



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

Békéscsaba, Szent István tér 7.

Ikt. sz.: XIV. 360-1/2024.

Előadó: Gulyás Antal

*Mell.: 3 pld. szabályozási
terv részlet, 1 pld. főépítési
feljegyzés*

Hiv. sz.: -

Postacím: 5601 Pf. 112.

Telefon: (66) 523-817

Telefax: (66) 523-858

E-mail: lukacsi@bekescsaba.hu

NYILVÁNOS ÜLÉS napirendje

A döntéshozatal **minősített többséget** igényel!

Tárgy: Településrendezési Eszközök
módosítása

Előkészítő: Stratégiai-Fejlesztési Osztály Városépítészeti Csoport

Előterjesztés

Békéscsaba Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése 2024. november 14-én -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. 29.) 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 főépítész feljegyzés az előterjesztés 1. mellékletét képezi.

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 fejlesztések indokolják:

1. A Békéscsaba, Dr. Reisz Miksa utca (3706/3 hrsz.) északkeleti részén, hibásan – az utca területét átszelve – szabályozási vonal került ábrázolásra. A szabályozási vonal a közterületet és magánterületet elválasztó határvonal. Mivel a szabályozási vonal által határolt terület magánterülethez csatolása nincs tervbe véve, emellett a szabályozási vonal által határolt terület méretei a területre előírt legkisebb telekméretnél kisebbek, így a területen nem lehet önálló telket kialakítani. A fentiek miatt a szabályozási vonal törölhető, ennek érdekében a Településrendezési Eszközöket módosítani kell.

A Kormányrendelet 69. § (1) bekezdés b) pontjában foglaltaknak megfelelően a településrendezési eszközök jelen módosítása rövid eljárás keretében történhet.

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

2. A Mester Szárnyas Kft. (5600 Békéscsaba, Kiss E. u. 14.) Strifler Attila (5723 Szeged, Róna u. 9. III. em 31.) és Strifler Anna (5600 Békéscsaba, Orosházi út 60/1.) kérelmet nyújtott be arra vonatkozóan, hogy a tulajdonukat képező, Békéscsaba, 0800/41 és 0800/46 hrsz.-ú ingatlanok övezeti besorolása a jelenlegi mezőgazdasági övezetről gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató övezetre változzon. A tulajdonosok az ingatlanokon olyan beruházásokat valósítanak meg, illetve már korábban is olyan tevékenységet folytattak, amely gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató övezetben valósítható meg, illetve folytatható. A területen korábban is gazdasági tevékenység folyt (Csabakő építőipari vállalkozás területe), így a módosítás a Településrendezési Eszközök tényleges használat szerinti állapothoz történő igazítását jelenti.

Annak érdekében, hogy a tulajdonosok által tervezett fejlesztések megvalósulhassanak a Településrendezési Eszközöket módosítani kell.

A magyar építészettről szóló 2023. évi C törvény 7. § (2) bekezdése alapján az övezeti besorolás mezőgazdasági területről gazdasági területre történő módosítása miatt Békéscsaba biológiai aktivitásértéke nem csökkenhet. A módosítás miatti biológiai aktivitásérték csökkenést a fejlesztőnek a város közigazgatási területén belül, saját költségvállalással kell pótolni.

A Kormányrendelet 60. § (6) bekezdésben foglaltaknak megfelelően a településrendezési eszközök jelen módosítása általános eljárás keretében történhet.

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.

3. A Békéscsaba, Petőfi utca 2. számú épület lépcsőháza melletti, közterületként nyilvántartott területre (3014/20 hrsz.) korábban, az 1990-es években építési engedély alapján szolgáltató épület létesült. Az építmény üzemeltetője meg kívánja vásárolni a meglévő felépítmény alatti területet, emiatt a területet a közterület többi részétől a településrendezési eszközökön szabályozási vonallal kell leválasztani, ennek érdekében a Településrendezési Eszközöket módosítani kell.

A Kormányrendelet 69. § (1) bekezdés b) pontjában foglaltaknak megfelelően a településrendezési eszközök jelen módosítása rövid eljárás keretében történhet.

A módosítással kapcsolatban felmerülő további szükséges feladatokat az épület tulajdonosának saját költségvállalásával, a Városépítészeti Csoport koordinálásával végzik el.

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

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

Kérem a Tisztelt Közgyűlést az alábbi határozati javaslat elfogadására.

HATÁROZATI JAVASLAT:

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

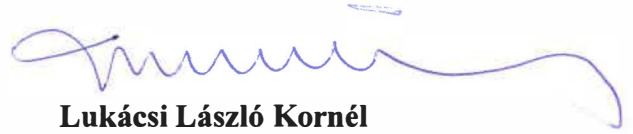
1. A Településrendezési Eszközöket úgy kell módosítani, hogy a Békéscsaba, Dr. Reisz Miksa utca (3706/3 hrsz.) északkeleti részén lévő szabályozási vonal megszűnjön.
A Kormányrendelet 69. § (1) bekezdés b) pontjában foglaltaknak megfelelően a településrendezési eszközök jelen módosítása rövid eljárás keretében történhet.
2. A Településrendezési Eszközökön a Békéscsaba, 0800/41 és 0800/46 hrsz.-ú ingatlanok övezeti besorolása a jelenlegi Má-1 övezetről Gksz-11 övezetre módosuljon.
A módosítással kapcsolatban felmerülő további szükséges feladatokat a kezdeményezők saját költségvállalással, a Városépítészeti Csoport koordinálásával végzik el.
A Kormányrendelet 60. § (6) bekezdésben foglaltaknak megfelelően a településrendezési eszközök jelen módosítása általános eljárás keretében történhet.
3. A Településrendezési Eszközöket úgy kell módosítani, hogy a Békéscsaba, Petőfi u. 2. számú épületen a felépítménnyel ellátott homlokzati beugrás területe a közterület felől szabályozási vonallal legyen lehatárolva.
A módosítással kapcsolatban felmerülő további szükséges feladatokat az épület tulajdonosának saját költségvállalásával, a Városépítészeti Csoport koordinálásával végzik el.
A Kormányrendelet 69. § (1) bekezdés b) pontjában foglaltaknak megfelelően a településrendezési eszközök jelen módosítása rövid eljárás keretében történhet.

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

Felelős: Dr. Bacsá Vendel jegyző

Határidő: 2025. augusztus 31.

Békéscsaba, 2024. november 7.



Lukácsi László Kornél
városi főépítész

Ellenjegyzés:

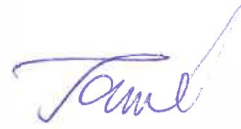
Jogi:

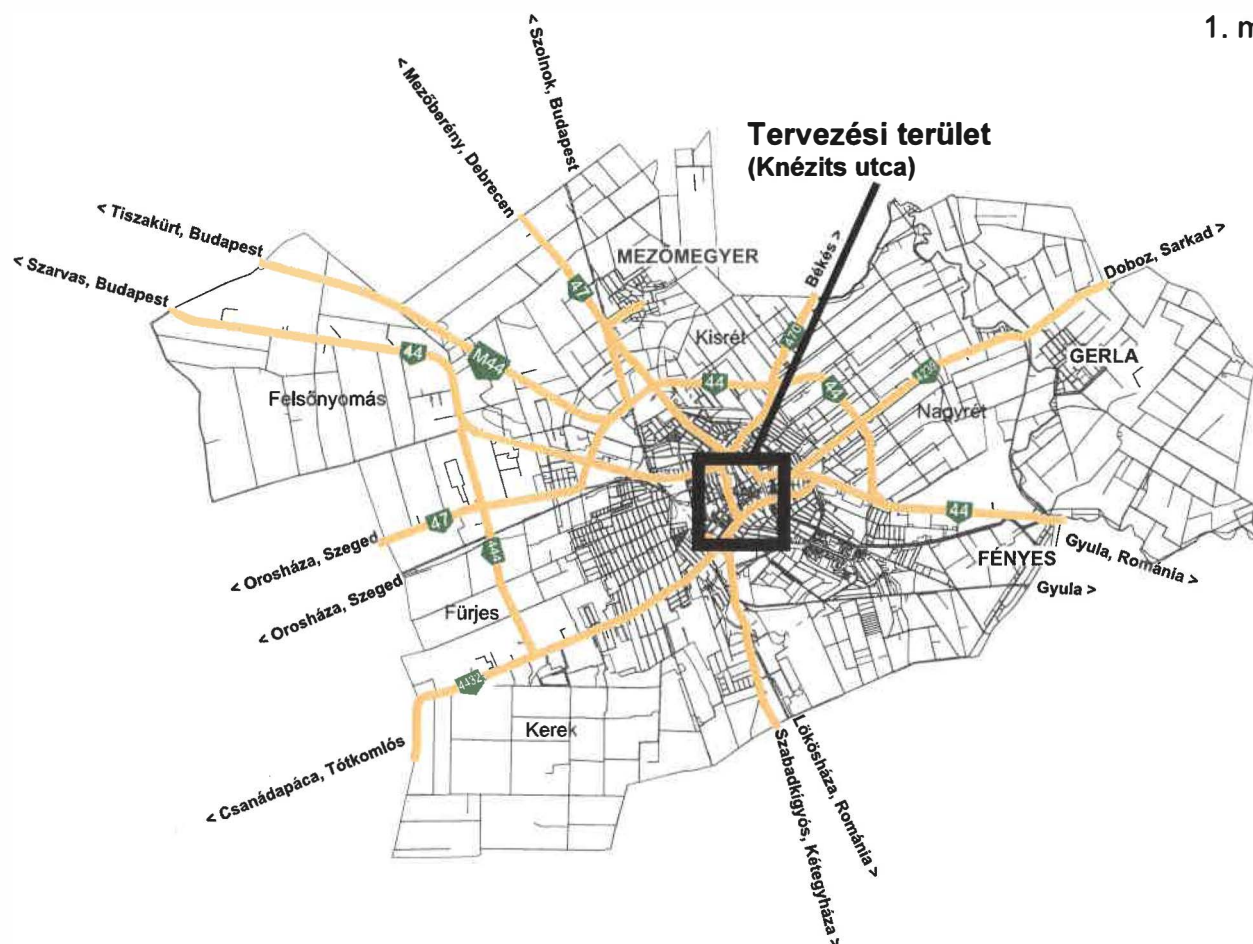
.....



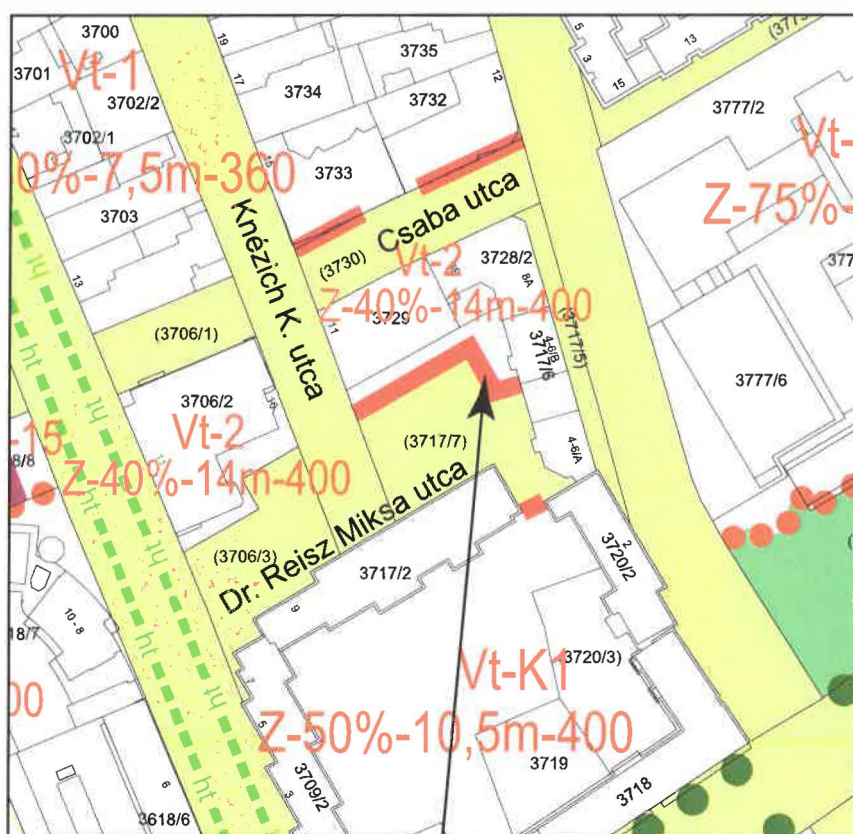
Pénzügyi:

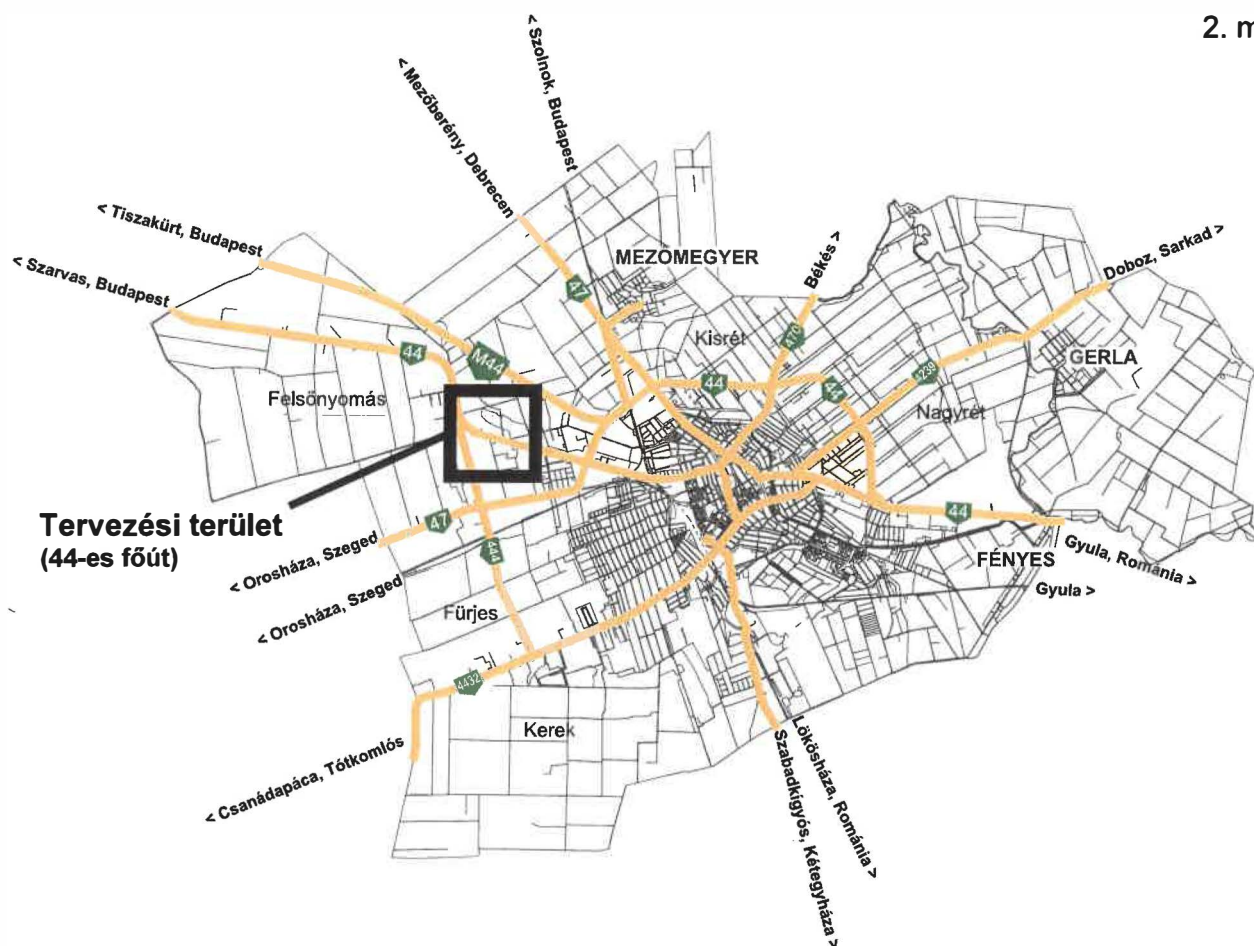
.....



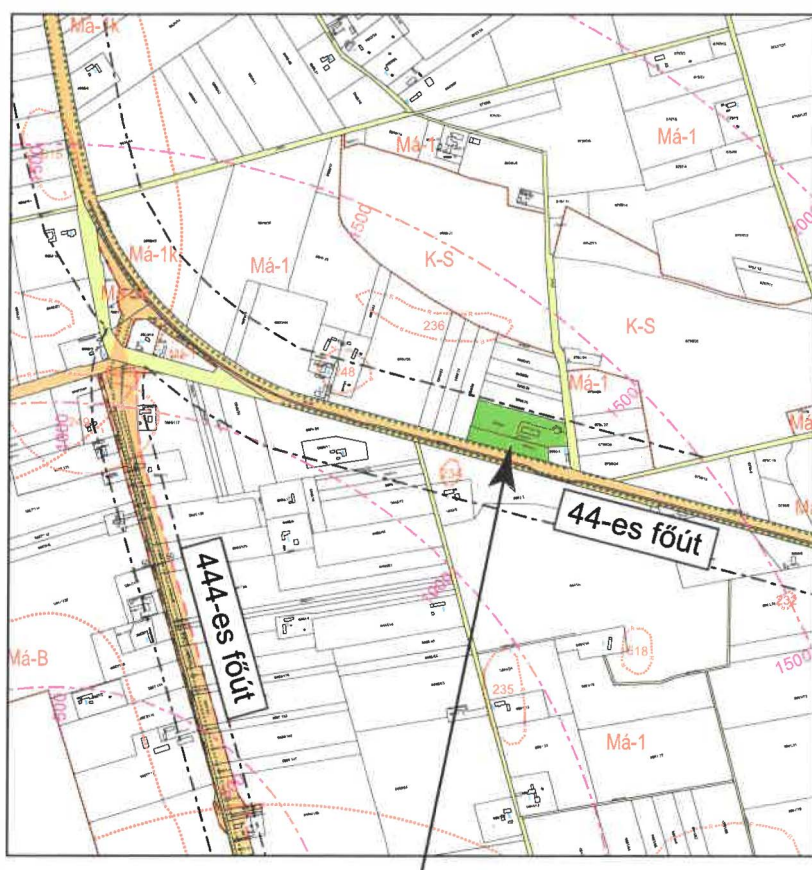


A Településrendezési Eszközökön a Békéscsaba 3717/7 hrsz.-ú ingatlan északkeleti részén lévő szabályozási vonal törlése.

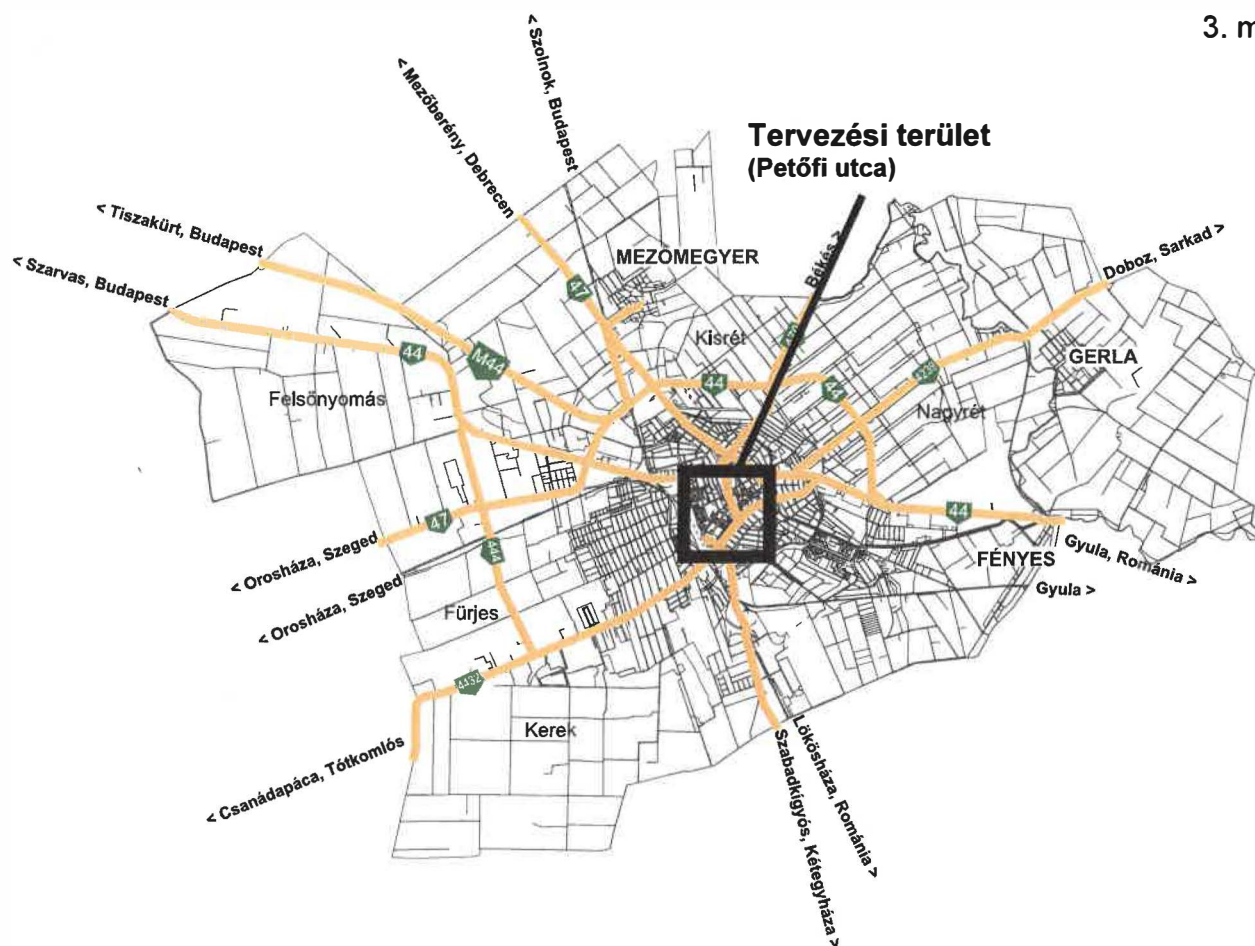




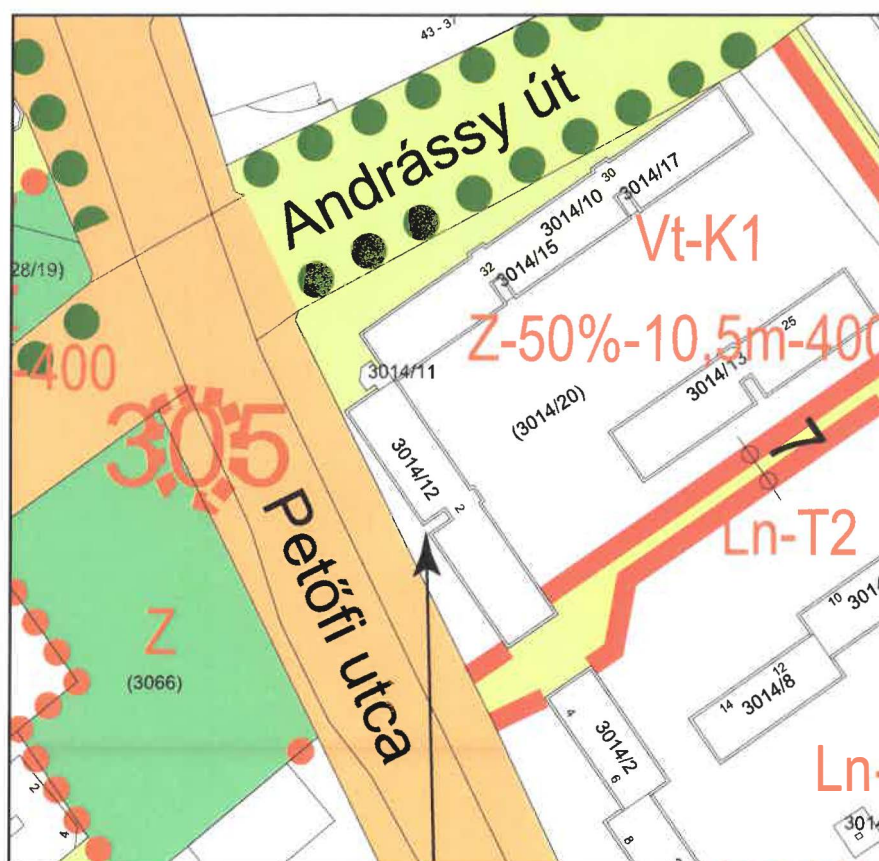
A Településrendezési Eszközökön a Békéscsaba 0800/40 és 0800/46 hrsz.-ú ingatlan övezeti besorolása Má-1 - általános mezőgazdasági övezetről Gksz-11 - gazdasági (kereskedelmi, szolgáltató) övezetre módosul.



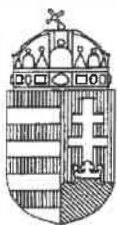
Módosítás helye
Övezeti besorolás változása



A Településrendezési Eszközökön új szabályozási vonal kerül feltüntetésre a Békéscsaba 3014/20 hrsz.-ú ingatlanon.



Módosítás helye
Új szabályozási vonal



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

Ikt. sz.: XIV. 360-2/2024.
Ügyintéző: Lukácsi László
Kornél
Mell.:
Hiv. sz:

Postacím: 5601 Pf. 112.
Telefon: (66) 523-817

Telefax: (66) 523-858
E-mail: lukacsi@bekescsaba.hu

FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

Békéscsaba Megyei Jogú Város Településrendezési Eszközeinek módosításához

A Településrendezési Eszközök jelen módosítását az alábbi fejlesztések indokolják:

1. A Településrendezési Eszközöket úgy kell módosítani, hogy a Békéscsaba, Dr. Reisz Miksa utca (3706/3 hrsz.) északkeleti részén – hibásan az utca területét átszelve – ábrázolt szabályozási vonal a közterület határára kerüljön.
2. A Településrendezési Eszközökön a Békéscsaba, 0800/41 és 0800/46 hrsz.-ú ingatlanok övezeti besorolása a jelenlegi Má-1 övezetről Gksz-11 övezetre módosuljon.
3. A Településrendezési Eszközöket úgy kell módosítani, hogy a Békéscsaba, Petőfi u. 2. számú épületen a beépített homlokzati beugrás az épület részét képezze, és az ne az épület előtt lévő közterület (3014/20 hrsz.) része legyen.

Eljárásrend

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

A meglévő megalapozó vizsgálatok felhasználhatósága, a megalapozó vizsgálatok tartalmi követelményei

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

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

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

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

A megalapozó vizsgálat az alábbi vizsgálati tényezőkre terjed ki:

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

- A TESZK módosítást befolyásoló tényezők és hatásaik összefoglalása az alábbi vizsgálati tényezők szerint:
 - Területfejlesztési dokumentumokkal és területrendezési követelményekkel való összefüggések
 - Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvénnyel való összefüggések
 - Békés megye területrendezési tervéről szóló 6/2020. (VII. 2.) önkormányzati rendelettel való összefüggések
 - Tervi előzmények, érvényes településfejlesztési döntések és azok érvényesülése
 - Jogszabályi követelmények

Az alátámasztó javaslat tartalmi követelményei

a)	Fejlesztési és rendezési javaslat összefoglalója (a fejlesztésben javasolt változások, a rendezést érintő módosítások bemutatása, összefüggéseik feltárása, szakági javaslatok összefoglalása)	
	nem szükséges	<input type="checkbox"/>
	szükséges	<input checked="" type="checkbox"/>
b)	Településrendezési javaslat	
	nem szükséges	<input type="checkbox"/>
	szükséges	<input checked="" type="checkbox"/>
c)	Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére	
	nem szükséges	<input checked="" type="checkbox"/>
	szükséges	<input type="checkbox"/>
d)	Tájrendezési és zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat, csapadékvíz-gazdálkodás	
	nem szükséges	<input checked="" type="checkbox"/>
	szükséges	<input type="checkbox"/>
e)	Közművesítés, elektronikus hírközlési javaslat, közlekedési javaslat	
	nem szükséges	<input checked="" type="checkbox"/>
	szükséges	<input type="checkbox"/>
f)	Védelmi és korlátozóelemek (veszélyeztetett, illetve veszélyeztető tényezőjű területek; védőterületek, védősávok; a táj, a természeti és az épített környezet, a környezeti elemek védelmével kapcsolatos korlátozások területei)	
	nem szükséges	<input type="checkbox"/>
	szükséges a 2. pont kapcsán a békéscsabai radarállomás tekintetében	<input checked="" type="checkbox"/>
g)	A módosítással érintett területek bemutatása	
	nem szükséges	<input type="checkbox"/>
	szükséges	<input checked="" type="checkbox"/>
h)	A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása	
	nem szükséges	<input type="checkbox"/>
	szükséges	<input checked="" type="checkbox"/>
i)	A módosítással érintett területekre a biológiai aktivitásérték számítása és eredménye	
	nem szükséges	<input type="checkbox"/>
	szükséges	<input checked="" type="checkbox"/>

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 megfelelést.

Békéscsaba, 2024. október 25.



Lukácsi László Kornél
városi főépítész

