

**Baktalórántháza Város 071 hrsz-ú út – 087/17 hrsz-ú beépítésre nem szánt terület –
092/1 hrsz-ú vasútterület – 05/7 hrsz-ú út által határolt területrészt érintő
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA**

**A 314/2012.(XI.8.) KORM. RENDELET 42.§. SZERINTI TÁRGYALÁSOS ELJÁRÁS
LEFOLYTATÁSÁHOZ ÖSSZEÁLLÍTOTT DOKUMENTÁCIÓ
JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEI**

Törzsszám: P8/2018

„A” HATÁROZATTAL JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

„B” RENDELETTEL JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

2018. november

„A” HATÁROZATTAL JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

TARTALOMJEGYZÉK

Határozat tervezet az érvényes településszerkezeti terv és leírás módosításáról

Melléletek:

1.számú melléklet - Rajzi munkarész: TR/tszm Baktalórántháza Város településszerkezeti tervének a fentiekben rögzített tervezési területét érintő módosítása tervlap M=1:5000.

2.számú melléklet - Szöveges munkarész: A terv leírása

HATÁROZAT-TERVEZET
Baktalórántháza Város Önkormányzata Képviselő-testületének
..../2018. (.....) sz. határozata

a 4/2008. (I.24.) számú határozattal elfogadott településszerkezeti terv és leírás módosításáról

1. Baktalórántháza Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdése és a 9/B. § (2) bekezdés a) pontja és a 314/2012. (XI.8.) Korm. r. 45. §. alapján az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési követelményeinek és jelmagyarázatának figyelembevételével ezen határozattal jóváhagyja a tervezési területet érintően a 131/2015. (IX.14.) határozattal módosított 4/2008. (I.24.) számú határozattal elfogadott Baktalórántháza Város településszerkezeti tervének és leírásának jelen 1-2. számú mellékletek szerinti módosítását.
2. 2. Felkéri a főépítészt Baktalórántháza Város helyi építési szabályzatának és szabályozási tervének településszerkezeti terv szerinti módosításának előterjesztésére.

1.számú melléklet:

TR/tszm rajzszerű tervlap,

2.számú melléklet

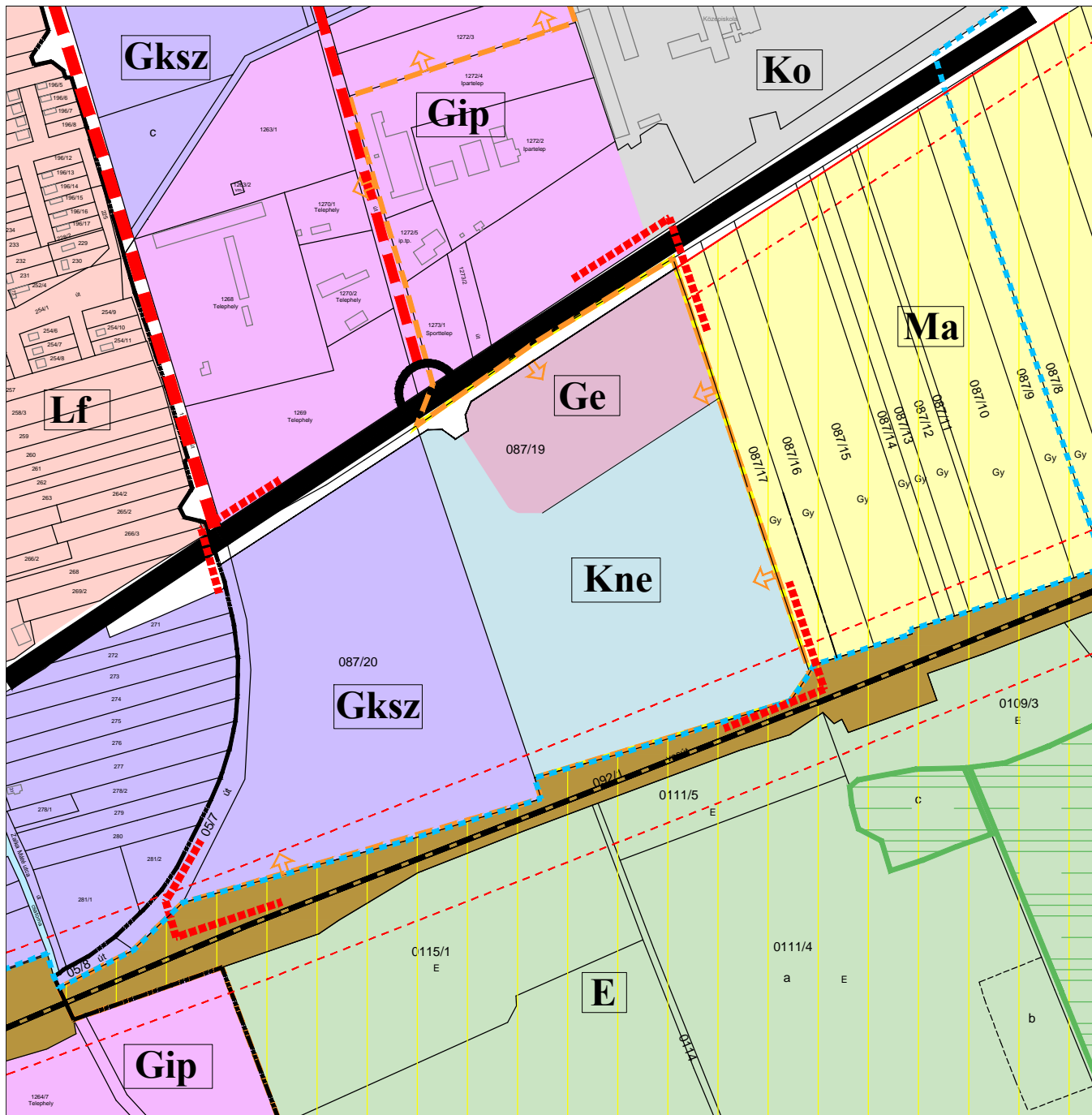
Településszerkezeti terv módosításának leírása,

amelyek szerint: a 071 hrsz-ú út – 087/17 hrsz-ú beépítésre nem szánt terület – 092/1 hrsz-ú vasútterület – 05/7 hrsz-ú út által határolt területen belül az egyéb ipari gazdasági terület (Ge) terület-felhasználás egy része (6,51 ha terület) különleges beépítésre nem szánt megújuló energiaforrások hasznosításának céljából szolgáló terület (Kne) terület-felhasználásra módosul. A tervezési területen belül lévő 087/20 hrsz-ú terület kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület-felhasználása nem változik.

Baktalórántháza, 2018.....hó....nap

.....
Nagy Lajos
polgármester

.....
Lovász Zsuzsa
jegyző



Készült: az állami alapadatok felhasználásával.

Törzsszám: P8/2018

Tervező: **PALOTÁS** Bt.

Palotás Lajos
Ybl és Hatvani díjas okl. építészmérnök,
vezető településtervező
TT/1 09-0127

szintterület
sűrűség

- Lf** 0,5 Falusias lakóterület
- Gip** 1,2 Ipari gazdasági terület
- Gksz** 1,2 Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
- Ge** 1,2 Egyéb ipari gazdasági terület
- Ko** 0,6 Különleges terület oktatási terület
- E** Erdőterület
- Ma** Mezőgazdasági terület - általános
- V** Vízgyűjtőterület
- Kne** Különleges beépítésre nem szánt megújuló energiaforrások hasznosításának céljából szolgáló terület

- Köttőpályás (vasút terület) közlekedési terület
- Országos főút
- Gyűjtőút
- Védőtávolság határa
- OTRT vegyes térség határa
- OTRT kiváló termőhelyi adottságú erdőterület
- OTRT mezőgazdasági térség
- OTRT országos vízminőségvédelmi terület határa

- 087/19 Meglévő telekhatár, alrészlet határ, hrsz
- Belterület határa
- Tervezési terület határa

Baktalórántháza Város 071 hrsz-ú út - 087/17 hrsz-ú beépítésre nem szánt terület - 092/11 hrsz-ú vasút terület - 05/7 hrsz-ú út által határolt területrezt érintő településszerkezeti terv módosításának javaslata M= 1:5000 TR/tszm

A településszerkezeti terv módosításának leírása

A településszerkezeti terv leírásának a 2. Fejezete - A terület-felhasználási egységek tagozódása 2.2. pontjának harmadik bekezdése – A beépítésre nem szánt területek az alábbi terület-felhasználási egységekre tagozódnak – és a 2.5 pontja – A jellegzetesen beépítésre nem szánt területek - az alábbiakkal egészül ki:

(K) Különleges terület

2.5.4 Különleges területek

- megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület

A 2018 évi településszerkezeti terv módosításának részletes leírása

A módosítás Baktalórántháza Város településszerkezeti tervének a 071 hrsz-ú út – 087/17 hrsz-ú beépítésre nem szánt terület – 092/1 hrsz-ú vasútterület – 05/7 hrsz-ú út által határolt területét érinti.

A tervmódosítás célja: az érintett területen olyan területfelhasználás rögzítése, mely lehetővé teszi a tulajdonos (Célmegvalósító) használati, fejlesztési elképzeléseinek megvalósíthatóságát, azaz **egy korszerű keltető üzem és egyenként 499 kW teljesítményű naperómű telep kialakítását.**

Az érvényben lévő településszerkezeti tervhez képest a tervezési területen belül a módosítással érintett 087/19 hrsz-ú ingatlan esetében az egyéb ipari gazdasági terület (Ge) terület-felhasználás egy része (6,51 ha terület) különleges beépítésre nem szánt megújuló energiaforrások hasznosításának céljából szolgáló terület (K-ne) **terület-felhasználásra módosul.**

A tervezési területen belül lévő 087/20 hrsz-ú ingatlan kereskedelmi,- szolgáltató gazdasági terület-felhasználása nem változik.

Terület-felhasználások területi változása a településszerkezeti terv szerint

Sajátos használat megnevezése	Terület-felhasználás szerinti bruttó terület nagyság		
	érvényben lévő szerkezeti terv szerint (ha)	módosított szerkezeti terv javaslata szerint (ha)	változás
Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)	7,01	7,01	0
Egyéb ipari gazdasági terület (Ge)	9,03	2,52	-6,51
különleges beépítésre nem szánt megújuló energiaforrások hasznosításának céljából szolgáló terület (K-ne)	0	6,51	+6,51
Összesen:	16,04	16,04	0

A módosítási javaslat szerint a tervezési területen belül az egyéb ipari gazdasági terület (Ge) 6,51 hektárral csökken, mely területnagyság különleges beépítésre nem szánt megújuló energiaforrások hasznosításának céljából szolgáló terület (K-ne) terület-felhasználásra módosul.

A szerkezeti terv egyéb elemei nem változnak.

Új vonalas szerkezeti elem nem jelenik meg a módosítással érintett terület egységen belül. A meglévő határoló közlekedéshálózati elemek, a 41.sz. főútvonal és a Nyíregyháza – Vásárosnamény - 116. számú vasútvonal nyomvonalai változatlanok maradnak.

Az előzőek szerint a területrészekre vonatkozó településszerkezeti terv módosításának nincs olyan kedvezőtlen hatása, mely az egész településre negatív hatással lenne. A módosítás a fejlesztési elképzelések megvalósíthatóságát alapozza meg, mely révén munkahelyteremtő beruházás valósul meg.

Biológiai aktivitás érték változása, a keletkezett többlet későbbi felhasználhatósága:

Az új beépítésre nem szánt terület kijelölése révén aktivitásérték többlet keletkezik, mely többlet felhasználása a soron következő módosításkor (3 új baromfi telep kijelölése) kerül felhasználásra.

Az egyes terület-felhasználási egységek szerinti számítás:

	Terület-felhasználási egység	Hatályos terv szerinti			Módosítás szerinti			Eredmény (aktivitás érték + -)
		érték	vizsgált terület (ha)	vizsgálati érték	érték	vizsgált terület (ha)	tervi érték	
12.	Kereskedelmi, - szolgáltató gazdasági terület	0,4	7,01	2,80	0,4	7,01	2,80	+18,23
13.	Egyéb ipari gazdasági terület	0,4	9,03	3,61	0,4	2,52	1,01	
54.	Beépítésre nem szánt különleges - megújuló energiaforrások hasznosításának céljából szolgáló terület (Kne) 65%-os zöldfelülettel	3,2	0	0	3,2	6,51	20,83	
	Összesen		16,04	6,41		16,01	24,64	

A biológiai aktivitás értékének növekménye +18,23, mely a további módosítás során a 314/2012. (XI.8.). Korm. rendelet 16.§. (8) értelmében felhasználható.

„B” RENDELETTEL JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

TARTALOMJEGYZÉK

Az alábbi rendelettel (tervezet) jóváhagyandó munkarészek:

Szöveges munkarész:

Baktalórántháza Város helyi építési szabályzatról és szabályozási tervről szóló 1/2008. (I.25.) számú rendelet módosítása (rendelettervezet)

Rajzi munkarész:

A R. 1.§ T-2. rajzszámú külterületi szabályozási terv módosításaként a **TR/szm** Szabályozási terv módosítása tervlap M=1:5000

BAKTALÓRÁNTHÁZA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

...../2018. (.....) önkormányzati rendelete Baktalórántháza Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 1/2008. (I.25.) számú rendelet módosításáról

Baktalórántháza Város Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. § (2) bekezdés b) pontjában és a 62.§. (6) bekezdésének 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§. (1) bekezdésében és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§. (1) bekezdésének 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 28. § (1) bekezdésében és a 42.§ (4) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljáró

állami főépítési, népegészségügyi, ingatlanügyi, erdészeti, hatáskörében eljáró Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal,
a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal örökségvédelmi, környezetvédelmi és természetvédelmi, közlekedési hatáskörében eljáró Nyíregyházi Járási Hivatala,
bányafelügyeleti hatáskörében eljáró Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal,
Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatósága,
légiközlekedési hatóság,
közlekedésért felelős miniszter,
Budapest Főváros kormányhivatala,
Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság Hivatala,
Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Önkormányzat,
honvédelméért felelős miniszter
Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei – tűzvédelmi, valamint területi vízvédelmi és területi vízügyi hatóságként is eljáró - Katasztrófavédelmi Igazgatóság,
Országos Vízügyi Főigazgatóság,
Felső-Tisza-vidéki Vízügyi Igazgatóság,
kulturális örökség védelméért felelős miniszter,
Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Rendőr főkapitányság,
Országos Atomenergia Hivatal,
Országos Tisztifőorvosi Hivatal,
a szomszédos települések,

a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 40. § (2) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatalának Állami Főépítésze, véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

Baktalórántháza Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 1/2008. (I.25.) számú rendelet (a továbbiakban: R.) 3.§. (2) bekezdése az alábbiakkal egészül ki:

„- különleges beépítésre nem szánt megújuló energiaforrások hasznosításának céljából szolgáló terület övezete (Kne)”

2. §

A R. 24/A. §.-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„24/A.§ *Az egyéb ipari gazdasági terület építési övezete*

- (1) *A terület elsősorban az ipar, az energiaszolgáltatás és a településgazdálkodás építményeinek, továbbá a fő rendeltetés kiszolgálásához szükséges egyéb építmények elhelyezésére szolgál.*
- (2) *Az építési övezetben – a jelentős mértékű zavaró hatású ipari terület kivételével – kivételes esetben akkor helyezhető el*
- a gazdasági célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,
- egyházi, oktatási, egészségügyi és szociális épületek,
ha az építmény az adott területre vonatkozó övezeti előírásoknak, továbbá a rendeltetés szerinti külön hatósági előírásoknak megfelel, valamint a más rendeltetési használatból eredő sajátos hatások nem korlátozzák a szomszédos telkeknek az övezeti előírásoknak megfelelő beépítését, használatát.
- (3) *A közműellátáshoz szükséges telek kialakításakor elegendő a technológiához szükséges telekterület méretének biztosítása.*
- (4) *Az üzem működésével összefüggésben a telken, ill. az épületen a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló építmények is elhelyezhetők.*
- (5) *A beléptetés biztonságát szolgáló építmények, különösen a portaépület, valamint kerékpártároló, kapuépítmény, hulladékártaló az előkert sávjában is elhelyezhető.*
- (6) *Egy adott funkcióhoz tartozó technológia által igényelt toronyszerű építmények esetén az építménymagasság felső értékére vonatkozó előírásokat nem kell alkalmazni.*
- (7) *Az egyéb ipari gazdasági terület építési övezetében az építmény elhelyezés feltételei a következők:*

7/A. számú táblázat

Az építési övezet		Az építési telek					Az épület	
Övezeti jel	A beépítés módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m ²)	A kialakítható új telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépítettség %	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	Megengedett építménymagasság értéke	
			Szélessége (m)	Mélysége (m)			Legkisebb (m)	Legnagyobb (m)
Ge	SZ	10 000	100	100	50	30	4,5	9,5

3.§

A R. a következő 56/A. §-al egészül ki:

„56/A.§

Kne. *A különleges beépítésre nem szánt megújuló energiaforrások hasznosításának céljából szolgáló terület övezete.*

- (1) Különleges beépítésre nem szánt megújuló energiaforrások hasznosításának céljából szolgáló terület – napelempark, a Szabályozási terven Kne jellel jelölt övezet, mely a napenergiát hasznosító megújuló energiaforrás (kis teljesítményű erőmű) építményeinek elhelyezésére szolgál.*
- (2) A Kne övezetben kizárólag a megújuló energiaforrás műtárgyai közül a napeleemes kiserőmű műtárgyai helyezhetők el. Építmények közül csak a terület működésével összefüggő legfeljebb 3,5 méter magasságú építmény helyezhető el. Az övezetben kialakítható telkek minimális nagysága 8 000 m².*
- (3) Az övezetben elhelyezett napeleemes kiserőművek területe körül védőkerítés létesítése kötelező.”*

4. §

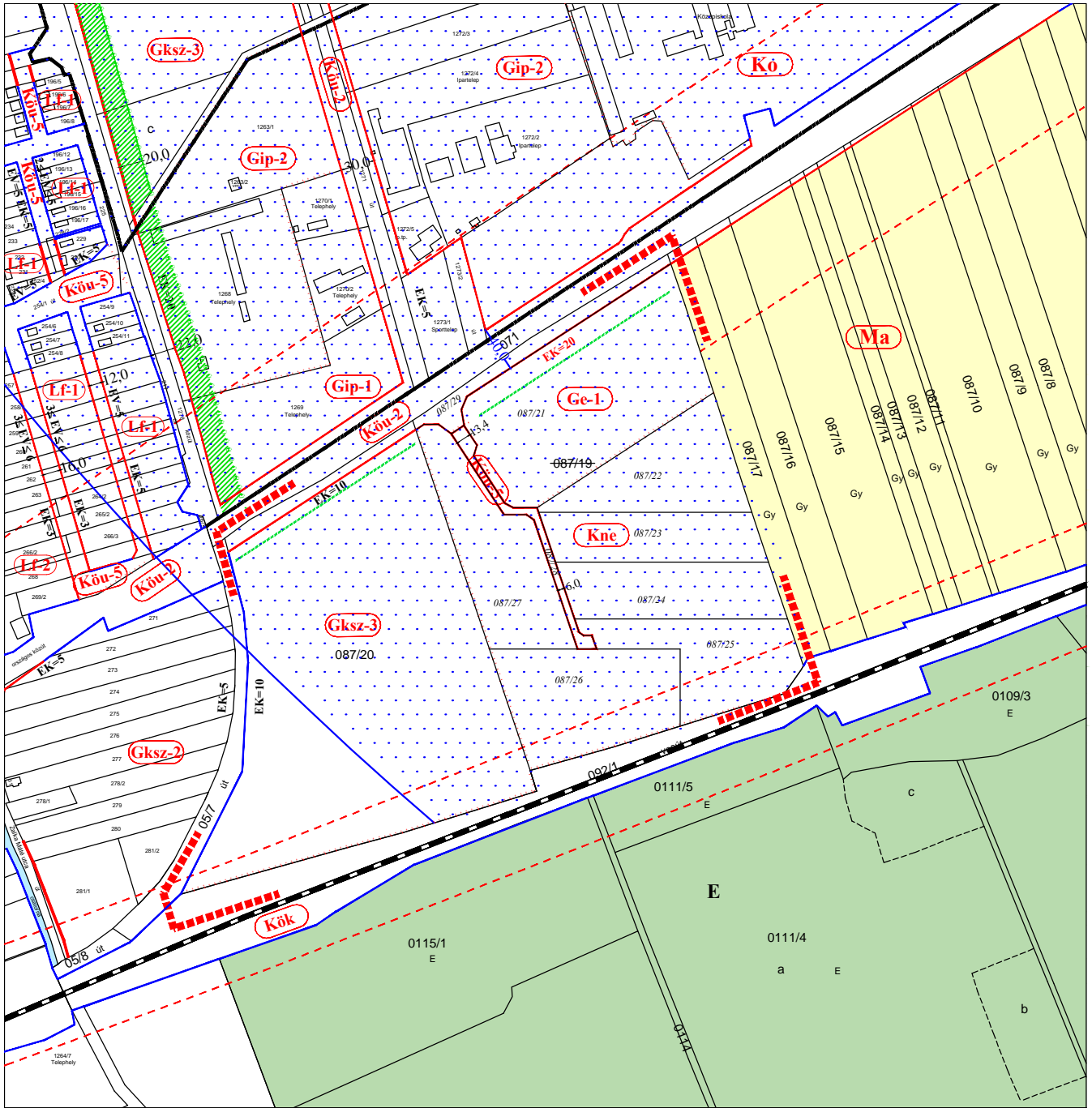
A R. 1. § 1. számú melléklete a T-2 külterületi szabályozási tervlap a 071 hrsz-ú út – 087/17 hrsz-ú beépítésre nem szánt terület – 092/1 hrsz-ú vasútterület – 05/7 hrsz-ú út által határolt területrészre vonatkozóan a **TR/szm.** rajzszerű tervlap szerint módosul.

5. §

A rendelet a jóváhagyást követő napon lép hatályba.

Lovász Zsuzsa
jegyző

Nagy Lajos
polgármester



Készült: az állami alapadatok felhasználásával.

Törzsszám: P8/2018

Tervező: **PALOTÁS Bt.**

Palotás Lajos
Palotás Lajos
 Ybl és Hatvani díjas okl. építésmérnök,
 vezető településtervező TT/1 09-0127

087/19 Meglévő telekhatár,
 alrészlet határ, hrsz
 Tervezési terület határa

Meglévő belterület határ
 Meglévő szabályozási vonal
 Tervezett szabályozási vonal
 Építési övezet és övezet határa
 Védőtávolság határa
 Előkert határa és mérete
 Beültetési kötelezettség és határa
 Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség
 védelmi terület övezete

E Erdőterület
Ma Mezőgazdasági terület - általános
 Kötőpályás (vasút terület) közlekedési terület
 Övezeti jel:

területfelhaszná- lási jel	beépítési mód		beépítési %	
	építménymagasság	telekterület (m ²)	SZ	50
Ge-1	4,5 - 9,5	10000		

Köu-5 Közlekedési terület - kiszolgáló út
Kne Különleges beépítésre nem szánt - megújuló
 energiaforrások haszn. céljára szolgáló terület

Baktalórántháza Város 071 hrsz-ú út - 087/17 hrsz-ú beépítésre nem szánt terület - 092/11 hrsz-ú vasút terület - 05/7 hrsz-ú út által határolt területrészt érintő szabályozási terv módosításának javaslata

M= 1:5000

TR/szm