Balkány Város Településrendezési eszközeinek módosításához

Telepítési tanulmányterv





„Módosítások - 2026.”

Tervező:

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

2026.

Aláírólap

Településrendező tervező:



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

Tervező munkatárs:



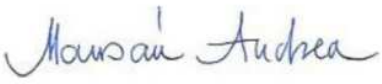
……
Ugochukwu Georgina
településtervező,
terület- és településfejlesztési szakértő

Ügyvezető igazgató:



……
Labbancz András

Főépítész:



……
Marosán Andrea

Telepítési tanulmányterv tematikájának meghatározása

A Balkány Solar Kft. Balkány város közigazgatási területén, a 0340/11–12 hrsz.-ú ingatlanokon tervezett transzformátorállomás létesítéséhez, továbbá az ahhoz kapcsolódó közlekedési kapcsolat kialakításához, valamint a meglévő napelempark területi átrendezéséhez kapcsolódó fejlesztési szándéka településrendezési eszköz módosítását teszi szükségessé.

A fejlesztés keretében a 0320 hrsz.-ú mezőgazdasági dűlőút szélesítése, továbbá a napelempark egyes területeinek áthelyezése tervezett. A módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor, a meglévő naperőmű összteljesítménye nem változik.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló **419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet** előírásai alapján a tervezett településrendezési módosítás megalapozásához telepítési tanulmányterv készítése szükséges.

A telepítési tanulmányterv elkészítéséhez, a Korm. rendelet vonatkozó mellékletében meghatározott tartalmi követelmények figyelembevételével, **Balkány Város települési főépítészeként az alábbi tematikát határozom meg:**

1. Előzmények
1.1. A fejlesztési szándék és a tervezési feladat ismertetése
1.2. A telepítési tanulmányterv készítésének célja
1.3. A fejlesztéssel érintett ingatlanok és tulajdonosi viszonyok bemutatása

2. A tervezési terület és környezetének bemutatása
2.1. A fejlesztési terület elhelyezkedése és térségi kapcsolatai
2.2. A terület jelenlegi használata
2.3. A hatályos településszerkezeti terv vonatkozó elemei
2.4. A hatályos szabályozási terv és HÉSZ vonatkozó előírásai
2.5. Védelmi, korlátozó és egyéb érintettségek
2.6. A területet érintő településrendezési alapelvek és követelmények

3. A tervezett fejlesztés bemutatása
3.1. A transzformátorállomás és kapcsolódó létesítményeinek bemutatása
3.2. A napelempark területi átrendezésének ismertetése
3.3. A jelenlegi és tervezett területfelhasználások, illetve övezeti besorolások összehasonlítása
3.4. A módosítással érintett területek egyértelmű térképi lehatárolása

4. Közlekedési és infrastruktúra-fejlesztések
4.1. A 0320 hrsz.-ú mezőgazdasági dűlőút tervezett szélesítése
4.2. Az út céljára igénybe venni tervezett ingatlanrészek bemutatása
4.3. A közlekedési kapcsolatok ismertetése
4.4. Csapadékvíz-elvezetés
4.5. Energiaellátás és egyéb releváns közműkapcsolatok

5. A fejlesztés környezeti és táji hatásai
5.1. A tervezett módosítás környezeti hatásainak összefoglalása
5.2. Tájképi és településképi összefüggések
5.3. A fejlesztés környezethez való illeszkedésének értékelése

6. A településrendezési követelmények elemzése
6.1. A hatályos településrendezési eszközök és a tervezett fejlesztés összhangjának vizsgálata
6.2. A szükségessé váló településrendezési módosítások bemutatása
6.3. Annak igazolása, hogy a módosítás új beépítésre szánt terület kijelölését nem eredményezi

7. A szabályozási változás tartalma
7.1. A módosítás során elérendő településrendezési célok összefoglalása
7.2. A tervezett szabályozási koncepció bemutatása
7.3. A településszerkezeti és szabályozási terv tervezett változásainak térképi bemutatása

8. Összegzés
A fejlesztés megvalósíthatóságának, településrendezési feltételeinek és a szükséges szabályozási módosításoknak az összefoglalása.

Főépítészi rendelkezés

A fentiekben meghatározott tematika a készülő telepítési tanulmányterv kötelező szakmai tartalmi keretét képezi.

Kérem, hogy **jelen főépítészi tematika-meghatározás a telepítési tanulmányterv dokumentációjának részeként kerüljön beemelésre**, és annak szempontjai a tervanyag kidolgozása során, teljes körűen kerüljenek figyelembevételre.

Kérem továbbá, hogy a telepítési tanulmányterv **aláírólapján Balkány Város települési főépítésze is kerüljön feltüntetésre, a főépítészi aláírás helyének biztosításával.**

Balkány, 2026. szeptember 11.

Marosán Andrea

Marosán Andrea
települési főépítész
Balkány Város Önkormányzata

Tartalomjegyzék

Telepítési tanulmányterv

„Módosítások - 2026”

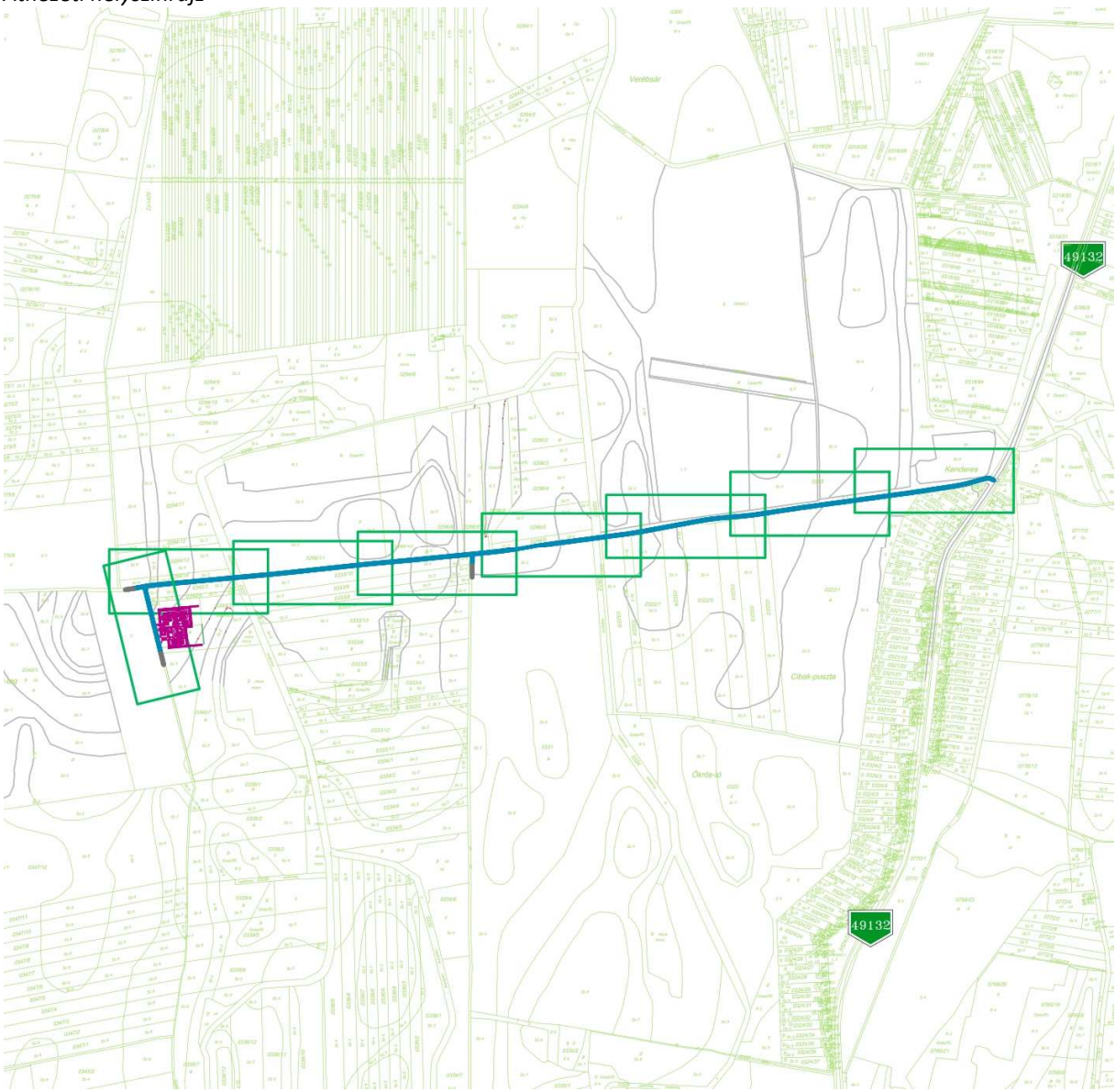
1. ELŐZMÉNYEK 6
1.1. A fejlesztési szándék és a tervezési feladat ismertetése 6
1.2. A telepítési tanulmány célja 7
2. A TERVEZÉSI TERÜLET ÉS KÖRNYEZET BEMUTATÁSA 10
2.1 A fejlesztési terület elhelyezkedése, térségi kapcsolatok 10
2.2. A terület jelenlegi használata 12
2.3. A hatályos településszerkezeti terv vonatkozó elemei 13
2.4. A hatályos szabályozási terv és HÉSZ vonatkozó előírásai 14
2.5. Védelmi, korlátozó és egyéb érintettségek 18
2.6. A területet érintő településrendezési alapelvek és követelményei 22
3. A TERVEZETT FEJLESZTÉS BEMUTATÁSA 26
3.1. A transzformátorállomás és kapcsolódó létesítményeinek bemutatása 26
3.2. A napelempark területi átrendezésének ismertetése 26
3.3. A jelenlegi és tervezett területfelhasználások, illetve övezeti besorolások összehasonlítása 29
3.4. A módosítással érintett területek egyértelmű térképi lehatárolása 30
4. KÖZLEKEDÉSI ÉS INFRASTRUKTURÁLIS-FEJLESZTÉSEK 31
4.1. A 320 hrsz-ú mezőgazdasági dűlőút tervezett szélesítése 31
4.2. Az út céljára igénybe venni tervezett ingatlanrészek bemutatása 37
4.3. A közlekedési kapcsolatok ismertetése 37
4.4. Csapadékvíz-elvezetés 39
4.5. Energia és egyéb releváns közműkapcsolatok 39
5. A FEJLESZTÉS KÖRNYEZETI ÉS TÁJI HATÁSAI 41
5.1. A tervezett módosítás környezeti hatásainak összefoglalása 41
5.2. Tájképi és településképi összefüggések 42
5.3. A fejlesztés környezethez való illeszkedésének értékelése 43
6. A TERÜLETRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEK ELEMZÉSE 44
6.1. A hatályos településrendezési eszközök és a tervezett fejlesztés összhangjának vizsgálata 44
6.2. A szükségessé váló településrendezési módosítások bemutatása 52
6.3. Annak igazolása, hogy a módosítás új beépítésre szánt terület kijelölését nem eredményezi 53
7. A SZABÁLYOZÁSI VÁLTOZÁS TARTALMA 54
7.1. A módosítás során elérendő településrendezési célok összefoglalása 54
7.2. A tervezett szabályozási koncepció bemutatása 54
7.3. A településszerkezeti és szabályozási terv tervezett változásainak térképi bemutatása 59
8. ÖSSZEGZÉS 61

1. ELŐZMÉNYEK

1.1. A fejlesztési szándék és a tervezési feladat ismertetése

A tervezési feladat Balkány város közigazgatási területén, a 49,9MW összteljesítményű napelempark egy nem számottevő részének az 0345/9-11 hrsz-okról a 0339/5-6 és 0352/1 hrsz-ú külterületi ingatlanra, továbbá feladat a bekötőút megerősítése.
A fejlesztés külterületen a közigazgatási határ (Geszteréd) – 0345/15 hrsz-ú út – 0345/12 hrsz-ú út – 0346 hrsz- ú út – 0348 hrsz- magánút – 0347/12 hrsz- ú telek – 0341/1 hrsz- ú telek – 0320 hrsz- ú út – 0282 hrsz-ú út – 0291/72-18 hrsz- ú telkek – 0294/8 hrsz- ú telek – 0295 hrsz-ú csatorna – 0297/1 hrsz- ú csatorna – 0299 hrsz- ú csatorna – 49132 sz. út – 320 hrsz- ú út – 0297/2 hrsz-ú csatorna – 0331/3 hrsz- ú telek – 332 hrsz- ú út – 0334/6 hrsz- ú telek – 0337 hrsz-ú csatorna – 0352/2 hrsz-ú telek – 0349/6 hrsz- ú telek által határolt telektömbben.

Átnézeti helyszínrajz



(Forrás: Balkány Solar Kft.)

1.2. A telepítési tanulmányterv készítésének célja

A tervezett fejlesztés érdekében a fejlesztő a településrendezési eszközök módosítását kívánja kezdeményezni Balkány Város Önkormányzatánál.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 19. § (1) bekezdés a) pontjának előírása értelmében telepítési tanulmánytervet kell készíteni településrendezési szerződés megalapozásához. A módosítást kezdeményező célmegvalósító ebben rögzíti és beépítési tervvel is szemléltetve ismerteti az önkormányzat képviselő testületével a fejlesztési céljait és fejti ki tervezett beépítés várható környezeti hatásait, az infrastruktúra igényeket, a szabályozás koncepcióját.

A Korm.rendelet szerinti telepítési tanulmányterv célja tehát az, hogy megalapozza a célmegvalósító és az önkormányzat közötti településrendezési szerződés megkötését. A tanulmányterv meghatározza a módosítás tartalmát, szabályozási koncepcióját, illetve feltárja a kapcsolódó infrastruktúra igényeket és a javasolt fejlesztést lekepéző beépítéssel összefüggő környezeti hatásokat.

A fejlesztést befolyásoló területrendezési követelmények, fejlesztési terület településszerkezeti, környezeti-természeti adottságai, környezetre gyakorolt hatásai és annak települési környezetének környezeti hatásoktól való védelme a fejlesztés jelen szakaszában még nem tisztázott. Ezen környezeti hatások és területrendezési követelmények egyértelmű feltárása olyan részletesebb előzetes vizsgálatokat és helyzetelemzést és értékelést kíván.

Erre is tekintettel megállapodás született egy a Telepítési tanulmány elkészítésére. A vizsgálati dokumentáció feltárja a még elemzésre nem került problémákat a terület adottságai és jogszabályi meghatározottságára figyelemmel és javaslatot ad a megváltozott jogszabályi feltételekkel és a szükséges intézkedésekkel kapcsolatban. Kiemelt figyelemmel az új beépítésre nem szánt különleges terület kijelölésére vonatkozó jogszabályi megfelelések igazolásával összefüggő lehetőségének elemzésére és a természetvédelmi érintettséggel összefüggő megoldási lehetőségeket is összegzi, mely alkalmas lehet arra, hogy Balkány Város önkormányzatának főépítésze a Korm. rendelet szerinti telepítési tanulmányterv tartalmi követelményével kapcsolatos döntését is meg tudja hozni.

1.3. A fejlesztéssel érintett ingatlanok és tulajdonosi viszonyok bemutatása

Az út fejlesztéssel érintett ingatlanok adatai

Helyrajzi számok	Művelési ág	Tulajdonos neve	Tulajdon jellege
0298	szántó (Sz3, Sz4, Sz5, Sz6) legelő (L3, L4) rét (R3) gyümölcsös (Gy1)	Dr. Czére-Réti Gabriella Boglárka Petrovics-Réti Renáta Anikó	magántulajdon
0296/6	szántó (Sz6)	Rácz Imre István	magántulajdon
0296/8	szántó (Sz2, Sz3, Sz4, Sz5, Sz6)	Rácz Imre István	magántulajdon

0296/9	szántó (Sz5) erdő (E4) rét (R3)	Mulik József	magántulajdon
0296/10	szántó (Sz3, Sz4, Sz5, Sz6) rét (R3)	Nagy István	magántulajdon
0296/11	szántó (Sz3, Sz4, sz5)	Rácz Imre István	magántulajdon
0294/14	szántó (Sz3, Sz4, Sz5, Sz6)	Karajos Sándor Karajos Sándorné	magántulajdon
0340/1	szántó (Sz3, Sz4, Sz5) gyümölcsös (Gy1) erdő (E4)	Csányi Károlyné	magántulajdon
0340/3	szántó (Sz3, Sz4, Sz5)	Marján János	magántulajdon
0331/2	szántó (Sz2, Sz4, Sz6)	Mulik József	magántulajdon
0320	közút	Balkány Város Önkormányzata	önkormányzati
0348	magánút	Magyar Állam	állami
0332	közút	Balkány Város Önkormányzata	önkormányzati

A napelempark fejlesztésének módosításával érintett ingatlanok adatai

Helyrajzi számok	Művelési ág	Tulajdonos neve	Tulajdon jellege
0345/9	szántó (Sz3, Sz4, Sz6)	Natural Power Energetikai Zrt.	magántulajdon
0345/10	szántó (Sz3, Sz4, Sz6)	Natural Power Energetikai Zrt.	magántulajdon
0345/11	szántó (Sz3, Sz4, Sz6)	Natural Power Energetikai Zrt.	magántulajdon
0339/5	szántó (Sz3, Sz4, Sz5, Sz6)	magánszemély	magántulajdon
0339/6	szántó (Sz3, Sz4, Sz5, Sz6)	magánszemély	magántulajdon
0352/1	szántó (Sz4, Sz5)	magánszemély	magántulajdon

Az útfejlesztéshez beszerzett tulajdonosi hozzájárulások

A Balkány Solar Kft. az útépítési engedélyes terv (BALK-K-UT, munkaszám: E-1092/26) szerinti útlétesítményhez az érintett magántulajdonú ingatlanok tulajdonosaitól 2026 augusztusában tulajdonosi hozzájáruló nyilatkozatokat szerzett be. A nyilatkozatok a terv szerinti telekrészek 2026. július 30. és 2028. március 31. közötti, útként történő használatához, az ideiglenes útbővítéshez, valamint az OPUS TITÁSZ Zrt. részére térítésmentesen átadandó alállomás megközelítéséhez járulnak hozzá, és rögzítik, hogy a telekalakításról, a terület értékesítéséről, a művelési ág alóli kivonásról és a közlekedési célú hasznosításról a felek később külön megállapodást kötnek.

A nyilatkozatokban szereplő területek és a terv szerinti igénybevétel összevetése:

Hrsz.	Igénybevétel a terv szerint (m²)	Hozzájáruló nyilatkozatban (m²)	Megjegyzés
0298	3 486,28	3 497	megfelel (két tulajdonostárs, 50–50%)
0296/6	496,78	498	megfelel

Hrsz.	Igénybevétel a terv szerint (m²)	Hozzájáruló nyilatkozatban (m²)	Megjegyzés
0296/8	413,54	419	megfelel
0296/9	172,81	173	megfelel – az érintett telekrész gazdasági erdő (Eg) övezetben van
0296/10	384,10	396	megfelel
0296/11	1 254,24	1 272	megfelel
0294/14	707,96	734	megfelel (két tulajdonostárs, 50–50%)
0340/1	1 096,20	279	megfelel - csak a 60000/199887 arányú tulajdonostárs nyilatkozott
0340/3	9,50	10	megfelel
0331/2	191,26	209	megfelel

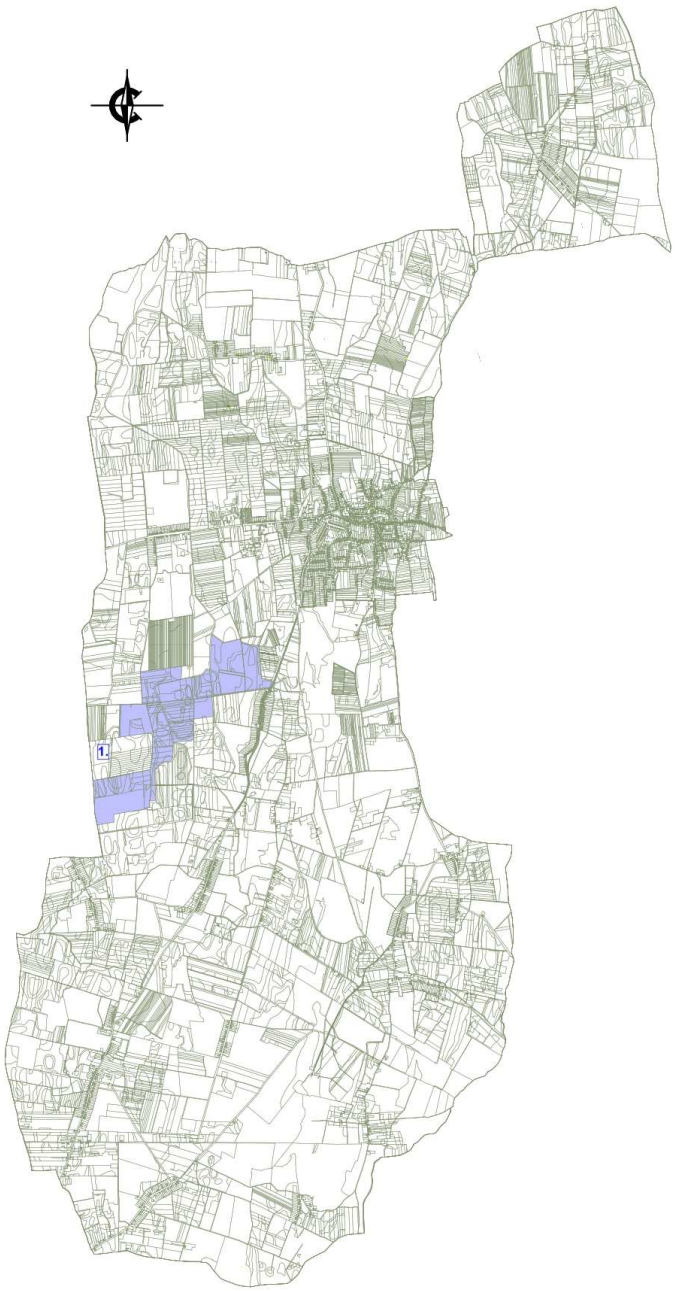
A nyilatkozatok az építés idejére szóló használati jogot biztosítanak. A tervezett út azonban önkormányzati üzemeltetésű, közforgalom elől el nem zárt külterületi helyi közút lesz, ezért a végleges állapotban az igénybe vett telekrészeket telekalakítással (lejegyzéssel) le kell választani, és a 0320 hrsz-ú önkormányzati útingatlanhoz kell csatolni. Ennek feltételeit (a telekalakítás és a földhivatali eljárások költségviselése, a tulajdonjog önkormányzatra történő átruházása, az út átadása üzemeltetésre) a településrendezési szerződésben javasolt rögzíteni.

2. A TERVEZÉSI TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK BEMUTATÁSA

2.1. A fejlesztési terület elhelyezkedése, térségi kapcsolatai

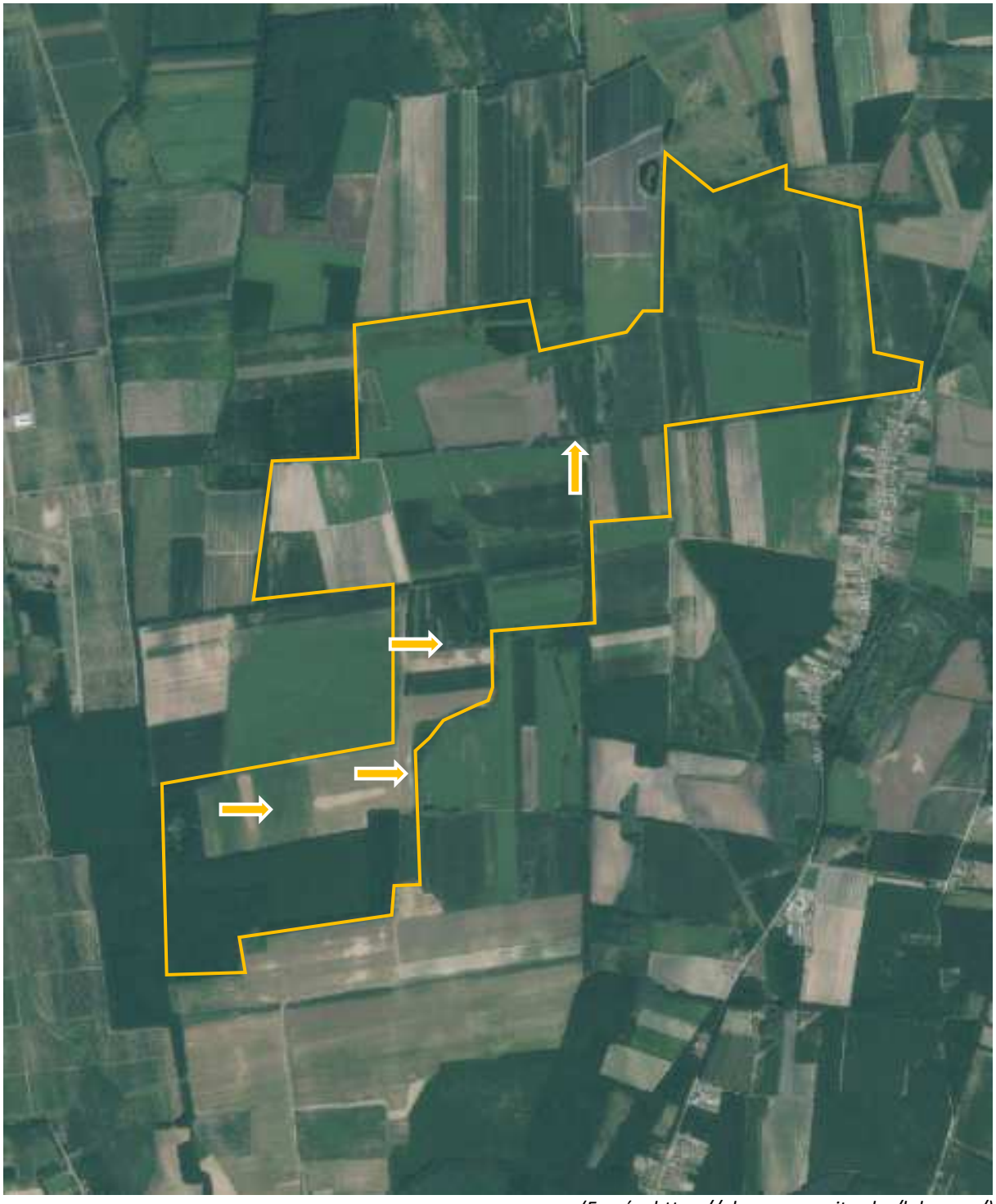
Balkány Városa Magyarország északkeleti részén, az Észak-alföldi régióban, Szabolcs-Szatmár-Bereg megyében, a Nagykállói járásban található. Nyíregyházától délkeletre közel 27 km-re, Debrecentől északkeletre 40 km-re, Nagykállótól 14 km-re található. Területe délen nagy távolságra terjed, a Hajdú-Bihar vármegyei Nyíradonnyal és Hajdúsámsonnal határos, 24 tanyájának túlnyomó része ezen a területen található. További szomszédai nyugaton Geszteréd, északon Nagykálló, Biri és Kállósemjén, keleten pedig Szakoly

Átnézeti rajz



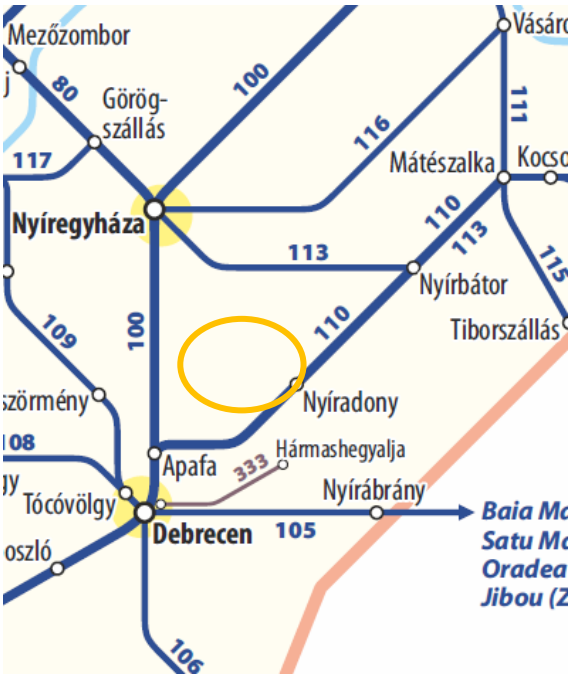
(Forrás: saját szerkesztés)

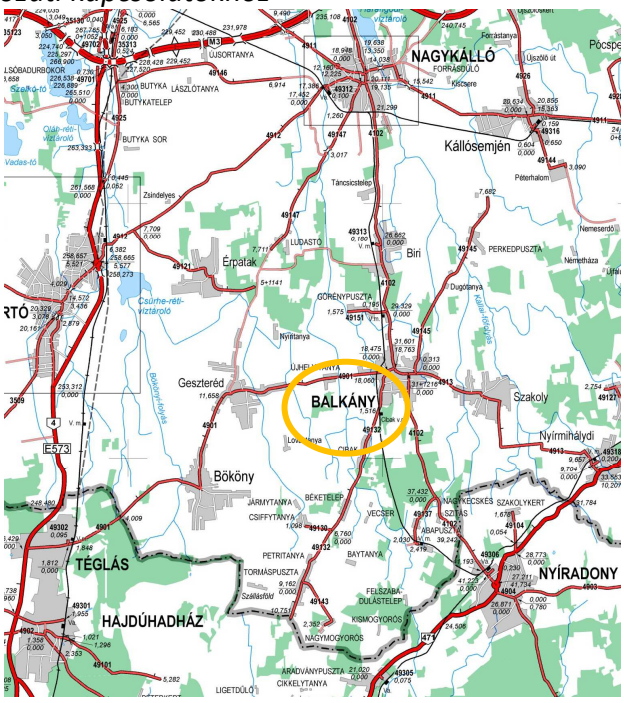
A tervezett fejlesztés külterületen a közigazgatási határ (Geszteréd) – 0345/15 hrsz-ú út – 0345/12 hrsz- ú út – 0346 hrsz- ú út – 0348 hrsz- magánút – 0347/12 hrsz- ú telek – 0341/1 hrsz- ú telek – 0320 hrsz- ú út – 0282 hrsz-ú út – 0291/72-18 hrsz- ú telkek – 0294/8 hrsz- ú telek – 0295 hrsz-ú csatorna – 0297/1 hrsz- ú csatorna – 0299 hrsz- ú csatorna – 49132 sz. út – 320 hrsz- ú út – 0297/2 hrsz-ú csatorna – 0331/3 hrsz- ú telek – 332 hrsz- ú út – 0334/6 hrsz- ú telek – 0337 hrsz-ú csatorna – 0352/2 hrsz-ú telek – 0349/6 hrsz- ú telek által határolt telektömbben.



(Forrás: https://ekozmu.e-epites.hu/lakossag/)

A terület elhelyezkedése a vasúti és közúti hálózati kapcsolatokhoz





2.2. A terület jelenlegi használata

A tervezési terület a Nyírség déli peremén, a város központi belterületétől délnyugatra, a Geszteréddel közös közigazgatási határ közelében fekszik. A térség felszínét kovárványos barna erdőtalaj és humuszos homok, a mélyebb fekvésű részeken réti talaj borítja. Balkány átlagos termőföld-minősége 4,79 aranykorona/ha (KSH), ami a Nagykállói statisztikai körzet átlagánál (3,48 AK/ha) kedvezőbb, országos összevetésben azonban közepes–gyenge termőképességet jelent.

Az út fejlesztéssel érintett ingatlanok adatai

Helyrajzi számok	Művelési ág	Minőségi osztály
0298	szántó, legelő, rét, gyümölcsös	Sz3, Sz4, Sz5, Sz6, L3, L4, R3, Gy1
0296/6	szántó	Sz6
0296/8	szántó	Sz2, Sz3, Sz4, Sz5, Sz6
0296/9	szántó, erdő, rét	Sz5, E4, R3
0296/10	szántó, rét	Sz3, Sz4, Sz5, Sz6, R3
0296/11	szántó	Sz3, Sz4, Sz5
0294/14	szántó	Sz3, Sz4, Sz5, Sz6
0340/1	szántó, gyümölcsös, erdő	Sz3, Sz4, Sz5, Gy1, E4
0340/3	szántó	Sz3, Sz4, Sz5
0331/2	szántó	Sz2, Sz4, Sz6
0320	közút	kivett
0348	magánút	kivett
0332	közút	kivett

A napelempark fejlesztésének módosításával érintett ingatlanok adatai

Helyrajzi számok	Művelési ág	Minőségi osztály
0345/9	szántó	Sz3, Sz4, Sz6
0345/10	szántó	Sz3, Sz4, Sz6
0345/11	szántó	Sz3, Sz4, Sz6
0339/5	szántó	Sz3, Sz4, Sz5, Sz6
0339/6	szántó	Sz3, Sz4, Sz5, Sz6
0352/1	szántó	Sz4, Sz5

Az útszélesítéssel érintett ingatlanok döntően szántóként művelt földrészletek (Sz2–Sz6 minőségi osztály), kisebb részben rét (R3), legelő (L3, L4), gyümölcsös (Gy1) és erdő (E4) művelési ágú részekkel. Az igénybevétel a meglévő 0320 hrsz-ú földút két oldalán, a táblák szegélyén, átlagosan kb. 4,0 m széles sávban történik (8 227,85 m² a 2 059 m hosszú útburkolatra vetítve), a táblák művelhetőségét és megközelíthetőségét érdemben nem rontja. Az út mentén húzódó földmedrű árok jórészt feltöltődött, eliszapolódott, a földút felülete csapadékos időszakban nehezen járható.

A napelempark átrendezésével érintett ingatlanok szántó művelési ágúak (Sz3–Sz6). Az újonnan bevont 0339/5-6 és 0352/1 hrsz-ú ingatlanok a meglévő naperőmű-blokkok közé ékelődő, mezőgazdasági művelés alatt álló területek; a 0339/5-6 hrsz-ú ingatlanok a 0339/4 és 0339/7 hrsz-ú, a 0352/1 hrsz-ú ingatlan a 0339/7 hrsz-ú (3. számú) blokk és a 0352/2 hrsz-ú, napelemekkel kiosztott terület között helyezkedik el. A kikerülő 0345/9-11 hrsz-ú ingatlanok a hatályos tervben különleges megújuló energiaforrás terület (K-e) övezetben vannak. A 2024. évi módosítás környezeti értékelése a 0345/9-11 hrsz-okat a már megvalósult kiserőművek között sorolja fel, ezért a terület tényleges használatát (van-e már napelem a kikerülő ingatlanokon) a véleményezési szakasz előtt helyszíni bejárással vagy friss ortofotóval tisztázni kell.

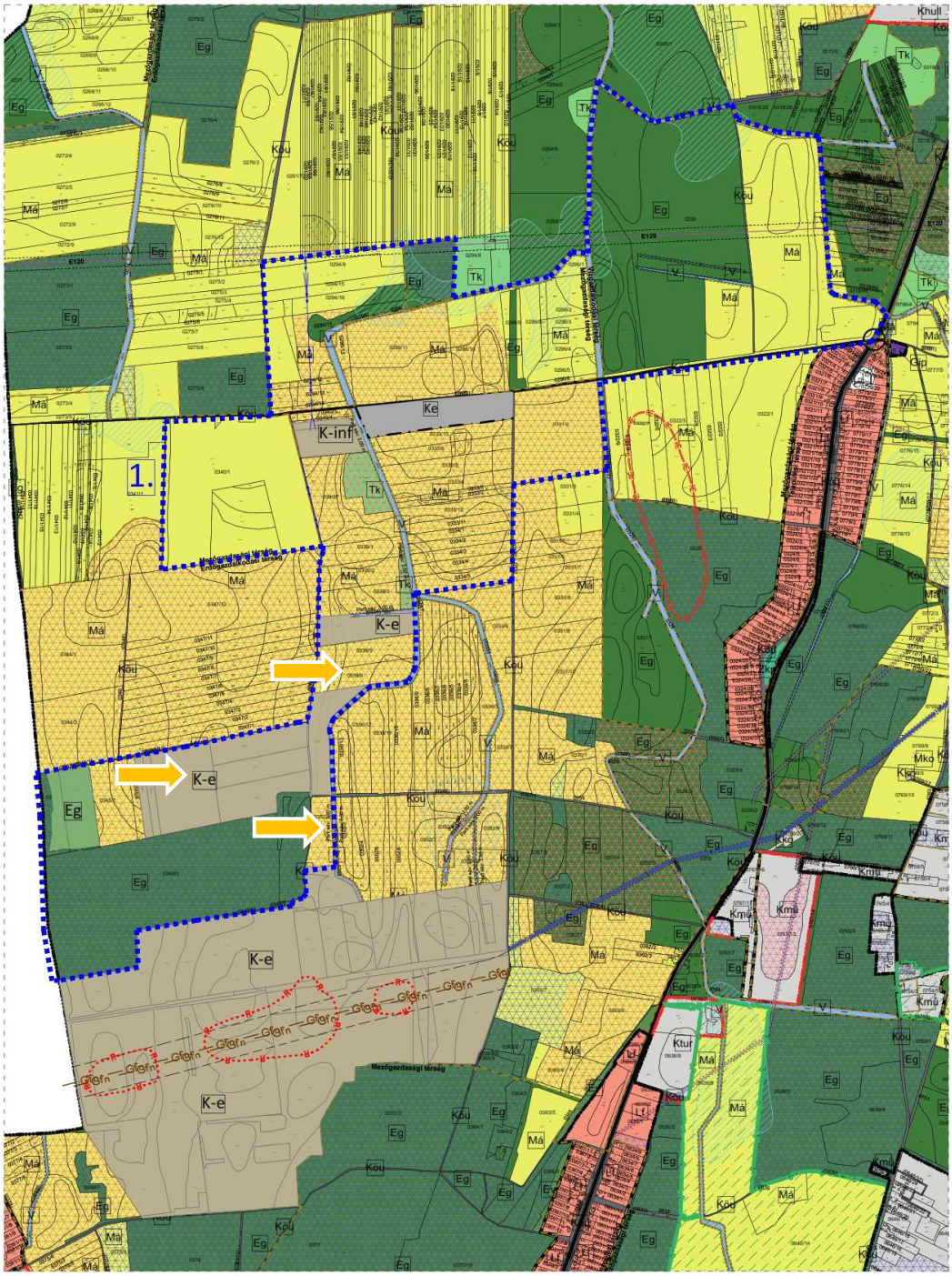
2.3. A hatályos településszerkezeti terv vonatkozó elemei

A település közigazgatási területére a 122/2019 (VIII. 13.) KT. számú határozattal jóváhagyott, Balkány Város Településszerkezeti tervének és szerkezeti terv leírása hatályos.

A településrendezési eszközöket a tervezési területet érintően az alábbi korábbi eljárások módosították, ezek eredményét a jelen tanulmányterv a hatályos állapot részeként kezeli:

- 2022–2023. évi módosítás (49,9 MW-os naperőmű): a 99/2023. (XI. 9.) határozat és a 17/2023. (XI. 9.) önkormányzati rendelet. Ez jelölte ki a különleges megújuló energiaforrás terület (K-e) övezetet (T-09/2022, 108,38 ha, többek között a 0345/9-11 hrsz-okon), valamint a 0340/5-6 hrsz-ú ingatlanokon a különleges infrastrukturális terület (K-inf, 2,31 ha) építési övezetet a kapcsoló-/alállomás számára.
- 2024–2026. évi módosítás (hálózatkiegyenlítő energiatároló): a 28/2026. (IV. 16.) határozat és a 4/2026. (IV. 16.) önkormányzati rendelet. Ez jelölte ki a 0333/8-10 és 0333/14 hrsz-ú ingatlanokon a beépítésre szánt különleges megújuló energiaforrás terület (Ke, 4,42 ha) építési övezetet, és 5,60 ha erdőterületet sorolt át az erdészeti adatszolgáltatás szerint (T-17/2024).

Hatályos településszerkezeti terv kivágata a tervezési területekkel és a módosításra tervezett ingatlanokkal



(Forrás: Balkány Város Önkormányzata)

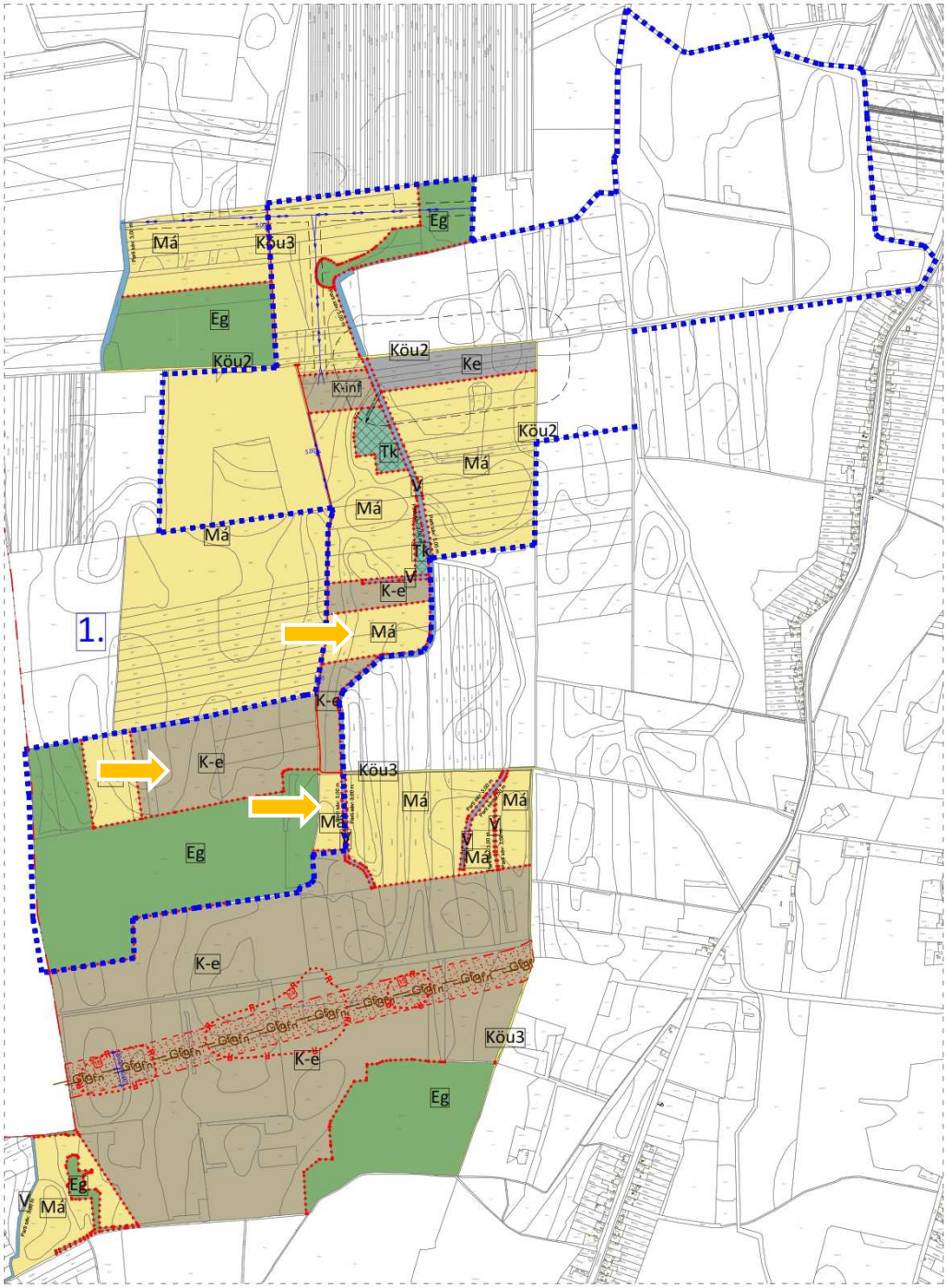
A tervezett fejlesztés beépítésre nem szánt terület-felhasználásba tartozó területeket érint:

- különlegesmegújuló energiaforrás területe (K-e)
- általános mezőgazdasági terület (Má)

2.4. A hatályos szabályozási terv és HÉSZ vonatkozó előírásai

A település közigazgatási területére a 10/2019 (VIII. 13.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott, Balkány Város Helyi Építési Szabályzata hatályos.

Hatályos szabályozási terv kivágata a tervezési területekkel és a módosításra tervezett ingatlanokkal



(Forrás: Balkány Város Önkormányzata)

A tervezett fejlesztés beépítésre nem szánt övezetekbe tartozó területeket érint:

- különlegesmegújuló energiaforrás területe (K-e)
- általános mezőgazdasági terület (Má)

A hatályos HÉSZ övezetekre vonatkozó előírásai:

„KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰTERÜLET

30. § (1) A közlekedési és közműelhelyezésre szolgáló terület az országos és a helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű várakozóhelyek (parkolók) – a közterületnek nem minősülő telkeken

megvalósulók kivételével – a járdák és a gyalogutak, a közforgalmú vasutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, a közművek és hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál.
(2) A terv közlekedési területei a tervben szabályozási vonalak által meghatározott:
a. Köu jelzésű közterületei, melyek közlekedési és közműlétesítmények valamint ezek környezetvédelmi létesítményei elhelyezésére szolgálnak
b. Kök jelzésű kötöttpályás közlekedési terület (vasútterület)
c.
(3) A közterületek, közlekedési területek övezeti besorolása és szabályozási szélessége:

c.	Köu 1	országos mellékút települési főút

Szabályozása:
1. belterületen: min. 22 méter , illetve szabályozási terv szerint
2. külterületen: az út szabályozási szélessége – közterületet és nem közterületet elválasztó határvonal – a meglévő jogi határokkal
az út építési területe min. 30 méter
az út védőtávolsága 100 méter

d.	Köu 2	helyi gyűjtőút

Szabályozása: Belterületen min. 22 méter, illetve szabályozási terv szerinti érték

e.	Köu 3	kiszolgálóút

Szabályozása: méretezés nélküli minimális szélessége 12 méter, illetve a szabályozási terv szerinti érték

f.	KÖú 4	gyalogút

Szabályozása: méretezés nélküli minimális szélessége 3 méter, illetve szabályozási terv szerinti érték.

i)	Kök	egyvágányú vasútvonal és vasútállomás.

jogi határvonal, illetve szabályozási terv szerint
védőtávolsága 50 méter (szélső vágánytól)

j)	Kkö	közműterület.

közművekhez kapcsolódó építmények, épületek elhelyezésére szolgáló terület.
épületeket szabadonálló beépítési mód szerint lehet elhelyezni, épületmagasság maximális értéke 4,5 m
(4) A közutak elhelyezésére szükséges területeket a kialakult állapot figyelembe vétele mellett a SZT tartalmazza.
(5) Közlekedési célra területet kialakítani, felhasználni csak a vonatkozó ágazati Szabványoknak, az OTÉK előírásainak és a HÉSZ-nek megfelelően szabad.

(6) A közforgalom elöl el nem zárt magánutak kialakítását telekalakítási és útépítési terv készítése során kell meghatározni, a vonatkozó jogszabály szerint a közútnak megfelelő paraméterekkel.
A közlekedési, területen belül:
a. bármely építmény elhelyezése, bármilyen építési tevékenység, illetve reklámcélú berendezések telepítése csak a vonatkozó jogszabály előírása szerint történhet,
b. az (1) bekezdésben leírt létesítmények, valamint utcabútorok, a közművek létesítményei és berendezései helyezhetők el.
(7) A közút kezelőjének hozzájárulása szükséges a közút mellett, a vonatkozó jogszabály szerinti területsávban, a jogszabályban meghatározott tevékenységekhez.
(8) A parkolást/rakodást az OTÉK előírásainak megfelelően kell megoldani.
(9) A közműterület (Kkö) közmű és hírközlési létesítmények elhelyezésre szolgáló terület a közművek és hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál.
a. Közlekedési; közmű; környezetvédelmi építmények, utcabútorok helyezhetők el. Az övezetben lakó és szállás rendeltetésű építmény nem létesíthető.
b. A melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladéktartály-tároló; építménynek minősülő kirakatszekrény helyezhetők el.”

„Gazdasági erdőterületek

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

„Általános mezőgazdasági terület

37. § (1) Az általános mezőgazdasági terület az „Má” jelű övezetet foglalja magába.
(2) Általános mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattartás, állattenyésztés, az ezekkel kapcsolatos termék feldolgozás és tárolás építményei, saját termelés, termék elárusítását biztosító épület, továbbá az lakóépület létesíthető.

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

„MEGÚJULÓ ENERGIAFORRÁS TERÜLETE

42/A. § (1) A megújuló energiaforrás terület övezetén (jelölése: K-e) belül a megújuló energiatermelés – kivéve szélenergia – építményei, műtárgyai és az ezeket kiszolgáló, valamint a fenntartást biztosító építmények, így különösen portaépület, szociális épület, raktár helyezhetők el.
(2) Épület legfeljebb 2%-os beépítettséggel, szabadon álló beépítési móddal, az 5,0 m-es építménymagasságot meg nem haladóan, részleges közművesítettség esetén létesíthető.”

2.5. Védelmi, korlátozó és egyéb érintettségek

2.5.1. Örökségvédelem

A 2022. évi módosítás során a naperőmű területén nyilvántartott régészeti lelőhelyeket azonosítottak (57114 Lajtner-tag: 0349/6, 0349/8-9, 0351/1, 0351/5, 0352/17 hrsz; 57115 Lajtner-tagtól keletre; 57113 Lajtner-tagtól nyugatra), a terepbejárás pedig a pufferzónában egy további lelőhelyet (Balkány, Kecer-kút-tag D) is feltárt. A jelen módosítással érintett

ingatlanok (0339/5-6, 0352/1, 0345/9-11 hrsz és az út menti telekrészek) e felsorolásban nem szerepelnek. Mivel azonban a 0352/1 hrsz-ú ingatlan a nyilvántartott lelőhelyek közvetlen közelében fekszik, az érintettséget a véleményezési szakaszban az örökségvédelmi adatszolgáltatás alapján meg kell erősíteni. Földmunkák során előkerülő régészeti lelet esetén a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény szerint kell eljárni.

2.5.2. Természetvédelem

Természetvédelmi érintettsége a területeknek közvetlenül nincs, nem érintettek a NATURA2000 területekkel sem. A területeket közvetlenül nem érintik az Országos Ökológiai Hálózat övezetei.



(Forrás: https://web.okir.hu/map/)

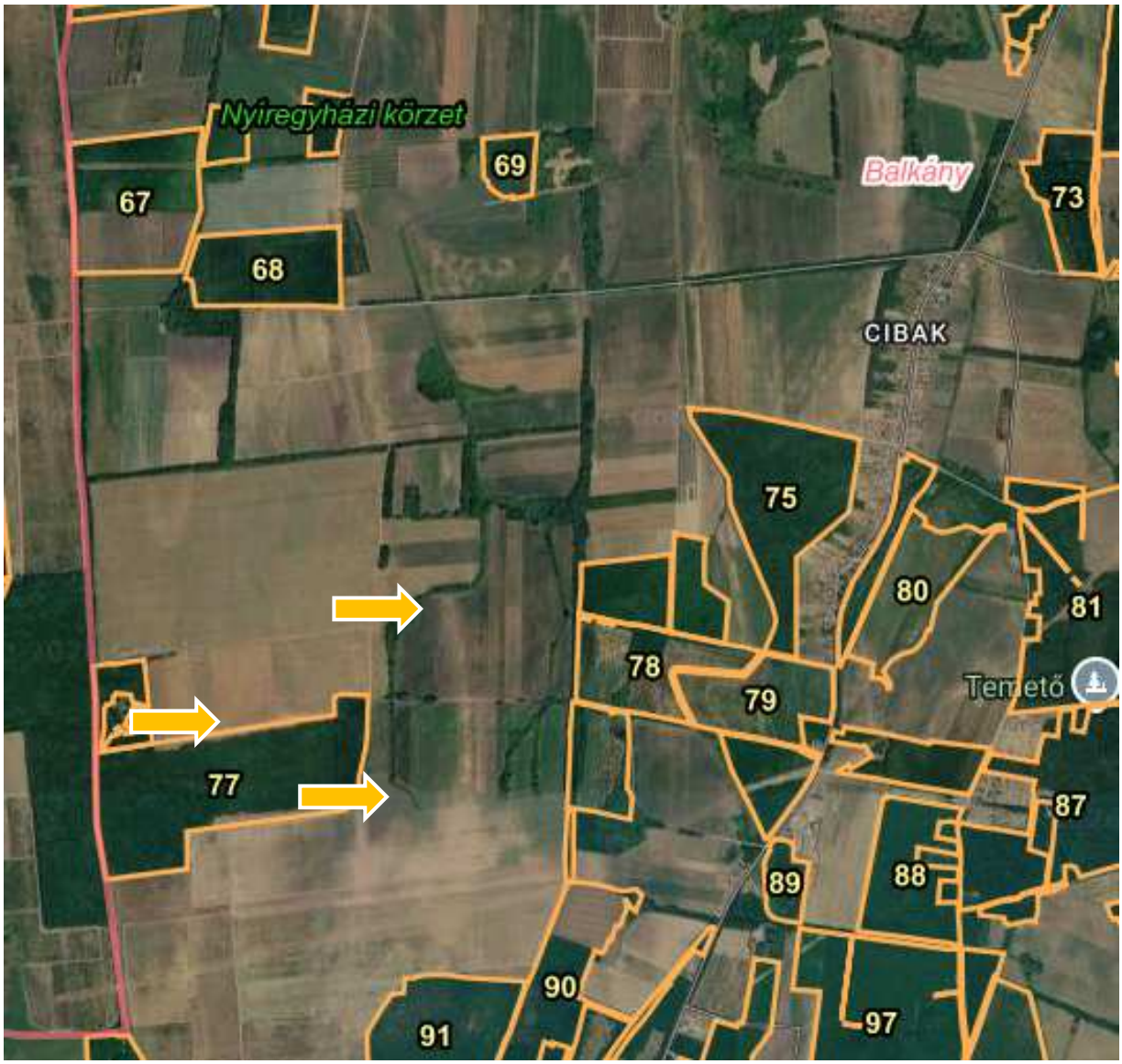
2.5.3. Országos Erdészeti Adattár

A fejlesztési terület ingatlanjait – egy ingatlant leszámítva - közvetlenül nem érinti az Országos Erdészeti Adattár szerinti erdőterület.

Kivételt képez a 0296/9 hrsz-ú ingatlan, amelynek a nyilvántartás szerint erdő (E4) művelési ágú része is van, és a hatályos szabályozási terv szerint részben gazdasági erdőterület (Eg) övezetbe tartozik. Az útszélesítés ebből az övezetből 172,81 m²-t venne igénybe. A hatályos HÉSZ 34. § (4) bekezdése szerint az erdőterület nem csökkenthető, ezért a bekezdés módosítandó vagy teljes egészében törlendő.

> *„34.§ (4) (4) A meglévő erdőterületek művelési ága nem változtatható meg, az erdőterület nem csökkenthető.”*

Az érintett bekezdés nem építési, telekalakítási feltételt szabályoz, továbbá ellentétes az (1) bekezdéssel, hiszen épületet elhelyezni az erdőművelésből kivont alrészleten lehetséges csak.



(Forrás: https://erdoterkep.nebih.gov.hu/)

2.5.4. Jogszabályi előírások

2018. évi CXXXIX. törvény
Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről

„8. Új beépítésre szánt terület kijelölése

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

(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.

(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.

(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.

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

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

A módosítás során új beépítésre szánt terület nem alakul ki.

2.5.5. Szomszédos település közigazgatási területének érintettsége

Az újonnan kialakítandó megújuló energia termelésére szolgáló területhez nem tartozik védelmi övezet, a telekhatáron átnyúló környezeti hatása nincs, így szomszédos települési érintettsége sincs.

2.6. A területet érintő településrendezési alapelvek és követelményei

2.6.1. **2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről**

„8. Új beépítésre szánt terület kijelölése
12. § (1) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.
(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.
(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.
(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.
13. § (1) Borvidéki település borszőlő termőhelyi kataszterе I–II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.
(2) Az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.”

A tervezett módosítás során új beépítésre szánt terület nem alakul ki.

2.6.2. **2023. évi C. törvény a magyar építészetről**

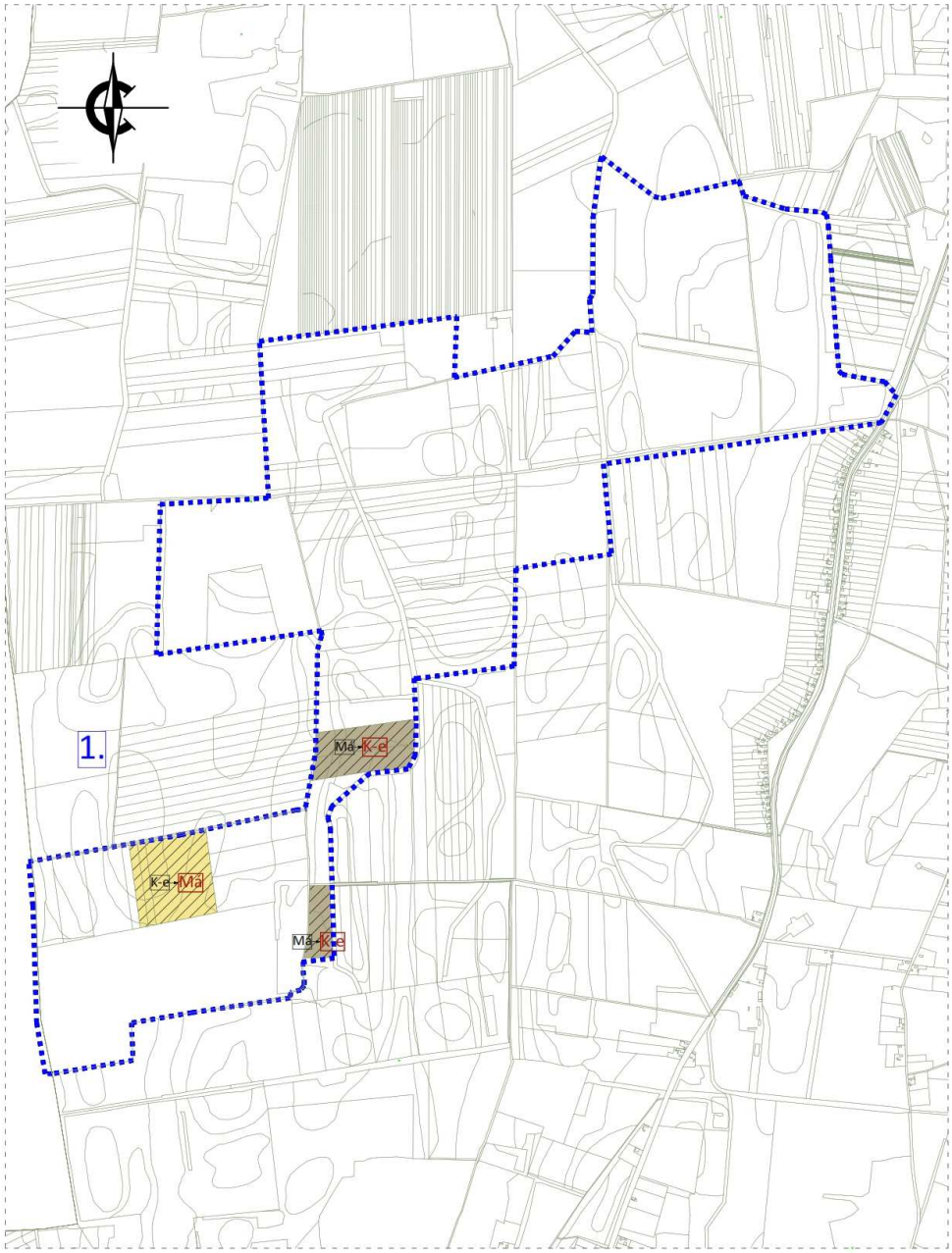
7.§ [A természeti rendszerek megőrzésének elve]
(1) A településtervezés, az építészeti örökség méltó hasznosítása és az új építmények elhelyezése során tiszteletben kell tartani a természeti környezetet és annak elért védettségi szintjét. A tervezés során kiemelt figyelmet kell fordítani a tájkarakter megőrzésére, valamint a zöldinfrastruktúra-elemek minőségének és összekapcsoltságának javítására.
(2) Zöldterület övezetből, mezőgazdasági terület övezetből és erdőterület övezetből új beépítésre szánt területet, vagy különleges beépítésre nem szánt területet kijelölni nem lehet, kivéve, ha legalább az új kijelöléssel azonos mértékű és legalább azzal megegyező biológiai aktivitás értékű zöldterület övezet, mezőgazdasági terület övezet vagy erdőterület övezet kerül csereterületként kijelölésre az új beépítésre szánt terület kijelölésével azonos település közigazgatási területén belül. Amennyiben a csereterület zöldterület övezetként kerül megvalósításra, a zöldterületnek alkalmasnak kell lennie az általános településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben meghatározott közkerti vagy közparki funkció ellátására.
(3) Az építészeti-műszaki tervezés és az építési tevékenység során törekedni kell a meglévő növényállomány megtartására, valamint a zöld védjeggyel ellátott termékek alkalmazására.
(4) A jogszabályokban és a hatósági eljárások során a környezetvédelmi, természetvédelmi, területfejlesztési és területrendezési előírások betartásával kell az építésügyi előírásokat meghatározni.
(5) Ha a környezetvédelmi, természetvédelmi, területfejlesztési vagy a területrendezési szabályozás az azonos szintű jogszabályban megállapított építésügyi követelménynél szigorúbb vagy ezzel ellentétes előírást tartalmaz, a környezetvédelmi, természetvédelmi, területfejlesztési vagy a területrendezési követelményt kell figyelembe venni az építési tevékenység folytatása során.

A módosítás során meglévő napelempark részcseréje, különleges megújuló energiaforrás terület övezetéből (6,15 ha) és általános mezőgazdasági területből (5,97 ha) kerül kialakításra általános mezőgazdasági terület (6,15 ha) és különleges beépítésre nem szánt megújuló energiaforrás terület (5,97 ha).

Módosításra tervezett terület	Jelenlegi terület-felhasználás	Mérete (ha)	Aktivitás érték	Tervezett terület-felhasználás	Mérete (ha)	Aktivitás érték
0345/9-11	különleges megújuló energiaforrás területe	6,15	-19,68	általános mezőgazdasági terület	6,15	+22,76
0339/5-6, 0352/1	általános mezőgazdasági terület	5,97	-22,09	különleges megújuló energiaforrás területe	5,97	+19,10
		12,12	-41,77		12,12	+41,86

A fenti mérleg a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.) 7. § (2) bekezdése szerinti követelmény igazolását szolgálja: az újonnan kijelölt különleges beépítésre nem szánt terület (K-e, 5,97 ha) helyett legalább azonos kiterjedésű (6,15 ha), és a kijelöléssel megszűnő mezőgazdasági terület biológiai aktivitásértékénél (22,09) nem kisebb értékű (22,76)

mezőgazdasági terület kerül csereterületként kijelölésre a település közigazgatási területén belül.



(Forrás: saját szerkesztés)

A biológiai aktivitás érték változására vonatkozó nyilatkozat

Negatív előjelű biológiai aktivitási érték változás a módosítás során nem jön létre.

.....
Labbancz András
okl. településmérnök

2.6.3. **280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról**

„12. Új beépítésre szánt területek és új lakóterület kijelölésének egyéb követelményei
13. § (1) A településnek az új beépítésre szánt terület kijelölésekor a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) 12. § (3) bekezdés b) pontja szerinti új zöldterületet vagy erdőterületet úgy kell kijelölnie, hogy
a) annak nagysága legalább 300 m^2, és
b) a legtávolabbi pontja nem lehet távolabb 1000 méternél az új beépítésre szánt területként kijelölt terület határától.
(2) Új közterület kialakításával járó új beépítésre szánt területnél a közúti közlekedési területet úgy kell kijelölni, hogy kétoldali zöldsáv és legalább az egyik oldali – legalább 1,50 méter széles és a lehető legnagyobb mértékben összefüggő – zöldsávban fasor telepítése biztosítható legyen.
(3) A településen új lakóterület a Méptv.-ben és a Trtv.-ben meghatározott követelmények teljesítése mellett csak akkor jelölhető ki, ha
a) a helyi építési szabályzatban lakóterületként már kijelölt lakóterületek beépítettségének vizsgálatát követően a települési önkormányzat a településterv indító döntésében megállapítja, hogy a lakóterületi fejlesztési igényt a települési önkormányzat csak új lakóterület kijelölésével tudja biztosítani,
b) az úthálózati elemek, különösen a lakóterülethez kapcsolódó csomópontok és összekötő szakaszok tekintetében a települési önkormányzat megállapítja, hogy azok keresztmetszeti kapacitása nem merül ki, és
c) a települési önkormányzat – vagy településrendezési szerződésben az érdekelt fejlesztő – vállalja legalább 15 lakórendeltetés esetén az új lakóterület területhatárán belül legalább egy játszótér kialakítását, valamint legalább 500 lakórendeltetés esetén – az (1) bekezdés a) pontjában foglaltaktól eltérően – az új lakóterület területhatárán belül legalább 500 m^2 nagyságú közhasználat céljára átadott közkert vagy közpark kialakítását.
(4) Az (1)–(3) bekezdésben foglaltaknak megfelelést az önkormányzatnak a településterv alátámasztó javaslatában be kell mutatnia, valamint az elfogadott településtervben és a megvalósítás során biztosítania kell.
(5) Új beépítésre szánt területeknél az egyetemes tervezés szabályai szerint kell eljárni.
(6) Az (1)–(5) bekezdésben foglaltakat nem kell alkalmazni a közlekedési rendeltetésű közterület szélességi csökkenés vagy áthelyezés, a térképi pontosítás miatti átsorolás, a vonalas kötöttpályás közösségi közlekedés területének módosítása, a kialakult állapotnak megfelelő területhasználatot biztosító telekhatár-rendezés, valamint a szabályozási vonal megszűnése miatti építési övezeti kijelölés esetén.”

A tervezett módosítás során új beépítésre szánt és új lakóterület nem alakul ki.

3. A TERVEZETT FEJLESZTÉS BEMUTATÁSA

3.1. A transzformátorállomás és kapcsolódó létesítményeinek (napelempark, TR állomás, hálózat kiegyenlítő akkumulátor park, mg. dűlő út) bemutatása

A tervezési feladat egy több ütemben, több településrendezési eljárás során előkészített energetikai rendszer része. Az egyes elemek és a jelen módosítással való kapcsolatuk a következő:

Naperőmű (napelempark)

A Balkány Solar Kft. 49,9 MVA (49 900 kVA) csatlakozási teljesítményű naperőműve a 0339, 0345, 0349, 0351 és 0352 hrsz-ú ingatlancsoportokon, a 2022–2023. évi módosítással kijelölt K-e övezetben létesül. A PW-100 V2 átnézeti helyszínrajz (Pannon Watt Kft., 2022. 11. 23.) szerint az erőműben 95 310 db Vertex 665 Wp típusú napelem modul (63 381,15 kWp DC), 249 db 200 kVA-es és 1 db 100 kVA-es Huawei inverter, valamint 10 db előre szerelt, 22/0,8 kV-os, 5 180 kVA-es blokktranszformátor-állomás (BHTR) kerül elhelyezésre. A napelemsorok észak–déli tájolású asztalokon, kerítéssel körülhatárolt blokkokban helyezkednek el.

Transzformátorállomás (132/22 kV-os alállomás)

Az erőmű 22 kV-os termelői földkábeleken csatlakozik az újonnan létesülő Balkány 132/22 kV-os alállomáshoz, amely a település területén áthaladó „Debrecen – OVIT – Szakoly” 132 kV-os távvezeték felhasításával kapcsolódik az OPUS TITÁSZ Zrt. nagyfeszültségű hálózatához. Az alállomás a beruházó tulajdonában lévő 0340/11 és 0340/12 hrsz-ú ingatlanokon létesül, és a tulajdonosi nyilatkozatok szerint a megvalósítást követően az OPUS TITÁSZ Zrt. részére térítésmentesen kerül átadásra. Az alállomás számára a 2022. évi módosítás a 0340/5-6 hrsz-ú ingatlanokon jelölt ki különleges infrastrukturális területet (K-inf, 2,31 ha).

Hálózatkiegyenlítő akkumulátoros energiatároló

A 0333/8-10 és 0333/14 hrsz-ú ingatlanokon, a 2024–2026. évi módosítással kijelölt Ke építési övezetben (4,42 ha) 49,9 MW teljesítményű, közel 100 MWh tárolókapacitású, LFP-cellás akkumulátoros energiatároló létesül, 2,236 MWh kapacitású, szabadtéri (IP55) konténeres egységekből. A tároló a villamosenergia-hálózat szabályozásában vesz részt, és a szomszédos alállomáshoz csatlakozik.

Mezőgazdasági dűlőút (0320 hrsz)

A létesítmények építéséhez, üzemeltetéséhez, karbantartásához és az alállomás hálózati üzemeltető általi megközelítéséhez állandó, nehéz tehergépjárművel is járható útkapcsolat szükséges. Ezt a 49132 j. bekötőúttól induló, jelenleg földútként használt 0320 hrsz-ú önkormányzati út kb. 2,0 km hosszú szakaszának szilárd burkolattal történő kiépítése biztosítja

A jelen módosítás tárgya

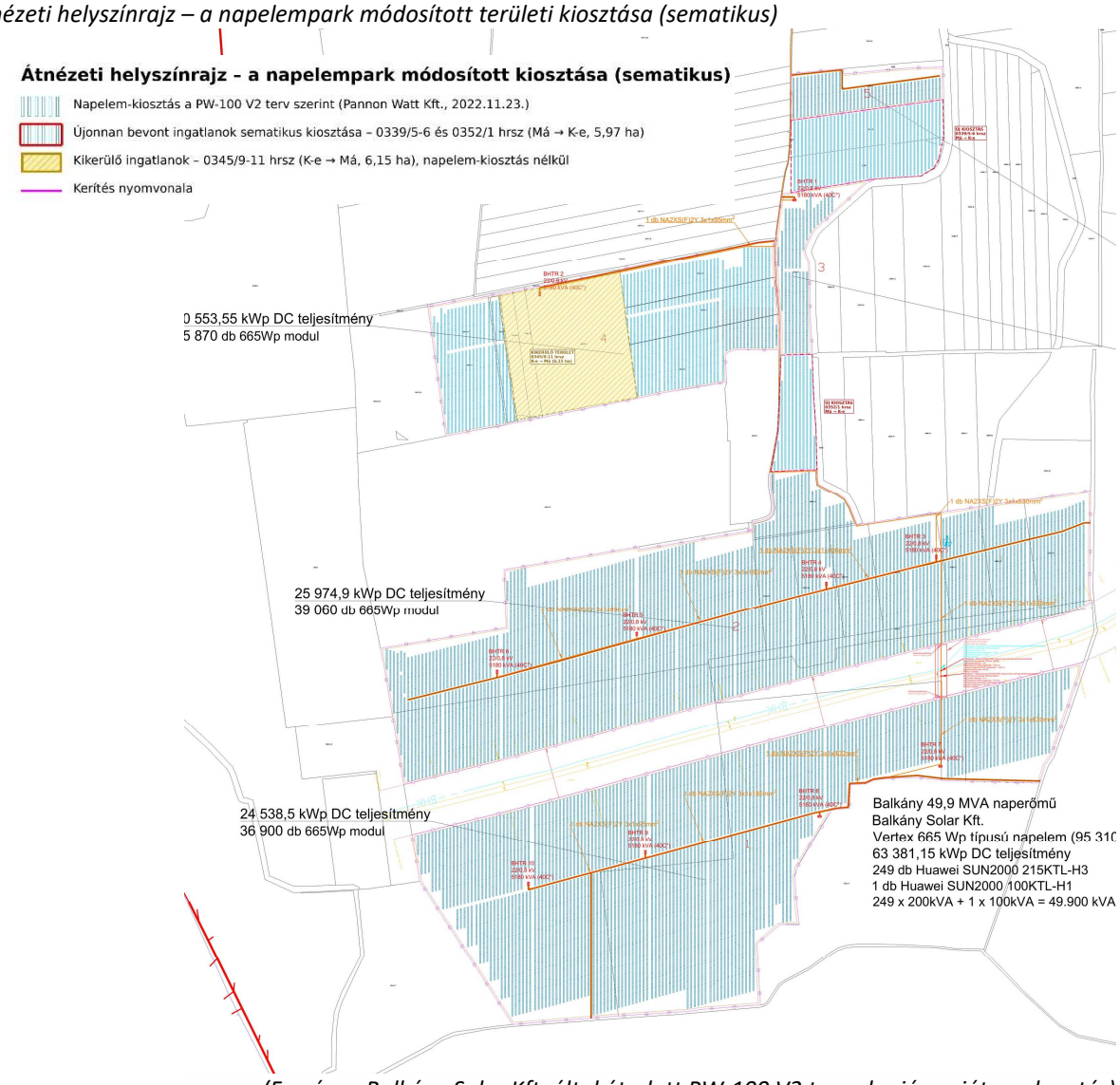
A fenti létesítmények közül a jelen eljárás két elemet érint: (1) a naperőmű területének kismértékű, szomszédos ingatlanok közötti átrendezését (3.2. fejezet), és (2) a dűlőút szélesítéséhez szükséges idegen területek közlekedési területbe sorolását (4. fejezet). Az alállomás és az energiatároló településrendezési feltételeit a korábbi módosítások már megteremtették, ezek szabályozása nem változik.

3.2. A napelempark területi átrendezésének ismertetése

A hatályos településrendezési eszközökben már rögzített (4/2026. (IV.16.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott HÉSZ) 49,9MW összteljesítményű napelempark egy nem számottevő

része áthelyezésre kerül, szomszédos területek között. A 0345/9-11 hrsz-ú területek helyett (6,15ha) a 0352/1 és 0339/5-6 hrsz-ú ingatlanok (5,97 ha) kerülnek felhasználásra.
A napelempark 0345/9-11 hrsz-ú területei (6,15ha) a jelenlegi különleges beépítésre nem szánt megújuló energiaforrás terület övezetéből általános mezőgazdasági terület övezetébe kerül átsorolása. Ezzel egy időben a 0352/1 és 0339/5-6 hrsz-ú ingatlanok (5,97 ha) általános mezőgazdasági területből különleges beépítésre nem szánt megújuló energiaforrás terület övezetbe kerülnek átsorolásra.
A módosítás során új, beépítésre szánt terület nem tervezett. A meglévő naperőmű kapacitása, végteljesítménye továbbra sem haladja meg az eredetileg tervezett és hatályos eszközökbe már beépült 49,9MW teljesítményt.
A kikerülő 0345/9-11 hrsz-ú ingatlanok a naperőmű nyugati, 4. számú blokkjának középső részét alkotják. A bevont 0339/5-6 hrsz-ú ingatlanok az 5. és 3. számú blokk közötti, a 0352/1 hrsz-ú ingatlan a 3. számú blokktól délre, a 0348 hrsz-ú út és a 0353 hrsz-ú út közötti, eddig kiosztatlan sávot töltik ki. Az átrendezés eredményeként a naperőmű területe kompaktabbá válik, a blokkok közötti üres területek megszűnnek, és a 0348 hrsz-ú út menti kábelnyomvonalhoz közelebb kerülő új kiosztás a belső kábelhálózat hosszát sem növeli.

Átnézeti helyszínrajz – a napelempark módosított területi kiosztása (sematikus)



(Forrás: a Balkány Solar Kft. által átadott PW-100 V2 terv alapján saját szerkesztés)

BERUHÁZÓI NYILATKOZAT

Alulírott **Balkány Solar Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 1027 **Budapest, BemJózsef utca 1/B,** cégjegyzékszám: 01-09-426652, adószám: **32053784-2-41**, képviseli: Dr. Bolyáki Vivien), mint a Balkány település közigazgatási területén megvalósítani tervezett naperőmű beruházás beruházója (a továbbiakban: **„Beruházó"**), ezúton az alábbi nyilatkozatot teszi.

A Beruházó kijelenti, hogy a **49,9 MW névleges teljesítményű naperőmű** beruházás megvalósításához kapcsolódó településrendezési terv módosítása keretében a beruházás által érintett ingatlanok köre módosul oly módon, hogy a **0345/9, 0345/10 és 0345/11 hrsz.-ú ingatlanok** a beruházás területéből kikerülnek, és helyettük a **0339/5, 0339/6 és 0352/1 hrsz.-ú ingatlanok** kerülnek a beruházás által érintett területbe bevonásra.

A Beruházó ezúton kifejezetten kijelenti és vállalja, hogy a fenti területmódosítás **nem jár a beruházás kapacitásának növelésével**, és a településrendezési terv módosítása következtében a naperőmű műszaki teljesítménye nem változik.

A Beruházó vállalja, hogy a naperőmű **összesített névleges teljesítménye a 49,9 MW értéket nem haladja meg**, és a beruházás összesített maximális teljesítménye a jelen nyilatkozatban meghatározott területmódosítás eredményeként **nem növekszik**.

A jelen nyilatkozat kizárólag a beruházás területének módosítására vonatkozó, a fentiek szerinti településrendezési terv módosításához szükséges beruházói nyilatkozatként szolgál, és nem értelmezhető a beruházás műszaki kapacitásának vagy teljesítményének növeléseként.

Kelt: Budapest, 2026.10.08

Balkány Solar Kft.

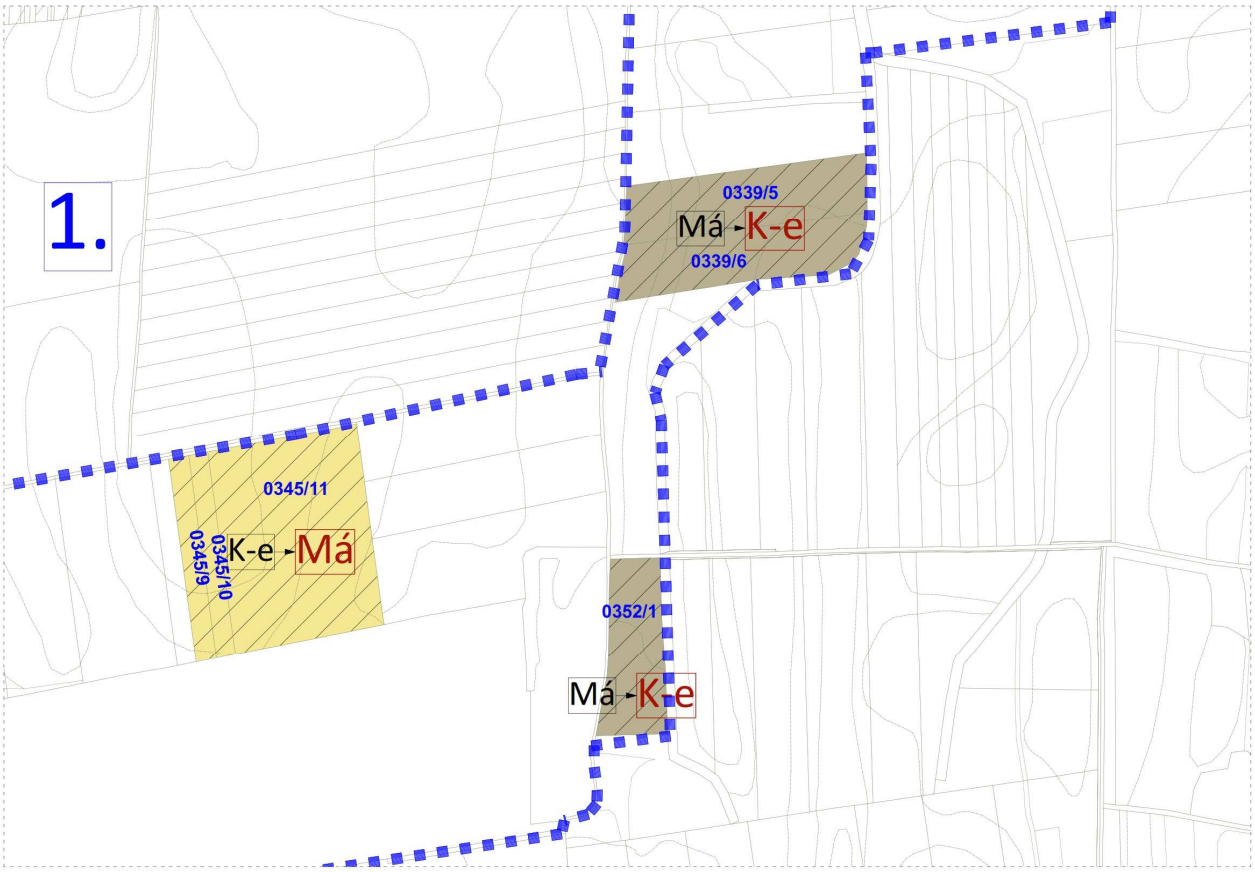
képviseli:

Dr. Bolyáki Vivien
Ügyvezető

3.3 A jelenlegi és tervezett területfelhasználások, illetve övezeti besorolások összehasonlítása

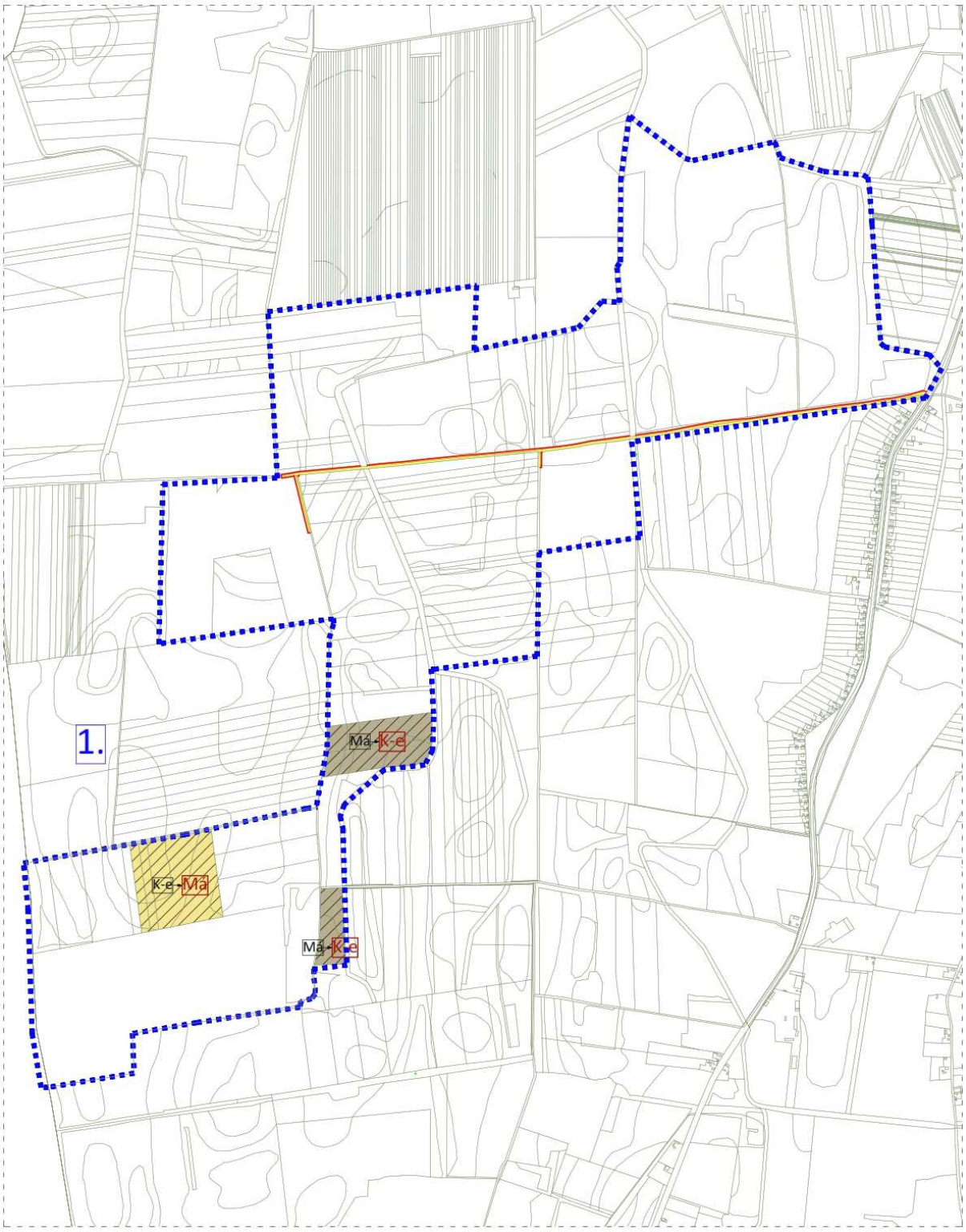
Terület-felhasználást érintő beavatkozások

- Beépítésre nem szánt különleges megújuló energiaforrás területéből általános mezőgazdasági terület (0345/9-0345/11 hrsz-ú telkek)
  Területe: 6,15 ha
- Általános mezőgazdasági területből beépítésre nem szánt különleges megújuló energiaforrás területe (0339/5-6, 0352/1 hrsz-ú telkek)
  Területe: 5,97 ha



(Forrás: saját szerkesztés)

3.4. A módosítással érintett területek egyértelmű térképi lehatárolása



(Forrás: saját szerkesztés)

4. KÖZLEKEDÉSI ÉS INFRASTRUKTURA-FEJLESZTÉSEK

4.1. A 320 hrsz-ú mezőgazdasági dűlőút tervezett szélesítése

Részlet műszaki leírásából:
(Közlekedési tervező - Szabó Gyula (15-0508))

„A Balkány Solar Kft. (2687 Bercel, Béke út 1/A.), mint építtető/beruházó a tulajdonában lévő 0340/11 és 0340/12 hrsz. ingatlanon transzformátor állomást kíván létesíteni, amely a tőle délre fekvő területeken létesülő Naperőmű Park kiszolgálását fogja biztosítani.
A transzformátor állomás megközelítésére az önkormányzati tulajdonú és kezelésű 0320 hrsz. ingatlanon szilárd burkolatú utat szükséges készíteni, amely biztosítja a bejárást a 49132 j. bekötő úttól az állomásig.
A tervezett út a 49132 j. bekötő út 2+662 km szelvényének jobb oldalából ágazik le.
A tervezett út alapvetően a 0320 és 0348 hrsz. út ingatlanokon létesül.
A tervezett burkolt út hossza: 2.009,00 m

<u>Helyszínrajzi kialakítás</u>
nettó hossz: 2.009,00 m
Az alábbi sárrázók kerültek betervezésre:
1+145,08 km szelvény bal oldal 0332 hrsz. földút
aszfaltburkolatú sárrázó: 25 m hosszú, 4,0 m széles
zúzottkő sárrázó: 25 m hosszú, 4,5 m széles
1+859,52 km szelvény jobb oldal 0320 hrsz. földút
aszfaltburkolatú sárrázó: 25 m hosszú, 4,0 m széles
zúzottkő sárrázó: 17,48 m hosszú, 4,5 m széles
2+009,00 km végszelvény folytatás 0348 hrsz. földút
zúzottkő sárrázó: 25 m hosszú, 4,5 m széles

<u>Keresztmetszeti kialakítás</u>
burkolat szélesség: 4,00 m
burkolat egyoldali esése: 2,5 %
padka szélessége: 1,50 m
padka esése: 5,0 %
korona szélessége: 7,00 m

FÖLDMUNKA, BONTÁSOK
A tervezési területen a humuszos talajréteggel a földút jellegéből adódóan nem számoltam.
A pályaszerkezetek megépítése előtt talajjavító rétegként 20 cm vastag homokos kavicsot (HK) kell beépíteni Trr ≥ 96 % tömörséggel, amelynek tetején az eltakarás előtt min. E2= 55 MPa teherbírási értéket kell biztosítani. A tömörség megfelelőségét bizonylatolni kell. A földmű-tükör oldalesése megegyezik a pályaszerkezetével.

PÁLYASZERKEZETEK
Tervezési forgalom, forgalmi terhelési osztály meghatározása
A tervezési forgalmat az önkormányzat képviselőivel való egyeztetést követően határoztam meg.

Becsült tervezési forgalom: 25.000 – 30.000 Et, amely „A" forgalmi terhelési osztálynak felel meg.

Tervezett rétegrendek:
Fagyvédő réteg ellenőrzése:
A fagyvédő réteg szükséges vastagságának méretezése az e-ÚT 06.02.11 „Utak és autópályák létesítésének geotechnikai szabályai" című Útügyi Műszaki Előírás alapján történt.
Fagyvédelmi vastagsági irányérték: F = 60 cm (III. éghajlati övezet, fagyérzékeny talaj, „B" forgalmi osztály, kedvező – belterület – körülmények)
Fagyvédő rétegként az alap alá tervezett 20 cm vtg. homokos kavics védőréteg vastagsága megfelelő!

Tervezett burkolat:
-- 5 cm vtg. AC 11 kopó j. aszfalt kopóréteg
-- 5 + 1 = 6,0 cm vtg. AC 16 alap j. aszfalt alapréteg
-- 5 cm vtg. M22 (0125F) kiékelés
-- 20 cm vtg. M56 (0200F) mechanikai stab. E2= 80 MN/m2, Trg ≥ 96%
-- 20 cm vtg. homokos kavicságyazat E2= 55 MN/m2, Trg ≥ 93%
-- 1 rtg. szőtt geotextília (szakítószil.: 30-40 kN/m (mindkét irányban))
tervezett útfelület: 8.111 m2

Tervezett sárrázók:
Aszfalt burkolatú sárrázók:
Az aszfaltburkolatú sárrázó szakaszokat a fenti aszfaltburkolatú rétegrenddel kell kialakítani.
tervezett burkolt felület: 207 m2
ÖSSZESEN BURKOLT FELÜLET: 8.318 m2

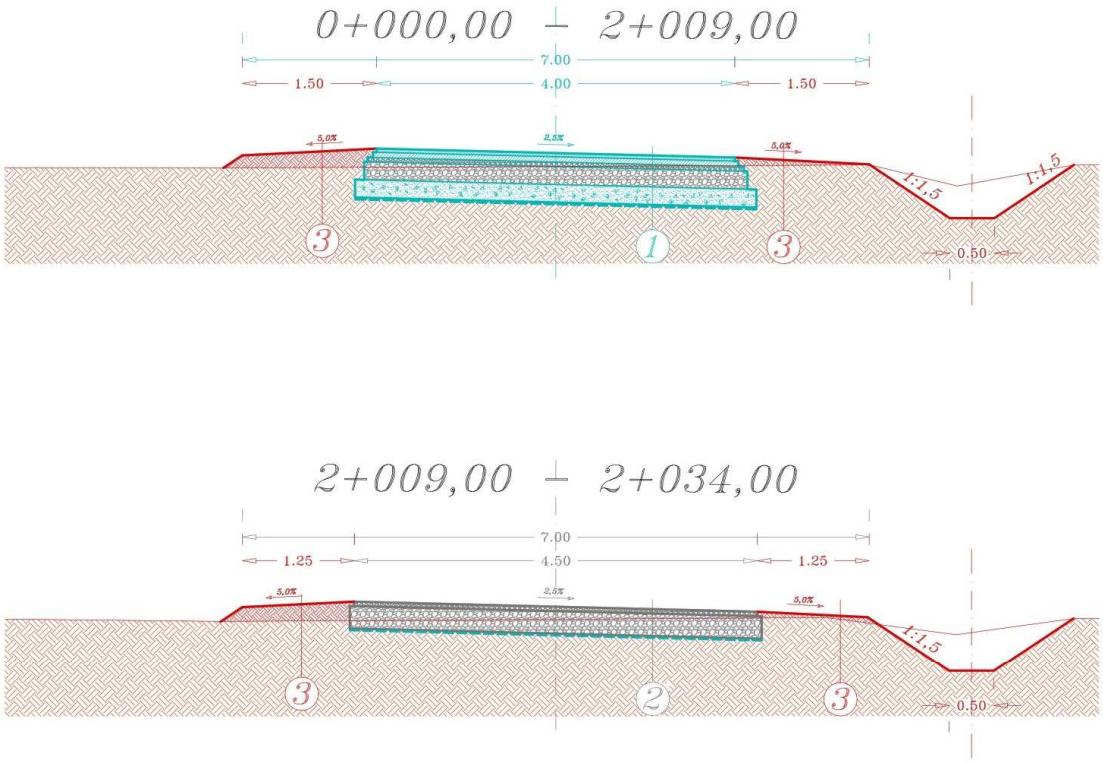
VÉGLEGES FORGALOMTECHNIKA:
A jelzőtáblák fényvisszavető típusát a 4/2001. KöViM Rendelet mellékletének „4. Szín- és fénytechnikai követelmények" pontja szerint kell kiválasztani. A jelzőtáblák fóliatípusa lakott területen belül EG jelű legyen. Általános méretek: kör alakú: D=600 mm, háromszög alakú: D=750 mm, négyzet alakú: D=600 mm, téglalap alakú: D=600x750 mm, nyolcszög alakú: D=600 mm, kerékpárúti jelzőtáblák esetén D=450 mm továbbá az ÚT 1-1.123 sz. Útügyi Műszaki előírás 1. és 2. táblázatai alapján. A jelzőtáblákat, valamint a tartóoszlopokat tüzihorganyzott acél kivitelben kell elhelyezni."

Útkategória, méretek, üzemeltetés (a műszaki leírás további adatai)

- Az út 1 forgalmi sávos külterületi mezőgazdasági út, amely a tervezői nyilatkozat szerint megfelel a külterületi helyi közút kategóriának. Tervezési osztály: K.VI., tervezési sebesség: 50 km/h, legnagyobb emelkedés: 9%.
- Útburkolat hossza összesen 2 059,00 m (a sárrázókkal), a zúzottkő sárrázók hossza 67,48 m, az útlétesítmény teljes hossza 2 126,48 m. Mechanikai stabilizációs sárrázó: 304 m², földpadka: 6 380 m².
- Építtető: Balkány Solar Kft.; az út üzemeltetője a megvalósulást követően Balkány Város Önkormányzata.

– Szabályozási szélesség: a mintakeresztszelvény (BALK-K-UT-D25) szerint a 7,00 m-es koronaszélesség és az egyoldali, legfeljebb kb. 2,45 m felső szélességű földmedrű árok elhelyezéséhez legalább 9,5–10,0 m széles közterület szükséges. A szabályozási vonalat az útterv igénybevételi határa szerint, az útlétesítmény és az árok teljes keresztmetszetét magában foglalva kell rögzíteni.

Mintakeresztszelvények



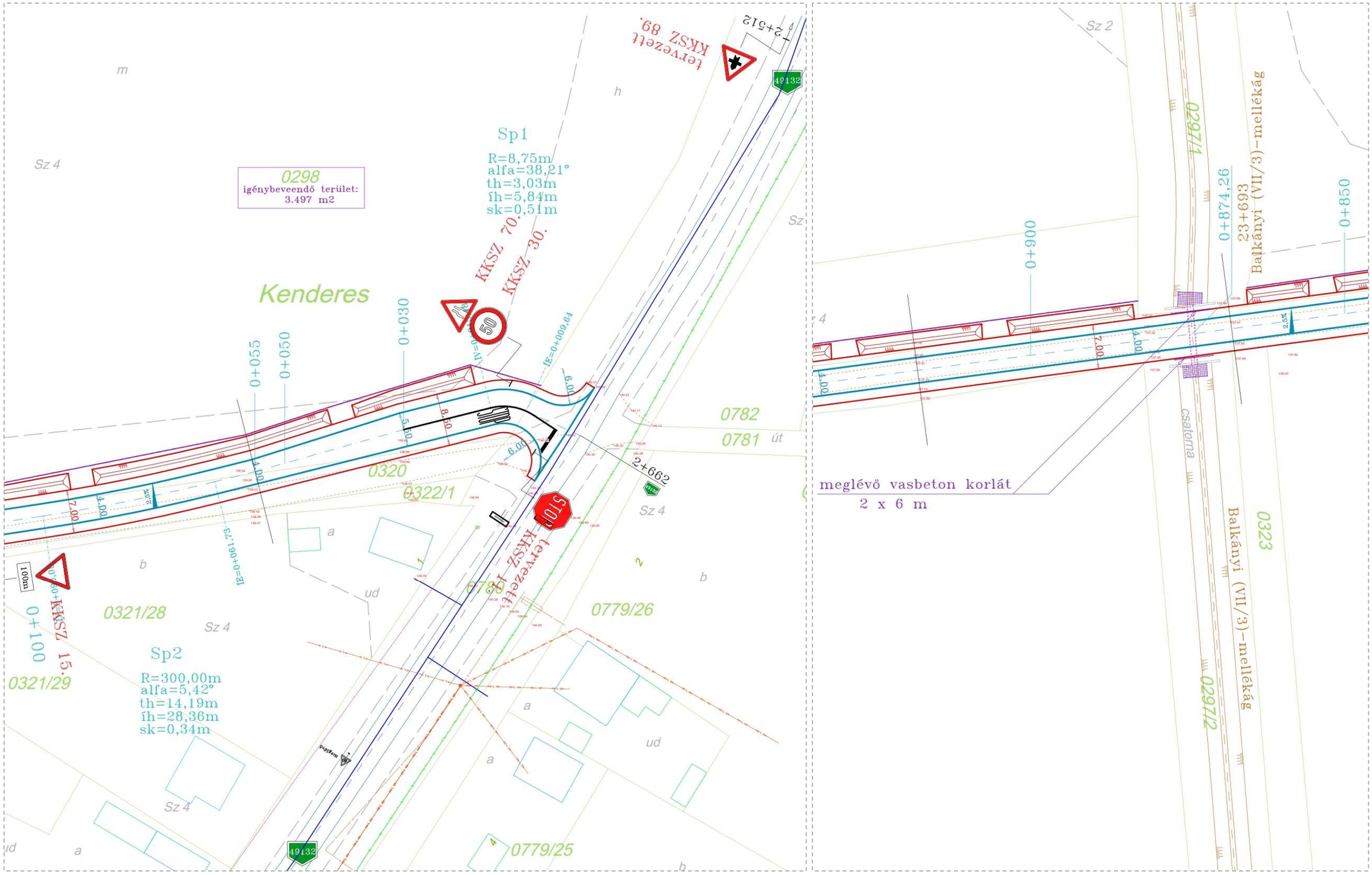
① 5,0 cm vtg. AC 11 kopó j. aszfalt kopóréteg
5+1 cm vtg. AC 16 alap j. aszfalt alapréteg
5 cm vtg. M22 (0125F) kiékelés
20 cm vtg. M56 (0200F) mechan. stab.
20 cm vtg. homokos kavicságyazat
1 rtg. szőtt geotextília (szakítószil.: 30 – 40 kN/m (mindkét irányban))

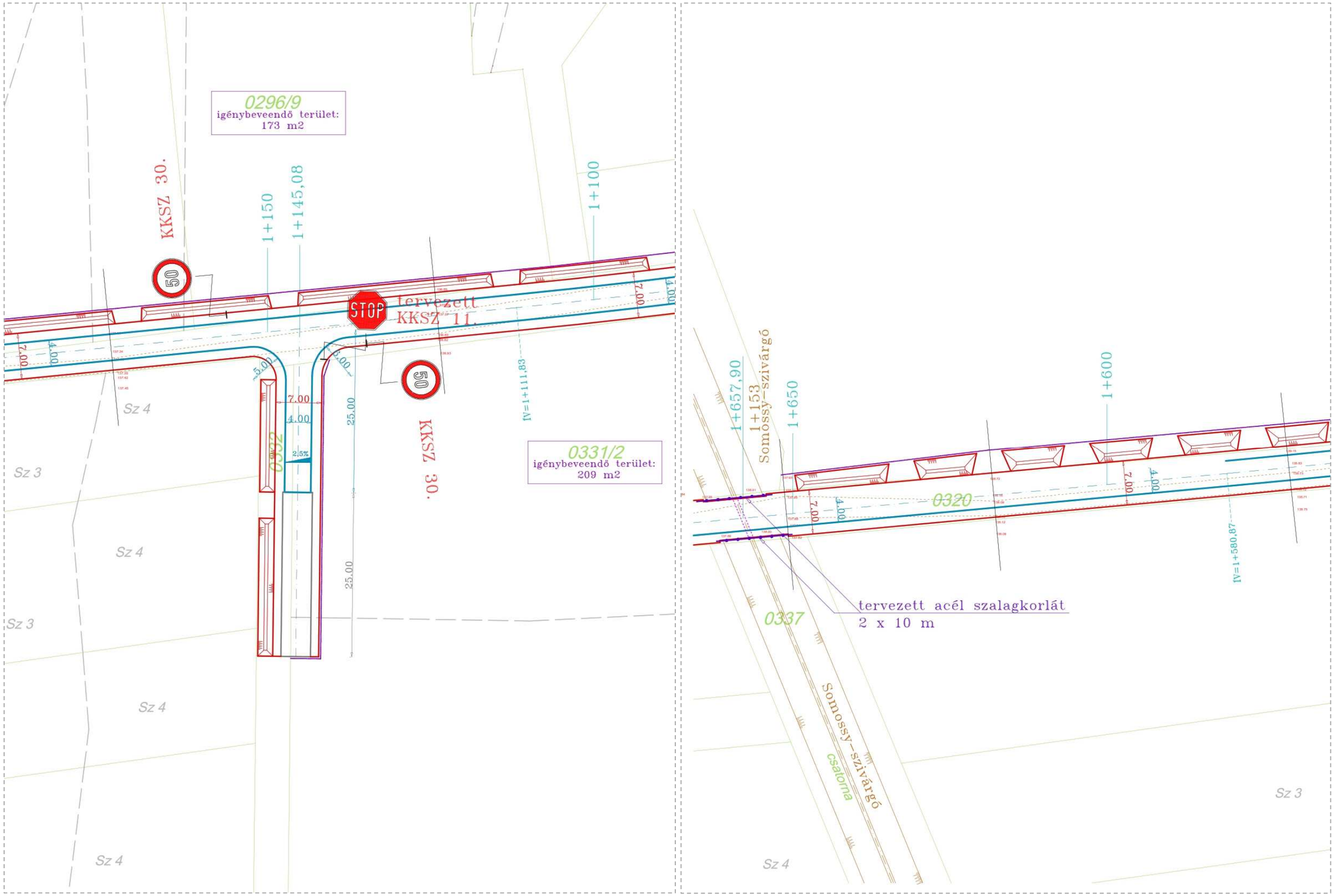
② 5 cm vtg. M22 (0125F) kiékelés
20 cm vtg. M56 (0200F) mechanikai stabilizáció
1 rtg. szőtt geotextília (szakítószil.: 30 – 40 kN

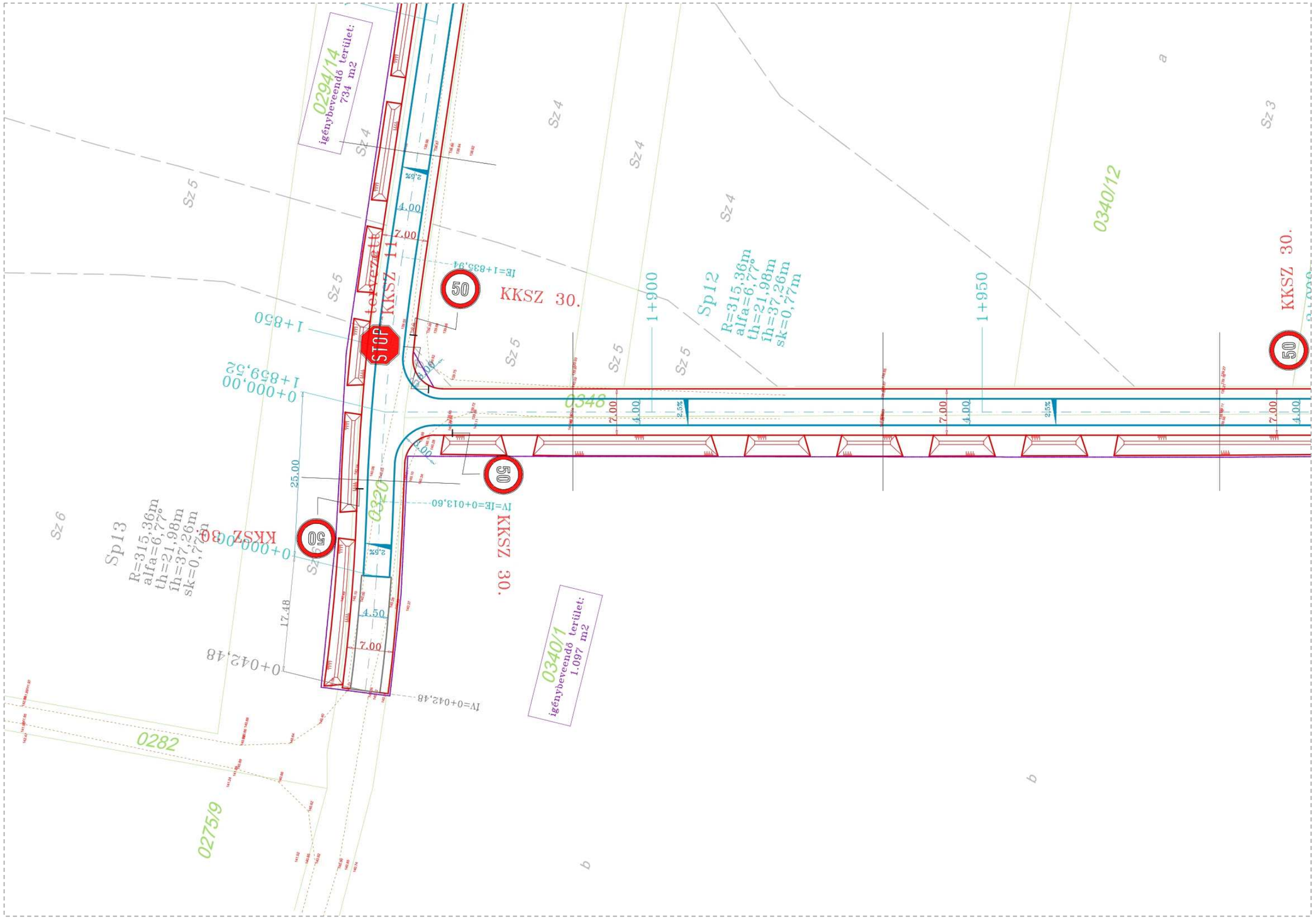
③ földpadka

(Forrás: Balkány Solar Kft., BALK-K-UT-D25)

Helyszínrajz - részletek




0296/9
igénybeveendő terület:
173 m2
KKSZ 30.
1+150
1+145,08
1+100
50
STOP
tervezett
KKSZ 11.
7.00
4.00
5.00
5.00
25.00
2.5%
0332
KKSZ 30.
IV=1+111,83
0331/2
igénybeveendő terület:
209 m2
25.00
Sz 4
Sz 3
Sz 4
Sz 3
Sz 4
Sz 4
1+657,90
1+153
Somossy-szivárgó
1+650
1+600
0320
7.00
4.00
2.00
IV=1+580,87
tervezett acél szalagkorlát
2 x 10 m
0337
Somossy-szivárgó
csatorna
Sz 3
Sz 4



(Forrás: Balkány Solar Kft.)

4.2. Az út céljára igénybe venni tervezett ingatlanrészek bemutatása

A tervezett közlekedési területek az alábbi beépítésre nem szánt ingatlanokat érinti:

Helyrajzi számok	Építési övezet jele	Eredeti telek méret (m^2)	A csökkentés mértéke (m^2)	Visszamaradó telekméret (m^2)	az építési övezetben mennyi a megengedett legkisebb építési telek nagysága (m^2)	Megfelel /Nem felel meg
0298	Má	572 664,74	3486,28	569 178,46	5000	megfelel
0296/6		3344,28	496,78	2847,50		nem felel meg
0296/8		42 954,09	413,54	42 540,55		megfelel
0296/9	Má	8846,11	0	8846,11	5000	megfelel
	Eg	7872,43	172,81	7699,62	-	
0296/10	Má	27 490,74	384,10	27 106,64	5000	megfelel
0296/11		88 748,93	1254,24	87 494,69		
0296/12		6898,18	15,18	6883,00		
0294/14		3839,52	707,96	3131,56	5000	nem felel meg
0340/1		199 876,70	1096,20	198 780,50	5000	megfelel
0340/3		4666,71	9,50	4657,21	5000	nem felel meg
0331/2		79 628,16	191,26	79 436,90	5000	megfelel

Az igénybevétel összesen 8 227,85 m², ebből általános mezőgazdasági (Má) övezetből 8 055,04 m², gazdasági erdőterület (Eg) övezetből 172,81 m² (0296/9 hrsz). Az igénybe vett telekrészek a telekalakítást követően a 0320 hrsz-ú önkormányzati útingatlanhoz csatolandók; a művelési ág alóli kivonásról (a termőföld más célú hasznosításáról) az ingatlanügyi hatóság dönt.

A telekalakítást követően a 0296/6 (2 847,50 m²), a 0294/14 (3 131,56 m²) és a 0340/3 (4 657,21 m²) hrsz-ú ingatlanok mérete elmarad az Má övezetben előírt 5 000 m²-es legkisebb telekmérettől. Fontos körülmény, hogy mindhárom ingatlan már jelenleg is kisebb 5 000 m²-nél (3 344,28; 3 839,52 és 4 666,71 m²), vagyis az eltérés nem a jelen fejlesztés következménye: a meglévő, kialakult telekméret a közterület céljára történő lejegyzés miatt tovább csökken. Ennek szabályozási kezelését a 8.2. fejezet mutatja be.

4.3. A közlekedési kapcsolatok ismertetése

A 0320 hrsz-ú mezőgazdasági dűlőút a 49132.j. út Balkány-Cibak és Balkány Béketelep közötti szakaszán csatlakozik a közúthálózathoz.

A tervezett út a 49132 j. bekötőút 2+662 km szelvényének jobb oldalából ágazik ki. A 49132 j. út országos mellékút, ezért a csomópont kialakításához – a közúti közlekedésről szóló 1988.

évi I. törvény szerint – a közútkezelő (Magyar Közút Nonprofit Zrt.) hozzájárulása szükséges. Az út nyomvonala mentén két meglévő földút csatlakozik: az 1+145,08 km szelvényben bal oldalon a 0332 hrsz-ú, az 1+859,52 km szelvényben jobb oldalon a 0320 hrsz-ú út ága; a 2+009,00 km végszelvényben az út a naperőmű területe felé vezető 0348 hrsz-ú úton folytatódik. A csatlakozásoknál sárrázók épülnek, amelyek a mezőgazdasági gépek által a burkolatra hordott sarat fogják fel.

A becsült tervezési forgalom 25 000–30 000 egységtengely („A” forgalmi terhelési osztály). Az építés ideje alatti nehézgépjármű-forgalmat követően az üzemi forgalom csekély: a naperőmű, az alállomás és az energiatároló karbantartó és ellenőrző járművei, valamint a környező földek mezőgazdasági forgalma használja az utat. A szilárd burkolat a mezőgazdasági forgalom számára is javítja a terület megközelíthetőségét, és csökkenti a földút porterhelését.



4.4. Csapadékvíz-elvezetés

A tervezett út mentén földmedrű árok található, mely már csak nyomokban található meg, legtöbb része fel van töltődve, el van iszaposodva. A földmedrű árkot az alábbi paraméterekkel kell helyreállítani:

mélység: a padka oldalánál: 0,45 – 0,65 m
fenékszélesség: 0,50 m
rézsűhajlás: 1 : 1,5

A tervezett út két vízfolyást keresztez, amelyek paraméterei a FETIVIZIG adatközlése alapján:

Adat	Balkányi (VII/3) mellékág	Somossy-szivárgó
Út keresztezési szelvénye	0+874,26	1+657,90
Csatorna keresztezési szelvénye	23+693	1+153
Engedélyezett fenékszint	136,00 mBf	135,20 mBf
Mértékadó vízszint / vízhozam	136,60 mBf / 0,292 m³/s	135,58 mBf / 0,44 m³/s
Parti sáv	3–3 m	3–3 m
Átereszek	80/110 vasbeton szekrény (meglévő vasbeton korláttal)	Ø60 beton áteresz, 2×12 m acélszalag korláttal

A felújított árokrendszer szikkasztó jellegű, a csatornákba bekötés nem tervezett, így a befogadók vízterhelése nem növekszik. A keresztezési műtárgyak kialakításához a csatornák kezelőinek hozzájárulása, illetve szükség szerint vízjogi engedély szükséges, a parti sávok megközelíthetőségét biztosítani kell. A csapadékvizek helyben tartása összhangban van a Méptv. 74. § (2) bekezdés g) pontjában rögzített csapadékvíz-gazdálkodási szemponttal.

4.5. Energia és egyéb releváns közműkapcsolatok

A tervezett út környezetében alapvetően ivóvíz- és gázvezeték, távközlési földkábel és elektromos légvezeték található, de közvetlenül nem érinti a tervezett létesítményt.

A napelempark, az alállomás és az energiatároló villamosenergia-kapcsolatai (22 kV-os termelői földkábelek, 132/22 kV-os alállomás, a 132 kV-os távvezeték felhasítása) a korábbi eljárásokban rögzített nyomvonalon valósulnak meg, ezeket a jelen módosítás nem változtatja meg. A napelempark területi átrendezése miatt a 0339/5-6 és 0352/1 hrsz-ú ingatlanokon új belső kábelkapcsolatok épülnek, amelyek a meglévő, 0348 hrsz-ú út menti kábelnyomvonalhoz csatlakoznak; a kikerülő 0345/9-11 hrsz-ú ingatlanok bekötése elmarad.

A létesítmények ivóvíz-, szennyvíz- és gázellátást nem igényelnek, a módosítás közműigényt nem növel. Az útépítés során a keresztező és párhuzamos közművek (ivóvíz, gáz, távközlés, elektromos légvezeték, valamint a 22 kV-os termelői kábelek) helyzetét fel kell tárni, és az üzemeltetőkkel egyeztetni kell.



(Forrás: https://ekozmu.e-epites.hu/lakossag/#/lakossag/kozmuterkep)

5. A FEJLESZTÉS KÖRNYEZETI ÉS TÁJI HATÁSAI

5.1. A tervezett módosítás környezeti hatásainak összefoglalása

A tervezett fejlesztés megvalósulásával a fejlesztésből adódóan, a társadalom és a foglalkoztatottság, munkahelyteremtés szempontjából pozitív irányú változása történik. A környezeti elemek szempontjából a helyi építési szabályzat módosítását követően a környezeti állapotban számottevő változás a módosítás végrehajtását követően történik. Az épített környezeti elemek szempontjából változást nem jelent a tervezett fejlesztés, hiszen új beépítésre szánt területként nem jelenik meg a települési szerkezetben. Új környezeti konfliktusok, problémák megjelenése a közvetlen és közvetett környezetében egyáltalán nem várható.

A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI MÓDOSÍTÁS KÖRNYEZETI HATÁSAI	
a hatásterületen belül hatásviselő környezeti elemek melyekre a módosítás hatással lehet	erdő és mezőgazdasági területek elemei
Zaj, rezgés	0
levegő	0
víz	0
föld	0
növény és élővilág	0
táj	0
Ember, társadalom	+1
település	+1
településökológia	0

Jelmagyarázat:

+1 = kedvező környezeti hatás, változás
0= nincs környezeti hatás, változás
-1 = terhelő környezeti hatás, változás

A hatásmátrixban szereplő értékelést a következők támasztják alá:

- Építési szakasz: az útépítés és a napelemek telepítése idején átmeneti zaj-, rezgés- és porterhelés lép fel, amelyet a műszaki leírásban előírt intézkedések (földutak locsolása, depóniák gyors visszatöltése, a szállított anyag letakarása, alacsony sebesség) mérsékelnek. Lakóépület a munkaterületek közvetlen közelében nincs.
- Üzemi szakasz: a naperőmű és a tároló üzeme kibocsátással nem jár, a burkolt út forgalma csekély. A szilárd burkolat a jelenlegi földúthoz képest csökkenti a porterhelést.
- Föld: az útszélesítés 0,82 ha termőföldet végleg kivon a mezőgazdasági művelésből, a napelempark-csere pedig nettó 0,18 ha-t ad vissza a mezőgazdasági területnek. Az érintett földek közepes–gyenge minőségűek. A humuszos termőréteg mentéséről és hasznosításáról a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény szerint gondoskodni kell.
- Víz: a felszíni vizek befogadóit többletterhelés nem éri, a csapadékvíz az árokban helyben szikkad.

– Élővilág: természetvédelmi oltalom alatt álló terület, Natura 2000 terület és az Országos Ökológiai Hálózat övezetei nem érintettek. A legközelebbi ökológiai hálózati elem légvonalban 2,1–2,3 km-re található. A 0296/9 hrsz-ú ingatlan erdősávjának esetleges igénybevétele kis kiterjedésű (172,81 m²).

A környezeti vizsgálat szükségességéről az önkormányzat a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerint, a környezet védelméért felelős szervek véleményének ismeretében dönt. A tanulmányterv alapján a módosítás jelentős környezeti hatása nem valószínűsíthető, mert új beépítésre szánt terület nem keletkezik, a napelempark kiterjedése nem nő, és az útfejlesztés a meglévő nyomvonalon történik.

5.2. Tájképi és településképi összefüggések

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 össze egyeztethetőek a tervezett módosítás során részben megváltozó szerkezeti elemekhez.

A tervezett módosítás nem érint településképi szempontból meghatározó területet.

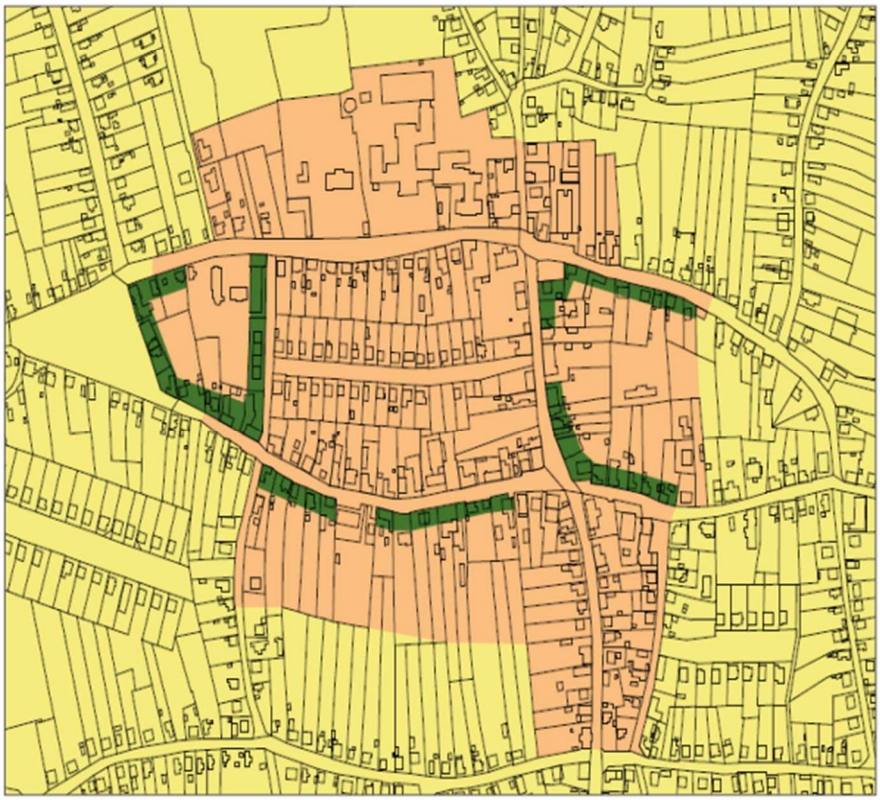
1. melléklet a 16/2017. (XII. 5.) önkormányzati rendelethez

TELEPÜLÉSKÖZPONT TELEPÜLÉSRÉSZ

TELEPÜLÉSKÖZPONT TELEPÜLÉSRÉSZ
ZÁRTSORÚSÍTÁSRA KIJELÖLT UTCASZAKASZOKKAL

LAKÓTERÜLET

A településközpont településrész minősül meghatározó területnek.



5.3. A fejlesztés környezethez való illeszkedésének értékelése

A fejlesztés a meglévő, kialakult területhasználati rendszerbe illeszkedik:

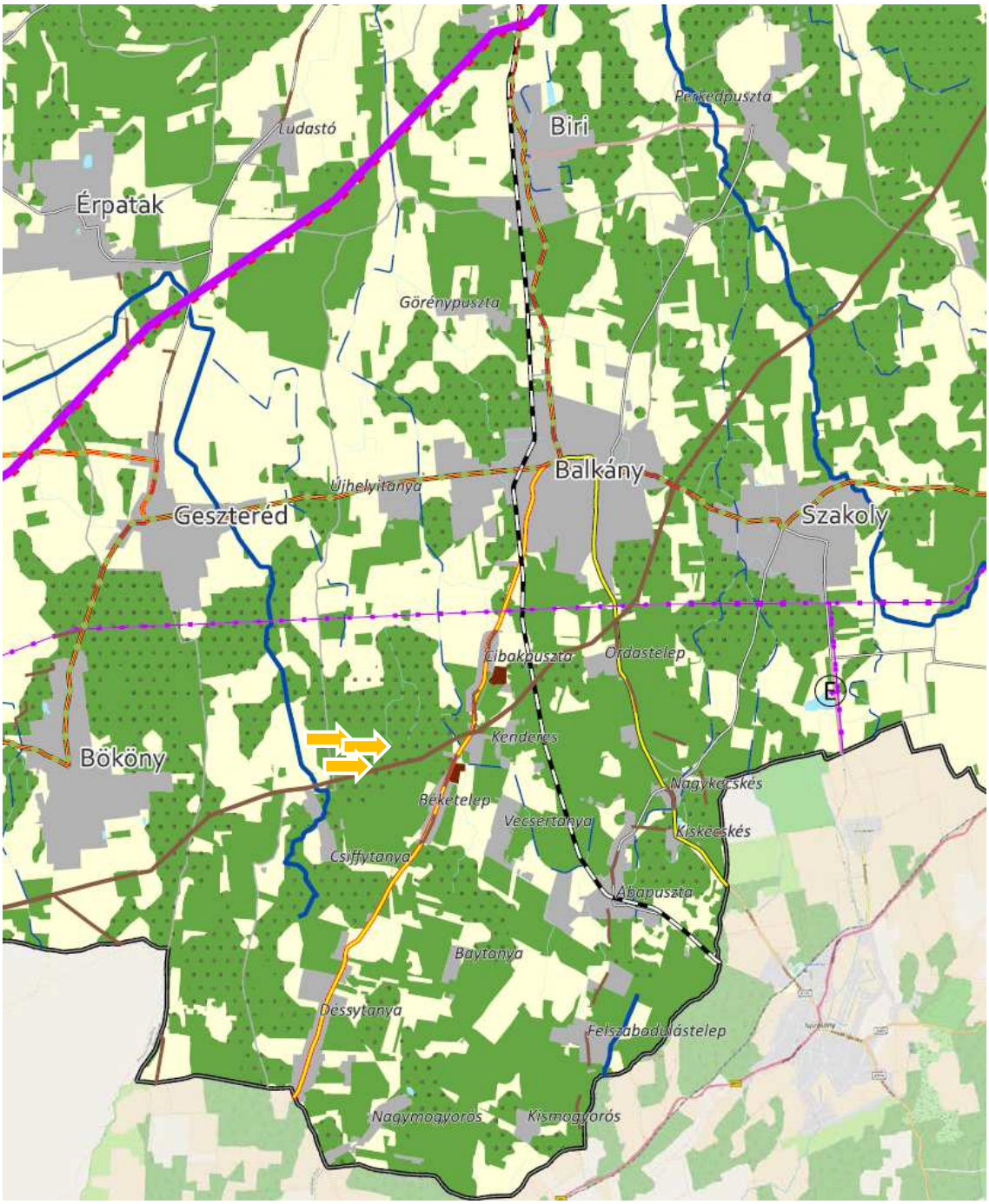
- A napelempark kiterjedése nem nő, sőt 0,18 ha-ral csökken. Az új kiosztás a meglévő blokkok közötti, körülzárt mezőgazdasági foltokat tölti ki, a kikerülő terület pedig a blokk szélén, a mezőgazdasági táblákkal összefüggően kerül vissza a mezőgazdasági művelésbe. A naperőmű így kompaktabb, egységesebb tájképi foltot alkot.
- A napelemsorok alacsony (néhány méteres) műtárgyak, a K-e övezetben épület legfeljebb 5,0 m-es építménymagassággal, 2%-os beépítettséggel létesíthető. A sík nyírségi tájban a létesítmények a 49132 j. útról és a település belterületéről nem képeznek domináns látványelemet.
- Az út a meglévő dűlőút nyomvonalát követi, új tájhasználati vonalat nem hoz létre. A 4,0 m-es burkolatszélesség és a földpadkák a külterületi mezőgazdasági utak jellegének megfelelnek, közvilágítás nem létesül.
- A fejlesztés a térség agrár- és energetikai területhasználatával összhangban van, a környező mezőgazdasági táblák megközelíthetősége javul.

6. A TERÜLETRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEK ELEMZÉSE

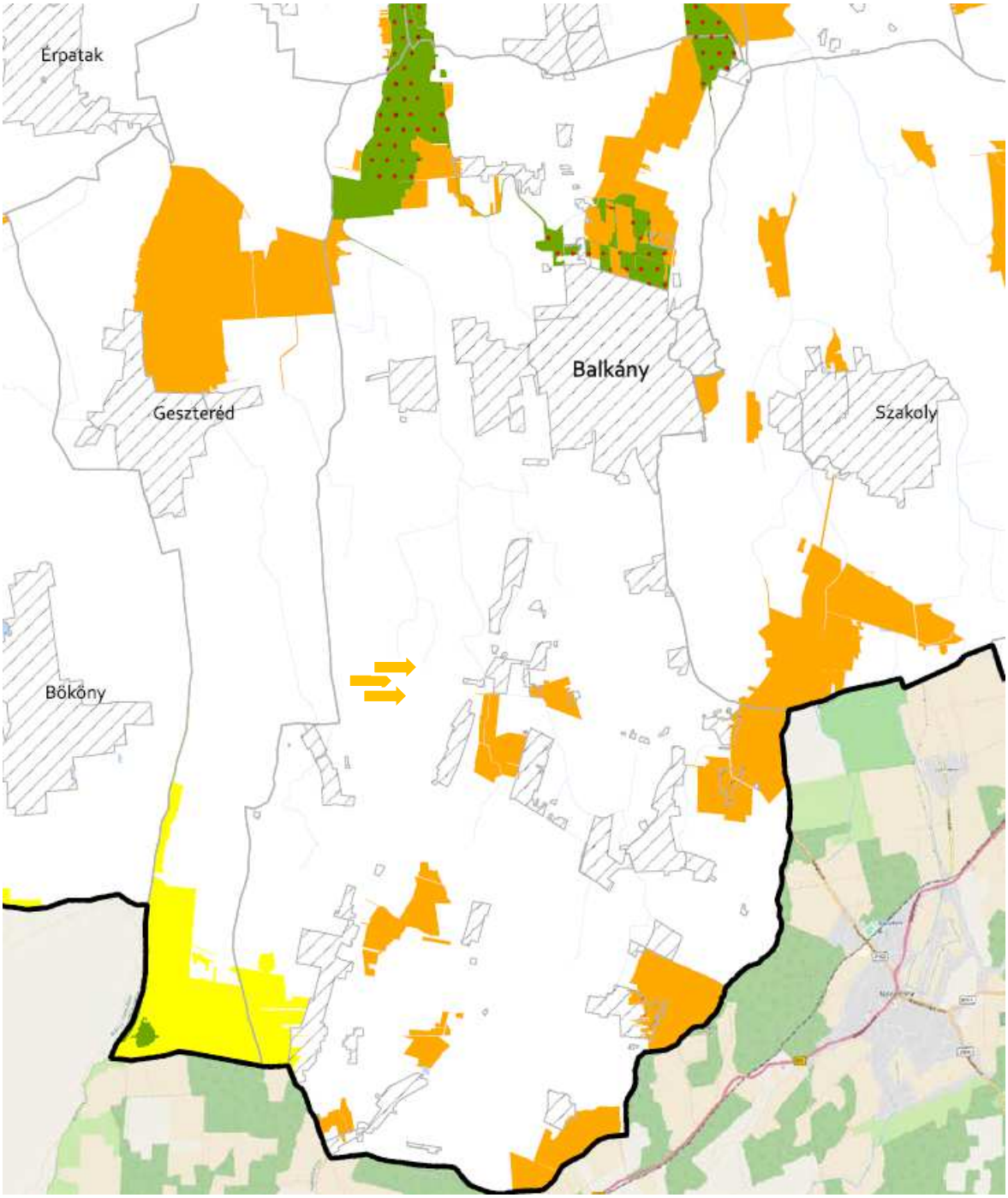
Szabolcs-Szatmár-Bereg megye Területrendezési Tervéről szóló 9/2023. (II.24.) sz. vármegyei önkormányzati rendelet (MTrT)

Ssz.	Övezetek megnevezése	Övezeti érintettség	
		Közigazgatási területen	Tervezési területen
1.	Erdőgazdálkodási térség	érinti	érinti
2.	Mezőgazdasági térség	érinti	érinti
3.	Sajátos terület-felhasználású térség	érinti	nem érinti
4.	Vízgazdálkodási térség	érinti	nem érinti
5.	Települési térség	érinti	nem érinti
6.	Az országos műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek elhelyezésével igénybe vett területek	érinti	nem érinti
7.	Ökológiai hálózat magterületének övezete	érinti	nem érinti
8.	Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	érinti	nem érinti
9.	Ökológiai hálózat puffer területének övezete	érinti	nem érinti
10.	Kiváló termőhelyi adottságú szántóterületek övezete	érinti	nem érinti
11.	Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	érinti	nem érinti
12.	Erdők övezete	érinti	érinti
13.	Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	érinti	érinti
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
17.	Nagy vízi 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	érinti
21.	Rendszeresen belvízjárta terület övezete	nem érinti	nem érinti
22.	Tanyás területek övezete	érinti	érinti
23.	Térszervező városok és hagyományosan vidéki települések övezete	érinti	érinti
24.	Térségi együttműködések övezete	nem érinti	nem érinti
25.	Határon átnyúló együttműködés övezete	nem érinti	nem érinti
26.	Gyümölcstermesztés 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

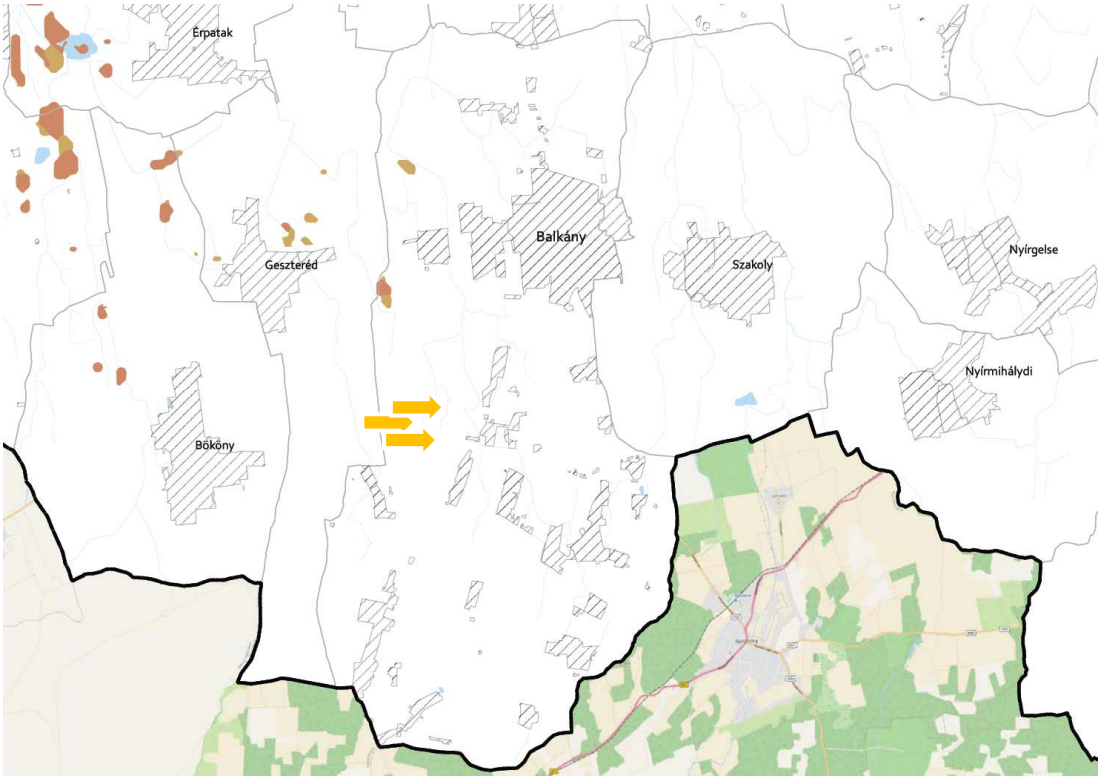
Térségi Szerkezeti Terv



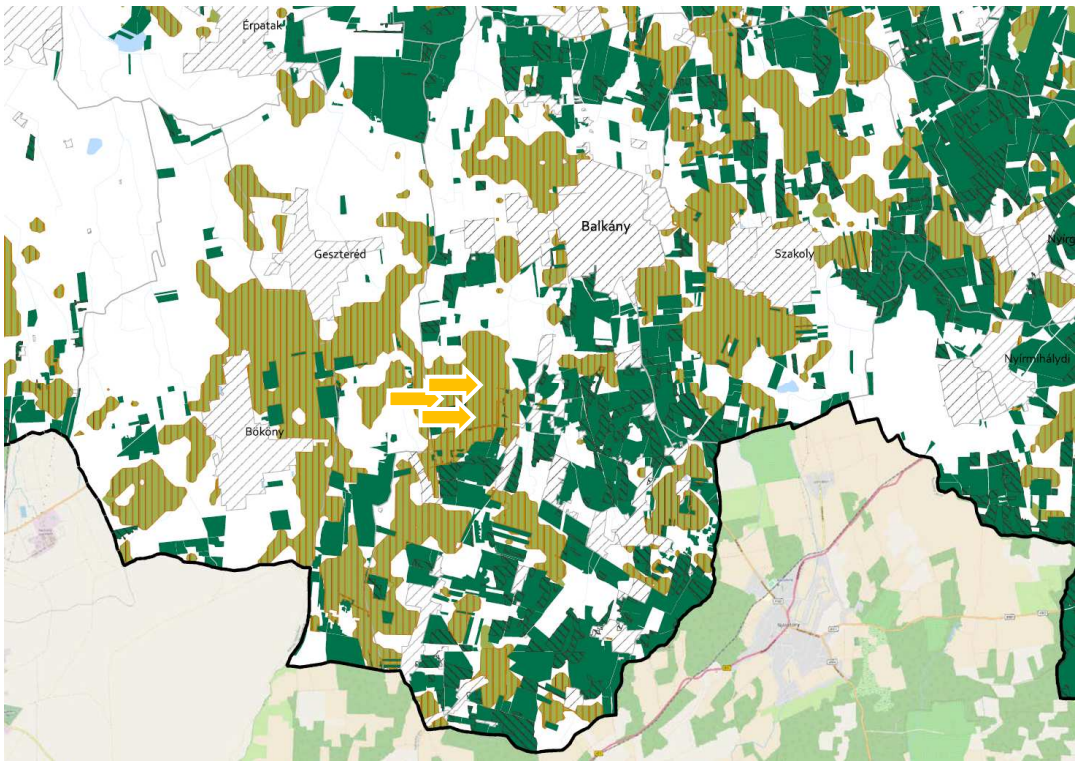
1. Erdőgazdálkodási térség
2. Mezőgazdasági térség
3. Sajátos területfelhasználású térség
4. Vízgazdálkodási térség
5. Települési térség
6. Az országos műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek elhelyezésével igénybevett területek



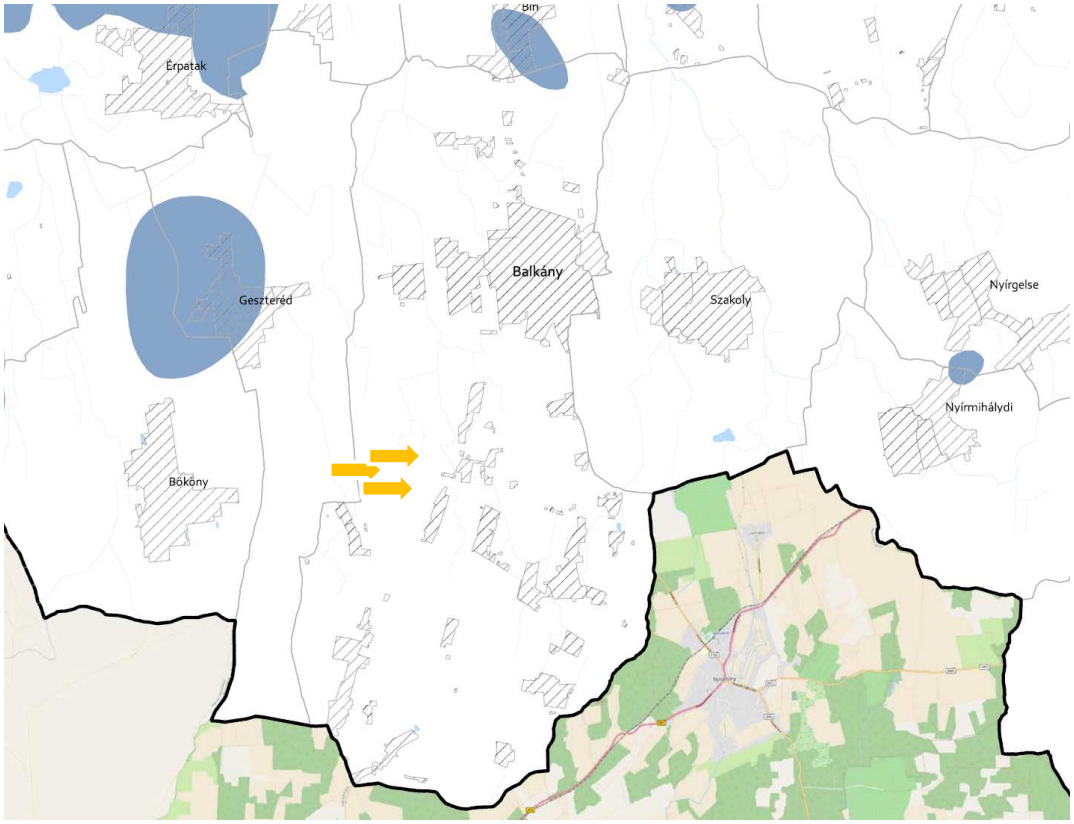
7. Ökológiai hálózat magterületének övezet
8. Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezet
9. Ökológiai hálózat puffer-területének övezet



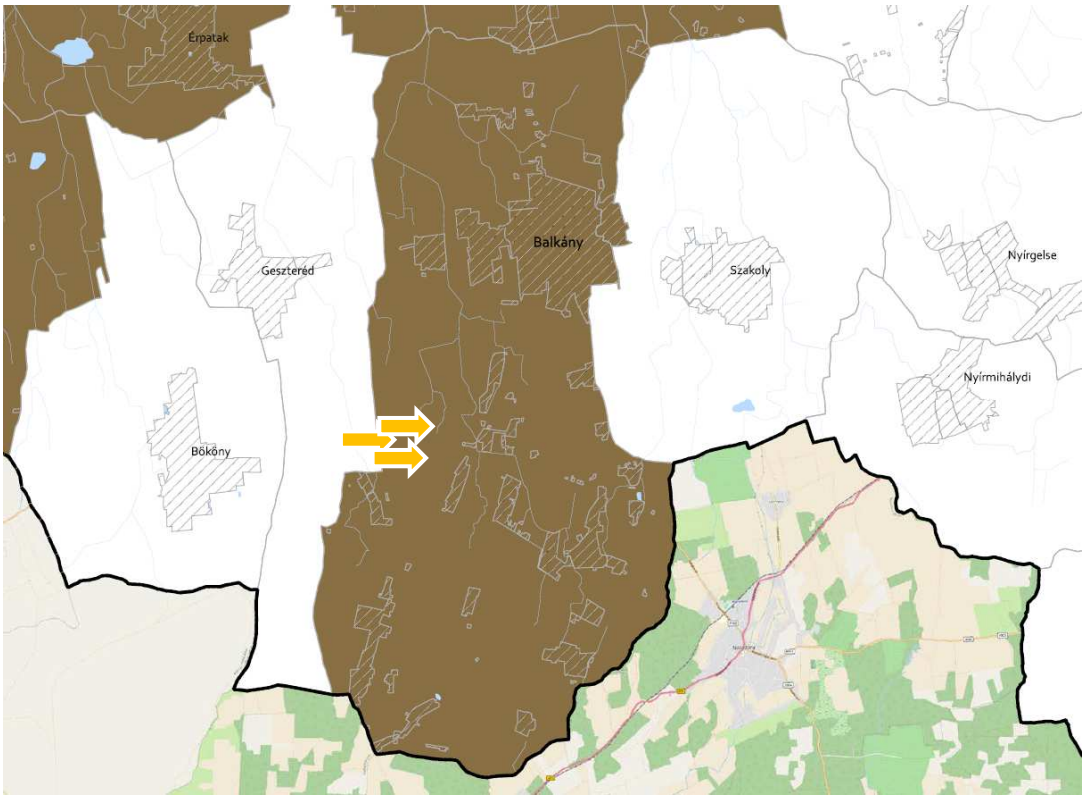
10. Kiváló termőhelyi adottságú szántóterületek övezete
11. Jó termőhelyi adottságú szántók övezete



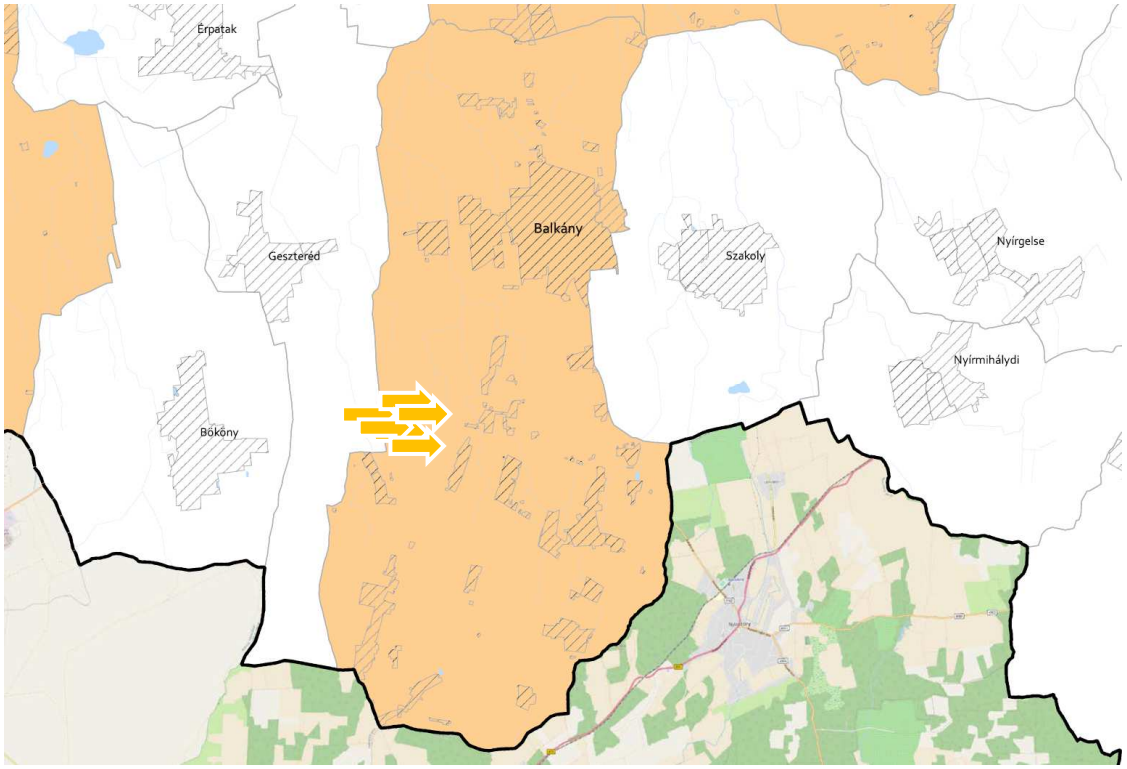
12. Erdők övezete
13. Erdőtelepítésre javasolt terület övezete



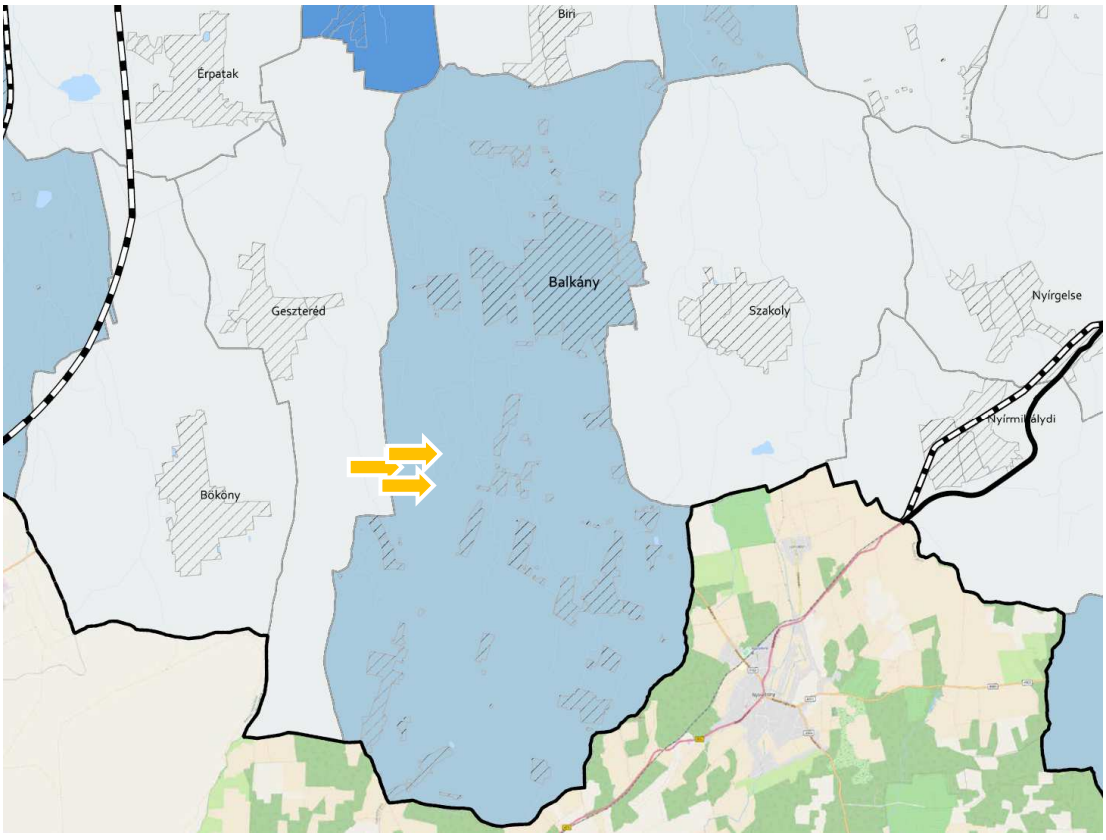
16. Vízminőség-védelmi terület övezete



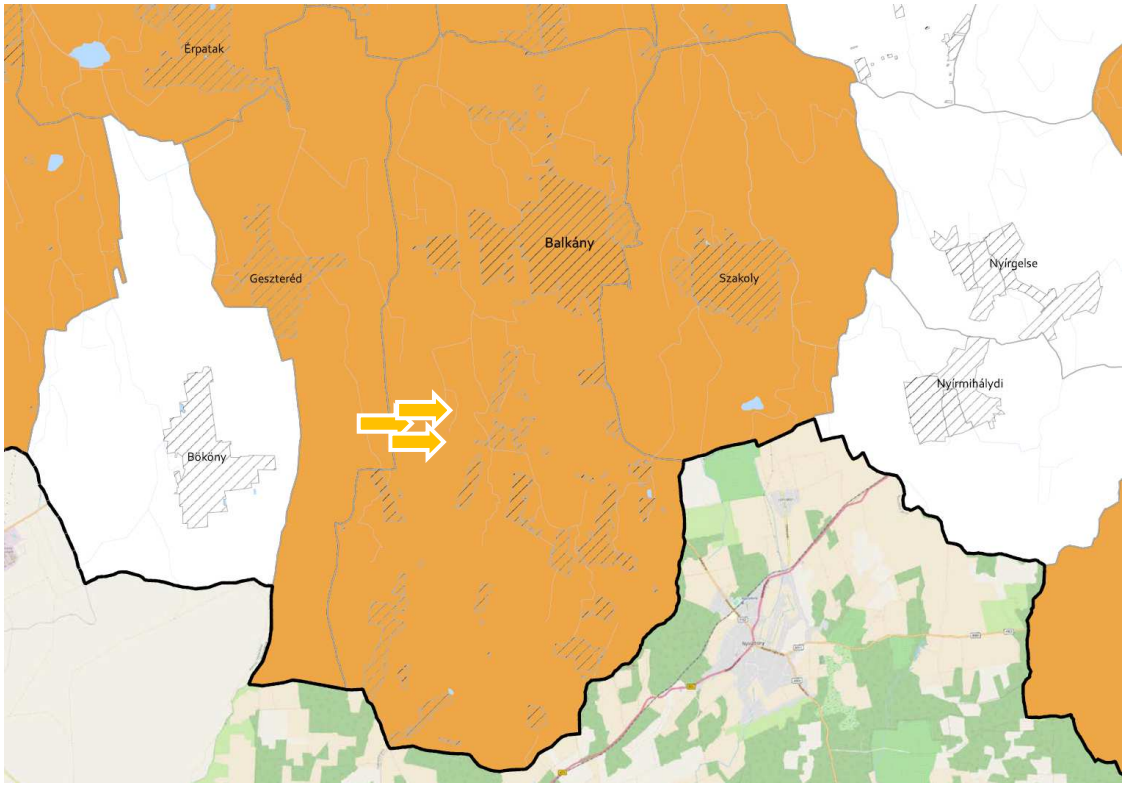
20. Ásványi nyersanyagvagyon övezete



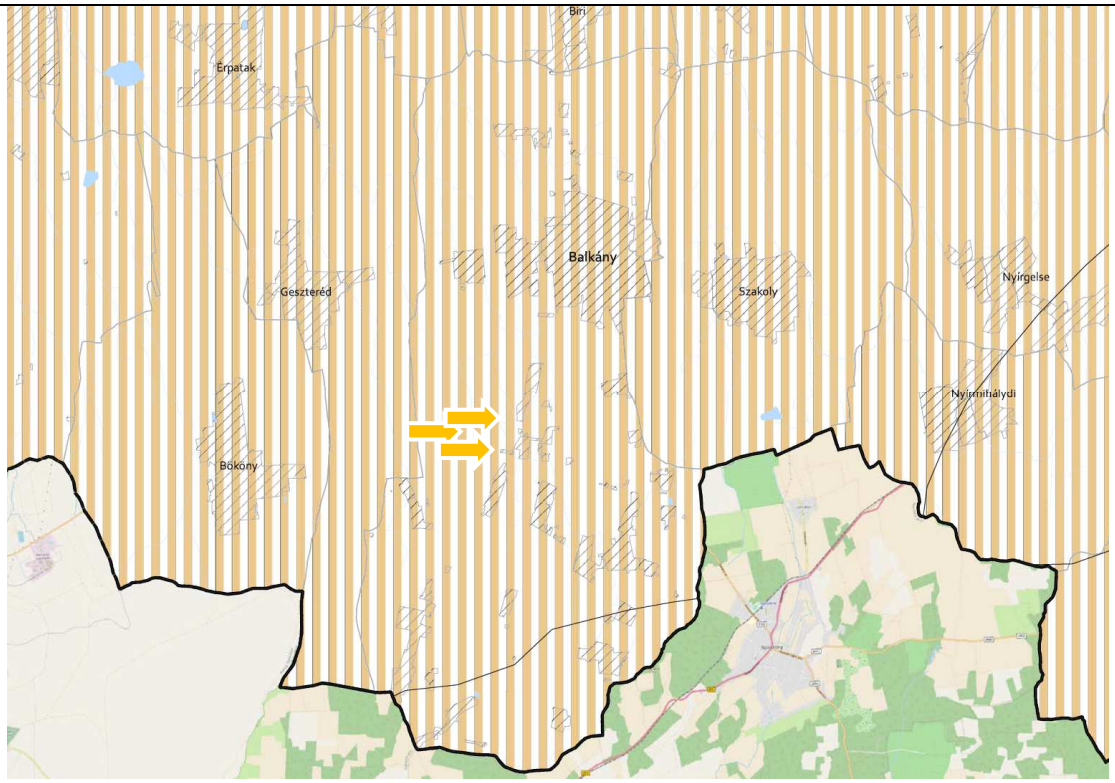
22. Tanyás területek övezete



23. Térszervező városok és hagyományoson vidéki települések övezete



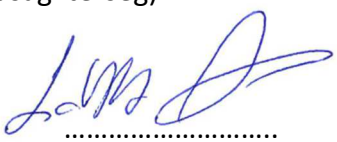
26. Gyümölcstermesztés térségi jelentőségű övezete



27. Felső-Tisza menti komplex tájgazdálkodási és turisztikai övezet
28. Nyírségi vegyes tájgazdálkodási és turisztikai övezet

A magasabb rendű tervekkel való összhang igazolásának nyilatkozata

A hatályos területrendezési tervek által támasztott követelmények a településrendezési eszközök tervezett módosítása során maradéktalanul teljesülnek. (Térségi szerkezeti terv szerinti erdőgazdálkodási térség és mezőgazdasági térség)



……..
Labbancz András
okl. településmérnök

6.1. A hatályos településrendezési eszközök és a tervezett fejlesztés összhangjának vizsgálata

A hatályos településszerkezeti terv (122/2019. (VIII. 13.) határozat, a 99/2023. (XI. 9.) és 28/2026. (IV. 16.) határozatokkal módosított állapotban) és a HÉSZ (10/2019. (VIII. 13.) rendelet, a 17/2023. (XI. 9.) és 4/2026. (IV. 16.) rendeletekkel módosított állapotban) a tervezett fejlesztést az alábbiak szerint fogadja be:

Fejlesztési elem	Hatályos szabályozás	Összhang
Napelemek a 0339/5-6 és 0352/1 hrsz-on	Má övezet; a HÉSZ 37. § (2) bekezdése megújuló energiatermelő létesítményt nem enged	nincs összhangban – K-e övezetbe sorolás szükséges
A 0345/9-11 hrsz kikerülése a naperőműből	K-e övezet (HÉSZ 42/A. §)	a K-e besorolás fenntartása indokolatlan; a Méptv. 7. § (2) szerinti csereterületként Má övezetbe sorolandó
A 0320 hrsz-ú út szélesítése	az érintett telekrészek Má, illetve Eg övezetben vannak; a szélesítéshez szabályozási vonal nincs kijelölve	nincs összhangban – közterület kialakításához szabályozási vonal és Köu-2 besorolás szükséges; pontosítás javasolt – a külterületi szabályozási szélesség rögzítése
Visszamaradó telkek (0296/6, 0294/14, 0340/3)	HÉSZ 37. § (3): telekosztással kialakítható legkisebb telek 5 000 m²	nincs összhangban – a telekalakítás nem engedélyezhető
Erdősáv (0296/9 hrsz) igénybevétele	HÉSZ 34. § (4): az erdőterület nem csökkenthető	nincs összhangban – a bekezdés hatályon kívül helyezése szükséges
Alállomás, energiatároló	K-inf (42/B. §) és Ke (28/A. §) övezet	összhangban van, módosítás nem szükséges

6.2. A szükségessé váló településrendezési módosítások bemutatása

A 6.1. pont szerinti eltérések feloldásához az alábbi módosítások szükségesek:

Településszerkezeti terv és leírás

- A településszerkezeti tervben: 0345/9-11 hrsz – különleges megújuló energiaforrás területből (K-e) általános mezőgazdasági terület (Má), 6,15 ha.
- A településszerkezeti tervben: 0339/5-6, 0352/1 hrsz – általános mezőgazdasági területből (Má) különleges megújuló energiaforrás terület (K-e), 5,97 ha.
- A leírás 4. fejezetének területi mérlege: K-e −0,18 ha; Má −0,63 ha; Eg −0,02 ha; Köu +0,82 ha.

Helyi építési szabályzat és szabályozási terv

- Az S-1 jelű (T-17/2024 munkaszámú) külterületi fedvényterv módosítása: az övezethatárok átrajzolása a K-e/Má cserének megfelelően, valamint a 0320 hrsz-ú út menti tervezett szabályozási vonal és a Köu-2 övezet kijelölése az útterv igénybevételi határa szerint.
- A HÉSZ 37. § (3) bekezdésének módosítása vagy kiegészítése a visszamaradó telkek kezelésére.
- A HÉSZ 30. § (3) bekezdés d) pontjának kiegészítése a Köu-2 övezet külterületi szabályozási szélességével.

– A HÉSZ 34. § (4) bekezdés törlése a 0296/9 hrsz-ú erdősávhoz kötődő telekalakítás végrehajtására.

6.3. Annak igazolása, hogy a módosítás új beépítésre szánt terület kijelölését nem eredményezi

A módosítás kizárólag beépítésre nem szánt terület-felhasználási egységek egymás közötti átsorolását tartalmazza:

– a különleges megújuló energiaforrás terület (K-e) a hatályos HÉSZ 42/A. §-a és a településszerkezeti terv szerint beépítésre nem szánt különleges terület (2% beépítettség, 5,0 m építménymagasság);
– az általános mezőgazdasági terület (Má) és a gazdasági erdőterület (Eg) beépítésre nem szánt terület;
– a közúti közlekedési terület (Köu-2) beépítésre nem szánt terület.

A beépítésre szánt területek összes kiterjedése (1 018,68 ha) a módosítás után változatlan. Ezért a Trtv. 12. §-a (településhatártól tartandó 250 m, zöld- és erdőterület-kompenzáció), a 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 13. §-a és a vármegyei területrendezési terv új fejlesztési területre vonatkozó előírásai nem alkalmazandók. A Méptv. 7. § (2) bekezdésének a különleges beépítésre nem szánt terület kijelölésére vonatkozó követelménye a 2.6.2. pont szerinti csereterülettel teljesül.

7. A SZABÁLYOZÁSI VÁLTOZÁS TARTALMA

7.1. A módosítás során elérendő településrendezési célok összefoglalása

Balkány város közigazgatási területén, a meglévő napelem park területének részcseréje a 0345/9-11 hrsz-okról a 0339/6 és 03352/10339/5-6 és 0352/1 hrsz-ú külterületi ingatlanra, továbbá feladat a bekötőút megerősítése tervezett. A módosítással érintett területek az Országos Ökológiai Hálózat övezeteivel nem érintettek és azokkal nem határosak. Közvetlenül egyik területrész sem áll természetvédelmi besorolás alatt.

A szabályozás módosításának célja, hogy megvizsgálja és javaslatot adjon olyan terület-felhasználás és övezeti, építési övezeti szabályozásra, mely a vonatkozó, a tanulmányban ismertetett jogszabályok betartásával a megvalósítás településrendezési hátterét biztosítani tudja.

7.2. A tervezett szabályozási koncepció bemutatása

Az övezetek módosításának feltételeit több, egymásra épülő törvényi, és egyéb jogszabályok rögzítik. A megújuló energiaforrás céljára szolgáló terület kijelölésénél további kiegészítő előírásoknak is meg kell felelni. Az előírások (természetvédelmi terület érintettsége, biológiai aktivitás érték kompenzáció, …stb.) teljesíthetőek, a kiválasztott ingatlanokon belül kialakításra tervezett *„különleges megújuló energiaforrás céljára szolgáló terület”* kijelölésével:

- a napelempark rendeltetés szerű működéséhez védelmi övezetek kijelölésére nincs szükség;

A hatályos HÉSZ vonatkozó előírásai:

„MEGÚJULÓ ENERGIAFORRÁS TERÜLETE

42/A. § (1) A megújuló energiaforrás terület övezetén (jelölése: K-e) belül a megújuló energiatermelés – kivéve szélenergia – építményei, műtárgyai és az ezeket kiszolgáló, valamint a fenntartást biztosító építmények, így különösen portaépület, szociális épület, raktár helyezhetők el.

(2) Épület legfeljebb 2%-os beépítettséggel, szabadon álló beépítési móddal, az 5,0 m-es építménymagasságot meg nem haladóan, részleges közművesítettség esetén létesíthető.”

A tervezett útszélesítés legkisebb kialakítható telekméret-korláttal rendelkező (Má), illetve ilyen korlát nélküli (Eg) övezetet érint, ezért a telekalakítások után visszamaradó telekméreteket a HÉSZ normatív előírásai alapján meg kell vizsgálni. Érintett övezetek:
- általános mezőgazdasági terület (Má)
- gazdasági erdőterület (Eg)

A tervezett közlekedési területek az alábbi beépítésre nem szánt ingatlanokat érinti:

Helyrajzi számok	Építési övezet jele	Eredeti telek méret (m^2)	A csökkentés mértéke (m^2)	Visszamaradó telekméret (m^2)	az építési övezetben mennyi a megengedett legkisebb építési telek nagysága (m^2)	Megfelel /Nem felel meg
0298	Má	572 664,74	3486,28	569 178,46	5000	megfelel

0296/6		3344,28	496,78	2847,50		nem felel meg
0296/8		42 954,09	413,54	42 540,55		megfelel
0296/9	Má	8846,11	0	8846,11	5000	megfelel
	Eg	7872,43	172,81	7699,62	-	
0296/10		27 490,74	384,10	27 106,64		
0296/11		88 748,93	1254,24	87 494,69	5000	megfelel
0296/12		6898,18	15,18	6883,00		
0294/14	Má	3839,52	707,96	3131,56	5000	nem felel meg
0340/1		199 876,70	1096,20	198 780,50	5000	megfelel
0340/3		4666,71	9,50	4657,21	5000	nem felel meg
0331/2		79 628,16	191,26	79 436,90	5000	megfelel

Azon ingatlanok, amelyek esetében a telekalakítást (kisajátítást) követően a visszamaradó ingatlan részletek méretükben nem teljesítik a hatályos építési szabályzat által rögzített előírásokat, új építési övezetbe történő átsorolás vagy a kisajátítás kiterjesztése adhat megoldást.

A visszamaradó telkek kezelésének változatai

„A" változat (a véleményezési dokumentáció tervezetében szereplő megoldás): a HÉSZ 37. § (3) bekezdésében az Má övezetben telekosztással kialakítható legkisebb telekméret 5 000 m²-ről 1 000 m²-re csökken. A megoldás egyszerű, és a három érintett telek megfelel neki. Hátránya, hogy az előírás a város teljes, kb. 3 100 ha-os általános mezőgazdasági övezetére vonatkozik, így bárhol lehetővé teszi a mezőgazdasági földek 1 000 m²-es telkekre aprózását, ami ellentétes a mezőgazdasági térség és a birtokszerkezet védelmének céljával, és a véleményezők (állami főépítész, földügyi hatóság) részéről kifogást vonhat maga után.

„B" változat (célzott kivétel): az 5 000 m²-es legkisebb telekméret megmarad, a 37. § (3) bekezdés pedig a következő mondattal egészül ki: „Közterület kialakítása, illetve szabályozási vonal végrehajtása céljából történő telekalakítás esetén a visszamaradó telek területe az előírt legkisebb telekméretnél kisebb is lehet, ha a telek kialakult mérete már a telekalakítás előtt is kisebb volt az előírtnál, vagy a visszamaradó telek területe legalább 2 500 m²." Ez a három érintett telket kezeli (2 847,50; 3 131,56 és 4 657,21 m²), de a telekaprózódást általánosan nem nyitja meg.

Szakmai javaslatunk a „B" változat. A végleges döntés a tervező és az önkormányzat hatásköre; a választott változatot a véleményezési dokumentációban egységesen kell átvezetni.

A Köu-2 övezet külterületi szabályozási szélessége

A HÉSZ 30. § (3) bekezdés d) pontja a helyi gyűjtőútra csak belterületi értéket rögzít. Javasolt kiegészítés: „külterületen: a szabályozási terv szerinti érték, ennek hiányában legalább 10,0

m”. A 0320 hrsz-ú út szabályozási vonalát az útterv igénybevételi határa szerint, a 7,00 m-es koronát és a földmedrű árkot is magában foglalva kell kijelölni.

A gazdasági erdőterület (Eg) érintettsége

A 0296/9 hrsz-ú ingatlan 172,81 m²-es Eg övezeti sávjának Köu-2 övezetbe sorolása a HÉSZ 34. § (4) bekezdésébe ütközik. Feloldási lehetőségek: (1) telekalakítási küszöbérték definiálása, a jelenlegi teljes tiltás könnyítése; (2) a bekezdés teljes törlése a tiltás és a paragrafuson belüli ellentét feloldása.

„Általános mezőgazdasági terület

37. § (1) Az általános mezőgazdasági terület az „Má” jelű övezetet foglalja magába.

(2) Általános mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattartás, állattenyésztés, az ezekkel kapcsolatos termék feldolgozás és tárolás építményei, saját termelés, termék elárusítását biztosító épület, továbbá az lakóépület létesíthető.

(3) Általános mezőgazdasági területen a telekosztással kialakítható telek területe min. ~~5000~~ 1000 m² területű legyen.

VAGY

(3) Általános mezőgazdasági területen a telekosztással kialakítható telek területe min. 5000 m² területű legyen Közterület kialakítása, illetve szabályozási vonal végrehajtása céljából történő telekalakítás esetén a visszamaradó telek területe az előírt legkisebb telekméretnél kisebb is lehet, ha a telek kialakult mérete már a telekalakítás előtt is kisebb volt az előírtnál, vagy a visszamaradó telek területe legalább 2 500 m².

(4) A szántóföldi művelési ágban lévő, legalább 1 ha-nál nagyobb területen, annak rendeltetésszerű használatát szolgáló és a lakófunkciót is kielégítő épület építhető. A beépített alapterület a telek 1,5 %-t és az 1.000 m²-t nem haladhatja meg. Az épület magassága a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló, lakófunkciót is kielégítő épület esetén legfeljebb 4,5 m , gazdasági épületeknél legfeljebb 7,5 m lehet.

(5) Gyep művelési ágú, 5,0 ha-nál nagyobb telken, hagyományos, almos állattartó és lakófunkciót kielégítő épület építhető. A beépített alapterület a telek 1,0 %-át és az 1.000 m²-t nem haladhatja meg. Az épület magassága a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló, lakófunkciót is kielégítő épület esetén legfeljebb 4,5 m , gazdasági épületnél legfeljebb 6,0 m lehet.

(6) Gyümölcsös és egyéb művelési ágban lévő területen 3 ha alatti területen épület nem létesíthető. A 3 ha és azt meghaladó telekméret esetén a termelést, feldolgozást szolgáló, lakófunkciót is kielégítő épület építhető. Legfeljebb a telek 1 %-a építhető be, az egyes épületek alapterülete az 1.000 m²-t nem haladhatja meg.

(7) Épületet létesíteni csak a legalább 80 %-ban művelt telken lehet, ahol a beépítés feltételeként az a művelési ág fogadható el, amely a telek művelt területének 60 %-ban meghatározó. Vegyes művelésű telken, ahol az egyik művelési ág sem éri el a 60 %-ot a legszigorúbb beépítési szabályokkal rendelkező művelési ágra vonatkozó előírásokat kell érvényesíteni.

(8) Állattartó telepet, a család szükségletét meghaladó állattartást szolgáló épületet – a lovasturizmus céljait szolgáló épület kivételével – felszíni vizektől min. 200 méter távolságra lehet elhelyezni.

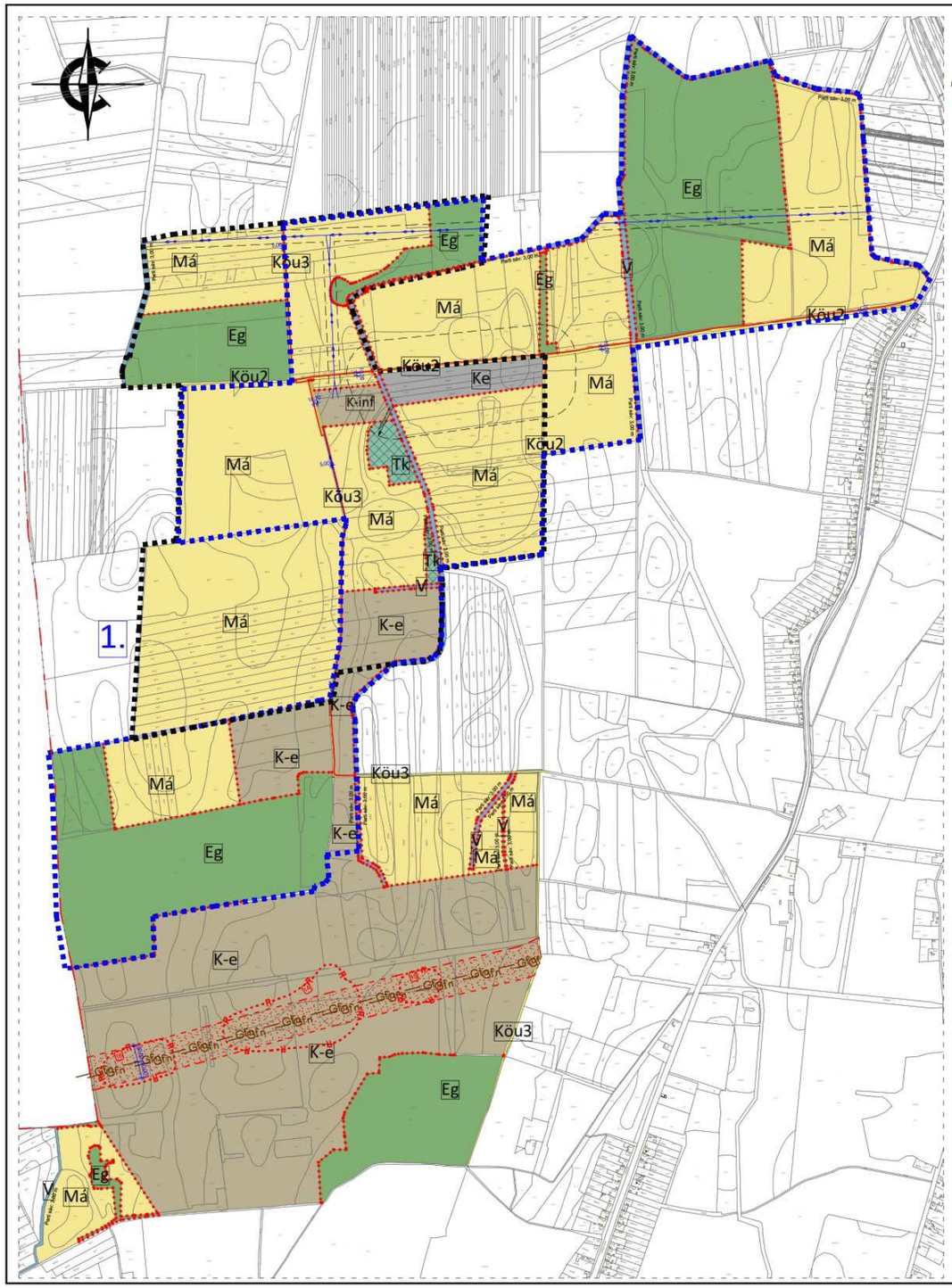
(9) Birtokközpont legalább 1 ha összterületű telken alakítható ki, amennyiben a birtokközponthoz legalább 20 ha összterületű, szintén a Város területén lévő birtok tartozik.

(10) A birtokközpont beépítésre szánt területébe beszámított (beépítésre nem került) telkekre telekalakítási és építési tilalmat kell az építésügyi hatóság megkeresésére az ingatlan nyilvántartásba feljegyezni.
(11) Épületek a telek határától minimum 10 m re létesíthetők.”

Az újonnan kialakított előírások következményeként az övezetek megfelelőség vizsgálata a következőek szerint alakul:

Helyrajzi számok	**Építési övezet jele**	**Eredeti telek méret (m^2)**	**A csökkentés mértéke (m^2)**	**Visszamaradó telekméret (m^2)**	**az építési övezetben mennyi a megengedett legkisebb építési telek nagysága (m^2)**	**Megfelel /Nem felel meg**
0296/6	Má	3344,28	496,78	2847,50	1000	megfelel
0294/14		3839,52	707,96	3131,56		megfelel
0340/3		4666,71	9,50	4657,21		megfelel

A szabályozási terv módosításának tervezete



BALKÁNY VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS

Szabályozási terv - Külterület Fedvényterv

M=1:14 000

Jelmagyarázatok, jelkulcsok:

Beépítésre szánt területek:

- Különleges terület építési övezete
  - Megújuló energiaforrás terület övezete (Ke)

Beépítésre nem szánt területek:

- Általános mezőgazdasági terület övezete (Má)
- Gazdasági erdőterület övezete (Eg)
- Természetközeli terület övezete (Tk)
- Vízgazdálkodási terület övezete (V)
- Különleges terület övezete
  - Megújuló energiaforrás terület övezete (K-e)
  - Infrastruktúrális terület övezete (K-inf)
- II. rendű közlekedési célú közterület övezete
- Köu-2 Helyi gyűjtőút
- Köu-3 Kiszolgáló út
- Általános védőterület
- Közigazgatási határ
- Szabályozási vonal
- Övezet határ
- Villamosenergia átviteli hálózat (132 KV feszültségszinttel, biztonsági övezettel):
  - Külterületen: 17,0-17,0 m
- Védőtávolság és mérete
- Gfn - Földgázszállító vezeték
- R - Régészeti lelőhely
- Terv érvényességi határa
- Tervezési terület határa

Készült az állami alapadatok felhasználásával!

BALKÁNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK ..../2026. (.....) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETÉVEL MÓDOSÍTOTT

p.h.

polgármester jegyző

Urban Linea
Tervező, Szolgáltató Kft.
H-4405 Nyíregyháza, Pitypang u. 10.
Tel.: 06-20/437-2146,
em@il: labbancz.a@gmail.com

MEGRENDELŐ: BALKÁNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
H-4233 Balkány, Rákóczi u. 8.

TELEPÜLÉS, IGAZGATÁSI TERÜLET MEGNEVEZÉSE: BALKÁNY TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE

MUNKARÉSZ MEGNEVEZÉSE: SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS KÜLTERÜLET - FEDVÉNYTERV

TERVEZŐ MUNKATÁRS: Ugochukwu Georgina

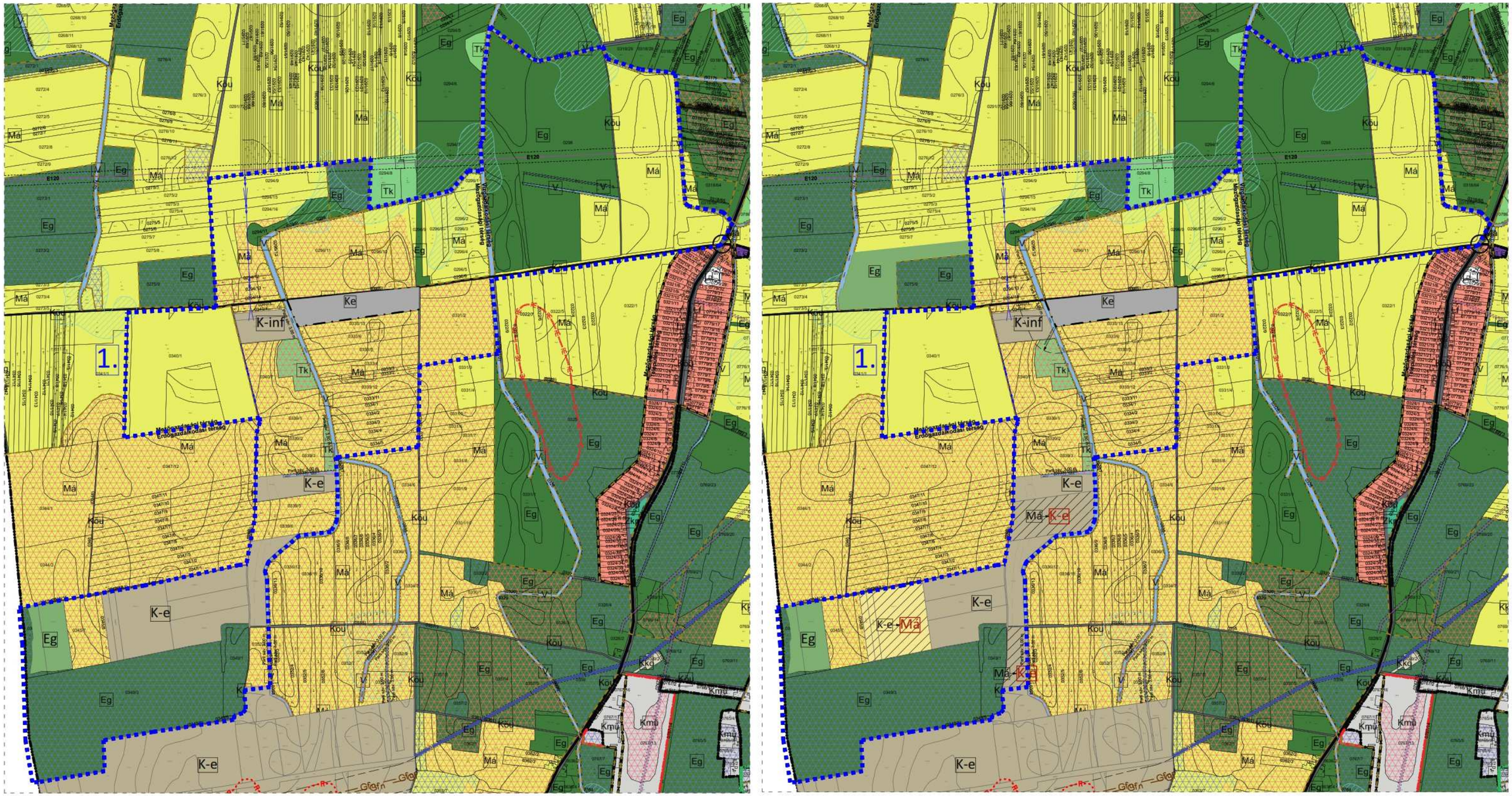
TERVEZŐ - TT-15-0378: Labbancz András

ÜGYVEZETŐ IGAZGATÓ: Labbancz András

MUNKASZÁM: T - 23/2026
DÁTUM: 2026.09.hó
TERVFAJTA: szabályozási terv
MÉRETARÁNY: M=1:14 000
RAJZSZÁM: S-1

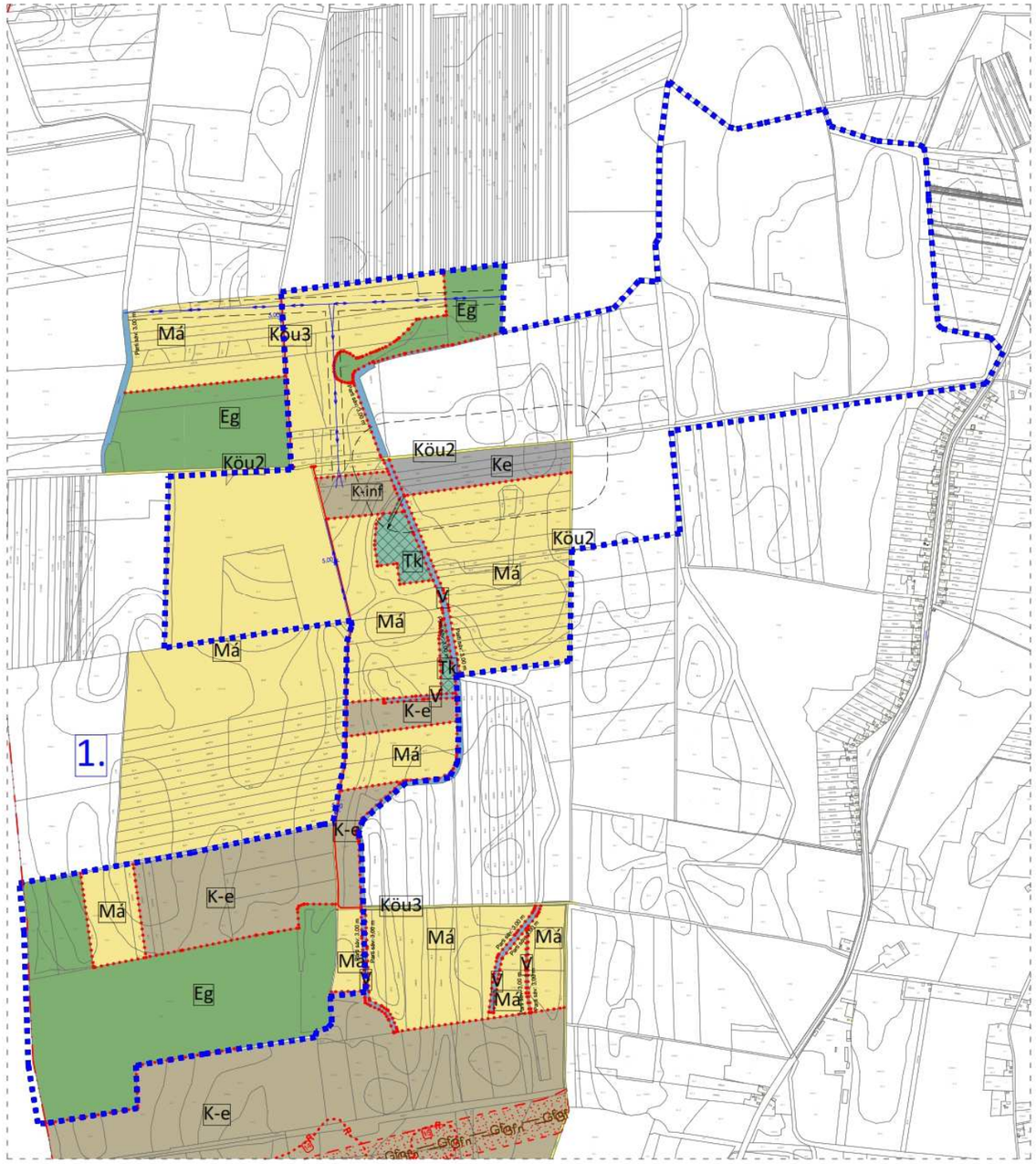
7.3. A településszerkezeti és szabályozási terv tervezett változásainak térképi bemutatása

Hatályos és módosított településszerkezeti terv részlete

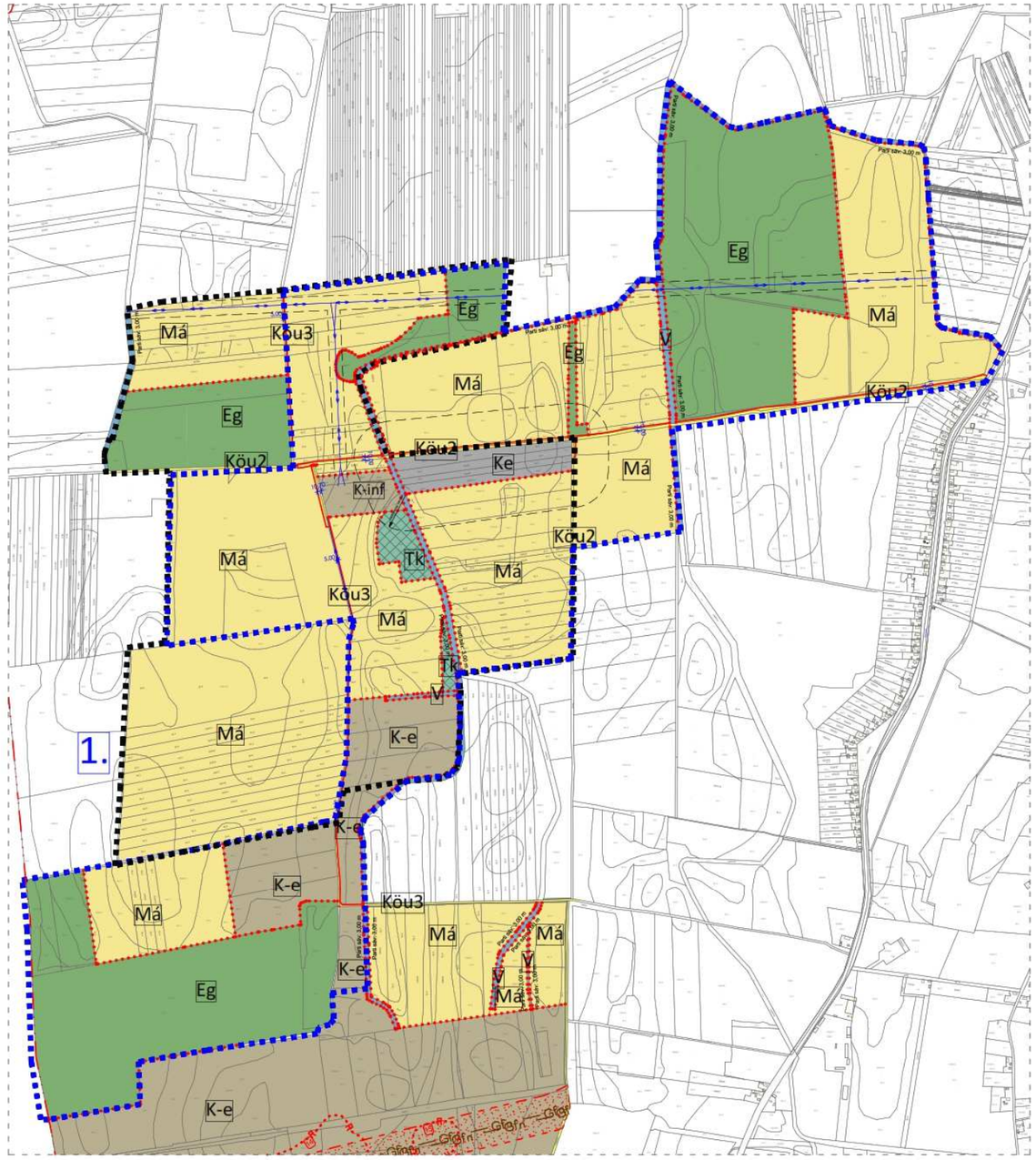


Hatályos terv részlete! Módosított terv részlete!

Hatályos és módosított szabályozási terv részlete



Hatályos terv részlete!



Módosított terv részlete!

8. ÖSSZEGZÉS

A telepítési tanulmányterv alapján megállapítható, hogy a tervezett fejlesztés – a 49,9 MVA-es naperőmű területének kismértékű, szomszédos ingatlanok közötti átrendezése és a 0320 hrsz-ú dűlőút szilárd burkolattal, szélesítéssel történő kiépítése – a hatályos jogszabályi keretek között, új beépítésre szánt terület kijelölése nélkül megvalósítható. A módosítás településrendezési tartalma:

- K-e → Má: 0345/9-11 hrsz, 6,15 ha; Má → K-e: 0339/5-6, 0352/1 hrsz, 5,97 ha (a Méptv. 7. § (2) szerinti csere teljesül, a BA-egyenleg +0,09);
- Má/Eg → Köu-2: a 0320 hrsz-ú út mentén 11 ingatlan telekrészei, összesen 0,82 ha, szabályozási vonal kijelölésével;
- a HÉSZ 37. § (3) bekezdésének módosítása a visszamaradó telkek kezelésére, valamint a 30. § (3) bekezdés d) pontjának kiegészítése a külterületi útszélességgel.
- a HÉSZ 34. § (4) bekezdésének törlése vagy módosítása az erdő területekhez kapcsolódó telekalakítások végrehajtásának biztosításához.

A jelenlegi szabályozás megváltoztatható a tervezett projekt megvalósítására, a jelenleg fennálló jogszabályi keretek között.