



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

Békéscsaba, Szent István tér 7.

Ikt. sz.: XIV.9-9/2026.
Előadó: Gulyás Antal
Mell.: 6 db szabályozási
tervrészlet, 1 db
telepítési
tanulmányterv,
tervezői válaszok
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
módosításához kapcsolódó véleményezési
és partnerségi egyeztetési szakasz lezárása

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 320/2023. (XII. 14.), 210/2025. (IX. 25.), 264/2025. (XII. 11.), 42/2026. (IV. 23.), 103/2026. (VI. 18.) és a 210/2025. (IX. 25.) közgy. határozatával hozzájárult a Településszerkezeti Terv elfogadásáról szóló 41/2006. (I. 26.) közgy. határozat (a továbbiakban: TSZT) és a Helyi Építési Szabályzatról szóló 5/2006. (I. 26.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HESZ), valamint az annak mellékletét képező Szabályozási Terv (a továbbiakban: SZT, a továbbiakban együtt: Településrendezési Eszközök) alábbiakban részletezett módon történő módosításához.

A módosítás a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kormányrendelet) előírásai szerint általános és egyszerűsített eljárással kerül lefolytatásra. A Kormányrendelet alapján minden Településrendezési Eszköz módosítását a partnerségi egyeztetés lefolytatásához, és az egyeztetés eredményének közgyűlési határozattal történő elfogadásához köti. A Közgyűlés a településfejlesztési koncepció, az integrált településfejlesztési stratégia, a településrendezési eszközök, a településképi arculati kézikönyv és a településképi rendelet partnerségi egyeztetésének szabályairól szóló 17/2017. (IV. 12.) önkormányzati rendeletével döntött a partnerségi egyeztetés szabályairól.

A tervezett módosítás tartalma az alábbi:

1. A Poszáta Kft. (5600 Békéscsaba, Kerek 637. szám, a továbbiakban: Kérelmező) a Békéscsaba, külterület 0969/73 hrsz.-ú ingatlan fejlesztése során a területen 5 db,

darabonként 300 tonna tárolókapacitású acélsiló elhelyezését tervezi. A korábbi években jelentős fejlesztések lettek végrehajtva a telken, amelyek keretében terménytároló épületeket, acél silókat, jelentős mértékű be- és kitároló technológiát valósítottak meg. A tervezett további silókat pályázati forrásból kívánják megvalósítani. A telephely kialakult technológiai útvonalára, valamint a kialakított be- és kitároló technológia elhelyezkedésére tekintettel, szinte kizárólag a (telek délkeleti sarkában) meglévő 3 db gabonátároló siló mögötti terület lenne alkalmas a további 5 db gabonátároló siló létesítésére, azonban ez a terület már Békéscsaba, külterület 0969/69 hrsz.-ú általános mezőgazdasági területen lévő telek része.

Az új silók elhelyezéséhez a telekhatárt rendezni kell, valamint a településrendezési eszközök módosítása is szükséges. A silók létesítéséhez a Békéscsaba, külterület 0969/69 hrsz.-ú földrészletből 990 m² nagyságú területet kell hozzácsatolni a 0969/73 hrsz.-ú ingatlan területéhez és a jelenlegi Má-1 jelű általános mezőgazdasági – nem beépítésre szánt – területből Gipe-4 jelű gazdasági, egyéb ipari – beépítésre szánt – területbe kell sorolni a telekrészt. A Békéscsaba külterület 0969/69 hrsz.-ú és a 0969/73 hrsz.-ú telek egyaránt a Kérelmező tulajdonában áll.

A magyar építészetről szóló 2023. évi C törvény (a továbbiakban Méptv.) 7. § (2) bekezdése értelmében a mezőgazdasági területből új beépítésre szánt területet akkor jelölhető ki, ha legalább az új kijelöléssel azonos mértékű és legalább azzal megegyező biológiai aktivitás értékű mezőgazdasági terület csereterületként kijelölésre kerül.

A fejlesztő a csereterületet a Békéscsaba, külterület 069/73 hrsz.-ú telek területéből biztosítja.

Békéscsaba Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése a 264/2025. (XII. 11.) közgy. számú határozatában járult hozzá a Településrendezési Eszközök módosításának előkészítéséhez.

A Településrendezési Eszközök úgy módosulnak, hogy a Békéscsaba, külterület 0969/69 hrsz.-ú földrészlet területén 990 m² nagyságú területet Gipe-4 jelű gazdasági, egyéb ipari – beépítésre szánt – területbe kerül. Csereterületként a Békéscsaba, külterület 0969/73 hrsz.-ú ingatlan területén ugyancsak 990 m² nagyságú területet rész Má-1 jelű általános mezőgazdasági övezetbe kerül.

A szabályozási terv tervezett változása, az új beépítésre szánt terület és a csereterület helye az 1. mellékleten látható.

A módosítással kapcsolatosan a Kérelmező Telepítési Tanulmánytervet készített, amelyet az 2. melléklet tartalmaz.

A megindított egyeztetési eljárásban a Kormányrendelet szerinti államigazgatási szervek megkeresése megtörtént. Az államigazgatási szervek többsége nem látta akadályát a Településrendezési Eszközök módosításának.

Az egyeztetési eljárásban a Békés Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Irodájának BE/12/293-4/2026. számú véleményében az új beépítésre szánt terület kijelölésével kapcsolatban és a biológiai aktivitásérték fenntartásával kapcsolatban szükséges döntések meghozatalára hívta fel a figyelmet. A módosítási eljárás lefolytatásával kapcsolatban, a mezőgazdasági térség övezetével összefüggésben fogalmazott meg véleményt. Kimondta, hogy az új beépítésre szánt terület kijelölése csak területrendezési hatósági eljárásban kiadott területfelhasználási engedéllyel történhet.

Békés Vármegye Önkormányzata szintén felhívta a figyelmet a területrendezési hatósági eljárás lefolytatására.

A területrendezési hatósági eljárásokról szóló 76/2009. (IV. 8.) Korm. rendelet 3. § (1) bekezdése alapján a területrendezési hatósági eljárás az érintett települési önkormányzat kérelme alapján indul.

A beérkezett véleményekre a tervező válaszolt, a véleményeket és a tervezői válaszokat összefoglaló táblázatot a 3. melléklet tartalmazza. Az új beépítésre szánt terület kijelölése érdekében szükséges döntéseket és a területrendezési hatósági eljárás kezdeményezését külön előterjesztés tartalmazza.

2. A Településrendezési Eszközökön szabályozási vonallal lehatárolt út kialakítása érdekében a Csaba Metál Zrt. Békéscsaba, 0961/54 hrsz.-ú telkét meg kell osztani. A HÉSZ hatályos előírásai alapján az ingatlan Gipe-4 jelű gazdasági, egyéb ipari építési övezetben található. Az övezetben a megengedett legnagyobb beépítettség 40 %. A telekmegosztás miatt a keletkező új telek beépítettsége 41,12 %-ra változna, amely ütközik a HÉSZ fenti előírásába.

Az út kialakítása érdekében az SZT úgy módosul, hogy a Békéscsaba, 0961/54 hrsz.-ú telek Gipe-3 építési övezetbe kerül át, ahol a legfontosabb beépítési paraméterek: a beépítés szabadonálló, a megengedett legnagyobb beépíthetőség 50%, a megengedett legnagyobb építménymagasság 10,5 m és a megengedett legkisebb telekterület 3000 m². Az SZT módosításával az út kialakításához szükséges telekalakítás végrehajtható lesz.

Békéscsaba Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése a 42/2026. (IV. 23.) közgy. határozatában járult hozzá a Településrendezési Eszközök módosításának előkészítéséhez.

A szabályozási terv tervezett változása az 4. számú mellékleten látható.

3. Békéscsaba Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése 15/2026 (II.26.) közgy. 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 m² nagyságú telekrész a kérelmező tulajdonába kerül. Csereügylet útján a kérelmező a tulajdonát képező Békéscsaba, 3909/1 hrsz.-ú telek déli részén lévő 41 m² nagyságú telekrészt (virágágyások területe) az Önkormányzat tulajdonába adja.

A csereügylet végrehajtása érdekében a településrendezési eszközök úgy módosulnak, hogy a Békéscsaba, 3909/4 hrsz.-ú közterület délkeleti részén (a 3909/3 hrsz.-ú telek északi telekhatára mellett) 41 m² nagyságú telekrész, a 3909/3 hrsz.-ú telek, és a 3909/1 hrsz.-ú telek azon része, amely egyéb közút közlekedési területbe tartozik, beépítésre nem szánt K-KZ-N jelű, nem közlekedési területen kialakított parkolók övezetbe lesz sorolva. A K-KZ-N jelű övezetben a parkolók-, a szükséges műtárgyak-, valamint a parkolók üzemeltetéséhez szükséges berendezések kivételével építmény nem helyezhető el.

Békéscsaba Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése a 103/2026. (VI. 18.) közgy. határozatában járult hozzá a Településrendezési Eszközök módosításának előkészítéséhez.

A szabályozási terv tervezett változása az 5. számú mellékleten látható.

4. A hatályos HÉSZ 7. számú melléklete az Lke jelű kertvárosias lakóterületekre jellemzően 30%-os és 20%-os megengedett legnagyobb beépíthetőséget ír elő. Ezek az előírások a rendezési tervek 2006-ban hatályos, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: OTÉK) szereplő előírásokhoz igazodtak. Ezekben az övezetekben találhatók olyan telektömbök, ahol a földhivatali nyilvántartás szerint a telkek beépítettsége jellemzően a fenti megengedett legnagyobb beépíthetőséget meghaladja, így ezen telkeken további fejlesztések nem hajthatók végre. A településrendezési és építési követelmények

alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: TÉKA) 2024. októberétől fokozatosan lép hatályba, az új településtervet már annak megfelelően kell majd készíteni. A TÉKA 1. sz. melléklete alapján kertvárosias lakóterületeken a megengedett legnagyobb beépíthetőség 35 % lehet. Az ügyben a Békés Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Irodájával az előzetes egyeztetés megtörtént. A fentiek alapján a HÉSZ előírásait úgy kell módosítani, hogy a jellemzően túlépített, Lke jelű kertvárosias lakóövezetbe tartozó tömbökben a megengedett legnagyobb beépíthetőség 35 % legyen. A változással érintett tömbök az előzetes egyeztetés alapján kerültek kijelölésre.

Békéscsaba Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése a 210/2025. (IX. 25.) közgy. számú határozatában járult hozzá a Településrendezési Eszközök módosításának előkészítéséhez.

A módosítással érintett tömbök a 6. mellékleten láthatóak.

5. A Kórház utca – Dedinszky utca csatlakozásánál található 763/4 hrsz.-ú terület övezeti besorolása a hatályos Településrendezési Eszközök szerint zöldterület. Annak érdekében, hogy a terület alkalmas legyen a környező létesítmények működéséhez elegendő számú parkolóhely biztosításához, a területre tervezett parkoló kiépítéséhez, a Településrendezési Eszközökön módosítani kell a jelenlegi zöldterület besorolást K-KZ-N jelű nem közlekedési területen lévő közlekedési építmények területei övezetre. A K-KZ-N jelű övezet különleges beépítésre nem szánt terület, az övezetben csak gépkocsi parkolókat és a parkolóhoz kapcsolódó köztárgyakat szabad elhelyezni.

A Méptv. 7. § (2) bekezdése értelmében zöldterület övezetből különleges beépítésre nem szánt területet akkor jelölhető ki, ha legalább az új kijelöléssel azonos mértékű és legalább azzal megegyező biológiai aktivitás értékű zöldterület csereterületként kijelölésre kerül.

A Településrendezési Eszközök úgy módosulnak, hogy a Kórház utca – Dedinszky utca csatlakozásánál található 763/4 hrsz.-ú terület övezeti besorolása a jelenlegi zöldterület besorolásról K-KZ-N jelű nem közlekedési területen lévő közlekedési építmények területei övezetre változik. Csereterületként a Lencsési lakótelepen, a 1709/133 hrsz.-ú tömbtelken a Fövényes u. és Pöttyös köz közötti területen, a Fövényes utca déli részén 1926 m² nagyságú zöldterület lesz kijelölve.

Békéscsaba Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése a 320/2023. (XII. 14.) közgy. határozatában járult hozzá a Településrendezési Eszközök módosításának előkészítéséhez.

A szabályozási terv tervezett változásai a 7. számú mellékleten láthatóak.

6. Az M-SZ Projekt Kft. (5600 Békéscsaba, Andrásy 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 mélygarázzsal rendelkező földszint plusz öt szintes épület zárt sorúan 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 településrendezési eszközök úgy módosulnak, hogy a telek Vt-4 jelű övezetből Vt-K3 jelű településközpont vegyes területbe kerülne, ahol a beépítési mód zárt sorú, a

megengedett legkisebb telekterület 1000 m², 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 szabályozási terv tervezett változásai a 8. számú mellékleten láthatóak.

A tervezett módosítás jelenlegi partnerségi egyeztetési szakasza a Kormányrendelet 66. §-a szerint a Közgyűlés által az előzmények ismeretében meghozott döntéssel és annak közzétételével zárul le. A tervezett módosítással kapcsolatban a partnerségi véleményezésre biztosított határidőn belül nem érkezett olyan észrevétel, amely miatt a felsorolt módosítási szándékokon változtatni kell. A módosítás további szakaszában az állami főépítési hatáskörében eljáró Békés Vármegyei Kormányhivatal adja ki a záró szakmai véleményét, majd a módosítást a Közgyűlés rendeletalkotással zárja le.

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 Városepítészeti Csoport.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést az alábbi határozati javaslat elfogadására.

HATÁROZATI JAVASLAT:

Békéscsaba Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése megismerte a Településrendezési Eszközök alábbi tervezett módosításainak a partnerségi egyeztetés szabályai alapján lefolytatott eljárási szakaszát.

1. A Településrendezési Eszközök úgy módosulnak, hogy a Békéscsaba, külterület 0969/69 hrsz.-ú földrészlet területén 990 m² nagyságú területet Gipe-4 jelű gazdasági, egyéb ipari – beépítésre szánt – területbe kerül. Csereterületként a Békéscsaba, külterület 0969/73 hrsz.-ú ingatlan területén ugyancsak 990 m² nagyságú területet rész Má-1 jelű általános mezőgazdasági övezetbe kerül.
2. A Településrendezési Eszközök úgy módosulnak, hogy a Békéscsaba, 0961/54 hrsz.-ú telek Gipe-4 jelű gazdasági övezetből Gipe-3 jelű gazdasági övezetbe kerül.
3. A Településrendezési Eszközök úgy módosulnak, hogy a Békéscsaba, 3909/4 hrsz.-ú közterület délkeleti részén (a 3909/3 hrsz.-ú telek északi telekhatára mellett) 41 m² nagyságú telekrész, a 3909/3 hrsz.-ú telek területe, és a 3909/1 hrsz.-ú telek azon része, amely egyéb közút közlekedési területbe tartozik, beépítésre nem szánt K-KZ-N jelű, nem közlekedési területen kialakított parkolók övezetbe lesz sorolva.
4. A Településrendezési Eszközök úgy módosulnak, hogy a földhivatali nyilvántartás szerint jellemzően túlépített, Lke jelű kertvárosias lakóövezetbe tartozó tömbökben a megengedett legnagyobb beépíthetőség 35 % legyen.
5. A Településrendezési Eszközök úgy módosulnak, hogy a Kórház utca – Dedinszky utca csatlakozásánál található 763/4 hrsz.-ú terület övezeti besorolása a jelenlegi zöldterület besorolásról K-KZ-N jelű nem közlekedési területen lévő közlekedési építmények területei övezetre változik. Csereterületként a Lencsési lakótelepen, a 1709/133 hrsz.-ú tömbtelken a Fövényes u. és Pöttyös köz közötti területen, a Fövényes utca déli részén 1926 m² nagyságú zöldterület lesz kijelölve.

6. A településrendezési eszközök úgy módosulnak, hogy a 3258/1 hrsz.-ú telek Vt-4 jelű övezetből Vt-K3 jelű településközpont vegyes területbe kerül, ahol a beépítési mód zártos, a megengedett legkisebb telekterület 1000 m², 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 módosítást tartalmazó dokumentáció a jogszabályoknak megfelelően az E-tér rendszerben a partnerségi egyeztetésre szolgáló felületen közzé lett téve, emellett a városi honlapon lettek tájékoztatva az érdeklődők a partnerségi egyeztetés megindításáról és a dokumentáció megtekinthetőségének módjáról. A Békéscsaba, 0969/69 és 0969/73 hrsz.-ú ingatlanokon tervezett módosítással kapcsolatban készített telepítési tanulmányterv a városi honlapon közzé lett téve.

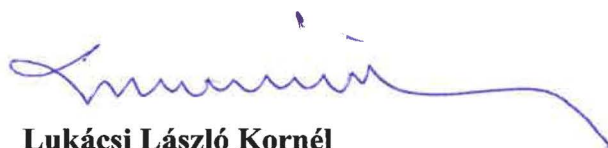
A Békéscsaba, 0969/69 és 0969/73 hrsz.-ú ingatlanokon tervezett módosítással kapcsolatban Békéscsaba Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése elfogadja a véleményezési eljárásban beérkezett véleményeket és a telepítési tanulmánytervet, továbbá külön határozatával kezdeményezi a területrendezési hatósági eljárást.

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, valamint a véleményezési eljárásba bevontak részéről nem érkezett olyan észrevétel, amely miatt a felsorolt módosítási szándékokon változtatni kellene, ezért Békéscsaba Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése a Településrendezési Eszközök módosítására vonatkozó partnerségi és véleményezési egyeztetési szakaszt lezárja.

Felelős: Dr. Bacsa Vendel jegyző

Határidő: 2026. szeptember 24.

Békéscsaba, 2026. szeptember 17.

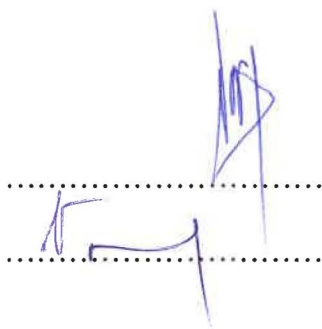


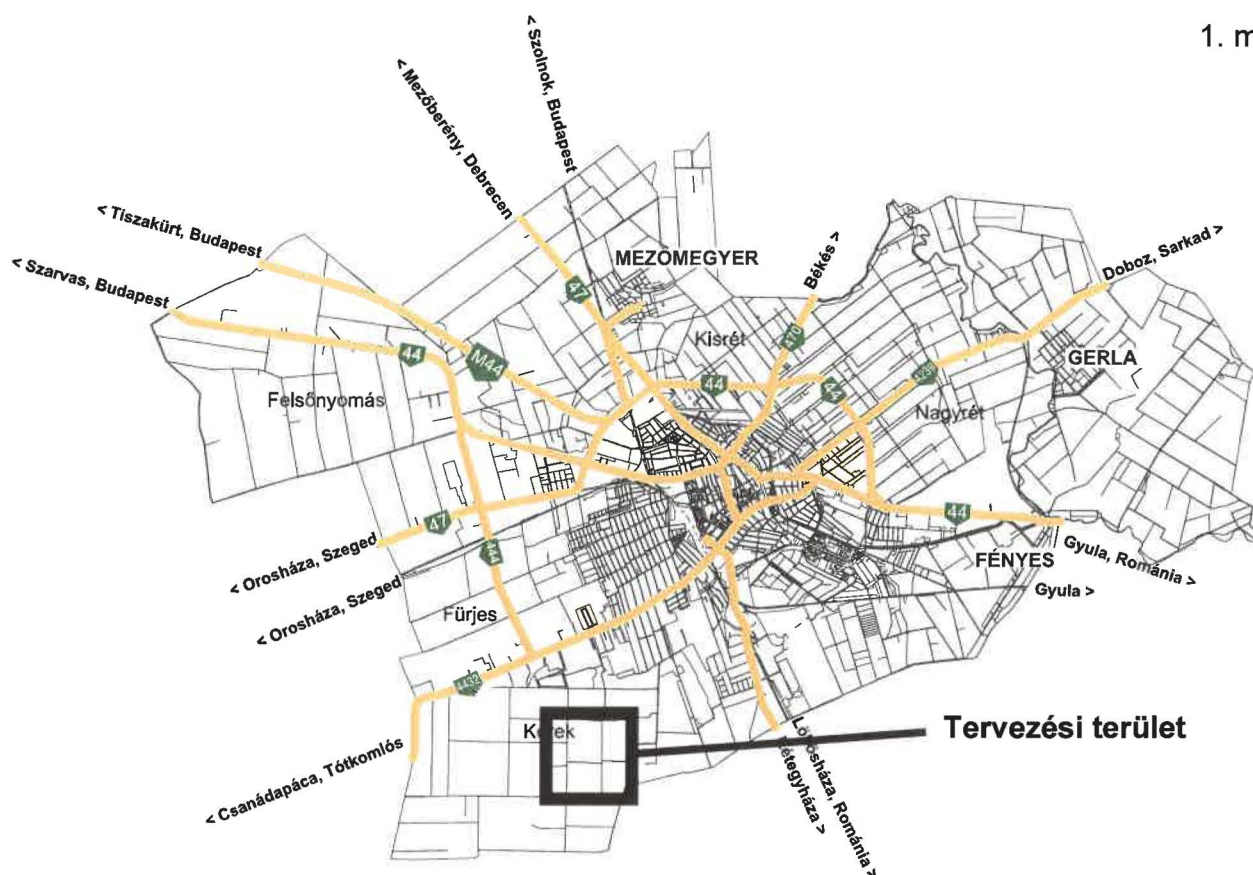
Lukácsi László Kornél
városi főépítész

Ellenjegyzés:

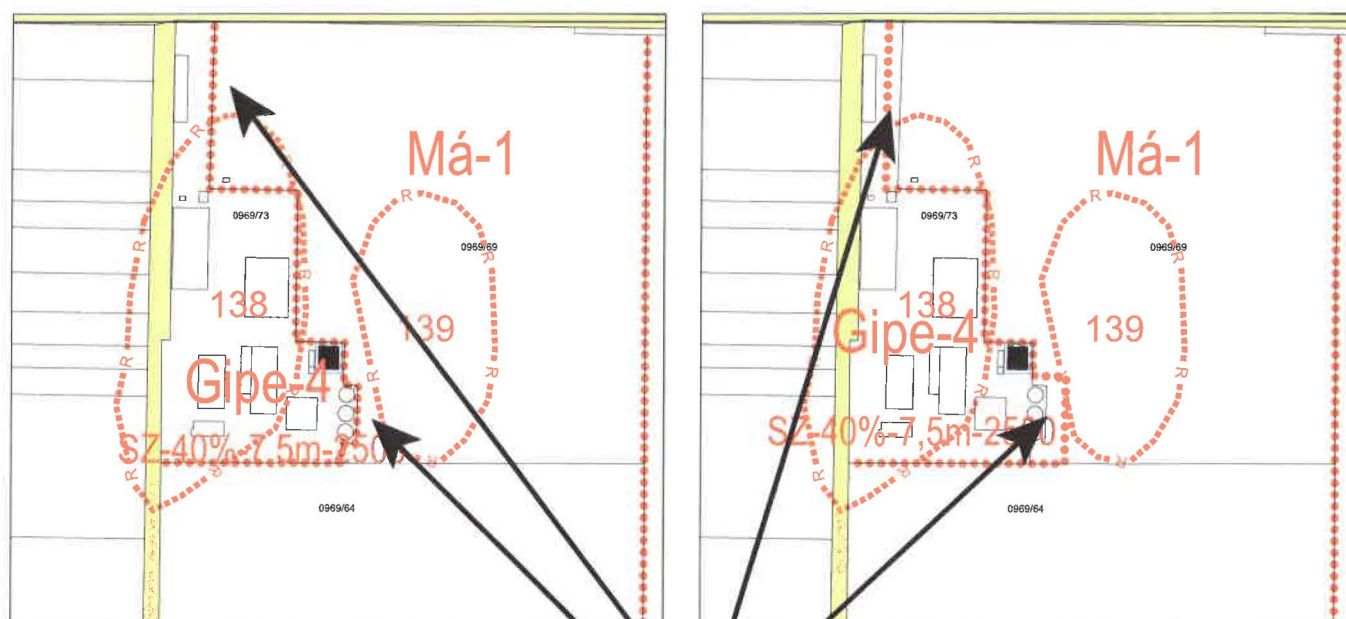
Jogi:

Pénzügyi:





A Településrendezési Eszközök úgy módosulnak, hogy a Békéscsaba, külterület 0969/69 hrsz.-ú földrészlet területén 990 m² nagyságú területet Gipe-4 jelű gazdasági, egyéb ipari – beépítésre szánt – területbe kerül. Csereterületként a Békéscsaba, külterület 0969/73 hrsz.-ú ingatlan területén ugyancsak 990 m² nagyságú területet rész Máj-1 jelű általános mezőgazdasági övezetbe kerül.



Hatályos szabályozás

Tervezett szabályozás

Módosítás helye

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Békéscsaba, külterület hrsz: 0969/73 ingatlan fejlesztéséhez

1. A terület és környezetének, hatásterületének bemutatása:

A tervezett módosítás Békéscsaba külterület 0969/73 hrsz-ú ingatlant és annak környezetét érinti. A Gipe jelű egyéb ipari területfelhasználásba sorolt terület a város DK-i külterületi részén, a lakóterületként beépített belterület határától mintegy 800 m távolságra fekszik, északi irányban kapcsolódva további Gipe jelű gazdasági területekhez. A déli közigazgatási határtól való távolsága 1,8 km.

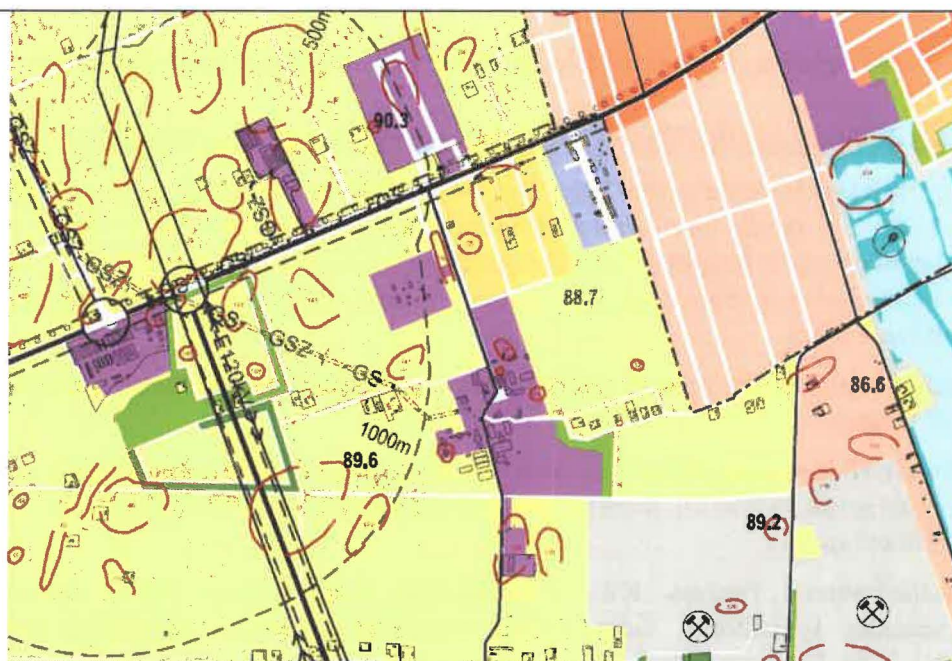
A telephely keleti, déli és nyugati irányban mezőgazdasági területekkel, elsősorban művelt szántókkal határos.

A Poszáta Kft. (Békéscsaba, Kerek tanya 637.) tulajdonában és üzemeltetésében lévő telephely É-ről a 444-es országos főútról, arról lecsatlakozva D-i irányban, illetve D-ről a Kereki bekötő útról közelíthető meg.

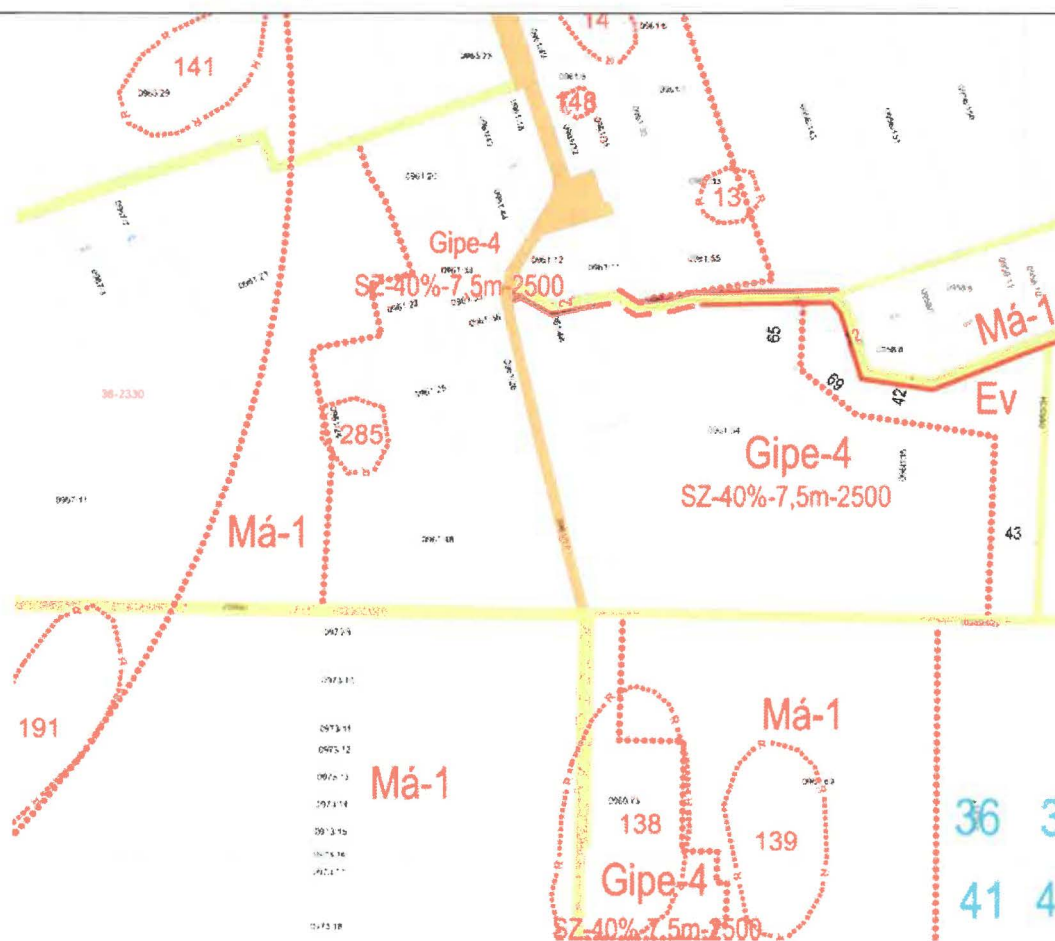
A Fejlesztő/Építető Poszáta Kft., (Békéscsaba, Kerek tanya 637.) mezőgazdasági tevékenységekkel foglalkozik. Saját, általuk termesztett gabonák tárolásával, tisztításával, szárításával és értékesítésével foglalkozik. Ezen tevékenység mellett új profilként megjelent a dinnye termesztés is, de a fő profil a gabona termesztés és tárolás maradt. A gabonák tároló kapacitása a termelt mennyiséghez képest kevésnek bizonyul, ezért a tárolási kapacitást a meglévő gabonátárolók és meglévő silók mellett további 5 darab, darabonként 300 tonna tároló kapacitású silók építésével szeretné bővíteni, ezáltal telephelyét fejleszteni.

A telken jelenleg több gabonátároló épület, szociális épület, továbbá egy szárító, tisztító épület, 3 siló, tűzvíz tároló, saját használatú üzemanyag töltőállomás, szolgálati lakás található.

A 0969/73 hrsz-ú külterületi telket Békéscsaba hatályos Szabályozási terve a **Gipe-4** jelű, egyéb ipari területek építési övezetbe sorolja. A szomszédos telkek **Má-1** és **Má-1k** övezeti besorolású szántó területek. A közelben egy fémmegmunkáló üzem, mezőgazdasági telephely gabonátárolókkal, távolabb elszórtan tanyák találhatók gazdasági épületekkel.



Békéscsaba hatályos TSZT részlet - 0969/73 hrsz-ú Gipe és környezete



Békéscsaba hatályos SZT részlet - 0969/73 hrsz-ú Gipe és környezete

2. Fejlesztési cél, beépítési terv:

A Telephelyen meglévő gabona tároló kapacitás a termelt mennyiséghez képest kevésnek bizonyul, ezért a tárolási kapacitást a meglévő gabonátárolók és meglévő silók mellett további 5 darab, darabonként 300 tonna tároló kapacitású silók építésével szeretné bővíteni, ezáltal telephelyét fejleszteni.

A telephely kialakult technológiai útvonalára, valamint a kialakított be- és kitároló technológia elhelyezkedésére tekintettel, szinte kizárólag a (telek délkeleti sarkában) meglévő 3 db gabonátároló siló mögötti terület alkalmas a további 5 db gabonátároló siló létesítésére, azonban ez a terület már Békéscsaba, külterület 0969/69 hrsz.-ú Má-1 jelű általános mezőgazdasági területen és övezetben lévő telek része.

Az új silók elhelyezéséhez a telekhatárt rendezni kell, valamint a településrendezési eszközök módosítása is szükséges. A silók létesítéséhez a Békéscsaba, külterület 0969/69 hrsz.-ú földrészletből 990 m² nagyságú területet kell hozzácsatolni a 0969/73 hrsz.-ú ingatlan területéhez és a jelenlegi Má-1 jelű általános mezőgazdasági – nem beépítésre szánt – területből Gipe-4 jelű gazdasági, egyéb ipari – beépítésre szánt – területbe kell sorolni a telekrészt. A Békéscsaba külterület 0969/69 hrsz.-ú és a 0969/73. hrsz.-ú telek egyaránt Építettő tulajdonában áll.

A tervezett építmények a szomszédos ingatlanhoz fűződő jogokat nem sérti, azokra káros hatást nem gyakorol. A szomszédos kapcsolódó telkek szántó művelési ágúak, így azokon korlátozott az építési lehetőség. Jelen fejlesztés a szomszédos területek mezőgazdasági művelését nem befolyásolja, mivel a szomszédos telekre építményrész nem lóg át.

3. A beépítési terhez kapcsolódó infrastruktúra igények, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra fejlesztések:

A telek ivóvíz, elektromos áram, gáz közművel ellátott, a hálózatok bővítése nem szükséges.

A tervezett fejlesztéshez szükséges kapacitások rendelkezésre állnak.

A szennyvizet zárt szigetelt tartályban gyűjtik ahonnan időszakosan elszállításra kerül.

A fejlesztési területről a csapadékvíz a meglévő csapadékvíz szikkasztó árokba fogják vezetni oly módon, hogy a meglévő csapadékvíz elvezető rendszerbe vezeti be a térburkolatról lefolyó csapadékvíz. A betonfelületek lejtését úgy alakítják ki, hogy a szomszédos telekre csapadékvíz ne folyjék.

Hírközlés: nincs kiépített vezetékes hálózat, az internet és a telefon mobilhálózatról működik.

4. A módosítás területének környezeti adottságai; a javasolt beépítés környezeti hatásai, követelményei:

A Gipe-4 jelű övezetbe sorolt 0969/73 hrsz.-ú telek kötelező zöldfelülete az övezeti előírások szerint min. 25%, ami a tervezett beépítés után 38.85%. A kötelező zöldfelületek egy része fásított a telek déli és nyugati határán, illetve a csereterületként felajánlott területen.

VÉDETT, VÉDENDŐ TÁJI-TERMÉSZETI ÉRTÉKEK, TERÜLETEK

A tervezési terület **érintett:**

- ❖ A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) szerint megállapított, az Országos Övezeti Terv részét képező kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetével.

A tervezési terület és környezete **nem érintett**

- ❖ A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályairól szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) 19. § (4) bekezdésével összhangban megállapított, az Országos Övezeti Terv részét képező tájképvédelmi terület övezetével,
- ❖ a Trtv. szerint megállapított, az Országos Övezeti Terv részét képező országos ökológiai hálózat egyik övezetével sem,
- ❖ nemzeti és nemzetközi természetvédelmi oltalom alatt álló vagy védelemre tervezett területtel, értékkel, emlékkal,
- ❖ helyi jelentőségű (önkormányzati rendelet alapján védett) természetvédelmi területtel és emlékkal,
- ❖ egyedi tájértékkel.

ZÖLDFELÜLETI ADOTTSÁGOK

Az ipari gazdasági területfelhasználásba sorolt telephely (0969/73 hrsz) beépített, a burkolt felületek aránya – a területhasználatból eredően – magas, a zöldfelületi borítottsága alacsony.

A tervezési terület növényállományát gyepes felületek, illetve az alábbi fasorok képezik:

- a nyugati telekhatár mentén a Kereki bekötőút mentén egy kisebb lombkoronájú faegyedekből álló egységes fasor mintegy 45 m hosszúságban,
- a déli telekhatár mentén 3 sorban álló szépen fejlett lombhullató faegyedekből álló egységes fasor mintegy 120 m hosszúságban,
- a keleti telekhatár mentén – a csereterületként javasolt területen – szépen fejlett lombhullató faegyedekből álló egységes fasor mintegy 75 m hosszúságban.

Az általános mezőgazdasági terület területfelhasználásba sorolt 0969/69 hrsz-ú telek mezőgazdasági művelés alatt áll: az a) alrészlet nagyüzemi szántóföldként hasznosított, a b) alrészleten főlíasátras növénytermesztést folytatnak.

KÖRNYEZETI ADOTTSÁGOK

Levegőtisztaság

A légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2002.(X.7.) KvVM rendelet meghatározása szerint Békéscsaba területe az ország légszennyezettség szempontjából a „11. Kijelölt városok” légszennyezettségi zónába tartozik.

Az Országos Környezetvédelmi Információs Rendszer (OKIR) Levegő-tisztaság Védelmi Információs Rendszer (LAIR) alapján a 0969/73 hrsz telephelyen engedéllyel rendelkező helyhez kötött légszennyező forrás működik. A rendelkezésre álló adatok alapján az elmúlt évtizedben nem lett kiszabva „légszennyezési bírság”. Azaz a légszennyező pontforrások szilárd anyag kibocsátása a határértéket nem haladja meg.

A silókban kizárólag szemes gabona be- és kitárolása történik, tisztítási, szárítási vagy egyéb technológiai folyamat nem valósul meg.

Föld és talaj; felszíni és felszín alatti vizek

A földhivatali nyilvántartás alapján a 0969/73 hrsz telek művelés alól kivett telephely, a 0969/69 hrsz telek a) alrészlete 1-es minőségi osztályú szántó, b) alrészlete 1-es minőségi osztályú szántó kert művelési ágba sorolt.

A tervezési terület és környezete nem érintett földtani veszélyforrást jelentő felszínmozgásokkal.

A tervezési terület és környezete **érintett**

- ❖ *A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályairól* szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) 19. § (4) bekezdésével összhangban megállapított, az Országos Övezeti Terv részét képező ásványi nyersanyagvagyon övezetével.

A tervezési terület és környezete **nem érintett**

- ❖ *A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályairól* szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) 19. § (4) bekezdésével összhangban megállapított, az Országos Övezeti Terv részét képező rendszeresen belvízjárta terület övezetével,

A felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet, valamint a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról szóló 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet alapján Békéscsaba a felszín alatti víz szempontjából *érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi területen fekvő település*. A tervezési terület sérülékeny vízbázis védendő területét nem érinti.

Magyarország talajvíztérképe alapján a tervezési területen és környezetében a talajvíz 0-2 m mélységben van jelen.

A tervezési terület a Pálfi-féle belvíz veszélyeztetettségi térkép alapján belvízzel alig veszélyeztetett területen fekszik.

A telephely részleges közmű infrastruktúrával (ivóvíz, elektromos áram, földgáz) rendelkezik. A szennyvizet zárt szigetelt tartályban gyűjtik, ahonnan időszakosan elszállításra kerül. A csapadékvíz gyűjtése és kezelése telken belül történik szikkasztó árkokban.

A tervezési területen beavatkozást igénylő havária nem történt, nincs tudomás környezeti elemeket érintő szennyezésről.

Zaj- és rezgésterhelés

A települési környezeti zajvédelem követelményeit a zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló 284/2007. (X.29.) Korm. rendelet és a zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet (továbbiakban: ZHR) előírásai határozzák meg.

A 0969/73 hrsz telephelyre zaj- és rezgésvédelemmel kapcsolatos határérték került megállapításra, amelyet meghatározott időközönként a hatóság ellenőriz. A rendelkezésre álló adatok alapján az elmúlt évtizedben nem lett kiszabva bírság. Azaz a területen a zaj- és rezgésterhelés nem okoz határérték túllépést.

Hulladékkezelés

A települési szilárd hulladékok szervezett gyűjtése és elszállítása Békéscsaba területén teljeskörűen megoldott.

A tervezési területen belül a keletkező hulladék gyűjtése- és szállítása egyrészt a hulladékszolgáltatási közszolgáltatás keretein belül megoldott, másrészt a keletkező veszélyes hulladékok gyűjtése, tárolása és elszállítása a 225/2015. (VIII. 7.) Korm. rendelet előírásai szerint történhet.

A tervezési területen belül az illegálisan elhelyezett hulladékok – tekintettel a gazdasági terület kerítéssel lehatárolt és zárt területére nem jellemző.

Épített örökség, régészeti értékek

Értékvédelmi szempontból a tervezett módosítás **épített örökségvédelmi, táj-és természetvédelmi érdekeket érdemben nem érint**. Kulturális örökségvédelmi szempontból a módosítással érintett területeken műemlék sem található.

A 0969/73 hrsz-ú telek területén kettő régészeti lelőhely is található melyek a hatályos Településszerkezeti és Szabályozási tervlapokon 138 és 139 számmal jelöltek. (Ugyanakkor a Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály BP/2602/0039-2/2026 ügyiratszámú levele szerint a lelőhelyek közhiteles örökségvédelmi nyilvántartás szerinti azonosító számai: 3036 és 3037). A Településrendezési Eszközök módosítása során vizsgálni kell ezen lelőhelyek érintettségét. A régészeti lelőhelyek a 0969/73 hrsz-ú telken belül a cseretelekként felajánlott területet érintik.

A módosítás területe nem áll táj- és természetvédelmi szempontú védettség alatt.

A vonatkozó hatályos értékvédelmi és környezetvédelmi előírások betartása mellett, a tárgyi módosítás várható környezeti hatása a közvetlen és tágabb, az épített- és táji-, természeti környezetben várhatóan nem jelentős.

Összességében a tervezett beruházási terület és környezetének környezeti állapota kedvező, nincsenek a környezet minőségét negatívan befolyásoló hatótényezők.

A terv megvalósulása jellemzően nincs jelentős kedvezőtlen hatással a környezeti elemek rendszereire, folyamataira, szerkezetére, különösen a tájra, településre, klímára, természeti (ökológiai) rendszerre, a biodiverzitásra.

A fentiek alapján összegezve a tervezett módosítás megvalósulása következtében nem várható jelentős környezeti hatás, illetve a várható környezeti hatás lényegesen nem tér el a hatályos tervek megvalósulása alapján várható környezeti hatások jellegétől és mértékétől.

KÖRNYEZETVÉDELMI JAVASLAT

A tervezett fejlesztés megvalósítása során a környezeti elemek védelme érdekében az alábbi szempontokra szükséges kiemelt figyelmet fordítani.

Föld és talaj; felszíni és felszín alatti vizek

A település felszín alatti víz állapota szempontjából való érzékenysége, illetve a belvízzel mérsékelten veszélyeztetett elhelyezkedése miatt elengedhetetlen a szennyezőanyagok talajba és felszín alatti vizekbe bejutásának elkerülése, megakadályozása.

A tevékenység jellegéből adódóan (csak szemes termény tárolása, technológiai feldolgozás nélkül) talaj- és talajvízszennyezés nem várható.

Csapadékvíz-gazdálkodás

A csapadékvíz gyűjtése és kezelése helyben történik elszikkasztással a meglévő és tervezett silók közötti zöldfelületen. A meglévő szikkasztó árok megfelelő kapacitást biztosít a többletvizek elvezetésére.

A burkolt felületek kialakítása során biztosítani kell, hogy szennyezett csapadékvíz a talajba és felszín alatti vízbe ne juthasson.

Levegőtisztaság-védelme

A meglévő silók használatához hasonlóan porterhelés elsősorban a gabona be- és kitárolás során jelentkezhet, időszakosan és lokális jelleggel. A megfelelő technológiai kialakítás (zárt rendszerek, porelszívás) alkalmazásával a kibocsátás minimalizálható.

Zaj- és rezgésterhelés

A zajterhelés időszakos jellegű, elsősorban a betakarítási időszakhoz köthető.

A tervezett fejlesztés nem eredményezi új zajforrás megjelenését, és várhatóan nem okoz határérték túllépést.

Hulladékgazdálkodás

A tervezett fejlesztés nem eredményez jelentős mennyiségű hulladék keletkezését.

Összességében a tervezett fejlesztés nem jár jelentős környezetterheléssel, hatásai lokálisak és megfelelő műszaki megoldásokkal jól kezelhetők.

5. A településtervezési változásának, módosításának tartalma, szabályozási koncepciója:

A Békéscsaba külterület 0969/69 hrsz.-ú földrészletből 990 m² nagyságú terület átsorolásra kerül **Má-1** általános mezőgazdasági terület övezetből **Gipe-4** jelű gazdasági, egyéb ipari – beépítésre szánt – területbe, és ez a 990 m² terület hozzácsatolásra kerül a 0969/73 hrsz.-ú ingatlan területéhez

A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 7. § (2) bekezdése értelmében a mezőgazdasági területből új beépítésre szánt területet akkor jelölhető ki, ha legalább az új kijelöléssel azonos mértékű és legalább azzal megegyező biológiai aktivitás értékű mezőgazdasági terület csereterületként kijelölésre kerül.

Építendő a csereterületként a Békéscsaba, külterület 0969/73 hrsz.-ú telek területéből biztosít 990 m² területet melyet a hrsz: 0969/69 telekhez csatolunk.

A Településrendezési Eszközök tervezett módosításának helye az új beépítésre szánt terület és a csereterület helye a mellékelt E-02 rajzszámú, 2026 február 01. dátumú Részletes Helyszínrajzon feltüntetésre került.

A biológiai aktivitásérték fenntartásához **Má-1** jelű mezőgazdasági terület csereterületként kijelölésre kerül az 1.mellékletként csatolt E-02 rajzszámú, 2026 február 01. dátumú Részletes Helyszínrajz szerinti területen.

6. Leírás a csatolt beépítési tervhez

A tervezett silók körüli térbeton lejtését úgy kéri építendő kialakítani, hogy a meglévő és tervezett silók közötti zöldfelületen a csapadékvíz el tudjon szikkadni. A térbeton a terepszinthez képest mintegy 10 cm-t legyen kiemelve. Az innen lefolyó csapadékvíz a feltöltés

tövében dréncsővön keresztül a meglévő csapadékvíz szikkasztó árokba kerül majd bevezetésre.

A silókban csak a szemes gabona ki és betárolás történik, tisztítás, szárítás, előállítás nem. A silók technológiáját külön technológus tervezi meg.

Személygépjármű várakozóhelyeket nem kell kialakítani, mivel nem épületekről, hanem műtárgyakról van szó. Rendeltetésükből adódóan sem igényelnek személygépjármű várakozóhelyeket. A telek meglévő személygépjármű bejáróval, közútkapcsolattal rendelkezik, benne változás nem történik.

A dolgozói létszámban változás nem történik, a dolgozók részére biztosított a szociális blokk, öltözők, vizesblokkok, pihenő helyiségek. Dolgozót a silók nem igényelnek, hiszen automatizáltak, a meglévő silókkal kerülnének összeköttetésre.

Beépítési javaslat:

Az 1. mellékletként csatolt E-02 rajzszámú, 2026 február 01. dátumú Részletes Helyszínrajz tartalmazza a beépítési javaslatot.

Határoló köz, illetve közhasználatú területek:

A szomszédos kapcsolódó telkek szántó művelési ágúak, így azokon korlátozott az építési lehetőség. Jelen fejlesztés a szomszédos területek mezőgazdasági művelését nem befolyásolja, azokra hatással nincs:

A 0969/73 hrsz-ú telek beépítési adatai:

- telek beépített alapterülete: 5913 m²
- telek beépítettsége: 25.64% (megengedett max. 40%)
- telek burkolt és beépített felülete: 14526 m²
- telek zöldfelülete: 8538 m²
- telek zöldfelülete: 37,02 % (megengedett min. 25%)

A zöldfelületek kialakításának módja:

A telephely déli telekhatárán 3 sor magas növekedésű lombkoronával rendelkező faállomány (Populus sp. – Nyárfa) található.

A nyugati telekhatáron és a felajánlott csereterületen szintén 1-1 sor magas növekedésű fasor található.

A közlekedési és parkolási rend:

A telek közvetlenül közterületről a 0972 hrsz-ú beton burkolatú útról több bejáraton keresztül is megközelíthető. A telken belül a meglévő beton burkolatú gazdasági úton lehet közlekedni. Emellett kisebb kavicsszórt felületű utak is találhatóak a telken belül.

Az új silók létesítéséhez az úthálózatot nem szükséges bővíteni.

A telek napi gépjármű forgalma:

- Személygépjárművek kb. napi 8-10 db hajt be a telepre, ezek kizárólag a dolgozók saját tulajdonú gépjárműi. Parkolás a telephely bejáratánál burkolt felületen biztosított.
- 3,5 tonna alatti tehergépjárművek általános időszakban naponta általában 1 db, betakarítási időszakban naponta 1 db be- és kihajtást végeznek.
- 3,5 tonna feletti tehergépjárművek általános időszakban hetente általában 1 db, betakarítási időszakban naponta 10 db be- és kihajtást végeznek.

A közművek felszíni és felszín alatti építményei

A telek ivóvíz, elektromos áram, gáz közművel ellátott, a hálózatok bővítése nem szükséges.

A tervezett fejlesztéshez szükséges kapacitások rendelkezésre állnak.

A szennyvizet zárt szigetelt tartályban gyűjtik, ahonnan időszakosan elszállításra kerül.

A fejlesztési területről a csapadékvíz a meglévő csapadékvíz szikkasztó árokba fogják vezetni oly módon, hogy a meglévő csapadékvíz elvezető rendszerbe vezeti be a térburkolatról lefolyó csapadékvizet. A betonfelületek lejtését úgy alakítják ki, hogy a szomszédos telekre csapadékvíz ne folyjék.

Hírközlés: nincs kiépített vezetékes hálózat, az internet és a telefon mobilhálózatról működik.

Mellékletek:

- 1. melléklet: E-02 rajzszerű, 2026 február 01. dátumú Részletes Helyszínrajz
- 2. melléklet: Építész műszaki leírás

2026. június 15.



Szikra Zoltán
településrendező tervező
TT 16-0030



Tóthné Pocsok Katalin
okl. kertészmérnök (táj-és kertépítész)
TK 13-2115



Kiss-Polák Andrea
okl. tájépítész-mérnök, település-mérnök
TK 13-1860

ÖSSZESÍTŐ TÁBLÁZAT

A

BÉKÉSCSABA VÁROS TRE MÓDOSÍTÁS SORÁN A
419/2021.(VIII.15.) KORM. R. 66.§. SZERINTI VÉLEMÉNYEZÉSI ELJÁRÁS SORÁN
BEÉRKEZETT VÉLEMÉNYEKRŐL TERVEZŐI VÁLASZOKKAL

VÉLEMÉNYEZŐ	ÉSZREVÉTEL	FŐÉPÍTÉSZI, TERVEZŐI VÁLASZ
BVMKH Állami Főépítési Iroda 5600 Békéscsaba, Derkovics sor 2.	- A Méptv. 7. § (2) bekezdése szerint zöldterület övezetből, mezőgazdasági terület övezetből és erdőterület övezetből új beépítésre szánt területet, vagy különleges beépítésre nem szánt területet kijelölni nem lehet, kivéve, ha legalább az új kijelöléssel azonos mértékű és legalább azzal megegyező biológiai aktivitás értékű zöldterület övezet, mezőgazdasági terület övezet vagy erdőterület övezet kerül csereterületként kijelölésre. - Méptv. 8. § (3) bekezdése szerint az új beépítésre szánt területek kijelölése során a következő feltételeknek együttesen meg kell felelni, és ezt az önkormányzatnak külön önkormányzati határozattal – amely a településrendezési terv mellékletét képezi – igazolni kell: a) a 7. § (2) bekezdésében, valamint az (1) és (2) bekezdésben foglaltak teljesülését, b) számítással igazolva, hogy a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt területkijelöléssel nem csökken,	- A tervben bemutatott új beépítésre kijelölt terület mérete megegyezik a tervezett csereterület méretével. A biológiai aktivitásérték számítás igazoltuk, hogy annak értéke változatlan marad. -a) pont: A 7.§ (1) bek. előírásait benyújtott dokumentációban igazoltuk – a tájkarakter megőrzésre került, abban jelentős változás nincs. A 7.§ (2) bek. előírásait benyújtott dokumentációban számítással (táblázatos formában) igazoltuk. b) pont: A 7.§ (2) bek. előírásait benyújtott dokumentációban számítással (táblázatos formában) igazoltuk. d) pont: Ezt az Önkormányzat Képviselő-testülete igazolja és a jóváhagyandó munkarészhez csatolja.

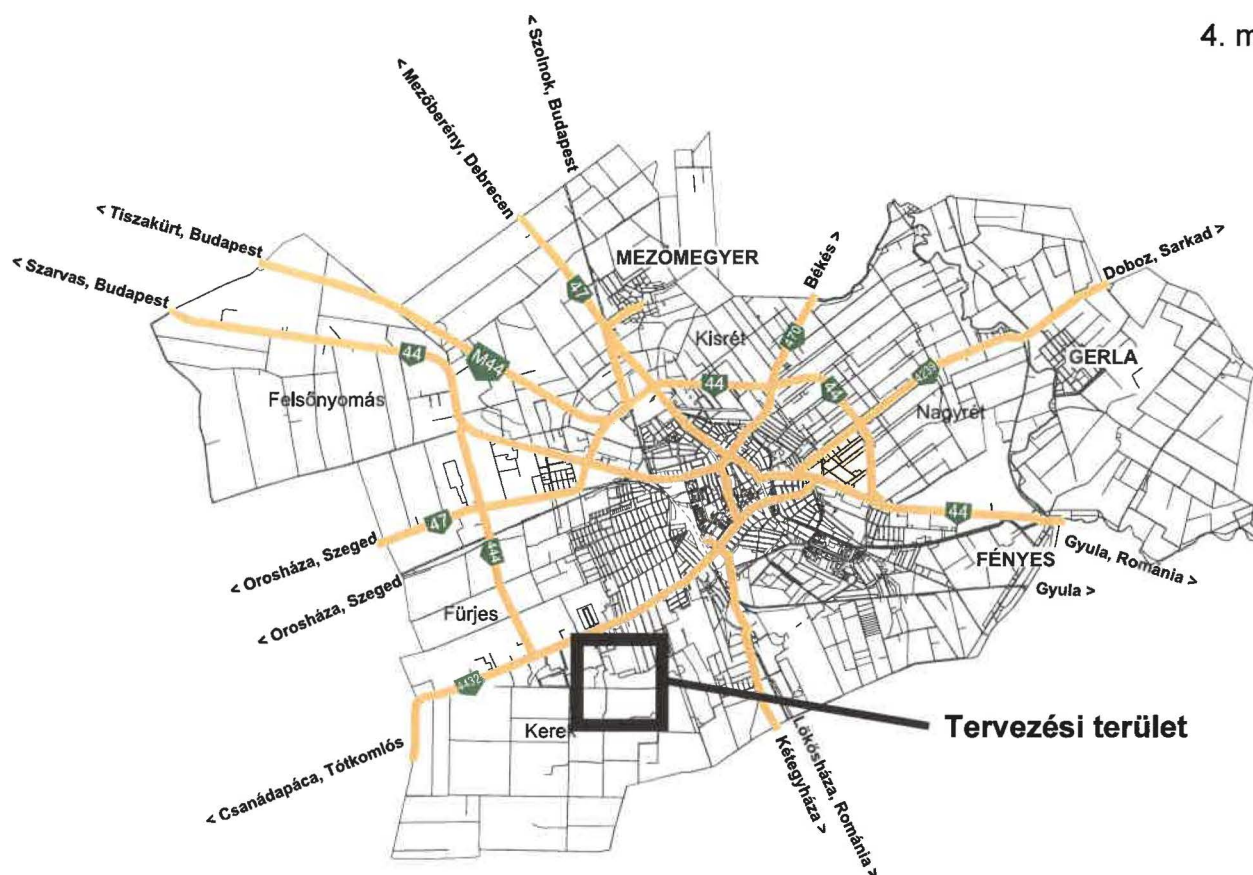
	d) hogy a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs olyan szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület vagy barnamezős terület, amely az új beépítést előírányzó rendeltetésnek és használatnak megfelel, és e) a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó követelményeinek teljesülését. - A Békéscsaba, külterület 0969/73 és 0969/69 hrsz-ú telkek a Békés Megyei Önkormányzat Közgyűlés Elnökének Békés megye területrendezési tervéről szóló 6/2020.(VII. 2.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: BmTT) 4/2. melléklete alapján kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetével érintettek. - A Trtv. Országos Szerkezeti Terve az átsorolással érintett telekrészt mezőgazdasági övezetbe sorolja, így a kiváló termőhelyi adottságú szántó övezetbe tartozó területen új beépítésre szánt terület	e) pont: A 2018 évi CXXXIX Tv. 12.§ új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó követelményei teljesülnek, mert: - az új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határától távolabb van, mint 250 m. (1,8 km) - a csereterületként bevont terület mérete megegyezik az új beépítésre szánt terület méretével - a csereterület nem természeti védett vagy NATURA 2000 terület - A BmTT 4/2 melléklet térképén feltüntettük a tervezéssel érintett hrsz: 0696/73 és 0696/69 helyrajzi számú területeket. A hrsz: 0696/69 ingatlan valóban érintett a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetével. A bevezetés és szakági alátámasztó javaslat vonatkozó részeit javítjuk és térképrészletekkel kiegészítjük. A Telepítési Tanulmánytervbe szintén javítjuk. - A területrendezési eljárást előkészítjük, lefolytatjuk.
--	---	---

	kijelölése csak területrendezési hatósági eljárásban kiadott területfelhasználási engedéllyel történhet. A területrendezési hatósági eljárás szabályait a területfejlesztésről szóló 2023. évi CII. tv. és a területrendezési hatósági eljárásokról szóló 76/2009. (IV. 8.) Korm. rendelet határozza meg. - A Trtv. 11. § értelmében a BmTT mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a településrendezési tervben mezőgazdasági terület övezetbe kell sorolni. Tekintett arra, hogy mezőgazdasági térség területén történik az átsorolás, így a tervdokumentációban a mezőgazdasági térség területén kijelölt mezőgazdasági területek területi mérleg számításával kell igazolni a 75% teljesülését. - Az eljárás megindítását követően megküldött Hész rendelet-tervezete nem felel meg a jogalkotási szabályoknak, a záró szakaszban az IJR Loclex rendszerben készült záradékolt módosító rendeletet nyújtsák be. - A véleményezési szakaszban a 419. Kr. 66. § (7a) szerint a vélemények értékelését a főépítész a	- A BmTT 2.melléklet „A terület-felhasználási kategóriák területe és azok megoszlása településenként” táblázat szerint Békéscsaba Megyei Jogú Város esetében a Mezőgazdasági térség területe 13165,96 ha - 67,9%. Ez az érték nem éri el az előírt 75%-ot. A TRE módosítás során 990 m² területet vonunk ki mezőgazdasági művelés alól és 990 m² a csereterület mérete is, amit mezőgazdasági területbe sorolunk, tehát a mezőgazdasági térség területe nem csökken. - A záró szakaszban az IJR Loclex rendszerben készült záradékolt módosító rendeletet fogjuk benyújtani - A beérkezett véleményeket és a tervezői válaszokat
--	--	---

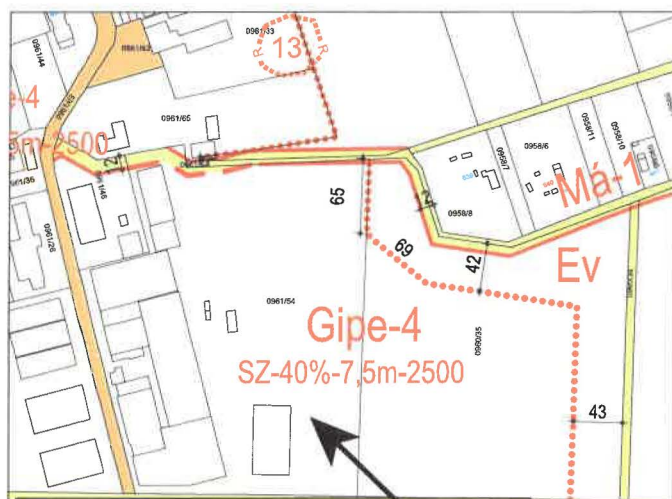
	tervező bevonásával készíti elő a (7) bekezdés szerinti döntésre. Kérem, hogy a záró véleményezési dokumentáció megkérésekor csatolja a 419. Kr. 66. § (7a) bekezdése szerinti vélemények értékelését tartalmazó dokumentumot az egyeztetési eljárás jogszerűségének érvényesítése érdekében. A dokumentum táblázatos formában értékelje a véleményezési szakaszban megkeresett és közreműködő összes véleményezésre jogosult szerv és partner (véleményt adók, véleményt nem adók) véleményét, a véleményük mellékletével, valamint a véleményekben adott észrevételek esetén azokra adott önkormányzati válaszokat.	táblázatos formában elkészítettük.
BVMKH Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály 5600 Békéscsaba, Szabolcs utca 34.	- A TRE módosításhoz talajvédelmi szempontból egyetért.	
BVMKH Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály 5600 Békéscsaba, Derkovits sor 2.	- A TRE módosítása ellen kifogást nem emel.	
BVM Katasztrófavédelmi Igazgatóság 5600 Békéscsaba, Kazinczy u. 9.	- Polgárvédelmi szempontból a módosítások ellen kifogást nem emel.	
Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központ 1097 Budapest, Albert Flórián út 2-6	- Észrevételt nem tesz - Környezeti vizsgálat elvégzését nem tartja szükségesnek.	
BVMKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály 5600 Békéscsaba, Derkovits sor 2.	- Tájékoztatást ad a vonatkozó jogszabályokról. - Új örökségvédelmi hatástanulmány készítését nem kéri.	

	- A TRE módosítás ellen kifogást nem emel.	
BVMKH Földhivatali Főosztály 5600 Békéscsaba, Hunyadi tér 1.	-Kifogást nem emel.	
BVMKH Környezetvédelmi és Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály 5700 Gyula, Megyeház u. 5-7.	- Kifogás nem merült fel, környezeti vizsgálat nem szükséges.	
BMKH Népegészségügyi Főosztály 5600 Békéscsaba, Derkovits sor 2.	-Település-és környezet-egészségügyi szempontból észrevételt, javaslatot nem tesz.	
BVMKH Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Ütügyi Osztály 5600 Békéscsaba, Szarvasi út 107.	-Közúti közlekedési szakági szempontból kifogást nem emel.	
Békés Vármegye Önkormányzata 5600 Békéscsaba, Árpád sor 18.	- A Trtv. Országos Szerkezeti Terve az átsorolással érintett telekrészt mezőgazdasági övezetbe sorolja, így a kiváló termőhelyi adottságú szántó övezetbe tartozó területen új beépítésre szánt terület kijelölése csak területrendezési hatósági eljárásban kiadott területfelhasználási engedéllyel történhet.	- A területrendezési eljárást előkészítjük, lefolytatjuk.
BFKH Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály Gyorsforgalmi Ütügyi Osztály 1224 Budapest, Németvölgyi út 37-39.	-Hatáskör hiányában észrevételt nem tesz.	
BFKH Népegészségügyi Főosztály 1138 Budapest, Váci út 174.	- Tájékoztat, hogy az érintett területen természetes gyógytényező érintettsége nem áll fenn, ezért jelen esetben a BFKH	

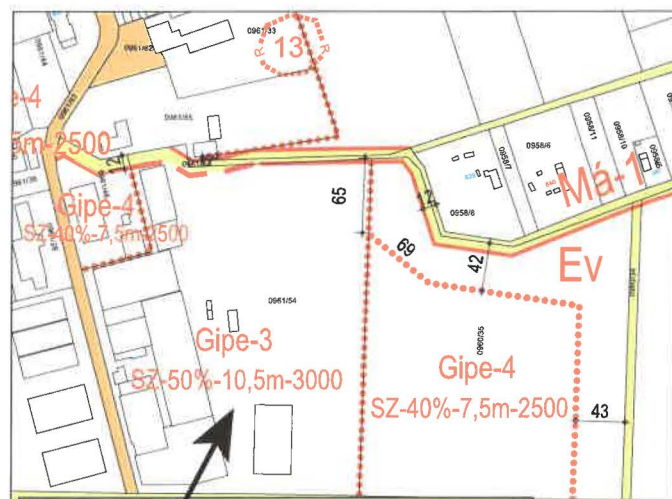
	véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.	
Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály 1055 Budapest, Balaton u. 7-11.	- Tájékoztat, hogy a tervezési terület érintett az MH nemzeti és szövetségi védelmi feladatai végrehajtása szempontjából kiemelten fontos, honvédelmi érdekű feladatainak ellátása érdekében a MH Légi Műveleti Vezetési és Irányítási Központ által működtetett távolfelderítő radarberendezés 40 km széles védőterületével.	- A tervezés során figyelembe vesszük.



A Településrendezési Eszközök úgy módosulnak, hogy a Békéscsaba, 0961/54 hrsz.-ú telek Gipe-4 jelű gazdasági övezetből Gipe-3 jelű gazdasági övezetbe kerül.

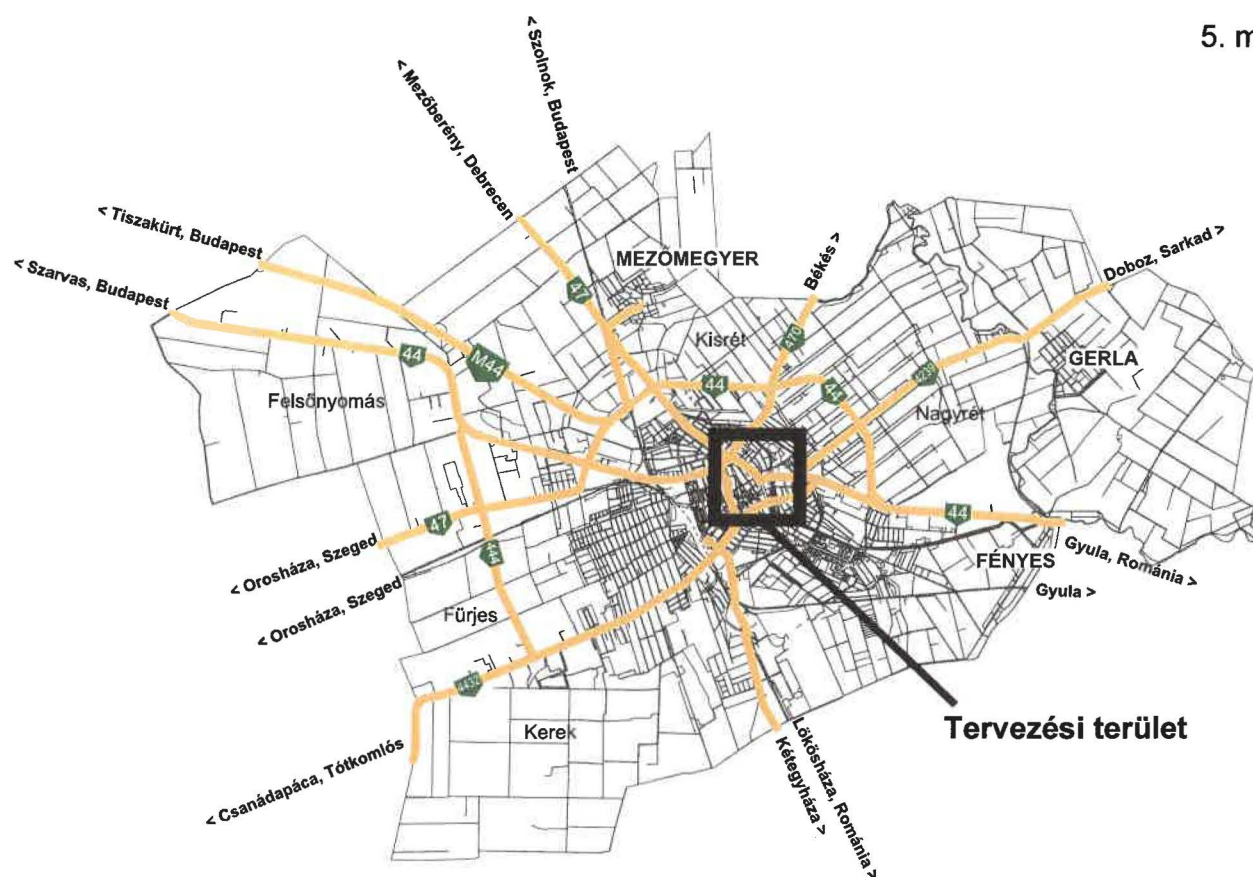


Hatályos szabályozás

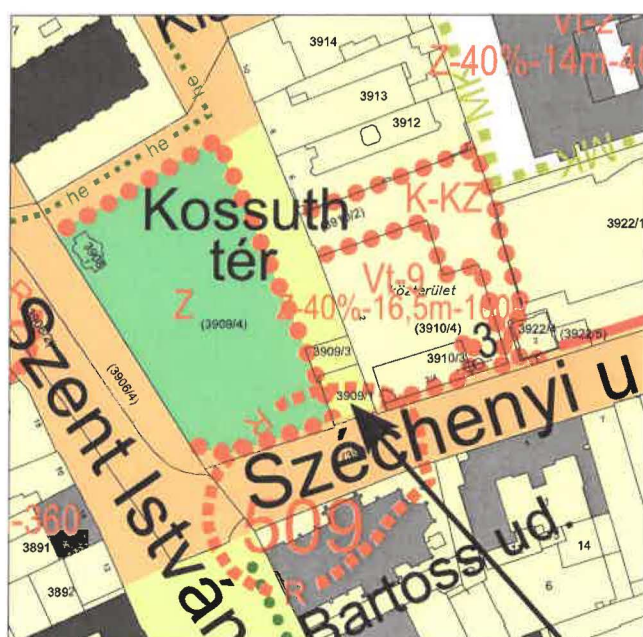


Tervezett szabályozás

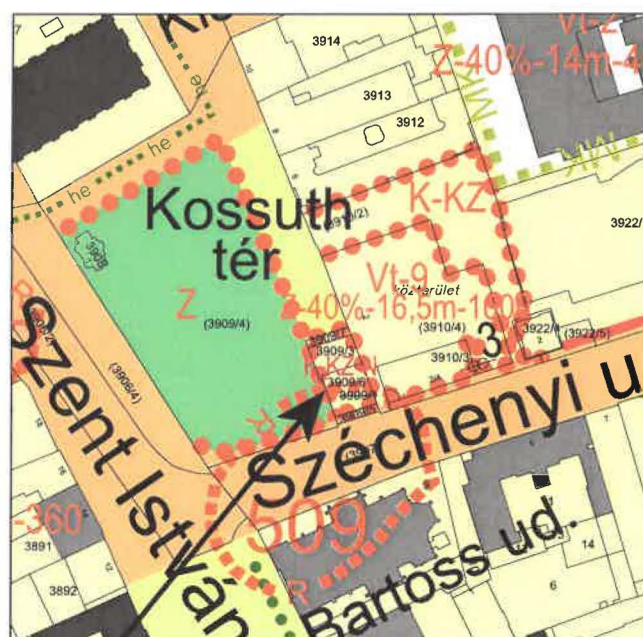
Módosítás helye



A településrendezési eszközök úgy módosulnak, hogy a Békéscsaba, 3909/4 hrsz.-ú közterület délkeleti részén (a 3909/3 hrsz.-ú telek északi telekhatára mellett) 41 m² nagyságú telekrész, a 3909/3 hrsz.-ú telek területe, és a 3909/1 hrsz.-ú telek azon része, amely egyéb közút közlekedési területbe tartozik, beépítésre nem szánt K-KZ-N jelű, nem közlekedési területen kialakított parkolók övezetbe lesz sorolva.



Hatályos szabályozás



Tervezett szabályozás

Módosítás helye

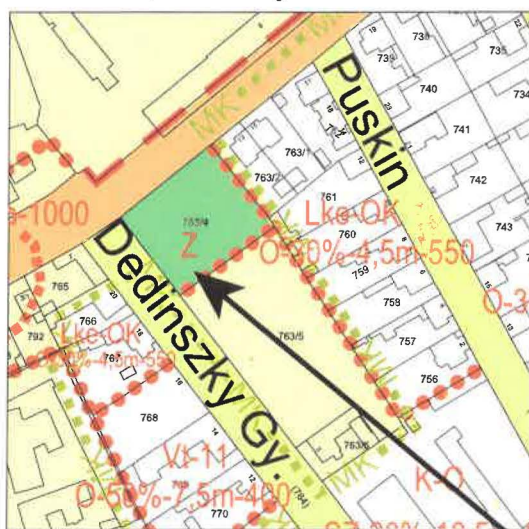
A településrendezési eszközök úgy módosulnak, hogy a földhivatali nyilvántartás szerint jellemzően túlépített, lke jelű kertvárosias lakóövezetbe tartozó tömbökben a megengedett legnagyobb beépíthetőség 35 % legyen.

6. melléklet

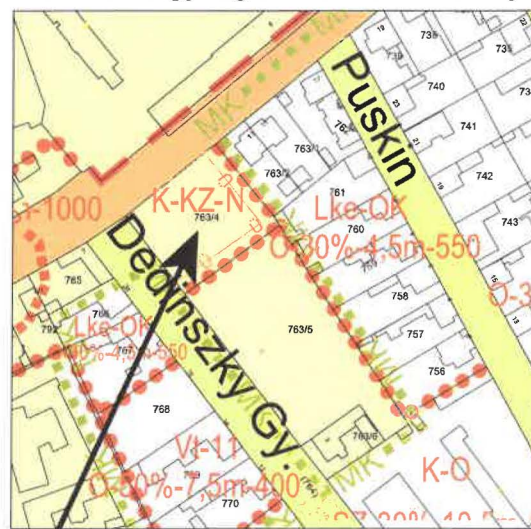




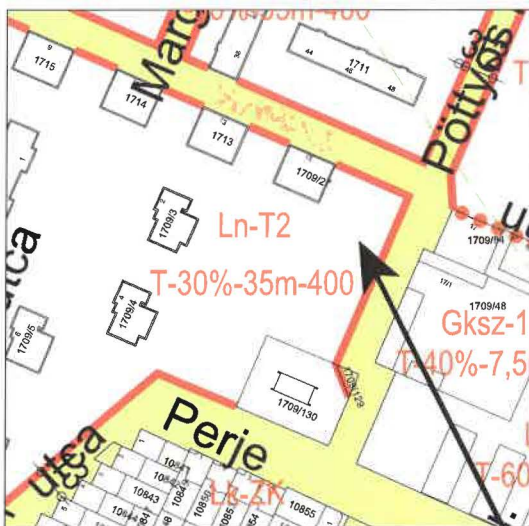
A Településrendezési Eszközök úgy módosulnak, hogy a Kórház utca – Dedinszky utca csatlakozásánál található 763/4 hrsz.-ú terület övezeti besorolása a jelenlegi zöldterület besorolásról K-KZ-N jelű nem közlekedési területen lévő közlekedési építmények területei övezetre változik. Csereterületként a Lencsési lakótelepen, a 1709/133 hrsz.-ú tömbtelken a Fövényes u. és Pöttyös köz közötti területen, a Fövényes utca déli részén 1926 m² nagyságú zöldterület lesz kijelölve.



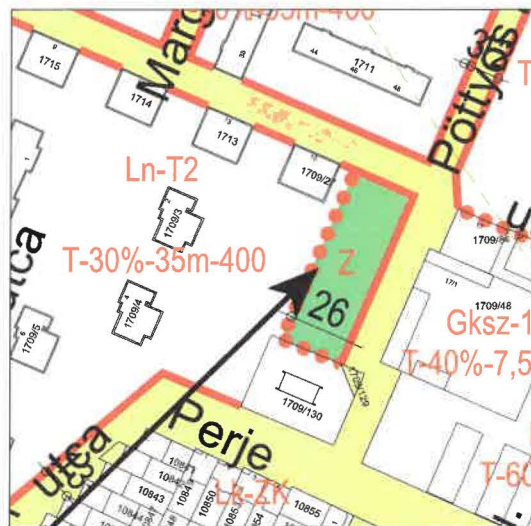
Hatályos szabályozás



Tervezett szabályozás



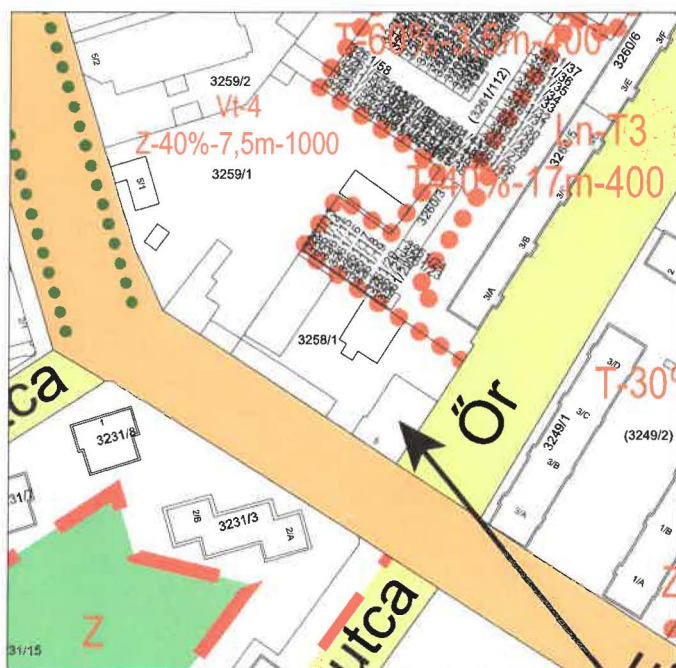
Hatályos szabályozás



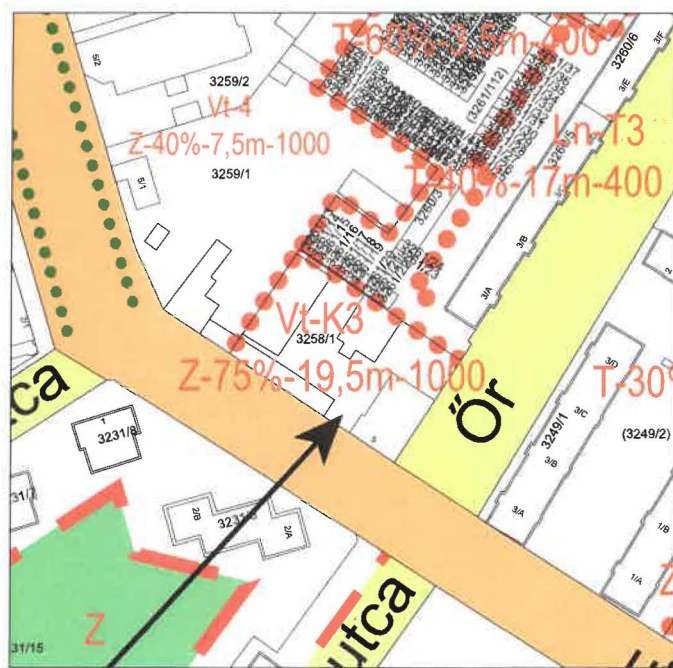
Tervezett szabályozás



A településrendezési eszközök úgy módosulnak, hogy a telek Vt-4 jelű övezetből Vt-K3 jelű településközpont vegyes területbe kerülne, ahol a beépítési mód zárt sorú, a megengedett legkisebb telekterület 1000 m², a megengedett legnagyobb beépítettség terepszint alatt 100 %, terepszint felett 75 %, saroktelken 80 %. A megengedett legnagyobb építménymagasság 19,50 m, a megengedett legkisebb zöldfelület 10 %.



Hatályos szabályozás



Tervezett szabályozás

Módosítás helye