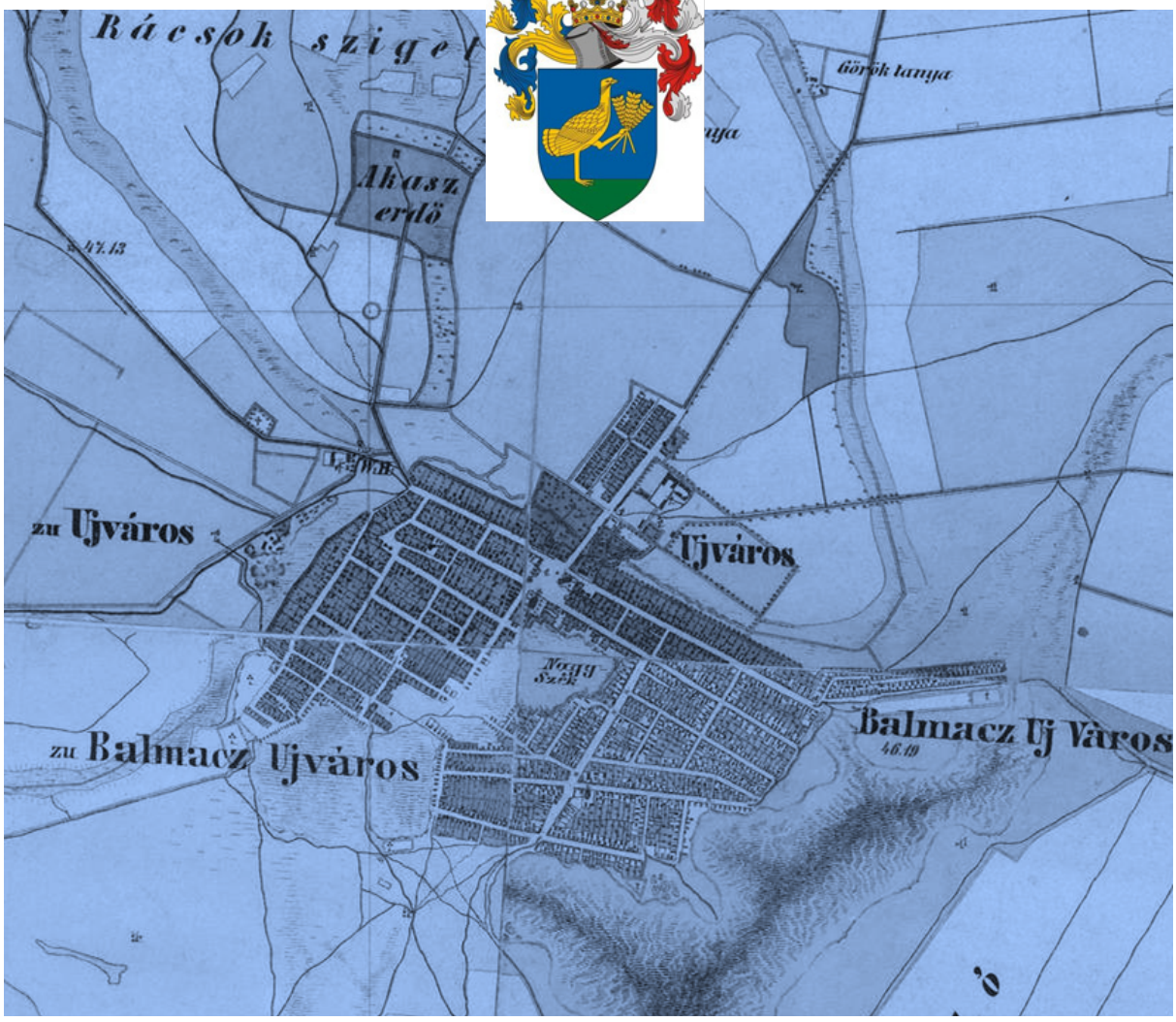
II. KÖTET

Kivonat: a II. kötet 1.2. fejezete

Egyeztetési dokumentáció 2021. január hó

BALMAZÚJVÁROS VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT



1.2. A változással érintett területek összefoglalója és összefüggései

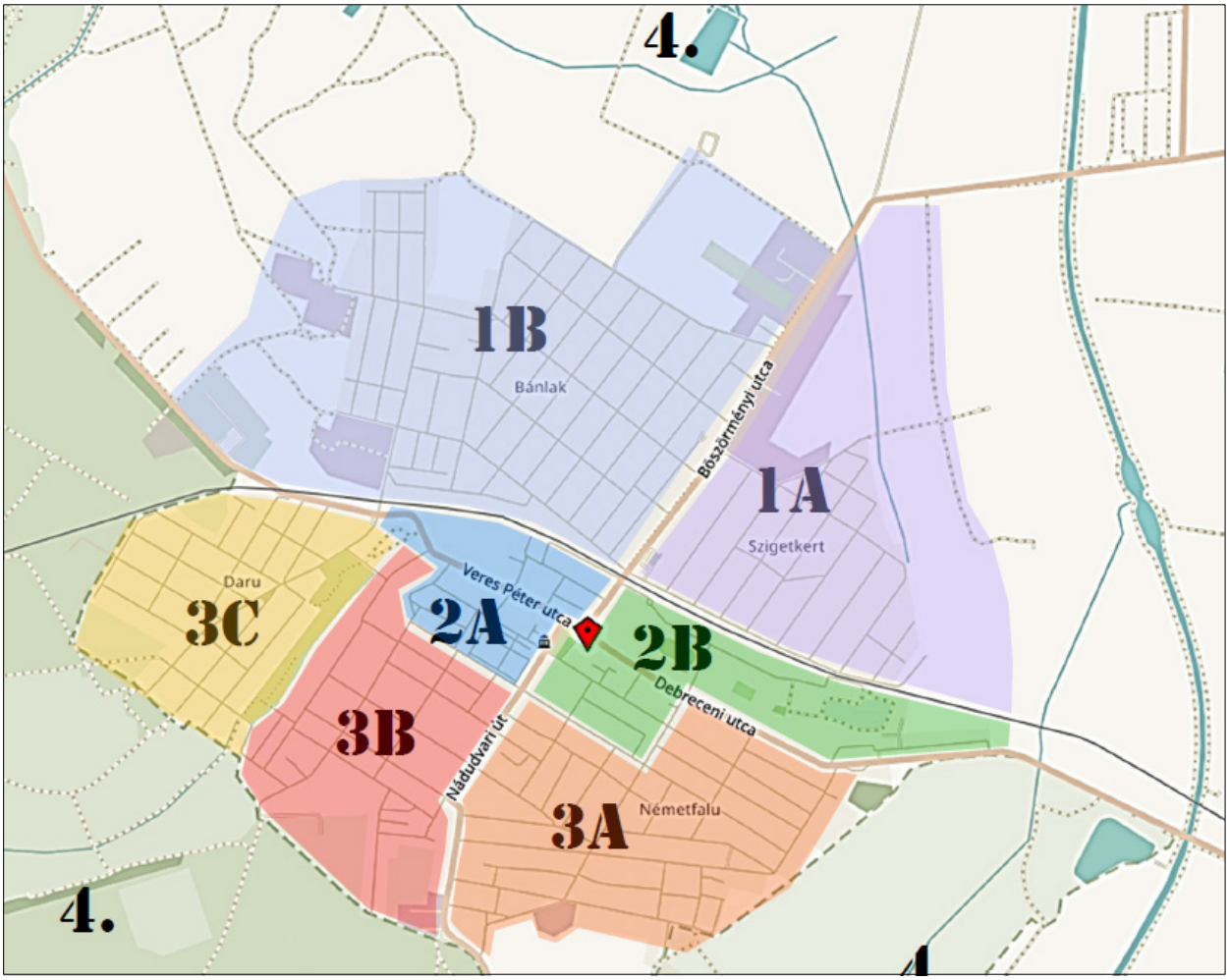
Készült Balmazújváros Város Önkormányzatának megbízásából
2021. január

CÍVISTERV
VÁROSTERVEZŐ ÉS ÉPÍTÉSZ IRODA
4025 Debrecen, Antall József utca 26-28.

1.2. A változással érintett területek összefoglalója és összefüggései

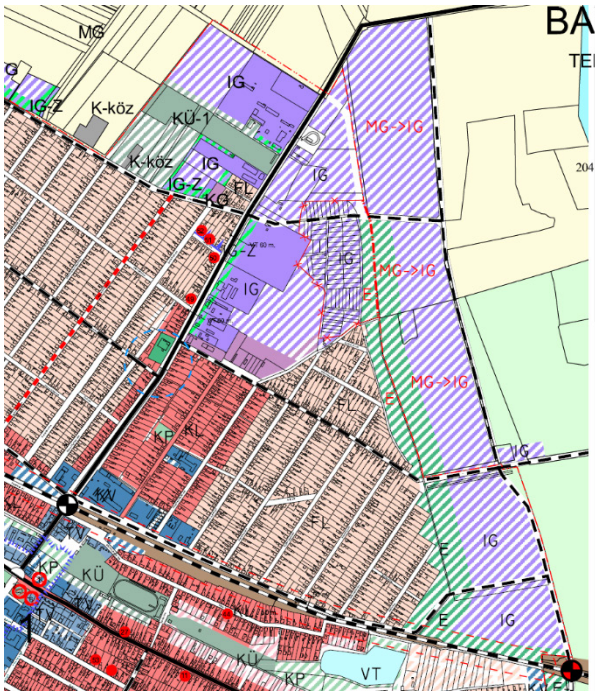
1.2.1. A településszerkezeti és szabályozási változások bemutatása

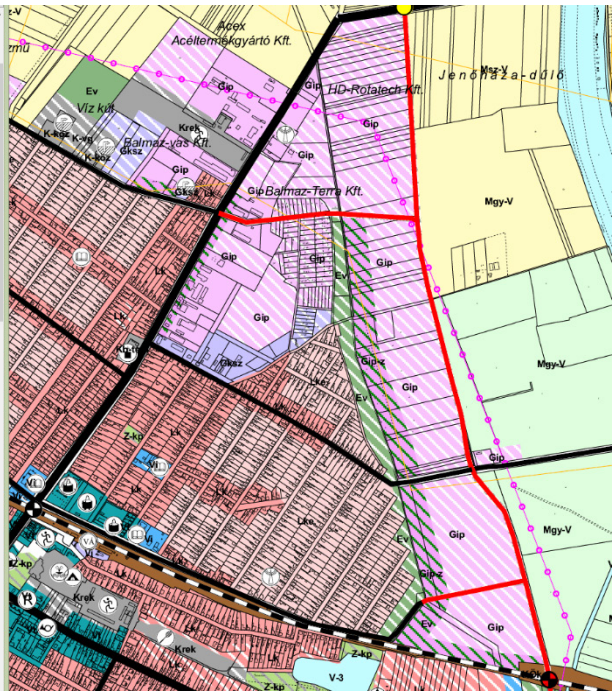
A fejezet a jelenleg hatályos településrendezési terv és az új településrendezési terv fejlesztési elhatározásait, az ebben bekövetkezett (javasolt) változásokat mutatja be. Az összehasonlítás, a változások ismertetése városrendezési körzetenként történik.



1A: Északkeleti városrész (Szigetkert)
1B: Északnyugati városrész (Újtelep, Bánlak, Erdősziget)
2A: Városközpont (intézményi és kereskedelmi zóna)
2B: Városközpont (turisztikai és rekreációs zóna.)
3A Délkeleti városrész (Németfalu)
3B Déli városrész (Felsővég)
3C Délnyugati városrész (Daru)
4. Külterület

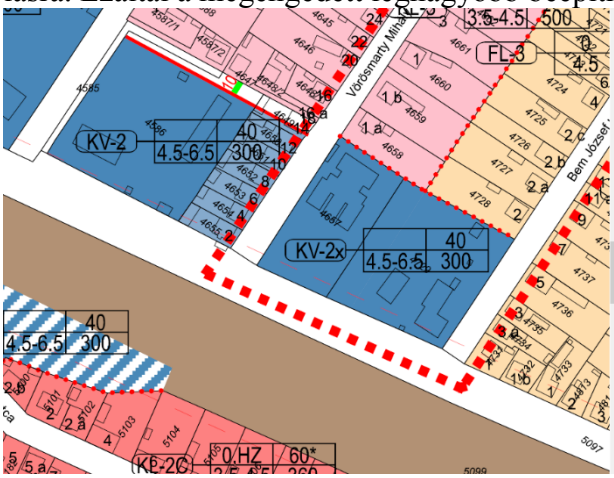
1A) Északkeleti városrész

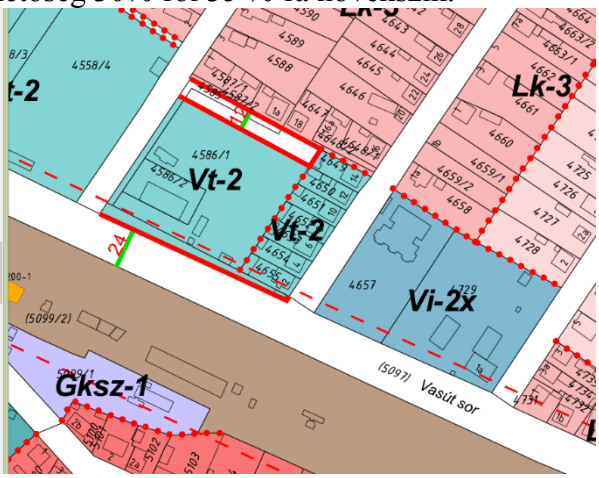




A Hatályos településszerkezeti terv részlete *Településszerkezeti terv tervezett módosítása*

A városrész területfelhasználását a Településrendezési eszközök 2020. év elején elfogadott módosítása jelentősen megváltoztatta, amikor a keleti-ipari zóna kijelölése megtörtént. A most kidolgozott új terv, e módosítást változtatás nélkül tartalmazza.
További változás a lakóterületek felhasználásában következett be. A kisvárosias lakóövezet a nap utca és az Akác köz mentén, a sűrűbb telekosztású ingatlanokra kiterjesztve, bővült. További fontos, egész városrészre kiterjedő változás, hogy a hatályos településrendezési eszközökben falusias építési övezetbe sorolt ingatlanok, kertvárosias lakóövezetbe kerültek átsorolásra. Ezáltal a megengedett legnagyobb beépíthetőség 30%-ról 35 %-ra növekszik.

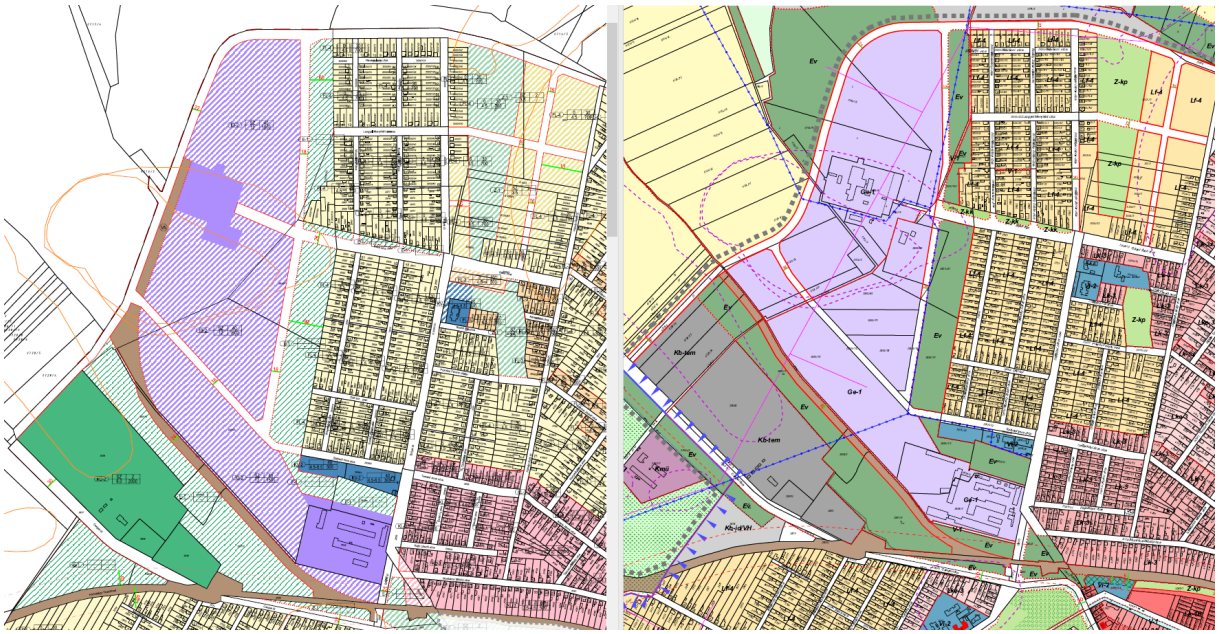




A Hatályos szabályozási terv részlete *Szabályozási terv tervezett módosítása*

A vasút sor Vörösmarty utca sarkán lévő tömb beépítésre szánt építési övezete déli irányban bővül, és a Vörösmarty utca 14. sz. lakóingatlant érintő utcanyitás elhagyásra kerül. A Bem József utca- Vörösmarty utca Vasút sor találkozásánál lévő 4657 és 4729 Hrsz-ú ingatlanok „Vi-2x” intézmény terület építési övezetbe kerülnek átsorolásra, ahol magasabb, intenzívebb beépítésre lesz lehetőség.

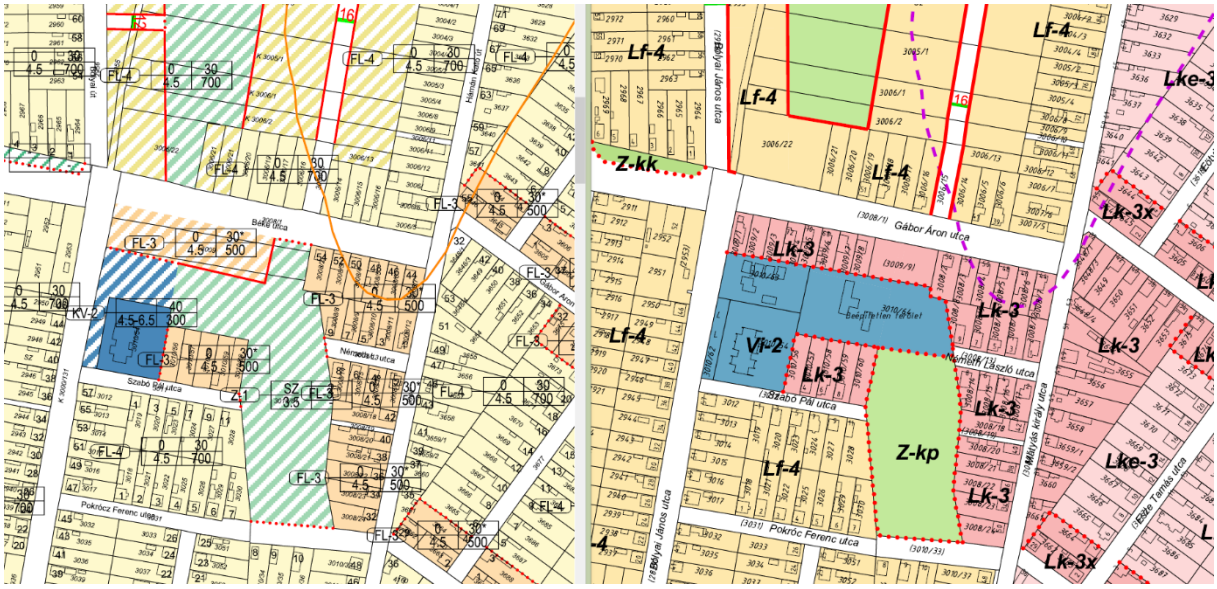
1B) Északnyugati városrész /nyugati rész



A Hatályos szabályozási terv részlete *Szabályozási terv tervezett módosítása*

A belterület nyugati szélén a hatályos településrendezési eszközökben tervezett gazdasági terület, továbbra is gazdasági felhasználásban marad, de az új terv egyrészt nyugati- délnyugati irányba, a temető területbővítése miatt kismértékben növeli a gazdasági terület kiterjedését. Másik fontos változás, hogy a korábbi ipari gazdasági terület helyett, általános gazdasági építési övezet lesz kijelölve. Ez a logisztikai célú hasznosítást hangsúlyozza jobban, melyet a tervezett iparvágány is indokol.

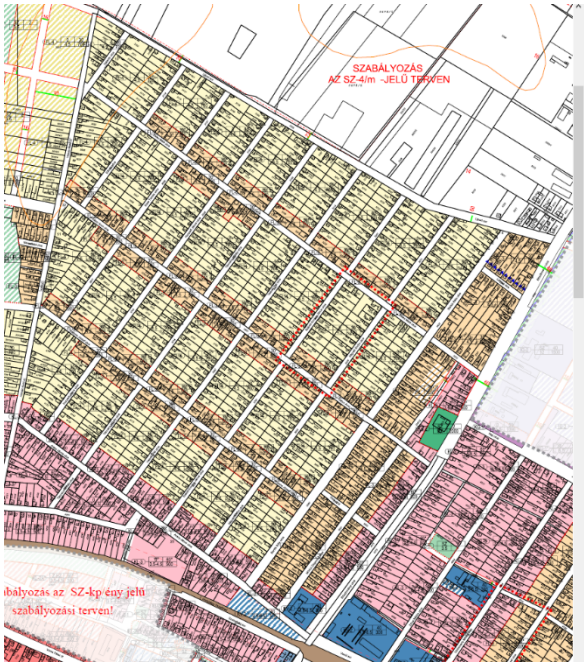
A Tiszacsegei út északi oldalán lévő temető területe északnyugati irányba bővül. A temető területével átellenes oldalon, a Csegei út mellett, idegenforgalmi hasznosítású, beépítésre nem szánt különleges terület került kijelölésre, a HNP Világörökségi Helyszín szomszédságában.

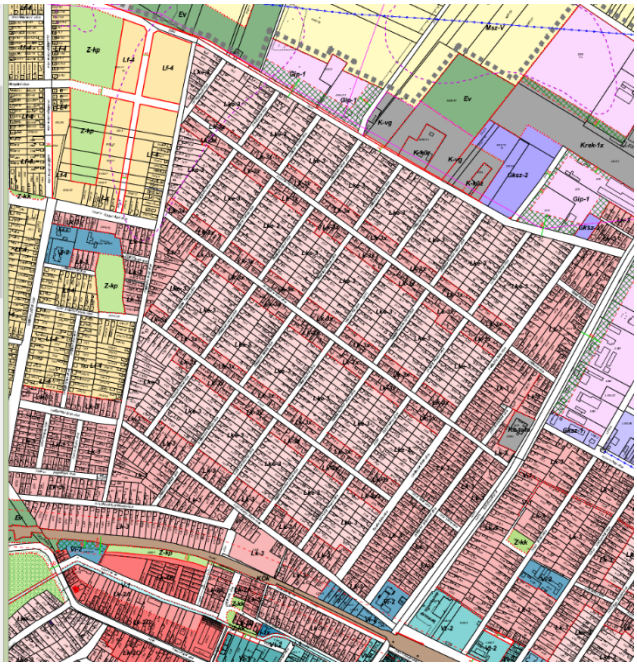


A Hatályos szabályozási terv részlete *Szabályozási terv tervezett módosítása*

A fentiek szerint módosul a településrész központjának szabályozás is.

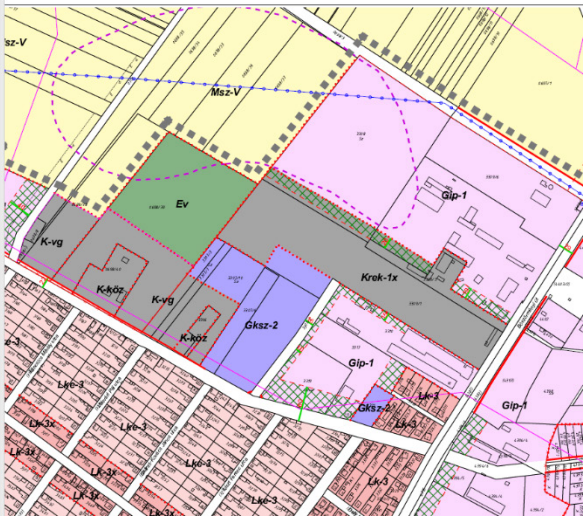
1B) Északnyugati városrész /keleti rész





A Hatályos szabályozási terv részlete *Szabályozási terv tervezett módosítása*

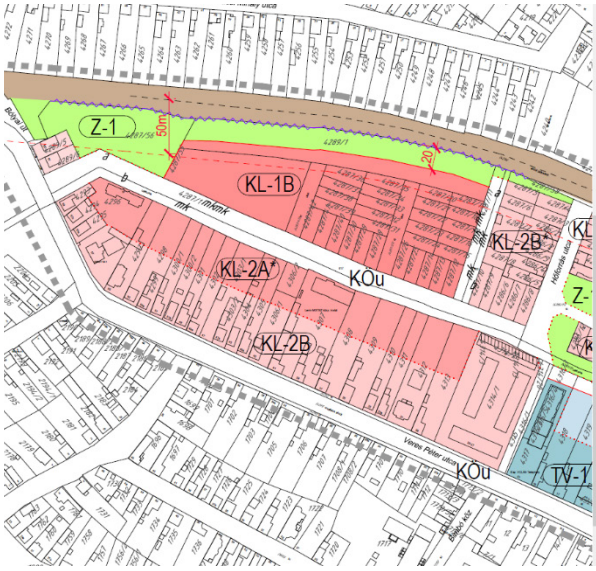
A településrészen a legnagyobb változást az jelenti, hogy a korábban falusias „FL-4” lakóövezetbe sorolt területek kertvárosias felhasználásba, és az apróbb telkes „FL-3” övezetbe sorolt területek kisvárosias felhasználásba, építési övezetbe kerültek átsorolásra. A kertvárosias övezetbe sorolt területek megengedett legnagyobb beépíthetősége a korábbi 30%-ról 35 %-ra növekszik. A kisvárosias lakóövezetekbe átsorolt területek megengedett legnagyobb beépíthetősége pedig a korábbi 30%-ról 50%-ra, a saroktelkeké pedig ezen belül 60%-ra növekszik. Az apró telekosztások miatt, ez utóbbi területeken ez már régóta igény volt.



A Hatályos szabályozási terv részlete *Szabályozási terv tervezett módosítása*

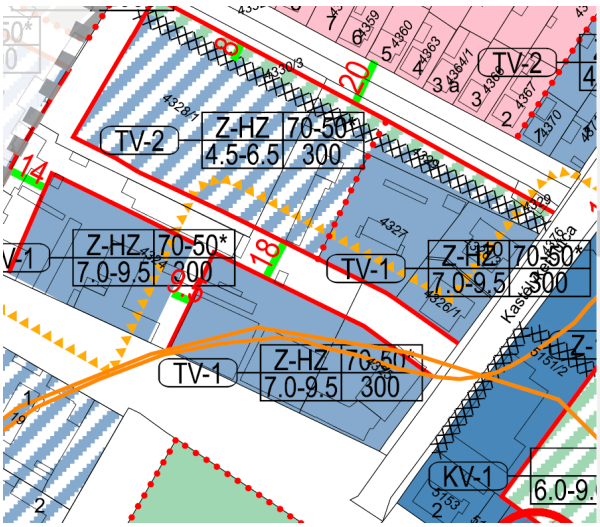
A városrész északkelti szélén több lényeges változás történik. A belterületet északi oldalon határoló út északi oldalán, városgazdálkodási célú különleges beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, a korábbi beépítésre nem szánt idegenforgalmi hasznosítású különleges terület helyett. A vízműkutaktól távolabb lévő területen pedig kereskedelmi szolgáltató gazdasági övezet létesülhet. Továbbra is fontos elvárás a közeli vízműkutak védelme.

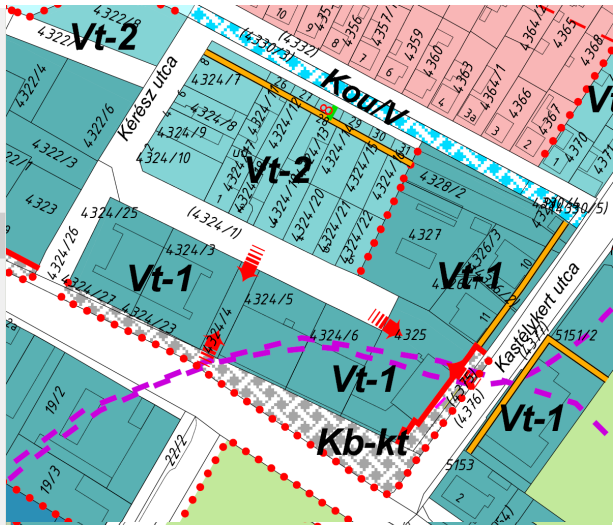
2A.) Városközpont (intézményi és kereskedelmi zóna)



A Hatályos szabályozási terv részlete *Szabályozási terv tervezett módosítása*

A városrész északi, Veres Péter utca- vasút közötti területre 2020 év elején került elfogadásra egy módosított szabályozási terv, mely intenzívebb, kisvárosias építési övezetbe sorolta át, a belső- önkormányzati tulajdonban lévő, beépítetlen területet. Ezt az új szabályozási terv, természetszerűen változtatás nélkül tartalmazza. Ezen túlmenően, több módosításra, is sor kerül. A területrész északnyugati szélén, tervezett közpark helyett, „Vi-2"- jelű intézmény terület lett kijelölve, ahol telken elül, a vasúti terület mentén, 20 méter szélességű védő zöldterület- beültetési kötelezettséget jelöl ki az új szabályozási terv.





A Hatályos szabályozási terv részlete *Szabályozási terv tervezett módosítása*

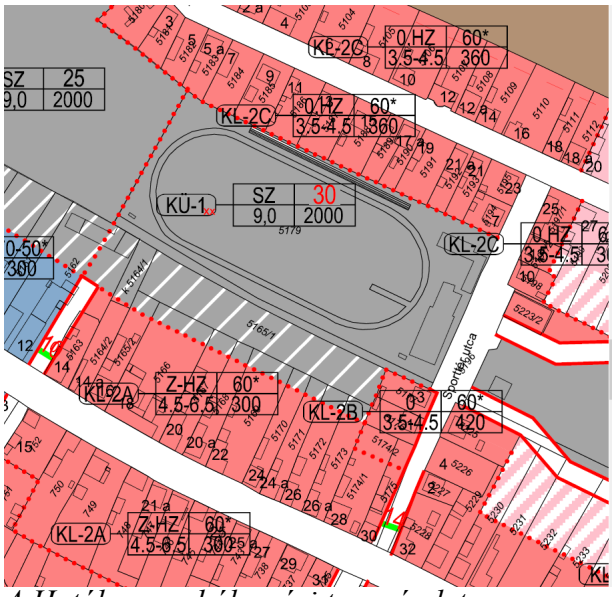
A Kastélykert utca és Veres Péter utca találkozásánál változást jelent, a „Kb-kt"-jelű burkolt köztér különleges övezet kijelölése, ahol szabályozott építési lehetőségre is mód nyílik. További változás, a 4324/4 hrsz-ú, hatályos szabályozási terven közterületként szabályozott, Veres Péter útról tömbbelsőbe való beközlekedést biztosító út „Vt-1"-jelű építési övezetbe történő átsorolása, ahol a gyalogos átközlekedés lehetőségét 3 méter szélességben azért továbbra is biztosítani kell. (De emiatt lehetőség nyílik fedett vendéglátó terasz kialakítására is!)
A Kastélykert utcára tömbbelsőből kivezetni tervezett kiszolgáló utca helyett, egy keskenyebb, gyalogos zóna kerül kijelölésre.

2B.) Városközpont (turisztikai és rekreációs zóna.)
/nyugati rész

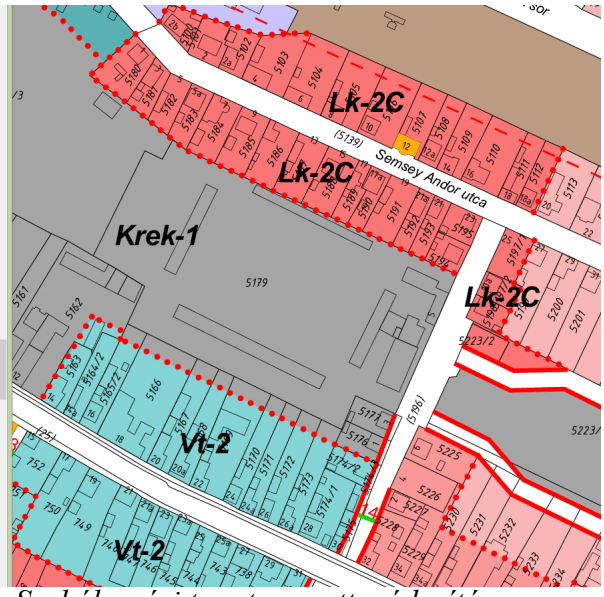
A Hatályos szabályozási terv részlete

Szabályozási terv tervezett módosítása

A városrész Kastélykert utca felöli, részén a szabályozás lényegét tekintve nem változik. A Debrecen út felöli oldalon lényeges változás, hogy a Debreceni út 6- 12 sz. közötti ingatlanok a strandfürdő építési övezetéhez lesznek átsorolva, lehetőséget adva ezzel a fürdő további fejlesztésére, a városba érkező országos mellékúthoz való kapcsolódó megteremtésére is.
További változás, hogy az utca északi oldalán, a Posta köz vonalától Sport utca vonaláig tartó szakasz a korábbi kisvárosias lakóövezetből településközpont építési övezetbe kerül átsorolásra.



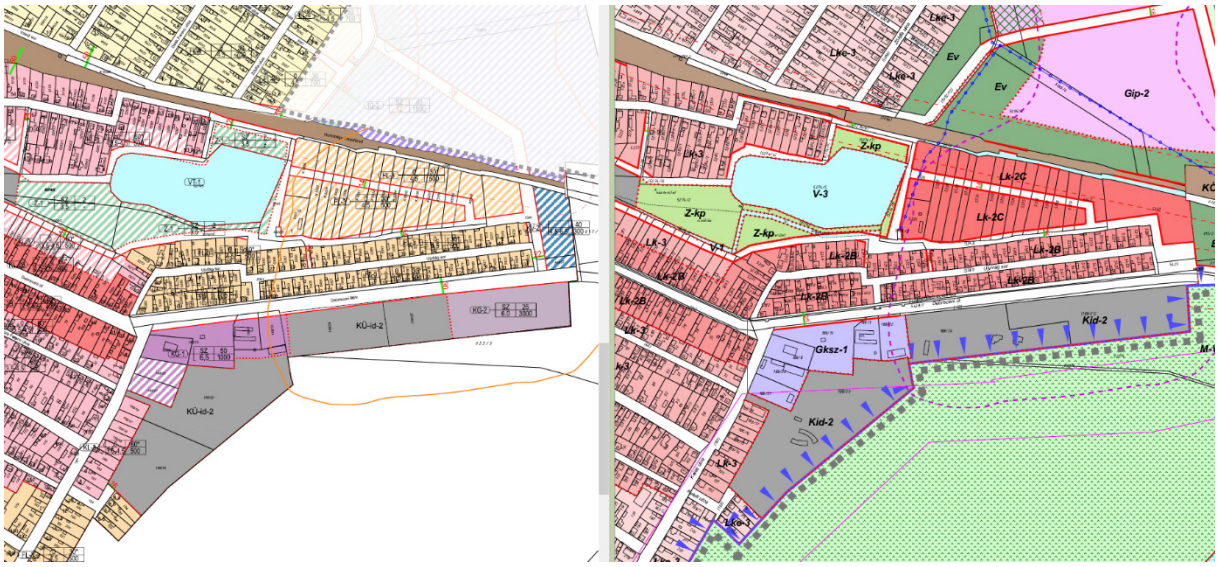
A Hatályos szabályozási terv részlete



Szabályozási terv tervezett módosítása

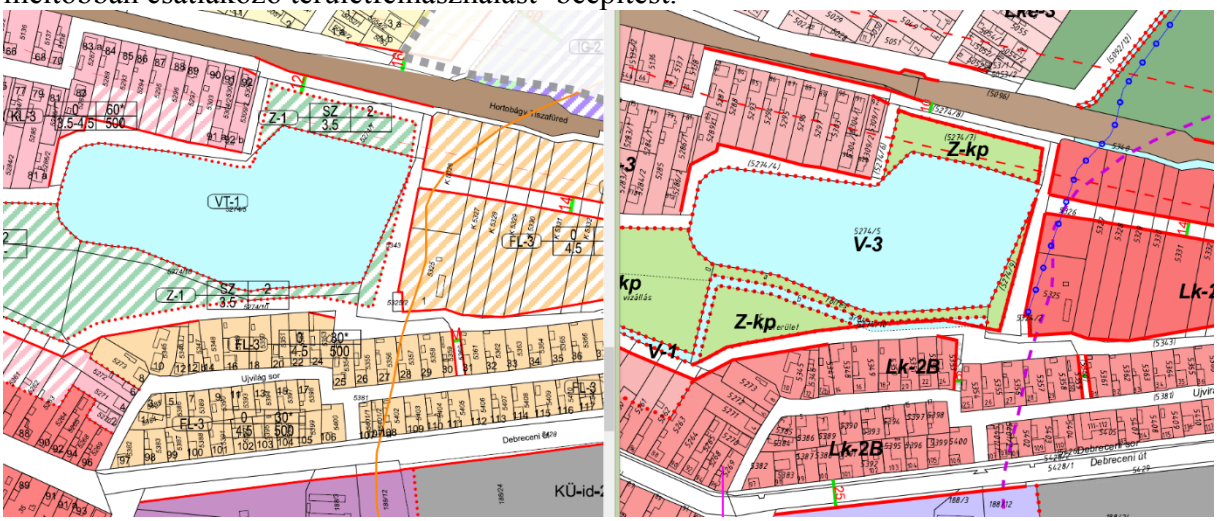
A Sport utca déli részét a tervezett szabályozás részben szélesíti, és az 5177, 5176 hrsz-ú lakóingatlanok, a rekreációs területbe kerülnek átsorolásra. Ezzel együtt, a fürdő és a sportolási célú terület egy „Krek-1” –jelű építési övezetbe kerülnek, rugalmasabbá téve a szabályozást.

2B.) Városközpont (turisztikai és rekreációs zóna.)
/keleti rész



A Hatályos szabályozási terv részlete *Szabályozási terv tervezett módosítása*

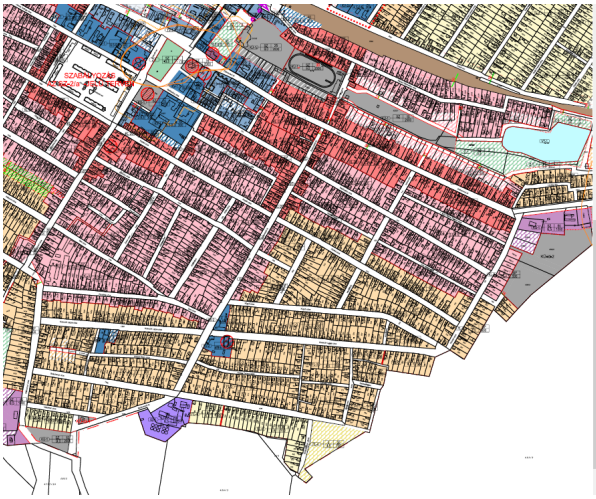
A városrész fejlesztések szempontjából meghatározó része, a Debreceni út városba bevezető szakaszának déli, még beépítetlen oldala, valamint a Debreceni út északi oldalán kialakult lakóterületek mögött, a vasúti területig tartó, ugyancsak még beépítetlen területek. Utóbbiak esetében a legfontosabb változás, hogy a korábban falusias területfelhasználásra szánt részek, intenzívebb, kisvárosias felhasználásba, építési övezetbe kerülnek átsorolásra. Tekintettel arra, hogy a területen lévő csónakázó tó északkeleti szomszédságában, a vasút mellett, elővárosi vasúti megállóhely létesítését irányozza elő a terv, annak gyalogos- kerékpáros megközelítését javítva, az Újvilág sor 24 ingatlan keleti széléből 6 méter szélességű közterületi átjáró lett kiszabályozva. Az Újvilág sor keleti végén autóbusz forduló számára lett közlekedési terület kiszabályozva, illetve mellette a korábbi intézményterület helyett kisvárosias lakóterület jelöl ki a terv.
A Debreceni út déli szélén, a hatályos településrendezési eszközökben, a korábbi temető helyé kijelölt kereskedelmi szolgáltató gazdasági célú terület helyett, idegenforgalmi hasznosítású különleges területe lett kijelölve, folytatva a már előtte kialakult, világörökségi helyszínhez méltóbban csatlakozó területfelhasználást- beépítést.



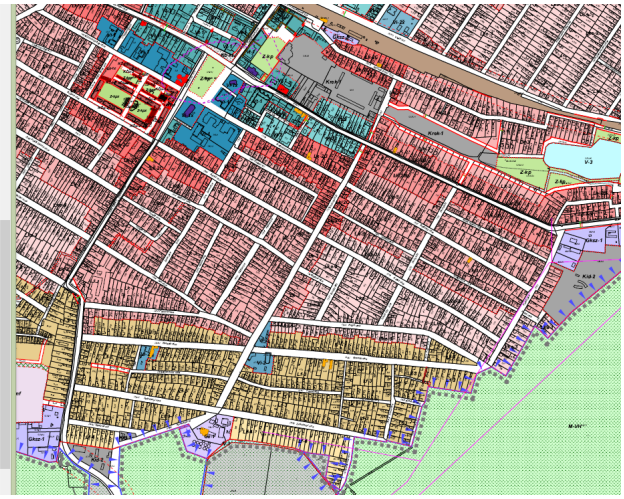
A Hatályos szabályozási terv részlete *Szabályozási terv tervezett módosítása*

3A.) Délkeleti városrész (Németfalu)

3A/ 1-északi rész

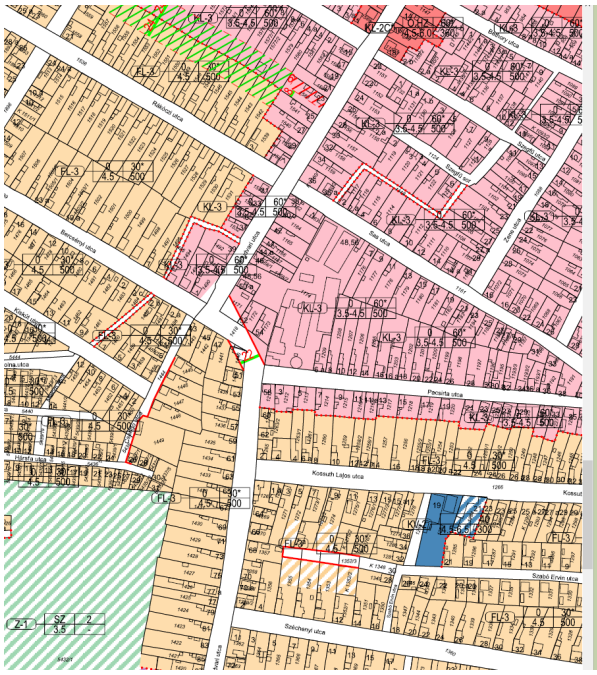


Hatályos szabályozási terv

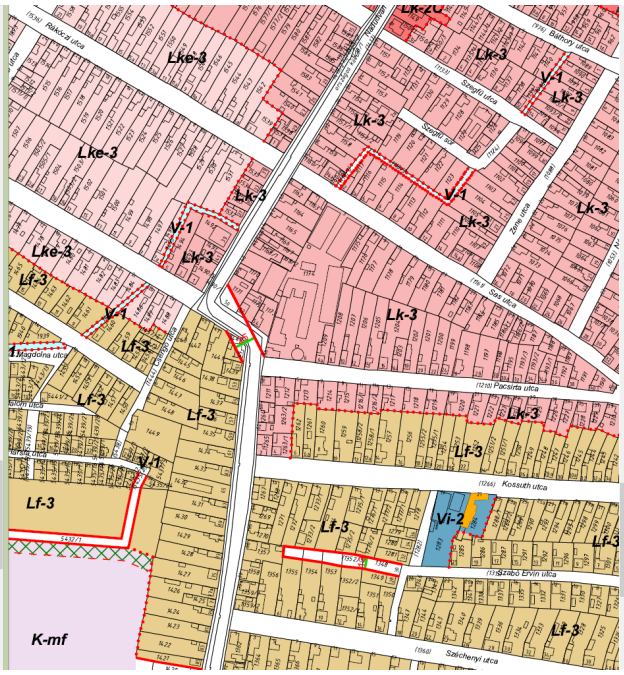


A szabályozási terv javasolt módosítása

A városrész érintő legjelentősebb szabályozási változás, hogy az Árpád utcától déli irányba, a Kígyó utcáig, a korábbi falusias lakóövezet helyett, kertvárosias lakóövezet kerül kijelölésre, növelve ezzel az ingatlanok beépítési lehetőségét. (A korábbi 30%- helyett 35% lesz a legnagyobb beépíthetőség.) E városrész tekinthető a leginkább kialakultnak. Itt a szabályozás további változtatására, a területfelhasználás fejlesztésére különösebb lehetőség sincs.



Hatályos szabályozási terv

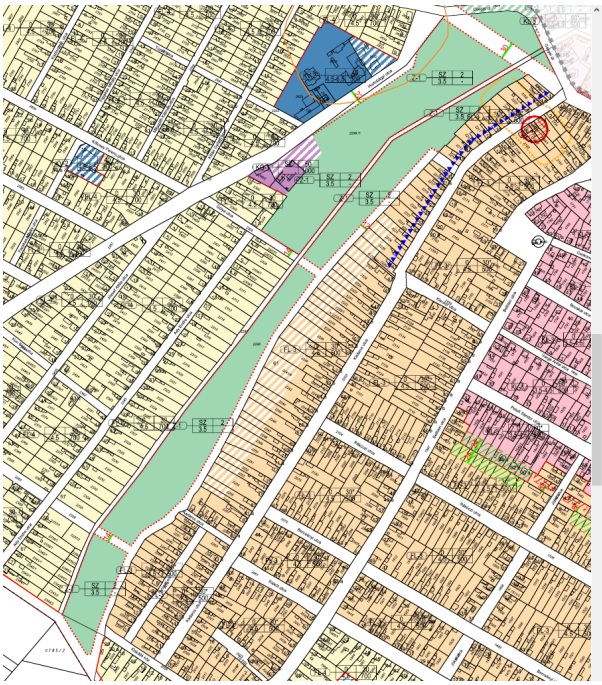


A szabályozási terv javasolt módosítása

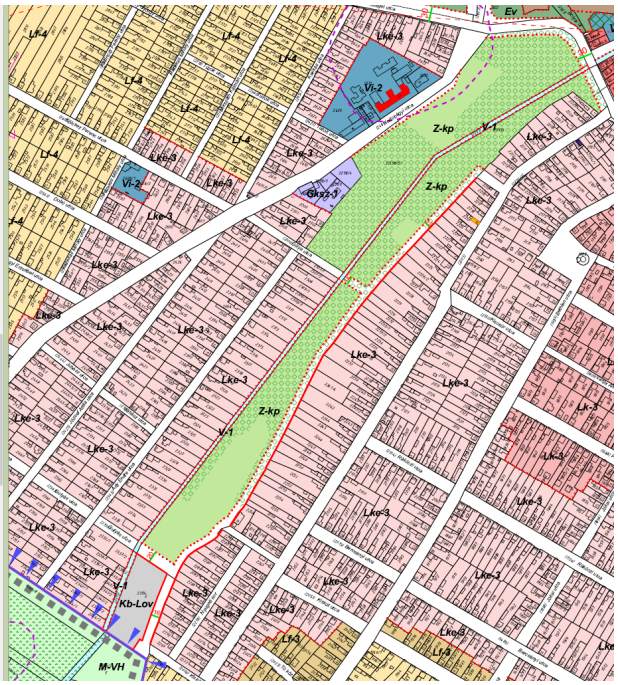
A városrészt nyugati oldalon határoló Nádudvari utca éles kanyarjának megszüntetése, nyomvonal korrekció, továbbra is része a szabályozási tervnek.

A városrész déli oldalán továbbra is falusias lakóövezetet jelöl ki a terv, mert a világörökségi helyszínhez közeli területeken, itt igény és elvárás is a falusias telekhasználat, az állattartás hagyományának megőrzése. (A Hortobágyi Pusztára történő csordakihajtás hagyományának megőrzése idegenforgalmi érték is!)

3B.) Déli városrész (Felsővég)
Nyugati rész

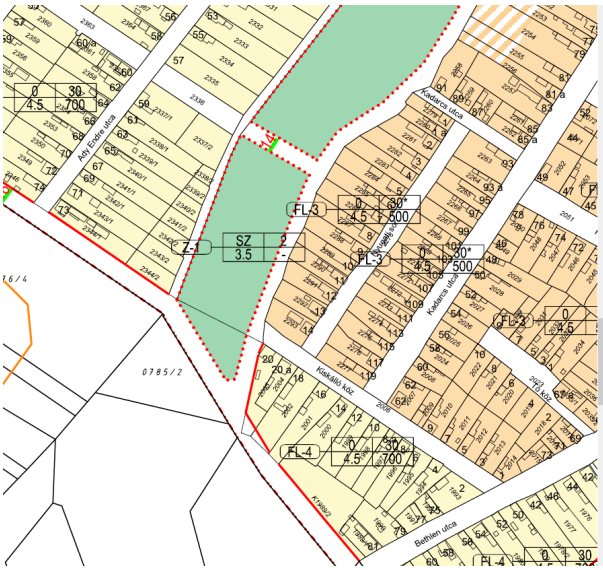


Hatályos szabályozási terv



A szabályozási terv javasolt módosítása

A városrész nyugati szélén, a Kadarcs utcai telekvégek leválasztásával, a vízfolyást kísérő ligetes terület mentén tömbbelsőt feltáró utcával történő lakóterület fejlesztés lehetőségét a hatályos rendezési tervvel összhangban továbbra is megtartja az szabályozás. Az igényes lakóterület fejlesztésre ma méginkább igény van, így a korábbi falusias lakóterület helyett, kertvárosias lakóövezet került itt kijelölésre.

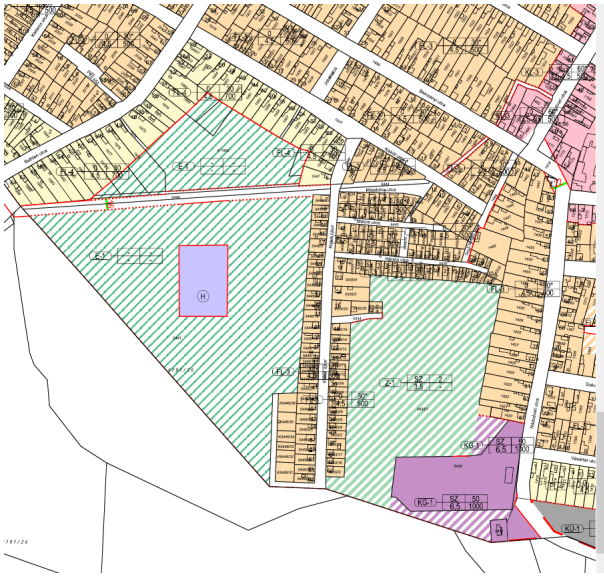


Hatályos szabályozási terv

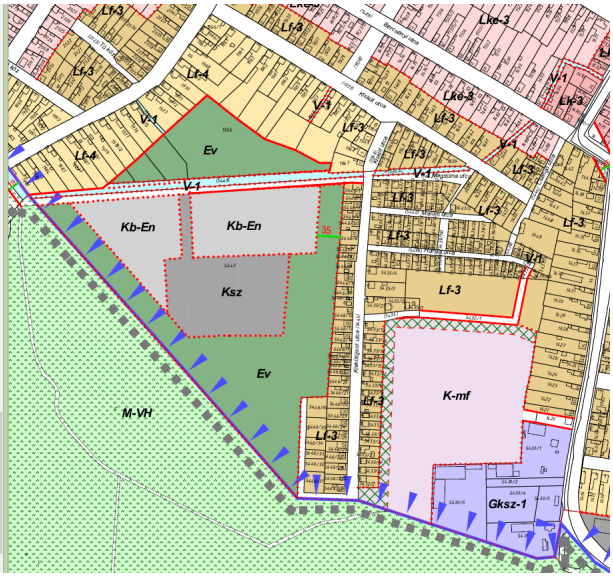
A szabályozási terv javasolt módosítása

A belterület szélén, a HNP Világörökségi Helyín szélén, Lovas sport- lovarda számára jelöl ki az új szabályozás beépítésre nem szánt különleges területet, legfeljebb 10%-os legnagyobb beépítési lehetőséggel. A határoló utak szabályozási szélessége az új igényekkel összhangban növekszik.

3B.) Déli városrész (Felsővég)
Déli rész

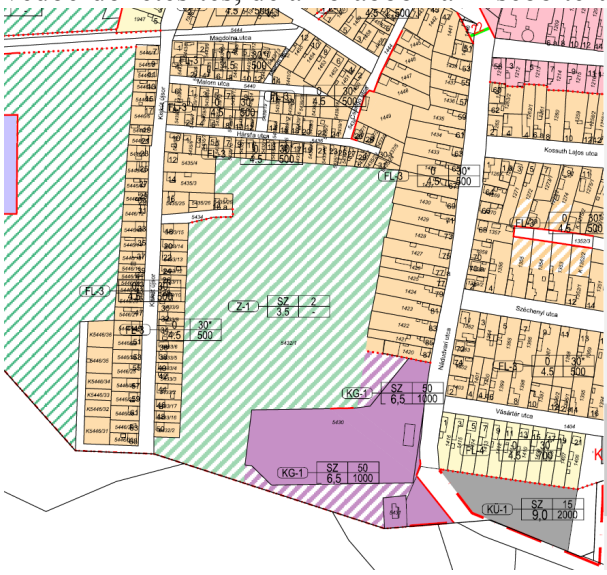


Hatályos szabályozási terv

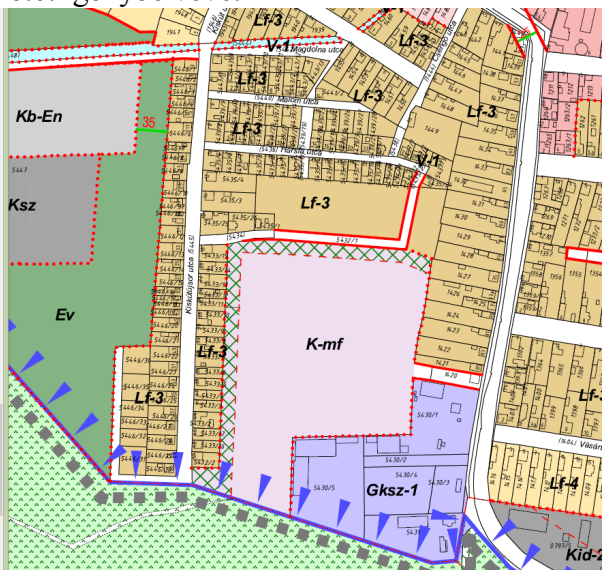


A szabályozási terv javasolt módosítása

A városrészben jelentős fejlesztéseket irányoz elő az új terv. A szennyvíztisztító területe bővítésre kerül, a szükséges kapacitásnövekedés biztosítása erdekében. A telepet északon határoló út mentén Napelempark számára kerül beépítésre nem szánt különleges terület kijelölésre. Továbbra is szerepel a lakóterületek és a HNP Világörökségi Helyszín felöli védőerdő létesítés, de a korábbbinál kisebb területet igénybe véve.



Hatályos szabályozási terv

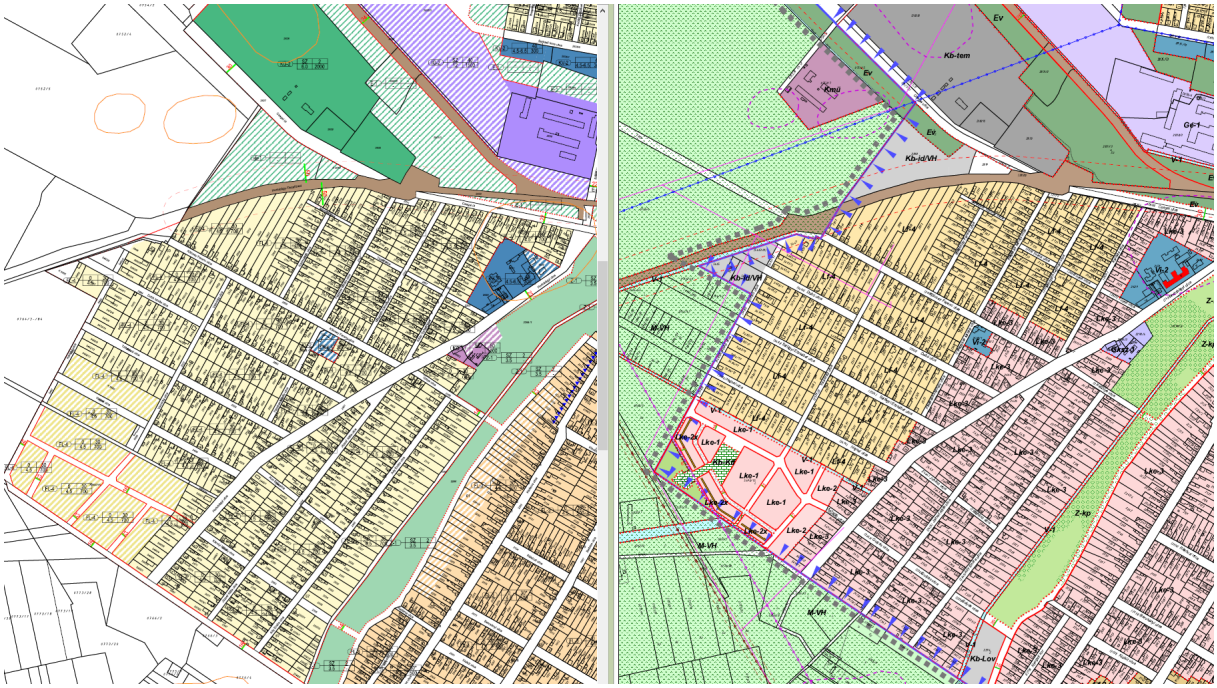


A szabályozási terv javasolt módosítása

A Nádudvai út- Kiskútújsor közötti területrészen, a hatályos tervben tervezett, nagy kiterjedésű közpark helett, „K-mf” –jeű, Beépítésre szánt különleges terület kerül kijelölésre, „Mintafarm” létestése céljából, ahol a szomszédos Hortobágyi Nemzeti Park adottságaihoz, lehetőségeihez és elvárásaihoz is igazítva, mezőgazdasági és kapcsolódó gazdasági tevékenység létesítésére nyílik közösség által szervezett lehetőség. A szomszédos lakóterületek felé, telken belüli védő zöldterületet ír elő a terv. Emellett a terület északi részén lakóterület fejlesztésre is lehetősget ad a terv. A terület megközelítésére keleti irányból is lehetőséget teremt az új szabályozás.

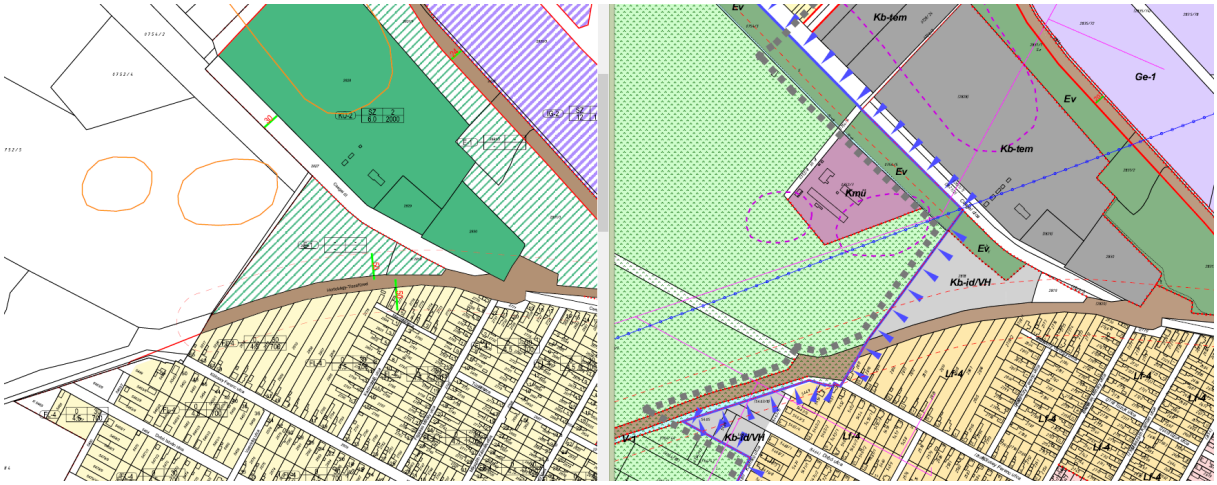
3C.) Délnyugati városrész (Daru)

Északi rész



Hatályos szabályozási terv *A szabályozási terv javasolt módosítása*

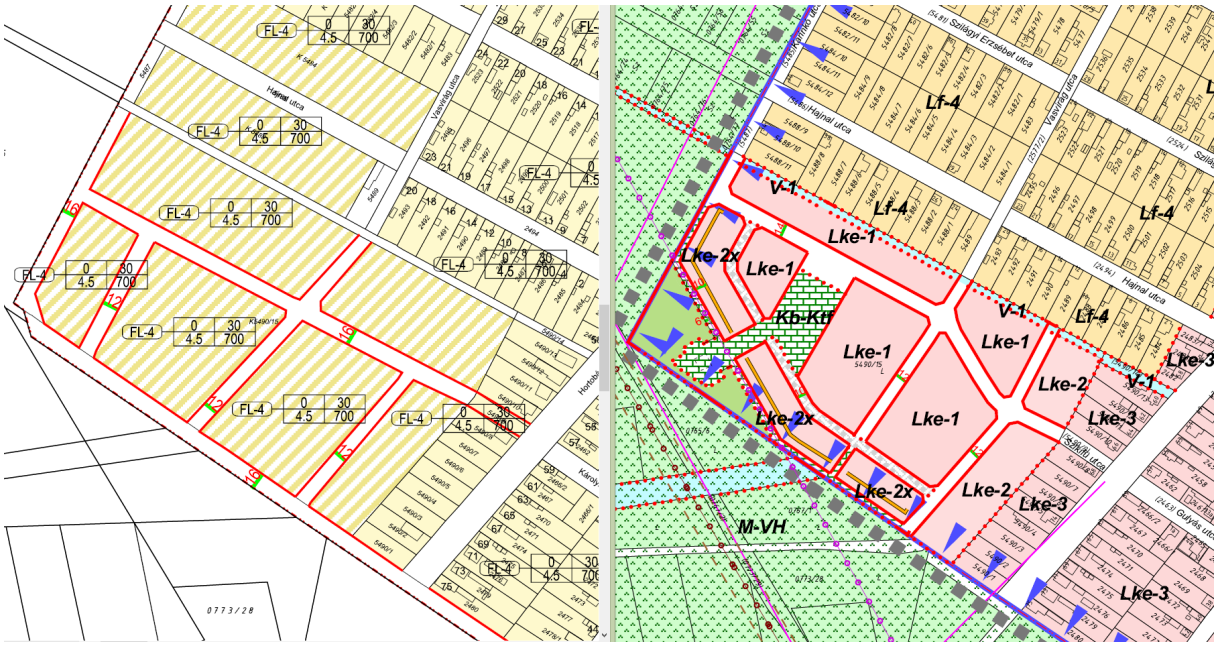
A város különálló, nyugati részét több jelentős, fejlesztési lehetőség is érinti. Egyrészt a hatályos településrendezési eszközökben teljes egészében falusias lakóterület felhasználásra jelölt terület keleti- délkeleti része, kertvárosias lakóövezetbe kerül átsorolásra, igazodva a megváltozott igényekhez.



Hatályos szabályozási terv *A szabályozási terv javasolt módosítása*

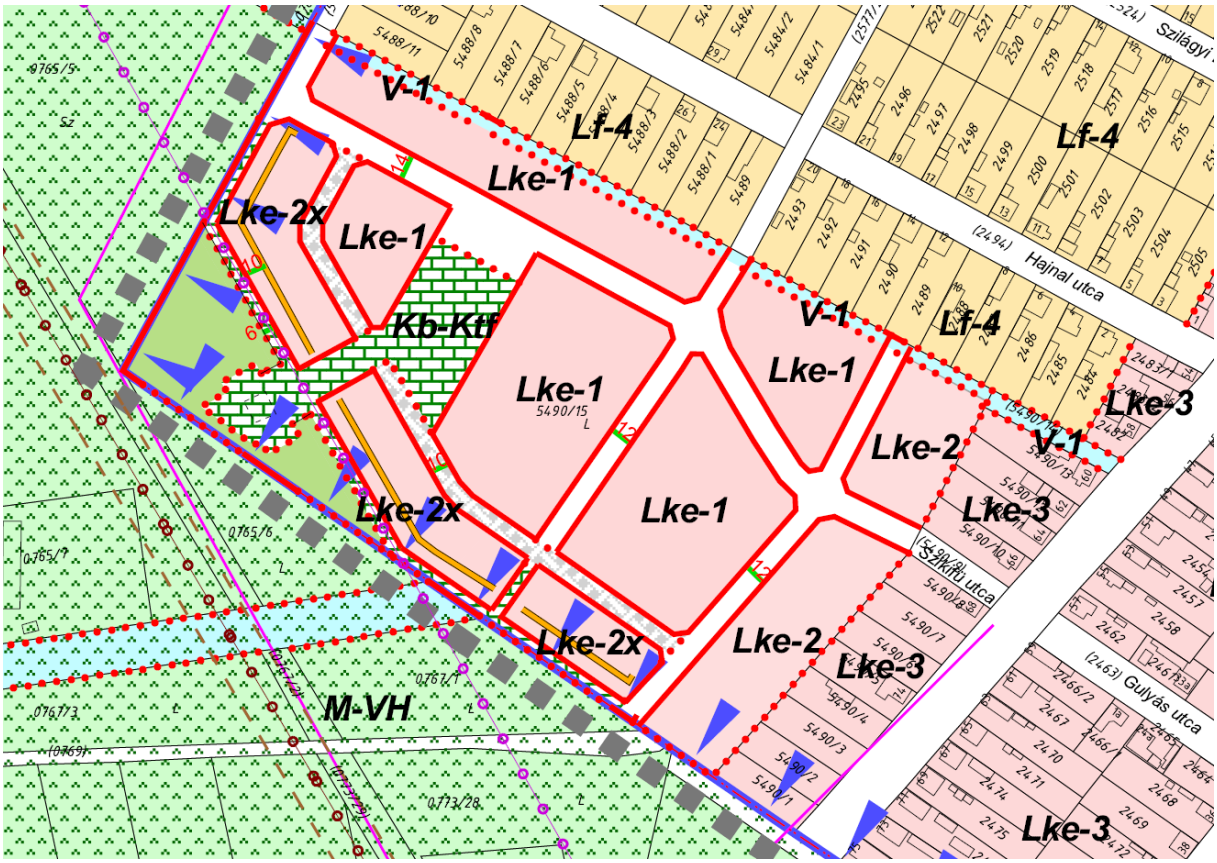
A városrész északi szélén, a Tiszacsegei út mentén, a városi temetővel szemközt, parkolóterület került kijelölésre, valamint a HNP területének szomszédságában, beépítésre nem szánt, idegenforgalmi hasznosítású különleges terület is kijelölésre került.
Ugyancsak beépítésre nem szánt idegenforgalmi hasznosítású különleges területet jelöl ki az új szabályozás, a Dobó istván utca nyugati végénél.

3C.) Délnyugati városrész (Daru)
Déli rész



Hatályos szabályozási terv *A szabályozási terv javasolt módosítása*

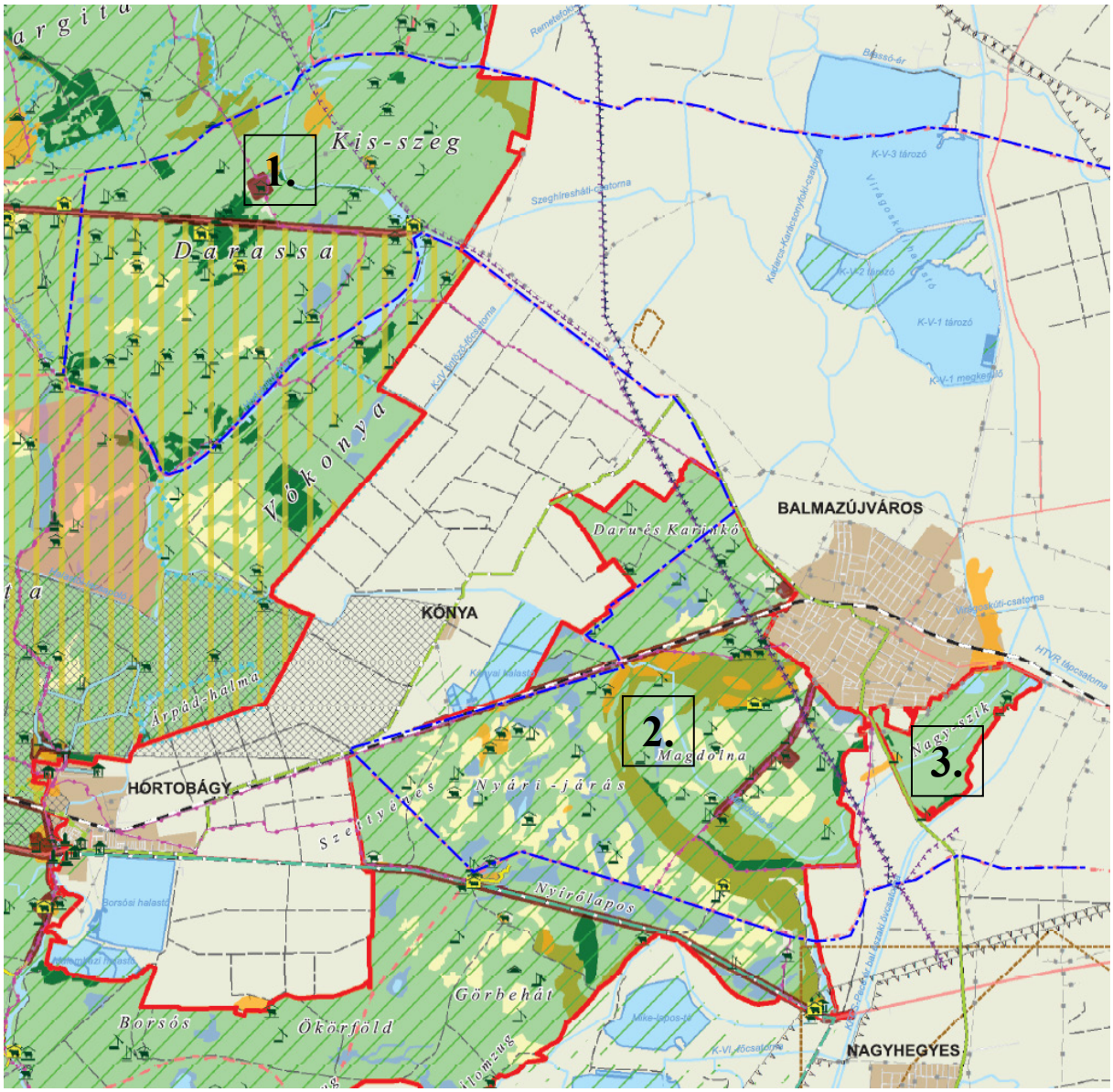
A városrész déli, HNP Világörökségi Helyszínnel határos, beépítetlen területét a hatályos településrendezési eszközök falusias lakóterület fejlesztésre jelölik ki. Az új terv megnövekedett, kertvárosias igényt is figyelembe véve, az értékes adottságú helyszínen, egy kertvárosias lakópark számára jelöl ki területet. A szabályozás megalapozás érdekében olyan beépítési javaslat került kidolgozásra, amely figyelembe veszi a tájképi megjelenésre vonatkozó elvárásokat is, de a feltáruló tájkép értéknövelő hatására is figyelemmel van. A HNP határán egyedi elrendezésű beépítés alakul majd ki, ahol a gépjárművel történő megközelítés az épületek mögötti vegyes használatú útról, a Nemzeti Parkkal átellenes oldalról történne. A lakópark belsejében közösségi tér is kialakításra kerül, amely kapcsolódik a Nemzeti park szélén létesülő kilátó helyhez.



A Daru lakópark javasolt szabályozása

A Daru lakópark beépítési javaslata

5.) Külterület
5/1 nyugati- 2 délnyugati- 3 Nagyszík településrészek.



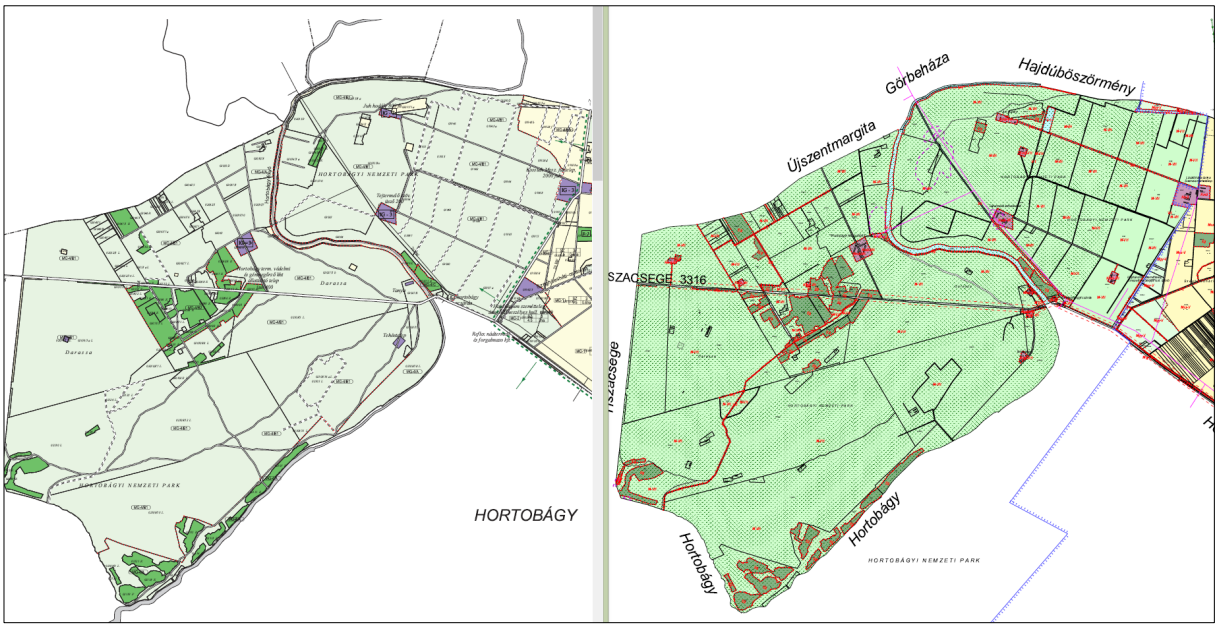
A Hortobágyi Nemzeti Park (HNP) – A Puszta Világörökségi Helyszín (Részlet)
<u>Forrás:</u> Világörökségi Kezelési terv (HNP)

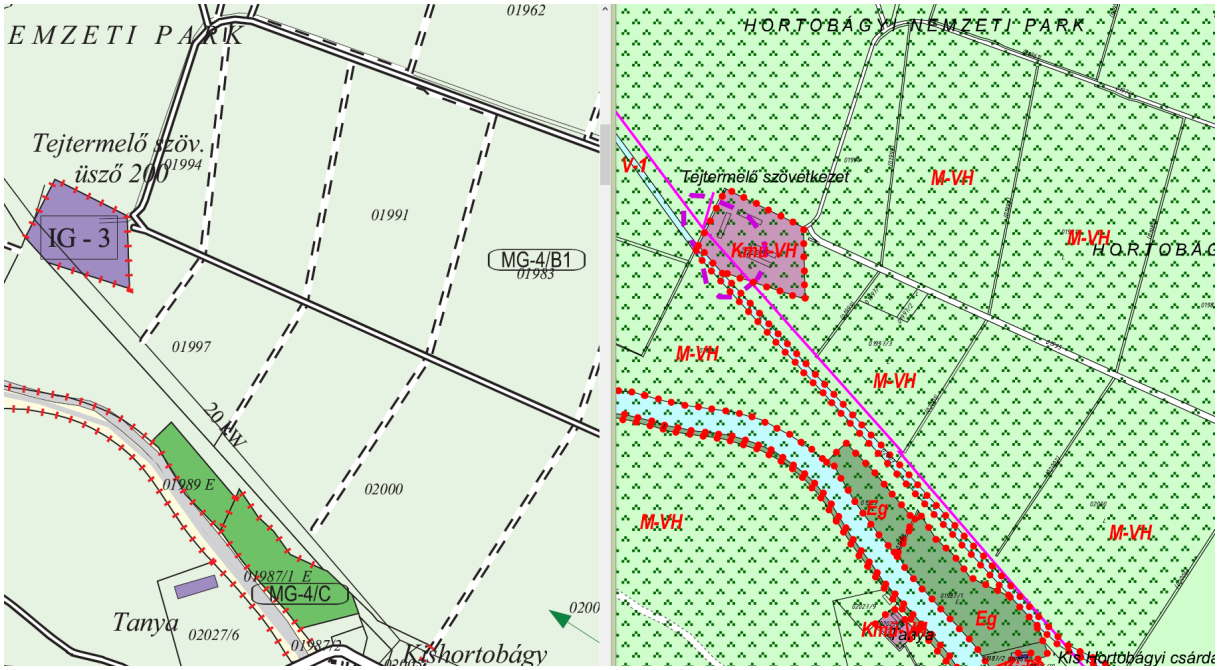
Jelmagyarázat a következő oldalon. A Kék színű pontvonal Balmazújváros közigazgatási határvonala. A piros színű vastag vonal a Világörökségi Helyszín határvonala.

TEMATIKUS JELMAGYARÁZAT
Halom
Csárda
Turisztikai helyszín
Gémeskút
Műemlékek helye
Állattartó telephely
Állattartó és nem állattartás célját szolgáló létesítmények (tanya)
Világörökségi helyszín határa
Kőolajvezeték
Földgázvezeték
Magasfeszültségű elektromos hálózat (MAVIR)
22 kV-os középfeszültségű elektromos hálózat (E.On)
Hortobágy-halastavi Kisvasút
Szekerezés (meglévő program)
Meglévő gyalogos tanösvény
Meglévő vízi útvonal
Tervezett lovas útvonal
Tervezett kerékpáros útvonal
Pusztai panoráma (megyei) kerékpárút javasolt nyomvonal
Tervezett lovagolható terület
OTrT országos kerékpárút javasolt nyomvonal - A alternatíva
Javasolt nyomvonal
Meglévő kerékpárút
OTrT országos kerékpárút javasolt nyomvonal - B alternatíva
Javasolt nyomvonal
Meglévő kerékpárút
Külterület határ
Csillagoségbolt park
HNP fokozottan védett területei
Régészeti lelőhely
Erdő
Legelő, rét
Mocsaras terület
Kopár sziki élőhely
Szántóföld
Állóvíz, folyóvíz
Bányatelek
Egykori bombatér
Helyreállítandó egykori rizsföld, öntözött legelő
- felszámolandó csatornák, gátak, árkok
HNP TERÜLETÉNEK 134/2013. (XII. 29.)
VM RENDELET SZERINTI TERVEZETT ÖVEZETI BESOROLÁSA
Természeti övezet
Természetkímélő hasznosítás övezete
Szolgáltató övezet
MEGBÍZÓ:
Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központ
Képviseli: Sárváry István, elnök
GENERÁL VÁLLALKOZÓ:
Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóság
Képviseli: Dr. Kovács Zita, igazgató
2016.
Alaptérkép: HNP adatbázis
Méretarány: 1:62.000
0
1
2
4
6
Km
N

5.) Külterület

5/1: Nyugati rész (HNP VH)





Hatályos szabályozási terv *A szabályozási terv javasolt módosítása*

A külterület nyugati (ábrán látható) része A" Hortobágyi Nemzeti Park a Puszta" Világörökségi Helyszín részét képezi. A mintegy 20 évvel ezelőtt készült, jelenleg még hatályban lévő szabályozási terv, az akkori szabályok alapján, zónákra osztotta a Nemzeti Park területét, melyekben a Nemzeti Park Igazgatóságának egyedi építési szabályait, előírásait kellett alkalmazni. Az új Helyi építési szabályzat- szabályozási terv meghatározza az övezetekre vonatkozó helyi építési előírásokat, figyelembe véve a Világörökségi helyszín kiemelkedő egyetemes értékeit, a Nemzeti Parkra vonatkozó magasabb szintű jogszabályi előírásokat is. (Az építésekkel leginkább érintett majorok esetében ennek még inkább jelentősége van.)

Az új szabályozási terv a Nemzeti Park területén törekedett minél kevesebb olyan szabályozást alkalmazni, melyek a Világörökségi Kezelési Terv számára építésügyi- szabályozási korlátozást jelentene. A világörökségi kezelési terv törekszik a kiemelkedő egyetemes értékeket figyelembe véve megszüntetni a töretlen látóhatárt megbontó hosszanti erdősávokat, a Puszta egységét megbontó földutakat, az egykori rizsültetvények maradványait képviselő csatornákat, az elektromos légvezetékeket. Az új szabályozási terv fenti indokok alapján csak a leginkább indokolt esetekben szabályozott ki közlekedési területeket, vízgazdálkodási területeket, erdőterületeket. Fontos információ, a Településképi rendelet ad helyt az új szabályok szerint a tájképi illeszkedést biztosító építési előírásoknak. A Világörökségi helyszínekre vonatkozóan, az új rendelkezések értelmében, mint „településképi szempontból kiemelten meghatározó" területekre központi előírások kerülnek kidolgozásra, de addig fontos szerepet töltenek be a helyi előírások.

A 2016. évi LXXIV. településkép védeleméről szóló törvény 6.§ (A helyi településképi követelmények és azok meghatározása" c. fejezetében) az az alábbi előírást tartalmazza.

2.§
(2b) E törvény felhatalmazása alapján kiadott jogszabály országos településkép-védelmet biztosíthat a településképi szempontból kiemelten meghatározó területre.
2(c) Az országos településkép-védelem keretében a településképi szempontból kiemelten meghatározó területre - a terület kijelölésével egyidejűleg - a Kormány rendeletben országos jelentőségű településképi követelményeket és országos településkép-érvényesítési eszközöket állapíthat meg.
2(d) A 2(c) bekezdés esetében a (2) bekezdés szerinti önkormányzati településképi rendelet rendelkezései - a kormányrendelet eltérő rendelkezésének hiányában - a településképi szempontból kiemelten meghatározó terület tekintetében nem alkalmazhatók.
2(e) Az Étv. 4. § (3a) bekezdése szerinti területekre vonatkozóan országos településkép-védelem a (2c) bekezdés figyelembevételével biztosítható.
(3) A településképi követelmények az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvénynek (a továbbiakban: Étv.) a településrendezési feladatok megvalósítását biztosító egyik sajátos jogintézménye.

„ 6. § A világörökségi terület, valamint a Világörökség Jegyzékbe javasolt várományos terület esetében a világörökségi kezelési terv településképi követelményeit a településképi rendeletben megállapított településképi követelményektől függetlenül alkalmazni kell."

„1. melléklet a 2016. évi LXXIV. törvényhez
A településkép védelme szempontjából kiemelt területek
1. a világörökségi helyszín területe és védőövezetének területe;
2. a műemlék területe és a műemléki jelentőségű terület, a műemléki környezet területe;
3.a történelmi emlékhely és a nemzeti emlékhely, kiemelt nemzeti emlékhely;
4. a történeti kert és a történeti táj területe;
5. a védett temető területe;
6. a régészeti érdekű terület és a régészeti lelőhely területe;
7. a helyi jelentőségű védett érték területe;
8. a NATURA 2000 terület, a nemzeti park területe, a tájvédelmi körzet területe, az országos jelentőségű természetvédelmi terület, a fokozottan védett természetvédelmi terület, az országos ökológiai hálózat magterülete és ökológiai folyosó területe;
9. a tájképvédelmi terület, az egyedi tájérték területe;
10. a helyi jelentőségű természetvédelmi terület és a védett természeti érték."

A kezelési terv elkészült, de még nem került jóváhagyásra, így előírásait ajánlásnak kell tekinteni, melyek helyi előírásokba történő beépítése közös felelősségünk.

A 2011. évi LXXVII. „a Világörökségről” szóló törvény 2019. évi módosítása értelmében:
„1.§ (3)
A világörökségi terület egyben a településkép védelméről szóló törvény szerinti településképi szempontból kiemelten meghatározó területnek is minősül.”

7.§ (5)
Világörökségi területen építményt, épületet, műszaki berendezést, reklámhordozót, közlekedési infrastruktúrát és napelemes erőművet újonnan elhelyezni, közműfejlesztést megvalósítani, erdőgazdálkodási, mezőgazdasági és bányászati tevékenységet folytatni, növényzetet telepíteni csak a világörökségi kezelési tervben meghatározott szempontrendszer és korlátozások figyelembevételével lehetséges.”

Az egyes jogszabályok és jogszabályi rendelkezések hatályon kívül helyezéséről szóló 2007. évi LXXXII. törvény 6. § (5) bekezdésében, valamint a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény 85. § b) pontjában kapott felhatalmazás alapján, a környezetvédelmi és vízügyi miniszter feladat- és hatásköréről szóló 165/2006. (VII. 28.) Korm. rendelet 1. § b) pontjában meghatározott feladatkörben eljárva, az illetékes miniszter a Hortobágyi Nemzeti Park területét a következő övezetekbe sorolta:

a) természeti övezet
b) szolgáltató övezet
c) Természetkímélő hasznosítás

A védettség indoka és célja a puszta jellegzetes arculatának és természeti értékeinek, a Hortobágy természetes növény- és állatvilágának megőrzése, a terület gazdag madárvilágának, a madarak háborítatlan fészkelésének és vonulásának biztosítása, a területre jellemző kulturális értékek (pl. a hagyományos pusztai életforma emlékeinek) megóvása.

Balmazújváros közigazgatási területét az a) pont szerinti természeti övezet nem érinti, a szolgáltató övezetbe tartozó majorokon kívül, a HNP területén lévő valamennyi terület a c) pont szerinti „természetkímélő hasznosítás” övezetébe lett besorolva.

5.) Külterület

5/2: Külterület délnyugati része (HNP VH)

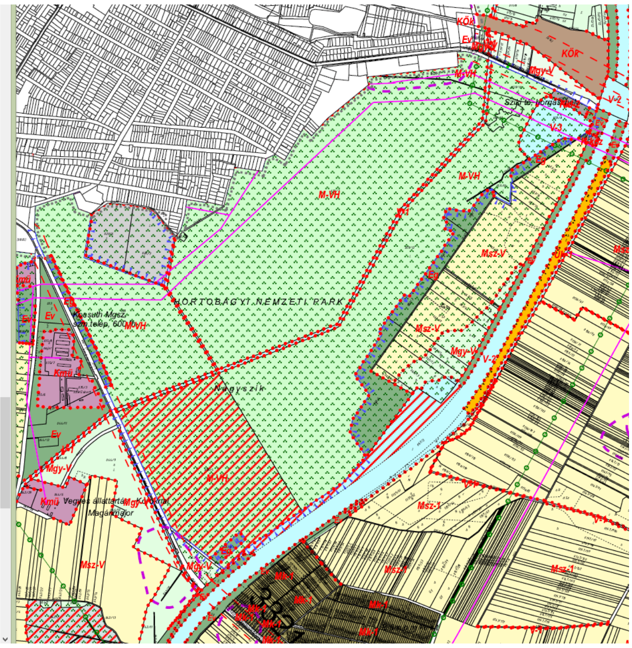
Hatályos szabályozási terv *A szabályozási terv javasolt módosítása*

A külterület délnyugati része is teljes egészében a HNP Világörökségi Helyszínhez tartozik. Szabályozása az előzőekben bemutatott elvnek megfelelően változik. A tényleges területfelhasználást tekintve, változás, hogy a szennyvíztelep régi, már régóta felszámolt folyékony hulladéktároló tava helyén, beépítésre nem szánt, idegenforgalmi hasznosítású különleges terület került kijelölésre. A 07997/31 Hrsz-ú művelésből kivett területen működő szarvasmarha telep „Kmü-VH”-jelű mezőgazdasági üzemi különleges építési övezetbe kerül átsorolásra. Ez az építési övezet a Világörökségi Helyszínen kijelölt, speciális előírásokkal kidolgozott övezet.

5.) Külterület

5/3: Külterület Nagyszík elnevezésű része (HNP VH)

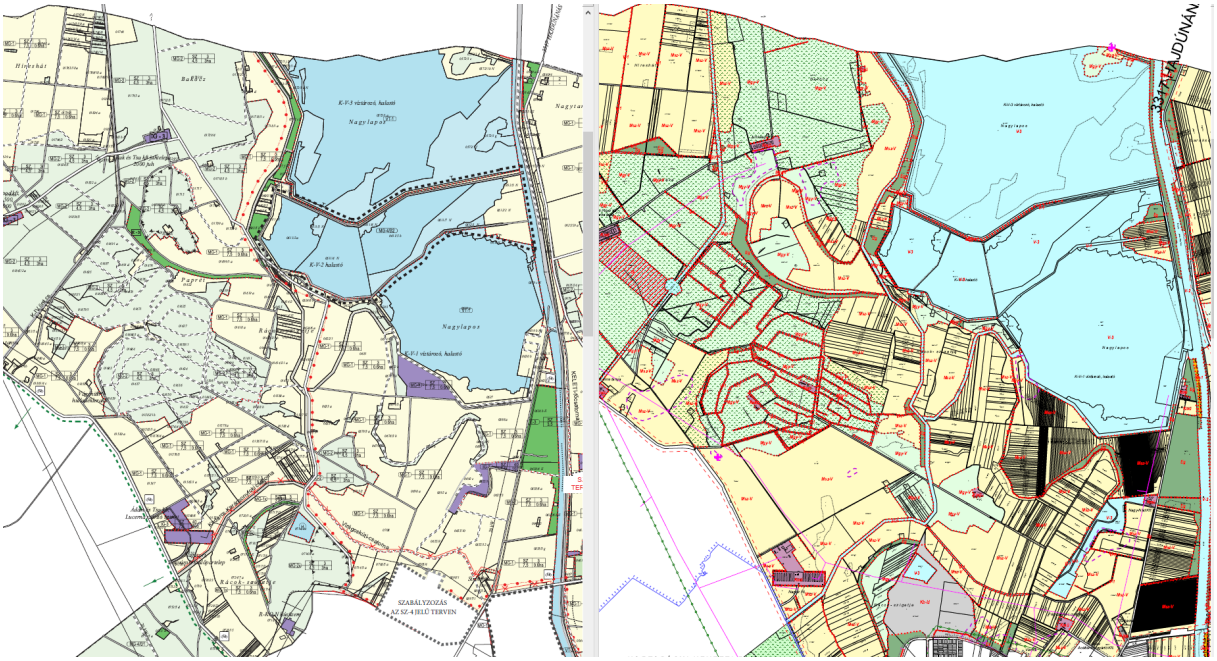
Hatályos szabályozási terv



A szabályozási terv javasolt módosítása

A belterület délkeleti széléhez csatlakozó Nagyszík elnevezésű, HNP Világörökségi Helyszín részét képező terület szabályozása az előző elveknek megfelelően változik.

5.) Külterület
5/4. északi rész- középső



Hatályos szabályozási terv *A szabályozási terv javasolt módosítása*

Balmazújváros külterületének Hortobágyi Nemzeti Parkhoz nem tartozó, Keleti- főcsatornától nyugatra elhelyezkedő része, a HNP Világörökségi Helyszín Védőövezetébe tartozik. A 2000 évben jóváhagyott, jelenleg hatályos külterület szabályozási terven ez a védőövezet, még valamivel kisebb területet fed le. A belterülettől északra elhelyezkedő területek közül, a Nagylaposi halastavak és tó és belterület közötti területek nem tartoztak a védőövezetbe. Ezt követően a védőövezet (jogszabályi hivatkozás hiányában) csak ajánlásként volt figyelembe vehető.

A 45/2020.(IX.21.) AM (Agrár miniszteri) rendelet ismét kijelölte a Hortobágyi Nemzeti Park védőövezetét.

*„**1. §** Az Országos Természetvédelmi Hivatal 1850/1972. és 1851/1972. OTvH számú közleményeiben létesített, a Hortobágyi Nemzeti Park védettségének fenntartásáról szóló 131/2007. (XII. 27.) KvVM rendelettel fenntartott védettségű Hortobágyi Nemzeti Park védőövezeteként az 1. mellékletben meghatározott területet jelölöm ki, összesen 91 480,93 hektár kiterjedéssel.*
***2. §** (1) A Hortobágyi Nemzeti Park védőövezetében*
a) a Hortobágyi Nemzeti Park területéről feltáruló éjszakai csillagos égbolt láthatóságát veszélyeztető és az élővilágra káros hatással lévő fényszennyezés megelőzése, csökkentése érdekében a 2. mellékletben meghatározott esetekben kültéri világítótest vagy fényforrás (beleértve a közvilágítást és a megvilágított vagy világító reklámfelületeket is) létesítése, telepítése vagy cseréje,
b) a tájkép – kiemelten a Hortobágyi Nemzeti Park területéről feltáruló töretlen látóhatár − védelme érdekében a 3. mellékletben meghatározott esetekben építmény létesítése, bővítése a természetvédelmi hatóság engedélyével végezhető.
(2) Az (1) bekezdés b) pontja szerinti engedélyezési eljárás során tájba illesztést igazoló dokumentációt kell készíteni.”

2. melléklet a 45/2020. (IX. 21.) AM rendelethez

Kültéri világítótest vagy fényforrás (beleértve a közvilágítást és a megvilágított vagy világító reklámfelületeket is) létesítése, telepítése vagy cseréje engedélyköteles eseteinek helyszín- és műszaki paraméterei a Hortobágyi Nemzeti Park védőövezetében

	A	B	C	D
1.	Helyszínparaméter	Műszaki paraméter		
2.		Fényáram	vagy	Színhőmérséklet
3.	A tevékenység helyének a Hortobágyi Nemzeti Park határától számított legkisebb távolsága <= 1 km	1 db világítótest vagy fényforrás esetén >= 1000 lumen		>= 2700 K
		Több világítótest vagy fényforrás esetén az összegzett fényáram >= 3000 lumen		>= 2700 K[1]
4.	A tevékenység helyének a Hortobágyi Nemzeti Park határától számított legkisebb távolsága > 1 km és < 5 km	1 db világítótest vagy fényforrás esetén >= 2000 lumen		>= 2700 K
		Több világítótest vagy fényforrás esetén az összegzett fényáram >= 6000 lumen		>= 2700 K[1]
5.	A tevékenység helyének a Hortobágyi Nemzeti Park határától számított legkisebb távolsága > 5 km	1 db világítótest vagy fényforrás esetén >= 3000 lumen		>= 3000 K
		Több világítótest vagy fényforrás esetén az összegzett fényáram >= 9000 lumen		>= 3000 K[1]

[1] Ha legalább egy fényforrás esetében teljesül a feltétel.

3. melléklet a 45/2020. (IX. 21.) AM rendelethez

Új építmény létesítése vagy meglévő építmény bővítése engedélyköteles eseteinek helyszín- és műszaki paraméterei a Hortobágyi Nemzeti Park védőövezetében

	A	B	C	D
1.	Helyszínparaméter	Műszaki paraméter		
2.		Magasság	vagy	Oldalhossz[1]
3.	A tevékenység helyének a Hortobágyi Nemzeti Park határától számított legkisebb távolsága <= 2,5 km	Az építmény (tartozékait beleértve) legmagasabb pontjának a bolygatatlan felszíntől számított függőleges távolsága a tervezett tevékenység után >= 7 m		Oldalhossz a tervezett tevékenység után >= 10 m
4.	A tevékenység helyének a Hortobágyi Nemzeti Park határától számított legkisebb távolsága > 2,5 km	Az építmény (tartozékait beleértve) legmagasabb pontjának a bolygatatlan felszíntől számított függőleges távolsága a tervezett tevékenység után >= 8 m		Oldalhossz a tervezett tevékenység után >= 30 m

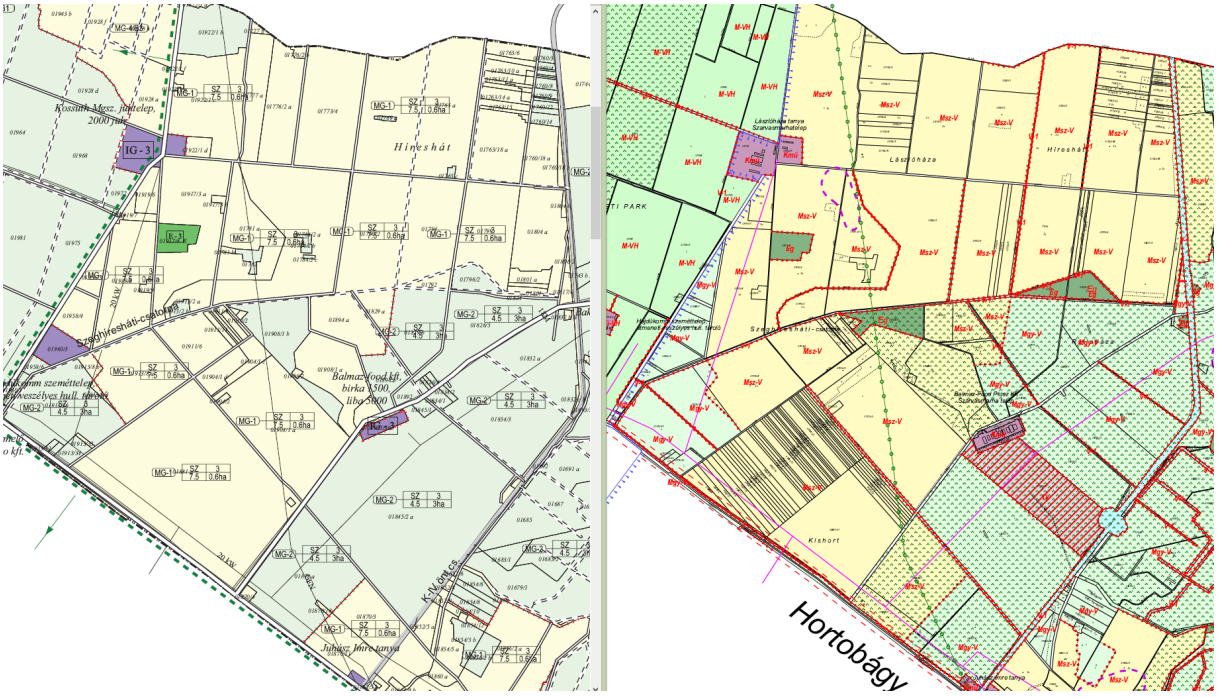
[1] Ha legalább egy oldalhossz esetében teljesül a feltétel.

Balmazújváros új szabályozási terve, a HNP Világörökségi Helyszín védőövezetében elhelyezkedő mezőgazdasági területeket önálló övezetbe sorolja, különbséget téve a többségében szántó és a többségében gyep- legelő hasznosítású területek között.

Mgy-V mezőgazdasági övezet- többségében gyep/legelő, VH védőövezetében
Msz-V mezőgazdasági övezet- többségében szántó, VH védőövezetében

A VH védőövezetében a javasolt övezeti előírások nem engedélyezik a birtokközpont alakítását. Ez a hatályos szabályozásban is így van meghatározva. Ez nem jelenti azt, hogy igény esetén ne lehetne mezőgazdasági üzemet létesíteni, de ehhez a szabályozási terv módosítására van szükség, ami kellő garancia arra, hogy az új mezőgazdasági üzemi terület megfelelő módon illeszkedjen a környezetéhez.
Új szabályozási lehetőség, hogy a művelésből kivett területek beépítését lehetőség volt 3 %-ról 10 %-ra felemelni.

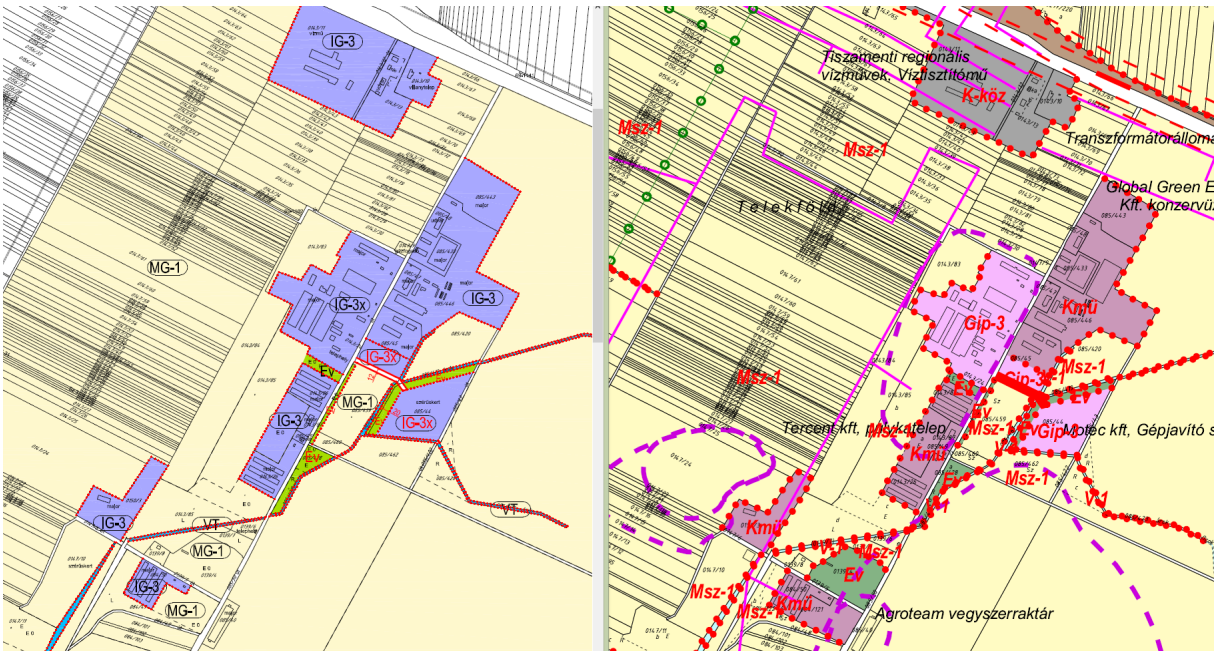
5/4. északi rész- nyugat



Hatályos szabályozási terv *A szabályozási terv javasolt módosítása*

A területrészt nyugati oldalon a HNP VH határolja. A megyei TrT erdők övezete figyelembe vételével, két újabb erdőterület került mezőgazdasági övezetből, gazdasági erdőövezetbe. A veszélyes hulladéklerakó teljes megszüntetését irányozza elő a terv, így helye mezőgazdasági övezetként van jelölve.

5.) Külterület
5/5. délkeleti rész (Telekföld)



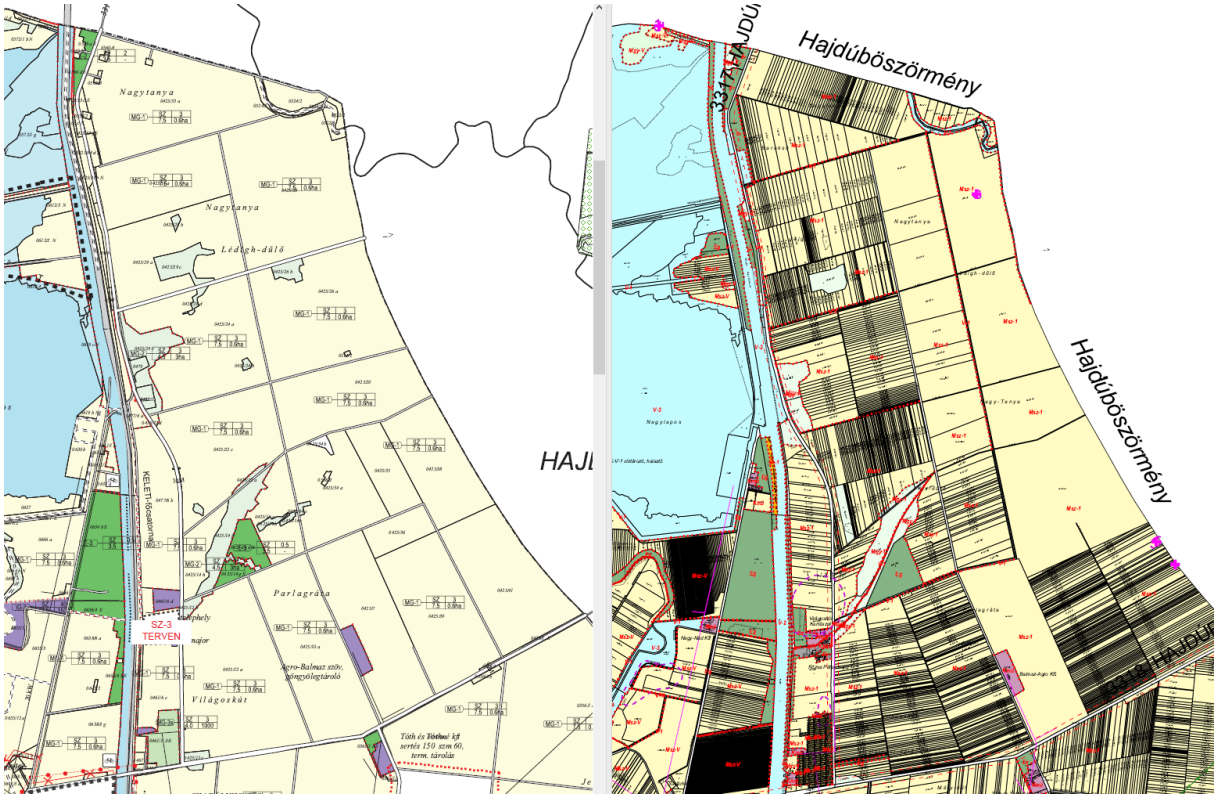
Hatályos szabályozási terv *A szabályozási terv javasolt módosítása*

A külterület Keleti-főcsatornától keletre elhelyezkedő rész már ne tartozik a HNP VH védőövezetébe. Itt általános mezőgazdasági övezetet jelöl ki a szabályozási terv, de a többségében szántó és a többségében gyep/legelő felhasználású területek itt is eltérő övezetbe lettek besorolva.

Msz-1	Mezőgazdasági övezet – többségében szántó műveléssel
Mgy-1	Mezőgazdasági övezet – többségében gyep/ legelő műveléssel

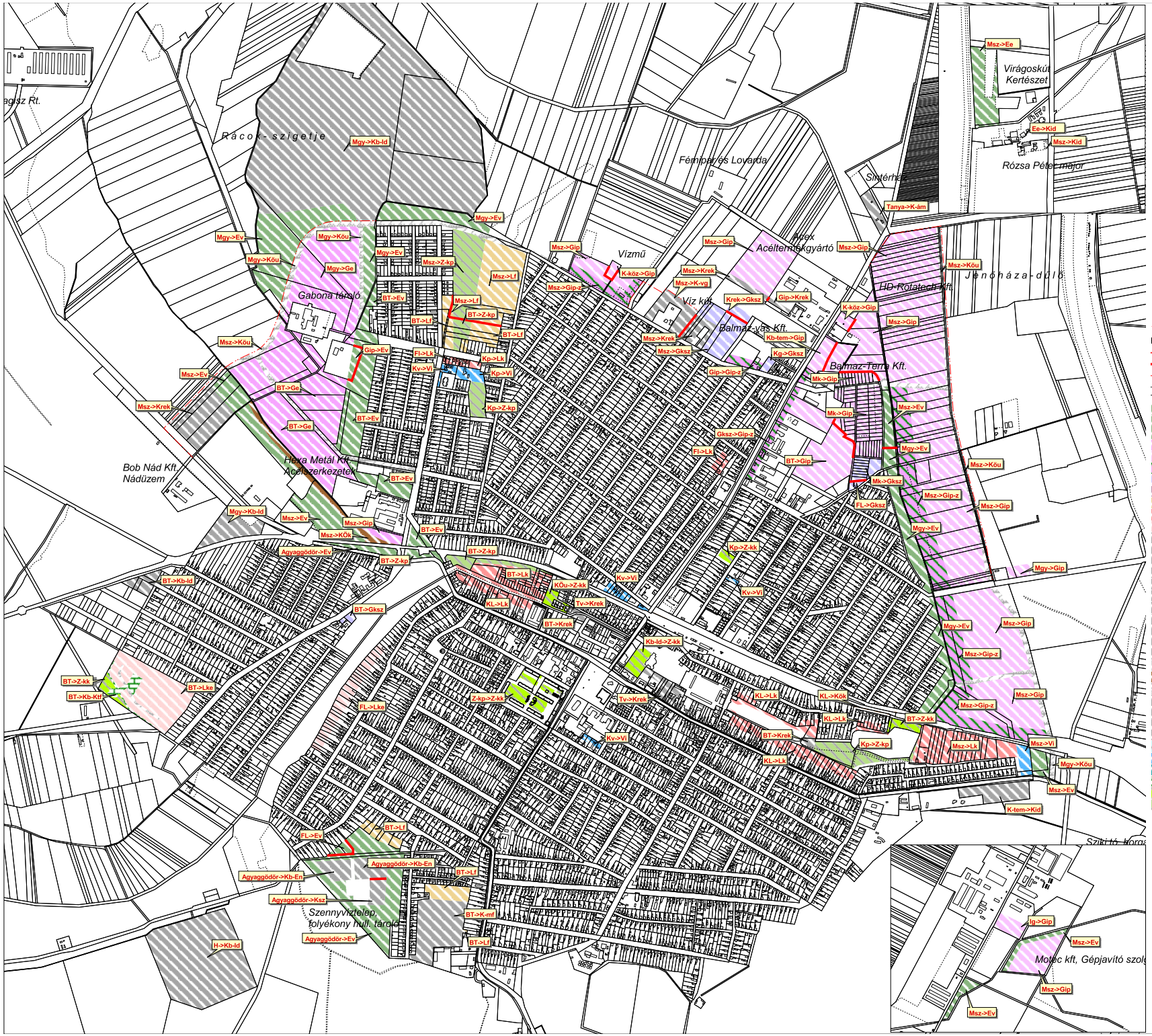
A hatályos szabályzási terv a Telekföld nevű külterületi részre önálló szabályozási tervlapon tartalmazza a szabályozást, mert a területen működő konzervüzem néhány évvel ezelőtt módosíttatta a szabályozási tervet. A területegység déli részén az új szabályozási terv figyelembe veszi a kialakult területhasználatot és a 084/50 Hrsz-ú mezőgazdasági üzemi terület bővítéseként jelöli, a 084/121 Hrsz- földterület is. Mint meglévő erdőterület, védőerdőként került szabályozásra a 0139/4 Hrsz-ú terület.
A konzervüzem területei „Gip-3” –jelű ipari övezetként kerültek szabályozásra, mely építési övezet a mezőgazdasághoz kapcsolódó ipari tevékenységek befogadására, építményeinek elhelyezésére alkalmas.

5.) Külterület
5/6 Északkeleti rész / észak



Hatályos szabályozási terv *A szabályozási terv javasolt módosítása*

A területrész szabályozásában alapvető változás nem történik. A Rózsa major/ Virágoskúti kertészet környezetében irányoz elő kisebb módosítást a szabályozási terv.



BALMAZÚJVÁROS

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV
VÁLTOZÁSLAP
BELTERÜLET ÉS KÖRNYEZETE
2021

M= 1:16000

N

A "BT" jelölés a belterületen belüli beépítetlen területet jelenti.

Belterületi határvonal
- meglévő
- tervezett
- megszünő
- Alrészletvonalak

Területfelhasználás
- Ee Erdő terület - turisztikai - tervezett
- Eg Erdő terület - gazdasági - tervezett
- Ev Erdő terület - védelmi - tervezett
- Ge Gazdasági terület - általános gazdasági - tervezett
- Gip Gazdasági terület - ipari - tervezett
- Gip-z Gazdasági terület - Védőzöld övezete
- Gksz Gazdasági terület - kereskedelmi-szolgáltató - tervezett
- Kmü Különleges terület - mezőgazdasági üzemi - tervezett
- Lf Lakóterület - falusias - tervezett
- Lk Lakóterület - kisvárosias - tervezett
- Lke Lakóterület - kertvárosias - tervezett
- K-köz Különleges terület - közmű - tervezett
- K-vg Különleges terület - városgazdálkodási célú - tervezett
- Kb-B Különleges beépítésre nem szánt - bányaterület - tervezett
- Kb-En Különleges beépítésre nem szánt - napelempark - tervezett
- Kb-id Különleges beépítésre nem szánt - idegenforgalmi - tervezett
- Kb-kegy Különleges beépítésre nem szánt - kegyeleti park - tervezett
- Kb-Kt Különleges beépítésre nem szánt - burkolt köztér - tervezett
- Kb-Ktf Különleges beépítésre nem szánt - fásított köztér, sétány- tervezett
- Kb-sp Különleges beépítésre nem szánt - sport - tervezett
- Kb-tem Különleges beépítésre nem szánt - temető - tervezett
- Kid Különleges terület - idegenforgalmi hasznosítás - tervezett
- KÖgy Közlekedési terület - gyalogos és vegyes zóna- tervezett
- KÖk Közlekedési terület - kötöttpályás (vasúti) - tervezett
- KÖu Közlekedési terület - közúti - tervezett
- Krek Különleges terület - rekreációs - tervezett
- Ksz Különleges terület - szennyvízkezelés - tervezett
- K-ám Különleges terület - állatmenhely (tervezett)
- K-mf Különleges terület - mintafarm (tervezett)
- V-3 Vízgazdálkodási terület - állóvizek tavak - tervezett
- Vi Intézmény terület - tervezett
- Vt Településközpont terület - tervezett
- Kb-Ktf
- Z-kk Zöldterület (közkert) - tervezett
- Z-kp Zöldterület (közpark) - tervezett

Tervező:
CIVISTERV
VÁROSTERVEZŐ ÉS ÉPÍTÉSZ IRODA BT.
Cím: 4025. Debrecen, Antall József u. 26-28. I.em .4. Tel: +36 (30) 9818-172

Munka: BALMAZÚJVÁROS VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI - 2020

Dátum: 2021.01.

Munkarész: TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV (Változáslap - Belterület és környezete)

Lépték: T-0

ÜGYVEZETŐ	ZSEMBERI ISTVÁN	TT/1-09-016,É/1-09-016
VEZ. TELEPÜLÉSTERVEZŐ	FILIPPINYI GÁBOR	TT/1-09-0164
TÁJTERVEZÉS	ZSILA LÁSZLÓ	TK-09-0583/06
KÖRNYEZETVÉDELEM	LÉVAI BÉLA	HBM MK 09-0036
KÖZLEKEDÉS	VASAS KÁROLY	Tkä/09-0285
VÍZIKÖZMŰ	SZABÓ LÓRÁNT	TV-T/09-0408
ENERGIA KÖZMŰ	SZABÓ LÓRÁNT	TE-T/09-0408
HÍRKÖZLÉS	LAKATOS ISTVÁN	TH-T-15-0342
TÉRINFORMATIKUS	Dr. PÁZMÁNYI SÁNDOR	