



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

Békéscsaba, Szent István tér 7.

Ikt. sz.: XIV.124-2/2026.

Előadó: Gulyás Antal

Mell.: 2 pld. szabályozási  
terv részlet, 1 pld. főépítési  
feljegyzés

Hiv. sz.: -

Postacím: 5601 Pf. 112.

Telefon: (66) 523-817

Telefax: (66) 523-858

E-mail: lukacsi@bekescsaba.hu

**NYILVÁNOS ÜLÉS** napirendje  
A döntéshozatal **minősített többséget** igényel!

**Tárgy:** Településrendezési Eszközök  
módosítása

**Előkészítő:** Stratégiai-Fejlesztési Osztály Városépítészeti Csoport

**Véleményező:** Városüzemeltetési, Fejlesztési és Zöld Bizottság

**Előterjesztés**

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

**Tisztelt Közgyűlés!**

Békéscsaba Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése a Településszerkezeti Terv elfogadásáról szóló 41/2006. (I. 26.) közgy. határozatába, a Helyi Építési Szabályzatról szóló 5/2006. (I. 26.) önkormányzati rendeletébe (a továbbiakban: HÉSZ), valamint az annak mellékletét képező Szabályozási Tervbe (a továbbiakban: SZT, a továbbiakban együtt: Településrendezési Eszközök) foglalva egységes szerkezetben határozta meg a város közigazgatási területének településszerkezeti összefüggéseit és építési szabályait.

A város fejlődése folyamatosan igényli a Településrendezési Eszközök különböző fejlesztések miatt történő módosítását.

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

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

A Kormányrendelet 7. § (7)-(8) bekezdése szerint a módosítás megindításához közgyűlésnek jóvá kell hagyni a főépítész által készített feljegyzést, amelyben a településrendezési eszközök módosításához szükséges dokumentáció tartalmi elemeit, a felhasználható megalapozó és alátámasztó munkarészeket kell felsorolni.

A partnerségi egyeztetési eljárás Békéscsaba Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének a településfejlesztési koncepció, az integrált településfejlesztési stratégia, a településrendezési eszközök, a településképi arculati kézikönyv és a településképi rendelet partnerségi egyeztetésének szabályairól szóló 17/2017. (IV. 12.) önkormányzati rendeletében meghatározottak szerint kerül lefolytatásra.

A Településrendezési Eszközök módosítását az alábbi fejlesztés indokolja:

1. Békéscsaba Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése 15/2026 (II.26.) közgy. számú határozatával támogatta K. Szabó Sándor Istvánné kérelmét, amely szerint a Kossuth téri új optika és sebészet parkolójával kapcsolatban a Békéscsaba, 3909/4 hrsz.-ú közterület délkeleti részén (a 3909/3 hrsz.-ú telek északi telekhatára mellett) 41 m<sup>2</sup> nagyságú telekrész a kérelmező tulajdonába kerül. Csereügylet útján a kérelmező a tulajdonát képező Békéscsaba, 3909/1 hrsz.-ú telek déli részén lévő 41 m<sup>2</sup> nagyságú telekrészt (virágágyások területe) az Önkormányzat tulajdonába adja.

A Településrendezési Eszközökön a Békéscsaba, 3909/1, 3909/3 hrsz.-ú magánterületek és a 3909/4 hrsz.-ú közterület érintett része egyaránt közlekedési területbe tartoznak, ezért a csereügyletnek megfelelően tervezett telekalakítással összhangban a Településrendezési Eszközön módosítása is szükséges.

Amennyiben Békéscsaba Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése a Kormányrendelet 68. § (1) bekezdésben foglaltaknak megfelelően a tervezett beruházás területét annak megvalósítása érdekében kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja, a településrendezési eszközök jelen módosítása egyszerűsített eljárás keretében történhet.

A Településrendezési Eszközök jelen módosítását elindító településfejlesztési döntés összhangban van Békéscsaba Megyei Jogú Város hatályos településfejlesztési koncepciójával.

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

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

A telekalakítást bemutató változási vázrajz a 2. mellékleten látható.

2. Az M-SZ Projekt Kft. (5600 Békéscsaba, Andrássy út 32. III. em. 25.) kérelmet nyújtott be arra, hogy a Békéscsaba, Kazinczy utca 5. szám alatti 3258/1 hrsz.-ú ingatlan területére vonatkozóan Békéscsaba Megyei Jogú Város Önkormányzata indítsa el a településrendezési eszközök módosítását. A kérelmező a telekre új hatvannégy lakásos lakóépületet tervez. A módosítás alátámasztásához telepítési tanulmánytervet készített.

A telepítési tanulmányterv alapján a mélygarázzsal rendelkező földszint plusz öt szintes épület zártisorúan helyezkedne el a saroktelken. A telek tervezett beépítettsége 62,46 %, a tervezett építménymagasság 17,5 m, a zöldfelület 25,98 %. A hatályos Településrendezési Eszközök előírásai nem teszik lehetővé az épület elhelyezését a telken, ezért azok módosítása szükséges.

A telepítési tanulmányterv alapján a telek Vt-K3 jelű településközpont vegyes területbe kerülne, ahol a beépítési mód zártosú, a megengedett legkisebb telekterület 1000 m<sup>2</sup>, a megengedett legnagyobb beépítettség terepszint alatt 100 %, terepszint felett 75 %, saroktelken 80 %. A megengedett legnagyobb építménymagasság 19,50 m, a megengedett legkisebb zöldfelület 10 %.

A Kormányrendelet 19. § (7) bekezdése szerint a telepítési tanulmányterv a településrendezési szerződés mellékletét képezi.

A Kormányrendelet 56/A. § (1) bekezdése alapján a településrendezési szerződés tervezetét és az annak mellékletét képező telepítési tanulmánytervet az önkormányzati főépítész a képviselő-testülethez címzett főépítész feljegyzésben véleményezi.

A Kormányrendelet 56/A. § (2) bekezdése értelmében a főépítész feljegyzésben az önkormányzati főépítész arról nyilatkozik, hogy a telepítési tanulmányterv összhangban áll-e a település településfejlesztési és településrendezési céljaival, valamint a településrendezési szerződés tervezete összhangban áll-e a területrendezési szabályokkal, a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel. A főépítész feljegyzése és nyilatkozata a 3. mellékletben található.

A Kormányrendelet 56/A. § (3) bekezdése szerint a telepítési tanulmánytervet a település polgármestere véleményezteteti a partnerekkel. A véleményezésre legalább 15 napos határidőt kell biztosítani.

A Kormányrendelet 56/A. § (4) bekezdése alapján az önkormányzati főépítész feljegyzését és a partnerek véleményét a település képviselő-testületének a településrendezési szerződés megkötése előtt érdemben vizsgálnia kell. E dokumentumok, valamint a beérkezett véleményekre adott és a képviselő-testület által elfogadott válaszok is a településrendezési szerződés mellékletét képezik.

A telepítési tanulmányterv partnerségi véleményeztetése a Kormányrendelet 56/A. § (3) bekezdése szerint megtörtént a partnerek részéről észrevétel nem érkezett. Az előterjesztéshez mellékelte főépítész feljegyzés tartalmazza a telepítési tanulmánytervvel és a településrendezési szerződés tervezetével kapcsolatos nyilatkozatot.

Amennyiben Békéscsaba Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése a Kormányrendelet 68. § (1) bekezdésben foglaltaknak megfelelően a tervezett beruházás területét annak megvalósítása érdekében kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja, a településrendezési eszközök jelen módosítása egyszerűsített eljárás keretében történhet.

A Településrendezési Eszközök jelen módosítását elindító településfejlesztési döntés összhangban van Békéscsaba Megyei Jogú Város hatályos településfejlesztési koncepciójával.

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

A Településrendezési Eszközök tervezett módosításának helye a 3. mellékleten látható.

A tervezett beruházás legfontosabb paramétereit bemutató telepítési tanulmányterv a 4. mellékletben található.

A főépítész feljegyzés az előterjesztés 5. mellékletét képezi.

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:**

I. Békéscsaba Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése hozzájárul a Településrendezési Eszközök módosításának előkészítéséhez az alábbiak szerint:

1. A Békéscsaba, 3909/4 hrsz.-ú közterület délkeleti részén (a 3909/3 hrsz.-ú telek északi telekhatára mellett), a Békéscsaba, 3909/1 és 3909/3 hrsz.-ú telek területén a Településrendezési Eszközök úgy módosulnak, hogy a tervezett telekalakítások megvalósulhassanak.

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

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

2. A Békéscsaba, Kazinczy utca 5. szám alatti 3258/1 hrsz.-ú ingatlan területén és annak környezetében a településrendezési Eszközöket úgy kell módosítani, hogy a telken a tervezett fejlesztések megvalósulhassanak.

A módosítást tartalmazó telepítési tanulmányterv a jogszabályoknak megfelelően a városi honlapon közzétételre került, emellett a városi honlapon közlemény lett elhelyezve, amelyben tájékoztatásra kerültek az érdeklődők a partnerségi egyeztetés megindításáról és a dokumentáció megtekinthetőségének módjáról.

Mivel a tervezett módosításokkal kapcsolatban a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben és 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 rendeletben meghatározott partnerségi véleményezésre biztosított határidőn belül a partnerségi egyeztetésbe bevontak részéről nem érkezett olyan észrevétel, amely miatt módosítási szándékokon változtatni kellene, ezért Békéscsaba Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése a Telepítési Tanulmánytervre vonatkozó partnerségi és véleményezési egyeztetési szakaszt lezárja.

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

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

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

Felelős: Dr. Bacsa Vendel jegyző

Határidő: 2027. május 31.

Békéscsaba, 2026. június 11.

**Lukácsi László Kornél**  
városi főépítész

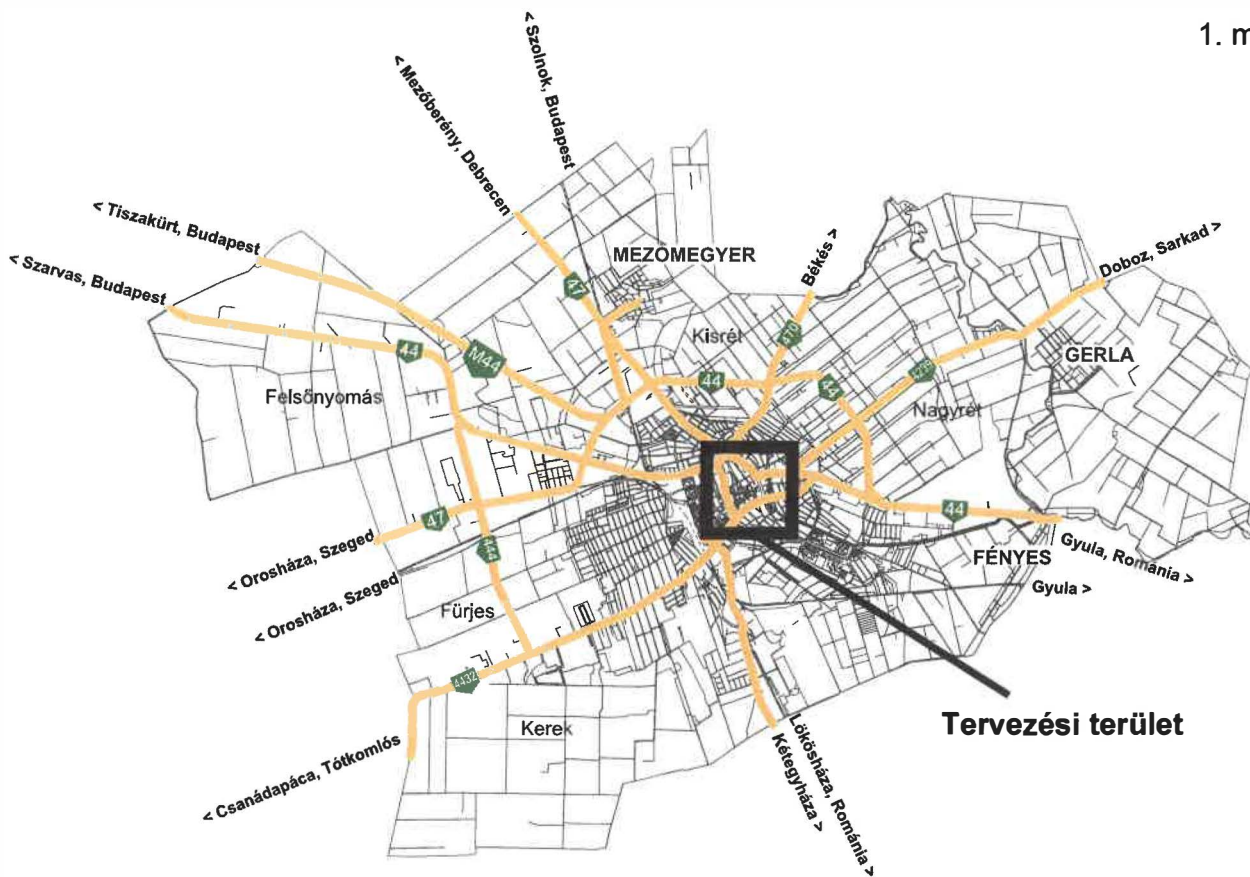
Ellenjegyzés:

Jogi:

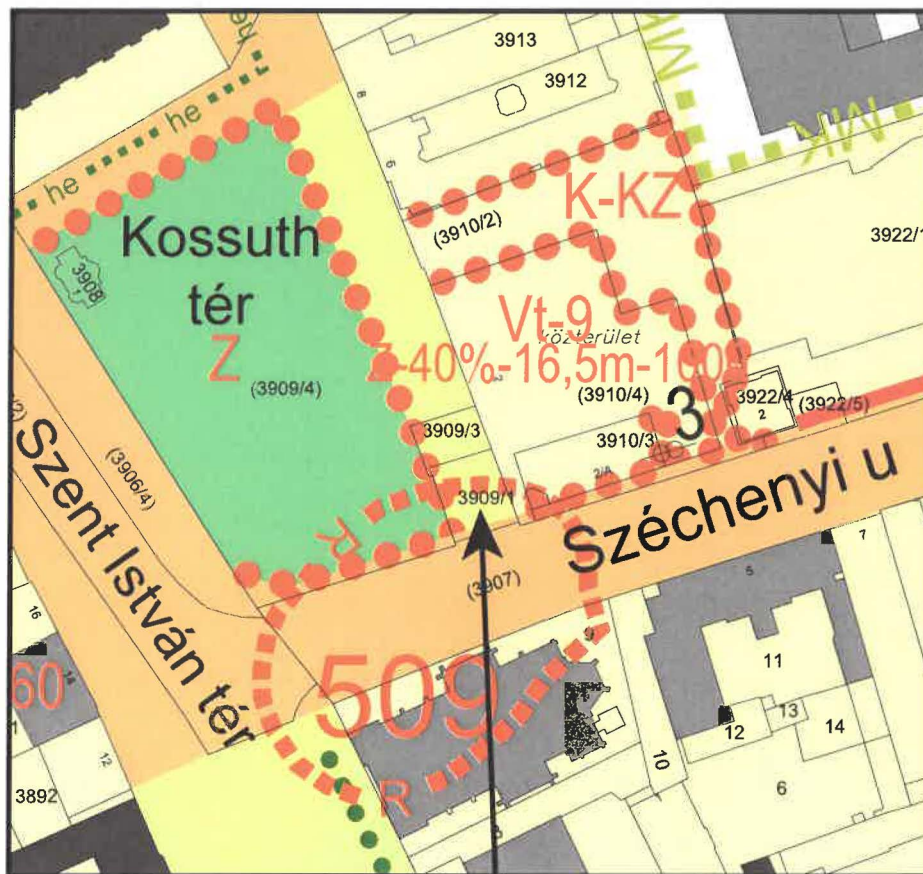
.....

Pénzügyi:

.....



A Békéscsaba, 3909/4 hrsz.-ú közterület délkeleti részén (a 3909/3 hrsz.-ú telek északi telekhatára mellett), a Békéscsaba, 3909/1 és 3909/3 hrsz.-ú telek területén a Településrendezési Eszközök úgy módosulnak, hogy a tervezett telekalakítások megvalósulhassanak.



Módosítás helye

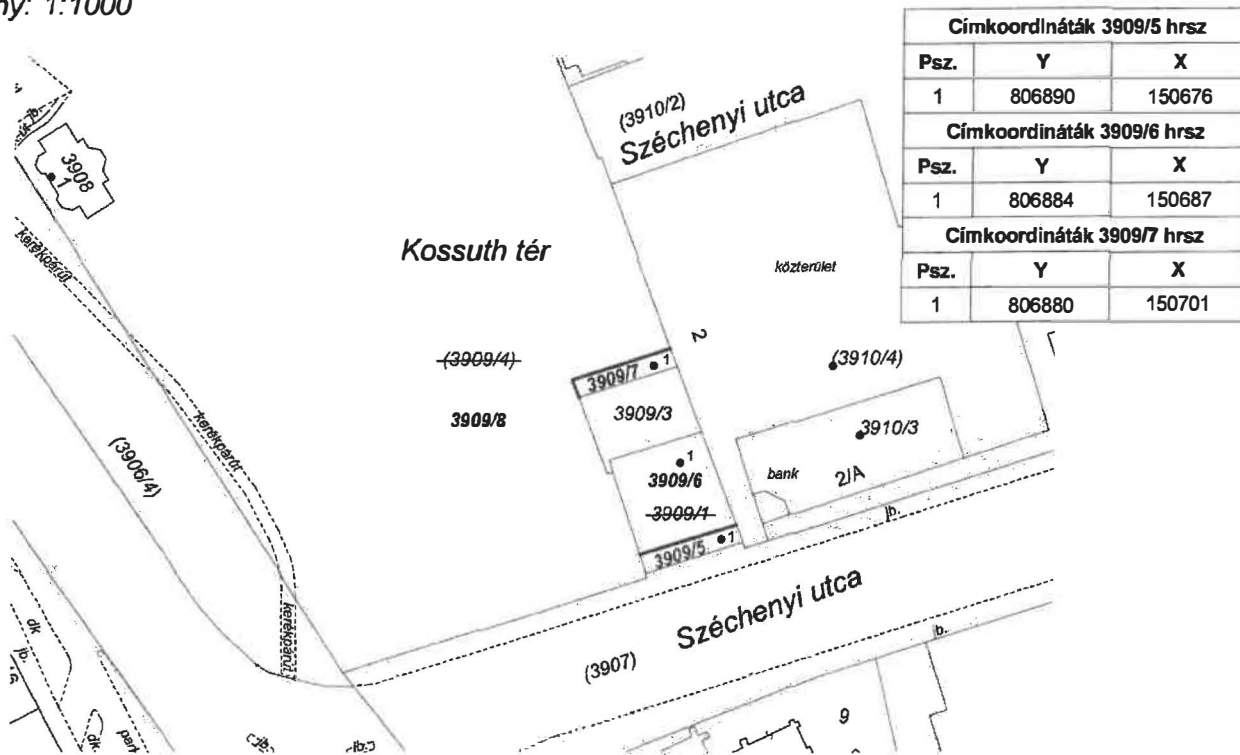
**BODÓ IMRE ATTILA**  
5600 Békéscsaba Haán Lajos tér 11.  
Munkaszám: 48-10/2025

Békéscsaba  
belterület  
Adatszolgáltatás iktatószám: 22\_490\_2025

## VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 3909/1 és a (3909/4) helyrajzi számú földrészlet megosztásáról

Méretarány: 1:1000



Változás előtti állapot						Változás utáni állapot						Megjegyzés	
Hrsz	Alrészlet		Terület ha. m <sup>2</sup>	AK	Hrsz	Alrészlet		Terület ha. m <sup>2</sup>	AK	Szolgalmi és egyéb jogok			
	jel	műv. ága				Min.o.	jel				műv. ága		Min.o.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
3909/1		kivett,udvar		0.0246	-	3909/5		kivett,udvar		0.0041	-		
3909/4		kivett,közpark		0.7627	-	3909/6		kivett,udvar		0.0205	-		
						3909/7		kivett,út		0.0041	-		
						3909/8		kivett,közpark		0.7586	-		
<b>Összesen:</b>				<b>0.7873</b>						<b>0.7873</b>			

A változás akarataknak megfelelően történt:

A vázrajz méretei levételére nem alkalmas.

A változási vázrajz megfelel az ingatlan-nyilvántartási célú földmérési és térképészeti tevékenység részletes szabályairól szóló 8/2018. (VI.29.) AM rendeletben foglalt tartalmi és alaki pontossági előírásoknak.

A helyrajzi számozás és területszámítás helyes.  
Ez a záradék a keltezésétől számított egy évig hatályos.

Békéscsaba, 2025. 10.28.

Bodó Imre Attila

Készítő: .....  
Földmérő ig. száma: 10216

Békéscsaba, 2025. .... hó ..... nap

Minőséget tanúsító: .....  
Seres Gábor  
Ing. rend. min. szám: 1500/1997.

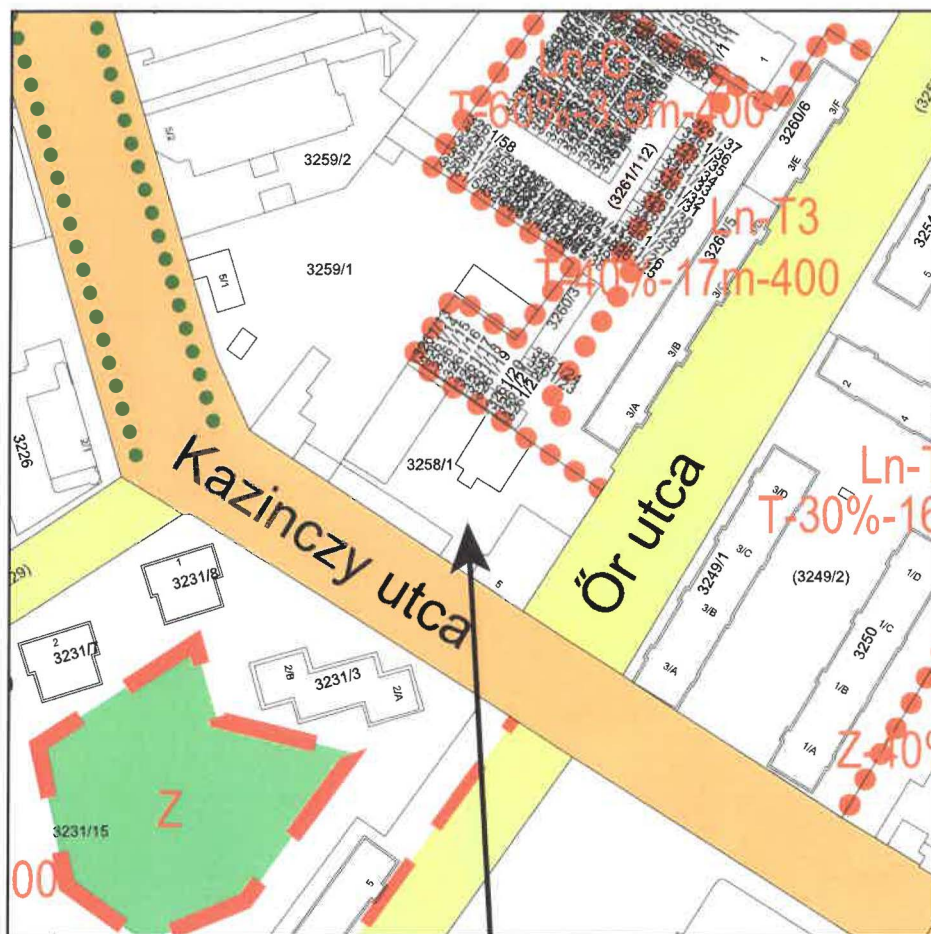
P.h. Záradékoló: .....

Ing. rend. min. száma: ...../.....

Mézőki kamara reg. szám: GD/04-447



A Békéscsaba, Kazinczy utca 5. szám alatti 3258/1 hrsz.-ú ingatlan területén és annak környezetében a településrendezési Eszközökét úgy kell módosítani, hogy a telken a tervezett fejlesztések megvalósulhassanak.



Módosítás helye

# TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

készült: a 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet 19. § és 7. melléklet szerinti tartalommal

az 5600 Békéscsaba, Kazinczy u. 5. (hrsz.: 3258/1) alatti telekre tervezett  
társasház építéséhez



építtető, megbízó, kérelmező:

**M-SZ Projekt Kft.**

5600 Békéscsaba, Andrassy út 32. III/25.

képviseli: Molnár Zoltán Gyula, Szabó Tamás

készítette:

**MLR Studio Kft.**

5600 Békéscsaba, Andrassy út 32. III/25.

ügyvezető, építész:

Molnár Zoltán Gyula É/1; TT 04-0266

## ELŐZMÉNYEK:

A telepítési tanulmányterv döntést megalapozó dokumentum, melynek ismeretében a Képviselő-testület határozatot hozhat a település közigazgatási területén a fejlesztési cél támogatásáról. A telepítési tanulmányterv tartalmát a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet (továbbiakban: Elj.) 7. melléklet határozza meg.

## A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA:

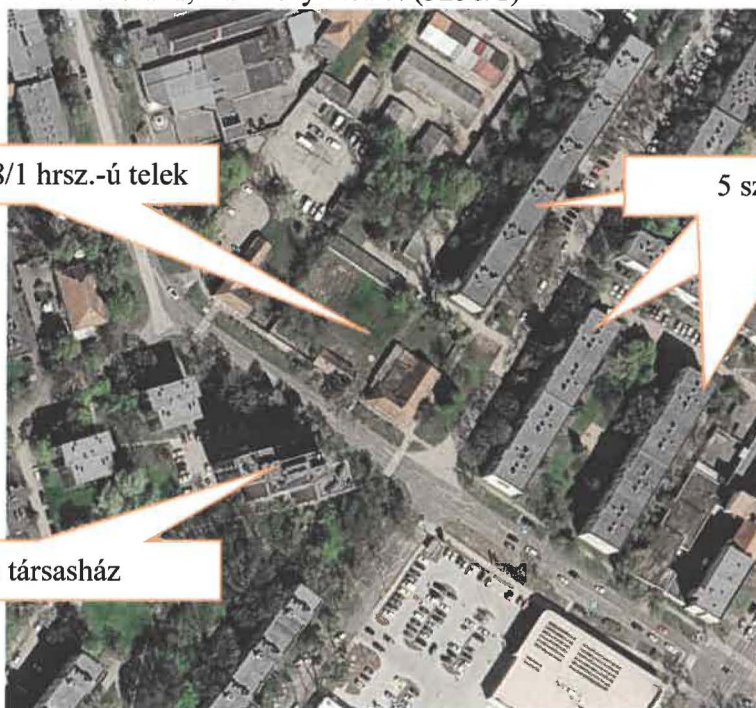
**Tervezési terület bemutatása (térképpel, fotókkal):**

**Tervezési terület:** Békéscsaba, Kazinczy utca 5. (3258/1)

Célterület: 3258/1 hrsz.-ú telek

5 szintes társasházak

10 szintes társasház



Google Maps térképrészlete



A fejlesztés helyszíne a Kazinczy utca és Őr utca kereszteződés irányából



A fejlesztés helyszíne az Ór utca irányából



A fejlesztés helyszíne a Kazinczy utca irányából

### **Tervezési terület elhelyezkedése a város rendszerében:**

A tervezéssel érintett terület Békéscsaba Megyei Város belterületének központi részében található, a vasútállomás és a Csaba Center között helyezkedik el.



Térkép a [bekescsaba.hu/terkepek](http://bekescsaba.hu/terkepek) oldalról.

## A FEJLESZTÉSI CÉL, VÁLTOZTATÁST SZEMLÉLTETŐ BEÉPÍTÉSI TERV:

### Fejlesztési cél:

Az M-SZ Projekt Kft. ingatlanfejlesztési tervében a beépítésre szánt területen egy új, korszerű társasház építése szerepel. A tervezett épület földszintjén üzleteket, míg emeleti szintjein társasházi lakásokat helyeznének el. A beruházás megvalósulását akadályozzák a város hatályos településrendezési eszközei. Ezen dokumentumokban szereplő és módosítással érintett elemeket, paramétereket mutatja be a most készülő Telepítési tanulmányterv, feltárássra kerül a változtatás várható eredménye, illetve ez alapozza meg a döntést a rendezési terv módosításáról.

### Jelenlegi beépítés:



### Tervezett beépítés:

Pinceszint beépített terület: 2 394 m<sup>2</sup>  
Parkolószám: 71 db  
Földszint beépített terület: 1 439 m<sup>2</sup>  
Kialakított lakások száma: 64 db  
Építménymagasság: 17,50 m  
Kialakított szintek: P+FSZT+5



## **A BEÉPÍTÉSI TERVHEZ KAPCSOLÓDÓ INFRASTRUKTÚRA-IGÉNYEK, SZÜKSÉGES ÉS TERVEZETT MŰSZAKI ÉS HUMÁNINFRASTRUKTÚRA-FEJLESZTÉSEK:**

### **Műszaki infrastruktúra:**

#### **Vízellátás:**

A Kazinczy Ferenc utcában meglévő DN300 AC vezetékről, ill. az Őr utcában meglévő DN100 AC elosztó vezetékről biztosítható az épület kommunális és belső tűzvíz ellátása (akár külön bekötéssel is). A tervezett épület 100 m-es körzetében 3 db tűzcsap található, melyekkel egyidejű működés esetén 2000 l/perc hozam elvárható. Hozzávetőleges napi átlagos kommunális vízfogyasztás: 23,0 m<sup>3</sup>/nap (lakások) + 1,0 m<sup>3</sup>/nap (társasház üzemeltetés, üzletek) Hozzávetőleges mértékadó kommunális vízfogyasztás: 3,2 l/s  
2 db fali tűzcsap egyidejű működése esetén a szükséges vízigény: 300 l/perc (5,0 l/s).

#### **Szennyvíz elvezetés:**

Az Őr utcában meglévő DN300 AC gravitációs szennyvíz elvezető csatornával biztosítható az épület kommunális szennyvíz elvezetése. Az esetlegesen a pincébe tervezett vizes berendezések miatt visszafolyás gátló (előntés elleni) idomot kell beépíteni.

#### **Csapadékvíz elvezetés:**

A Kazinczy Ferenc utcában meglévő DN60 beton, ill. Az Őr utcában meglévő DN50 beton anyagú gravitációs zárt csapadékvíz elvezető csatornával biztosítható a telken (jellemzően a tetőn és burkolaton) összegyülekező csapadékvíz kártétel nélküli elvezetése. A pincében összegyülekező vizeket (csurgalékvíz, hólé, stb.) összegyűjtésük után átemelő és előtisztító berendezéssel kell a befogadóba bocsátani. A csapadékvizek egy részének helyben tartása szükséges, ez történhet esőkert kialakításával, szikkasztó rendszer (és ciszterna) telepítésével és részben zöldfelületen elárasztással. A fent felvázolt meglévő víziközmű rendszerek fejlesztést (kapacitás bővítést) nem igényelnek, közműopciók kiépítése nem szükséges.

#### **Közlekedés és parkolás:**

Békéscsaba, Kazinczy utca 5. (3258/1 hrsz) területen tervezett társasház parkolási igényeit mélygarázs szolgálja ki a TÉKA előírásai szerint 71 db parkolóval. Mélygarázs közúti forgalmát kiszolgáló 6,30 m szélességű út az Őr utcára csatlakozik 4,00 m sugarú lekerekítő ívekkel. Az Őr utca meglévő kiemelt szegélyekkel határolt útburkolata 6,50 m szélességű, forgalmi rendje két irányú közlekedésre alkalmas. Ezért a mélygarázsba történő be és kihajtás minden irányból minden irányba biztosított, a közlekedési irányok korlátozása nélkül. Tervezett mélygarázs útcsatlakozása a Kazinczy-Őr utca útkereszteződésétől 25 m távolságra tervezett.

A gyalogos közlekedés kapcsolata a Kazinczy utca felé lehetséges. Kerékpáros megközelítés a Békéscsaba Kerékpárforgalmi Hálózati tervben szereplő és hamarosan kivitelezésre kerülő Kazinczy utcában létesítendő kerékpárforgalmi létesítményen keresztül lehetséges.

#### **Energiellátás:**

Építési engedélyezési terv fázisban áramszolgáltatóval történő előzetes egyeztetés alapján kerül meghatározásra a tervezett méretlenoldali lecsatlakozási pont. Jelenleg az ingatlan előtt, a Kazinczy utcában, közterületen az Őr utca 125-024 jelű BHTR transzformátor állomásból

táplált kisfeszültségű (KIF) földkábel halad, valamint az Őr utca felőli szakaszán található az MVM Áramhálózati Kft tulajdonban lévő városi 20kV-os középvezettségű (KÖF) földkábelhálózat.

A koncepció terv szerint a mélygarázsban tervezünk kialakítani egy új transzformátor helyiséget, valamint a KÖF/KIF kapcsoló helyiséget. A KIF helyiségben kerül elhelyezésre a méretlen főelosztó berendezés mely tartalmazza a teljes villamos berendezés tűzvédelmi leválasztó főkapcsolóját. A tervezett társasház villamosenergia-ellátása az építési engedélyezési tervben meghatározandó beépítési teljesítményigény figyelembevételével biztosítható, középvezettségű (KÖF), illetve szükség esetén középvezettségű (KIF) csatlakozási szinten egyaránt.

Az épület teljesítményigényét az alábbiak szerint prognosztizáljuk:

Egy lakás méretezési teljesítménye MSZ 447-2019 szabvány szerint 7,36kW (1x32A), de Megrendelői elvárás szerint a garzon és a nappali+1szobás lakások esetében 7,36kW (1x32A), a nappali+2szobás lakások esetében 9,2kW (1x40A) teljesítménnyel számolunk.

Az előzetes lakások teljesítményigény kalkulációjánál az MSZ 447-2019 szabvány szerint határoztuk meg, azaz a lakásszámtól függő egyidejűségi szorzótényezőt vettünk figyelembe.

A névleges beépített teljesítményigény adatok a rendelkezésre álló alapadatoknak megfelelően a várható számított egyidejű energiaigény, illetve ez alapján a várható névleges egyidejű csatlakozási teljesítményigény adatok az előzőeknek megfelelően:

Teljesítményigény		
Berendezésrész	Beépített teljesítmény (kW)	Egyidejű teljesítmény (kW)
Lakó épület: lakás (53x7,36 + 12x9,2) x 0,252	500,0	150,0
Egyéb közösségi fogyasztók	12	9,6
Gépészeti fogyasztók – lakó épület (közösségi)	30	18
Gépészeti tűzeseti fogyasztók / Elektromos autótöltő –	66	19,8
Hőszivattyúk – lakó épület	357	285
Üzlet 3db	66	52,8
<b>Összesen</b>	<b>1031</b>	<b>535,2</b>

Az épület részére biztosítandó normál áramszolgáltatói betáplálás: 535,2kW

Tervezett teljesítmény:

Minden napszakban: 3x800 A (554,25 kVA)

Kedvezményes időszakban -

A közölt teljesítményérték a világítási és általános célú csatlakozó aljzat áramkörökön túlmenően magában foglalja a tervezett és a beépítésre kerülő világítási és épületgépészeti, autótöltő, személy lift stb, energia igényét is.

A beépített összes villamos berendezés teljesítménye [kW] és a névleges villamos feszültség szint [V] és a betáplálás további adatai:

Első\_ túláram-védelmi szerv névleges árama [A]: 3x800A

Beépített villamos teljesítmény [kW]: 1031,0 kW

Egyidej0 villamos teljesítmény [kW]: 535,2 kW

Névleges villamos feszültség szint [V]: 400/230V-50Hz

A lakások részére épületrészenként kialakított felszálló aknában haladó szigetelt kábeleket (méretlen fővezetékeket) ágaztatunk le a főelosztóból, megszakító/szakaszolható biztosító áramkörökről.

Minden lakás önálló fogyasztásmérővel rendelkezik, az áramszolgáltató által elfogadott mérőszekrénybe szerelve. A mért fővezetékek a lakások előtti folyosók, előterek álmennyezet feletti tereiben, illetve falazataiban haladnak a lakások belső tereiben felszerelt elosztótábláig.

**Humáninfrastruktúra:** A projekt településközponti elhelyezkedése révén közvetlen a hozzáférés a meglévő intézményi hálózathoz (óvoda, iskola, egészségügyi alapellátás).

A lakók életminőségének biztosítása érdekében a telek belső udvarában intenzív zöldfelület kerül kialakításra. Ez a terület rekreációs funkciókat lát el: a tervezett pihenőpark és a biztonságos, belső használatú játszótér közvetlen lehetőséget nyújt a szabadidő eltöltésére és a közösségi életre a telekhatáron belül is.

A földszinti sávban tervezett kereskedelmi és szolgáltató funkciók (pl. üzletek, irodák vagy kávézó) nemcsak az épület lakóinak kényelmét szolgálják, hanem illeszkednek a környező utcaképbé és élénkítik a helyi gazdaságot. Ezen egységek révén a beruházás hozzájárul a városi szolgáltatások kínálatának bővüléséhez és a környék infrastrukturális ellátottságának javításához.

A tervezett lakásszám-növekedés mértéke nem haladja meg a környező intézmények meglévő tartalékkapacitásait, így a beruházás részéről további humáninfrastruktúra-fejlesztés nem válik szükségessé, a lakók igényei a jelenlegi ellátórendszer keretein belül maradéktalanul kielégíthetők.

### **A JAVASOLT BEÉPÍTÉS KÖRNYEZETI HATÁSAI ÉS KÖVETELMÉNYEI:**

A beruházó kiemelt figyelmet fordít a környezeti terhelés minimalizálására és a fenntartható városi környezet kialakítására. A javasolt beépítés hatásai az alábbiak szerint összegezhetők:

**Mikroklíma és légminőség:** A 10%-os zöldfelületi mutató ellenére az épület mikroklímára gyakorolt hatása kedvező, köszönhetően a tervezett intenzív és extenzív zöldtetőknek, valamint a belső udvari növénytelepítésnek. Ezek a felületek jelentősen mérséklik a városi hősziget-effektust, javítják a levegőminőséget és növelik a páratartalmat. Az épület fűtési-hűtési rendszerét korszerű, alacsony károsanyag-kibocsátású (vagy emissziómentes, pl. hőszivattyús) technológiával tervezzük.

**Vízgazdálkodás:** A terepszint alatti 100%-os beépítettség miatt a csapadékvíz-kezelés kiemelt környezeti követelmény. A tetőkertek pufferkapacitása mellett a telekhatáron belül helyi

záportározó és szikkasztó műtárgyak létesülnek, így a projekt nem terheli a városi csapadékvíz-elvezető hálózatot, és hozzájárul a talajvízháztartás egyensúlyához.

Alépitmény és talajvíz: A mélygarázs kialakítása során olyan korszerű résfalas vagy vízzáró alapozási technológiát alkalmazunk, amely nem befolyásolja a környező épületek állékonyságát, de megakadályozza a talajvíz esetleges károsító hatását.

Városképi és benapozási hatás: A környező 5 szintes épületekhez való magassági illeszkedés biztosítja, hogy a tervezett beépítés ne okozzon a környezetében indokolatlan árnyékolást. A javasolt 19,5 méteres magasság összhangban van a kialakult városszerkezettel, és a környező ingatlanok benapozási paraméterei a gondos tömegformálásnak köszönhetően nem szenvednek hátrányt, fenntartva a területen elvárható benapozottsági szintet.

Zaj- és rezgésvédelem: A gépjárműforgalom mélygarázsba terelésével a felszíni zajterhelés csökken a telek környezetében. Az épület gépészeti berendezéseit zajcsillapított kivitelben, a környező lakófunkcióktól védetten helyezük el.

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK VÁLTOZÁSA, MÓDOSÍTÁSÁNAK TARTALMA:

Szabályozási helyszínrajz:



### Szabályozási terv állapot: érintett HRSZ: 3258/1

Beépítési övezet: Vt-4  
Beépítés módja: zárt sorú  
Megengedett legkisebb telekterület: 1000 m<sup>2</sup>  
Megengedett legnagyobb beépítettség: 40%  
(saroktelken 60%)

Megengedett legnagyobb ép.magasság: 7,5 m  
Legkisebb zöldfelület: 20%

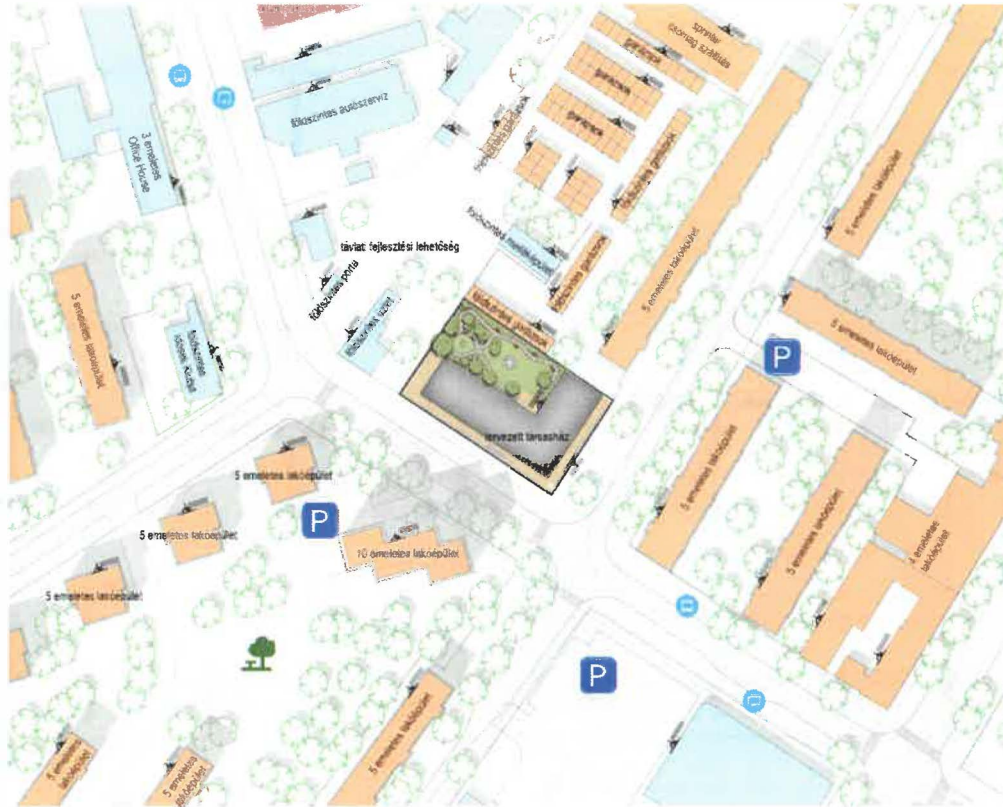
### Szabályozási terv kérelmezett: érintett HRSZ: 3258/1

Beépítési övezet: Vt-K3  
Beépítés módja: zárt sorú  
Megengedett legkisebb telekterület: 1000 m<sup>2</sup>  
Megengedett legnagyobb beépítettség:  
terepszint alatt: 100%; terepszint felett 75%,  
saroktelken 80%

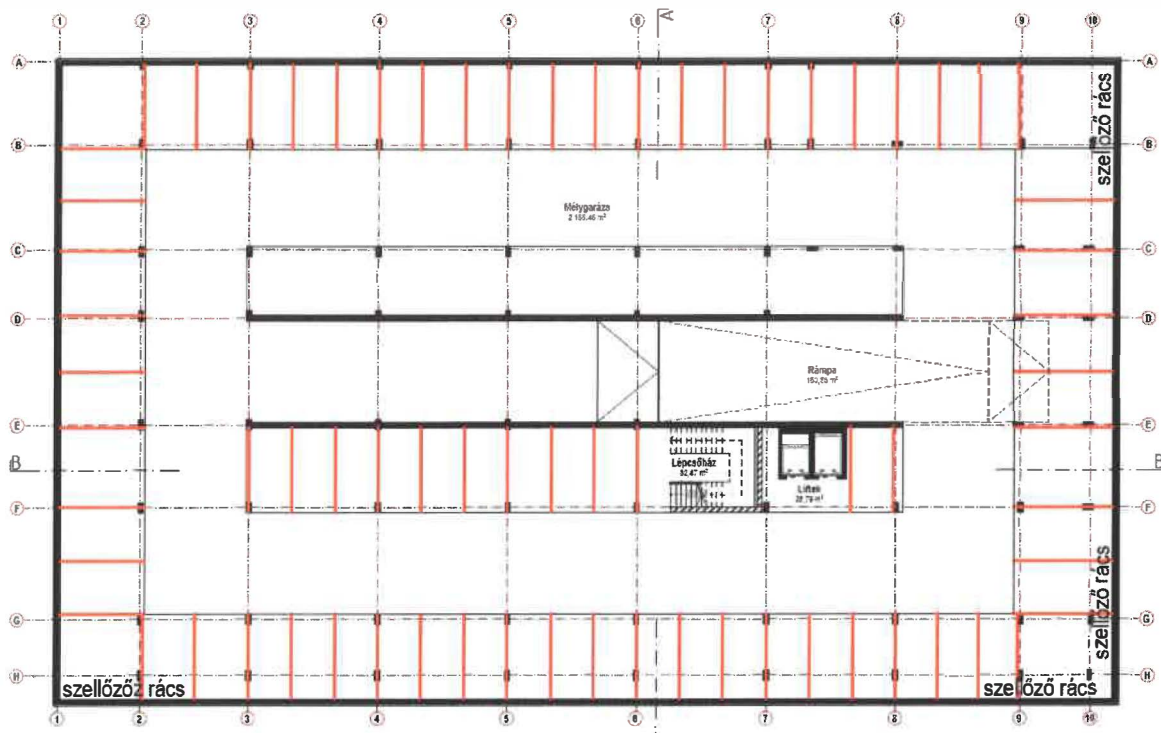
Megengedett legnagyobb ép.magasság: 19,50 m  
Legkisebb zöldfelület: 10%

## BEÉPÍTÉSI JAVASLAT:

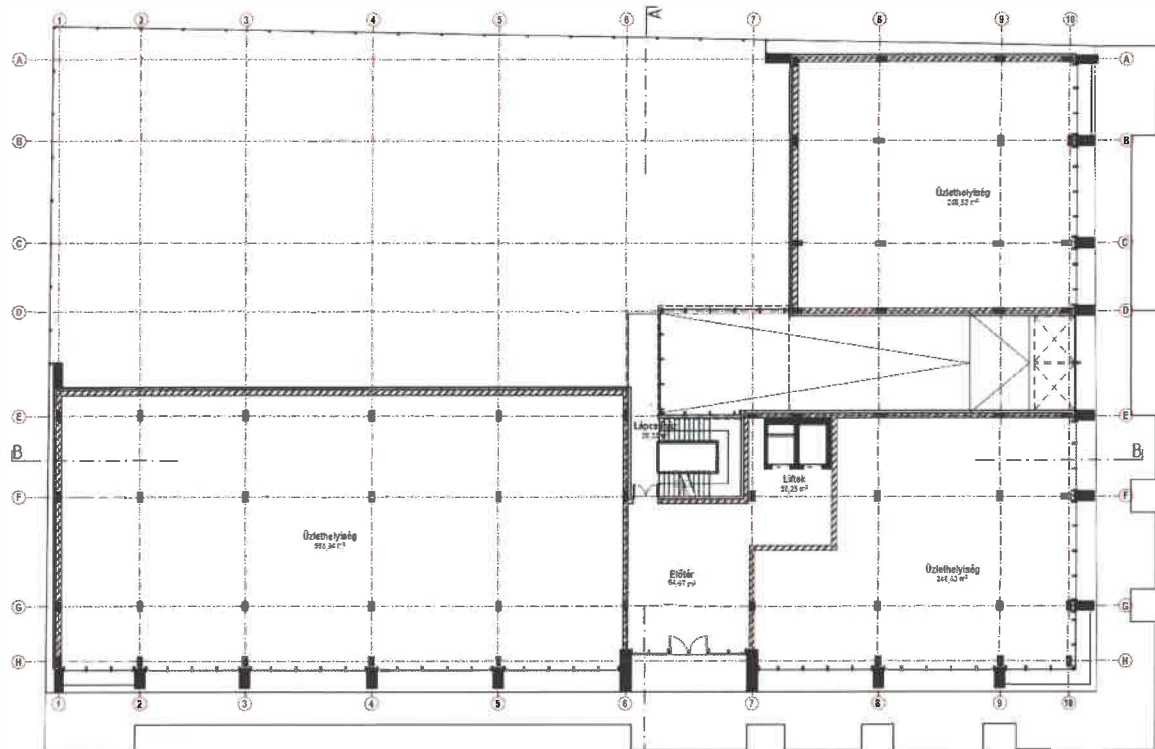
Helyszínrajz:



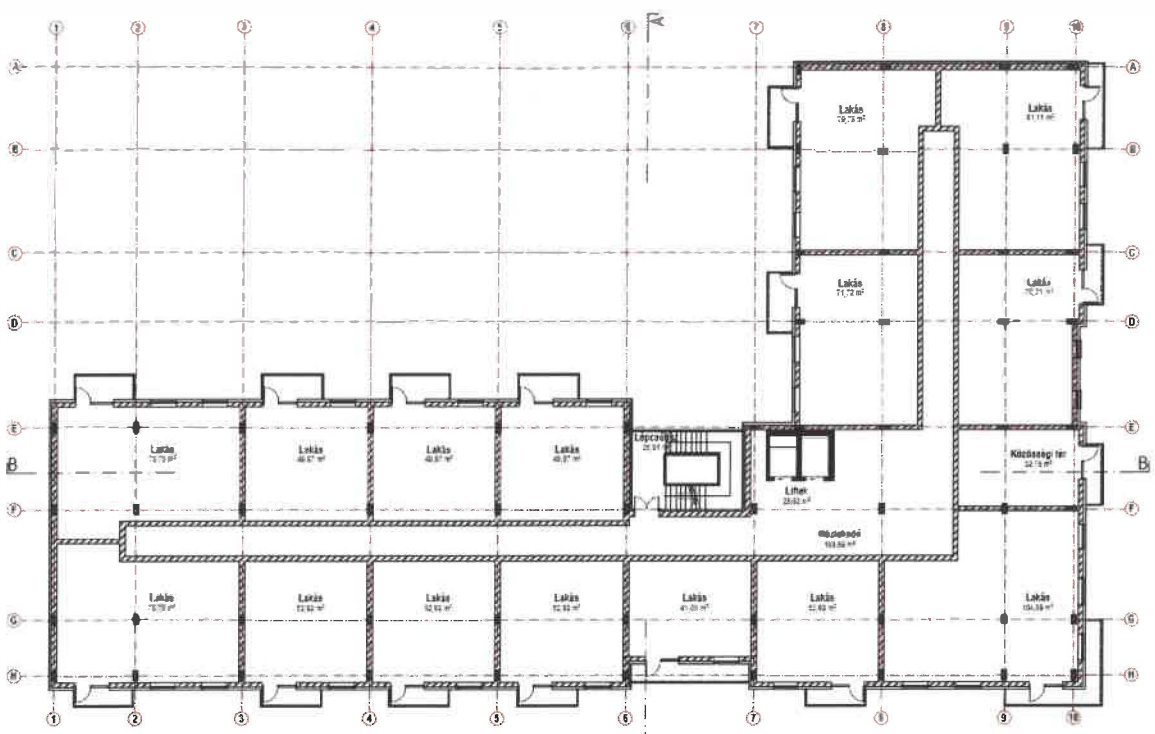
Pincszint alaprajza:



Földszint alaprajza:



Általános szint alaprajza:



**Látványtervek:**

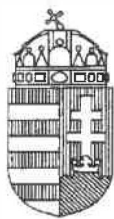




## **ÖSSZEFOGLALÓ:**

A jelen telepítési tanulmányterv célja az ingatlan építési övezetének olyan szakmailag megalapozott módosítása, amely lehetővé teszi a telek adottságainak hatékony kihasználását és a környező, már kialakult városszerkezethez való teljes körű illeszkedést. A tervezett társasház a kért Vt-K3 övezeti paraméterek alkalmazásával megszünteti a jelenlegi beépítési ugrást, harmonikus és egységes városképet teremtve a szomszédos ötszintes épületekkel. A beruházás a 100%-os terepszint alatti beépítés révén a teljes parkolási igényt saját területen belül oldja meg, míg a korszerű zöldtetős és csapadékvíz-kezelési megoldásokkal minimalizálja a közműhálózat terhelését. Az épület a földszinti kereskedelmi egységekkel és a belső udvari rekreációs zöldfelülettel nem csupán modern lakóhelyet kínál, hanem aktívan hozzájárul a városrész élhetőségéhez és funkcionális gazdagodásához.

Összességében a javasolt fejlesztés a magánberuházói szándékot a közösségi érdekekkel és a fenntartható városfejlesztési irányelvekkel összhangban valósítja meg.



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

*Ikt. sz.: XIV. 124-3/2026.*

*Ügyintéző: Lukácsi László*

*Kornél*

*Mell.:*

*Hiv. sz.:*

*Postacím: 5601 Pf. 112.*

*Telefon: (66) 523-817*

*Telefax: (66) 523-858*

*E-mail: lukacsi@bekescsaba.hu*

## FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

Békéscsaba Megyei Jogú Város Településrendezési Eszközeinek módosításához

A Településrendezési Eszközök jelen módosítását az alábbi fejlesztések indokolják:

1. A Békéscsaba, 3909/4 hrsz.-ú közterület délkeleti részén (a 3909/3 hrsz.-ú telek északi telekhatára mellett), a Békéscsaba, 3909/1 és 3909/3 hrsz.-ú telek területén a Településrendezési Eszközök úgy módosulnak, hogy a tervezett telekalakítások megvalósulhassanak.
2. A Békéscsaba, Kazinczy utca 5. szám alatti 3258/1 hrsz.-ú ingatlan területén és annak környezetében a településrendezési Eszközöket úgy kell módosítani, hogy a telken a tervezett fejlesztések megvalósulhassanak.

### Eljárásrend

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kormányrendelet) 68. § (1) bekezdésben foglaltaknak megfelelően a településrendezési eszközök módosítása egyszerűsített eljárás keretében történhet.

### A meglévő megalapozó vizsgálatok felhasználhatósága, a megalapozó vizsgálatok tartalmi követelményei

A Kormányrendelet 7. § (1) bekezdésének megfelelően a hatályos településrendezési eszközök módosítása megalapozó vizsgálat alapján készül. A módosításhoz szükséges megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmát a Kormányrendelet 7. § (7) bekezdése alapján a település önkormányzati főépítésze határozza meg.

A Kormányrendelet 8. §-a szabályozza azokat az esetköröket, amelyekben nem kötelező a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat készítése.

A módosítás alá vont területekre vonatkozóan megalapozó vizsgálatként felhasználható dokumentáció nem készült, ezért az alábbi, új megalapozó dokumentumok elkészítése szükséges:

- Fejlesztési cél alapján elkészítendő TESZK módosítás szöveges összefoglalása, szöveges helyzetelemzés, módosítás alá vont terület térképi lehatárolása, valamint
  - az egyes infrastruktúra-elemek területének használat szerinti lehatárolása,
  - a fejlesztést és rendezést befolyásoló értékek, problémák, védelmet, illetve korlátozást meghatározó elemek leírása,
  - az esetlegesen intézkedést, beavatkozást igénylő területek lehatárolása.

**A megalapozó vizsgálat az alábbi vizsgálati tényezőkre terjed ki:**

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

- A TESZK módosítást befolyásoló tényezők és hatásaik összefoglalása az alábbi vizsgálati tényezők szerint:
  - Területfejlesztési dokumentumokkal és területrendezési követelményekkel való összefüggések

- Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvénnyel való összefüggések
- Békés megye területrendezési tervéről szóló 6/2020. (VII. 2.) önkormányzati rendelettel való összefüggések
- Tervi előzmények, érvényes településfejlesztési döntések és azok érvényesülése
  - Jogszabályi követelmények

#### Az alátámasztó javaslat tartalmi követelményei

a)	Fejlesztési és rendezési javaslat összefoglalója (a fejlesztésben javasolt változások, a rendezést érintő módosítások bemutatása, összefüggéseik feltárása, szakági javaslatok összefoglalása)	
	nem szükséges	<input type="checkbox"/>
	szükséges	<input checked="" type="checkbox"/>
b)	Településrendezési javaslat	
	nem szükséges	<input type="checkbox"/>
	szükséges	<input checked="" type="checkbox"/>
c)	Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére	
	nem szükséges	<input checked="" type="checkbox"/>
	szükséges	<input type="checkbox"/>
d)	Tájrendezési és zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat, csapadékvíz-gazdálkodás	
	nem szükséges	<input checked="" type="checkbox"/>
	szükséges	<input type="checkbox"/>
e)	Közművesítés, elektronikus hírközlési javaslat, közlekedési javaslat	
	nem szükséges	<input type="checkbox"/>
	szükséges, a parkolóhelyek kialakítása vonatkozásában	<input checked="" type="checkbox"/>
f)	Védelmi és korlátozóelemek (veszélyeztetett, illetve veszélyeztető tényezőjű területek; védőterületek, védősávok; a táj, a természeti és az épített környezet, a környezeti elemek védelmével kapcsolatos korlátozások területei)	
	nem szükséges	<input type="checkbox"/>
	szükséges – amennyiben releváns a régészeti értékekkel kapcsolatban	<input checked="" type="checkbox"/>
g)	A módosítással érintett területek bemutatása	
	nem szükséges	<input type="checkbox"/>
	szükséges	<input checked="" type="checkbox"/>
h)	A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása	
	nem szükséges	<input checked="" type="checkbox"/>
	szükséges	<input type="checkbox"/>
i)	A módosítással érintett területekre a biológiai aktivitásérték számítása és eredménye	
	nem szükséges	<input checked="" type="checkbox"/>
	szükséges	<input type="checkbox"/>
j)	A módosítással érintett területekre a műemlékvédelmi hatástanulmány elkészítése az Méptv. 146. §-a figyelembevételével	
	nem szükséges	<input checked="" type="checkbox"/>
	szükséges	<input type="checkbox"/>

Az előzőekben rögzített munkarészeken túlmenően el kell készíteni az egyeztetési eljárás során hiányosságként megállapított dokumentációt.

A rendelkezésemre álló adatok alapján a Békéscsaba, 3909/1 és 3909/4 hrsz.-ú ingatlanok régészeti lelőhellyel érintettek.

A 2. módosítás vonatkozásában nyilatkozom, hogy a rendelkezésünkre bocsátott telepítési tanulmányterv összhangban áll Békéscsaba Megyei Jogú Város településfejlesztési és településrendezési céljaival. A településrendezési szerződés tervezete összhangban áll a területrendezési szabályokkal, a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel. Azon közterülettel, közművekkkel, utakkal, parkolókkal, járdákkal, környezettel kapcsolatos

fejlesztéseket, amelyek megvalósításának költsége a kérelmező kötelezettsége, a telepítési tanulmánytervnek és a településrendezési szerződésnek tartalmaznia kell.

Az eljárás során a tervező a településterv módosítását a Főépítési Feljegyzésben foglaltakra hivatkozó szakmai összefoglalóban indokolja. A szakmai összefoglaló tartalmazza a módosításokat, azok indokolását, a jogszabályi követelményeknek való megfelelését.

Békéscsaba, 2026. június 10.



Lukácsi László Kornél  
városi főépítész