

SÁRÁND KÖZSÉG TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

- ÉVI MÓDOSÍTÁSOKKAL EGYBESZERKESZTVE -

2001-2009



2009. JÚNIUS HÓNAP

SÁRÁND KÖZSÉG

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA - - 2009 -

JÓVÁHAGYOTT DOKUMENTÁCIÓ

- A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁS LEÍRÁSA
- A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVLAP MÓDOSÍTÁSAI

I. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA

Határozat Sáránd Község Településszerkezeti terv 2009. évi módosításának elfogadásáról:

(A szerkezeti terven történő módosításokat a leíráshoz mellékelt rajz, az azonosító számok feltüntetésével segít területileg behatárolni !!)

- T-1/m jelű tervlap: (Teljes közigazgatási területre vonatkozó)

- 1.) A jelzett településrész Sáránd településszerkezeti tervének egyik legjelentősebb módosítása. A 47-es számú főút Bocskai utca – Petőfi Sándor utca által határolt területen egy új, 1000-1200 fős kertvárosias lakónegyed kíván a település létesíteni, mintegy 200 családi házas lakóingatlan és 70 sorházlakás építésével. Az új lakónegyed az Olimpia utca Petőfi utcától 47-es számú főútig továbbvezető szakasza kapcsolja a település közlekedéshálózatához. A területet feltáró kiszolgáló úthálózaton kívül kerékpáros – gyalogos sétány ill. sétányok is kijelölésre kerültek, mely a településközponthoz ill. a lakónegyed központjában tervezett pihenőterületekhez, parkhoz való kapcsolódást biztosítja. Az Olimpia utca északi oldalán jelölt sétány 47-es főút felőli végén a Debrecen – Sáránd – Derecske érintésével közlekedő vasút új megállóhelyére is javaslatot tartalmaz a településszerkezeti terv. Ennek jelentősége a Debrecen és agglomerációja közlekedését javító elővárosi vasút kiépítésekor lesz.

A területegység a szerkezeti tervben történő módosítást tekintve két részre bontható. Az Olimpia utcától északra lévő területen a beépítésre szánt területek nem növekednek, csupán a jelenleg hatályos tervben elhatározott falusias lakóterület-fejlesztés ill. e fejlesztési területtel határos Petőfi utcai kialakult falusias lakóterületek lettek kertvárosias felhasználásba átsorolva. Ezen kívül az Olimpia utca északi oldalán lévő vízállásos területek és annak környezete lett erdő felhasználás helyett közpark kialakítására módosítva.

Az Olimpia utcától déli irányban lévő területrészt felhasználása a hatályos rendezési tervhez képest jelentősen megváltozik. A 47-es főút és Olimpia utca találkozásánál kialakítani tervezett ipari és kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület kertvárosias felhasználásba lett átsorolva, valamint az e területtől keleti irányban, a meglévő lakóterületek vonaláig korábban tervezett erdőterületek is kertvárosias lakóterületként lesznek hasznosítva. A lakóterület nyugati oldalán, a 47-es főút mellett védőerdő telepítését irányozza elő a terv, a főút túloldalán szintén jelen módosítás keretében elhatározott új iparterülettől való védelem érdekében.

Ugyancsak ezen területegység területfelhasználási módosulását jelenti a tervezett kertvárosias lakónegyed déli irányú folytatásaként tervezett új gazdasági erdő. Az erdőtelepítést az itt lévő gyenge minőségű mezőgazdasági területek ésszerűbb hasznosítása is alátámasztja. (Az OTTrT és a megyei TrT programja Sáránd belterületétől keletre és déli irányban hasonlóképpen erdőgazdasági térséget jelöl.)

- 2.) A belterület délkeleti részén, a Kossuth utcából keleti irányban vezető Rózsa utca – Bajcsy Zsilinszky utca – Dózsa György utca és Hunyadi János utca keleti irányú továbbvezetésével új falusias lakóterület kialakítását határozza el a településszerkezeti terv. A 200-250 méter szélességű új tömbökben 80 db lakótelek kialakítására lesz lehetőség. A beépítésre tervezett területen jelenleg gyenge minőségű mezőgazdasági terület található.
- 3.) Az Arany János utca déli irányú továbbépítésével a Hunyadi utca Petőfi úttól nyugati irányban történő továbbvezetésével egy új falusias lakótömb alakul ki, ahol mintegy 40 db új lakótelek lesz alakítható. A területen jelenleg gyenge minőségű földterületek találhatók, melyet a hatályos településrendezési terv gazdasági erdő felhasználás céljára jelöl.

A területegység nyugati oldalán (az Arany János utca tervezett továbbvezetésétől nyugatra) a kialakult állapotot ill. adottságokat figyelembe véve kereskedelmi szolgáltató gazdasági területet ill. a mély fekvésű vízállásos részen közpark kialakítását tartalmazza a terv.

- 4.) A belterület déli részének határvonalát részben a Hunyadi János utca alkotja. Az e területegységre tervezett módosítás a féloldalasan beépített utca déli oldalának falusias lakóterületként történő igénybevételét jelenti. A terület jelenleg zártkertként hasznosított, ahol részben már lakófunkció is megtalálható. A kialakítani tervezett teleksortól délre lévő kertgazdasági területet erdőgazdasági övezetbe történő átsorolását tartalmazza a terv (9-es számú területegység).
- 5.) Az 5-ös jelű területegységben tervezett módosítás részben összefügg azzal a koncepcióváltással, mely a település a jelenleg hatályos szerkezeti tervben szereplő kis számú kertvárosias hasznosítású lakóterülettel szemben a kertvárosias hasznosítású területek számának növelését irányozza elő. A kertvárosias területek számának növelését Debrecen közelsége, az ilyen jellegű ingatlanok iránt megnövekedett jelentős igény indokolja. Azon falusias lakóterületeket sorolja át a településszerkezeti terv kertvárosias hasznosításúba, melyek a Debrecenbe vezető utak közelében fekszenek, ill. az ingatlanok nagysága és hasznosítása is lehetőséget ad erre.

E területegységen belül tervezett módosítás a Hajdúbagosi út és létavértesi vasút között a Kiss utca két oldalán korábban tervezett közpark kereskedelmi szolgáltató gazdasági területre történő átsorolása. A szóban forgó főút és vasút közötti területsáv többi részét (a Bagosi út 26-38. sz. közötti falusias lakóterületnek besorolt ingatlanok kivételével) a hatályos terv már korábban is gazdasági hasznosításra jelölte. A többi területnél valamelyest kisebb mélységű két ingatlan közparkként való hasznosításához az önkormányzatnak nem biztosítottak az anyagi lehetőségei, így a területek gondozatlanul, kihasználatlanul vannak. E problémára jelent megoldást a tervezett módosítás.

- 6.) A módosításra kerülő terület egység a 47-es számú főút nyugati oldalán, az Olimpia utca vonalától északi irányban található. A hatályos rendezési terv a 47-es út nyugati oldalán jelenleg is előírja kereskedelmi szolgáltató gazdasági területet. A Bocskai utcától déli irányban mintegy 270 méter hosszúságban és 110 méter mélységben van kijelölve gazdasági terület. Itt található a közismert disco épülete is. E területsáv Olimpia utcáig történő gazdasági hasznosítását, mintegy 4 hektár összterületen tartalmazza a módosítás. A területen a jelenlegi rendezési terv mezőgazdasági hasznosítást jelöl. A szerkezeti terv előírja, hogy a 47-es út mellett szervízút kiépítésére is szükséges helyet biztosítani, ill. hogy a főút tengelyétől számított 50 méter védőtávolságig az ingatlanokat beépítetlenül kell hagyni.
- 7.) A 6-os pontban ismertetett gazdasági területsáv folytatásaként, a 47-es főút az Olimpia utca 47-es főútnál kialakuló csomópontjának keleti irányú folytatásában tervezett földülőt, valamint a Vénkert elnevezésű zártkert által közrefogott területen a hatályos településszerkezeti terv ipari gazdasági terület kialakítását irányozza távlatban elő. A korábban fejlesztésre kijelölt területet jelentős része ex-lege védettséget kapott. Emiatt a Településszerkezeti terv 2008. évi módosítása az érintett területek visszasorolja mezőgazdasági területfelhasználásba. (A külterület hatályos szabályozási terve jelenleg sem tartalmaz itt gazdasági övezetet, mert az érintett fejlesztési területeket szabályozatlanul hagyja, az illeszkedés szabályainak alkalmazását téve ezzel szükségessé.)
- 8.) A terület egységek módosítását a derecskei Kasz-Coop Kft. tulajdonosai kezdeményezték. A 8/a. jelű terület egység az igazgatási terület déli részén, a 47-es számú főúttól mintegy 400 méter távolságra található. A mezőgazdasági földterületen jelenleg is található egy mintegy 5000 m² beépített területű hűtőház, ahol almatárolás és feldolgozási tevékenység folyik. A termelés bővítése céljából a meglévő létesítmények bővítését tervezik, ahol szolgálati lakást, portát és szociális épületet is el kívánnak helyezni. A tervezett létesítményekkel együtt célszerűnek mutatkozik az érintett terület részét mezőgazdasági gazdasági területnek átminősíteni. Ez jelenti a terület egység tervezett módosítását.

A 8/b. jelű terület egység a 8/a. jelű terület egység megközelítését is szolgáló mezőgazdasági út déli oldalán található, közvetlenül a 47-es számú főút mellett. A tulajdonos a 052/48 Hrsz-ú 4,32 hektár jelenleg szántó művelésű földrészleten mezőgazdasági logisztikai központot szándékozik kialakítani. E fejlesztési szándékkal függ össze a terület rész mezőgazdasági gazdasági (Gmg terület-felhasználásba való átsorolása). A fejlesztéssel szemben támasztott követelmény, hogy a 47-es főút tengelyétől számított 50 méter védőtávolságon belüli területet beépítetlenül kell meghagyni.

- 9.) A 9a-9d terület egységek szerkezeti tervben történő módosítása a település külterületén lévő gyenge minőségű, védelem alatt nem álló mezőgazdasági területek erdőgazdasági felhasználásba történő átsorolását jelenti. A településszerkezeti terven ily módon lehatárolt területek jelentős részén a jelenleg hatályos településrendezési terv készítése óta már több helyen történt erdőültetés. Mintegy 154,74 hektár részben fásított, többségében szántó hasznosítású területnek előírva mezőgazdasági terület erdőgazdasági felhasználásba való átsorolását tartalmazza a tervmódosítás.

- 10.) A 10-es azonosító számmal ellátott településszerkezeti tervmódosítás Sáránd közigazgatási területét érintő jelentős távlati közlekedésfejlesztési javaslattal kapcsolatos. Ezen módosításokat csak a településszerkezeti terv irányozza elő, mint szükséges területbiztosítást, mert a közlekedési területek konkrét nyomvonalának kijelölésére még nem született döntés. Az M35-ös autópálya tervezett új nyomvonalát az Országos Területrendezési Terv és a megyei TrT programja egyaránt tartalmazza. A jelölt nyomvonal a jelenleg hatályos településszerkezeti tervtől eltérő helyen, a közigazgatási terület nyugati részén, a Kösely-patak nyugati oldalán lett kijelölve. A Létavértes – Hajdúbagos – Sáránd irányú 4809 számú országos mellékút főúttá történő fejlesztését irányozza elő a megyei terv programja. Ezen út 47-es útnál lévő csomópontjától történő továbbvezetését is tartalmazza a megyei TrT programja, mely új útszakasz Mikepércs közigazgatási területén továbbvezetve érné el az M35-ös autópályát, melyhez a megyei elképzelések szerint csomóponttal kapcsolódna. A két említett módosítást 10a és 10b azonosítóval jelöli a településszerkezeti tervlap.

A 48/2001.(X.3.) KT. sz. határozattal jóváhagyott településszerkezeti terv leíró munkarésze a következőkben módosul.

Az új (módosítással bekerülő) szövegezés piros színnel, a megszűnő szövegezés piros színnel- piros vonallal áthúzva került megkülönböztetésre. A egyes területfelhasználási kategóriák névváltoztatása az Oték névhasználatához való igazodás érdekében történt.

**(jóváhagyásra kerülő munkarész)
- a szerkezeti terv leírása -**

**48/2001.X.3.KT.sz. Határozattal jóváhagyva
33//2009.(VI.09.) KT. Sz. határozattal módosítva**

(T- 1 Igazgatási terület (az egész) tervezett településszerkezete , m = 1:10 000)

„A településszerkezeti terv meghatározza a település alakításának, védelmének lehetőségeit és fejlesztésének irányait, ennek megfelelően az egyes területrészek felhasználási módját, a település működéséhez szükséges műszaki infrastruktúra elemeinek a település szerkezetét meghatározó térbeli kialakítását és elrendezését, az országos és térségi érdek, a szomszédos vagy más módon érdekelt többi település alapvető jogainak és rendezési terveinek figyelembevételével, a környezet állapotának javítása vagy legalább szintentartása mellett.”

(1997. évi LXXVIII. Törvény 10.§./1)

A településszerkezeti terv jóváhagyandó munkarésze a település igazgatási területeinek felhasználását meghatározó terv és leírás.

(253/1997. (XII.20.) Korm. Rendelet 3.§. /2)

1. A TELEPÜLÉS SZERKEZETÉT MEGHATÁROZÓ KÖZTERÜLETEK, KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK:

A tervlapon ábrázolt rajzi elemek közül jóváhagyásra kerül, az igazgatási területet szervező fő közlekedési létesítmények nyomvonala, kategóriájuknak megfelelően előírt szabályozási szélességek biztosításával, a szükséges védőtávolságok betartásával.

- a) Gyorsforgalmi út : M35 számú autópálya (OTrT és Megyei TrT program alapján)
- b) Országos főút kategóriában : a 47. számú főközlekedési út,
- c) Országos mellékút kategóriában : a Hajdúbagos felé vezető út,
- d) Települési mellékút (gyűjtőút) kategóriában:
- a Hajdúbagosi úttól induló Nagy utca az Olimpia utcáig
 - az Olimpia utca
 - az Ady E. utca és folytatólagosan a Pacsirta utca
- e) Külterületi fő dűlőút kategóriában
- A 47.számú úttól Hajdúszoboszló irányába vezető út,
 - Az előzővel csomópontot alkotó, az Olimpia utcán átvezetően, Hajdúbagos felé vezető út

2. TERÜLETFELHASZNÁLÁS

Sáránd területének felhasználását a T-1/m jelű tervlap tünteti fel, az OTÉK keretelőírásainak figyelembevételével, a következők szerint:

a.) Beépítésre nem szánt területek

A telkek megengedett beépítettsége legfeljebb 5%. (OTÉK 6.§.1.b.)

1. M-I Többségében szántó hasznosítású mezőgazdasági terület (OTÉK 29.§.)
2. M-II Többségében legelő, gyeplépcső hasznosítású mezőgazdasági terület (OTÉK 29.§.)
3. M-III Kertgazdálkodásra szánt területek (egykori zártkertek, OTÉK 29.§.)
4. VT Egyéb területek (Vízgazdálkodási terület ,OTÉK 30.§)
5. E Erdőterületek (OTÉK 28.§.)
6. K Általános közlekedési terület (OTÉK 26.§.)
7. VA Vasútterület (OTÉK 26.§.)

8. KP Közparkok, közkertek területe, melyen a pihenést és a testedzést szolgáló építmények helyezhetők el.
9. E Erdőterületek (OTÉK 28.§)
Védelmi célú erdő, ami a későbbiekben többfajta hasznosítású lehet, pl. a szabadidő eltöltésére alkalmas, kemping stb.)
10. V Egyéb területek:(OTÉK 30.§).
(Vízgazdálkodással kapcsolatos összefüggő területek, a Kösely mederpartja)

b) Beépítésre szánt területek

A telkek megengedett beépítettsége legalább 10 %. (OTÉK 6.§. 1.a.)

1. Lf , Lke LAKÓTERÜLET (OTÉK 14.§.)

Sáránd lakóterületei a beépítés jellegzetességei (beépítési mód, homlokzatmagasság, telekméret, **telekhasználat**) alapján falusias és kertvárosias kategóriába tartoznak. A helyi adottságokat figyelembe véve a **falusias lakóterület** a szerkezeti tervben két típusúra osztódik.

- A település északi és nyugati része, a településszerkezeti tervlapon jelölteknek megfelelően kertvárosias lakóterület. A lakóterületek megengedett legnagyobb szintterület-sűrűsége: 0,6 -

- A település központját közvetlenül övező területrészekben található nagytelkes falusias lakóterületek megengedett legnagyobb szintterület-sűrűsége: 0,4 -

- Az egész település többi lakóterületén a megengedett legnagyobb szintterület- sűrűség :0,5

2. VEGYES TERÜLETEK: (OTÉK 15.§)

A vegyes területek lakó, kereskedelmi, szolgáltató–gazdasági épületek vegyesen történő elhelyezésére szolgál.

A terület beépítésének jellegzetességeivel összhangban, a szabályozási tervben a vegyes területek a beépítési mód és homlokzatmagasság tekintetében a csatlakozó lakóterületekhez igazodjanak.

2.1. Vt TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES TERÜLET (OTÉK 16.§.)

A település legforgalmasabb részén kijelölt olyan terület, mely több önálló rendeltetési egységet foglalhatnak magukba, és a helyi településszintű igazgatási, kereskedelmi- szolgáltató, egyházi, oktatási, épületek elhelyezésére szolgál.

A megengedett legnagyobb szintterület sűrűsége: 1,0.

3.. GAZDASÁGI TERÜLET (OTÉK 18.§.)

A gazdasági terület elsősorban gazdasági célú építmények elhelyezésére szolgál.

3.1. Gip IPARI-GAZDASÁGI TERÜLET (OTÉK 18.§.)

Iparterületek céljára szolgáló terület. Olyan gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.

A megengedhető legnagyobb szintterület sűrűség:1,5.

3.2. Gmg MEZŐGAZDASÁGI, IPARI GAZDASÁGI TERÜLETEK

A megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség: 1,0.

3.3. Gksz KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ GAZDASÁGI TERÜLET (OTÉK 19.§.)

Elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál. (A településszerkezeti terv ebbe a kategóriába sorolja például a tüzéptelep, a benzinkutat, a gépjárműjavító telepet, a vízmű területet).

A megengedett legnagyobb szintterület sűrűség: 1,5.

4. KÜLÖNLEGES TERÜLETEK (OTÉK 24.§)

Azok a területek tartoznak ide, amelyek a rajtuk elhelyezendő építmények különlegessége miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek:

4.1 Ksp SPORTTERÜLET (bővítésre kerül a 712/16. hrsz-ú belterületi ingatlan területével.)

4.2 Ktem TEMETŐ (bővítésre kerül a külterületi 09/1 hrsz-ú, jelölt ingatlanrész területével.)

3. FUNKCIÓJÁBAN MEGVÁLTOZTATÁSRA TERVEZETT TERÜLETRÉSZEK

- a.) A Kösely patak mentén lévő természetvédelmi területekhez kapcsolódva- a mikepércsi példához hasonlóan- összefüggő, átjárható gyepterület kerül távlatban kialakításra a meglévő szántóterületeken.
- b.) A külterületi, 048/3 hrsz- u ingatlanon a szeméttelép felszámolásra kerül
- c.) A külterületen található, **településszerkezeti terven megjelölt, nem kizárólag állattartás céljából szolgáló** mezőgazdasági majorok, beépítésre szánt területként, „Gmg”- jelű mezőgazdasági gazdasági hasznosítású területként hasznosíthatóak, ill. fejleszthetők. Ezekben csak a mezőgazdasággal összefüggő felhasználás megengedett, illetve az ahhoz kapcsolódó ipari-gazdasági tevékenység folytatható.
- d.) A sportpálya területe (**Ksp**) a 712/16. hrsz-ú ingatlan területével növekszik.
- e.) A temető területe (**Ktem**) a 09/1 hrsz-ú ingatlanrész területével növekszik.
- f.) **Falusias lakóterület átminősítése kertvárosias lakóterületté:** A 03/1-03/9 hrsz-ú szántó művelési ágú ingatlanokat **kertvárosias** lakóterületként (**Lke**) lehet hasznosítani. **A tervezett lakóterülethez csatlakozó József Attila utcai és Alkotmány utcai lakóingatlanok falusias használata kertvárosiasra változik. Hasonlóképpen falusias használatból kertvárosias felhasználásra módosul a Bocskai- Rákóczi- Ady Endre- Kossuth- Bagosi utcák által határolt lakóterület, a Településszerkezeti tervlapon jelöltek szerint.**
- g.) **Falusias lakóterület átminősítése kertvárosias lakóterületté:** A település nyugati részén, a Bocskai utcától az Arany János utca nyugati oldalán lévő lakóterületig -a meglévő gyepterület helyett- **kertvárosias** lakóterületet (**Lke**) lehet kialakítani. **A Petőfi utca nyugati oldalán meglévő, beépített és beépítetlen ingatlanok használata a szerkezeti terven jelöltek szerint falusiasból kertvárosiasra módosul.**
- h.) **Erdőterület kijelölése:** A g. ponti lakóterülettől nyugati irányban, a meglévő erdőterület folytatásaként-a meglévő gyepterület helyett- erdőterület kerül kialakításra.
- i.) **Kereskedelmi-szolgáltató Gazdasági terület fejlesztés:** A 0107 hrsz-ú szántóingatlanból a 47. számú főközlekedési út melletti (nyugati oldalán lévő) területrész-az attól északi irányban lévő lakóterület szélességével megegyezően-kereskedelmi, szolgáltató -gazdasági (**Gksz**) terület alakítható. **A Településszerkezeti terven jelöltek megfelelően a Bocskai utca vonalától déli irányban az Olimpia utca 47 sz. főútnál tervezett csomópontjáig. A 47. sz. főút mellett szervízút számára kell helyet biztosítani, valamint, mivel terv szerint továbbra is külterületben marad az érintett terület, biztosítani kell a főút tengelyétől számított 50 m- es védőtávolság beépítetlenségét.**

- j.) **Kertvárosias lakóterület fejlesztés:** A 045/1, 045/19 hrsz-ú ingatlanok, valamint a 045/35- 045/53 hrsz-ú ingatlanok keleti része a szerkezeti terven jelöltek szerint „Lke” – jelű kertvárosias lakóterületként hasznosíthatók.
- k.) **Közlekedési terület fejlesztése:**
Az OTrT- vel (Országos Területrendezési Tervvel) valamint az Megyei TrT (Megyei Területrendezési terv) programjával összhangban területet kell biztosítani, illetve a település szerkezeti kapcsolatait hozzá kell igazítani az M35 sz. autópálya Sáránd Község területét érintő nyomvonalához. (Közigazgatási terület nyugati része, a Kösely patak nyugati oldalán, a szerkezeti terven ábrázolt helyen.) A nyomvonal végleges kijelöléséig a szabályozási terven nem kell szerepeltetni.
- l.) **Közlekedési terület fejlesztése:** A Hajdúbagosi út országos főúttá történő távlati fejlesztését előkészítve az előírás szerinti biztonságos nyomvonalat, közlekedési területet kell biztosítani. A Bagosi út 47. sz. főút csomópontjától kiindulva, északnyugati irányban (az Ibolya utcát is igénybe véve) biztosítani kell, a tervezett M35 autópálya felvezető főút szerkezeti terven előírányzott nyomvonalát. (A nyomvonal végleges kijelöléséig a szabályozási terven nem kell szerepeltetni.)
- m.) **Gazdasági területfejlesztés:** A Kiss utca vasúti átvezetésének keleti és nyugati oldalán tervezett közparkok területét „Gksz”- jelű kereskedelmi- szolgáltató gazdasági területként lehet hasznosítani.
- n.) **Falusias lakóterület fejlesztés:** A belterület délkeleti szélén az Olimpia, Rózsa, Bajcsy Zsilinszky, Dózsa és Hunyadi utcák keleti irányú meghosszabbításával megközelíthető jelenlegi mezőgazdasági területen falusias lakóterületet lehet kialakítani. (013, 012/1-19 hrsz. földterületek.)
- o.) **Falusias lakóterület fejlesztés:** A Hunyadi János utca déli oldalán, az utca féloldalas beépítését megszüntetve a szerkezeti terven jelöltek szerint falusias lakóterület alakítható.
- p.) **Falusias lakóterület fejlesztés:** A belterület délnyugati szélén az Arany János utca, Petőfi utca déli végénél a 045/55- 045/59 hrsz-ú ingatlanokat felhasználva lakóterület alakítható.
- q.) **Közpark területének kijelölése:** Az Olimpia utca Petőfi utca – 47. sz. főút közötti új szakasza mellett kialakítani tervezett kertvárosias beépítésű lakónegyed centrumában, a településszerkezeti terven meghatározottak szerint mintegy 4 ha összterülettel közpark alakítható.
- r.) **Gazdasági területfejlesztés:** A 47. sz. főút településről déli irányban kivezető szakaszának nyugati oldalán, a főúttól megközelítően 400 m távolságra, a 052/15 és 052/16 hrsz-ú mezőgazdasági területekből a szerkezeti terven meghatározott helyen mintegy 6,0 ha összterülettel „Gmg”- jelű mezőgazdasági gazdasági terület alakítható.

- s.) **Gazdasági területfejlesztés:** A 47. sz. főút településről déli irányban kivezető szakaszának nyugati oldalához csatlakozó területen a 052/48 hrsz-ú földterületen „Gmg”- jelű mezőgazdasági gazdasági terület alakítható. A 47. sz. főút mellett biztosítani kell a főút tengelyétől számított 50 m- es védőtávolság beépítetlenségét.
- t.) **Gazdasági erdőterületek kijelölése:** Az Országos Területrendezési tervvel, és a Megyei Területrendezési Terv programjával összefüggésben, a földterületek minőségére és művelésre való alkalmasságára és az előző rendezési terv készítése óta eltelt időszakban megvalósult erdőtelepítésekre is tekintettel gazdasági erdő felhasználású területként kell figyelembe venni:
- A belterület keleti határvonala- és a közigazgatási terület keleti széle közötti területeket
 - A belterülettől délkeleti irányban lévő településszerkezeti terven kijelölt területeket.
 - A Tóció patak mellett, az igazgatási terület északi szélén lévő 096/29 és 096/36 hrsz-ú földterületeket.

4. VÉDETT, VÉDELEMRE TERVEZETT ÉS VÉDŐ TERÜLETEK.

1.) A TELEPÜLÉS KÜLTERÜLETÉN TALÁLHATÓ VÉDETT TERÜLETEK:

- a) A Hortobágyi Nemzeti Park kezelésében lévő, „ex lege” védett területek, illetve az ún. „természeti” területek tartoznak, értékes növényzetük és állatviláguk megőrzése céljából.
- b.) A régészeti lelőhelyek, illetve potenciális lelőhelyek (halmok) a tervlapon feltüntetésre kerültek. Itt a területek alsóbb rétegeinek megsértését elkerülő területhasználatot szabad csak folytatni. Ezekben a helyeken, Déri Múzeum felé egyeztetési kötelezettség áll fenn.

2.) VÉDŐ TERÜLTEK:

- a) A település tervezett ipari parkjának, és kereskedelmi-gazdasági területeinek szomszédságában lévő lakóterületek védelme érdekében a szerkezeti terv védő zöldterületek létesítését irányozza elő, melyet a településszerkezeti terv tartalmaz.
- b) Az országos érvényű előírásoknak megfelelően, a vasúti pályatest tengelyétől számított 50 méteren belül, védőterület került kijelölésre, ahol lakóépületek létesítése csak külön feltételekhez kötötten lehetséges.
- c) A közlekedési területek mentén védelmi, ökológia és településképi okokból utcáfásítást kell létesíteni.

3.) TELEPÜLÉSKÉP VÉDELME:

A műemléki – helyi és településképi védelem vonatkozásában a következő védelmi fokozatok, kategóriák kerültek bevezetésre.

Az épületek védelme vonatkozásában:

- Műemléki védelemre érdemes épületek
- Kiemelt helyi védelemre érdemes épületek
- Helyi védelemre érdemes épületek

Az épített környezet védelme érdekében:

- Településszerkezeti védelem
- Kiemelt utcaképi védelem
- Utcafép védelem

Az épületek és az épített környezet védelmének megőrzése érdekében **külön helyi értékvédelmi rendelet készítené. A védett értékek katasztere (listája és nyilvántartása) az értékvédelmi rendelet mellékletét képezi.**

**Módosításokkal egybeszerkesztve:
Sáránd, 2009. május. 09.**