



Felelős vezető tervező: .....

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

Ramocsaháza  
Településrendezési Terv  
II. szakasz, 1. kötet  
2. Szerkezeti Terv

A 46/2006.(VII.27) ÖR számú határozattal jóváhagyva!

Ramocsaháza, 2006. július hó

## 1.1. A Szerkezeti terv leírása Ramocsháza Településszerkezeti tervének alapjai

A község Szerkezeti terve az elfogadott Településfejlesztési Koncepción, illetve a Szabolcs-Szatmár-Bereg megyei Területfejlesztési Koncepcióján (amely jelenleg még nincs elfogadva), valamint az OTT-n alapszik, azok elhatározásait is tartalmazza.

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

### A Szerkezeti terv céljai

A terv a település jövőben elérendő céljait a településfejlesztési koncepcióban meghatározottak szerint veszi figyelembe. Az elfogadott Hosszútávú Településfejlesztési Koncepciót, annak lényegét nem érintve további kisebb javaslatokat vesz figyelembe a Szerkezeti terv, melyek a kikérdezéses közvélemény kutatásra, illetve az egyeztetésekre is tekintettel vannak. Így:

- A vegyes (lakó- és intézményi) funkció terén a vegyes terület településszerkezeti indokolt növekedésével, intenzitásnöveléssel, (településközpont, a 4104 és a tervezett Nyírtass-i út mentén - Kossuth u.-Görgey Artur u.)
- a lakófunkció terén, a nagyobb mélységű tömbök még lehetséges feltárása (Virág u-Május 1. – Béke u közötti területeken, a község K-i, Ny-i oldalán lévő területeken, valamint É-on a Hunyadi utcától É-ra,
- a zöldterületek és a különleges intézményi területek terén a mély-fekvésű, településszerkezeti kedvező pozícióban elhelyezkedő területek rendezése (41402.sz. kl. út K.-DK-i oldalán, a Leveleki út mellett, illetve a Kossuth u K-i oldalán, a mélyfekvésű területen ( a Lapos-on, a III/1 mellékág mellett, illetve ugyancsak ilyen szabadidős célú területtel kell számolni a község É-i részén, szintén a III/1-es mellékág mellett), a Nagy erdő mellett
- egyes üresen álló ingatlanok hasznosítása,
- a korábbi településszerkezet és közlekedési fejlesztések miatt elszigetelt területek beépítése (a 4104.sz. kl. út két oldalán),
- a korábbi rendezési tervek szerinti lakó és vegyes területek felhasználásával a lakóterületek továbbfejlesztése (É-i lakóterület továbbfejlesztése,
- a belterület közvetlen szomszédságában lévő kisebb telkek beépíthetőségének biztosítása, a meglévő szerkezet kiegészítéseként,
- az ipari terület melletti kívánt kertés átépítések befejezése, az út túloldalán, a területnek a kompakttá tétele,
- gazdasági területek vonatkozásában a Görgey út mellett lévő korábbi telephelyek átalakításával, a közöttük lévő üres, mg. hasznosításu területek igénybevitelével, a zárt és folyamatos gazdasági területek mértékéig,
- a meglévő gazdasági területek, üres telkeinek felhasználásával,
- az új javasolt elkerülő főút és a régi főút csatlakozásánál a Ny-i oldalon, illetve az új főút mentén a mellékutak találkozásánál,
- az új közlekedési csomópontok környezetében,

A terv területének felhasználására jelentős befolyással bírt a meglévő és tervezett természetvédelmi területek helye, kapcsolata a község települési területével, a külterületek korlátozott felhasználhatósága a természeti és védett területeken és környezetében, a belvízveszélyes területek és annak szükséges további megtartása, fejlesztése.

### A 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 külterület beépítésre szánt területein a kialakuló szerkezet és az elsődleges építési használat miatt racionálisabb, rendezettebb és esztétikusabb lesz. Kialakul a központja, annak arculata egyedibb és urbanusabb lesz, a lakóterületek humanizáltabb megjelenése és rendje jön létre. A települési kötődéshez is szükséges közterületek rendezettebbé válnak, illetve kialakulhatnak ott, ahol jelenleg hiányoznak.

A Hosszútávú településfejlesztési koncepcióban elhatározottak megvalósulása esetén a gazdasági és a szolgáltató tevékenység jelentősége erősödhet a településen, ugyanakkor a lakóterületek mentesülhetnek a kényszerű gazdasági területi zavarásoktól is.

A megélhetési viszonyok javításához szükséges munkahelyi területek szabályozott és rendezett keretek között alakulhatnak ki. Az igazgatási terület külterületein a természeti értékek, a későbbi védett területek és a védettségre tervezett területek, (elsősorban a mélyfekvésű területeken) valamint a használatuk természetkímélő módon valósulhatnak meg.

### A regionális kapcsolatok javítása

A község megközelítési és elérhetőségi viszonyait jelentősen javítja majd a 4.sz. fkl. út tervezett, illetve folyamatban lévő, a szomszédos településeket /Székely, Berkesz, Nyírbogdány/ érintő nyomvonal korrekciója, melynek engedélyezett – és időközben megépült - nyomvonala a szomszédos Székely település belterületétől É-ra halad, a területbiztosítás és az építés már megtörtént. /az út építése Nyírbogdánynál folyamatban van, a terv elfogadásakor átadásra ez még nem kerülhet/. A belső közlekedését pedig a tervezett elkerülő út, a több szomszédos településnél is fontos felfűző szerepű 4104. számú országos mellékút javítja. A kistérség településeinél mindenhol a településközi kapcsolatok fejlesztése, illetve ahol az szükséges az elkerülő út megépítése javítja a községek pozícióját és állapotát. Az elkerülő út a település, közlekedésből származó terhelését nagy mértékben fogja csökkenteni, teljesen megszüntetve a 4104. sz. kl. út átmenő forgalmát.

A 41.sz. fkl. úthoz egy D-i irányú országos mellékút Baktalórántházán keresztül jelent elfogadható kapcsolatot. A Nyírtassi és a tervezett új Berkeszi kapcsolat az É-i településekkel jelent összeköttetést. A 4. és a 41.sz. fkl. utak, megyei hálózati szerepű utak, melyek jobb helyzetbe hozzák Ramocsaházát is. Új településközi összekötőút a Laskod-i út / ennek a tervezése van folyamatban. A 41. számú főúthoz Nyírbrony-Levelek felé van elfogadható, bár javítandó kapcsolata. A K-i irányban részben városiányos térség a városi szerepkör betöltésére is alkalmassá teszi a terv távlatán túl.

A fejlesztési Konceptcióban megfogalmazottak, valamint az azt jóváhagyó határozat és módosításai, a megyei Területrendezési Konceptció ( mely nem került még elfogadásra ) és a szakági közlekedésfejlesztési tervek szerint a község megközelítése, regionális kapcsolatainak javítása a jövőben is a 4. sz. főútról történik, ezáltal a megyeszékhely keleti elkerülő útja révén az M3-as autópályához jelent kapcsolatot. A 41. számú főúton pedig az M49-es autópályához kapcsolódik, D-i irányban.

### A szerkezeti terv területe

Ramocsaháza Településszerkezeti terve a község teljes igazgatási területére készül. Az igazgatási határ nem változik.

#### Települési célok, a község távlati fejlesztését és fejlődését meghatározó tényezők

Ramocsaháza a terv távlatában is lakóterület marad, kiegészítve a jó közlekedési kapcsolatokból és a térség elérhetőségét és megközelítését is javító további közlekedési fejlesztések lehetőségeiből adódó települési és „magasabb” ellátást nyújtó szolgáltatásokkal - a kereskedelem-vendéglátás és szolgál- tatus, idegenforgalom, valamint az ipari és mezőgazdasági-ipari területek területén.

Jelentősebb szerepet kap a gazdasági területhasználat, illetve a természetvédelem, az ebből következő környezetkímélő növénytermesztés és állattartás, a nagyobb mértékű erdősítés, ennek a környezet természeti értékeire, a kultúr-táj adottságaira figyelemmel lévő fejlesztési lehetősége. Ezzel a község népességmegtartó erejét kell biztosítani.

#### A települési szerkezetet és a terület-felhasználást meghatározó tényezők

##### A legfontosabb települési szerkezetet befolyásoló tényezők

##### A közlekedési hálózat elemei

- A 4104-es számú Székely-Baktalórántháza összekötő út,(az új szakasza is)
- A 41402- es számú Ramocsaháza- Levelek összekötő út,
- A Ramocsaháza-Laskod, a Ramocsaháza-Nyírtass,a Ramocsaháza-Berkesz önkormányzat összekötő út

##### A területet behálózó csatornák

- Vajaii (III.sz.) főfolyás,
- Rókakuti csatorna
- Kozmakuti szivárgó,
- Középtői szivárgó,
- Kákástói szivárgó
- Büssi szivárgó,
- Nyírjesi szivárgó,
- Forrásréti szivárgó.

##### A legfontosabb terület-felhasználást befolyásoló tényezők

##### A települési területek

- A belterület,
- A csatlakozó gazdasági területek,
- Külterületi tanyás ingatlanok.

##### A természetvédelmi, a tervezett természetvédelmi, a természeti területek

- A község területén nincs nyilvántartott védett és védelemre tervezett terület, természeti területek, illetve a Natura 2000 területei nem érintik a települést.

##### A belvíz által veszélyeztetett területek

- elsősorban az igazgatási terület középső, a belterülettől K-re lévő területek, a III/1. sz főfolyás mentén, illetve a Csüreskert –alja mentén a Rádi-tó, valamint a Bakta településrész, a mellékelt vízügyi szakvélemény szerinti területek

Az öntözhető területek

Az energia- és közműhálózatok elemei

- a 750 KV-os légvezeték és védőterülete
- a 120KV-os és a 20 KV-os légvezetékek és védőterületük
- a nemzetközi termékvezeték és védőterülete

A majorok és állattartó telepek

Az erdők

A mezőgazdasági területek

A közlekedési szerkezet kialakítása

A község közlekedési szerkezetét a T-1 rajszámú Településszerkezeti terv által meghatározott rendben kell kialakítani. A 4. sz. fkl. út mentén a települések belterületén kívüli szakaszainak fejlesztését tovább kell folytatni. Ramocsaháza közlekedését és megközelítését az alábbi úthálózat fejlesztéssel számolva lehet és kell javítani:

- országos fő- és mellékutak:
  - A 4104-es számú Székely-Baktalórántháza (Ramocsaháza) összekötő út,
  - A 41402-es számú Ramocsaháza-Levelek összekötő út,
  - A Ramocsaháza-Laskod, Berkesz és Nyírtass összekötő út
- fontosabb külterületi mezőgazdasági utak a Szerkezeti terv T-1 számú tervén jelölt utak,
- kerékpárutak az országos mellékutak és a települési összekötőutak mellett, azok területén belül épülnek ki,
- gyalogút a község belterületén, mellékutak, és lakóutak mentén, illetve jelentősebb gyalogutak a szabadidős célú területek környezetében.

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

A község területének felhasználása

A beépítésre szánt és a beépítésre nem szánt területek

A község területének beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területeit a 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 gazdasági területek

A fentieknek megfelelően területet kell biztosítani az országos főút új nyomvonala mellett gazdasági célú terület-használatra.

A község területének felhasználása

A beépítésre szánt és a beépítésre nem szánt területek

Szintterület-sűrűségek, valamint a közüzemi közművesítettség mértéke

Terület-felhasználás	Szintterület-sűrűség (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Közművesítettség mértéke
Falusias lakóterület (Lf)	0,3	teljes
Településközpont vegyes terület(Vt)	0,50	teljes
Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gk)	0,40	teljes
Mezőgazdasági gazdasági terület (Gm)	0,40	részleges
Egyéb ipari gazdasági terület (Ge)	0,40	teljes
Különleges intézményi terület (Kio) sport-szabadidős	0,10	teljes
Különleges intézményi terület 5%-nál kisebb beépítettséggel (Ki)	0,05	részleges
Zöldterület (Z)	---	---
Turisztikai – egészségügyi erdő (Ee)	---	---
Védelmi célú és egyéb erdő (Ev)	---	---
Gazdasági erdő (Eg)	---	---
Általános mezőgazdasági terület (Má)	---	---
Korlátozott használatú mezőgazdasági terület (Mko)	---	---
Vízgazdálkodási terület (V)	---	---

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 OTEK szerint rögzített előírás szerint kell biztosítani.

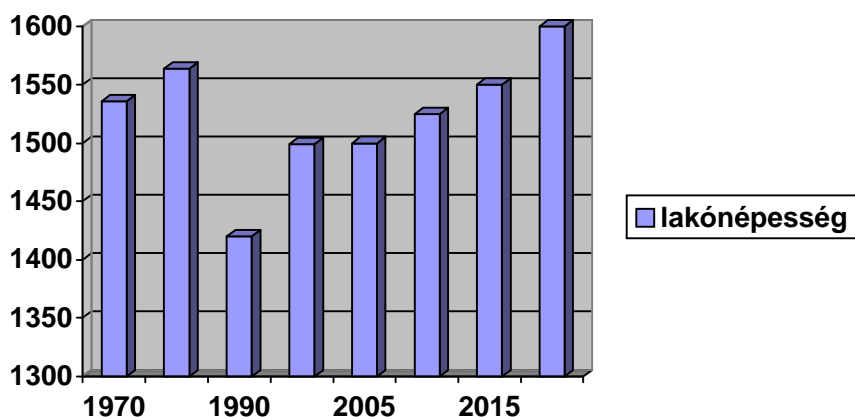
A lakóterületek fejlesztései:

- részben a mai belterület területi tartalékaival számolva,
- a Görgey A. utca K-i oldalán, a Hunyadi u. fölött, attól É-ra, az út két oldalának beépítése,
- a Május 1. u. folytatásában D-re a Szent I. úttól D-re, a Dankó P. utca É-i meghosszabbításában, illetve tömbfeltárással

A lakóterületek a területhasználat során 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	1.550 fő
2020-ra	1.600 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 ki- nálat és választék növelése miatt, illetve a meglévők esetében megfigyelhető kis mértékű „mozgás” miatt szükségesek.

#### A belterület változása

A település jelenlegi belterülete a jövőben a következők szerint változik: Északon, a Görgey utcánál a 07/1-11 egy részének felhasználásával lakóterület miatt, a Hunyadi utcától É-ra, a 0126/8 és a 0128/29 egy részéből lakóterület miatt, Ny-on, a Dankó P. utcán a 094/2-6, illetve a 094/26-28 telkek egy részéből lakóterület miatt, a 091/2 hrsz.-ú telkekből különleges szabadidős és sportolási célú terület miatt, a 553-556, és a 091/5 egy részéből tereprendezés és a vízelvezetés megoldása után lakóterület kialakítása miatt, DK-en a Táncsics M. utca mellett a 088/20 egy részéből és a 087/3-4 egy részéből lakóterület miatt, a Nyírkércsi út mellett a 084/8 hrsz.-ú telkekből kialakított gazdasági terület miatt a belterület nő.

#### a beépítésre szánt területek

Ramocsaháza É-i részén a volt Konzervgyár területe a 032/2, a szennyvíztisztítója a 032/13 hrsz.-ú telken, a 029/5 hrsz.-ú telken kialakítandó szabadidős célú különleges terület miatt, a 0123/4 és a 0123/7 egy részéből a temető bővítése miatt, a 094/9 és az 529 hrsz.-ú telkekből temető és kegyeleti park miatt, a 095/6-7 mezőgazdasági – üzemi terület miatt (meglévő), a volt Tsz telep 0128 hrsz ( a Homokos) és alátörései helyrajzi számú telkein gazdasági egyéb terület miatt a terv szerint, a Laposon pedig a 02 hrsz. és alátörésein, a 04 és alátörésein, illetve a 05 hrsz.-ú telkeken különleges szabadidős célú terület kialakítása miatt a külterület beépítésre szánt területe nő.

Ramocsaháza területén az alábbi terület-felhasználások alakulnak ki:

Terület-felhasználás	jele	szintterületi sűrűsége
A beépítésre szánt területeken		
Lakóterület		
- falusias lakóterület	Lf	0,3
Vegyes terület		
- településközponti vegyes terület	Vt	0,5
Gazdasági területek		
- nem zavaró ipari és kereskedelmi-szolgáltató	Gk, Ge	0,4
- mezőgazdasági-üzemi	Gm	0,4
Különleges területek		
- temető	Ki-t	0,05

- kegyeleti park	Ki-kep	
- sportolási, szabadidő célú	Kio-sp,-sz	0,1
- hulladék-elhelyezésre szolg.	Ki-szv	0,15

A beépítésre szánt területeket teljes közművesítettséggel kell ellátni, kivéve a részleges közművesítettséggel ellátandó különleges területeket, valamint a mezőgazdasági-üzemi 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 alakult ki.

A beépítésre nem szánt területeken

Zöldterületek		
- közparkok		Z-Kp
Erdőterületek		
- gazdasági célú erdők		Eg
- védelmi célú erdők, erdősávok		Ev
Vízgazdálkodási célú területek		
- csatornák medre és partja		V
- jelentősebb árkok		V
Mezőgazdasági területek		
- általános mezőgazdasági területek (szántók, gyümölcsös,)		Má
- korlátozott (védett rét, legelő, mocsár..) mezőgazdasági területek		Mko

A legjelentősebb erdősítéseket az É-i oldalon, a meglévő erdőterületek folytatásaként, illetve a mélyebb területeken, a szomszédos települések erdőterületei mellett, a különleges intézményi célú szabadidős terület környezetében tervezzük, a szennyvíztisztítótól való látvány és egyéb zavarás kivédése, védelme érdekében. A belterület É-i részén erdősítéssel kerül védelem alá a meglévő és fejlesztett lakóterület. Ugyanilyen védőerdő kialakítását tervezzük a mezőgazdasági, kereskedelmi, és egyéb hasznosítású gazdasági területek környezetében. Erdőterület fejlesztéseket egészítenek ki az utak, dűloutak 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 750 KV-os, a 120 KV-os, a 20 KV-os légvezetékek, a nagy nyomású gázvezetékek is.

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

Általános közlekedési területek:

országos mellékút:	- 4104-es számú Székely-Baktalórántháza összekötő út, a terv szerint új nyomvonalon, a belterületet elkerülve
önkormányzati út	- 41402-es számú Ramocsaháza-Levelek összekötő út, Ramocsaháza-Nyirtass, Laskod és Berkesz önkormányzati összekötő út
jelentős mezőgazdasági utak:	- a terv tervezett kiépítendő külterületi út,
kerékpárút:	- az országos mellékutak mellett azok területén belül,
gyalogutak	- a terv önálló gyalogutat tartalmaz a község különleges intézményi szabadidős célú területeinek megközelítésére is, illetve a gyűjtőutak, és a lakóutak mentén

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 terv szerinti térbeli rendben.

Gazdasági területek:

A település népesség-megtartó képessége növelése érdekében a munkahely teremtés lehetőségeire is tekintettel a meglévő külterületi gazdasági területek mellett újabb gazdasági területek kerülnek kijelölésre. Ezzel a Hosszútávú Településfejlesztési

Koncepcióban megfogalmazott és a Képviselő-Testület által azt jóváhagyó határozatban foglaltaknak megfelelően tesz a terv eleget, figyelemmel a környezet védelmére is.

Ezek a területek jó közlekedési kapcsolatokkal és kiszolgálással rendelkeznek, és nem zavarják a lakóterületeket sem. Jellemzően a rosszabb földminőségű területeket, és a már meglévő gazdasági területeket jelöli ki ilyen felhasználásra. A Hosszútávú Településfejlesztési Koncepcióban is megfogalmazottaknak megfelelően a közeli 4.sz. és 41. –es számú főútra kapcsolódó településen is átmenő országos mellékutak mellett, vagy annak tervezett új elkerülő szakaszára szervezve, és a mezőgazdasági feldolgozóipar /pl. hűtőházak, élelmiszer feldolgozás/, a kisipari bedolgozóipar, a raktározás, a logisztikai tevékenységek, a főút melletti kereskedelem és szolgáltatás fejlesztésén alapszik a kialakításuk.

A község igazgatási területén a meglévő és a tervezett - állattartásra is engedélyezett - területek környezetében a védőtávolságok betartása kötelező. A belterületen teljes közművesítéssel kell számolni a terv távlatában. A szennyvízhálózat kiépítése a terv készítését megelőzően már megtervezésre került, a megvalósulása a terv távlatában várható.

A település területe szennyezés érzékenysége tekintetében, a különösen érzékeny kategóriába tartozik.

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

A kommunális hulladék elhelyezése Demecserben, szervezett gyűjtéssel és szállítással történik a továbbiakban.

Régészeti, vagy régészeti érdekeltségű terület Ramocsaháza község területén:

- Középkori templom (azonosítatlan)
- Kúria (azonosítatlan)
- Balogh Jánosi, Jánosfalva Jánosi-középkori település (azonosítatlan)
- Márk- középkori település (azonosítatlan)
- Babuth-vég-középkori település (azonosítatlan)

Táji-természeti érték, amely kiemelt védelemre javasolható az igazgatási területen nem vetődik fel.

#### A tájrendezés-tájalakítás

A község külterülete sem védett, de a vizes, mélyfekvésű területek használata korlátozott. A használatuk ezeknek a területeknek, illetve a csatornáknak a terv adta szélességű területsávja a korábbi mezőgazdasági használat maradt 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 is szükséges, azzal számolni kell. A természetközeli állapotban lévő területeken a gyepek-, és vízfelületek, és a szűken vett környezetük megmaradnak.

A belterület környezetében jelentős, összefüggő erdők találhatóak. Ezen gazdasági erdők területét bővíteni szükséges. 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 minimális növelését kell elérni, a tervezett különleges szabadidős célú területek közelében is.

A gazdasági területek körüli védőerdők mellett az utak és dűlők, földrészletek melletti kisebb erdők, erdősávok vissza-telepítése, melyekkel a korábbi táj arculata kerül megőrzésre.

A tervezett 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 az ivóvíz bázis védelme miatt is meghatározó. A sérülékeny vízbázis védelme a terv egyik fontos szempontja.

Ramocsaháza község bel- és felszíni vízrendezése a csatornák és árkok rendezésével a belterületen, és főleg a községközpontban a zárt csapadécsatornák kiépítésével, a lefolyástalan területek mentesítésével javítja a település környezeti állapotát. A belterület lakótömbjeinek feltárásával a kertek víztelenítése is rendezésre kerül. A külterületen a természet-közeli állapotú területeken található rétek, legelők 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 jelentősebb bővítésével nem kell számolni, a tájhasználat nem változik. 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 rendezéssel kell számolni. A falusias karakterű 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 20-25 %-ban lehet megengedni, a telekszélességet 16-20 m, a mélységét 50-60 m, a területét pedig 1000-1200 m<sup>2</sup> legkisebb értékben kell előírni. /A megmaradó lakóterületi használatra is tekintettel a településközponti vegyes területeken a legkisebb telekterület 800 m<sup>2</sup>. /A falusias karakter kialakításának további fontosabb elemei a „nyitottabb utcakép, és az 1: 1,5 utcafronti maximális légtérarány” érdekében / kivéve a főutakat:

a legkevesebb 4 m-es oldalkert, a kétoldalt fásítható, 12-18 m szélességű meglévő kiszolgáló utcák, valamint a 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 bezsűföldését 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 szempont. Nem lehet az újabb értékek kialakításával sem látványban takarni, sem léptékben alárendelt szerepűvé tenni a meglévő értékeket. A főút melletti gazdasági területek megközelítése, látványa a „hátrább” húzott épület elhelyezéssel, és kialakítással, a tervezett növénytelepítéssel a község fő megközelítési irányában ad új, és jobb minőséget. A közterületi gépjármű-tárolást és parkolást korlátozni, 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 hatásvizsgálatai kötelezettségének szélesítése old majd meg.
- A lakóterületek fejlesztése tereprendezéssel és vízrendezéssel együtt lehetséges csak.
- a teljes közművesítés hiánya
- a védett vízbázis
- a belvíz veszélyeztette települési pozíció
- a természeti területek viszonylag nagyobb aránya

Területi mérleg, mutatók

Ramocsaháza 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 megvalósulásukra. 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. Arányában az erdőterület növekedése / és a mezőgazdasági terület csökkenése / a nem számottevő, nem minden terület-felhasználási változás jelent új, eddig nem volt terület-használati 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.

Terület-felhasználás	jelenlegi	Tervezett változás
Lakóterület	A jelenlegi „laza beépítéssel” falusias lakóterület	+15 ha
Vegyes terület	A jelenlegi nem tisztán vegyes ter., ezért jellemzően lakóként számított a nagyobb része	3,0-
Gazdasági terület Gksz, Ge, Gm		+25,0 ha
Különleges terület	A sportpálya , a Rádi-tó és a Lapos, illetve északon a horgásztó Temetőterület bővítése belterületen	20ha +2 ha
Vízgazdálkodási terület		--
Közlekedési	A 4104.sz. fkl. út tervezett korrekciója, illetve a szükséges szélesítések	+8-10 ha
Zöldterület	Ennek döntő része a tervezett különleges területek környezetében kerül kialakításra	+10,00 ha
Erdőterület	Ennek döntő része a tervezett üdülőterületek, és a belterület környezetében kerül kialakításra	+60,0 ha fasorok nélkül
Mezőgazdasági terület		-140 ha