

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

Tsz: 15/2003



Fábiánháza
Településrendezési Terv
II. szakasz
2. Szerkezeti Terv

Nyíregyháza, 2006. 05. hó

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

Tsz: 15/2003

Aláírólap
 Fábianháza község
 településrendezési terv
 Szerkezeti terve és alátámasztó szakági munkarészeihez

Településrendezési vezető tervező:	..... Veres István okl. építészmérnök A Magyar Építész Kamara tagja TT-1-15-0125/2001
Tájépítész	..... Egri Dóra Táj- és kertépítész
Tervező munkatárs	..... Nagyhajú Attila Települmérnök
	..... Dudás Ede települmérnök
	..... Némethné Jánócsik Zsuzsa építómérnök
Közlekedés	..... Sarneker Ferenc Okl. építómérnök
Környezetvédelem	..... Lévai Béla Környezetvédelmi szakmérnök
Közművek - Vízellátás, vízvezetés	..... Sarneker Ferenc Vízépítő mérnök
- elektromosenergia ellátás	..... Csomós János Okl. elektromérnök
- távközlés, telekommunikáció	..... Ádám Veres Ferenc Elektromos üzemmérnök

Nyíregyháza, 2006. 05. hó

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

Tsz: 15/2003

TARTALOMJEGYZÉK

FÁBIÁNHÁZA Településrendezési Terv II. szakasz 1. kötet Szerkezeti Terv munkarészeihez

Szöveges munkarészek

1.1. Előzmények

1.2. **A Szerkezeti terv leírása** *

1.2.1. *A regionális kapcsolatok fejlődése*

1.2.2. *A Szerkezeti terv leírása*

Rajzi munkarészek

1.3 Szerkezeti terv

- Változások tervlapja / szövegben/

1: 10.000

T-1

*

lépték nélkül

Megjegyzés

** -al jelzett munkarészek határozattal kerülnek jóváhagyásra.*

1.1. Előzmények

Fábiánháza község (2003-ban) az „új” Étv. kötelező előírásai, valamint a tervszerű fejlesztés-rendezés miatt a településrendezési tervei elkészítése mellett döntött. Időközben elkészült és 2003-ban elfogadásra is került az Országos Területrendezési Terv (OTrT,) illetve a megyei TRT is az egyeztetési szakaszáig jutott 2000-ben, ahol azonban annak a jóváhagyási folyamata „megrekedt”. Az országos infrastruktúrák fejlesztésének egyik eleme, a 4915. számú főút korszerűsítése, a meglévő nyomvonalon való fejlesztése megtörtént, de a településeket elkerülő szakaszainak építése, az építés előkészítése még nem történt meg a terv készítésének időpontjában. A Fábiánháza- Nyirvasvári közötti mezőgazdasági út 3-4 m-es burkolat szélességgel megtervezésre kerül. A Nagyecsed-i regionális hulladék elhelyezésre szolgáló telephely engedélyezéséhez a települést K-ről elkerülő új út kijelöléséhez szükséges terv is elkészült.

A község a 4915. számú főútból kiágazó 4918. számú országos mellékúttal D-ről / mely a település teljes területén végighalad / van feltárva -Mátészalka felé, és a 471. számú főútból Mátészalkánál leágazó 4918.-as számú országos mellékúttal É-ről Mérk-Vállaj irányában. Ez az országos mellékút a 49. számú főútig tart, és így teremt kapcsolatot a község és a térségközpont között. K-i irányban a 4920.-es számú országos mellékút Nagyecsed irányába teremt kapcsolatot. A legnagyobb intézménye az általános iskola, mely igen magas szinten működik. Többcélú faluház, teleház is létesült, a felújítás a községre jellemzően saját kezdeményezésre önerőből és kisebb támogatás segítségével sikerült. A 2003-ban műemlékké nyilvánított /törzsszáma 11055/ Petőfi utca 23. alatti (hrs. 182) korábbi népi lakóház helytörténeti múzeum és faluház lesz.

A jellemzően lakóterület kevés olyan munkahelyet és foglalkoztatást nyújtó gazdasági területtel és rajta vállalkozással is rendelkező területtel bír, amely a megélhetést, a helyben való maradást reális célként és perspektívaként biztosítaná a lakónépesség számára. A mezőgazdaság mellett az alábbi gazdasági területek lehetnek a jövőben ilyenek:

A Nagyecsed felé elhelyezkedő volt Tsz major ma jellemzően állattartó gazdasági terület, az egyetlen nagyobb, és még ma is működő, sőt fejlesztés alatt lévő gazdasági területe a településnek. Ezen kívül az Alsó-tanya térségében lévő gazdasági területek/majorok/ és a volt Kossuth Tsz majorjai jelentenek gazdasági területi tartalékot a községben. A Nagyecsed felé megépítendő elkerülő út mellett és az Előtelek felé vezető út mellett további gazdasági területek fejlesztése a cél. A célszerű hasznosítására jelenleg vannak elképzelések.

Térségi kapcsolatok:

A község a Mátészalkai Kistérség, a Szatmári Térségfejlesztési Szövetség tagja.

A község is az I. világháborút megelőzően kiterjedt kapcsolatokkal rendelkezett a környező, ma már határon túli településekkel. A két világháború között is határátkelő volt a közeli Vállaj település, és a romániai oldalon lévő Csanálos között. Ez a határátkelő a vizsgálatok készítésének idején, igaz, hogy csak a személyforgalom számára, de újra megnyílt. A Nyírbátor-Vállaj közötti 4915.-ös számú út pedig korszerűsítésre került, ezzel mintegy Fábiánháza megközelítése-elérhetősége is javult.

1.2. A Szerkezeti terv leírása

Fábiánháza Településszerkezeti tervének alapjai

A község Szerkezeti terve a jóváhagyott Településfejlesztési Koncepción, illetve Szabolcs-Szatmár- Bereg megyei Területrendezési terv elkészült egyeztetési anyagán (jelenleg még nincs elfogadva), valamint az OTRT-n alapszik, azok elhatározásait is tartalmazza.

A községre készült egyéb szakvélemények - mint pl. a Vízügyi szakvélemény, a Talajmechanikai szakvélemény és a vizsgálatok megállapításai is beépítésre kerültek a tervbe.

A Szerkezeti terv céljai

A terv a település jövőbeni elérendő céljait a településfejlesztési koncepcióban meghatározottak szerint veszi figyelembe. Az elfogadott Hosszútávú Település-fejlesztési Koncepciót, annak lényegét nem érintve további kisebb javaslatokat vesz figyelembe a Szerkezeti terv, melyek a kikérdezéses közvélemény kutatásra, valamint a szomszédos településeknek a kéréseire- észrevételeire is tekintettel vannak. Így:

- a vegyes (lakó- és intézményi) funkció terén a vegyes terület településszerkezeti indokolt kisebb mértékű növekedésével, intenzitásnöveléssel, (településközpont, Fő u.)
- a zöldterületek és a különleges intézményi területek terén a mélyfekvésű, település-szerkezeti kedvező pozícióban elhelyezkedő területek rendezése (Kossuth u. Felszabadulás u.K-i része, a Bódvajpatak mellett, illetve a mélyfekvésű területein),
- egyes üresen álló ingatlanok hasznosítása,
- a korábbi településszerkezet és közlekedési fejlesztések miatt elszigetelt területek beépítése (É-oldal, Vasvári P. u. Akácfa u. és térsége u.),
- a korábbi rendezési tervek szerinti lakó és vegyes területek felhasználásával a lakóterületek továbbfejlesztése (a Zöldfa u mellett),
- a korábbi tervek szerint megkezdődött mélyfekvésű telkek beépítésének megállítása, ezeknek az intézményi- szabadidős zöldterület jellegű használata
- a belterület közvetlen szomszédságában lévő kisebb telkek beépíthetőségének biztosítása,
- a hiányzó kisebb közparkok és díszterek kialakítása
- gazdasági területek vonatkozásában a község ÉNy-i részén lévő volt majorok, és környezetük fejlesztése, valamint az elkerülő országos mellékút /a 4921-es számú Fábiánháza-Nagyecsed összekötő elkerülő / út melletti D-i területeken, a mellékút és a települési gyűjtőút, a települést az elkerülő mellékútba bekötő út melletti területen újak kialakításával, a központhoz közel a Felszabadulás u. D-i oldalán megkezdett gazdasági terület továbbfejlesztésével és rendezésével - ezek jó közlekedési kapcsolataival, valamint a könnyű felközművesítési lehetőségével kell számolni
- a községben új különleges intézményi területet kell kijelölni a sport és szabadidő eltöltés, a rekreációs tevékenység részére, ki kell alakítani a rendezettebb kisebb közparki és díszter területeket, valamint bővíteni kell a temető területét, külterületen
- erdőterületek esetében az erdőfoltok nagyobb erdőterületekké történő alakítása, illetve a volt zártkertek erdőterületi tervezett használatával.
- Az elkészülő Nagyecsed-i regionális hulladéktelep megközelítését szolgáló elkerülő út kialakítása

A községterületének felhasználására jelentős befolyással bírt a meglévő és tervezett természetvédelmi területek helye, kapcsolata a község meglévő települési területével, a külterületek korlátozott felhasználhatósága a természeti és védett területeken és környezetében, a belvízveszélyes területek és azoknak a szükséges további megtartása, fejlesztése a település jövőjének középtávú időszakában meghatározzák Fábiánháza fejlesztését.

Természeti és természetvédelmi területek, melyeket legalább 5 évenként felül kell vizsgálni:

A község érintett az európai szintű Natura 2000 hálózat által.

Fábiánháza nyilvántartott régészeti területei:

- 1., Mérki határ
- 2., Előtelek (Azonosítatlan)

A Szerkezeti terv várható hatása a településre

A településrendezési terv hatására, annak eredményeképpen a község települési területe / a belterület, és a hozzá csatlakozó külterület, beépítésre szánt területek, illetve az ezektől távolabb lévő külterületi, de beépítésre szánt területein a kialakuló szerkezet és az elsődleges építési használat miatt racionálisabb, rendezettebb és esztétikusabb lesz. Kialakul és karakteresebb lesz a központja, annak arculata egyedibbé és „urbánusabbá” válik, a lakóterületek humanizáltabb megjelenése és rendje jön létre, a történelmileg kialakult értékekhez való alkalmazkodással, azok védelmével együtt. A települési kötődéshez is szükséges közterületek rendezettebbé válnak, illetve kialakulhatnak ott, ahol jelenleg hiányoznak. Ezzel a Hosszútávú Településfejlesztési Konceptióban elhatározottaknak lehet eleget tenni.

A Hosszútávú településfejlesztési koncepcióban elhatározottak megvalósulása esetén a gazdasági és a szolgáltató tevékenység jelentősége erősödhet a településen, ugyanakkor a lakóterületek még nem kerülnek „zavart” helyzetbe a kényszerű gazdasági területi és esetleges funkcionális hatásoktól, azok „problémáitól eredeztetve”. Az ilyen területek rendeltetése, helye a lakóterületekhez viszonyítva biztosítja azt, hogy a települési terület lakó- és vegyes területei ne kerüljenek hátrányos helyzetbe az előzőek miatt.

A megélhetési viszonyok javításához szükséges munkahelyi területek szabályozott és rendezett keretek között alakulhatnak ki. Az igazgatási területen, a külterületen a természeti értékek, a védett területek és a védettségre tervezett területek, valamint a használatuk természetkimélő módon valósulhatnak meg. A korábban kialakult terület-felhasználások új dinamizmussal telítődhetnek, megújulhatnak.

1.2.1. A regionális kapcsolatok javítása

A község közlekedési viszonyait csak részben javítja a közeli 49.sz. fkl. út tervezett / a Szerkezeti terv elfogadásának idején már megkezdődött a tervezés is /nyomvonal korrekciója, melynek nyomvonala a szomszédos település belterületétől É-ra fog haladni, a területbiztosítás még nem kezdődött meg. Fábiánháza igazgatási területét ugyan nem érinti, de a közelsége miatt elsőrendű a hatása a községre. Az ottani települések belterületeit elkerülő út a településeken átmenő közlekedésből származó terhelését nagymértékben fogja csökkenteni, de a többi település elérhetőségét /így Fábiánházáét is/ jelentősen javítja. A megyei tervben tervezett új főút a terv távlatában közvetlenül ugyan nem érinti Fábiánháza területét, ám a 2. ütemben itt javasoljuk a Záhony-Vállaj közötti új főutat kialakítani.Ennek a tengelye mentén, attól kétoldalt 250-250 m távolságban a terület-felhasználással és majdan a szabályozással is biztosítjuk a megvalósíthatóságát. A terület beépítését e cél miatt korlátozva. A szintén a megyei tervben szereplő Nyírbátor-Nyírvasvári-Nagyecsed új vasútvonal javasolt helyét a szerkezeti tervben, a község igazgatási területének D-i részén, még az egyéb belterületi státuszú Előtelek zavarása kizárásával is biztosítani lehet. Mátészalka, de D-i irányban Mérk-Vállaj felé is javítja a térségnek is a kapcsolatát, ezzel Fábiánháza elérhetőségét-megközelíthetőségét is.

A fejlesztési Konceptióban megfogalmazottak, valamint az azt jóváhagyó határozat és a módosításai, a megyei Területrendezési Terv (mely még mindig nem került eddig elfogadásra) és a szakági közlekedésfejlesztési tervek szerint a község megközelítése, regionális kapcsolatainak javítása a jövőben is a 4918. sz. és a 4921. számú útról történik. A 49. számú főútnak és az M49-es számú autópályának a térségközpont D-i oldalán épülő elkerülő szakasza, Mátészalka Déli elkerülő útja révén az M3-as autópályához jelent közvetlenebb kapcsolatot. A 4915-ös főútnak a településeket elkerülő új szakaszainak építésével, a főút 2. ütemű fejlesztése segítségével a megyeszékhely, illetve a régió-központ felé javulnak a kapcsolatai.

A szomszédos Terem, illetve a kissé távolabbi Nyírvasvári és Nagyecsed községekkel egyeztetve a két-két településnek a települési összeköttetése, egyben a kistérségi központtal, illetve a közeli többi várossal / Nyírbátorral / az összeköttetése is jelentősen javul, a korábbi földutak területén kiépítendő mezőgazdasági út segítségével.

A község megközelítését és elérhetőségét jelentősen az épülő M3-as-M49-es autópálya fogja javítani. A településközi kapcsolatokat pedig az országos fő-és mellékutak, illetve a települési összekötő utak. Fábiánháza É-i irányú kapcsolatát a Vállaj-Záhony közötti új főút segítségével lehet fejleszteni. Ez az út azonban jelenleg még csak a megyei közlekedéshálózat fejlesztési tervekben szerepelt eddig. Az OTrT-ben szereplő nagysebességű vasútvonal nem érinti Fábiánházát, de a megyei TRT szerint érinti a vasúti törzshálózat részét képező új Nyírbátor-Nagyecsed vasútvonal. A megyei TRT ugyan nincs elfogadva, és egyetlen másik magasabb rendű terv nem jelöli ezt a vasutat, azonban a területe a terv távlatán túl biztosítható, a község igazgatási területének D-i részén.

Elsősorban a nyomvonalvezetése, a belterületen a szabályozási szélessége, a központot zavaró volta miatt a terv távlatán túl helyet kell biztosítani a községet K-i irányból elkerülő új nyomvonalon vezetett országos főútnak. A Szerkezeti tervben ezeket az irányokat nem jelöltük ki fejlesztésre. Fábiánházán biztosíthatóak lesznek a területek tervezett fejlesztési irányait, valamint a külterületek tervezett beépítését is figyelembe véve a szükséges területek.

Az OTrT elhatározásai Fábiánháza vonatkozásán

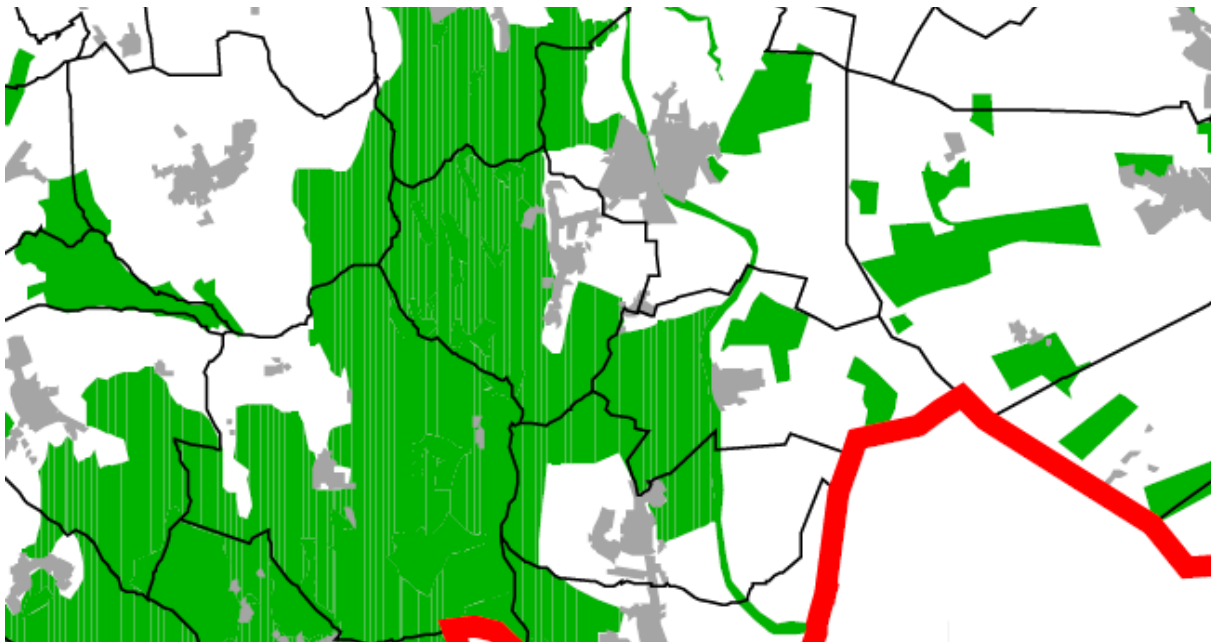
Fábiánházán továbbra is áthalad /a most már a lakott és a települési területet elkerülő/ országos mellékút, a 4918. számú út. Vasútvonal, egyéb közlekedési hálózat a terv távlatában nem érinti. A területe az OTrT szerint „a vegyes és erdőgazdálkodási terület-felhasználású térség”, amelyet legalább 75%-ban intenzív vagy nem intenzív hasznosítású erdő- és mezőgazdasági térség kategóriába kell sorolni. A fennmaradó területen városias térség nem jelölhető ki. Fábiánháza területén a távlatban is ≤ 15 fő/ha a belterületi laksűrűség. A távlatban kialakuló terület-felhasználás a területi mérleg szerint is biztosítja, hogy a község az OTrT szerinti besorolásba eső fejlődési pályát tudja tartani. Országos ökológiai hálózat a meglévő és a tervezett települési területét érinti.



Fábiánháza helye és szerepe az OTrT szerint

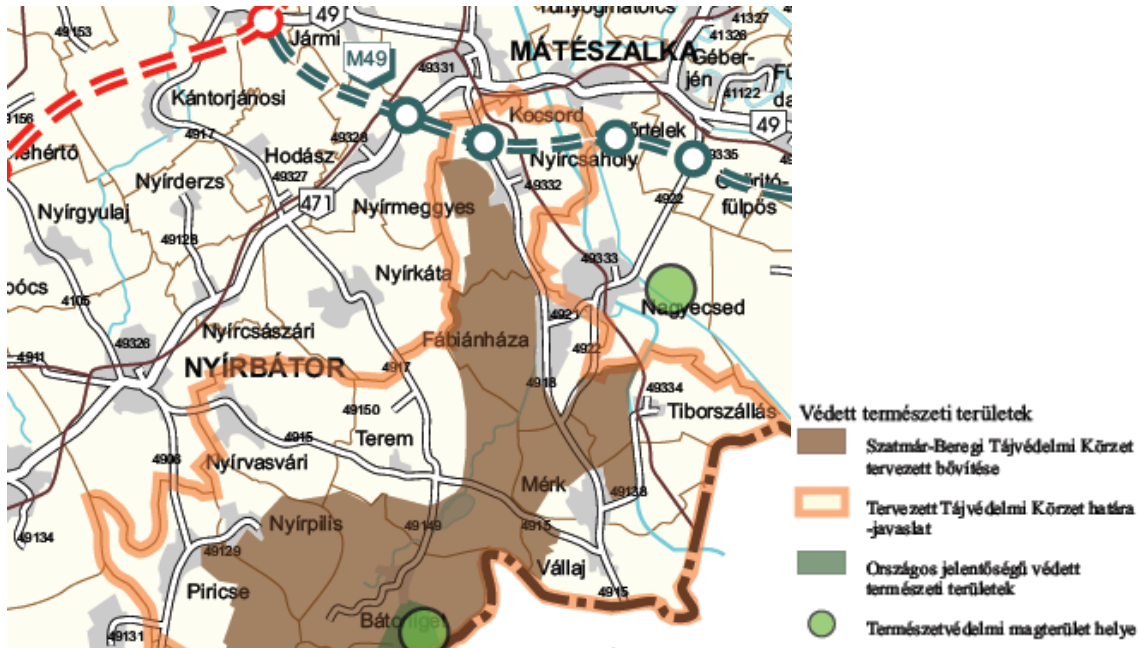
Az OTrT szerkezeti terve szerint Fábiánháza kisebb, Ny-i oldalon lévő (az igazgatási területnek cca.25%-át kitevő területe) az erdőgazdálkodási térség, a nagyobb területe pedig a vegyes terület-felhasználási térség övezetébe esik.

Nem érinti országos főút, autópálya, gyorsvasút, nemzetközi törzshálózati vasút sem. A területén átfolyó Bódvaj-patak azonban szerkezetet meghatározó, az OTrT-ben is kiemelt vízgazdálkodási terület.



Az OTrT szerinti ökológiai hálózat Fábiánháza-i területei

A tervezett Bátorligeti Nemzeti Park területei a DNy-i oldalon érintik Fábiánházát is.



1.2.2. A szerkezeti terv leírása A terv területe

Fábíánháza Településszerkezeti terve a község teljes igazgatási területére vonatkozik. Az igazgatási határ nem változik.

Települési célok, a község távlati fejlesztését és fejlődését meghatározó tényezők

Fábíánháza a terv távlatában is lakóterület marad, kiegészítve azonban a terület-felhasználás heterogenitását biztosító, a javuló közlekedési kapcsolatokból és a térség elérhetőségét és megközelítését is javító további közlekedési fejlesztések lehetőségeiből adódó települési és a „magasabb” ellátást nyújtó szolgáltatásokkal-a kereskedelem-vendéglátás és szolgáltatás, valamint az ipari és mezőgazdasági- ipari területek területén. A határon való átjárás könnyítése a térségnek a szerkezeti kapcsolatait K-i irányban a történelmileg kialakult viszonyokhoz alakítja, rendezi.

Jelentősebb szerepet kap a jövőben a jelenlegitől a gazdasági területhasználat, illetve a természetvédelem, az ebből következő környezetkímélő növénytermesztés és állattartás, ennek a környezet természeti értékeire, a kultúrtáj adottságaira figyelemmel lévő fejlesztési lehetősége. Ezzel a község népességmegtartó erejét kell biztosítani.

A települési szerkezetet és a terület-felhasználást meghatározó tényezők

A közlekedési hálózat elemei közül

- A 4918-as és a 4921-es számú összekötő, országos mellékutak,
- a községet É-D-i irányban elkerülő új nyomvonalú országos mellékút / a terv távlatán túl azonban már országos főút/
- A Fábíánháza-Terem-Nyírvasvári közötti tervezett új összekötő út, (A terv távlatán túl a megvalósítható vasútvonal Nyírbátor-Nagyecséd között)

A területet behálózó csatornák

- a Bódvaj-csatorna,
- a Pince-hegyi csatorna
- és több kisebb csatorna

A legfontosabb terület-felhasználást befolyásoló tényezők

A települési területek

- A belterület
- A csatlakozó gazdasági területek
- Külterületi tanyás ingatlanok (*jelentéktelen mennyiségű, fejlesztésük nem célszerű, de adminisztratív gát a Helyi Építési Szabályzat és az egyéb országos előírások - OTT, természet-, és környezetvédelem...stb. - betartatásán kívül nincs.*)

A természetvédelmi, a tervezett természetvédelmi, a természeti területek

- A természetvédelmi és a természeti területek a belterületet körülölelve , É-i, Ny- i oldalán, a csatornák, és gyepterületek környezetében, a Puffer területek a fentiek szerint.

A belvíz által veszélyeztetett mélyfekvésű területek

- az igazgatási terület K-i és D-i része, illetve a Vízügyi szakvélemény szerinti területek

Az energia- és közműhálózatok elemei

- a 20 KV-os légvezetékek és védőterületek

A majorok és állattartó telepek

Az erdők

A mezőgazdasági területek

- ezen belül a korábbi zártkertek, szőlők és gyümölcsösök
- a korlátozott mg.-i területek

A közlekedési szerkezet kialakítása

A község közlekedési szerkezetét a T-1 rajszámú Településszerkezeti terv által meghatározott rendben kell kialakítani.

A közeli 49. sz. főút, és a 4915. számú út mentén az ottani települések belterületén kívüli szakaszainak fejlesztését tovább kell folytatni, mert ennek bár Fábiánháza területén nincs közvetlen vonzata, de a következményei a település elérhetősége és megközelíthetősége szempontjából fontos.

Fábiánháza közlekedését és megközelítését az alábbi úthálózat fejlesztéssel számolva lehet és kell javítani:

- a község területén a terv távlatában nem halad át országos főút, de a legközelebbi a 49. sz. fkl. főút, melyre a kapcsolatokat Nyírcsaholy É-i, Mátészalka D-i oldalán is fejleszteni kell, (a terv távlatán túl főúttá válik a Fábiánháza- Nagyecsed közötti, D-i irányban Mérk felé vezetett új külterületi út)
- országos mellékutak:
 - a 4918-as és a 4921-es /Fábiánháza-Nagyecsed, Fábiánháza - Mérk, és Fábiánháza-Nyírcsaholy közötti / és a tervezett elkerülő szakasza,
 - a fejlesztésre tervezett Fábiánháza- Előtelek összekötő út.
- fontosabb külterületi mezőgazdasági utak a Szerkezeti terv T-1 számú tervén jelölt utak, a terv első ütemében, illetve folyamatosan valósulnak meg
- kerékpárutak az országos főút és a mellékutak mellett épülnek ki, első ütemben
- gyalogút a község belterületén, mellékutak, és lakó-utak mentén. / folyamatosan a terv távlatában/

A tömegközlekedési hálózat a főúton és az országos mellékúton megmarad, annak fejlesztése a járatsűrűséggel, az utazás minőségi paramétereinek javításával szükséges.

(a terv távlatán túl megépíthető vasútvonal egy vasúti megálló kialakíthatóságát is lehetővé teszi)

A község területének felhasználása

A beépítésre szánt és a beépítésre nem szánt területek

A község területének beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területeit a leírás mellékletét képező T-1 számú terv szerint kell kialakítani.

Beépítésre szánt területek

- a belterületen lévő lakó, a vegyes, a gazdasági, és a különleges területek, valamint a külterületen a gazdasági területek

A fentieknek megfelelően területet kell biztosítani a mellékút új nyomvonala mellett gazdasági célú terület-használatra.

A lakóterületek fejlesztései:

A lakóterületi fejlesztés, új lakótelek kialakítása céljára igénybe vehető területek :

- A Petőfi utcától Ny-ra lévő területek egy része, illetve az Éroldal utca és térsége
- a nagymélységű tömbök feltárásával, az ÉK-i lakóterület további fejlesztési területei, a Zöldfa utca és térsége

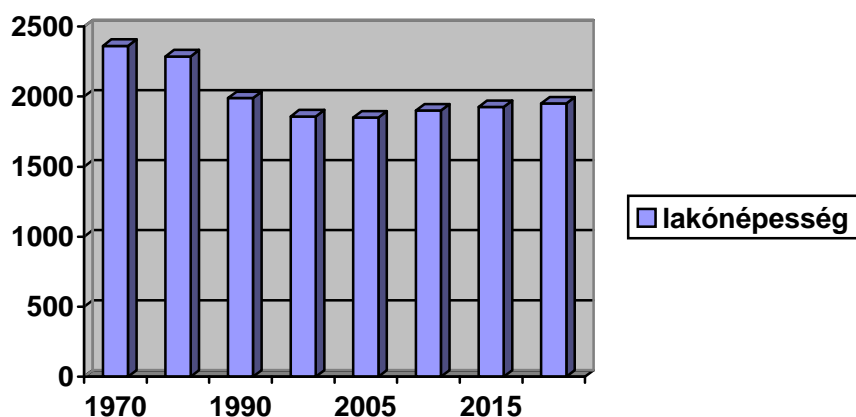
- a települési főút /Kossuth utca-Petőfi utca / menti tömbök besűrűsítésével
- a korábbi kertek területén megkezdődött lakóterületi fejlesztésből azok kisebb komplex egységgé történő növelése mértékéig
- A K-i településrész kisebb besűrűsödésével
- illetve az üres telkek beépítésével adódó tömbök
- *nem utolsó sorban az üres lakóépületek igénybe-vételével*

A lakóterületeken a területhasználat továbbra is a jelenlegi falusias lakóterületeknek felelnek meg.

A lakónépesség számának eddigi változásaiból, a változások tendenciáiból, valamint a térség pozíciójának várható javulásából a terv távlatában - reális előrejelzés szerint - az alábbi lakónépesség területigényére kell számolni:

2015-re	1925 fő
2020-ra	1950 fő

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



lakóterületekkel kielégítik a várható igényeket. Újabb lakóterületek elsősorban az építési telek kínálat és választék növelése miatt, illetve a meglévők esetében megfigyelhető kis mértékű „mozgás” miatt szükségesek.

A belterület változás

- a Zöldfa utca D-i oldalán, a gazdasági területekig Ny-i irányban, belvízelvezetés megoldása és tereprendezés után,

a beépítésre szánt területek

- mezőgazdasági major a belterülettől Ny-ra,
- egyéb gazdasági területek a belterülettől D-re, a 4918-as számú országos mellékút elkerülő szakasza mellett, mint tervezett gazdasági területek (Alsó-tanya és térsége),
- Felszabadulás u. mellett, külterületen / Előtelek-Fábiánháza között, a 0357 hrsz.-ú telken
- Előtelek „fölött”, Nagyecsed irányában, a volt major és az állattartó telep környezetében, a 0382/13, a 0374 hrsz.-ú, a 0371 és a 0372 hrsz.-ú telkeken
- A beépítésre szánt területek kialakításánál mind a csatorna és védművei, mind a természeti területek védelme meghatározza a kialakítható terület nagyságát.

Fábiánháza területén az alábbi terület-felhasználások alakulnak ki:

Terület-felhasználás	jele	szingterületi sűrűsége
----------------------	------	------------------------

A beépítésre szánt területeken

Lakóterület		
- falusias lakóterület	Lf	0,3
Vegyes terület		
- településközponti vegyes terület	Vt	0,5
Gazdasági területek		
- kereskedelmi-szolgáltató	Gk	0,4
- nem zavaró ipari	Ge	0,4
- mezőgazdasági-üzemi	Gm	0,3
Különleges területek		
- temető	K-t	0,05
- közösségi célú (sportolási ...)	K-sp	0,1

A közüemi közművesítettség és mértéke

A beépítésre szánt területeket teljes közművesítettséggel kell ellátni, kivéve a részleges közművesítettséggel ellátandó különleges területeket.

A falusias lakóterületek vegyes területek menti területeinek egy részéből, az új falusias lakóterületek a mezőgazdasági területek egy részéből, a településközponti vegyes területek a lakóterületekből és a meglévő intézményi hasznosítású területekből alakulnak ki. Gazdasági területek a meglévő gazdasági területek mellett külterületi mezőgazdasági területek felhasználásával jönnek létre. A különleges terület: a külterület mezőgazdasági területeinek terv szerinti területein, valamint a belterület korábbi lakó-, és kert hasznosítású területein alakul ki.

A beépítésre nem szánt területeken

Zöldterületek	
- közparok	Z-Kp
Erdőterületek	
- gazdasági célú erdők	Eg
- védelmi célú erdők, erdősávok	Ev
Vízgazdálkodási célú területek	
- csatornák medre és partja	V
Mezőgazdasági területek	
- általános mezőgazdasági területek (szántók, rétek, legelők)	Má
- korlátozott mezőgazdasági területek	Mko

A 4918-as sz. országos mellékúttól D-re és K-re, a Tiborszállási igazgatásiterület mellett az erdőterület növekszik, egészen a közigazgatási határig az erdőterület fejlesztésre kerül. A korábbi kertes mezőgazdasági területek is erdőterületek lesznek. A belterület É-i részén a tervezett Különleges sportolási-szabadidős-rekreációs terület K-i oldalán erdősítéssel kerül védelem alá a meglévő és fejlesztett új rendeltetésű terület. Ugyanilyen védőerdő kialakítása szükséges a kereskedelmi, és egyéb nem zavaró gazdasági hasznosítású gazdasági területek környezetében, melyre területet kell biztosítani. Erdőterület fejlesztéseket egészítenek ki az utak, dűlőutak és földrészlet határok melletti erdősávok. Jelentős szerkezeti elem a külterületen a kiemelt szerepű mezőgazdasági utak hálózata. A korábban megvalósult energia-közművek megmaradnak, ezek között a 20 KV-os légvezetékek is. Kiváltásra csak a beépítésre szánt, vagy a tervezett belterületek területén, a beépítésre szánt telkeken kerül sor, a terv szerint.

A település területén az alábbi szerkezeti és terület-felhasználási elemek szerepelnek:

Általános közlekedési területek:

országos mellékút:	- a 4918-as és a 4921-es .sz. út és annak külterületi szakaszai, - az új elkerülő 4918. sz. út
összekötő utak:	- a tervezett Fábíánháza-Nyírvasvári összekötő út, -tervezett Fábíánháza-Terem, a Fábíánháza-Előtelek településeket (település-részeket) összekötő utak
jelentős mezőgazdasági utak:	- a terv szerinti tervezett kiépítendő külterületi utak,
kerékpárút:	-a települési fő-, és az országos mellékutak mellett azok területén belül,
gyalogutak	-Fábíánháza területén önálló gyalogos útra nem kell területet fenntartani, azokat a főút, a gyűjtőút, és a lakóutak mentén, azok területén belül kell megépíteni

A zöldterületek a meglévőkön kívül a belterület kert- és mezőgazdasági területének egy részét, illetve a külterület mezőgazdasági területének terv szerinti területeit veszik igénybe. Az erdőterületek a külterület mezőgazdasági területein alakulnak ki, a Szerkezeti terv szerinti térbeli rendben.

A természetvédelmi és a természetközeli állapotú területek döntő része mezőgazdasági terület, a melyek a csatornák, gyepterületek környezetében találhatóak.

Gazdasági területek:

A település népesség-megtartó képessége növelése érdekében a munkahelyteremtés miatt, Fábíánháza lehetőségeire is tekintettel a meglévő külterületi gazdasági területek mellett újabb gazdasági területek kerülnek kijelölésre. Ezzel a Hosszútávú Településfejlesztési Konceptióban megfogalmazott és a Képviselő-Testület által azt jóváhagyó határozatban foglaltaknak megfelelően tesz a terv szerint a település eleget, figyelemmel a környezet védelmére is.

Ezek a területek jó és tovább javuló közlekedési kapcsolatokkal és kiszolgálással rendelkeznek, és nem zavarják a lakóterületeket sem. Jellemzően a rosszabb földminőségű területeket, és a már meglévő gazdasági területeket kell kijelölni ilyen felhasználásra.

A Hosszútávú településfejlesztési koncepcióban is megfogalmazottaknak megfelelően a 4918. számú és a 4921. sz. útra, vagy annak az elkerülő szakaszai felé kiépíthető területre szervezve, és a mezőgazdasági feldolgozóipar /pl. hűtőházak, feldolgozás-tárolás./, a kisipari bedolgozóipar, a raktározás, a logisztikai tevékenységek, a főút melletti kereskedelem és szolgáltatás fejlesztésén alapszik a kialakításuk. Ugyancsak ilyen gazdasági terület a volt majorok területe a település É-i részén, a Nyírcsaholyi út mellett.

A község igazgatási területén a meglévő - állattartásra is engedélyezett - területek környezetében a védőtávolságok betartása a környezeti hatásvizsgálatok mértékében kötelező.

A belterületen teljes közművesítéssel kell számolni a terv távlatában. A szennyvízhálózat elemeinek a kiépítése szükséges, a teljes befejezése egy ütemben célszerű. A szennyvíztisztító területe nem Fábíánháza, hanem Nagyecsedén lesz. Új beépítésre szánt terület csak a teljes közműkiépítés után, legfeljebb egyszerre lehetséges.

A település területe szennyezés érzékenység tekintetében „a fokozottan érzékeny” kategóriába tartozik.

A levegőtisztaság védelmében a besorolt zóna határértékek betartását kell figyelembe venni. A terület besorolása „falusias lakóterület” területi kategóriájú.

A kommunális hulladék elhelyezése Nagyecsedén, szervezett gyűjtéssel és szállítással történik a továbbiakban. Régészeti, vagy régészeti érdekelttségű terület Fábíánháza község területén afentebb felsorolt területek, melyeket 5 évente felül kell vizsgálni, és a változásokat a terven is át kell vezetni.

Táji-természeti érték, amely kiemelt védelemre javasolható az igazgatási terület mintegy 10%-án vetődik fel, mind a déli, mind a kelet, és nyugati területeken.

A tájrendezés- tájalakítás

A község külterülete kisebb része védett, ezért annak használata korlátozott. A használata a korábbi mezőgazdasági használat marad a korlátozással, amit a Hortobágyi Nemzeti Park és környezete védelme a táj és a természet védelme érdekében kötelezően előír. A kialakult és valóságban beépítésre szánt területként használt területeken kívül jelentős újabb bel-, vagy beépítésre szánt területhasználat nem szükséges. A meglévő erdők területének bővítése azonban célszerű, azzal számolni kell. A természet-közeli állapotban lévő területeken a gyepek felületek, és a szűken vett környezetük megmaradnak.

A külterület dél-kelet, keleti és a Nyugati részén, illetve a települési területek körül jelentősebb, összefüggő erdők találhatóak. Ezeknek a gazdasági erdőknek a területét bővíteni kell. Éppen ezért, a Nyírség ezen részére, a tájra jellemző rét-legelő és a közepesen jó minőségű földeken való szántó művelés, illetve az állattartás megtartása mellett a távlatban az erdőfelületek nagyságának a maximális növelését kell elérni. A gazdasági területek körüli védőerdők mellett az utak és dűlők, földrészletek melletti kisebb erdők, erdősávok visszatelepítése, melyekkel a korábbi táj arculata kerül megőrzésre.

A tervezett és a meglévő közlekedési létesítmények mentesítik a belterületeket az átmenő forgalomtól, és egyben fontos szerkezet alakító tényezők is. A környezetükben megjelenő gazdasági területek a korábbi mezőgazdasági földeknek csak kis részét veszik igénybe. Kitelepítendő gazdasági-üzemi létesítményekkel a belterületen nem kell számolni, ilyenek nincsenek előírva.

A talaj és a talajvíz, valamint a belvíz elleni védelem miatt is meghatározó a területek tervezett felhasználása.. A sérülékeny vízbázis védelme a terv egyik fontos szempontja.

Fábíánháza község bel- és felszíni vízrendezése a csatornák és árkok rendezésével a belterületen, és főleg a községközpontban a zárt csapadékcsatornák kiépítésével, a lefolyástalan területek mentesítésével javítja a település környezeti állapotát. A belterület lakótömbjeinek feltárásával a kertek víztelenítése is rendezésre kerül. A korábban megkezdett mélyebb fekvésű területek beépítésével ez a terv már nem számol tovább, sőt a központ körül még a meglévők egy részét is átsorolja különleges intézményi célú területbe, alacsony maximális

beépítési % előírásával. A külterületen a természeti területeken található rétek, legelő és a csatornák medrei jelen állapotukban maradnak meg. A belterületi zöldfelületek és a közterületek rendezésével nem csak a táj, de a környezet kultúrája is változik.

A temető bővítésével kell számolni, a tájhasználat azonban nem változik. Változik ellenben a korábbi zártkerteknek az erdő területként történő felhasználása a külterületen.

A kijelölt fontosabb mezőgazdasági és gyűjtő utak a szomszédos településekkel való kapcsolat javításában, és a mezőgazdasági területek intenzívebb hasznosításában jelent változást.

Az épített környezet alakítása

A távlatban a községfejlesztési célnak megfelelő terület-felhasználással és rendezési kell számolni. A falusias karakterű de vegyes területen a meglévő telkes, magasabb beépítési intenzitású (pince+földszint+tetőteres), oldalhatáron álló, többszintes beépítés felhasználással, illetőleg beépítéssel számolni kell. A telkek megengedett legnagyobb beépítettségét 25-30% -ban lehet megengedni, a telekszélességet 14-20 m, a mélységét 60 m, a területét pedig 750-900 m² (településközpont vegyes területen 800 m²) legkisebb értékben kell előírni. /A megmaradó lakóterületi használatra is tekintettel a településközponti vegyes területeken a beépítési % max. 30./

A falusias kertek kialakításának további fontosabb elemei a „nyitottabb utcakép, és az 1: 1,5 utcafronti maximális légtérarány” érdekében /kivéve a főutakat/, melyeket több helyen nem a közterület szélessége növelésével, hanem az előkertek nagyobb méretű előírásával lehet kialakítani:

a legkevesebb 4 m-es oldalkert, a kétoldalt fásítható, 12-18 m szélességű meglévő kiszolgáló utcák, valamint a 3, illetve 5 m-es előkert. /a kialakult és megtartandó - védett, vagy a realitásokhoz alkalmazkodó nem életszerű átépülés esetén a ténylegesen meglévő érték, ha annak a változtatása nem lehetséges/

A falusias karakter érdekében, valamint az utcakép bezúfolódását elkerülendő, egyfelől a már szabadon állóan beépített telkeken csak a tetőtér ráépítést lehet engedni, másfelől az esetleges megosztásokra gondolva, azokat elkerülendő, a legkisebb újonnan alakítható telekszélességet 16 m-ben lehet előírni a kialakult lakóterületi használatú övezetben is.

A védett és védelemre tervezett épületek környezetben és a településközpont alakításakor is a kialakult településkép megtartása, védelme fontos szempont. Nem lehet az újabb értékek kialakításával sem látványban takarni, sem léptékben alárendelt szerepűvé tenni a meglévő értékeket.

A települési főút melletti gazdasági területek megközelítése, látványa a „hátrább” húzott épület elhelyezéssel, és kialakítással, a tervezett növény telepítéssel a község fő megközelítési irányában ad új, és jobb minőséget.

A közterületi gépjármű tárolást és parkolást korlátozni kell, illetve a telken kell elhelyezni azokat. Újabb humanizált tereket, parkokat kell kialakítani a központban, elsősorban a beépítésükben korlátozott területeken.

A fent említett mutatókat az építési szabályzatba is be kell emelni.

A tervezett terület-felhasználást veszélyeztető tényezők:

- a talaj- és a vízbázis védelmi igénye, melyeket a teljes közművesítéssel, illetve a technológiák környezeti hatásvizsgálati kötelezettségének szélesítése old majd meg.
- A lakóterületek fejlesztése tereprendezéssel és vízrendezéssel együtt lehetséges csak.
- a teljes közművesítés hiánya
- a védett vízbázis
- a belvíz veszélyeztetette települési pozíció
- a természeti területek viszonylag nagyobb aránya
- a nyílt medrű csatorna és környezete
- a délkeleti terület mélyebb fekvése

Területi mérleg, mutatók

Fábiánháza igazgatási területe az önkormányzat megalakulása óta változatlan.

A belterület változása során szempont volt, hogy azok a területek, amelyek a korábbi tényleges vagy tervezett lakóterületi használatukat elveszítették, vagy a tendencia afelé mutat, hogy az megszűnik, kapjanak új ösztönzést a megalósalulásukra. A féloldalas beépítésű, de építésre kedveltebb utcák a szükséges terep- és vízrendezés után válhatnak lakóterületté.

A pozíciójában javuló területek, vagy a már jelenleg is beépített, csak a jogállásában még nem így nyilvántartott területek (gazdasági területek) pedig beépítésre szánt területi használatot kapjanak. A környezeti állapotok javítása / szállópor megfogása, vízrendezés.....stb. / és az urbanizáltabb környezet, valamint a rosszabb termőhelyi adottságú területek más felhasználása érdekében növekszik az erdők területe. Arányaiban az erdőterület növekedése / és a mezőgazdasági terület csökkenése / nem számottevő, nem minden terület-

felhasználási változás jelent új, eddig nem volt területhasználatot, módosulást. A már jelenleg is művelésből kivett területek, melyek a beépítésre szánt kategóriába tartoznak tovább csökkentik a külterület mezőgazdasági területeit. Jellemzően azonban a község igazgatási területén a külterület mezőgazdasági terület marad meg.

Fábiánháza község közigazgatási területének terület-felhasználás változása:
Földrészlet statisztikai fekvésenként:

művelési ág	összes alrészlet terület (ha) jelenleg	változás (ha)	Terv szerinti (ha)	%
erdő	704.6039	+80	784,6039	28,7
fásított terület	3.5926	0	3.5926	0,2
gyümölcsös	21.8942	0	21.8942	0,8
kivett	529.4619	+40	569,4619	20,8
Mko	284.7881	+20	304,7881	11,1
szántó	1190.9171	-140	1050,9171	38,4
ÖSSZESEN	27352578	0	2735.2578	100

Terület-felhasználás	jelenlegi	Tervezett változás
Lakóterület	A jelenlegi „laza beépítéssel” falusias lakóterület	+3 ha
Vegyes terület	A Kossuth u.-Felszabadulás u. és környezete, a közparkokkal együtt	--
	A jelenlegi nem tisztán vegyes ter., ezért jellemzően lakóként számított a nagyobb része	3,0 ha-
Gazdasági terület Gk, Ge,		+36 ha
Különleges terület	A sportpályát körülölelő eddig nem hasznosított ingatlanok	+4 ha
Vízgazdálkodási terület		--
Közlekedési	A 3826.sz. út kisebb korrekciója, illetve a szükséges szélesítések	+1 ha
Zöldterület		+1,5ha
Erdőterület		+80 ha fasorok nélkül
Mezőgazdasági terület		-140 ha