

## II. Fejezet

# VÁMOSPÉRC S VÁROS

## TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

### 2021. ÉVI 1. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA

- |  |
|--|
| <p>A.) Tervezett Ipari gazdasági területek visszasorolása, falusias lakóövezetbe<br/>B.) A vasúti területen elhelyezkedő, korábbi szolgálati lakások, telekleválasztására<br/>lehetőséget biztosító Településrendezési tervmódosítás</p> |
|--|

\* A C- jelű módosítás a településszerkezeti tervet nem érinti!

# II. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA

## 1) Településrendezési javaslatok (1.1.)

- **Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer:**  
Rajzos és szöveges ismertetése a 2. alfejezetben.
- **Beépítésre szánt területek:**
  - a1) A Nyírmártonfálvára vezető Kossuth utcából nyíló Gólya utca északi és déli oldalához csatlakozó ingatlanok, a hatályos településszerkezeti terv által meghatározott Ipari- gazdasági felhasználásból, valamint a déli irányban található lakóterülettől védelmet jelentő, tervezett védőerdő területe falusias lakóterület felhasználásba kerül átsorolásra. (visszasorolásra)
  - a2) A település északi szélén tervezett (továbbra is megtartandó) iparterület és a fentiek szerint bővülő lakóterület közötti védelmet, a Gólya utca északi oldalához csatlakozó tervezett lakóingatlanok vége mögötti vízfolyás északi oldalán létesítendő védő erdősáv hivatott biztosítani.
  - a3) A fentiek szerint bővülő lakóterület keleti oldalon is védelmet igényel, az országos mellékút (Kossuth utca) túloldalán kijelölt ipari területtől. A védelmet, a szemben lévő, hatályos településszerkezeti tervben ipari övezetbe sorolt tömb rész általános gazdasági felhasználásba való átsorolása, és a gazdasági terület lakóterület felőli oldalán, telken belül kijelölt védő zöldterület biztosítja. (A telken belüli védő zöldterület korlátozását a szabályozási tervben adható nagyobb beépítési lehetőséggel szükséges kompenzálni!)
- **Beépítésre nem szánt terület:**
  - a2) A módosítás során, a hatályos településszerkezeti tervben „a2”-jelű terület részen kijelölt védőerdő falusias lakóterületbe kerül átsorolásra, helyette a Gólya utca északi oldalához csatlakozó tervezett lakóingatlanok vége mögötti vízfolyás északi oldalán kell védő erdősávot kialakítani.
  - b) A vasútállomás környezetében, vasúti területen található olyan lakóépületek, melyek számára az önálló telekalakítás lehetősége lehetséges, beépítésre szánt területfelhasználásba kerülnek átsorolásra, az alábbiak szerint:
    - A Táncsics utcával szemközti területen és a Kendereskert utcával-, Csokonai utcával szemközti területen Kereskedelmi szolgáltató gazdasági területbe
    - A Kölcsey Ferenc utca északi végénél falusias lakóterületbe kerül átsorolásba.
- **Szerkezetet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek:**  
A módosítás szerkezeti jelentőségű nyomvonalas és tagoló elemeket nem érint.
- **Védelmi és korlátozó elemek:**
  - a) Védőtávolságok:  
A módosítás során új védelmet igénylő, településszerkezeten is megjelenítendő terület nem kerül kijelölésre. A lakó és ipari területek közötti védelmet biztosító védő erdősáv, helye az előzőben ismertetett módon változik.
  - b) Táj és természetvédelmi elemek, területek:  
A településszerkezeti terv módosítása táj- és természetvédelmi területeket nem érint.
  - c) Kulturális örökségvédelmi elemek:  
A településszerkezeti terv módosítása régészeti nyilvántartású területet nem érint.

## 2) A változással érintett területek összefoglalója és összefüggései Határozati javaslat (1.2.1.)

- A településszerkezeti változások bemutatása
- A terület a hatályos településszerkezeti tervben
- A javasolt módosítás és indokai

(T-1 és T-2- jelű településszerkezeti tervlapok)

Vámospércs Város jelenleg hatályos Településszerkezeti tervét 93/2020.(IX.28.) sz. Határozatával fogadta el az önkormányzat képviselő testülete.

A tervdokumentáció részét képezik a „T-1” és „T-2” –jelű módosításokkal egybeszerkesztett településszerkezeti tervlapok is.

### **A településszerkezeti változások bemutatása, a javasolt módosítások indoka:**

#### Tervezett változások:

- a1) A Nyírmártonfalvára vezető Kossuth utcából nyíló Gólya utca északi és déli oldalához csatlakozó ingatlanok, a hatályos településszerkezeti terv által meghatározott Ipari- gazdasági felhasználásból, valamint a déli irányban található lakóterülettől védelmet jelentő, tervezett védőerdő területe falusias lakóterület felhasználásba kerül átsorolásra. (visszasorolásra)
  - a2) A település északi szélén tervezett (továbbra is megtartandó) iparterület és a fentiek szerint bővülő lakóterület közötti védelem érdekében, a Gólya utca északi oldalához csatlakozó tervezett lakóingatlanok vége mögötti vízfolyás északi oldalán, védő erdősávot szükséges kialakítani, a településszerkezeti tervlapon ábrázoltak szerint.
  - a3) A fentiek szerint bővülő lakóterület keleti oldalának, országos mellékút (Kossuth utca) túloldalán kijelölt ipari területtől való védelme érdekében, a lakóterületre kisebb környezeti kockázatot jelentő, hatályos településszerkezeti tervben ipari övezetbe sorolt tömbrészt általános gazdasági felhasználásba kerül átsorolása, továbbá a gazdasági terület lakóterület felőli oldalán, telken belül kijelölt védő zöldterület kell kialakítani, a településszerkezeti tervlapon ábrázoltak szerint. (A telken belüli védő zöldterület korlátozását a szabályozási tervben adható nagyobb beépítési lehetőséggel szükséges kompenzálni!)
- b) A vasútállomás környezetében, vasúti területen található olyan lakóépületek, melyek számára az önálló telekalakítás lehetősége lehetséges, beépítésre szánt területfelhasználásba kerülnek átsorolásra, az alábbiak szerint:
- A Táncsics utcával szemközti területen és a Kendereskert utcával-, Csokonai utcával szemközti területen Kereskedelmi szolgáltató gazdasági területbe
  - A Kölcsey Ferenc utca északi végénél falusias lakóterületbe kerül átsorolásba.

#### A tervezett változtatások indoklása:

- a) A fentiekben meghatározott, Gólya utcához északi és déli oldalon csatlakozó területen, a korábbi településrendezési terv alapján, lakóterület kialakítása céljából, telekosztások történtek. Az új településrendezési eszközök készítésekor az önkormányzat, a két ingatlan kivételével még beépítetlen tömbök területét, a hozzá északra csatlakozó ipari gazdasági fejlesztési területhez csatolta, tekintettel a gazdasági célú fejlesztési területek hiányára. Időközben kiderült, hogy több ingatlan tulajdonosa, már konkrét előkészületeket tett, a lakóterületi hasznosításra, mely folyamat, a fellendülő lakásépítések miatt, egyre intenzívebbé vált. Emiatt született az a döntés, hogy a jelzett területek kerüljenek vissza, lakóterületi felhasználásba. Ennek természetesen, a környezetre vonatkozó egyéb feltételei is vannak. Emiatt kerültek kijelölésre az ipari területek felől védelmet biztosító védőerdők, telken belül előírt védőfásítások.
- b) A vasúti területen korábban megépült szolgálati lakások többsége, magántulajdonba került. Gátját képezi a felújításoknak, fejlesztéseknek, hogy közlekedési célú övezetben helyezkednek el, önálló ingatlan (telek) se alakítható hozzájuk. Ennek rendezését szolgálja, az a módosítás, melynek során azok a lakóépületek, melyek számára önálló telek választható le a vasúti területről, beépítésre szánt területfelhasználásba kerülnek átsorolásra. Ez általánosan, kereskedelmi gazdasági célú hasznosítás, mely a gazdasági célú épületen belül lakás elhelyezésére is lehetőséget ad. Természetesen javasolható fejlesztési irány, hogy távlatban ne lakó rendeltetésűek legyenek ezek az épületek. A Kölcsey Ferenc utca északi végénél lévő lakóépület falusias lakóterülethez csatolható, így itt erre ad javaslatot a település szerkezeti tervmódosítás.



Vámospércs Város Önkormányzatának Képviselő testülete Vámospércs Város 93/2020.(IX.28.) határozattal jóváhagyott Településszerkezeti tervének 2021. évi 1. sz. módosítása során, a településszerkezeti terv rajzi mellékletét képező „T-1” és „T-2”-jelű településszerkezeti tervlapokon átvezetésre kerülnek a változások. A tervlapok számozása a változás átvezetés után „T-1/m1”-re és „T-2/m1”-re változik.

**(1) A Településszerkezeti terv leíró munkarésze, az alábbiak szerint módosul:**

**a) A 2.1. Területfelhasználás c. fejezet 2.1.1. „A településszerkezet, területfelhasználás rendszere” táblázat, beépítésre szánt területek- Gazdasági területek felsorolása kiegészül egy új sorral.**

„Gá Általános Gazdasági terület”

Területfelhasználás jele	Területfelhasználás megnevezése	Megengedett legnagyobb beépítési sűrűség <sup>1</sup>
<b>BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK</b>		
<b>Lakóterületek</b>		
Lke	Kertvárosias lakóterület	0,6
Lf	Falusias lakóterület	0,5
<b>Vegyes területek</b>		
Vt	Településközpont terület	2,0
Vi	Intézményterület	2,0
<b>Gazdasági területek</b>		
Gksz	Kereskedelmi- szolgáltató gazdasági terület	1,5
Gip	Ipari gazdasági terület	1,0
Gá	Általános gazdasági terület	2,0

**b) A 2.1.2 Beépítésre szánt területek c. fejezet / Gazdasági területek felsorolása az alábbiak szerint módosul, illetve egészül ki:**

Ipari gazdasági célú fejlesztési területek:

- a) *Meghatározó gazdaság fejlesztési terület a 48 sz. főút városból kivezető szakaszának déli és északi oldalán került kijelölésre. A korábban kijelölt ipari gazdasági terület a főút északi részén került kibővítésre.*

<sup>1</sup> *Beépítési sűrűség: a területfelhasználási egységek területén elhelyezhető épületek valamennyi építményszintjének összesített bruttó alapterülete és a területfelhasználási egységeknek a közöttük lévő, településszerkezetet nem meghatározó közterületek területével növelt területének viszonyosszáma.*

- b) A város mások jelentős ipari vállalkozások számára kijelölt területe a belterülettől délkeleti irányban található. Itt, a vasút mellett már kialakult ipari vállalkozások mellett, a csatlakozó zártkertből jelöl ki jelentős fejlesztési területet a településszerkezeti terv.
- c) Új ipari gazdasági fejlesztési terület, a városból Nyírmártonfalva irányába kivezető út két oldalán került kijelölésre, ~~korábbi lakóterület fejlesztések helyett.~~

**Általános gazdasági területek: „Gá”**

„(1) Az általános gazdasági terület környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari és gazdasági tevékenységi célú, továbbá kereskedelmi, szolgáltató és raktár rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Az általános gazdasági területen lakó rendeltetés nem helyezhető el.

Otók: 20/A.§ (1),(2)

**Általános gazdasági célú fejlesztési területek:**

- a) A Kossuth utca településről kivezető szakaszának keleti oldalán a 1342/5, 1352, 135361, 0120/4-9 hrsz-ú ingatlanok településszerkezeti terven kijelölt részei „Gá”-jelű általános gazdasági területként hasznosíthatóak.

