

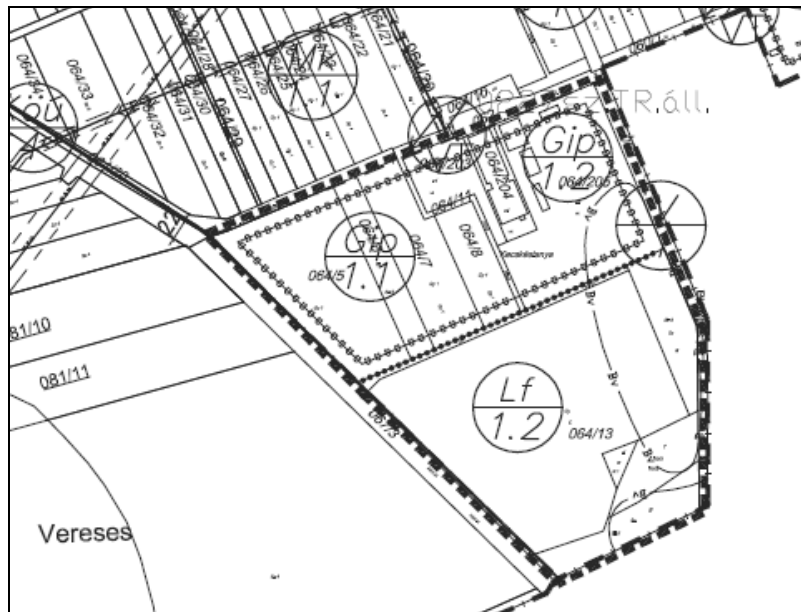
4. A RENDEZÉSI TERVBEN TÖRTÉNŐ VÁLTOZÁSOK LEÍRÁSA

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 Kmg (különleges mezőgazdasági üzemi 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 déli és keleti része, amelyek jelenleg mocsaras illetve rét területek, Eg

(gazdasági erdő) területfelhasználást kapnak, amely védelemként is funkcionál majd a lakóterületek és az állattartó telep között.

A 064/205 hrsz-ú telek Gip (ipari gazdasági) területből szintén Kmg területbe kerül, tekintve a telek jelenlegi funkcióját.

Területfelhasználás változás:

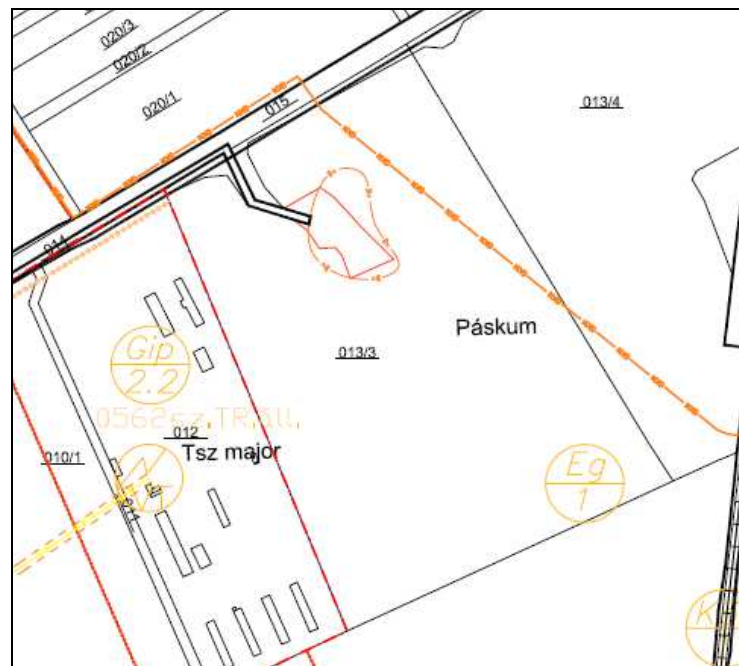
Gip -> Kmg

Lf -> Kmg

Lf -> Eg

2. sz módosítás

A módosítandó terület a 013/3 hrsz-ú terület nyugati, 4,15 hektáros részét érinti.

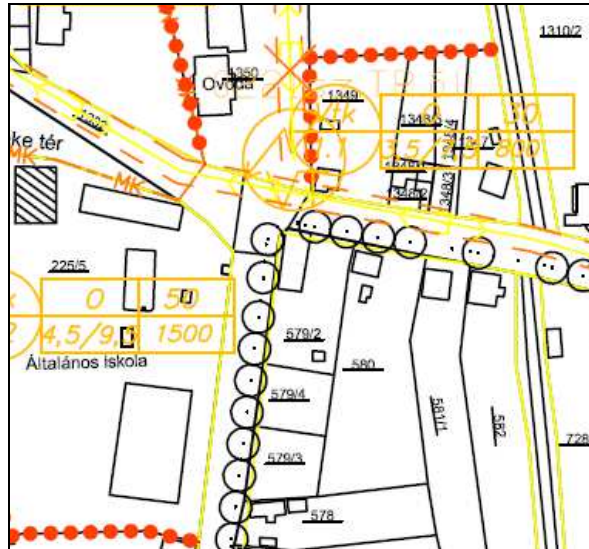


A telek a jelenleg hatályos RT szerint gazdasági erdő (Eg). A tulajdonos már elkezdett a terület nyugati részén erdősíteni, ugyanakkor, mivel a telek tulajdonosa mezőgazdasággal foglalkozik, esetleges későbbi mezőgazdasági pályázatokon való részvétel érdekében szeretné a telek keleti részét Kmg (különleges mezőgazdasági üzemi) területté módosítani. A terület közvetlenül a szomszédos telken régóta működő állattartó telep (volt tsz major) mellett lesz kialakítva. A közműellátás a meglévő hálózatokról biztosítható.

Területfelhasználás változás: Eg -> Kmg

3. sz módosítás

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

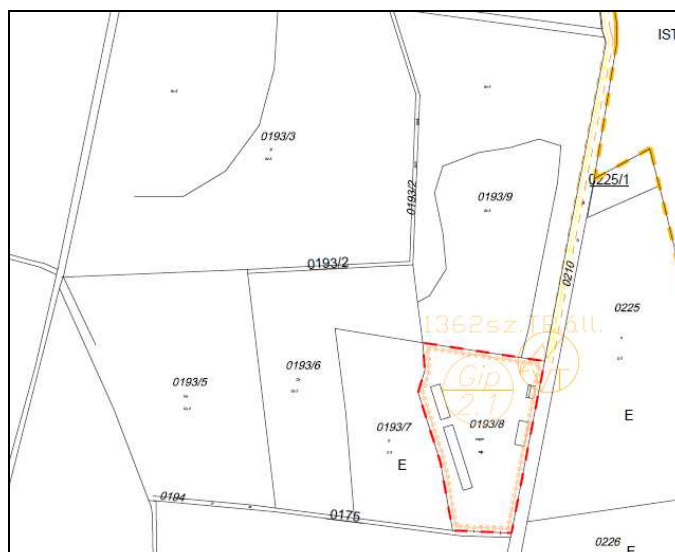


A terület jelenleg a rendezési terv szerint településközpont vegyes terület (Vt). A településen új körforgalmat létesítenek, amely a jelenlegi szabályozásba nem fér bele, ezért döntött az önkormányzat arról, hogy a telket közlekedési területbe (Köu) sorolják, így biztosítható a körforgalom helyigénye,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

Területfelhasználás változás: Vt -> Köu

4. sz módosítás

A módosítás a 0163/5, 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, főként 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 településrész összekötő út mellett. A terület a hatályos RT. szerint Má (általános mezőgazdasági terület) területfelhasználású.

Az önkormányzat befektetői megkeresésre banánérlelő és élelmiszercsomagoló üzem telepítésére keresett helyet a településen, a település gazdasági helyzetének javítása valamint munkahelyteremtés szempontjából döntött az üzemek elhelyezéséről. A jelenleg meglévő iparterületek ennek megvalósítására nem alkalmasak (vagy már beépítettek, vagy állattartó telep mellé került volna, stb.) emiatt hosszas egyeztetési folyamatok után erre a területre esett a választásuk. A közművekre történő csatlakozás a két belterületi településrész közelsége miatt viszonylag könnyen megoldható.

Területfelhasználás változás: Má -> Kmg

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

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 -> Kmg	4,60
	064/13	Lf -> Eg	1,55
	064/205	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.	219/5, /6, /7, /8, /9, /10	Má -> Kmg	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:			53,47

- Az övezeti besorolások alakulása:

A Helyi Építési Szabályzatban új övezet bevezetése történik. Ez a K5, azaz a különleges terület – mezőgazdasági üzemi terület. Az új erdőterületek pedig Eg (gazdasági erdő) övezetbe kerülnek.


Az új K5-ös övezet előírásai 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 a technológiákhoz szükséges kis alapterületű, toronyszerű építményeket az építménymagasság számításnál figyelmen kívül kell hagyni. (pld.: porleválasztó, adagoló siló, stb.).

2.  Termény- és élelmiszer feldolgozással kapcsolatos mezőgazdasági üzemi terület

Az övezetben mezőgazdasági termék feldolgozásával és élelmiszerfeldolgozással kapcsolatos üzemi épületek (pl. aszalóüzem, élelmiszercsomagoló üzem) és ezek kiszolgáló épületei, építményei helyezhetőek el.

Az övezetben a technológiákhoz szükséges kis alapterületű, toronyszerű építményeket az építménymagasság számításnál figyelmen kívül kell hagyni. (pld.: porleválasztó, adagoló siló, stb.). „

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 	 SZ 40 9,5 5000	SZ	50	5000	-	9,5	40
	 SZ 40 9,5 5000	SZ	50	5000	-	9,5	40

- 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 MTrT és OTTrT 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 -> Kmg Baé: 2,4 -> 0,7	4,6	11,04	3,22	-7,82
1. b	064/13	Lf -> Eg Baé: 2,4 -> 9	1,55	3,72	13,95	10,23
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, /6, /9	Eg -> Kmg	10,9	98,1	7,63	-90,47

		Baé: 9 -> 0,7				
5.	219/5, /6, /7, /8, /9, /10	Má -> Kmg Baé: 3,7 -> 0,7	3,88	14,356	2,716	-11,64
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:			55,63	273,595	286,182	12,587

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 -> Kmg 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.	219/5, /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 erdőterületek kijelölésével pedig minimálisan 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, 2015.09.

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