ETALON 2000 Kft.

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

NYÍRSÉGTERV Kft.

Székhely: 4431. Nyíregyháza, Mackó u. 6. sz.
Iroda: 4400. Nyíregyháza, Szegfű u. 73.sz.
Telefon/fax: (42) 421-303
Mobil: (06-30) 307-7371
E-mail: nyirsegterv@nyirsegterv.t-online.hu
Web: www.nyirsegterv.hu

BALKÁNY VÁROS
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK 2014. ÉVI MÓDOSÍTÁSA
„A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA 4 PONTBAN”

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: rendelet) 45. § (1) szerinti az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési követelményeinek és jelmagyarázatának figyelembevételével készült, a rendelet 36.§-nak megfelelő teljes eljárás szakmai véleményezési dokumentációja

A 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 38.§ véleményezési eljárás alapján javított dokumentáció!

Munkaszám: 8/2014.

ALÁÍRÓLAP

BALKÁNY VÁROS
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK 2014. ÉVI MÓDOSÍTÁSA
„A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA 4 PONTBAN”

Projektgazda

.....
Trenka Zoltán
magasépítő építészmérnök
tervező szakmérnök

Vezető településrendező tervező

.....
Dudás Ede
építészmérnök, építész tervező szakmérnök
okl. településmérnök
TT/É-15-0303

Ügyvezető

.....
Fazekasné Jánócsik Zsuzsanna
építőmérnök

TARTALOMJEGYZÉK

CÍMLAP
ALÁÍRÓLAP
TARTALOMJEGYZÉK
I. TERVEZÉSI ELŐZMÉNYEK, TERVEZÉSI TERÜLETEK
II. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSÁNAK MÓDOSÍTÁSA
III. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA
IV. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK
V. MAGASABB SZINTŰ TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA
MELLÉKLET: TERVDOKUMENTÁCIÓ

Nyíregyháza, 2014. december hó

I. TERVEZÉSI ELŐZMÉNYEK, TERVEZÉSI TERÜLETEK

Az előterjesztéssel /építési előírások módosításával/ elérni kívánt cél településpolitikai cél

Balkány Város Önkormányzata a 32/2014.(III.20.) KT.sz. határozatával döntött településrendezési terv módosításáról, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) és az Országos településrendezési és építési követelményekről szóló szintén többször módosított 253/1997. (XII. 20.) Korm. számú kormányrendelet (OTÉK) vonatkozó előírásainak figyelembevételével. A tervezett módosítás 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: rendelet) 45. § (1) szerinti az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési követelményeinek és jelmagyarázatának figyelembevételével készül.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 32.§-a alapján:

„(4) A településrendezési eszköz egyeztetése történhet az egyszerűsített eljárás szerint, amennyiben a településrendezési eszköz módosítása során az alábbi feltételek egyaránt teljesülnek:

a) a településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra főhálózat nem változik,

b) nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, kivéve, ha a képviselő-testület döntésében a módosítást gazdaságfejlesztő beruházás megvalósulása érdekében támogatja és az legalább 15 új munkahely megteremtését biztosítja,

c) nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.”

Mivel a javasolt módosítások érintik a hivatkozott jogszabályhelyet, ezért a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 36.§ szerinti megfelelő teljes eljárás egyeztetési dokumentációt készítettük el, és egyeztetési eljárást is ennek megfelelően folytatja le az önkormányzat.

A Képviselő-testületi előterjesztés szükségességének okai

Az önkormányzat településrendezési eszközök módosításával kívánja a település szabályozási előírásait pontosítani, beépíthetőségét javítani, elírásait, hibáit kijavítani. Jelenlegi módosítások célja a gazdasági-, vállalkozásfejlesztési célú tevékenység kereteinek véglegesítése az érintett tömbökben, illetve a további fejlesztések építésügyi hatósági feltételeinek biztosítása, illetve fejlesztésekhez köthető pályázati szempontok érvényesítése.

A településrendezési terv módosításának 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 frekventált, 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, különleges mezőgazdasági üzemi terület-felhasználás keretei között. A Hosszútávú Településfejlesztési Koncepcióban elhatározottakat a módosítás nem érinti, a városias települési karakter erősödni fog, a gazdasági tevékenység tovább folytatódik, a beépítés intenzitása a tervezett módosítások hatására kismértékben nőni fog.

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 Koncepciónak megfelelően.

Mindezen fejlesztések megvalósíthatósága érdekében, a település önkormányzata a hatályos szabályozási tervek és helyi építési szabályzat (továbbiakban HÉSZ) módosítása mellett döntött.

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.

Tervezési területek

1. **módosítás – Balkány, Ságvári u. – Dózsa Gy. u. – Adonyi u. – Ady E. u. ingatlanok tömbje**
   A tervezett módosítás helye a Ságvári u. – Dózsa Gy. u. – Adonyi u. – Ady E. utcák által határolt tömb, ahol az Önkormányzat a település fejlesztését, a városias légkör kialakítását célzó beruházásokat határozott el. A javasolt változtatás során, a zártsorú beépítést megszüntetjük, és egységes új településközpont vegyes övezet alá soroljuk a tömb érintett részét. A tervezett módosítás II. rendű közlekedési célú közterület tervből történő kivételét jelenti, melynek során a terület-felhasználás változni fog, tehát a településszerkezeti tervet és a hozzá tartozó leírást, a szabályozási tervet és helyi építési szabályzatot is érinti a tervezett módosítás.

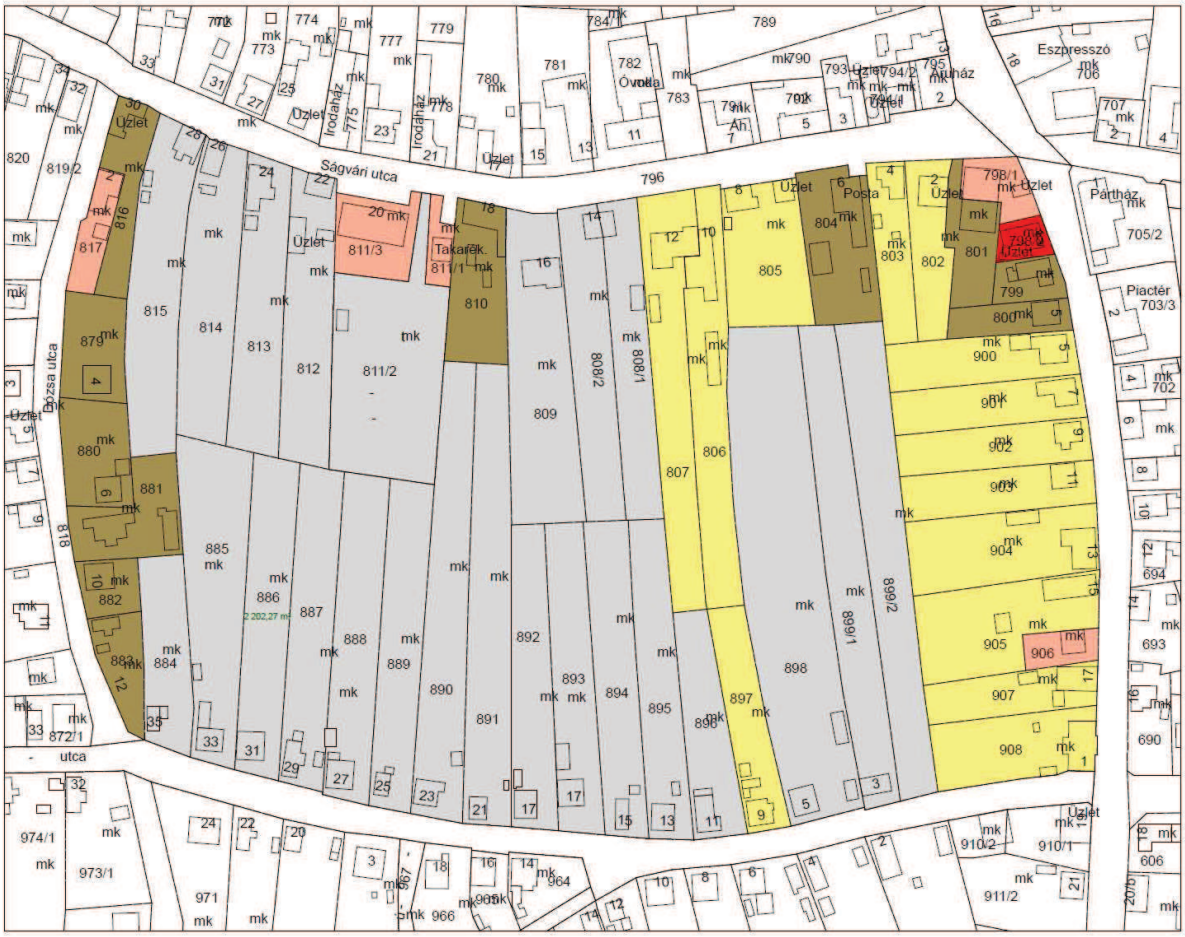
2. **módosítás – Balkány, Ady E. u. – Dózsa Gy. u. – Dózsa köz – Sallai u. tömbje**
   A tervezett módosítás helye szintén a település belterülete, Ady E. u. – Dózsa Gy. u. – Dózsa köz – Sallai u. által határolt tömb. A tervezési terület Balkány belső területeihez tartozik, önkormányzati utak által határolt területen fekszik. A tömbbelső beépítetlen, kissé mélyebb fekvésű telekrész, melynél a belső részek feltárására, a helyi lakosság és az önkormányzat részéről nem jelentkezett igény. A tervezett módosítás II. rendű közlekedési célú közterület tervből történő kivételét jelenti, melynek során a terület-felhasználás nem fog változni, tehát a településszerkezeti tervet és a hozzá tartozó leírást nem, viszont a szabályozási tervet és helyi építési szabályzatot érinti a tervezett módosítás. A kertvárosias lakóterület beépítésével kapcsolatosan a lakosság kérelmezte az előbbieken túlmenően, hogy a gazdálkodáshoz szükséges építmények beépítése az alacsony építménymagasság miatt korlátokba ütközik. Ezen épülettípusok esetében az értékek növelését az önkormányzat indokoltnak találta, ezért a Helyi Építési Szabályzat módosítása mellett döntött.

3. **módosítás – Balkány, Kállói u. 0139/11-0139/17 hrsz-ú tömbje**
   A tervezett módosítás helye a 4102 - Nyírtura-Nyíradony összekötő út 30km + 500m szelvényénél, az úttól nyugati irányba, és a belterületi határtól északra elterülő ingatlanok. Az érintett ingatlanok tulajdonosai a jelzett ingatlanokon gazdasági kereskedelmi szolgáltató tevékenységet kívánnak végezni. A településen a mezőgazdasághoz kötődő kereskedelmi tevékenység jellemző. A területen a mezőgazdasági termékeket árusító üzlettel, raktárral, az ahhoz kapcsolódó feldolgozóipar kiépülésével számol az önkormányzat. A kieső biológiai aktivitásértéket települési szinten biztosítjuk, telken belüli háromszintű növényzettel, a vasút és a beépítésre szánt terület között pufferzóna létesíthető. A tervezett módosítás során a terület-felhasználás változni fog, tehát a településszerkezeti tervet és a hozzá tartozó leírást, szabályozási tervet és helyi építési szabályzatot is érint.

4. **módosítás – Balkány, 0767/16, 0767/17 hrsz-ú ingatlanok tömbje**
   A tervezett módosítás helye a 49132 - Nádaspuszta bekötő út szelvény: 4km + 610m szelvényénél a szelvényezés szerinti bal oldalon (úttól kelete) található major megnevezésű ingatlanok tömbje. A
   Az érintett ingatlanok tulajdonosa, 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. Az ingatlanokon jelenleg is a mezőgazdasághoz kötődő gazdasági tevékenység. A településszerkezeti és a szabályozási terv felülvizsgálata során megállapítást nyert, hogy hiányzik az összhang a tervek között, ezért ennek megteremtése érdekében egységes övezeti előírások tervbe illesztését javasoljuk. A tervezett módosítás során a terület-felhasználás változni fog, tehát a településszerkezeti tervet és a hozzá tartozó leírást, szabályozási tervet és helyi építési szabályzatot is érint.

1.sz. módosítás épület- és telekszerkezet vizsgálat

A tervezési terület a 90-es évekig nagymértékben a lakófunkció jellemezte, előkert nélküli (vagy kis előkertes), elsősorban oldalhatáron álló, kis telekmérethez viszonyítva aránylag nagy intenzitással, kertvárosias lakóterület besorolással. A rendszerváltást követően lakóingatlanokhoz fokozatosan intézményi, gazdasági (gazdasági kereskedelmi funkció) kapcsolódott. Ezen funkciók a tömb északi részét jellemezték. Egyes ingatlanok esetében teljes mértékben megváltozott funkcióval találkozunk, mely a terület elsődleges rendeltetésével továbbra is teljes mértékben összhangban van.



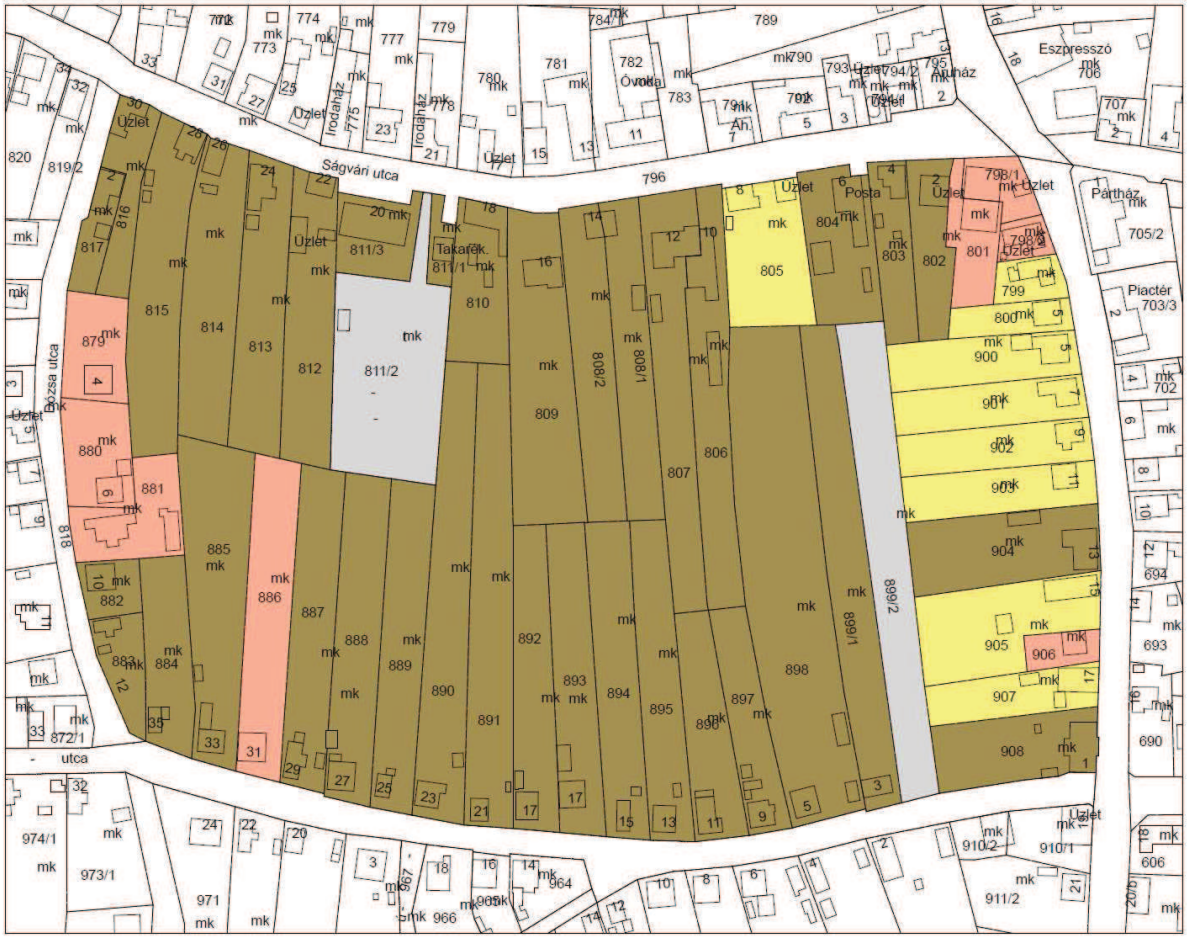
TELEKTERÜLET:

- 2500 m2<
- 2500-1500 m2
- 1500-1000 m2
- 1000-500 m2
- 500 m2>

A telkek mérete változatos képet mutat, viszont a 3000 m2-es térmértéket egyik sem haladja meg. A legkisebb telektest az 500 m2-t alig haladja meg, a nagy többség is 2000-2500 m2 között mozog. Ehhez mérten a beépítési % értéke is magas a kis térmértékű telkek esetében. A tömb nyugati oldalán álló teleksor a korábbi észak-déli irányú keskeny telektestek felosztásával keletkeztek. A keleti oldal telektestei már kifejezetten már kifejezetten az Adonyi útra lettek tájolva. A nyugati oldal teleksora önálló övezeti besorolást indokol. A tömb északi része, a déli rész középső teleksorával mutat kompatibilitást, ezért ezt is önálló szabályozást igényel, akárcsak az Adonyi u. felőli teleksor a déli tömbsor egyes részei. Ezeket szintén önálló övezetbe javasoljuk sorolni.

A legnagyobb beépítettség tekintetében a szignifikáns érték 10-20 % körül mozog. A közcélra vagy gazdasági tevékenység céljára kialakított telkeknél ez az érté helyenként az 50%-ot is eléri, mely a településközpont vegyes terület jellegéhez igazodik. A beépítési mód elsősorban oldalhatáron álló, előkert nélküli, helyenként melléképület a főépület folytatásaként, mintegy „L” alakban beépítve az ingatlant.

Az építménymagasság értékei a kertvárosias lakóterületnél megszokottól magasabb értéket mutatnak. A 3,0 m-nél alacsonyabb értékek gyakorlatilag beépítetlen telkeket jelentenek. A szignifikáns értékek 4,5-6,0 m között szóródnak, mely a tömbnek a településközpontban elfoglalt helyét, településközponti jellegét, városias identitását erősíti.



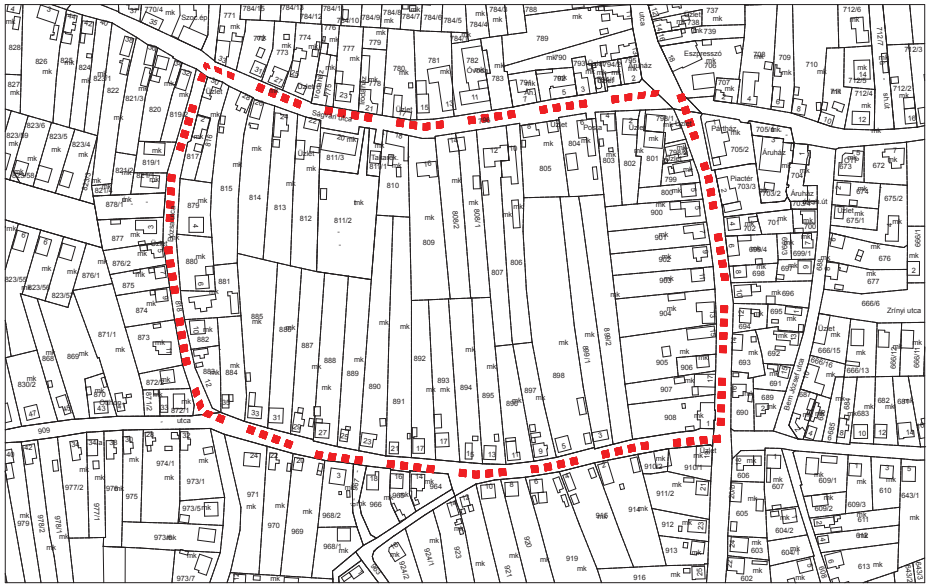
ÉPÍTMÉNYMAGASSÁG

- 0-3,0 m
- 3,0-4,0 m
- 4,0-5,0 m
- 5,0-6,0 m
- 6,0-20 m

Mindezek alapján megállapítható, hogy a tervezési terület településközponti vegyes terület jelleget mutat, annak szabályozási konzekvenciáival.

Melléklet: T-1-I., T-1-II., T-1-III., T-1-IV.

1. SZ. ALAPTÉRKÉP
M=1:4000



TERVEZÉSI TERÜLET LEHATÁROLÁS

Az alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült!

A 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 38.§ véleményezési eljárás alapján javított dokumentáció!

ETALON2000

4400. Nyíregyháza, Szegfű u. 54.
Tel./fax: 06-30-935-8542

E-mail:
etalon2000@gmail.com

Web:
etalon2000kft.hu

NYÍRSÉGTERV

4400. Nyíregyháza, Szegfű u. 73. II/1
Tel./fax: 42/421-303

E-mail:
nyiresegterv@nyiresegterv.t-online.hu

Web:
www.nyiresegterv.hu

MEGBÍZÓ:	TERVEZÉS MEGNEVEZÉSE:
BALKÁNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA	Balkány Város Településrendezési Terv

TÉMAFELELŐS:	TERVEZŐ:	SZERKESZTŐ:	TÉMAFELELŐS:
TRENKA ZOLTÁN	DUDÁS EDE okl. településmérnök TT/É-15-0303	LISKÁNY TAMÁS építőmérnök közr. tervező	FAZEKASNÉ JÁNOCSIK ZSUZSANNA építőmérnök közr. tervező

A rajz megnevezése:	Dátum:	Törzsszám:	Rajzszám:
Alaptérkép	2014.12.hó	8/2014.	T-1-I

2. SZ. ALAPTÉRKÉP
M=1:4000

TERVEZÉSI TERÜLET LEHATÁROLÁS

Az alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült!

A 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 38.§ véleményezési eljárás alapján javított dokumentáció!

ETALON2000

4400. Nyíregyháza, Szegfű u. 54.
Tel./fax: 06-30-935-8542

E-mail:
etalon2000@gmail.com

Web:
etalon2000kft.hu

NYÍRSÉGTERV

4400. Nyíregyháza, Szegfű u. 73. II/1
Tel./fax: 42/421-303

E-mail:
nyirsegterv@nyirsegterv.t-online.hu

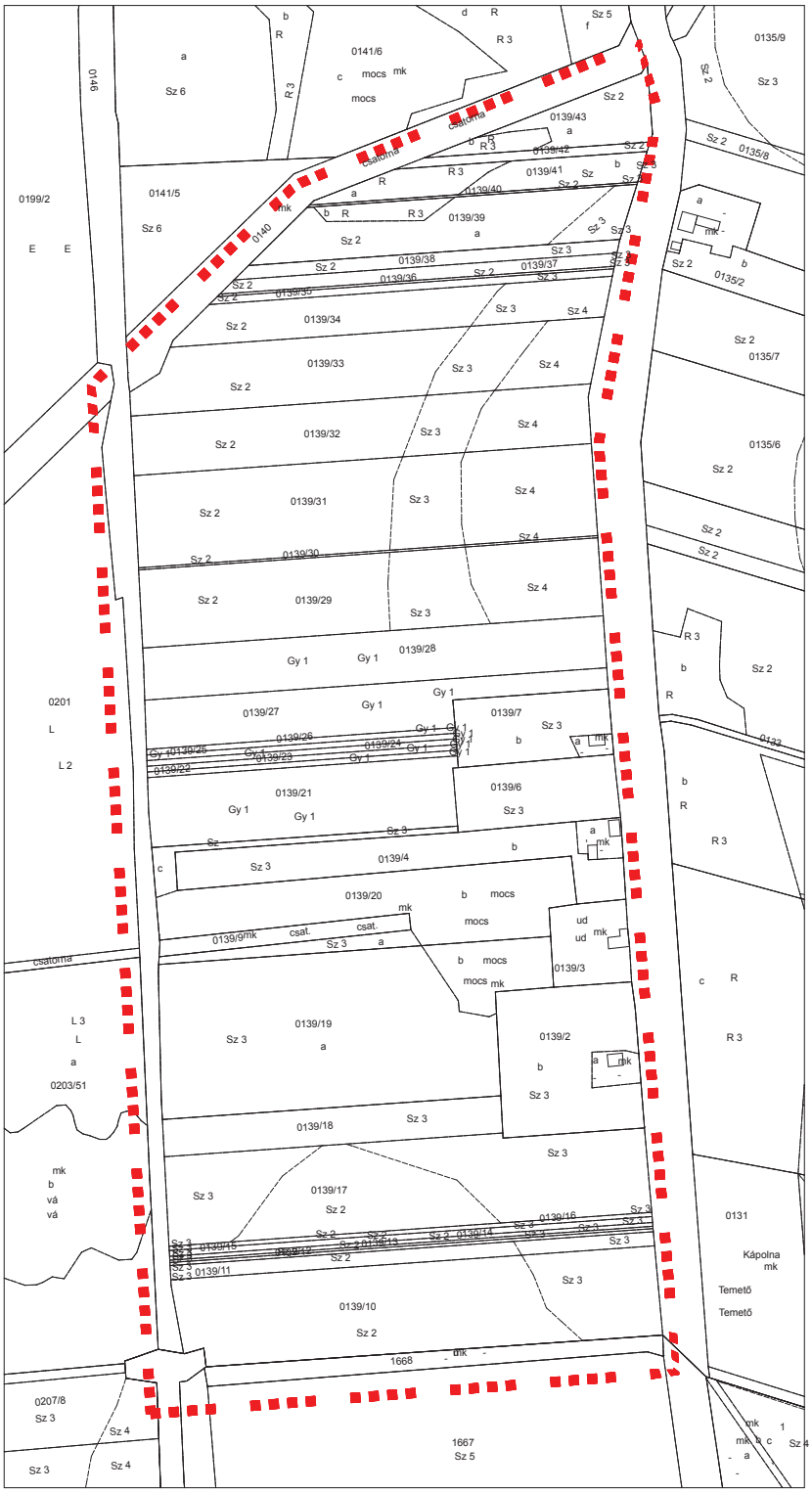
Web:
www.nyirsegterv.hu

MEGBÍZÓ:	TERVEZÉS MEGNEVEZÉSE:
BALKÁNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA	Balkány Város Településrendezési Terv

TÉMAFELELŐS:	TERVEZŐ:	SZERKESZTŐ:	TÉMAFELELŐS:
TRENKA ZOLTÁN	DUDÁS EDE okl. településmérnök TT/É-15-0303	LISKÁNY TAMÁS építőmérnök közr. tervező	FAZEKASNÉ JÁNOCSIK ZSUZSANNA építőmérnök közr. tervező

A rajz megnevezése:	Dátum:	Törzsszám:	Rajzszám:
Alaptérkép	2014.12.hó	8/2014.	T-1-II

3. SZ.
ALAPTÉRKÉP
M=1:4000

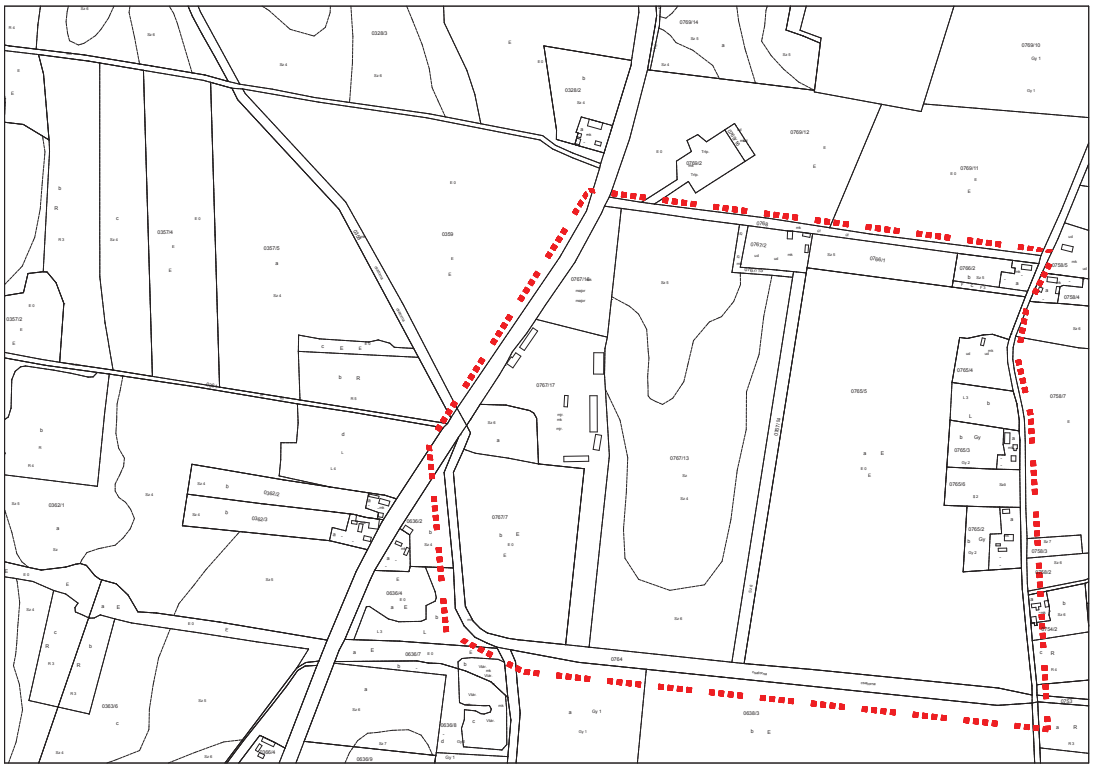


TERVEZÉSI TERÜLET LEHATÁROLÁS

A 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 38.§ véleményezési eljárás alapján javított dokumentáció!
Az alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült!

ETALON2000 4400. Nyíregyháza, Szegfű u. 54. Tel./fax: 06-30-935-8542 E-mail: etalon2000@gmail.com Web: etalon2000kft.hu	**NYÍRSÉGTERV** 4400. Nyíregyháza, Szegfű u. 73. II/3. Tel./fax: 42/421-303 E-mail: nyirsegterv@nyirsegterv.t-online.hu Web: www.nyirsegterv.hu	**MEGBÍZÓ:** BALKÁNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA	**TERVEZÉS MEGNEVEZÉSE:** Balkány Város Településrendezési Terv
		TÉMAFELELŐS: TRENKA ZOLTÁN	**TERVEZŐ:** DUDÁS EDE okl. településmérnök TT/É-15-0303
		SZERKESZTŐ: LISKÁNY TAMÁS építőmérnök közr. tervező	**TÉMAFELELŐS:** FAZEKASNÉ JÁNOCSIK ZSUZSANNA építőmérnök közr. tervező
		A rajz megnevezése: Alaptérkép	**Dátum:** 2014.12.hó **Törzsszám:** 8/2014. **Rajzszám:** T-1-III

4. SZ.
ALAPTÉRKÉP
M=1:4000



TERVEZÉBI TERÜLET LEHATÁROLÁS

Az alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült!

A 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 38.§ véleményezési eljárás alapján javított dokumentáció!

ETALON2000 4400. Nyíregyháza, Szegfű u. 54. Tel./fax.: 06-30-935-8542 E-mail: etalon2000@gmail.com Web: etalon2000kft.hu	NYÍLSÉGTERV 4400. Nyíregyháza, Szegfű u. 73. 3/3. Tel./fax: 42/421-383 E-mail: nyilsegterv@nyilsegterv.kodolanyi.hu Web: www.nyilsegterv.hu	MEGBÍZÓ: BALKÁNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA	TERVEZÉS MEGNEVEZÉSE: Balkány Város Településrendezési Terv
		TÉMAFELELŐS: TRENKA ZOLTÁN	TERVEZŐ: DUDÁS EDE okl. településmérnök TTÉ-15-0383
		A rajz megnevezése: Alaptérkép	SZERKESZTŐ: LISKÁNY TAMÁS építőmérnök kötr. tervező
			TÉMAFELELŐS: FAZEKÁSNÉ JÁNOCSIK ZSUZSANNA építőmérnök kötr. tervező
			Dátum: 2014.12.hó Sorszám: 8/2014. Rajzszám: T-1-IV

II. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÉS LEÍRÁS MÓDOSÍTÁSA

TERÜLET LEHATÁROLÁSA, TERVEZETT MÓDOSÍTÁS CÉLJA

Balkány Város Önkormányzata a 18/2009. (II.5.) KT.sz. határozattal elfogadott településszerkezeti tervének és leírásának a módosítását az alábbi tények indokolják:

- A hatályos településszerkezeti terven kertvárosias lakóterület (Lke) terület-felhasználás módosítása településközpont vegyes (Vt) területre. (1.sz. módosítás)
- A hatályos településszerkezeti terven általános mezőgazdasági területnek – kertes mezőgazdasági terület (Má) terület-felhasználás módosítása gazdasági kereskedelmi szolgáltató (Gksz) területre. (3.sz. módosítás)
- A hatályos településszerkezeti terven védőerdő (Ev) és gazdasági ipari területnek (Gip) jelzett terület-felhasználások módosítása különleges mezőgazdasági üzemi terület-felhasználásra. (4.sz. módosítás)

A módosítások alkalmával a hatályos településrendezési eszközöket tekintve új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, és a terület-felhasználás módosul. Magasabb rendű terveknek (hatályos Megyei TrT és az Országos Területrendezési tervnek) való megfelelőség biztosított.

A településszerkezeti tervet 3 módosítás érinti. A 4.sz. módosítás a települési térség területén kívül esik. A módosítások a jelenleginél jelentősen nagyobb környezeti hatásokkal járnak, környezeti értékelés – az érintett államigazgatási szervek véleménye alapján – nem készül. A jelzett módosítások a település egészére vonatkozó biológiai aktivitásérték mutatót javítják. A módosítással érintett területek elhelyezkedését az alábbi áttekintő térképszelvény mutatja be:

A település fekvése miatt az Észak-Alföldi régióhoz tartozik, amely 3 megyét foglal magába. Az Észak-Alföldi régió, mely az ország egyik legnagyobb kiterjedésű és népességű régiója. A régión belül Balkány Szabolcs-Szatmár-Bereg megyében található a Nagykállói kistérség, ezek közül az egyik, a Balkányt is magába foglaló Nagykállói kistérség. A város földrajzi adottságai, az országos-, valamint térszerkezeti pozíciója jelenleg nem tekinthető kedvezőnek, habár a hely jelentőségét növeli az V. sz. Páneurópai Korridor környezete, az ahhoz való csatlakozás lehetősége. Személy-, és teherforgalom érinti a települést, megállító kiszolgáló szerepkörrel bír. Balkány Város térségi központ szerepkörű.

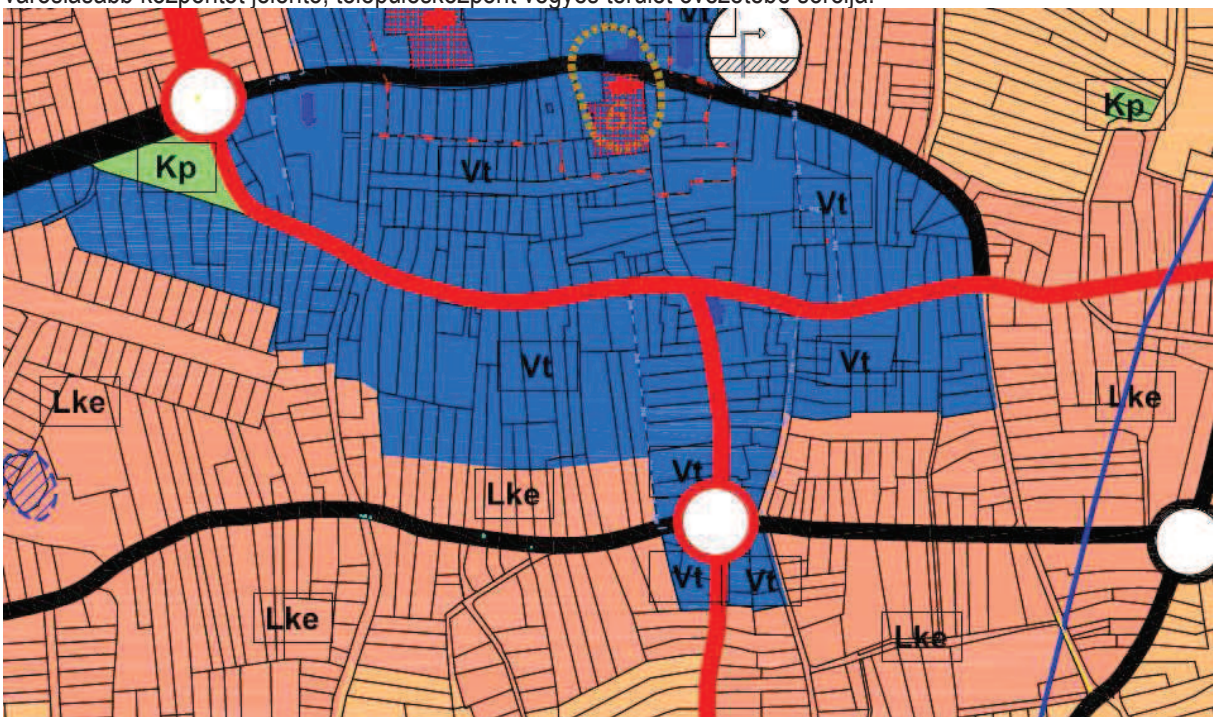
Javasolt módosítások és céljai

1.) A módosított Településszerkezeti Terv hatálya a település külterület déli, és a belterülettől északra fekvő településrészére terjed ki. A tervezési területet a T-2.b-I., T-2.b-III., T-2.b-IV. számú tervek szerint kell kialakítani.

2.) A terv a település jövőben elérendő céljait a településfejlesztési koncepcióban meghatározottak szerint veszi figyelembe. Az elfogadott Hosszútávú Település-fejlesztési Koncepciót, annak lényegét nem érintve, kisléptékű módosítási javaslatot tartalmaz.

1. sz. módosítás – Balkány, 0139/11-17 hrsz-ú **Rajzszám: (T-2.a-III., T-2.b-III.)**

A tervezett módosítás helye a Ságvári u. – Dózsa Gy. u. – Adonyi u. – Ady E. utcák által határolt tömb, ahol az Önkormányzat a település fejlesztését, a városias légkör kialakítását célzó beruházásokat határozott el. A javasolt változtatás során, a zártsorú beépítést megszüntetjük, és egységes új településközpont vegyes övezet alá soroljuk a tömb érintett részét. A módosítással érintett terület terület-felhasználása kertvárosias lakóterület, a tervezett új terület-felhasználás településközpont vegyes terület. A tömb északi része településközpont vegyes terület, a déli része a kertvárosias lakóterület övezetébe tartozik. Az önkormányzat a lakosság kérelmére, települési főépítésszel konzultálva döntött arról, hogy az érintett déli tömbrészt a kertvárosias lakóterületből a városiasabb központot jelentő, településközpont vegyes terület övezetébe sorolja.



Az előzetes vizsgálatok megállapították, hogy a tömbtől délre található telektömb hatályos HÉSZ szerinti településközpont vegyes területre vonatkozó előírásai, tárgyi tömbre is megfelelnek, alkalmazhatóak, azzal a feltétellel, hogy a kertvárosias lakóterület által nyújtott jogok továbbra is megillessék a tömbrész ingatlantulajdonosait, illetve a településközpont vegyes területtel együtt járó zavaróbb hatású beépítéseit kerülni kell. Intenzívebb beépítéssel, városias karakterével a területrész további fejlődése, átépülése biztosított lenne. A vegyes terület elsősorban sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, a kertvárosiastól is nagyobb építménymagasságot meghaladó lakóépületek elhelyezésére szolgál, mely az önkormányzat tömböt érintő fejlesztési szándékaival egybeesik.

A tervezési terület közvetlenül vegyes területhez illeszkedik, tekintettel a meglévő, kialakult állapotra településrendezési szempontból nem kifogásolható a tervezett területfelhasználás-változás. A terület jól illeszkedik a településszerkezetbe, kiegyensúlyozott terület-felhasználás marad továbbra is.

A tervezési tömbben az alábbi terület-felhasználási egységek változnak	
A településen az általános használat szerint:	a legnagyobb megengedett szintterület-mutató
Lke Kertvárosias lakóterület *5,0104 ha, összességében csökken*	0,6 m^2/m^2
Vt Településközpont vegyes terület *5,0104 ha, összességében nő*	2,0 m^2/m^2

3. sz. módosítás – Balkány, 0139/11-17 hrsz-ú Rajzszám: (T-2.a-III., T-2.b-III.)

A tervezett módosítás helye Balkány Város külterület 0139/10-17 hrsz-ú ingatlanok területe, a belterületi határtól közvetlenül északra. A módosítással érintett terület terület-felhasználása általános – kertes – mezőgazdasági terület. Kérelmező-tulajdonos az önkormányzathoz fordult a terület-felhasználás módosítása érdekében. A Településrendezési tervmódosítás célja az érintett ingatlanokon megvalósítani tervezett környezetet nem zavaró hatású gazdasági tevékenységek számára a fejlesztéseket jobban elősegítő építési övezet kialakítása, a környezeti elvárások érvényesítése, gépjárművel történő biztonságos megközelítés feltételeinek egyidejű megteremtésével (szabályozásával). Az övezeti átsorolásból adódó fejlesztési lehetőségek együtt járnak a környezettel szembeni felelősségből adódó esetleg bevezetendő korlátozásokkal, kiegészítő szabályokkal. A módosítással érintett mindkét telektömb jelenleg még beépítetlen. Az állami közút felöl valamennyi közmű-infrastruktúra elérhető. A tervezési területtől délre a hatályos településrendezési terv a főút várost elkerülő szakaszának megvalósulásával számol. Attól függetlenül, hogy a kereskedelmi- szolgáltató gazdasági övezetben csak környezetet nem zavaró hatású gazdasági tevékenység céljára enged meg építményeket elhelyezni a szabályozás, a belterület védelme érdekében, a tervezési területtől délre, a 0137/10 hrsz-ú ingatlanon a hatályos terv védőerdőt rendel kialakítani.

A tervezési tömbben az alábbi terület-felhasználási egységek változnak	
A településen az általános használat szerint:	a legnagyobb megengedett szintterület-mutató
Má Általános mezőgazdasági terület – kertes terület *3,1227 ha, összességében csökken*	--
Gksz Gazdasági kereskedelmi szolgáltató terület *3,1227 ha, összességében nő*	1,5 m^2/m^2

4. sz. módosítás – Balkány, 0767/16, 0767/17 hrsz-ú Rajzszám: (T-2.a-IV., T-2.b-IV.)

A tervezett módosítás helye Balkány Város külterület 0767/16-17 hrsz-ú major megnevezésű ingatlanok tömbje. A módosítással érintett terület terület-felhasználása védőerdő-terület (Ev), a tömb középső részén pedig gazdasági ipari terület (Gip). Kérelmező-tulajdonos az önkormányzathoz fordult a terület-felhasználás módosítása érdekében, mivel tárgyi ingatlanok az elmúlt évek-évtizedek során is beépítésre szánt területként, mezőgazdasági majorként funkcionáltak. A hatályos szabályozási terv – ellentmondásosan – teljes egészében védőerdő terület-felhasználásba sorolja a tömb érintett részét, további beépítése nem lehetséges. A Településrendezési tervmódosítás célja az érintett ingatlanokon megvalósítani tervezett környezetet nem zavaró hatású mezőgazdasági üzemi tevékenységek számára a fejlesztéseket jobban elősegítő építési övezet kialakítása, a környezeti elvárások érvényesítése. Az övezeti átsorolásból adódó fejlesztési lehetőségek együtt járnak a környezettel szembeni felelősségből adódó esetleg bevezetendő korlátozásokkal, kiegészítő szabályokkal, új védőerdő terület kijelölésével. A módosítással érintett mindkét telektömb nyugati része beépített, az állami közút felöl valamennyi közmű-infrastruktúra elérhető, és a terület már jelenleg is ellátott. Az övezetben alapvetően környezetet nem zavaró hatású mezőgazdasági tevékenység céljára enged meg építményeket elhelyezni a szabályozás, a közeli lakóterületek, tanyák védelme érdekében, a tervezési területtől keletre, a kérelmező saját tulajdonát képező ingatlanon 0767/13 hrsz-ú ingatlanon, a hatályos terv gazdasági erdőt rendel kialakítani.

A tervezési tömbben az alábbi terület-felhasználási egységek változnak	
A településen az általános használat szerint:	a legnagyobb megengedett szintterület-mutató
Má Általános mezőgazdasági terület – kertes terület *-8,1466 ha, összességében csökken*	--
Ev Erdőterület - védőerdő *-0,9996, + 8,1466 ha, összességében nő*	--
Gip Gazdasági terület – gazdasági ipari terület *-1,3618. ha összességében csökken*	1,0 m^2/m^2
K/mg Különleges mezőgazdasági üzemi terület *2,3614 ha, összességében nő*	1,0 m^2/m^2

Igazgatási és belterületi határ

1.) A település közigazgatási területe nem változik.

- külterület,
- belterület nem változik

2.) A módosítás során a beépítésre szánt terület mértéke nő.

3.) A Településszerkezeti Terv hatálya alá eső területeken lévő településszerkezeti és terület-felhasználási egységek funkció és beépítési mód szerint az alábbiaknak megfelelően tagolódnak:

- beépítésre szánt területek
- beépítésre nem szánt területek

A Településszerkezeti Terv elemei

- a közlekedés jelölt elemei és hierarchiája
- infrastrukturális elemek
- a terület-felhasználási egységeken belül eltérő funkciójú területegységek határai
- szintterület-sűrűség

A Településszerkezeti Terv módosítása

- A Településszerkezeti Terv elemeinek megváltoztatásához a Településszerkezeti Tervet és a hozzá tartozó Településszerkezeti Terv Leírását módosítani kell.
- A Településszerkezeti terv módosítása esetén a módosítás az érintett terület-felhasználási egységet magába foglaló, legalább egy tömbre vonatkozzon, és az adott terület környezetében lévő szomszédos tömbök együttesét is vegye figyelembe.

A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV HÁLÓZATI ELEMEI

I. Vasútvonal

A tervezési területet nem érinti.

II. Gyorsforgalmi út

A tervezési területet nem érinti.

II. Országos külterületi főút

A tervezési területet nem érinti.

III. Országos belterületi főút

A tervezési területet nem érinti.

IV. Országos külterületi mellékutak

A tervezési területet nem érinti.

V. Országos belterületi mellékutak

A tervezési területet nem érinti.

VI. Helyi külterületi gyűjtőutak

A tervezési területet nem érinti.

VII. Helyi belterületi gyűjtőutak

A tervezési területet nem érinti.

VIII. Kerékpár

A tervezési területet nem érinti.

IX. Közúti kereszteződés

A tervezési területet nem érinti.

ÉRTÉKVÉDELEM

Az épített környezet, karakter és településkép védelem
A tervezési területek a műemléki környezet által nem érintettek. A védett településszerkezetet (helyi, területi védelem) illetve helyileg védett épületet, építményt a tömbök nem érintenek. A védelem tárgya a település egyéni arculata, mely e területekkel együtt képez egységet. A 3.sz. módosítás esetében a tömb környezetében, az állami közút keleti oldalán kialakított és működő gazdasági terület található, a módosítás hatása komplex, egységes településszerkezetet eredményez. A 4.sz. módosítás a meglevő településképet, karaktert nem befolyásolja, kialakult beépítésre szánt területként, a szükséges környezeti elemekkel, nem okoz számottevő változást.
Régészeti terület, természeti környezet
A tervezési terület régészeti érdekű területet nem érint. A tervezési területek természeti területet, ökológiai hálózatot nem érint.

A VÉGREHAJTÁST ELŐKÉSZÍTŐ RENDELKEZÉSEK

Szerkezeti terv és Településfejlesztési koncepció megvalósulását elősegítő intézkedések
1.) A tervezési területre készítendő Szabályozási terv előírásaiban érvényesíteni kell az épített örökség, a természeti környezet védelmét, infrastruktúra-hálózat, vízrendezés, környezetvédelem szempontjait.
2.) A Szabályozási terv építési övezeti előírásai amennyiben lehetséges – a 4.sz. módosítás esetében – tükrözzék a kialakult állapot elsődlegességét, biztosítva ezzel a településszerkezet, településkép karakterének megőrzését, javítását.
3.) A Szabályozási tervek készítésénél a tulajdoni viszonyokat, a már megszerzett építési jogokat és a kialakult épített környezet adottságait lehetőség szerint figyelembe kell venni.

A Településszerkezeti terv megvalósításával kapcsolatos egyéb feladatok
1.) A tervezett településfejlesztési elemek megvalósíthatósága.
2.) A településszerkezeti tervben foglaltak megvalósítását folyamatosan figyelemmel kell kísérni.

HATÁROZAT TERVEZET
Balkány Város Önkormányzata
Képviselő Testülete
…/2014.(…. ….) számú határozata
BALKÁNY VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK ÉS A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSÁNAK MÓDOSÍTÁSÁRÓL

A képviselő-testület

A Város igazgatási területére készített az „Épített környezet alakításáról és védelméről" szóló többször módosított 1997. évi LXXVIII., törvény 6. § (3) bekezdés a.) pontjában kapott felhatalmazás alapján a Településszerkezeti tervet és leírását az előterjesztésben foglaltak szerint megtárgyalta és az alábbi határozatot hozta:

- Etalon 2000 Kft. – Nyírségterv Kft. által 8/2014. Tsz.-on készített Településszerkezeti tervét (T-2.b-I., T-2.b-III., T-2.b-IV.) és a településszerkezeti tervek leírását elfogadja.

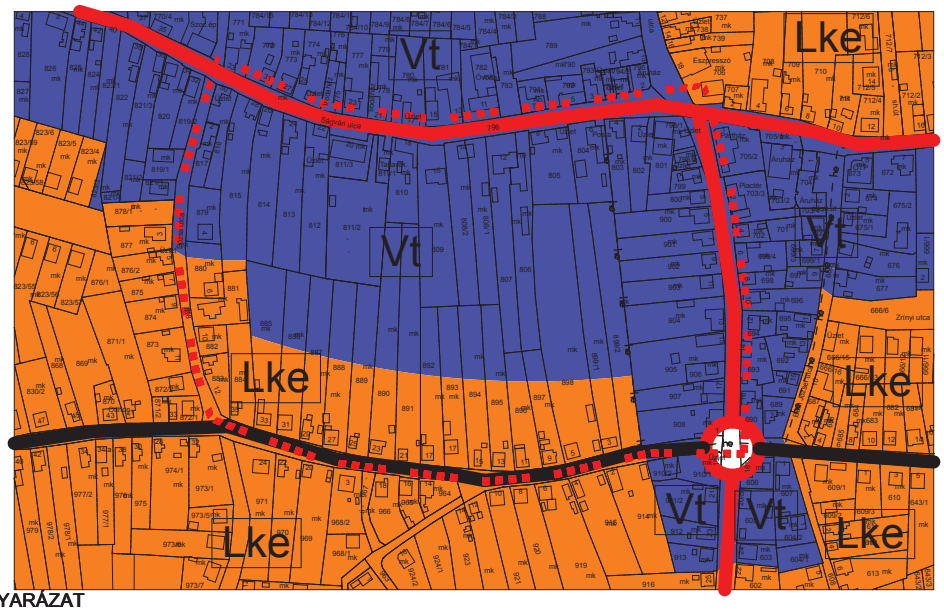
A településfejlesztési, településrendezési tevékenységek előkészítése során megállapított Településszerkezeti Tervben és az elválaszthatatlan részét képező Településszerkezeti Terv Leírásában foglaltakat együttesen kell alkalmazni.

Balkány, 2014.……hó ……..nap

Kapják:
- A Képviselő testület tagjai
- A polgármesteri hivatal körjegyzője és a belső szerkezeti egység vezetői

Melléklet: T-2.a-I., T-2.b-I., T-2.a-III., T-2.a-IV., T-2.b-III., T-2.b-IV.

1. SZ. MEGLÉVŐ ÁLLAPOT
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV
M=1:4000



JELMAGYARÁZAT

VONALAS SZABÁLYOZÁSI ELEMEK:

- - - he - - MEGLÉVŐ BELTERÜLETI HATÁR

TERVEZÉSI TERÜLET LEHATÁROLÁS

KÖZLEKEDÉS, KÖZMŰ:

MEGLÉVŐ/TERVEZETT FŐÚT (KÖU-3)

TERVEZETT SZINTBELI CSOMÓPONT

TERÜLETFELHASZNÁLÁS:

Vt TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES TERÜLET

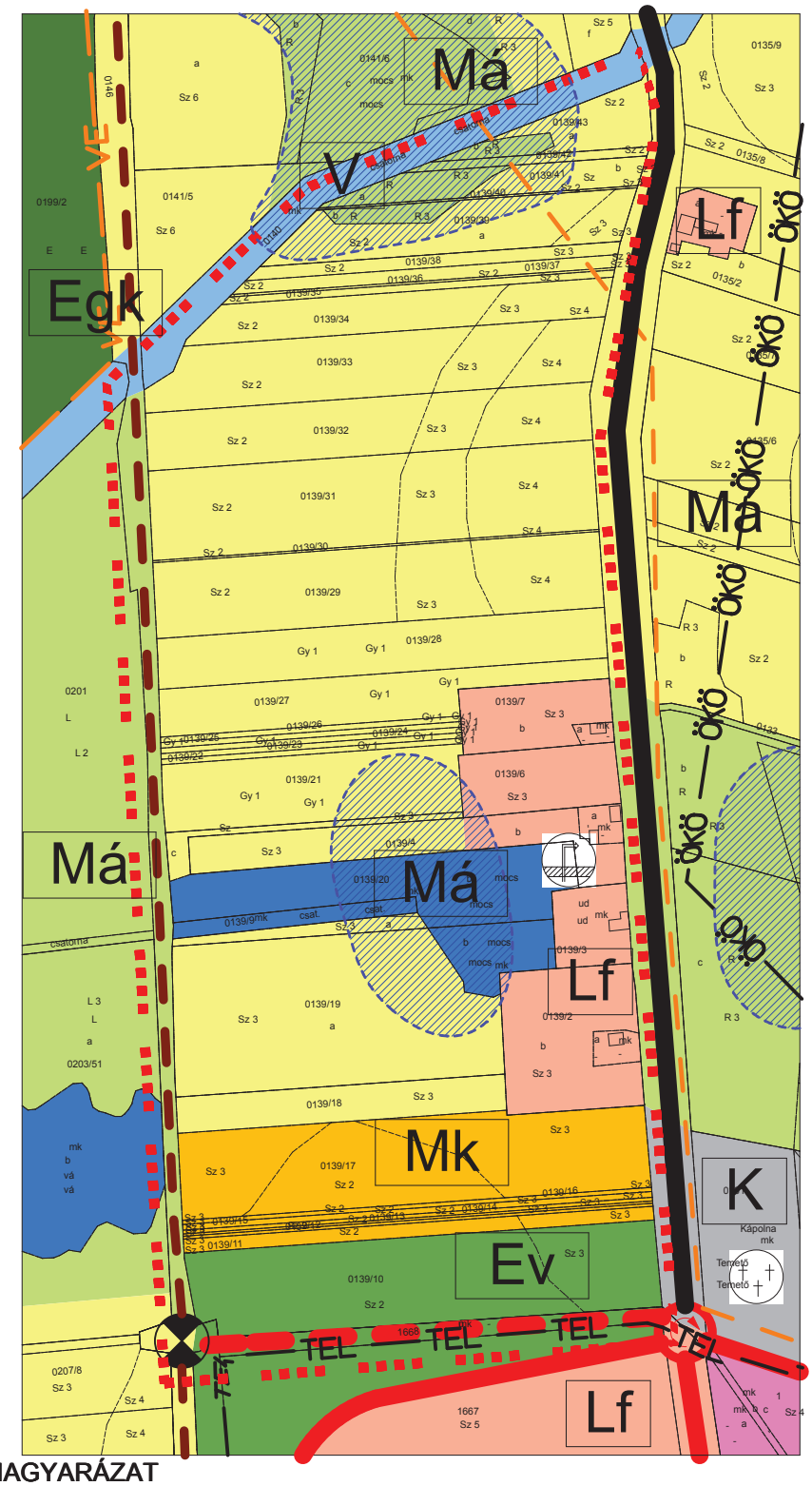
Lke KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET

A 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 38.§ véleményezési eljárás alapján javított dokumentáció!

Az alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült!

ETALON2000	NYÍRSÉGTERV	MEGBÍZÓ: BALKÁNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA	TERVEZÉS MEGNEVEZÉSE: Balkány Város Településrendezési Terv	
4400. Nyíregyháza, Szegfű u. 54. Tel./fax: 06-30-935-8542 E-mail: etalon2000@gmail.com Web: etalon2000kft.hu	4400. Nyíregyháza, Szegfű u. 73. II/1 Tel./fax: 42/421-303 E-mail: nyirsegterv@nyirsegterv.t-online.hu Web: www.nyirsegterv.hu	TÉMAFELELŐS: TRENKA ZOLTÁN	TERVEZŐ: DUDÁS EDE okl. településmérnök TT/É-15-0303	SZERKESZTŐ: LISKÁNY TAMÁS építőmérnök közr. tervező
		TÉMAFELELŐS: FAZEKASNÉ JÁNOCSIK ZSUZSANNA építőmérnök közr. tervező		
A rajz megnevezése: Meglévő állapot településszerkezeti terv		Dátum: 2014.12.hó	Törzsszám: 8/2014.	Rajzszám: T-2.a-I

3. SZ.
MEGLÉVŐ ÁLLAPOT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV
M=1:4000



AZ ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERV ÖVEZETEI:

- VE — VEGYES TERÜLETFELHASZNÁLÁSÚ TÉRSÉG HATÁRA
- TEL — TELEPÜLÉSI TÉRSÉG HATÁRA
- ÖKO — ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT HATÁRA
- KIVÁLÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ SZÁNTÓTERÜLETEK ÖVEZETE
- KIVÁLÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ ERDŐTERÜLETEK ÖVEZETEI
- KIEMELT ÉRZÉKENY FELSZÍN ALATTI VÍZMINŐSÉGVÉDELMI TERÜLET HATÁRA

EGYÉB:

- SZABÁLYOZÁSI VONAL
- BELVÍZZEL VESZÉLYZETETETT TERÜLET HATÁRA

TERÜLETFELHASZNÁLÁS:

- Lf — FALUSIAS LAKÓTERÜLET
- Gksz — KERESKEDELMI SZOLGÁLTATÓ TERÜLET
- K — TEMETŐTERÜLET
- Má — ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET - SZÁNTÓ
- Mk — KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET
- V — VÍZÁLLÁS
- Ev — ERDŐTERÜLET - VÉDELMI
- Egk — ERDŐTERÜLET - KORLÁTOZOTT GAZDASÁGI

SZIMBÓLUMOK:

- TEMETŐ
- KÖZMŰKÚT

JELMAGYARÁZAT

VONALAS SZABÁLYOZÁSI ELEMEK:

- MEGLÉVŐ BELTERÜLETI HATÁR

KÖZLEKEDÉS, KÖZMŰ:

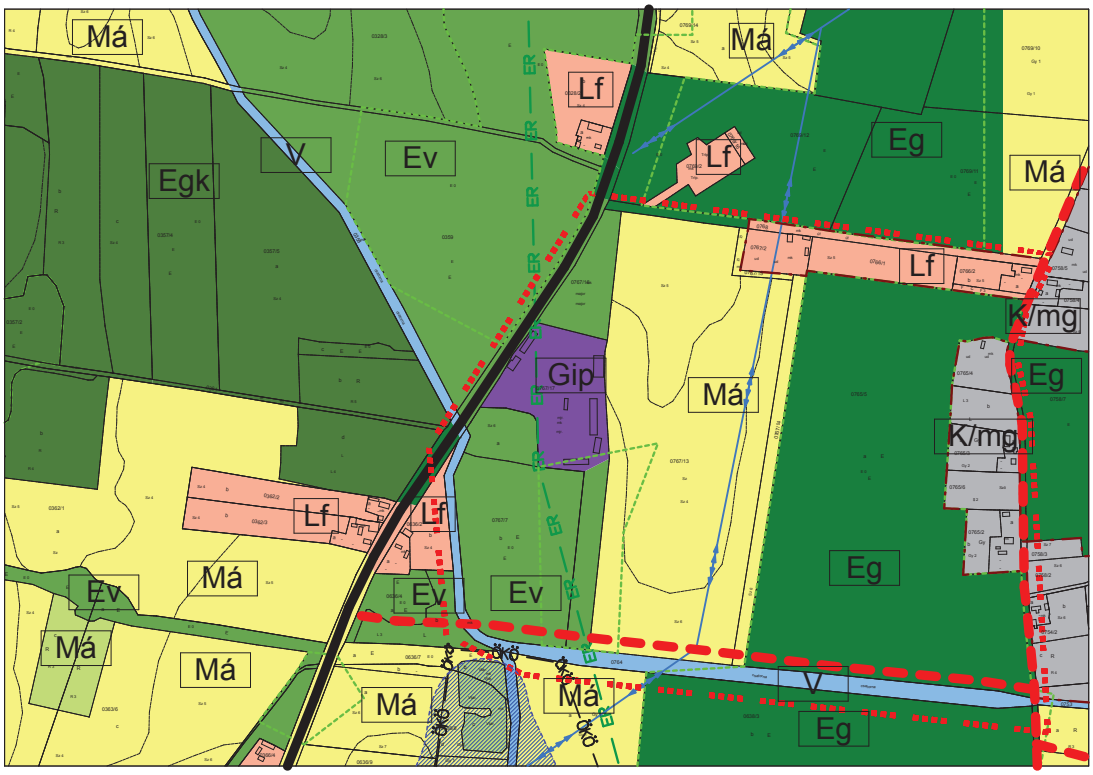
- MEGLÉVŐ/TERVEZETT FŐÚT (KÖU-3)
- TERVEZETT KIEMELT KÜLTERÜLETI KISZOLGÁLÓ ÚT
- TERVEZETT KÖRFORGALMÚ CSOMÓPONT
- VASÚTVONAL
- SZINTBENI VASÚTI CSOMÓPONT

TERVEZÉSI TERÜLET LEHATÁROLÁS

A 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 38.§ véleményezési eljárás alapján javított dokumentáció!
Az alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült!

ETALON2000 4400. Nyíregyháza, Szegfű u. 54. Tel./fax: 06-30-935-8542 E-mail: etalon2000@gmail.com Web: etalon2000kft.hu	NYÍRSÉGTERV 4400. Nyíregyháza, Szegfű u. 73. II/3. Tel./fax: 42/421-303 E-mail: nyirsegterv@nyirsegterv.t-online.hu Web: www.nyirsegterv.hu	MEGBÍZÓ: BALKÁNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA	TERVEZÉS MEGNEVEZÉSE: Balkány Város Településrendezési Terv
		TÉMAFELELŐS: TRENKA ZOLTÁN	TERVEZŐ: DUDÁS EDE okl. településmérnök TT/É-15-0303
		SZERKESZTŐ: LISKÁNY TAMÁS építőmérnök közr. tervező	TÉMAFELELŐS: FAZEKASNÉ JÁNOCSIK ZSUZSANNA építőmérnök közr. tervező
		A rajz megnevezése: Meglévő állapot településszerkezeti terv	Dátum: 2014.12.hó Törzsszám: 8/2014. Rajzszám: T-2.a-III

4. SZ.
MEGLÉVŐ ÁLLAPOT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV
M=1:4000



AZ ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERV ÖVEZETEI:

- ER — ERDŐGAZDÁLKODÁSI TÉRSÉG HATÁRA
- ÖKO — ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT HATÁRA
- KIVÁLÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ ERDŐTERÜLETEK ÖVEZETEI
- KIEMELT ÉRZÉKENY FELSZÍN ALATTI VÍZMINŐSÉGVÉDELMI TERÜLET HATÁRA

EGYÉB:

- BELVÍZZEL VESZÉLYZETETETT TERÜLET HATÁRA
- ELEKTROMOS VEZETÉK

TERÜLETFELHASZNÁLÁS:

- Lf — FALUSIAS LAKÓTERÜLET
- Gip — IPARI GAZDASÁGI TERÜLET
- K/mg — MEZŐGAZDASÁGI ÜZEMI TERÜLET
- Má — ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET - SZÁNTÓ
- V — VÍZÁLLÁS
- Ev — ERDŐTERÜLET - VÉDELMI
- Eg — ERDŐTERÜLET - GAZDASÁGI
- Egk — ERDŐTERÜLET - KORLÁTOZOTT GAZDASÁGI

JELMAGYARÁZAT

KÖZLEKEDÉS, KÖZMŰ:

- MEGLÉVŐ FŐÚT (KÖU-3)
- TERVEZETT KIEMELT KÜLTERÜLETI KISZOLGÁLÓ ÚT

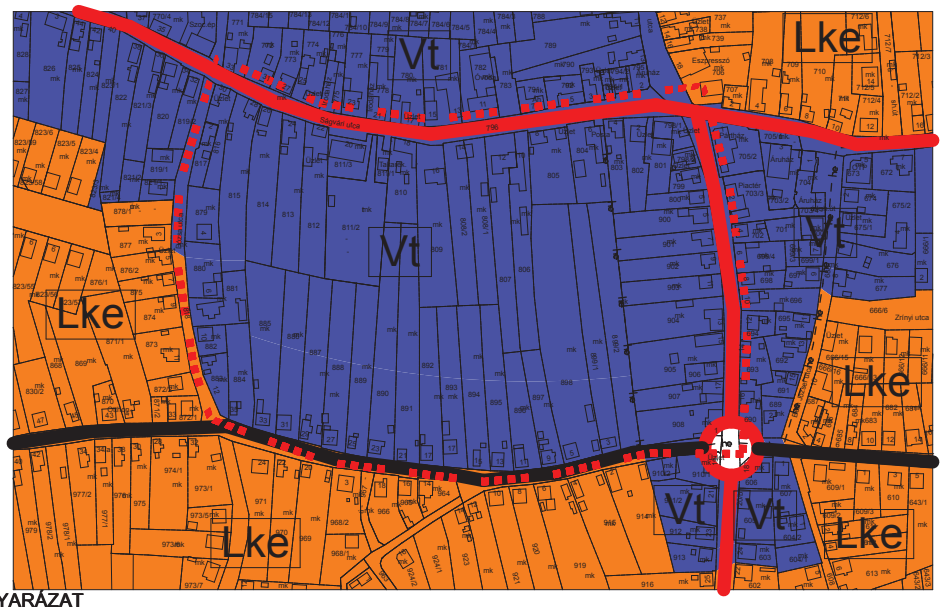
TERVEZÉSI TERÜLET LEHATÁROLÁS

Az alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült!

A 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 38.§ véleményezési eljárás alapján javított dokumentáció!

ETALON2000 Kft. 4400. Nyíregyháza, Szegfű u. 54. Tel./fax.: 06-30-935-8542 E-mail: etalon2000@gmail.com Web: etalon2000kft.hu	NYÍLSÉGTERV 4400. Nyíregyháza, Szegfű u. 73. 3/24. Tel./fax: 42/421-383 E-mail: nyilsegterv@nyilsegterv.hostlinux.hu Web: www.nyilsegterv.hu	MEGBÍZÓ: BALKÁNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA	TERVEZÉS MEGNEVEZÉSE: Balkány Város Településrendezési Terv
		TÉMAFELELŐS: TRENKA ZOLTÁN	TERVEZŐ: DUDÁS EDE okl. településmérnök TTÉ-15-0383
		A rajz megnevezése: Meglévő állapot településszerkezeti terv	SZERKESZTŐ: LISKÁNY TAMÁS építőmérnök kézr. tervező
		Dátum: 2014.12.hó	Térrszám: 8/2014.
		TÉMAFELELŐS: FAZEKÁSNÉ JÁNOCSIK ZSUZSANNA építőmérnök kézr. tervező	Rajzszám: T-2.a-IV

1. SZ. TERVEZETT ÁLLAPOT
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV
M=1:4000



JELMAGYARÁZAT

VONALAS SZABÁLYOZÁSI ELEMEK:

- - he - - MEGLÉVŐ BELTERÜLETI HATÁR

KÖZLEKEDÉS, KÖZMŰ:

MEGLÉVŐ/TERVEZETT FŐÚT (KÖU-3)

TERVEZETT SZINTBELI CSOMÓPONT

TERÜLETFELHASZNÁLÁS:

Vt TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES TERÜLET

Lke KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET

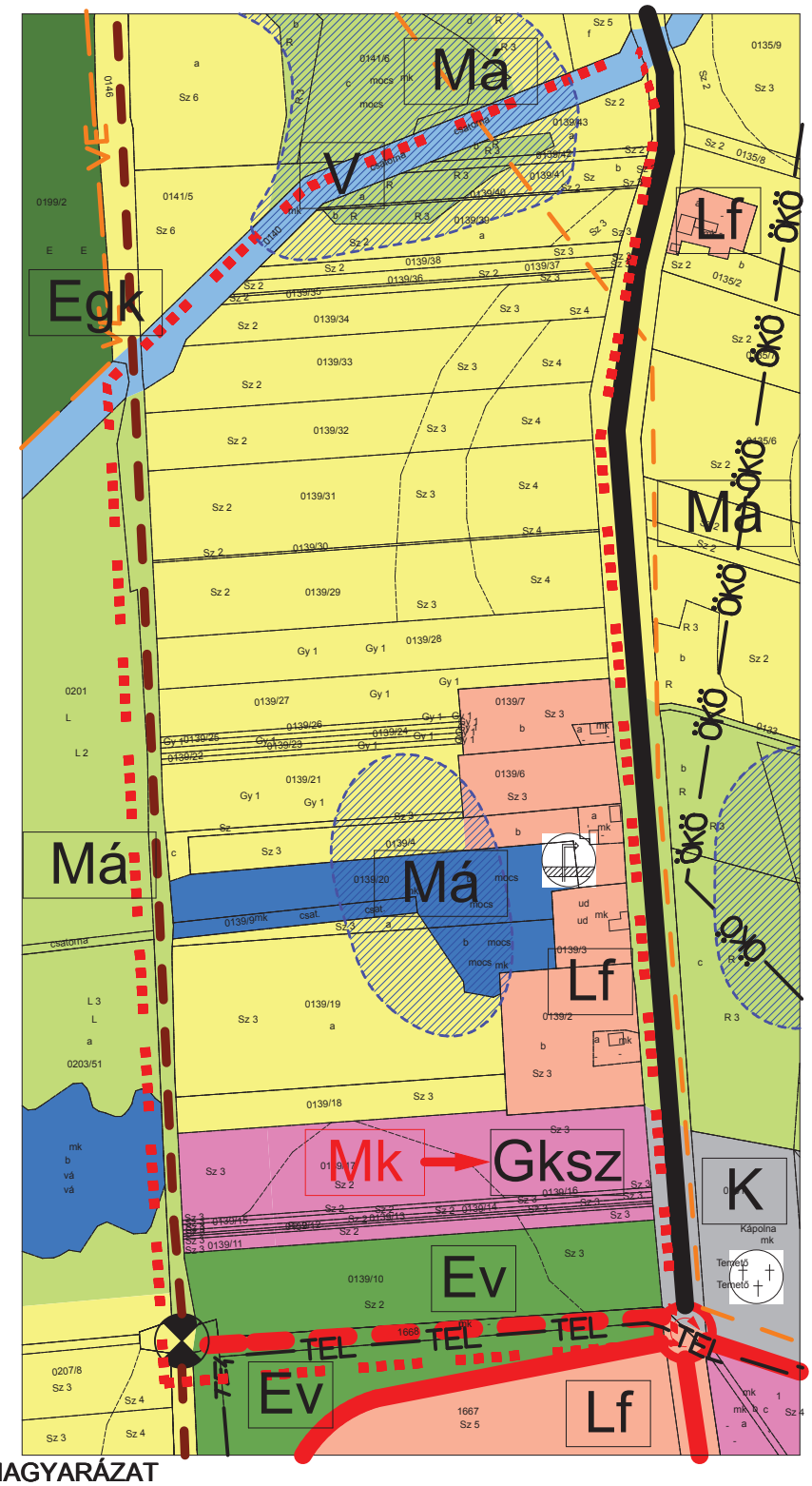
TERVEZÉSI TERÜLET LEHATÁROLÁS

Az alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült!

A 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 38.§ véleményezési eljárás alapján javított dokumentáció!

ETALON2000	NYÍRSÉGTERV	MEGBÍZÓ: BALKÁNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA		TERVEZÉS MEGNEVEZÉSE: Balkány Város Településrendezési Terv	
4400. Nyíregyháza, Szegfű u. 54. Tel./fax: 06-30-935-8542 E-mail: etalon2000@gmail.com Web: etalon2000kft.hu	4400. Nyíregyháza, Szegfű u. 73. II/1 Tel./fax: 42/421-303 E-mail: nyirsegterv@nyirsegterv.t-online.hu Web: www.nyirsegterv.hu	TÉMAFELELŐS: TRENKA ZOLTÁN	TERVEZŐ: DUDÁS EDE okl. településmérnök TT/É-15-0303	SZERKESZTŐ: LISKÁNY TAMÁS építőmérnök közr. tervező	TÉMAFELELŐS: FAZEKASNÉ JÁNOCSIK ZSUZSANNA építőmérnök közr. tervező
		A rajz megnevezése: Tervezett állapot településszerkezeti terv		Dátum: 2014.12.hó	Törzsszám: 8/2014.	Rajzszám: T-2.b-I

3. SZ.
TERVEZETT ÁLLAPOT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV
M=1:4000



AZ ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERV ÖVEZETEI:

- VE — VEGYES TERÜLETFELHASZNÁLÁSÚ TÉRSÉG HATÁRA
- TEL — TELEPÜLÉSI TÉRSÉG HATÁRA
- ÖKO — ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT HATÁRA
- KIVÁLÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ SZÁNTÓTERÜLETEK ÖVEZETE
- KIVÁLÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ ERDŐTERÜLETEK ÖVEZETEI
- KIEMELT ÉRZÉKENY FELSZÍN ALATTI VÍZMINŐSÉGVÉDELMI TERÜLET HATÁRA

EGYÉB:

- SZABÁLYOZÁSI VONAL
- BELVÍZZEL VESZÉLYZETETETT TERÜLET HATÁRA

TERÜLETFELHASZNÁLÁS:

- Lf — FALUSIAS LAKÓTERÜLET
- Gksz — KERESKEDELMI SZOLGÁLTATÓ TERÜLET
- K — TEMETŐTERÜLET
- Má — ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET - SZÁNTÓ
- V — VÍZÁLLÁS
- Ev — ERDŐTERÜLET - VÉDELMI
- Egk — ERDŐTERÜLET - KORLÁTOZOTT GAZDASÁGI

SZIMBÓLUMOK:

- TEMETŐ
- KÖZMŰKÚT

JELMAGYARÁZAT

VONALAS SZABÁLYOZÁSI ELEMEK:

- MEGLÉVŐ BELTERÜLETI HATÁR
- TERVEZÉSI TERÜLET LEHATÁROLÁS

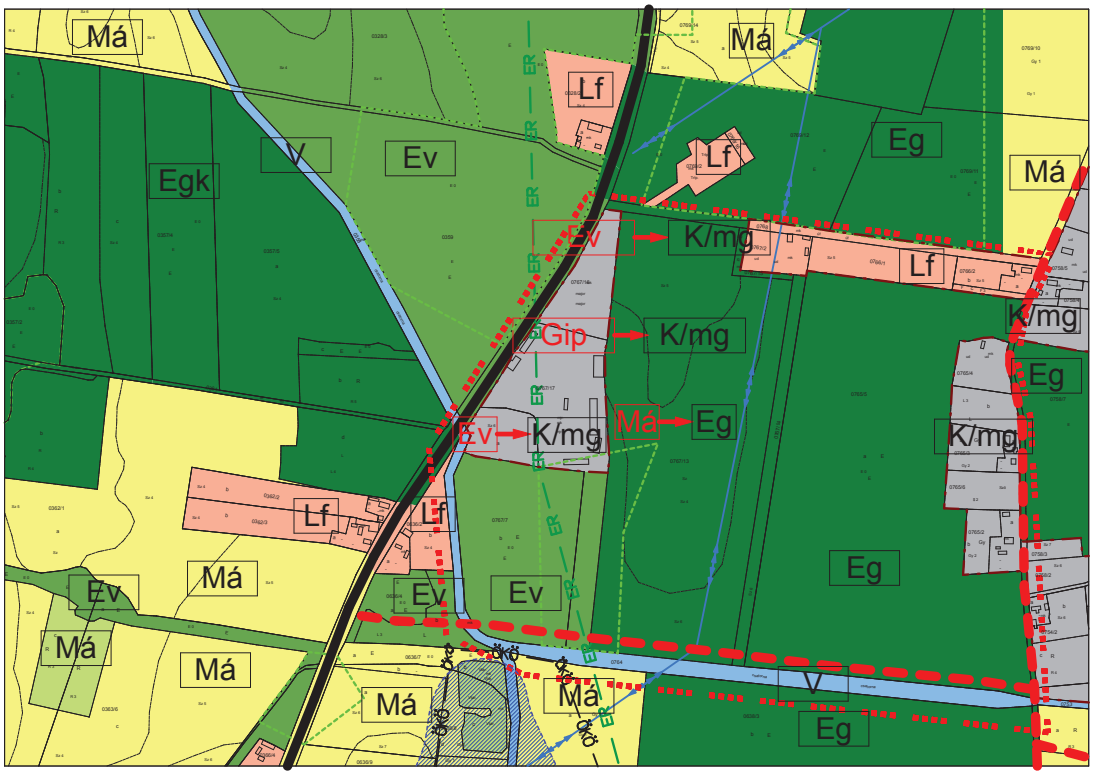
KÖZLEKEDÉS, KÖZMŰ:

- MEGLÉVŐ/TERVEZETT FŐÚT (KÖU-3)
- TERVEZETT KIEMELT KÜLTERÜLETI KISZOLGÁLÓ ÚT
- TERVEZETT KÖRFORGALMÚ CSOMÓPONT
- VASÚTVONAL
- SZINTBENI VASÚTI CSOMÓPONT

A 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 38.§ véleményezési eljárás alapján javított dokumentáció!
Az alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült!

ETALON2000 4400. Nyíregyháza, Szegfű u. 54. Tel./fax: 06-30-935-8542 E-mail: etalon2000@gmail.com Web: etalon2000kft.hu	NYÍRSÉGTERV 4400. Nyíregyháza, Szegfű u. 73. II/3. Tel./fax: 42/421-303 E-mail: nyirsegterv@nyirsegterv.t-online.hu Web: www.nyirsegterv.hu	MEGBÍZÓ: BALKÁNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA	TERVEZÉS MEGNEVEZÉSE: Balkány Város Településrendezési Terv
		TÉMAFELELŐS: TRENKA ZOLTÁN	TERVEZŐ: DUDÁS EDE okl. településmérnök TT/É-15-0303
		SZERKESZTŐ: LISKÁNY TAMÁS építőmérnök közr. tervező	TÉMAFELELŐS: FAZEKASNÉ JÁNOCSIK ZSUZSANNA építőmérnök közr. tervező
		A rajz megnevezése: Tervezett állapot településszerkezeti terv	Dátum: 2014.12.hó Törzsszám: 8/2014. Rajzszám: T-2.b-III

4. SZ.
TERVEZETT ÁLLAPOT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV
M=1:4000



AZ ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERV ÖVEZETEI:

- ER — ERDŐGAZDÁLKODÁSI TÉRSÉG HATÁRA
- ÖKÖ — ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT HATÁRA
- KIVÁLÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ ERDŐTERÜLETEK ÖVEZETEI
- KIEMELT ÉRZÉKENY FELSZÍN ALATTI VÍZMINŐSÉGVÉDELMI TERÜLET HATÁRA

EGYÉB:

- BELVÍZZEL VESZÉLYZETETETT TERÜLET HATÁRA
- ELEKTROMOS VEZETÉK

TERÜLETFELHASZNÁLÁS:

- Lf — FALUSIAS LAKÓTERÜLET
- K/mg — MEZŐGAZDASÁGI ÜZEMI TERÜLET
- Má — ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET - SZÁNTÓ
- V — VÍZÁLLÁS
- Ev — ERDŐTERÜLET - VÉDELMI
- Eg — ERDŐTERÜLET - GAZDASÁGI
- Egk — ERDŐTERÜLET - KORLÁTOZOTT GAZDASÁGI

SZIMBÓLUMOK:

- TEMETŐ
- KÖZMŰKÚT

JELMAGYARÁZAT

KÖZLEKEDÉS, KÖZMŰ:

- MEGLÉVŐ FŐÚT (KÖU-3)
- TERVEZETT KIEMELT KÜLTERÜLETI KISZOLGÁLÓ ÚT

- TERVEZÉSI TERÜLET LEHATÁROLÁS

Az alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült!

A 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 38.§ véleményezési eljárás alapján javított dokumentáció!

ETALON2000 4400. Nyíregyháza, Szegfű u. 54. Tel./fax.: 06-30-935-8542 E-mail: etalon2000@gmail.com Web: etalon2000kft.hu	NYÍLSÉGTERV 4400. Nyíregyháza, Szegfű u. 73. 3/24 Tel./fax: 42/421-383 E-mail: nyiregyteri@nyiregyteri.hoclinet.hu Web: www.nyiregyteri.hu	MEGBÍZÓ: BALKÁNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA	TERVEZÉS MEGNEVEZÉSE: Balkány Város Településrendezési Terv	
		TÉMAFELELŐS: TRENKA ZOLTÁN	TERVEZŐ: DUDÁS EDE okl. településmérnök TTÉ-15-0383	SZERKESZTŐ: LISKÁNY TAMÁS építőmérnök kötr. tervező / TÉMAFELELŐS: FAZEKASNÉ JÁNOCSIK ZSUZSANNA építőmérnök kötr. tervező
		A rajz megnevezése: Tervezett állapot településszerkezeti terv	Dátum: 2014.12.hó	Térrszám: 8/2014. / Rajzszám: T-2.b-IV

III. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT, SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA

A szabályozást érintő általános elvek

Balkány Város Önkormányzata 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) és „a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről" szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet előírásainak figyelembevételével. A megfogalmazott módosítási feladatok a terv alkalmazása során felmerült, jellemzően tulajdonosi igények vizsgálatára, ill. az egyes területek övezeti előírásainak pontosítására vonatkoznak. Lényegében egyedi vagy lokális hatású változtatás, melyek közül 2 pont esetében terület-felhasználást érintő szerkezeti beavatkozást is igényelnek. A módosítás a város településrendezési eszközei közül a Helyi Építési Szabályzatot, a belterület és a külterület Szabályozási tervét érinti. A módosított szabályozási terv hatálya Balkány Város közigazgatási területének (T-1 jelű alaptérképeken körülhatárolt) területére terjed ki, az alábbiak szerint:

1.sz. módosítás: **Rajzszám: (T-3.a-I., T-3.b-1-I.)**

A tervezett módosítás helye a település belterülete, Ságvári u. – Dózsa Gy. u. – Adonyi u. – Ady E. utcák által határolt tömb. Az Önkormányzat a település fejlesztését, a városias légkör kialakítását célzó beruházásokat határozott el. A javasolt változtatás során, a zártsorú beépítést megszüntetjük, és egységes új településközpont vegyes övezet alá soroljuk a tömb érintett, északi részét. A tervezett módosítás másik része, a tervezett II. rendű közlekedési célú közterület, tervből történő kivétele, melynek során a terület-felhasználás nem fog változni. A javasolt módosítással, az övezeti határ jelét a meglevő telekhatárokhoz igazítjuk, és a tömb északi része új Vt 1.7 övezeti jelet kap:

Módosítás előtt:	**(Rajzszám: T-3.a-I.)**	
Jelenlegi övezeti kód	Vt 1.3	Vt 1.6
Beépítési mód	zártsorú	szabadonálló
Minimális építési telek nagysága (m2)	500	1000
Maximális beépítési % (HÉSZ alapján)	50	50
Építmény magasság (HÉSZ alapján)	7,5	7,5
Minimális zöldfelület (HÉSZ alapján) (%)	20	20
Módosítást követően:	**(Rajzszám: T-3.b-I.)**	
Módosított övezeti kód	Vt 1.7	
Beépítési mód (tervezett)	Oldalhatáron álló (SZÁ)	
Minimális építési telek nagysága (m2)	1000	
Maximális beépítési % (HÉSZ alapján)	50	
Építmény magasság (HÉSZ alapján)	7,5	
Minimális zöldfelület (HÉSZ alapján)	20	

A szabályozási terven Vt jellel jelölt területek sajátos használatuk szerint településközponti vegyes területek.
A településközponti vegyes területen belül elhelyezhető épületek és funkciók:

- *lakóépület,*
- *igazgatási épület,*
- *kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,*
- *egyéb közösségi szórakoztató épület, a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges,*
- *egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,*
- *parkolóház, üzemanyagtöltő csak parkolóházakban létesíthető.*

A településközponti vegyes területen belül kivételesen sem helyezhetőek el a nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmények, és a termelő kertészeti építmények.[1]

A beépítés feltételeit illetően a beépítés maximális értéke összességében nem változik, a minimálisan kialakítható telekterület mértéke nő. A lényegi változás a zártsorú beépítés kivezetése az érintett tömbből.

[1] Hatályos HÉSZ

2.sz. módosítás: **Rajzszám: (T-3.a-II.., T-3.b-II.)**

A tervezett módosítás helye szintén a település belterülete, Ady E. u. – Dózsa Gy. u. – Dózsa köz – Sallai u. által határolt tömb. A tervezési terület Balkány belső területeihez tartozik, önkormányzati utak által határolt területen fekszik. A tömbbelső beépítetlen, kissé mélyebb fekvésű telekrész, melynél a belső részek feltárására, a helyi lakosság és az önkormányzat részéről nem jelentkezett igény. A tervezett módosítás II. rendű közlekedési célú közterület tervből történő kivételét jelenti, mely a tömbbelsőben az északra néző telkek, telekvégeit érinti.

Az engedélyeztetési eljárások lefolytatásához, jogi végrehajtáshoz elengedhetetlen az utak szabályozási tervből történő kiemelése, mellyel a jogbizonytalanságot szünteti meg az önkormányzat. A tömböket érintő egyéb közterületek szabályozásának jogi akadálya nem lesz, tisztázódnak a tulajdonosi és területi kihatások, a területet érintő engedélyeztetések végrehajthatóvá válnak. Ismertté válik a szabályozási tervben való leszüntetéssel a környezettel való összefüggései, az előkészítés intézkedési feladatai.

A kertvárosias lakóterület beépítésével kapcsolatosan a lakosság kérelmezte az előbbieken túlmenően, hogy a gazdálkodáshoz szükséges építmények beépítése az alacsony építménymagasság miatt korlátokba ütközik. Megfogalmazott korrekciós feladat még, a város településrendezési eszközei közül a Helyi Építési Szabályzat kertvárosias lakóterületi előírás módosítása, mely az építménymagassággal kapcsolatos előírások kiegészítésére terjed ki. A lakóépületekkel kapcsolatos építménymagasság előírásai nem változnak, viszont egyéb, a kertvárosias lakóterületen elhelyezhető építménytípusok esetében nagyobb építménymagasság érték is megengedett lesz. Ezen épülettípusok esetében az értékek növelését az önkormányzat indokoltnak találta, ezért a Helyi Építési Szabályzat módosítása mellett döntött.

3.sz. módosítás: **Rajzszám: (T-3.a-3., T-3.b-3.)**

A tervezett módosítás helye Balkány Város külterület 0139/10-17 hrsz-ú ingatlanok területe, 4102 - Nyírtura-Nyíradony összekötő út 30km + 500m szelvényénél, az úttól nyugati irányba, és a belterületi határtól északra elterülő ingatlanok, a belterületi határtól közvetlenül északra. A módosítással érintett terület terület-felhasználása általános – kertes – mezőgazdasági terület. Kérelmező-tulajdonos az önkormányzathoz fordult a terület-felhasználás módosítása érdekében. A Településrendezési tervmódosítás célja az érintett ingatlanokon megvalósítani tervezett környezetet nem zavaró hatású gazdasági tevékenységek számára a fejlesztéseket jobban elősegítő építési övezet kialakítása, a környezeti elvárások érvényesítése, gépjárművel történő biztonságos megközelítés feltételeinek egyidejű megteremtésével. (szabályozásával) Az övezeti átsorolásból adódó fejlesztési lehetőségek együtt járnak a környezettel szembeni felelősségből adódó esetleg bevezetendő korlátozásokkal, kiegészítő szabályokkal. A kieső biológiai aktivitásértéket települési szinten biztosítjuk, telken belüli háromszintű növényzettel, a vasút és a beépítésre szánt terület között pufferzóna létesíthető. Attól függetlenül, hogy a kereskedelmi- szolgáltató gazdasági övezetben csak környezetet nem zavaró hatású gazdasági tevékenység céljára enged meg építményeket elhelyezni a szabályozás, a belterület védelme érdekében, a tervezési területtől délre, a 0137/10 hrsz-ú ingatlanon a hatályos terv védőerdőt rendel kialakítani.

Módosítás előtt:	**(Rajzszám: T-3.a-III.)**
Jelenlegi övezeti kód	Má
Beépítési mód	
Minimális építési telek nagysága (m2)	
Maximális beépítési % (HÉSZ alapján)	
Építmény magasság (HÉSZ alapján)	
Minimális zöldfelület (HÉSZ alapján) (%)	
Módosítást követően:	**(Rajzszám: T-3.b-III.)**
Módosított övezeti kód	Gksz 1.1
Beépítési mód (tervezett)	szabadonálló
Minimális építési telek nagysága (m2)	1200
Maximális beépítési % (HÉSZ alapján)	40
Építmény magasság (HÉSZ alapján)	7,5
Minimális zöldfelület (HÉSZ alapján)	20

a) Az övezetben az alábbi építmények helyezhetők el:
1. mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
2. a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,
3. igazgatási, egyéb irodaépület,
4. parkolóház, üzemanyagtöltő,
b) Az övezetben kivételesen sem helyezhetők el egyházi, oktatási, egészségügyi és szociális, valamint egyéb közösségi szórakoztató épületek. A közvetlenül a létesítményt szolgáló üzemegészségügyi, szociális, oktatási és sport funkciók megjelenhetnek.[2]

Az övezeti besorolást érintő tervezett szabályozások
A terület jellemzően nem zavaró hatású gazdasági kereskedelmi szolgáltató típusú épülettípusokkal beépített. A javasolt Gksz 1.1 övezeti kód alapján a tömbben szabadonálló beépítés mellett, 1200 m2-es minimálisan kialakítható telekterületen 40%-os beépítettséggel, max. 7,5 m-es építménymagasságú elsődlegesen kereskedelmi típusú épületek helyezhetőek el. A minimálisan kialakítandó zöldfelület mértéke, hasonló a többi gazdasági zóna telkéhez, 20% lesz. Csak olyan rendeltetés megengedett, mely a terület jellegéhez illeszkedik, valamint a környezetvédelmi előírásokban szabályozott környezetvédelmi határértékeket betartja.

4.sz. módosítás: **Rajzszám: (T-3.a-IV., T-3.b-IV..)**

A tervezett módosítás helye Balkány Város külterület 0767/16-17 hrsz-ú major megnevezésű ingatlanok tömbje, a 49132 - Nádaspuszta bekötő út szelvény: 4km + 610m szelvényénél a szelvényezés szerinti bal oldalon (úttól kelete). A módosítással érintett terület terület-felhasználása védőerdő-terület (Ev), a tömb középső részén pedig gazdasági ipari terület (Gip). Az ingatlanokon jelenleg is a mezőgazdasághoz kötődő gazdasági tevékenység. A településszerkezeti és a szabályozási terv felülvizsgálata során megállapítást nyert, hogy hiányzik az összhang a tervek között, ezért ennek megteremtése érdekében egységes övezeti előírások tervbe illesztését irányozzuk elő.

A Településrendezési tervmódosítás célja az érintett ingatlanokon megvalósítani tervezett környezetet nem zavaró hatású mezőgazdasági üzemi tevékenységek számára a fejlesztéseket jobban elősegítő építési övezet kialakítása, a környezeti elvárások érvényesítése. Az övezeti átsorolásból adódó fejlesztési lehetőségek együtt járnak a környezettel szembeni felelősségből adódó esetleg bevezetendő korlátozásokkal, kiegészítő szabályokkal, új védőerdő terület kijelölésével. Az övezetben alapvetően környezetet nem zavaró hatású mezőgazdasági tevékenység céljára enged meg építményeket elhelyezni a szabályozás, a közeli lakóterületek, tanyák védelme érdekében, a tervezési területtől keletre, a kérelmező saját tulajdonát képező ingatlanon 0767/13 hrsz-ú ingatlanon, a hatályos terv gazdasági erdőt rendel kialakítani.

Módosítás előtt:	**(Rajzszám: T-3.a-IV.)**
Jelenlegi övezeti kód	Má
Beépítési mód	
Minimális építési telek nagysága (m2)	
Maximális beépítési % (HÉSZ alapján)	
Építmény magasság (HÉSZ alapján)	
Minimális zöldfelület (HÉSZ alapján) (%)	
Módosítást követően:	**(Rajzszám: T-3.b-IV.)**
Módosított övezeti kód	K 3.2
Beépítési mód (tervezett)	szabadonálló
Minimális építési telek nagysága (m2)	1000
Maximális beépítési % (HÉSZ alapján)	40
Építmény magasság (HÉSZ alapján)	9,5
Minimális zöldfelület (HÉSZ alapján)	30

[2] Hatályos HÉSZ

a) Az övezetben mezőgazdasági üzemi funkciók, és kialakult esetben állattartó telephelyek is elhelyezhetőek, az egyéb szakhatósági előírások megtartása mellett. Azokban a vegyes használatú mezőgazdasági majorokban, ahol jelenleg az állattartás és az egyéb gazdasági tevékenység együtt van jelen az állattartás a kialakult helyzetnek megfelelően fenntartható
b) Az övezetben, a külterületen lévő lakóterületi fejlesztésre és megtartásra nem javasolt tanyás területek kerültek besorolásra.
Ezen területeken elsősorban a kistermelői állattartás gazdasági funkció telepíthető. A kistermelői állattartás mellett 1 szolgálati lakás engedélyezhető. Az övezetet részleges közművesítéssel kell ellátni.[3]

Az övezeti besorolást érintő tervezett szabályozások
A terület jellemzően mezőgazdasági üzemi típusú épülettípusokkal beépített. A javasolt K 3.2 övezeti kód alapján a tömbben szabadonálló beépítés mellett, 1000 m2-es minimálisan kialakítható telekterületen 40%-os beépítettséggel, max. 9,5 m-es építménymagasságú elsődlegesen mezőgazdasági üzemi – major típusú épületek helyezhetőek el. A minimálisan kialakítandó zöldfelület mértéke a település különleges területei közül a legnagyobb, 30% lesz. Csak olyan rendeltetés megengedett, mely a terület jellegéhez illeszkedik, valamint a környezetvédelmi előírásokban szabályozott környezetvédelmi határértékeket betartja.

[3] Hatályos HÉSZ

A HÉSZ és szabályozási tervek módosítása során igénybe vett eszközök

Jogalkotás
Az előterjesztés alapján a települési önkormányzat helyi jogszabályt alkot. Ezzel az építés helyi rendjét, a már meglévő és tervezett beépítésre szánt terület övezeti előírásai tekintetében módosítja a közösségi érdekeknek megfelelően, melyet a helyi építési szabályzatban érvényesíteni kell. A területre készített előírásokat a települési HÉSZ-be egységes szerkezetbe be kell illeszteni. A rendelet mellékletét képező szabályozási tervet a Város érvényes Szabályozási tervébe szintén be kell illeszteni.
Egyéb intézkedés
Egyes területeken célszerűnek látszik a mindenkori költségvetés helyzetétől függően az Önkormányzat szerepét erősíteni a tulajdonviszonyok terén, és a pályázatokkal, vagy egyéb forrásból a területek infrastruktúrájának fejlesztését biztosítani. A kijelölt közcélú területekkel a tv.-i előírás szerint a kisajátításokat el kell végezni, a tervből kivett területek esetében módosítást követően ezeket értelemszerűen nem kell elvégezni. A közérdekből történő kötelezettségvállalások szabályait meg kell alkotni.
A település Hosszútávú Településfejlesztési Koncepciójához való viszony
A Koncepcióhoz való viszony a fentiekben tárgyalásra került, a Koncepció tartalmát illetően nem érinti a tervezett módosítás.

Előzmények, egyéb kapcsolatok

A javasolt módosításokkal az Önkormányzat a beépítési lehetőségek javítását, a területek övezeti előírásainak komplexitását kívánja hangsúlyozni a lakóterületek, gazdasági területek és a különleges területek vonatkozásában. Mindezen szempontok figyelembevételével a Képviselőtestület a módosítás mellett döntött.

Törvényi kapcsolódások

A tervezetben lévő szabályozás magasabb-rendű tervekkel való kapcsolata
A magasabb rendű tervekkel való összhang biztosított.

Előzetes véleményezési kötelezettség
Az Étv. és a csatlakozó egyéb rendeletekben kötelezően előírt egyeztetéseket lefolytattuk.

A tervezet állami, vagy helyi önkormányzati támogatást tartalmaz
Nincs állami és önkormányzati támogatás.

Képviselő-testületi tárgyalásra vonatkozó információk
A Képviselő-testület a törvényi előírások szerint tárgyalja.

Társadalmi egyeztetés
A törvényi előírások szerinti kötelező társadalmi egyeztetés megtörténik.

Az előterjesztés kommunikációja

Javaslatok	**igen/nem**
Javasolt-e az előterjesztés kommunikációja	igen
Testületi ülést követő sajtótájékoztató	igen
Önkormányzat által szervezett sajtótájékoztató	igen(többször)
További szakmai programok szervezése	igen,
További lakossági tájékoztatás	igény esetén
Az önkormányzati kommunikáció tartalma A gazdasági terület további fejlesztése, újabb vállalkozások megtelepítése kívánatos.	
Az előterjesztő részéről nyilatkozik	A polgármester, vagy az általa kijelölt személy(ek)
Van-e kommunikációs kényszer	van/célszerű

Rendelet-tervezet

BALKÁNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
…/2014. (… …) önkormányzati rendelete
Balkány Város szabályozási tervéről és helyi építési szabályzatáról szóló
3/2009.(II.6.) önkormányzati rendelet módosításáról

Balkány Város Önkormányzata Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés c.) pontja alapján, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9.§-ban biztosított véleményezési jogkörében eljáró államigazgatási szervek és egyéb érdekeltek, az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 3. számú mellékletében meghatározott, a környezet védelméért felelős szervek, - valamint az építésügyi és építésfelügyeleti hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről szóló 343/2006. (XII. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró elsőfokú építésügyi hatóság, valamint véleményezési joggal megkeresett szervek:

Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Építésügyi Hivatal Állami Főépítész, Felső-Tisza-vidéki Környezetvédelmi Természetvédelmi Felügyelőség, Felső-Tisza-vidéki Vízügyi Hatóság, Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Szakigazgatási Szerv, Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Közlekedési Felügyelőség, Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Kulturális Örökségvédelmi Iroda, Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatósága, Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Földhivatal, Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Erdészeti Igazgatósága, Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Növény- és Talajvédelmi Igazgatóság, Miskolci Bányakapitányság, Honvédelmi Minisztérium Honvéd Vezérkar, Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság Debreceni Igazgatóság, Nemzeti Közlekedési Hatóság Légiközlekedési Igazgatósága, Tiszántúli Vízügyi Igazgatóság, Nemzeti Környezeti Intézet Felső-Tisza-vidéki Kirendeltsége, Országos Vízügyi Főigazgatóság, Nemzeti Közlekedési Hatóság Útügyi, Vasúti és Hajózási Hivatala, Forster Gyula Nemzeti Örökséggazdálkodási és Szolgáltatási Központ, Sz.-Sz.-B. Megyei Rendőr-főkapitányság véleményének kikérésével,

továbbá a Sz.-Sz.-B. Megyei Önkormányzat, Nagykálló Város Önkormányzata, Biri Község Önkormányzata, Szakoly Község Önkormányzata, Kállósemjén Község Önkormányzata, Nyíradony Város Önkormányzata, Hajdúsámson Város Önkormányzata, Geszteréd Község Önkormányzata,

továbbá a település Partnerségi Szabályzata alapján a Balkányi Római Katolikus Egyházközség, Balkányi Görög Katolikus Egyházközség, Balkányi Református Egyházközség, Városvédő-és Szépítő Természetvédelmi Baráti Egyesület, Balkányi Településgazdálkodási, Gazd. és Keresk. Kft., Balkányi Polgárőr Egyesület véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1.§ Balkány Város szabályozási tervéről és helyi építési szabályzatáról szóló 3/2009.(II.6.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Ör.) 1. § helyébe az alábbi rendelkezés lép:

A rendelet hatálya

(1) E rendelet hatálya Balkány város igazgatási területére terjed ki.

(2) Az érvényességi területen belül építési tevékenységet folytatni, arra hatósági engedélyt adni, telket kialakítani, kötelezést előírni csak a Környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. Évi LIII. tv., az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló, többször módosított 1997. Évi LXXVIII. tv., a továbbiakban Étv., valamint az e törvény alapján meghatározott, az Országos településrendezési és építési követelményekről szóló, többször módosított 253/1997. (XII. 20.) Korm. sz. rendelet, a továbbiakban OTÉK előírásai, valamint a T – 2 jelű Külterületi Szabályozási Terv, a T – 3 jelű Belterületi Szabályozási Terv, valamint a T-3.b-I., T-3.b-II, T-3.b-III., T-3.b-IV. tervszámú szabályozási tervlapok, és a jelen Helyi Építési Szabályzat előírásainak együttes figyelembevételével lehet [4]

[4] **HÉSZ módosítás önkormányzati döntés alapján.**

2.§ Balkány Város szabályozási tervéről és helyi építési szabályzatáról szóló 3/2009.(II.6.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Ör.) 11. § helyébe az alábbi rendelkezés lép:

A településközponti vegyes területek

(1) A szabályozási terven Vt jellel jelölt területek sajátos használatuk szerint településközponti vegyes területek.

(2) A településközponti vegyes területen belül elhelyezhető épületek és funkciók:

- *lakóépület,*
- *igazgatási épület,*
- *kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,*
- *egyéb közösségi szórakoztató épület, a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges,*
- *egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,*
- *parkolóház, üzemanyagtöltő csak parkolóházakban létesíthető.*

(3) A településközponti vegyes területen belül kivételesen sem helyezhetőek el a nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmények, és a termelő kertészeti építmények.

(4) A településközponti vegyes területen belül kivételesen sem helyezhetőek el az OTÉK 16. § (3) bekezdésben fölsorolt létesítmények, mint a nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény, és termelő kertészeti építmény.

(5) A műemléki környezetben és helyi értékvédelmi területen az övezeti szabályozásban megadott építménymagassági érték egyben a legnagyobb homlokzatmagassági érték is, melyet nem lehet túllépni

(6) A Vt / 1 *funkcionális övezeten belül mind egyedi telkes, mind tömbtelkes településközponti vegyes területek kialakíthatóak. Az övezet elsősorban lakó- és intézményi funkciók elhelyezésére szolgál.*

A településközpont vegyes (Vt-1..) területek építési övezeteiben a lakóterületre vonatkozó környezetterhelési határértékeket meghaladó tevékenység illetve azt szolgáló építmény elhelyezése nem engedélyezhető.

A Vt / 1.6 *Sajátos intézményi övezet, mely buszpályaudvar és városi piac létesítésére használható fel, egységes beépítési terv alapján.*

(7) A funkcionális övezeten belül csak egyedi telkes településközponti

Vt / 2 *vegyes területek alakíthatóak ki. Az övezet elsősorban önálló intézmények, valamint lakó- és intézményi funkciók elhelyezésére szolgál.*

(8) A Vt / 2. *funkcionális övezeteken az intézményi funkciók esetében, ha a telek átlagos szélessége legalább 12 méter, az OTÉK szerint szükséges parkolószám legalább 50%-át telken belül kell biztosítani. A hiányzó parkolószám közterületeken biztosítandó, külön parkolási rendeletben megadott feltételekkel. A parkolási szerződés megkötése a használatbavétel feltétele.*

(9) A településközponti vegyes területek építési övezeteinek telekre vonatkozó összefoglaló szabályozása:

Sajátos használat szerint	Alkalmazható Építési övezet jele			beépítési mód	Telekre vonatkoztatott alakítható legkisebb szélesség (m)	mélység m	telekterület m²	zöld-felület %	megengedett építmény magasság (m)	legnagyobb beépí-tettség %
Település-központi vegyes terület	Vt 1.1	O	40	O	15	40	600	20	6,0	40
		6,0	600							
Vt 1.	Vt 1.2	O	50	O	16 20	25 20	400	30	4,5	50
		4,5	400							
funkcionális	Vt 1.3	O	50	Z	20	25	500	20	7,5	50
		7,5	500							
	Vt 1.4	Z	50	Z	20	20	400	20	6,5	50
		6,0	400							
	Vt 1.5	Z	50	Z	20	30	600	20	9,0	50
		9,0	600							
	Vt 1.6	SZ	50	SZ	25	40	1000	20	7,5	50
		7,5	1000							
	Vt 1.7	O (SZ)	50	O (SZ)	15	50	1000	20	7,5	50[5]
		7,5	1000							
Vt 2.	Vt 2.1	SZ	40	SZ	40	50	2000	40	9,5	30
		9,5	2000							
funkcionális övezet	Vt 2.2	SZ	30	SZ	80	100	8000	30	7,5	10
		7,5	8000							
	Vt 2.3	SZ	30	SZ	100	100	10000	30	9,5	30
		9,5	10000							
	Vt 2.4	SZ	50	Z	15	40	600	20	6,0	50
		6,0	700							
	Vt 2.5	SZ	30	SZ	40	50	2000	30	7,5	30
		7,5	1000							

[5]Ha a telek szélessége az építési hely vonalában 20 m-nél szélesebb, szabadonálló épület is építhető

3.§ Balkány Város szabályozási tervéről és helyi építési szabályzatáról szóló 3/2009.(II.6.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Ör.) 9. § helyébe az alábbi rendelkezés lép:

Kertvárosi lakóterületek

(1) A szabályozási terven Lke jellel jelölt területek sajátos használatuk szerint kertvárosias lakóterületek.

(2) A kertvárosias lakóterületen belül az OTÉK 31. § (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével kivételesen elhelyezhető funkciók az OTÉK 13. §. (3) bekezdés szerint, kivéve 4. pontot, üzemanyagtöltő nem helyezhető el.

(3) A kertvárosias lakóterületen belül elhelyezhető épületek és funkciók:

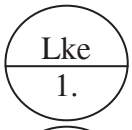
- *legfeljebb négylakásos lakóépület,*
- *a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,*
- *egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,*
- *a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület.*

(4) A kertvárosias lakóterületen kivételesen elhelyezhető:

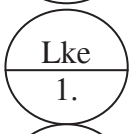
- *legfeljebb hatlakásos lakóépület,*
- *a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény,*
- *sportépítmény,*
- *a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény,*

ha az építmény az adott területre vonatkozó övezeti előírásoknak, továbbá a rendeltetése szerinti külön hatósági előírásoknak megfelel, valamint a más rendeltetési használatból eredő sajátos hatások nem korlátozzák a szomszédos telkeknek az övezeti előírásoknak megfelelő beépítését, használatát.

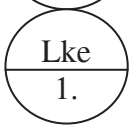
(5) A kertvárosias lakóterületeken belül az alábbi kiegészítő szabályok is betartandók:

a) Az 

funkcionális övezet előírásai

1. Az 

jelű funkcionális övezeten belül legfeljebb kétlakásos lakóépület építhető, egy telken legfeljebb két lakóépület helyezhető el. Az övezeten belül csak egyedi telek alakítható ki.

2. Az 

jelű övezetek lakóterületei funkcionális zónákra tagozódnak

<u>Lakó és gazdasági udvar zónája</u>

- *Az utcai telekhatártól számított 15 méteren belül melléképület nem helyezhető el.*
- *Az utcai telekhatártól számított 20 méteren belül a melléképület csak főépületekkel egybe építve létesíthető.*
- *Az állattartó melléképület esetében az állattartó épületre vonatkozó védőtávolságok betartandók.*

<u>Gazdasági és kert zóna</u>

- *Az utcai telekhatártól számított 20 métertől számítandó zóna.*
- *A melléképületek a kötelező oldalkerti és hátsókerti méretek betartása mellett szabadon elhelyezhetők. Oldalhatárra melléképület csak a főépülettel megegyező telekhatárra épülhet.*
- *Az utcai telekhatártól számított 40 méteren túl a telekrész nem beépíthető.*
- *Lakófunkció a zónában önállóan nem helyezhető el, csak a lakó és a gazdasági udvar zónájához kapcsolódva, onnan átnyúlva.*

Melléképületek elhelyezése a HÉSZ 8. § (8) bekezdés szerint lehetséges. Az övezetben a lakófunkciót kiegészítő melléképületeket csak olyan rendeltetés céljára szabad
létesíteni, mely a kertvárosias lakóterület jellegéhez illeszkedik, valamint a környezetvédelmi előírásokban szabályozott környezetvédelmi határértéket betartja.