



BÉKÉSCSABA MEGYEI JOGÚ VÁROS
POLGÁRMESTERI HIVATALA
STRATÉGIAI-FEJLESZTÉSI
OSZTÁLY
VÁROSÉPÍTÉSZETI CSOPORT

Békéscsaba, Szent István tér 7.

Ikt. sz.: XIV. 30-3/2024.

Előadó: Nagyné Tóth
Krisztina

Mell.: 2 pld. szabályozási
terv részlet, 1 pld. főépítési
feljegyzés

Hiv. sz.: -

Postacím: 5601 Pf. 112.
Telefon: (66) 523-817

Telefax: (66) 523-858
E-mail: lukacsi@bekescsaba.hu

NYILVÁNOS ÜLÉS napirendje
A döntéshozatal **minősített többséget** igényel!

Tárgy: Településrendezési Eszközök
módosítása

Előkészítő: Stratégiai-Fejlesztési Osztály Városépítészeti Csoport

Véleményező: Városüzemeltetési, Fejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság

Előterjesztés

Békéscsaba Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése 2024. február 22-én tartandó nyilvános ülésére

Tisztelt Közgyűlés!

Békéscsaba Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése a Településszerkezeti Terv elfogadásáról szóló 41/2006. (I. 26.) közgy. határozatába, a Helyi Építési Szabályzatról szóló 5/2006. (I. 29.) önkormányzati rendeletébe (a továbbiakban: HÉSZ), valamint az annak mellékletét képező Szabályozási Tervbe (a továbbiakban: SZT, a továbbiakban együtt: Településrendezési Eszközök) foglalva egységes szerkezetben határozta meg a város közigazgatási területének településszerkezeti összefüggéseit és építési szabályait.

A város fejlődése folyamatosan igényli a Településrendezési Eszközök különböző fejlesztések miatt történő módosítását.

A Békéscsaba Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) által vagy magánberuházásokban tervezett fejlesztések legtöbbször pályázati forrás bevonásával kerülnek megvalósításra. A pályázati feltételek miatt rendszerint szükséges az adott önkormányzat nyilatkozata arról, hogy a tervezett fejlesztés és a Településrendezési Eszközök összhangban vannak. Annak érdekében, hogy az ilyen tartalmú nyilatkozatok kiadására legyen lehetőség, a Településrendezési Eszközöket folyamatosan a fejlesztési elképzelésekhez kell igazítani.

A Településrendezési Eszközök módosításának elindítása 2022. július 1-től a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kormányrendelet) előírásai szerint történik.

A Kormányrendelet 7. § (7)-(8) bekezdése szerint a módosítás megindításához közgyűlésnek jóvá kell hagyni a főépítész által készített feljegyzést, amelyben a településrendezési eszközök módosításához szükséges dokumentáció tartalmi elemeit, a felhasználható megalapozó és alátámasztó munkarészeket kell felsorolni. A főépítész feljegyzés az előterjesztés 1. mellékletét képezi.

A partnerségi egyeztetési eljárás Békéscsaba Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének a településfejlesztési koncepció, az integrált településfejlesztési stratégia, a településrendezési eszközök, a településképi arculati kézikönyv és a településképi rendelet partnerségi egyeztetésének szabályairól szóló 17/2017. (IV. 12.) önkormányzati rendeletében meghatározottak szerint kerül lefolytatásra.

A Településrendezési Eszközök módosítását az alábbi fejlesztések indokolják:

1. A Bejó cukrászda tulajdonosa a cukrászüzemének fejlesztése céljából megvásárolta a Békéscsaba Mikes utca és Toldi utca csatlakozásánál található 9185 és 9186 hrsz.-ú ingatlanokat. A hatályos Településrendezési Eszközök szerint az ingatlan övezeti besorolása Lke-OK jelű kertvárosias lakóterület. Annak érdekében, hogy a tervezett fejlesztés megvalósulhasson, a Településrendezési Eszközök módosítása szükséges olyan övezetre, amelyben a maximális beépíthetőség 50% lehet, a minimális zöldfelület 30%, a maximális építménymagasság 7,5m.

Amennyiben Békéscsaba Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése a Kormányrendelet 68. § (1) bekezdésben foglaltaknak megfelelően a tervezett beruházás területét annak megvalósítása érdekében kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja, a településrendezési eszközök jelen módosítása egyszerűsített eljárás keretében történhet. A Településrendezési Eszközök jelen módosítását elindító településfejlesztési döntés összhangban van Békéscsaba Megyei Jogú Város hatályos településfejlesztési koncepciójával.

A módosítással kapcsolatban felmerülő további szükséges feladatokat a kezdeményezők saját költségvállalással, a Városépítészeti Csoport koordinálásával végzik el.

A Településrendezési Eszközök tervezett módosításának helye az 1. mellékleten látható.

2. A Békéscsaba Lázár utca 2/1. szám alatti 3765 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa bővíteni szeretné az ingatlanon található bútorbolt épületét úgy, hogy a szomszédos, Lázár utca 2/2. szám alatti, 3764 hrsz.-ú telek egy részét megvásárolná és szállás jellegű szolgáltató épületet építené rá. A beruházás megvalósítása érdekében a Településrendezési Eszközök módosítását kérte. A 3765 hrsz.-ú ingatlan beépítettsége és a telken lévő bútorbolt építménymagassága eltér a hatályos övezeti előírásoktól, ezért az új övezeti besorolást célszerű lenne a meglévő állapothoz igazítani. A hatályos Településrendezési Eszközök szerint a terület övezeti besorolása Vk-1 (központi vegyes terület). Az övezetre vonatkozó előírások nem teszik lehetővé a fejlesztés megvalósítását, ezért a hatályos Településrendezési Eszközöket módosítani kell.

Amennyiben Békéscsaba Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése a Kormányrendelet 68. § (1) bekezdésben foglaltaknak megfelelően a tervezett beruházás területét annak megvalósítása érdekében kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja, a településrendezési eszközök jelen módosítása egyszerűsített eljárás keretében történhet.

A Településrendezési Eszközök jelen módosítását elindító településfejlesztési döntés összhangban van Békéscsaba Megyei Jogú Város hatályos településfejlesztési koncepciójával.

A módosítással kapcsolatban felmerülő további szükséges feladatokat a kezdeményezők saját költségvállalással, a Városépítészeti Csoport koordinálásával végzik el.

A Településrendezési Eszközök tervezett módosításának helye a 2. mellékleten látható.

3. Békéscsaba Megyei Jogú Város Polgármestere Békéscsaba Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének feladat- és hatáskörében veszélyhelyzetben eljárva hozott 262/2021. (V. 26.) polgármesteri határozatában, Békéscsaba Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése 415/2021. (IX. 23.) közgy. határozatában és 185/2022. (V.26.) közgy. határozatában döntött a Településrendezési Eszközök módosításának előkészítéséről úgy, hogy a módosítás az akkor hatályban lévő, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 32. § (4) bekezdésben foglaltaknak megfelelően történik. A bekövetkezett jogszabályváltozások miatt a Településrendezési Eszközök módosítása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § (1) bekezdésben foglaltaknak megfelelően egyszerűsített eljárás keretében történhetnek. Annak érdekében, hogy a módosítások lefolytatása megtörténhessen a közgyűlési döntések módosítása szükséges.

4. A közelmúltban településképi bejelentési eljárásban hozott tiltó határozat ellenére településképet rontó elárusító sátor létesült az egyik kiskereskedelmi áruház parkolójában. A megfelelő tanúsítással rendelkező feszített fedésű épületeknek minősülő sátrak építési engedély nélkül létesíthetőek, amennyiben csak legfeljebb 180 napig állnak fenn.

A településképi eljárásban hozott döntés be nem tartása esetén településképi eljárásban bírság róható ki, azonban ennek a – magasabb szintű jogszabályban meghatározott – felső értéke sem elegendően magas ahhoz, hogy visszatartsa a kiskereskedelmi áruházat a sátor újbóli felállításától. Annak érdekében, hogy az építésügyi hatóság – amelynek a jogszabályok több lehetőséget biztosítanak a szankcionálásra – járhasson el az ügyben, a HÉSZ-t úgy kell módosítani, hogy a kiskereskedelmi üzletláncok csak a HÉSZ-ben meghatározott előírások szerint létesíthessenek a parkolók területén építményeket.

A Településrendezési Eszközök jelen módosítását elindító településfejlesztési döntés összhangban van Békéscsaba Megyei Jogú Város hatályos településfejlesztési koncepciójával.

A Városüzemeltetési, Fejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság az előterjesztést megtárgyalja, a bizottság határozata a közgyűlésen kerül ismertetésre.

A döntés végrehajtásában közreműködő felelős hivatali egység:
Stratégiai-Fejlesztési Osztály Városépítészeti Csoport.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést az alábbi határozati javaslat elfogadására.

HATÁROZATI JAVASLAT:

I. Békéscsaba Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése hozzájárul a Településrendezési Eszközök módosításának előkészítéséhez az alábbiak szerint:

1. A Településrendezési Eszközök úgy módosulnak, hogy a Békéscsaba 9185 hrsz.-ú és 9186 hrsz.-ú ingatlanok területén tervezett fejlesztés megvalósulhasson.
A Településrendezési Eszközök jelen módosítását elindító településfejlesztési döntés összhangban van Békéscsaba Megyei Jogú Város hatályos településfejlesztési koncepciójával.
A Kormányrendelet 68. § (1) bekezdésben foglaltaknak megfelelően a településrendezési eszközök jelen módosítása egyszerűsített eljárás keretében történhet.
A módosítással kapcsolatban felmerülő további szükséges feladatokat a kezdeményezők saját költségvállalással, a Városépítészeti Csoport koordinálásával végzik el.
2. A Településrendezési Eszközök úgy módosulnak, hogy a Békéscsaba 3764 hrsz.-ú és 3765 hrsz.-ú ingatlanok területén tervezett fejlesztés megvalósulhasson.
A Településrendezési Eszközök jelen módosítását elindító településfejlesztési döntés összhangban van Békéscsaba Megyei Jogú Város hatályos településfejlesztési koncepciójával.
A Kormányrendelet 68. § (1) bekezdésben foglaltaknak megfelelően a településrendezési eszközök jelen módosítása egyszerűsített eljárás keretében történhet.
A módosítással kapcsolatban felmerülő további szükséges feladatokat a kezdeményezők saját költségvállalással, a Városépítészeti Csoport koordinálásával végzik el.
3. A Településrendezési Eszközök módosítása a Kormányrendelet 68. § (1) bekezdésben foglaltaknak megfelelően egyszerűsített eljárás keretében történhet Békéscsaba Megyei Jogú Város Polgármestere Békéscsaba Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének feladat- és hatáskörében veszélyhelyzetben eljárva hozott 262/2021. (V.26.) polgármesteri határozatának 4. pontjában, Békéscsaba Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének 415/2021. (IX. 23.) közgy. határozata 2. pontjában, és 185/2022. (V.26.) közgy. határozata 1. és 4. pontjában megfogalmazott módosítások esetében.
4. A HÉSZ-t úgy kell módosítani, hogy a kiskereskedelmi üzletláncok csak a HÉSZ-ben meghatározott előírások szerint létesíthessenek a parkolóik területén építményeket.
A Kormányrendelet 68. § (1) bekezdésben foglaltaknak megfelelően a településrendezési eszközök jelen módosítása egyszerűsített eljárás keretében történhet.

II. Békéscsaba Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése jóváhagyja a városi főépítész által készített feljegyzésben foglaltakat.

Felelős: Dr. Bacsa Vendel jegyző

Határidő: 2024. december 31.

Békéscsaba, 2024. február 14.


Lukácsi László Kornél
városi főépítész

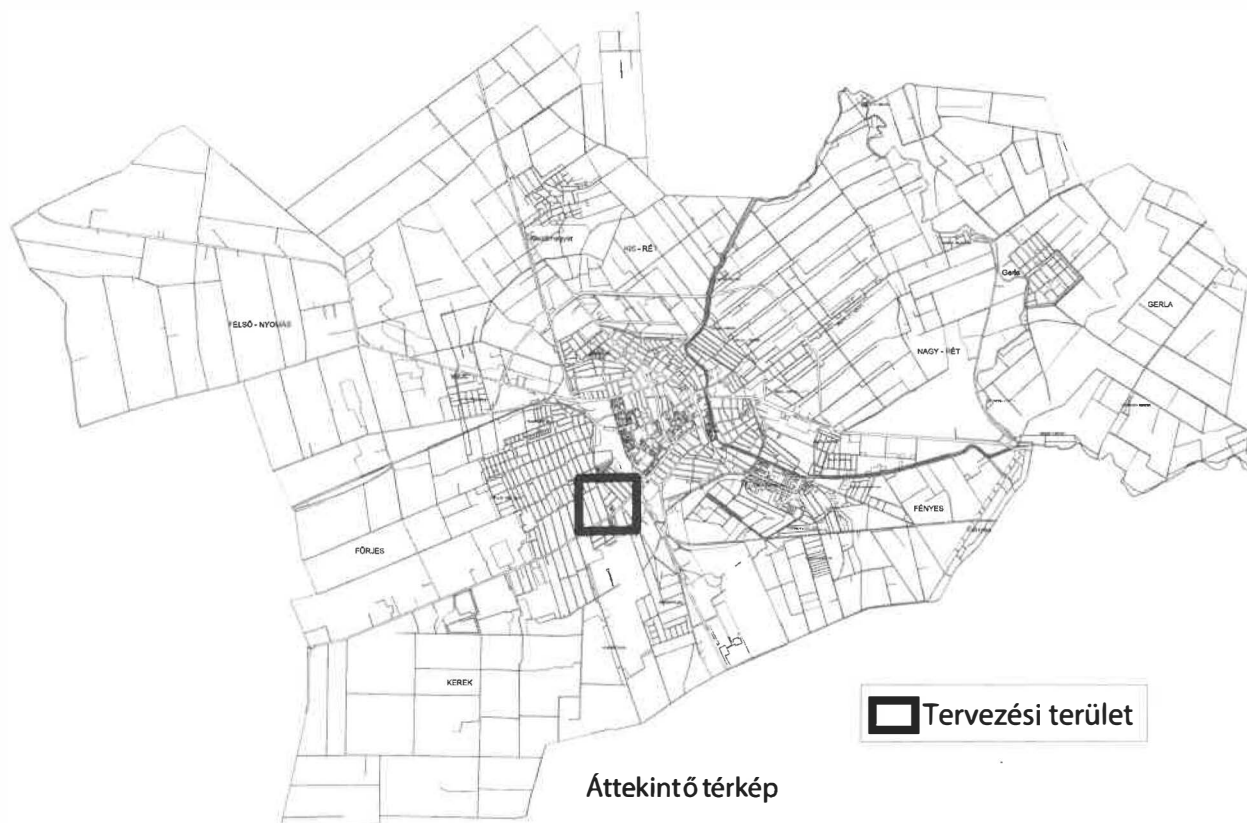
Ellenjegyzés:

Jogi:

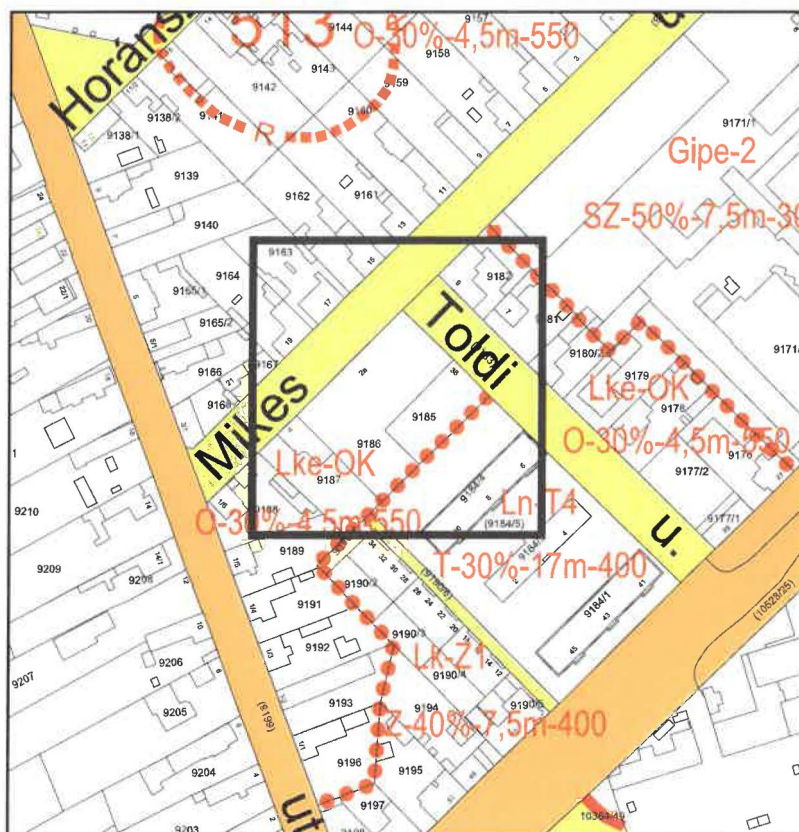
.....


Pénzügyi:

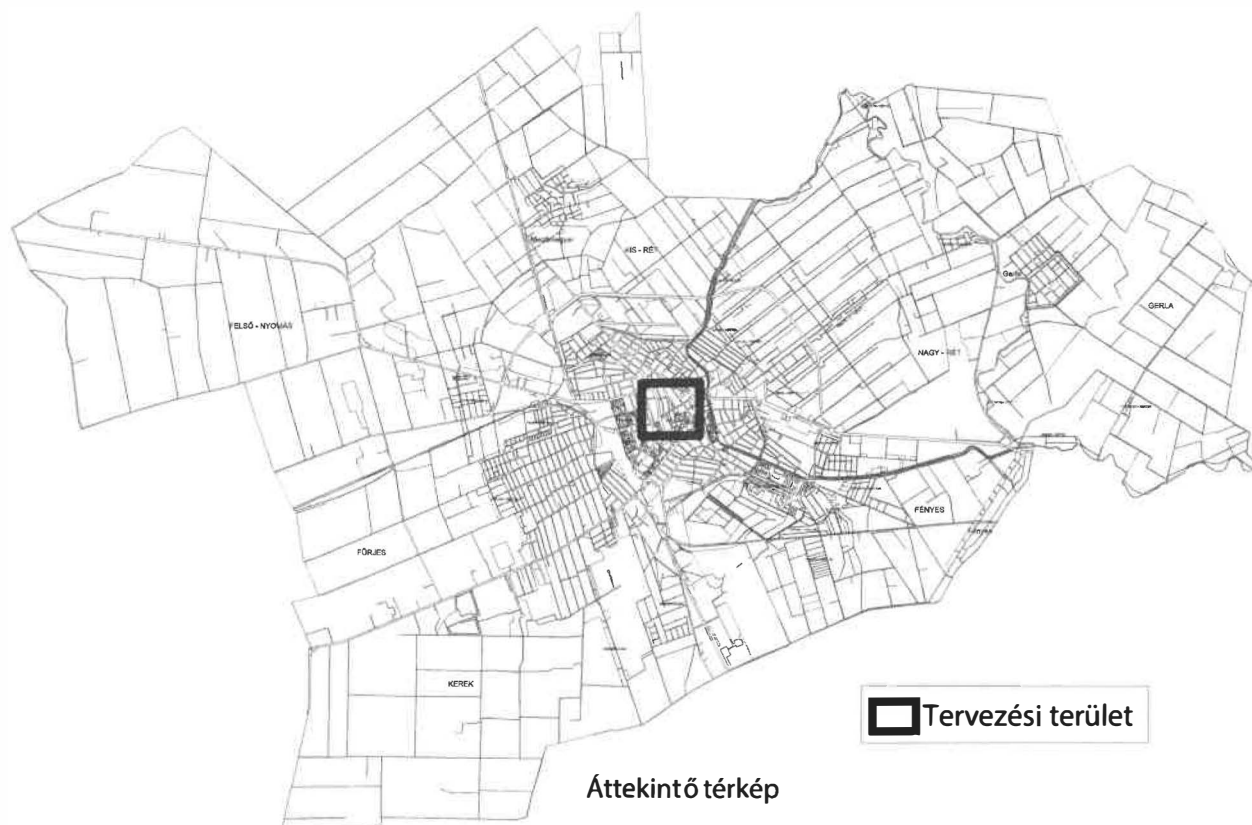
.....

A Településrendezési Eszközök úgy módosulnak, hogy a Békéscsaba 9185 hrsz.-ú és 9186 hrsz.-ú ingatlanok területén tervezett fejlesztés megvalósulhasson.



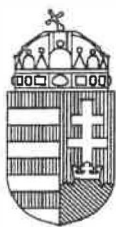
Módosítás helye



A Településrendezési Eszközök úgy módosulnak, hogy a Békéscsaba 3764 hrsz.-ú és 3765 hrsz.-ú ingatlanok területén tervezett fejlesztés megvalósulhasson.



Módosítás helye



BÉKÉSCSABA MEGYEI JOGÚ VÁROS
POLGÁRMESTERI HIVATALA
STRATÉGIAI-FEJLESZTÉSI OSZTÁLY
VÁROSÉPÍTÉSZETI CSOPORT
Békéscsaba, Szent István tér 7.

Ikt. sz.: XIV. 30-4/2024.
Ügyintéző: Lukácsi László
Kornél
Mell.:
Hiv. sz.:

Postacím: 5601 Pf. 112.
Telefon: (66) 523-817

Telefax: (66) 523-858
E-mail: lukacsi@bekescsaba.hu

FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

Békéscsaba Megyei Jogú Város Településrendezési Eszközeinek módosításához

A Településrendezési Eszközök jelen módosítását az alábbi fejlesztések indokolják:

1. A Településrendezési Eszközök úgy módosulnak, hogy a Békéscsaba 9185 hrsz.-ú és 9186 hrsz.-ú ingatlanok területén tervezett fejlesztés megvalósulhasson.
2. A Településrendezési Eszközök úgy módosulnak, hogy a Békéscsaba 3764 hrsz.-ú és 3765 hrsz.-ú ingatlanok területén tervezett fejlesztés megvalósulhasson.
3. A HÉSZ-t úgy kell módosítani, hogy a kiskereskedelmi üzletláncok csak a HÉSZ-ben meghatározott előírások szerint létesíthessenek a parkolók területén építményeket.

Eljárásrend

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kormányrendelet) 68. § (1) bekezdésben foglaltaknak megfelelően a településrendezési eszközök 1-3. pont szerinti módosítása egyszerűsített eljárás keretében történhet.

A meglévő megalapozó vizsgálatok felhasználhatósága, a megalapozó vizsgálatok tartalmi követelményei

A Kormányrendelet 7. § (1) bekezdésének megfelelően a hatályos településrendezési eszközök módosítása megalapozó vizsgálat alapján készül. A módosításhoz szükséges megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmát a Kormányrendelet 7. § (7) bekezdése alapján a település önkormányzati főépítésze határozza meg.

A Kormányrendelet 8. §-a szabályozza azokat az esetköröket, amelyekben nem kötelező a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat készítése.

A módosítás alá vont területekre vonatkozóan megalapozó vizsgálatként felhasználható dokumentáció nem készült, ezért az alábbi, új megalapozó dokumentumok elkészítése szükséges:

- Fejlesztési cél alapján elkészítendő TESZK módosítás szöveges összefoglalása, szöveges helyzetelemzés, módosítás alá vont terület térképi lehatárolása, valamint
 - az egyes általános használat szerinti területek, infrastruktúra-elemek lehatárolása,
 - a fejlesztést és rendezést befolyásoló értékek, problémák, védelmet, illetve korlátozást meghatározó elemeket (probléma- és értéktérkép) ábrázolása,
 - az esetlegesen intézkedést, beavatkozást igénylő területek lehatárolása.

- A TESZK módosítást befolyásoló tényezők és hatásaik összefoglalása az alábbi vizsgálati tényezők szerint:
 - Területfejlesztési dokumentumokkal és területrendezési követelményekkel való összefüggések
 - Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvénnyel való összefüggések
 - Békés megye területrendezési tervéről szóló 6/2020. (VII. 2.) önkormányzati rendelettel való összefüggések
 - Tervi előzmények, érvényes településfejlesztési döntések és azok érvényesülése
 - Hatályos településfejlesztési koncepció
 - Jogszabályi követelmények

Az eljárás során a tervező a településterv módosítását a Főépítési Feljegyzésben foglaltakra hivatkozó szakmai összefoglalóban indokolja. A szakmai összefoglaló tartalmazza a módosításokat, azok indokolását, a jogszabályi követelményeknek való megfelelést.

Békéscsaba, 2024. január 26.



Lukácsi László Kornél
városi főépítész