



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

Békéscsaba, Szent István tér 7.

Ikt. sz.: XIV.9-10/2026.

Előadó: Gulyás Antal

Mell.:

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: Területrendezési hatósági eljárás
kezdeményezése

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 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 került lefolytatásra.

A Településrendezési Eszközök módosítását az alábbi fejlesztés indokolja:

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 0969/73 hrsz.-ú telek területéből biztosítja.

Békéscsaba Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése a 264/2025. (XII. 11.) közgy. határozatában hozzájárult a Településrendezési Eszközök módosításának előkészítéséhez az alábbiak szerint:

„A Településrendezési Eszközöket úgy kell módosítani, hogy a Békéscsaba, külterület 069/73 hrsz.-ú és a Békéscsaba, külterület 0969/69 hrsz.-ú telkek területén a tervezett telekhatár-rendezés megvalósulhasson, és a területen új gabonátároló silók elhelyezhetőek legyenek.”

A 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 terület kijelöléssel nem csökken,

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 rendelkezésünkre bocsájtott tervdokumentáció tartalma alapján a Méptv. 7. § (2) bekezdésében, valamint a 8. § (1) és (2) bekezdésben foglaltak az alábbiak szerint teljesülnek:

- Az új beépítésre szánt terület zöldterületet nem érint, lakóterület és vegyes terület nem kerül kijelölésre.
- Az új beépítésre szánt terület a szomszédos településtől 1800 m-re található.
- Az új beépítésre szánt terület a kialakított be- és kitároló technológia figyelembevételével kizárólag a 0969/69 hrsz.-ú ingatlanon a meglévő silók mögötti területen jelölhető ki, más terület nem alkalmas a silók elhelyezésére.

A biológiai aktivitásérték számítása:

Jelen tervmódosítás keretében az új beépítésre szánt terület kiterjedése 990 m². A csereterület mérete: 990 m².

A Kormányrendelet 18. § (6) bekezdése szerint: Az egyes építési övezetek, övezetek, építési telkek vagy telkek és a különböző felületminőségek biológiai aktivitásértékét az adott terület hektárban mért területnagyságának és a 9. melléklet szerinti értékmutatójának a szorzata adja.

A rendelkezésünkre bocsájtott tervdokumentáció szerinti biológiai aktivitás érték (BAÉ) számítása:

Területfelhasználási kategória		Értékmutató			Biológiai aktivitásérték		Aktivitás-érték változás
Meglévő terület-felhasználás	Tervezett terület-felhasználás	Terület nagysága (ha)	Meglévő BAÉ mutató	Tervezett BAÉ mutató	BAÉ megl.	BAÉ terv.	BAÉ változás
Új beépítésre szánt terület:							
Má	Gipe	0,099	3,7	0,2	0,3663	0,0198	
Csereterület kijelölése:							
Gipe	Má	0,099	0,2	3,7	0,0198	0,3663	
					0,3465	0,3465	0,00

Tekintettel arra, hogy az új beépítésre szánt terület és a csereterület nagysága megegyezik így a település biológiai aktivitásértéke nem változik, ahogy az a fenti táblázatban kimutatásra került.

Az új beépítésre szánt terület zöldterületet és erdőterületet nem érint, az a szomszédos településtől 1800 m-re található, és a csereterület nagysága eléri az új beépítésre szánt terület nagyságát, így a Trtv. új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó követelményei teljesülnek.

A módosítási eljárásban az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: SKVr) szerinti államigazgatási szervek megkeresésre kerültek.

Környezeti vizsgálat lefolytatásával kapcsolatos államigazgatási szervi nyilatkozatok összegzése:

A Békés Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály BE/34/27-2/2026. számú nyilatkozatában kimondta, hogy a környezeti vizsgálat készítése talajvédelmi szempontból nem szükséges.

A Békés Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztálya BE/38/00079-2/2026. számú nyilatkozatában kimondta, hogy környezet- és természetvédelmi szakterületet illetően nem várható jelentős környezeti hatás, ezért a tervezett módosítás vonatkozásában környezeti vizsgálat nem szükséges.

A Békés Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya 10.013-2/2026. számú véleményében rögzítette, hogy a tervezett változtatás a termőföldre nem gyakorol olyan hatást, amely miatt a környezeti vizsgálat elkészítése szükséges lenne.

A Békés Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Irodája BE/12/14-2/2026. számú nyilatkozatában kimondta, hogy az épített környezet védelme szempontjából a módosítás nem eredményez jelentős környezeti hatást, így a környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek.

A Békés Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztálya BE/NEF/41-2/2026. számú nyilatkozatában megállapította, hogy a tervezett módosítás tárgyát illetően település- és környezet-egészségügyi szempontból környezeti vizsgálat készítése nem szükséges.

Budapest Főváros Kormányhivatalának Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztálya BP/2602/0039-2/2026. számú véleményében nyilatkozott, hogy a környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek.

A Körös-Maros Nemzeti Park Igazgatóság 87-2/2026. ikt. számú véleményében kimondta, hogy a módosítással kapcsolatban a környezeti vizsgálat elvégzése természet- és tájvédelmi szempontból nem szükséges.

A Békés Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztályának BE/72/00160-2/2026. számú véleménye alapján az ügyben a vízügyi és vízvédelmi hatóság, valamint az iparbiztonsági hatóság hatáskörébe eső kérdésekben nem szükséges környezeti vizsgálatot végezni.

Békéscsaba Megyei Jogú Város Önkormányzata a SKVr 4.§ alapján a beérkezett vélemények figyelembevételével dönt a környezeti vizsgálat szükségességéről.

A Trtv. Országos Szerkezeti Terve az átsorolással érintett telekrészt mezőgazdasági övezetbe sorolja, az kiváló termőhelyi adottságú szántó övezetbe tartozó terület. A Trtv. 28. § (1) bekezdése szerint kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében új beépítésre szánt terület csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.

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 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:

I. Békéscsaba Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése a 264/2025. (XII. 11.) közgy. határozattal indított eljárásban, a Békéscsaba, külterület 0969/69 hrsz.-ú ingatlanon az új beépítésre szánt terület kijelöléséhez hozzájárul az alábbiak szerint:

Az új beépítésre szánt terület kijelölésével a magyar építészetről szóló 2023. évi C törvény 7. § (2) bekezdésében, valamint a 8. § (1), (2) és (3) bekezdésben foglalt követelmények teljesülnek.

Békéscsaba Megyei Jogú Város területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt terület kijelöléssel nem csökken, az új beépítésre szánt terület és a csereterület nagysága megegyezik.

II. A 264/2025. (XII. 11.) közgy. határozattal – Békéscsaba, külterület 0969/69 hrsz.-ú és a 0969/73. hrsz.-ú ingatlanok ügyében – indított eljárásban az új beépítésre szánt terület kijelölése a megkeresett államigazgatási szervek véleménye alapján a környezetre káros hatással nem lesz, ezért Békéscsaba Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése nem tartja szükségesnek az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet 3. §-a szerinti külön környezeti értékelés készítését és környezeti vizsgálati eljárás lefolytatását.

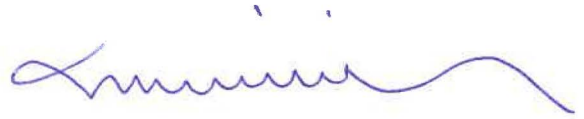
III. Békéscsaba Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése a Békéscsaba, 0969/69 hrsz.-ú. szántó területén 990 m² nagyságú, átlagosnál jobb minőségű termőföldön új beépítésre szánt terület kivételes kijelölésére irányuló területrendezési hatósági eljárás lefolytatását kezdeményezi a Békés Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Irodájánál. Az üggyel

kapcsolatban felmerülő összes költséget a Poszáta Kft., mint az ügyben érdekelt fejlesztő viseli.

Felelős: Dr. Bacsa Vendel jegyző

Határidő: 2026. szeptember 24.

Békéscsaba, 2026. szeptember 17.



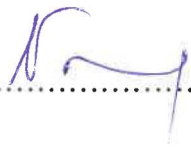
Lukácsi László Kornél
városi főépítész

Ellenjegyzés:

Jogi:


.....

Pénzügyi:


.....