

2. ALÁÍRÓLAP

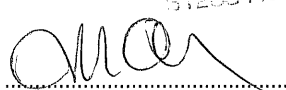
BALKÁNY VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA 2014. ELŐZETES EGYEZTETÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ

Generál tervező, témafelelős



Trenka Zoltán
magasépítő építész mérnök
tervező szakmérnök

Vezető településrendező tervező



Dudás Ede
építész mérnök, okl. településmérnök
TT/É-15-0303

ÉPÍTÉSI IRODA KFT.
4024 NYÍREGYHÁZA, BÉNYÓ U. 54.
Levelezési cím: 4024 NYÍREGYHÁZA
Helyi címe: 4024 NYÍREGYHÁZA
312004157000000000

3. TARTALOMJEGYZÉK

1. Címlap
2. Aláírólap
3. Tartalomjegyzék
4. Előzmények
5. Térképek, hatályos településrendezési eszközök
6. Határozat-kivonat

Nyíregyháza, 2014. március 20.

ETALON 2000 Kft.

Iroda: 4400. Nyíregyháza, Szegfű u. 54. sz.
Mobil:(06-30) 9358-542

NYÍRSÉGTERV Kft.

Iroda: 4400. Nyíregyháza, Szegfű u. 73.
Mobil:(06-30) 606-4245

BALKÁNY VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS 2014.

A „településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 37.§ szerinti előzetes egyeztetési dokumentáció

4. ELŐZMÉNYEK

1. A településen jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályban:

- 18/2009. (II.5.) KT. számú határozat Balkány Város Településszerkezeti tervének és szerkezeti terv leírásának elfogadásáról
- 3/2009. (II.6.) KT.sz. rendelet, Balkány Város Szabályozási Terveinek és Helyi Építési Szabályzatának jóváhagyásáról.

2. A rendezés célja:

Balkány Város Önkormányzata az 32/2014. (III.20.) KT. sz. határozatával döntött településrendezési terv módosításáról, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban Étv.), az „országos településrendezési és építési követelményekről” szóló szintén többször módosított 253/1997. (XII. 20.) Korm. számú kormányrendelet (továbbiakban OTÉK) figyelembevételével. A tervezés során „a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet előírásait alkalmazzuk. A tervezett önkormányzati döntés és módosítás Balkány Város településrendezési tervét az alábbiak szerint érint:

I. sz. módosítás – Városközpont piac terület terület-felhasználás szabályozási előírását és útszabályozást érintő módosítás:

A település Önkormányzata a Ságvári u. – Dózsa Gy. u. – Adonyi u. – Ady E. utcák által határolt tömbben a település fejlesztését, a városias légkör kialakítását célzó beruházásokat határozott el. Az Önkormányzat elképzelései szerint városi ranghoz méltó új településközpontot kíván létrehozni. A tervezett projekt, többlepcsős, hosszú távú elképzelés, melynek gondolata már korábban megfogalmazódott a települést érintő változtatásokról. Az Önkormányzat a hatályos településrendezési tervébe beillesztette, annak lehetőségét, hogy új arculatot adjon a Városnak. Viszont a településrendezési terv egyes előírásai az érintett tömb esetében beszűkítette, korlátok közé szorította a fejlesztési elképzeléseket. A betervezett lakóút tervből történő kiemelése szintén indokolt.

II. sz. módosítás – Ady E. u. – Dózsa Gy. u. – Dózsa köz – Sallai u. tömbjét érintő útszabályozás és építménymagasság előírásait érintő módosítás:

A tervezési terület Balkány belső területeihez tartozik, önkormányzati utak által határolt területen fekszik. Az utcák térfalát kertes családirházak övezet alkotja. A tömbbelső beépítetlen, kissé mélyebb fekvésű telekrész, melynek víztelenítését, tömbfeltárási út kiépítését költséges lenne megvalósítani, továbbá a tömb további beépítésére a helyi lakosság részéről igény nem jelentkezett. A kertvárosias lakóterület beépítésével kapcsolatosan a lakosság kérelmezte továbbá, hogy a gazdálkodáshoz szükséges építmények beépítése az építménymagasság miatt korlátokba ütközik.

III. sz. módosítás – Kállói u. 039/7-039/18 hrsz-ú tömb terület-felhasználását érintő módosítás:

Az érintett ingatlanok tulajdonosai a jelzett ingatlanokon gazdasági kereskedelmi szolgáltató tevékenységet kívánnak végezni. A vállalkozói tevékenységét tovább folytatni, bővíteni kívánják, melyet a jelenlegi általános mezőgazdasági terület terület-felhasználás nem tesz lehetővé. A tulajdonosok kérelmükben előadták, hogy a módosítással érintett területen – országos közút és vasúterület által határolt tömb – a gazdasági tevékenység feltételei adottak. A településen a mezőgazdasághoz kötődő kereskedelmi tevékenység jellemző. A területen a mezőgazdasági termékeket árusító üzlettel, raktárral, az ahhoz kapcsolódó feldolgozóipar kiépülésével lehet számolni. Mindezen rendezési tervi módosítással képes új munkahelyeket teremteni, ezáltal a város gazdasági potenciálját növelni. A kieső biológiai aktivitásértéket kérelmező saját ingatlanukon tudják visszapótolni.

IV. sz. módosítás – 0767/16, 0767/17 hrsz-ú ingatlanok terület-felhasználását érint változtatás.

Az érintett ingatlanok tulajdonosa, mezőgazdasági vállalkozó azzal a kérelemmel fordult Balkány Város Önkormányzatához, hogy településrendezési eszközökkel tegye lehetővé az érintett ingatlanokon kiépült mezőgazdasági major bővítését, környezetének rendezését. A hatályos terv szerinti terület-felhasználás teljesen érthetetlen módon védőerdő terület, viszont, az ingatlanon jelenleg is a mezőgazdasági, mezőgazdasági üzemi terület-felhasználás a jellemző. A telep környezetében beültetési kötelezettség előírása, vagy védőerdő kijelölése indokolt, mellyel nemcsak a tevékenységből esetlegesen származó káros hatásokat lehet csökkenteni, hanem a kieső biológiai aktivitásértéket is pótolni lehet. Az önkormányzat ezzel a döntéssel a hatályos terv szerinti terület-felhasználást kívánja a tényleges tevékenységhez, beépítettséghez, terület-használathoz igazítani.

3. A rendezés oka:

I. sz. módosítás – II. sz. módosítás

A tervezési területek Balkány belső területeihez tartoznak, önkormányzati utak által határolt területen fekszenek. Az Önkormányzat elképzelései szerint városi ranghoz méltó új településközpontot kíván létrehozni, melyet a településrendezési terv egyes előírásai az érintett tömbök esetében beszűkítette, korlátok közé szorította a fejlesztési elképzeléseket. Egy többfunkciós belváros kiépítésére a jelenlegi belváros rehabilitációjára a korábbi évtizedekben kísérlet nem történt. A Képviselőtestület döntésével kívánja letenni egy új településközpont gondolatát, mely már a modernizációba, urbanizációs fejlődésbe vetett hitről tanúskodik. Megtartva az eredeti települési szövet jellemző elemeit, annak továbbgondolására épített. Balkány Városának igen érdekes természeti, történeti és építészeti adottságai vannak. Emberléptékű mérete lehetővé teszi az egységes építészeti formálást, az eltérő építészeti elemek összhangjának megteremtését. A belváros egységének megteremtésén keresztül lehetőség nyílik az egész város egységének megőrzésére, az egyes területeken tapasztalható széthullási folyamat megállítására. Balkány Városa jelenleg kellemes lakóhely, komfortjának a megőrzése és magasabb szintre emelése nagymértékben függ a belváros otthonosságától, emberközpontú megújításától. Az önkormányzat a településrendezési eszközök segítségével kívánja e célokat elérni, a Településfejlesztési koncepcióban foglaltakat érvényre juttatni. Jelenlegi módosítás célja a tömbökben a szabályozási előírások egységesítése, az indokolatlanul betervezett zártosított beépítési mód megszüntetése, építménymagasság értékének vizsgálata, a tervezett tömbfeltároló út nyomvonalának felülvizsgálata, szükség esetén megszüntetése, mindezek alapján a beruházások építésügyi hatósági feltételeinek biztosítása.

III. sz. módosítás – Kállói u. 039/7-039/18 hrsz-ú tömb terület-felhasználását érintő módosítás:

Az érintett ingatlanok tulajdonosai a jelzett ingatlanokon gazdasági kereskedelmi szolgáltató tevékenységet kívánják végezni. A vállalkozói tevékenységét tovább folytatni, bővíteni kívánják, melyet a jelenlegi általános mezőgazdasági terület terület-felhasználás nem tesz lehetővé. Az érintett ingatlanok tulajdonosai kérelmükben előadták, hogy a módosítással érintett tömbben a gazdasági kereskedelmi tevékenység kiépítése indokolt lenne a terület potenciálisan jó fekvése miatt, mezőgazdasági termékeket árusító üzlettel, raktárral, élelmiszer-feldolgozó épülettel építenék be. A tervezett új terület-felhasználás révén a gazdasági tevékenységet a tervezéssel érintett tömbben tovább tudja folytatni, megfelelő keretek közt fejleszteni tudja. Ez a módosítás a belterület tehermentesítését segítené, így újabb gazdasági tevékenység kerül ki a lakózónából, a zavaró hatásokat mérsékelve. Mindezen rendezési tervi módosítással képes új munkahelyeket teremteni, ezáltal a város gazdasági potenciálját is növelni tudja.

IV. sz. módosítás – 0767/16, 0767/17 hrsz-ú ingatlanok terület-felhasználását érint változtatás.

Az érintett ingatlanok tulajdonosa, mezőgazdasági vállalkozó azzal a kéréssel fordult Balkány Város Önkormányzatához, hogy településrendezési eszközökkel tegye lehetővé az érintett ingatlanokon kiépült mezőgazdasági major bővítését, környezetének rendezését. A módosítással érintett terület több évtizede mezőgazdasági major, beépítettsége, karaktere alapján teljesen érthetetlen módon került védőerdő övezeti besorolás alá. Az ingatlanokon jelenleg is a mezőgazdasághoz kötődő gazdasági vagy gazdasági-kereskedelmi tevékenység a jellemző, így a módosítást követően a tényleges terület-használatnak megfelelően funkcionálnak az érintett ingatlanok, illetve további gazdasági funkciójú épületekkel építhető be a terület, gazdasági terület vagy mezőgazdasági üzemi terület, terület-felhasználás keretei között. Az önkormányzat ezzel a döntéssel a hatályos terv szerinti terület-felhasználást kívánja a tényleges tevékenységhez, beépítettséghez, terület-használatához igazítani.

A tervezett módosítások a településfejlesztési koncepcióban elhatározott városfejlesztési elemek, infrastrukturális fejlesztések lehetőségét hordozza magába, így a település önkormányzata a módosítás mellett döntött. A tömbök rehabilitációját a meglévő térstruktúra megőrzésével, annak továbbfejlesztésével kívánjuk megoldani. Szeretnénk megőrizni a megmaradt karakteres építészeti, kertészeti elemeket, szeretnénk „láthatóvá és hasznosíthatóvá tenni a városlakók számára”. A belvárost minden szempontból rendezetté, áttekinthetővé, ezzel együtt esztétikusabbá kívánjuk alakítani. A gazdasági fejlesztések tekintetében viszont a tulajdonosok és az önkormányzat, településrendezési eszközök segítségével kívánják a munkahelyteremtő vállalkozó funkciót erősíteni a településen, ennek érdekében környezetvédelmi szempontokat is érvényre juttatni. Tulajdonosok ütemezetten, a költségek optimalizálása mellett hajtják végre a tervezett fejlesztéseket. Jelenlegi módosítás célja továbbá a meglévő mezőgazdasághoz kötődő gazdasági célú tevékenység építészeti-műszaki kereteinek véglegesítése, illetve a szükséges környezetvédelmi beruházások feltételeinek biztosítása.

4. A rendezés várható hatásai:

A településrendezési terv módosítás hatására, annak eredményeképpen a Város belterületének szerkezete nem, a külterületi települési területének szerkezete viszont kismértékben módosul, ugyanakkor a kialakuló településszerkezet racionális és rendezett marad, gazdasági szempontból frekvenciát, kiépült infrastruktúrával rendelkező területeken kerül sor a módosításra. A településrész arculata egyedi marad, a települési környezetvédelmi szempontok érvényre juttatásához szükséges településszerkezeti elemek is megvalósulnak, ezáltal a funkcióhoz kapcsolódó, esetlegesen jelentkező zavaró hatástól mentesül a környezet. Az ingatlanokon jelenleg is a mezőgazdasághoz kötődő gazdasági vagy gazdasági-kereskedelmi tevékenység a jellemző, így a módosítást követően a tényleges terület-használatnak megfelelően funkcionálnak az érintett ingatlanok, illetve további gazdasági funkciójú épületekkel építhető be a terület, gazdasági üzemi vagy kereskedelmi terület-felhasználás keretei között. A Hosszútávú Településfejlesztési Konceptióban elhatározottakat a módosítás nem érinti, a városias települési karakter erősödni fog, a gazdasági tevékenység tovább folytatódik, a beépítés intenzitása a tervezett módosítások hatására nőni fog.

Az igazgatási területen e módosítás, a természeti értékek, a védett területek és a védettségre tervezett területekben változást nem jelent, a kieső biológiai aktivitásértéket gazdasági erdő létesítésével lehet kompenzálni, mellyel az esetleges zavaró hatásoktól a közvetlen környezet is mentesül, illetve a környező szántóterületet is védeni lehet az erdősávval, a szélrózsió romboló hatásával szemben. A tervezési területek jelenleg is aktív zöldfelülettel bírnak, szilárd útburkolattal ellátott felület kiépítettsége jelenleg is csak a funkcióhoz kötődő minimális terület, melynek mértékét a kötelező zöldfelület előírásával kívánjuk korlátozni.

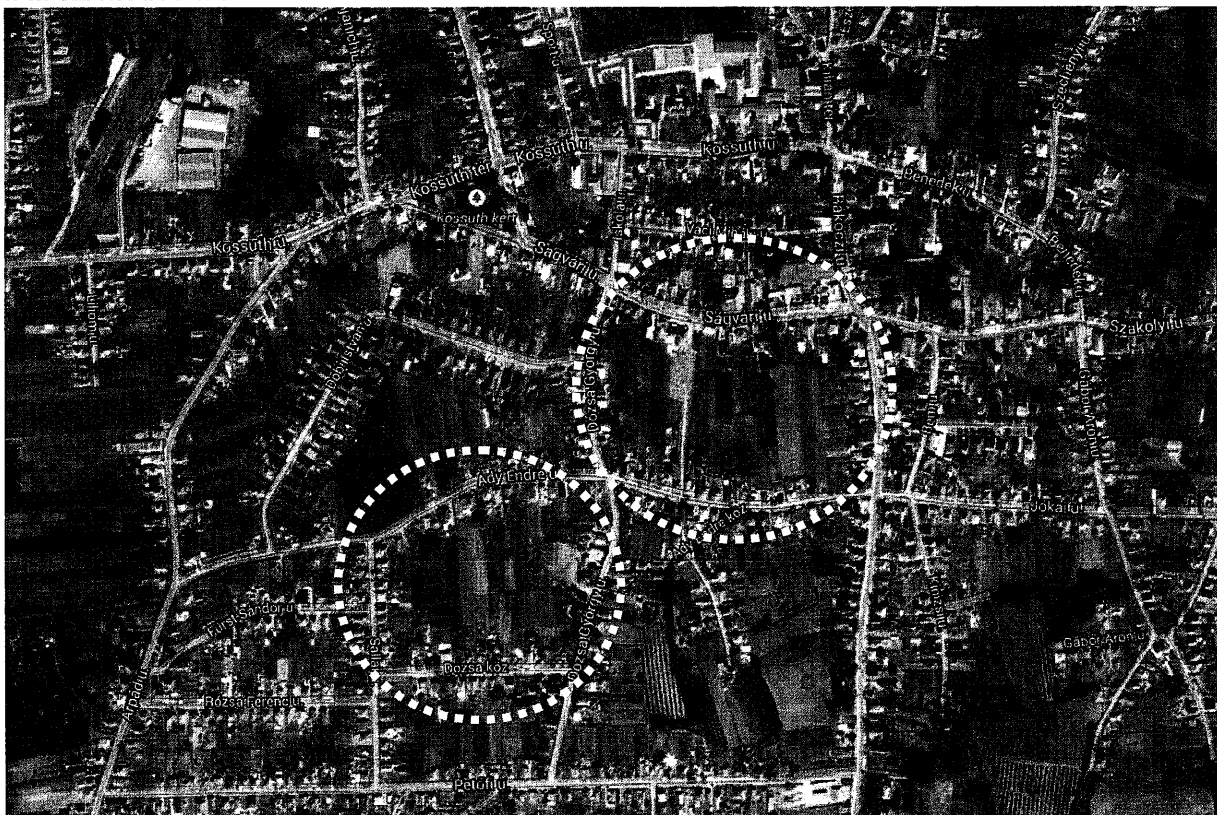
A területekre gyakorolt környezeti hatás tekintetében – mivel a tényleges használat már jelenleg is a tervezett terület-felhasználásnak felel meg – változás gyakorlatilag nem következik be. A tervezett változtatás révén bővülő beépíthetőség, újabb beruházásokat generál, mely további helyi munkaerő foglalkoztatását teszi lehetővé, így foglalkoztatási szempontból támogatható beruházások valósulnak meg, a Településfejlesztési Konceptiónak megfelelően.

Mindezen fejlesztések megvalósíthatósága érdekében, a település önkormányzata a hatályos Településszerkezeti Terv és leírás, illetve Szabályozási Terv Helyi Építési Szabályzat (továbbiakban HÉSZ) módosítása mellett döntött.

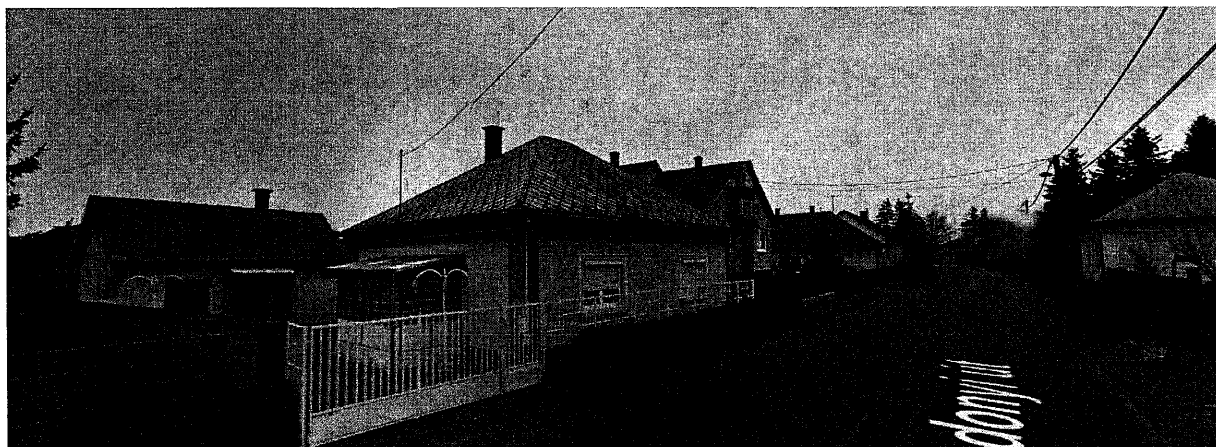
A kérelmező és az önkormányzat a településrendezési eszközök segítségével kívánják a KKV szektor szerepét erősíteni, a Településfejlesztési koncepcióban foglaltakat érvényre juttatni. Jelenlegi módosítás célja a belváros arculatának egységesítése, meglévő gazdasági célú tevékenység kereteinek véglegesítése az érintett tömbökben, illetve a további fejlesztések építésügyi hatósági feltételeinek biztosítása.

5. TÉRKÉPEK, HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

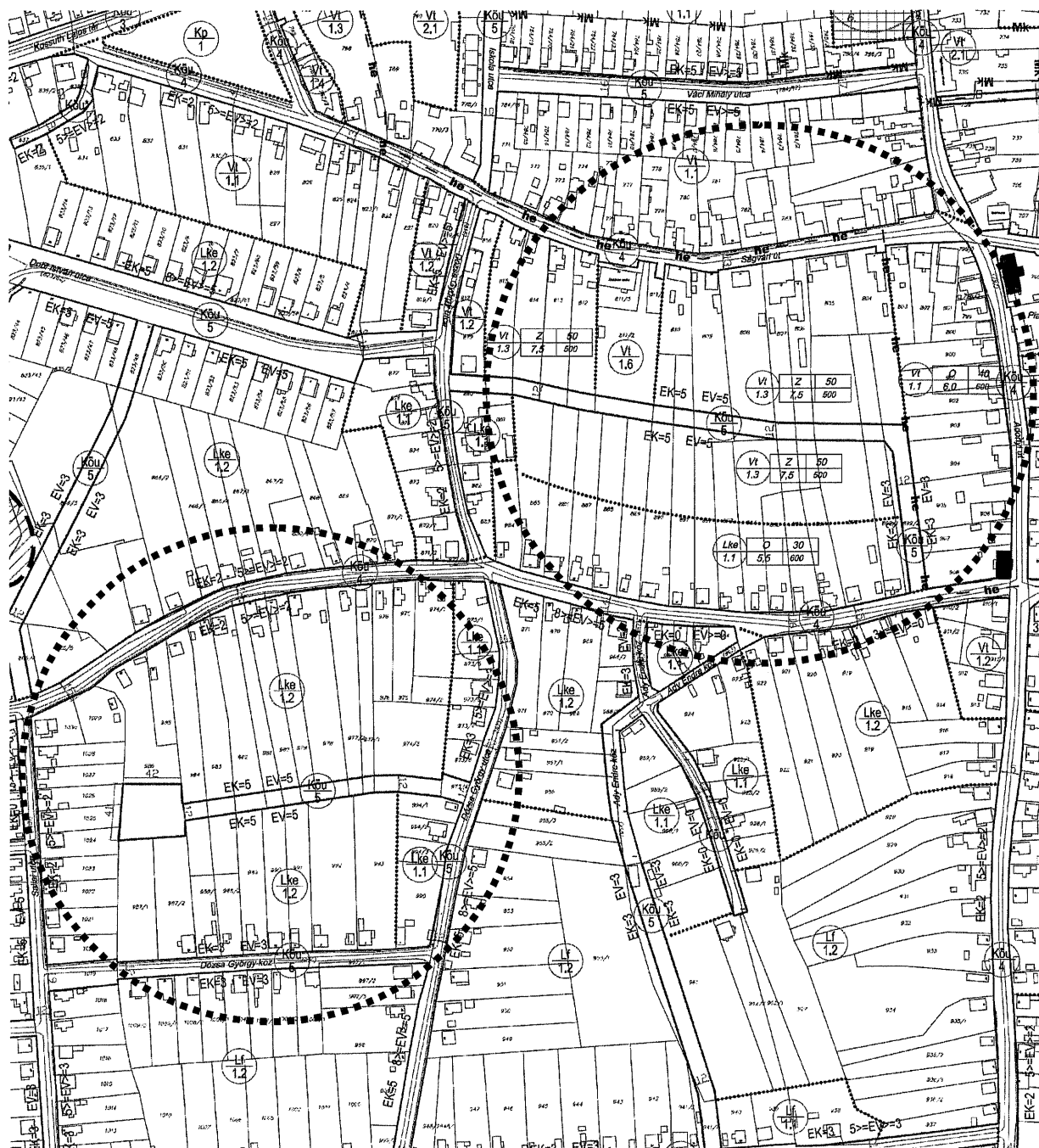
I-II. sz. módosítás



Atnézeti térkép (forrás: www.maps.google.com)

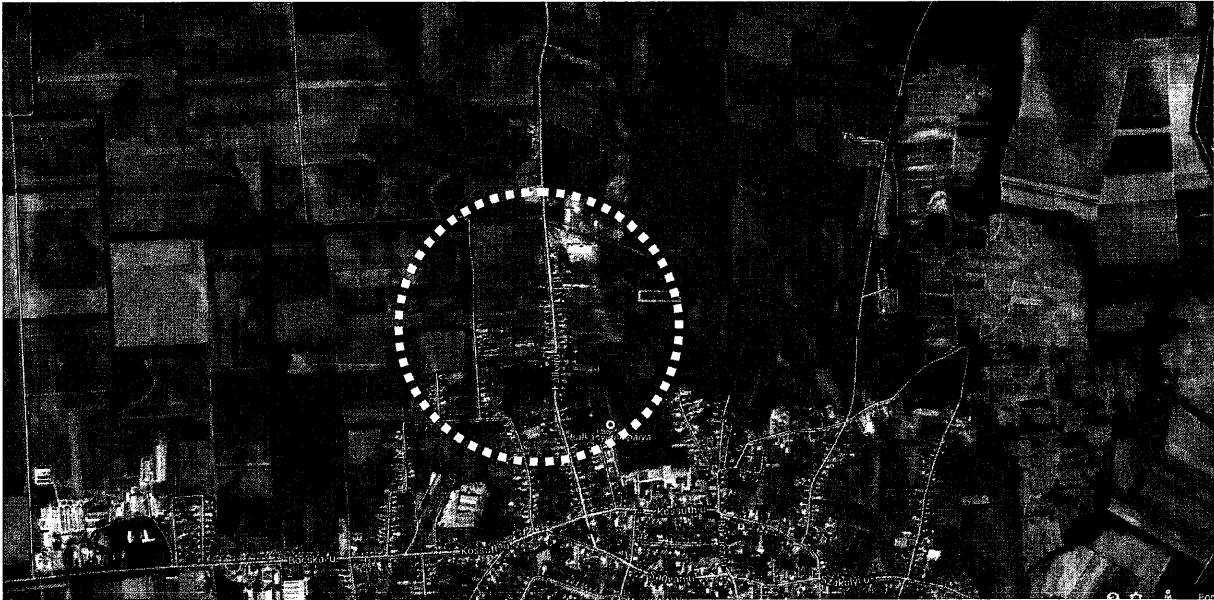


Tervezési terület (forrás: www.maps.google.com)



Szabályozási terv

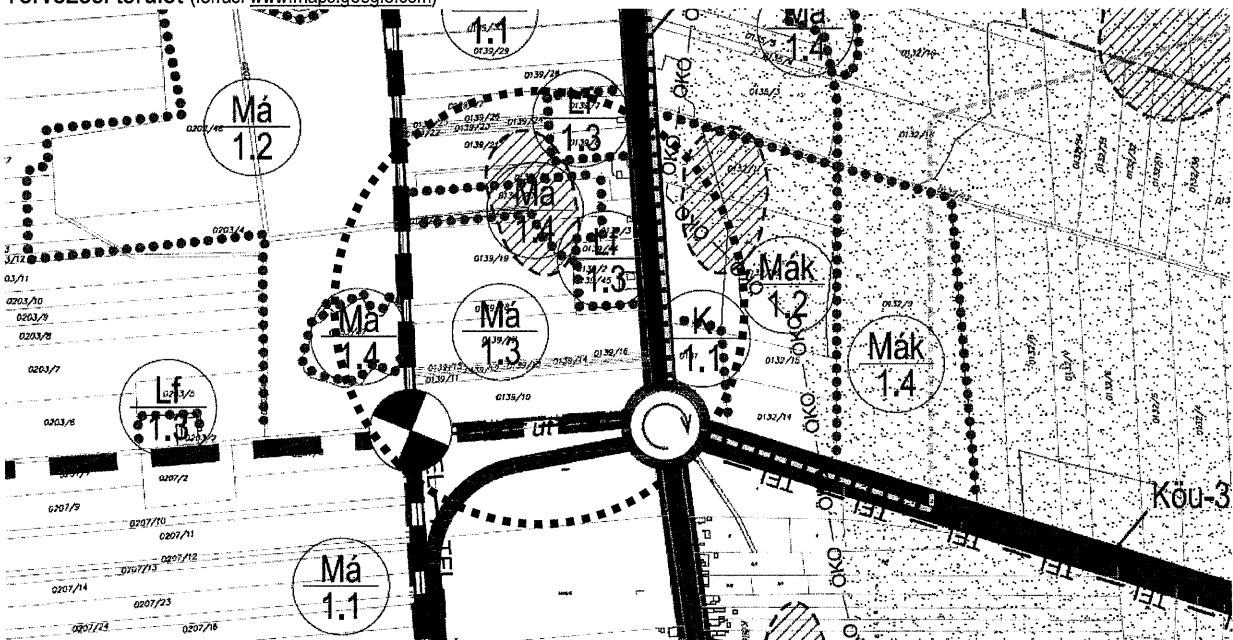
III. sz. módosítás



Átnézeti térkép (forrás: www.maps.google.com)



Tervezési terület (forrás: www.maps.google.com)



Szabályozási terv

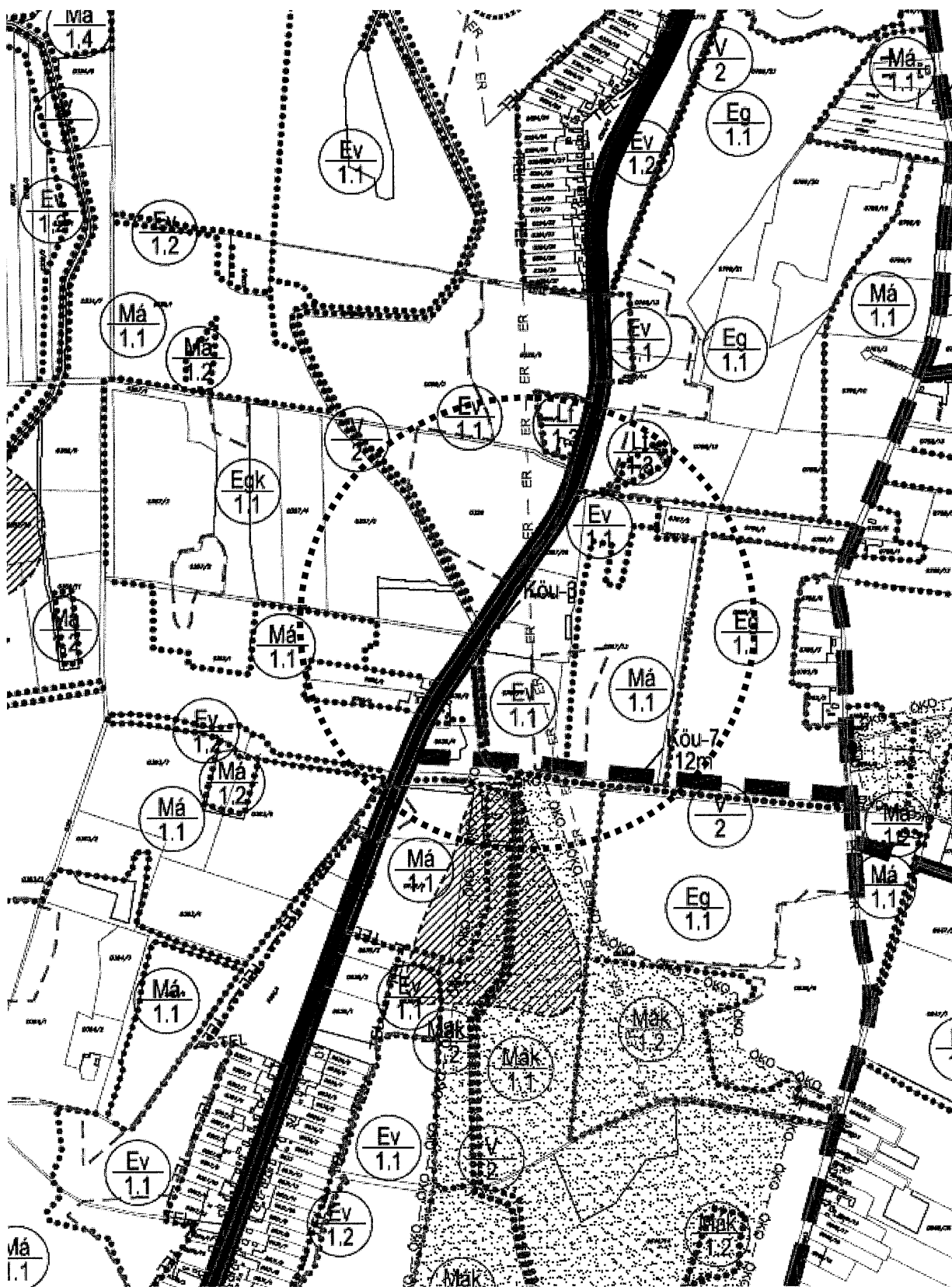
IV. sz. módosítás



Átnézeti térkép (forrás: www.maps.google.com)



Tervezési terület (forrás: www.maps.google.com)



Szabályozási terv

6. HATÁROZAT-KIVONAT



Balkány Város Önkormányzata Képviselő-testülete
4233 Balkány, Rákóczi u. 8. sz.
Telefon/Fax: (42) 561-000

Jegyzőkönyvi kivonat

Készült: Balkány Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2014. március 20-án megtartott ülésének jegyzőkönyvéből

Balkány Város Önkormányzata
Képviselő-testületének
32/2014.(III. 20.)
határozata
(K8)

Balkány Város Településszerkezeti Tervének módosítása tárgyában

A Képviselő-testület:

- 1.) kinyilatkozza, hogy támogatja a Településszerkezeti Terv módosítását.
- 2.) a 25/2014.(III.3.) határozatában és annak 1. számú mellékletét képező tervezési szerződés I. pontjában megjelölt területek módosításával teljes egészében egyetért és azt az alábbiak szerint támogatja.
 - a) Városközpont piac terület-felhasználása, szabályozási előírásai;
 - b) Dózsa Gy. u. – Ibolya u. tömbjét érintő útszabályozás és építménymagasság előírásai;
 - c) 0139/17 hrsz-ú terület tömb terület-felhasználása;
 - d) 0767 hrsz-ú ingatlanok terület-felhasználását érintő változtatás.
- 3.) felhatalmazza a polgármestert a szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: folyamatos

Felelős: polgármester

Pálosi László sk.
polgármester



Karóczkai Istvánné sk.
jegyző

A kiadmány hitelül:

.....

leíró

