



Nyírbátor Város Településrendezési Tervének módosításához

Környezeti vizsgálat
lefolytatásához
egyeztetési
dokumentáció



„Unilever”

Tervező:

Art Vital Tervező, Építő és
Kereskedelmi Kft.
(C-15-1062)

2019.

KÜLZETLAP

Nyírbátor Város
Településrendezési Tervének
- módosításához -

Környezeti vizsgálat lefolytatásához egyeztetési dokumentáció

„Unilever”

Település tervező/ Építész vezető tervező



.....

Végh József
TT-15-0023
É/1-15-0124

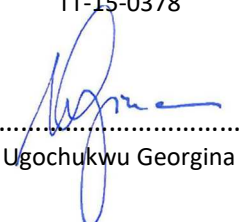
Település tervező / projektvezető:



.....

Labbancz András
TT-15-0378

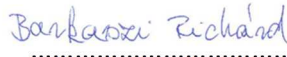
Tervező munkatárs:



.....

Ugochukwu Georgina

Szerkesztő



.....

Barkaszi Richárd

TARTALOMJEGYZÉK

Nyírbátor Város
Településrendezési Tervének
- módosításához -

Környezeti vizsgálat lefolytatásához egyeztetési dokumentáció

„Unilever”

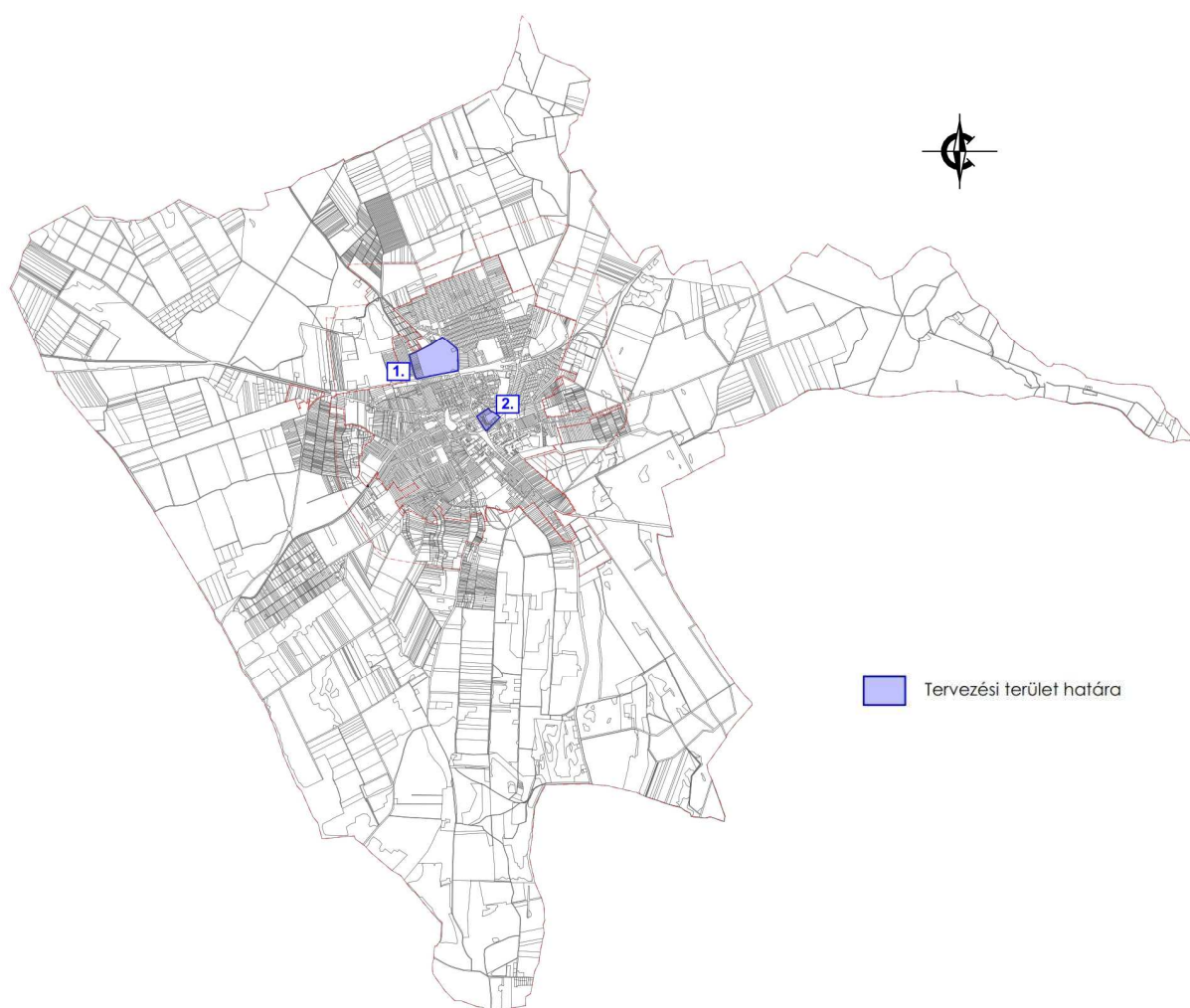
1. Előzmények	4
1.1. A területre jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályba	4
1.2. Átnézeti térkép	4
1.3. Helyszín, környezet és a fejlesztés bemutatása	6
2. Beavatkozási pontok ismertetése	13
3. Környezeti értékelés	15

1. Előzmények

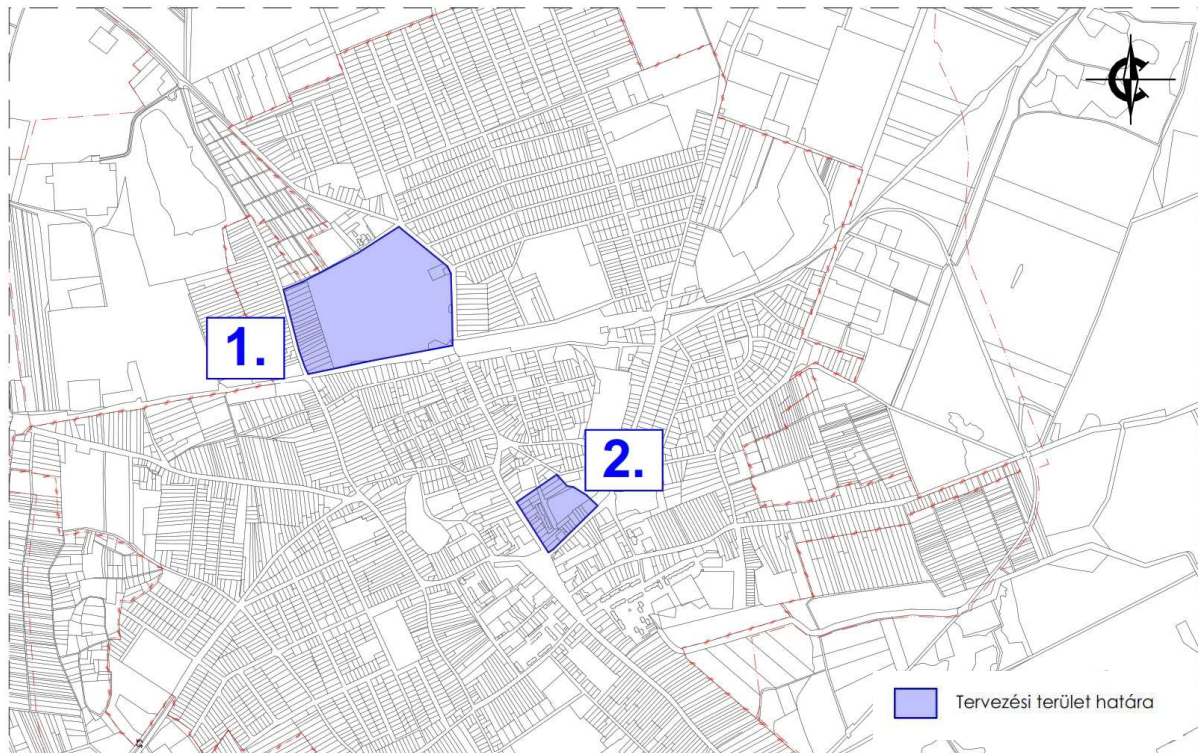
1.1. A területre jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályban

- 44/2004 (VII. 15.) számú határozat, Nyírbátor Város módosított Településszerkezeti tervének és szerkezeti terv leírásának elfogadásáról
- 8/2004. (VII.15.) rendelet, Nyírbátor Város módosított Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozás Tervének elfogadásáról

1.2. Átnézeti térkép



Átnézeti térkép – kivágat



1.3. Helyszíni, környezet és a fejlesztés bemutatása

1. Beavatkozási terület

Belterületen, a Bóni utca, Táncsics Mihály utca, a vasút és a Gyulaji utca által közre zárt tömb gazdasági területe a beavatkozás célterülete. A terület meghatározó vállalkozása az UNILEVER Mo. Kft.. A telephely jelentős mértékben bővül, a jelenleg használaton kívüli északi telek megvásárlásával (korábban BUNGE telephely).



(Forrás: Földmérési, Távérzékelési és Földhivatali Főosztály)

A módosítás során a gazdasági terület kiterjedése minimálisan növekszik a hatályos tervekhez képest (teherportál behajtója, tervezett de meg nem valósult aluljáró területe). Ezek elsősorban csak a terület jogi rendezését hivatottak szolgálni, jelentősen nem befolyásolják a fejlesztéseket (illetve a telekvásárlás/megosztás megvalósíthatóságához szükséges).

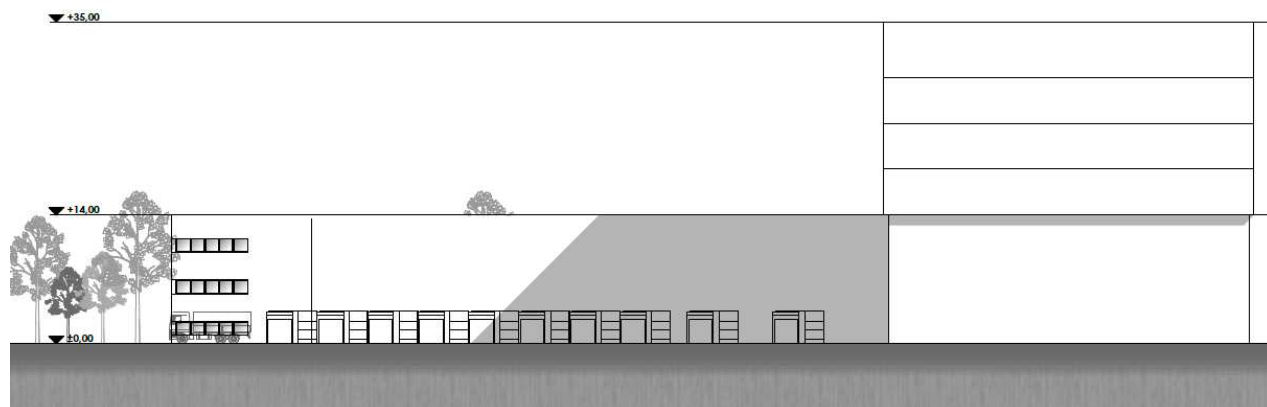
A megnövekedő UNILEVER telephelyre a jelenlegi fejlesztés keretében több új kiszolgáló, termelő és logisztikai épület kerül, kerülne elhelyezésre. Ezek több 1000 négyzetméter alapterületen és változó magasságban jelennének meg.

Különösen meghatározó lenne az az automata magas raktár, amely az üzem termelési kapacitását kívánja kiszolgálni. Az épülettömeg tervezett magassága 35,0 méter, az átlagos magassága az alacsonyabb dokkoló résszel összeépítve is meghaladja a 26 métert.

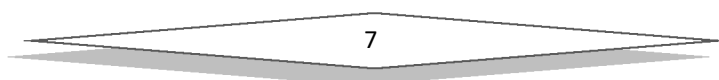
A tervezett módosítás során olyan településképet kevésbé befolyásoló technikai, technológiai, tájépítészeti megoldást kell tervezni, amely összességében a legkevesebb negatív hatással van a településre, illetőleg a település egészére (pl.: színezés megválasztása, textúra kialakítása, ténylegesen kialakított zöld sávok telepítése attraktív szélességben). A szabályozási előírások kialakítása során differenciált alövezet kialakítása mellett, rendeltetési megkülönböztetés is lehet megoldás a tervezett projekt megvalósítása érdekében.

Nyírbátor Város Településrendezési Tervének módosításához
KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT LEFOLYTATÁSÁHOZ EGYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓ

Tervezett helyszínrajz és keleti homlokzat képe



(Forrás: A STÚDIO 90 Építésztervező Kft.)

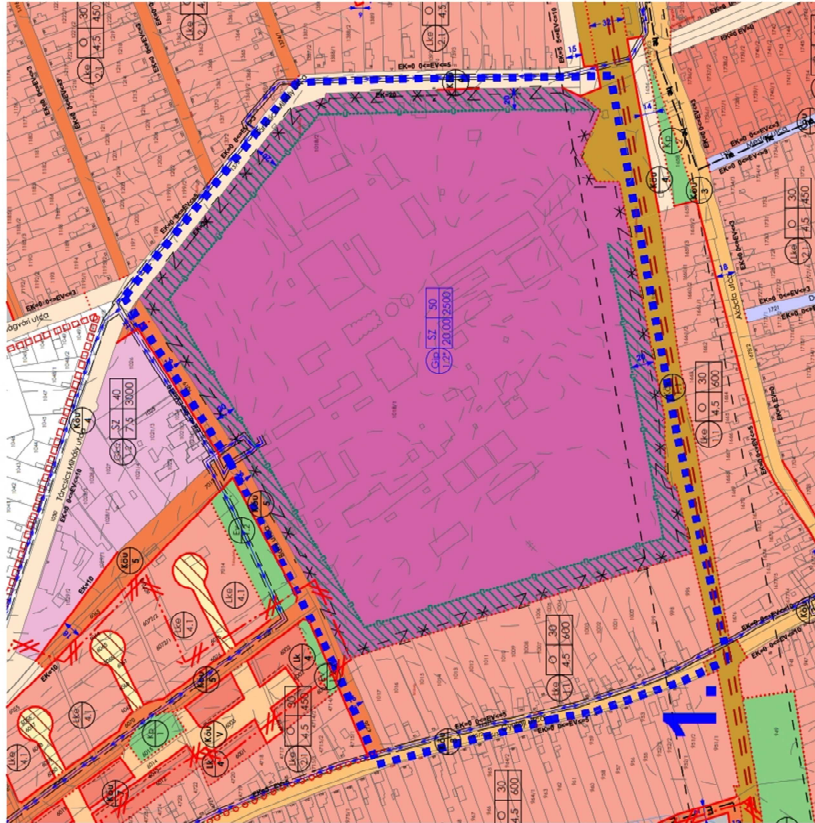


ART Vital Kft.

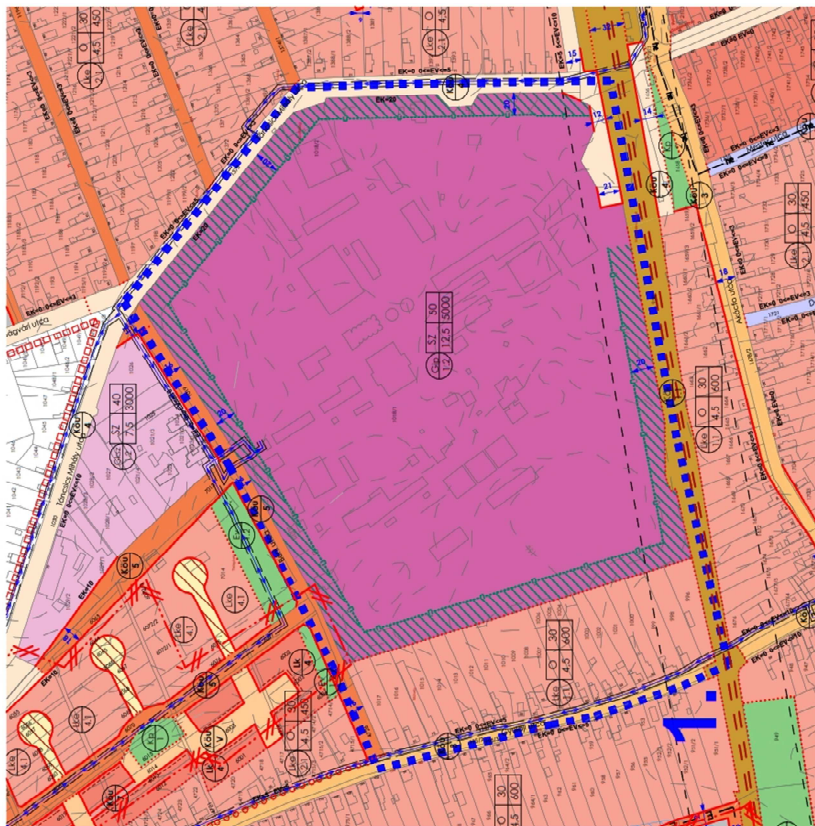
Tervezett épülettömeg helyszíni fotókba illesztve (Táncsics és Fürdő utca, Papok rétje)



(Forrás: A STÚDIÓ 90 Építésztervező Kft.)



Módosított terv részlete!

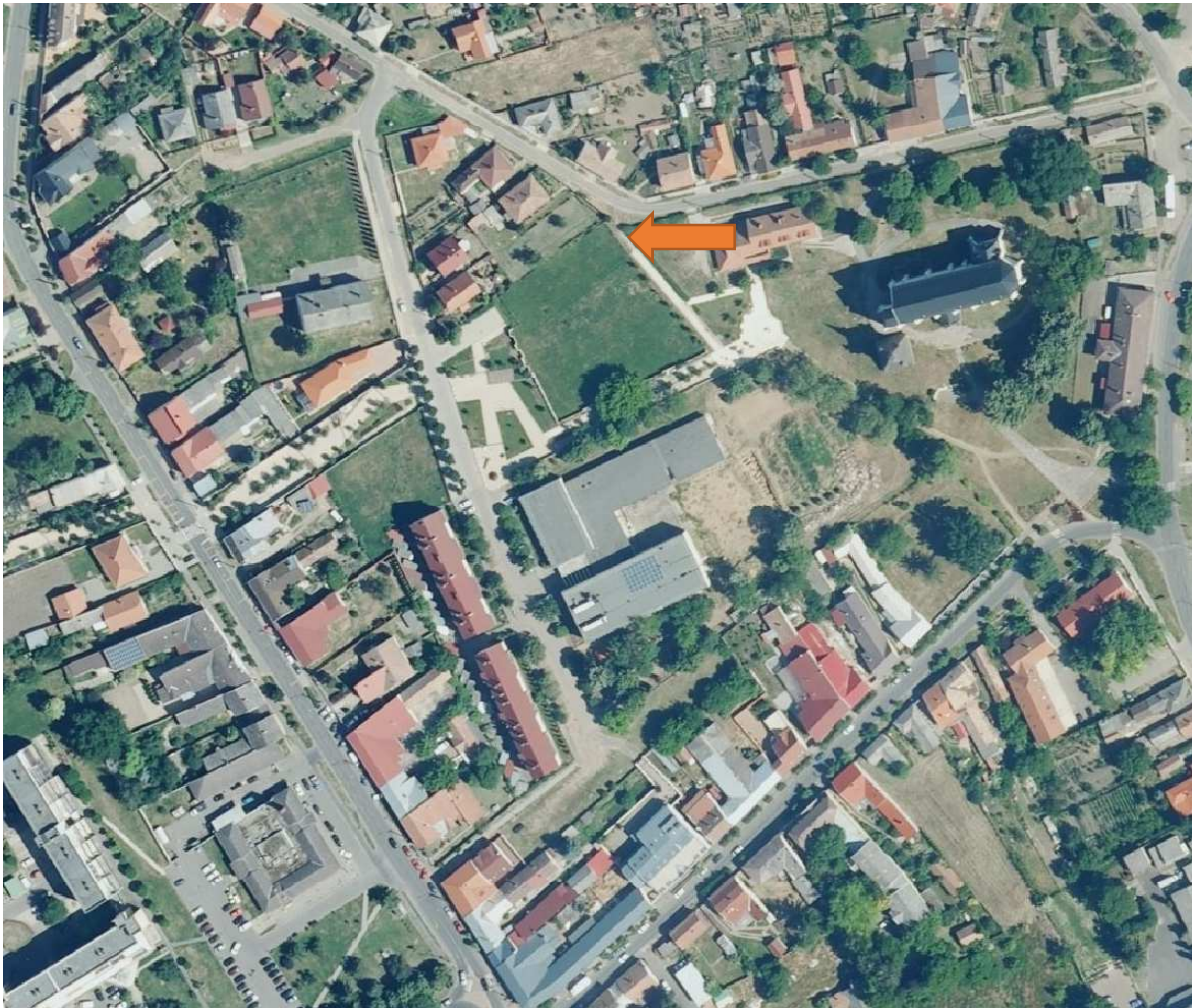


Hatályos terv részlete!

2. Beavatkozási terület

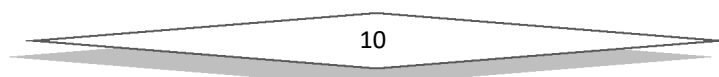
A tervezési terület a Báthori István utca – Kossuth Lajos utca – Városháza utca – Ifjúság utca - Városháza utca által határolt.

A Kossuth Lajos utca irányából, az Ifjúság utcán keresztül, az Egyház utca irányába szervezett forgalmi rend és közlekedési területek kerülnek/kerültek átszervezésre, tervezésre. Az Ifjúság utca zsák jellege megszűnik, így a tömb belsejében elhelyezkedő iskola jobb megközelíthetősége biztosított. A reggeli és a délután csúcs időszakban a forgalom áramlása zavartalanabb. A parkolási lehetőségek is tovább javulnak.

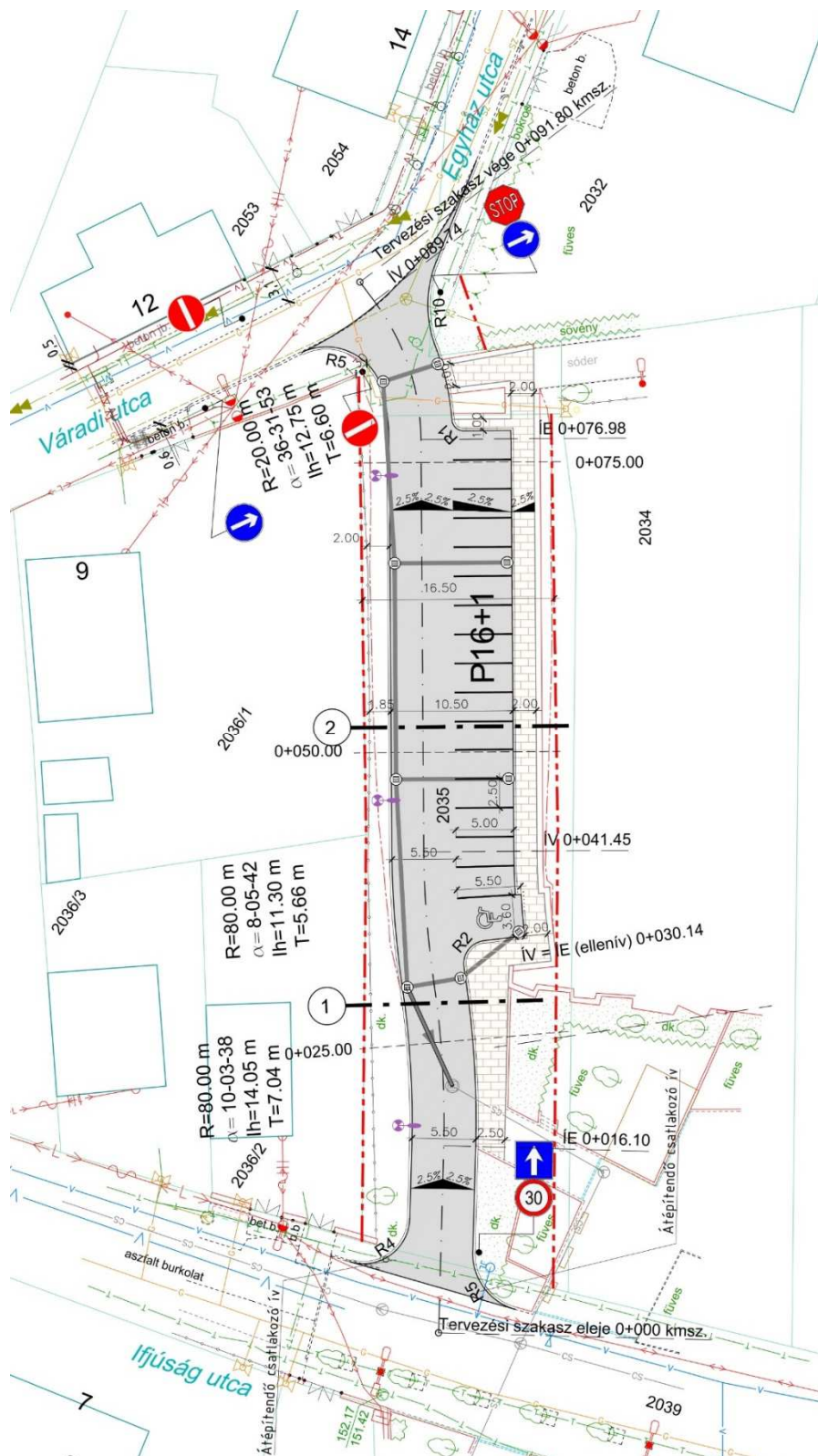


(Forrás: Földmérési, Távérzékelési és Földhivatali Főosztály)

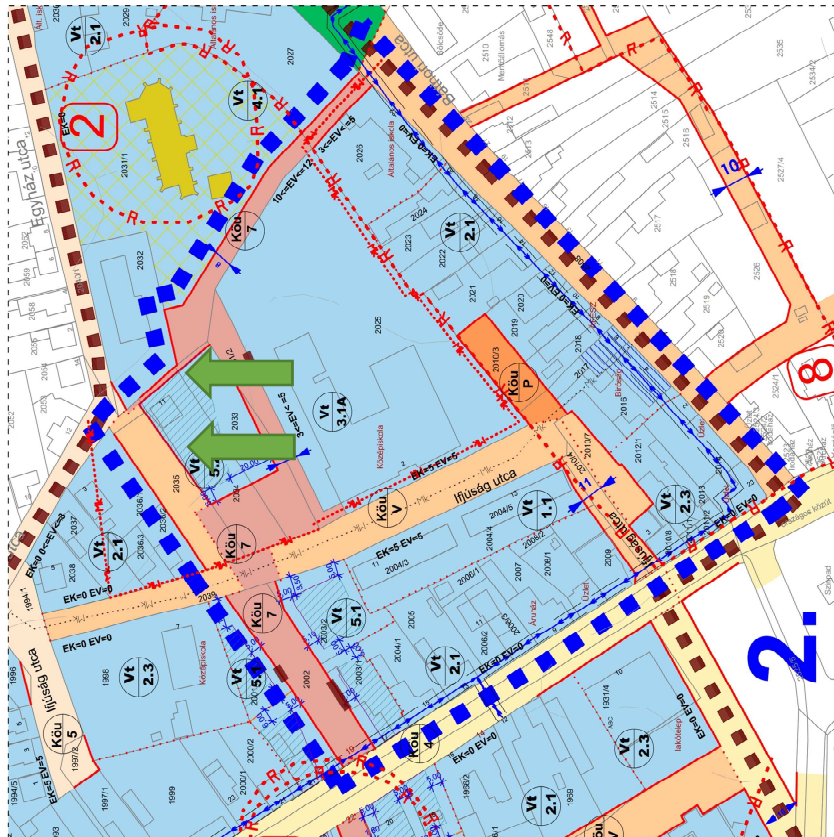
A módosítás során a tervezett átkötés parkolókkal szegélyezett szélességének biztosítása történik. Ennek során a 2034 hrsz-ú ingatlan területe ebből az irányból lecsökken, ami visszafoglalásra kerül a keleti oldalra tervezett gyalogos átvezetés területéből.



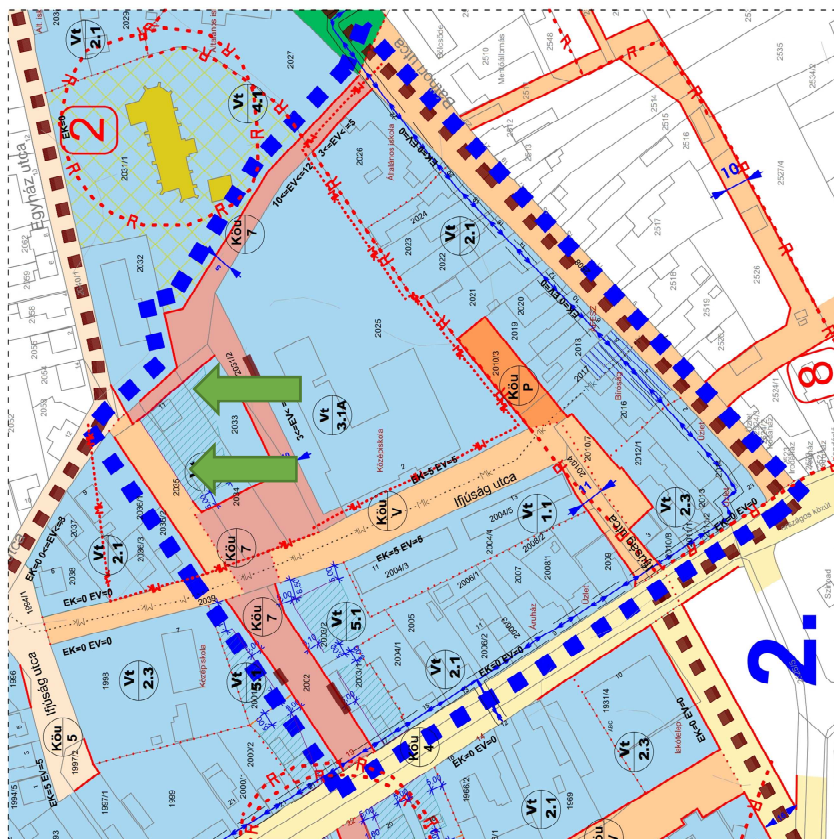
Az engedélyezésre vonatkozó közlekedési terveket a Közműterv M93 Kft. (közlekedés tervező: ifj. Major Ferenc) készíti.



Nyírbátor Város Településrendezési Tervének módosításához
KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT LEFOLYATATÁSÁHOZ EGYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓ



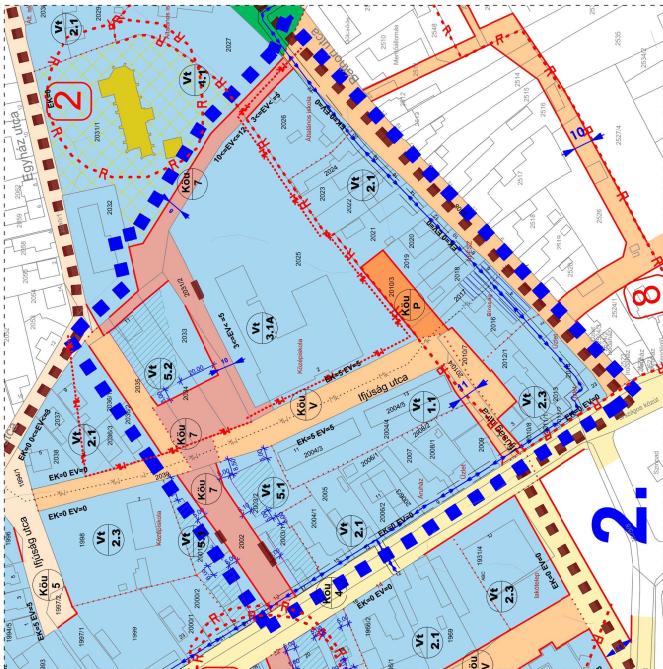
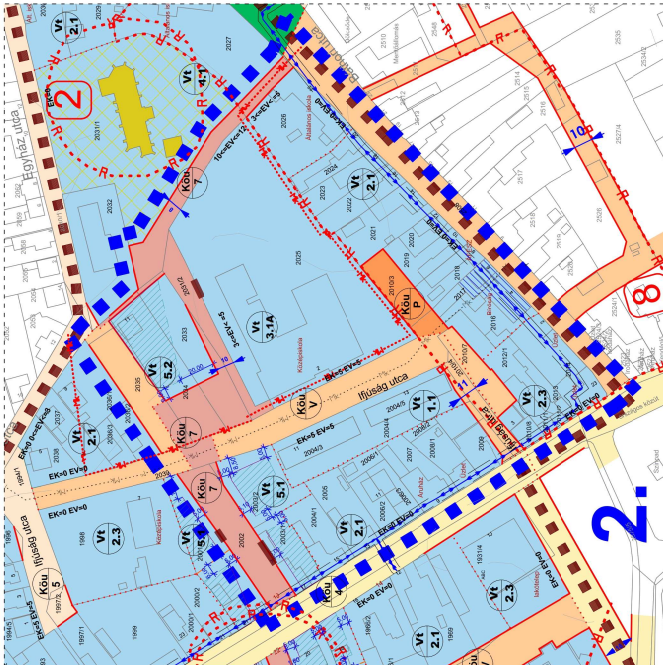
Módosított terv részlete!



Hatályos terv részlete!

2. Beavatkozási pont ismertetése (A módosított tervi részek minden esetben előzetes tervezetek, azok tájékoztató jellegűek!)

1.	A tervezési feladat	A terv, illetve program célja	Terület (ha)	A módosítás lényege és az eredeti tervhez, illetve programhoz mért jelentősége	Jelenlegi területhaszná- lat, (műv. ág)	Jóváhagyott területhasználat, övezet, HÉSZ
	Belterületen, a Bóni utca, Táncsics Mihály utca, a vasút és a Gyulaij utca által közre zárt tömb (Unilever területe), a területen elhelyezkedő UNILEVER üzemi területére tervezett épületállomány (pl.: automata magas raktár) elhelyezhetőségének biztosítása, a szükséges telekalakítások biztosítása.	Az UNILEVER Mo. Kft. telephelyének tervezett fejlesztéséhez szükséges épületállomány elhelyezésének biztosítása, a szabályozási normatív értékek módosításával (telekméret, építménymagasság).	n.a.	A területre vonatkozóan új gazdasági alövezet kialakítása, egyedi szabályozási elemek rögzítése, normatív értékek felülvizsgálata, a tervezett rendeltetéshez igazítása. A programot érdemben nem befolyásolja, a célokkal megegyező. Azonban a település egészére befolyást gyakorló hatással bír.	- beépített terület	- Ipari gazdasági terület (Gip/1.2)
			A TERV/PROGRAM HATÁSA EGYÉB TERVEKRE, PROGRAMOKRA	Szab keretet tevékenységek későbbi megvalósítása lehetőségeinek a tevékenység telepítési helyére, jellegére, méretére, működési feltételeire vagy természeti erőforrás felhasználásának mértékére, helyére, elosztására vonatkozóan: Nem, hatása nincs		
			Befolyásol más tervet vagy programot, azokra vonatkozóan előírásokat, szempontokat tartalmaz, vagy bármilyen más módon hatással lehet másik terv, illetve programra:			Nem
			Fontos a környezeti megfontolások beillesztése szempontjából, különös tekintettel a fenntartható fejlődés elősegítésére:			Nem
			Vonatkozik olyan területre vagy kérdéskörre, ahol környezeti problémák vannak:			Nem
			Van jelentősége a környezettel kapcsolatos közösségi jogszabályok végrehajtása szempontjából:			Nem
			Időtartama, gyakorisága és bekövetkezésének valószínűsége, visszafordíthatósága alapján:			Állandó hatást vált ki.
			Összeadódhatnak vagy felerősíthetik egymást:			Igen
			Az országhatáron áttérjednek:			Nem
			Olyan környezeti változásokat idézhetnek elő, amelyek az emberi egészségre, a környezetre kockázatot jelentenek:			Nem
			Nagyságrendje és területi kiterjedése alapján: A település egészét befolyásoló (településképi, települési sziluett) módosítás.			Nem
			Olyan területet érintenek, amelyek hazai (országos vagy helyi), közösségi vagy más nemzetközi szintű védeltséget élveznek:			Nem
			Feltételezhetően a 2/2005 (I. 11) Korm. rendelet 4. számú melléklet 3.5.2 és 3.6.2 pontjaiban felsorolt következményeket idézik elő:			Nem
			A környezeti elemek, rendszerek vagy a kulturális örökség szempontjából különleges:			Nem
			A területen a környezetvédelmi határértékeket [Kvt. 4. § s), t), u) pontjai] elérő vagy azt meghaladó igénybevétel, kibocsátás, illetve szennyezettség van:			Nincs
			A terület hasznosítása, használata intenzív: A terület alapterületi használatának tervezett intenzitása jelentősen nem változik, azonban épülettömeget tekintve jelentős használati növekedés jön létre.			Nincs

A tervezési feladat		A terv, illetve program célja	Terület (ha)	A módosítás lényege és az eredeti tervhez, illetve programhoz mért jelentősége	Jelenlegi területhasználat, (műv. ág)	Jóváhagyott területhasználat, övezet, HÉSZ
2.	Belterületen, az Ifjúság utcára merőleges és vele párhuzamos – a 2035 és 2033 hrsz-ú telekek	Közüterületi közlekedési területek rendezése, a szükséges területek biztosítása a tervezett fejlesztésekhez.	n.a.	Közülekedési területek bővítése, beépítésre nem szánt területek felhasználásával. A tömb belsejében elhelyezkedő funkciók jobb közlekedési kiszolgálását biztosítja. Jelentősége lokális, az eredeti programot nem befolyásolja.	- beépített terület	- Településközüponti vegyes terület (Vt/5.2) - út területe (Köü/V, Köü/7)
 Hatalyos terv részlete!  Módosított terv részlete!			A TERV/PROGRAM HATÁSA EGYÉB TERVEKRE, PROGRAMOKRA		Szab keretet tevékenységek későbbi megvalósítása lehetőségeinek a tevékenység telepítési helyére, jellegére, méretére, működési feltételeire vagy természeti erőforrás felhasználásának mértékére, helyére, elosztására vonatkozóan: Nem, hatása nincs	
			VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSOK		Befolyásol más tervet vagy programot, azokra vonatkozóan előírásokat, szempontokat tartalmaz, vagy bármilyen más módon hatással lehet másik terv, illetve programra: Nem	
					Fontos a környezeti megfontolások beillesztése szempontjából, különös tekintettel a fenntartható fejlődés elősegítésére: Nem	
					Vonatkozik olyan területre vagy kérdéskörre, ahol környezeti problémák vannak: Nem	
					Van jelentősége a környezettel kapcsolatos közösségi jogszabályok végrehajtása szempontjából: Nem	
					Időtartama, gyakorisága és bekövetkezésének valószínűsége, visszafordíthatósága alapján: Állandó hatást vált ki.	
					Összeadódhatnak vagy felerősíthetik egymást: Nem	
					Az országhatáron áttérjednek: Nem	
					Olyan környezeti változásokat idézhetnek elő, amelyek az emberi egészségre, a környezetre kockázatot jelentenek: Nem	
					Nagyságrendje és területi kiterjedése alapján: Nem	
		Olyan területet érintenek, amelyek hazai (országos vagy helyi), közösségi vagy más nemzetközi szintű védeltséget élveznek: Nem				
		Feltételezhetően a 2/2005 (I. 11) Korm. rendelet 4. számú melléklet 3.5.2 és 3.6.2 pontjaiban felsorolt következményeket idézik elő: Nem				
TERÜLET ÉRTÉKE, SÉRÜLTÉKENY-SÉGE			A környezeti elemek, rendszerek vagy a kulturális örökség szempontjából különleges: Nem			
			A területen a környezetvédelmi határértékeket [Kvt. 4. § s), t), u) pontjai] elérő vagy azt meghaladó igénybevétel, kibocsátás, illetve szennyezettség van: Nincs			
			A terület hasznosítása, használata intenzív: Nem változik, hatása nincs.			

3. Környezeti értékelés

A környezeti vizsgálatot - szükségessége esetén - a következő tematika alapján kívánjuk lefolytatni. A vázolt tematika a 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 4. sz. mellékletével megegyező tartalmú, azonban attól kismértékben eltérő formai szerkezetben.

1. Bevezetés

- 1.1. Tematika, tartalomjegyzék
- 1.2. A terv céljainak, tartalmának összefoglaló ismertetése
- 1.3. A terv és a változatok rövid ismertetése
- 1.4. A környezet védelméért felelős szervek és az érintett nyilvánosság előzetes véleményeinek és észrevételeinek figyelembe vétele, az indokok összefoglalása

2. A terv összefüggése más releváns tervekkel, programokkal

- 2.1. A terv koncepcionális alapját jelentő településfejlesztési koncepció és fejlesztési határozatok bemutatása és elemzése a környezeti értékelés szempontjából
- 2.2. A terv összefüggése más egyéb releváns tervekkel és programokkal
- 2.3. A releváns tervek és programok összevetése, ütköztetése a terv koncepciójával és céljával, környezeti szempontú konzisztencia vizsgálata

3. A környezeti állapot feltárása (a terv megvalósulása előtti vagy a terv meg nem valósulása esetén)

- 3.1. A település környezeti elemeinek és rendszereinek ismertetése, a környezetállapot ismertetése, természeti területek bemutatása
- 3.2. A környezeti állapot egyéb jellemzőinek leírása
- 3.3. A fennálló környezeti konfliktusok, tájhasználati konfliktusok, problémák leírása és mindezek várható alakulása, ha a terv nem valósulna meg

4. A terv megvalósítása esetén a várható, a környezetet érő hatások, környezeti következmények előrejelzése (közvetlen és közvetett környezeti következmények)

- 4.1. Jól azonosítható környezet igénybevétel vagy terhelés esetén különös tekintettel, a környezeti elemek és rendszerek megmaradásának, fenntartásának, helyreállításának, fejlesztésének lehetőségeire
- 4.2. A közvetett módon hatást kiváltó tényezők fellépése esetén
- 4.3. Értékelési módszer alkalmazása
- 4.4. A környezeti értékelés készítéséhez felhasznált adatok forrása, az alkalmazott módszer korlátai, nehézségek, az előrejelzések érvényességi határai, a felmerült bizonytalanságok

5. A környezeti következmények alapján a terv és a változatok értékelése, a környezeti szempontból elfogadható változatok meghatározása, a változatok közötti választás indokai, a választást alátámasztó vizsgálat rövid leírása

6. A terv megvalósítása következtében várhatóan fellépő környezetre káros hatások elkerülésére, csökkentésére vagy ellentételezésére vonatkozó, a tervben szereplő intézkedések környezeti hatékonyságának értékelése, javaslatok egyéb szükséges intézkedésekre

7. Javaslat olyan környezeti szempontú intézkedésekre, előírásokra, feltételekre, szempontokra, amelyeket a terv által befolyásolt más tervben illetve programban figyelembe kell venni

8. A terv megvalósítása következtében várhatóan fellépő környezeti hatásokra vonatkozóan a tervben szereplő monitorozási javaslatok értékelése, javaslatok egyéb szükséges intézkedésekre

9. Összefoglaló

A környezeti vizsgálat lefolytatásáról szóló döntés megalapozásához az Önkormányzat kéri a környezet védelméért felelős szervek véleményét a környezeti vizsgálat szükségességéről és a tervezett tematikáról. A környezet védelméért felelős szervek véleményének kikéréséhez a 2/2005. (I.11.) az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló kormányrendelet alapján állítottuk elő a tervmódosításra vonatkozó tájékoztatást.

A kormányrendelet 4. § (4) bekezdése szerint az önkormányzat **15 napos véleményadási határidőt** állapít meg és döntéséhez az általa megadott határidőre beérkezett véleményeket veszi figyelembe.

A környezet védelméért felelős szervek, melyek a környezeti vizsgálat folyamatában részt vesznek:

- a környezetvédelemre kiterjedően:
környezetvédelmi hatóság (Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály)
- természet és tájvédelemre kiterjedően:
nemzeti park igazgatóság és természetvédelmi hatóság (Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóság)
- környezet- és település-egészségügyre kiterjedően:
közegészségügyi hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal (Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály)
- a felszíni és a felszín alatti vizek minőségi és mennyiségi védelmére kiterjedően:
vízvédelmi és vízügyi hatóság (Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság vízügyi hatóság)
- az épített környezet védelmére kiterjedően:
az állami főépítész hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal (Szabolcs-Szatmár-Bereg Megye Kormányhivatal Kormány megbízotti Kabinet)