

ELŐTERJESZTÉS

Szarvas Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2023. június 22. ülésére

Tárgy: ZBA Kft. gépjárművárákózó-hely építése

Tisztelt Képviselő-testület!

A PTF Ingatlan Kft. Szarvas Center elnevezésű kereskedelmi központtá szeretné átalakítani a volt Vasfémipari Zrt. műhely épülettömbjét. Az üzletekhez az OTÉK által előírt 171 db parkolót részben saját területen, részben pedig önkormányzati területen szeretné kialakítani. 107 db gépjárművárákózó-helyet és 30 db kerékpártárolót tud elhelyezni magáningatlanon. 64 db gépjárművárákózó-helyet közterületen építené meg.

Az INTENT Mérnöki Kft. a közterületi várákózóhelyeket az alábbiak szerint helyezte el:

- 53 db-ot a Kossuth utca volt vasipari ingatlan előtti szakaszon (Hunyadi utcától a Dózsa Gy. utca irányába);
- 5 db-ot a Kossuth utca 86. és 88. szám alatti ingatlanok előtti közterületen (megvásárlásra kerültek az ingatlanok a Kft. által várákózóhelyek kialakítása céljából);
- 6 db a Hunyadi utca volt vasipari épülete előtti közterületen (jelenleg rakodási területtel jelölt burkolt felület).

A várákózóhelyek a zöldfelületi lefedettség megtartása végett gyepráccsal kerülnének kialakításra, a fenntartható csapadékvíz gazdálkodásnak való megfelelés végett vízáteresztő anyagból.

A várákózóhelyek megépítéséhez szükséges az Önkormányzat tulajdonosi hozzájárulása, melyet a megállapodás formájában előkészít Hivatalunk, annak jóváhagyását kérjük a T. Képviselő-testülettől. Kérjük a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására és a döntés meghozatalára.

Határozati javaslat:

Szarvas Város Önkormányzatának Képviselő-testülete elvi hozzájárulását adja ahhoz, hogy a PTF Ingatlan Kft. (2049 Diósd, Katicabogár u. 33. – képviseli Balla Zoltán ügyvezető) az általa működtetni tervezett kereskedelmi centrum kialakítása érdekében előírt 64 db gépjárművárákózó-helyet saját költségén a Szarvas, belterület 2418 és 2425 hrsz. alatti ingatlanokon megvalósítsa. A Képviselő-testület megbízza a polgármestert és a címzetes főjegyzőt a várákózóhelyek megépítése és tulajdonjogának rendezése tárgyában kötendő megállapodás előkészítésével.

Határidő: 2023. 07. 31.


**Felelős: Babák Mihály polgármester
Dr. Melis János címzetes főjegyző
Horváthné dr. Kepenyés Edit aljegyző
Jambrik Ramola osztályvezető
dr. Kepenyés Réka hatósági ügyintéző**

Szarvas, 2022. június 13.


Dr. Melis János
címzetes főjegyző

Az előterjesztést készítette:

Dr. Kepenyés Réka hatósági ügyintéző
Tóts Sándor vagyonigazgató


Dr. Kepenyés Réka



TESTÜLET ELÉ TERJESZTHETŐ!

2023 JÚN 16. 

Polgármesteri Hivatal Szarvas	
Érkezett:	12292
Dátum:	2023 MÁJ 25.

2023 MÁJ 24.

Net: Dó Kerepeze Ke'Es
 70% Kérdés megúj
 Kedvező, valószínűleg
 Községi Testület elé
 kerül

Mihály Babák - parkolokhoz onkormányzati terület

Feladó: Zoltan Balla <zbaingatlan@gmail.com>
Címzett: Mihály Babák <polgarmester@szarvas.eu>
Dátum: 2023. 05. 24. 11:37
Tárgy: parkolokhoz onkormányzati terület
Melléletek: SzarvasCenter_parkolok_V05_munkaközi.pdf; SzarvasCenterOnkormányzati területre eso parkolok20230524.pdf

Tisztelt Polgármester Úr!

Előzetes egyeztetéseinknek megfelelően ezúton küldöm kérelmünket a régi VASIPARI "E" épületében kialakításra kerülő SZarvasCenter bevásárlóközpont azon parkolóinak területigényével kapcsolatban, amik a saját területünkön megépítendő parkolókon túl szükségesek a lakosság kényelmes ellátásához.

Terveink szerint 180 db személygépkocsinak lesz lehetősége parkolásra. Ebből **107-t a saját területünkön** tudunk elhelyezni a **30 db kerékpártárolóval** egyetemben. **73 db-t** (területigény 912,5 m² - ld rajz) pedig az **önkormányzat területén** szeretnénk megvalósítani a következő megosztásban:

- 53 db a Kossuth utca (Dózsa György, Hunyadi János közötti szakaszán) DÉLI oldalán az ingatlanunk előtt zöld területen
- 14 db a Kossuth utca (Dózsa György, Hunyadi János közötti szakaszán) ÉSZAKI oldalán (a Kossuth 84 és Kossuth 88 tulajdonosaival az egyeztetés folyamatban, a Kossuth 86 hozzánk tartozik)
- 6 db a Hunyadi János utcán az ingatlanunk előtti területen

Javaslatunk szerint az önkormányzat biztosítaná a fentiekben körülírt 73 parkolóhoz a szükséges területet, mi azt megépítenénk, s azt követően átadnánk a városnak.

A közterületi parkolók az eredeti egyeztetésnek megfelelően gyeprácsos kialakítással készülnek, a zöldfelület megtartása végett.

Ezzel egyetemben kérnénk, hogy a Kossuth utcában található elavult OPUSZTITÁSZos elosztó szekrény új, modern transzformátorállomásra történő cseréjével kapcsolatban az előzetes állásfoglalásukat kiadni szíveskedjenek, mert a trafóállomás elhelyezésének és ezzel együtt az üzletház idei nyitásának ez elengedhetetlen feltétele.

Amennyiben további információkra lenne szükség, állok rendelkezésre!

Előre is köszönöm megtisztelő közbenjárásodat!

Maradok tisztelettel:

Balla Zoltán
 ZBA Ingatlan Kft.
 +36205689187
 email: zbaingatlan@gmail.com

Szarvas Város Polgármesteri Hivatala Központi Iktató	
Érkezett:	2023.05.25.
Szám:	Melléklet: <i>100</i>
4823-8 2023	Előadó: <i>du. ka</i>

Mihály Babák - Re: tájékoztatás

Feladó: Zoltan Balla <zbaingatlan@gmail.com>
Címzett: Mihály Babák <polgarmester@szarvas.eu>
Dátum: 2023. 05. 24. 11:47
Tárgy: Re: tájékoztatás

Tisztelt Polgármester Úr!

Az előző levelém készítése közben érkezett az értesítő levele.
A Kossuth Lajos utca Északi oldalán a tervezett 14 db parkolóból igazából a parkolószámításban 5 db-ra van szükség, mivel összesen 171 db parkolót kell kialakítanunk és nem 180-t. EZ az 5 db pont a saját telkünk előtti területen kialakítható. Ez beleférhet a koncepcióba?
Köszönöm!
Maradok tisztelettel:

Balla Zoltán
ZBA Ingatlan Kft.
[+36205689187](tel:+36205689187)
email: zbaingatlan@gmail.com

Mihály Babák <polgarmester@szarvas.eu> ezt írta (időpont: 2023. máj. 24., Sze, 11:16):

2023 JÚN - 6.

Ut: - előzetes
 D. Kerepesi Kétsz.
 László D. Kerepesi Edzői

Mihály Babák - rendmod

Feladó: Zoltan Balla <zbaingatlan@gmail.com>
Címzett: Mihály Babák <polgarmester@szarvas.eu>
Dátum: 2023. 06. 06. 14:52
Tárgy: rendmod
Melléletek: JÓVAHAGYOTT_Rendeletetésmódosítás_Szarvas_aláírt20230606.pdf

Polgármesteri Hivatal Szarvas	
Érkeztetés:	13950
Dátum:	2023 JÚN 07.

Kedves Polgármester Úr!

Ezúton szeretnék tájékoztatni, hogy a rendeltetés módosítási kérelmünket jóváhagyták!
 Köszönöm a támogatást!
 Maradok tisztelettel:

Balla Zoltán
 ZBA Ingatlan Kft.
 +36205689187
 email: zbaingatlan@gmail.com

Szarvas Város Polgármesteri Hivatala Központi Iktató	
Érkezett:	2023.06.07.
Szám:	Melléklet: 1 db.
14823-9/2023	Előadó: dr. K. A.



2023 JÚN - 6.
VOLT VÁRIPAN ÉPÍTÉSI
RÉSZLET

BÉKÉS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: BE/10/518-9/2022 Tárgy: a Szarvas, Szabadság út 64-66. szám
alatti, 2421 hrsz.-ú telken fennálló
Ügyintéző: Hegedűs Katalin épületből kereskedelmi épület
Telefon: 66/795-632 kialakításának rendeltetésmódosítási
engedélye

Melléklet: -

HATÁROZAT

A Békés Vármegyei Kormányhivatal (a továbbiakban: rendeltetésmódosítási hatóság) előtt közigazgatási hatósági ügyben megindult rendeltetésmódosítási eljárásban a PTF Ingatlan Kft. (székhelye: 2049 Diósd, Katicabogár utca 33.) mint ügyfél (a továbbiakban: Kérelmező) kérelmére a Szarvas, Szabadság út 64-66. szám alatti, 2421 hrsz.-ú telken – a 2421/E/1 hrsz.-ú albetét szerinti ingatlanon – fennálló épület építési engedélyhez nem kötött átalakításával „Szarvas Center” megnevezésű kereskedelmi központban négy üzlet rendeltetési egység kialakítását engedélyezem.

A rendeltetésmódosítási eljárásban kérelmezett kereskedelmi üzletek főbb jellemzői:

- A tervezéssel érintett épület a Szarvas 2421 helyrajzi számú telken, a 2421/E/1 hrsz.-ú albetét szerinti ingatlanon, a kérelem mellékleteként benyújtott dokumentáció É-1 helyszínrajzán „E” jellel ábrázolt fennálló „E” jelű épület.
- A fennálló épületben tervezett kereskedelmi rendeltetési egységek:
 - DM megnevezésű üzlet rendeltetési egység, amelynek a tervezett eladótere 495,28 m², tervezett összesített hasznos alapterülete: 629,52 m²;
 - Sinsay megnevezésű üzlet rendeltetési egység, amelynek a tervezett eladótere 700,44 m², tervezett összesített hasznos alapterülete: 831,90 m²;
 - KIK megnevezésű üzlet rendeltetési egység, amelynek a tervezett eladótere 409,16 m², tervezett összesített hasznos alapterülete: 454,98 m²;
 - JYSK megnevezésű üzlet rendeltetési egység, amelynek a tervezett eladótere 953,89 m², tervezett összesített hasznos alapterülete: 1354,56 m²;
- A kereskedelmi rendeltetési egységek összesített hasznos alapterület: 3270,96 m².
- A tervezett átalakítás nem jár az épület térfogatának növekedésével.
- A tervezett homlokzati átalakítás és belső átalakítás a hatályos jogszabályi rendelkezések szerint nem építési engedély köteles.

Tájékoztatom a Kérelmezőt, hogy:

- a jelen rendeltetésmódosítási engedély nem zárja ki a tűzvédelmi hatóságnak, az egészségügyi államigazgatási szervnek, a katasztrófavédelmi hatóságnak és a környezetvédelmi hatóságnak a rájuk vonatkozó jogszabályok alapján a jelen építménnyel kapcsolatosan esetlegesen külön lefolytatható hatósági eljárását;
- a rendeltetésmódosítási hatósági engedély nem mentesít az egyéb jogszabályokban előírt engedélyek, hozzájárulások megszerzésének kötelezettsége alól;

Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály

5600 Békéscsaba, Derkovits sor 2. Pf.: 389. Telefon: (+36-66) 795-631

E-mail: bekes.epitesugy@bekes.gov.hu; Honlap: www.kormanyhivatal.hu/hu/bekes

KÉR azonosító: KHIV BEK ÉÖF, Hivatali kapu: JH04BCSEOH, KRID: 413940919

Ügyintézés helye: Építésügyi Osztály 1., címe: 5600 Békéscsaba, Derkovits sor 2.

BE/10/518-9/2023

- a rendeltetésmódosítási hatóság a végleges rendeltetésmódosítási engedélyt a véglegessé válás időpontjának tudomásra jutásától számított három napon belül a kérelmezőnek a kapcsolattartás módjára megjelölt rendelkezésének megfelelően megküldi;
- ha a rendeltetésmódosítási engedéllyel kialakított kereskedelmi építmény ismételt átalakítására kerül sor, újabb rendeltetésmódosítási engedély iránti kérelmet kell benyújtania;
- amennyiben a rendeltetésmódosítási hatóság engedélye nélkül kerül sor a kereskedelmi rendeltetésű épület ismételt átalakítására, a rendeltetésmódosítási hatóság megtiltja a kereskedelmi rendeltetésű használatát, és legfeljebb az eljárási bírság legmagasabb összegének megfelelő bírsággal sújtja azt, akinek a rendeltetésmódosítási engedély iránti kérelmet be kellett volna nyújtania.

Az eljárásban szakkérdésben közreműködő hatóság a Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal vezetője a rendeltetésmódosításhoz feltétel nélkül járult hozzá.

Eljárási költséget nem állapítottam meg a Kérelmező terhére.

E határozat a közléssel végleges. A döntés ellen a Szegedi Törvényszékhez (6726 Szeged, Fő fasor 16-20.) címzett keresetlevelet a **Békés Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztályához (Békéscsaba, Derkovits sor 2. Pf.: 389, Hivatali kapu: JH04BCSEOH KRID: 413940919)** e határozat közlésétől számított 15 napon belül lehet benyújtani. A keresetlevelet jogsértésre történő hivatkozással kell előterjeszteni. A pert a Békés Vármegyei Kormányhivatal ellen kell megindítani. A perben a jogi képviselőt kötelező. A keresetlevél benyújtásának a közigazgatási cselekmény hatályosulására, azaz a döntés végrehajtására halasztó hatálya nincs, de a keresetlevélben azonnali jogvédelem – ennek keretében a halasztó hatály elrendelése – kérhető. A közigazgatási per illetéke 30.000.- Ft., melyre vonatkozóan a felperest illetékfeljegyzési jog illeti meg. A felperes a keresetlevélben tárgyalás tartását kérheti. Ha egyik fél sem kérte tárgyalás tartását és azt a bíróság sem tartja szükségesnek, a bíróság az ügy érdemében tárgyaláson kívül határoz.

A jogi képviselővel eljáró fél, valamint az ügyfélként eljáró gazdálkodó szervezet, állam, önkormányzat, költségvetési szerv az űrlapbenyújtás támogatási szolgáltatás (IKR rendszer használata, elérhető az e-kormányablak.kh.gov.hu oldalon) igénybevételével köteles benyújtani a keresetlevelet a hatóság hivatali kapujára. A természetes személy fél, valamint az elektronikus kapcsolattartásra nem kötelezett fél keresetlevelét papír alapon, a www.birosag.hu oldalról letölthető nyomtatványon is előterjesztheti.

A bíróság a keresetet elutasítja, ha az alaptalan, a felperes jogának vagy jogos érdekének közvetlen sérelme nem állapítható meg, vagy olyan eljárási szabályszegés történt, amelynek az ügy érdemi elbírálására lényeges kihatása nem volt. Ha a bíróság a jogsértést a keresetlevél alapján vagy hivatalból megállapítja, akkor a közigazgatási cselekményt megsemmisíti, hatályon kívül helyezi, illetve az általános hatályú rendelkezésnek az ügyben való alkalmazását kizárja, illetve szükség esetén a közigazgatási cselekmény megsemmisítése, hatályon kívül helyezése, illetve az általános hatályú rendelkezés ügyben való alkalmazásának kizárása mellett a közigazgatási szervet új eljárásra kötelezi.

INDOKOLÁS

2023. március 21. napján a Kérelmező Mór Gusztáv (4400 Nyíregyháza, Bencs László utca 26.) meghatalmazott kérelmére építési engedélyhez nem kötött átalakításra vonatkozó rendeltetésmódosítási engedély iránt kérelmet nyújtott be a Békés Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztályához (a továbbiakban: rendeltetésmódosítási hatóság). A kérelem a Szarvas, Szabadság út 64-66. szám alatti, 2421 hrsz.-ú telken fennálló épületben „Szarvas Center” megnevezésű kereskedelmi központban négy üzlet – DM, Sinsay, KIK, JYSK megnevezésű üzlet – rendeltetési egység kialakítására vonatkozott.

BE/10/518-9/2023

A rendeltetésmódosítási eljárást az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 57/F. §-a és a rendeltetésmódosítási eljárás során alkalmazandó részletes szabályokról szóló 143/2018. (VIII. 13.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 143. Kr.) alapján, továbbá az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) vonatkozó rendelkezési alapján folytattam le.

A rendeltetésmódosítási engedély iránti kérelem elbírálása során – a benyújtott dokumentáció alapján és a 2023. június 2. napján tartott helyszíni szemle során – meggyőződtem arról, hogy:

- a 143. Kr. 1. § (1) bekezdés a) pontja alapján a tárgyi épület átalakításához rendeltetésmódosítási engedély szükséges, mivel egy olyan épület építési engedélyhez nem kötött átalakítása történik kereskedelmi rendeltetéssé, amely jelenleg nem kereskedelmi rendeltetésű épület és a kialakításra kerülő mind a négy rendeltetési egységének a bruttó alapterülete meghaladja a 400 m²-t,
- a kérelem és melléklete megfelel az Étv. és a 143. Kr. előírásainak;
- az eljárásban szakkérdésben közreműködő Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal kereskedelmi építmény 400 m²-nél nagyobb bruttó alapterületű kereskedelmi építmény átalakításához hozzájárult;
- a kérelem mellékleteként benyújtott meglévő állapotot rögzítő építészeti-műszaki dokumentáció tartalma a valóságnak megfelel;
- az érintett építményben a rendeltetésmódosítási engedélyhez kötött tevékenységet a helyszíni szemle időpontjáig nem kezdték meg;
- az engedély kiadásának feltételei fennállnak.

Az eljárásban részt vevő Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal vezetőjének 2023.május 23. napján kelt, HB/11-HAT/00649-8/2023. ügyiratszámú nyilatkozata:

„A PTF Ingatlan Kft. (székhely: 2049 Diósd, Katicabogár utca 33.) kérelmező a Szarvas, 2421 helyrajzi számú ingatlanon található - korábban ipari üzemként működő - létesítmény „Szarvas Center” megnevezésű 400 m²-nél nagyobb bruttó alapterületű bevásárlóközponttá átalakítására vonatkozóan rendeltetésmódosítási engedély iránti kérelmet nyújtott be a Békés Vármegyei Kormányhivatalhoz. A hatóság, figyelemmel az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 57/F. §-ára, megkereste a Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivalt (a továbbiakban: kormányhivatal) szakkérdés vizsgálata céljából.

A kormányhivatal a rendelkezésre álló dokumentumok alapján megállapította, hogy az Étv. 57/C. § (3) bekezdésére figyelemmel a kereskedelmi létesítmény átalakítása nem okoz olyan hátrányos következményeket, amelyek aránytalanul meghaladják a kereskedelmi építmény létesítésétől várható előnyöket, a tervezett a kereskedelmi építménynek a létesítés helye szerinti településre és annak vonzáskörzetére gyakorolt környezeti, infrastrukturális, településrendezési, valamint településfejlesztési közvetlen és közvetett hatása összességében kedvező.

A 400 m²-nél nagyobb bruttó alapterületű kereskedelmi építményekre vonatkozó előzetes szakhatósági állásfoglalás kiadása iránti kérelem tartalmi követelményeinek az eljárásban közreműködő Bizottság működésének egyes szabályairól szóló 5/2015. (I. 29.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 3. § (1) bekezdése alapján a kormányhivatal a szakkérdésben tett nyilatkozatot akkor adja meg, ha a kereskedelmi építménynek a létesítés helye szerinti településre és annak vonzáskörzetére gyakorolt

- a) környezeti,
- b) infrastrukturális,
- c) településrendezési, valamint
- d) településfejlesztési

közvetlen és közvetett hatása összességében kedvező.

A Korm. rendelet 3. § (2) bekezdése szerint a Kormányhivatal az (1) bekezdés szerinti követelményeknek való megfelelést az Étv. 57/D. §-ban meghatározott Bizottság (a továbbiakban: Bizottság) véleményének mérlegelésével állapítja meg.

A kormányhivatal a műszaki leírás, a kérelem, a főépítési állásfoglalás, a polgármesteri nyilatkozat valamint a csatolt alaprajzok, helyszínrajzok és homlokzatok alapján a következőket állapította meg:

A beruházás során a Szarvas város délkeleti részén, Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen található üzemépület kereskedelmi létesítménnyé alakítása és felújítása tervezett. A tervezett üzletház egy korábban környezetszennyező nagy ipari ingatlan területén, meglévő épület átalakításával valósul meg, ezáltal a területen új építés nem történik, a meglévő épület lesz hasznosítva. Az épületben a klasszikus üzletház kialakításának megfelelően különböző alapterületű lakberendezést és lakásfelszerelést (JYSK: nettó 1354,56 m²), ruházatot és lakásfelszerelést (KIK: nettó 454,98 m²) (Sinsay: nettó 831,90 m²), háztartási vegyiárukat és kozmetikai termékeket (dm: nettó 629,52 m²) árusító üzleteket és az üzletekhez kapcsolódó raktárakat, szociális helyiségeket, irodákat alakítanak ki. A telekingatlan teljes területe 2 ha 1081 m², az ingatlan beépítettsége nem változna, mivel a beépítettséget érintő építési munka nem történne. A zöldterületi fedettség a jelenlegihez képest viszont javulna, mivel az épület felújítása során több helyen a beton burkolat fel lesz törve és zöldfelületek lesznek kialakítva. A rendeltetészerű, napi használat során a környezetre vagy a használókra, vásárlókra veszélyes vagy szennyező anyagok nem fognak keletkezni, a terület teherbíró képességét nem rontják, a korábbi üzemi jellegű működéshez képest jelentős javulás várható. A kereskedelmi létesítmény területén 169 db parkolóhely kialakítása tervezett, melyek közül 4 db mozgásukban korlátozottak részére fenntartott parkolóként funkcionálna. A tervezett beruházás belső átalakítás részeként valósulna meg, melyre tekintettel nem minősül bama-, illetve zöldmezős beruházásnak, illetve nem érint védett természeti értéket, Natura 2000 területet. Az üzletház normál működése során jellemzően kommunális hulladék, valamint papír- és műanyag csomagolási hulladék keletkezne. A kommunális hulladékok tárolására 1 db műanyag konténer lenne elhelyezve, amelyek térfogata 1.100 l. Heti egy alkalommal történő hulladékszállítást figyelembe véve a keletkező kommunális hulladék mennyisége éves szinten kb. 50 m³ lenne. A papír és a műanyag csomagolási hulladékok tárolása külön konténerben történne szelektíven, továbbá a papírkartonok és csomagolási anyagok kedvezőbb tárolása érdekében tömörítő berendezés is működne. A szelektíven gyűjtött hulladékok tárolására 1 db papír és 1 db műanyag hulladéktároló konténer lenne használatban. A keletkező csomagolási hulladékok mennyisége éves szinten kb. 20 m³ papír és kb. 8-10 m³ műanyag lenne. Az újrahasznosítható csomagolási hulladékok hulladékkezelő telepre történő beszállítása és leadása dokumentálásra kerülne. A tervezett beruházással érintett ingatlan a 44. sz. Kecskemét – Békéscsaba - Gyula elsőrendű főútvonal bal oldalán található. Az érintett út 10.494 jármű/nap, valamint 1.372 nehéz tehergépjármű/nap átlagos napi forgalmat bonyolít. A közvetlen elérhetőséget biztosító 44. számú főúton kívül a Kossuth utca, a Hunyadi János utca, valamint a Dózsa György utca érintettek még a kereskedelmi létesítmény megfelelő megközelíthetősége szempontjából, melyek - Magyar Közút Nonprofit Zrt. által készített - közúti keresztmetszeti forgalomszámlálási adataira tekintettel 7236 j/nap; 5906 j/ó összes forgalmat bonyolítanak, melyből 3676 j/nap személygépkocsi, 1056 j/nap kistehergépkocsi, 108 j/nap (egyres) és 6 j/nap (csuklós) autóbusz, 89 j/nap közepesen nehéz-, 88 j/nap nehéz-, 102 j/nap pótkocsis-, 669 j/nap nyerges, és 1 j/nap speciális tehergépkocsi, 103 j/nap motorkerékpár, 5j/nap kerékpár, 3 j/nap lassú jármű. A megközelítést biztosító közutak 33%-os kihasználtságúak jelen állapot szerint, következésképpen a megnövekedett forgalom viszonylatában kapacitástartalékkal rendelkeznek. A rendeltetésváltás során a meglévő közúti kapcsolatok, az épületek megközelítése nem fog változni, viszont a tervezett rendeltetésváltással érintett épület megközelítésére új útsatlakozás készülne a Kossuth Lajos utca felől, valamint az ingatlanon belül körforgalom kialakítása tervezett. A dm, a Sinsay, valamint a KIK üzlet árufeltöltése heti egyszer, a JYSK üzleté heti kétszer történne nehéz tehergépjármű segítségével. A Sinsay üzlet áruellátását heti egy nyerges szerelvény biztosítaná. A megnövekedett forgalom (362 E/nap) miatti kapacitás kihasználtság 5%-al növekszik meg, ami szinte érzékelhetetlen környezetterhelés növekedést jelent. A minimális mértékű zaj-, rezgés és levegőszennyezés mérséklése érdekében az ingatlanon belül a parkolóban az OTÉK előírásaink megfelelően nagy lombkoronát növelő, forgalomálló fák lesznek telepítve. A forgalom miatti por- és zajszennyezést szinte teljes mértékben megszüntik majd a telepített növények. Az üzlet építéskor a parkolók és a belső út tervezése során a fordulási ívek és a belső utak kialakítása az Útgyi Előírásoknak megfelelően valósulnának meg, valamint a közlekedési területen belüli 5 km/óra sebességhatár bevezetése

szintén jelentősen csökkenti majd a zaj-, és levegőszennyezést. A rakodási terület az épület mögött lesz kialakítva, így a zajterhelés jelentős csökkenése várható. A beruházással érintett ingatlantól kb. 300 m-re található a szarvasi autóbusz pályaudvar, így a kereskedelmi létesítmény közösségi közlekedési eszközzel történő megközelítése megfelelően biztosított. A tervezett üzlet megközelítése kerékpárúton közvetlenül biztosított, mivel az épület előtti Szabadság úton a forgalomtól zöldterülettel elválasztva, a kereszteződésekben jól látható átvezetéssel készült a kerékpárút. Mivel a kerékpárút a Szabadság út jobb oldalán vezet, az átjárás céljából a Dózsa Gy. és a Hunyadi J. utcai kereszteződésekben gyalogos átkelőhely készült. Az üzletházzal határolt területen a kerékpáros közlekedés lehetősége biztosított a 44. számú országos közút túlóldalán található kiépített kerékpárúton. A kereskedelmi létesítmény udvarán 30 db kerékpár elhelyezésére lenne lehetőség. A tervezett beruházás megvalósulása következtében a közutak felújítása, fejlesztése nem tervezett. A tervezett üzletház kialakításával a terület állapotában érdemi változás nem lenne várható, mivel a beruházás az ingatlan kis részét érinti, amely eredetileg is fejlesztési terület számára volt fenntartva. Az oldalfalak RAL 9002 tört fehér színű LINDAB PIR töltetű szendvicspanellel fedettek lennének, míg a tetők fedése antracit színű LINDAB szendvicspanellel történne. A bádogos szerkezetek horganyzott acélból készülnének, míg az új homlokzati nyílászárók fehér színű műanyag szerkezetek lennének. A homlokzati alsó lábazati része dörzsölt lábazatvakolattal kerülne ellátásra sötétszürke színben. A csatolt főépítészai állásfoglalás, valamint a polgármesteri nyilatkozat egymással összhangban – a város érdekeit szem előtt tartva – a tervezett beruházást támogatja.

Az Étv. 57/D. § (1) bekezdése értelmében a szakkérdés vizsgálata során a Kormányhivatal beszerzi a fenntarthatósági szempontok érvényesítéséért, a rozsdáövezeti akcióterületekkel kapcsolatos ügyekért, az ingatlan-nyilvántartásért, a kereskedelemért, a területfejlesztésért, a környezetvédelemért, az építésügyi szabályozásért és építéshatósági ügyekért felelős miniszterek képviselőinek részvételével működő bizottság (a továbbiakban: Bizottság) véleményét. A Kormányhivatal a szakkérdés vizsgálata során mérlegeli a Bizottságtól beszerzett véleményt.

A Bizottság a 2023. május 22-én kelt FPF/98 (2023) számú Bizottsági véleményében akként nyilatkozott, hogy a tervezett beruházást támogatja.

A kormányhivatal előnyként értékelte, hogy a beruházás megvalósulása következtében minimális (kb. 5%-os) gépjárműforgalom növekedés várható, a zöldfelületek növelésével a terület teherbíró képessége javulásának előidézését célzó, valamint a zaj-, és levegőszennyezés csökkentése érdekében tett intézkedéseket.

A kormányhivatal hátrányos következményként értékelte a zajterhelésnek és a levegő szennyezettségének a kivitelezéssel járó időleges emelkedését.

A becsatolt dokumentumok alapján, a Bizottság véleményének mérlegelése mellett megállapítható, hogy a kérelemben megjelölt kereskedelmi építménynek a létesítés helye szerinti településre és annak vonzáskörzetére gyakorolt környezeti, közlekedési, településrendezési és településfejlesztési hatása összességében kedvező."

Megállapítottam a fentiek alapján, hogy a kérelem, valamint az épületben a négy üzlet kialakítása, azaz rendeltetésmódosítása megfelel az Étv. vonatkozó rendelkezéseinek és a 143. Kr. előírt követelményeknek, ezért az épületben a rendelkező részben meghatározott négy üzlet rendeltetésmódosítását engedélyeztem.

Az ügyféli kört az Ákr. 10. §-a alapján állapítottam meg, amely alapján az ügyfélnek a kérelmezőt, továbbá az érintett társasházi telken a társtulajdonosokat tekintetem, mivel jogukat és jogos érdekeiket a rendeltetésmódosítás közvetlenül érinti.

A 143. Kr. 6. § (2) bekezdése alapján a határozatot megküldöm az érintett ügyfélnek, az Étv. 57/D. § (1) bekezdésében meghatározott bizottságnak, a tűzvédelmi hatóságnak, a népegészségügyi államigazgatási szervnek, a katasztrófavédelmi hatóságnak és a környezetvédelmi hatóságnak, továbbá az eljárásban részt vevő szakkérdést vizsgáló hatóságnak.

BE/10/518-9/2023

A határozat rendelkező részében ismertetett tájékoztatást a 143. Kr. 6. § (3) és (4) bekezdése és a 7. §-a, valamint az Étv. 57/F. § (3) bekezdése alapján adtam.

Az illetékről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) szerint a közigazgatási hatósági eljárás illetékmentes.

A határozat ellen a jogorvoslat lehetőségéről, benyújtásának helyéről és határidejéről, valamint a bírósági eljárásról való tájékoztatás az Ákr. 112. § (1) bekezdésén, 113. § (1) bekezdés a) pontján, 114. § (1) bekezdésén, valamint a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (továbbiakban: Kp.) 12. § (1) bekezdésén, 13. § (1) bekezdés a) pontján, 39. § (1) bekezdésén, 50. § (1) bekezdésén, 77. § (1)-(2) bekezdésén, 88-89. §-án, a bíróságok elnevezéséről, székhelyéről és illetékességi területének meghatározásáról szóló 2010. évi CLXXXIV. törvény 3/A.§-án, illetve 4. melléklet 7. pontján alapul. A keresetlevél elektronikus benyújtására vonatkozó tájékoztatást a Kp. 28. § (1) és 29. § (1) bekezdése, a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény 605. § és 608. §, az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló 2015. évi CCXXII. törvény (E-ügyintézési tv.) 8. és 9. § alapján nyújtottam.

A határozat elleni közigazgatási per illetékének a mértéke az Itv. 45/A. § (1) bekezdésén, az illetékfeljegyzési jog az Itv. 62. § (1) bekezdés h) pontján alapul.

A határozat a 143. Kr. 6. §-án alapul, megfelelően az Ákr. 81. § (1) bekezdésben foglalt tartalmi követelményeknek.

Az eljárást az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 57/F. § (1) bekezdése szerint rendeltetismódosítási hatóságként a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése, valamint a 143. Kr. 2. § (1) bekezdése alapján folytattam le.

Kelt: Békéscsaba, "az időbélyegző szerint"

Dr. Takács Árpád

főispán

nevében és megbízásából:

Czeglédi Sándor

főosztályvezető

BE/10/518-9/2023

Erről értesül:

Meghatalmazott:

1. Móré Gusztáv meghatalmazott (4400 Nyíregyháza, Bencs László utca 26.) elektronikus úton, ügyfélkapun

Kérelmező tájékoztatásul:

2. PTF Ingatlan Kft. (székhelye: 2049 Diósd, Katicabogár utca 33.), elektronikus úton, KRID: 26645223

Ügyfelek elektronikus úton:

3. COOL4U Klímatechnikai Kereskedelmi Kft. (540 Szarvas, Szabadság út 14.) 2124/A/1 2124/F/1 hrsz.-ú társasházi albetét szerint társtulajdonosként, KRID: 12605231
4. FORDEX 99 Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. (1052 Budapest, Deák Ferenc tér 3. II.emelet), a Szarvas 2124/A/1, 2124/B/1, 2124/C/1, 2124/D/1, 2124/F/1, 2124/G/1 hrsz.-ú társasházi albetét szerint társtulajdonosként, KRID: 13456504

Az eljárásban részt vevő szakkérdést vizsgáló hatóság:

5. Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály elektronikus úton KRID: 420315322

Az eljárásban részt vevő bizottság:

6. Miniszterelnökség, Közigazgatási Államtitkárság „Az egyes kereskedelmi építmények létesítésével összefüggő véleményező Bizottság” (1055 Budapest, Kossuth tér 2-4.) (FPF/98 (2023) számú) elektronikus úton KRID: 120264398

Értesítendő hatóságok (elektronikus úton):

7. Békés Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Szarvasi Katasztrófavédelmi Kirendeltség,
8. Békés Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály,
9. Békés Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Hatósági és Komplex Engedélyezési Osztály
10. Békés Vármegyei Kormányhivatal Békéscsabai Járási Hivatala Hatósági Főosztály Népegészségügyi Osztály