

## 4.

### A RENDEZÉSI TERVBEN TÖRTÉNŐ VÁLTOZÁSOK LEÍRÁSA

#### 4.1 A módosítások bemutatása

A módosítás során az Ipari Gazdasági területeken a megengedett építménymagasság 7,5 m-ről 9,5 méterre nő. Az ipari övezetekben a 4,5m-es minimális építménymagasság csak a főépületekre lesz kötelező érvényű. A módosítások az iparterületek jobb, funkciójuknak megfelelő kihasználására lesz hatással. Mindezekre vállalkozói körben is jelentkezett igény, valamint így a településen még kihasználatlan iparterületek vonzóbbak lehetnek a befektetőknek.

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

A módosítás során elérendő cél, a település gazdasági viszonyait kedvezően befolyásoló beruházások megvalósításának elősegítése.

A településrendezési terven belül a Helyi Építési Szabályzat módosul.

##### - Az övezeti besorolások alakulása:

A Helyi Építési Szabályzatban nem történik új övezet bevezetése. A Gip1.1, Gipk1.1 valamint a Gip 2.1 övezetekben az új megengedhető építménymagasság 7,5m helyett 9,5m lesz.

Az új előírások a következők (kék dőlt betűvel jelölve a változtatások):

(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 <sup>2</sup> )	zöld-felület (%)			
Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület <b>Gksz</b> 1..	<b>Gksz</b> 1.1	O-SZ 40 4,5/7,5 1000	O-SZ	20	1000	25	4,5/7,5	40
	<b>Gip</b> 1..	O-SZ 35 4,5/9,5 2000	O-SZ	40	2000	30	4,5/9,5	35
Egyéb iparterület <b>Gip</b> 1..	<b>Gipk</b> 1.1	O-SZ 35 4,5/9,5 2000	O-SZ	40	2000	30	4,5/9,5	35
	<b>Gip</b> 1.2	SZ 30 4,5/9,5 10000	SZ	100	10000	30	4,5/9,5	30
<b>Gip</b> 2.. funkcionális övezet	<b>Gip</b> 2.1	SZ 40 4,5/9,5 5000	SZ	50	5000	25	4,5/9,5	40

\*Gipk: Korlátozott használatú egyéb iparterület övezete

A Korlátozott használatú egyéb iparterület (Gipk) Érzékeny Felszín Alatti Vízminőségvédelmi Terület Övezettel érintett, mely esetben jelen HÉSZ 23.§-a az irányadó.

*Az előírt minimális építménymagasság csak a főépület vonatkozásában kötelező, melléképületek esetében nem.*

#### **- 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*: A kismértékű változások nem befolyásolják az egyezőség mértékét, ugyanakkor a MTrT és OTrT egyezőség vizsgálata a módosítás során elkészült.
- *tájrendezés munkarész*: Nem változik.
- *környezeti értékelés*: Az államigazgatási szervek véleményei alapján nem szükséges.

#### **- Biológiai aktivitás változásai:**

A biológiai aktivitás értéke nem változik.

#### **4.3. A módosítás lényege és az eredeti tervhez mért jelentősége**

A módosítás során az Ipari Gazdasági területeken a megengedett építménymagasság 7,5 m-ről 9,5 méterre nő. Az ipari övezetekben a 4,5m-es minimális építménymagasság csak a főépületekre lesz kötelező érvényű. A módosítások az iparterületek jobb, funkciójuknak megfelelő kihasználására lesz hatással. Mindezekre vállalkozói körben is jelentkezett igény, valamint így a településen még kihasználatlan iparterületek vonzóbbak lehetnek a befektetőknek.

Az eredeti tervhez képest várhatóan élénkül a gazdasági termelés.

#### **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 iparterületek vélhetően jobb kihasználásának lehetővé tétele miatt pozitív gazdasági hatásokra lehet számítani.
- *környezeti hatások*: A módosítás a települési környezetre gyakorolt hatása nem jelentős.

A biológiai aktivitásérték a település egészére nézve nem csökken.

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, 2015.03.

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