



Ökörítőfülpös Nagyközség Településrendezési Tervének módosításához

Országosan, kiemelt
térsgégi és megyei
övezetek területi
lehatárolása



*„Módosítások I. -
2019”*

Tervező:

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

2019

KÜLZETLAP

Ököritófülpös Nagyközség
Településrendezési Tervének
- módosításához -

Országos, kiemelt térségi és megyei övezetek területi lehatárolása

„Módosítások I. – 2019”

Településrendező tervező:



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

Ügyvezető:



Lábancz András

KÜLZETLAP

Ököritófülpös Nagyközség
Településrendezési Tervének
- módosításához -

Országos, kiemelt térségi és megyei övezetek területi lehatárolása

„Módosítások I. – 2019”

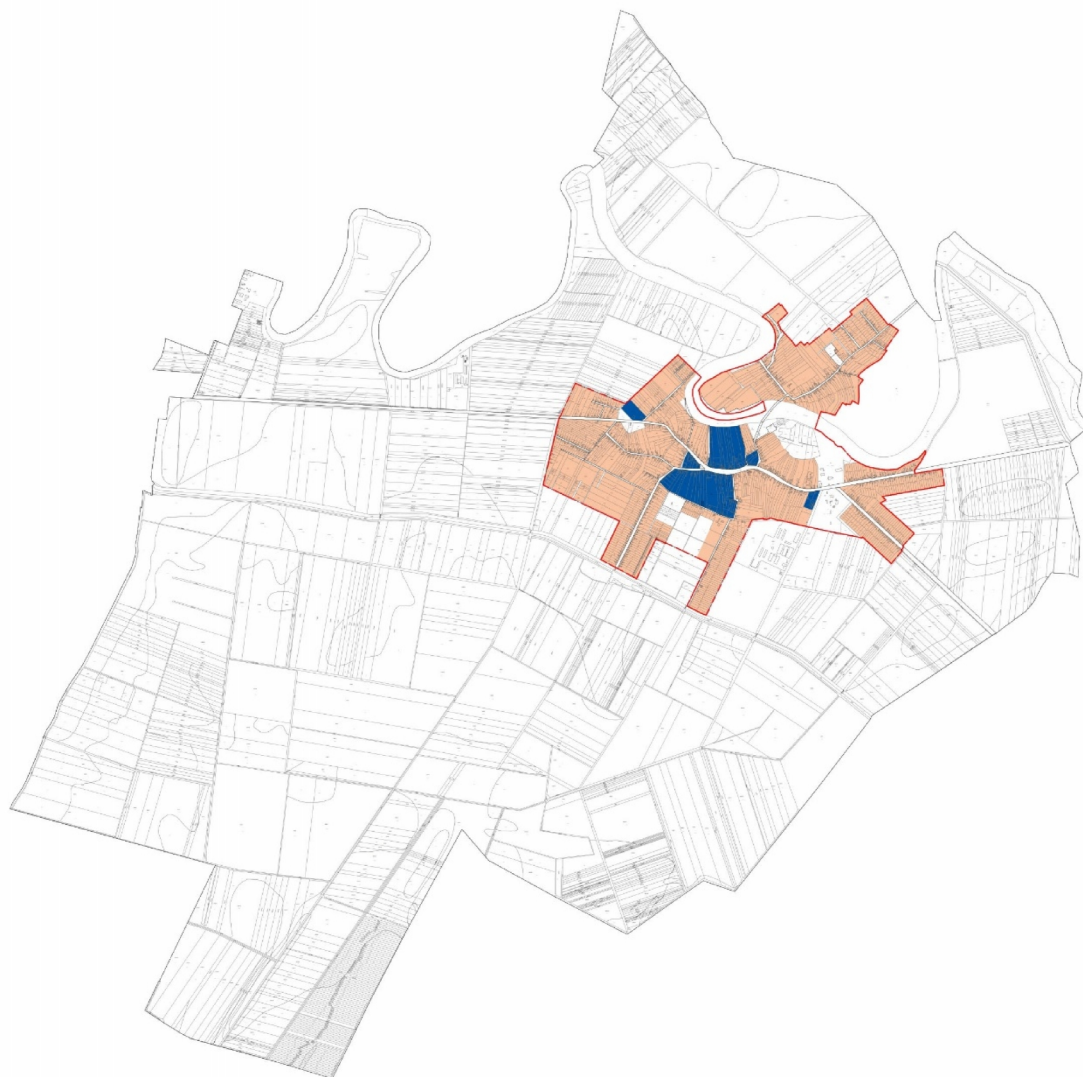
1. Előzmények	4
1.1. A területre jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályba	4
1.2. Átnézeti térkép	4
1.3. Helyszíni, környezet és a módosítás bemutatása	6
2. Beavatkozási pontok ismertetése	14
3. Térségi övezetek lehatárolása	15

1. Előzmények

1.1. A területre jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályban

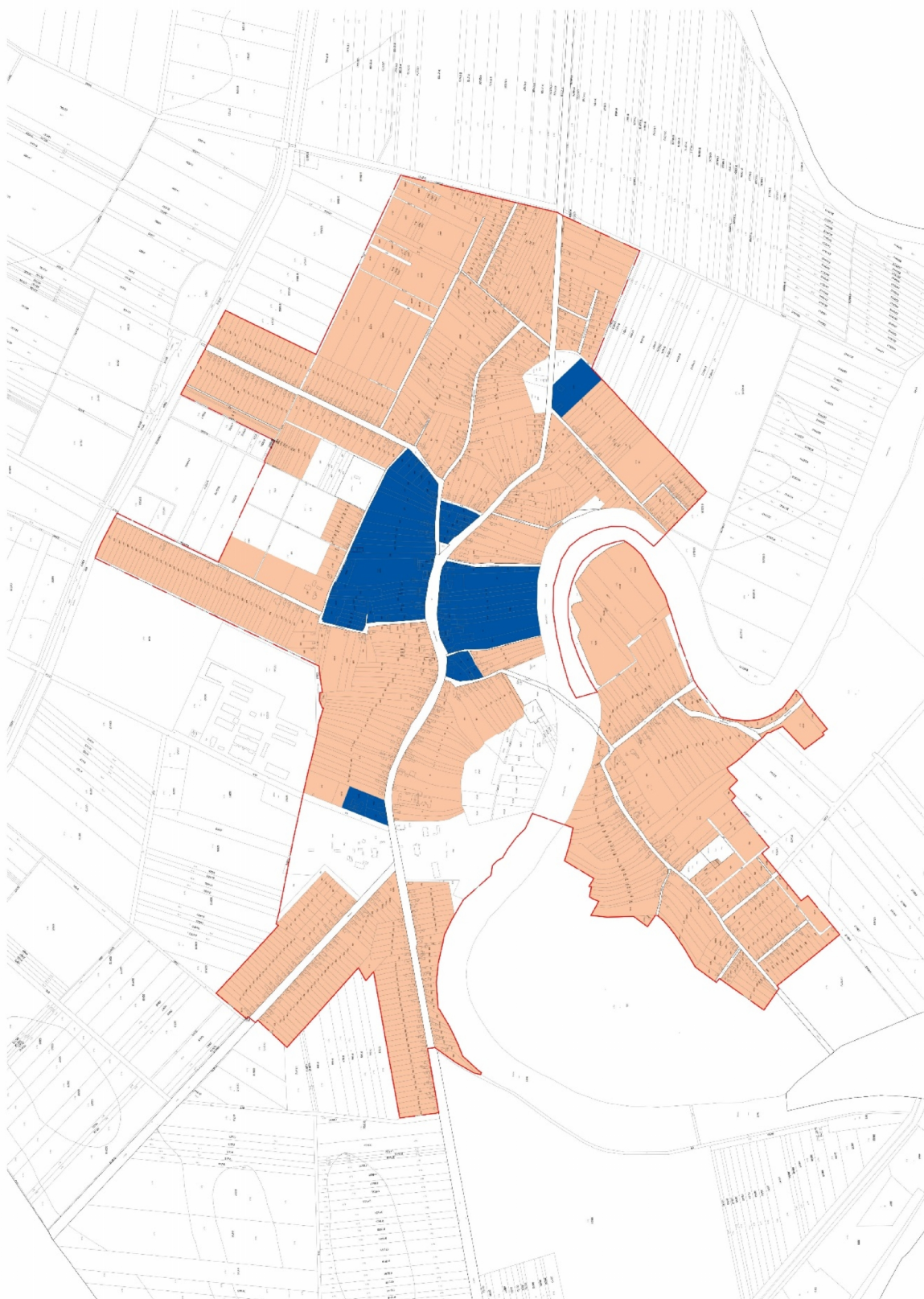
- 189/2006. (XII. 18.) számú határozat, Ökörítőfülpös Nagyközség Településszerkezeti tervének és szerkezeti terv leírásának elfogadásáról
- 15/2007. (I. 2.) rendelet, Ökörítőfülpös Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozás Tervének elfogadásáról

1.2. Átnézeti térkép



Forrás: saját szerkesztés

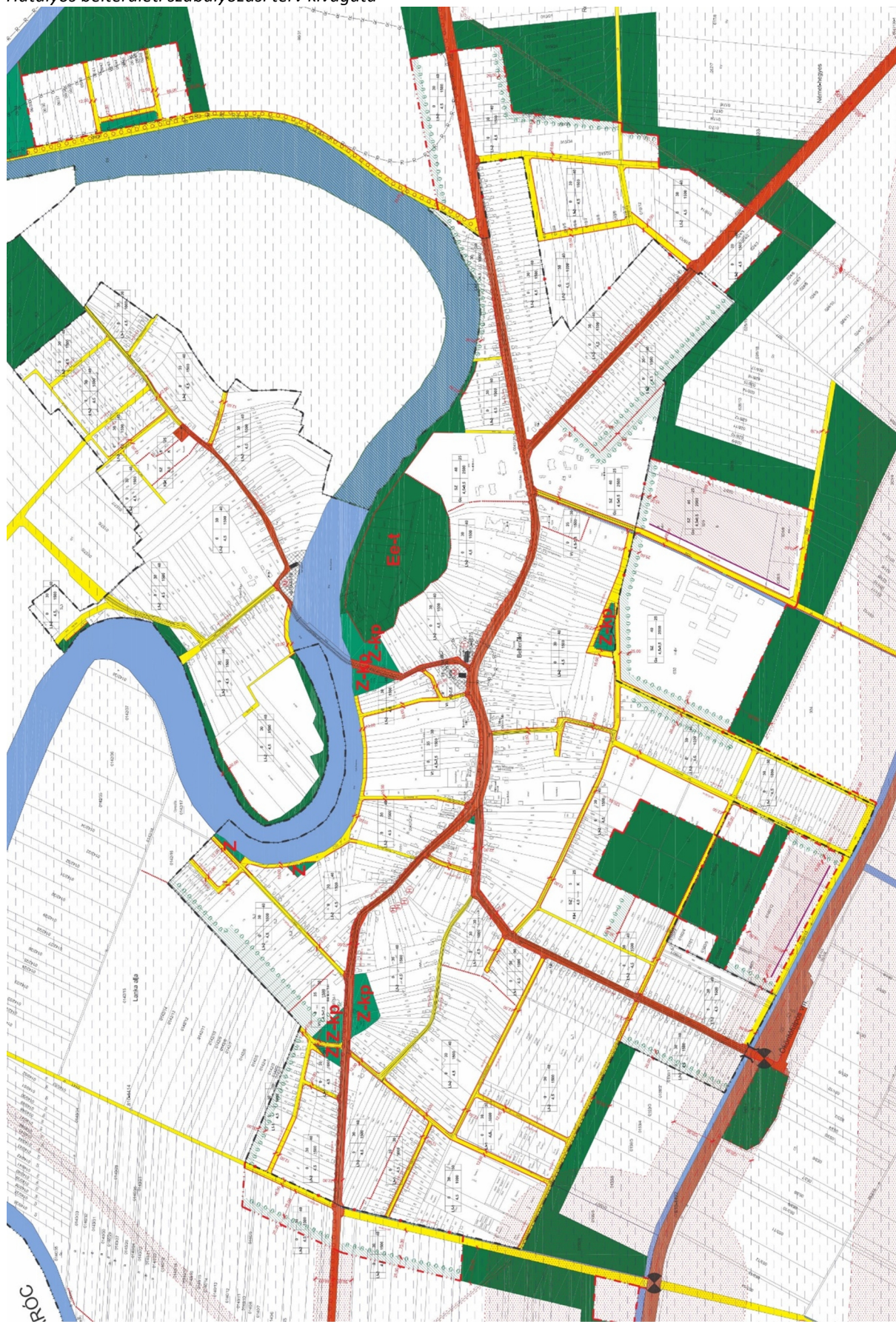
Falusias lakó és településközponti vegyes építési övezetek



Forrás: saját szerkesztés

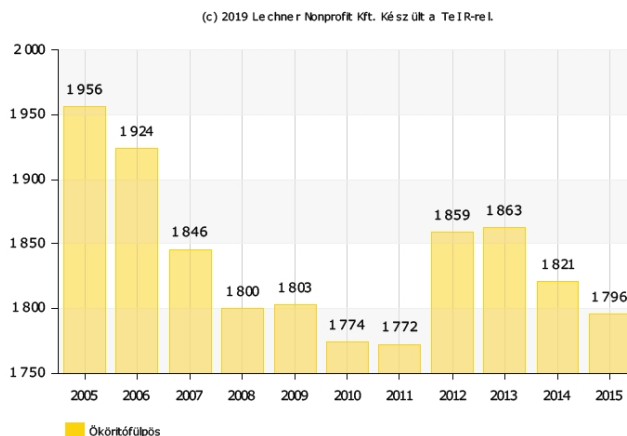
Ökörítőfülpös Nagyközség Településrendezési Tervének módosításához
ORSZÁGOSAN, KIEMELT TÉRSÉGI ÉS MEGYEI ÖVEZETEK TERÜLETI LEHATÁROLÁSA

Hatályos belterületi szabályozási terv kivágata

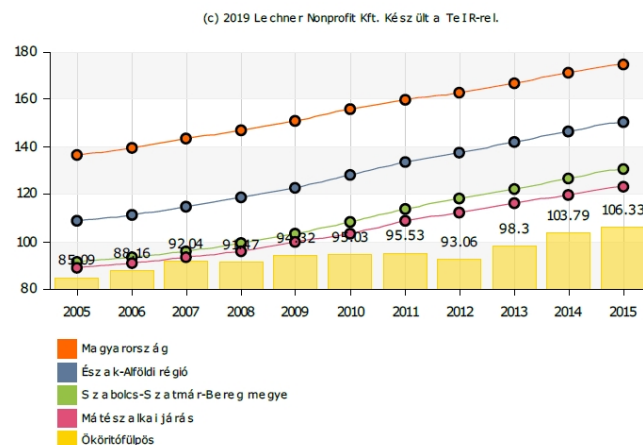


Forrás: Önkormányzat

A település lakónépesség a 2005. évi 1956 főről, 2015-re 1796 főre csökkent, ami közel 10%-os csökkenést jelent. A tendencia folyamatos és állandósult is lehet a jövőre vonatkozóan.



A természetes szaporodás/fogyás, valamint a vándorlási egyenleg ezen időszakban szintén negatív előjelű, így a kettős hatás érhető tetten a lakónépesség számának alakulásában. A település vitalitási indexét meghatározó öregedési mutató is folyamatosan emelkedik

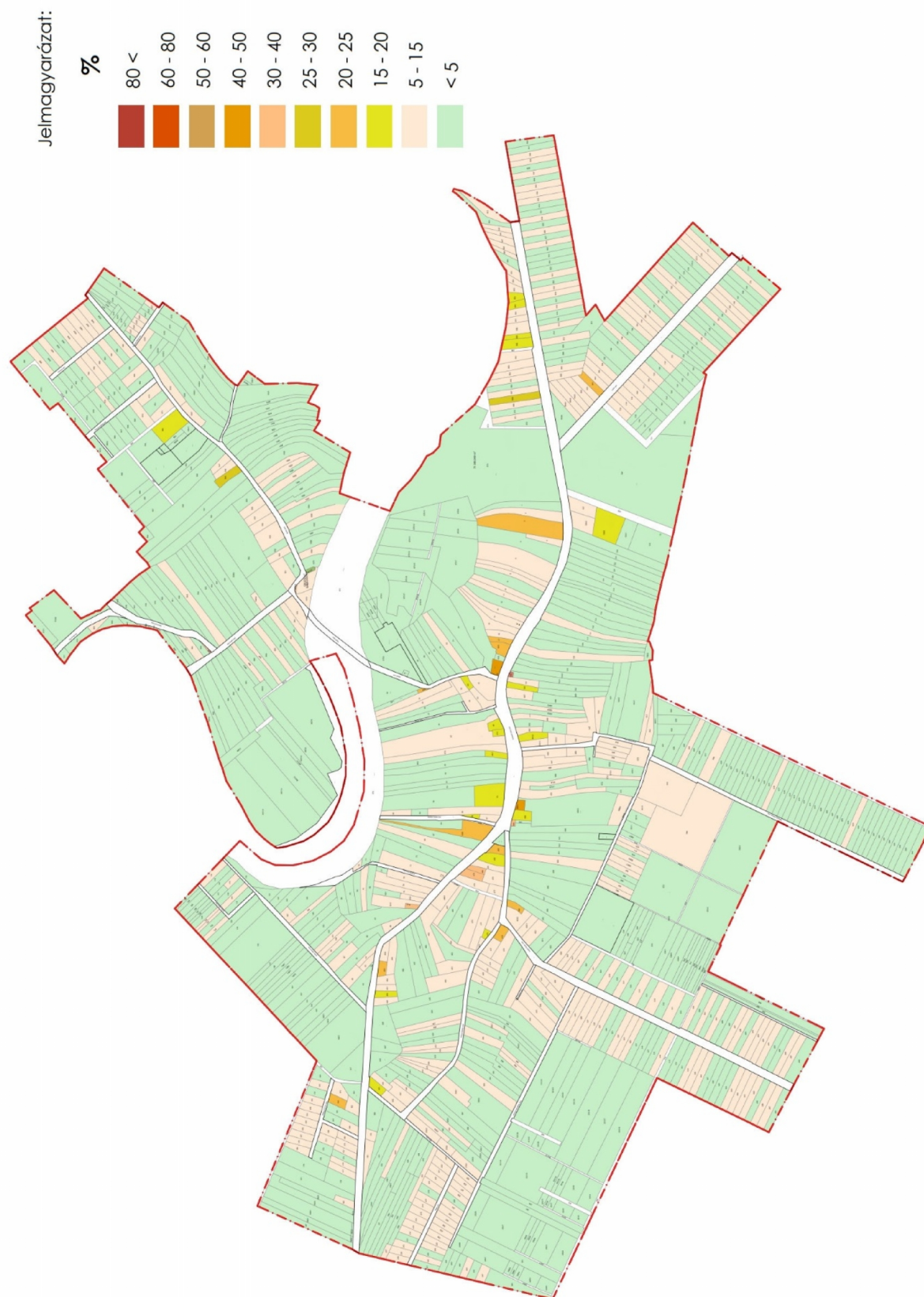


A demográfiai jellemzők alakulása egybe esik a megye és a járás hasonló településinek adataival, a probléma jellemzően nem lokális, inkább térségi eredetű.

A helyi gazdasági produktivitás jobb esetben is csak stagnált az elmúlt 10-15 év távlatában. Nagy létszámú munkaerőt foglalkoztató gazdasági szervezet a településre nem települt. A vállalkozások száma évről-évre azonos szinten mozog. Ezek jellemzően a mezőgazdaságban tevékenykednek. A szolgáltatási környezet helyben igen hiányos. A legtöbb esetben Mátészalkán, vagy a megyeszékhelyen érhetőek el.

A pályakezdő munkanélküliek aránya a megyei átlagot is felülmúló, de a tartós munkanélküliek aránya is inkább felülről közelíti az átlagokat. Az egy lakosra jutó összes nettó jövedelem a megyei átlag 60%-án állt a 2015-ös évben.

Beépítési százalék vizsgálata



Forrás: Saját szerkesztés

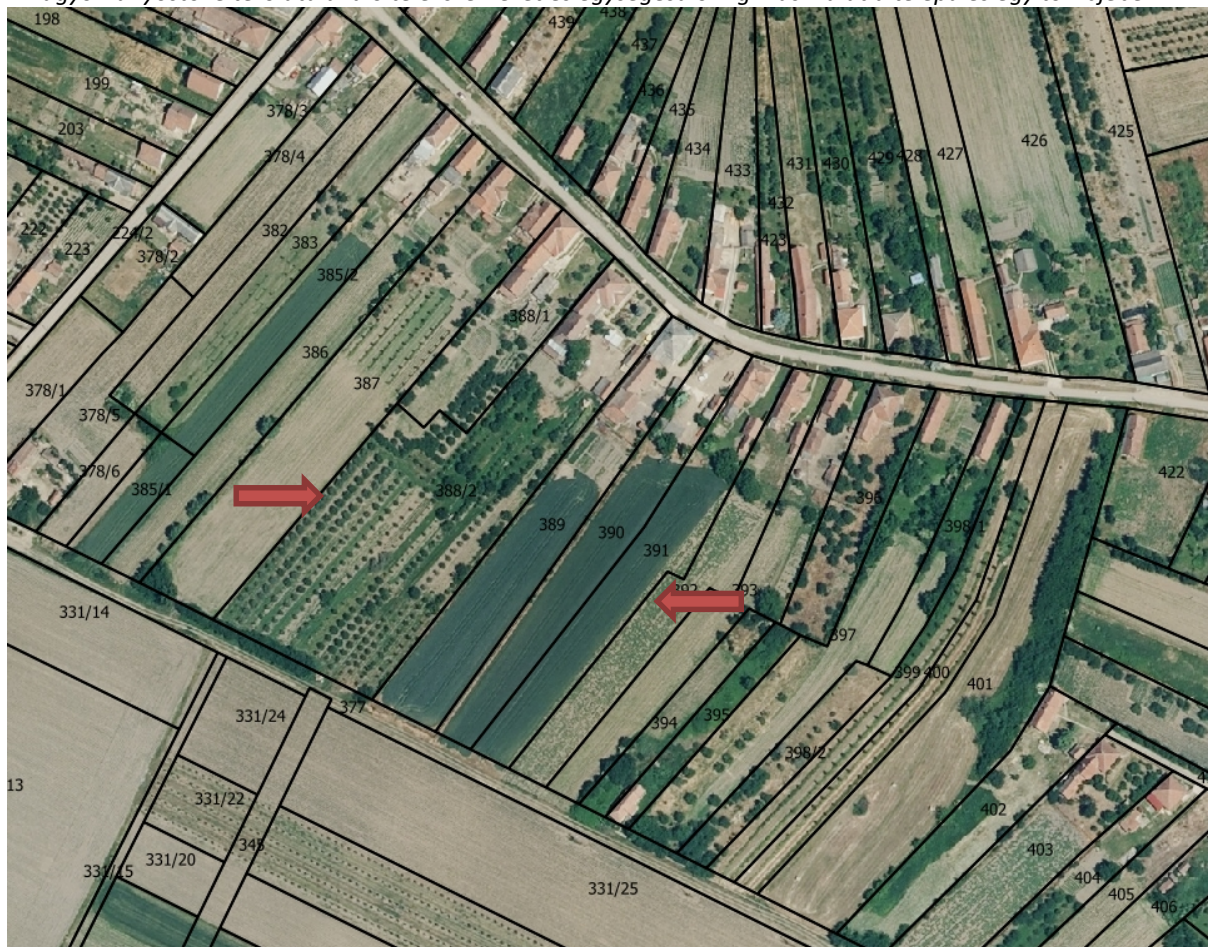
A 2008-as „gazdasági válság” kitörése óta a településen a lakásépítés szinte teljesen megállt. Egyrészt az igen alacsony használt ingatlanok sokkal kedvezőbb helyzetet teremtenek a használt ingatlanpiaci mozgásoknak, másrészt aki új építésben gondolkodik az inkább valamely járási székhelyen, vagy a megyeszékhelyen teszi azt. Jobb esetben nem hagyja el a megyét, vagy akár az országot.

Az átalakuló trendek eredményeként, az ingatlanok rendeltetésszerű használata jellemzően három nagyobb csoportra bomlik.

A hagyományos nagykeres – lakóház, gazdasági udvar, nagykeres – struktúra az idősödő generációk ismérve és együtt járója. Hagyományos használat, hagyományos értékek mellett. Azonban az életkor növekedésével sokszor a nagykeres művelése már inkább probléma, mint lehetőség ezért vagy elhanyagoltan áll, vagy a következő csoportot erősíti.

Ez a szintén nagykeres csoport abban különbözik az előzőtől, hogy a kerteség kiterjedése sokkal nagyobb, számos esetben többszöröse az eredeti ingatlannak. Ezek vagy tulajdonjogi átalakuláson is átmennek és egyesülnek az ingatlanok, vagy csak szimplán a használat joga egyesíti a struktúrákat (ebben az esetben a telekstruktúra nem változik, de a használat, művelés megfigyelésével jól tetten érhető a tevékenység). Jellemzően az ezeket birtoklók a helyi boldogulást keresik és ehhez is rendezkednek be.

A hagyományostól eltérő átalakuló telekszerkezet és egységesülő mg. használat a település egy tömbjében



Újabb keletű jelenség a vidéki kistelepüléseken – így itt is – hogy az itt lakók nem tartanak igényt a ház mögötti nagy kertre, dolgozni valamely szomszédos városba járnak. A már elérhető kommunikációs infrastruktúra, a kedvező ingatlan árak vagy akár emocionális okokból választják a kistelepüléseket, de városiasabb életet élnek (a mezőgazdasági termékeket már nem biztos, hogy helyben termelik meg, és nem is biztos, hogy helyből pótolja azt). Ehhez az életvitelhez elegendő a ház és az udvar kombinációja, a kert mint olyan teljesen kiesik a struktúrából.

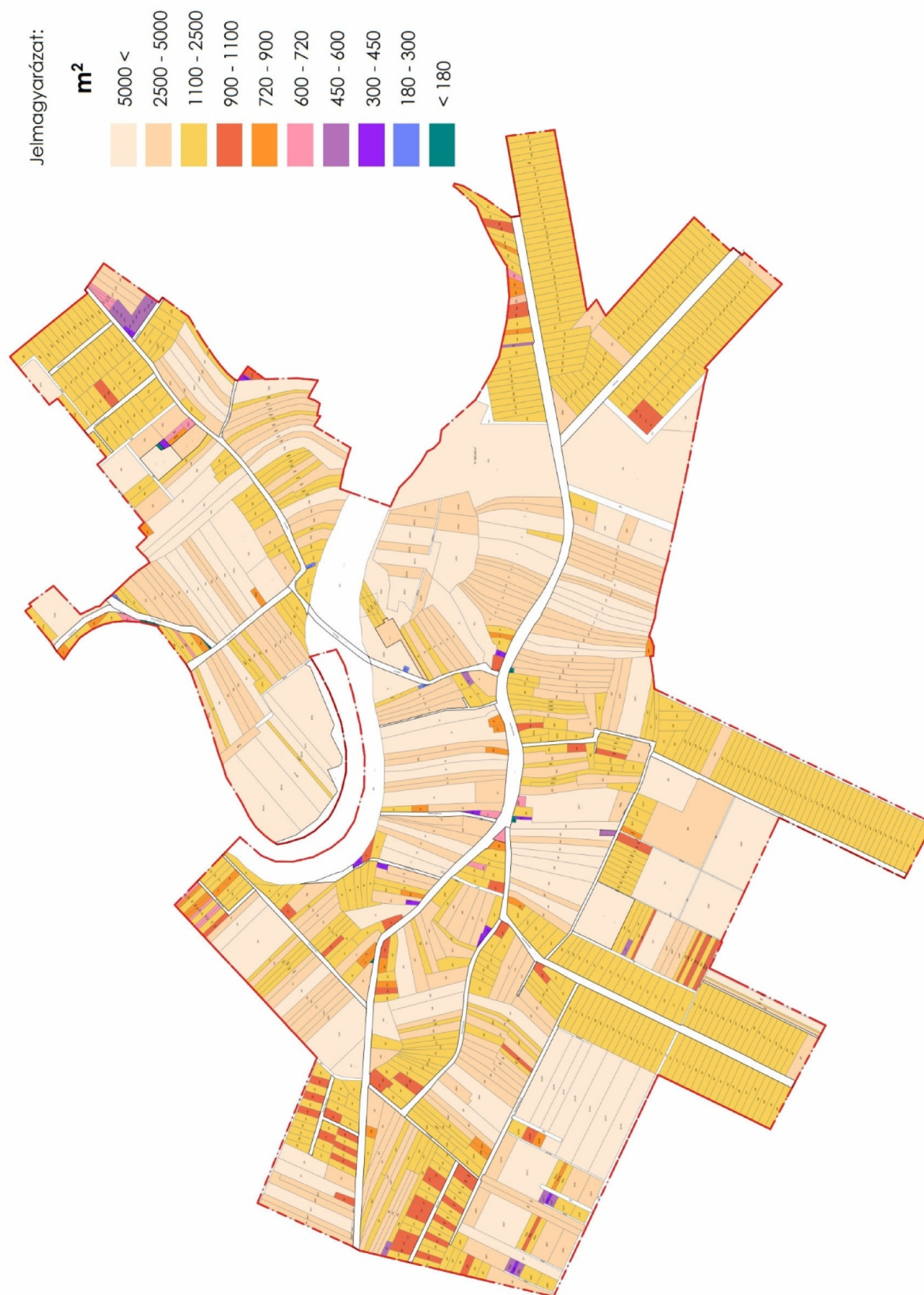
A lakóudvar kertről leváló területeinek jelei a település egy tömbjében



Ezek a tendenciák egyre inkább megerősödnek és a jelenlegi településrendezési eszközökben rögzített szabályozási elvek nem minden esetben tudják ezt kiszolgálni. A vegyes és a lakó területek azonos normatív telekmérete, közel azonos beépítési intenzitási lehetősége nem használja ki az abban rejlő szabályozási lehetőségeket.

Egyrészt szükség az egyes lakó és vegyes építési övezetek normatív telekméretének vizsgálattal történő megállapítására, kiegészítve a tendenciák szabta irányokkal. Igaz ez a beépítési százalék felülvizsgálatakor, illetve a lakóterületek rendeleti előírásainak frissítésére, aktualizálására is. Ezekkel együttesen megteremthető az átalakuló tevékenységek kiszolgálása anélkül, hogy további lakónépességnek teremtsen táptalajt.

Telekméret vizsgálata



Forrás: Saját szerkesztés

További problémát okoz a település életében a 49. sz. főút településen áthaladó szakasza. A közlekedés biztonsági kérdéseken túl, jelentős por és zajhatással bír. (A főút kiváltására/tehermentesítésére tervezésre került az M49. gyorsforgalmi út, amely csökkentheti a terhelést a település átkelési szakaszain, ennek tényleges mértéke azonban nehezen megítélhető.)

Az M49. sz. főút tervezett nyomvonala a település környezetében

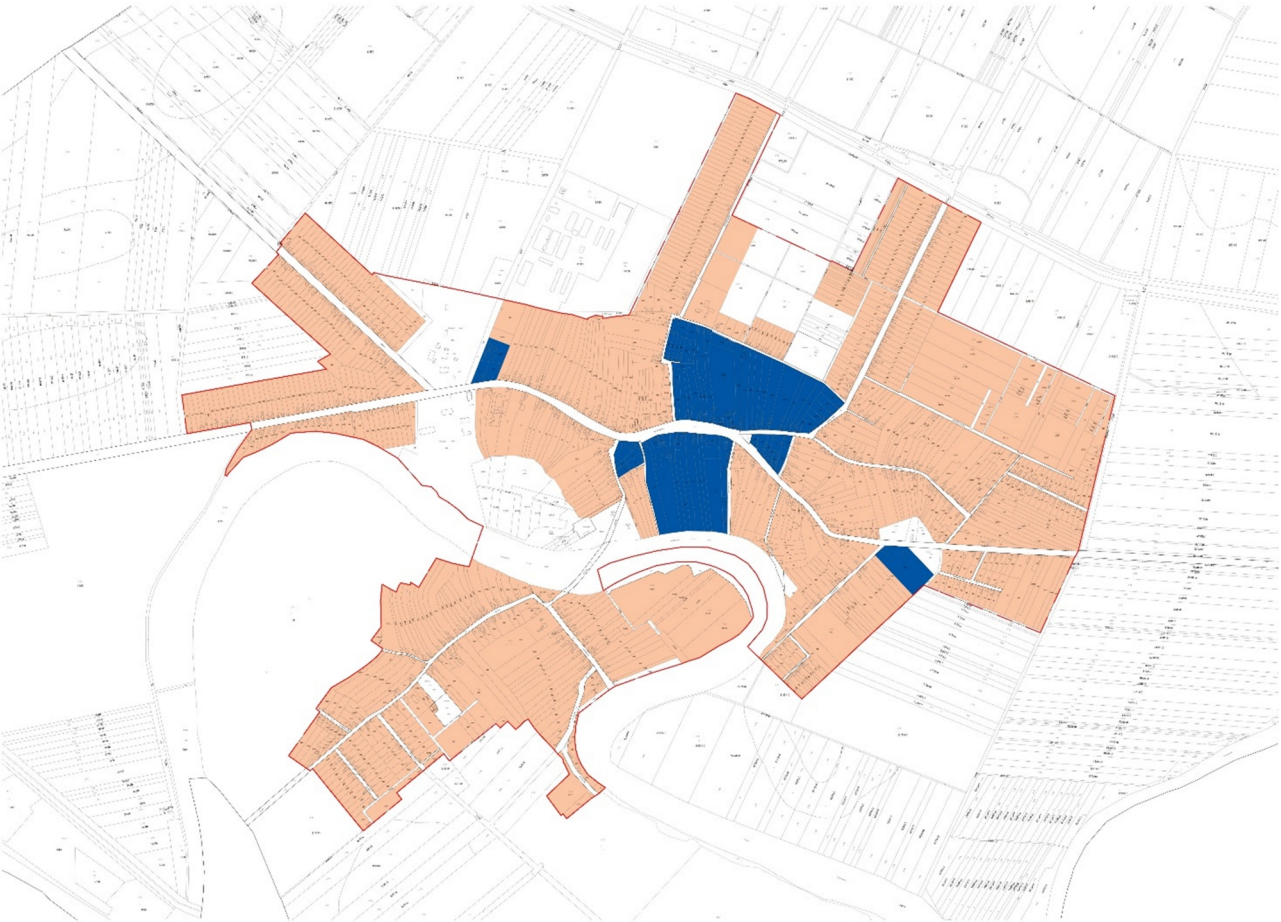


Forrás: OTrT

Ez utóbbi hatás jelentősen mérsékelhető, ha az utcafronttal rendelkező ingatlanokon lehetőség lenne nagyobb előkert mélységű épület elhelyezésére. Egyrészt a távolság növelése a zajforrástól pozitívan hat, másrészt az így kiszélesedő előkert jelentősebb növényállomány telepítésére is lehetőséget adhat, amely így tovább mérsékelheti a negatívan fellépő hatásokat.

A nagyközség Képviselő-testülete 10/2017 (XII. 28.) önkormányzati rendeletével hagyta jóvá, „A településkép védelméről” szóló előírásait. A tervezett beavatkozások során megváltozó előírások, amelyek az épületek elhelyezésre hatással lesznek, nem ellentétesek a hatályos településképi előírásokkal. Az előkert mélységének megváltoztatása a főút mentén negatívan nem befolyásolja a településképet, ez elsősorban a főút közterületi úrszelvényének igen tág intervallumok közötti változásából adódik.

2. Beavatkozási pont ismertetése

	Módosításra kijelölt területek	Rendezés célja és oka	Jelenlegi területhasználat, övezet, (műv. ág), beépítés	Jóváhagyott területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitá si érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés
1.	Lakó és településközponti vegyes építési övezetek	Egyes építési övezetek normatív előírásainak, építési előírásainak felülvizsgálata, a 49. sz. főútra vonatkozó előkert előírások felülvizsgálata a megváltozott használathoz történő igazítása.	- beépített terület (belterület)	- falusias lakó (Lf) - településközponti vegyes (Vt)	na.	na.	- falusias lakó (Lf) - településközponti vegyes (Vt)	na.	na.	Csak rendeleti előírások módosulnak az eljárás során.
 falusias és településközponti vegyes építési övezetek telektömbjei						HATÁSOK	A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete: A megváltozott minőségű lakás/ingatlan szükséglet igényhez történő igazítással a negatív demográfiai folyamatok mérsékelhetőbbek lehetnek.			
							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 helyben történő gazdálkodás erősítése, a mg. szempontból alulhasznosított területek felhasználhatóságának elősegítése javíthatja a megélhetést biztosító lokális erőket.			
							A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése:	Nem változik, hatása nincs		
							Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása:	Nem változik, hatása nincs.		
							Lakó- és munkakörülmények: A 49. sz. főúttól távolabbra kerülő lakó rendeltetések javítják a lakókörülményeket (zajhatás csökkentése)			
							Építészeti és régészeti örökség védelme:	Nem változik, hatása nincs		
							Környezet-, természet- és tájképvédelem:	Nem változik, hatása nincs		
							Tájhasználat, tájszerkezet védelme:	Nem változik, hatása nincs		
							Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás: A beavatkozás során termőföld igénybevétele nem történik.			
							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:	Nem változik, hatása nincs		
							Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása:	Nem változik, hatása nincs		

3. 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		
2.	A pufferterület övezet	Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóság		
3.	A kiváló termőhelyi adottságú szántóterületek övezete	Budapest Főváros Kormányhivatala		
4.	Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete	Budapest Főváros Kormányhivatala		
5.	A kiváló termőhelyi adottságú erdőterületek övezete	Megyei kormányhivatal erdészeti hatáskörében eljáró járási hivatala	+	
6.	Erdőtelepítésre javasolt terület	Budapest Főváros Kormányhivatala		
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 szűkségtározók 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		