BÉKÉSCSABA MEGYEI JOGÚ VÁROS

– INTERREG STOREMORE PROJEKT –

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE



2026. NOVEMBER HÓ

VÁTI VÁROSÉPÍTÉSI KFT.

KÖZREMŰKÖDŐK

VÁTI VÁROSÉPÍTÉSI KFT.

TERÜLET- ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉS:

PAKSI SZILVIA okl. építészmérnök
vezető területrendező tervező, településrendezési szakértő
vezető településtervező TR, SZTT, TT/1 01-2592

TÉRINFORMATIKA:

MÁTRAI LEVENTE okl. tájépítészmérnök TK 01-5324, SZ-010/2023.

TARTALOMJEGYZÉK

KÖZREMŰKÖDŐK 2

TARTALOMJEGYZÉK 3

1. AZ ÉRINTETT TERÜLET RÖVID BEMUTATÁSA 4

2. A TELEK ÉS A KÖRNYEZET VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA 6

2.1. A TERVEZÉSI TERÜLET LEHATÁROLÁSA 6
2.2. ÉRINTETTSÉGEK 8
2.3. KÖRNYEZETVÉDELMI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA 21
2.4. BÉKÉS MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVÉNEK TERVEZÉSI TERÜLETET ÉRINTŐ VONATKOZÁSAI 24
2.5. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK TERVEZÉSI TERÜLETET ÉRINTŐ VONATKOZÁSAI 24

3. BEÉPÍTÉSI TERV 27

4. A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA, A SZABÁLYOZÁS E CÉLBÓL MÓDOSÍTANDÓ ELEMEINEK ÖSSZEFOGLALÁSA 28

5. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ – JAVASLAT A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSÁRA 31

5.1. TELEKALAKÍTÁS, TELEK KISZABÁLYOZÁSA 31
5.2. ERDŐTERÜLET KIJELÖLÉSE 32
5.3. BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK MEGADÁSA 33
5.4. SAJÁTOS ELŐÍRÁSOK MEGFOGALMAZÁSA 34
5.5. TOVÁBBI SZABÁLYOZÁSI ELEMEK 34

6. A JAVASOLT VÁLTOZÁS VÁRHATÓ KÖZLEKEDÉSI, KÖZMŰ- ÉS INTÉZMÉNYI INFRASTRUKTÚRA FEJLESZTÉSI IGÉNYE 35

6.1. KÖZLEKEDÉSI INFRASTRUKTÚRA 35
6.2. KÖZMŰ INFRASTRUKTÚRA 35
6.3. INTÉZMÉNYI INFRASTRUKTÚRA 37

7. A JAVASOLT VÁLTOZÁS VÁRHATÓ TERMÉSZETI, KÖRNYEZETI HATÁSAI 38

8. ÖRÖKSÉGI, VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI 39

8.1. NEMZETKÖZI, VAGY ORSZÁGOS JELENTŐSÉGŰ ÖRÖKSÉG 39
8.2. HELYI JELENTŐSÉGŰ ÖRÖKSÉG 39

9. TERVIRATOK 40

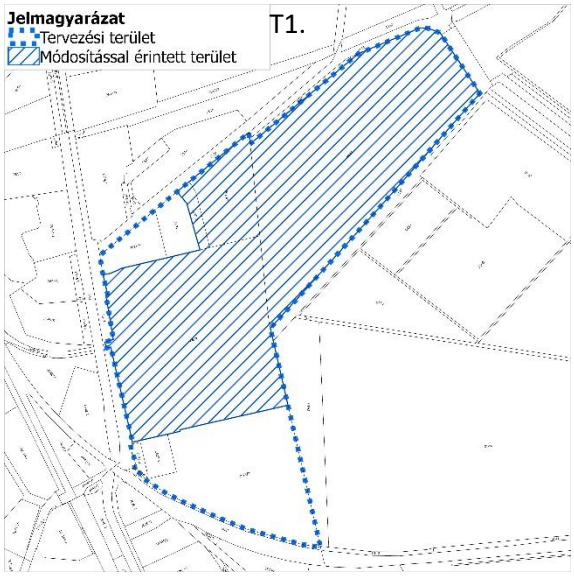
9.1. FELJEGYZÉS AZ ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSSZEL FOLYTATOTT MEGBESZÉLÉSRŐL 41

1. AZ ÉRINTETT TERÜLET RÖVID BEMUTATÁSA

Jelen dokumentáció Békéscsaba Megyei Jogú Város Településrendezési Eszközeinek tervezett beruházás megvalósításához szükséges módosítását készíti elő. A tanulmányterv alapja a VIP Electric Kft. Békéscsaba Megyei Jogú Város közigazgatási területén tervezett Interreg StoreMore Projekt megnevezésű beruházása. A beruházás keretén belül naperőmű, villamosenergia-tároló, hidrogén elektrolizáló és hidrogéntöltő állomás kerül elhelyezésre a 0164 és 2620/2 hrsz.-ú ingatlanok területén.

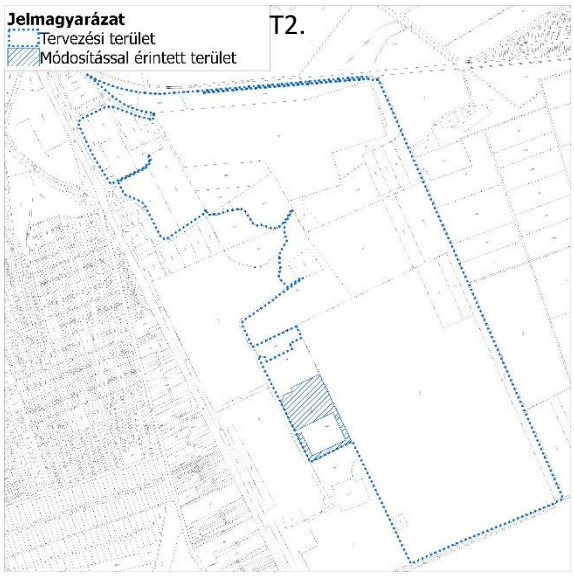
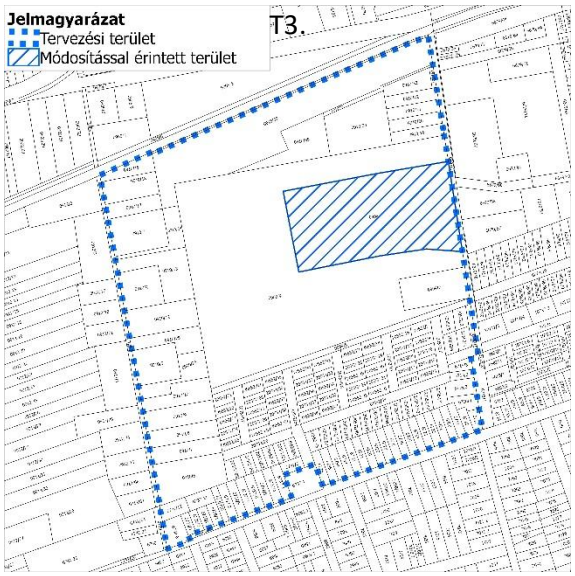
A Telepítési Tanulmányterv kiterjed a naperőmű elhelyezéséhez szükséges *a magyar építészetről* szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 7. § (2) bekezdése szerint szükséges csereterületek kijelölésével érintett 046/3 és a 0908 hrsz.-ú ingatlanok bemutatására is.

A Telepítési Tanulmányterv Szabályozási Koncepciója kezeli egy az Állami főépítészi hatáskörében eljáró Békés Megyei Kormányhivatal által támogatott – a beruházás megvalósításával érintett 2620/2 hrsz.-ú ingatlanra is kiterjedő – hibajavítást, amely a 2620/1, a 2621/1 és a 2622 hrsz.-ú ingatlanok bevonását is jelenti.

<table>
<tr>
<td> 
</td>
<td>A mellékelt ábrák a tervezési területeket és a módosítással érintett ingatlanokat mutatják.

A T1. tervezési terület a módosítás célját szolgáló kijelölést (Ev > ENB), illetve hibajavítást (Ev, KÖu, V > Gipe) takarja.

A T2. tervezési terület a 046/3 hrsz.-ú ingatlan részterületének Országos Erdőállomány Adattárban szereplő gazdasági elsődleges rendeltetésű erdőrészlete besorolását (Gipe > Eg) célozza.

A T3. tervezési terület a 0908 hrsz.-ú ingatlan részterületének Országos Erdőállomány Adattárban szereplő gazdasági elsődleges rendeltetésű erdőrészletének besorolását (Lf > Eg) célozza.</td>
</tr>
<tr>
<td> 
</td>
<td> 
</td>
</tr>
</table>

Tervezési területek és módosítással érintett ingatlanok
Forrás: Állami alapadatok

A tervezési területek Békéscsaba MJV közigazgatási területének három részterületén helyezkednek el, bel- és külterületi ingatlanokat egyaránt magukban foglalva.

A tervezési területek– *a magyar építészetről* szóló 2023. évi C. törvény 16. § 122. pontja szerinti – telektömbök, melyen belül a módosítással érintett területek jelentősen kisebb arányt képviselnek. A módosítással érintett ingatlanok mindegyike csak részterületen kerül átsorolásra, így a valós változások a módosítással érintett ingatlanok területénél is kisebbek.

Jelen Telepítési Tanulmányterv tartalmi követelményeit – összhangban *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 419/2021. Korm. rendelet) 19. § (4) bekezdésével – Békéscsaba Megyei Jogú Város Főépítésze akképp határozta meg, hogy a Telepítési Tanulmánytervben a 419/2021. Korm. rendelet 7. melléklete szerinti tartalmi elemeket várja el.

2. A TELEK ÉS A KÖRNYEZET VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA

2.1. A tervezési terület lehatárolása

Tervezési terület			Módosítással érintett ingatlanok területe		
száma	nagysága (ha)	által lehatárolt ingatlanok (hrsz.)	nagysága (ha)	által érintett ingatlanok (hrsz.)	tervezési területhez viszonyított aránya (%)
T1.	33,77	0164, 2620/1, 2620/2, 2621/1, 2621/2, 2622, 2623/2, 2623/3, 2623/4	25,94	0164, 2620/1, 2620/2, 2622	76,81
T2.	211,25	046/2, 046/3, 046/4, 046/5, 049/2, 049/3, 057/1, 057/2, 058, 060/2, 060/4, 060/5, 060/6, 061/1, 061/2, 062/2, 062/3, 062/5, 062/6, 063, 064, 065/1, 065/3, 065/5, 065/6, 066, 2630/4, 2630/5, 2630/6, 2630/7, 2631, 2632/2, 2632/3, 2635/13, 2635/14, 2635/15, 2635/16, 2635/2, 2635/3, 2635/7, 2636/18, 2636/4, 2636/6, 2637, 2638, 2639	4,63	046/3	2,19
T3.	35,70	0908, 0909/2, 0909/8, 0909/9, 0910/10, 0910/12, 0910/13, 0910/14, 0910/15, 0910/17, 0910/18, 0910/19, 0910/20, 0910/21, 0910/22, 0910/24, 0910/25, 0910/29, 0910/3, 0910/31, 0910/32, 0910/33, 0910/34, 0910/35, 0910/4, 0910/5, 0910/6, 0910/7, 0910/8, 0910/9, 20552/1, 20552/10, 20552/11, 20552/12, 20552/13, 20552/14, 20552/15, 20552/16, 20552/17,	3,77	0908	10,56

		20552/18, 20552/19, 20552/2, 20552/20, 20552/21, 20552/22, 20552/23, 20552/24, 20552/25, 20552/26, 20552/27, 20552/28, 20552/29, 20552/3, 20552/30, 20552/31, 20552/32, 20552/33, 20552/34, 20552/35, 20552/36, 20552/37, 20552/38, 20552/39, 20552/4, 20552/41, 20552/42, 20552/43, 20552/44, 20552/45, 20552/46, 20552/47, 20552/48, 20552/49, 20552/5, 20552/50, 20552/51, 20552/52, 20552/53, 20552/54, 20552/55, 20552/56, 20552/57, 20552/58, 20552/59, 20552/6, 20552/65, 20552/66, 20552/67, 20552/68, 20552/69, 20552/7, 20552/70, 20552/71, 20552/72, 20552/73, 20552/74, 20552/75, 20552/79, 20552/8, 20552/80, 20552/81, 20552/82, 20552/83, 20552/84, 20552/85, 20552/9, 6715/3, 6716/2, 6716/3, 6716/4, 6717, 6718, 6719, 6720, 6721, 6722, 6723, 6724, 6725, 6726, 6727, 6728, 6729, 6730, 6731, 6732, 6733, 6734, 6735, 6736, 6737/10, 6737/11, 6737/12, 6737/2, 6737/3, 6737/4, 6737/5, 6737/6, 6737/7, 6737/8, 6737/9, 6738/1, 6738/2, 6738/3, 6738/4, 6738/6			
Összesen	280,72	-	34,34	-	12,23

Tervezési területek és módosítással érintett ingatlanok kimutatása

A valós változtatással érintett területeket az alábbi ingatlanok területe, vagy részterülete (R-betűvel jelölve) képezi: 046/3 (R), 0164 (R), 0908 (R), 2620/1, 2620/2 és 2622 (R) hrsz.

A tervezési területek területe mindösszesen 280,72 ha, melyből a módosítással érintett ingatlanok területe 12,23 ha, míg a valós változtatással érintett terület kiterjedése 7,67* ha. Megállapítható tehát, hogy a valós változtatások a tervezési területek mindössze 2,73 % területére terjednek ki.

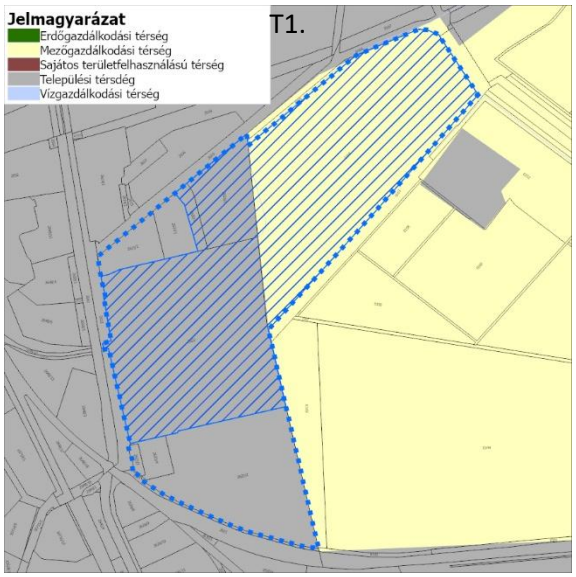
*1,76+3,79+0,15+0,20+0,94+0,83=7,67 ha

2.2. Érintettségek

Az érintettségek áttekintésénél a térségi területfelhasználási kategóriák, a térségi övezetek, az örökségvédelmi, a természetvédelmi és a korlátozási elemek követik egymást. Az érintettségeknél a módosítással érintett ingatlanok érintettségét vettük alapul.

Térségi területfelhasználási kategóriák

A térségi területfelhasználási kategóriák érintettségét Békés Megyei Önkormányzat Közgyűlés Elnökének *Békés megye területrendezési tervéről* szóló 6/2020. (VII. 2.) önkormányzati rendelete alapján vizsgáltuk.

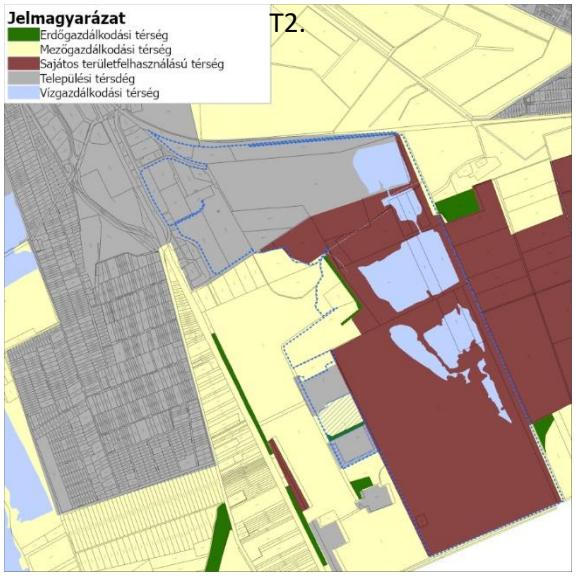


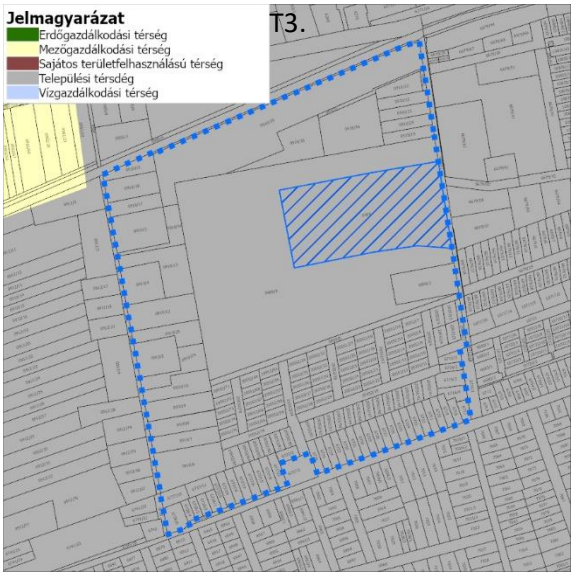
A mellékelt ábrák a tervezési területek és a módosítással érintett ingatlanok térségi területfelhasználási kategóriákkal való érintettségét mutatja.

A T1. tervezési terület települési, valamint mezőgazdasági térséggel érintett.

A T2. tervezési terület erdőgazdálkodási térséggel érintett.

A T3. tervezési terület települési térséggel érintett.



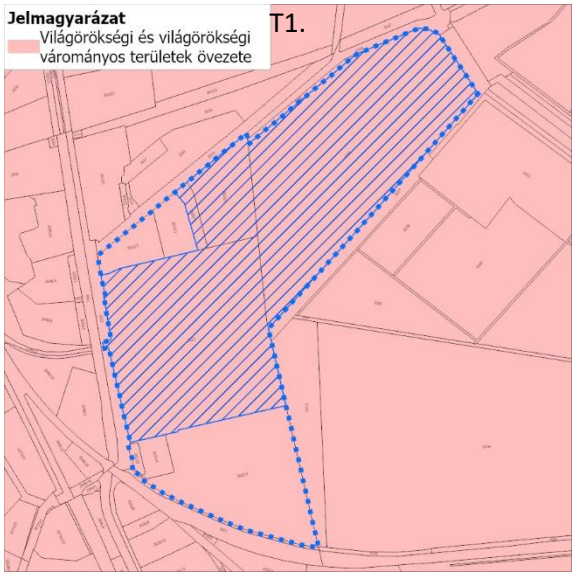


Térségi területfelhasználási kategóriák
Forrás: BMTrT

Térségi övezetek

A térségi övezetek érintettségét Békés Megyei Önkormányzat Közgyűlés Elnökének *Békés megye területrendezési tervéről* szóló 6/2020. (VII. 2.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: BMTrT) alapján vizsgáltuk.

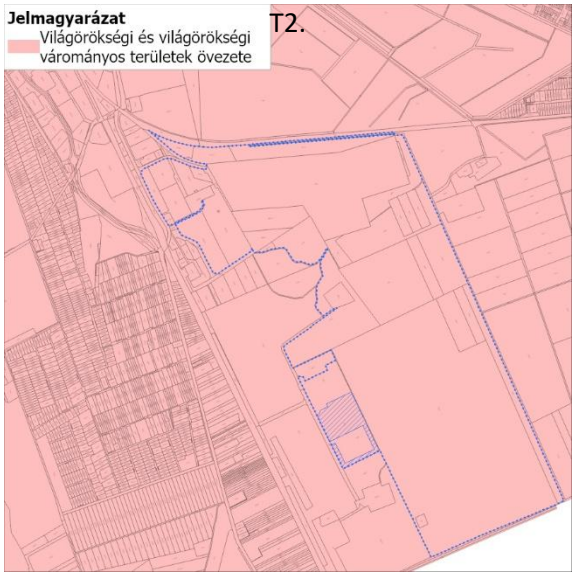
Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete

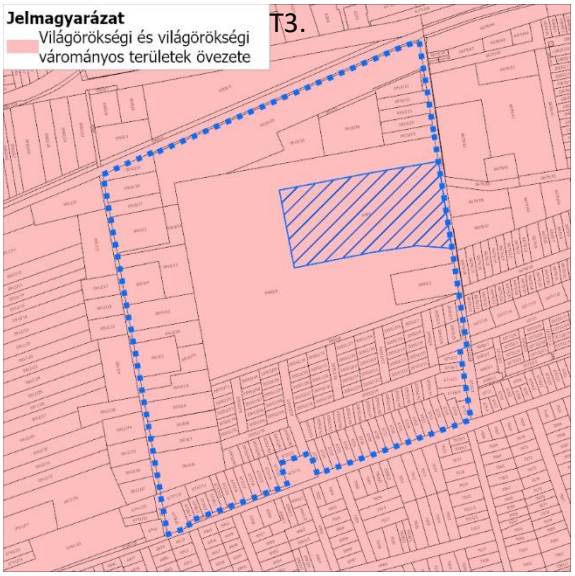


A mellékelt ábrák a tervezési területek és a módosítással érintett ingatlanok Világörökségi és világörökségi várományos területek övezetével való érintettségét mutatják.

A térségi övezet – összhangban a *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről* szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 31. § (1) bekezdésével – teljes közigazgatási területre kiterjedően került lehatárolásra.

Világörökségi helyszín Békéscsaba MJV területét nem érinti. Békéscsaba MJV területén *a Világörökségi Várományos Helyszínek Jegyzékéről* szóló 27/2015. (VI. 2.) MvM rendeletben a Szlovák Tájház, valamint a Gajdács-tanya, Tanyamúzeum szerepel, ám ezeket egyik tervezési terület sem érinti.





Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete
Forrás: BMTrT

Honvédelmi és katonai célú terület övezete



A mellékelt ábrák a tervezési területek és a módosítással érintett ingatlanok Honvédelmi és katonai célú terület övezetével való érintettségét mutatják.

A térségi övezet – összhangban a *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről* szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 32. § (1) bekezdésével – teljes közigazgatási területre kiterjedően került lehatárolásra.

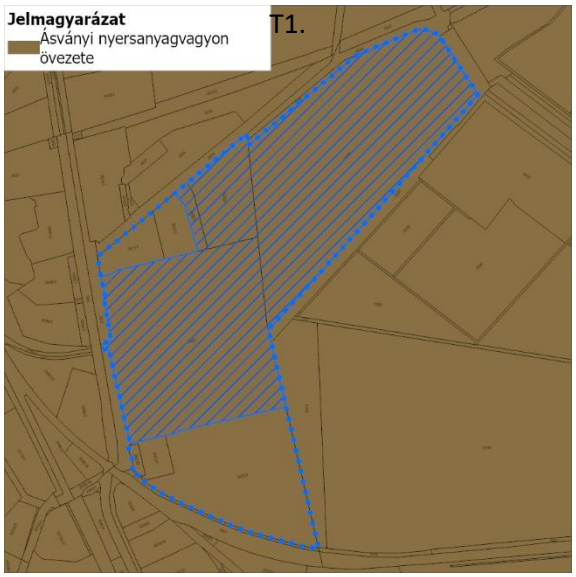
Honvédelmi és katonai célú terület Békéscsaba MJV területét érinti (pl. lokátorállomás), ám ezeket egyik tervezési terület sem érinti.





Honvédelmi és katonai célú terület övezete
Forrás: BMTrT

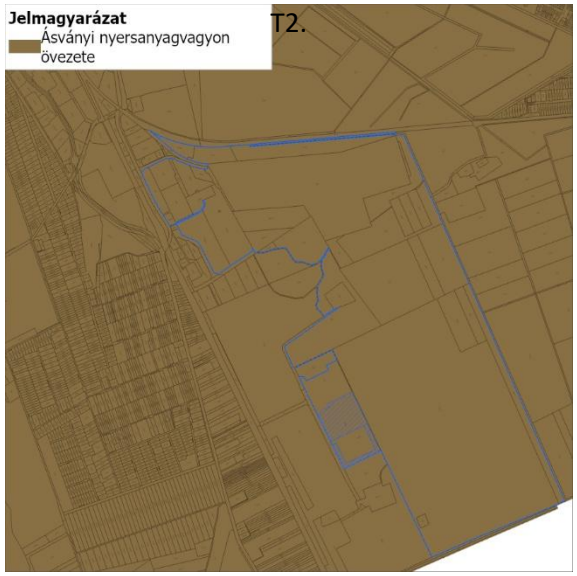
Ásványi nyersanyagvagyon övezete



A mellékelt ábrák a tervezési területek és a módosítással érintett ingatlanok Ásványi nyersanyagvagyon övezettel való érintettségét mutatják.

A térségi övezet – összhangban *a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról* szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 8. § (1) bekezdésével – teljes közigazgatási területre kiterjedően került lehatárolásra.

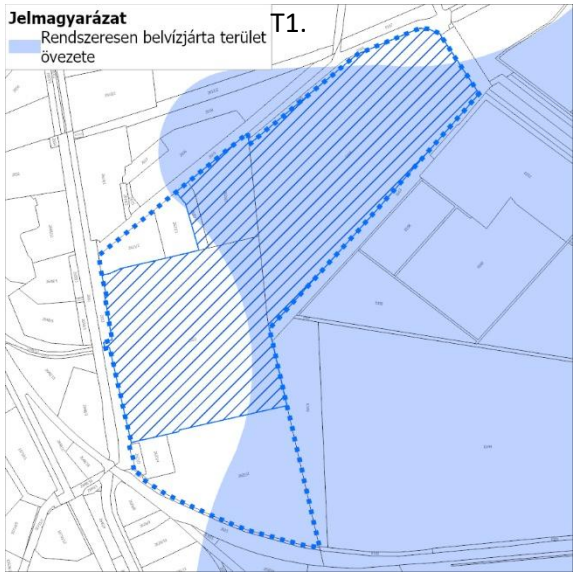
A Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatóságának nyilvántartása alapján valamennyi tervezési terület geotermikus energia kutatás területére esik, bányatelek kizárólag a T2. tervezési területet érint, azonban a változás területét már nem.





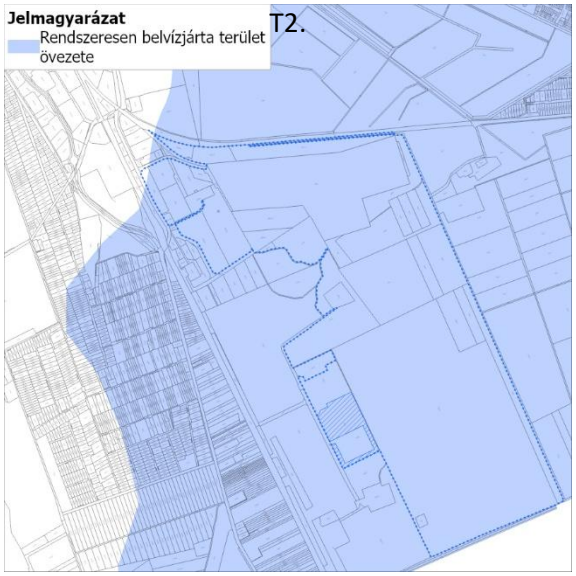
Ásványi nyersanyagvagyon övezete
Forrás: BMTrT

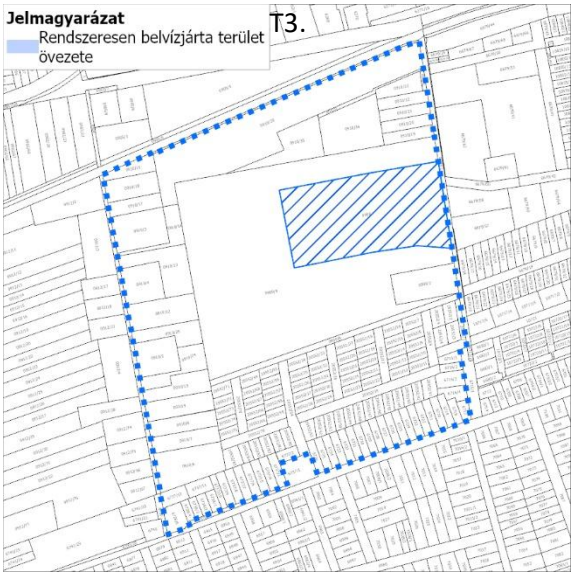
Rendszeresen belvízjárta terület övezete



A mellékelt ábrák a tervezési területek és a módosítással érintett ingatlanok Rendszeresen belvízjárta terület övezettel való érintettségét mutatják.

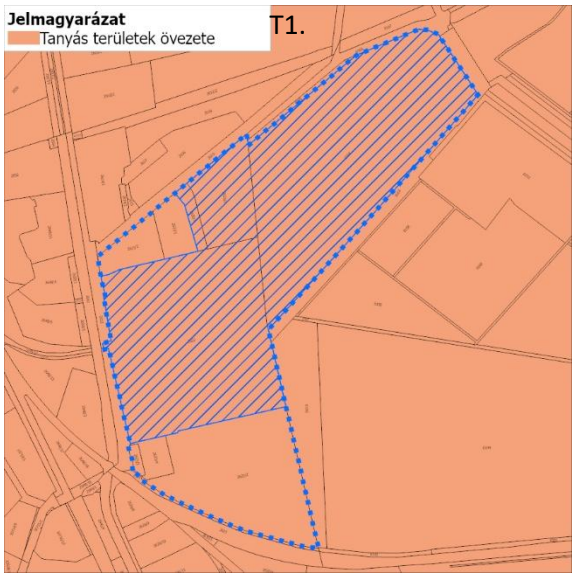
Rendszeresen belvízjárta terület övezete a T1. és a T2. tervezési területet érinti, melyeken belül a változtatásra kerülő területek is érintettek.





Rendszeresen belvízjárta terület övezete
Forrás: BMTrT

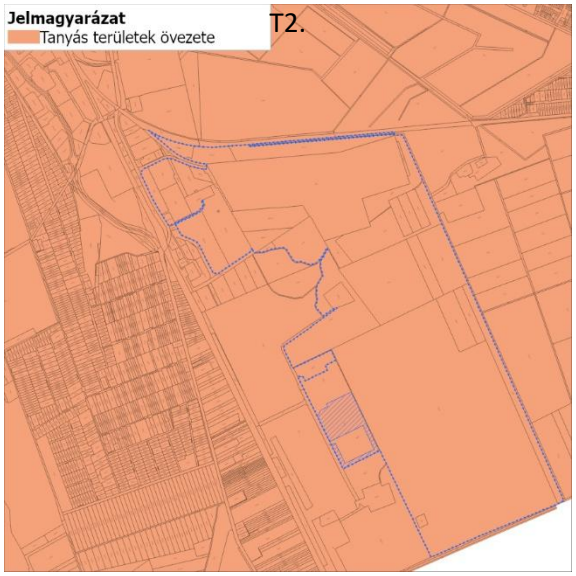
Tanyás területek övezete



A mellékelt ábrák a tervezési területek és a módosítással érintett ingatlanok Tanyás területek övezettel való érintettségét mutatják.

A térségi övezet – összhangban *a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról* szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 10. § (1) bekezdésével – teljes közigazgatási területre kiterjedően került lehatárolásra.

A tervezési területeket sem tanyaként az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre, vagy jogi jellegként feljegyzésre került terület, sem a Szabályozási Terven általános, vagy kertes mezőgazdasági tanyaterület övezet, vagy tanya övezeti szabályozási elem nem érinti.





Tanyás területek övezete
Forrás: BMTrT

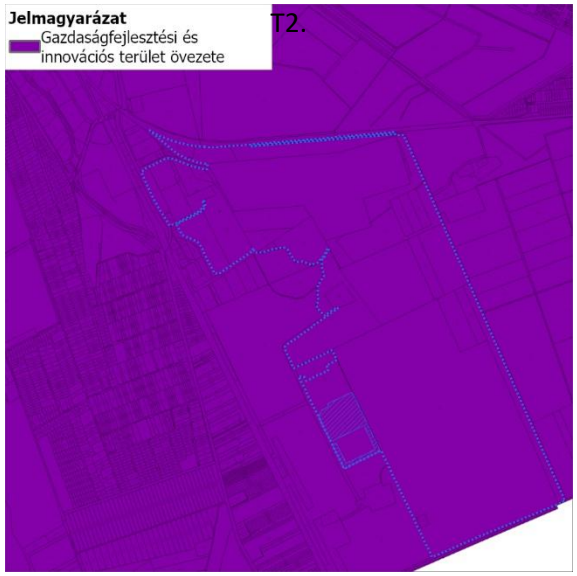
Gazdaságfejlesztési és innovációs terület övezete

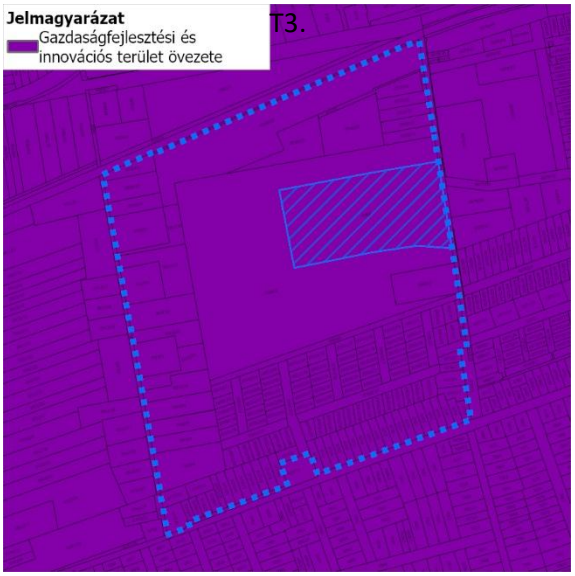


A mellékelt ábrák a tervezési területek és a módosítással érintett ingatlanok Gazdaságfejlesztési és innovációs terület övezetével való érintettségét mutatják.

A térségi övezet – a BMTrT alapján – teljes közigazgatási területre kiterjedően került lehatárolásra.

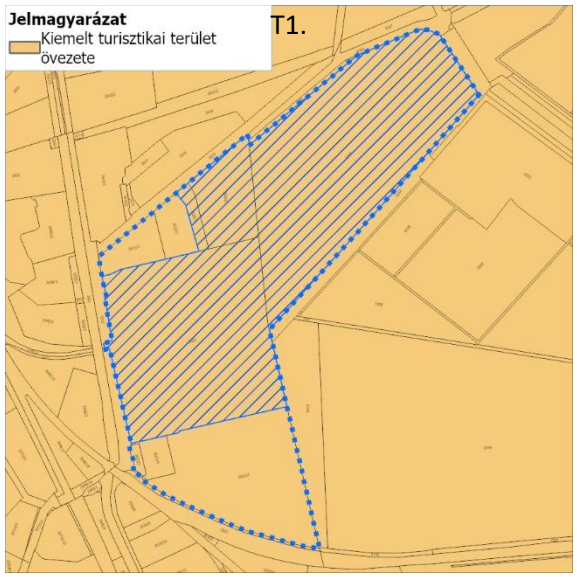
A BMTrT 4. § (1) bekezdése a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek esetében alkalmaz egyedi szabályozást, azonban egyik tervezési területen belüli változtatásra kerülő terület sem érintett ilyen területfelhasználással.





Gazdaságfejlesztési és innovációs terület övezete
Forrás: BMTrT

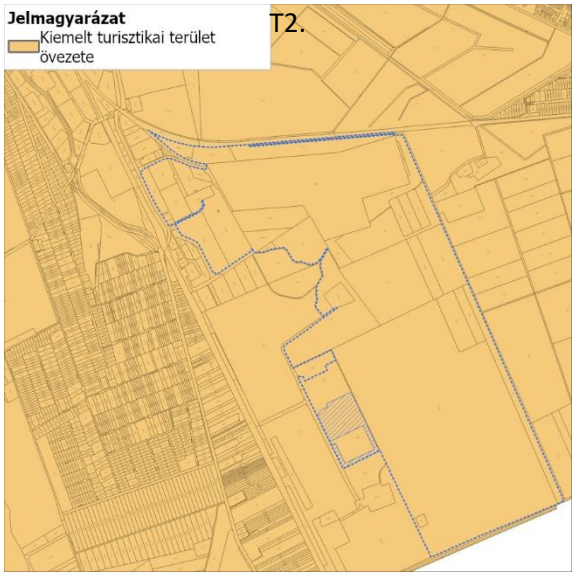
Kiemelt turisztikai terület övezete

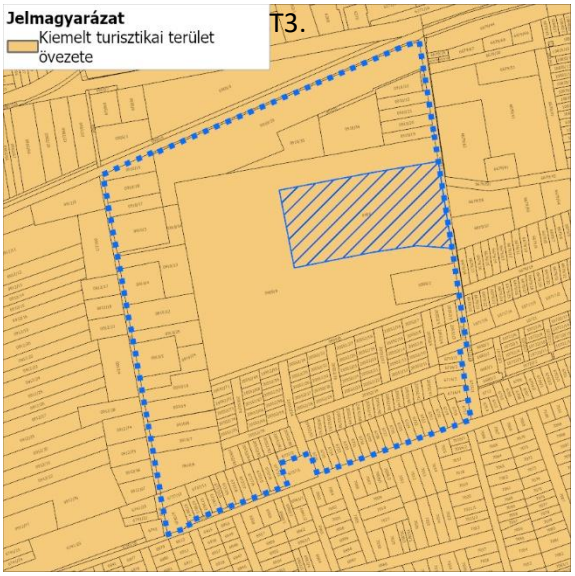


A mellékelt ábrák a tervezési területek és a módosítással érintett ingatlanok Kiemelt turisztikai terület övezetével való érintettségét mutatják.

A térségi övezet – a BMTrT alapján – teljes közigazgatási területre kiterjedően került lehatárolásra.

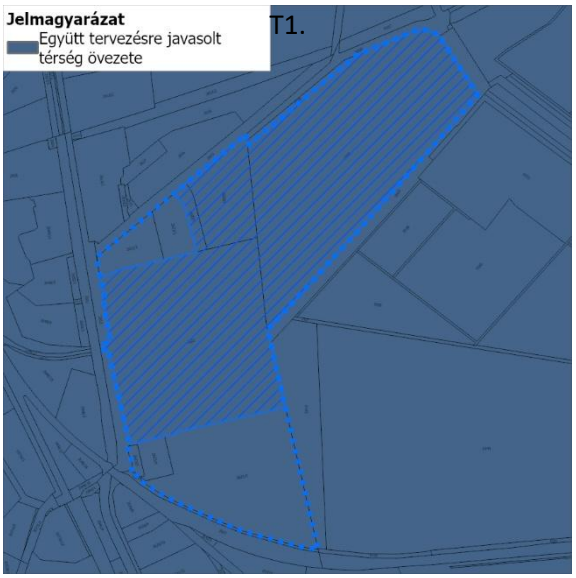
A BMTrT 5. § (1) bekezdése településrendezési eszközök készítésére fogalmaz meg előírásokat, azonban esetünkben a településrendezési eszközök módosítása zajlik. A Kiemelt turisztikai terület övezetének vizsgálata tehát nem releváns.





Kiemelt turisztikai terület övezete
Forrás: BMTrT

Együtt tervezésre javasolt térség övezete



A mellékelt ábrák a tervezési területek és a módosítással érintett ingatlanok Együtt tervezésre javasolt térség övezetével való érintettségét mutatják.

A térségi övezet – a BMTrT alapján – teljes közigazgatási területre kiterjedően került lehatárolásra.

A BMTrT 6. § (1) bekezdése településrendezési eszközök készítésére fogalmaz meg előírásokat, azonban esetünkben a településrendezési eszközök módosítása zajlik. Az Együtt tervezésre javasolt térség vizsgálata tehát nem releváns.

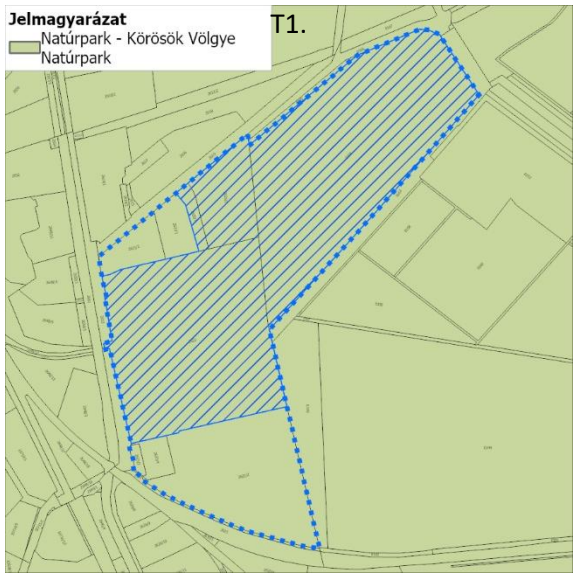




Együtt tervezésre javasolt térség övezete
Forrás: BMTrT

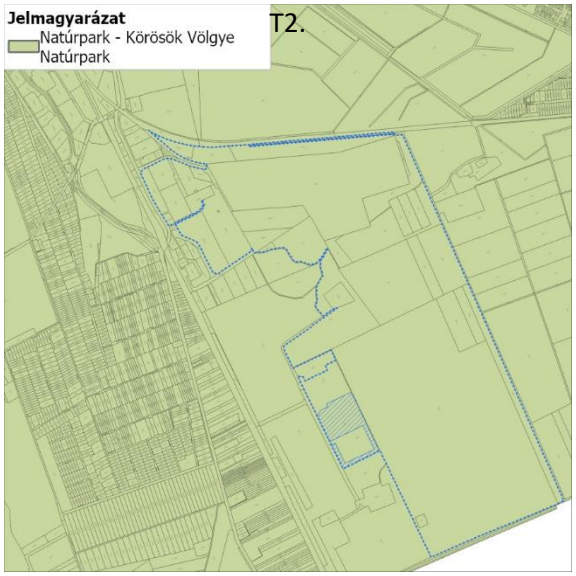
Természetvédelem

Körösök Völgye Natúrpark



A mellékelt ábrák a tervezési területek és a módosítással érintett ingatlanok Körösök Völgye Natúrparkkal való érintettségét mutatják.

A Natúrpark teljes közigazgatási területtel került lehatárolásra, így valamennyi tervezési terület érintettséget mutat.



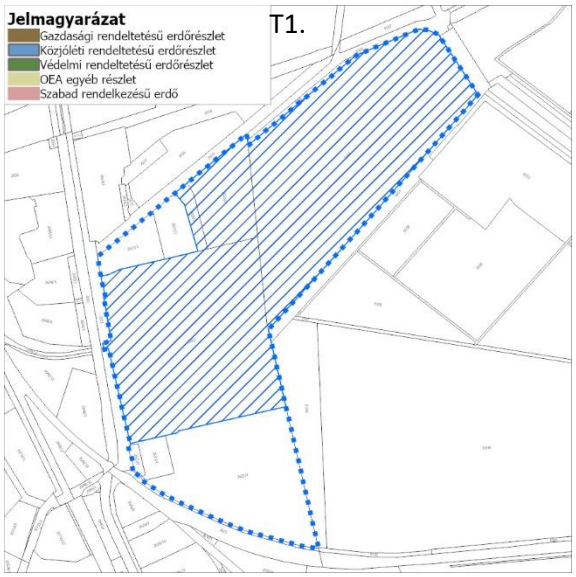


Körösök Völgye Natúrpark
Forrás: Adatszolgáltatás

Helyi jelentőségű védett természeti terület

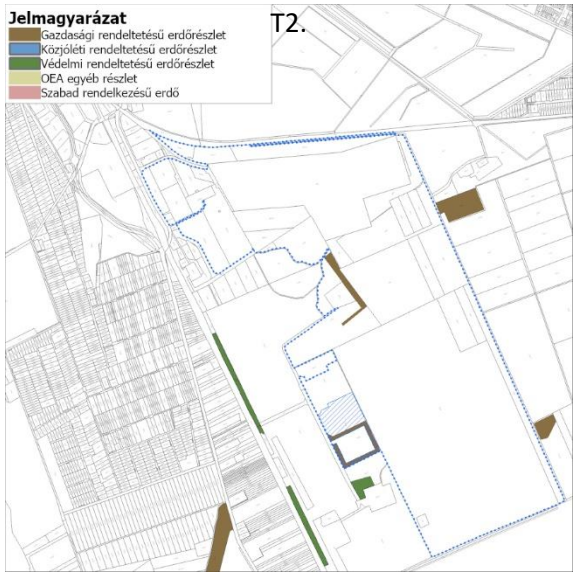
Békéscsaba Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének *a helyi jelentőségű természeti területek védetté nyilvánításáról* szóló 36/2016. (XI. 28.) önkormányzati rendelete alapján sem helyi jelentőségű védett természeti terület nem érinti a tervezési területeket.

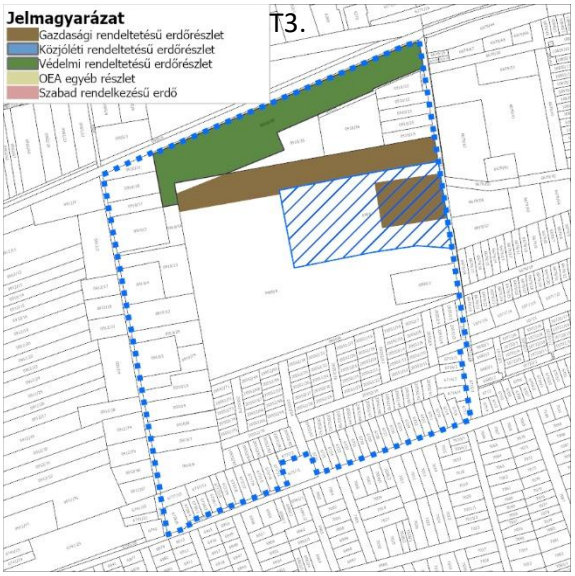
Országos Erdőállomány Adattár



A mellékelt ábrák a tervezési területek és a módosítással érintett ingatlanok Országos Erdőállomány Adattárban szereplő erdőterületekkel való érintettségét mutatják.

A T1. tervezési terület érintettséget nem mutat. A T2. és a T3. tervezési területeknél mind a tervezési területek, mind a módosítással érintett ingatlanok, mind a változtatással érintett területek az Országos Erdőállomány Adattár gazdasági elsődleges rendeltetésű erdőterületeivel érintettek.

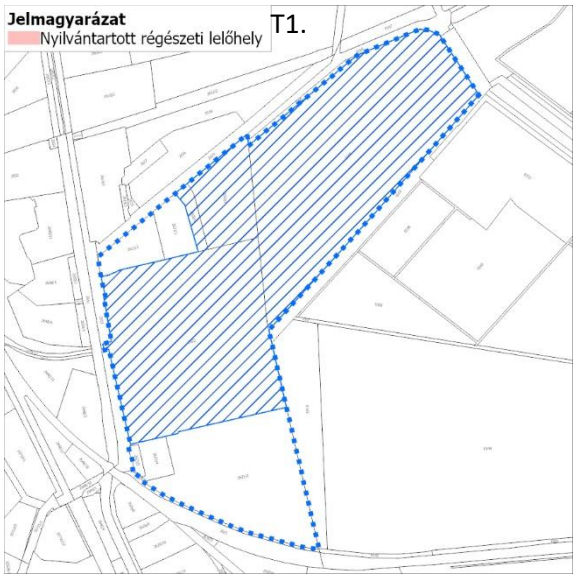




Országos Erdőállomány Adattár erdőterületei
Forrás: Adatszolgáltatás

Örökségvédelem

Nyilvántartott régészeti lelőhelyek



A mellékelt ábrák a tervezési területek és a módosítással érintett ingatlanok nyilvántartott régészeti lelőhelyekkel való érintettségét mutatják.

A T1, valamint a T3. tervezési terület nyilvántartott régészeti lelőhellyel nem érintett.

A T2. tervezési területet több régészeti lelőhely is érinti. A módosítással érintett ingatlant, egyben a változtatással érintett területrészt egyedül a 180 lelőhely érinti.



Nyilvántartott régészeti lelőhelyek
Forrás: Adatszolgáltatás

MRT 10. kötet 2/180 lh.

Megnevezés: Alvégi-legelő, Kecskeméti-telep

azonosító: 3076

A lelőhely típusa: település, településnyom (felszíni)

Korszakok

Kor: őskor, római kor, népvándorlás kor, középkor

Korszak: vaskor, avar kor, Karoling-kor, Árpád-kor, késő középkor

Kultúra/népesség: szarmata, gepida, avar

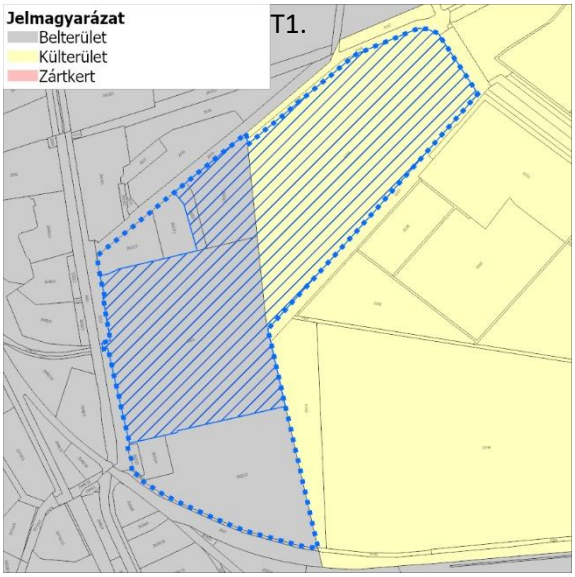
Forrás: https://archeodatabase.hnm.hu/hu/node/32560

Helyi védelem alatt álló építészeti örökség, településképvédelem

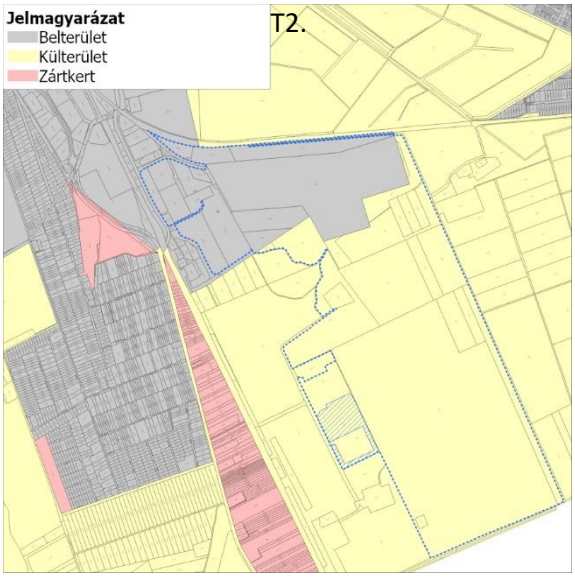
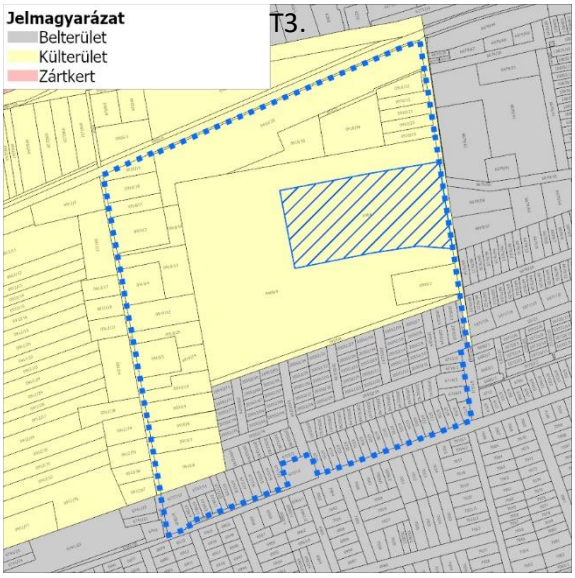
Békéscsaba Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének *a településkép védelméről* szóló 3/2018. (I. 31.) önkormányzati rendelete alapján sem helyi egyedi védelem, sem területi védelem, sem településképi szempontból meghatározó terület nem érinti a tervezési területeket.

Egyéb

Fekvés

<table>
<tr>
<td> 
</td>
<td>A mellékelt ábrák a tervezési területek és a módosítással érintett ingatlanok fekvését mutatják.

A T1. tervezési terület bel- és külterületen helyezkedik el, míg a módosítással érintett ingatlanok ugyancsak bel- és külterületi fekvést mutatnak.

A T2 és a T3. tervezési terület bel- és külterületen helyezkedik el, míg a módosítással érintett ingatlanok külterületi fekvést mutatnak.</td>
</tr>
<tr>
<td> 
</td>
<td> 
</td>
</tr>
</table>

Belterület, külterület és zártkert elhelyezkedése
Forrás: Adatszolgáltatás

2.3. Környezetvédelmi állapot bemutatása

Földtani viszonyok, talajszennyezés

- A T1. tervezési területet – Magyarország földtani atlasza szerint – folyóvízi agyag, aleurit (középső-felső pleisztocén) alkotja, míg felszínét – Magyarország felszíni földtana szerint – folyóvízi aleurit jellemzi.
- A T2. tervezési területet – Magyarország földtani atlasza szerint – folyóvízi agyag, aleurit (középső-felső pleisztocén) alkotja, míg felszínét – Magyarország felszíni földtana szerint – folyóvízi aleurit jellemzi.

- A T3. tervezési területet – Magyarország földtani atlasza szerint – folyóvízi agyag, aleurit alkotja, míg felszínét – Magyarország felszíni földtani térképe szerint – infúziós lösz jellemzi.
  Forrás: https://map.hugeo.hu/atlasz200/
  https://map.hugeo.hu/fdt100/#data_s=id%3AdataSource_3-fdt100_foldtan_3644-6%3A11148

Felszíni és felszíni alatti vizek

- A tervezési terület a Duna-vízgyűjtőhöz, a „Tisza részvízgyűjtőhöz „2-13. Kettős-Körös" vízgyűjtő-gazdálkodási tervezési alegységbe tartozik. A terület a Körös-vidéki Vízügyi Igazgatóság működési területére esik.
- A tervezési területek Magyarország Vízgyűjtő-Gazdálkodási Terve (VGT3) alapján nitrátérzékeny területnek minősülnek. *Forrás: VGT3, 2-2 térkép*
- A tervezési területeken az sp.2.13.2 Körös-Maros köze sekély porózus *Forrás: VGT3, 1-7 térkép*, a p.2.13.2 Körös-Maros köze (rétegvíz) porózus *Forrás: VGT3, 1-8 térkép*, továbbá a pt.2.3 Délkelet-Alföld porózus és hasadékos termál *Forrás: VGT3, 9 térkép* felszín alatti víztest található.
- Békéscsabát a *felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról* szóló 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet a felszín alatti víz szempontjából érzékeny települések közé sorolja.

Levegőszennyezés

- *A légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről* szóló 4/2002. (X. 7.) KvVM rendeletet 1. számú melléklete alapján Békéscsaba a kijelölt városok közé tartozik.
- Az Országos Levegőszennyezettségi Mérőhálózat (OLM) automatikus és manuális (RIV) mérőállomásokból áll. Békéscsabán 1 db automata mérőállomás (Kolozsvári utca 33.) üzemel.

Zaj- és rezgésterhelés

- *A környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról* szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet rendelkezik a határértékekről.
- Békéscsaba Megyei Jogú Város Önkormányzata helyi zajvédelemről szóló önkormányzati rendelettel nem rendelkezik.

Bűzterhelés

- A tervezési területek bűzterheléssel nem érintettek. A bűzkibocsátás ugyanakkor nem rendelkezik semmilyen előíró, szabályozó határozattal, kötelezéssel.

Fényszennyezés

- Békéscsaba MJV területe – a hozzá hasonló méretű és lakosságszámú városokhoz hasonlóan – fényszennyezéssel érintett. A *https://www.lightpollutionmap.info/* weboldal alapján 2025-ben a T1. tervezési területen a sugárzás mértéke 0,859 mcd/m^2, a T2. tervezési területen 0,488 mcd/m^2, míg a T3. tervezési területen 0661 mcd/m^2 értéket vett fel.

Hulladékgazdálkodás

- A kommunális hulladékok gyűjtése és hasznosítása Békéscsabán megoldott, a hulladékok elszállítását a TAPPE Kft. végzi.
- A keletkező veszélyes, illetve inert hulladék szakszerű gyűjtésére, tárolására, hasznosítására, illetve elszállítására a jogszabályi előírások az irányadóak.

Környezetbiztonság

- *A települések ár- és belvíz veszélyeztetettségi alapon történő besorolásáról* szóló 18/2003. (XII. 9.) KvVM-BM együttes rendelet mellékletében Békéscsaba „C" minősítéssel szerepel.
- A jogszabály kimondja:

  „(2) A település: …
  c) enyhén veszélyeztetett ,,C'' kategóriába tartozik, ha nyílt vagy mentesített ártéren helyezkedik el, és előírt biztonságban kiépített védművel rendelkezik."

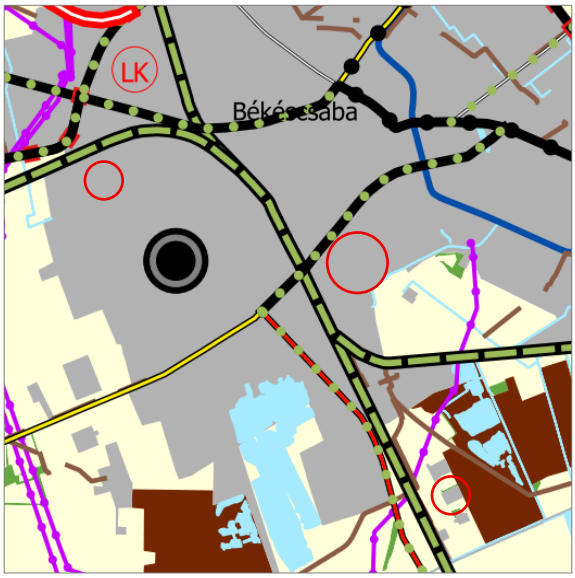
- Békéscsaba *a települések katasztrófavédelmi besorolásáról* szóló 44/2021. (XII. 16.) BM rendelet 1. melléklete alapján az I. katasztrófavédelmi osztályba tartozik.

Földrengésveszély

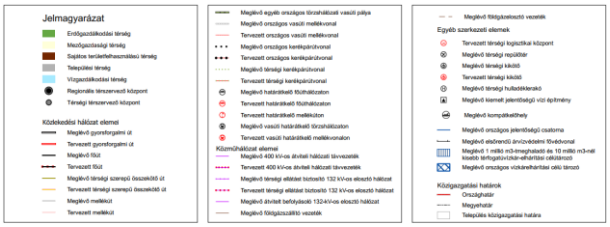
- Békéscsaba az MSZ EN 1998-1 (EUROCODE 8) nemzeti melléklet szeizmikus zónatérképének értékelése szerint a 2. zónába, közepes kockázatú területbe tartozik.

2.4. Békés megye területrendezési tervének tervezési területet érintő vonatkozásai

Békés megye területrendezési tervéről szóló 6/2020. (VII. 2.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: BMTrT) 2020. július 16. napján lépett hatályba.



BMTrT Térségi Szerkezeti Tervének részlete
Forrás: BMTrT



BMTrT Térségi Szerkezeti Tervének jelmagyarázata
Forrás: BMTrT jelmagyarázat

/A változtatással érintett részterületek helyét piros körök jelölik./

A Térségi Szerkezeti Terven a változtatással érintett területeket infrastruktúra hálózati elemek nem érintik.

Békéscsaba Megyei Jogú Város Interreg StoreMore Projekthez kapcsolódó beruházás megvalósíthatóságához területrendezési hatósági eljárás lefolyása nem szükséges.

2.5. Hatályos Településrendezési Eszközök tervezési területet érintő vonatkozásai

/Békéscsaba Megyei Jogú Város Településrendezési Eszközeinek tárgyi módosítását – *a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról* szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: TÉKA) 135. § (1) bekezdése alapján, *az országos településrendezési és építési követelményekről* szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 2012. augusztus 06.-án hatályos II. és III. fejezete, 111. § (1) és (2) bekezdése, valamint 1. számú figyelembevételével kell elkészíteni./

Békéscsaba Megyei Jogú Város hatályos Településszerkezeti Terve

Békéscsaba Megyei Jogú Város 508/2000. (IX. 21.) Kgy. határozattal elfogadott, 41/2006. (I. 26.) Kgy. határozattal egységes szerkezetbe foglalt, többször módosított Településszerkezeti Terve szerint a változtatással érintett területek besorolása:

- T1. Védelmi célú erdőterület (Ev), közúti közlekedési terület (KÖu), vízgazdálkodási terület (V)
- T2. Védelmi célú erdőterület (Ev)
- T3. Falusias lakóterület (Lf)

Békéscsaba Megyei Jogú Város hatályos Szabályozási Terve

Békéscsaba Megyei Jogú Város 5/2006. (I. 26.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott, többször módosított helyi építési szabályzata szerint a változtatással érintett területek besorolása:

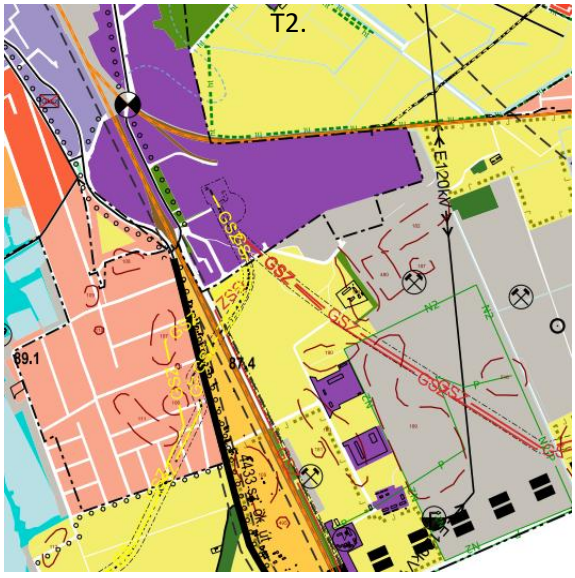
- T1. Ev, Gipe-3 (SZ-50%-10,5m-3000) (Csak TSZT-változással érintett)
- T2. Gipe-4 (SZ-40%-7,5m-2500)
- T3. Lf-01 (O-30%-4,5m-900)

A változtatással érintett területek a Szabályozási Terv 22, 22D, 30, 30D és 38 számú tervlapjait érintik. A 29 és a 29B számú tervlapot csak a tervezési terület érinti.

A tervlapok szerint a változtatással érintett területeket érintő szabályozási elemek:

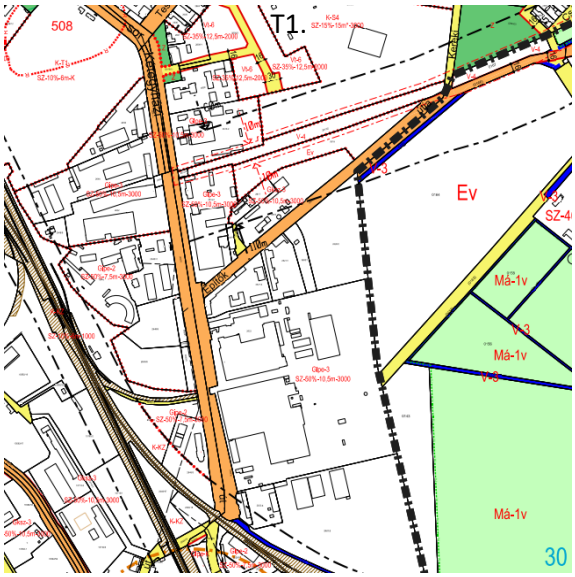
- Nyilvántartott régészeti lelőhely határa
- Feltétel teljesítése esetén beépíthető terület jelölés

Hatályos Településszerkezeti Terv

<table>
<tr>
<td> 
</td>
<td>A mellékelt ábrák a tervezési területek és a módosítással érintett ingatlanok hatályos Településszerkezeti tervi kivágatait mutatják.</td>
</tr>
<tr>
<td> 
</td>
<td> 
</td>
</tr>
</table>

Békéscsaba MJV Településszerkezeti Terve – Területfelhasználások
Forrás: Békéscsaba MJV hatályos Településszerkezeti Terve

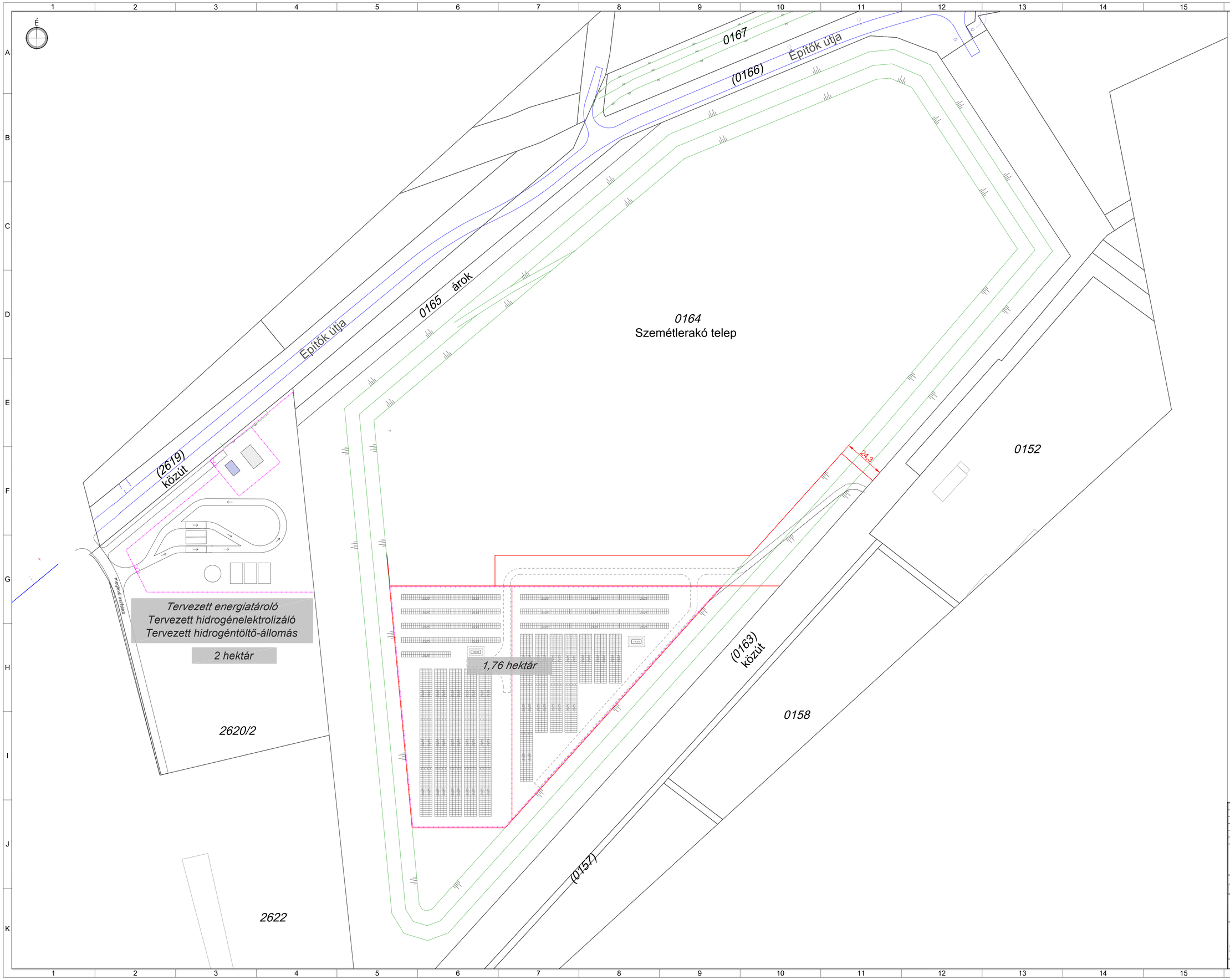
Hatályos Szabályozási Terv

<table>
<tr>
<td> 
</td>
<td>A mellékelt ábrák a módosítással érintett ingatlanok hatályos Szabályozási tervi kivágatait mutatják.</td>
</tr>
<tr>
<td> 
</td>
<td> 
</td>
</tr>
</table>

Békéscsaba MJV Szabályozási Terve
Forrás: Békéscsaba MJV hatályos Szabályozási Terve

3. BEÉPÍTÉSI TERV

Az alábbiakban a VIP Electric Kft. által rendelkezésre bocsájtott Beépítési Terv látható.



JELMAGYARÁZAT

MEGLÉVŐ

Földrészlethatár

Autóút

Rézsű/töltés koronavonal

TERVEZETT

Telekhatár

KÜLÖN (ÖNKORMÁNYZATI) BERUHÁZÁS KERETÉBEN TERVEZETT:

Kerítés

Kapu

Tartószerkezet

Betonházas transzformátor-állomás

Rev	Dátum	Tervező	Ellenőr	Jóváhagyó	Változás megnevezése
-	2026.10.06.	Serly Valéria	Könyves Kálmán	Mikus Tibor	Első kiadás

Békéscsaba Interreg StoreMore Projekt

Komplex energetikai fejlesztés

I. ütem: naperőmű és villamosenergia-tároló

II. ütem: naperőmű, hidrogénelektrolizáló és hidrogéntöltő állomás

Rajzszám: BEK-TT-03 Rev: -

Rajzcím: Tervezett telekalakítás és területfelhasználás - 3. verzió

Beruházó:

Békéscsaba
Megyei Jogú Önkormányzata
5600 Békéscsaba, Szent István tér 7.

Projektszám: VIP-2026-007

Tervtípus: Tanulmányterv

CAD ref.: Békéscsaba_StoreMore.dwg

Tervező:

VIP Electric Kft.
2162 Őrbottyán, Rákóczi utca 126.
Mikus Tibor 13-12782
Könyves Kálmán 01-13680
Serly Valéria 01-21412

Méretarány: 1:1000

Papírméret: 841 x 594 mm

Oldalak száma: 2 Oldalszám: 2

Dátum: 2026. október 6.

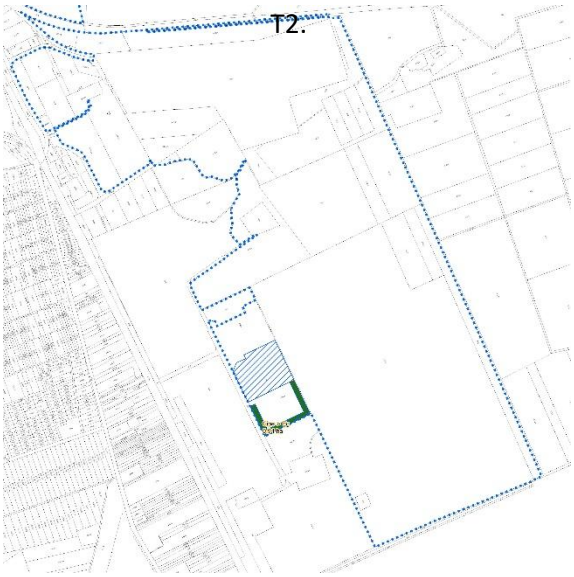
EZ A TERV A VIP ELECTRIC KFT. SZELLEMI TULAJDONA, MELYNEK VÉDELMÉT JOGSZABÁLY BIZTOSÍTJA, A TERKÉP ADATAI EGV RENDSZERBEN VANNAK, ÉS A BALTI ALAPSZINTRE VONATKOZNAK.

4. A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA, A SZABÁLYOZÁS E CÉLBÓL MÓDOSÍTANDÓ ELEMEINEK ÖSSZEFOGLALÁSA

A módosítás során elérendő célok:

- Békéscsaba Megyei Jogú Város közigazgatási területén az Interreg StoreMore Projekt elnevezésű beruházás megvalósíthatóságának előkészítése.
- A hatályos Településszerkezeti Terv és a hatályos Szabályozási Terv módosítása tervezett naperőmű, villamosenergia-tároló, hidrogén elektrolizáló és hidrogéntöltő állomás érdekében.

A Településszerkezeti Tervet érintő módosítások:

<table>
<tr>
<td>T1.
 
</td>
<td>A mellékelt ábrák a tervezési területek és a módosítással érintett ingatlanok terület-felhasználási kategóriáit érintő változtatásokat mutatják.</td>
</tr>
<tr>
<td>T2.
  </td>
<td>T3.
 
</td>
</tr>
</table>

Békéscsaba MJV tervezett területfelhasználási változásai
Forrás: Saját szerkesztés

A pontosabb követhetőség érdekében a Változások valós területe tervezési területenként kinagyítva is megjelenítésre került, amely kivágatok a következő oldalon láthatók.

A Településszerkezeti Tervet érintő módosítások közeli kivágatokkal:



A mellékelt ábrák a valós változtatások terület-felhasználási kategóriáit érintő változtatásokat mutatják közeli kivágatokkal.

Békéscsaba MJV tervezett területfelhasználási változásai közeli kivágatokkal
Forrás: Saját szerkesztés

A **T1. tervezési terület**en belül két területfelhasználási változtatásra is sor kerül.

Az első esetben a 0164 hrsz.-ú ingatlan részterületén védelmi célú erdőterület kerül különleges beépítésre nem szánt megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló területbe (Ev>K-ENB). A változtatás a szükséges legkisebb területre (1,76 ha) terjed ki napelemkiosztásra és telekalakítási javaslatra alapozva. A Méptv. 7. § (2) bekezdése szerint az erdőterületből kijelölt új különleges beépítésre nem szánt területhez szükséges csereterületek az T2. és a T3. tervezési területen belül kerülnek pótlásra.

A második esetben hibajavítás átvezetésére kerül sor. Az Állami főépítészi hatáskörében eljáró Békés Megyei Kormányhivatal és Békéscsaba Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Városépítészeti Csoport között 2026. november 11.-én Megbeszélésre került sor, melyről a Terviratokban szereplő Feljegyzés készült. Ennek keretében Gömöri Beatrix állami főépítész kijelentette:

> „a 2620/1, 2620/2 és a 2622 hrsz.-ú ingatlanok vonatkozásában a szabályozási terv és a szerkezeti terv összhangja hibajavítással történhet. Csereterületet ezen telkek vonatkozásában nem kell biztosítani."

A hibajavítás keretében a 2620/1 és a 2620/2 hrsz.-ú ingatlanok egésze, valamint a 2622 hrsz.-ú ingatlan részterülete védelmi célú erdőterületből, közúti közlekedési területből és vízgazdálkodási területből kerül egyéb ipari gazdasági területbe (Ev, KÖu, V>Gipe) (3,79+0,20+0,15=) 4,14 ha kiterjedésben. Az Állami Főépítész véleménye alapján csereterület biztosítására nem kerül sor.

A **T2. tervezési terület**en belül a 046/3 hrsz.-ú ingatlan részterülete egyéb ipari területből kerül gazdasági célú erdőterületbe (Gipe>Eg). A változtatás az Országos Erdőállomány Adattár elsődleges rendeltetését tükrözi vissza, egyben a Méptv. 7. § (2) bekezdésében elvárt csereterületként (0,94 ha) szolgál.

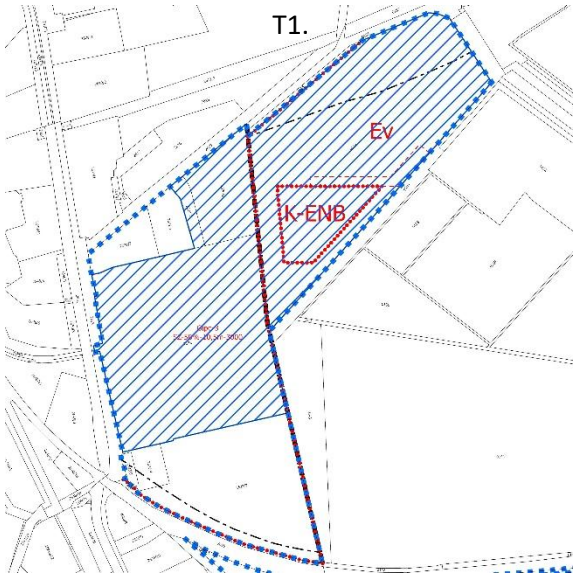
A **T3. tervezési terület**en belül a 0908 hrsz.-ú ingatlan részterülete falusias lakóterületből kerül gazdasági célú erdőterületbe (Lf>Eg). A változtatás az Országos Erdőállomány Adattár elsődleges rendeltetését tükrözi vissza, egyben a Méptv. 7. § (2) bekezdésében elvárt csereterületként (0,83 ha) szolgál. A változtatás a tervezett közterületi szabályozáshoz igazodik, így rendezett utcaképet biztosít.

5. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ – JAVASLAT A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSÁRA

A módosítás során a Szabályozási Tervet érintő változtatások:

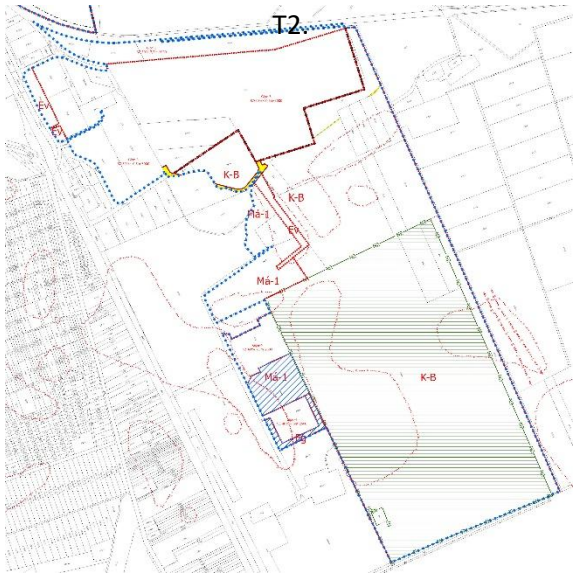
- Építési övezeti, övezeti jelek feltüntetése.
- Övezethatárok feltüntetése, pótlása.
- Tervezett telekhatár feltüntetése
- A „feltétel teljesülése esetén beépíthető terület” jelölés törlése a kijelölt Eg övezetről

A Szabályozási Tervet érintő módosítások:

<table>
<tr>
<td> 
</td>
<td>A mellékelt ábrák a tervezési területek és a módosítással érintett ingatlanok szabályozást érintő változtatásait mutatják.

A T1. tervezési területen a tervezett naperőmű telke K-ENB jelű övezetbe kerül, valamint a Változási vázrajznak megfelelően magánúti megközelítés kerül biztosításra. Utóbbit javasolt telekhatár-jelöléssel tünteti föl a tervlap.

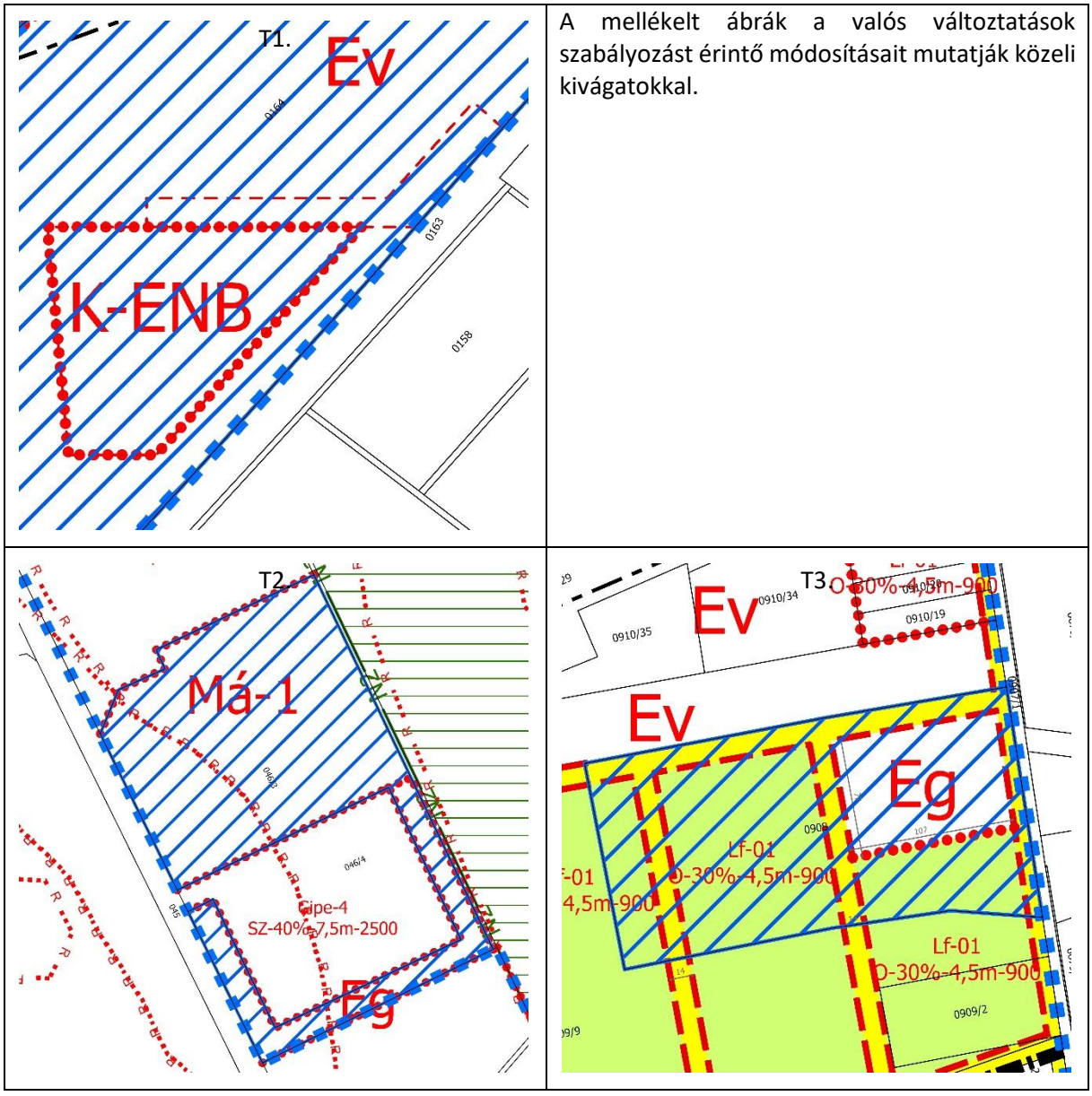
A T2. tervezési területen Eg övezet jelölésére és a szükséges övezeti jelek feltüntetésére kerül sor.

A T3. tervezési területen Eg övezet jelölésére és a szükséges övezeti jelek feltüntetésére kerül sor. Törlésre kerül továbbá a sajátos jelölés.</td>
</tr>
<tr>
<td> 
</td>
<td> 
</td>
</tr>
</table>

Békéscsaba MJV tervezett Szabályozási Terve
Forrás: Saját szerkesztés

A pontosabb követhetőség érdekében a szabályozási változtatások valós területe tervezési területenként kinagyítva is megjelenítésre került, amely kivágatok a következő oldalon láthatók.

A Szabályozási Tervet érintő módosítások közeli kivágatokkal:



Békéscsaba MJV tervezett Szabályozási Terve közeli kivágatokkal
Forrás: Saját szerkesztés

5.1. Telekalakítás, telek kiszabályozása

A Békéscsaba Megyei Jogú Város közigazgatási területén megvalósuló Interreg StoreMore Projekt előkészítése a 0164 hrsz.-ú ingatlan telekalakítását igényli részben a naperőmű telke, részben a naperőmű megközelítését szolgáló magánút kialakítása érdekében A telekalakítások a Tervező által rendelkezésre bocsájtott kisajátítási vázrajz szerint történnek.

A 0908 hrsz.-ú ingatlan telekalakítására a környező „feltétel teljesülése esetén beépíthető terület” beépüléséhez kapcsolódóan kell sort keríteni.

5.2. Erdőterület kijelölése

Erdőterület kijelölésére a módosítás kapcsán a T2. és a T3. tervezési területen belül kerül sor. Mindkét esetben az Országos Erdőállomány Adattárban szereplő, gazdasági elsődleges rendeltetésű

erdőterületek kerülnek a Településrendezési Eszközökben gazdasági célú erdőterületként (Eg) rögzítésre.

5.3. Beépítési paraméterek megadása

Békéscsaba Megyei Jogú Város Településrendezési Eszközeinek tervezett módosítása keretében Békéscsaba Megyei Jogú Város hatályos helyi építési szabályzatában nem szereplő övezet nem kerül kijelölésre. Új építési övezet kijelölésére pedig egyáltalán nem kerül sor.

A hatályos helyi építési szabályzatban szereplő alábbi övezetek kerülnek a Szabályozási Terven újként feltüntetésre, melyek paraméterei a hatályos előírásokban szereplő paramétereket veszik föl.

K-ENB - különleges beépítésre nem szánt megújuló energiaforrás (napenergia) hasznosításának céljára szolgáló terület övezete

OTÉK előírások:

30/B. § (1) A különleges beépítésre nem szánt területek: …
*c) a kutatás-fejlesztés, a **megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló területek**, …*
*(2) Az (1) bekezdésben felsorolt különleges beépítésre nem szánt területeken **a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló építmények helyezhetők el**.*
*(3) A különleges beépítésre nem szánt területeken **épületek legfeljebb 2%-os beépítettséggel** helyezhetők el.*

HÉSZ előírások:

*(2) A K-ENB jelű övezetben a 3. mellékletben ismertetett épületeket **szabadonálló beépítéssel** szabad elhelyezni. Az **épületek építménymagassága a 7,5 m-t nem haladhatja meg**. Az épületnek nem minősülő **építmények legnagyobb magasságát a technológiai igények szerint** lehet kialakítani.*
*(3) **Amennyiben a napelemekről visszaverődő sugárzás a közigazgatási területen levő radarállomás irányába mutat**, akkor annak odajutását az illetékes államigazgatási szerv véleményének figyelembevételével örökzöld növénytelepítéssel kell megakadályozni.*

Eg - gazdasági rendeltetésű erdőterület övezete

OTÉK előírások:

28. § …
*(4) A **100 000 m2-t (10 ha) meghaladó területnagyságú telken***
*1. **gazdasági** és oktatási-kutatási rendeltetésű erdőterületen **0,5%-os beépítettséggel**,*
2. egészségügyi-szociális, turisztikai rendeltetésű erdőterületen 5%-os beépítettséggel
az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el.

HÉSZ előírások:

*(3) A **gazdasági** és egészségügyi-szociális, turisztikai rendeltetésű erdőterületeken **100.000 m²-t meghaladó területnagyságú telken**, lakást is magában foglaló gazdasági- egészségügyi-szociális (az erdő rendeltetésének megfelelő) épület elhelyezhető:*
*a) gazdasági és oktatási erdőterületen **0,5 %-os beépítettséggel**,*
b) egészségügyi-szociális, turisztikai erdőterületen 5 %-os beépítettséggel,
c) jellegvédett erdőkben legfeljebb 4,0 m, egyéb erdőkben legfeljebb 7,5 m-es építménymagassággal, kivéve ha szabályozási terv ettől eltérően rendelkezik,
d) a zöldfelület mértéke a telek területének legalább 85%-a kell legyen.
Az Eg-V, Ee- V és Eo-V övezetekben az épületeket és bármilyen fajta építményeket a 36. § jellegvédett erdők építményeire vonatkozó előírásai szerint kell kialakítani.
(4) Az erdőterületen építmények elhelyezése céljára telket kell alakítani a bármely területfelhasználási egység területén elhelyezhető építmények és sátorhely kivételével.

(5) Erdőterület igénybe vétele (művelési ág változtatás, termelésből kivonás, építmények elhelyezése) az erdészeti hatóság előzetes engedélyével történhet. Bármely jellegvédett kategóriában az erdő művelési ágat fenn kell tartani, a felújítás esetén tájhonos és a táj jellegének megfelelő fafajtákat kell alkalmazni.
(6) Az övezetek területén elhelyezhető építményeket és melléképítményeket a 3. számú melléklet alapján kell meghatározni.
*(7) Erdőterületen emberi tartózkodásra szolgáló új építményt elhelyezni, illetőleg meglévő épület esetében épületbővítésre vagy használati mód változásra hatósági engedélyt adni csak **teljes közművesítés** vagy azzal egyenértékű műszaki megoldás esetén szabad.*
(8) Az erdő rendeltetését az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény előírásai szerint kell értelmezni (védelmi rendeltetésű, gazdasági rendeltetésű, egészségügyi – szociális – turisztikai rendeltetésű erdők).

5.4. Sajátos előírások megfogalmazása

Sajátos előírás nem kerül megfogalmazásra.

A 0908 hrsz.-ú ingatlan Eg besorolású részéről a „feltétel teljesülése esetén beépíthető terület” jelölés törlésre kerül.

5.5. További szabályozási elemek

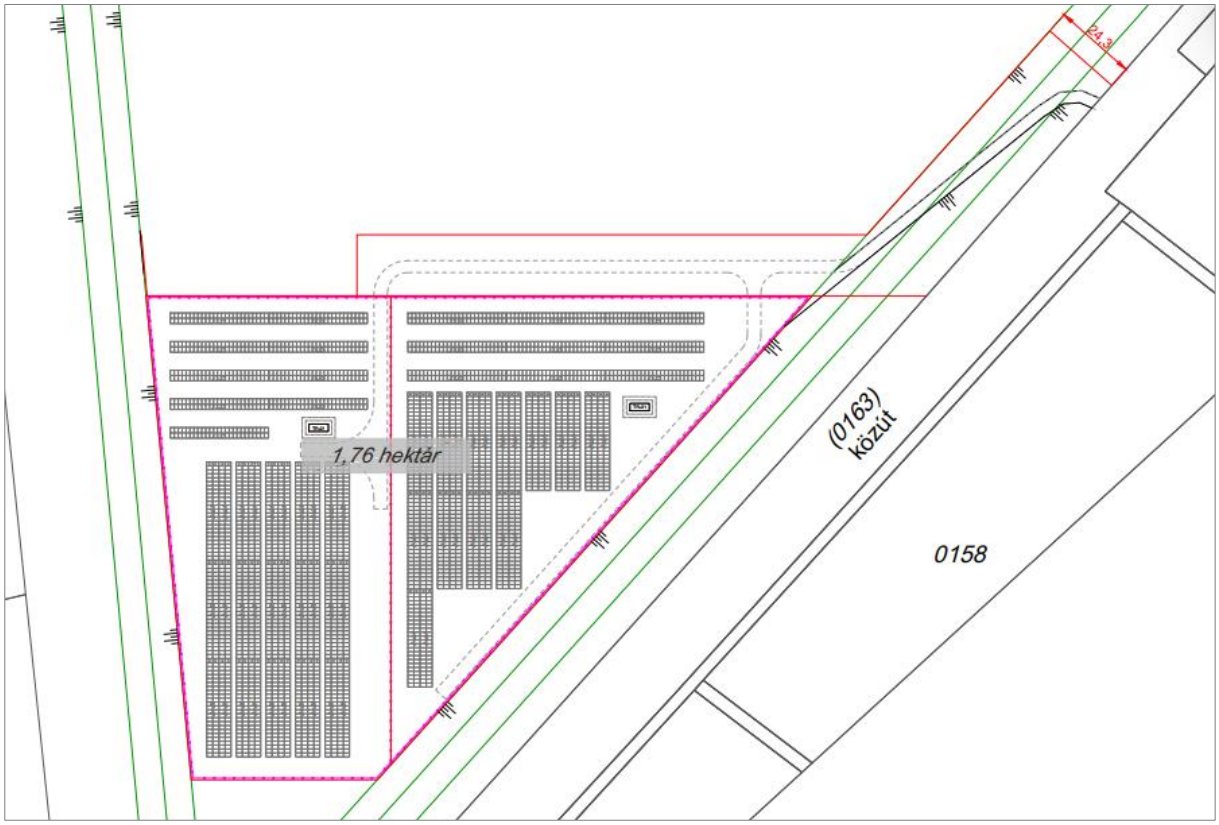
Békéscsaba szelvényeken megjelenő Szabályozási Terve okán a módosítás a Szabályozási Terv 22, 22D, 30, 30D és 38 számú tervlapja változtatással érintett területre szóló normatartalmának cseréjével jár együtt.

A jelmagyarázat és a szelvényháló nem változik, így egyik sem kerül módosításra, azok a hatályos terven szereplő tervlappal megegyezőek maradnak.

6. A JAVASOLT VÁLTOZÁS VÁRHATÓ KÖZLEKEDÉSI, KÖZMŰ- ÉS INTÉZMÉNYI INFRASTRUKTÚRA FEJLESZTÉSI IGÉNYE

6.1. Közlekedési infrastruktúra

A naperőmű tervezett területe a 0163 hrsz.-ú közúthoz csatlakozó magánút kialakítása nyomán közelíthető meg. A magánút az egykori szeméttelep délkeleti megközelítésére szolgáló út felhasználásával került rögzítésre.



Magánút és napelempark telekalakítási javaslata
Forrás: VIP Electric Kft

A 2620/2 hrsz.-ú telket a 2619 hrsz.-ú út feltárja.

A 046/3 hrsz.-ú ingatlan a 045 hrsz.-ú út felől, míg a 0908 hrsz.-ú ingatlan a 0907/1 hrsz.-ú út (Báthory utca) felől megközelíthető.

A beruházás a közlekedéshálózat fejlesztését nem igényli.

6.2. Közmű infrastruktúra

Ivóvíz

Békéscsaba Megyei Jogú Város vízellátását az ALFÖLDVÍZ Zrt. és az Önkormányzat biztosítja.

Az E-közmű adatai szerint a 0164 hrsz.-ú ingatlan mentén, míg a 2620/1 és a 2620/2 hrsz.-ú ingatlan közelében a vezetékes ivóvízhálózat kiépült. A bekötések az Építők útján kiépült ivóvízvezetékről megoldhatóak. Az erdőkijelölések az ivóvízvezeték kiépítését nem igénylik.

A tervezett beruházás a bekötővezetékek kiépítését igényli.

Szenny- és csapadékvíz

Békéscsaba Megyei Jogú Város vízelvezetését az ALFÖLDVÍZ Zrt. és az Önkormányzat biztosítja.

Az E-közmű adatai szerint a 0164, a 2620/1 és a 2620/2 hrsz.-ú ingatlan mentén a szennyvízcsatorna hálózat kiépült. A bekötések az Építők útján kiépült szennyvízcsatorna vezetékről megoldhatóak. Az erdőkijelölések a szennyvízcsatorna kiépítését nem igénylik.

A tervezett beruházás a rákötő vezetékek kiépítését igényli.

Vezetékes gázellátás

Békéscsaba Megyei Jogú Város vezetékes gázellátását az MVM Égáz-Dégáz Földgázhálózati Zrt. biztosítja.

Az E-közmű adatai szerint a 0164, a 2620/1 és a 2620/2 hrsz.-ú ingatlan közelében a vezetékes gázhálózat kiépült. A bekötések az Építők útján kiépült gázvezetékről megoldhatóak. Az erdőkijelölések a gázvezeték kiépítését nem igénylik.

A tervezett beruházás a bekötővezetékek kiépítését igényli.

Távhő

Az E-közmű adatai szerint távhő vezeték nincs kiépítve a tervezési területeken.

A beruházás távhőigénnyel nem lép fel.

Hírközlés

Békéscsaba Megyei Jogú Város hírközlési ellátását a 2Connect Távközlési Infrastruktúra és Hálózati Szolgáltatások Kft., az InterNET-X Kft., az Invinetwok Kft., a Magyar Telekom Nyrt., a metALCOM Zrt. és az Oros-Com Kft. biztosítja.

Az E-közmű adatai szerint a 0164, a 2620/1 és a 2620/2 hrsz.-ú ingatlan közelében a vezetékes hírközlési hálózat kiépült. A bekötések az Építők útján kiépült hírközlési vezetékről megoldhatóak. Az erdőkijelölések a hírközlési vezeték kiépítését nem igénylik.

A tervezett beruházás a bekötővezetékek kiépítését igényli.

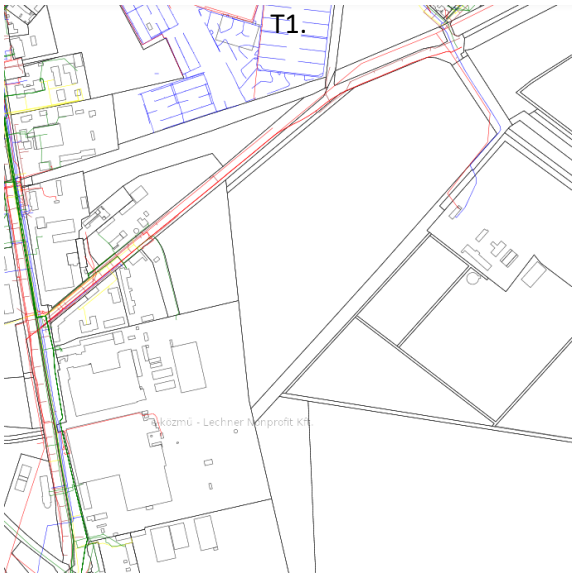
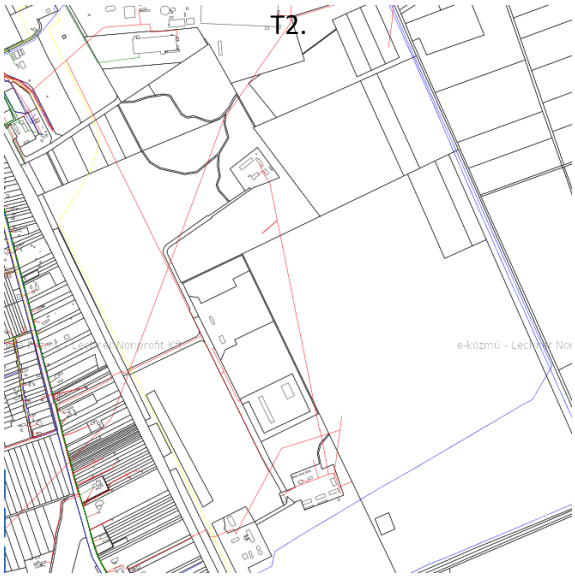
Villamosenergia-hálózat

Békéscsaba Megyei Jogú Város villamosenergia ellátását az MVM Áramhálózati Kft. biztosítja.

Az E-közmű adatai szerint a 0164, a 2620/1 és a 2620/2 hrsz.-ú ingatlan előtt a villamosenergia hálózat kiépült. A bekötések az Építők útján kiépült villamosenergia vezetékről megoldhatóak. Az erdőkijelölések a villamosenergia vezeték bekötését nem igénylik.

A tervezett beruházás a bekötővezetékek kiépítését igényli.

Közműhálózat

T1. 	A mellékelt ábrák a tervezési területek és a módosítással érintett ingatlanok közmű-hálózatát mutatják.
T2. 	T3. 

Közműhálózat
Forrás: https://ekozmu.e-epites.hu/alkalmazas/lakossag/menu/terkep/tajekoztatas/kozmuterkep

6.3. Intézményi infrastruktúra

A fejlesztés intézményi infrastruktúra igénnyel nem jár együtt.

7. A JAVASOLT VÁLTOZÁS VÁRHATÓ TERMÉSZETI, KÖRNYEZETI HATÁSAI

A 2.2. fejezetben bemutattuk a módosítással érintett terület érintettségeit.

A vizsgálat alapján sem Natura 2000 területtel, sem országos, sem helyi jelentőségű védett természeti területtel, sem ökológiai hálózattal, sem tájképvédelmi területtel való érintettség nem áll fenn.

A területeken új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 8. § (3) bekezdés b) pontja kimondja:

> *„(3) Az **új beépítésre szánt területek kijelölése során** a következő feltételeknek együttesen meg kell felelni, és ezt az önkormányzatnak külön önkormányzati határozattal - amely a településrendezési terv mellékletét képezi - igazolni kell:*
> *…*
> *b) számítással igazolva, hogy a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt terület kijelöléssel nem csökken,”*

Békéscsaba Megyei Jogú Város Településrendezési Eszközeinek tervezett módosítása nem jár együtt beépítésre nem szánt terület beépítésre szánt területté történő kijelölésével, így a biológiai aktivitásérték szinten tartásának igazolása nem jogszabályi kötelezettség.

Az érintettségek hiányában a beruházás természeti hatása elhanyagolható.

A környezeti hatások mérlegelésénél figyelembe kell venni a beruházással érintett terület környezetét, nevezetesen, hogy az a Déli iparterületen, gazdasági területek szomszédságában helyezkedik el. A lakóterületek felé erdősávok kerültek megőrzésre a pufferterületek biztosítása érdekében. Az erdőkijelölések a valós használatot tükrözik, megfelelnek az Országos Erdőállomány Adattárnak, zöldfelületi környezetet biztosítanak egy fejlesztési lakóterület számára, illetve megakadályozzák a gazdasági területek mezőgazdasági területektől elválasztó erdősáv megszűnését.

Fentiek okán a beruházás környezeti hatása megfelelő, egyes elemeiben kedvezőnek tekinthető.

8. ÖRÖKSÉGI, VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI

A 2.2. fejezetben bemutattuk a módosítással érintett terület érintettségeit.

8.1. Nemzetközi, vagy országos jelentőségű örökség

A vizsgálat alapján sem világörökségi, sem világörökségi várományos területtel, sem műemléki jelentőségű területtel, sem műemlékkel való érintettség nem áll fenn.

A terület kizárólag nyilvántartott régészeti lelőhellyel érintett.

A módosítással érintett terület 1 db régészeti lelőhelyet; az „Alvégi-legelő, Kecskeméti-telep” megnevezésű régészeti lelőhelyet érinti. A területen földmunka nem várható, hiszen a valós erdősültségnek megfelelő besorolás megadására, az erdőterület megtartására kerül sor.

Jelen Interreg StoreMore Projekt a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (a továbbiakban: Kötv.) 7. § 23 pontja szerinti nagyberuházásnak, azaz bruttó 800 millió forintos értékhatárt meghaladó teljes bekerülési költségű beruházásnak nem minősül. Ennek okán a Kötv. 23/C. § (1) bekezdés alapján előzetes régészeti dokumentáció készítésére nem kötelezett. A földmunka során a jogszabályi előírások betartása válik szükségessé.

8.2. Helyi jelentőségű örökség

Békéscsaba Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének *a településkép védelméről* szóló 3/2018. (I. 31.) önkormányzati rendelete alapján sem helyi egyedi védelem, sem területi védelem, sem településképi szempontból meghatározó terület nem érinti a tervezési területeket

9. TERVIRATOK

9.1. Feljegyzés az Állami Főépítésszel folytatott megbeszélésről

BÉKÉSCSABA MEGYEI JOGÚ VÁROS

POLGÁRMESTERE

Békéscsaba, Szent István tér 7.

Ikt. sz.: XIV. /2026.

Előadó: Gulyás Antal

Mell.:

Hiv. sz:

Feljegyzés a 2026. 10. 13-án tartott egyeztető tárgyalásról

Békéscsaba Megyei Jogú Város Településrendezési Eszközeiben a hatályos Szerkezeti Terv és Szabályozási terv a 2620/1, 2620/2 és a 2622 hrsz.-ú ingatlanok vonatkozásában eltérést tartalmaz.
A területen I. ütemben naperőmű és villamosenergia-tároló, II. ütemben naperőmű, hidrogénelektrolizáló és hidrogéntöltő állomás valósul meg.

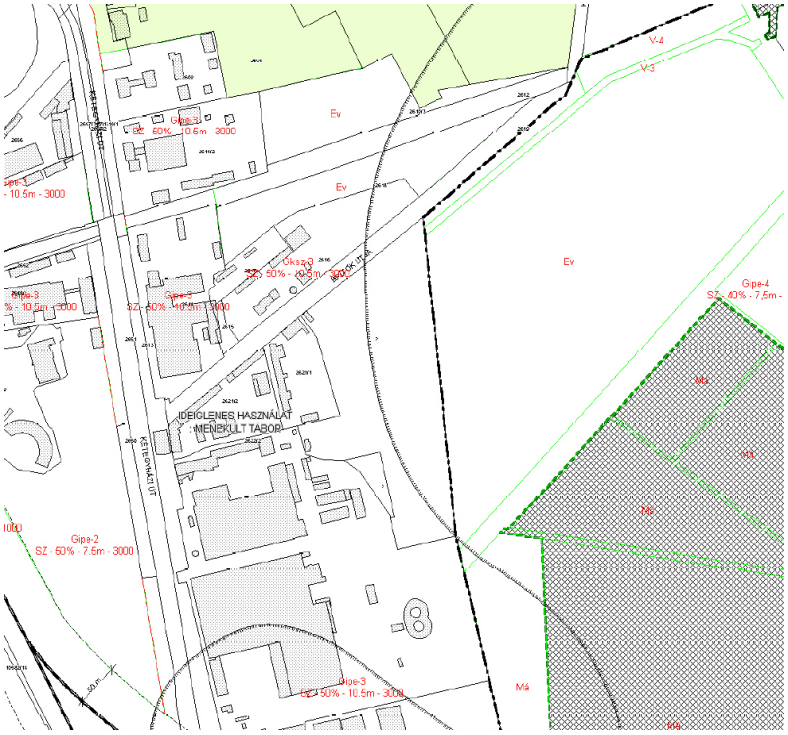
A szabályozási terven ezen ingatlanok Gipe-3 jelű egyéb ipari területbe tartoznak, míg a hatályos szabályozási terv alapján a fenti területek védelmi célú erdő területfelhasználási egységbe vannak sorolva.
A Településrendezési Terv tartalma a 4/2004. (I. 29) számú rendelettel történt módosítással:



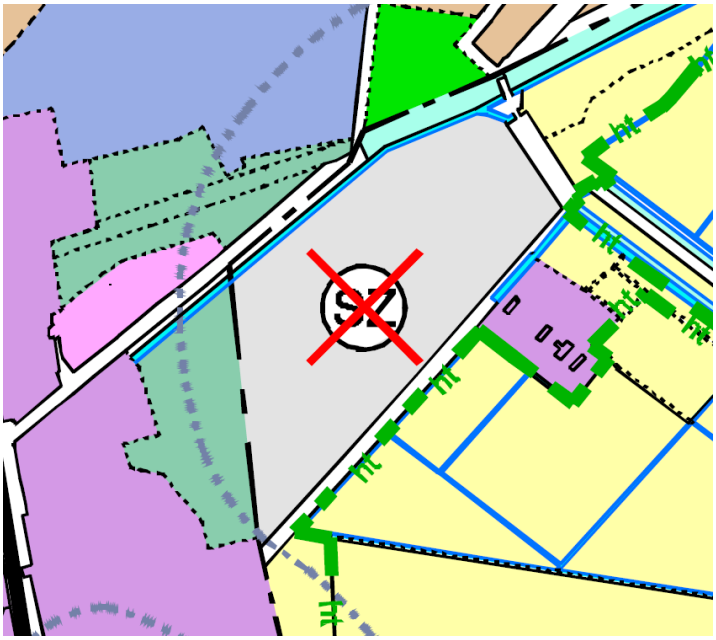
A fenti térképen látható, hogy az érintett területek már 2004 évben Gipe-3 jelű területbe tartoztak.

Békéscsaba Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése a 41/2006. (I. 26.) közgy. határozatával elfogadott Településszerkezeti Tervében és a Helyi Építési Szabályzatról szóló 5/2006. (I. 26.) önkormányzati rendeletének mellékletét képező Szabályozási Tervében már az eltérés tapasztalható, amelyet az alábbi térképrészleteken mutatok be.

Szabályozási Terv tartalma 2006 évben:



Településszerkezeti Terv tartalma 2006 évben:



A térképrészleten látható, hogy 2006. évben a szerkezeti terv a 2620/1, 2620/2 és a 2622 hrsz.-ú ingatlanok területét tévesen védelmi célú erdő (rézoxid zöld szín) területfelhasználási egységbe sorolta. Ezen a területen korábban nem volt erdő és a terület része a déli ipari övezetnek, a korábbi években és jelenleg is a terület használata a Szabályozási Terv szerinti gazdasági hasznosításnak felelt, felel meg.

A rekultivált szeméttelep (0164 hrsz.) tervezett védelmi célú erdőterületbe van sorolva. A szeméttelep rekultivációjára vonatkozó 56177-005/2009. számú engedély szerint a rekultiváció során a terület gyepesítését, növénytelepítést és a lerakó körül telepített erdősáv szükség szerinti pótlását írta elő, amely nem jelenti azt, hogy a korábbi szeméttelep teljes területe alkalmas erdőtelepítésre.
Magyarország erdőkataszterе a fenti területeken erdőt nem tartalmaz.

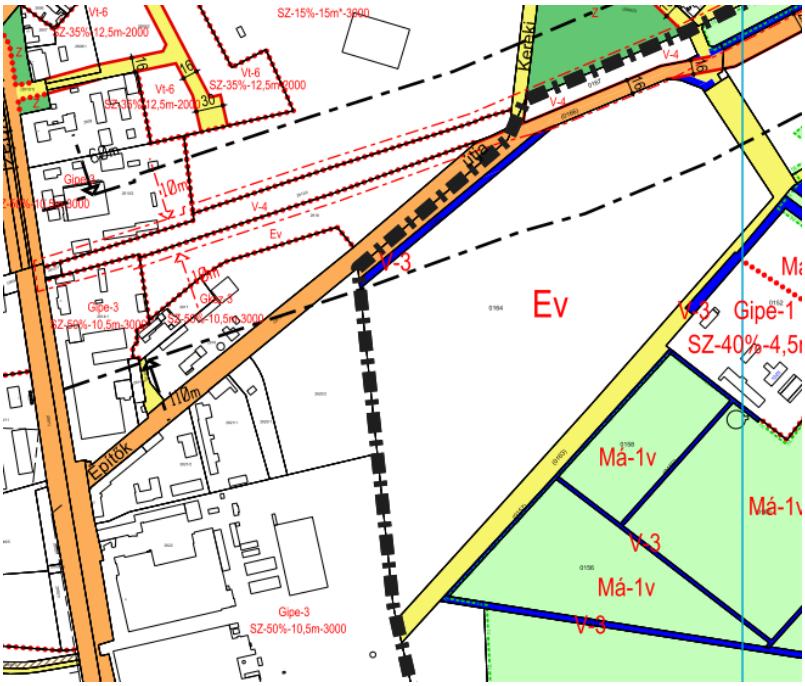
A digitális erdőtérkép részlet:



A jelenleg hatályos Településszerkezeti Terven a teljes terület övezeti besorolása védelmi célú erdőterület.



A szabályozási terv a szerkezeti tervnek ellentmondó információt tartalmaz. A volt szeméttelep területe ugyan Ev – véderdő besorolású, de a 2620/1, 2620/2 és a 2622 hrsz.-ú ingatlanok területe Gipe jelű gazdasági terület.



A Városépítészeti Csoport álláspontja szerint a településszerkezeti terv készítése során hiba merült fel, az nem tükrözi sem nem a korábbi fejlesztési elképzelést sem a szeméttelep rekultivációs tervének előírásait, sem a megvalósítható állapotot a véderdő tekintetében, mivel ezen területek a korábbi hasznosítás figyelembevételével nem alkalmasak erdőtelepítésre.

Gömöri Beatrix állami főépítész véleménye alapján a 2620/1, 2620/2 és a 2622 hrsz.-ú ingatlanok vonatkozásában a szabályozási terv és a szerkezeti terv összhangja hibajavítással történhet. Csereterületet ezen telkek vonatkozásában nem kell biztosítani.

A rekultivált szeméttelep (0164 hrsz.) vonatkozásában a Településrendezési Eszközök módosítása során a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 7. § (2) bekezdése szerinti csereterület biztosítása szükséges.

Állami Főépítész Asszony a bemutatott tervváltozatok közül a 3-as számú változatot javasolja az alábbi szabályozással:

A telekalakítás variációi közül a 3. fogadható el. A rendezési terv módosításának részleteit természetesen egyeztetni kell.

Békéscsaba, 2026. október 15.

A feljegyzést összeállította: Gulyás Antal városrendező