

„P.A.S.”
P-Art Studio Kft.
Nyíregyháza
Legyező u. 78/3.
4400

Tsz.: 1/2008



Felelős vezető tervező:

.....
Veres István
okl. építészmérnök
a Magyar Építész Kamara tagja
TT-1/15-0125 / 2001/2006

VÁMOSPÉRC
Településrendezési Terv leírása
(módosítás)

A 228/2010.(VIII.16.) számú határozattal jóváhagyva!

.....
Ménes Andrea
polgármester

.....
Hegedüs Anita
jegyző

Vámospércs, 2010. augusztus hó 17.

„P.A.S.”
 P-Art Studio Kft.
 Nyíregyháza
 Legyező u. 78/3.
 4400

Tsz.:1/2008.

ALÁÍRÓLAP

VÁMOSPÉRC

Településrendezési Terv módosítása

Szerkezeti és szabályozási Tervek, Helyi Építési Szabályzat munkarészeihez

Településrendezési vezető tervező:

.....
 Veres István
 okl. építészmérnök
 A Magyar Építész Kamara tagja
 TT-1-15-0125/2001/2006

Tervező munkatársak:

.....
 Nagyhajó Attila
 Településmérnök

.....
 Dudás Ede
 Településmérnök

.....
 Fazekasné Jánócsik Zsuzsa
 Építőmérnök

Közlekedés:

.....
 Vasas Károly
 Okl. építőmérnök
 K1d-1(10) 09-0284

Környezetvédelem

.....
 Lévai Béla
 Környezetvédelmi szakmérnök
 09-0036

Közművek

- Vízellátás, vízvezetés

.....
 Major Ferenc
 Vízépítő mérnök
 GO-T-15-0230
 TV-T-15-0230

.....
 Major Zoltán
 Vízépítő mérnök
 GO-T-15-0596
 TV-T-15-0596

- elektromosenergia ellátás

.....
 Angyal András
 Okl. elektromérnök
 EN-T-15-0403

- távközlés, telekommunikáció

.....
 Ádám Veress Ferenc
 Elektromos üzemmérnök
 TH-T-15-0391

Nyíregyháza, 2009- 2010. augusztus hó

„P.A.S.”
P-Art Studio Kft.
Nyíregyháza
Legyező u. 78/3.
4400

Tsz.:1/2008

TARTALOMJEGYZÉK

VÁMOSPÉRC

Településrendezési Terv módosítása

Szerkezeti és szabályozási Tervek, Helyi Építési Szabályzat munkarészeihez

Szöveges munkarészek

1.	A vizsgálatok rövid, összefoglaló értékelése, alaptérkép	(M=1:10.000)	A-1	
	1.1. Az érvényes szerkezeti terv	M=1:10.000	T-1	
2.	Jóváhagyandó munkarészek			
	2.1. A módosított településszerkezeti terv leírása			*
	2.2. Módosított Településszerkezeti terv	M=1:10.000	T-1.m	*
	2.2.1.- a változások tervlapja	(rajzszám:	T.1.1 m	*
	2.2.2.- az OTt terület-felhasználási és térségi övezeteinek tervlapjai		(rajzszám: T-1.2 m,)	
	2.2.3.- a természetvédelem, természeti értékek tervlapja		(rajzszám: T-1.3. m)	
	Önálló dokumentációban			
	2.3. HÉSZ módosítása	(rendelet)	**	
	2.4. Módosított Szabályozási terv			
	Belterületre	M= 1: 4.000	T-2.m	**
	Külterületre	M= 1: 8.000	T-3.m	**
3.	Szöveges alátámasztó munkarészek			
	3.1. Településszerkezeti összefüggések			
	3.2. Terület-felhasználás			
	3.3. Tájrendezési javaslat			
	3.4. Közlekedési javaslat			
	3.5. Közművesítési és hírközlési javaslat			
	3.6. Környezeti vizsgálat			
	3.7. Értékvédelmi javaslat			
	Alátámasztó rajzi munkarészek:			
	<u>Vízellátás munkarész:</u>			
	TVi-1 Vízellátás helyszínrajz	M = 1: 20.000		
	<u>Szennyvízcsatornázás munkarész:</u>			
	TSz-1 Szennyvíz elvezetés helyszínrajz	M = 1: 20.000		
	<u>Vízrendezés munkarész:</u>			
	TCs-1 Vízrendezés helyszínrajz	M = 1: 20.000		
	<u>Gázellátás munkarész:</u>			
	TG-1 Gázellátás helyszínrajz	M = 1: 20.000		

Megjegyzés

* -al jelzett munkarészek határozattal kerülnek jóváhagyásra.

** -al jelzett munkarészek rendelettel kerülnek jóváhagyásra.

Előzmények**A településrendezési terv módosításának rövid leírása**

Vámospércs Város Önkormányzata megbízta a P-Art Stúdió Kft-t., hogy Vámospércs 4 kisebb -nagyobb területére – mely azonban kb. összesen 200 ha nagyságú terület – készítse el a településrendezési terveinek módosítását (az érvényes szerkezeti tervre, illetve a szabályozási terveket azokra a területekre, ahol a HÉSZ-ük jelenleg szabályozási terv készítési kötelezettséget - ott ún. További mérnöki munkarészek készítésének kötelezettsége megnevezéssel szerepel -). Az időközben az Országgyűlés által elfogadásra került 2008. évi L. Tv (az OTvT módosításáról) is indokolja, hogy a város kisebb-nagyobb területeire készülő módosítás a teljes igazgatási területre vonatkozóan az életbe lépett új Tv. övezeti tervlapjainak figyelembe vételével kerüljön szükség szerint pontosításra! 2007 év végére elkészült a HBM-i Területrendezési Terv egyeztetési anyaga is, melynek Vámospércs-i elhatározásait célszerű a módosított településrendezési tervben végigvezetni.

A határozatok függvényében az 1/2008 (II. 04) sz. rendelet értelemszerű kiegészítése – esetleg korrekciója - is szükséges. Az önkormányzati határozatban foglalt módosítási igények nem vetik fel a 89/2003(IV.18.) ÖH. határozattal jóváhagyott Hosszútávú Településfejlesztési Konceptió felülvizsgálatának, módosításának, vagy az aktualizálásának az igényét. A Településfejlesztési Konceptió, mely 2003-ban elkészült, a jelen módosítások miatt nem változik, ezek a változások azzal összhangban vannak.

Vámospércs Város településrendezési tervének módosítása bel- és külterületet is érinti.

A 337/2007.(XI.12.) számú határozata szerint a város közlekedési szerkezetét át kell tekinteni, és a szükséges kisebb módosításokra a Településszerkezeti tervben kell javaslatot tenni. A határozat a Zsíroskert, Marinka, Róna- telep, és a Temetőtől D-re lévő terület szabályozási terveinek elkészítése mellett a szabályozási terv készítése során az ebből eredő szerkezeti tervi változások átvezetését is szükségesnek tartotta végigvezetni, és egységes szerkezetben, egybe dolgozva megjeleníteni a város érvényes településrendezési eszközeit.

Ezek között:

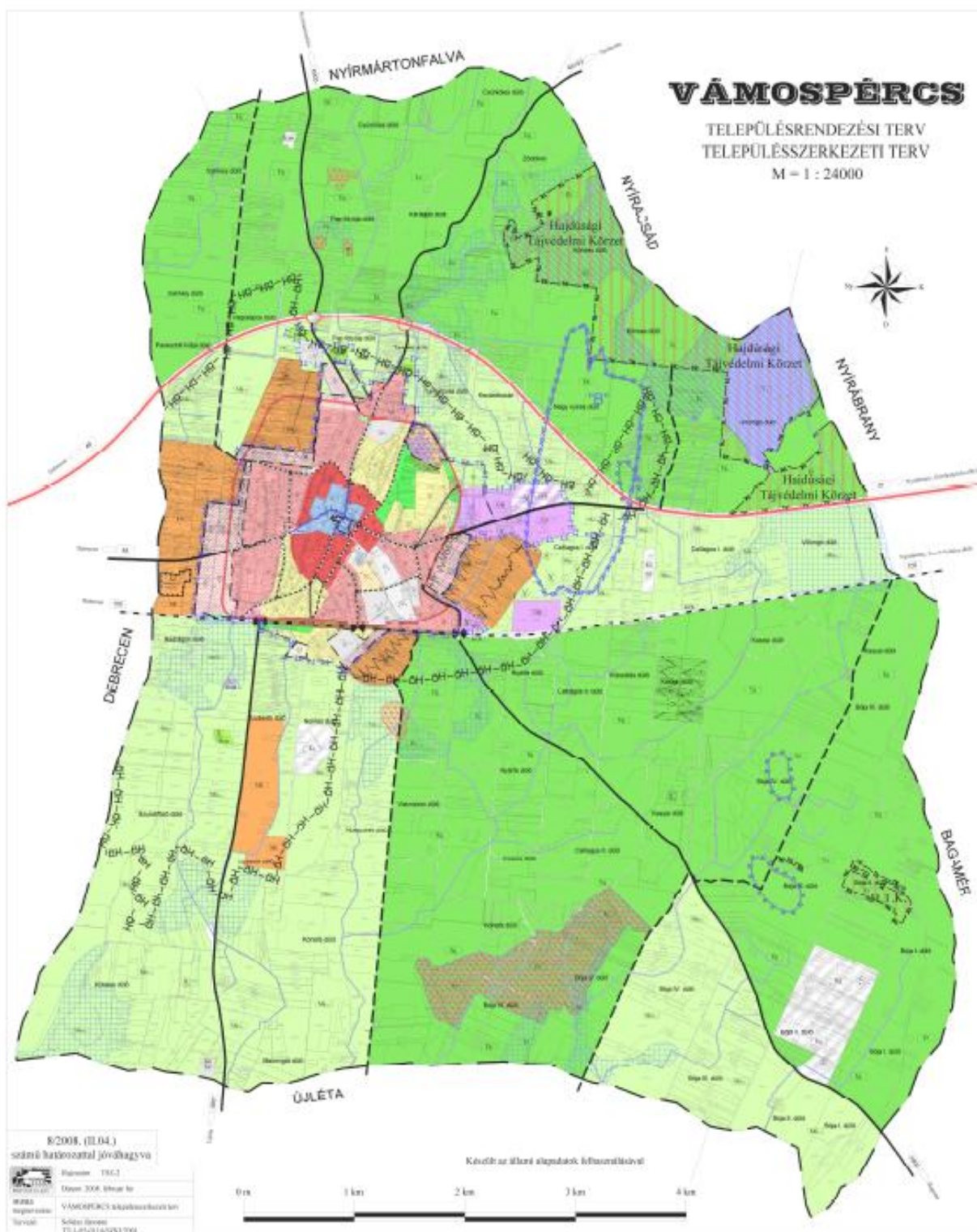
- a legnagyobb - a „Marinka„ városrész, mely a 48-as főúttól É-ra található, ahol az IVS-el való összhangot kell megteremteni, elsősorban intézményi területtel, de lakóterület kialakításával is számolni kell / Szerkezeti terv módosítása, szabályozási terv készítése, szükség szerint a HÉSZ módosítása./
- A második legnagyobb terület a város D-i részén, a 48-as számú főúttól D-re, az ún. „Zsíroskert” városrész, mint új városközpont területére szabályozási terv készítése, a főútca kialakítása-a városkép rendezése, a „Zsíroskert” feltárása, új beépítési lehetőségek megteremtése, jellemzően lakó funkcióval, de az IVS –el összhangban.
- A harmadik területként a „Róna-telep” nevű városrész a tervezés feladata, ahol a területek feltárása, illetve azok jobb beépítése a cél.
- valamint a város ÉNy-i részén, a Temetőtől D-re a racionálisabb területhasználat miatt, illetve az Önkormányzat tulajdonában lévő területen idősothton elhelyezését lehetővé tevő szabályozás készüljön.

Mindezek következményeként, illetve a magasabb rendű tervekben bekövetkezett változások átvezetésével a Településszerkezeti terv „felülvizsgálata, a szabályozás racionalizálása szükséges!

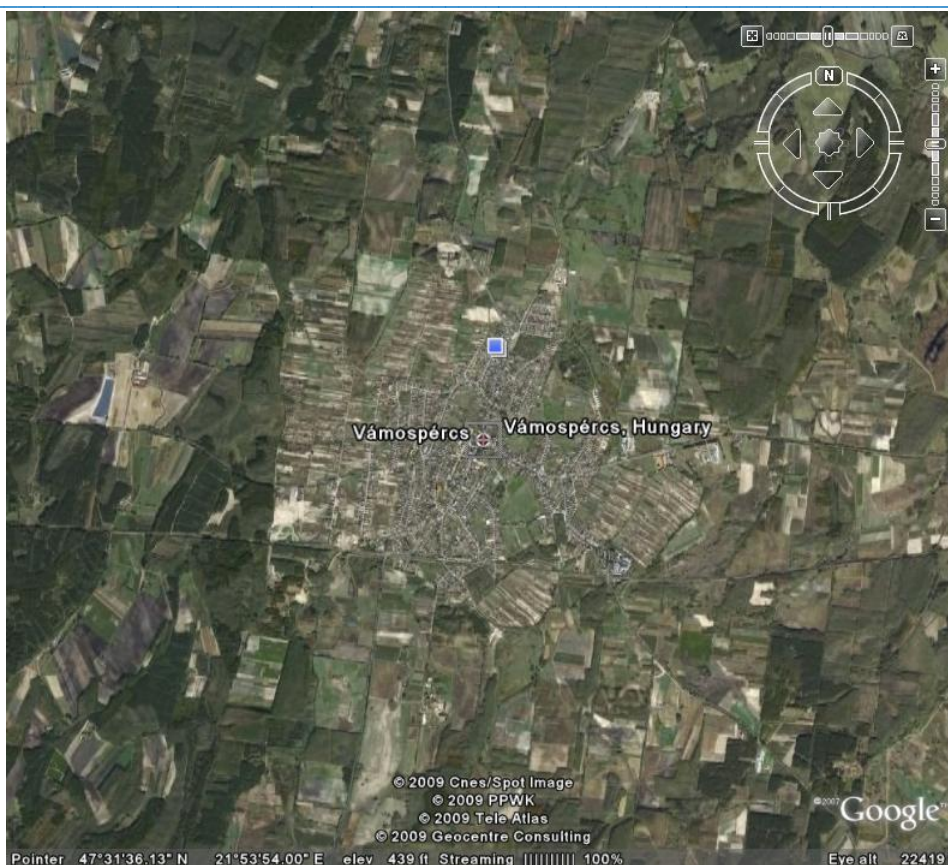
A 2008. Évi L. Tv. Elfogadásával a város területén:

- Új övezetek lettek kijelölve, melyek érintik a várost
- Nem került új nyomvonalra a 48-as számú főút

A város Képviselő-testülete a módosítás előtti érvényes Településszerkezeti tervet a 8/2008(II.04.) Önk.számú határozatával fogadta el.



A jelen módosítás előtt érvényes szerkezeti terv



Vámspércs város légi felvételen a tervekészítés idején

Vámspércs város a Dél-Nyírségben található település. Az ortofotón is látható módon a területe az átlagtól erdősültebb, a megtelepülése, a beépítése az É-D-i irányú országos utak, valamint a 48-as számú országos főút mentén történt. Igen nagy a K-i oldalon a terepszint változásából adódó üres, be nem épített terület aránya, melyet a csatornák szabdalnak fel. Ezek a területek azok, melyeket a város korábbi terveiben is, és az Integrált Városfejlesztési Stratégiájában beépítésre szán. Ennek természetesen feltétele a felszínvíz-elvezetés megoldása, valamint a tereprendezés is. D-ről a 105-ös számú vasútvonal határolja a települési területet, melytől D-re is megkezdődött már a települési terület térfoglalása is. Tisztán kivethető a K-i és a Ny-i oldalon a korábban kialakult zártkertek sora, melyek közvetlenül csatlakoznak a települési területekhez is.

A 337/2007.(XI.12.)

számú határozatával a Képviselő-Testület hozzájárult ahhoz, hogy a város területén a fentebbi területeken készüljön el a módosított településszerkezeti, illetve a Szerkezeti tervben az érvénybe lépése óta eldöntött magasabb rendű tervek változásaiból a városra következményekkel járó elhatározások kerüljenek átvezetésre. A város szerkezetét meghatározó közlekedési infrastruktúrák racionalizálása is feladat volt. Vámspércs időközben elkészítette a város IVS-ét is. Az ebből eredő tervi vonatkozásokat - átértékelve - a tervben meg kell jeleníteni.

A K-i oldalon a meglévő és a tervezett gazdasági területen, a csatlakozó kertvárosias lakóterületen, valamint a 48 sz. főút melletti területen a szabályozási terv is, illetve szükség esetén a HÉSZ módosítása is kerüljön jóváhagyásra a Testület elé. A módosítások meghatározott kérésekre, illetve a város által megadott gazdasági program figyelembe vételével, arra támaszkodva kerüljön kidolgozásra a további gazdasági területek megvalósításának műszaki, ökológiai lehetősége is, a rendezési vonatokkal lekövetve.

Ipari

- agrár- mezőgazdasági géppark, logisztikai és szervíz telepei
- kamion szervíz és karbantartó állomás
- szélenergiát építésként az energia ellátására (erre jó kihasználtságot adhatna a területen átmenő elektromos távvezeték)
- mezőgazdasági termék csomagoló üzem
- hűtőházak
- környezetvédelmi technológiát kutató és fejlesztő inkubátorház
- bio-termékek termesztésének elterjedését segítő központ

Kereskedelmi

- kisebb marketek és élelmiszer láncok építése
- virág és növény piac
- bio termékek piaca
- zöldség- gyümölcs piac

Az Önk. határozatával a Képviselő-Testület tehát az alábbi területeken járult hozzá a szerkezeti terv módosításához.

A Hosszútávú Településfejlesztési Konceptióval való egyezőség:

- A 253/1997. (XII.20) Korm. rendelet betartásával az ipari park területe a korábban tervezett mezőgazdasági terület egy részének megszüntetésével, a város egyéb /keleti oldali területen tervezett és meglévő/ gazdasági területeinek egyensúlyával a Nyíracsádi út mellett kétoldali beépítéssel keskenyebb területsáv biztosításával nőjön a nem zavaró és a kereskedelmi-szolgáltató terület, illetve már első ütemben felhasználható legyen a Ny-i lakóterület. A város több pályázatot nyújtott be az infrastruktúra-, az intézmények, a parkolás, a zöldterületek és zöldfelületek fejlesztéséhez. Ezt indokolja a munkahely teremtési igény, a lakosság kereskedelmi ellátásának javítása, a közlekedési infrastruktúra fejlesztő és felértékelő hatása.
- A város lakónépességének gazdasági aktivitása, a gazdasági ág szerinti lakónépesség összetétele, a lakóterületen is szükséges kistermelői mértékű állattartási igény a lakónépesség arányai szerint kisebb, és nem a korábban tervezett jelentősebb falusias lakóterület kialakítását igényli.
- A 48-as számú és a Nyírmártonfalva-i út meglévő, és a tervezett É-i oldali települési főút hossza, nyomvonala részben a meglévő adottságokhoz, a készülő Megyei Területrendezési tervhez és a gazdaságosan megvalósítható elképzelésekhez, a realitásokhoz igazodjon.
- a központ területén vegyes terület használat és besorolás jelenleg a 48-ös számú főút melletti és a Bagaméri út által közrezárt, ma részben piac céljára használt területen, a vasúttól északra tervezett lakó és a meglévő és a tervezett Ge területhasználat Gk legyen hiszen a tömörebb területhasználat, és a főút melletti pozíció a területeknek az értékén való használatát, a kereskedelmi fejlesztési igényt indokolja.
- helyet kell adni az új városközpont területén az IVS-ben jelzett intézmények megvalósítására, a város belterületi és jelenleg be nem épített /"jelenleg értékén alul használt"/ területek beépíthetőségére.

Értékelés, és a módosított Szerkezeti terv javaslata

Az 1. számú területen az érvényes terv az Önkormányzat területére is vegyes és lakóterületi fejlesztést irányított elő. A város a népességszám további stagnálása, illetve a Konceptióban is jelzett népségmegtartó-erő növelése, a népesség helyben való tartása, a foglalkoztatás növelése miatt elsősorban a saját területén ösztönözve nem zavaró gazdasági terület, lakó- és intézményi, illetve zöldterület kijelölését és kialakítását tervezi.

A csatlakozó jelenlegi városközpont területének értékeit kihasználva, a mellette még meglévő, de már roncsolt területen pedig ennek a kiszolgálásához beépítésre szánt, alacsony beépítettségű intenzitású beépítésre szánt területet kíván kijelölni. Ezzel az idegenforgalom fejlesztéséhez tud olyan ösztönző területi fejlesztést generálni, mellyel a kívánatos sportolási, vendéglátási és rekreációs célú építményeket lehet elhelyezni.

A nem jó minőségű földterületeket érintve a tömbbelső tervezett beépítését lehet gazdaságosabbá tenni a kétoldalas területfelhasználással, a belvíz elvezetéssel és a tereprendezéssel.

Zsíroskert



A 2. számú területen a különleges intézményi terület, üdülőterület, zöldterület és egyéb terület helyett az új városközpont kialakításához, az ide „való” intézmények területét, településközponti vegyesterület használatot, kisvárosias és kertvárosias lakóterületet, a városra és a térségére hatással bíró intézményi /különleges intézményi /területeket, zöldterületet-közparkot, sétányt- díszteret, egyéb területet kell elhelyezni, az IVS-ben is meghatározottak szerint, részben átértékelve azt. **Marinka**



A 3. számú területen a jelenleg érvényes terv szerinti tervezett zöldterület, kertvárosias-, és falusias lakóterület, illetve vízgazdálkodási terület megtartásával, a terület ésszerű feltárásával, annak a gazdaságos beépítését, a védett területek, a mélyfekvésű területek be nem építésével ésszerű szabályozást kell tervezni. **Róna-telep**



A 4. számú területen a terület-felhasználást és a szabályozást /ebből következtethetően a szerkezetet/ kell újra gondolni.

Az 5. számú területen (jellemzően a település igazgatási területe) racionálisabb nyomvonal vezetéssel a meglévő infrastruktúra vonalát követve az új utak jobban igazodjanak a kialakult telekvizonyokhoz.

Külön térképi mellékleten nem ábrázoltuk, mert a terv áttekintése után, a magasabbrendű tervekből, és a város az egyeztetések során elfogadott módosításaiból több kisebb helyen változások állhatnak be.

Ilyen lehet különösen:

A változó közlekedési szerkezetből adódóan az érintett területek és környezetük szerkezeti tervi és később szabályozási tervi változása /"finom hangolása"/

Kivonat: Vámospercs Városi Önkormányzat Képviselő-testületének 2009. június 25. napján 13.00-kor tartott rendkívüli nyílt üléséről készült jegyzőkönyvéből.

Vámospercs Városi Önkormányzat Képviselő-testületének
169/2009. (VI.25.) sz.
határozata

Vámospercs Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a város készülő módosított település-szerkezeti tervét egyetértőleg áttekintette és azt alkalmasnak tartja arra, hogy a módosított településszerkezeti terv elkészüljön és a képviselő-testület elé kerüljön végleges elfogadásra, továbbá alkalmasnak találja a készülő településszerkezeti tervet a helyi építési szabályzat és a szabályozási terv készítéséhez valamint az államigazgatási eljárás lefolytatására. A képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a fenti döntésről értesítse a főépítészt és a P-Art Stúdió Kft-t.

2. Jóváhagyott munkarészek

2.1. Településszerkezeti terv leírása

A módosítás indoklása

Vámospércs Város Képviselő-testülete döntése értelmében 2007. nyarára készült el a település egészének a közigazgatási területére szóló Településrendezési Terve. (A tervet 2008 év elején fogadta el a Képviselő- Testület). A tervezett gazdasági terület-fejlesztés, a Marinka városrész, mint a város „új központja” területe különleges terület csökkentése, a 48-as főút menti vegyes terület csökkentése, a külső gyűrű nyomvonalának, illetve a Ny-i, és a K-i gyűjtőút új nyomvonalának változása, a tervezett kertvárosias lakóterületek és a kisvárosias lakóterületek egy részének kertvárosias illetve falusias övezetben tartása a települési területet érinti, ahol Vámospércs Város szerkezeti tervének módosítása szükséges.

Az elfogadott módosítások lényege:

1. Vámospércs Város Önkormányzata támogatja a keleti ipari-gazdasági övezet kialakítása mellett az alábbi területek rendezési terv szerinti módosítását is:
 - a.) keleti tehermentesítő út nyomvonalának módosítása
 - b.) a nyugati elkerülő út nyomvonalának módosítása
 - c.) a 48. számú út délnyugati szakaszán a gazdasági és a különleges területek kiterjesztése
 - d.) a meglévő országos 4 számjegyű utak nyomvonalának megtartásával biztosítani a Debrecent K-ről határoló települések „külső gyűrű”-vel való feltárását, a megyei TRT programjával összhangban
 - e.) a külterületi tanyák, majorok, sport-szabadidős területek különleges intézményi területként való besorolását
 - f.) a zártkert melletti területek átsorolása gazdasági zónába.
 - g.) az „új” OTrT-nek való megfelelés érdekében a szükséges helyeken az országos övezetek szerinti területfelhasználást, az ebből eredő változtatási igényeket
 - h.) az „új” OTrT-től való eltéréssel, de a megyei TRT-vel egyezően a terv távlatán túl a 48-as főút „kihelyezését a települési területen kívülre, attól É-ra. Ezen tervezett út csak a szerkezeti tervben szerepel, szabályozással nem lehet jelenleg „lekövetni” a pontos helyét és területi igényét
2. Az elfogadott IVS-nek megfelelően a fejlesztési területeket a rendezési tervben a szükséges helyeken felül kell vizsgálni
3. Racionalizálni kell a város nagyságrendjéhez, szerepéhez, a reálisan megvalósítható ütemezett szerkezetet is meghatározó tervezett elsőrendű utakat, azok méreteit, kisebb helyeken a tervezett nyomvonalát, a városban tervezett terület-felhasználásokat
4. A város pontosított hiteles térképén, és a valóságban meglévő jogi határokhoz, kialakult állapotokhoz az érvényes településrendezési eszközöket „hozzá kell rendelni”, az egyezőséget az aktualizálással is biztosítani szükséges
5. Az IVS-ben szereplő esetleges, az eltelt időben végbement változtatásokat is szem előtt tartva a rendezés során pontosítani szükséges

A többi változás szerkezeti terv módosítását csak kisebb mértékben igényli, azok tervezett besorolása a területfelhasználást tekintve jellemzően változatlan.

A település igazgatási területe nem változik. A terv szerint nem nő a belterület nagysága sem, a beépítésre szánt terület is csak egy minimális 30 ha gazdasági terület, illetve a kétoldalassá tenni javasolt korábbi egyoldalas utcák menti plusz lakóterülettel növekszik.

A szerkezeti terv változásakor a Megyei TRT és a módosítandó OTrT javaslatait is figyelembe vettük, így alakult ki a szerkezet módosított terve, de ide sorolható a 48-as elkerülő, illetve a Debrecent K-ről határoló településeket feltáró É-D-i irányú közlekedési tengelynek a város igazgatási területét is érintően tervezett É-D-i irányú új főút, annak ábrázolása (a meglévő úthálózatnak a lehetőség szerinti ilyen célra is történő igénybe vételével)

I. FEJEZET

A Településszerkezeti Terv hatálya a település teljes közigazgatási területére kiterjed.

A tervezési területen a belterület fejlesztését korlátozó tényezők: a 48-as számú főútvonal, a város D-i részén pedig a 105-ös számú vasúti fővonal.

2.) A területhasználatot korlátozó tényezők:

- defláció
- a vízbázis védelme
- szennyező források és megszüntetésük
- természetvédelmi területek, stb.
- a mélyfekvésű, belvíz veszélyeztetette területek

A város területe jelenleg részlegesen közműves szennyvízelvezetéssel ellátott terület, a vízbázis védelem miatt sürgető a teljes közművesítés megvalósítása.

Igazgatási és belterületi határ:

A település közigazgatási határa nem változik.

A belterületi határ nem,/ a beépítésre szánt terület határa megváltozik. /A megváltozott belterület vonatkozó részének rendeltetését jelen módosított Településszerkezeti Terv határozza meg. A korábbi, jelen módosításig érvényes terv szerint a belterületi határ módosításának tárgyát képezik a lakóterületek, valamint az ipari gazdasági és kereskedelmi gazdasági területek kijelölése./

Funkciójában megváltozó területek:

Zsíroskert területe településközpont vegyes terület, illetve kertvárosias lakóterület funkcióra változik

Báthory kert területének kertségi funkciója részben lakóterületi funkcióra változik.

Bocskai kert részben lakóterületi funkcióra változik.

Vénkert részben lakó, illetve gazdasági területi funkcióra változik

A külterületen golfpálya és különleges vegyes sport és turisztikai célú különleges besorolású terület került kialakításra.

A Településszerkezeti Terv hatálya alá eső területeken lévő településszerkezeti és terület-felhasználási egységek funkció és beépítési mód szerint az alábbiak szerint tagolódnak a megváltozott területhasználat szerint:

Beépítésre szánt területek,
beépítésre nem szánt területek

Az egyes területek felhasználási módját a módosított Településszerkezeti Terv határozza meg.

A Településszerkezeti Terv elemei

- a közlekedési rendszer jelölt elemei és hierarchiája
- a terület-felhasználási egységeken belül eltérő funkciójú területegységek határai,
- szintterületi sűrűség
- a közüzemi közművesítettség és mértéke

A belterület változása / a belterület növekedése /:

A település területi mutatói a terv szerint:

Az igazgatási terület	változatlan
A belterület tervezett nagysága	változatlan
Lakóterület változása (Lke csökken, de az Lf nő, summa egyenlő)	változatlan
Gazdasági terület változása	-kb.+30ha
	- nő
Különleges területek változása (a besorolás miatt elsősorban,)	- nő

Az érvényes szerkezeti tervhez képest:
A településen az általános használat szerint:
- a beépítésre szánt területek

	(a megengedett szintterület-sűrűség)	
lakóterület	- falusias lakóterület növekszik	Lf (0,3)
	- kertvárosias lakóterület nő	Lke (0,3)
vegyes terület	- központi vegyes terület	Vk (0,8)
	- település-központi csökken	Vt (0,8)
különleges intézményterület	- szabadidős-rekreációs változatlan	Kio-sz,r (0,1)
	- sportolási célú nő	Kio-sp (0,15)
különleges mezőgazdasági üzemi terület	- majorok, állattartó telepek változatlan	Kio-mg (0,3)
különleges településüzem.	-szilárd-folyékony kom. hull. elh. ép. törmelék elh. nő	Ki-h (0,1)
különleges települési kisker.	- piac változatlan	Kio-p (0,2)
különleges vegyes int.	turisztikai, sport célú változatlan	Kio-vs (0,2)
gazdasági területek	- kereskedelmi-szolgáltató nő	Gksz (0,5)
	- nem zavaró ipari nő	Ge (0,5)
- a beépítésre nem szánt területek zöldterületek erdőterületek	- közpark - védelmi és gazdasági	Z nő Ev, Eg
mezőgazdasági területek különleges területek	az érvényes tervhez képest csökken, kialakult állapothoz képest nő, összességében kissé csökken, az OTRT-hez képest változatlan - a terv szerint növekszik /illetve marad/ - temető, kegyeleti parkok, szabadidős területek	Kio-t, sp, sz, rek nő

Tervezett terület-felhasználási egységek (beépítésre szánt területek) az alábbiak szerint módosulnak

Általános használat szerint	sajátos használat szerinti megnevezés/jel	Megengedett szintterületsűrű-ségi mutató (max.)
	Kertvárosias	Lke 0,3
	Falusias	Lf 0,3
Vegyes területek	Központi vegyes (eü.ell., szakközépiskola, igazgatás, rendészet...)	Vk-szki 0,8
	településközpont vegyes	Vt 0,8
Gazdasági területek	kereskedelmi-szolgáltató	Gksz 0,5
	ipari-gazdasági	Ge 0,5
	sportolási célú	Kio-sp 0,15
	szabadidő központ	Kio-sz 0,3
	Piac, kiállítási terület	Kio-p 0,2
	Golfpálya	Ki-go 0,02
	Vegyes turisztikai, sport célú terület	Kio-vs 0,2
	különleges mezőgazdasági üzemi ter,	Kio-mg 0,3
	temető, kegyeleti park	Ki-t, Ki-kep 0,02

A területek felhasználásának intenzitása az érvényes tervhez képest csökken, melyet a szintterületi-sűrűség mértékének a csökkentésével is erősíteni akarunk. Ezzel a BIA (biológiai aktivitás) értékének változását fogjuk vissza, illetve csökkentjük a káros hatást. A BIA érték növekszik a mezőgazdasági területeknek azzal a kategóriájával, amely erdősíthető – gazdasági erdő telepíthető – kategóriába tartozik.

A bia érték változását külön vettük: - mert

- az érvényes terv régi alaptérképre készült
- a jelenlegi terv a meglévő erdőt megkülönbözteti a tervezettől
- az érvényes terv azzal a kategóriával is számolt, mely szerint az erdősíthető mezőgazdasági területeket is erdőterületként „kezeli”
- megváltozott az OTrT, ezzel új terület-felhasználási kategória is megfogalmazódott, jelesül a kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete /ez területében kisebb területet jelöl ki, mint az érvényes terv nagyvonalú erdősítésre tervezett, és az erdősíthető területek összessége/
- a csökkenést mi a ténylegesen nem erdő, tehát kisebb BIA értékű területek közé soroljuk

II. FEJEZET

A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV HÁLÓZATI ELEMEI

Országos külterületi gyorsforgalmi út

48 számú másodrendű főútvonal

Az terv távlatán túl tervezett elkerülő szakasz nyomvonala nemcsak Vámospércs, hanem Debrecen város közigazgatási területét is érinteni fogja. A nyírábrányi határátkelő státuszának megváltozása, illetve a várhatóan megnövekvő kamion forgalom indokolja az elkerülő nyomvonal megvalósítását, továbbá a város baleseti statisztikája, a környezet védelem az életminőség javítás, illetve a város rehabilitáció is szükségessé teszi a nehéz gépjármű forgalom kiiktatását a városközpontból. Ugyanakkor a városból teljesen nem kívánjuk a kisebb terhelést, tengelynyomással járó személy-, kisteherautós forgalmat kizárni, hiszen a gazdasági program is ennek az átmenő forgalomnak a megállításával már részben kialakult és még fejlesztendő kereskedelem, vendéglátás növekedését tűzte ki céljaul.

Országos külterületi főút meglévő, megmaradó

4807. számú út – Vámospércs – Újléta – Pocsaj,
 4806. számú út – Vámospércs – Bagamér – Álmosd,
 4905. számú út – Vámospércs – Nyírmártonfalva – Nyíracsad,
 4906. számú út – Vámospércs – Nyírábrány – Fülöp

Ezen útvonalak körgyűrűs jellegű kiegészítésével és korrekciójával a városközpont területe részben tehermentesíthetővé válik, s ez által a Kossuth utca és a Debreceni út forgalmilag csillapíthatóvá válik, egyes szakaszokon parkoló utcaszakaszok létesíthetők.

Országos külterületi mellékutak

Számozott utak külterületi folytatásai.
 Elkerülő út (TINA programhoz csatlakozó út)

Belterületi országos mellékutak átkelési szakaszai

4807. számú út – Vámospércs – Újléta – Pocsaj,
 4806. számú út – Vámospércs – Bagamér – Álmosd,
 4905. számú út – Vámospércs – Nyírmártonfalva – Nyíracsad,
 4906. számú út – Vámospércs – Nyírábrány – Fülöp,

A 48-as számú útvonal terv távlatán túl tervezett elkerülő szakaszával a várossal a jelenlegi nyírmártonfalvai út és a Ny-i elkerülő út (mely a meglévő dűlőútra kerül át) jelentené a köldök zsinór kapcsolatot, mivel É- felé itt bonyolódna a forgalom.

A tervezett nyomvonal a Nyíracsad-Nyírmártonfalva felől érkező forgalmat tudja levezetni Újléta felé egy alternatívaként, illetve a Ny-i elkerülő kiépítésével az elkerülő belterületi gyűjtőút is egy másik lehetőségként tudja ezt a felada-

tot a központ „zavarása” nélkül átvenni. Ez az útvonal érintené a vasút állomást. Ezáltal a 4905, 49103 KM út is áttevődne erre az új forgalmi tengelyre.

A városközpont távlati tehermentesítését szolgálja tehát a tervezett részben körgyűrűs közlekedési kapcsolat is.

A KM utak ez által nem csak a városközpontban kereszteződnek. Az Újléta felől érkező 4807 számú útvonal a vasúti kereszteződésen keresztül, továbbá a Bagamér – Álmosd felől érkező nyomvonal többnyire meglévő utcák felhasználásával halad az Orgona utcával és a vasúttal párhuzamosan egészen a Vágóhid utcán keresztül.

Nyugat felé egy új utca nyitásával lehet megoldani az elkerülő út nyomvonalát, aminek az előnye, hogy a nagymélységű telkek kettéosztásával két teleksor kialakítására nyílik lehetősé, vagyis a beépíthető telkek száma növekedne.

A tervezett új közlekedési tengely jelentős mértékben csökkentené a városközpontra nehezedő forgalmat. Hosszú távon forgalmilag csillapított zóna, illetve a terv távlatán túl lehetőség gyalogos zónák kialakítására is megteremthető a lehetőség.

Tehát a Kossuth utca és a Debreceni út jelölt szakaszának hosszú távon történő gyűjtőúttá való visszaminősítése és az átmenő forgalom csökkenése jelentős lépés abba az irányba, hogy a város a főutcát **egy forgalomcsillapított, fásított környezetbarát és dekoratív városi zónává építse át a terv távlatában, vagy azon túl.**

Helyi belterületi gyűjtőutak

A 48-as számú elkerülő út nyomvonalának megvalósulása esetén egyes KM utak átminősülnek gyűjtő utakká, illetve lehetővé válik forgalmilag csillapított zóna kialakítása.

A város területén:

- Helyi védelem alatt álló épületek, építmények:	az alábbiak találhatóak	
1.) Béke u. 1	822 hrsz	Polgármesteri hivatal
2.) Béke u. 1.	822 hrsz	Emléktábla a II. világháború áldozatainak
3.) Nagy u. 59.	98 hrsz	Polgárház
4.) Nagy u. 24.	463/3 hrsz	Népi lakóház
5.) Nagy u. 4.	474/1 hrsz	Általános Iskola
6.) Nagy u. 4.	487/1	Görgey emlékszoba
7.) Béke u. 34.	508 hrsz	Görög katolikus templom
8.) Móricz Zs. u. 1.	519 hrsz	Polgári lakóház
9.) Béke u. 35.	631 hrsz	Tájház
10.) Homok u. 4/a	785/1 hrsz	sarokház
11.) Kossuth u. 11.	826 hrsz	Baptista imaház
12.) Kossuth u. 59.	893 hrsz	Népi lakóház

A város helyismerettel rendelkező lakói, illetve a városháza dolgozói még további 187 db olyan épület tartanak nyilván, amelyek megérdemlik a helyi védelem alá történő helyezést. 2008 10. hónapban 97 db, és 2008. 11. hónapban újabb 90 db épület felvétele, illetve vizsgálata kezdődött meg, amelyekből néhány a helyi védelem valamelyik kategóriájába kerülhet.

Vámospércs látnivalói közül a református templom, a tájház, a millennium tiszteletére állított Legendák kútja című köztéri szobor említhető meg. A város főterén áll a Béke című szobor és a hősöknek emléket állító kopjafa.

- Védett természeti érték: az országos védelem alatt lévőkből / ex lege területek, a Hajdúsági tájvédelmi körzet területei, a Natura 2000 (Kék Kálló völgye, Rauchbauer erdő, Kőrises-Jónás rész), természeti területek / több is található

A Kék-Kálló, másnéven a Nagy-ér völgyében szinte valamennyi jellegzetes nyírségi élőhely megtalálható. Látványosak a Malomgát magas homokbuckái, a völgy alján lápok és mocsárrétek sorjázna, de láthatók szálas tölgyerdők is. Különlegességnek számít a meredek buckaoldalt borító ezüsthársas tölgyes. A ritka botanikai értékeket tartalmazó Hajdúsági Tájvédelmi Körzet 28 védett területiségének egyike a Kék Kálló völgye, mely a Bagamér község határán húzódik keresztül. A völgy területén őshonos, ritka növényeket rejtő erdők, rétek és legelők találhatóak. Álmosd és Bagamér határát É-ről D-felé szeli át az ún Kék-Kálló, vagy II. számú főfolyás, melynek völgyében szinte valamennyi jellegzetes nyírségi élőhely megtalálható a nevezetes Daruhegyek (vagy Malomgát) homokbuckáitól, s a Kokadig sőt Létavértesig elnyúló Daru-lápok nyírvízleposaitól a különlegességnek számító ezüsthársas tölgyesig, mely egy meredek buckaoldalt borít. A területhez közel, de már Vámospércs határában található az a néhány kis homoki tölgyes folt melynek utolsó hírnemői a térség ilyen típusú erdősegeinek.

- Régészeti védelem alatt álló területek, régészeti lelőhelyek: az érvényes terv szerintiiek találhatóak

A Hortobágyi Tájvédelmi Körzet területén található tizenegy orchideafaj s az elevenszülő gyíkok élőhelye szolgál különleges látnivalókkal a természeti kincseket értékelő s kutató látogatók számára.

III. FEJEZET
A TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK TAGOZÓDÁSA
(TERÜLETI ELEMÉK)

Beépítésre szánt területek

Lakóterületek

A város belterülete lakó, központi vegyes, településközpont vegyes, gazdasági és különleges területeket tartalmaz.

kertvárosi lakóterületek Lke

A volt kertségek egy része és az átalakuló, a központot körülölelő falusias lakóterületek egy része kertvárosi területté fejlődik. Kijelölését az alakulóban lévő és tervezett területhasználat és a szomszédos területek funkciója indokolja, tehát az életmód fokozatos városiasodása és ennek megfelelő telekállomány fenntartása szükséges. Debrecen város agglomerációs övezetként Vámospércs város elegendő tartalék területekkel bír a kitelepülési vágyók fogadására.

Közüzemi közművesítés mértéke: teljes

falusias lakóterületek Lf

A város perem területei, és a számításba vett területi fejlesztések egyik helyszíne, a falusias életmódhoz igazodó telekállománnyal fejlesztett területek.

Közüzemi közművesítés mértéke: részleges

Vegyes területek Vt

A történelmi településmag területe és a „Marinka” városrész egy kisebb része, valamint a „Zsíroskert” egy kisebb része képezi a településközpont vegyes területet. Itt települt meg az alap és részleges középfokú ellátást biztosító intézményhálózat, továbbá a többlakásos lakóépületek zöme.

Az intézmény fejlesztés funkcionális összetételében igazodni kell a kialakult hagyományokhoz, amire az igazgatási, egyházi, oktatási, művelődési, egészségügyi és kereskedelmi – szolgáltató- vendéglátó kis egységek a jellemzők.

A településközpontban jelenleg üres még beépítetlen területen a Zsíroskert területén kisvárosi, zárt sorú, vagy hézagosan zárt sorú beépítési móddal olyan átmeneti zónát kell kialakítani, ami a falusias beépítési módú területek, valamint az ősi településközpont területe között **átmenetet biztosít**, s egyben biztosítja a város hiányzó kisvárosi karakterét, és lehetővé teszi a település szerepköréhez méltó kisvárosi központ kiépítését.

Közüzemi közművesítés mértéke: teljes

Tábor, kemping

Kio-kemp

A tervezett strand mellett létesítendő

Közüzemi közművesítés mértéke: teljes

Gazdasági területek

- **kereskedelmi gazdasági területek Gksz**

A gyorsforgalmi utak környezete szintén vonzza a kereskedelmi, szolgáltatói tevékenységet, főleg a 48-as nyomvonal mentén.

Közüzemi közművesítés mértéke: teljes

- **ipari gazdasági területek (nem zavaró) Ge**

A 48-as számú főútvonal, illetve 105-ös a Debrecen-Nyírábrány- Nagykaroly közötti vasúti fővonal ezért a jelentős szállítási-igényű tevékenységet is fogad. A tervezett ipari park teljesen környezetbarát technológiára épül, ezért telken belül kötelező fásítás esetén védőtávolságot nem igénylő üzemek betelepítésére van kijelölve.

Közüzemi közművesítés mértéke: teljes

Különleges területek

- **sporttelep**

Kio-sp

A sportterület meglévő megmaradandó, a versenysport helyszíne.

Közüzemi közművesítés mértéke: részleges

- **kegyeleti park**

Ki-kep

A felhagyott temetők kegyeleti parkként tartandók fenn legalább az utolsó temetéstől számított 25 évig.

A közüzemi közművesítettsége részleges.

- **vegyes turisztikai, sport célú terület**

Ki-vs

A Marinka városrész új sport-szabadidős-turisztikai célú területei

A közüzemi közművesítettsége teljes.

- **golfpálya**

Ki-go

kialakult, meglévő a város külterületén

- A közüzemi közművesítettség mértéke részleges.
különleges településüzemeltetési létesítmények Kio-h
hulladéklerakó
építési törmelék elhelyezésére kijelölt terület
A közüzemi közművesítettség mértéke részleges.
- Távlatban meg kell szüntetni. Helye és kapacitása, illetve üzemeltetése sem megfelelő, ezért monitoring kötelezettség mellett rekultiválni kell. A végleges megoldás a térségi szintű társulás. Helye nem a város igazgatási területe.
- **különleges települési kisker.** Kio-p
piac, vásárterület
A közüzemi közművesítettsége teljes.
- **Különleges mezőgazdasági-üzemi területek.** Kio-mü
A tanyák, majorok területei.

A beépítésre nem szánt területek**Zöld területek****Z**

A református templom előtti téren kisebb díszparkokat kell létesíteni, illetve a egyes lakóterületeken, mivel még a falusias beépítésű területen is fontos kisebb közterek létesítése.

Erdő területek**E****(Jellemzően erdő terület, mozaikosan szántó, rét, legelő területekkel vegyesen)**

Az erdő területek rendeltetés szerinti megoszlása a következő

védelmi célú erdők	a tervezett iparterületek mellett
gazdasági célú erdők	a város külterületének jelentős részét ez fedi le.
egészségügyi-szociális célú erdők	turisztikai a vadászház környezetében lévő erdők, illetve a turista utak által érintett erdők

Vízgazdálkodási**V**

A csatornák és környezetük, illetve a tófelületek tartoznak e kategóriába. Rendeltetésük: vízgazdálkodás, felszíni víz befogadás zöldbe ágyazva.

Mezőgazdasági területek vonatkozásában (Jellemzően mezőgazdasági területek, mozaikosan erdőterületekkel)

- **Má**-jellemzően-szántó művelésű területek – intenzív használat
Intenzív használatú területek, ide tartoznak a nagyüzemi gyümölcsösök is.
- **M-kor** gyepek, legelő területek – extenzív használat
A külterjes gazdálkodás helyszínei, tanya és majorépítési lehetőséggel.
- **Mk** kertgazdálkodásra szolgáló terület
*A zártkertek távlati hasznosítása változó, mivel azok egy része lakóterületté átminősítendő.
A város K-i, ÉNY-i része: lakófunkció. A Ny-i része pedig gazdasági területté hosszú távon átminősítendő.*

temető, kegyeleti park**Ki-t, Ki-kep**

A város köztemetője a É-i területen bővíthető. A felhagyott temetők kegyeleti parkként tartandók fenn legalább az utolsó temetéstől számított 25 évig.
Közüzemi közművesítés mértéke: részleges

A település zajvédelmi besorolása:

- 2. övezet: Lf falusias lakóterület, Ki-sp sportterület, V vízgazdálkodási övezet.
- 3. övezet: Vk központi, és Vt településközpont vegyes terület.
- 4. övezet: gazdasági (Ge gazdasági egyéb) övezet, valamint a belterülettel határos Má és Mk terület-használati övezetek belterülettől számított 100 m-es sávja.

Az egyes övezeteken belül érvényes zajterhelési határértékeket üzemi, építési és közlekedési zajra a rendelet 1.-2.-3. számú melléklete, épületek zajtól védendő helyiségeiben megengedett zajterhelésre a rendelet 4. számú melléklete, az emberre ható rezgésterhelés határértékeit a rendelet 5. számú melléklete alapján kell alkalmazni a védendő területre vonatkozatható megítélési pozíciók szerinti értékekkel.

A város területének felhasználása, a beépítésre szánt és a beépítésre nem szánt területek, szintterület-sűrűségek, valamint a közüzemi közművesítettség mértéke:

Terület-felhasználás	Szintterület-sűrűség (m ² /m ²)	Közművesítettség mértéke
Falusias lakóterület (Lf)	0,3	részleges
Kertvárosias (Lke)	0,3	teljes
Településközponti Vegyes (Vt)	0,8	teljes
Központi vegyes (Vk)	0,8	teljes
Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági (Gk)	0,5	teljes
Nem zavaró gazdasági-ipari (Ge)	0,5	teljes
Különleges mezőgazdasági-üzemi (Kio-mg)	0,3	részleges
Különleges vegyes turisztikai-sportolási (Ki-vs)	0,2	teljes
Különleges sportolási célú (Kio-sp)	0,1	teljes
Különleges szabadidős (Kio-sz)	0,1	részleges
Különleges temető (Ki-t)	0,05	részleges
Különleges kegyeleti park (Ki-kep)	0,05	részleges
Gazdasági erdő (Eg)	---	---
Védelmi rendeltetésű erdő (Ev)	---	---
Vízgazdálkodási (V)	---	---
Mezőgazdasági általános (Má)	---	---
Mezőgazdasági kertés (Mke)	---	---
Mezőgazdasági korlátozott (Mk)	---	---

A táblázatban megadott szintterület-sűrűségi értékek a szabályozási terv készítésekor az övezeti előírások kialakítása során a terület-felhasználási egység területére alkalmazandók.

A közműellátás mértékét a terület-felhasználás területén az OTÉK szerint rögzített előírás szerint kell biztosítani.

A város területének beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területeit a T-1.m számú terv szerint kell kialakítani.

A lakóterületek fejlesztései:

- részben a mai belterület területi tartalékaival számolva, megosztással, illetve belterületbe csatolással az érvényes terv szerinti többi területen.

A meglévő lakóterületek tartalékai - az üres telkekkel, az üressé vált lakásokkal, a rendelkezésre álló újabb lakóterületekkel kielégítik a várható igényeket

A gazdasági területek fejlesztése:

- részben a mai meglévő területeken, illetve a módosított szerkezeti terv szerint a K-i oldal gazdasági területei, az országos utak két oldalán, több ütemben. Az K-i oldal gazdasági /Ipari Park/ területét már az első ütemben föl lehet használni, a zavaró gazdasági terület nem növekedhet