

**V A R S Á N Y   K Ö Z S É G**

**TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV  
MÓDOSÍTÁSA**

**EGYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓ  
(ÉS VÉGLEGESÍTETT DOKUMENTÁCIÓ TERVEZET)**

2   0   2   1

**U S Á K   T I B O R**  
OKLEVELES ÉPÍTÉSZMÉRNÖK  
VEZETŐ TELEPÜLÉSRENDEZŐ TERVEZŐ  
( MÉK: TT/1 12-0071 )

**ARCHITECHTON ÉPÍTÉSZ KFT.**  
3155. MÁTRAMINDSZENT, PETŐFI ÚT 30.  
( mobil tel.: 30/9-035-340 )

## TARTALOMJEGYZÉK:

### A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEKRE

- 1./ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS MŰSZAKI LEÍRÁS  
(ÉRINTETT SZAKÁGI MŰSZAKI LEÍRÁSOKKAL, BAÉ SZÁMÍTÁSSAL)
- 2./ ORSZÁGOS ÉS MEGYEI TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL  
TÖRTÉNŐ MEGFELELTETÉS LEÍRÁSA
- 3./ ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY
- 4./ TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSA MÓDOSÍTÁS
- 5./ TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTOTT TERVLAPOK  
(J-1M2: IGAZGATÁSI TERÜLET M=1:4000, KIVONAT  
J-2M2: BELTERÜLET M=1:2000, KIVONAT)
- 6./ HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁS
- 7./ SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTOTT TERVLAPOK  
(J-3M2: KÜLTERÜLET M=1:4000, KIVONAT  
J-4M2: BELTERÜLET M=1:2000, KIVONAT)

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ  
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS  
MŰSZAKI LEÍRÁSA

Varsány község településrendezési tervének jelenleg tervezett módosításához az érvényben lévő településfejlesztési koncepciót nem szükséges módosítani, mivel a tervezett módosítás a településfejlesztés céljaival összhangban van. A településrendezési tervmódosítás során módosítandó a településszerkezeti terv, a szabályozási terv, és a helyi építési szabályzat. Az alátámasztó munkarészek csak részleteiben pontosítandók, ezért új megalapozó vizsgálat és integrált településfejlesztési stratégia nem szükséges.

A településrendezési terv módosítás tárgya: Varsány község 020/17 hrsz-ú ingatlanra és a 020/21 hrsz-ú ingatlan egy részére kiterjedő településrendezési eszközök módosítására (helyi építési szabályzat, szabályozási terv, településszerkezeti terv leírása, településszerkezeti terv) melynek tárgya a fenti ingatlanokon az építési övezeti előírások módosítása, és az építési övezeti határvonalak, illetve a beépítésre szánt terület határvonalának módosítása, továbbá a területhez kapcsolódó közlekedési hálózat felülvizsgálata, a beruházási célt megvalósító költségviselő kezdeményezésére.

A településrendezési tervmódosítás célja: környezetre nem jelentős zavaró hatású állattartásra szolgáló építmények építése, az önkormányzat által támogatott gazdaságfejlesztő beruházás megvalósítása érdekében.

A településrendezési terv módosítás várható hatása: Új munkahelyek létesítése a környezetvédelemre vonatkozó előírásokkal összhangban, mezőgazdasági üzemi különleges és mezőgazdasági tanya különleges területek kijelölésével, továbbá az állattenyésztés (..baromfitenyésztés..) fejlesztése.

A településrendezési terv módosításáról az önkormányzat előzetes határozatával döntött, a tervezett módosítás a település fejlesztési elképzeléseivel nem ellentétes.

1. Településfejlesztési koncepció: (módosítást nem igényel)

„A településfejlesztési koncepció részletes célkitűzései

2.

A település lakosságmege tartó képességének javítása, a helyi adottságokat kiaknázó gazdasági struktúra kialakítása, a munkahelyek megőrzése és új munkahelyek teremtése érdekében:

(1) hosszú távon elérendő célok (figyelembe véve a lakosság megélhetését, ellátását biztosító gazdasági érdekeket) :

- a) Új munkahelyek létesítése a környezetvédelemre vonatkozó előírásokkal összhangban, mezőgazdasági üzemi különleges és mezőgazdasági tanya különleges területek kijelölésével. (folyamatos feladat)”

A településrendezési tervmódosítás során a különleges mezőgazdasági tanya építési övezet határvonalai módosulnak, és ezen terület mérete növekszik.

Varsány község településrendezési tervének jelenleg tervezett módosításánál az érvényben lévő településfejlesztési koncepciót nem szükséges módosítani, mivel a tervezett módosítás a településfejlesztés céljaival összhangban van.

## 2. Településszerkezeti terv (Szerkezeti terv) módosításához:

A településrendezési tervmódosítás a „külterületi” (teljes igazgatási terület - beépítésre nem szánt területekkel együtt) és a „belterületi” (beépítésre szánt) településszerkezeti tervet is érinti, a beépítésre szánt területi határvonal pontosítása miatt. Ez alapján a beépítésre szánt területbe kerül kb.: 2500 m<sup>2</sup> terület, általános mezőgazdasági övezetből különleges mezőgazdasági tanya építési övezetbe. Beépítésre nem szánt területbe kerül viszont kb.: 4300 m<sup>2</sup> terület, falusias lakó építési övezetből és kereskedelmi szolgáltató gazdasági építési övezetből, általános mezőgazdasági övezetbe. Megállapítható tehát, hogy a beépítésre szánt terület a településrendezési tervmódosítással csökken.

A „belterületi” (beépítésre szánt) településszerkezeti terven módosul továbbá a falusias lakó terület, a kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület és a különleges mezőgazdasági tanya terület határvonala. Megszűnik továbbá a 020/11 hrsz-ú út összekötési lehetősége a 0172/2 hrsz-ú úttal, a korábban tervezett útszakasz területe átsorolásra kerül a különleges mezőgazdasági tanya és a kereskedelmi szolgáltató gazdasági területbe.

A korábban tervezett útszakasz területén javasolt szennyvíz közmű csatorna megépíthetősége már nem releváns, szükség esetén korszerű közmű pótló berendezéssel biztosítható a telkenkénti szennyvíz elhelyezés. A településrendezési terv módosítás egyéb közművet sem érint, és jelenleg a tervezéssel érintett területeken az ivóvíz ellátás és az elektromos energia ellátás magán vezetékekről biztosított, továbbá a tervmódosítást kezdeményező és vele szomszédos tulajdonosok nem kértek módosítást ezzel kapcsolatban, mert ezt megfelelőnek tartják. Az ingatlanok megközelítésre szolgáló út pedig magánút, amelyen szintén nem kívánnak változtatni.

A településszerkezeti terv módosítás a 253/1997 (XII.20.) Korm rendelet 2012 augusztus 6.-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának alkalmazásával készült, egységes szerkezetbe foglalva, figyelembe véve az egyéb, módosult jogszabályokat is.

A településszerkezeti terv módosítása összhangban van az Országos Területrendezési Tervvel, illetve Nógrád Megye Területrendezési Tervével, amelynek igazolásával külön műleírás foglalkozik.

A területek biológiai aktivitásértékének számításáról szóló, korábbi 9/2007. (IV.3.) ÖTM rendelet alapján, és a jelenleg hatályos 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 9. számú melléklete alapján is, a településrendezési terv módosításával a település biológiai aktivitás értéke kis mértékben nő. A biológiai aktivitás érték változás számítása a műszaki leírás 1. sz. mellékletét képezi.

3. A településszerkezeti terv leírásának módosításához:

A jelenlegi településrendezési tervmódosítással a településszerkezeti tervek módosított tervlapjai léphetnek majd hatályba, melyet a Településszerkezeti Terv Leírásának 1. pont (3) bekezdése sorol föl. A közlekedési hálózat kiegészül a meglévő magánutaknak az egyéb utak kategóriába sorolásával, amelyet a Településszerkezeti Terv Leírása 7. pont (2) bekezdése rögzít.

A fejleszteni kívánt területet feltáró magánutakon nem épültek ki közművek, a telkeket magán bekötő vezetékek látják el ivóvízzel és elektromos energiával, a szennyvízelhelyezés közműpótló berendezéssel történik. A terület sajátosságai miatt, ezen útról megközelíthető beépítésre szánt különleges mezőgazdasági tanya építési telkeire és a kereskedelmi szolgáltató gazdasági területek építési telkeire javasolt a hiányos közművesítettségi előírást alkalmazni, minimum követelményként a Településszerkezeti Terv Leírása 11. pont (2) bekezdésében és a 13. pont (1) bekezdésében.

A Településszerkezeti Terv Leírása 13. pont (1) bekezdésében foglalt előírások kiegészítésével a különleges mezőgazdasági tanya építési övezetben lehetővé tehető a környezetre nem jelentős zavaró hatású intenzív (üzemi) állattartás, és állattenyésztés folytatása, a meglévő 9 ezer broiler csirke mellett további 9 ezer broiler csirke tartásának céljából.

4. Alátámasztó munkarészek:

A településrendezési terv módosítás során új utcák kialakítása nem tervezett, új közművek kiépítése szintén nem igény, ezért közmű alátámasztó munkarészek készítése nem releváns. A 020/11 hrsz-ú út és a 017/2 hrsz-ú út összekötése a különleges mezőgazdasági tanya terület fejlesztésével már nem igény, a meglévő magánútról megközelíthető telkek ivóvíz ellátása és elektromos energia ellátása magán vezetékekről biztosított, melyet a tulajdonosok nem kívánnak közmű vezetékekkel kiváltani. A szennyvízelhelyezés korszerű zárt rendszerű közmű pótló berendezéssel megoldott, és a fejlesztések során is megoldható, ezért szennyvíz közmű vezeték nem tervezett.

A gépjármű forgalom lebonyolítását (napi 1-1 traktor és rakodógép, valamint heti 1, maximum 35 tonnás takarmányszállító, továbbá a napi 2-3 személygépjármű forgalom), illetve a különleges mezőgazdasági tanya területek és a kereskedelmi szolgáltató gazdasági területek megközelítését a meglévő magánútról biztosítani lehet, új út kijelölésére nincs szükség, ezért a településrendezési tervmódosítás során közút fejlesztési alátámasztó munkarészre sincs szükség.

5. Szabályozási terv módosításához:

A településrendezési tervmódosítás érinti a beépítésre szánt területi („belterületi”) és a beépítésre nem szánt („kületerületi”) szabályozási tervet is, a beépítésre szánt terület határvonalának pontosításával.

A „külterületi” Szabályozási Terv módosítás során falusias lakó és kereskedelmi szolgáltató gazdasági területek módosulnak általános mezőgazdasági területekre, illetve kisebb mértékben általános mezőgazdasági területek módosulnak különleges mezőgazdasági tanya területekre. Beépítésre szánt területbe csak meglévő telephelyen, és már meglévő építmények helyén és környezetében lévő területek kerülnek bevonásra, illetve kis területen a tervezett fejlesztés megvalósítása érdekében történik, meglévő major művelési ágú területből. Összességében a beépítésre szánt terület a településrendezési tervmódosítással csökken.

A „belterületi” Szabályozási terven módosul a falusias lakóterület, a különleges mezőgazdasági terület és a kereskedelmi szolgáltató gazdasági területek határvonala. A 020/11 és 017/2 hrsz-ú utakat összekötő tervezett közút szakasz megszűnik. A közút besorolás ezen szakaszon kereskedelmi szolgáltató gazdasági és különleges mezőgazdasági tanya építési övezetre módosul.

A 020/11 hrsz-ú út 12 méter széles kötelező szabályozási vonala változik 12 méter széles irányadó (nem kötelező) szabályozási szélességre, a meglévő magánút szélesség tehát megtartható. A falusias lakó területen lévő irányadó szabályozási vonal megszüntetésre kerül.

A tervezett különleges mezőgazdasági tanya építési övezetben előírt minimum 40 %-os zöldfelületéből a terület dél-nyugati 10 méteres sávjában kötelező zöldfelületi sáv alakítandó ki fásítással, a lakóterületek irányába, a környezetterhelés minimálisra csökkentése érdekében.

A módosítások a tájképben kedvezőtlen változást nem jelentenek, az épített és természeti környezet harmóniáját ezen kis mértékű változtatások nem befolyásolják hátrányosan.

#### 6. Helyi építési szabályzat módosításához:

A jelenlegi településrendezési tervmódosítással a szabályozási tervek módosított tervlapjai léphetnek majd hatályba, melyet a Helyi Építési Szabályzat 1 § (3) bekezdése sorol föl.

A településrendezési tervmódosítás a helyi építési szabályzat építési övezeti előírásait érinti. Módosulnak a kereskedelmi szolgáltató gazdasági építési övezet, valamint a különleges mezőgazdasági tanya építési övezet egyes építési előírásai.

A terület sajátosságai miatt, a meglévő magánútról megközelíthető beépítésre szánt különleges mezőgazdasági tanya építési telkeire és a kereskedelmi szolgáltató gazdasági területek építési telkeire javasolt a hiányos közművesítettségi előírást alkalmazni, minimum követelményként a Helyi Építési Szabályzat 13. § (6) bekezdésében és a 15. § módosult (7) bekezdésében.

A Helyi Építési Szabályzat 15 § (1) bekezdésében foglalt előírások kiegészítésével a különleges mezőgazdasági tanya építési övezetben lehetővé tehető a környezetre nem jelentős zavaró hatású intenzív (üzemi) állattartás, és állattenyésztés folytatása.

A településrendezési tervmódosítás területére érvényes előírások közül a településképre vonatkozó előírások hatályon kívül helyezendők. (A kereskedelmi szolgáltató gazdasági területre vonatkozóan hatályon kívül helyezendő a 13. § (8) bekezdés, a különleges mezőgazdasági tanya területen pedig hatályon kívül helyezendő a 15. § módosult (9) bekezdés.)

Egyebekben a Helyi Építési Szabályzat 15. §, 40 § és 46. § bekezdéseinek sorszámozása javítandó.

A Helyi Építési Szabályzat 1. számú mellékletében, az utak osztályba sorolásánál pontosításra kerül a meglévő magánút (020/11 hrsz-ú út és új szakasza) besorolása egyéb út kategóriába, ahol az irányadó szabályozási szélesség (nem kötelező) 12 méter, a lakó utak II. kategóriával megegyező szélességgel.

Az előzetes államigazgatási egyeztetés során, az államigazgatási szervek által betartásra javasolt jogszabályok felsorolását a Helyi Építési Szabályzat 1. számú függelékébe beépítettük.

Egyéb megállapítások:

Az előzetes államigazgatási vélemények szerint környezeti értékelésre, környezeti vizsgálat lefolytatására nincs szükség, a környezet terhelési küszöb értékek nem érik el a környezeti hatástanulmány készítési kötelezettséget sem, nincs környezet terhelési kockázat.

Az államigazgatási szervek által javasolt jogszabályi előírásokat a helyi építési szabályzat 1. számú függeléké tartalmazza.

Mátramindszent, 2021 november

**U s á k T i b o r**  
**Vezető településrendező tervező**  
**TT/1 12-0071**  
**(ARCHITECHTON ÉPÍTÉSZ KFT.)**  
**s. k.**

1. sz. melléklet

Varsány község településrendezési terv módosításához  
(biológiai aktivitás érték számítás)

Különleges mezőgazdasági tanya (Kmt) területek kialakítása, és egyéb területek pontosítása

hrsz	me gl.	érték	Ha	me gl.é.	hrsz	terv	érték	Ha	terv.é.		
020/21	Lf	2,4	0,0584	0,14016	020/21	Má	3,7	0,0584	0,21608		
020/21	Lf	2,4	0,0343	0,08232	020/21	Gksz	0,4	0,0343	0,01372		
020/21	Köu	0,6	0,0582	0,03492	020/21	Gksz	0,4	0,0582	0,02382		
020/21	Köu	0,6	0,0628	0,03768	020/21	Kmt	1,5	0,0628	0,09420		
020/21	Gksz	0,4	0,1404	0,05616	020/21	Kmt	1,5	0,1404	0,21060		
020/21	Gksz	0,4	0,1005	0,04020	020/21	Gksz	0,4	0,1005	0,04020		
020/21	Gksz	0,4	0,3616	0,14464	020/21	Má	3,7	0,3616	1,33792		
020/21	Má	3,7	0,0753	0,27861	020/21	Kmt	1,5	0,0753	0,11295		
020/21	Má	3,7	0,1071	0,39627	020/21	Kmt	1,5	0,1071	0,16065		
020/21	Má	3,7	0,0650	0,24050	020/21	Kmt	1,5	0,0650	0,09750		
össz.:				1,45146	<		össz.:				2,30764

A településrendezési terv módosítással a település biológiai aktivitás értéke nő.

Mátramindszent, 2021 november

**U s á k T i b o r**  
**Vezető településrendező tervező**  
**TT/1 12-0071**  
**(ARCHITECHTON ÉPÍTÉSZ KFT.)**  
**s. k.**