

# BALMAZÚJVÁROS

Helyi építési szabályzat 3. melléklet (Gazdasági övezetek beépítésének előírásai elnevezésű) 3. táblázat 11. sorának hibás rajzi feldolgozás miatti „elírás javítása”

314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 32.§. (6a) pontja szerinti állami főépítési eljárás dokumentációja.



**C Í V I S T E R V**  
**VÁROSTERVEZŐ ÉS ÉPÍTÉSZ IRODA**  
**BETÉTI TÁRSASÁG**

Levelezési cím: 4031 Debrecen, Sándor köz 4 /3.  
Iroda: Debrecen, Antall József u. 26-28. I.em. 4.  
Email: civisterv @ civisterv.hu  
Tel:(30) 9818-172

---

## BALMAZÚJVÁROS

**Helyi építési szabályzat 3. melléklet (Gazdasági övezetek beépítésének előírásai elnevezésű) 3. táblázat 11. sorának hibás rajzi feldolgozás miatti „elírás javítása”**

**14/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 32.§. (6a) pontja szerinti állami főépítési eljárás dokumentációja.**

Vezető településtervező:

Filippinyi Gábor  
TT/1 09-0164



Debrecen, 2021. augusztus

Zsemberi István  
ügyvezető



## MŰLEÍRÁS

A 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 32.§ (6a) pontja határozza meg, az „állami főépítési eljárás” alkalmazhatóságának feltételeit. A jogszabály b) pontjai alapján a település kezdeményezte az elírás javítását.

*„6a) A településrendezési eszköz egyeztetése állami főépítési eljárás szerint történik, amennyiben a településrendezési eszköz módosítása*

*a) magasabb szintű jogszabályi változás átvezetése, érvényesítése, valamint jogszabályi harmonizáció érdekében történik, a 28. § (4) bekezdésében foglalt eset kivételével;*

*b) elírás javítása, rajzi feldolgozásból, méretarányból adódó pontatlanság javítása érdekében történik;*

*c) helyi építési szabályzatban meghatározott szabályozási elem pontosítása érdekében történik, az alábbi esetekben:*

*ca) szabályozási vonal kialakult állapotnak megfelelő módosítása, vagy szabályozási vonal vonalvezetésének módosítása, amely következtében a szabályozási szélesség nem csökken, vagy a már meglévő közterület szabályozási szélességének csökkentése 10%-nál kisebb mértékű és a megmaradó szabályozási szélesség legalább 12 méter, amely a településszerkezeti terv módosítását nem teszi szükségessé,*

*cb) övezet, építési övezet határának a módosítása, amely a településszerkezeti terv módosítását nem teszi szükségessé, vagy*

*cc) építési hely, építési határvonal vagy építési vonal módosítása;*

*d) helyi építési szabályzatban meghatározott előírás pontosítása érdekében történik az építési helyet meghatározó előírás módosítása; vagy*

*e) a településképi rendelettel történő összhang megteremtése érdekében történik.”*

### **Balmazújváros az alábbi indokkal kezdeményezte az eljárás lefolytatását.**

Balmazújváros külterületén kijelölt Gip-3 jelű ipari gazdasági építési övezet (egyedi, csak a Global Green Europe Kft. Pusztá Konzervüzem ingatlanjaira került kijelölésre. Jövőbeli fejlesztései számára lehetőséget biztosító szabályozási feltételek egy a kft által kezdeményezett módosítás során, 2017. évben kerültek elfogadásra.

Balmazújváros Új településrendezési eszközeinek készítésekor, a társaság által kezdeményezett és elfogadott egyedi építési övezeti előírásokat (továbbra is csak az őket érintő) építési övezetet, kellett, a szabályozási terven feldolgozni, hiszen a pályázati támogatással megvalósítandó fejlesztésekre vonatkozó tervek készítés alatt voltak.

Az új szabályozási terven, a korábbi (2021 augusztus 1-ig) hatályban lévő IG-3x –jelű mezőgazdasági ipari övezet a Gip-3 jelölést kapta, tekintettel arra, hogy a környezetében elhelyezkedő IG-3 –jelű mezőgazdasági üzemi vállalkozások, az új szabályoknak megfelelően, mezőgazdasági üzemi különleges területnek minősülnek és így azok Kmü építési övezeti jelölést kaptak.

A „3x” jelölés átváltása „3” jelölésre okozta a rajzi feldolgozás során azt a hibát, hogy a táblázatból nem az IG-3x övezetre vonatkozó paraméterek kerültek feldolgozásra, hanem az IG-3 övezet paraméterei, melyek egyébként a Kmü övezet paraméterei lettek.

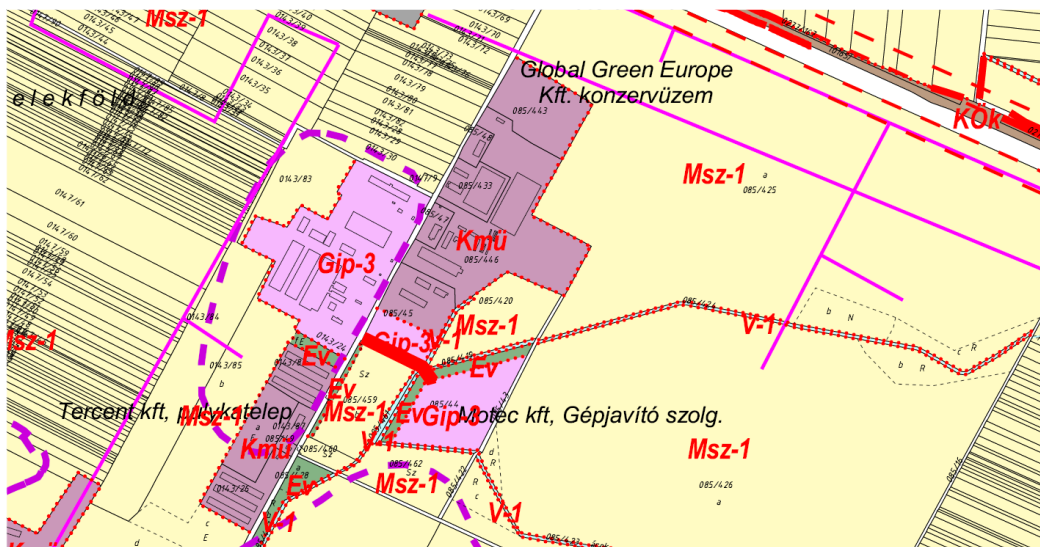
(Balmazújváros 2021. augusztus 1. előtt hatályban lévő Helyi Építési szabályzata – szabályozási terve- még nem tartalmazta a mezőgazdasági üzemi különleges építési övezet kategóriát, helyette az IG-3 (mezőgazdasági) ipari gazdasági övezet került bevezetésre. A 2017. ben elfogadott Hész. módosítás alkalmával, már megfogalmazásra került, hogy a környezetében lévő mezőgazdasági üzemek 40%-os legnagyobb beépíthetősége, a konzervüzem számára nem lenne megfelelő, így az új rendezési tervben a módosításkor meghatározott 50%- os beépíthetőség egyértelműen ipari gazdasági övezetbe való átsorolást tesz majd szükségessé, ami a tevékenység alapján is elfogadható.)

## A rajzi feldolgozásból adódó hiba:

Telekföld szabályozása néhány évvel ezelőtt módosult, a konzervüzem kezdeményezésére. A környezete IG-3 övezet maradt, belőlük lett az új tervben „Kmű”-jelű mezőgazdasági üzemi különleges terület.

A Konzerv üzem „IG-3x” övezet lett. Belőle lett az új tervben „IG-3” ipari övezet. (csak ők tartoznak ide)

Az új Hész. táblázatba, az IG-3 övezet paramétereinek sorába, az „IG-3x” paramétereket kellett volna beírni, de tévedésből az „IG-3” paraméterei kerültek beírásra. Így a korábbi 9,0 megengedett építménymagasság 7,5-re csökkenne, a beépítési lehetőség pedig 40%-ról 50%-ra csökkenne. Fent a korábbi (feldolgozott) Telekföldi szabályozási terv részlete. Alul a jelenleg már hatályban lévő új szabályozási terv részlete.



Tévesen feldolgozott  
paraméterek  
Helyes paraméterek

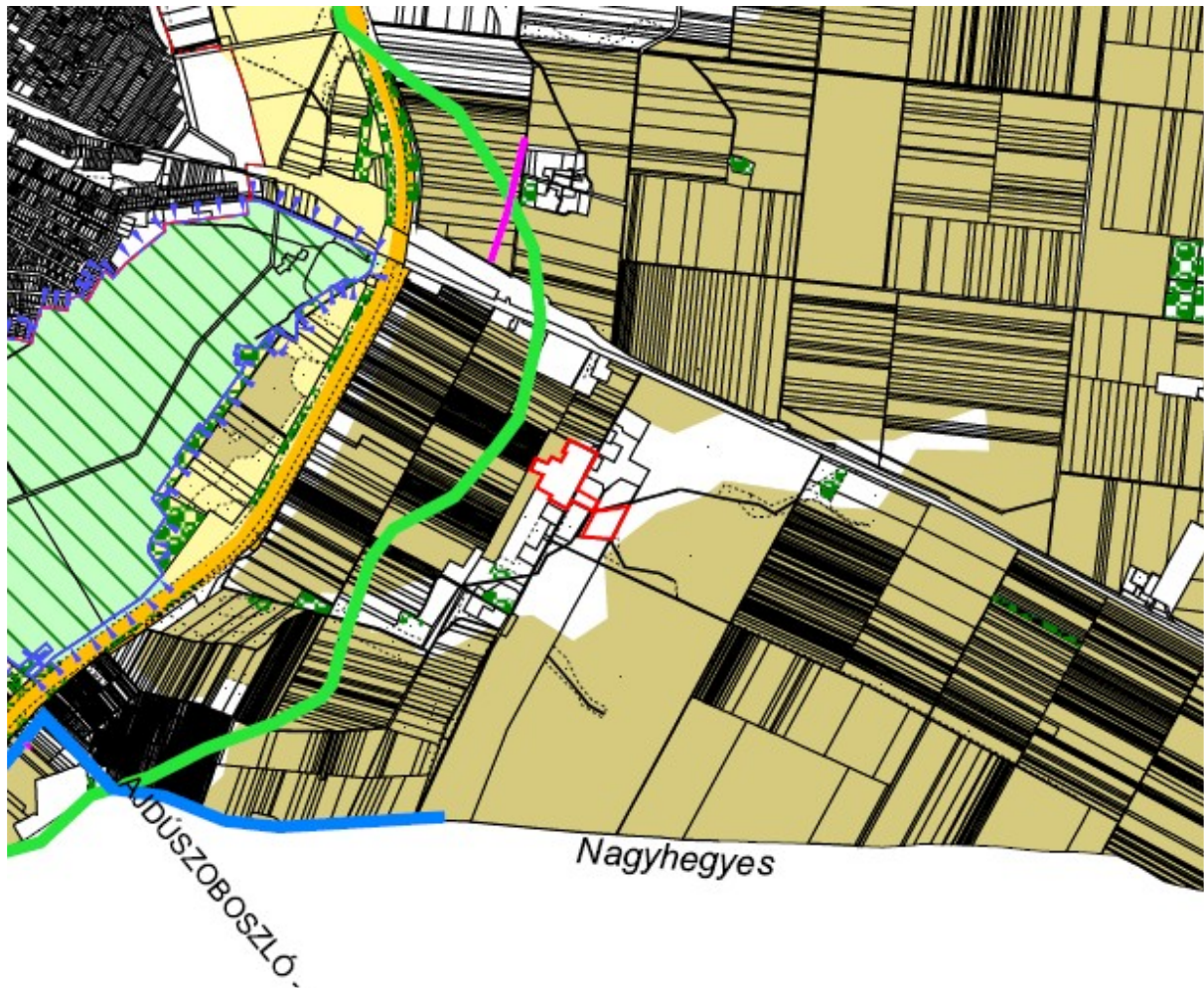


**Az „elírás javítás” várható hatásai:**

Az elírás javítás egyedül az érintett konzerv üzem területeit érinti. A javítást követően, a 2021. augusztus 1. –et megelőzően is érvényben lévő építési paraméterek alkalmazhatóak. Az érintett területeket semmilyen országos- vagy térségi övezet sem érinti.







A Hész 5. mellékletének részlete (Országos és térségi övezetek)

Az egyeztetésben részt vettek, partnerek, államigazgatási szervek a hibás rajzi feldolgozás után, hibajavítás során visszakerülő, egy hónappal ezelőtt még hatályban lévő, ipari övezetre meghatározott 50%-os megengedett legnagyobb beépíthetőséget, 9,0 épületmagasságot ismerték, véleményükben nem kifogásolták, az érintett társaságon kívül más számára nem releváns a javítás.

- Belterületi határvonal
- Vízminőség- védelmi terület övezetének határa
- Tájképvédelmi terület övezetének határa
- HNP Világörökségi Helyszín határvonala
- Erdők övezete
- Csillagos égbolt park övezete
- Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete
- Világörökségi terület övezete (Világörökségi helyszín)
- Ökológiai hálózat
  - Magterület - Ökológiai hálózat
  - Ökológiai folyosó - Ökológiai hálózat
  - Pufferterület - Ökológiai hálózat