

**VÁRDOMB KÖZSÉG
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK 2024/1. SZ. MÓDOSÍTÁSA
PARTNERSÉGI VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ
2024. OKTÓBER**

VÁRDOMB KÖZSÉG

TELEPÜLÉSTERVÉNEK 2024. ÉVI MÓDOSÍTÁSA

Óberekpuszta mezőgazdasági üzem bővítése

ALÁÍRÓLAP		
településtervezés	 Deák-Varga Dénes	okl. építészmérnök közlekedési szakmérnök TT 14-0058 Tkö 17-00773
településfejlesztés	 Müller Fanni	geográfus település- és területfejlesztő
településtervezés	 Prokos Hedvig	okl. geográfus
mb. települési főépítész	 Németh Tamás	főépítész É-02-0694

T A R T A L O M

- I.** Határozati javaslat a Településfejlesztési terv módosításához
 - 1. melléklet Módosított Településfejlesztési tervlap
 - 2. melléklet Településfejlesztési terv-módosítás leírása

- II.** Megalapozó vizsgálat

- III.** Alátámasztó javaslatok a megalapozó vizsgálattal összevontan, valamint környezeti értékelés

- IV.** Helyi építési szabályzat módosítás tervezete

- V.** Terviratok, függelékek
 - 1. Munkaindító határozat
 - 2. Települési főépítési feljegyzés
 - 3. Környezeti értékelés válaszai
 - 4. Határozat a környezeti értékelésre beérkezett vélemények elfogadásáról, a partnerségi egyeztetés lezárásáról
 - 5. Záró véleményezés levelei, állami főépítési jegyzőkönyv

I. HATÁROZATI JAVASLAT A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV-MÓDOSÍTÁS JÓVÁHAGYÁSÁHOZ

...../2024. (.....) önkormányzati határozat

Tárgy: Várdomb község településszerkezeti tervének módosítása

H a t á r o z a t

1./ Várdomb Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a község településszerkezeti tervének jóváhagyásáról szóló sz. határozatát az alábbi 1. és 2. melléklet szerint módosítja:

1. melléklet: Módosított településszerkezeti tervlap

2. melléklet: Településszerkezeti terv-módosítás leírása

Határidő: 2024.....

Felelős: Simon Csaba polgármester

K.m.f.

Simon Csaba
polgármester

Balogh Györgyi
jegyző

A kivonat hiteles.

Várdomb,

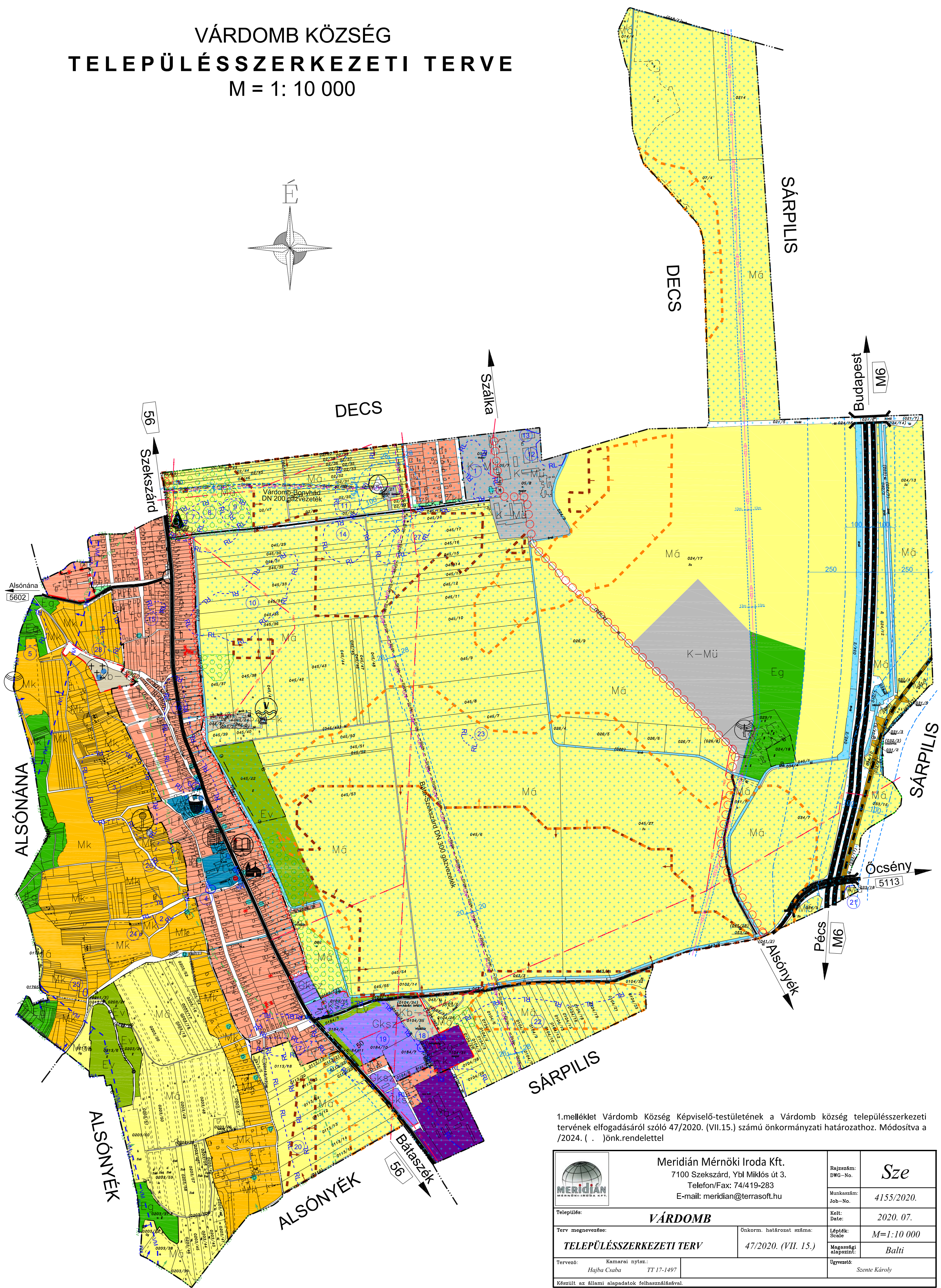
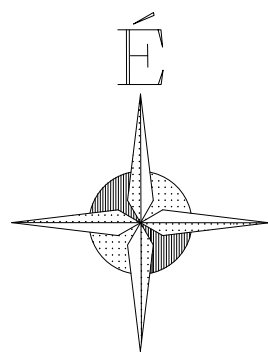
Balogh Györgyi
jegyző

1. melléklet

Várdomb község Településszerkezeti terve 2024. évi módosításáról szóló sz. határozathoz

MÓDOSÍTOTT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVLAP

VÁRDOMB KÖZSÉG
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE
M = 1: 10 000



1.melléklet Várdomb Község Képviselő-testületének a Várdomb község településszerkezeti tervének elfogadásáról szóló 47/2020. (VII.15.) számú önkormányzati határozathoz. Módosítva a /2024. (.) önk.rendelettel

	Meridián Mérnöki Iroda Kft. 7100 Széksárd, Ybl Miklós út 3. Telefon/Fax: 74/419-283 E-mail: meridian@terrasoft.hu		Rajzsám: DWG-No.	<i>Sze</i>
	Munkaszám: Jeb-No.		4155/2020.	
Település:	VÁRDOMB		Kelt: Date:	2020. 07.
Terv megnevezése:	TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV		Önkorm. határozat száma:	M=1:10 000
Tervező:	Kamarai nyilv.: Hajba Csaba	TT 17-1497	Lépték: Scale:	Balti
Készült az állami alapadatok felhasználásával			Ugyeztető:	Szente Károly

JELMAGYARÁZAT

Informatív elemek

	Település közigazgatási határa
	Belterületi határ
	Tervezett belterületi határ
	Különleges külterület határa (egykori zártkert)
	Megszüntető jel , javasolt

Beépítésre szánt területek

Lf-1	Lakóterület – falusias
Vt	Településközpont terület
Gá	Gazdasági terület – általános
Gksz	Gazdasági terület – kereskedelmi, szolgáltató
K-MÜ	Különleges terület – mezőgazdasági üzemi
K-K	Különleges terület – közmű
K-P	Különleges terület – pince, présház

Beépítésre nem szánt területek

Kb-T	Különleges beépítésre nem szánt terület – temető
Kb-Sz	Különleges beépítésre nem szánt terület – szőlősgazdaság
Zkk	Zöldterület – közkert
Eg	Erdőterület – gazdasági
Ev	Erdőterület – védelmi
Má	Mezőgazdasági terület – általános
Kök	Közlekedési terület – közutak és közmű
V	Közlekedési terület – vasút
Vg	Vízgazdálkodási terület
Mk	Mezőgazdasági terület – kertés

Intézmények

	Művelődési központ (Művelődési ház)
	Igazgatási központ
	Oktatási központ
	Egyházi központ (templom)
	Temető

Védelemmel és korlátozással érintett területek, egyéb elemek

Örökségvédelem

	Műemlék
	Műemléki környezet határa
	Régészeti lelőhely határa
	Régészeti lelőhely sorszáma
	Helyi védett érték
	Helyi védelemre javasolt érték

Közlekedés

	Gyorsforgalmi út
	Másodrendű országos főút
	Országos mellékút
	helyi gyűjtőút
	Jelentősebb szintbeni közúti csomópont
	Helyi kerékpárút – tervezett
	Térségi kerékpárút – tervezett
	Vasútvonal

Táj- és természetvédelem

	Ökológiai hálózati – ökológiai folyosójának térségi övezet területe
	Tájképvédelmi terület térségi övezet területe

Területrendezési tervi elemek

	Vízminőség-védelmi terület térségi övezet területe
	Rendszeresen belvízjárta terület térségi övezet területe
	Kiváló termőhelyi adottságú szántók térségi övezet területe
	Jó termőhelyi adottságú szántók térségi övezet területe
	Erdők térségi övezet területe
	Erdőtelepítésre javasolt terület térségi övezet területe

Közművek, hírközlés

	Vízmű
	Hidroglóbusz
	Gázátadó állomás
	Gázfogadó állomás
	Nagynyomású gázvezeték
	Bányaüzemi hírközlő kábel
	Villamosenergia átviteli hálózat (22 kV-os)
	Tervezett villamosenergia átviteli hálózat (132 kV)

Egyéb korlátozó elem

	Védőtávolság határa
--	---------------------

2. melléklet

Várdomb község Településszerkezeti terve 2024. évi módosításáról szóló sz. határozathoz

VÁRDOMB KÖZSÉG TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI TERVE 2024. ÉVI MÓDOSÍTÁSÁNAK LEÍRÁSA

Várdomb község külterületén a 029/1 hrsz. Óberekpuszta területének a tervezett 132 kV-os átviteli hálózati vezetéktől keletre fekvő 2,16 hektár területű része gazdasági erdőterületbe tartozik.

Óberekpusztától észak-nyugati irányban a 024/17 hrsz. földrészlet déli 17,65 hektár területű része különleges mezőgazdasági üzemi területbe tartozik.

Óberekpusztától északra a 024/17 hrsz. földrészlet déli 6,83 hektár területű része gazdasági erdőterületbe tartozik.

II. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

Várdomb község településrendezési eszközeinek 2024. évi módosításához

1. Településhálózati összefüggések, térségi és települési kapcsolatok

A tervezett módosítás (Óberekpuszta mezőgazdasági üzem bővítése) településhálózati összefüggéseket, települési kapcsolatokat nem érint.

2. Területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések

A tervezett módosítás (Óberekpuszta mezőgazdasági üzem bővítése) területfejlesztési dokumentumokkal kapcsolatos összefüggéseket nem érintenek.

3. Területrendezési követelmények

L. Alátámasztó munkarészek 8. fejezet tartalmával összevontan

4. Tervi előzmények, érvényes településfejlesztési döntések és azok érvényesülése

- Várdomb Község Településfejlesztési koncepciója, jóváhagyva az 58/2018. (VIII. 29.) határozattal;
- Várdomb Község Településszerkezeti terve, jóváhagyva a 47/2020. (VII. 15.) határozattal;
- Várdomb Község Önkormányzata Képviselő-testületének 6/2020. (VII. 16.) önkormányzati rendelete Várdomb Község Helyi Építési Szabályzatáról;
- Várdomb Község Önkormányzata Képviselő-testületének 9/2022. (VIII. 1.) önkormányzati rendelete a településtervvel, a kézikönyvvel és a településképi rendelettel összefüggő helyi partnerségi egyeztetés szabályairól;
- Várdomb Község Önkormányzata Képviselő-testületének 14/2017. (XII. 19.) önkormányzati rendelete Várdomb község településképi védelméről;
- Tolna Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 8/2020. (X. 29.) önkormányzati rendelete Tolna Megye Területrendezési tervéről;
- Várdomb Község Önkormányzata Képviselő-testületének 52/2024. (VIII. 28.) határozata a településterv módosításáról

5. A település demográfiai helyzete

A helyi foglalkoztatottság növelése kedvező hatást gyakorolhat a község demográfiai helyzetére is.

6. A település humán infrastruktúrája, közszolgáltatások

A tervezett módosítás a község humán infrastruktúrájának és közszolgáltatásainak a hatályos településszerkezeti tervben megállapított helyzetét nem érinti.

7. A település gazdasága

A tervezett módosítás a település gazdaságára jótékonyan hat, elősegíti a helyi munkaerő helyben tartását és az önkormányzat helyi adóbevételeit is növeli.

8. Az önkormányzat gazdálkodása, településüzemeltetés

A tervezett módosítás az önkormányzat gazdálkodására és a település-üzemeltetésre nincs kihatással.

9. Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat

Óberekpuszta a hatályos településszerkezeti tervben különleges mezőgazdasági üzemi területépítési övezeti besorolást kapott. A régi major azonban már hosszú ideje üresen áll, a nagyszabású új fejlesztést viszont a régi majortól északnyugatra eső területen kívánják megvalósítani. Az övezeti besorolások ennek megfelelően történnek, egyéb változás nem tervezett.

10. Az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata

Várdombon nincs világörökségi és világörökségi várományos helyszín.

A község egyetlen műemléke a római katolikus templom a módosítással érintett területtől nyugatra 1,8 km-re áll.

Várdomb belterületén több helyi védelem alatt álló objektum is található, de ezek mind a módosítással érintett területtől nagy távolságra helyezkednek el.

A módosítással érintett területen nincs nyilvántartott régészeti lelőhely.

11. Környezetiállapot-jellemzők

A módosítással érintett terület egy része eddig is mezőgazdasági üzemi terület volt, de ennek jelentős bővítése tervezett. A tervezett új szarvasmarha állattartó telep Várdomb belterületétől 1,7 km-re, Sárpilis belterületétől mintegy 2 km-re, Újberekpuszta lakóterületétől 850 méterre, Sárpilis vasútállomás melletti lakóháztól 800 méterre található

12. A táji és természeti adottságok és örökség, jellemző tájkarakter, zöldinfrastruktúra-hálózat

A módosítások belterülettől távol, mezőgazdasági hasznosítású szántóföldi területek környezetében tervezettek, a település zöldinfrastruktúráját nem érintik.

13. Közlekedés

A tervezett módosítások Várdomb településszerkezeti tervében megállapított közlekedési hálózaton változtatást nem igényelnek.

14. Közművesítés, elektronikus hírközlés, csapadékvíz-gazdálkodás

A tervezett módosítások Várdomb településszerkezeti tervében megállapított közművesítési rendszerén változtatást nem igényelnek. A tervezett 132 kV-os átviteli hálózat nyomvonala az E-térben kapott adatszolgáltatásnak megfelelően pontosítandó.

15. Katasztrófavédelem, a területek használatát, építési tevékenységet befolyásoló vagy korlátozó tényezők

A tervezett módosítás katasztrófavédelmi vagy más építést korlátozó kérdéskört nem érint.

III. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

VÁRDOMB TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK 2024. ÉVI MÓDOSÍTÁSÁHOZ

1. Fejlesztési és rendezési javaslat összefoglalója

Várdomb község területének délkeleti részén található Óberekpuszta egykor jelentős major volt, de az utóbbi időkben megüresedett, kihasználatlanná vált, épületei nagy részét már le is bontották, csupán egy üresen álló, régi, nagy istálló-épület található a területen.

Az Újberekpuszta székhellyel működő Szekszárd Mezőgazdasági Zrt. Óberekpuszta térségében egy teljesen új, korszerű technológiájú, 2000 férőhelyes szarvasmarhatartó telepet kíván létesíteni.

Fent említett fejlesztésre a meglévő major méretei és a major területét átszelő tervezett 132 kV-os távvezeték miatt sem alkalmas, ezért a beruházást a meglévő majortól északnyugatra kívánják megvalósítani. Ez a településrendezési terv módosításával lehetséges, figyelemmel az új beépítésre szánt terület kijelöléséből következő járulékos teendőkre (erdősítés) is.

2. Településrendezési javaslat

A módosítással érintett tömb határai:

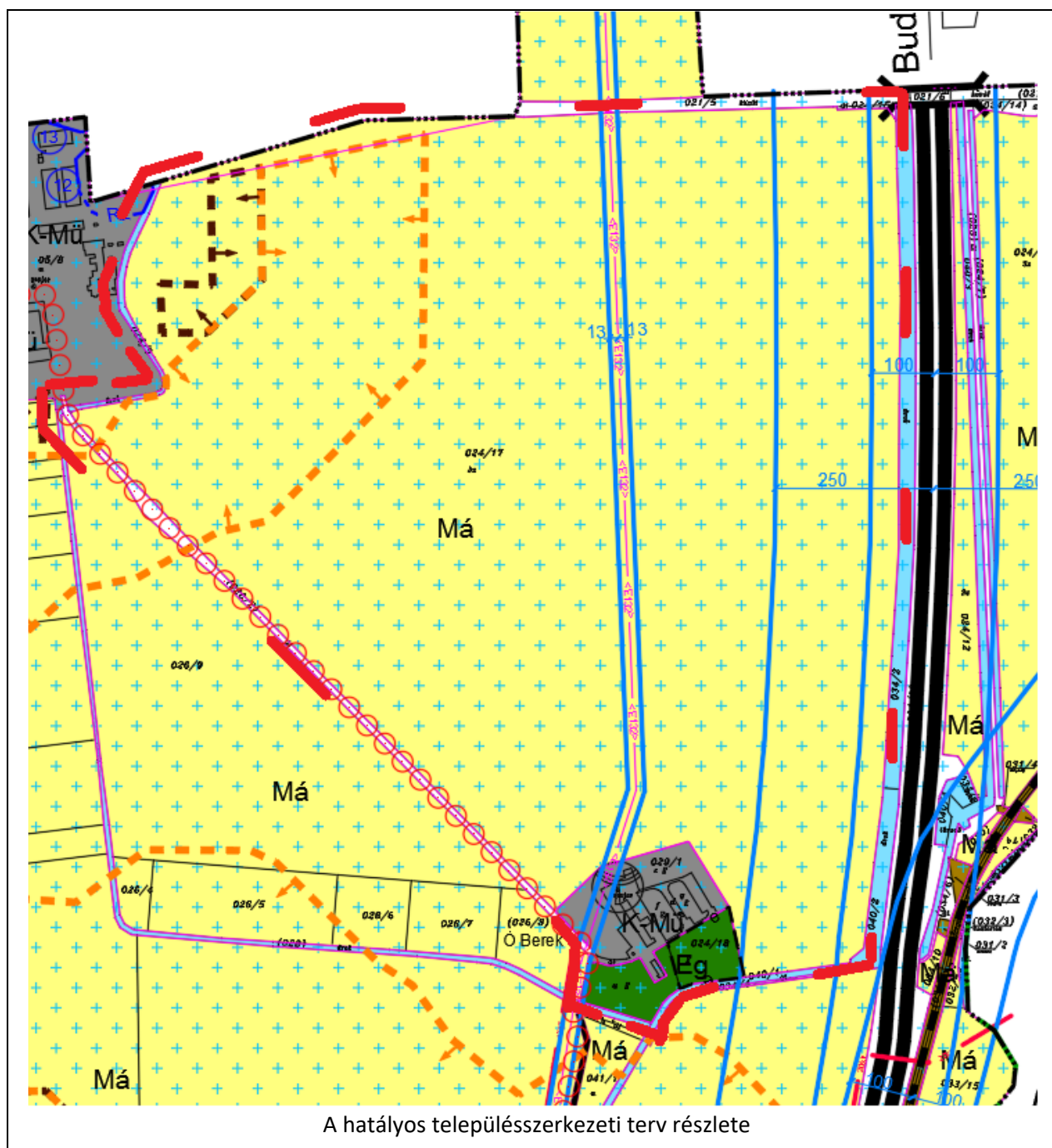
- északnyugaton a 024/9 hrsz. árok (Újberekpuszta major keleti határa);
- északon Várdomb és Decs közigazgatási határa és a 021/5 hrsz. út;
- keleten a 034/2 és 040/2 hrsz. árok (az M6 autópálya nyugati oldalán);
- délen a 040/1 és 028 hrsz. árok;
- nyugaton a 026/2 hrsz. út.

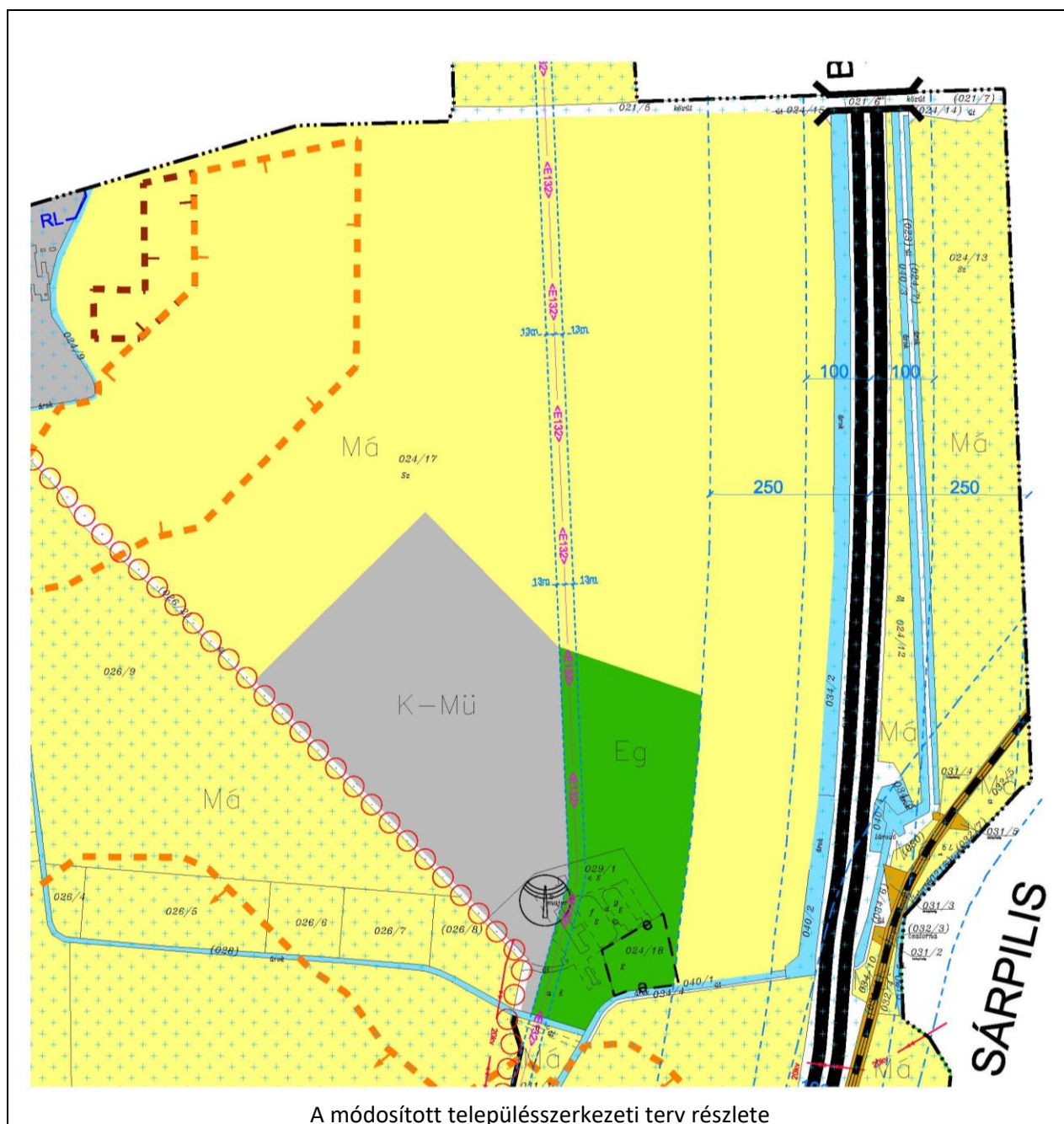
Várdomb külterületén Óberekpusztától észak-nyugati irányban a 024/17 hrsz. földrészlet területén a 026/2 hrsz. út és a tervezett 132 kV-os távvezeték által közrezárt részen egy 17,65 hektár (17.6499 m²) területű szántó művelésű általános mezőgazdasági terület különleges mezőgazdasági üzemi területbe sorolandó.

Ezzel egyidejűleg a 029/1 hrsz. Óberekpuszta tervezett 132 kV-os távvezetékétől keletre eső, 2,16 hektár (2.1616 m²) nagyrészt beerdősült része különleges mezőgazdasági üzemi területből gazdasági erdőterületbe sorolandó.

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12. § előírásai szerint az új beépítésre szánt terület kijelölése, valamint a biológiai aktivitásérték egyensúly megteremtése érdekében Óberekpusztától északra a 024/17 hrsz. földrészlet területének 6,83 hektár területrésze általános mezőgazdasági területből gazdasági erdőterületbe sorolandó.

Fenti átminősítések a településtervezési módosításán kívül egyéb önkormányzati beavatkozást nem igényelnek. A változtatások egy ütemben megvalósíthatók.





3. Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére

Várdombon nincs világörökségi és világörökségi várományos helyszín.

A község egyetlen műemléke a római katolikus templom a módosítással érintett területtől nyugatra 1,8 km-re áll.

Várdomb belterületén több helyi védelem alatt álló objektum is található de ezek mind a módosítással érintett területtől nagy távolságra helyezkednek el.

A módosítással érintett területen nincs nyilvántartott régészeti lelőhely.

Óberekpuszta bővítési területe új beépítésre szánt terület kijelölésével jár, ezért a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet 84. § (4) bekezdése előírásai szerint a 024/17 hrsz. telek délnyugati részére régészeti terepbejárással egybekötött régészeti hatásvizsgálat készítendő

4. Tájrendezési és zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat, csapadékvíz-gazdálkodás

Óberekpuszta bővítési területe belterülettől távol, mezőgazdasági hasznosítású – jellemzően szántóföldi területek - környezetében tervezett.

A tervezett állattartó telep korszerű építészeti megoldással tájba illő módon valósítandó meg. A tájképben újabb vertikális hangsúly megjelenésével nem kell számolni, a beruházás keretében magasépítmény elhelyezése nem tervezett. A fejlesztési terület környezetében egy öreg, nontásra szánt istálló-épület kivételével más illeszkedési kérdés nem merülhet fel, mivel a meglévő beépített területek nagy távolságra (800-1000 m) találhatók.

A fejlesztés keretében egy 3 hektárt meghaladó új erdőterület is kijelölésre kerül, továbbá az új telep északról és keletről beültetési kötelezettségű sávval is lehatárolandó.

A fejlesztési területre hulló csapadékvizeket helyben el kell szikkasztani. A többlet a telephelytől délre húzódó árokba vezethető.

5. Közművesítés, elektronikus hírközlési javaslat, közlekedési javaslat

A tervezett módosítás a hatályos településszerkezeti tervben megállapított közmű-, elektromos- és hírközlési rendszerének megváltoztatását nem igényli.

5.1. Elektromos-energiaellátás

Óberekpuszta jelenleg csak elektromos árammal ellátott, a major területén lévő transzformátor is cserére szorul.

A Várdomb külterületének keleti részén észak-déli irányban húzódó tervezett 132 kV-os átviteli hálózati vezeték nyomvonalát a hatályos tervtől kismértékben eltérő módon az e-tér adatszolgáltatása szerint kell figyelembe venni.

5.2. Földgáz ellátás

A terület vezetékes földgázzal Újberekpuszta felől látható el új vezeték kiépítésével.

5.3. Vízellátás

A fejlesztési terület vízellátása saját fúrt kút létesítésével biztosítható.

5.4. Szennyvízkezelés

A kommunális szennyvizet zárt közműpótlóban kell gyűjteni.

A szarvasmarhatelep hígtrágya kezelésére külön technológiai terv készül. A hígtrágyával a környező termőföldeket kívánják öntözni.

5.5. Hírközlés

Óberekpuszta területén vezetékes hírközlési ellátás nincs. A major területén azonban egy mikrohullámú átjátszó állomás működik, melynek helyigényével és megközelítésével számolni kell.

5.6. Közúti közlekedés

Az új telephely Újberekpuszta felől a 026/2 hrsz. meglévő (felújítandó) kiépített úton közelíthető meg. Alternatív közúti kapcsolat létesítése javasolt a Várdomb – Sárpilis közti országos mellékút felé a jelenleg kiépítetlen 042 hrsz. út igénybevételével. Ehhez Óberekpuszta 029/1 hrsz. nyugati oldalán egy 12 m széles kiszolgáló út szabályozása javasolt.

A fejlesztési terület parkolási szükséglete telken belül biztosítandó.

6. Védelmi és korlátozó elemek

A tervezett módosítási területek környezetében nincsenek természeti adottságokból fakadó, honvédelmi, illetve katasztrófavédelmi okokból elrendelt korlátozások és ilyenekre a jövőben sincs szükség.

7. A módosítással érintett terület bemutatása

Óberekpuszta (029/1 hrsz.) Várdomb külterületének délkeleti részén, a belterületről mintegy 1,9 km-re keletre található, a területen egy régi, nagyméretű üres istállóépület áll, környezete ténylegesen elerdősült. A puszta és környéke a Sárköz teljesen sík vidékén helyezkedik el. A majortól keletre mintegy 250 méterre húzódik az M6 autópálya.

A major északnyugati irányú bővítése is sík terepen, szántó művelésű területen tervezett.

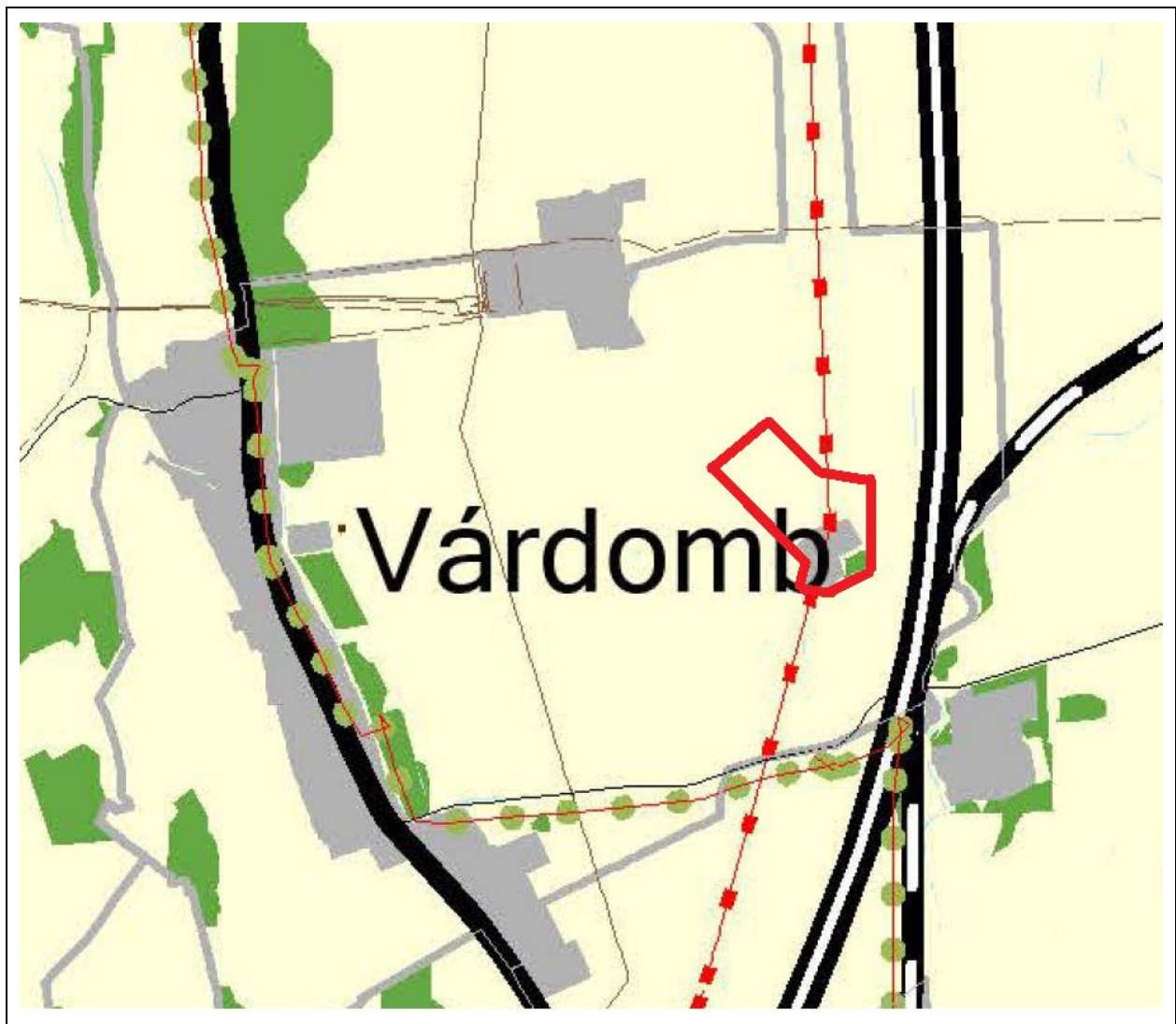


8. A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása

A területrendezési követelményeket tartalmazó jogszabályok:

- 2018. évi CXXXIX. tv. Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről (a továbbiakban: MTRT)
- 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról (a továbbiakban: MvMR)
- Tolna Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 8/2020. (X. 29.) önkormányzati rendelete Tolna Megye Területrendezési Tervéről (a továbbiakban: TmTRT).

Tolna megye szerkezeti tervének részlete



MTRT 11. § A kiemelt térségi, illetve vármegyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével

a) az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület övezetét a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell, meglévő és tervezett erdő övezetként differenciáltan lehatárolni;

A követelménnyel való összhang igazolása: **A tervezett módosítás az erdőgazdálkodási térség területét (Óberekpuszta DK-i része) erdőterületben hagyta.**

MTRT 11. § b) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki;

A követelménnyel való összhang igazolása:

A módosítás során mezőgazdasági térség területén nagyvárosias lakóterület és vegyes terület nem került kijelölésre, csupán különleges mezőgazdasági üzemi terület és gazdasági erdőterület.

A hatályos településterv szerint Várdombon a mezőgazdasági térség területe: 623,15 hektár

A mezőgazdasági térségből mezőgazdasági területbe sorolt terület: 578,29 ha, azaz 92,81 %.

A módosítás során a mezőgazdasági terület $17,65 + 6,83 = 24,48$ hektárral csökken

A mezőgazdasági térségből mezőgazdasági terület marad: 553,81 hektár, azaz 88,87 %, vagyis a követelmény teljesült.

MTRT 11. § c) a vízgazdálkodási térség területét – e törvény hatálybalépését megelőzően már jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területek kivételével – vízgazdálkodási terület, vízgazdálkodási célú erdőterület, vízgazdálkodási célú mezőgazdasági terület, természetközeli terület, zöldterület,, továbbá különleges beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú terület vagy honvédelmi célú erdőterület övezetbe kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani;

A követelménnyel való összhang igazolása: **A tervezett módosítás nem érint vízgazdálkodási térséget.**

MTRT 11. § d) a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;

A követelménnyel való összhang igazolása: **A tervezett módosítás érint települési térséget (029/1 hrsz. északi része), a rá vonatkozó követelmény teljesül.**

MTRT 11. § e) a sajátos területfelhasználású térség területét a terület tervezett felhasználásának megfelelően különleges – ideértve a beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai, nemzetbiztonsági célú területet –, közúti közlekedési, egyéb közlekedési, védelmi célú erdőterület, rekreációs célú erdőterület, egyéb erdőterület, kertes mezőgazdasági terület, általános mezőgazdasági terület, tájgazdálkodási mezőgazdasági terület, kereskedelmi szolgáltató gazdasági, ipari gazdasági, egyéb ipari gazdasági, általános gazdasági, intézményi vegyes területbe kell sorolni.

A követelménnyel való összhang igazolása: **A tervezett módosítás nem érint sajátos területfelhasználású térséget.**

MTRT 8. „Új beépítésre szánt terület kijelölése” 12. §

Új beépítésre szánt terület kijelölésére a 024/17 hrsz. déli részén kerül sor (17,65 ha)

MTRT 12. § (1) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.

A követelménnyel való összhang igazolása: **Az új beépítésre szánt terület Várdomb délkeleti határától 580 méterre található.**

MTRT 12. § (2) Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.

A követelménnyel való összhang igazolása: Az új beépítésre szánt terület kijelölése nem jár zöldterület vagy erdőterület átsorolásával.

MTRT 12. § (3) A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt – jellemzően mezőgazdasági – területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha

a) az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését, vagy

b) az a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható.

A követelménnyel való összhang igazolása: Az új beépítésre szánt terület (17,65 ha) kijelölése során nem áll rendelkezésre teljes mértékben beépítésre nem szánt területbe visszasorolható csereterület, csak 2,16 hektár (029/1 hrsz. ÉK-i része). A különbség $17,65 - 2,16 = 15,49$ ha terület ellentételezésére 25 %, azaz 3,87 ha erdőterület jelölendő ki. A terv ennél nagyobb 6,83 ha új erdőterület kijelölését tartalmazza.

MTRT 12. § (4) A (2) és (3) bekezdés szerinti, az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie.

A követelménnyel való összhang igazolása: A módosítás során nem került sor új zöldterület kijelölésére.

MTRT 13. § (1) Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I–II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.

A követelménnyel való összhang igazolása: Várdomb borvidéki település, de a módosítás különleges mezőgazdasági üzemi terület kijelölésére irányul.

MTRT 13. § (2) Az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.

A követelménnyel való összhang igazolása: Várdomb Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter területtel érintett település, de a módosítás különleges mezőgazdasági üzemi terület kijelölésére irányul.

MTRT 14. § (1) Az országos közlekedési infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek térbeli rendjét és az országos jelentőségű építmények elhelyezkedését a 2. melléklet, e térbeli rend szempontjából meghatározó települések felsorolását pedig a 4/1–4/6. melléklet tartalmazza.

(2) A közút számozásának nem közlekedésfejlesztési célból történő megváltoztatása a 4/1. és a 2. melléklet tartalmát nem érinti.

(3) Az 50 MW és annál nagyobb névleges teljesítőképességű erőművek elhelyezkedését a 2. melléklet, e térbeli rend szempontjából meghatározó települések felsorolását pedig a 4/7. melléklet tartalmazza.

(4) A villamosenergia-átviteli hálózat távvezetékeit, továbbá a nemzetközi és hazai szénhidrogénszállító-vezetékek térbeli rendjét a 2. melléklet, e térbeli rend szempontjából meghatározó települések felsorolását pedig a 4/8. és a 4/9. melléklet tartalmazza.

(5) Az országos vízi létesítmények térbeli rendjét a 2. melléklet, ezek felsorolását pedig a 4/10. melléklet tartalmazza.

(6) Az országos hulladékgazdálkodási létesítmények térbeli rendjét a 2. melléklet, ezek felsorolását pedig a 4/11. melléklet tartalmazza.

(7) Az országos kerékpárút-törzshálózat számozásának turisztikai célból való megváltoztatása a 4/5. és a 2. melléklet tartalmát nem érinti.

(8) Az M0 gyorsforgalmi út tervezett 10. sz. főút – M1-M0 közös csomópont közötti szakaszának szakági tervezéséről gondoskodni kell úgy, hogy a nyomvonal kialakítása társadalmi, természet- és környezetvédelmi szempontból a lehető legkisebb érdeksérelmet okozza.

MTRT 15. § (1) A kiemelt térségek, illetve a vármegyék területrendezési tervében

a) az országos műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek helyét az Ország Szerkezeti Tervében meghatározott térbeli rend figyelembevételével kell meghatározni,

b) az országos műszaki infrastruktúra-hálózatoknak az Ország Szerkezeti Tervében megállapított nyomvonalától, a térbeli rendtől és a térbeli rend szempontjából meghatározó települések felsorolásától az adott műszaki infrastruktúra kijelölése tekintetében feladat- és hatáskörrel rendelkező miniszter egyetértése esetén lehet eltérni.

(2) A településrendezési tervben

a) az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek helyét a kiemelt térségi, illetve vármegyei területrendezési tervekben meghatározott térbeli rend figyelembevételével kell meghatározni,

b) az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok nyomvonala a településrendezési terv egyeztetési eljárásában részt vevő, az egyeztetés tárgyát képező infrastruktúra elem vonatkozásában az adott egyeztetési szakterületet képviselő államigazgatási szerv hozzájárulása, és az egyéb érintett szakterületet képviselő államigazgatási szerv egyetértése esetén térhet el a kiemelt térségi, illetve vármegyei területrendezési tervek szerkezeti tervében megállapított nyomvonalváltozattól, azok térbeli rendjétől és a térbeli rend szempontjából meghatározó települések felsorolásától.

(3) Az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok nyomvonalának meghatározásánál biztosítani kell a szomszédos vármegyék és települések határán a folyamatos kapcsolódás lehetőségét.

MTRT 16. § (1) A kiemelt térségi és vármegyei területrendezési tervben szereplő regionális és egyéb vasúti pályák közül azok területét, amelyen a közszolgáltatás szünetel vagy megszűnt, a településrendezési tervben közlekedési terület övezetbe kell sorolni.

(2) A közlekedési, az elektronikus hírközlési, továbbá az energetikai vonalas infrastruktúra-hálózatok erdőkön áthaladó szakaszainak építési területén a forgalom lebonyolítását és biztonságát, az elektronikus hírközlés működését, illetve a villamos energia és más energiahordozók továbbítását közvetlenül szolgáló építmények helyezhetők el.

MTRT 17. § (1) A 4/4., 4/6. és 4/11. melléletekben szereplő országos műszaki infrastruktúra-hálózatok elemeit és az egyedi építményeket az ott felsorolt, a térbeli rend szempontjából meghatározó települések közigazgatási területét érintve, az országos, a kiemelt térségi és a vármegyei szerkezeti terv, valamint a településrendezési terv figyelembevételével, az engedélyezési eljárás során felmerülő ágazati szempontok és követelmények miatt szükséges korrekciókkal kell megvalósítani.

(2) A 4/1–4/3. melléletekben szereplő országos műszaki infrastruktúra-hálózatok elemeit és az egyedi építményeket az ott felsorolt, a térbeli rend szempontjából meghatározó települések közigazgatási területét –

térség esetén a megjelölt település közigazgatási területét vagy annak 10 km-es körzetét – érintve, az országos, a kiemelt térségi és a vármegyei szerkezeti terv, valamint a településrendezési terv figyelembevételével, az engedélyezési eljárás során felmerülő ágazati szempontok és követelmények miatt szükséges korrekciókkal kell megvalósítani.

(3) A 4/5. és 4/7–4/9. mellékletekben szereplő országos műszaki infrastruktúra-hálózatok elemeit és az egyedi építményeket az ott felsorolt, a térbeli rend szempontjából meghatározó települések közigazgatási területét – térség esetén a megjelölt település közigazgatási területét vagy annak 25 km-es körzetét – érintve, az országos, a kiemelt térségi és vármegyei szerkezeti terv, valamint a településrendezési terv figyelembevételével, az engedélyezési eljárás során felmerülő ágazati szempontok és követelmények miatt szükséges korrekciókkal kell megvalósítani.

(4) A 4/10. melléklet 1. pontjában szereplő VTT-tározókat az ott felsorolt települések közigazgatási területét – térség esetén a megjelölt települések közigazgatási területét vagy annak 25 km-es körzetét – érintve, az országos és a vármegyei szerkezeti terv, valamint a településrendezési terv figyelembevételével, az engedélyezési eljárás során felmerülő ágazati szempontok és követelmények miatt szükséges korrekciókkal kell megvalósítani.

MTRT 18.§ (1) Külfejtéses művelésű bányatelket megállapítani, illetve horizontálisan bővíteni csak a településfejlesztési és -rendezési célokkal, valamint a kiemelt térségi és vármegyei területrendezési tervvel összhangban lehet. Az összhang akkor áll fenn, ha a bányatelekkel érinteni tervezett ingatlan a településrendezési tervben nyersanyag-kitermelés (bánya) vagy nyersanyag-feldolgozás céljára szolgáló különleges beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt építési övezetbe vagy övezetbe sorolt, vagy a bányatelekkel érinteni tervezett ingatlanokon a bányászati tevékenységgel a települési önkormányzat egyetért, és ha indokolt, döntést hoz a településrendezési terv készítésének vagy módosításának szándékáról.

(2) Az (1) bekezdés szerinti bányatelekre vonatkozó kitermelési műszaki üzemi terv csak akkor hagyható jóvá, ha a bányászati tevékenységgel igénybe venni tervezett területet – ha van elfogadott településrendezési terv – a településrendezési eszköz nyersanyag-kitermelés (bánya) vagy nyersanyag-feldolgozás céljára szolgáló különleges beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt építési övezetbe vagy övezetbe sorolta.

A követelménnyel való összhang igazolása: A tervezett módosítások nem irányulnak bányatelek kijelölésére. Azonban az országos műszaki infrastruktúra hálózatok közül a Szekszárd – Mohács között tervezett 132 kV-os átviteli hálózat nyomvonalát érinti, melyet a hatályos területrendezési terv, illetve az E-tér adatszolgáltatása szerint került figyelembevételre.

Ökológiai hálózat övezetei



MTRT 25. § (1) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében csak olyan vármegyei területfelhasználási kategória és vármegyei övezet, valamint a településrendezési tervben csak olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyósója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja

(2) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha:

a) a települési területet az ökológiai hálózat magterülete, vagy az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyósója körülzárja, továbbá

b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

(3) A (2) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén beépítésre szánt terület az állami főépítész hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyósó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.

(4) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala a magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhetők ki és helyezhetők el.

(5) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, a meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető.

(6) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető épületen elhelyezve.

MTRT 26. § (1) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében csak olyan vármegyei területfelhasználási kategória és vármegyei övezet, valamint a településrendezési tervben csak olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja.

(2) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha

a) a települési területet az ökológiai hálózat ökológiai folyosó, vagy az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó körüljárja, továbbá

b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

(3) A (2) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén, a beépítésre szánt terület csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.

(4) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala, az ökológiai folyosó és az érintkező magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhetők ki és helyezhetők el.

(5) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető.

(6) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve.

MTRT 27. § (1) Az ökológiai hálózat puffterületének övezetében csak olyan vármegyei területfelhasználási kategória és vármegyei övezet, valamint a településrendezési tervben csak olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete, ökológiai folyosója és puffterülete övezetek természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja.

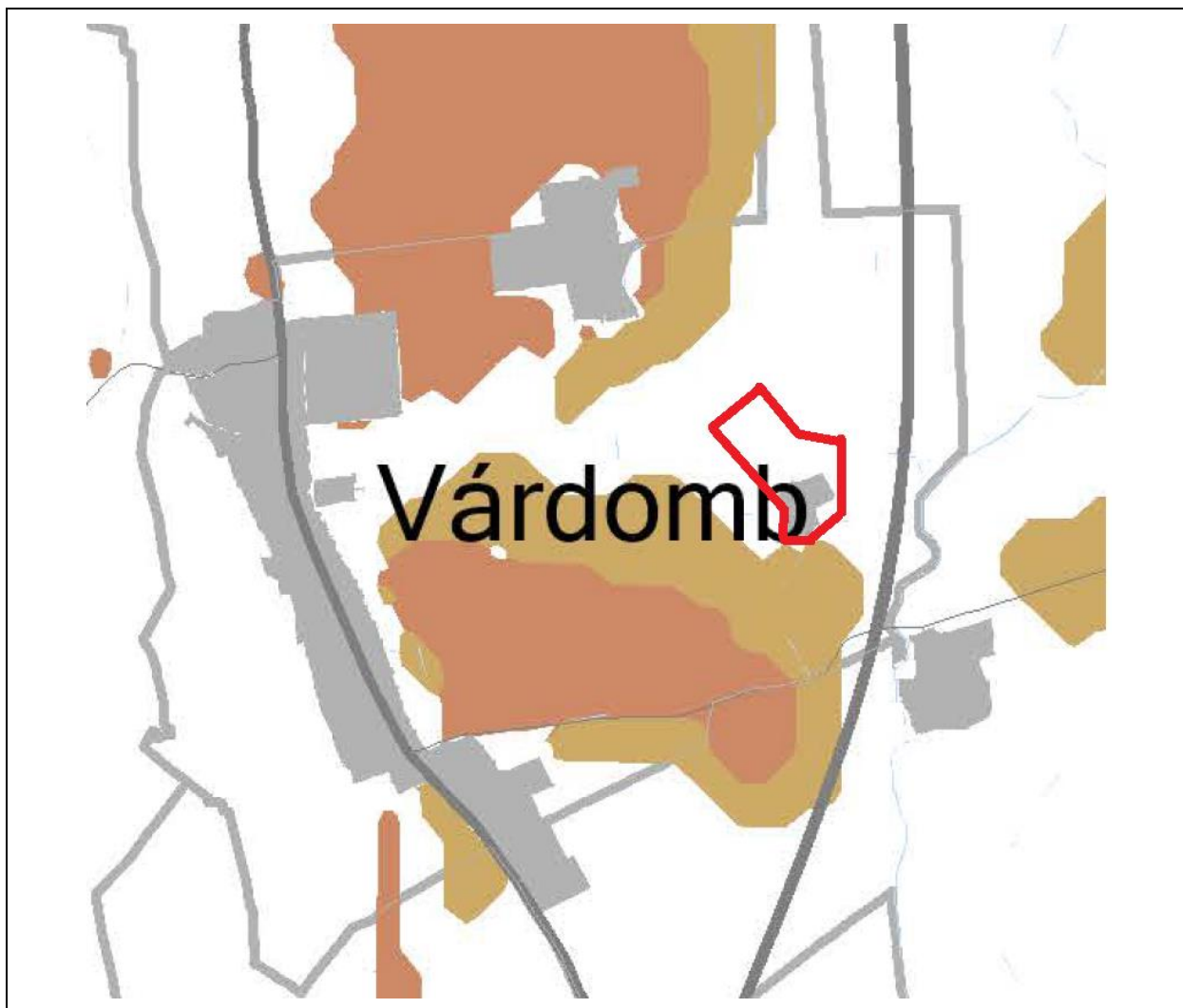
(2) Az ökológiai hálózat puffterületének övezetében – a (3) bekezdésben meghatározott feltétel kivételével – a településrendezési terv beépítésre szánt területet csak abban az esetben jelölhet ki, ha az a szomszédos magterület vagy ökológiai folyosó természeti értékeit, biológiai sokféleségét, valamint táji értékeit nem veszélyezteti.

(3) Az ökológiai hálózat puffterületének övezetében, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg, beépítésre szánt terület a (2) bekezdésben meghatározott feltételektől függetlenül is kijelölhető.

(4) Az ökológiai hálózat puffterületének övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben célkitermelőhely nem létesíthető.

A követelménnyel való összhang igazolása: A tervezett módosítás nem érint ökológiai hálózathoz tartozó területet.

Kiváló és jó termőhelyi adottságú szántók övezete



MTRT 28. § (1) Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében új beépítésre szánt terület – kivéve, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg – csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.

(2) A kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében új külfejtéses művelésű bányatelek megállapítása és bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

(3) A kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve.

MvMR 2. § (1) A településrendezési eszközök készítése során a mezőgazdasági terület területfelhasználási egység területét elsősorban – a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete mellett – a jó termőhelyi adottságú szántók övezetén javasolt kijelölni. (2) A jó termőhelyi adottságú szántók övezetében új külfejtéses művelésű bányatelek megállapítása és bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. (3) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó települések településrendezési eszközeiben a jó termőhelyi adottságú szántók övezete területén, az (1) és a (2) bekezdésben foglaltakon túl, új beépítésre szánt terület csak abban az esetben jelölhető ki, ha a település közigazgatási területén a kijelölés máshol már nem lehetséges.

A követelménnyel való összhang igazolása: **A tervezett módosítás nem érint kiváló illetve jó termőhelyi adottságú szántók övezetébe tartozó területet.**

Erdők és erdőtelepítésre javasolt területek övezete



MTRT 29. § Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési tervében legalább 95%-ban erdőterület övezetbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló [2009. évi XXXVII. törvény 4. § \(2\) bekezdésében](#) meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.

MTRT 30. § Az erdők övezetében külfejtéses művelésű bányatelket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.

MTRT 30/A. § Az erdők övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve.

BKVTRT 3. § (1) A településrendezési eszközök készítése során az Országos Erdőállomány Adattárban nem szereplő erdőterület területfelhasználási egységeket a településfejlesztési és településrendezési célokkal összhangban – a természeti és kulturális örökségi értékek sérelme nélkül – az erdőtelepítésre javasolt terület övezet területén javasolt kijelölni. **(2)** A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó települések településrendezési eszközeiben az erdőtelepítésre javasolt terület övezet területén az (1) bekezdésben foglaltak mellett beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, és erdőterület területfelhasználási egységbe sorolás esetén a) az erdőtelepítés megvalósulásáig csak az erdőtelepítés lehetőségét megőrző területhasználat folytatható, valamint b) erdőtelepítést elsődlegesen az élőhelynek megfelelő, természetesen kialakult őshonos fafajokból álló erdőfoltok megőrzésével kell végezni.

A követelménnyel való összhang igazolása: **A módosítás érint erdők övezetébe tartozó területet, de azt erdőterületben hagyja.**

Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete



MTRT 31. § (1) A világörökségi és világörökségi várományos területek övezetét a településrendezési tervben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az (1) bekezdés szerint lehatárolt világörökségi és világörökségi várományos terület övezetén:

a) a területfelhasználás módjának és mértékének összhangban kell lennie a világörökségről szóló törvényben, valamint a világörökségi kezelési tervben meghatározott célokkal,

b) új külfejtéses művelésű bányatelek, célkitermelőhely nem létesíthető, meglévő külfejtéses művelésű bányatelek területe horizontálisan nem bővíthető; a felszíni tájsebeket rendezni kell,

c) a közlekedési, vízgazdálkodási és hírközlő infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a kulturális és természeti örökség értékeinek sérelme nélkül, területi egységüket megőrizve, látványuk érvényesülését elősegítve és a világörökségi kezelési tervnek megfelelően kell elhelyezni.

A követelménnyel való összhang igazolása: **Várdomb község világörökségi és világörökségi várományos területek övezetével nem érintett.**



MTRT 32. § (1) A honvédelmi és katonai célú terület övezetét a településrendezési tervben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az övezet (1) bekezdés alapján lehatárolt területét a településrendezési tervben

a) a b) pontban megfogalmazottak kivételével – minden területfelhasználási kategóriában – beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló építési övezetbe vagy övezetbe kell sorolni;

b) a zárt bekerített objektumok kivételével honvédelmi célú erdőterület övezetbe kell sorolni, ha az adott terület az erdők övezete által is érintett.

(3) A (2) bekezdésben foglalt építési övezet, övezet módosítása csak a honvédelemért felelős miniszter hozzájárulásával lehetséges.

A követelménnyel való összhang igazolása: **Várdomb község honvédelmi és katonai célú területek övezetével nem érintett**

Tájképvédelmi területek övezete



MvMR 4. § (1) * A tájképvédelmi terület övezete területére a vármegye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.

(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében – a településképi védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában – meg kell határozni a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait, b) a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.

(3) A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

(4) A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.

A követelménnyel való összhang igazolása: **A módosítandó terület nem tartozik tájképvédelmi övezetbe.**

Vízminőségvédelmi terület övezete



MvMR 5. § (1) * A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a vármegye területrendezési tervében rendelkezni kell.

(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédellemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

(4) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó területen a vízminőség-védelmi terület övezet területén, az (1)–(3) bekezdésben foglaltak mellett a) korlátozott vegyszer- és műtrágya-használatú, környezetkímélő vagy extenzív mezőgazdasági termelés folytatható; b) új vegyszertároló, hulladékkezelő létesítmény – a komposztáló telepet és az átrakóállomást kivéve – nem létesíthető.

A követelménnyel való összhang igazolása: A módosítandó terület nem tartozik vízminőségvédelmi terület övezetébe.

Nagyvízi meder övezete



MvMR 6. § (1) A nagyvízi meder övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.

(2) A nagyvízi meder övezetében a településrendezési eszközökben, a jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területen a helyi építési szabályzatnak megfelelően, a vízügyi igazgatási szerv hozzájárulásával lehet építési tevékenységet folytatni.

(3) A településrendezési eszköz módosítása esetén a vízügyi igazgatási szerv egyetértésével lehet új beépítésre szánt területet kijelölni.

A követelménnyel való összhang igazolása: A módosítandó terület nem tartozik nagyvízi meder övezetébe.

Ásványi nyersanyagvagyon övezete



MvMR 9. § (1) Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az (1) bekezdés szerinti területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.

A követelménnyel való összhang igazolása: **Várdomb nem tartozik ásványi nyersanyagvagyonnal érintett települések övezetébe.**

Rendszeresen belvízjárta terület övezete



MvMR 9. § (1) A rendszeresen belvízjárta terület övezetében új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a működési területével érintett vízügyi igazgatási szerv a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.

(2) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó települések településrendezési eszközeiben a rendszeresen belvízjárta terület övezet területén az (1) bekezdésben foglalt előírások mellett a következő előírások alkalmazandók:

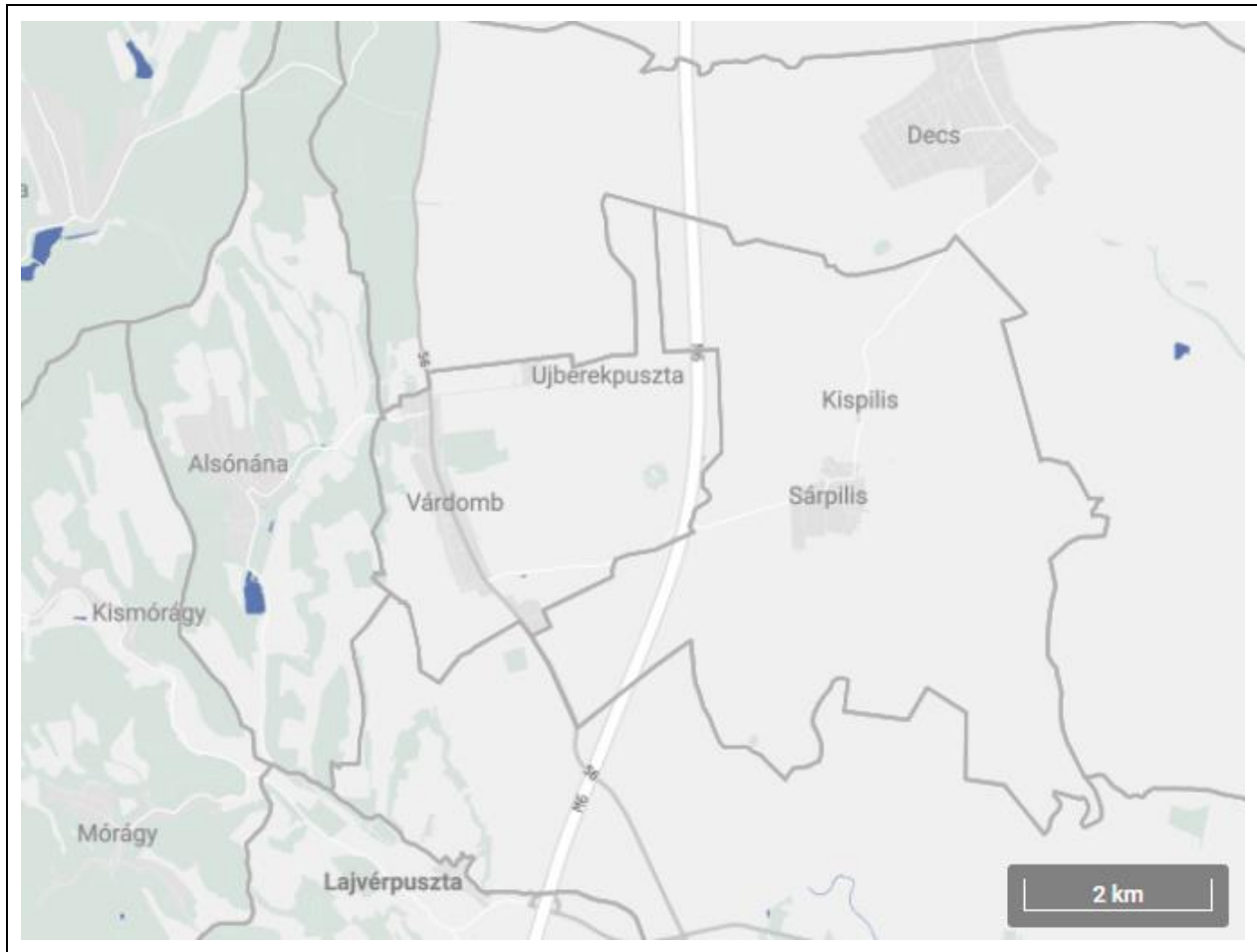
a) a településrendezési eszközökben a természetvédelmi szempontokkal összhangban kell szabályozni a régészeti lelőhelyek leletmentését és bemutatását lehetővé tevő építmény, a horgászturizmust szolgáló esőbeálló jellegű építmény, továbbá a legkevesebb 5 ha területű rét vagy legelő művelésű ágú telken a legeltetést biztosító, állatállomány szállásául szolgáló hagyományos istállóépület, valamint a strand működtetéséhez szükséges építmény elhelyezésének a feltételeit,

b) az a) pontban fel nem sorolt építmény a helyi építési szabályzatnak megfelelően, a vízügyi igazgatási szerv hozzájárulásával építhető vagy bővíthető;

c) új vegyszertároló, üzemanyagtöltő állomás, hulladékkezelő létesítmény, valamint szennyvíztisztító nem létesíthető.

A követelménnyel való összhang igazolása: **A módosítandó terület nem tartozik rendszeresen belvízjárta területek övezetébe.**

Tanyás területek övezete



MvMR 10. § (1) * A vármegyei területrendezési tervben a tanyás területek övezete azon járásokban jelölhető ki, ahol a kijelölést megelőző legutóbbi népszámlálás alapján a mezőgazdasági jellegű külterületen élő népesség aránya az összes lakónépességhez viszonyítva az országos átlag fölött van.

(2) A tanyás területek övezetével érintett területre a tájfenntartó tanyai gazdálkodás és életmód fennmaradásának elősegítése, valamint a tanyás településszerkezet és tájkarakter megőrzése érdekében meg kell határozni

a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,

b) az a) pont szerinti egyedi szabályokkal érintett területre a településképi rendeletben a településképi követelményeket.

A követelménnyel való összhang igazolása: **Várdomb nem tartozik a tanyás települések körébe.**

Földtani veszélyforrás terület övezete



MvMR 11. § (1) A földtani veszélyforrás terület övezetében a földtani veszélyforrással érintett terület kiterjedését a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az (1) bekezdés szerinti területen új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a bányafelügyelet a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.

(3) * A beépítés feltételeit a bányafelügyeleti hatáskörben eljáró illetékes fővárosi és vármegyei kormányhivatal hozzájárulásával kell meghatározni.

(4) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó települések településrendezési eszközeiben a földtani veszélyforrás terület övezet területén, az (1)–(3) bekezdésben foglaltakon túl, le kell határolni az övezetbe tartozó azon területeket, amelyekre vonatkozóan új beépítésre szánt terület tényleges igénybevétele előtt a felszíni vizek és belvizek szakszerű elvezetését biztosító tervet kell készíteni.

A követelménnyel való összhang igazolása: Várdomb földtani veszélyforrás övezetébe tartozó település, de a módosítandó terület földtani veszélyforrással nem rendelkezik.

Innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete



TMTRT 8. § Az innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete által érintett településeken a településrendezési eszközök készítése során – azokon az innovációs-technológiai fejlesztési céllal kijelölt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági besorolású területeken, amelyeket a települési önkormányzat döntésével kiemelt innovációs-technológiai fejlesztési területté minősít – az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége 10 %-al lehet magasabb, a legkisebb zöldfelületi arány pedig 5 %-al alacsonyabb, mint az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban az OTÉK) 2. mellékletében meghatározott, a kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület sajátos használat szerinti területéhez rendelt érték.

A követelménnyel való összhang igazolása: Várdomb nem tartozik az innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezetébe.

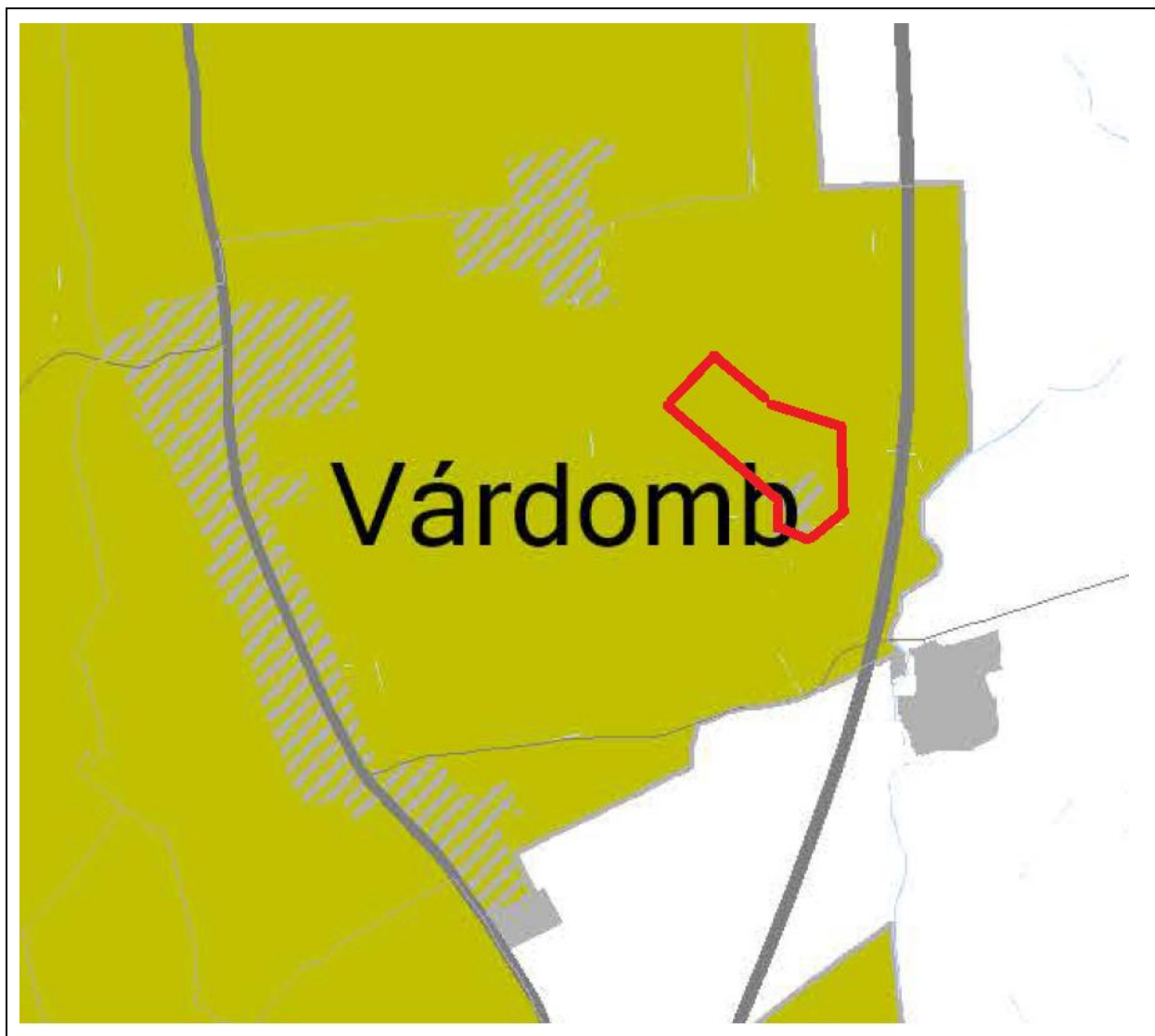
Logisztikai fejlesztés támogatott célterületének övezete övezete



TMTRT 9. § A logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete által érintett települések településrendezési eszközei készítése során – azokon a logisztikai fejlesztésre kijelölt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági besorolású területeken, amelyeket a települési önkormányzat döntésével kiemelt logisztikai fejlesztési területté minősít – az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége 10%-al lehet magasabb, a legkisebb zöldfelületi arány pedig 5 %-al alacsonyabb, mint az OTÉK 2. mellékletében meghatározott, a kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület sajátos használat szerinti területéhez rendelt érték.

A követelménnyel való összhang igazolása: Várdomb nem tartozik a logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezetébe.

Turisztikai fejlesztés támogatott célterületének övezete övezete



TMTRT 10. § A turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezetével érintett települések településfejlesztési koncepciója és településrendezési eszközei készítése során törekedni kell a turisztikai nyomvonalas fejlesztések folytonosságára, az egymást gyengítő párhuzamosságok kiküszöbölésére.

A követelménnyel való összhang igazolása: Várdomb a turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezetébe tartozik, a módosítási szándék azonban nem ellentétes a követelményekkel.

9. A módosítással érintett területekre a biológiai aktivitásérték számítása és eredménye

(A BIA számítás a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 18. § előírásai szerint készült)

A 024/17 hrsz. DNY-i részén általános mezőgazdasági területből különleges mezőgazdasági üzemi területbe átsorolt terület 17.6499 m².

BIA jelenleg: $17,65 \times 3,7 = 65,31$

BIA a módosítás után: $17,65 \times 0,7 = 12,36$

BIA csökkenés: $65,31 - 12,36 = - 52,95$

A 029/1 hrsz. Óberekpuszta keleti részén különleges mezőgazdasági üzemi területből gazdasági erdőterületbe átsorolt terület 2.1616 m²

BIA jelenleg: $2,16 \times 0,7 = 1,51$

BIA a módosítás után: $2,16 \times 9 = 19,62$

BIA növekedés: $19,62 - 1,51 = +18,11$

A 024/17 hrsz. déli részén általános mezőgazdasági területből gazdasági erdőterületbe átsorolt terület: 6.8318 m².

BIA jelenleg: $6,83 \times 3,7 = 25,27$

BIA a módosítás után: $6,83 \times 9 = 61,47$

BIA növekedés: $61,47 - 25,27 = 36,20$

BIA egyenleg a módosítások után: $- 52,95 + 18,11 + 36,20 = +1,36$ pontértékkal nőtt, tehát a jogszabályi előírás teljesült.

IV. Helyi építési szabályzat módosító rendelet-tervezete

Várdomb Község Önkormányzata Képviselő-testületének

.../2024. (.....) önkormányzati rendelete

**Várdomb község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 6/2020. (VII. 16.) önkormányzati rendelete
módosításáról**

(tervezet)

Várdomb Község Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdése a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében és a 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró szervek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

(1) Várdomb Község Helyi Építési Szabályzatáról című 6/2020. (VII. 16.) önkormányzati rendelet 1. mellékletét képező külterületi szabályozási terv jelen rendelet 1. melléklete szerint módosul.

2. §

E rendelet 2024.-n lép hatályba.

Simon Csaba
polgármester

Balogh Györgyi
jegyző

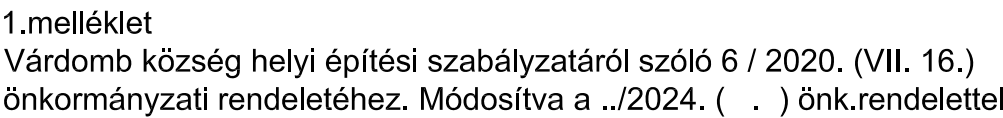
A rendelet kihirdetve:

Várdomb, 2024.

Balogh Györgyi
jegyző

1. melléklet a/2024. (.....) önkormányzati rendelethez

Várdomb község külterületi szabályozási terve



	Meridián Mérnöki Iroda Kft. 7100 Szekszárd, Ybl Miklós út 3. Telefon/Fax: 74/419-283 E-mail: meridian@terrasoft.hu		Rajzaszám: DWG-No.	<i>Sz-1</i>
	Település:		Munkaszám: Jobb-No.	<i>4155/2020</i>
Terv megnevezése:		Őnkorm. rendelat száma:	Kelt: Date:	2020. 07.
VÁRDOMB KÜLTÉRÜLET SZABÁLYOZÁSI TERVE		6/2020. (VII. 16.)	Lépték: Scale	<i>M=1:10 000</i>
Tervező:	Kamarai nytsz.:	Tervező:	Kamarai nytsz.:	Munkaállapot: Balta
Készült az állami alapadatok felhasználásával.		Helyi Csaba TT 17-1497	Ügyeztető:	<i>Szente Károly</i>

	Nagynyomású gázvezeték
	Bányauzemi hírközlő kábel
	Villamosenergia átviteli hálózat (22 kV-os)
	Tervezett villamosenergia átviteli hálózat (132 kV-os)

V.

TERVIRATOK, FÜGGELÉKEK

Határozati kivonat

Készült Várdomb Község Önkormányzata képviselő-testületének 2024. augusztus 28. napján megtartott üléséről:

Várdomb Község Önkormányzata Képviselő-testületének 52/2024. (VIII.28.) önkormányzati határozata

Várdomb Község Településrendezési eszközeinek 1. számú módosításáról

- (1) Várdomb Község Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: új R.) 17. § (1) bekezdés b) pontja alapján dönt arról, hogy a 47/2020. (VII. 15.) KT határozattal jóváhagyott Várdomb Község Településszerkezeti Tervet, valamint a *Község Szabályozási Tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról* szóló 6/2020. (VII. 16.) önkormányzati rendeletet (a továbbiakban együttesen: Településrendezési Eszközök) a következő pontokban módosítani kívánja:
- a) Várdomb külterületi 024/17 hrsz-ú földrészlet tervezett középvezetési légkábeltől nyugatra fekvő 17,68 ha részének K-Mű, különleges mezőgazdasági üzemi területbe sorolása – *egyben a település beépítésre szánt területének növelése* – szarvasmarhatelep létesítésének érdekében,
 - b) *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről* szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: MATrT.) 12. § (3) bekezdés előírásainak való megfelelés érdekében, valamint a változások miatt előálló biológiai aktivitásérték (BAÉ) csökkenésének ellensúlyozása érdekében a Várdomb külterületi 024/17 hrsz-ú földrészlet tervezett középvezetési légkábeltől keletre fekvő részének 2,17 ha területét Eg, gazdasági rendeltetésű erdőterületbe sorolja,
 - c) az a) pontban szereplő változások miatt a MATrT. 12. § (3) bekezdés előírásainak való megfelelés érdekében, valamint a biológiai aktivitásérték (BAÉ) csökkenésének ellensúlyozása érdekében a Várdomb külterületi 029/1 hrsz-ú földrészlet tervezett középvezetési légkábeltől keletre fekvő 3,06 ha részét Eg, gazdasági rendeltetésű erdőterületbe sorolja,
- (2) A Képviselő-testület az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdése b), c) és e) pontjának előírása alapján igazolja, hogy
- a) az új beépítésre szánt terület kijelölésével a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke nem csökken,
 - b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, valamint
 - c) a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület.

Indoklás: A cégcsoport 05/8 hrsz-ú földrészleten található mezőgazdasági állattartó üzem, bővítése és fejlesztése lenne az új telephely. A terület környékén a cégcsoport saját tulajdonában jelentős szántóterületek vannak, ahonnan a szarvasmarhatelep tömegtakarmányigénye kielégíthető, valamint szomszédságban tervezett öntözés beruházással, a telep hígtrágyája részben kihelyezhető lenne.

Várdomb közigazgatási területén belül se a Szekszárd Zrt. tulajdonában, se azon kívül nincs olyan más egybefüggő terület, amely lokációja, domborzati adottsága megfelelne egy ilyen nagyságrendű beruházás megvalósításához. Így a 05/8 hrsz-ú földrészleten található meglévő telephely helyhez kötöttsége okán, a helyi domborzati viszonyok okán, a kisebb logisztikai és ökológiai lábnyom okán a beruházás megvalósítása más területen nem, csak a Várdomb 024/17 hrsz-ú területen lehetséges.

- (3) A Képviselő-testület igazolja, hogy a MATrT 12. § (1) bekezdésének megfelelően az új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határától 250 m-nél messzebb található.
- (4) A község területét átszelő tervezett Mohács - Szekszárd 132 kV-os távvezeték nyomvonala az E-tér adatszolgáltatása szerint pontosítandó.
- (5) az új R 59. § (2) c) pont előírásai alapján
 - a) Szekszárd Zrt. (1123 Budapest, Alkotás utca 53. C. ép. V. em., adószám: 11281616-2-43) kérelmét jóváhagyva a 024/17 hrsz-ú földrészletet, szarvasmarha telep megvalósítása érdekében,
 - b) valamint a magasabb szintű terület- és településrendezési jogszabályokban támasztott követelményeknek való megfelelés igazolása érdekében az 029/1 hrsz-ú földrészletet

KIEMELT FEJLESZTÉSI TERÜLETnek nyilvánítja,

- (6) A Képviselő-testület az új R 7. § (8) bekezdés előírása alapján, ezen határozat 1. mellékletét képező – a megalapozó vizsgálat, és az alátámasztó javaslat tartalmára vonatkozó – főépítési feljegyzést elfogadja.
- (7) A Településrendezési Eszközök módosítását az új R 68. § (1) bekezdés b) pont ba) alpontja alapján EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS keretében készített el,
- (8) A Képviselő-testület a Tervmódosítás során a Helyi Partnerségi Egyeztetést az új R. 59. § (1) bekezdésének b) pontjára hivatkozva, Várdomb Község Önkormányzata Képviselő-testületének a településtervvel, a kézikönyvvel és a településképi rendelettel összefüggő helyi partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 9/2022. (VIII. 1.) önkormányzati rendelete előírásai szerint folytatja le.
- (9) A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert az (1) bekezdésben foglalt Tervmódosítás előkészítése érdekében, hogy
 - a) kössön település-tervezési szerződést Meridián Mérnöki Iroda Kft-vel (7100 Szekszárd, Ybl M u 3., adószám: 12490082-2-17),
 - b) az új R 60. § (4) bekezdés, továbbá az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: SKVr.) 4. §-a (2) bekezdésének előírásai alapján kérje ki környezet védelméért felelős közigazgatási szervek véleményét arról, hogy a hatáskörükbe tartozó környezet- vagy természetvédelmi szakterületet illetően várható-e jelentős környezeti hatás,
 - c) a tervezet elkészültét követően az új R 66. §-ának (1) bekezdése szerint az új R. 68.§ (2) a) pontja alapján kezdeményezze az E-TÉR felületen a véleményezési szakaszt,
 - d) az új R 65. §-ának (6) bekezdése alapján helyi partnerségi egyeztetés keretében ismertesse a Tervmódosítás tartalmát a Partnerekkel, végezetül pedig

- e) az új R 66. §-ának (7) bekezdése alapján a véleményezést követően a beérkezett véleményeket – egyeztetés esetén az emlékeztetőt és a jegyzőkönyvet – ismertesse a Képviselő-testülettel.

Határidő: azonnal
Felelős: Simon Csaba polgármester,
Balogh Györgyi jegyző

Simon Csaba s.k.
polgármester

Balogh Györgyi s.k.
jegyző

A kivonat hiteles:
Várdomb, 2024. szeptember 3.



TELEPÜLÉSI FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

Tisztelt Képviselő-testület!

Várdomb Község Településrendezési Eszközei módosításához (a továbbiakban: Tervmódosítás) tervezési folyamata megindításához *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban új R.) 7. § (7) bekezdése alapján a Megalapozó vizsgálat és az Alátámasztó javaslat tartalmára a következő javaslatot teszem:

- a) A tervi előzményeket, a Tervmódosítással érintett területek bemutatását és a módosítás céljának ismertetését az tervdokumentációban szerepeltetni szükséges.
- b) A Tervmódosítás során a Településszerkezeti Terv kis mértékben kerül módosításra, ezért az alátámasztó javaslatokat elegendő a módosítás jellegének megfelelő mélységben kidolgozni.
- c) A változással érintett területek területrendezési tervekkel való érintettsége vizsgálandó.

A feljegyzésben szereplő tartalom a tervezés során csak a tervezési feladat változása vagy a tervezési terület csökkenése miatt csökkenthető, ugyanakkor a tervező által – *ezen feljegyzés módosítása nélkül* – kiegészíthető, átcsoportosítható ill. összevonhatók.

A Tervmódosítás során a várható környezeti hatások jelentőségének eldöntése érdekében, az új R. 60. § (3) bekezdés-, valamint az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: SKVr.) 4. § (2) bekezdés előírásai alapján ki kell kérni a környezet védelméért felelős közigazgatási szervek (a továbbiakban: Szervek) véleményét arról, hogy a hatáskörükbe tartozó környezet- vagy természetvédelmi szakterületet illetően várható-e jelentős környezeti hatás.

Amennyiben szükséges környezeti értékelést készíteni, akkor a Szervek azt is meghatározzák az önkormányzat számára, hogy az új R. 2. melléklet 2. pontja szerinti Települési Környezeti Értékelést milyen konkrét tartalommal és részletezettséggel kell elkészíteni.

A Megalapozó vizsgálat és az Alátámasztó javaslat tartalmi követelményei a település adottságaira tekintettel átcsoportosíthatók vagy összevonhatók.

Tájékoztatam Önöket, hogy a Kérelmezőtől kapott 2.sz mellékletben található telepítési vázlat terv a tervezés alapjának megfelel.

Várdomb, 2024. augusztus 13.

Tisztelettel:



Németh Tamás
főépítész

2. melléklet a/2024. (....) önkormányzati határozathoz

