



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.”

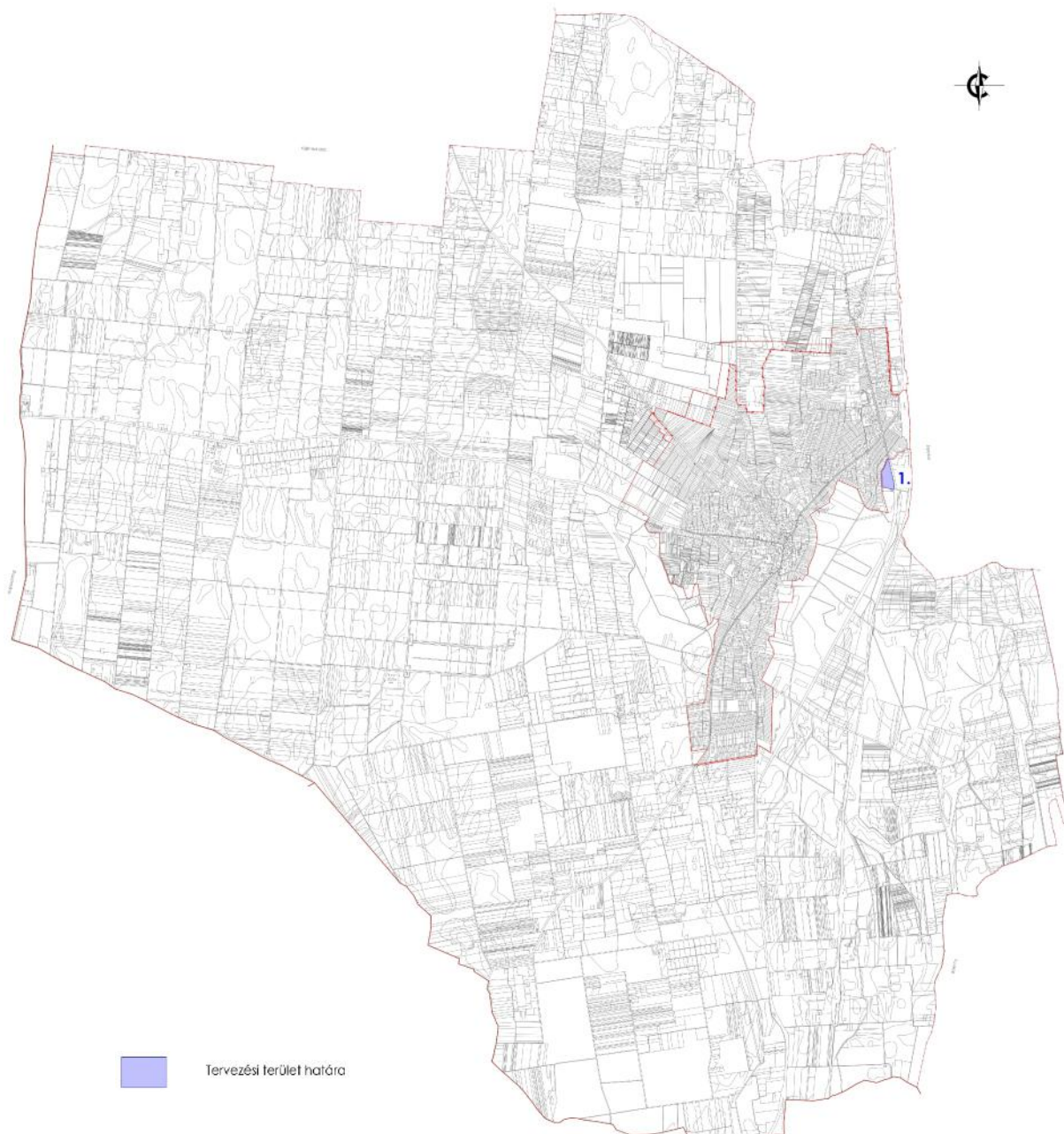
| | | |
|------|--|---|
| 1. | Előzmények | 4 |
| 1.1. | A területre jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályba | 4 |
| 2. | Átnézeti térkép | 4 |
| 3. | Helyszín és projekt bemutatása | 6 |
| 4. | Beavatkozási pontok ismertetése | 8 |
| 5. | Térségi övezetek lehatárolása | 9 |

1. Előzmények

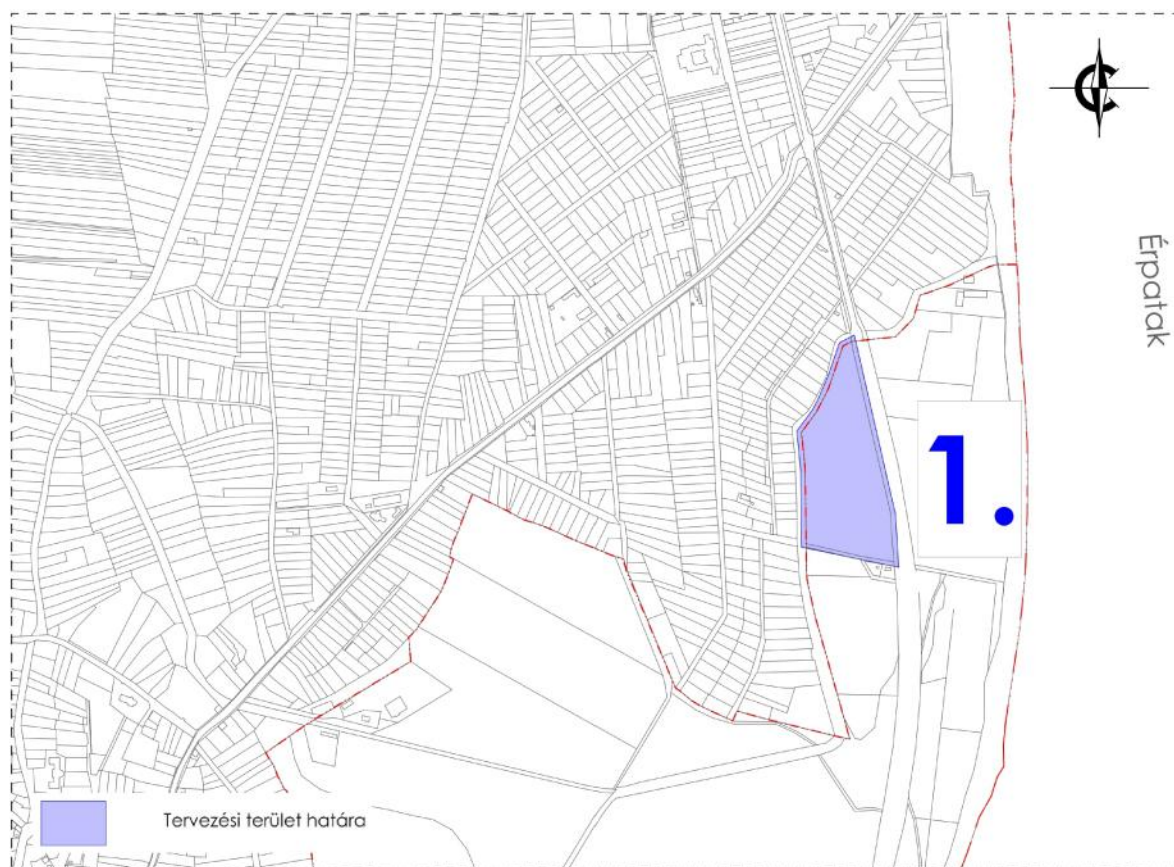
1.1. A területre jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályban

- 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



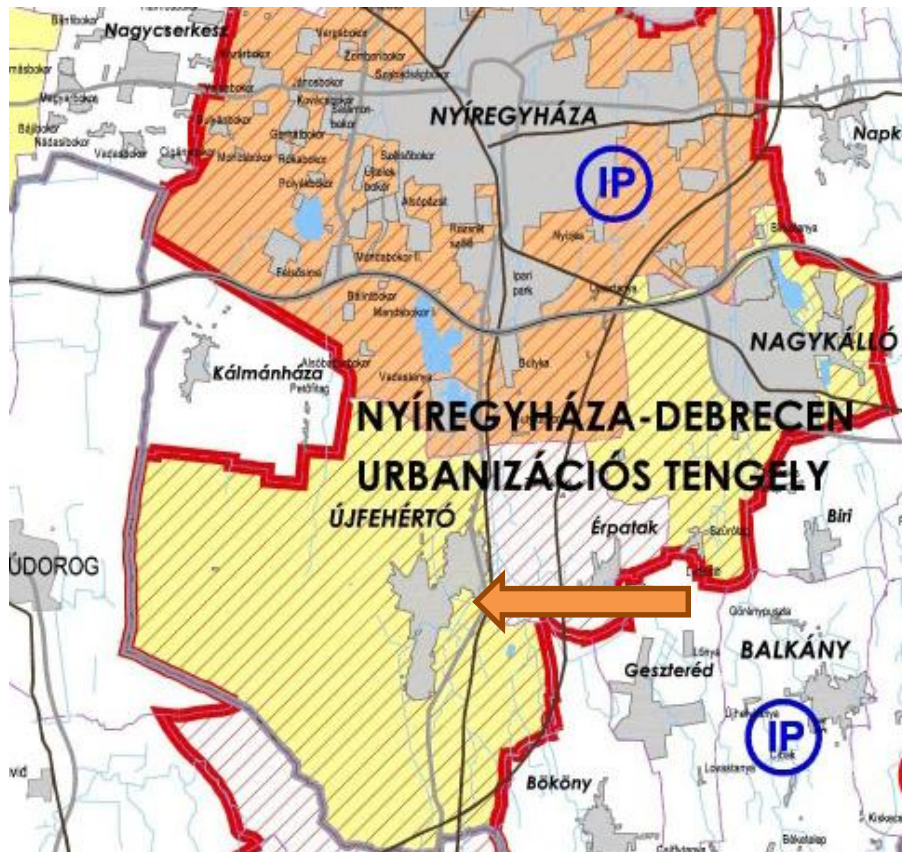
Átnézeti térkép kivágat



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

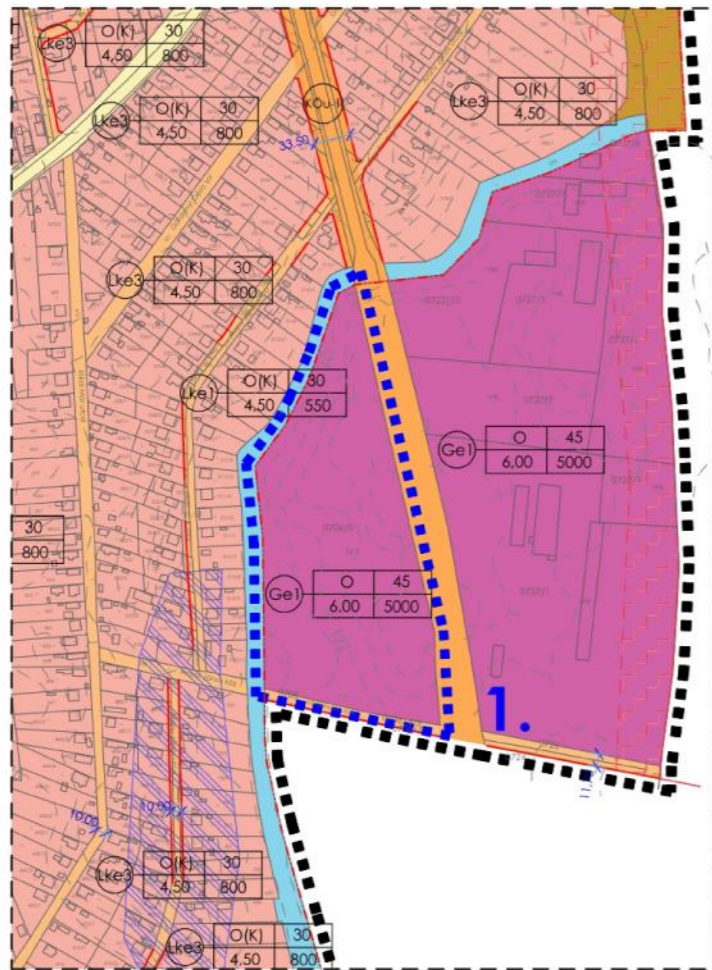
A Vörösmarty utca irányából a terület



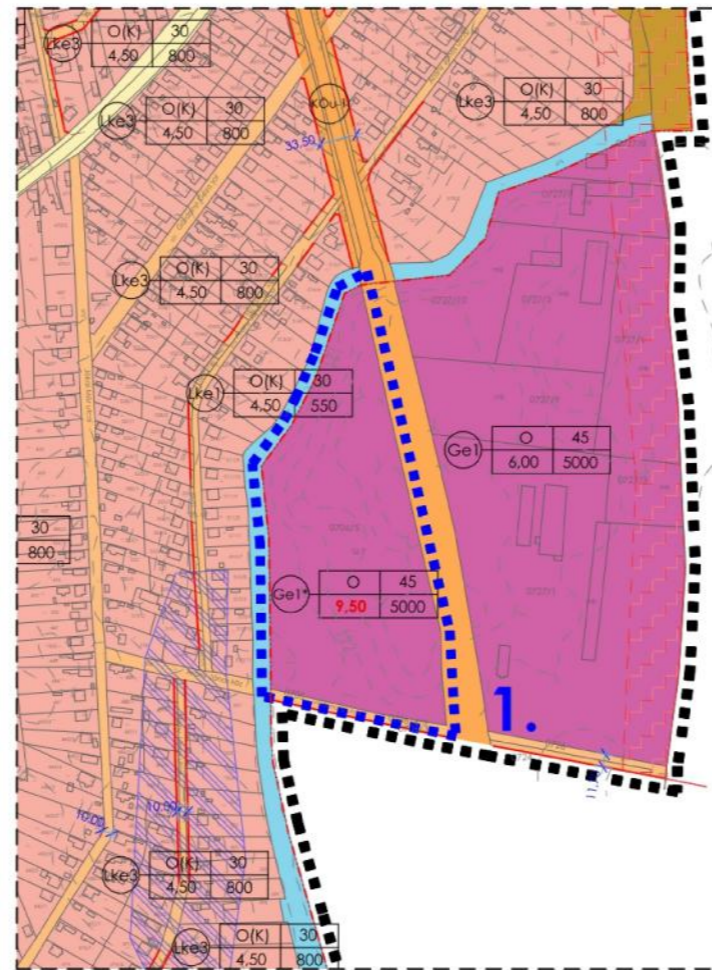
Forrás: Google Street View

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 | | |