MUNKASZÁM: 4155/2020.

VÁRDOMB KÖZSÉG

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV JÓVÁHAGYOTT ANYAG

EFOGADVA 47/2020. (VII. 15.) ÖNKORMÁNYZATI HATÁROZATTAL,
6/2020. (VII. 16.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETTEL
2020. JÚLIUS

MERIDIÁN MÉRNÖKI IRODA KFT.

A L Á Í R Ó L A P

Szakág	Név	
Generáltervezés	Szente Károly	Meridián Mérnöki Iroda Kft ügyvezető
Településtervezés Építészeti értékvédelem	Hajba Csaba	okl. településmérnök okl. építészmérnök településtervező TT 17-1497
	Kovács Luca	tájrendező és kertépítő mérnök
Környezetvédelem	Baloghné Gaál Zsófia	okl. környezetmérnök zaj- és rezgésvédelmi szakmérnök
Közlekedés	Grosz Krisztina	Településrendezési közlekedési tervező K1d-1-07-0743
Táj- és természetvédelem, zöldterületek	Klézl Terézia	Okl. kertészmérnök K/1 - 17-0363
Régészet	Dr. K. Németh András	régész Régészeti szakértői nyilvántartási szám: 15-022.
Közműtervezés	Fischer Gábor	Vízellátási és csatornázási mérnök VZ-TEL-17-00669
Hírközlés Energia-ellátás	Baranyai Péter	településrendezési hírközlés tervező TH-T 19-0762 településrendezési energiaellátás tervező TE-T 19-0762
Szakmai felügyelet	Deák-Varga Dénes	települési főépítész

A településrendezési eszközöket, a megalapozó vizsgálatot és az alátámasztó javaslatot az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet 14. § (2), (3), (4) bekezdése alapján előírt jogosultsággal rendelkező tervezők készítették.

T A R T A L O M

I. Bevezető

- **1.** Településfejlesztési döntés
- **2.** Előzmények
- **3.** A településrendezési terv felülvizsgálatának rövid leírása

II. Településszerkezeti terv és leírás

- **1.** Terület-felhasználás
- **2.** Tájrendezési és természetvédelem
- **3.** Zöldfelületi rendszer
- **4.** Örökségvédelem
- **5.** Közlekedés
- **6.** Közműellátás
- **7.** Környezetvédelem
- **8.** Védőterület és védősávok
- **9.** Korlátozások

III. Változások (beavatkozások és ütemezések)

IV. A település területi mérlege

V. A területrendezési tervvel való összhang igazolása

VI. A biológiai aktivitásérték számítási eredménye

VII. Településszerkezeti terv alátámasztó munkarészei:

- **1.** Környezetalakítás terve
- **2.** Tájrendezési javaslat
- **3.** Közlekedési javaslat
- **4.** Közművesítési és hírközlési javaslat
- **5.** Környezeti hatások és feltételek
- **6.** Hatályos Településszerkezeti tervvel való összhang bemutatása
- **7.** Szabályozási koncepció
- **8.** Beépítési terv
- **9.** Környezeti értékelés
- **10.** Örökségvédelmi hatástanulmány
  - Régészeti hatástanulmány
  - Építészeti hatástanulmány

VIII. Helyi építési szabályzat - javaslat

IX. Megalapozó vizsgálat

X. Terviratok, függelékek

V Á R D O M B K Ö Z S É G
T E L E P Ü L É S R E N D E Z É S I T E R V E
2020.

I. BEVEZETÉS

1. Munkaindító döntés

Várdomb Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a 45/2017. (V. 23.) számú határozatával döntött új településrendezési eszközök elkészíttetéséről.

2. Előzmények

1. Várdomb község Településszerkezeti terve - elfogadva az 54/2006. (XI. 15.) számú kt. határozattal;
2. Várdomb Község Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2007. (XI. 30.) önkormányzati rendelete Várdomb község helyi építési szabályzatáról;
3. Várdomb Község Településfejlesztési Koncepciója – megállapítva az 59/2018. (VIII. 29.) számú kt. határozattal.
4. Várdomb Község Önkormányzata Képviselő-testületének 8/2017. (V. 30.) önkormányzati rendelete Várdomb község településfejlesztésével, településrendezésével és településképi eljárásaival összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól;
5. Várdomb Község Településképi Arculati Kézikönyve – elfogadva a 107/2017. (XII. 13.) számú kt. határozattal;
6. Várdomb Község Önkormányzata Képviselő-testületének 14/2017. (XII. 19.) önkormányzati rendelete a településkép védelméről.

3. A településrendezési terv elkészítésének rövid leírása:

Várdomb Község Önkormányzata Képviselő-testületének 28/2017. (III. 13.) sz. határozata értelmében el kell készíteni a település teljes közigazgatási területére vonatkozóan a hatályos jogszabályok előírásainak megfelelő új településrendezési eszközöket. A tervkészítésre az Önkormányzat a szekszárdi Meridián Kft-vel kötött szerződést.

A Településképi Arculati Kézkönyv és Településképi rendelet már elkészült és elfogadásra került. Ezek, továbbá az új településfejlesztési koncepció képezik az új településszerkezeti terv és Helyi Építési Szabályzat alapját.

A településszerkezeti tervben kell megállapítani a táj, az épített és a természeti környezet alakításának és védelmének területfelhasználással összefüggő módját, valamint ki kell jelölni a település fejlesztésének területi irányait. A településszerkezeti tervben meg kell határozni a település egyes területrészeinek területfelhasználását, továbbá a település működéséhez szükséges műszaki infrastruktúra elemeknek a település szerkezetét meghatározó térbeli kialakítását és elrendezését. (EljR. 9. § (2))

1. melléklet

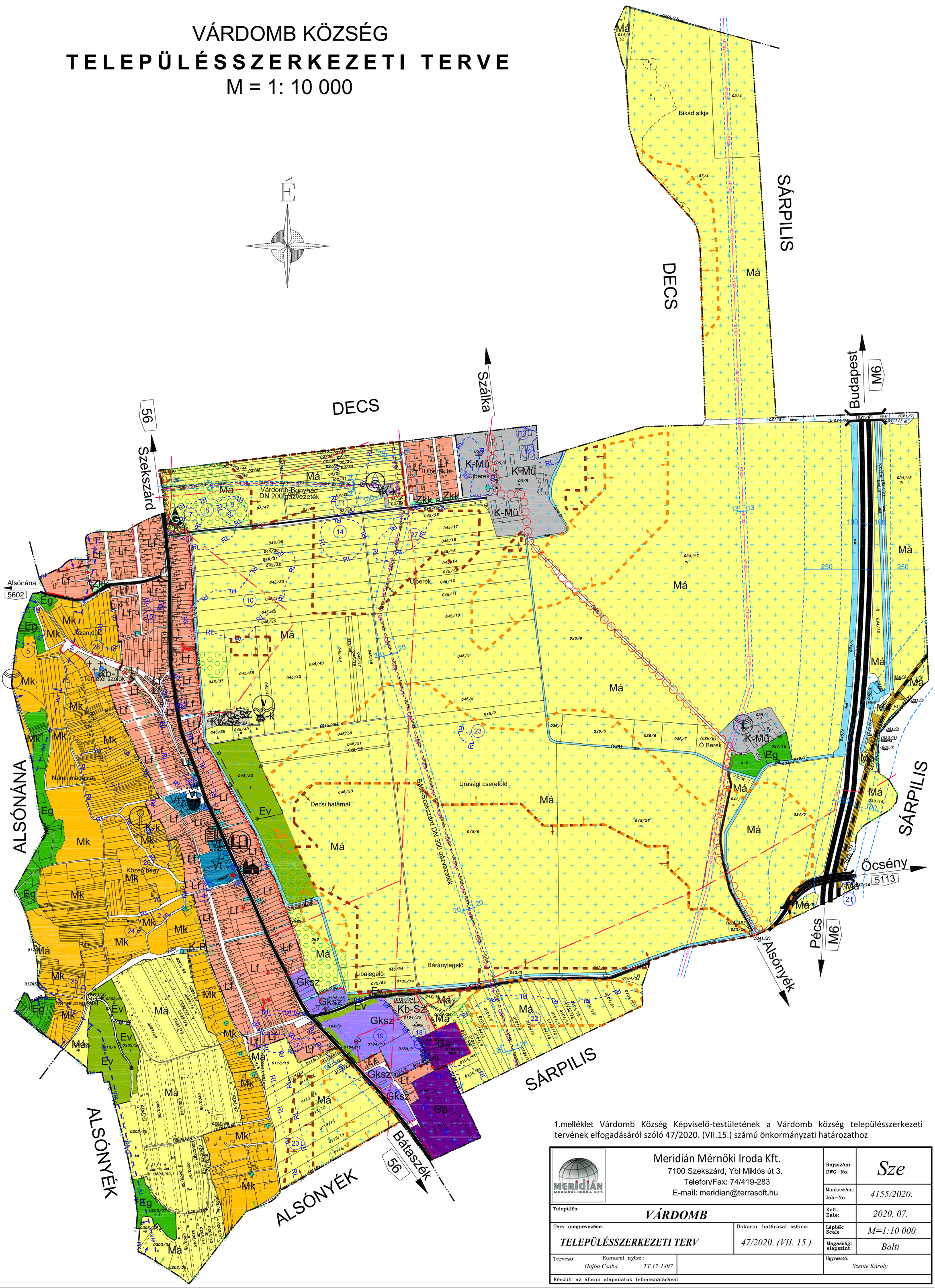
Várdomb Község Képviselő-testületének a Várdomb község településszerkezeti tervének elfogadásáról szóló 47/2020. (VII.15.) számú önkormányzati határozathoz

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVLAP

VÁRDOMB KÖZSÉG

T E L E P Ü L É S S Z E R K E Z E T I T E R V E

M = 1: 10 000



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

Meridián Mérnöki Iroda Kft. 7100 Szekszárd, Ybl Miklós út 3. Telefon/Fax: 74/419-283 E-mail: meridian@terrasoft.hu		Rajzszám: DWG-No.	Sze
		Munkaszám: Job-No.	4155/2020.
Település: **VÁRDOMB**		Kelt: Date:	2020. 07.
Terv megnevezése: **TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV**	Önkorm. határozat száma: 47/2020. (VII. 15.)	Lépték: Scale	M=1:10 000
		Magassági alapszint:	Balti
Tervező: Hajba Csaba — Kamarai nytsz.: TT 17-1497		Ügyvezető: Szente Károly	
Készült az állami alapadatok felhasználásával.			

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 - szabadidő
- Zkk — Zöldterület - közkert
- Eg — Erdőterület - gazdasági
- Ev — Erdőterület - védelmi
- Má — Mezőgazdasági terület - általános
- Közlekedési terület - közutak és közmű
- Kök — Közlekedési terület - vasút
- V — Vízgazdálkodási terület
- Mk — Mezőgazdasági terület - kertes

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 hálózat- ökológiai folyosójának térségi övezet területe
- Tkv — Tájképvédelmi terület térségi övezet területe

Területrendezési tervi elemek

- VM — 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
- GN — Nagynyomású gázvezeték
- BHK — Bányaüzemi hírközlő kábel
- 20kv — Villamosenergia átviteli hálózat (22 kV-os)
- <E132> — Tervezett villamosenergia átviteli hálózat (132 kV)

Egyéb korlátozó elem

- Védőtávolság határa

2. melléklet

Várdomb Község Képviselő-testületének a Várdomb község településszerkezeti tervének elfogadásáról szóló 47/2020. (VII.15.) számú önkormányzati határozathoz

II. VÁRDOMB KÖZSÉG TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK LEÍRÁSA

1. A tervezési terület felhasználása

A község belterülete és a külterületen található mezőgazdasági üzemi jellegű területek jellemzően beépítésre szánt területi, a külterület erdő, szántó, rét-legelő, szőlő-gyümölcsös-kert művelési ágú területei, továbbá vízfelületei, zöldterületei és közlekedési út-területei beépítésre nem szánt terület besorolást kapnak.

I. Beépítésre szánt területek

1. Lakóterületek

1.1. Falusias lakóterülek

A község belterületének túlnyomó része – a családi lakóházakkal beépített, vagy ilyen célra szánt ingatlanok - falusias lakóterület övezetbe kerültek besorolásra, igazodva a kialakult állapotokhoz. Az övezetben lakóépületek, mező- és az erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények helyezhetők el.

A jóváhagyott településfejlesztési koncepcióval összhangban a jövőben várható lakásépítési igények kielégítésére 37 db telek kijelölésére került sor a tervben a Petőfi utcától nyugatra lévő belterületi részen. Új utca nyitására és mintegy 15 új lakótelek kialakítására van lehetőség a Kossuth Lajos utca – Hegyalja utca közti tömbbelsőben.

A falusias lakóterületek megengedett legnagyobb beépítési sűrűsége: 0,5. A területre vonatkozó közüzemi közművesítettség mértéke: a szennyvíz-csatornával ellátott területeken teljes, a többi részen (Gábor Áron u., Újberekpuszta) részleges.

A kialakult telekstruktúrára és beépítettségre való tekintettel egyes aprótelkes tömbökben az OTÉK 2. mellékletében megengedettnél intenzívebb beépítettség szabályozása szükséges a belterület északi részén (Kossuth L. u., Petőfi u., Dózsa György u. környéke) OTÉK alóli felmentés megszerzése esetén.

2. Vegyes területek

Településközpont területek

A községháza és iskola, templom tömbje, valamint a művelődési ház és a vendéglő sorolandók településközpont területbe.

A jövőbeli fejlesztések vagy új intézmények elhelyezése esetén is lehetőleg e környéken célszerű az intézményeket elhelyezni.

A településközpont terület megengedett legnagyobb beépítési sűrűsége: 1,5. A terület közművesítettsége teljes.

3. Gazdasági területek

3.1. Kereskedelmi, szolgáltató területek

A kereskedelmi, szolgáltató területek elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgálnak. Kereskedelmi, szolgáltató területbe kerülnek a Kossuth L. u. 602/1 – 602/6 hrsz-ú ingatlanok, a 0102/15 hrsz-ú ingatlan, valamint az ettől délre található ingatlanok egy része.

Az övezet megengedett legnagyobb beépítési sűrűsége 1,5. A területre vonatkozó közüzemi közművesítettség mértéke teljes.

3.2. Általános gazdasági területek

Az általános gazdasági terület környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari és mezőgazdasági üzemi tevékenységi célú, továbbá kereskedelmi, szolgáltató és raktár rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál. A község délkeleti részén az egykori gépállomás környéke általános gazdasági területbe sorolandó.

Az általános gazdasági terület megengedett legnagyobb beépítési sűrűsége 1,0. A területre vonatkozó közüzemi közművesítettség mértéke: teljes.

4. Különleges területek

4.1. Különleges közmű-üzemi terület

Különleges közmű-üzemi területbe tartozik a községi vízmű, a víztorony és a gázfogadó állomás telke.

A terület megengedett legnagyobb beépítési sűrűsége 0,5. A területre vonatkozó közüzemi közművesítettség mértéke teljes.

4.2. Különleges mezőgazdasági üzemi terület

A terület elsődlegesen mezőgazdasági üzemi épületek (állattartó épületek, terménytároló- és feldolgozó épületek, mezőgazdasági géptároló és gépjavító épületek) elhelyezésére szolgál. Ebbe az övezetbe került besorolásra Újberekpuszta és Óberekpuszta majorja.

A mezőgazdasági üzemi terület megengedett legnagyobb beépítési sűrűsége: 1,0. A területre vonatkozó közüzemi közművesítettség mértéke hiányos.

4.3. Különleges pince-présházas terület (új beépítésre szánt terület)

Különleges pince-présházas területbe kerül besorolásra a jellemzően szőlőhegyi területekhez kapcsolódó présházas beépítésű kisméretű telkek csoportja.

A terület megengedett legnagyobb beépítési sűrűsége 1,0. A területre vonatkozó közüzemi közművesítettség mértéke hiányos.

Új beépítésre szánt területek

1. ***Különleges pince-présházas terület***

1593 hrsz. 54 m^2,
1594 hrsz. 54 m^2,
1595 hrsz. 61 m^2,
1596 hrsz. 53 m^2,
1597 hrsz. 47 m^2,
1598 hrsz. 168 m^2, beépített 95 m2, beépítettség 57 %
1599 hrsz. 152 m^2,
1600 hrsz. 101 m^2, beépített 51 m2, beépítettség 51 %
1601 hrsz. 91 m^2, beépített 29 m2, beépítettség 32 %
1602 hrsz. 68 m^2,
1603 hrsz. 98 m^2,
1604 hrsz. 110 m^2,
1643/1 hrsz. 420 m^2,

1701 hrsz. 990 m^2,

Összesen: **2467 m^2**.

Új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a Trtv. 12. § (3) bekezdésben előírt vizsgálat eredménye:

a) Az új beépítésre szánt terület azért nem csatlakozik a meglévő települési területhez, mivel a terület kialakult állapota nem teszi indokolttá a belterülettel való egyesítést;

b) Az új beépítésre szánt terület nem okozza szomszédos települések (Alsónána) beépítésre szánt területeinek összenövését;

c) A térségben nem található a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, mivel kialakult állapotról van szó.

2. *Új kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület kijelölése*

0102/15 hrsz. 10899 m^2, ebből beépítésre szánt telekterület: **7461 m^2**

a) Az új beépítésre szánt terület a meglévő települési területhez csatlakozik;

b) Az új beépítésre szánt terület nem okozza szomszédos települések beépítésre szánt területeinek összenövését;

c) A térségben található a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, azonban a tulajdonviszonyok miatt a szóban forgó terület igénybevétele alkalmasabb.

3. *Új beépítésre szánt különleges mezőgazdasági üzemi terület kijelölése* *(volt újberekpusztai sportpályától északra tervezett zöldterület)*

05/5 hrsz. észak-nyugati része, **10422 m^2**

a) Az új beépítésre szánt terület a meglévő települési területhez csatlakozik;

b) Az új beépítésre szánt terület szomszédos települések beépítésre szánt területeinek összenövését okozza, ugyanis a major kialakult területe Decs területén folytatódik;

c) A térségben nem található a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet.

Az összes új beépítésre szánt terület: **20350 $m^{2.}$**

A Trtv. 12. § (3) bekezdése szerint a tervben az új beépítésre szánt terület 5 %-ának megfelelő új zöldterületet vagy erdőterületet (1018 m^2) kell kijelölni. Újberekpuszta lakóterület déli részén kijelölt új zöldterület 2191 m2, vagyis az előírás teljesült.

II. Beépítésre nem szánt területek:

5. Erdőterületek

5.1. Védelmi erdőterületek

Kisebb védelmi erdőterület található a belterülettől keletre lévő mélyfekvésű területen, valamint a szőlőhegyek egyes beerdősült részein.

5.2. Gazdasági erdőterületek

A község nyugati közigazgatási határa mentén kisebb erdőfoltok gazdasági erdőterületbe soroltak.

6. Mezőgazdasági területek

6.1. Általános mezőgazdasági területek

A község külterületének szántó- és gyep művelési ágú földrészletei jellemzően általános mezőgazdasági terület besorolást kaptak. A mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattartás és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmények helyezhetők el.

6.2. Kertes mezőgazdasági területek

A község hagyományos zártkerti területei kertes mezőgazdasági területekbe kerültek besorolásra.

7. Zöldterületek

A község területén a község északi részén, az Ady Endre köz elején lévő közterület és Újberekpuszta út menti részén fekvő közterületek közkert besorolást kaptak.

8. Beépítésre nem szánt különleges területek

8.1. Beépítésre nem szánt különleges temető terület

Beépítésre nem szánt különleges temető területbe a község temetőjének területe sorolt. A terület megengedett legnagyobb beépítési sűrűsége 0,1. A területre vonatkozó közüzemi közművesítettség mértéke a községi temetőnél teljes.

8.2. Beépítésre nem szánt különleges szabadidő terület

Beépítésre nem szánt különleges szabadidő területbe a belterülettől keletre fekvő vízmű melletti önkormányzati tulajdonú terület, valamint a Sárpilis felé vezető út déli oldalának egy része.

A terület megengedett legnagyobb beépítési sűrűsége 0,3. A területre vonatkozó közüzemi közművesítettség mértéke hiányos.

9. Vízgazdálkodási területek

Vízgazdálkodási területbe tartoznak a község területén lévő vízfolyások, árkok ingatlanai.

10. Közlekedési és közműterületek

Közlekedési és közműterületbe tartoznak a község meglévő és tervezett közútjainak és vasútvonalának területei.

2. Tájrendezés és természetvédelem

A talaj termelékenység és a hozamnövelés további fokozása, illetve a termőhelyi adottságokhoz alkalmazkodó művelés érdekében a következő szempontokat kell figyelembe venni:

- A mezőgazdasági területrendezés keretében új mezővédő erdősávok létesítése, a mezőgazdasági növények szélvédelmének fokozására és a tájkép gazdagítására.
- A szántó területeken előtérbe kell helyezni a szerves trágya használatát a túlzott műtrágyázással szemben, amely a talajvíz és a felszíni vizek nitrátosodásához vezet.
- A talaj védelmét szolgálja a művelési módnak megfelelő vetésforgó kiválasztása, valamint a művelés előnyös irányának a meghatározása, amely csökkenti az erózióveszélyt.
- A mélyebben fekvő, lefolyástalan területeken az intenzív mezőgazdasági termelés gazdaságtalan. Ezeken a területeken extenzív állattartás javasolt.

- A meredek hegyoldalak, melyeken a szőlőművelése nem gazdaságos, erdősítését elő kell segíteni.
- A Szekszárdi Történelmi Borvidék részeként növelni kellene a szőlőterületek nagyságát. A szőlőhegyen szántóföldekké alakított területekre szőlő visszatelepítését kell szorgalmazni. A borturizmus részeként a kisebb szőlőterületek védelme és fejlesztése is fontos lenne.

TÁJI, TERMÉSZETI ÉRTÉKEK

Várdomb nem szerepel a ramsari listán, és a községben nincs Natura 2000 terület.

Ökológiai folyosó övezete húzódik a Szekszárd-Bátai főcsatorna mentén.

Tájképvédelmi területek a település közigazgatási területének nyugati oldalán, a dombvidéki területet érintik.

3. Zöldfelületi rendszer

BELTERÜLETI ZÖLDFELÜLETEK

Korlátlan használatú zöldfelületek

Kitelepítettek emlékparkja (465/43 hrsz.)

Közkert a Kossuth utca és a Pilisi utca kereszteződésében (426/6 hrsz.)

Római katolikus templom környezete (387 hrsz.)

Autóbusz megálló környezete (Kossuth Lajos utca és Gábor Áron utca kereszteződése)

Művelődési ház előtti zöldfelület

Jelentős zöldfelülettel rendelkező intézmények

Általános iskola, óvoda (384 hrsz.)

Zöldfelületi jellegű intézmények

Temető (1630 hrsz.)

Közhasználat elől elzárt zöldfelületek

Családi házas beépítésű lakótelkek udvarai, kertjei

4. Örökségvédelem

4.1. Világörökségi és világörökségi várományos területek

Várdomb község területe nem érintett világörökségi vagy világörökségi várományos helyszínnel.

4.2. Régészeti értékek

Az örökségvédelmi hatástanulmány régészeti munkarésze szerint a község viszonylag kicsi közigazgatási területén 28 db nyilvántartott lelőhely található.

Egyedileg védett régészeti lelőhely nem található a közigazgatási területen, nem is javasol a hatástanulmány egyedi védettségre nyilvántartott lelőhelyet. Továbbá nem javasol bemutatásra sem nyilvántartott lelőhelyet.

A településen található régészeti értékek védelme érdekében be kell tartani a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény vonatkozó előírásait.

4.3. Műemlékek

A községben 1 műemléki védettségű épület (R.k. templom), és annak jogszabály szerint lehatárolt műemléki környezete található.

Műemléki védelem és műemléki környezet Várdombon						
törzsszám	azonosító	védelem státusza	védelem fajtája	helyrajzi szám	cím	megnevezés
4227	8792	műemléki védelem	műemlék	387	Kossuth Lajos u.	római katolikus templom
4227	22706	műemléki védelem	műemléki környezet	129, 132, 386, 388, 389, 390/1, 402, 97, 98	-	r. k. templom műemléki környezete

4.4. Helyi védelem

A községben a helyi védelmet a településkép védelméről szóló 14/2017. (XII. 19.) ök. rendelet szabályozza, mely 8 helyi védelem alatt álló objektumot sorol fel.

Helyi védelem alatt álló építmények			
Sorszám	**Helyrajzi szám**	**Utca, házszám**	**Megnevezés**
1.	313/4	Kossuth L. utca	Kereszt, szoborfülke , emlékmű
2.	424/2	Kossuth L. utca	kereszt
3.	1630	Temető	Kápolna, stációk, kereszt
4.	252	Petőfi S. u.	szobor
5.	384	Kossuth L. utca 121.	épület, kerítés
6.	386	Kossuth L. utca 125.	lakóépület
7.	387	Kossuth L. utca	kereszt
8.	389	Kossuth L. utca	emlékmű

A megalapozó vizsgálathoz készült örökségvédelmi hatástanulmány építészeti értékvizsgálata ennél lényegesen több, összesen 29 objektum védelmére tett javaslatot.

5. Közlekedés

5.1. Közúti közlekedés

A település közlekedési kapcsolatai kifejezetten jók: az 56. sz. Szekszárd-Mohács másodrendű főút áthalad a községen, és a község külterületét érinti az M6 autópálya valamint a Rétszilas-Bátaszék vasútvonal is.

A község területén ágaznak ki az 56. útból az 5602. számú Várdomb-Alsónána, valamint az 5113. számú Szekszárd-Decs-Várdomb országos mellékutak. Az M6 autópálya és az 5113. út kereszteződésénél csomópont nem került kiépítésre, a várdombiak és sárpilisiek vagy az őcsényi, vagy a bátaszéki csomóponton juthatnak fel az autópályára.

Magyarország rövid- és középtávú közútfejlesztéséhez kapcsolódó infrastrukturális beruházások összehangolásáról és azok 2022-ig történő megvalósításáról szóló 1371/2016. (VII. 15.) és az azt módosító 1656/2017. (IX. 13.) Kormányhatározat szerint Várdomb község területén 2022-ig országos

hálózatot érintő közlekedés-fejlesztési beruházás nem tervezett. Továbbá a területrendezési tervek sem irányoznak elő Várdomb községet érintő közlekedési célú hosszú távú fejlesztést.

Ugyanakkor az 56. út átkelési szakasza komoly közlekedési problémát jelent. Az átkelési szakaszon zárt csapadékvíz-elvezetés, kétoldali gyalogjárda és biztonságosan kialakított gyalogátkelőhelyek szükségesek.

A község belterületi úthálózata az 56. számú főút (Kossuth Lajos u.) és az 5602. sz. összekötő út (Ady Endre utca) átkelési szakaszához kapcsolódik.

A község belterületi úthálózati szerkezete megfelelő, a kiszolgáló utak kiépítettsége azonban nem mindenhol kielégítő. Általában az utak szélessége csak egyirányú forgalom bonyolítására alkalmas (Gábor Áron utca, Józan dűlő, Kis utca). A csomópontok a forgalmi igények számára megfelelőek.

A település helyi úthálózatát az igények figyelembevételével az Önkormányzat lehetőségeit mérlegelve szükséges fejleszteni.

5.2. Vasúti közlekedés: A község közigazgatási területét átszeli a Sárbogárd-Bátaszék vasútvonal, de Várdomb Sárpilissel közös vasúti megállója a kis kihasználtság miatt megszűnt. A község lakói számára a legközelebbi vasútállomások Bátaszéken illetve Szekszárdon érhetők el.

5.3. Közösségi közlekedés: A településen helyi autóbusz közlekedés nincs. Távolsági autóbusz járatok áthaladnak a településen. A buszmegállóhelyek kiépítettsége megfelelő, de szükséges lenne korszerűbb buszvárók kihelyezése.

5.4. Vízi közlekedés: A település közigazgatási területén vízi közlekedésre alkalmas vízfelület nincs.

5.5. Légi közlekedés: A községhez legközelebbi repülőtér (sport-repülőtér) Őcsényben (12 km) található. Légi közlekedés vonatkozásában változás nem tervezett.

5.6. Kerékpáros és gyalogos közlekedés: A község jelenleg nincs bekapcsolva sem az országos, sem a regionális jelentőségű kerékpárút hálózatba. Tolna megye területrendezési terve szerint a község területét érinti a Dombóvár – Mágocs - Egyházaskozár – Aparhant – Bonyhád – Szálka – Alsónyék – Báta – Dunaszekcső térségi kerékpárút. E kerékpárútnak jelenleg még nincs kiépített szakasza, sem megvalósulási terve. A térségi kerékpárút községet érintő nyomvonala a decsi bekötőúttól kezdve szántóföldeken keresztül jut el Újberekpuszta és Óberekpuszta érintésével Alsónyékig, amely szakasz a megyei tervvel megegyezően került szerepeltetésre a településszerkezeti terven. A helyi forgalom részére kerékpárút került kijelölésre a belterület keleti határán.

5.8. Parkolás: A község központjában és a temetőnél csak szerény léptékű, az igényeknek nem megfelelő számú parkolóhely található. A parkolóhelyek számát mindkét területen bővíteni szükséges.

6. Közműellátás, hírközlési javaslat

6.1. Vízellátás

Várdomb község közüzemű vízellátását a Decs-Sárpilis-Őcsény-Várdomb-Szálka kistérségi vízmű biztosítja. Tartalék vízbázisként szerepel a Bátaszék-Alsónyék-Pörböly-Báta vízmű, melyről egy összekötő vezeték épült a Bátaszék-Lajvér településrész és Várdomb közötti szakaszon. A megépült vízvezeték biztosítja Várdomb szőlőhegy vízellátását is. A kistérségi vízmű hálózat üzemeltetője a Szekszárdi székhelyű ERÖV Zrt.

Fejlesztési javaslat:

A település vízfogyasztása a magyarországi tendenciáknak megfelelően jóval alacsonyabb a tervezés során számításba vett fajlagos értékeknél, így a meglevő vízbázis, tekintettel a 2004. évi fejlesztésre is a távlati vízszükséglet biztosítására alkalmas.
A rendezési terv csak a Petőfi Sándor utcától nyugatra levő lakóterület fejlesztést irányoz elő, az új lakóterület fejlesztés vízellátása a meglevő közüzemű hálózatra való rácsatlakozással biztosítható.

Petőfi Sándor utcától nyugatra 37 db belterületi ingatlan kialakítása: A kialakítandó 37 db ingatlan vízellátását a Petőfi és Kossuth utcai meglevő vízvezetékről történő leágazással lehet biztosítani. A kialakítandó lakóövezetben egy körvezeték kiépítése szükséges a biztonságos vízellátás biztosítása miatt.

A gazdasági fejlesztési területek vízellátását a meglevő vízmű hálózatról történő leágazással lehet biztosítani.

6.2. Szennyvízelvezetés, szennyvíztisztítás

Várdomb község kiépített szennyvízcsatorna hálózattal rendelkezik.

A közüzemű rendszer állami céltámogatás igénybevételével valósult meg a 2000-es években. A szennyvízelvezető rendszer gravitációs csatornázási rendszerrel épült, házi bekötőcsatornákkal, az egyes öblözetek mélypontjain közterületi szennyvízátemelőkkel.

Az Őcsény, Decs, Sárpilis, Várdomb rendszeren lévő bekötések száma és hossza: 3427 db, 3257 fm.

A Közcsatornával elvezetett szennyvíz kommunális házi szennyvíz, tisztítását a Decs-Őcsényi közös szennyvíztelep 800 m3/d kapacitású biológiai szennyvíztisztító telep biztosítja.

A tisztított szennyvíz befogadója a Báta csatorna 26+445 km szelvénye.

Fejlesztési javaslat:
Petőfi Sándor utcától nyugatra 37 db belterületi ingatlan kialakítása:

A kialakítandó 37 db ingatlan szennyvízelvezetését a Kossuth Lajos utcai meglevő szennyvízcsatornára történő rákötéssel lehet biztosítani. A kialakítandó lakóövezetben egy gravitációs gerinccsatorna kiépítése szükséges. A tervezett szennyvízcsatorna mérete és anyaga: DN 200 KG-PVC.

A gazdasági fejlesztési területek szennyvízelvezetését a meglevő szennyvízhálózatra történő rákötéssel lehet biztosítani.

6.3. Csapadékvíz elvezetés:

Várdomb község csapadékvíz-elvezetése jelenleg nyílt árokrendszerrel történik.

A településre hullott csapadékvizek az útburkolatok mellett megépített csapadékvíz elvezető árkokban kerülnek összegyűjtésre. A csapadékvíz elvezető árkok a település mélypontjain kiépített csapadékvíz levezető árkokon keresztül vezetik el a vizeket a település keleti szélén lévő Várdombi-vadvízárokba, onnan jut a Várdomb-Óbereki belvízátemelő szivattyú segítségével a Szekszárd-Bátai-főcsatornába.

A Petőfi utcától nyugatra lévő fejlesztési területeken a csapadékvíz elvezetés szintén nyílt árokrendszerrel tervezett, befogadó a Kossuth Lajos utcai árok.

A terv távlatán belül feladat a belterületi nyílt árokrendszer folyamatos karbantartása, valamint a domboldalakról lezúduló csapadékvíz övárokkal történő összegyűjtése a belterület nyugati határán.

6.4. Hírközlési javaslat:

Várdomb község vezetékes telefon szolgáltatás szempontjából a Magyar Telekom Nyrt tulajdonát képező 74. sz. Szekszárd primer körzetbe tartozik. A belterülettől keletre optikai hálózat húzódik.

A településen vezetékes beszédcélú és szélessávú szolgáltatást nyújtanak, valamint mobil lefedettséggel is rendelkeznek.

Hálózat-fejlesztést a közeljövőben nem terveznek.

A község másik, vezetékes hírközlési szolgáltatója a Tarr Kt, mely TV, internet és vezetékes telefon szolgáltatást kínál előfizetőinek.

A Magyar Telekoménál kisebb kiterjedésű (belterületi), koax kábeles előfizetői hálózata részben földbe fektetett, részben az E.ON ZRT kisfeszültségű hálózatának oszlopaira van függesztve.

6.5. Elektromos energia ellátás:

Az E.ON ZRT által tervezett fejlesztés:

Új, Szekszárd – Bátaszék 132 kV-os szabadvezeték építése, melynek célja az újonnan építendő Bátaszék alállomás hálózatba illesztése Szekszárd állomásból.

Megújuló energiaforrások használata

A Várdomb Község Önkormányzata által üzemeltetett intézmények közül jelenleg a két iskolánál, a községházánál és az orvosi rendelőnél használnak napenergiát, a jövőben pedig a bölcsődénél és a kultúrháznál terveznek ilyen fejlesztést.

6.6. Gázellátás:

A község földgáz-hálózata a belterület valamennyi utcájában kiépült a fogyasztói igények függvényében KPE90, KPE63 illetve KPE32 méretű vezetékekkel.

A Petőfi utcától nyugatra tervezett új lakóterület ellátása hálózat-bővítéssel oldandó meg.

7. Környezetvédelem

7.1. Felszíni vizek védelme

Várdomb területén élő vízfolyás nem található. A csapadékvíz elvezetése a belterületi szakaszon kialakított árokrendszeren keresztül a „Vadvíz” árokban történik, amelyről az Óberekpuszta mögötti szivattyútelep emeli át a csapadékvizeket a Szekszárd-Bátai főcsatornába, mely a település határában húzódik.

A felszíni vizek minősége védelmének szabályairól szóló 220/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet előírásai betartandók.

7.2. Felszín alatti vizek védelme

A felszín alatti vizek védelméről szóló 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet szerint Várdomb község közigazgatási területe az érzékeny területek körébe tartozik. A területen a talajvíz általában 4-6 m között, vagy még mélyebben helyezkedik el.

A szennyvízcsatorna hálózat kiépítése és a rákötések megtörténtek ezért a felszín alatti vizek kommunális eredetű szennyeződése megszűnőben van.

Várdomb község területe üzemelő, vagy távlati vízbázis védelmi területet nem érint.

7.3. Földvédelem

A területrendezési tervek kiváló és jó termőhelyi adottságú szántóterületeket jelölnek a közigazgatási terület egyes részein. A szántóföldi művelést nagy kiterjedésű, homogén táblákon végzik, melyeket nem tagolnak mezővédő erdősávok, vagy fasorok. A talaj kiszáradásának megelőzésére, és a termőréteg megóvása érdekében mulcsozás, az elmaradt növényi részekkel való talajtakarás, talajkímélő művelés javasolt.

A településrendezési eszközök által a legjelentősebb talajra és a termőföldre kifejtett hatás a területfoglalás. A településrendezési eszközök felülvizsgálata során termőterület igénybevételével járó, újonnan beépítésre szánt területek kijelölése a tényleges területhasználatnak való átsorolásnál, illetve a délkeleti gazdasági terület kijelölésekor történt.

7.4. Levegőtisztaság-védelem

Várdombon a levegőminőséget meghatározó szennyezőanyagok egyik felét a közlekedés, míg másik felét a helyhez kötött források eredményezik.

Fontos feladat a hiányosan kiépített, belterületi útszakaszok stabilizálása, illetve a megromlott állapotú részek kijavítása, a földes utak szilárd burkolattal történő kiépítése. Porterhelésre számíthatunk a mezőgazdasági munkák idején, amikor a talajmunkák során jelentős mennyiségű por kerül a levegőbe, valamint megnövekszik a tehergépjármű-forgalom.

A településen jelentős légszennyező forrás nem található. A levegőminőség kedvező állapotának a fenntartása érdekében a jövőben csak olyan új tevékenységeket célszerű támogatni, melyek a lakókörnyezetet minimális mértékben terhelik.

A mezőgazdaság légszennyezése a porterhelésen túl a terménysárítók és állattartó telepek üzemeléséből származik. A lakossági fűtés a vezetékes gáz illetve az egyedi fa- és vegyestüzelésű kazánok között oszlik meg, nagyobb részben a gázfűtés jellemző. A fűtés következtében elsősorban kén-dioxid és szilárd anyagok levegőbe történő kikerülésével számolhatunk.

A település légszennyezettségi állapotáról mérési adatok nem állnak rendelkezésre. A kibocsátások vizsgálata alapján a légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2002. (X.7.) KvVM rendelet alapján Várdomb az „F" zónacsoportba sorolható, azaz azon területek közé tartozik, ahol a légszennyezettség az alsó vizsgálati küszöböt nem haladja meg.

A település levegőminőségi besorolása összességében kedvezőnek tekinthető. A levegő tisztaságának védelmét a 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet (továbbiakban: Rendelet) szabályozza részletesen.

A település belső úthálózatának fejlesztése is meghatározó a levegő védelme szempontjából. A szőlőhegyen még sok olyan utca van, amely burkolatlan, így a közlekedési eredetű porszennyezés jelentős. Az utcák rendezése, a felszíni csapadékvíz elvezetés kialakításával, az utak burkolásával és fasorok telepítésével oldható meg. A zöldítési lehetőségek tervezése Várdombon még jelentős környezeti állapot javulást segíthetnek elő.

7.5. Hulladékkezelés

Várdomb községben a települési hulladékgazdálkodásról szóló 10/2013. (VII. 17.) számú rendelet rendelkezik a helyi hulladékgazdálkodás szabályairól.

A termelő üzemeknél keletkező hulladékok telephelyen belüli gyűjtéséről, nyilvántartásáról, és elszállíttatásáról a hulladékkal kapcsolatos nyilvántartási és adatszolgáltatási kötelezettségekről szóló

309/2014. (XII. 11.) Korm. Rendelet előírásait betartva a telephelyek üzemeltetőjének kell gondoskodni.

A veszélyes hulladékokkal kapcsolatos teendőket a veszélyes hulladékkal kapcsolatos egyes tevékenységek részletes szabályairól szóló 225/2015. (VIII. 7.) Korm. rendelet szabályozza. A termelőknél keletkező veszélyes és nem veszélyes hulladékokat csak hatósági engedéllyel rendelkező szakcég szállíthatja el!

A gazdasági területeken keletkező kommunális, termelési és veszélyes hulladékok elszállíttatásáról a hulladék termelőjének kell gondoskodnia a mindenkori szabályozásnak megfelelően.

7.6. Zaj és rezgésvédelem

Várdomb településen csak a közúti közlekedésből eredő zajterheléssel kell számolni. Bár a település közigazgatási területén áthalad a Bátaszék-Sárbogárd vasútvonal, azonban az a legközelebbi lakóháztól több mint 2 km-re található. Továbbá a településen áthalad az M6 autópálya, ami azonban ugyancsak a lakott területtől több mint 2 kilométerre található.

A közlekedési zajok legfőképpen a lakott területet keresztben átszelő 56. számú, viszonylag nagy forgalmú úttól származnak. Az elvégzett zajkibocsátás számítás eredményét a zajterhelési határértékkel összehasonlítva megállapíthatjuk, hogy az 56. számú út középvonalától 7,5 m távolságra a közlekedés okozta zajterhelés mind nappal mind éjjel meghaladja a lakóterület (kisvárosias, kertvárosias, falusias telepszerű beépítéssel) funkciójú területekre vonatkozó határértékeket.

A jelentős környezeti zavaró hatása miatt a belterületi úthálózatot úgy kell fejleszteni, illetve olyan közlekedésszervezési intézkedéseket célszerű hozni, hogy a forgalom a védendő területek környezetében a lehetséges legkisebb mértékű, csillapított jellegű legyen. A tervezett kerékpárút illetve a kerékpározás ösztönzése is elősegítheti a közlekedésből származó zajterhelés csökkentését.

8. Védőterület és védősávok

8.1. Katasztrófavédelmi besorolás

A települések katasztrófavédelmi besorolásáról, valamint a katasztrófák elleni védekezés egyes szabályairól szóló jogszabály (62/2011. (XII. 29.) BM rendelet) értelmében Várdomb község III-as katasztrófavédelmi osztályba sorolt.

8.2. Vasút, utak védőterülete

Nyomvonal jellegű létesítmények (vasútvonal, országos közutak, nagyfeszültségű elektromos vezetékek, nagynyomású gázvezetékek) esetén az OTÉK 38. § nyomvonal jellegű építményekre vonatkozó előírásait kell betartani.

8.3. Vízbázis-védelmi területek

A Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság nyilatkozata szerint a község területét nem érinti vízbázisvédelmi terület. A község területe a felszín alatti vizek állapota szempontjából érzékeny területnek minősül.

9. Korlátozások

9.1. Ásványi nyersanyagvagyon terület:

A Baranya Megyei Kormányhivatal Bányászati Osztály nyilatkozata szerint Várdomb község területén sem szilárdásvány- sem szénhidrogén-bányászati létesítmény nem található, továbbá megkutatott ásványi nyersanyagvagyon sem ismeretes.

9.2. Belvízzel veszélyeztetett terület

Várdomb község érintett területe - a KDT Vízügyi Igazgatóság Szek-B-0004-0021/2019. számú levele alapján - a 04.01. Báta-Siótorok-Sióagárd I. rendű árvízvédelmi töltéssel védett 1.31 számú sárközi öblözetben található és a települések ár- és belvíz veszélyeztetettségi alapon történő besorolásáról szóló 18/2003. (XII. 9.) KvVM-BM együttes rendelet alapján a „C”, azaz enyhén veszélyeztetett kategóriába tartozik (nyílt vagy menetesített ártéren helyezkedik el, és előírt biztonságban kiépített védművel rendelkezik).

9.3. Vízminőségvédelmi területek

A Trtv szerint Várdomb község területét érinti az országos vízminőségvédelmi terület övezete.

A felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet, valamint a 27/2004. KvVM rendelet szerint a község érzékeny felszín alatti vízminőségvédelmi területen fekszik.

A község közigazgatási határán belül nincs ivóvízbázis védelmére kijelölt hidrogeológiai védőzóna.

3. melléklet

Várdomb Község Képviselő-testületének a Várdomb község településszerkezeti tervének elfogadásáról szóló 47/2020. (VII.15.) számú önkormányzati határozathoz

III. VÁLTOZÁSOK (BEAVATKOZÁSOK ÉS ÜTEMEZÉSEK)

1. A közlekedési elemek változása

Új elemként megjelenő kerékpárutak a község rendezési tervében:

A Tolna megye területrendezési tervében szereplő Dombóvár-Aparhant-Bonyhád-Szálka-Alsónyék-Dunaszekcső térségi kerékpárút Várdomb közigazgatási területén Újberekpuszta – Óberekpuszta érintésével halad keresztül.

A belterület keleti szélén tervezett egy új helyi kerékpárút.

2. A területfelhasználási elemek változása

1. A község falusias lakóterületeit érintő változtatások: a korábbi tervben a belterülettől északkeletre tervezett új lakóterület és kapcsolódó zöldterületek a terület régészeti érintettsége miatt törlésre kerültek, a terület a kialakult használatnak leginkább megfelelő általános mezőgazdasági területbe került.
2. A temetőtől északra fekvő tartalék lakóterület az oda telepített szőlő-ültetvény miatt törlésre került, területe a kialakult területhasználatnak leginkább megfelelő kertes mezőgazdasági területbe került átsorolásra.
3. A településközpont vegyes területek kiterjedése a tényleges állapotnak megfelelően módosult: a művelődési ház és a mellette lévő vendéglátó létesítmény településközpont területbe került.
4. A hatályos tervben általános mezőgazdasági területbe tartozó, a belterület délkeleti részén lévő kereskedelmi szolgáltató terület vállalkozói igényre tekintettel kibővült a 0102/15 hrsz-ú ingatlan nyugati részével. (Új beépítésre szánt terület!)
5. A hatályos tervben a Sárpilisi út mellett tervezett védelmi erdőterület a tényleges használatnak megfelelő övezeti besorolást kapott: a 0104/34 hrsz-ú horgásztó és környéke beépítésre nem szánt különleges szabadidő-területbe, a tőle keletre fekvő legelő terület általános mezőgazdasági területbe került.
6. A község délkeleti iparterületén a meglévő üzemi területek ipari területből általános gazdasági területbe, a meglévő lakó-ingatlanok falusias lakóterületbe, a jelenleg beépítetlen tartalék területek kereskedelmi szolgáltató területbe kerültek átsorolásra. Új beépítésre szánt terület itt nem került kijelölésre.
7. Újberekpuszta üzemi területe egyéb ipari területből, valamint a mellette lévő sportpálya és zöldterület területe különleges mezőgazdasági üzemi területbe kerültek. A zöldterület megszűnésével új beépítésre szánt terület is kijelölésre került.
8. Újberekpuszta lakóterületének déli szélén korábban lakóterületbe sorolt meglévő közterületi zöldsáv zöldterületi besorolást kapott.
9. Óberekpuszta korábban a környezetére jelentős mértékű hatást gyakorló ipari területből különleges mezőgazdasági területbe, a ténylegesen erdősített részek gazdasági erdőterületbe, a korábban erdőterületbe sorolt, de ténylegesen szántó-területek általános mezőgazdasági területbe kerültek.

10. A belterülettől keletre fekvő volt vízmű-kút környékén a hatályos rendezési terven szereplő különleges sport-terület és zöldterület helyén a terület északi, önkormányzati tulajdonú része beépítésre nem szánt különleges szabadidő területbe, déli magántulajdonú része a kialakult használatnak megfelelő általános mezőgazdasági területbe került. A vízmű-kút telke vízgazdálkodási területből különleges közmű-üzemi területbe került.
11. A 045/53 szántó művelésű ingatlan nyugati része a biológiai aktivitásérték-egyensúly biztosítása érdekében védelmi erdőterületbe került. (A terület az országos területrendezési terv szerint erdőtelepítésre javasolt terület.)
12. A közigazgatási terület nyugati határán lévő gazdasági erdősáv a tényleges állapotnak megfelelően déli irányban kiterjesztésre került.
13. A zártkert nyugati részének korábban általános mezőgazdasági területbe sorolt része a tényleges jogi állapotnak megfelelően kertes mezőgazdasági területbe került.
14. Zártkerti pincesor (a Hegyalja utca mögötti kertes mezőgazdasági területen) különleges pinceterületbe sorolása.

3. A változásokhoz szükséges beavatkozások

1. A belterületen tervezett új lakóterületek kialakítása, az új telekosztások történhetnek magánerőből is, de ennek kicsi a realitása. Ha a községben megélénkül a lakótelkek iránti igény, célszerű az önkormányzat részéről a kiszemelt és rendezési tervben fejlesztésre szánt területet felvásárolni és előközművesíteni, majd ezt követően értékesíteni.
2. A Petőfi utcától nyugatra kijelölt lakóterület-fejlesztésre szánt területen fekvő belterületi kert ingatlanokra az Önkormányzat elővásárlási joga bejegyzendő.
3. A belterület délkeleti részén tervezett új gazdasági terület megvalósítása a befektetői szándékok függvényében történhet. Ha az Önkormányzat igazán ösztönözni szeretné a gazdaság élénkülését, úgy célszerű lenne a fejlesztésre szánt területet útépítéssel illetve előközművesítéssel vonzóvá tenni.

4. A változások ütemezése

A fentebb említett változások egyike sem előre meghatározható határidőhöz kötött.

Az Önkormányzat döntéseit a gyakran változó lakossági és befektetői igények, továbbá az éppen aktuális pályázati lehetőségek nagymértékben befolyásolhatják.

4. melléklet

Várdomb Község Képviselő-testületének a Várdomb község településszerkezeti tervének elfogadásáról szóló 47/2020. (VII.15.) számú önkormányzati határozathoz

IV. A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE

Közigazgatási terület (ha)	947,14
Beépítésre szánt terület (ha)	105,58
Beépítésre nem szánt terület (ha)	841,56
Beépítésre szánt területek területfelhasználási egységei	
Lakóterület	
Falusias lakóterület	**66,86**
Vegyes terület	
Településközpont terület	**1,97**
Gazdasági terület	
Ipari gazdasági terület	**8,99**
Kereskedelmi, szolgáltató terület	**9,83**
Különleges terület	
Különleges mezőgazdasági üzemi terület	**17,15**
Különleges pince-présházas terület	**0,24**
Különleges közműelhelyezési terület	**0,54**
Beépítésre nem szánt területek területfelhasználási egységei	
Beépítésre nem szánt különleges területek	
Beépítésre nem szánt terület, temető	**1,35**
Beépítésre nem szánt terület, szabadidő	**2,84**
Zöldterület	
Zöldterület-közkert	**0,4**
Erdőterület	
Gazdasági rendeltetésű erdőterület	**12,79**
Védelmi rendeltetésű erdőterület	**17,48**
Mezőgazdasági terület	
Általános mezőgazdasági terület	**657,69**
Kertes mezőgazdasági terület	**82,16**
Közlekedési és közműterület	
Közutak, közművek területe	**52,23**
Vasút	**2**
Vízgazdálkodási terület	
Vízgazdálkodási terület	**12,62**

5. melléklet

Várdomb Község Képviselő-testületének a Várdomb község településszerkezeti tervének elfogadásáról szóló 47/2020. (VII.15.) számú önkormányzati határozathoz

V. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

A településrendezési tervek készítése, módosítása során meg kell teremtetni az összhangot Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: Trtv) előírásaival.

Az országos kiemelt térségi és megyei térségi övezetek lehatárolása a Trtv. 22. §-a szerint:

„A kiemelt térségi és megyei területrendezési tervek, valamint a településrendezési eszközök készítése során a térségi övezetek által érintett területeket az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendelet szerint, az abban meghatározott államigazgatási szervek előzetes adatszolgáltatását mérlegelve kell lehatárolni. A mérlegelésnél az e törvényben meghatározott szerkezeti terveket kell elsősorban figyelembe venni.”

A terv készítése során az új Trtv. hatályba lépése után az illetékes államigazgatási szervektől új adatszolgáltatás-kérés megtörtént, és az így kapott adatok szerepelnek a tervben.

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési terve

Az ország Szerkezeti Terve:

A terv a település legnagyobb részét mezőgazdasági térségbe sorolta, erdőgazdálkodási térség csak a délnyugati határrészen jelenik meg. A települési térség a község belterületét, továbbá Újberekpusztát jelöli. A község keleti részén észak – dél irányban áthalad az M6 autópálya, a belterületen pedig az 56. számú országos főút. A közigazgatási területet átszeli egy nagynyomású földgázvezeték.

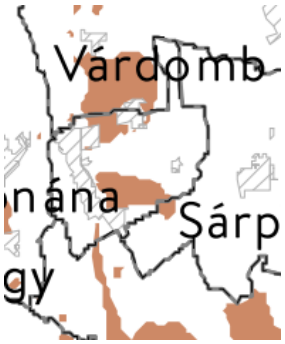
A Trtv. országos övezetei

1. Az ökológiai hálózat magterületének övezete: (Trtv. 25. §) Várdomb területén nem fordul elő.
2. Az ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezete: (Trtv. 26. §) A Duna-Dráva Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása alapján kis mértékben érintett.
3. Az ökológiai hálózat pufferterületének övezete: (Trtv. 27. §) Várdomb területén nem fordul elő.
4. Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete: (Trtv. 28. §) A külterület északi és délkeleti része érintett.
5. Jó termőhelyi adottságú szántók övezete: *(9/2019. (VI.14.) MvM rendelet 2.§)* A település területe érintett.
6. Erdők övezete: (Trtv. 29-30. §) A község területének nyugati részén kis foltokban található.
7. Erdőtelepítésre javasolt terület övezete: *(9/2019. (VI.14.) MvM rendelet 3.§)* A település területe kis mértékben érintett.
8. Tájképvédelmi terület övezete: *(9/2019. (VI.14.) MvM rendelet 4.§)* A település szőlőhegyi része érintett.
9. Világörökség és világörökség várományos terület övezete: (Trtv. 31. §) A község területe nem érintett.
10. Vízminőség-védelmi terület övezete: *(9/2019. (VI.14.) MvM rendelet 5.§)* A település észak-nyugati része kismértékben érintett.

11.<u>Nagyvízi meder övezete:</u> *(9/2019. (VI.14.) MvM rendelet 6.§)* Várdomb nem érintett.

12.<u>VTT-tározók övezete:</u> *(9/2019. (VI.14.) MvM rendelet 7.§)* Várdomb nem érintett.

13.<u>Honvédelmi és katonai célú terület övezete</u>: (Trtv. 32. §) Várdomb nem érintett.

 Az ország szerkezeti tervének kivonata	 Ökológiai hálózat magterület, ökológiai folyosó, pufferterület	 Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	 Jó termőhelyi adottságú szántók övezete
 Erdők övezete	 Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	 Tájképvédelmi terület övezete	 Világörökségi és világörökségi várományos terület övezete
 Vízminőségvédelmi terület övezete	 Nagyvízi meder övezete	 VTT tározók övezete	 Honvédelmi és katonai célú terület övezete

Tolna Megye Területrendezési Terve

Tolna Megye Területrendezési Tervét (továbbiakban: MTRT) Tolna Megye Közgyűlése az 1/2005. (II. 21.) mö. rendelettel fogadta el. Aktualizálva a 11/2016. (IX. 26.) mö. rendelettel.

Megyei Szerkezeti Terv

Az MTRT térségi szerkezeti tervlapja a település belterületét települési térségbe, a külterület keleti nagyobb részét mezőgazdasági térségbe, nyugati szőlőhegyi részét vegyes területfelhasználású térségbe sorolta, ez utóbbi övezet azonban a Trtv. értelmében már nem létezik. A terv az M6 autópályát, az 56. sz. főutat és a Sárbogárd-Bátaszék vasútvonalat a kialakult nyomvonalon jelöli. Az M6 autópályától nyugatra húzódik egy tervezett 132 kV-os távvezeték. A község területét Újberekpuszta – Óberekpuszta érintésével átszeli a Dombóvár – Báta közti térségi kerékpárút nyomvonala.

Megyei övezetek (A Trtv. 91. § átmeneti előírásai szerint hatályban maradt övezetek)

8. Ásványi nyersanyagvagyon gazdálkodási terület övezete: A község területe nem érintett.

10. Rendszeresen belvízjárta terület övezete: A község területének nagyobb keleti része érintett.

11. Földtani veszélyforrás terület övezete: Az MTRT szerint a község területe érintett. A Baranya Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Bányászati Osztály PBK/311-2/2018. (02. 23.) levele alapján a Község területe nem tartozik a földtani veszélyforrások övezetébe.

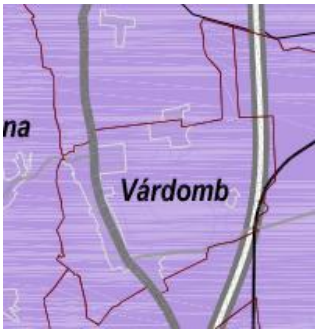
12. Tájrehabilitációt igénylő terület övezete: A község területe nem érintett.

13. Szélerőműpark telepítéséhez vizsgálat alá vonható terület övezete: A község területének nagy része érintett. Az övezet lehatárolása azonban ellentétben áll az OTÉK 10. § (4) bekezdésének előírásával (beiktatta a 277/2016. (IX. 15.) Korm. rendelet) miszerint: *„Beépítésre szánt területen és beépítésre szánt terület határától számított 12 000 méteren belül – a háztartási méretű kiserőműnek számító szélerőmű kivételével – szélerőmű, szélerőmű park nem helyezhető el.”*

Megyei szerkezeti terv

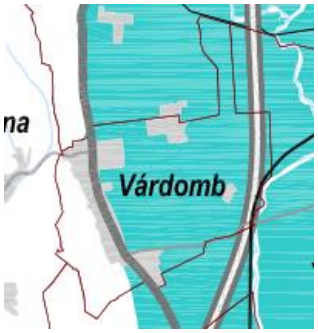
Ásványi nyersanyag-vagyon gazdálkodási terület övezete

Rendszeresen belvízjárta terület övezete



Földtani veszélyforrás terület övezete

Tájrehabilitációt igénylő terület övezete

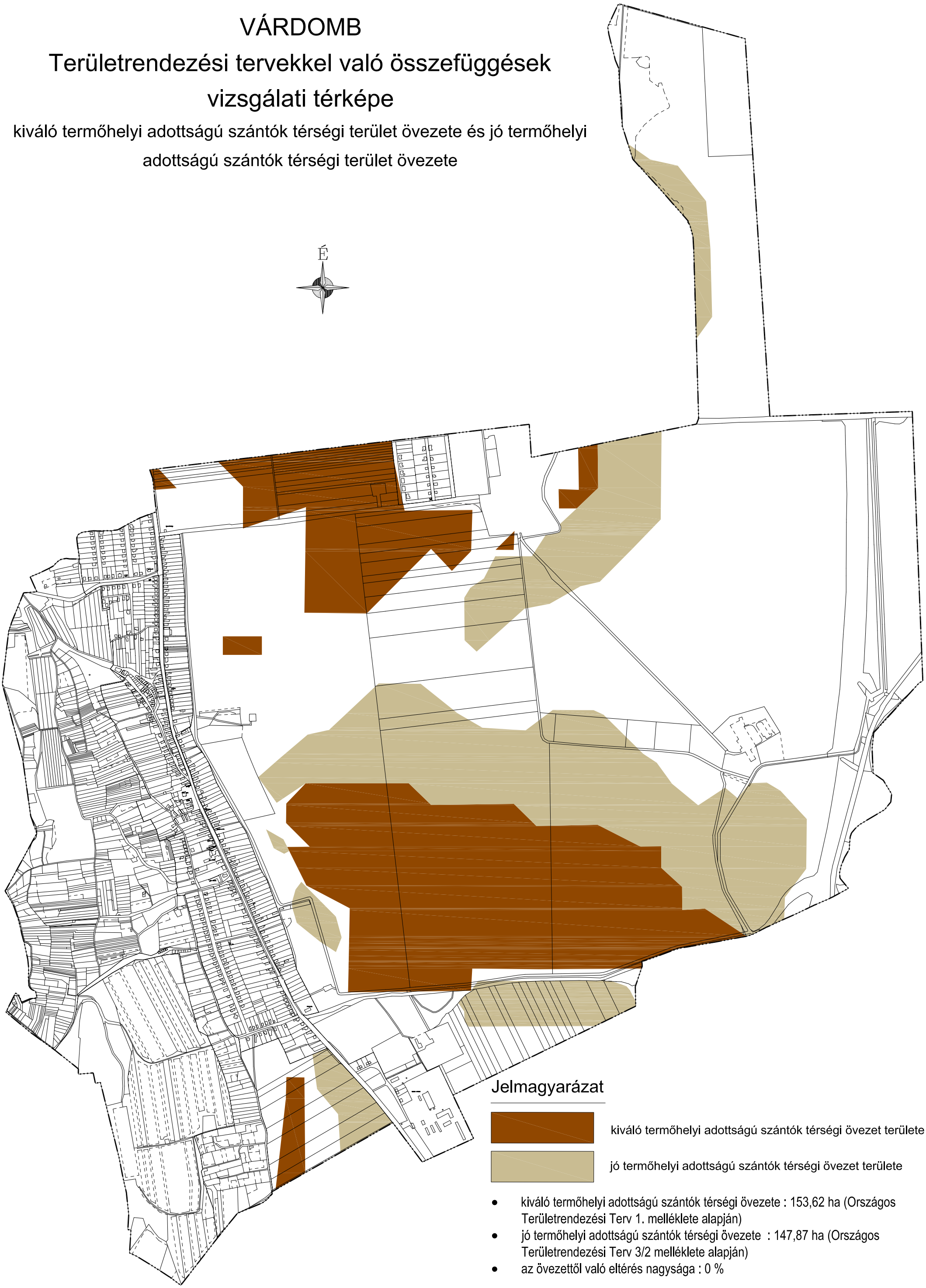


Szélerőműpark elhelyezéséhez vizsgálat alá vonható terület övezete

VÁRDOMB

Területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálati térképe

kiváló termőhelyi adottságú szántók térségi terület övezete és jó termőhelyi adottságú szántók térségi terület övezete



Jelmagyarázat

kiváló termőhelyi adottságú szántók térségi övezet területe

jó termőhelyi adottságú szántók térségi övezet területe

- kiváló termőhelyi adottságú szántók térségi övezete : 153,62 ha (Országos Területrendezési Terv 1. melléklete alapján)
- jó termőhelyi adottságú szántók térségi övezete : 147,87 ha (Országos Területrendezési Terv 3/2 melléklete alapján)
- az övezettől való eltérés nagysága : 0 %

VÁRDOMB

Területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálati térképe

erdők térségi övezet területe és erdőtelepítésre javasolt terület térségi övezet területe

JELMAGYARÁZAT

erdők térségi övezet területe **15,108 ha**

erdőtelepítésre javasolt terület térségi övezet területe **17,39 ha**

településrendezési eszközökben kijelölt erdők **30,16 ha**

Összefüggések igazolása

- A településrendezési eszközök erdőterülete az erdők övezetén belül **15,108 ha**, azaz **100 %** lefedettségű(15,108 ha), tehát megfelel a TrTv 29. § előírásainak (95 % < 100 %)
- A telülésrendezési eszközök erdőterülete az erdőtelepítésre javasolt területen 2,19 ha, azaz 12,59 % lefedettségű. Erre vonatkozóan minimális %-os lefedettségre nincs meghatározás. Az erdőtelepítésre javasolt területen belül került kijelölésre erdőterület a településrendezési eszközökben a belterülettől nyugati irányban.

VÁRDOMB

Területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálati térképe

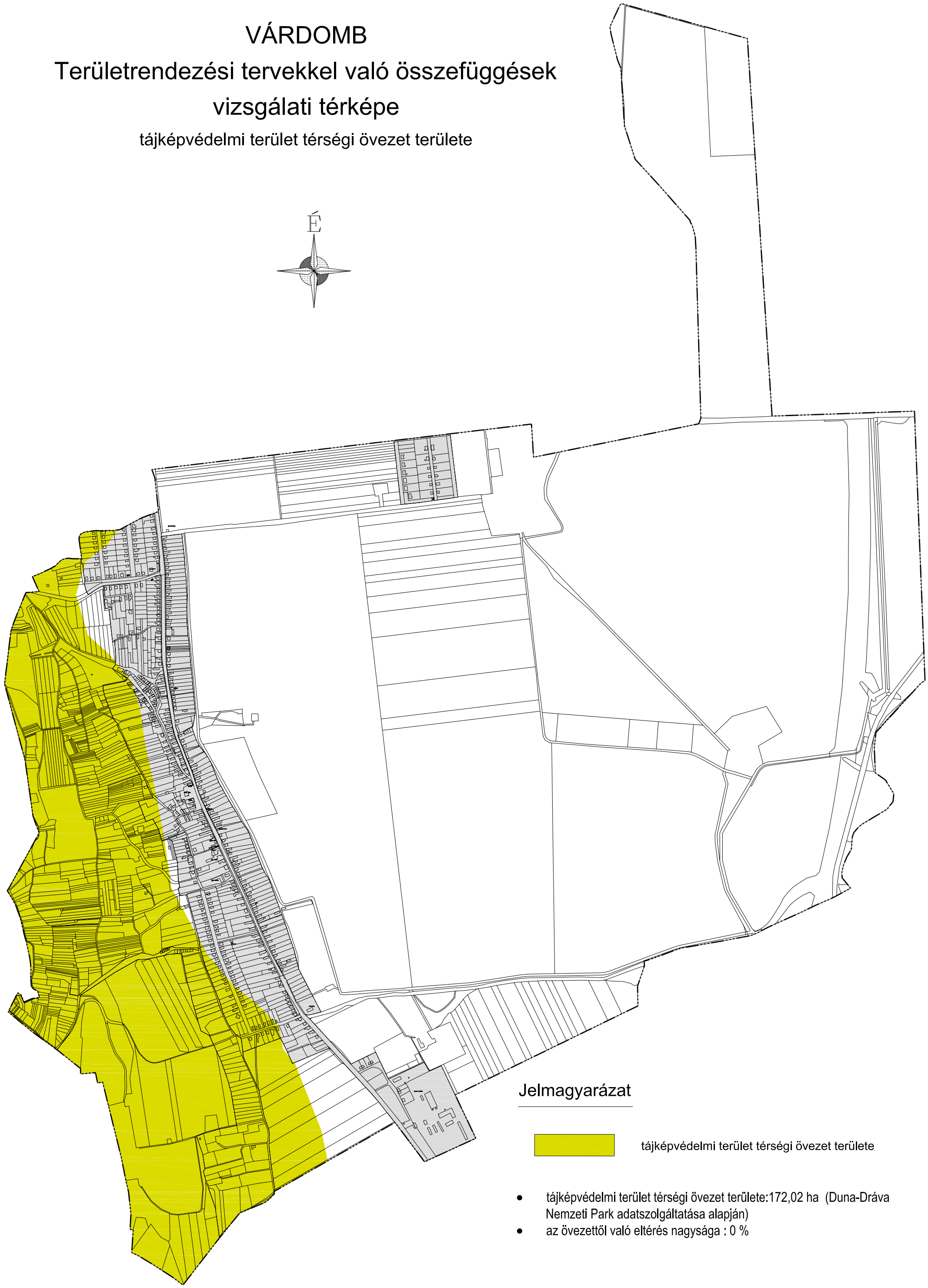
ökológiai hálózat ökológiai folyosójának térségi övezet területe

- ökológiai folyosó térségi övezet területe : 0,09 ha (Duna-Dráva Nemzeti Park adatszolgáltatása alapján)
- az övezettől való eltérés nagysága : 0 %

VÁRDOMB

Területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálati térképe

tájképvédelmi terület térségi övezet területe



Jelmagyarázat

tájképvédelmi terület térségi övezet területe

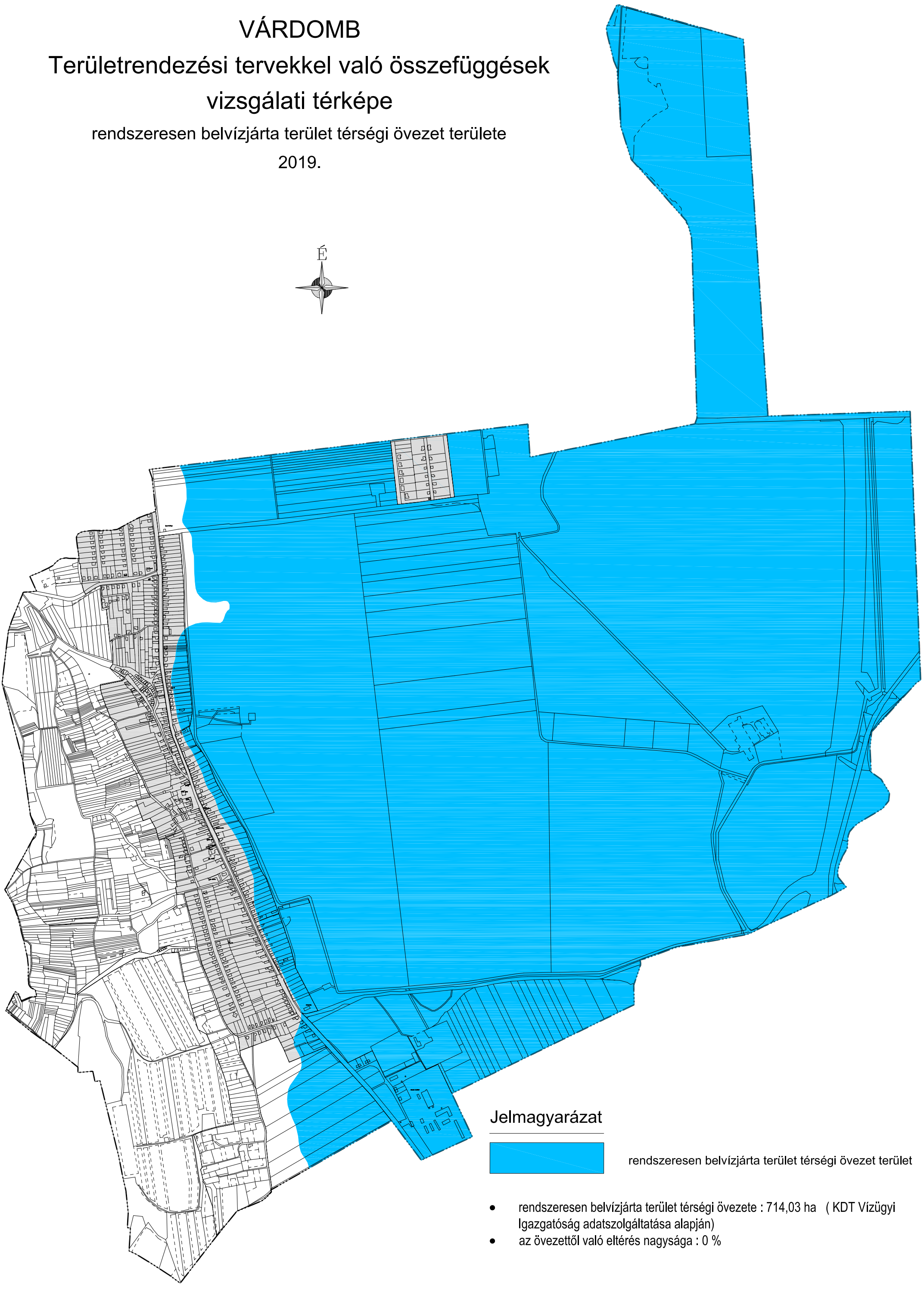
- tájképvédelmi terület térségi övezet területe:172,02 ha (Duna-Dráva Nemzeti Park adatszolgáltatása alapján)
- az övezettől való eltérés nagysága : 0 %

VÁRDOMB

Területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálati térképe

rendszeresen belvízjárta terület térségi övezet területe

2019.



- rendszeresen belvízjárta terület térségi övezete : 714,03 ha (KDT Vízügyi Igazgatóság adatszolgáltatása alapján)
- az övezettől való eltérés nagysága : 0 %

VÁRDOMB

Területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálati térképe

vízminőség-védelmi terület térségi övezet területe

2019.

- vízminőség-védelmi terület térségi övezet területe : 15,54 ha (Országos Területrendezési Terv 4. melléklete alapján)
- az övezettől való eltérés nagysága: 0 %

Az Országos Területfejlesztési és Területrendezési Információs rendszerben (TEIR) lévő, MTRT-re vonatkozó alapadatok alapján Várdomb község közigazgatási területét érintően:

Települési térség (ha)	Erdőgazdálkodási térség (ha)	Vegyes területfelhasználású térség (ha)	Mezőgazdasági térség (ha)	Vízgazdálkodási térség (ha)
158,4	0	165,59	623,15	0

A település területfelhasználásának MTRT szerinti megfelelőségének igazolása

VÁRDOMB település területfelhasználási területi mérlege			
Térségi területfelhasználás	TSZT területfelhasználási övezet	Terület (ha)	Az adott térségre vonatkozó %-os megoszlás
Települési térség		**158,4**	
Ebből:	**Lakóterület**	**66,86**	**42,2**
	Vegyes terület	**1,97**	**1,25**
	Gazdasági terület	**18,82**	**11,87**
	Különleges terület	**17,53**	**11,06**
	Különleges beépítésre nem szánt terület	**4,19**	**2,65**
	Zöldterület	**0,4**	**0,25**
	Erdőterület	**3,43**	**2,17**
	Mezőgazdasági terület	**21,27**	**13,44**
	Közlekedési terület	**22,08**	**13,95**
	Vízgazdálkodási terület	**1,85**	**1,06**
Összesen:		**158,4**	**100**
Mezőgazdasági térség		**623,15**	
Ebből:	**Lakóterület**	**0**	**0**
	Településközpont terület	**0**	**0**
	Gazdasági terület	**0**	**0**
	Különleges terület	**0,4**	**0,07**
	Különleges beépítésre nem szánt terület	**0**	**0**
	Zöldterület	**0**	**0**
	Erdőterület	**11,54**	**1,85**
	Mezőgazdasági terület	**578,29**	**92,81**
	Közlekedési terület	**22,15**	**3,55**
	Vízgazdálkodási terület	**10,77**	**1,72**
Összesen:		**623,15**	**100**
Vegyes térség *		**165,59**	
Ebből:	**Lakóterület**	**0**	**0**
	Településközpont terület	**0**	**0**
	Gazdasági terület	**0**	**0**

	Különleges terület	**0**	**0**
	Különleges beépítésre nem szánt terület	**0**	**0**
	Zöldterület	**0**	**0**
	Erdőterület	**15,3**	**9,24**
	Mezőgazdasági terület	**140,29**	**84,72**
	Közlekedési terület	**10**	**6,04**
	Vízgazdálkodási terület	**0**	**0**
Összesen:		**165,59**	**100**

* A Trtv 91. § (1) bekezdés b) pontja alapján a megyei területrendezési tervben megállapított térségi területfelhasználási kategóriákon belül a 11. § előírásait kell alkalmazni azzal, hogy a vegyes területfelhasználású térség és az építmények által igénybe vett térség esetében az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény 2019. március 14-én hatályos előírásait kell figyelembe venni.

6. melléklet

Várdomb Község Képviselő-testületének a Várdomb község településszerkezeti tervének elfogadásáról szóló 47/2020. (VII.15.) számú önkormányzati határozathoz

VI. A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS EREDMÉNYE

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény alapján újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének - a külön jogszabály alapján számított - biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet.

Várdomb község Településrendezési tervéhez készített biológiai aktivitásérték számítás a területek biológiai aktivitásértékének számításáról szóló 9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendelet alapján készült.

A 2006. évi településrendezési terv alapján a biológiai aktivitásérték a teljes közigazgatási területre számítva **3413,62.**

A 2019. évi településrendezési terv felülvizsgálata során számolt érték a teljes közigazgatási területre **3426,68.**

A település biológiai aktivitásértéke a jogszabályoknak megfelelően nem csökkent.