BALMAZÚJVÁROS VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

(M6/B **jelű módosítás**)

/ÁLTALÁNOS ELJÁRÁSMÓD/

KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT SZÜKSÉGESSÉGÉNEK ELDÖNTÉSÉRE

IRÁNYULÓ ELJÁRÁS DOKUMENTÁCIÓJA

(A 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet tartalmi követelményeinek megfelelően a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet szerinti eljárási szabályai szerint)

DEBRECEN, 2025. MÁRCIUS HÓ

BALMAZÚJVÁROS VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA

ALÁÍRÓLAP

GENERÁL TERVEZŐ:	KŐSZEGHYART BT. 4029 Debrecen, Kígyó utca 42. Tel.: +36 20 384 38 50 e-mail: koszeghyart@gmail.com		
ÖNKORMÁNYZATI FŐÉPÍTÉSZ:	ZSEMBERI ISTVÁN	09-0016	.....
FELELŐS TERVEZŐ:	KŐSZEGHY ÁBEL	TT-09-0655	.....
TELEPÜLÉSMÉRNÖK MUNKATÁRS	FÜZESI ATTILA		.....

TARTALOM

Tervi előzmények 5

Tervezői nyilatkozat 7

Módosítási pontok ismertetése, módosítások bemutatása, tervezési területek vizsgálata 8

1. Módosítási pont 8

Az I. tervezési terület érintettsége 22

Jóváhagyandó munkarészek 38

Településszerkezeti terv módosítása – Határozati javaslat 38

1. melléklet a(z) .../2025. (.....) sz. K.t. határozathoz 39

Helyi építési szabályzat módosítása – Rendelet-tervezet 40

1. melléklet a(z) .../2025. (.....) sz. önkormányzati rendelethez 42

Alátámasztó munkarészek 43

Környezetalakítás terve 43

Településrendezési javaslatok 44

Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer 44

Beépítésre szánt területek 45

Beépítésre nem szánt területek 45

Szerkezet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek 46

Védelmi és korlátozó elemek 46

A változással érintett területek összefoglalója és összefüggései - Területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata 46

A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása 59

A hatályos településszerkezeti tervhez képest történő változások 59

Szakági javaslatok 60
Tájrendezési javaslatok 60
Zöldfelületi rendszer fejlesztése 61
Közlekedési javaslatok 62
Közművesítési javaslatok 62
Hírközlési javaslatok 63
Környezeti hatások és feltételek 63
Képviselő-testületi döntések 64
Határozat a módosítás megindításáról 64
Önkormányzati főépítészi feljegyzés 65
Terviratok 66
Használatbavételi engedély 66
HNPI előzetes egyeztetés véleménye 69
Tervlapok 70

TERVI ELŐZMÉNYEK

A város településrendezési eszközeinek jelen módosítását a KőszeghyArt Tervezők Betéti Társaság készítette. (Felelős tervező: Kőszeghy Ábel okleveles településmérnök). Az önkormányzati főépítészi feladatokat Zsemberi István, okleveles építészmérnök látja el megbízásos jogviszonyban.

A településre jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályban:
Településszerkezeti terv: 3/2021. (VI.30.) ÖKT határozat (314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet tartalmi előírásainak megfelelően készített)
Helyi építési szabályzat és szabályozási terv: 12/2021. (VII.01.) ÖKT rendelet (314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet tartalmi előírásainak megfelelően készített)
A település önkormányzatának képviselő-testülete a 66/2024. (IX.12.) Önk. határozatában döntött a településrendezési terv módosításáról.

A tervezett változtatások miatt a településszerkezeti terv, a helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása is szükségessé vált. A módosítási szándékok az alábbiak szerint foglalhatók össze:
1. Balmazújváros külterületi 0806/3 hrsz-ú telephely északi határvonalának kialakult állapothoz igazodó módosítása.

A módosításokat jellemzően a kialakult állapot szerinti beépítés indokolja, illetve a tulajdonos szeretné rendezett állapotúra alakítani telkét, mely a szabályozási terv által rögzítettek szerinti telekalakítással érhető el. A telekalakítás azonban nem hajtható végre a jelenlegi ingatlanhatáron és övezethatáron átnyúló épület miatt. A második módosítási pont alapján a térségben jelentkező jelentős munkáslétszám elszállásolásával kapcsolatos beruházások korlátozása a cél, melyek a település lakosságának védelmét, biztonságát kívánják szolgálni. A módosításoknak a jövőbeni építési engedélyezésekre, telekalakítási eljárásra lesz várhatóan hatása.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kormányrendelet) 60.§ (6) bekezdés szerinti általános eljárásmód alkalmazásával történik a módosítás véleményeztetése.
A város településrendezési eszközeinek módosításának megindításával az E-TÉR felületén elérhető adatok elérhetősége biztosítottá válik, melyek felhasználásra kerülnek a tervezési folyamat során.

A város településrendezési eszközeinek módosítása az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 4.§-a szerinti környezeti vizsgálat szükségességének eseti eldöntésére irányuló eljárással kezdődik. Az önkormányzat a Kormányrendelet előírásai szerint hivatali kapun kereste meg az érintett környezet védelméért felelős szerveket a tervmódosítás várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése érdekében, hogy nyilatkozzanak a megküldött dokumentumok alapján szükségesnek tartják-e a környezeti vizsgálat elkészítését.
A környezet védelméért felelős szervek nyilatkozatai alapján dönthető el, hogy az általuk vizsgált szakterületek tekintetében szükséges-e a környezeti vizsgálat elkészítése. A véleményezésre rendelkezésre álló idő alatt beérkezett vélemények kerülnek figyelembevételre. Az eljárás lezárásaként a beérkezett vélemények ismeretében a képviselő-testület vagy a döntésre jogosult hozza meg a határozatot. A döntést indokolni szükséges és azt a tervdokumentációba kell csatolni legkésőbb a záró szakasz megkezdéséig.

A Kormányrendelet szerinti partnerségi egyeztetés az E-TÉR felületén és a településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és a településrendezési eszközök, valamint településképi arculati kézikönyv és településképi rendelet készítésével, módosításával kapcsolatos partnerségi egyeztetés szabályairól

szóló 13/2017. (III.22.) sz. önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: helyi partnerségi rendelet) szabályai szerint lehetséges, figyelembe véve a veszélyhelyzet ideje alatt egyes szervezetek működésére vonatkozó, továbbá egyes közigazgatási eljárási szabályok megállapításáról szóló 146/2023. (IV.27.) Korm. rendelet 2.§-át.

A partnerségi egyeztetést a képviselő-testületnek, vagy a döntésre jogosultnak szükséges lezárnia. Az el nem fogadott vélemények indokairól a véleményadót tájékoztatni szükséges. A meghozott döntések a tervdokumentáció részét kell képezzék.

TERVEZŐI NYILATKOZAT

Balmazújváros településrendezési eszközének módosítása Kormányrendelet 78.§ (1) bekezdése szerint a Kormányrendelet VII.-IX. fejezetének eljárási szabályainak betartásával 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: Régi R.) tartalmi követelményeinek betartásával (Hiv.: 280/2024. (IX.30.) Korm. rendelet 135.§ (2) bekezdés), az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) kormányrendelet (a továbbiakban: OTÉK 2021. július 15-én hatályos) előírásainak megfelelően készült.

.....

Kőszeghy Ábel
okleveles településmérnök
településrendezési szakértő
TT 09-0655
SZTT 09-0655

MÓDOSÍTÁSI PONTOK ISMERTETÉSE, MÓDOSÍTÁSOK BEMUTATÁSA, TERVEZÉSI TERÜLETEK VIZSGÁLATA

1. Balmazújváros külterületi 0806/3 hrsz-ú telephely északi határvonalának kialakult állapothoz igazodó módosítása.

2. A helyi építési szabályzat módosítása a munkásszállások elhelyezésére kiterjedően, illetve amennyiben szükséges az 1. módosítási ponttal kapcsolatban vagy szakhatósági előírás szerint.

1. MÓDOSÍTÁSI PONT

1. Balmazújváros külterületi 0806/3 hrsz-ú telephely északi határvonalának kialakult állapothoz igazodó módosítása.

A 0806/3 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa kérelmezte az ingatlanának rendezett állapotba kerüléséhez szükséges rendezési eszközök módosítási eljárásának lefolytatását. A kialakult állapot szerint az ingatlanon jogszerűen épített meglévő épületek a szomszédos nemzeti parki ingatlanra (0797/29 hrsz) átnyúlnak. Az elmúlt években több települést érintő térképezési digitalizáció során alakulhatott ki a jelenlegi szabálytalan állapot. A tulajdonos rendezetté kívánja alakítani telkét, mely alapján figyelemmel kell legyen a szabályozási terv által meghatározott övezethatárra és a meglévő épületek szabályos állapotára is. A telekrendezéshez a kialakult állapot szerint a tényleges ingatlanhatárhoz kívánja igazíttatni az északi telekhatárt, mely rendezés során az épületek teljes terjedelmükkel a 806/3 hrsz-ú ingatlanra kerülhet.

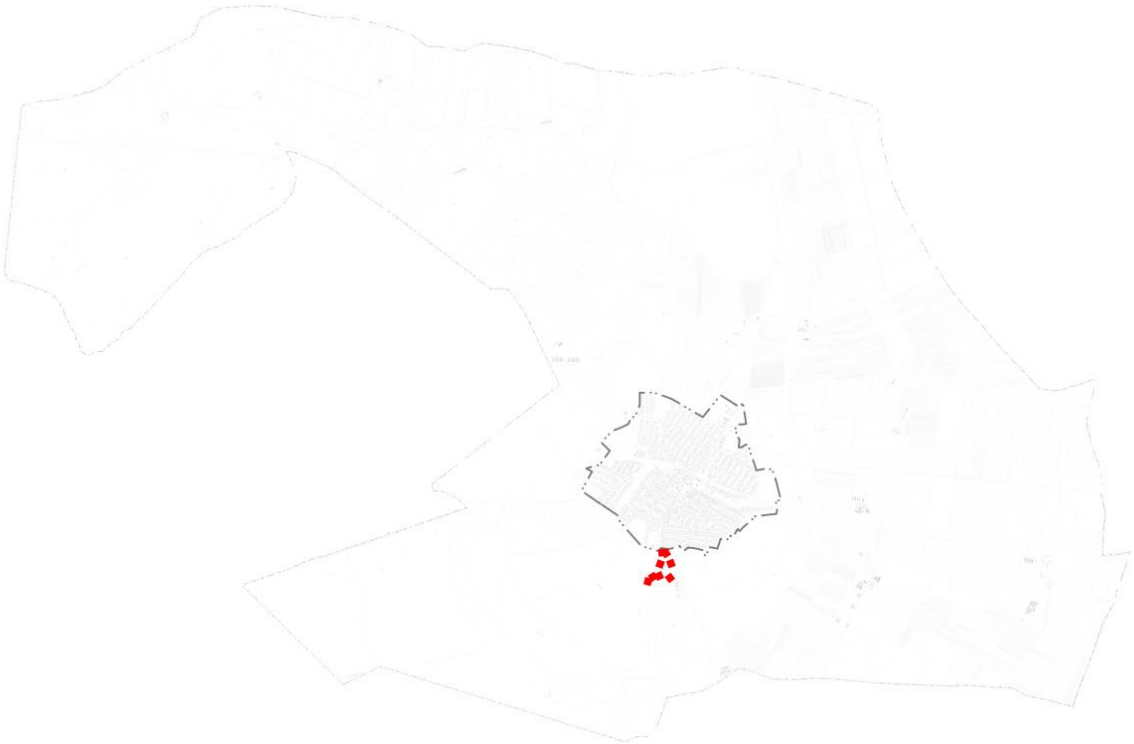
A tervezett változtatás során a nemzeti parkkal egyeztetve a területcsere megvalósítása lehetségesnek bizonyulna. A 0797/29 hrsz-ú földrészletből 376,4 m2 területrész átcsatolásra kerülne a 0806/3 hrsz-ú telephelyhez, illetve 212,6+163,8 m2 (376,4 m2) területrész kerülne a telephely területéből a Hortobágyi Nemzeti Park kezelésében lévő 0797/29 hrsz-ú földrészlethez.

Az ingatlan tulajdonosa a meglévő épületekre (nádtároló és gépszín) 1996-ban kapott építési engedélyt, valamint 1997-ben használatbavételi engedélyt.

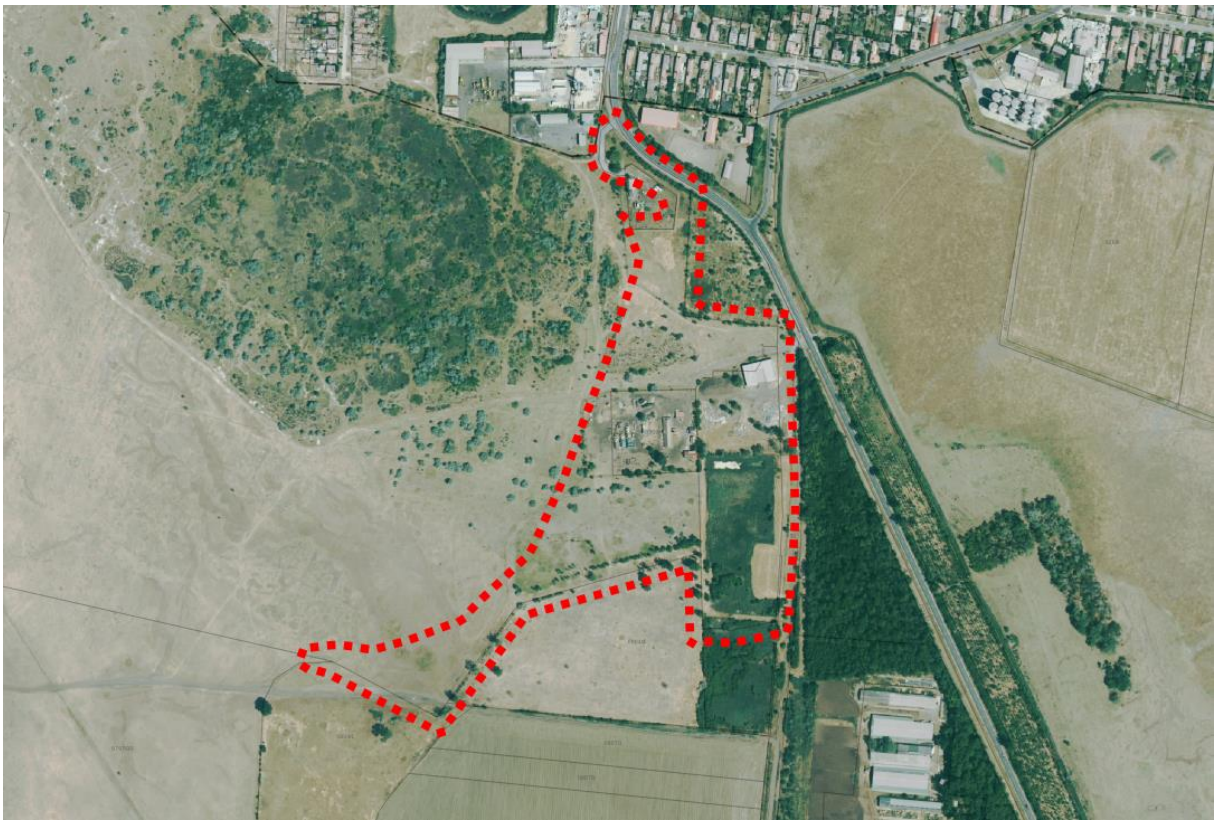
A tervezési terület lehatárolása a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.) telektömb fogalma alapján került lehatárolásra.

„telektömb: valamennyi oldalról közterület, közlekedési terület, közforgalom elől el nem zárt magánút, egyéb beépítésre nem szánt terület, közigazgatási határvonal, kivételesen belterületi határvonal által határolt telek, telekcsoport, tömbtelek, méretbeli és számbeli korlátozás nélkül"

Az így lehatárolt tervezési terület a Balmazújváros külterületén elhelyezkedő: 032 hrsz-ú közlekedési terület – 0806/2 hrsz-ú erdőterület – 0804/2 hrsz-ú erdőterület – 0804/1 hrsz-ú erdőterület – 0797/29 'g' alrészlete, mint közlekedési terület – 0797/27 hrsz-ú mezőgazdasági terület – tervezett belterület határ által határolt telektömb.

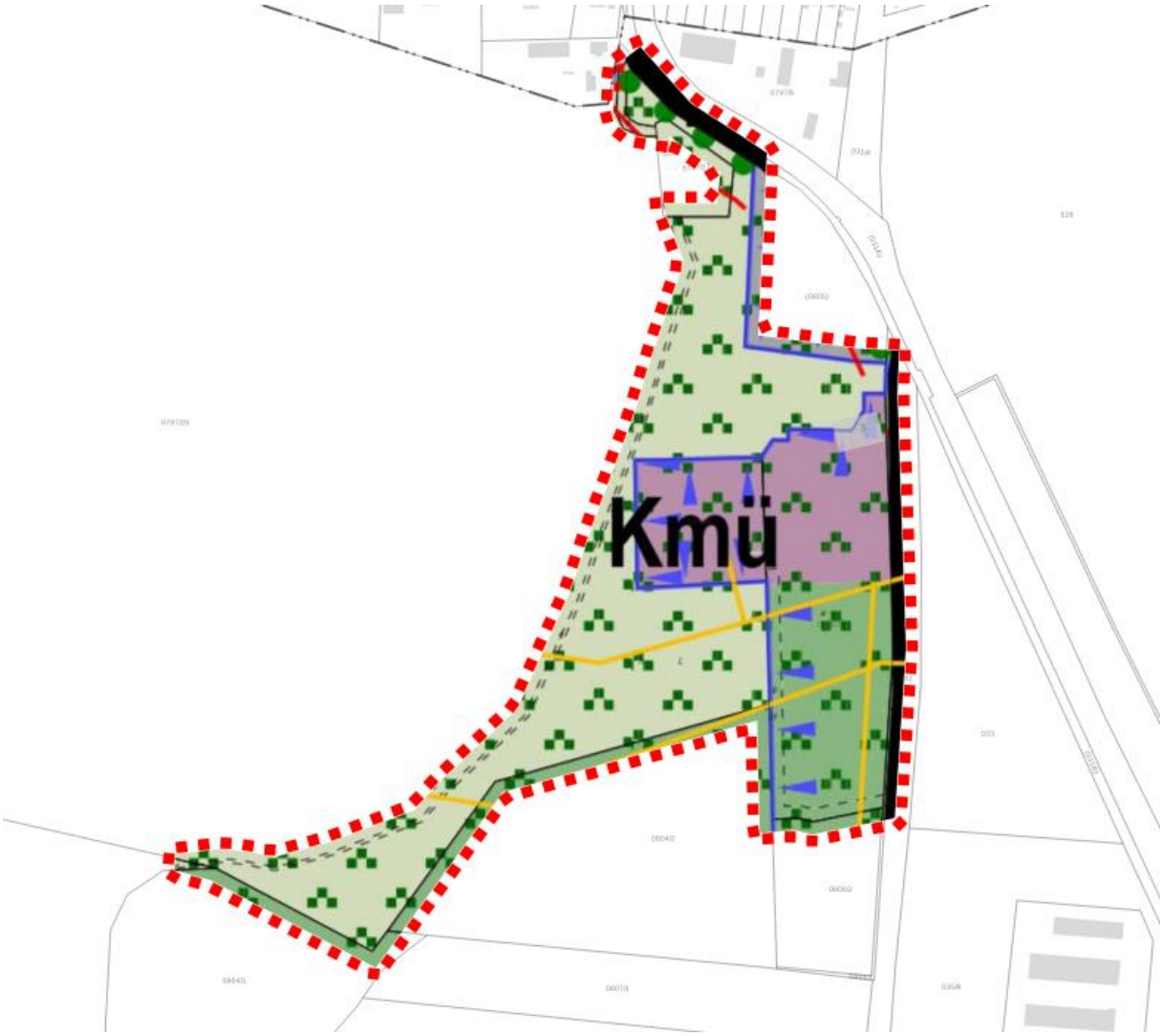


1. ábra A tervezési terület elhelyezkedése a közigazgatási területen belül



2. ábra A tervezési terület légifelvétele - 2024

A hatályos településrendezési eszközöket a város 2021-ben hagyta jóvá. A módosítással érintett földrészletek közül a 0806/3 hrsz-ú földrészlet déli területét erdőterület területfelhasználásba (E), északi részét mezőgazdasági üzemi különleges terület (Kmü) területfelhasználásba sorolja a településszerkezeti terv. A módosítással érintett másik földrészlet a 0797/29 hrsz-ú földrészlet mezőgazdasági terület (HNP Világörökségi Helyszínen) (M-VH) területfelhasználásban helyezkedik el.



3. ábra Hatályos településszerkezeti terv - részlet

A hatályos szabályozási terv a módosítással érintett 0806/3 hrsz-ú földrészletet Ev jelű védelmi erdőterület övezetbe és Kmü jelű különleges mezőgazdasági üzemi (általános) építési övezetbe sorolja. A módosítás másik érintett földrészletén M-VH jelű mezőgazdasági terület (HNP Világörökségi Helyszínen) övezetet és KÖu közlekedési terület övezetet határoz meg.



4. ábra Hatályos szabályozási terv - részlet

A módosítás során a kialakult állapotnak megfelelően 376,4m2 terület újonnan beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, mely a 0797/29 hrsz-ú földrészletből jelölendő ki. Az új beépítésre szánt terület kijelölés során annak megfelelő mértékben kerül újonnan beépítésre nem szánt terület kijelölés is a 0806/3 hrsz-ú ingatlanból. Tehát beépítésre szánt terület növekmény nem keletkezik.

Az újonnan beépítésre szánt területre vonatkozó szabályoknak való megfelelés vizsgálata:

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. tv. (a továbbiakban: OTrT) előírásai

Az OTrT 12. és 13. §-a határozza meg elsősorban a betartandó előírásokat az újonnan beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozóan az alábbiak szerint, melyeket szakaszonként vizsgálunk:

„12. § (1) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki."

Az új beépítésre szánt terület kijelölése minimum 2,8 km-re helyezkedik el a közigazgatási határhoz viszonyítva.

„(2) Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek."

A módosítás során nem zöld- illetve nem erdőterület kerül átsorolásra, így a rendelkezés nem releváns.

„(3) A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt – jellemzően mezőgazdasági – területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha

a) az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését, vagy"

A módosítás során csereterület biztosításra került, a kijelölésre kerülő területtel megegyező mértékben. A csereterület mezőgazdasági terület területfelhasználásba kerül.

„b) az a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának

megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható."

A csereterület rendelkezésre áll, az a) pont szerint kerül kijelölésre.

„(4) A (2) és (3) bekezdés szerinti, az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie."

A csereterület mezőgazdasági területként kerül meghatározásra, így azt önkormányzati tulajdonba adásáról nem szükséges rendelkezni.

„13. § (1) Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I–II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté."

A módosítással érintett terület nem érint borvidéki települést.

„(2) Az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté."

Az Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszter által nem érintettek a módosítással érintett földrészletek.

A Méptv. előírásait a 8.§ tartalmazza az alábbiak szerint:

„8. § [Új beépítésre szánt területekre vonatkozó követelmények]

(1) A zöldterület övezet nagysága

a) a település közigazgatási területén belül összességében nem csökkenhet, és"

A zöldterület nagysága a módosítás során nem csökken.

„b) a településen – ha törvény ennél szigorúbb szabályt nem állapít meg – nem lehet kevesebb a település beépítésre szánt területének 3 százalékánál."

A beépítésre szánt területek 5,83%-a a zöldterület a településen, mely a módosítás során nem csökken.

„(2) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési tervben új beépítésre szánt területet a következő szempontok alapján kell kijelölni:

a) a lakóterület építési övezeteknek és a vegyes terület építési övezeteknek csatlakozniuk kell a meglévő települési területhez,"

Nem történik lakó- illetve vegyes területfelhasználási egység kijelölése, így a rendelkezés nem releváns.

„b) a települések beépítésre szánt területeinek összességét – ott ahol ez fizikailag lehetséges – beépítésre nem szánt területekből álló, a szomszédos települések beépítésre szánt területei között mért legalább 500 méteres zöldgyűrűvel kell körbevenni, amely a települési zöldinfrastruktúra részét képezi és az új kijelölést követően is megmarad a szomszédos településekkel történő összenövés elkerülése érdekében, és"

A módosítás

„c) ha a tervezett új beépítésre szánt terület 5 km-es környezetében, az adott település közigazgatási területén belül az adott fejlesztés megvalósítására alkalmassá tehető 9. § szerinti barnamezős terület van, akkor új beépítésre szánt terület csak kiemelt közérdek esetében jelölhető ki."

A tervezett kijelölés közelében nincs megfelelő, hasonló tulajdonságokkal rendelkező terület, mivel a kijelölés a kialakult állapotot kívánja rögzíteni. Alkalmas barnamezős terület sincs a tervezési terület környezetében.

„(3) Az új beépítésre szánt területek kijelölése során a következő feltételeknek együttesen meg kell felelni, és ezt az önkormányzatnak külön önkormányzati határozattal – amely a településrendezési terv mellékletét képezi – igazolni kell:

a) a 7. § (2) bekezdésében, valamint az (1) és (2) bekezdésben foglaltak teljesülését,"

A fent leírtak igazolják az (1) és (2) bekezdés teljesülését.

„b) számítással igazolva, hogy a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt területkijelöléssel nem csökken,"

A Kormányrendelet 18. § (1) bekezdése alapján az 1 ha területnagyságot el nem érő új beépítésre szánt terület kijelölésével járó településrendezési eszköz módosítása során az igazolás elkészítése nem szükséges. A Kormányrendelet 9. melléklete alapján végzett számítás alapján az aktivitásérték nem változik a módosítás során.

„c) hogy új lakóterület kijelölése esetén a szilárd burkolatú úton való megközelítés biztosított lesz, a közműkapacitás a közműszolgáltató nyilatkozata szerint rendelkezésre áll – vagy ha nem áll rendelkezésre, a közműpótló műtárgyak az ingatlanon belül biztosítottak lesznek –, valamint az óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátás a településen vagy a kijelölt új lakóterület legfeljebb 5 km-es környezetében a kijelölést követő 3 éven belül biztosított lesz,"

Új lakóterület kijelölése nem tervezett, így a rendelkezés nem releváns.

„d) hogy a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs olyan szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület vagy barnamezős terület, amely az új beépítést előirányzó rendeltetésnek és használatnak megfelel, és"

A módosítás a kialakult állapotot kívánja a terven átvezetni, mely alapján megállapítható, hogy a település más beépítésre szánt területei nem alkalmasak a terv szerinti állapot megvalósításához.

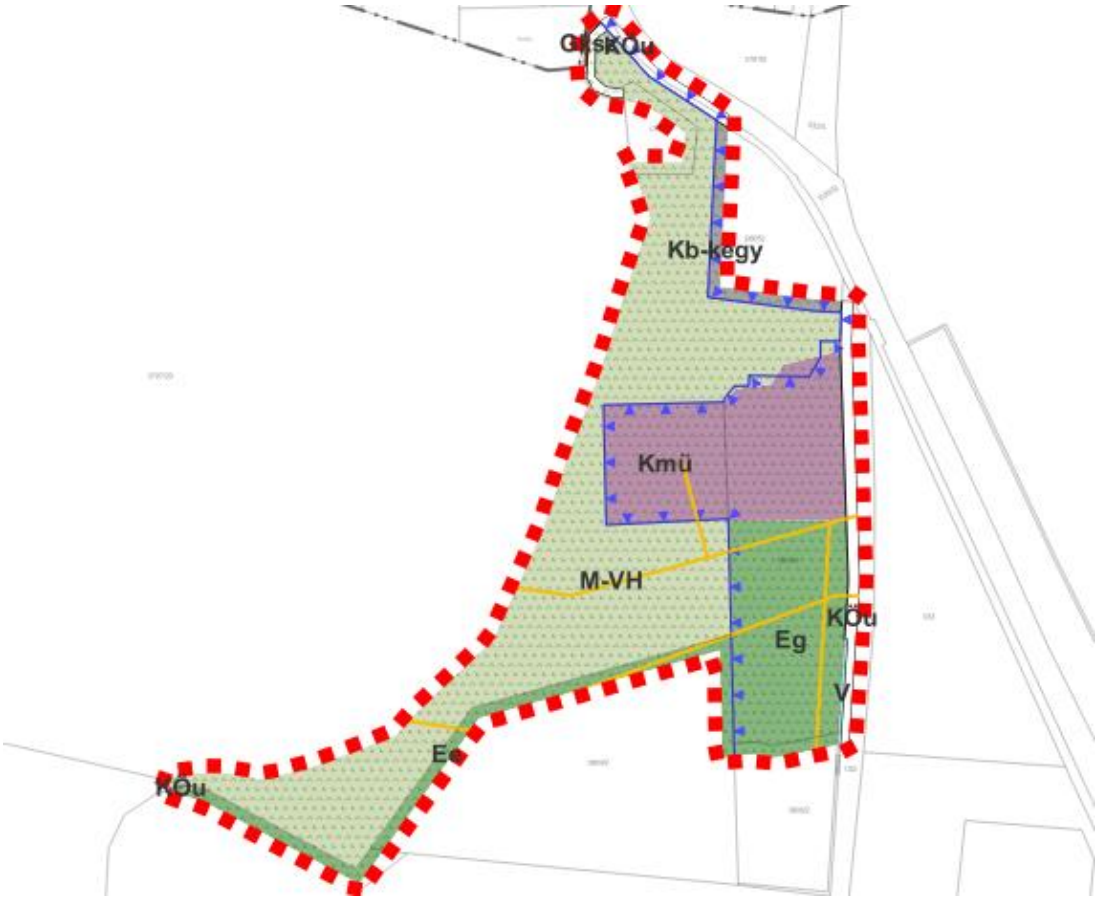
„e) a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó követelményeinek teljesülését."

Az OTrT új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó előírásaival nem ellentétes a tervezett módosítás.

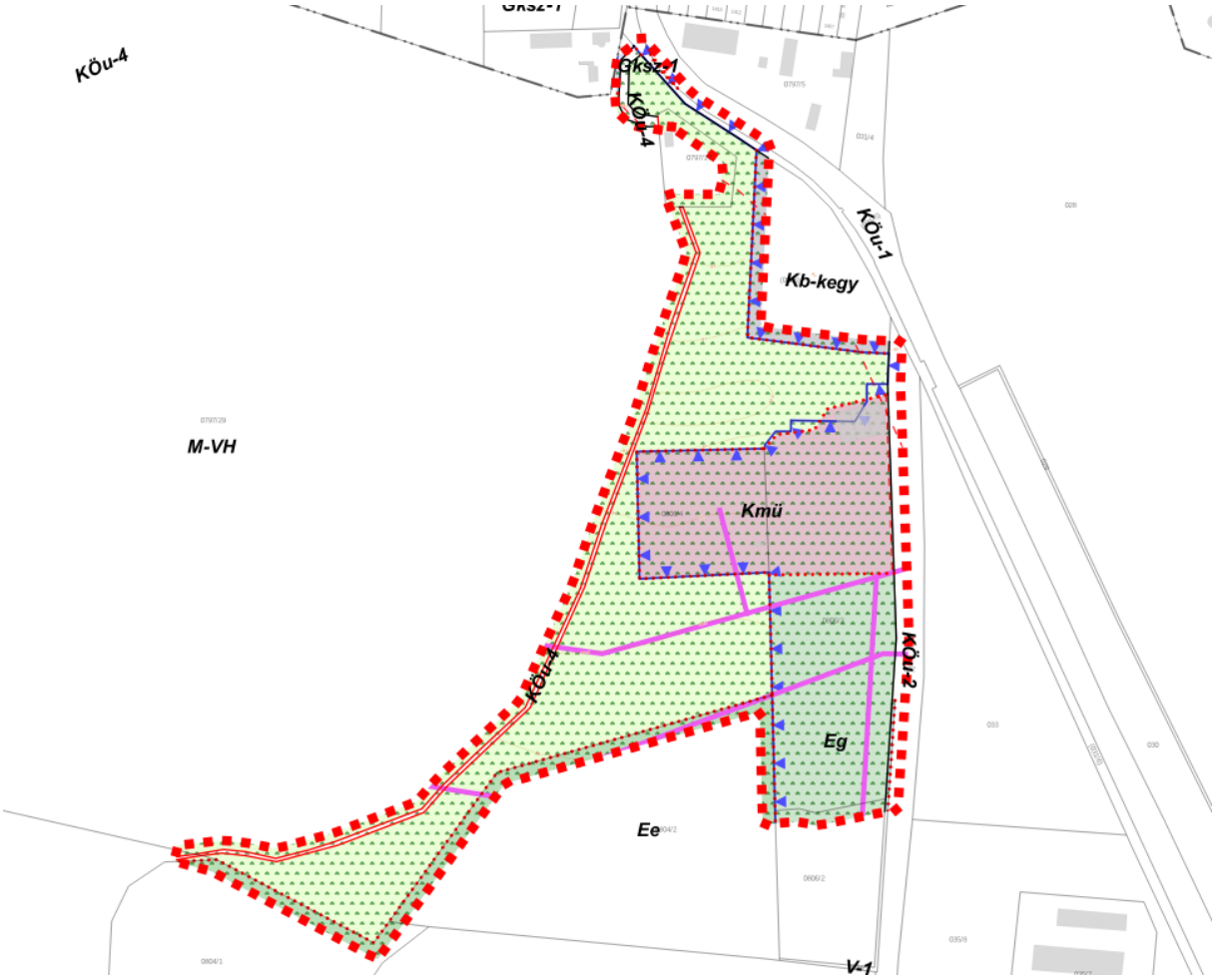
„(4) Kiemelt közérdek esetében az (1) bekezdés b) pontjában, a (2) bekezdésben és a (3) bekezdés c) és e) pontjában foglaltak teljesülése alól az országos főépítész országos főépítészi véleményében – részletes indokolás mellett – felmentést adhat, amellyel szemben az önkormányzati rendelet elfogadását követően, egyéni jogsérelem esetén az érintett bírósághoz fordulhat vagy a törvényességi felügyeletet gyakorló kormányhivatalnál eljárást kezdeményezhet."

A tervezett módosítás nem kiemelt közérdekű beruházáshoz kapcsolódik. A kialakult állapot rögzítése a terv célja.

A változtatási szándék az érintett 0806/3 és 0797/29 hrsz-ú földrészletek kialakult állapot szerinti telekrendezését szolgálják. A változtatással érintett földrészletdarabok kisméretűek, mindössze 752 m2 területet érintenek. A tervezett változtatással a természetre, épített örökségre, környezetre jelentős hatás nem generálódik. A kialakult állapot átvezetése környezeti hatásokat nem generál, azonban a jelenleg mindkét telekre átnyúló meglévő engedéllyel épületek szabályossá válhatnak. Figyelemmel a Kmü építési övezet jelenlegi beépítési paramétereire a szabadonálló beépítési mód és a 9 méteres épületmagassági korlát legalább 4,5 méteres oldalkert meglétét irányozza elő. Az aktuális földhivatali alaptérkép a meglévő épületeket feltünteti, azok használatbavételi engedéllyel rendelkeznek, a terület kerítése is a terv szerinti tervezett telekhatárt követi, így vélhetően földmérési, térképezési hiba okán alakult ki jelenlegi állapot.



5. ábra Tervezett településszerkezeti terv - részlet



6. ábra Tervezett szabályozási terv - részlet

A HÉSZ szöveges módosítása nem válik szükségessé jelen módosítás során. A szabályozási terv, mint a HÉSZ rajzi melléklete kerül módosításra.

Az érintett övezet/építési övezetre a hatályos HÉSZ alapján a következő előírások érvényesek.

„54. Kmü -jelű építési övezet

Mezőgazdasági üzemi különleges terület

59. § (1) Az építési övezetbe a mezőgazdasági üzemek (majorok) tartoznak, ahol a mezőgazdasági termékek feldolgozása, tárolása, a mezőgazdasági gépek, és szállítóeszközök javítása, üzemi vagy nagyüzemi állattartás céljára szolgáló épületek elhelyezésére biztosít területet,

(2) a) Az építési övezetben elhelyezhető:

A mezőgazdasági és mezőgazdasági tevékenységhez kapcsoló gazdasági tevékenységek építményei

a) Az építési övezetben a fentieken kívül elhelyezhető:

aa) A tulajdonos, használó vagy a személyzet számára szolgáló lakások

ab) A mezőgazdasági-üzemi területen végezhető tevékenységhez szükséges, ahhoz kapcsolódó Oktatási, iroda, egészségügyi és szociális épületek."

A Kmü építési övezetre a HÉSZ 3. mellékletének 4. táblázata határozza meg a beépítési paramétereket.

4. táblázat:
Különleges építési övezetek beépítésének előírásai

	B	A	C	D	E	F		G
1	Az építési telek							Előírt Max. épület magasság (m)
2	Övezeti jele	Beépítési módja /jele/	Legkisebb területe (m^2)	Legkisebb szélessége (m)	Legkisebb mélysége (m)	Legnagyobb beépítettsége (%)	Legkisebb zöldfelület %	
12	Kmü	Szabadon álló /SZ/	2000	20	-	40	40	9,0*

Az M-VH övezetre vonatkozó előírásokat a HÉSZ az alábbiak szerint határozza meg:

„70. M-VH övezet

Mezőgazdasági terület - HNP Világörökségi Helyszínen

75.§ (1) Az övezetbe a Hortobágyi Nemzeti Park Világörökségi Helyszínen lévő, (emiatt korlátozottnak számító) mezőgazdasági területek tartoznak, ahol a VH Kiemelkedő egyetemes értékeinek védelme érdekében a VH Kezelési terv egyedi szabályozást alkalmaz, és ennek megfelelő helyi szabályozás kidolgozását írja elő.

(2) A telek megengedett legnagyobb beépítettsége 3%, mely alól kivételt képeznek a művelésből teljes területével udvar céljára kivont telkek, ahol a megengedett legnagyobb beépítettség 10%.

(3) Az övezetben (a VH területén) az Oték. 29. §. (1) bekezdése szerinti építmények csak a legalább 300 000 m² (30 ha) nagyságú és legalább 200m szélességű földterületen, illetve a meglévő (korábban, vagy jelenleg is beépített) tanyahelyeken, a kezelő (Világörökségi Gondnokság) véleményének kikérésével, a területi építészeti-műszaki tervtanács (tájegységi tervtanács) ajánlása (elfogadó véleménye) esetén, a VH kiemelkedő egyetemes értékeinek sérelmét nem okozó helyen és módon lehet.

(4) Birtokközpont alakítása csak a meglévő majorok beépítési lehetőségeinek növelése érdekében történhet.

(5) Az épületeket szabadon álló beépítési móddal, maximum 7,0 m épületmagassággal lehet elhelyezni, a telekhatártól a megengedett legnagyobb épületmagasság felének megfelelő, közterülettől pedig legalább 5 méter távolságra.

(6) Az épületek/építmények elhelyezése során jelen a Hész 14. §. VH területére vonatkozó külön előírásait is be kell tartani.

(7) A világörökségi helyszínen a fényszennyezés elkerülése érdekében Hész. 17. §.-ában megfogalmazott előírásait is be kell tartani."

A HÉSZ 17.§-a

„17.§ (1) A HNP Világörökségi Helyszín területén és annak tervezett védőövezetében (Mkor-VH és Mkor-V mezőgazdasági övezetek), a fényszennyezés elkerülése érdekében az alábbi előírások, világítási szabályok betartása szükséges.

a) Általános előírás, hogy a VH-t övező területeken létesített tartós használatú mesterséges világítótestek ne rontsák észrevehető mértékben a fényforrás 500 méteres sugarán kívül az éjszakai égbolt és az éjszakai táj képét. Ezen szabályozás tekintetében az észrevehető mérték a fényforrás közvetlen látványát, és/vagy az égbolt mért fénysűrűségének 1%-os növekedését jelenti.)

b) A VH-t övező területeken állandó kültéri világítást csak a közlekedés biztonsága érdekében, valamint járdák és parkolók esetében lehet létesíteni.

c) Indokolt, tartós kültéri megvilágításhoz (ha az nem eleve oldalirányú megvilágítás) csak teljesen ernyőzött, síkbúrás világítóeszközöket lehet használni, amelyeket olyan módon kell kialakítani és

karbantartani, hogy fényük a vízszintes sík fölé közvetlenül ne vetülhessen. A világító szerelvényenkénti legnagyobb megengedett fényáram 1600 lumen. Előírás, hogy meleg fényű LED-ek vagy lámpák kerüljenek alkalmazásra. A lámpatestekben alkalmazott fényforrás sárgás fényű, meleg színhőmérsékletű (legfeljebb 3.300 Ko) legyen.

d) A külterületi telephelyeken folyamatosan működő kültéri világítást nem szabad használni.

(2) Új világítás tervezésénél betartandóak a 211/2012. Korm. sz. rendelet 4. § (2) d) előírásai."

A tervezett módosítás során az elhelyezhető építmények köre nem kerül bővítésre, beépíthetőség nem növekszik sem horizontálisan sem vertikálisan, a zöldfelületi fedettség nem változik meg. A Kmü építési övezetre a HÉSZ nem határozza meg az előkert méretét, ezért a terven jelölésre kerül az építési hely határa vonal.

Az 1. módosítási pont szerinti változások a településszerkezeti tervben cca. 0,0753 ha területen okoznak változást jellemzően mezőgazdasági terület HNP Világörökségi helyszínen (M-VH) területfelhasználási egységet és különleges mezőgazdasági üzemi terület (Kmü) területfelhasználási egységet érintve.

Módosítási pont sorszáma	Településszerkezeti változás sorszáma	Hatályos területfelhasználás	Terület (m2)	Terület (ha)	Tervezett területfelhasználás
1.	1.	Különleges terület – mezőgazdasági üzemi (Kmü)	163,8	0,01638	Mezőgazdasági terület – (HNP Világörökségi Helyszínen) (M-VH)
	2.	Mezőgazdasági terület – (HNP Világörökségi Helyszínen) (M-VH)	376,4	0,03764	Különleges terület – mezőgazdasági üzemi (Kmü)
	3.	Különleges terület – mezőgazdasági üzemi (Kmü)	212,6	0,02126	Mezőgazdasági terület – (HNP Világörökségi Helyszínen) (M-VH)



7. ábra Településszerkezeti változások az 1. tervezési területen

AZ I. TERVEZÉSI TERÜLET ÉRINTETTSÉGE

A tervezési terület bemutatása

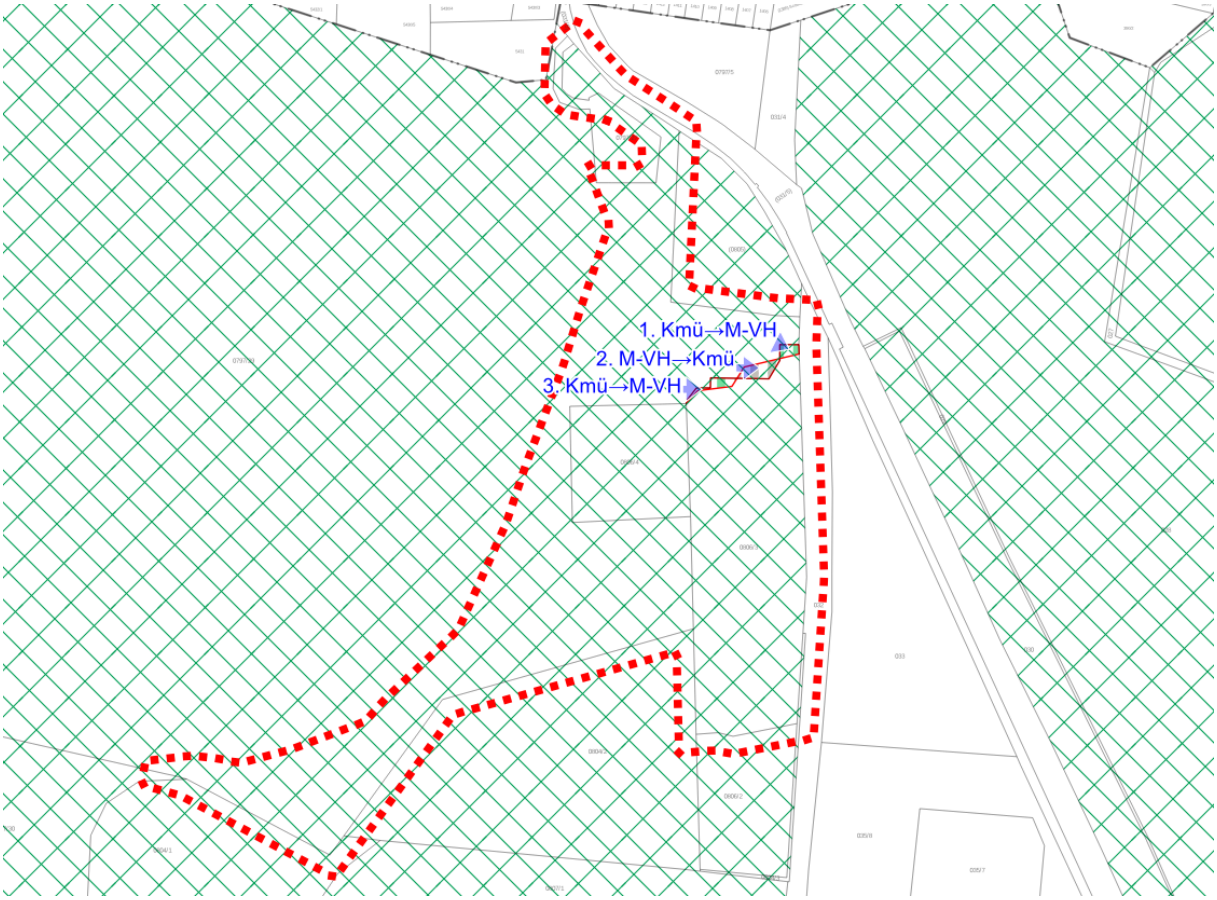
A település belterületétől déli irányban található, a 3321. jelű Balmazújváros – Hajdúszoboszló összekötő út 1+900 km sz-nél lévő lehajtóról elérhető mezőgazdasági majornak kialakult állapota szerinti elhelyezkedése adja a tervezési feladatot.

Táj- és természetvédelmi érintettség

- A tervezési terület teljes egésze érint Natura 2000 területeket így a módosítással érintett földrészletek is.

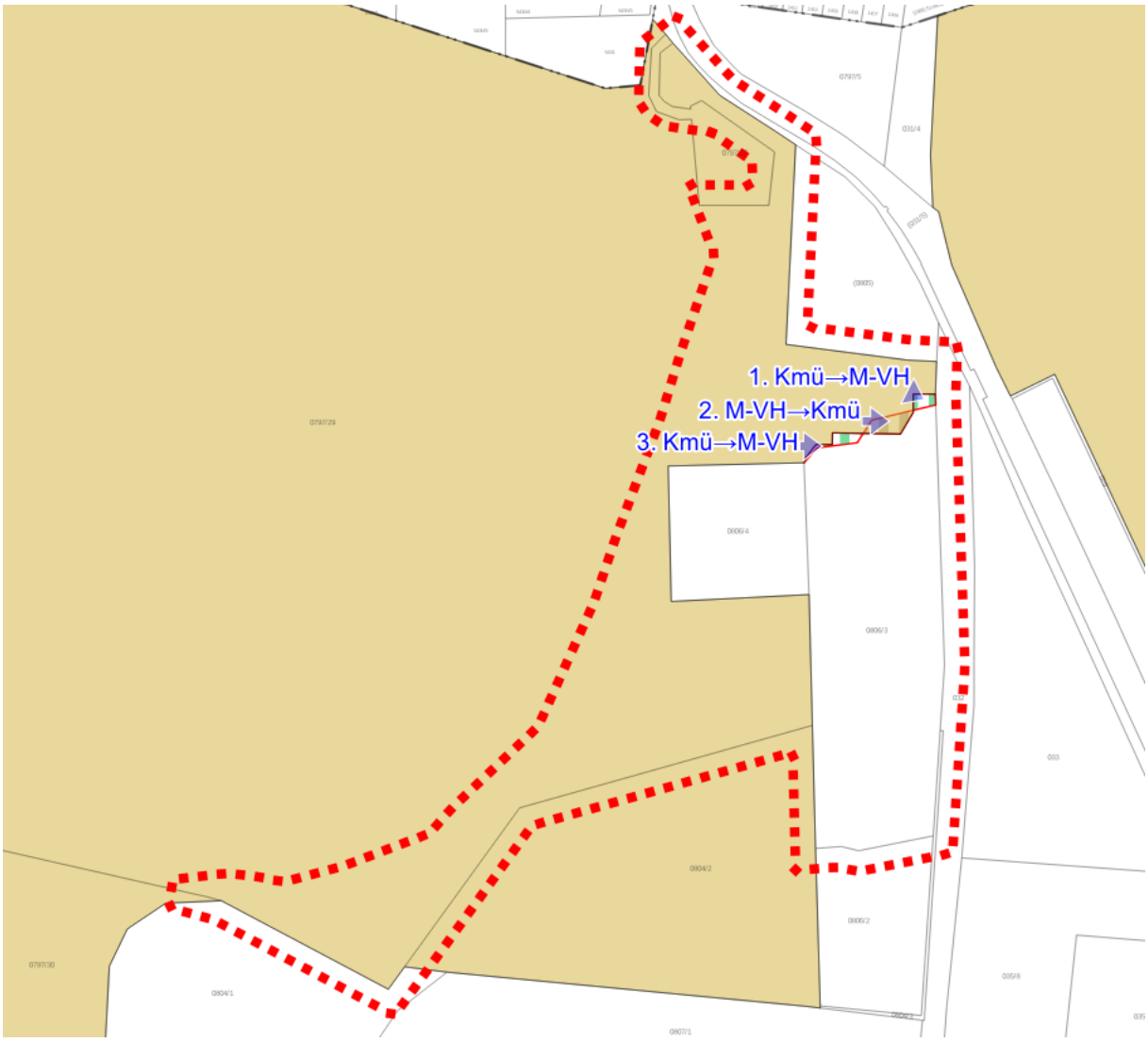
A módosítással érintett a Hortobágy megnevezésű (HUHN20002) kiemelt jelentőségű természetmegőrzési területtel és a Hortobágy megnevezésű (HUHN10002) különleges madárvédelmi területtel. A tervezett módosítások során a kialakult állapot rögzítése történik a terveken, melyek során a természetmegőrzési és különleges madárvédelmi területek célkitűzései és betartandó előírásai nem sérülnek. A Natura 2000 területekre

vonatkozóan az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X.8.) Korm. rendelet előírásai az irányadók elsősorban.



8. ábra A tervezési terület érintettsége a Natura 2000 területekkel

- A tervezési területen országos jelentőségű, egyedi jogszabállyal védett természetvédelmi terület található. A Hortobágyi Nemzeti Park védettségének fenntartásáról a 131/2007. (XII.27.) KvVM rendelkezik. A módosítással érintett a KvVM rendelet 1. melléklet táblázatának B:3 cellája szerint a 0797/29 hrsz-ú földrészlet.



9. ábra A Hortobágyi Nemzeti Park természetvédelmi területe

A tervezési terület érintett a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. tv. szerinti bioszféra rezervátummal is az alábbi ábra szerint. A magyarországi bioszféra-rezervátumokról szóló 7/2007. (III.22.) KVvM rendelet a balmazújvárosi 0797/29 hrsz-ú földrészletet határozza meg a bioszféra-rezervátum részeként. Az E-TÉR adatszolgáltatása alapján a módosítással érintett 0797/29 hrsz-ú földrészlet a bioszféra-rezervátum pufferzónájának részét képezi, míg a 0806/3 hrsz-ú földrészlet az átmeneti zónához tartozik.

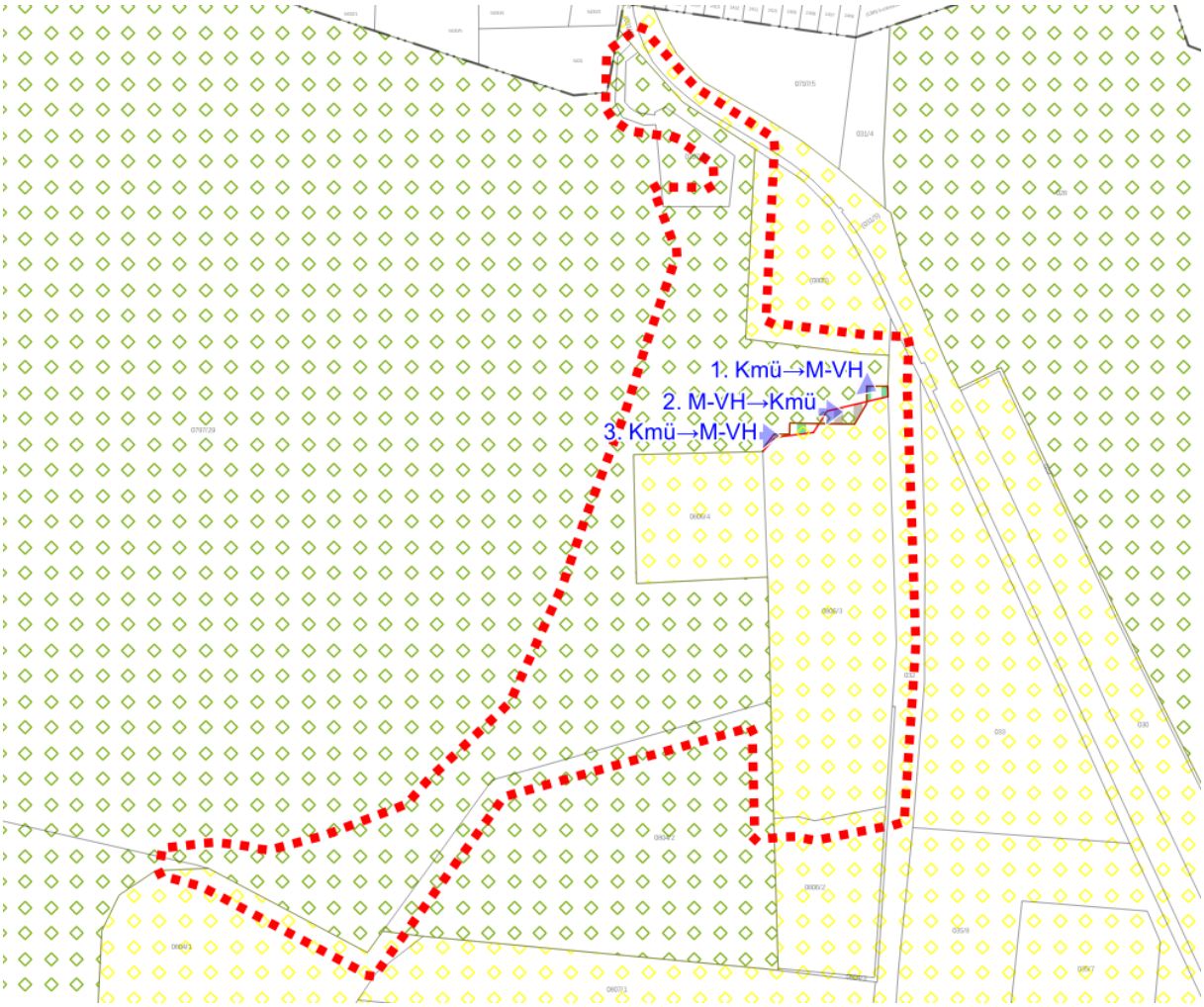


10. ábra Bioszféra rezervátum érintettsége a tervezési területen és környezetében

A tervezett módosítások a kialakult állapot szerint kívánják módosítani a hatályos településrendezési eszközöket, hogy a telekrendezés megtörténhessen. A Bioszféra-rezervátumra vonatkozó előírások betarthatók, velük a módosítás nem ellentétes.

Védett tájelem, egyedi tájérték, ex lege védett kunhalom, védett láp, kunhalom a tervezési területet nem érinti.

- A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. tv. (a továbbiakban: OTrT) által meghatározott Országos Ökológiai Hálózat övezetei közül a magterület övezete érinti a 0797/29 hrsz-ú földrészletet és pufferterület övezete a 0806/3 hrsz-ú földrészletet. A tervezési terület mindkét övezettel érintett. A tervezett telekhatárpontosítás során javasolt az ökológiai hálózat magterületének és pufferterületének határának pontosítása is.



11. ábra Országos Ökológiai Hálózat magterületének és pufferterületének övezete a tervezési területen és annak környezetében

Az OTrT 25.§-a határozza meg a betartandó előírásokat a magterület övezetére, míg a pufferterület övezetét a 27.§ szabályozza.

„25. § (1) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében csak olyan vármegyei területfelhasználási kategória és vármegyei övezet, valamint a településrendezési tervben csak olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja.

(2) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha:

a) a települési területet az ökológiai hálózat magterülete, vagy az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója körülzárja, továbbá

b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

(3) A (2) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén beépítésre szánt terület az állami főépítészi hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.

(4) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala a magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhetők ki és helyezhetők el.

(5) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, a meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető.

(6) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető épületen elhelyezve.

A módosítás során a beépítésre szánt területek nem növekednek. A tervezet a kialakult állapotnak megfelelő szabályozást irányoz elő, a beépíthetőségi, épületmagassági, zöldfelületi korlátok változatlanul hagyásával. A területen bányászati tevékenység, erőmű létesítése nem tervezett.

„27. § (1) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében csak olyan vármegyei területfelhasználási kategória és vármegyei övezet, valamint a településrendezési tervben csak olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete, ökológiai folyosója és pufferterülete övezetek természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja.

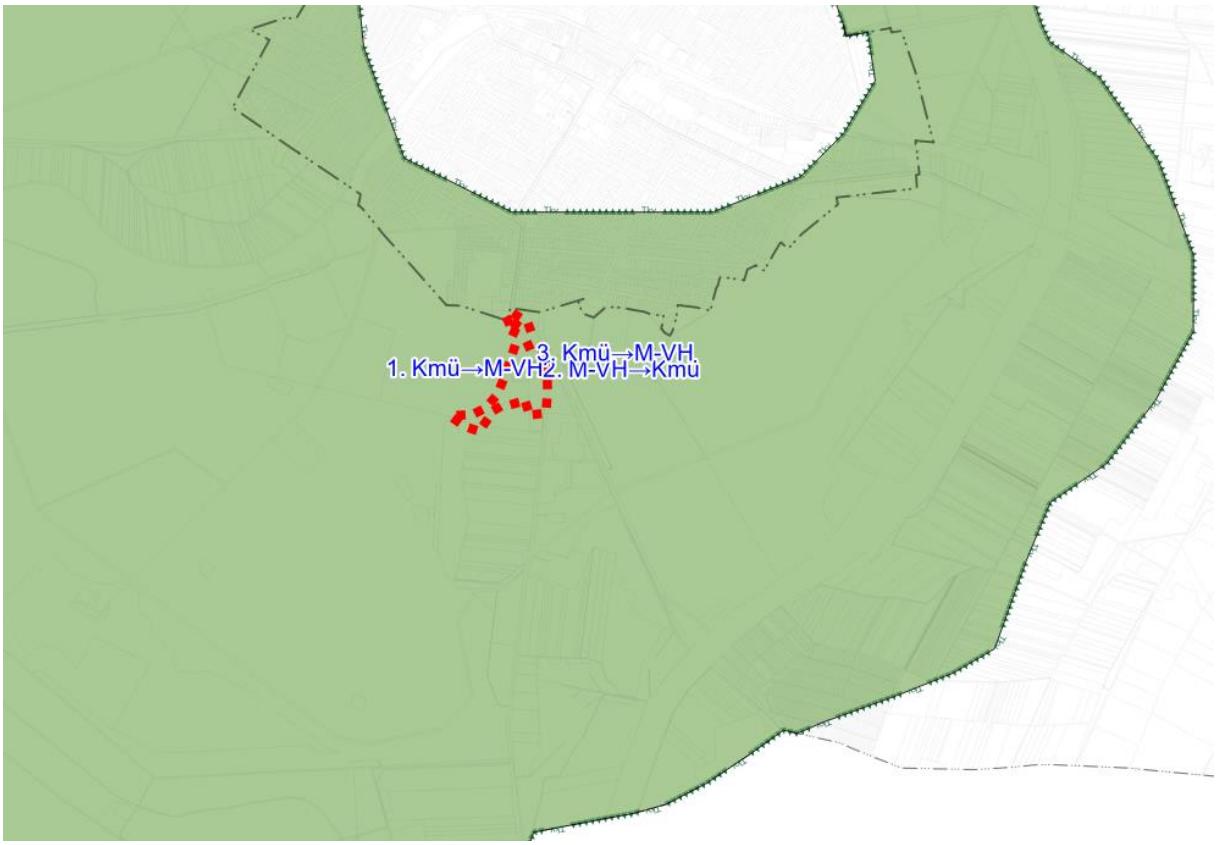
(2) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében – a (3) bekezdésben meghatározott feltétel kivételével – a településrendezési terv beépítésre szánt területet csak abban az esetben jelölhet ki, ha az a szomszédos magterület vagy ökológiai folyosó természeti értékeit, biológiai sokféleségét, valamint táji értékeit nem veszélyezteti.

(3) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg, beépítésre szánt terület a (2) bekezdésben meghatározott feltételektől függetlenül is kijelölhető.

(4) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben célkitermelőhely nem létesíthető."

A kijelölésre kerülő övezetek a kialakult állapotnak megfelelő területfelhasználást határozzák meg, mely több évtizede áll fenn. Az ökológiai hálózat természeti értékeit a tervezett módosítás érdemben nem változtatja meg. Bányászati tevékenység, célkitermelőhely létesítése nem tervezett a területen.

A települést érinti az OTrT által meghatározott a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MvM rendeletben (a továbbiakban: MvM rendelet) és a Hajdú-Bihar Megyei Önkormányzat Közgyűlésének a Hajdú-Bihar Megye Területrendezési Tervéről szóló 3/2020. (VI.29.) önkormányzati rendeletében (a továbbiakban: MTrT) meghatározott tájképvédelmi terület övezete.



12. ábra Tájképvédelmi terület övezete

A tájképvédelmi terület övezetére az MvM rendelet az alábbi előírásokat határozza meg:

„4. § (1) A tájképvédelmi terület övezete területére a vármegye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.

(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében – a településkép védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában – meg kell határozni

a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,

b) a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.

(3) A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

(4) A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani."

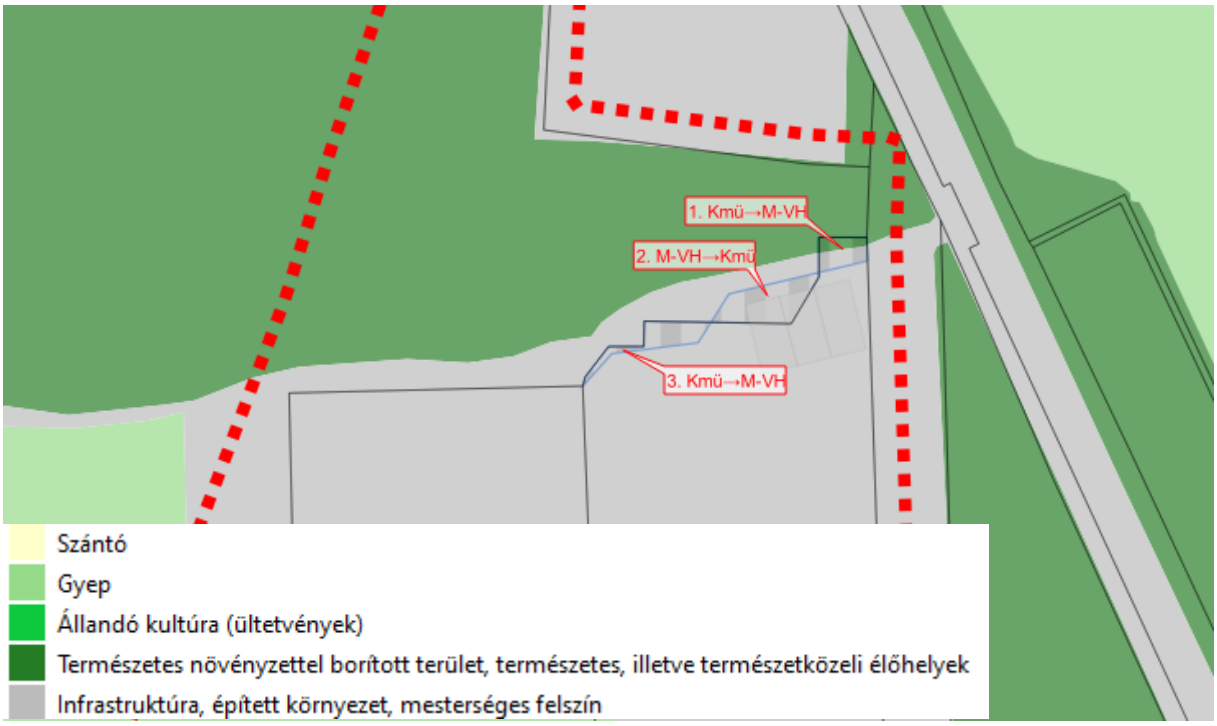
A tájjeleg a módosítás során változatlan marad. A tervezett módosítás a tájképre semleges hatást fejt ki, mivel a meglévő állapothoz igazodó területfelhasználást és szabályozást irányoz elő. A terv szerint bányászati tevékenység, infrastrukturális fejlesztés nem tervezett. A hagyományos tájhasználat fennmaradása biztosított marad.

A tervezési terület egy része érintett az MTrT által meghatározott egyedi övezettel, a csillagos égbolt park övezetével. A Nemzetközi Csillagos Égbolt Park olyan terület, amely a Nemzetközi Csillagos Égbolt Szövetség minősítése szerint kivételes, vagy megkülönböztetett adottságú a csillagos éjszakák és az éjszakai környezet tekintetében, ezért tudományos, természeti, oktatási, kulturális örökségi szempontból, illetve a közszórakoztatás érdekében sajátos védelem alá esik. Az MTrT alapján a csillagos égbolt park övezetének területe a Hortobágyi Nemzeti Park (HNP) területére terjed ki. Az MTrT 3/15. melléklete szerint a csillagos égbolt park 1. ütem megjelölésű terület által érintett települések településrendezési eszközeinek megalapozó vizsgálatában önálló fejezetben fel kell tárni a csillagos égbolt park kialakult feltételrendszerét, az új fényforrásoknak a kedvező fényviszonyokat megőrző elhelyezése érdekében. A tervezési terület nem tartozik a csillagos égbolt park 1. ütem területébe.



13. ábra Csillagos égbolt park övezete a tervezési terület környezetében

A MEPAR nyilvántartása szerint a tervezett módosítás nem érint gyepterületet. Ahol természetes növényzettel fedett rész érintettsége látható, ott a beépítésre szánt területből való beépítésre nem szánt területbe való módosítás, a csereterület biztosítása történik a kialakult állapotnak megfelelően.



14. ábra MEPAR felszínborítás a módosítással érintett területen

A településképi rendelettel való összhang vizsgálata

A Balmazújváros Város Önkormányzat Balmazújváros város településképének védelméről szóló 26/2017. (XII.29.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Tkr.) a tervezési területet, illetve a módosítással érintett területet településképi szempontból meghatározó területként Külterület – Településképi szempontból egyéb terület (kivéve az országos jogszabályok által védett terület) kategóriába sorolja. A tervezett módosítások a Tkr.-ben meghatározott előírásokkal nem ellentétesek. A Tkr.-ben megfogalmazott előírások továbbra is betarthatók, azok módosítása nem válik szükségessé.

Környezetvédelmi érintettség

Az MvM rendelet alapján Balmazújváros nem érintett az ásványi nyersanyagvagyon övezetével, az E-TÉR adatszolgáltatása alapján azonban érintett. A tervezett módosítás és a tervezési területet az ásványi nyersanyagvagyon övezete, illetve bányatelek sem érinti.

A tervezési terület egészét érinti az MvM rendelet és az MTrT által meghatározott vízminőség-védelmi terület övezete. A tervezési területet nem érinti felszín alatti víz hidrogeológiai védőövezete. A vízminőség-védelmi terület övezetére az MvM az alábbi előírásokat határozza meg:

„5. § (1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a vármegye területrendezési tervében rendelkezni kell.

(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

(4) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó területen a vízminőség-védelmi terület övezet területén, az (1)–(3) bekezdésben foglaltak mellett

a) korlátozott vegyszer- és műtrágya-használatú, környezetkímélő vagy extenzív mezőgazdasági termelés folytatható;

b) új vegyszertároló, hulladékkezelő létesítmény – a komposztáló telepet és az átrakóállomást kivéve – nem létesíthető."

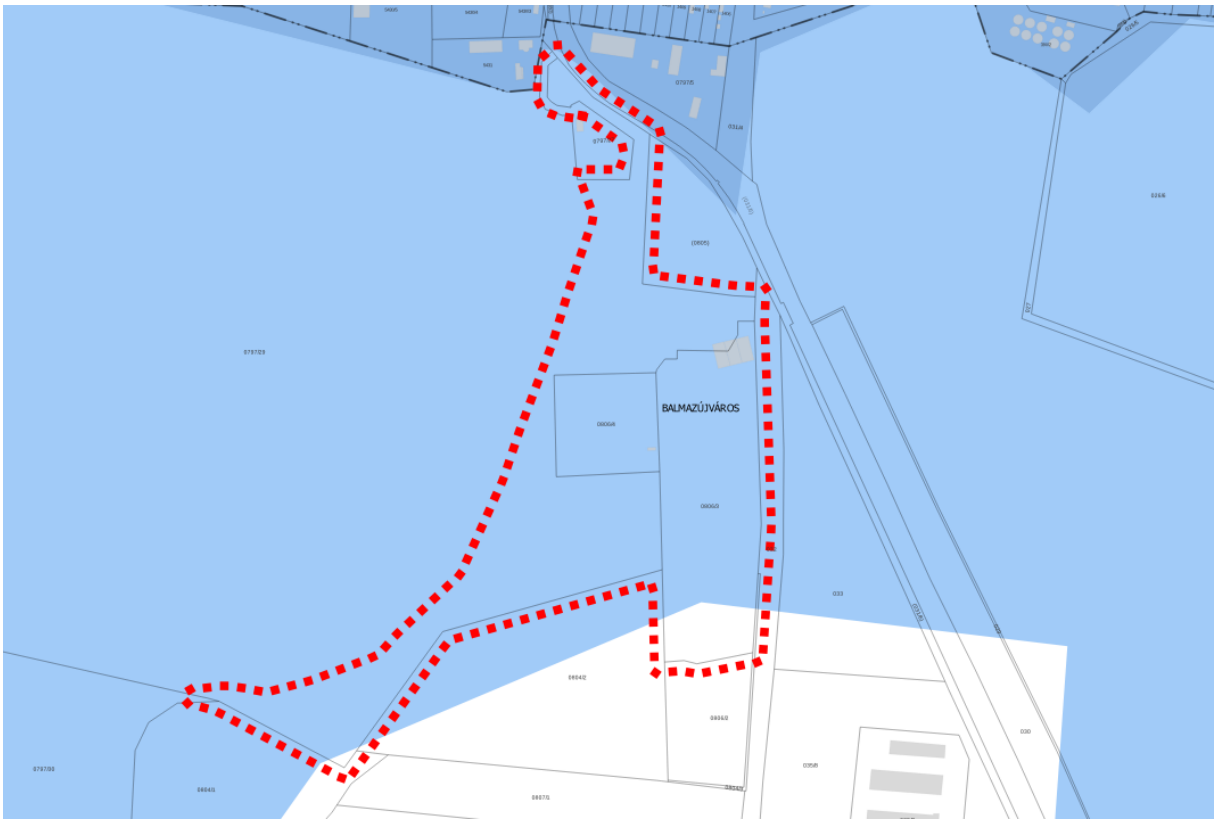
A tervezett módosítások nem járnak szennyvíz keletkezésével. Új építmények építése nem tervezett jelenleg. Amennyiben új építés tervezett, úgy a szennyvíz ártalommentes elhelyezéséről, elszállításáról a tulajdonosnak szükséges gondoskodnia. A HÉSZ a külterületi különleges területekre részleges közművesítettséget ír elő. A HÉSZ tartalmaz előírásokat a vízminőség-védelmi terület övezetén elhelyezkedő területekre vonatkozóan.

Bányászati tevékenység nem tervezett. A tervezett módosítás nem ellentétes az MvM rendelet megállapításaival.



15. **ábra A tervezési területet és környezetét érintő vízminőség**-védelmi terület övezete

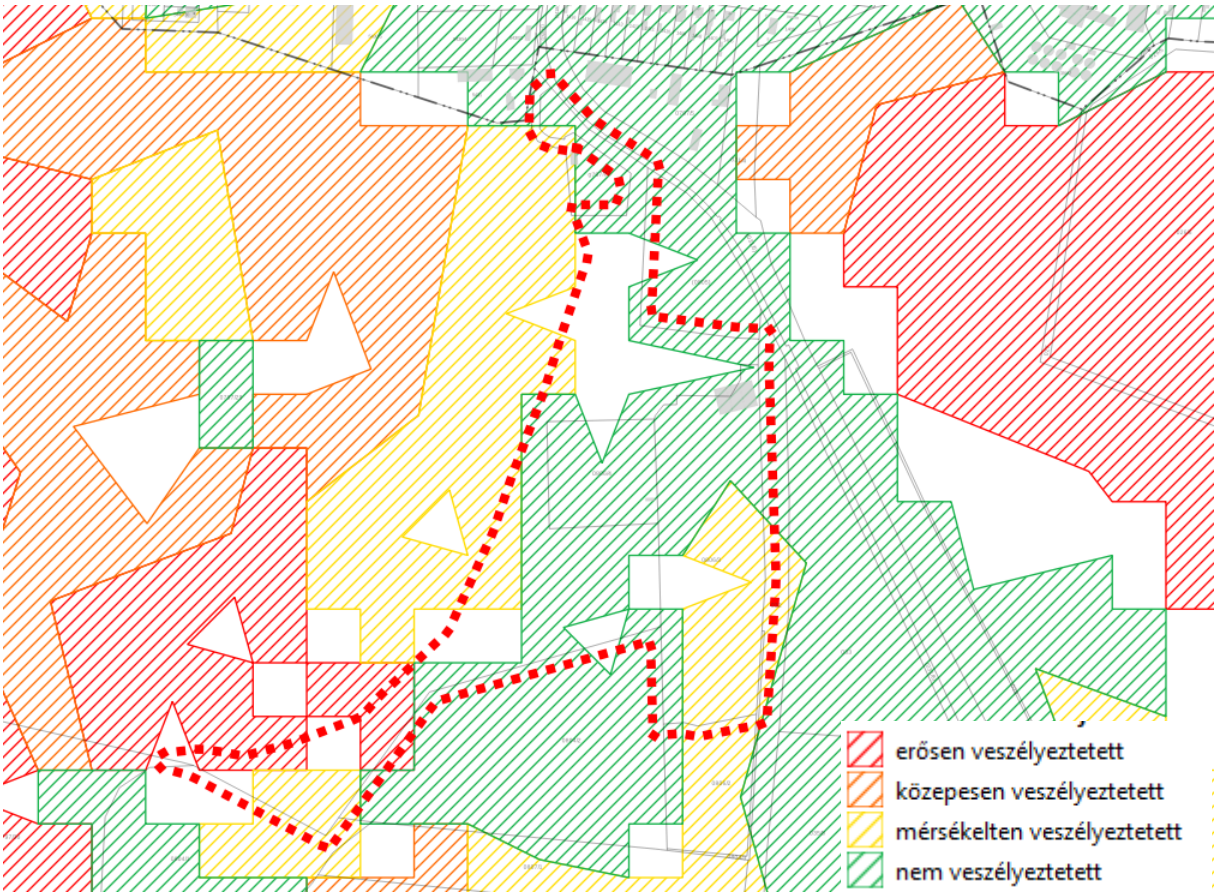
A tervezési terület jelentős részét érinti a rendszeresen belvízjárta terület övezete is az MvM rendelet és az MTrT alapján.



16. ábra Rendszeresen belvízjárta terület övezete a tervezési területen és annak környezetében

Az MvM rendelet előírásai alapján a rendszeresen belvízjárta terület övezetében új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a működési területével érintett vízügyi igazgatási szerv a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul. Az új beépítésre szánt terület kijelölése a kialakult állapotnak megfelelően, a több évtizede fennálló állapot rögzítése miatt szükséges. A vízügyi igazgatási szerv véleményét megismerve az önkormányzat dönthet a továbbtervezésről.

Az E-TÉR adatszolgáltatása alapján az új beépítésre szánt terület kijelölése a belvízzel nem veszélyeztetett területen történik.



17. ábra Rendszeresen belvízjárta terület - E-TÉR adatszolgáltatás

A tervezési területen élővízfolyás, állóvíz nem található, így parti sávval nem érintett.

A tervezési terület északi, északkeleti határában halad el a 3321 jelű Balmazújváros – Hajdúszoboszló összekötő út. A közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. tv. 42/A.§ (1) bekezdésében meghatározottak szerint a közútnak 50 méteres védőtávolsága van az út tengelyétől számítva. A védőtávolság érinti a tervezési területet és kis mértékben a módosítással érintett ingatlanokat is.

A tervezési területet több kisfeszültségű (20 kv, vagy az alatti feszültségszintű) elektromos vezeték érinti, melyet a hatályos tervek ábrázolnak. A módosítás nem érinti a vezetékeket, illetve azok védőtávolságát.

Örökségvédelmi érintettség

Bár Balmazújváros város területén számos régészeti lelőhely található, a tervezési területen belül nyilvántartott régészeti lelőhely a legfrissebb adatok alapján nem helyezkedik el. A tervezési terület országos védelem alatt álló művi értéket nem érint. A Tkr. a településen helyi egyedi védelmet nem határoz meg.

A tervezési terület egy része érintett a Hortobágyi Nemzeti Park – a Puszta világörökségi helyszínnel, mely a módosítással érintett földrészleteket is érinti. Az OTrT 31.§-a határozza meg elsősorban a szükséges betartandó előírásokat az alábbiak szerint:

„31. § (1) A világörökségi és világörökségi várományos területek övezetét a településrendezési tervben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

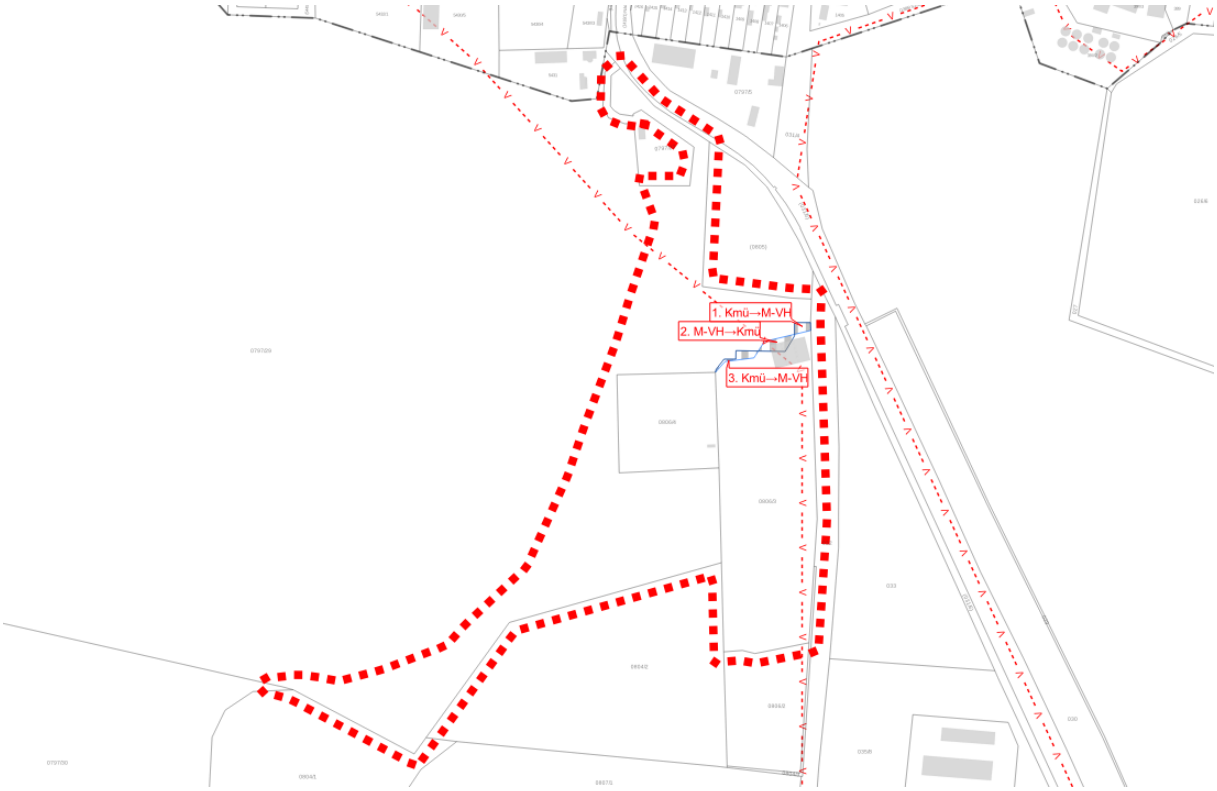
(2) Az (1) bekezdés szerint lehatárolt világörökségi és világörökségi várományos terület övezetén:

a) a területfelhasználás módjának és mértékének összhangban kell lennie a világörökségről szóló törvényben, valamint a világörökségi kezelési tervben meghatározott célokkal,

b) új külfejtéses művelésű bányatelek, célkitermelőhely nem létesíthető, meglévő külfejtéses művelésű bányatelek területe horizontálisan nem bővíthető; a felszíni tájsebeket rendezni kell,

c) a közlekedési, vízgazdálkodási és hírközlő infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a kulturális és természeti örökség értékeinek sérelme nélkül, területi egységüket megőrizve, látványuk érvényesülését elősegítve és a világörökségi kezelési tervnek megfelelően kell elhelyezni."

A hatályos településrendezési eszközök lehatárolják a világörökségi helyszínt. A tervezett területfelhasználás változások a kialakult, több évtizede fennálló állapotot rögzítik, mely során a HNPI kezelésében lévő területtel (0797/29 hrsz) területcsere történik. A területcsere során a 0797/29 hrsz-ú földrészlet és a 0806/3 hrsz-ú földrészletek területe nem változik. A tervezett módosítás nem ellentétes a magasabb rendű jogszabályban, kezelési tervben foglaltakkal. Új bányaterület, célkitermelőhely létesítése, új infrastrukturális elem, erőmű létesítése nem tervezett a területen.



18. ábra A tervezett változások és a világörökségi helyszín a tervezési területen és annak környezetében

A konkrét változtatásokat a jóváhagyandó munkarészek, határozati javaslat és rendelet-tervezet fejezetei tartalmazzák. A tervlapok nagyobb felbontásban a tervdokumentáció végén szerepelnek. A terviratok között csatolásra kerül a 0806/3 hrsz-ú földrészleten meglévő épületek használatbavételi engedélye illetve a Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóságával történt előzetes egyeztetés véleménye.

Kőszeghy Ábel
okleveles településmérnök
településrendezési szakértő
TT 09-0655
SZTT 09-0655

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA – HATÁROZATI JAVASLAT

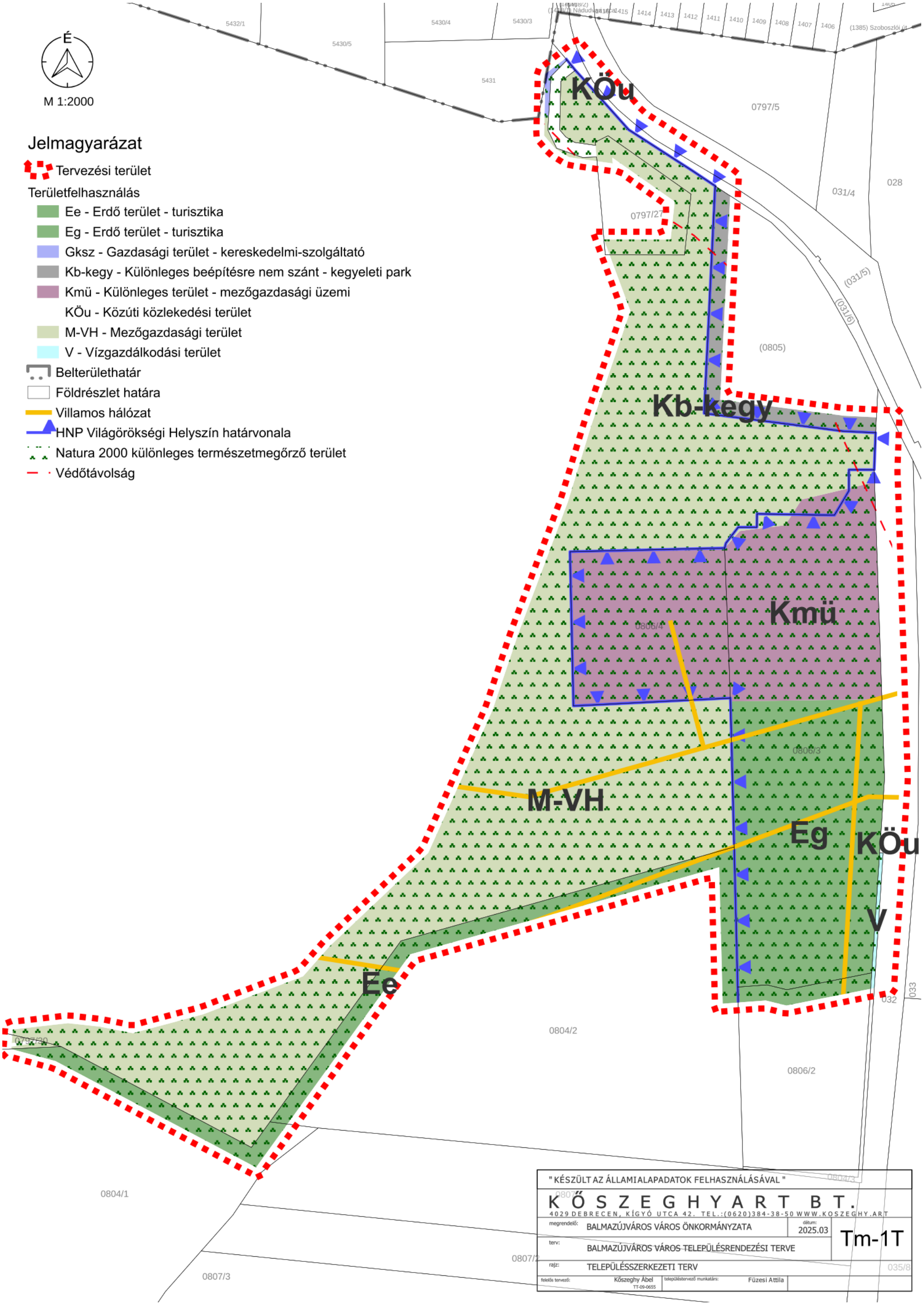
.../2025. (.....) számú határozat az Balmazújváros Város új Településszerkezeti Tervének elfogadásáról szóló 3/2021. (VI.30.) ÖH számú határozat módosításáról

1./ Balmazújváros Város Önkormányzatának Képviselő-testületének Balmazújváros Város új Településszerkezeti Tervének elfogadásáról szóló 3/2021. (VI.30.) számú önkormányzati határozatának mellékletét képező „T-1" jelű „Településszerkezeti Terv" elnevezésű tervlap az 1. melléklet szerint módosul.
Jelen határozat 1. mellékletét képezi a „Tm-1T" jelű „Településszerkezeti tervlap" elnevezésű településszerkezeti tervlap.

2./ Balmazújváros Város Önkormányzatának Képviselő-testületének Balmazújváros Város Új Településszerkezeti Tervének elfogadásáról szóló 3/2021. (VI.30.) számú önkormányzati határozatának a településszerkezeti terv módosítással nem érintett részei változatlanul hatályban maradnak.

Végrehajtásért felelős: Dr. Varga Marina polgármester
Határidő: folyamatos

Angyalosyné Dr. Kecskés Marietta
jegyző


É
M 1:2000
Jelmagyarázat
Tervezési terület
Területfelhasználás
Ee - Erdő terület - turisztika
Eg - Erdő terület - turisztika
Gksz - Gazdasági terület - kereskedelmi-szolgáltató
Kb-kegy - Különleges beépítésre nem szánt - kegyeleti park
Kmü - Különleges terület - mezőgazdasági üzemi
KÖu - Közúti közlekedési terület
M-VH - Mezőgazdasági terület
V - Vízgazdálkodási terület
Belterülethatár
Földrészlet határa
Villamos hálózat
HNP Világörökségi Helyszín határvonala
Natura 2000 különleges természetmegőrző terület
Védőtávolság
KÖu
Kb-kegy
Kmü
M-VH
Eg
KÖu
V
Ee
5432/1
5430/5
5430/4
5430/3
5431
1415
1414
1413
1412
1411
1410
1409
1408
1407
1406
(1385) Szoboszlói út
0797/5
031/4
028
0797/27
(031/5)
(031/6)
(0805)
0806/4
0806/3
0797/30
0804/2
0806/2
0804/1
0807/3
0807/2
0804/3
035/8
032
033
" KÉSZÜLT AZ ÁLLAMIALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL "
KŐSZEGHYART BT.
4029 DEBRECEN, KÍGYÓ UTCA 42. TEL.:(0620)384-38-50 WWW.KOSZEGHY.ART
megrendelő: BALMAZÚJVÁROS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
dátum: 2025.03
Tm-1T
terv: BALMAZÚJVÁROS VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE
rajz: TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV
felelős tervező: Kőszeghy Ábel TT-09-0655
településtervező munkatárs: Füzesi Attila

Balmazújváros Város **Önkormányzat Képviselő-testületének .../2025.** (.....)
önkormányzati rendelete
Balmazújváros Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 12/2021. (VII.1.) önkormányzati rendeletének módosításáról

Balmazújváros Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 62.§ (1) bekezdése szerinti az állami főépítészi, népegészségügyi, ingatlanügyi, örökségvédelmi, környezet-, természetvédelmi és hulladékgazdálkodási, közlekedési, talajvédelmi, erdészeti, iparbiztonsági, vízügyi és vízvédelmi hatáskörében eljáró Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal, közlekedési, népegészségügyi hatáskörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala, Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága, Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatósága, Hajdú-Bihar Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Építésügyi és Közlekedési Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály, Építésügyi és Közlekedési Minisztérium Léginavigációs és Repülőtéri Hatósági Főosztály, Építésügyi és Közlekedési Minisztérium Hajózási Hatósági Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, Tiszántúli Vízügyi Igazgatóság, Hajdú-Bihar Vármegyei Rendőr-főkapitányság, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság, Hajdú-Bihar Vármegyei Önkormányzata, Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata, Görbeháza Község Önkormányzata, Hajdúböszörmény Város Önkormányzata, Hortobágy Község Önkormányzata, Nagyhegyes Község Önkormányzata, Tiszacsege Város Önkormányzata, Újszentmargita Község Önkormányzata és a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes

településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 62.§ (2) bekezdés b) pontjában meghatározott partnerek, valamint a Balmazújváros Város Önkormányzat Képviselő-testületének a Képviselő-testület Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 16/2010. (XI.25.) önkormányzati rendelete a 21. § (1) bekezdés d) pontjában meghatározott feladatkörében eljáró Balmazújváros Város Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági, Településfejlesztési és Településüzemeltetési Bizottsága véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1.§

A Balmazújváros Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 12/2021. (VII.1.) önkormányzati rendelet 1. melléklete az 1. melléklet szerint módosul.

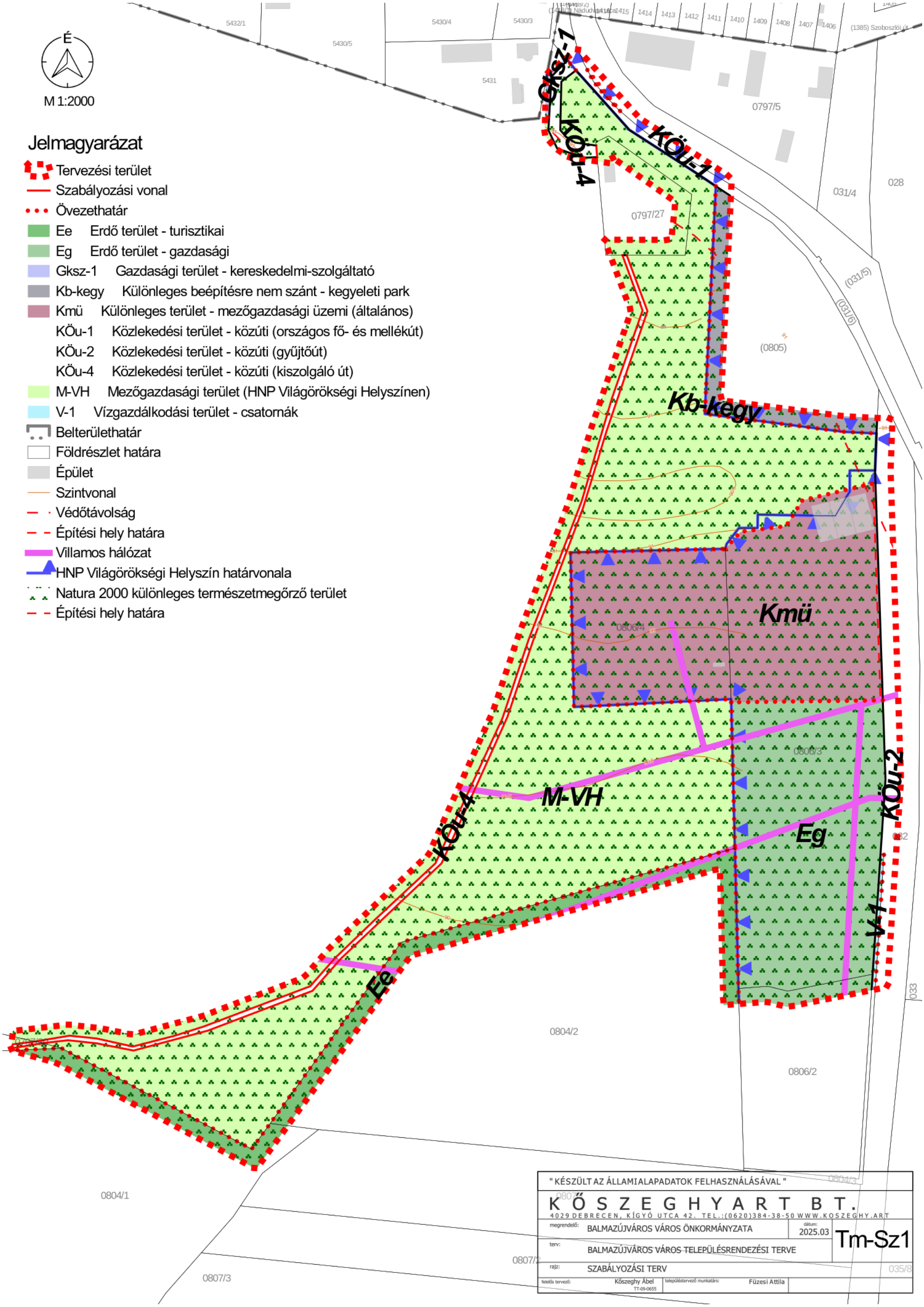
Záró rendelkezések

2.§

Ez a rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba és az azt követő nap hatályát veszti.

Balmazújváros, 2025. ....

Dr. Varga Marina	Angyalosyné Dr. Kecskés Marietta
polgármester	jegyző


É
M 1:2000
Jelmagyarázat
Tervezési terület
Szabályozási vonal
Övezethatár
Ee Erdő terület - turisztikai
Eg Erdő terület - gazdasági
Gksz-1 Gazdasági terület - kereskedelmi-szolgáltató
Kb-kegy Különleges beépítésre nem szánt - kegyeleti park
Kmü Különleges terület - mezőgazdasági üzemi (általános)
KÖu-1 Közlekedési terület - közúti (országos fő- és mellékút)
KÖu-2 Közlekedési terület - közúti (gyűjtőút)
KÖu-4 Közlekedési terület - közúti (kiszolgáló út)
M-VH Mezőgazdasági terület (HNP Világörökségi Helyszínen)
V-1 Vízgazdálkodási terület - csatornák
Belterülethatár
Földrészlet határa
Épület
Szintvonal
Védőtávolság
Építési hely határa
Villamos hálózat
HNP Világörökségi Helyszín határvonala
Natura 2000 különleges természetmegőrző terület
Építési hely határa
Gksz-1
KÖu-1
KÖu-4
Kb-kegy
Kmü
M-VH
Eg
KÖu-2
V-1
Ee
5432/1
5430/5
5430/4
5430/3
5431
1416
1415
1414
1413
1412
1411
1410
1409
1408
1407
1406
(1385) Szoboszlói út
0797/5
031/4
028
0797/27
(031/5)
(031/6)
(0805)
0806/4
0806/3
032
033
0804/2
0806/2
0804/1
0807/3
0807/2
0804/3
035/8
" KÉSZÜLT AZ ÁLLAMIALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL "
KŐSZEGHYART BT.
4029 DEBRECEN, KÍGYÓ UTCA 42. TEL.:(0620)384-38-50 WWW.KOSZEGHY.ART
megrendelő: BALMAZÚJVÁROS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
dátum: 2025.03
Tm-Sz1
terv: BALMAZÚJVÁROS VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE
rajz: SZABÁLYOZÁSI TERV
felelős tervező: Kőszeghy Ábel TT-09-0655
településtervező munkatárs: Füzesi Attila

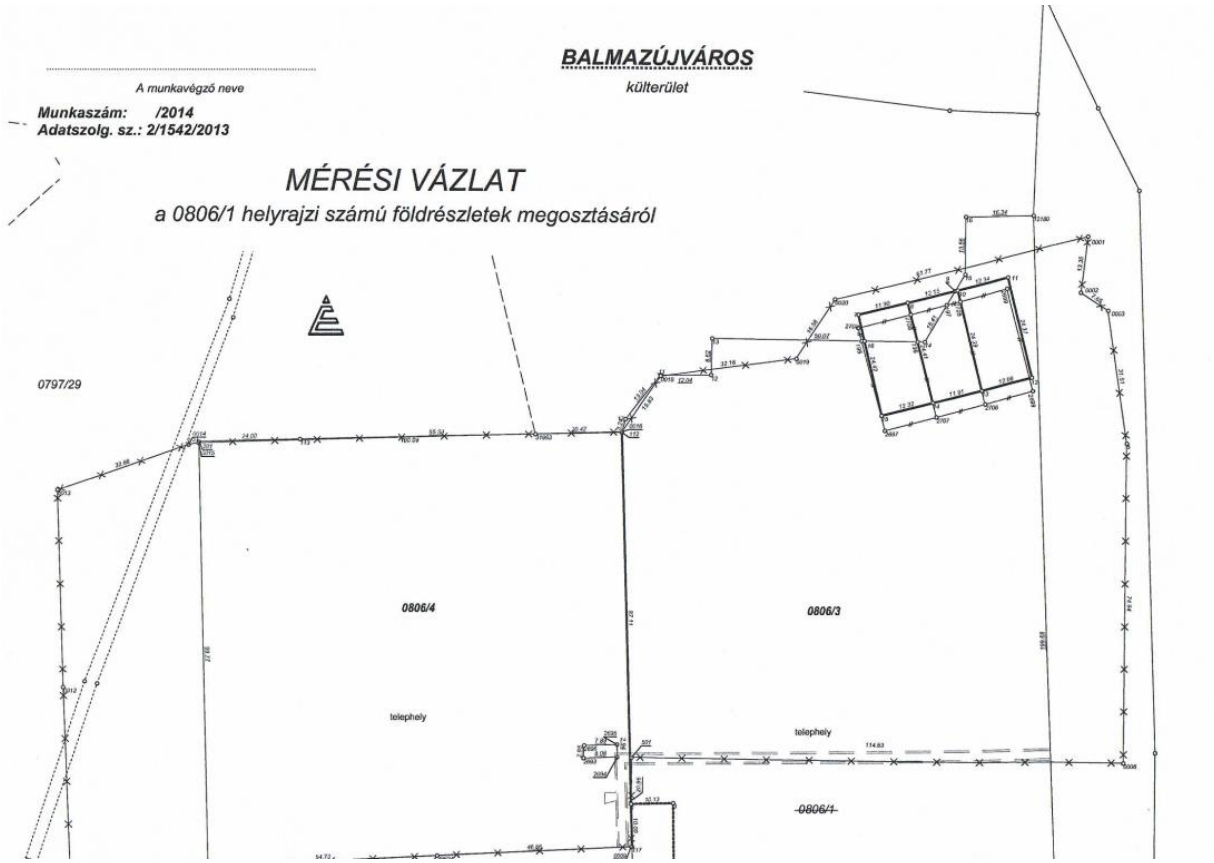
ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE

A módosítási területekre korábban elkészített környezetalakítási munkarészeket módosítani, kiegészíteni nem válik szükségessé. A településrendezési eszközökben kijelölésre kerülő új beépítésre szánt területek a tervek kis részét érintik a kialakult állapot szerint. A kialakult állapot sem beépítésben, sem zöldfelületi fedettségben, sem épületmagassági korlátban nem okoz változást. A telekhatár rendezéshez szükséges rendezési terv módosítás nem okoz változást a hulladékgazdálkodásban, a levegőtisztaság-védelemben, zaj- és rezgésvédelemben. A földtani közegre, természetre és környezetre, közegészségügyre, kulturális örökségre, felszíni és felszín alatti vizekre hatást nem gyakorol.

A kialakult állapot szerinti területhasználat kerül feltüntetésre a terveken. A telekrendezéshez szükséges építési övezeti / övezeti változtatások a meglévő épületek megtartásához a telekalakítási eljáráshoz szükséges. A Kormányrendelet előírásai szerint az 1 ha-t el nem érő új beépítésre szánt terület esetén a biológiai aktivitásérték pótlását nem szükséges igazolni. (Hiv.: Kormányrendelet 18.§ (1) bekezdés.) A csereterületekkel a biológiai aktivitásérték bár nem igazolandó – de nem változik.

Az előzetes felmérés alapján elkészült



19. ábra 3. módosítási pont - változási vázrajz

Az új beépítésre szánt terület kijelölése csak egy helyen történik cca. 376,4 m2 mértékben, mely során a magasabb rendű jogszabályi előírások figyelembevételre kerültek. Az OTrT-ben meghatározott csereterület a tervezési területen belül került kijelölésre. Az új beépítésre szánt területtel megegyező mértékben kerül kijelölésre mezőgazdasági terület. A településrendezési eszközök a tervezett telekalakításhoz történő hozzáigazítása a jövőbeni engedélyek szabályszerű kiadásának teremtik meg a jogszabályi hátterét.

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK

JAVASOLT TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNÁLÁSI RENDSZER

A tervezett módosítás során a településszerkezeti tervet érintő területfelhasználásváltozás történik. A védelmi és korlátozó elemek módosítása nem válik szükségessé. A területfelhasználás változás mértéke minimális, nem szerkezeti jelentőségű. Az összes változásra tervezett terület 0,0753 ha.

Az új beépítésre szánt terület kijelölése során területcsere történik, a különleges mezőgazdasági üzemi terület (Kmü) és a mezőgazdasági terület világörökségi helyszínen (M-VH) megnevezésű területfelhasználás történik változás.

A módosítás során a településszerkezeti terv területi mérlege változásra tervezett.

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

A tervezési területeken belül a szerkezeti terven új beépítésre szánt terület kijelölése is tervezett, mellyel megegyező mértékben kerül kijelölésre beépítésre nem szánt terület beépítésre szántból. Így a módosítás következtében a beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek aránya nem változik.

Településszerkezeti terv szerint:

Módosítás típusa	Terület (ha)
Új beépítésre szánt terület kijelölése	0,0373
Új beépítésre nem szánt terület kijelölése	0,0373
Beépítésre szánt területek közt történő változás	-
Beépítésre nem szánt területek közt történő módosítás	-
Összes változás	0,0753

Mivel a településszerkezeti terv határozza meg a beépítésre szánt területeket és a beépítésre nem szánt területeket így az arányok számításakor a településszerkezeti tervet vesszük alapul. A beépítésre szánt területek aránya a közigazgatási területen belül nem változik, mivel csereterület kerül kijelölésre az új beépítésre szánt területtel megegyező mértékben.

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

A beépítésre nem szánt területek aránya a módosítás során nem változik. A mezőgazdasági világörökségi helyszínen területek (M-VH) változását idézi elő a módosítás, de a területcsere által az összes területe nem változik.

Összességében a módosításokat megvizsgálva a beépítésre nem szánt területek nem változnak a területi mérleg szerint.

SZERKEZET MEGHATÁROZÓ NYOMVONALAS ÉS TAGOLÓ ELEMEK

A településszerkezetet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek a terveken szerepelnek. A magasabb rendű jogszabályok által meghatározott védőtávolságok a terveken szintén szerepelnek, azokban változás nem történik.

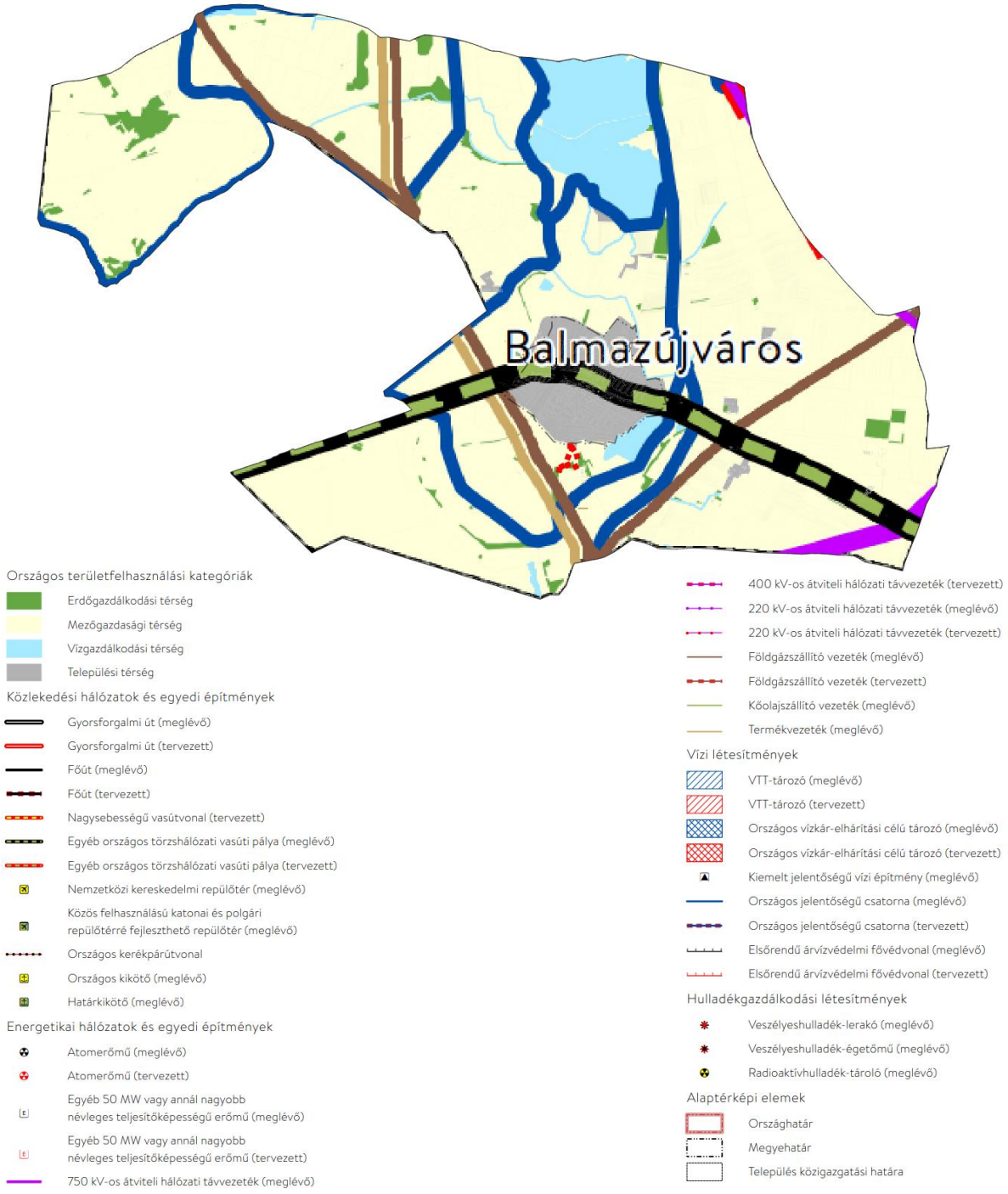
VÉDELMI ÉS KORLÁTOZÓ ELEMEK

A védőtávolságok feltüntetésre kerülnek a terveken. A meglévő infrastruktúra elemek védőtávolságait a tervek eddig is tartalmazták. A tervezési terület érintettsége alapján a védelmi és korlátozó elemek nem kerülnek módosításra. A környezet- és természetvédelmi érintettségeket, a táji és örökségvédelmi elemeket a hatályos terv tartalmazza, így azokban változás nem történik. A módosítási területre vonatkozó korlátozások, országos szabályok és az egyes engedélyekben meghatározott hatósági előírások betartása minden esetben kötelező, így terület használójának, tulajdonosának a területen a jövőben beruházni szándékozónak a vonatkozó jogszabályokban és a hatóságok által meghatározottak szerint kell eljárnia.

A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI - TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (OTrT) 2019. január 1-én lépett hatályba. Az OTrT jelentős része 2019. március 15-én, míg az OTrT kiegészítésére kiadott miniszteri rendelet – a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MVM rendelet (a továbbiakban: MVM rendelet) – 2019. június 22-én lépett hatályba. A Hajdú-Bihar Megye Területrendezési Tervének (továbbiakban: MTrT) OTrT-vel való összhangba hozatala 2020 júniusában megtörtént. A hatályos településrendezési eszközök már az újonnan elfogadott Hajdú-Bihar Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 3/2020. (VI.29.) önkormányzati rendeletével jóváhagyott MTrT-t is figyelembe vette. A

következőkben a területrendezési tervekben meghatározott területfelhasználási kategóriák, az országos és térségi övezetek, valamint az országos jelentőségű műszaki infrastruktúra hálózatok Balmazújvárosra vonatkozó előírásait ismertetjük az OTrT az MVM rendelet és az MTrT rendelkezéseit figyelembe véve. A tervhierarchia legmagasabb szintjén az Ország Területrendezési Terve (a továbbiakban: OTrT) áll, amely meghatározza az ország egyes térségeinek térbeli rendjét, az országos térségi övezeteket és az ezekre vonatkozó szabályokat.



Az OTrT szerkezeti terve a településen mezőgazdasági, erdőgazdálkodási, vízgazdálkodási, illetve települési térséget jelöl. Az OTrT az MTrT és a településrendezési tervek irányába határoz meg betartandó előírásokat, valamint kijelöli a legfontosabb közlekedési vonalakat, valamint azokat az ellátó vezetékeket, melyeknek országos hatásuk van.

Az OTrT 11.§ (1) bekezdésében fogalmazza meg a térségi területfelhasználások településrendezési tervekben való alkalmazásának szabályait.

Az MTrT térségi szerkezeti terve alapján a településen meghatározott térségi területfelhasználási kategóriák erdőgazdálkodási, mezőgazdasági, vízgazdálkodási, és települési térség.

Az Ország Szerkezeti Terve által kijelölt országos jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatokat és egyedi építményeket a 15.-18. § előírásainak alkalmazásával, valamint az Ország Szerkezeti Tervében meghatározott térbeli rend figyelembevételével kell kijelölni, - a megyei területrendezési tervben megállapított térségi területfelhasználási kategóriákon belül a 11. § előírásait kell alkalmazni.

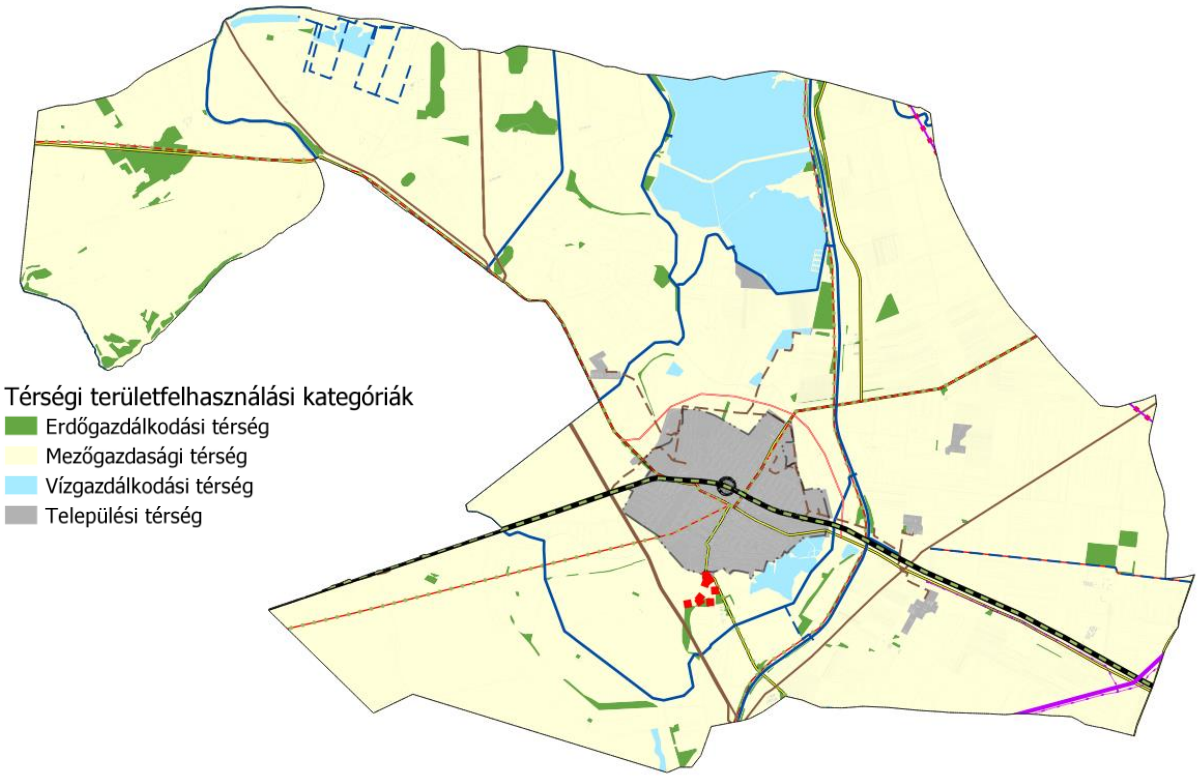
A megyei terv térségi szerkezeti tervében megállapított térségi területfelhasználási kategóriák a településen a következők:

a) erdőgazdálkodási térség,

b) mezőgazdasági térség,

c) vízgazdálkodási térség,

d) települési térség.



A tervezési terület teljes egészében mezőgazdasági térségben helyezkedik el.

A mezőgazdasági térségre vonatkozó előírásokat az OTrT az alábbiak szerint határozza meg:

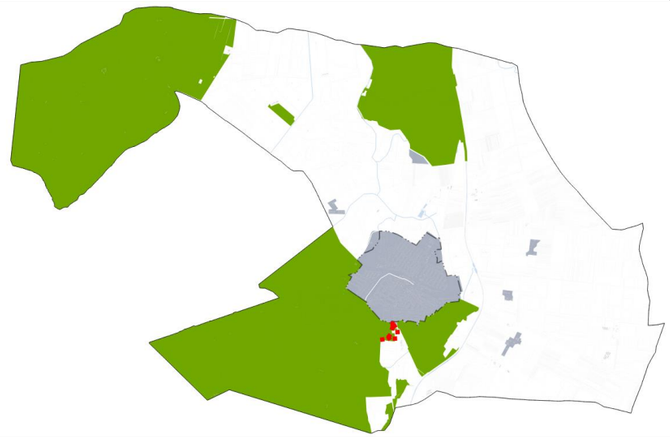
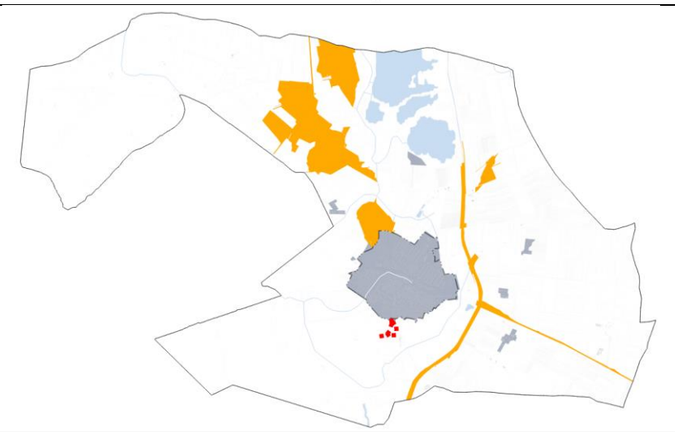
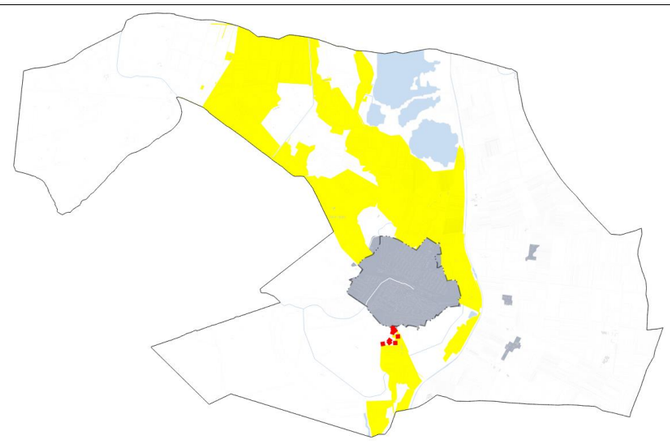
„a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki"

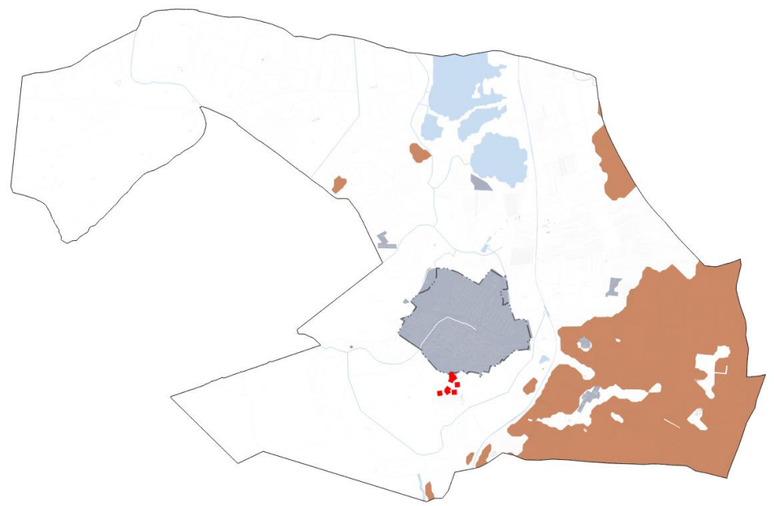
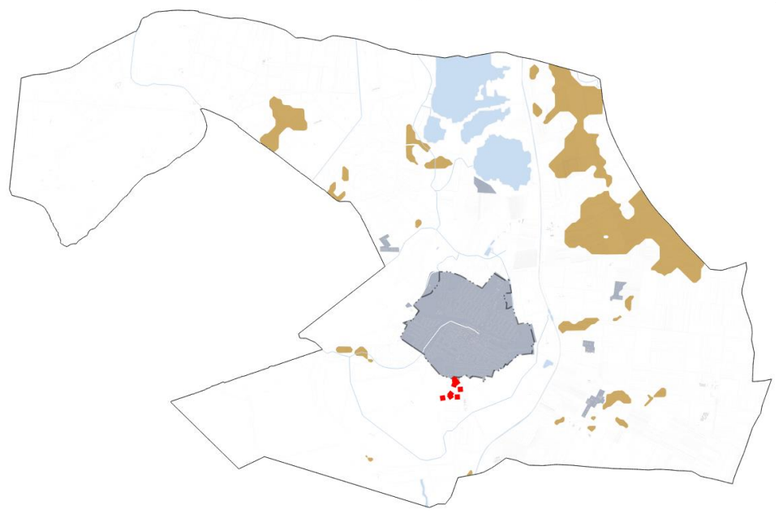
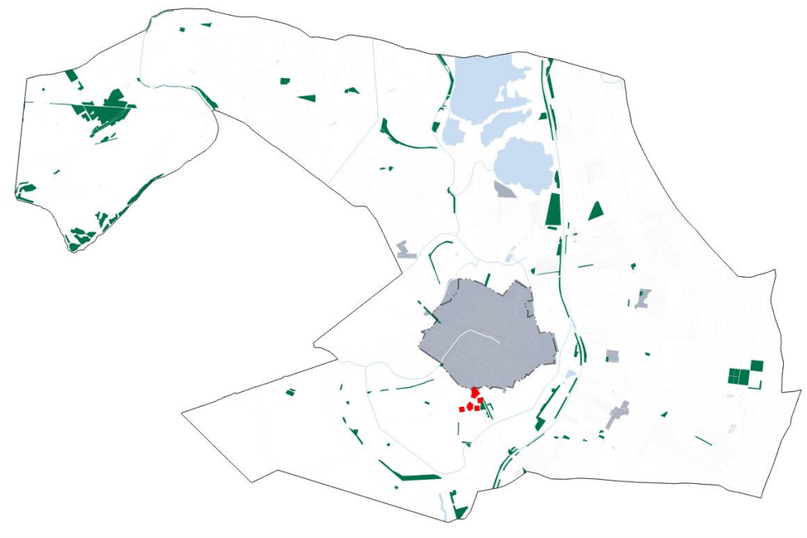
A hatályos terv alapján a megfelelés biztosított. Mivel a különleges terület kijelölése megegyezik a különleges területből mezőgazdasági területbe sorolás mértékével ezért a megfelelés változatlanul biztosított marad.

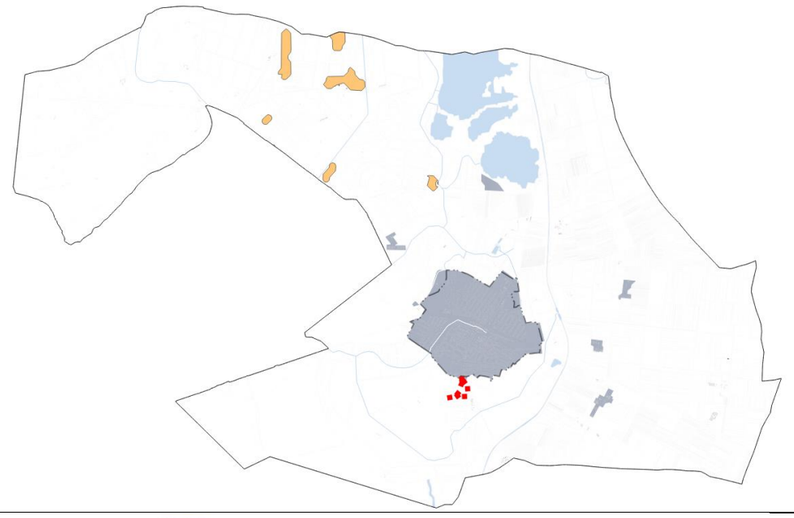
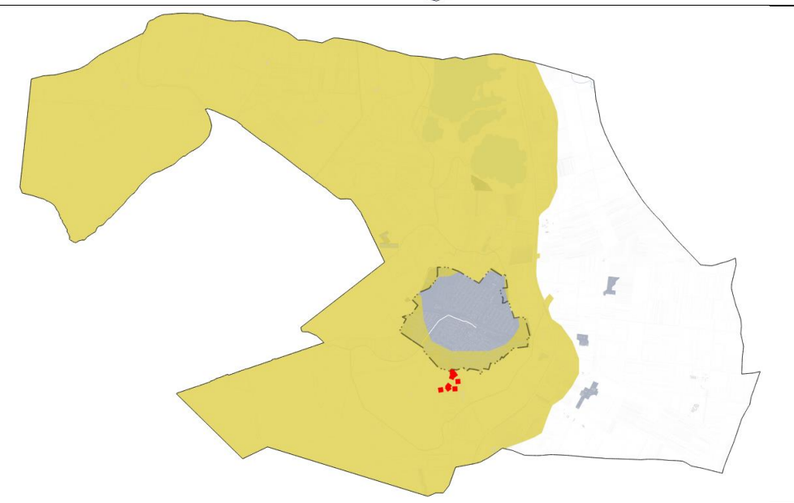
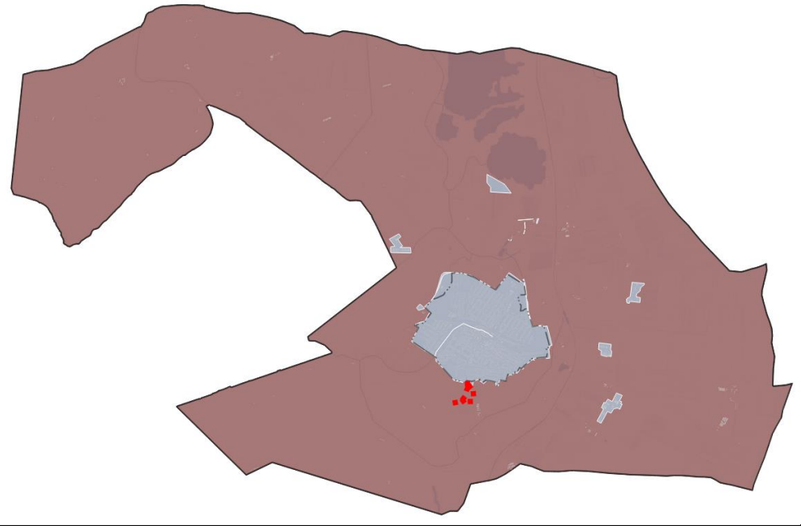
A mezőgazdasági térségen történő módosítások közül egyik sem eredményezi nagyvárosias lakóterület vagy vegyes terület kijelölését így a tervezett módosítás megfelel az országos szabályozásnak.

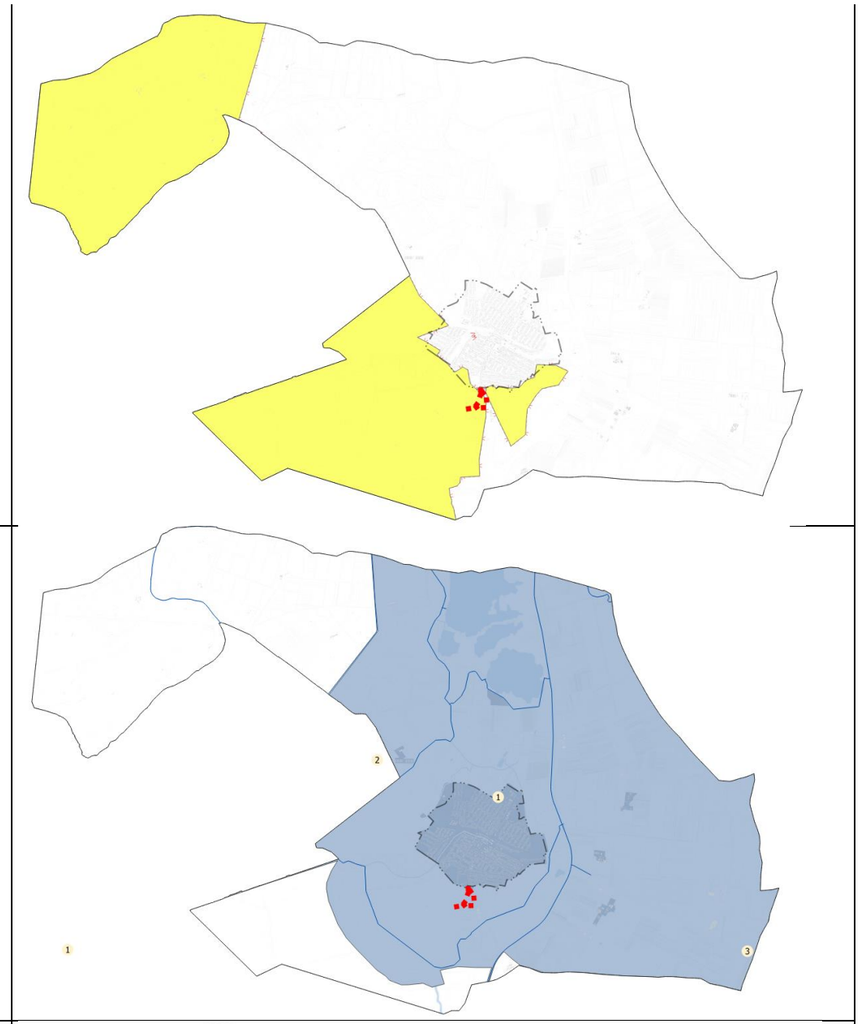
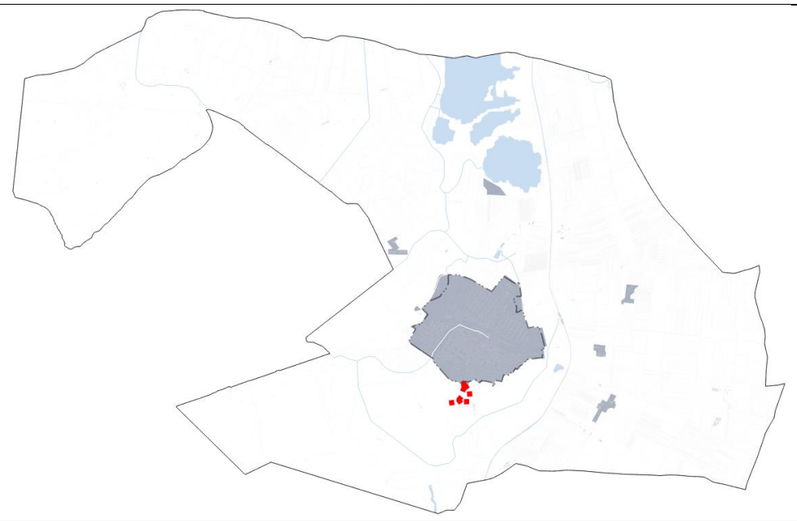
Az országos és térségi műszaki infrastruktúra elemeket a tervek feltüntetik, a településszerkezeti terv tartalmazza azok felsorolását.

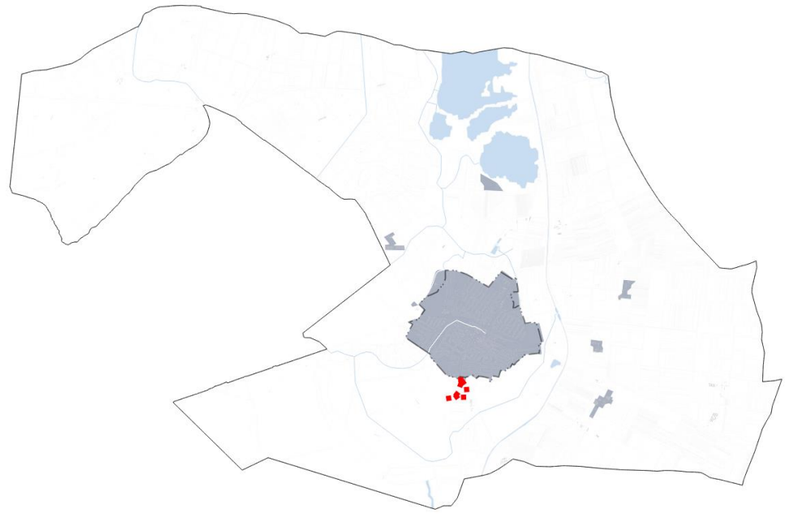
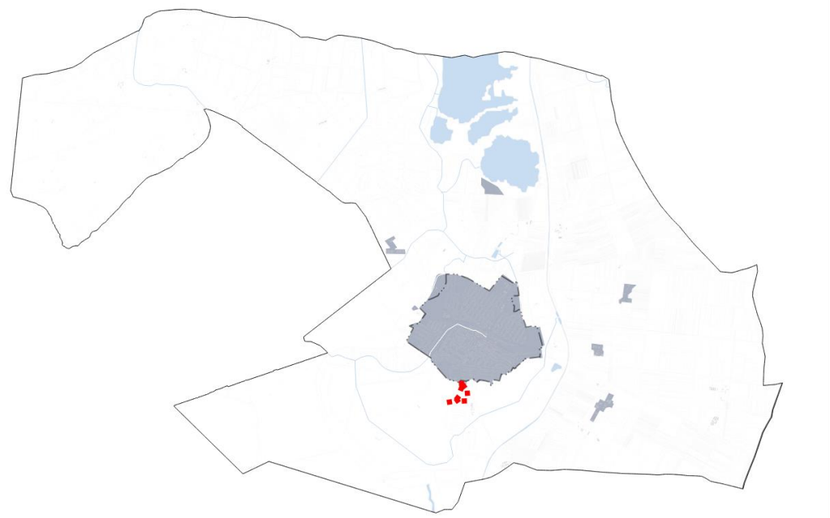
Országos övezetek ismertetése

Országos övezetek	Balmazújváros város érintettsége	Tervezési terület érintettsége	A konkrét módosítás érintettsége	Lehatárolás	Térképi megjelenítés
ökológiai hálózat magterületének övezete	igen	igen	igen	E-TÉR adatszolgáltatás szerint	
ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezete	igen	nem	nem	E-TÉR adatszolgáltatás szerint	
ökológiai hálózat pufferterületének övezete	igen	igen	igen	E-TÉR adatszolgáltatás szerint	

kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	igen	nem	nem	E-TÉR adatszolgáltatás szerint	
jó termőhelyi adottságú szántók övezete	igen	nem	nem	E-TÉR adatszolgáltatás szerint	
erdők övezete	igen	nem	nem	MTrT és E-TÉR adatszolgáltatás és az Országos Erdőállomány Adattárának 2021 évi adatai szerint	

erdőtelepítésre javasolt terület övezete	igen	nem	nem	E-TÉR adatszolgáltatás szerint	
tájképvédelmi terület övezete	igen	igen	igen	E-TÉR adatszolgáltatás szerint	
világörökségi és világörökségi várományos terület övezete	igen - mindkettő	igen – világörökségi helyszín	igen – világörökségi helyszín	E-TÉR adatszolgáltatás szerint	

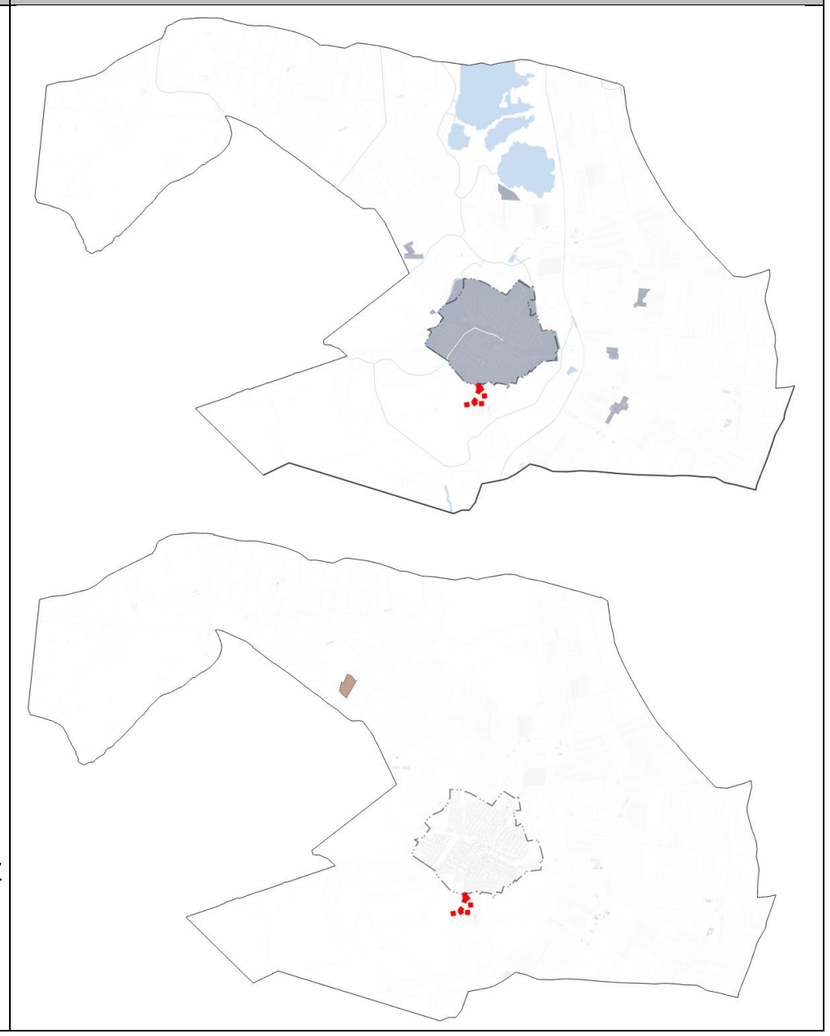
vízminőség-védelmi terület övezete	igen	igen	igen	E-TÉR adatszolgáltatás szerint	
nagyvízi meder övezete	nem	nem	nem	E-TÉR adatszolgáltatás szerint	

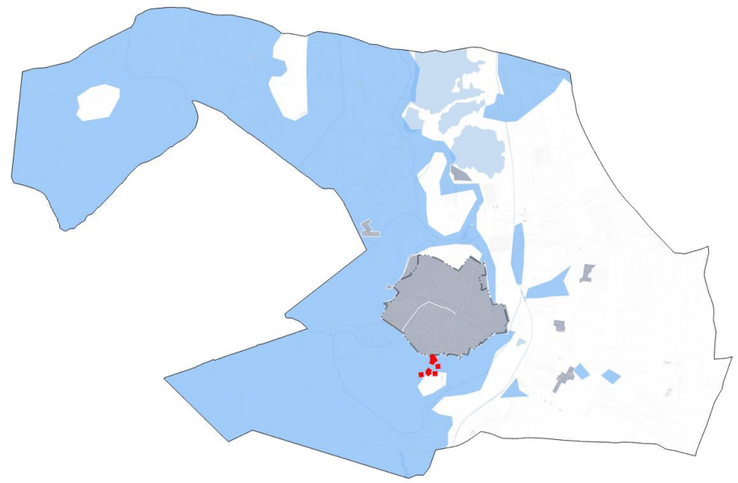
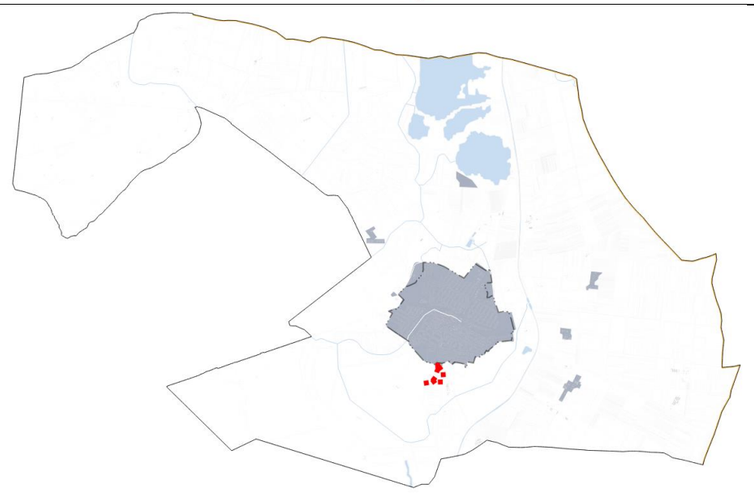
VTT-tározók övezete	nem	nem	nem	E-TÉR adatszolgáltatás szerint	
honvédelmi és katonai célú terület övezete	nem	nem	nem	E-TÉR adatszolgáltatás szerint	

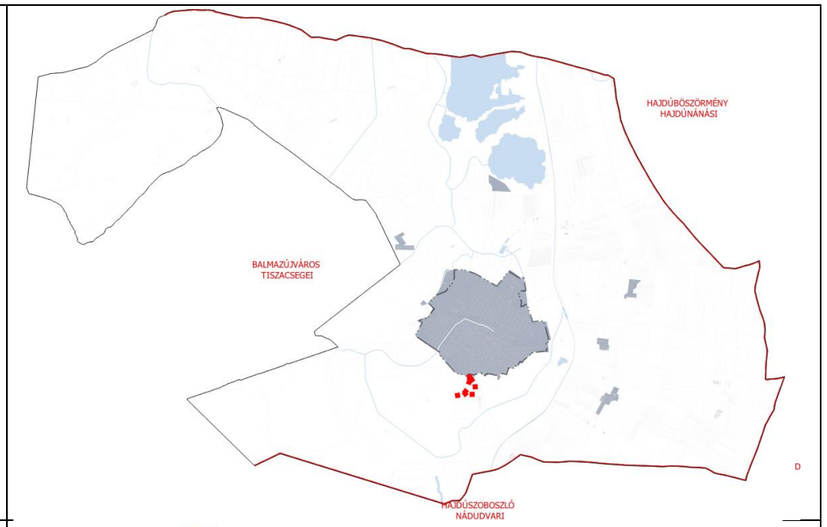
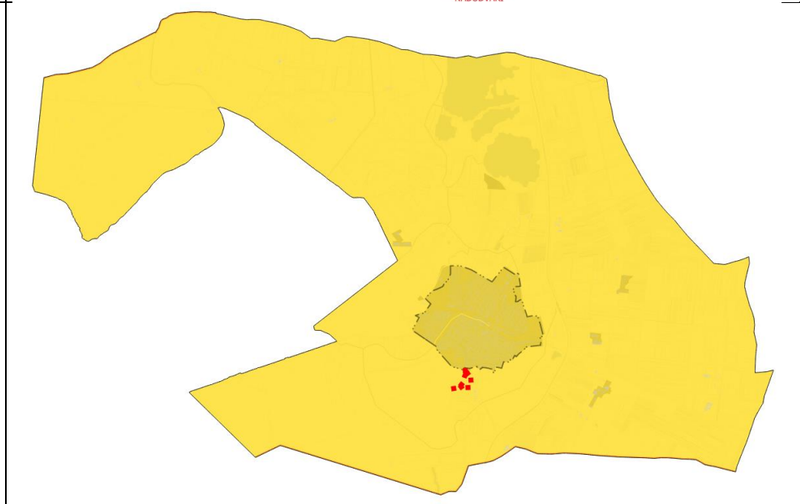
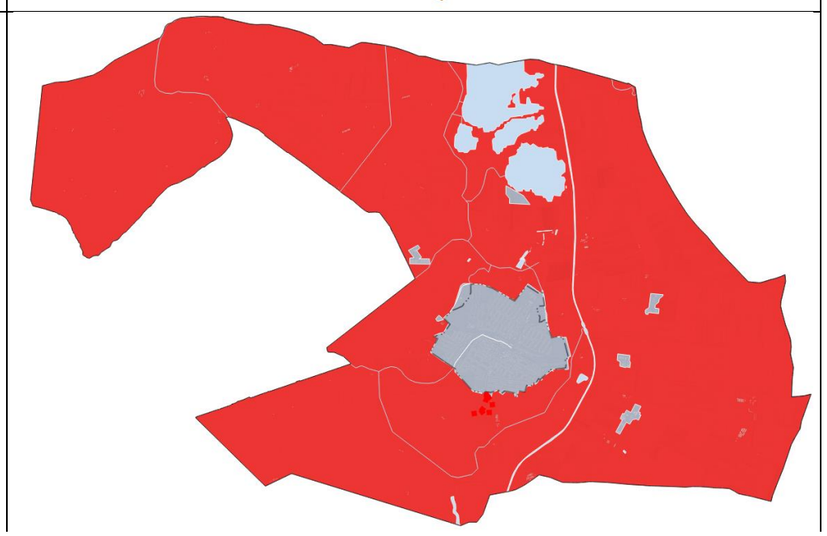
A tervezési területek és a konkrét módosítások érintettsége és megfelelősége a vonatkozó jogszabályoknak a korábbi fejezetben részben már ismertetésre kerültek.

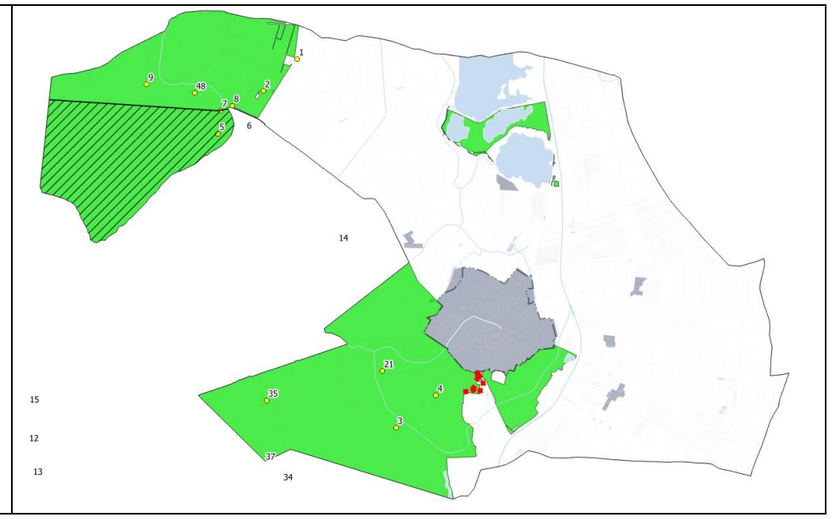
Az országos ökológiai hálózat magterület- és pufferterület övezete, világörökségi és világörökségi helyszín övezete, a tájképvédelmi terület övezete és a vízminőség-védelmi terület övezete a tervdokumentációban már bemutatásra került.

Megyei övezetek ismertetése

Vármegyei övezetek	Balmazújváros város érintettsége	Tervezési terület érintettsége	A konkrét módosítás érintettsége	Lehatárolás	Térképi megjelenítés
ásványi nyersanyagvagyon terület övezete	nem – MvM rendelet, MTrT szerint, igen adatszolgáltatás szerint	nem	nem	E-TÉR adatszolgáltatás és az MBFSZ honlapjáról elérhető legfrissebb adatok alapján	

rendszeresen belvízjárta terület övezete	igen	igen	igen	E-TÉR adatszolgáltatás és az MTrT alapján	
tanyás területek övezete	nem	nem	nem	MTrT alapján	
földtani veszélyforrás övezete	nem	nem	nem	E-TÉR és az MTrT alapján	-

városkörnyéki településegyüttesek övezete	igen – Balmazújváros Tiszacsegei városkörnyéki településegyütteshez tartozik Balmazújváros	MTrT alapján	
gyógytényezőkkel rendelkező települések övezete	igen – gyógytényező a tervezési területen nem található	MTrT és a Budapest Főváros Kormányhivatala gyógytényezők adatbázisa alapján	
klímaváltozással fokozottan érintett térség övezete	igen - A település teljes területe nagyon erősen aszályos.	MTrT alapján	

csillagos égbolt park övezete	igen	MTrT alapján	

A tervezési területek és a konkrét módosítások érintettsége és megfelelősége a vonatkozó jogszabályoknak a korábbi fejezetben részben már ismertetésre kerültek.

Az országos és megyei tervek által meghatározott műszaki infrastruktúra hálózatot a megfelelő térbeli rend figyelembevételével a településrendezési eszközök tartalmazzák. Részletes bemutatásuk a hatályos településszerkezeti terv mellékletében – a településszerkezeti terv leírásában – szerepel.

A VÁLTOZÁSOK HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓVAL VALÓ ÖSSZHANGJÁNAK BEMUTATÁSA

A területfelhasználási rendszerben bekövetkezett változások a településfejlesztési koncepcióban megfogalmazott jövőképpel és célokkal összhangban vannak, a változások azoknak megfelelően kerültek kialakításra.

A HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVHEZ KÉPEST TÖRTÉNŐ VÁLTOZÁSOK

A hatályos településszerkezeti tervben meghatározott területfelhasználások módosítását a korábban leírtak mutatják be. A területek kimutatását az alábbi táblázat és a dokumentáció alátámasztó V-1 jelű tervlap tartalmazza. Területfelhasználási változással összesen 0,0753 ha terület érintett.

Módosítási pont sorszáma	Településszerkezeti változás sorszáma	Hatályos területfelhasználás	Terület (m2)	Terület (ha)	Tervezett területfelhasználás
1.	1.	Különleges terület – mezőgazdasági üzemi (Kmü)	163,8	0,01638	Mezőgazdasági terület – (HNP Világörökségi Helyszínen) (M-VH)
	2.	Mezőgazdasági terület – (HNP Világörökségi Helyszínen) (M-VH)	376,4	0,03764	Különleges terület – mezőgazdasági üzemi (Kmü)
	3.	Különleges terület – mezőgazdasági üzemi (Kmü)	212,6	0,02126	Mezőgazdasági terület – (HNP Világörökségi Helyszínen) (M-VH)
Összesen			752,8	0,07528	-



20. ábra A településszerkezeti változások a V-1 tervlapon, a **tervdokumentáció végén tekinthető meg nagyobb** felbontásban

SZAKÁGI JAVASLATOK

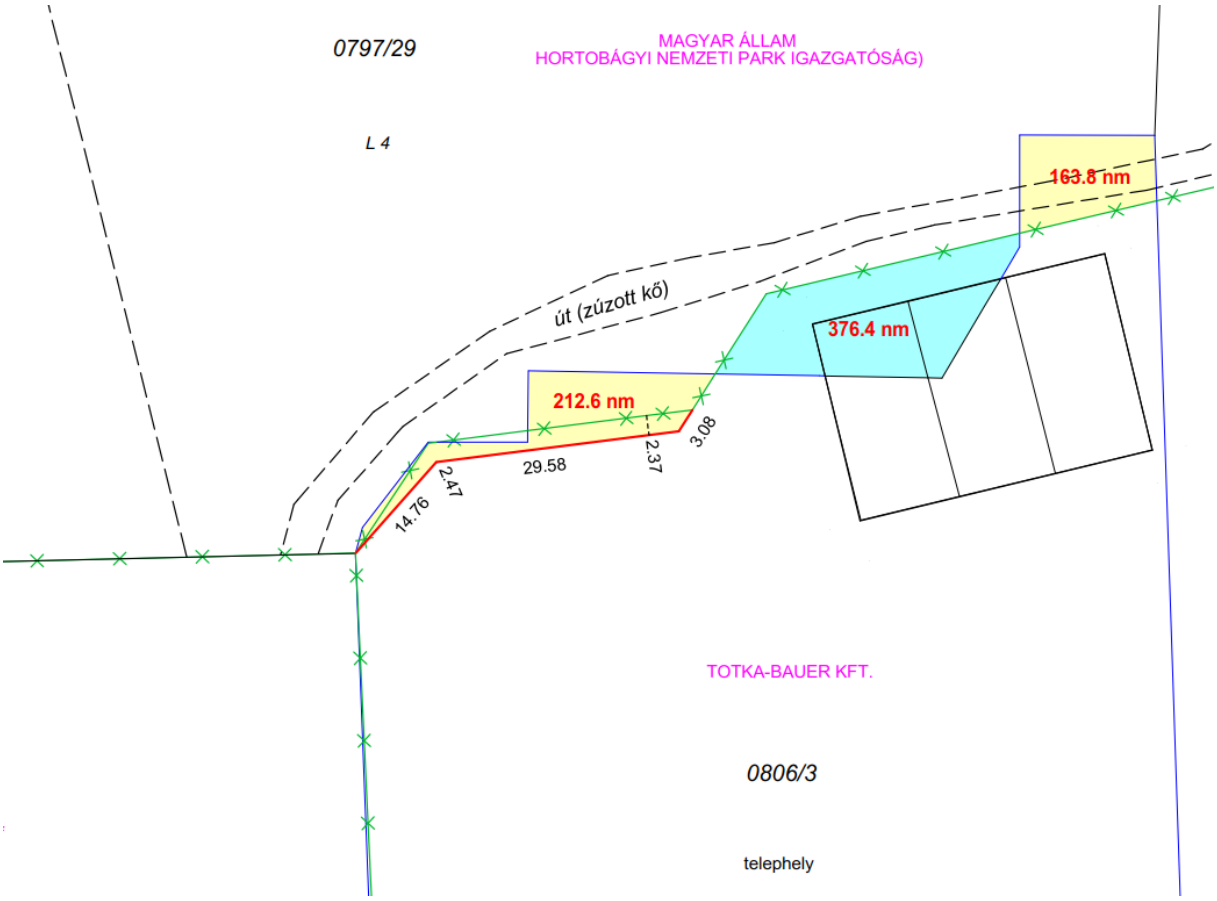
TÁJRENDEZÉSI JAVASLATOK

Jelen módosítási területek vizsgálatával kapcsolatban megállapítható, hogy a területekre már elkészített tájrendezési szakági alátámasztó vizsgálatot nem szükséges módosítani, kiegészíteni. A tervezett módosítás a kialakult állapotnak történő megfeleltetéssel függ össze, mely alapján a tervezett telekrendezés megvalósulhat.

A területfelhasználás változások települési szinten nem tekinthetők jelentősnek.

Tájvédelmi szempontból tekintve a tervezett telekrendezés és a módosítás nem jelent a tájra befolyásoló hatást. A telekrendezés megvalósulásával a telek rendezett állapotba kerülhet, mely mindkét érintett földrészletre vonatkozóan pozitív változást jelent. A területen jövőbeni beruházás megvalósítása nem ismert, azonban egyes támogatások,

hitelfelvétel, vagy akárcsak a telekrendezési eljárás előfeltétele a telek rendezettsége, a meglévő épületek hatályos építési szabályzattal való összhangjának megteremtése. A területen növénytelepítés, építési beruházás nem tervezett. A jövőbeni építményelhelyezés szabályait egyrészt a HÉSZ, másrészt a tájba illesztés szabályait a Tkr. határozza meg a szükséges mélységig.



21. ábra Felmérési terület-elszámolási rajz

ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE

A tervezett módosítás során a zöldfelületi rendszer nem változik. A HNPI-vel történt előzetes egyeztetés során a területcseréhez hozzájárult a kezelésért, fenntartásért felelős hatóság. A meglévő épületek a beépítésre szánt terület telkére kerülnek teljes területükkel, mely által annak beépítettsége kis mértékben változik, akárcsak a mezőgazdasági területé is, mivel a 0797/29 hrsz-ú földrészletre átlógó épületrész lekerül a telekről. A módosítás hatására a meghatározott zöldfelületi fedettség mértéke továbbra is betartott marad. Az inváziós, idegenhonos növényfajok alkalmazását kerülni kell növénytelepítések során. A

közlekedési területek mentén kialakított zöldfelületek folyamatos gondozásáról, az elhalt, elpusztult növények pótlásáról a közút kezelőjének szükséges gondoskodnia.

KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK

A tervezett módosítások új közlekedési terület kijelölését nem indokolják. A 0806/3 hrsz-ú földrészlet megközelítése a 032 hrsz-ú közlekedési terület felől közelíthető meg a 3321 jelű Balmazújváros – Hajdúszoboszló összekötő út felől. A közlekedési területek változatlanul maradnak a módosítás során.

A közlekedési kapcsolatokat nem befolyásolják a tervezett módosítások.

Közösségi közlekedés, kerékpáros közlekedés, főbb gyalogos közlekedés, gépjármű elhelyezés

A tervezett módosítások a közösségi közlekedésben nem okoznak változást. A kerékpáros közlekedési létesítmény a módosítással nem érintett. Gyalogos forgalom számára kiépített járda a tervezési területen belül nem található.

Közvilágítás

Közvilágítással kapcsolatos fejlesztés nem tervezett a tervezési területeken.

Csomópontok

A közlekedési rendszer meglévő és tervezett csomópontjai a tervezett módosítás során nem kerülnek megváltoztatásra.

KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK

A tervezett módosítások során új beépítésre szánt terület beolvad a meglévő különleges mezőgazdasági üzemi területbe. Új közművesítési igény, közműkapcsolat kiépítése nem válik szükségessé, mert a tervezett módosítás célja a telekrendezés megvalósíthatóságának jogszabályi hátterének megteremtése. Amennyiben a területen új beépítés tervezett, úgy a helyi építési szabályzat rendelkezései szerint legalább részleges közművesítettség megléte esetén lehetséges azt megvalósítani. A vízminőség-védelmi terület övezete által érintett térségben a helyi építési szabályzat meghatározza a szükséges szabályokat melyeket figyelembe kell venni.

A magasabb rendű jogszabályokban meghatározott meglévő és tervezett infrastruktúraelemeket a tervek tartalmazzák.

HÍRKÖZLÉSI JAVASLATOK

A településrendezési terv jelen módosításában nem érintett hírközlési létesítmény. A hatályos terv által készített hírközlési alátámasztó munkarészek változás nélkül érvényben maradnak.

KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

A településrendezési eszközök készítésekor elsődleges szempont Balmazújváros tájhasználatának és meglévő környezeti értékeinek védelme, a környezeti elemek megőrzése és lehetőség szerint állapotuk javítása.

A tervezett módosítás jellemzően a meglévő állapotot tünteti fel, ezért káros környezetet terhelő hatás újonnan nem jelenik meg. Negatív környezetet hátrányosan érintő változtatás nem tervezett. Az általános környezetvédelmi, természetvédelmi örökségvédelmi jogszabályi előírások betartásával a jelenleginél kedvezőtlenebb állapot kialakulása nem várható a módosítások végrehajtása során.

KÉPVISELŐ-TESTÜLETI DÖNTÉSEK

HATÁROZAT A MÓDOSÍTÁS MEGINDÍTÁSÁRÓL

Kivonat

Balmazújváros Város Önkormányzat Képviselő-testületének a 2025. január 02-ai rendkívüli, nyilvános ülésén hozott határozatokból:

20/2025. (I.02.) számú határozat

Balmazújváros helyi építési szabályzatának 2024. évi „M6/B" számú, a Hortobágyi Nemzeti Park közvetlen szomszédságában található Balmazújváros 0806/3 hrsz.-ú telephely északi határvonalának kialakult állapothoz igazodó módosítása tárgyában

Balmazújváros Város Önkormányzat Képviselő-testülete

1. támogatja Balmazújváros helyi építési szabályzatának 2024. évi „M6/B" számú, a Hortobágyi Nemzeti Park közvetlen szomszédságában található Balmazújváros 0806/3 hrsz.-ú telephely északi határvonalának kialakult állapothoz igazodó módosítása folyamatának megindítását.

A módosítás teljes költségét a kezdeményező vállalkozó viseli.

2. egyetért a határozat mellékletében meghatározott, a helyi építési szabályzat módosítását megalapozó vizsgálatok, valamint alátámasztó munkarészek tartalmi követelményével.

3. felhatalmazza Balmazújváros polgármesterét a szükséges szerződések aláírására.

Határidő: 2025. január 31.
Felelős: Zsemberi István mb. főépítész

A kivonat hiteléül:
Balmazújváros, 2025. január 02.

Dr. Varga Marina
polgármester

Angyalosyné Dr. Kecskés Marietta
jegyző

20//2025. (I.02.) számú önkormányzati határozat melléklete

FELJEGYZÉS

Balmazújváros Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 12/2021. (VII.1.) önkormányzati rendeletnek, 2024. évi. „M6/b" számú, *„A Hortobágyi Nemzeti Park közvetlen szomszédságában található, hatályos szabályozási terven „Kmü"-jelű mezőgazdasági üzemi különleges építési övezetbe sorolt, 0806/3 Hrsz-ú telephely északi határvonalának kialakult állapothoz igazodó rendezését"* célzó, módosításával összefüggésben, a korábban elkészült megalapozó vizsgálat felhasználhatóságáról és a készítendő alátámasztó javaslat tartalmáról.

Balmazújváros Város településrendezési eszközeit megalapozó vizsgálata és az alátámasztó javaslata 2020-2021 évben készült, így a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (5) bekezdése értelmében e feljegyzésben foglaltak szerint használhatóak, illetve az ebben rögzítettek szerint azok kiegészítése, aktualizálása szükséges.

A településrendezési eszközök módosítása 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) 45. § (6) bekezdésében foglaltakra figyelemmel a Korm. rendelet településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának alkalmazásával történik.

A megalapozó vizsgálat felhasználhatósága

Balmazújváros Helyi Építési Szabályzat 2024. évi. „M6/b" számú módosítás tekintetében átfogó megalapozó vizsgálat kiegészítése nem indokolt, kiegészítés a tárgyi feladatra vonatkoztatott szükséges mértékben készüljön.

Az alátámasztó javaslat felhasználhatósága

Balmazújváros Helyi Építési Szabályzat 2024. évi. „M6/b" számú módosítás tekintetében, az alábbi tartalommal indokolt az alátámasztó munkarészek készítése.

A Korm. rendelet 2. melléklete határozza meg az alátámasztó javaslat tartalmi követelményeit, melyek közül az érintett tervezési területre, tervezési feladatra és annak települési összefüggéseire tekintettel legalább az alábbi pontok esetében indokolt azok aktualizálása.

1.) Környezeti hatások és feltételek.
2.) Területrendezési tervekkel való összhang igazolása
3.) Tájrendezés
4.) Örökségvédelem
5.) Településképi rendelettel való összhang igazolása

Balmazújváros, 2025. január 2.

Zsemberi István
Balmazújváros mb. főépítésze

TERVIRATOK

HASZNÁLATBAVÉTELI ENGEDÉLY

97. 03. 12.

92. 03. 17.

Balmazujváros Városi Polgármesteri Hivatal
J e g y z ő j e
4060 Balmazujváros, Kossuth tér 4-5.
FAX. 370-035 Tel.: 370-136

564-4/1997.

T á r g y : A CHRISTO-IMEX KFT részére használatbavételi engedély megadása.

H A T Á R O Z A T

A Balmazújváros Városi Polgármesteri Hivatal Jegyzője, mint I. fokú építésügyi hatóság, a CHRISTO-IMEX KFT /Cime: Hortobágy, Pf.7./ által Balmazújváros külterületén - a nevezett KFT tulajdonában lévő - 0806/1 helyrajzi számmal jelölt földrészletre a 1144-10/1996. számú határozatommal kiadott építési engedély alapján megépitett nádtároló és gépszin épületre a használatbavételi engedélyt az alábbi kikötésekkel végleges jelleggel megadom:

- Az I. fokú tűzvédelmi szakhatósági állásfoglalás alapján előirásom:

  A használat során maradéktalanul be kell tartani a tűzvédelmi használati előirásokat.

- Az 1. fokú útügyi szakhatósági állásfoglalás alapján előirásaim:

  1./ A megépült bekötőút és parkoló üzemeltetője a közlekedés biztonságát köteles biztositani, a téli üzemeltetés során a szükséges siktalanitással és hóeltakaritással együtt.

  2./ A 3321. j.út csatlakozásánál a végleges forgalmi rendet meghatározó KRESZ 9. számú ábrájának megfelelő "Elsőbbségadás kötelező" jelzőtábla karbantartásáról és pótlásáról köteles gondoskodni.

Amennyiben fenti kötelezettségeit nem teljesiti, úgy 10.000.-Ft-ig terjedő és ismételten kiszabható pénzbirság kiszabására nyilik lehetőségem.

Felhivom engedélyes figyelmét arra, hogy az épületet, annak helyiségeit csak az engedélyezett műszaki tervekben, továbbá az épitési- és a használatbavételi engedélyben megjelölt, illetőleg a jogszabályok szerint megengedett célra és csak úgy szabad használni, hogy a használat az élet- és közbiztonságot, valamint az egészséget ne veszélyeztesse és a megadott határértékeket meghaladó mértékű káros hatást ne gyakoroljon a környezetére.

Ha az engedélyes az épületet az engedélyezettől tartósan eltérő célra kivánja használni, erre új használatbavételi engedélyt illetőleg a használatbavételi engedély módositását kell kérnie hivatalomtól.

Felhivom engedélyes figyelmét arra, hogy köteles az épitési munka elvégzése által a földmérési alaptérkép tartalmában bekövetkezett változás térképi átvezetése végett a megvalósult állapotról épületfeltüntetési vázrajzot két példányban az illetékes Földhivatalhoz benyújtani.

E határozat ellen a kézhezvételtől számitott 15 napon belül a Hajdú-Bihar megyei Közigazgatási Hivatal Vezetőjéhez cimzett, de hatóságomnál benyujtandó 2.000.- Ft. értékű illetékbélyeggel ellátott fellebbezéssel lehet élni.

EREDETIVEL MEGEGYEZŐ
HITELES MÁSOLAT
2017 MÁJ. 0 2

Balmazújvárosi Polgármesteri Hivatal 14.

I N D O K O L Á S

A CHRISTO IMEX KFT /Cime: Hortobágy, Pf.7./ a 1144-10/1996.számú,1996. március 21-én kelt határozatommal épitési engedélyt kapott az e határozat rendelkező részében megnevezett nádtároló és gépszin épületre.

Az épületet felépitették és használatbavételi engedély iránti kérelemmel fordultak hivatalomhoz.

A megtartott helyszini szemle során megállapitottam, hogy az épület rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmas.

Kérelmező használatbavételi engedély iránti kérelméhez csatolta az épitési- és a használatbavételi engedélyezési eljárásról szóló, többszörösen módositott 12/1986./XII.30./ ÉVM. sz. rendelet 25.§-ában előirtakat.

A Hivatásos Önkormányzati Tűzoltóparancsnokság,mint I. fokú tűzvédelmi szakhatóság 37/1/1996. számú, mig a Hajdú-Bihar megyei Közlekedési Felügyelet, mint I. fokú útügyi szakhatóság 281/1997. számú szakhatósági állásfoglalásában foglalt kikötéseit e határozat rendelkező részében kötelezőleg előirtam.

A Tiszántúli Környezetvédelmi Felügyelőség, mint I. fokú környezetvédelmi szakhatóság a 81/01/1997. számú-, az Állami Népegészségügyi és Tisztiorvosi szolgálat Debrecen Városi Intézete, mint I. fokú közegészségügyi szakhatóság a 442-6/1996. számú szakhatósági állásfoglalásában-, továbbá a Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatósága az 1997. január 14-én kelt levelében kikötések nélkül hozzájárultak a használatbavételi engedély kiadásához.

Az érintett közművek üzemeltetői - a TITÁSZ Rt. 1997. január 10-én, a Hajdú--Bihari Önkormányzatok Vizmű Rt. 1997. január 13-án kelt nyilatkozatában - szintén kikötések nélkül hozzájárultak a használatbavételi engedély kiadásához.

Mindezek figyelembevételével az épitésügyről szóló 1964. évi III.tv./1/ bekezdése, valamint a fentebb emlitett 12/1986./XII.30./ ÉVM. számú rendelet 25 és 26.§-ai alapján a rendelkező részben leirtak szerint határoztam, a használatbavételi engedélyt megadtam.

Balmazújváros, 1997. február 18.

Csilla Gábor
főtanácsos
Szilágyi Jánosné dr.
jegyző helyett

E határozatról értesitést kapnak:

1./ CHRISTO IMEX KFT. 4071. Hortobágy, Pf.7.
2./ Bagi Tibor-tervező- Debrecen, Derék u.43. III/8.
3./ BÉVISZ GENERAL BT - kivitelező - Balmazújváros, Veres P.u.11.

EREDETTEL MEGEGYEZŐ HITELES MÁSOLAT
2017 MÁJ. 02

4./ "Kossuth" Mg. Szövetkezet - szomszéd - Balmazújváros,Debreceni u.12.
5./ Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatósága Debrecen, Sumen u.2.
6./ Állami Népegészségügyi és Tisztiorvosi Szolgálat
Debrecen Városi Intézete Debrecen, Petőfi tér 23.
7./ Hivatásos Önkormányzati Tűzoltóparancsnokság
Debrecen, Böszörményi ut 46-56.
8./ HBm.-i Közlekedési Felügyelet Közúti-Vasúti Osztálya
Debrecen, Széchenyi u.46/b.
9./ Közúti Igazgatóság Debrecen,Barna u.15.
10/ HB-i Önkorm.Vízmű Rt. Balmazújváros, Nádudvari u.10.
11/ TITÁSZ Rt. Balmazújváros, Böszörményi ut 55.
12/ Magyar Hitelbank RT. Debrecen, Hatvan u.15.
13/ Postabank Rt. Debrecen, Vár u.4.
14/ Földhivatal Debrecen, Iparkamara u.2.
15/ Adócsoport Helyben

EREDETIVEL MEGEGYEZŐ
HITELES MÁSOLAT
2017 MÁJ. 02
Balmazújvárosi Közös Önkormányzati Hivatal

HNPI ELŐZETES EGYEZTETÉS VÉLEMÉNYE

Ikt.sz.: HNPI-07444-1/2024

Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóság

2024 -07- 16

Dr. Nagy Tibor Ügyvédi Iroda Részére

Kelt: Debrecen, időbélyegző szerint
Irattári tétel: 1508-10
Ügyintézés módja: posta + e-mail
Ügyintéző: Katona Gergely
Tárgy: előzetes vagyonkezelői hozzájárulás

4025 Debrecen
Mácsay S. u.9. I.em. 6.

e-mail: ugyvediiroda@drnagytibor.t-online.hu

Tisztelt Dr. Nagy Tibor Ügyvéd Úr!

Hivatkozva a 2024.06.14-én érkezett megkeresésére a Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóság (továbbiakban: HNPI) az alábbi előzetes vagyonkezelői hozzájárulást adja.

A Balmazújváros külterület 0797/29 hrsz-ú ingatlan a Magyar Állam 1/1-es tulajdonában, a Nemzeti Földügyi Központ tulajdonosi joggyakorlásában és a HNPI vagyonkezelésében van. Ezen ingatlannal déli irányban szomszédos a Balmazújváros 0806/3 hrsz-ú, az Ön ügyfelének 1/1-es tulajdonában álló ingatlan, amelyen található egy 1996-ban létesített felépítmény. A felépítmény egy része átnyúlik a telekhatáron és az ingatlanok közötti kerítés jelentős része is rossz nyomvonalon halad.

A helyzet ingatlan-nyilvántartási és térképi rendezése érdekében a HNPI előzetesen hozzájárul ahhoz, hogy a telekhatár-rendezés megvalósuljon. Ennek a HNPI által szabott feltétele az, hogy az állami tulajdonú ingatlan területe nem csökkenhet, tehát az eljárás során az újonnan kialakuló nyomvonal által lehatárolt terület a Balmazújváros 0797/29 hrsz-ú ingatlan esetében nem lehet kevesebb a mostani térmértéknél. Jelen hozzájárulás nem helyettesíti a hatályos jogszabályok alapján esetlegesen szükségessé váló engedélyeket és szakhatósági hozzájárulásokat, melyeknek beszerzése az Ön és ügyfele feladata. Az ügyben keletkező dokumentumokat (vázrajz, területkimutatás) a HNPI hatósági eljárások előtt véleményezni kívánja.

Együttműködését megköszönve, tisztelettel:

Medgyesi Gergely Árpád
igazgató

A dokumentum elektronikusan hitelesített.
Dátum: 2024.07.11 10:15:06
Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóság
Kiadmányozta: Medgyesi Gergely Árpád
helyett Kapocsi István

Kövess minket:

4024 Debrecen, Sumen utca 2. | (52) 529-920 | www.hnp.hu | hnp@hnp.hu

TERVLAPOK

É

M 1:2000

Jelmagyarázat

- Tervezési terület

Területfelhasználás

- Ee - Erdő terület - turisztika
- Eg - Erdő terület - turisztika
- Gksz - Gazdasági terület - kereskedelmi-szolgáltató
- Kb-kegy - Különleges beépítésre nem szánt - kegyeleti park
- Kmü - Különleges terület - mezőgazdasági üzemi
- KÖu - Közúti közlekedési terület
- M-VH - Mezőgazdasági terület
- V - Vízgazdálkodási terület

- Belterülethatár
- Földrészlet határa
- Villamos hálózat
- HNP Világörökségi Helyszín határvonala
- Natura 2000 különleges természetmegőrző terület
- Védőtávolság

KÖu
Kb-kegy
Kmü
M-VH
Eg
KÖu
V
Ee

5432/1
5430/5
5430/4
5430/3
5431
(1418/2)
(1418/1) Nádudvari utca
1416
1415
1414
1413
1412
1411
1410
1409
1408
1407
1406
1405
(1385) Szoboszlói út
0797/5
0797/27
031/4
028
(031/5)
(031/6)
(0805)
0806/4
0806/3
0806/2
0804/2
0804/3
0807/2
0807/3
0804/1
0797/30
032
033
035/8

" KÉSZÜLT AZ ÁLLAMIALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL "

K Ő S Z E G H Y A R T B T.

4029 DEBRECEN, KÍGYÓ UTCA 42. TEL.:(0620)384-38-50 WWW.KOSZEGHY.ART

megrendelő:	BALMAZÚJVÁROS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA	dátum: 2025.03	Tm-1T
terv:	BALMAZÚJVÁROS VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE		
rajz:	TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV		
felelős tervező:	Kőszeghy Ábel TT-09-0655	településtervező munkatárs: Füzesi Attila	

É

M 1:2000

Jelmagyarázat

Tervezési terület

Változás

1. Kmü→M-VH

2. M-VH→Kmü

3. Kmü→M-VH

" KÉSZÜLT AZ ÁLLAMIALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL "

K Ő S Z E G H Y A R T B T.

4029 DEBRECEN, KÍGYÓ UTCA 42. TEL.:(0620)384-38-50 WWW.KOSZEGHY.ART

megrendelő:	BALMAZÚJVÁROS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA	dátum: 2025.03	V-1
terv:	BALMAZÚJVÁROS VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE		
rajz:	TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK		
felelős tervező:	Kőszeghy Ábel TT-09-0655	településtervező munkatárs:	Füzesi Attila

É

M 1:2000

Jelmagyarázat

- Tervezési terület
- Szabályozási vonal
- Övezethatár
- Ee Erdő terület - turisztikai
- Eg Erdő terület - gazdasági
- Gksz-1 Gazdasági terület - kereskedelmi-szolgáltató
- Kb-kegy Különleges beépítésre nem szánt - kegyeleti park
- Kmü Különleges terület - mezőgazdasági üzemi (általános)
- KÖu-1 Közlekedési terület - közúti (országos fő- és mellékút)
- KÖu-2 Közlekedési terület - közúti (gyűjtőút)
- KÖu-4 Közlekedési terület - közúti (kiszolgáló út)
- M-VH Mezőgazdasági terület (HNP Világörökségi Helyszínen)
- V-1 Vízgazdálkodási terület - csatornák
- Belterülethatár
- Földrészlet határa
- Épület
- Szintvonal
- Védőtávolság
- Építési hely határa
- Villamos hálózat
- HNP Világörökségi Helyszín határvonala
- Natura 2000 különleges természetmegőrző terület
- Építési hely határa

Gksz-1
KÖu-1
KÖu-4
Kb-kegy
Kmü
M-VH
Eg
Ee
KÖu-2
V-1

5432/1
5430/5
5430/4
5430/3
5431
0797/5
0797/27
031/4
028
(031/5)
(031/6)
(0805)
0806/4
0806/3
0804/2
0806/2
0804/1
0807/2
0807/3
035/8
033
(1385) Szoboszlói út

" KÉSZÜLT AZ ÁLLAMIALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL "

K Ő S Z E G H Y A R T B T.

4029 DEBRECEN, KÍGYÓ UTCA 42. TEL.:(0620)384-38-50 WWW.KOSZEGHY.ART

megrendelő:	BALMAZÚJVÁROS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA	dátum: 2025.03	Tm-Sz1
terv:	BALMAZÚJVÁROS VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE		
rajz:	SZABÁLYOZÁSI TERV		
felelős tervező:	Kőszeghy Ábel TT-09-0655	településtervező munkatárs: Füzesi Attila	

É

M 1:2000

Jelmagyarázat

Tervezési terület

Változás

1. Kmü→M-VH

2. M-VH→Kmü

3. Kmü→M-VH

" KÉSZÜLT AZ ÁLLAMIALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL "

K Ő S Z E G H Y A R T B T.

4029 DEBRECEN, KÍGYÓ UTCA 42. TEL.:(0620)384-38-50 WWW.KOSZEGHY.ART

megrendelő:	BALMAZÚJVÁROS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA	dátum: 2025.03	V-2
terv:	BALMAZÚJVÁROS VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE		
rajz:	SZABÁLYOZÁSI TERVI VÁLTOZÁSOK		
felelős tervező: Kőszeghy Ábel TT-09-0655	településtervező munkatárs: Füzesi Attila		