

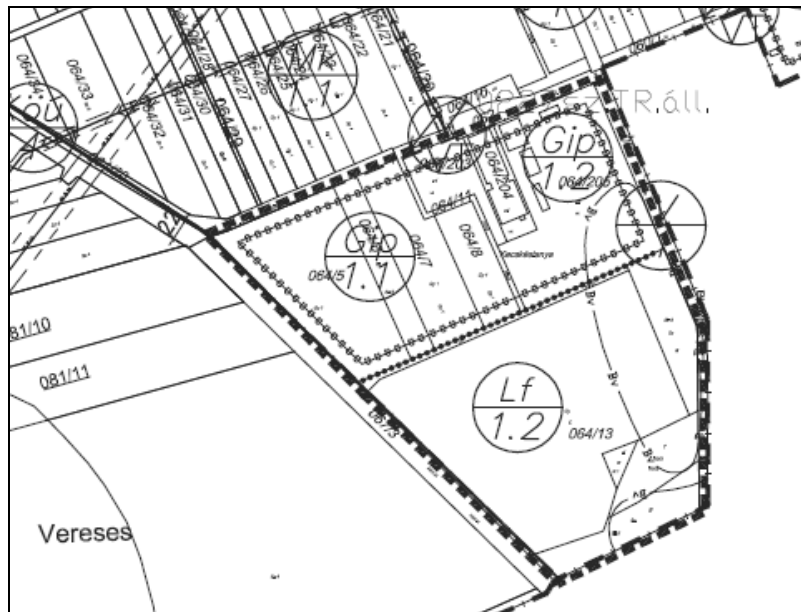
## 4. A RENDEZÉSI TERVBEN TÖRTÉNŐ VÁLTOZÁSOK LEÍRÁSA

### 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 hrsz-ú területet érinti.



Az 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 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.

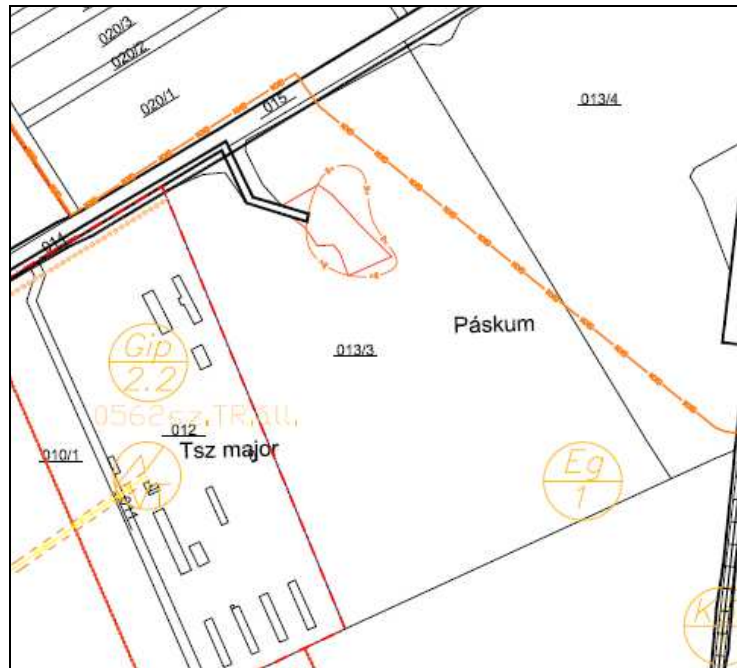
A terület jelenleg nem beépített, nem funkcionál a rendezési tervben feltüntetett falusias lakóterületként.

Területfelhasználás változás:

Lf -> Kmg

## 2. sz módosítás

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

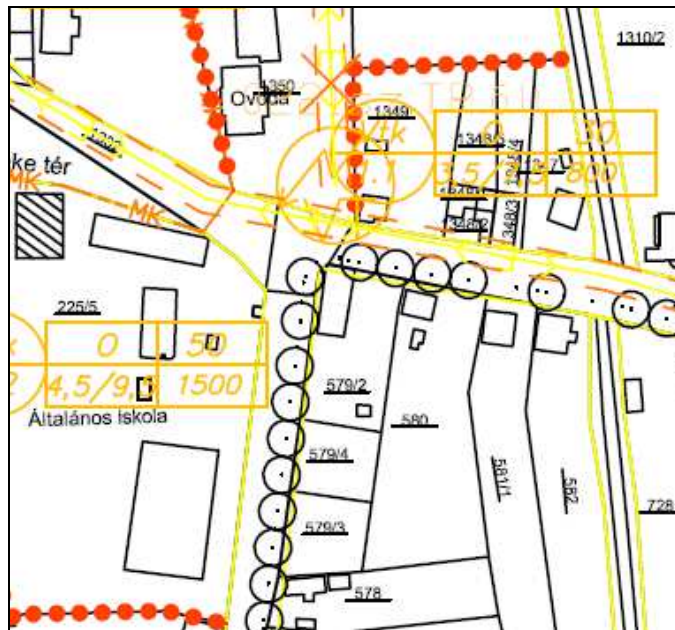


A telek a jelenleg hatályos RT szerint gazdasági erdő (Eg). A tulajdonos már elkezdett a terület nyugati részén erdősíteni, ugyanakkor, mivel a telek tulajdonosa mezőgazdasággal foglalkozik, esetleges későbbi mezőgazdasági pályázatokon való részvétel érdekében szeretné a telek keleti részét Kmg (különleges 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.

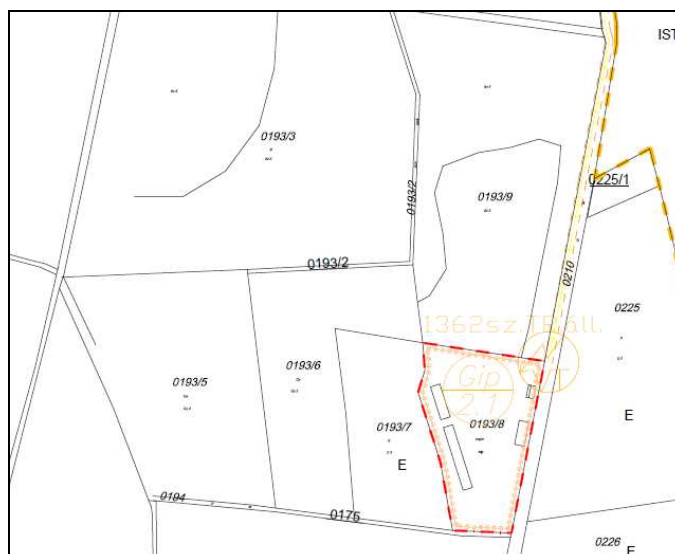


A terület jelenleg a rendezési terv szerint településközpont vegyes terület (Vt). A településen új körforgalmat létesítenek, amely a jelenlegi szabályozásba nem fér bele, ezért döntött az önkormányzat arról, hogy a telket közlekedési területbe (Köu) sorolják, így biztosítható a körforgalom helyigénye,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

Területfelhasználás változás: Vt -> Köu

#### 4. sz módosítás

A módosítás a 163/5, 193/6 és 193/9 (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 közötti 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 -> Gip

## 6. 7. 8. 9. sz módosítások

A módosítás 0159/2; 0211/11, /10, /8; 0262, 0263 részlet; 064/85, /92, /93, 94 helyrajzi számú területeket érinti. Mind a négy esetben a hatályos rendezési tervszerinti mezőgazdasági területekből, azaz Má (általános mezőgazdasági) és a 064/85, /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:


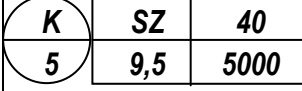
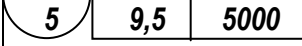
Ssz.	Helyrajzi szám	Területfelhasználás változás	terület (ha)
1.	064/13	Lf -> Kmg	6,14
2.	013/3	Eg -> Kmg	4,15
3.	579/2	Vt -> Köu	0,16
4.	0193/5, /6, /9	Eg -> Kmg	10,9
5.	219/5, /6, /7, /8, /9, /10	Má -> Gip	3,88
6.	0159/2	Má -> Eg	5,15
7.	0211/11, /10, /8	Má -> Eg	2,51
8.	0262, 0263 részlet	Má -> Eg	17,81
9.	064/85, /92, /93, 94	Mk -> Eg	3,67
Összesen:			54,37

#### - Az övezeti besorolások alakulása:

A Helyi Építési Szabályzatban új övezet bevezetése történik. Ez a K5, azaz a különleges terület – mezőgazdasági üzemi terület. Ezen kívül banánérlelő és élelmiszercsomagoló területe a Helyi Építési Szabályzatban szereplő Gip 2.1 (zavaró ipari gazdasági terület) övezetbe kerül. Az új erdőterületek pedig Eg (gazdasági erdő) övezetbe kerülnek.

*Az új K5-ös övezet előírásai a következők lesznek:*

*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. építmény magasság (m)	legnagyobb beépítettség (%)
					telek-szélesség (m)	telek-terület (m <sup>2</sup> )	zöld-felület (%)		
Különleges terület, mezőgazdasági üzemi terület 	 			SZ	50	5000	-	9,5	40

**- Az alátámasztó munkarészek várható változásai:**

- közlekedés: A hatályos rendezési tervhez viszonyítva nem változik.
- 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 OTrT egyezőség vizsgálata a módosítás során elkészül.
- tájrendezés munkarész: Nem változik.
- környezeti értékelés: Az államigazgatási szervek véleményei alapján dől el szükségessége.

**- 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.	064/13	Lf -> Kmg Baé: 2,4 -> 0,7	6,14	14,736	4,298	-10,438
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 Baé: 9 -> 0,7	10,9	98,1	7,63	-90,47
5.	219/5, /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.	064/85, /92, /93, 94	Mk -> Eg Baé: 5 -> 9	3,67	18,35	33,03	14,68
Összesen:			54,37	277,211	278,741	1,53

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

**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, 2015.07.

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