

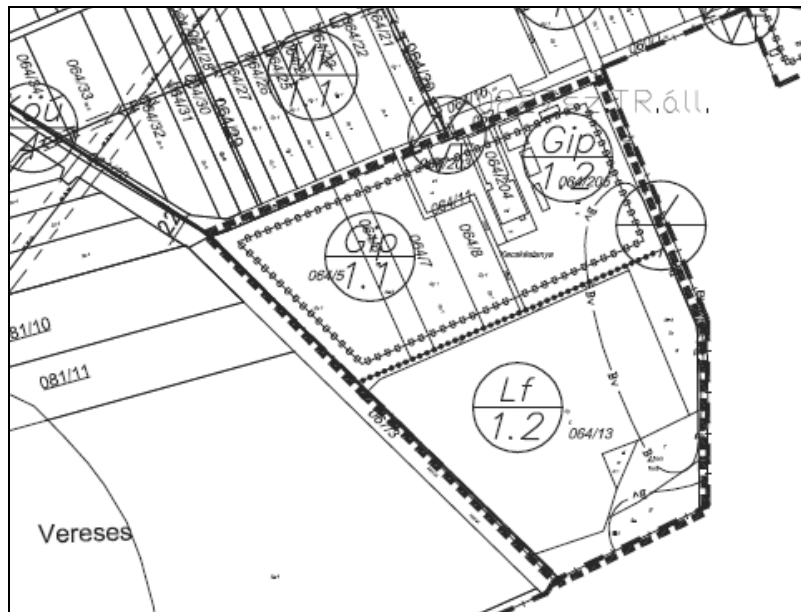
4. A RENDEZÉSI TERVBEN TÖRTÉNŐ VÁLTOZÁSOK LEÍRÁSA

4.1 A módosítások bemutatása

A módosítások településen elfoglalt helyét a mellékelt A-1 jelű átnézeti rajz tartalmazza!

1. sz módosítás

A módosítandó terület a 064/13 és 064/205 hrsz-ú területet érinti.



A 064/13 hrsz-ú ingatlan a település belterületétől északnyugatra, közvetlenül a lakóterület mellett helyezkedik el.

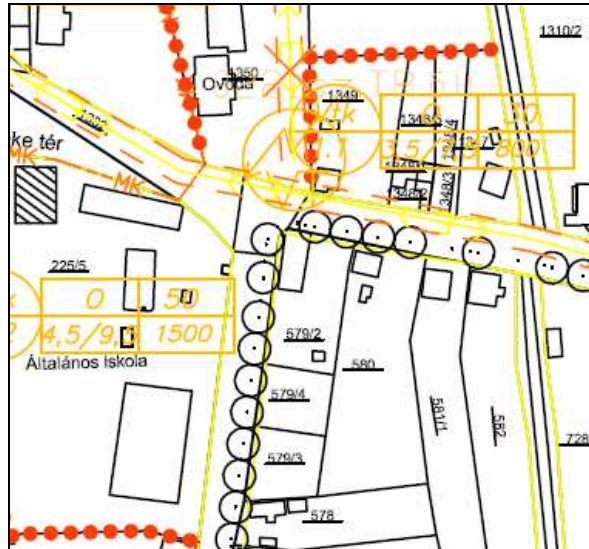
A módosítani kívánt terület jelenleg Lf (falusias lakóterület) övezetbe tartozik. A módosítás során az érintett ingatlan falusias lakóterületből Gksz (kereskedelmi szolgáltató terület) övezetbe való sorolása történik. Ennek oka, hogy a tulajdonos a területtől északra, a 064/205 hrsz-on elhelyezkedő állattartó telepét bővíteni szeretné ebbe az irányba. Korábbi önkormányzati elhatározások szerint ezen a területen egy gyermekjóléti szolgálat kialakításának lehetőségét szerették volna biztosítani azzal, hogy a terület a rendezési terven Lf (falusias lakóterület) besorolást kapott. Az eltelt idő alatt viszont nem valósult meg ez az elképzelés és igény sem merült fel a későbbi ilyen célú hasznosításra.

Az önkormányzat előzetes egyeztetéseket folytatott a tulajdonossal. A jelenleg hatályos Rendezési Terv ezt a beruházást nem tenné lehetővé, ezért döntöttek a terv módosításáról.

A terület jelenleg nem beépített, nem funkcionál a rendezési tervben feltüntetett falusias lakóterületként. A terület északi, déli és keleti része, amelyek jelenleg mocsaras illetve rét területek,

3. sz módosítás

A módosítás a 579/2 hrsz-ú területet érinti.

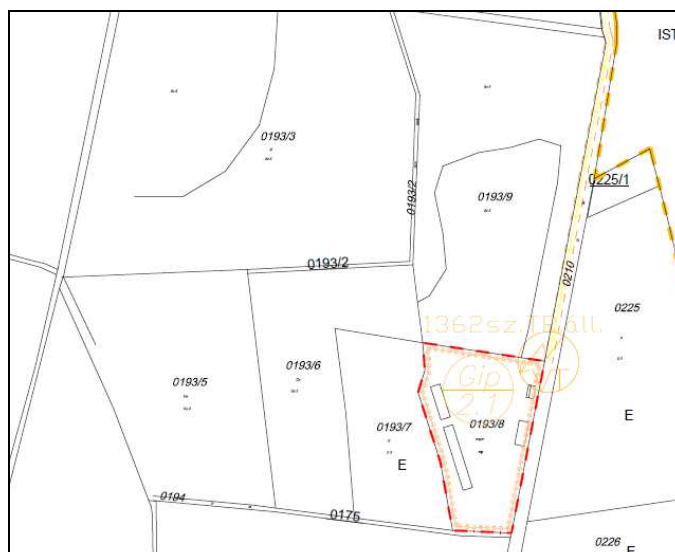


A terület jelenleg a rendezési terv szerint településközpont vegyes terület (Vt). A településen új körforgalmat létesítenek, amely a jelenlegi szabályozásba nem fér bele, ezért döntött az önkormányzat arról, hogy a telket közlekedési területbe (Köu) sorolják, így biztosítható a körforgalom helyigénye, a fennmaradó, kisajátítási vonalon kívülre eső területen pedig zöldfelületet ill. járdát szeretnének kialakítani.

Területfelhasználás változás: Vt -> Köu

4. sz módosítás

A módosítás a 0193/5, 0193/6 és 0193/9 (egy része, telekmegosztás folyamatban) hrsz-ú területet érinti.



A terület jelenleg a rendezési terv szerint általános mezőgazdasági terület (Má).
A telkek a mellettük lévő 0193/8 hrsz-ú major mellett találhatóak. A major tulajdonosa ezeken a területeken (melyek szintén a tulajdonában vannak) szintén az állattartással összefüggő mezőgazdasági tevékenységet szeretne fordítani, csirketartással (kb. 350 000 csirke), valamint az állattartáshoz kapcsolódóan terménytárolókat szeretne elhelyezni a területen.
Területfelhasználás változás: Má -> Kmg

5. sz módosítás

A módosítás a 0219/5, 0219/6, 0219/7, 0219/8, 0219/9, 0219/10 hrsz-ú területeket érinti.
A terület a (központi) belterület valamint István tanya között helyezkedik el, a két településrészt összekötő út mellett. A terület a hatályos RT. szerint Má (általános mezőgazdasági terület) területfelhasználású.

Az önkormányzat befektetői megkeresésre gyümölcsfeldolgozó és élelmiszersomagoló üzem telepítésére keresett helyet a településen, a település gazdasági helyzetének javítása valamint munkahelyteremtés szempontjából döntött az üzemek elhelyezéséről.

Figyelembe véve az épített környezet alakításáról szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7.§ előírásait, mely szerint „a települések beépítésre szánt területe csak olyan területfelhasználás céljára növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület”, az önkormányzat hosszas egyeztetési és vizsgálati folyamatok után döntött a terület kijelöléséről, ugyanis a jelenleg hatályos rendezési terv szerinti gazdasági területek ennek megvalósítására nem alkalmasak, mivel vagy már beépítettek, vagy pedig állattartó telep közvetlen közelében vannak. Egyéb beépítésre szánt területeken pedig vagy a tulajdonviszonyok vagy/és a lakóterületek túlzott közelsége miatt nem lehetséges ekkora üzemi terület kijelölése.

A közművekre történő csatlakozás a két belterületi településrész közelsége miatt viszonylag könnyen megoldható.

Területfelhasználás változás: Má -> Gip

6. 7. 8. 9. sz módosítások

A módosítás 0159/2; 0211/11, /10, /8; 0262, 0263 részlet; 064/92, /93, /94 helyrajzi számú területeket érinti. Mind a négy esetben a hatályos rendezési tervszerinti mezőgazdasági területekből, azaz Má (általános mezőgazdasági) és a 064/92, /93, /94 esetében Mk (kertes mezőgazdasági) területekből Eg (gazdasági erdő) területfelhasználásba történik a besorolás. Ennek oka, hogy az említett területek már részben, vagy már teljes egészében erdősítésre kerültek a valóságban.

A módosítások pozitív hatással vannak a település biológiai aktivitás értékére.

Területfelhasználás változások: Má -> Eg
Mk -> Eg

10. sz módosítás

A módosítás lényege a HÉSZ-ben található, az OTÉK 31§ (2) pontjaira való utalások törlése. Az említett pont ugyanis hatályát veszítette. Ezen kívül bővül a falusias lakóterületen és településközpont vegyes területen elhelyezhető épületek köre. A falusias lakóterületen elhelyezhető lesz mező- és erdőgazdaság, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi

célú épület, a településközpont vegyes területen pedig a létesítmények kiszolgálását (ellátását) szolgáló gazdasági épületek.

4.2. A módosítás során elérendő célok összefoglalása és a Településrendezési terv e célból módosítandó elemeinek bemutatása

A módosítások során elérendő cél, a település gazdasági viszonyait kedvezően befolyásoló beruházás megvalósításának elősegítése valamint a település további erdősítésének elősegítése.

A településrendezési terven belül a Szerkezeti Terv, a Helyi Építési Szabályzat és a Szabályozási terv módosul.

A módosítás során a területfelhasználások a következőképpen alakulnak:


Ssz.	Helyrajzi szám	Területfelhasználás változás	terület (ha)
1.	064/13	Lf -> Gksz	3,65
	064/13	Lf -> Eg	2,49
	064/205, /204, /203	Gip -> Kmg	2,15
2.	013/3	Eg -> Kmg	4,15
3.	579/2	Vt -> Köu	0,16
4.	0193/5, /6, /9	Eg -> Kmg	10,9
5.	0219/5, /6, /7, /8, /9, /10	Má -> Gip	3,88
6.	0159/2	Má -> Eg	5,15
7.	0211/11, /10, /8	Má -> Eg	2,51
8.	0262, 0263 részlet	Má -> Eg	17,81
9.	064/92, /93, 94	Mk -> Eg	2,77
Összesen:			55,62

- Az övezeti besorolások alakulása:

A Helyi Építési Szabályzatban új övezet bevezetése történik. Ez a K5, azaz a különleges terület – mezőgazdasági üzemi terület. A Gip 2.1 funkcionális övezet építménymagassága változik, valamint az

előkert beültetésére vonatkozó előírásokkal egészül ki. Az új erdőterületek pedig Eg (gazdasági erdő) övezetbe kerülnek.



Az új HÉSZ előírások a következők lesznek:

„e)  Mezőgazdasági üzemi terület

1.  Állattartással és növénytermesztéssel kapcsolatos mezőgazdasági üzemi terület








Az övezetben állattartással és növénytermesztéssel kapcsolatos üzemi épületek (pl. állattartó épület, terményszárító, stb.) és ezek kiszolgáló épületei, építményei helyezhetőek el.

Az övezetben az építménymagasság túlléphető a toronyszerű építmények magasságának mértékéig.

Sajátos használat szerint	Alkalmazható			Telekre vonatkoztatott							
	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb			megengedett min. /max. építménymagasság (m)	Legnagyobb beépítettség (%)				
			telek-szélesség (m)	Telek terület (m ²)	Zöldfelület (%)						
Különleges terület, mezőgazdasági üzemi terület 	 <table border="1" data-bbox="448 1532 663 1615"> <tr> <td>SZ</td> <td>40</td> </tr> <tr> <td>12,5</td> <td>5000</td> </tr> </table>	SZ	40	12,5	5000	SZ	50	5000	40	12,5	40
SZ	40										
12,5	5000										

11. § Gazdasági területek

(7) A gazdasági területek övezeteinek telekre vonatkozó összefoglaló szabályozása:

Sajátos használat szerint	Alkalmazható		Telekre vonatkoztatott								
	Építési övezet jele	beépítési mód	Kialakítható legkisebb			megengedett min/max. építmény magasság (m)	legnagyobb beépítettség (%)				
			Telek-szélesség (m)	telek-terület (m ²)	zöld-felület (%)						
Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület 	 <table border="1"> <tr> <td>O-SZ</td> <td>40</td> </tr> <tr> <td>4,5/7,5</td> <td>1000</td> </tr> </table>	O-SZ	40	4,5/7,5	1000	O-SZ	20	1000	25	4,5/7,5*	40
		O-SZ	40								
4,5/7,5	1000										
Egyéb iparterület  funkcionális övezet	 <table border="1"> <tr> <td>O-SZ</td> <td>35</td> </tr> <tr> <td>4,5/7,5</td> <td>2000</td> </tr> </table>	O-SZ	35	4,5/7,5	2000	O-SZ	40	2000	30	4,5/7,5*	35
		O-SZ	35								
	4,5/7,5	2000									
 <table border="1"> <tr> <td>O-SZ</td> <td>35</td> </tr> <tr> <td>4,5/9,5</td> <td>6000</td> </tr> </table>	O-SZ	35	4,5/9,5	6000	O-SZ	50	6000	30	4,5/9,5*	35	
	O-SZ	35									
4,5/9,5	6000										
 funkcionális övezet	 <table border="1"> <tr> <td>SZ</td> <td>40</td> </tr> <tr> <td>4,5/12,5</td> <td>5000</td> </tr> </table>	SZ	40	4,5/12,5	5000	SZ	50	5000	25	4,5/12,5*	40
SZ	40										
4,5/12,5	5000										

* Az övezetben az építménymagasság túlléphető a toronyszerű építmények magasságának mértékéig.

** Az övezetben csak olyan épület/építmény helyezhető el, amely illeszkedik a települési arculatba. Az előkert a közlekedési és közmű területek kivételével kötelezően beültetendő. Az övezet zöldfelületi részeibe csak őshonos/tájhű növényzet telepíthető.

- Az alátámasztó munkarészek várható változásai:

- közlekedés: A hatályos rendezési tervhez viszonyítva változik, a Via-Trita Kft. 2014. októberében készült csomópont terveit kívánjuk használni a módosítás alátámasztó munkarészeként.
- közművek (ivóvíz, energia): Változás nem történik, a meglévő ivóvíz-, elektromos- és gáz hálózatokról a módosítások biztosíthatóak.
- csatornázás, szennyvíz: Nem változik..
- hírközlés: A hatályos rendezési tervhez képest nem változik.
- örökségvédelmi hatástanulmány: Nem szükséges a felülvizsgálat.
- magasabb szintű tervekkel való egyezőség vizsgálata: Az egyezőség vizsgálata a módosítás során elkészül.
- tájrendezés munkarész: Nem változik.
- környezetalakítás munkarész: A módosításhoz új alátámasztó munkarész készült.
- környezeti értékelés: Az államigazgatási szervek véleményei alapján nem szükséges.

- Biológiai aktivitás változásai:

BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS

A többször módosított 9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendelet szerint

Ssz.	HRSZ	Területfelhasználás változás	terület (ha)	jelenlegi aktivitásérték	tervezett aktivitásérték	Baé változás
1. a	064/13	Lf -> Gksz Baé: 2,4 -> 0,4	3,65	8,76	1,46	-7,3
1. b	064/13	Lf -> Eg Baé: 2,4 -> 9	2,49	5,976	22,41	16,434
1. c	064/205	Gip -> Kmg Baé: 0,4 -> 0,7	2,15	0,86	1,505	0,645
2.	013/3	Eg -> Kmg Baé: 9 -> 0,7	4,15	37,35	2,905	-34,445
3.	579/2	Vt -> Köu Baé: 0,5 -> 0,6	0,16	0,08	0,096	0,016
4.	0193/5,	Eg -> Kmg	10,9	98,1	7,63	-90,47

	/6, /9	Baé: 9 -> 0,7				
5.	0219/5, /6, /7, /8, /9, /10	Má -> Gip Baé: 3,7 -> 0,4	3,88	14,356	1,552	-12,804
6.	0159/2	Má -> Eg Baé: 3,7 -> 9	5,15	19,055	46,35	27,295
7.	0211/11, /10, /8	Má -> Eg Baé: 3,7 -> 9	2,51	9,287	22,59	13,303
8.	0262, 0263 részlet	Má -> Eg Baé: 3,7 -> 9	17,81	65,897	160,29	94,393
9.	064/92, /93, 94	Mk -> Eg Baé: 5 -> 9	2,77	13,85	24,93	11,08
Összesen:			55,62	273,571	291,718	18,147

A biológiai aktivitás értéke az egész települést tekintve a módosítások során **növekszik**.

- Tulajdonjogi viszonyok:

Ssz.	Helyrajzi szám	Területfelhasználás változás	Tulajdonos
1.	064/13 064/13 064/205	Lf -> Gksz Lf -> Eg Gip -> Kmg	magán
2.	013/3	Eg -> Kmg	magán
3.	579/2	Vt -> Köu	önkormányzat
4.	0193/5, /6, /9	Eg -> Kmg	magán
5.	0219/5, /6, /7, /8, /9, /10	Má -> Kmg	magán
6.	0159/2	Má -> Eg	magán
7.	0211/11, /10, /8	Má -> Eg	magán
8.	0262, 0263 részlet	Má -> Eg	magán
9.	064/92, /93, 94	Mk -> Eg	magán

4.3. A módosítás lényege és az eredeti tervhez mért jelentősége

A módosítások során a lehetővé válik a banánérlelő és élelmiszercsomagoló üzemek létesítése, továbbá a meglévő állattartó telepek bővítése, amelyek munkalehetőségeket teremtenek a településen. Ezen kívül lehetőség nyílik a település további erdősítésének megteremtése a településrendezés eszközeivel.

Az eredeti tervhez képest várhatóan élénkül a gazdasági termelés, az új erdőterületek kijelölésével pedig nő a település biológiai aktivitás értéke.

4.4. Várható társadalmi, gazdasági és környezeti hatások, örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei, rövid összefoglaló

- *társadalmi hatások:* A módosítás nincs jelentős társadalmi hatással. A módosítások egyetlen társadalmi csoportra nézve sem hátrányosak.
- *gazdasági hatások:* Az új ipari és mezőgazdasági üzemi területek pozitív gazdasági hatásokra lehet számítani.
- *környezeti hatások:* A módosítás a település egészére gyakorolt környezeti hatása nem jelentős. A biológiai aktivitásérték a település egészére nézve nő.

Az módosítandó területeken tudomásunk szerint nem található sem országosan, sem helyi védettségű, vagy védelemre kijelölhető művi érték vagy értékvédelmi terület.

A módosítandó területeken tudomásunk szerint nem található nemzetközi-, országos- ill. helyi- táj- és természetvédelmi érték, vagy helyi jelentőségű oltalomra kijelölendő terület ill. természeti érték.

Nyíregyháza, 2016.01.

Gibáné Gutthy Judit
okl. építészmérnök
vezető tervező
TT-1-15-0043