| *Sorszám:* **Ny/18.** | *Tárgy:* **Helyi Építési Szabályzat módosítása a Dánfoki Kertváros (Lk-7) övezetét érintően** |
|---|---|
| *Döntéshozatal módja:* **Egyszerű többség** | *Véleményező bizottság:* **Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottság** |
| *Tárgyalás módja:* **Nyílt ülés** | *Előkészítette:* **Pap Ádám főépítész, Tarné Bana Beáta ügyintéző** |

## Tisztelt Képviselő-testület!

### I. Előzmények és a kérelem ismertetése

A Békési Polgármesteri Hivatalhoz 2026. október 1-jén (HIK/10621/2026 iktatószámon) hivatalos lakossági kérelem érkezett Kovács Gábor (lakcím: 5630 Békés, Bodoky K. u. 9.) tulajdonostól. A kérelmező a tulajdonát képező **Békés, belterület 6929/35 HRSZ** alatti, **447 m²** területű, természetben az 5630 Békés, Keszeg utca 5. szám alatt található, jelenleg *„kivett beépítetlen terület”* megjelölésű ingatlanán családi házat kíván építeni.

A terület jelenleg az **Lk-7 (Lakóterület - Kisvárosias) övezetbe** tartozik, ahol a hatályos szabályozás szerint a megengedett maximális beépítési mutató 20%. A tulajdonos kérelmében a beépítési mutató **20%-ról 25%-ra** történő emelését kéri.

**Indokolása szerint** a jelenlegi 20%-os korlátozás mellett a telek adottságai miatt csupán egy bruttó 89,9 m²-es (nettó 72,68 m²-es) lakóház építhető. Ahhoz azonban, hogy a területen a fiatal, 1-2 gyermekes családok igényeinek is megfelelő, tetőtér-beépítés nélküli, **minimálisan nettó 90 m²-es** (a tervezett kalkuláció szerint bruttó 112 m², nettó 89,60 m²-es) családi ház épülhessen, elengedhetetlen a mutató megemelése. A módosítás emellett segítené a Dánfoki Kertváros parlagon maradt, elhanyagolt telkeinek beépítését és a városrész színvonalának növelését.

## II. Szakmai indokolás és főépítészi álláspont

A megkeresést és a mellékelt építész tervdokumentációt a Polgármesteri Hivatal szakmai véleményezésre megküldte Békés város főépítésze részére.

Pap Ádám városi főépítész állásfoglalása alapján a beépítési mutató 25%-ra történő növelése **városfejlesztési szempontból támogatható**, mivel egybeesik a városrész fejlesztési céljaival.

Ugyanakkor az egyedi, kizárólag egyetlen telekre vonatkozó módosítás jogilag nem kivitelezhető. A hatályos jogszabályok értelmében a változtatást a teljes érintett lakóövezetre (**a teljes Lk-7 jelű övezetre / Dánfoki Kertvárosra**) ki kell terjeszteni, ami a Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) és a Szabályozási Terv módosítását igényli.

## III. Pénzügyi hatások és a lakossági kötelezettségvállalás

A településrendezési eszközök módosítása jelentős tervezési és hatósági eljárási költséggel jár. A jogszabályok és az önkormányzati gyakorlat értelmében a teljes felmerülő költséget a fejlesztést kezdeményező és ezáltal értéknövekedést realizáló félnek kell viselnie.

A Békési Polgármesteri Hivatal tájékoztatta a kérelmezőt a fenti feltételekről és költségviselési kötelezettségről. **Kovács Gábor kérelmező 2026. október 15-én írásban (elektronikus úton) tett hivatalos szándéknyilatkozatában megerősítette, hogy a HÉSZ-módosítás tervezési és eljárási költségeit teljes körűen vállalja.**

A költségek rendezése a Képviselő-testület pozitív döntését követően, a Magyarország építészetéről szóló törvény alapján, egy részletes **Településrendezési Szerződés** keretében történik meg. Így Békés Város Önkormányzatát az eljárással kapcsolatban közvetlen kiadás vagy pénzügyi teher nem fogja terhelni.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testülettől az alábbi határozati javaslat elfogadását.

## Határozati javaslat:

**1. Békés Város Önkormányzatának Képviselő-testülete városfejlesztési szempontból támogatja a Dánfoki Kertváros Lk-7 jelű kisvárosias lakóövezete megengedett legnagyobb beépítési mutatójának 20%-ról 25%-ra történő emelését.**

**2. Békés Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felkéri a Polgármestert, hogy a Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) és a Szabályozási Terv módosításának teljes tervezési,**

**valamint eljárási költségfedezetének biztosítására kösse meg a Településrendezési Szerződést Kovács Gábor kérelmezővel.**

**3. Békés Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a határozat mellékletét képező főépítészi feljegyzést elfogadja.**

**4. Békés Város Önkormányzatának Képviselő-testülete elrendeli a Helyi Építési Szabályzat és a Szabályozási Terv érintett övezetre vonatkozó módosítási eljárásának megindítását, azzal a feltétellel, hogy az eljárás tényleges megkezdésének előfeltétele a Településrendezési Szerződés mindkét fél általi aláírása és a tervezési díj ügyfél általi biztosítása.**

**Határidő:** **intézkedésre azonnal**
**Felelős:** **Kálmán Tibor polgármester**

**Békés, 2026. október 26.**

**Kálmán Tibor**
polgármester

Jogi ellenjegyző

Pénzügyi ellenjegyző

Melléklet a .../2026. (.....) Kt. Képviselő-testületi határozathoz

# FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

## Békés Város településrendezési eszközeinek 2026. évi módosításához

Békés Város településrendezési eszközeinek módosításához kapcsolódó eljárási rendről a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet* (továbbiakban: **Eljr.**) 78.§ (1) bekezdése rendelkezik, mely alapján az eljárást e rendelet VII.-IX. Fejezetei, valamint a 10. és 11. melléklet rendelkezései szerint kell lefolytatni.

Az **Eljr.** 59.§ (2) bekezdése szerint a képviselő-testületnek jóvá kell hagyni az **Eljr.** 7.§ (7) bekezdés szerint összeállított feljegyzést.

**Módosítással érintett terület**: Békés, a Dánfoki Kertváros teljes Lk-7 jelű kisvárosias lakóövezete (kiemelten a kezdeményező Kovács Gábor tulajdonát képező Békés, belterület 6929/35 HRSZ alatti, természetben az 5630 Békés, Keszeg utca 5. szám alatti ingatlan), a megengedett legnagyobb beépítési mutató 20%-ról 25%-ra történő emelése érdekében.

Békés Város többször módosított Településszerkezeti tervét 2007-ben fogadta el a Képviselő-testület. A település Helyi Építési Szabályzatát 42/2007. (IX.07.) önkormányzati rendelettel alkották meg, melyet szintén többször módosítottak az eltelt 18 év alatt.

Az **Eljr.** 78.§ (1a) bekezdés bevezető része, valamint b) és c) pontja szerint a 2024. szeptember 30-án hatályos a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **Korm. rendelet**) I–IV. Fejezetének és mellékleteinek tartalmi követelményeit kell alkalmazni a településszerkezeti tervek és azon helyi építési szabályzatok módosításánál, amelyek elfogadására az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának alkalmazásával került sor.

A **Korm.rendelet** 9.§ (4) bekezdés szerint a településszerkezeti tervhez el kell készíteni a <u>megalapozó vizsgálatot</u> és az <u>alátámasztó javaslatot</u> a (6) bekezdésben foglaltak figyelembevételével. A Korm. rendelet 11.§ (4) bekezdés a) pontja határozza meg, hogy helyi építési szabályzat módosításánál a megalapozó vizsgálat építés helyi rendjének megállapításához szükséges részét kell kidolgozni, a b) pontja szerint az alátámasztó javaslatot pedig a (6) bekezdésben és a 16. § (4) bekezdésében foglaltak figyelembevételével kell kidolgozni.
A Korm. rendelet 9.§ (6) és a 11.§ (6) bekezdések engedik az 1. és a 3. mellékletben meghatározott tartalmi elemek összevonását, fejezeten belüli átcsoportosítását, bővítését, egyes részelemei a településrendezési feladatnak megfelelően a tervezési terület adottságainak figyelembevételével indokolt esetben elhagyását. Az 1. és a 3. mellékletben meghatározott tartalmi elemeket és azok részletezettségét az önkormányzati főépítész írásban határozza meg.

A fentiek alapján a MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT-hoz az alábbiak kidolgozása javasolt:
11.5. Hatályos településfejlesztési döntések bemutatása
1.5.1. A hatályos fejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia vonatkozó megállapításai
1.5.2. Hatályos településfejlesztési és településrendezési szerződések
1.6. A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata
1.6.1. A hatályban lévő településrendezési eszközök
1.12. A táji és természeti adottságok vizsgálata
1.12.1. Természeti adottságok
1.12.2. Tájhasználat, tájszerkezet
1.12.3.3. ökológiai hálózat
1.12.4. Tájhasználati konfliktusok és problémák értékelése
1.14.1. Területfelhasználás vizsgálata

1.14.2.2. tulajdonjogi vizsgálat
1.14.5. Az építmények vizsgálata
1.14.5.1. funkció, kapacitás
1.17. Környezetvédelem (és településüzemeltetés)
1.17.1. talaj
1.17.2. felszíni és a felszín alatti vizek
1.17.3. levegőtisztaság és védelme
1.17.6. hulladékkezelés
1.17.9. Fennálló környezetvédelmi konfliktusok, problémák
1.18.3. egyéb
1.18.3.3. tevékenységből adódó korlátozások

Az ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT alábbi részét szükséges kidolgozni:
1. KÖRNYEZETALAKÍTÁSI TERV
1.1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK
1.2. A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI
1.2.1. A településszerkezeti változások bemutatása (az egyes területfelhasználási, illetve egyéb szerkezeti változások pontokba szedve, lehatárolva az adott változás bemutatása)
– a terület a hatályos településszerkezeti tervben.
– a javasolt módosítás és indoklása.
1.1.1.4. Védelmi és korlátozó elemek
– védőtávolságok,
– táj és természetvédelmi elemek, területek,
– egyéb védelmi és korlátozó elemek.
2.2.ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE
2.2.1. Zöldfelületi rendszer elemeinek fejlesztési javaslatai
2.2.3. Zöldfelületek ökológiai szerepének erősítésére vonatkozó javaslatok
5.KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK (a településrendezési javaslatok környezetvédelmi összefüggéseinek bemutatása, várható környezeti hatások, környezeti feltételek a föld, felszíni és felszín alatti vizek, levegőtisztaság-védelem, zaj- és rezgésterhelés, hulladékkezelés vonatkozásában)
7. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ (a szabályozás céljainak és eszközeinek ismertetése, azok összefüggései, a szabályozás alapelve, a változtatási szándékok javaslata, a szabályozás eszközeinek összefoglalása)
9.KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS (csak környezeti vizsgálati kötelezettség esetén)

A könnyebb áttekinthetőség érdekében, az ismétlések elkerülése végett a módosítási ügy bemutatásnál a megalapozó vizsgálati megállapítások összedolgozhatók az alátámasztó javaslattal, módosuló jóváhagyandó tervrészletekkel, előírások magyarázatával.

Békés, 2026. szeptember 16.

Pap Ádám
települési főépítész

Ert. XI.

SAUA BEA

BÉKÉSI
POLGÁRMESTERI HIVATAL
2026 OKT 02.
HIK/10621/2026
Kapja
Szent-erzsébet
Ügyintéző
Tacsi

# Kèrelem

**Tàrgy:** Belterûleti Èpitèsi Telek Beèpítèsi Mutató (%) emelése

**Cim :** HRSZ 6929/35 , Bèkès 5630 Keszeg utca 5

Tisztelt Hatóság,

Elõször is szeretnèm mègegyszer megköszönni a személyes talàlkozò ès az indoklàsom megosztàsànak lehetõsègèt az alábbiakkal kapcsolatban!

**KÈRELEM:** Ezúton szeretnèm hivatalosan elinditani a kèrelmet a Beèpitèsi mutato 20%-rol 25%-ra emelèsèt a fenti címre hivatkozva.

**Indoklas:** A beépithetõ telkeken elèrnèk azt a Beèpithetôsègi hatàrt ahol a leendõ vàsàrlók, fiatal csalàdok 1-2 gyerekkel is elègedettsèggel vàsàrlonàk meg a mèg megmaradt telkeket, lehetosèget kapva, hogy megfelelõen MIN. 90m2- es hàzat èpitsenek csaladjuknak a tetõtér beèpitèsètõl eltekintve.

Ìgy a parlagon maradt, elhanyagolt telkeket is èrvènyesiteni lehetne növelve a szinvonalàt Bèkès vàrosnak ès azon belûl a Dànfoki Kertvàrost.

Csatolmayok:

1. E-hiteles Tèrkèpmàsolat
2. SAJÁT- Kovàcs Gàbor Hàz èpitesi tervezete
3. Beépítèsi Kalkulàció

Tisztelettel: Kovacs Gabor Datum: 2026.Okt.01

# Csatolmany 3.

HRSZ: 6929/35 Telek Mèret: 448m2 -

JELENLEG :

Beépitèsi Mutató :20% - HÀZ Alapterület Bruttò: 89.9 m2 Nettó: 72.68m2

**Tervezett:**

Beèpitesi Mutatò: 25% - HÀZ Alapterület Bruttó: **112. m2 Nettò : 89.60m2**

Elektronikusan aláírta:
Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal

Békés Vármegyei Kormányhivatal
Békés 5631 Kossuth utca 4.

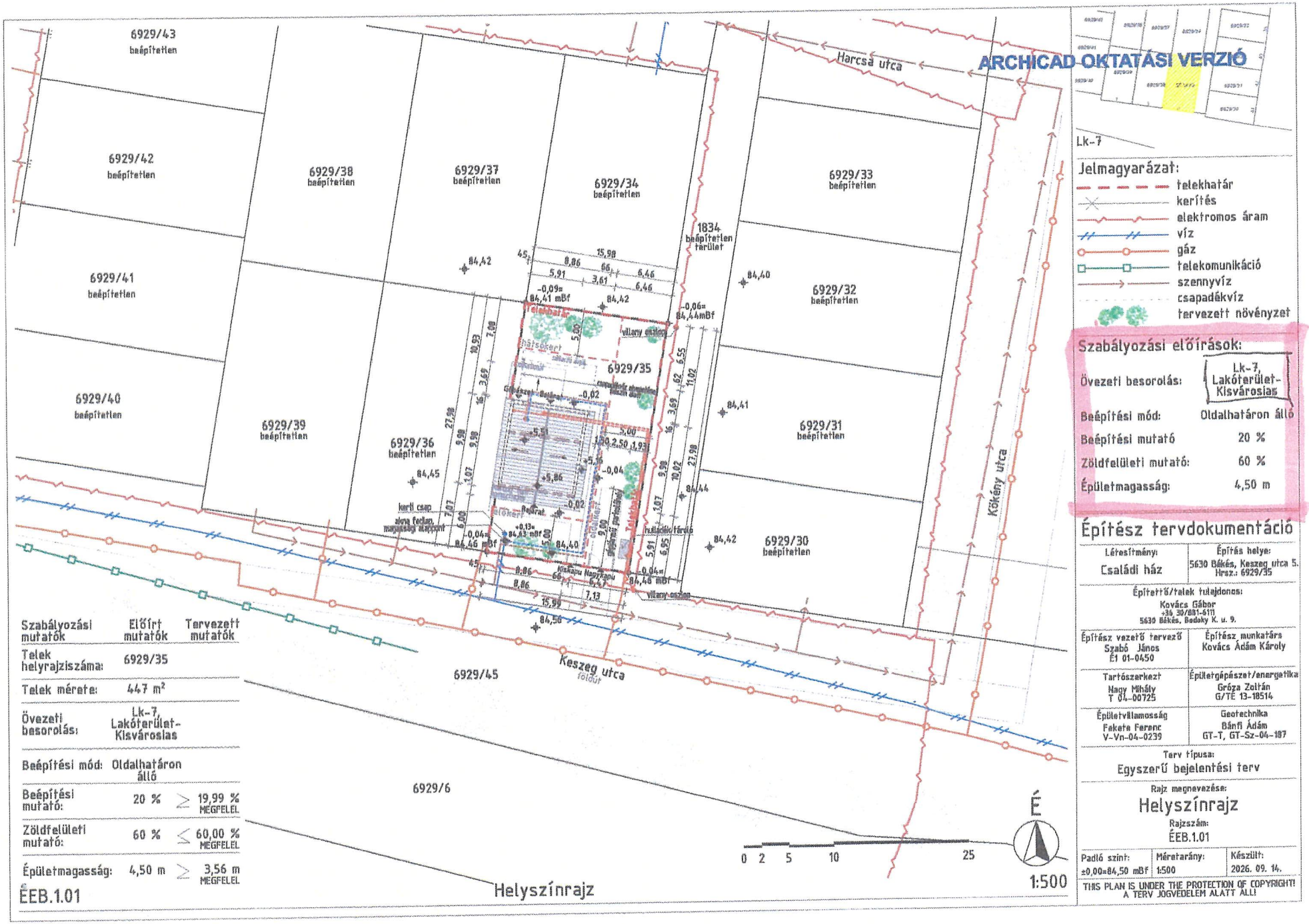
# E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2025.01.13 12:13:23

Helyrajzi szám: BÉKÉS belterület 6929/34 Megrendelés szám: 52143/4/2025

Méretarány: 1 : 1000

A térképmásolat a kiadás időpontjában megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!


ARCHICAD OKTATÁSI VERZIÓ
6929/43
beépítetlen
6929/42
beépítetlen
6929/41
beépítetlen
6929/40
beépítetlen
6929/38
beépítetlen
6929/37
beépítetlen
6929/34
beépítetlen
6929/33
beépítetlen
6929/32
beépítetlen
6929/31
beépítetlen
6929/30
beépítetlen
6929/39
beépítetlen
6929/36
beépítetlen
6929/35
6929/45
6929/6
1834
beépítetlen terület
Harcsa utca
Kökény utca
Keszeg utca
földút
Lk-7
Jelmagyarázat:
telekhatár
kerítés
elektromos áram
víz
gáz
telekomunikáció
szennyvíz
csapadékvíz
tervezett növényzet
Szabályozási előírások:
Övezeti besorolás: Lk-7, Lakóterület-Kisvárosias
Beépítési mód: Oldalhatáron álló
Beépítési mutató 20 %
Zöldfelületi mutató: 60 %
Épületmagasság: 4,50 m
Építész tervdokumentáció
Létesítmény: Családi ház
Építés helye: 5630 Békés, Keszeg utca 5. Hrsz.: 6929/35
Építtető/telek tulajdonos: Kovács Gábor +36 30/881-6111 5630 Békés, Bodoky K. u. 9.
Építész vezető tervező: Szabó János É1 01-0450
Építész munkatárs: Kovács Ádám Károly
Tartószerkezet: Nagy Mihály T 04-00725
Épületgépészet/energetika: Gróza Zoltán G/TÉ 13-18514
Épületvillamosság: Fekete Ferenc V-Vn-04-0239
Geotechnika: Bánfi Ádám GT-T, GT-Sz-04-187
Terv típusa: Egyszerű bejelentési terv
Rajz megnevezése: Helyszínrajz
Rajzszám: ÉEB.1.01
Padló szint: ±0,00=84,50 mBf
Méretarány: 1:500
Készült: 2026. 09. 14.
THIS PLAN IS UNDER THE PROTECTION OF COPYRIGHT! A TERV JOGVÉDELEM ALATT ÁLL!
Szabályozási mutatók | Előírt mutatók | Tervezett mutatók
Telek helyrajziszáma: 6929/35
Telek mérete: 447 m²
Övezeti besorolás: Lk-7, Lakóterület-Kisvárosias
Beépítési mód: Oldalhatáron álló
Beépítési mutató: 20 % ≥ 19,99 % MEGFELEL
Zöldfelületi mutató: 60 % ≤ 60,00 % MEGFELEL
Épületmagasság: 4,50 m ≥ 3,56 m MEGFELEL
ÉEB.1.01
Helyszínrajz
É
0 2 5 10 25
1:500