

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

Tsz.: 7/2008



KISVARSÁNY
Településrendezési Terv
II. szakasz
2. Szerkezeti Terv leírása

A 11/2010.(III.25.) ÖK. számú határozattal jóváhagyva!

.....
Dr. Juhász Szabolcs
jegyző

.....
Bordás Gyula
polgármester

Kisvarsány-Nyíregyháza, 2010. 03. hó

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

Tsz.:7/2008

ALÁÍRÓLAP

KISVARSÁNY
Településrendezési Terv

Szerkezeti és szabályozási Tervek, Helyi Építési Szabályzat munkarészeihez

Településrendezési vezető tervező:

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

Tervező munkatársak:

.....
Nagyhajú Attila
Települmérnök

.....
Dudás Ede
Települmérnök

.....
Fazekasné Jánócsik Zsuzsa
Építőmérnök

Közlekedés:

.....
Vasas Károly
Okl. építőmérnök
K1d-1(10)-09-0285

Környezetvédelem

.....
Lévai Béla
Környezetvédelmi szakmérnök
09-0039

Közművek

- Vízellátás, vízelvezetés

.....
Pfeffer Tamás
Vízépítő mérnök
TV-T-15-0224

- zöldterület, tájépítés

.....
Márton Péter
Okl. kertépítőmérnök
K/1-15-0277/2012

- elektromosenergia ellátás

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

- távközlés, telekommunikáció

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

Nyíregyháza, 2009. október hó

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

Tsz.:7/2008

TARTALOMJEGYZÉK

KISVARSÁNY
Településrendezési Terv
Szerkezeti Terv
munkarészeihez

Szöveges munkarészek

2. A Szerkezeti terv leírása

*

- 2.1.1. A regionális kapcsolatok fejlődése
- 2.2.1 A Szerkezeti terv leírása

Rajzi munkarészek

Szerkezeti terv
Változások tervlapja

1: 10.000	T-1	*
1: 15.000	T-1.1.	*

Megjegyzés

* -al jelzett munkarészek határozattal kerülnek jóváhagyásra.

2. A Szerkezeti Terv leírása

A településrendezés rövid leírása

Kisvarsány község Képviselő-testülete döntése értelmében készült el a település egészének a közigazgatási területére szülő Településrendezési Terve.

A községnek a szomszédos településekkel való szerves együttélése miatt célszerűnek látszott a szoros fejlesztési-rendezési együttműködés (az összefüggések miatt, mint pl. a közeli M3-as autópálya tervei, vagy a Vásárosnaményi erőmű, a 300-as számú gyorsforgalmi útnak a településeket elkerülő szakasza tervei - így pl. Kisvarsányt és a szomszédos ukrain területen lévő településeket is összekötő szakaszai tervezése és ütemezett építése, a közeli Záhonyi gazdasági térség együtt tervezett fejlesztési terveistb.) a tervek készítés során is, mely mellett a tervek természetesen külön-külön kerülnek dokumentálásra településenként. /

Előtte már a '90-es években a településnek a legális fejlesztését-rendezését igazoló összevont rendezési terve, és 2003-ban az Országgyűlés által elfogadásra került, 2008-ban módosított OTRT is - a 2003. évi XXVI. Tv-el került elfogadásra kijelölte a település szerepkörét. /

Jelen terv első szakaszai a vizsgálatok 2009. augusztus-szeptember hónapban elkészültek, és leszállításra is kerültek. Az első szakaszban a részletes vizsgálatok, az előzmények (tervi és egyéb) dokumentációi, valamint a Településfejlesztési Konceptió kerültek kidolgozásra. A második (jelen) szakasz dokumentációiban pedig az elfogadott Településfejlesztési konceptióra, és több előzetes települési egyeztetésre alapozva a Szerkezeti és a Szabályozási terv és a Helyi Építési Szabályzat első, egyeztetésre szolgáló változatai készültek el.

Az Étv. szerint szükséges előzetes államigazgatási egyeztetések dokumentumait, a község korábbi és meglévő fejlesztési elhatározásait figyelembe véve készültek el a Fejlesztési konceptió javaslatai.

A Konceptiót a település Képviselő Testülete megtárgyalta, és kisebb módosításokkal a 31/2009.(IX.22.). ÖK számú határozatával elfogadta.

Az elfogadott konceptió módosításainak lényege:

- a község rendezése során a szerkezet és a tervezett terület-felhasználás változása, mint pl. a korábbi feltárássra tervezett lakóterületek helyén, illetve a környezetében kiegészítve vegyes terület kialakítása
- településközpont kialakítása-képzése fokozott jelentőséggel bír, ezért a központ kialakítása a térszervezéssel és közterület kialakítással, a környezete rendezésével, a zöldterületek tovább fejlesztésével történik, ezzel kell számolni
- jelentősebb gazdasági terület kialakítása a szükséges munkahelyi területek céljára az Rákóczi utcától D-re
az épülő M3-as autópálya – 300-as/M34-es/ főút közeli kapcsolata mellett a gazdasági területek kialakításakor a jobb megközelítésre alapozva lehet kisebb gazdasági és főleg különleges területeket kialakítani, de csak lépcsőzetesen, kisebb arányban és mértékben, mivel Kisvarsányon az M3-M34-es autópályához való kapcsolat a települési területtől távolabb lesz lehetséges
- az üres, még be nem épített telkek ellenére további lakótelkeket kell kialakítani ott, ahol nagyobb az igény erre, a község É-i felében, de a K-i oldal beépíthető területein is
- a Tisza-Holt-Tisza, a csatornák, a adottságait kihasználva a DK-i és D-i részen különleges mezőgazdasági területet kell kialakítani
- új töltés épül a település K-i oldalán, megvédve az Ófalu-t is
- a töltés tövében annak biztonságát a beépítés „visszahúzásával”, ki kell alakítani
- a Fő tér és a Kossuth u. rendezésével ki kell alakítani a központot
- az idegenforgalom és a turizmus területe a víz /viziturizmus, horgászat.../és a falu /falusi idegenforgalom, falusias üdülés/, kerékpárutat kell a megközelítés miatt kialakítani
- a szomszédos Vásárosnaményi erőmű hulladék hőjére, energiájára alapozva a víz- és hőigényes üvegházi termelés, a beszállítói ipar, a logisztika területigényére számítva gazdasági területeket kell kijelölni

A tervek készítés közben is születtek kisebb – nagyobb újabb átdolgozási igények, vagy olyan szempontok vetődtek fel, melyeket az Önkormányzat képviselői fölvetésére a terv már tartalmaz. Ilyen pl.

- a gazdasági területeket alkalmassá kell tenni nagyobb intenzitású felhasználásra, sűrűbb, és magasabb építmények elhelyezésére is. A község belterületéhez csatlakozva, a települési főút D-i oldalán gazdasági és lakóterületeket kell kijelölni a K-i belterületi határon belül is.
- a korábbi terveknek megfelelően a Nagyvarsány-Kisvarsány között tervezett M3-as autópálya le-/felhajtóját ki kell alakítani
- Gazdasági területet kell kialakítani a települési terület mellett, a D-, DNY-i oldalon

- a falusi idegenforgalomnak a település nagyságához képest jelentősebb méretű /mértékű/ kialakulását segítő települési karakter megőrzése figyelmet kell fordítani, ugyanakkor a hétvégiházaz üdülés területeinek a biztosítására nem kell területet kijelölni
- a településközpont intézményeit funkcionálisan ki kell egészíteni, dísztereket kell és lehet kialakítani
- Ilk felé a települési kapcsolatot meg kell teremteni

A Szerkezeti terv leírása

Kisvarsány a terv távlatában is elsősorban lakóterület marad.

Az igazgatási területe nem változik. A terv szerint kisebb mértékben nő a bel-, és a beépítésre szánt terület nagysága.

A belterület változása /a belterület növekedése/

D-i és Ny-i irányban a meglévő lakótömbök kiegészítéseképpen, a korábbi lakóterületek helyén és a terv szerinti területekkel kiegészítve gazdasági területtel

Beépítésre szánt területek: a Holt- Tiszától Ny-ra, a Sportterület,

A tervezett nem zavaró gazdasági területek, a község Ny-i részén

A településen az általános használat szerint
a beépítésre szánt területek közül

sajátos használat szerint

(a megengedett szintterület-sűrűség)

lakóterület
gazdasági terület

falusias Lf (0,3)
ipari Ge (0,5)
kereskedelmi-szolgáltató Gksz (0,4)

különleges terület

majorok, tanyák Kio-mg (0,3)
mezőgazdasági-üzemi Kio-sp (0,1)
sport-szabadidős
energia-szolg, település
üzemeltetés Kio-e (0,4)

a beépítésre nem szánt területek

közlekedési területek
országos mellékút
gyűjtőutak

a 4134. és a 41134-es számú út
a Szatmári utca, mint a 41134.-es számú út belterületi szakasza

kerékpárút
zöldterületek

ill. a fontosabb külterületi/terven jelölt mg.-i utak
a töltésen és a 41134. sz. út területén belül végig
a község zöldterületei a közparkok zöldterületként kell kezelni a terv Z-KP jelű területeit illetve a csatornák medreit, partjait

erdőterületek

a tervezett új lakóterületeknél közparkot kell kialakítani minden elhelyezhető lakás után legalább 15m²/lakás mértékben
- a terv szerinti új erdőterületek körül
- a 41134. sz. út és a Túr melletti gazdasági, védett és védőerdő /a többi a meglévő erdők és bővítései/

vízgazdálkodási
területek

a Túr és árterülete, valamint a csatornák és a jelentősebb árkok

különleges területek

a temetők, a sportterületek és a kegyeleti parkok

A 41134. sz út belterületi szakaszán a település külön zajvédelmi rendelete szerint az érvényben lévő 8/2002 rendelet mellékletében szereplő zaj határértékek max.5 dB.-lel megnövelhetők.

A település területi mutatói a terv szerint:

Az igazgatási terület		változatlan
A belterület tervezett nagysága.	9 ha	nő
- a bekötőút melletti		
- gazdasági terület	5 ha	nő

- lakóterület	4 ha	nő
Közlekedési terület		nő
Üdülőterület	+12 ha	kialakul
Mezőgazdasági terület		csökken
Erdőterület nagysága	14 ha	nő
Vízgazdálkodási terület		változatlan

A község területén:

Műemlék:

a református templom

Helyi védelem alatt álló épületek, építmények:

-

/csak védelemre alkalmas található több is, de már védelem alatt álló még nincs/

-védelem természet értéke

Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóság működési területén található különleges madárvédelmi területek

Kisvarsány

0100, 0101/2, 0101/3, 0101/4, 0101/5, 0101/6, 0101/7, 0102, 0103/2, 0103/3, 0103/4, 0104, 0105, 0106, 0107/1, 0107/2, 091/1, 091/3, 091/4, 091/5, 092, 099/1, 099/2

Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóság működési területén található jelölt különleges természet-megőrzési területek

Kiemelt jelentőségű természet-megőrzési területnek jelölt területek

Felső-Tisza

(HUHN20001)

Kisvarsány

0100, 0101/2, 0101/3, 0101/4, 0101/5, 0101/6, 0101/7, 0102, 0103/2, 0103/3, 0103/4, 0104, 0105, 0106, 091/1, 091/3, 091/4, 091/5, 092, 093, 099/1, 099/2

Az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett települések betűrendes felsorolása

Település	Nemzetipark-igazgatóság (NPI)	1. sz. melléklet szerinti különleges madárvédelmi terület megnevezése	2. sz. melléklet szerinti különleges természetmegőrzési terület megnevezése	3. sz. melléklet szerinti kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület megnevezése
Kisvarsány	Hortobágyi NPI	Szatmár-Bereg		Felső-Tisza

Régészeti védelem alatt álló területek, régészeti lelőhelyek:

1.	Tótoké
2.	Körtélyes I.
3.	Körtélyes II.
4.	Körtélyes III.
5.	Körtélyes IV.
6.	Kutas-rét
7.	Mező-dűlő
8.	Szigeti tag
9.	Liget-dűlő I.
10.	Liget-dűlő II.
11.	Hidéri
12.	Kertekalja
13.	Vásárosnamény-Erőmű
14.	Papoké
15.	Gubéri, Gubényi
16.	Páskom
17.	Lejtősi-dűlő I.
18.	Mező-dűlő
19.	Lejtősi-dűlő II.
20.	Nyulas-tó ÉK
Azonosítatlan 1.	Sulyokkert

Kisvarsány Településszerkezeti tervének alapjai

A község Szerkezeti terve a Településfejlesztési Konceptción, illetve a Megyei Területrendezési Terv egyeztetési anyagán, az egyéb tanulmányterveken, az „új” OTRT-n, a készülő új megyei TRT programján, az elkészült korábbi, és az azt jelenleg felülvizsgáló készülő új M3-as -300-as autópálya tervein, a meglévő 41113-es út településeket összekötő szakaszainak szükség szerinti korszerűsítési igényein, /*áttételesen az elérhetőség javítása révén érinti*/, valamint a szomszédos Vásárosnamény rendezési terveinek javaslatain, az azokból Kisvarsány-ra vonatkoztatható elképzelésein 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 jövőben elérendő céljait a településfejlesztési koncepcióban meghatározottak szerint veszi figyelembe. Az elfogadott Hosszútávú Település-fejlesztési Konceptciót, annak lényegét nem érintve további kisebb javaslatokat vesz figyelembe a Szerkezeti terv, melyek a kikérdezéses közvélemény kutatásra is tekintettel vannak. Így:

- a településközpontban tervezett díszter és közpark nagyságát, szervező és központképző erejét erősíteni kell, elsősorban a Dózsa u., Rákóczi u. Fő u. központi öblőzetében, annak egy érintett szakasza vegyesforgalmú úttá való fejlesztésével
- a központosabb karakter-jelleget a vegyes terület-felhasználással, vagy arra leginkább alkalmasan kell kialakítani és rendezni / a tv.-i tilalom miatt szóba jöhető egyéb – pl. gazdasági, illetve különleges - terület-felhasználással
- a gazdasági területek és a lakóterületek bővítése D-i, DK-i illetve Ny-i irányban is szükséges, a kerékpárút hálózatot a gyűjtőút mellett és a töltésen is fejleszteni kell/lehet
- a települési főútról a vasúton keresztüli megközelítéssel, egy meglévő illetve tervezett kiszolgáló útról nyilván, a kiszolgáló út mellett lévő gazdasági területeket, a lakóterületek és a vasút zavarása nélkül kell tudni megközelíteni
- az igazgatási terület külterülete ÉK-K-i területeit a Tisza- Holt-Tisza várható hatásai miatt új gáttal célszerű megvédeni
- a Tisza területén /a vízgazdálkodási területen belül / a közösségi célú egyéb különleges terület kijelölése nem szükséges, egyben az M3-as autópálya hídja miatt tovább terhelni nem lehet. Csak olyan létesítmények valósíthatók itt meg, melyek a vízgazdálkodási cél elsődlegességét nem befolyásolják. Így szabad strand, tá- borhely és csónakkikötő területét nem lehet biztosítani, és beépítésre szánt területtel nem kell számolni, a javasolt védett terület és az ökológiai hálózat övezete által érintett területen.
- növelni kell a központban is a rendezett közterületi zöldterületeket
- az új gát és a települési terület között különleges mezőgazdasági üzemi területeket kell kijelölni, elsősorban a szomszédos Vásárosnaményi erőmű hulladék-hője felhasználására alapozva, de a megtermelendő termékek tárolására-feldolgozására, illetve egyéb manipulálására
- a korábbi iskola telke és épülete, valamint a mögötte meglévő sportterület terv szerinti ésszerű felhasználásával, mint különleges intézményterülettel számolni kell

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 területen, 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. Fejlődik és bővül a kialakult központja, annak arculata egyedibb és urbánusabb lesz, a lakóterületek humanizáltabb megjelenése és rendje jön létre. A települési kötődéshez is szükséges közterületek rendezettebbé válnak, illetve kialakulhatnak ott, ahol jelenleg hiányoznak. Ezáltal a község népességmegtartó képessége is erősödik. Bővül a terület-felhasználás, több lábon áll majd a település /gazdasági tevékenység, mezőgazdaság, idegenforgalom... stb/

A Hosszútávú településfejlesztési koncepcióban elhatározottak megvalósulása esetén a gazdasági és a szolgáltató tevékenység jelentősége erősödhet a településen, ugyanakkor a lakóterületek mentesülhetnek a kényeszerű 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 védett területek és a védettségre tervezett területek megmaradnak, valamint a használatuk természetkimélő módon valósulhatnak meg.

2.1.1.A regionális kapcsolatok javítása

A község elérhetőségét és közlekedési viszonyait jelentősen javítja a már megépített, és a továbbépítésében már elhatározott, tervezett M3-M34 /300-as/-es autópálya / a területe kijelölése, a környezeti hatásvizsgálatok készítése jelen stádiumban folyamatban még nincsenek. Kisvarsányon is területet kell biztosítani a tervezett M3-as, M34-es autópálya megépítéséhez, de a jelenlegi „kvázi” zsáktelepülés, vagy periferiális település elérhetőségét ez is jelentősen javítja. Tovább javul a Vásárosnamény-Záhony közötti 41113-as út naményi csomópontja szükséges átépítésével, illetve a jelenlegi II. felé vezető földút első ütemben jelentősebb külterületi mezőgazdasági gyűjtőútként történő, a terv távlatán túl települési összekötő úttá fejlesztendő kiépítésével. Ezzel a közeli szomszédos városból egyértelműbb megközelítése, az autópálya mellett is fontos világos megközelítési irány alakul ki. Az autópálya megléte még a közvetlen lehajtás kialakítása hiányában is a község pozícióját is jobbá, a területet annak 30-50 km-es környezetében jobban megközelíthetővé, elérhetőbbé teszi, így a környezetét is felértékeli. A fejlesztési Konceptióban megfogalmazottak, valamint az azt jóváhagyó határozat és módosításai, a megyei Területrendezési Konceptió (ennek felülvizsgálata aktuális) és szakági közlekedésfejlesztési tervek szerint a község megközelítése, regionális kapcsolatainak javítása a jövőben is a 41-41113-as sz. főútról, valamint az M3-as utópályához történő, arra Vásárosnamény-en, Nagyvarsányon keresztül megvalósítható rácsatlakozása segítségével alakul ki.

A szerkezeti terv területe

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

Települési célok, a község távlati fejlesztését és fejlődését meghatározó tényezők

Kisvarsány 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 szolgáltatás, valamint az ipari és a mezőgazdasági-üzemi területekkel.

Jelentősebb szerepet kap a gazdasági területhasználat, illetve a természetvédelem, az ebből következő környezetkimélő növénytermesztés és állattartás, a fedett-fűtött üvegházakban folytatható mezőgazdasági növénytermelés, annak feldolgozása- raktározása-elosztása, ennek a környezet természeti értékeire, a kultúr-táj adottságaira figyelemmel lévő fejlesztési lehetősége, valamint a megmaradt lakóépület-állományára, annak a megváltozó használatára. Ezzel a község népességmegtartó erejét kell biztosítani.

A települési szerkezetet és a terület-felhasználást meghatározó tényezők

A közlekedési hálózat elemei Kisvarsányon

- a 4115-ös számú országos mellékút
- a 41113-as számú országos mellékút /települési főút/
- a kiszolgáló lakóutak, valamint
- a külterületi mezőgazdasági utak, összekötő utak

A területet behálózó csatornák

- a Ludányos-tói csatorna, Kubinyi-tói csatorna, a Hídéri-Paptavai csatorna, a Hosszutói csatorna, a Tisza, Holt-Tisza, illetve a kisebb egyéb csatornák és árkok

A legfontosabb terület-felhasználást befolyásoló tényezők

A települési területek

- A belterület
- A csatlakozó gazdasági területek
- a tervezett K-i különleges –mezőgazdasági-üzemi területek

A természetvédelmi, a tervezett természetvédelmi, a természeti területek

- a K-i, ÉK-i oldal védett természeti területei / a Szatmár-Beregi tájvédelmi körzet /, a Natura 2000-es területek, a madárvédelmi területek, az ökológiai hálózat egyéb területei

A belvíz által veszélyeztetett területek

- az igazgatási terület és a belterület É-i és DNY-i része, valamint a Vízügyi szakvélemény szerinti területek

Az energia- és közműhálózatok elemei

- a 750 KV-os légvezeték és védőterületei
- a 132 KV-os légvezeték

- a 20 KV-os légvezeték és védőterülete
- a nagynyomású gázvezeték
- a túltések

A majorok és állattartó telepek

A különleges területek

- a különleges szabadidős célú területe, a temető és a sportterületek
- a különleges mezőgazdasági üzemi területek

Az erdők

A mezőgazdasági területek

A közlekedési szerkezet kialakítása

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

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

- Az M3-es autópálya (első ütemben elképzelhetően „csak” új nyomvonalú főút, a község belterületét kikerülve) illetve a 300-as út (M34-es autópálya) Záhony felé való vezetésével. Az autópálya és a község kapcsolata legközelebb Vásárosnaménynél, / a korábbi autópálya tanulmánytervek szerint, melyet a 2009 nyarán készített is megtart, de elfogadva még nincs Kisvarsány-Nagyvarsány is autópálya csomópont szerepel/ van biztosítva. / Célszerűnek látszik a mintegy 35 km-es autópálya (Nagykállótól) következő ütemének végén, Kis-, és Nagyvarsány közötti területen egy újabb lehajtó kapcsolat biztosítása is a továbbiakban, mert a jelenlegi 41. sz. főút – 4115-ös-41113-as út ezen találkozásánál véglegesen / a távlatban / az Ukrán határ felé kiváló M34-es –M3-as csatlakozásánál amúgy is szükséges lesz egy le-felhajtó kialakítása /
- Országos mellékutak:
 - 41134-es számú út
 - a Rákóczi út-Dózsa ut a község É-i belterületi részén,
- fontosabb külterületi mezőgazdasági utak a Szerkezeti terv T-1 számú tervén jelölt utak
- kerékpárutak a töltésen, a mellékutak és a települési gyűjtőút mellett épülnek ki

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

A község területének felhasználása

A beépítésre szánt és a beépítésre nem szánt területek

Szintterület-sűrűségek, valamint a közüemi közművesítettség mértéke

Terület-felhasználás	Szintterület-sűrűség (m ² /m ²)	Közművesítettség mértéke
Falusias lakóterület (Lf)	0,3	teljes
Különleges terület /majorok, üvegházak.../ Kio-mű	0,3	részleges
Egyéb ipari gazdasági terület (Ge)	0,40	teljes
Kereskedelmi-szolgáltató terület (Gksz)	0,5)	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)	---	---
Kertes mezőgazdasági terület (Mk)	---	---
Általános mezőgazdasági terület (Má)	---	---
Korlátozott használatú mezőgazdasági terület (Mkor)	---	---
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 OTÉK szerint rögzített előírás szerint kell biztosítani.

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 gazdasági, és a különleges területek, valamint a külterületi gazdasági területek

A fentieknek megfelelően területet kell biztosítani a főút mellett a gazdasági célú terület-használatra, és a kialakult állattartó major bővítése nélkül a legelő területek céljára. Az új töltés és a települési terület között pedig a különleges mezőgazdasági-üzemi területek céljára.

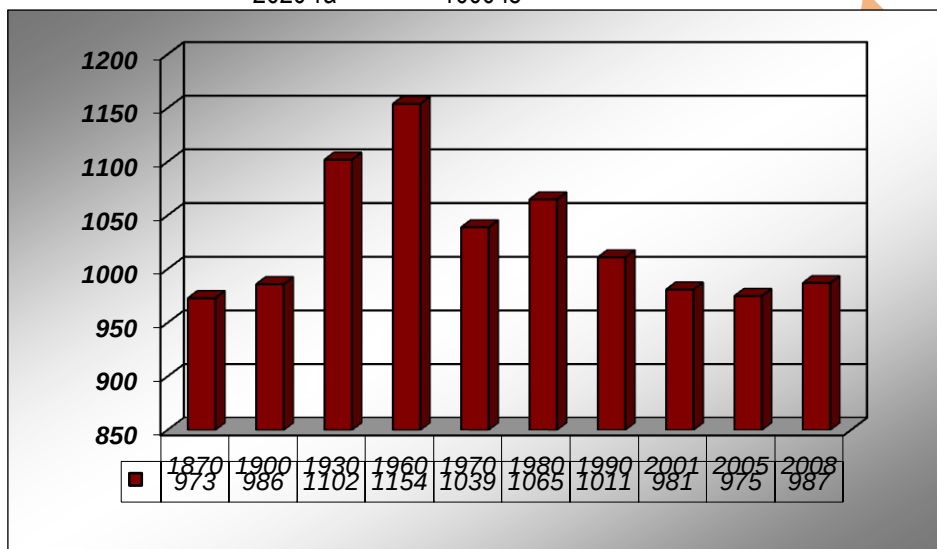
A lakóterületek fejlesztései:

- részben a mai belterület területi tartalékaival számolva, tömbfeltárással, megosztással, a terv szerinti területeken
- új lakóterületi fejlesztési terület céljára csak kis mértékben kell belterületbe vonni mezőgazdasági területet

A lakóterületek a területhasználat és az életmód változásai miatt a jelenlegi falusias lakóterületeknek a fejlesztésével sűrűsödnek.

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

2015-re 990 fő
2020-ra 1000 fő



lakosságszámot jelent, melyhez a jelenlegi lakásállomány egy részének funkcióváltásával számolva a lakásépítési igény:

2015-ben 28-30 db (2,5 fő/lakással számolva)
2020-ban 45-50 db lakás hiányzik (2,4 fő/lakással számolva)

A meglévő lakóterületek tartalékai - az üres telkekkel, az üressé vált lakásokkal nem elégítik ki a várható igényeket. Újabb lakóterületeket kell kijelölni, hiszen a tömbfeltárás egyre nehezebben megvalósítható gyakorlat. Természetesen a tömbfeltárással is számol a terv.

A belterület változása

Lakóterületek miatt:

- a vasúttól Ny-ra kell belterületet növelni, a jelenlegi kijelölt, de jellemzően be nem épített területeket, mint pl. az autópálya-csomópont melletti, illetve a volt iskola mögötti sportpálya egy részét a külterületbe kell sorolni.

Gazdasági területek miatt:

- 075/10-12, a 071/2, a 025/2-6, a 027/10-27, a 021/8-10, a 021/24-25, és a 021/45-56 hrsz-ú területeknek a terv szerinti mértékű területével nő

a beépítésre szánt területek

- A meglévő gazdasági területek, majorok a Rákóczi út /a vasút/ mellett, illetve a 084/1-8, és a 083/1-3, a 082/1-3, a 087, és a 089/1-13 hrsz-ú telteken kialakítható különleges mezőgazdasági-üzemi területekből alakulhat ki.

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

A falusias lakóterületek a meglévő falusias lakóterületekből, valamint a falusias lakóterületek mezőgazdasági területek menti területeinek egy részéből, 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 területek: a külterület mezőgazdasági területeinek terv szerinti területein alakulnak ki.

A beépítésre nem szánt területeken

Zöldterületek

- közparkok

Z-Kp

Erdőterületek

- gazdasági célú erdők

Eg

- védelmi célú erdők, erdősávok

Ev

Vízgazdálkodási célú területek

- folyó, csatornák medre és partja

V

Mezőgazdasági területek

- általános mezőgazdasági területek
(szántók, rétek, legelők)

Má

- kertes mezőgazdasági területek

Mk

- korlátozott mezőgazdasági terület

Mko

Közlekedési területek

- a kötöttpályás közlekedési területek

Kö-v

- általános közlekedési (út) területek

Köu

Az igazgatási terület K-i részén a települési területtől is K-re, az igazgatási határnál vízgazdálkodási terület van, melynek a területén kialakul a vízgazdálkodási célú terület különleges / campingezési és vízisport / területe. Ezt a területet azonban az árvízvédelem érdekében szükséges felhasználni. Ennek a területén beépítésre szánt terület nem alakulhat ki.

A belterület „mellett, attól Ny-ra lévő erdőterület növekszik, egészen az új tervezett gazdasági területig, a Szerkezeti terv szerinti mértékben. Erdőterület fejlesztés szükséges a vasút mellett, a gazdasági területek és a lakóterületek között. A jelenlegi szemételep területét rekultiváció után, annak részeként erdősíteni szükséges.

A külterületek Ny-i részén a kialakult erdőterületek kerülnek fejlesztésre, melyeket kiegészítenek 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 750 KV-os, a 132 KV-os és a 20 KV-os légvezeték, valamint a gázvezeték is.

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

Általános közlekedési területek:

Országos mellékút:

- a 41134. sz. út

jelentős mezőgazdasági
utak:

- a terv tervezett kiépítendő külterületi útjai

gyűjtőút:

- a K-i lakóterületet kiszolgáló terv szerinti utca /Rákóczi és a Dózsa utca/

kerékpárút:

- az országos mellékutak mellett azok területén belül, a töltésen

Kötöttpályás közlekedési terület:

- a vasútvonal és területe

A zöldterületek a meglévőkhöz 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 jelenleg külterületi mg. területek egy kisebb részéből gazdasági területek kerülnek kijelölésre. Ezzel a Hosszútávú Településfejlesztési Konceptióban megfogalmazott és a Képviselő-Testület által azt jóváhagyó határozatban foglaltaknak megfelelően tesz a terv eleget, figyelemmel persze a környezet védelmére is. Ezek a területek jelenleg nem túlságosan kedvező, de jóvá alakítható közlekedési kapcsolatokkal és kiszolgálással rendelkeznek, és rendezéssel 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 41134.sz. útra szervezve, a mezőgazdasági feldolgozóipar /pl. hűtőházak, állattartás, olajkészítés./, a kisipari bedolgozóipar, a raktározás, a logisztikai tevékenységek, a települési főút melletti kereskedelem és szolgáltatás fejlesztésén alapszik a kialakításuk.

A belterületen teljes közművesítéssel kell számolni a terv távlatában. A tervezett szennyvízhálózat kiépítése a terv készítésének idején még nem valósult meg. A szennyvíztisztító telep nem a község területén lesz, erre Kisvarsányon a terv szerint területet nem kell biztosítani.

A település területe felszín alatti víz és földtani közeg érzékenysége vonatkozásában „érzékeny” szennyeződés érzékenységi besorolású területen helyezkedik el.

A levegőtisztaság védelmében a besorolt zóna határértékek betartását kell figyelembe venni.

Levegőkörnyezeti állapota az 1/2005.(X.7.)KvVM r.-el módosított 4/2002.(X.7.)KvVM r. alapján „az ország többi területe” 10. zónán belül kén-dioxid, szén-monoxid, nitrogén-dioxid és benzol vonatkozásában „F”, szilárd (PM₁₀) vonatkozásában „E”, talajközeli ózon esetében „B” zónacsoportba tartozik.

A levegőminőség állapotát távlatban is a lokális emissziók (közlekedési, kommunális és gazdasági), valamint a háttérszennyezés határozzák meg az éghajlati és meteorológiai állapotok alakulásától függően.

- A település területén a hőigény előállítására a vezetékes gázenergia, vagy elektromos energia vehető igénybe. Ennek érdekében a vezetékes gázhálózatot a beépítésre tervezett fejlesztési területeken is ki kell építeni, a fogyasztói arányt a kiépítettség szintjére kell növelni. Ezzel párhuzamosan el kell érni a hagyományos tüzelésmód visszaszorítását.
- Távlatban meg kell vizsgálni az alternatív energiahordozók (mint szél és napenergia) kihasználási lehetőségét, alkalmazhatóságát.
- A levegőminőséget javító zöldfelületi rendszer kialakulása érdekében fejleszteni kell a bel- és külterületi utakat övező fasorokat, valamint az erdőterületek arányát és a Mk övezet zöldfelület-jellegét.
- A belterületi állattartás szaghatásának zavaró mértékét a tartásmód és trágyakezelés technológiájának fejlesztésével kell mérsékelni, vagy megszüntetni.
- A település területén csak a törvényben előírt légszennyezési határértékeknek megfelelő emissziójú tevékenységek és területhasználatok engedélyezhetők.

A település zajhelyzetét belterületen távlatban is a közlekedési eredetű zajjellemzők, valamint a gazdasági tevékenységhez kapcsolódó zajhatások fogják meghatározni.

A fő közlekedési nyomvonal forgalmának kihelyezésével, továbbá forgalomszabályozási eszközökkel (haladási sebesség korlátozása, forgalommegosztás) a belterületen határértékeket meghaladó közlekedési zaj jelenlétével nem kell számolni.

A tervezett ipari, üzemi jellegű zajterhelő tevékenységeket, illetve azok területeit zajvédelmi szemlélettel és fel tételekkel kell megvalósítani.

A település egész területe a 8/2002.(III.22.)KöM-EüM e. r. zajvédelmi besorolása szerint az alábbi területi funkciókba sorolható:

A település zajvédelmi besorolása:

- 1. övezet: csendigényes, zajérzékeny területi funkciók: K-t temetőterület
- 2. övezet: lakóterület: Lf falusias lakóterület, K-sp sportterület, V vízgazdálkodási övezet.
- 3. övezet: Vt településközpont vegyes terület.
- 4. övezet: Ge kereskedelmi, gazdasági, szolgáltató övezet, Mk kertgazdasági övezet.

A terület besorolása „falusias lakóterület beépítésű” területi kategóriájú.

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

Régészeti, vagy régészeti érdekelttségű terület Kisvarsány területén is ismert./bár azonosítatlan is van benne jelenleg/

A tájrendezés - tájalakítás

A község külterülete egy kisebb része lesz védett, és az is csak korlátozott az építés és használat szempontjából / gyepek területe pl. /, bár nem védett, de ezekért is ezért annak átalakítása nem lehetséges. A használata a korábbi mezőgazdasági használat marad azzal a korlátozással, amit a Hortobágyi Nemzeti park és környezete védelme a táj és a természet védelme érdekében kötelezően előír. Ennek megfelelően a kialakult és a valóságban beépítésre szánt területként használt területeken kívül jelentős újabb bel-, vagy beépítésre szánt területhasználat nem lehetséges. A meglévő erdők területének bővítése is szükséges, azzal számolni kell. A természetközeli állapotban lévő területeken a gyepek felületek, és a szűken vett környezetük megmaradnak.

A külterületen található vegyes erdőn kívül jelentős erdők nem találhatók Kisvarsányon, és a környezetében sem. A jóléti és gazdasági erdők területét bővíteni szükséges. Éppen ezért, a Bereg ezen részén, a tájra jellemző réteglegő és a nem túl jó minőségű földeken való szántó művelés, illetve a hagyományosan magas kultúrájú állattartás megtartása mellett a távlatban az erdőfelületek nagyságának a minimális növelését kell elérni.

Kötelezően azonban csak a meglévő erdők további területi bővítése, a lakó- és gazdasági területek és környezetükben, azok mellett kell kijelölni erdőterületeket a védő- és biztonsági területeiken kívül. A különleges-mezőgazdasági ipari – gazdasági területek körüli védőerdők mellett az utak és dűlők, földrészletek melletti kisebb erdők, erdősávok visszatelepítése, melyekkel a korábbi táj arculata kerül megőrzésre.

A közlekedési létesítmények jórészt mentesítik a belterületeket a jelentős cél forgalomtól, és egyben fontos szerkezet alakító tényezők is. A környezetükben megjelenő gazdasági területek a korábbi mezőgazdasági földeknek csak kis részét veszik igénybe. A belterületen a tervezett díszter a településközpont környezetét humanizálja.

Kitelepítendő gazdasági-üzemi létesítményekkel a belterületen nem kell számolni, ilyenek a terv szerinti helyeken nincsenek előirányozva. A településüzemi létesítmények közül Kisvarsányon nem lesz szennyvíztisztító telep, de a hálózat tervezett kialakítása Kisvarsány környezeti állapota javításában, a talaj és a talajvíz, valamint az ivóvíz bázis védelme miatt is meghatározó. A sérülékeny vízbázis védelme a terv egyik alapvető szempontja. A Nagyecsedben kiépítendő regionális szeméttelep megvalósítása után a korábbi szeméttelep felszámolásra kerül, a terület rekultivációját, a környezet rendezésével és erdősítésével kell megvalósítani.

Kisvarsány bel-és felszíni-víz rendezése a csatornák és árkok rendezésével a belterületen, és főleg a községközpontban a zárt csapadékcatornák kiépítésével, a lefolyástalan területek mentesítésével javítja a település környezeti állapotát. A csatornák korábbi években történt mederrendezése a terv szerint még folytatódnak. A belterület lakótömbjeinek feltárásával a kertek víztelenítése is rendezésre kerül. A külterületen a védett, vagy védelemre javasolt rétek, legelők, erdők 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 rendezése nem jár jelentős tájhasználat változással, a területük kis mértékben bővül. A régi temetők kegyeleti parkként történő használatát, és a környezetüknek a nem zavaró gazdasági területi beépítését előirányozva a rendezetlen területek kulturált kialakítása válik lehetővé.

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

A terv idején és távlatán túl a tájat, környezetet várhatóan alakító tényezők

(mivel az alábbi fejlesztési elhatározások a tervezésnek a koncepcionális fázisában vannak, helyük, nagyságuk és idejük még nem tisztázottak, ezért csak a vélhető hatásaik vehetők figyelembe, a szerkezeti tervbe még nem épülhetnek be)

- Lakóterületen folytatódó fejlesztések tervtől eltérő mértékű sikeressége, illetve attól eltérő változása esetén, valamint a község D-i oldalán és a vasúttól Ny-ra É-i tervezett gazdasági területek tervtől eltérő megvalósulása- realitása esetén egy későbbi döntéssel a jelenlegi szerkezeti tervet újra kell gondolni.

Területi mérleg, mutatók

Kisvarsány igazgatási területe az önkormányzat megalakulása óta változatlan.

A belterület változása során szempont, 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 terv szerinti megvalósulásukra. A mélyebb, de építésre kedvezőbb területek pedig 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 pedig beépítésre szánt területi használatot kapjanak. A környezeti állapotok javítása / szállopör 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 / 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 „Jaza beépítéssel A most is megfigyelhető falusias, valamint a mezőgazdaságiból „átalakuló” együtt	-
Gazdasági terület Ge		70 ha-
Különleges terület		50 ha
Vízgazdálkodási terület		-
Közlekedési		+15 ha
Zöldterület		+0,5 ha
Erdőterület		+20 ha, fasorok nélkül
Mezőgazdasági terület		-130 ha