

Táncsics út, Széna rét utca, Gyulaji út által közrezárt tömb
6043/1 hrsz. Munkásszálló elhelyezése kisvárosias lakóterületen

Szakértő: ÖKOcontrol Bt. – 4400 Nyíregyháza, Lukács Ödön út. 31.

NYÍREGYHÁZA, 2023.03.

Projektfelelős:

Víz- és földtani közeg védelem szakértő:
Levegőtisztaság-védelmi szakértő,
Zaj- és rezgésvédelmi szakértő,
Hulladékgazdálkodási szakértő

.....
Szalai Sándor

Környezetmérnök,
Környezetvédelmi ökológus
Vízellátás-csatornázás szakmérnök
ügyvezető

Tartalomjegyzék

ELŐZMÉNY	4
Alkalmazott figyelembe vett jogszabályok, előírások	4
1. Szempontok a terv megvalósítása következtében várható környezeti hatások jelentőségének meghatározásához	4
1.1. Várható kibocsátások és belépő új hatásviselők vizsgálata	4
1.2. A 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet iránymutatása alapján	5
1.3. Módosításra kijelölt tömb ismertetése	6
1.4. A területre jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályban	7
1.5. Lehatárolt helyszín vizsgálata	9
1.6. Természetvédelmi érintettség vizsgálata	11
1.7. A helyszín bemutatása	13
1.8. A tevékenység későbbi megvalósítása lehetőségeinek a tevékenység telepítési helyére, jellegére, méretére, működési feltételeire vagy természeti erőforrás felhasználásának mértékére, helyére, elosztására vonatkozóan;	15
1.9. A megvalósítás befolyásol-e más tervet vagy programot - vagy bármilyen más módon hatással lehet másik terv, illetve program tartalmára, megvalósítására;	16
2. A fenntarthatóság vizsgálta a fejlődés elősegítésére	16
2.1. A terv vonatkozik-e olyan területre vagy kérdéskörre, ahol környezeti problémák vannak	18
2.2. A program jelentős-e a környezettel kapcsolatos közösségi jogszabályok (mint pl. a hulladékgazdálkodással, vízgazdálkodással, vízgyűjtő-gazdálkodással összefüggő tervek, programok stb.) végrehajtása szempontjából	18
3. A beavatkozás szükségessége	18
3.1. Kapcsolódás más beruházásokhoz	19
3.2. Funkcionális kialakítások	19
4. Várható környezeti hatások megjelenése a program megvalósítása során	20
4.1. Megközelítés	21
5. Összefoglalás, javaslat	22
5.1. SWOT- elemzés	22
5.2. Javaslat	23

ELŐZMÉNY

Megbízónk (Nyírbátor Város Önkormányzata 4300 Szabadság Tér 7.) kérte, hogy vizsgáljuk meg a város keleti részén az ETALON 2000 Kft. építész tervező iroda által Nyírbátor város 6043/1. hrsz területre 140 fő férőhelyes munkásszálló kialakításához alkalmas tömb földrészletét, mint rendezési terv által érintett módosítási pontot, a módosítással érintett funkcióváltozással együtt fellépő hatások jelentőségének eldöntése érdekében.

Nyírbátor Város Önkormányzata 2021. novemberében nyújtott be pályázatot 140 férőhelyes munkásszálló építésére az OFA Nonprofit Kft-hez, melyről 2022. szeptember 6. napján érkezett meg a pozitív bírálat. Az Önkormányzat 427 232 500 Ft-ot vissza nem térítendő támogatást nyert és 50 207 500 Ft visszatérítendő támogatást. A pályázat megvalósítására 2 éve van az Önkormányzatnak a támogatási szerződés megkötésétől számítva. A támogatási szerződés megkötése várhatóan 2023 év tavasza.

Az ügyben a környezeti vizsgálat lefolytatásához az Urban Linea Tervező és Szolgáltató Kft. készített egyeztetési majd véleményezési dokumentációt.

A benyújtott tervek alapján szükségessé vált Nyírbátor város településrendezési eszközeinek módosítása. A módosításhoz az állami főépítész kérte a környezeti vizsgálatot lefolytatását (ügyiratszám: SZ/4ÁF/00025-5/2023.)

A szakértői vélemény összeállításához az alábbi dokumentációkat használtuk fel.

- Nyírbátor Város rendezési terv módosításához egyeztetési valamint véleményezési dokumentáció
- Nyírbátor Város rendezési terve módosításához
- Nyírbátor Város Szabályozási terv kivonat
- Nyírbátor Város Rendezési terv kivonat
- 2/2005. (I. 11.) Korm. rendeletben szereplő szempontok

Alkalmazott figyelembe vett jogszabályok, előírások

- 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 8. § alapján valamint 4. Számú melléklete szerint elkészített a környezeti értékelés a terv-, illetve programdokumentáció önálló része, illetve munkarésze.

1. Szempontok a terv megvalósítása következtében várható környezeti hatások jelentőségének meghatározásához

1.1. Várható kibocsátások és belépő új hatásviselők vizsgálata

A tevékenység, mint 140 fő tömbházas lakhatásának biztosítása normál esetben nem jelenthet veszélyt a település közvetlen környezetére, ennek igazolására az alábbi szempontok vizsgálata szükséges.

Az épület belépésével várható kibocsátások:

A tömbház építése (kivitelezése) során várható hatások.

A tömbház és lakosai megjelenésével a működés során az alábbi zavaró környezetre ártalmas tevékenységek várhatóak.

- Többlet gépjármű közlekedéséből várható emissziók (zaj valamint levegő szennyezett csapadékvíz).
- A lakosság megjelenésével várhatóan közműigények is megnőnek (többlet ivóvíz szennyvíz, fűtési energia, kommunális hulladékok)
- A lakossági szabadidős tevékenységéből származó zajkeltés.

Egyéb hatások:

- Látkép jelentősen megváltozik.
- Település gazdasági potenciálja nő.
- Népeség várhatóan nő.

Az épület belépésével az ott letelepedők számára várható hatások:

Az építési területtel szemben Északnyugati irányban 2022 évben a Rendezési tervmódosítás kapcsán egy gazdasági kereskedelmi szolgáltató terület került kijelölésre. A kijelölt terület irányából a szálló lakói számára tevékenységtől függően várható kedvezőtlen hatás. Ennek csökkentésére a Gksz területén szükséges védőövezet kijelölése.

A rendezési terv módosítása alapján a munkásszálló területéről Keleti irányban Gyulaji úton a 6036/2 hrsz-on várható, egy turisztikai szálló megvalósítása hasonló befogadó képességgel mint a munkásszálló. Ennek várható hatása is figyelembe vehető a környező infrastruktúra távlati kialakításában.

1.2. A 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet iránymutatása alapján

A meghatározáshoz a fenti jogszabály iránymutatása alapján az alábbiakat mérlegeltük. Jelentős hatású lehet a terv, a hatásterület jellemzői alapján az alábbi esetekben:

Attól függően, hogy a program milyen mértékben

1) szab keretet tevékenységek későbbi megvalósítása lehetőségeinek a tevékenység telepítési helyére, jellegére, méretére, működési feltételeire vagy természeti erőforrás felhasználásának mértékére, helyére, elosztására vonatkozóan;

- 2) befolyásol más tervet vagy programot - ideértve azt is, ha az a tervhierarchiában elfoglalt helyéből következik -, azokra vonatkozóan előírásokat, szempontokat tartalmaz, vagy bármilyen más módon hatással lehet másik terv, illetve program tartalmára, megvalósítására;
- 3) fontos a környezeti megfontolások beillesztése szempontjából, különös tekintettel a fenntartható fejlődés elősegítésére;
- 4) vonatkozik-e olyan területre vagy kérdéskörre, ahol környezeti problémák vannak;
- 5) jelentős a környezettel kapcsolatos közösségi jogszabályok (mint pl. a hulladékgazdálkodással, vízgazdálkodással, vízgyűjtő-gazdálkodással összefüggő tervek, programok stb.) végrehajtása szempontjából.

1.3. Módosításra kijelölt tömb ismertetése

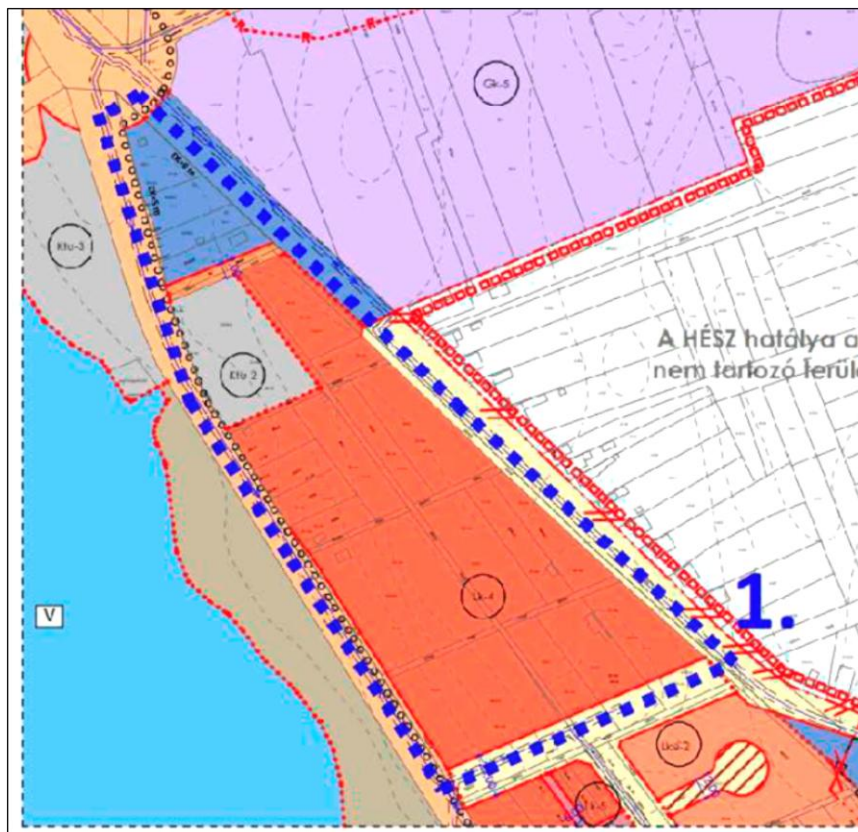
A beavatkozási terület belterületen, a Táncsics út, Szénarét utca, Gyulaji út által közre zárt tömbben helyezkedik el, a 6043/1-2 hrsz-ú telkek.



1. ábra: A tömb helyszíne: A módosításra kijelölt tömb lehatárolása műholdkép alapján

1.4. A területre jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályban

- 25/2022. (III. 25.) számú határozat, Nyírbátor Város Településszerkezeti tervének és szerkezeti terv leírásának elfogadásáról
- 5/2022. (III. 25.) számú rendelet, Nyírbátor Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozás Tervének elfogadásáról

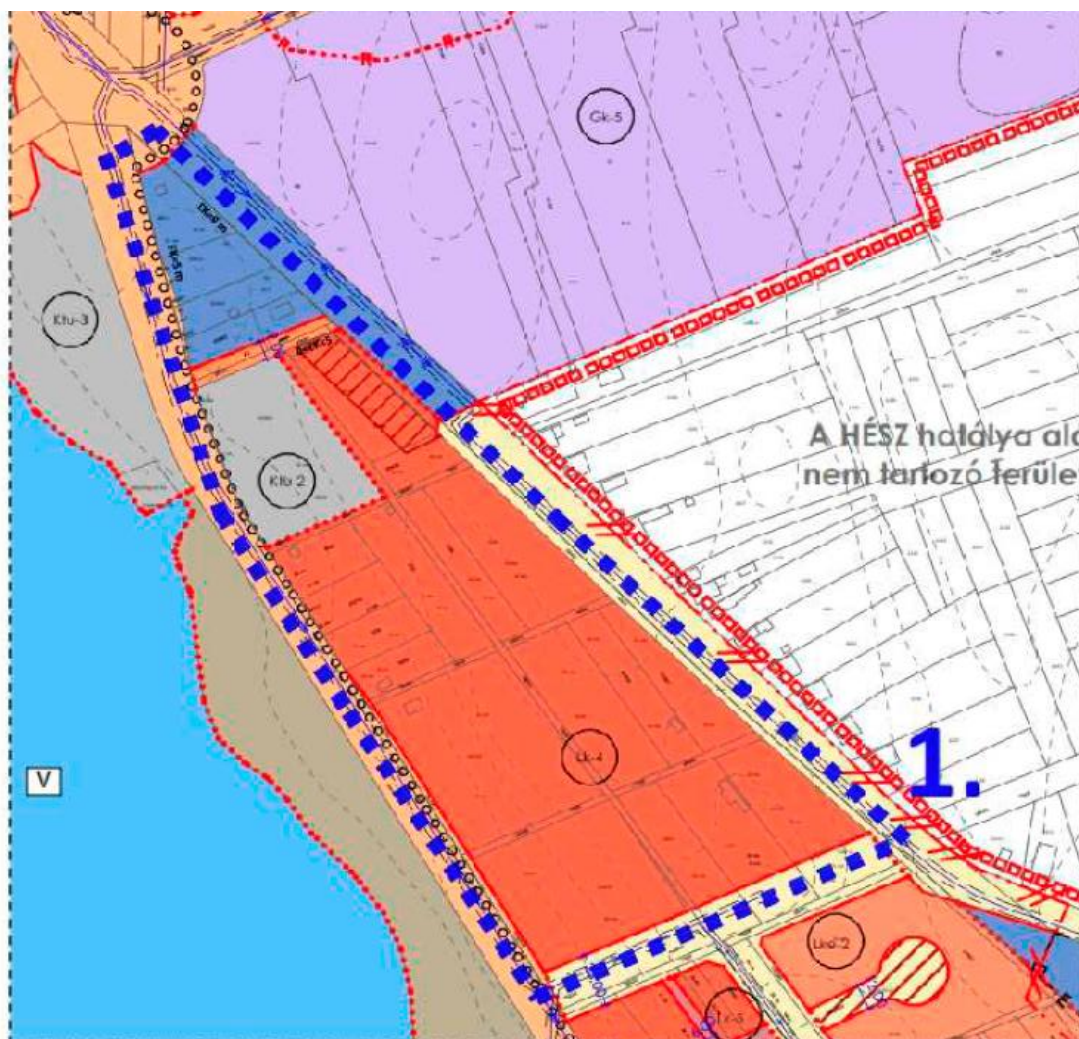


2. ábra: A tömb jelenlegi helyszíne:
A módosításra kijelölt tömb lehatárolása szabályozási terven
(Hatályos tervrészlet)

Az építési övezet / övezet jelenlegi besorolása, a normatív értékek összefoglaló táblázata:

Módosítással érintett építési övezet / övezet besorolás

Lk-4	Kisvárosias lakóterület
Sz	Szabadon álló beépítési mód
60	60 % - a beépítettség legnagyobb mértéke
12,5 m	12,5 m – a megengedett legnagyobb építménymagasság
1000	1000 m ² – a minimum kialakítható telekméret



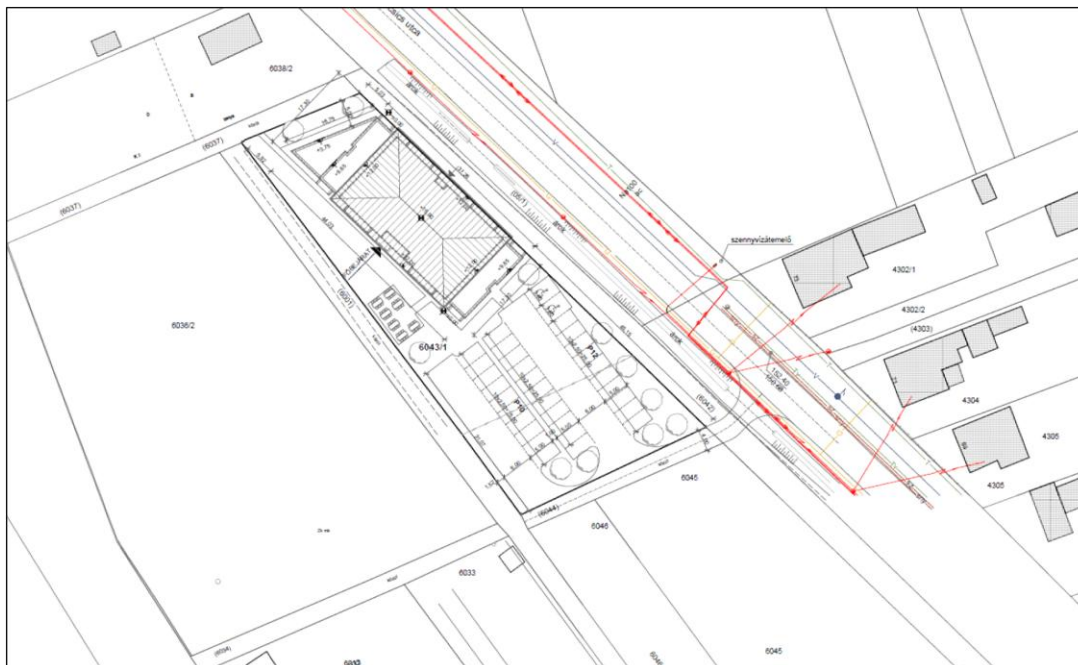
3. ábra: A tömb módosított helyszíne:

Jelen módosítás a tervezett épület elhelyezésének biztosítására az építési helyet, épület elhelyezést befolyásoló előírások, szabályozási terven történő megjelenítését kezdeményezi.

Egyedi pozícióban lévő építési telekre vonatkozó egyedi épület elhelyezési és építési helyet befolyásoló szabály kialakítása.

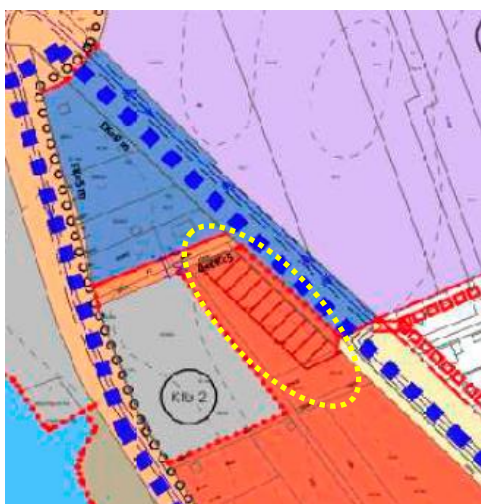
1.5. Lehatárolt helyszín vizsgálata

A beavatkozás alapján, az alábbi **5. ábra** szerinti korábbi tömbből egy lehatárolt terület egység alakítható ki, melynek területén a munkásszálló kialakítása az építész engedélyes terv és környezeti dokumentáció szerint biztosít helyett.

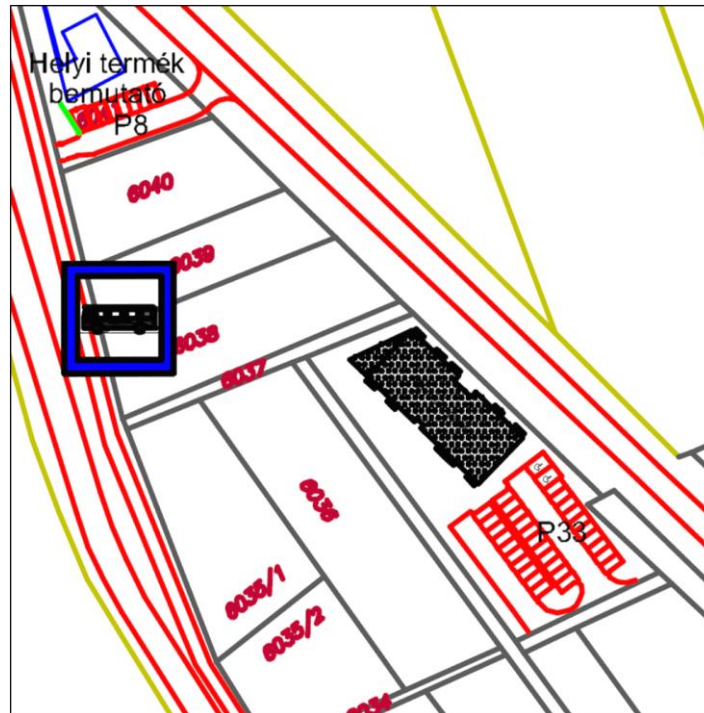


4. ábra: A munkásszálló várható helyszínrajzi érintettsége (Forrás: Etalon 2000 Kft.)

A lehatárolás kék szaggatott vonallal **5. ábra**, az épület parkolókkal együttes megvalósításához.



5-6. ábra: A Tömbbelsőből lehatárolt terület az új munkásszálló kialakításhoz



7. ábra: A Tömbbelsőből lehatárolt terület. A munkásszálló város úthálózatával való kapcsolatára a 6034 hrsz területen belső feltárási út nyitása valósul meg.



8. ábra: Beavatkozás helyszíne a munkásszálló területének kialakítása a város felől a Táncsics utcán (Google Map 2013.05.)



9. ábra: Beavatkozás helyszíne a munkásszálló területének kialakítása Nyírgyulaj felől a Táncsics utcán (saját fotó 2023.03.)

1.6. Természetvédelmi érintettség vizsgálata

Nyírbátor külterületén található különböző védettségi besorolású természetvédelmi területek az alábbiak:

- Országos jelentőségű egyedi jogszabállyal védett természetvédelmi területek
- Ökológiai hálózat védelmi rendszerébe tartozó területek

Országos jelentőségű, egyedi jogszabállyal védett természeti területeknek nevezzük a természetvédelemért felelős miniszter által, rendeletben védetté nyilvánított természeti területeket. Ezek lehetnek nemzeti parkok (NP), tájvédelmi körzetek (TK), természetvédelmi területek (TT) és természeti emlékek (TE) is. Magyarországon – a 2021. március 1-i állapot szerint – 326 országos jelentőségű, egyedi jogszabállyal védett természeti terület található. A település külterületén annak déli határában található Szél-lyuk Tóth hegy tájképződmény a nyilvántartás szerint ex lege védett földvárnak minősül így tv. erejénél fogva természetvédelmi területként kezelendő.

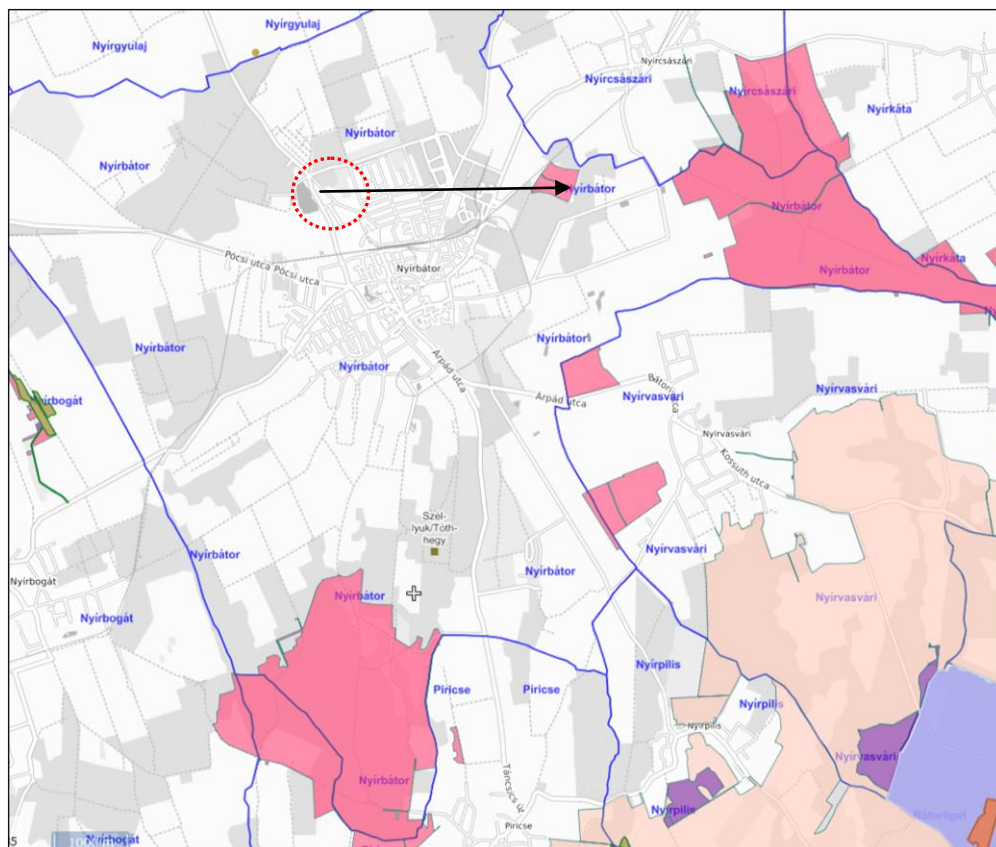


10. ábra: Természetvédelmi lehatárolás Ex lege terület (forrás: OKIR –TIR)

Európában számos természeti érték található, azonban ezek többnyire elszigetelten, különböző védettségi fokozattal ellátva fordulnak elő, éppen ezért felmerült az igény, hogy a védett, vagy természeti értékekben gazdag területeket egységes szempontrendszer alapján kialakított ökológiai hálózattá kapcsolják össze. A Nemzeti Ökológiai Hálózat kijelölését a nemzetközi eszközök messzemenő figyelembe vételével végezték. A nemzetipark-igazgatóságok

szakembereinek közreműködésével elkészültek az egyes igazgatóságok illetékességi területéhez tartozó regionális ökológiai hálózatok. Ezek összeillesztésével született meg az országos hálózat 1:50 000 léptékű digitális adatbázisa. Az ökológiai hálózathoz tartozó élőhelyek védelmének biztosítása a magyar jogrendbe is beépült. Az ökológiai hálózattal kapcsolatos rendelkezéseket, utalásokat tartalmazznak a következő jogszabályok:

- 1996. évi LIII. törvény a természet védelméről (53. §)
 - 2003. évi XXVI. törvény az Országos Területrendezési Tervről (4., 9., 12., 13., 19. és 22. §-ok)
 - 132/2003. XII. 11. OGY határozat a II. Nemzeti Környezetvédelmi Programról
 - 46/1999. (III.18) Korm. rendelet a hullámterek, parti sávok, a vízjárta, valamint a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról és hasznosításáról (6. §)
- Az Országos Ökológiai Hálózatra vonatkozó részletszabályokat a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény tartalmazza.



11. ábra: Természetvédelmi lehatárolás Ökológiai hálózat (forrás: OKIR –TIR)

Az ökológiai hálózat az alábbi elemekből épül fel, amelyek a fenti szempontoknak megfelelnek (www.eeconet.org):

- o magterületek
- o az ezeket védő puffer zónák

- az összekötő folyosók
- rehabilitációs területek, amennyiben szükséges.

A vizsgálat alapján megállapítható hogy beavatkozási terület a legközelebbi védett területtől légvonalban mintegy 2600 méterre található. Tehát közvetlen kapcsolat a védett terület és a beavatkozás helyszíne között nem állítható fel.

1.7. A helyszín bemutatása

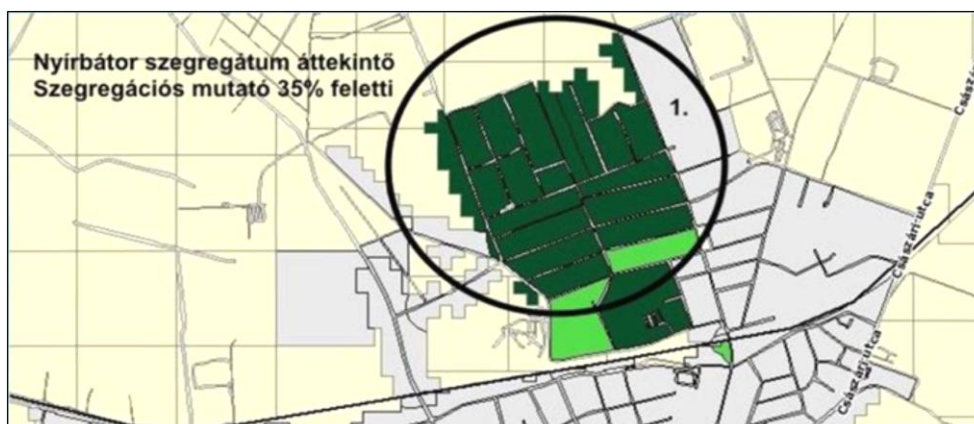
A beavatkozás területe Nyírbátor, Bóni tag és a Szénaréti tó közötti területén található városrésze. A város Észak-Északnyugati részén a város főterétől légvonalban mintegy 1800 méterre. Gyakorlatilag a város leginkább Északon húzódó belterületi része.

A tömböt Nyugati irányból a Gyulaji út határolja valamint a Szénaréti Tó, valamint számos jelentős turisztikai terület (Sárkány fürdő, camping, lovarda).



12. ábra: Terület határolása Nyugati irányból

A területtől Keleti irányban található a város Ipari Park övezete húzódik. Az övezet és a város közzé Deák Ferenc utcától északi irányba helyezkedő lakóterületek a város szegregátumának tekinthetők.



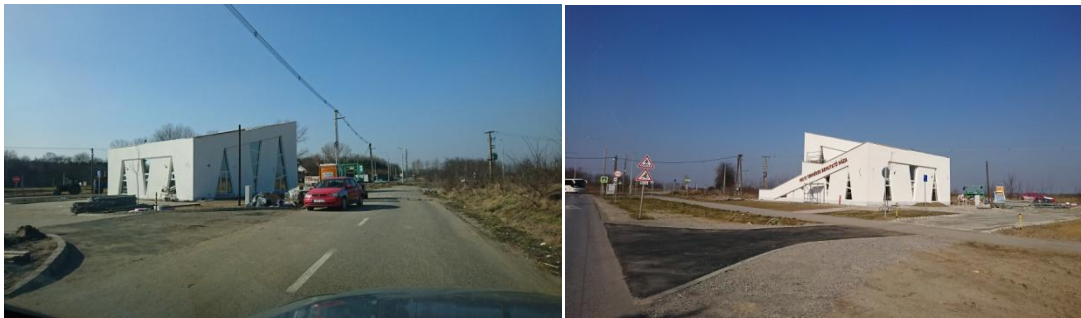
13. ábra: Nyírbátor Szegregátumok elhelyezkedése Forrás: Az előadások a következő témára: "Városi partnerség a foglalkoztatásért"— Kiadta: Hegedűs Etelka

A tömböt keleti irányból a Táncsics utca valamint a Gksz terület ami jelenleg Mg művelés alatt áll.



14-15. ábra: Terület határolása Keleti irányból

Északi irányban az újonnan kialakított turisztikai területen létrehozott helyi termények bemutató háza.



16-17. ábra: Terület határolása Északi irányból

Déli irányból az a területtől mintegy 500 métere egy új 71 lakásos társasház található.



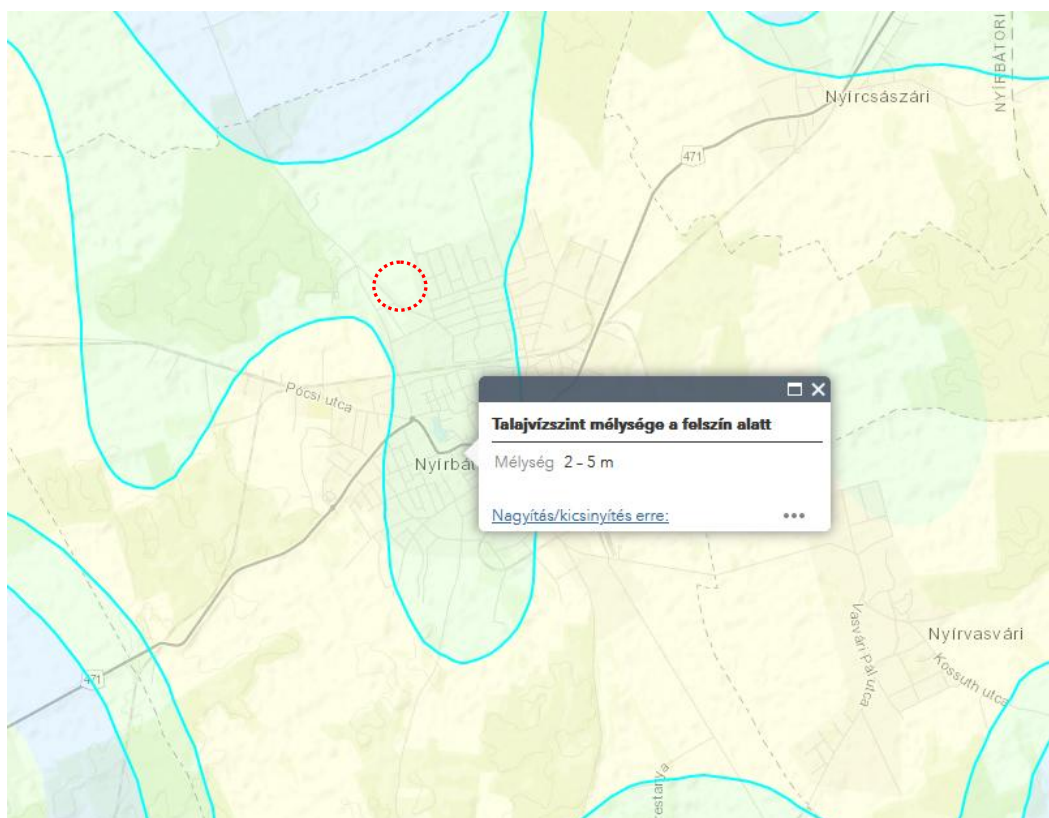
18. ábra: Terület határolása Déli irányból

1.8. A tevékenység későbbi megvalósítása lehetőségeinek a tevékenység telepítési helyére, jellegére, méretére, működési feltételeire vagy természeti erőforrás felhasználásának mértékére, helyére, elosztására vonatkozóan;

A város vízellátása a Nyírbátor-Nyírvasvári-Nyírgyulaj Közös Vízműről történik. A vízmű vízbázisa az üzemelő sérülékeny vízföldtani környezetben lévő vízbázisok közé tartozik. A Nyírbátor-Nyírvasvári Közös Vízmű vízbázisának védőterülete méretezett, a biztonságba helyezés 2005-ben megtörtént. A kijelölő határozat száma: 3833-14/2010. Jogerőre emelkedett 2010.09.27-én.

A város vízbázisnak 50 éves elérési idejű „B” jelű hidrogeológiai védőövezete lett kijelölve.

- A 27/2004 (XII. 25.) KvVM rendelet értelmében Nyírbátor város a fokozottan érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen lévő települések közé tartozik.
- A vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezéssel szembeni védelméről szóló 27/2006. (II. 7.) Korm. rendelet szerint a város a nitrátérzékeny területek közé tartoznak.



19. ábra: Talajvíztükör nyugalmi szintje a felszín alatt.

(Forrás: Magyarország talajvíztérképei <https://map.mbfisz.gov.hu/tvz/>)

Jelenleg a területen magas talajvízállás nincs, mivel ez elmúlt 12 évet aszályos időjárás jellemezte, az éves csapadékmennyiség mintegy 25% százalékkal csökkent a korábbi nem

aszályos évek átlagától. Korábbi tapasztalatok alapján tudjuk, hogy a talajvíz áramlás magassága azon felszín alatti tényező melynek változása relatíve gyorsan akár 1-2 csapadékosabb évjárást követően is bekövetkezhet.

A beavatkozás helyszínén magas talajvízszint jelenlétére nem kell számítani. Nehezebb elérés miatt a vízbázis védelme is jobban biztosítható.

A tervezett tevékenység nem jár felszín alatti közeg igénybevételelével.

1.9. A megvalósítás befolyásol-e más tervet vagy programot - vagy bármilyen más módon hatással lehet másik terv, illetve program tartalmára, megvalósítására;

A megvalósítás szempontjából jelenlegi információk alapján a város rendezési tervét befolyásolja, melynek módosítása szükséges a tervezési program megvalósításához.

Jelenlegi területhasználat, (műv. ág) zártkert – művelésből kivont

Jóváhagyott területhasználat, övezet, HÉSZ kisvárosias lakóterület (Lk-4)

Belterületi határok és arányok nem változnak.

Beépítés azonban változni fog.

Fentiek alapján kijelentjük, hogy terv nem jelentős beavatkozás a környezetbe, és több tervvel is kapcsolatban van.

2. A fenntarthatóság vizsgálta a fejlődés elősegítésére

„munkásszálló területének kialakítása során fontos szempont a fenntarthatóság vizsgálata.”

Definíció alapján a fenntarthatóság vizsgálata során valamilyen végrehajtani kívánt tevékenységet, létesítményépítést, működtetést kell elbírálni fenntarthatósági szempontból.

Fő kérdés, hogy a tevékenységünk, beavatkozásunk eredményeképpen létrejövő folyamatok a fenntarthatóbb rendszerállapot felé képeznek-e elmozdulást, vagy pedig, rossz esetben éppen ellenkezőleg, a tervezett tevékenység távolítana a fenntarthatóságtól.

Folyamatok alapján a megvalósításnak három lényeges szakasza van, melynek hatása van a fenntarthatóság állapotára:

- Tervezés,
- Építés, kivitelezés létesítmény megvalósítása,
- Üzemeltetés, fenntartás, működés.

Tervezés:

Lényeges hogy vannak olyan tervezési szempontok, amelyek következményei a későbbi üzemeltetésből származó hatásokat hivatottak csökkenteni. Parkolók kialakítása gyűjtő és főutakról történő megközelítés, létesítmény tájolása, elhelyezése a későbbi külső zajterhelések csökkentése érdekében is fontosak.

Fontos szempont klímaváltozások ellensúlyozásra - a városi hősziget hatás csökkentése - amely a jelentős burkolt felületi arány miatt Nyírbátor szempontjából is tapasztalható. Zöld felületek szakszerű megtervezése az ehhez kapcsolódó növényállomány kiválasztása. Tervezési terület a Szénatéri tó közeli elhelyezkedése miatt kedvező helyzetben van.

Építés:

Építés során a közművek kiépítése, kiváltása, a terület rendezése meglévő adottságok megváltoztatása, mint kerítésépítés, természetes felszín lefolyási viszonyainak megváltoztatása, zöld felületek arányának megváltoztatása. Természetesen minden építési tevékenység, a környezet számára negatív kibocsátásokkal jár. Ezen folyamatok áttekintése során ezek megvalósításnak időbelisége nem jelentős (kedvező esetben 6 hónap). Az építési beavatkozás a projekt elemek valamint a terület adottságai miatt ez esetben nem tekinthetők jelentős hosszantartó negatív hatást kiváltó tevékenységnek.

Üzemeltetés:

Üzemeltetés során fenntarthatóság vizsgálata nagyban függ a létesítmény várható kibocsátásától. A létesítmény bevonzásával járó negatív kibocsátásokkal. Az üzemeltetésre gyakorolt kedvezőtlen hatások mérséklése különösen fontos. Tervezői koncepciók megvalósítsa, során az alábbi tevékenységek megfelelő kezelésével tehetünk a legtöbbet a fenntarthatóság biztosítása érdekében:

- ❖ Épület megközelítése közlekedési kapcsolatok kialakítása - parkolók, tömegközlekedéssel való elérhetőség - illetve a megközelítéshez használt közlekedési irányok helyes megválasztása a meglévők további terhelése nélkül különösen fontos az itt közlekedők és élő emberek szempontjából Emissziók, zavarás csökkentése, közlekedés biztonság megőrzése. Fontos az épület parkolójának legyen útkapcsolta az ipari park felé megépítet új elkerülő úttal. Ezzel a lakott területek érintése nélkül gk. val az ipari park elérhetővé válik a környék lakó övezetének érintése nélkül.
- ❖ Burkolatokról épületekről kikerülő csapadékvizek felfogása, helyben tartása, hasznosítása. Párolgás elősegítése negatív klímahatások csökkentése.
- ❖ Hulladékáramok kedvező kialakítása: teljes körű szelektív hulladékgyűjtés megvalósítása) zöldhulladék vonatkozásban helyben komposztálással és visszaforgatott hasznosítással.
- ❖ Megújuló energiák felhasználásának vizsgálata előirányzata és beépítése projektbe (hőszivattyú, napelem).

2.1. A terv vonatkozik-e olyan területre vagy kérdéskörre, ahol környezeti problémák vannak

Tudomásunk szerint a kijelölt területen nincsenek környezeti problémák. A terület felszín alatti közegének állapotáról, nem rendelkezünk információval. Annak minőségi illetve szennyező anyagok jelenlétéről vagy ilyen irányú érintettségéről, vizsgálat illetve információ hiányában nyilatkozni nem tudunk.

2.2. A program jelentős-e a környezettel kapcsolatos közösségi jogszabályok (mint pl. a hulladékgazdálkodással, vízgazdálkodással, vízgyűjtő-gazdálkodással összefüggő tervek, programok stb.) végrehajtása szempontjából

Jelenleg a címben található érintettségek nem állnak fenn.

3. A beavatkozás szükségessége

A nyírbátori multinacionális vállalatokba több mint, 160 településről járnak be dolgozni, vannak, akik 50 km-es távolságról. A napi ingázók száma folyamatosan nő, mely hosszú távon nem mindenki számára a legoptimálisabb megoldás, hiszen a cégek folyamatos bővülése egyre több munkavállaló felvételét eredményezi, így valószínűsíthetőbb a még messzebről történő bejárás. Hosszú távon mindenképpen a helyi lakhatás biztosítása a megoldás. A jelenleg városban működő bérlakások száma szintén kevés, az albérletek száma korlátozott és most is folyamatosan telített, így a munkásszálló rövid és középtávon megoldás lehet egy-egy távolabbról érkező munkavállalónak.

A jelenlegi önkormányzati tulajdonú munkásszálló 114 férőhelyes, mely középtávon ugyan megoldást jelent, azonban ennek a létszámkeretnek a bővítése szükségessé válhat néhány éven belül.

Ennek következtében épít Nyírbátor Város Önkormányzata második ütemben munkásszállót, melynek megépítése esedékes, 140 férőhelyen lenne újabb szálláslehetőség a bejáró dolgozóknak.

Az elhelyezni kívánt épület a jelenleg 6043/1-2 hrsz-ek összevonásával kialakuló ingatlanon kerül megépítésre. Az érintett ingatlan igen speciális elhelyezkedésű, ezért szükséges egyedi szabályokkal kiegészíteni, megtámogatni, az egyértelmű és szükséges szabályozási értelmezéshez, a tervezési koncepció szerinti elhelyezéshez.

3.1. Kapcsolódás más beruházásokhoz

A tervezés során figyelembevételre került a szomszédos ingatlanra (6036/2 hrsz) tervezet, szintén szállás épület (idegenforgalmi projekt) tervezett elhelyezése. (lásd az alábbi ábrán) Jelen módosítás során az előkertre vonatkozó szabályozásra vonatkozóan tervez kedvezőbb pozíciót az ingatlanokra, lokális jelleggel azt csak a szabályozási terven rögzítve. Továbbá építési hely egyértelmű rögzítését alkalmazza a szabályozási terven.



20. ábra: A szomszédos telken várható turistaszálló kialakításának helyszínrajzi elrendezése (forrás. ETALON 2000 Kft.)

3.2. Funkcionális kialakítások

- Terület körbekerítése a rendeletnek megfelelő zárt kerítéssel
- Infrastruktúra kiépítése
- Zöldfelületi rendszer kialakítása

4. Várható környezeti hatások megjelenése a program megvalósítása során

A munkásszálló megvalósítása során várható hatások az alábbiak lehetnek:

- Építés kivitelezés során várható hatások (határozott ideig fennálló 1-10 hónap)
- Üzemeltetés, működés során várható hatások (határozott ideig 40 év)

Építés kivitelezés során várható hatások				
Hatótényező/ tevékenység	Közvetlen hatások/hatásfolyamatok	Hatásviselő	Hatásterület	Közvetlen hatás jellege
Beépítési területen növényzet eltávolítása	növényzet élőhelyek károsodása , szegélyhatások és élőhely fragmentáció, invazív növényfajok terjedése	flóra	közvetlen: a beépítési terület	tartósság: rövidtávú erősség: közepesen erős jelentőség: közepes jelentőség
	állatfajok populációinak és egyedszámának csökkenése, átrendeződése, bolygatás, zavarás , invazív állatfajok felszaporodása	fauna		
Területfoglalások: Felvonulási, létesítési terület	igénybevétel	földtani közeg	közvetlen: a beépítési terület	tartósság: hosszú távú erősség: közepesen erős jelentőség: közepes jelentőség
	kitermelt talaj átmeneti tárolóterületnek kialakítása és környezetének fenntartása	földtani közeg	közvetlen: a kitermelt talaj átmeneti tárolási területe	tartósság: rövid távú erősség: gyenge jelentőség
	építés során keletkező hulladékok munkahelyi és üzemi gyűjtőhelyek kialakítása üzemeltetése	földtani közeg	közvetlen: a munkahelyi és üzemi hulladékgyűjtő helyek tárolási területe	tartósság: rövid távú erősség: közepesen erős jelentőség: kis jelentőség
	élőhelyek életterének csökkentése , szukcesszió gátlása, populációdinamikai folyamatok befolyásolása	flóra, fauna	közvetlen: a beépítési terület Közvetett: a beruházással érintet terület környezete	tartósság: rövid távú erősség: erős jelentőség: közepes jelentőség
Beépítési területen termőtalaj letermelése, deponálása	növények föld alatti részének és szaporítóanyagának pusztulása, élőhely károsodása szegélyhatások és élőhely fragmentáció állatok élőhelyének, populációinak és egyedszámának csökkenése, bolygatás, zavarás	flóra	közvetlen: a vonalas létesítmények nyomvonala	tartósság: hosszú távú erősség: erős jelentőség: közepes jelentőség
		fauna		
	talaj kiporzása miatti levegőterhelés	levegőkörnyezet	közvetlen: a beépítési terület közvetett: a beruházással érintet terület környezete	tartósság: rövid távú erősség: gyenge jelentőség: kis jelentőség
	por talajra ülepedése , talajba mosódása	földtani közeg		
	a leülepedett por fiziológiai hatása	flóra, fauna		
	munkagépek légszennyező anyag kibocsátása miatti levegőterhelés	levegőkörnyezet		
Beépítési területen közművek, valamint a létesítmények megépítése, kivitelezése	munkagépek légszennyező anyag kibocsátása miatti levegőterhelés	levegőkörnyezet települési környezet (ember)	közvetlen: a beépítési terület közvetett: a beruházással érintet terület környezete	tartósság: rövid távú erősség: közepes jelentőség: közepes jelentőség
	munkagépek zajkibocsátása miatti zajterhelés	települési környezet (ember)		

Az építési kivitelezési fázisban várható jelentősebb hatások a területrendezése során a létesítmények környezetében termőtalaj letermelése, deponálása közben várható.

Közvetlen hatások várhatóak munkagépek zajkibocsátása miatti zaj-terhelésből, valamint a munkagépek légszennyező anyag kibocsátása miatti levegőterhelésből.

Hatásviselő a levegőkörnyezet és a települési környezet (ember).

Üzemeltetés, működés során várható hatások				
Hatótényező/ tevékenység	Közvetlen hatások/hatásfolyamatok	Hatásviselő	Hatásterület	Közvetlen hatás jel- lege
Létesítmények működése:	növényzet élőhelyek károsodása , szegélyhatások és élőhely fragmentáció, invazív növényfajok terjedése	flóra	közvetlen: a beépítési terület közvetett: a beruházással érintett terület környezete	tartósság: hosszú távú erősség: erős jelentőség: kis jelentőség
	lefolyási viszonyok megváltoznak	flóra, fauna		
	kerítések hatására élőhelyek életterének csökkenése , területi feldarabolódás, mozaikosság szukcesszió gátlása, populációdinamikai folyamatok befolyásolása	flóra, fauna		
	Hulladékok mennyisége növekszik	földtani közeg flóra, fauna települési környezet ember	közvetlen: a beépítési terület közvetett: a beruházással érintett terület környezete, település területe	tartósság: hosszú távú erősség: gyenge jelentőség: kis jelentőség
	gk. használat miatt a levegőt, éró terhelések emissziók növekedése levegőterhelés	földtani közeg flóra, fauna levegőkörnyezet települési környezet ember		
	Lakók és látogatók gk használatának közvetett hatásai. Többbet zajkibocsátás miatti zajterhelés	települési környezet (ember)		

A munkásszálló belépésével várhatóan új közlekedési kényszerek alakulnak ki a városrészen, emiatt a levegőt éró emissziók növekednek.

Felszíni lefolyási viszonyok megváltoznak, ezzel a talajvízháztartás a közvetlen környezetben kisé megváltozik.

Növényzet hiányával a párolgás megváltozik a városi hősziget hatás erősödik.

Tájkép megváltozik, tovább nő a térség városi jelenlege, ennek hatása semleges.

4.1. Megközelítés

A munkásszálló kiépítése nagyban kapcsolódik a meglévő ipari park területéhez, többek között ezért is fontos az elkerülő úton történő megközelítés ami a Gyulaji úton helyi termékek bemutató háza környezetében szükséges körforgalom megépítésével tud megvalósulni. A szálló Gyulaji út eléréséhez feltáró út kialakítása folyamatban van a

6034 rsz.-on. Ezzel elkerülhető a lakot területek gk. forgalmának, további növelése ezzel szinten tartható a lakóterületen várható emissziók növekedése.

A munkásszálló tömegközlekedési járáttal való elérhetőségét, is biztosítani szükséges.

5. Összefoglalás, javaslat

5.1. SWOT- elemzés

“A SWOT egy olyan elemzési technika, amivel a projekt életképességét vizsgáljuk meg. Feltérképezi az elemzés tárgyának az erősségeit, gyengeségeit, lehetőségeit és veszélyeit. A stratégiaalkotás egyik lépése.”

Az SWOT elnevezés az elemzés során vizsgált négy terület angol elnevezéseinek kezdőbetűiből tevődik össze:

Strengths – erősségek

Weaknesses – gyengeségek

Opportunities – lehetőségek

Threats – veszélyek

A SWOT-analíz során mérlegeljük a projekt belső adottságait (Erősségek, Gyengeségek) és a külső környezet hatótényezőit (Lehetőségek, Veszélyek).

- **Erősségek:** a beruházás azon belső erőforrásai és képességei, amelyek más területekhez képest versenyelőnyt jelentenek. Erre a fontos tényezőkre alapozva érhető el annak sikeres pozitív megvalósítása.
- **Gyengeségek:** olyan erőforrások és képességek, amelyek versenyhátrányt jelentenek a megvalósítás során - kiküszöbölése a siker elérésében fontos szerepet játszik.
- **Lehetőségek:** olyan külső befolyásoló tényezők, a környezet olyan várható változásai, amelyek hozzájárulhatnak a beruházás jövőbeni lakossági elfogadásához, sikeréhez, melyek kihasználása, beépítése a stratégiába versenyelőnyhöz vezethet.
- **Veszélyek:** várható kedvezőtlen tényező a beruházás környezetében, amely hátráltathatja a stratégiai tervet, a megvalósítás elérését.

Erősségek	Gyengeségek
• Meglévő környezeti adottságok kedvezőek. Élhető zöld környezet, rekreációs területek közelsége • Hosszú távú működés biztosítottnak látszik Településközponti funkciók könnyű elérhetősége • Város Északi elkerülő útja lehetővé teszi az Ipari Park gyors megközelítését a Város lakott területei érintése nélkül. • Meglévő úthálózattal több irányból is megközelíthető • A terület nem beépített • Közművek a közelben vannak (víz. szv. gáz) • Város gazdasága ipara a növekvő foglalkoztatásnak köszönhetően tovább fejlődik.	• Kapcsolódó úthálózat felülvizsgálata feltáró út kialakítása szükséges figyelembe véve a távlati célokat (szomszédos Hotel) • Körforgalom még nem készült el, • Tömegközlekedéssel jelenlegi megközelítés nem biztosított. • Kultúrnövény borítás a területen nincs • Közművesítési csatlakozási pontok kiépítése szükséges. • Infrastruktúra hiányos közvilágítást ki kell építeni.
Lehetőségek	Veszélyek
• Megfelelő szintű mélységi tervezéssel, tájba illesztés, ezzel a társadalmi elfogadás biztosítható, • Környezeti fenntarthatóság szem előtt tartásával környezeti hatások mérsékelhetők, • A környező kerületek lakossági támogatásának megszerzése (időben történő bevonással).	• A munkásszálló működése kapcsán a túlzott zajhatások miatt a környezet zajterhelése a szomszédos lakóövezetek zavarása nő, • A megjelenő gk. állomány miatt a Meglévő környezeti adottságok tovább romlanak • Keleti irányban található Gksz terület felől zavaró hatások terhelik a szálló területét.

13. ábra: SWOT-analízis eredményeinek táblázatos összesítése

A lehetőségek és veszélyek feltárása után ezeket a kategóriákat, tényezőket érdemes tovább elemezni arra vonatkozóan, hogy várhatóan milyen hatással lesznek a projekt életére, stratégiájára.

5.2. Javaslat

Nyírbátor város jelenleg a vonzó célpont a térségben a különböző multinacionális társaságok megtelepedéséhez melyek jelentős munkaerőt kötnek le. A munkaerő helyben tartása fontos feladat, az önkormányzat számára is, ehhez a kialakításra kerülő munkásszálló jelentős támogatást jelent. A projekt megvalósítása hosszú távú döntés, egy város szolgáltatási szektorában a munkaerő biztosítása esetében. A város erre vonatkozóan már rendelkezik egy korábbi projekttel melynek keretében a korábbi tésztagyár (Nyírbátori Császári u. 79. szám hrsz. 0135/7) területén található iroda épületet alakította és hasznosította munkásszálló megvalósításához.

Az elemzésünk kapcsán a szálló megvalósítása kapcsán nem találtunk olyan szintű környezeti problémát, amely a városlakók és közvetlenül a Táncsics utcában lakók környezeti feltételeit rövid ideig, vagy tartósan negatívan befolyásolná.

A módosítással feltárt környezeti hatások alapján, a tervezett rendezési tervmódosítás környezetvédelmi szempontból támogatható.