



**Battonya Város Polgármestere**  
**5830 Battonya, Fő u. 91.**  
**Tel.: 06-68/456-000 Fax: 06-68/457-615**  
**e-mail: polgarmester@battonya.hu**  
**Honlap: [www.battonya.hu](http://www.battonya.hu)**

---

## **ELŐTERJESZTÉS**

A képviselő-testület 2024. december 16. napján tartandó rendkívüli ülésére.

Tárgy: Battonya város hatályos Településrendezési Eszközeinek módosítása.

### ***Tisztelt Képviselő-testület!***

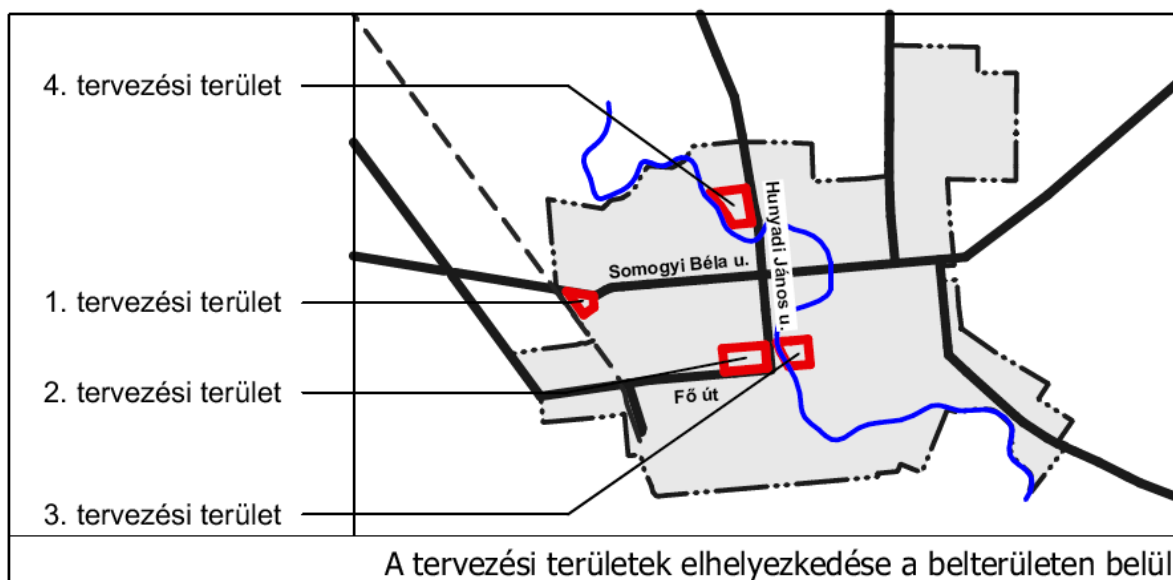
Battonya Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 90/2024. (VI.27.) Kt. határozatával elindította a hatályos településrendezési eszközeinek módosítását, a képviselő-testület 7/2007 (II.02.) Kt. határozattal elfogadott településrendezési tervét, ide értve a Battonya város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 3/2007. (II.5.) önkormányzati rendeletet is.

Gömöri Beatrix állami főépítész záró szakmai véleménye alapján a településrendezési eszközök (településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat) módosítása tekintetében kifogás vagy véleménykülönbség nem maradt fenn, a módosítás jóváhagyása jogszerűen megtehető, a tárgyi dokumentáció elfogadása ellen kifogást nem emelt.

A jelenlegi módosítás négy tervezési területre készül. Ezek a következők:

1. sz. tervezési terület:  
a 4103 hrsz-ú Bem József utca, a 4118/3 hrsz-ú Árpád utca és a 4045/4 hrsz-ú út által határolt terület;
2. sz. tervezési terület:  
a 3204 hrsz-ú Puskin utca, a 3112 hrsz-ú Rózsa utca, a 2871/3 hrsz-ú Fő utca és a 3077/3 hrsz-ú Hunyadi János utca által határolt terület;
3. sz. tervezési terület:  
a 2923 hrsz-ú Királyhegyesi–Szárazér csatorna, a 14/14 hrsz-ú Petőfi tér É-i határvonala, a 16-os hrsz-ú Puskin utca É-i határvonala, a 46-os hrsz-ú Kossuth Lajos utca és az 1484-es hrsz-ú Fő utca által határolt terület;
4. sz. tervezési terület:  
az 518-as hrsz-ú Remény utca, az 508-as hrsz-ú Napsugár utca, az 501-es hrsz-ú Szalai utca, a 3077/6 hrsz-ú Hunyadi János utca és az 582/3 hrsz-ú Eper utca által határolt terület.

### *A tervezési területek elhelyezkedése a település belterületén*



A négy területből három területen történik szerkezeti tervet is érintő módosítás. Ezek a módosítások a következők:

#### *1. sz. tervezési terület*

A tervezési területen jelenleg három önálló telek van: 4111,4114 és 4104 hrsz-ú telkek. Az első kettő továbbra is kertes mezőgazdasági területben marad, míg a többi önálló telek összevonásával létrejött 4104 hrsz-ú telek megújuló energia hasznosítására szolgáló beépítésre nem szánt különleges terület lesz.

#### *3. sz. tervezési terület*

A változtatás a „zöldterületet” érinti. Ez valójában nem zöldterület, hanem „csak” zöldfelületeket is magába foglaló beépített településközponti vegyes terület és közlekedési terület, amely részben a beépített területek megközelítését szolgálja közterületi parkolókkal, ill. itt található a város buszpályaudvara. Azaz ez közlekedési terület és a jelenlegi módosítás során beépítésre nem szánt közlekedési területbe tesszük ezt a területrészt. Kifejezett zöldterületnek csak a Királyhegyesi-Szárazér és a beépített telkek közötti sáv marad meg.

Az önálló telkek közül csak kettő beépítetlen, a többin épület áll. Ennek megtartása cél. Ez azt is jelenti, hogy itt ennek érdekében „új” beépítésre szánt területet, településközponti vegyes területet jelölünk ki.

#### *4. sz. tervezési terület*

A tervezési terület bevonása a jelenlegi módosítási folyamatba azért szükséges, mert zöldterület megszüntetése történik a 3. tervezési területen. Ezen a területen a beépítésre szánt kereskedelmi szolgáltató terület északi részén – amely önkormányzati tulajdonban van – zöldterületet alakítunk ki.

A módosított településszerkezeti terv a mellékletben található.

Kérem a Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására, és az alábbi határozati javaslat elfogadására.

**HATÁROZATI JAVASLAT**  
**...../2024 (.....) KT. határozat**

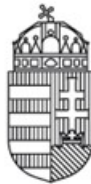
Battonya Város Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a mellékelt T-1m jelű terv szerint módosítja a településszerkezeti tervét.

Felelős: Mákos Árpád polgármester  
Határidő: azonnal

Battonya, 2024. december 09.

**Mákos Árpád**  
polgármester

<i>Az előterjesztést készítette:</i>	<i>Kálmán József vezető-főtanácsos</i>
<i>Az előterjesztést áttanulmányozta és felülvizsgálta:</i>	<i>Dudaszegné dr. Lajos Tímea jegyzői jogkörben eljáró aljegyző</i>
<i>Az előterjesztést tárgyalta:</i>	
<i>Melléklet:</i>	állami főépítész záró szakmai véleménye, T-1m terv
<i>Előterjesztéshez meghívott:</i>	-
<i>Döntéshozatal:</i>	<i>minősített többség</i>



## BÉKÉS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

---

Ügyiratszám:	BE/12/511-16/2024	Tárgy:	Battonya Város településrendezési eszközök módosítása egyszerűsített eljárásban, záró szakmai vélemény (4 pontos módosítás)
Ügyintéző:	Simó István	Hiv. szám:	BAT/4483-19/2024.
Telefon:	66/622-034	Melléletek:	

**Mákos Árpád**  
*polgármester*  
*részére*

### **Battonya Város Önkormányzata**

**Battonya**  
Fő utca 91.  
5830

### **Tisztelt Polgármester Úr!**

Battonya Város településrendezési terv módosításának egyszerűsített eljárással folytatott véleményezési eljárásában érkezett valamennyi véleményt és egyéb dokumentumot a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló **419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet** - (továbbiakban: **419. Kr.**) 68. § foglaltak szerint áttekintettem és a záró szakmai véleményemet – az arra nyitva álló határidőn belül – az alábbiakban közlöm.

#### **A településrendezési terv módosításának tárgya:**

Battonya város településrendezési eszközeinek módosítása 4 tervezési területet érintően:

##### **I. sz. tervezési terület**

A tervezési terület határa: a 4103 hrsz-ú Bem József utca, a 4118/3 hrsz-ú Árpád utca és a 4045/4 hrsz-ú út. A tervezett módosítás célja, hogy a terület jelenlegi kertés mezőgazdasági területből olyan beépítésre nem szánt különleges területbe legyen besorolva, ahol napelemes kiserőmű kialakítása megtörténhet.

##### **II. sz. tervezési terület**

A tervezési terület határa: a 3204 hrsz-ú Puskin utca, a 3112 hrsz-ú Rózsa utca, a 2871/3 hrszú Fő utca és a 3077/3 hrsz-ú Hunyadi János utca. A tervezett módosítás: A város a napköziotthonos konyha korszerűsítését, bővítését tervezi. Ez a jelenlegi telkén valósulna meg, ahol a HÉSZ szerinti beépítési feltételek ezt nem teszik lehetővé. Olyan építési előírások megfogalmazása a feladat az adott tömb egy részére, hogy a tervezett beépítés megvalósítható legyen (beépítési % növelése, beépítési mód változtatása,...).

---

Állami Főépítészeti Iroda

5600 Békéscsaba, Derkovits sor 2., Pf.: 389. Telefon: (+36 66) 622-000  
E-mail: allami.foepitesz@bekes.gov.hu Honlap: www.kormanyhivatalok.hu  
KÉR-azonosító: KHIV BEK ÁFI; Hivatali kapu: BEMKHAFOEP, KRID: 163068108

### III. sz. tervezési terület

A tervezési terület határa: a 2923 hrsz-ú Királyhegyesi–Szárázér csatorna, a 14/14 hrsz-ú Petőfi tér É-i határvonala, a 16-os hrsz-ú Puskin utca É-i határvonala, a 46-os hrsz-ú Kossuth Lajos utca és az 1484-es hrsz-ú Fő utca. A tervezett módosítás: a terület jelenleg teljes egészében zöldterületbe van besorolva. E helyett a buszpályaudvar területét a körülötte levő közlekedési területekkel együtt közlekedési területbe kell besorolni. A meglévő magántulajdonú, részben már beépített telkeket beépítésre szánt vegyes területbe kell besorolni – ez új beépítésre szánt terület – annak érdekében, hogy a már beépített telkek esetleges átépítése, továbbá a beépítetlen telkek beépítése jogszerűen megtörténhessen.

### IV. sz. tervezési terület

A tervezési terület határa: az 518-as hrsz-ú Remény utca, az 508-as hrsz-ú Napsugár utca, az 501-es hrsz-ú Szalai utca, a 3077/6 hrsz-ú Hunyadi János utca és az 582/3 hrsz-ú Eper utca. A tervezési feladat az 514 és az 517 hrsz-ú területeken a kereskedelmi szolgáltató terület megszüntetése és helyette zöldterület kijelölése annak érdekében, hogy a 3. sz. tervezési területen megszűnő zöldterület visszapótlása megtörténjen.

### **Előzmények:**

Battonya Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 90/2024. (VI.27.) számú képviselő-testületi határozatával döntött a tárgyi településrendezési eszközök módosításáról és egyben a tervezett beruházások területét azok megvalósítása érdekében Battonya Város Önkormányzata Képviselő-testülete kiemelt fejlesztési területté nyilvánította, valamint a 111/2024. (IX. 26.) számú képviselő-testületi határozatával a városi főépítész által készített feljegyzésben foglaltakat elfogadja.

Az **419. Kr. 68. § (1) bekezdés ba)** pontja alapján a településrendezési terv jelen módosítása egyszerűsített eljárással kerül lefolytatásra.

A településrendezési eszközök módosítása az országos településrendezési és építési követelményekről szóló **253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának alkalmazásával történik.**

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: SKVr.) szerinti a várható környezeti hatások jelentőségének eldöntésére irányuló eljárás során a környezet védelméért felelős szervek úgy nyilatkoztak, hogy környezeti értékelést nem szükséges készíteni.

Battonya Város Polgármestere 2024. november 8. napján az Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszeren (E-TÉR) megküldött 20609 E-TÉR azonosító számú kérelmével kezdeményezte a záró szakasz megindítását.

Battonya Város Önkormányzat Képviselő-testülete a településfejlesztési koncepció, az integrált településfejlesztési stratégia, a településrendezési eszközök, a településképi arculati kézikönyv és a településképi rendelet partnerségi egyeztetésének szabályairól szóló 20/2017. (IX.19.) önkormányzati rendelet szerinti partnerségi egyeztetés megtörtént. A településrendezési eszköz módosítás partnerségi véleményezési eljárása Battonya Város Önkormányzat Képviselő-testületének a 148/2024. (VI.27.) számú képviselő-testületi határozatával lezárult.

A partnerségi egyeztetés lezárásáról szóló képviselő-testületi határozatot a végső véleményezési szakasz kezdeményezésével együtt megküldték.

A 2024. november 21. napjára összehívott egyeztető tárgyalásra az **419. Kr. 68. § (2) bekezdés c) pontja** alapján meghívott érdekeltek – a tárgyalásról készített jegyzőkönyv szerint – észrevételt tettek.

A **419. Kr. 67. § (3) bekezdése** alapján záró szakmai vélemény akkor adható, ha a 66. § (8) bekezdésében és a 67. § (1) bekezdésben foglaltak teljesültek.

## Záró szakmai vélemény:

A végső szakmai véleményezésre megküldött iratanyag tartalma:

- A Tér és Terület Kft. (Torma Gyöngyi TT-1/04-0135/2006 vezető településtervező) által a „Battonya Város településrendezési eszközeinek módosítása” elnevezésű dokumentáció a következő munkarészekkel: képviselő-testületi döntések, környezeti vizsgálat eseti eldöntéséhez adott vélemények, főépítési feljegyzés a megalapozó munkarészekről, megalapozó vizsgálat és alátámasztó munkarész-leírás, műszaki tervek (helyszínrajz, a tervezett napelemek műszaki paramétereit tartalmazó leírás), helyi építési szabályzat módosító rendelete, egységes szerkezetű módosított szabályozási terv.

A településrendezési terv módosításának partnerségi és a véleményezésre jogosult szervezetekkel való egyeztetése a **419. Kr.** szerint megtörtént. A 2024. november 21. napján tartott tárgyaláson a tárgyalás időpontjáig megérkezett véleményezésre jogosult szervezet véleményében megfogalmazott észrevételek és megállapítások ismertetésre kerültek.

A tárgyalásról felvett BE/12/511-14/2024. ügyiratszámú jegyzőkönyvben, valamint a BE/12/511-15/2024. ügyiratszámú hiánypótlási felhívásban rögzítésre került a Békés Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda kiegészítést igénylő észrevétele.

A hiánypótlási felhívásnak Battonya Város Önkormányzata 2024.11.28. dátumon feltöltött javított dokumentáció feltöltésével az E-TÉR rendszerbe eleget tett, annak tartalma megfelel a BE/12/511-14/2024. ügyiratszámú jegyzőkönyvben, valamint a BE/12/511-15/2024. ügyiratszámú hiánypótlási felhívásban rögzített feltételeknek.

A tervdokumentáció tekintetében kifogás vagy véleménykülönbség nem maradt fenn,

**a módosítás jóváhagyása jogszerűen megtehető, a tárgyi dokumentáció elfogadása ellen kifogást nem emelek.**

**A záró szakmai vélemény 6 hónapig érvényes a 419.Kr. 67. § (10) bekezdése alapján.**

**Az eljárás lezárásával kapcsolatosan az alábbiakra kívánom a figyelmet felhívni:**

- A **419. Kr.** 67. § (9) bekezdése alapján az önkormányzat a településterv elfogadásáról a záró szakmai vélemény ismeretében dönt.
- A **419.Kr.** 72. § (1) bekezdése alapján a polgármester a rendezési tervet és a településképi rendeletet legkésőbb a hatálybalépése napján feltölti az E-TÉR felületre.

A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: **Méptv.**) **75. § (1) bekezdése** alapján a településtervet a területfejlesztési dokumentumokkal és a területrendezési tervekkel összhangban, az országos, általános településrendezési és építési követelmények figyelembevételével, a **Méptv.** felhatalmazása alapján kiadott kormányrendelet szerinti tartalommal és eljárásrendben és **országos digitális nyilvántartásra alkalmas módon** kell elkészíteni.

A **Méptv.** 72. § (1) bekezdés a) pontja és (2) bekezdése alapján a polgármester a rendezési tervet és annak módosítását, valamint a településképi **rendelet módosítását legkésőbb a hatálybalépése napján feltölti az E-TÉR felületre és az egységes normaszöveget mellékleteivel együtt legkésőbb a módosítás hatálybalépéséig fel kell tölteni az E-TÉR felületre.**

### **Egyéb tájékoztatás:**

Kérjük, hogy a megváltozott jogszabályi környezetre figyelemmel a településrendezési eszközök jóváhagyása, alkalmazása és későbbiekben történő módosítása során az alábbiakra legyenek figyelemmel:

A **Méptv. 88. § (5)** alapján:

A helyi építési szabályzatban – szabályozási vonalként megjelenő – szabályozási elem a szabályozási elem megvalósulásáig, de legfeljebb hét évig érvényes. A települési önkormányzatnak legalább hétévente felül kell vizsgálnia a szabályozási elemet, és annak hétévenként történő meghosszabbítására csak a közérdekű elrendelési indok fennállása esetében van lehetőség. Amennyiben a közérdekűség már nem áll fenn, a települési önkormányzatnak gondoskodnia kell a szabályozási vonalnak a helyi építési szabályzathoz, valamint az azzal összefüggő korlátozás vagy tilalom ingatlan-nyilvántartásból való törléséről, valamint a szabályozási elemhez kapcsolódó építési jogok és követelmények módosításáról. Így szükséges eljárni abban az esetben is, ha a közút – ide nem értve a gyorsforgalmi utat és a főutat – szélesítéshez szükséges területsáv külön helyrajzi számú ingatlanként már megjelent, azonban a kártalanításra még nem került sor és a közérdekűség már nem áll fenn.

Felhívom szíves figyelmét arra, hogy a jogalkotásról szóló **2010. évi CXXX. törvény** 2. § (4) bekezdés b) pontja értelmében az önkormányzat képviselő-testülete által alkotott rendeletnek illeszkednie kell a jogrendszer egységébe, ennél fogva az, más jogszabállyal nem lehet ellentétes.

Véleményemet az **Méptv. 55. § (2) bekezdés b) pontja** valamint a **főépítési tevékenységről szóló 190/2009. (IX.15.) Korm. rendelet** 2. § (1) bekezdés c) pontjában és 7. § h) pontjában kapott felhatalmazás alapján adtam ki.

Békéscsaba, „időbélyegző szerint”

Tisztelettel:

**Dr. Takács Árpád**  
főispán  
nevében és megbízásából:

**Gömöri Beatrix**  
állami főépítész

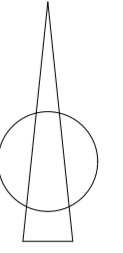
Erről értesül:

**Elektronikus úton E-TÉR rendszeren:**

1. Battonya Város Polgármestere 5830 Battonya, Fő utca 91.
2. Irattár

# BATTONYA

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV



### Jelmagyarázat:

- tervezési terület határa
- meglévő belterület határa
- tervezett belterület határa
- beépítésre szánt terület határa

### Beépítésre szánt területek:

- kisvárosias lakóterület (sz.m.: 1,2)
- kertvárosias lakóterület (sz.m.: 0,5)
- falusias lakóterület (sz.m.: 0,3)
- településközpont vegyes terület (sz.m.: 1,2)
- kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület (sz.m.: 1,0)
- ipari gazdasági terület (sz.m.: 1,0)
- Kmü különleges terület - mezőgazdasági üzemi terület
- különleges terület - állati hulladék gyűjtő
- különleges terület - gyermekfalvó
- különleges terület - temető
- különleges terület - szennyvíztisztító
- különleges terület - veszélyes hulladékkezelő telep
- különleges terület - külszíni bánya
- különleges terület - nyersanyag lelőhely

### Beépítésre nem szánt területek:

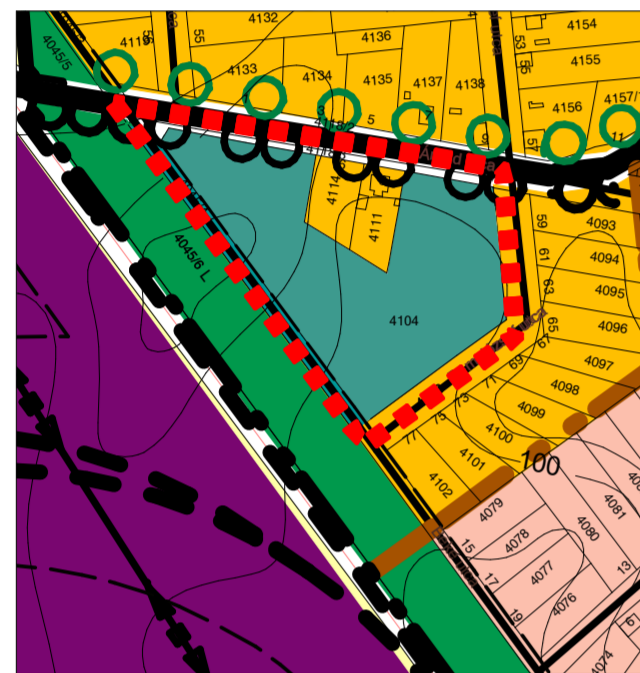
- különleges terület
- zöldterület
- korlátozott funkciójú mezőgazdasági terület
- általános mezőgazdasági terület
- kertés mezőgazdasági terület
- tanyaudvar felújítására, visszaállítására kijelölt mezőgazdasági terület
- erdőterület
- vízfolyások, vízfelületek

- tervezett országos főút
- országos mellékút
- tervezett országos mellékút
- gyűjtőút
- lakóút
- kiszolgáló út
- országos utak védőtávolsága
- kötélpályás közlekedési terület
- elektromos légvezeték
- földgázvezeték
- MOL vezeték
- kerékpárút

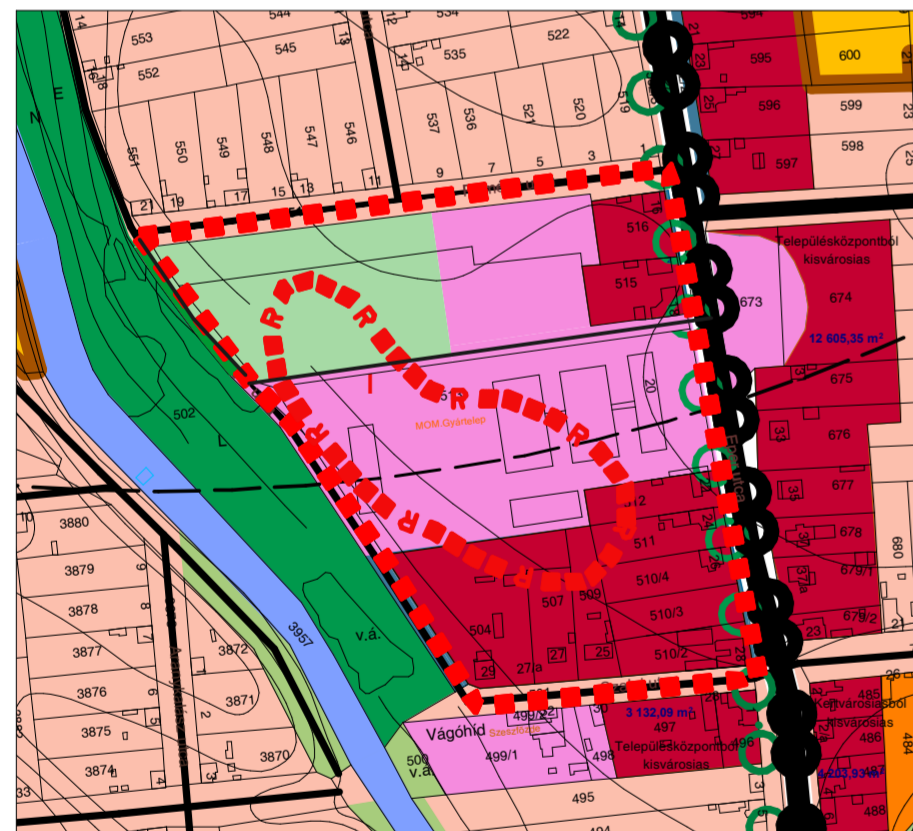


- műemlék
- KMNP törzsterülete - fokozottan védett terület - Kistompai löszpusztaréti
- ex lege védett terület - kunhalmok
- helyi jelentőségű természetvédelmi terület - Pécskai gyep
- helyi jelentőségű természetvédelmi terület - természeti emlék (tölgyfa)
- természeti emlékekben gazdag terület - természeti terület
- NATURA 2000 terület
- szerkezeti jelentőségű fasor
- belterületi szerkezeti jelentőségű fasor
- kunhalmok látványvédelmi övezete (100 m)
- komplex tájrehabilitációs terv készítése szükséges:
- védőtávolság
- közterületrendezési terv készitendő

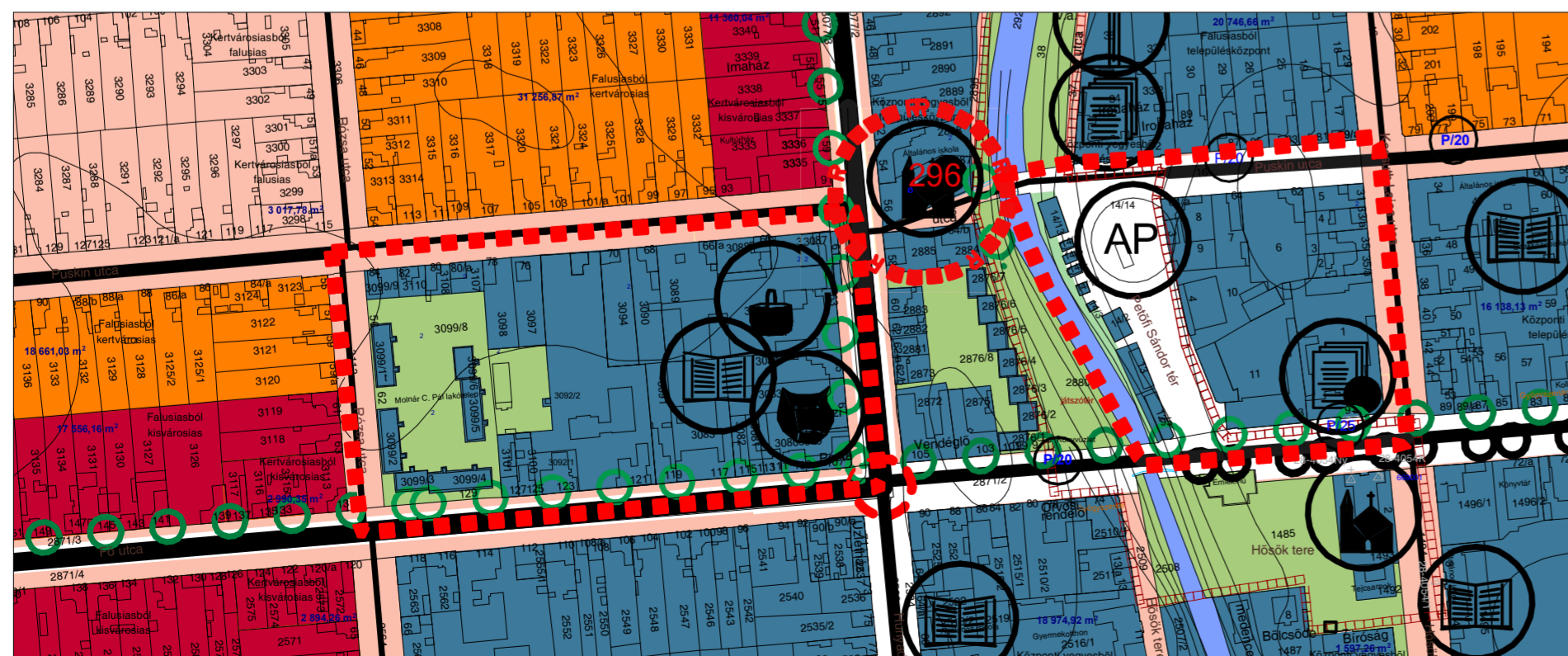
- igazgatási
- oktatási
- művelődési
- egyházi
- kereskedelmi
- sport
- egészségügyi
- temető
- buszpályaudvar
- hidroglóbusz
- közúti hid
- parkoló férőhelyek számával
- körforgalmi csomópont
- kötélpályás közlekedési terület



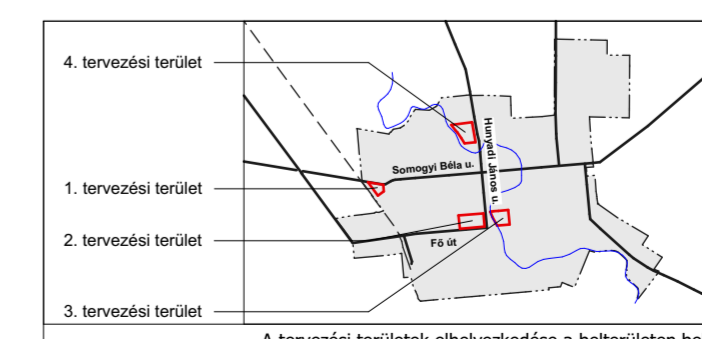
1. tervezési terület



4. tervezési terület



2-3. tervezési terület



A tervezési területek elhelyezkedése a belterületen belül

**Tér és Terület Kft.**

Munka megnevezése:  
**BATTONYA**  
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDÓSÍTÁS

Rajz megnevezése:  
Településszerkezeti terv - módosított

Vezető tervező:  
Torma Gyöngyi  
TT-1/04-0135/2006  
vezető tervező

CAD Fekeltőzős:  
Benkő Lajos  
településmérnök

Rajz méretarány:  
M=1:4000

Dátum:  
2024. 11. 06.

Rajzszám:  
T-1m