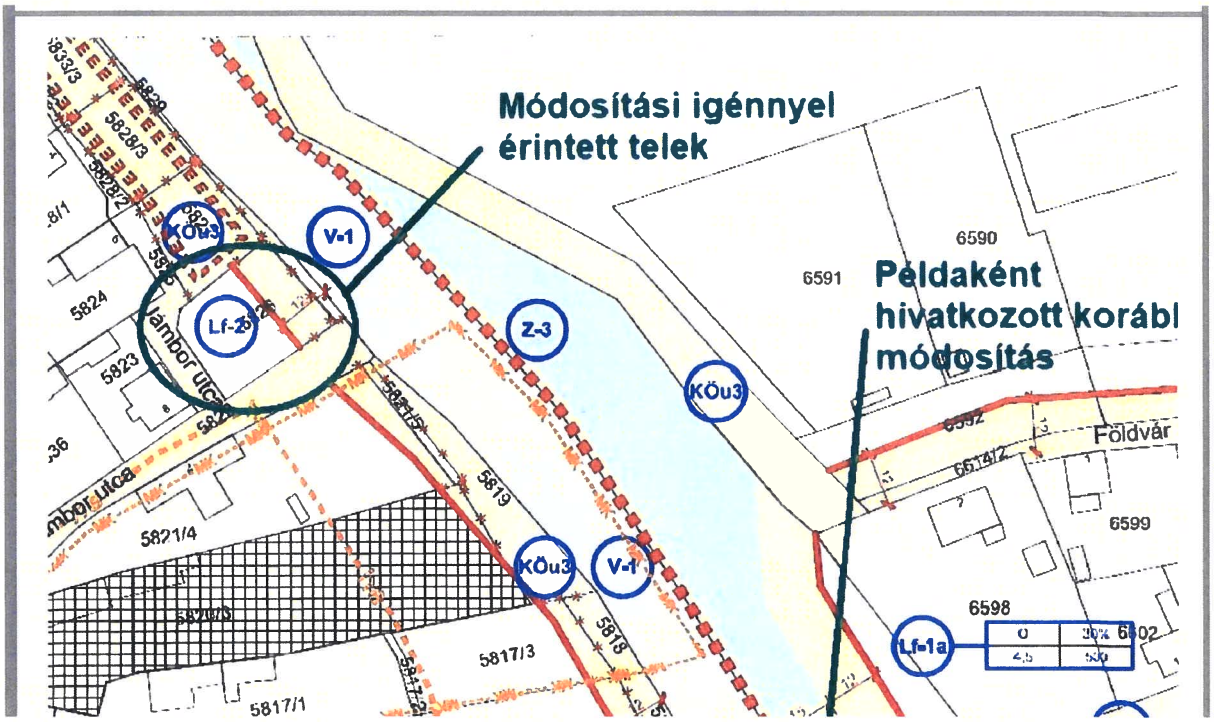
Előterjesztés Békés Város Önkormányzata Képviselő-testülete 2025. szeptember 25-i ülésére

Sorszám:	*Tárgy:*
Ny/13.	**Településrendezési eszközök módosítása**
Döntéshozatal módja: **Egyszerű többség**	*Véleményező bizottság:* **Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottság**
Tárgyalás módja: **Nyílt ülés**	*Előkészítette:* **Gál András osztályvezető** **Pap Ádám főépítész**

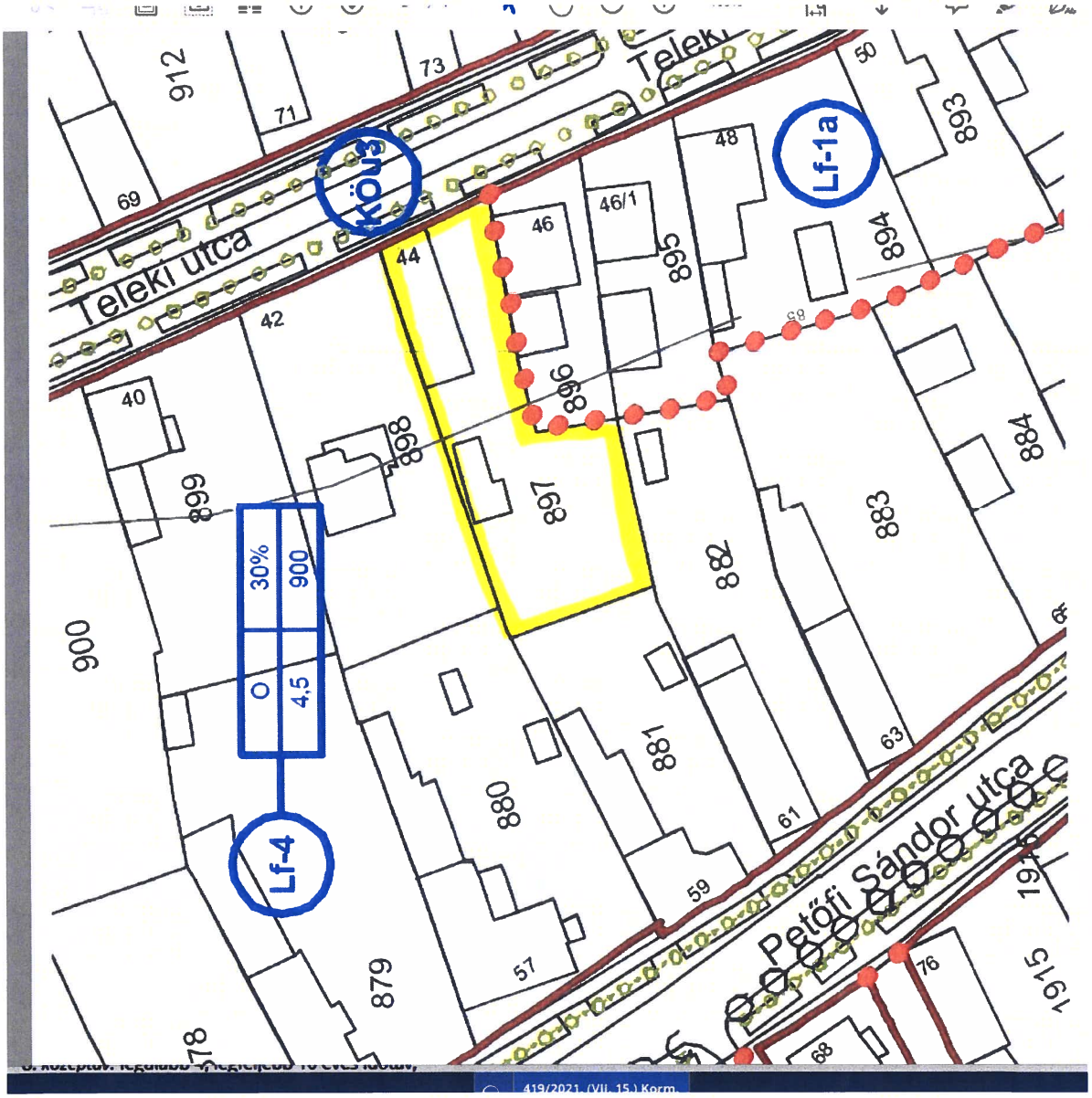
Tisztelt Képviselő testület!

Az elmúlt időszakban az alábbi két ügyben érkezett megkeresés Békés Város Önkormányzatának településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatban.

1. A Békés, belterület 5826 hrsz-ú, természetben a Jámbor utcában található, Lf-2 építési övezetben lévő ingatlan tulajdonosa az Élővízcsatornától 12 m-re lévő szabályozási vonalat szeretné 6 m-re megváltoztatni a telek beépíthetősége miatt.



2. A Békés, belterület 897 hrsz-ú, természetben a Teleky utca 44. szám alatt található, L4-be építési övezetben lévő ingatlan tulajdonosa a telek keskeny kialakítása miatt a tervezett beépíthetőségi lehetőség korlátozottsága miatt kéri a HÉSZ módosítását.



A Békés város főépítésze mindkét esetben támogatja a módosítást, az Élővízcsatorna parti módosítás viszont problémás is lehet.

A módosítás jogos magánérdekek miatt következik be, ezért a felmerülő költségeket a kérelmezők viselik. Erre vonatkozóan településrendezési szerződést kell kötni

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az alábbi határozati javaslatokat fogadja el.

Határozati javaslatok:

I.

1. Békés Város Önkormányzatának Képviselő-testülete módosítani kívánja a Békés Város Szabályozási tervéről, valamint építési szabályzatáról szóló 42/2007. (IX. 7.) rendeletét oly módon, hogy a Békés, belterület 5826 hrsz-ú, Lf-2 övezetben lévő ingatlan beépíthetősége kedvezőbbé váljon.

2. Békés Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megállapítja, hogy a Településrendezési Eszközök jelen módosítását elindító településfejlesztési döntés összhangban van Békés város hatályos településfejlesztési koncepciójával.

3. Békés Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza Polgármesterét, hogy a tervezésre szóló többoldalú szerződést aláírja.

4. Békés Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a településrendezési eszközök módosítása során szükségesség váló partnerségi egyeztetési eljárást a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet alapján folytatja le

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

II.

1. Békés Város Önkormányzatának Képviselő-testülete módosítani kívánja a Békés Város Szabályozási tervéről, valamint építési szabályzatáról szóló 42/2007. (IX. 7.) rendeletét oly módon, hogy a Békés, belterület 897 hrsz-ú, természetben a Teleky utca 44. szám alatti ingatlan beépíthetősége kedvezőbbé váljon.

2. Békés Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megállapítja, hogy a Településrendezési Eszközök jelen módosítását elindító településfejlesztési döntés összhangban van Békés város hatályos településfejlesztési koncepciójával.

3. Békés Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza Polgármesterét, hogy a tervezésre szóló többoldalú szerződést aláírja.

4. Békés Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a településrendezési eszközök módosítása során szükségesség váló partnerségi egyeztetési eljárást a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet alapján folytatja le.

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

Békés, 2025. szeptember 22.

Kálmán Tibor
polgármester

Jogi ellenjegyző

Pénzügyi ellenjegyző

Békés Város Polgármesteri Hivatala
Gál András műszaki osztályvezető Úr részére

Békés
Petőfi u. 2.
5630

Tárgy: Szabályozási terv módosítás iránti kérelem

Tisztelt Osztályvezető Úr !

Polgármester Úrral történt korábbi személyes egyeztetésünkre hivatkozva az alábbi kérelemmel fordulok Önhöz.

A Békés Város Szabályozási Tervéről, valamint Építési Szabályzatáról szóló 42/2007. (IX. 7.) önkormányzati rendelet módosítását kérném az alábbi ingatlanomat érintően, a körülírt beépítési probléma megoldása céljából.

Tárgyi ingatlanom a Békés, Jámbor u. 5826 Hrsz alatt, Lf-2 jelű (falusias lakóterület) övezetben található, melyen a közeljövőben lakóépületet kívánok építeni.
Ez egy vízparti telek, ahol a szabályozási tervben az Élővíz-csatorna felől 12m-re található egy szabályozási vonal, ami jelentősen korlátozza a beépíthetőséget (építési hely méretét). Az előírt előkert és hátsókert méretek mellett, ha figyelembe vesszük az előbbi szabályozási vonalat, akkor egy kisebb ház egy garázzsal már nem fér el a megmaradó építési hely területén.

Ezen probléma feloldása érdekében kérném a szabályozási terv olyan módon történő módosítását, ahogy ez 2022-ben a közelben lévő Kispince utca 5805/3 Hrsz-ú vízparti telek esetében megtörtént. Az esetben a szabályozási vonal a vízparttól 6m-re került. Ugyanezen megoldás számomra már elégséges lenne.

Kérem, hogy kérelmemet szíveskedjenek megtárgyalni és a döntésükről tájékoztatni.

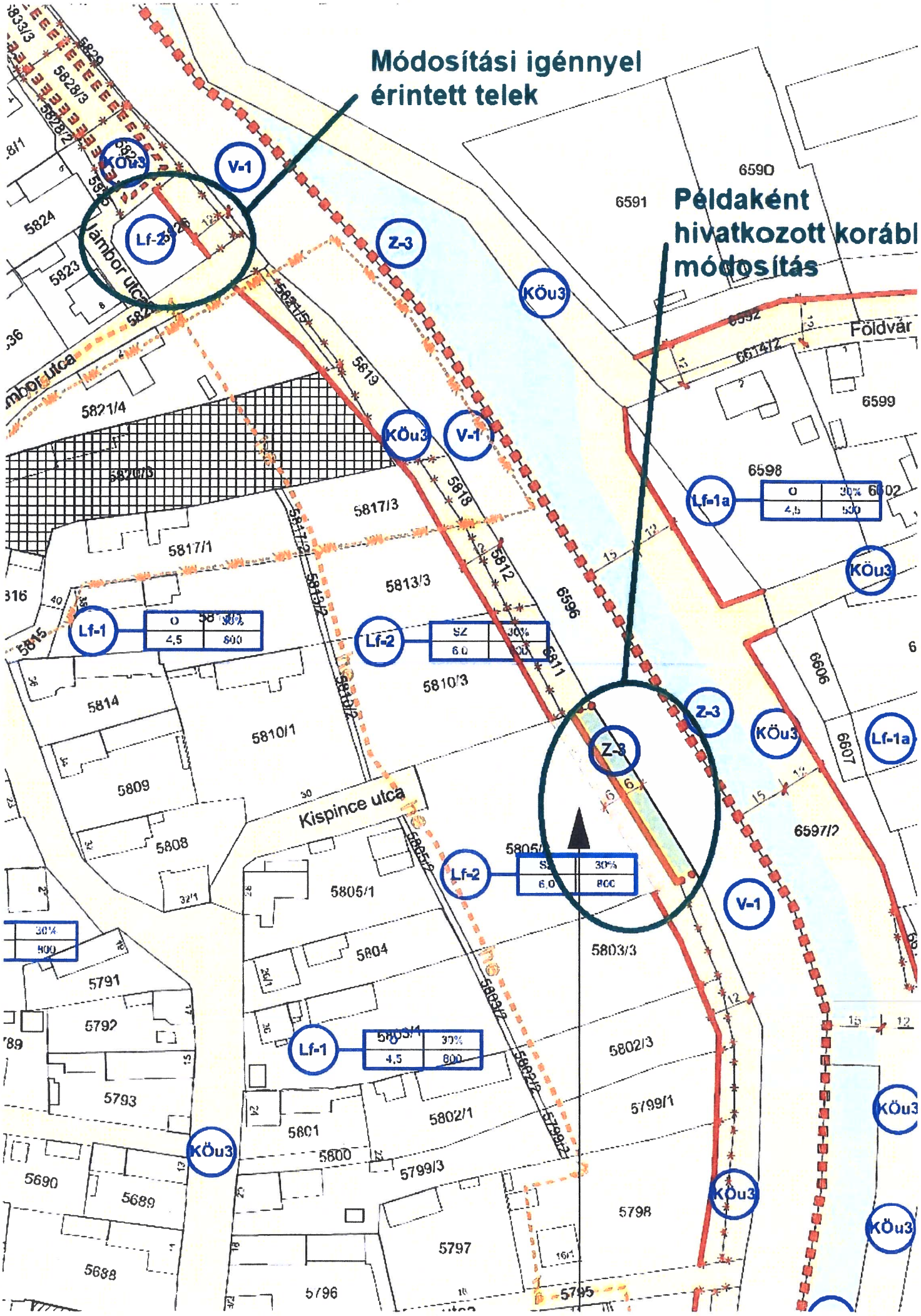
Bízva kedvező döntésükben, várom mielőbbi visszajelzésüket.

Békés, 2025. augusztus 26.

Tisztelettel:

Somogyi Gábor

Mellékletek:
- *Szabályozási terv vonatkozó részlete (megjelölve rajta a tárgyi ingatlan és a hivatkozott példa ingatlant is)*
- *HÉSZ kivonat Lf-2 övezetre*


Módosítási igénnyel érintett telek
Példaként hivatkozott korábbi módosítás
KÖu3
V-1
Lf-2
Z-3
Lf-1
Lf-1a
Kispince utca
Földvár
Lámbor utca
5824
5823
5821/4
5817/3
5817/1
5813/3
5814
5810/1
5809
5808
5805/1
5804
5803/3
5802/3
5802/1
5801
5800
5799/3
5799/1
5798
5797
5796
5795
5793
5792
5791
5690
5689
5688
6590
6591
6592
6599
6598
6602
6606
6607
6597/2
6596

KIVONAT

Békés Város Önkormányzata Képviselő-testületének 42/2007. (IX. 7.) önkormányzati rendelete

Békés Város Szabályozási Tervéről, valamint Építési Szabályzatáról
Hatályos: 2024. 11. 30

23. § [Falusias lakóterület]

(1) A lakóterületen csak az alábbi építmények helyezhetők el - kivéve Lf-8 és Lf-9 jelű övezet -:

a) lakóépület,

b) mezőgazdasági (üzemi) építmény,

c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,

d) szálláshely szolgáltató épület,

e) kézműipari építmény,

f) helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,

g) sportépítmény.

(2) Az (1) bekezdés alá tartozó létesítmény csak abban az esetben helyezhető el, ha egyetlen környezetterhelési kibocsátási paraméterük sem haladja meg a lakóterületre előírt határértékeket.

(3)

(4) Terepszint alatti építmények közül tűz és robbanásveszélyes nem létesíthető.

(5) Saroktelkek beépítési százaléka maximum 40% lehet.

(6) A 600- 700 m ^{2} közötti teleknagyságnál a beépítettség maximális mértéke 35%, a 600 m^2-nél kisebb teleknagyságnál a beépítettség maximális értéke 40%.

(7) Hátsókert mérete 6,0 méter . Ha a telek mélysége nem éri el a 30 métert, akkor 3,0 méter . Ha a telek mélysége nem éri el a 25 métert, akkor a hátsókert mérete 0,0 méter és a hátsó telekhatárra 4,0 méternél nem magasabb tűzfalas kialakítással kerülhet építmény.

(8)

(9)

26. § [Lf-2 jelű építési övezet]

(1) A kialakítható legkisebb telekméret 800 m ^{2} .

(2) A telek beépítési módja szabadon álló.

(3) Az építési hely lehatárolása a következő:

- előkert mérete - figyelembe véve a 23. § (3) bekezdésében foglaltakat - 5,0 méter,

- oldalkert mérete 3,0 méter,

- hátsókert mérete 23. § (7) bekezdése szerint.

(4) A telek beépíthetősége maximum 30%.

(5) Az épületek építménymagassága maximum 6,0 méter .

(6)

(7) A területet teljes közművesítettséggel kell ellátni.

(8) A zöldterület legkisebb mértéke 50% lehet.

(9) A kialakításra kerülő telek legkisebb utcafronti szélessége 16,0 méter .

(10) Egy telken az állattartó épületek összterülete a 30 m^2-t nem haladhatja meg.

Békés Város Polgármesteri Hivatala
Gál András műszaki osztályvezető Úr részére

Békés
Petőfi u. 2.
5630

Tárgy: HÉSZ módosítás iránti kérelem

Tisztelt Osztályvezető Úr !

Polgármester Úrral történt korábbi személyes egyeztetésünkre hivatkozva az alábbi kérelemmel fordulok Önhöz.

A Békés Város Szabályozási Tervéről, valamint Építési Szabályzatáról szóló 42/2007. (IX. 7.) önkormányzati rendelet módosítását kérném az alábbi ingatlanomat érintően, a körülírt beépítési probléma megoldása céljából.

Tárgyi ingatlanom a Békés, Teleki u. 44. (897 Hrsz) alatt, Lf-4 jelű (falusias lakóterület) övezetben található, melyen a meglévő korszerűtlen épületek elbontását követően építkezni kívánok. A telek régi telekalakítások következményeként kialakult speciális alakú, az utca felőli részén elkeskenyedő telek (~12,07-15,92m).
Az övezetre vonatkozóan a HÉSZ szerint utcafronti beépítés van előírva, tehát a főépületet a telek utca felőli keskeny részén kell elhelyezni, viszont az előírt 6m-es oldalkertméret megtartása esetén használható alaprajzú épület nem építhető rá.

Ezen probléma feloldása érdekében kérném a HÉSZ módosítását, hogy az ilyen extrém keskeny telkeknél legyen lehetőség legalább 4,5m-es oldalkertméret tartására, ami megegyezne a területen előírt maximális építménymagasság mértékével, ezáltal a két szomszédos max. 4,5m-es épület között is biztosított maradna a szükséges tűztávolság.

Példaként megemlíteném a békéscsabai HÉSZ-ben a minimális telekszélességet el nem érő keskeny telkekre vonatkozó rendelkezést, ami még ennél is nagyobb mértékű engedményt tesz az oldalkert méretek tekintetében:
„5/2006. (I. 26.) 21. § (6) : Az oldalkert mérete lakóterületeken az alábbi esetekben 3 méterre csökkenthető, amennyiben a telek szélessége nem éri el az övezeti előírások szerinti legkisebb telekszélességet és a meglévő állapot alapján az egyéb előírások a 3 méteres oldalkert kialakítását lehetővé teszik"

Kérem, hogy kérelmemet szíveskedjenek megtárgyalni és a döntésükről tájékoztatni.

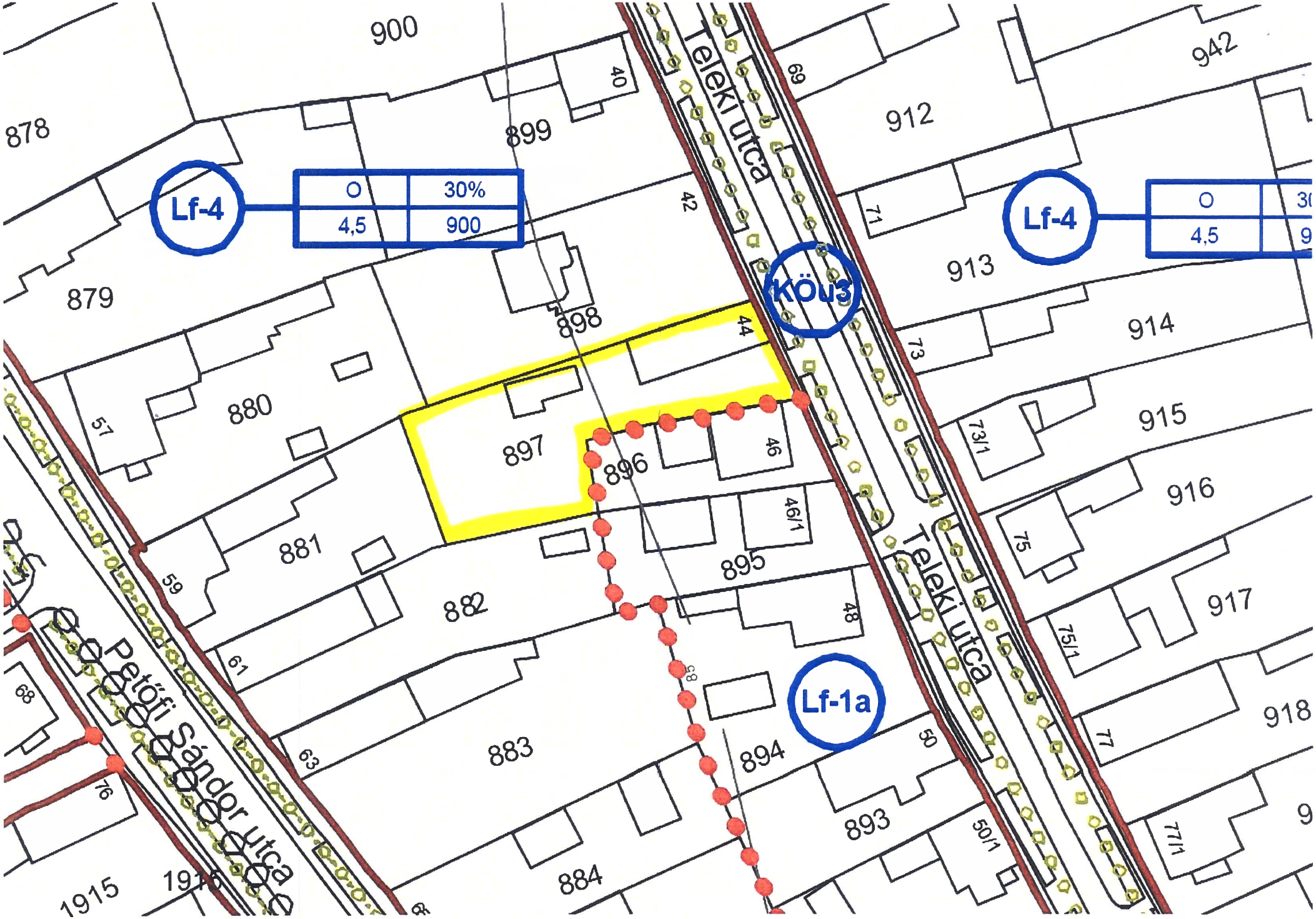
Bízva kedvező döntésükben, várom mielőbbi visszajelzésüket.

Békés, 2025. augusztus 26.

Tisztelettel:

Herbert János

Mellékletek:
- *Szabályozási terv vonatkozó részlete*
- *HÉSZ kivonat Lf-4 övezetre*
- *Méretezett térképi részlet*


Lf-4
O
4,5
30%
900
Lf-4
O
4,5
KÖu3
Lf-1a
Teleki utca
Teleki utca
Petőfi Sándor utca
878
879
880
881
882
883
884
897
898
899
900
896
895
894
893
912
913
914
915
916
917
918
942
1915
1916

KIVONAT

Békés Város Önkormányzata Képviselő-testületének 42/2007. (IX. 7.) önkormányzati rendelete

Békés Város Szabályozási Tervéről, valamint Építési Szabályzatáról

Hatályos: 2024. 11. 30

23. § [Falusias lakóterület]

(1) A lakóterületen csak az alábbi építmények helyezhetők el - kivéve Lf-8 és Lf-9 jelű övezet -:

a) lakóépület,

b) mezőgazdasági (üzemi) építmény,

c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,

d) szálláshely szolgáltató épület,

e) kézműipari építmény,

f) helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,

g) sportépítmény.

(2) Az (1) bekezdés alá tartozó létesítmény csak abban az esetben helyezhető el, ha egyetlen környezetterhelési kibocsátási paraméterük sem haladja meg a lakóterületre előírt határértékeket.

(3)

(4) Terepszint alatti építmények közül tűz és robbanásveszélyes nem létesíthető.

(5) Saroktelkek beépítési százaléka maximum 40% lehet.

(6) A 600- 700 m ^{2} közötti teleknagyságnál a beépítettség maximális mértéke 35%, a 600 m^2-nél kisebb teleknagyságnál a beépítettség maximális értéke 40%.

(7) Hátsókert mérete 6,0 méter . Ha a telek mélysége nem éri el a 30 métert, akkor 3,0 méter . Ha a telek mélysége nem éri el a 25 métert, akkor a hátsókert mérete 0,0 méter és a hátsó telekhatárra 4,0 méternél nem magasabb tűzfalas kialakítással kerülhet építmény.

(8)

(9)

28. § [Lf-4 jelű építési övezet]

(1) A kialakítható legkisebb telekméret 900 m ^{2} .

(2) A telek beépítési módja oldalhatáron álló.

(3) Az építési hely lehatárolása a következő:

- előkert mérete – figyelembe véve a 23. § (3) bekezdésében foglaltakat - 0,0 méter , - **oldalkert mérete 6,0 méter,**

- hátsókert mérete a 23. § (7) bekezdése szerint.

(4) A telek beépíthetősége maximum 30%.

(5) Az épületek építménymagassága maximum 4,5 méter .

(6) Az utcafront felől elhelyezkedő épület építménymagassága minimum 3,5 m méter.

(7) A területet teljes közművesítettséggel kell ellátni.

(8) Zöldterület legkisebb mértéke 40% lehet.

(9) A kialakításra kerülő telek legkisebb utcafronti szélessége 16,0 méter .

(10) Egy telken legfeljebb két lakás alakítható ki.

Teleki utca
913
73
73/1
75
75/1
71
48
46
46/1
44
865
866
898
897
882
881
880
61
59
15,92⁹
6,14⁵
925,08 m²
10,53³
53,92⁸
12,07⁵
22,42³
20,07³

Melléklet a .../2025. (....) Kt. Képviselő-testületi határozathoz

FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

Békés Város településrendezési eszközeinek 2025. 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: Békés, Jámbor utca, 5826 hrsz-ú telek és Teleki utca 44. (hrsz.: 897)

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 *megalapozó vizsgálatot* és az *alátámasztó javaslatot* 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:
1.6. A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata
1.6.1. A hatályban lévő településrendezési eszközök
1.14. Az épített környezet vizsgálata
1.14.1. Területfelhasználás vizsgálata
1.14.2. A telekstruktúra vizsgálata
1.14.5. Az építmények vizsgálata
1.14.6. Az épített környezet értékei

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.
1.2.2. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása
7. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ (a szabályozás céljainak és eszközeinek ismertetése, azok összefüggései, a szabályozás alapelve, a változtatási szándékok javaslata, a szabályozás eszközeinek összefoglalása)

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.

A tervezett változtatás eredménye a meglévő infrastruktúrákat (közlekedést, közműveket) jelentősen nem fogják megváltoztatni, azok szakági engedélyes és kiviteli tervekben kezelhetők, ezért településrendezési terv szakági munkarészeinek kidolgozására nincs szükség.

Békés, 2025. szeptember 18.

Pap Ádám
települési főépítész