



Balkány Város Településrendezési Tervének módosításához

Teljes eljárás –
Előzetes
tájékoztatási
dokumentáció



„Napelem park –
2022.”



Tervező:

URBAN Linea Tervező és
Szolgáltató Kft.
(C-15-1140)

2022.

Külzetlap

Településrendező tervező:



.....
Labbancz András
okl. településmérnök
terület-, és településfejlesztési
szakértő
TT-15 – 0378

Ügyvezető igazgató:



.....
Labbancz András

Balkány Város
Településrendezési Tervének
- módosításához -

Teljes eljárás – Előzetes tájékoztatási dokumentáció

„Napelem park - 2022”

Tartalomjegyzék

Külzetlap

Tartalomjegyzék

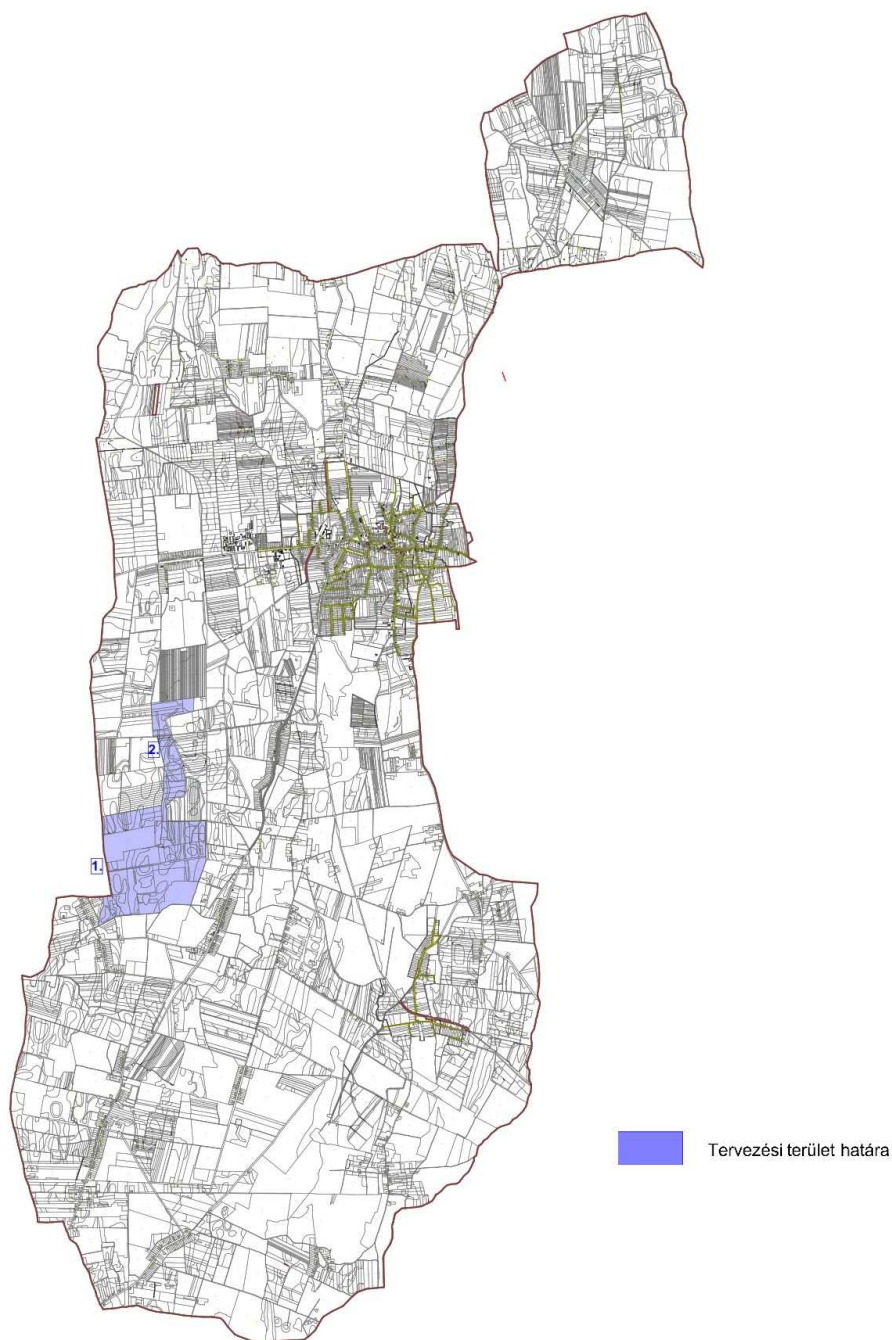
1.	Előzmények	4
1.1.	A területre jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályba	4
1.2.	Átnézeti térkép	4
1.3.	Helyszín, környezet és a fejlesztés bemutatása	5
2.	Beavatkozási pontok ismertetése	15
3.	Képviselő-testületi döntés	16

1. Előzmények

1.1. A területre jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályban

- 122/2019 (VIII.13.) számú határozat, Balkány Város Településszerkezeti tervének és szerkezeti terv leírásának elfogadásáról
- 10/2019 (VIII.13.) számú rendelet, Balkány Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozás Tervének elfogadásáról

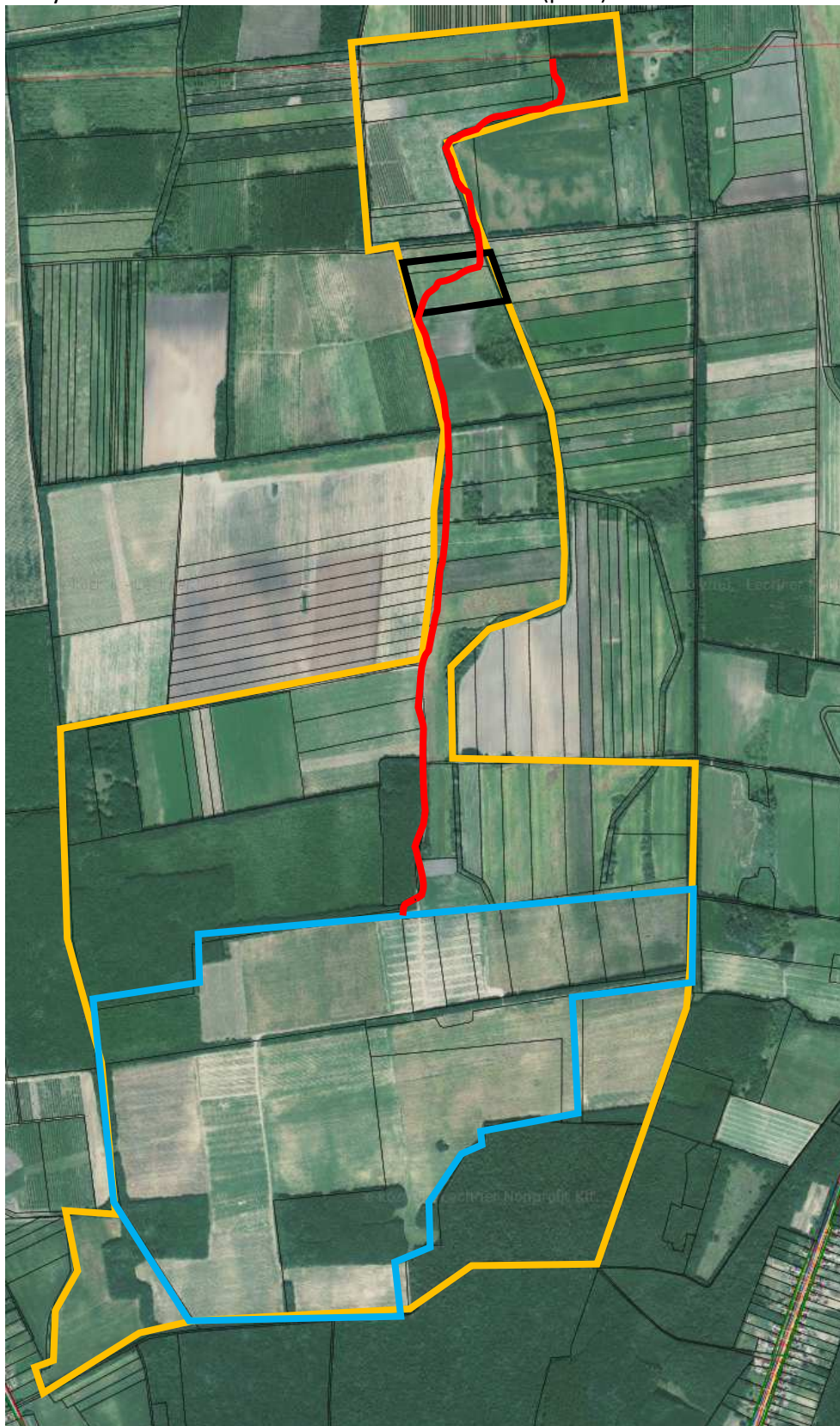
1.2. Átnézetes térkép



(Forrás: saját szerkesztés)

1.3. Helyszíni, környezet és a fejlesztés bemutatása

A beavatkozási terület (sárga) külterületen, a belterülettől délnyugatra, a Geszteréddel közös közigazgatási határ közelében, a 0349/6, 0349/8-9, 0351/1, 0351/5 és 0352/11-17 hrsz-ú (napelempark - kék) és a 0340/5-9 hrsz-ú (kapcsolóállomás - fekete) telkeket is magába foglalóan helyezkedik el. Továbbá a termelői vezetékeket is (piros).



A módosítás során a 0349/6, 0349/8-9, 0351/1, 0351/5 és 0352/11-17 hrsz-ú telkeken 49,9MW teljesítményű (cca. 88,5ha területű) naperőmű blokkja kerül elhelyezésre. A blokk, egy cca. 1600 méter hosszú összekötő termelői vezetéken (132kV-os földkábel) kapcsolódik Balkány közigazgatási területén áthaladó 132kV-os távvezeték közelében létesítendő közcélú kapcsolóállomáshoz. A kapcsolóállomás 132kV-os, cca. 700 méter hosszú vezetéken kapcsolódik a 132kV-os távvezeték felhasítási pontjához.

A tervezett kapcsolóállomás a 0340/5-6 hrsz-ú ingatlanokon kerül elhelyezésre.

A napelemparkot befogadó övezet kialakításának helyi építési szabályzat szerinti előírási javaslata:

A megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület” övezetén (jelölése: K-e) belül:

- a) a megújuló energiatermelés – kivéve szélenergia – építményei, műtárgyai és az ezeket kiszolgáló, valamint a fenntartást biztosító építmények (portaépület, szociális épület, raktár, ...stb.) helyezhetők el;*
- b) épület legfeljebb 2%-os beépítettséggel, szabadon álló beépítési móddal, az 5,0 m-es építménymagasságot meg nem haladóan, részleges közművesítettség esetén létesíthető.*

A kapcsolóállomást befogadó építési övezet kialakításának helyi építési szabályzat szerinti előírási javaslata:

A különleges beépítésre szánt „Közmű infrastruktúra terület” építési övezetén (jelölése: Kinf) belül:

- a) a területigényes közmű létesítmények – transzformátor állomás, szennyvízátelő és tisztító, ...stb. - építményei, műtárgyai és az ezeket kiszolgáló, valamint a fenntartást biztosító építmények (portaépület, szociális épület, raktár, ...stb.) helyezhetők el;*
- b) épület legfeljebb 20%-os beépítettséggel, szabadon álló beépítési móddal, a 6,0 m-es építménymagasságot meg nem haladóan, részleges közművesítettség esetén létesíthető;*
- c) pinceszint az építési helyen belül létesíthető;*
- d) kialakítása magasabb rendű ágazati előírások szerint;*
- e) a technológiához tartozó toronyszerű műtárgyak megengedett legnagyobb építménymagassága legfeljebb 30,0 méter lehet;*
- f) az építési övezet határától számított 50,0 méteres sávon belül lakóépületet elhelyezni nem lehet;”*

A beépítésre nem szánt különleges terület szabályozási elveinek kialakításakor szükséges az esetlegesen felmerülő - minimális kiterjedésű – biztonsági, és egyéb kiszolgáló épületek kialakításának biztosíthatósága, függetlenül attól, hogy az alkalmazott technológia igényli-e azt, vagy sem.

A tervezett módosítás során, a terület jelenlegi részben általános mezőgazdasági terület övezete (Má), részben gazdasági erdő terület övezete (Eg) módosításra kerül, beépítésre nem szánt különleges megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló övezetre, valamint Különleges beépítésre szánt közmű infrastruktúra terület építési övezetére.

A módosítás során új beépítésre szánt terület alakul ki, termőföld igénybevétele történik. Az érintett helyrajzi számokon tényleges üzemtervezett erdő szórványosan helyezkedik el.

Balkány Város Településrendezési Terv Módosításához
TELJES ELJÁRÁS – ELŐZETES TÁJÉKOZTATÁSI DOKUMENTÁCIÓ

Az erőmű blokkjának elhelyezkedése (kék kontúr) és az erdőterület

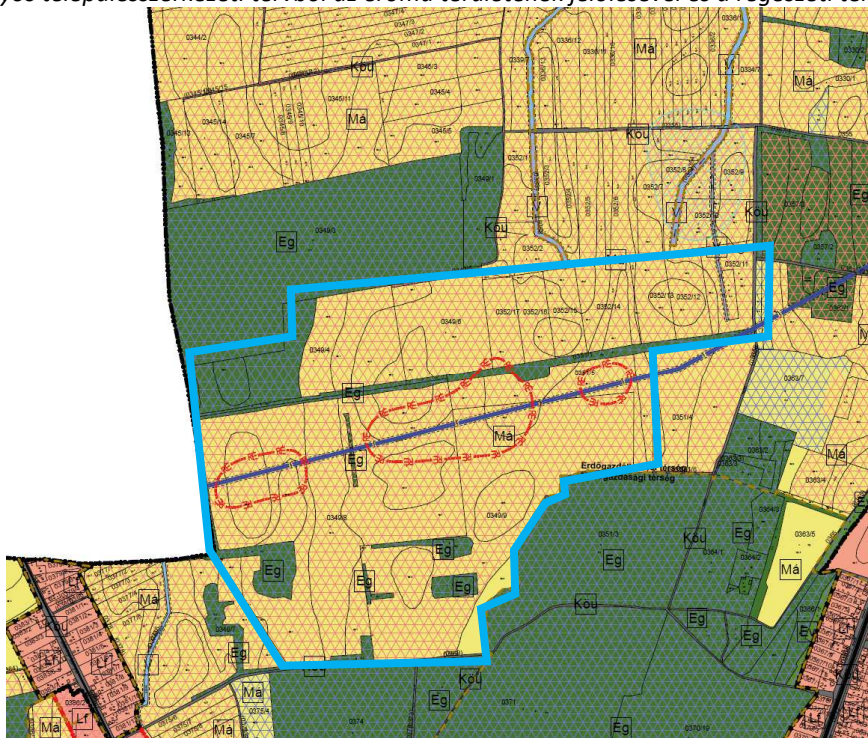


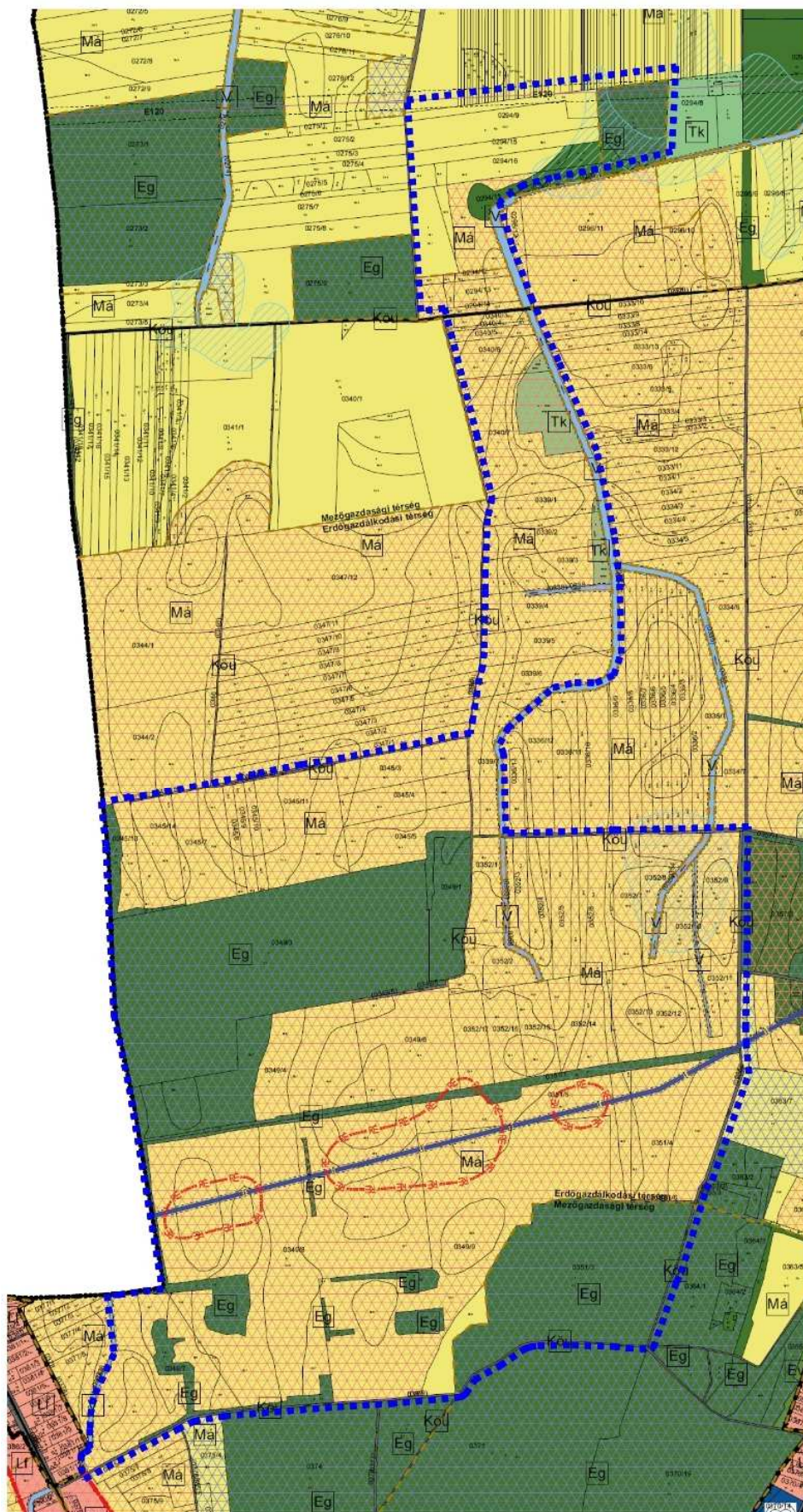
(Forrás: NÉBIH Erdőtérkép)

A napelemparknak helyet adó területen ismert, már nyilvántartásban lévő régészeti területek helyezkednek el.

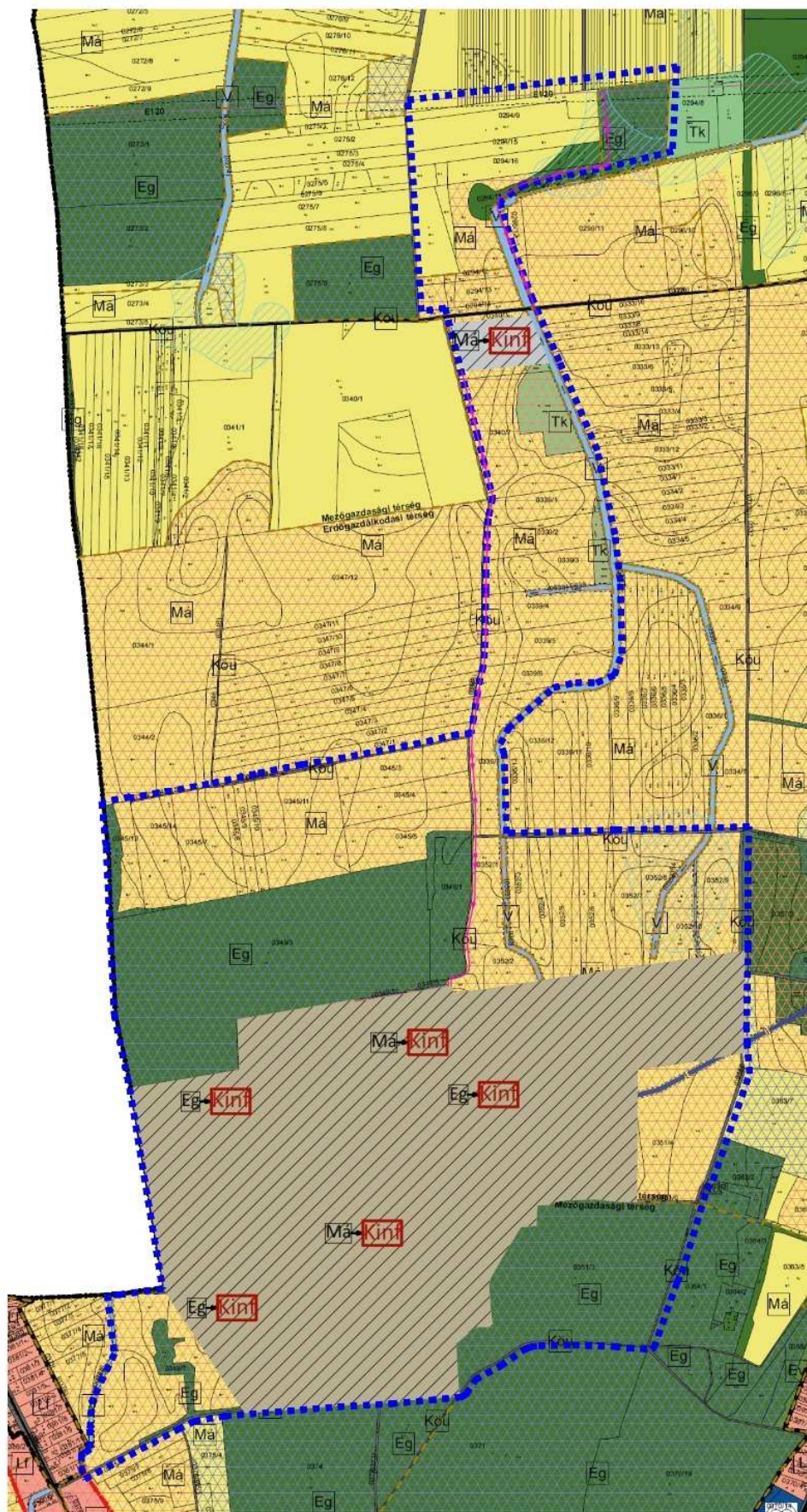
Azonosító	lelőhely név	hrsz
57114	Lajtner-tag	0349/6, 0349/9, 0351/1, 0351/5, 0352/17, 0349/8
57115	Lajtner-tagtól keletre	0129/1, 0349/9, 0351/5
57113	Lajtner-tagtól nyugatra	0349/8

Kivágat a hatályos településszerkezeti tervből az erőmű területének jelölésével és a régészeti területekkel





Joghatályos terv részlete!



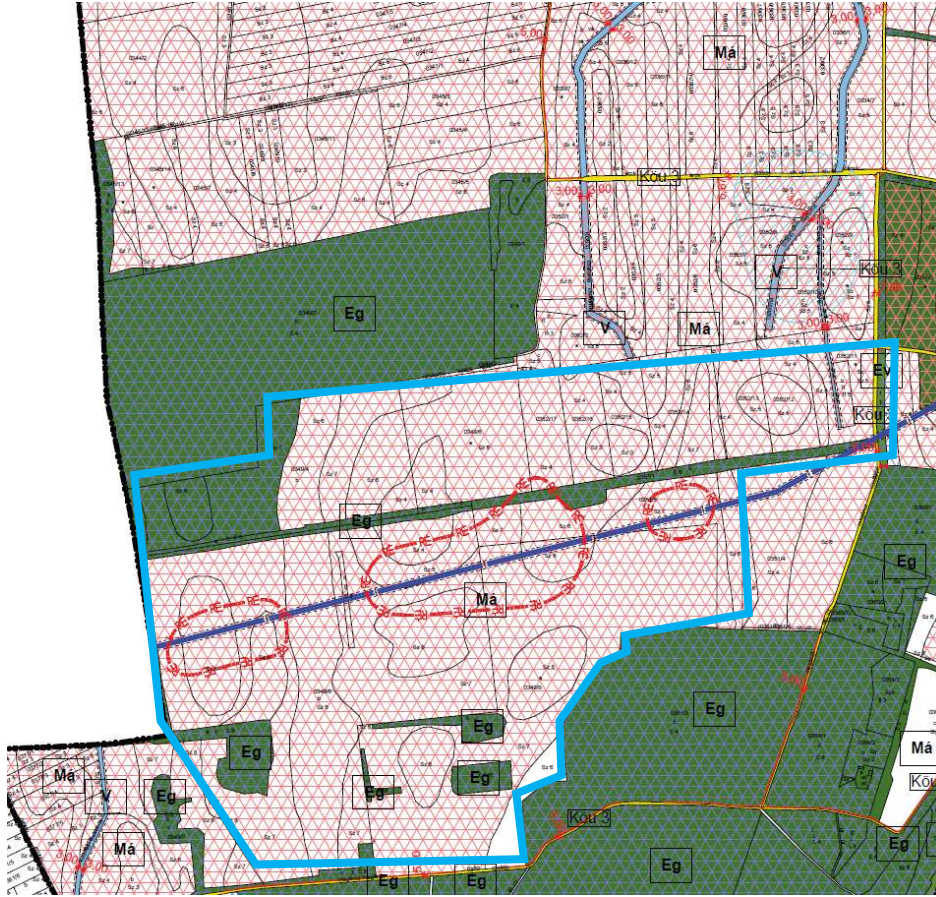
Módosított terv részlete!

Az erőmű teljes telepítési rajza



(Forrás: Natural Power Energetikai Zrt..)

Kivágat a hatályos külterületi szabályozási tervből az erőmű területének jelölésével és a régészeti területekkel



(Forrás: Balkány Város Önkormányzat)

HÉSZ vonatkozó bekezdései az érintett övezetekre:

34.§ Gazdasági erdőterületek:

- (1) A gazdasági rendeltetésű erdőterület (Eg) övezetében az erdőgazdálkodással, vadgazdálkodással összefüggő építmény létesíthető. Az övezet területén épületek a következő feltételekkel létesíthetők:
 - a) a beépíthető telek területe a 10ha-t meghaladja,
 - b) a beépítettség mértéke a telekterület legfeljebb 0,3%-a,
 - c) az épületek épületmagassága legfeljebb 4,50m,
 - d) az épület a telekhatártól való távolsága legalább 20m.
- (2) A gazdasági erdőterületen – amennyiben nincs lehetőség a szennyvízcsatorna hálózatra történő csatlakozásra – új épület csak akkor létesíthető, ha a keletkező szennyvíz tisztítása és elhelyezése a vízügyi hatóság által engedélyezett egyedi szennyvízkezelő berendezéssel vagy időszakos tárolása egyedi zárt szennyvíztárolóban történik.
- (3) Kerítést létesíteni csak természetvédelmi, vadgazdálkodási illetve erdőgazdasági célból szabad.
- (4) A meglévő erdőterületek művelési ága nem változtatható meg, az erdőterület nem csökkenthető.
- (5) A kiváló termőhelyi adottságú erdőterületek egyben gazdasági erdőterületek, melynek beépítési, kezelési feltételei a gazdasági erdőterületével megegyeznek.
- (6) Erdők kezelése a természetvédelmi célokkal összhangban lévő erdőterv szerint történjen, amelynek célja természetes, természetközeli erdőtürsulások kialakítása, illetve fenntartása.

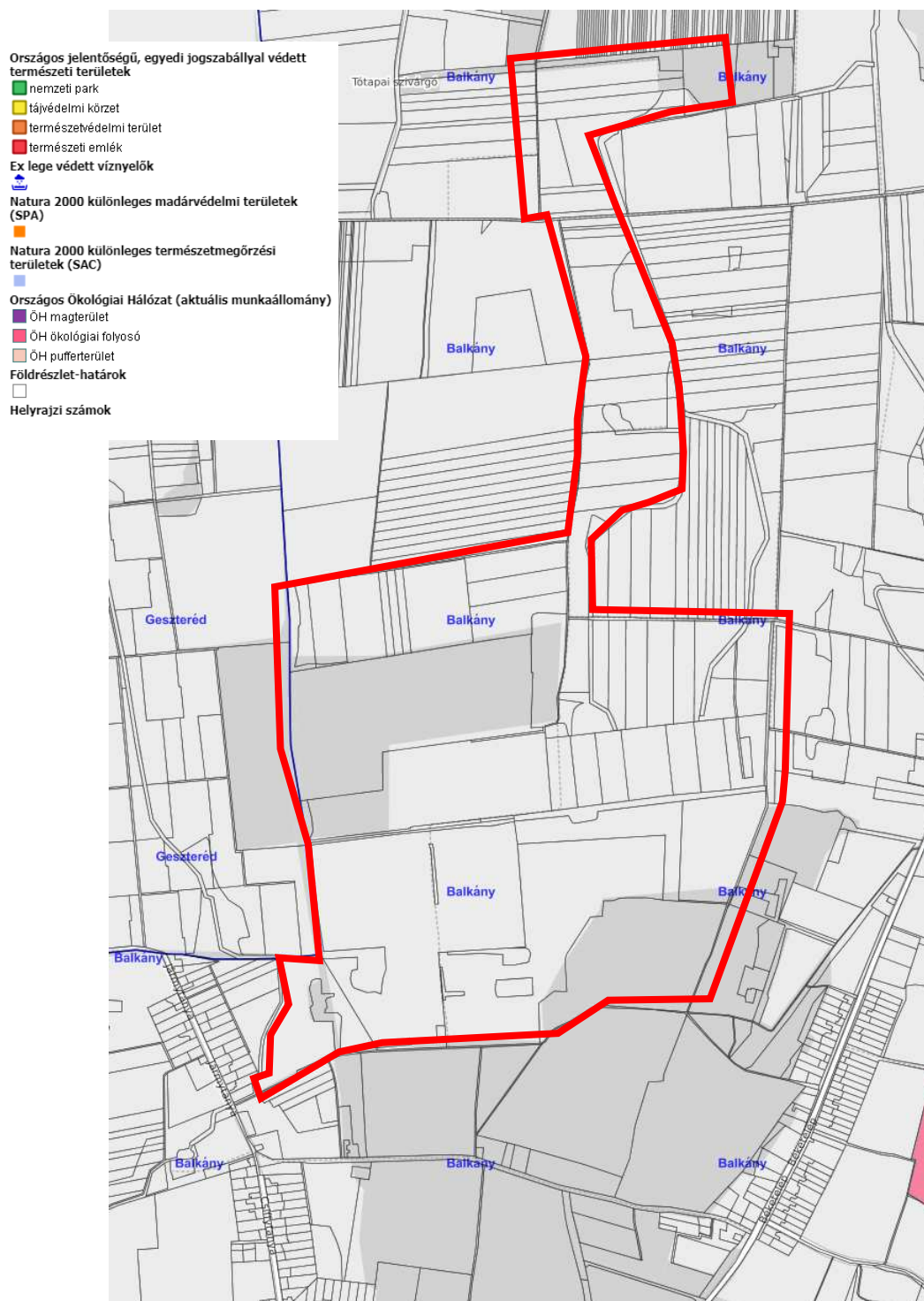
(7) Az övezet területén a termőhelyi adottságainak megfelelő honos erdőállományainak megőrzése érdekében, csak a tájidegen erdőállományok honos erdőállományokra történő fokozatos lecserélése a megengedett.

37.§ Általános mezőgazdasági terület:

- (1) Az általános mezőgazdasági terület az „Má” jelű övezetet foglalja magába.
- (2) Általános mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattartás, állattenyésztés, az ezekkel kapcsolatos termék feldolgozás és tárolás építményei, saját termelés, termék elárusítását biztosító épület, továbbá az lakóépület létesíthető.
- (3) Általános mezőgazdasági területen a telekosztással kialakítható telek területe min. 5000 m² területű legyen.
- (4) A szántóföldi művelési ágban lévő, legalább 1 ha-nál nagyobb területen, annak rendeltetésszerű használatát szolgáló és a lakófunkciót is kielégítő épület építhető. A beépített alapterület a telek 1,5 %-t és az 1.500 m²-t nem haladhatja meg. Az épület magassága a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló, lakófunkciót is kielégítő épület esetén legfeljebb 4,5 m, gazdasági épületeknél legfeljebb 7,5 m lehet.
- (5) Gyeperővelési ágú, 5,0 ha-nál nagyobb telken, hagyományos, almos állattartó és lakófunkciót kielégítő épület építhető. A beépített alapterület a telek 1,5 %-át és az 1.500 m²-t nem haladhatja meg. Az épület magassága a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló, lakófunkciót is kielégítő épület esetén legfeljebb 4,5 m, gazdasági épületnél legfeljebb 6,0 m lehet.
- (6) Gyümölcsös és egyéb művelési ágban lévő területen 3 ha alatti területen épület nem létesíthető. A 3 ha és azt meghaladó telekméret esetén a termelést, feldolgozást szolgáló, lakófunkciót is kielégítő épület építhető. Legfeljebb a telek 1%-a építhető be, az egyes épületek alapterülete az 1.000 m²-t nem haladhatja meg.
- (7) Épületet létesíteni csak a legalább 80%-ban művelt telken lehet, ahol a beépítés feltételeként az a művelési ág fogadható el, amely a telek művelt területének 60%-ban meghatározó. Vegyes művelésű telken, ahol az egyik művelési ág sem éri el a 60%-ot a legszigorúbb beépítési szabályokkal rendelkező művelési ágra vonatkozó előírásokat kell érvényesíteni.
- (8) Állattartó telepet, a család szükségletét meghaladó állattartást szolgáló épületet – a lovasturizmus céljait szolgáló épület kivételével – felszíni vizektől min. 200 méter távolságra kell elhelyezni.
- (9) Birtokközpont legalább 1 ha összterületű telken alakítható ki, amennyiben a birtokközponthoz legalább 20 ha összterületű, szintén a Város területén lévő birtok tartozik.
- (10) A birtokközpont beépítésére szánt területébe beszámított (beépítésre nem került) telkekre telekalakítási és építési tilalmat kell az építésügyi hatóság megkeresésére az ingatlan nyilvántartásba feljegyezni.
- (11) Épületek a telek határától minimum 10 m-re létesíthetők.

Természeti értékek

A tervezett beruházással érintett ingatlanok a 142/2007 (XII.27.) KvVM rendelet (a Szatmár-Beregi Tájvédelmi Körzet védettségének fenntartásáról), a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény és a 14/2010. (V.11.) KvVM rendelet (az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészletekről) alapján nem tartoznak az országos jelentőségű védett természeti, NATURA2000 és az Országos Ökológiai Hálózat területei közé.



(Forrás: OKIR Természetvédelmi Információs Rendszer)



Pannonwatt Zrt.

Győr
Kandó Kálmán u. 11-13.
9027

OPUS TITÁSZ Zrt.

4024 Debrecen, Kossuth u. 41.
www.opustitasz.hu
2022. április 14.

Ügyintéző neve: Nagy Tibor
Ügyintéző e-mail címe: tiber.nagy7@opus-titasz.hu
Ügyintéző telefonszáma: +36 30 471-2704

Iktatószám: 36642 184

Műszaki Tervezési Osztály

Tárgy: Balkányon létesítendő kiserőmű megvalósíthatósági tanulmányterv felülvizsgálat

Tisztelt Ügyfelünk!

A tárgyi létesítmény megvalósíthatósági tanulmánytervét az alábbiak szerint azonosítottuk:

- a) Megnevezés: Balkány 0349/7-9; 0345/3-8; 0352/2, 11-17 hrsz.-eken létesülő 49,9 MW -os naperőmű létesítése
- b) Beruházó: Natural Power Energetikai Zrt.
1134 Budapest, Váci út 47. Ü-1.
- c) Munkaszám: PW-MEGVAL-Balkány 49,9 MW naperőmű
- d) Felelős tervező: Nagy István Péter MMK 01-15379

Az a-d) pontokban azonosított megvalósíthatósági tanulmánytervet a közcélú hálózatra kapcsolás műszaki követelményei szempontjából ellenőriztük és azt alábbi észrevételekkel, megjegyzésekkel

megfelelőnek nyilvánítjuk.

A megvalósíthatósági tanulmány elfogadását nem befolyásolják az alábbi észrevételek.

A csatlakozási tervben azt a változatot kérjük kidolgozni, amelyben a közcélú 132 kV-os kapcsolóállomás közvetlenül a 132 kV-os távvezeték felhasítás mellett létesül. A csatlakozási tervet a következő észrevételek figyelembevételével kell elkészíteni:

- A 132 kV-os kapcsolóállomás termelői leágazásának teljes kiépítettségű távvezetéki mezőnek kell lennie. Ezt kérjük az egyvonalas rajzon is megjeleníteni.
- A közcélú 132 kV-os kapcsolóállomás távvezetéki mezőjébe gyűjtőszin szakaszoló szükséges, a gyűjtőszinben pedig a két-két sorba kötött szakaszoló helyett egyet-egyet kérünk.
- A kiadott tájékoztatóhoz képest megváltozott a Rendszerhasználó. Kérjük, hogy a változást a csatlakozási tervben megfelelő dokumentummal igazolják!
- Kérjük a tulajdonosi hozzájárulások aktualizálását és a hiányzóak pótlását.
- Kérjük, hogy az inverterek névleges teljesítményének az összege ne haladja meg a tájékoztatóban kitáplálásra rendelkezésre álló teljesítmény nagyságát.



- Kérjük, hogy a csatlakozási terv tartalmazzon:
 - o egy elrendezési rajzot az alállomásról, jelölve a biztonsági övezet határait és az abba belemaró területek rendeltetését vagy a biztonsági övezetnek az alállomási kerítésen belül kell lennie,
 - o egy leírást a beépítendő készülékek főbb műszaki paramétereiről.
- A közcélú 132 kV-os kapcsolóállomás vezénylőépületének típustervi kialakításának kell lennie.
- A csatlakozási terv tartalmazza az alábbi közművek kialakításának megoldását:
 - o szilárd burkolatú úttest meglévő szilárd burkolatú úthoz csatlakozása,
 - o szennyvíz,
 - o vízellátás.
- A csatlakozási tervbe kérjük rögzíteni, hogy az üzembe helyezés előtti felülvizsgálat megkezdése előtt a közműveknek készen és működőképesen rendelkezésre kell állni (szilárd burkolatú út a meglévő közútig, víz és szennyvíz bekötés, illetve csapadékvíz elvezetés).
- A létesítendő közcélú 132 kV-os kapcsolóállomás védelmi rendszerét ismertetni kell. Pontosítani kell, hogy a szomszédos alállomásokban szükséges-e valamilyen beavatkozás.
- A PW-601 számú rajzon két változat szerepel. Kérjük a pontosítást és a PW604 számú rajzzal való összehangolást.

Felhívjuk a figyelmet a következőkre:

- A kiserőmű hálózatra csatlakoztatásáról részletes csatlakozási és kiviteli tervet kell készíteni. A csatlakozási és kiviteli tervet jóváhagyásra az OPUS TITÁSZ Zrt-hez kérjük megküldeni. A kivitelezést csak a jóváhagyott kiviteli terv kézhezvétele után lehet elkezdni.
- Ezen terv jóváhagyásunk nem jelenti a tervdokumentáció műszaki tartalmának tételes ellenőrzését, illetve nem mentesíti a Tervezőt, Beruházót, és a Kivitelezőt az érvényben lévő szakmai, létesítési és biztonságtechnikai előírások, illetve szabványok maradéktalan betartása alól.

Ezen jóváhagyásunk a mai naptól 6 hónapig érvényes.

Az elhúzódoó válaszadás miatt ezúton is szíves elnézésüket kérjük.

Üdvözléssel:

U7

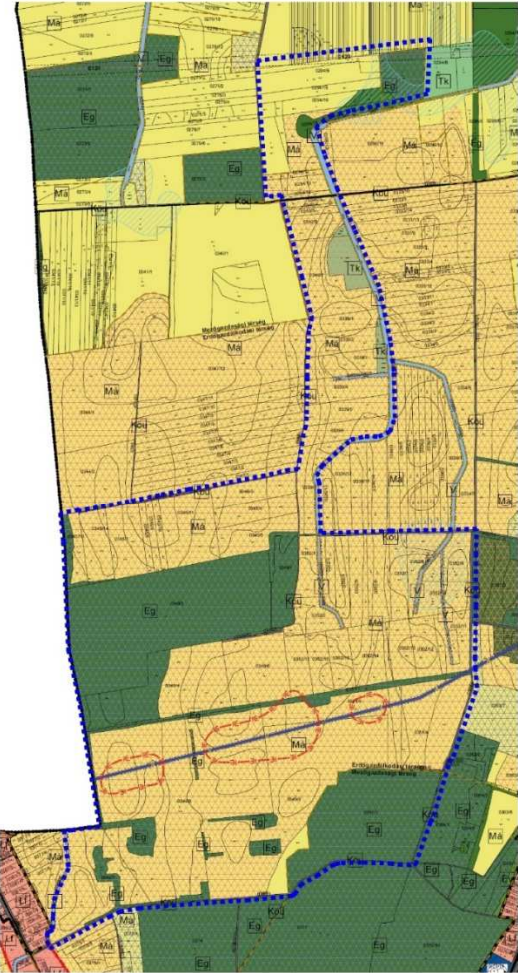
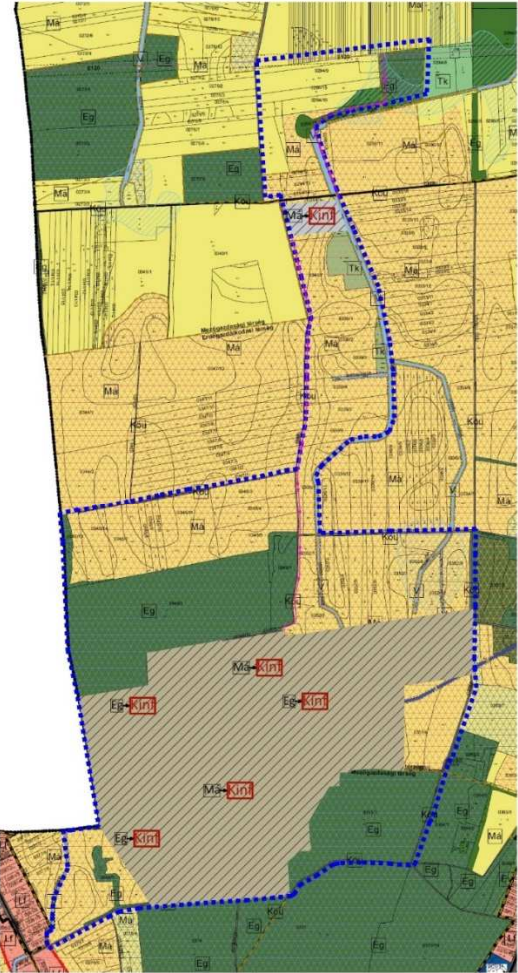

Nagy Balázs Győző
műszaki igazgató
OPUS TITÁSZ Zrt.


Oláh Attila
üzemigazgató
OPUS TITÁSZ Zrt.

Kapják: Címzett
Alállomási osztály
Üzemirányítási osztály
Hálózati osztály
Áramhálózati Üzem Nyíregyháza

2 / 2

2. Beavatkozási pontok ismertetése (A módosított tervi részek minden esetben előzetes tervezetek, azok tájékoztató jellegűek!)

	Módosításra kijelölt területek	Rendezés célja és oka	Jelenlegi terület használat, övezet, (műv. ág), beépítés	Jóváhagyott területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés
1.	A beavatkozási terület külterületen, a belterülettől délnyugatra, a Geszteréddel közös közigazgatási határ közelében, a 0349/6, 0349/8-9, 0351/1, 0351/5 és 0352/11-17 hrsz-ú (napelempark) és a 0340/5-9 hrsz-ú (kapcsolóállomás) telkeket is magába foglalóan helyezkedik el. Továbbá a termelői vezetékeket is.	Övezeti átsorolás, mezőgazdasági általános övezetből és gazdasági erdő övezetből, beépítésre nem szánt különleges megújuló energia termelésére szolgáló övezetbe és különleges beépítésre szánt közmű infrastruktúra terület övezetbe, napelempark (erőmű) létesítésének biztosítására, termelői vezetékekkel.	- erdő - szántó	- mezőgazdasági általános terület övezete (Má) - gazdasági erdő övezete (Eg)	84,92 5,9	314,20 53,1	- különleges beépítésre nem szánt megújuló energia hasznosítás céljára szolgáló terület övezete (K-e) - különleges beépítésre szánt közmű infrastruktúra terület övezete (Kinf)	88,52 2,30	283,26 3,45	a módosítás során új beépítésre szánt terület nem alakul ki
 Joghatályos terv részlete!  Módosított terv részlete!						HATÁSOK	A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete:	Nem változik, hatása nincs		
							A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei:	Nem változik, hatása nincs		
							A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése:	Nem változik, hatása nincs		
							A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek:	Nem változik, hatása nincs		
							A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése:	Nem változik, hatása nincs		
							Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása:	Nem változik, hatása nincs.		
							Lakó- és munkakörülmények:	Nem változik, hatása nincs.		
							Építészeti és régészeti örökség védelme: Ismert régészeti örökség által nem érintett területet. Épített örökség a közelben nem található.			
							Környezet-, természet- és tájképvédelem: A beavatkozás a jelenlegi – a terület használata szerinti - is fennálló hatásokat érdemben nem változtatja meg. Környezeti és természeti szempontból negatív hatások nem lépnek fel. A tájkép megjelenése megváltozik alapvetően.			
							Tájhasználat, tájszerkezet védelme:	Nem változik, hatása nincs		
							Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás:	A beavatkozás során termőföld igénybevétele történik.		
							Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása:	Nem változik, hatása nincs		
							Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei:	Nem változik, hatása nincs		
							Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei:	Nem változik, hatása nincs		
							Infrastrukturális erőforrások kihasználása:	Új infrastrukturális kapacitás jön létre a beruházás során.		
							Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása: A terület felhasználása során tényleges erdő terület nem kerül felhasználásra. A naperőművek negatív környezeti hatást nem váltanak ki. A módosítás során a lehetséges beépítési intenzitás a minimumra csökken. A TR állomáson kívül a terület fedetlen. A kollektorok állványzaton kerülnek elhelyezésre, a talajtakaró növényzet így megmaradhat. A tervezett beruházás - az esetlegesen kialakuló csillogást, erős fény visszaverődést/törést leszámítva – negatív hatásokkal nem jár.			

3. Képviselő-testületi döntés



Balkány Város Önkormányzata Képviselő-testülete

4233 Balkány, Rákóczi u. 8. sz.

Tel.: (42) 561-000; Fax: (42) 561-000

Jegyzőkönyvi kivonat:

Készült: Balkány Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2022. június 17-én megtartott rendes (nyílt) ülésének jegyzőkönyvéből

Balkány Város Önkormányzata Képviselő-testületének 70/2022. (VI.17.) h a t á r o z a t a (K8)

Balkány város településrendezési eszközeinek 2022. évi 1. számú módosítása és területrendezési hatósági eljárás megindítása tárgyában

A Képviselő-testület:

1. Balkány város a településszerkezeti tervének és leírásának, valamint szabályozási tervének és helyi építési szabályzatának módosítását az alábbi településfejlesztési döntés útján rendeli el:
2. Kezdeményezi Balkány város külterületén - a belterülettől délre -, a 0340/5-6 hrsz-ú ingatlanokon megvalósítandó TR állomás, 0349/6, 0349/8-9, 0351/1, 0351/5, 0352/11-17 hrsz-ú ingatlanokon megvalósítandó napelem park (max. kapacitás 49,9 MW) létesítéshez szükséges településrendezési eszközök módosítását.
3. A területrendezési tervi feltételek megteremtése érdekében kidolgoztatja a megyei területrendezési tervbe illesztéshez szükséges területi (környezeti, társadalmi, gazdasági) hatásvizsgálatot, kezdeményezi a területileg illetékes állami főépítésznél a területrendezési hatósági eljárás megindítását és térségi területfelhasználási engedély iránti kérelmet nyújt be az állami főépítészhöz a területrendezési hatósági eljárásokról szóló 76/2009. (IV. 8.) kormányrendelet alapján.
4. A módosítás tervezési munkáival az URBAN Linea Kft.-t (Képviseli: Labbancz András ügyvezető igazgató) bízta meg. A településrendezési eszközök módosításának idejére megbízott települési főépítésként Marosán Andrea részére ad megbízást. A módosítással felmerülő összes költség a településrendezési szerződés alapján a napelempark beruházóját terheli.
5. Felhatalmazza a polgármestert, hogy a szükséges intézkedéseket megtegye és a vonatkozó dokumentumokat aláírja.

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal


Pálosi László
polgármester




dr. Tóth János
jegyző