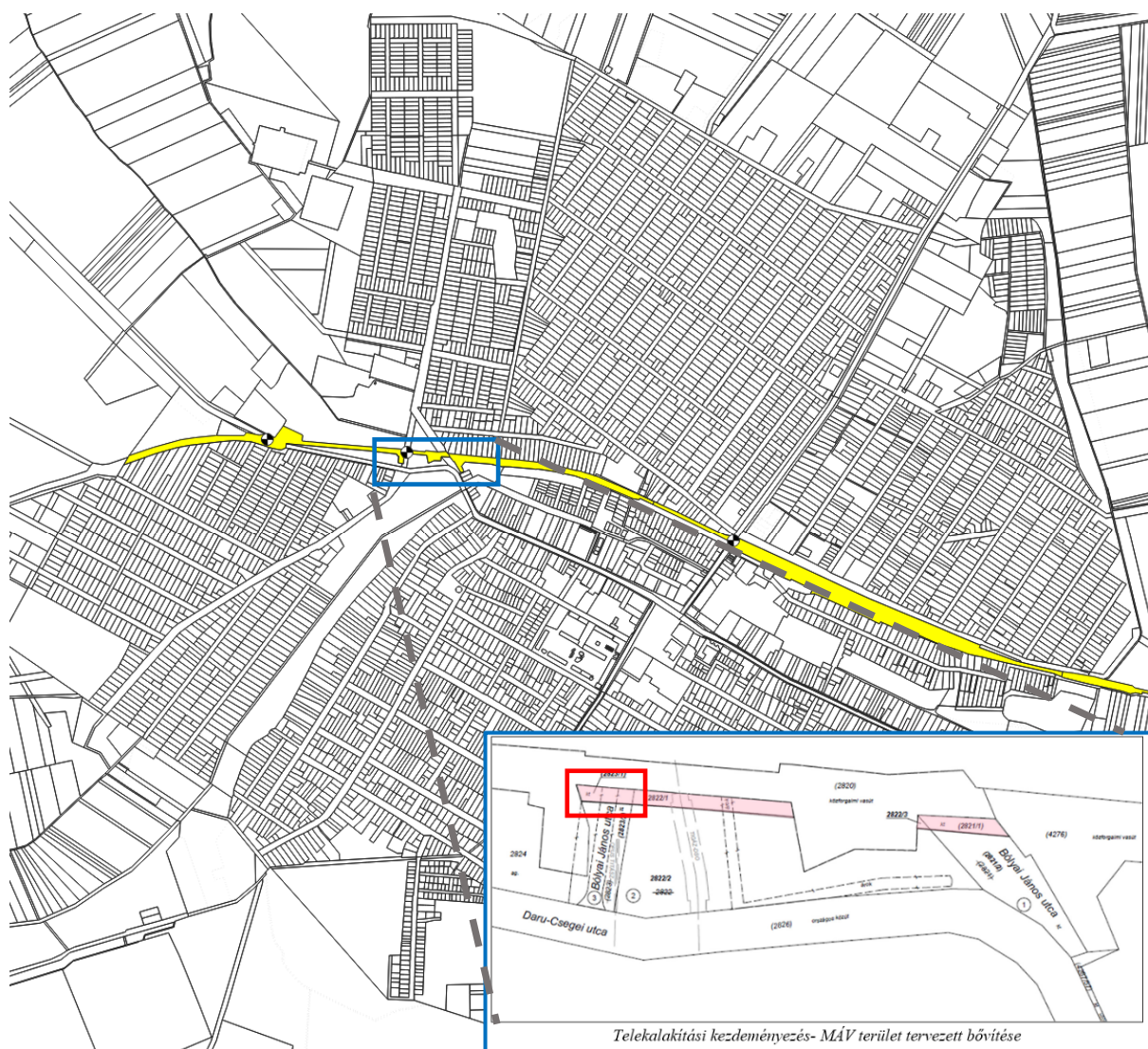


BALMAZÚJVÁROS

Településrendezési eszközök meghatározott területre vonatkozó 2024.évi 'M3/B' számú módosítás hibás rajzi feldolgozás miatti „elírás javítása”

A Debrecen- Balmazújváros- Tiszafüred vasútvonal pálya rekonstrukcióhoz kapcsolódó területbővítése a Bójai utca déli csomópontjának környezetében. (A 2823, 2822 és 2821 Hrsz-ú ingatlanokat érintő, nemzetgazdasági szempontból kiemelt beruházás része!)

419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet 69.§. (1/b) pontja szerinti „rövid”
eljárás dokumentációja – 2025. február



BALMAZÚJVÁROS

Településrendezési eszközök meghatározott területre vonatkozó 2024.évi 'M3/B' számú módosítás hibás rajzi feldolgozás miatti „elírás javítása”

A Debrecen- Balmazújváros- Tiszafüred vasútvonal pálya rekonstrukcióhoz kapcsolódó területbővítése a Bójai utca déli csomópontjának környezetében. (A 2823, 2822 és 2821 Hrsz-ú ingatlanokat érintő, nemzetgazdasági szempontból kiemelt beruházás része!)

419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet 69.§. (1/b) pontja szerinti „rövid”
eljárás dokumentációja – 2025. február

Vezető településtervező:



Kőszeghy Ábel
okl. településmérnök
TT/1-09-0655

Balmazújváros mb. főépítésze



Zsemberi István
okl. építészmérnök

Debrecen, 2025. február

MŰLEÍRÁS

Előzmény:

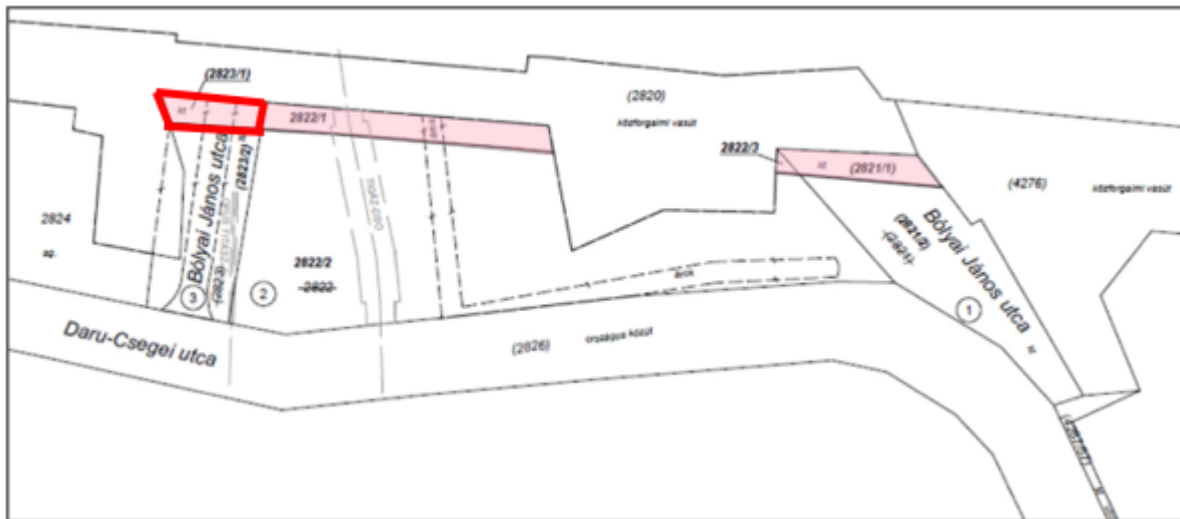
Debrecen- Balmazújváros- Tiszafüred vasútvonal pálya rekonstrukcióhoz kapcsolódó, a Bójai utca déli csomópontjának környezetében, a 2823, 2822 és 2821 Hrsz-ú ingatlanokat érintő, vasúti terület szélesítés érdekében, Balmazújváros településrendezési eszközeinek 2024. évi „M3/B” számú módosítására került sor. (E módosítás nemzetgazdasági szempontból kiemelt beruházáshoz fűződik!) A módosítást Balmazújváros önkormányzata 2024. év december hónapban jóváhagyta.

A településszerkezeti termvmódosítás: 214/2024.(XII.02.) sz. határozattal

A Hész. és annak mellékletét képező szabályozási termvmódosítás: 17/ 2024.(XII.02.) sz. rendelettel lett elfogadva.

2025. január hónapban a beruházó elindította a szükséges telekalakítási eljárást. Az állami főépítési iroda jelezte, hogy a belterület szabályozási termvmódosítással történő egybeszerkesztése, illetve az egybeszerkesztés jogszerűségét adó módosító rendelet rajzi melléklete, mely egybeszerkesztést követően hatályát veszítette, az egyeztetési dokumentációban szereplő és bemutatott szabályozási termvmódosítástól, és a módosító rendelet részletes indoklásában is bemutatott szabályozási termvmódosítástól, a Bójai út területére vonatkozóan hibásan lett feldolgozva. A vasúti terület déli irányú szélesítése a Bójai utcát érintően is tervezett volt.

Az állami főépítész jelezte, hogy a hiba javítására jogszerűen már csak egy 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet 69.§. (1/b) pontjában meghatározott, „*elírás javítása, rajzi feldolgozásból adódó javítás érdekében*” „rövideljárás” eljárást lefolytatva van lehetőség.



A korábban lefolytatott rendezési termvmódosítást megalapozó Telekalakítási kezdeményezés-MÁV terület tervezett bővítése, piros színnel körül határolva az elírás javítással érintett (Bójai utca részét képező telekrész, mely hibás rajzi feldolgozásból nem lett átsorolva közúti közlekedési övezetből vasúti közlekedési övezetbe.

Jogszabályi háttér:

A 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet 69.§. (1/b) Korm. rendelet 32.§ (6a) pontja határozza meg, a „rövid eljárás” alkalmazhatóságának feltételeit, és lefolytatásának módját, szabályait.

„69. § (1) A (2) bekezdés szerinti egyeztetési szabályok alkalmazandók a településterv rövid eljárásban történő módosítása esetén, ha a módosítás

a) magasabb szintű jogszabállyal való összhang megteremtése érdekében történik, ide nem értve a területrendezési tervekkel való összhang megteremtését;

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) a szabályozási vonal kialakult állapotnak megfelelő módosítása vagy a szabályozási vonal vonalvezetésének módosítása, amelynek 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 közlekedési és közmű-infrastruktúra főhálózatát nem érinti,

cb) új beépítésre szánt terület vagy új különleges beépítésre nem szánt terület kijelöléssel nem járó, művi értékvédelemmel, környezet-, táj- és természetvédelemmel, vízbázis-védelemmel és földtani veszélyforrással nem érintett övezet, építési övezet határának a módosítása;

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

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

e) a településképi rendelettel történő összhang megteremtése érdekében történik, vagy

f) a fejlesztési tervben szereplő cselekvési programra és ezzel összefüggésben a fejlesztési tervlapra, részletes fejlesztési tervlapra terjed ki.

(1a) Az (1) bekezdés a) pont szerinti magasabb jogszabállyal való összhang megteremtésének minősül, ha a településképi rendelet változatlan tartalommal kerül beemelésre a rendezési tervbe. Ilyen esetben nincs szükség megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat készítésére, és e módosítást az önkormányzati főépítész is előkészítheti.

(2) A rövid eljárásban a véleményezési és záró szakaszra a 62–67. §-ban foglaltak alkalmazandók azzal az eltéréssel, hogy

a) a véleményezési szakaszban csak a partner ad véleményt külön lakossági fórum megtartása nélkül, a 65. § (5) bekezdés c) pontja szerint, a véleményezési szakasz kezdetétől számított 5 napon belül,

b) a véleményezési szakaszban véleményeltérés esetén a polgármester 5 napon belül kezdeményezhet egyeztetést,

c) a záró szakaszban az állami főépítész egyeztető tárgyalást abban az esetben kezdeményez, a 64. § (1) bekezdésében meghatározott szervek közül az érintett véleményezők meghívásával, ha

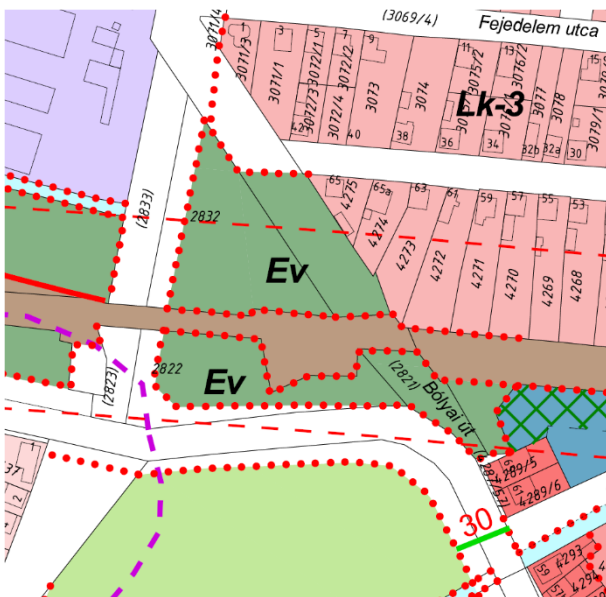
ca) az állami főépítésznek jogszabályon alapuló eltérő véleménye áll fenn, vagy

cb) záró véleményének kiadásához valamely szakterületi vélemény beszerzését tartja szükségesnek, és

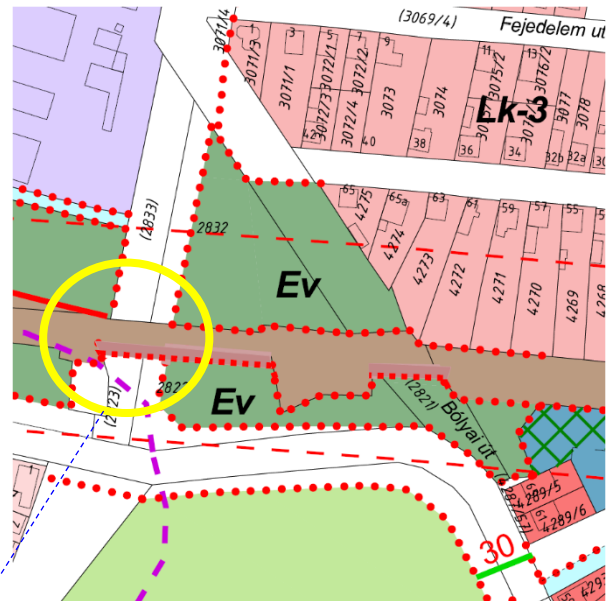
d) a záró szakmai véleményt az állami főépítész 10 napon – a c) pont szerinti egyeztető tárgyalás esetén 15 napon – belül adja ki.”

A rajzi feldolgozásból adódó hiba bemutatása, igazolása:

Az egyeztetési tervdokumentáció és a módosító rendelet részletes indoklása a szabályozási terv módosítását az alábbiak szerint helyesen tartalmazta.



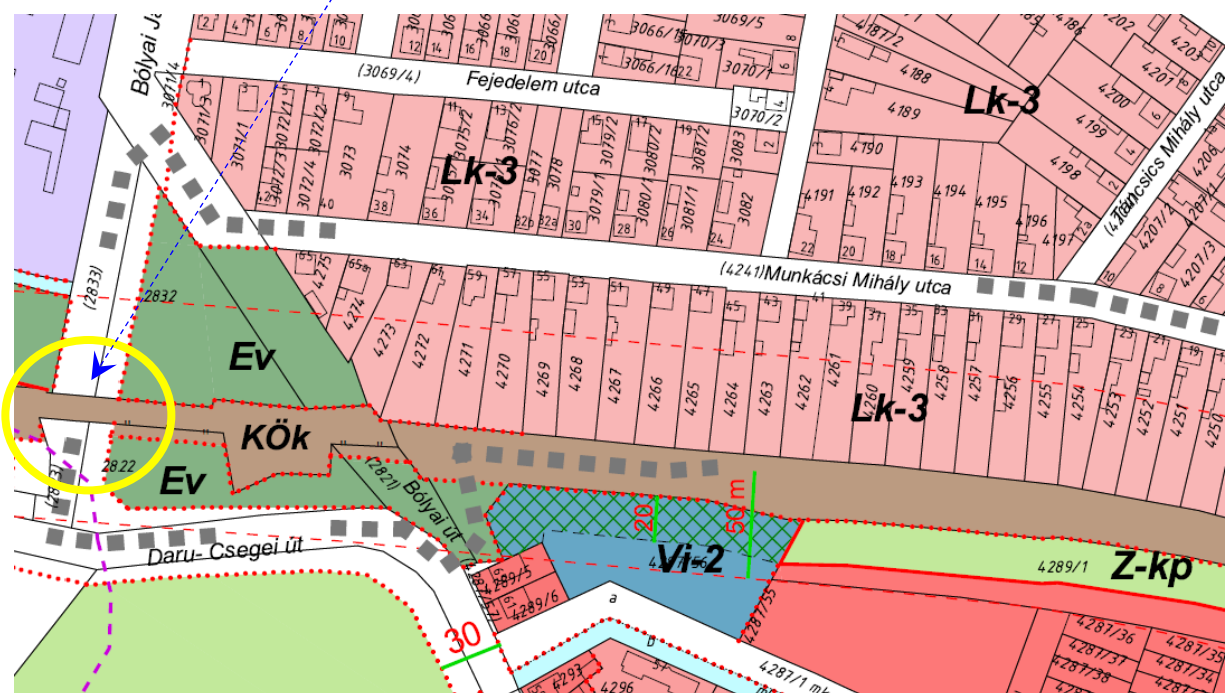
A hatályos szabályozási terv részlete



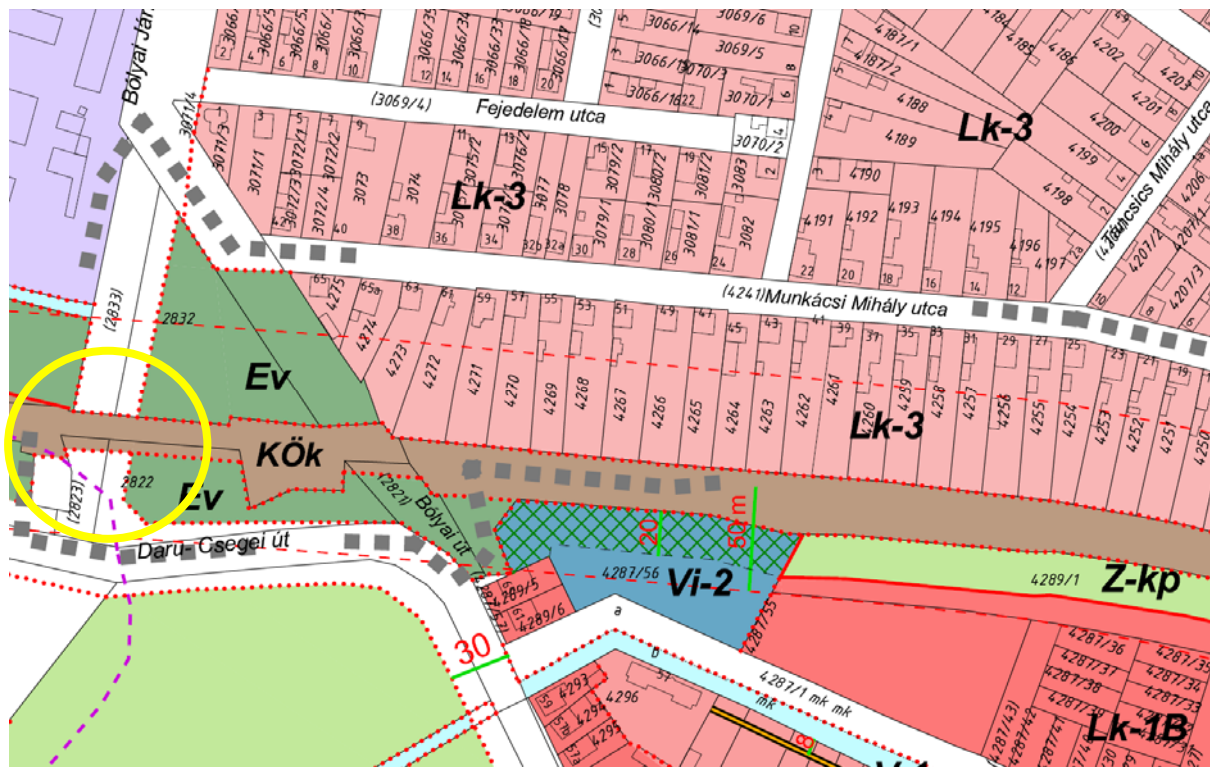
A szabályozási terv javasolt (megfelelő) módosítása

„A Bólyai utca déli csomópontjának környezetében, a 2823, 2822 és 2821 Hrsz-ú ingatlanokat érintően, a vasúti terület, a szabályozási terv módosításakor, a MÁV jelenleg szabályozott területe kerül déli irányba, mintegy 6,0 méterrel szélesítésre. A védőerdőnek és közlekedési területnek szabályozott területek csökkennek, kis mértékben. A védő erdő csökkenése nem lesz kedvezőtlen hatással a környezetére, mert a visszamaradó terület még így is jelentős kiterjedésű, illetve a déli oldalon határoló út másik oldalán zöldterület található.”

A hibás rajzi feldolgozással érintett, módosító rendelet mellékletét képező „SZ-2/M3/B” szabályozási tervlap részlete. (Sárga színű körrel jelölt rész, a hibás rajzi feldolgozással érintett terület!)



A 2/2005.(I.11.) Korm. rendelet szerinti környezeti értékelés szükségességének eseti eldöntéséhez szükséges egyeztetés, a jóváhagyott folyamat részeként megtörtént. Tekintettel arra, hogy az eljárás során a módosítás tervezetéről adott tájékoztatás az eredeti kezdeményezésről megfelelő információt adott, ezen eljárás ismét lefolytatásától el lehet tekinteni. Az eljárás dokumentumait és annak eredményéről szóló önkormányzati döntés (63/2024.(IX.12.) PM. határozat) kerül felhasználásra, jelen rövid eljárás során.



A szabályozási tervmódosítás javított szabályozási tervlapjának részlete

Balmazújváros Város Önkormányzatának .../2025.(...) sz. rendelete
Balmazújváros Helyi építési szabályzatáról szóló 12/2021.(VII.1.) sz. rendelet
17/2024.(XII.02.) sz. módosító rendeletének
419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet 69.§. (1/b) pontja szerinti „elírás javításáról”

Balmazújváros Város Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján,

az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva,

a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 64. § (1) bekezdésében és a 66. § (2) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljáró:

419/2021.(VII.15.) Kor. rendelet 11. mellékletében meghatározott, véleményezésre jogosult szervek, továbbá

a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 67. § (1) bekezdésének b.) pontjában meghatározott feladatkörében az állami főépítési hatáskörben eljáró Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal, és a településfejlesztési, a településrendezési és a településképi partnerségi egyeztetésről szóló önkormányzati rendelet szerinti partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1.§.

Balmazújváros Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 12/2021. (VII. 1.) önkormányzati rendelet 2. melléklete e rendelet 1. mellékletének javított normatartalmával módosul.

2.§.

(1) Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

(2) A rendelet rendelkezései a már benyújtott, folyamatban lévő, de még érdemben el nem bírált ügyekben is alkalmazható.

Balmazújváros, 2025.

.....
Varga Marina
polgármester

.....
jegyző

A rendelet kihirdetése megtörtént:

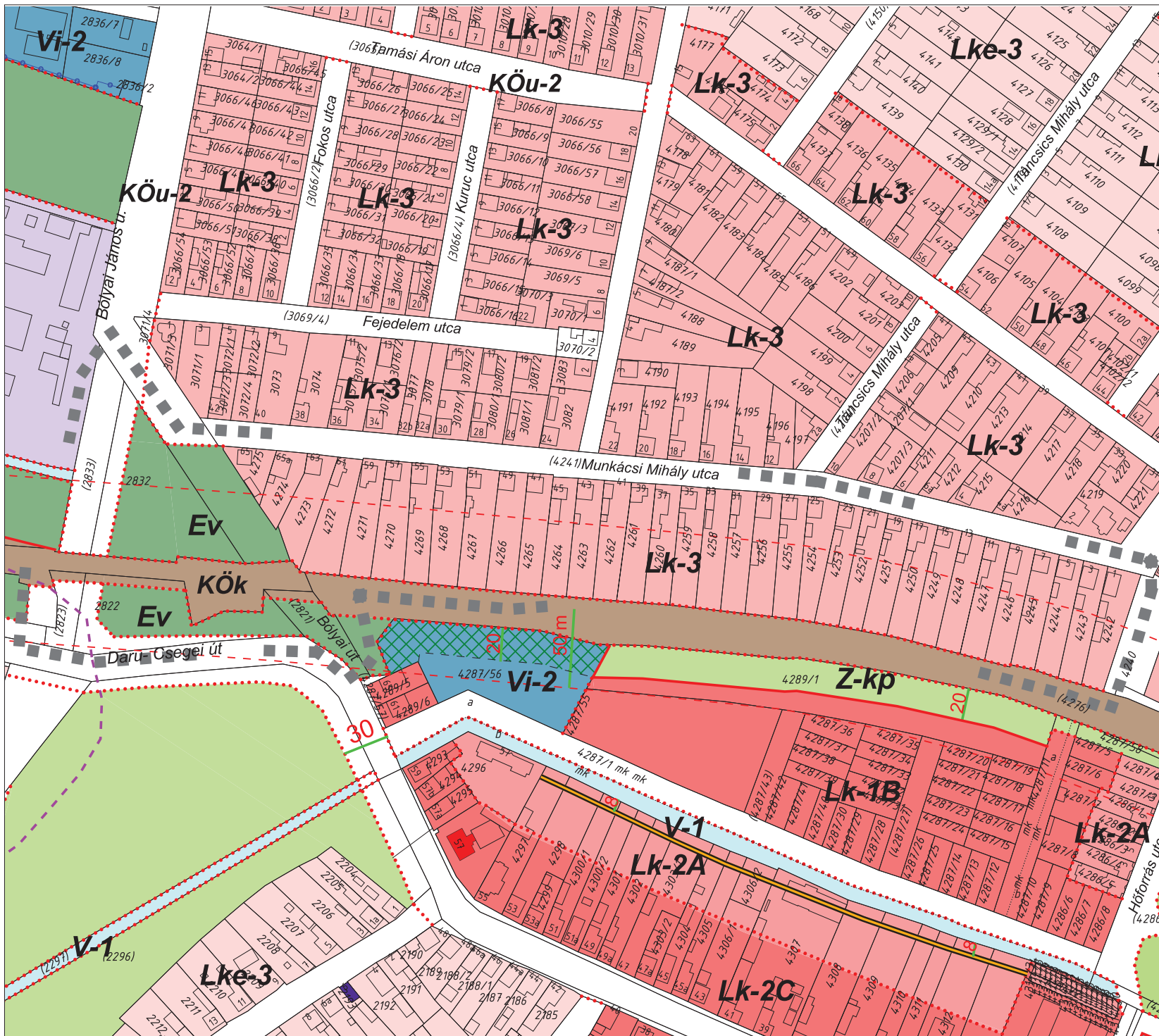
Balmazújváros, 2025.....-án

2025.január
BALMAZÚJVÁROS
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK
2024. ÉVI "M3B" SZÁMÚ MÓDOSÍTÁS
Hibás rajzi feldolgozás miatti "elírás javítása"

M= 1:2000



M3/ B -jelű terület
 szabályozási terve



- Érvényes szabályozási terv határa (mód. 2024 M3b)
- Laközona
- Építési hely határa
- Építési hely
- Tiszajávros - Ebes DN 200 termékezeték
- Védőtávolság
- Meglévő nagynyomású földgáz vezeték
- Meglévő nagyközepnyomású földgáz vezeték
- Érvényes szabályozási terv határa
- Kunhalom
- Gyalogos átjárás biztosítandó min. 3 m szélességben

- Belterületi határvonal
- Megmaradó
- Tervezett
- Magszűnő
- Szabályozási vonal - tervezett
- Szabályozási szélesség
- Kötelező építési vonal
- Védőtávolság
- Övezet, építési övezet határa
- Régészeti lelőhely határa
- Villamos hálózat
- HNP Világörökségi Helyszín határvonala
- Ig-z gazdasági területen belüli védő zöldterület
- Műemléki védelem
- Épületek helyi védelme (tájékoztató jelölés)
- Helyi érték képviselő épületek
- Helyi védett épületek
- Exlege védett terület
- Natura 2000 különleges természetmegőrző terület
- KÖK Közlekedési terület - köztöltőpályás (vasúti)
- KÖU-1 Közlekedési terület - közúti (országos fő- és mellékút)
- KÖU-2 Közlekedési terület - közúti (gyűjtőút)
- KÖU-4 Közlekedési terület - közúti (kiszolgáló út)
- Vi-2 Intézmény terület (általános)
- Lk-2A Lakóterület - kisvárosias (belvárosi zártkörű)
- Lk-2B Lakóterület - kisvárosias (belvárosi odalhatáron álló)
- Lk-2C Lakóterület - kisvárosias (belvárosi odalhatáron álló)
- Lk-3 Lakóterület - kisvárosias (általános)
- Lk-3x Lakóterület - kisvárosias (általános)
- Z-kp Zöldterület (közpark)
- Ev Erdő terület - védelmi

Hibás rajzi feldolgozás miatti "elírás javítás"

Munka:	BALMAZÚJVÁROS VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI -	Dátum:	2025.01.
Munkatípus:	2024. ÉVI M3B SZÁMÚ MÓDOSÍTÁS M3B TERÜLET SZABÁLYOZÁSI TERVE	Lépcső:	SZ-2/ M3/B
TELEPÜLÉSTERVEZŐ:	KÖSZEGI ABEL	TT1-09-005	
BALMAZÚJVÁROS M.B. FŐPÉRTÉSE:	ZSÓRNYI RITA	TT1-09-005	
	TT1-09-016, É1-09-016, SZTT-09-016		