



Kisvarsány Község Településrendezési Tervének módosításához

Jóváhagyott
dokumentáció



„Módosítások -
2021”

Tervező:

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

2021.

Külzetlap

Településrendező tervező:



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

Ügyvezető igazgató:



.....
Labbancz András

Kisvarsány Község
Településrendezési Tervének
- módosításához -

Jóváhagyott dokumentáció

„Módosítások - 2021”

Tartalomjegyzék

1. Előzmények	4
1.1. A területre jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályba	4
1.2. Átnézeti térkép	4
1.3. Helyszíni, környezet bemutatása	5
2. Beavatkozási pontok ismertetése	15
3. Településszerkezeti módosítások	16
4. Alátámasztó munkarészek	17
5. Szabályozási módosítások	18

1. Előzmények

1.1. A területre jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályban

- 11/2010 (III. 25.) számú határozat, Kisvarsány Község Településszerkezeti tervének és szerkezeti terv leírásának elfogadásáról
- 3/2010 (IV. 02.) számú rendelet, Kisvarsány Község Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozás Tervének elfogadásáról

1.2. Átnézeti térkép



(Forrás: saját szerkesztés)

1.3. Helyszíni, környezet és a fejlesztés bemutatása

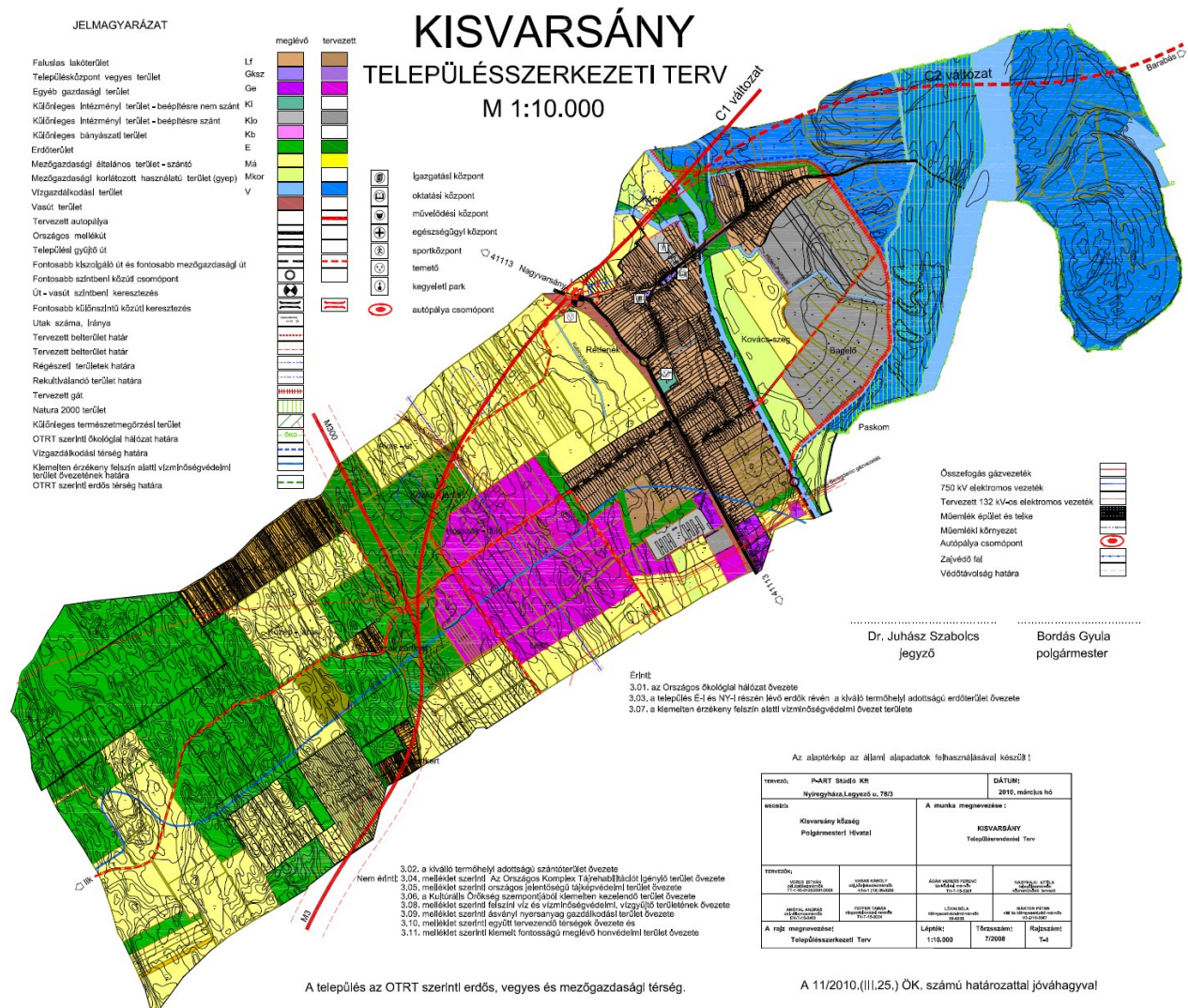
1. Beavatkozási pont

A beavatkozási terület Kisvarsány község falusias (Lf-1 és Lf-2) építési övezeteire terjed ki. A módosítás során a két építési övezet alakítható legkisebb építési telekméret értékének csökkentése tervezett. Ezzel párhuzamosan, mint követő paramétere a telekméret csökkentésnek, a telekszélesség értéke is konszolidálásra kerül. Utolsó lépésként a csökkenő telekmérettel a terület intenzitásának lehetséges növelése is megtörténik, hogy az Lf-1-es építési övezet 20%-os beépítési paramétere 30%-ra kerül növelésre.

A következőkben megvizsgálásra kerülnek azok a szempontok és körülmények, amelyek szükségessé teszik a módosítási igényt.

Kisvarsány Község településrendezési eszközei 2010. évben készültek. Az azóta eltelt időben jelentősen megváltozott a folytatott életvitel a településen, mint ahogy elég sok kistelepülésen is.

Hatályos településszerkezeti terv

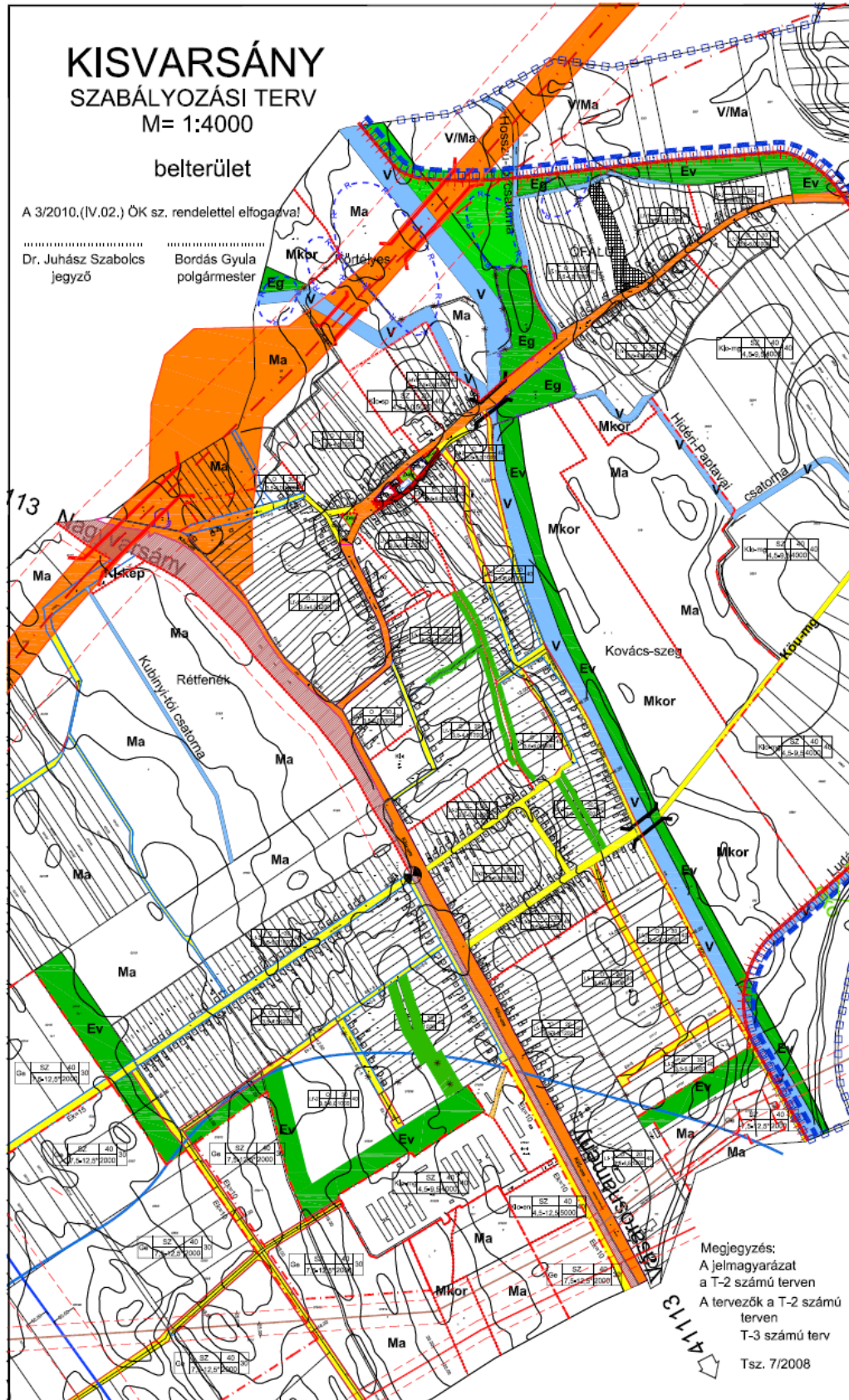


Hatályos településszerkezeti terv 2018-as módosítás szerinti fedvénye



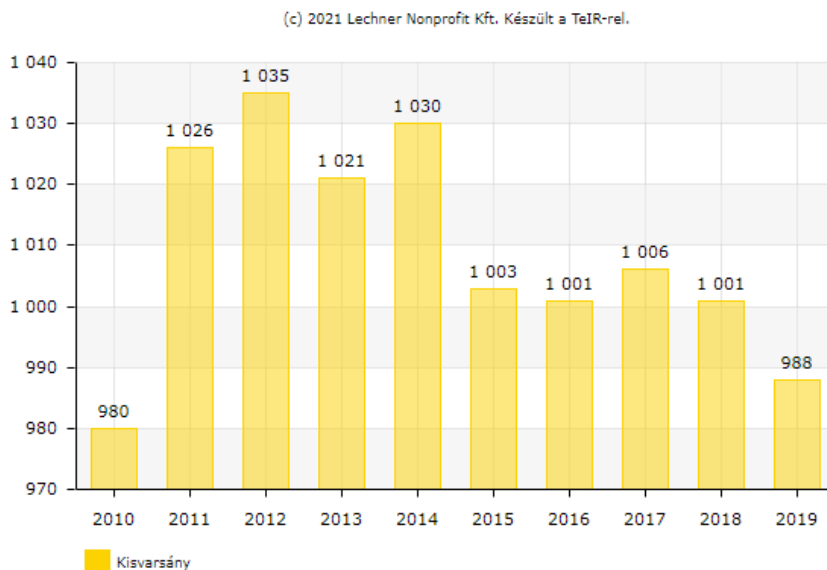
Kisvarsány Község Településrendezési Terv Módosításához
JÓVÁHAGYOTT DOKUMENTÁCIÓ

Hatályos belterületi szabályozási terv kivágata

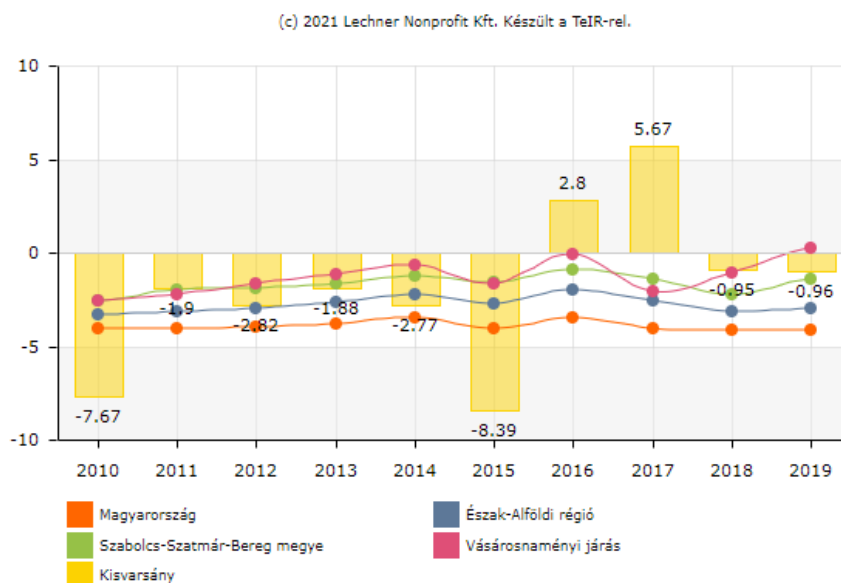


Forrás: Önkormányzat

A település lakónépesség a 2010. évi 980 főről, 2014-re 1030 főre emelkedett, ami közel 5%-os emelkedést jelentett, ami az évtized végére el is tűnt (2019-re 988 fő). A csökkenő tendencia folyamatos és állandósult is lehet a jövőre vonatkozóan.

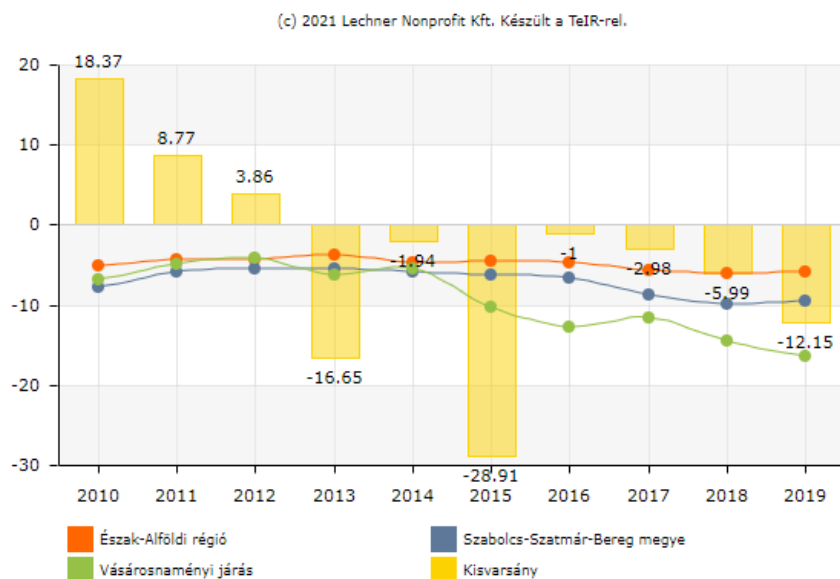


A természetes szaporodás/fogyás, valamint a vándorlási egyenleg ezen időszakban szintén negatív előjelű, így a kettős hatás érhető tetten a lakónépesség számának alakulásában. A település vitalitási indexét meghatározó öregedési mutató is folyamatosan emelkedik



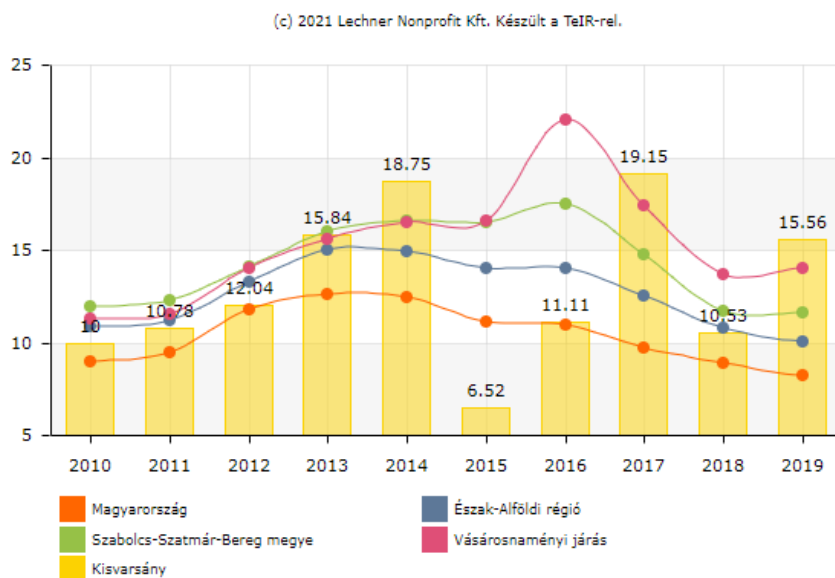
A demográfiai jellemzők alakulása egybe esik a megye és a járás hasonló településeinek adataival, a probléma jellemzően nem lokális, inkább térségi eredetű.

Kisvarsány Község Településrendezési Terv Módosításához
JÓVÁHAGYOTT DOKUMENTÁCIÓ



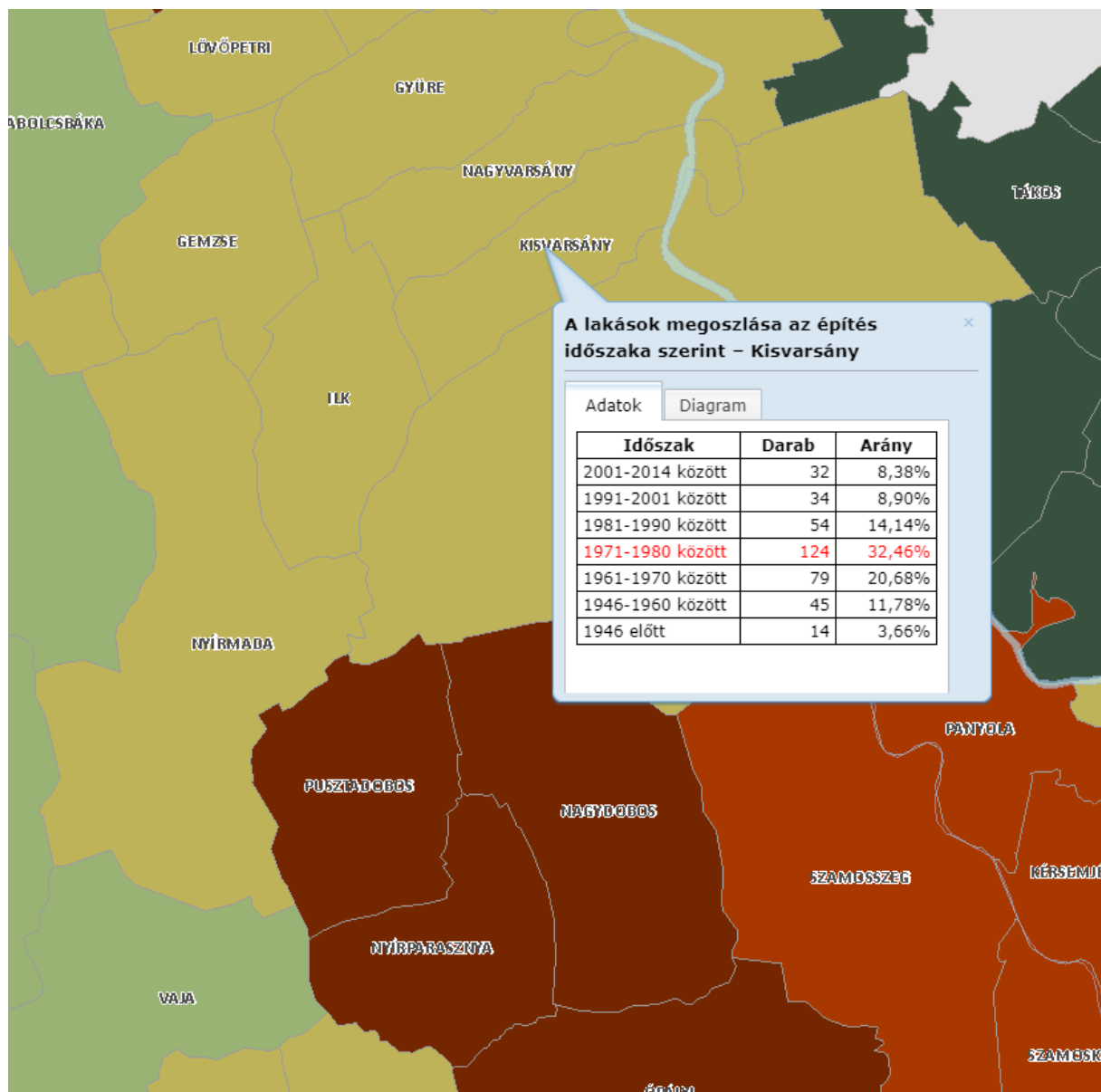
A helyi gazdasági produktivitás jobb esetben is csak stagnált az elmúlt 10-15 év távlatában. Nagy létszámú munkaerőt foglalkoztató gazdasági szervezet a településre nem települt. A vállalkozások száma évről-évre azonos szinten mozog. Ezek jellemzően a mezőgazdaságban tevékenykednek. A szolgáltatási környezet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

A pályakezdő munkanélküliek aránya a megyei átlagot is felülmúló, de a tartós munkanélküliek aránya is inkább felülről közelíti az átlagokat. Az egy lakosra jutó összes nettó jövedelem a megyei átlag 64%-án állt a 2019-ös évben.



A 2008-as „gazdasági válság” kitörése óta a településen a lakásépítés szinte teljesen megállt. Egyrészt az igen alacsony értékű használt ingatlanok sokkal kedvezőbb helyzetet teremtenek a használt ingatlanpiaci mozgásoknak, másrészt aki új építésben gondolkodik az inkább a

szomszédos Vásárosnaményban, vagy a megyeszékhelyen teszi azt. Jobb esetben nem hagyja el a megyét, vagy akár az országot.



(Forrás: www.lechnerkozpont.hu)

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

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

Ez a szintén nagykeres csoport abban különbözik az előzőtől, hogy a kertség kiterjedése sokkal nagyobb, számos esetben többszöröse az eredeti ingatlannak. Ezek vagy tulajdonjogi átalakuláson is átmennek és egyesülnek az ingatlanok, vagy csak szimplán a használat joga egyesíti a struktúrákat (ebben az esetben a telekstruktúra nem változik, de a használat,

művelés megfigyelésével jól tetten érhető a tevékenység). Jellemzően az ezeket birtoklók a helyi boldogulást keresik és ehhez is rendezkednek be.

A hagyományostól eltérő átalakuló telekszerkezet és egységesülő mg. használat a település egy tömbjében – Ady Endre utca



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

Ezek a tendenciák egyre inkább megerősödnek és a jelenlegi településrendezési eszközökben rögzített szabályozási elvek nem minden esetben tudják ezt kiszolgálni. Jelen módosítási eljárás keretében elindított változtatások leginkább ez utóbbi csoport igényéhez igazítaná a HÉSZ vonatkozó előírásait. Ezzel a már helyben lévő fiatalabb generációk igénye is jobban kiszolgálható, illetve az ide települni vágyók igénye is szélesebb intervallumon vehető figyelembe. Ezzel a településrendezési eszközök, építési előírások szintjén is erősítve azon célt, hogy a vándorlási egyenleg, a vitalitási indexek negatív tendenciái megállításra kell, hogy kerüljenek.

A lakó területek azonos normatív telekmérete, közel azonos beépítési intenzitási lehetősége nem használja ki az abban rejlő szabályozási lehetőségeket.

Egyrészt szükség az egyes lakó építési övezetek normatív telekméretének vizsgálattal történő megállapítására, kiegészítve a tendenciák szabta irányokkal. Igaz ez a kialakítandó építési telek mélységi paraméterének törlésekor felülvizsgálatakor, illetve a telekszélességekre és a beépítési intenzitásra vonatkozó paraméterek felülvizsgálata is. Ezekkel együttesen megteremthető az átalakuló rendeltetés használat kiszolgálása, a negatív demográfiai tendenciák megfordítása, a településrendezési eszközök adta eszközökkel.

Az építési övezet / övezet jelenlegi besorolása, a normatív értékek összefoglaló táblázata:

Módosítással érintett építési övezet / övezet besorolás	
Lf-1	Falusias lakó építési övezet
O	Oldalhatáron álló beépítési mód
20	20 % - a beépítettség legnagyobb mértéke
3,5-4,5	3,5-4,5 m – a megengedett legnagyobb építménymagasság
1200	1200 m ² – a minimum kialakítható telekméret
Lf-2	Falusias lakó építési övezet
O	Oldalhatáron álló beépítési mód
30	30 % - a beépítettség legnagyobb mértéke
3,5-6,0	3,5-6,0 m – a megengedett legnagyobb építménymagasság
900	900 m ² – a minimum kialakítható telekméret

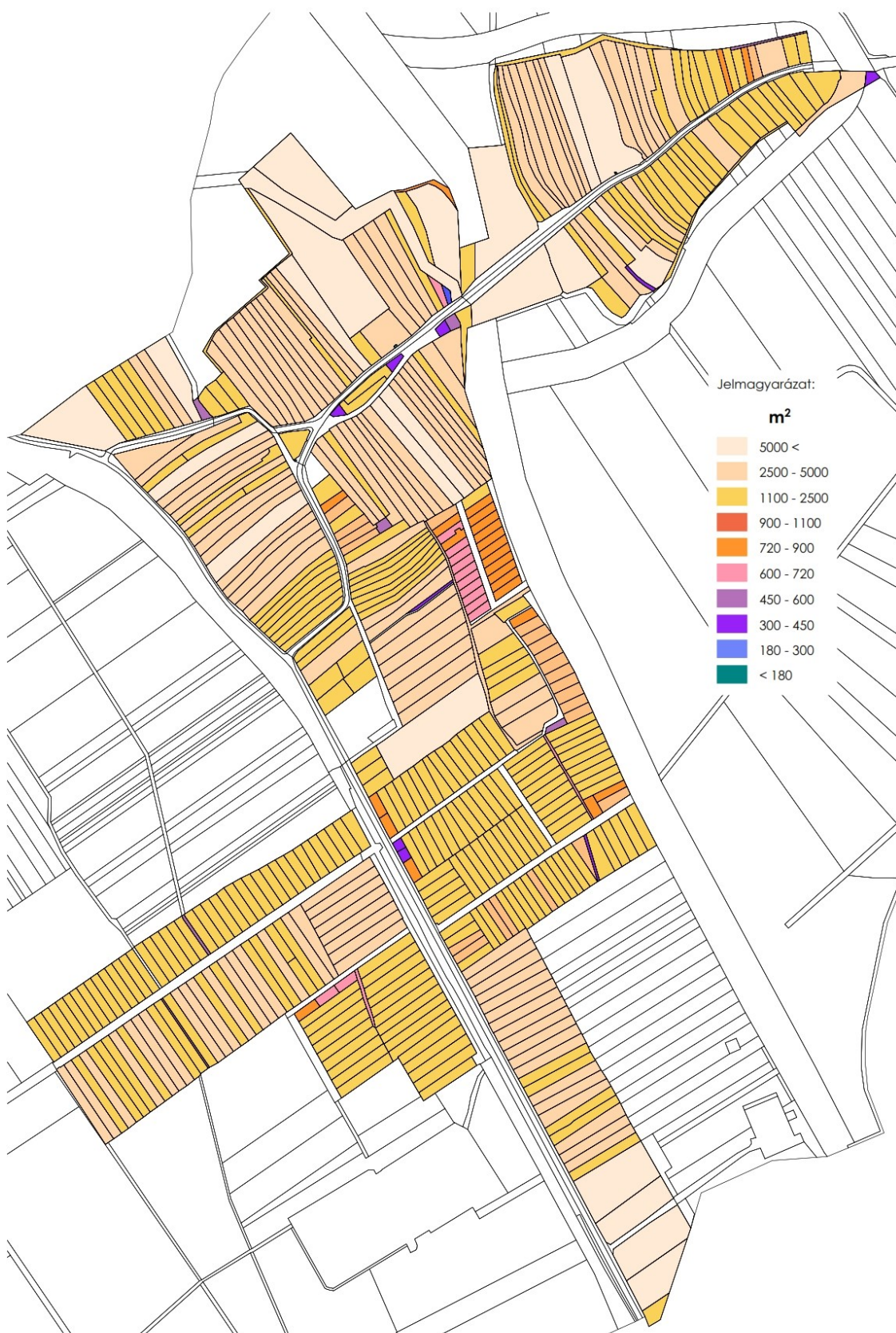
Az építési övezet / övezet módosított besorolása, a normatív értékek összefoglaló táblázata:

Módosítással érintett építési övezet / övezet besorolás	
Lf-1	Falusias lakó építési övezet
O	Oldalhatáron álló beépítési mód
30	30 % - a beépítettség legnagyobb mértéke
3,5-4,5	3,5-4,5 m – a megengedett legnagyobb építménymagasság
720	1200 m ² – a minimum kialakítható telekméret
Lf-2	Falusias lakó építési övezet
O	Oldalhatáron álló beépítési mód
30	30 % - a beépítettség legnagyobb mértéke
3,5-6,0	3,5-6,0 m – a megengedett legnagyobb építménymagasság
540	900 m ² – a minimum kialakítható telekméret

Az Lf-1 és Lf-2 építési övezetek elhelyezkedés a településen



Telekméret vizsgálata



Forrás: Saját szerkesztés

2. Beavatkozási pontok ismertetése

	Módosításra kijelölt területek	Rendezés célja és oka	Jelenlegi területhasználat, övezet, (műv. ág), beépítés	Jóváhagyott területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitá si érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés
1.	Kisvarsány község közigazgatási területén belül található falusias lakó építési övezetek	Falusias lakó építési övezetek legkisebb alakítható telekméretének csökkentése, szélességi és mélységi paraméterének valamint beépítési százalék értékének felülvizsgálata, az átalakuló ingatlanhasználat figyelembevételével.	- beépített terület - beépítettlen terület	- falusias lakó építési övezete (Lf-1, Lf-2)	n.a.	n.a.	- falusias lakó építési övezete (Lf-1, Lf-2)	n.a.	n.a.	Rendeleti előírások módosulnak csak.

HATÁSOK

A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete:
A megváltozott minőségű lakás/ingatlan szükséglet igényhez történő igazítással a negatív demográfiai folyamatok mérsékelhetőbbek lehetnek.
A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei:

Nem változik, hatása nincs

A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése:

Nem változik, hatása nincs

A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek:
A helyben történő gazdálkodás erősítése, a mg. szempontból alulhasznosított területek felhasználhatóságának elősegítése javíthatja a megélhetést biztosító lokális erőket.
A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése:

Nem változik, hatása nincs

Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása:

Nem változik, hatása nincs.

Lakó- és munkakörülmények:

Nem változik, hatása nincs

Építészeti és régészeti örökség védelme:
Ismert régészeti örökség által részben érintett területet. Épített örökség a közelben található.
Környezet-, természet- és tájképvédelem:

Nem változik, hatása nincs.

Tájhasználat, tájszerkezet védelme:

Nem változik, hatása nincs.

Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás:
A beavatkozás során termőföld igénybevétele nem történik.

Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása:

Nem változik, hatása nincs

Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei:

Nem változik, hatása nincs

Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei:

Nem változik, hatása nincs

Infrastrukturális erőforrások kihasználása:
Meglévő kapacitások és kapcsolatok kihasználására épül, hatása nincs.

Zöldfelület-, környezet- és természetkimélő fejlesztések támogatása:

Nem változik, hatása nincs

KISVARSÁNY
SZABÁLYOZÁSI TERV
M= 1:4000
belterület

A 3/2010.(IV.02.) ÖK sz. rendelettel elfogadva!
Dr. Juhász Szabolcs
Bordás Gyula
polgármester jegyző

Megjegyzés:
A jelmagyarozat a T-2 számú terv
A tervezők a T-2 számú terven
T-3 számú terv
Tsz. 7/2008

3. Településszerkezeti módosítások

A tervezett beavatkozás, módosítás településszerkezeti változást nem indukál – az a hatályos településszerkezeti tervben, azonos terület-felhasználás, szerkezeti elem szerint már szerepel - , a jelenlegi hatályos rendezési tervben foglalt szerkezeti elemek a módosítást követően, változatlan formában fenn maradnak.

4. Alátámasztó munkarész

1.	Tájrendezési munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
2.	Környezetalakítási munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
3.	Közlekedési munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
4.	Közművek	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
5.	Hírközlési munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
6.	MTrT	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész kidolgozásra nem került, mert a módosítás során terület-felhasználás változás, műszaki infrastruktúra elem módosítása nem tervezett.
7.	Biológiai aktivitási érték	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész kidolgozásra nem került, mert új beépítésre szánt terület kialakításához vezető új terület-felhasználás változás nem tervezett.

4.1. Településképi előírások vizsgálata

A tervezett módosítás – területi elhelyezkedése és kiterjedése alapján – érdemben nem befolyásolja a településképi kialakult jellegét. A Kisvarsány Község Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2017. (XII.28.) önkormányzati rendeletében megfogalmazott településképi előírások össze egyeztethetők a tervezett módosítás során részben megváltozó szabályozáshoz.

Az esetlegesen felmerülő településképi befolyásoló szabályozási irányelvekre adott rendeleti válaszokat a hatályos rendelkezés már tartalmazza, azokon változtatni nem szükséges.

4.2 Új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó nyilatkozat

A módosítás során új beépítésre szánt terület nem jön létre.

5. Szabályozási módosítások

5.1. Helyi Építési Szabályzat jóváhagyott módosító rendelete

KISVARSÁNY KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATÁNAK 4/2022 (III.21.) rendelete

a Helyi Építési Szabályzatról és szabályozási tervek elfogadásáról szóló 3/2010. (IV.02.) önkormányzati rendelet módosításáról

Kisvarsány Község Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében, és 62.§ (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§ (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva – a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 9. mellékletében meghatározott településrendezési feladatkörében eljáró

Állami főépítész hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal a 9. melléklet táblázatának A3. pontjára

Környezetvédelmi és természetvédelmi hatáskörben megyei kormányhivatal a 9. melléklet táblázatának A4. pontjára

Nemzeti park igazgatóságának 9. melléklet táblázatának A5. pontjára

Területi vízvédelmi hatóságnak a 9. melléklet táblázatának A6. pontjára

Területi Vízügyi hatóságnak 9. melléklet táblázatának A7. pontjára

Országos Vízügyi főigazgatóságnak 9. melléklet táblázatának A8. pontjára

Területi vízügyi igazgatási szervnek 9. melléklet táblázatának A9. pontjára

Fővárosi és megyei katasztrófavédelmi igazgatóságnak a 9. melléklet táblázatának A10. pontjára

Népegészségügyi hatáskörben eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak 9. melléklet táblázatának A11 pontjára

Budapest Főváros Kormányhivatalának 9. melléklet táblázatának A12. pontjára

Közlekedésért felelős miniszternek 9. melléklet táblázatának A13. pontjára

Légiközlekedési hatóságnak 9. melléklet táblázatának A14a. pontjára

Katonai légügyi hatóságnak 9. melléklet táblázatának A14b. pontjára

Közlekedési hatósági hatáskörben eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak 9. melléklet táblázatának A15. pontjára

Örökségvédelmi hatáskörben eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak 9. melléklet táblázatának A17. pontjára

Ingatlanügyi, földügyi igazgatási hatáskörben eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak 9. melléklet táblázatának A18. pontjára

Erdészeti hatáskörben eljáró megyei kormányhivatal, Nemzeti Földügyi Központnak 9. melléklet táblázatának A19. pontjára

Honvédelemért felelős miniszternek 9. melléklet táblázatának A20. pontjára

Fővárosi és megyei rendőr-főkapitányságnak a 9. melléklet táblázatának A21. pontjára

Bányafelügyeleti hatáskörben eljáró megyei kormányhivatalnak a 9. melléklet táblázatának A22. pontjára

Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatalának a 9. melléklet táblázatának A23. pontjára

Országos Atomenergia Hivatalnak a 9. melléklet táblázatának A24. pontjára

Budapest Főváros Kormányhivatalának 9. melléklet táblázatának A25. pontjára hivatkozva biztosított jogkörben

valamint Tákos Község Képviselő Testületének 3/2017 (III.28.) számú rendeletében rögzített partnerségi egyeztetés során beérkezett véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1.§ Kisvarsány Község helyi építési szabályzatról és szabályozási tervéről szóló 3/2010. (IV. 02.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: Rendelet) 6.§. (7) bekezdés helyébe a következő lép:

„6.§ (7) Az építési övezet építési telkeinek utca felől mért 40,0 méter telek mélységig helyezhető el lakó épület.”

2.§ A Rendelet kiegészül a 6.§ (13) bekezdés előírásaival:

„6.§ (13) 14 m telekszélesség felett min. 6 m, 14 m telekszélesség alatt min. 4,5 m oldalkertet kell tartani.”

3.§ A Rendelet ezen rendelet 1. mellékletével egészül ki.

4.§ Ez a rendelet a kihirdetését követő nap lép hatályba.

.....
Tiba Péter
polgármester

.....
Lévai Károly
jegyző

A rendeletet 2022.03.21. napján kihirdettem:

.....
Dr. Nagy Zoltán
aljegyző

1. melléklet a 4/2022 (III.21.) rendelethez

2. melléklet a 3/2010 (IV. 02.) önkormányzati rendelethez

	A	B	C	D	E	F	G	H
1.	Sajátos használat szerinti terület	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek				Megenged ett max. építmény magasság
2.				Legkisebb terület (m ²)	Legkisebb szélesség (m)	Legkisebb zöldfelület (%)	Legnagyobb beépítettség (%)	
3.	Falusias	Lf-1	oldalhatáron álló	720	12	40	30	3,5-4,5
4.		Lf-2	oldalhatáron álló	600	12	40	30	3,5-6,0

Megjegyzés I.: az építési övezetben előírt megengedett max. építménymagasság alsó korlátját nem kell betartani akkor, ha az építési engedélyezés során az utca- képbe illesztés igazolására készülő tervhez a szomszédos 2-2 épület építménymagasságához való igazolás során az eltérés – lefelé, legfeljebb 1,0 m mértékig – indokolt.

Megjegyzés II.: a szabályozási tervlapokon rögzített, az építési övezetek legkisebb telekterületekre és a legnagyobb beépítettségre vonatkozó értékek helyett, jelen melléklet legkisebb telekterület értékeit és legnagyobb beépítettségre vonatkozó értékeit kell alkalmazni.