



# Újfehértó Város Településrendezési Tervének módosításához

Országosan, kiemelt  
térsvégi és megyei  
övezetek területi  
lehatárolása



„Módosítások I. – 2017.”



Tervező:

Urban Dimensio Tervező és  
Szolgáltató Betéti Társaság

2016.

## KÜLZETLAP

Újfehértó Város  
Településrendezési Tervének  
- módosításához -

**Országos, kiemelt térségi és megyei övezetek területi lehatárolása**

„Módosítások I.-2017.”

Településrendező tervező:



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

Ügyvezető:



.....  
Labbancz András

## KÜLZETLAP

Újfehértó Város  
Településrendezési Tervének  
- módosításához -

### Országos, kiemelt térségi és megyei övezetek területi lehatárolása

„Módosítások I.-2017.”

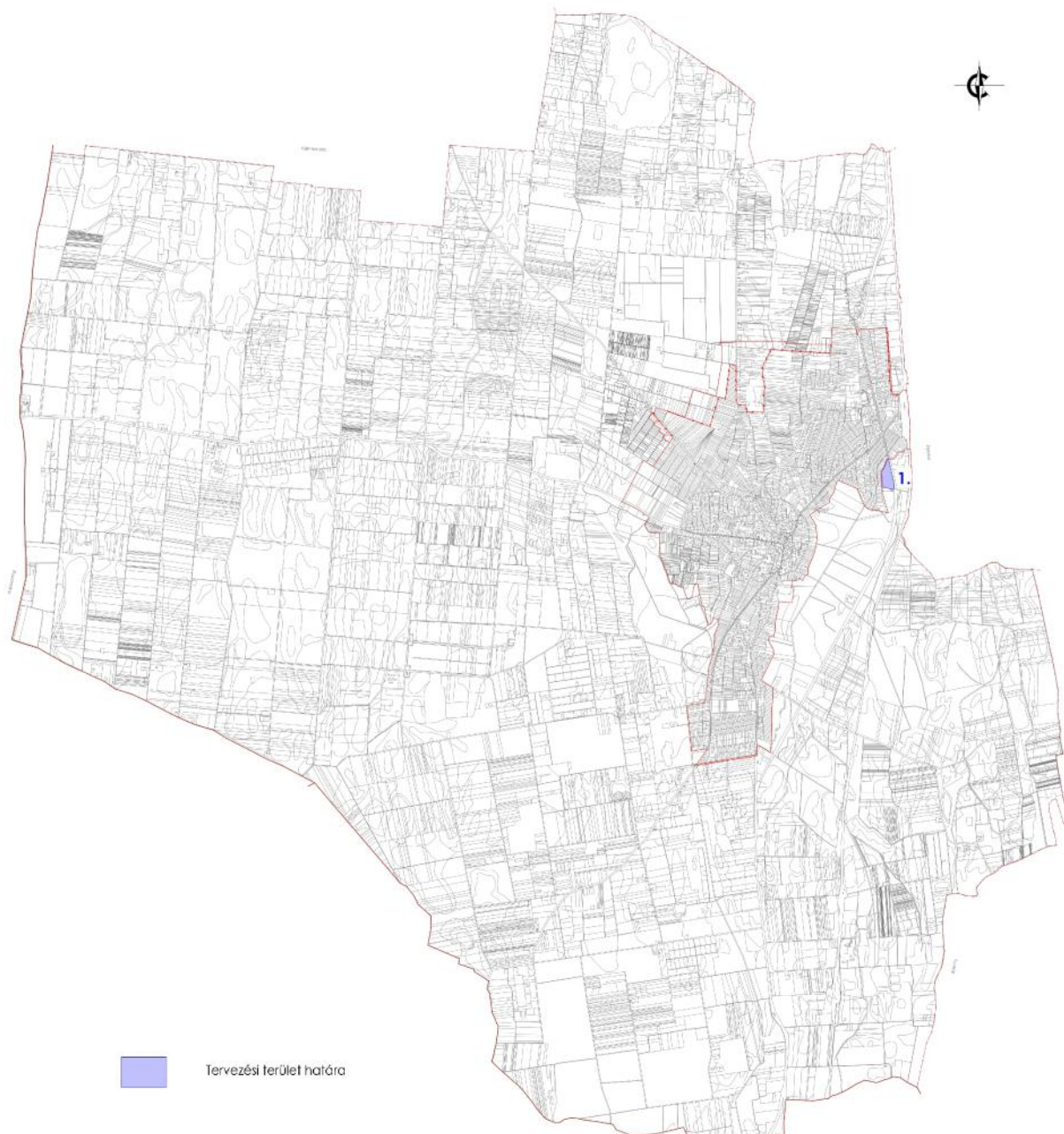
1.	Előzmények	4
1.1.	A területre jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályba	4
2.	Átnézeti térkép	4
3.	Helyszín és projekt bemutatása	6
4.	Beavatkozási pontok ismertetése	8
5.	Térségi övezetek lehatárolása	9

## 1. Előzmények

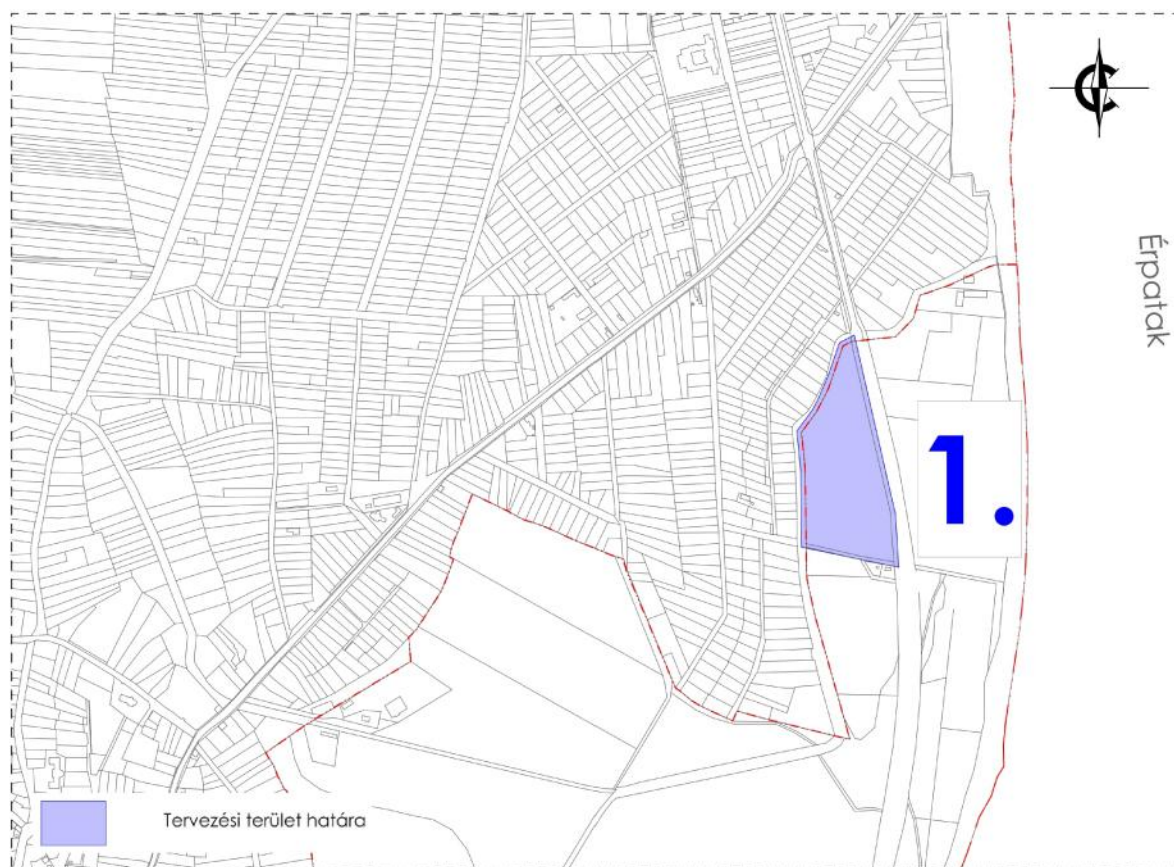
### 1.1. A területre jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályban

- 122/2010 (VII. 14.) számú határozat, Újfehértó Város Településszerkezeti tervének és szerkezeti terv leírásának elfogadásáról
- 11/2010 (VII. 15.) számú önkormányzati rendelet, Újfehértó Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozás Tervének elfogadásáról

## 2. Átnézeti térkép



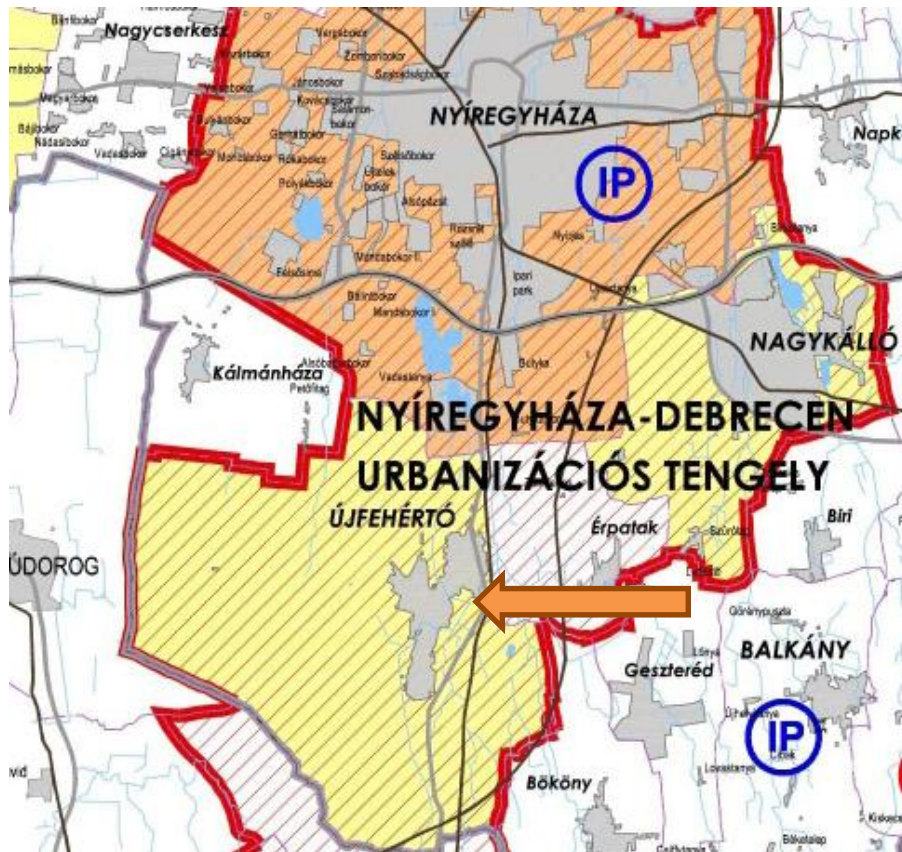
Átnézeti térkép kivágat



### 3. Helyszín és a projekt bemutatása

A módosítással érintett terület a belterület déli oldalán, a Hadházi-csatorna – 4.sz. főközlekedési út – Vörösmarty utca külterületi szakasza által közrezárt tömbben helyezkedik el.

Az infrastrukturális szempontból jól ellátott, közlekedési kapcsolatai kiválóak. Közvetlen megközelítés a 4. számú főútról, illetve 8,0 km-re található az M3-as autópálya „Nyíregyháza dél” csomópontjától.



*Forrás: Szabolcs-Szatmár-Bereg MTrT*

A közigazgatási területen belül a belterület északi és déli végénél koncentrálnak alapvetően a gazdasági területek, a főút által generált „fejlesztési sávban”. A hatályos településrendezési eszközökben megfogalmazott elképzelések a város déli végén jelzett gazdasági területek is a potenciális gazdaságélénkítő terek részét képezik.

A terület két burkolt úton jól megközelíthető, közművekkel jól ellátott. A szomszédos lakóterületektől a csatorna széles sávja elválasztja. A főút túloldalán a Frühwald Betonelem gyár telephelye található.

A területet alkotó 0706/5 hrsz-ú ingatlan jelenleg szántó besorolású, minőségi osztálya „7”, az átlagostól rosszabb minőségű.

Geomorfológiailag a terület kiemelkedik a szomszédos területekből, enyhén lejt a csatorna irányába.

A módosítás folyamán a kedvező pozíciójú, potenciális gazdaságfejlesztési célterület felhasználási lehetősége javítása céljából, a területet alkotó építési övezeti előírás építménymagasságra vonatkozó normatív értéke növelése tervezett. A jelenlegi 6,0 méterről 9,5 méterre. Ezzel az olyan projektek is befogadhatóak a területen, amelyek magasabb épületeket kívánnak meg az alkalmazott technológia által (pl. daruzható csarnokok, ...stb.).

Az alkalmazott technológia miatt, egyes funkciók – mint pl. hűtőházak – a nagyobb magasságokat ugyanolyan energiafelhasználással képesek működtetni nagyobb magassággal is. Ezért ilyen esetben a 12,0 méter normatív érték is tervezésre kerül, rendeleti szinten.

*Az érintett terület légi fotója*



*Forrás: Google Earth*

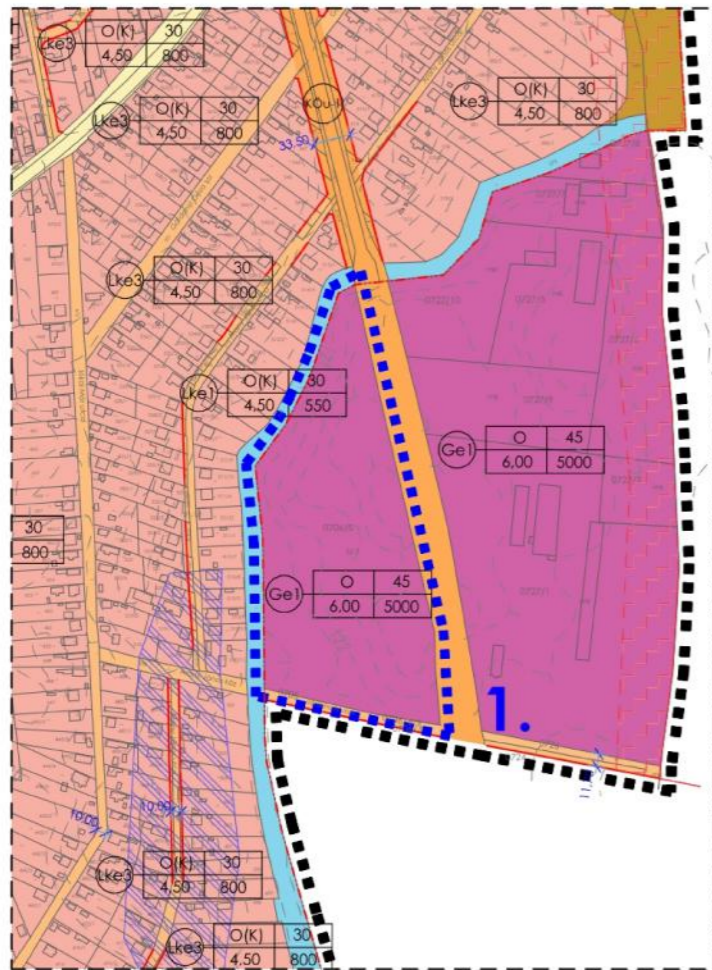
*A Vörösmarty utca irányából a terület*



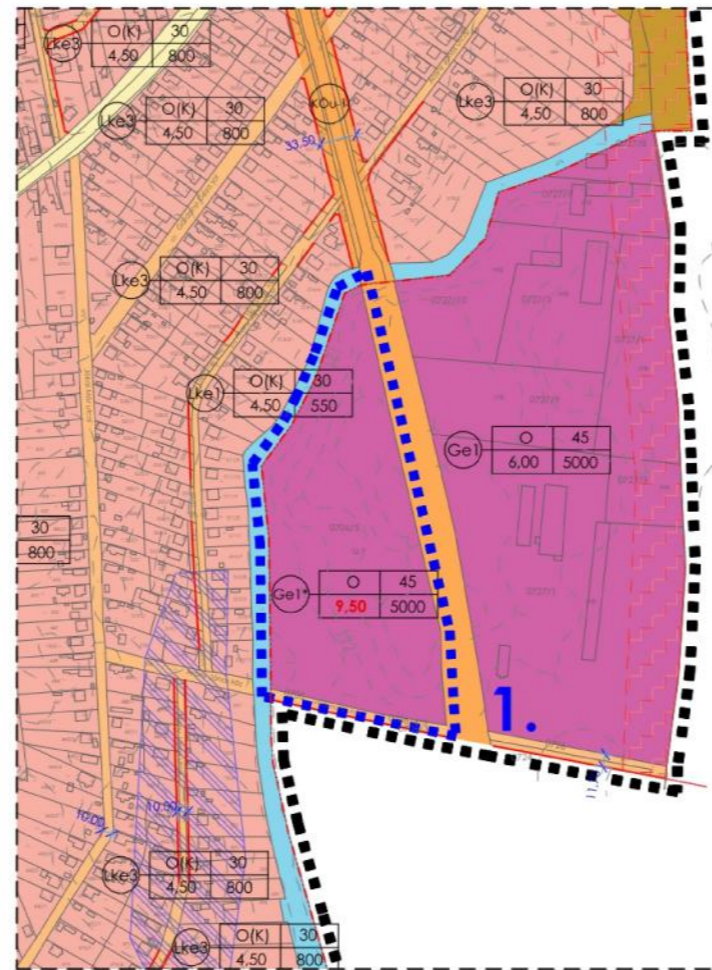
*Forrás: Google Street View*

4. Beavatkozási pont ismertetése

	Módosításra kijelölt területek	Rendezés célja és oka	Jelenlegi területhasználat, övezet, (műv. ág), beépítés	Jóváhagyott területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés		
1.	Újfehértó Külterület - 4. sz. főút út mentén, a 0706/5 hrsz-ú telek	A területet alkotó építési övezet építménymagasságára vonatkozó normatív érték növelése, a gazdasági terület kihasználtságának javítása	- szántó Sz7	- Ipari gazdasági terület – Egyéb ipari gazdasági zóna (Ge1)	n.a.	n.a.	- Ipari gazdasági terület – Egyéb ipari gazdasági zóna (Ge1*)	n.a.	n.a.	-		
							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: A terület magassági paraméterének növelésével lehetővé válik olyan beruházások befogadása, amelyek technológiájuk folytán magasabb építménymagasságot igényelhetnek (pl. daruzható csarnok, ...stb.). Ezzel a település gazdasági potenciálja erősödhet.				
								A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése:				Nem változik, hatása nincs
								Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása:				Nem változik, hatása nincs
								Lakó- és munkakörülmények:				Nem változik, hatása nincs
								Építészeti és régészeti örökség védelme: A közelben építészeti örökség nem található. Ismert régészeti örökség által nem érintett a tervezési terület.				
								Környezet-, természet- és tájképvédelem:				Nem változik, hatása nincs
								Tájhasználat, tájszerkezet védelme:				Nem változik, hatása nincs
								Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás:				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: Meglévő, a terület határán haladó infrastrukturális elemek kihasználására épülő fejlesztés.				
							Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása:				Nem változik, hatása nincs	



Hatályos terv részlete!



Módosított terv részlete!



## 5. 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.	A magterület övezet	Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóság	X	
2.	A pufferterület övezet	Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóság	X	
3.	A kiváló termőhelyi adottságú szántóterületek övezete	Budapest Főváros Kormányhivatala		
4.	Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete	Budapest Főváros Kormányhivatala	X	
5.	A kiváló termőhelyi adottságú erdőterületek övezete	Megyei kormányhivatal erdészeti hatáskörében eljáró járási hivatala	X	
6.	Erdőtelepítésre javasolt terület	Budapest Főváros Kormányhivatala	X	
7.	A világörökség és világörökség várományos terület övezete	Kulturális örökség védelméért felelős miniszter		
8.	Országos vízminőség védelmi terület övezete	Területi vízügyi igazgatóság		
9.	A Nagyvízi meder és a Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szükségtározók területének övezete	Területi vízügyi igazgatóság		
10.	Az ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezete	Bányafelügyeleti hatáskörben eljáró megyei kormányhivatal		
11.	A rendszeresen belvízjárta terület övezete	Területi vízügyi igazgatóság		
12.	A földtani veszélyforrás területének övezete	Bányafelügyeleti hatáskörben eljáró megyei kormányhivatal		
13.	A kiemelt fontosságú meglévő honvédelmi terület övezete	Honvédelemért felelős miniszter		
14.	A honvédelmi terület övezete	Honvédelemért felelős miniszter		