



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

Békéscsaba, Szent István tér 7.

Ikt. sz.: XIV.213-3/2026.

Előadó: Gulyás Antal

*Mell.: 1 pld. szabályozási
terv részlet, 1 pld. főépítési
feljegyzés, 1 pld. telepítési
tanulmányterv, 1 pld.
szerződéstervezet*

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. szeptember 24-én tartandó nyilvános ülésére

Tisztelt Közgyűlés!

Békéscsaba Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése a Településszerkezeti Terv elfogadásáról szóló 41/2006. (I. 26.) közgy. határozatába, a Helyi Építési Szabályzatról szóló 5/2006. (I. 26.) önkormányzati rendeletébe (a továbbiakban: 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. Szabadkai Péter 5630 Békés, Tanya 081/3. hrsz. alatti lakos a Településrendezési Eszközök módosítását kérte a Békéscsaba, Nagy Antal utca 11. szám alatti ingatlan vonatkozásában. Erdős Gergő 5600 Békéscsaba, Kis-Tabán utca 27. szám alatti lakos a Kis-Tabán utca 27. szám alatti ingatlan vonatkozásában kérte a Településrendezési Eszközök módosítását. Mindkét ingatlan Lk jelű kisvárosias lakóövezetben található, az övezetben a HÉSZ előírásai alapján telkenként legfeljebb 4 lakás építhető, de lakásonként legalább 250 m² telekterület szükséges. Erdős Gergő és Szabadkai Péter egyaránt ezen előírás felülvizsgálatát kéri. Álláspontjuk szerint a kisvárosias lakóövezetekben a lakásszám és a területi korlát felülvizsgálata lehetővé tenné az ingatlanállomány korszerűbb és hatékonyabb hasznosítását, a lakásállomány bővítését, valamint a meglévő épületek fejlesztését, anélkül, hogy az a település karakterét vagy az épített környezet minőségét hátrányosan érintené.

A fentiek alapján célszerű a kisvárosias lakóövezetek tekintetében a Településrendezési Eszközök felülvizsgálata, hogy mely tömbökben indokolt a megengedhető legnagyobb lakásszám és a lakásszámmal tartozó legkisebb telekterület módosítása, törlése.

A Kormányrendelet 68. § (1) bekezdés b) pontjának bb) alpontja alapján a településrendezési eszközök jelen módosítása egyszerűsített eljárás keretében történhet.

A Településrendezési Eszközök jelen módosítását elindító településfejlesztési döntés nem ellentétes Békéscsaba Megyei Jogú Város hatályos településfejlesztési koncepciójával.

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

2. Füzesgyarmati Ipari Park Kft. (5600 Békéscsaba, Bajza utca 15.) a Békéscsaba, Szarvasi út 6299/4 hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában kezdeményezte a Településrendezési Eszközök módosítását. A kérelmező a telekre új tároló csarnoképületet tervez. A módosítás alátámasztásához telepítési tanulmánytervet készített. A telepítési tanulmányterv alapján a tervezett beépítettség 48,1 %, a tervezett építménymagasság 10,5 m, a tervezett zöldfelület 25,07 %. A hatályos Településrendezési Eszközök előírásai nem teszik lehetővé az épület elhelyezését a telken, ezért azok módosítása szükséges. A telepítési tanulmányterv alapján a telek Gksz-3 jelű gazdasági- kereskedelmi, szolgáltató területbe kerülne, ahol a beépítési

mód szabadonálló, a megengedett legnagyobb beépítettség 50 %. A megengedett legnagyobb építménymagasság 10,50 m, a megengedett legkisebb zöldfelület 25 %.

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 1. 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 mellékelt 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 2. mellékleten látható.

A tervezett beruházás legfontosabb paramétereit bemutató telepítési tanulmányterv a 3. mellékletben található.

A módosítással kapcsolatos szerződéstervezet a 4. mellékletben található.

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:

1.

„A” változat

Békéscsaba Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése nem járul hozzá a kisvárosias lakóövezetek területén szabályozott lakásszám és a lakásszámmal összefüggő területi határérték vonatkozásában a Településrendezési Eszközök módosításának előkészítéséhez.

„B” változat

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

Békéscsaba Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése a kisvárosias lakóövezetek területén szabályozott lakásszám és a lakásszámmal összefüggő területi határérték vonatkozásában hozzájárul a Településrendezési Eszközök módosításához. A tervezés során meg kell vizsgálni, hogy mely tömbök területén indokolt a lakásszám és a lakásszámmal összefüggő területi határérték módosítása.

A Kormányrendelet 68. § (1) bekezdés b) pontjának bb) alpontja alapján a településrendezési eszközök jelen módosítása egyszerűsített eljárás keretében történhet.

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

A Békéscsaba, Szarvasi út 6299/4 hrsz.-ú ingatlan területén és annak környezetében a Településrendezési Eszközöket úgy kell módosítani, hogy a telken a tervezett fejlesztések 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 Békéscsaba, Szarvasi út 6299/4 hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában 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

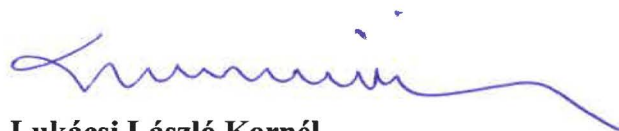
nem érkezett olyan észrevétel, amely miatt módosítási szándékokon változtatni kellene, ezért Békéscsaba Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése a Telepítési Tanulmánytervre vonatkozó partnerségi és véleményezési egyeztetési szakaszt lezárja. A módosítással kapcsolatban felmerülő további szükséges feladatokat a kezdeményező saját költségvállalással, a Városépítészeti Csoport koordinálásával végzi el.

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

Felelős: Dr. Bacsa Vendel jegyző

Határidő: 2027. szeptember 30.

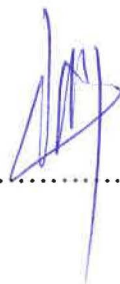
Békéscsaba, 2026. szeptember 17.



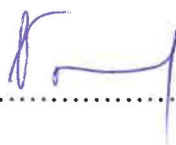
Lukácsi László Kornél
városi főépítész

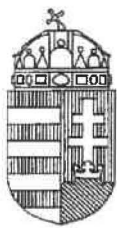
Ellenjegyzés:

Jogi:


.....

Pénzügyi:


.....



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

Ikt. sz.: XIV. 213-4/2026.
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. Békéscsaba Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése a kisvárosias lakóövezetek területén szabályozott lakásszám és a lakásszámmal összefüggő területi határérték vonatkozásában hozzájárul a Településrendezési Eszközök módosításához. A tervezés során meg kell vizsgálni, hogy mely tömbök területén indokolt a lakásszám és a lakásszámmal összefüggő területi határérték módosítása.
2. A Békéscsaba, Szarvasi út 6299/4 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 ☒ szükséges vizsgálni ☐
b)	Területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések nem szükséges vizsgálni ☒ szükséges vizsgálni ☐
c)	Területrendezési követelmények nem szükséges vizsgálni ☒ szükséges vizsgálni ☐
d)	Tervi előzmények, érvényes településfejlesztési döntések és azok érvényesülése nem szükséges vizsgálni ☒ szükséges vizsgálni ☐
e)	A település demográfiai helyzete nem szükséges vizsgálni ☒ szükséges vizsgálni ☐
f)	A település humán infrastruktúrája, közszolgáltatások nem szükséges vizsgálni ☒ szükséges vizsgálni ☐
g)	A település gazdasága nem szükséges vizsgálni ☒ szükséges vizsgálni ☐
h)	Az önkormányzat gazdálkodása, településüzemeltetés nem szükséges vizsgálni ☒ szükséges vizsgálni ☐
i)	Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat nem szükséges vizsgálni ☐ szükséges vizsgálni – a területen lévő régészeti örökség vizsgálata ☒
j)	Az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata nem szükséges vizsgálni ☐ szükséges vizsgálni ☒
k)	Környezetiállapot-jellemzők, ideértve a földtani állapot jellemzőket is nem szükséges vizsgálni ☒ szükséges vizsgálni ☐
l)	A táji és természeti adottságok és örökség, jellemző tájkarakter, zöldinfrastruktúra-hálózat nem szükséges vizsgálni ☒ szükséges vizsgálni ☐
m)	Közlekedés nem szükséges vizsgálni ☒ szükséges vizsgálni ☐
n)	Közművesítés, elektronikus hírközlés, csapadékvíz-gazdálkodás nem szükséges vizsgálni ☒ szükséges vizsgálni ☐
o)	Katasztrófavédelem, a területek használatát, építési tevékenységet befolyásoló vagy korlátozó tényezők nem szükséges vizsgálni ☒ szükséges vizsgálni ☐
p)	Légiközlekedéssel érintett település esetén a repülőtér akadálykorlátozási felületének vizsgálata a repülőtér üzemben tartójának bevonásával nem szükséges vizsgálni ☒ szükséges vizsgálni ☐

- 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	☐
	szükséges	☒
b)	Településrendezési javaslat	
	nem szükséges	☐
	szükséges	☒
c)	Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére	
	nem szükséges	☒
	szükséges	☐
d)	Tájrendezési és zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat, csapadékvíz-gazdálkodás	
	nem szükséges	☒
	szükséges	☐
e)	Közművesítés, elektronikus hírközlési javaslat, közlekedési javaslat	
	nem szükséges	☒
	szükséges, a parkolóhelyek kialakítása vonatkozásában	☐
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	☐
	szükséges – amennyiben releváns a régészeti értékekkel kapcsolatban	☒
g)	A módosítással érintett területek bemutatása	
	nem szükséges	☐
	szükséges	☒
h)	A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása	
	nem szükséges	☒
	szükséges	☐
i)	A módosítással érintett területekre a biológiai aktivitásérték számítása és eredménye	
	nem szükséges	☒
	szükséges	☐
j)	A módosítással érintett területekre a műemlékvédelmi hatástanulmány elkészítése az Méptv. 146. §-a figyelembevételével	
	nem szükséges	☒
	szükséges	☐

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

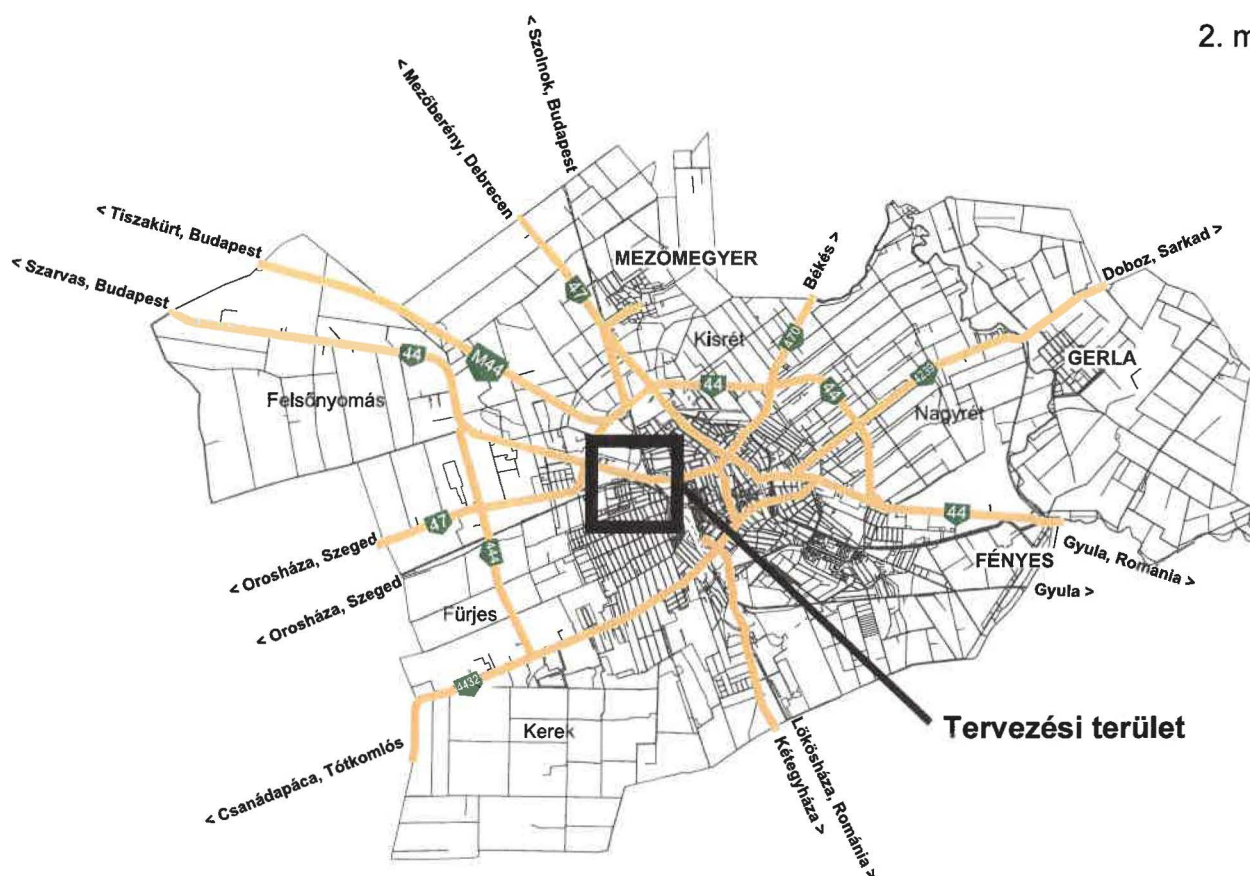
A 2. módosítás vonatkozásában nyilatkozom, hogy a rendelkezésünkre bocsátott telepítési tanulmányterv összhangban áll Békéscsaba Megyei Jogú Város településfejlesztési és településrendezési céljaival. A településrendezési szerződés tervezete összhangban áll a területrendezési szabályokkal, a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel.

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.

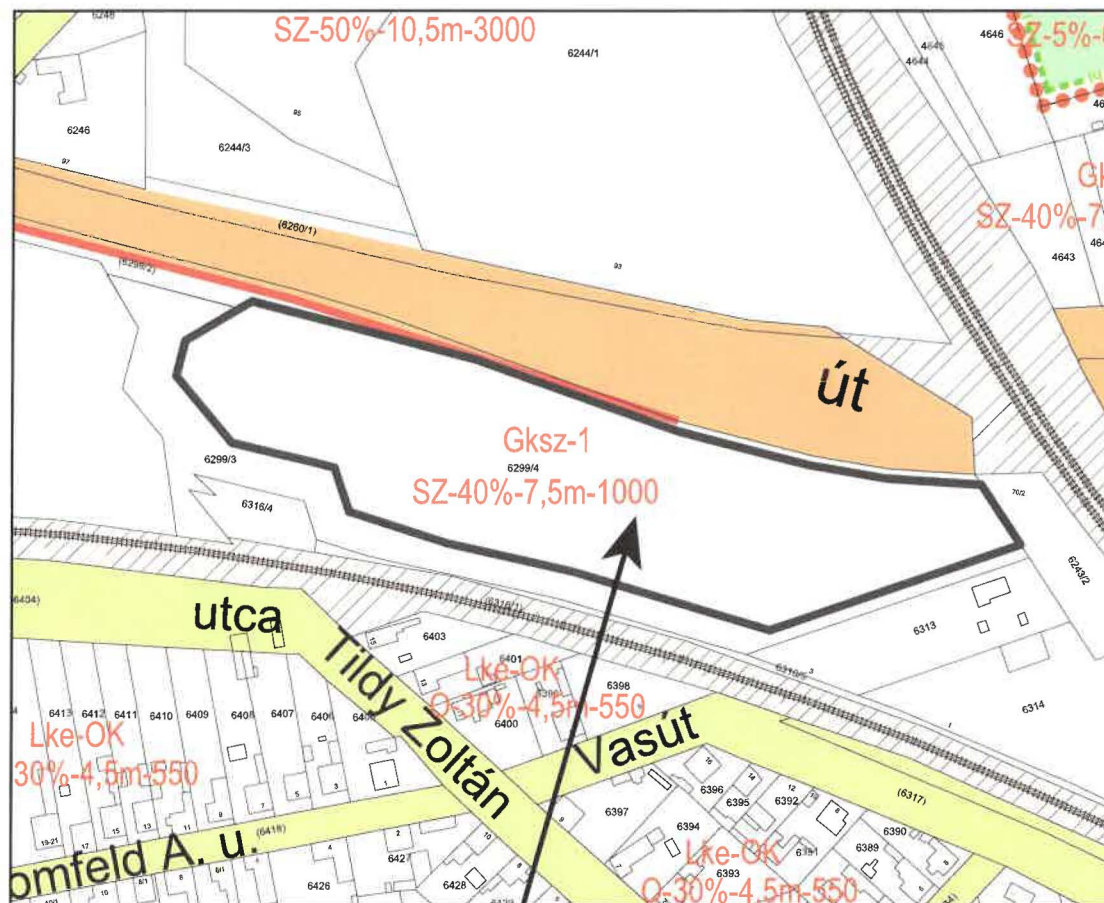
Békéscsaba, 2026. szeptember 16.



Lukácsi László Kornél
városi főépítész



A Békéscsaba, Szarvasi út 6299/4 hrsz.-ú ingatlan területén és annak környezetében a Településrendezési Eszközöket úgy kell módosítani, hogy a telken a tervezett fejlesztések megvalósulhassanak.



Módosítás helye

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Békéscsaba 6299/4 helyrajzi számú ingatlant érintően

—
gazdasági területek rendezése



Önkormányzati egyeztetési dokumentáció

2026. június



TERMINUS
Várostervező Iroda Kft.

Aláírólap

Megrendelő

Füzesgyarmati Ipari Park Kft.

Kiss Károly Balázs
ügyvezető

Tervező

Településrendezés



TERMINUS
Várostervező Iroda Kft.

Lőrinczy Ádám
okl. településmérnök
TT-01-6351

Tartalom

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

1. Bevezető

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

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

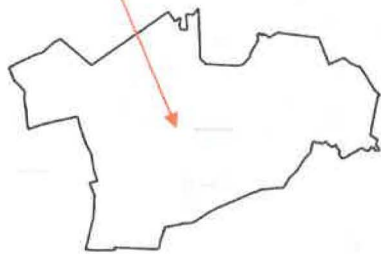
A terület jelenleg beépítetlen, azonban az ingatlan tulajdonosa (továbbiakban: fejlesztő) a tevékenysége folytatásához tároló csarnokot kíván elhelyezni, amelyek tervezett épületmagassága és alapterülete meghaladja a jelenleg hatályos övezeti előírásokat. A fejlesztés megvalósításához a jelenleg hatályos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

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

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

2. A módosítással érintett területek bemutatása

2.1. A tervezési terület bemutatása



1. ábra Tervezési terület elhelyezkedése (saját ábra)

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

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

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

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



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

2.1.1. Tervezési terület térségi kapcsolatai

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

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



2.1.2. Tervezési feladat

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

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

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

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

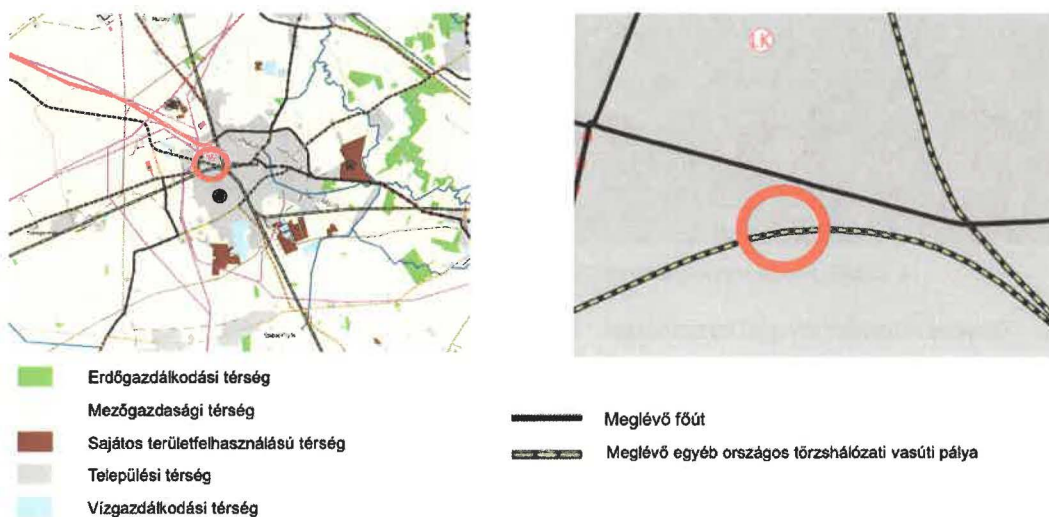
2.2. A Területrendezési tervek vizsgálata

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

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

2.2.1. A térségi területfelhasználás rendjére vonatkozó szabályok

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



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

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

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

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

2.2.2. Országos jelentőségű műszaki infrastruktúra hálózatok

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

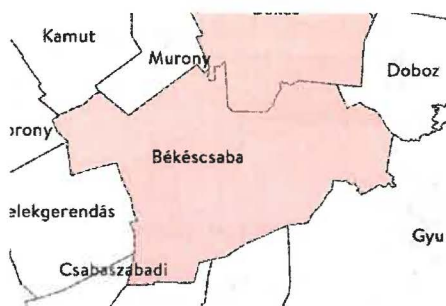
2.2.3. Országos és kiemelt térségi övezetek ismertetése

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

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



világörökségi és világörökségi várományos területek övezete:



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

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

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

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

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

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

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

ásványi nyersanyagvagyon övezete:



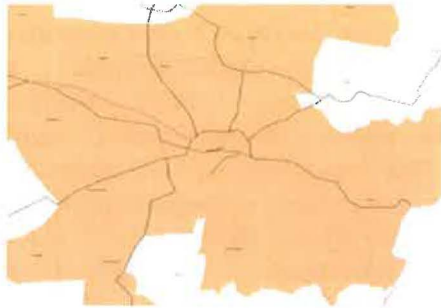
5. ábra A ásványi nyersanyagvagyon övezete: (BMTrT)

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

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

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

tanyás területek övezete:



6. ábra A Tanyás területek övezete: (BMTrT)

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

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

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

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

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

2.3. Megyei Területrendezési terv, megyei övezetek ismertetése

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

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

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

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

gazdaságfejlesztési és innovációs terület övezete:



7. ábra gazdaságfejlesztési és innovációs terület övezete (BMTTrT)

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

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

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

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

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

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

A tervezett változások nem ellentétesek a jogszabályi követelményekkel.

kiemelt turisztikai terület övezete:



8. ábra kiemelt turisztikai terület övezete (BMTTrT)

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

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

b) a település és térsége adottságaira tekintettel vizsgálni szükséges:

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



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

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

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

A tervezett változások nem ellentétesek a jogszabályi követelményekkel.

együtt tervezésre javasolt térség övezete:



9. ábra együtt tervezésre javasolt térség övezete (BMTrT)

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

a) településfejlesztési koncepció,

b) integrált településfejlesztés stratégia,

c) településrendezési eszköz, vagy

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

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

A tervezett változások nem ellentétesek a jogszabályi követelményekkel.

2.4. Településrendezési eszközök ismertetése

2.4.1. Településszerkezeti terv

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



10. ábra Békéscsaba TSZT (részlet)



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

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

2.4.2. Helyi építési szabályzat

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

A HÉSZ az övezet vonatkozásában az alábbi rendelkezéseket határozza meg:

„Gazdasági területek

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

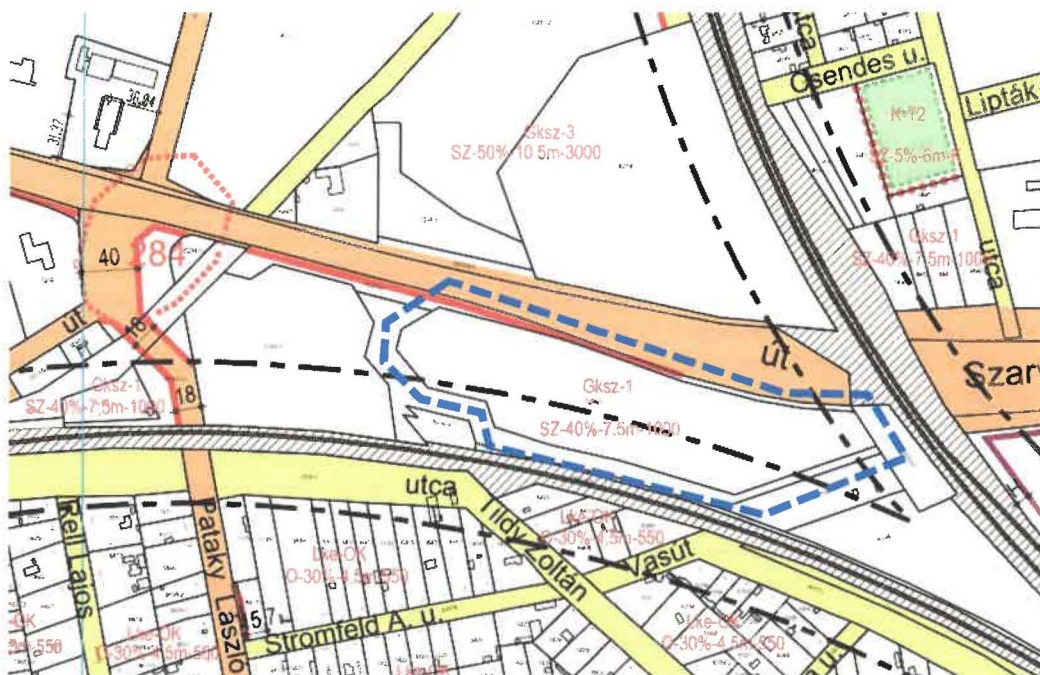
c) A hátsókert az övezetre előírt legkisebb telekmélységet elérő vagy meghaladó telekmélységgel rendelkező telkek esetén nem lehet kisebb sem az övezetre előírt építménymagasság mértékénél, sem 6,0 m-nél. A gazdasági építési övezetben lévő telkek csak gazdasági építési övezettel határos hátsókertjének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

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

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

Kereskedelmi szolgáltató gazdasági területek építési övezeteinek beépítési jellemzői

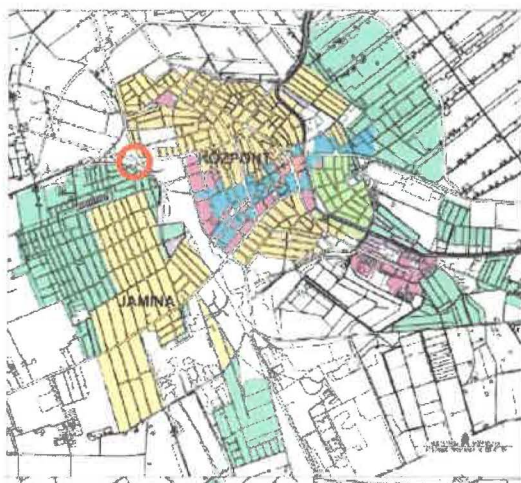
	A	B	C	D	E	F	H	I	J	K
3	Sajátos területhasználat	Övezeti jel	beépítés módja:	Megengedett legkisebb telekterület (m ²)	Megengedett legnagyobb beép. (%)	Megengedett legnagyobb építménymagasság (m)	Legkisebb zöldfelület (%)	Kialakítandó új telek legkisebb		Megjegyzés
								Szélesség (m)	Mélysége (m)	
	Kereskedelmi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



11. ábra Békéscsaba Szabályozási terv (SZT részlet)

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

Békéscsaba Településképi Arculati kézikönyv



12. ábra településképi karakterzónák – TAK 70. oldal

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

2.5. Békéscsaba Településképi rendelet

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

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





13. ábra Településképi rendelet 3. számú melléklete

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

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

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

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

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

2.7. A tervezési terület környezetének vizsgálata

2.7.1. Épített környezet vizsgálata

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

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

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



14. ábra Környezet bemutatása (saját ábra)



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

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

Tervezési terület bemutatása (6299/4 hrsz)

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

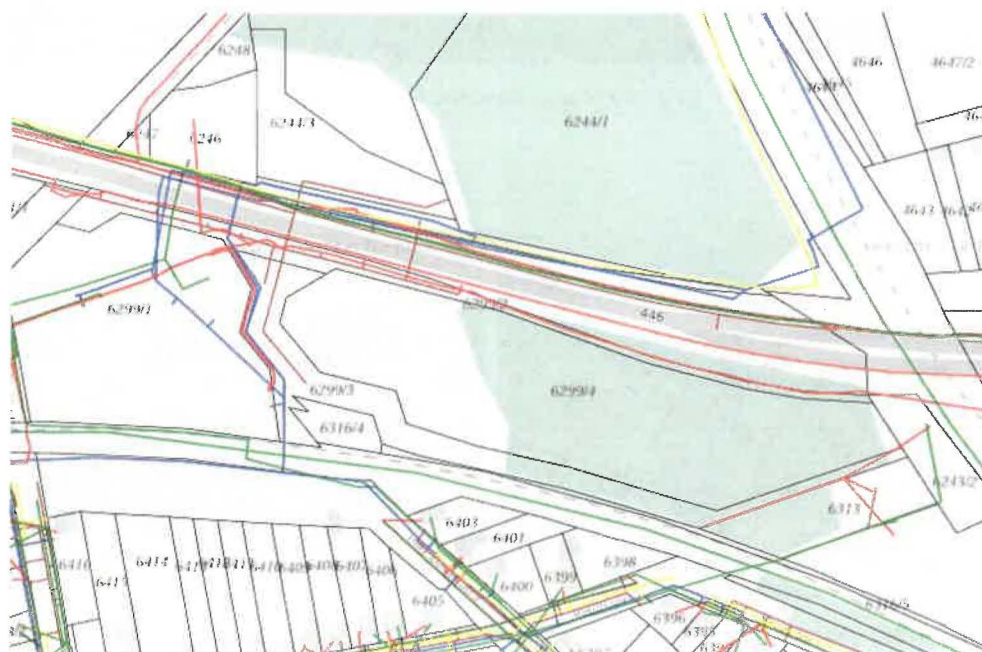
2.7.2. Közlekedés és Közmű vizsgálat

A tervezési terület megközelítése a Szarvasi út irányából megoldott, a szükséges lehajtó kiépült a 6299/3 hrsz-ú ingatlanon.



15. ábra Kiépített közúti csomópont

Az érintett ingatlan jelenleg közművesítetlen, a közműellátás kiépítése a beruházás megvalósításának feltétele. A szomszédos telkeken a vízellátás, vízvezetetés, hírközlés villamosenergia-ellátás már biztosított, a hálózati rácsatlakozás műszaki feltételei fejlesztési területen is adottak.



16. ábra- A közművek rendszere a tervezéssel érintett ingatlanokon (forrás: E-Közmű)

2.7.3. Értékvédelem

A tervezési terület nem áll országos műemléki védelem alatt, azt sem műemléki környezet, sem műemléki jelentőségű terület nem érinti. A terület helyi építészeti örökségvédelemmel szintén nem érintett. A tervezett módosításnak örökségvédelmi hatása nem várható, örökségvédelmi érdeket nem sért.

3. Beépítési terv

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

A beépítési terv egy 9750 m² alapterületű és 10,5 méter építménymagasságú tároló csarnok elhelyezését határozza meg. Az épület kialakítása több ponton biztosítja a rakodási felületek elérését a hatékony árumozgatás érdekében.

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

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



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



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

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

3.1 Beépítési paraméterek

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

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

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

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

3.1 Környezetre gyakorolt hatás

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

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

3.2 Infrastrukturális kapacitások és hálózatfejlesztés:

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

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



A fejlesztés során a HÉSZ alábbi előírásai is figyelembe veendők:

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

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

3.3 Gépjárműforgalom és várható változások:

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

Egy személygépkocsi elhelyezését biztosítani kell:

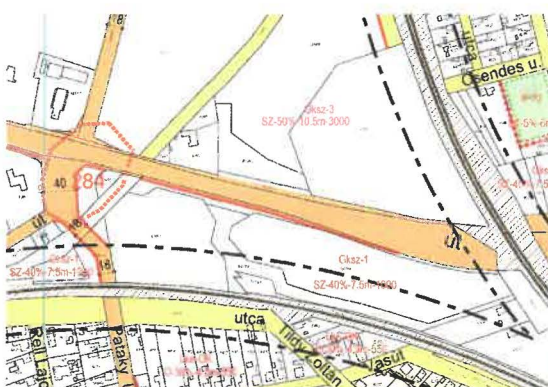
„iroda és egyéb önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek, valamint szállás jellegű önálló rendeltetési egység huzamos tartózkodás céljára szolgáló irodai helyiségeinek minden megkezdett 20 m² nettó alapterülete után,

ipari és üzemi önálló rendeltetési egység minden 3 helyben dolgozó munkavállalója után a legnagyobb létszámú műszak figyelembevételével, raktározási és logisztikai önálló rendeltetési egység raktárhelyiségeinek minden megkezdett 1500 m²-e után”

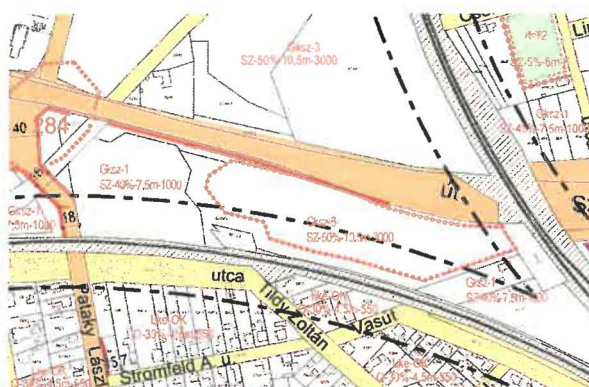
A parkolókapacitás a tervezési telken belül megoldható, a szükséges számú parkoló elhelyezhető.

4. Szabályozási koncepció

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



19. ábra Hatályos Szabályozási Terv (kivágat)



20. ábra Tervezett Szabályozási Terv (kivágat)

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

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

4.1. Normaszöveg módosítás javaslat

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

4.2. Építési övezet paraméter módosítás igénye

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

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

A módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik.



5. Egyéb költségek és ráfordítások vizsgálata - Beruházó vállalásai

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

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

6. Összefoglalás

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

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

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

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



Településrendezési szerződés tervezet

Amely létrejött egyrészről

Békéscsaba Megyei Jogú Város Önkormányzata (székhely: 5600 Békéscsaba, Szent István tér 7.),

adószám: 15725369-2-04,

bankszámlaszám: 50453135-10007675-000000000,

képviseli: Szarvas Péter polgármester,

kapcsolattartó: Lukácsi László Kornél városi főépítész,

telefon: 66/523-817,

e-mail: lukacsi@bekescsaba.hu,

mint lebonyolító (a továbbiakban: Lebonyolító),

másrészről az

Füzesgyarmati Ipari Park Kft. (5600 Békéscsaba, Bajza utca 15.)

adószám: 13100777-2-04,

bankszámlaszám: 12055409-00151482-00100006,

képviseli: Kiss Károly Balázs ügyvezető,

kapcsolattartó: : Kiss Károly Balázs ügyvezető,

telefon:,

e-mail:,

mint költségviselő (a továbbiakban: Költségviselő),

harmadrészről

Terminus Várostervező Iroda Kft. (1125 Budapest, Lelesz utca 14. 2. ajtó)

adószáma: 27747380-2-43,

bankszámlaszáma: 10101542-15321600-01006003,

képviseli: Lőrinczy Ádám Gergő ügyvezető,

telefon.: +36/203658195,

e-mail: terminus.varostervezo@gmail.com,

mint tervező (a továbbiakban: Tervező)

(a továbbiakban együtt: Felek) között az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételekkel:

1. A Szerződés célja:

A jelen szerződés célja az, hogy Békéscsaba Megyei Jogú Város közigazgatási területén az egyes beruházások és infrastrukturális fejlesztések elvégzése érdekében a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kormányrendelet) előírásai szerinti eljárással Békéscsaba Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének a 264/2025. (XII. 11.) közgy. határozat 2. pontjában (a továbbiakban: Határozat) foglaltak szerint a Településrendezési Eszközök (a továbbiakban: TESZK) módosításra kerüljenek.

A szerződés célja továbbá az, hogy a TESZK módosítása (a továbbiakban: TEM) a 2.1. pontban részletesen leírt tervezési feladatok alapján a Kormányrendelet szerinti általános eljárás keretén belül kerüljön elkészítésre.

2. A szerződés tárgya, a Tervező feladatai:

2.1. A Lebonyolító koordinálása mellett a Tervező elvállalja a Költségviselő által finanszírozott, alábbiakban felsoroltak szerint szükséges TEM elkészítését az 1. melléklet szerinti tartalommal és a 4.1. pontban rögzített példányszámban:

A településrendezési eszközök úgy módosulnak, hogy a Békéscsaba, 6299/4 hrsz.-ú ingatlanon és annak környezetében a tervezett fejlesztések 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.

A Tervező vállalja továbbá a szakhatóságokkal, valamint a módosítási eljárásba bevont közreműködőkkel a munkaközi egyeztetések lefolytatását, azon emlékeztetők, jegyzőkönyvek elkészítését, amelyre a feladat jellegéből eredően jogszabály, hatósági előírás kötelezi, illetve megtesz minden olyan egyéb szükséges intézkedést, amely jelen szerződés céljának megvalósulását elősegíti (a továbbiakban: Munka).

A biológiai aktivitásérték változását a Településrendezési Eszközök módosítási eljárásának lefolytatása során a Tervező kiszámítja. A feladatot úgy kell elvégezni, hogy a biológiai aktivitásérték egyensúlyának biztosítása lehetőleg a tervezési területeken belül történjen meg. Amennyiben erre nincs lehetőség, akkor - tervezői indoklás összeállítása után - a biológiai aktivitásérték egyensúlyának biztosítására Békéscsaba Megyei Jogú Város közigazgatási területén belül a Költségviselő által biztosított területet kell kijelölni, és a TESZK módosítását jelen szerződés keretében erre a területre is el kell végezni. A TEM a Határozatban foglaltak alapján, a Költségviselő által összeállított és a Lebonyolító által jóváhagyott tervezési program, átadandó munkarészek, feladatjegyzék és a munkaközi egyeztetések felhasználásával készül.

2.2. A Lebonyolító és a Tervező kijelentik, hogy a mellékletben felsorolt munkarészek a jelenleg hatályos vonatkozó jogszabályok és a kialakult gyakorlat szerint szükségesek és elégségesek a HÉSZ jóváhagyásához. Amennyiben jogszabályi változások vagy szakhatósági előírások alapján egyéb dokumentumok készítése, beszerzése válik szükségessé, úgy a Felek annak költségéről közös egyeztetést követő szerződésmódosítás keretében rendelkeznek.

2.3. A Tervező kijelenti, hogy a Munka ellátásához szükséges szakmai ismeretekkel, jártassággal rendelkezik.

3. A felek jogai és kötelezettségei

3.1. A szerződésből eredő követelés kívülálló fél részére át nem ruházható, csak a Felek közös és egybehangzó akarata esetén. A szerződésből eredő követelés nem használható fel egyik fél részéről sem hitelfedezetként.

3.2. A Tervező köteles a tudomására jutott adatokat és átadott dokumentumokat bizalmasan, a Költségviselő által megadott titkosítási utasítások alapján kezelni.

A Tervező nem jogosult a jelen szerződés alapján nyújtott megrendelői adatszolgáltatást (hatályos földhivatali alaptérkép) és az általa a Lebonyolító és a Költségviselő részére készített dokumentációt kívülálló fél részére átadni, egyéb célra felhasználni.

3.3. A Felek, a jelen szerződés teljesítése során minden nyilatkozatukat írásban kötelesek megtenni. A Felek által tett nyilatkozatok csak akkor tekinthetők joghatályosnak, ha az alábbiakban meghatározott személyektől származnak:

Kapcsolattartó személyek:

Lebonyolító részéről: Lukácsi László Kornél városi főépítész, tel.: +36/66/523-817

Költségviselő részéről: Kiss Károly Balázs ügyvezető, tel.: +36/.....

Tervező részéről: Lőrinczy Ádám Gergő tervező tel: +36/203658195

3.4. A Tervező a Munka ellátása során köteles minden esetben a Lebonyolító utasításai, valamint a Költségviselő által átadandó munkarészek, feladatjegyzék, valamint munkaközi egyeztetések alapján eljárni. A Tervező jogosult a Lebonyolítótól a munkálatok zavartalan végzése szempontjából lényeges kérdésekben állásfoglalást, illetve utasítást kérni. A Lebonyolító a szerződés valamennyi fél általi aláírását követő tíz munkanapon belül szolgáltatja a Tervező részére az érintett terület hatályos digitális térképének másolatát, a mellékletben felsorolt egyéb adatokat pedig azok megszerzése, illetve a munka előrehaladásának szükségessége szerint.

3.5. A Tervező köteles a Munka elvégzése érdekében a szakhatóságokkal, közreműködőkkel folytatott munkaközi egyeztetéseket dokumentálni. Az elkészült dokumentációt köteles 5 munkanapon belül a Lebonyolító, valamint a Költségviselő rendelkezésére bocsátani.

3.6. A Felek kötelesek a szerződés teljesítése érdekében minden lényeges körülményről egymást tájékoztatni. A Lebonyolító és a Költségviselő köteles a feladatukat képező anyagokat, információkat olyan határidővel szolgáltatni, amely a szerződés határidőben történő teljesítését nem akadályozza. A Tervező köteles a szerződésszerű teljesítés akadályáról a Lebonyolítót és a Költségviselőt haladéktalanul értesíteni.

3.7. A Lebonyolító köteles a teljesítést minden rendelkezésre álló eszközzel előmozdítani.

3.8. A szabályozási és a szerkezeti terv esetében csak az azonos szelvényre eső elfogadott HÉSZ módosításokat kell ábrázolni. Az erre vonatkozó adatszolgáltatás minden esetben a Lebonyolító kötelessége. Az adatszolgáltatás elmaradása, illetve késedelmes teljesítése (amikor már nincs lehetőség a módosítás bedolgozására) esetén a Tervező felelőssége ez irányban megszűnik.

3.9. A Lebonyolító a szerződéskötés időpontjában hatályos szabályozási tervet Archicad pln vagy dgn formátumban a Tervező részére bocsátja. A digitális állományon csak a szerződésben meghatározott, változással érintett területen, illetve a jelen szerződés 3.8. pontjában meghatározottak szerint végezhető módosítás. A digitális állomány szerkezeti struktúrája (fóliák, toll- és kitöltő színek, vonalstílusok) nem változtathatók. A módosuló rajzelemek az azokat tartalmazó fólián kell átszerkeszteni. A rajzelemek (alakzatok, kitöltések) nem indokolt módon (pl.: szelvényhatárnál, egyéb elemek mentén) nem metszhetők, illetve nem vágathók el. A Lebonyolító a Szabályozási Terv digitális állományát kizárólag a jelen szerződésben meghatározott tervezési feladat elvégzése céljából és annak idejére bocsátja rendelkezésre. A

Tervező a digitális állományt harmadik fél részére semmilyen formában át nem adhatja. A Tervező a szerződésben meghatározott módosítások elvégzése után az állományt a Lebonyolító részére visszaszolgáltatja, saját adattárolóin köteles megsemmisíteni.

3.10. Költségviselő a Telepítési Tanulmánytervben rögzítettek szerint a tervezési területen, saját költségén biztosítja a biológiai aktivitásérték szinten tartásához szükséges zöldfelületet és vállalja ennek fenntartását.

4. A teljesítés határideje, formája és helye

4.1. A Tervező az alábbiakban rögzített ütemek szerint és példányszámban szállítja a Lebonyolító és a Költségviselő részére a munkarészeket:

I. részszállítás: A Kormányrendelet 65. § szerint a partnerségi egyeztetési szakasz lezárásáig, azzal egy ütemben a véleményezési tervdokumentáció összeállítása (településrendezési eszköz tervezete, szerkezeti terv módosulása esetén határozattervezet, HÉSZ és Szt. módosulása esetén rendelettervezet, amennyiben szükséges akkor megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat stb.) annak érdekében, hogy a módosításra vonatkozó kérelem az állami főépítészhez benyújtható legyen. A településrendezési eszköz elkészült tervezetének a véleményeztetéséhez a szükséges tervanyag nyomtatott, illetve PDF formátumban kerül összeállításra:

- az Állami Főépítésznek 1-1 pld.,
- a Lebonyolító részére 1-1 pld.

Határidő: A Tervező és a Költségviselő között megkötött külön szerződésben foglaltak szerinti időpont.

II. részszállítás: A Kormányrendelet 67. § (1) bekezdése szerint az általános eljárást lezáró szakmai vélemény alapján a közgyűlési rendeletalkotást követően az egybeszerkesztett tervdokumentáció és a véglegesített alátámasztó anyagok dokumentálása nyomtatott, PDF, illetve CAD (dwg vagy pln) formátumban úgy, hogy a végleges digitális állomány a térinformatikai rendszerbe beilleszthető legyen:

- az Állami Főépítésznek 1-1 pld.,
- a Lebonyolító részére 1-1 pld.

A CAD dokumentációt a térinformatikai állományba be kell illeszteni.

Határidő: legkésőbb Békéscsaba Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének a jóváhagyását követő 15. nap.

4.2. A teljesítés helye a Lebonyolító székhelye.

5. A teljesítés módja, a késedelem

5.1. A teljesítés módja a jelen szerződés szerint elkészített tervdokumentáció **4.1.** pontban meghatározott teljesítési időben történő átadása, és annak a Lebonyolító általi - írásban jegyzőkönyvezett - átvétele.

5.2. Amennyiben a Tervező a jelen szerződés alapján készített tervdokumentációt a **4.1.** pontban írtaknak megfelelően leszállította, a Lebonyolító – a Költségviselő bevonásával – a kézhezvételtől számított 10 napon belül a dokumentációt észrevételezheti. Amennyiben a fenti határidőn belül a jogosultak nem nyilatkoznak, úgy a teljesítést elfogadottnak kell tekinteni.

5.3. Amennyiben a Lebonyolító vagy a Lebonyolítón keresztül a Költségviselő a munka átvételétől számított 10 napon belül írásban észrevételt tesznek, a Tervező az észrevételekre írásban köteles nyilatkozni. Amennyiben a lebonyolítói észrevétel és az erre tett tervezői nyilatkozat között véleményeltérés mutatkozik, úgy abban az esetben a lebonyolítói észrevétel az irányadó.

A lebonyolítói észrevétel alapján a Tervező köteles a szükséges javításokat, kiegészítéseket az írásbeli észrevétel alapján legkésőbb 15 napon belül elkészíteni. A teljesítés időpontja ebben az esetben a szükséges javításokat, kiegészítéseket tartalmazó dokumentáció - írásban jegyzőkönyvezett - átadásának és átvételének időpontja.

5.4. Hibás teljesítésre vonatkozó kötbér meghatározása a Tervező és a Költségviselő közötti külön szerződésben kerül rögzítésre. Hibás a teljesítés akkor, ha a Tervező a Lebonyolító által időben észrevételezett hibákat az írásbeli észrevételben rögzített határidőig nem javítja ki.

5.5. A nem határidőben történő teljesítés esetén a Tervező a tényleges teljesítés várható időpontjáról köteles a Lebonyolító és a Költségviselőt írásban értesíteni:

- késedelmes teljesítés esetén még az eredeti határidő lejárta előtt legalább 10 (tíz) nappal,
- előteljesítés esetén a várható teljesítést megelőzően legalább 10 (tíz) nappal.

6. A tervezői és lebonyolítási díj

6.1. A Tervező és a Költségviselő a tervezői díjat, annak kifizetési módját, határidejét külön szerződésben rögzítik és határozzák meg, amely szerződés nem része a jelen településrendezési szerződésnek.

6.2. A munkához szükséges, a szerződésben (mellékletében) fel nem sorolt egyéb adatok, tervek beszerzése a Tervező feladata, amelyek költségét maga viseli.

6.3. A Lebonyolító vagy a Költségviselő által igényelt esetleges további példányok a tervezői díjon felül kerülnek elszámolásra. A többletpéldányok költsége azt terheli, aki azokat a saját részére megrendelte vagy megrendeltette.

6.4. A Lebonyolítót a 2. pontban megjelölt munka lebonyolításáért nettó **200.000,- Ft + ÁFA**, összesen **bruttó 254.000,- Ft**, azaz **bruttó kettőszázötvennégyezer forint** díj illeti meg.

6.5. A teljes tervezői és lebonyolítási díj a Költségviselőt terheli, aki jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal a pénzügyi fedezet biztosítására.

7. Fizetési határidő

A településrendezési szerződés **6.4.** pontjában meghatározott lebonyolítási díjat a Költségviselő a Lebonyolító által megadott számlaszámra a szerződés aláírását követő 30 (harminc) napon belül köteles átutalni.

8. Szerzői jogok

8.1. A Tervező hozzájárul ahhoz, hogy a Lebonyolító az elkészült munka szerzői jogvédelem alá eső részét – a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény (a továbbiakban: Szjt.) 17. §-ára figyelemmel – felhasználja, így különösen 3. személy részére átadja, továbbá a későbbiekben szükség esetén az Szjt. egyéb előírásainak tiszteletben tartása mellett átdolgozza, harmadik személlyel átdolgoztassa, vagy erre másnak engedélyt adjon, többszörözze, beleértve azt, hogy a művet kép- vagy hangfelvételen rögzítse, illetve, hogy azt számítógéppel vagy elektronikus adathordozóra másolja. illetőleg egyéb módon felhasználja.

Ezen jogok ellenértékét a Tervező és a Költségviselő közötti külön szerződésben rögzített tervezői díj tartalmazza. A Tervező a tervdokumentációt csak saját belső tevékenységéhez használhatja fel, nyilvánosságra nem hozhatja, harmadik személlyel nem közölheti. Az elkészült tervdokumentációval a Lebonyolító szabadon rendelkezik.

8.2. Ha a Tervező a munkavégzése során másnak a jogi oltalomban részesített szellemi alkotását használja fel, köteles beszerezni e harmadik személy engedélyét, hozzájárulását.

8.3. A tervezéshez a Lebonyolítótól és a Költségviselőtől átvett dokumentumok (adatok) csak a szerződésben rögzített feladathoz használhatók fel (tovább nem adhatók), az eredeti szerzői jogok tiszteletben tartásával, források megjelölésével.

9. A szerződés hatálybalépése

9.1. A szerződés azon a napon lép hatályba, amelyen azt mindegyik fél aláírta.

9.2. A szerződést a Felek csak írásban módosíthatják.

10. Egyéb rendelkezések

10.1. A Tervező a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) jogszavatosságra vonatkozó szabályai szerint szavatol azért, hogy az általa leszállított terveken harmadik személynek nincs olyan joga, amely a Lebonyolító, illetve a Költségviselő felhasználói jogát akadályozná vagy korlátozná.

10.2. A Lebonyolító kötelezettséget vállal arra vonatkozóan, hogy a leszállított és az 5. pont szerint elfogadott tervet haladéktalanul egyeztetési eljárásra bocsátja és annak lezárulása után közvetlenül Békéscsaba Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése elé terjeszti.

10.3. A Felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződéssel kapcsolatban keletkezett minden vitás kérdést békés úton, egyeztető tárgyalás útján kísérelnek meg rendezni. Ezek sikertelensége esetén a Felek alávetik magukat a hatáskörtől függően a Békéscsabai Járásbíróság, illetőleg a Gyulai Törvényszék kizárólagos illetékességének.

10.4. A szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. vonatkozó rendelkezései az irányadóak. A szerződés a melléklettel együtt hatályos.

10.5. A szerződés megkötéséről Békéscsaba Megyei Jogú Város Polgármestere a közgyűlés egyes hatáskörei gyakorlásának a polgármesterre történő átruházásáról szóló 20/2012. (V. 2.) önkormányzati rendelet 4. § (2) bekezdésében a részére átruházott hatáskörben döntött.

10.6. A Tervező jelen szerződés aláírásával büntető- és polgári jogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy átlátható szervezetnek minősül. Amennyiben e tekintetben a jelen szerződéssel szabályozott jogviszony hatálya alatt változás áll be, erről a körülményről köteles a Tervező a Megrendelőt haladéktalanul tájékoztatni. A valótlan tartalmú nyilatkozat alapján kötött szerződést a Megrendelő felmondja, illetőleg a szerződéstől eláll.

A szerződést a felek elolvasás és értelmezés után, mint szerződéses akaratukkal mindenben megegyezőt a mai napon 5 (öt) példányban jóváhagyólag aláírják.

Békéscsaba, 2026. hó nap

Budapest, 2026. hó nap

.....
Megrendelő
Békéscsaba Megyei Jogú Város
Önkormányzata
képviseli: **Szarvas Péter**
polgármester

.....
Tervező
Terminus Várostervező Iroda Kft.
képviseli: **Lőrinczy Ádám Gergő**
ügyvezető

Békéscsaba, 2026. hó nap

.....
Költségviselő
Füzesgyarmati Ipari Park Kft.
képviseli: **Kiss Károly Balázs**
ügyvezető

Ellenjegyzem:

Pénzügyi ellenjegyzés:

Békéscsaba, 2026. hó nap

Békéscsaba, 2026. hó nap

.....
Dr. Bacsá Vendel
jegyző

.....
Veresné Hoffmann Anikó
osztályvezető

Melléklet
a Településrendezési Eszközök módosításának tervezési szerződéséhez

1./ A tervezési terület:

Békéscsaba Megyei Jogú Város közigazgatási területén belül a szerződés 2.1. pontjában felsorolt terület.

2./ A TEM készítésének célja: Békéscsaba MJV gazdasági szereplőinek működését elősegítő vállalkozás-fejlesztési lehetőségek biztosítása, valamint a rendszeres felülvizsgálatok (Településszerkezeti Terv, Helyi Építési Szabályzat, Szabályozási Terv) során szükségessé váló pontosítások, illetve az új szabályozást igénylő elemek beillesztése a településrendezési tervbe.

3./ A TEM tartalma:

3.1 Közhiteles, elektronikus alapú közigazgatási területre vonatkozó alaptérképet Lebonyolító biztosít. A településszerkezeti terv és a szabályozási terv esetében a módosított tervekben a Tervező csak az érintett szelvényeket készíti el. A szelvények beillesztését a teljes közigazgatási területet ábrázoló hatályos tervbe a főépítési iroda munkatársai végzik.

3.2 A településszerkezeti terv tartalmát a Kormányrendelet 10. §-a alapján kell kialakítani. A településszerkezeti terven a hatályos Településrendezési Terv részeként meglévő alátámasztó munkarészekben foglaltak felhasználásával - a tervezési területeken - a terület-felhasználási egységek jelölései, övezeti besorolásai, a szabályozási elemei módosításra kerülnek.

3.3 A Szabályozási Terv tartalmát a Kormányrendelet 14. §-a alapján kell kialakítani.

3.4 A Helyi Építési Szabályzat tartalmát a Kormányrendelet 11. §-a alapján kell kialakítani.

4./ Alátámasztó munkarészek

A Megrendelő és a Tervező kijelentik, hogy a mellékletben felsorolt munkarészek a vonatkozó hatályos jogszabályok és a kialakult gyakorlat szerint szükségesek és elégségesek a szabályozási terv módosításának jóváhagyásához. Új, a település egészére vonatkozó alátámasztó munkarészek készítésére nincs szükség, de a módosítással érintett területre a Közgyűlés határozatával jóváhagyott Főépítési feljegyzés szerinti alátámasztó munkarészeket el kell készíteni.

A településszerkezeti terv alátámasztó munkarészeinek elkészítéséhez tájépítész közreműködése szükséges a biológiai aktivitásérték számításának elkészítése során. Amennyiben jogszabályi változások vagy szakhatósági előírások alapján egyéb dokumentumok készítése, illetőleg beszerzése válik szükségessé, úgy a Felek annak költségéről közös egyeztetést követően, szerződésmódosítás keretében rendelkeznek.

5./ A szabályozási terv szöveges indokolása

A hatósági egyeztetésre bocsátandó szabályozási előírások és a tervlapokhoz készülő írásos mellékletek, a város szerkezeti tervében rögzített városrendezési és környezetvédelmi követelmények kielégítési módjának ismertetésével.