

I-2.

Készítette: Balla László műszaki ügyintéző

Előterjesztés

Medgyesegyháza Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2017. március 14-i ülésére

Tárgy: Medgyesegyháza Város településrendezési tervével kapcsolatos döntés meghozatala

Tisztelt Képviselő-testület!

A Képviselő-testület 193/2015. (IX.29.) számú határozatában döntött arról, hogy a településrendezési tervét felül kívánja vizsgálni. Ezen döntés előtt előzetesen, 2015. július 02-án és 2015. augusztus 24-én már megtartásra került egy-egy egyeztető ülés, melyek alapján a következő a tervprogram alakult ki:

- a medgyesbodzási úttól északra lévő gazdasági területet (un. nagybani piacnál) teljes egészében ipari területbe kell tenni;
- a belterületi határtól északra lévő ipari területet (nagyreszt a Bem utca és Deák F. utcák között lévő terület, Haladás Plusz, Faraga, Mediszöv, Verbai „birtokok”) szabályozását felül kell vizsgálni;
- valamint a település központját is felül kell vizsgálni a már kialakult kis telkek beépíthetőségének növelése érdekében.

A tervezési munkákra az OPTIMUNKA Bt. (5600 Békéscsaba, Felsőkörös sor 9/C) kapott megbízást.

Az előzetes hatósági egyeztetések 2016. augusztus elejére teljesültek, melyek alapján elkészült a konkrét „Medgyesegyháza Északi és Nyugati ipari terület, valamint belváros szabályozási terv egyeztetési anyag” a tervező részéről.

Ezen anyag elküldésre került azon véleményezők részére, akik előzetes egyeztetésünkben kérték, hogy a további folyamatban is részt kívánnak venni.

A visszaérkezett vélemények alapján a tervező a „Megbízói válaszok” című mellékletben megadta a válaszokat.

Ezáltal a település-szerkezeti terv főbb tervezett módosításai az egyeztetett hatósági vélemények szerint a következők lennének:

- A Damjanich utca és Dózsa György utcák közötti tervezett új utca nyitás megszüntetésével egyidejűleg a Dózsa György utcai telkek teljes egészében településközpont területbe, míg a Damjanich utcai telkek teljes egészében falusias lakóterületi besorolást kapnak.
- Az idősek otthona, az általános iskola és az idősek klubja valamint az óvoda intézményi területi besorolást kap.
- A Rákóczi utca a településközponti besorolástól a Damjanich utcáig falusias besorolást kap.
- Falusias besorolást kap a Virág utca is.
- Jelenleg a földhivatali nyilvántartásban a Luther utca csak a Kossuth térig szerepel, ezért a közpark ezen jelenleg is útként funkcionáló része közlekedési terület besorolást kap.

- a medgyesbodzási úttól északra lévő gazdasági terület (un. nagybani piacnál) teljes egészében ipari terület besorolást kap

Ezen módosításokat a „Szabályozási Terv (Egyeztetési anyag)” tárgyú mellékelt dokumentum 1. oldalán a „településszerkezeti tervmódosítása” című bekezdés tartalmazza tételesen helyrajzi számokkal együtt.

Itt jegyezném meg, hogy ezen anyagban vannak elírások, melyek természetesen javításra kerülnek.

A jelen előterjesztés mellékletivel együtt felkerült a medgyesegyházi honlapra is így a partnerségi egyeztetés is folyamatos és továbbra is nyitott.

Elsősorban, mint ahogyan a bevezetőben említettem, előzetesen jelentős egyeztetések folytak annak érdekében, hogy a képviselő-testület megfontoltan tudjon dönteni a tervezett felülvizsgálatról. A tényleges elfogadott felülvizsgálati célok meghatározásánál voltak objektív, illetve anyagi okok is.

Menetközben az is kiderült, hogy az un. „északi ipari terület” jelen betervezett változása - az ott gazdálkodók kérésére – mégsem lett olyan mérvű, mint ahogyan az még a kezdeteknél indult.

Ezt jómagam pozitívként értékelem, mert a szabályozási terv meggyőződésem szerint az ott gazdálkodók érdekeit kell, hogy szolgálja a megengedett jogszabályi keretek között.

Jelen folyamatig be nem épített el nem fogadott vélemény javaslat nem szerepel partnerségi összegzésünkben.

Javaslat: A stilisztikai és tartalmi javításokkal valamint a beérkezett vélemények bedolgozásával együtt fogadja el a képviselő-testület „Medgyesegyháza Északi és Nyugati terület valamint Belváros szabályozási” végső egyeztetési anyagot, valamint értsen egyet azzal, hogy az így elkészített anyag végső véleményezésre kerüljön

HATÁROZATI JAVASLAT

Medgyesegyháza Városi Önkormányzat Képviselő-testülete megismerte és elfogadja a „Medgyesegyháza Északi és Nyugati ipari terület valamint Belváros szabályozási terv” dokumentációját.

A képviselő-testület egyetért a szabályozási terv módosításával kapcsolatos végső véleményezési szakasz kezdeményezésével.

Határidő: 2017. március 21., illetve értelem szerint

Felelős: dr. Nagy Béla György polgármester

dr. Kormányos László jegyző

Balla László műszaki ügyintéző

Medgyesegyháza, 2017. március 10.

dr. Nagy Béla György s.k.
polgármester

Ellenjegyezte:


dr. Kormányos László jegyző



2016. DECEMBER 15

Békés A.



BÉKÉS MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

BÉKÉSCSABAI JÁRÁSI HIVATALA

Ügyiratszám: BE-02/07/01130- 4/2016. Tárgy: Medgyesegyháza Város 3 célterületet érintő településrendezési eszközzel módosítási eljárásának véleményezési szakaszában nyilatkozat

Ügyintéző: Király János Hlv. sz.: 107-13/2016.ált

Telefon: +36-66-795-636 Melléklet:

Medgyesegyháza Város Önkormányzata
Dr. Nagy Béla György
polgármester részére

MEDGYESEGYHÁZA
Kossuth Lajos tér 1.
5666

Békés Megyei Kormányhivatal Medgyesegyháza	
Ügyiratszám	Az ügyintéző neve
107-13/2016-ált	Nagy Béla György
1. melléklet	2. melléklet

Tisztelt Polgármester Úr!

A 107-13/2016.ált ügyiratszámú levelében a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 314. Kr.) 38. § szerinti véleményezési eljárás során kérelemmel fordult az örökségvédelmi hatósághoz a Medgyesegyháza Város Önkormányzata által kidolgozásra kerülő, a megkeresésben megjelölt 3 célterületet érintő Medgyesegyháza Város településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosításának államigazgatási véleményezése ügyében.

A 107-13/2016.ált ügyiratszámom megküldött megkereséshez csatolt CD formátumú anyagot megvizsgáltam és az alábbiakat állapítottam meg:

A településrendezési eszközök módosítása (0122/48, 0122/52 és 0122/53 hrsz.-ú területek kereskedelmi szolgáltató gazdasági területből ipari gazdasági területbe való sorolása; 0144/31 hrsz.-ú közlekedési terület meghosszabbítására tervezett közlekedési terület megszüntetése, a mellette lévő ipari gazdasági területbe való sorolása; a 0144/18 és 0144/25 hrsz.-ú területeken védőerdő 50 m-es szélességre való növelése; a Damjanich utca és Dózsa György utca között tervezett új utcanyitást megszüntetése és a Dózsa György utcai telkek településközponti, a Damjanich utcai telkek falusias lakóterületbe való sorolása; az idősek otthona (198/1 hrsz.), az általános iskola (126 hrsz.) és a 127 hrsz.-ú telkek, valamint az óvoda (115 hrsz.) intézményi területbe való sorolása; a Rákóczi utca a településközponti besorolástól a Damjanich utcáig, valamint az 537 és 538/3 hrsz.-ú telkek falusias területbe sorolása; a Rákóczi utca szabályozás tervén jelölt K-i oldala, a 607/2 és 608 hrsz.-ú telkek, valamint a Virág utca 1-25-ig és 2-28 számig falusias területbe való sorolása; a Kossuth tér ÉK-i részén 9 m széles közlekedési terület kialakítása; a 114 hrsz.-ú telkek Különleges beépítésre szánt területbe való sorolása) nyilvántartott műemléki értéket, műemléket, műemléki területet nem érintenek, azonban a módosítással érintett területeken nyilvántartott régészeti lelőhelyek találhatóak.

A településrendezési eszközök módosításához szükséges munkarészek rendelkezésre állnak, melyek alapján megállapítható, hogy a településrendezési eszközök módosítása a hatályos örökségvédelmi jogszabályok (A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény, A régészeti örökség és a műemléki értékvédelmével kapcsolatos szabályokról szóló 39/2015. (III.11.) korm. rendelet, Az örökségvédelmi bírságról szóló 191/2001. (X.18.) kormányrendelet, A régészeti lelőhely és a műemléki érték nyilvántartásának és védetté nyilvánításának, valamint a régészeti lelőhely és a lelet megtalálójának anyagi elismerésének részletes szabályairól szóló 13/2015. (III. 11.) MvM rendelet) betartása esetén örökségvédelmi értéket nem sért, ezért a tervezett módosítások ellen kifogást nem emelek.

Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály

5600 Békéscsaba, Szabadság tér 11-17., Pf.: 512.

Telefon: (+36 66) 795-631, E-mail: bekescsaba.epitesugyhaz@bekes.gov.hu, Honlap: www.bekesjarasok.hu

Nyilatkozatomat a 314-es Kr. 38. § (4) bekezdésére figyelemmel, a 314-es Kr. 9. melléklet 13. pontjához kapcsolódóan, a régészeti örökség és a műemléki értékvédelmével kapcsolatos szabályokról szóló 39/2015. (III. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 39. Kr.) 3. § a) pontjában meghatározott hatáskörben, a 39. Kr. 1. melléklet 3. sorszám alatt meghatározott illetékesség alapján adtam ki.

Békéscsaba, 2016. november 29.

Tisztelettel:

Dr. Marosvölgyi Emese
járási hivatalvezető
nevében és megbízásából:

Czeplédi Sándor
osztályvezető



Erről értesülnek:

1. Medgyesegyháza Város Önkormányzat Polgármestere 5666 Medgyesegyháza, Kossuth Lajos tér 1. (tértivevénnyel)
2. Irattár

F. Nagy
2016.12.05.



**Békés Megyei
Katasztrófavédelmi Igazgatóság
Igazgató**

H-5600 Békéscsaba, Kazinczy utca 9.
Tel: 06/66 549-470 Fax: 06/66 441-628 e-mail: bekes.titkarsag@katved.gov.hu

MAGYARORSZÁGI KATASZTRÓFAVÉDELMI SZOLGÁLTATÁS	
Előirányzat	Az előirányzat megnevezése
101-2-22/1411	2016. DECEMBER 08
B.L.	



Szám: 35400/2949-3/2016.ált

2. számú példány

Tárgy: Medgyesegyháza város
településrendezési tervének
módosításához vélemény adása

Hív. szám: 107-16/2016.ált

Ügyintéző: Nagy Ferenc kttv. ügyintéző

Tel.: 06/66 549-470

E-mail: bekes.titkarsag@katved.gov.hu

Dr. Nagy Béla György
polgármester

Medgyesegyháza

Tisztelt Polgármester Úr!

Tájékoztatom, hogy Medgyesegyháza Város településrendezési eszközök módosításának véleményezésével kapcsolatban szakterületemet (tűzvédelmi, polgári védelmi, vízügyi, vízvédelmi) érintően kifogás nem merült fel. Hatóságom a 2016. augusztus 10. napján kelt, 35400/2949-1/2016.ált. iktatási számú szakvéleményben foglaltakat továbbra is fenntartja.

A véleményezési eljárás további szakaszában is részt kívánok venni.

Békéscsaba, 2016. december 1.

Tóth Tibor
tűzoltó dandártábornok
tűzoltósági főtanácsos
megyei igazgató

nevében és megbízásából:

Gombkötő Zoltán

Gombkötő Zoltán
tűzoltó alezredes
szolgálatvezető

Készült: 2 példányban

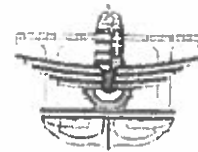
Készítette: Nagy Ferenc kttv. ügyintéző

Egy példány: 1 oldal, 1 lap

Kapja: 1. sz. pld: Irattár

2. sz. pld: Medgyesegyháza Város Önkormányzata, 5666 Medgyesegyháza, Kossuth tér 1.

2016. október 05. Balassa L.



Ütügyi, Vasúti és Hajózási Hivatal

Medgyesegyháza Város Polgármestere

Dr. Nagy Béla György

Medgyesegyháza
Kossuth Lajos tér 1.
5666

Tárgy: Medgyesegyháza Város településrendezési eszközök módosítása véleményezési szakasz

ikt. szám: UVH/UH/1133/3/2016.

Hiv. szám: 107-14/2016.ált

Ügyintéző: Gátay Zoltán

Telefon: +36 1 8159-687

E-mail: Gatay.Zoltan@nkh.gov.hu

Üt. Hivatal	
2016. október 05.	2016. október 05.
9. melléklet	

Tisztelt Polgármester Úr!

Medgyesegyháza Város településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatos megkeresésére a Nemzeti Közlekedési Hatóság Ütügyi, Vasúti és Hajózási Hivatal részéről az alábbi véleményt adom.

A levelében megadott online felületen található dokumentáció alapján és a korábbi véleményezési szakasz során Hivatalom UVH/UH/1133/1/2016. számú, 2016. augusztus 3-án kelt véleménye figyelembevételével, Medgyesegyháza Város településrendezési eszközei módosításával kapcsolatban észrevételek nem teszek, a településrendezési eszközök módosításának elfogadását támogatom.

Érintett államigazgatási szervként fenti véleményemet a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 38. § (3)-(4) bekezdése alapján, a rendelet 9. melléklet 9. pontja szerinti véleményezési jogkörömben adtam.

Budapest, 2016. november 24.

Blró József

Ütügyi, Vasúti és Hajózási Hivatal vezető
elnökhelyettes nevében és megbízásából:

Szalai György
osztályvezető

Üi- és Hídügyi Főosztály

Engedélyezési és Forgalm szabályozási Osztály

1066 Budapest, Teréz krt. 62. • 1387 Budapest 62., Pf.: 30. • telefon: +36 1 474 1770 • fax: +36 1 331 9917
www.nkh.hu



Alsó-Tisza-vidéki Vízügyi Igazgatóság

LOWER-TISZA DISTRICT WATER DIRECTORATE
WASSERWIRTSCHAFTSDIREKTION NIEDER THEISS TAL

Ikt. szám: 2177-0008/2016
Ea.: Hornyák Sándor János; Köteles József

Tárgy: Megyesegyháza településrendezési
eszközeinek (TRT) módosítása

Hiv.ikt.: 107-15/2016.ált

Hiv. ea: Balla László

Dr. Nagy Béla György
Polgármester

Medgyesegyháza
Kossuth tér 1.
5666

Tisztelt Címzett!

Medgyesegyháza város polgármestere 2016. november 12-én kelt, 107-15/2016.ált iktatószámú levelében értesítette az Alsó-Tisza-vidéki Vízügyi Igazgatóságot (ATIVIZIG) hogy a település önkormányzata a tervi véleményezési szakasszal folytatja Medgyesegyháza településrendezési eszközeinek (területrendezési terv és helyi építési szabályzat) módosítási folyamatát. A polgármester a 314/2012 (XII. 8.) Kormányrendelet alapján felkérte az ATIVIZIG-et a tervdokumentummal kapcsolatos vélemények közzétételére, illetve az eljáráshoz kapcsolódó nyilatkozatai megtételére.

Az ATIVIZIG a levélhez mellékelt elektronikus tervdokumentációt áttekintette és arra a következő szakvéleményeket adja:

A településrendezési terv módosításának tételei az előzetes tájékoztatási szakaszban megismertekhez képest jelentősen kibővültek.

A módosítással érintett területek:

1. A 0122/48, 0122/52 és 0122/53 hrsz.-ú területek kereskedelmi szolgáltató gazdasági területből ipari gazdasági területbe kerülnek átsorolásra.
2. A 0144/31 hrsz. közlekedési terület meghosszabbítására tervezett közlekedési terület megszüntetésére kerül, és beolvasztódik a mellette lévő ipari gazdasági területbe
3. A 0144/18 és 0144/25 hrsz. területeken a védőerdő a régi szabályozási terven jelölt 50 m-es szélességre kerül növelésre.
4. A Damjanich utca és Dózsa György utca közötti tervezett új utca nyitása megszüntetésével egyidejűleg a Dózsa György utcai telkek teljes egészében településközpont területbe, míg a Damjanich utcai telkek teljes egészében falusias lakóterületi besorolást kapnak.
5. Az idősek otthona (198/1 hrsz.), az általános iskola (126 hrsz.) és a 127 hrsz.-ú ingatlan, valamint az óvoda (115 hrsz.) intézményi területi besorolást kap.

ATIVIZIG • H-6720 Szeged, Stefánia 4., Pf. 390 • www.ativizig.hu

Telefon: 62/ 599-500*, 599-599* • Fax: 62/ 599-555

E-mail: titkarsag@ativizig.hu



6. A Rákóczi utca a településközponti besorolásról a Damjanich utcáig, valamint 537 és 538/3 hrsz.-ú terület falusias besorolást kap.
7. A Rákóczi K-i oldala a Damjanich u. és a Zsilinszky utca közötti része, a 607/2 és 608 hrsz.-ú ingatlanok, valamint a Virág utca 1-25-ig és 2-28 számig falusias lakóterület besorolást kaptak.
8. A Kossuth tér ÉK-i szélén az ingatlanok kiszolgálhatósága érdekében egy 9 m széles közlekedési terület kerül kialakításra.
9. A 114 hrsz.-ú ingatlanon Különleges beépítésre szánt területi besorolást kap Szabadidő és testedzési terület céljára.

Az újonnan közölt módosítási tételek állami tulajdonú, Igazgatóságunk vagyonkezelésében lévő vízfolyást nem érintenek. A mellékletekben közölt módosítások a felszín alatti vizek tekintetében kevésbé relevánsak, illetve nem kifogásolhatóak, azokkal szemben felszín alatti vizekkel kapcsolatos kifogást nem emelünk.

A véleményezési dokumentációban ismertetett településrendezési eszközök módosításával kapcsolatban vízügyi szempontból Igazgatóságunk kifogást nem emel. Nem emelünk kifogást a helyi építési szabályzat kapcsolódó változtatása ellen sem.

Hivatkozva az 1-es és 2-es változtatások tartalmára (0144/31, 0122/48, 0122/52 és 0122/53 területeken a létesítményekhez kapcsolódó nagy kiterjedésű burkolt felületek létesítése miatt) az érintett területeken javasoljuk zárt burkolatok helyett a beszivárogtatást lehetővé tevő, hézagos burkolt felületek kialakítását.

Medgyesegyháza község közigazgatási területén a területileg illetékes szakaszmérnökségünk: ATIVIZIG Hódmezővásárhelyi Szakaszmérnökség, (6800 Hódmezővásárhely, Dr. Rapcsák András út 10. Tel: 62/535-060, fax: 62/248-304.)

Nyilatkozunk, hogy az eljárás esetleges további szakaszában részt kívánunk venni. Igazgatóságunk szakemberei - előzetes időpont egyeztetés alapján – segítséget nyújtanak a tervezőnek a vízügyi munkarész kidolgozásához. A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 37§ (6) bekezdésére hivatkozva közöljük, hogy Igazgatóságunk számára az elektronikusan hozzáférhető dokumentáció megfelelő, CD-re írt vagy kinyomtatott példányt abból nem igénylünk.

Felhívjuk a figyelmet, hogy a településrendezési tervvel kapcsolatos megkereséseiket a jogszabályban nevesített Országos Vízügyi Főigazgatóság helyett közvetlenül az ATIVIZIG-nek szíveskedjenek küldeni!

Szeged, 2016. december 5.

Üdvözlettel:


Priváczkiné Hajdu Zsuzsanna
osztályvezető

Megbízói válaszok

Medgyesegyháza rendezési terv módosításhoz (Északi és Nyugati iparterület, valamint a belváros) a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 38. § szerint beérkezett véleményekre

Békés Megyei Kormányhivatal

Építésügyi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti
Főosztály Építésügyi Osztály

- ad.1.) A módosító rendelet-tervezet 8. § (6)-ra vonatkozó javaslatot elfogadjuk.
- ad.2.) A duzzadó agyag általaj nem lehatárolható település területén történő előfordulása még kellően nem megkutatott. Az előrelátás azonban megköveteli az alapozás és a lábazat húzóerők felvételére is alkalmassá tételét, ezért a sávalapokra vonatkozóan az előírást továbbra is fenntartjuk.
- ad.3.) Javaslatot elfogadjuk.
- ad.4.) A rendelet szövege, összhangba kerül a melléklettel. A kisvárosias lakóterület területe a módosítással nem változik.
- ad.5.) A településszerkezeti terv szöveges része a 4., 6., 7. pontja kiegészítésre kerül.
A településszerkezeti terv szöveges része egy indoklási résszel kiegészítésre kerül.
A kertvárosi lakóterület L_{ke1} jelölést kap mindenütt.
A HÉSZ 23. § és 24. §-ban az elhelyezhető épületek egy bekezdésben kerülnek felsorolásra.
- ad.6.) A településszerkezeti terv szövegében a terület felhasználások módosítása egyértelműsítésre kerül.
A speciális szabályozási szempontokban az OTÉK előírásaitól történő eltérő előírások részletezésre kerülnek.
- ad.7.) A táblázatokban történt előírások javításra kerülnek (m^2 , m).
- ad.8.) A G_{ksz2} övezet HÉSZ táblázatában a külterületi szabályozási tervben szereplő értékekre módosul, ugyanakkor egyidejűleg a (2) kiegészítésre kerül a G_{ksz-2} területek előírásaitól történő eltérések előírásaival.
A rendelet tervezet 14. §-a törlésre kerül.

- ad.9.) Lásd ad.6.)
- ad.10.) A szabályozási tervekre – mivel azok az állami alapadatok felhasználásával készültek – feltüntetésre kerül a kívánt szövegrész.
- ad.11.) A HÉSZ 6. § kiegészítésre kerül (9) bekezdéssel.
(9) Ahol a szabályozási terv építési helyet jelöl, ott azt kell alkalmazni.
- ad.12.) A téves jelölések módosításra kerülnek.
- ad.13.) A táblázatokban szereplő szintterület sűrűségek a terület-felhasználási egységre vonatkozóan feltüntetésre kerülnek.
- ad.14.) A jelkulcs kiegészítésre kerül.
- ad.15.) Az alátámasztó munkarész kiegészítésre kerül.
A kötelező fásítás megszüntetése marad.
- ad.16.) A határozati javaslatban a 0122/82 hrsz. javításra kerül „0122/48”-ra. A bekezdés kereskedelmi szolgáltató gazdasági területből ipari gazdasági területbe történő átsorolást fog tartalmazni.
- ad.17.) A szövegbe a jelenleg érvényes szerkezeti terv elfogadására hozott területi határozat is szerepelni fog.
- ad.18.) Az adótorony a szerkezeti terven feltüntetésre kerül.

Békés Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság
– Kifogást nem emelt.

Békés Megyei Kormányhivatal
Békéscsabai Járási Hivatala
Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály
– Kifogást nem emelt.

Nemzeti Közlekedési Hatóság
– A módosítás elfogadását támogatja.

Alsó-Tisza-vidéki Vízügyi Igazgatóság
– Kifogást nem emel.

Békés Megyei Önkormányzat

- A tervezett módosítások megfelelnek a megye hatályos területrendezési tervének.

Medgyesegyháza, 2017. február 27.

Dr. Nagy Béla
polgármester



A BÉKÉS MEGYEI ÖNKORMÁNYZAT KÖZGYŰLÉSÉNEK ELNÖKE

Cím: 5600 Békéscsaba, Árpád sor 18. Levélcím: 5601 Békéscsaba, Pf: 118. Tel.: (66) 441-156

Iktatószám: TTO/6/137/2016.
Ügyintéző: Földesi István
Hivatkozási sz.: 107-29/2016.ált.

Tárgy: Medgyesegyháza város településrendezési eszközeinek
módosítása – megyei önkormányzati vélemény.

Medgyesegyháza Város Önkormányzata

Dr. Nagy Béla György polgármester

5666 Medgyesegyháza, Kossuth tér 1.

Tisztelt Polgármester Úr!

A 2016. december 8-án érkezett fenti hivatkozási számú levelével véleményt kérő megkereséssel fordult a Békés Megyei Önkormányzathoz Medgyesegyháza város településrendezési eszközeinek módosítása ügyében.

A megyei önkormányzatnak a területfejlesztésről és a területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény 13/A § (5) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 41. szakaszában foglaltakkal összhangban, a településrendezési eszközök egyszerűsített eljárásban történő módosításával kapcsolatos megyei önkormányzati véleményről az alábbiakban tájékoztatjuk. Véleményünk alapja az OPTIMUNKA Bt. Csaba Márton vezető tervező által készített véleményezési dokumentáció, amelyet megkeresése mellékleteként volt szíves megküldeni.

A véleményezési dokumentáció vizsgálata alapján megállapítjuk, hogy a településrendezési eszközöket, ezen belül a településszerkezeti tervet érintő módosítások tervezete megfelel Békés megye hatályos területrendezési tervének.

A megyei területrendezési tervnek való megfelelés megállapításán túlmenően, a megyei önkormányzatnak a területfejlesztésről és a területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény 13/A § (4) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva megállapítjuk, hogy a településrendezési eszközök módosításának tervezete illeszkedik Békés megye területfejlesztési koncepciójához és Békés megye területfejlesztési programjához.

Tájékoztatom, hogy a településrendezési eszközök készítése eljárásának további szakaszaiban a Békés Megyei Önkormányzat részt kíván venni. Kérem, hogy a településrendezési eszközök módosítását, elfogadást követően, szíveskedjen a Békés Megyei Önkormányzatnak megküldeni.

Békéscsaba, 2016. december 21.

Tisztelettel,


Zalai Mihály



BÉKÉS MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: BE/10/214-3/2016.

Tárgy: Medgyesegyháza város
településrendezési eszközök
módosítására vonatkozó vélemény
(Északi és Nyugati ipari terület, valamint
Belvárosi szabályozási terv) – közbenső
véleményezési szakasz

Ügyintéző: Farkas Péter
Telefon: 66/622-067

Hív. szám: 107-12/2016.ált

dr. Nagy Béla György
polgármester részére

Medgyesegyháza

Kossuth tér 1.
5666

Tisztelt Polgármester Úr!

A hivatalomhoz érkezett tárgyi településrendezési eszköz módosításának elkészült tervezetét a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: *Eljr.*) 38. §-ában foglaltak szerint áttekintettem és véleményemet az alábbiakban adom meg.

1. Medgyesegyháza város helyi építési szabályzatáról szóló 17/2007. (VIII.29.) Ök. rendelet (továbbiakban: Hész) módosító rendelet-tervezet 3. §-ban a Hész 8. § (6) bekezdése helyébe lépő „részbeni felújítások, festések kiegészítését akkor is el kell írni, ha homlokzat felújítása egyébként nem lenne engedélyköteles” rendelkezése nem határozza meg, hogy kinek kellene előírni, illetve a HÉSZ nem is határozhat meg ilyen kötelezettséget hatóság részére. Javaslom olyan általános előírás megfogalmazását, mely külön hatósági felhatalmazás nélkül fejezi ki az elérendő célt. Például csak a bekezdés első tagmondatának meghagyásával.
2. A Hész 8. § (7) bekezdéssel történő kiegészítéséhez kérem a 2012. augusztus 6-án hatályos az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) 4. §-ban meghatározott alátámasztó szakági munkarész elkészítését annak alátámasztására, hogy az alattalajban duzzadó agyaglanccsék található, melyek károkat okozhatnak. Továbbá, hogy az építményekben keletkező károk csak a vasalt alap és vasbeton lábazat építésével előzhető meg. Javaslom egyéb műszaki megoldás megfontolását is.
3. A módosító-rendelet 4. § szerinti szakhatósági hatáskör megállapításáról magasabb szintű jogszabályok rendelkeznek, a Hész nem állapíthat meg szakhatósági hatáskört, tekintettel arra, hogy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § nem ad erre felhatalmazást. Továbbá a hatályos Hész 9. §-a két (2) bekezdést tartalmaz. Javaslom a Hész 9. § első (2) bekezdés változatlannul hagyását és a második (2) bekezdésének törlését.
4. A módosító-rendelet 6. § vonatkozásában kérem, hogy az alátámasztó munkarészben mutassa be jelenleg mely területek vannak kisvárosias lakóterületbe sorolva, továbbá a módosítás célját, tartalmát és várható hatásait.

Az építési övezet jelölése a (2) bekezdésben eltér a korábbi jelöléstől, azonban a 3. melléklet szerinti szabályozási terv-részlet a korábbi jelölést tartalmazza.

A 3. számú mellékletben feltüntetett Lk1 építési övezet és a jelmagyarázat lévesen tartalmazza a legnagyobb megengedett beépítettség mértékét, tekintve, hogy a rendelet szövegében 30% szerepel, míg a rajzon 40%. Kérem a fentiek javítását.

5. A módosító-rendelet 7. § vonatkozásában kérem, hogy az alátámasztó munkarészben mutassa be jelenleg mely területek vannak kertvárosias lakóterületbe sorolva, továbbá a módosítás célját, tartalmát és várható hatásait.
Az építési övezet jelölése (Lk-e) a (2) bekezdésben eltér a korábbi jelöléstől (Lke1), azonban a 3. melléklet szerinti szabályozási terv-részlet a korábbi jelölést tartalmazza.
Javasolom továbbá, hogy a Hész 23. § (5) bekezdésében meghatározott rendelkezések (1) bekezdésben szerepeljenek, tekintettel arra, hogy nem állapít meg speciális szabályozást a felsorolt rendelkezésű építményekre.
A (6) bekezdésből hiányzik a végezhető tevékenység megnevezése. Javasolom a létesíthető szóval történő kiegészítését.
6. A módosító-rendelet 8. § vonatkozásában kérem, hogy az alátámasztó munkarészben mutassa be jelenleg mely területek vannak falusias lakóterületbe sorolva, továbbá a módosítás célját, tartalmát és várható hatásait. Továbbá nevezze meg pontosan, mely OTÉK előírások tekintetében kívánnak megengedőbb követelményeket megállapítani.
7. A módosító-rendelet 9. § táblázatában az építési telek kialakítható legkisebb szélessége oszlopban a mértékegységet m^2 -ről kérem m-re javítani. Ugyanezen előírást tartalmazza a 25. § (2) bek., a 26. § (3) bek. és a 26/A. § (3) bek. táblázata.
8. A rendelet-tervezet 14. § „a 8. melléklet Gksz-1 és Gksz-2 építési övezetekre vonatkozó előírással ezen rendelet hatályba lépésével hatályát veszti” szövegrészével a Gksz-1 és Gksz-2 jelű építési övezetek szabályozási terven történő besorolása megszűnne, tehát ezekre a területekre nem lenne érvényes helyi építési szabályzat. A szöveg ilyen formában történő elfogadását nem támogatom.
Az OTÉK 2. számú melléklet II. 1.3. pontja szerint a beépítési mód, beépítési %, építménymagasság és telekterület is feltüntetendő az építési övezet, övezet szabályozási terven történő jelölésekor. Az építési övezetek beépítési paramétereinek változtatásával, így azok jelölése is megváltozik, melyet a szabályozási terven is át kell vezetni.
9. A módosító-rendelet 10. § vonatkozásában kérem, hogy az alátámasztó munkarészben mutassa be jelenleg mely területek vannak településközponti vegyes területbe sorolva, továbbá a módosítás célját, tartalmát és várható hatásait.
10. Az OTÉK 4. § (4) bekezdése értelmében a szabályozási terv jóváhagyandó munkarészét az ingatlan-nyilvántartási térkép hiteles másolatának felhasználásával kell elkészíteni. A szabályozási terven fel kell tüntetni, hogy „Készült az állami alapadatok felhasználásával”. Kérem a fenti szöveg feltüntetését az ingatlan-nyilvántartási térkép hiteles másolatának felhasználásával elkészített szabályozási tervlapokon.
11. A jelenleg módosított építési övezetek esetében lehatárolásra került az építési hely az elő-, oldal- és hálsókert meghatározásával, azonban a Hész 6. § jelenleg is szabályozza az építési helyet. A párhuzamos szabályozás megszüntetése érdekében kérem, hogy vizsgálja felül ezen részeket.
12. A módosítással érintett építési övezetknél, ahol a beépítési paramétereket tartalmazó táblázatok kerültek meghatározásra a beépítési mód oszlopában lévő jelölésekhez tartozó jelmagyarázat is szükséges vagy a Hész 6. § (1) bekezdése módosítandó, hogy a jelölések értelmezhetőek legyenek. A táblázatok továbbá nem egységesek a jelölések tekintetében, mivel a nulla és egy karaktereket is tartalmaznak vélhetően O és I helyett.
13. Az újraszabályozott építési övezetek beépítési paramétereit között meghatározásra került az építési telek megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség mértéke. Az OTÉK 6. § (4) bekezdés és a 25. § (1) bekezdés táblázata szerint is a területfelhasználási egységekre határozandó meg a szintterület-sűrűség, mely az OTÉK 1. melléklet 91. pont meghatározása szerint a beépítésre

szánt terület egyes területfelhasználási egységein elhelyezhető épületek összes szintterületének és a területfelhasználási egység területének viszonyszáma. Kérem a szintterület-sűrűséget az egyes területfelhasználási egységekre vonatkozóan meghatározni.

14. A Hész 11. melléklete helyébe lépő, a rendelet-tervezet 1. melléklete a 0122/54 hrsz-ú ingatlanon piros sraffozást ábrázol. A jelmagyarázat, azonban nem tartalmazza ezt a jelölést. Az értelmezhetőség érdekében kérem a szabályozási terven ennek a jelölésnek a feltüntetését.
15. Az alátámasztó munkarész nem tartalmazza, hogy változik a 0122/55 hrsz-ú ingatlan építési övezeti besorolása, továbbá a 11. mellékletben kijelölt új közutat, a 12. mellékletben a 0140/1, a 144/7 és a 145/1 hrsz-ú út szélesítésére meghatározott szabályozási vonal megszüntetését és az Északi iparterületen az utak melletti kötelező fásítás megszüntetését. A 0144/7 és 0145/1 hrsz utak nem kerültek a tervezési területbe, ezért területlehatárolás nem megfelelő, azt ki kell bővíteni legalább ezekkel a területekkel. Az alátámasztó munkarészben pedig minden módosítást fel kell tüntetni.
16. A Szerkezeti terv határozati javaslatában a hatályos szerkezeti terv számának hivatkozását javasolom feltüntetni. Továbbá az első bekezdésben meghatározott 0122/82 hrsz-ú ingatlant a szerkezeti, illetve a szabályozási terv sem tartalmazza, a felsorolt ingatlanok pedig ipari gazdasági területbe kerülnek besorolásra a feltüntetett kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület helyett. Kérem a fentiek felülvizsgálatát és szükség szerinti javítását.
17. A 0122/52 és 0122/54 hrsz-ú ingatlanokon villamos hálózat halad keresztül, mely a hatályos szabályozási terven szerepel, de a módosítással a hálózat jelölése megszakad ezen a két ingatlanon, így nehezen lenne értelmezhető ez a rajzi elem. Az OTÉK 2. melléklet I. 6.5. pontja és az Eljr. 4. melléklet 1.1.5. pontja értelmében a szerkezeti terven a meghatározó infrastruktúra elemek ábrázolni kell.
18. A rendelkezésemre álló ortofotó szerint a 0122/53 hrsz-ú ingatlanon található egy adótorony. Az Eljr. 11. § (2) bekezdése szerint a meghatározó infrastruktúra elemeket, így az adó-, vevőtornyot, átjátszó állomást is tartalmaznia kell legalább a településszerkezeti tervnek.

Az egyeztetési eljárással kapcsolatban a következő tájékoztatást adom:

Az Eljr. 39. § (1)-(3) bekezdése alapján véleményeltérés esetén a polgármester egyeztetést kezdeményezhet, amelyről jegyzőkönyvet kell készíteni. A véleményezést követően a beérkezett véleményeket – egyeztetés esetén a jegyzőkönyvet is – ismertetni kell a képviselő-testülettel, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület dönt. A vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntést indokolnia kell. A véleményezési szakasz a képviselő-testületi döntés dokumentálásával és közzétételével zárul le.

Az Eljr. 40. § (1) bekezdése szerinti végső szakmai véleményezési szakaszban a polgármester, a véleményezési szakasz lezárását követően a településrendezési eszköz tervezetét, az eljárás során beérkezett valamennyi vélemény és a véleményezési szakaszban keletkezett egyéb dokumentum egy példányát elektronikus adathordozón megküldi végső véleményezésre az állami főépítési hatáskörében eljáró megyei kormányhivatalnak, aki a hiánytalanul beérkezett dokumentumok beérkezéstől számított 21 napon belül megküldi a polgármesternek a településrendezési eszközzel kapcsolatos záró szakmai véleményét a településrendezési eszköz elfogadásához.

Kérem, hogy a záró szakmai vélemény kezdeményezéséhez a megkeresett, de véleményt nem adó érdekelteket, mint kifogást nem emelő véleményezőkről szíveskedjen tájékoztatást adni az előzetes tájékoztatási szakaszra és a véleményezési szakaszra vonatkozóan is.

Kérem, hogy a partnerségi egyeztetésre vonatkozó döntéséről és tartalmáról is tájékoztasson a végső véleményezési szakasz kezdeményezésekor.

Az állami főépítési hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal véleményeltérés fennállása esetén a dokumentumok beérkezését követő 15 napon belül egyeztető tárgyalást kezdeményez a vélemények még fennmaradt kérdéseinek tisztázására. Az állami főépítész ebben az esetben az egyeztetést követő 8 napon belül megküldi a polgármesternek az egyeztetésről készült jegyzőkönyvet és a településrendezési eszközzel kapcsolatos záró szakmai véleményét a településrendezési eszköz elfogadásához.

Békéscsaba, 2016. december 9.

Tisztelettel:

Gajda Róbert
kormány megbízott
nevében és megbízásából:



Börner Miklós
mb. osztályvezető

Megkeresettek tájékoztatási szakasz	Válasz érkezett		A továbbiakban részt kíván venni		Megjegyzés
	Nem	Igen	Nem	Igen	
Békés Megyei Kormányhivatal, Földhivatali Osztály, Békéscsaba		✓	✓		
Nemzeti Közlekedési Hatóság, Felügyeleti Főosztály - Repülőtéri és Repülésvédelmi Osztály, Budapest		✓	✓		
Honvédelmi Minisztérium, Hatósági Osztály, Budapest		✓	✓		
Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal, Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály, Bányászati Osztály, Szolnok		✓	✓		
Békés Megyei Kormányhivatal, Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály, Útügyi Osztály, Békéscsaba		✓	✓		
Kőrös-Maros Nemzeti Park Igazgatóság, Szarvas		✓	✓		
Békés Megyei Kormányhivatal, Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály, Gyula		✓		✓	
Alsó-Tisza-Vidéki Vízügyi Igazgatóság, Szeged		✓		✓	
Békés Megyei Kormányhivatal, Építésügyi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály, Építésügyi Osztály, Békéscsaba		✓		✓	
Békés Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Békéscsaba		✓		✓	
Békés Megyei Kormányhivatal, Békéscsabai Járási Hivatala, Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály, Békéscsaba		✓		✓	
Csongrád Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Szeged	✓				
Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala, Budapest	✓				
Mezőkovácsházi Rendőrkapitányság, Mezőkovácsháza	✓				
Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal, Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztály, Kecskemét	✓				
Forster Gyula Nemzeti Örökséggazdálkodási és Szolgáltatási Központ, Budapest	✓				
Nemzeti Közlekedési Hatóság, Út- és Hídügyi Főosztály		✓	✓		
Országos Vízügyi Igazgatóság, Budapest	✓				
Békés Megyei Kormányhivatal, Orosházi Járási Hivatala, Népegészségügyi Osztály Mezőkovácsházi Kirendeltsége	✓				



EPFOGLÓVA

1:5000
2012. évi február 1. napján készült

OPTIMINKA
MÉREZÉSEK ÉS TARTALÉKOK

MÉREZÉSEK	1:5000
TARTALÉKOK	1:5000
ESZAKI PART TERÜLET	1:5000
BEVÁROS	1:5000
NYUGATI PART TERÜLET	1:5000

NYUGATI PART TERÜLET	1:5000
BEVÁROS	1:5000
ESZAKI PART TERÜLET	1:5000

MEGNEVEZÉSEK	NYUGATI PART TERÜLET
1. Hely	1. Hely
2. Hely	2. Hely
3. Hely	3. Hely
4. Hely	4. Hely
5. Hely	5. Hely
6. Hely	6. Hely
7. Hely	7. Hely
8. Hely	8. Hely
9. Hely	9. Hely
10. Hely	10. Hely
11. Hely	11. Hely
12. Hely	12. Hely
13. Hely	13. Hely
14. Hely	14. Hely
15. Hely	15. Hely
16. Hely	16. Hely
17. Hely	17. Hely
18. Hely	18. Hely
19. Hely	19. Hely
20. Hely	20. Hely
21. Hely	21. Hely
22. Hely	22. Hely
23. Hely	23. Hely
24. Hely	24. Hely
25. Hely	25. Hely
26. Hely	26. Hely
27. Hely	27. Hely
28. Hely	28. Hely
29. Hely	29. Hely
30. Hely	30. Hely
31. Hely	31. Hely
32. Hely	32. Hely
33. Hely	33. Hely
34. Hely	34. Hely
35. Hely	35. Hely
36. Hely	36. Hely
37. Hely	37. Hely
38. Hely	38. Hely
39. Hely	39. Hely
40. Hely	40. Hely
41. Hely	41. Hely
42. Hely	42. Hely
43. Hely	43. Hely
44. Hely	44. Hely
45. Hely	45. Hely
46. Hely	46. Hely
47. Hely	47. Hely
48. Hely	48. Hely
49. Hely	49. Hely
50. Hely	50. Hely
51. Hely	51. Hely
52. Hely	52. Hely
53. Hely	53. Hely
54. Hely	54. Hely
55. Hely	55. Hely
56. Hely	56. Hely
57. Hely	57. Hely
58. Hely	58. Hely
59. Hely	59. Hely
60. Hely	60. Hely
61. Hely	61. Hely
62. Hely	62. Hely
63. Hely	63. Hely
64. Hely	64. Hely
65. Hely	65. Hely
66. Hely	66. Hely
67. Hely	67. Hely
68. Hely	68. Hely
69. Hely	69. Hely
70. Hely	70. Hely
71. Hely	71. Hely
72. Hely	72. Hely
73. Hely	73. Hely
74. Hely	74. Hely
75. Hely	75. Hely
76. Hely	76. Hely
77. Hely	77. Hely
78. Hely	78. Hely
79. Hely	79. Hely
80. Hely	80. Hely
81. Hely	81. Hely
82. Hely	82. Hely
83. Hely	83. Hely
84. Hely	84. Hely
85. Hely	85. Hely
86. Hely	86. Hely
87. Hely	87. Hely
88. Hely	88. Hely
89. Hely	89. Hely
90. Hely	90. Hely
91. Hely	91. Hely
92. Hely	92. Hely
93. Hely	93. Hely
94. Hely	94. Hely
95. Hely	95. Hely
96. Hely	96. Hely
97. Hely	97. Hely
98. Hely	98. Hely
99. Hely	99. Hely
100. Hely	100. Hely



Nyugati part terület
(11. melléklet)



Beváros
(12. melléklet)



Eszaki part terület
(13. melléklet)

MEDGYESEGYHÁZA

Északi és Nyugati ipari terület,
valamint Belváros
SZABÁLYOZÁSI TERV

(Egyeztetési anyag)

2016



OPTIMUNKA
BETÉTI TÁRSASÁG

5800 BÉKÉSCSABA FELSŐ-KÖRÖS SOR 5/C. TEL: (66) 327-705

OPTIMUNKA BETÉTI TÁRSASÁG
Békéscsaba, Felső Körös sor 9/c
Telefon: 66/739-438
Mobil: 70/3398-4471
E-mail: csabaetelka9@gmail.com

Tsz.: OM-15-07

MEDGYESEGYHÁZA
Északi és Nyugati ipari terület, valamint
Belváros
SZABÁLYOZÁSI TERVE

Vezető tervező: Csaba Márton
okl. mérnök
városépítési, városgazdálkodási szakmérnök
vízellátás-csatornázás- egészségügyi szakmérnök
TT-1 04-0024

Településrendezés: Csaba Márton
Munkatárs: Csaba Zsolt okl. mérnök

Békéscsaba, 2015. március


Csaba Márton
vezető tervező

OPTIMUNKA BETÉTI TÁRSASÁG
5600 Békéscsaba
Felső Körös sor 9/c
Telefon: 66/739-438
Mobil: (70) 3394471
E-mail: csabaetelka9@gmail.com

Tsz.: OM-16-01

CSABACSÜD NAGYKÖZSÉG

Helyi építési szabályzat
módosítás

Vezető tervező:

Csaba Márton
okl. mérnök
városépítési, városgazdálkodási szakmérnök
vízellátás-csatornázás-egészségügyi szakmérnök
TT-1 04-0024

Békéscsaba, 2016. április

Csaba Márton
vezető tervező

TARTALOMJEGYZÉK

Medgyesegyháza Északi és Nyugati ipari terület, valamint Belváros szabályozási tervéhez

Terviratok

Településszerkezeti terv módosítás	1-3. oldal
Speciális szabályozási szempontok	4. oldal
Határozati javaslat	5. oldal
HÉSZ módosítás	6-13. oldal

Tervek

Településszerkezeti terv módosítás	M = 1 : 10000
Szabályozási tervek	M = 1 : 2000

Békéscsaba, 2016. március


Csaba Márton
vezető tervező

OPTIMUNKA Bt.
Épület- és Területrendezési Tervező és Képviselet
Béltéri Társaság
Békéscsaba, Fejő-Kőrös sor 9/C
Adószám: 20214047-1-04
Közigazgatási Ikt. sz. 53710072-15714217

Településszerkezeti terv módosítása

Előzmény

Medgyesegyháza Város Önkormányzata Képviselő-testülete úgy döntött, hogy a Medgyesbodzási úttól É-ra lévő gazdasági területet teljes egészében ipari területbe kell tenni, a településtől É-ra lévő ipari területen az egyik betervezett utat meg kell szüntetni, a belvárosi területen új szabályozási terv készíttendő, valamint a HÉSZ módosítását el kell végezni, különös tekintettel a már kialakult kis telkek beépíthetőségének növelésére.

Településszerkezeti terv módosítása

- 1.) A 0122/48, 0122/52 és 0122/53 hrsz-ú területek kereskedelmi szolgáltató gazdasági területből ipari gazdasági területbe kerülnek átsorolásra.
- 2.) A 0144/31 hrsz. közlekedési terület meghosszabbítására tervezett közlekedési terület megszüntetésre kerül, és beolvasztódik a mellette lévő ipari gazdasági területbe.
- 3.) A 0144/18 és 0144/25 hrsz. területeken a védőerdő a régi szabályozási terven jelölt 50 m-es szélességre kerül növelésre.
- 4.) A Damjanich utca és Dózsa György utca közötti tervezett új utcanyitás megszüntetésével egyidejűleg a Dózsa György utcai telkek teljes egészében településközpont területbe, míg a Damjanich utcai telkek teljes egészében falusias lakóterületi besorolást kapnak.
- 5.) Az idősek otthona (198/1 hrsz.), az általános iskola (126 hrsz.) és a 127 hrsz-ú ingatlan, valamint az óvoda (115 hrsz.) intézményi területi besorolást kap.
- 6.) A Rákóczi utca a településközponti besorolástól a Damjanich utcáig, valamint 537 és 538/3 hrsz-ú terület falusias besorolást kap.
- 7.) A Rákóczi K-i oldala a Damjanich u. és a utca közötti része, a 607/2 és 608 hrsz-ú ingatlanok, valamint a Virág utca 1-25-ig és 2-28. számig falusias lakóterületi besorolást kapnak.
- 8.) A Kossuth tér ÉK-i szélén az ingatlanok kiszolgálhatósága érdekében egy 9 m széles közlekedési terület kerül kialakításra.
- 9.) A 114 hrsz-ú ingatlan Különleges beépítésre szánt területi besorolást kap szabadidő és testedzési terület céljára.

Alátámasztó szakági munkarészek

- 1.) **Illeszkedés a magasabb szintű tervekhez**

A módosítások által érintett területek a megyei terv városias települési térségén van, így szabadon történhet terület-felhasználási változtatás.

Az országos övezetek közül a kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete és az országos vízminőség-védelmi terület övezete a megyei övezetek közül a földtani veszélyforrás területének övezete érinti a módosított területeket.

A kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezetének területén új beépítésre szánt terület nem került kialakításra.

Az országos vízminőség-védelmi területi érintettségnek megfelelően a jelenleg érvényes rendezési tervben már kijelöltek a vízvédelemmel érintett területek, a HÉSZ pedig a 17. §-ában és 53. §-ban megfelelő előírásokat tartalmaz.

A földtani veszélyforrásra figyelemmel a HÉSZ módosítás tartalmaz előírást a település teljes területére.

2.) **Tájrendezés**

A biológiai aktivitási érték változását az 1. sz. táblázat tartalmazza.

3.) **Környezetvédelem**

A tervezett módosítás nem érinti.

4.) **Közlekedés**

A tervezett módosítás egy tervezett feltáró utat szüntet meg.

5.) **Hírközlés**

A tervezett módosítás nem érinti.

6.) **Közművesítés**

A tervezett módosítás nem érinti.

7.) **Örökségvédelem**

Örökségvédelmi hatástanulmány 2007-ben készült. A módosítás sem az épített környezet, sem pedig a természetvédelem területén nem módosít. A régészeti lelőhelyek feltüntetésre kerültek.

Békéscsaba, 2016. március


Csaba Márton
vezető tervező

Biológiai aktivitási érték

Módosítás előtt				Módosítás után		
Terület felhasználás	Terület ha	Aktivitási érték mutató	Aktivitási érték	Terület felhasználás	Aktivitási érték mutató	Aktivitási érték
Közlekedési terület	2,6271	0,6	1,5762	Ipari terület	0,4	1,0508
Ipari terület	1,1163	0,4	0,4465	Védőerdő	9	10,0467
Közlekedési terület	0,0531	0,6	0,0318	Védőerdő	9	0,4779
Zöldterület	0,1891	6,0	1,1346	Közlekedési terület	0,6	0,1134
Kertvárosias lakóterület	6,7556	2,7	18,2401	Falusias lakóterület	2,4	16,2134
Kertvárosias lakóterület	1,2318	2,7	3,3258	Településközpont	0,5	0,6159
Közlekedési terület	0,5197	0,6	0,3118	Településközpont	0,5	0,2598
Falusias lakóterület	0,1999	2,4	0,4797	Intézmény terület	0,5	0,0999
Településközpont	0,2106	0,5	0,1053	Különleges terület	1,5	0,3159
Mindösszesen:			25,6518			
				29,1937		

Tehát a módosítással a település biológiai aktivitási értéke nem romlik.

Speciális szabályozási szempontok

Általánosságban törekedtük az OTÉK szabályozásánál szigorúbb HÉSZ szabályok csökkentésére a település lakossági igényének figyelembevételével.

A településközpont vegyes terület csökkentésével új intézményterületek önálló szabályozására törekedtünk.

A falusias lakóterület szabályozásánál a már kialakult kisméretű, 500-700 m²-es telkekre az OTÉK előírásainál megengedőbb szabályozást alkalmaztunk, a legnagyobb beépíthetőség előírásánál a tömeges szabálysértések elkerülése érdekében, a már kialakult helyzet legalizálására.

Az övezetek többségénél a melléképítmények építhetőségét pontosítottuk.

Békéscsaba, 2015. március


Csaba Márton
vezető tervező

Határozati javaslat

Medgyesegyháza Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a település rendezési tervének szerkezeti tervét az alábbiak szerint módosítja:

A 0122/48, 0122/82 és a 0122/53 hrsz. területek kereskedelmi szolgáltató gazdasági területbe kerülnek átsorolásra.

A 0144/31 hrsz. közlekedési terület meghosszabbítására tervezett közlekedési területből ipari gazdasági terület lesz.

A 0144/18 és a 0144/25 hrsz. területeken a védőerdő területe 50 m szélességre nő az ipari gazdasági terület helyén.

A Damjanich utca és Dózsa György utca között tervezett új utcanyitás megszüntetésre kerül. A Dózsa György utcai telkek teljes egészükben településközponti területbe, a Damjanich utcai telkek pedig kertvárosias lakóterületből falusias lakóterületbe kerülnek.

A 198/1 hrsz., a 126 hrsz., a 127 hrsz., valamint a 115 hrsz-ú terület településközpont vegyes területből intézményi területbe kerül.

A Rákóczi utca a Damjanich utcáig településközpont besorolásból, valamint az 537 és 538/3 hrsz-ú terület falusias lakóterületi besorolású lesz.

A Rákóczi utca K-i oldala a Damjanich u. és Zsilinszki u. közötti része, a 607/2 és 608 hrsz-ú ingatlanok, valamint a Virág utca 1-25-ig és 2-28-ig kertvárosias lakóterületből falusias lakóterületbe kerül.

A Kossuth tér ÉK-i szélén az ingatlanok kiszolgálása érdekében 9 m széles közlekedési terület kerül kialakításra a zöldterületi besorolás helyett.

A 114 hrsz-ú ingatlan Különleges beépítésre szánt területi besorolásba kerül, szabadidő és testedzési céllal településközpont vegyes területből.

Határidő:

Felelős:

MEDGYESEGYHÁZA VÁROS ÖNKORMÁNYZAT
Képviselő-testületének
...../2016. önkormányzati rendelete
Medgyesegyháza város helyi építési szabályzatáról szóló
17/2007. (VIII. 29.) ök. rendeletének módosításáról

Medgyesegyháza Város Önkormányzata Magyarország Alaptörvényének 32. cikk. (1) a.) pontja, és 32. cikk (2) bekezdése, a helyi önkormányzatokról szóló a 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdése, valamint az épített környezet alakításáról szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján feladatkörében eljárva, a 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 41. § (2) bekezdése szerinti véleményezési jogkörében eljáró Békés Megyei Kormányhivatal Építésügyi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály, Építésügyi Osztály, Békés Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály, Körös-Maros Nemzeti Park Igazgatóság, Békés Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Csongrád Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Alsó-Tisza-vidéki Vízügyi Igazgatóság, Békés Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály, Nemzeti Közlekedési Hatóság Útügyi, Vasúti és Hajózási Hivatala, Nemzeti Közlekedési Hatóság Légügyi Hivatala, Békés Megyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály útügyi Osztály, Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központ, Békés Megyei Kormányhivatal Békéscsabai Járási Hivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály, Békés Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály, Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Hivatal, Békés Megyei Rendőr-főkapitányság, Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Bányászati Osztály, Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság, Békés Megyei Önkormányzat, Medgyesegyháza város lakossága (közvetétel útján) véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

Medgyesegyháza város helyi építési szabályzatáról szóló 17/2007. (VIII. 29.) ök. rendelet (továbbiakban: „R”) 1. § (3) bekezdés az alábbiakkal egészül ki:

12. melléklet	Északi ipari terület szabályozási terve, melynek területén az SZT-3 jelű és SZT-1 jelű terv nem alkalmazható
11. melléklet	Nyugati ipari terület szabályozási terve, melynek területén az SZT-3 jelű terv nem alkalmazható
14. melléklet	Belváros szabályozási terve, melynek területén az SZT-1 jelű terv nem alkalmazható

2. §

A „R” 6. § (6) b. pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

b.) új beépítés esetén legalább 5 méter

3. §

A „R” 8. § (1) és (6) helyébe az alábbi rendelkezés lép, és új (7) bekezdéssel egészül ki:

- (1) A településközpont vegyes és intézmény övezetben a szomszédos épületekhez történő illeszkedést biztosítani kell.
- (6) A településközpont vegyes és intézmény övezetekben a homlokzat felújításnak a közterületről látható épülethomlokzat egészére ki kell terjednie, részbeni felújítások, festések kiegészítését akkor is el kell írni, ha a homlokzat felújítás egyébként nem lenn engedélyköteles.
- (7) A település teljes területén az altalajban található duzzadó agyaglencsék hatásának kikerülésére csak vasalt alap és vasbeton lábazat építhető.

4. §

A „R” 9. § (2) helyébe az alábbi rendelkezés lép:

- (2) Régészeti érintettség estén a nyilvántartott régészeti lelőhelyeken a területileg illetékes örökségvédelmi hatóság, mint szakhatóság jár el.

5. §

A „R” 14. § (3) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

- (3) A kunhalmok 30 m-es körzetén belül annak állapotát, fennmaradását veszélyeztető tereprendezési tevékenységet folytatni tilos.

6. §

A „R” 23. §-a helyébe az alábbi rendelkezés lép:

23. §

- (1) Az OTÉK szerint elhelyezhető épületek közül nem helyezhető el:
 - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális
 - közösségi szórakoztató
 - szállás jellegű
 - igazgatásirendeltetést is tartalmazó épület.
- (2) A kisvárosias lakóterület építési övezetében betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni.

Az építési telek						
Építési övezet jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe m ²	Legnagyobb beépíthetősége %	Építmények legnagyobb építmény magassága	Minimális zöldfelületi aránya %	Legnagyobb szintterület sűrűség
Lk-1	SZ	2000	30%	12,0	40%	1,5

- (3) A területen több épület is elhelyezhető
- (4) Az építési hely lehatárolása a következő:
- előkert 5,0 méter
 - oldalkert 5,0 méter
 - hátsókert 5,0 méter
- (5) Az övezet telkén garázs épület és melléképítmények (kivéve építménynek minősülő kirakatszekrény, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem, állat-ól, állatkifutó, trágyatároló, komposztáló, siló, ömlesztett anyag - folyadék – és gáztároló) is elhelyezhetők.
- (6) A lakóterületen az övezeti határ kivételével kerítés nem helyezhető el.
- (7) A területet teljes közművesítettséggel kell ellátni, terepszint alatti építmény a tűz- és robbanásveszélyesek kivételével elhelyezhető.
- (8) Az övezetben a meglévő lapos tetős épületekre magas tető építhető és a tetőtér beépíthető.

7. §

A „R” 24. §-a helyébe az alábbi rendelkezés lép:

24. §

- (1) A területen az OTÉK szerint megengedett épületek helyezhetők el, valamint a terület rendeltetés szerinti használatát nem zavaró gazdasági építmény.
- (2) A kertvárosias lakóterület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni.

Az építési telek							
Építési övezet jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe m ²	Kialakítható legkisebb telekszélesség	Legnagyobb beépíthetősége %	Legnagyobb építmény magassága	Minimális zöldfelület %	Legnagyobb szintterület sűrűség
Lk-e	0	700	14	30	4,5	50	0,6

- (3) Az építési hely lehatárolása
- előkert 0,0 méter
 - oldalkert 4,0 méter
 - hátsókert 6,0 méter
- (4) A területet teljes közművesítettséggel kell ellátni, terepszint alatti építmény a tűz- és robbanásveszélyesek kivételével létesíthető.
- (5) Az építési övezet telkein az (1) szerint elhelyezhető funkciókon túlmenően elhelyezhető
- a.) járműtároló

- b.) háztartással kapcsolatos tárolóépület
c.) műterem

- (6) Állattartó épület csak saját szükséglet céljára zárt trágyatárolóval (sertésól maximum 6,0 m², baromfi ól 6,0 m²)
(7) Melléképítmények közül nem helyezhető el húsfűstölő, jégverem, zöldségverem, siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló.

8. §

A"R" 25. §-a helyébe az alábbi rendelkezés lép:

25. §

- (1) A falusias lakóterület övezeteiben nem helyezhető el közösségi szórakoztató funkciót tartalmazó épület.
(2) A falusias lakóterület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni.

Az építési telek							
Építési övezet jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe m ²	Kialakítható legkisebb telek-szélessége m ²	Legnagyobb megengedhető beépítettsége %	Építmények legnagyobb építmény-magassága m	Minimális zöldfelület aránya %	Megengedett legnagyobb szintterület sűrűség
L ₀	0	700	14	30	4,5	40	0,5
L ₁	0	1000	14	30	4,5	50	0,5
L ₂	0	1400	14	30	4,5	50	0,5
L ₃	0	2000	18	30	4,5	50	0,5
L ₄	1	700	14	30	4,5	40	0,5

- (3) A legnagyobb beépíttség értéke a már kialakult 600-700 m² nagyságú telkeknél 40% lehet, a 600 m²-nél kisebb telkeknél 50% lehet a táblázatban szereplő értékektől eltérően.
(4) Az építési hely lehatárolása
előkert 0,0 méter
oldalkert 4,0 méter
hátsó kert 6,0 méter
(5) A területet teljes közművesítettséggel kell ellátni, terepszint alatti építmény a tűz- és robbanásveszélyesek kivételével létesíthető.
(6) Az övezetekben a felszín alatti vízbázis hidrológiai „A” védőövezetén belül önellátást (saját szükséglet) meghaladó állattartást szolgáló épületnek, építménynek létesítése tilos, „B” védőövezeten belül környezeti hatásvizsgálat eredményétől függően létesíthető. A helyi vízbázis védőterületén kívül állattartó épület létesíthető.

9. §

A „R” 27. § (2) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép:

- (2) A kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület építési övezeteit, valamint az azok betartandó előírásait a következő táblázat szerint kell meghatározni.

Az építési telek							Az építési hely lehatárolása		
Építés tervezett jele	Beépítés módja	Kialakítható		Legnagyobb		Minimális zöldfelület aránya %	Előkert m	Oldalkert m	Hátsókert m
		legkisebb területe m ²	Legkisebb telek szélessége m ²	megengedett beépítettsége %	építmény magassága				
G _{kt.1}	0	2000	20	60	6,5	20	5	5	6
G _{kt.2}	SZ	2000	20	60	6,5	20	5	3	6
G _{kt.3}	0	2000	20	60	6,5	20	0	5	6
G _{kt.4}	SZ	2000	20	50	6,5	30	5	3	6

10. §

A „R” 26. §-a helyébe az alábbi rendelkezés lép:

26. §

- (1) A településközpont területén az OTÉK 16. §. Szerinti funkciók önálló épületben, vagy több funkció egy épületben is elhelyezhető.
- (2) Melléképítmények közül nem helyezhető el
- húsfüstölő, jégverem, zöldségverem
 - állat ól, állat kifutó
 - trágyatároló, komposztáló
 - siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló
- (3) A településközpont terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

Az építési telek							
Építési övezet jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe m ²	Kialakítható legkisebb telek szélessége m ²	Legnagyobb megengedhető beépítettsége %	Építmények legnagyobb építmény-magassága m	Minimális zöldfelület aránya %	Megengedett legnagyobb szinterület sűrűség
V _{t1}	SZ	1500	24	60	6,5	30	1,0
V _{t2}	0	2000	24	40	4,5	40	1,0

V _{t1}	0	1000	18	40	4,5	40	1,0
V _{t2}	Z	2000	18	40	7,5	40	1,0
V _{t3}	Z	2000	30	60	6,5	20	1,0
V _{t4}	Z	550	14	60	6,5	20	1,0
V _{t5}	Z	1500	18	80	7,5	20	1,0

- (4) Az építési hely lehatárolása a következő:
- előkert 0,0 méter
 - hátsóker 6,0 méter
 - oldalkert szabadon álló és oldalhatáron álló beépítésnél 4,0 m
- (5) A területet teljes közművesítettséggel kell ellátni, terepszint alatti építmény a tűz- és robbanásveszélyesek kivételével létesíthető.
- (6) Az építési övezetek területén templom építése esetén a megengedhető legnagyobb építménymagasság túlléphető.

11. §

A „R” új 26/A. §-sal egészül ki.

Intézmény terület 26/A. §

- (1) A területen az OTÉK 17. § szerinti funkciót tartalmazó épületek helyezhetők el, kivéve
- kereskedelmi, szolgáltató, szállás
 - közösségi szórakoztató
- funkciók. Lakás csak a tulajdonos, használó- és személyzet számára alakítható ki.
- (2) Melléképítmények közül nem helyezhető el
- húsfüstölő, jégverem, zöldségverem
 - állat ól, állat kifutó
 - trágyatároló, komposztáló
 - siló, őmlesztett anyag-, folyadék, és gáztároló
- (3) Az intézmény terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni.

Az építési telek							
Építési övezet jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe m ²	Kialakítható legkisebb telek-szélessége m ²	Legnagyobb megengedhető beépítettsége %	Építmények legnagyobb építmény-magassága m	Minimális zöldfelület aránya %	Megengedett legnagyobb szinterület sűrűség
V _{i1}	Z	2000	30	60	7,5	20	1,5
V _{i2}	SZ	2000	40	40	7,5	50	1,5
V _{i3}	0	2000	25	40	6,5	50	1,0

- (4) Az építési hely lehatárolása:
- előkert 0,0 méter
 - hátsóker 3,0 méter
 - oldalkert szabadon álló és oldalhatáron álló beépítés esetén 6,0 m
- (5) A területet teljes közművesítettséggel kell ellátni, terepszint alatti építmény a tűz- és robbanásveszélyesek kivételével létesíthető.

12. §

A „R” 31. § (1) bekezdése új f.) ponttal egészül ki

f.) szabadidő és testedző terület (K-sz)

13. §

A „R” új 36/A. §-sal egészül ki

Szabadidő és testedző terület (K-sz)

36/A. §

- (1) A Szabadidő és testedző terület (K-sz) a szabadidő aktív eltöltésére szolgál. A területen ezt a célt szolgáló épület, építmény vagy eszköz elhelyezésére szolgál csak.
- (2) Az építési hely lehatárolása a következő:
- előkert 0,0 méter
 - oldalkert 3,0 méter
 - hátsóker 3,0 méter
- (3) A területen betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni.

Az építési telek						
Építési övezet jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe m ²	Legnagyobb megengedhető beépítettsége %	Építmények legnagyobb építmény-magassága m	Minimális zöldfelület aránya %	Megengedett legnagyobb szinterület sűrűség
K-sz	SZ	1800	20	6,5	40	0,4

- (4) A területet teljes közművesítettséggel kell ellátni, terepszint alatti építmény a tűz- és robbanásveszélyesek kivételével létesíthető.

14. §

A „R” 5. § (3) b.) pontja és (6) bekezdése, a 12. §-a, a 11. melléklete, valamint a

8. melléklet Gksz-1 és Gksz-2 építési övezetekre vonatkozó előírásai ezen rendelet hatályba lépésével hatályát veszti.

15. §

A „R” kiegészül jelen rendelet 1., 2. és 3. mellékletével, mely a „R” 11., 12. és 13. melléklete lesz.

Záró rendelkezések

16. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba, és a hatályba lépést követő napon hatályát veszti.

Medgyesegyháza, 2016. március

dr. Nagy Béla
polgármester

Kormányos László
jegyző