



BÉKÉSCSABA MEGYEI JOGÚ VÁROS Ikt. sz.: XIV.34-11/2026.
JEGYZŐJÉTŐL

Békéscsaba, Szent István tér 7.

Előadó: Gulyás Antal
Mell. 2 pld. TSZT részlet
1 pld TSZT

Hiv. sz.:

Postacím: 5601 Pf. 112.
Telefon: (66) 523-800

Telefax: (66) 523-803
E-mail: jegyzo@bekescsaba.hu

NYILVÁNOS ÜLÉS napirendje

A döntéshozatal **minősített többséget** igényel!

Tárgy: A 41/2006. (I. 26.) közgy. határozattal elfogadott
Településszerkezeti Terv módosítása

Előkészítő: Stratégiai-Fejlesztési Osztály Városépítészeti Csoport

Véleményező: Városüzemeltetési, Fejlesztési és Zöld Bizottság

Előterjesztés

Békéscsaba Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése 2026. június 18-án tartandó nyilvános ülésére

Tisztelt Közgyűlés!

Békéscsaba Megyei Jogú Város Önkormányzata a Településszerkezeti Terv (a továbbiakban: TSZT) elfogadásáról szóló 41/2006. (I. 26.) közgy. határozatába foglalva egységes szerkezetben fogalmazza meg a város közigazgatási területének településszerkezeti, területfelhasználási összefüggéseit.

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

A TSZT módosítása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kormányrendelet) előírásai szerint történt.

Békéscsaba Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése a 29/2024. (II. 22.) és a 8/2026. (II. 26.) közgy. határozatával járult hozzá a Településrendezési Eszközök módosításának elindításához, valamint a településfejlesztési koncepció, az integrált településfejlesztési stratégia, a településrendezési eszközök, a településképi arculati kézikönyv és a településképi rendelet partnerségi egyeztetésének szabályairól szóló 17/2017. (IV. 12.) önkormányzati rendeletével szabályozta a partnerségi egyeztetés rendjét.

A tervezett módosítás tartalma az alábbi:

1. A Békéscsaba, Lázár utca 2/1. szám alatti 3765 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa bővíteni szeretné az ingatlanon található volt zsinagóga, jelenleg bútorbolt épületét raktár épületrésszel úgy, hogy az ugyancsak a tulajdonát képező, Lázár utca 2/2. szám alatti, 3764 hrsz.-ú telek egy részét - 6 méter széles sávot - a bútorbolt telkéhez csatolná. A hatályos Szabályozási Terv szerint a terület övezeti besorolása Vk-1 (központi vegyes terület). A TSZT-n az ingatlanok területe kisvárosias lakóövezetbe tartozik. A településrendezési eszközökön az összhang megteremtése érdekében a TSZT módosítása szükséges.

A fentiek alapján Békéscsaba Város Önkormányzatának Közgyűlése a 29/2024. (II. 22.) közgy. határozatában döntött a szükséges településrendezési eszközök módosításának elindításáról.

A tervezett módosítás alapján Békéscsaba, 3765 és 3764 hrsz.-ú telkek területe központi vegyes területfelhasználási egységbe kerül a TSZT-n.

A változást bemutató szerkezeti tervlaprészletet a jelen előterjesztés 1. melléklete tartalmazza.

2. A Javipa Nyomdaipari Kft. (a továbbiakban: beruházó) a tulajdonában álló Békéscsaba, Kazinczy utca 7. szám alatti, 3262/2 hrsz.-ú és a Trefort utca 2/2. szám alatti, 3261/9 hrsz.-ú telkeken működő nyomdaipari üzemet az elmúlt években folyamatosan fejlesztette. A telkek Gksz-3 jelű gazdasági kereskedelmi, szolgáltató övezetbe tartoznak. A beruházó a fenti ingatlanokon további fejlesztést tervez, amely további épületbővítéssel jár. A jelenlegi övezeti előírások nem teszik lehetővé a tervezett fejlesztés megvalósítását, ezért Békéscsaba Város Önkormányzatának Közgyűlése a 8/2026. (II. 26.) közgy. határozatában döntött a településrendezési eszközök módosításának elindításáról.

A tervezett fejlesztések megvalósítása érdekében a Békéscsaba, 3262/2 és a 3261/9 hrsz.-ú telkek a jelenlegi Gksz-3 jelű területfelhasználási egységből Vt-10 jelű településközpont, vegyes terület építési övezetbe kerülnek. Ezen övezetben a megengedett legnagyobb beépíthetőség 80%. Ezen módosításoknak megfelelően változik a TSZT is.

A változást bemutató szerkezeti tervlaprészletet a jelen előterjesztés 2. melléklete tartalmazza.

A tervezett módosításokkal kapcsolatban a Kormányrendeletben meghatározott, véleményezésre biztosított határidőn belül a partnerségi egyeztetésbe bevontak és a Kormányrendelet 10. mellékletében meghatározott államigazgatási szervek részéről nem érkezett olyan észrevétel, amely miatt a tervezett módosításban meghatározott célokat változtatni kellett volna. A tervezett módosítások partnerségi egyeztetési eljárásának lezárását Békéscsaba Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése a 72/2026. (V. 21.) közgyűlési határozatával fogadta el.

A módosítási eljárást a Békés Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítésze véleménye zárta le. Az Állami Főépítész Önkormányzathoz eljuttatott, eljárást lezáró szakvéleményében elfogadásra javasolta a tervezett módosításokat.

A TSZT tervezett módosítását közgyűlési határozattal kell lezárni.

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

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

Kérem a Tisztelt Közgyűlést az alábbi határozati javaslat elfogadására.

HATÁROZATI JAVASLAT:

Békéscsaba Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése a 41/2006. (I. 26.) közgy. határozattal elfogadott Településszerkezeti Terv tervlapjának módosítását az alábbiak szerint hagyja jóvá:

1. A Településszerkezeti Terven a Békéscsaba, 3765 és 3764 hrsz.-ú telkek területe központi vegyes területfelhasználási egységbe kerül.
2. A Településszerkezeti Terven a Békéscsaba, 3262/2 és 3261/9 hrsz.-ú telkek területe településközpont, vegyes területfelhasználási egységbe kerül.

Felelős: Dr. Bacsa Vendel jegyző

Határidő: 2026. június 18.

Békéscsaba, 2026. június 10.

Dr. Bacsa Vendel
jegyző

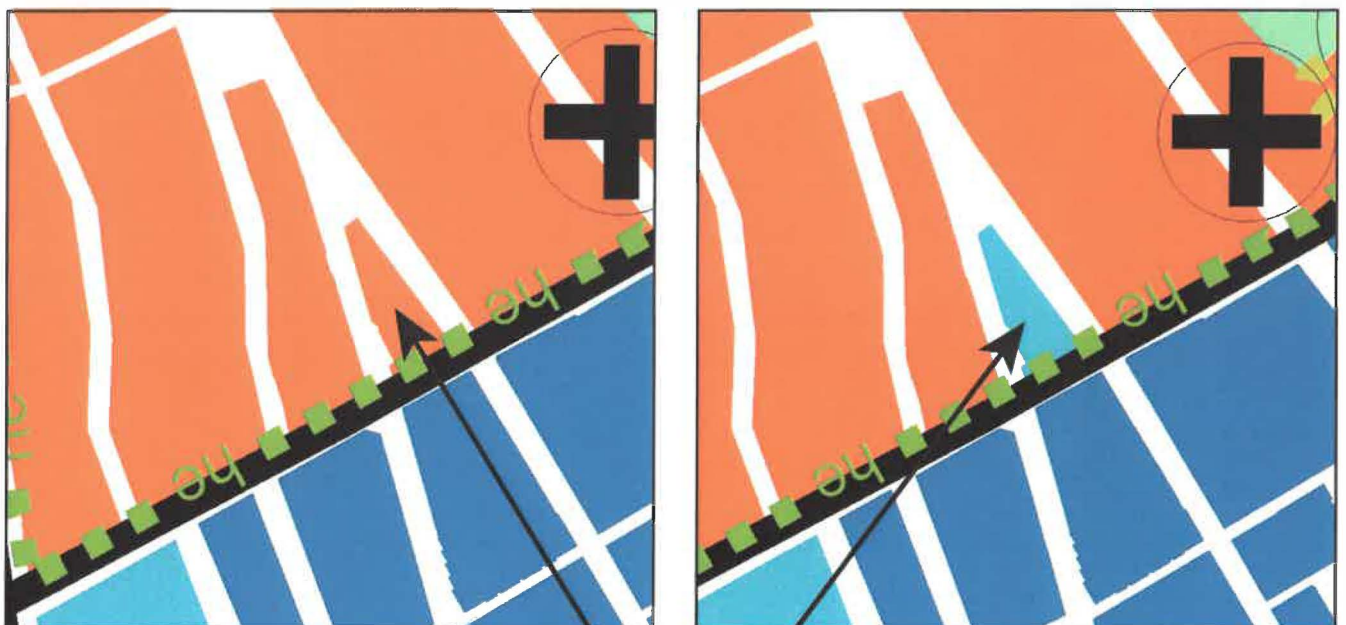


Ellenjegyzés:

Pénzügyi:




A Településszerkezeti Terven a Békéscsaba, 3765 és 3764 hrsz.-ú telkek területe központi vegyes területfelhasználási egységbe kerül.



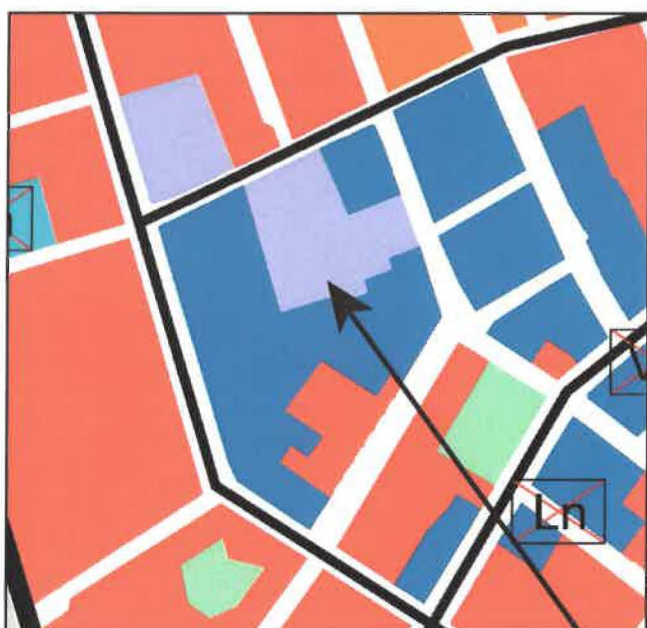
Hatályos szabályozás

Tervezett módosítás

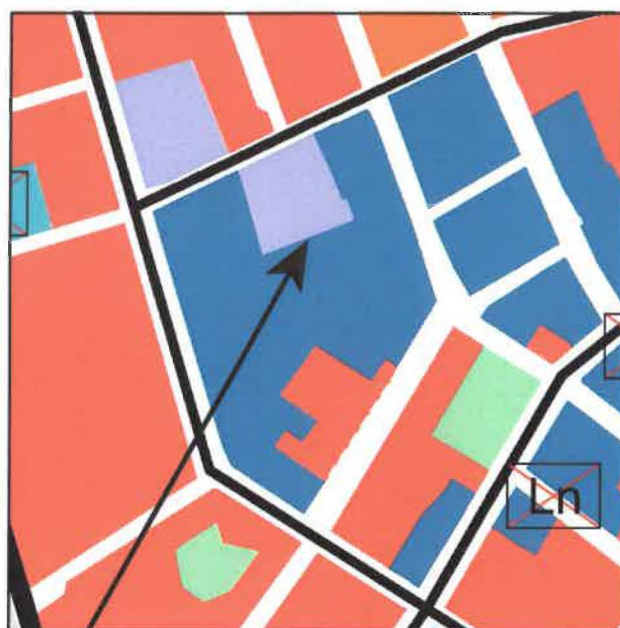
Módosítás helye



A Településszerkezeti Terven a Békéscsaba, 3262/2 és 3261/9 hrsz.-ú telkek területe településközpont, vegyes területfelhasználási egységbe kerül.



Hatályos szabályozás



Tervezett módosítás

Módosítás helye

