

BALKÁNY VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁS 2024.II.

VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

mely készült a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15) Korm. rendelet 68. § (1) bekezdésében meghatározott egyszerűsített eljárás keretein belül, a 2/2005. Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat szükségességének eldöntéséhez, az államigazgatási és partneri egyeztetéshez.



ALÁÍRÓLAP

BALKÁNY VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁS 2024.

Balkány, 0139/39-0139/43 hrsz ingatlanokat érintő helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítás

Településtervező: Mészáros Ákos
Címe: 4400. Nyíregyháza, Mező u. 6.
Telefon/fax: (42) 798-754
E-mail: szabolcsterv@gmail.com
Munkaszám: KE-24/7.II.
Jogosultság száma: TT 14-0258

Településrendező tervező

.....
Mészáros Ákos
okl. településmérnök
TT-14-0258

TARTALOMJEGYZÉK

CÍMLAP
ALÁÍRÓLAP
TARTALOMJEGYZÉK
TERVEZŐI NYILATKOZAT
I. TERVEZÉSI ELŐZMÉNYEK, MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATOK
II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ I. – TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÉS
LEÍRÁS MÓDOSÍTÁSA
III. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ II. – HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS
SZABÁLYOZÁSI TERVEK MÓDOSÍTÁSA
IV. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK
V. MAGASABB SZINTŰ TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA
MELLÉKLET: TERVDOKUMENTÁCIÓ

Alulírott Mészáros Ákos településrendező tervező kijelentem, hogy Balkány Város településrendezési eszközök módosítása (2024.II.) során a többször módosított, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény előírásait, az Országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet előírásait az OTÉK 121. § (1) bekezdés szerinti településrendezési követelményeinek és jelmagyarázatának, valamint a a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet, és ezek általános érvényű követelményeihez kapcsolódó eseti hatósági előírásokat megállapító rendeleteket, szabályzatokat, országos szabványokat (ágazati és szakmai) betartottuk, azoktól való eltérés nem vált szükségessé.

Nyíregyháza, 2024. július hó

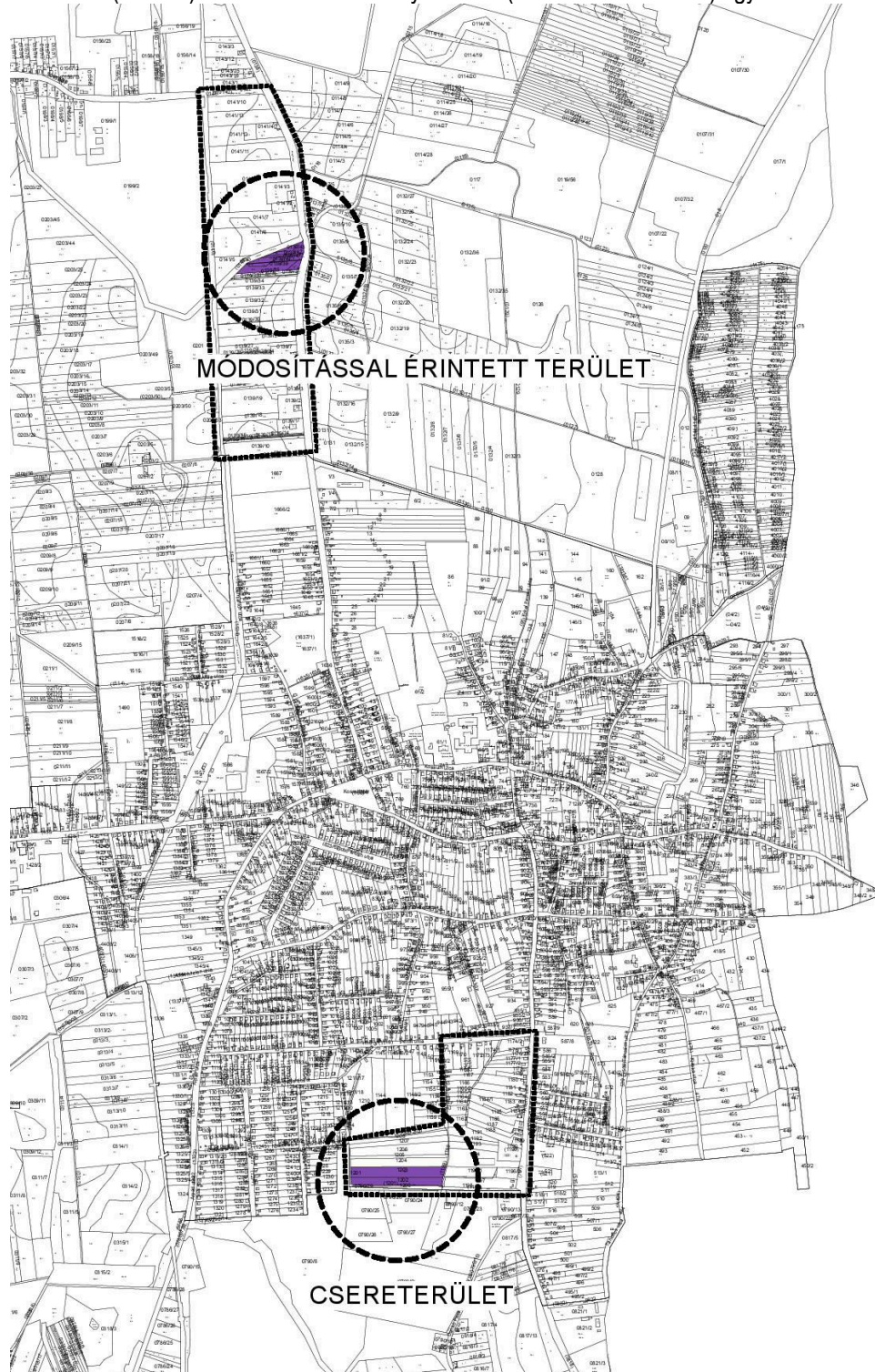


Mészáros Ákos
okl. településmérnök
TT-14-0258

I. TERVEZÉSI ELŐZMÉNYEK, MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATOK

Tervezési előzmények

Balkány Város Önkormányzata döntött a településrendezési terv módosításáról, 1 módosítási pont, 2 módosítási terület tekintetében, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvény 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.



Alaptérkép, forrás: saját szerkesztés

5

A tervezés során a módosítást az OTÉK 121. § (2) bekezdés szerinti településrendezési követelményeinek és jelmagyarázatának figyelembevételével kívánja elvégezni, míg az eljárásrendet tekintve dokumentáció, mely készült a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § (1) bekezdésben (továbbiakban rendelet) meghatározott egyszerűsített eljárás keretein belül. A tervezett módosítás pontok az alábbiak:

Balkány Város belterületi határ – 4102 - Nyírtura-Nyíradony összekötő út – 49151 - Balkány Görénypuszta bekötő út – 112.sz. Nagykálló - Nyíradony vasútvonal által határolt tömb módosítása (módosítással érintett terület)

Lanter Zsolt, a 0139/39-0139/43 hrsz. alatti ingatlanok tulajdonosa a jelenleg általános mezőgazdasági övezetbe sorolt ingatlanjainak övezeti besorolását, ipari tevékenység végzésére és minimálisan 30%-os beépíthetőséget lehetővé tevő besorolásra kívánja változtatni. Ezzel kapcsolatban kérelmet nyújtott be Balkány Város Önkormányzata Képviselő-testületéhez, melyben Balkány Város településrendezési eszközei 2024. évi. II. számú módosítását kezdeményezte. A módosítással érintett terület a Balkány Város belterületi határ – 4102 - Nyírtura-Nyíradony összekötő út – 49151 - Balkány Görénypuszta bekötő út – 112.sz. Nagykálló - Nyíradony vasútvonal által határolt tömb.

A hatályos településrendezési terv módosítás, a hatályos településszerkezeti terv és leírás, a Helyi Építési Szabályzat, a külterület és belterület szabályozási terv módosítása tárgyában készült. Ehhez Balkány Város Önkormányzatának 122/2019.(VIII.13.) KT.sz határozattal elfogadott településszerkezeti terv és leírás, és Balkány Város Önkormányzata 10/2019.(VIII.13.) KT.sz. rendelet – mely a Város igazgatási területére vonatkozó Szabályozási Tervei és a Helyi Építési Szabályzatról szól – módosításához, megalapozó tanulmány készítése volt indokolt.

A telepítési tanulmányterv bemutatta, hogy a terület megfelel az ipari területbe (Gipe) sorolás felételeinek, javaslatot tett ezzel párhuzamosan, az eddig kihasználatlan gazdasági területek visszasorolásra. Mindezek alapján a településrendezési terv módosítását indítványozta a Képviselőtestület. A terv a megvalósítani kívánt projekt hatásait a környezetre, valamint a településszerkezeti terv és szabályozási terv javaslatát is tartalmazta. A telepítési tanulmányterv része volt egy beépítési javaslat, amely rögzítette a megvalósítandó fejlesztés lehetőségét, annak funkciót, paramétereit olyan mélységben, mely a terület kijelölésének alapja. A beépítési terv alapjául a beruházó által adott szóbeli tájékoztató szolgált.

A tervezett módosítás során a terület-felhasználás változni fog, tehát településszerkezeti tervet és a hozzá tartozó leírást, és szabályozási tervet és helyi építési szabályzatot is érint a tervezett módosítás.

Balkány Város Adonyi u. – Petőfi u. – Petőfi köz – 1206 hrsz-ú út – 1198 hrsz-ú út I által határolt tömb módosítása (csereterület)

A tervezett településrendezési terv módosítással a hatályos településszerkezeti terv is változik, új beépítésre szánt terület – új gazdasági terület kerül kijelölésre. Mindezek alapján a „Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről” szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12.§-a az irányadó.

Mivel új beépítésre szánt területet jelölünk ki, ezért ezzel egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített gazdasági területet (övezeti jel: Gksz, Gipe) csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolunk vissza. A tanulmánytervben területek visszasorolására tettünk javaslatot, mely területeknek a nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését.

A módosítással érintett ingatlanok térmértéke 1,1358 ha. Tehát legalább ekkora térmértékű ingatlant kell kiválasztani a visszasorolásra. Fontos szempont, hogy a terület beépítése nem kezdődött még el, tehát mezőgazdasági vagy erdőművelés alatt áll. Az Önkormányzat Képviselőtestülete, a tanulmányterv javaslatai alapján, a Balkány 1202, 1203 hrsz-ú ingatlanok mellett döntött.



Balkány Város Önkormányzata Képviselő-testülete
4233 Balkány, Rákóczi u. 8. sz.
Tel.: (42) 561-000; Fax: (42) 561-073;

Jegyzőkönyvi kivonat:

Készült: Balkány Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2024. március 13-án megtartott rendkívüli (nyílt) ülésének jegyzőkönyvéből

**Balkány Város Önkormányzata
Képviselő-testületének
30/2024. (III. 13.)
határozata
(K8)**

Balkány Város Önkormányzat településrendezési tervének (helyi építési szabályzat) módosítása tárgyában

A Képviselő-testület

- 1.) kezdeményezi a 0139/43 hrsz. alatti ingatlan gazdasági és ipari (Gipe) övezetbe sorolását.
- 2) felkéri a polgármestert a szükséges intézkedések megtételére, az *1. melléklet* szerinti tervezési szerződés megkötésére, illetve arra, hogy az érintetteket tájékoztassa a Képviselő-testület döntéséről.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

**Pálosi László sk.
polgármester**



**dr. Tóth János sk.
jegyző**

A kiadmány hitelül:

Kovácsné Kovács Érika.....leíró

17



Balkány Város Önkormányzata Képviselő-testülete
4233 Balkány, Rákóczi u. 8. sz.
Tel.: (42) 561-000; Fax: (42) 561-073;

Jegyzőkönyvi kivonat:

Készült: Balkány Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2024. június 26-án megtartott soros (nyílt) ülésének jegyzőkönyvéből

**Balkány Város Önkormányzata
Képviselő-testületének
60/2024. (VI.26.)
határozata
(Z1)**

**Balkány Város településrendezési eszközei 2024. évi. 2. számú módosítás indításának
kiegészítése tárgyában**

A Képviselő-testület

1. a Balkány, külterület 0139/43 hrsz. alatti ingatlan gazdasági és ipari (Gipe) övezetbe sorolása miatt szükséges csereterületként a Balkány belterület 1202 és 1203 hrsz.-ú ingatlanok mezőgazdasági terület övezetbe való visszasorolását kezdeményezi.
2. felhatalmazza a polgármestert a szükséges intézkedések megtételére, szerződések megkötésére, illetve arra, hogy a kérelmezőt és a csereterülettel érintetteket tájékoztassa a Képviselő-testület döntéséről.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester



Pálosi László sk.
polgármester

dr. Tóth János sk.
jegyző

A kiadmány hitelül:

Kovács Rósa leíró



Helyszíni szemle

A módosításokkal kapcsolatban tervezői helyszíni szemle történt.

A településen jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályban

- Balkány Város Önkormányzata az 122/2019.(VIII.13.) KT.sz határozattal elfogadott településszerkezeti terv és leírás,
- Balkány Város Önkormányzata 10/2019.(VIII.13.) KT.sz. rendelettel jóváhagyott a Város igazgatási területére vonatkozó Szabályozási Terveinek elfogadásáról, és a Helyi Építési Szabályzat megállapításáról.

Azóta 3 alkalommal került módosításra (egy eljárás folyamatban van), vagy kiegészítésre a hatályos TRT. A hatályos helyi építési szabályzat és szabályozási terv az njt.hu/önkormányzati rendeletek között megtekinthető.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet lehetővé tette helyi kiemelt fejlesztési területté történő döntéseket, és ennek értelmében a szükséges településrendezési eszközeinek a módosítását az egyszerűsített eljárás előírásainak megfelelően kezdeményezte és folytatta le az Önkormányzat. Az időközben jelentkező Önkormányzati fejlesztési elképzelések révén ismét szükségessé vált a hatályos településrendezési eszközök módosítása a tervezési területen.

Hatályos településképi védelmi eszközök

- Balkány Város Önkormányzata Képviselő-testületének 16/2017(XII.5.) önkormányzati rendelete, Balkány Város településképi védelméről

A lakosság bevonása a településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és a településrendezési eszközök, valamint településképi arculati kézikönyv és településképi rendelet készítésével, módosításával kapcsolatos partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 6/2017. (III.22.) önkormányzati rendelet előírásai szerint történik.

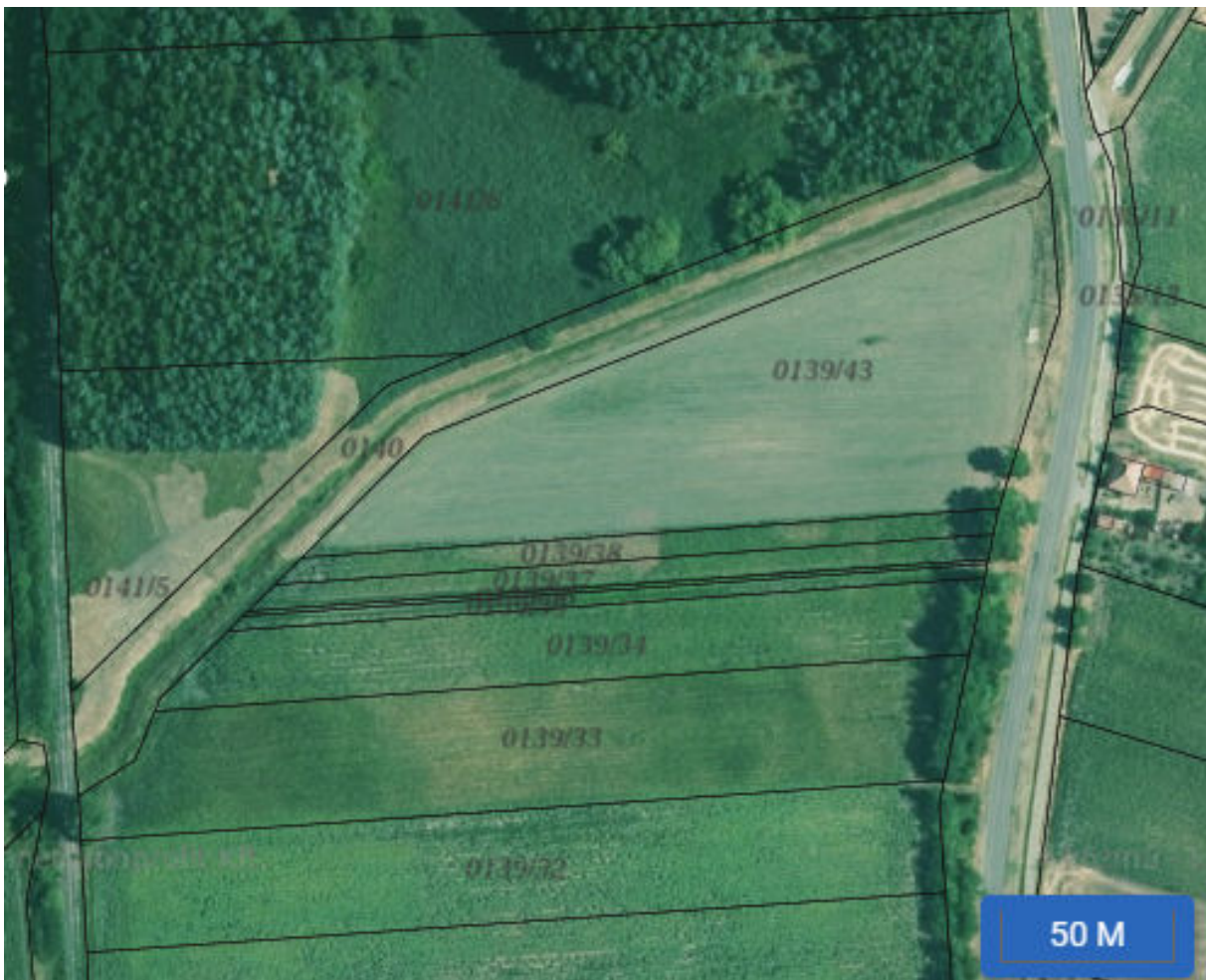
6

Megalapozó vizsgálatok

Balkány Város Önkormányzata 10/2019.(VIII.13.) KT.sz. önkormányzati rendelete (továbbiakban HÉSZ) tartalmazza Balkány település közigazgatási területre vonatkozó építési szabályokat. Az önkormányzati rendelet módosítását az alábbi településfejlesztési döntés útján rendeli el, és kezdeményezi a településrendezési terv módosítását.

Balkány Város belterületi határ – 4102 - Nyírtura-Nyíradony összekötő út – 49151 - Balkány Görénypuszta bekötő út – 112.sz. Nagykálló - Nyíradony vasútvonal által határolt tömb módosítása (módosítással érintett terület)

A módosítással érintett terület a 4102 - Nyírtura-Nyíradony összekötő út, szelvényszám: 29 km 850 m-ről jelenleg még nem kiépített útsatlakozáson keresztül érhető el. Mindkét irányból (Nyíregyháza, Nagykálló és Balkány) jól megközelíthető. A gazdasági terület kijelölése kapcsán a közösségi közlekedés nem mérvadó. Lakóterületektől megfelelő távolságban helyezkedik el, a környezetében zömmel mezőgazdasági területek találhatók.

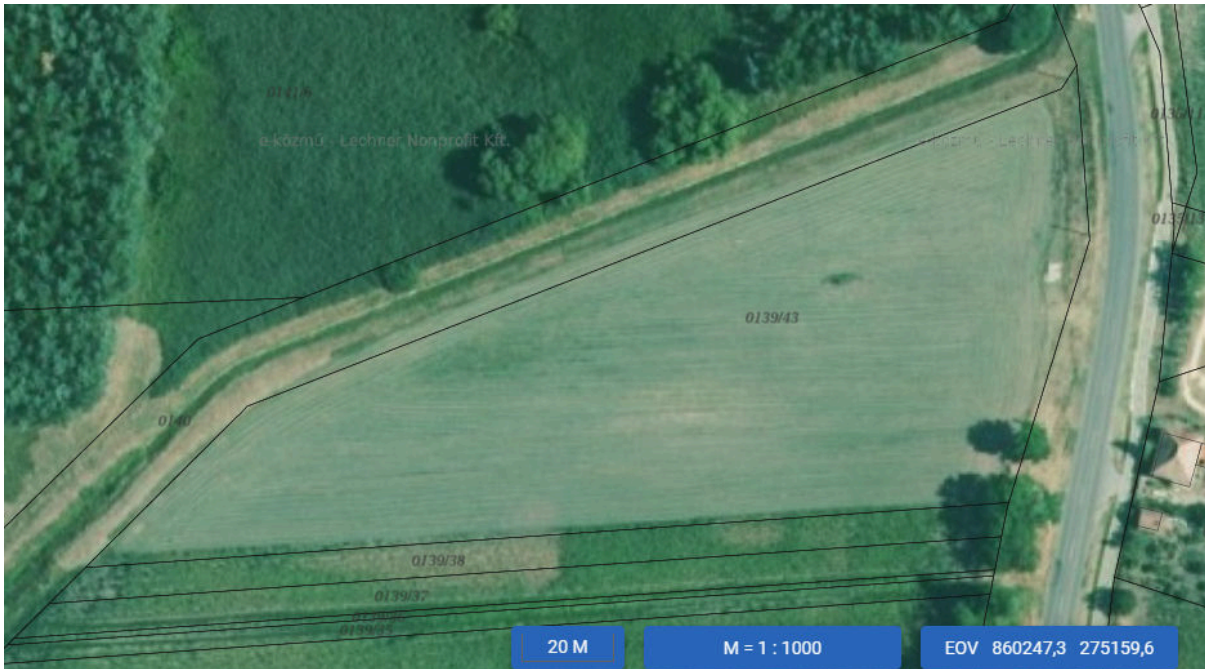


Átnézeti térkép, ortofotó – forrás: e-közmu

A tervezési telek közúton csak a 4102.sz. kl. útról közelíthető meg, közvetlen útkapcsolata nem épült ki. A területet északról a 0140 hrsz-ú, Gyilkos-tói szivárgó határolja. Az ingatlan a kezelősávot is tartalmazza. A tervezési terület közvetlen – északi – környezetében jelentős mértékű erdőterület található, melyet a hatályos településrendezési eszközök nagyrészt erdőterület övezetébe sorolnak. A környezetére zavaró hatást ki nem fejtő gazdasági területek esetében javasolt védelmi mértéket messze meghaladó a térmértéke. A területtől délre kisebb mezőgazdasági parcellák találhatóak, melyek folyamatos művelés alatt állnak. A módosítással érintett ingatlanok térmértéke 1,1358 ha.

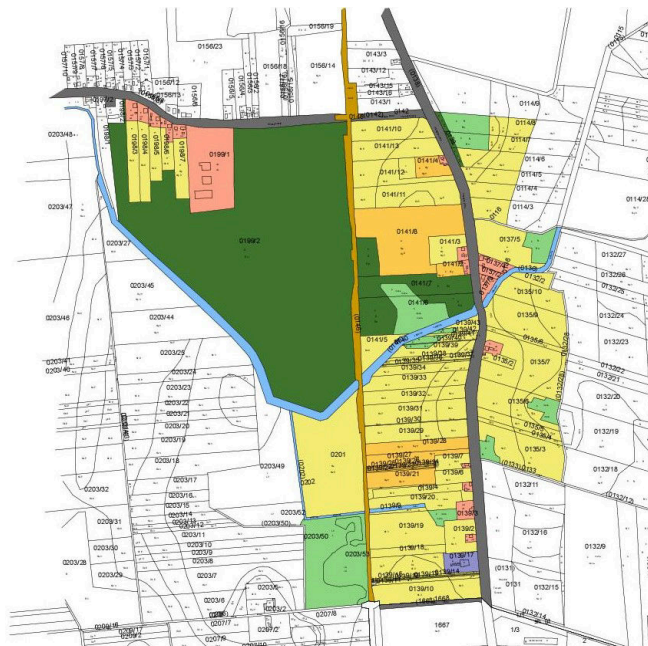
10

Tekintettel a jelentős közúti forgalmat lebonyolító közútra, illetve a lakóterületektől való jelentős távolságra, maga a tervezési terület gyalogosan nem, de kerékpárúton megközelíthető. Az út zöldfelülete részben ezen adottságok, illetve a csekély emberi igénybevétel következtében helyenként spontán befásodott, beerdősödött. Útcsatlakozás létesítése közlekedési terv alapján, útkezelő hozzájárulásával, építési engedéllyel lehetséges.



Részletes térkép, ortofotó – forrás: e-közmű

- Falusias lakóterület
- Gazdasági kereskedelmi terület
- Közutak
- Vasúterület
- Gazdasági erdő területe
- Mezőgazdasági terület - gyümölcsös
- Mezőgazdasági terület - szántó
- Vizgazdálkodással összefüggő terület
- Mezőgazdasági terület - gyep, ráét, legelő, mocsár



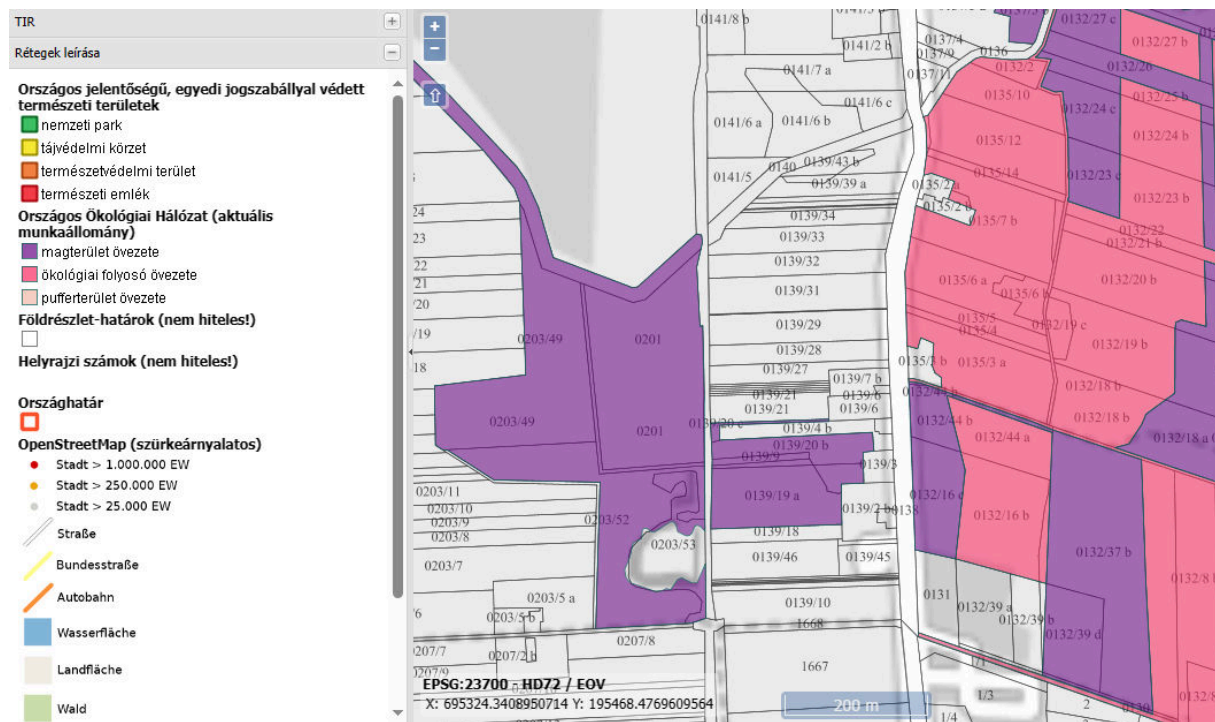
Településszerkezeti vizsgálat – forrás: saját szerkesztés

Déli, keleti és nyugati oldalról mezőgazdasági művelésű területek, szántók találhatóak, melyek művelés alatt állnak, ezeket a földterületeket helyenként gyümölcsös területek szabdalnak. A terület alakja a vízgazdálkodási és a közlekedési út behatárolása miatt háromszög alakú. A telek nem tartozik a Hortobágyi Nemzeti Park övezeteibe, nem található rajta semmilyen védett természeti terület, érték, elem, s ivóvízbázis védőövezete sem érinti.

Észak: a vizsgált területet „Eg” funkciójú erdős terület szegélyez északi irányból, keleti irányból a 4102 sz. közlekedési út határol. A főút mellett a tervezési területtől délre „Gks” gazdasági kereskedelmi terület – benzinkút található. Déli és keleti irányban „Mko” korlátozott használatú mezőgazdasági és „Má” általános mezőgazdasági terület található még.

Természeti környezet

A vizsgálat terület nem érint NATURA 2000 területet, Nemzeti Park Igazgatóság illetékességi területét, tájvédelmi körzet területét, természetvédelmi területet, a Nemzeti Ökológiai Hálózat ökológiai folyosó területét, és magterületét, ill. pufferterületet.



Természetvédelmi információs rendszer – <https://web.okir.hu/>

A leendő gazdasági területnek, telephelynek helyet adó ingatlanokat a település szabályozási terve általános mezőgazdasági terület övezetébe sorolja. A beruházással érintett ingatlanhoz legközelebb, délkelti irányba ökológiai hálózat magterülete található. Vízállás és legelőterületek, melyek a Balkányi Libegős különleges természetmegőrzési területek része.

A Natura 2000 területre vonatkozó természetvédelmi célkitűzések eléréséhez a terület egyes részei eltérő kezelést igényelnek, figyelembe véve az ott előforduló élőhelyeket, fajokat, és az ott jellemző gazdálkodási formákat. A kezelési, fenntartási, és részben az élőhelyrekonstrukciós és fejlesztési javaslatokat ezért a Natura 2000 terület egyes lehatárolt részegységeire, az úgynevezett kezelési egységekre (KE) vonatkozóan rendszerezi a fenntartási terv. Ezen a területen a kijelölés alapjául szolgáló fajokra és az ott kialakult élőhely típusokra a tervezett beruházás nem gyakorol hatást. A tervezett tevékenység a közeli Natura 2000 terület célkitűzéseivel nem ellentétes, azokat nem befolyásolja. A kijelölés alapjául szolgáló fajok és élőhelyek helyzetében romlás, veszélyeztetés a beruházás megvalósítása és üzemeltetése során nem várható. Natura 2000 jelölőfajok előfordulása a tervezett telephely területén és közvetlen környezetében nem valószínűsíthető.

Táji-élővilágvédelmi szempontból a tervezett tevékenység korlátozás nélkül megkezdhető lesz, a tájra és elemeire (beleértve az élővilágot) veszélyt és kockázatot nem jelent, a jelenleg is meglévő ökológiai-táji-tájképvédelmi adottságok továbbra is fennmaradnak. A vizsgált beruházás közvetlen hatást a természeti környezetre nem gyakorol, a technológiák működtetése során nem történik közvetlen szennyvíz kibocsátás sem élővízbe, sem egyéb módon. A vizsgált beruházás a természeti környezetre nem gyakorol visszafordíthatatlan negatív hatást sem közvetlenül, sem közvetett módon. A tervezési helyszínen nincs természetes vagy természet közeli növénytársulás, a környezet a település szabályozási terve szerint nem gazdasági funkciójú terület.

Balkány Város Adonyi u. – Petőfi u. – Petőfi köz – 120ö hrsz-ú út – 1198 hrsz-ú út által határolt tömb módosítása (csereterület)

A tömb nagy része mezőgazdasági területként funkcionál, a keleti részen vásártér, és egyéb gazdasági terület található. Déli oldalon napelempark épült ki, a lakóterület jelentős része pedig falusias jellegű lakóterület. A tömbbelsőben jelzett árok alrészlet, és annak környezete beerdősült terület. Az érintett telkek nem tartozik az ökológiai hálózat övezeteibe.



Részletes térkép, ortofotó – forrás: e-közmű

- Falusias lakóterület
- Gazdasági kereskedelmi terület
- Közutak
- Gazdasági erdő területe
- Mezőgazdasági terület - szántó
- Mezőgazdasági terület - gyeperdő, rászárított, legelő, mocsár



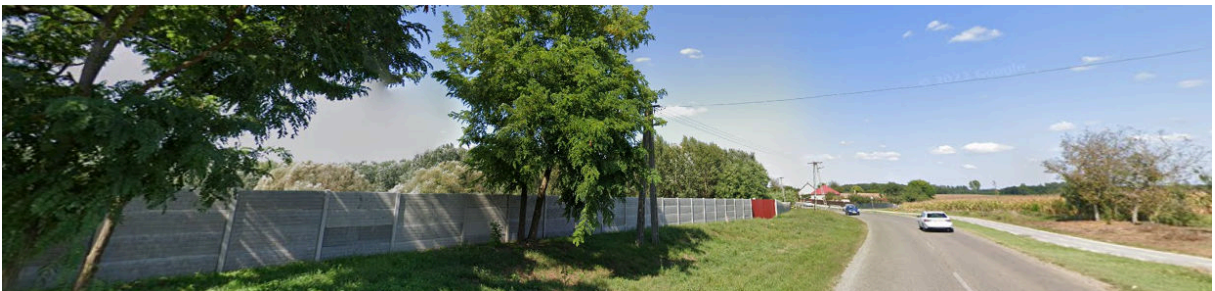
Településszerkezeti vizsgálat – forrás: saját szerkesztés

13

TRT. módosítások indokoltsága

A tevékenység megvalósítása nem teszi szükségessé a területrendezési tervek (OTrT vagy MTrT) módosítását. A hatályos településrendezési eszközökben fontos elem a leszakadó területek felzárkóztatása, melyhez hozzájárul az épített és társadalmi környezet által kínált életminőség javítása, ennek elősegítése az egyik alapvető cél. Olyan fejlesztések valósuljanak meg, amelyek a magas színvonalú életminőség elérése érdekében biztosítják a lakosság számára az egészséges és biztonságos lakókörnyezetet, a megfelelő minőségű közszolgáltatások elérését, lehetővé teszik a gazdasági fejlődést és munkahelyteremtést megalapozó funkciógazdag településhálózat kialakulását.

Fotódokumentáció (módosítással érintett terület)



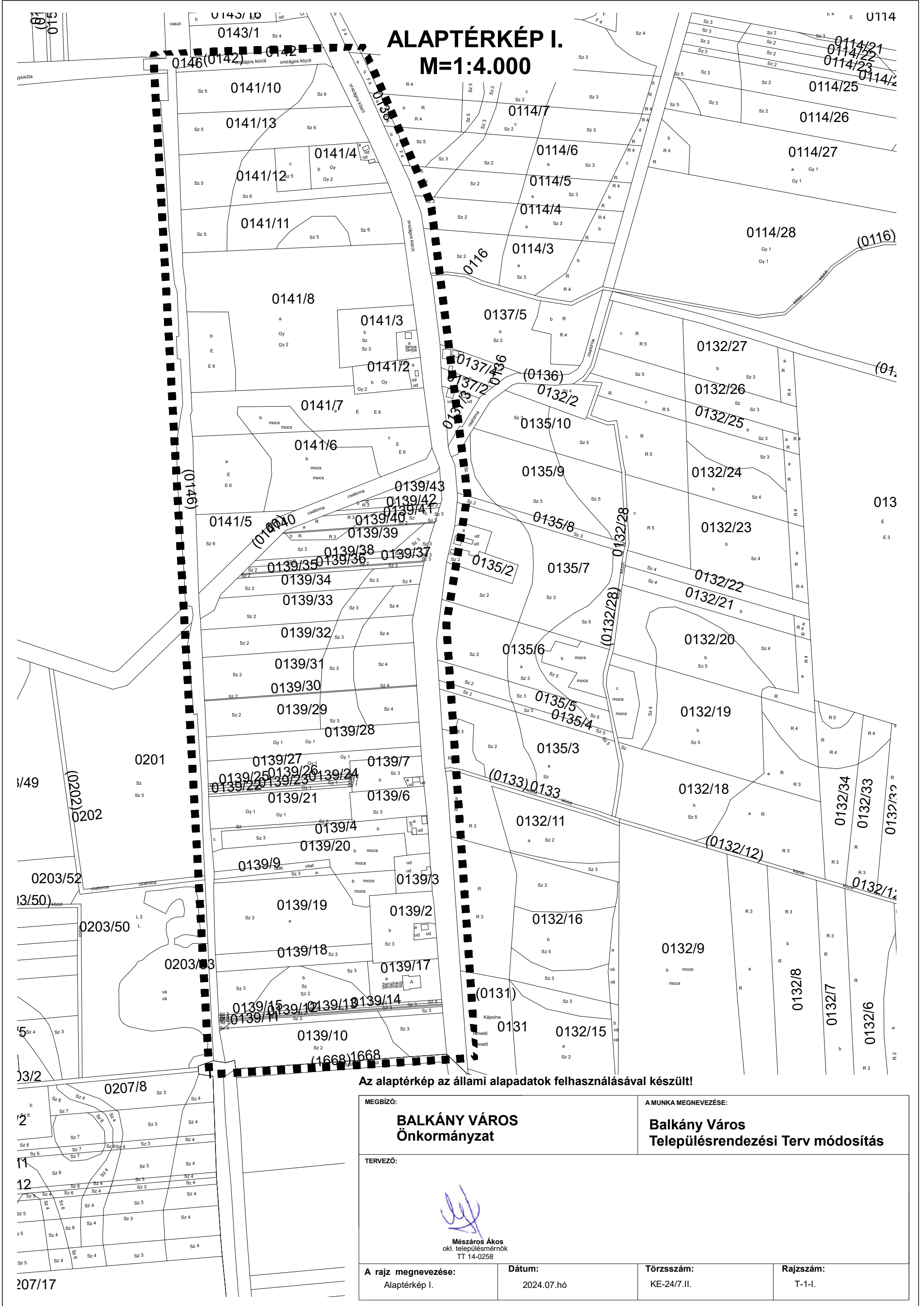
Fotódokumentáció (csereterület)




„Alaptérkép I., T-1-l. tervlap”

14

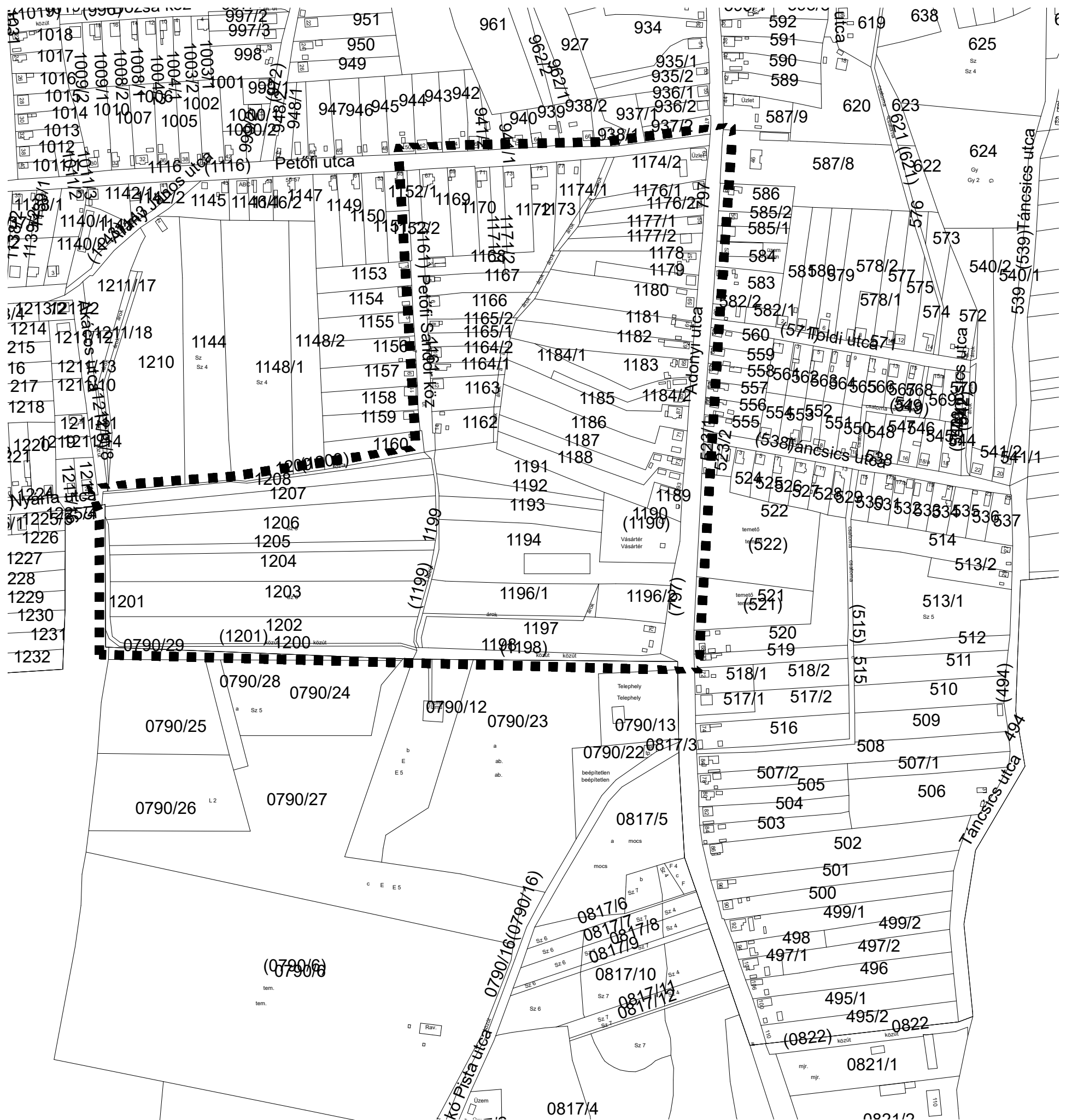
ALAPTÉRKÉP I. M=1:4.000




Az alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült!

MEGBÍZÓ: BALKÁNY VÁROS Önkormányzat		A MUNKA MEGNEVEZÉSE: Balkány Város Településrendezési Terv módosítás	
TERVEZŐ:  Mészáros Ákos okl. településmérnök TT 14-0258			
A rajz megnevezése: Alaptérkép I.	Dátum: 2024.07.hó	Törzsszám: KE-24/7.II.	Rajzszám: T-1-I.

ALAPTÉRKÉP II. M=1:4.000



Az alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült!

MEGBÍZÓ: BALKÁNY VÁROS Önkormányzat		A MUNKA MEGNEVEZÉSE: Balkány Város Településrendezési Terv módosítás	
TERVEZŐ:  Mészáros Ákos okl. településmérnök TT 14-0258			
A rajz megnevezése: Alaptérkép II.	Dátum: 2024.07.hó	Törzsszám: KE-24/7.II.	Rajzszám: T-1-II.

II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ – TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÉS LEÍRÁS MÓDOSÍTÁSA

Határozat-tervezet

**Balkány Város
Önkormányzat
.../2024.(....) számú határozata
BALKÁNY VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK ÉS A SZERKEZETI TERV LEÍRÁSÁNAK
MÓDOSÍTÁSÁRÓL**

Balkány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. LXXVIII. tv. 6. § (1) bekezdése és 9/B. § (2) bekezdés a) pontja alapján, valamint Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva az alábbi határozatot hozza:

Balkány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

1. a 122/2019.(VIII.13.) KT.sz számú határozattal elfogadott T2 jelű Településszerkezeti Tervét az 1., 2. számú melléklet szerint módosítja;
2. Balkány Város Településszerkezeti Tervét e határozat 1. számú mellékletében lehatárolt tervezési területekre – Balkány Város belterületi határ – 4102 - Nyírtura-Nyíradony összekötő út – 49151 - Balkány Görénypuszta bekötő út – 112.sz. Nagykálló - Nyíradony vasútvonal által határolt tömb és a Balkány Város Adonyi u. – Petőfi u. – Petőfi köz – 1208 hrsz-ú út – 1198 hrsz-ú út által határolt tömb – módosítja, és a T2 Településszerkezeti Terv helyébe a T2-I. rajzszámú Településszerkezeti Terv lép;
3. a területfelhasználás-változásokat a 2. számú melléklet alapján állapítja meg;
4. úgy dönt továbbá, hogy a településfejlesztési, településrendezési tevékenységek előkészítése során az 1. pontban megállapított Településszerkezeti Terv módosításban foglaltak az elfogadását követő napon lépnek hatályba.

Balkány, 2024.

.....
jegyző

.....
polgármester

Melléklet:

„A .../2023. (... ..) határozat 1.sz. melléklete”

„A .../2023. (... ..) határozat 2.sz. melléklete”

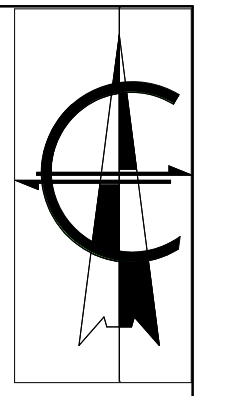
„A/2024. (... ..) határozat 1.sz. melléklete”

17

BALKÁNY



TELEPÜLÉSENDEZÉSI TERV
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV
M=1:15 000



JELMAGYARÁZAT:

BÉEPÍTÉSE SZÁNT TERÜLETEK:

- Lakóterület
- Kertvárosias lakóterület
- Faluvas lakóterület
- Vegyes terület
- Téglaparkosított vegyes terület
- Intenzívterület vegyes terület
- Gazdasági terület
- Gazdasági kereskedelmi terület
- Ipari terület
- Különlétes terület
- Nagyteljesítési sportolási célú terület
- Temető terület
- Mezőgazdasági üzemi terület
- Szennyvíztisztítási terület
- Mezőgazdasági energiatermelési hasznosítási terület
- Turisztikai terület
- Lakóterülettel, lakó területtel

BÉEPÍTÉSE NEM SZÁNT TERÜLETEK:

- Közművelés és közúti terület
- Vasúterület
- Zöldterület
- Közpark terület
- Közpark terület
- Érdőterület
- Gazdasági erdő terület
- Vidémi erdő terület
- Mezőgazdasági terület
- Kertes mezőgazdasági terület
- Általános mezőgazdasági terület
- Mezőgazdasági terület (korlátozott)
- Világzárkódással összefüggő terület
- Természetvédelmi terület
- Különlétes terület
- Temető terület
- Közművelés és közúti terület
- Mezőgazdasági terület
- Mezőgazdasági terület
- Infrastrukturális terület

NYOMVONALAS ELEMELK, OBJEKTUMOK ÁBRÁZOLÁSA

- Lár: Közigazgatási határ
- LF: Belsőhatár
- VI: Közös községhatár
- OK: Országos melléklet
- GP: Központi közlekedési
- KP: Szőlő- és szőlőtermesztési
- KI: Vasútvonal
- KM: Közúti
- KF: Földművelésügyi
- KH: Helyi
- KD: Szennyvíztisztítási
- KV: Víznyelő
- ZK: Természetvédelmi
- Eg: Helyi
- Mk: Mezőgazdasági
- Mb: Általános mezőgazdasági
- Mko: Mezőgazdasági (korlátozott)
- V: Világzárkódással összefüggő
- Tk: Természetvédelmi
- Ki: Közművelés és közúti
- K-e: Mezőgazdasági
- K-ir: Infrastrukturális

ÓRÓKÉGVÉDELLEM

- Országos (nemzetközi) művelési övezet
- Mórméki környezet határa
- Régeszes erdői terület határa
- Helyi művelési övezet
- Helyi jelentőségű védett értékek
- Nemzeti környezet határa

TAJ-ÉS TERMÉSZETVÉDELLEM

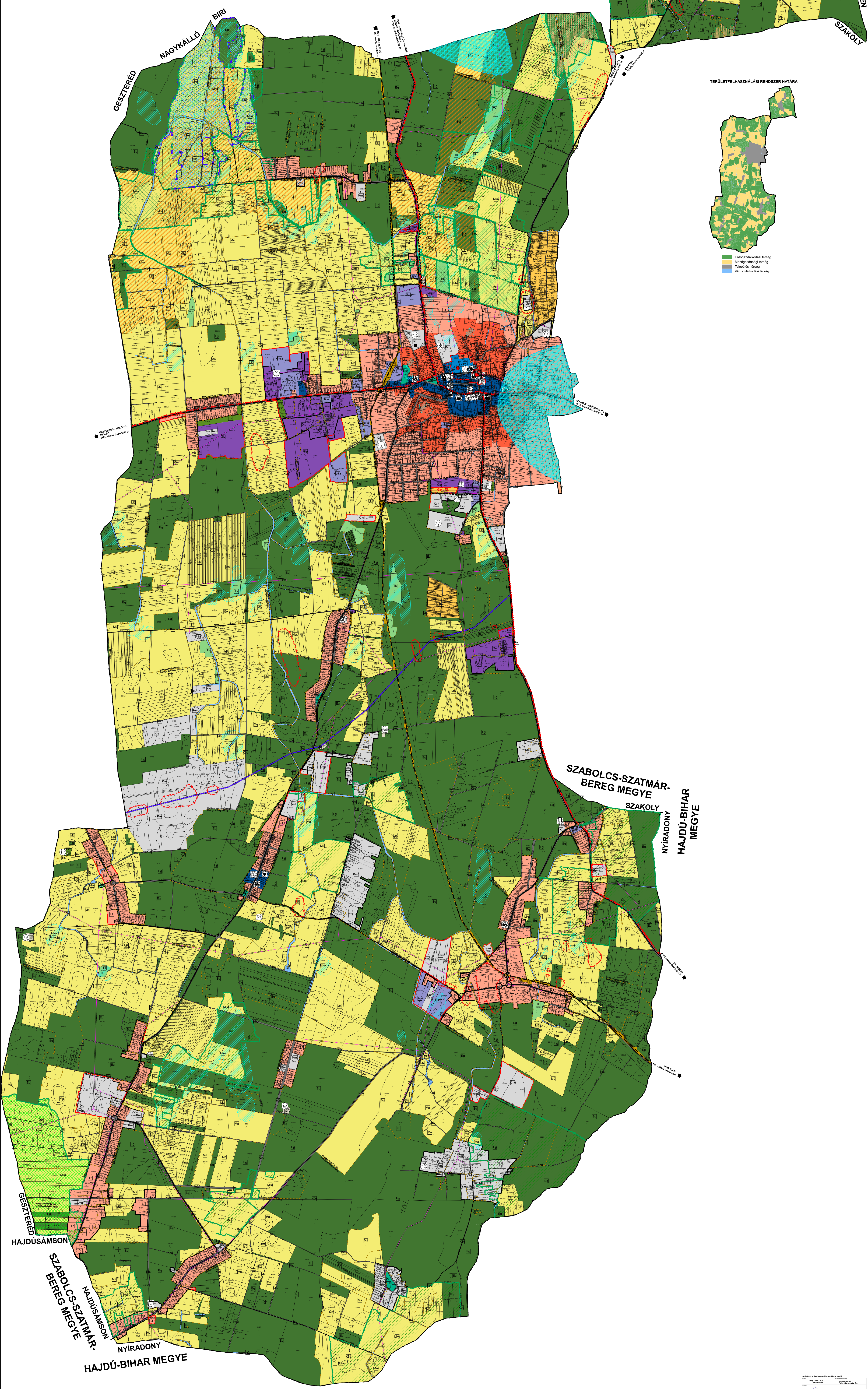
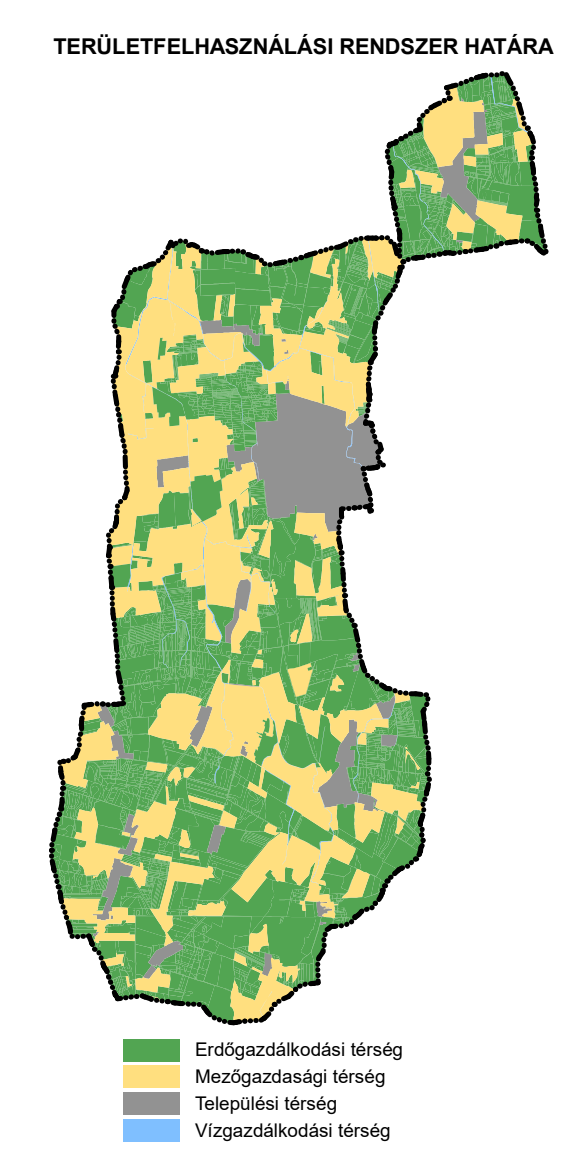
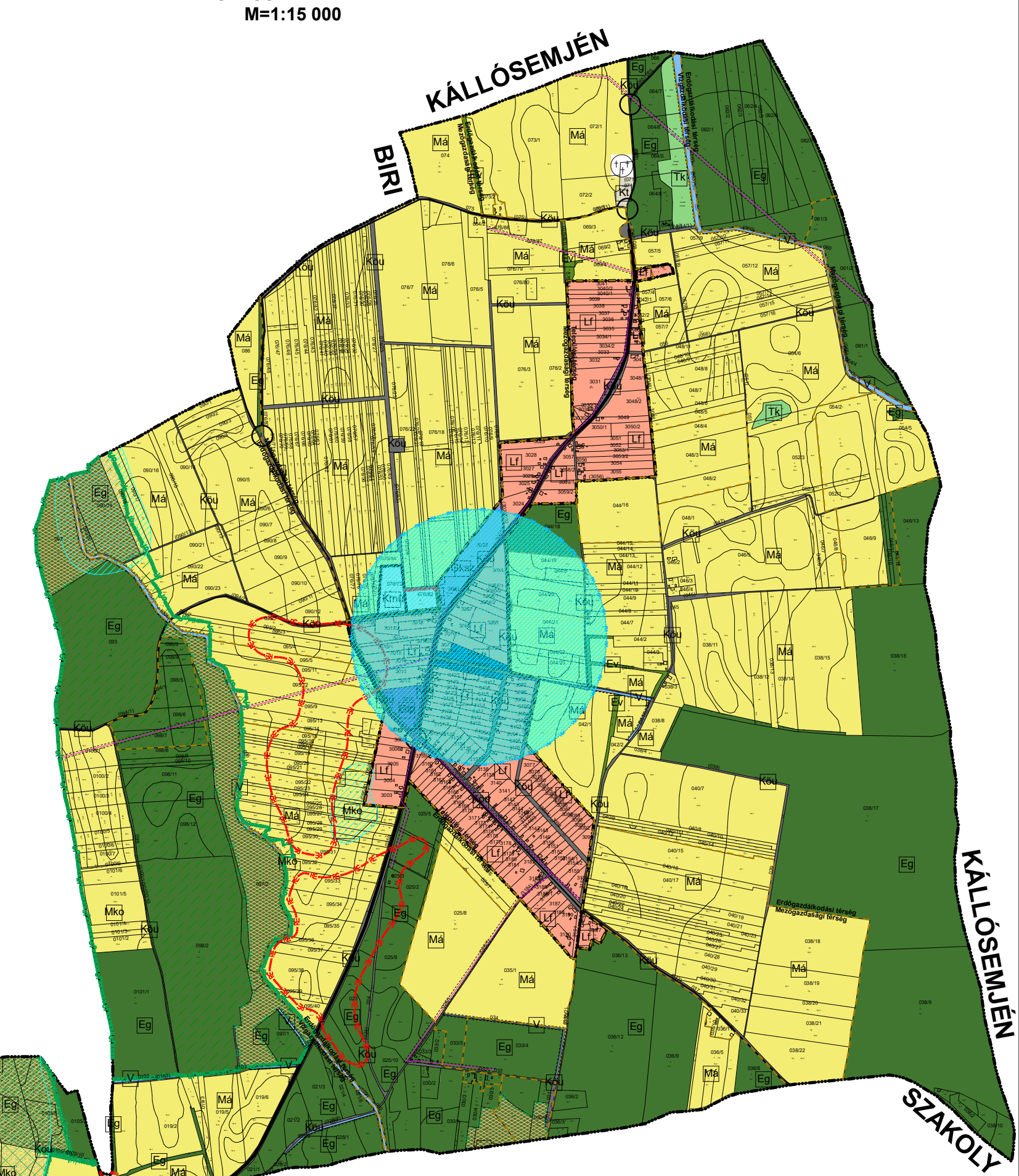
- NATURA 2000 terület határa
- NATURA 2000 terület határa
- NATURA 2000 különleges természetvédelmi terület
- Országos és helyi víz- és természetvédelmi
- Országos ökológiai hálózati - magterület határa
- Országos ökológiai hálózati - magterület határa
- Országos ökológiai hálózati - ökológiai hálózati határa
- Országos ökológiai hálózati - ökológiai hálózati határa
- Országos ökológiai hálózati - ökológiai hálózati határa
- Országos ökológiai hálózati - ökológiai hálózati határa
- Országos ökológiai hálózati - ökológiai hálózati határa
- Külső természetvédelmi terület határa
- Érdőterületi természetvédelmi terület határa
- Országos jelentőségű természetvédelmi terület határa
- Helyi jelentőségű természetvédelmi terület határa
- Helyi jelentőségű természetvédelmi terület határa

KÖRNYEZETVÉDELLEM

- Táj- és vízvédelem
- Kiemelt értékek felülnél állati természetvédelmi terület határa
- Kiemelt értékek felülnél állati természetvédelmi terület határa
- Építési terület határa
- Egyéb
- Védett terület, védett terület, védett terület
- Védett terület, védett terület, védett terület
- Terráncvédelmi terület határa
- A közművelés közlekedési területének éri: - szállításra kelt terület övezete - területi természetvédelmi terület

INTÉZMÉNYEK (JELEK):

- Közigazgatási központ
- Országos központ
- Egészségügyi központ
- Temető
- Gyógyászati központ
- Művelődési központ
- Egyházi központ
- Kereskedelmi központ
- Szociális otthon
- Sport központ



„A .../2024. (... ..) határozat 2.sz. melléklete”

Balkány Város Önkormányzata az 122/2019.(VIII.13.) KT.sz határozattal elfogadott településszerkezeti terv és leírása, az alábbiakkal egészül ki, és módosul:

2. SZERKEZETI TERV LEÍRÁSA

2.1. Terület-felhasználás

A tervezett módosítás során a terület-felhasználás változni fog, tehát a településszerkezeti tervet és a hozzá tartozó leírást is érint. A módosított Településszerkezeti Terv hatálya a település belterületétől északra, és délre eső részére terjed ki.

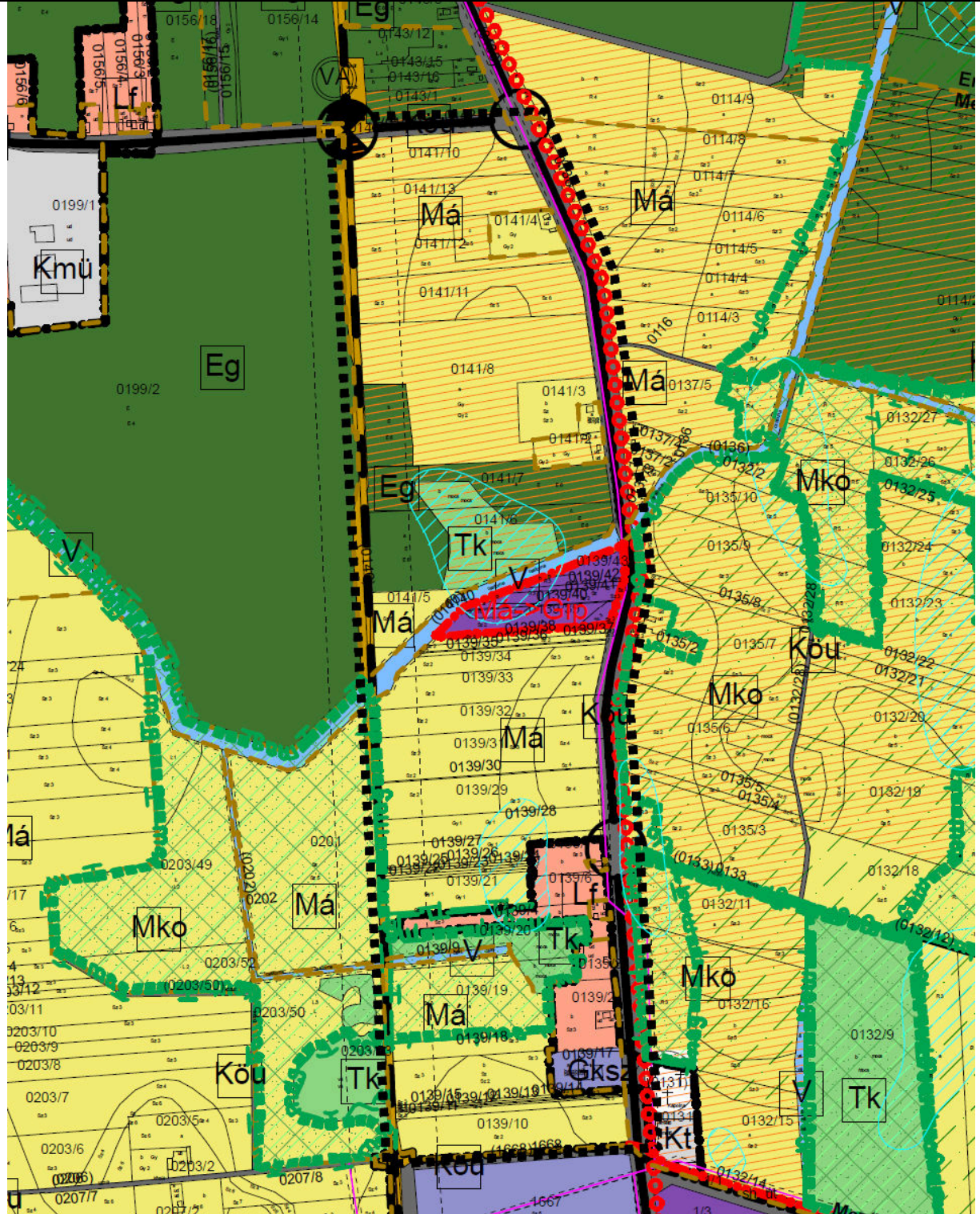


Tervezett településszerkezeti tervet érintő módosítások – Változások tervlapja

MÓDOSÍTÁS SORSZÁMA	MÓDOSÍTÁS JELLEGE
A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET	Területfelhasználás módosítása.
Balkány Város belterületi határ – 4102 - Nyírtura-Nyíradony összekötő út – 49151 - Balkány Görénypuszta bekötő út – 112.sz. Nagykálló - Nyíradony vasútvonal által határolt tömb módosítása (módosítással érintett terület)	A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERVLAP Településszerkezeti terv Jóváhagyva: a 122/2019.(VIII.13.) KT.sz. számú határozattal
A MÓDOSÍTÁS RÖVID LEÍRÁSA	
<p>Balkány Város Önkormányzatának hatályos településszerkezeti terve a 122/2019.(VIII.13.) KT.sz. határozattal került elfogadásra, és a tömb érintett részét, az általános mezőgazdasági terület (övezeti jel: Má) övezetébe sorolja. A mezőgazdasági területek az azonos tájkarakter, a hagyományos mezőgazdasági használat, a sajátos építési használat érdekében kerültek itt kijelölésre. A javasolt új terület-felhasználás, gazdasági ipari terület övezete (övezeti jel: Gip).</p> <p><i>A településrendezési tervnek feladata megadni - feltárni - a gazdasági területek fejlesztési lehetőségeit, elősegítve ezzel a munkaerő helyben tartását. A javasolt ipari gazdasági területek fejlesztése koncepcionálisan, csak a település meglévő beépített területeitől kellő távolságra, meglévő telephelyek környezetében javasolt. A gazdasági területek beépítésénél figyelembe vettük a település karakterét és léptékét. A meglévő gazdasági területhez csatlakozóan javasolt a további fejlesztési lehetőségek kialakítása, mind nagysága, mind ütemezhetősége szempontjából.</i></p>	
HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV	

MÓDOSÍTOTT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV (T2-I. tervlap)

20



JELMAGYARÁZAT (T2-I. tervlap)

JELMAGYARÁZAT:

BÉEPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK:

Lakóterület		
Kertvárosias lakóterület	Lke	
Falusias lakóterület	Lf	
Vegyes terület		
Településközpont vegyes terület	Vt	
Intézményterület vegyes terület	Vi	
Gazdasági terület		
Gazdasági kereskedelmi terület	Gksz	
Ipari terület	Gip	
Különleges terület		
Nagykiterjedésű sportolási célú terület	Ksp	
Temető területe	Kt	
Mezőgazdasági üzemi terület	Kmü	
Szennyvíztelep területe	Kszv	
Megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület	Ken	
Turisztikai terület	Ktur	
Lezárt hulladékkiszárló, lerakó területe	Khull	
BÉEPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK:		
Közelítési és közmű területek		
Közutak	KÓu	
Vasúterület	Kök	
Zöldterületek		
Közpark területe	Zkp	
Közkert területe	Zkk	
Erdőterületek		
Gazdasági erdő területe	Eg	
Védelmi erdő területe	Ev	
Mezőgazdasági terület		
Kertes mezőgazdasági terület	Mk	
Általános mezőgazdasági terület	Má	
Mezőgazdasági terület (korlátozott)	Mko	
Vízgazdálkodással összefüggő terület	V	
Természetközeli terület	Tk	
Különleges terület		
Temető területe	Kt	
Közmű- és hírközlési létesítmények területe	Kkó	
Megújuló energiaforrás területe	K-e	
Infrastrukturális terület	K-inf	

NYOMVONALAS ELEMEK, OBJEKTUMOK ÁBRÁZOLÁSA

Közigazgatási határ	
Belterületi határ	
Béépített és béépítésre szánt, illetőleg béépítésre nem szánt területek határa	
Közüti közlekedés	
Országos mellékút	
Helyi gyűjtőút	
Fontosabb szintbeni közúti csomópont	
Kötőpályás közlekedés	
Vasút	
Szintbeni vasúti kereszteződés	
Vasútalomás	

KÖZMŰVEK, HIRADÁS

Vízközművek	
Víztározó	
Szennyvízközművek	
Szennyvíztisztító telep	
Villamos energia közművek	
Villamosenergia főelosztó hálózat (feszültség-szimmet, föld feletti, biztonsági övezettel)	
Villamosenergia átviteli hálózat (biztonsági övezettel)	
Egyéb termékevezeték	
Termékevezeték, biztonsági övezettel	
Hírközlés	
Adó, vevőtorony, átjátszó állomás	

ÖROKSÉGVÉDELEM

Országos (nemzetközi) művi értékvédelem	
Műemlék	
Műemléki környezet határa	
Régészeti értékek terület határa	
Helyi művi értékvédelem	
Helyi jelentőségű védett érték	
Műemléki környezet határa	

TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

Nemzetközi táj- és természetvédelem	
NATURA 2000 terület határa	
NATURA 2000 terület területe	
NATURA 2000 különleges természetvédelmi terület	
Országos és térségi táj- és természetvédelem	
Országos ökológiai hálózat - magterület határa	
Országos ökológiai hálózat - magterület területe	
Országos ökológiai hálózat - ökológiai folyosó határa	
Országos ökológiai hálózat - ökológiai folyosó területe	
Országos ökológiai hálózat - puffertérlet határa	
Országos ökológiai hálózat - puffertérlet területe	
Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület	
Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület	
Erdőtelepítésre alkalmas terület övezete	
Országos jelentőségű természeti emlék és védett természeti érték területe	
Országos jelentőségű természeti emlék és védett természeti érték határa	
Helyi táj- és természetvédelem	
Helyi jelentőségű védett természeti emlék	
Helyi jelentőségű természetvédelmi terület határa	
Helyi jelentőségű természetvédelmi terület	

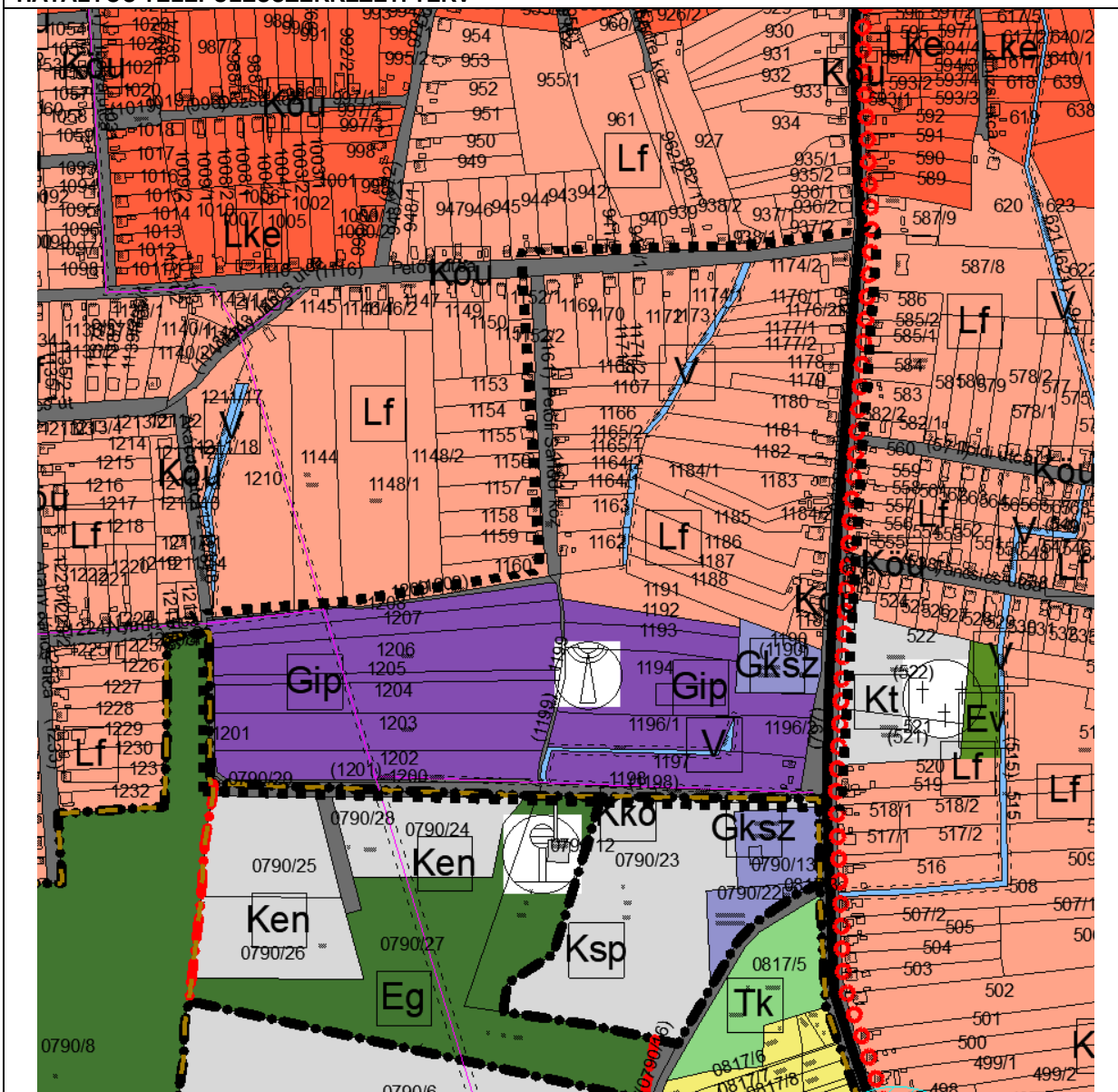
KÖRNYEZETVÉDELEM

Talaj- és vízvédelem	
Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőségvédelmi terület határa	
Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőségvédelmi terület területe	
Belvízjárta terület határa	
Egyéb	
Védőterület, védőtávolság, védősáv határa	
Védőterület, védőtávolság területe	
Területfelhasználási rendszer határa	
A település teljes közigazgatási területét érintő: - szélerezőkönként kitért terület övezete - erőzónával veszélyeztetett terület	

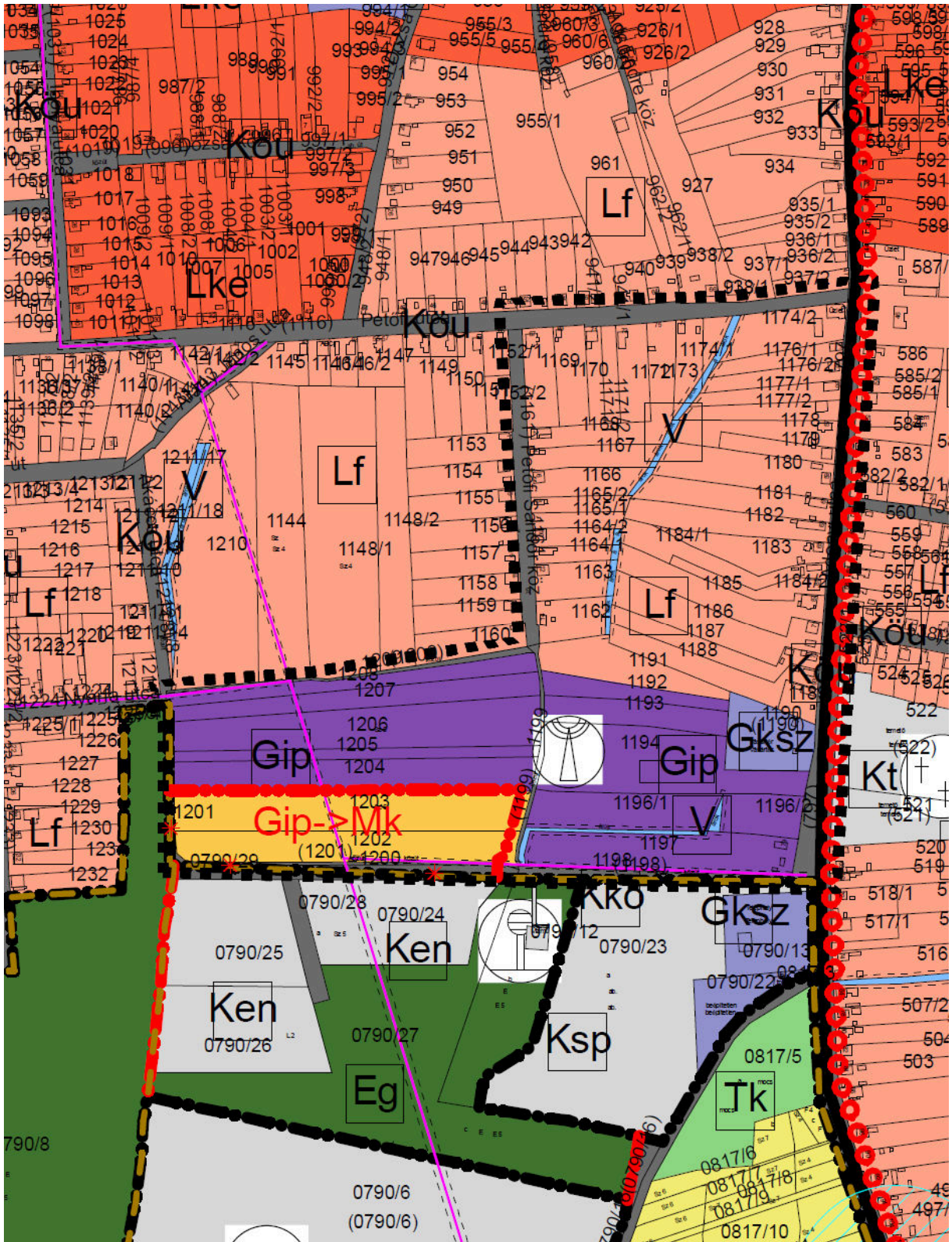
INTÉZMÉNYEK (JELEK):

Közigazgatási központ	
Oktatási központ	
Egészségügyi központ	
Temető	
Gyógyszertár	
Művelődési központ	
Egyházi központ	
Kereskedelmi központ	
Szociális otthon	
Sport központ	

MÓDOSÍTÁS SORSZÁMA	MÓDOSÍTÁS JELLEGE
	Területfelhasználás módosítása.
A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET	A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERVLAP
Balkány Város Adonyi u. – Petőfi u. – Petőfi köz – 1206 hrsz-ú út – 1198 hrsz-ú út által határolt tömb módosítása (csereterület)	Településszerkezeti terv Jóváhagyva: a 122/2019.(VIII.13.) KT.sz. számú határozattal
A MÓDOSÍTÁS RÖVID LEÍRÁSA	
<p>A tervezett településrendezési terv módosítással a hatályos településszerkezeti terv is változik, új beépítésre szánt terület – új gazdasági terület kerül kijelölésre. Mindezek alapján a „Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről” szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12.§-a az irányadó. Mivel új beépítésre szánt területet jelölünk ki, ezért ezzel egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített gazdasági területet (övezeti jel: Gipe) csereterületként a településrendezési terv mezőgazdasági terület övezetébe sorolunk vissza.</p> <p>A tömb nagy része mezőgazdasági területként funkcionál, a keleti részen vásártér, és egyéb gazdasági terület található. Déli oldalon napelempark épült ki, a lakóterület jelentős része pedig falusias jellegű lakóterület. A tömbbelsőben jelzett árok alrészlet, és annak környezete beerdősült terület. Az érintett telkek nem tartozik az ökológiai hálózat övezeteibe. A terv a tömb érintett részét, a gazdasági ipari terület övezete (övezeti jel: Gip) sorolja. A javasolt új terület-felhasználás, kertes mezőgazdasági terület övezetébe (övezeti jel: Mk)</p>	
HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV	



MÓDOSÍTOTT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV (T2-I. tervlap)



JELMAGYARÁZAT (T2-I. tervlap)

JELMAGYARÁZAT:

BÉEPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK:

Lakóterület		
Kertvárosias lakóterület	Lke	
Falusias lakóterület	Lf	
Vegyes terület		
Településközpont vegyes terület	Vt	
Intézményterület vegyes terület	Vi	
Gazdasági terület		
Gazdasági kereskedelmi terület	Gksz	
Ipari terület	Gip	
Különleges terület		
Nagykiterjedésű sportolási célu terület	Ksp	
Temető területe	Kt	
Mezőgazdasági üzemi terület	Kmü	
Szennyvíztelep területe	Kszv	
Megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület	Ken	
Turisztikai terület	Ktur	
Lezárt hulladékkiszárló, lerakó területe	Khull	
BÉEPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK:		
Közelítési és közmű területek		
Közutak	KÓu	
Vasúterület	Kök	
Zöldterületek		
Közpark területe	Zkp	
Közkert területe	Zkk	
Erőterületek		
Gazdasági erő területe	Eg	
Védelmi erő területe	Ev	
Mezőgazdasági terület		
Kertes mezőgazdasági terület	Mk	
Általános mezőgazdasági terület	Má	
Mezőgazdasági terület (korlátozott)	Mko	
Vízgazdálkodással összefüggő terület	V	
Természetközeli terület	Tk	
Különleges terület		
Temető területe	Kt	
Közmű- és hírközlési létesítmények területe	Kkó	
Megújuló energiaforrás területe	K-e	
Infrastrukturális terület	K-inf	

NYOMVONALAS ELEMOK, OBJEKTUMOK ÁBRÁZOLÁSA

Közigazgatási határ	
Belterületi határ	
Béépített és béépítésre szánt, illetőleg béépítésre nem szánt területek határa	
Közúti közlekedés	
Országos mellékút	
Helyi gyűjtőút	
Fontosabb szintbeni közúti csomópont	
Kötőpályás közlekedés	
Vasút	
Szintbeni vasúti kereszteződés	
Vasútiállomás	

KÖZMŰVEK, HIRADÁS

Vízközművek	
Víztározó	
Szennyvíztelepek	
Szennyvíztisztító telep	
Villamos energia közművek	
Villamosenergia fűelősztó hálózat (feszültség-szinttel, föld felett, biztonsági övezettel)	
Villamosenergia átviteli hálózat (biztonsági övezettel)	
Egyéb termékvezeték	
Termévezeték, biztonsági övezettel	
Hírközlés	
Adó, vevőtorony, átjátszó állomás	

ÖROKSÉGVÉDELEM

Országos (nemzetközi) művi értékvédelem	
Műemlék	
Műemléki környezet határa	
Régészeti értéku terület határa	
Helyi művi értékvédelem	
Helyi jelentőségű védett érték	
Műemléki környezet határa	

TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

Nemzetközi táj- és természetvédelem	
NATURA 2000 terület határa	
NATURA 2000 terület területe	
NATURA 2000 különleges természetvédelmi terület	
Országos és térségi táj- és természetvédelem	
Országos ökológiai hálózat - magterület határa	
Országos ökológiai hálózat - magterület területe	
Országos ökológiai hálózat - ökológiai folyosó határa	
Országos ökológiai hálózat - ökológiai folyosó területe	
Országos ökológiai hálózat - puffertérlet határa	
Országos ökológiai hálózat - puffertérlet területe	
Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület	
Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület	
Erdőtelepítésre alkalmas terület övezete	
Országos jelentőségű természeti emlék és védett természeti érték területe	
Országos jelentőségű természeti emlék és védett természeti érték határa	
Helyi táj- és természetvédelem	
Helyi jelentőségű védett természeti emlék	
Helyi jelentőségű természetvédelmi terület határa	
Helyi jelentőségű természetvédelmi terület	

KÖRNYEZETVÉDELEM

Talaj- és vízvédelem	
Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőségvédelmi terület határa	
Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőségvédelmi terület területe	
Belvízjárta terület határa	
Egyéb	
Védőterület, védőtávolság, védősáv határa	
Védőterület, védőtávolság területe	
Területfelhasználási rendszer határa	
A település teljes közigazgatási területét érintő: - szélérőzióznak kitétt terület övezete - erőzióval veszélyeztetett terület	

INTÉZMÉNYEK (JELEK):

Közigazgatási központ	
Oktatási központ	
Egészségügyi központ	
Temető	
Gyógyszertár	
Művelődési központ	
Egyházi központ	
Kereskedelmi központ	
Szociális otthon	
Sport központ	

6. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁSI EREDMÉNYE

Biológiai aktivitásérték (nem differenciált) számítása Balkány településszerkezeti tervéhez									
Területfelhasználás	Hatályos terv			Új terv			Változás (-/+)		
	terület (ha)	ért. mutató	biológiai aktivitás	terület (ha)	ért. mutató	biológiai aktivitás	terület (ha)	ért. mutató	biológiai aktivitás változása
Nagyvárosias lakóterület	0	0,6	0	0	0,6	0	0	0,6	0
Kisvárosias lakóterület	0	1,2	0	0	1,2	0	0	1,2	0
Kertvárosias lakóterület	88,341	2,7	238,5207	88,341	2,7	238,5207	0	2,7	0
Falusias lakóterület	624,768	2,4	1499,443	624,768	2,4	1499,443	0	2,4	0
Településközpont	15,132	0,5	7,566	15,132	0,5	7,566	0	0,5	0
Intézményterület 10% zöldfelülettel	4,824	0,5	2,412	4,824	0,5	2,412	0	0,5	0
Kereskedelmi, szolgáltató terület	44,497	0,4	17,7988	44,497	0,4	17,7988	0	0,4	0
Ipari terület	102,538	0,4	41,0152	102,538	0,4	40,3496	-0,6656	0,4	-0,2662
Üdülőházas terület	0	2,7	0	0	2,7	0	0	2,7	0
Hétféligi házas terület	0	3	0	0	3	0	0	3	0
Nagy bevásárlóközpontok és nagy kiterjedésű kereskedelmi terület	0	1,5	0	0	1,5	0	0	1,5	0
Nagy kiterjedésű szállítmányozási-, raktározási és logisztikai terület	0	1,5	0	0	1,5	0	0	1,5	0
Vásár, kiállítás és kongresszus területe	0	1,5	0	0	1,5	0	0	1,5	0
Oktatási központok területe	0	3	0	0	3	0	0	3	0
Egészségügyi épület elhelyezésére szolgáló épület	0	3	0	0	3	0	0	3	0
Nagy kiterjedésű sportolási célú terület	13,537	3	40,611	13,537	3	40,611	0	3	0
A kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület	15,112	2,2	33,2464	15,112	2,2	33,2464	0	2,2	0
Állat- és növénykertek területe	0	3	0	0	3	0	0	3	0
Nyersanyag-kitermelés, nyersanyag előfeldolgozás céljára szolgáló terület	0	0,1	0	0	0,1	0	0	0,1	0
Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló épület	0	1,5	0	0	1,5	0	0	1,5	0
Hulladékkezelő, -lerakó területe	0	0,1	0	0	0,1	0	0	0,1	0
Épületnek minősülő közlekedési építmény területe, ha az nem a közlekedési területen belül kerül elhelyezésre, valamint repülőtér területe	0	0,5	0	0	0,5	0	0	0,5	0
Temető területe	23,863	3	71,589	23,863	3	71,589	0	3	0
Mezőgazdasági üzemi terület	94,603	0,7	66,2221	94,603	0,7	66,2221	0	0,7	0
Turisztikai fejlesztési központ terület	10,523	1,5	15,7845	10,523	1,5	15,7845	0	1,5	0
Közmű- és hírközlési létesítmény területe	0,384	1,5	0,576	0,384	1,5	0,576	0	1,5	0
Egyéb, helyi sajátosságot hordozó terület 65 % zöldfelülettel	0	1,5	0	0	1,5	0	0	1,5	0

Autópályák, autótutak, valamint főutak	0	0,5	0	0	0,5	0	0	0,5	0
Országos mellékutak, helyi gyűjtőutak, kiszolgáló utak, kerékpár- és gyalogutak, valamint vasúti pályák	283,687	0,6	170,2122	283,687	0,6	170,2122	0	0,6	0
Zöldterület 3 ha felett	5,002	8	40,016	5,002	8	40,016	0	8	0
Zöldterület 3 ha alatt	0	6	0	0	6	0	0	6	0
Védelmi rendeltetésű erdőterület	3,784	9	34,056	3,784	9	34,056	0	9	0
Gazdasági rendeltetésű erdőterület	3221,481	9	28993,33	3221,481	9	28993,33	0	9	0
Közjóléti rendeltetésű erdőterület	0	9	0	0	9	0	0	9	0
Kertes mezőgazdasági terület	41,755	5	208,775	41,755	5	217,7815	+1,8013	5	+9,0065
Általános mezőgazdasági terület	4211,293	3,7	15581,78	4211,293	3,7	15557,577	-1,1357	3,7	-4,2021
Vízgazdálkodási terület	84,071	6	504,426	84,071	6	504,426	0	6	0
Mocsár, nádas	109,08	8	872,64	109,08	8	872,64	0	8	0
Szikés terület	0	3	0	0	3	0	0	3	0
Egészségügyi épület elhelyezésér szolgáló terület 80 % zöldfelülettel	0	6	0	0	6	0	0	6	0
Nagy kiterjedésű sportolási célú terület 80 % zöldfelülettel	0	6	0	0	6	0	0	6	0
Kutatás-fejlesztés, megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület 65 % zöldfelülettel	0	3,2	0	0	3,2	0	0	3,2	0
Vadaspark, arborétum területe 80 % zöldfelülettel	0	6,4	0	0	6,4	0	0	6,4	0
Nyersanyag-kitermelés, nyersanyag előfeldolgozás céljára szolgáló terület	0	6	0	0	6	0	0	6	0
Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület 65 % zöldfelülettel	0	0,2	0	0	0,2	0	0	0,2	0
Burkolt vagy fásított köztér, sétány	0	3,2	0	0	3,2	0	0	3,2	0
Burkolt köztér	0	0,3	0	0	0,3	0	0	0,3	0
Fásított köztér, sétány	0	1,2	0	0	1,2	0	0	1,2	0
Egyéb, helyi sajátosságot hordozó terület 65 % zöldfelülettel	0	3,2	0	0	3,2	0	0	3,2	0
ÖSSZESEN	8998,275		48440,02	8998,275		48440,02	0	0	0
Százalék							0	0	+4,5382

**III. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ – HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT
ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVEK MÓDOSÍTÁSA**

**BALKÁNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
.../2024. (... ..) önkormányzati rendelete
Balkány Város szabályozási tervéről és helyi építési szabályzatáról szóló
10/2019.(VIII.13.) KT. számú önkormányzati rendelet módosításáról**

Balkány Város Önkormányzat Képviselő-testülete a Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés a) pontja és 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 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben biztosított véleményezési jogkörében eljáró államigazgatási szervek, érintett területi és települési önkormányzatok, valamint a partnerségi egyeztetést követően a következőket rendeli el:

1.§

Balkány Város szabályozási tervéről és helyi építési szabályzatáról szóló 10/2019. (VIII.13.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Ör.) 1. § helyébe az alábbi rendelkezés lép:

- (1) *E rendelet hatálya Balkány Város (továbbiakban: a Város) teljes közigazgatási területére terjed ki.*
- (2) *A Város közigazgatási területen területet felhasználni, továbbá telket alakítani, építményt, építményrészt, épületegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, rendeltetését megváltoztatni, (a továbbiakban együtt: építési tevékenységet folytatni) és ezekre hatósági engedélyt adni, az Országos Településrendezési és Építési Követelmények (továbbiakban OTÉK), valamint az egyéb vonatkozó jogszabályok és jelen rendelet előírásainak, valamint a mellékletet képező Külterületi Szabályozási Terv (T3-k1-2, T3-k2, T3-k3, T3-k4) tervlap, Belterületi Szabályozási Terv (T3-b1, T3-b1-2) tervlap, Tanyák és puszták terve (T3-b2, T3-b3, T3-b4, T3-b5, T3-b6, T3-b7, T3-b8, T3-b9, T3-b10, T3-b11, T3-b12, T3-b13, T3-b14, T3-b15, T3-b16, T3-b17) Szabályozási Tervek (továbbiakban: SZT) együttes alkalmazásával lehet.¹*

2.§

Záró rendelkezés

Záró rendelkezés:

- (1) A rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba, és a hatálybalépést követő napon hatályát veszti.
- (2) E rendelet rendelkezéseit a hatálybalépés napjától iktatott új ügyekben kell alkalmazni.

Balkány, 2024.hó.....nap

Pálosi László
polgármester

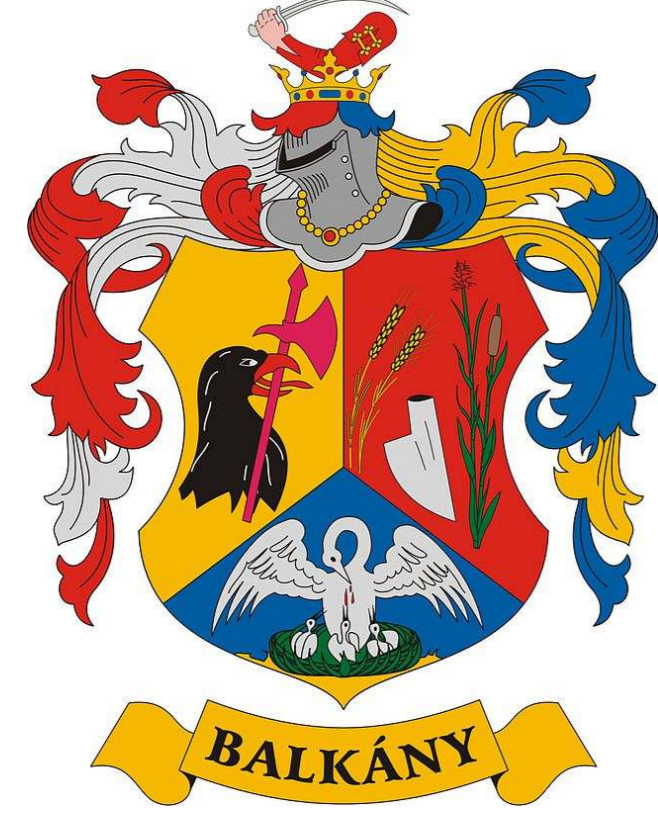
dr. Tóth János
jegyző

¹ Önkormányzati döntés alapján

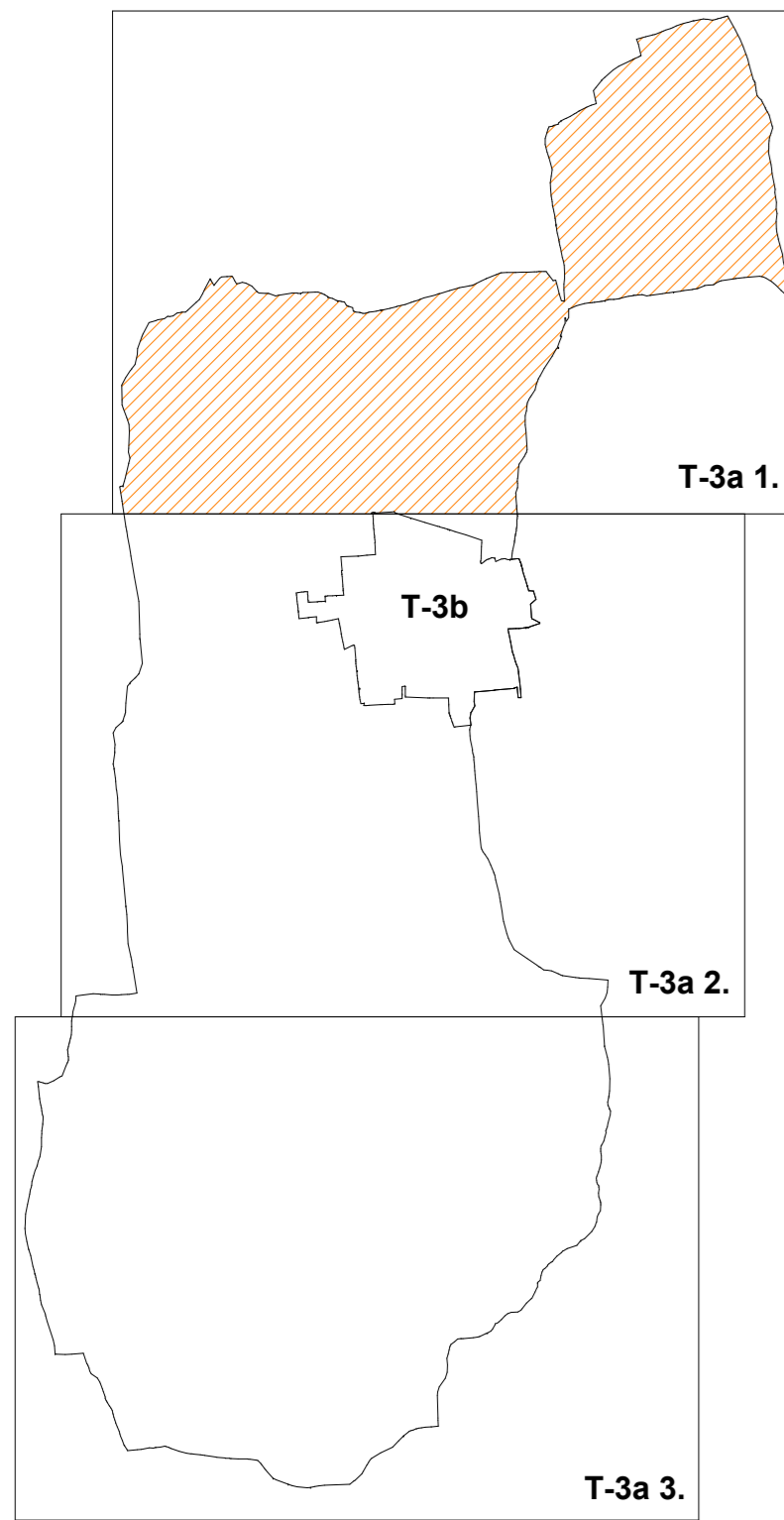
„1.sz. Melléklet a .../2024. (... ..) önkormányzati rendelethez”

Szabályozási terv külterületre és jelmagyarázat T3-k1-2 tervlapja M=1:8.000

BALKÁNY



TELEPÜLÉSENDEZÉSI TERV KÜLTERÜLET SZABÁLYOZÁSI TERV M=1:8 000



JELMAGYARÁZAT:

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK:

Lakóterület	Lke
Kertvárosias lakóterület	Lf
Falusias lakóterület	Vt
Vegyes terület	Gksz
Településközpont vegyes terület	Gip
Gazdasági terület	Ge
Gazdasági kereskedelmi terület	Kt
Ipari terület	Kmü
Egyéb ipari terület	
Különleges terület	
Temető területe	
Mezőgazdasági üzemi terület	

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK:

Közelkedési és közúti területek	Köü
Közutak	Kök
Vasúterület	
Erdőterületek	Ev
Védelmi erdő területe	Eg
Gazdasági erdő területe	
Zöldterületek	Zkp
Közparkok területe	Zkk
Közparkok területe	
Mezőgazdasági területek	Má
Általános mezőgazdasági terület	Mko
Korlátozott használatú mezőgazdasági terület	Mk
Kertes mezőgazdasági terület	V
Vízgazdálkodással összefüggő terület	Tk
Természetközeli terület	

KÖZLEKEDÉSI CÉLÚ ELEMELK

I. rendű közlekedési célú közterület	
II. rendű közlekedési célú közterület	
Kötőpályás közlekedés célú közterület	
Országos mellékút, települési főút	
Helyi gyűjtőút	
Kiszolgálóút	

ÉPÍTÉSI TELEKRE, TELEKRE VONATKOZÓ SZABÁLYOZÁSI ELEMELK

Meglévő	Tervezett
Belterületi határ	
Belterületi határ	
Beépítésre szánt terület határa	
Szabályozási vonal (tervezett közterületi telekhatár)	
Szabályozási szélesség	
Építési övezet, övezet határa	
Építési övezet, övezet jele (a helyi építési szabályzatban meghatározott építési övezet, övezet azonosítása)	
Kötelező megszüntető jel	
Telek belüli kötelező zöldfelület (védőfásítás területe)	
Kerekpárút	
Kötőpályás tömegközlekedés	

ÖRKSÉGVÉDELME

Országos (nemzetközi) művi értékvédelem	
Régészeti értékű terület határa	

TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELME

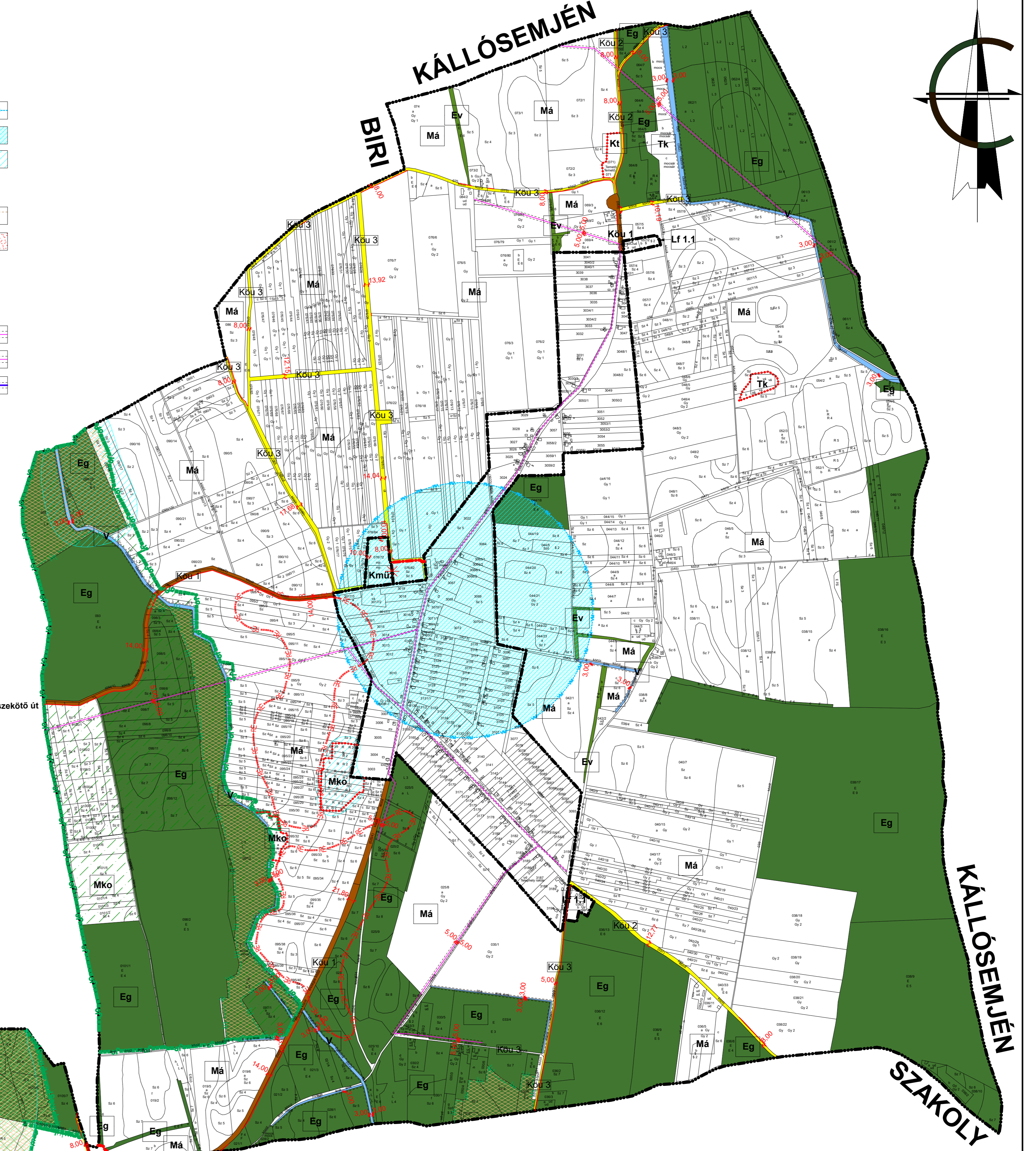
Nemzetközi táj- és természetvédelem	
NATURA 2000 terület határa	
NATURA 2000 terület	
NATURA 2000 különleges természetvédelmi terület	
Országos és térségi táj- és természetvédelem	
Országos ökológiai hálózat - magterület határa	
Országos ökológiai hálózat - magterület területe	
Országos ökológiai hálózat - ökológiai folyosó határa	
Országos ökológiai hálózat - ökológiai folyosó területe	
Országos ökológiai hálózat - puffertérlet határa	
Országos ökológiai hálózat - puffertérlet területe	
Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület	
Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület	
Erdőtelepítésre alkalmas terület övezete	
Országos jelentőségű természeti emlék és védett természeti érték területe	
Országos jelentőségű természeti emlék és védett természeti érték határa	
Helyi táj- és természetvédelem	
Helyi jelentőségű védett természeti emlék	
Helyi jelentőségű természetvédelmi terület határa	
Helyi jelentőségű természetvédelmi terület	

EGYÉB KORLÁTOZÓ TÉNYEZŐK

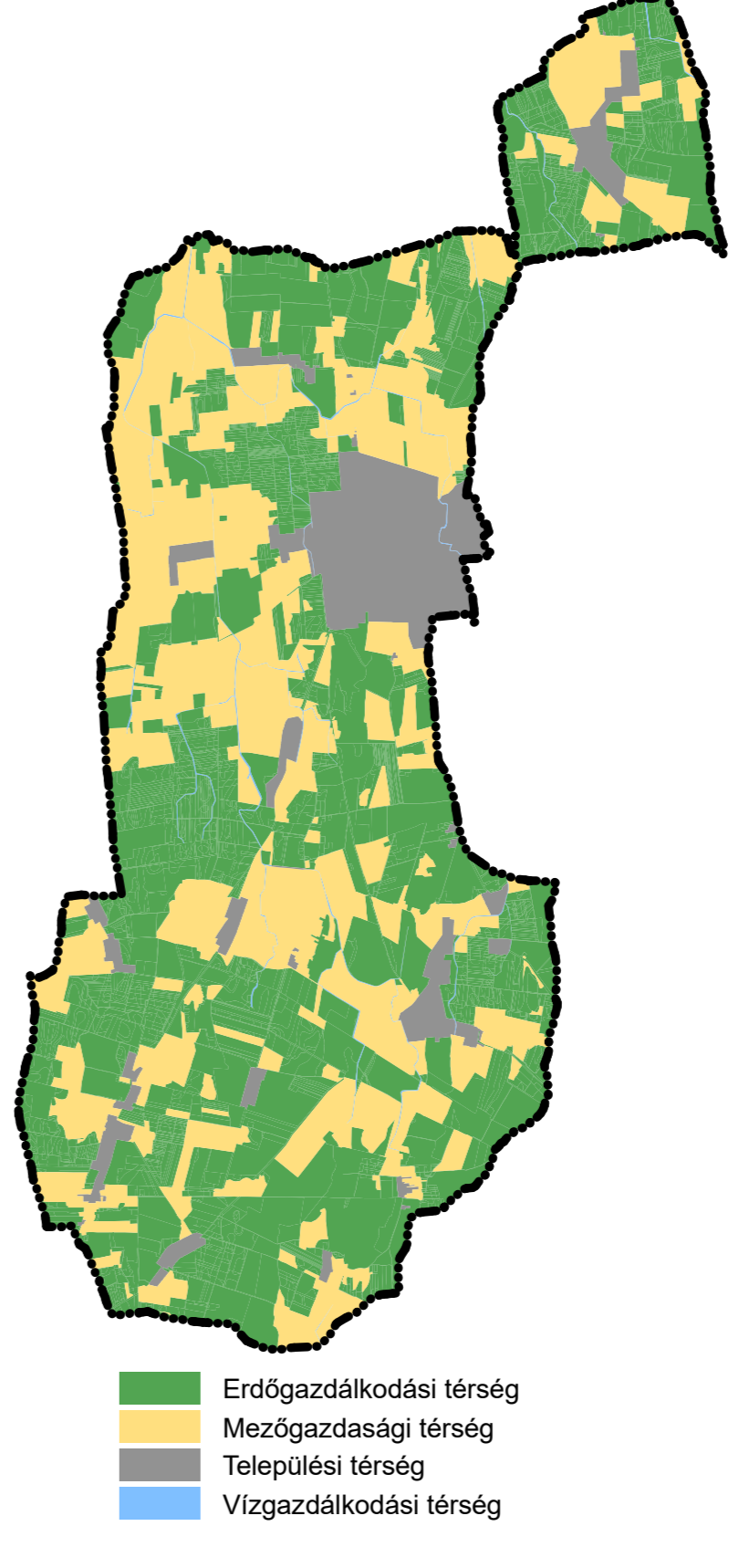
Talaj- és vízvédelem	
Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőségvédelmi terület határa	
Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőségvédelmi terület területe	
Bevizjárta terület határa	
Egyéb	
Védőterület, védőtávolság, védősáv határa	
Védőterület, védőtávolság határa	
A település teljes közigazgatási területét érintő: - szelvényenkénti kitért terület övezete - erőszóval veszélyeztetett terület	
Közművek korlátozásai	
Villamosenergia-felosztó hálózattal (feszültségzóna, föld feletti, biztonsági övezettel)	
Villamosenergia-átviteli hálózattal biztonsági övezettel	
Természeti, biztonsági övezettel	

ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET JELE

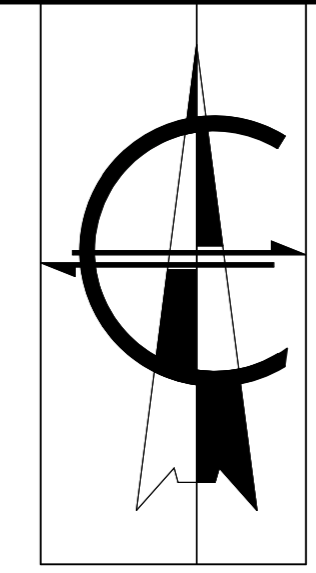
Terület-felhasználási jele	beépítési mély építmény-magasság	beépítési szélvonal átlagmagasság legkisebb mértékű	szélterület százalék
Lf 1.1	O 4,5	30 1000	40
Gksz 1.1	SZ 7,5	40 1200	20
Kt	SZ 7,5	10 15000	40
Kmü1	SZ 7,5	40 3000	40
Kmü2	SZ 9,5	40 1000	40
Gipe 1.2	SZ 9,5	40 5000	40



TERÜLETFELHASZNÁLÁSI RENDSZER HATÁRA



„2.sz. Melléklet a .../2024. (... ..) önkormányzati rendelethez”
Szabályozási terv belterületre és jelmagyarázat, T3-b1-2 tervlapja M=1:8.000



JELMAGYARÁZAT:

BÉEPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK:

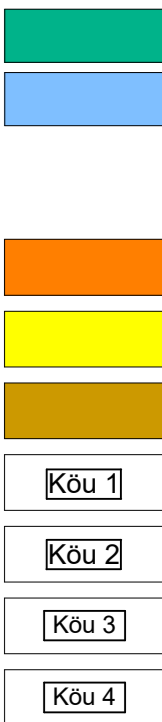
- Lakóterület
- Kertházas lakóterület
- Falusias lakóterület
- Vegyes terület
- Településközpont vegyes terület
- Gazdasági terület
- Gazdasági kereskedelmi terület
- Ipari terület
- Egyéb ipari terület
- Különleges terület
- Nagyterjedésű sportolási célú terület
- Temetői terület

BÉEPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK:

- Közelítési és közmű területek
- Közutak
- Vasúterület
- Zöldterületek
- Közparkok területe
- Vízgazdálkodással összefüggő terület

KÖZLEKEDÉSI CÉLÚ ELEMELK

- I. rendű közlekedési célú közterület
- II. rendű közlekedési célú közterület
- Közpályás közlekedés célú közterület
- Országos mellékút, települési főút
- Helyi gyűjtőút
- Kiszolgálóút
- Gyalogút



ÉPÍTÉSI TELEKRE, TELEKRE VONATKOZÓ SZABÁLYOZÁSI ELEMELK

- Közigazgatási határ
- Belterületi határ
- Belterületi határ
- Szabályozási vonal (tervezett közterületi telekhatár)
- Szabályozási szélesség
- Építési övezet, övezet határa
- Építési övezet, övezet jele (a helyi építési szabályzatban meghatározott építési övezet, övezet azonosítása)
- Kötelező megszüntető jel
- Telken belüli kötelező zöldfelület (védőfásítás területe)
- Gyalogút
- Kerékpárút
- Vegyeshasználatú út
- Közpályás tömegközlekedés

ÖRÖKSÉGVÉDELLEM

- Országos (nemzeiközi) művi értékvédelem
- Műemlék
- Műemléki környezet határa
- Műemléki környezet területe
- Régészeti érdekű terület határa
- Helyi művi értékvédelem
- Helyi jelentőségű védett érték
- Helyi védelemre javasolt érték
- Helyi értékvédelmi terület határa

TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELLEM

- Országos és térségi táj- és természetvédelem
- Országos ökológiai hálózat - ökológiai folyosó határa
- Országos ökológiai hálózat - ökológiai folyosó területe

EGYÉB KORLÁTOZÓ TÉNYEZŐK

- Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőségvédelmi terület határa
- Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőségvédelmi terület területe
- Belvízjárta terület határa
- Egyéb
- Védőterület, védőtávolság, védősáv határa
- Védőterület, védőtávolság határa
- A település teljes közigazgatási területét érintő:
 - szelerozóknak kitett terület övezete
 - erőszóval veszélyeztetett terület

KÖZMŰVEK KORLÁTOZÁSAI

- Villamosenergia átviteli hálózat biztonsági övezetjel

EGYES SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

- Építési tilalom területének határa

Vt 1.1	O	50	20
	4,5	400	
Vt 1.2	O	50	20
	9,0	600	
Vt 1.3	O	50	20
	7,5	600	
Vt 1.4	O	50	20
	6,0	400	
Vt 2.1	SZ	40	40
	9,5	2000	
Gkszi 1.1	SZ	40	20
	7,5	1200	
Gkszi 1.2	SZ	40	20
	7,5	2000	
Gipe 1.1	SZ	40	40
	7,5	3000	
Gipe 1.2	SZ	40	40
	9,5	5000	
Gip 1.3	SZ	40	40
	7,5	2500	
Ksp	SZ	10	40
	12,5	10000	
Kt	SZ	10	40
	7,5	15000	

ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET JELE

Lke 1.1	O	30	50
	4,5	600	
Lke 1.2	O	30	50
	4,5	720	
Lke 2.1	SZ	30	50
	7,5	800	
Lf 1.1	O	30	40
	4,5	700	
Lf 1.2	O	30	40
	4,5	900	
Lf 1.3	O	30	40
	4,5	800	
Lf 1.4	O	25	40
	4,5	1500	

Az alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült!

MÉRETELK: BALKÁNY VÁROS Önkormányzat

A munka megnevezése: Balkány Város Településrendezési Terv

TERVEZŐK: Mészáros Akos okl. településtervező TI 14-02/09

A rajz megnevezése: Területrendezési és belterületi szabályozási terv

Dátum: 2024. június hó

Törzsszám: KE-247/II.

Rajzszám: T3-01-2

Hatásvizsgálat**31****1.**

A 2011. január 1.-jétől hatályos, a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban Jat.) 17. §-a szerint:

17. § (1) A jogszabály előkészítője – a jogszabály feltételezett hatásaihoz igazodó részletességű – előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri a szabályozás várható következményeit. Az előzetes hatásvizsgálat eredményéről... önkormányzati rendelet esetén a helyi önkormányzat képviselő-testületet tájékoztatni kell [...]

(2) A hatásvizsgálat során vizsgálni kell

a) a tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatását, különösen

aa) társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásait,

ab) környezeti es egészségi következményeit,

ac) adminisztratív terheket befolyásoló hatásait, valamint

b) a jogszabály megalkotásának szükségességét, a jogalkotás elmaradásának várható következményeit,

c) a jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi es pénzügyi feltételeket”.

2.

„A Helyi Építési Szabályzatról” szóló rendelet tervezetében (a továbbiakban Tervezet) foglaltak várható hatásai – a Jat. 17. § (2) bekezdésében foglalt elvárások tükrében – az alábbiak szerint összegezhetők.

I. A végrehajtás és az alkalmazhatóság feltételei

A végrehajtás során szükséges az, hogy a köz-, illetve a szakigazgatás rugalmasan, gyorsan, szakszerűen alkalmazza, teljesítse a tervben szereplő lehetőségek figyelembvételével az elvárt és teljesíthető lakossági, és befektetői igényeket. Hosszú távon célszerű a település szabályozási elemeinek teljes felülvizsgálata. Mindezen célok megvalósításához az állami, az önkormányzati és a szolgáltató szereplők rugalmas, gyors együttműködése szükséges.

II. Társadalmi hatások összefoglalása

Elsődleges hatások:

Az elvárt eredmény az, hogy a tervezett vállalkozói fejlesztések megtörténjenek, a területi kihatások megismerésre kerüljenek, a lakosság igénye és a civil szervezetek véleménye maradéktalanul kielégítésre kerüljenek.

Másodlagos hatások:

Az elvárt eredmény a területi fejlesztés révén, hogy a település vállalkozásainak településfejlesztéssel kapcsolatos igénye, az épített környezet alakításával és védelmével összhangban teljesüljön, az infrastruktúra-hálózat az önkormányzat igényei szerint fejlődjön.

III. Társadalmi költségek

Nincs olyan konkrét társadalmi csoport, amelyekre nézve hátrányt okozna a szabályozás módosítása és a tervezett terület-felhasználás módosítás. A tervezett változtatás intenzitásnövekedést nem okoz.

IV. Költségvetési hatások

Nincs azonnal jelentkező kötelező költségvetési kiadás. Bevételek tekintetében a helyi IPA, építmény és egyéb adóbevételek nőnek. A foglalkoztatás javításával javulnak a település ellátó-szolgáltató szerepei, ártértékelődik a település településszerkezeti és kommunális-szolgáltató szükséglete.

V. Egészségügyi hatások

A tervezett módosításoknak egészségügyi hatásai nem jelentkeznek.

VI. Környezeti hatások

Nincsenek káros környezeti hatások.

IV. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

A településrendezési terv módosításának várható hatásai

A településrendezési terv a település fejlődésének jogi kerete, feladata, hogy a táj-és a településfejlesztési célkitűzések, feladatok és eszközök, s ezáltal a konkrét fejlesztések összhangját elősegítse. A településrendezési tervben lehetővé tett fejlesztések esetében a társadalmi hasznosságot is kell vizsgálni. Nem lehet a társadalom számára hasznos az a tevékenység, amely a társadalom egészét – bizonyos érdekcsoportok érdekeinek kiszolgáltatása miatt – az általa okozott környezeti problémák megoldására kényszeríti.

A környezetvédelem szempontjainak a tervezési folyamatba való beépülési módjáról a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény (továbbiakban Kt.) 43. és 44. §-a rendelkezik. A Kt. 43. § (4) bek. a) pontja és az (5) bek. a) pontja alapján azokra a tervekre, illetve programokra, melyek kidolgozását jogszabály, illetve országgyűlési, kormány- vagy helyi önkormányzati határozat írja elő, külön jogszabály alapján környezeti értékelést magában foglaló környezeti vizsgálatot kell lefolytatni.

A településrendezési tervek módosításának esetében az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) kormányrendelet környezeti vizsgálat és értékelés készítését írja elő, amely a településrendezési eszközök módosítása kidolgozási, egyeztetési és elfogadási folyamatának része. A környezeti vizsgálat feladata, hogy a településrendezési terv készítésének folyamatát, kimenetelét ellenőrizze, szükséges esetben megváltoztassa, s a jövőbeli környezeti problémák megelőzésének eszköze legyen.

a) a tervezési feladat (terv, illetve program címe, típusa, tartalma, tervezési terület)

Cím:

Balkány Város TRT. és a Helyi Építési Szabályzat módosítása 2024.II.

Típusa:

TRT. módosítás, egyszerűsített eljárás keretében

Tartalma:

Településrendezési terv módosítás

Tervezési terület:

Balkány Város belterületi határ – 4102 - Nyírtura-Nyíradony összekötő út – 49151 - Balkány Görénypuszta bekötő út – 112.sz. Nagyálló - Nyíradony vasútvonal által határolt tömb módosítása (módosítással érintett terület)

Balkány Város Adonyi u. – Petőfi u. – Petőfi köz – 120ö hrsz-ú út – 1198 hrsz-ú út által határolt tömb módosítása (csereterület)

b) a terv, illetve program célja

Balkány Város Önkormányzata döntött településrendezési terv módosításáról gazdasági területek korrekciója tárgyában. A tervezési munka az épített környezet alakításáról és védelméről szóló többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvény, az „országos településrendezési és építési követelményekről” szóló szintén többször módosított 253/1997. (XII. 20.) Korm. számú kormányrendelet figyelembevételével történik. A tervezés során az eljárásrendet tekintve dokumentáció, mely készült a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § (1) bekezdésben meghatározott egyszerűsített eljárás keretein belül.

Módosítással érintett terület

Balkány Város Önkormányzatának hatályos településszerkezeti terve a 122/2019.(VIII.13.) KT.sz. határozattal került elfogadásra, és a tömb érintett részét, az általános mezőgazdasági terület (övezeti jel: Má) övezetébe sorolja. A mezőgazdasági területek az azonos tájkarakter, a hagyományos mezőgazdasági használat, a sajátos építési használat érdekében kerültek itt kijelölésre. A javasolt új terület-felhasználás, gazdasági ipari terület övezete (övezeti jel: Gip).

Csereterület



A tervezett településrendezési terv módosítással a hatályos településszerkezeti terv is változik, új beépítésre szánt terület – új gazdasági terület kerül kijelölésre. Mindezek alapján a „Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről” szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12.§-a az irányadó. A terv a több érintett részét, a gazdasági ipari terület övezete (övezeti jel: Gip) sorolja. A javasolt új terület-felhasználás, kertes mezőgazdasági terület övezetébe (övezeti jel: Mk)

c) módosítás esetén a módosítás lényege és az eredeti tervhez, illetve programhoz mért jelentősége

A településrendezési terv megalapozását szolgálták a korábban feltárt vizsgálatok, melynek részeként mind az épített környezet és táji környezet feltérképezésével, mind a környezetvédelemmel, ökológiával, infrastruktúrával mint meglévő állapottal elemzések, leírások, helyszíni bejárások során foglalkoztunk. A település fejlesztési elképzeléseit, adottságaira épített jövőképét a településfejlesztési koncepció tartalmazza, mely közép- és hosszútávon, mintegy 15 évre előretekintve meghatározza a fejlesztés fő irányait, és mindazokat a lépéseket, melyek a tudatosan felépített településkép eléréséhez nélkülözhetetlenek. A térségi területrendezési tervekkel való vizsgálat alapján kijelenthető, hogy az országos és térségi övezetekkel való érintettsége, nem befolyásolja a TRE-módosítást.

d) a 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 2. számú mellékletben foglalt szempontok alkalmazásához a rendelkezésre álló és általa adható információ

A 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat eldöntéséhez, a 218/2009. (X.6.) Korm. rendelet szerinti országos, kiemelt térségi és a megyei övezetek érintettségének meghatározásához készített dokumentáció Balkány Város Önkormányzatának megrendelése alapján.

1. a terv, illetve program milyen mértékben

a) szab keretet tevékenységek későbbi megvalósítása lehetőségeinek a tevékenység telepítési helyére, jellegére, méretére, működési feltételeire vagy természeti erőforrás felhasználásának mértékére, helyére, elosztására vonatkozóan;

- Nem, hatása nincs.

b) befolyásol más tervet vagy programot – ideértve azt is, ha az a tervhierarchiában elfoglalt helyéből következik –, azokra vonatkozóan előírásokat, szempontokat tartalmaz, vagy bármilyen más módon hatással lehet másik terv, illetve program tartalmára, megvalósítására;

- Egyéb tervet vagy programot nem befolyásol.

c) fontos a környezeti megfontolások beillesztése szempontjából, különös tekintettel a fenntartható fejlődés elősegítésére;

- Nem. Figyelembe lett véve, a fenntartható fejlődés elősegítése.

d) vonatkozik olyan területre vagy kérdéskörre, ahol környezeti problémák vannak;

- Nem.

e) jelentős a környezettel kapcsolatos közösségi jogszabályok (mint pl. a hulladékgazdálkodással, vízgazdálkodással, vízgyűjtő-gazdálkodással összefüggő tervek, programok stb.) végrehajtása szempontjából.

- Nem.

2. A várható környezeti hatások

a) időtartama, gyakorisága és bekövetkezésének valószínűsége, visszafordíthatósága alapján;

- Minimális állandósult hatást vált ki.

b) összeadódhatnak vagy felerősíthetik egymást;

- Nem jelentős a hatás, felerősítés, összeadódó hatás nem várható.

c) az országhatáron áttérjednek;

- Nem.

d) olyan környezeti változásokat idézhetnek elő, amelyek az emberi egészségre, a környezetre kockázatot jelentenek (mint pl. a balesetek okozta változások stb.);

- Nem.

e) nagyságrendje és területi kiterjedése alapján (földrajzilag, illetve az érintett lakosság számát tekintve);

- Csak a tervezéssel érintett ingatlanok, vagy külterületi lakotthelyek.

f) olyan területet érintenek, amelyek hazai (országos vagy helyi), közösségi vagy más nemzetközi szintű védeltséget élveznek;

- Nem.

- g) feltételezhetően a 4. számú melléklet 3.5.2. és 3.6.2. pontjaiban felsorolt következményeket idézik elő;
- Nem.
- h) miatt a vízgyűjtő-gazdálkodás egyes szabályairól szóló kormányrendeletben a vizekre és a védett területekre meghatározott környezeti célkitűzések elérése, illetve megtartása meghiúsul, a vizek vagy a védett területek állapotromlása következik be.
- Nem.
3. A várhatóan érintett terület értékes, illetve sérülékeny, mert
- Figyelembe lett véve, nem sérülékeny terület
- a) a környezeti elemek, rendszerek vagy a kulturális örökség szempontjából különleges;
- Nem.
- b) a területen a környezetvédelmi határértékeket [Kvt. 4. § s), t), u) pontjai] elérő vagy azt meghaladó igénybevétel, kibocsátás, illetve szennyezettség van;
- Nincs
- c) a terület hasznosítása, használata intenzív (mint pl. intenzív mezőgazdasági, erdőgazdasági termesztés, termelés, sűrűn beépített terület stb.).
- Nem releváns.

A rendelkezésre álló adatok alapján az alábbi megállapítás tehető:

- a tevékenység a lehetőségekhez képest természetvédelmi szempontból megfelelő rendszerben történik, ugyanis a Natura 2000 területek esetében jelentős értékeket őrző részeket NEM érint;
- a tervezett tevékenység a Natura 2000 területeken található közösségi jelentőségű (Natura 2000) fajokra NEM gyakorol jelentős negatív hatást;
- a tervezett tevékenység a Natura 2000 területeken található nem közösségi jelentőségű (Natura 2000) védett fajokra NEM gyakorol jelentős negatív hatást;

A településrendezési terv módosítás hatására, annak eredményeképpen a Város települési területének szerkezete változik, szabályozási tervét a módosítás szintén érinti. Az igazgatási területen e módosítás, a természeti értékek, a védett területek és a védettségre tervezett területekben változást nem jelent. A Hosszútávú Településfejlesztési Konceptióban elhatározottakat a módosítás nem érinti. Az önkormányzat a településrendezési eszközök segítségével kívánja az önkormányzati intézményi szektort, az intézményhálózat szerepét a településen erősíteni a módosítás esetében, a környezeti szempontokat érvényre juttatása mellett.

A javasolt korrekciókat a területek infrastrukturális ellátottsága, logisztikai kapcsolatai, kiépített útcsatlakozása, a környező épületek, építmények köre indokolja. A városias és falusias települési karakter és településkép, településszerkezet védelme, és megőrzése kiemelten fontos feladat. A település Önkormányzata mindezek alapján döntött a hatályos településrendezési eszközök módosítása vonatkozásában. A településrendezési terv módosítás hatására, annak eredményeképpen a módosítás környezetében a Város érintett települési területei, a településszerkezete változik, de továbbra is racionális és rendezett marad. A település egyedi arculata a módosítások révén megmarad.

Környezeti hatása: A környezeti elemekre igénybevétel, terhelés szempontjából bekövetkező hatások (földre, levegőre, vízre, élővilágra, épített környezetre, ez utóbbi részeként az építészeti és régészeti örökségre) nem változnak. A környezeti elemek rendszereit, folyamatait, szerkezetét, figyelemmel a tájra, településre, klímára, természeti (ökológiai) rendszerre, a biodiverzitásra, nem érintik hátrányosan. A Natura 2000 területek állapotára, állagára és jellegére, valamint e területeken lévő élőhelyek és fajok kedvező természetvédelmi helyzete megmaradásának, fenntartásának, helyreállításának, fejlesztésének lehetőségeire nincs hatással. Új környezeti konfliktusok, problémák megjelenése, meglévők felerősödése, nem várható. A településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra főhálózat nem változik, új beépítésre szánt terület kijelölése van tervezve, és nem történik meglévő, valós zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.

Társadalmi hatása: a területen új munkahelyteremtő beruházás valósul meg.

Gazdasági hatása: új, adóbevételt termelő vállalkozás telepszik meg az érintett tömbben.

Költségvetési hatása: nem releváns.

35

A Hosszútávú Településfejlesztési Koncepcióban elhatározottakat a módosítások nem érintik. Az igazgatási területen a módosítások, a természeti értékek, a védett területek és a védettségre tervezett területekben változást nem jelent. A térségi területrendezési tervekkel való vizsgálat alapján kijelenthető, hogy az országos és térségi övezetekkel való érintettsége, nem befolyásolja a TRE-módosítást.

A tervezett módosítások a módosítással érintett területekre gyakorolt környezeti hatás tekintetében a területek jelenlegi hasznosítását alapvetően nem változtatja meg, a település életében a beruházási célú terület-használat miatt, a terület hasznosítása vonatkozásában romlás nem várható, a környezetükre negatív hatást nem gyakorolnak.

Amennyiben környezeti értékelés szüksége, a javasolt tematika

Tematika

1. A környezeti értékelés kidolgozási folyamatának ismertetése
 - 1.1. előzmények, különösen a tematika tartalma
 - 1.2. a tervezési folyamat más részeihez való kapcsolódása
 - 1.3. a környezeti értékelés készítése során tett javaslatok hatása a terv, illetve program alakulására
 - 1.4. a környezet védelméért felelős szervek és az érintett nyilvánosság bevonása, az általuk adott véleményeknek, szempontoknak a környezeti értékelés készítése során történő figyelembevétel, az indokok összefoglalása;
 - 1.5. a környezeti értékelés készítéséhez felhasznált adatok forrása, az alkalmazott módszer korlátai, nehézségek, az előrejelzések érvényességi határai, a felmerült bizonytalanságok.
2. A terv, illetve program és a kidolgozásukkor vizsgált változatok (a továbbiakban: változatok) rövid ismertetése:
 - 2.1. a terv, illetve program céljainak, tartalmának összefoglaló ismertetése, kiemelve a környezeti értékelés készítése szempontjából fontos részeket;
 - 2.2. a terv, illetve program összefüggése más releváns tervekkel, illetve programokkal;
 - 2.3. a változatok közötti választás indokai, a választást alátámasztó vizsgálat rövid leírása.
3. A terv, illetve program, valamint a változatok megvalósítása környezeti hatásainak, következményeinek feltárása
 - 3.1. a terv, illetve program céljainak összevetése a terv, illetve program szempontjából releváns nemzetközi, közösségi, országos vagy helyi szinten kitűzött környezet- és természetvédelmi célokkal;
 - 3.2. környezetvédelmi célok és szempontok megjelenése, illetve figyelembevétel a tervben, illetve programban;
 - 3.3. a terv, illetve program céljainak egymás közti, illetve a releváns tervek, illetve programok (2.2.) céljaival való konzisztenciája környezeti szempontból;
 - 3.4. a jelenlegi környezeti helyzet releváns, a tervvel, illetve programmal összefüggésben lévő elemeinek ismertetése;
 - 3.4.1. földrajzilag lehatárolt tervezési terület esetén, illetve, ha a hatásterület földrajzilag lehatárolható, a terület azon környezeti jellemzőinek azonosítása, amelyeket a terv, illetve program megvalósítása valószínűleg jelentősen befolyásol,
 - 3.4.2. a környezeti állapot egyéb jellemzőinek leírása (eltartóképeség, terhelhetőség),
 - 3.4.3. a fennálló környezeti konfliktusok, problémák leírása és mindezek várható alakulása, ha a terv, illetve program nem valósulna meg;
 - 3.5. a terv, illetve program megvalósulásával közvetlenül vagy közvetve környezeti hatást kiváltó tényezők, okok feltárása, különös tekintettel azokra a tervelemekre, tervezett intézkedésekre, amelyek:
 - 3.5.1. természeti erőforrás közvetlen igénybevételét vagy környezetterhelés közvetlen előidőzését jelentik,
 - 3.5.2. olyan társadalmi, gazdasági folyamatokat váltanak ki, vagy ösztönöznek, amelyek közvetett módon környezeti következménnyel járhatnak;
 - 3.6. az előző pontok szerint meghatározott információkból kiindulva a terv, illetve program megvalósítása esetén várható, a környezetet érő hatások, környezeti következmények előrejelzése:
 - 3.6.1. jól azonosítható környezet igénybevétel vagy terhelés esetén különös tekintettel:
 - 3.6.1.1. a környezeti elemekre (földre, levegőre, vízre, élővilágra, épített környezetre, ez utóbbi részeként az építészeti és régészeti örökségre),
 - 3.6.1.2. a környezeti elemek rendszereire, folyamataira, szerkezetére, különösen a tájra, településre, klímára, természeti (ökológiai) rendszere, a biodiverzitásra,
 - 3.6.1.3. az előbbi hatások következtében az érintett emberek egészségi állapotában, valamint társadalmi, gazdasági helyzetében – különösen életminőségében, kulturális örökségében, területhasználata feltételeiben – várhatóan fellépő változásokra;
 - 3.6.2. a közvetett módon hatást kiváltó tényezők fellépése esetén különös tekintettel:
 - 3.6.2.1. új környezeti konfliktusok, problémák megjelenésére, meglévők felerősödésére,
 - 3.6.2.2. környezettudatos, környezetbarát magatartás, életmód lehetőségeinek, feltételeinek gyengítésére vagy korlátozására,
 - 3.6.2.3. a természeti erőforrások megújulásának korlátozására,
 - 3.6.2.4. a nem helyi természeti erőforrások jelentős mértékű használatára vagy a helyi természeti erőforrások túlnyomóan más területen való hasznosítására;
 - 3.7. a környezeti következmények alapján a terv, illetve program és a változatok értékelése, a környezeti szempontból elfogadható változatok meghatározása.
4. A terv, illetve program megvalósítása következtében várhatóan fellépő környezetre káros hatások elkerülésére, csökkentésére vagy ellentételezésére vonatkozó, a tervben, illetve programban szereplő intézkedések környezeti hatékonyságának értékelése, javaslatok egyéb szükséges intézkedésekre.
5. Javaslat olyan környezeti szempontú intézkedésekre, előírásokra, feltételekre, szempontokra, amelyeket a terv, illetve program által befolyásolt más tervben, illetve programban figyelembe kell venni.
6. A terv, illetve program megvalósítása következtében várhatóan fellépő környezeti hatásokra vonatkozóan a tervben, illetve programban szereplő monitorozási javaslatok értékelése, javaslatok egyéb szükséges intézkedésekre.
7. Közérthető összefoglaló.

1. melléklet a 30/2024. (III.13.) önkormányzati határozathoz

FELJEGYZÉS

Balkány Város Önkormányzat Képviselő – testülete részére

a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 7.§ (7) bekezdése szerint

Balkány Város Hatályos településrendezési eszközei:

- 122/2019. (VIII.13.) számú határozat a településszerkezeti tervről és annak leírásáról,
- 10/2019. (VIII.13.) önkormányzati rendelet a helyi építési szabályzatról és szabályozási tervekről.

A településrendezési eszközök módosításának oka:

A Free Enterprises Kft. kérelmére kezdeményezett (Képviseli: Lanter Zsolt) Balkány, külterület 0139/43 hrsz. alatti ingatlan gazdasági és ipari (Gipe) övezetbe sorolása.

A terv típusa: a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) rendelet 66.§ (1) szerinti általános eljárás.

A településrendezési terv módosítása során 2019. évben elfogadott teljes közigazgatási területére készült településrendezési eszközök részét képező megalapozó vizsgálat jelen tervmódosítás során felhasználható. A megalapozó vizsgálat kiegészítése nem szükséges.

A településrendezési eszközök módosításhoz a tervezés tárgyával kapcsolatban szükséges a jóváhagyott településszerkezeti terv és leírása, valamint helyi építési szabályzat és a szabályozási terv módosítása.

- Szerkezeti jelentőségű nyomvonalas és tagoló elemeket nem érint.
- A tervezett módosítás beépítésre nem szánt és nem szánt területet egyaránt érint.
- Új beépítésre szánt terület kijelölésre kerül
- Településképi rendeletet módosítása nem válik szükségessé.
- A jelenleg hatályos településrendezési tervhez elkészült örökségvédelmi hatástanulmány jelen tervmódosítás során nem kerül módosításra.

A módosítással összefüggő általános és szakági fejezetek felhasználhatók, kiegészíthetők, aktualizálhatók.

1.	Tájrendezési munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
2.	Környezetalakítási munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
3.	Közlekedési munkarész:	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
4.	Közművek	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
5.	Hírközlési munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
6.	MTrT	Jelen dokumentációhoz kidolgozásra kerül
7.	Biológiai aktivitási érték	Jelen dokumentációhoz kidolgozásra kerül

Kelt, Balkány, 2024. június 01.

Marosán Andrea sk.
mb. települési főépítész

Mészáros Ákos sk.
okl. településtervező

Településképi rendelettel összefüggő, a szabályozás kialakítására vonatkozó észrevételek

A tervezett módosítások – területi elhelyezkedésük és kiterjedésük alapján – érdemben nem befolyásolják a település kép kialakult jellegét. Balkány Város Önkormányzata képviselő-testületének 16/2017. (XII.5.) önkormányzati rendeletében megfogalmazott településképi előírások összeegyeztethetőek a tervezett módosítás során változatlanul maradó településszerkezeti elemekhez. Az esetlegesen felmerülő településképet befolyásoló szabályozási irányelvekre adott rendeleti válaszokat a hatályos rendelkezés már tartalmazza, azokon változtatni nem szükséges.

Balkány Város Önkormányzata Képviselő-testületének 16/2017(XII.5..) önkormányzati rendelete:

13. A településképi szempontból meghatározó területek megállapítása

15. §

(1) A településszerkezet, településkarakter, tájképi elem és egyéb helyi adottság alapján a településképi szempontból meghatározó területek térképi lehatárolását a belterületre vonatkozóan e rendelet 1. melléklete tartalmazza.

(2) A település közigazgatási területe a településképi arculati kézikönyvben meghatározottaknak megfelelően az alábbi eltérő karakterű területekre osztott:

- a) településközpont településrész,*
- b) lakóterületi településrész,*
- c) Ipari – kereskedelmi és raktározási területek*
- d) beépítésre nem szánt terület a beékelődő - gazdasági és mezőgazdasági üzemi területekkel településrész.*
- e) a külterületbe ékelődő – elsődlegesen lakó funkcióval rendelkező – külterületi lakott helyek településrész*

(3) Településkép szempontjából meghatározó területek:

- a) településközpont településrész,*
- b) helyi jelentőségű védett érték területe,*
- c) régészeti érdekű terület és a régészeti lelőhely területe,*
- d) NATURA 2000 terület, (Balkányi libegős különleges természet megőrzési terület) országos jelentőségű és a fokozottan védett természetvédelmi terület, „ex lege” védett-természeti emlék területek, az országos ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai folyosó területe,*
- e) tájképvédelmi terület, egyedi tájérték területe,*
- f) helyi jelentőségű természetvédelmi terület és a védett természeti érték,*
- g) a műemlék területe, a műemléki környezet területe*

(4) A településkép szempontjából meghatározó, természeti védelemmel érintett 16. § (3) c) – (f) pontok szerinti területek településképi, településkarakter szempontból a beépítésre nem szánt településrész részét képezik. Területi lehatárolásukat a 4. § (3) figyelembe vételével, továbbá az országos jogszabályok alapján kell megállapítani.

A településképi rendelet alapján a tervezési terület nem tartozik a településképi szempontból meghatározó területek közé, abban településképet megváltoztató módosítás, változás nem következik be.

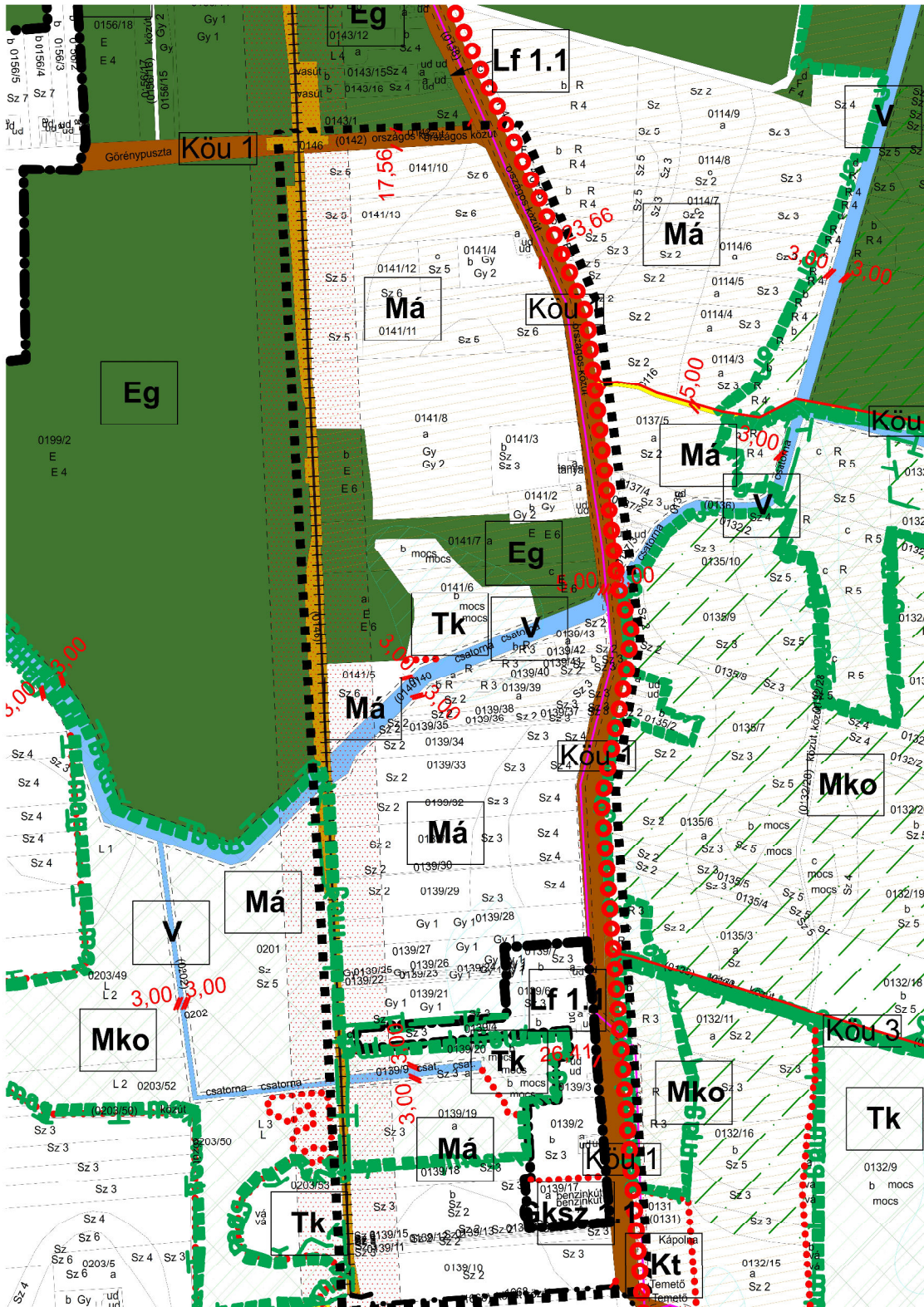
A szabályozást érintő általános elvek

40

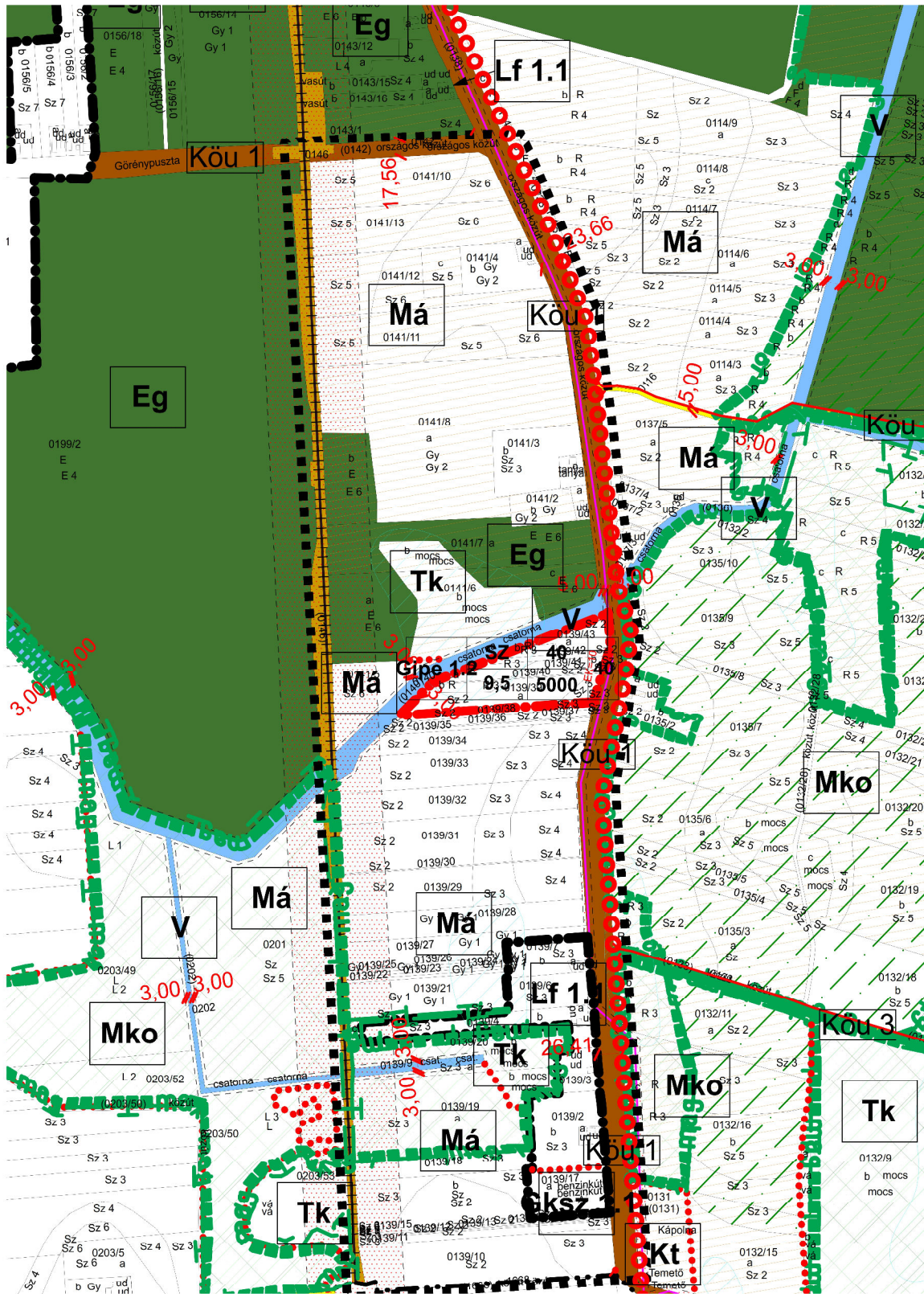
MÓDOSÍTÁS SORSZÁMA	MÓDOSÍTÁS JELLEGE
	Külterület szabályozási terv módosítása
A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET	A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERVLAP
Balkány Város belterületi határ – 4102 - Nyírtura- Nyíradony összekötő út – 49151 - Balkány Görénypuszta bekötő út – 112.sz. Nagykálló - Nyíradony vasútvonal által határolt tömb módosítása (módosítással érintett terület)	Szabályozási terv Jóváhagyva: 10/2019.(VIII.13.) KT. önkormányzati rendeletével
A MÓDOSÍTÁS RÖVID LEÍRÁSA	
<p><u>Módosítással érintett terület</u> Balkány Város Önkormányzatának hatályos külterület szabályozási terve a 10/2019.(VIII.13.) KT.sz. rendelettel került elfogadásra, és a tömb érintett részét, az általános mezőgazdasági terület (övezeti jel: Má) övezetébe sorolja. A mezőgazdasági területek az azonos tájkarakter, a hagyományos mezőgazdasági használat, a sajátos építési használat érdekében kerültek itt kijelölésre.</p> <p><u>Tervezett övezeti előírások</u> A szabályozási terven Gipe jellel jelölt területek sajátos használatuk szerint, ipari területek, olyan gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el. Az egyéb ipari terület építési övezeteiben az ipari, energia szolgáltatási és a településgazdálkodás létesítményei helyezhetők el. Az övezetben a környezetbe bűzös vagy fertőzésveszélyes anyagot kibocsátó rendeltetés nem létesíthető. Tűz és robbanásveszélyes rendeltetés csak a tűzvédelmi előírások maradéktalan teljesítése mellett telepíthető. Az övezetre vonatkozó különleges előírások figyelembevételével az épületekben az egyéb feltételek teljesülése esetén kivételesen elhelyezhetők a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, de önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el. 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. Gipe 1.2 övezeti kód alapján a megengedett legnagyobb épületmagasság értéke 9,5 m, legnagyobb beépítettsége 40%, minimális zöldfelület értéke 40% lenne, szabadonálló épületelhelyezés mellett.</p>	

HATÁLYOS KÜLTERÜLET SZABÁLYOZÁSI TERV

41



MÓDOSÍTOTT KÜLTERÜLET SZABÁLYOZÁSI TERV (T3-k3-2)



JELMAGYARÁZAT (T3-k3-2)

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK:

Lakóterület	
Kertvárosias lakóterület	Lke
Falusias lakóterület	Lf
Vegyes terület	
Településközpont vegyes terület	Vt
Gazdasági terület	
Gazdasági kereskedelmi terület	Gksz
Ipari terület	Gip
Egyéb ipari terület	Ge
Különleges terület	
Temető területe	Kt
Mezőgazdasági üzemi terület	Kmű

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK:

Közlekedési és közmű területek	
Közutak	Kóu
Vasúterület	Kök
Erdőterületek	
Védelmi erdő területe	Ev
Gazdasági erdő területe	Eg
Zöldterületek	
Közparkok területe	Zkp
Közparkok területe	Zkk
Mezőgazdasági területek	
Általános mezőgazdasági terület	Má
Korlátozott használatú mezőgazdasági terület	Mko
Kertes mezőgazdasági terület	Mk
Vizgátlkodással összefüggő terület	V
Természetközeli terület	Tk

KÖZLEKEDÉSI CÉLÚ ELEMELK

I. rendű közlekedési célú közterület	
II. rendű közlekedési célú közterület	
Kötőpályás közlekedés célú közterület	
Országos mellékút, települési főút	
Helyi gyűjtőtű	
Kiszolgálótű	

EGYÉB KORLÁTOZÓ TÉNYEZŐK

Talaj- és vízvédelem	
Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőségvédelmi terület határa	
Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőségvédelmi terület területe	
Belvízjárta terület határa	
Egyéb	
Védőterület, védőtávolság, védősáv határa	
Védőterület, védőtávolság határa	
A település teljes közigazgatási területét érinti: - széléroziónak kitett terület övezete - erózióval veszélyeztetett terület	

KÖZMŰVEK KORLÁTOZÁSAI

Villamosenergia fűelosztó hálózat (feszültségszinttel, föld felett, biztonsági övezettel)	
Villamosenergia átviteli hálózat biztonsági övezettel	
Termévezeték, biztonsági övezettel	

ÉPÍTÉSI TELEKRE, TELEKRE VONATKOZÓ SZABÁLYOZÁSI ELEMELK

	Meglévő	Tervezett
Belterületi határ		
Belterületi határ		
Beépítésre szánt terület határa		
Szabályozási vonal (tervezett közterületi telekhatár)		
Szabályozási szélesség		
Építési övezet, övezet határa		
Építési övezet, övezet jele (a helyi építési szabályzatban meghatározott építési övezet, övezet azonosítása)		
Kötelező megszüntető jel		
Teleken belüli kötelező zöldfelület (védőfásítás területe)		
Kerékpárút		
Kötőpályás tömegközlekedés		

ÖRÖKSÉGVÉDELEM

Országos (nemzetközi) művi értékvédelem	
Régészeti érdekű terület határa	

TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

Nemzetközi táj- és természetvédelem	
NATURA 2000 terület határa	
NATURA 2000 terület	
NATURA 2000 különleges természetvédelmi terület	
Országos és térségi táj- és természetvédelem	
Országos ökológiai hálózat - magterület határa	
Országos ökológiai hálózat - magterület területe	
Országos ökológiai hálózat - ökológiai folyosó határa	
Országos ökológiai hálózat - ökológiai folyosó területe	
Országos ökológiai hálózat - puffertérület határa	
Országos ökológiai hálózat - puffertérület területe	
Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület	
Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület	
Erdőtelepítésre alkalmas terület övezete	
Országos jelentőségű természeti emlék és védett természeti érték területe	
Országos jelentőségű természeti emlék és védett természeti érték határa	
Helyi táj- és természetvédelem	
Helyi jelentőségű védett természeti emlék	
Helyi jelentőségű természetvédelmi terület határa	
Helyi jelentőségű természetvédelmi terület	

ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET JELE

Terület-felhasználás jele	beépítési mód építmény-magasság	beépítési százalék alakítható legkisebb telekterület	zöldterület százalék
Lf 1.1	O	30	40
	4,5	1000	
Gksz 1.1	SZ	40	20
	7,5	1200	
Kt	SZ	10	40
	7,5	15000	
Kmű1	SZ	40	40
	7,5	3000	
Kmű2	SZ	40	40
	9,5	1000	
Gipe 1.2	SZ	40	40
	9,5	5000	

MÓDOSÍTÁS SORSZÁMA	MÓDOSÍTÁS JELLEGE
	Belterület szabályozási terv módosítása
A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET	A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERVLAP
Balkány Város Adonyi u. – Petőfi u. – Petőfi köz – 1200 hrsz-ú út – 1198 hrsz-ú út I által határolt tömb módosítása (csereterület)	Szabályozási terv Jóváhagyva: 10/2019.(VIII.13.) KT. önkormányzati rendeletével

A MÓDOSÍTÁS RÖVID LEÍRÁSA**Csereterület**

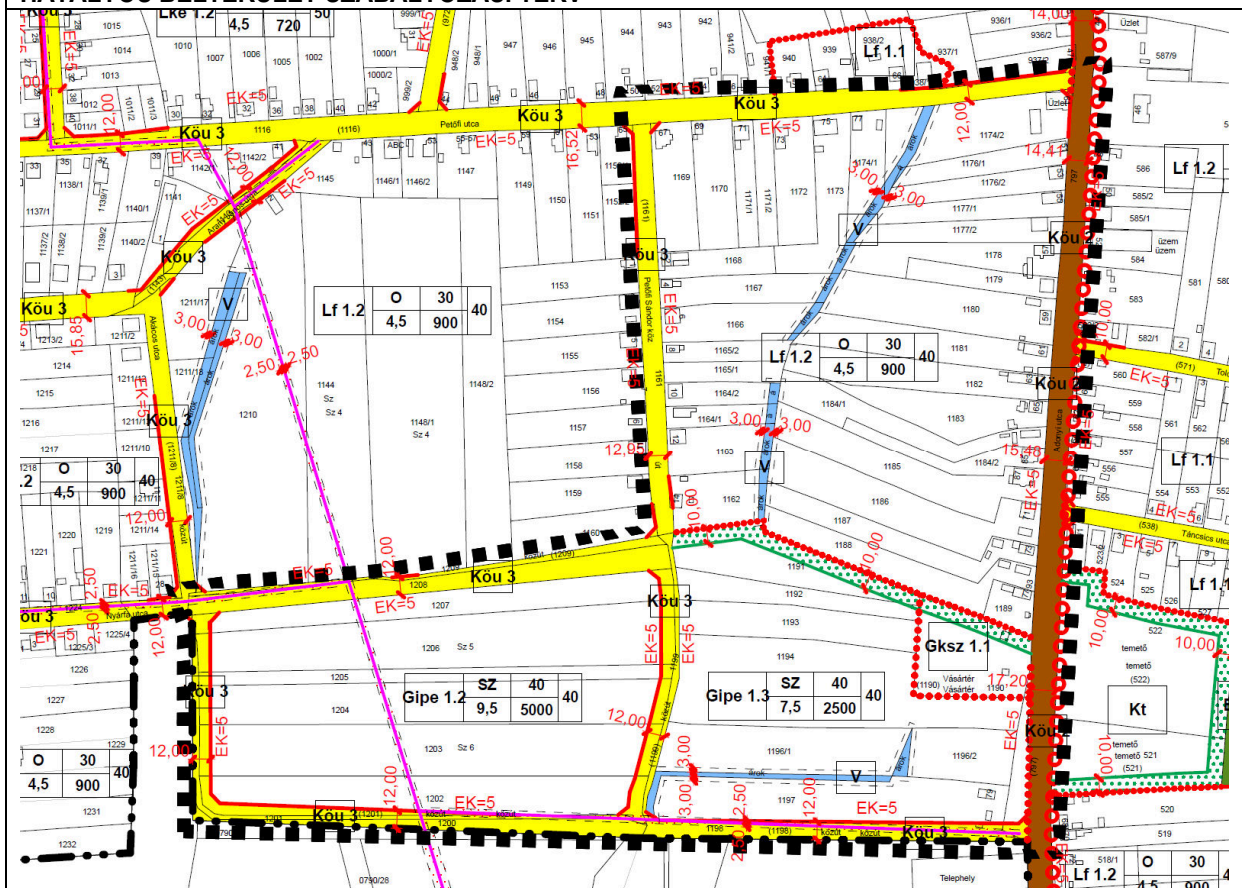
A tervezett településrendezési terv módosítással a hatályos települészerkezeti terv is változik, új beépítésre szánt terület – új gazdasági terület kerül kijelölésre. Mindezek alapján a „Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről” szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12.§-a az irányadó:

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

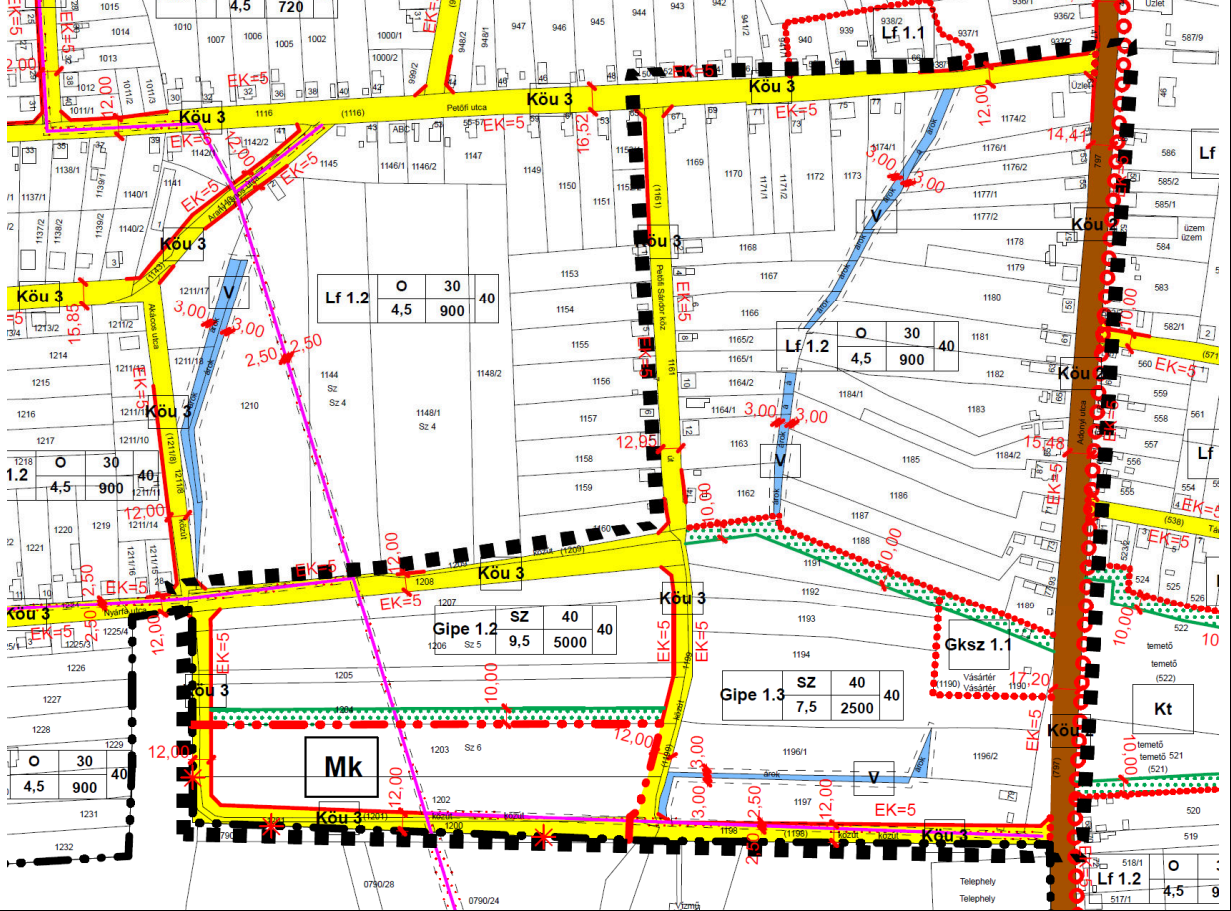
a) az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja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

b) az a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható.

A terv a tömb érintett részét, a gazdasági ipari terület övezete (övezeti jel: Gipe) sorolja. A javasolt új terület-felhasználás, kertes mezőgazdasági terület övezetébe (övezeti jel: Mk).

HATÁLYOS BELTERÜLET SZABÁLYOZÁSI TERV

MÓDOSÍTOTT BELTERÜLET SZABÁLYOZÁSI TERV (T3-b1-2)



JELMAGYARÁZAT (T3-b1-2)

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK:

- Lakóterület
 - Kertvárosias lakóterület
 - Falusias lakóterület
- Vegyes terület
 - Településközpont vegyes terület
- Gazdasági terület
 - Gazdasági kereskedelmi terület
 - Ipari terület
 - Egyéb ipari terület
- Különleges terület
 - Nagykiterjedésű sportolási célú terület
 - Temető területe

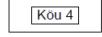
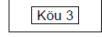
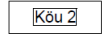
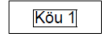
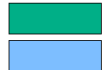
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK:

Közlekedési és közmű területek

- Közutak
- Vasúterület
- Zöldterületek
- Közparkok területe
- Vízgazdálkodással összefüggő terület

KÖZLEKEDÉSI CÉLÚ ELEMEEK

- Gksz I. rendű közlekedési célú közterület
- Gipe II. rendű közlekedési célú közterület
- Gip Köttönpályás közlekedés célú közterület
- Gipe Országos mellékút, települési főút
- Ksp Helyi gyűjtőtű
- Kt Kiszolgálótű
- Kt Gyalogút



ÉPÍTÉSI TELEKRE, TELEKRE VONATKOZÓ SZABÁLYOZÁSI ELEMELK

	Meglévő	Tervezett
Közigazgatási határ		
Belterületi határ		
Belterületi határ		
Szabályozási vonal (tervezett közterületi telekhatár)		
Szabályozási szélesség		
Építési övezet, övezet határa		
Építési övezet, övezet jele (a helyi építési szabályzatban meghatározott építési övezet, övezet azonosítása)		
Kötelező megszüntető jel		
Telken belüli kötelező zöldfelület (védőfásítás területe)		
Gyalogút		
Kerékpárút		
Vegyeshasználatú út		
Kötőpályás tömegközlekedés		

ÖRÖKSÉGVÉDELEM

Országos (nemzetközi) művi értékvédelem

Műemlék	
Műemléki környezet határa	
Műemléki környezet területe	
Régészeti érdekű terület határa	

Helyi művi értékvédelem

Helyi jelentőségű védett érték	
Helyi védelemre javasolt érték	
Helyi értékvédelmi terület határa	

TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

Országos és térségi táj- és természetvédelem

Országos ökológiai hálózat - ökológiai folyosó határa	
Országos ökológiai hálózat - ökológiai folyosó területe	

EGYÉB KORLÁTOZÓ TÉNYEZŐK

Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőségvédelmi terület határa	
Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőségvédelmi terület területe	
Belvízjárta terület határa	

Egyéb

Védőterület, védőtávolság, védősáv határa	
Védőterület, védőtávolság határa	

A település teljes közigazgatási területét érinti:
 - széléroziónak kitett terület övezete
 - erózióval veszélyeztetett terület

KÖZMŰVEK KORLÁTOZÁSAI

Villamosenergia átviteli hálózat biztonsági övezettel	
---	--

EGYES SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

Építési tilalom területének határa	
------------------------------------	--

ÉPÍTÉSI ÖVEZET,
ÖVEZET JELE

Terület- felhasználás jele	beépítési mód	beépítési százalék	zöldterület százalék
	építmény- magasság	alakítható legkisebb telekterület	

Lke 1.1	O	30	50
	4,5	600	

Lke 1.2	O	30	50
	4,5	720	

Lke 2.1	SZ	30	50
	7,5	800	

Lf 1.1	O	30	40
	4,5	700	

Lf 1.2	O	30	40
	4,5	900	

Lf 1.3	O	30	40
	4,5	800	

Lf 1.4	O	25	40
	4,5	1500	

Vt 1.1	O	50	20
	4,5	400	

Vt 1.2	O	50	20
	9,0	600	

Vt 1.3	O	50	20
	7,5	600	

Vt 1.4	O	50	20
	6,0	400	

Vt 2.1	SZ	40	40
	9,5	2000	

Gksz 1.1	SZ	40	20
	7,5	1200	

Gksz 1.2	SZ	40	20
	7,5	2000	

Gipe 1.1	SZ	40	40
	7,5	3000	

Gipe 1.2	SZ	40	40
	9,5	5000	

Gip 1.3	SZ	40	40
	7,5	2500	

Ksp	SZ	10	40
	12,5	10000	

Kt	SZ	10	40
	7,5	15000	

Az Étv. 7.§ előírásainak való megfelelés igazolása

A vizsgálat a tervezési terület egészére és annak környezetére is kiterjed. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7.§ (1) és (2) bekezdése kimondja, hogy „A településfejlesztés és a településrendezés célja a lakosság életminőségének és a település versenyképességének javítása érdekében a fenntartható fejlődést szolgáló településszerkezet és a jó minőségű környezet kialakítása, a közérdek érvényesítése az országos, a térségi, a települési és a jogos magánérdekek összhangjának biztosításával, a természeti, táji és építészeti értékek gyarapítása és védelme, valamint az erőforrások kíméletes és környezetbarát hasznosításának elősegítése.

(2) A településfejlesztés és a településrendezés során biztosítani kell a területek közérdeknek megfelelő felhasználását a jogos magánérdekekre tekintettel. Ennek során figyelembe kell venni:”

a) a népesség demográfiai változását, lakásszükségletét,

A megvalósuló fejlesztések nem befolyásolják ezen elemek biztosíthatóságát.

b) a népesség fizikai, szellemi és lelki igényeit, különös tekintettel a családok, a fiatalok, az idősek, a fogyatékos személyek igényeire, az oktatás, a kultúra, a sport, a szabadidő és az üdülés, valamint a társadalmi szervezetek, egyházak működési feltételeinek lehetőségeire,

A megvalósuló fejlesztések nem befolyásolják ezen elemek biztosíthatóságát.

c) a helyi népesség identitásának erősítését, kulturális örökségük sokféleségének és gazdagságának megőrzését,

A megvalósuló fejlesztések nem befolyásolják ezen elemek biztosíthatóságát.

d) a népesség megléteését biztosító gazdasági érdekeket, a munkahelyek megőrzésének és új munkahelyek teremtésének érdekeit, a mező-és az erdőgazdaság, a közlekedés, a posta és a hírközlés, a közüzemi ellátás, különösképpen az energia- és a vízellátás, a hulladékkezelés, a szennyvízelhelyezés és -kezelés, valamint a nyersanyaglelőhelyek biztosítását,

Javítja a módosítások révén.

e) a helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentését, az integráció elmélyítését,

Javítja a módosítások révén.

f) a közlekedési kényszer (lakóhely-munkahely, nyersanyag kitermelés-feldolgozás stb. viszonylatában) csökkentését és a megfelelő színvonalú közlekedés kialakítását,

Jelen tervjavaslattal a településszerkezet közlekedést generáló folyamatai nem változnak.

g) az egészséges lakó-és munkakörülmények, a népesség biztonságának általános követelményeit,

A megvalósuló fejlesztések továbbra is biztosítják ezen értékek megőrzését.

h) a megőrzésre érdemes történeti vagy településképi jelentőségű településrészek és az építészeti és régészeti örökség védelmét, felújítását és továbbfejlesztését, valamint az értékes építmény és tájrészlet látványát (rálátás), továbbá az ingatlanról feltáruló kilátás védelmét, annak mértékéig, hogy az érintett telkek szabályos beépítését ne akadályozza,

A hatályos településrendezési tervek országos és helyi értékvédelmi elemei e tekintetben nem érintik a tervezési területet és környezetét.

i) a környezet-, a természet- és a tájvédelem

Káros környezeti hatásokkal nem kell számolni, mostani állapot tekintetében, a jelenlegihez hasonló környezeti terhelés várható. A terv összességében biztosítja a fenntartható fejlődés gazdasági, infrastrukturális, települési és társadalmi feltételeit. Megfogalmazza a környezeti és természeti, ökológiai értékekkel való hatékony gazdálkodás eszközeit, céljait.

j) a tájhasználat és a tájkép formálásának összehangolt érdekeit, különös tekintettel a víz, a levegő, a talaj, a klíma és az élővilág védelmére.

A tervezett módosítás új övezeti szabályozása a kialakult tájkarakter szempontjából nem ad érdemi változást, mivel meglévő területhasználathoz kapcsolódik. A kialakult környezethasználat és jelen módosítások a környezeti elemek terhelését – éppen a kialakult jelleg, használat miatt – érdemben nem emelik.

k) a területtel és a termőfölddel való takarékos gazdálkodást,

Kismértékű igénybevétel történik a tervezett módosítások során.

l) az arra alkalmas természeti adottságok gyógyászati hasznosításának elősegítését és védelmét.

Jelen tervjavaslat nem érint ilyen célú felhasználást.

m) a honvédelem, a nemzetbiztonság és a katasztrófavédelem érdekeit,

n) az ásványvagyon-gazdálkodás érdekeit,

o) az infrastrukturális erőforrások optimális kihasználását, valamint

p) a zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatását.

A többször módosított az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7.§ (3) bekezdése kimondja, hogy:

(3) Az (2) bekezdésben foglaltak érvényesülése – különösen a természet – és a környezetvédelem, az erdők és a természetes (felszíni és felszín alatti) vizek védelme, az ár – és belvízvédelem, valamint a termőfölddel és a területekkel való takarékos bánás – érdekében az alábbi követelményeknek kell érvényt szerezni:

Kismértékű igénybevétel történik a tervezett módosítások során.

a) a településfejlesztés és a településrendezés során a település teljes közigazgatási területét érintő árvíz, belvíz, valamint csapadékvíz szakszerű és ártalommentes elvezetését biztosítani kell, részbeni összegyűjtése és helyben tartása biztosításának az adottságok és a lehetőségek szerinti figyelembevételével,

Ezen követelmény a terület kialakult infrastrukturális rendszerének felhasználásával kezelhető.

Tájrendezési javaslatok

Természeti környezet, tájrendezés

Balkány a Közép-Nyírség kistáj területén helyezkedik el. Földtani jellemzője: leggyakoribb geológiai képződménye a futóhomok, mely általában folyóvíz homokra, iszapos-agyagos üledékre, vagy lösz-szerű képződményekre települt. Domborzata alacsony hordalékkúp síkság, enyhén tagolt, hullámos felszínű, enyhén É felé lejt. Talaja különböző kőzeteken szeszélyes térbeli eloszlással változatos, barna erdőtalaj, csernozjom és réttalajok. Éghajlata mérsékelt meleg és száraz. Természetes vízfolyása nincs, mesterséges csatornák északon a VII. számú, délen a VIII. számú főfolyosóba ömlenek. A számos mennyiségű hajdani tavaiból és mocsaraiból mára csak foltok maradtak nádas, vagy zombékos formában. Kiterjedt nagyságú erdőkkel rendelkezik, melyeket nem e tájra jellemző erdőalkotó fajok alkotják. Potenciális erdőtürsulás aránya kevés.

Az természeti és az épített környezet

Az épített települési környezet és a tájvédelem érdekei nem sérülnek. A védelem tárgya a település egyéni arculata, mely a módosítással érintett területekkel együtt képez egységet. A tervezési területek, a módosítások a településképet-karaktert kedvezően befolyásolják. A módosítások a település kialakult településszerkezetét, úthálózati és morfológia szerkezetét nem változtatják meg. A javasolt fejlesztések az országos fejlesztési tervek és lehetőségek alapján beleesik a településfejlesztési koncepció és a településrendezési tervek által befogott időtávtalba.

Intenzívebb beépítéssel kell számolni, de a fejlesztési terület morfológiailag olyan alárendelt helyzetben van, amely a településképet, a település megjelenését, kompaktságát nem zavarja. A módosítások a település jelenlegi állapotához képest nem jelentenek jelentős mértékű korrekciókat.

Zöldterületek, erdők, zöldfelületek rendezése

A módosítások alapvetően nem érintik a zöldterületek kérdését. A módosítás élőhely-csökkenést nem eredményez. A BAE érték tovább javul. A tervezési területek tájképi értékkel bírnak, településképi értéket képviselnek. Ezeknek az értékeknek a védelme fontos, elsősorban hagyományőrzési és kulturális szempontból. Egyéb tervezési terület is település- tájképi szempontból értékes területnek tekintendő. A javasolt módosítások a meglévő adottságokat, a gazdasági területek építészeti karaktert erősítik.

Környezetvédelmi munkarész**Levegőtisztaság-védelem**

A gazdasági terület létesítése az érintett területen nem lesz negatív hatással a levegő minőségére. Az üvegházhatást erősítő gázok mennyisége a mai állapothoz képest nem növekszik. A légszennyezés azonban nem minősül oly mértékűnek, amely jelentősen megváltoztatná a jelenlegi levegő minőséget. A telek közvetlen környezetében és továbbra is a 4102-es mellékút forgalma, terhelése az, amely a levegő szennyezettségét elsődlegesen befolyásolja. (Balkány M. J. Város a többször módosított 4/2002 (X.7.) KvVM rendelet alapján a 10 légszennyezettségi agglomerációba illetve a 4. zónacsoportba tartozik.)

A környezetbarát, növényzettel gazdagon körbevett létesítmény alapján – szakszerű működést feltételezve – kijelenthető, hogy a környezetre előírt határértékeket meghaladó, illetve a település imissziós állapotának romlását okozó hatást a tervezett beépítés és üzemeltetése a levegő minőség szempontjából nem okoz.

Hulladékgyűjtés

A hulladékgyűjtés szabályait a hulladékokról szóló 2012. évi CLXXXV. törvény szabályozza. A veszélyes hulladékkal kapcsolatos egyes tevékenységek részletes szabályairól a 225/2015. (VIII. 7.) Korm. rendelet rendelkezik.

A területen felmerülő, illetve a területhasználatból eredő hulladék kezelését a hulladékról szóló törvény, valamint a törvény végrehajtásáról szóló rendeletek előírásai szerint kell megvalósítani. A terület be van kapcsolva a város, illetve a térség hulladékgyűjtési rendszerébe.

Talaj- talajvíz, felszíni víz védelem

A vízgazdálkodással kapcsolatos általános előírásokat a vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvény szabályozza. A területen végzendő munkákhoz kapcsolódó, a terület felszíni, felszín alatti vizeinek védelmét a felszíni vizek minősége védelmének szabályairól szóló 220/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet; a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet és a környezetkárosodás megelőzésének és elhárításának rendjéről szóló 90/2007. (IV. 26.) Korm. rendelet szabályozza. A talaj- és vízvédelem területén is alapkövetelmény, hogy a környezethasználat során a tevékenység, a létesítmény a lehető legkisebb kockázatot jelentse a talajra, a földtani közegre, a felszíni és a felszín alatti vizekre. A talaj, a földtani közeg és a vizek védelmét számos rendelet biztosítja szigorúan meghatározott minőségi és eljárási követelményekkel. Ezeket a jogszabályokat mind a kivitelezésnél, mind a működtetés során be kell tartani.

Az tény, hogy mind az építés, mind a működtetés jelentős terheléssel közvetlen és közvetett hatásokkal nem jár. A nagyobb kiterjedésű burkolt felület alapvetően megváltoztatja a vízháztartást, hiszen jóval kisebb marad az a természetes borítású felület, ahol a csapadék be tud szivárogni a talajba, illetve a kőzetbe. A beépítéssel, építményekkel, burkolattal fedett területek természetesen megjelennek a talajra, talajvízre fokozottabb kockázatot jelentő egyéb művi elemek, mint a földalatti tartályok, a szennyezett vizeket összefogó, tisztító rendszerek, és a létesítmény funkciójából eredő különféle hulladékok. A térburkolatot, a burkolat lejtését úgy kell kialakítani, hogy az esetlegesen elfolyó üzemanyag, a szennyezett olajos mosóvíz, a szennyezett csapadékvíz ne juthasson rá a környező növényzetre, talajfelületre. A burkolt felületen keletkező szennyezett vizek elvezetését, kezelését, burkolt árokkal és megfelelő szűrőberendezések alkalmazásával kell megoldani. Kiemelt figyelemmel a környezet aránylag magas talajvíz-szintjére, a létesítmény területéről csak a jogszabályi előírásoknak megfelelő minőségű felületi víz, csapadékvíz, szennyvíz bocsátható a befogadóba.

A létesítmény vízellátása, szennyvíz elhelyezése, csapadékvíz elvezetése a települési ellátó rendszerekhez kapcsolt fejlesztésekkel biztosítandó. A környezetére nem zavaró hatású terület létesítése, üzemeltetése a talajra és a vizekre a korábbi állapotnál kedvezőtlenebb hatást nem eredményez, a környezettudatos, környezetbarát, növényzettel gazdagon körbevett szakszerű megépítés és szakszerű működés esetén összességében kezelhető állapot jöhet létre. A burkolt felületekről levezetett csapadékvizeket olaj-, és hordalékfogóban kell megtisztítani a továbbvezetés előtt.

Zaj- és rezgésvédelem

Zajvédelmi vonatkozásban a tervezett gazdasági terület területének a 27/2008 (XII.3.) KvVM-EüM együttes rendelete (a környezeti zaj és rezgésterhelési határértékek megállapításáról) tartalmaz előírásokat, illetve a településrendezési terv zajvédelmi megalapozásában a 284/2007 (X.29.) Korm. rendeletet kell figyelembe venni.

Magának a területnek a zajhatása elhanyagolható lesz, tekintettel arra, hogy az autók az országos közúton most is jelentős mértékben közlekednek, üzemi tevékenység a közeli gazdasági területeken jelenleg is zajlik. A változások nem emelik tehát a zajterhelést, a zajterhelés nem éri el az övezetre és a környezetben lévő területhasználatokra vonatkozó határértékeket.

A területen megjelenő „idegen” gépjárművek nem kell számolni, csak a telepen működő vállalkozások járművei veszik igénybe a szolgáltatás. Ezért elmondható, hogy a forgalom, illetve a zajterhelés növekedés emiatt is csekély nagyságrendű.

A terület zajvédelmi hatásterülete – nappal 45 dB, éjszaka 35 dB zajterhelési határértékkel számolva – az ingatlan határától 20 méterre húzható meg, ám ezen a hatássávon belül közlekedési út, annak szegélye, árka, zóldsáv található, a vasúti terület és vasúti pálya ezen kívül található, védelmi építmény nincs. Amint az előbb említettük a tapasztalati adatok szerint a gazdasági terület saját zajkibocsátása alatta marad a zajvédelmi határértékeknek, a zajvédelmi hatásterület kijelölését igénylő zajterhelésnek így a hatásterület kijelölés nem indokolt.

Tehát a gazdasági terület létesítésével érintett terület zajkörnyezeti állapota a jelenlegi állapothoz képest nem változik.

Összességében a környezeti zaj megengedett értékeken való teljesülésének feltételei biztosítottak, a hatások nem jelentősek.

Természetvédelem

Természetvédelmi vonatkozásban a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény, az erdőről és az erdő védelméről szóló 1996. évi LIV. törvény, a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény, az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet és az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészeletről szóló 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet előírásait kell figyelembe venni.

Natura 2000

A módosítással érintett ingatlanok területe nem természeti, nem természetvédelmi, nem ex-lege terület, nem tartozik a NATURA 2000-es területek közé sem madárvédelem, sem pedig élőhelyvédelem szempontjából, továbbá a módosítás nem érinti a Nemzeti Ökológiai Hálózat övezeteit sem. A területen és a környezetében tájképi értékek vagy egyedi tájértékek nincsenek.

Nemzeti Ökológiai Hálózat

A biológiai sokféleség megőrzését szolgáló összefüggő európai ökológiai hálózatrészt képező területek biztosítják a természetes élőhely-típusok és a vadon élő állat- és növényfajok védelmét. A jogszabályi háttér az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet adja. A kiemelten védendő magterületek és az ezeket összekötő zöldfolyosók hálózatának, az ökológiai hálózatoknak kiemelkedő jelentőségű szerepük van az élőhelyek folytonosságának biztosításában, mely a flóra és fauna elemeinek megfelelő életteret biztosítanak.

Összegzés

A nem zavaró hatású gazdasági terület létesítése, annak a környezetre gyakorolt hatása a környező beépítetlen szántó környezeti állapotában jelentős változást nem eredményez. A nagyméretű burkolt felület, építmények, csarnoképületek kiépítése a talaj, a talajvíz a felszíni vizek, az élővilág, a biodiverzitás szempontjából további kedvezőtlen hatást nem eredményez.

A jelentős forgalmat lebonyolító közlekedési folyosó mellett létesítendő gazdasági terület megfelelő a tervezett módosítás céljára. Lakóépületektől viszonylag távol van, ugyanakkor közvetlenül a főút mellett található. A jelenlegi állapotában funkcionális értelemben nem használt terület hasznosítása ezért indokolt.

A környezeti elemekre igénybevétel, terhelés szempontjából bekövetkező hatások (földre, levegőre, vízre, élővilágra, épített környezetre, ez utóbbi részeként az építészeti örökségre) csökkennek. A régészeti lelőhelyen történő bármely beavatkozás visszafordíthatatlan következményekkel jár a lelőhelyre nézve. A környezeti elemek rendszereit, folyamatait, szerkezetét, figyelemmel a tájra, településre, klímára, természeti (ökológiai) rendszerre, a biodiverzitásra, nem érintik hátrányosan. A Natura 2000 területek állapotára, állagára és jellegére, valamint e területeken lévő élőhelyek és fajok kedvező természetvédelmi helyzete megmaradásának, fenntartásának, helyreállításának, fejlesztésének lehetőségeire nincs hatással. Új környezeti konfliktusok, problémák megjelenése, meglévők felerősödése, nem várható. A településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra főhálózat nem változik, nem történik meglévő, valós zöld, vízgazdálkodási, és természetközeli terület megszüntetése.

A tervezett módosítások az egyes módosítással érintett területekre gyakorolt környezeti hatás tekintetében a területek jelenlegi hasznosítását megváltoztatja ugyan, de a vállalkozások életében, a település életében az üzleti célú felhasználás miatt, a terület hasznosítása vonatkozásában javulás várható, a környezetükre negatív hatást nem gyakorolnak.

Termőföld védelme

A módosítással érintett tömb a hatályos terv szerint kijelölt beépítésre szánt terület. Figyelembe vette az Önkormányzat „a termőföld védelméről” szóló 2007. évi CXXIX tv. (továbbiakban Tftv) előírásait is. A tervezési területek művelés alatt álló, nem kivont területek, tehát a módosítás termőföldet érint.

A beruházás során be kell tartani a 2007. évi CXXIX. tv. 43. § (1) bekezdésének előírásait, amely szerint az érintett és a szomszédos mezőgazdaságilag hasznosított területen a talajvédő gazdálkodás feltételei nem romolhatnak, a termőföld talajidegen anyagokkal nem szennyeződhet. Termőföldön, talajidegen, és-vagy veszélyes anyag még átmenetileg sem tárolható.

Talajbolygatás csak az épületek és burkolatok elhelyezéskor történik, de a humuszos talajréteg mentése indokolt. Ugyanakkor a termőföldet a művelésből ki kell vonni (termőföld végleges más célú hasznosítása), amelyet az illetékes földhivatalnál – az elkészített talajvédelmi terv alapján – kell kezdeményezni.

A Tftv. 2. § 19. pontjának rendelkezései szerint „termőföld: az a földrészlet, amely a település külterületén fekszik, és az ingatlan-nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas, fásított terület művelési ágban van nyilvántartva, kivéve, ha a földrészlet az Evt.-ben meghatározott erdőnek minősül, tehát a tervdokumentációban foglaltak alapján a beruházás során érintett ingatlanok termőföldnek minősülnek.

A Tftv. 11 § (1) bekezdése értelmében „Termőföldet más célra csak kivételesen – elsősorban gyengébb minőségű termőföld igénybevételével – lehet felhasználni, míg A (2) bekezdés alapján „Az átlagosnál jobb a minőségű termőföldet más célra hasznosítani csak időlegesen illetőleg helyhez kötött igénybevétel céljából lehet.

Örökségvédelem

A tervezési feladat régészeti területeteket nem érint. Balkány Város Örökségvédelmi hatástanulmánya 2019. évben készült el, és került elfogadásra. a hatályos településrendezési terv készítésével egy időben.

A Város örökségvédelmi hatástanulmányának jelen módosítással összefüggő kiegészítésére szintén nem volt szükség, az alábbi indokok miatt:

- A tervezési területen a helyi örökség védett, vagy védelemre érdemes értéke nem található.
- Az örökségvédelmi hivatal régészeti nyilvántartása nem érinti a tervezési területet.

A módosítással érintett területeken tervezett fejlesztések beindítását megelőzően, annak előkészítő szakaszában, a Kulturális Örökség Védelméről szóló törvénynek megfelelően, (amennyiben szükséges) kell régészeti munkarészt elkészíteni, az örökségvédelmi hatóság állásfoglalásának megfelelően. Amennyiben régészeti lelőhelynek nem minősülő területen földmunkák során váratlan régészeti lelet vagy emlék kerül elő, a kulturális örökségvédelmi törvényben foglaltak szerint eljárva haladéktalanul értesíteni kell a megyei múzeumi igazgatóságot.

Közlekedési munkarész

A hatályos magasabb rendű tervek a területet közvetlenül érintő közlekedésfejlesztést nem tartalmaznak. Így a tervezett közlekedésfejlesztés nem akadályozza a beruházást, közlekedési szempontból a hatályos településrendezési eszközök szerint a gazdasági üzemi célú épület elhelyezhető a telken.

Mivel a fejlesztési terület főút lakott területen kívüli szakasza mellett van, 100 méteren belül a közútkezelő hozzájárulása szükséges

- építmény elhelyezéséhez, bővítéséhez, rendeltetésének megváltoztatásához, nyomvonal jellegű építmény elhelyezéséhez, bővítéséhez, kő, kavics, agyag, homok és egyéb ásványi nyersanyag kitermeléséhez, valamint a közút területének határától számított tíz méter távolságon belül fa ültetéséhez vagy kivágásához, valamint
- amennyiben az elhelyezendő létesítmény dőlési távolsága a közút határát keresztezi.

Ugyanígy hozzájárulás kell a MÁV-tól a vasútvonal szélső vágányától számított 50 méteren belül. A MÁV Fejlesztési Igazgatósága azzal a feltétellel járul hozzá az érintett beruházásokhoz, hogy a vasútfejlesztéseket a tulajdonos tudomásul veszi, nem akadályozza, megvalósításukkal kapcsolatos igényt, követelést, kifogást nem támaszt. Mivel a távolság 50,0 m felett van, ezért nincs szükség a MÁV tulajdonosi, üzemeltetői, kezelői hozzájárulására.

A terület közösségi közlekedési ellátását az üzemi terület megvalósulása után is az országos közúton közlekedő helyközi autóbuszjáratok biztosíthatják.

Önálló gyalog-, kerékpárút a területen a 4102.sz. fkl. út mentén megvalósult, melyet a javasolt beruházás nem befolyásol.

A szabályozási területen kialakított közlekedési létesítmények műszaki paramétereit az érvényben lévő Útügyi Műszaki Előírások és hatályos törvények, jogszabályok előírásainak megfelelően kell megvalósítani. A közlekedési utakat az ÚT 2-1.201:2008 Közutak tervezése (KTSZ) útügyi műszaki előírás alapján kell tervezési osztályba sorolni, a környezeti körülmény és tervezési sebesség, a tervezett fejlesztés megvalósításakor kell meghatározni.

A parkolást/rakodást az OTÉK és a HÉSZ előírásai szerint kell megoldani. A telken belüli parkolásnak nincs akadálya. A tervezett beruházáshoz kapcsolódóan új parkolók kialakítása nem szükséges.

A tervezett módosítás közlekedési létesítményeket nem érint.

Vízrendezés, csapadékvíz-elvezetés

Az elvezetett felszíni vizek befogadója a VII. sz. főfolyás rendszeréhez tartozó ágak, illetve mellékágak, melyek üzemeltetője a FETIVIZIG, illetve a Vízgazdálkodási Társulat. A település belterületén kialakult vízállások részben talajvízből, részben felszíni csapadékvízből nyerik vízkészletüket. A külterületek területe vízrendezettnek tekinthető, ahol a vízelvezetés megoldott, de a rendszeres karbantartás hiányzik.

A belvízcsatornák mentén a parti sávot, kezelői sávot biztosítani kell, azt beépíteni nem lehet, mely Igazgatósági kezelésű csatornák és Társulati kezelésű csatornák esetében egyaránt a partélektől számított 3,0 - 3,0 m.

A telephely területére hulló csapadékvizek a telephely zöldfelületein, ill. a környező zöldfelületeken elszikkadnak, továbbá a telephely mellett kiépített nyílt árokrendszerben kerülnek elvezetésre.

A technológiához kapcsolódó csapadékvíz-rendezés (amennyiben a technológia igényli)

A burkolt felületre hulló csapadék a területen bemosódással és keveredéssel szennyeződhet, ezért azt zárt csapadékvíz hálózaton keresztül, a környezettől elszeparáltan, tartályba kell gyűjteni. Az olajtartalmú szennyvizek gyakorlati célú csoportosítása a diszpergált olajrészecskék mérete szerint indokolt.

Az összegyűjtött és elvezetendő mértékadó csapadékvíz mennyisége az MI-10-455/2-1988 szabvány alapján határozható meg az úgynevezett racionális méretezési módszerrel. A számított csapadékvíz mennyisége nem haladhatja meg az alkalmazandó tisztítóberendezés terhelhetőségét. A csapadéktisztító műtárgy (pl. Bárczy-féle csatornaszem szűrő, vagy más olajfogó műtárgy) felé megfelelő lejtéssel kialakított manipulációs tér szegéllyel határolt, szintje a tankolóteret körülvevő művi környezet szintje fölé emelkedik. Ennek köszönhetően nagy esőzés esetén az előzetes számítások szerint meghatározott maximális vízmennyiségnél több csapadék a csapadékvíz-gyűjtő területre, a tisztító műtárgyba, a csapadékvíz-gyűjtő tartályba nem juthat. A gyűjtő műtárgyban összegyűjtött vizet befogadói nyilatkozat alapján szennyvíztisztító telep részére kell átadni.

A tervezési területen kiépített csapadékvíz elvezető hálózat nem üzemel, az ingatlanon keletkező csapadékvizet ingatlanon belül kell gyűjteni, és elszikkasztani, melyre a terület és annak térmértéke megfelelő. A rendezési terv módosítás alapvetően nem érinti a vízrendezés kérdését, a hatályos tervhez képest változás nem lesz.

A tervezett állapot nem módosítja a felszíni és a felszín alatti vizek áramlását, vízi életközösséget nem károsít. Az útról lefolyó csapadékvíz meglévő útárokba kerül. A vízvezető létesítmények felújításával és rendeltetésszerű üzemeltetésével a felszín alatti vizek nem károsodnak.

Táv-, és hírközlés

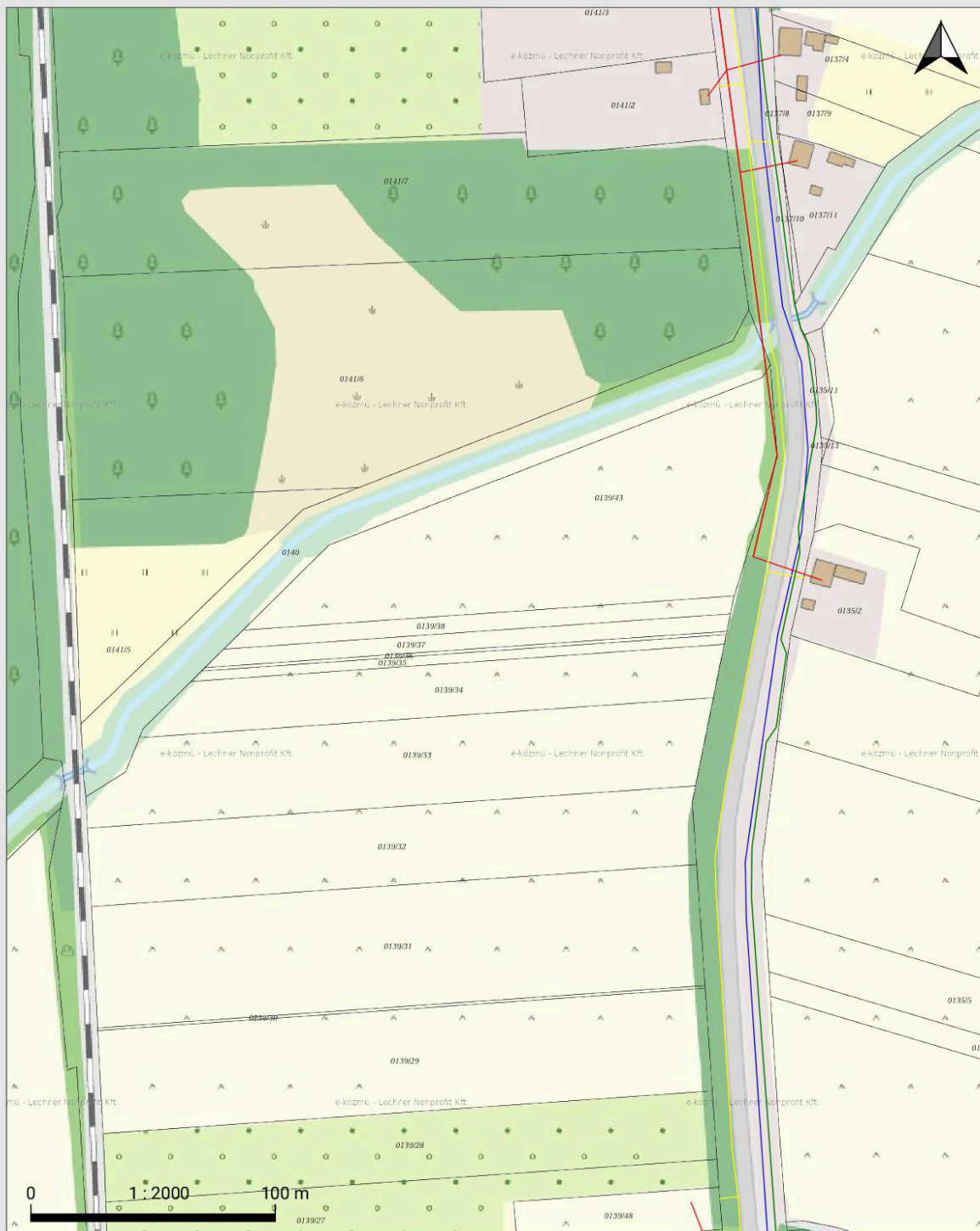
A településen a vezeték nélküli szolgáltatók (Magyar Telekom, Vodafone, Yettel és a Digi) megfelelő vételi lehetőséget tudnak biztosítani. A szolgáltatáshoz szükséges antennákat részben a településen belül, részben a környező településeken helyezték el. A módosítások egyéb tekintetben nem érintik a közmű, táv- és hírközlés kérdését. A módosítással érintett területek távlati igénye továbbra is biztosítva van.

Elektromos ellátás

Balkány és környéke villamos energiaellátását a nyíregyházi 120 kV-os gerincvezetékeire csatlakozó alállomásból indított 20 kV-os kiszálló vezeték biztosítja. A megtáplálás faágszerűen fogja keretbe a települést. A külterületen Balkány és Cibakpuszta között 120 kV-os gerincvezeték található. A tervezésnél fontos szempont a megfelelő védőtávolság betartása, mely a 20 kV-os hálózatonál 5 m, a 120 kV-os hálózatonál 13 m. A kiszálló 20 kV-os vezeték 0402 jelzőszámú. A hálózat döntően légvezetékes, melyekről csatlakoznak a különböző típusú transzformátor állomások. Az állomások többsége oszlopon szerelt, ezen belül találhatóunk FOTR, BOTR és VOTR típusokat is. A nagyobb felhasználóknál –ipari, mezőgazdasági – EHTR és egyéb falazott építéseket is találhatóunk. A tervezési terület villamos energia ellátása biztosított.

Vízellátás

Az engedély alapján a város vízellátása a szakolyi vízműről történik, melynek építési éve 1982. Balkány vízigénye átlagosan 603 m³/d. Balkány települési elosztó hálózata NA 200, 150 és NA 100 azbesztcement csövekből készült, hossza 43 km. A vízelosztó hálózatra 1817 db ingatlan kötött rá, ez 75 %-os rákötöttségi arányt jelent. A közműves ivóvízellátásról kijelenthető, hogy a megfelelő vízminőség biztosítása mellett a mennyiségi igények a tervezési területek vonatkozásában kielégíthetőek.



Térkép

E - K Ö Z M Ű

- Hírközlés
- Szénhidrogén
- Távhő
- Villamos energia
- Vízellátás
- Vízvezetés

Készült az E-közmű rendszerben (2024. 03. 31.). A térkép tájékoztató jellegű, hivatalos eljárásban nem használható fel!

Szennyvízelvezetés

Balkány város szennyvízelvezetésére és szennyvíztisztítására az Igazgatóság a 309-103/2003 számon adott ki vízjogi üzemeltetési engedélyt. A megépült szennyvízcsatorna hálózat elválasztó rendszerű, gravitációs, anyaga, mérete: NA 300 és NA 250 ac. Cső illetve NA 200 és 150 KG – PVC cső. A nyomóvezetékek anyaga KM PVC és azbesztcement, mérete NA 200, 110.

A telephelyen kizárólag kommunális szennyvíz képződik, melynek éves mennyisége megegyezik a mindenkori szociális vízfelhasználással (évi ~ 10 m³). A szociális helyiségekben képződő kommunális szennyvizet a telephelyi, felszín alatti zárt, 25 m³ térfogatú acél tartályban gyűjtik.

A szennyvíz elvezetését és tisztítását Nyírségvíz Zrt. végzi. A szennyvíztisztító telep a szennyvizet fogadni tudja, azok rendelkeznek többlet elvezető és tisztító kapacitással. A tervezési területek vonatkozásában az ártalommentes szennyvíz-elhelyezés továbbra is biztosítható.

Gázellátás

A földgázelosztási tevékenység alapvető rendeltetése a vezetékes földgáz eljuttatása a gázhálózatok betáplálási pontjától a gázfelhasználók telekhatáráig, illetve az ennek megfelelő más birtokhatár pontig. Balkány Város a TIGAZ-DSO Kft. Területi Üzemeltetési Egysége alá tartozik. A település belterülete vezetékes földgázzal 100 %-os mértékben ellátott. A vezetékhalózat középnomású, kiépítése körvezetékes rendszerű, anyaga Kpe. A területek ellátása biztosított, távlati igényt is ki tudja elégíteni, tervezési területet a gázellátás kérdése nem érinti.

Katasztrófavédelmi javaslat

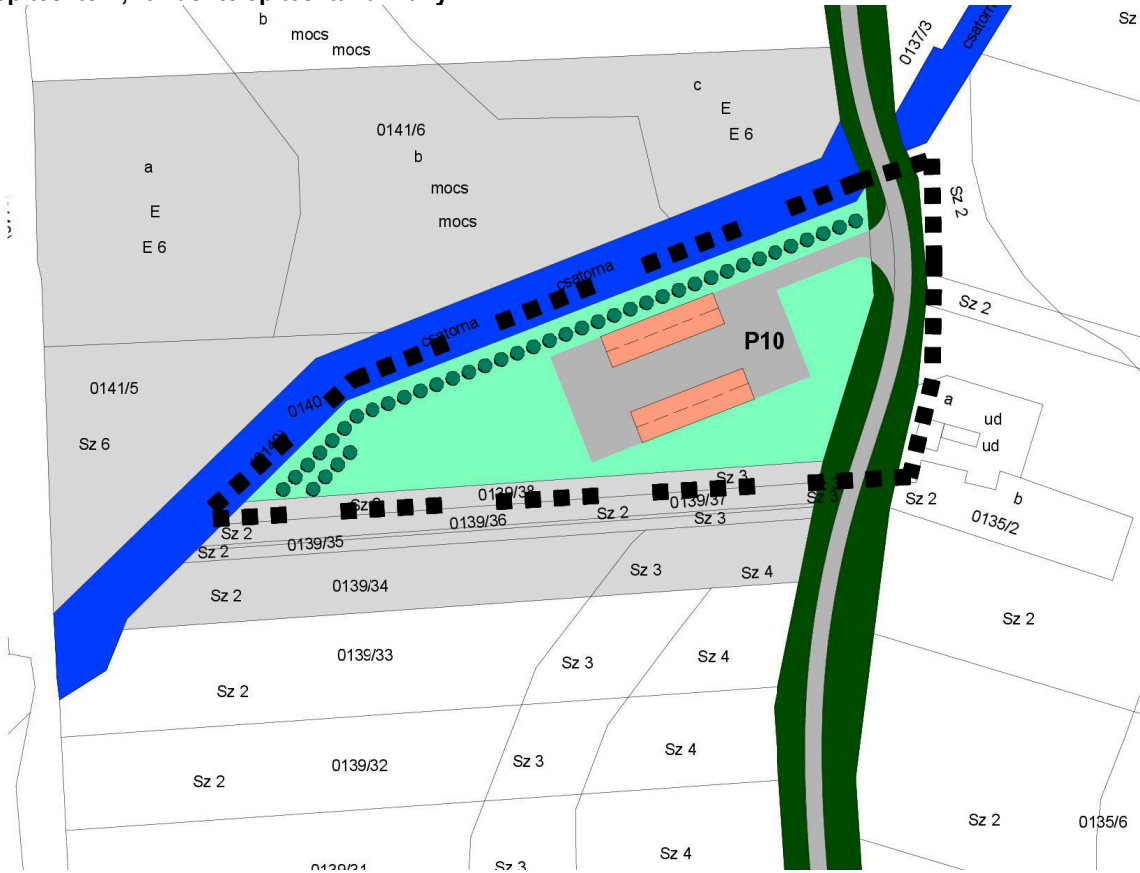
A település jelenlegi úthálózata olyan paraméterekkel rendelkezik, amely alkalmas tűzoltó járművek, valamint műszaki mentést végző gépjárművek közlekedésére. A jelen módosítással érintett rész szabályozási szélességi méretei az átsorolást követően nem változnak, a műszaki paraméterek, mint útszélesség, gyalogos közlekedés kialakítása rendszerezik az egyes közlekedési útvonalakat, jobban segítik a tűzoltójárművek közlekedését. Az építmények megfelelő közúti kapcsolata biztosított, illetve a tervezés során biztosítható, az úthálózat megfelel az Országos Tűzvédelmi Szabályzat előírásainak. A településrendezési terv az érvényes törvények, rendeletek, MSZ és ágazati szabványok figyelembevételével készült el, melyeknek az előírásait betartja.

Balkány Város a települések katasztrófavédelmi besorolásáról, valamint a katasztrófák elleni védekezés egyes szabályairól szóló 62/2011.(XII.29.) BM rendelet módosítására kiadott 61/2012.(XII.11.) BM rendelet 1. melléklete alapján II. katasztrófavédelmi osztályba sorolt. Ennek megfelelően – a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény végrehajtására kiadott 234/2011.(XI.10.) Korm. rendelet 2.sz. melléklete szerint a településen a lakosság központi riasztása és veszélyhelyzeti tájékoztatása feltételeinek biztosítása indokolt. A településen kijelölt életvédelmi létesítmény nincs.

Fenntartható-fejlődés javaslat

Balkány Város esetében a globális szintet az OTrT alapján, a településnek az azzal való egyezőségével lehet biztosítani. A regionális szintet ma a Megyei Területrendezési tervvel lehet értelmezni. A Megyei Hosszútávú Koncepciónak a térséggel együtt Településrendezési terv is eleget tesz. A kialakult településszerkezet megtartása és óvatos továbbfejlesztése a meglévő települési épített értékek védelme, a terep adta adottságok, a kultúra megőrzése mellett terepet ad a terv a mai kor adta új technológiák kiépítésének (pl. környezethasználat előtérbe kerülése a szabadidő aktív figyelembevétele mellett, a motorizáció fejlődéséből eredő káros jelenségeinek csökkentése, a kerékpárutak kiépítése, teljes közművesítés biztosítása). Mindezt a települési-térségi összefogás segítségével kell megoldani.

Beépítési terv, forrás: telepítési tanulmány



2. A BEÉPÍTÉSI TERV TARTALMA

2.1. ÉPÜLETEKRE VONATKOZÓ JELÖLÉSEK

- 2.1.1. Meglévő, megmaradó épület (jellemző tetőfelülnézet)
- 2.1.2. Tervezett épület (jellemző tetőfelülnézet)
- 2.1.3. Jellemző funkció (felirat vagy színezés) - üzemi épület
- 2.1.4. Jellemző szintszám (felirat vagy színezés) - földszint+ tetőtér, földszint+emelet
- 2.1.5. Meglévő, illetve tervezett mélygarázs [felirat férőhelyszám (G 30) mélygarázs kontúr feltüntetése] - Nem releváns

2.2. FELSZÍNI KIALAKÍTÁSRA VONATKOZÓ JELÖLÉSEK

- 2.2.1. Zöldfelület
- 2.2.2. Tetőkerti (aláépített) zöldfelület - Nem releváns
- 2.2.3. Meglévő, illetve tervezett fa, fasor - Nem releváns
- 2.2.4. Meglévő, illetve tervezett vízfelület

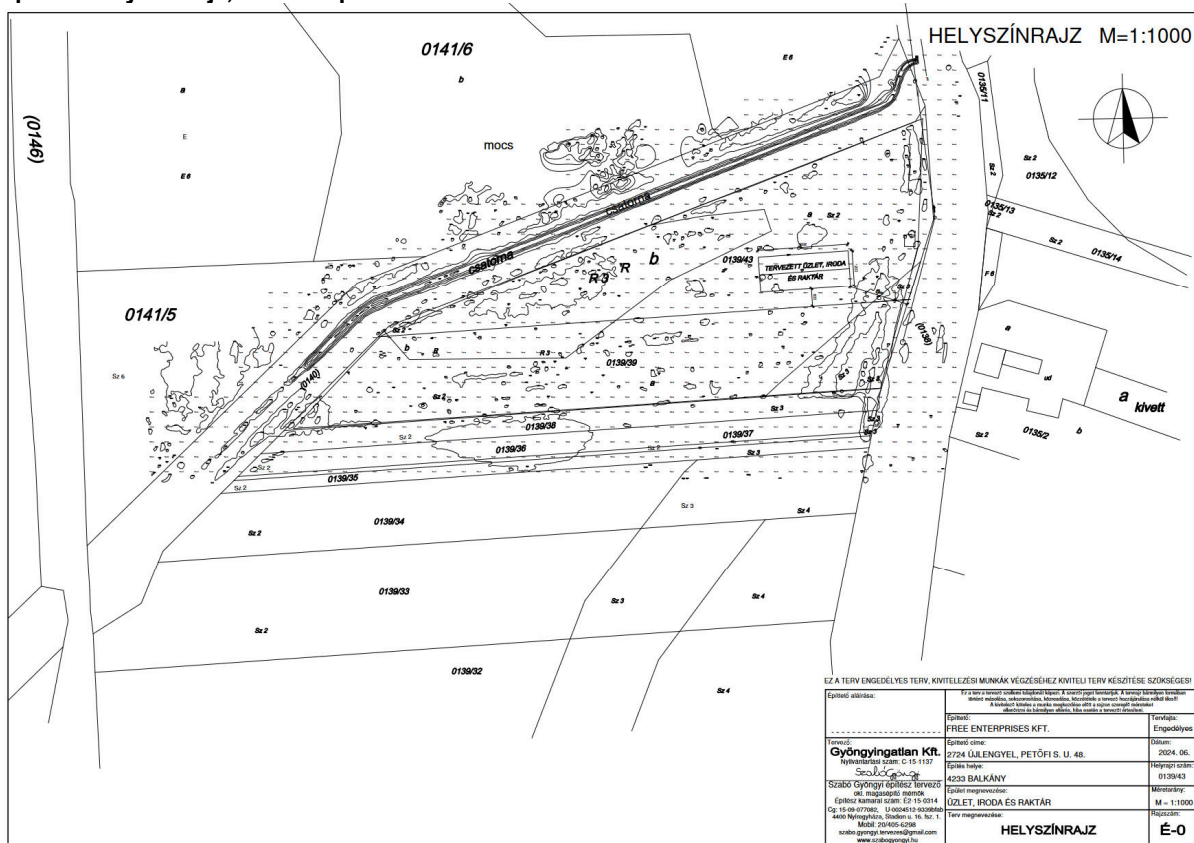
2.3. KÖZLEKEDÉSI FELÜLETEKRE VONATKOZÓ JELÖLÉSEK

- 2.3.1. Gyalogos felület - Nem releváns
- 2.3.2. Kerékpárút - Nem releváns
- 2.3.3. Vegyes használatú felület - Nem releváns
- 2.3.4. Gépjármű közlekedésre szolgáló felület (tervezett forgalomtechnika együttes ábrázolásával)
- 2.3.5. Felszíni parkoló [felirat férőhelyszám (P12) jelöléssel]
- 2.3.6. Kötőpályás közlekedés (tervezett vágánytengelyek ábrázolásával) - Nem releváns

2.4. EGYÉB JELÖLÉSEK

- 2.4.1. Tervezési terület határa
- 2.4.2. Javasolt telekhatár Megszűnő telekhatár
- 2.4.3. Védőtávolságok
- 2.4.4. Szomszédos területek megjelenítése
- 2.4.5. Utcanév - (0138) Állami közút
- 2.4.6. Helyrajzi szám - 0139/39-43 hrsz
- 2.4.7. Házzszám - Nem releváns

Építész helyszínrajz, forrás: Építész tervező



Műszaki leírás az ingatlanon tervezett épületről – részlet, forrás építész tervező

Építető: FREE ENTERPRISES Kft.

Építető címe: 2724 Újlengyel, Petőfi S. u. 48.

Építés helye: 4233 Balkány

Hrsz: 0139/43

1. Tervezési feladat:

- A telken egy üzlet, iroda és raktár tervezése a feladat.

2. Tervezés előzményei:

- Egy üres építési telek az építető tulajdonában van.

3. Elvárt követelmények:

- Építető egy földszint kb. 12 × 30 m-es épületet - melyben üzlet, iroda és raktár kapna helyet - szeretne építeni. Az építető az épület elején egy üzletet szeretne kialakítani, ahol lemezeket szeretne értékesíteni. Az üzlet mellett kialakításra kerül iroda és szociális helyiségek. A csamok hátsó részén raktár kerül kialakításra. A raktárban lemezeket fognak tárolni.

Az épület szabadon állóan kerül elhelyezésre.

Az előkert mérete: 10,00 m.

Az oldalkert mérete: 6,00 m; 23,24 m.

A hátsókerthé mérete: 129,58 m.

Az épületben üzlet, iroda és raktár kap helyet.

Szintmagasságok:

Épület körüli járda magassága: ±0,00 m = Bf: 132,50 m

Földszinti padlómagasság: +0,05 m

Ereszmagasság: +6,22 m

Gerincmagasság: +8,21 m

Építménymagasság: 6,49 m

V. MAGASABB SZINTŰ TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

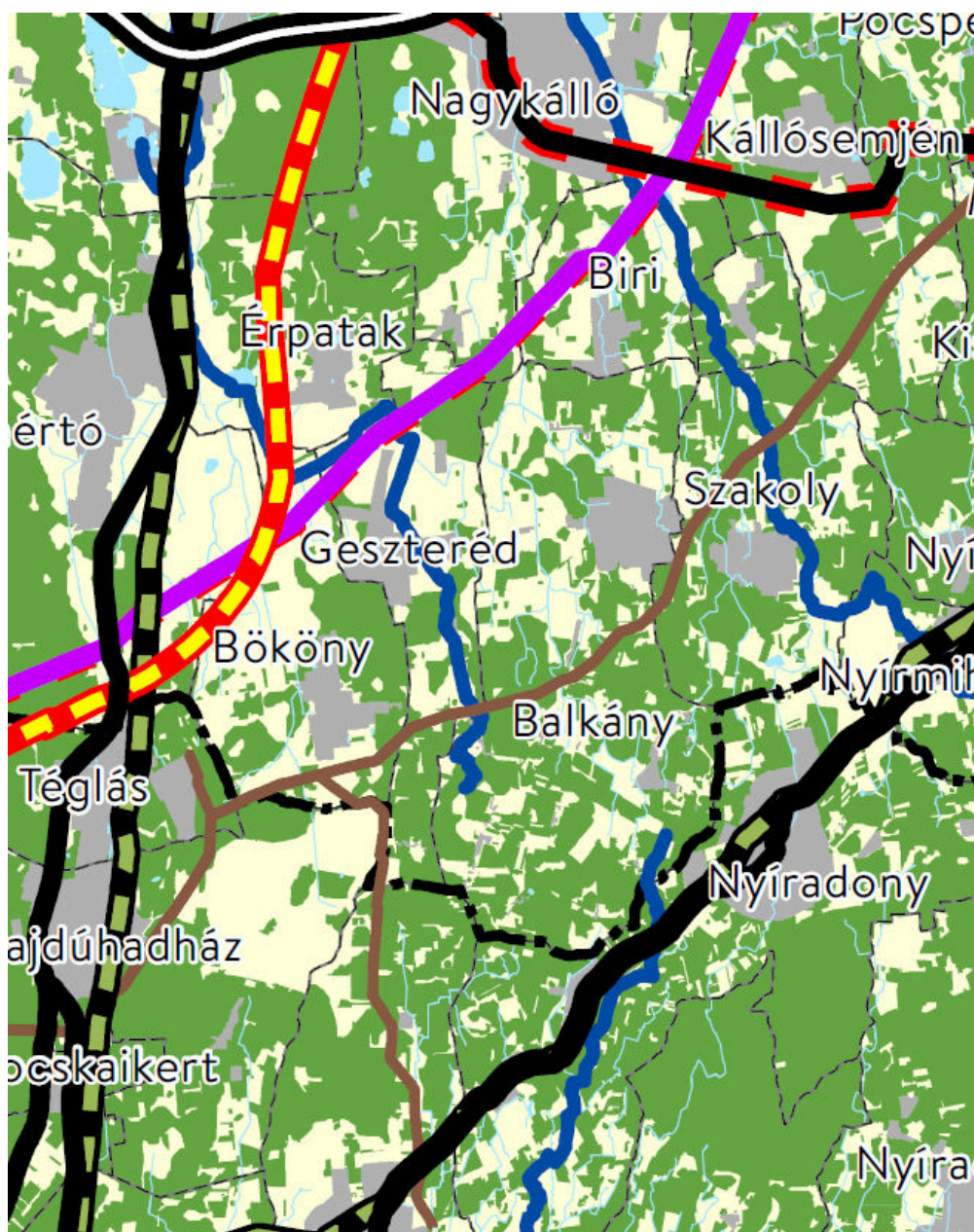
59

A területrendezési és településrendezési tervek kapcsolatát szabályozó,

- a települési önkormányzatok részére kötelező jogszabályok:
 - Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban MaTrT),
 - a területfejlesztésről és a területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény (Tftv),
- Szabolcs-Szatmár-Bereg vármegyei települési önkormányzatok részére kötelező jogszabály:
 - vármegyei területrendezési tervről szóló 9/2023. (II. 24.) önkormányzati rendelete (továbbiakban MTrT)





Az MaTrT és a tervezett módosítások kapcsolata

A település közigazgatási területére vonatkozó kivonat az Ország Szerkezeti Tervéből, jelmagyarázattal:



kivonat az OTRT tv 2. mellékletéből, az Ország Szerkezeti Tervéből

Országos területfelhasználási kategóriák

	Erdőgazdálkodási térség
	Mezőgazdasági térség
	Vízgazdálkodási térség
	Települési térség










Közlekedési hálózatok és egyedi építmények

	Gyorsforgalmi út (meglévő)
	Gyorsforgalmi út (tervezett)
	Főút (meglévő)
	Főút (tervezett)
	Nagysebességű vasútvonal (tervezett)
	Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (meglévő)
	Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (tervezett)
	Nemzetközi kereskedelmi repülőtér (meglévő)
	Közös felhasználású katonai és polgári repülőtérre fejleszthető repülőtér (meglévő)
	Országos kerékpárútvonal
	Országos kikötő (meglévő)
	Határkikötő (meglévő)


Energetikai hálózatok és egyedi építmények

	Atomerőmű (meglévő)
	Atomerőmű (tervezett)
	Egyéb 50 MW vagy annál nagyobb névleges teljesítőképességű erőmű (meglévő)
	Egyéb 50 MW vagy annál nagyobb névleges teljesítőképességű erőmű (tervezett)
	750 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
	750 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)
	400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
	400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)
	220 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
	220 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)
	Földgázszállító vezeték (meglévő)
	Földgázszállító vezeték (tervezett)
	Kőolajszállító vezeték (meglévő)
	Termékvezeték (meglévő)




Vízi létesítmények

	VTT-tározó (meglévő)
	VTT-tározó (tervezett)
	Országos vízkár-elhárítási célú tározó (meglévő)
	Országos vízkár-elhárítási célú tározó (tervezett)
	Kiemelt jelentőségű vízi építmény (meglévő)
	Országos jelentőségű csatorna (meglévő)
	Országos jelentőségű csatorna (tervezett)
	Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal (meglévő)
	Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal (tervezett)

Hulladékgazdálkodási létesítmények

	Veszélyeshulladék-lerakó (meglévő)
	Veszélyeshulladék-égetőmű (meglévő)
	Radioaktív hulladék-tároló (meglévő)

Alaptérképi elemek

	Országhatár
	Megyehatár
	Település közigazgatási határa

Az igazgatási területet az alábbi területfelhasználási kategóriák érintik:

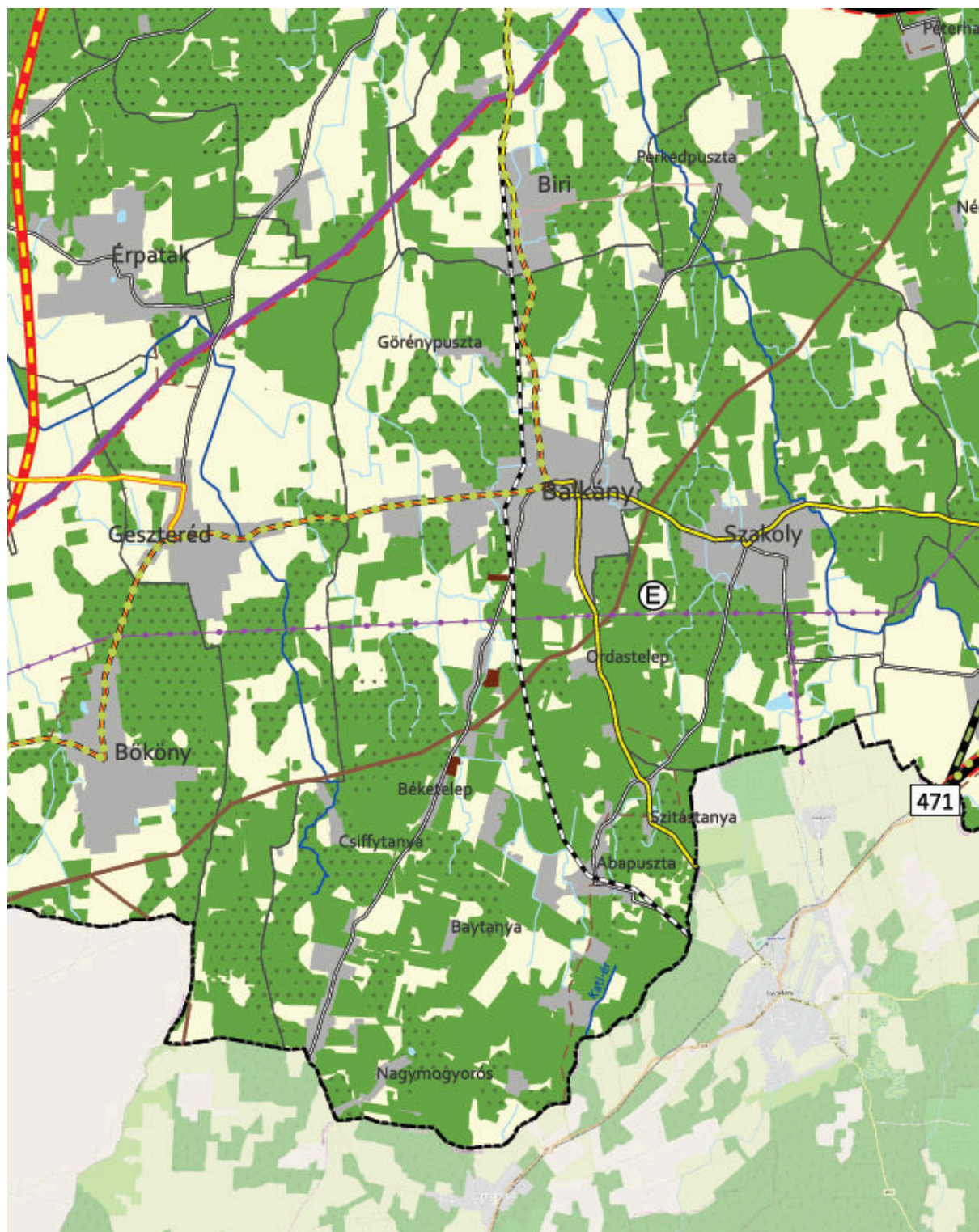
1. erdőgazdálkodási térség
2. mezőgazdasági térség (módosítással érintett terület)
3. vízgazdálkodási térség
4. települési térség (csereterület)

Települést érintő országos műszaki infrastruktúra hálózatok

- főút meglévő
- egyéb országos törzshálózati vasúti pálya meglévő
- 400 kV-os átviteli hálózat távvezeték meglévő
- földgázszállító vezeték meglévő
- országos jelentőségű csatorna meglévő






Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Területrendezési Terv és a tervezett módosítások kapcsolata

Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegye Térségi szerkezeti tervének Balkány Város közigazgatási területét érintő kivonata jelmagyarázattal:








Jelmagyarázat:














Térségi területfelhasználási kategóriák






-  Erdőgazdálkodási térség
-  Mezőgazdasági térség
-  Sajátos területfelhasználású térség
-  Vízgazdálkodási térség
-  Települési térség

Műszaki infrastruktúra elemek









Országos jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények

-  Gyorsforgalmi út - tervezett
-  Főút - meglévő
-  Főút - tervezett
-  Nagysebességű vasútvonal - tervezett
-  Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya - meglévő

-  Országos kerékpárút törzshálózati vonal - meglévő
-  Országos kerékpárút törzshálózati vonal - tervezett
-  Határkikötő
-  750 kV-os átviteli hálózati távvezeték - meglévő
-  750 kV-os átviteli hálózati távvezeték - tervezett
-  400 kV-os átviteli hálózati távvezeték - meglévő
-  400 kV-os átviteli hálózati távvezeték - tervezett
-  220 kV-os átviteli hálózati távvezeték - meglévő
-  Földgázszállító vezeték
-  Kőolajszállító vezeték
-  Termékvezeték
-  A Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szükséggtározó - meglévő
-  A Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szükséggtározó - tervezett

-  Kiemelt jelentőségű vízi építmény
-  Országos jelentőségű csatorna - meglévő
-  Országos jelentőségű csatorna - tervezett
-  Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal
-  Veszélyeshulladék-égető mű

Térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózat és egyedi építmények

-  Térségi szerepű összekötő út - meglévő
-  Térségi szerepű összekötő út - tervezett
-  Egyéb mellékút
-  Országos vasúti mellékvonal - meglévő
-  Országos vasúti mellékvonal - tervezett
-  Térségi repülőtér
-  Térségi kerékpárútvonal - meglévő
-  Térségi kerékpárútvonal - tervezett

 Térségi kikötő - meglévő

 Térségi kikötő - tervezett

 Kompátkelőhely - meglévő

 Kompátkelőhely - tervezett

 Térségi logisztikai központ

 Kiserőmű - tervezett


 Kiserőmű - meglévő


 Térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat - meglévő


 Térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat - tervezett

 Földgázelosztó vezeték - meglévő

 Földgázelosztó vezeték - tervezett

 Térségi hulladékkezelők

 1 millió m³-t meghaladó és 10 millió m³-nél kisebb térfogatú vízkárelhárítási célú tározás és fejlesztési lehetőség - meglévő

 1 millió m³-t meghaladó és 10 millió m³-nél kisebb térfogatú vízkárelhárítási célú tározás és fejlesztési lehetőség - tervezett

Alaptérképi elemek

 Egyéb burkolt út

 Településhatár

 Megyehatárok

 Országhatár

Tájékoztató elemek

 Erdőtelepítésre javasolt terület

 Tervezett településközi összekötő utak

Az igazgatási területet az alábbi területfelhasználási kategóriák érintik:

1. erdőgazdálkodási térség
2. **mezőgazdasági térség (módosítással érintett terület)**
3. vízgazdálkodási térség
4. **települési térség (csereterület)**
5. **Sajátos területfelhasználású térség**

Települést érintő országos műszaki infrastruktúra hálózatok

- főút meglévő
- egyéb országos törzshálózati vasúti pálya meglévő
- 400 kV-os átviteli hálózat távvezeték meglévő
- földgázszállító vezeték meglévő
- országos jelentőségű csatorna meglévő

Övezeti lehatárolás

Ssz.	Övezetek megnevezése	Övezeti érintettség		MTTrT szerinti tervezési területen	Hatályos terv szerinti tervezési területen		Módosítás után a terület nagysága		Változás mértéke	
		Közigazgatási területen	Tervezési területen	ha	ha	%	ha	%	ha	%
1.	Erdőgazdálkodási térség	érinti	érinti	3,0372	3,0772	100	3,0772	100	0	0
2.	Mezőgazdasági térség	érinti	érinti	22,5797	22,5797	100	23,2453	102,94	+0,6656	+2,94
3.	Sajátos terület-felhasználású térség	érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
4.	Vízgazdálkodási térség	érinti	érinti	0,6243	0,6243	100	0,6243	100	0	0
5.	Települési térség	érinti	érinti	21,1383	21,1383	100	20,4727	96,85	-0,6656	-3,14
6.	Az országos műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek elhelyezésével igénybevett területek	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0
7.	Ökológiai hálózat magterületének övezete	érinti	nem érinti	2,5185	2,5185	100	2,5185	100	0	0
8.	Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0
9.	Ökológiai hálózat puffer területének övezete	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0
10.	Kiváló termőhelyi adottságú szántóterületek övezete	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0
11.	Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0
12.	Erdők övezete	érinti	nem érinti	3,0372	3,0772	100	3,0772	100	0	0
13.	Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0
14.	Tájképvédelmi terület övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
15.	Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
16.	Vízminőség-védelmi terület övezete	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0
17.	Nagyvízi meder övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
18.	VTT-tározók övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
19.	Honvédelmi és katonai célú terület övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
20.	Ásványi nyersanyagvagyon övezete	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0
21.	Rendszeresen belvízjárta terület övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
22.	Tanyás területek övezete	érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
23.	Térszervező városok és hagyományosan vidéki települések övezete	érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
24.	Térségi együttműködések övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
25.	Határon átnyúló együttműködés övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
26.	Gyümölcsstermesztés térségi jelentőségű övezete	érinti	érinti	-	-	-	-	-	-	-
27.	Felső-Tisza menti komplex tájgazdálkodási és turisztikai övezet	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
28.	Nyírségi vegyes tájgazdálkodási és turisztikai övezet	érinti	érinti	-	-	-	-	-	-	-

1. A Térségi Szerkezeti Terv szerinti erdőgazdálkodási térség		
követelmény:	MaTrT 11. § A kiemelt térségi, illetve megyei terület-felhasználási kategóriák területén belül a települési terület-felhasználási egységek kijelölése során a) az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület terület-felhasználási egységet a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell lehatárolni;	
a követelmény teljesítése:	az MTrT erdőgazdálkodási térségének a területe összesen (A)	3,0372 ha
	a hatályos településszerkezeti tervben az erdő terület	3,0372 ha
	tervezett módosítással az erdőterület csökkenése/növekedése	0 ha
	a tervezett módosítása után az erdőterület (B)	3,0372 ha
	az erdőtelepítésre javasolt területek összesen (C)	0 ha
követelmény:	9/2019 (VI. 14.) MvM rendelet 3.§ (1): A településrendezési eszközök készítése során az Országos Erdőállomány Adattárban nem szereplő erdőterület terület-felhasználási egységeket a településfejlesztési és településrendezési célokkal összhangban – a természeti és kulturális örökségi értékek sérelme nélkül – az erdőtelepítésre javasolt terület övezet területén javasolt kijelölni.	
a követelmény teljesítése:	Az Országos Erdő Adattárban szereplő erdő területeken túl (az MTrT-ben rögzített erdőgazdálkodási térség egy része) az erdőtelepítésre javasolt területek övezetében új beépítésre szánt terület kijelölésre nem került. Ez utóbbi területeken – a természetvédelmi szempontok figyelembevételével – erdőtelepítést akadályozó tényező nem került tervezésre. Az Országos Erdő Adattárban szereplő egyes erdő területek az erdők övezetében helyezkednek el.	

2. A Térségi Szerkezeti Terv szerinti mezőgazdasági térség		
követelmény:	MaTrT 11. § A kiemelt térségi, illetve megyei terület-felhasználási kategóriák területén belül a települési terület-felhasználási egységek kijelölése során b) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át elsődlegesen a mezőgazdasági terület települési terület-felhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó rész természetközeli terület, –nagyvárosias lakóterület és vegyes terület kivételével –beépítésre szánt terület vagy különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület terület-felhasználási egységbe sorolható;	
a követelmény teljesítése:	a MTrT mezőgazdasági térségének a területe összesen (A)	22,5797 ha
	a hatályos településszerkezeti tervben a mezőgazdasági terület	22,5797 ha
	a tervezett módosítással a mezőgazdasági terület csökkenése/növekedése	+0,6656 ha
	a tervezett módosítás után a mezőgazdasági terület (B)	23,2453 ha
(A)x0,75 ≤ (B), így a feltétel teljesül, és a térségben nagyvárosias lakóterület és vegyes terület kivételével, beépítésre szánt terület vagy különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület terület-felhasználási egységen túl más terület-felhasználási egység nem került kijelölésre.		

3. Települési térség

követelmény:	MaTrT 11. § A kiemelt térségi, illetve megyei terület-felhasználási kategóriák területén belül a települési terület-felhasználási egységek kijelölése során d) a települési térség területén bármely települési terület-felhasználási egység kijelölhető;
a lehetőség kihasználása:	A települési térség az alábbi területfelhasználási egységekbe kerül besorolásra: - gazdasági ipari terület

5. Vízgazdálkodási térség

követelmény:	MaTrT 11. § A kiemelt térségi, illetve megyei terület-felhasználási kategóriák területén belül a települési terület-felhasználási egységek kijelölése során c) a vízgazdálkodási térség területét – e törvény hatálybalépését megelőzően már jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területek kivételével – vízgazdálkodási terület, vízgazdálkodási célú erdőterület, vízgazdálkodási célú mezőgazdasági terület, természetközeli terület, továbbá különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú terület vagy honvédelmi célú erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani;	
a követelmény teljesítése:	a MTrT vízgazdálkodási térségének a területe összesen (A)	0,6243 ha
	a hatályos településszerkezeti tervben a vízgazdálkodási terület	0,6243 ha
	a tervezett módosítással a vízgazdálkodási területének csökkenése/növekedése	0 ha
	területe a tervezett módosítás után a vízgazdálkodási terület (B)	0,6243 ha
követelmény:	MaTrT 11. § c) a vízgazdálkodási térség területét – e törvény hatálybalépését megelőzően már jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területek kivételével – vízgazdálkodási terület, vízgazdálkodási célú erdőterület, vízgazdálkodási célú mezőgazdasági terület, természetközeli terület, továbbá különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú terület vagy honvédelmi célú erdőterület terület-felhasználási egységbe kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani;	
a követelmény teljesítése:	A térségen belül vízgazdálkodási terület-felhasználási egység került kijelölésre, tehát a követelmény teljesült	

7. A magterület övezet		
követelmény:	MaTrT. 25 § (1) bekezdés: Az ökológiai hálózat magterületének övezetében – kivéve, ahol az Ország Szerkezeti Terve, vagy a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg – csak olyan megyei területfelhasználási kategória és megyei övezet, valamint a településrendezési eszközökben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti.	
a követelmény teljesítése: A település közigazgatási területén az államigazgatási szervek előzetes adatszolgáltatásának figyelembevételével lehatárolt mag terület övezet	területe a MTrT térségi szerkezeti tervében (A)	2,5185 ha
	területe a hatályos településszerkezeti tervben	2,5185 ha
	területének csökkenése/növekedése a tervezett módosítással	0 ha
	területe a tervezett módosítás után (B)	2,5185 ha
követelmény:	MaTrT 25. § (2) (3) bekezdés: Az ökológiai hálózat magterületének övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha: a) a települési területet az ökológiai hálózat magterülete, vagy az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója körülzárja, továbbá b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja. (3) A (2) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén beépítésre szánt terület az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.	
a követelmény teljesítése:	Az övezet nem érintett új beépítésre szánt terület kijelölésével.	
követelmény:	MaTrT 25. § (4) bekezdés: Az ökológiai hálózat magterületének övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala a magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhetők ki és helyezhetők el.	
a követelmény teljesítése:	A HÉSZ tervezete tartalmazza az erre az esetre vonatkozó előírásokat.	
követelmény:	MaTrT 25. § (5) bekezdés: Az ökológiai hálózat magterületének övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, a meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető.	
a követelmény teljesítése:	Új bányászati terület a tervezés során, az övezetben nem került kijelölésre.	
követelmény:	MaTrT 25. § (6) bekezdés: Az ökológiai hálózat magterületének övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető épületen elhelyezve.	
a követelmény teljesítése:	Új erőművi terület a tervezés során, az övezetben nem került kijelölésre.	

12. Erdők övezete

követelmény:	MaTrT. 29.§ Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési eszközében legalább 95%-ban erdőterület terület-felhasználási egységbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.	
a követelmény teljesítése:	az Országos Erdőállomány Adattár szerinti erdő összesen (A)	3,0372 ha
	területe a hatályos településszerkezeti tervben	3,0372 ha
	területének csökkenése/növekedése a tervezett módosítással	0 ha
	területe a tervezett módosítás után (B)	3,0372 ha
(A)x0,95 ≤ (B), így a feltétel teljesül (95% ≤ 100%)		
követelmény:	MaTrT 30. §: Az erdők övezetében külfejtéses művelésű bányatelket megállapítani és bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.	
a követelmény teljesítése:	Új bányászati terület a tervezés során, az övezetben nem került kijelölésre.	

23. Térszervező városok és hagyományosan vidéki települések övezete		
követelmény:	Sz.-Sz.-B. Vármegyei Közgyűlés 9/2023. (II. 24.) 5.§ (1) d): A térszervező városok és a hagyományosan vidéki települések övezetébe tartozó települések a településhálózatra gyakorolt hatásuk mértékétől függően a következők lehetnek: e) hagyományosan vidéki település a 3.12 melléklet szerint.	
követelmény:	Sz.-Sz.-B. Vármegyei Közgyűlés 9/2023. (II. 24.) 5.§ (5): Az egyéb városok esetén a településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia készítése során a jövőkép és célrendszer kidolgozásakor vizsgálni kell a járás szerinti járásközponttal való együttműködés és feladatmegosztás lehetőségét.	
a követelmény teljesítése:	A módosítás során új településfejlesztési koncepció nem készül.	
követelmény:	Sz.-Sz.-B. Vármegyei Közgyűlés 9/2023. (II. 24.) 6.§ (1): Új fejlesztési terület kijelölésekor, amennyiben a beépítetlen fejlesztési területek aránya meghaladja a település belterületének és beépítésre szánt területeinek 20%-át, akkor az új fejlesztési terület kiterjedésével legalább azonos méretű beépítetlen fejlesztési területet egyidejűleg vissza kell sorolni (visszasorolás).	
a követelmény teljesítése:	területe a MTrT térségi szerkezeti tervében (A)	21,1383 ha
A település közigazgatási területén az államigazgatási szervek előzetes adatszolgáltatásának figyelembevételével lehatárolt rendszeresen belvízjárta terület övezet	területe a hatályos településszerkezeti tervben	21,1383 ha
	területének csökkenése/növekedése a tervezett módosítással	-0,6656 ha
	területe a tervezett módosítás után (B)	20,4727 ha
követelmény:	Sz.-Sz.-B. Vármegyei Közgyűlés 9/2023. (II. 24.) 6.§ (1): Új fejlesztési terület kijelölésekor, amennyiben a beépítetlen fejlesztési területek aránya meghaladja a település belterületének és beépítésre szánt területeinek 20%-át, akkor az új fejlesztési terület kiterjedésével legalább azonos méretű beépítetlen fejlesztési területet egyidejűleg vissza kell sorolni (visszasorolás).	
a követelmény teljesítése:	települési térség területe (A):	20,4727 ha
	beépítetlen fejlesztési területek (B):	20,4727 ha
	A beépítésre szánt terület mértéke csökken.	
követelmény:	Sz.-Sz.-B. Vármegyei Közgyűlés 9/2023. (II. 24.) 6.§ (3): Az (1) bekezdés szerinti követelmény egymással határos önkormányzatok közös tervezése során a településcsoportra vonatkozóan is alkalmazható.	
a követelmény teljesítése:	Közös tervezés nem történik az eszközök készítése során.	
követelmény:	Sz.-Sz.-B. Vármegyei Közgyűlés 9/2023. (II. 24.) 6.§ (4): Az (1)-(3) bekezdést nem kell alkalmazni, ha a) a fejlesztés megyei területfejlesztési programban, vagy települések által közösen készített integrált településfejlesztési stratégiájában szerepel, b) a módosítás a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások megvalósításának gyorsításáról és egyszerűsítéséről szóló törvény hatálya alá tartozó ügy tárgyát képezi, c) visszasorolás esetén az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény szerinti kártalanítási kötelezettség fennáll.	

a követelmény teljesítése:	Az eszközök készítése során egyik feltétel sem áll fenn.
követelmény:	Sz.-Sz.-B. Vármegyei Közgyűlés 5/2020 (VI. 26.) 6.§ (5): A településrendezési eszközök készítése során a beépítésre szánt területként kijelölt, de még a terület-felhasználásnak megfelelően nem kialakult zártkerti területek esetén meg kell vizsgálni a visszaszorítás lehetőségét a valós területhasználat, az ingatlan-nyilvántartás szerinti művelési ágak, a meglévő építmények rendeltetése alapján.
a követelmény teljesítése:	A zártkerti területeken fejlesztések nem kerültek tervezésre.
követelmény:	Sz.-Sz.-B. Vármegyei Közgyűlés 9/2023. (II. 24.) 6.§ (6): A központi belterülettel szerves településszerkezeti kapcsolatban nem álló zártkertek területén – a különleges terület kivételével – új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki. A központi belterülettel szerves településszerkezeti kapcsolatban áll az érintett zártkert, ha a) az a meglévő belterülethez tartó számított legfeljebb 2000 méteren belül fekszik és szilárd burkolatú helyi gyűjtőúttal megközelíthető, és b) közösségi közlekedési eszköz megállóhelyének legfeljebb 500 méteres körzetében található
a követelmény teljesítése:	Az eszközök készítése során ilyen zártkerti terület újonnan nem került felhasználásra.
követelmény:	Sz.-Sz.-B. Vármegyei Közgyűlés 9/2023. (II. 24.) 7.§ (1): Települési térségben lévő, jogszabály szerint lehatárolt barnamezős terület újra hasznosítása, fejlesztése érdekében olyan terület-felhasználási egységet kell kijelölni, mely elősegíti annak integrálódását a kialakult településszerkezetbe, összhangban van a szomszédos területek terület-felhasználásával és városok esetében elősegíti a térszervező szerep erősödését.
a követelmény teljesítése:	Ilyen terület nincs, így nem került lehatárolásra.
követelmény:	Sz.-Sz.-B. Vármegyei Közgyűlés 9/2023. (II. 24.) 7.§ (2): 1 ha-nál nagyobb új lakó-, gazdasági és üdülőterület kijelölését megelőzően tisztázni kell a beépítés infrastrukturális feltételeit, valamint az utépítési és közművesítési hozzájárulás kötelezettségének teljesítésével érintettek körét.
a követelmény teljesítése:	A tervezett új gazdasági területek meglévő infrastrukturális elem, kiépített közút mellett vagy meglévő, már működő telephely bővítéseként jön létre. Ezekre a helyekre a működtetéshez szükséges infrastrukturális elemek rendelkezésre állnak.
követelmény:	Sz.-Sz.-B. Vármegyei Közgyűlés 9/2023. (II. 24.) 7.§ (3): Hagyományosan vidéki településeken új beépítésre szánt terület kijelölése során meg kell vizsgálni a települési térségben lévő felhagyott telkek, telekcsoportok adott fejlesztésre való alkalmasságát.
a követelmény teljesítése:	Nem található a fejlesztési területen erre megfelelő ingatlan.
követelmény:	Sz.-Sz.-B. Vármegyei Közgyűlés 9/2023. (II. 24.) 7.§ (4)-(5): Az 5. § (1) bekezdésének ad) pontjával érintett települések, valamint a 3.13. melléklet szerinti „Záhony-Kisvárdai térségébe” tartozó települések helyi építési szabályzata a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területre az országos településrendezési követelményektől eltérően az építési telkek megengedett legnagyobb beépítettségét 70%-ban, legkisebb zöldfelületét 15%-ban is megállapíthatja, amennyiben az érintett telkek: a) a településrendezési eszközökben lehatárolt barnamezős területek, vagy b) az érintett építési telkek már beépült gazdasági területen találhatók, és a gazdasági tevékenységek helyhez kötöttsége miatt nincs mód a telephely területének bővítésére. (5) A (4) bekezdés szerinti eltérés nem alkalmazható településközpontban elhelyezkedő, vagy lakóterülettel körülvett kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek esetén.
a követelmény teljesítése:	A település nem tartozik az 5.§ (1) a)-d) pontjai szerinti kategóriába.

26. Gyümölcsstermesztés térségi jelentőségű övezete

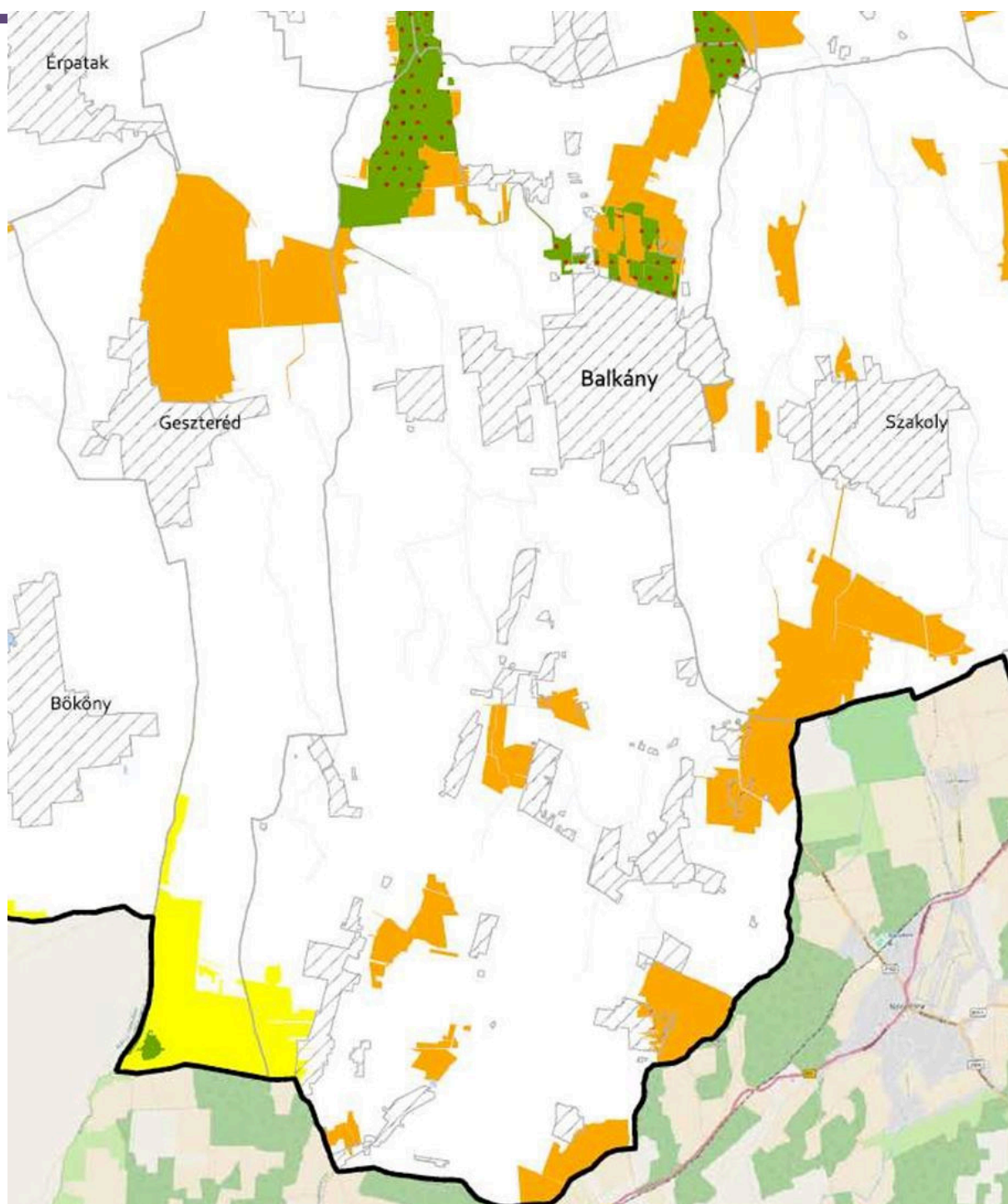
követelmény:	Sz.-Sz.-B. Vármegyei Közgyűlés 9/2023. (II. 24.) 10.§ (1): A településfejlesztési koncepciókészítésekor a gyümölcsgazdálkodással (termelésszerkezet, termesztés, feldolgozás) és a gyümölcssturizmussal összefüggő célrendszert és beavatkozásokat a meglévő turisztikai kínálatot figyelembe véve kell meghatározni.
követelmény teljesítése:	A módosítás során nem készül településfejlesztési koncepció.
követelmény:	Sz.-Sz.-B. Vármegyei Közgyűlés 9/2023. (II. 24.) 10.§ (2): A településrendezési eszközök készítésekor a gyümölcsstermesztést és – feldolgozást támogató szabályokat kell kidolgozni a helyi gazdálkodási hagyományokkal összhangban.
követelmény teljesítése:	A módosítás során nem készül új településrendezési eszköz.
követelmény:	Sz.-Sz.-B. Vármegyei Közgyűlés 9/2023. (II. 24.) 10.§ (3): A településrendezési eszközök készítésekor le kell határolni a gyümölcsstermesztés térségi jelentőségű övezetét a valós területhasználat alapján, ahol beépítésre szánt területek közül kizárólag a gyümölcsstermesztésre, -tárolásra és – feldolgozásra szolgáló különleges mezőgazdasági üzemi terület jelölhető ki.
követelmény teljesítése:	A módosítás során nem készül új településrendezési eszköz.

28. Nyírségi vegyes tájgazdálkodási és turisztikai övezet

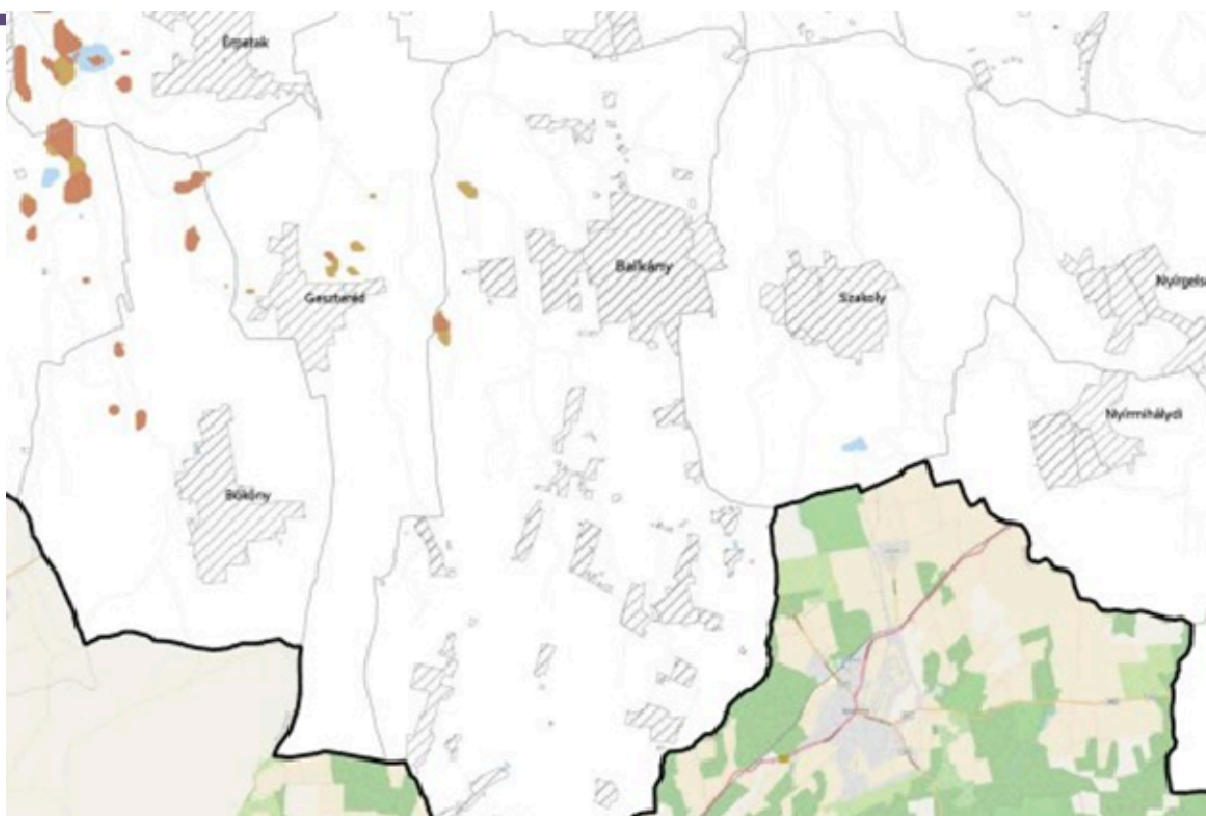
követelmény:	Sz.-Sz.-B. Vármegyei Közgyűlés 9/2023. (II. 24.) X. fejezet 14.§ (1) A településrendezési eszközökben olyan területfelhasználási rendszert kell kialakítani, mely támogatja a beépítésre nem szánt területek táji-, természeti adottságokhoz igazodó használatát.
követelmény teljesítése:	A módosítás során ilyen terület nem került kijelölésre.
követelmény:	Sz.-Sz.-B. Vármegyei Közgyűlés 9/2023. (II. 24.) X. fejezet 14.§ (2) Erdőterület területfelhasználási egység csak a táji- és természetvédelmi célokkal összhangban jelölhető ki, különös tekintettel a tájkarakterhez való illeszkedésre.
követelmény teljesítése:	A módosítás során ilyen terület nem került kijelölésre.
követelmény:	Sz.-Sz.-B. Vármegyei Közgyűlés 9/2023. (II. 24.) X. fejezet 14.§ (3) Természetvédelmi szempontból kiemelten kezelendő gyepterületek csak olyan korlátozott használatú mezőgazdasági terület területfelhasználási egységbe sorolhatók, melyek a gyepterületek fenntartását, kutatását és bemutatását szolgálják.
követelmény teljesítése:	Jelen módosítás során ilyen típusú terület nem került felhasználásra.
követelmény:	Sz.-Sz.-B. Vármegyei Közgyűlés 9/2023. (II. 24.) X. fejezet 14.§ (4) A településfejlesztési koncepcióban és az integrált településfejlesztési stratégia készítésekor olyan célrendszert és beavatkozásokat kell meghatározni, melyek elősegítik a vonatkozó megyei területfejlesztési dokumentumokban rögzített turisztikai fejlesztések megvalósulását, valamint hozzájárulnak az adott övezetbe tartozó települések, településcsoportok turizmusának összehangolásához.
követelmény teljesítése:	Jelen módosítás során új településfejlesztési dokumentum nem készül.

RAJZI MELLÉKLETEK

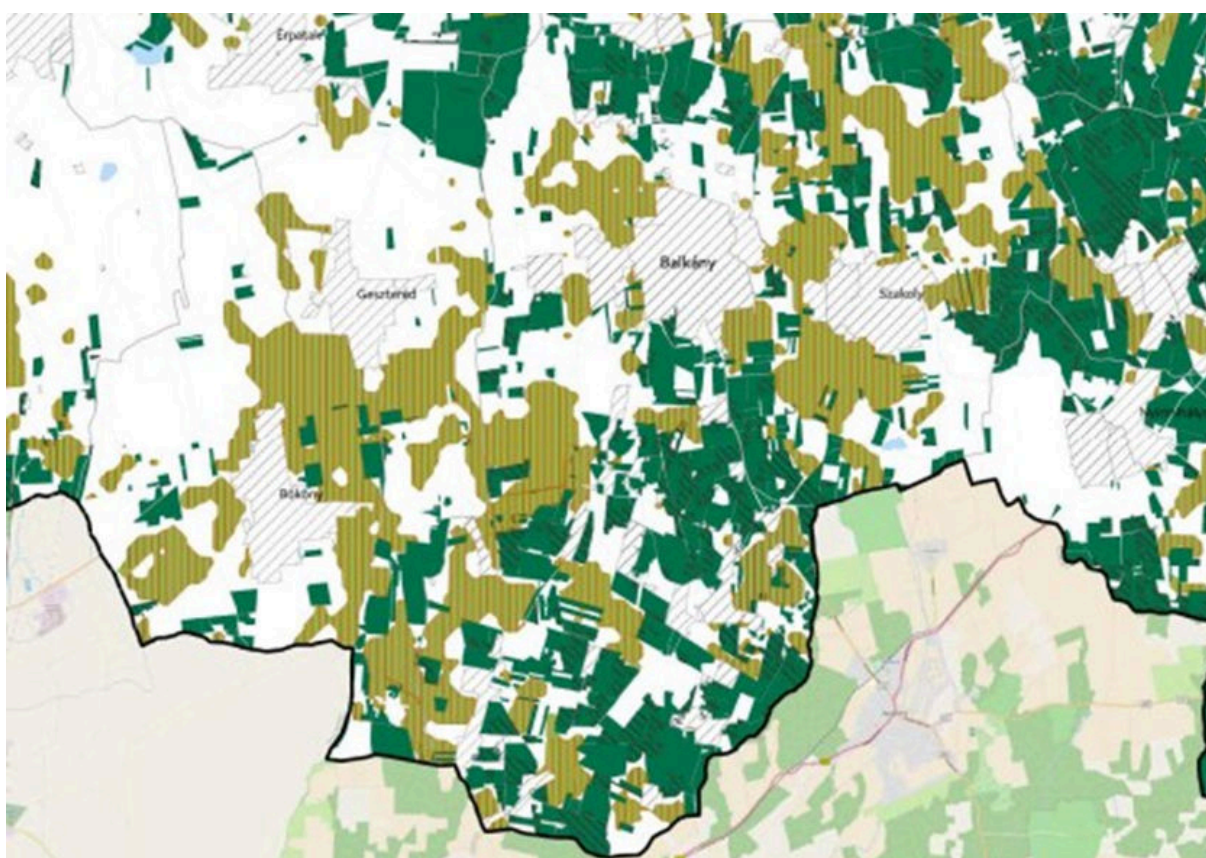
9/2023.(II.24.) sz. vármegyei önkormányzati rendelet mellékletei szerint



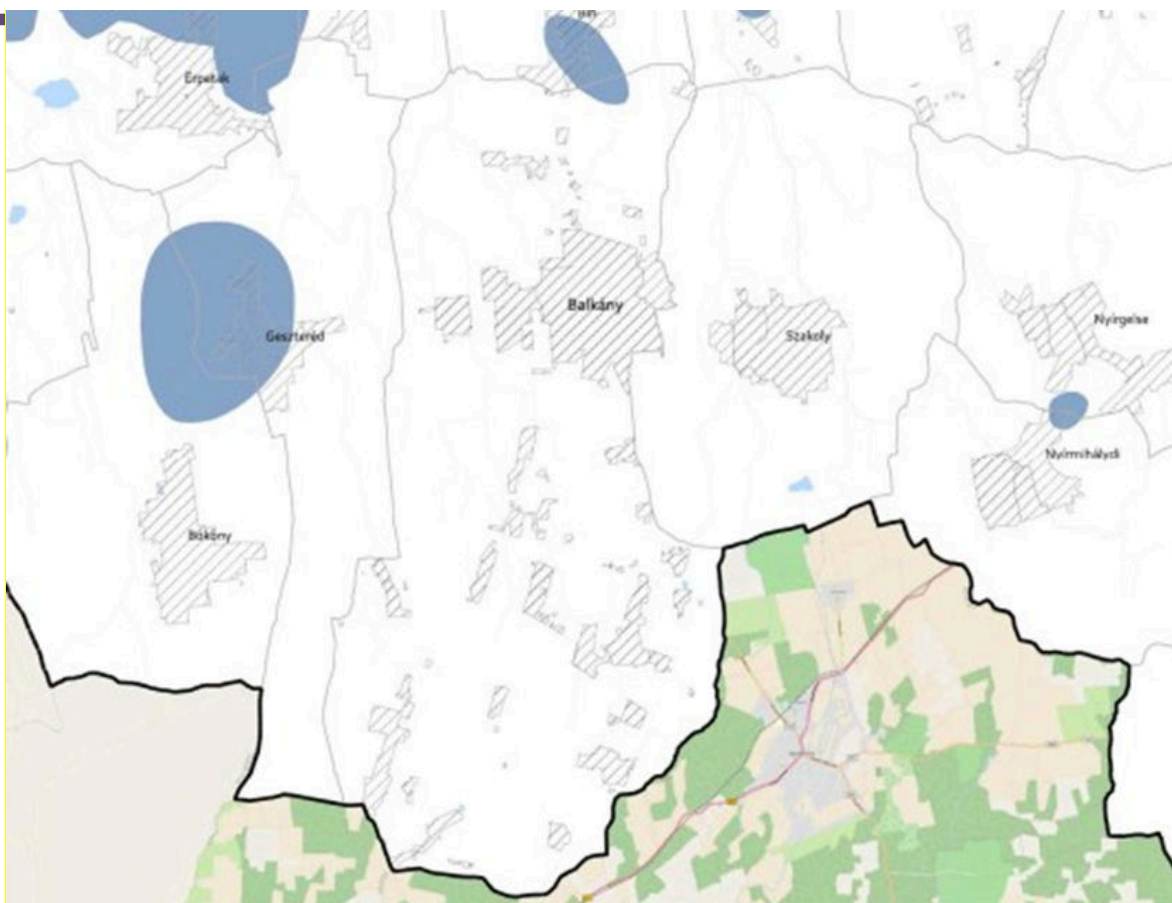
Ökológiai hálózat magterületének övezet
Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezet
Ökológiai hálózat puffer-területének övezet



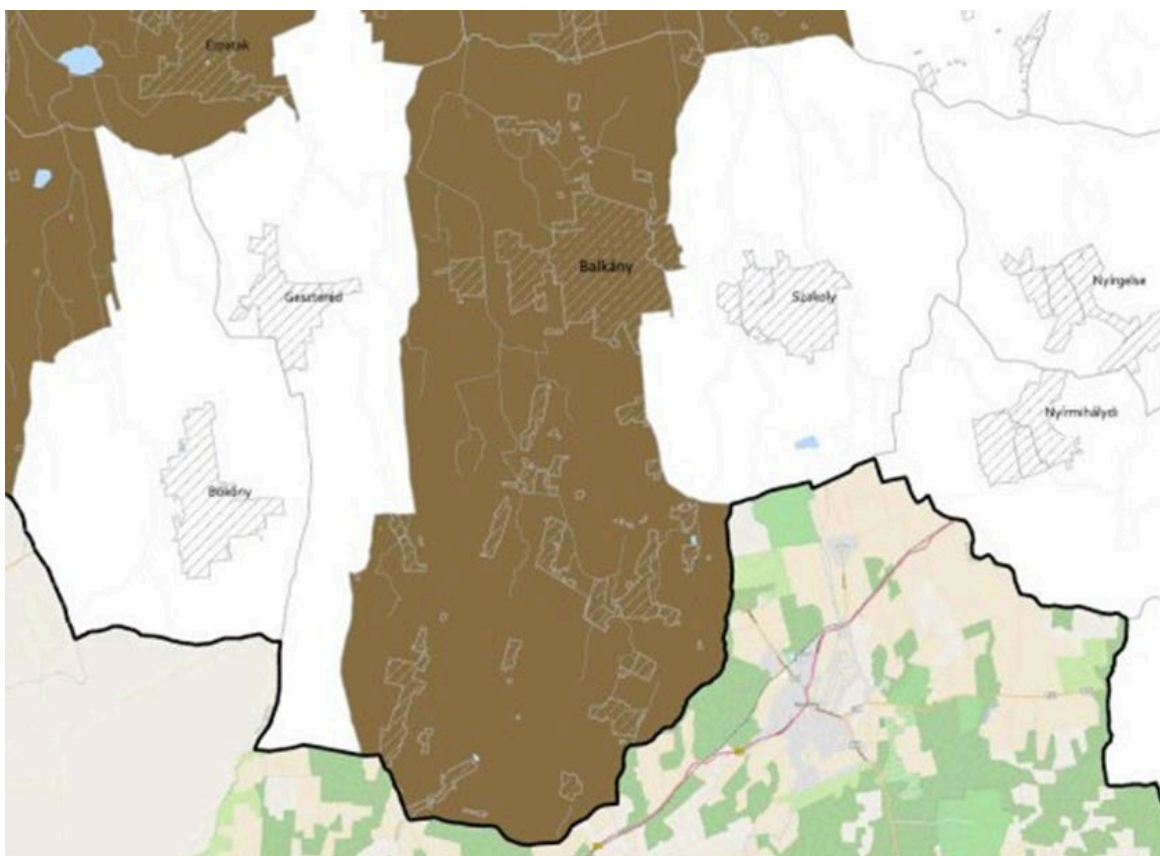
Kiváló termőhelyi adottságú szántóterületek övezete
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete



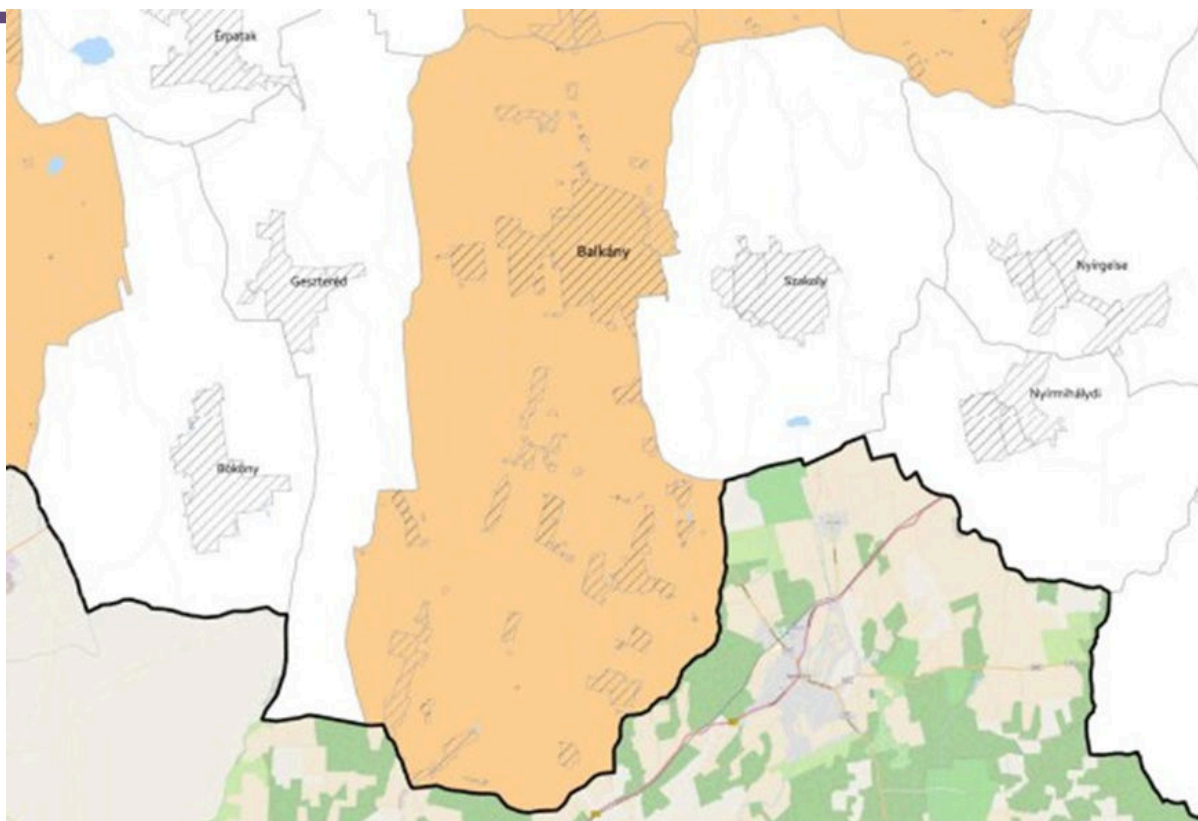
Erdők övezete
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete



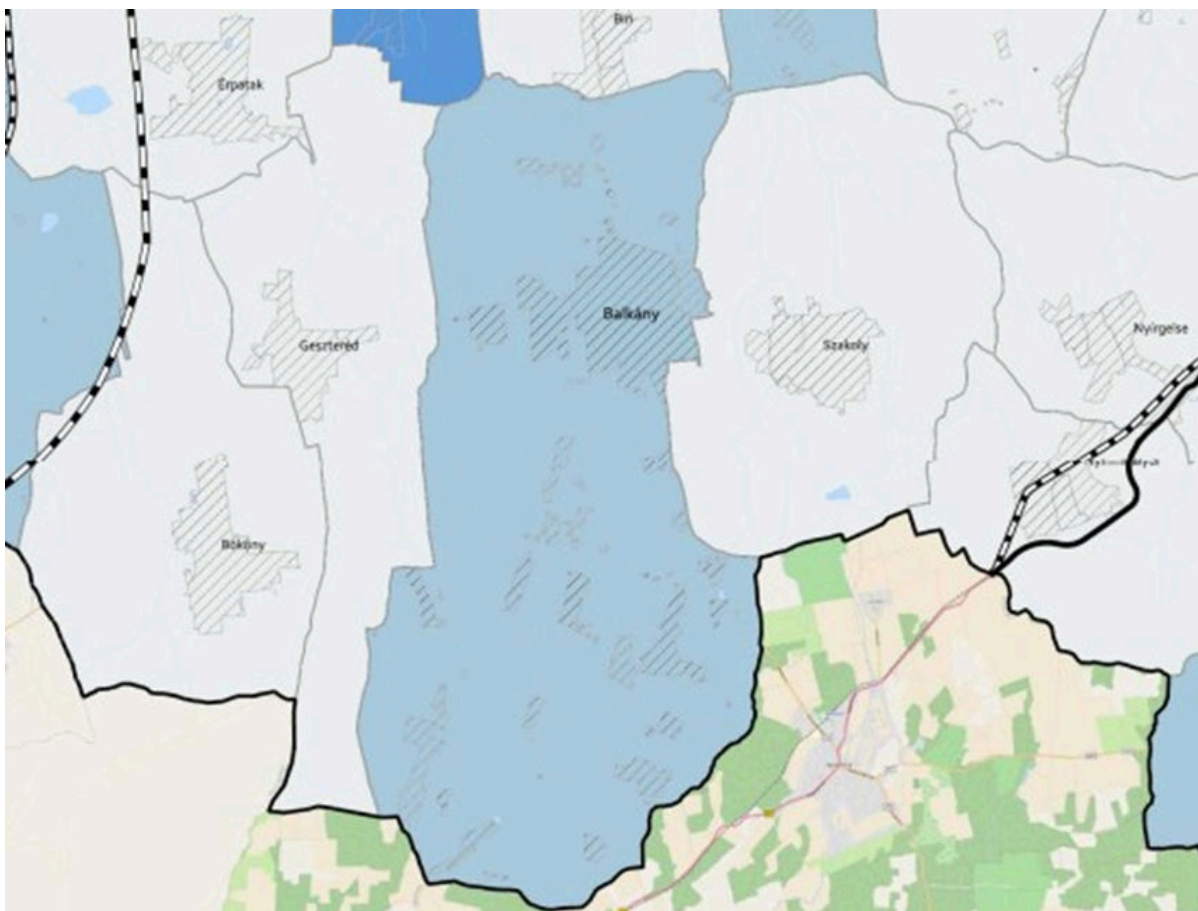
Vízminőség-védelmi terület övezete



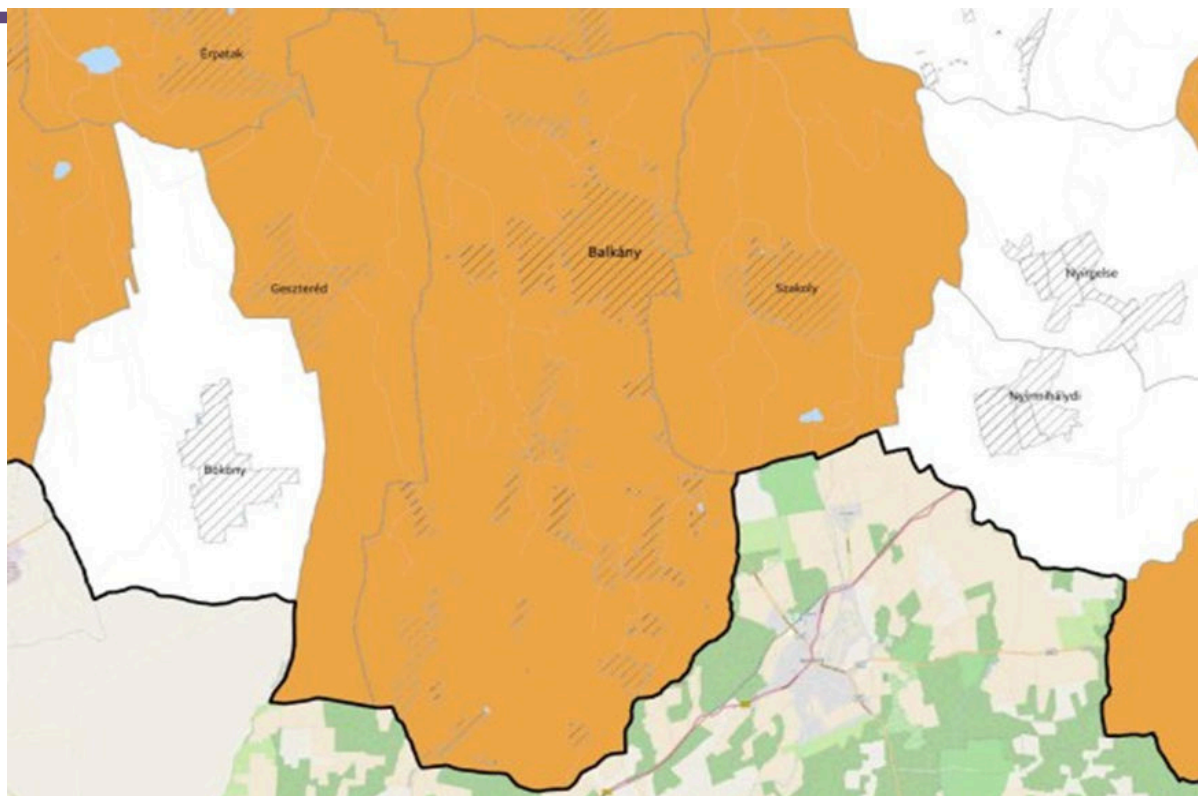
Ásványi nyersanyagvagyron övezete



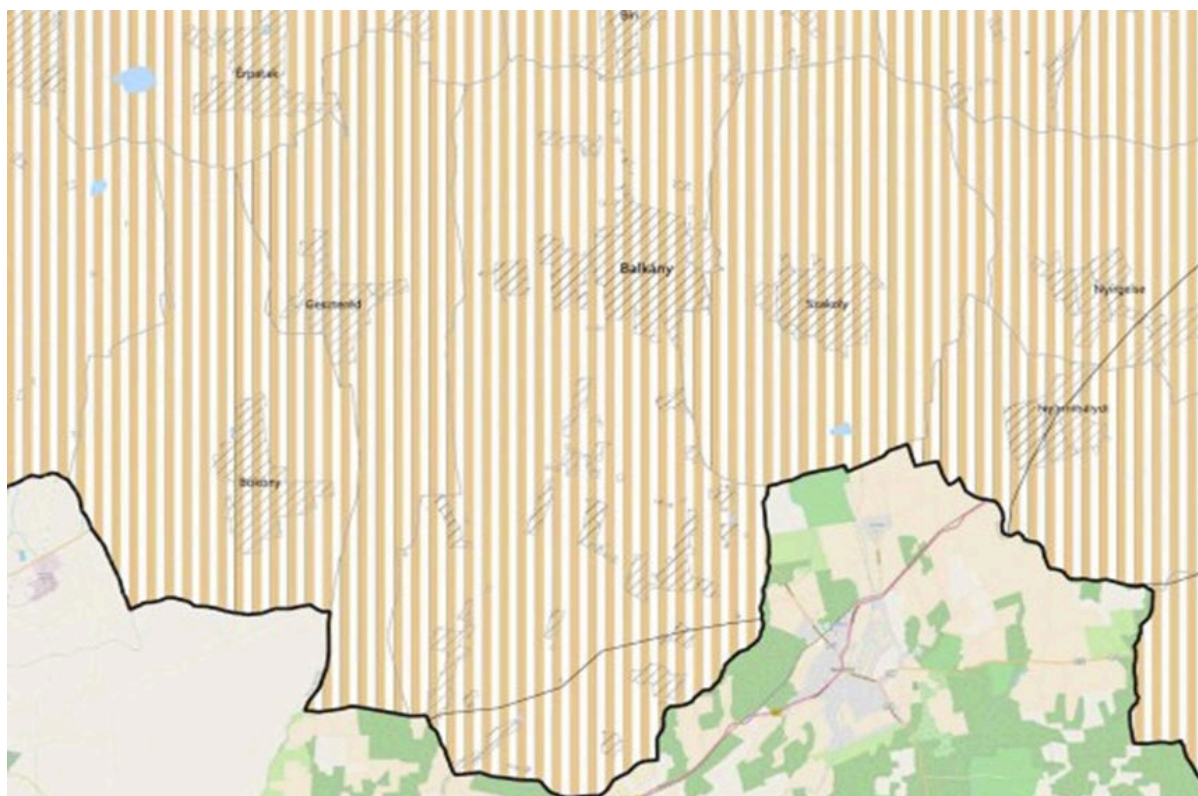
Tanyás területek övezete



Társzervező városok és hagyományosan vidéki települések övezete



Gyümölcsstermesztés térségi jelentőségű övezete



Felső-Tisza menti komplex tájgazdálkodási és turisztikai övezet
Nyírségi vegyes tájgazdálkodási és turisztikai övezet

A településrendezési eszközök tervezett módosítása megfelel Szabolcs-Szatmár-Bereg Megye Közgyűlésének, „Szabolcs-Szatmár-Bereg vármegye területrendezési szabályzatáról, térségi szerkezeti tervéről és térségi övezeteiről” szóló 9/2023. (II. 24.) önkormányzati rendeletének.

Új beépítésre szánt terület kijelölése

követelmény:	MaTrT.12. § (1): Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.
követelmény teljesülés:	Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem került kijelölésre.
követelmény:	MaTrT.12. § (2): Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.
követelmény teljesülés:	Az új beépítésre szánt terület kijelölése nem jár zöldterület vagy erdőterület átsorolásával.
követelmény:	MaTrT.12. § (3): A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt – jellemzően mezőgazdasági – területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha a) az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését, vagy
követelmény teljesülés:	Az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv mezőgazdasági terület övezetbe sorolja vissza, a visszasorolt terület nagysága meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését.
követelmény:	MaTrT.12. § b): az a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható.
követelmény teljesülés:	Csereterület kijelölésre került.
követelmény:	MaTrT.12. § (4): A (2) és (3) bekezdés szerinti, az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie.
követelmény teljesülés:	A beépítésre szánt területek területe csökken a módosítást követően.
követelmény:	13. § (1) Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I–II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.
követelmény teljesülés:	Nem érintett a település.
követelmény:	(2) Az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.
követelmény teljesülés:	Az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet nem lett kijelölve beépítésre szánt területté.

**Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló
1997. évi LXXVIII. törvény előírásainak történő megfelelés**

követelmény:	Az Étv. 7. § (3) bek. e) pontja: „a település beépítésre szánt területe csak olyan használati célra növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület”.
követelmény teljesülés:	A tervezett tevékenységre megfelelő terület nem áll rendelkezésre.