



Nyírbátor Város Településrendezési Tervének módosításához

Környezeti vizsgálat
lefolytatásához
egyeztetési
dokumentáció



„Módosítások -
2022”



Tervező:

URBAN Linea Tervező és
Szolgáltató Kft.
(C-15-1140)

2022.

Külzetlap

Településrendező tervező:



.....
Labbancz András
okl. településmérnök
terület-, és településfejlesztési
szakértő
TT-15 – 0378

Tervező munkatárs:



.....
Ugochukwu Georgina
településtervező,
terület- és településfejlesztési
szakértő

Ügyvezető igazgató:



.....
Labbancz András

Nyírbátor Város
Településrendezési Tervének
- módosításához -

Környezeti vizsgálat lefolytatásához egyeztetési dokumentáció

„Módosítások - 2022”

Tartalomjegyzék

Külzetlap

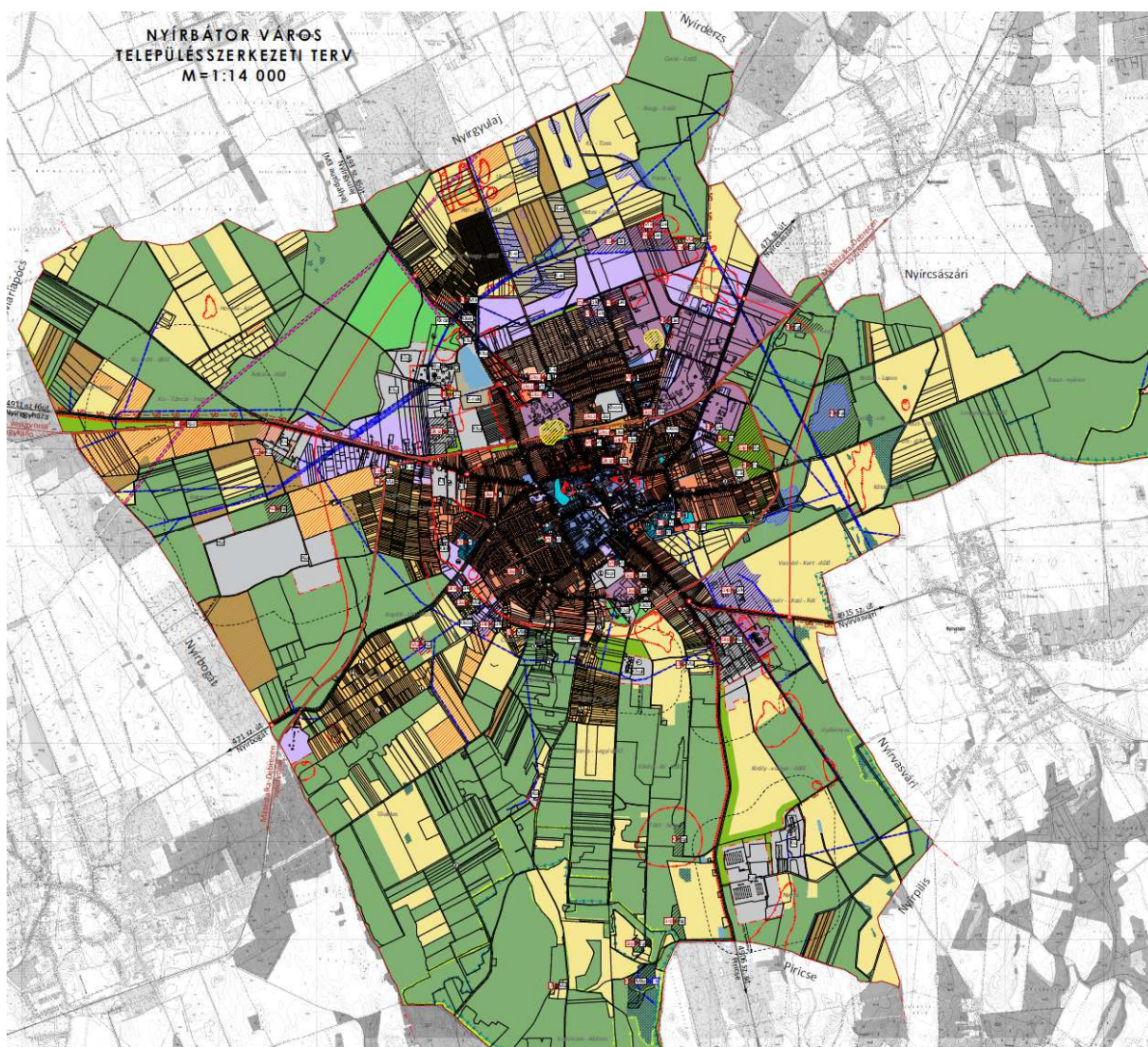
Tartalomjegyzék

1.	Előzmények	4
2.	Beavatkozási pontok ismertetése	9
3.	Környezeti értékelés	11

1. Előzmények

1.1. 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



1.3. Helyszíni, környezet és a fejlesztés bemutatása

1. Beavatkozási pont

2022.04.24-én hatályba lépett Nyírbátor Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló önkormányzati rendelete.

Az elfogadott Rendelet szövegezése és rajzi megjelenítését biztosító – a 2. mellékletben rögzített - szabályozási tervlapok között az alábbi ismert eltérések, elírások vannak:

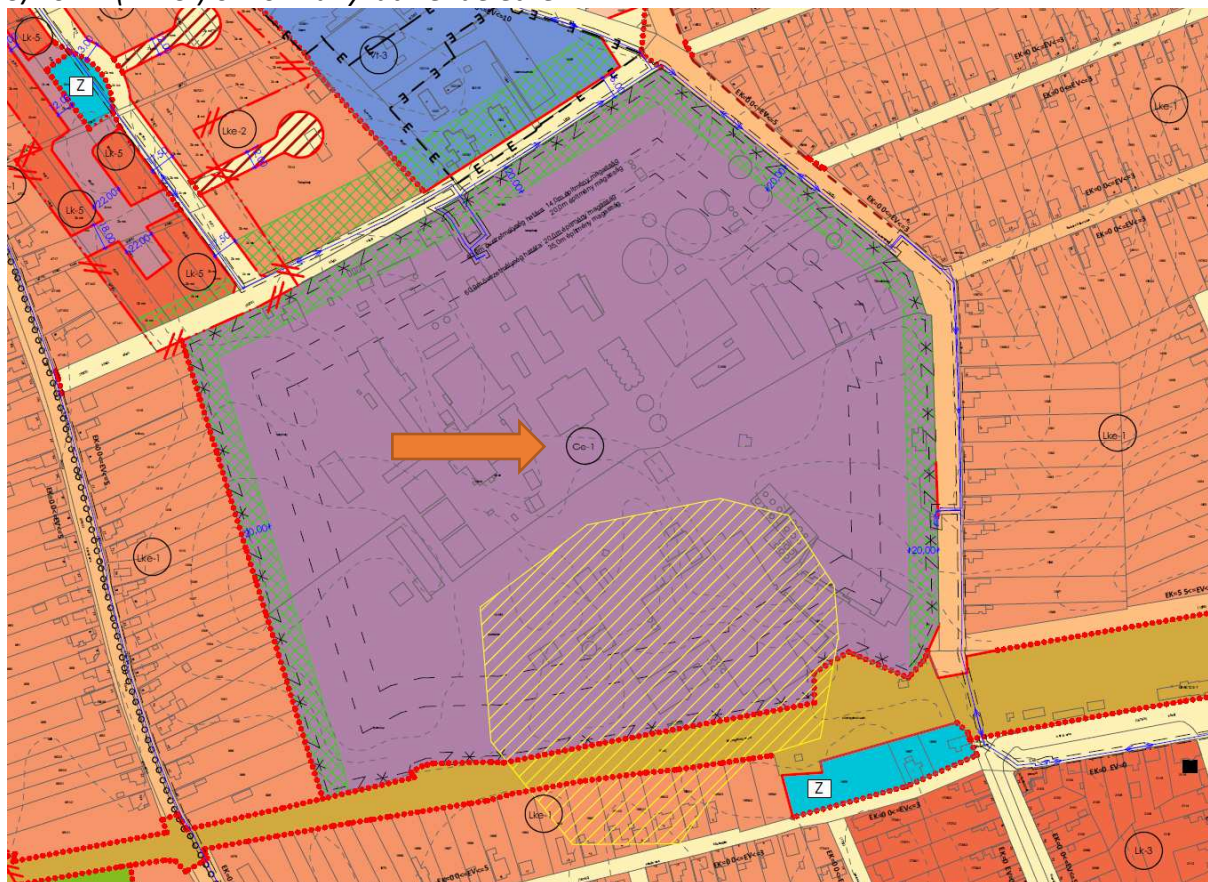
- **a 25.§ (4) bekezdése rögzíti az UNILEVER területére vonatkozó speciális, a maximális építménymagasság értékére vonatkozó előírásokat, a szabályozási tervlapon viszont „Ge-1” építési övezeti jellel jelölt a terület. Az elírás javítandó.**

„24. Egyéb ipari terület

25.§ (4) Ge-3 jelű építési övezet területén belül, a megengedett max. építmény magasság értéke – az előkert és a szabályozási terven ábrázolt kötelezően zöldfelületi célra használandó terület figyelembevételével, az építési övezet határától mért:

- a) 40,0 méter mélységig, 14,0 méter lehet,*
- b) 60,0 méter mélységig 20,0 méter lehet,*
- c) 60,0 méter mélységen túl, 20,0 métert meghaladóan max. 35,0 méter lehet, de legfeljebb a szabályozási terven kialakított építési övezet teljes területének 4%-áig (e felett továbbra is csak 20,0 méter lehet).”*

S-2 jelű (T-03/2016 munkaszámú) belterületi szabályozási terv részlete a 2. mellékletből az 5/2022. (III.25.) önkormányzati rendelethez

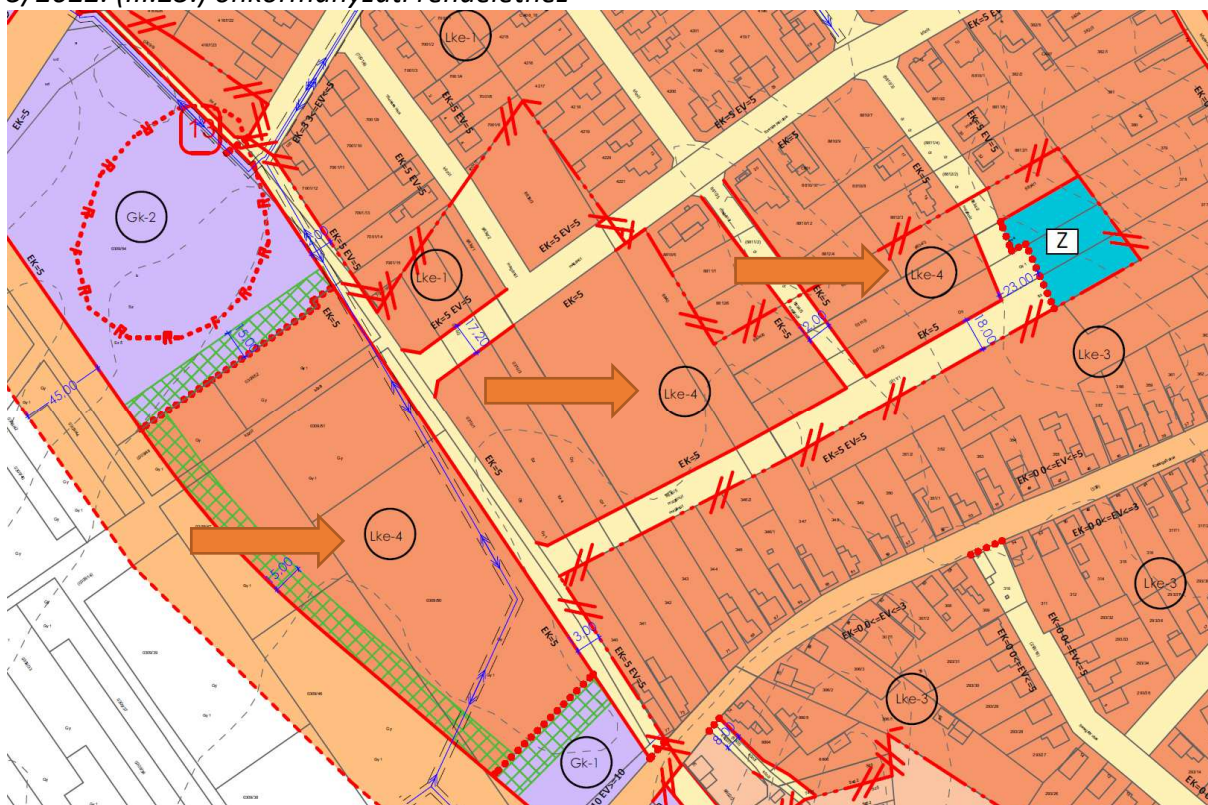


- a szabályozási tervlapon „Lke-4” építési övezeti jellel jelölt a területekhez tartozó normatív értékeket rögzítő előírás a 3. melléklet nem tartalmazza. A hiánya és az eltérés javítandó.

Építési övezeti normatív érték táblázat részlete a 3. mellékletből az 5/2022. (III.25.) önkormányzati rendelethez

1.	A	B	C	D	E	F	G	H
2.	Sajátos használat szerinti terület	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek				Megengedett max. épület magasság
				Legkisebb terület (m ²)	Legkisebb szélesség (m)	Legkisebb zöldfelület (%)	Legnagyobb beépítettség (%)	
(...)								
8.	kertvárosias lakóterület Lke...	Lke-1	oldalhatáron álló	420	12	45	35	5,5
9.		Lke-2	oldalhatáron álló	360	12	45	35	6,0
10.		Lke-3	oldalhatáron álló / ikres	320	12	45	35	6,5

S-2 jelű (T-03/2016 munkaszámú) belterületi szabályozási terv részlete a 2. mellékletből az 5/2022. (III.25.) önkormányzati rendelethez



2. Beavatkozási pont

A jogalkalmazó hatóságok előzetes tájékoztatása alapján a Rendeletben rögzített, a „Ge” jelű építési övezethez rögzített, „a környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari építmények” leírás részlet alapján korábban itt elhelyezhető tevékenységek kizárásra kerülhetnek a 314/2005 (XII.25.) korm. rendelettel összefüggő értelmezés alapján *(a környezeti hatásvizsgálat és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról)*.

A kizárás lehetősége az eltérő jogértelmezés alapján lehetséges, ami a Rendelet 25.§ (1) bekezdése és a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet, „az országos településrendezési és építési követelményekről” (továbbiakban OTÉK) 19.§/A és 20.§ paragrafusa között vélelmezett.

Részlet az OTÉK vonatkozó részéből:

Ipari gazdasági terület

19/A. § (1) Az ipari gazdasági terület a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást gyakorló, különlegesen veszélyes, bűzös vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységhez szükséges építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Az ipari gazdasági területen elhelyezhető épület az (1) bekezdésben foglaltakon kívül

a) iroda,

b) kereskedelmi, szolgáltató és raktár

rendeltetést is tartalmazhat.

(3) Az ipari gazdasági területen önálló lakóépület nem helyezhető el. Gazdasági tevékenységi célú épületen belül szolgálati és tulajdonosi lakás nem alakítható ki.

Egyéb ipari gazdasági terület

20. § (1) Az egyéb ipari gazdasági terület elsősorban olyan gazdasági célú ipari, energiaszolgáltatási, településgazdálkodási építmények és raktárak elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el, és nem tartoznak a 19/A. § (1) bekezdése szerinti tevékenységi körbe.

(2) Az egyéb ipari gazdasági területen elhelyezhető épület az (1) bekezdésben foglaltakon kívül

a) iroda,

b) a gazdasági területhez kapcsolódó munkásszállás,

c) kereskedelmi, szolgáltató

rendeltetést is tartalmazhat.

(3) Az egyéb ipari gazdasági területen önálló lakóépület nem helyezhető el. Egy telken csak a gazdasági tevékenységi célú épületen belül, és kizárólag egy szolgálati lakás alakítható ki, a helyi építési szabályzatban meghatározott módon.

Részlet a Rendelet vonatkozó részéből:

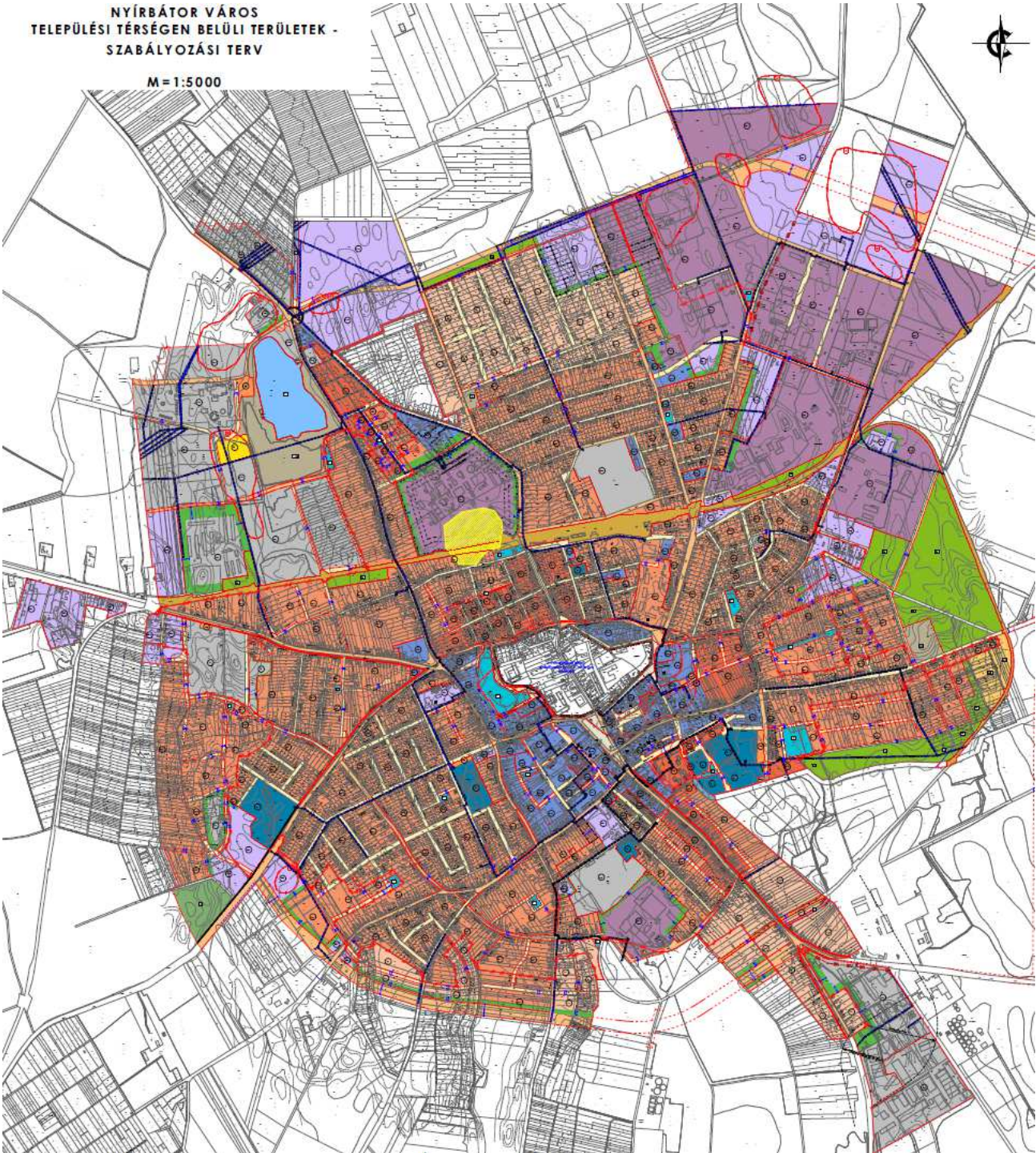
„2. Értelmező rendelkezések

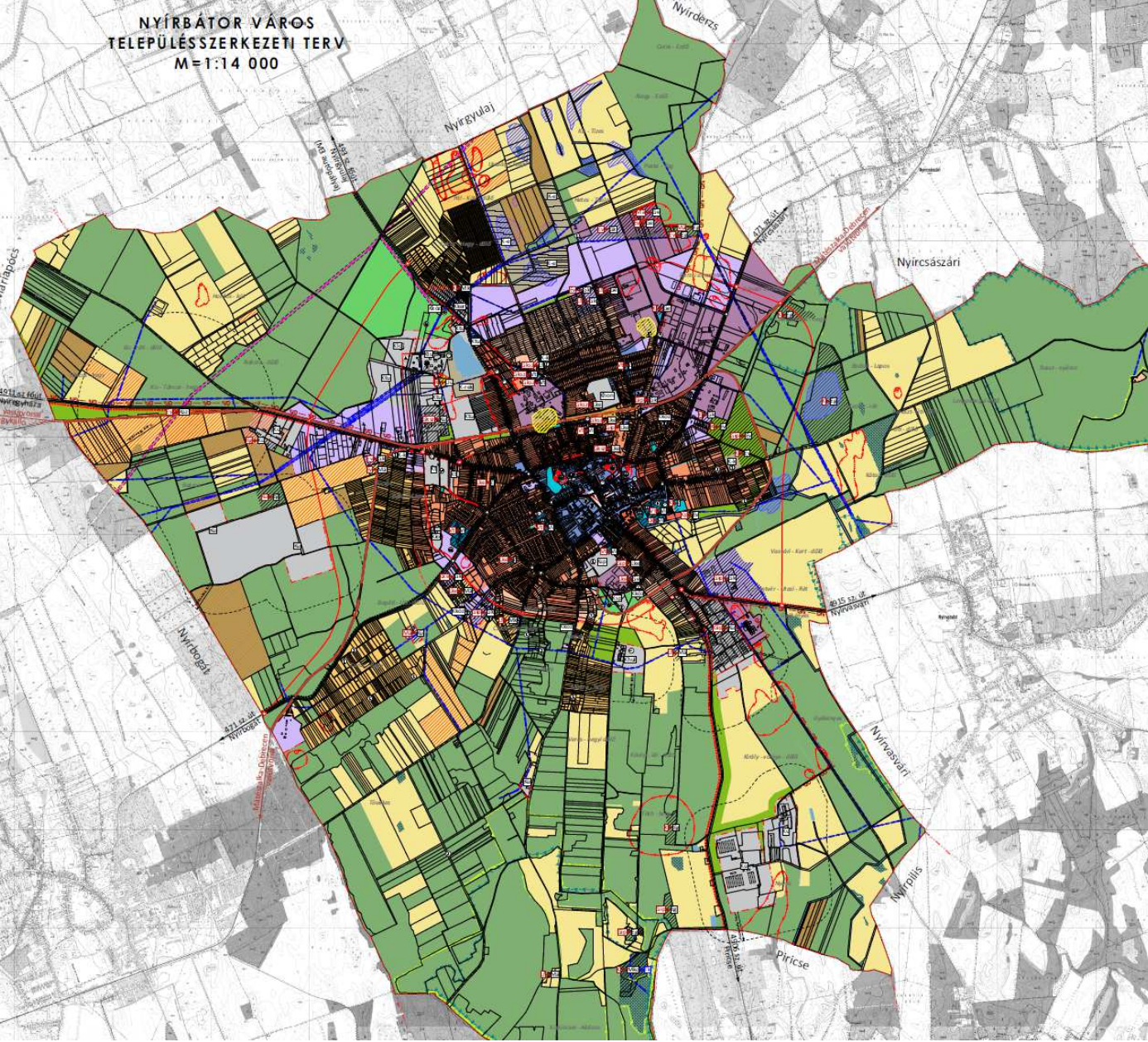
2.§ f) Nem zavaró hatású rendeltetés: olyan rendeltetés, amely az adott építési övezetben és övezetben meghatározott rendeltetés szerinti építményekre és telekhasználatra korlátozó hatást a vonatkozó, külön jogszabályokban meghatározott környezetterhelési határértékeket meghaladó mértékben nem fejt ki, és az építési övezeti, övezeti előírásoknak teljes mértékben megfelel.

„24. Egyéb ipari terület

25.§ (1) Ipari terület - egyéb ipari terület (jelölése: Ge) építési övezet elsősorban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari építmények, valamint az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodás építményei elhelyezésére szolgál. Az építési övezet területén elhelyezhető a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, de legfeljebb a bruttó beépíthető terület 10 %-a mértékéig, ha az adott létesítmény védelmi övezetének kijelölésére – végzett tevékenységből adódó, engedélyezett biztonsági távolság - nem kerül sor, illetve, ha azon kívül esik.,,

2. Beavatkozási pontok 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 területhasználat, (műv. ág)	Jóváhagyott területhasználat, övezet, HÉSZ
1.	A Rendelet szöveges része és a 2. mellékletét képező tervlapokon rögzített információk közötti eltérések, elírások javítása.	Az eltérések kiküszöbölése, a Rendelet alkalmazhatóságának minden részletében történő biztosítása.	n.a.	A település helyi rendjét szabályozó építési előírásban található előírások és rajzi részek egyes helyeken eltérő elemeinek szinkronba hozása. Az eredeti programot érdemben nem befolyásolja.	n.a.	- egyéb ipari gazdasági terület (Ge-3) - kertvárosias lakóterület (Lke-4)
			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
			VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSOK	Időtartama, gyakorisága és bekövetkezésének valószínűsége, visszafordíthatósága alapján: Állandósult hatást vált ki végrehajtása esetén.		
				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: Rendeleti szinten a teljes közigazgatási területre, illetve a módosuló területen.		
				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
			TERÜLT ÉRTÉKE, SÉRÜLÉKENY-SÉGE	A környezeti elemek, rendszerek vagy a kulturális örökség szempontjából különleges: A környezeti és kulturális örökségi elemeket nem befolyásolja. nem érinti.		
				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.

	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.	A jogalkalmazó hatóságok előzetes tájékoztatása alapján a Rendeletben rögzített, a „Ge” jelű építési övezethez rögzített, „a környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari építmények” leírás részlet alapján korábban itt elhelyezhető tevékenységek kizárásra kerülhetnek a 314/2005 (XII.25.) korm. rendelettel összefüggő értelmezés alapján (a környezeti hatásvizsgálat és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról).	Az eltérő értelmezés – minden alkalmazó számára – pontosítása, a jogalkalmazás egyértelműsítése.	n.a.	A gazdasági területeken elhelyezhető gazdasági célú rendeltetések környezeti hatásaik alapján történő elhelyezés vagy nem elhelyezés pontosítása a Rendelet jogalkotójának eredeti szándéka és értelmezése szerint.	n.a.	- egyéb ipari gazdasági terület (Ge)
			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	
			VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSOK	Időtartama, gyakorisága és bekövetkezésének valószínűsége, visszafordíthatósága alapján: Állandósult hatást vált ki végrehajtása esetén.		
				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: Rendeleti szinten a teljes közigazgatási területre, illetve a módosuló területen.		
				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, SÉRÜLÉKENY-SÉGE	A környezeti elemek, rendszerek vagy a kulturális örökség szempontjából különleges: A környezeti és kulturális örökségi elemeket nem befolyásolja. nem érinti.		
				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 Állami Főépítész)