

Varsány Község Önkormányzata Képviselő–testületének
16/2016. (VI.2.) önkormányzati határozata a településszerkezeti terv leírásáról
egységes szerkezetben a településszerkezeti terv leírásának módosításáról
szóló 17/2023. (IV.19.) önkormányzati határozattal

Varsány Község Önkormányzatának Képviselő–testülete az építésügyről szóló módosított 1997. évi LXXVIII tv (ÉTV) 6. § felhatalmazása alapján, a módosított 253/1997 (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) előírásaival összhangban a következő előírásokat és azok alkalmazását állapítja meg.

I. FEJEZET

1.

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

- (1) A településszerkezeti terv leírásának hatálya kiterjed Varsány község teljes igazgatási területére.
- (2) A településszerkezeti terv leírása hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, telket alakítani, építési munkát végezni és ezekre hatósági engedélyt adni az általános hatósági előírásoknak (OTÉK, szabályok, stb.) megfelelően, és jelen Településszerkezeti Terv Leírása és Településszerkezeti Terv, valamint a Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv együttes alkalmazásával lehet.
- (3) Jelen településszerkezeti terv leírásában foglalt előírásokat a Településszerkezeti Tervlapban (J-1M2, J-2M2) foglaltakkal együttesen kell alkalmazni. A településszerkezeti terv a településszerkezeti terv leírásának 1. sz. mellékletét képezi.

2.

IGAZGATÁSI ÉS BELTERÜLETI HATÁR

- (1) A település közigazgatási határa nem változik, annak módosítását településszerkezeti okok nem igazolják.
- (2) A beépítésre szánt területi határ módosításokat a Településszerkezeti Terv tartalmazza. Ezen beépítésre szánt területi határ módosítások a fejlesztési és építési igények függvényében szakaszosan végrehajthatók.

3.

- (1) A határozat hatálya alá eső területen lévő településszerkezeti terület - felhasználási egységek funkció és beépítési mód szerint:
 - beépítésre szánt területekre, azon belül építési övezetekre
 - beépítésre nem szánt területekre, azon belül önálló funkcionális övezetekre tagozódnak.

- (2) Az egyes területek terület – felhasználási módját a Településszerkezeti terv, az építési övezeti és övezeti besorolását a Szabályozási Terv határozza meg.

4.

- (1) A Településszerkezeti Terv kötelező elemei:
- a) közterületek és egyéb terület - felhasználási egységek határai
 - b) az eltérő terület – felhasználási egységek határvonalai
 - c) a közlekedési rendszer jelölt elemei és hierarchiája
 - d) a beépítésre szánt területek építési használatának megengedett felső határa
 - e) a terület – felhasználási besorolás
 - f) a nyomvonal jellegű infrastruktúra – hálózat jelölt elemei
 - g) az egyes területekre, építményekre, települési környezetre, természeti és egyéb objektumokra, valamint a település épített környezet védelmére vonatkozó előírások
 - h) az egyes területekre meghatározott korlátozások.
- (2) A településszerkezeti Terv módosítása:
- a) A Településszerkezeti Terv elemeinek megváltoztatásához a Településszerkezeti Terv és a hozzá tartozó Településszerkezeti Terv Leírását módosítani kell.
 - b) A Településszerkezeti Terv módosítása esetén a módosítás az érintett terület felhasználás egységet magába foglaló legalább egy telektömbre vonatkozzon, és az adott terület környezetében lévő szomszédos telektömbök együttesét is vegye figyelembe.
 - c) Amennyiben a Településszerkezeti Terv módosítása vonalas jellegű létesítményeket és főforgalmi, forgalmi és gyűjtő – utakat érint, így az érintett szakasz teljes egészének környezetét figyelembe kell venni.

II. FEJEZET

A TELEPÜLÉS TERMÉSZETI ÉS ÉPÍTETT
KÖRNYEZETÉNEK VÉDELMI ELŐÍRÁSAI

5.

ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

- (1) A települési környezetvédelmi előírások kiterjednek a levegő tisztaságvédelemre, a zaj- és rezgésvédelemre, a föld- és vízvédelemre, és a hulladékgyűjtésre.
- (2) A települési természeti és épített környezetének védelmi előírásai kiterjednek az országos és helyi jelentőségű értékvédelemre.
- (3) A részletes előírásokat a Helyi Építési Szabályzat tartalmazza.

III. FEJEZET

A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI FELADATOK
MEGVALÓSÍTÁSÁT BIZTOSÍTÓ SAJÁTOS
JOGINTÉZMÉNYEK ELŐÍRÁSAI

6.

- (1) A Településszerkezeti Terv és Szabályozási Terven szereplő településrendezési feladatok megvalósítását a Helyi Építési Szabályzatban részletezett alábbi sajátos jogintézmények biztosítják: kisajátítás; telekalakítás, helyi közút céljára történő lejegyzés; útépitési és közművesítési hozzájárulás.

IV. FEJEZET

A TELEPÜLÉSSZERKEZET HÁLÓZATI
ELEMEL

7.

A KÖZLEKEDÉSI HÁLÓZAT RENDSZERE

- (1) Országos közúthálózatba tartozó utak:
 - 21132 számú országos mellékútA szabályozás a Szabályozási Terv szerint.
- (2) A tervezett országos mellékutak, települési összekötő út, települési gyűjtő-, kiszolgáló- és lakó utak, egyéb utak, továbbá térségi kerékpárút és gyalogutak szabályozása a Szabályozási Terv szerint.
- (3) A meglévő és tervezett parkolóhelyek megfelelő kialakításáról és karbantartásáról gondoskodni kell.

8.

KÖZPONTI BELTERÜLET KÖZMŰLÉTESÍTMÉNYEI

- (1) Az újonnan beépítésre tervezett területek vízellátó hálózata a meglévő hálózat bővítésével alakítható ki.
- (2) A felszíni vizek elvezetése részben nyílt árkon, részben zárt csatornán keresztül történik.
- (3) A keletkező szennyvizek elvezetését a meglévő csatornahálózat bővítésével kell megoldani.

- (4) A tervezett létesítmények elektromos illetve gázenergiával, történő ellátása a meglévő hálózatok bővítésével biztosítható.
- (5) A tervezett létesítmények távközlési kiszolgálása a meglévő hálózathoz való csatlakozással oldható meg.

V. FEJEZET

A TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK TAGOZÓDÁSA

A Településszerkezeti Terv beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területei az építési használatuk általános jellege, valamint sajátos használatuk szerint az alábbi területfelhasználási egységekbe soroljuk:

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

9.

LAKÓ TERÜLETEK

- (1) A lakóterület falusias lakóterület (Lf), amely a lakóépületek, a mezőgazdasági és erdőgazdasági építmények, továbbá a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények elhelyezésére szolgálnak.
- (2) Az építési övezetben (területfelhasználási egységben) a megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség: 0,5 m²/m², a közüzemi közművesítettség mértéke: teljes.

10.

VEGYES TERÜLET

- (1) A vegyes terület településközpont terület (Vt), amely több önálló rendeltetési egységet magába foglaló lakó- és olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportlétesítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakó funkcióra.
- (2) Az építési övezetben (területfelhasználási egységben) a megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség: 1,8 m²/m², a közüzemi közművesítettség: teljes.

11.

GAZDASÁGI TERÜLET

- (1) A gazdasági terület kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz), amely elsősorban a nem jelentős zavaró hatású (lakókörnyezet egészségét nem zavaró, veszélyeztető) gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az építési övezetben (területfelhasználási egységben) a megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség: 1,5 m²/m², a közüzemi közművesítettség: a központi belterületen legalább részleges (és lehetőség szerint rá kell kötni a szennyvízcsatorna hálózatra), illetve, a központi belterülettel nem határos területen legalább hiányos lehet. (Jogsabálynak megfelelő közmű pótló berendezéssel kiegészíthető).

12.

ÜDÜLŐ TERÜLET

- (1) Az üdülő terület üdülőházas terület (Üü), amely területen olyan üdülőépületek, üdülőtábor vagy kemping helyezhető el, amely mérete, kialakítása és felszereltsége, valamint infrastruktúrális ellátottsága alapján az üdülési célú tartózkodásra alkalmas, és amely a túlnyomó részben a változó üdülői kör hosszabb tartózkodására alkalmas.
- (2)⁹ Az építési övezetben (területfelhasználási egységben) a megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség: 1,0 m²/m², a közüzemi közművesítettség legalább részleges.

13.

KÜLÖNLEGES TERÜLET

- (1) Különleges terület a mezőgazdasági tanya különleges terület (Kmt), amely a környezetre nem jelentős zavaró hatású tanyasias jellegű, vagy a környezetre nem jelentős zavaró hatású intenzív (üzemi) állattartás, állattenyésztés és növénytermesztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos, saját termék tárolás, -feldolgozás és – árusítás építményei, a tevékenységhez kapcsolódó szállás jellegű épület és vendéglátó épület, valamint a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakóépület helyezhető el. Az építési övezetben (területfelhasználási egységben) a megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség: 1,5 m²/m², a közüzemi közművesítettség a tervezett központi belterületen legalább részleges (és lehetőség szerint rá kell kötni a szennyvízcsatorna hálózatra), illetve, a központi belterülettel közvetlenül nem határos területen legalább hiányos lehet. (Jogsabálynak megfelelő közmű pótló berendezéssel kiegészíthető).
- (2) Különleges terület a mezőgazdasági üzemi különleges terület (Kmű), amely a jelentős zavaró hatású üzemi (intenzív) állattartás, állattenyésztés és növénytermesztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos terméktárolás, és –feldolgozás építményei helyezhetőek el, a vonatkozó környezetvédelmi jogszabályok betartásával. Az építési övezetben (területfelhasználási egységben) a megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség: 1,5 m²/m², a közüzemi közművesítettség legalább részleges lehet.
- (3) Különleges terület a házikertes különleges terület (Kh), amely a háztáji gazdálkodást kiszolgáló, nem jelentős zavaró hatású mezőgazdasági tároló épületek és melléképítmények elhelyezésére szolgál. Az építési övezetben (területfelhasználási egységben) a megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség: 0,25 m²/m², a közüzemi közművesítettség lehet hiányos. (Jogsabálynak megfelelő közmű pótló berendezéssel kiegészíthető).

- (4) Különleges terület a temető különleges terület (Kt), amely a temetkezést szolgáló építmények és melléképítmények elhelyezésére szolgál. Az építési övezetben (területfelhasználási egységben) a megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség: 0,25 m²/m², a közüzemi közművesítettség legalább részleges.
- (5) Különleges terület a sportolási célú különleges terület (Ks), amely a sportolást szolgáló építmények és melléképítmények elhelyezésére szolgál. Az építési övezetben (területfelhasználási egységben) a megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség: 0,25 m²/m², a közüzemi közművesítettség legalább részleges.

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

14.

KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰTERÜLETEK

- (1) A közlekedési és a közmű elhelyezésre szolgáló terület közúti közlekedési és közmű terület (KÖu), amely az országos és a helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű várakozó helyek (parkolók) - a közterületnek nem minősülő telkeken megvalósulók kivételével -, a járdák és a gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, továbbá a közművek és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál.

15.

ZÖLDTERÜLETEK

- (1) A zöldterületek (Z) az állandóan növényzettel fedett közterület (közkert, közpark).

16.

ERDŐTERÜLETEK

- (1) Az erdőterület az erdő rendeltetése szerint gazdasági erdő (Eg), ahol az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el.

17.

MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

- (1) A mezőgazdasági terület általános mezőgazdasági terület (Má), ahol a növénytermesztés, az állattartás és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás, tárolás építményei (és lakóépület) helyezhetők el.
- (2) A mezőgazdasági terület kertes mezőgazdasági terület (Mk), amely a növénytermesztésre és az ezzel kapcsolatos tárolására szolgáló egy gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el.

18.

VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK

- (1) A vízgazdálkodási területek (V) a vízgazdálkodással összefüggő területek : a folyóvizek medre és parti sávja, az állóvizek medre és parti sávja, a folyóvizekben keletkezett, nyilvántartásba még nem vett szigetek, a közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja, a vízbázis területek, a hullámterek, és a vízjárta valamint a fakadó vizek által veszélyeztetett területek.

VI. FEJEZET TELEPÜLÉSFEJLESZTÉST SZIOLGÁLÓ RENDEZÉS VÉGREHAJTÁSÁNAK ELŐÍRÁSAI

19.

- (1) A település arányos és fenntartható fejlesztésének érdekében új építési telkeket elsősorban a beépítésre szánt területen belül kell kialakítani. A különböző rendeltetésű tartalék beépítésre szánt területek felhasználását, beépítését csak a meglévő beépítésre szánt területek felhasználását, beépítését követően lehet megkezdeni.
- (2) Jelentősebb egybefüggő lakóterületet kell kialakítani a település keleti oldalán, az Ady E. utca és Móricz Zs. utca folytatásában, valamint a Temető utca nyugati végén, meglévő beépítésre szánt területen belül.
- (3) Jelentősebb kereskedelmi szolgáltató gazdasági területet kell kialakítani a belterület mellett lévő TSZ major területének déli oldalán, beépítésre szánt területbe vonással.
- (4) Különleges mezőgazdasági tanya terület alakítandó ki a Táb-pusztai leromlott kastély területén a víztározó felé vezető út jobb szélén lévő tanya területén és a belterület melletti régi major középső részén, beépítésre szánt területbe vonással.
- (5) Különleges mezőgazdasági üzemi terület alakítandó ki a belterülettől távolabb lévő major területén és környezetében, beépítésre szánt területbe vonással.
- (6) Egybefüggő településközpont vegyes terület alakítandó ki a közösségi ház (régii művelődési ház) és óvoda területén és a közöttük lévő (korábban házikertes) területen.
- (7) Tartalék lakóterületet kell kialakítani a József Attila út folytatásában és az Ifjúság utcától keletre.
- (8) Tartalék üdülőházas üdülő területet kell kialakítani a Tábi víztározó dél-nyugati oldalán.

A TERÜLETFELHASZNÁLÁS FELTÉTELEI

20.

- (1) A Településszerkezeti Terv hatálya alá eső területen minden belterületen és igazgatási területen lévő beépítésre szánt területfelhasználási egységre és építési telekre a megközelítést közterületről, vagy magánútról biztosítani kell.

- (2) A külterületen lévő beépítésre nem szánt, elsősorban mezőgazdasági és erdőterületek megközelítése a településen belül kialakult határhasználati és megközelítési rend szerint történhet. Ilyen esetben a kialakult rend szerint az egyes területfelhasználási egységek magánterületről is megközelíthetők lehetnek.
- (3) Amennyiben a beépítésre nem szánt területeken az OTÉK szerint mégis épülne épület, úgy a telek megközelítést legalább magánút kialakításával biztosítani kell.
- (4) A különböző besorolású építési övezetek és övezetek területén a környezetterhelési határértékeket be kell tartani.
- (5) Az építési övezetekben és övezetekben az övezeti előírásokon kívül be kell tartani a védősávok, védő övezetek, védő területek vonatkozó előírásait is.
- (6) Az építési övezetekben és övezetekben az övezeti előírásokon kívül be kell tartani az épített környezet, és a természetvédelmi előírásokat is.

VI. FEJEZET ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

21.

- (1) Ezen határozat előírásait a Településszerkezeti tervvel együtt, azzal összhangban, a hatályba lépést követően indult ügyekben kell alkalmazni.
- (2) Ezen határozat és melléklete a kihirdetést követő 30. napon lépnek hatályba, a módosítások a kihirdetést követő napon lépnek hatályba és beépülnek ezen határozatba, ezzel egyidejűleg a módosító határozatok hatályukat veszítik.
- (2) Ezen határozat közzétételéről a kihirdetésre vonatkozó szabályok alkalmazásával Varsány község jegyzője gondosodik.

Egységes szerkezetbe foglalva:
Varsány, 2023. április 19.

dr. Kiss Tamás
jegyző