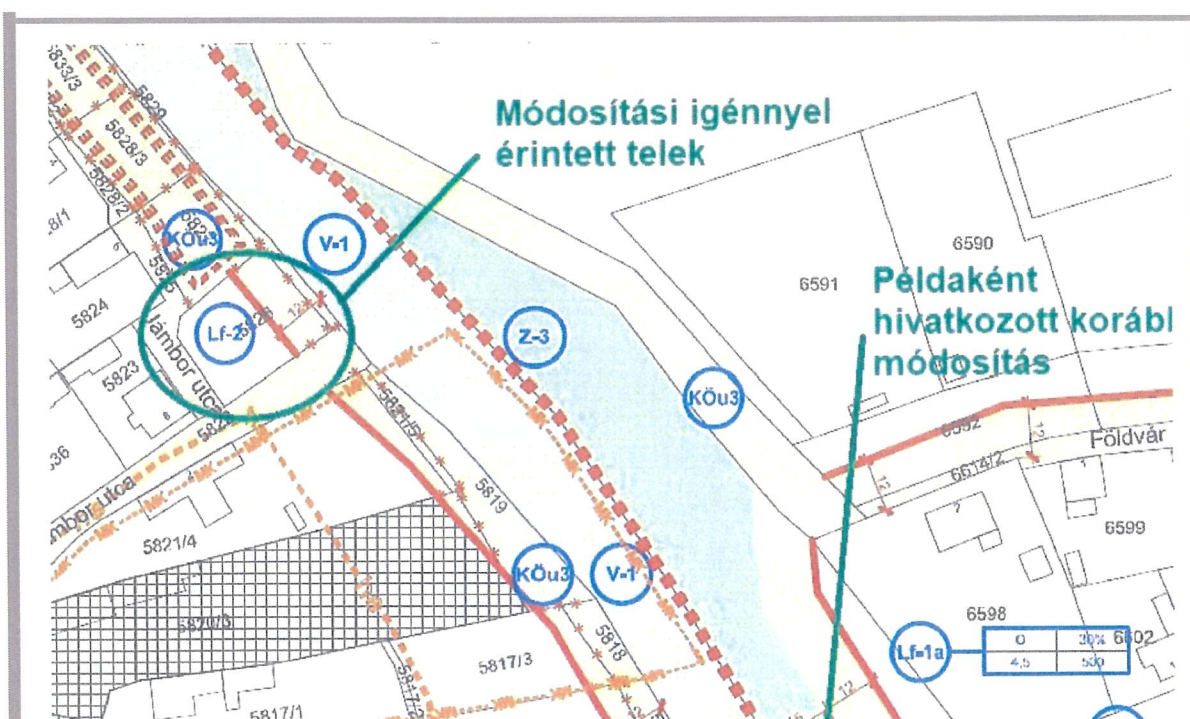


Sorszám:	Tárgy:
Ny/16.	Településrendezési eszközök módosítása (összevont ügyek)
Döntéshozatal módja:	Véleményező bizottság:
Egyszerű többség	Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottság
Tárgyalás módja:	Előkészítette:
Nyílt ülés	Pap Ádám főépítész Tarné Bana Beáta műszaki ügyintéző Szabóné dr. Vass Orsolya jogász

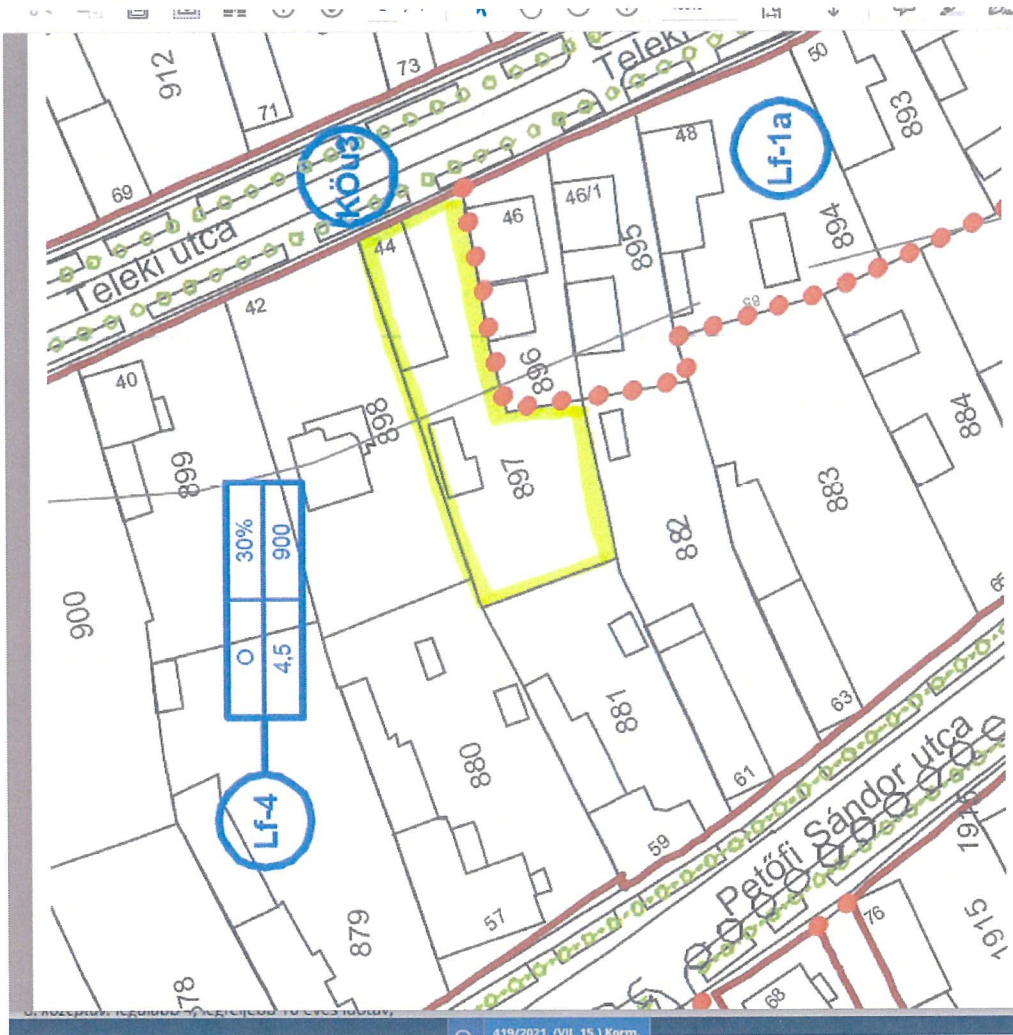
Tisztelt Képviselő testület!

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

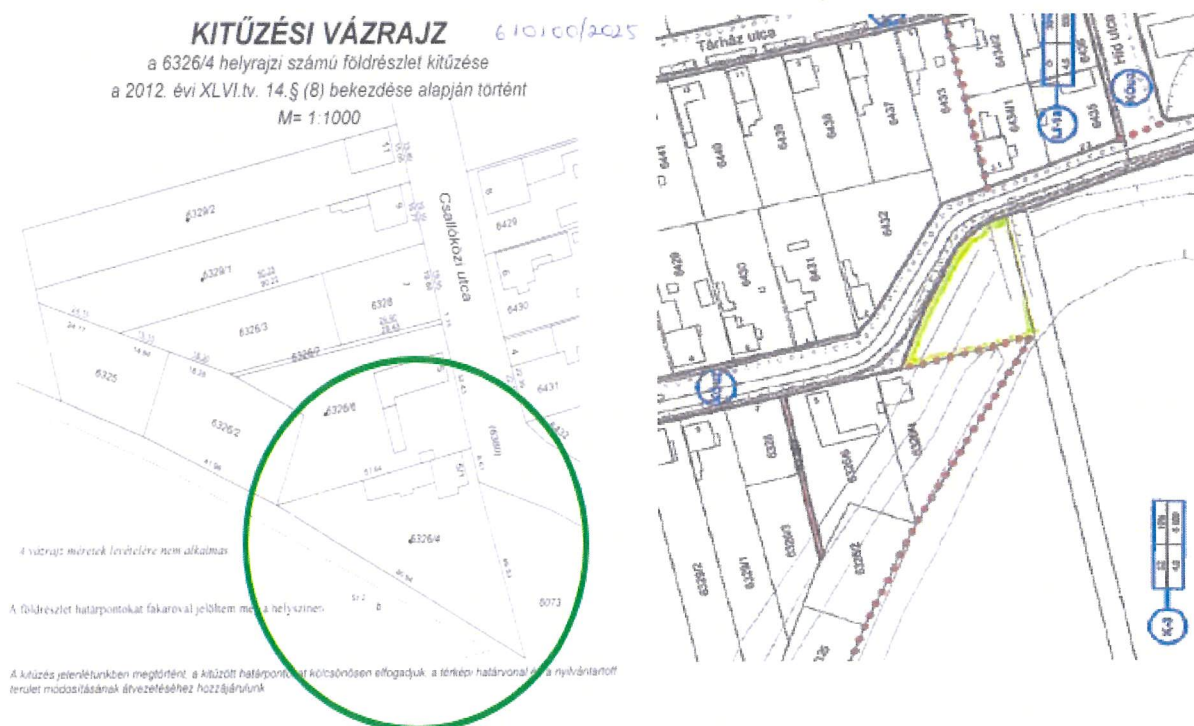
1. A Békés, belterület 5826 hrsz-ú, természetben a Jámbor utcában található, Lf-2 építési övezetben lévő ingatlan tulajdonosa az Élővízcsatornától 12 m-re lévő szabályozási vonalat szeretné 6 m-re megváltoztatni a telek beépíthetősége miatt.



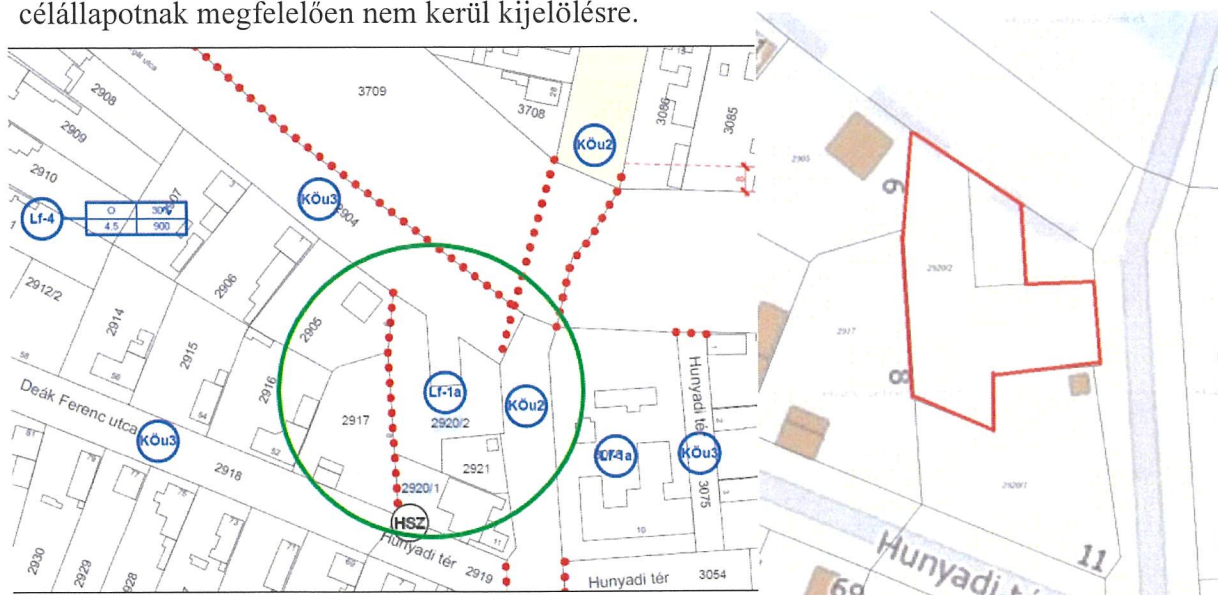
2. A Békés, belterület 897 hrsz-ú, természetben a Teleky utca 44. szám alatt található, L4-be építési övezetben lévő ingatlan tulajdonosa a telek keskeny kialakítása miatt a tervezett beépíthetőségi lehetőség korlátozottsága miatt kéri a HÉSZ módosítását.



3. A Békés, belterület 6326/4 hrsz-ú ingatlan gépjárművel való megközelítése közútról közvetlenül nem lehetséges, behajtásra kizárólag a szomszédos, 6073 hrsz-ú telken (a református egyház kezelésében lévő, Bánhidai Temető) keresztül van mód. Ezt a szokásjogi alapon működő rendszert meg kell szüntetni, mert a temető körbekerítése esetén teljesen ellehetetlenül a megközelíthetősége. A temető tulajdonosa a Békési Református Egyházközség, akik a helyzet rendezése végett felajánlották, hogy az érintett telek egy részét értékesítsék a könnyebb bejárhatóság végett. Az adásvételt megelőzően telekalakítási eljárást kell lefolytatni, ám ez mindaddig akadályozott, míg a településrendezési eszközök módosításával az övezethatár a célállapotnak megfelelően nem kerül kijelölésre.



4. A Békés, belterület 2920/2 hrsz-ú ingatlan 1/1 arányban az önkormányzat tulajdonát képezi. Az ingatlanon közhasznú szennyvízátelő van, amelynek – funkcióját tekintve – közterületen lenne a helye. A helyzet megoldására telekalakítási eljárást kell lefolytatni, ám ez mindaddig akadályozott, míg a településrendezési eszközök módosításával az övezethatár a célállapotnak megfelelően nem kerül kijelölésre.



Kiegészítés a négy kérelemhez: Békés Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 183/2025. (IX. 25.) határozatát és a 184/2025. (IX. 25.) határozatával hozzájárult a Békés, belterület 5826 és 897 hrsz-ú ingatlanok kapcsán a településrendezési eszközök módosításához, azonban a két újabb kérelem miatt, a tervezési célszerűségi és költséghatékonysági szempontok szem előtt tartásával, egy eljárásban lehet a négy ügyet összevonva megtervezni, azokat egy indító határozatba foglalt döntéssel kell elindítani. Utóbbi tényre való tekintettel, a korábbi képviselő-testületi határozatokat hatályon kívül kell helyezni.

A módosítások jogos magánérdekek miatt következnek be, ezért a felmerülő költségeket a kérelmezők viselik, így a tervezési feladatokra megkötésre kerülő háromoldalú szerződésben költségviselő felek lesznek.

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

Határozati javaslatok:

I.

Békés Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 183/2025. (IX. 25.) határozatát és a 184/2025. (IX. 25.) határozatát hatályon kívül helyezi.

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) a Békés, belterület 5826 hrsz-ú, Lf-2 övezetben lévő ingatlan beépíthetősége kedvezőbbé váljon,
- b) a Békés, belterület 897 hrsz-ú, természetben a Teleky utca 44. szám alatti ingatlan beépíthetősége kedvezőbbé váljon,
- c) a Békés, belterület 6073 és a 6323/4 hrsz-ú ingatlanok által határolt övezeti határok módosításával lehetővé váljon a telek tényleges használatának megfelelő telekállapot kialakítása,
- d) a Békés, belterület 2920/2 hrsz-ú ingatlanon lévő közhasznú műtárgy közterületen való elhelyezése megvalósuljon.

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 a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (7) bekezdése szerint összeállított főépítési feljegyzést a határozat melléklete szerinti tartalommal hagyja jóvá.

4. A településrendezési eszközök módosításával kapcsolatban felmerült költségek a kérelmezőket terhelik.

5. Békés Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza polgármesterét a szükséges jognyilatkozatok megtételére és a tervezésre szóló többoldalú szerződést aláírja.

Határidő: intézkedésre azonnal
Felelős: Kálmán Tibor polgármester

Békés, 2026. június 22.


Jogi ellenjegyző


Pénzügyi ellenjegyző


Kálmán Tibor
polgármester

FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

Békés Város településrendezési eszközeinek négy ügyet érintő 2026. évi módosításához

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: **Eljr.**) 7. § (7) bekezdése alapján a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát a település önkormányzati főépítésze határozza meg a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben. Az **Eljr.** 59. § (2) bekezdése szerint a képviselő-testületnek a főépítési feljegyzést jóvá kell hagynia.

Tisztelt Képviselő-testület!

Az Eljr. 7. § (7) bekezdésének megfelelően Békés Város Településrendezési eszközeinek módosításához a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmi követelményeit az alábbiak szerint határozom meg:

Békés Város településrendezési eszközeinek módosításához kapcsolódó eljárási rendről az **Eljr.** 78.§ (1) bekezdése rendelkezik, mely alapján az eljárást e rendelet VII.-IX. Fejezetei, valamint a 10. és 11. melléklet rendelkezései szerint kell lefolytatni.

A módosítási terv készítése során az **Eljr.** 78. § (1a) bekezdésének bevezető rendelkezése, valamint b) és c) pontja alapján 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 I–IV. Fejezetének és mellékleteinek tartalmi követelményeit kell alkalmazni.

A fenti rendelkezés azon településszerkezeti tervek és helyi építési szabályzatok módosítására vonatkozik, 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) bekezdése szerint a településszerkezeti tervhez el kell készíteni a megalapozó vizsgálatot és az alátámasztó javaslatot a (6) bekezdésben foglalt figyelembevételével. A **Korm. rendelet** 11. § (4) bekezdésének a) pontja rögzíti, hogy a helyi építési szabályzat módosítása esetén a megalapozó vizsgálatnak az építés helyi rendjének megállapításához szükséges részét kell kidolgozni, míg a b) pont szerint az alátámasztó javaslatot a (6) bekezdésben és a 16. § (4) bekezdésében foglalt figyelembevételével kell elkészíteni.

A **Korm. rendelet** 9. § (6) és 11. § (6) bekezdései lehetővé teszik az 1. és 3. mellékletben meghatározott tartalmi elemek összevonását, a fejezeteken belüli átcsoportosítását, bővítését, valamint – a településrendezési feladat jellegére és a tervezési terület adottságaira figyelemmel – indokolt esetben egyes részelemek elhagyását is. Az 1. és a 3. mellékletben szereplő tartalmi elemek körét és azok szükséges részletezettségét az önkormányzati főépítész írásban határozza meg.

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 19 év alatt.

1. sz. tervezési terület: Békés, Jámbor utca – Kispince utca – Élővíz-csatorna által határolt tömb

1. sz. célterület: Békés, belterület 5826 és az 5829 hrsz.-ú ingatlanok

2. sz. tervezési terület: Békés, Malom utca – Teleki utca – Jobbágy utca – Petőfi utca által határolt tömb

2. sz. célterület: A megjelölt tervezési területen belül a „Lf4” jelű építési övezet

3. sz. tervezési terület: Békés, Csallóköz utca – Tavas utca – Csendes utca – Váradi utca – 10244 hrsz.-ú utca – Nevelő utca által határolt tömb

3. sz. célterület: Békés, belterület 6073 és a 6323/4 hrsz.-ú ingatlanok

4. sz. tervezési terület: Békés, Hunyadi utca – Hunyadi tér – Deák Ferenc utca – Jókai utca – Kőgát utca által határolt tömb

4. sz. célterület: Békés, belterület 2904 és a 2920/2 hrsz.-ú ingatlanok

A fentiek alapján a **MEGALAPOZÓ vizsgálat**hoz az alábbiak kidolgozása javasolt:

1. melléklet a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelethez

A MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT TARTALMI KÖVETELMÉNYEI

1. HELYZETFELTÁRO MUNKARÉSZ

1.1. Településhálózati összefüggések (a módosítási ügyek helye a településben)

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

1.14.1.2. az ingatlan-nyilvántartási adatok alapján, termőföld esetén a művelési ágak és a minőségi osztályok

1.14.2. A telekstruktúra vizsgálata

1.14.2.1. telekmorfológia és telekméret vizsgálat

1.14.2.2. tulajdonjogi vizsgálat

1.14.5. Az építmények vizsgálata

1.14.6. Az épített környezet értékei

1.14.6.2. régészeti terület, védett régészeti terület, régészeti érdekű terület

3. HELYZETÉRTÉKELO MUNKARÉSZ

3.1. A helyzetelemzés eredményeinek értékelése, szintézis

Az **ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT** alábbi részét szükséges kidolgozni:

3. melléklet a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelethez

AZ ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT TARTALMI KÖVETELMÉNYEI

1. A KÖRNYEZETALKÍTÁS TERVE

1.1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK

- beépítésre szánt területek
- beépítésre nem szánt területek

1.2. A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI

- 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.
- 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 ügyek bemutatásnál a megalapozó vizsgálati megállapítások összedolgozhatók az alátámasztó javaslattal, módosuló jóváhagyandó tervrészletekkel, előírások magyarázatával.

A tervezett változtatások 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, 2026. június 17.


Pap Ádám
települési főépítész

FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

Békés Város településrendezési eszközeinek négy ügyet érintő 2026. évi módosításához

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: **Eljr.**) 7. § (7) bekezdése alapján a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát a település önkormányzati főépítésze határozza meg a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben. Az **Eljr.** 59. § (2) bekezdése szerint a képviselő-testületnek a főépítész feljegyzést jóvá kell hagynia.

Tisztelt Képviselő-testület!

Az Eljr. 7. § (7) bekezdésének megfelelően Békés Város Településrendezési eszközeinek módosításához a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmi követelményeit az alábbiak szerint határozom meg:

Békés Város településrendezési eszközeinek módosításához kapcsolódó eljárási rendről az **Eljr.** 78.§ (1) bekezdése rendelkezik, mely alapján az eljárást e rendelet VII.-IX. Fejezetei, valamint a 10. és 11. melléklet rendelkezései szerint kell lefolytatni.

A módosítási terv készítése során az **Eljr.** 78. § (1a) bekezdésének bevezető rendelkezése, valamint b) és c) pontja alapján 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 I–IV. Fejezetének és mellékleteinek tartalmi követelményeit kell alkalmazni.

A fenti rendelkezés azon településszerkezeti tervek és helyi építési szabályzatok módosítására vonatkozik, 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) bekezdése szerint a településszerkezeti tervhez el kell készíteni a megalapozó vizsgálatot és az alátámasztó javaslatot a (6) bekezdésben foglalt figyelembevételével. A **Korm. rendelet** 11. § (4) bekezdésének a) pontja rögzíti, hogy a helyi építési szabályzat módosítása esetén a megalapozó vizsgálatnak az építés helyi rendjének megállapításához szükséges részét kell kidolgozni, míg a b) pont szerint az alátámasztó javaslatot a (6) bekezdésben és a 16. § (4) bekezdésében foglalt figyelembevételével kell elkészíteni.

A **Korm. rendelet** 9. § (6) és 11. § (6) bekezdései lehetővé teszik az 1. és 3. mellékletben meghatározott tartalmi elemek összevonását, a fejezeteken belüli átcsoportosítását, bővítését, valamint – a településrendezési feladat jellegére és a tervezési terület adottságaira figyelemmel – indokolt esetben egyes részelemek elhagyását is. Az 1. és a 3. mellékletben szereplő tartalmi elemek körét és azok szükséges részletezettségét az önkormányzati főépítész írásban határozza meg.

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 19 év alatt.

1. sz. tervezési terület: Békés, Jámbor utca – Kispince utca – Élővíz-csatorna által határolt tömb

1. sz. célterület: Békés, belterület 5826 és az 5829 hrsz.-ú ingatlanok

2. sz. tervezési terület: Békés, Malom utca – Teleki utca – Jobbágy utca – Petőfi utca által határolt tömb

2. sz. célterület: A megjelölt tervezési területen belül a „Lf4” jelű építési övezet

3. sz. tervezési terület: Békés, Csallóköz utca – Tavasz utca – Csendes utca – Váradi utca – 10244 hrsz.-ú utca – Nevelő utca által határolt tömb

3. sz. célterület: Békés, belterület 6073 és a 6323/4 hrsz.-ú ingatlanok

4. sz. tervezési terület: Békés, Hunyadi utca – Hunyadi tér – Deák Ferenc utca – Jókai utca – Kőgát utca által határolt tömb

4. sz. célterület: Békés, belterület 2904 és a 2920/2 hrsz.-ú ingatlanok

A fentiek alapján a **MEGALAPOZÓ vizsgálat**hoz az alábbiak kidolgozása javasolt:

1. melléklet a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelethez

A MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT TARTALMI KÖVETELMÉNYEI

1. HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ

1.1. Településhálózati összefüggések (a módosítási ügyek helye a településben)

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

1.14.1.2. az ingatlan-nyilvántartási adatok alapján, termőföld esetén a művelési ágak és a minőségi osztályok

1.14.2. A telekstruktúra vizsgálata

1.14.2.1. telekmorfológia és telekméret vizsgálat

1.14.2.2. tulajdonjogi vizsgálat

1.14.5. Az építmények vizsgálata

1.14.6. Az épített környezet értékei

1.14.6.2. régészeti terület, védett régészeti terület, régészeti érdekű terület

3. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ

3.1. A helyzetelemzés eredményeinek értékelése, szintézis

Az **ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT** alábbi részét szükséges kidolgozni:

3. melléklet a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelethez

AZ ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT TARTALMI KÖVETELMÉNYEI

1. A KÖRNYEZETALKÍTÁS TERVE

1.1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK

- beépítésre szánt területek
- beépítésre nem szánt területek

1.2. A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI

- 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.
- 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 ügyek bemutatásnál a megalapozó vizsgálati megállapítások összedolgozhatók az alátámasztó javaslattal, módosuló jóváhagyandó tervrészletekkel, előírások magyarázatával.

A tervezett változtatások 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, 2026. június 17.

Pap Ádám
települési főépítész