



Nyírbátor Város Településrendezési Tervének módosításához

Országos, kiemelt
térsgéi és megyei
övezetek területi
lehatárolása



„Unilever”

Tervező:

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

2019.

KÜLZETLAP

Nyírbátor Város
Településrendezési Tervének
- módosításához -

Országos, kiemelt térségi és megyei övezetek területi lehatárolása

„Unilever”

Település tervező/ Építész vezető tervező



.....

Végh József
TT-15-0023
É/1-15-0124

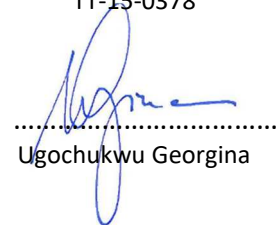
Település tervező / projektvezető:



.....

Labbancz András
TT-15-0378

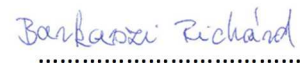
Tervező munkatárs:



.....

Ugochukwu Georgina

Szerkesztő



.....

Barkaszi Richárd

TARTALOMJEGYZÉK

Nyírbátor Város
Településrendezési Tervének
- módosításához –

Országos, kiemelt térségi és megyei övezetek területi lehatárolása

„Unilever”

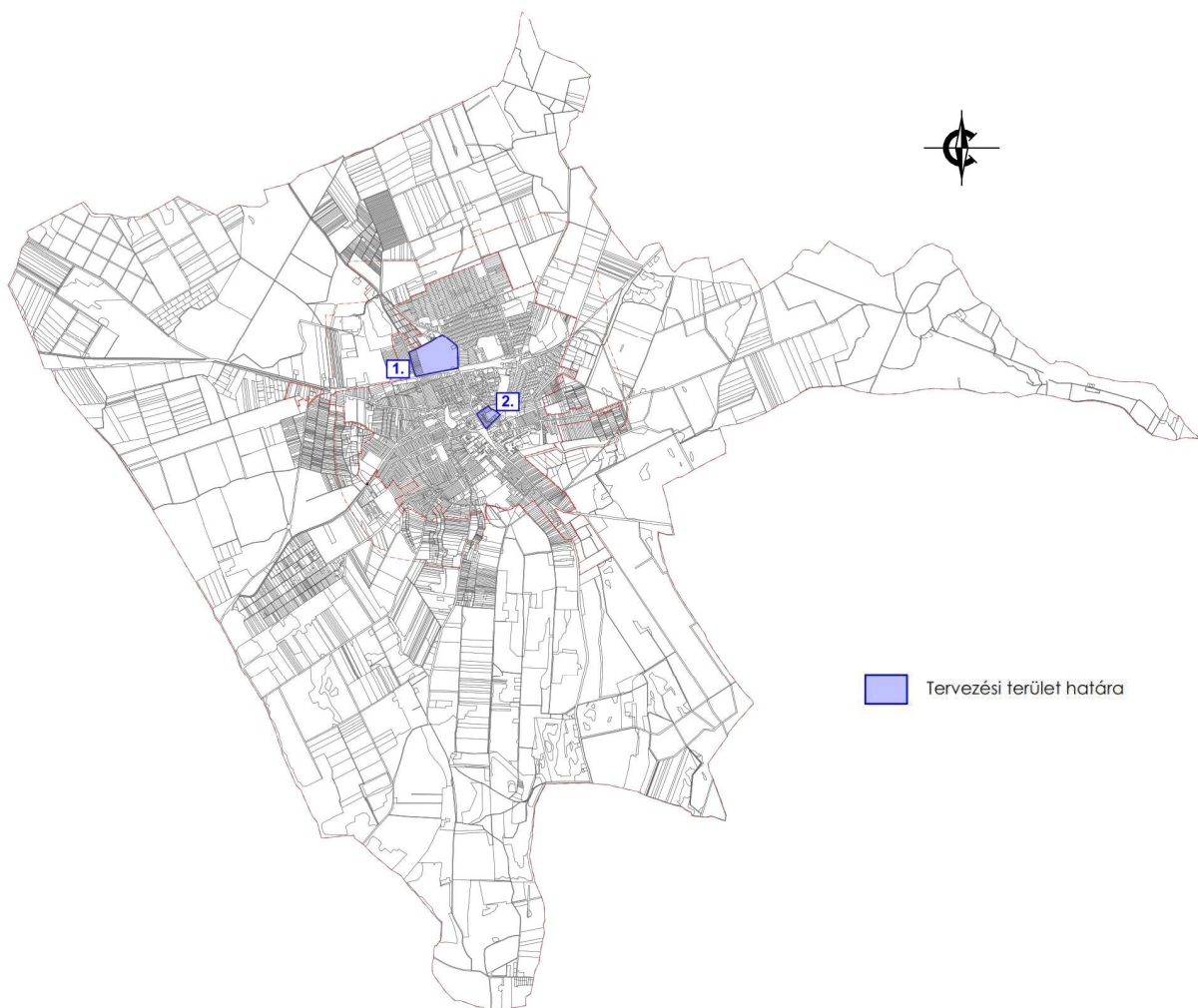
1. Előzmények	4
1.1. A területre jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályba	4
1.2. Átnézeti térkép	4
1.3. Helyszín, környezet és a fejlesztés bemutatása	6
2. Beavatkozási pontok ismertetése	13
3. A térségi övezetek lehatárolása	15

1. Előzmények

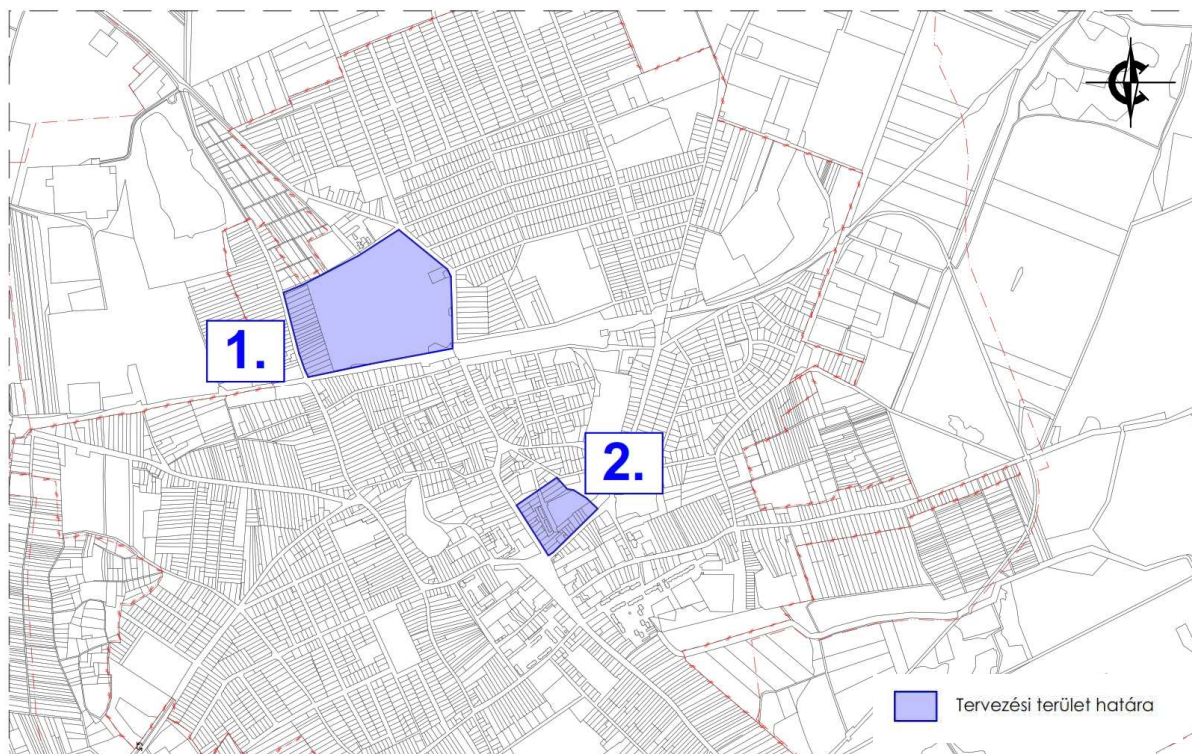
1.1. A területre jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályban

- 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).

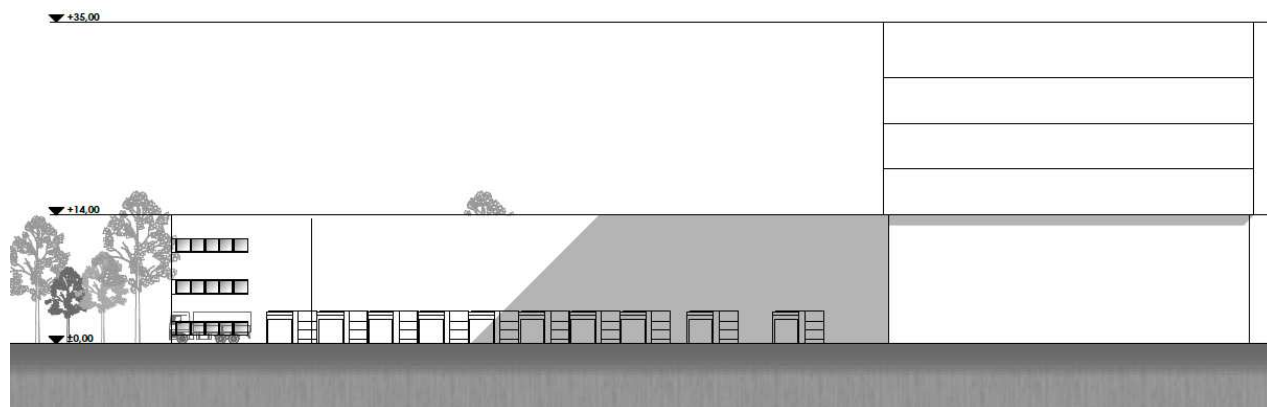
A megnövekedő UNILEVER telephelyre a jelenlegi fejlesztés keretében több új kiszolgáló, termelő és logisztikai épület kerül, kerülne elhelyezésre. Ezek több 1000 négyzetméter alapterületen és változó magasságban jelennének meg.

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.

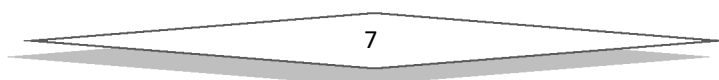
A tervezett módosítás során olyan településképet kevésbé befolyásoló technikai, technológiai, tájépítészeti megoldást kell tervezni, amely összességében a legkevesebb negatív hatással van a településre, illetőleg a település egészére (pl.: színezés megválasztása, textúra kialakítása, ténylegesen kialakított 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
ORSZÁGOS, KIEMELT ÉS METGYEI ÖVEZETEK TERÜLETI LEHATÁROLÁSA

Tervezett helyszínrajz és keleti homlokzat képe



(Forrás: A STÚDIO 90 Építésztervező Kft.)

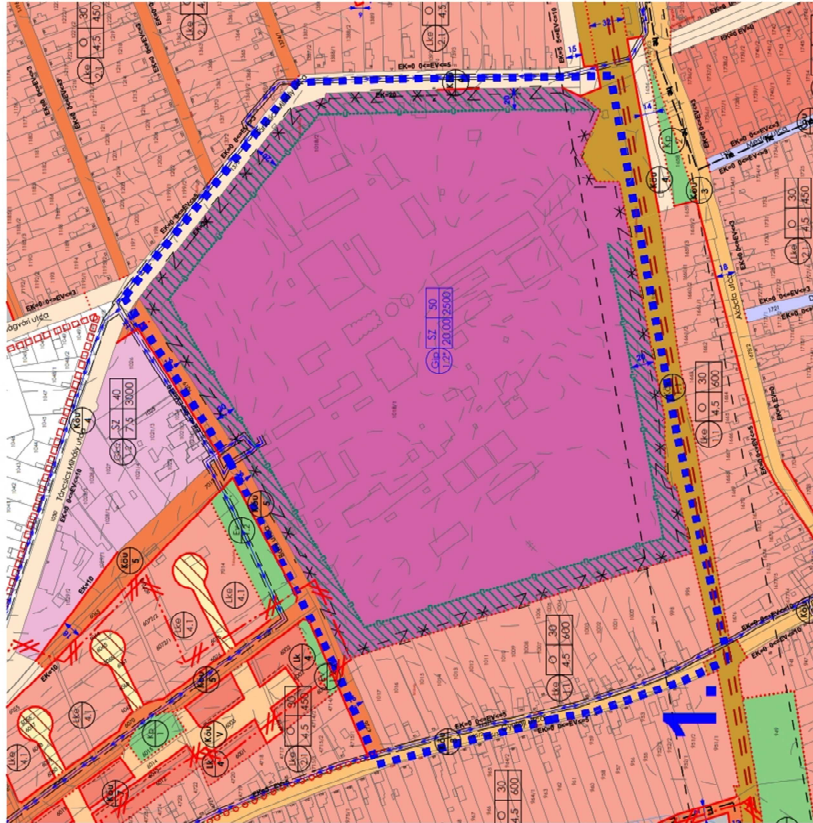


ART Vital Kft.

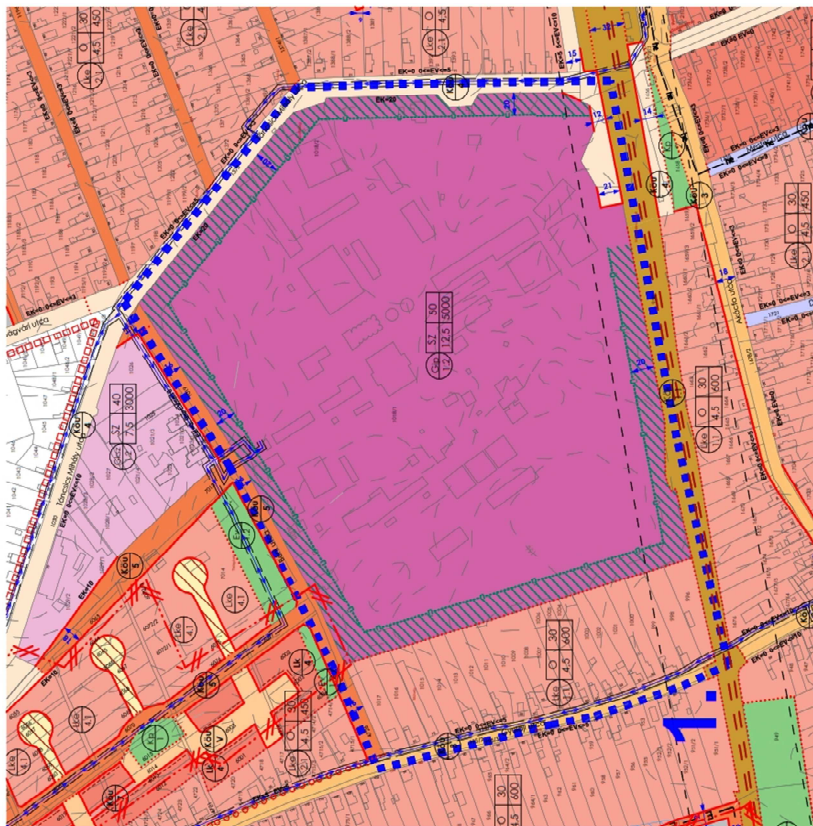
Tervezett épülettömeg helyszíni fotókba illesztve (Táncsics és Fürdő utca, Papok rétje)



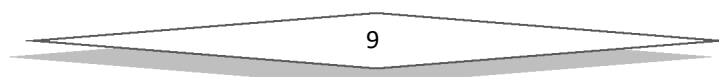
(Forrás: A STÚDIÓ 90 Építésztervező Kft.)



Módosított terv részlete!



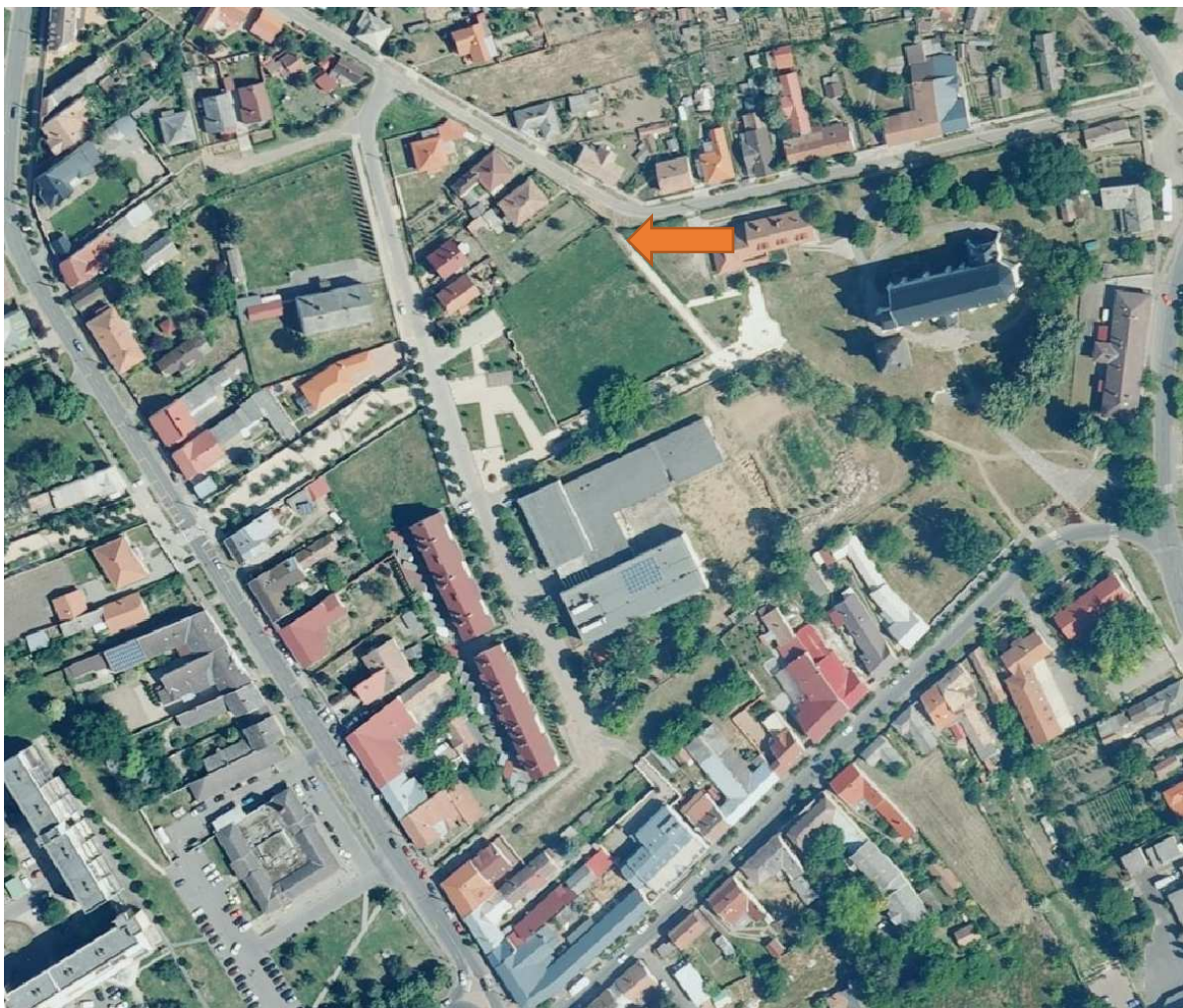
Hatályos terv részlete!



2. Beavatkozási terület

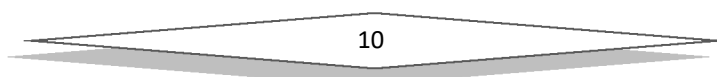
A tervezési terület a Báthori István utca – Kossuth Lajos utca – Városháza utca – Ifjúság utca - Városháza utca által határolt.

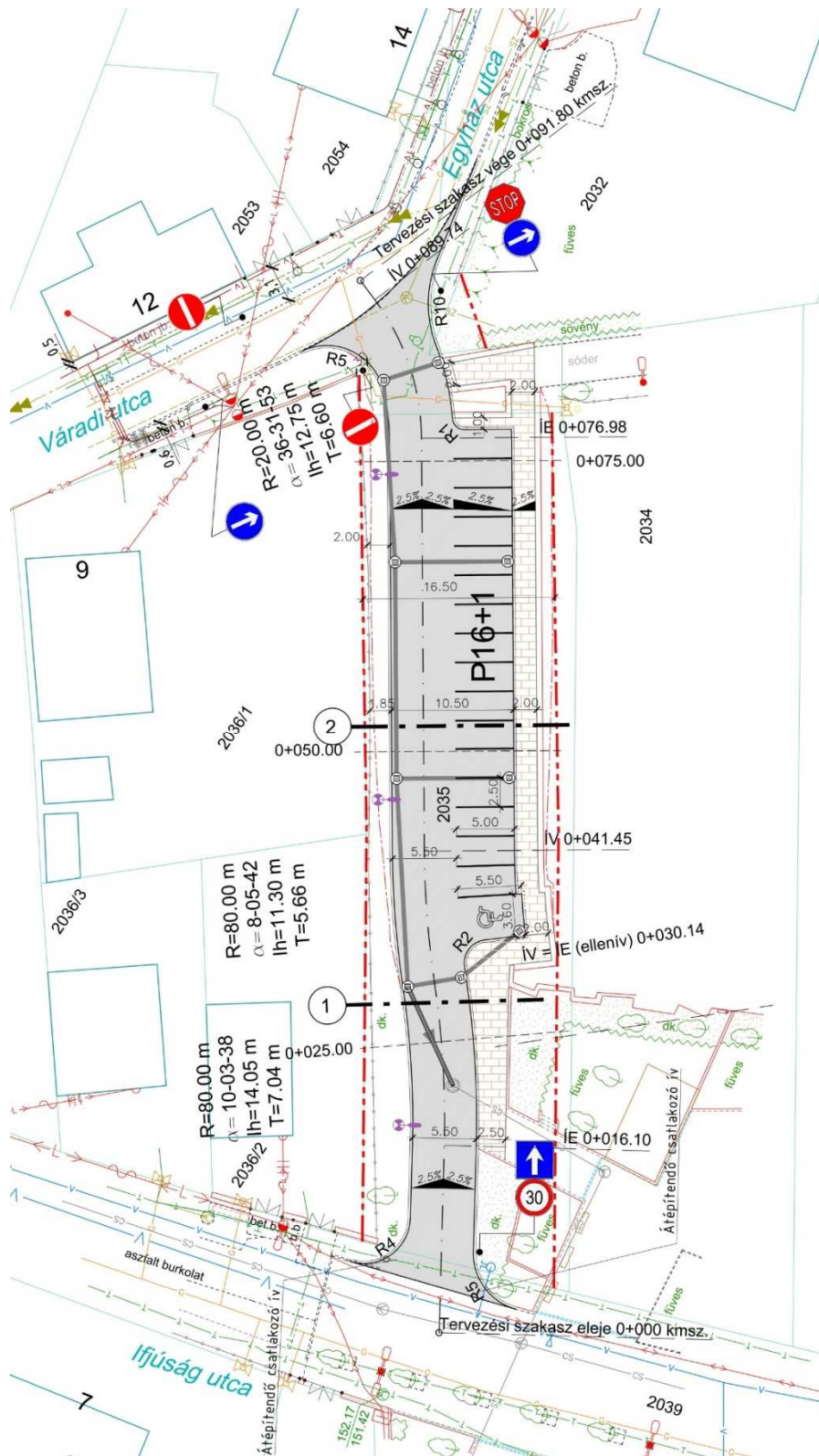
A Kossuth Lajos utca irányából, az Ifjúság utcán keresztül, az Egyház utca irányába szervezett forgalmi rend és közlekedési területek kerülnek/kerültek átszervezésre, tervezésre. Az Ifjúság utca zsák jellege megszűnik, így a tömb belsejében elhelyezkedő iskola jobb megközelíthetősége biztosított. A reggeli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



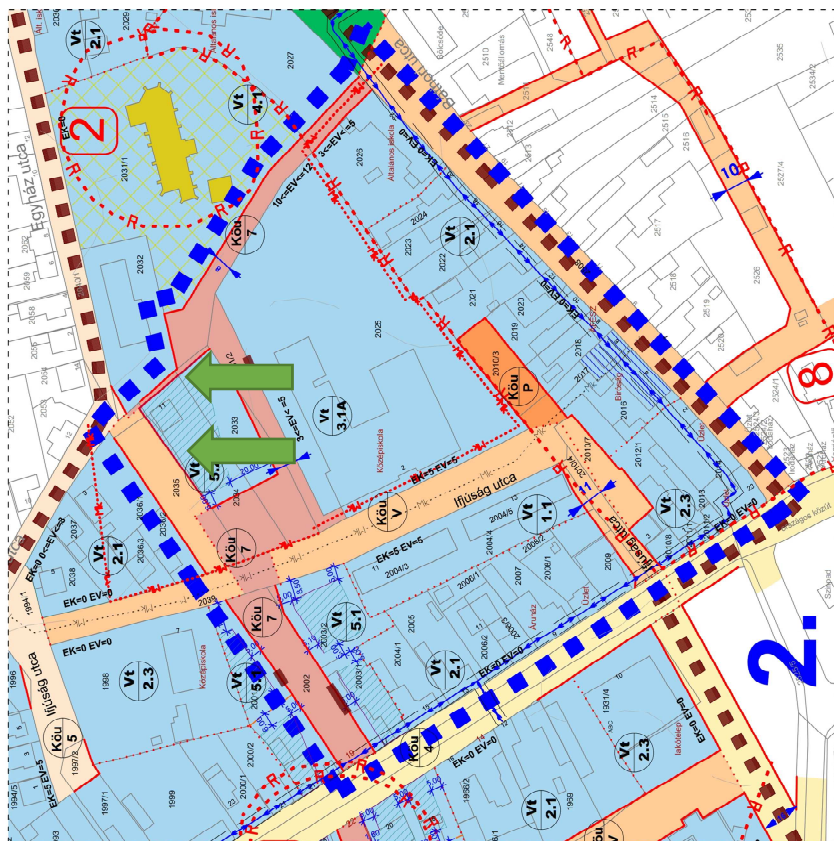
(Forrás: Földmérési, Távérzékelési és Földhivatali Főosztály)

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.

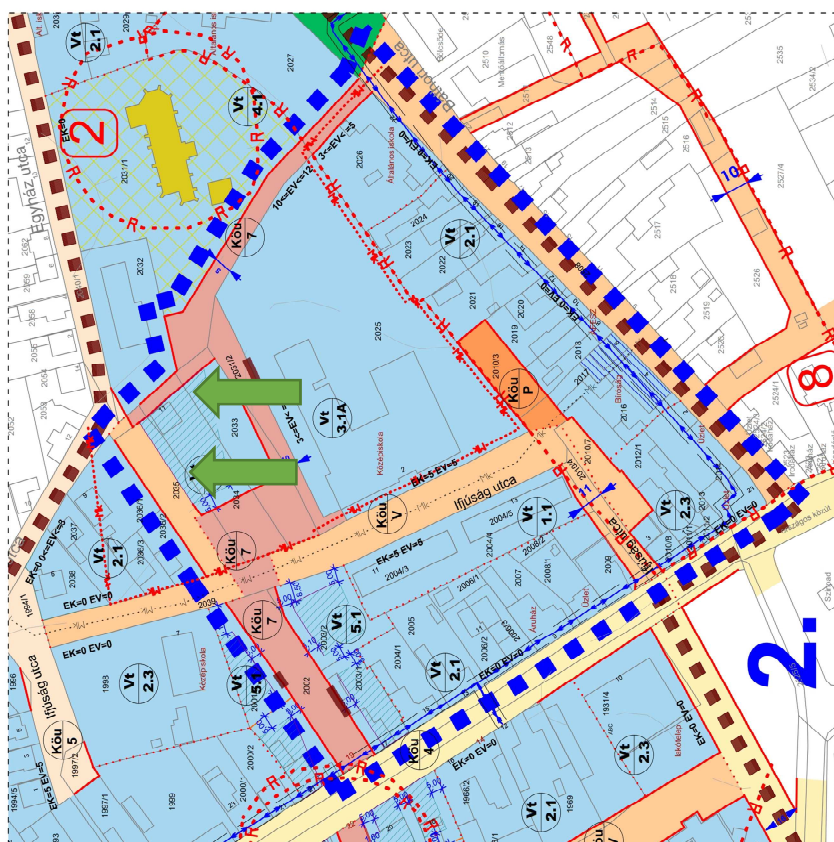




Nyírbátor Város Településrendezési Tervének módosításához
ORSZÁGOS, KIEMELT ÉS METGYEI ÖVEZETEK TERÜLETI LEHATÁROLÁSA



Módosított terv részlete!

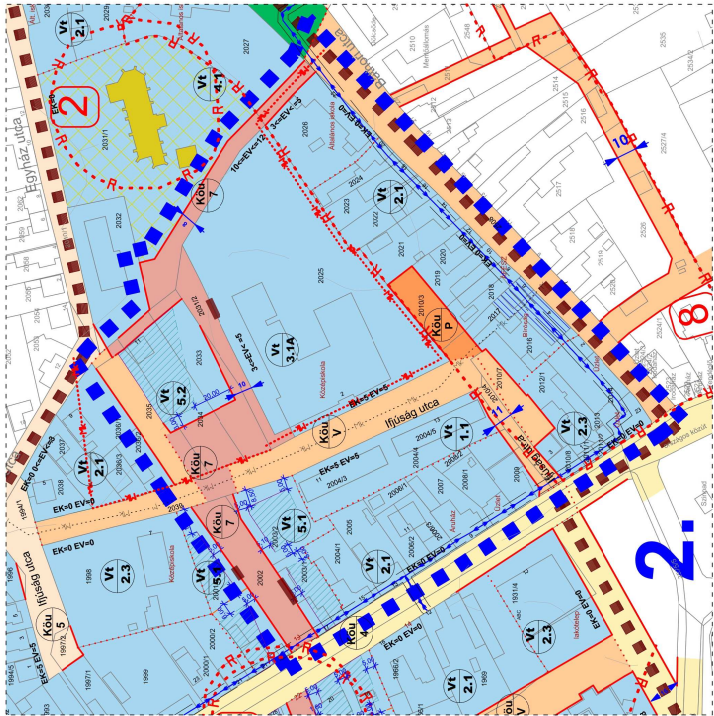


Hatályos terv részlete!

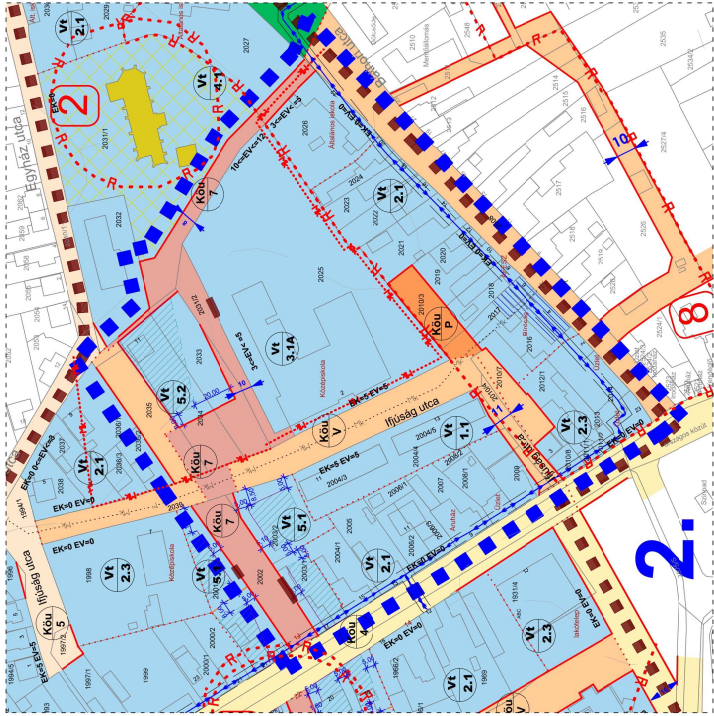
2. Beavatkozási pont ismertetése (A módosított tervi részek minden esetben előzetes tervezetek, azok tájékoztató jellegűek!)

Módosításra kijelölt területek	Rendezés célja és oka	Jelenlegi területhasználat, övezet, (műv. ág), beépítés	Jóváhagyott területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivi- tási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés
1.	Belterületen, a Bóni utca, Táncsics Mihály utca, a vasút és a Gyulajai 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.	- Ipari gazdasági terület (Gip/1.2)	n.a.	n.a.	- Ipari gazdasági terület (Gip/1.2*)	n.a.	n.a.	Településképi szempontból meghatározó épület kerül elhelyezésre, így a színezés, a masszív határoló zöldfelületek alkalmazása elengedhetetlen.
HATÁSOK									
A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete:									
A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei:									
A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése:									
A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek:									
A tervezett fejlesztés a kapacitások (termelési és raktározási egyvaránt) növelésével, a jelenlegi munkaerő állomány megtartásán túl, további munkaerő igényt támaszt. Így járulva hozzá a megélhetéshez.									
A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése:									
A stabil munkaerő igénybevételével, a jövedelem viszonyok pozitív alakulásával, az egyenlőtlenségek csökkenhetnek.									
Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása:									
Lakó- és munkakörülmények:									
Építészeti és régészeti örökség védelme:									
Épített örökségi elem a közelben nem található és ismert régészeti terület sincs a területen.									
Környezet-, természet- és tájképvédelem:									
A környezeti terhelés növekedhet a többletkapacitások megjelenésével. A tájképet jelentős mértékben negatívan befolyásolja az abban megjelenő nagy épülettömeg.									
Tájhasználat, tájszerkezet védelme:									
Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás:									
Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása:									
Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei:									
Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei:									
Infrastrukturális erőforrások kihasználása:									
Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása:									

	Módosításra kijelölt területek	Rendezés célja és oka	Jelenlegi területhasználat, övezet, (műv. ág), beépítés	Jóváhagyott területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivi- tási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés
2.	Belterületen, az ifjúság utcára merőleges és vele párhuzamos – a 2035 és 2033 hrsz-ú telekek	Közterületi közlekedési rendezése, a területek szükséges biztosítása a tervezett fejlesztésekhez	- beépített terület	- Településközponti vegyes terület (Vt/5.2) - út területe (Köu/V, Köu/7)	n.a.	n.a.	- Településközponti vegyes terület (Vt/5.2) - út területe (Köu/V, Köu/7)	n.a.	n.a.	Szabályozási beavatkozást közterület módosításához
HATÁSOK							A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete:	Nem változik, hatása nincs		
							A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei:	Nem változik, hatása nincs		
							A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése:	Nem változik, hatása nincs		
							A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek:	Nem változik, hatása nincs.		
							A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése:	Nem változik, hatása nincs		
							Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása: A helyi parkolási igények kiszolgálására, az itt elhelyezett intézmények eléréséhez elengedhetetlen.	Nem változik, hatása nincs		
							Lakó- és munkakörülmények:	Nem változik, hatása nincs.		
							Építészeti és régészeti örökség védelme:	Nem változik, hatása nincs		
							Környezet-, természet- és tájképvédelem:	Nem változik, hatása nincs		
							Tájhasználat, tájszerkezet védelme:	Nem változik, hatása nincs		
							Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás: A beavatkozás során termőföld igénybevétele nem történik.	Nem változik, hatása nincs		
							Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása:	Nem változik, hatása nincs		
							Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei:	Nem változik, hatása nincs		
							Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei:	Nem változik, hatása nincs		
							Infrastrukturális erőforrások kihasználása:	Nem változik, hatása nincs		
							Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása:	Nem változik, hatása nincs		



Hatályos terv részlete!



Módosított terv részlete!

3. A térségi övezetek lehatárolása

Ssz.	Övezetek megnevezése	A kiemelt térségi és a megyei területrendezési terv, valamint a megyei területrendezési terv hatálya alá tartozó település településrendezési eszközének készítése vagy módosítása során előzetes adatszolgáltatásra kötelezett államigazgatási szervek	Övezeti érintettség	
			Közigazgatási területen	Tervezési területen
1.	Ökológiai hálózat magterület övezete	Nemzeti Park Igazgatóság	+	
2.	Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	Nemzeti Park Igazgatóság		
3.	Ökológiai hálózat puffertérületének övezete	Nemzeti Park Igazgatóság		
4.	Kiváló termőhelyi szántóterületek övezete	Budapest Főváros Kormányhivatala		
5.	Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete	Budapest Főváros Kormányhivatala		
6.	Erdők övezete	Megyei kormányhivatal erdészeti hatáskörében eljáró járási hivatala	+	
7.	Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	Budapest Főváros Kormányhivatala	+	
8.	Tájképvédelmi terület övezete	Nemzeti Park Igazgatóság	+	
9.	Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	Fővárosi és megyei kormányhivatal örökségvédelmi hatáskörében eljáró járási (fővárosi kerületi) hivatala	+	+
10.	Vízminőségvédelmi terület övezete	Területi vízügyi igazgatóság	+	
11.	Nagyvízi meder övezete	Területi vízügyi igazgatóság		
12.	VTT-tározók övezete	Területi vízügyi igazgatóság		
13.	Honvédelmi és katonai célú terület övezete	Honvédelemért felelős miniszter		