



BÉKÉSCSABA MEGYEI JOGÚ VÁROS  
POLGÁRMESTERI HIVATALA

**STRATÉGIAI-FEJLESZTÉSI  
OSZTÁLY  
VÁROSÉPÍTÉSZETI CSOPORT**

Békéscsaba, Szent István tér 7.

Ikt. sz.: XIV.175-1/2025.

Előadó: Gulyás Antal

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 Zöld Bizottság

### Előterjesztés

Békéscsaba Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése 2025. június 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. 26.) önkormányzati rendeletébe (a továbbiakban: HESZ), 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 fejlesztés indokolja:

A Békéscsaba, Ipari út 14. szám alatti 6182 hrsz.-ú ingatlan fejlesztése, új raktáépület elhelyezése során telekmegosztásra is sor kerülne. Az ingatlan jelenleg Gipe-3 jelű gazdasági övezetbe tartozik, ahol a megengedett legnagyobb beépítettség 50 %, a megengedett legkisebb telekterület 3000 m<sup>2</sup>, a megengedett legkisebb telekszélesség 35 m, a megengedett legkisebb telekmélység 50 m. Tekintettel arra, hogy a telek mérete hozzávetőleg 5752 m<sup>2</sup>, a telek megosztása nem lehetséges. A 6182 hrsz.-ú ingatlannal keleti irányban szomszédos telkek mérete keskenyebb a jelenlegi megengedett értéknél. Az utcaszakaszon a telkek méretének egymáshoz való előnyösebb illeszkedése, és a tervezett fejlesztési célok megvalósítása érdekében a településrendezési eszközök módosítása szükséges.

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 Városepítészeti Csoport koordinálásával végzik el.

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

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

A döntés végrehajtásában közreműködő felelős hivatali egység:  
Stratégiai-Fejlesztési Osztály Városepítészeti 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:

A Településrendezési Eszközöket úgy kell módosítani, hogy a Békéscsaba, Ipari út 14. szám alatti 6182 hrsz.-ú ingatlanon a tervezett fejlesztések megvalósulhassanak, és a területen 2500 m<sup>2</sup> méretű telkek kialakíthatóak legyenek.

A Kormányrendelet 68. § (1) bekezdésben foglaltaknak megfelelően a tervezett beruházás területét, annak megvalósítása érdekében Békéscsaba Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja, így a településrendezési eszközök jelen módosítása egyszerűsített eljárással kerül lefolytatásra.

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

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

Felelős: Dr. Bacsa Vendel jegyző

Határidő: 2025. december 31.


Békéscsaba, 2025. június 11.



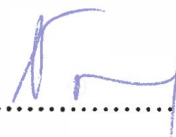
**Lukácsi László Kornél**  
városi főépítész

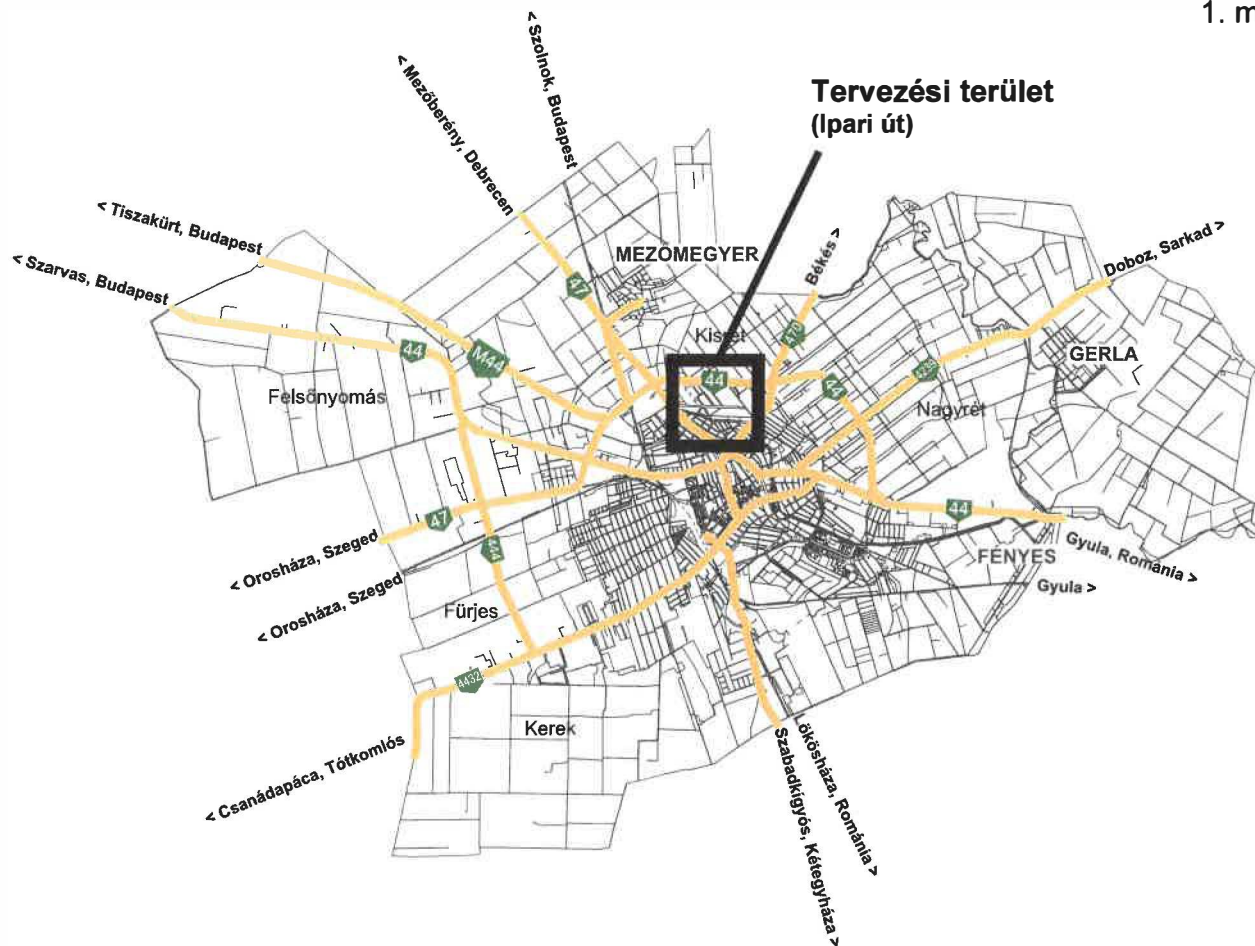
Ellenjegyzés:

Jogi:

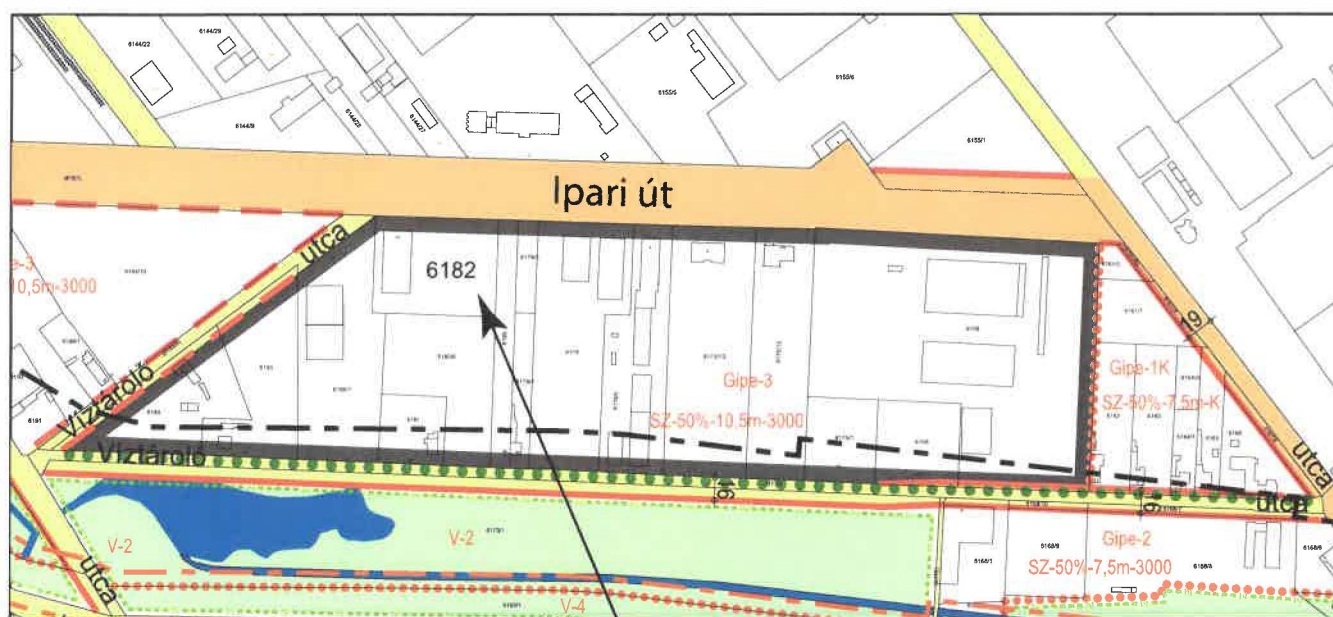
  
.....

Pénzügyi:

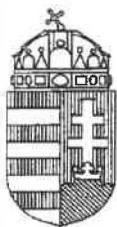
  
.....



A Településrendezési Eszközöket úgy kell módosítani, hogy a Békéscsaba, Ipari út 14. szám alatti 6182 hrsz.-ú ingatlanon a tervezett fejlesztések megvalósulhassanak, és a területen 2500 m<sup>2</sup> méretű telkek kialakíthatóak legyenek.



Módosítás helye



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

Ikt. sz.: XIV. 175-2/2025.  
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:

- A Településrendezési Eszközöket úgy kell módosítani, hogy a Békéscsaba, Ipari út 14. szám alatti 6182 hrsz.-ú ingatlanon a tervezett fejlesztések megvalósulhassanak, és a területen 2500 m<sup>2</sup> méretű telkek kialakíthatóak legyenek.

### Eljárásrend

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kormányrendelet) 69. § (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 – a hasonló besorolású területek és a területen lévő régészeti örökség vizsgálata <input checked="" type="checkbox"/>
j)	Az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata nem szükséges vizsgálni <input type="checkbox"/> szükséges vizsgálni <input checked="" type="checkbox"/>
k)	Környezetiállapot-jellemzők, ideértve a földtani állapot jellemzőket is 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"/>
p)	Légiközlekedéssel érintett település esetén a repülőtér akadálykorlátozási felületének vizsgálata a repülőtér üzemben tartójának bevonásával 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 type="checkbox"/>
	szükséges – amennyiben releváns a régészeti értékekkel kapcsolatban	<input checked="" 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"/>
j)	A módosítással érintett területekre a műemlékvédelmi hatástanulmány elkészítése az Méptv. 146. §-a figyelembevételével	
	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, 2025. június 11.

  
 Lukácsi László Kornél  
 városi főépítész