

Partnerségi véleményezési dokumentáció
2024. március

BALMAZÚJVÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁSBAN

„Balmazújváros településrendezési tervének a **Balmazújváros külterület 076/30 hrsz.**
alatti ingatlan építési övezetét érintő módosítása”

2024.

Az állami alapadatokat az Önkormányzat által szolgáltatott digitális földhivatali térkép tartalmazza.
(forrás: Lechner Tudásközpont szolgáltatotta állami alapadat; adatszolgáltatás dátuma: 2024. január).

VÁROS-TEAMPANNON KFT.



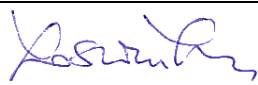
BALMAZÚJVÁROS
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA

„Balmazújváros településrendezési tervének a **Balmazújváros külterület 076/30 hrsz.**
alatti ingatlan építési övezetét érintő módosítása”

Véleménykérelem a várható környezeti hatás jelentőségének eldöntéséről

MEGRENDELŐ:	BALMAZÚJVÁROS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA 4060 BALMAZÚJVÁROS, KOSSUTH TÉR 4-5. KÉPVISELŐJE: Hegedüs Péter Zsemberi István	Polgármester Önkormányzati Főépítész
KÖLTSÉGVISELŐ:	INVEST 1972 Kft. 1163 BUDAPEST, KISHALOM UTCA 3. KÉPVISELŐJE: Csicsmann Viktor	Ügyvezető
TERVEZŐ:	VÁROS-TEAMPANNON KFT. 1053 BUDAPEST, VERES PÁLNÉ UTCA 7. KÉPVISELŐJE: Koszorú Bálint	Ügyvezető

KÉSZÍTETTÉK:

	Koszorú Lajos	Vezető településtervező TT/1 01-1346	Város-Teampannon Kft.
	Tábori Attila	Településtervező, Területrendező tervező TR 01-0402	Város-Teampannon Kft.
	Kucsora Zita	Településmérnök	Város-Teampannon Kft.
	Móricz Anna	Tájépítésmérnök TK 13-1323	Egyéni vállalkozó

Tartalomjegyzék

A tervezési feladat	5
A terv címe	5
A terv típusa	5
A terv tartalma	5
Tervezési terület	5
A terv célja	6
A módosítás lényege és az eredeti tervhez mért jelentősége	7
A rendelkezésére álló információk	8

Ábrajegyzék

1. ábra – Tervezési terület elhelyezkedése (piros ellipszis) és a terület közlekedési kapcsolatai	5
2. ábra – A módosítással érintett telek területe és közvetlen környezete (a földrészlethatárok ábrázolásával)	6
3. ábra – A sertéstelep légifotói: működő sertéstelep 2011., bontási munkálatok az egykori sertéstelep területén 2022. (forrás: Google Earth)	6

A tervezési feladat

A terv címe

Balmazújváros Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 359/2023. (XI. 29.) önkormányzati határozatában döntött a „Balmazújváros településrendezési tervének a **Balmazújváros külterület 076/30 hrsz.** alatti ingatlan építési övezetét érintő módosítása” tárgyában.

A terv típusa

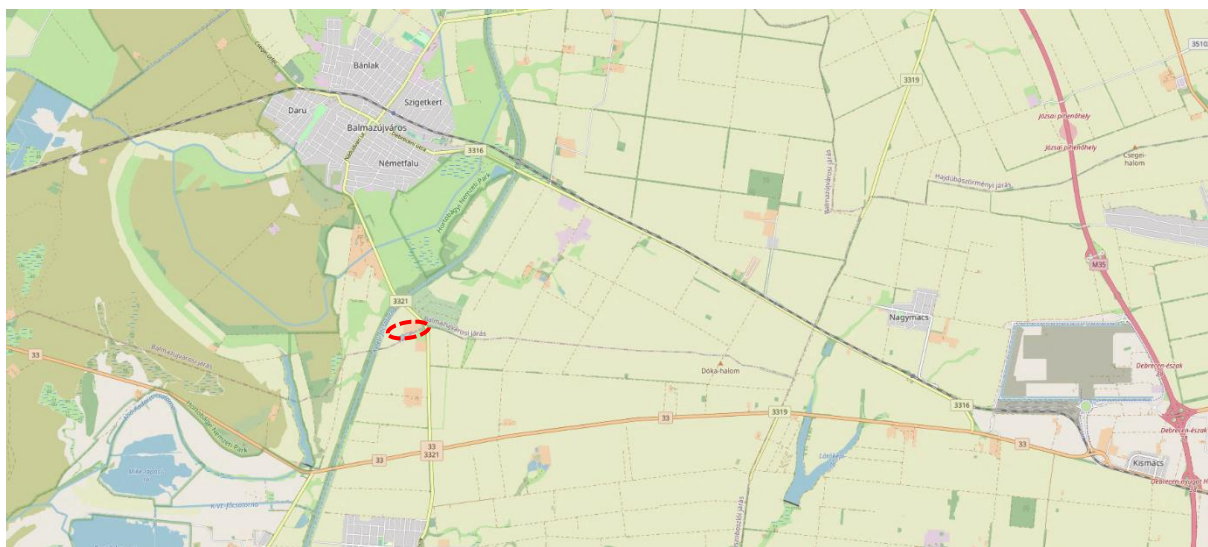
A módosítás Balmazújváros Város településrendezési tervének módosításáról szól.

A terv tartalma

A településrendezési terv módosítása a 076/30 hrsz-ú ingatlanon, beépítésre szánt építési övezet módosítása: mezőgazdasági üzemi terület átsorolása általános gazdasági építési övezetbe.

Tervezési terület

A módosítás célja a Balmazújváros közigazgatási határán fekvő egykori sertéstelep (barnamezős terület) általános gazdasági építési övezetbe történő átsorolása. A tervezési terület – a 076/30 hrsz-ú ingatlan - a közigazgatási határon, Nagyhegyes területével szomszédosan fekszik, a 3321.sz. országos mellékútra csatlakozva, jó elérhetőséggel az M35, M3 autópálya irányába. A telek területe 8,9 ha, kivett művelési ágú ingatlan, gazdasági társaság tulajdona (gazdasági épület, udvar). A telephely közúti kapcsolata biztosított.



1. ábra – Tervezési terület elhelyezkedése (piros ellipszis) és a terület közlekedési kapcsolatai



2. ábra – A módosítással érintett telek területe és közvetlen környezete (a földrészlethatárok ábrázolásával)

A terv célja

A módosítás célja a beépítésre szánt – jelenleg barnamezős – terület funkcióváltásának elősegítése, mivel a sertéstelep korábbi funkciójában megszűnt, ingatlanát értékesíteni kívánják.

Az állattenyésztésre szolgáló épületállomány már elbontásra került. A telep délnyugati oldalán található szennyvíz tároló/kezelő létesítmények felszámolása azonban még nem történt meg.



3. ábra – A sertéstelep légifotói: működő sertéstelep 2011., bontási munkálatok az egykori sertéstelep területén 2022. (forrás: Google Earth)

A módosítás lényege és az eredeti tervhez mért jelentősége

Barnamezős területen, település-újrashasznosítás formájában tervezett a módosítás, az általános gazdasági terület kijelölés (Gá). A sertéstelep a hatályos településrendezési eszközökben különleges mezőgazdasági üzemi terület építési övezetbe tartozik (Kmü), mezőgazdasági térségi területfelhasználásban.

A hatályos Kmü övezetre vonatkozó rendelkezések:

„59.§ (1) Az építési övezetbe a mezőgazdasági üzemek (majorok) tartoznak, ahol a mezőgazdasági termékek feldolgozása, tárolása, a mezőgazdasági gépek, és szállítóeszközök javítása, üzemi vagy nagyüzemi állattartás céljára szolgáló épületek elhelyezésére biztosít területet,

(2) a) Az építési övezetben elhelyezhető:

A mezőgazdasági és mezőgazdasági tevékenységhez kapcsoló gazdasági tevékenységek építményei

a) Az építési övezetben a fentiekén kívül elhelyezhető:

aa) A tulajdonos, használó vagy a személyzet számára szolgáló lakások

ab) A mezőgazdasági-üzemi területen végezhető tevékenységhez szükséges, ahhoz kapcsolódó Oktatási, iroda, egészségügyi és szociális épületek.”

A hatályos HÉSZ-ben a Gá-1 övezetre az alábbi rendelkezések vonatkoznak:

„44.§ (1) Az általános gazdasági terület környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari és gazdasági tevékenységi célú, továbbá kereskedelmi, szolgáltató és raktár rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál.

Gá-1 (Általános gazdasági terület)

(2) Az általános gazdasági területen lakó rendeltetés nem helyezhető el.

(3) Az építési telkek legnagyobb beépítettségét, az építhető épületmagasság mértékét, a telkek kialakítása, rendezése során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, valamint a telkek előírt legkisebb zöldfelületének arányát, e rendelet 3. mellékletének 2. táblázata tartalmazza.

(4) Az előkert mérete 10 méter.”

A területre tervezett tevékenység megvalósítása érdekében új Gá-2 jelű építési övezet bevezetése javasolt, ahol:

- a testületi határozattal összhangban helyi telephellyel vagy székhellyel rendelkező raktározási/logisztikai tevékenység végezhető,
- a folytatott gazdasági tevékenységhez kapcsolódó legfeljebb 30 fő befogadására alkalmas munkásszállás és időszakos oktatásra maximum 50 fős diákszállás létesíthető.

A jelenlegi építési övezet és a tervezett általános gazdasági terület javasolt építési paraméterei:

Építési övezet		Az építési telek				
Övezeti jel	Beépítés módja	Legkisebb területe (m ²)	Legkisebb szélessége (m)	Legnagyobb beépítettsége (%)	Legkisebb zöldfelület (%)	Előírt max. épületmagasság (m)
Kmü	Szabadonálló	2000	20	40	40	< 9,0*
Gá-2	Szabadonálló	4000	30	70	25	< 12,0

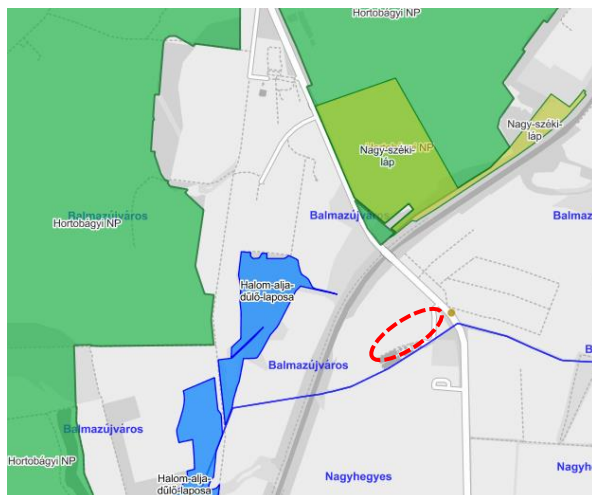
„*Az épület részét képező, annak tömegéből kiálló technológiai építmények, műtárgyak és sajátos építményszerűek magasságával az épületmagasság szabályozott legnagyobb mértéke, ha azt egyéb előírás nem korlátozza, növelhető.”

A tervezett változtatás nem jár új beépítésre szánt terület kijelölésével, nem jár termőföld vagy adattári erdőterület, természetvédelmi oltalom alatt álló terület igénybevételével, barnamezős területen valósul meg. Az általános gazdasági területen környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari és gazdasági tevékenységi célú tevékenységek végezhetők, így országhatáron áttérjedő jelentős, káros környezeti hatások nem várhatók.

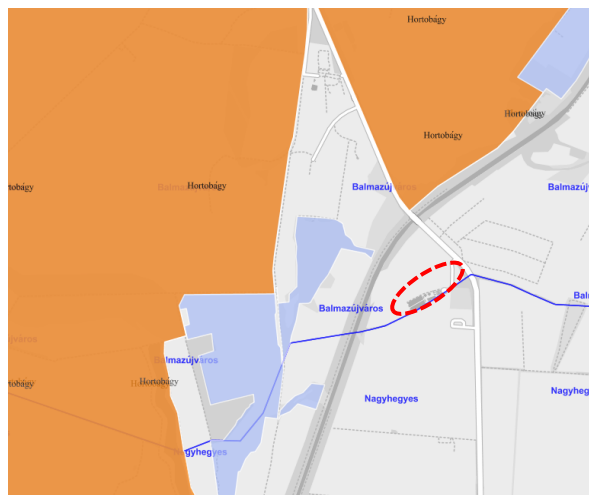
A rendelkezésére álló információk

A **tervezési terület nem áll helyi, országos és nemzetközi természetvédelmi oltalom alatt**, nem része az országos ökológiai hálózatnak, a világörökségi területnek. A telek környezetében fekvő természetvédelmi oltalom alatt álló területek (Hortobágyi Nemzeti Park, Hortobágy Natura 2000 terület SPA, SCI, SAC, ex-legre védett szikes tavak és lápok, Bioszféra-rezervátum,) a Keleti-főcsatornától nyugatra találhatók.

A Keleti-főcsatorna a telektől mintegy 250 m-re nyugatra fekszik, mely az országos ökológiai folyosó része. A telek a tájképvédelmi terület övezetébe tartozik. A telek területét nem érinti nyilvántartott régészeti lelőhely és műemlék, ex-legre védett kunhalom (a Lenin Tsz, ülepítő nevű lelőhely súrolja a telket).



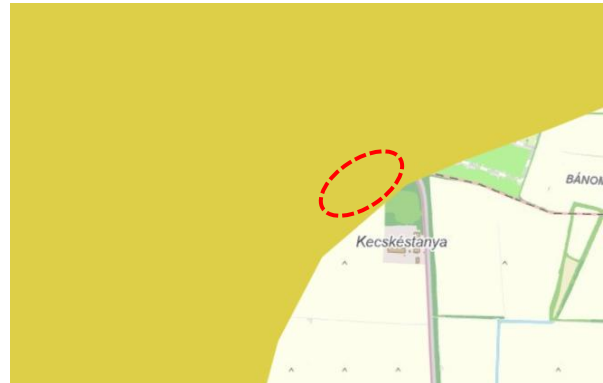
Országos jelentőségű egyedi jogszabállyal védett természeti területek és ex-legre védett területek a tervezési terület környezetében



Natura 2000 területek a tervezési terület környezetében



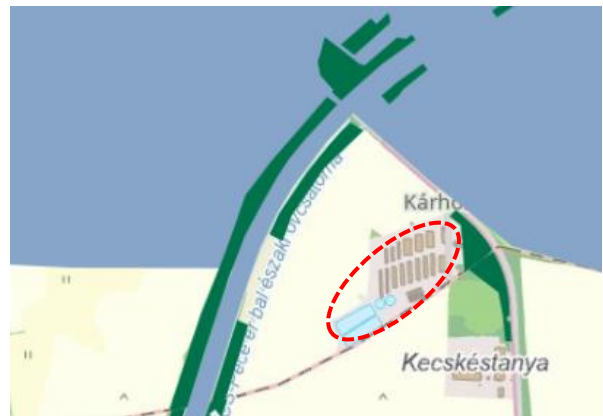
Az országos ökológiai hálózat övezetei a tervezési terület környezetében



Tájképvédelmi terület övezete



Világörökségi helyszín (rózsaszín) és nyilvántartott régészeti lelőhelyek (sárga) a kapott adatszolgáltatás alapján a tervezési terület környezetében



Vízminőségvédelmi terület övezete és erdők övezete a tervezési terület környezetében

A telekkel határos a 076/28 hrsz.-ú telken fekvő 119/A adattári erdőrészlet (nemes nyáras-akácok kultúrerdő). A főcsatorna és a telephely között kiváló termőhelyi adottságú szántóterületek találhatók. Az országos mellékút északi oldalán a fekszik a Bánomkert kertes mezőgazdasági terület (Mk).

A vizsgált telek nem érintett vízminőségvédelmi terület övezetével.

A telephely korábbi működésével kapcsolatosan környezeti problémák nem azonosítottak.

Az érintett terület nem értékes, illetve sérülékeny.

A tervmódosítás keretét szab gazdasági tevékenységek későbbi megvalósítására, a településújrahasznosítás lehetőségeinek megteremtésére, felhasználásának intenzitására. A tervmódosítás nem befolyásol más tervet vagy programot. A tervezett gazdasági terület fejlesztése nem idéz elő új területfoglalást, meglévő barnamezős terület újrahasznosítását irányozza elő.

A tervmódosításnak nincs jelentős hatása a környezettel kapcsolatos közösségi jogszabályok (mint pl. a hulladékgazdálkodással, vízgazdálkodással, vízgyűjtő-gazdálkodással összefüggő tervek, programok stb.) végrehajtása szempontjából. A betelepülő gazdasági tevékenységeknek a vonatkozó környezetvédelmi jogszabályoknak meg kell felelni.

A tervmódosítás nem idézhet elő olyan környezeti változásokat, amelyek az emberi egészségre, a környezetre kockázatot jelent (kizárólag környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységek helyezhetők el).