



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

Békéscsaba, Szent István tér 7.

Ikt. sz.: XIV. 215-6/2024.

*Előadó: Nagyné Tóth
Krisztina*

*Mell.: 1 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. szeptember 19-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 kiadhatóak legyenek, a Településrendezési Eszközöket folyamatosan a fejlesztési elképzelésekhez kell igazítani.

A Településrendezési Eszközök módosítása 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 főépítési 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 gazdaság általános helyzete miatt jelentősen csökkent az építőipari vállalkozások megrendelésállománya. Annak érdekében, hogy a munkavállalóikat, beszállítóikat, kialakult vállalkozási rendszerüket megtarthassák, a vállalkozások egy része saját forrásból finanszírozott beruházásokat készít elő, amelynek során elsősorban lakóépületeket kívánnak létrehozni.

A HÉSZ-ben az egyes építési övezetekben kialakítható legnagyobb lakásszám korlátozva van. Ez a korlátozás településképi és városrendezési szempontból általában megfelelő, de elsősorban forgalmasabb, gyűjtőutak mentén célszerű lehetőséget biztosítani – az egyéb építési szabályok megtartása mellett - nagyobb lakásszámú lakóépületek építésére.

A kisvárosias lakóterületeken jelenleg is vannak olyan területek – elsősorban forgalmasabb, gyűjtőutak mentén -, ahol a lakásszám növelhető, ezt célszerű kiterjeszteni a fentieknek megfelelően.

A jelenlegi szabályozást felülvizsgálva megállapítottuk, hogy célszerű lenne a lakásszám növelést településképi eljáráshoz kötni, az esetleg zavaró beépítések elkerülése miatt. Annak érdekében, hogy a gyűjtő- és magasabb rendű utak mellett lehetőség legyen a jelenleginél magasabb lakásszám kialakítására, a Településrendezési Eszközöket módosítani kell.

A Kormányrendelet 68. § (1) bekezdésben foglaltaknak megfelelően a településrendezési eszközök jelen módosítása egyszerűsített eljárás keretében történhet.

2. A Békéscsaba Kossuth tér 2/A. szám alatti ingatlant három oldalról a volt Körös Hotel telke határolja. A jelenlegi Vt-9 (településközpont vegyes terület) jelű építési övezet előírásai nem teszik lehetővé a meglévő épületek tulajdonosai által elképzelt céloknak megfelelő átalakításokat, bővítéseket. Annak érdekében, hogy a tulajdonos által tervezett fejlesztés, valamint az épület környezetének fejlesztése (pl. buszmegálló kialakítás) megvalósulhasson a Településrendezési Eszközöket módosítani kell. A településrendezési eszközök módosítását a terület melletti K-KZ övezeti jelű, különleges közlekedési területre is ki kell terjeszteni. A módosítással érintett helyrajzi számok: 3910/2, 3910/3 és 3910/4.

A Kormányrendelet 68. § (1) bekezdésben foglaltaknak megfelelően a településrendezési eszközök jelen módosítása egyszerűsített eljárás keretében történhet. A Településrendezési Eszközök tervezett módosításának helye az 1. mellékleten látható.

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. Békéscsaba Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatról szóló 5/2006. (I. 29.) önkormányzati rendeletét (a továbbiakban: HÉSZ) úgy kell módosítani, hogy településképi bejelentési eljárás, településképi véleményezési eljárás vagy településképi védelmi konzultáció lefolytatása esetén legyen lehetőség a kialakítható lakásszám növelésére Békéscsaba Megyei Jogú Város lakóterületein, a HÉSZ-ben meghatározott gyűjtő- és magasabb rendű utak melletti területeken.

A Kormányrendelet 68. § (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelően a településrendezési eszközök jelen módosítása egyszerűsített eljárás keretében történhet.

2. A Településrendezési Eszközök úgy módosulnak, hogy a Békéscsaba Kossuth tér 2/A. szám alatti ingatlan területén és környezetében tervezett fejlesztések megvalósulhassanak. A településrendezési eszközök módosítását a terület melletti K-KZ övezeti jelű, különleges közlekedési területre is ki kell terjeszteni. A módosítással érintett helyrajzi számok: 3910/2, 3910/3 és 3910/4. A Kormányrendelet 68. § (1) bekezdésében 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: 2025. március 31.

Békéscsaba, 2024. szeptember 11.



Lukácsi László Kornél
városi főépítész

Ellenjegyzés:



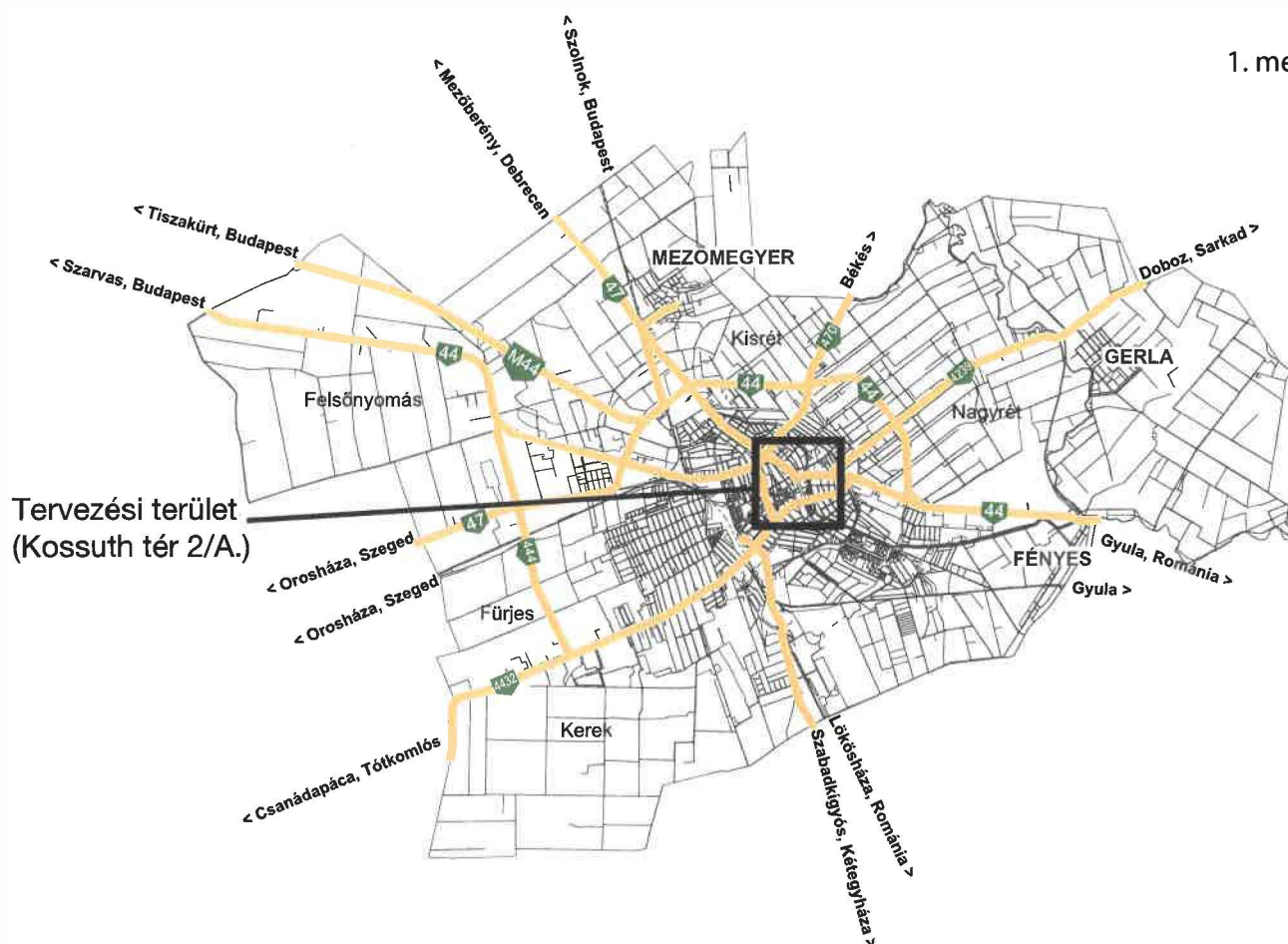
Jogi:

.....

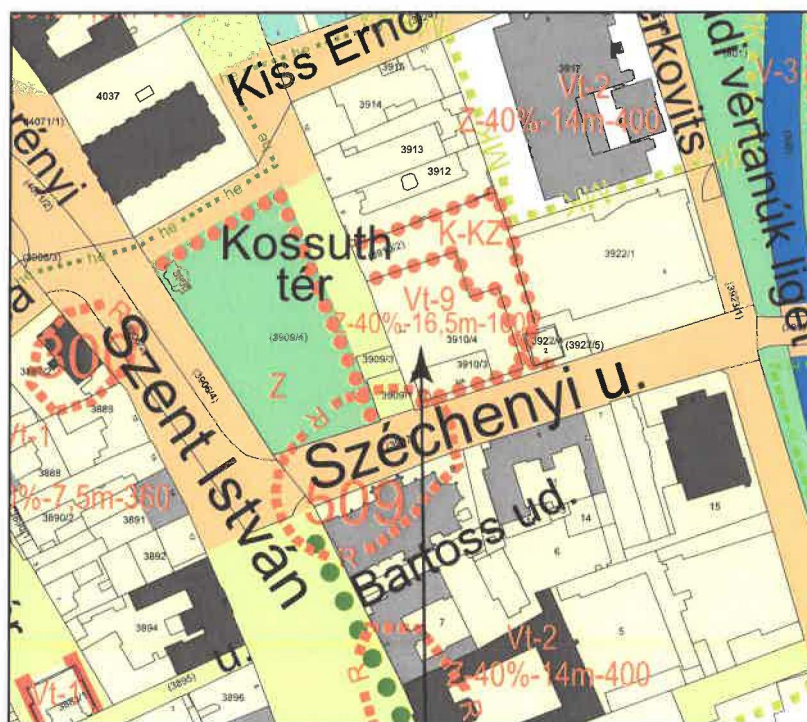
Pénzügyi:

.....

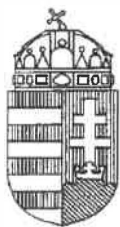




A jelenlegi Vt-9 (településközpont vegyes terület) jelű építési övezet módosítása annak érdekében, hogy a terület tulajdonosai által tervezett fejlesztés, valamint az épületek környezetének fejlesztése (pl. buszmegálló kialakítás) megvalósulhasson. A módosítással érintett helyrajzi számok: 3910/2, 3910/3 és 3910/4.



Tervezett módosítás helye



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

Ikt. sz.: XIV. 215-7/2024.
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. Békéscsaba Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatról szóló 5/2006. (I. 29.) önkormányzati rendeletét (a továbbiakban: HÉSZ) úgy kell módosítani, hogy településképi bejelentési eljárás, településképi véleményezési eljárás vagy településképi védelmi konzultáció lefolytatása esetén legyen lehetőség a kialakítható lakásszám növelésére Békéscsaba Megyei Jogú Város lakóterületein, a HÉSZ-ben meghatározott gyűjtő- és magasabb rendű utak melletti területeken.
2. A Településrendezési Eszközöket úgy kell módosítani, hogy a Békéscsaba 3910/3 és 3910/4 hrsz.-ú ingatlanok területén és környezetében tervezett fejlesztések megvalósulhassanak.

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 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 infrastruktúra-elemek területének használat szerinti lehatárolása,
 - a fejlesztést és rendezést befolyásoló értékek, problémák, védelmet, illetve korlátozást meghatározó elemek leírása,
 - az esetlegesen intézkedést, beavatkozást igénylő területek lehatárolása.

A megalapozó vizsgálat az alábbi vizsgálati tényezőkre terjed ki:

a)	Településhálózati összefüggések, térségi és települési kapcsolatok nem szükséges vizsgálni <input checked="" type="checkbox"/> szükséges vizsgálni <input type="checkbox"/>
b)	Területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések nem szükséges vizsgálni <input checked="" type="checkbox"/> szükséges vizsgálni <input type="checkbox"/>
c)	Területrendezési követelmények nem szükséges vizsgálni <input checked="" type="checkbox"/> szükséges vizsgálni <input type="checkbox"/>
d)	Tervi előzmények, érvényes településfejlesztési döntések és azok érvényesülése nem szükséges vizsgálni <input checked="" type="checkbox"/> szükséges vizsgálni <input type="checkbox"/>
e)	A település demográfiai helyzete nem szükséges vizsgálni <input checked="" type="checkbox"/> szükséges vizsgálni <input type="checkbox"/>
f)	A település humán infrastruktúrája, közszolgáltatások nem szükséges vizsgálni <input checked="" type="checkbox"/> szükséges vizsgálni <input type="checkbox"/>
g)	A település gazdasága nem szükséges vizsgálni <input checked="" type="checkbox"/> szükséges vizsgálni <input type="checkbox"/>
h)	Az önkormányzat gazdálkodása, településüzemeltetés nem szükséges vizsgálni <input checked="" type="checkbox"/> szükséges vizsgálni <input type="checkbox"/>
i)	Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat nem szükséges vizsgálni <input type="checkbox"/> szükséges vizsgálni <input checked="" type="checkbox"/>
j)	Az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata nem szükséges vizsgálni <input checked="" type="checkbox"/> szükséges vizsgálni <input type="checkbox"/>
k)	Környezetiállapot-jellemzők nem szükséges vizsgálni <input checked="" type="checkbox"/> szükséges vizsgálni <input type="checkbox"/>
l)	A táji és természeti adottságok és örökség, jellemző tájkarakter, zöldinfrastruktúra-hálózat nem szükséges vizsgálni <input checked="" type="checkbox"/> szükséges vizsgálni <input type="checkbox"/>
m)	Közlekedés nem szükséges vizsgálni <input checked="" type="checkbox"/> szükséges vizsgálni <input type="checkbox"/>
n)	Közművesítés, elektronikus hírközlés, csapadékvíz-gazdálkodás nem szükséges vizsgálni <input checked="" type="checkbox"/> szükséges vizsgálni <input type="checkbox"/>
o)	Katasztrófavédelem, a területek használatát, építési tevékenységet befolyásoló vagy korlátozó tényezők nem szükséges vizsgálni <input checked="" type="checkbox"/> szükséges vizsgálni <input type="checkbox"/>

- 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
 - Jogszabályi követelmények

Az alátámasztó javaslat tartalmi követelményei

a)	Fejlesztési és rendezési javaslat összefoglalója (a fejlesztésben javasolt változások, a rendezést érintő módosítások bemutatása, összefüggéseik feltárása, szakági javaslatok összefoglalása)	
	nem szükséges	<input type="checkbox"/>
	szükséges	<input checked="" type="checkbox"/>
b)	Településrendezési javaslat	
	nem szükséges	<input type="checkbox"/>
	szükséges	<input checked="" type="checkbox"/>
c)	Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére	
	nem szükséges	<input checked="" type="checkbox"/>
	szükséges	<input type="checkbox"/>
d)	Tájrendezési és zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat, csapadékvíz-gazdálkodás	
	nem szükséges	<input checked="" type="checkbox"/>
	szükséges	<input type="checkbox"/>
e)	Közművesítés, elektronikus hírközlési javaslat, közlekedési javaslat	
	nem szükséges	<input checked="" type="checkbox"/>
	szükséges	<input type="checkbox"/>
f)	Védelmi és korlátozóelemek (veszélyeztetett, illetve veszélyeztető tényezőjű területek; védőterületek, védősávok; a táj, a természeti és az épített környezet, a környezeti elemek védelmével kapcsolatos korlátozások területei)	
	nem szükséges	<input checked="" type="checkbox"/>
	szükséges	<input type="checkbox"/>
g)	A módosítással érintett területek bemutatása	
	nem szükséges	<input type="checkbox"/>
	szükséges	<input checked="" type="checkbox"/>
h)	A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása	
	nem szükséges	<input checked="" type="checkbox"/>
	szükséges	<input type="checkbox"/>
i)	A módosítással érintett területekre a biológiai aktivitásérték számítása és eredménye	
	nem szükséges	<input checked="" type="checkbox"/>
	szükséges	<input type="checkbox"/>

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 megfelelését.

Békéscsaba, 2024. szeptember 4.


 Lukácsi László Kornél
 városi főépítész