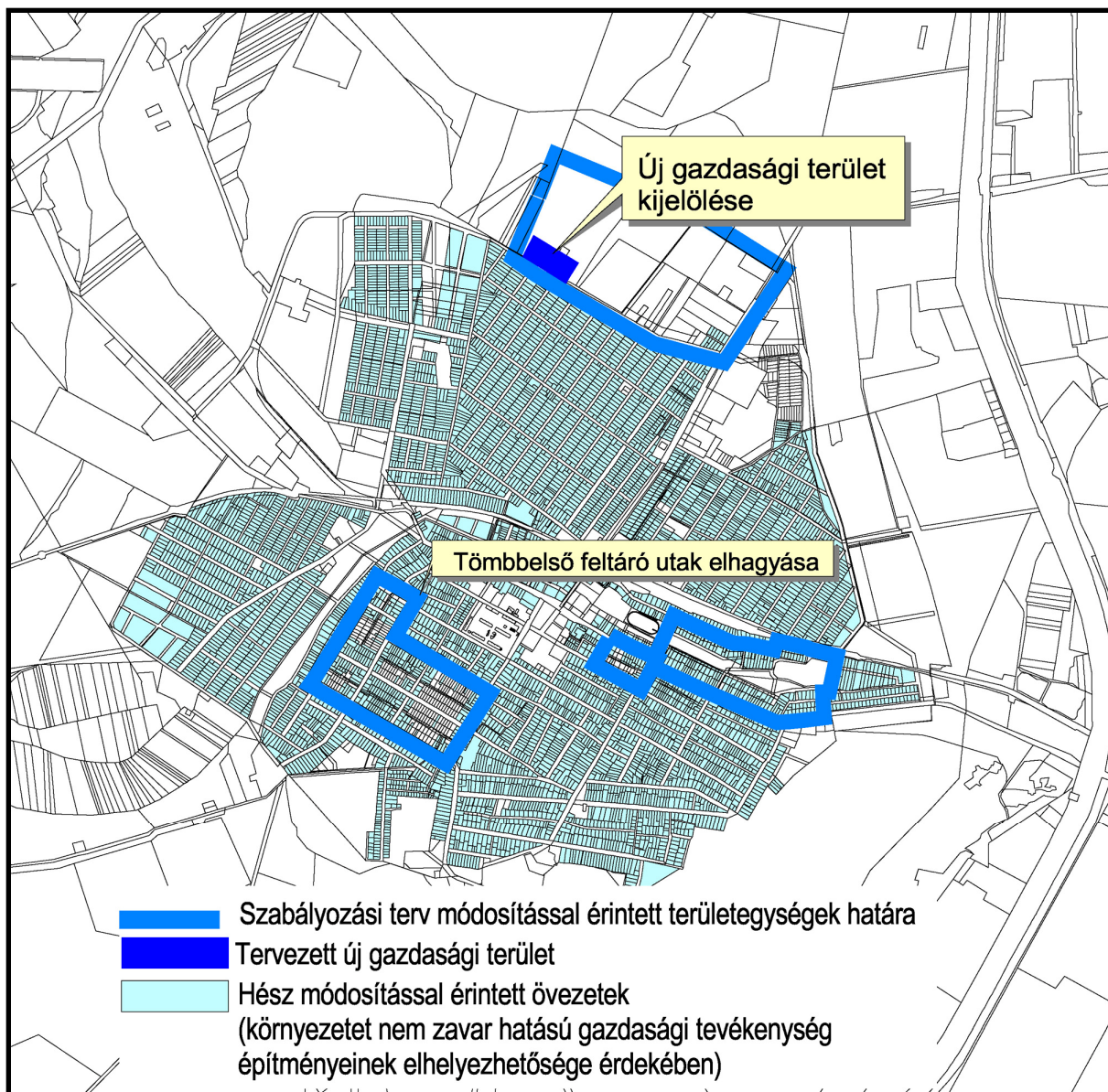


# BALMAZÚJVÁROS VÁROS

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV

### 2013. ÉVI 2. SZ. MÓDOSÍTÁSA

- A) Tervezett tömbbelsőket feltáró utak elhagyása
- B) Új gazdasági terület kijelölése (0705/21-22 hrsz-ú területeken)
- C) Hész módosítás (övezethatárral kapcsolatos szabályok változása)
- D) Hész módosítás (Környezetet nem zavaró hatású gazdasági tevékenység építményeinek elhelyezhetősége, övezethatár mozdíthatósága érdekében.)



- I. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA
- II /A. SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA
- II /B. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA
- III. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK



**CÍVISTERV**  
**VÁROSTERVEZŐ ÉS ÉPÍTÉSZ IRODA**  
**BETÉTI TÁRSASÁG**

Levelezési cím: 4031 Debrecen, Derék utca 245  
Iroda: Debrecen, Széchenyi utca 8 sz.  
Tel:(30) 9818-172, Tel/fax: (52) 531-732  
Email: civisterv@civisterv.hu

# BALMAZÚJVÁROS VÁROS

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV

### 2013. évi 2. SZ. módosítása

- |    |                                                                                                                                            |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| E) | Tervezett tömbbelsőket feltáró utak elhagyása                                                                                              |
| F) | Új gazdasági terület kijelölése (0705/21-22 hrsz-ú területeken)                                                                            |
| G) | Hész módosítás (övezethatárral kapcsolatos szabályok változása)                                                                            |
| H) | Hész módosítás (Környezetet nem zavaró hatású gazdasági tevékenység építményeinek elhelyezhetősége, övezethatár mozdíthatósága érdekében.) |

Vezető településtervező:

Zsemberi István  
TT/1É-09-0016

Környezetvédelmi tervező:

Lévai Béla  
HBM MK 09-0036

Közlekedés tervező:

Gulyás Imre  
K1d-1(16)/09-0057

Környezetalakítás, tájrendezés:

Zsila László  
kert- és tájtervező  
TK-09-0583/06

Energia- és vízi közmű tervező:

Szabó Lóránt  
TE-T/09-0408  
TV-T-(13)/09-0408

Debrecen, 2013. október hó

Zsemberi István  
ügyvezető

# TARTALOMJEGYZÉK

## BEVEZETÉS, MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

### I. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA

#### II /1 SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA

- A) Tervezett tömbbelső feltáró utak elhagyása, módosítása, a Belterület szabályozási terv (SZ-2 jelű tervlap) meghatározott területegységekre vonatkozó módosítása.
1. számú terület: Bercsényi- Nádudvari- Petőfi- Bethlen- Veres Péter- Kadarcs utcák közötti tömbök (SZ-2/1 tervlap)
  2. számú terület: Posta köz- Batthyány- Szoboszlói- Debreceni utcák közötti tömb (SZ-2/2 tervlap)
  3. számú terület: Debreceni út- Bajcsy Zs. utcák közötti, Sporttér utca keleti oldalán lévő tömb (SZ-2/3 tervlap)
- B) Új gazdasági terület kijelölése a 0705/21-22 hrsz-ú területeken.
4. számú terület: Északi iparterület (SZ-2/4 jelű tervlap.)

#### II /2. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

- C) a Hész övezethatárral kapcsolatos szabályok változtatása  
D) a Hész módosítása a Környezetet nem zavaró hatású gazdasági tevékenység építményeinek elhelyezhetősége érdekében.

### III. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

- 1) Felsőbbszintű tervekkel való összhang igazolása
- 2) Környezeti értékelés (Új gazdasági terület kijelöléséhez kapcsolódóan)
- 3) Tájrendezési javaslat
- 4) Közlekedési javaslat
- 5) Közművesítési javaslat
- 6) Örökségvédelem

#### TERVLAPOK JEGYZÉKE:

Jele	tervlap megnevezése	léptéke
T-2/m	Településszerkezeti terv (Igazgatási terület)	M=1:20 000
T-3/m	Településszerkezeti terv (Belterület és környezete)	A/3
Sz-2/1	1. számú terület szabályozási terve	M=1:4 000
Sz-2/2	2. számú terület szabályozási terve	M=1:4 000
Sz-2/3	3. számú terület szabályozási terve	M=1:4 000
Sz-4	4. számú terület (északi iparterület) szabályozási terve	M=1:5 000
Sz-2m	Belterület szabályozási terv (módosításokkal egybeszerkesztve, változó területek határának feltüntetésével a CD dokumentációban.)	M=1:4 000

# BEVEZETÉS, MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

## **1.) Az Előzmények, a hatályos rendezési terv**

Balmazújváros Város településrendezési terve, és az ennek részét képező belterületi szabályozási tervét 46/2000.(XII.15.) B.újv. Ör. rendeletével fogadta el a város képviselő testülete. A szabályozási terv módosítására, egyes tömböket érintően azóta több alkalommal került sor. Legutóbb 2013. szeptember hónapban lett elfogadva, a Termál Hotel Balmaz Kft. tervezett beruházásával összefüggésben elindított szabályozási termódosítás.

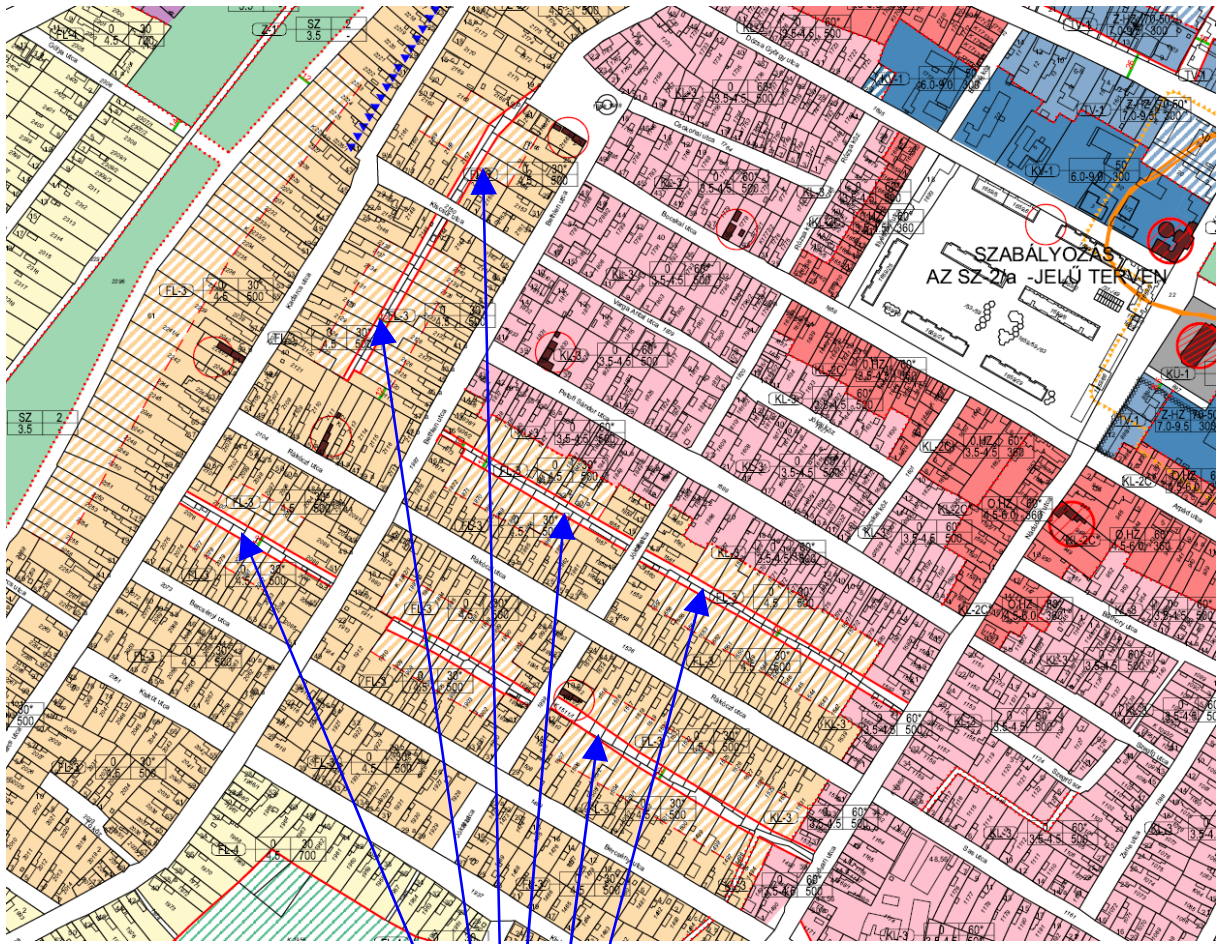
## **2. A módosítás során elérendő célok összefoglalása, az érintett területek rövid bemutatása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása:**

### **A) Tervezett utcanyitások elhagyása, felülvizsgálata:**

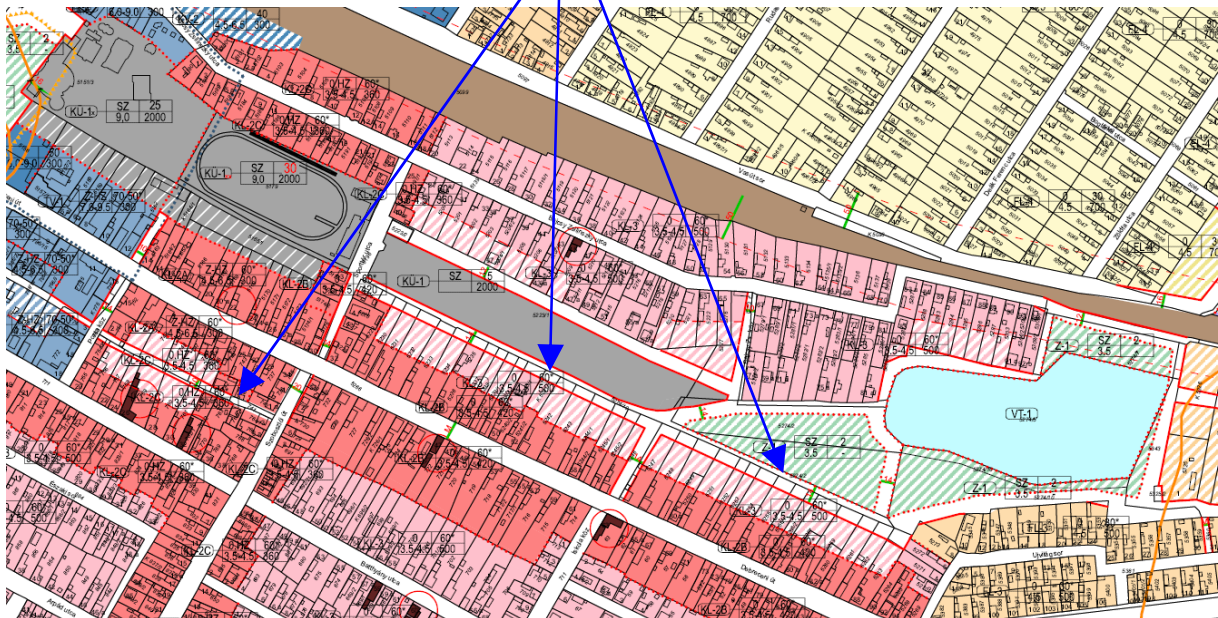
A tervezett utcanyitások megszüntetése a Bethlen utca – Kadarcs utca – Bercsényi utca – Nádudvari utca által határolt tömbben (FL-3 falusias lakóterületen), tekintettel arra, hogy az elmúlt évtizedben 1-1 tömbben az érintett telkek tekintetében konkrét lakossági igény az utcanyitásra és a közművesítésre nem érkezett, s az utcanyitások fenntartása hosszabb távon sem indokolt. Ugyancsak megszüntetésre kerülne a Debreceni utca – Szoboszlói utca – Batthyány utca – Posta köz által határolt tömb tervezett utcanyitása, ahol jelenleg is elég zsúfolt a beépítés.

A Bajcsy-Zsilinszky utca – Sporttér utca – Debreceni utca – sósvíztároló által határolt sportpályákat is érintő tömbben a Debreceni utca felőli kertvégek hatályos rendezési tervben tervezett utcanyitás megszüntetése, melynek során felül kell vizsgálni, hogy a zöldsöveget felé gyalogos-kerékpáros sétány alakuljon-e ki, az önkormányzati tulajdonú területsávban. Az esetleges beépítést a Debreceni utcai kertvégeknél a magáningatlanok feltárásával, a tó felőli un. „zsákutcával” lehetne megvalósítani. A tervezett módosítástól az önkormányzat a lakóingatlanok korlátozásainak enyhítését, a kártalanítási igények megszűnését reméli.





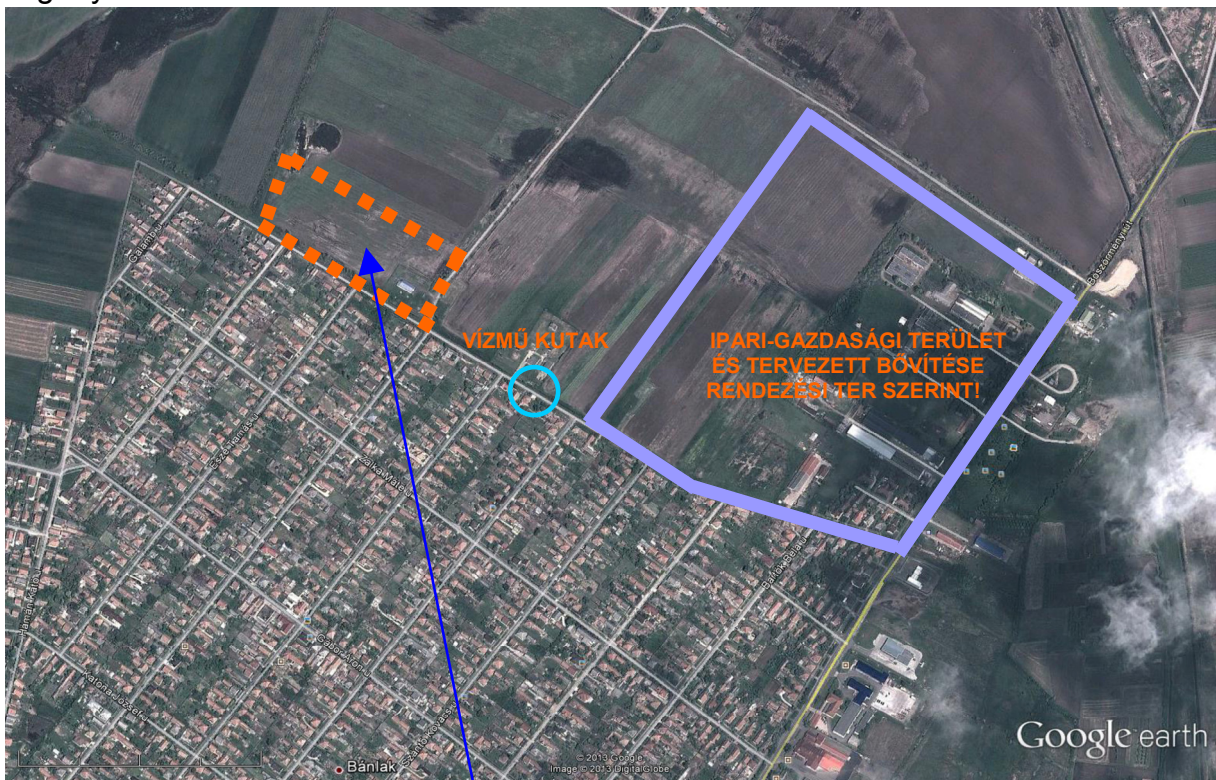
A hatályos szabályozási terv részlete, a felülvizsgálandó tömbbelsőket feltáró tervezett utakkal



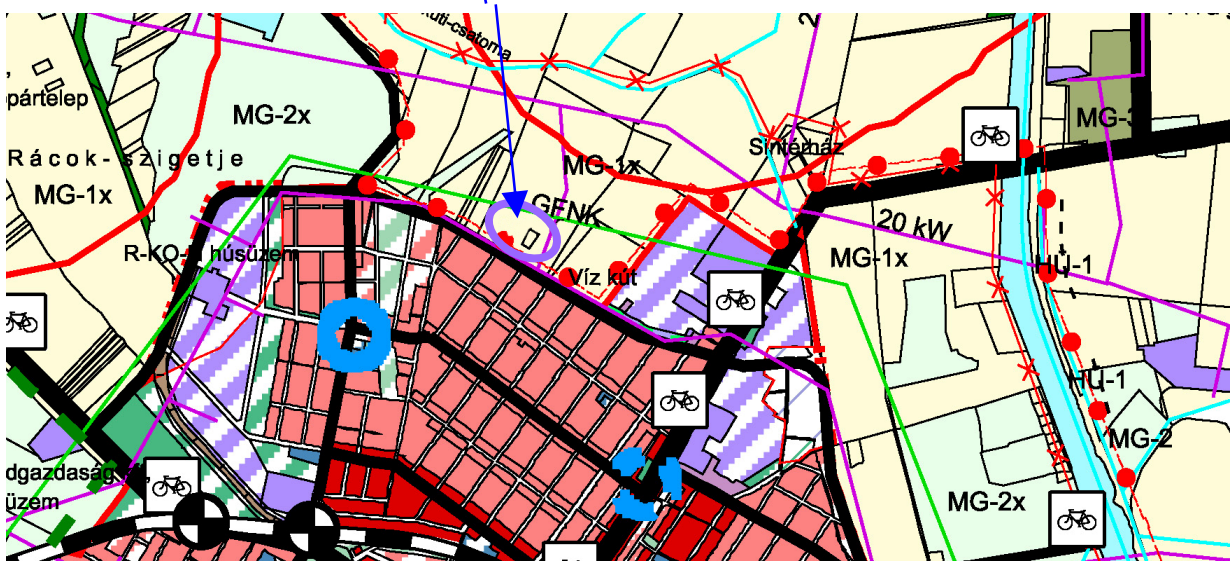


## B) Új ipari gazdasági terület kijelölése

Új ipari gazdasági terület kijelölése a vállalkozó tulajdonában lévő, belterület északi széléhez csatlakozó 0705/21 és 0705/22 Hrsz-ú hatályos rendezési tervben mezőgazdasági felhasználásba, illetve övezetbe sorolt területen. Olyan építési előírások kidolgozása, mely lehetőséget a területen hulladékhasznosítás, előkészítés, begyűjtés tevékenység folytatására, a tevékenységhez szükséges építmények elhelyezésére. A tervezett új beépítésre szánt terület kijelöléséhez a tervezés során szükség van a biológiai aktivitásérték szinten tartásának igazolására, ami a gazdasági területen belüli védő zöldterület kijelölését, és a gazdasági övezetben előírt legkisebb zöldfelület arányának Oték-ban előírt mértéknél nagyobb arányú szabályozását teszi szükségessé, a számítások által igényelt mértékben.



A településrendezési terv módosításakor kijelölni tervezett új gazdasági terület



A hatályos települészerkezeti terv részlete

A módosítás előkészítése során beszerzésre került a vízműutak védőidomához (védőzónájához) kapcsolódó környezetvédelmi dokumentáció, melyben az 50 éves elérési időhöz tartozó hidrogeológiai „B” védőövezet lett kijelölve. 6 hónapos (külső védőövezet), és 5 éves elérési időhöz tartozó hidrogeológiai „A” védőövezet áramlási vonalak nem metszenek ki a felszínre és még a talajvíztartó rétegeket sem érik el, ezért ezek a védőzónák nem lettek kijelölve.

A közeli lakóterületek felé megfelelő szélességű védőerdő kijelölése és telepítése lesz előírva, hasonlóképpen a Böszörményi út mentén lévő és tervezett iparterület lakóterületek felőli oldalához. A terület megközelítésére szolgáló út gyűjtőút szerepkörre tervezett, melyen keresztül a város más gazdasági zónáinak megközelítése is tervezett.

#### C-D) A Helyi építési szabályzat módosítása:

C) A Hész módosítása a Batthyány utca 782/2 Hrsz-ú ingatlan tulajdonosának kezdeményezésére történt. Célja, hogy az ingatlan nyugati oldalán jelölt övezethatár, áthelyezhető (eltolható) legyen nyugati irányba, hogy a korábban gyalogos átjáróként szabályozott, és ezt követően a „KV-1” építési övezetbe csatolt területsáv az ingatlan területéhez csatolhatóvá váljon.

A Helyi építési szabályzat módosítása a problémát a településre nézve általánosan kívánja kezelni. Úgy készül, hogy az ingatlanok oldalhatárán jelölt építési övezethatár a szabályozási terv módosítása nélkül általánosan elmozdíthatóvá váljon, betartva azt a feltételt, hogy a csatlakozó ingatlanok területe nem válhat kisebbé, mint az övezetben meghatározott legkisebb alakítható telekterület.

D) A Hész módosítása a környezetet nem zavaró hatású gazdasági tevékenység céljára szolgáló építmények elhelyezhetősége érdekében. A város képviselő-testülete a jelenlegi gazdasági helyzetre való tekintettel, különös figyelemmel arra, hogy adott esetben az érintett vállalkozások munkahelyteremtők is lehetnek, kérte, hogy az országos keretszabályok (Oték) adta lehetőséggel élve kerüljön kiegészítésre a lakó és településközpont vegyes övezetekben elhelyezhető építmények köre. Ezáltal szűnjön meg az országos előírásoknál lényegesen szigorúbb helyi szabályozás, amely jelenleg nem engedi meg ezekben az övezetekben a környezetet nem zavaró hatású tevékenységek célját szolgáló építmények elhelyezését.

A kérést annak ismeretében fogalmazták meg, hogy a vonatkozó környezetvédelmi előírások nem engedik meg az esetleg elhelyezhető kisipari, vagy kisüzemi tevékenységek számára, hogy a lakókörnyezetben meghatározott környezetvédelmi paramétereket telekhatárukon kívül átlépjék.

A Hész. ezen értelmű módosítása a következő övezeteket érinti:

- Érintett kisvárosias lakóövezetek: KL-2/A, KL-2/B, KL-2/C, KL-3
- Érintett falusias lakóövezetek: FL-3, FL-4
- Érintett településközpont vegyes építési övezetek: TV-1, TV-2

### **3.) A tervezett változás várható környezeti hatásai.**

#### **A) Tervezett utcanyitások elhagyása, felülvizsgálata:**

A tervezett utcanyitások elhagyása az önkormányzat felé irányuló kártérítési igények, elkerülése miatt vált szükségessé, de az ilyen irányú lakossági igények elmaradása is indokolta a korlátozások megszüntetését.

Sajnos van néhány olyan lakóépület, ami a tervezett utcanyitást feltételezve került elhelyezésre, nyeles telek átmenetinek szánt kialakításával. Ezek véglegesen (de legalábbis hosszabb időre) is ebben a helyzetben maradnak. Annak elkerülése érdekében, hogy a csatlakozó telekvégeken a feltáró utca elhagyását követően ne váljon lehetővé a megvalósult lakóépületeket zavaró telekhasználat, a szabályozási tervnek, helyi építési szabályzatnak külön intézkedéseket kell hoznia. (Olyan építmények elhelyezésének kizárása, melyek a lakófunkcióra zavaró hatással lehetnek. A tömbbelsőit feltáró korábban tervezett utca tömbbelsőbe való távlati bevezethetőségének biztosítása kártérítési vonzat nélkül. Pl. kötelező építési vonal alkalmazása, az érintett telek építési helyének megfelelő módon történő kijelölése.)

Azon tömbök esetében, ahol fenti probléma nem áll fenn, a tömbbelső feltáró utca elhagyása nem igényel kiegészítő szabályozási intézkedést.

A Spottér utcától keletre lévő tömb belső, telekvégek megosztását lehetővé tevő utcanyitásokat a tervmódosítás nem hagyta el. Ebben az esetben olyan nyomvonal korrekciót javasol a terv, ami elkerüli az építési tilalom kialakulását. Ez utóbbi tömb szabályozásának módosításakor a belső zöldterületeket korábban felszabdáló belső úthálózata is felülvizsgálatra került. Ezen utak közül a pihenő, rekreációs területeket megosztóak elhagyásra kerültek, így egységes zöldterületek alakulhatnak ki.

#### **B) Új ipari gazdasági terület kijelölése**

A belterület északi szélét határoló Újkert sor (utca) északi oldalán, mezőgazdasági övezetbe sorolt területen tervezett ipari gazdasági terület estében több szempontból is vizsgálni kell, a tervezett módosítás várható környezeti hatásait.

Egyrészt az út túloldalán meglévő lakóterület, másrészt a keleti szomszédságban lévő városi ivóvíz kutak vonatkozásában.

A lakóterületek esetében ugyanazon környezetvédelmi szabályozás került alkalmazásra, mint más azonos elhelyezkedésű gazdasági területeknél történt. A legközelebbi lakóingatlanok telkétől mért 60 m távolságig övezeten belüli védőzóna kialakítását írja elő a szabályozási terv. Ez megfelelő biztonságot jelent a lakóterületek számára. A tervezett gazdasági övezet keleti (ivóvíz kutak) esetében ez a védőzóna 40 m-ben került megállapításra.

A vízműkutak védőidomához (védőzónájához) kapcsolódó környezetvédelmi dokumentációban az 50 éves elérési időhöz tartozó hidrogeológiai számára „B” védőövezet lett kijelölve. 6 hónapos (külső védőövezet), és 5 éves elérési időhöz tartozó hidrogeológiai „A” védőövezet áramlási vonalak nem metszenek ki a felszínre és még a talajvíztartó rétegeket sem érik el, ezért ezek a védőzónák nem lettek kijelölve.

Fentiek ellenére az iparterület kijelölésére irányuló településrendezési tervmódosítóra vonatkozóan külön környezeti értékelés készült, melyet jelen tervdokumentáció tartalmaz!

#### C-D) A Helyi építési szabályzat módosítása:

A Helyi építési szabályzat tervezett módosításai közül az övezethatárok bizonyos feltételek és korlátok között megengedett elmozdíthatóságának káros környezeti hatásai nem kell számítani. A szabályozás tervezete ugyanis nem engedi meg az övezethatár olyan mértékű elmozdítását, ami az ingatlanok hatályos szabályozási terv szerinti övezeti besorolásának megváltozását eredményezné.

A lakó és településközpont vegyes övezetekben tervezett szabályozási előírás változás hatásait már körültekintően kell megvizsgálni. A környezetet nem zavaró hatású gazdasági tevékenység számára szolgáló építmények elhelyezésének lehetősége, a lakókörnyezet környezeti terhelését, a jogszabályi előírások betartása esetén nem növelheti. Az országos keretszabályok (Oték) ennek ismeretében adta meg a környezetet nem zavaró hatású gazdasági tevékenységek számára szolgáló építmények elhelyezhetőségének lehetőségét.

A környezeti konfliktusok veszélye azonban növekszik, ezért az engedélyező hatóságnak rendkívül körültekintően kell eljárni. (Az építési engedélyezés előkészítő szakaszában, a környezet zavarásának megítélését az illetékes környezetvédelmi hatóságtól és az ÁNTSZ-től kell az építetőnek előzetesen megkérni, a tervezett tevékenység, annak technológiája és nagyságrendjének függvényében.

A környezetvédelmi hatóság előzetes véleményében:

- Elutasíthatja
- Feltételekhez köve engedélyezheti
- Külön feltételek nélkül engedélyezheti a tervezett gazdasági tevékenységet.



# I. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA

Balmazújváros településszerkezeti tervét 204/1999.(IX.9.) határozatával hagyta jóvá a város képviselő-testülete. A településszerkezeti terv azóta több alkalommal került módosításra. Legutóbb a gyűjtőúthálózat bővítésével kapcsolatos módosítás készült el, majd lett elfogadva. Egy folyamatban lévő településrendezési tervmódosítás a 3316 sz. Debreceni út városba keleti irányból bevezető szakaszának déli oldalát érinti, ahol idegenforgalmi hasznosítású különleges területbe sorolja át a terv a korábban itt kijelölt gazdasági terület fejlesztési lehetőség egy részét.

Jelen településszerkezeti tervmódosítás új gazdasági terület kijelölésére irányul, a belterület északi, szélének közelében.

Jelen településrendezési tervmódosítás többi elemnek településszerkezetet érintő hatása nincs.

(Legfeljebb a 3. számú terület esetében lehet terület-felhasználásbeli módosításnak ítélni, a sportolási célú különleges terület keleti határvonalának korrekcióját, ahol a íjász pálya kialakult határvonalához lett hozzá igazítva a közpark és különleges terület határvonala. De ez is inkább formális, mint lényegbeli településszerkezeti változásnak tekinthető.)

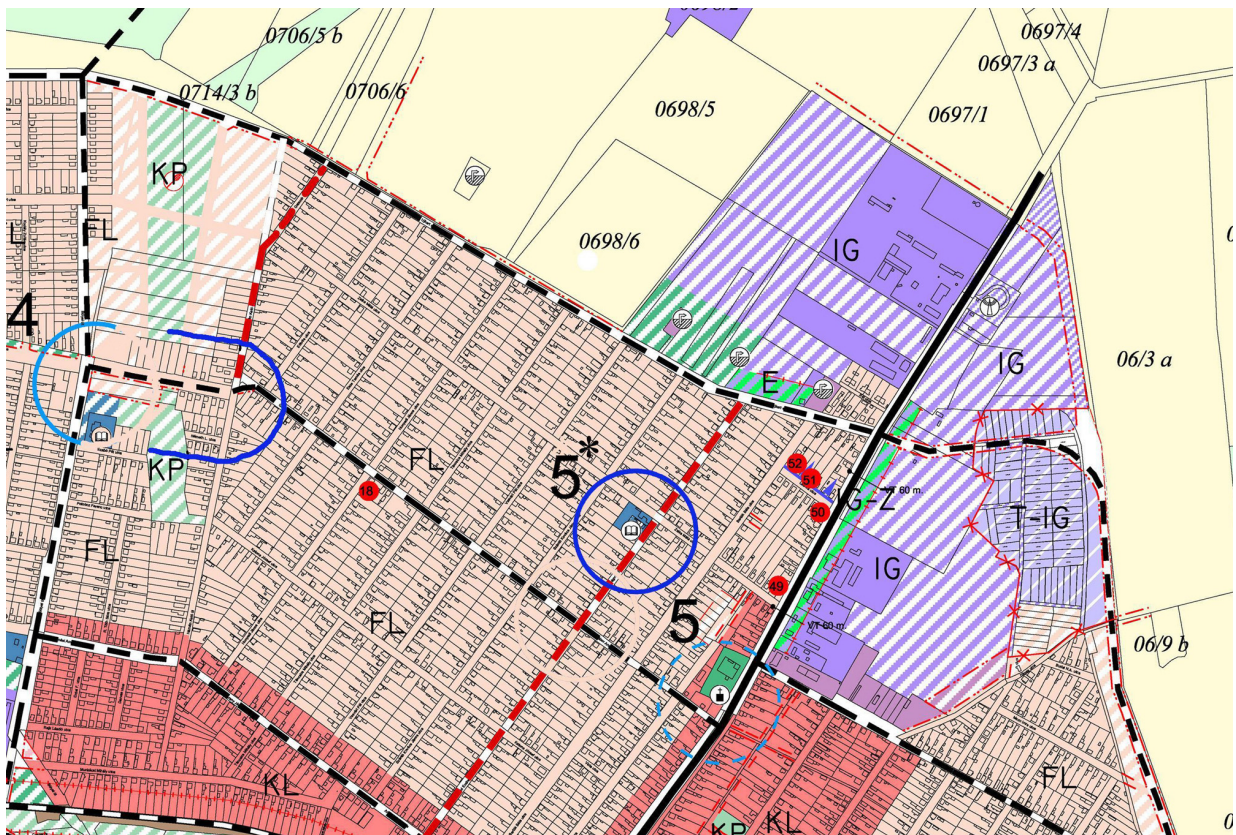
## A településszerkezeti terv tervezett módosítása:

A belterület északi szélén, az Újkert sor északi oldalán elhelyezkedő, hatályos településszerkezeti tervben „MG-1x”-jelű (majorlétesítési tilalommal terhelt mezőgazdasági szántó) területfelhasználásba sorolt területből 3,37 ha kerül átsorolásra „IG-2”-jelű ipari gazdasági terület felhasználásba. A lakóterületek felőli oldalon, a lakóterület szélétől mért 60 m távolságig a tervezett gazdasági területen belüli védőzónát kell biztosítani.

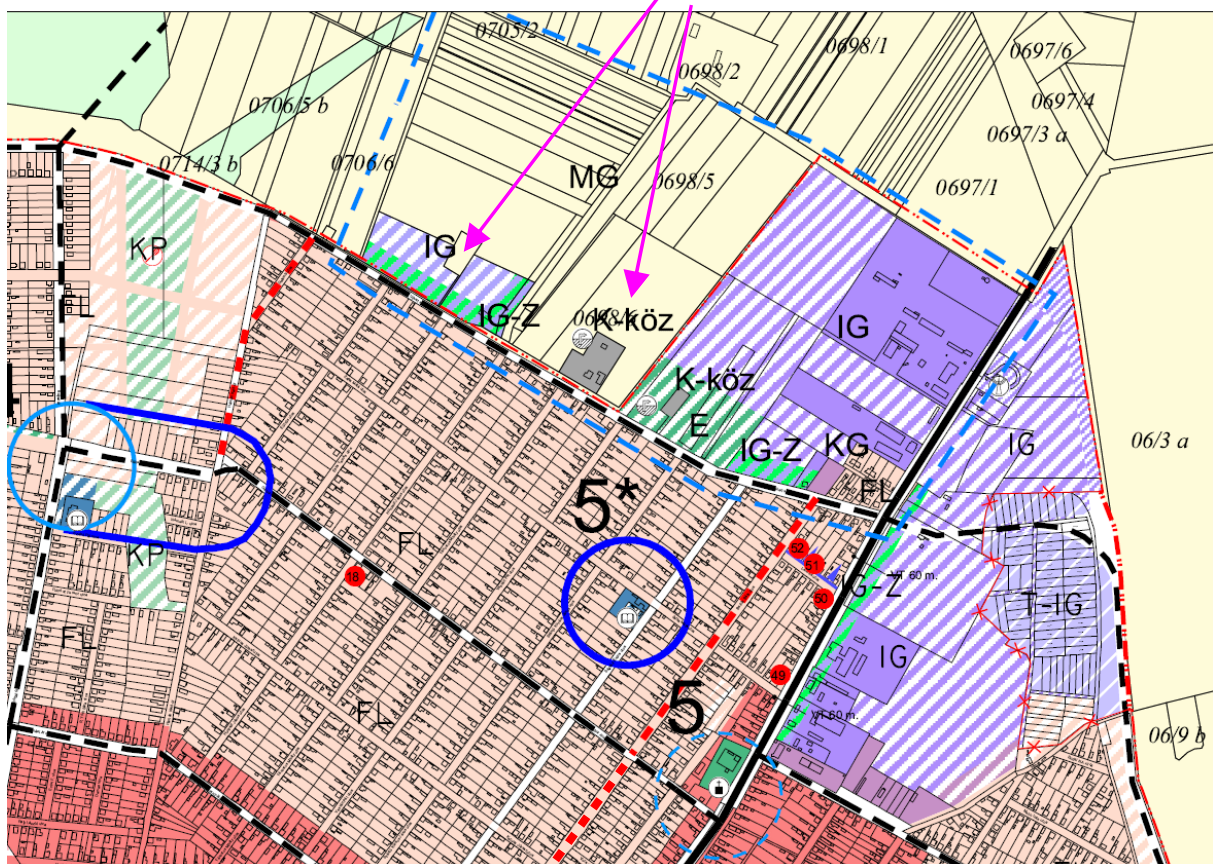
Ezen kívül a városi vízmű azon területeit, ahol a vízmű kutakon kívül a vízmű egyéb építményei is elhelyezésre kerültek, a hatályos szerkezeti terven jelölt „KG”-jelű (kereskedelmi szolgáltató gazdasági) területfelhasználásból „K-köz” közmű létesítmény számára szolgáló Különleges területfelhasználásba sorolja át a terv. Ez és az erre épülő szabályozás a valós használatnak jobban megfeleltethető.

Utóbbi módosítás az ipari terület kijelölés területegységének érintettsége miatt vetődött fel. (Ennek egyéb „kényszerítő” oka nem volt.

# Balmazújváros Város hatályos Településszerkezeti tervének részlete



A Településszerkezeti terv tervezett módosításának részlete (változással érintett terület rész.)





# BALMAZÚJVÁROS

## TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV BELTERÜLET

2013. ÉVI MÓDOSÍTÁS



204/1999. (IX.9.) HATÁROZATTAL JÓVÁHAGYVA  
207/2002 (XII.02.) 245/2006 (IX.) 105/2010 (IV.28.)  
329/2012.(XI.21.)SZ. HATÁROZATOKKAL MÓDOSÍTVA

- Hortobágyi Nemzeti Park határa
  - Változással érintett területteljeség határa
  - Belterületi határ-síp
  - belterület
  - belterület terv
  - Megszűnő belterületi határ
  - Védőávólság
  - Műemléki jelentőségű terület határa - tervezett
  - Műemlék
  - Tervezett műemléki védelem
  - Tervezett helyi védelem
  - Uteaképi védelem - tervezett
  - Tervezett városrészközpont
  - Városrészközpont
  - Új városrészközpont (2012 évi módosítások kijelölve)
  - Gyűjtőtű - (fejlesztés kiszolgálóából - 2012.évi módosítás)
  - Országos mellékút
  - Országos mellékút - tervezett
  - Gyűjtőtű - meglévő nyomvonalon
  - Gyűjtőtű - tervezett nyomvonalon
  - Tervezett vasút
  - Vasút
- TERÜLETTELHASZNÁLÁS**
- KL - Kisvárosias lakóterület
  - KL - Kisvárosias lakóterület tervezett
  - FL - Falusias lakóterület
  - FL - Falusias lakóterület tervezett
  - KV - Központi vegyes terület
  - KV - Központi vegyes terület - tervezett
  - TV - Településközpont vegyes terület - tervezett
  - TV - Településközpont vegyes terület - tervezett
  - KG - Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
  - KG - Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület - tervezett
  - IG-1 - Ipari gazdasági terület (lakóterületek közé ekelődő)
  - IG-2 - Ipari gazdasági terület ( - tervezett
  - IG-2 - Ipari gazdasági terület ( - tervezett
  - IG-Z - Ipari gazdasági területen belüli védőövezetű terület
  - KÜ-1 - Különleges terület (rekreációs célú) - tervezett
  - KÜ-1 - Különleges terület (rekreációs célú) - tervezett
  - KÜ-2 - Különleges terület (temető, kegyeleti park)
  - KÜ-id-2 - Különleges terület (idegenforgalmi célú) - tervezett
  - K-köz - Különleges terület - vízmű
  - KP - Közpark területe
  - KP - Közpark területe - tervezett
  - K - Általános közlekedési terület
  - VA - Vasúti terület
  - E-1 - Védelmi célú erdő
  - VT - Vízgazdálkodási terület
  - T-L - Tartalék lakóterület (átmeneti hasznosítás-egyéb zöld terület)
  - T-G - Tartalék ipari gazdasági terület (átmeneti hasznosítás-tergázdálkodás)
  - T-E1 - Tartalék terület védőerdő részére

Korábban elindított, de még nem jóváhagyott, várhatóan 2013. novemberétől hatályos módosítás

Hortobágyi Nemzeti Park

TERVEZETT SZENNYVÍZTISZTÍTÓ

A gyűjtőtűházzal kapcsolatos módosítás készült:  
MED-TERV BT. tervező irodájában 2012. november hónapban  
Településtervező: Köllő András TT1-09-136  
Közlekedéstervező: Vasas Károly K1d-1(10)09-28

Tervező: <b>CIVIS TERV</b> VÁROSTERVEZŐ ÉS ÉPÍTÉSI IRODA BT. Ltp. Demény Sándor és társai Kft. H-1022 Budapest, Váci út 120/B. 11. em.		Dátum: 2013.10. Lapok: M-1-13(10)
Műhely: <b>BALMAZÚJVÁROS</b> TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV 2013. ÉVI MÓDOSÍTÁS		
Műhely: <b>TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV</b> II. BELTERÜLET ÉS KÖRNYEZETE		<b>T-3</b>
ÖRVEZETŐ	ZSAMBORI RIVÁN	
VÉG. TELEPÜLÉSTERVEZŐ	ZSAMBORI RIVÁN	1-78-09-01-6
KÖRNYEZETI ÉRTÉKELŐ	ZSILA LÁSZLÓ	18-04-09-01-6
KÖRNYEZETI TUDÓSZNOK	LÉVÁRHELA	18-04-09-01-6
KÖZLEKEDÉS	GULYÁS DORRE	K1d-1(10)09-007
TERVEZŐSEGÉD	ESZÁRÓ GYÖRGY	13-10-09-01-6
ENERGIA KÖZÖNŐ	ESZÁRÓ GYÖRGY	13-10-09-01-6

# II. A SZABÁLYOZÁSI TERV ÉS HÉSZ MÓDOSÍTÁSA

## II/A. A SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA

Balmazújváros Helyi építési szabályzatának alaprendeletét 2000. (XII.15.) B.útv. Ör. sz. rendeletével hagyta jóvá az önkormányzat képviselő-testülete. Az alaprendelet és a Hész. mellékletét képező szabályozási tervlapok több alkalommal kerültek módosításra. Legutóbbi módosítása 2013. szeptember hónapban lett elfogadva, amely a Termál Hotel Balmaz Kft. tervezett beruházásához kapcsolódott. Jelenleg még tartó Településrendezési tervmódosítás a Hortobágyi Természetvédelmi Egyesület által kezdeményezett módosítás, melynek során kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület számára kijelölt terület egy része került átminősítésre, idegenforgalmi hasznosítású különleges övezetté. (Ez utóbbi módosítás egyeztetési folyamata lezárult, jóváhagyás előtti szakaszban van, melynek során az állami főépítész jóváhagyás előfeltételét képező szakvéleménye került megkérésre.

Jelen 2013. évi Településrendezési tervmódosítást 2. sz. módosításnak nevezi a dokumentáció. A szabályozási terv módosítására a következő helyeken és céllal kerül sor.

Az SZ-2- jelű „Belterület szabályozási terv” módosítására 3 területegység vonatkozásában kerül sor.

1. számú terület: Bercsényi- Nádudvari- Petőfi- Bethlen- Veres Péter- Kadarcs utcák közötti tömbök (SZ-2/1 tervlap)
2. számú terület: Posta köz- Batthyány- Szoboszlói- Debreceni utcák közötti tömb (SZ-2/2 tervlap)
3. számú terület: Debreceni út- Bajcsy Zs. utcák közötti, Sporttér utca keleti oldalán lévő tömb (SZ-2/3 tervlap)

A területegységekre vonatkozóan önálló szabályozási tervlapok lettek összeállítva, de ezek csak az egyeztetés idejére, a képviselő-testületi jóváhagyásig lesznek használatosak. Jóváhagyás után a változások egybeszerkesztésre kerülnek a belterületet egységesen szabályozó SZ-2 –jelű szabályozási tervlapon.

Az SZ-1-jelű külterület szabályozási terv által érintett területen lett kijelölve a módosítás egyik fontos elemét jelentő új ipari gazdasági övezet. E területegységre vonatkozóan is önálló szabályozási tervlap készül.

4. számú terület: Északi iparterület (SZ-4 jelű tervlap.)

E területegység magában foglalja a Belterület északi szélén lévő ipari terület is, így a belterület szabályozási tervének hatálya alól ez a területrész kikerül. Jóváhagyást követően az SZ-4 –jelű szabályozási tervlap továbbra is használatban marad, ugyanis a külterület szabályozási tervlapja „alatti” digitális térképállomány nagyon elavult, így a változás egybeszerkesztése aránytalanul nagy többletmunkával járna.

## **A) Tervezett utcanyitások elhagyása, felülvizsgálata:**

### 1. számú terület: (SZ-2/1 tervlap)

#### Bercsényi- Nádudvari- Petőfi- Bethlen- Veres Péter- Kadarcs utcák közötti tömbök

A tervezett utcanyitások elhagyása az önkormányzat felé irányuló kártérítési igények, elkerülése miatt vált szükségessé, de az ilyen irányú lakossági igények elmaradása is indokolta az távlatban tervezett utcanyitásokból adódó korlátozások megszüntetését. A szabályozási terv módosítása a megjelölt tömbök esetében elhagyta a tömbbelső feltáró tervezett lakóutcák közterületként történő kiszabályozását.

A szabályozás „automatikus” (szabályozási következmény nélküli) elhagyása azonban hiba lett volna, hiszen van néhány olyan lakóépület, ami a tervezett utcanyitást feltételezve került elhelyezésre, nyeles telek átmenetinek szánt kialakításával. Ezek véglegesen (de legalábbis hosszabb időre) is ebben a helyzetben maradnak. Annak elkerülése érdekében, hogy a csatlakozó telekvégeken a feltáró utca elhagyását követően ne váljon lehetővé a megvalósult lakóépületeket zavaró telekhasználat, a szabályozási terv, helyi építési szabályzat külön intézkedéseket hoz.

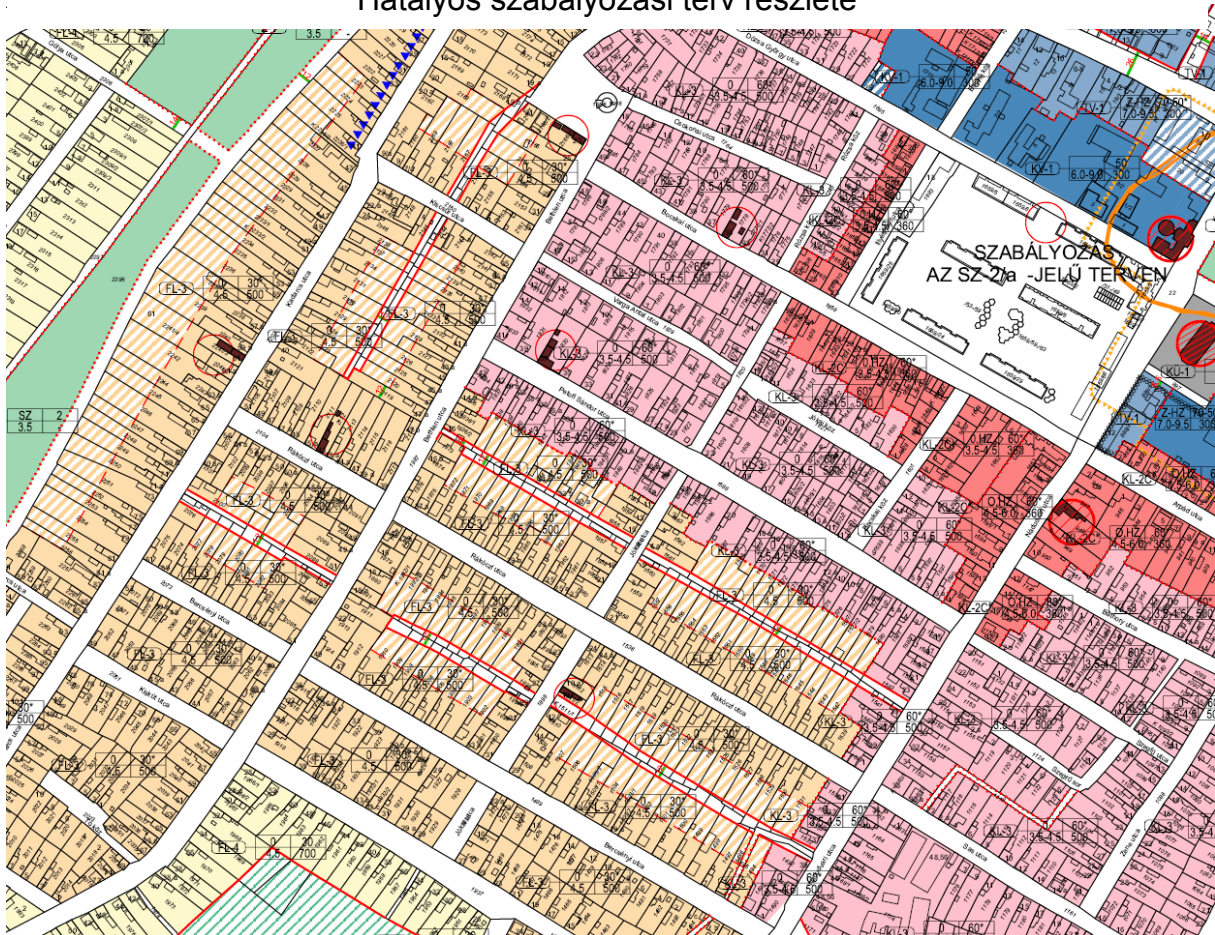
Olyan építmények elhelyezésének kizárása, melyek a lakófunkcióra zavaró hatással lehetnek. A tömbbelső feltáró korábban tervezett utca tömbbelsőbe való távlati bevezethetőségének biztosítása kártérítési vonzattal nem járó kötelező építési vonal alkalmazásával, az érintett telek építési helyének megfelelő módon történő kijelölésével, azaz a tömbbelső feltáró utca bevezetésére alkalmas minimális területsáv építési helyből való kivételével. Ezen szabályozás beavatkozásra az elhagyásra kerülő utcák közül, csak Petőfi utca- Rákóczi utca közötti két lakótömb esetén volt szükség, itt valósultak ugyanis meg telekalakítások és lakóházépítések a „majdani” tömbbelső feltáró út megvalósulásának reményében. (Illetve annak tudatában!)



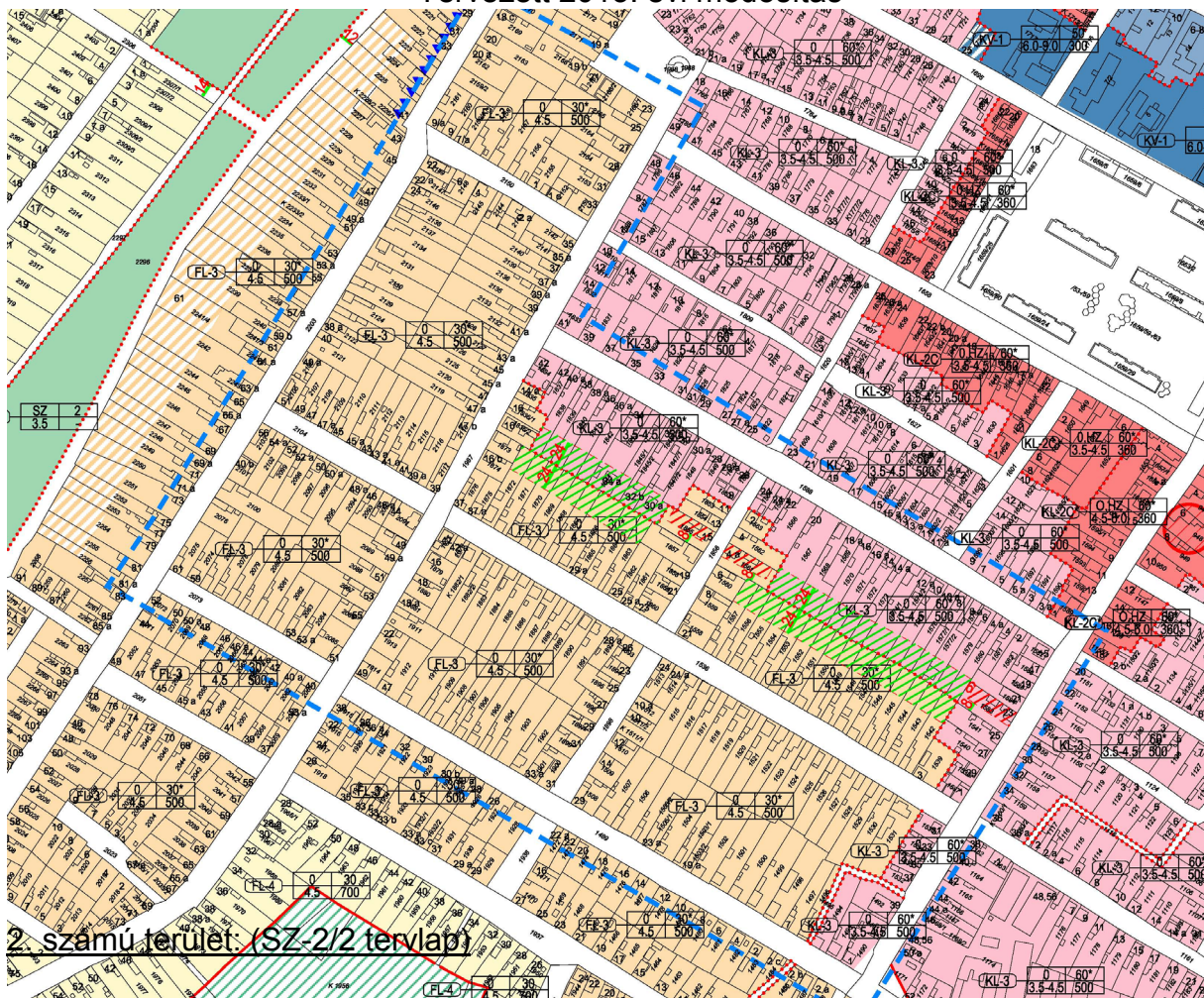
# Balmazújváros belterület szabályozási terv 2013. évi 2. sz. módosítása

## 1. számú terület:

### Hatályos szabályozási terv részlete



### Tervezett 2013. évi módosítás



## 2. számú terület: (SZ-2/2 tervlap)



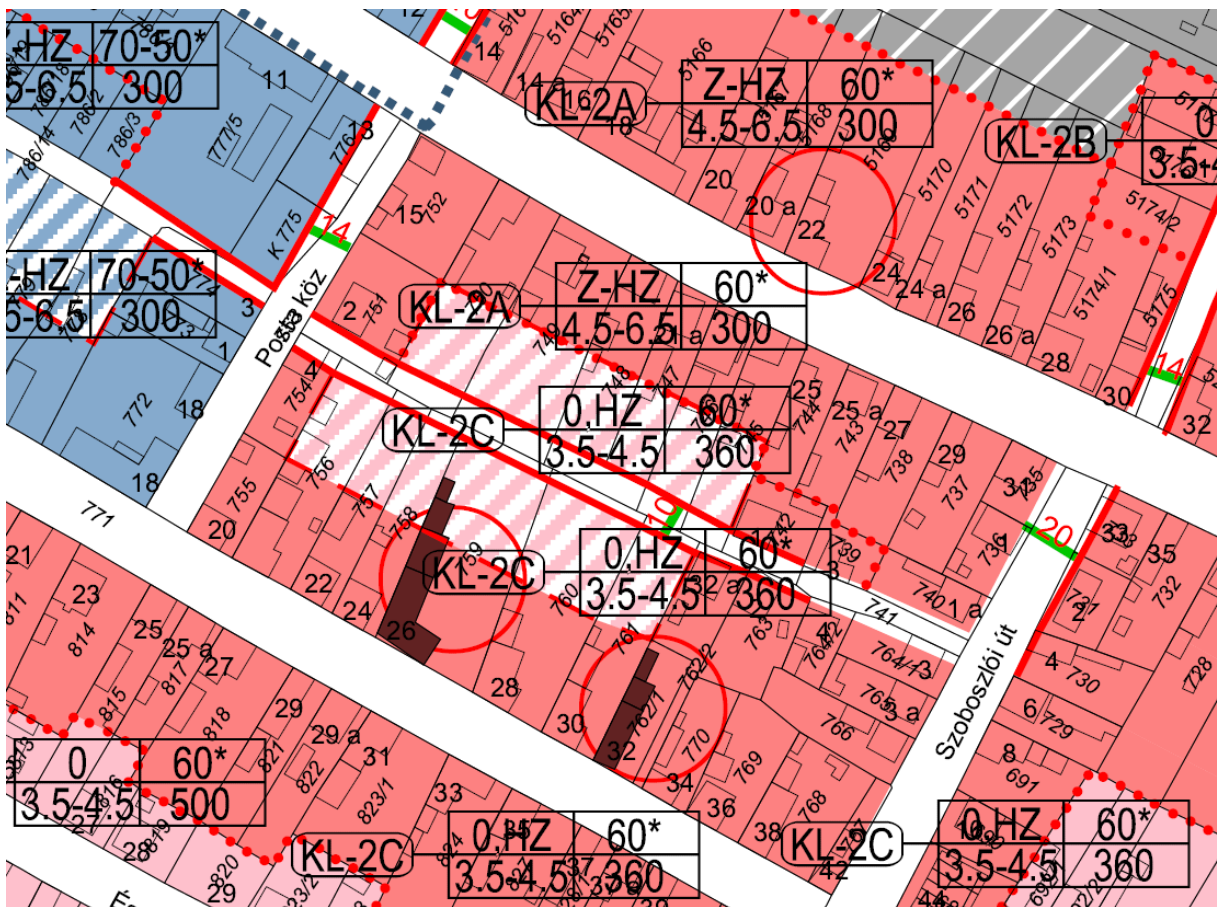
## Posta köz- Batthyány- Szoboszlói- Debreceni utcák közötti tömb (SZ-2/2 tervlap)

A tömb szabályozásának változása, hasonló módon az 1. számú területen lévő lakótömbökhöz, a tömböt feltáró tervezett belső út elhagyása. E tömb esetében a feltáró út elhagyása miatt rendezni (korrigálni) szükséges az tömbön belüli két övezet (KL.2A és KL-2C) határvonalát, mely a telekvégekhez (telekhatárokhoz) lett hozzá igazítva.

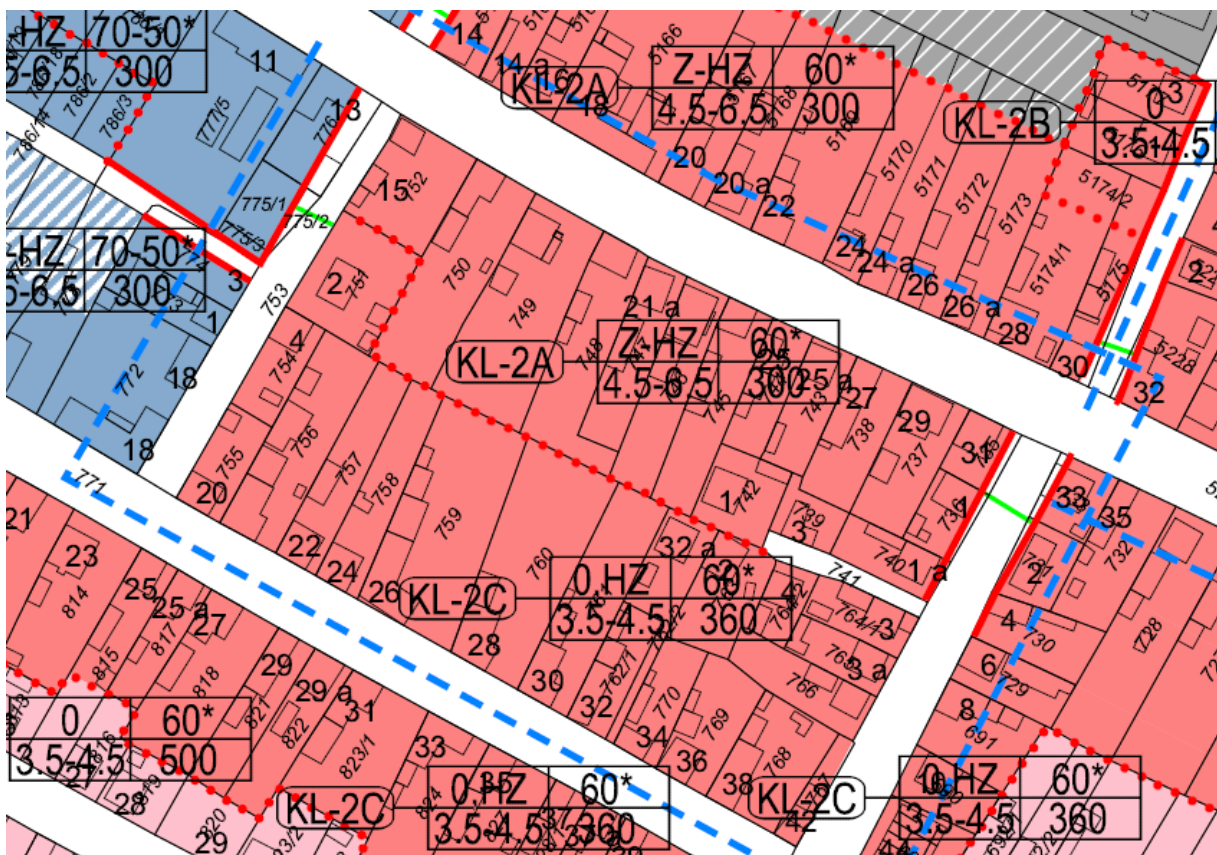
A tömbbelsőit feltáró tervezett utcát feltételezve e tömbben csak egy telekalakítás (nyeles telek kialakítása) és lakóházépítés történt. Ebben az esetben is szükségesek azok a szabályozási „elővigyázatossági” intézkedések, melyeket az 1. sz. terület esetében is bevezetésre kerülnek.

Balmazújváros belterület szabályozási terv 2013. évi 2. sz. módosítása  
2. számú terület:

Hatályos szabályozási terv részlete



Tervezett 2013. évi módosítás



### 3. számú terület: (SZ-2/3 tervlap)

#### Debreceni út- Bajcsy Zs. utcák közötti, Sporttér utca keleti oldalán lévő tömb

A területegység szabályozásának módosítása során megvizsgálásra került az önkormányzat által megfogalmazott azon elvárás, hogy a tervezett utcanyitások ne jelentsenek az önkormányzat számára vállalhatatlan terheket. Ezen kiindulási elv betartásával e területegység esetében mégsem a tervezett, új telekalakítási lehetőségeket jelentő utcanyitások elhagyása jelentette a legoptimálisabb megoldást.

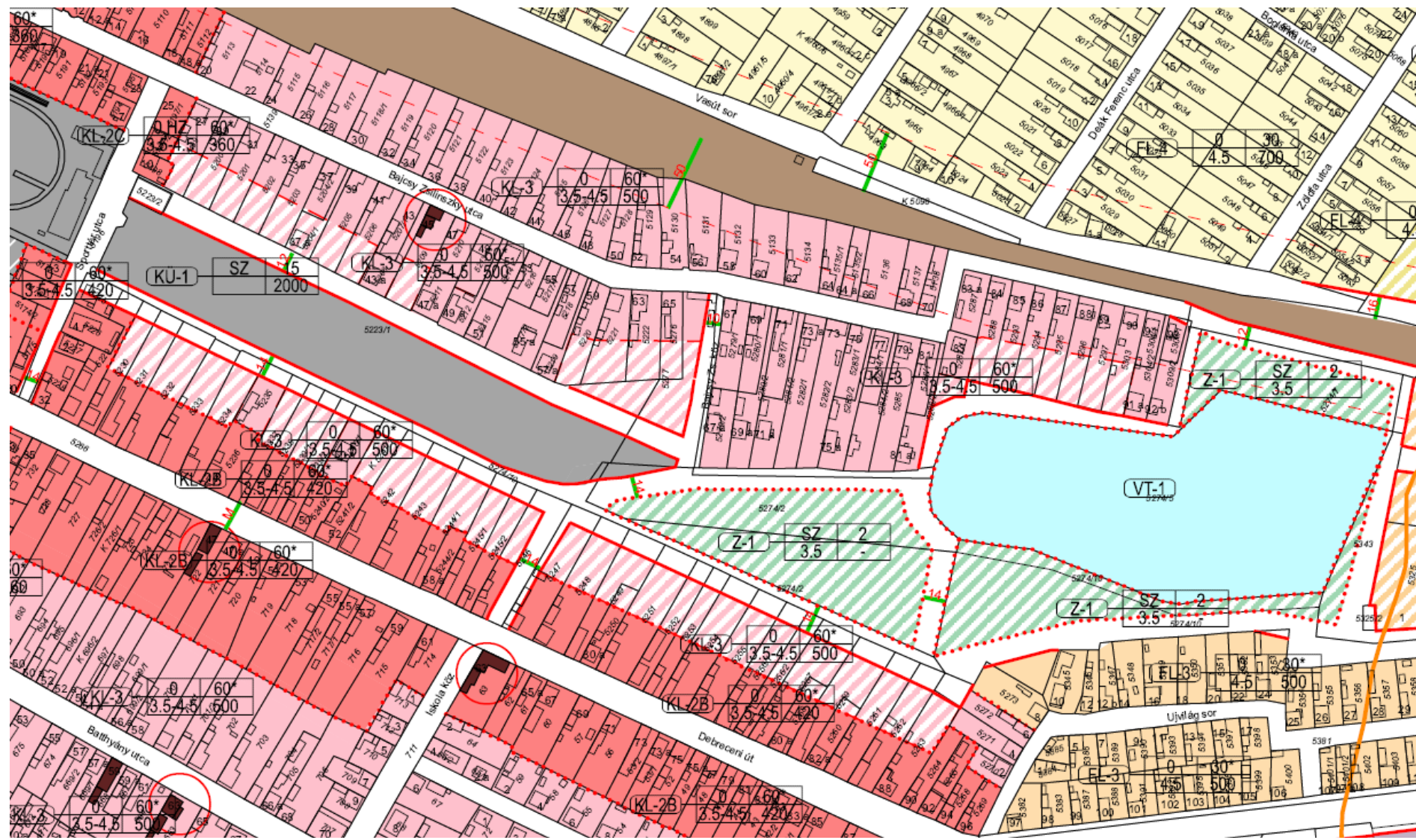
A javasolt új szabályozás az alábbi lényeges változásokat tartalmazza:

- A sporttér felőli tervezett lakóutca bevezetés új megoldása már nem jár együtt meglévő ingatlan, épület kisajátításával, ugyanis a Sporttér utca felőli oldalon kiépített parkolóterület megközelítését is szolgáló utca továbbvezetéseként javasolja a szabályozás a telekvégeken vezetett feltáró utat kialakítani.
- Az íjász tábor melletti út (Bajcsy Zs. utca 67 sz. melletti utca folytatásaként tervezett, zöldterületet kettévágó út) elmaradt, és különleges övezetbe kerül.
- A belső zöldterület teljes egészében egyben marad. A tó melletti észak-déli irányú átkötő út elmarad a szabályozásból.
- A főút felől (Iskola közzel szemközti) tervezett bevezető utat továbbra is tartalmazza a szabályozási terv, de keskenyebb szabályozási szélességgel, így az 5247 hrsz- ú Debreceni úti ingatlanon lévő lakóépületet már nem érinti a tervezett szabályozás.

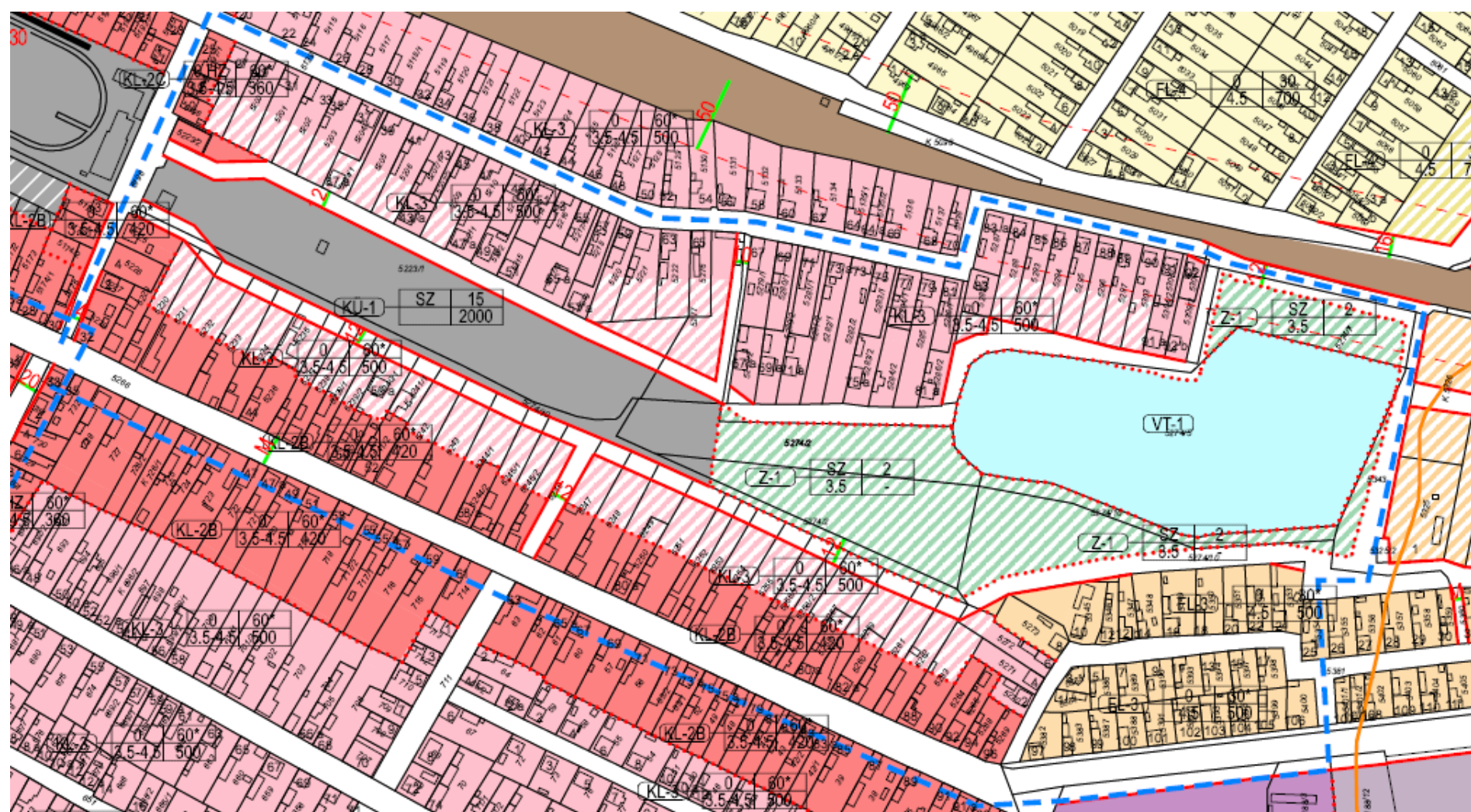
A területegység szabályozásának módosítása során a területértékét jelentő zöldterületek, a kialakult rekreációs funkciók, maximális mértékben figyelembe vételre kerültek, és emellett sikerült megőrizni a területre lenyúló rendkívül hosszú lakóingatlanok megosztásából adódó lakóterület fejlesztési lehetőségeket. Mindezt úgy sikerült elérni, hogy a tervezett utcanyitásokból semmilyen kártérítési igény nem várható.



Balmazújváros  
hatályos szabályozási tervének részlete



Balmazújváros  
Szabályozási terv 2013. évi módosítás  
Szabályozási javaslata





## **B) Új ipari gazdasági terület kijelölése**

### **4. számú terület: Északi iparterület (SZ-4 jelű tervlap.)**

Az SZ-1-jelű külterület szabályozási terv által érintett területen lett kijelölve a módosítás egyik fontos elemét jelentő új ipari gazdasági övezet. E területegységre önálló szabályozási tervlap került kidolgozásra.

E területegység magában foglalja a Belterület északi szélén lévő ipari terület is, így a belterület szabályozási tervének hatálya alól ez a területrész kikerül. Jóváhagyást követően az SZ-2/4 –jelű szabályozási tervlap továbbra is használatban marad.

A szabályozási terv módosítása során „IG-2” – övezeti besorolású új ipari gazdasági terület került kijelölése a vállalkozó tulajdonában lévő, belterület északi széléhez csatlakozó 0705/21 és 0705/22 Hrsz-ú, hatályos rendezési tervben „MG-1x” -jelű mezőgazdasági sorolt területen.

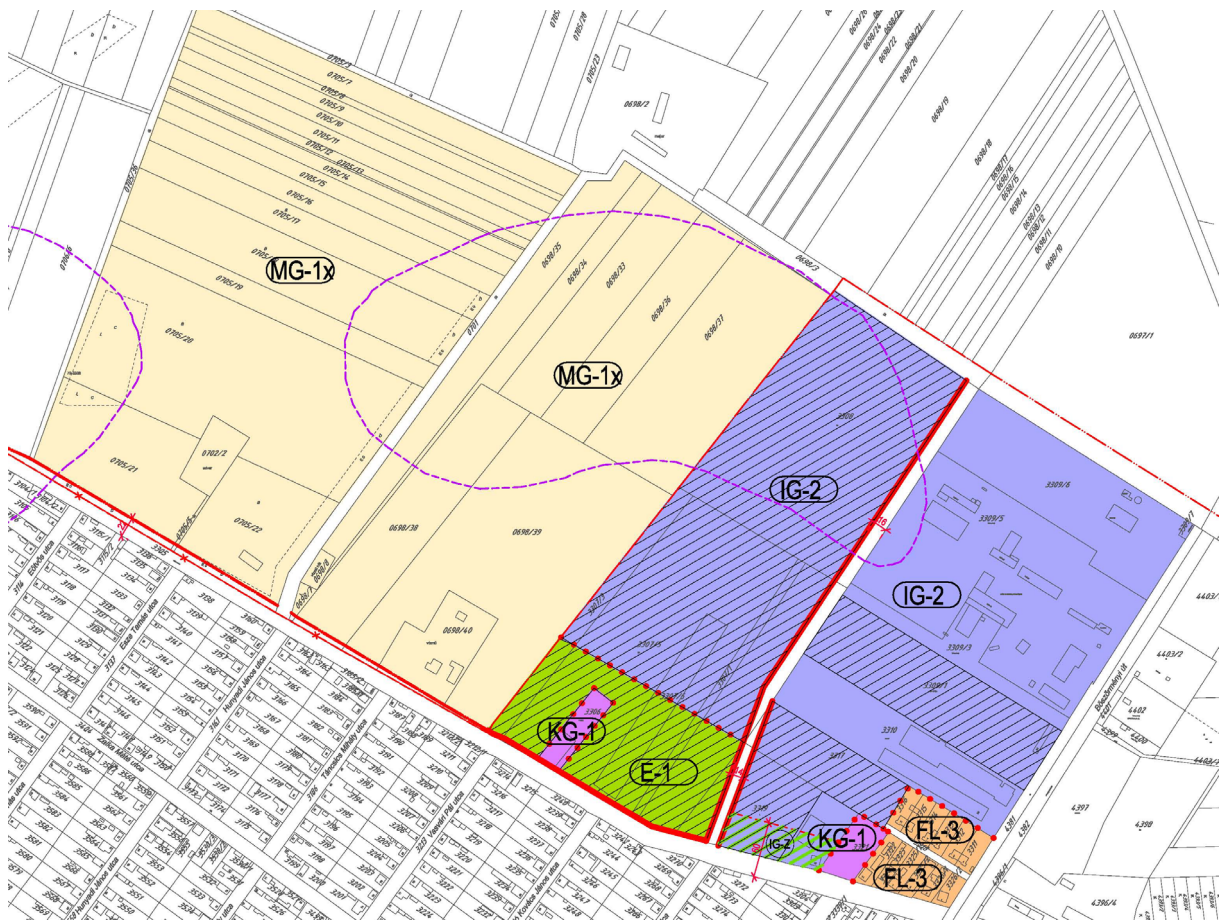
A közeli lakóterületek felé megfelelő szélességű védőerdő kijelölése és telepítése lett előírva, hasonlóképpen a Böszörményi út mentén meglévő és tervezett iparterület lakóterületek felőli oldalán alkalmazott szabályozási módszerhez. A legközelebbi lakóingatlanok telkétől mért 60 m távolságig övezeten belüli védőzóna kialakítását írja elő a szabályozási terv. Ez megfelelő biztonságot jelent a lakóterületek számára. A tervezett gazdasági övezet keleti oldalán, az ivóvíz kutak felé eső oldalon ez a védőzóna 40 m-ben került megállapításra.

A módosítás előkészítése során beszerzésre került a vízműkutak védőidomához (védőzónájához) kapcsolódó környezetvédelmi dokumentáció. Ez alapján a vízműkutak körül a kutak közvetlen környezetét védő 10 méteres védőtávolságon kívül védőzónát nem kellett kijelölni.

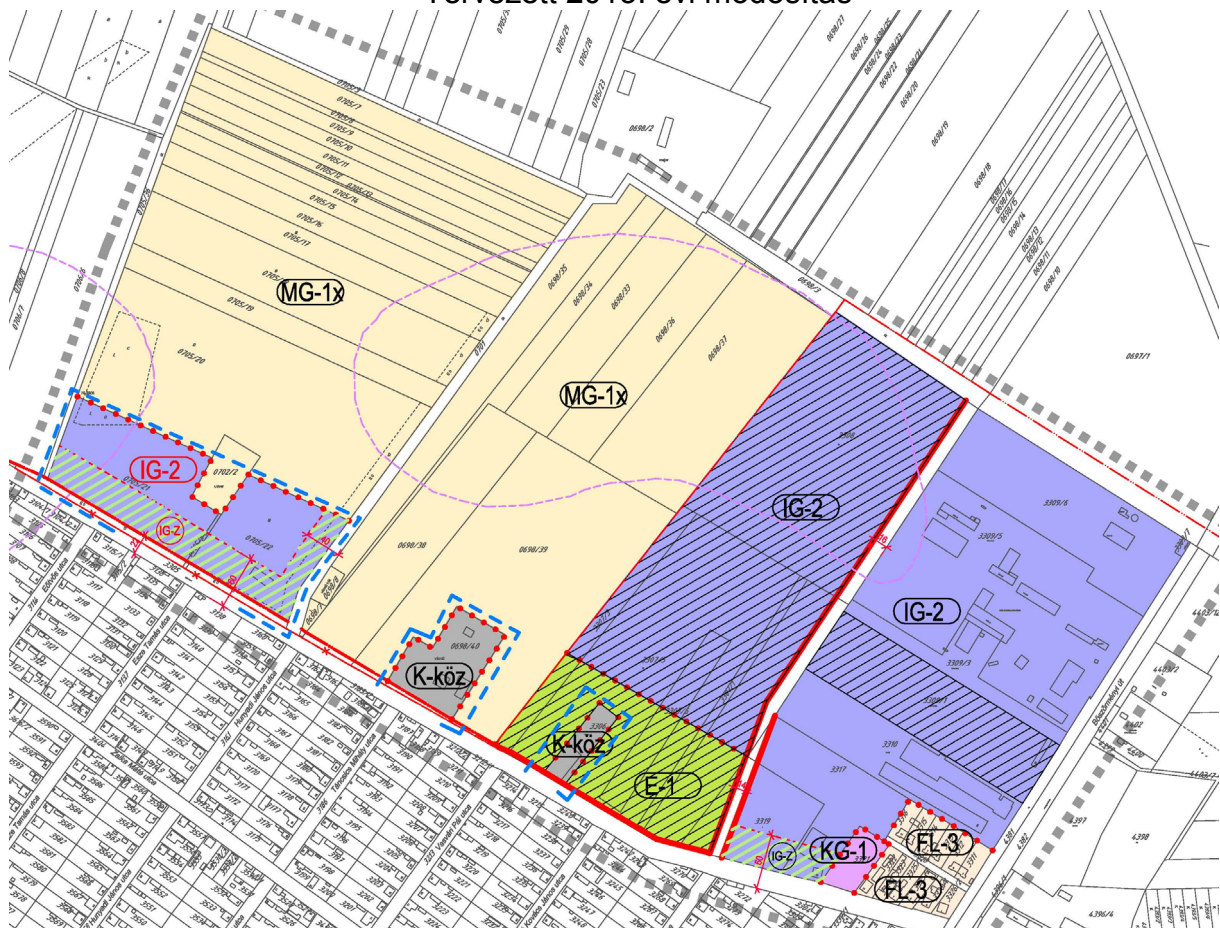
A terület megközelítésére szolgáló út a hatályos szabályozási terv szerint gyűjtőút szerepkörre tervezett, melyen keresztül a város más gazdasági zónáinak megközelítése is használnak, így az út szabályozásának módosítására nem volt szükség.

Balmazújváros belterület szabályozási terv 2013. évi 2. sz. módosítása  
4. számú terület:

Hatályos szabályozási terv részlete



Tervezett 2013. évi módosítás



## II/B. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

**Balmazújváros Város Önkormányzati Képviselő-testületének  
../2013.(.....) sz. rendelete a több alkalommal módosított, 24/2004.(VI.3.) sz.  
rendeletével jóváhagyott**

### **Helyi Építési Szabályzat módosításáról**

Balmazújváros Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. §. (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§. (3) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) 5.§. (2) bekezdésben biztosított véleményezési jogkörében eljáró

- Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatalának Állami Főépítésze,
- Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Szakigazgatási szerve
- Tiszántúli Környezetvédelmi, természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség,
- HBm-i Kormányhivatal Debrecen Járási Hivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatala
- Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatósága,
- Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Földhivatala,
- Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Erdészeti Igazgatósága,
- Hajdú- Bihar Megyei Kormányhivatal Növény- és Talajvédelmi Igazgatósága,
- Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Közlekedési Felügyelőség,
- Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság
- Magyar Bányászati és Földtani Hivatal Miskolci Bányakapitányság
- Hajdú-Bihar Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság,
- Nemzeti Környezetügyi Intézet Tiszántúli Kirendeltsége

az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. (továbbiakban Étv.) 9.§. (6) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Észak-alföldi Regionális Államigazgatási Hivatal Állami Főépítész, az építésügyi és az építésfelügyeleti hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről szóló Korm. rendeletben biztosított véleményezési jogkörben eljáró Balmazújváros Város önkormányzatának Jegyzője, mint I. fokú építésügyi hatóság véleményének kikérésével

a következőket rendeli el:

(Jelen rendelet a módosításra kerülő előírásokat tartalmazza. A módosítással nem érintett előírások továbbra is hatályban maradnak.)

## 1.§.

### A Hész 1.§.(4) helyére az alábbi lép:

(4) Jelen szabályzat szerves részét képezik az igazgatási területre készített szabályozási tervlapok.

1.sz. mell.	A Hész alkalmazásával kapcsolatos fogalmak		
2.sz. mell.	Sz-1 mx	Külterület szabályozási terv	M= 1:20 000
3.sz. mell.	Sz-1m/5	Jenő-házi major és környezete szabályozási terv	
4.sz. mell.	Sz-2	Belterület szabályozási terv	M= 1: 4 000
4/a sz. mell.		Előkertek szabályozása	A/3 szöveggközi
4/b sz. mell.		Kisméretű telkek szabályozása	A/3 szöveggközi
5.sz. mell.	Sz-2/a	Városközpont- lakónegyed szabályozási terv	M=1: 2 000
6.sz. mell.	Sz-3	Rózsa major szabályozási terv	M=1: 2 000
7.sz. mell.	Sz-4	Északi iparterület szabályozási terve	M=1: 4 000
1.sz. függ.		Műemléki és helyi védelmi szabályozás	A/3 szöveggközi

### Részletes indoklás:

1.§.(4) A szabályozat mellékleteit képező tervlapok közül a 2013. évi módosítással érintett „Sz-2” –jelű (Belterületi) szabályozási tervlap jelölése nem változik, a feltüntetett dátum azonosítja a módosítással egybeszerkesztett tervlapot. A jóváhagyást követően a tervlapon átvezetésre (egybeszerkesztésre) kerülnek a jelen rendelet megalkotásával együtt elfogadott, Sz-2/1, Sz-2/2, Sz-2/3- jelű szabályozási tervlapok területegységre vonatkozó módosításai. Ezt követően ezek a szabályozási tervlapok önállóan már nem használhatók. A Hész új 7. melléklete az Sz-4 –jelű Északi iparterület szabályozási terv, mely által érintett területek egyúttal kikerülnek a belterületi Sz-2 és a külterületi Sz-1m szabályozási tervlapok hatálya alól. A tervlapok hatályának módosulása is átvezetésre kerül a szabályozási tervlapokon.

## 2.§.

### A Hész 5.§. kiegészül az alábbi (7) bekezdéssel.

(7) Lakózóna kijelölése:

- Az építési telek utcavonaltól mért 20 méter mélységig tartó része lakózónának minősül, ahol állattartó épület, az övezetben egyébként megengedett környezetet nem zavaró hatású gazdasági tevékenységek építményei közül a tervemelő kisüzemi tevékenységi célú épület közvetlen tervelést szolgáló helyiségei nem helyezhetők el. Ezeket a lakózóna mögötti gazdasági zónában kell elhelyezni.
- A korábban tömbelső feltárással (tervezett utcanyitással) érintett azon lakóingatlanok telekvégén, ahol a tervezett utcanyitáshoz igazodva (ideiglenes jelleggel nyeles telek kialakításával már lakóépület (épületek) valósultak meg, környezetük megóvása és további lakóépületek elhelyezhetősége érdekében a szabályozási terven kijelölt 24 méter mélységű telekvéget lakózónaként kell figyelembe venni. Épületet e zónában a telekvégtől számított 7 méter távolságra kijelölt építési vonalon kell elhelyezni, a távlati utcaképi megjelenést és utcanyitási lehetőséget is figyelembe véve.

### Részletes indoklás:

5.§.(7) A Hész „lakótelkek beépítésének általános előírásait” tartalmazó része kiegészül egy új 7. bekezdéssel, ami a bevezetésre kerülő lakózóna előírásait tartalmazza. A lakózóna bevezetése a környezetet nem zavaró hatású gazdasági



tevékenység célját szolgáló építmények elhelyezési lehetőségének bevezetése miatt, valamint a mezőgazdasági állatok tartására vonatkozó helyi szabályok eltörlési kötelezettségéből adódó konfliktusok elkerülése érdekében került bevezetésre, a lakókörnyezet biztonsága érdekében.

### 3.§.

**A Hész 9.§.(3) - KL-2/A Kisvárosias lakóterület előírásainak (3) bekezdése helyére az alábbi lép:**

- (3) a) Az övezetben elhelyezhető:
- Lakóépület
  - A helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület ill. rendeltetési egység.
  - Egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület ill. rendeltetési egység.
  - ~~Igazgatási épület~~
  - A fentiekben felsorolt rendeltetésű épületekhez tartozó kiszolgáló és járulékos létesítmények. (Garázs, tároló épület.)
- b) Az övezetben kivételesen elhelyezhető az OTÉK 31. §. (2) bekezdésében előírtak Figyelembevételével:
- sportlétesítmény
  - **Igazgatási épület**
  - a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró kézműipari épület
  - szálláshely szolgáltató épület
  - **a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb –nem nagyüzemi-gazdasági tevékenység céljára szolgáló épület.**
- c) **Az övezetben nem helyezhető el önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.**

### 4.§.

**A Hész 4.§.(8) Telekkiosztás, telekredezés általános előírása kiegészül egy új (8) bekezdéssel.**

**(8) A szabályozási terven meghatározott két telek között kijelölt övezethatár a szabályozási terv módosítása nélkül telekalakítás során elmozdítható, de az elmozdítás következtében nem állhat elő egyik telek vonatkozásában sem övezetváltás. (Az övezethatár úgy mozdítható el, hogy a területében ezáltal csökkenő telek területe ne csökkenjen az adott övezetben előírt legkisebb alakítható terület, telekszélesség, telekmélység alá.)**

**Részletes indoklás:**

**4.§.(8) Ezzel a módosítással lehetővé válik a szabályozási terven kijelölt övezethatár telekalakítási igényekhez való rugalmasabb alkalmazására, ugyanakkor a telekhasználat, településkép szabályozásának elve sem sérül. (Pl. Övezethatár két oldalán elhelyezkedő telek közötti telekredezésre.)**



## 5.§.

### A Hész 10.§.(3) - KL-2/B Kisvárosias lakóterület előírásainak (3) bekezdése helyére az alábbi lép:

- (3) a) Az övezetben elhelyezhető:
- lakóépület
  - a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület illetve rendeltetési egység.
  - A fentiekben felsorolt rendeltetésű épületekhez tartozó kiszolgáló és járulékos létesítmények. (Garázs, tároló épület.)
- b) Az övezetben kivételesen elhelyezhető az OTÉK 31.§ (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével:
- Egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület ill. rendeltetési egység.
  - Igazgatási épület
  - Sportlétesítmény
  - A terület rendeltetészerű használatát nem zavaró kézműipari épület
  - Szálláshely szolgáltató épület.
  - a terület rendeltetészerű használatát nem zavaró hatású egyéb –nem nagyüzemi-gazdasági tevékenység céljára szolgáló épület.
- c) Az övezetben nem helyezhető el önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

## 6.§.

### A Hész 11.§.(3) - KL-2/C Kisvárosias lakóterület előírásainak (3) bekezdése helyére az alábbi lép:

- (3) a) Az övezetben elhelyezhető:
- Lakóépület
  - A helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület illetve, rendeltetési egység.
  - Egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület ill. rendeltetési egység.
  - ~~Igazgatási épület~~
  - A fentiekben felsorolt rendeltetésű épületekhez tartozó kiszolgáló és járulékos létesítmények. (Garázs, tároló épület.)
- b) Az övezetben kivételesen elhelyezhető az OTÉK 31. §. (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével:
- Sportlétesítmény
  - A terület rendeltetészerű használatát nem zavaró kézműipari épület
  - Szálláshely szolgáltató épület
  - ~~Igazgatási épület~~
  - a terület rendeltetészerű használatát nem zavaró hatású egyéb –nem nagyüzemi-gazdasági tevékenység céljára szolgáló épület.
- d) Az övezetben nem helyezhető el önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

## 7.§.

### A Hész 12.§.(3) - KL-3 Kisvárosias lakóterület előírásainak (3) bekezdése helyére az alábbi lép:

- (3) a) Az övezetben elhelyezhető:
- Lakóépület *(legfeljebb 2 lakásos)*
  - A helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület ill. rendeltetési egység.
  - Egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület ill. rendeltetési egység.
  - ~~Igazgatási épület~~
  - A fentiekben felsorolt rendeltetésű épületekhez tartozó kiszolgáló és járulékos létesítmények. (Garázs, tároló épület.)
- b) Az övezetben kivételesen elhelyezhető az OTÉK 31. §. (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével:
- Sportlétesítmény
  - A terület rendeltetészerű használatát nem zavaró kézműipari épület
  - Szálláshely szolgáltató épület
  - **Igazgatási épület**
  - **a terület rendeltetészerű használatát nem zavaró hatású egyéb –nem nagyüzemi-gazdasági tevékenység céljára szolgáló épület.**
- e) **Az övezetben nem helyezhető el önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.**

## 8.§.

### A Hész 13.§.(3) - FL-3 Falusias lakóterület előírásainak (3) bekezdése helyére az alábbi lép:

- (3) a) A falusias lakóterületen elhelyezhető:
- Lakóépület *(legfeljebb 2 lakásos)*
  - Mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény
  - Kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület
  - Szálláshely szolgáltató épület
  - A fentiekben felsorolt rendeltetésű épületekhez tartozó kiszolgáló és járulékos létesítmények. (Garázs, tároló épület.)
- b) Az övezetben kivételesen elhelyezhető az OTÉK 31. §. (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével:
- Kézműipari épület
  - Helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
  - Sportépítmény
  - **a terület rendeltetészerű használatát nem zavaró hatású egyéb –nem nagyüzemi-gazdasági tevékenység céljára szolgáló építmény.**

## 9.§.

### A Hész 14.§.(3) - FL-4 Falusias lakóterület előírásainak (3) bekezdése helyére az alábbi lép:

- (3) a) A falusias lakóterületen elhelyezhető:
- Lakóépület *(legfeljebb 2 lakásos)*
  - Mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény



- Kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület
  - Szálláshely szolgáltató épület
  - A fentiekben felsorolt rendeltetésű épületekhez tartozó kiszolgáló és járulékos létesítmények. (Garázs, tároló épület.)
- b) Az övezetben kivételesen elhelyezhető az OTÉK 31. §. (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével:
- Kézműipari épület
  - Helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
  - Sportépítmény
  - **a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb –nem nagyüzemi-gazdasági tevékenység céljára szolgáló építmény.**

**Részletes indoklás:**

**9.§.(3), 10.§.(3), 11.§.(3), 12.§.(3), 13.§(3)** A Kisvárosias és Falusias lakóterületek építési övezeteiben elhelyezhető építmények köre az országos keretszabályok (Oték) által biztosított lehetőséggel élve, kiegészül a környezetet nem zavaró hatású gazdasági célú építmények körével. Az önkormányzat ezzel a lakosság megélhetését, gazdasági tevékenységét, munkahelyek teremtését kívánja elősegíteni. A környezetet nem zavaró hatás megítélését a környezetvédelmi hatóság és az ÁNTSZ előzetes véleményétől teszi függővé, melyet a tervezett tevékenység, annak nagyságrendje és tervezett technológiája alapján kell megkérni.

**10.§.**

**A Hész 16.§.(2) és 17.§.(2) – „TV-1” és „TV-2” Településközpont vegyes területek övezetben az elhelyezhető építmények felsorolása kiegészül egy c) bekezdéssel, ami a kivételesen elhelyezhető építmények körét határozza meg.**

- c) **A településközpont vegyes területen az Oték. 31. § (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével kivételesen elhelyezhető:**
- **nem zavaró hatású egyéb –nem nagyüzemi- gazdasági tevékenység céljára szolgáló épület**

**Részletes indoklás:**

**16.§.(2), 17.§.(2)** A településközpont vegyes területek építési övezeteiben elhelyezhető építmények köre az országos keretszabályok (Oték) által biztosított lehetőséggel élve, kiegészül a környezetet nem zavaró hatású gazdasági célú építmények körével. Az önkormányzat ezzel a lakosság lakosok megélhetését, gazdasági tevékenységét, munkahelyek teremtését kívánja elősegíteni. A környezetet nem zavaró hatás megítélését a környezetvédelmi hatóság és az ÁNTSZ előzetes véleményétől teszi függővé, melyet a tervezett tevékenység, annak nagyságrendje és tervezett technológiája alapján kell megkérni.

## 11.§.

**Hész 28/A.§. A Hész kiegészül a „K-köz”-jelű „Közmű ellátás különleges területe” övezetének előírásaival.**

*K-köz -jelű övezet  
Közműellátás különleges területe  
28/A.§.*

- (1) A települési közműlétesítmények elhelyezésére szolgáló területek. A konkrét felhasználási célt a településszerkezeti terv elhatározásaival összhangban kell megvalósítani.
- (2) A létesítmény körül a tevékenység és az alkalmazott technológia függvényében a szabályozási terven feltüntetett védőtávolságot kell biztosítani.
- (3) A terület működése, korszerűsítése, bővítése csak környezeti hatásvizsgálat elvégzése esetén lehetséges, a szabályozási terv előírásaival összhangban.
- (4) A beépítés módja szabadon álló.
- (5) A legnagyobb beépíthetőség mértéke, a telekterület 40 %-a.
- (6) Az alakítható legkisebb telekterület és telekméret nincs meghatározva.
- (7) A létesíthető maximális építménymagasság 6,0 méter, de a technológiai építmények magassága – ha más jogszabályi előírások erről másként nem rendelkeznek – nem esik korlátozás alá.

**Részletes indoklás:**

**28/A.§.** A hatályos Hész a vízmű területét általános kereskedelmi- szolgáltató gazdasági övezetbe sorolja, ami valós használatot és igényeket nem jól szabályozza. Tekintettel arra, hogy az északi ipari negyedben tervezett módosítás által érintett terület egységben helyezkedik el a város vízmű és a vízműkutak, az új megfelelő övezet kijelölését is tartalmazza a módosítás.

Ez a rendelet a jóváhagyását követő 30. napon lép hatályba.

Balmazújváros, 2013. október

.....  
polgármester

.....  
jegyző



# BALMAZÚJVÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV BELTERÜLET SZABÁLYOZÁSI TERVE 2013. ÉVI MÓDOSÍTÁS 1. SZÁMÚ TERÜLET



## JELMAGYARÁZAT

- 2013. évi változással érintett terület egység
  - Vonalas szabályozási elemek
  - Építési övezet határa
  - Építési övezet határa
  - Kötelező szabályozási vonal, tevezett
  - Belterületi határ (meglévő - megmaradó)
  - Belterületi határ (tervezett)
  - Távtávú tömbfelfutás érdekében kijelölt lakózána
  - Építési hely (általánostól eltérő)
  - Kötelező szabályozási szélesség
- ÖVEZETEK**
- KL-2A Kisvárosias (belvárosi) lakóterület, zárt sorú-hézagosan zárt sorú beépítéssel
  - KL-2B Kisvárosias (belvárosi) lakóterület, zárt sorú-hézagosan zárt sorú beépítéssel - tervezett
  - KL-2B Kisvárosias (belvárosi) lakóterület, oldalhatáron álló beépítéssel
  - KL-2C Kisvárosias (belvárosi) lakóterület, hézagosan zárt sorú vagy oldalhatáron álló beépítéssel
  - KL-3 Kisvárosias lakóterület
  - KL-3 Kisvárosias lakóterület - tervezett
  - FL-3 Falusias lakóterület (aprótelkes)
  - FL-3 Falusias lakóterület (aprótelkes) - tervezett
  - FL-4 Falusias lakóterület (nagytelkes)
  - FL-4 Falusias lakóterület (nagytelkes) - tervezett
  - KV Központi vegyes terület
  - KV Központi vegyes terület - tervezett
  - TV Településközpont vegyes terület
  - TV Településközpont vegyes terület - tervezett
  - KG Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
  - KG Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület - tervezett
  - KG-2 Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
  - IG-1 Ipari gazdasági terület (lakóterületek közé ékelődő)
  - IG-2 Ipari gazdasági terület
  - IG-2 Ipari gazdasági terület - tervezett
  - IG-Z Ipari gazdasági területen belüli védőzöldterület
  - KÜ-1 Rekreációs célú különleges terület (sportterület, fürdő, kemping, templomkert)
  - KÜ-1 Rekreációs célú különleges terület (sportterület, fürdő, kemping, templomkert) - tervezett
  - KÜ-2 Temető, kegyeleti park Különleges terület
  - KÜ-id-1 Idegenforgalmi hasznosítású terület (hagyományörző gazdasági)
  - KÜ-id-2 Idegenforgalmi hasznosítású terület (ökológiai bemutató)
  - KP Közpark területe
  - KP Közpark területe - tervezett
  - KÖu Általános közlekedési terület
  - VA Vasúti terület
  - E-1 Védelmi célú erdő
  - VT Vízgyűjtőterület
  - T-L Tartalék lakóterület (átmeneti hasznosítás-egyéb zöld terület)
  - H Hulladék kezelésére, elhelyezésére szolgáló terület
  - T-IG Tartalék ipari gazdasági terület (átmeneti hasznosítás-kegyeletgazdálkodás)
  - T-E1 Tartalék terület védőerdő részére

Készült az állami alapadatok felhasználásával.  
A 2013. évi módosítással érintett területek állománya frissítve 2013.09.

Tervező:	<b>CIVISTERV</b> VÁROSTERVEZŐ ÉS ÉPÍTÉSZ IRODA BT. Cím: Debrecen, Széchenyi u. 8.sz. Tel:(52) 531-732, (30) 9818-172		
Munka:	<b>BALMAZÚJVÁROS</b> TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV 2013. ÉVI MÓDOSÍTÁS		Dátum: 2013.10. Lépték: M=1:4000
Munkarész:	<b>BELTERÜLET SZABÁLYOZÁSI TERV</b> 1. SZÁMÚ TERÜLET		<b>SZ-2/1</b>
ÜGYVEZETŐ	ZSEMBERI ISTVÁN	TT/1É-09-0016	<i>Zsembéri István</i>
VEZ. TELEPÜLÉSTERVEZŐ	ZSEMBERI ISTVÁN	TK-09-0583/06	<i>Zsembéri István</i>
KÖRNYEZETALAKÍTÁS	ZSILA LÁSZLÓ	HBM MK 09-0036	<i>Zsila László</i>
KÖRNYEZETVÉDELME	LÉVAI BÉLA	K1d-1(16)/09-0057	<i>Lévai Béla</i>
KÖZLEKEDÉS	GULYÁS IMRE	TV-T/09-0408	<i>Gulyás Imre</i>
VÍZIKÖZMŰ	SZABÓ LÓRÁNT	TE-T/09-0408	<i>Szabó Lóránt</i>
ENERGIA KÖZMŰ	SZABÓ LÓRÁNT		<i>Szabó Lóránt</i>



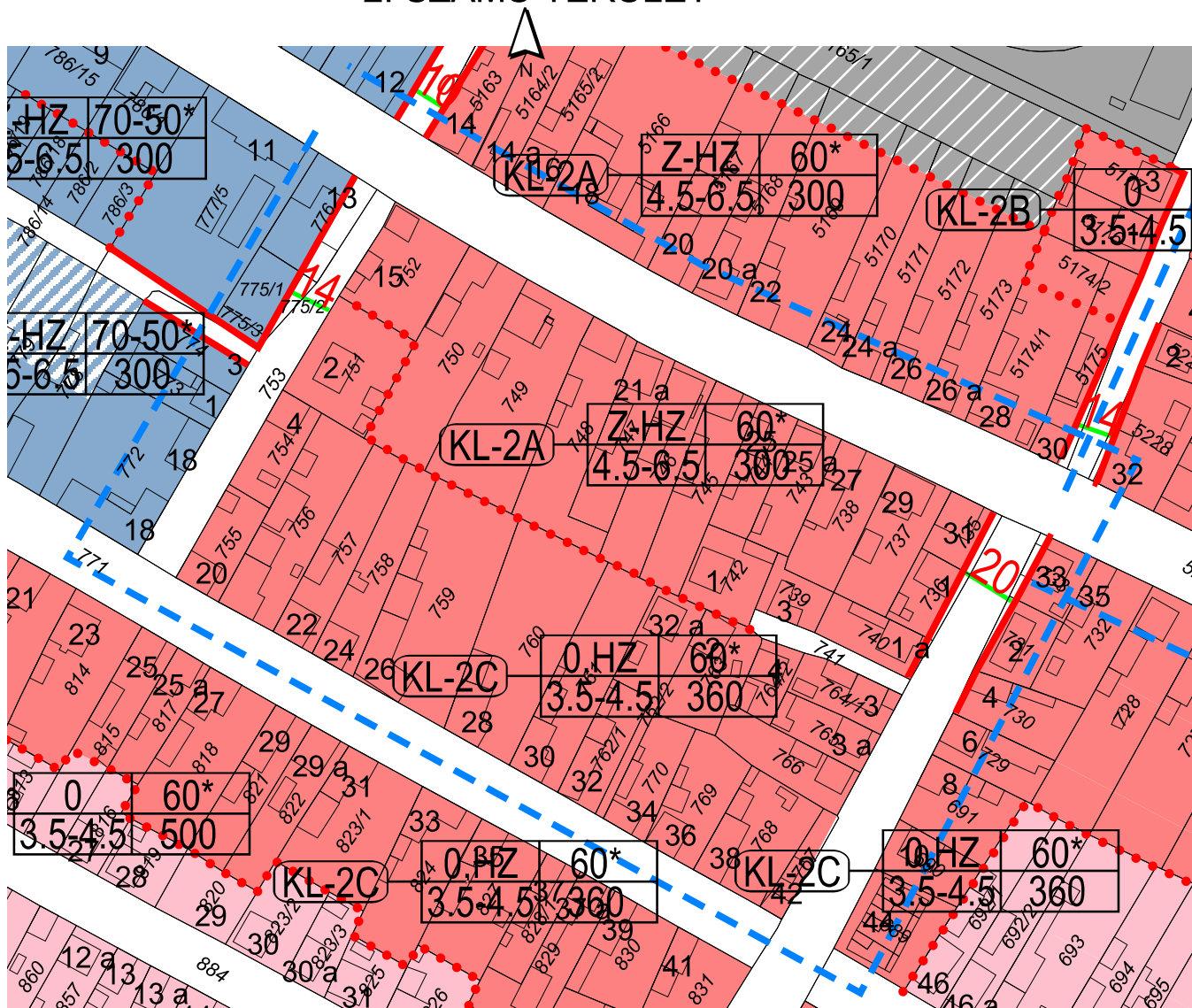
# BALMAZÚJVÁROS

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV

### BELTERÜLET SZABÁLYOZÁSI TERVE

#### 2013. ÉVI MÓDOSÍTÁS

#### 2. SZÁMÚ TERÜLET



Készült az állami alapadatok felhasználásával.  
A 2013. évi módosítással érintett területek állománya frissítve 2013.09.

Tervező:		<b>CIVIS TERV</b> VÁROSTERVEZŐ ÉS ÉPÍTÉSZ IRODA BT. Cím: Debrecen, Széchenyi u. 8.sz... Tel:(52) 531-732, (30) 9818-172			
Munka:		<b>BALMAZÚJVÁROS</b> TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV 2013. ÉVI MÓDOSÍTÁS		Dátum: 2013.10. Lépték: M=1:4000	
Munkarész:		<b>BELTERÜLET SZABÁLYOZÁSI TERV</b> 2. SZÁMÚ TERÜLET		<b>SZ-2/2</b>	
ÜGYVEZETŐ	ZSEMBERI ISTVÁN				<i>Zsembéri István</i>
VEZ. TELEPÜLÉSTERVEZŐ	ZSEMBERI ISTVÁN	TT/1É-09-0016			<i>Zsembéri István</i>
KÖRNYEZETALKÍTÁS	ZSILA LÁSZLÓ	TK-09-0583/06			<i>Zsila László</i>
KÖRNYEZETVÉDELME	LÉVAI BÉLA	HBM MK 09-0036			<i>Lévai Béla</i>
KÖZLEKEDÉS	GULYÁS IMRE	K1d-1(16)/09-0057			<i>Gulyás Imre</i>
VÍZIKÖZMŰ	SZABÓ LÓRÁNT	TV-T/09-0408			<i>Szabó Lóránt</i>
ENERGIA KÖZMŰ	SZABÓ LÓRÁNT	TE-T/09-0408			<i>Szabó Lóránt</i>

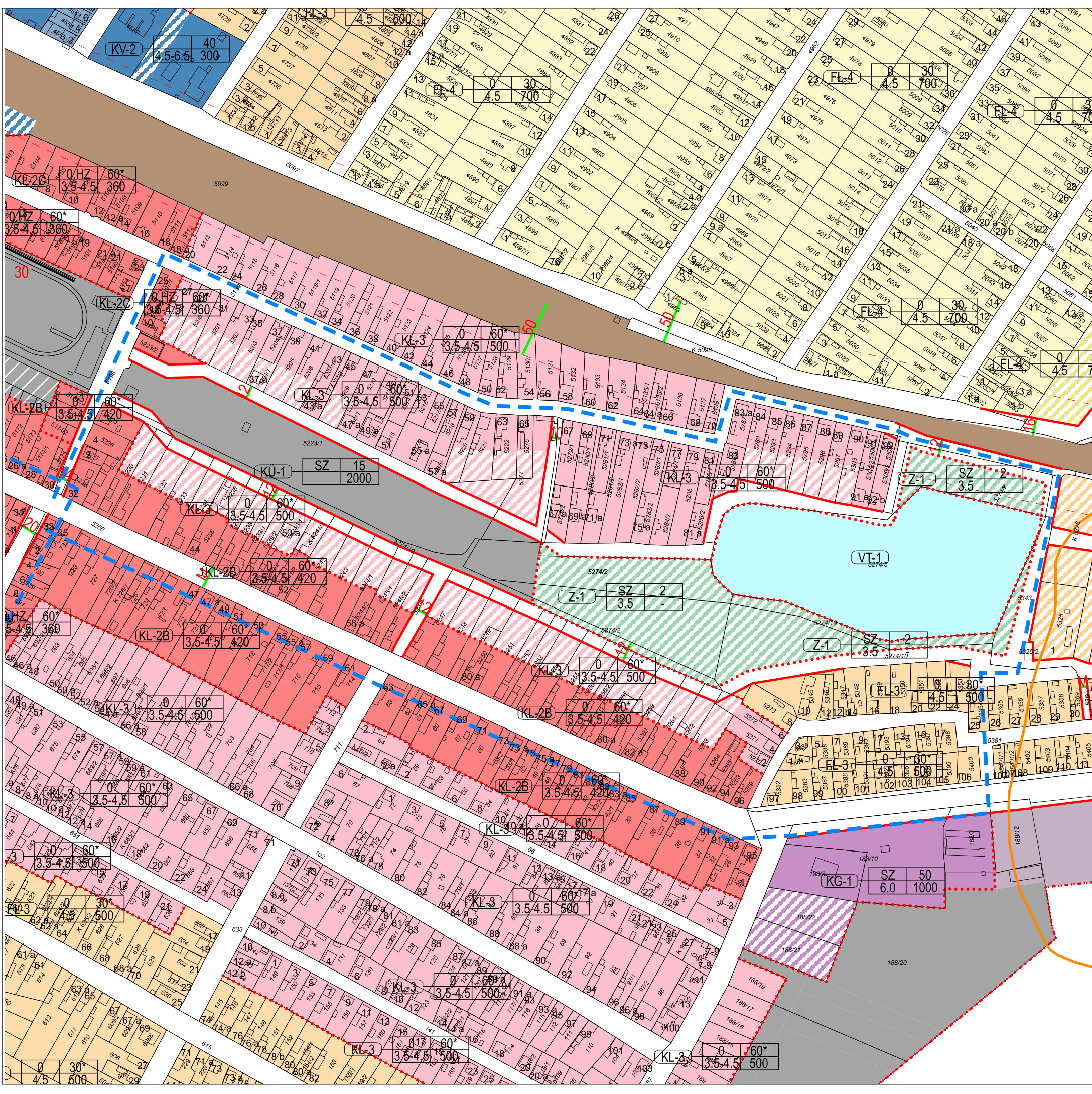


# BALMAZÚJVÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV BELTERÜLET SZABÁLYOZÁSI TERVE 2013. ÉVI MÓDOSÍTÁS 3. SZÁMÚ TERÜLET



## JELMAGYARÁZAT

- 2013. évi változással érintett terület egység
  - Vonalas szabályozási elemek
  - Építési övezet határa
  - Építési övezet határa
  - Kötelező szabályozási vonal, tevezett
  - Belterületi határ (meglévő - megmaradó)
  - Belterületi határ (tervezett)
  - Távtávú tömbfelfutás érdekében kijelölt lakózóna
  - Építési hely (általánostól eltérő)
  - Kötelező szabályozási szélesség
- ÖVEZETEK**
- KL-2A Kisvárosias (belvárosi) lakóterület, zárt sorú-hézagosan zárt sorú beépítéssel
  - KL-2B Kisvárosias (belvárosi) lakóterület, zárt sorú-hézagosan zárt sorú beépítéssel - tervezett
  - KL-2C Kisvárosias (belvárosi) lakóterület, oldalhatáron álló beépítéssel
  - KL-3 Kisvárosias lakóterület
  - KL-3 Kisvárosias lakóterület - tervezett
  - FL-3 Falusias lakóterület (aprótelkes)
  - FL-3 Falusias lakóterület (aprótelkes) - tervezett
  - FL-4 Falusias lakóterület (nagytelkes)
  - FL-4 Falusias lakóterület (nagytelkes) - tervezett
  - KV Központi vegyes terület
  - KV Központi vegyes terület - tervezett
  - TV Településközpont vegyes terület
  - TV Településközpont vegyes terület - tervezett
  - KG Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
  - KG Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület - tervezett
  - IG-1 Ipari gazdasági terület (lakóterületek közé ékelődő)
  - IG-2 Ipari gazdasági terület
  - IG-2 Ipari gazdasági terület - tervezett
  - IG-Z Ipari gazdasági területen belüli védőövezet
  - KÜ-1 Rekreációs célú különleges terület (sportterület, fürdő, kemping, templomkert)
  - KÜ-1 Rekreációs célú különleges terület (sportterület, fürdő, kemping, templomkert) - tervezett
  - KÜ-2 Temető, kegyeleti park Különleges terület
  - KÜ-id-1 Idegenforgalmi hasznosítású terület (hagyományörző gazdasági)
  - KÜ-id-2 Idegenforgalmi hasznosítású terület (ökológiai bemutató)
  - KP Közpark terület
  - KP Közpark terület - tervezett
  - KÖu Általános közlekedési terület
  - VA Vasúti terület
  - E-1 Védelmi célú erdő
  - VT Vízgyűjtő terület
  - T-L Tartalék lakóterület (átmeneti hasznosítás-egyéb zöld terület)
  - H Hulladék kezelésére, elhelyezésére szolgáló terület
  - T-IG Tartalék ipari gazdasági terület (átmeneti hasznosítás-kegyeletgazdálkodás)
  - T-E1 Tartalék terület védőerdő részére



Készült az állami alapadatok felhasználásával.  
A 2013. évi módosítással érintett területek állománya frissítve 2013.09.

Tervező: <b>CIVIS TERV</b> VÁROSTERVEZŐ ÉS ÉPÍTÉSZ IRODA BT. Cím: Debrecen, Széchenyi u. 8.sz. Tel:(52) 531-732, (30) 9818-172		
Munka:	<b>BALMAZÚJVÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV 2013. ÉVI MÓDOSÍTÁS</b>	Dátum: 2013.10. Lépték: M=1:4000
Munkarész:	<b>BELTERÜLET SZABÁLYOZÁSI TERV 3. SZÁMÚ TERÜLET</b>	<b>SZ-2/3</b>
ÜGYVEZETŐ	ZSEMBERI ISTVÁN	
VEZ. TELEPÜLÉSTERVEZŐ	ZSEMBERI ISTVÁN	TT/1É-09-0016
KÖRNYEZETALAKÍTÁS	ZSILA LÁSZLÓ	TK-09-0583/06
KÖRNYEZETVÉDELME	LÉVAI BÉLA	HBM MK 09-0036
KÖZLEKEDÉS	GULYÁS IMRE	K1d-1(16)09-0057
VÍZIKÖZMŰ	SZABÓ LÓRÁNT	TV-T/09-0408
ENERGIA KÖZMŰ	SZABÓ LÓRÁNT	TE-T/09-0408









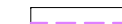





# BALMAZÚJVÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV - 2013. ÉVI MÓDOSÍTÁS - ÉSZAKI IPARTERÜLET SZABÁLYOZÁSI TERVE (4. SZÁMÚ TERÜLET)

Balmazújváros Város Önkormányzata  
../2013.(.....) sz. rendeletének melléklete

  MÓDOSÍTÁS SORÁN VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET

## JELMAGYARÁZAT:

- |                                                                                     |                                                                                     |                                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| MEGLÉVŐ                                                                             | TERVEZETT                                                                           |                                        |
|  |  | BELTERÜLETHATÁR                        |
|  |  | TERVEZETT SZABÁLYOZÁSI VONAL           |
|  |  | ÉPÍTÉSI ÖVEZET HATÁRA                  |
|  |  | SZABÁLYOZÁSI SZÉLESSÉG                 |
|  |  | RÉGÉSZETI NYILVÁNTARTÁSBA VETT TERÜLET |
|  |  | ÉRVÉNYES SZABÁLYOZÁSI TERV HATÁRA      |

KÖ		KÖZLEKEDÉSI TERÜLET - KÖZÚTI				
K-köz	<table border="1"><tr><td>SZ</td><td>40</td></tr><tr><td>6,0</td><td>-</td></tr></table>	SZ	40	6,0	-	KÖZMŰ ELLÁTÁS KÜLÖNLEGES TERÜLETE
SZ	40					
6,0	-					
KG-1	<table border="1"><tr><td>SZ</td><td>50</td></tr><tr><td>6,0</td><td>1000</td></tr></table>	SZ	50	6,0	1000	KERESKEDELMI- SZOLGÁLTATÓ GAZDASÁGI TERÜLET
SZ	50					
6,0	1000					
KG-2	<table border="1"><tr><td>SZ</td><td>25</td></tr><tr><td>6,0</td><td>3000</td></tr></table>	SZ	25	6,0	3000	KERESKEDELMI- SZOLGÁLTATÓ GAZDASÁGI TERÜLET
SZ	25					
6,0	3000					
IG-2	<table border="1"><tr><td>SZ</td><td>40</td></tr><tr><td>12</td><td>1500</td></tr></table>	SZ	40	12	1500	IPARI GAZDASÁGI TERÜLET
SZ	40					
12	1500					
FL-3	<table border="1"><tr><td>O</td><td>30</td></tr><tr><td>4,5</td><td>500</td></tr></table>	O	30	4,5	500	FALUSIAS LAKÓTERÜLET
O	30					
4,5	500					

BEÉPÍTÉSI MÓD	BEÉPÍTÉSI %
ÉPÍTMÉNYMAGASSÁG	TELEKTERÜLET

Készült az állami alapadatok felhasználásával.  
A 2013. évi módosítással érintett területek állománya frissítve 2013.09.

Tervező:	<b>CIVISTERV</b> VÁROSTERVEZŐ ÉS ÉPÍTÉSZ IRODA BT. Cím: Debrecen, Széchenyi u. 8.sz. Tel:(52) 531-732, (30) 9818-172	
Munka:	<b>BALMAZÚJVÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV 2013. ÉVI MÓDOSÍTÁS</b>	Dátum: 2013. 10. Lépték: M=1:5000
Munkarész:	<b>4. SZÁMÚ TERÜLET SZABÁLYOZÁSA</b>	<b>SZ-4</b>
ÜGYEZETŐ	ZSEMBERI ISTVÁN	
VEZ. TELEPÜLÉSTERVEZŐ	ZSEMBERI ISTVÁN	TT/1É-09-0016
TÁTERVEZÉS	ZSILA LÁSZLÓ	TK-09-0583/06
KÖZLEKEDÉS	GULYÁS IMRE	K1d-1(16)/09-0057
KÖRNYEZETVÉDELEM	LÉVAI BÉLA	HBM MK 09-0036
VÍZIKÖZMŰ	SZABÓ LÓRÁNT	TV-T/09-0408
ENERGIA KÖZMŰ	SZABÓ LÓRÁNT	TE-T/09-0408



### III. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

- 1.) A felsőbb szintű tervekkel való összhang igazolása
- 2.) Tájrendezés
- 3.) A biológiai aktivitásérték szinten tartásának igazolása
- 4.) Közlekedési javaslat
- 5.) Közmű ellátás
- 6.) Örökségvédelem
- 7.) Környezeti értékelés



A térségi szerkezeti térségi jelentőségű útfejlesztésként előirányozza elő a megyei TrT egy a város északon elkerülő új út kiépítését. Jelen tervezési feladat nem irányult ezen út nyomvonalának településszerkezeti tervbe történő beépítésére, így ez a szerkezeti terv módosításában egyelőre nem szerepel. Jelen tervmódosítás során kijelölt új iparterületet a tervezett út nyomvonala nem érinti.

Az építési előírások változtatása során, az országos- és térségi övezetekkel való érintettség ellenőrzését, és szükség esetén az övezeti előírások és ajánlások betartását kell megvizsgálni.

A területrendezési tervben meghatározott övezetek:

- 3/1. Ökológiai hálózat térségi övezetei  
(magterület övezete, ökológiai folyosó övezete, puffer terület övezete)
- 3/2. Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete
- 3/3. Erdőtelepítésre alkalmas terület övezete
- 3/4. Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete
- 3/5. Térségi komplex tájrehabilitációt igénylő terület övezete
- 3/6. Tájképvédelmi területek övezetei (Országos és térségi)
- 3/7. Világörökség és világörökség-várományos terület övezete**  
Történeti települési terület övezete
- 3/8. Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőségvédelmi terület övezete
- 3/9. Ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezete
- 3/10. Együtt tervezendő térségek övezete
- 3/11. Rendszeresen belvízjárta területe övezete**
- 3/12. Nagyvízi meder övezete
- 3/13. Földtani veszélyforrás területének övezete
- 3/14. Vízerosziónak kitett terület által érintett települések övezete
- 3/15. Széleroziónak kitett terület által érintett települések övezete
- 3/16. Honvédelmi terület övezete  
Kiemelt fontosságú, meglévő honvédelmi terület övezete

Az aláhúzással megjelölt országos, vagy térségi övezetek érintik Balmazújváros igazgatási területét, melyek közül a vastagított betűvel szedettel a jelen településrendezési tervmódosítással érintett területet is érintik. A felsőbb szintű tervekkel való egyezőséget ezen megyei Területrendezési tervben meghatározott övezetek esetében szükséges igazolni. Fentiekén kívül fontos megjegyezni, hogy a módosítással érintett terület egység déli széléhez csatlakozó terület az ökológiai hálózat magterület és ökológiai folyosó térségi övezetébe, és az országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezetébe tartozik. A hatályos szabályozási terv az ezzel kapcsolatos előírásokat, korlátozásokat már tartalmazza.

Világörökség és világörökség-várományos terület övezete:

Az övezetre vonatkozó OTTrT-ben meghatározott szabályok:

- Világörökség és világörökség-várományos terület övezetben a területfelhasználás módjának és mértékének összhangban kell lennie a kezelési tervben meghatározott célokkal.
- Új külszíni művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külszíni művelésű bányatelek területe nem bővíthető.



- Az övezetben közlekedési, infrastrukturális hálózatokat és építményeket a kulturális örökségi értékek sérelme nélkül, területi egységét megőrizve, látványuk érvényesülését elősegítve kell elhelyezni.
- Az övezetben közművezetékeket és járulékos közműépítményeket tájba illesztett módon, a világörökségi területek védelmét nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával – beleértve a felszín alatti vonalvezetést is – kell elhelyezni.

A településrendezési terv módosítása során tervezett változás a területfelhasználás módját és mértéket a jelenleginél jobban összhangba hozza a területhez déli irányból csatlakozó természetvédelmi terület (Hortobágyi Nemzeti Park) kezelési tervében megfogalmazottakkal. A módosítás során a tervezett területhasználat, a beépítés szabályai a helyi építési szabályzatban a tájvédelmi és karaktervédelmi szempontok alapján lettek meghatározva. A felsőbb szintű tervvel való összhang a fentiek alapján biztosított!

## 2.) TÁJRENDEZÉS

### BALMAZÚJVÁROS TERÜLETÉT ÉRINTŐ 2013. ÉVI 2. SZÁMÚ TELEPÜLÉSSZERKEZETI ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSÁHOZ

#### I. TÁJRENDEZÉSI VIZSGÁLAT

Balmazújváros város településrendezési tervének 2013. évi tervezett módosítása a település É-i részén, a Böszörményi út kivezető szakaszának Ny-i oldalán lévő mezőgazdasági területet, belterületi feltáró utakat, valamint sport- és zöldterületet érintő változtatási igények miatt válik szükségessé.

A változtatási igények belterületet érintenek.

#### **Belterületek**

Különböző területek változása érinti.

**1.sz.** beavatkozási terület „Városközponti lakóterületen tervezett feltáró utcák tervből való kivétele”

A tervezési terület település- és tájképi-, valamint a zöldfelületi rendszer szempontjából bármilyen szempontból sem minősíthető releváns területnek.

**2.sz.** beavatkozási terület „Városközponti lakóterületen tervezett feltáró utcák tervből való kivétele”

A tervezési terület település- és tájképi-, valamint a zöldfelületi rendszer szempontjából bármilyen szempontból sem minősíthető releváns területnek.

**3.sz.** beavatkozási terület „A városközpont közelében sportterület és zöldterület módosítása, feltárása”

A tervezési terület a zöldfelületi rendszer szempontjából lényeges, nagy jelentőségű területnek minősíthető. A városmagban fekvő terület zöldfelületi hatása igen nagy jelentőségű. Szerencsés esetben minősíthető, hogy a változtatási szándék a jelentős zöldfelület létrejöttére inkább előnyös, mint hátrányos hatásokat biztosít. A részben fenntartás nélküli (a természet által biztosított körülmények között fejlődő) gyepek terület intenzív használatba vétele sok fiatal sportoló, valamint sok szabadidős szurkoló rekreációját lenne képes biztosítani. Az ilyen irányú, meglévő és működő szándékok (pl. labdarúgó pályák, hagyományőrző íjász klub) megsegítése érdekében támogatnivaló cél a terület egységes, sportot támogató kezelése. Ugyanakkor figyelemmel kell lenni a sportpályák használatának természetéhez tartozó esti megvilágítás hatásaira is. Ezek a kései fények megzavarhatják a lakosság, valamint a szabadon/vadon élő élővilág természetes bioritmusát is.

A terület K-i részén fekvő zöldterület is előnyöket élvezhet a változtatás eredményeként, ugyanis megszűnik egy túldimenzionált feltáró út, ezáltal a zöldterület egységes, nagyobb tömbben való kialakítása lesz lehetséges.

Felmerült az időszakosan vízállásos mélyület állandó vízszintű tóvá való alakítása, mely a közeli Keleti főcsatorna vizével való feltöltéssel megoldható lenne. A vízfelület jótékony hatással lenne a városi lakosság rekreációs lehetőségeire, valamint a települési klímára, csakúgy, mint az intenzív fenntartású sportpályáknak.

#### **4.sz. beavatkozási terület** „A település É-i részén lévő iparterület bővítése”

A tervezési terület a város határvidékéhez csatlakozása miatt település- és tájképi-, szempontból minősíthető releváns területnek.

Emellett a város ivóvíz bázisát is részben érinti a változtatási igényekkel érintett terület.

Az É-i iparterület közelében fekvő szántóterület átsorolása a városhatár megjelenését átformálja. A Hortobágy szélének számító város hagyományos mezőgazdasági település. Ugyanakkor a mezőgazdaság szolgálatát végzik azok az ipari vállalkozások, melyek a műszaki háttérrel, vagy a feldolgozást adják hozzá a mezőgazdasági termeléshez. Ezek terjeszkedése a hagyományosan mezőgazdasági táj további működésének is feltétele. Mindazonáltal az egyhangú szántókkal telezsúfolt, erdőkkel alig tarkított kultúrtájából a változatosság nagyon hiányzik. Gyakorlatilag az összefüggő szántó területek átmenet nélkül váltanak át lakóterületekbe.

Megfelelő kísérő intézkedésekkel a keletkező hatások előnyössé alakíthatók, a növényállomány gyarapításával kedvező irányba fordíthatók. Nagyobb mennyiségű faállomány telepítésével a tájban megjelenő, azt gazdagító szegélyhatások nagy mértékben növelhetők. A faállomány ráadásul a levegő élővilágát óvja a város urbánus hatásaitól (elsősorban a fény-, zaj- és rezgés emissziótól), valamint csökkentheti a deflációs hatásokat, a szél talaj közeli szinteken való mérséklésével javíthatja a környező területek vízháztartását.

## **II. TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT**

### **Belterületek**

Különböző területek változása érinti.

#### **1.sz. beavatkozási terület** „Városhatár központi lakóterületen tervezett feltáró utcák tervből való kivétele”

A tervezési terület település- és tájképi-, valamint a zöldfelületi rendszer szempontjából bármilyen szempontból sem minősíthető releváns területnek.

#### **2.sz. beavatkozási terület** „Városhatár központi lakóterületen tervezett feltáró utcák tervből való kivétele”

A tervezési terület település- és tájképi-, valamint a zöldfelületi rendszer szempontjából bármilyen szempontból sem minősíthető releváns területnek.

#### **3.sz. beavatkozási terület** „A városhatár központihoz közeli sportterület és zöldterület módosítása, feltárása”

Javasolt a sportpályák használatának természetéhez tartozó esti megvilágítás hatásait tompítani oszlopos koronájú fák elegendő sűrűségű telepítésével. A fák a sporttelep hanghatásainak enyhítésére is képesek, ugyanakkor az öntözött pályák vízháztartását is javítják.



A terület K-i részén fekvő zöldterület is előnyöket élvezhet a változtatás eredményeként, ugyanis megszűnik egy túldimenzionált feltáró út, ezáltal a zöldterület egységes, nagyobb tömbben való kialakítása lesz lehetséges. Javasolt a park szaktervezővel való tervezetése, valódi funkciókkal való kitöltése.

Amennyiben az időszakosan vízállásos mélyület állandó vízszintű tóvá való alakítása megvalósul, javasolt a partvonal hullámossá alakítása, és vízparti ökológiába és hangulatba illeszkedő fák egyesével, ill. csoportosan történő telepítése.

#### **4.sz. beavatkozási terület** „A település É-i részén lévő iparterület bővítése”

Javasolt a tervezett iparterület elhatárolása a lakóterülettől és az ivóvíz bázist alkotó kút területétől telken belüli fásítással.

A lakóterület irányában annak határ vonalától 60m távolságig, az ivóvíz bázis irányában a tervezett iparterületet határoló út külső határától mért 40m-ig véderdő jellegű, többszintes erdőszerű telepítéssel zárófásítást javasolt telepíteni.

Javasolt az iparterület ingatlanjaira vonatkozó építési szándékok esetén a telken belüli fásítás végrehajtásához kötni az építési engedélyek kiadását.

Javasolt továbbá az ingatlan(ok) véderdő jelleggel fásítatlan részeire többszintes növényállomány telepítését meghatározni, a minél nagyobb fedettség és a biodiverzitás emelésének érdekében.

Megfelelő kísérő intézkedésekkel a keletkező hatások előnyössé alakíthatók, a növényállomány gyarapításával kedvező irányba fordíthatók. Nagyobb mennyiségű faállomány telepítésével a tájban megjelenő, azt gazdagító szegélyhatások nagy mértékben növelhetők. A faállomány ráadásul a környezet élővilágát óvja a város urbánus hatásaitól (elsősorban a fény-, zaj- és rezgés emissziótól), valamint csökkentheti a deflációs hatásokat, a szél talaj közeli szinteken való mérséklésével javíthatja a környező területek vízháztartását, és életteret, költési lehetőséget biztosít számos madárfajnak.

A biológiai aktivitás érték szinten tartása a telken belüli véderdő jellegű fásítás kompenzálja a szántó területek kivonásából eredő negatív hatásokat.

Javasolt a szükséges fásítások elvégzéséhez rögzíteni az építési engedélyek megadását.

A parkosítás és a fásítások tervezését arra jogosult kert- és tájépítő mérnök engedélyezési terve alapján javasolt megkövetelni.

#### **Javasolt tájrendezési szempontú intézkedések**

A javasolt, rendezési tervben meghatározott telken belüli fásítások fontosak, nem maradhatnak meg terv szinten, hanem a mielőbbi telepítések kivitelezése elvárás. Javasolt a növény telepítések egy részének (záró fásítás) végrehajtása után kiadni az építési engedélyeket. Ezen növényállományok telepítésének a települési és a természeti klímára, valamint a létminőségre gyakorolt hatása felbecsülhetetlen értékű.

A fásítások gazdálkodásában elő kell írni a szükséges technológiai utasításokat, melyek biztosítják a védendő értékek fennmaradását, kímélését.

Bár új épületek, építmények megjelenése a tájban önmagában kedvezőtlen hatású, de a kísérő növényállományok növekedése jelentősen emelheti a táj biológiai potenciálját és a biodiverzitás emelkedésének lehetőségét.

## Összefoglalás

A tervmódosítás települési-táji környezetre gyakorolt hatása (a lokális környezeti alaphelyzetek változásától) nem minősül jelentősnek. A környezeti hatások általánosan szinten tartó, vagy kedvezőbb környezeti állapotokat eredményeznek, mint az eredeti területhasználat jelentett.

A változtatások lokálisan az eredeti települési, táji környezetben a tájkép lényeges megváltoztatása nélkül valósítható meg és tartható fenn.

A tájrendezési vizsgálatot, illetve értékelést a jelenlegi szerkezeti terv terület felhasználási és szabályozási elemeiben bekövetkező változtatási igény tette indokolttá.

A tájrendezési vizsgálat azzal, hogy feltárta a tervezett terület felhasználások, illetve beépítések által várható környezeti hatások mértékét, megalapozta a tervmódosítás megvalósításának jogszabályi és környezetvédelmi lehetőségét.

*A terv és módosítása alapvetően nem eredményez az eredeti állapottól a megengedettnél kedvezőtlenebb környezeti hatásokat, így a hatásában távlatban elsősorban környezeti, tájképi, gazdasági, és társadalmi vonatkozásban minősül jelentősebbnek!*

A tájrendezési vizsgálat a tájhasznosítási érdekeket szem előtt tartva megfelelőnek tartja a szerkezeti és szabályozási tervi célokat, azokat megfelelő részletességgel törekedett leírni és minősíteni. A teljes részletességű leírást a Településszerkezeti és Szabályozási terv módosító anyaga tartalmazza!

A várható hatások tekintetében megoldhatatlan ellentmondásokat nem talált.

A terv összességében biztosítja a fenntartható fejlődés gazdasági, infrastrukturális, települési és társadalmi feltételeit. Megfogalmazza a környezeti és természeti, ökológiai értékekkel való hatékony gazdálkodás eszközeit, céljait.

***Összességében a tervmódosítás tájképre gyakorolt hatása a megengedett értékeken belüli változásokat eredményezi. Az elkészített tájrendezési vizsgálat, illetve tájrendezési értékelés a szerkezeti terv és szabályozási terv tájrendezési alátámasztó munkarészét megalapozó anyagként elfogadásra javasolt.***

***A tájrendezési értékelés alapján a területre vonatkozó szerkezeti és szabályozási terv módosítása elfogadásra javasolt.***

Megjegyzés!

A tájrendezési értékeléshez tartozó, szerkezeti és szabályozási tervlapot a településrendezési tervdokumentáció tartalmazza!

Debrecen, 2013. 10. 01.

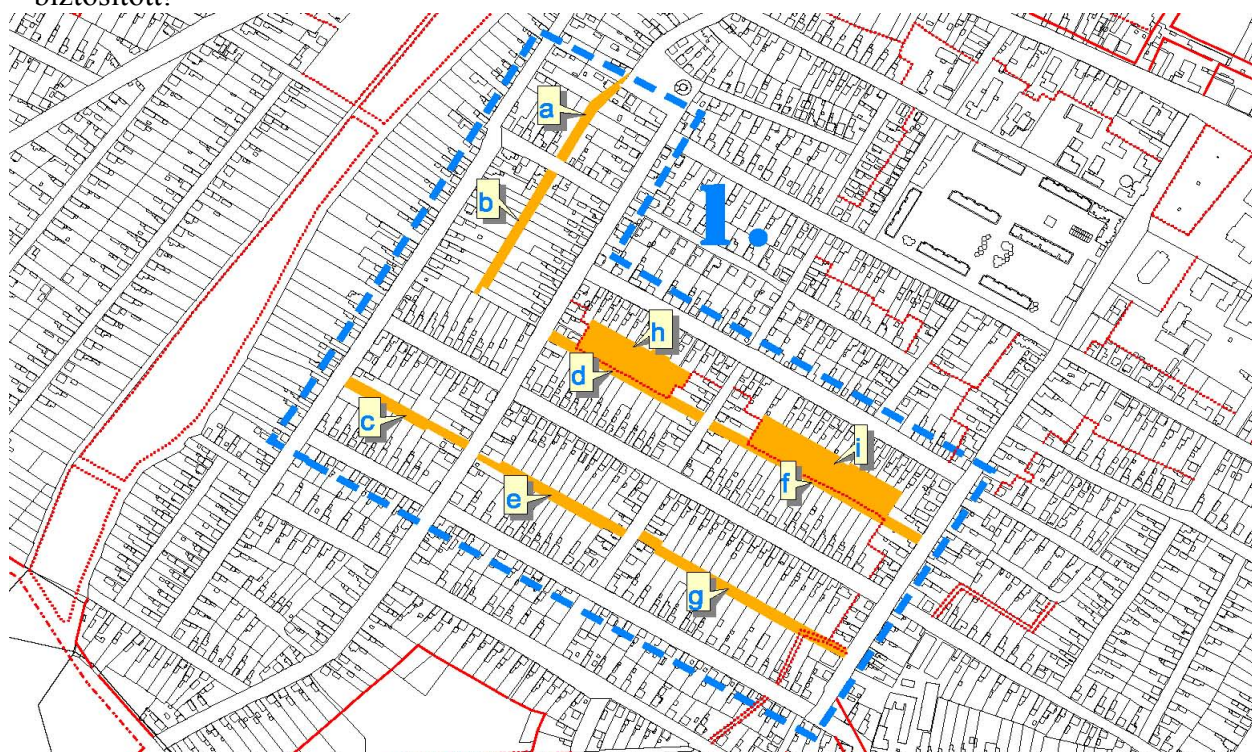
Zsila László  
Okl. táj- és kertépítész mérnök  
Tk-09-0583/16

### 3.) BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZINTEN TARTÁSÁNAK IGAZOLÁSA

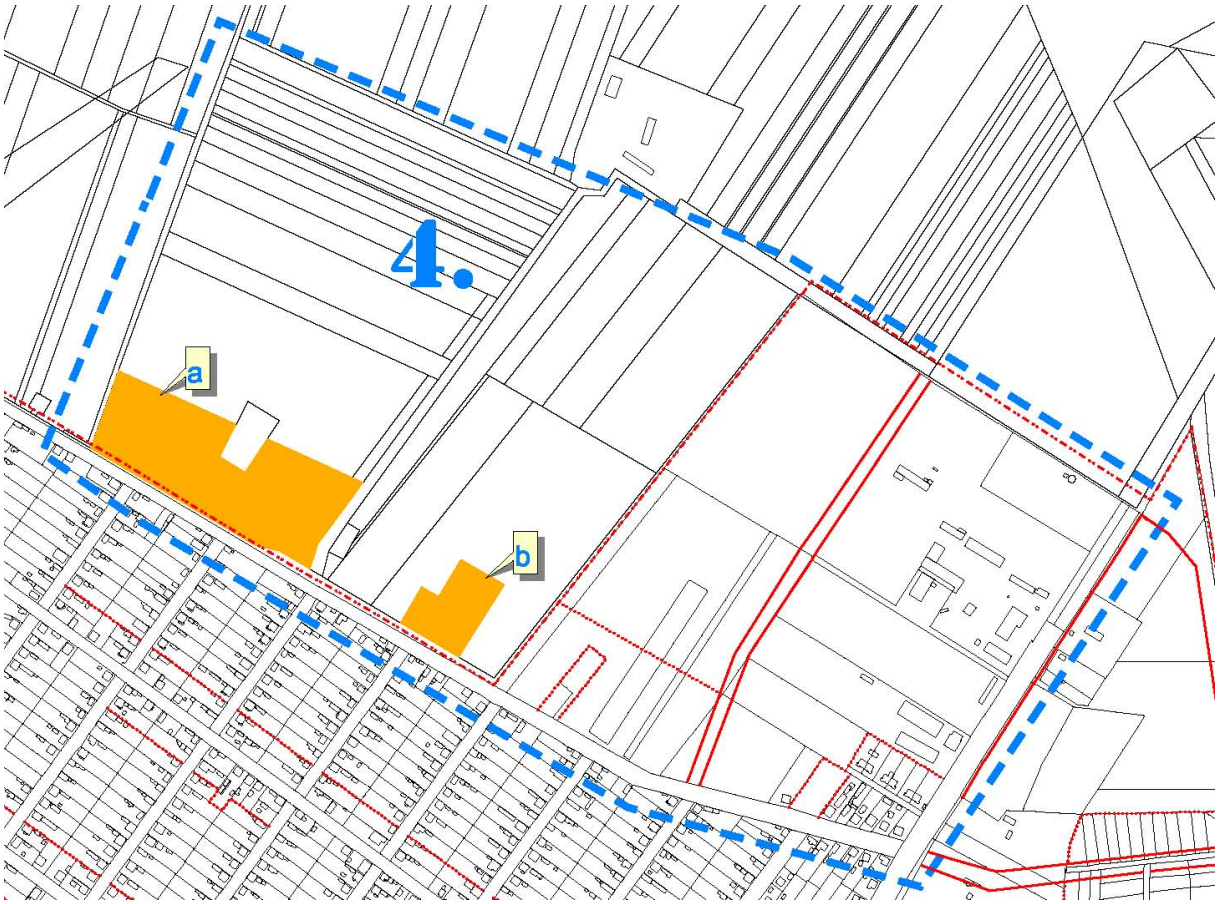
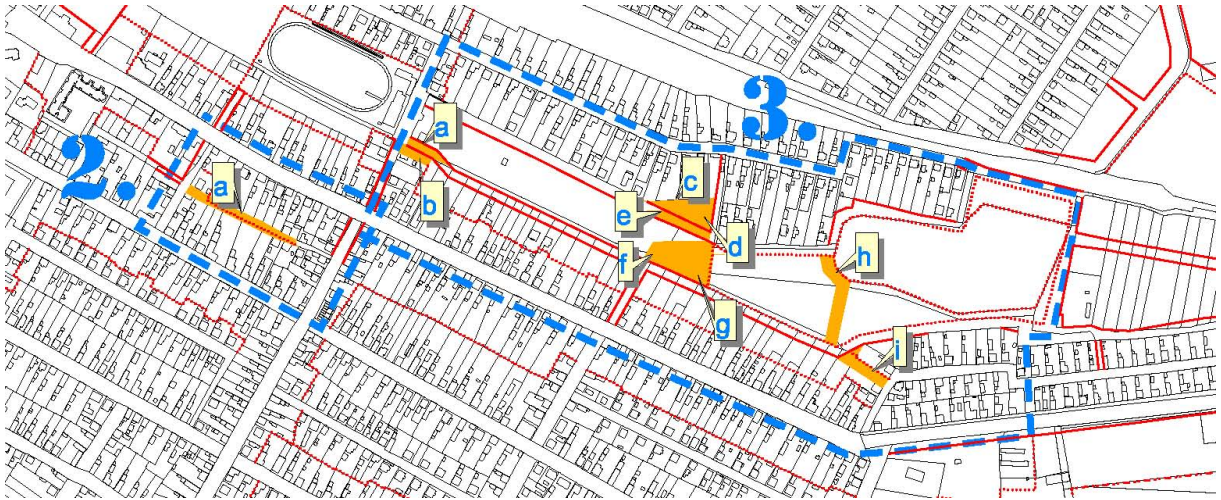
#### A biológiai aktivitásérték változása Balmazújváros szabályozási tervének 2013. évi módosításakor

Változás jele	Terület Nagysága (Ha)	Változásjellege	Biológiai aktivitásérték a változás előtt	Biológiai aktivitásérték a változás után	Biológiai aktivitásérték változása
1a	0,16	KÖu->FL	0,16x0,5=0,08	0,16x2,4=0,38	+0,30
1b	0,23	KÖu->FL	0,23x0,5=0,12	0,23x2,4=0,55	+0,43
1c	0,23	KÖu->FL	0,23x0,5=0,12	0,23x2,4=0,55	+0,43
1d	0,30	KÖu->FL	0,30x0,5=0,15	0,30x2,4=0,72	+0,57
1e	0,28	KÖu->FL	0,28x0,5=0,14	0,28x2,4=0,67	+0,53
1f	0,37	KÖu->FL	0,37x0,5=0,19	0,37x2,4=0,89	+0,70
1g	0,41	KÖu->FL	0,41x0,5=0,21	0,41x2,4=0,98	+0,77
1h	0,55	FL->KL	0,55x2,4=1,32	0,55x1,2=0,66	-0,66
1i	0,76	FL->KL	0,76x2,4=1,82	0,76x1,2=0,91	-0,91
2a	0,16	KÖu->KL	0,16x0,5=0,08	0,16x1,2=0,19	+0,11
3a	0,04	KU->KÖu	0,04x6,0=0,24	0,04x0,5=0,02	-0,22
3b	0,06	KÖu->KL	0,06x0,5=0,03	0,06x1,2=0,07	+0,04
3c	0,10	KÖu->KL	0,10x0,5=0,05	0,10x1,2=0,12	+0,07
3d	0,10	KU->KL	0,10x6,0=0,60	0,10x1,2=0,12	+0,06
3e	0,11	KU->KÖu	0,11x6,0=0,66	0,11x0,5=0,06	-0,60
3f	0,17	KÖu->KU	0,17x0,5=0,09	0,17x6,0=1,02	+0,93
3g	0,19	Z->KU	0,19x6,0=1,14	0,19x6,0=1,14	0
3h	0,19	KÖu->Z	0,19x0,5=0,10	0,19x6,0=1,14	+1,04
3i	0,10	KÖu->FL	0,10x0,5=0,05	0,10x2,4=0,24	+0,17
4a	3,37	MG->IG	3,37x3,7=12,47	3,37x0,4=1,35	-11,12
	1,39x0,6	IG-Z felületminőség		0,83x9,0=7,47	+7,47
	0,51	25% helyett 40% zöldterület előírása		0,51x6,0=3,06	+3,06
4b	0,75	MG->K-KÖZ	0,75x3,7=2,78	0,75x3,2=2,40	-0,38
A biológiai aktivitásérték összesített változása					<b>+2,79</b>

A biológiai aktivitásérték szinten tartása a pozitív és negatív változásokat összegezve, biztosított!







#### 4.) KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT

Balmazújváros településrendezési tervének 2013. évi 2.sz. módosítása a város közlekedési infrastruktúráját az alábbiak szerint érinti.

##### 1. számú terület: (SZ-2/1 tervlap)

##### Bercsényi- Nádudvari- Petőfi- Bethlen- Veres Péter- Kadarcs utcák közötti tömbök

A tervezett utcanyitások elhagyása az önkormányzat felé irányuló kártérítési igények, elkerülése miatt vált szükségessé, de az ilyen irányú lakossági igények elmaradása is indokolta az távlatban tervezett utcanyitásokból adódó korlátozások megszüntetését. A szabályozási terv módosítása a megjelölt tömbök esetében elhagyta a tömbbelső feltáró tervezett lakóutcák közterületként történő kiszabályozását. A Petőfi utcával határos tömbbelső feltárás lehetőségét magánút kialakításának lehetőségét megteremtve megtartotta a terv, hiszen ezen tömbökben nyeles telkek kialakításával már történtek lakóépület elhelyezések. A magánút kialakításának lehetőségét az építési hely olyan értelmű kiszabályozásával oldja meg a terv, ahol a lehetséges utca bevezetés helyét nem sorolja be az építési hely területébe. (Ezáltal beépítetlen marad az esetleg szükségessé váló teleksáv, 8 m szélesre szabályozott oldalkert.)

##### Posta köz- Batthyány- Szoboszlói- Debreceni utcák közötti tömb (SZ-2/2 tervlap)

A tömb szabályozásának változása, hasonló módon az 1. számú területen lévő lakótömbökhöz, a tömböt feltáró tervezett belső út elhagyása.

##### 3. számú terület: (SZ-2/3 tervlap)

##### Debreceni út- Bajcsy Zs. utcák közötti, Sporttér utca keleti oldalán lévő tömb

A területegység szabályozásának módosítása során megvizsgálásra került az önkormányzat által megfogalmazott azon elvárás, hogy a tervezett utcanyitások ne jelentsenek az önkormányzat számára vállalhatatlan terheket. Ezen kiindulási elv betartásával e területegység esetében mégsem a tervezett, új telekalakítási lehetőségeket jelentő utcanyitások elhagyása jelentette a legoptimálisabb megoldást.

A javasolt új szabályozás az alábbi lényeges közlekedési változásokat tartalmazza:

- A sporttér felőli tervezett lakóutca bevezetés új megoldása már nem jár együtt a meglévő ingatlan, épületek épület kisajátításával, ugyanis a Sporttér utca felőli oldalon kiépített parkolóterület megközelítését is szolgáló utcák továbbvezetéseként javasolja a szabályozás a telekvégeken vezetett feltáró utakat kialakítani.
- Az íjász tábor melletti út (Bajcsy Zs. utca 67 sz. melletti utca folytatásaként tervezett, zöldterületet kettévágó út) elmaradt, és különleges övezetbe kerül.
- A belső zöldterület teljes egészében egyben marad. A tó melletti észak-déli irányú átkötő út elmarad a szabályozásból.
- A főút felől (Iskola közzel szemközti) tervezett bevezető utat továbbra is tartalmazza a szabályozási terv, de keskenyebb szabályozási szélességgel, így az 5247 hrsz- ú Debreceni úti ingatlanon lévő lakóépületet már nem érinti a tervezett szabályozás.

#### 4. számú terület: Északi iparterület (Sz-4 jelű tervlap.)

A terület megközelítésére szolgáló út a hatályos szabályozási terv szerint gyűjtőút szerepkörre tervezett, melyen keresztül a város más gazdasági zónáinak megközelítése is használnak, így az út szabályozásának módosítására nem volt szükség.

#### A Megyei TrT módosítással érintett területegységekhez kapcsolódó elhatározásai:

A térségi szerkezeti térségi jelentőségű útfejlesztésként előirányozza elő a megyei TrT egy a város északon elkerülő új út kiépítését. Jelen tervezési feladat nem irányult ezen út nyomvonalának településszerkezeti tervbe történő beépítésére, így ez a szerkezeti terv módosításában egyelőre nem szerepel. Jelen tervmódosítás során kijelölt új iparterületet a tervezett út nyomvonala nem érinti.

A szabályozási terv módosításával érintett területegység szabályozási tervén a még semmilyen szinten nem pontosított nyomvonalú térségi jelentőségű utat egyelőre nem lehet szerepeltetni.



## 5.) KÖZMŰ ELLÁTÁS

### Ivóvízellátás

A település ivóvízellátása saját vízművel van megoldva. A vízmű kitermelő kapacitása 3000 m<sup>3</sup>/d, a vízfogyasztás 2000 m<sup>3</sup>/d. A szabályozott területen tervezett fejlesztések nem járnak jelentős többlet ivóvíz igényvel, így az ivóvízellátás biztosított lesz.

Az elosztó hálózat hurkolt rendszerű, az érintett terület közelében van elosztó vezeték. A gazdasági terület jelenleg is rendelkezik ivóvíz bekötéssel, amennyiben a későbbi ivóvíz igények meghaladják a meglévő bekötés kapacitását, fel kell bővíteni.

### Szennyvízelvezetés

A városban elválasztó rendszerű gravitációs szennyvízcsatorna rendszer üzemel. Az elmúlt évben a városban teljes körűen megépült a gravitációs csatornahálózat. A tervezett gazdasági terület szennyvízelvezetése a meglévő gravitációs rendszerre történő csatlakozással biztosítható. A gazdasági terület közelében üzemelő gravitációs szennyvízcsatornák kismélységűek (végpontok), ezért szükség lehet egy szennyvízátemelő építésére is. A gazdasági területen gravitációsan összegyűjtött szennyvizet ez az átemelő juttatja el a meglévő gravitációs rendszerbe.

A település saját szennyvíztisztítóval rendelkezik, melynek tisztító kapacitása 1000 m<sup>3</sup>/d, jelenlegi terhelése 500 m<sup>3</sup>/d. A tisztítási technológia: előülepítés, levegőztetés, oxidációs tó. A keletkező szennyvíziszapot szikkasztják, és a telepen tárolják. A tisztított szennyvíz befogadója a Karácsonyfoki ér, Magdolna ér.

### Felszíni vízelvezetés

A gazdasági terület felszíni vízelvezetésének megoldásakor csak a burkolt felületekre lehulló csapadékvíz elvezetésével kell számolni, a többi elsikkad. A területen nyílt földmedrű árkok kiépítése javasolható.

### Földgázellátás

A településen középnyomású, és kisnyomású gázelosztó rendszer üzemel. A gazdasági terület közelében középnyomású földgázelosztó hálózat üzemel, erre való csatlakozással a földgázellátás biztosítható.

### Elektromos energia ellátás

A tervezett gazdasági terület közelében kis és középfeszültségű légvezeték is kiépült.

A fogyasztók ellátására 22/0,4 trafóállomás szolgál.

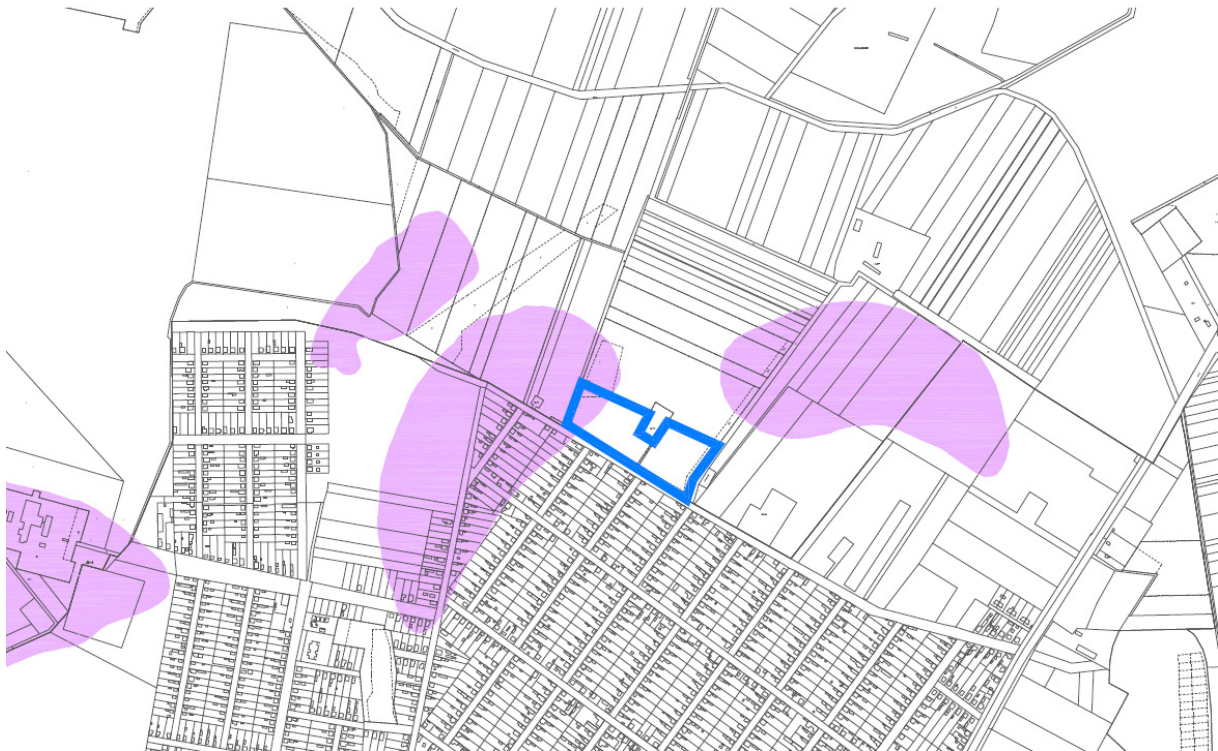
A gazdasági terület jelenleg is el van látva villamos energiával, az igények növekedése esetén a közeli trafónál gépcserét kell végrehajtani.

## 6.) ÖRÖKSÉGVÉDELEM

A város teljes igazgatási területére elkészült korábban az örökségvédelmi hatástanulmány. A szabályozási tervben a módosítással érintett tömbben csak olyan jellegű módosítások kerültek betervezésre, melyek az épített környezet értékeire káros hatással nem lesznek.

A város északi szélén kijelölt új ipari övezet nyugati (második ütemben) bevonni tervezett oldalának egy részét régészeti nyilvántartás érinti. Ha új beruházás megvalósítását tervezik ezen a területen, a beruházás előkészítő szakaszában az örökségvédelmi hatóságot is meg kell keresni. Ezt a kötelezettséget a szabályozási terven feltüntetett régészeti nyilvántartás határa is jelzi.

-  RÉGÉSZETI NYILVÁNTARTÁSBA VETT TERÜLET
-  VÁLTOZÓ TERÜLET



<p style="text-align:center"><b>7. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS</b> <b>Balmazújváros 0705/21, 0705/22 hrsz.-ú területére vonatkozó</b> <b>Településrendezési terv 2013. évi módosításához</b></p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## **1. A KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS KIDOLGOZÁSÁNAK FOLYAMATA**

Balmazújváros egyes területrészeit érintő településrendezési tervét 2013. évben módosítani kívánja. A módosítás részben a területhasználatok racionálisabb szabályozását, részben vállalkozói érdekek érvényesülését kívánja segíteni.

*A tervmódosítás előkészítő eljárása folyamán az Önkormányzat Beruházóval és Tervezőkkel közösen a módosítás, illetve a fejlesztési terület kijelölésénél figyelembe vette azon előzményeket, amelyeket az államigazgatási szervek és szakhatóságok előzetes állásfoglalásaiban megjelöltek.*

*Ezek alapján a Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatalának Állami Főépítésze tartotta indokoltnak a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendeletben meghatározott környezeti vizsgálat lefolytatását, illetve környezeti értékelés készítését. Más szakhatóságok nem tartotta indokoltnak környezeti vizsgálati eljárás lefolytatását, vagy gyakorlatilag a módosítás ellen kifogást nem emelt.*

Gyakorlatilag egy konkrét tulajdonosi, beruházói törekvés megvalósításának településrendezési előkészítése a módosítás célja.

Fentiek megvalósíthatósága érdekében vált szükségessé az érintett területekre vonatkozó településszerkezeti és szabályozási terv módosítása, amely törvényi előírások alapján a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet „az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról” szóló rendelet alkalmazását igényli.

A környezeti értékelés a településrendezési terv módosításának szakaszában, mint környezetalakítási javaslatot kiegészítő alátámasztó munkarész jelenik meg.

## **2. A TERV KIDOLGOZÁSAKOR VIZSGÁLT VÁLTOZATOK**

### **2.1. A tervmódosítás fő célja**

A város célja, hogy a lakosság számára fontos szolgáltatási kínálat bővítését a vállalkozói kör fejlesztési lehetőségeinek biztosítása révén is segítse. Az ehhez szükséges területi és infrastrukturális feltételek megteremtésének alapja megfelelő gazdasági övezet kijelölése, létesítése. Ennek első eszköze a településrendezési (szerkezeti és szabályozási szintű) tervi adottságok megteremtése.

A terület kiválasztásakor Vállalkozói érdekek érvényesültek, amely alapján a módosítás a város ÉK-i peremén lévő 0705/21 és 0705/22 hrsz.-ú ingatlanokat érinti.

A kiválasztott terület a későbbiekben részletezett korlátozott használati feltételekkel rendelkezik, amelyek egyben korlátozzák az elhelyezhető tevékenységeket is. Ezzel befektető tisztában van, fejlesztéseit ennek tükrében kívánja megvalósítani.

### **2.2. A terv céljainak összefüggése más, a területet érintő koncepciókkal, programokkal**

A módosítással érintett területnek nincs közvetlen összefüggése az országos területrendezési tervvel, a megyei területrendezési tervvel sem ellentétes.



### **2.3. A választott módosítások indoka, annak alátámasztó leírása**

A tervezett módosítást tartalmazó tervi elhatározások konkrét igények és célok, befektetési és területhasználati jellegre vonatkoznak. A részletesebb indoklást az alábbi alfejezetekben adjuk meg.

*A jelen tervi elhatározások, célkitűzések megvalósítása érdekében a későbbiekben bekövetkező engedélyezési és kivitelezési folyamatok nem zárják ki a környezet-, természet-, és örökségvédelmi érdekek további részletesebb érvényesítését!*

## **3. A TERV MEGVALÓSÍTÁSÁNAK KÖRNYEZETI HATÁSAI, AZOK BEMUTATÁSA**

### **3.1. Összefüggés magasabb szintű környezet-, és természetvédelmi programokkal**

Mivel a tervmódosítás az igazgatási területet érinti, indokolt az Országos Területrendezési Tervről (OTrT) szóló törvény főbb elemei alapján a terület érintettségének bemutatása.

A területre vonatkozó OTrT előírások:

- Nem „komplex táj-rehabilitációt igénylő terület övezete”.
- Nem „felszíni vizek vízminőségvédelmi vízgyűjtő területének övezete”.
- Nem „kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete”
- A területet nem érinti a Natura 2000 európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű, illetve ex lege terület.

A térséget érinti

- Az országos ökológiai hálózat övezete, az érintett területet nem fedi le
- Kiemelten fontos érzékeny természeti területek övezete, a területet nem fedi le
- A felszín alatti vizek állapota szempontjából a terület érzékeny.
- Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület övezet
- Régészeti nyilvántartásban szereplő, kijelölt terület, a terület ÉNY-i sarkánál

Környezetvédelmi vonatkozású elemek:

- A terület szennyeződés érzékenységi vonatkozásában a 7/2005. (III. 1.) KvVM r.-el módosított 27/2004. (XII. 25.) KvVM r. 1. sz. melléklete szerint érzékeny vízminőségi kategóriába tartozik. Ez pontosabban a következőket tartalmazza: mivel a területet lefedi a hidrogeológiai védőövezet 50 éves elérési időhöz tartozó B zónája, a vízbázis sérülékenynek minősül, így a védőövezet területén csak a módosított 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet, valamint a TKTVF 4682/2/2011. Balmazújváros Vízmű üzemelő vízbázis kijelölő Határozatban megadottak szerint helyezhetők el tevékenységek.
- A terület a többször módosított 49/2001. (IV. 3.) Korm. rendelet /vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezéssel szembeni védelméről/ előírásai alapján a település közigazgatási területének legalább 10%-ában nitrátérzékenynek minősül.
- A terület levegőkörnyezeti állapota a többször módosított 4/2002. (X. 7.) KvVM r. alapján „az ország többi területe” 10. zónán belül kén-dioxid, szén-monoxid, nitrogén-dioxid és benzol vonatkozásában, valamint PM<sub>10</sub> Arzén (As), PM<sub>10</sub> Kadmium (Cd) PM<sub>10</sub> Nikkel (Ni) PM<sub>10</sub> Ólom (Pb) esetében „F”, szilárd (PM<sub>10</sub>) vonatkozásában „E”, PM<sub>10</sub>benz(a)piren (BaP) vonatkozásában „D”, talajközeli ózon tekintetében „O-I” zónacsoportba tartozik.
- Zajvédelmi szempontból a terület a 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM e.r., illetve a 284/2007. (X. 29.) Korm. r. alkalmazása szerinti zajterhelési határértékekkel, valamint helyi zajvédelmi rendelkezésekkel szabályozott lesz.
- A tervezési terület infrastrukturálisan ellátatlan. Fejlesztéssel ellátható vezetékessel vízzel, gázzal és elektromos energiával, bekapcsolható a gyűjtőjáráttal lefedett városi hulladékgyűjtési rendszerbe.
- A területen a teljes közműellátás fejlesztéssel kiépíthető.

### **3.2. Környezeti célok és szempontok figyelembe vétele a tervmódosítás során**

A tervmódosítás a terület és terület-felhasználás kijelölésekor messzemenően figyelembe vették a helyi adottságokat a lehető legkisebb arányú környezet-, természet-, és földvédelmi érintettség elérése céljából.

Kiemelt jelentőségű feladatként kell kezelni a kijelölt vízbázis védelmét a terület közművesítésének és a lokális csapadékvíz-elvezetés rendszerének biztonságos megoldása révén, továbbá a környezeti levegő és a talajközeg kíméletes igénybevételét, a gazdasági övezet környezetbe illesztését.

A tervmódosítás összességében kiemelten tartalmazza:

- a **fenntartható fejlődés** és a jó környezeti állapot megóvását biztosító fejlesztéseket,
- a **természeti erőforrásokkal** való racionális gazdálkodást annak érdekében, hogy a települési és **természeti környezet terhelhetősége**, a társadalmi érdekek összhangban maradjanak,
- a **hulladékhasznosításban** lehetőség nyíljon a minél nagyobb arányú szelektív és újrahasznosítható feldolgozásra,
- a terület-felhasználás összhangban legyen a települési, a gazdasági beruházói érdekekkel, a területek adottságaival.

### **3.3. A terv céljának környezeti szempontú összefüggései**

A tervmódosítás a megcélzott terület-felhasználás feltételeinek való megfelelés mellett alapvetően a települési környezet, a környezetvédelmi, beruházói/gazdasági és városszerkezeti szempontokra alapozva határozza meg a fejlesztéseket, a területi elrendezést.

A városhoz közeli terület mezőgazdasági zóna (MG-1x → szántó), amelyen IG-2 ipari gazdasági övezet kerül kijelölésre cca. 3 ha kiterjedésben.

A fejlesztési terület környezetbe való beillesztése során megoldandó feladatok és előzetes javaslatok:

- A környezetvédelmi követelmények teljesülése érdekében a szerkezeti és szabályozási tervben kell előírni a beépítés és környezethasználat jellegét, mértékét, ennek megfelelően kell érvényesíteni az elvárható legjobb technika (BAT) követelményeit.
- A terület csak teljes közművesítettséggel, a beépítési szintek kialakításával és a közlekedési kapcsolatok megvalósításával építhető be. A parkolóigényt telephelyen belül kell biztosítani.
- A kijelölt építési övezetben a 3 ha-t meghaladó területeken a beépítés, közműépítés és használat minden esetben, a tevékenység, az energiaellátás, szállítás engedélyezése a 314/2005. (XII. 25.) Korm. r. rendeletben megadottak alapján külön környezetvédelmi engedélyezés hatálya alá tartozik.
- Az övezet területén gazdasági tevékenység csak a környezetvédelmi előírások betartásával működhet, környezetzavaró telekhasználat, illetve tevékenység nem engedélyezhető. A felmerülő környezetvédelmi igényeket, követelményeket az övezeten, vagy az ingatlanon belül kell biztosítani.
- Az ingatlan zöldfelületi igényét a biológiai aktivitásérték biztosítása szemszögéből kell tervezni.
- A területen csak szennyeztelen csapadékvizek szikkaszthatók el. Mindezek mellett törekedni kell a csapadékvizek minél kedvezőbb arányának megtartására a terület egészén és a környezetében.

### **3.4. A módosítások jelenlegi környezeti tervvel összefüggésben lévő elemei**

#### **Települési környezet**

A módosítással érintett, kijelölésre kerülő terület a város ÉK-i peremén, az Újkert-sor utca vonalától a külterület felé eső sáv. Területhasználata mezőgazdasági zóna (MG-1x). Az érintett sáv Böszörményi úttól ÉNY felé a Hész szerint döntően ipari gazdasági (IG-2) felhasználásra van kijelölve úgy, hogy a csomópontban lévő FL-3 falusias lakóövezetet és KG-1 gazdasági, valamint E-1 védőerdő övezetet megtartja. Az Újkert-sor túloldala falusias beépítésű lakóövezet.

A térségre jellemző még, hogy itt helyezkednek el Balmazújváros vízműkútjai, amelyek 50 éves elérési idejű, kijelölt hidrogeológiai védőövezettel védettek. A kijelölésre kerülő területbe beékelődik a 184. számú vízműkút 0702/2 hrsz.-ú területe. A módosítás révén a mezőgazdasági zónából kerül kiszabályozásra közel 3-3,1 ha ipari gazdasági (IG-2) övezet. A kijelölés célja konkrét, ugyanis Tulajdonos a gazdasági övezetben környezetet nem zavaró, nem veszélyeztető hulladékgazdálkodási tevékenységet kíván megvalósítani.

Tekintettel a terület vízvédelmi vonatkozású érzékenységére és sérülékenységére, a hulladékgazdálkodás körének csak meghatározott, korlátozott szegmense kerülhet itt megvalósításra. Ez azt jelenti, hogy csak olyan hulladék-kezelési technológia jöhet számításba, amely során sem a begyűjtés, tárolás, kezelés, hasznosítás, vagy ártalmatlanítás nem jelent kockázatot a vízbázis minőségére, illetve nem okoz a megengedettnél nagyobb környezetterhelést (elsősorban levegő-, zajterhelés tekintetében) a lakóövezet számára.

#### **Levegőtisztaság**

A terület levegőkörnyezeti állapota a többször módosított 4/2002. (X. 7.) KvVM r. alapján „az ország többi területe” 10. zónacsoportba tartozik.

A jelenlegi levegőkörnyezeti állapot azonos a módosítás előtt érvényes (a jelenlegi településrendezési tervben megadott) minőséggel.

A terület levegőminőségi állapotát alapvetően a közlekedés légszennyezése, valamint a gazdasági/mezőgazdasági területhasználat határozza meg. A háttérjellegű szálló porszennyezés dominánsnak tekinthető.

A levegővédelmi törvény értelmében a levegőminőség-védelem célja, hogy a jelenlegi állapotok ne romoljanak. Ez akkor biztosítható, ha környezetkímélő területhasználat, tüzeléstechnika és energiafelhasználás, mérsékelt közlekedési terhelés és intenzív zöldfelület-alkítás fog érvényesülni

A térség éghajlati viszonyaira a mérsékelt meleg, száraz, 2000 órás napfénytartamú, 10 °C alatti középhőmérsékletű időjárás a jellemző. Az uralkodó szélirány ÉK-i, nagy gyakoriságú még az É-i és DNY-i áramlás. A tél hideg.

A beépítéssel megváltozik a levegőterhelés jellege: jelentősen csökken a szálló por és pollenterhelés, ugyanakkor növekszik a tüzeléstechnikai és közlekedési eredetű légszennyezés mértéke. Ennek negatív és pozitív hatásai kiegyenlítődnek a levegőminőség alakulása szempontjából.

Ahhoz, hogy a negatív hatások következtében a megjelenő terhelések ne okozzanak a megengedettnél nagyobb többlet-terhelést, a területen az elektromos energia mellett elsősorban gázenergia felhasználást kell alkalmazni. Természetesen az alternatív energiatermelés (mint napenergia) sem elvetendő.

*Összességében a város és a terület levegőminőségi állapota megfelelő terhelési tartékokkal rendelkezik a tervezett fejlesztés megvalósításához.*



### **Zaj-, és rezgéshelyzet**

A terület zajterhelési állapota a külterületi mezőgazdasági használat alapján jellemezhető. Alapvetően a környezeti zajterhelést a területhasználat időszakos mezőgazdasági jellegű zajterhelései, a lakóövezet használati zaja jelenti a közlekedési zajok mellett.

A területen becsülhető háttérzaj fentiekből eredően nem jelentős.

A terület zajvédelmi szempontú besorolása a 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM e.r., valamint a 284/2007. (X. 29.) Korm. r. alkalmazása szerinti határozható meg.

A tervezett gazdasági övezet zajvédelmi szempontú hatásterületének (a környezeti zajforrás hatásterületének) határa az a vonal, ahol a zajforrástól származó  $L_z$  zajterhelés:

<b>284/2007. (X. 29.) Kr. 6.§</b>	<b><math>L_z</math> (dB)</b>	<b>Megjegyzés: ha</b>
a)	$L_{TH}-10$	$\Delta L > 10$ dB
b)	$L_{HT}$	$\Delta L \leq 10$ dB
c)	$L_{TH}$	$\Delta L < 0$ dB
d)	$L_{\bar{U}}$	nem védendő környezet 45/35 dB
e)	55/45	gazdasági környezet

, ahol  $\Delta L = L_{TH} - L_{HT}$ ;  $L_{TH}$ : zajterhelési határérték;  $L_{HT}$ : háttérterhelés;  $L_{\bar{U}}$ : üdülőterületre megállapított zajterhelési határérték.

A tervezett fejlesztési területet határoló 100 m sugarú körön belül észak-nyugat-kelet felől a d), dél felé a d) követelménynek megfelelő területek helyezkednek el. Tekintettel arra, hogy ez utóbbi irányban nincs védendő létesítmény, a hatásterület kijelölés elvi jellegű.

<b>Terület</b>	<b>égtáj</b>	<b><math>L_z</math> (dB) N</b>	<b><math>L_z</math> (dB) É</b>	<b>Megjegyzés</b>
falusias lakóterület	D-DK	50	40	6. § 1b
Mezőgazdasági terület	Ny-D-K	45	35	6. § 1d

N: nappal; É: éjjel.

A tervezési terület szempontjából gyakorlatilag domináns zajkibocsátó nincs a területen, annak környezetében, így a tervezett területhasználat a vonatkozó zajvédelmi követelmények betartása esetén nem okozhat környezeti zajproblémát.

### **Talaj- és vízvédelem**

#### Talajvédelem

A tervezési területet teljes egészében kultúrhatás alatt álló, beépítetlen, mezőgazdasági hasznosítású terület. Felszíne sík, a területen belüli terepmozgás jelentéktelen.

Balmazújváros területe a Hajdúság természetföldrajzi tájegység dél-nyugati peremén helyezkedik el, közvetlenül határos a Hortobágy tájegység észak-keleti területeivel. Ez az átmeneti állapot jól tükröződik mind a morfológiai, a geológiai-talajtani, a hidrogeológiai és éghajlati elemeiben is. A talajadottságokra a különböző folyóvízi rétegekre finom szemű iszapos, agyagos üledék lerakódások a jellemzőek, melyek lösz-szerkezetet vettek fel.

A jobb termőtalajok a város keleti-északkeleti térségében vannak, bár az érintett területre ez nem teljesen azonosítható. A fejlesztés így összességében közepes talajadottságú terület igénybevételét jelenti, ahol a termőréteg humusztartalma 1-2 % közötti.

### Vízvédelem

A terület a 27/2004.(XII. 25.) KvVM r. értelmében felszín alatti vizek vonatkozásában érzékeny kategóriába tartozik. A kijelölésre kerülő gazdasági övezet a sérülékeny vízbázisú vízműutak 50 éves elérési idejű védőövezetén belül helyezkedik el. Az érintettség nagy mértékű, hiszen a gazdasági övezetbe beékelődik a 0702/2 hrsz.-ú ingatlanon lévő 184. számú vízműkút. A kút 20 napos elérési időhöz tartozó, 10 m sugarú védőövezetét azonban a gazdasági övezet nem érinti.

A módosítással érintett beavatkozási területeken a rendezési terv távlatában az érzékenységi alapállapotok nem változnak, így a területhasználat során a felszín alatti vizek védettséget kiemelten kell biztosítani.

E tekintetben a gazdasági területhasználat kisebb szennyezési kockázatot jelent a területen, mint a mezőgazdasági használat, amely során nagyobb valószínűséggel fordul elő trágyázás, vagy kemikáliák alkalmazása.

A település felszíni vízgyűjtői a Kadarcs árok és a Magdolna-ér. A terület a Hortobágy-Berettyó belvízöblözethez tartozik.

A mértékadó talajvízszint 2 m alatt helyezkedik el, a területre a belvíz nem jellemző, így a beépítésnek talaj-, és vízföldtani akadálya nincs.

A fejlesztési terület vízellátása, szennyvízelhelyezési lehetősége a belterületi, meglévő városi hálózatokról tervezhető.

### **Hulladékgazdálkodás**

A területet a közeli belterület révén a kialakult hulladékgazdálkodási, hulladék begyűjtési rendszer lefedi.

A mezőgazdasági területeken a területhasználatnak megfelelő hulladékgazdálkodás érvényes. Jelentős kockázatú ismert, vagy észlelt hulladékszennyezésre, illegális elhelyezésre utaló nyom nincs az érintett területeken.

A terület beépítésével a törvényi előírásoknak megfelelő rendezett hulladékgazdálkodás valósítható meg.

### **Természetvédelem**

A módosítás területe nem tartozik Natura 2000 védettségi kategóriába, sem ex lege, sem egyéb védett természeti területet nem érint.

A tervmódosítással kialakuló terület-felhasználás változása a lokális biológiai aktivitásérték mutató (BAÉM) egyenlegében játszik szerepet. Az egyenleg szinten tartása alapvető elvárás a terület átminősítése vonatkozásában. A terület jelenlegi használata szerint a BAÉM 11,47 pontérték. A módosítást követően minimum ezt az értéket kell biztosítani a gazdasági övezetre vonatkozóan.

### **Örökségvédelem**

A módosítással érintett terület ÉNY-i sávját (cca. 100 m<sup>2</sup>) lefedi régészeti nyilvántartásban szerepeltetett terület. Az új területfoglalást igénylő módosításoknál felmerülő örökségvédelmi elvárásokat (előzetesen feltárás) a beépítési engedélyezés előtt indokolt teljesíteni. Ha nem indokolt, az érintett sáv beépítését el kell hagyni.

### **Környezeti konfliktusok**

A módosítással érintett beavatkozási területen jelentős, megoldhatatlan környezetvédelmi konfliktus nem merül fel.

Ugyanakkor figyelembe kell venni az alábbiakat:

- A gazdasági övezet területét érinti a Balmazújváros vízműkútjainak sérülékeny vízbázisának védőövezete. A vízbázis védettséget a törvényi előírások szerint kialakított területhasználatlaltal és beépítéssel kell biztosítani.

- A gazdasági övezettel szemközt lévő lakott területek védelmét a gazdasági övezeten belüli háromszintű IG-Z övezetként külön kijelölt zöldsávval kell megoldani.
- Egyéb zöldfelületi eszközök mellett ezzel biztosítható a területhasználat, illetve a művelési ág megváltozásával bekövetkező biológiai aktivitásérték változás pozitív egyenlege is.
- A terület beépítésével megváltozhatnak a felszíni lefolyási és beszivárgási viszonyok, amely szükségessé teszi a csapadékvizek rendezett összegyűjtését és elvezetését, illetve bizonyos csapadékmennyiség területen tartását.

### **3.5. A terv megvalósulásával várható környezeti hatások, hatásfolyamatok elemzése**

A tervezett módosítással általánosságban a környezet-igénybevétel tekintetében kezelhető beavatkozások, területhasználati változások következnek be.

#### Települési környezet védelme

A tervmódosítással kijelölésre kerül a 0705/21-22 hrsz.-ú területeken a IG-2 ipari gazdasági övezet. Az övezeten belül környezeti hatás szempontjából semleges tevékenységek helyezhetők el. Ilyennek minősíthető a módosítási célt szolgáló hulladékkezelő telephely (veszélyesnek nem minősülő szilárd hulladék, inert hulladék, biológiailag lebontható hulladék).

Tekintettel a terület sérülékenységre, a hulladékkezelő tevékenység körében nem szerepelhetnek azok a tevékenységek, amelyeket a vízbázist kijelölő 4682/2/2011. számú környezetvédelmi hatósági határozat megjelölt.

Ezek a kivonatosan a következők:

- Erősen mérgező, vagy radioaktív anyag tartalmú hulladékok tárolása, lerakása
- Veszélyes hulladék lerakása

Új létesítményről lévén szó, a hulladékkezelési tevékenységhez az engedély csak környezetvédelmi hatásvizsgálat, illetve ennek megfelelő tartalmú egyedi vizsgálat eredményétől függően adható. E tekintetben a tervezett terület-felhasználás megfelel a védőövezetre megadott kritériumoknak. A terület-felhasználás esetleges változása esetén a 4682/2/2011. számú határozatban megadottakat kell alkalmazni.

Az övezetben megvalósuló tervezett tevékenység energiaigényét, közlekedési-szállítási kapacitás igényét úgy kell tervezni, hogy azok emissziói megfeleljenek a vonatkozó határérték követelményeknek.

Az övezet közlekedési kapcsolatát az Újkert-sor utca biztosítja. Az utca keresztmetszeti és útminőségi kapacitása meg kell, hogy feleljen várható többlet forgalom levezetésére. A bővülő gazdasági területek miatt indokolt az utca gyűjtőúttá minősítése.

Az övezet kijelölése során a 0702/2 hrsz.-ú ingatlanon lévő vízmű terület megközelítését biztosítani kell.

Az övezeten belül önálló zöldterület kerül kijelölésre IG-Z övezetként. *A hatás nem jelentős.*

#### Levegővédelem

A levegőminőség megőrzése érdekében a 306/2010. (XII.23.) Korm. r., 4/2011. (I. 14.) VM rendelet, valamint a 23/2001.(XI.13.) KöM r. által előírt követelmények és levegőterheltségi határértékek betartását kell biztosítani az övezet kialakítása, építése, üzemeltetése és használata során.



A vizsgált környezet megfelelő levegőterhelési tartalékokkal rendelkezik a fejlesztések megvalósításához.

A terület beépítésével csökkenni fog a szálló por-, és pollenterhelés, ugyanakkor növekedhet a tüzeléstechnikai és közlekedési levegőterhelés. A növekedés mértéke (figyelembe véve a környezetvédelmi követelményeknek, valamint a BAT elvárásoknak való megfelelést) nem okoz negatív irányú levegőminőség változást.

Az övezetben a tervezett tevékenység változása esetén sem helyezhető el védőtávolság kijelölését igénylő bűzös, szagos tevékenység, vagy ilyen jellegű hulladékkezelés.

Mindezekkel együtt is javasolt:

A tüzeléstechnikai emissziók túlzott növekedését elkerülendő, javasolt a gáz, vagy elektromos energiafelhasználás (esetlegesen az alternatív energiatermelés, mint napenergia) alkalmazása. A gázüzemű tüzelőberendezések teljesítményeit lehetőség szerint a 140 kWh alatt lenne kedvező megválasztani.

A levegőminőség megőrzése érdekében az építés területén a fentebb felsorolt rendeletekben megadott, valamint a mindig aktuális követelmények és légszennyezettségi határértékek betartásával kell számolni.

A levegőminőség megőrzése/javítása érdekében biztosítani kell a tervben javasolt zöldterületi arány kialakulását, a kijelölt IG-Z védő zöldsáv kialakítását. A hatás nem jelentős.

#### Zaj-, és rezgésvédelem

A terület zajvédelmi szempontú besorolása a 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM e.r., valamint a 284/2007. (X. 29.) Korm. r. alkalmazása szerinti határozható meg.

A tervezett fejlesztési területet határoló 100 m sugarú körön belül védett területek (falusias lakóövezet) helyezkedik el.

Ezt az övezet beépítése során az üzemi zajt okozó tevékenységek, épületek, helyszínek tájolásakor, akusztikai kialakításakor figyelembe kell venni.

A gazdasági övezeten belül, illetve a környezetében betartandó zajterhelési határértékek:

27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM er. 2. számú melléklete

#### Építési kivitelezési tevékenységből származó zaj terhelési határértékei

Egy hónap, vagy kevesebb időtartam:

lakóövezetek felé 65/50 dB

gazdasági övezet felé 70/55 dB

Egy hónaptól egy évig:

lakóövezet felé 60/45 dB

gazdasági övezet felé 70/55 dB

27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM er. 1. számú melléklete

#### Üzemi és szabadidős létesítményektől származó zaj terhelési határértékei

lakóövezetek felé 50/40 dB

gazdasági övezet felé 60/50 dB

#### Közlekedési zajterhelés

A tervezési terület szempontjából az Újkert-sor utca a közvetlen elérés nyomvonala. A tervezett tevékenység várható forgalomnövelő hatása a tervezési alapadatok ismertetése nélkül nem adható meg. A biztonságra törekvés érdekében az utca terhelhetőségét kell figyelembe venni. Ez zajterhelés vonatkozásában gyűjtőútra

60/50 dB. Az övezet forgalmát és közlekedési zajterhelését ennek függvényében kell tervezni.

#### A terület beépítésével összefüggésben az alábbi zajvédelmi eszközök alkalmazása javasolt:

- A közlekedési zajterhelési határértékek teljesülését a haladási sebességek korlátozásával, az utak kifogástalan burkolatminőségével is elő kell segíteni.
- A beépítéseknél egyébként a szabályozási tervben előírt beépítési vonalat, előkertmélységeket kell tartani.
- Az övezetben megvalósuló tevékenységet úgy kell kialakítani, elhelyezni és működtetni, hogy annak zajemissziója ne okozzon határértéket meghaladó terhelést a környezetben, illetve a védett területhasználatok felé.
- Az esetleg indokolt zajvédelmet az övezeten belüli építmények, tevékenységek és technológiák zajvédelmi megfontolású elhelyezésével, illetve megválasztásával kell elérni.

*A hatás elviselhető.*

#### Talaj-, és vízvédelem

Talaj-, és vízvédelem kérdésében az ipari gazdasági övezet funkcionális egységei már kezelt, szabályozott igénybevételt jelentenek a talajra, felszíni vizekre.

A talaj- és vízvédelem alapvető követelménye mindezekkel együtt, hogy a környezethasználat és a területen működő létesítmények semmilyen szennyezési kockázatot ne jelentsék a talajra, a felszíni, de különösen a felszín alatti vizekre.

A beépítés és a közművek kialakítása során a kiemelten kell alkalmazni a módosított 123/1997. (VII.18.) Korm. r. 10-14. §-ában előírt követelményeit.

A működés során a földtani közeg, a felszíni és felszín alatti vizek védelmét a 298/2007. (XI. 9.) Korm. r.-el módosított 123/1997.(VII.18.)Korm. r., a 93/2007. (IV. 26.) Korm. r.-el módosított 220/2004.(VII.21.)Korm. r., a 6/2009. (IV. 14.) KvVM-EüM-FVM e.r.-el módosított 10/2000.(VI.2.)KöM-EüM-FVM-KHVM e.r., a 28/2004.(XII.25.)KvVM rendeletekben megadott minőségi és eljárási követelmények szerint kell biztosítani. Figyelembe kell venni továbbá a vízbázist kijelölő 4682/2/2011. számú környezetvédelmi hatósági határozat vízbázis védelemre vonatkozó tulajdonosi kötelezettségeket.

A beépítésre szánt területen, a kialakuló telephelyeken a talaj és vizek szennyeződési kockázatát teljes értékű infrastrukturális ellátottsággal és korszerű üzemelés-technológiával kell megelőzni, illetve kizárni.

A talajra szennyezési kockázatot jelentő tevékenység nem engedhető meg. Ennek érdekében rendezett hulladékgazdálkodást, rendezett szennyvíz- és csapadékvíz-elhelyezést kell folytatni.

A terület kisebb tereprendezéssel építésre alkalmassá tehető. Az építési munkák megkezdése előtt el kell végezni a felső, értékesebb humuszréteg mentését. Ez 1400-1500 m<sup>3</sup> humuszmenyiséget jelent, amelyet lehetőleg az övezeten belül kell talajminőség javításra felhasználni.

Az építéshez és tereprendezéshez csak legális anyagnyerő helyről származó ásványi anyagot lehet használni.

#### Ivóvízellátás

A vízigényt a város közüzemi vízműves kutak ivóvízhálózatáról lehet biztosítani. A csatlakozáshoz a gerinchálózat rendelkezésre áll. A szükséges vízigény biztosításához a megfelelő keresztmetszeti és mennyiségi hálózati kapacitásokat kell kiépíteni.

### Szennyvízelvezetés és elhelyezés

A szennyvízelhelyezést a városi közüzemi szennyvízhálózatra csatlakozással lehet megoldani. Az elhelyezéshez befogadói nyilatkozat szükséges. Az övezetben elsősorban kommunális jellegű szennyvizek keletkezésével kell számolni. Külön kezelést igénylő szennyvíztermelő tevékenységek lehetőségét ki kell zárni.

A szennyvizekkel szemben támasztott minőségi követelményeket a többször módosított 219/2004. (VII. 21.) Korm. r., 220/2004. (VII. 21.) Korm. r. és a 28/2004. (XII. 25.) KvVM r.-ekben előírtak szerint kell biztosítani.

### Csapadékvíz elhelyezés

Az övezet területén keletkező csapadékvizek elhelyezése a városi hálózatra csatlakozással biztosítható. Ennek biztonságos összegyűjtését és elvezetését külön szakági tervekben kell megoldani. A tervben meg kell határozni a keletkező csapadékvíz mennyiségét, minőségét.

### További fontosabb vízvédelmi feladatok:

- A talajba, felszínalatti vizekbe kockázatos anyag nem engedhető, nem szikkasztható.
- A csapadékvíz-elvezetést úgy kell megoldani, hogy az a terület vízháztartását ne változtassa meg.
- A burkolt felületekről elvezetésre kerülő csapadékvizeket (amennyiben a felületek kezelése és esetleges szennyezés miatti mentesítése biztonságosan nem oldható meg!) olaj- és homokfogó műtárgyon való kezelés után szabad a befogadó hálózatba engedni.

*A hatás az előírt követelmények teljesítése következtében nem jelentős!*

### Hulladékgyaldálkodás

A területen felmerülő, illetve a területhasználatból eredő hulladékgyaldálkodási feladatokat a 2012. évi CLXXXV. tv. a hulladékról, a mód. 16/2001. (VII. 18.) KOM r., a mód. 164/2003. (X. 18.) Korm. r., előírásai szerint kell megvalósítani.

A beépítés és működés során elsősorban kommunális (települési szilárd és az övezet ipari-gazdasági jellegből eredő technológiai) hulladékok keletkezésével kell számolni.

A települési szilárd hulladékok a járatszerű gyűjtéssel kerülhetnek elszállításra a kijelölt hulladéklerakóba.

A tevékenység végzése során esetlegesen keletkező veszélyes hulladékok kezelésével kapcsolatban a vonatkozó törvényi előírások a mértékadóak.

A tervezett hulladékkezelési tevékenység engedélyezését a 213/2001. (XI. 14.) Korm. rendelet követelményei szerint (begyűjtés, szállítás, előkezelés, tárolás, hasznosítás) kell lefolytatni. Ártalmatlanítást az övezetben nem javasolt végezni. *A hatás nem jelentős.*

### Természetvédelem

A módosítás nincs közvetlen hatással a természeti környezetre. A kialakuló háromszintű zöldsáv azonban pozitív hatással fog megjelenni a lokális térség mikroklímájában és élő (főként madár) világa számára. *A hatás nem jelentős.*

### Örökségvédelem

A módosítással a kivitelezés alkalmával bolygatott területeken régészeti felügyelet mellett javasolt az esetlegesen előforduló régészeti értékeket megkutatni, menteni, vagy megtartani.

*A hatás az örökségvédelmi követelmények betartása mellett nem jelentős.*



### **3.6. A környezeti következmények előrejelzése**

A tervezett új terület-felhasználással szemben támasztott követelmények teljesülése garantálja a környezetvédelmi, vízvédelmi határértékeknek való megfelelést. Ebből eredően a megengedettnél nagyobb környezetterheléssel a terv távlatában nem kell számolni egyik környezeti elem vonatkozásában sem.

A legjelentősebb, nagytávú hatásokat a gazdasági övezet kijelölése, a terület művelési ág változása jelenti. Ez részben területhasználati, tájhasználati, tájképi változásokat jelent, ezáltal befolyással van a bel-, és külterület tájmorfológiai változására, a területhasználatok esetleges további fejlődését generáló hatások alakulására.

Tekintettel arra, hogy a változás tájmorfológiai szempontból jelentős, a tájképi hatás kompenzálására jelentős zöldfelületek kialakításával számol a terv. Ennek a biológiai aktivitásérték szempontjából is jelentősége van. A módosulással kialakuló gazdasági övezetben a BAÉM kis mértékben növekedni fog (11,47-ről 13,42 pontértékre), amely pozitív.

### **3.7. A tervmódosítás értékelése**

A tervmódosítás környezeti szempontból az alábbiak szerint értékelhető:

- A módosításnak szerkezeti és szabályozási vonzata van, környezetvédelmi hatása általában elviselhető, valamennyi környezeti elem tekintetében a megengedett terhelési értékek alatti.

- A területhasználat változása kiterjedésében közepes jelentőségű, a tágabb környezetre vonatkoztatva elhanyagolható. A változás hosszú távon megjelenő és meghatározó új települési, táji elemek megjelenését jelenti.

A következmények csak akkor pozitívak, ha a morfológiai, tájképi, környezet-igénybevételi megoldások kompenzálják, vagy javítják az eredeti állapotok jellegét, minőségét.

- A terület hosszú távon felértékelődhet, amely alapvetően ösztönző a település gazdasági, társadalmi, kulturális és foglalkoztatási életében.

## **4. KÖRNYEZETVÉDELMI INTÉZKEDÉSEK, JAVASLATOK**

A tervmódosítás következtében jelentősebb, a megengedett értékeket meghaladó környezeti hatással nem kell számolni. A terület ellátásában szerepet játszó közlekedési utak terhelése az adott környezetben az elviselhető határon belül növekszik.

A szabályozási terület környezetvédelmi igényeit, követelményeit az adott területre vonatkozó előírások betartása révén kell biztosítani.

A terület beépítéséhez tartozó területfejlesztés, beruházás, építés megvalósítása során kell figyelembe venni a 314/2005. (XII. 25.) Korm. r. környezeti hatásvizsgálatra vonatkozó rendelet követelményeit. Ilyen igény vagy egyes tevékenységekkel szemben, vagy 3 ha-t meghaladó terület érintettsége esetében, infrastruktúra fejlesztésnél és egyes tevékenységek engedélyezése során merülhet fel.

A tevékenység végzéséhez szükséges lehet monitoring létesítése a sérülékeny vízbázis védelme érdekében. Ennek igényét az engedélyes tervekben kell vizsgálni.

## **5. KÖZÉRTHETŐ ÖSSZEFOGLALÓ**

Balmazújváros egyes területrészeit érintő településrendezési tervét 2013. évben módosítani kívánja. A módosítás részben a területhasználatok racionálisabb szabályozását, részben vállalkozói érdekek érvényesülését kívánja segíteni.

*A tervmódosítás előkészítő eljárása folyamán a fejlesztési terület kijelölésénél figyelembe lettek véve azon előzmények, amelyeket az államigazgatási szervek és szakhatóságok előzetes állásfoglalásaiban megjelöltek.*

*Ezek alapján a Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatalának Állami Főépítésze tartotta indokoltnak a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendeletben meghatározott környezeti vizsgálat lefolytatását, illetve környezeti értékelés készítését kérte a 0705/21 és /22 hrsz.-ú területek mezőgazdasági zónából gazdasági övezetté minősítése kérdésében.*

Gyakorlatilag egy konkrét beruházói törekvés megvalósításának településrendezési előkészítése a módosítás célja.

Fentiek megvalósíthatósága érdekében vált szükségessé a külterületre vonatkozó településszerkezeti és szabályozási terv módosítása, amely törvényi előírások alapján a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet „az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról” szóló rendelet alkalmazását igényli.

A környezeti értékelés a településrendezési terv módosításának szakaszában, mint környezetalakítási javaslatot kiegészítő alátámasztó munkarész jelenik meg.

### **Magasabb rendű tervekkel való összhang**

*Összefüggés magasabb szintű környezet-, és természetvédelmi programokkal*

A területet érintő legfontosabb magasabb szintű szabályozási elem terület szennyeződés érzékenységi vonatkozása. Ez a következőket tartalmazza: a területet lefedi a hidrogeológiai védőövezet 50 éves elérési időhöz tartozó B zónája, a vízbázis sérülékenynek minősül, így a védőövezet területén csak a módosított 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet, valamint a TKTVF 4682/2/2011. Balmazújváros Vízmű üzemelő vízbázis kijelölő Határozatban megadottak szerint helyezhetők el tevékenységek.

Az érintett területre egyéb, a módosítást és a módosított területhasználatot korlátozó környezetvédelmi követelmény nem vonatkozik.

### **Környezeti célok és szempontok a tervmódosítás során**

A tervmódosítás a megcélzott terület-felhasználás feltételeinek való megfelelés mellett alapvetően a települési környezet, a környezetvédelmi, beruházói/gazdasági és városszerkezeti szempontokra alapozva határozza meg a fejlesztéseket, a területi elrendezést.

A városhoz közeli terület mezőgazdasági zóna (MG-1x → szántó), amelyen IG-2 ipari gazdasági övezet kerül kijelölésre cca. 3 ha kiterjedésben.

A fejlesztési terület környezetbe való beillesztése során megoldandó feladatok és előzetes javaslatok szerint kiemelt jelentőségű feladatként kell kezelni a teljes közművesítést, a csapadékvíz-elvezetés megoldását, a környezeti levegő és a talajközeg kíméletes igénybevételét.

### **Környezeti konfliktusok**

A módosítással érintett beavatkozási területen jelentős, megoldhatatlan környezetvédelmi konfliktus nem merül fel.

Ugyanakkor figyelembe kell venni, hogy a gazdasági övezet területét érinti a Balmazújváros vízműkútjainak sérülékeny vízbázisának védőövezete. A vízbázis védettségét a törvényi előírások szerint kialakított területhasználattal és beépítéssel kell biztosítani.

A gazdasági övezettel szemközt lévő lakott területek védelmét a gazdasági övezeten belüli háromszintű IG-Z övezetként külön kijelölt zöldsávval kell megoldani.

### **A terv megvalósulásával várható környezeti hatások, hatásfolyamatok**

A tervezett módosítással általánosságban a környezet-igénybevétel tekintetében kezelhető beavatkozások, területhasználati változások következnek be.

Ehhez a környezet alapállapota mind település-, levegő-, zaj-, talaj- és vízvédelmi adottságai, mind hulladék és városgazdálkodási szempontból megfelelő terhelési tartalékokkal rendelkezik.

A kijelölésre kerülő gazdasági övezet környezetterhelései a környezeti értékelésben részletezett követelmények betartása mellett sem a települési, sem a levegő-, zaj-, talaj és vízi környezetben nem jelent, nem generál a megengedettnél nagyobb terheléseket.

A konkrét fejlesztési cél ismeretében jól lehatárolható szabályozási elemekkel biztosítható a környezet általános védelme, kiemelten pedig a sérülékeny vízbázis védettsége.

### **Környezetvédelmi intézkedések, javaslatok**

A tervezett új terület-felhasználással szemben támasztott követelmények teljesülése garantálja a környezetvédelmi, vízvédelmi határértékeknek való megfelelést. Ebből eredően a megengedettnél nagyobb környezetterheléssel a terv távlatában nem kell számolni egyik környezeti elem vonatkozásában sem.

A legjelentősebb, nagytávú hatásokat a gazdasági övezet kijelölése, a terület művelési ág változása jelenti. Ez részben területhasználati, tájhasználati, tájképi változásokat jelent, ezáltal befolyással van a bel-, és külterület tájmorfológiai változására, a területhasználatok esetleges további fejlődését generáló hatások alakulására.

Tekintettel arra, hogy a változás tájmorfológiai szempontból jelentős, a tájképi hatás kompenzálására jelentős zöldfelületek kialakításával számol a terv. Ennek a biológiai aktivitásérték szempontjából is jelentősége van. A módosulással kialakuló gazdasági övezetben a BAÉM kis mértékben növekedni fog (11,47-ről 13,42 pontértékre), amely pozitív.

A terület ellátásában szerepet játszó közlekedési utak terhelése az adott környezetben az elviselhető határon belül növekszik.

A terület beépítéséhez tartozó területfejlesztés, beruházás, építés megvalósítása során kell figyelembe venni a 314/2005. (XII. 25.) Korm. r. környezeti hatásvizsgálatra vonatkozó rendelet követelményeit. Ilyen igény vagy egyes tevékenységekkel szemben, vagy 3 ha-t meghaladó terület érintettsége esetében, infrastruktúra fejlesztésnél és egyes tevékenységek engedélyezése során merülhet fel.

A tevékenység végzéséhez szükséges lehet monitoring létesítése a sérülékeny vízbázis védelme érdekében. Ennek igényét az engedélyes tervekben kell vizsgálni.



**Összességében a tervmódosítás környezetre gyakorolt hatása a megengedett értékeken belüli terheléseket eredményezi. A 2/2005.(I.11.)Korm. rendelet alapján készített környezeti vizsgálat, illetve környezeti értékelés a szerkezeti terv és szabályozási terv környezetalakítási alátámasztó munkarészét megalapozó anyag.**

**A környezeti értékelés a környezeti hatások jelentőségének megítélése alapján a területre vonatkozó szerkezeti és szabályozási terv az elhatározások, módosítások kijelölését és szerkezeti átrendezését célzó és biztosító javaslat elfogadásra javasolt, mivel a környezeti hatások nem minősülnek jelentősnek.**

Megjegyzés!

A környezeti értékeléshez tartozó, szerkezeti és szabályozási tervlapokat a településrendezési tervdokumentáció tartalmazza!

Debrecen, 2013. 10. 17.

Lévai Béla  
környezetvédelmi szakmérnök  
HBM MK 09-0036