

OROSHÁZA TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK TERVEZÉSE 2016. – VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI

Általános változtatások az új OTÉK-ra való áttérés és a szabályozás racionalizálása érdekében:

1. A szerkezeti és a szabályozási **tervek jelkulcsa az új előírások szerint** készül (314/2012. Korm. rendelet). A településtervezés fogalmainak helyes használata szükséges: a szerkezeti terv „területfelhasználás”-t, „rendeltetési kategóriát”-t határoz meg (szó szerint határozat hozatal történik róla), a szabályozási terv viszont „övezetek”-et állapít meg (rendelettel).
2. A **rendeltetési kategóriák és betűjelek a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről** szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 6. melléklete szerint változnak. Egyes rendeltetések megszűnnek, mert szükségtelenek (pl. kegyeleti park, állami szervek speciális létesítményeinek különleges területe), vagy jogszabály-ellenesek (pl. rekreációs jellegű mezőgazdasági terület). A megváltozott igényeket követve újabb rendeltetési kategóriák is születtek (pl. Kip: különleges tudományos ipari park). A közpark és közkert zöldterületi kategóriába tartozó egyes területeken nem biztosított az OTÉK szerinti 60-70 %-os zöldfelületi fedettség, ezért ezek a területek a fásított, vagy a burkolt köztér (Ktf, Ktb) különleges rendeltetésbe kerülnek át. Az új lista a következő:

Beépítésre szánt területek:

Lakóterület

- Ln** jelű nagyvárosias lakóterület
- Lk** jelű kisvárosias lakóterület
- Lke** jelű kertvárosias lakóterület
- Lf** jelű falusias lakóterület

Vegyes terület

- Vt** jelű településközpont terület
- Vi** jelű intézményterület

Gazdasági terület

- Gks** jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület
- Gip** jelű ipari gazdasági terület

Üdülőtérület

- Üü** jelű üdülőtérület
- Üh** jelű hétvégi házas üdülőtérület

Különleges terület

- Sp** jelű nagy kiterjedésű sportolási különleges terület,
- Hull** jelű hulladékkezelő, -lerakó különleges
- Mü** jelű mezőgazdasági üzemi különleges terület,
- Kkö** jelű közüzemi különleges terület,
- Kgl** jelű különleges gazdasági-lakó terület,
- Kip** jelű különleges tudományos ipari park
- Kc** jelű camping különleges terület,
- Kst** jelű strand különleges terület,
- Nk** jelű növénykert különleges terület,
- Kör** jelű örökségvédelmi különleges terület

Beépítésre nem szánt területek:

Közközponti terület

- KÖu** jelű közúti közlekedési terület
- KÖk** jelű kötöttpályás közlekedési terület

Zöldterület

Zkk jelű közkert zöldterület

Zkp jelű közpark zöldterület

Erdőterület

Ev jelű védelmi erdőterület

Eg jelű gazdasági erdőterület

Ek jelű közjóléti erdőterület

Mezőgazdasági terület

Mk jelű kertes mezőgazdasági terület,

Má jelű általános mezőgazdasági terület,

Mát jelű természetes gyepek jellegű mezőgazdasági terület (általános mezőgazdasági területen belüli sajátos rendeltetés),

V jelű vízgazdálkodási terület (állóvizek és nyílt csatornák medre és parti sávja)

Tk jelű természetközeli terület (mocsár, nádas)

Különleges terület

T jelű különleges temető terület,

B jelű különleges nyersanyag kitermelés (bánya), nyersanyag feldolgozás céljára szolgáló terület,

Kr jelű rekultivációs különleges terület,

Ktb jelű burkolt köztér különleges terület,

Ktf jelű fásított köztér, sétány különleges terület.

Az összes építési övezeti kódjel első két számjegye megszűnik, szükségtelen az építészeti karakter jelzése, elegendő a többi paraméter ennek szabályozásához. A „kialakult” jelleg a beépítési módnál új kategória lesz „0” jellel.

1. kódszám: A **beépítési mód** esetében „1” jellel a „telepszerű” beépítést különböztetjük meg, több azonos funkciójú főépületet kívánó rendeltetéshez (pl. ipar, lakótelep, különleges funkciók). Bizonyos HÉSZ-előírások csak ehhez a beépítési módhoz fognak kapcsolódni (pl. építménymagasság legkisebb megengedett értékét nem kell betartani). A beépítési módokhoz tartozó építési helyeken belül megengedett lesz további oldalkertek tartásával szabadonálló épületet elhelyezni. A beépítési módhoz kapcsolódó kódjelek kifejtése:

1. telepszerű (egyéb előírások keretein belül a rendeltetéshez szükséges módon a telek egész területén elhelyezhetők épületek)
2. szabadonálló
3. oldalhatáron álló
4. ikresített
5. zárt sorú
0. kialakult (illeszkedési szabály szerinti)

2. kódszám: A 2. kódszám helyes elnevezése: kialakítható telek legkisebb területe, melynek kifejtése nem változik meg, marad a jelenlegi lista szerinti:

1. 200 m²
2. 300 m²
3. 400 m²
4. 500 m²
5. 700 m²
6. 900 m²
7. 1100 m²
8. 2000 m²
9. 4000 m²
0. kialakult (illeszkedési szabály szerinti)

3. kódszám: A **megengedett legnagyobb beépítettség** esetében bevezetjük a „8” és „9” kódjelet (3 % illetve 5 %). Törlésre kerül a zöldfelületi fedettség előírása, az OTÉK szerinti minimumértékek lépnek életbe, ezáltal a város beépített területeinek kihasználtsága növekedhet. Egyidejűleg az előkertekben a homlokvonal minden 10 m hosszú szakaszára vonatkoztatva legalább 1 db fa ültetése lesz kötelező. Saroktelken a megengedett legnagyobb beépítettségi érték 10 %-ponttal, de legfeljebb az OTÉK szerinti maximum-értékig megemelhető.

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

0 kialakult, az országos előírásokban megengedett mértékig emelhető

4. kódszám: Építménymagasság helyett – az új OTÉK-nak megfelelően – **épületmagassági előírás** lesz. A kódjeleiből hiányzott a 6 m maximumérték, ez a „4” kódjelbe kerül, ezért a további értékek eggyel előbbre lépnek. Minimum értékek törölődnek az alacsony beépítésű kategóriákban. A lista a következőképpen alakul:

10. 3 m-ig
11. 4 m-ig
12. 5 m-ig
13. 6 m-ig
14. 7,2 m-ig
15. 5,0-8,5 m
16. 6,0-11,0 m
17. 8,5-13,5 m
18. 10,0-16,0 m

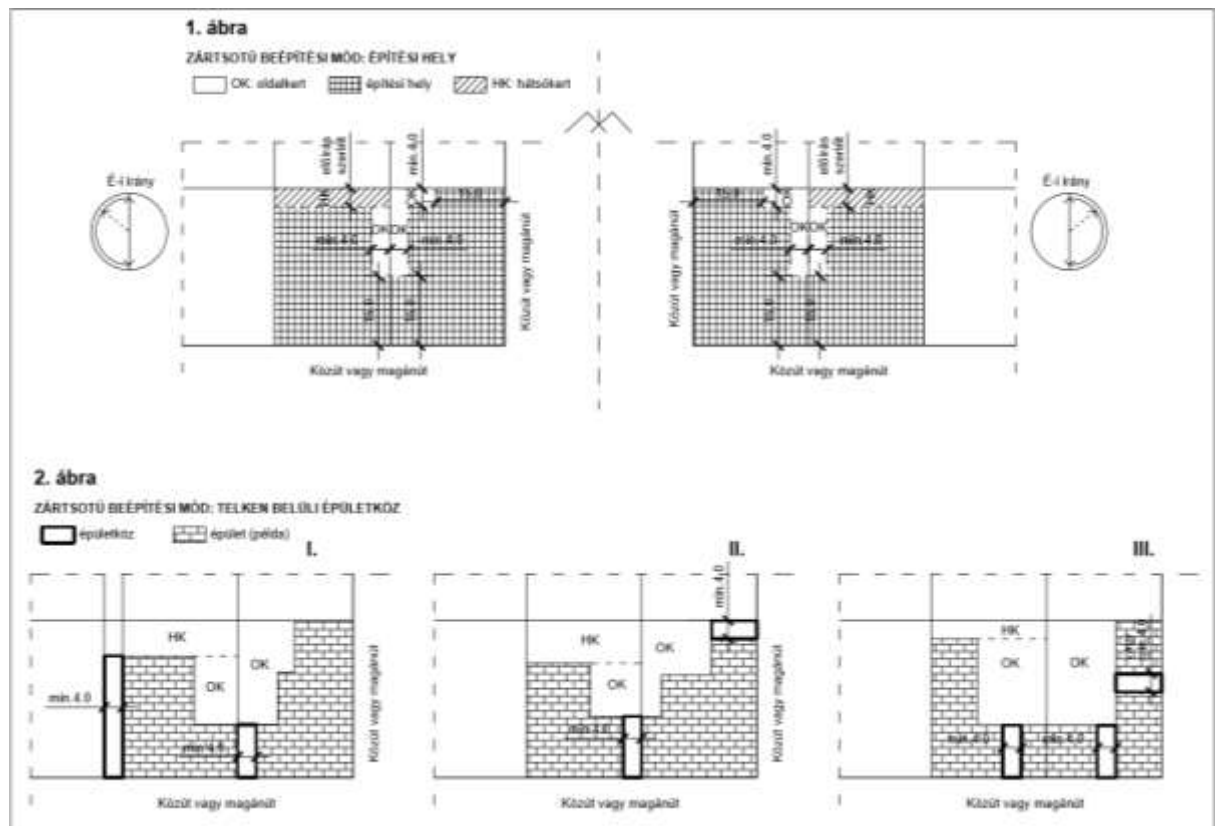
1-es és 0-s kódjelű beépítési mód esetén az alsó határértékeket nem kötelező tartani. Az ipari és a mezőgazdasági üzemi övezetekben, valamint a külterületi különleges övezetekben mód nyílik az építménymagasság emelésére a beépíthető telekrész 30 %-án, a technológiai okból szükséges építmények esetében. Az övezetben előírt épületmagassági értéket nem teljesítő kialakult állapot esetén a bővítés, átalakítás során a magasság csak az előírt érték irányába változhat.

3. Megszűnik a **beültetési kötelezettség** jelölése a belterület körüli mezőgazdasági területeken, helyette – a jogalkotói szándékot szakszerűbben lekövetve – olyan korlátozott mezőgazdasági övezeti besorolást alkalmaz az új terv, amely nem teszi lehetővé épület elhelyezését (Mák).
4. Az OTÉK szerinti **Tk jelű természetközeli terület**be az igazgatási terület „mocsár” és „nádas” földrészletei tartoznak, de az ingatlannyilvántartás szerinti művelési ág nem minden esetben jelzi a tényleges állapotot a nádas esetében. Az országos ökológiai hálózatba tartozó olyan „vízállás” művelési ágú földrészleteket is a Tk rendeltetésbe tesz a terv, amelyek nagyrészt náddal borítottak (pl. Kakasszéki tó).
5. A **V jelű vízgazdálkodási terület**be az OTÉK szerint a folyó- és állóvizek és közcélú nyílt csatornák medre, valamint parti sávja tartozik, azonban a partvonalat az állami térkép nem tünteti fel, ezért a területfelhasználás és az övezet határaként a telek, vagy alrészlet határát veszi alapul a terv. Az olyan „agyaggödör” művelési ágú földrészleteket is ide sorolja a terv, amelyek állandó vízfedettségűek a tapasztalat szerint.
6. A Honvédelmi Minisztérium Hatósági Hivatala jelzése alapján a honvédségi célra szolgáló, meglévő létesítmény telke **Hv** jelű beépítésre nem szánt különleges területi kategóriába kerül (hrsz.: 0400)
7. Az MBFH adatszolgáltatása alapján megállapított **működő felszíni bányatelkek** területét a terv minden esetben **B** jelű különleges, „a nyersanyag kitermelés (bánya), nyersanyag feldolgozás

céljára szolgáló terület"-ként kezeli, akkor is, ha a valóságban egyéb használat van rajta, pl. tó, erdő, szántó, stb.

8. Az **Országos Erdőállomány Adattár** szerinti erdőket a terv erdőben, a három fő rendeltetés közül a nyilvántartási szerinti kategóriának megfelelően szerepelteti, kivéve, ha már a jelenleg hatályos szerkezeti terv vagy szabályozási terv szerint beépítésre szánt a terület.
9. Megszűnnek a Zkp jelű kegyeleti parkok, **T temető** kategóriába kerülnek, melynek szabályait egyéb jogszabály tartalmazza (pl. lehet-e temetkezés és ha igen, milyen feltételekkel és mely temetőrészen). A lezárt, vagy lezárásra kerülő temető is temetőnek minősül, amíg teljes felszámolása meg nem történik.
10. Az **egyedi és területi értékvédelem** országos és a helyi elemei a szerkezeti tervben eddig nem szerepeltek, a szabályozási tervben pedig nem fedték pontosan a helyi értékvédelmi rendelet tartalmát. Az új tervlapokon a műemlékek és műemléki környezetek az országos nyilvántartás szerint, a helyi értékvédelem elemei (egyedi és területi) az erről szóló önkormányzati rendeletnek (11/2011. /V. 30./ önk. rendelet) megfelelően szerepelnek. Az utóbbi rendeletben a kérelmek alapján néhány védett épület lekerülhet a helyi védelmi listáról. *A szerkezeti tervben és a szabályozási tervben csak ezt követően történik meg a változtatás átvezetése, a védelem jelének törlése.*
11. A **természetvédelmi határvonalak** a Körös-Maros Nemzeti Park Igazgatóság adatainak megfelelően, a **régészeti lelőhelyek** pedig a Forster Gyula Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központ adatszolgáltatása szerint szerepelnek a HÉSZ-ben (lelőhelyekről szóló Függelék) és a tervlapokon.
12. A HÉSZ **kerítésre vonatkozó előírásai elhagyhatók**, mert a helyi tapasztalatokkal és az építési hatóság javaslatával megegyező módon szabályoz a jelenleg hatályos OTÉK: oldalhatáron álló beépítési mód esetében az építő-mesgyn köteles a tulajdonos a kerítést megépíteni.
13. Az OTÉK a **beépítési magasság megengedett legnagyobb mértéke** szabályozására több módot kínál fel: megszabható az épületmagasság, a homlokzatmagasság, vagy a párkánymagasság. Oroszáán a jelenlegi előíráshoz („H” építménymagasság fogalmához és számításához) legközelebb álló „épületmagasság” lesz előírva.
14. A jelenleg hatályos terv még nem alkalmazhatta az OTÉK új területfelhasználási kategóriát: a **„burkolt köztér”** és a **„fásított köztér, sétány”** rendeltetést. Számos eddig zöldterületnek (közparknak vagy közkertnek) jelölt terület átkerül ezekbe a kategóriákba, amelyek nem követelik meg a 70 vagy 60 % zöldfelületi fedettséget. Egyebek között a város főtere is a „fásított köztér, sétány” kategóriában lesz szabályozva.
15. Az **övezeti határvonalak** csak különösen indokolt esetben vágjanak át meglévő telket, mivel korlátozza a lehetőségeket. Célszerű elkerülni az olyan telekátosztási javaslatokat, amelyek kettőnél több telek tulajdonosainak megegyezését és egyidejű akcióját követeli meg, mert szintén kicsi a megvalósulás esélye.
16. Az oldalhatáron álló beépítési mód **építési helyén** belül további oldalkert elhagyásával, szabadon állóan is lehet majd épületet elhelyezni. A zárt sorú beépítési módhoz tartozó építési helyen belül a későbbi ütemben beépülő „hézag” eztán is meghagyható lesz. Kötelezően nem ír elő a HÉSZ épületközt, bár erre módja volna az OTÉK 34. § (4) bekezdésben biztosított lehetőségre szerint: „Zárt sorú beépítési mód esetén a helyi építési szabályzat előírhatja, hogy az épületek zárt sora helyenként, legalább 10,0 m-es épületközzel szakadjon meg. Ha az épületköz területe két telekre esik, abból legalább 30%-ának, de minimum 3,0 m széles résznek egy telekre kell esnie”
17. Az **előkert** általános méretét a HÉSZ a szokásos 5 m helyett rugalmasabban, 5 és 6 m között állapítja meg, annak érdekében, hogy várakozó személygépjármű elférjen a garázsbejárában. Továbbra is alkalmazható lesz az illeszkedés elve a már túlnyomórészt beépített telektömbökben: az előkert méretét ez esetben a 3-3 szomszédos telken kialakult, jellemző állapothoz lehet igazítani. A jellemzően utcafrontos beépítési környezet esetén is elhagyható előkert, ha értékes zöldfelület megtartása a cél, vagy a telek előtti közterület szélessége nem éri el a 12,0 métert (behúzott kapu vagy garázsbejárat létesül).

18. A zárt sorú beépítéshez tartozó építési helyre vonatkozóan az ún. „kifelé hajlított”, azaz az utcavonalon és az (északiasabb tájolású) oldalhatáron „L” alakban állhatnak az épületek. A HÉSZ rögzíti az építési hely előírásait, az előbbi ábra segíti ezek értelmezését:



Egyéni kérelmekhez és indítványokhoz kapcsolódó változtatások leírásának sorszámozása, értékelése

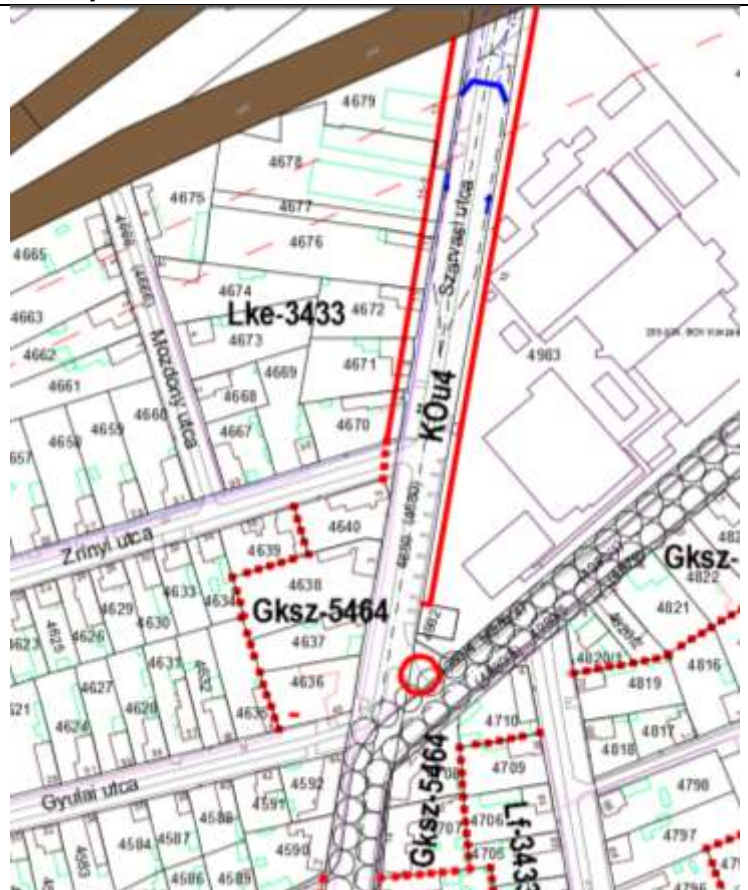
1. **EURO-UNIOR Fűtéstechnikai Kft** – teljesített
2. **Orosházi Evangélikus Egyházközség, Ördögh Endre igazgató lelkész és Németh Béla** – teljesített
3. **Tóth László** – teljesített
4. **OVM Karsai Zrt** – teljesített
5. **Leszkó György** – teljesített
6. **íj. Leszkó György** – teljesített
7. **Aktív Klub Szolgáltató Kft** – teljesített
8. **Wahl Szerszámkészítő Bt** – teljesített
9. **Dózsa Zrt. 2010-ben** – részben teljesített, Id. 58. számú ügyet is
10. **Piroda Kft** – teljesített
11. **Gombos József** – teljesített
12. **Polyák János** – részben teljesített
13. **Dr. Makó Attila, Hagymási László** – jogszabályváltozás miatt nem kezelhető ügy
14. **Baloghné Héjjas Edit** – jogszabályváltozás miatt nem kezelhető ügy
15. **Dénes tanító utca 92-106. szám alatti lakosok** – tárgytalanná vált ügy
16. **Free Diamond Kft** – jogszabályváltozás miatt nem kezelhető ügy
17. **Csicsey Pálné és Kriczki Jánosné** – jogszabályváltozás miatt nem kezelhető ügy
18. **Dömsödiné Benkő Lenke** – jogszabályváltozás miatt nem kezelhető ügy
19. **Szőke Lajos** – jogszabályváltozás miatt nem kezelhető ügy
20. **Ilyés Imre** – teljesített
21. **Kabódi Ferenc** – teljesített

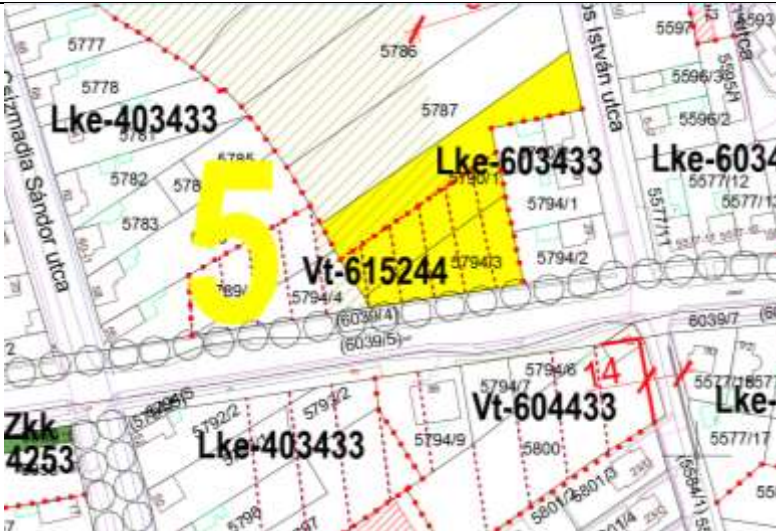
22. **Orosházi Evangélikus Egyházközség nevében Németh Béla egyhk. felügyelő** – teljesített
23. **Orosházi Református Egyházközség** – teljesített
24. **Építéshatóság, Szőke Csabáné – temetők, kerítés szabályai, építménymagasság** – részben teljesített
25. **Békési Sándorné** – részben teljesített
26. **Környezetvédelmi fejezet készítése kapcsán keletkezett ügyek** – részben teljesített
27. **Dr. Kastyák János Prolesz Plusz Kft képviselőjében, Szöllősi Istvánné** – teljesített
28. **Mihalics József egyéni vállalkozó** – teljesített
29. **Fáber Győző** – teljesített
30. **Kecskés Tibor** – teljesített
31. **Építéshatóság, Szőke Csabáné – vízműtelep ügye, közművesítési előírások** – teljesített
32. **Fer-Marik Kft** – teljesített
33. **Béke Agrár Kft** – teljesített
34. **Igazgatási Iroda Építéshatóság Szőke Csabáné – Kv övezet ügye** – teljesített
35. **Igazgatási Iroda Építéshatóság Szőke Csabáné – övezeti határok telekhatárokhoz igazítása** – teljesített
36. **Tervezők, önkormányzat – Fürdő utca környéke** – teljesített
37. **Tervezők, önkormányzat, Marton Zoltán Tiborné (Ciprus köz 2.) – Gyopáros** – teljesített
38. **Tervezők, önkormányzat – Eötvös tér** – teljesített
39. **Tervezők, önkormányzat – Szarvasi út** – részben teljesített
40. **Tervezők, önkormányzat – új főút** – nem vált szükségessé módosítás
41. **Tervezők, önkormányzat – egyéb közlekedési ügyek** – teljesített
42. **Tervezők, önkormányzat – Kerékpárút hálózat** – külön terv hiányában szaktervezői javaslattal lezárt
43. **Kovács Építőipari Tervező és Kivitelező Kft (Hatos István nevében)** – teljesített
44. **Kovács Építőipari Tervező és Kivitelező Kft – HÉSZ** – teljesített
45. **Helyi I. fokú építési hatóság – HÉSZ** – teljesített
46. **Szedlák Jánosné, Sándor Antal és társai** – teljesített
47. **Majsai Kert Kft** – teljesített
48. **Oros-Grupp Kft** – teljesített
49. **Techno-Druck Kft** – teljesített
50. **Pásztorné Tóth Ibolya, tervezők** – magánkérelem nem teljesíthető, gyógyhely kijelölés pontosításra került
51. **LINAMAR Hungary Zrt** – teljesített, de állami főépítész OTÉK alóli felmentése is szükséges
52. **Truck Master Kft** – teljesített
53. **Prágai József** – építetési szándék teljesüléséhez nem szükséges változtatás
54. **Corvus Invest Kft., PH Városfejlesztési és Városüzemeltetési Iroda** – teljesített
55. **Antal Mátyás** – teljesített
56. **Kovács Kornél** – teljesített
57. **O-I Manufacturing Magyarországi Üvegipari Kft** – teljesített
58. **FABOX Kft** – teljesített
59. **Sándor Antal, Sándor Tamás, Sándor Balázs** – teljesített
60. **Dr. Svársnigné dr. Fülöp Gabriella** – nem teljesített
61. **Tóth Mihály** – teljesített
62. **Tóth Béla** – hatályos OTÉK alkalmazásával automatikusan teljesül
63. **Kovács Endre** – teljesített
64. **Orosháza Polgármesteri Hivatal Igazgatási Iroda (megegyezik a 48-49. ügyekkel)** – teljesített
65. **Orosháza Polgármesteri Hivatal Igazgatási Iroda – Szőlő körút** – teljesített
66. **Dr. Nagy Erika Márta** – jogszabályváltozás miatt nem kezelhető ügy
67. **Iványi Építőmester Kft** – részben teljesített
68. **Vacsiné Bokor Etelka és tervezők** – részben teljesített (termőföldvédelmi törvényi előírás keretein belül)
69. **Iványi Építőmester Kft** – jogszabályváltozás miatt nem kezelhető ügy, más megoldás született
70. **Dr. Horváth Ildikó, Dr. Biedermann Viktor** – jogszabályváltozás miatt nem kezelhető ügy
71. **dr. Kovács József György** – teljesített
72. **Balogh Tünde TRE felelős tervező** – teljesített, de állami főépítész OTÉK alóli felmentése is szükséges

Hatályos Településszerkezeti terv és Helyi Építési Szabályzat módosítása iránti kérelmekhez és indítványokhoz kapcsolódó változtatások leírása az előzetes tájékoztatási sorrend megőrzésével

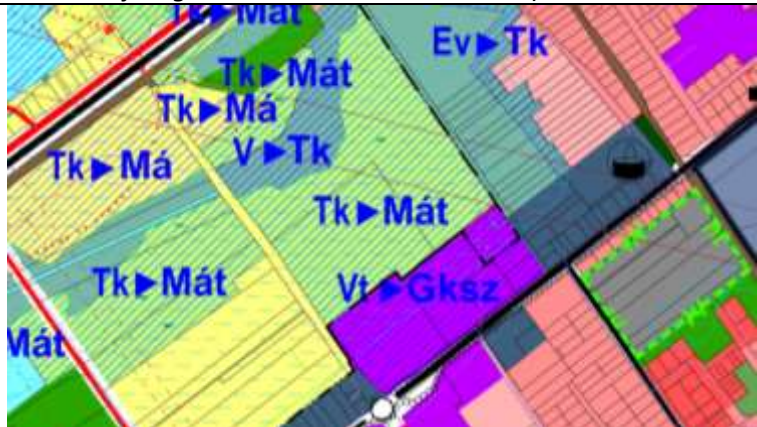
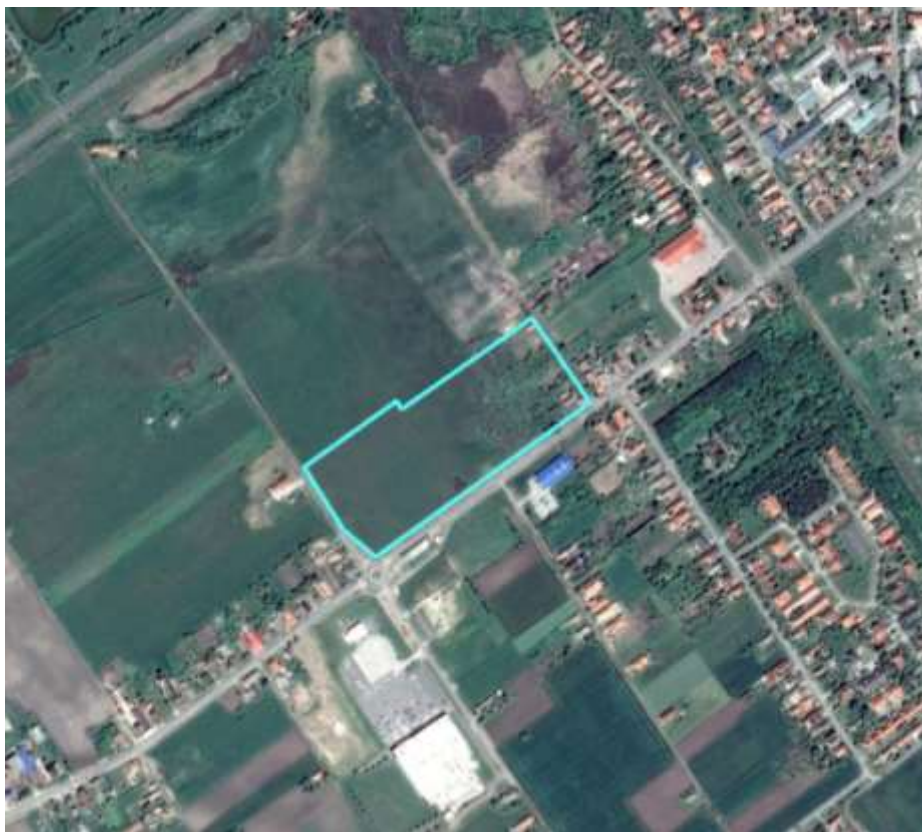
1. Kérelmező neve:	EURO-UNIOR Fűtéstechnikai Kft	Településszerkezeti terv – hatályos	Településszerkezeti terv – módosított
Módosítás:	Telephely túlnyomó részének rendeltetés-váltása: Lk >> Gksz A helyszín környezetében: Lke >> Lk, Vt >> Lk		
Kérelem: A Kft. a központi telephelyén, a Tancsics Mihály utca 34. szám (Zombai utca 39.) alatti (hrsz.: 3691/2) ingatlanon 1957. óta telephely működik, melynek lakóterületi rendeltetését felül kívánja vizsgáltatni a tulajdonos (gazdasági területbe való átsorolás), mert a jelenlegi besorolás mellett nem vehet részt fejlesztési pályázatokon. Utóbb jelezte, hogy a Zombai u. 37. házszámú telket (hrsz.: 3698) is megvásárolta a fejlesztéshez. 2016-ban újabb levelében a Zombai utca felől két telekre bontható lakóterületet kér meghagyni 32x40 m nagyságban. Értékelés: A kazángyártó és -forgalmazó vállalkozás jelentős értéket képviselő telephelye 2011-ben került át iparterületből lakóterületbe. A gyártástechnológia részben kitelepült a cég Csorvási úti telephelyére. Az üzemi tevékenység keretében továbbra is folyik fémmegmunkálás (darabolás, élhajlítás, esztergálás, hegesztés). A városi gazdaságának támogatása és a munkahelyek megőrzése céljából kereskedelmi szolgáltató rendeltetésbe, Gksz-0366 jelű építési övezetbe kerül a módosítás tárgyát képező földrészlet (hatályos szabályozási tervlapon sárgán alászínezett). A 3699 hrsz.-ú saroktelek övezeti előírásai nem változnak. A többi terület a tömbben egységesen az Lk-0355 övezeti kódjelet kapja. A helyszín környezetében eltérések vannak a hatályos településszerkezeti terv és a szabályozási terv között, a szerkezeti terv a szabályozásnak megfelelően változik.		Szabályozási terv – hatályos	Szabályozási terv – módosított
 Látkép a Tancsics utca felől  Fénykép a Zombai utcai oldalról (a sárga épület a háttérben már a Bora italkereskedéshez tartozik)			
Szerkezeti terv módosítás szükségés-e:	Igen, Gksz kereskedelmi szolgáltató gazdasági kategóriára		

2. Kérelmező neve:	Orosházi Evangélikus Egyházközség, Ördögh Endre igazgató lelkész és Németh Béla	Településszerkezeti terv – részlet	Településszerkezeti terv – módosított (tartalmazza a helyszín közelében tervezett módosításokat is)		
Módosítás:	Közpark visszasorolása temetőbe Zkp >> T				
Kérelem: Az Egyházközség az 5942 helyrajzi számú temető ingatlanról kéri a „Zkp” közpark övezeti besorolás törlését. Az Egyházközség az ingatlan 9. és 10. parcellájára hivatkozik, mely tudomása szerint kegyeleti park lett a rendezési tervben, kéri a temetőként való visszaállítást. Értékelés: A temetőkről és a temetkezésről szóló 1999. évi VLIII. törvény rögzíti a temető fogalmát: „a település közigazgatási területén belüli, beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt, építési használata szerinti zöldfelületi jellegű különleges terület, amely kegyeleti célokat szolgál, közegészségügyi rendeltetésű, és amelyet az elhunytak eltemetésére, a hamvak elhelyezésére létesítettek és használnak, vagy használtak”. A terület jelenlegi használati módja megfelel a törvényi definíciónak, továbbá éppen a tulajdonos egyház a kérelmező, ezért eleget kell tenni a kérésnek. A módosított terv „T” különleges, beépítésre nem szánt kategóriába teszi a telket, ami azonban nem vonja magával a temetkezés lehetőségét. A törvény – egyebek között – rendelkezik a kialakításról, a fenntartásról és kezelésről, valamint a lezárás szabályairól. Néhány fontosabb előírása: „6. § (1) A temető tulajdonosának feladata a temető tárgyi és infrastrukturális létesítményeinek, zöldfelületeinek, valamint sírhelytábláinak megépítése, illetőleg kialakítása. (2) A temető tulajdonosának feladata a temető kegyeleti méltóságának őrzése. (3) A temető tulajdonosa - ha nemzetközi szerződés másként nem rendelkezik - köteles a temető fenntartásáról, továbbá üzemeltetéséről gondoskodni. E feladatait saját maga, illetve - szerződés alapján - gazdálkodó szervezet útján is elláthatja. (4) Köztemető esetében a temető használatának rendjéről önkormányzati rendeletben, egyéb temetők esetében temetőszabályzatban kell rendelkezni. 7. § (1) A temető fenntartásával és üzemeltetésével összefüggő feladatok ellátását a temetkezési szolgáltatást engedélyező hatóság ellenőrzi.” A törvény értelmében: „10. § (1) Ha a temető, temetőrész, sírhelytábla, temetési hely betelt, azt a temető fenntartója jogosult lezárni, és ott a további temetkezést megtiltani. (2) A temető és a temetési hely - kormányrendeletben foglaltak szerint - megszüntethető a tulajdonos döntése alapján, ha a temetési hely használati ideje lejárt. (3) Lezárt temetési hely kiüríthető, ha a lezárásától, illetőleg az utolsó temetkezéstől számított használati ideje letelt. A temetési helyre rátemetett maradványok, valamint az elhelyezett urna az eredeti használati időt nem hosszabbítja meg.” A törvény a lezárt temetőben is kötelezően előírja a temető bekerítését vagy élősövénnel való lehatárolását és hulladéktároló biztosítását, ha kevesebb, mint 50 éve történt az utolsó temetkezés, akkor a vízvételi lehetőség és az illemhely is kötelező. <i>Látképek a Koszorú utca felől</i>		Szabályozási terv - részlet  <i>Koszorú utca</i> 		Szabályozási terv – módosított 	
Szerkezeti terv módosítás szükséges-e:		Igen, beépítésre nem szánt kategórián belül T jelű temetővé válik, közeli Zkk zöldterület fásított köztérre válik (Ktf)			

3. Kérelmező neve:	Tóth László	Településszerkezeti terv - részlet	Településszerkezeti terv – módosított (tartalmazza a 29. ügyhöz kapcsolódó változtatásokat is)
Módosítás:	Lakóterület gazdasági rendeltetésbe sorolása Lke >> Gksz		
Kérelem: A tulajdonos kéri a Gyulai út 43. szám alatti (hrsz: 4636), jelenleg üresen álló ingatlan „Lke” kertvárosias lakóból „Gksz” kereskedelmi gazdasági övezetbe sorolását. Gazdaságfejlesztési pályázaton kíván indulni, melynek feltétele a „Gksz” övezet. A szomszédos ingatlanok tulajdonosai (4637, 4638, 4640) is hasonló problémával küzdenek, ők is igénylik az átsorolást. Értékelés: A telekcsoport főút közelében és gazdasági telephelyek mellett fekszik. Az ingatlanokat célszerűbb gazdasági célra hasznosítani. A szomszédos lakótelkek nyugalma érdekében (zajvédelem, funkciók szeparálása) az átsorolás kapcsán belekerül a HÉSZ-be, hogy gazdasági telken a lakótelekkel közös határ mentén nyílásmentes épületet kell elhelyezni, vagy zárt kerítést kell építeni, amely mellé lehetőleg a zöldfelületi fedettséget biztosító kert kerüljön. Az OTÉK szerint a Gksz terület „elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál”, „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”. Fotó a helyszínről: 		Szabályozási terv - részlet	Szabályozási terv – módosított
Szerkezeti terv módosítás szükséges-e:			

5. Kérelmező neve:	Leszko György	Településszerkezeti terv - részlet	Településszerkezeti terv – módosított (tartalmazza a 6. 21. és 43.. ügghöz kapcsolódó változtatásokat is)
Módosítás:	Településközpont vegyes terület átminősítése Vt >> Lf , helyszíntől Ny-ra Vt >> Lke		
Kérelem: A teherfuvarozó vállalkozó kéri az 5794/3 helyrajzi számú ingatlan átsorolását olyan övezetbe, melyen megengedett a tehergépkocsi tárolás. 25 éve teherfuvarozóként dolgozik Orosházán, ez idáig zavartalanul tárolhatta tehergépjárműveit az említett telken. A megváltozott jogszabályi körülmények miatt nem tárolhatja tovább járműveit vegyes területen, ezért bérelnie kellene másik helyszínt. Értékelés: A településközpont vegyes övezetben az OTÉK 10. § (3) bekezdés szerint „nem helyezhető el önálló parkolóterület és garázs a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára”. Ez a korlátozás a lakóterületekre is vonatkozik, a falusias lakóterület kivételével. A vállalkozás rendezett körülmények között működik, környezeti konfliktust nem okoz. A falusias lakóövezeti átsorolás támogatható, a telek a tőle É-ra lévő terület övezetéhez fog kapcsolódni. A kódjel: Lf-3433. A szabályozási terven a telekcsoporthoz újraosztására vonatkozó javaslat törlésre kerül. Az építési hatóság javaslatára megszüntetésre kerül a helyszínnel Ny felől szomszédos telket átvágó övezeti határvonal, amely a telekátosztást nagyon megnehezíti. Az átosztható telkek mind Lf kategóriába kerülnek. <i>Fotó a Szőlő körút felől</i> 		Szabályozási terv - részlet	Szabályozási terv – módosított
Szerkezeti terv módosítás szükséges-e:	Igen, Lf jelű Falusias lakóterületbe kerül át a helyszín, mellette Vt helyett szintén Lf kategória lesz kijelölve.		

6. Kérelmező neve:	ifj. Leszko György	Településszerkezeti terv – részlet	Településszerkezeti terv – nagyított részlet
Módosítás:	Szabályozási vonal korrekciója		
Kérelem: A tulajdonos kéri 5577/16 helyrajzi számú telkén a szabályozási vonal törlését. Indoklása szerint a körforgalom létesítése a 47. sz. elkerülő út megépítésével tárgytalanná vált és vissza lehetne vonni a telkéből jelentős részt kimetsző szabályozási vonalat is. Értékelés: A közlekedési alátámasztó munkarészben a tervező megvizsgálta a körforgalom létjogosultságát és javasolja elvetni ezt a megoldást. A Bartók Béla utca közterületén megvalósult egy szennyvízátemelő, amely nem vette figyelembe a tervezett közterület-bővítést. A körforgalom – kisebb fordulati sugárral – akkor is elhelyezhető, ha az átemelő megmarad, de a közlekedéstervező véleménye szerint a kialakult forgalmi rend kezeli az irányokat, az 5577/16 hrsz-ú telek leszabályozása szükségtelen. Az 5576 hrsz-ú telekről szintén törölhető a szabályozási vonal. <i>Felvétel a csomópontról D-i irányból</i> 		Szabályozási terv – részlet	Szabályozási terv – módosított
Szerkezeti terv módosítás szükséges-e:	A közterület szabályozását a szerkezeti terv eddig sem tartalmazta, ezért módosulás nem szükséges		

7. Kérelmező neve:	Aktív Klub Szolgáltató Kft	Településszerkezeti terv – részlet	Településszerkezeti terv – módosított (a helyszín környékének általános jellegű változtatását is tartalmazza)
Módosítás:	Településközpont vegyes terület gazdasági területté minősítése Vt >> Gksz		
Kérelem: A cég a Vásárhelyi út 38. (hrsz: 1370) szám alatti ingatlant kéri átminősíteni „Vt” településközponti vegyes területből „Gksz” gazdasági kereskedelmibe. Pályázati forrásból autósót létesítettek, de használatba vételéhez gazdasági terület kijelölése szükséges. Értékelés: A környező ingatlanokat is megvizsgálva és a környezetvédelmi szempontokat figyelembe véve a telektömbben lévő hasonló helyzetű telkekkel együtt (a telket tartalmazó egész beépítésre szánt övezetre vonatkozóan) gazdasági célú átsorolásra kerül sor. A szabályozásban a Gksz-1845 kódjelet nyeri el a tömb. <i>Légifotó a Gksz területbe átsorolt tömb jelölésével</i> 		Szabályozási terv – részlet	Szabályozási terv – módosított
			
Szerkezeti terv módosítás szükséges-e:	Igen, a kérelemnek megfelelően, a tömb többi részével együtt		

8. Kérelmező neve:	Wahl Szerszámkészítő Bt
Módosítás:	Lakóterület gazdasági átsorolása Lke >> Gksz Kertvárosias helyett falusias lakóterület Lke >> Lf

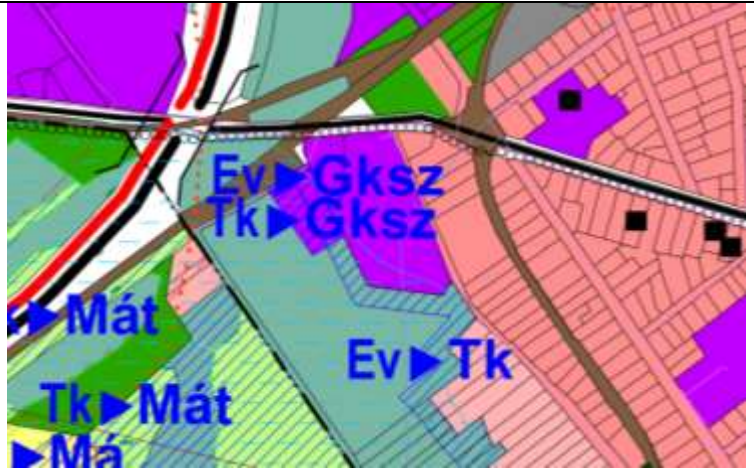
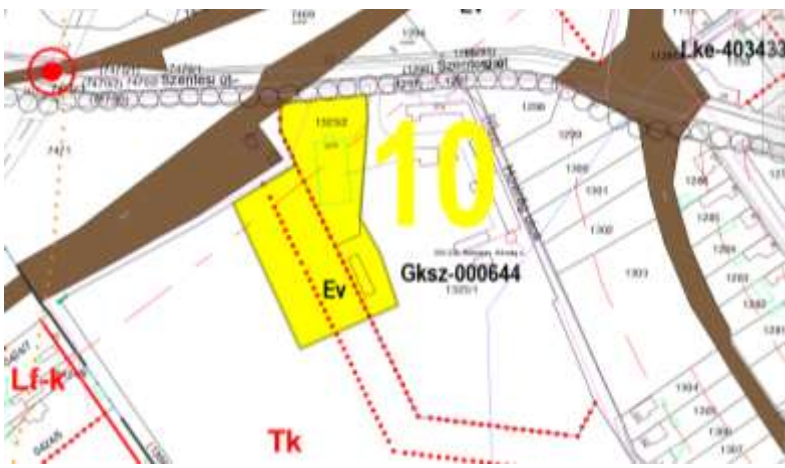
Kérelem: A Földvári út 27-29. szám alatti ingatlanokat (hrsz: 3154, 3155) kéri gazdasági kereskedelmi (Gksz) övezetbe sorolni (szerszámkészítés). Munkahelyteremtő gazdaságfejlesztési pályázaton jelentős plusz pontot ér a gazdasági övezet, ezért kéri az átsorolást. Eddig sikertelenül pályázott. Tájékoztatása szerint az ingatlanok körül szántó művelés folyik. Értékelés: A kérelem jogosan említi meg, hogy a telek szomszédságában mér külterületi szántók húzódnak. Támogatható a meglévő vállalkozás fejlesztése, a mozaikos övezeti kijelölés elkerülésére a saroktelek is átkerül Gksz jelű gazdasági területbe, amely már szintén tartalmaz gazdasági fukciót. További változások indítványozhatók a Földvári út külső szakaszát kísérő beépítés vizsgálata alapján: az útszakasz mentén jelen vannak a mező- és erdőgazdálkodás létesítményei (pl. malom a Földvári út 17/2, hrsz.: 3149 telken), ezért Lf falusias lakóterületi besorolásuk indokolt. Földvári út 27. és 29. Saroktelek a Földvári út felől	
Szerkezeti terv módosítás szükséges-e:	Igen, kérelemnek megfelelően, továbbá falusias lakóterületi átsorolás a Földvári út mentén

Településszerkezeti terv – részlet	Településszerkezeti terv – módosított (a 36. ügy kapcsán tervezett változtatásokat is tartalmazza)
Szabályozási terv – részlet	Szabályozási terv – módosított (beépítési javaslatot is tartalmaz, amely a jóváhagyott tervlapon kikapcsolt fólia lesz)

9. Kérelmező neve:	Dózsa Zrt. 2010-ben
Módosítás:	Véderdősáv helyett Gksz gazdasági terület kijelölés és Eg gazdasági erdőbe történő átsorolás

Kérelem: A 4991/24-25 helyrajzi számú ingatlanokat dolgozói részére kívánja értékesíteni, akik családi házat terveznek építeni. Kéri a véderdő besorolás lakóra minősítését: Ev >> Lk és Lke. Javaslat: A kérelem 2010-ben kelt, a későbbiekben más irányt vett a 4991/24 hrsz-ú terület fejlesztési szándéka: gazdasági felhasználását kérték az 58. ügy keretében. Lakótelkek beépítésére ezen a helyszínen nincs reális igény, annál inkább jellemző a gazdasági vállalkozások érdeklődése. Nem is volna célszerű új utcát kiépíteni a terület K-i részén, az itt haladó nagynyomású gázvezeték védőzónája miatt el kellene maradni a belterület-határtól és így rövid telkek adódnának. A terület hasznosítása részben gazdasági övezetté való átminősítéssel (4991/24), részben Eg jelű gazdasági erdőbe való átsorolással támogatható, ezzel az 58. ügyben szereplő kérelem is teljesíthető. <i>Helyszín látképe a külterületről, DK-i irányból</i>  Gazdasági erdőbe kerülő területrész  Gksz gazdasági terület létrehozása 	
Szerkezeti terv módosítás szükséges-e:	Igen A helyszín egy részén új beépítésre szánt gazdasági terület keletkezik, a védőerdő többi része gazdasági erdőbe kerül.

Településszerkezeti terv – részlet 	Településszerkezeti terv – módosított (a 29 és 58 sorszámú ügyekben javasolt változtatásokat is tartalmazza) 
Szabályozási terv – részlet 	Szabályozási terv – módosított 

10. Kérelmező neve:	Piroda Kft	Településszerkezeti terv – részlet 	Településszerkezeti terv – módosított (általános jellegű változtatásokat is tartalmaz) 
Módosítás:	Övezeti átsorolás, beépíthetőség növelés Ev, Tk >> Gksz, Ev >> Tk		
Kérelem: A Piroda Kft és a betonkeverő üzem található a 1323/1,2 helyrajzi számú ingatlanokon, melyek beépíthetőségét 60 %-ra, a minimális zöldterületet 20 %-ra, a szilárd burkolatot pedig 20 %-ra kérik módosítani. A Piroda Kft a jelenleg „Ev” véderdő és „Tk” természetközeli terület övezetekben szereplő 1324 helyrajzi számú ingatlanból is kíván egy – már feltöltött – részt (0,5 hektárt) a gazdasági területhez csatolni, bővítés céljából. A kérelmet szóbeli kiegészítve a tulajdonos jelezte, hogy az 5,5 hektáros terület egésze az övé és szándékában áll a telephely-bővítéssel nem érintett területet természetes állapotában megtartani. Értékelés: Mocsár művelési ágú, de belterületi fekvésű a Tk jelű természetközeli besorolású terület, amelyből a bővítésre szánt terület (az 5,5 hektárból 0,5 hektár) a valóságban már nem mocsár, korábban inert hulladékkal (üveggyári kemence-bontásból származó anyaggal) feltöltötte a cég. A csaknem 50 ember foglalkoztatását biztosító, saválló méhészeti eszközöket gyártó vállalkozás fennmaradásához, fejlődéséhez nélkülözhetetlen a terület csatolása a telephelyhez. A fejlesztés támogatása érdekében a feltöltött földrészlet a Gksz rendeltetéshez kerül át. A Gksz övezetben 60 %-ra nő a megengedett legnagyobb beépítettség. Az új kódjel: Gksz-1665. Természetvédelmi érdekből az Ev védőerdősáv törlődik, helyébe a „Tk” természetközeli rendeltetés lép. A természetvédelmi őr javaslata alapján a nád-borítottságot érdemes tisztított sávokkal, foltokkal szabad, nyílt vízfelületté tenni. Az illegális személerakásnak elejét kell venni (kerítés-szakaszok építése). <i>Feltöltött terület >> Gksz</i>  <i>Mocsár – Tk területben marad</i> 		Szabályozási terv – részlet  <i>A helyszín légifotón (Google)</i> 	Szabályozási terv – módosított 
Szerkezeti terv módosítás szükséges-e:	Igen Kismértékben új beépítésre szánt Gksz terület keletkezik		

11. Kérelmező neve:	Gombos József
Módosítás:	Bányászati terület pontosítása, új bányaterület kijelölése Gip >> B

Kérelem: A tulajdonos kutatási engedélyt kapott a bányakapitányságtól a 10858, 10859, 10860, 10861, 10861/1 és az 5049/5 helyrajzi számú területre és kéri bányászati övezetbe sorolását. A terület kapcsolódik a „Kr” besorolású különleges rekultivációs területhez

Értékelés: A bányahatóság által koordináttákkal megadott orosházi homok- és agyagbánya-telkek mindegyike egységesen „B” jelű beépítésre nem szánt különleges bányaterületbe kerül át. A kérelemben szereplő, belterületi fekvésű „Orosháza VI (homok) bánya” bővítési területe részben Kr jelű különleges rekultivációs övezetben, részben pedig ipari övezetben szerepelt eddig a hatályos tervben, mindkettő „B” kategóriába kerül át.

A helyszín közelében, K-i irányban található a jelenleg hatályos terv szerint Kr különleges rekultivációs területbe tartozó „Orosháza IX (agyag-homok) bánya”, amely szintén „B” jelű beépítésre nem szánt különleges bányaterületté minősül át.

Légifotó a működő bányáról és a bővítési területről



Szerkezeti terv módosítás szüksége-e:	Igen, beépítésre nem szánt „B” különleges bányaterület kategóriába kerül minden megállapított bányatelek és a kutatási terület is.
--	--

Településszerkezeti terv – részlet	Településszerkezeti terv – módosított
Szabályozási terv – részlet Kapcsolódó külterületi helyszín: Orosháza IX (agyag-homok) bánya (Kr jelű különleges rekultivációs övezetben jelölt):	Szabályozási terv – módosított Kapcsolódó külterületi helyszín: Orosháza IX (agyag-homok) bánya (B jelű különleges bánya övezetben jelölt):

12. Kérelmező neve:	Polyák János
Módosítás:	Lakóparki beépítés támogatása: szabályozási terv módosítása, előírások változása

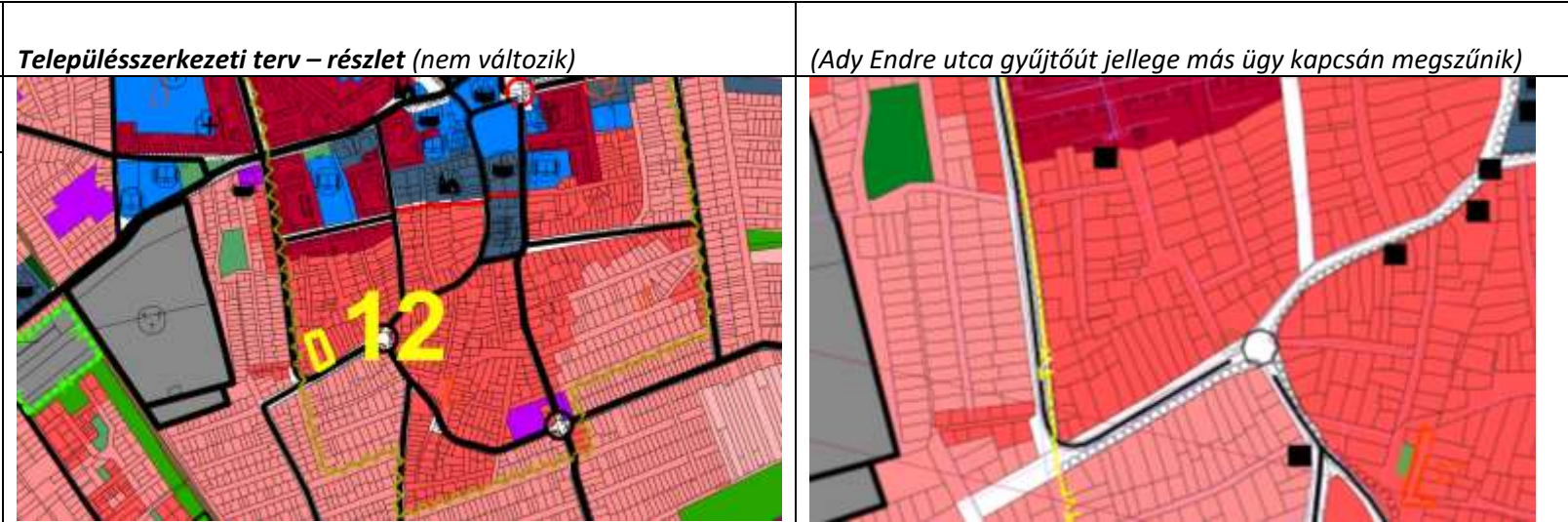
Kérelem: A Szabó Dezső utca 48-50. alatt álló (hrsz: 268/1-2, 269/1-4) ingatlanokon a tulajdonosok zárt lakóparkot terveznek építeni. Kérik a telkek összevonásának és társasházi beépítés lehetőségének lehetővé tételét a szabályozási terven. Továbbá kéri a 269/4 helyrajzi számú, út besorolású telek átminősítését építési telekké, a Bercsényi utca felé kivezető közterületi kapcsolat felülvizsgálatát.

Értékelés: Az Ősz utca zsákutca jellegének megmaradása nem támogatható, a jelenleg hatályos terv joggal kereste a kikötés lehetőségét. A kérelem a Szabó Dezső utca felé történő útkikötést célozza, de magánút jelleggel. Támogatható az elgondolás olyan feltétellel, hogy az Ősz utcát és a Bercsényi utcát összekötő tervezett út csak rövid szakaszon marad meg a bezárt helyzetű 256 hrsz.ú telek megközelítése céljából, a Szabó Dezső utca felé pedig közforgalom előtt megnyitott magánút átkötés jön létre kb. 10 m telekszélességgel. A járművek átközeledése tűzvédelem és hulladékszállítás szempontjából szükséges. A kérelemben tervezett 9 épület helyett 8 db valósulhat meg az új beépítési javaslat szerint, 5 db önálló telken (3 db telken 2-2 lakóépület jöhet létre). A javasolt beépítés a környezethez illeszkedik, az egységes övezeti kódjel: Lk-3343 és Lk-3243 (a már meglévő zárt sorú beépítésű telekcsoport kivételével, melynek kódja Lk-5253).

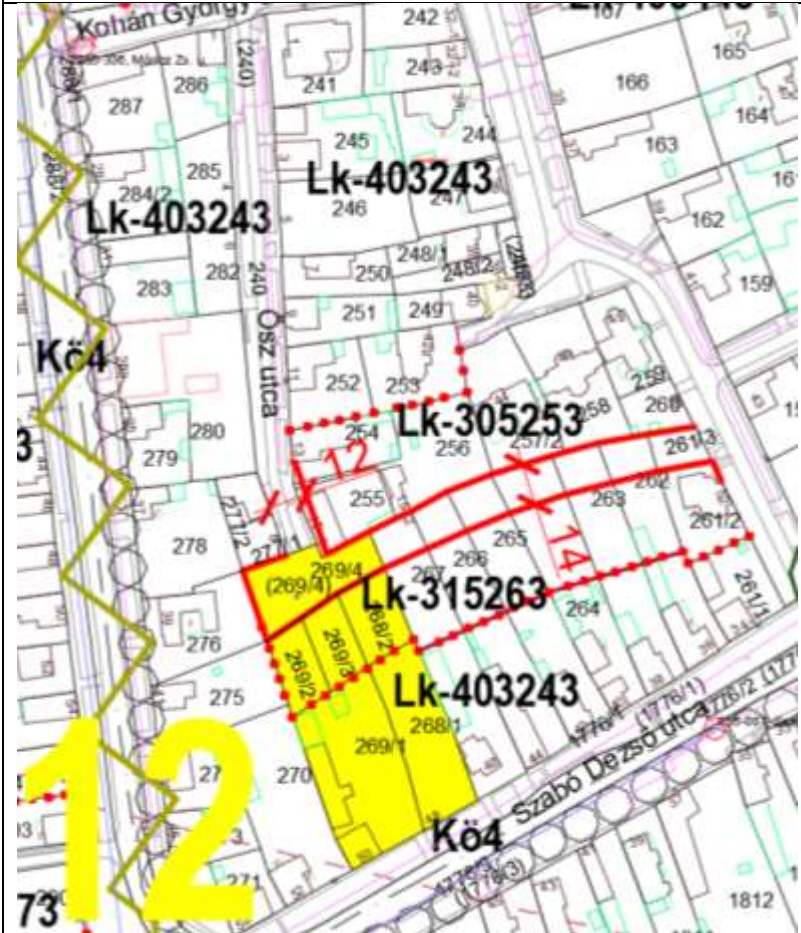
Beépítési javaslat



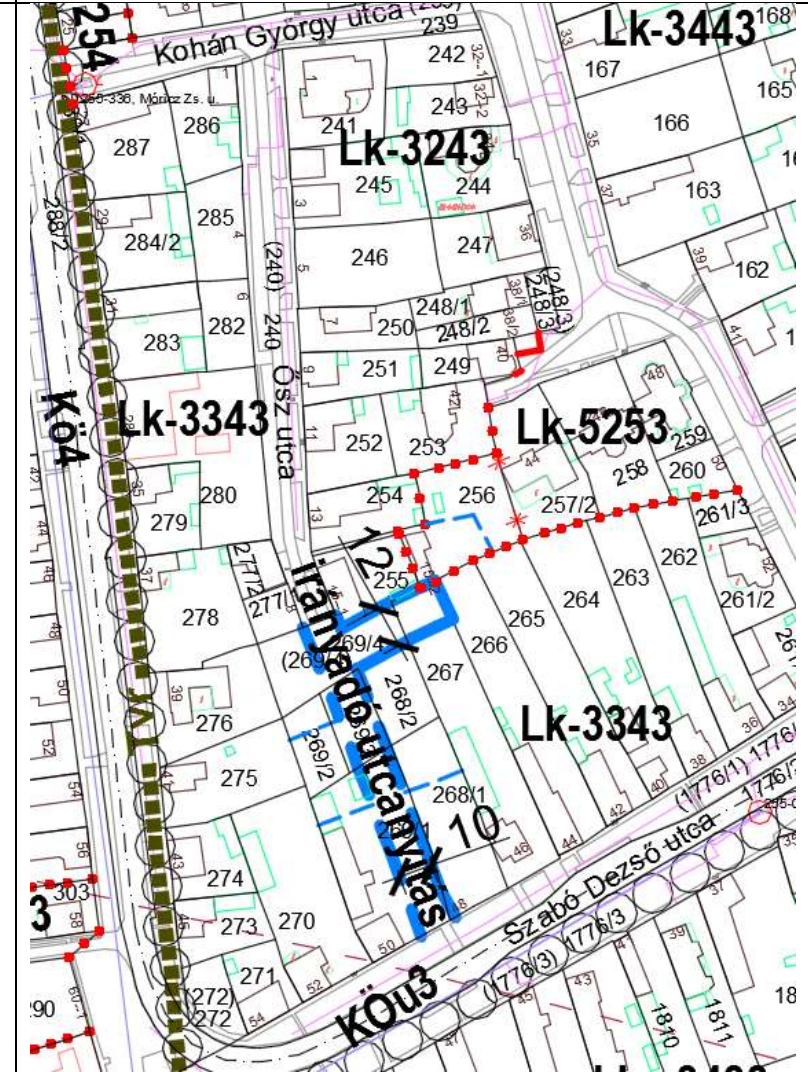
Szerkezeti terv módosítás szükséges-e:	Nem, a terület az Lk kategóriában maradhat
--	--



Szabályozási terv – részlet



Szabályozási terv – módosított



13. Kérelmező neve:	Dr. Makó Attila, Hagymási László	Településszerkezeti terv – részlet	Településszerkezeti terv korrekció – a jelölés megtörténik
Módosítás nem történik:	Helyi védelem alóli felmentésről HÉSZ nem rendelkezhet	 Nem tünteti fel a védett épületeket	
Kérelem: Dr. Makó Attila Orosházán kíván letelepedni és kertes házat építeni, a 903 helyrajzi számú, Töhötöm u. 54. szám alatt ingatlan megfelelne elképzeléseinek. A rajta lévő helyi védett épületről kéri a védettség megszüntetését, indoklása szerint rossz állagú és veszélyes az épület. Az értékesítés e miatt nem valósul meg. Hagymási László kérelme is ennek az épületnek a védelem alóli kivételére vonatkozik. Értékelés: Megvizsgálva a történeti városrész épített értékeit, kulturális örökségét és figyelembe véve a stratégiai tervezés kapcsán beérkezett lakossági észrevételeket megállapítható, hogy igényli és elvárja a közösség a szép régi épületek és utcaképek megőrzését, sajnálja a veszendőbe ment értékeket. Ugyanakkor érzékelhető, hogy az országos és a helyi támogatás hiányában a magántulajdonosok képtelenek megbirkózni az állagmegőrzés feladatával. Orosháza nemrég elfogadott hosszútávú Településfejlesztési Koncepciója leszögezi: „<i>támogatási alapot kell létrehozni, mert hathatós segítség nélkül a tulajdonosok nem tudják finanszírozni a szakszerű állagmegóvást és az értékek gyors pusztulásnak indulhatnak</i>”. Nem az a helyes irány tehát, ha hagyjuk örökre eltűnni a város lelkét hordozó régi épületeket, utcaképeket, miliőt, hanem ha élünk az értékmentés lehetőségével és támogatjuk a tulajdonosokat. Ez a hozzáállás kamatozik majd az itt élők büszkeségében, ragaszkodásában és az idegenforgalomban is. Számos jó példa állhat Orosháza előtt a megyén belül is. Segítség nélkül azonban nem várható előrelépés. Nagyságrendi növekedést kell elérnie az állagmegőrzésre fordított támogatási összegnek. Szakmai szempontból különösen a városnak a műemlékeket is felvonultató központi részén, egyebek között a Töhötöm utcában kell a védett épületeket óvni az értékrombolástól. A védett értékek listába vétele, megőrzésük módjának, támogatásának előírása és a védelem elmaradásának szankcionálása nem a HÉSZ feladata és egyéb településképi előírásokat sem tartalmazhat a megváltozott jogi keretek miatt <i>(ld. alábbi összegzést)</i>. A <i>településkép védelméről</i> szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2016. július 23-án hatályba lépett. A törvény deklarált célja, hogy egy önkormányzati rendeletben kerüljenek egyértelműen megállapításra a településkép védelmének elemei, a településképi követelmények alkalmazásának felelősségi viszonyai egyértelműen legyenek meghatározva és az önkormányzat biztosítson széleskörű tájékoztatást a településképi követelményekről, ezzel elősegítve a településkép védelmének és alakításának eredményes érvényesülését az építmények tervezése és kivitelezése során. Felhatalmazást kap az önkormányzat képviselő-testülete, hogy a településképi rendeletben állapítsa meg a településképi követelményeket, az önkormányzati támogatási és ösztönző rendszer részletes tartalmát, a településképi véleményezési, a településképi bejelentési és a településképi kötelezési eljárásra vonatkozó részletes szabályokat, azon – jogszabályban építésügyi hatósági engedélyhez kötött – építési tevékenységek körét, amelyek megkezdését településképi véleményezési eljáráshoz köti, azon – jogszabályban építésügyi hatósági engedélyhez és az Étv. 33/A. § szerint egyszerű bejelentéshez nem kötött – építési tevékenységek, rendeltetésváltoztatások és reklámelhelyezések körét, amelyek megkezdését településképi bejelentési eljáráshoz köti, a településképi kötelezettség megszegése és végrehajtása esetén alkalmazható bírság esetköreit, a törvény keretei közötti mértékét, kiszabásának és behajtásának módját. A településképi rendelet településképi követelményeinek részletes tartalmi kereteit – ideértve a helyi építészeti örökség védelmének szakmai szabályait is – kormányrendelet határozza meg. A településképi rendelet szakmai megalapozása érdekében településképi arculati kézikönyv készül. A kézikönyv a – települések természeti és épített környezete által meghatározott – településképi jellemzők bemutatásának és minőségi formálásának eszköze. A kézikönyv feltárja és ismerteti a településen belül jól elkülönülő egyes településrészek arculati jellemzőit és értékeit, és ennek figyelembevételével szöveges és képi megjelenítés formájában javaslatot tesz a településképhez illeszkedő építészeti elemek alkalmazására. A kézikönyv tartalmi elemeit szintén kormányrendelet határozza meg. A kézikönyv és a településképi rendelet az önállóan foglalkoztatott települési főépítész vagy több település által közösen foglalkoztatott térségi főépítész közreműködésével készül. A törvény záró és átmeneti rendelkezéseiben többek között kimondja, hogy a településképi rendelet hatálybalépésével egyidejűleg az egyéb önkormányzati rendeletben szereplő e törvény szerinti településképi követelményeket, településképi önkormányzati támogatási és ösztönző rendszert, valamint az önkormányzati településkép-érvényesítési eszközöket e törvény erejénél fogva nem lehet alkalmazni. A helyi építési szabályzat településképi követelményeit, valamint az építészeti örökség helyi védelméről szóló, a reklámok, reklámberendezések és cégek elhelyezésének, alkalmazásának követelményeiről, feltételeiről és tilalmáról szóló, és a településképi véleményezési, illetve a településképi bejelentési eljárás sajátos jogintézményekről szóló önkormányzati rendeletet 2017. december 31-ig lehet alkalmazni. A törvény hatálybalépésétől új településképi követelményt csak a településképi rendeletben lehet meghatározni. A törvény hatályba lépésének napjával hatályon kívül helyezte többek között az Étv. 62. § (6) bekezdés 1., 2., 3. és 7. pontját is, amely a helyi építészeti értékek védelme érdekében rendeletalkotásra hatalmazta fel a települési önkormányzatokat. Következik mindezekből, hogy az önkormányzat valamely jelenleg hatályos építésügyi szabályozást tartalmazó rendeletét (helyi értékvédelmi rendelet, reklámrendelet, ill. az Ötv. 16. § alapján alkotott állattartási rendelet, közterület-használatról szóló rendelet, stb.) olyan tartalommal kívánja módosítani, kiegészíteni, amely a településképi törvény tárgykörébe tartozik, azt csak a különleges eljárásrenddel, valamennyi szabályozandó tárgykört egy rendeletbe foglaltan a településképi helyi rendelet megalkotásával teheti meg. A hatályos szabályozást nem módosíthatja – még jogszabálysértés esetén sem – csupán hatályon kívül helyezheti. Az új HÉSZ sem tartalmazhat tehát településképi követelményt.		Szabályozási terv - részlet  Védett épület az utcaképpen 	Szabályozási terv korrekció – csak a jelölési mód változik Védett épület részletei  
Szerkezeti terv módosítás szükséges-e:	Nem, csak a védelem alatt lévő értékek jelölése pótlódik		

14. Kérelmező neve:	Baloghné Héjjas Edit	Településszerkezeti terv – részlet	Településszerkezeti terv korrekció – a jelölés megtörténik
Módosítás nem történik:	Helyi védelem alóli felmentésről HÉSZ nem rendelkezhet		
Kérelem: A kérelmező 2333 helyrajzi számú, Szabó Dezső u. 5. szám alatti lakóházát kéri helyi védelem alól kivonatni. Véleménye szerint le kell bontani, mert életveszélyes állapotban van, veszélyeztetni a szomszéd épületet is. 		Nem tünteti fel a védett épületeket	
Fotó a főhomlokzatról Értékelés: A 13. ügyben adott javaslat erre az esetre is vonatkozik. A helyszín a városközpont D-i részén, a történeti településrészen található. A főtérről induló Ady Endre utca (korábban Fő utca) és a folytatásában lévő Szabó Dezső utca (egykori Vásárhelyi utca) bővelkedik helyi védett épületekben. Az érintett épület az építészeti örökségvédelmi hatástanulmány szerint az 1900-as évek elején épült lakóház, melyet megőrzésre érdemes, finom téglá architektúra díszít. Közvetlen közelében áll az ipartörténeti értékű víztorony. Amennyiben a lakóépület megmentése végképp nem sikerül, legalább a homlokzatot meg kell tartani. Mindenképpen részletes felmérés szükséges az épületről. Az egykori téglagyár termékeiből készült homlokzat-díszítések anyaga önmagában is értékes. A régi épületek felújításához a bontásból kinyert téglák hasznosíthatók, új anyag nem, vagy csak nehezen szerezhető be, ezért egyetlen homlokzati burkolótéglának sem szabadna veszendőbe mennie: szükséges egy „téglabank” létrehozása. XIX. század végi kataszteri térkép részlet: 		Szabályozási terv - részlet  	Szabályozási terv korrekció – csak a jelölési mód változik (Ady Endre utcai tömbfeltárás korrekciója is látható) 
Szerkezeti terv módosítás szükséges-e:	Nem, csak a védelem alatt lévő értékek jelölése pótlódik		

15. Kérelmező neve:	Dénes tanító utca 92-106. szám alatti lakosok	Településszerkezeti terv – nem érintett	
Módosítás nem történik:	Időközben a HÉSZ-nek megfelelő terv született a garázsépítésre, a kérelem tárgytalanná vált		
Kérelem: Az 5385/6 helyrajzi számú ingatlanra egy késztermékként megvásárolható garazsblokkot kívántak telepíteni, melyet a HÉSZ 59. § az illeszkedési előírások miatt megakadályozott. Az övezet besorolása Lkg garázsépítésre kijelölt kisvárosias alövezet, a telepítendő garazsblokknak az első elképzelések szerint színes lemez fala és tetőszerkezete lenne, 4 garázs egységgel. Értékelés: Az illeszkedéssel valóban probléma lett volna, az utcában már valósult meg garazsblokk ugyanilyen Lkg övezetben, a HÉSZ szabályainak betartásával: Az utcakép és a lakókörnyezet azzal nyerne a legtöbbet, ha megmaradnának a zöldfelületek:  A kérelemben szereplő helyszín nem zöldfelületként használt:  Az Lkg övezet jelenlegi előírásai: „59. § (2) Kisvárosias, kertvárosias lakóterületen, továbbá településközpont vegyes övezetekben, garázs és egyéb kiszolgáló funkciójú épületek létesítése főépületként engedélyezhető, az övezetre előírt építménymagasság betartásával, az építészeti illeszkedés igényével. (3) A már kialakult városrészekben az épített környezethez igazodó tömegformálást és tetőidomot lehet engedélyezni és építeni. Ezt utcaképpel kell igazolni.” „8. § (4) A kistársasházi karakterű övezetben garázsépület építhető, a szabályozási terven kijelölt helyszíneken (Lkg alövezet).” „9. § (1) Az Lkg alövezet a kisvárosias lakóterületen belül kijelölt sorgarázsok, tömbgarázsok elhelyezésére szolgál.” Az új HÉSZ megőrzi az Lkg övezet legfontosabb szabályait.		Szabályozási terv – részlet  Szabályozási terv módosítás – az Lkg alövezet jelölése nem változik 	
Szerkezeti terv módosítás szükséges-e:	Nem		

16. Kérelmező neve:	Free Diamond Kft
Módosítás nem történik:	Helyi védelem alóli felmentésről HÉSZ nem rendelkezhet

Kérelem: A Free Diamond Kft ingatlanfejlesztő vállalkozás a Töhötöm u. 61. (hrsz: 918) szám alatti lakóházat kéri helyi építészeti értékvédelem alól mentesíteni. A romos épületet lebontaná és újat építené helyette, a környezetbe illeszkedően. Értékelés: A 13. ügyben adott javaslat erre az esetre is vonatkozik. A helyszín a városközpont É-i részén, a történeti településrészen található. A főtérrel a vasútállomás felé induló Kossuth Lajos utca (korábban Pesti utca) első keresztutcája a Könd utca (egykori Bánki utca), a második pedig a Töhötöm utca (egykori Bánya utca) számos helyi védett épülettel dicsekedhet. Az érintett épület az építészeti örökségvédelmi hatástanulmány szerint az 1900-as évek elején épült tornácos, fésűs beépítésű, vakolt oromzatú lakóház, nyílászkeretes eredeti ablakokkal, vakolt kerítéssel, kiskapuval. Vele szemben is védett épület áll és az utcaszakasz további 4 épülete áll helyi védelem alatt. A lakóépület felújításra szorul, de viszonylag ép állapotban maradt fenn. Eltűnése kedves színfolttól fosztaná meg a városrészt. <i>XIX. század végi kataszteri térkép részlet:</i>	
	
	
Szerkezeti terv módosítás szükséges-e:	Nem, csak a védelem alatt lévő értékek jelölése pótlódik

Településszerkezeti terv – részlet  <i>Nem tünteti fel a védett épületeket</i>	Településszerkezeti terv korrekció – a jelölés megtörténik 
Szabályozási terv - részlet  	Szabályozási terv korrekció – csak a jelölési mód változik 

17. Kérelmező neve:	Csicsely Pálné és Kriczki Jánosné
Módosítás nem történik:	Helyi védelem alóli felmentésről HÉSZ nem rendelkezhet

Kérelem: A tulajdonosok kérik Bajza u. 6. szám alatti ingatlanuk (hrs: 535) helyi védelem alóli felmentését. Indoklásuk szerint az épület rossz állaga miatt lakásra alkalmatlan, felújítását anyagi helyzetük nem engedi.

Értékelés: A 13. ügyben adott javaslat erre az esetre is vonatkozik. A helyszín a városközpont É-i részén, a történeti településrészen található. A főtérről induló Thék Endre utca (korábban Templom utca) és a Kis templom utca között nyílik a mai Bajza utca, amelynek D-i oldalán található a kérelemben szereplő épület. A környéken minden második-harmadik ház helyi védett. A tárgyi épület az építészeti örökségvédelmi hatástanulmány szerint (ott Bajnok utca 6. számként szerepel) az 1800-as évek második felében épült félig zártosú módon. Neoklasszicista elemekkel díszített, pilaszteres homlokzatú. Megőrzésre érdemes a nyílásritmus és a homlokzati tagozatok. **Megtartása feltétlenül javasolt.** Amennyiben a lakóépület megmentése végképp nem sikerül, legalább a homlokzatot meg kell tartani. Mindenképpen részletes felmérés szükséges az épületről. XIX. század végi kataszteri térkép részlet:



Szerkezeti terv módosítás szükséges-e:	Nem, csak a védelem alatt lévő értékek jelölése pótlódik
--	--

Településszerkezeti terv – részlet	Településszerkezeti terv korrekció – a jelölés megtörténik

Szabályozási terv – részlet	Szabályozási terv korrekció – csak a jelölési mód változik

--	--

18. Kérelmező neve:	Dömsödiné Benkő Lenke
Módosítás nem történik:	Helyi védelem alóli felmentésről HÉSZ nem rendelkezhet

Kérelem: Kéri a Szent István út 24. szám alatti ingatlan helyi védettségének megszüntetését. Anyagi okok miatt nem tudja fenntartani az épületet.

Értékelés: A 13. ügyben adott javaslat erre az esetre is vonatkozik. A helyszín a városközpont É-i részén, a történeti településrészen található. A főtérről a vasútállomás felé induló Kossuth Lajos utca (korábban Pesti utca) folytatásában már 150 éve is álltak épületek. Az építészeti örökségvédelmi hatástanulmány szerint ez a polgárház az 1920-as években épült, vályogtégla falas, vakolt homlokzatú. **Megtartásra feltétlenül érdemes. XIX. század végi kataszteri térkép részlet:**



Szerkezeti terv módosítás szükséges-e:	Nem, csak a védelem alatt lévő értékek jelölése pótlódik
--	--

<i>Településszerkezeti terv – nem érintett</i> <i>Nem tünteti fel a védett épületeket</i>	<i>Településszerkezeti terv korrekció – a jelölés megtörténik</i>
<i>Szabályozási terv – részlet</i> <i>Állapotfotó (2016.)</i>	<i>Szabályozási terv korrekció – csak a jelölési mód változik</i>

19. Kérelmező neve:	Szőke Lajos	Településszerkezeti terv – nem változik	(más ügyekben történnek korrekciók a terület közelében)
Módosítás nem történik:	Helyi védelem alóli felmentésről HÉSZ nem rendelkezhet		
Kérelem: Kéri a Szent István út 26. szám alatti ingatlan helyi védettségének megszüntetését. Idős házaspár nem tudja fenntartani az épületet, az állandó javítást nem tudja fedezni. Értékelés: Az építészeti örökségvédelmi hatástanulmány szerint a vályogtégla falas, vakolt homlokzatú polgári ház az 1920-as években épült. A 2016. évi helyszínelés alapján megállapítható, hogy az épület a legutóbbi felújítása során elveszítette homlokzati architektúrájának eredeti elemeit, ezért a helyi védelem alól kivonható. Megjegyzés: A helyi építészeti örökség egyedi és területi védelmére, védetté nyilvánítására és a védettség megszüntetésére vonatkozóan a Helyi Építési Szabályzat nem jogosult településképi követelményeket megállapítani a Településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2016. július 1-jei hatályba lépése óta. Ezeket az előírásokat majd az új Településképi rendeletben szabhatja meg Orosháza Város, melyet egy ún. „Településképi arculati kézikönyv” alapján hozhat meg. A tárgyi épület tehát egyelőre védettként lesz megjelölve a Településrendezési eszközökben, a <i>helyi építészeti és természeti értékek védelméről</i> szóló jelenleg hatályos 11/2011. (V. 30.) önkormányzati rendeletnek megfelelően. Amint a Településképi rendelet hatályba lép, annak előírásai lesznek érvényesek, a Településrendezési eszközök majd lekövetik a változásokat. A Településszerkezeti terv jelenleg nem különbözteti meg a helyi védett épületeket. A 2016. évi vizsgálatok alapján továbbra is védelemre javasolt épületek feltüntetése az új szerkezeti tervben megtörténik, a tárgyi épület azonban – a fenti Értékelés alapján – nem kap ilyen jelölést.		Szabályozási terv – részlet 	Szabályozási terv korrekció – csak a jelölési mód változik 
 Állapotfotó (2016)		Szerkezeti terv módosítás szükséges-e: Nem	

20. Kérelmező neve:	Ilyés Imre
Módosítás:	Építési övezeti határ változik a tömbön belül

Kérelem: A Thököly u. 31. szám tulajdonosa sérelmezi, hogy az északi szomszédja, miután megvásárolta a korábbi Rövid köz egy részét, garázst akar építeni 1,5 méterre a lakóházától. Véleménye szerint csapadékos időben a viszonylag szűk, három oldalról zárt térben nem lesz biztosított a falszakasz kiszáradása. A ház építésekor a Rövid köz megléte miatt a zárt sorú építés lehetősége nem állt fent, így kerülhetett a fürdőszoba és a kamra ablaka az északi falra. Kéri az építési övezeti határ felülvizsgálatát.

Értékelés: A jogos magánérdeket elismerve, a kialakult állapotot figyelembe véve, a tömbön belül átalakulnak az övezeti határok. Olyan telekhatár mentén kerülnek elválasztásra a zárt sorú és az oldalhatáron álló beépítési mód övezetei, ahol az oldalhatáron álló övezet felől tűzfalas épület áll, így nem keletkezik érdekellentét és műszakilag problémás csatlakozás. A Kölcsény utca továbbvezetése a Deák Ferenc utca felé a Thököly utca 23. ház bontása nélkül is megvalósítható, ezért a leszabályozás megszűnik. A Kölcsény utca, a Pacsirta utca valamint a köztük jelölt útvágás gyűjtőút jellege megszűnik (ld. közlekedési alátámasztó munkarész).

Légifotó a Rövid köz megjelölésével és fotó a lezárt, megszűnt Rövid közről a Thököly utca felől

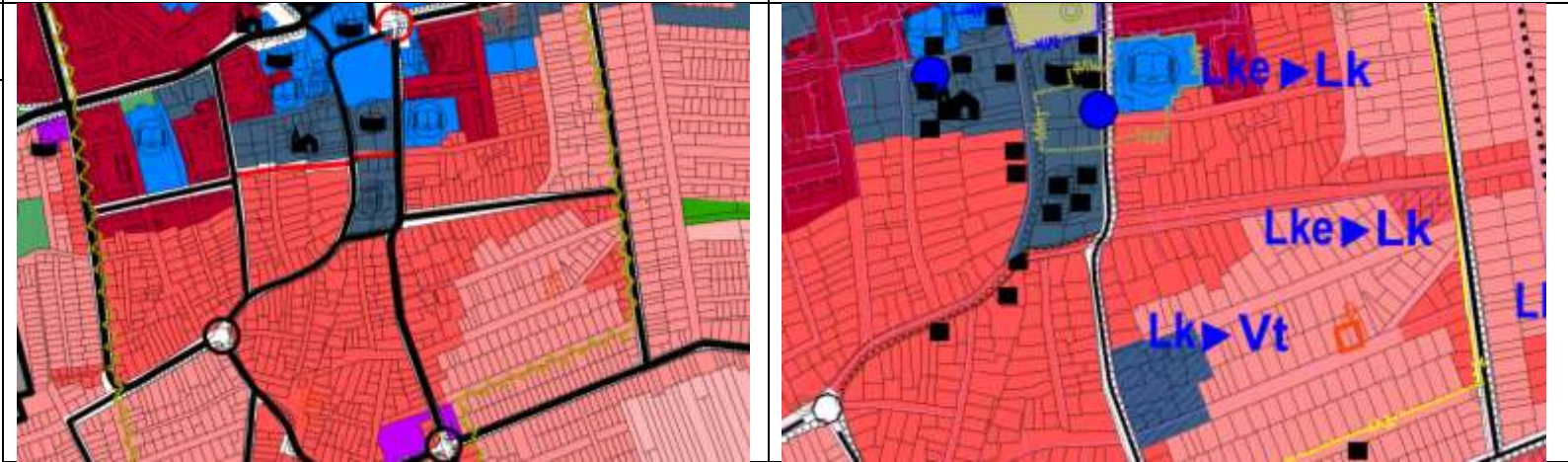


Rövid köz lezárása a Deák Ferenc utca felől és egy kialakult, a módosítás révén elkerülhető példa az övezetek (és tetőidomok) kellemetlen találkozására (Deák Ferenc utca 24-26)

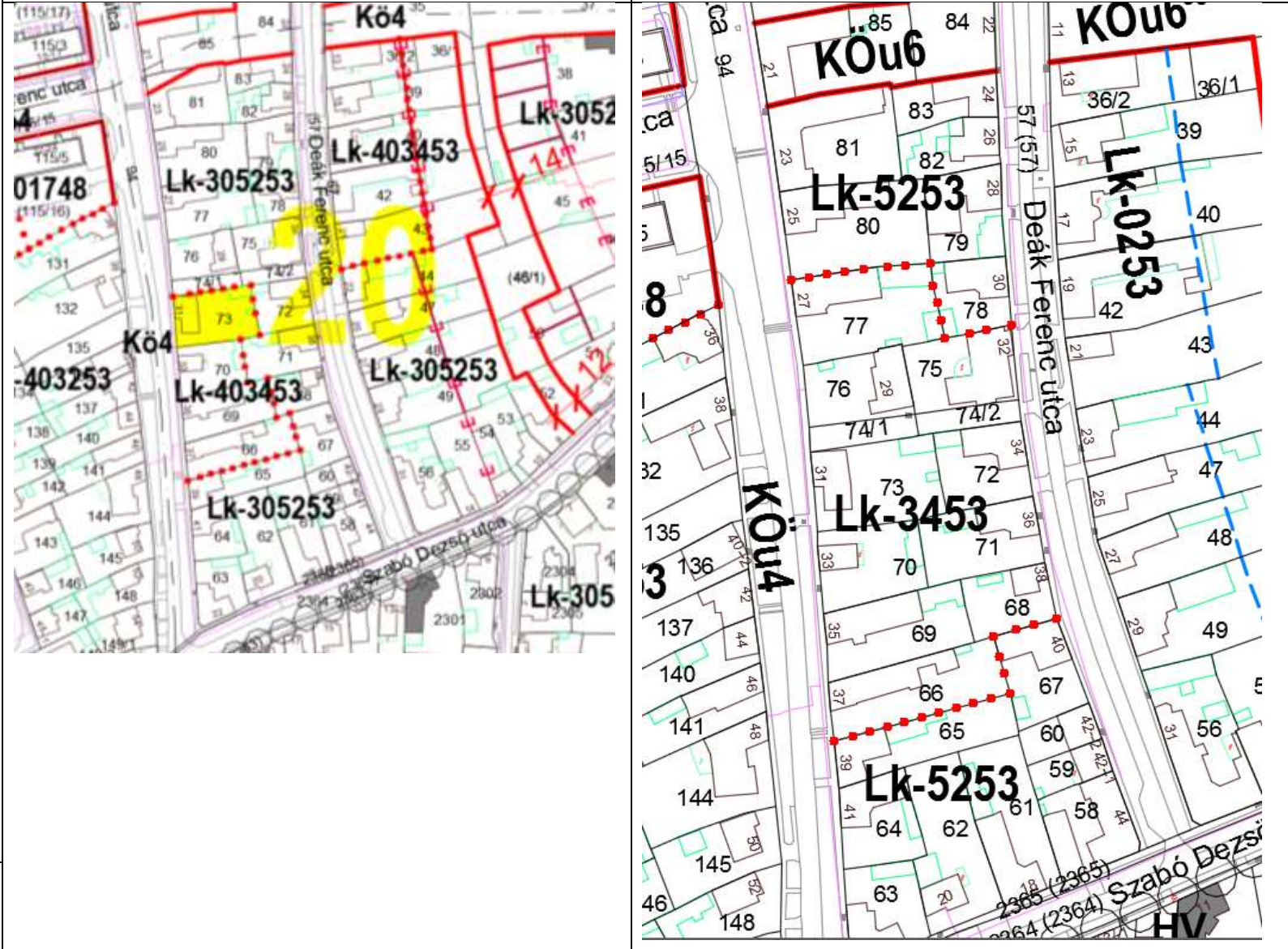


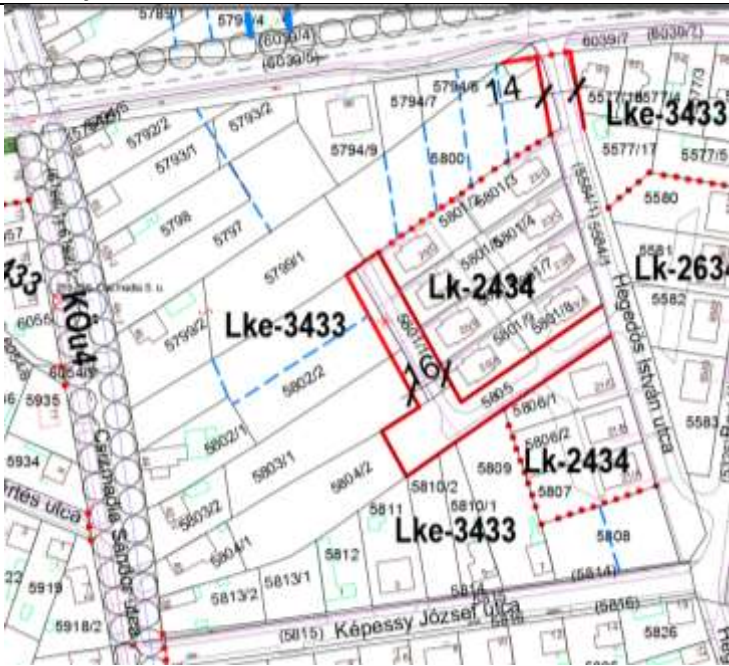
Szerkezeti terv módosítás szükséges-e:	Korrektúra történik a Thököly utca 23 házánál: a sarok leszabályozása törlésre kerül, egyebekben a telektömb Lk rendeltetésben marad
--	--

Településszerkezeti terv – hatályos állapot (részlet)	Településszerkezeti terv – korrigált (a Bajcsy-Zsilinszky utca K-i oldalán tömbrészek Lk>>Vt és Lke>>Lk átsorolása történik a szabályozási tervnek megfelelően)
---	---



Szabályozási terv – részlet	Szabályozási terv – módosított
-----------------------------	--------------------------------



21. Kérelmező neve:	Kabódi Ferenc	Településszerkezeti terv – részlet 	Településszerkezeti terv – módosított (tartalmazza a helyszín környéke többi ügyének megoldását is) 
Módosítás:	5799/1 hrsz.-ú telek és szomszédos tervezett új telkek átsorolása Lk-ból Lke kategóriába. Tervezett útkikötés és építési helyek törlése.		
Kérelem: A Csizmadia u. 46. (hrsz: 5799/1, 5799/2) számú ingatlan tulajdonosa összevonás után raktár épületet kíván építeni klíma-hűtőgépszerelői tevékenysége folytatásához. Javaslat: A lakóterületeken belül nem volna szerencsés egyes telkeket szigetszerűen gazdasági rendeltetési kategóriába átsorolni, mert a lakókörnyezet minőségének kárára mehet. A tárgyi esetben a tevékenység gazdasági jellegű ugyan, de a lakossági szolgáltatás körébe sorolható, ezért lakóterületen is végezhető az OTÉK 13. § szerint: „(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.” A hatályos szabályozási tervben övezethatár választja el egymástól a vállalkozás két telkét, a módosítással egységes besorolást nyernek (a 43. ügygel is összhangban): Lke-3433. Az építési hely törlésre kerül. A telektől D-re tervezett utcanyitás szükségtelen, a Hegedűs István utca felől kialakított zsákutcáról négy új lakótelek tárható fel. Fotó a telekről a Csizmadia utca felől Fotó a telekvég felől		Szabályozási terv – részlet 	Szabályozási terv – módosított 
Szerkezeti terv módosítás szükségese-e:	Igen, egységesen Lke kertvárosias lakóterületi besorolást nyer a helyszín és a tömb beépítetlen telkei (ld. még 43. ügyet)		

22. Kérelmező neve:	Orosházi Evangélikus Egyházközség nevében Németh Béla egyhk. felügyelő
Módosítás:	A telek és a vele hasonló helyzetben lévő szomszédos telkek magasabb beépítettségi lehetőséget kapnak

Kérelem: Az egyházközség tulajdonát képező Thék Endre u. 2. szám alatti (hrsz: 482/2) ingatlan maximális beépítési lehetőségét kéri 70 %-ra emelni. A bérlővel együtt a város sporttétele szempontjából is fontos fejlesztéseket kívánnak tenni. A szomszéd telek beépítettsége is meghaladja az övezetben előírt %-értéket, ezért tartja méltányolhatónak a kérést.

Értékelés: Településközpont vegyes (Vt) területen a jogszabály lehetővé teszi a kért beépítési százalékot. Célszerű a maximálisan megengedett 80 %-ra módosítani az értéket, annak érdekében, hogy bizonyosan megvalósíthatók legyenek az egyházközség tervei. A módosított kódjel: Vt-0470, amely a hasonlóan központi helyzetű és intenzív beépítettségű 480, 481, 482/1, 483 és 485 hrsz.-ú telkekre is vonatkozik.

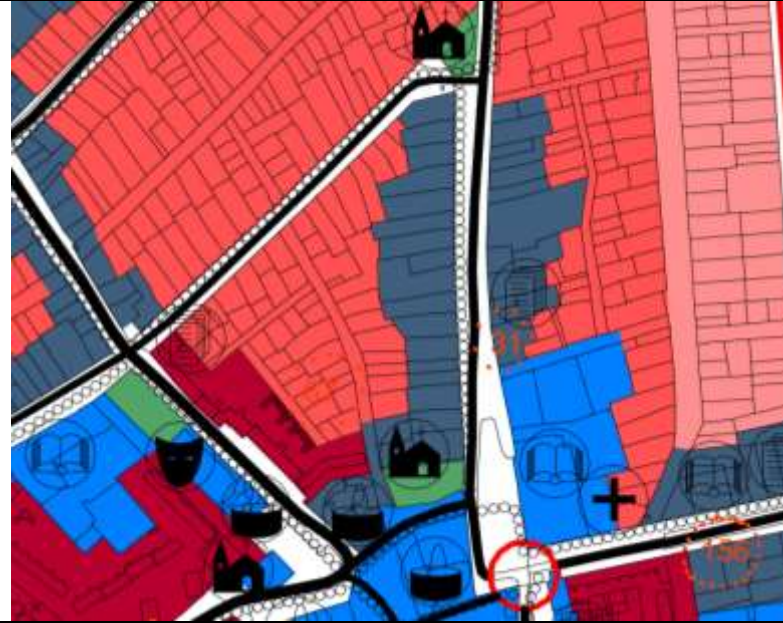
A tárgyi telekkel É-ról szomszédos 483 hrsz.-ú telken nem került még feltüntetésre a meglévő épület, amely 4,4x15,3 m-es területrészével benyúlik a 484 hrsz.-ú telekre. A valós állapot jogszerű, ezért a módosított övezethatár leköveti a tényleges telekhatárt, amely irányadó telekhatárként is feltüntetést nyer.

Fénykép a 482/2 hrsz.-ú telek épületéről és udvaráról (Észak felé és Dél felé tekintve)



Szerkezeti terv módosítás szükséges-e:	Nem, a helyszín és környéke Vt rendeltetésben marad. Korrekció történik a műemlékvédelmi adatokban a Forster Központ nyilvántartásának megfelelően.
--	---

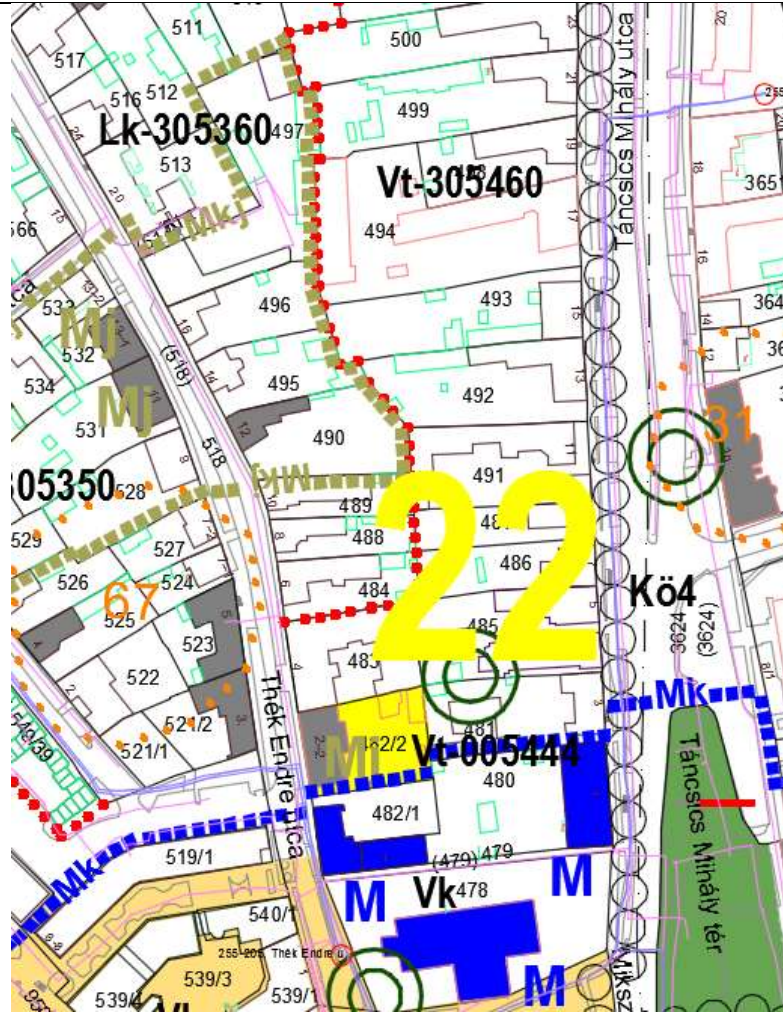
Településszerkezeti terv – nem érintett



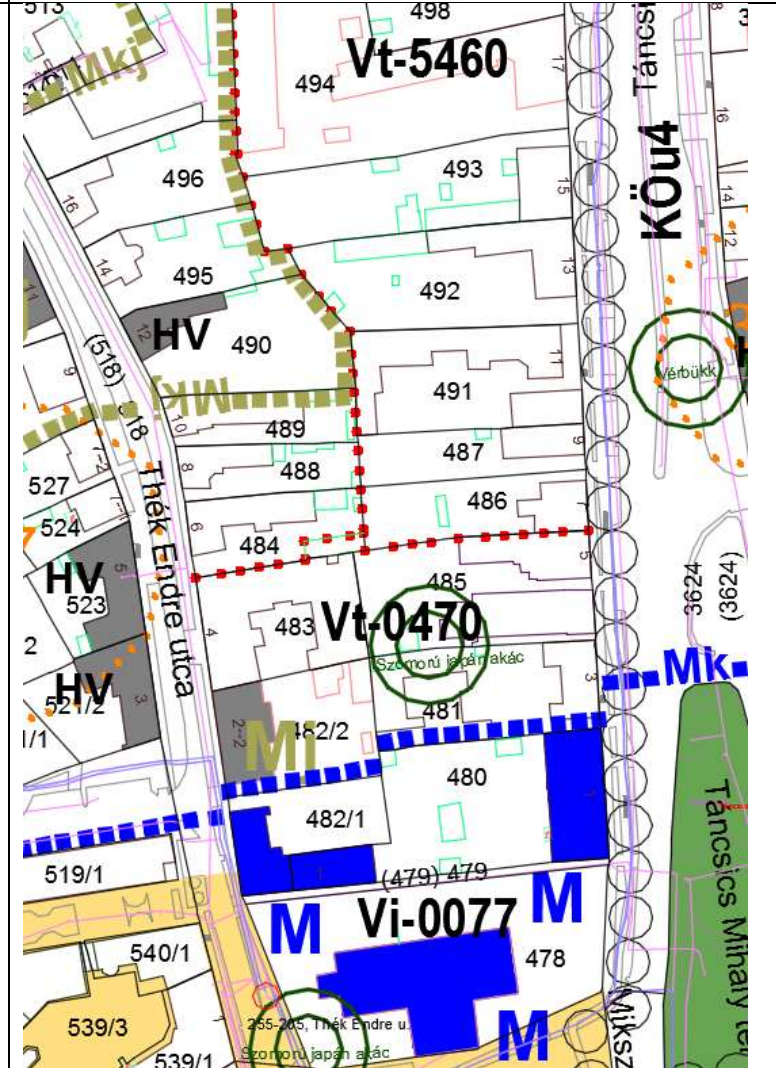
Településszerkezeti terv – csak műemléki adatok változnak



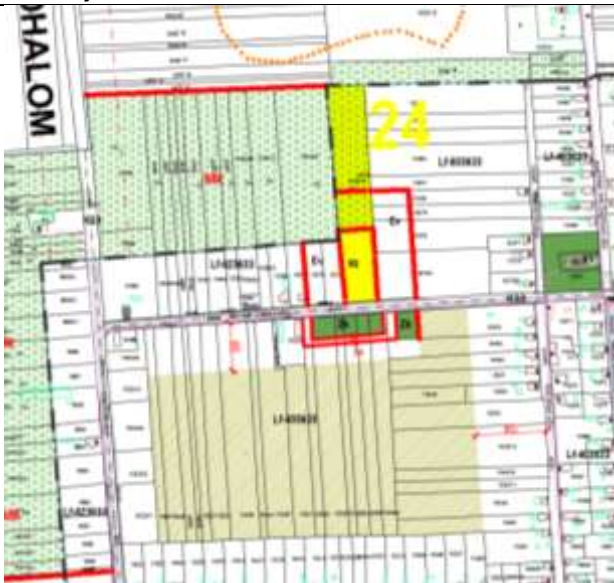
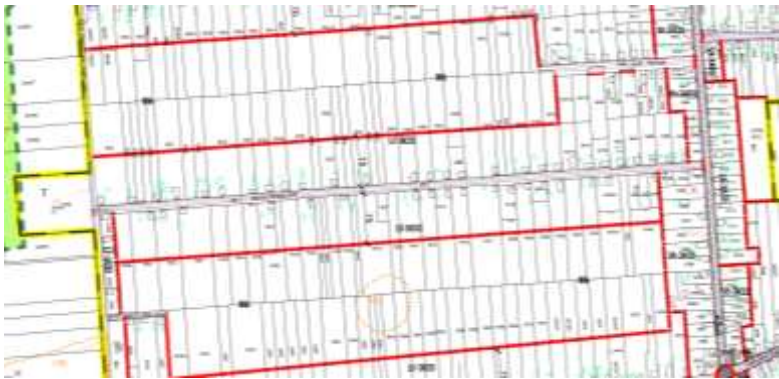
Szabályozási terv – részlet



Szabályozási terv – módosított



23. Kérelmező neve:	Orosházi Református Egyházközség	Településszerkezeti terv – nem érintett	
Módosítás:	Óvoda és bővítési területe egységes övezeti besorolása		
Kérelem: Az Egyházközség, mint a Lehel u. 39. (hrsz: 711) szám alatti óvoda fenntartója kéri a szomszédos 717-es helyrajzi számú ingatlan beépítési lehetőségeit a 711-eshez megegyezően módosítani, az óvoda bővíthetősége érdekében. A telkek a jelenlegi előírások alapján nem vonhatók össze. Értékelés: A 711 hrsz.-ú telek zárt sorú, a 717 hrsz.-ú telken pedig oldalhatáron álló beépítési mód van előírva. A megengedett legnagyobb beépítettség mindkét övezetben 40 %, az építménymagasság „H” értéke az óvoda telkén 4-7 m, a bővítésre szánt telken pedig „0” kódjelű (azaz az adottságoktól függően egyedileg határozandó meg az illeszkedés elvén). A tömb beépítésének vizsgálata alapján az óvoda és bővítési területe egyaránt az Lk-0545 kódjelet kapja, a Thék Endre utcai telkek kódjele pedig Lk-0340-re módosul. Fotó az óvoda bővítésére szánt ingatlanról és oldalkertjéről		Szabályozási terv – részlet 	Szabályozási terv – módosított 
Szerkezeti terv módosítás szükséges-e:	Nem, a helyszín és környéke Lk kisvárosias lakóterület rendeltetésben marad.		

24. Kérelmező neve:	Építéshatóság, Szőke Csabáné	Településszerkezeti terv – részlet	Településszerkezeti terv – módosított
Módosítás:	Felhagyott temetőrészek mezőgazdasági területbe történő átsorolása, HÉSZ kerítésre vonatkozó előírásainak megváltoztatása, építménymagasság pontosabb értelmezése		
Kérelem: Szentetornyán a 10374 helyrajzi számú ingatlan „temető”-ként van nyilvántartva és a rendezési terv is temetőként kezeli, holott legalább 25 éve nem történt itt temetés. Régen sem használták temetésre az egész területet, csak a DK-i részt. Itt ég néhány sírkő található. A tulajdonos szeretné mezőgazdasági területként hasznosítani a telket a DK-i rész kivételével. Értékelés: A temetőkről és a temetkezési tevékenységről szóló 5/1971 Tü. számú rendelethez Orosháza Város Tanácsának Végrehajtó Bizottsága meghozta a 100/2/1971/XI.19./ számú vb. határozatát a város területén meglévő 12 temető további fenntartásáról, lezárásáról. A határozat 9. pontjában szerepelt a Szentetornya Horváth György utcai temető a következő megállapítással: „A rendelet hatályba lépésekor lezárásra kerül.” A kegyeleti idő tehát bizonyosan letelt, a temető felszámolható a vonatkozó jogszabályok szerint. A jelenlegi tulajdonos nem kívánja felszámolni a temetőt, viszont a betemetéssel nem érintett földrészleten gazdálkodni szeretne, ezért a DK-i oldalon kb. 20x60 m terület „T” jelű temető különleges kategóriában marad, beépítésre nem szánt jelleggel, a telek többi része pedig Mk kertes mezőgazdasági területbe kerül. Ugyancsak Mk besorolást nyernek a Horváth György utca D-i oldalának beépítetlen telkei. A temetőt nem lehet felhasználni temetkezésre. A körülötte kijelölt Ev védőerdőre és Zk közkertre nincs szükség, beolvadnak a környező falusias lakóterületbe. Az evangélikus templom telke Vi-0550 kódjelet kap. A kerítés-építés helyére vonatkozó HÉSZ-előírás megszüntethető, az építőmesgyére való építést az OTÉK is támogatja. Az építménymagasság előírás értelmezését pontosítani fogja a HÉSZ, ez az új előírások miatt is szükséges („beépítési magasság” lépett a „H” magasság helyébe). A módosítások leírásai az „Általános változtatások” 12-13. pontjában szerepelnek.			
Szerkezeti terv módosítás szükséges-e:		Szabályozási terv – részlet	Szabályozási terv – módosított
			
			

25. Kérelmező neve:	Békési Sándorné
Módosítás:	Kisajátítási kötelezettség területének szűkítése a szabályozási tervben, Szőlő városrész kapcsolódó területeinek átrendezése a szerkezeti és szabályozási tervben

Kérelem: A tulajdonos törölni kívánja a Szent István út 82. alatti telkén szabályozási vonallal kijelölt 20 méter széles tervezett közterületrészt vagy kéri a kisajátítást. A jelenlegi szabályozás mellett nem oszthatja meg a telket. Nem tudja eladni sem az ingatlant, kéri az önkormányzatot, hogy valamerre lépjen az ügyében.

Értékelés: A út létjogosultsága kérdéses: a Szent István utca felőli telkek nem elég hosszúak a megosztáshoz, ezért a tulajdonosoknak nem áll érdekükben az utcanyitás. A Vereckei utca felőli telkek belsejének átosztása a Szabolcs utca felől (ÉK-ről) indított zsákutcával is megoldható. A Vécsey utca kivezetését a Szent István útra viszont meg kell adni, a keskeny zsákutcában a közlekedés problémás, a nagyobb járművek nem tudnak megfordulni. A kivezető utcaszakasz rövidsége miatt váltott irányú forgalom is szervezhető, a közterület szélessége 10,0 m-re csökkenthető a jelenlegi 20,0 m szabályozási szélesség helyett. A tárgyi telkek megosztására mód nyílik, a módosított szabályozás javaslatot ad a telekhatár kialakítására.

Utcakép a telekről (Google)



A Szőlő városrész ÉNy-i részén célszerű a kialakult állapot nagyobb mértékű figyelembe vételével megszabni a területfelhasználást és az építési övezeteket. Kevesebb kötelező utcanyitást irányoz elő a módosított terv, a Vereckei utca külső (ÉNy-i) oldalán egységesen Lf-3433 és (a szélső tömbben) Lf-3733 falusias lakóövezetet jelöl ki, a lakótelkekbe benyúló gazdasági rendeltetést törli, a 47-es út csomópontjánál tervezett védőerdőt Gksz besorolásba teszi át, a 47-es út közelében lévő falusias lakóterületen „beültetési kötelezettség” helyett „építési telken belüli védőterület” szabályozási eszközt alkalmaz. Bevezeti az „irányadó utcanyitás” szabályozási elemet, amely a nagy tömbbelsők ésszerű feltárási módját mutatja, de részletesebb tervművelet (pl. az egész telektömbre kiterjedő telekátosztási és közművesítési tanulmányterv) alapján ettől el lehet térni. A keskeny utcák leszabályozása néhány helyen korrigálásra kerül.

A beépítési javaslatot a T-14 jelű alátámasztó tervlap tartalmazza.

Szerkezeti terv módosítás szükség-e:	Igen, a környező lakóterület egységesen Lf falusias kategóriába kerül. Szőlő városrész ÉNy-i részén korrekciók történnek a szerkezeti tervben (Ev >> Gksz, Gksz >> Lf)
---	--

Településszerkezeti terv – részlet	Településszerkezeti terv – módosított (általános változtatásokat is tartalmaz)
Szabályozási terv – részlet	Szabályozási terv – módosított

26. Kérelmező neve:	Környezetvédelmi fejezet készítése kapcsán keletkezett ügyek
Módosítás:	Vasút melletti védőfásítás 20 m szélességűre csökken, a Szőlő utca – Raksányi Imre utca javasolt folytatása a Csorvási útig elmarad, Szarvasi úti tervezett vasúti felüljáró helyett vasúti aluljáró tervezése

Kérelem: A környezetvédelmi fejezet készítése során felmerült az üveggyárak menti vasútvonal keleti oldalán jelölt 50 méteres védőfásítás 20 méterre való csökkentése. Az üzemek rakodóterületeket alakítottak ki a vasútvonal mentén, ezért a védősáv telepítése korlátozná a működést.

Értékelés: A tervezett fásításnak leginkább csak esztétikai szerepe lehet, a környezetvédelem szempontjából a nagyobb szélességnek nincs kimutatható előnye. Ugyanakkor a technológia szempontjából a területnyerés nagy fontosságú. A szabályozási terven „telken belüli védősáv”-ként fog szerepelni az ipari telkeknek a 20 m széles vasút menti sávja.

Légifotó (Google): Rakodóterületek a Szarvasi vasútvonal mentén



Az ügy kapcsán felülvizsgálták a tervezők a Szarvasi út közlekedési szerepét, tervezett fejlesztését. A tervezett felüljáró túl nagy helyigénye miatt és a Huba utcai felüljáró esetében szerzett tapasztalat alapján a Szarvasi utat aluljáróval célszerű átvezetni a vasútvonalon.

A Szőlő városrész belső forgalmának tengelyét képező Szőlő körút – Raksányi Imre utca nyomvonal a Szarvasi útnál lezárul, nincs kihasználva az a lehetőség, hogy a vasúti fővonal keresztezése nélkül kicsatlakozzon a Csorvási útra. A Szarvasi út 18. szám alatti ház kisajátításával a nyomvonal továbbvezethető volna, de csak inflexiók ívekkel, a Szarvasi vasútvonal és az iparvágányok keresztezésével, az üveggyár telkének leszabályozásával csatlakoztathatna ki a Csorvási útra, ezért a javaslatot a tervezők elvetették (ld. 39. ügyben).

Szerkezeti terv módosítás szükségése-e:	Igen, a Szarvasi úti vasúti aluljáró javaslata kapcsán
---	--

<i>Településszerkezeti terv – részlet</i>	<i>Településszerkezeti terv – módosított</i>
<i>Szabályozási terv – részlet</i>	<i>Szabályozási terv – módosított</i>
<i>Szarvasi út 18. a Szőlő körút – Raksányi Imre út végén</i>	

27. Kérelmező neve:	Dr. Kastyák János Prolesz Plusz Kft képviselőjében, Szöllősi Istvánné
Módosítás:	Volt kertészet és gépjavító műhely mezőgazdasági üzemi területbe való átsorolása Má-r >> Mü, a helyszínhez kapcsolódón a téglagyári bányatavak „V” vízgazdálkodási területbe történő átsorolása

Kérelem: A 0581/17 helyrajzi számú ingatlan „a” alrészletének rendeltetését kéri mezőgazdaságiból (Má-r jelű rekreációs alövezet) iparira módosítani a tulajdonos a megváltozott tevékenységi kör miatt. Mezőgazdasághoz kapcsolódó kereskedelmi, gépjavítási tevékenység helyett részben mezőgazdasághoz kapcsolódó termékek ipari jellegű előállítását tervezik végezni. Az átminősítés feltétele a tevékenység engedélyezésének. Az üzemben műanyag ipari termékek gyártása folya, 5-7 új munkahelyet teremtve. Az építéshatóság arról tájékoztatta, hogy rendezési terv módosítás szükséges az üggyhöz. 2015-ben ismét megkereste kérelmével az önkormányzatot, mert kis- és középvallalkozások számára várhatóan megjelenő pályázati lehetőségekkel kíván élni.

Értékelés: A gazdasági tevékenység az „udvar” címen kivett földrészleten kialakultnak tekinthető. Orosháza Településfejlesztési Konceptiója prioritással kezeli a gazdaságfejlesztést. A belterülethez közeli fekvés lehetővé teszi a közműellátást. A kérelem tehát támogatható, viszont az ipari rendeltetés helyett az Mü jelű beépítésre szánt különleges mezőgazdasági üzemi terület célozható meg, amelyen belül – a tervezett szabályzat szerint – a mezőgazdasághoz kapcsolódó üzemen túlmenően csak olyan egyéb gazdasági (ipari, hulladékgazdálkodási) tevékenység építményei helyezhetők el, melyek a környezetre nem gyakorolnak jelentős hatást. A „jelentős hatás” a környezetvédelemben jól körülírt és alkalmazott fogalom, amelyen keresztül – az engedélyezés során – a szomszédos lakóterület védelme érvényesülhet. Az építési övezet lakóterület felőli oldalán 12 m széles telken belüli védősávot ír elő a szabályozási terv a vizuális elválasztás céljából.

Fotó a területről

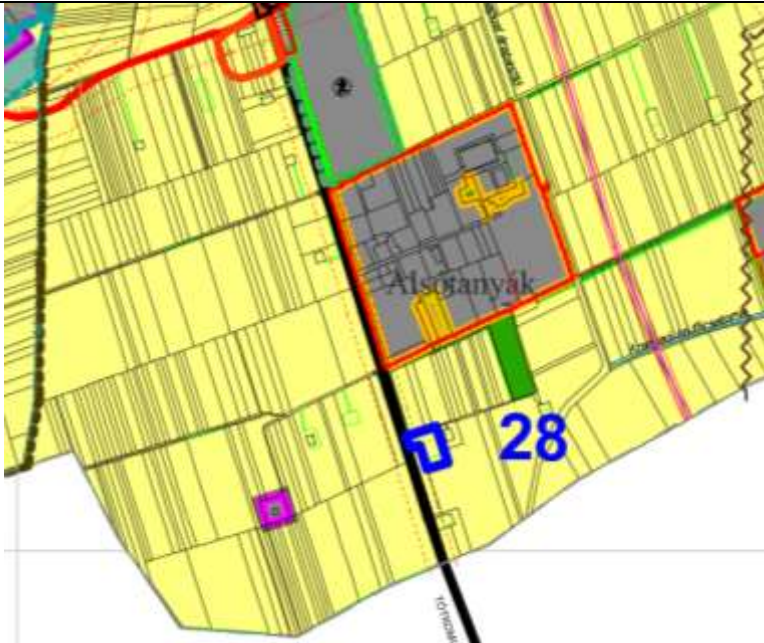


Az egykori téglagyár agyaggödrei mára tavakká váltak, melyek az Országos Területrendezési Tervben is szerepelnek. A ténylegesen és állandóan állóvízzel fedett területek, azaz tavak az OTÉK szerint „V” vízgazdálkodási területbe tartoznak, ezért átsorolásuk megtörténik (a jelenlegi besorolásuk Kr-r különleges rekultivációs terület rekreációs alövezet).

Megjegyzés: A környező mezőgazdasági területek „Má-r” jelű általános mezőgazdasági terület rekreációs alövezetbe tartoznak, amely az OTÉK-kal ellentétben a mezőgazdasági használatától eltérő, jóléti funkciók elhelyezését is megengedik. A területek Mát jelű általános mezőgazdasági területbe kerülnek, melyek jellemzően a gyephasználatú és vizenyős területek besorolása lesz (kivéve a „nádas” és „mocsár” művelési ágú földrészleteket, melyek az OTÉK szerinti Tk természetközeli területbe sorolódnak, ahol épület nem helyezhető el).

Szerkezeti terv módosítás szükséges-e:	Igen, a telek „a” alrészlete Mü különleges mezőgazdasági üzemi területbe kerül, a közeli bányatavak „V” vízgazdálkodási területbe, az OTÉK ellenes „Má-r” mezőgazdasági területek Mát rendeltetésbe mennek át.
--	--

Településszerkezeti terv – részlet 	Településszerkezeti terv – módosított
Szabályozási terv – részlet 	Szabályozási terv – módosított

28. Kérelmező neve:	Mihalics József egyéni vállalkozó	Településszerkezeti terv – részlet 	Településszerkezeti terv – módosított 
Módosítás:	Mezőgazdasági terület különleges hulladékkezelési területbe sorolása Má >> Hull, volt dögtér átsorolás >> Hull		
Kérelem: A vállalkozó 0334/13 helyrajzi számú telephelyén hulladék begyűjtést, kezelést végez és hulladékhasznosításként kereskedelmi tevékenységet folytat. A telephely engedélyezési eljárásban rögzítették, hogy a tevékenységét folytathatja „Má” általános mezőgazdasági besorolású telephelyén, de nem bővíthet. Fejlesztési tervei (autóbontó, használt mezőgazdasági járművek kereskedelme) megvalósításához azonban bővülne, ezért kéri az ingatlan átsorolását gazdasági terület felhasználás alá. Értékelés: A vállalkozó a tevékenységéhez 2010-ben – előzetes vizsgálat lefolytatását követően – hulladékkezelési engedélyt és telepengedélyt kapott. A kérelem kizárólag a 0334/13 hrsz.ú telek 1 hektár területű „c” alrészletére vonatkozik, amely kivett telephely bejegyzésű az ingatlan-nyilvántartásban. A tevékenység jellege alapján a földrészlet „Hull” jelű beépítésre szánt különleges hulladékkezelő -lerakó rendeltetésbe kerülhet át, a szabályozásban a Hull-1834 övezeti kódjelet kapja. A helyszíntől északra egy mezőgazdasági major található. A telephellyel szomszédos tanya kiürült, épület nincs rajta, lakott tanya 230 m-re ÉNy-ra és 260 m-re D-re található. A HÉSZ tervezetében a „Hull” területeken hulladékkezelés és hulladékhasznosítás tevékenységéhez kapcsolódó építmények helyezhetők el, hulladéklerakó csak a meglévő, 2009-ben lezárt szilárdhulladék-telepen található, új lerakó nem létesíthető. Hull jelű területbe kerül a helyszíntől Ny-ra található egykori dögtér is Hull-1085 övezeti kódjellel. 		Szabályozási terv – részlet 	Szabályozási terv – módosított 
Szerkezeti terv módosítás szükséges-e:	Igen, a 0334/3 helyrajzi számú telek „c” alrészlete „Hull” jelű beépítésre szánt különleges hulladékkezelő -lerakó területbe kerül át. A 0339 hrsz-ú volt dögtér is „Hull” jelű lesz.		

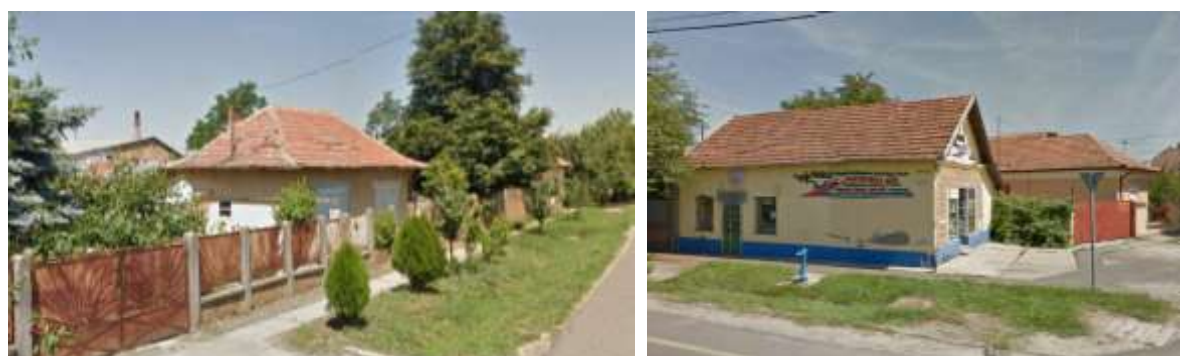
Légifotó (Google)

29. Kérelmező neve:	Fáber Győző (2015 novemberben módosította 2014 évi kérelmét)
Módosítás:	Csorvási út menti telektömbök rendeltetésének átalakítása gazdasági vállalkozások támogatása érdekében.

Kérelem: A 4958 helyrajzi számú családi házas ingatlanon 30 %-ról 40 %-ra kéri növelni a beépítettségi előírást annak érdekében, hogy gazdasági vállalkozást fejleszthessen.

Értékelés: A gazdasági funkció szigetszerű megjelenése a lakóterületen belül nem volna szerencsés, azonban a Csorvási út mentén jellemző a lakóházak gazdasági használatra való átalakítása és a kérelemben szereplő helyszín közel van a vállalkozási célból átalakuló területekhez. Az adott telektömb és a DNY-ra lévő telektömbök vizsgálata alapján rendeltetési kategória-váltásokra kerül sor a Csorvási út közelében. Jellemzően Gksz (kereskedelmi szolgáltató gazdasági) és Lf (falusias lakó-) területbe kerülnek a jelenlegi Vt (településközpont vegyes) és Lke (kertvárosias lakó-) területek. A kérelemben szereplő telek Gksz kategóriát nyer a gazdaságfejlesztésre módot adó 50 % megengedett beépítettségi határértékkel. A hasonló helyzetű szomszédos telkekkel együtt a Gksz-3453 övezeti kódjelet kapja.

Fotó a helyszínről és környékéről (Kinizsi utca és Áchim András utca kereszteződése közelében)



Csorvási út 24-26 és 14-16 (a Csorvási út 2-28. Vt-ből Gksz-be kerül át)

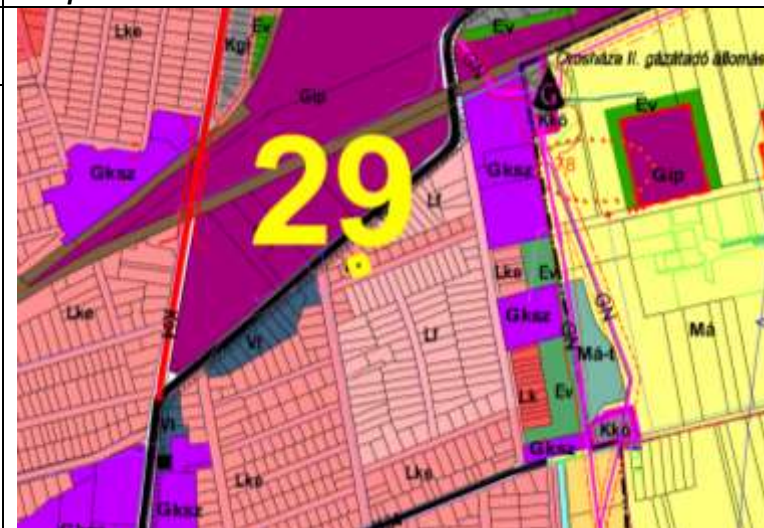


Áchim András utca 11-13 és Csabai utca 81-85 (Lf kategóriába kerülnek több telekkel együtt)



Szerkezeti terv módosítás szükséges-e:	Igen, a helyszín, valamint a Csorvási út 2-28. telkek Gksz rendeltetésbe kerülnek
---	--

Településszerkezeti terv – részlet



Szabályozási terv – részlet



Településszerkezeti terv – módosított

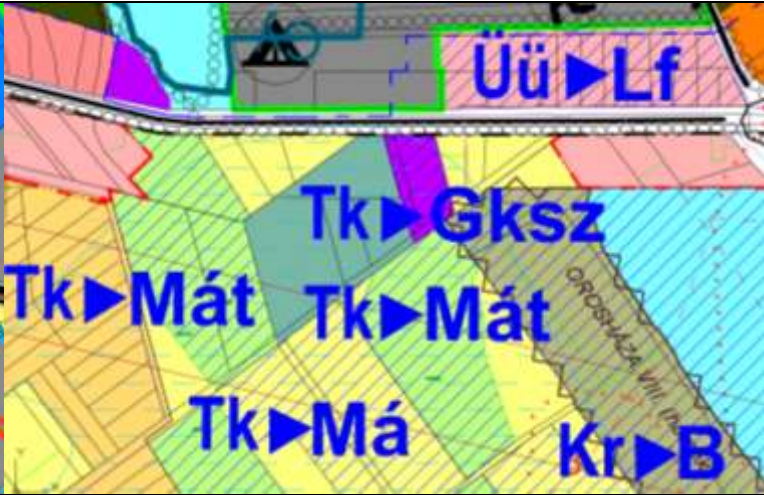


Szabályozási terv – módosított



30. Kérelmező neve:	Kecskés Tibor
Módosítás:	Mezőgazdasági és természetközeli területek gazdasági jellegű átsorolása Mát, Tk >> Gksz

Kérelem: A Szentesi út melletti 0444/4 és 0444/5 helyrajzi számú, jelenleg Má mezőgazdasági és Tk természetközeli területként besorolt ingatlanok tulajdonosa kéri Lf falusias lakóövezetbe sorolni azokat. Faipari vállalkozásának kíván oktatási bázist létrehozni, ahol hátrányos helyzetű gyerekeket tanítana a CNC faipari gép kezelésére. Az ingatlan fekvésénél fogva alkalmas lenne erre véleménye szerint. Jelenleg is több faipari vállalkozást működtet. Értékelés: A két telek művelésből kivont „udvar” besorolású az ingatlan-nyilvántartásban, ezért a „Tk” rendeltetésből mindenképpen kikerülnek (csak a „nádas” és a „mocsár” tartozik ebbe a kategóriába). Lakóterületet nem célszerű kijelölni az országos közút közvetlen közelében, a tevékenység sem minősül lakóterületi jellegűnek. A Gksz kereskedelmi szolgáltató gazdasági rendeltetés felel meg leginkább a faipari esztergálóműhely, egyben oktatóterem megvalósításához. A tervezett kódjel: Gksz-2633. A Szentesi út felőli telekhatárt viszont le kell szabályozni az építési övezetbe történő átsorolás kapcsán, szükség lehet ugyanis a szélesebb közterületre közműépítés vagy közlekedésfejlesztés miatt. A leszabályozással elkerülhető, hogy a későbbiekben építmények kisajátítására legyen szükség a közlekedés- és közműfejlesztéshez. A Szentesi út országos mellékút, ennek megfelelően az OTÉK szerint 30 méter szabályozási szélességet kell biztosítani, ami 6,5 m széles teleksáv leszabályozását igényli.  Légifotó (Google) Megjegyzés: A helyszínhez kapcsolódó területeken pontosításra kerülnek a felhasználási kategóriák az Általános változtatásokban említett elvek szerint (pl. homokbányatelek „Kr” helyett „B” jelű lesz, a „mocsár” és „nádas” művelési ágú területek Tk természetközeli területbe kerülnek, a gyepek Mát jelet kapnak). <table><tr><td>Szerkezeti terv módosítás szükséges-e:</td><td>Igen, Gksz terület keletkezik (0,4 hektár)</td></tr></table>		Szerkezeti terv módosítás szükséges-e:	Igen, Gksz terület keletkezik (0,4 hektár)
Szerkezeti terv módosítás szükséges-e:	Igen, Gksz terület keletkezik (0,4 hektár)		

Településszerkezeti terv – részlet 	Településszerkezeti terv – módosított (tartalmaz általános, valamint a 46. ügyben javasolt változtatásokat is) 
Szabályozási terv – részlet 	Szabályozási terv – módosított 
Terület képe a Szentesi útról 	

31. Kérelmező neve:	Építéshatóság, Szőke Csabáné	Településszerkezeti terv – részlet	Településszerkezeti terv – módosított
Módosítás:	Vízműtelep bővítési területe Kkő különleges területbe kerül át Má >> Kkő, HÉSZ közművesítési előírásai módosulnak		
Indítvány: Indítványában a hatóság a Dózsa György utca folytatásáról nyíló 0117 és a 0118/60 helyrajzi számú ingatlanokat kéri egy övezetbe sorolni a „Kkő” övezet kiterjesztésével, a vízműtelep víztározójának elhelyezése végett. Javasolja a HÉSZ-ben előírt közművesítési szintet átgondolni, mert főleg az üdülőterületet érintő engedélyezési eljárásokban jelentenek teljesíthetetlen korlátot. Javaslat: A különleges közműterület bővítését kijelöli a terv. A helyszínt régészeti lelőhely érinti, a feltárással költségnövelő tényezőként és időbeni korlátként kell számolni. A közművesítési előírások mértékét és módját az OTÉK szerint övezetenként a HÉSZ-ben kell megállapítani. A telken épület eleve csak akkor helyezhető el, ha legalább a rendeltetésszerű használatához szükséges villamos energia, ivóvíz, technológiai víz, továbbá a keletkező szennyvíz és a csapadékvíz elvezetése vagy ártalommentes elhelyezése biztosított (33. § 1. bek.). Mindezek a feltételek a környezettudatos energiagazdálkodás eszközeivel közüzemi szolgáltatással vagy egyedi módon is teljesíthetők. Az ivóvíz ellátás szempontjából közműves ellátás hiányában figyelembe vehető az is, ha a telken ivóvíz minőségű vizet szolgáltató kút van vagy a telektől gyalogúton mérve legfeljebb 150 m-es távolságon belül, egyéb módon biztosított. A közművesítettség fokozatai a következők (OTÉK 8. §): „(2) A közművesítettség szempontjából az építési övezet a) teljesen közművesített, ha aa) az energia (villamos energia, gáz vagy távhő), ab) az ivóvíz, ac) a szennyvízelvezetés és -tisztítás, valamint ad) a közterületi csapadékvíz-elvezetés együttesen közüzemi vagy közcélú szolgáltatással történik; b) részlegesen közművesített, ha ba) a villamos energia, bb) az ivóvíz, bc) a közterületi csapadékvíz-elvezetés közüzemi vagy közcélú szolgáltatással, bd) a szennyvíz tisztítása és elhelyezése egyedi szennyvízkezelő berendezéssel, vagy tisztítómezővel ellátott oldómedencés műtárggyal vagy időszakos tárolása egyedi zárt szennyvíztárolóban történik; c) hiányosan közművesített, ha a részleges közművesítettségre előírt feltételek valamelyike nem áll fenn; d) közművesítetlen, ha nincs közüzemi vagy közcélú szolgáltatás.” A közművesítési követelmények helyi szabályozásának elve az lehet, hogy a közüzemi vagy közcélú szolgáltatást kötelező legyen igénybe venni, ha a telek közelében már rendelkezésre áll, de hiányos szolgáltatás esetében csak indokolt esetben kell ezek megépítését a beépítés feltételéül szabni. A jelenlegi előírások szerint főként az üdülőterületen vannak leküzdhetetlen hiányok, mivel legtöbbször hiányzik a csapadékvíz- és a szennyvízhálózat és ivóvízvezeték is csak néhány utcában található. A szennyvízhálózat megvalósításának pont az volt az akadálya, hogy az EU az üdülőterületen nem támogatta a csatornázást. Az üdülőterület javarésze lakóterületbe kerül át az új tervben (ld. 37. ügyet), ahol viszont az ivóvíz kiépítése sokáig nem halogatható. Az említett szempontokat figyelembe véve az Ln, Lk, Vt, Vi, Gkl és Kst övezetekben teljes közművesítettség lesz előírva, a belterület többi építési övezetében a telek homlokvonala előtt megtalálható közüzemi hálózatokra, ivóvízvezeték esetében 50 m, csapadék- és szennyvízcsatorna esetében a 20 m nyomvonal-hosszúságon belül elérhető hálózatra kötelező rákapcsolni a telket. 20 m-nél távolabb lévő közüzemi vagy közcélú csapadékvíz-hálózat esetén a telken a beépített terület minden megkezdett 10 m²-ére számítva 0,3 m³ zárt csapadékvíztárolót (ciszternát vagy mobil tárolót) kell biztosítani. 50 m-nél távolabb lévő közüzemi vagy közcélú ivóvíz-hálózat esetén legalább 3 napi ivóvízhasználatra méretezett ivóvíztárolót (épített vagy mobil tárolót) kell létesíteni, elhelyezni az épületekben. Egyéb építési övezetekben és a beépítésre nem szánt övezetekben csak a minimális követelmények lesznek érvényesek.			
Szerkezeti terv módosítás szükséges-e:	Igen, a vízműterület bővül.	Légifotó (Google) a bővített vízműterületről	

32. Kérelmező neve:	Fer-Marik Kft
Módosítás:	Rendeltetésváltóztatás Km >> Hull

Kérelem: A Fer-Marik Kft 2000 óta foglalkozik nem veszélyes hulladék (üveg) gyűjtésével, hasznosításával. A cég új csarnokot kíván építeni 9 méteres belmagassággal a 0460/10 helyrajzi számú telkén, melyet a hatályos szabályozás nem enged. Fő tevékenységüket folytatnák, új munkahelyeket teremtené a beruházás. Kéri a HÉSZ módosítását.

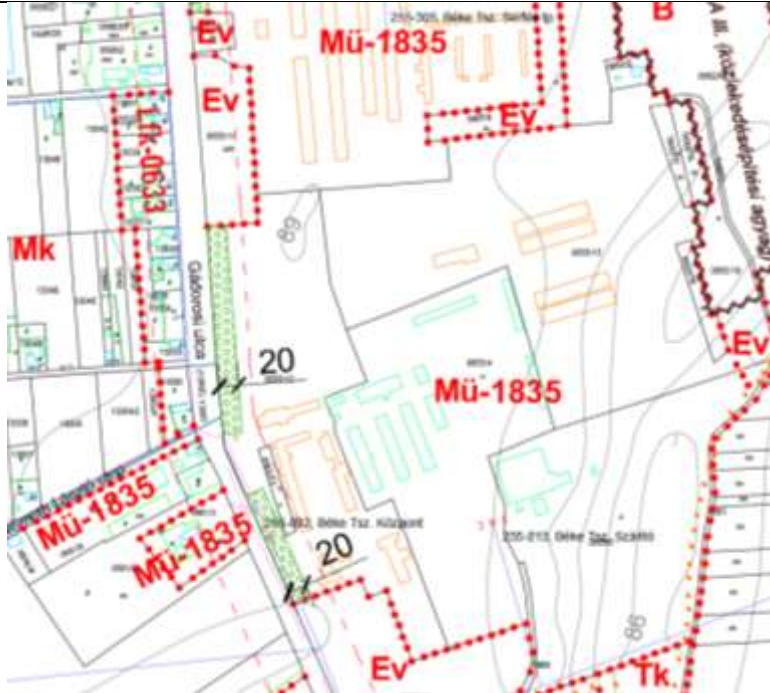
Értékelés: A Fer-Marik Kft. 2003-ban kapott telephely-engedélyt üveghulladék begyűjtés, -kezelés, -szállítás és -hasznosítás tevékenységre. A begyűjtött üveget „tört üveg”-ként vámtarifa-számmal rendelkező üvegipari alapanyagként tudják értékesíteni az O-I Manufacturing Orosházi Üveggyárnak. A technológia bővítése (válogatósor) lehetővé tenné a szennyeződések eltávolítását, ehhez azonban szükség van a magas csarnokra.
A tevékenység jellegére való tekintettel a Kft telkét „Hull” jelű beépítésre szánt különleges hulladékkezelő -lerakó területbe kell átsorolni, Hull-1745 kódjellel. Az övezetben – ahogyan az Általános változtatások 2. pontjában „4. kódszám” alatt szerepel – lehetőség van a 7 m maximális épületmagasság megemelésére a beépíthető telekrész 1/3-án, ezzel lehetővé válik a fejlesztés megvalósítása. A legnagyobb megengedett beépítettség emelését is kérelmezte a cég, erre azonban nincs mód, a max. 40 % beépítettség és min. 40 % zöldfelületi fedettség az országosan megengedett legintenzívebb beépítési értékek.
A jelenlegi különleges mezőgazdasági major (Km) övezet többi része az új jelmagyarázat szerinti „Mű” jelet kapja, övezeti kódjele Mű-1835 lesz.



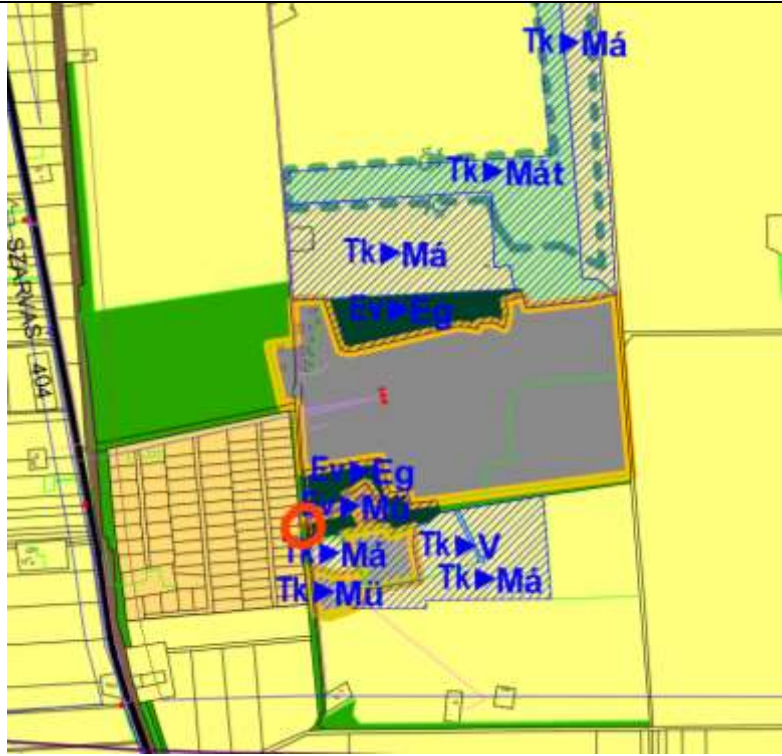
Légifotó (Google)

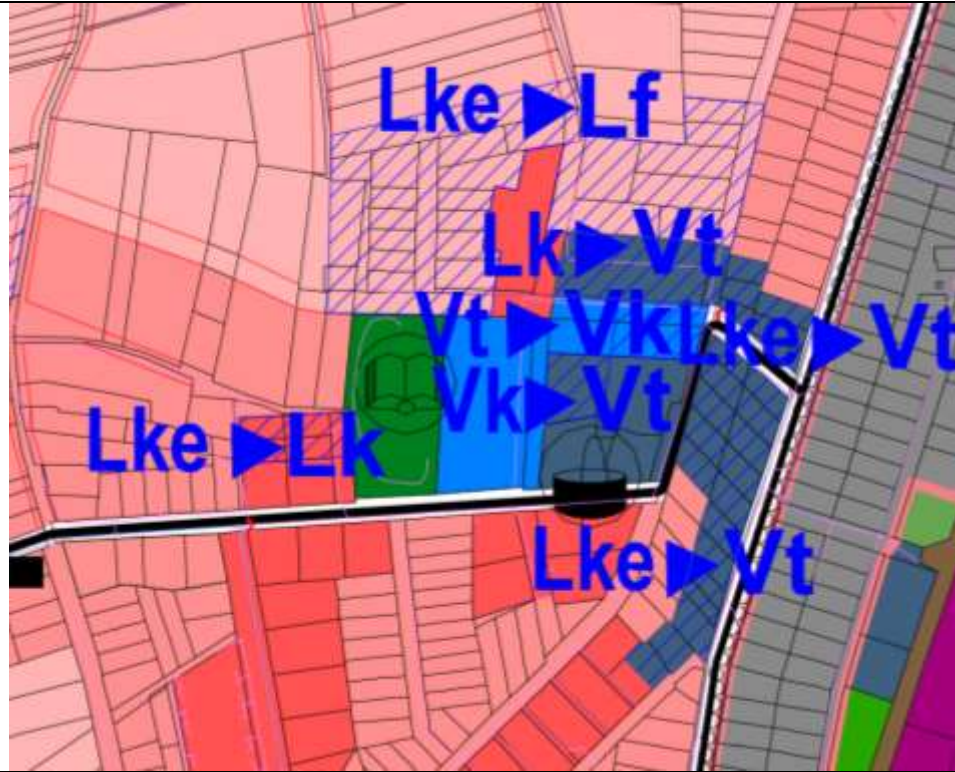
Szerkezeti terv módosítás szükséges-e:	Igen, a helyszín „Hull” jelű különleges kategóriába kerül át.
--	---

Településszerkezeti terv – részlet	Településszerkezeti terv – módosított
Szabályozási terv – részlet	Szabályozási terv – módosított

33. Kérelmező neve:	Béke Agrár Kft	Településszerkezeti terv – nem érintett	(egyéb ügyekben korrekciókat tartalmaz)	
Módosítás:	Telken belüli fásítási kötelezettség megszűnik 60 m-es szakaszon			
Kérelem: A 0655/12 helyrajzi számú, különleges mezőgazdasági major területén, az út menti, szabályozási terven beültetési kötelezettséggel szereplő területen gépjármű tárolót építene dolgozóinak, ezért kéri a fásítási kötelezettség törlését. Értékelés: A major telkén előírt beültetés (400 m hosszban, 20 m szélességben) egyelőre nem valósult meg, a meglévő faállomány nem a kijelölt sávban, hanem beljebb található. A főbejárat mellett 60 m szakaszon törlésre kerül az előírás, azonban a gépjárműtároló kialakításának feltétele a fásítás megvalósítása a többi szakaszon. Fotó a helyszínről (Gádorosi út felől, É-ra tekintve) 		Szabályozási terv – részlet 		Szabályozási terv – módosított 
Fotó a megmaradó kötelezettség területéről (D-i irányba tekintve, a képen látható fásítás az előírt 20 m-es sávtól beljebb található) 		Légifotó (Google) 		
Megjegyzés: A major az Általános változásokban leírtak szerint „Mű” övezeti jelölést kap, kódjele: Mű-1835 lesz.				
Szerkezeti terv módosítás szükséges-e:	Nem			

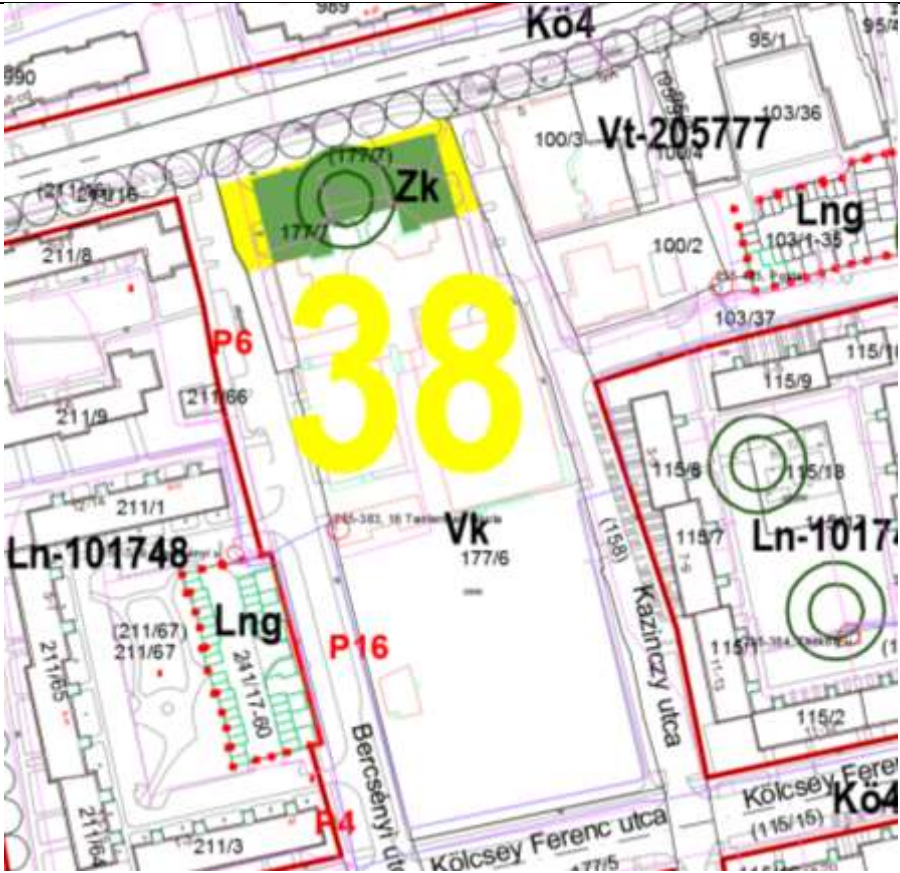
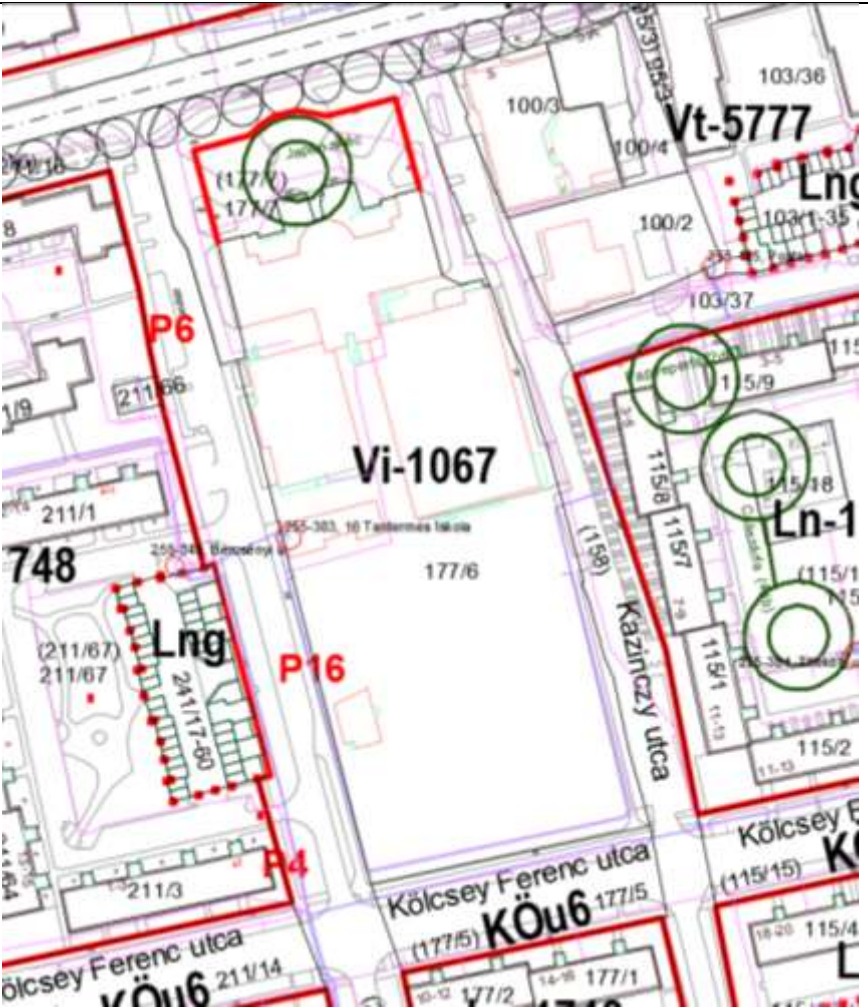
34. Kérelmező neve:	Igazgatási Iroda Építéshatóság Szőke Csabáné
Módosítás:	„Kv” övezet és környéke átrendezése
Indítvány: A 0717/3 helyrajzi számú ingatlan és környezete „Kv” övezetként szerepel a szabályozási terven, a szerkezeti terven erdőként. „Kv” övezet a Helyi Építési Szabályzatban (HÉSZ) nincs, kéri a rendeltetés felülvizsgálatát. Értékelés: A kérelemben jelzett tervi hibán túlmenően további eltérések is vannak a szerkezeti terv és a szabályozási terv hatályos állapotaiban. Például – nem csak ezen a helyszínen – keveredik a „gyep” művelésű területek jelölése, a szerkezeti tervlapon sokszor „beépítésre nem szánt különleges terület”-be tartoznak, amíg a szabályozási tervben „Tk” természetközeli övezetbe, vagy Mát jelű mezőgazdasági övezetbe, esetleg – a tárgyi esetben is – egyszerű Má általános mezőgazdasági övezetbe vannak sorolva. Nagy szükség van a rend megteremtésére. A gyepek minden esetben „Mát” övezetbe kerülnek. A kérelemben említett „Kv” övezet nem létezik, helyette „Mü” mezőgazdasági üzemi övezet lesz jelölve a bejáróúttal együtt. A tényleges használatnak megfelelően a keskeny erdősávokat „Ev” védelmi erdőbe, a nagyobb erdőfoltokat „Eg” gazdasági erdőbe, a volt agyaggödör és a szennyvízszikkasztó mező területét „Mü” különleges mezőgazdasági üzemi területbe, a csatornát „V” vízgazdálkodási területbe teszi át az új terv. Az „Mk” kertes mezőgazdasági terület a zártkerti fekvéshatárok közé korlátozódik. A szerkezeti terv és a szabályozási terv egymással összhangot fog mutatni.	
	
Szerkezeti terv módosítás szükséges-e:	Igen, a tényleges használat szerint átrendeződnek a területfelhasználások.

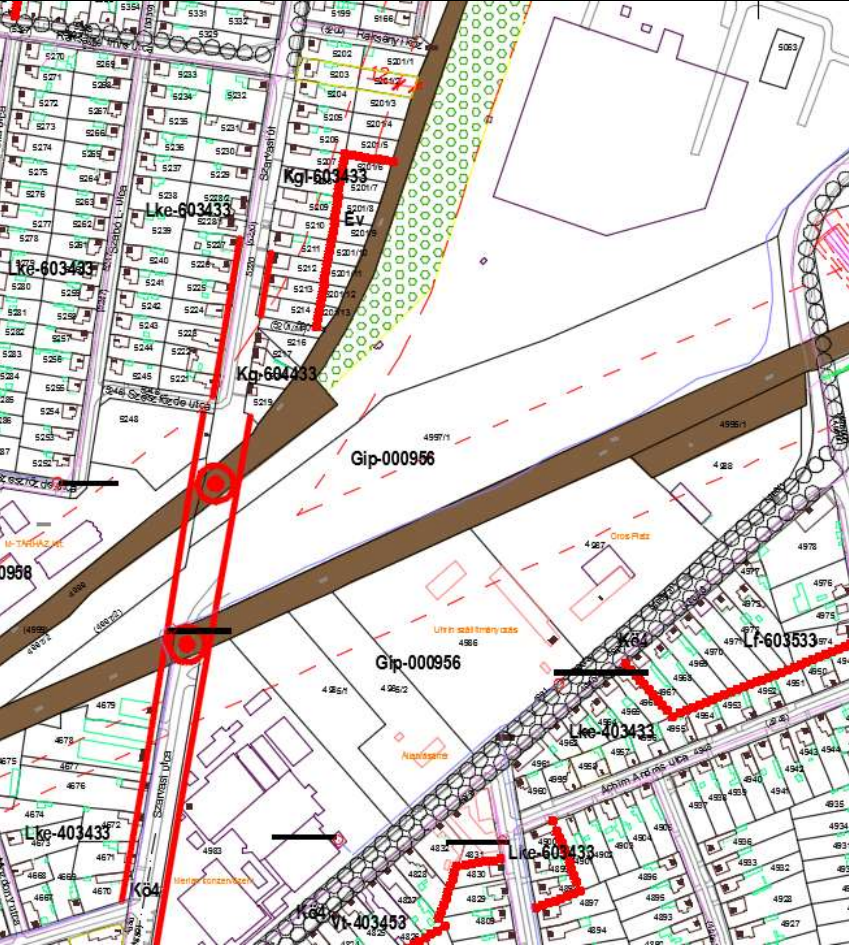
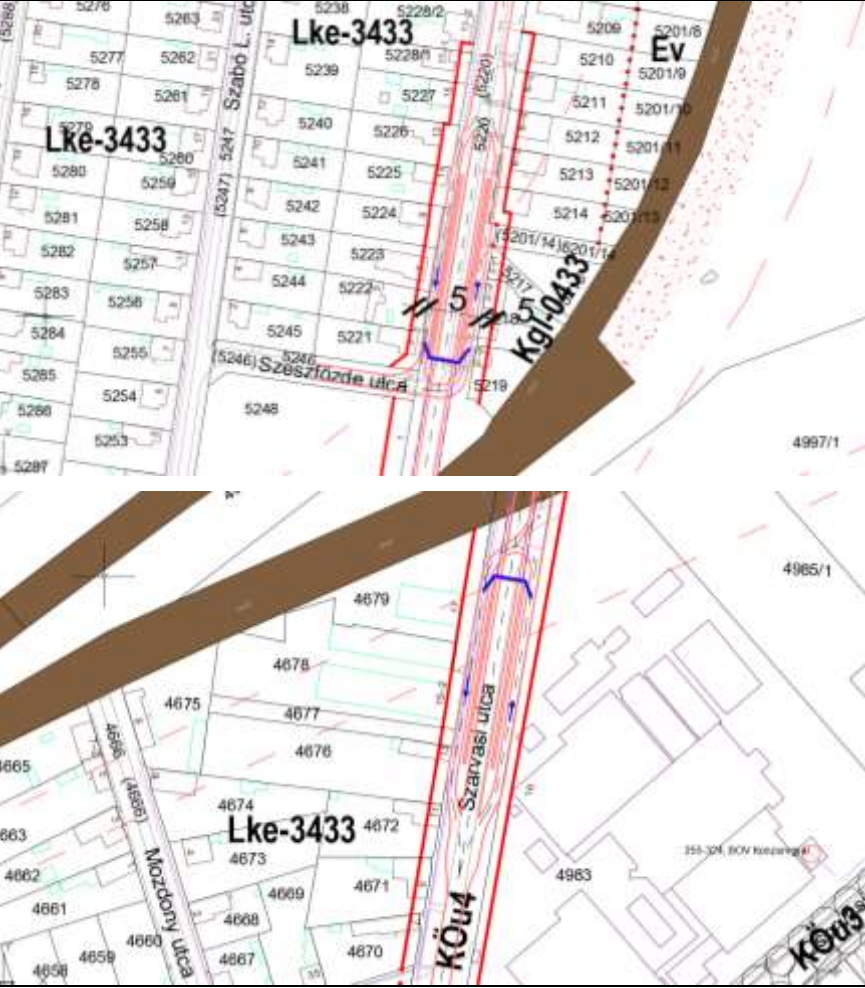
Településszerkezeti terv - részlet 	Településszerkezeti terv – módosított 
Szabályozási terv - részlet 	Szabályozási terv – módosított 

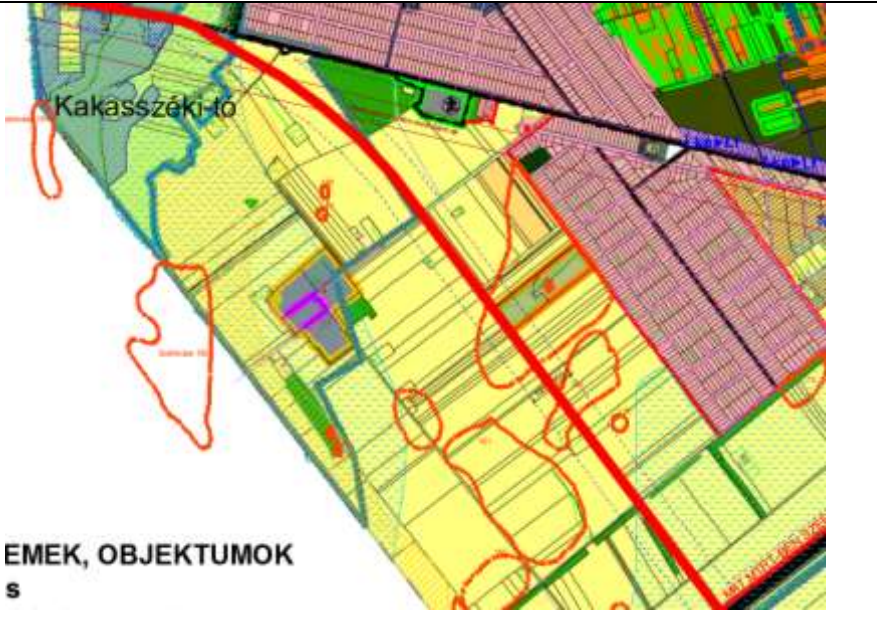
35. Kérelmező neve:	Igazgatási Iroda Építéshatóság Szőke Csabáné	Településszerkezeti terv – részlet	Településszerkezeti terv – módosított (az 57. ügy javaslatát is tartalmazza)
Módosítás:	Telekhatárokhoz igazított övezeti határok		
Indítvány: Az 5517 és 5518 helyrajzi szám alatti ingatlanok (Ifjúság utcai intézmények) a szabályozási terven részben „Vt” részben „Vk” övezetben szerepelnek, kéri az egyértelmű szabályozást. Értékelés: Egy ingatlan két övezetben szerepelhet, de valóban zavaró a hatósági munka során és jelen esetben inkább tervi hibáról lehet szó. Az óvoda játszóudvara mintha a szomszédos lakóépület telkéhez volna csatolva, a lakóház kertje pedig az óvodához kapcsolódik. Az iskola Vk övezete nem a telekhatárt követi le, a jelenlegi közparkba belenyúlik a tervlapok szerint. Az új rendezési tervben a telekhatárokra helyeződnek az övezeti határok. Az új tervben alkalmazott országos előírások a „központi vegyes terület” helyett az „intézményterület” fogalmát vezette be, az intézmények (Czina iskola és óvoda) ebbe a kategóriába kerülnek Vi-1047 övezeti kódjellel. A környező lakóterületek övezeti besorolását egységesebbé teszi az új terv annak érdekében, hogy az övezeti határok ne nehezítsék meg az amúgy sem egyszerű, többszereplős telekalakítási akciókat. Néhány szabályozási vonalat korrigál a tervjavaslat, főleg azért, hogy a le szabályozási szélesség minden telket azonos mértékben terheljen és könnyebben megvalósítható legyen. Ugyancsak felülvizsgál a terv néhány telekátosztási javaslatot és korrekcióra ad javaslatot. Példa a korrekcióra (új telekátosztási javaslat):			
Szerkezeti terv módosítás szükséges-e:		Szabályozási terv – részlet  (Részletekért ld. http://ujleptekbt.hu/szelvenyek/oroshaza_foly_belt_szabalyozas.pdf)	Szabályozási terv – módosított 

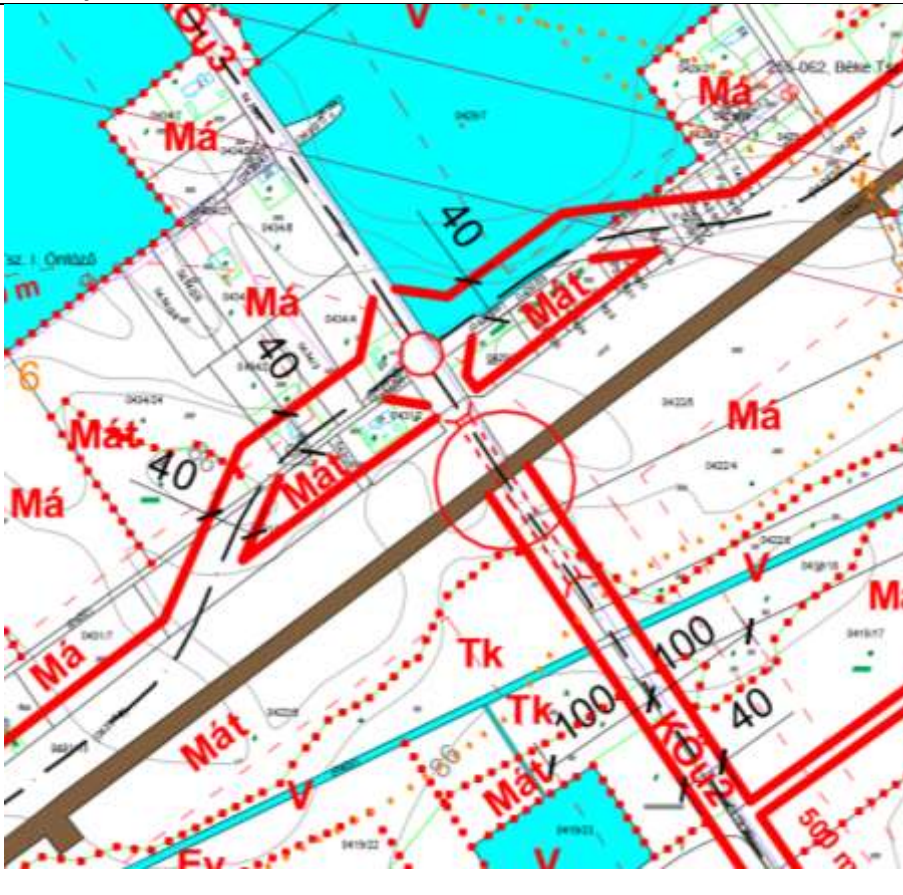
36. Kérelmező neve:	Tervezők, önkormányzat	Településszerkezeti terv – részlet	Településszerkezeti terv – módosított
Módosítás:	Fürdő utcai volt tómeder közparkká minősítése, a környék rendezése Ev >> Zkp, Gksz, Mk		
Indoklás: A jelenleg erdőövezetbe sorolt terület közparkként való hasznosítása jobban megfelel a tényleges és tervezett igénybevételnek. A terület nagyrészt továbbra sem legyen beépíthető, de a tanyás ingatlanok és szántók erdőterületi besorolása átgondolandó. Javaslat: Orosházának elegendő jóléti erdeje van Gyopároson, közparkokkal azonban gyengén ellátott. Különösen igény volna pihenőhelyre a városközpont közelében, amely rendkívül intenzíven beépített (központi fekvésű lakótelepek). A Fürdő utca mögötti beépítetlen terület sétatávolságra esik a főtérhez és nagyrészt önkormányzati tulajdonban van, ezért alkalmas a zöldterületi hiány pótlására. Az átsorolás nagyobb mozgásteret tesz lehetővé a terület fejlesztésére. A terv javasolja az É-D-i átközelkedés megszüntetését, a park területére É-ről beérkező Mező utca összekötését a Ny felé kivezető Hársfa utcával. A leválasztott terület a város kommunális szolgáltató cégének telephelyéhez kapcsolható, rajta a szolgáltatás-fejlesztés új telephelyet kaphat a XXI. századi technológiák jegyében. Csemetekertet, palánta-termesztő üvegházát is létesíthet a város a tulajdonában lévő Botond utcai földrészleten (Mk kertes mezőgazdasági terület), innen láthatná el a közterületeket növényállománnyal. A biogazdálkodás, a konyhakerti művelés mintájául is szolgálhatna a kert a lakosság számára. A meglévő tanyák is Mk területbe kerülnek. A legmélyebb fekvésű terület vizes élőhelyként alakítható ki, a városközponthoz közelebb eső, magasabb területen ligetes pihenőhely jöhet létre. Futókör jelölhető ki a gépjármű-forgalom keresztezésének csaknem teljes kizárásával a Fürdő utca és Botond utca vonalán és azok átkötésével a park és a délebbre húzódó csatorna mentén. <i>Park, erdő, tó, kommunális telephely és futókör helye a légifotón (Google)</i>		Szabályozási terv – részlet <i>Tervezett közpark helyszínének képe déli irányból (Mező utca)</i>	Szabályozási terv – módosított
Szerkezeti terv módosítás szüksége-e:	Igen, Gksz, Zkp, Eg és Mk terület keletkezik a tervezett védőerdő helyén.		

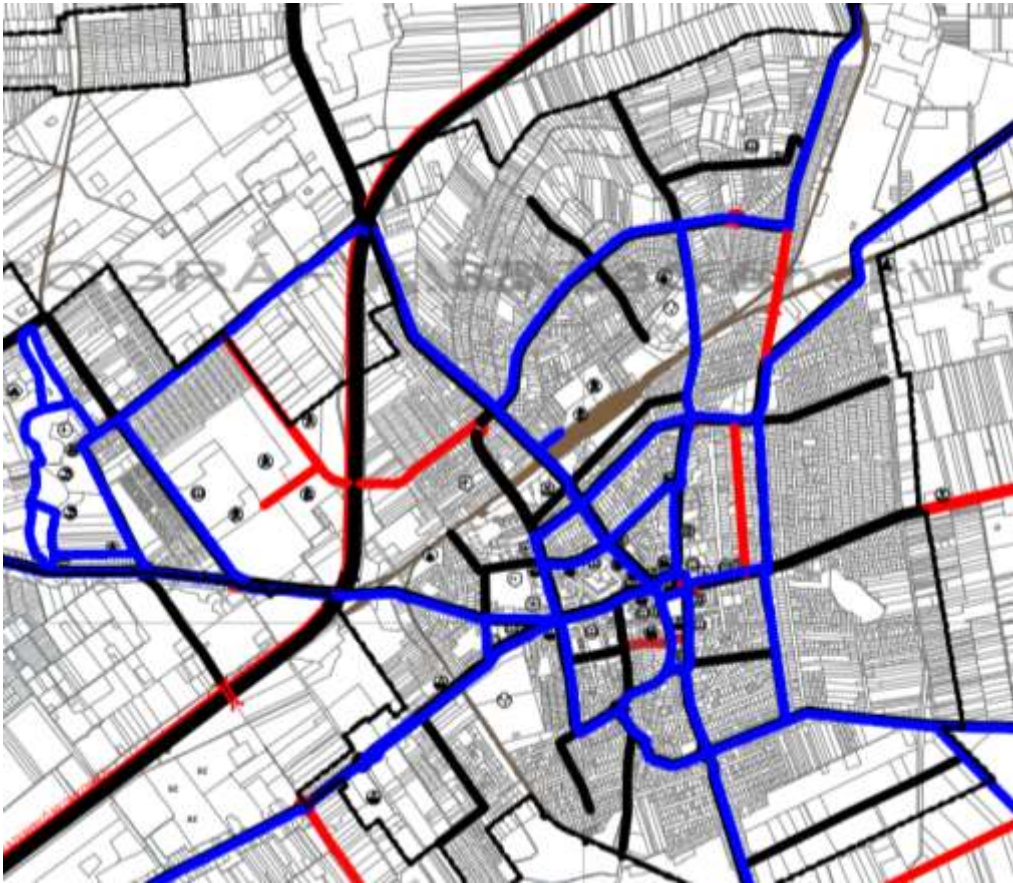
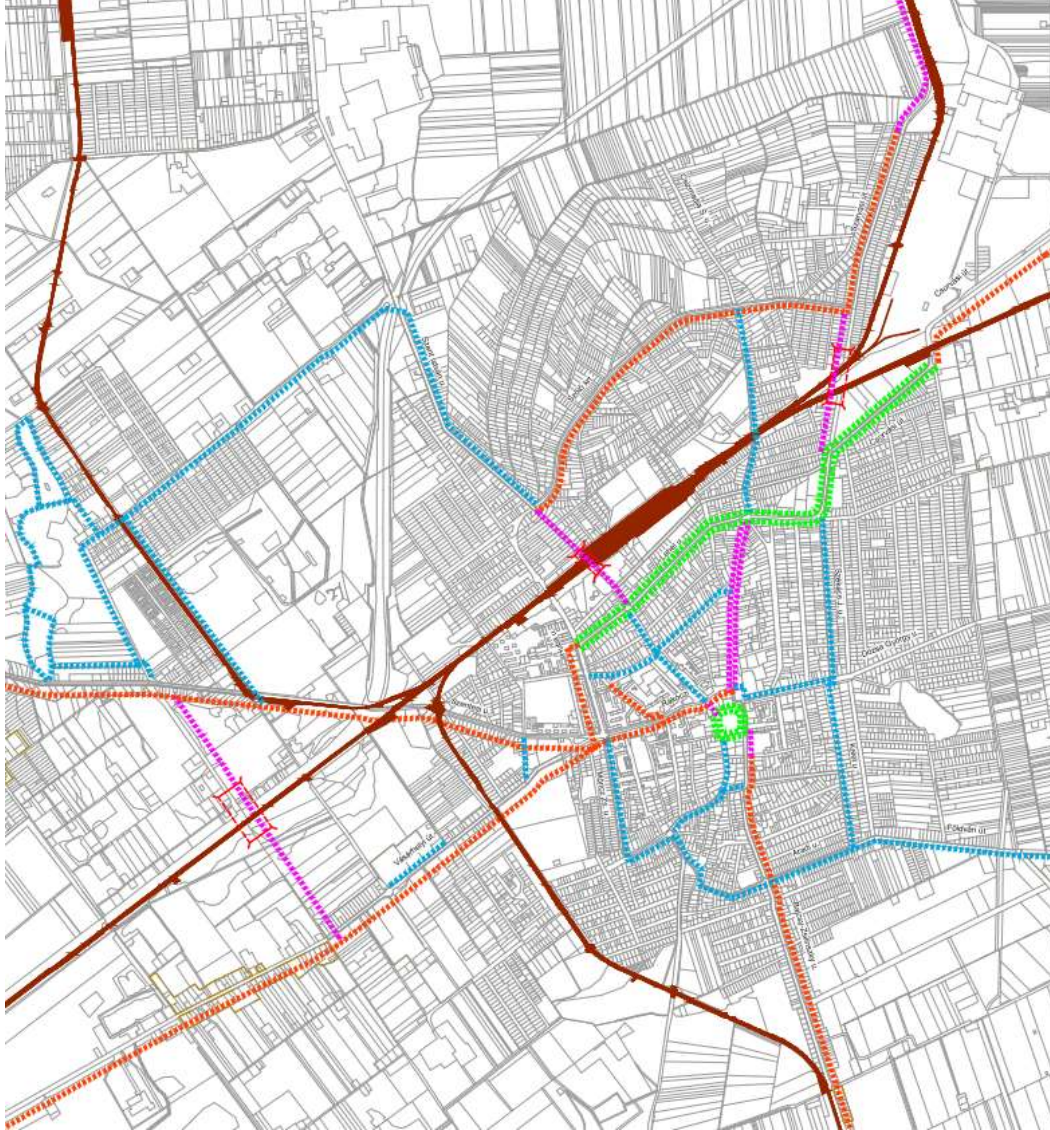
37. Kérelmező neve:	Tervezők, önkormányzat, Marton Zoltán Tiborné (Ciprus köz 2.)	Településszerkezeti terv – részlet	Településszerkezeti terv – módosított
Módosítás:	Lakóövezeti átsorolás Gyopároson Üü, Üh >> Lke Tudományos ipari park kijelölése Ksp >> Kip		
Indítvány: Gyopáros újabb osztású üdülőterületeinek lakóövezeti átsorolása (Gyopárosi úttól keletre) előnyösebb lehet, segítheti a városrész beépülését, a még be nem épült telkek értékesítését. Néhány lakos kérte a Szentesi út menti üdülőterület átsorolását is (ld. 46; 59; 63. ügyeket). Értékelés: A Gyopárosi úttól K-re lévő üdülőterületeken számos tulajdonos életvitelszerűen használja az üdülőépületet az év minden szakában. Elsősorban az ivóvízvezetékekkel ellátott Mogyoró, Százsorszép, Árvácska, Aranyeső és Harkály utcában adottak ehhez a körülmények. A szerkezeti jelentőségű „Springer-dűlő” (belterületen: Barátság út) jó kapcsolatot teremt a 47-es főúttal. A Gyopárosi út a Szentesi útba köt be, amely a városközpont fő utcájához (Rákóczi utca) csatlakozik. A közművesítettség alacsony szintű: nem lehetett támogatást igénybe venni az üdülőterületek szennyvízcsatornázásához, ezért a fejlesztés elmaradt. Az ivóvízvezeték társulások megvalósítása is problémás az üdülőterületen. Más hátránya is van ennek a besorolásnak, amely elsősorban az ingatlanok adás-vételekor, lakásépítési támogatások és hitelek tekintetében jelentkezik. A lakosok kérésére a képviselő-testület annak ellenére támogatta az üdülőterületek lakóterületi átsorolását, hogy így módon az üdülőtelekhez köthető idegenforgalmi bevételek egy részétől a város eszik. Lk-2322, Lke-2422 és Lke-2433 kódjelű övezetek keletkeznek. Az átsorolás a Gyopárosi úttól K-re megtörténhet, kivéve a fürdőbe átvezető Fásor utcához közeli, a Gyopárosi út és a Mogyoró utca közötti, nagyrészt kialakulatlan, „Üü” üdülőházas üdülőterületi besorolású telekcsoportot, amelyben elsősorban üdülőházak, panziók, parkolók, kereskedelmi-szolgáltató funkciók fejlesztése kívánatos. Változás érinti az Alföld Gyöngye Hotel tömbjét és környékét is. A Vk központi vegyes terület helyébe a „Vi” intézményi vegyes besorolás lép, a kódjel: Vi-1048. A jelenleg „Ká” különleges állami szervek számára fenntartott terület is ebbe a kategóriába kerül. Az önkormányzati tulajdonban lévő Üü és Ksp besorolású területek, Kip jelű különleges tudományos ipari park kategóriába kerülnek Kip-1048 kódjellel. Az ide tervezett tevékenységek nem gyártásról és termelésről szólnak, hanem kutatómunkáról, amelynek eredményei az iparban hasznosulhatnak. <i>Tudományos Ipari Park</i> 		Szabályozási terv – részlet	Szabályozási terv – módosított
Szerkezeti terv módosítás szükséges-e:	Igen, kertvárosias lakóterület, intézményi vegyes és különleges terület keletkezik.		

38. Kérelmező neve:	Tervezők, önkormányzat	Településszerkezeti terv – részlet	Településszerkezeti terv – módosított
Módosítás:	Eötvös iskola előtti tér csatolása az iskola telkéhez (Vi övezethez) Zkp >> Vi		
Indítvány: Az Eötvös iskola előtti tér telekkönyvileg nem tartozik az iskolához, de a valóságban szabadtéri „zsibongó”-ként használják, tehát funkcionálisan szorosan összefügg az intézménnyel. Célszerű ezt a helyzetet rögzíteni a tervben is. További épületek elhelyezése válhat szükségessé az iskola telkén, a beépítettség szempontjából is előnyös lehet a telkek esetleges összevonása. Ehhez a lépéshez a közterületi jelleg megszüntetése szükséges. Értékelés: Az intézményfejlesztés közösségi érdek, a lehetőségek körét bővíteni lehet a módosítással. Az iskola Vk rendeltetése helyébe (az új OTÉK szerint) a Vi intézményi vegyes területfelhasználás lép. Ebbe a területi egységbe kapcsolódik be az iskola előtti tér. Az övezeti kódjel Vk-1067 lesz. <i>Iskola előtti tér légifotón és utcaképben (Google)</i>  		Szabályozási terv – részlet	Szabályozási terv – módosított
Szerkezeti terv módosítás szükséges-e:			
Igen, a közkert az iskola telkével azonos kategóriába kerül át.			

39. Kérelmező neve:	Tervezők, önkormányzat	Közlekedési alátámasztó javaslat – részlet	Településszerkezeti terv – módosított
Módosítás:	Szőlő körút folytatásának javaslata elvetésre került, a Szarvasi úti vasúti felüljáró helyett aluljáró lesz tervezve	 Jelmagyarázat: - országos fő- és mellékút - tervezett elkerülő - önkormányzati gyűjtőút - tervezett út	
Indítvány: A Szőlő körút folytatásának betervezése javítaná a Szőlő városrész megközelíthetőségét, különösen a vasúti átkelők szempontjából. A Szeged-Békéscsaba vonal villamosítása még nagyobb mértékben elválasztja a vasúttól É-ra lévő területeket a városmagtól. A Szarvasi út vonalában tervezett külön szintű vasúti keresztezés megvalósulásáig ez az átvezetés némileg enyhítené a kapcsolati hiányt. A Szőlő körút valóban körút jelleget ölthet ezzel a megoldással. Értékelés: A közlekedésrendezési alátámasztó vizsgálat visszaigazolta ugyan az indítvány létjogosultságát, de a részletesebb tervezés során a tervezők végül elvetették a javaslatot. Az inflexiós ívekkel vezetett, vasutat és iparvágányokat keresztező nyomvonallal nem hozná meg a kívánt eredményt az útszakasz, ráadásul a vasútvonalak ollójába fogott, helyhiánnyal küszködő üveggyár területének egy részét is fel kellene használni az nyomvonal kialakításához. Érdemes viszont a Szarvasi úti külön szintű vasúti keresztezést felüljáró helyett aluljáróval kezelni. A városrészek kettészakíttottsága a Szeged – Békéscsaba vasútvonal villamosításával még teljesebbé válik, ha nem jönnek létre külön szintű átvezetések (a Gyopárosi 47-es úti csomópontnál gépjármű és kerékpáros, a Kossuth Lajos utcán kerékpáros, a tárgyi helyszínen gépjármű és kerékpáros). A megvalósítás időtávlátatótól függetlenül számolni kell ezeknek a létesítményeknek az elhelyezésével, hogy a városnak nagyobb esélye legyen megragadni az esetleges lehetőségeket. <i>Korábbi (végül elvetett) elképzelések:</i> 		Szerkezeti terv módosítás szükséges-e:	Igen, felüljáró helyett aluljárót irányoz elő a terv a Szarvasi úti vasúti kereszteződésben.
		Szabályozási terv – részlet (közúti vasúti felüljáró) 	Szabályozási terv – módosított részletek (közúti vasúti aluljáró) 

40. Kérelmező neve:	Tervezők, önkormányzat	<i>Településszerkezeti terv - részlet</i> 	<i>Településszerkezeti terv – a nyomvonal nem változik (a Szentesi út fog belecsatlakozni az új nyomvonalba, ezért csomóponti korrekció történik)</i> 
Módosítás nem történik:	Egyéb közlekedési ügyek 2.: A Szentesi és Szegedi út közötti külterületi úátkötés szükségessége igazolódott		
Indoklás: A Szentesi út lesz a bevezető szakasza a tervezett Soltvadkert – Kiskunmajsa – Kistelek-Mindszent (Tisza-híd) – Orosháza főútvonalnak. Ha sikerül megoldani a főút szabályozását a mostani nyomvonalon (a 4447. jelű átkötő útig), akkor a mezőgazdasági területen át kijelölt új nyomvonal megszűnhet a tervben. Értékelés: Az új főútvonal a 47-es főút Gyopárosi csomópontjáig nem vezethető be, mert lakóterületek miatt a szabályozási szélesség és a környezetvédelmi határértékek (levegőtisztaság-védelem, zajvédelem) nem biztosíthatók. Továbbra is szükséges tehát a nyomvonal átvezetése a 47-es főútra a mezőgazdasági területen át. A jelenleg hatályos szerkezeti tervben szereplő nyomvonal megmarad. A HÉSZ-ben biztosítva lesz, hogy a nyomvonal ne épüljön el (ne történjenek értéknövelő építési munkák a tervezett út területsávjában, melyek a területbiztosítás költségeit növelnék). <i>A nyomvonal légifotón</i> 		<i>Szabályozási terv - részlet</i> 	<i>Szabályozási terv – a nyomvonal nem változik</i> 
Szerkezeti terv módosítás szükséges-e:	Nem.		

41. Kérelmező neve:	Tervezők, önkormányzat	Integrált Településfejlesztési Stratégia S1 tervlap - részlet	Településszerkezeti terv – módosított
Módosítás:	Egyéb közlekedési ügyek 3.: 47. sz. elkerülő út gyopárosi csomópontjának vasúti aluljáróval történő átalakítása		
Indítvány: A 47-es főút tervezett városi elkerülő útszakasza, amely a várostestet D-ről kerüli el, a Gyopárosi csomópontból ágazik ki. A városrészek közötti átközlekedés balesetmentessége megköveteli vasúti aluljáró létesítését ebben a fontos közlekedési csomópontban. A fejlesztés összhangba hozható a Szeged – Békéscsaba vasúti fővonal villamosításának tervezett megvalósulásával is, a munkák tervezése kapcsán érvényesíteni szükséges a város érdekeit. A kerékpárúthálózat is az aluljárón kaphat átvezetést a város ÉNy-i és D-i része között. Az aluljáró kialakításához a 47-es utat el kell húzni a vasútvonaltól, hogy a közút alá tudjon bújni a vasútvonalnak. Ezt ábrázolja az Orosháza Integrált Településfejlesztési Stratégiájából vett rajz-részlet. Értékelés: A közlekedésrendezési alátámasztó munkarész csomóponti megoldásra ad javaslatot, melynek érvényesítése a szerkezeti tervben és a szabályozási tervben megtörténik.		Szabályozási terv - részlet	Szabályozási terv – módosított
			
Szerkezeti terv módosítás szükséges-e:	Igen, a vasúti aluljáró megvalósulását szolgáló közlekedési terület kijelölésre kerül.		

42. Kérelmező neve:	Tervezők, önkormányzat	<i>Településszerkezeti terv – kerékpárút-hálózat (2011.) kék színnel jelölve</i> 	<i>Közlekedési alátámasztó munkarész részlet – módosított kerékpár-hálózat</i> 
Módosítás:	Egyéb közlekedési ügyek 4.: Kerékpárút hálózat racionalizálása		
Indítvány: A Településszerkezeti terv a kerékpárúthálózat átalakítását akkor tudja eredményesen kijelölni, ha elkészül a város Átfogó Kerékpár-közlekedési Konceptiója. Értékelés: Kerékpárközlekedési koncepció egyelőre nem áll rendelkezésre a Településrendezési eszközökhöz, ezért a Megalapozó vizsgálat és a közlekedésrendezési alátámasztó munkarész alapján tünteti fel és tervezi a hálózat elemeit a szerkezeti terv és a szabályozás. Átvesi a terv az időközben megvalósult Kardoskúti kerékpárút nyomvonalát is.		<i>Szabályozási terv – kerékpár-hálózat (2013.) kék színnel jelölve</i> 	Közlekedési alátámasztó munkarész jelmagyarázat <u>Jelmagyarázat:</u> ----- önálló kerékpárút ----- kerékpársáv ----- tervezett kerékpárút ----- korábbi tervekhez ----- javasolt kp.út nyomv. ----- vasút ----- megl./terv. ----- felül- vagy aluljáró
Szerkezeti terv módosítás szükséges-e:	Igen, közlekedési alátámasztó munkarész szerint		

43. Kérelmező neve:	Kovács Építőipari Tervező és Kivitelező Kft (Hatos István és családja nevében)
Módosítás:	Településközpont vegyes helyett lakóterületi besorolás Vt >> Lke
Kérelem: A Szőlő körút 5794/6,7,9 és 5800 helyrajzi számú telkeket a tulajdonosok Lke kertvárosias lakóterületként kívánják beépíteni, egybevonva a szomszédos kertvárosias besorolású lakótelek-részekkel. Értékelés: A 21. sorszámú üggyel összefüggésben lévő helyszín a vele hasonló helyzetű szomszédos telkekkel megegyező területfelhasználási kategóriát (Lke) és övezeti kódjelet (Lke-3433) nyer. A telekmegosztási javaslat is módosul, ritkább beépítést irányozva elő. A Szőlő körút 90-96 házszámú ingatlanok a szerkezeti tervben Vt vegyes kategóriában, míg a szabályozásban Lke kertvárosias lakóövezetként szerepelnek. Utóbbi szerint módosul a szerkezeti terv.	
	
	
Szerkezeti terv módosítás szükséges-e:	Igen, a kérelemnek megfelelően. Szőlő körút 90-96 is változik.

Légifotó (Google)

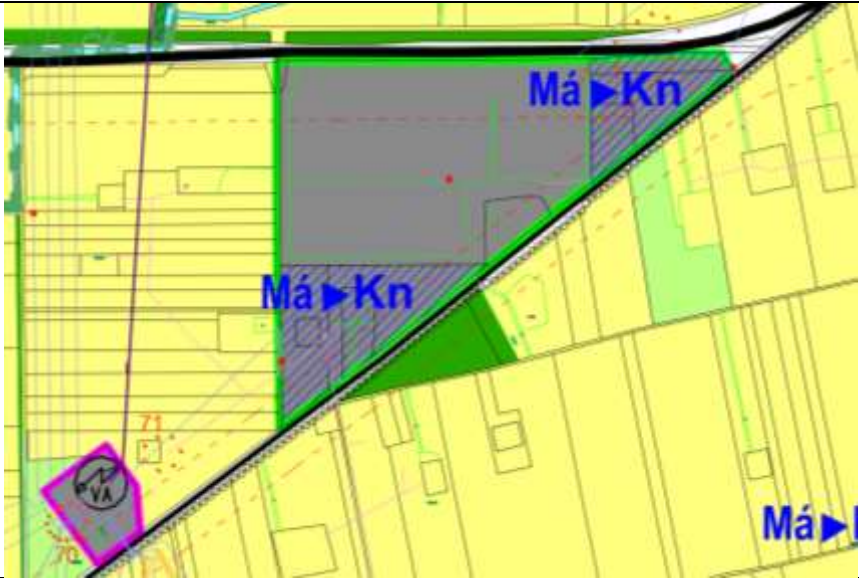
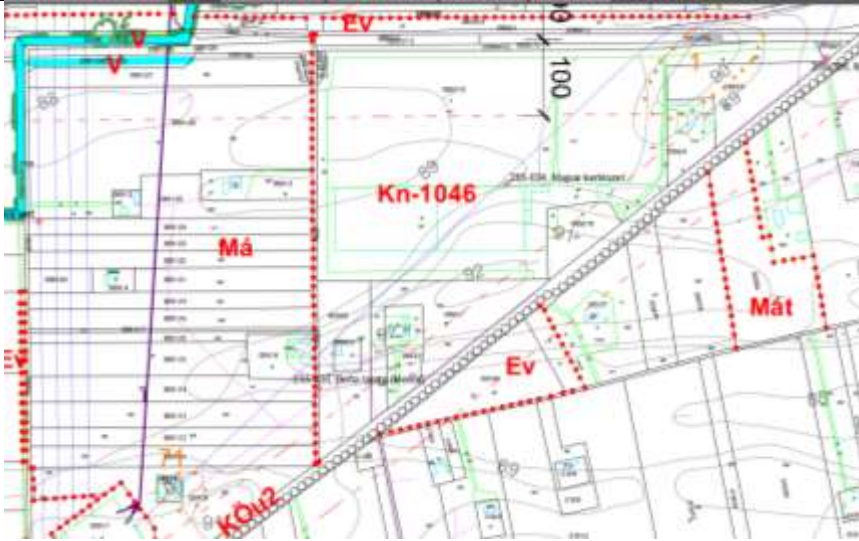
Fénykép (Google)

Településszerkezeti terv – részlet	Településszerkezeti terv – részlet
	
Szabályozási terv – részlet	Szabályozási terv – részlet
	

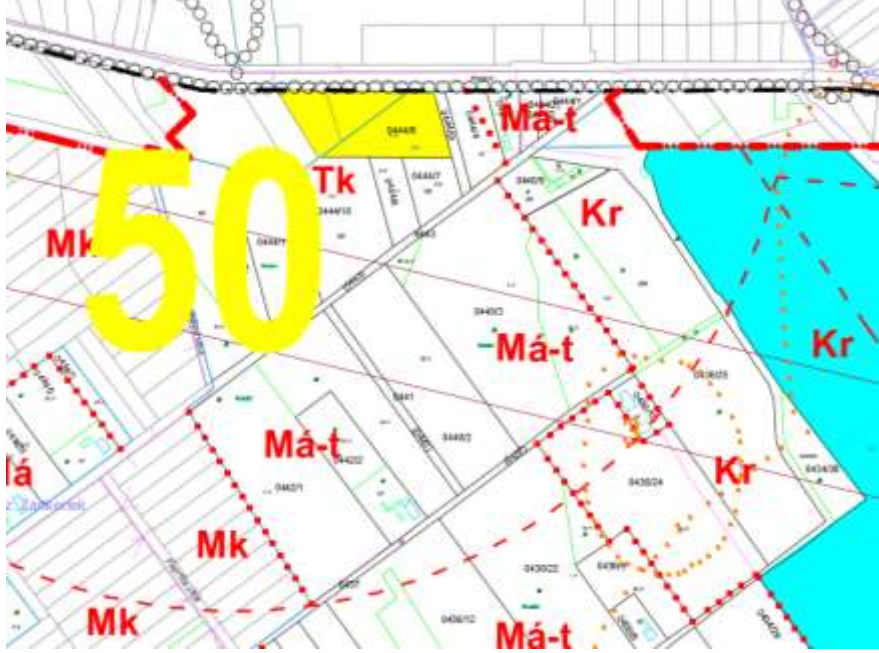
44. Kérelmező neve:	Kovács Építőipari Tervező és Kivitelező Kft	Településszerkezeti terv
Módosítás:	HÉSZ módosított épületelhelyezési szabályok	Nem kapcsolódik konkrét helyszínhez.
Kérelem: Az „oldalhatáron álló beépítés” helyett az „építési hely” bevezetését kéri, ami rugalmasabb épületelhelyezésre ad lehetőséget. Értékelés: Az OTÉK a következő szabályokat rögzíti a kérdéses fogalmakról. 1. számú melléklet <i>Fogalommeghatározás 27.: „Építési határvonal: a telek előkertjét, oldalkertjét és hátsókertjét meghatározó elméleti vonal.”</i> 1. számú melléklet <i>Fogalommeghatározás 28.: „Építési hely: az építési teleknek az elő-, oldal- és hátsókerti építési határvonalai által körülhatárolt beépíthető területrésze, amelyen – a védőtávolságok és más jogszabályi előírások megtartásával, vagy azon belül a szabályozási terven jelölt beépíthető területrészen – az övezeti előírások szerinti telekbeépítettség mértékéig az épület (épületek) elhelyezhető (elhelyezhetők).”</i> 7. § (3) „Újonnan beépítésre vagy jelentős átépítésre kerülő területek építési övezeteire vonatkozóan meg kell határozni legalább: 1. a kialakítható telek legkisebb területét, 2. a beépítési módot, 3. a beépítettség megengedett legnagyobb mértékét, 4. a beépítési magasság megengedett legnagyobb mértékét, 5. a közműellátás mértékét és módját, 6. a zöldfelület legkisebb mértékét, 7. az építési övezet használati céljával összefüggő rendeltetést, és - a 10. § (2) bekezdésében foglaltak szerint - az ezen kívül elhelyezhető egyéb rendeltetést, valamint azt a rendeltetést, amely nem helyezhető el, 8. a terepszint alatti építés mértékét és helyét.” „Az építési telkek beépítési módjának meghatározása 34. § (1) Az építési telek beépítési módját az építési határvonalakkal meghatározott terület határozza meg úgy, hogy a) szabadonálló beépítési mód esetén azt minden oldalról a saját telkének az előírt elő-, oldal- és hátsókerti építési határvonalai és a telek határai közötti beépítetlen része vegye körül, b) oldalhatáron álló beépítési mód esetén annak egyik építési határvonala a telek egyik oldalhatára, szemközti építési határvonala és a telek másik oldalhatára között beépítetlen telekrész legyen, c) ikres beépítési mód esetén a szomszédos telkek egymás felőli építési határvonala a telkek közös oldalhatára legyen, d) zárt sorú beépítési mód esetén annak a telek előkertje építési határvonalához csatlakozó oldalai a telek két oldalhatára legyen (1. ábra). (2) A helyi építési szabályzat, szabályozási terv építési vonalakat meghatározhat. (3) Zárt sorú beépítési mód esetén a helyi építési szabályzat előírhatja, hogy az épületek zárt sora helyenként, legalább 10,0 m-es épületközzel szakadjon meg. Ha az épületköz területe két telekre esik, abból legalább 30%-ának, de minimum 3,0 m széles résznek egy telekre kell esnie.” 35. § (3) „(3) Az oldalkert legkisebb szélességét a helyi építési szabályzat állapítja meg, ha a szabályzat erről nem rendelkezik, akkor az a kialakult állapotnak megfelelő, ennek hiányában nem lehet kisebb: a) szabadon álló és ikresen csatlakozó beépítési mód esetén a 36. § (2) bekezdése szerint meghatározott legkisebb távolság felénél, b) oldalhatáron álló beépítési mód esetén 4 m-nél”		
Az OTÉK 7. § (3) bekezdés 2. pont szerint az építési övezetre vonatkozóan kötelező megállapítani a beépítési módot. (Övezetre, azaz beépítésre nem szánt területre vonatkozóan nem értelmez az OTÉK beépítési módot!). A beépítési mód nem választható el az építési helytől, mivel az építési határvonalak határozzák meg (34. § 1. bek.), melyek egyben az építési helyet is kijelölik, körülhatárolva annak területét (1. számú melléklet 28. pont). Mindkét fogalmat az építési határvonalból vezeti le a jogszabály. A HÉSZ oly módon rögzíti az építési határvonalat, hogy megszabja az elő-, oldal- és hátsókert méretét (kivéve a „0” kódjelű beépítési módot, amelyben a kialakult beépítéshez kell illeszkedni). Orosháza HÉSZ-ben az előkert mérete – ha a szabályozási terv másként nem jelöli – lakó- és vegyes építési övezetekben a szomszédos telkek (3-3 szomszédos telek) jellemző előkertméretével megegyező, ha ezek beépítetlenek, akkor 5,0-6,0 közötti méret (az utcavonalra nem merőleges oldalhatár esetében legalább az épület sarokpontjának kell az előkertvonalon állnia). Egyéb építési övezetekben – szabályozási tervi jelölés hiányában – a telekhasználat módjának, az épületek rendeltetésének, technológiai kötöttségeinek megfelelően szabadon választható meg. Az oldalkertre nem szab meg a HÉSZ előírást, az OTÉK szabályai vonatkoznak rá. A hátsókert is az OTÉK szerint állapítandó meg, kivéve a 30 m-nél nem hosszabb lakó- vagy vegyes telkeket, melyek esetében az előkert legalább 3 méter, vagy 0 méter, utóbbi esetben tűzfalként kell kialakítani a hátsó telekhatáron álló falat. A HÉSZ továbbra is lehetővé teszi, hogy a zárt sorú beépítési módhoz tartozó építési hely két ütemben épüljön be, ekkor az egyik oldalhatártól oldalkert hagyható el, amelyre a telepítési távolságok betartása mellett nyílások is létesíthetők. Köztes szakaszon is hagyható beépítési szünet (két külön épület jöhet létre az utca felől). Az oldalhatáron álló beépítési módhoz tartozó építési helyen belül is elhagyható oldalkert (nem kell kötelezően rátelepíteni az épületet a jellemző oldali telekhatárra vagy csurgóvonalra), ily módon szabadon álló lesz az épület és mindkét oldalhatár felé nyílásokkal fordulhat. Utóbbi előírás valószínűleg egybeesik a kérelemben szereplő javaslattal.		

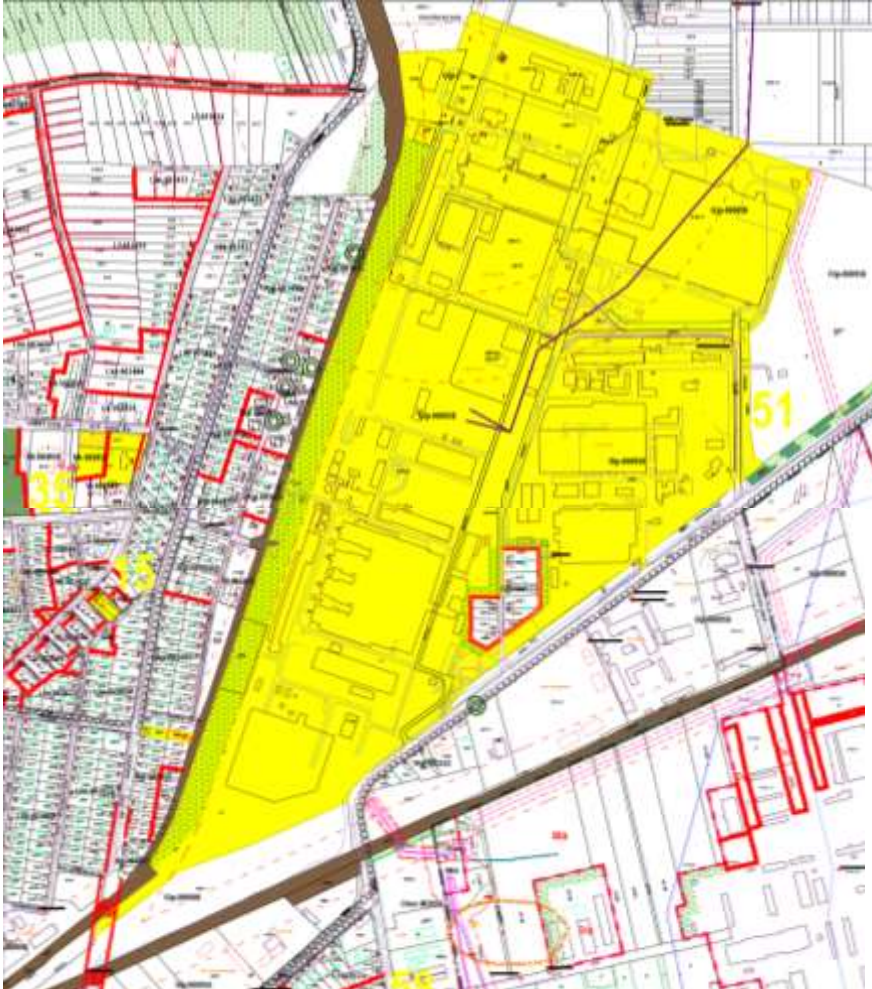
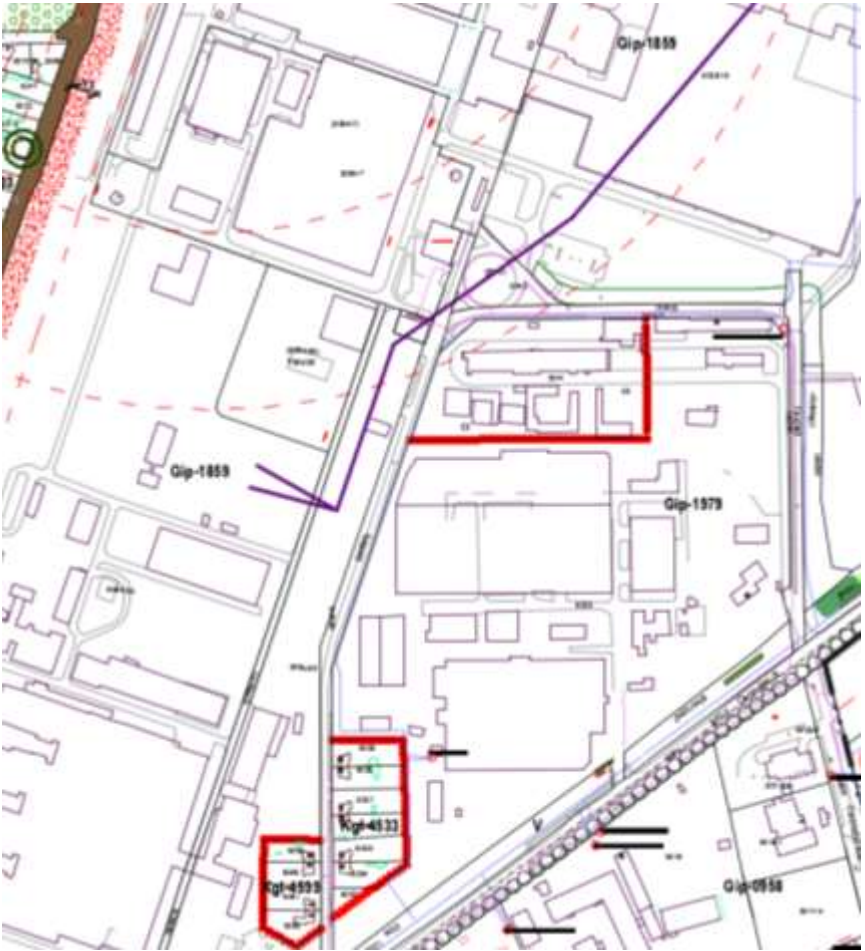
45. Kérelmező neve:	Helyi I. fokú építési hatóság	Településszerkezeti terv
Módosítás:	HÉSZ-előírások alakítása	<i>Több helyszínt érint, illetve nem köthető helyszínhez.</i>
Indítványok - A kerítés építésére vonatkozóan javasol a HÉSZ-ben egy OTÉK (országos jogszabály)-tól eltérő rendelkezést, annak érdekében, hogy a ne kelljen az útról nézve a jobb oldali telekhatáron megépíteni a tulajdonosnak a kerítést, ha a másik oldalhatáron áll az épülete. A helyi szokás szerint az építőmezsgyén köteles megépíteni. A kérelem vizsgálata során megállapítást nyert, hogy az általános szabály (OTÉK) időközben kedvezően változott, oldalhatáron álló beépítés esetén – a javaslattal megegyező módon – a következőket írja elő: „44. § (9) Oldalhatáron álló beépítésű területen kerítés létesítésének elrendelése esetén a tulajdonos (kezelő, használó) az oldalkerítés azon a telekhatáron köteles megépíteni és fenntartani, amelyhez az építési hely csatlakozik.” >>> Id. Általános változtatások 12. pont - Az építménymagasság maximális értékének egyértelműbb megfogalmazását javasolja. >>> Id. Általános változtatások 13. pont - Elsősorban az üdülőterületek kapcsán kéri a HÉSZ közművesítettségre vonatkozó előírásait felülvizsgálni. >>> Id. 31. sorszámú ügy leírását - Az ingatlanokon folytatható tevékenységek megfogalmazását kéri egyértelműbbé tenni. <i>Válasz: Az OTÉK 1. § (1) bekezdés rögzíti: „Területet használni, építmény elhelyezésére felhasználni, telket alakítani, építés alapjául szolgáló tervet elkészíteni, építményt építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, elmozdítani vagy lebontani, továbbá az építmény rendeltetését megváltoztatni e rendelet, valamint a helyi építési szabályzat rendelkezései szerint szabad.” A „terület használata” fogalom értelemszerűen magában foglalja az ingatlanon folytatható tevékenységet is, ezért a területfelhasználási kategóriába sorolással, azaz a rendeltetési kategória megállapításával a Településrendezési eszközök a folytatható tevékenységi kört is behatárolják. Az építési övezetek rendeltetésére vonatkozóan az OTÉK 10. § (2) további előírást ad, amelyek megerősítik az előző érvelést: „Az egyes építési övezetekben vagy övezetekben az övezet sajátos használatának megfelelő, e rendelet szerinti rendeltetéseken kívül csak olyan más rendeltetés engedhető meg, amely használata során a terület sajátos használatát nem korlátozza, vagy attól nem igényel védelmet, és az adott területre vonatkozó övezeti előírásoknak, továbbá a rendeltetése szerinti külön jogszabályi előírásoknak megfelel.”</i> - A 0505/14 helyrajzi szám alatti ingatlan régészeti területként van jelölve, de a régészeti listában nincs benne. >>> Id. Általános változtatások 11. pont Javaslat: Az új rendelet-tervezetbe beépültek az indítványok.		Szabályozási terv
		<i>Több helyszínt érint, illetve nem köthető helyszínhez.</i>

46. Kérelmező neve:	Szedlák Jánosné, Sándor Antal és társai	Településszerkezeti terv – részlet	
Módosítás:	Üdülőterület és kertvárosias lakóterület helyett falusias lakóterületi besorolás Üü >> Lf	Településszerkezeti terv – módosított (általános változásokat is tartalmaz)	
Kérelem: A Szentesi út közelében lévő nyaralót (Jázmin u 5.) lakóépületként használják, lakóházzá szeretnék átminősíteni. Indoklásában szerepel, hogy a Szentesi út forgalma az utóbbi években megnőtt, ez erősödő zaj- és porterheléssel jár. A nyaralóövezet e miatt elvesztette a Jázmin utca. Messze is fekszik a terület a fürdőtől és a tavaktól, az idegenforgalom nem jellemző itt. Értékelés: Az országos út (4406 jelű Orosháza-Szentes összekötő út) menti területsáv üdülőterületi (jelenlegi) rendeltetési besorolása kényesebb a környezeti hatásokra, mint a kérelmezett Lf falusias lakóterületi besorolás. A kérelem kapcsán vizsgálatra kerültek a hasonló helyzetű (a Szentesi úthoz közel eső) „Üü” üdülőházas üdülőtellek és a kezdeményezést támogatva egységesen Lf jelű falusias lakóterületbe kerültek át. A szabályozásban az átsorolt telekcsoportok az Lf-3423 és Lf-3433 kódjelet kapják. A Szentesi útnak a Rákóczi-telep felé továbbvezető szakasza mentén szintén Lf rendeltetésbe kerülnek az Lke területként jelölt telekcsoportok. Üü üdülőházas üdülőterületből és Lke kertvárosias lakóterületből Lf falusias lakóterületbe átkerülő telekcsoportok légifotón (Google)		Szabályozási terv – módosított (a sárga vonal elválasztja az SZ-1 és SZ-2 szabályozási tervek hatályossági területét)	
 Jázmin utca képe (Google) 		Szabályozási terv – részlet	
Szerkezeti terv módosítás szükséges-e:	Igen, Szentesi út menti Üü és Lke területek átkerülnek Lf kategóriába		

47. Kérelmező neve:	Majsai Kert Kft	Településszerkezeti terv – részlet	Településszerkezeti terv – módosított
Módosítás:	Kertészet (Kn: különleges növénykert) bővítése, önkormányzati közút megszüntetése Má >> Kn		
Kérelem: Az írásos kérelemben szerepelt: Orosháza 0693/4 és 0693/9 helyrajzi szám alatti telkeket üvegházak építése miatt a tevékenységhez és építéshez megfelelő építési övezetbe szükséges besorolni. A két telek beolvad majd a 0693/15 helyrajzi számú telekbe, amely jelenleg is Km mezőgazdasági üzemi besorolású. A dűlőutat túlnyomórészt a cég és tulajdonosai használják, megszüntetése a tevékenység további bővítését szolgálja. A szóban egyeztetett pontosítások szerint a „Kn” növénykert K-i és D-i irányban kiterjeszkedik a 474-es útig, a Ny-ra lévő 0692 hrsz.-ú önkormányzati dűlőút lezárható (szabályozási vonallal), mivel minden telek a Kft és tulajdonosai, valamint családtagjaik birtokában van, melyek csak erről az útról közelíthetők meg. A dűlőúttól Ny-ra lévő telkeken is üvegházakat tervez építeni a cég, de itt a mezőgazdasági rendeltetés maradjon meg. Értékelés: A kérelem a kialakult területhasználat szerinti fejlesztést célozza, teljesítése indokolt. A mezőgazdaság intenzív művelési formáinak támogatása Orosháza hosszú távlatú fejlesztési koncepciójának egyik sarokköve, ezt az elhatározást támogatja a módosítás. <i>Kibővített „Kn” beépítésre szánt különleges növénykert területe légifotón (Google)</i> 		Szabályozási terv – részlet  Fotók a kertészet bővítési területéről a 474-es út felől 	Szabályozási terv – módosított 
Szerkezeti terv módosítás szükséges-e:	Igen, a tulajdonos kérésének megfelelően		

48. és 49. Kérelmező neve:	Oros-Grupp Kft, Techno-Druck Kft	Településszerkezeti terv – részlet	Településszerkezeti terv – módosított
Módosítás:	Vegyes besorolású és Km majorterület gazdasági vagy falusias lakóterületi átsorolása, Gksz és Kr helyett hulladékkezelő terület létrehozása a Vásárhelyi út mentén Vt >> Gksz, Km >> Gksz, Gksz >> Hull		
Kérelmek: Az Oros-Grupp Kft a Vásárhelyi út 76/D cím alatti telephelyén gazdasági tevékenységet folytat. A cég folytatni és bővíteni szeretné a gazdasági funkciót, de a vegyes övezet ezt nem teszi lehetővé. A Techno-Druck Kft a Vásárhelyi út 74. szám (hrsz.: 0416/1) alatti telephelyet a kialakult tevékenység szerint szeretné fejleszteni a cég (járműtárolás, karbantartás). Értékelés: A kérelmek a kialakult állapotnak megfelelő rendeltetési átsorolásra irányulnak, ezért teljesítésük indokolt. Az ügyek kapcsán minden ingatlan használatát megvizsgálták a tervezők a Vásárhelyi út érintett szakaszán. Megállapítható, hogy a bevezető útszakaszon a tanyák a jellemzőek, a városhoz közeledve mindkét oldalán a gazdasági célú felhasználás lép előtérbe, ezért a telekcsoportok átsorolásait a kialakult állapotot követve el kell végezni. A helyszínelés feltárt hulladékkezelési tevékenységet is (fém hulladék begyűjtés, bontás, öntés) a 0416/4 és a 0417/1,2 telkeken, amely Hull jelű különleges kategóriának felel meg. Ugyancsak Hull kategóriába szükséges tenni a volt kommunális hulladéktelepet (erdővel beültetendő részek kivételével). <i>FI lakó- (sárga), Gksz gazdasági (pink) és Hull különleges (kék) területek</i> 		Szabályozási terv – részlet	Szabályozási terv – módosított
Szerkezeti terv módosítás szükséges-e:	Igen, Lf, Gksz és Hull terület keletkezik.		

50. Kérelmező neve:	Pásztorné Tóth Ibolya, tervezők	Településszerkezeti terv – részlet	Településszerkezeti terv – módosított (Gyógyhely határvonal korrigálása)
Módosítás:	Természetközeli és mezőgazdasági területen gazdasági tevékenységet támogató besorolás nem támogatható. Gyógyhely határvonal az ÁNTSZ által megállapított módon korrigálásra kerül.		
Kérelem: A Szentesi út melletti 11601, 11602 és 0444/6 helyrajzi számú telkeken gazdaság-fejlesztést kíván végrehajtani a tulajdonos. A telkek részben mezőgazdasági, részben természetközeli területbe tartoznak. Indítvány: Az Orosháza-Gyopáros Gyógyhely kijelölése során az ÁNTSZ korrigálást kért a határvonalban a környezetvédelmi szakvélemény alapján: a Szentesi út melletti 8179, 8181/2 és 8184 hrsz.-ú telkeket kivették a javasolt Gyógyhely területéből. A jelenleg hatályos szerkezeti terv és szabályozási terv 2016. januárban elfogadott módosítása még a 2015. évi tervezett határvonalat tartalmazza, az új tervben viszont az ÁNTSZ által megállapított határvonalnak kell szerepelnie. Értékelés: A kérelem teljesítése természetvédelmi akadályba ütközik: az OTÉK 30/A § szerint a nádasokat Tk természetközeli területbe kell besorolni, a 0444/6 hrsz.-ú telek nádas művelési ágban van és a valóságban is vizenyős a terület. A másik két telek a Gyopárosi Déli tó folytatásába esik, a Gyógyhely közvetlen közelében található, ezért nem támogatható a beépítése. A BKMKG Földhivatali Főosztály jelezte még, hogy ezek az Sz2 minőségű szántók a termőföld védelmi törvény szerint nem vehetők igénybe gazdaságfejlesztésre. Kérelemben szereplő terület képe a Szentesi útról (Google) 		Szabályozási terv - részlet	Szabályozási terv – módosított
A Gyógyhely határvonala az ÁNTSZ döntése szerint korrigálásra kerül.			
Szerkezeti terv módosítás szükséges-e:	Igen, a kérelem nem teljesül, de a Gyógyhely határvonala korrigálásra kerül.		

51. Kérelmező neve:	LINAMAR Hungary Zrt	Településszerkezeti terv – részlet	Településszerkezeti terv – módosított
Módosítás:	Vállalkozást támogató szabályozási változás történik.		
Kérelem: A cég jelentős munkahely-teremtő és -megtartó telephelyfejlesztés előtt áll, amelyhez a beépítettségi határérték növelése szükséges. A kérelmezett érték: 85 %. Értelmszerűen az előírt legkisebb zöldfelületi fedettség 15 % alá csökken. A kijelölt fásítási terület törlését is kezdeményezte a cég új csarnok elhelyezése érdekében. Indoklasként kifejti: „A 107/2016. (V. 13.) Korm. rendelet a Linamar Hungary Autóipari és Gépgyártó Zártkörűen Működő Részvénytársaság jelen kérelemmel érintett beruházásaival összefüggően a kapcsolódó közigazgatási hatósági ügyeket nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánította. A rendelet alapján a Kormány nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánította azon építéshatósági ügyeket is, amelyek a Békéscsaba közigazgatási területén elhelyezkedő, az ingatlan-nyilvántartás szerinti 6269/4 helyrajzi számon, valamint az Orosháza közigazgatási területén elhelyezkedő, az ingatlan-nyilvántartás szerinti 5028 helyrajzi számon nyilvántartott földrészleteken megvalósításra kerülő, üzemcsarnok bővítésével és az ahhoz kapcsolódó építmények, infrastrukturális fejlesztések megvalósítására irányuló beruházással függenek össze. Indoklasként fontos kiemelni, hogy mivel vállalatunk újabb projektekről tárgyal, számunkra kiemelkedő jelentőséggel bír, hogy a meglévő technológiákat kihasználva ezen a helyen valósítsuk meg azokat. Hatékonyságunk növelése érdekében szintén lényeges, hogy ezen a helyen növeljük a kapacitás kihasználtságát, és hogy új technológiákat tudjunk megvalósítani. Jövő stratégiánk központjában a sikeres növekedés áll, mely természetesen magával hozza újabb munkahelyek létesítését is. A beruházás keretében cégünknel 81 munkahely jön létre. Továbbá a telek utakkal körbezárt, nem tudjuk területünket közvetlenül, vásárlással növelni. Ezért is fontos, hogy a beépítettségi értéket 85% -ra növeljük, mely érték még mindig alatta van a ma Németországban megkapott zöld mezős beépítettségi százaléknak.” Értékelés: A Linamar Zrt új gyártócsarnokának megvalósulása nem csak Orosháza Város, hanem Magyarország számára is kiemelt fontosságú, ezért a kérelem támogatandó. Az ipari övezetben megengedett legmagasabb beépítettségi érték vonatkozik jelenleg a telephelyre (50 %). A tevékenység egyértelműen ipari jellegű (a környezetére jelentős hatást nem gyakorló területhasználat), e kategórián belül nincs mód további intenzitás-emelésre az OTÉK keretein belül. A terület-bővítéshez a technológiai lánc miatt csak a közvetlenül szomszédos telkek jöhetnek számításba, ám a cég egyelőre nem tudott ilyen ingatlanokat megszerezni, felhasználni. Az OTÉK alóli felmentés, mint eszköz alkalmazása merül fel egyetlen lehetőségként. Az OTÉK 2. számú melléklet táblázata szerint a megengedhető legmagasabb beépítettségi határérték 80 % (nagyvárosias lakóterület vagy vegyes terület), amelyhez minimum 10 % zöldfelületi fedettségi előírás kapcsolódik. Ezeket az értékeket irányozza elő jelen módosítási javaslat. Az OTÉK előírásai alóli felmentést végső véleményében az állami főépítész jogkörében eljáró Békés Megyei Kormányhivatal bírálja el.		Szabályozási terv – részlet Linamar Zrt telephelyével hasonló helyzetben lévő Ipari Park – OTÉK alóli felmentéssel érintett terület 	Szabályozási terv – módosított 

A kérelem helyszíne (hrs.: 5028) Orosháza Északi Ipari Park része. Az **OTÉK alóli felmentést az egész IG területi egységre célszerű alkalmazni**, mivel az itt jelenlévő üzemek (három üvegyár, egy faipari üzem és a gépgyártó üzem) az 1950-es, 1960-as években létrejött, kialakult telephelyek, minden telken az 50 %-ot meghaladó beépítettséggel. Azonos helyzetben lévők a terület telkei abból a szempontból is, hogy területi bővítésükre csekély lehetőség van (vasútvonalak és főút közé beékelődött fekvés), amit a technológiai feltételek tovább korlátoznak (zárt technológiai lánc).

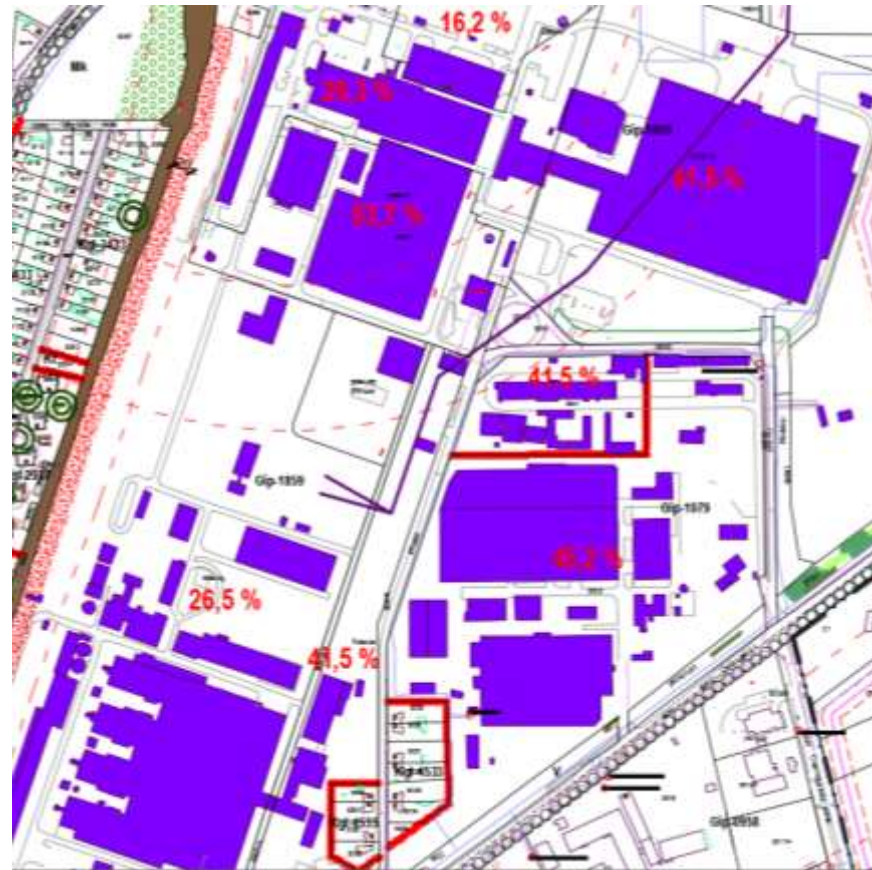
OTÉK alóli felmentéssel (80 % legnagyobb beépítettségi mértékkel) támogatott Északi Ipari Park lehatárolása légifotón (Google)



Szerkezeti terv módosítás szükséges-e:

Klg terület körüli zöldsáv törlése	
---------------------------------------	--

Jelenlegi jellemző beépítettségi értékek a felmentéssel érintett telkeken



A fenti helyszínrajzon ábrázolt beépítés az 1950-es, '60-as évek óta itt működő üvegipari, gépipari és az ezekhez kapcsolódó faipari cégek fejlesztései során alakult ki. **Az üzemek telephelyei saját infrastruktúrát építettek ki** (vízbázis, nagyfeszültségű transzformátor-állomás, iparvágányok, nagynyomású földgázvezeték), **mely adottságok miatt áthelyezésük lehetetlen.**

Az ábra azt mutatja, hogy egyes **technológiákhoz** egybefüggő zárt vagy nyitott-fedett épület szükséges, amely **igény** az érintett telkeken **50 %-ot meghaladó beépítettséget hozott létre**. Néhány telken ugyan teljesülhet távlatban is az alacsonyabb beépítettségi érték, azonban **jelen beépítettségi határértékek mellett a telekalakításokkal nem lehet rugalmasan követni a gyártó és feldolgozó cégek telekhasználati változásait, technológiai fejlesztéseit**.

OTÉK alól felmentést alátámasztó Beépítési terv a Linamar Kft területén



Struktúrabau Kft. (Linamar Zrt építész tervezője) kiegészítése a felmentési kérelemhez:

A Linamar Zrt Orosháza, Csorvási út 27. (hrsz:5028) alatti telephelyét az elmúlt évek során tudatosan fejlesztette és korszerűsítette, a **helyhez kötött termelő beruházás** jelenleg elérte azt a szintet, hogy csak épületek bontása után tudnak bővíteni.

Az 1950-es években MEZŐGÉP néven alakult meg a jelenlegi cég. Kukorica csótörő adapterek gyártását kezdték meg, majd fejlesztették a terméket nemzetközi szintre, annyira, hogy ezt a terméket jelenleg is piacképesen gyártják. **A tervezett technológiai bővítések – a technológia kötöttségek miatt – csak helyhez kötött módon, a telephely további beépítésével oldhatók meg.** Ezért tervezi a Linamar Zrt további 12.000 m²-rel bővíteni telephelyét oly módon, hogy a jelenleg 20.000 m²-es gyártási blokkját kívánja bővíteni.

A **helyhez kötött termelő beruházás** csak egy tömbben oldható meg, ezért szeretné az OTÉK alóli felmentéssel a telep beépíthetőségét min 80 %-ra emelni. A tervezett gyáregyüttes bővítése esetén is biztosított lesz a 10 % zöldfelületi mutató.

A Cég a környezetvédelmi előírásoknak tudatosan tesz eleget, és ezt a fejlesztéseinél is szem előtt tartja. A tárgyi területbe beékelődött 3 ikertelek 6 családi lakóházának megvásárlása a cég tervei között szerepel. Jelentős létszámot foglalkoztatunk Orosházán és a Békéscsabai telepükön is, mintegy 1.800 fő dolgozik jelenleg a Zrt-nél. A bővítés célja az újabb munkahelyteremtés mellett az export kapacitás bővítése. Ehhez kérjük a fejlesztési tervvel összhangban az OTÉK alóli felmentési kérelmünk jóváhagyásával a telep maximális beépíthetőségét 80 %-ra felemelni.

52. Kérelmező neve:	Truck Master Kft
Módosítás:	Szerkezeti terv lekötése a szabályozásban, Lke kertvárosias lakóövezet gazdasági övezetbe kerül (Gksz)

Indoklás: A Kőrösi Csoma Sándor utcai 5878 helyrajzi számú telken 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárműveket parkoltat a tulajdonos. A telek közvetlenül határos a gabonatarolóhoz vezető iparvágánnyal és a telephely bevezető kapujával. A szerkezeti terven a terület gazdasági besorolása, a szabályozási terv azonban kertvárosias lakóövezetben tartja nyilván. A cég továbbra is két db 24 tonnás szállítójárművének parkoltatását végzi a telken, ezek körét nem kívánja bővíteni.

Javaslat: A kérelem a kialakult állapotnak megfelelő szabályozásra vonatkozik, a **szerkezeti terv lekötésével**, ezért teljesítése indokolt. Hasonló eltérés van a szerkezeti terv és a szabályozási terv között a helyszíntől É-ra lévő Síp utca három beépítetlen telkén (hrsz.: 5852, 5853, 5854)

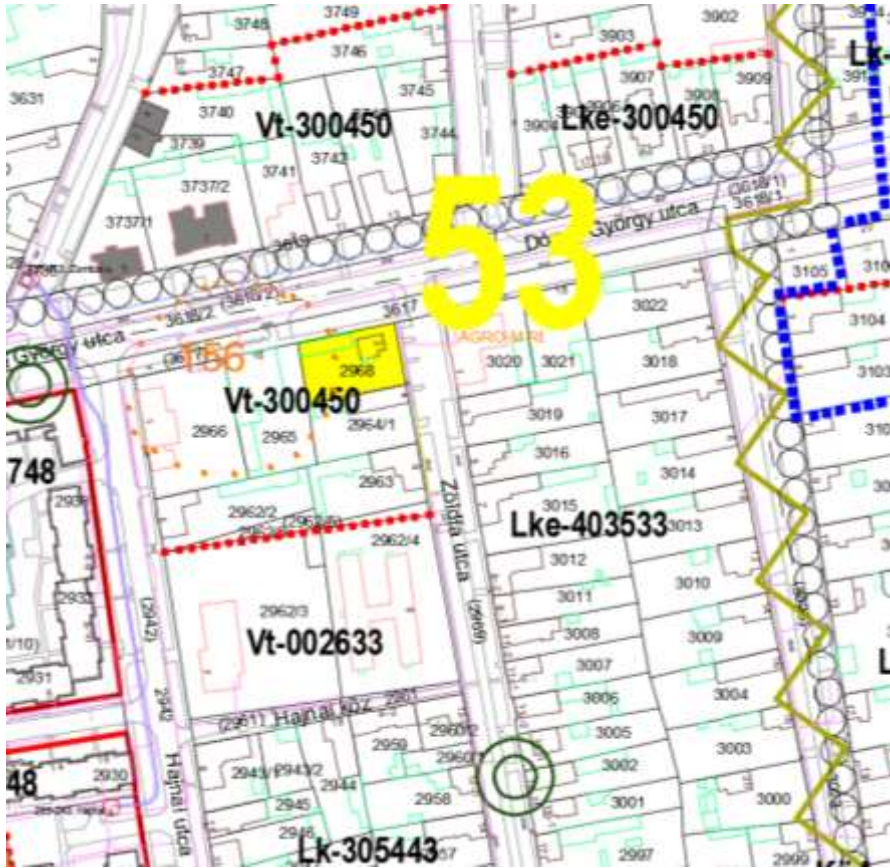
Fotó a Kőrösi Csoma Sándor utca K-i végéről, jobbról a tárgyi telek látható



Légifotó (Google)

Szerkezeti terv módosítás szükséges-e:	Nem szükséges, jelenleg is megfelel a kérelemnek
--	--

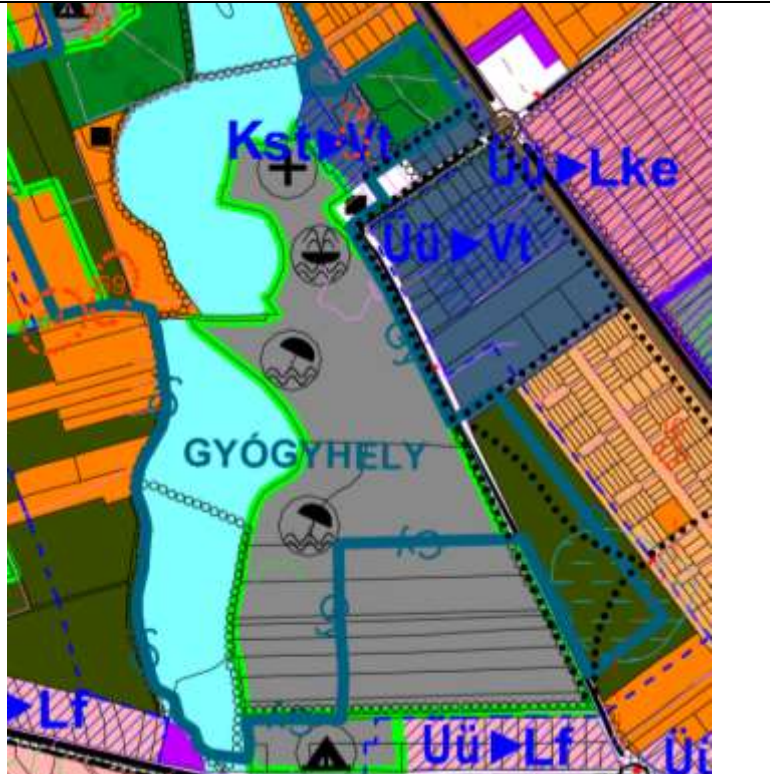
<i>Településszerkezeti terv – nem változik</i>	
<i>Szabályozási terv – részlet</i> <i>Nagyított részlet</i>	<i>Szabályozási terv – módosított</i>

53. Kérelmező neve:	Prágai József	Településszerkezeti terv – nem érintett	
Módosítás nem szükséges:	Előkert rugalmas előírásainak megtartása az új HÉSZ-ben	Szabályozási terv – részlet	Szabályozási terv – módosított (általános és más ügyekben javasolt változtatásokat tartalmaz)
Kérelem: A Zöldfa utca 2. alatti családi ház előkertjében a tulajdonos üzlethelyiséget szeretne létesíteni. Az építési hatósággal egyeztetett, de engedély-kérelmet nem nyújtott be. Levelében kijelenti, hogy a családi ház előkertje jelenleg nem beépíthető. Értékelés: A HÉSZ igen rugalmas az előkert méretét illetően, főként a kialakult városrészekben: „57. § (1) Kialakult városrészekben az előkert mérete – azaz az előkerti (építési) határvonal - a környezetben uralkodó beépítésnek megfelelően határozandó meg. Az 56. §-ban meghatározott karakterű építési övezetekben, vegyes beépítés (változó előkertméret) esetén a szomszédos előkert méreteket kell figyelembe venni”. Az idézett előírás alapján, a telek környezetében kialakult beépítést figyelembe véve az utcavonalon elhelyezhető az üzlethelyiség. A tervezés során az utcaképi illeszkedést vizsgálni fogja az építési hatóság. Előnyt jelent a főépülettel összhangolt, egységes építészeti megjelenés.			
Szerkezeti terv módosítás szükséges-e:	Nem szükséges		



Fénykép az előkertről

Az előkert szabályozása az új HÉSZ-ben is biztosítja a kialakult beépítéshez való illeszkedési elv alkalmazását.

54. Kérelmező, indítványozó neve:	Corvus Invest Kft., PH Városfejlesztési és Városüzemeltetési Iroda	Településszerkezeti terv – részlet	Településszerkezeti terv – módosított
Módosítás:	Előírt épületmagasság csökkentése telepítési távolság miatt, fürdő és környéke szerkezeti és szabályozási korrekciói	 	
Kérelem: A Kft a Hotel Aqua szállodát bővíteni szeretné, de a 11,0-16,0 m építménymagassági előírás nagy telepítési távolságot követel meg, ami megakadályozza az építést. 13,50 maximum-érték már lehetővé tenné a fejlesztést. Indítvány: A fürdő területén a Vt és a Kst rendeltetés határa esetleges, telekhatárhoz célszerű igazítani. A megvalósításra tervezett TOP-os fejlesztések nem tudják mindenütt lekövetni a kijelölt építési helyet (pl kis pavilonok a tó közelében lennének telepítve). A fürdő főbejárata közelében a szállásfunkció prioritást élvez, ezért a településközponti rendeltetést célszerű növelni, a vendéglátóhely létesítését ezen belül a szálláshelyekhez kötni. Értékelés: Az OTÉK a következő szabályokat tartalmazza a telepítési távolságról. „36. § (1) Szomszédos telkeken a meglévő épületektől a megengedett legkisebb távolság nem lehet kisebb: a) sem a (2) és (3) bekezdés szerinti telepítési távolságnál, b) sem az országos tűzvédelmi szabályzat szerint meghatározott tűztávolságnál. (2) A legkisebb telepítési távolság az egymással szemben átfedésben lévő olyan épületek között, amelyeknek homlokzata huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség nyílását tartalmazza az építési telekre előírt (megengedett) legnagyobb beépítési magasság mértéke.” A Hotel Aqua intenzíven beépült környezetben helyezkedik el, a bővítés kényes feladatot jelent. A kérelem teljesítése indokolt, a csökkentett magasság (az 5 építményszint helyett 4 szint) jobban illeszkedik a szálloda körül kialakult településképbbe. A főbejáratról É-ra lévő Vt terület határa áttevődik egy kialakult telekhatárra. Az új kódjel: Vt-0068. Az építési határvonal a Kisvasút utca felől megmarad „min. 20 m” értéken (előkert), a tó felől a strand területén belül a partvonalától 10 m, a műtárggyal kiépített tóparton 0 m, a szállás- és szolgáltatásfejlesztésre szánt D-i részen a Gyógyhely-határvonalától 10 m távolságban lesz megszabva (hátsókeret határa). É-on a kódjel Kst-1048, D-en Kst-1027. Szabadabb beépítési lehetőséget ad az új terv a magán-ingatlanfejlesztés számára a jelenleg átlósan gyalogúttal kettévágott beépítetlen tömbben. Az új kódjel: Vt-1465. A HÉSZ-be bekerül, hogy a fürdő főbejárat közelében lévő, Vt* jelű övezetben (Sport utca és Liget utca között) vendéglátóhely csak szálláshely rendeltetési egységgel együtt létesíthető. A gyalogutak az Alföld Hotel tömbje (fejlesztési akcióterület) felől vasúti gyalogos és kerékpáros átjárón keresztül több irányban érik el a Kisvasút utcát. A fürdő és a volt laktanya akcióterületeinek összekapcsolása hangsúlyosan szerepel az ITS-ben. A parkerdőt a dokumentum szerint sétaerdővé fejleszti a város.		Szabályozási terv – részlet	
		Szabályozási terv – módosított	
 			
Szerkezeti terv módosítás szükséges-e:		Igen, a Vt és a Kst terület határa korrigálva lesz, gyalogutak módosulnak, bővülnek.	

55. Kérelmező neve:	Antal Mátyás
Módosítás:	Rendeltetési és szabályozási változtatások meglévő gazdasági tevékenység működőképessége érdekében Má >> Hull

Kérelem: A cég a Guardian Orosháza üvegyár legnagyobb alapanyag beszállítója. A készterméket elszállítja az üvegyár partnereinek, visszfuvarban pedig alapanyagot szállít kül- és belföldről. A Csorvási úton új telephely is van a cégnek, azonban ezen a telken is tervezi a raktározó kapacitás növelését, amire a mezőgazdasági területi besorolás nem ad lehetőséget.

Értékelés: A kérelem teljesítése indokolt, mivel a kialakult állapotot erősíti meg a változtatás és a város koncepciója prioritással kezeli az iparfejlesztést. A telek művelésből kivont. A megfelelő rendeltetési besorolás a tevékenységeket figyelembe véve a hulladékkezelő –lerakó különleges terület, amely azonban nem jogosít fel hulladék-lerakásra ezen a helyen.



Légifotó (Google)
Felvétel a telephelyről a város felől



Szerkezeti terv módosítás szükséges-e:	Igen, Hull jelű különleges hulladékkezelő terület jön létre.
--	--

<i>Településszerkezeti terv – részlet</i>	<i>Településszerkezeti terv – módosított</i>
<i>Szabályozási terv – részlet</i>	<i>Szabályozási terv – módosított</i>

56. Kérelmező neve:	Kovács Kornél
Módosítás:	Előkertes beépítés lehetségessé válik

Kérelem: A Nyár utca 5. (hrsz.: 2237) alatti telken a meglévő épület bontását követően új lakóépületet kíván építeni a tulajdonos oly módon, hogy a szomszéd telken alkalmazott megoldást átvéve előkertet hagy el, a garázst a homlokzaton helyezi el befordítva a kerítést, szabadon hagyva a garázs előtti beállót. Azzal indokolja a kérést, hogy az utca keskeny a járművel való beálláshoz, ha nincs behúzva a kapu a homlokvonaltól.

Értékelés: A telekhasználati és a településképi szempontok képezik az előkert szabályozásának az alapját. Utóbbiak a HÉSZ-ből átkerülnek ugyan a 2016. évi 74. törvény szerinti településképi rendeletbe, azonban az építési határvonalak megállapítására (azaz a minimális előkert mélység, oldalkert és hátsókert méret előírására) a helyi szabályzat fel van jogosítva. Helyi rendelkezés hiányában az előkert minimális mérete az OTÉK szerint „a kialakult állapotnak megfelelő vagy 5,0 m.” Orosháza HÉSZ jelenleg a tervezett városrészekben (nem kialakult övezetek) 5 m-ben írja elő az előkertet (57. § 2. bek.), a kialakult övezetekben „a környezetben uralkodó beépítésnek megfelelően határozandó meg”. Ha változó a kialakult előkertméret, akkor a kistársasház és családi ház városrészekben „a szomszédos előkert méreteket kell figyelembe venni”. Az új HÉSZ is hasonló elveket követ, a túlnyomórészt beépített telektömbökben igazodni kell a kialakult (a 3-3 szomszédos telken legjellemzőbb) előkert-mérethez. Akkor is lehet előkertet tartani, ha ott megtartandó növényzet alakult ki, vagy az utcaszakasz 12,0 m-nél keskenyebb, ezért a telekre való bekanyarodást segíti az épület behúzása. Általános esetben az előkert mérete minimum 6,0 m-ben lesz előírva, amely lehetővé teszi a személygépjármű beállítását az épület elé. Az előkert építési határvonalra az épület falának legalább 4 m hosszú szakaszát kell telepíteni, kivéve az utcavonallal derékszögtől eltérő szöget bezáró oldalhatár esetét, amikor elegendő az épületnek az utcavonalhoz legközelebbi sarokpontjával ráhelyezkedni az előkert-vonalra. Az előkertbe legalább 1 db fát kell telepíteni.

Ezek az előírások életszerűek, rugalmasak és a konkrét esetben is módot adnak a tulajdonos építési elképzeléseinek megvalósítására.

Fotó a tárgyi telekről és a kérelemben hivatkozott példáról



Szerkezeti terv módosítás szükséges-e:	Nem
--	-----

Településszerkezeti terv – nem érintett	
Szabályozási terv – részlet	Szabályozási terv – módosított (más ügyekben változik, az előkertre vonatkozó szabályokat a HÉSZ szövege módosítja)

57. Kérelmező neve:	O-I Manufacturing Magyarországi Üvegipari Kft
Módosítás:	Kertvárosias és kisvárosias lakóterület Vt vegyes kategóriába sorolása, zajterhelési határérték emelkedése Lk, Lke >> Vt

Kérelem: A telephely környezetében lévő lakóterületekre korábban érvényes 55/45 dBA zajvédelmi határértéket tartani tudták, a Kgl (különleges gazdasági-lakó) besorolás helyett 2011-ben, a 10/2011. (V. 30.) Önkormányzati rendelettel bevezetett Lke kategóriában viszont 50/40 dB van előírva, amelynek betartása problémás. 2004 óta folyamatosan történnek zajcsökkentési beruházások, jelenleg is tetemes ráfordítással végeznek erre irányuló beavatkozásokat, azonban az alábbi helyeken az *éjszakai 40 dB*-es határértéket nem tudják biztonsággal garantálni:

Sor-szám	Védendő létesítmény funkciója	Címe	Helyrajzi száma
1	Lakóépület, egylakásos (1110)	Szarvasi út 22 - 70	5183 – 5199; 5146, 5147, 5150; 5151; 5154; 5155, 5158, 5159
2	Lakóépület, egylakásos (1110)	Szarvasi út 47-69	5412, 5413, 5417, 5418, 5421, 5422, 5425, 5426, 5429, 5434, 5435, 5438
3	Lakóépület, egylakásos (1110)	Dénes tanító utca 128 - 142	5420, 5423, 5424, 5427, 5428, 5436, 5437, 5440
4	Lakóépület, három és annál több lakásos (1122)	Ifjúság u. 1, 2	5515

Értékelés: A nagyvárosias lakóterület kivételével minden lakóterületen 50/40 dB az üzemi és szabadidős zajforrások zajterhelési határértéke (26/2008. /XII. 3./ KvVM-EüM rendelet), a vegyes területen viszont elfogadott a már tartható 55/45 dB érték. Az a kompromisszum mind a cégnek, mind az érintett tulajdonosoknak kedvező, hogy a Szarvasi út 47-69., a Dénes tanító utca 128-142. szám alatti, valamint az Ifjúság utca 5515 hrsz.-út telek **Vt településközpont vegyes** övezetbe kerül át, Vt-amelyben nagyobbak az építési lehetőségek, de 5 dB-lel magasabb a zajterhelési határérték. A valóságban nem növekszik a terhelés, mindössze az történik, hogy megvalósítható mértékű lesz a zajcsökkentési kötelezettség. A Szarvasi út 22-70. alatti telkek jelenleg is megfelelő kategóriában vannak (Kgl).



Szarvasi út



Dénes tanító u.

Szerkezeti terv módosítás szükséges-e:	Igen, Vt terület keletkezik.
--	------------------------------

Településszerkezeti terv – részlet



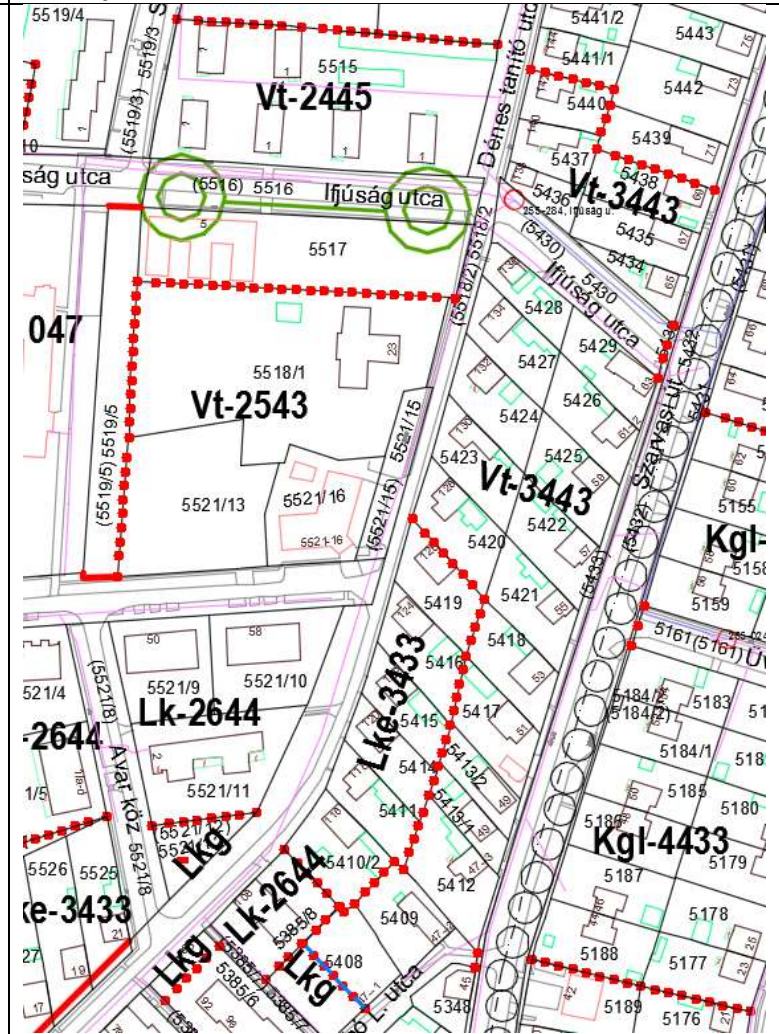
Szabályozási terv – részlet



Településszerkezeti terv – módosított



Szabályozási terv – módosított



58. Kérelmező neve:	FABOX Kft
Módosítás:	Új telephelyre költözés érdekében rendeltetési átsorolás Lke >> Gksz

Kérelem: A Török Ignác utcában lévő beépítetlen lakótelkeket gazdasági rendeltetésbe kéri átsorolni, hogy jelenlegi telephelyéről (annak üveggyári fejlesztésre történő értékesítése miatt) átköltözhesen.

Értékelés: A helyszín kapcsolódik a 9. ügghöz, amelyben a beépítetlen lakótelkeket a mellette tervezett védőerdővel együtt Gksz rendeltetésbe teszi át a terv. Az övezeti kódjel Gksz-1955 lesz. A FABOX Kft kérelmének teljesítése megtörténik. A terület meglévő gazdasági telephelyek közé kerül be, de az utca másik oldalán lakóterület fekszik, amelyre tekintettel kell lenni a telephely megvalósításakor és az üzemeltetés során. Célszerű lesz az utca mellé olyan épületeket helyezni, amelyek nem bocsátanak ki zajt, a zajos technológiát a K-i részre lehet telepíteni. Szükség szerint zajárnyékolásról kell gondoskodni.

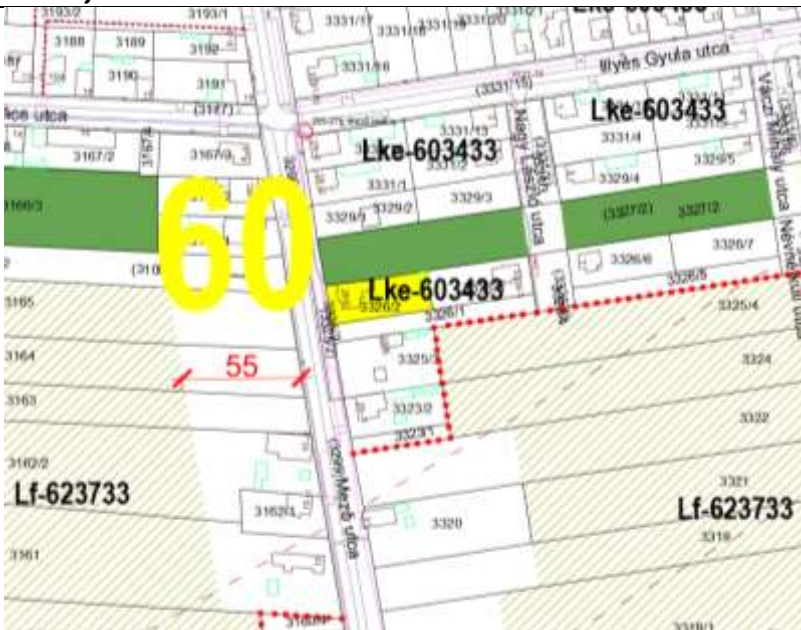
Látkép É felől

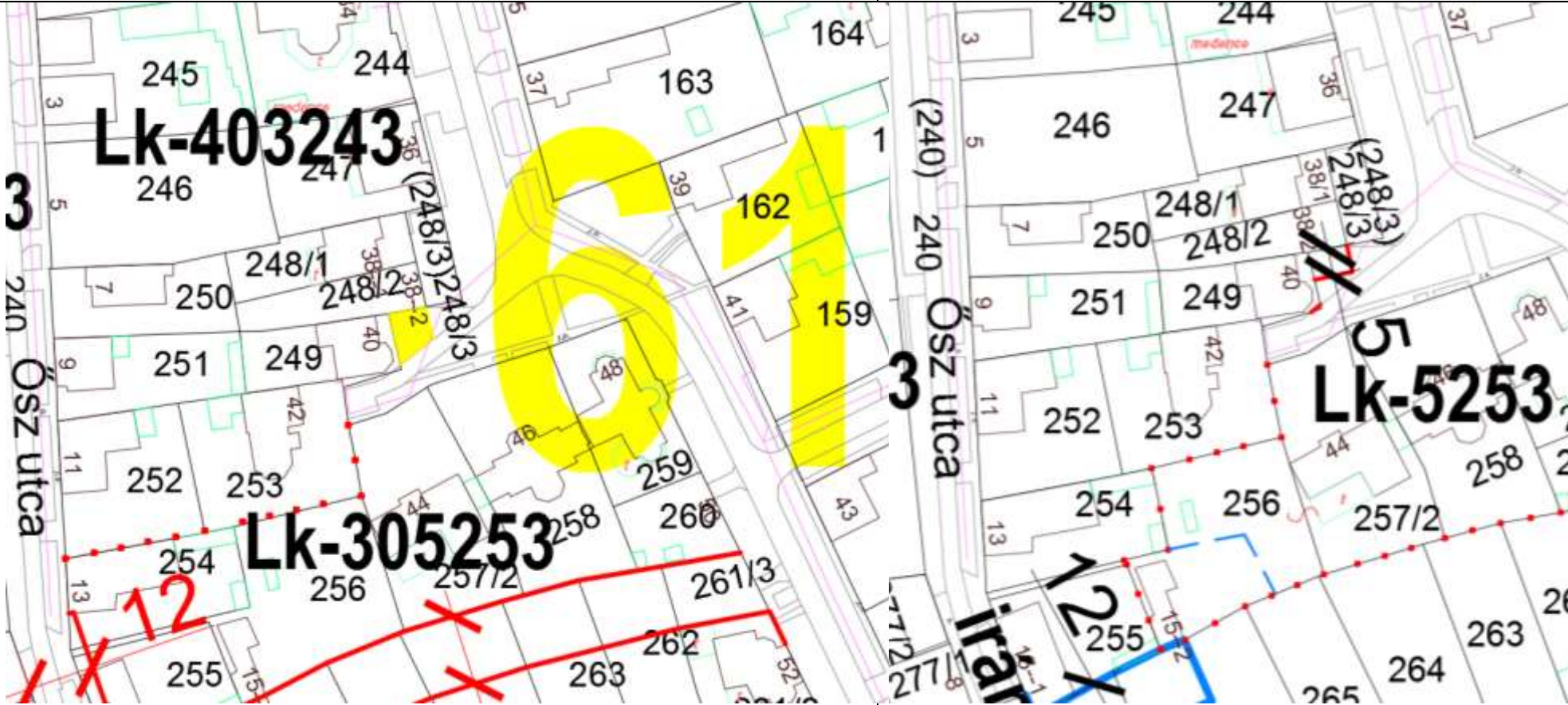


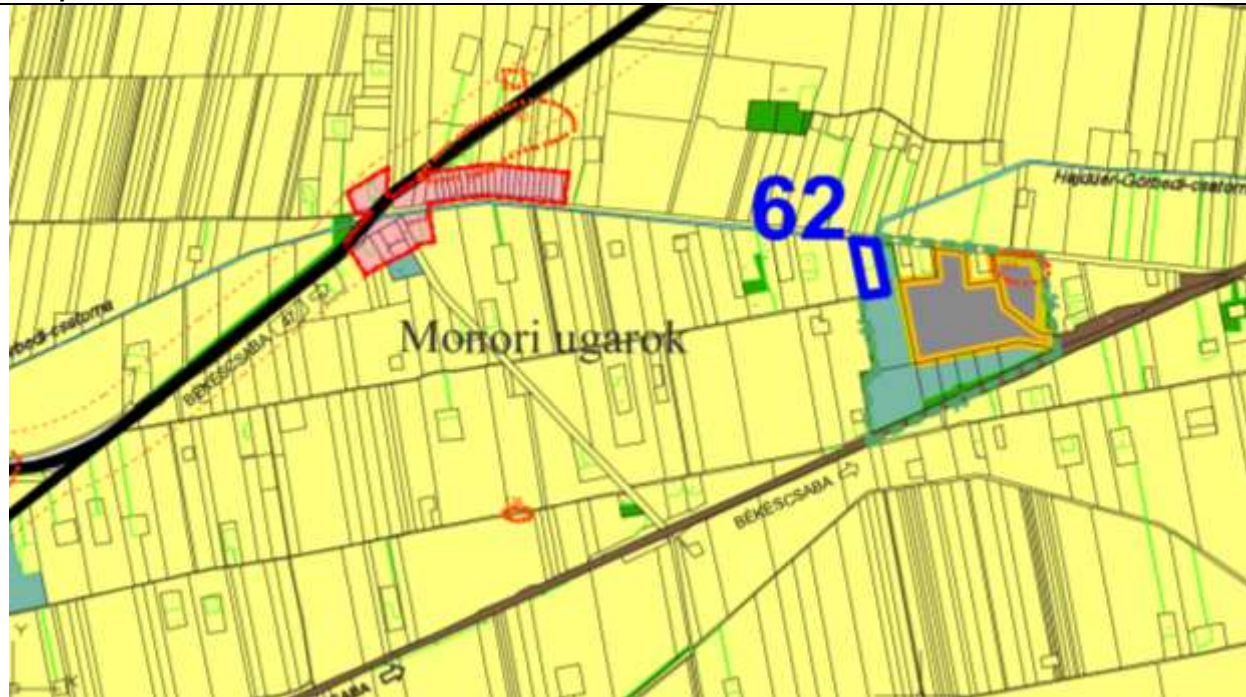
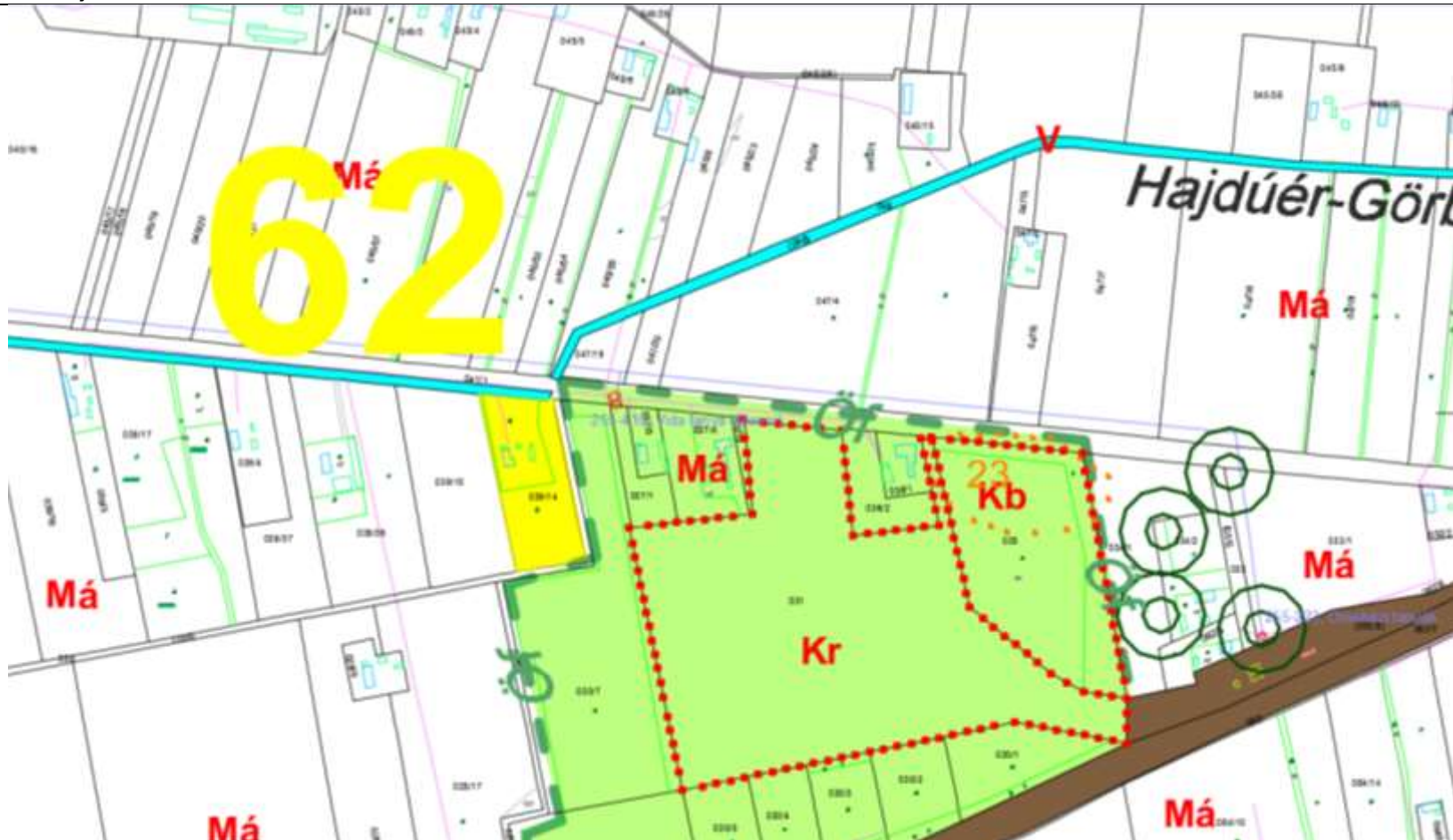
Új gazdasági terület légifotón (Google)

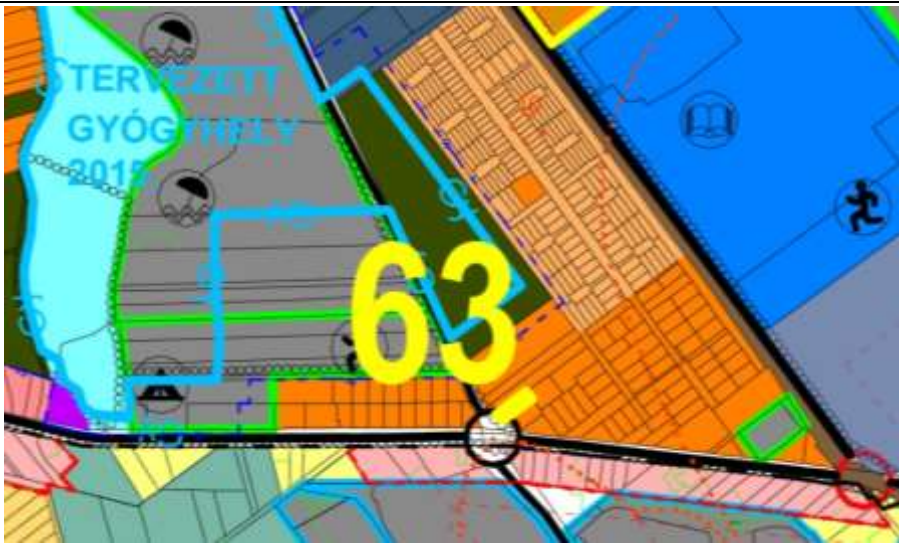
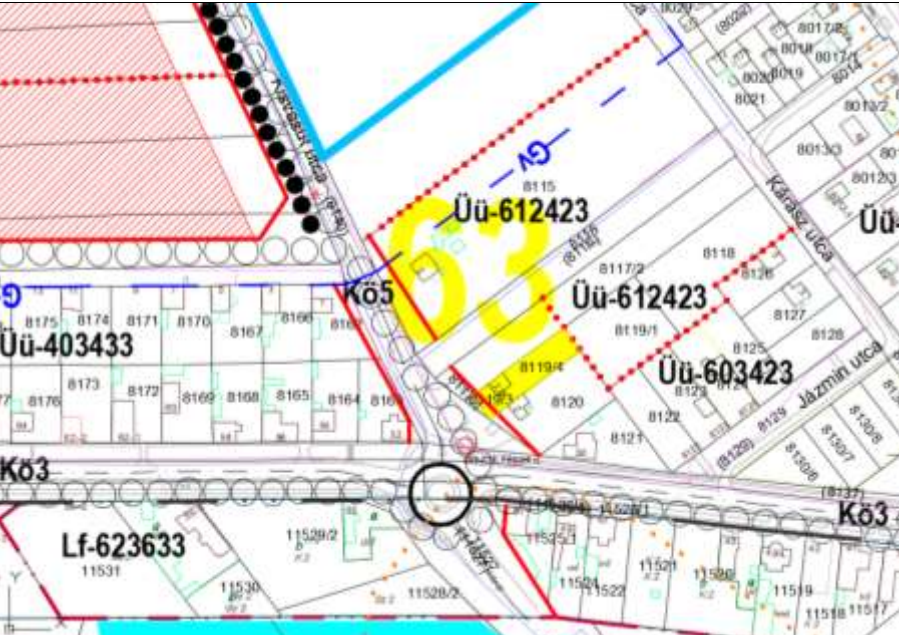
Szerkezeti terv módosítás szükséges-e:	Igen, Gksz terület jön létre Lke és Ev helyett.
--	---

<i>Településszerkezeti terv – részlet</i> This is a partial view of the urban structure plan. It shows various colored zones: purple for residential (Ev), yellow for agricultural/forest (Gksz), and red for industrial (Gip). A large yellow '58' is overlaid on the map, indicating the specific site location.	<i>Településszerkezeti terv – módosított</i> This is the modified version of the urban structure plan. It shows the same area with changes. Blue labels indicate the proposed changes: 'Ev > Gksz' and 'Lke > Gksz', showing the transition from residential to agricultural/forest use. A yellow '58' is also present.
<i>Szabályozási terv – részlet</i> This is a partial view of the regulatory plan. It shows detailed land parcels with various codes. A yellow '58' is overlaid. Codes visible include Gksz-002954, Lf-603533, Lk-603433, and Ev. Other labels like 'Gip' and 'Má-t' are also present.	<i>Szabályozási terv – módosított</i> This is the modified version of the regulatory plan. It shows the same area with updated codes and boundaries. Codes visible include Lf-3433, Gksz-1955, Gksz-0954, Lk-5434, and Eg. The map shows the proposed changes to the land use regulations.

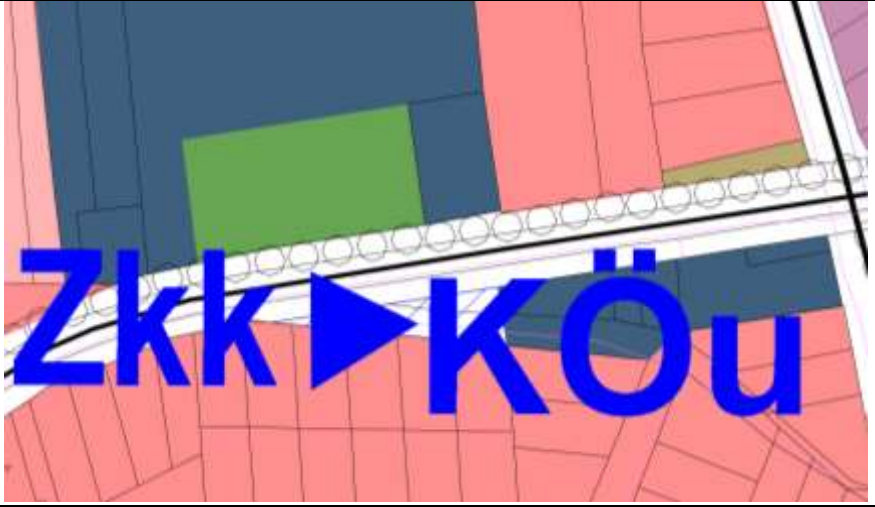
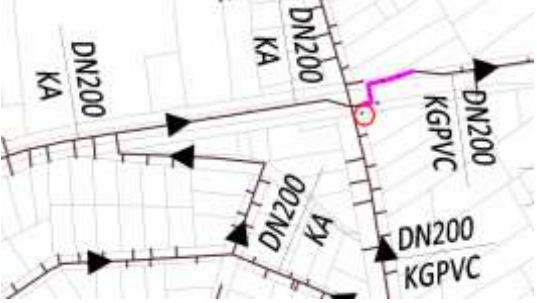
60. Kérelmező neve:	Dr. Svárné dr. Fülöp Gabriella	Településszerkezeti terv – nem érintett	Egyéb ügyek miatti és általános változtatásokat tartalmaz
Módosítás nem történik:	Garázselhelyezés nem válik lehetővé előkertekben		
Kérelem: A Mező utca 29/D telke és hasonló helyzetű kertvárosias lakótelkeken a garázst a lakóépülettől különállóan, az utcafrontra szeretnék elhelyezni, mert így praktikus a ki- és beállítás, továbbá a kert is megmaradhat. A garázs építése sokszor azért válik külön időben a lakóház építésétől, mert csak később van lehetőség rá. Indoklásként említi, hogy a belvárostól távol a városképi szempontok részben háttérbe kerülhetnek és az utcakép jelenleg is változó. Az utcafronti telekhatárra engedély alapján épített garázs egyébként véleménye szerint szebb képet mutat, mint a mobil garázs, amely e mellett drága is. Értékelés: A belvárostól távol eső családi házas övezetek vonzerejét, értékét a kertbe ágyazott lakóépületek nyugodt miliője biztosítja, a kérelemben szereplő lakóépület is kellemes benyomást kelt, igényességről tanúskodik. Az alábbiakban példázott megoldások a garázs kihelyezésére viszont egytől egyig azt igazolják, hogy ezzel a lépéssel nagymértékben rontható a kertvárosi környezet minősége. A telekhasználat valóban ésszerűbb, ha a járművekkel nem kell beközeledni, de ez úgy is megvalósul, ha a lakóépületen belül, az utcai oldalon helyezkedik el és a kerítés befordul a homlokzati falhoz (nem kell két kaput nyitni). A lakóházzal egy tömegben elhelyezett garázs második ütemben is megvalósítható, ha a helye a tervben biztosítva van. Utólagos megoldásként még elképzelhető, hogy – ha a telek elég széles – a főépület homlokzatával egy vonalban elhelyezett bővítéssel épüljön garázs. A lakóház és a garázs között gyalogos-átjáró is maradhat. Kérelemben közvetlenül érintett telek képe: 		Szabályozási terv – részlet 	
Hasonló esetek a környéken: 		Megjegyzés: A tárgyi telek (3326/2 hrsz.) 18 m széles, mellette egy 8 m szélességű telek található 3326/1 hrsz.-mal. Ugyanez a helyzet a 3322/2 hrsz.-ú lakóháznál is. Valószínű, hogy ez az állapot azért alakult így ki, mert a korábbi szabályozási terv 18 m „egyenszélességű” lakótelkeket irányzott elő a Mező utcában, feltételezve, hogy a 3326/1 és a 3325/3 hrsz.-ú telket összevonják és 2 db 18 m széles telekre osztják át. Az új terv nem erőlteti az egységes telekszélességet (a jelenlegi terv sem írja már elő), ezért a kérelemben szereplő telek összevonható a 3326/1 hrsz.-ú, 8 méter széles telekkel. A 16+8=24 m szélesség módot adna a javasolt épületbővítésre.	
Szerkezeti terv módosítás szükséges-e:	Nem		

61. Kérelmező neve:	Tóth Mihály	Szabályozási terv – részlet	Szabályozási terv – módosított
Módosítás:	Alagsori garázslejáróhoz közterület vásárolható		
Kérelem: A korábbi rendezési terv lehetővé tette egy közterületrész csatolását a Bercsényi utca 40. (hrsz.: 249) telekhez, de akkor nem élt a lehetőséggel a tulajdonos. Most mégis megvásárolná a kb. 50 m² földrészletet a várostól. Értékelés: A vételre kerülő terület nem befolyásolja más ingatlanok megközelítését és jelenleg is a vevő telkének bejáráját képezi, ezért célszerű lépés a közterületből való kivonás és a 249 hrsz.-hoz való kapcsolás. A Bercsényi utca 42. számú telekhez bevezető burkolat egy kis része belemetsződik a tárgyi telekbe, a telekalakítás során ezt a sarkot vissza kell vezetni közterületbe és csak a különbözetet kell megfizetnie a vevőnek. 			
Szerkezeti terv módosítás szükséges-e:	Nem		

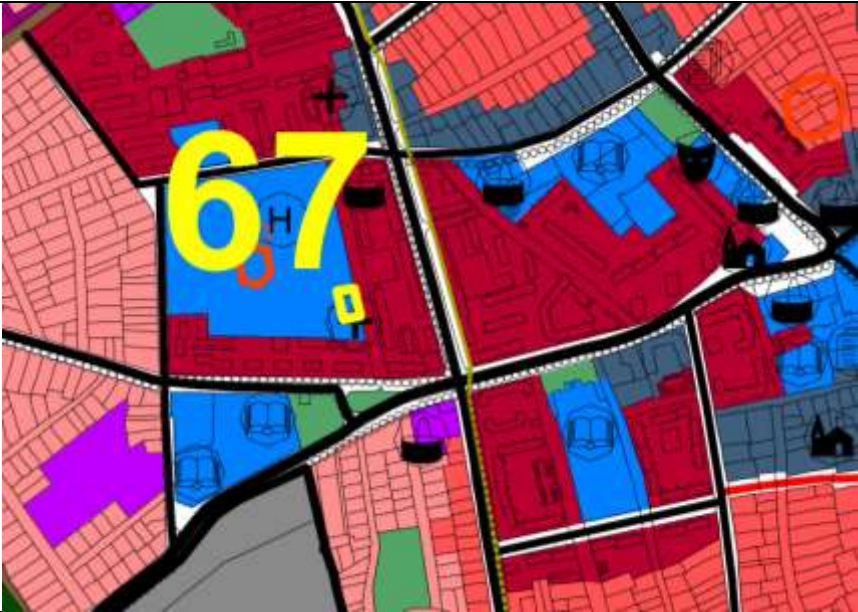
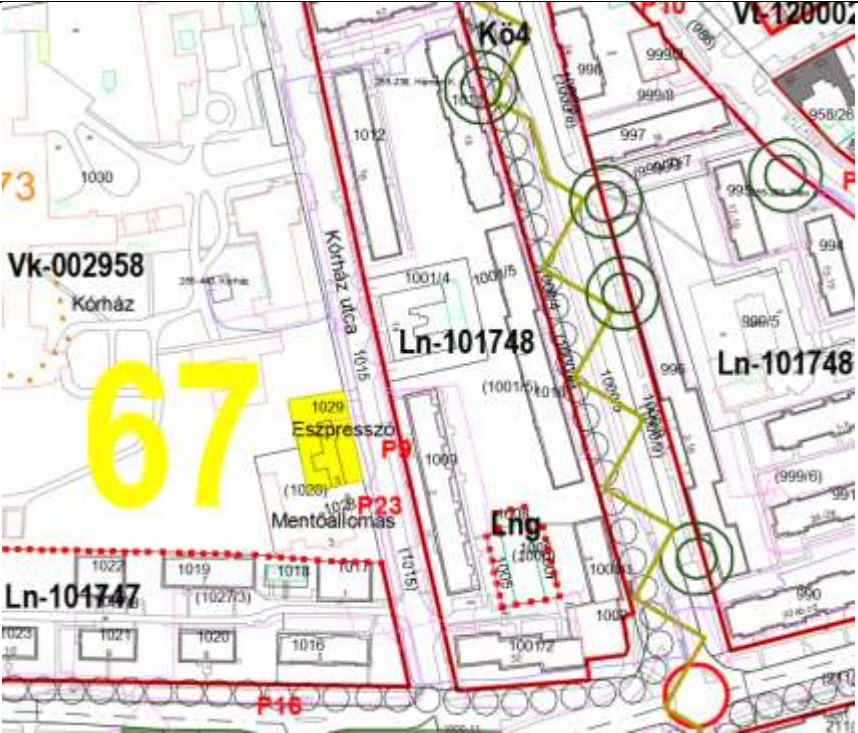
62. Kérelmező neve:	Tóth Béla	Településszerkezeti terv – nem változik
Módosítás nem szükséges:	Tanya-telek beépíthetősége az új OTÉK alkalmazásával megnő	
Kérelem: A településfejlesztési koncepcióra hivatkozva javasolja, hogy a tanyai gazdálkodási ismeretek áthagyományozása érdekében a kis gazdálkodókat támogassa a helyi építési szabályzat a visszamaradt tanyák 3 %-nál nagyobb (legalább 6 %-os) beépíthetőségével. Érintett telke a Monori ugarok 039/14 helyrajzi számú tanyája. Értékelés: A kérelem támogatása indokolt, egybevág a tervezői szándékkal. A megoldást azonban az országos jogszabályok (OTÉK 29. § 4. bekezdés) 2016. július 1-jén hatályba lépett módosítása biztosítja: „A mezőgazdasági területen - a (8) bekezdés kivételével - lakóépület szőlő, gyümölcsös és kert művelési ág esetén 3000 m², egyéb művelési ág esetén 6000 m² telekterület felett helyezhető el úgy, hogy az a megengedett 10%-os beépítettség felét nem haladhatja meg. A különálló lakóépület beépítési magassága legfeljebb 7,5 m lehet.”		
 Fotó a tanyáról Monori ugarok tájrész megmaradt régi tanya 		Szabályozási terv – nem változik 
Szerkezeti terv módosítás szükséges-e:	Nem	

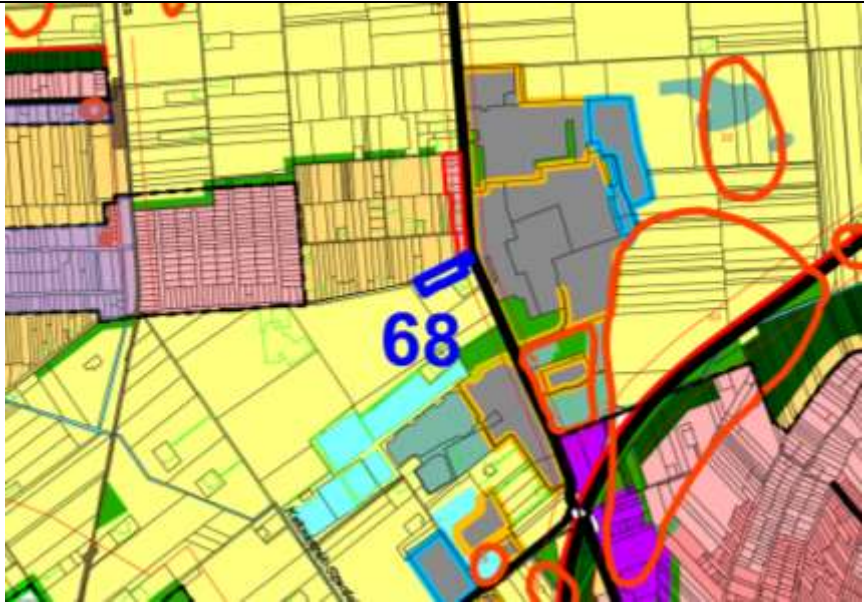
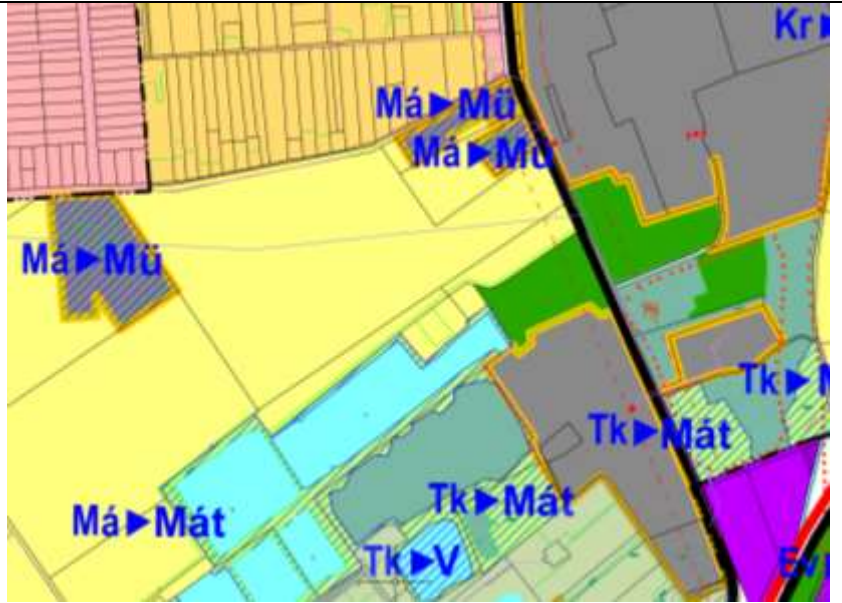
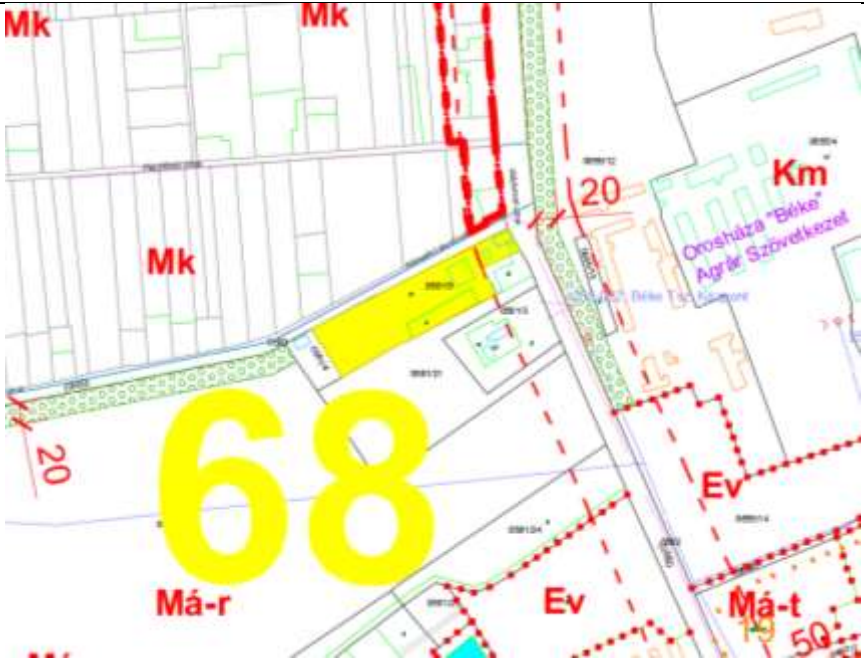
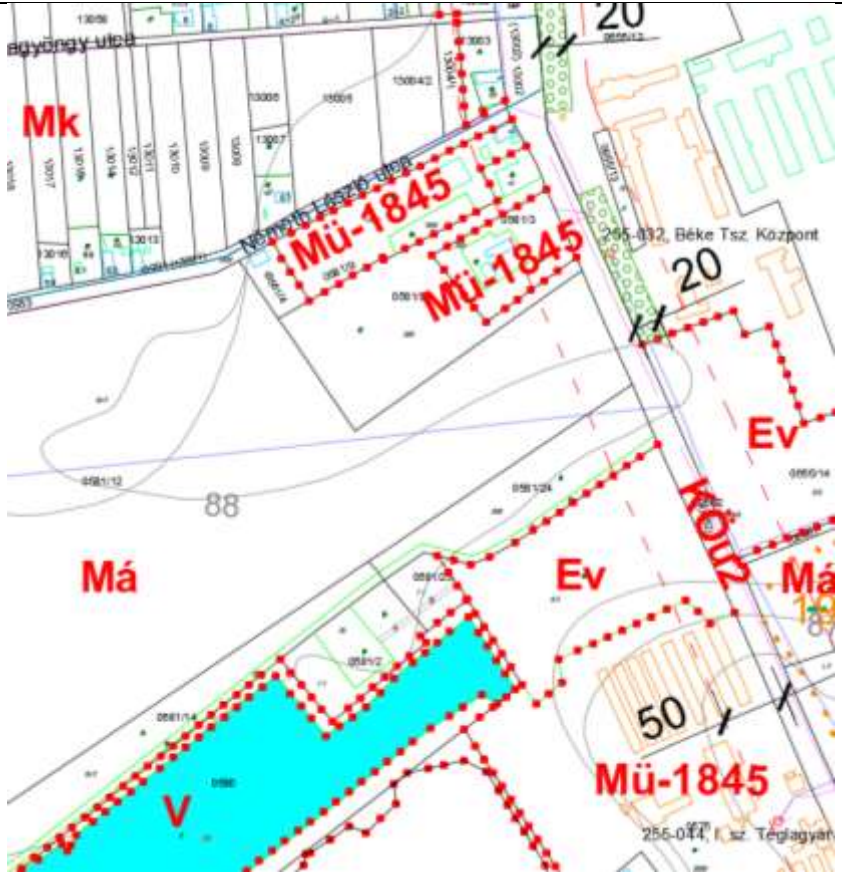
63. Kérelmező neve:	Kovács Endre	Településszerkezeti terv – részlet	Településszerkezeti terv – módosított
Módosítás:	Kisvasút utca 2/b átsorolása Üü üdülőterületből lakóterületbe Üü >> Lf		
Kérelem: Életvitelszerűen a nyaralóépületben laknak, lakóépületté szeretnék átminősíteni. Értékelés: A 46. és 59. ügy már foglalkozott a Szentesi út menti üdülőterületek rendezésével. A kérelem kapcsán vizsgálatra kerültek a hasonló helyzetű (a Szentesi úthoz közel eső) „Üü” üdülőházas üdülőtelkek és a lakossági kezdeményezéseket támogatva egységesen Lf jelű falusias lakóterületbe kerültek át, amely kevésbé kényes a közút környezeti hatásaira. A Kisvasút utcától Ny-ra lévő telektömb is Lf rendeltetést nyer az új tervben. A szabályozásban az átsorolt telkek az Lf-3423 kódjelet kapják. <i>Fotó a telekről (Google)</i>		Szabályozási terv – részlet 	
Szerkezeti terv módosítás szükséges-e:		Igen, lakóterületi átsorolás történik.	
		Szabályozási terv – módosított 	

64. Kérelmező neve:	Orosháza Polgármesteri Hivatal Igazgatási Iroda
Módosítás (Id. 48-49. ügy):	Vásárhelyi út külterületi szakasza mentén Vt vegyes terület helyett gazdasági rendeltetésre is alkalmas terület kijelölése Vt >> Lf , Gksz

65. Kérelmező neve:	Orosháza Polgármesteri Hivatal Igazgatási Iroda	Településszerkezeti terv – részlet	Településszerkezeti terv – módosított
Módosítás:	Szőlő körút mentén (Tolna utcánál) Vt vegyes terület kijelölés pontosítása, Zkk területek felülvizsgálata		
Indítvány: Kétség merült föl, hogy a beépítés megvalósítható-e a közműkiváltások és a szűk telekterületek miatt. A köztertek mérete túl kicsi a funkcióhoz. Értékelés: A Tolna utcában időközben szennyvízcsatorna épült ki, ezért a közterületet nem lehet megszüntetni. A maradék terület viszont még így is elegendő két db építési telek kialakítására. Az önkormányzati tulajdonú terület értékesíthető lesz. A Szőlő körút felől kerékpárút halad el a terület mellett, célszerű tehát előkertet tartani. A terv 3 m előkertet jelöl ki a Szőlő és a Tolna utca felől, a K-i és Ny-i telekhatártól pedig 5-5 méterrel kell elmaradni az épületekkel. Az új kódjel: Vt-2453. A Tolna utcánál megszűnik a közkert-kijelölés, a 6060/2 területfolt „beépítésre nem szánt különleges fásított köztér, sétány” átsorolást nyer (új OTÉK-kategória, amelynek 5 %-a beépíthető, a zöldfelületi fedettség legalább 20 %).			
Szennyvízhálózati rajz – részlet Állapotfotó a Hernád utca felől 		Szabályozási terv – részlet  	
Szerkezeti terv módosítás szükséges-e:		Igen, a Zkk közkert helyébe Kfk fásított köztér, sétány lép.	

66. Kérelmező neve:	Dr. Nagy Erika Márta	Településszerkezeti terv – nem változik	Egyéb ügyek miatt és általános változások miatt módosításokat tartalmaz
Módosítás nem történik:	Helyi védelem alóli felmentésről HÉSZ nem rendelkezhet		
Kérelem: A tulajdonos kéri Szentesi út. 17. szám alatti ingatlanja (hrs: 1246) helyi védelem alóli felmentését. Indoklása szerint az épület rossz állaga miatt lakásra alkalmatlan (vályogfal, koszosorú hiánya, felvizesedés, 90 éves nyílászárók), felújítása nem életszerű. Értékelés: Az építészeti örökségvédelmi hatástanulmány szerint „1900-as évek elején épült félig zártosú, egyszerű nyíláskeretekkel díszített vakolt homlokzatú lakóház; megőrzésre érdemes az épülettömeg, homlokzati architektúra, kiskapu – felújítandó”. A 2016. évi helyszínelés alapján valóban megállapítható, hogy az épület állapota kritikus a felvizesedés miatt, ezért a helyi védelem alóli kivonása támogatható. Megjegyzés: A helyi építészeti örökség egyedi és területi védelmére, védetté nyilvánítására és a védettség megszüntetésére vonatkozóan a Helyi Építési Szabályzat nem jogosult településképi követelményeket megállapítani a Településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2016. július 1-jei hatályba lépése óta. Ezeket az előírásokat majd az új Településképi rendeletben szabhatja meg Orosháza Város, melyet egy ún. „Településképi arculati kézikönyv” alapján hozhat meg. A tárgyi épület tehát egyelőre védettként lesz megjelölve a Településrendezési eszközökben, a <i>helyi építészeti és természeti értékek védelméről</i> szóló jelenleg hatályos 11/2011. (V. 30.) önkormányzati rendeletnek megfelelően. Amint a Településképi rendelet hatályba lép, annak előírásai lesznek érvényesek, a Településrendezési eszközök majd lekövetik a változásokat. A Településszerkezeti terv jelenleg nem különbözteti meg a helyi védett épületeket. A 2016. évi vizsgálatok alapján továbbra is védelemre javasolt épületek feltüntetése az új szerkezeti tervben megtörténik, a tárgyi épület azonban – a fenti Értékelés alapján – nem kap ilyen jelölést.		Szabályozási terv - részlet	Szabályozási terv korrekció – csak a jelölési mód változik
		 150 évvel ezelőtt (kataszteri térkép) 	
Szerkezeti terv módosítás szükséges-e:	Nem		

67. Kérelmező neve:	Iványi Építőmester Kft	Településszerkezeti terv – részlet	Településszerkezeti terv – módosított
Módosítás:	Kórház tömbjében, Kórház utca 5. szám alatt településközpont vegyes átsorolás Vk >> Vt		
Kérelem: Társasházat kíván építeni a cég a már használaton kívüli volt vendéglátóhely (presszó) telkén. Értékelés: A magántelkek jelenleg a kórház telkével azonos besorolás alatt van, mellette található a mentőállomás is. A telek környezetében azonban túlnyomórészt lakóházak találhatók, a legközelebbi három épület a Kossuth tér 1. alatti téglablokkos 2 emeletes, a Kórház utca 2. alatti magasföldszint+3 emeletes és a Kórház utca 14. alatti földszint+3 emeletes társasház. A tervezett lakóépület a Vk vegyes övezetben, amely az új tervben Vi jelű intézményterület lesz, nem valósítható meg. Más rendeltetési kategória szükséges, a terv a Vt településközpont vegyes területet javasolja. Az új kódjel Vt-2658, amely 50 % beépítettségre ad módot, ennél nagyobb érték a telek tágabb környezetében sincs kijelölve. Az épületmagasság 8,5-13,0 m között alakítandó ki.  Kossuth tér 1.  Kórház utca 2.  Kórház utca 14.			
Szerkezeti terv módosítás szükséges-e:	Igen, Vt terület jön létre a kórház tömbjében.	Szabályozási terv – részlet 	Szabályozási terv – módosított 

68. Kérelmező neve:	Vacsiné Bokor Etelka és tervezők	Településszerkezeti terv – részlet	Településszerkezeti terv – módosított
Módosítás:	0581/9 hrsz.-ú telek „a” udvar alrészletének és a 0581/21 hrsz.-ú telek „a” udvar alrészletének átsorolása rekreációs mezőgazdasági övezetből mezőgazdasági üzemi területbe Má-r >> Mü		
Kérelem: A telek mezőgazdasági telephelyként működik, gazdasági besorolást kér a tulajdonos. Indítvány: A kérelemben szereplő 0581/9 hrsz.-ú telek „a” alrészletének szomszédságában, a 0581/21 hrsz. „a” alrészletén található a Gazdabolt, amely építészeti szempontból hasonló helyzetben van, ezért a két földrészlet együtt kezelendő. Értékelés: A meglévő, kialakult területhasználat a két telek „a” alrészletein a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódik, ennek lekövetésére a földrészleteket Mü jelű beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi területté javasolt átminősíteni (mezőgazdasági major). A 0581/9 hrsz. „b” alrészlet Gy2 termőföld, amely az átlagosnál jobb minőségű, a termőföld védelmi törvény szerint nem vehető igénybe a gazdasági célra, ezt a körülményt a BMKH Földhivatali Főosztálya levelében jelezte. <i>Megjegyzés: A külterület szabályozási tervéből törlődik az Má-r „mezőgazdasági terület rekreációs alövezet” rendeltetési besorolás, mivel ellentétes az OTÉK 29. § mezőgazdasági területekre vonatkozó előírásaival: „A mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattartás és állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmények helyezhetők el”</i> Telephely képe (Google)		Szabályozási terv – részlet	Szabályozási terv – módosított
Szerkezeti terv módosítás szükséges-e:		 Nagyított részlet: 	
Igen, mezőgazdasági üzemi terület keletkezik.			

69. Kérelmező neve:	Iványi Építőmester Kft
Módosítás nem történik:	Helyi védelem alóli felmentésről HÉSZ nem rendelkezhet

Kérelem: A cég kéri Ady Endre út. 14. szám alatti ingatlan (hrs: 41) helyi védelem alóli felmentését. Indoklása szerint az épületet rossz állaga miatt bontani szeretné és helyébe különböző méretű lakásokat tartalmazó társasházat építené. Időközben arról tájékoztatták az önkormányzati főépítést, hogy statikai szakvélemény életveszélyessé minősítette az épületet.

Értékelés: A 13. ügyben adott általános megállapítások erre az esetre is vonatkoznak. A helyi építészeti örökség egyedi és területi védelmére, védetté nyilvánítására és a védettség megszüntetésére vonatkozóan a Helyi Építési Szabályzat nem jogosult településképi követelményeket megállapítani a Településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2016. július 1-jei hatályba lépése óta. Ezeket az előírásokat majd az új Településképi rendeletben szabhatja meg Orosháza Város, melyet egy ún. „Településképi arculati kézikönyv” alapján hozhat meg. A tárgyi épület tehát egyelőre védettként lesz megjelölve a Településrendezési eszközökben, a *helyi építészeti és természeti értékek védelméről* szóló jelenleg hatályos 11/2011. (V. 30.) önkormányzati rendeletnek megfelelően. Amint a Településképi rendelet hatályba lép, annak előírásai lesznek érvényesek, a Településrendezési eszközök majd lekövetik a változásokat.

A helyszín a városközpont D-i részén, a történeti településrészen található. A főtérről induló Ady Endre utca (korábban Fő utca) bővelkedik helyi védett épületekben. Az érintett épület az építészeti örökségvédelmi hatástanulmány szerint az 1900-as évek első felében épült zártosorú beépítésű, szárazkapus eklektikus lakóház, megőrzésre érdemes homlokzati architektúrával. Mellette ugyanilyen eredményeket mutat az Ady Endre utca 12. alatti épület, amelynek homlokzati elemei csaknem teljesen megegyeznek a tárgyi épületével. Az épületnek legalább az utcai szárnyát meg kell menteni. **A kapu és az ablakok felújítandók, vagy pontos másuk beépítésével pótolandók.** Mindenképpen részletes felmérés szükséges az épületről, hogy az esetleg elbontásra kerülő épületrészek megőrkítésre kerüljenek.



Beépítési elképzelés



Ady Endre utca 12-14



Szerkezeti terv módosítás szükséges-e:	Korrekción történik (helyi védett épületek megjelenítése)
--	---

Településszerkezeti terv – részlet



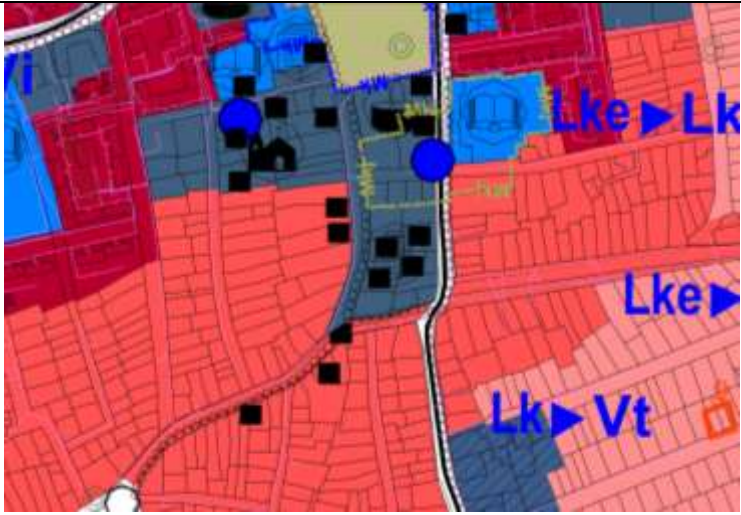
Szabályozási terv – részlet



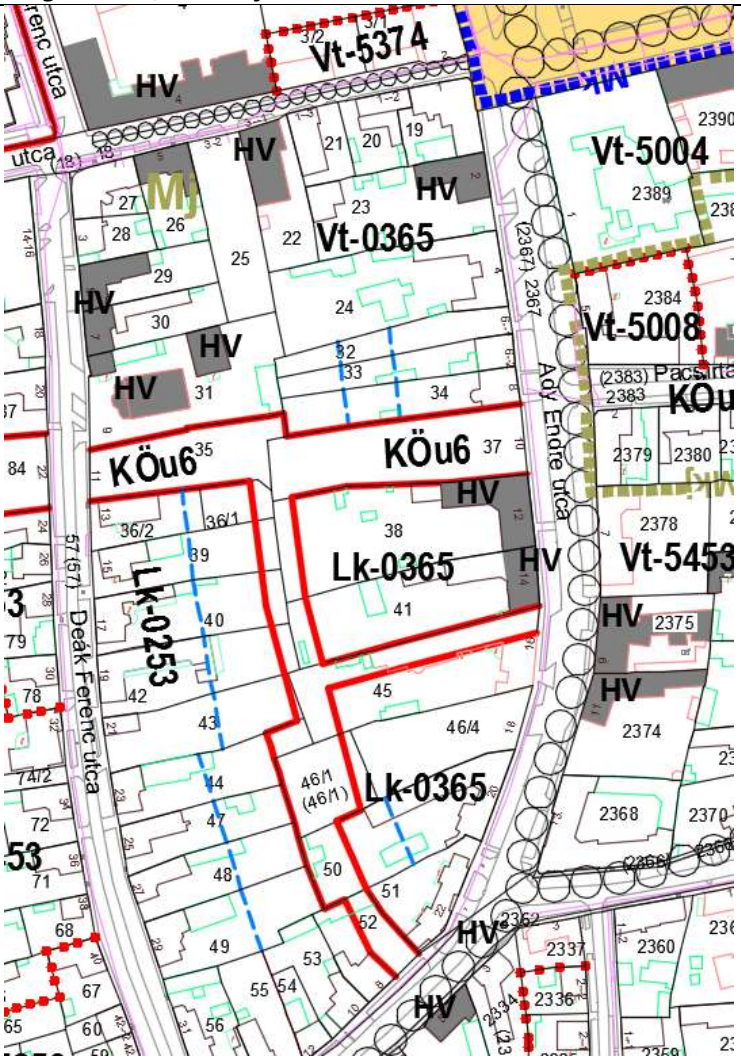
XIX. század végi kataszteri térkép részlet:

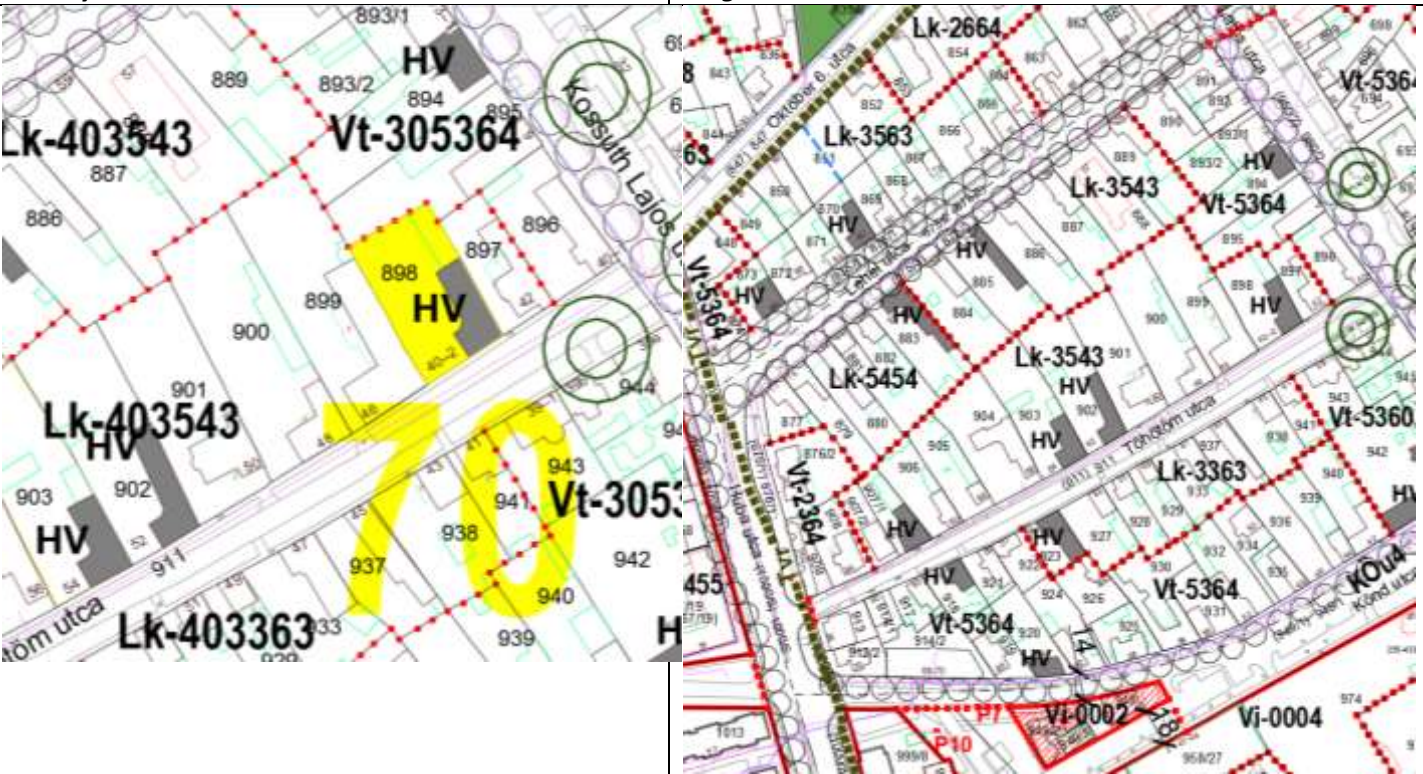


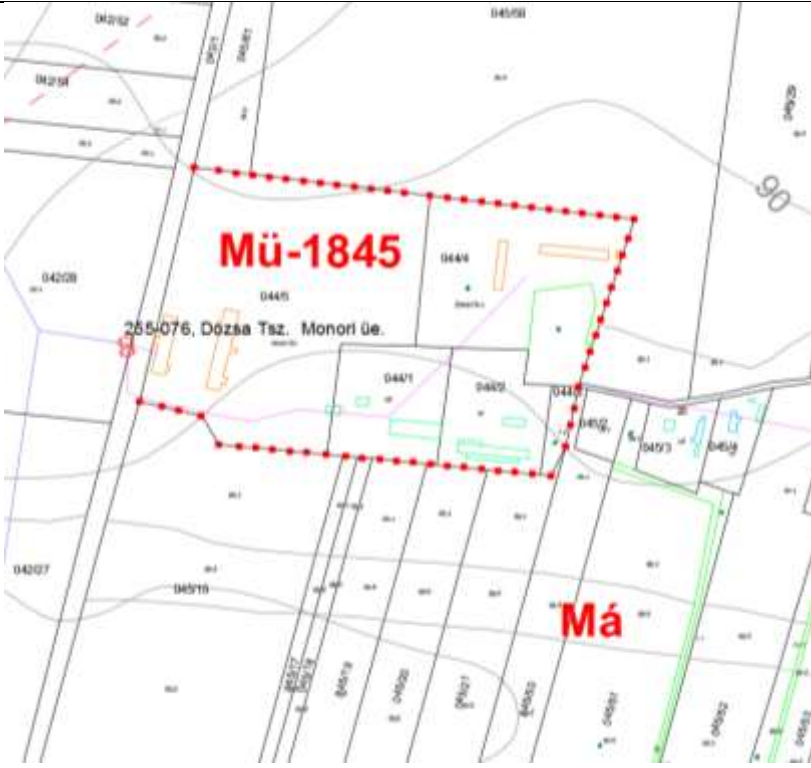
Településszerkezeti terv – az értékvédelmi jelölések pótlása történik és egyéb ügyek miatti változásokat tartalmaz



Szabályozási terv – az értékvédelmi jelölések korrekciója megtörténik, a tömbfeltárás módosul



70. Kérelmező neve:	Dr. Horváth Ildikó, Dr. Biedermann Viktor	Településszerkezeti terv – részlet	Településszerkezeti terv – az értékvédelmi jelölések pótlása történik
Módosítás nem történik:	Helyi védelem alóli felmentésről HÉSZ nem rendelkezhet		
Kérelem: A tulajdonosok kéri a Töhötöm utca 44. szám alatti lakóház (hrs: 898) helyi védelem alóli felmentését. Indoklásuk szerint a homlokzati téglák rossz állapota miatt a felújítás nem lehetséges a ház régi jellegének megőrzésével. Értékelés: A helyi építészeti örökség egyedi és területi védelmére, védetté nyilvánítására és a védettség megszüntetésére vonatkozóan a Helyi Építési Szabályzat nem jogosult településképi követelményeket megállapítani a Településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2016. július 1-jei hatályba lépése óta. Ezeket az előírásokat majd az új Településképi rendeletben szabhatja meg Orosháza Város, melyet egy ún. „Településképi arculati kézikönyv” alapján hozhat meg. A tárgyi épület tehát egyelőre védettként lesz megjelölve a Településrendezési eszközökben, a helyi építészeti és természeti értékek védelméről szóló jelenleg hatályos 11/2011. (V. 30.) önkormányzati rendeletnek megfelelően. Amint a Településképi rendelet hatályba lép, annak előírásai lesznek érvényesek, a Településrendezési eszközök majd lekövetik a változásokat. A 13. ügyben és a 69. ügyben szereplő általános megállapítások a jogi környezetre és az értékvédelmi elvekre vonatkozóan erre az esetre is igazak. A helyszín a városközpont É-i részén, a történeti településrészen található. A főtérrel a vasútállomás felé induló Kossuth Lajos utca (korábban Pesti utca) első keresztutcája a Könd utca (egykori Bánki utca), a második pedig a Töhötöm utca (egykori Bánya utca) számos helyi védett épülettel dicsekedhet. A Töhötöm u. 44. alatti részben felújított épület, az építészeti örökségvédelmi hatástanulmány szerint a 1900-as évek elején épült félig zártosú beépítésű, egyszerű homlokzati felületű, oldaltornácos lakóház. Mindenképpen megőrzésre érdemes. Az egykori téglagyár termékeiből készült homlokzat anyaga önmagában is értékes. Az utcaszakaszon további 4 épülete áll helyi védelem alatt. A lakóépület felújításra szorul, de viszonylag ép állapotban maradt fenn. Eltűnése kedves színfolttól fosztaná meg a városrészt. Állapotfotó (Google) 		Szabályozási terv - részlet	Szabályozási terv – az értékvédelmi jelölések korrekciója megtörténik
Szerkezeti terv módosítás szükséges-e:			

71. Kérelmező neve:	dr. Kováts József György	Településszerkezeti terv – részlet	Településszerkezeti terv – módosított
Módosítás:	Mezőgazdasági terület különleges üzemi területi átsorolása Má >> Mü		
Kérelem: Állattartó telepet (csirketelek) kíván létesíteni a volt Dózsa Termelőszövetkezet Monori telepén. Értékelés: A telephely átsorolása a kialakult használati mód lekövetése. A gazdaságfejlesztés prioritást élvez Orosháza Településfejlesztési Konceptiójában. A javasolt kódjel Mü-1845, az összes hasonló major előírásaival megegyezően. A telep légifotón: 		Szabályozási terv – részlet	Szabályozási terv – módosított
Szerkezeti terv módosítás szükséges-e:			
Igen, Mü mezőgazdasági üzemi terület jön létre a Monori ugarok településrészén.			

72. Kérelmező neve:	Felelős tervező	Településszerkezeti terv
Módosítás:	HÉSZ-előírások alakítása OTÉK előírásai alóli felmentéssel mezőgazdasági birtokközpont megengedett legkisebb telekterületének csökkentése céljából	Változás nem történik, a meglévő tanyás telkek mezőgazdasági területfelhasználási kategóriában maradnak.
Indítvány: Felmentés a birtokközpont előírt minimális telekterülete alól a mezőgazdálkodási adottságok fenntarthatósága érdekében. Javaslat: Orosháza mezőgazdasági övezeteiben lévő meglévő tanyás telkek alkalmasak legyenek birtokközpont befogadására, akkor is, ha területük nem éri el a 10000 m ² -t, hanem csak az Orosházán jellemző átlagos tanyatelek-területet. AZ érintett OTÉK-előírás a következő (aláhúzással): „Mezőgazdasági terület 29. § (1) A mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattartás és állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmények helyezhetők el. (2) A mezőgazdasági terület: a) kertes, b) általános mezőgazdasági terület lehet. (3) A mezőgazdasági területen 1. a 720 m ² -t el nem érő területű telken épületet elhelyezni nem szabad, 2. a 720-1500 m ² közötti területnagyságú telken - a nádas, a gyepek és a szántó művelési ágban nyilvántartottak kivételével - legfeljebb 3%-os beépítettséggel elsősorban a tárolás célját szolgáló egy gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el, 3. az 1500 m ² -t meghaladó területű telken építmény legfeljebb 3%-os beépítettséggel helyezhető el. (4) A mezőgazdasági területen lakóépület szőlő, gyümölcsös és kert művelési ág esetén 3000 m ² , egyéb művelési ág esetén 6000 m ² telekterület felett helyezhető el úgy, hogy az a megengedett 3%-os beépítettség felét nem haladhatja meg. A különálló lakóépület beépítési magassága legfeljebb 7,5 m lehet. (5) A mezőgazdasági területen több önálló telekből mezőgazdasági birtoktest alakítható ki. A birtoktest esetében a 3%-os beépíthetőség a birtoktesthez tartozó összes telek területe után számítva csak az egyik telken is kihasználható (birtokközpont), ha a telek területe legalább a 10 000 m²-t eléri , és a beépítés a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatára nincs korlátozó hatással, vagy azt nem veszélyezteti. Ebben az esetben a birtokközpont beépítettségének meghatározásakor beszámításra került telkeken épületet elhelyezni nem lehet. A birtokközpont telkén a beépítettség a 45%-ot nem haladhatja meg. (6) A birtokközpont telkén az (1) és a (4) bekezdésben foglaltakon túl a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó szállás jellegű épület, vendéglátó épület elhelyezhető. (7) Indokolt esetben a birtokközpont-hoz tartozó más telken kiegészítő központ alakítható ki, ha a központ beépítettsége a központhoz tartozó összes telek területe után számított beépíthetőségi mértéket nem éri el. Ilyen esetben a telephely beépítettsége a bejegyzett korlátozás szerinti beépíthetőségi mértéket nem haladhatja meg.” Indoklás: Orosháza frissen elfogadott Településfejlesztési Konceptiója rögzíti, hogy a „város fogadóképes kell, hogy legyen a gazdaság bővülésére, hiszen története során eddig is a mezőgazdaság és az ipar volt a fejlődés motorja.” Az Integrált Településfejlesztési Stratégia foglalkozik a mezőgazdaság esélyeit növelő elképzelések felkarolásával. Megállapítja: „Orosháza belterületét az 1950-es évek térszerkesztését megelőzően tanyavilág vette körül, a népesség több mint 40 %-a élt külterületen. A parasztpolgárság jelentős gazdasági erővel bírt, nagyrészt a kisbirtokokról került ki a jó minőségű gabona és az állatállomány, ami Európa-szerte híressé tette Orosháza mezőgazdaságát. A földek tagosítását követően a nagyüzem és a monokultúrák váltak általánossá, amely ma is jellemzi a művelést, a kertészeti kultúrák, szőlő és gyümölcsös részaránya elenyésző és a tanyákon már csak a lakosság 5 %-a él. A munkaigényes, intenzív művelési formák és az állattartás visszaesése a mezőgazdaság foglalkoztatási szerepét is visszavetette.” A hagyományos gazdálkodási ismeretek kihalását és a fenntartható gazdálkodás esélyeinek jelentős romlását hozná magával, ha a még megmaradt tanyák is eltűnnének a város térképéről. Fennmaradásuk egyik legbiztosabb lehetősége, hogy birtokközpontként legyenek hasznosíthatók. Ehhez viszont az OTÉK előírások szerint 10000 m ² telekterület szükséges, a tanyák ezzel szemben túlnyomórészt fél, vagy egy kataszteri hold területre (2878 m ² vagy 5755 m ²) lettek kurtítva a mezőgazdaság kényszerből végrehajtott termelőszövetkezeti átszervezése során. A vizsgálat megállapította, hogy a 694 db tanyás telek összesen 259,9 hektár területet foglal el, az átlagos telekterület 3745 m ² . (A számításba nem tartozik bele az eleve lakóterületbe sorolt „Monori ugarok” tanyasor.) A HÉSZ-ben a következő előírás beiktatása javasolt: „Birtokközpont az általános szabályokban foglaltakon túlmenően a 3700 m ² területi nagyságot elérő telken is kialakítható, ha az meglévő tanyás telkek.” A meglévő tanyás telek fogalom meghatározása a HÉSZ alkalmazása szempontjából: „E rendelet alkalmazása során „meglévő tanyás teleknek” minősül az ingatlan-nyilvántartásban 2016. január 1. napját megelőzően tanyaként szereplő telek”.		
Kiscsáki:		
Szabályozási terv Változás nem történik, a meglévő tanyás telkek mezőgazdasági területfelhasználási kategóriában maradnak.		
Felmentéssel érintett telkek elhelyezkedése		