

# TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Békéscsaba 6299/4 helyrajzi számú ingatlant érintően

–

gazdasági területek rendezése



Önkormányzati egyeztetési dokumentáció

2026. június

## Aláírólap

### Megrendelő

Füzesgyarmati Ipari Park Kft.

**Kiss Károly Balázs**  
ügyvezető

### Tervező

#### Településrendezés



**Lőrinczy Ádám**  
okl. településmérnök  
TT-01-6351



## Tartalom

1.	Bevezető .....	4
2.	A módosítással érintett területek bemutatása.....	5
2.1.	A tervezési terület bemutatása .....	5
2.1.1.	Tervezési terület térségi kapcsolatai .....	5
2.1.2.	Tervezési feladat.....	6
2.2.	A Területrendezési tervek vizsgálata .....	6
2.2.1.	A térségi területfelhasználás rendjére vonatkozó szabályok.....	6
2.2.2.	Országos jelentőségű műszaki infrastruktúra hálózatok.....	7
2.2.3.	Országos és kiemelt térségi övezetek ismertetése .....	7
2.3.	Megyei Területrendezési terv, megyei övezetek ismertetése.....	9
2.4.	Településrendezési eszközök ismertetése.....	11
2.4.1.	Településszerkezeti terv.....	11
2.4.2.	Helyi építési szabályzat.....	12
2.5.	Békéscsaba Településképi rendelet.....	14
2.6.	A szomszédos települések hatályos településrendezési eszközeinek vizsgálata a tervezési terület vonatkozásában.....	16
2.7.	A tervezési terület környezetének vizsgálata.....	16
2.7.1.	Épített környezet vizsgálata .....	16
2.7.2.	Közlekedés és Közmű vizsgálat .....	18
2.7.3.	Értékvédelem .....	18
3.	Beépítési terv .....	19
3.1	Beépítési paraméterek .....	20
3.1	Környezetre gyakorolt hatás .....	20
3.3	Gépjárműforgalom és várható változások: .....	21
4.	Szabályozási koncepció .....	22
4.1.	Normaszöveg módosítás javaslat.....	22
4.2.	Építési övezet paraméter módosítás igénye.....	22
5.	Egyéb költségek és ráfordítások vizsgálata - Beruházó vállalásai....	23
6.	Összefoglalás .....	23



## 1. Bevezető

Békéscsaba Megyei Jogú Város 2006-ban fogadta el hatályos településrendezési eszközeit, úgymint a 41/2006. (I. 26.) számú Kt. határozattal elfogadott Településszerkezeti tervét (továbbiakban: TSZT), valamint Békéscsaba Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése 5/2006. (I. 26.) önkormányzati rendeletét (továbbiakban: HÉSZ). A HÉSZ az elmúlt években többször is módosult. Legutóbbi módosítás hatálybalépésének időpontja: 2026 április 30.

Békéscsabán a Szarvasi úttól délre kereskedelmi szolgáltató területek találhatóak. Jelen tanulmányterv ezen ingatlanok közül a 6299/4 hrsz-ú ingatlant vizsgálja, mely jelenleg **kereskedelmi, szolgáltató terület Gksz-1 építési övezetében található.**

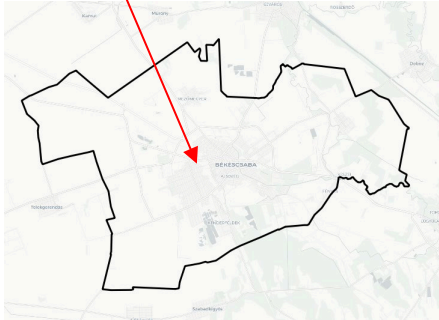
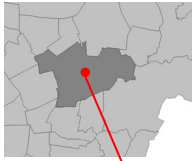
A terület jelenleg beépítetlen, azonban az ingatlan tulajdonosa (továbbiakban: fejlesztő) a tevékenysége folytatásához tároló csarnokot kíván elhelyezni, amelyek tervezett épületmagassága és alapterülete meghaladja a jelenleg hatályos övezeti előírásokat. A fejlesztés megvalósításához a jelenleg hatályos beépítési paraméterek nem megfelelőek így a 6299/4 hrsz-ú telek építési övezetének felülvizsgálata szükséges.

A jelen Telepítési Tanulmányterv célja a hatályos övezeti besorolás felülvizsgálata és erre vonatkozóan szabályozási javaslat kidolgozása. A tervezett módosítások biztosítják, hogy a fejlesztéssel érintett terület a hatályos tervben rögzített gazdasági célú funkcióját megfelelően betölthesse.

A tervezési munka során a hatályos jogszabályok részletes vizsgálatát követően a helyi építési szabályzat módosításának javaslata kerül kidolgozásra. Jelen dokumentáció a változtatás szakmai javaslatait tartalmazza.

## 2. A módosítással érintett területek bemutatása

### 2.1. A tervezési terület bemutatása



1. ábra Tervezési terület elhelyezkedése (saját ábra)

Békéscsaba a Dél-Alföldi régió keleti részén található Békés vármegye székhelye, a Békéscsabai járás települése. A keleti országhatártól mintegy 15 km-re fekszik. A vármegye székhelyeként fontos szerepet tölt be a régióban.

A módosítással érintett terület Békéscsaba keleti részén, a városmaghoz közel található, a Szarvasi úttól délre. A terület déli határában vasúti nyomvonal fut.

A fejlesztési telek a 6299/4 hrsz.-ú telket foglalja magába.

A telek környezetében változatos területhasználat figyelhető meg, északra egy gyepes terület, délre a vasúti pályán túl lakóterületek, nyugatra üzemi létesítmények keletre pedig egy nagy kiterjedésű bevásárló komplexum található.



2. ábra A módosítással érintett területek elhelyezkedése (saját ábra)

#### 2.1.1. Tervezési terület térségi kapcsolatai

A tervezési terület a Szarvasi úttól délre található, északról közúton megközelíteni innen, illetve délről a Pataky László utcáról lehet, ráhajtvá a vasúti sorra mely a módosítással érintett telekkel párhuzamosan fut.

A telek közel található a település központjához is, valamint buszmegállók is találhatóak közel hozzá.



### 2.1.2. Tervezési feladat

Jelen tervezési feladat a 6299/4 hrsz-ú jelenleg kereskedelmi, szolgáltató Gksz-1 építési övezetben lévő telek építési paramétereinek felülvizsgálata, majd megfelelő szabályozási javaslat kidolgozása.

A jelenleg beépítetlen telekre a fejlesztő egy tárolócsarnokot tervez. A megfelelő méretű épület megvalósítását azonban a hatályos építési övezet előírásai nem teszik lehetővé, mivel a tervek túllépik a megengedett maximális beépíthetőséget és építménymagasságot.

A tervezési folyamat célja, hogy a fejlesztéssel érintett ingatlanokon megfelelő övezeti besorolás és építési paraméterek kerüljenek meghatározásra.

A javasolt módosítás hatására a területfelhasználási egységek területe nem változik. A tervezett övezeti előírások módosítása a településképet nem változtatja, városképi hátrányt nem okoz, hiszen a gazdasági területek kiterjedése nem változik.

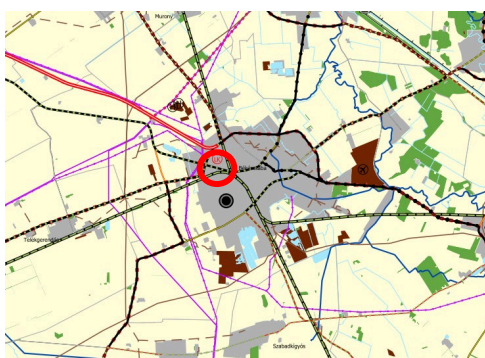
## 2.2. A Területrendezési tervek vizsgálata

A területrendezési tervek esetében 2019. január 1-től jogszabályi változások léptek életbe: az ország területrendezési terveit egy jogszabályba vonták össze, a *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről* szóló 2018. évi CXXXIX. törvénybe (a továbbiakban: MATrT). További változás, hogy hatályba lépett a *területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról* szóló 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet (továbbiakban: MvM rendelet), amely az egyes országos és kiemelt térségi övezetekre vonatkozó előírásokat határozza meg. Az egyes területfelhasználási kategóriákra, országos és megyei övezetekre vonatkozó előírásokat és az országos övezetek lehatárolását az MATrT és az MvM rendelet tartalmazza.

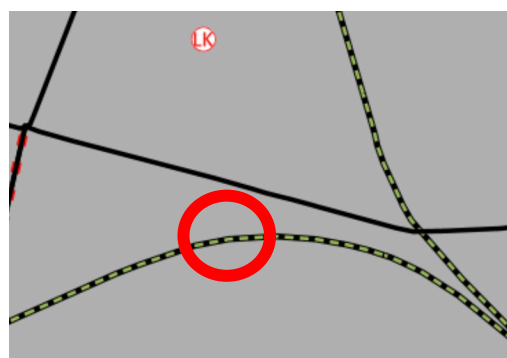
Békés Megyei Önkormányzat Közgyűlés Elnökének 6/2020.(VII. 2.) önkormányzati rendeletével került jóváhagyásra *Békés megye területrendezési terve* (a továbbiakban: BMTTrT), ami 2020. augusztus 1-től hatályos. A módosítási területre vonatkozóan a BMTTrT- ben szereplő megyei övezetek előírásait is figyelembe kell venni.

### 2.2.1. A térségi területfelhasználás rendjére vonatkozó szabályok

A Békés Megye Szerkezeti Tervében alkalmazott kiemelt térségi területfelhasználási kategóriák közül Békéscsaba érintettsége a következő: *erdőgazdálkodási térség, mezőgazdasági térség, vízgazdálkodási térség, települési térség, térség, sajátos területfelhasználású térség.*



- Erdőgazdálkodási térség
- Mezőgazdasági térség
- Sajátos területfelhasználású térség
- Települési térség
- Vízgazdálkodási térség



- Meglévő főút
- Meglévő egyéb országos törzshálózati vasúti pálya

3. ábra - A Békés Megye Településszerkezeti terve (részlet)



Térségi területfelhasználás tekintetében az adatszolgáltatás alapján a tervezési terület **Települési térség** térségi területfelhasználási kategóriába sorolt.

Az MATrT 11. § alapján „A kiemelt térségi, illetve vármegyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével (...)

**d) a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető”**

#### 2.2.2. Országos jelentőségű műszaki infrastruktúra hálózatok

Országos és térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra elemek közül az érintett területtől északra meglévő főút, délre meglévő egyéb országos törzshálózati vasúti pálya nyomvonala található, melyekre jelen fejlesztés nincs hatással.

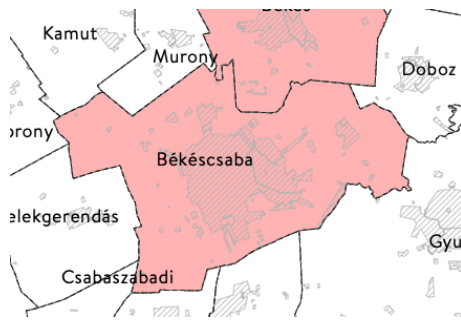
#### 2.2.3. Országos és kiemelt térségi övezetek ismertetése

A MATrT 19. § (1) bekezdés határozza meg a Békés Megye Övezeti Tervében alkalmazott országos és kiemelt térségi övezeteket, amelyekkel a tervezési terület érintettségét az alábbi összefoglaló táblázat mutatjuk be:

Országos övezet	Település érintettsége	Tervezési terület érintettsége	Előírás
<b>1. ökológiai hálózat magterületének övezete</b>	Nem	Nem	MATrT
<b>2. ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete</b>	Igen	Nem	MATrT
<b>3. ökológiai hálózat pufferterületének övezete</b>	Nem	Nem	MATrT
4. kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	Igen	Nem	MATrT
5. jó termőhelyi adottságú szántók övezete	Nem	Nem	MvM rendelet
<b>6. erdők övezete</b>	Igen	Nem	MATrT
7. erdőtelepítésre javasolt terület övezete	Nem	Nem	MvM rendelet
<b>8. tájképvédelmi terület övezete</b>	Igen	Nem	MvM rendelet
<b>9. világörökségi és világörökségi várományos területek övezete</b>	Igen	Igen	<b>MATrT 31. §</b>
10. vízminőség-védelmi terület övezete	Igen	Nem	MvM rendelet
11. nagyvízi meder övezete	Nem	Nem	MvM rendelet
12. VTT-tározók övezete	Nem	Nem	MvM rendelet
<b>13. honvédelmi és katonai célú terület övezete</b>	Igen	Igen	MATrT
Vármegyei övezet	Település érintettsége	Tervezési terület érintettsége	Előírás
<b>14. ásványi nyersanyagvagyon övezete</b>	Igen	Igen	<b>MvM rendelet 8. §</b>
15. rendszeresen belvízjárta terület övezete	Igen	Nem	MvM rendelet
<b>16. tanyás területek övezete</b>	Igen	Igen	MvM rendelet
17. földtani veszélyforrás terület övezete	Nem	Nem	MvM rendelet



**világörökségi és világörökségi várományos területek övezete:**



4. ábra A világörökségi és világörökségi várományos területek övezete: (MATrT)

**MATrT „31. § (1)** A világörökségi és világörökségi várományos területek övezetét a településrendezési tervben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az (1) bekezdés szerint lehatárolt világörökségi és világörökségi várományos terület övezetén:

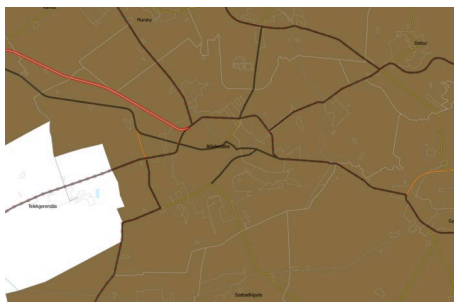
a) a területfelhasználás módjának és mértékének összhangban kell lennie a világörökségről szóló törvényben, valamint a világörökségi kezelési tervben meghatározott célokkal,

b) új külfejtéses művelésű bányatelek, célkitermelőhely nem létesíthető, meglévő külfejtéses művelésű bányatelek területe horizontálisan nem bővíthető; a felszíni tájsebeket rendezni kell,

c) a közlekedési, vízgazdálkodási és hírközlő infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a kulturális és természeti örökség értékeinek sérelme nélkül, területi egységüket megőrizve, látványuk érvényesülését elősegítve és a világörökségi kezelési tervnek megfelelően kell elhelyezni.

**A világörökségi és világörökségi várományos terület övezete a település teljes közigazgatási területét érinti. A módosítási helyszínen a településrendezési eszközök nem jelölnek korlátozást a tervezett változások nem ellentétesek a jogszabályi követelményekkel.**

**ásványi nyersanyagvagyon övezete:**



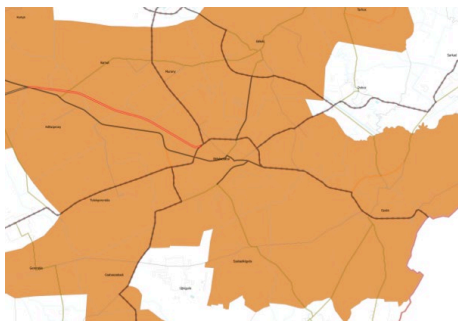
5. ábra A ásványi nyersanyagvagyon övezete: (BMTrT)

**MvM „8. § (1)** Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az (1) bekezdés szerinti területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.

**Ásványi nyersanyagvagyon övezete a település teljes közigazgatási területét érinti. A módosítási helyszínen a településrendezési eszközök nem jelölnek korlátozást a tervezett változások nem ellentétesek a jogszabályi követelményekkel.**

### **tanyás területek övezete:**



6. ábra A Tanyás területek övezete: (BMTrT)

**MvM „10. § (1)** A vármegyei területrendezési tervben a tanyás területek övezete azon járásokban jelölhető ki, ahol a kijelölést megelőző legutóbbi népszámlálás alapján a mezőgazdasági jellegű külterületen élő népesség aránya az összes lakónépességhez viszonyítva az országos átlag fölött van.

(2) A tanyás területek övezetével érintett területre a tájfenntartó tanyai gazdálkodás és életmód fennmaradásának elősegítése, valamint a tanyás településszerkezet és tájkarakter megőrzése érdekében meg kell határozni

a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,

b) az a) pont szerinti egyedi szabályokkal érintett területre a településképi rendeletben a településképi követelményeket.

**Tanyás területek övezete a település teljes közigazgatási területét érinti. A módosítási helyszínen a településrendezési eszközök nem jelölnek korlátozást, a módosítással érintett telek kereskedelmi, szolgáltató terület Gksz-1 építési övezetben van. A tervezett változások nem ellentétesek a jogszabályi követelményekkel.**

### **2.3. Megyei Területrendezési terv, megyei övezetek ismertetése**

Békés Megyei Önkormányzat Közgyűlés Elnökének 6/2020.(VII. 2.) önkormányzati rendeletével került jóváhagyásra *Békés megye területrendezési terve* (a továbbiakban: BMTrT), ami 2020. augusztus 1-től hatályos. A módosítási területre vonatkozóan a BMTrT- ben szereplő egyedileg meghatározott megyei övezetek előírásait is figyelembe kell venni.

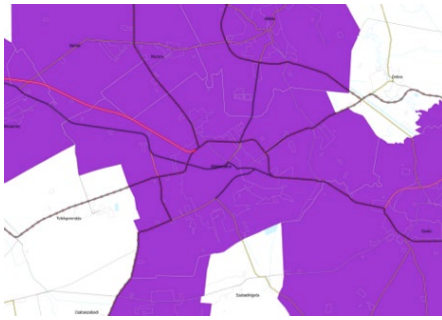
A megyei övezetekre vonatkozó általános előírásokat a korábbiakban bemutatott MvM rendelet állapítja meg, a megyei területrendezési tervben szereplő, egyedileg meghatározott megyei övezeteket és a tervezési terület érintettségét az alábbi összefoglaló táblázat mutatja be:

<b>Egyedileg meghatározott megyei övezet</b>	<b>Tervezési terület érintettsége</b>	<b>Tervezési terület érintettsége</b>
<b>1. gazdaságfejlesztési és innovációs terület övezete</b>	<b>Igen</b>	<b>Igen</b>
<b>2. kiemelt turisztikai terület övezete</b>	<b>Igen</b>	<b>Igen</b>
<b>3. együtt tervezésre javasolt térség övezete</b>	<b>Igen</b>	<b>Igen</b>

Az egyedileg meghatározott megyei övezetekre vonatkozó szabályok közül érintettség okán *gazdaságfejlesztési és innovációs terület övezete, kiemelt turisztikai terület övezete, és az együtt tervezésre javasolt térség övezete* vizsgálendő.



### **gazdaságfejlesztési és innovációs terület övezete:**



7. ábra gazdaságfejlesztési és innovációs terület övezete (BMTrT)

**BMTrT 4.§** „(1) A 3. § (3) bekezdés d) pontja da) alpontja szerinti gazdaságfejlesztési és innovációs terület övezetébe sorolt település települési önkormányzata a településrendezési eszközeiben, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: OTÉK) meghatározott kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület területfelhasználási egység építési használatának megengedett határértékeinél megengedőbb követelményeket állapíthat meg, a (2)-(4) bekezdés rendelkezései szerint.

(2) Az (1) bekezdés szerinti megengedőbb érték kizárólag az építési telek megengedett legnagyobb beépítettségére, valamint a legkisebb zöldfelületre vonatkozhat, amely megengedőbb érték a megengedett legnagyobb beépítettség esetében 10%-nál, a legkisebb zöldfelület esetében 5%-nál nem lehet nagyobb az OTÉK szerinti, a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület sajátos használat szerinti területéhez rendelt értékhez képest.

(3) Az (1) bekezdés szerinti megengedőbb követelmények olyan területek esetében állapíthatók meg, amelyek megfelelnek az a) vagy a b) pont szerinti feltételeknek.

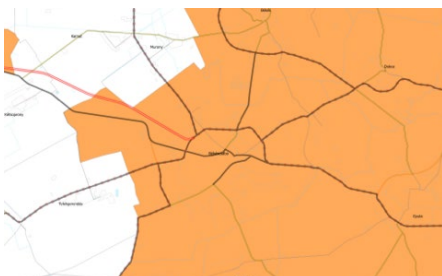
a) A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) kormányrendelet szerinti, a képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területek.

b) Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerinti, a (4) bekezdés rendelkezéseinek megfelelő, barnamezős területek.

(4) Az (1) bekezdés szerinti megengedőbb követelmények a (3) bekezdés b) pontja szerinti esetben kizárólag akkor állapíthatók meg, ha a település barnamezős területeinek Étv. szerinti lehatárolása a településrendezési eszközökben megtörtént, és a barnamezős területek fejlesztési és újrahajósítási lehetőségei meghatározásra kerültek a településfejlesztési koncepcióban és az integrált településfejlesztési stratégiában, összhangban az Étv. rendelkezéseivel.”

**A tervezett változások nem ellentétesek a jogszabályi követelményekkel.**

### **kiemelt turisztikai terület övezete:**



8. ábra kiemelt turisztikai terület övezete (BMTrT)

**BMTrT 5.§** (1) A 3. § (3) bekezdés d) pontja db) alpontja szerinti kiemelt turisztikai terület övezetével érintett települések településfejlesztési koncepciója, integrált településfejlesztési stratégiája és településrendezési eszközei készítésének során, ezen dokumentumok tartalmi követelményeiről rendelkező magasabb szintű jogszabályok szabta kereteken belül

a) fokozottan figyelembe kell venni a turisztika fejlesztésének térségi szempontjait,

b) a település és térsége adottságaira tekintettel vizsgálni szükséges:

ba) a településnek a megye turisztikai kínálatában betöltött szerepe erősítésének,

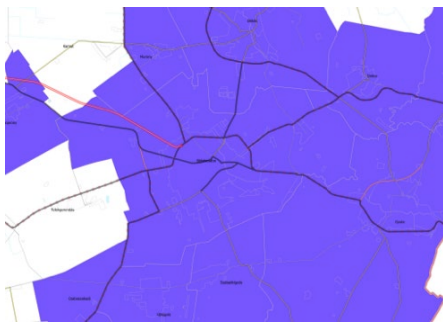
*bb) a település turisztikai célú látogathatósága javításának, a látogatószám növelésének,  
bd) a település turisztikai kínálata fejlesztésének, bővítésének lehetőségeit,*

*(2) Törekedni kell a terület igénybevétellel járó turisztikai fejlesztések településrendezési feltételeinek települési és térségi szinten összehangolt megteremtésére,*

*(3) A településrendezési eszközökben a turisztikai rendeltetésű infrastruktúra hálózatok, illetve azok egyes elemei folytonossága megteremtésének a feltételeit, különösen a turisztikai célú kerékpárutak és a kijelölt túraútvonalak esetében, településen belül és a településhatáron biztosítani kell.*

**A tervezett változások nem ellentétesek a jogszabályi követelményekkel.**

**együtt tervezésre javasolt térség övezete:**



9. ábra együtt tervezésre javasolt térség övezete (BMTrT)

**BMTrT 6.§ (1) A 3. § (3) bekezdés d) pontja dc) alpontja szerinti együtt tervezésre javasolt térség övezetével érintett település önkormányzata új**

**a) településfejlesztési koncepció,**

**b) integrált településfejlesztés stratégia,**

**c) településrendezési eszköz, vagy**

**d) általános vagy ágazati fejlesztési koncepció, program készítésének elhatározásáról szóló döntés meghozatala során mérlegeli az a)–d) pontok szerinti egy vagy több dokumentum közös készítésének, tervezésének kezdeményezését, az övezetbe tartozó további egy vagy több településsel.**

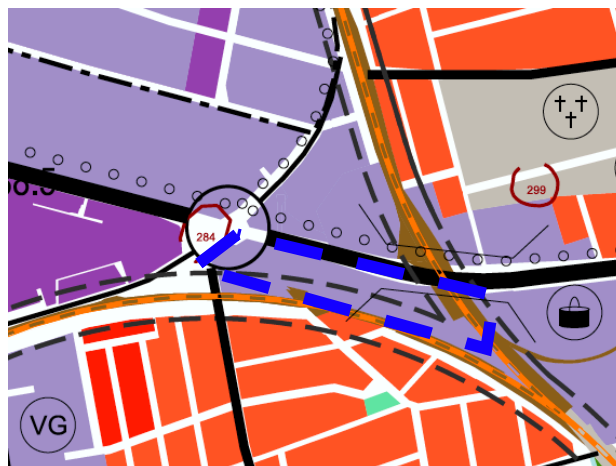
**(2) A települési önkormányzatok közös tervezésére, egyebekben, a magasabb szintű jogszabályok rendelkezéseit kell alkalmazni.**

**A tervezett változások nem ellentétesek a jogszabályi követelményekkel.**

## 2.4. Településrendezési eszközök ismertetése

### 2.4.1. Településszerkezeti terv

Békéscsaba Megyei Jogú Város Településszerkezeti Terve a 41/2006. (I.26.) számú Kt. határozattal került elfogadásra.



10. ábra Békéscsaba TSZT (részlet)



A településszerkezeti terv a 6299/4 hrsz-ú telket kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület területfelhasználási kategóriába sorolja.

A tervezési feladat során a területhasználati kategóriák módosítása nem szükséges, a kijelölt kereskedelmi szolgáltató gazdasági területet érintően.

#### 2.4.2. Helyi építési szabályzat

A településen hatályos Békéscsaba Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése 5/2006. (I. 26.) önkormányzati rendelete Békéscsaba Megyei Jogú Város helyi építési szabályzata (továbbiakban: HÉSZ), mely a tervezéssel érintett telkeket a TSZT-vel összhangban **Gksz-1** jelű, kereskedelmi szolgáltató gazdasági területbe sorolja.

A HÉSZ az övezet vonatkozásában az alábbi rendelkezéseket határozza meg:

#### „Gazdasági területek

12.§ (1) A gazdasági területek építési övezetei az alábbiak:

a) **Gksz- kereskedelmi, szolgáltató területek:** Gksz-1; Gksz-2; Gksz-3; Gksz-4; Gksz-5; Gksz-6; Gksz-7; Gksz-8; Gksz-9; Gksz-10; Gksz-11, Gksz-12, Gksz-13, Gksz-14, Gksz-K1; Gksz-K2; Gksz-KZ,

(2) Az építési övezetek területén elhelyezhető építményeket és melléképítményeket a 3. számú melléklet alapján kell meghatározni, kivéve a Gksz-KZ jelű építési övezetet, ahol a 3.1.A jelű táblázatban felsoroltakból csak parkolóház, közbiztonsági építmény, épületnek nem minősülő közlekedési építmény, továbbá a 3. mellékletben fel nem sorolt létesítmények közül a személy- és tehergépjárművek, motorkerékpárok és kerékpárok biztonságos tárolására szolgáló építmények létesíthetők. A Gksz-KZ jelű építési övezet területén zárt gépkocsitároló nem létesíthető.

(3) A gazdasági területek övezeteinek területén szennyvizet kibocsátó építmény – az Gipe-4 jelű (mezőgazdasági major) övezet kivételével – csak teljes közművesítéssel helyezhető el. Az övezetek területén a felszíni vizek nyílt árkos elvezetése – a telektulajdonos, közútkezelő előzetes hozzájárulásával – ideiglenes jelleggel megengedett.

(4) A gazdasági övezetek építési telkeinek kialakítása: Az építési övezetekben kialakítható telkek és építmények jellemzőit a 6. melléklet táblázata adatainak felhasználásával kell meghatározni. A kialakult övezetekben csak a szabályozási terv módosításával végrehajtható változtatásnak minősül:

a) jelentős káros környezeti hatást előidéző létesítmény telepítése ilyen hatást nem, vagy csak a tervezetténél kisebb mértékben előidéző létesítmény építési telkén,

b) olyan több telket érintő telekalakítás, amelynek eredményeképpen az övezetben a jellemző teleknagyság az eltérő övezetekben megengedett teleknagyságok közti különbséghez hasonló mértékben megváltozik.

(6) A gazdasági övezetekben 50 m-nél nagyobb mélységű telken a közterülettől illetőleg az övezet határától mért 15 m távolságon túl a megengedett építménymagasság legfeljebb 3,0 m-rel túlléphető.

(7) A Gksz (gazdasági, kereskedelmi-szolgáltató) és a Gipe (gazdasági, egyéb ipari) övezetekben lévő építési telkeken az építési helyet az elő-, oldal-, és hátsókertre vonatkozó alábbi előírások szerinti építési határvonalakkal kell meghatározni:

a) Az előkert az övezetre előírt legkisebb telekmélységet elérő vagy meghaladó telekmélységgel rendelkező telkek esetén 10,0 m, de a kialakult beépítésű telektömbben az előkertet a tömbben kialakult állapothoz kell igazítani. Az övezetre előírt legkisebb telekmélységgel rendelkező telek esetén az előkert elhagyható vagy csökkenthető annyira, hogy a kialakult beépítésű telektömbben az előkert az érintett utcán kialakult meglévő állapothoz igazodjon, azaz az utcasor hasonló (+,-25%) mélységmértű és területű telkeinek előkert méretét kell meghatározni. Az előkert mérete a Gksz-KZ övezetben 2,0 m-re csökkenthető.



b) Az oldalkert nem lehet kisebb sem az övezetre előírt építmény magasság felénél, sem 6,0 m-nél, sem a mindenkor hatályos tűzvédelmi rendeletben előírt tűztávolság által a – beépíteni kívánt, telekre eső – megkövetelt értékénél.

c) A hátsókert az övezetre előírt legkisebb telekmélységet elérő vagy meghaladó telekmélységgel rendelkező telkek esetén nem lehet kisebb sem az övezetre előírt építménymagasság mértékénél, sem 6,0 m-nél. A gazdasági építési övezetben lévő telkek csak gazdasági építési övezettel határos hátsókertjének mérete csökkenthető vagy elhagyható, amennyiben előzetes építészeti, városrendezési környezeti hatástanulmány igazolja, hogy a szomszédos ingatlanok beépítési lehetőségét és jelenlegi használatát a megvalósítani kívánt beépítés hátrányosan nem befolyásolja. Az építészeti, városrendezési-környezeti hatástanulmányt – amely tartalmaz és elemez minden olyan környezeti hatást és következményt, amelyet a beépítési helyzet okozhat – építészeti-műszaki tervezési és településtervezési jogosultsággal vagy építészeti-műszaki tervezési és településrendezési szakértői jogosultsággal együttesen rendelkező tervező készíti.

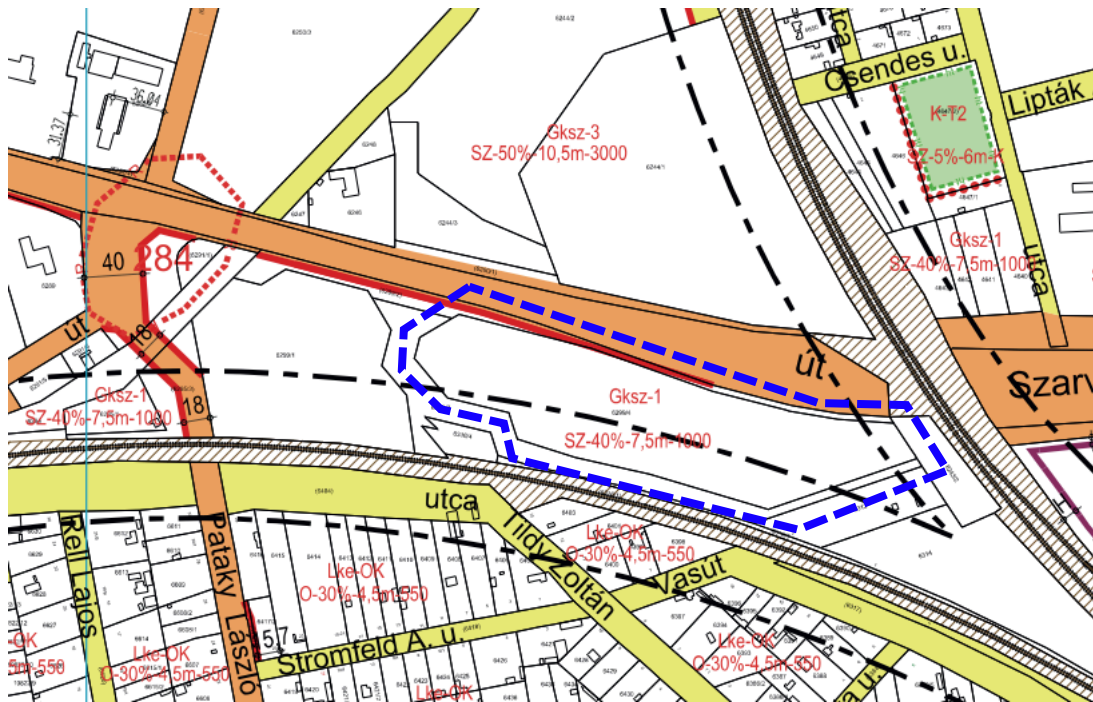
d) Olyan telken, ahol jellemzően meglévő, megmaradó épületek állnak, és a meglévő épületek bővítése vagy új épületek építése csak az elő-, oldal- vagy hátsókert igénybevételével lehetséges, a mindenkor hatályos tűzvédelmi és egyéb építési előírások betartása mellett, településképi vélemény birtokában az előkert, oldalkert és hátsókert elhagyható vagy mérete csökkenthető, amennyiben előzetes építészeti, városrendezési környezeti hatástanulmány igazolja, hogy a szomszédos ingatlan beépítési lehetőségét és használatát a megvalósítani kívánt beépítés hátrányosan nem befolyásolja. Az építészeti, városrendezési, környezeti hatástanulmányt – amely tartalmaz és elemez minden olyan környezeti hatást és következményt, amelyet a beépítési helyzet okozhat – legkésőbb az építési engedély beadásáig, építészeti és városrendezési tervezési vagy szakértői jogosultsággal rendelkező tervező készíti.”

6. melléklet a 5/2006. (I. 26.) önkormányzati rendelethez

**Kereskedelmi szolgáltató gazdasági területek építési övezeteinek beépítési jellemzői**

	A	B	C	D	E	F	H	I	J	K
3	Sajátos területhasználat	Övezeti jel	beépítés módja:	Megengedett legkisebb telekterület (m <sup>2</sup> )	Megengedett legnagyobb beép. (%)	Megengedett legnagyobb építménymagasság (m)	Legkisebb zöldfelület (%)	Kialakítandó új telek legkisebb		Megjegyzés
								Szélessége (m)	Mélysége (m)	
	Kereskedelmi szolgáltató	Gksz-1	szabadonálló	1000	40	7,5	25	25	35	

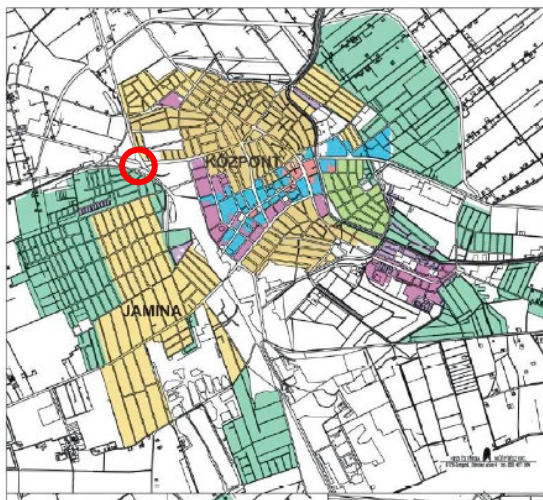




11. ábra Békéscsaba Szabályozási terv (SZT részlet)

A helyi építési szabályzat szabályozási tervén a tervezéssel érintett ingatlanon közút, vasút védősáv határát jelöli.

#### Békéscsaba Településképi Arculati kézikönyv



12. ábra településképi karakterzónák – TAK 70. oldal

A tervezéssel érintett terület Békéscsaba Településképi Arculati kézikönyvében nem tartozik egyik településképi karakterzóna területébe sem.

#### 2.5. Békéscsaba Településképi rendelet

A településképpel kapcsolatos előírásokat tartalmazó Békéscsaba Megyei Jogú Város településképének védelméről szóló 3/2018. (I. 31.) önkormányzati rendeletet Békéscsaba Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének 2018. 02. 01. hatálybalépéssel fogadta el.

A településképi rendelet IV. fejezete rögzíti a településképre vonatkozó részletes előírásokat. A rendelet 3. melléklete tartalmazza a Településképi szempontból meghatározó területek jegyzékét. A melléklet szerint a fejlesztéssel érintett telket kis mértékben érinti az országos közutak, helyi gyűjtőutak bel-és külterületi szakaszai, illetve az útterület telekhatárolt mért 30 m-es területe.





13. ábra Településképi rendelet 3. számú melléklete

A hatályos településképi rendelet nem tartalmaz olyan előírást, amely a tervezett beruházás megvalósítását érdemben befolyásolná.

Anyaghasználat	országos közutak, helyi gyűjtőutak bel-és külterületi szakaszai, illetve az útterület telekhatáról mért 30 m-es területe.
tető anyaga, színe, felületképzése	
homlokzat anyaga, színe, felületképzése	A településképi szempontból meghatározó területek városképi jelentőségének és helyi karakterének megőrzése, a városkép védelme érdekében a környezettől idegen anyaghasználati megoldások nem alkalmazhatók. A homlokzatok kialakításakor előnyben kell részesíteni a hagyományosan alkalmazott anyagok, illetve homlokzati felületek kialakítását. A homlokzatok, illetve épület, építmény látványának egységes megjelenése érdekében meglévő épület, illetve építmény átalakítása, vagy akár részleges felújítása esetén a homlokzati nyílászárókat a homlokzat rendjében, a funkcióinak, illetve a helyzetnek megfelelő azonos mértékben, osztással és anyaggal kell kialakítani.
nyílászáró anyaga, színe, felületképzése	
Tömegformálás	
telepítés	az új épületek, illetve a meglévő épületek bővítményei illeszkedjenek a városrész építészeti karakteréhez, a szomszédos épületek tömeg és homlokzatkialakításához az épületek tömeg- és a homlokzatképzése a környezetükben lévő épületekéhez arányos és arányosan tagolt legyen a területen magas színvonalú építészeti megoldásokat kell alkalmazni, óvni és fejleszteni kell az épített es természeti környezet harmóniáját, és a lakókörnyezet minőséget Új építmény elhelyezése vagy meglévő épület tömegének, látványának megváltoztatása esetén biztosítani kell a környezethez és a környező épületekhez történő illeszkedést. A városképi illeszkedés szempontjából a homlokzatmagassági, párkánymagassági, gerincmagassági értékek és az építészeti minőség a meghatározók.
az épület megengedett legnagyobb szélessége	
az épület megengedett legnagyobb hosszanti mérete	
tetőzet kialakítási módja	A tetők tömegének (tetőidom) kialakításakor egyszerű és hagyományos formá(ka)t kell alkalmazni és a tetőfelületek homogén egységét megőrizni. A tetőzeten lévő kiugrások és bevágások felületi aránya nem haladhatja meg a tető felületének felét. A közterületről látható homlokzaton (tetőzeten) megjelenő több sorban elhelyezett tetőablak nem alkalmazható.
tetőgerincének a telek homlokvonalaéhoz képest meghatározott irányai	

tetőfelépítményeivel, tetőzetet érintő nyílászáróival és egyéb műszaki berendezéseivel kapcsolatos követelmény	
Homlokzati kialakítása	
a homlokzati architektúra és a homlokzattagolás - nyílásrend, nyílásosztás, díszek, tagozatok - kialakítási módja	
a kiegészítő elemek, egyéb műszaki berendezések homlokzaton történő elhelyezési módja	Gázkészülék égéstermékének utcai homlokzatra történő kivezetése csak meglévő épületnél és csak műszaki szükségességből, a homlokzatképzéssel megfelelően összehangolt műszaki megoldással, takartan engedhető meg, amennyiben az épület oldal- vagy hátsókertre néző homlokzatán nem helyezhető el. Az épületek és intézmények homlokzatára szerelt kapcsolószekrények és -dobozok helyét és színét, az épület stílusához, a homlokzat színéhez igazodva kell kiválasztani. A berendezéseket lehetőleg az épületek alárendelt homlokzatára vagy a kerítésbe kell beépíteni a közmű üzemeltetők előírásait is figyelembe véve.
Egyéb feltételek	
a zöldfelületek kialakításának módjára és	
sajátos építményfajták elsődleges elhelyezési területére és az anyaghasználatukra	a településképi szempontból meghatározó területeken elsősorban hagyományos építőanyagokból (fa deszka vagy tábla, acél pálcás, téglá vagy kő falazat, beton) készülő kerítés létesíthető. Új transzformátorok helyét a beépítéssel összehangoltan a környezetbe illesztve kell kijelölni.

## 2.6. A szomszédos települések hatályos településrendezési eszközeinek vizsgálata a tervezési terület vonatkozásában

A tervezési terület több mint 5 kilométerre fekszik Békéscsaba közigazgatási határától és kiépített közlekedési infrastruktúra van a telek környezetében, így a környező települések településrendezési eszközei közvetlenül nincsenek hatással rá.

## 2.7. A tervezési terület környezetének vizsgálata

### 2.7.1. Épített környezet vizsgálata

A tervezési terület környezetében változatos funkciók találhatóak. A területet északi, déli és keleti irányból is kiépült közlekedési infrastruktúra határolja. A fejlesztéssel érintett telekkel közvetlenül ingatlanok zöme jelenleg alulhasznosított. A tágabb környezetben a kereskedelmi és gazdasági, valamint a lakófunkció dominál.

A környék sűrűn beépített, a tervezési terület a városközpont közelében található. A fejlesztéssel érintett 6299/4 hrsz-ú ingatlan jelenleg beépítetlen, földmunka nyomai láthatóak rajta.

Számos üzlet, valamint egyéb logisztikai-kereskedelmi tevékenységgel foglalkozó telephely is megtalálható a fejlesztési terület közelében.



14. ábra Környezet bemutatása (saját ábra)



15. ábra Tervezési terület a Szarvasi út felől, valamint a Vasút sor felől

A tervezési terület a Szarvasi útról és a Vasút sorról is elérhető. A Szarvasi úttól északra egy használaton kívüli gyeses terület található. A Vasút sortól délre pedig lakóterületek helyezkednek el.

#### Tervezési terület bemutatása (6299/4 hrsz)

A fejlesztéssel érintett ingatlan jelenleg beépítetlen és használaton kívül áll. A terület növényzettel nem borított, területén földmunka zajlik.



### 3. Beépítési terv

Jelen tanulmányterv célja, hogy a területen a megfelelő szabályozás kialakításával és jogszabályi előírásoknak megfelelően felvázoljon egy lehetséges településrendezési javaslatot, mely összeegyeztethető a fejlesztői elképzelésekkel.

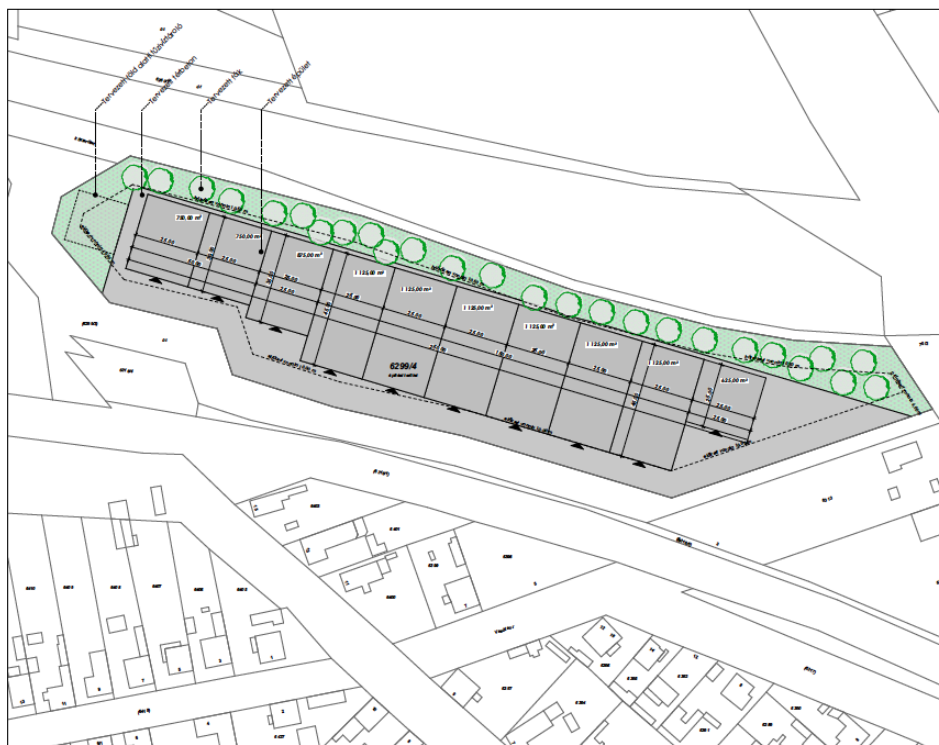
A beépítési terv egy 9750 m<sup>2</sup> alapterületű és 10,5 méter építménymagasságú tároló csarnok elhelyezését határozza meg. Az épület kialakítása több ponton biztosítja a rakodási felületek elérését a hatékony árumozgás érdekében.

A csarnok közvetlen környezetében térbeton burkolat létesül a logisztikai folyamatok kiszolgálására, a kötelező védelmi infrastruktúra részeként pedig egy föld alatti tűzivíztározó kerül kialakításra. A Szarvasi út felőli telekhatár mentén tervezett fásítás valósulna meg.

Jelen tanulmányterv célja a vizsgált fejlesztési területre optimális szabályozási környezet kialakítása. A beruházói szándék szerint a területen nem zavaró hatású ipari épület, raktár rendeltetésű raktárcsarnok kialakítása.



17. ábra- Tömegvázlatok (Hrabovszki Balázs e. v.)



18. ábra- Telepítési vázlat (Hrabovszki Balázs e. v.)

A fejlesztési terület közúti megközelítése a 6299/3 hrsz.-ú ingatlanon keresztül biztosított, ahol egy meglévő, burkolt útleágazás áll rendelkezésre. A telken belüli gépjárműforgalom és manőverezés a kialakítandó térbeton felületen történik. A koncepció 25%-os zöldfelületi aránnyal számol.

### 3.1 Beépítési paraméterek

A fejlesztés helyüül szolgáló telek jelenleg beépítetlen, azonban a tervezett raktáracsarnok meghaladja a jelenleg hatályos beépítettségi maximumot, valamint meghaladja a megengedett maximális építménymagasság értékét is.

A tervezési terület jelenleg Gksz-1 jelű építési övezetbe tartozik, melynek hatályos beépítési paraméterei nem teszik lehetővé a fejlesztési koncepció megvalósítását.

A beépítési javaslatban bemutatott fejlesztés a 6299/4 hrsz-ú telek esetében 48,1%-os beépítettséggel, 25% zöldfelülettel, valamint 10,5 m-es épületmagassággal számol.

c	Övezeti jel	beépítés módja:	Megengedett legkisebb telekterület (m <sup>2</sup> )	Megengedett legnagyobb beép. (%)	Megengedett legnagyobb építménymagasság	Leg-kisebb zöldfelület (%)	Kialakítandó új telek legkisebb	
							Szélessége (m)	Mélysége (m)
Jelenlegi előírások	Gksz-1	szabadonálló	1000	40	7,5	25	25	35
Tervezett fejlesztés paraméterei	<b>X</b> az övezet paramétereinek nem felel meg	✓ megfelel	✓ megfelel	<b>X</b> 48,1%	<b>X</b> 10,5 m	✓ megfelel	✓ megfelel	✓ megfelel

### 3.1 Környezetre gyakorolt hatás

A tervezett fejlesztés kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezetében valósulna meg, ahol nem zavaró hatású ipari épület, raktár rendeltetés elhelyezhető. A cél egy raktáracsarnok létesítése egy jelenleg is ily funkciók kialakítására szolgáló, ám még beépítetlen területen. A beruházás következtében - a tervezett tevékenységből adódóan - várhatóan a Szarvasi úton kismértékű forgalomnövekedésre lehet számítani.

A közút, vasút védőtávolságok esetében A TÉKA 55. § (1) és (2) bekezdése, védőterület kiterjedését, felhasználásának és beépítésének lehetőségét, módját és feltételeit a vonatkozó jogszabályok – ennek hiányában az illetékes hatóságok előírásai – alapján kell meghatározni.

### 3.2 Infrastrukturális kapacitások és hálózatfejlesztés:

A tervezett beruházás megvalósításához a közúti kapcsolat kiépítése szükséges a 6299/3 hrsz-ú út felé, a Szarvasi útról lekanyarodva adott egy már meglévő lehajtó.

A beruházás megvalósításához a telken belüli infrastruktúra fejlesztése és bővítése szükséges. A térségben a közműellátás biztosított, így a fejlesztés kapacitásigényeinek függvényében a hálózati rákötések és a belső közműrendszer kiépítése megoldható.



A fejlesztés során a HÉSZ alábbi előírásai is figyelembe veendők:

**3/A.§ (2)** Gazdasági területeken zöldmezős beruházás esetén az infrastruktúra hálózat teljes kiépítéséig a közművesítettség mértéke részleges lehet, különösen azokban az esetekben, amelyeknél a teljes közműrendszer kiépítése aránytalanul megnöveli az építmény megvalósításának költségeit.

**12.§ (4)** A gazdasági területeken szennyvizet kibocsájtó építmények csak teljes közművesítéssel helyezhető el. Az övezetek területén a felszíni vizek nyílt árkos elvezetése – a telektulajdonos, közútkezelő előzetes hozzájárulásával – ideiglenes jelleggel megengedett.

### 3.3 Gépjárműforgalom és várható változások:

Gépjármű elhelyezésre vonatkozóan a **HÉSZ nem határoz meg külön előírásokat kereskedelmi szolgáltató gazdasági (Gksz) területekre**, ezért az **TÉKA** járműelhelyezésre vonatkozó **59.§ és 4. számú melléklet** rendelkezéseit kell figyelembe venni. Az **TÉKA** előírásaihoz igazodva a beruházás során a 4. számú melléklet alábbi pontjai vonatkoztathatóak a jelen beruházásra:

*Egy személygépkocsi elhelyezését biztosítani kell:*

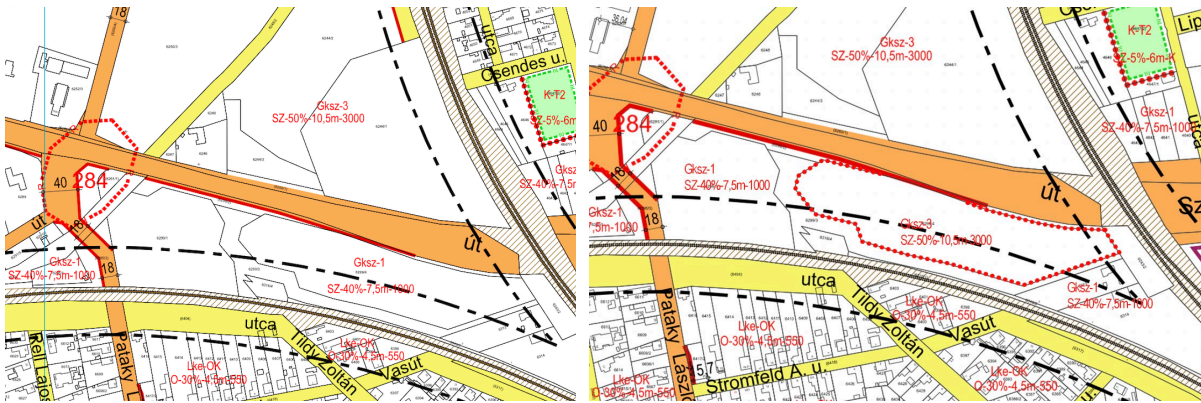
*„iroda és egyéb önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek, valamint szállás jellegű önálló rendeltetési egység huzamos tartózkodás céljára szolgáló irodai helyiségeinek minden megkezdett 20 m<sup>2</sup> nettó alapterülete után,*

*ipari és üzemi önálló rendeltetési egység minden 3 helyben dolgozó munkavállalója után a legnagyobb létszámú műszak figyelembevételével, raktározási és logisztikai önálló rendeltetési egység raktárhelyiségeinek minden megkezdett 1500 m<sup>2</sup>-e után”*

A parkolókapacitás a tervezési telken belül megoldható, a szükséges számú parkoló elhelyezhető.

## 4. Szabályozási koncepció

A szabályozási koncepció a gazdasági területek kereskedelmi, szolgáltató területek építési övezeteit figyelembe véve, övezetváltást javasol a 6299/4 hrsz-ú telek vonatkozásában.



19. ábra Hatályos Szabályozási Terv (kivágat)

20. ábra Tervezett Szabályozási Terv (kivágat)

A cél, a jelenleg Gksz-1 besorolású telekre vonatkozó építési szabályok enyhítése a tervezett tárolócsarnok megvalósítása érdekében. A békéscsabai Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) már tartalmazza a projekt számára megfelelő Gksz-3 építési övezetet. Ennek paraméterei – a 40% helyett 50%-os maximális beépíthetőség, valamint a 10,5 méteres megengedett legnagyobb építménymagasság – biztosítanák a szükséges feltételeket a fejlesztéshez.

A Szarvasi út északi oldalán elhelyezkedő terület Gksz-3 építési övezetbe sorolt, így városzerkezeti szempontból indokolt, hogy az azonos adottságú területek egységesen legyenek szabályozva.

### 4.1. Normaszöveg módosítás javaslat

A módosítás során a Helyi Építési Szabályzat szöveges részének megváltoztatása nem szükséges.

### 4.2. Építési övezet paraméter módosítás igénye

A vizsgálatok alapján a beruházás megvalósításához nem az övezeti paraméterek módosítására van szükség, hanem a fejlesztési terület Gksz-1-ből Gksz-3 építési övezetbe történő átsorolására.

Sajátos területhasználat	Övezeti jel	beépítés módja:	Megengedett legkisebb telekterület (m <sup>2</sup> )	Megengedett legnagyobb beép. (%)	Megengedett legnagyobb építménymagasság (m)	Legkisebb zöldfelület (%)	Kialakítandó új telek legkisebb	
							Szélessége (m)	Mélysége (m)
Kereskedelmi szolgáltató	Gksz-1	szabadonálló	1000	40	7,5	25	25	35
Kereskedelmi szolgáltató	Gksz-3	szabadonálló	3000	50	10,5	25	25	50
Tervezett beruházás	Gksz-3	szabadonálló	20 258	48,12%	10,5	25,07%	K	K

A módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik.



## 5. Egyéb költségek és ráfordítások vizsgálata - Beruházó vállalásai

A Méptv. 92. § (3) és (4) bekezdéseiben foglaltak alapján a telepítési tanulmányterv keretében vizsgálni szükséges, hogy a tervezett beruházással összefüggésben keletkezik-e olyan közfejlesztési igény, illetve egyéb költség, vagy ráfordítás, amely az önkormányzatot terhelné, és annak átvállalása a beruházó részéről indokolt lenne.

A beruházó a beruházással összefüggésben keletkező kötelezettségeinek vállalásáról nyilatkozatot tett. A nyilatkozat jelen telepítési tanulmányterv melléklete.

## 6. Összefoglalás

A telepítési tanulmányterv célja a 6299/4 hrsz.-ú, jelenleg Gksz-1 építési övezetbe tartozó telek fejlesztési lehetőségeinek, beépítési javaslatának és környezeti hatásainak vizsgálata, valamint az erre épülő szabályozási koncepció kidolgozása. A javaslat a hatályos építési szabályzat szövegét nem módosítja, kizárólag a fejlesztési terület meglévő Gksz-3 övezetbe történő átsorolását irányozza elő. A tervezett raktárcsarnok a Gksz-3 övezet által biztosított 50%-os megengedett beépítettség és 10,5 méteres legnagyobb építménymagasság mellett valósítható meg. A beépítési terv igazolja, hogy az épület a telken 48,12%-os beépítettséggel és 10,5 méteres magassággal elhelyezhető, betartva az övezet minden további előírását.

A vizsgálat során megállapításra került, hogy Békéscsaba helyi építési szabályzata szerint a gazdasági, kereskedelmi szolgáltató terület területfelhasználási kategória megfelelő a területre. Bár a jelenleg beépítetlen terület beépítése értelemszerűen fizikai változással jár, a beruházás környezeti hatása összességében kismértékű marad. Mivel a telek már most is gazdasági, kereskedelmi-szolgáltató övezetbe tartozik, a megengedőbb paraméterek alkalmazása nem hoz be a környezetet terhelő új funkciót.

A módosítás nem jár új beépítésre szánt terület kijelölésével, azonban igényel szabályozási tervi beavatkozást, de nem érinti a településszerkezeti terv módosítását.

Összességében a tároló csarnok elhelyezése településszerkezeti és településképi szempontból is indokolt, mivel a hatályos terv a fejlesztési területet és annak környezetét is gazdasági zónaként jelöli. A Gksz-3 építési övezet paraméterei megfelelnek a beruházás igényeinek, így a projekt megvalósítása sem városképi, sem településrendezési szempontból nem jár hátrányos következményekkel.