MUNKASZÁM: 6312/2024.

VARSÁD KÖZSÉG
TELEPÜLÉSTERVÉNEK 1. SZ. MÓDOSÍTÁSA

PARTNERSÉGI VÉLEMÉNYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓ
2025. JANUÁR

MERIDIÁN MÉRNÖKI IRODA KFT.

VARSÁD KÖZSÉG

TELEPÜLÉSTERVÉNEK 1. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA

0129 hrsz., 0121 és 0127 hrsz. földrészlet keleti része és a 0130. hrsz. földrészlet övezeti átsorolása

ALÁÍRÓLAP		
Megrendelő: Varsád Község Önkormányzata	Andrási Zoltánné	polgármester
Települési főépítész	 Witzl Zsolt	okl. építészmérnök
Generáltervezés	 Szente Károly Meridián Mérnöki Kft.	ügyvezető
településtervezés	 Deák-Varga Dénes	okl. építészmérnök közlekedési szakmérnök TT 17-1593 Tkö 17-00773
településfejlesztés	 Müller Fanni	geográfus település- és területfejlesztő
településtervezés	 Prokos Hedvig	okl. geográfus

T A R T A L O M

I. Megalapozó vizsgálat

II. Alátámasztó javaslatok a megalapozó vizsgálattal összevontan, valamint környezeti értékelés

III. Határozati javaslat a Településfejlesztési terv módosításához

1. melléklet Módosított Településfejlesztési terv

IV. Helyi építési szabályzat módosítás tervezete

V. Terviratok, függelékek

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

I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

VARSÁD TELEPÜLÉSTERV 1. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSÁHOZ

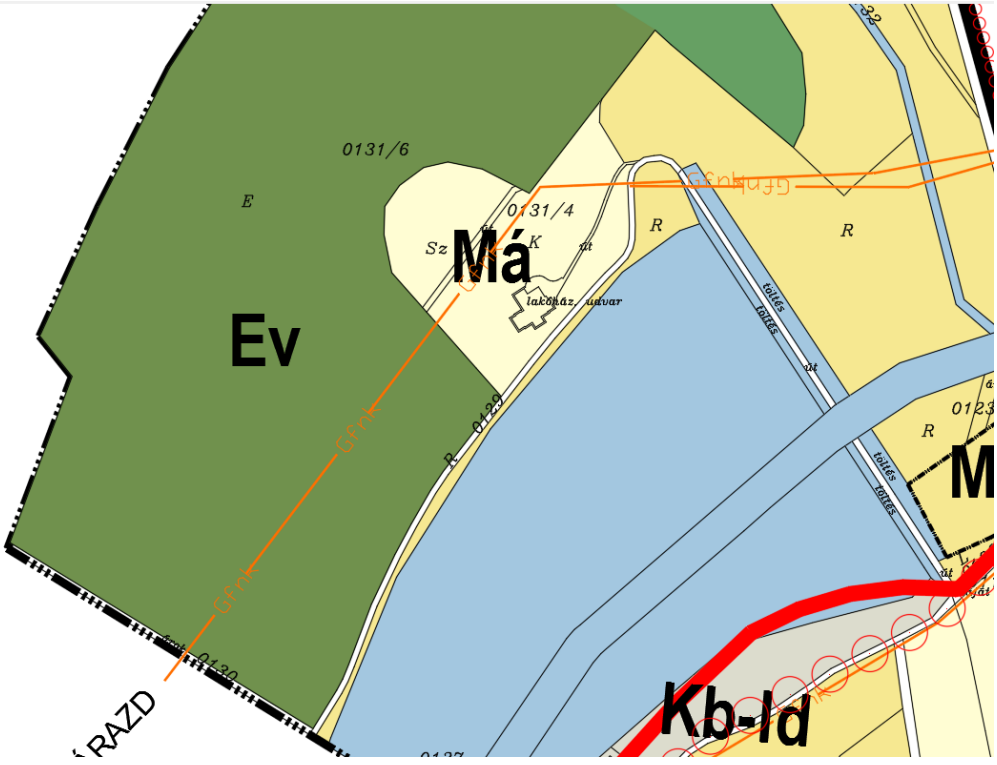
1. Helyzetelemzés, helyzetértékelés

Varsád község Tolna vármegye középső részén a Tamási járásban, Gyönk várostól délkeletre, a Tolnai-Hegyhát tájegység egyik völgyében fekszik.

A község új településterve 2024-ben készült. A tervben közútként került szabályozásra a Donát-patakon felduzzasztott 0121 és 0127 hrsz-ú tározó tó gátján áthaladó, valamint a tó északnyugati oldalán folytatódó 0129 hrsz-ú egykori út. A 0129 hrsz-ú földrészlet ténylegesen csak régebben volt út, ugyanis már több mint 10 éve az utat mintegy 75 méterrel északabbra építették ki, és a 0129 hrsz-ú földrészlet út jellegét megszüntetve azt rét művelési ágra változtatták.

A terület tulajdonosa – aki egyúttal jelen tervmódosítás kezdeményezője – olyan szándékkal lépett fel, hogy a szabályozási tervben a halastó gátján és a 0129 hrsz-ú ingatlanon Köu-4 felirattal szabályozott út-terület törlésre, illetve az úttal szomszédos területekkel azonos övezeti besorolásra kerüljön. Mindennek indoka, hogy a szóban forgó útként szabályozott terület egy része a valóságban egyáltalán nem út, a tulajdonos nem szeretné e területet a jövőben közút céljára az önkormányzatnak átadni, a terven jelölt úttal érintkező földrészletek pedig magánúttal is megközelíthetők, a magánutakat pedig a szabályozási terven nem szükséges közlekedési területként szabályozni.

A 0130 hrsz-ú árok területe tévesen került a szabályozási terven közlekedési területként szabályozásra, ezért indokolt a földrészlet átsorolása KÖu-4 jelű közlekedési területből V-1 jelű vízgazdálkodási területbe.



A módosítással érintett terület Varsád hatályos településfejlesztési tervén

2. Településhálózati összefüggések, térségi és települési kapcsolatok

A tervezett módosítások során a település északi-nyugati részén található magánút tulajdonosi kérésre közúti közlekedési területből általános mezőgazdasági, tájgazdálkodási és vízgazdálkodási területbe kerül átsorolásra. A 0129 hrsz-ú földrészlet ténylegesen csak régebben volt út, út jellegét megszüntetve azt rét művelési ágra változtatták. Tehát az út megszületése településhálózati összefüggéseket, települési kapcsolatokat nem érint.

3. Területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések

A tervezett módosítások területfejlesztési dokumentumokban szereplő korlátozásokba nem ütköznek.

4. Területrendezési követelmények

Lsd. Alátámasztó javaslat 8. fejezet tartalmával összevontan

5. Tervi előzmények, érvényes településfejlesztési döntések és azok érvényesülése

- Varsád Község Önkormányzat Képviselő-testületének 58/2024. (X. 14.) önkormányzati határozata Varsád község Településfejlesztési Tervének elfogadásáról;
- Varsád Község Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2024. (X. 14.) önkormányzati rendelete Varsád Község Helyi Építési Szabályzatáról;
- Varsád Község Önkormányzat Képviselő-testületének 19/2023. (XI. 29.) önkormányzati rendelete a településtervvel, a kézikönyvvel és a településképi rendelettel összefüggő helyi partnerségi egyeztetés szabályairól;
- Varsád Község Önkormányzat Képviselő-testületének 7/2018. (X. 31.) önkormányzati rendelete Varsád község településkép védelméről;
- Tolna Vármegyei Önkormányzat Közgyűlésének 8/2020. (X. 29.) önkormányzati rendelete Tolna vármegye területrendezési tervéről;
- Varsád Község Önkormányzat Képviselő-testületének 72/2024. (XII. 19.) önkormányzati határozata Varsád Község Településtervének 1. számú módosításáról:

  „2. a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet alapján megínditja a varsádi 0129 hrsz. alatti földrészlet 0131/4 hrsz. telekkel érintkező szakaszának Köu-4 jelű közúti közlekedési területből Má-1 jelű általános mezőgzadasági területbe, az 0129 hrsz. alatti földrészlet 0131/6 hrsz. telekkel érintkező szakaszának Köu-4 jelű közlekedési területből Mt-1 jelű tájgzadálkodási területbe, a 0121 és 0127 hrsz. alatti földrészlet keleti részén, a halastó töltésén szereplő Köu-4 jelű közlekedési terület V-1 jelű vizgazdálkodási területbe, és a 0130. hrsz. alatti földrészlet Köu-4 jelű közlekedési területből V-1 jelű vizgazdálkodási területbe sorolását célzó településterv módosítását;

  3. a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (7) bekezdése értelmében a megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmát a települési főépítész feljegyzésében fogalaltak megfelelően határoza meg,

4. a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet előírási szerint a településrendezési eszközök módosítását egyszerűsített eljárás keretében készíti el."

A tervezett módosítások tervi előzménye Varsád Község Településfejlesztési Terve (58/2024. (X. 14.) önkormányzati határozat), azonban a tervezett módosítás nem érint településfejlesztési kérdéseket.

6. A település demográfiai helyzete

A tervezett módosítások a település demográfiai helyzetére nincsenek kihatással.

7. A település humán infrastruktúrája, közszolgáltatások

A tervezett módosítások Varsád Község humán infrastruktúrájának és közszolgáltatásainak a hatályos fejlesztési tervben megállapított helyzetét nem érintik.

8. A település gazdasága

A tervezett módosítások a település gazdaságára nincsenek kihatással.

9. Az önkormányzat gazdálkodása, településüzemeltetés

A tervezett módosítások az önkormányzat gazdálkodására és a település-üzemeltetésre nincsenek kihatással.

10. Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat

A község új településterve 2024-ben készült. A tervben közútként került szabályozásra a Donát-patakon felduzzasztott 0121 és 0127 hrsz-ú tározó tó gátján áthaladó, valamint a tó északnyugati oldalán folytatódó 0129 hrsz-ú egykori út. A terület tulajdonosa kérvényezte a földrészlet átsorolását, mivel útként szabályozott terület a valóságban nem út, a tulajdonos nem szeretné e területet a jövőben közút céljára az önkormányzatnak átadni, a terven jelölt úttal érintkező földrészletek magánúttal is megközelíthetők, a magánutakat pedig a Helyi Építési Szabályzat tervlapján nem szükséges közúti közlekedési területként szabályozni.

11. Az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata

Lsd. Alátámasztó javaslat 3. fejezet tartalmával összevontan

12. Környezetiállapot-jellemzők

A tervezett módosítások nem irányulnak semmilyen építési szándékra, így környezetre nincs negatív hatással. A módosítás során a közút közlekedési területek megszüntetésével csak kedvezőbben befolyásolja a közvetlen környezetét, hiszen így az érintett terület zaj- és levegőszennyezése sem léphet fel a jövőben.

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

A módosítással érintett területtel kelet felől határos 0133 hrsz-ú földrészlet az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójába tartozik, valamint tájképvédelmi övezetbe is tartozik. A tervezett módosítások természet- és tájképvédelmi előírásokat nem sértenek és a zöldinfrastruktúra-hálózatra sincs várható hatásuk, de megállapítható, hogy az övezeti átsorolások csak a természeti értékek megóvását és megőrzését segítik a tervben jelölt út törlésével.

14. Közlekedés

Lsd. Alátámasztó javaslat 5. fejezet tartalmával összevontan

15. Közművesítés, elektronikus hírközlés, csapadékvíz-gazdálkodás

A tervezett módosítások jellegéből adódóan a közműhálózatot, az elektronikus hírközlési hálózatot és a csapadékvíz-gazdálkodást érintő kérdéskört sem érintenek.

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

A tervezett módosítások katasztrófavédelmi vagy más építést korlátozó kérdéskört nem érintenek.

II. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

VARSÁD TELEPÜLÉSTERV 1. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSÁHOZ

1. Fejlesztési és rendezési javaslat összefoglalója

A Varsád község észak-nyugati részén a halastótól északra fekvő ingatlanok tulajdonosa a tulajdonát képező, a hatályos településtervben közúti közlekedési területbe sorolt alábbi területek átsorolását kérvényezte: 0129 hrsz-ú földrészlet és a 0121 és 127 hrsz. keleti részén lévő halastó-töltésen áthaladó út.

A 0130 hrsz-ú árok terület tévesen került a szabályozási terven közlekedési területként szabályozásra, ezért tervezői javaslat alapján indokolt a földrészlet átsorolása KÖu-4 jelű közlekedési területből V-1 jelű vízgazdálkodási területbe.

Az Önkormányzat a területi átsorolások igényét támogatta, mivel a szóban forgó közúti közlekedés terület tényleges már nem út, az út itteni kialakítása nem áll az Önkormányzatnak szándékában, és magántulajdonban van. A területen található ingatlanok megközelítését jelenleg és a jövőben is magánutakkal kívánják biztosítani.

2. Településrendezési javaslat

Varsád község Önkormányzat Képviselő-testületének 72/2024. (XII.19.) sz. Varsád Község Településtervének 1. sz. módosításáról szóló határozat értelmében a település külterületének észak-nyugati részén

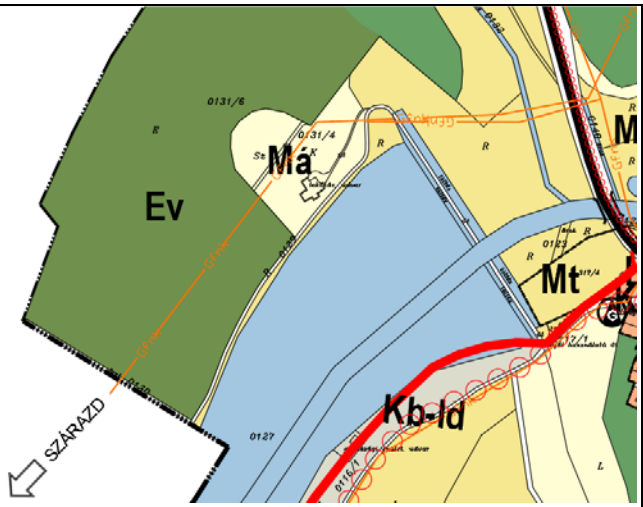
a) a 0129 hrsz-ú földrészlet 0131/4 hrsz. telekkel érintkező szakasza Köu-4 jelű közúti közlekedési területből Má-1 jelű általános mezőgazdasági területbe sorolandó;

b) a 0129 hrsz-ú földrészlet 0131/6 hrsz-ú telekkel érintkező szakasza Köu-4 jelű közlekedési területből Mt-1 jelű tájgazdálkodási területbe sorolandó;

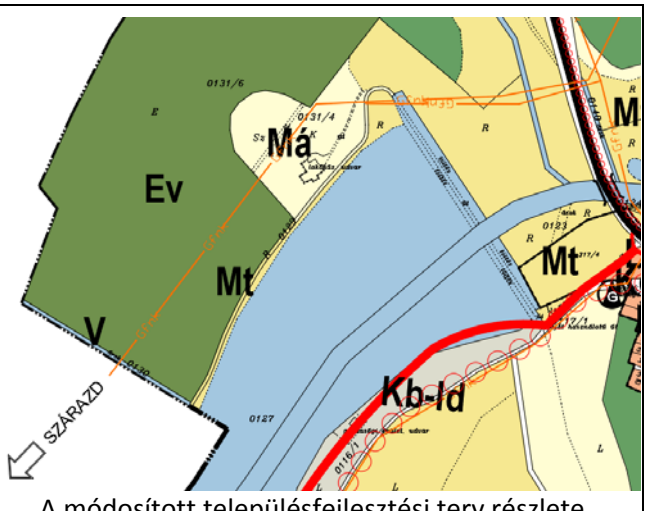
c) a 0121 és 0127 hrsz. földrészlet keleti részén a halastó töltésén szereplő Köu-4 jelű közlekedési terület V-1 jelű vízgazdálkodási területbe sorolandó;

d) a 0130 hrsz-ú földrészlet Köu-4 jelű közlekedési területből V-1 jelű vízgazdálkodási területbe sorolandó.

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



A hatályos településfejlesztési terv részlete



A módosított településfejlesztési terv részlete

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

Varsád község területén nincs világörökségi, illetve világörökségi várományos helyszín.

A módosítással érintett terület közelében nincs műemléki védelem alatt álló, illetve műemléki környezethez tartozó, továbbá helyi védelem alatt álló ingatlan.

A módosítással érintett terület és környezete nyilvántartott régészeti lelőhelyet érint, azonban a módosítás nem irányul semmilyen új építési szándékra vagy talaj-bolygatással járó beavatkozásra, így régészeti érdeket nem sért.

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

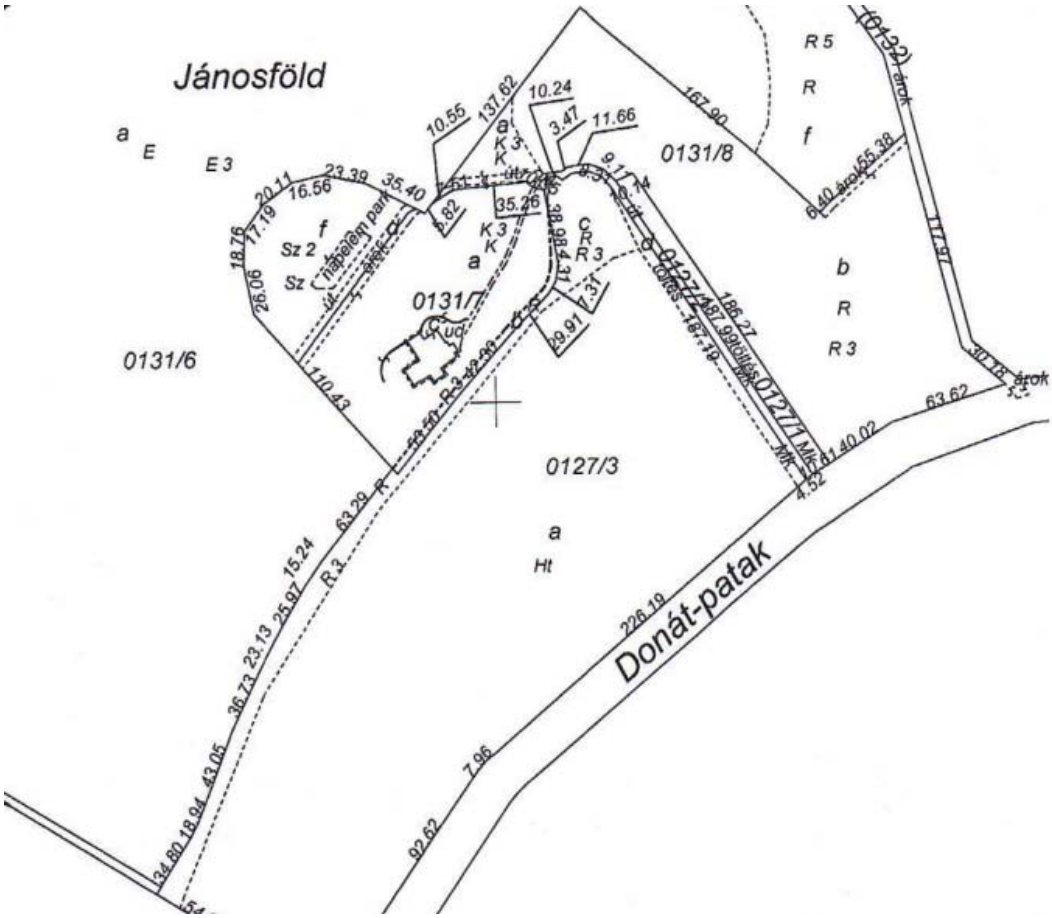
A módosítások a település zöld-infrastruktúra hálózatát nem érintik.

A módosítások a település csapadékvíz-gazdálkodására nincsenek érdemi kihatással.

5. Közművesítés, elektronikus hírközlési javaslat, közlekedési javaslat

A tervezett módosítások jellegéből adódóan a település közmű-, elektromos- és hírközlési rendszerének megváltoztatását nem igénylik.

A 0129 hrsz-ú, 0130 hrsz-ú és a 0121 és 127 hrsz-ú földrészlet keleti részén a halastótöltésen lévő közúti közlekedési terület megszüntetése után is megoldott a terület megközelíthetősége magánúton. A módosítással érintett területre vonatkozó tervezett telekalakítások során a 0131/6 hrsz-ú teleknek (erdő) a 0131/4 hrsz-ú telken keresztül, magánúton biztosítva lesz a megközelíthetősége.



a tervezett telekalakítás a módosítással érintett területre vonatkozóan

6. Védelmi és korlátozó elemek

A tervezett módosítási terület, több védelmi és korlátozó elemet is érint:

- ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezetének területét
- tájképvédelmi övezet területét
- régészeti lelőhelyet
- gázvezeték és védőövezetét.

Azonban az érintett területek átsorolása közúti közlekedési területből általános mezőgazdasági, tájgazdálkodási és vízgazdálkodási területbe nincsenek érdemi kihatással a védelmi és korlátozó elemekre és a módosítás nem irányul építkezésre sem.

7. A módosítással érintett terület (tömb) bemutatása

A módosítással érintett terület a Donát-patak mentén felduzzasztott víztározó partján helyezkedik el a település észak-nyugati részén. A 0129 hrsz. alatti földrészlet, mely egykor út volt jelenleg rét művelési ágú és ténylegesen is nádas-gyepes terület, ami a műholdképen is látható, hogy már nyoma sincs az útnak. A földrészlettől északabbra építették ki az utat, mely biztosítja a terület átjárhatóságát. A halastó töltésén ténylegesen út található, de nincs önálló telke. A 0130 hrsz-ú telek földhivatali nyilvántartás alapján és ténylegesen is árok.

A módosítás során a 0129 hrsz-ú, 0130 hrsz-ú és a 0121 és a 127 hrsz-ú földrészlet keleti részén a halastótöltésen lévő közúti közlekedési területének megszüntetésének indokoltságát a műhold felvétel is alátámassza, mivel a településtervben szereplő úthálózat eltér a kialakult állapottól. A kialakult állapot szerint pedig ezek belső magánutak, melyeknek feltüntetése nem indokolt a településterven.



a módosítással érnitett terület műhold képen
(forrás: E-közmű 2025.01.09-ei állapot)

8. A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása

A területrendezési követelményeket tartalmazó jogszabályok:

- *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: MaTRT) 11-18. §);*
- *A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MVM rendelet (továbbiakban: MVM rendelet) 2-11. §);*
- *Tolna vármegye területrendezési terve (8/2020. (X. 29.) ök. rendelet (továbbiakban TvTRT);*
- *a magyar építészetről szóló 2023. évi C törvény.*

1. Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervről szóló 2018. évi CXXXIX. törvénnyel való összhang (továbbiakban: MaTRT)

Magyarország területrendezési terve	Tolna vármegye területrendezési terve
	
Az ország szerkezeti tervének kivonata	**A megye szerkezeti tervének kivonata**
a módosítással érintett terület pirossal van jelölve a terveken	

1.1. A térségi területfelhasználási kategóriák és a települési területfelhasználási egységek összhangjának igazolása a MaTRT. 11. § előírásai szerint:

*a) az **erdőgazdálkodási térségben** az erdőterület övezetet 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;*

Varsád településtervének módosítása során a 0130 hrsz-ú terület erdőgazdálkodási térség része, de erdők övezetének nem része, a fenti előírásokkal összhangban történt a módosítás meghatározása.

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 tervezett módosítások mezőgazdasági térségbe tartozó területet érintenek: a 0129 hrsz-ú földrészlet és a halastó töltésén lévő út. A módosítás során a 0129 hrsz-ú földrészlet közúti közlekedési területből általános mezőgazdasági és tájgazdálkodási mezőgazdasági területbe kerül átsorolásra. A halastó töltésén lévő út pedig közúti közlekedési területből vízgazdálkodási területbe kerül átsorolásra.

A tervezett módosítás a fenti előírásoknak megfelel, hiszen a Mezőgazdasági térség területe öszesen 1509,43 ha. A módosítások után pedig a mezőgazdasági térségből mezőgazdasági területbe sorolt terület 0,2 hektárral nő, 1384,38 ha, azaz 91,7 %-os a lefedettsége, tehát megfelel a Trtv. 11. § előírásainak (75 % <91,7%).

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 módosítással érintett terület vízgazdálkodási térséget nem érint.

d) *a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;*

A módosítással érintett terület települési térséget nem érint.

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.*

Varsád területén nincs sajátos felhasználású térségbe tartozó terület.

1.2. Borszőlő termőhelyi kataszter területekre és Országos gyümölcs termőhely kataszter területekre vonatkozó követelmény (MaTRT 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 módosítással érintett terület nem érint borszőlő termőhelyi kataszter területét és új beépítésre szánt terület sem kerül kijelölésre.

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

Varsád területén nincs gyümölcs termőhelyi kataszterbe tartozó terület.

1.3. Országos műszaki infrastruktúra hálózatokra vonatkozó követelmény (MaTRT 15. §)

(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.

A módosítással érintett terület nem érint műszaki infrastruktúra hálózati elemet.

1.4. Szünetelő vagy megszűnt vasúti pályákra vonatkozó követelmény (MaTRT 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.

Varsád területén nincs szünetelő vagy megszűnt vasúti pálya.

1.5. Külfejtéses művelésű bányatelkekre vonatkozó követelmény (MaTRT 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.

Varsádon nincs külfejtéses művelésű bányatelek.

1.6. Ökológiai hálózat magterületére vonatkozó követelmény (MaTRT 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 folyosója 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 folyosója körülzárja, továbbá

b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

(3) A (2) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén beépítésre szánt terület az állami főépítészi 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 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.

Varsád területén nincs ökológiai hálózat magterületébe tartozó terület.

1.7. Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának területére vonatkozó követelmény (MaTRT 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 körülzárja, továbbá

b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

(3) A (2) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén, a beépítésre szánt terület csak az állami főépítészi 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.

A módosítással érintett terület részben érinti az ökológia hálózat ökológia folyosójának terület, de fenti követelményeket nem sérti a módosítás. Az érintett terület közúti közlekedési területből vízgazdálkodási területbe kerül átsorolásra.

1.8. Ökológiai hálózat pufferterületére vonatkozó követelmény (MaTRT 27. §)

(1) Az ökológiai hálózat pufferterületének 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 pufferterülete övezetek természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja.

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

Varsád területén nincs ökológiai hálózathoz tartozó pufferterület.

1.9. Kiváló termőhelyi adottságú szántók területére vonatkozó követelmény (MaTRT 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 főépítészi 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.

A módosítással érintett terület nem érinti a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetét.

1.10. Erdők övezetére vonatkozó követelmény (MaTRT 29 – 30/A. §)

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.

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

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

A módosítással érintett terület nem érinti az erdők övezetét.

1.11. Világörökségi és világörökségi várományos területekre vonatkozó követelmény (MaTRT 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.

Varsád nem tartozik a világörökségi vagy világörökségi várományos területek övezetébe.

1.12. Honvédelmi és katonai területek övezetére vonatkozó követelmény (MaTRT 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.

Varsád nem tartozik a honvédelmi és katonai területek övezetébe.

2. A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MVM rendelettel (továbbiakban: MVM rendelet) való összhang:

2.1. Jó termőhelyi adottságú szántók területére vonatkozó követelmény (MVM rendelet 2. §)

(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.

A módosítással érintett terület nem érinti a jó termőhelyi adottságú szántók övezetét.

2.2. Erdőtelepítésre javasolt területek övezetére vonatkozó követelmény (MVM rendelet 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.

A módosítással érintett terület nem érinti erdőtelepítésre javasolt területek övezetét.

2.3. Tájképvédelmi terület övezetére vonatkozó követelmény (MVM rendelet 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 településkép 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 településkép 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 módosítással érintett terület érinti a tájképvédelmi övezet, azonban azt negatívan nem befolyásolják. A tervezett módosítással nem kerül kijelölésre sem erőmű, sem bányaterület

2.4. Vízminőség-védelmi terület övezetére vonatkozó követelmény (MVM rendelet 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 vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel 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.

Varsád területe vízminőség-védelmi övezet területével nem érintett.

2.5. Nagyvízi meder övezetére vonatkozó követelmény (MVM rendelet 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.

Varsád területe nagyvízi meder övezet területével nem érintett.

2.6. VTT-tározók övezetére vonatkozó követelmény (MVM rendelet 7. §)

A VTT-tározók övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.

Varsád területe VTT-tározók övezetének területével nem érintett.

2.7. Ásványi nyersanyagvagyon övezetére vonatkozó követelmény (MVM rendelet 8. §)

(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.

Varsádon nincs nyilvántartott ásványi nyersanyag-lelőhely.

2.8. Rendszeresen belvízjárta területek övezetére vonatkozó követelmény (MVM rendelet 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.

Varsád területe rendszeresen belvízjárta terület övezetével nem érintett.

2.9. Tanyás területek övezetére vonatkozó követelmény (MVM rendelet 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.

Varsád tanyás terület övezetével nem érintett.

2.10. Földtani veszélyforrás övezetére vonatkozó követelmény (MVM rendelet 11. §)

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

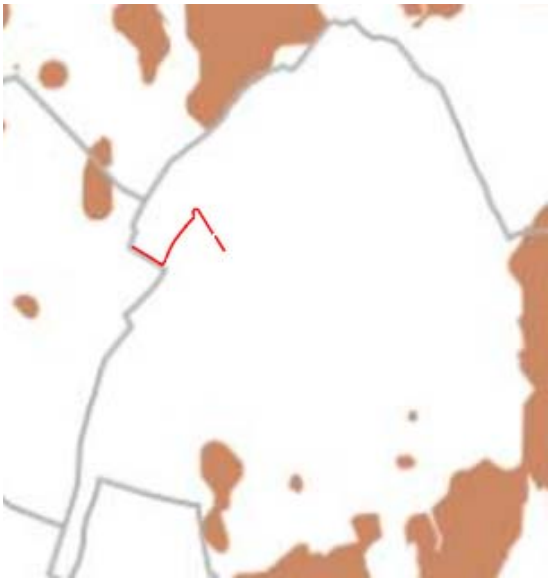
(2) Az (1) bekezdés szerinti területen új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a bányafelügyelet a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.

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

A megyei övezetekre vonatkozó adatszolgáltatás szerint Varsád teljes közigazgatási területe földtani veszélyforrással érintett, azonban a Lechner Tudásközponttól, mint szakági adatszolgáltatótól kapott adatszolgáltatás alapján a településen nem található földtani veszélyforrás.

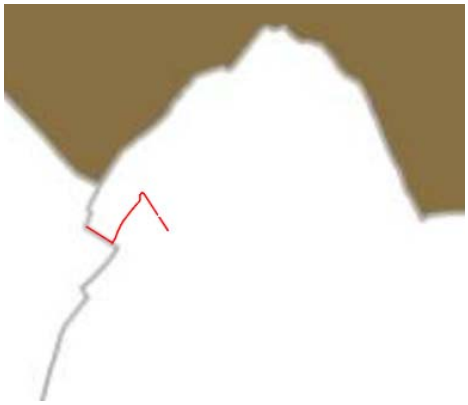
3. Tolna vármegye területrendezési tervévvel (TvTRT) való összhang

3.1. Országos övezetek (TvTRT 5.§)

3.1. melléklet Ökológiai hálózat magterület, ökológiai folyosó, puffer terület övezetei	**3.2. melléklet Kiváló és jó termőhelyi adottságú szántók övezete**
A módosítással érintett területet ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete érinti.  Az előírásokat a MaTRT 25-27.§ tartalmazza, a településterv módosítás összhangban van a területrendezési tervekkel. *(Lsd. 1.6-1.8 bekezdés)*	*A módosítással érintett terület nem érinti az övezeteket.* 

3.3. melléklet erdők és erdőtelepítésre javasolt terület övezete	**3.4. mellélet Tájképvédelemi terület övezete**
A módosítással érintett terület nem érinti az övezeteket. 	*A módosítással érintett terület érinti az övezetet.*  Az előírásokat a MvM 4.§ tartalmazza, a telpeülésterv összhangba van a területrendezési tervekkel. *(Lsd. 2.3. bekezdés)*
3.5 melléklet Világörökségi és világörökségi várományos terület övezete	**3.6. mellélet Vízminőség-védelemi terület övezete**
A települést nem érinti az övezet. 	*A telpeülést terület nem érinti az övezet.* 
3.7 melléklet Nagyvízi-meder övezete	**3.8. melléklet Honvédelmi és katonai célú terület övezete**
A települést nem érinti az övezet. 	*A települést nem érinti az övezet.* 

***3.2** Megyei övezetek (TvTRT. 7.§)*

3.9. melléklet Ásványi nyersanyagvagyon terület övezete	**3.10. mellélet Rendszeresen belvízjárta terület övezete**
A települést nem érinti az övezet. 	*A települést nem érinti az övezet.* 
3.11 melléklet Földtani veszélyforrás terület övezete	
A módosítással érintett terület érinti az övezetet, de Lechner Tudásközpont adatszolgáltatása alapján nincs erre vonatkozó szakági adatszolgáltatás. 	

3.3. Egyedileg meghatározott övezetek

3.12.1 Az innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete (TvTRT 8. §)

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.

Varsád nem tartozik az innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezetébe.

3.12.2 A logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete (TvTRT 9. §)

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.

Varsád nem tartozik logisztikai fejlesztés támogatott célterületének övezetébe.

3.12.3 A turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete (TvTRT 10. §)

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.***

Varsád község a turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezetébe tartozik, a tervezett módosítások azonban fenti előírásokkal nem ellentétesek.

3.4 Új beépítésre szánt területek

A tervezett módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, ezért az ide vonatkozó területrendezési követelményekkel (*MaTRT 12. §, 2023. évi C. törvény 8. §) *nem ellentétes.

3.5 Természeti rendszerek megőrzésének elve *(2023. évi C. törvény 7. §)*

„(1) A településtervezés, az építészeti örökség méltó hasznosítása és az új építmények elhelyezése során tiszteletben kell tartani a természeti környezetet és annak elért védettségi szintjét. A tervezés során kiemelt figyelmet kell fordítani a tájkarakter megőrzésére, valamint a zöldinfrastruktúra-elemek minőségének és összekapcsoltságának javítására.

(2) Zöldterület övezetből, mezőgazdasági terület övezetből és erdőterület övezetből új beépítésre szánt területet, vagy különleges beépítésre nem szánt területet kijelölni nem lehet, kivéve, ha legalább az új kijelöléssel azonos mértékű és legalább azzal megegyező biológiai aktivitás értékű zöldterület övezet, mezőgazdasági terület övezet vagy erdőterület övezet kerül csereterületként kijelölésre az új beépítésre szánt terület kijelölésével azonos település közigazgatási területén belül. Amennyiben a csereterület zöldterület övezetként kerül megvalósításra, a zöldterületnek alkalmasnak kell lennie az általános településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben meghatározott közkerti vagy közparki funkció ellátására.

(3) Az építészeti-műszaki tervezés és az építési tevékenység során törekedni kell a meglévő növényállomány megtartására, valamint a zöld védjeggyel ellátott termékek alkalmazására.

(4) A jogszabályokban és a hatósági eljárások során a környezetvédelmi, természetvédelmi, területfejlesztési és területrendezési előírások betartásával kell az építésügyi előírásokat meghatározni.

(5) Ha a környezetvédelmi, természetvédelmi, területfejlesztési vagy a területrendezési szabályozás az azonos szintű jogszabályban megállapított építésügyi követelménynél szigorúbb vagy ezzel ellentétes előírást tartalmaz, a környezetvédelmi, természetvédelmi, területfejlesztési vagy a területrendezési követelményt kell figyelembe venni az építési tevékenység folytatása során."

A tervezett módosítás nem irányul semmilyen új beépítési szándékra, sem új beépítésre szánt terület kijelölésre, sem beépítésre nem szánt különleges terület kijelölésére. A fenti előírásokkal nem ellentétes a tervezett módosítás.

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

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 18. § előírásai szerint:

„(1) Az egy hektár területet meghaladó új beépítésre szánt terület kijelölésével járó településterv készítése vagy módosítása során, az Étv. 7. § (3) bekezdés b) pontjában meghatározott követelmény teljesülése érdekében, az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel összefüggő biológiai aktivitásérték

a) egyenleg fenntartását a rendezési terv alátámasztó munkarészében kell igazolni, és

b) egyenleg fenntartásához szükséges zöldfelületi követelményeket a helyi építési szabályzatnak kell tartalmaznia."

Varsád Község Településtervének módosítása során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, így ezen alfejezet kidolgozása nem szükséges.

10. Környezeti értékelés

A településterv módosításhoz a környezeti értékelés szükségességének eldöntésére készült tájékoztató tervezői javaslata szerint a tervezett fejlesztés nagyságrendje és jellege részletes környezeti értékelés kidolgozását nem teszi szükségessé.

A tájékoztató egyeztetését követően az önkormányzat …./2024. (……..) határozata szerint részletes környezeti értékelés kidolgozása nem szükséges.

III. HATÁROZATI JAVASLAT A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI TERV-MÓDOSÍTÁS JÓVÁHAGYÁSÁHOZ

…../2025. (…….) önkormányzati határozat

Tárgy: Varsád Község Településfejlesztési tervének 1. számú módosítása

H a t á r o z a t

1./ Varsád Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a község településfejlesztési tervének jóváhagyásáról szóló 58/2024. (X. 14.) sz. határozatát az alábbi 1. melléklet szerint módosítja:

1. melléklet: Módosított Településfejlesztési Terv

Határidő: 2025……

Felelős: Andrási Zoltánné polgármester

K.m.f.

Andrási Zoltánné
polgármester

Radványi Petra
jegyző

A kivonat hiteles.

Varsád, 2025. ……..

Radványi Petra
jegyző

1. melléklet

Varsád Község Településfejlesztési tervének 1. számú módosításáról szóló …… sz. határozathoz

MÓDOSÍTOTT TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI TERV

A Településfejlesztési Tervnek csak az 5. „Fejlesztési Tervlap" c. fejezete kerül módosításra.

V A R S Á D K Ö Z S É G

T E L E P Ü L É S F E J L E S Z T É S I T E R V E

jóváhagyva *Varsád Község Önkormányzat Képviselő-testületének*

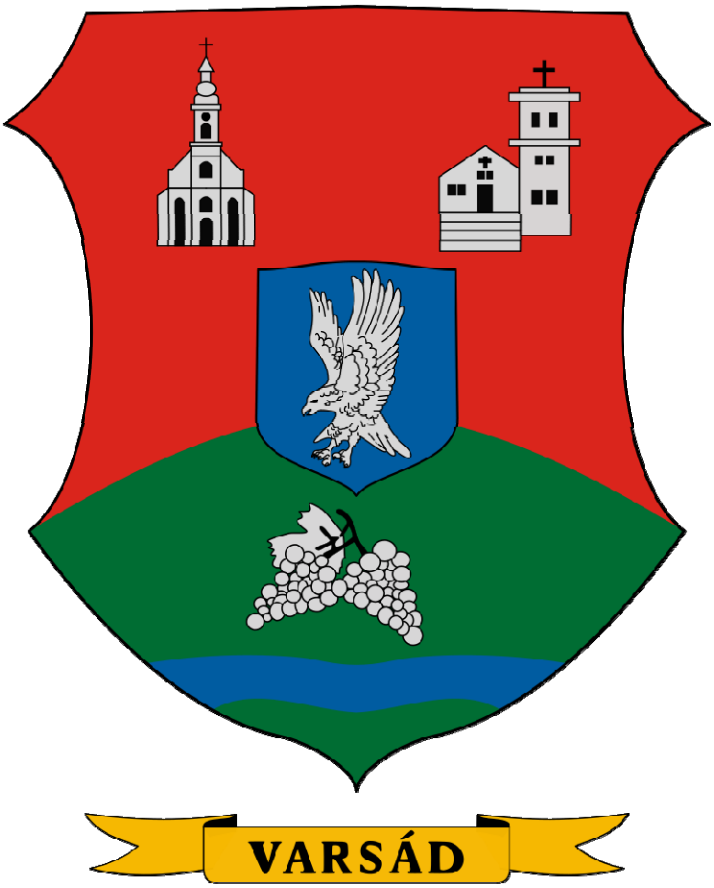
Varsád község Településfejlesztési tervének elfogadásáról szóló

58/2024. (X.14.) számú határozatával

módosítva *Varsád Község Önkormányzat Képviselő-testületének*

Varsád község Településfejlesztési tervének elfogadásáról szóló

…../2025. (…..) számú határozatával



2024.

Tartalomjegyzék

1. BEVEZETŐ 3

2. JÖVŐKÉP 5

2.1. A település jövőképe a társadalmi, gazdasági, táji, természeti és épített környezetére vonatkozóan 5

2.2. A stratégiai célkitűzések eléréséhez alkalmazandó irányelvek 6

3. STRATÉGIA 7

3.1. A településfejlesztési célok rendszere és összefüggései 8

3.2. Rövid-, közép- és hosszú távú fejlesztési célok 10

3.2.1. A fejlesztési akcióterületek céladatai 12

3.3. Integrált és tematikus beavatkozási területek meghatározása 14

3.4. Az épített és természeti örökség védelme követelményeinek meghatározása 15

4. CSELEKVÉSI PROGRAM 16

5. FEJLESZTÉSI TERVLAP 17

1. BEVEZETŐ

Varsád község jelenleg 2012. előtti OTÉK-alapú településrendezési eszközökkel rendelkezett.

A legutóbbi hatályban lévő településrendezési eszközei:

- Településfejlesztési Koncepció nem lelhető fel
- Településszerkezeti terve 27/2010. (VI.25.) sz. határozattal lett elfogadva valamint, módosítva a 7/2023. (I. 29.) sz. határozattal
- Helyi Építési Szabályzat 1/2016. (II.29) sz. rendelettel lett elfogadva

A terv elfogadása óta település életében bekövetkezett változások, a megváltozott igények és elképzelések, valamint a településtervek készítésének rendjét érintő közelmúltbeli jelentős jogszabály-változások miatt szükségessé vált a község számára a település térbeli rendjét koordináló-szabályozó új településterv elkészítése.

A településterv elsődlegesen az alábbi jogszabályok figyelembevételével készült:

- 1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről (Étv);
- 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet Az országos településrendezési és építési követelményekről (OTÉK);
- 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről (TTER);
- 2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről (MTRT);
- 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályairól (MvMR);
- 8/2020. (X. 29.) Ök. rendelet Tolna vármegye területrendezési tervéről (TmTRT);
- 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet Egyes tervek illetve programok környezeti vizsgálatáról (SKVr).

Az Étv. 6. § (1) bekezdése szerint:

„(1) A települési önkormányzat az épített környezet, a település tervszerű alakítása és védelme érdekében e törvény és végrehajtási rendeleteinek keretei között településfejlesztési és településrendezési feladatokat lát el.”

A településfejlesztés és településrendezés általános szabályait az Étv. 7 – 8. §-ai tartalmazzák.

A településfejlesztés feladata (Étv. 9. §):

„A településfejlesztés feladata a településen élők számára a települési élet- és környezetminőség javítása, a környezetbiztonság erősítése, a települési erőforrásokra építő, az erőforrások fenntarthatóságát biztosító jövőkép, ezzel összhangban a rövid, közép- és hosszú távú fejlesztési irányok, célok és az azok elérését biztosító beavatkozások, programok és eszközök - fejlesztési akcióterületükkel együtt történő - meghatározása, az országos és térségi érdek, valamint a szomszédos és a más módon érdekelt többi település településtervének figyelembevételével.”

A településfejlesztési terv (Étv. 9/A. §):

„(1) A települési önkormányzat a település tervszerű, fenntartható, valamint gazdaságos fejlesztése és üzemeltetése érdekében, a település egészére integrált, stratégiai és területi alapú, a környezeti, társadalmi és gazdasági adottságokra alapozott - a településrendezést elősegítő - településfejlesztési tervet készít.

(2) A településfejlesztési tervben az önkormányzat a területi adottságok és összefüggések figyelembevételével rövid, közép- és hosszú távra rendszerbe foglalja településfejlesztési szándékait, ennek keretében

a) meghatározza a település jövőképét,

b) a jövőkép megvalósítása érdekében meghatározza az integrált stratégiai fejlesztési célokat és a célok elérését szolgáló feladatokat,*

c) az egyes integrált stratégiai fejlesztési célokhoz és a feladatokhoz rögzíti a fejlesztési céladatokat és a fejlesztési akcióterületeket, egyben javaslatot tesz - a település térbeli, fizikai rendszerébe illesztve - az akcióterületek hasznosításának jellegére és módjára, a megőrzendő és a fejlesztési célokat szolgáló egyéb területek meghatározásával együtt,*

d) meghatározza az a)-c) pontban foglaltak térbeli, időbeli és gazdasági rendszerét.

(3) A (2) bekezdés szerinti településfejlesztési terv részletes tartalmi követelményeit az e törvény végrehajtására kiadott kormányrendelet állapítja meg, amely a település népességszáma tekintettel az egyes településekre eltérő tartalmi követelményeket határoz meg.

(4) A településfejlesztési tervet a települési önkormányzat képviselő-testülete normatív határozattal állapítja meg azzal, hogy egy településre és egy fővárosi kerületre csak egy településfejlesztési terv készülhet.*

(5) A településfejlesztési tervben foglaltakat a települési önkormányzat a döntéseiben érvényesíti."

A fejlesztési terv (új R. 10. §)

„(1) A fejlesztési terv a település jövőképének meghatározása mellett, a település fejlődésének meghatározására rögzíti azokat a rövid, közép- és hosszú távú célokat, feladatokat, településfejlesztési akciókat, fejlesztéseket, intézkedéseket, amelyeket a település a tervszerű, fenntartható és gazdaságos fejlődése és üzemeltetése érdekében megvalósítana.

(2) A fejlesztési terv tartalmi követelményeit - a (3) és (4) bekezdés figyelembevételével - a 3. melléklet tartalmazza."

(3) A Központi Statisztikai Hivatal a tervezés elkezdésekor aktuális helységnévtára szerint ötezer főnél kisebb lakónépességű települések esetében a fejlesztési terv kidolgozása során a 3. melléklet 4., 6. és 7. pontja elhagyható."

A Korm rend. 10. § 3. bekezdés alapján, mivel Varsád lakossága 337 fő (KSH helységnév-tára 2024), így az alábbi fejezetek nem kerültek kidolgozásra:

- *Részletes Cselekvési program*
- *Részletes Fejlesztési Tervlap*
- *Monitoring*

2. JÖVŐKÉP

2.1. A település jövőképe a társadalmi, gazdasági, táji, természeti és épített környezetére vonatkozóan

1. Varsád község a jövőben jó életminőséget biztosító, a helyi adottságokat figyelembe vevő, identitását és népességet megtartó településsé válik.
2. Varsád község a népességmegtartásra és növekedésre törekszik a fejlesztéseivel, az itt működő vállalkozások számára továbbra is vonzó marad.
3. A településen a jelenlegihez képest nő a helyben történő foglalkozást nyújtó – elsődlegesen mezőgazdasági, szolgáltatási és turisztikai szektorhoz tartozó - munkahelyek száma.
4. A település részleges alapfokú ellátással rendelkezik, amelyek színvonala a kor elvárásainak megfelelően folyamatosan tovább fejlődik a közigazgatás, az oktatás-nevelés, az egészségügyi és szociális ellátás, a lakossági szolgáltatások és a település identitását, közösségi életét segítő funkciók területén.
5. A lakosság életkörülményeit meghatározó három legfontosabb tényező: a helyi vagy közelben található munkahelyek, a magas színvonalú lakókörnyezet és az egészséges, környezeti ártalmaktól mentes települési környezet együttesen segítik a település népességszámának stabilitását.
6. A település lakókörnyezete a közterületek folyamatos fejlesztései által vonzóvá válik a helyben letelepülni vágyó fiatalok, illetve a máshonnan betelepülni óhajtók számára.
7. A község megőrzi az egészséges települési környezetét, és azt egyes részterületeken (légszennyezés mérséklése, szelektív hulladékgyűjtés) tovább javítja.
8. A község a település néprajzi és műemléki értékeinek bemutatásával, különösképpen a német nemzetiség múltjának bemutatásával (tájház), valamint kerékpáros- és természetjáró turizmus infrastruktúrájának kiépülésével vonzó turisztikai célponttá válik.
9. A település a folyamatos fejlesztésekkel és programokkal az esélyegyenlőséget biztosítja az itt élő roma lakosság, a nők, a gyermekek, a szépkorúak, a fogyatékkal élők, valamint az egyéb hátrányos helyzetbe élők számára.
10. Az Önkormányzat a jövőben is együttműködik a Nemzetiségi Önkormányzattal.
11. Az Önkormányzat célja a mikrotérség (Gyönk és társközségei) települései közötti együttműködések támogatása és a kommunikáció erősítése.
12. Varsád község a központi és szomszédos településekkel (Tamási, Regöly, Diósberény, Kalaznó, Hőgyész, Szekszárd) a jövőben is jó viszonyt ápol és együttműködik.

2.2. A stratégiai célkitűzések eléréséhez alkalmazandó irányelvek

A távlati fejlesztési szándékok az alábbi településfejlesztési elveken alapulnak. A település jövőképe a település társadalmi, gazdasági, táji, természeti és az épített környezetének és térségi szerepének tekintetében határozza meg. A jövőkép meghatározása során alkalmazott alapelvek:

a) Szubszidiaritás és decentralizáció

A szubszidiaritás és decentralizáció elve alapján a területpolitikában egy térség fejlesztését azon a legalacsonyabb területi szinten kell kialakítani és végrehajtani, ahol a feladat elvégzéséhez a legtöbb információ áll rendelkezésre, és a legtöbb érdek kapcsolódik a feladat megvalósításához.

b) Térségi és táji szemlélet, valós térszerveződések követése

A településfejlesztési intézkedések hatása nemcsak a település közigazgatási határain belül érződhet, hanem a térséget, valamint a tájat is befolyásolhatja. A táji és természeti környezeti elemek által meghatározott és a társadalmi gazdasági tevékenységek által alakított területi rendszerek, melyekben az egyes tájalkotó elemeket (domborzat, talaj, vízrajz, növény és állatvilág, társadalom) érintő beavatkozások kihatással vannak a többi elemre is, valamint a helyi gazdasági és társadalmi tevékenységeket is befolyásolják. Ezért a fejlesztések során a beavatkozás célterületét érintő tájak sajátosságait, változásait, működési mechanizmusát is figyelembe kell venni.

c) Fenntarthatóság elve

A fejlesztési beavatkozások esetében a fejlesztések alapját adó erőforrás gazdálkodás nem veszélyeztetheti a jövő generációinak esélyét arra, hogy szükségleteiket biztonságosan kielégítsék. A fenntartható települési rendszerekben a helyi gazdasági folyamatok nem veszélyeztetik a helyi természeti és épített környezetet, nem okozzák az erőforrások kimerülését.

d) Rendszerszemlélet, programozás, integrált fejlesztés

A településfejlesztési politikának fokozottan figyelembe kell vennie a nemzeti, térségi szintű gazdasági, társadalmi törekvéseket a fejlesztéseknél. A helyi adottságokon alapuló cselekvési terveket kell alkotni, nem elegendő a már bekövetkezett változásokra megfogalmazni válaszintézkedéseket. A fejlesztéseknek az átfogó jövőkép megvalósulását kell segíteniük, egymásra épülő intézkedések láncolatát alkotva.

e) Hatékonyság és koncentráció

A településfejlesztési koncepció a hatékonyság elvének érvényesítésére törekszik a legkritikusabb pontokon történő, leghatékonyabb beavatkozás érdekében.

f) Nyilvánosság, partnerség

Korunkban egyre nagyobb hangsúlyt kap a nyilvánosság és a közösségi részvétel a településfejlesztési ügyekben. A településfejlesztési koncepció tartalmát a lakossággal, a helyi társadalmi és civil közösségekkel, egyesületekkel és a helyi gazdasági szereplőkkel egyeztetni kell, aminek menetét a partnerség rendje szabályozza.

g) Átláthatóság, monitoring és értékelés

A településfejlesztés egy állandó folyamat, mely csak a települési közösség akaratával egységben valósítható meg, folyamatos értékelések mellett, hogy az esetlegesen jelentkező nemkívánatos tendenciák mielőbb megfékezhetők legyenek.

3. STRATÉGIA

Az új R. 3. melléklet 2. pontja szerint:

„2. A stratégiában történik - a jövőkép megvalósítása érdekében -

a) a rövid, közép- és hosszú távú területi, tematikus és ágazati fejlesztési céloknak,

b) a településfejlesztési célok rendszerének és a célok összefüggései vázlatának,

c) az integrált és tematikus beavatkozási területeknek és

d) az épített és természeti örökség védelme követelményeinek meghatározása, figyelembe véve a gazdasági szereplők települést érintő terveit és törekvéseit, valamint a helyi társadalom szükségleteit. A fejlesztési célokhoz fejlesztési céladatok és fejlesztési akcióterületek kerülnek meghatározásra."

A stratégia készítésekor kisebb települések esetében a fejlesztési célok kitűzését nagymértékben megnehezíti, sőt esetenként az egész stratégiát irreálissá teheti, hogy a kisebb települések önkormányzatainál nem állnak rendelkezésre a fejlesztésekhez szükséges pénzügyi eszközök az igényeik és szándékaik megvalósításához. Gyakorlatilag minden fejlesztés a pályázati lehetőségek valamint az ezek közül elnyert pályázatok függvénye, ezért a stratégia valójában csak egy szándéklista, az önkormányzatoknak a pályázatok megjelenésére és a benyújtott pályázatok elbírálására nincs közvetlen ráhatása.

Ennek ellenére a stratégia készítésére szükség van, mivel ez képezi a rendezési terv alapját, továbbá segíti a település átgondolt, koncepcionális fejlődését, és lehetőséget teremt a gazdasági szereplőknek és a lakosságnak igényeik artikulálására. Az alábbi fejezetben a fejlesztési célok a jövőkép sikeres megvalósítása érdekében kategorizálva jelennek meg. Időbeni meghatározásuk, minthogy rövid, közép vagy hosszú távú a cél. Területenként, tematikaként és ágazatilag is elkülönülnek a fejlesztési célok. Viszont a fejlesztési célok átfedésben is lehetnek némely esetben, mivel kohéziót képez a település jövőképe is. A stratégia részét képezik az épített és természeti örökség védelme érdekében meghatározott követelmények is, amit a fejlesztési célok meghatározása során figyelembe kell venni.

3.1. A településfejlesztési célok rendszere és összefüggései

a) A helyi gazdaság fejlesztése és a helyi foglalkoztatottság növelése

A helyi gazdaság fejlesztése elsődlegesen egyfelől a helyi vállalkozók, másrészt külső befektetők részéről várható. Az Önkormányzat nem tervez tartalék gazdasági területet kijelölni, viszont a készülő településterv megfelelő teret biztosít a szolgáltató szektor és a további mezőgazdasági tevékenységek befogadására és a meglévők fejlődésére a településen.

b) Közlekedési kapcsolatok javítása

Varsád község külterületén halad keresztül Sárszentlőrincet és Hőgyészt összekötő térségi összekötőút nyomvonala, mely a Tolna vármegye Területrendezési tervében szerepel, ez kismértékben módosítva lett a helyi adottságok figyelembevételével. Az összekötőút megvalósulásával csökkenne a távolság, mind Tamási, mind Paks irányában. A közúti kapcsolat pedig együtt jár a gazdasági és egyéb térségi kapcsolatok létrejöttével. Az Önkormányzatnak nincs közvetlen ráhatása, hogy mikor valósul meg a projekt, de érdeke, hogy támogassa.

Önkormányzat folyamatosan törekszik az infrastrukturális kapcsolatok javítására, egyik fejlesztési szándéka Kalaznó irányában kiépítetni egy helyi gyűjtőútat, mely egyaránt kerékpáros nyomvonal is lenne. Az új út nem csak a közlekedési kapcsolatok javítását szolgálná, hanem a helyi lakosság mobilitását is növelné, ezáltal a gazdasági helyzete is javulna a jövőben, hiszen Hőgyész is rövididő alatt elérhető lenne.

c) Fenntartható, egészséges lakókörnyezet kialakítása

Az Önkormányzat folyamatosan karbantartja a település zöldterületit, valamint részben bővíti is őket, valamint egészséges élhető lakókörnyezetet biztosít az itt élők és ide költözni vágyók számára. A településközpontjában található önkormányzat mellett található közpark, mely a Varsádi-árok partján található potenciális fejlesztési lehetőség. A közterületen kialakítható lenne egy pihenő-szabadidős park, falubeliek számára egy találkozóhely, amely a helyi közösségépítését segítené elő.

A település focipályája kínál sportolási lehetőséget az itt élők számára, melynek kínálata tovább bővíthető. A településen található játszóterek fejlesztése valamint újak létrehozása szintén egy fejlesztési irány. A településen két vállalkozói is tervez lovardát kialakítani, mely a turisztikai cél mellett a helyben elérhető sportolási lehetőségeket is bővíti.

A kisfalvak számára egy kiugrási lehetőség lehet az elnéptelenedés elkerülése érdekében a külföldi lakosság idecsábítása az üres ingatlanokba, akár idényszerű tartózkodásra, akár végleges letelepedésre.

Az Önkormányzat célja, hogy a település vonzó legyen az itt élők számára és a közösség összefogásának, összetartásának elősegítése a közterületi parkok rendbetételével.

d) A helyi települési infrastruktúra fejlesztése

A település infrastrukturális fejlesztése, többek között a belterületi közutak és járdák felújítása. A kiépítetlen utcák kiépítése, valamint ha szükséges, akkor további utcák nyitása (pincesor, Kossuth utca összekötése). Az Önkormányzat továbbra is törekszik arra, hogy a gyalogos forgalom számára is biztosítsa a biztonságos korszerű infrastruktúrát a járdák, a közvilágítás és a térfigyelő kamerák tekintetében.

Továbbá fontos célja, a csapadék- és belvízelvezetés jobbá tétele, felújítása. A jövőben tervezi az árkok és vízelvezető rendszerek további felújítását.

A fent megnevezett fejlesztések hozzájárulnak egy egészséges, élhető lakókörnyezet megteremtéséhez. A település vonzó lesz az itt élők és az itt letelepedni vágyók számára.

e) Turizmus növekedését elősegítő fejlesztések

A turizmus terén egyrészt a település építészeti és kulturális értékeinek bemutatása vonzó lehet az ideérkezők számára (Német Nemzetiségi Tájház). A település életében meghatározó a német nemzetiségi múlt és annak hagyatékának ápolása a jövő nemzedék számára.

Az aktívturizmus adta lehetőségek kiaknázása is egy esetleges fejlesztési irány. Varsád a Tolnai - Hegyhát kistájon helyezkedik el, kerékpárútvonalak kiépítésével és a természeti értékeinek bemutatásával társulva mikrotérség és szomszédos településekkel a turisták száma növekedését segítené elő. A település területén halad keresztül a Hőgyész irányába a tervezett térségi kerékpárútvonal, melyhez csatlakoznának a helyi kerékpárutak Kistormás, Gyönk és Kalaznó irányába. A Varsád közigazgatási területén halad keresztül a Donát-patak, mely nagy vízgyűjtőterületének köszönhetően hatalmas tórendszert alakította ki a patak felduzzasztásával. A táj diverzitásának köszönhetően kisebb-nagyobb összefüggő erdőterületek találhatók itt. A település határában egy kilátó épült a Rudolf-tetőn, mely gyalogosan megközelíthető és kiváló kilátást nyújt a Tolnai-Hegyhát vidékére és a településre.

A horgász- és vadászturizmus fejlődését segítené a további szálláshelyek kialakítását a Donát-patak mentén. Helyi vállalkozó szeretné kiaknázni a vadászturizmusba rejlő lehetőségeket, ennek érdekében különleges beépítésre nem szánt idegenforgalmi célú területek kerülnek kijelölésre a fejlesztési tervben. A település északkeleti részén szintén idegenforgalmi célra kerül kijelölésre területek.

A településen épülő két új lovarda, szintén hozzá járul a település turisztikai attrakciók számának bővítéséhez, a lovas turizmus megjelenéséhez.

A településen továbbá találhatók kisebb, nagyobb pincék, jelenleg egy termelő foglalkozik vendéglátással is, a borturizmus irányába való fejlesztést elősegíteni, ha a környező más településen található pincékkel együtt bortúrákat szerveznének a térségbe érkező turisták számára.

Végül pedig a falusi turizmus adta lehetőségek kiaknázása is fontos, hogy az ideérkezők megismerhessék a tájegység életét és kultúráját. A falusi turizmus könnyen összekapcsolható a már említett egyéb turizmus típusokkal.

A turisztikai attrakciók száma szerény, de fejleszthető és mindez további szállásférőhelyek és vendéglátás fejlődését is maga után vonzza.

3.2. Rövid-, közép- és hosszú távú fejlesztési célok

fejlesztési cél	fejlesztési akcióterület	megvalósító	településtervi feladat	fejlesztési terület
Rövid távú (4 éven belüli) fejlesztési célok				
helyben elérhető rekreációs lehetőséget bővítése	új lovarda	vállalkozó	különleges nagy kiterjedésű sportolási célú területbe sorolás	gazdasági, társadalmi és környezeti
	lovas tanya	vállalkozó	falusias lakóterületbe sorolás	gazdasági, társadalmi és környezeti
helyi gazdaság fejlesztése és a helyi foglalkoztatottság növelése	Dióstanya	beruházó	különleges mezőgazdasági üzemi területbe sorolás	gazdasági és társadalmi
Középtávú (4-10 év) fejlesztési célok				
fenntartható, egészséges lakó környezet kialakítása	településen található zöldterületek	önkormányzat	közpark zöldterületbe sorolás	gazdasági, társadalmi és környezeti
turizmus növekedésének elősegítése	idegenforgalmi területek a Donát-patak mentén	beruházó	különleges mezőgazdaság üzemi területbe sorolás	gazdasági és társadalmi
	idegenforgalmi terület a település északkelti részén	beruházó	nincs településtervi feladat	gazdasági és társadalmi
Hosszú távú (10 éven túli) fejlesztési célok				
helyi gazdaság fejlesztése és a helyi foglalkoztatottság növelése	üres major terület	beruházó	különleges mezőgazdasági üzemi területbe sorolás	gazdasági és társadalmi

település közlekedési kapcsolatainak javítása	Sárszentlőrinc-Hőgyész közti térségi szerepű összekötő út	magyar állam	nincs település-tervi feladat	gazdasági és társadalmi
	Hőgyészt és Varsádot összekötő térségi jelentőségű kerékpárút	magyar állam	nincs település-tervi feladat	gazdasági és társadalmi
	helyi kerékpárutak Gyönk, Kölesd és Kalaznó felé	önkormányzat + magyar állam	nincs település-tervi feladat	gazdasági és társadalmi
	helyi gyűjtőút Kalaznó felé	önkormányzat + magyar állam	nincs település-tervi feladat	gazdasági és társadalmi

3.2.1. A fejlesztési akcióterületek céladatai

sor-szám	fejlesztési akcióterület neve	fejlesztési akcióterület elhelyezkedése (hrsz.)	fejlesztési akcióterület nagysága (ha)	javasolt terület-használat	zöldfelület elvárt mértéke (%)	a közművesítettség elvárt mértéke/módja
1.	új lovarda	25, 26	0,32	különleges nagykiterjedésű sportolási célú terület	40	teljes
2.	lovas tanya	267	0,77	falusias lakóterület	40	teljes
3.	Dióstanya	033/28, 033/27 Ény-i része	2,35	különleges mezőgazdasági üzemi terület	40	legalább részleges
4. *	zöldterületek	-	-	közpark zöldterület	90	teljes
5.	idegenforgalmi területek a Donát-patak mentén	0116/1, 0113/7-9 egy része	24,5	különleges beépítésre nem szánt idegenforgalmi célú terület	-	legalább részleges
6.	idegenforgalmi terület a település északkelti részén	035/18	4,5	különleges beépítésre nem szánt idegenforgalmi célú terület	-	legalább részleges
7.	üres major terület	038/1	1,6	különleges mezőgazdasági üzemi terület	40	teljes
8. *	Sárszentlőrinc-Hőgyész közti térségi szerepű összekötő út	nem releváns				

9. *	Hőgyészt és Varsádot össze-kötő térségi jelentőségű kerékpárút	nem releváns
10. *	helyi kerékpárutak Gyönk, Kölesd és Kalaznó felé	nem releváns
11. *	helyi gyűjtőút Kalaznó felé	nem releváns

*** Megjegyzés**

Az 4. sorszámú „zöldterületek fejlesztése” akcióterület esetében több zöldterületet érint a település belterületén, így a pontos területe és a módosult területhasználat, valamint további céladatok se határozhatók meg.

Az 8-11. sorszámú akcióterületek esetében a kerékpárútvonalaknak és utaknak még csak a nyomvonala van kijelölve a Településfejlesztési Tervben és a Tolna Vármegyei Településrendezési Tervben, így a pontos területe és a módosult területhasználat, valamint további céladatok se határozhatók meg.

3.3. Integrált és tematikus beavatkozási területek meghatározása

a) Integrált beavatkozási területek

- A legfontosabb integrált beavatkozási terület a község belterületének közterületei, az utcák ás járdák felújítása. Ehhez kapcsolódóan viszont célszerű a község teljes belső úthálózatát is felújítani, a csapadékvíz-elvezetés rendszerét kialakítani és a szabványoknak megfelelő gyalogjárdákat is kiépíteni. A közterületek esetében még fontos lehet a közparkok karbantartása, új bútor elhelyezése az aktuális igényekhez igazodva. Továbbá Pihenő parkok és játszóteret kialakítása, a helyi lakosság igényeihez igazodva.
- Területileg nem összefüggőek, viszont funkcionálisan egymásra épülnek az egyes turisztikai célú fejlesztések. A település építészeti és kulturális értékeinek bemutatása a Tájház segítségével, egy lehetséges turisztikai attrakció lehet. Emellett turisztikai célú fejlesztés lehet a kerékpárutak kiépítése, a Tolna Vármegyei Területrendezési terveken szereplő térségi kerékpárutak és helyi kerékpárútvonalak, aminek köszönhetően Varsád is bekapcsolódna a térség turisztikai körforgásába. Az aktívturizmus megjelenése magával vonzaná az igényt az egyéb szolgáltatásokra, mint a vendéglátóhely, szálláshely (falusi turizmus) és a kerékpáros pihenő. Az aktívturizmus fejlesztéséhez kapcsolódik a külterületi idegenforgalmi célú területek kialakítása és a település belterületén két új lovarda kialakítása.

b) Tematikus beavatkozási területek

- Infrastruktúra
    - közterültek karbantartása
    - közparkok fejlesztése
    - Dióstanya bővítése
    - üres major terület hasznosítása
    - Sárszentlőrinc-Hőgyész közti térségi szerepű összekötő út
    - helyi gyűjtőút Kalaznó felé
- Turizmus
    - helyi kerékpárutak Gyönk, Kölesd és Kalaznó felé
    - Hőgyészt és Varsádot összekötő térségi jelentőségű kerékpárút
    - új lovarda kialakítása
    - lovas tanya kialakítása
    - idegenforgalmi területek kialakítása a Donát-patak mentén
    - idegenforgalmi terület a település északkelti részén
- Gazdaság
    - Dióstanya bővítése
    - üres major terület hasznosítása

3.4. Az épített és természeti örökség védelme követelményeinek meghatározása

a) Műemlékek védelme

- A műemlékek a település identitását leginkább képviselő értékek, ezért megóvásuk, és épségben történő továbbadásuk a jövő nemzedékek számára különösen fontos.
- A község egyetlen műemléki épületének (Evangélikus templom) műemlékvédelmi elveknek megfelelő állagmegóvása és felújítása elsődlegesen a tulajdonos kötelessége.

b) ***A helyi védelem alatt álló értékek védelme***

- A helyi védelem alatt álló értékekre az Önkormányzatnak különös gondot kell fordítania.
- Az értékek felújításához figyelni kell a központilag meghirdetett pályázati lehetőségeket.
- Az önkormányzati tulajdonban álló helyi értékekre állagfelmérés alapján karbantartási-felújítási programot kell készíteni.
- A magántulajdonban álló helyi védelem alatt álló értékekre az Önkormányzat anyagi lehetőségei függvényében támogatást nyújthat.

c) ***Régészeti értékek védelme***

- A fejlesztési területek kijelölésekor törekedni kell az ismert régészeti lelőhelyek elkerülésére.
- Ahol ez az adottságok miatt nem lehetséges, ott a fejlesztések megvalósítása során a jogszabályi előírásoknak megfelelően kell a régészeti kutatást és leletmentő feltárásokat elvégezni.

d) Természeti örökség védelme

- A természeti örökség védelme elsődlegesen az adott terület tulajdonosának kötelessége, de az Önkormányzatnak is felelőssége van ezek állapotára való odafigyelésben, mivel ezek megsemmisülése pótolhatatlan veszteséget jelentene.
- Az ökológiai hálózathoz (ökológiai folyosóhoz) tartozó területeken kerülni kell az építéssel, illetve az ökoszisztéma bármilyen megbolygatásával, károsításával járó beavatkozásokat.

4. CSELEKVÉSI PROGRAM

A Fejlesztési tervben megfogalmazott célok megvalósítására irányuló cselekvési programot az időbeli ütemezés, valamint a műszaki, és gazdasági szempontú tervszerűség determinálják. A cselekvési program figyelembe veszi a már elfogadott tematikus, gazdasági, és egyéb tervek, programok elemeit. Varsád község esetében az alábbi elfogadott dokumentumokat kell figyelembe venni: Varsád Községi Önkormányzat képviselő-testületének Gazdasági programja (14/2020. (IV.20.) sz. kt. határozat); 1457/2022. (IX. 23.) Korm. határozat a Közép-Duna Menti Kiemelt Térség Területfejlesztési Koncepciójáról és Területfejlesztési Programjáról; Tolna-megye Területfejlesztési Koncepciója (Tolna Megyei Önkormányzat 45/2021. (IX. 24.) sz. határozata).

a) A cselekvési program irányelvei

- Már a tervkészítés időszakában is folyamatosan figyelemmel kell kísérni a pályázati lehetőségeket, mert kedvező pályázati lehetőségek befolyásolhatják és átértékelhetik az egyes fejlesztések sorrendiségét.
- Minden egyes fejlesztési célhoz – különösen a rövid távú fejlesztési projektekhez – csak úgy szabad hozzáfogni, ha már rendelkezésre állnak a szakmailag megfelelő tervek és a szükséges hatósági engedélyek.
- Az egyes projekteket – különösen a térben is egymáshoz közelállókat - célszerű összehangolt tervezéssel előkészíteni.
- A megvalósítást a pénzügyi lehetőségek alapvetően befolyásolhatják, ezért csak olyan fejlesztésekbe szabad belevágni, amelyek finanszírozhatósága is biztosított.

b) Program- és tervkészítési cselekvési program

- A turisztika fejlesztések elősegítése érdekében célszerű egy programtervet készíteni, valamint további attrakciók feltárása érdekében egy külső szakmai bevonás segítségével.

Továbbá a cselekvési program meghatározza a megfogalmazott fejlesztési célok eléréséhez szükséges pénzügyi tervezetét és ütemezési javaslatát. A fejlesztések megvalósításhoz nem mindenesetben áll rendelkezésre kellő információ, mert a fejlesztések nagy részét külső vállalkozó hatja végre, másrészt állami beruházások is érintik a községet. Az önkormányzati fejlesztésekhez, főként a rövid- és hosszútávú célokhoz nincs még elegendő forrás valamint még tervezési/ pályázási fázisban tartanak.

5. FEJLESZTÉSI TERVLAP

VARSÁD
TELEPÜLÉSFEJELSZTÉSI TERVE
1:10 000



JELMAGYARÁZAT

Fejlesztési akcióterületek ütemezés szerinti jelölése

- 1. — rövidtávú fejlesztési akcióterület
- 1. — középtávú fejlesztési akcióterület
- 1. — hosszútávú fejlesztési akcióterület

Informatív elemek

meglévő/tervezett

- Közigazgatási határ
- Belterületi határ

beépítésre szánt területek

Lf	Falusias lakóterület
Vt	Településközponti vegyes terület
Gá	Általános gazdasági terület
K-Mü	Különleges mezőgazdasági üzemi terület
K-Sp	Különleges nagykiterjedésű sportolási célú terület
K-T	Különleges temető terület

beépítésre nem szánt területek

KÖu	Közúti közlekedési terület -főhálozat
Közm	Közműelhelyezési terület
Zkp	Közpark zöldterület
Ev	Védelmi célú erdőterület
Ee	Egyéb erdőterület
Mk	Kertes mezőgazdasági terület
Má	Általános mezőgazdasági terület
Tk	Természetközeli terület
Mt	Tájgazdálkodási mezőgazdasági terület
V	Vízgazdálkodási terület
Kb-Id	Különleges beépítésre nem szánt terület - idegenforgalmi terület
	módosítással érintett tömb lehatárolása

Közművek

meglévő/tervezett

- SZT — Szennyvíz-tisztítómű
- Víztározó
- V — Vízmű
- Vízműkút
- Földgáz elosztóvezeték
- G — Gázfogadó állomás

Közúti közlekedés

meglévő/tervezett

- Országos mellékút
- Helyi gyűjtőút
- Jelentős szintbeni közúti csomópont
- Térségi Kerékpárút
- Helyi Kerékpárút
- Híd

módosítva Varsád Község Önkormányzata Képviselő-testületének Varsád Község Településfejlesztési terv jóváhagyásáról szóló ..../2025. (.....) sz. önkormányzati határozatával

Felelős tervező: Deák-Varga Dénes TT-17-1593

jóváhagyva Varsád Község Önkormányzata Képviselő-testületének Varsád Község Településfejlesztési terv jóváhagyásáról szóló 58/2024. (X.14.) sz. önkormányzati határozatával

Meridián Mérnöki Iroda Kft 7100 Szekszárd, Ybl Miklós út 3. Telefon: 74/419-283		Rajzszám: DWG-No.	F-1.
		Munkaszám: Job-No.	6053/2024.
Település: Varsád		Kelt: Date:	2024
Terv megnevezése: TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI TERV	Önkorm. határozat száma: 58/2024. (X.14.)	Léptékek: Scales	M=1:10 000
		Megvalósítási alapszint:	Balti
Vezető tervező: Deák Varga Dénes Kamarai nyilv.: TT 17-1593	Munkatárs: Prokos Hedvig	Munkatárs: Müller Fanni	Ügyvezető: Szente Károly
Készült az állami alapadatok felhasználásával.			

IV. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÓ RENDELET-TERVEZETE

Varsád Község Önkormányzata Képviselő-testületének

…/2025. (……..) önkormányzati rendelete

Varsád Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 8/2024. (X. 14.) rendelete módosításáról

(tervezet)

Varsád Község Önkormányzat Képviselő-testülete a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. 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 a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (1) bekezdésében és 81. § (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) Varsád Község Helyi Építési Szabályzatáról című 8/2024. (X. 14.) önkormányzati rendelet 1. mellékletét képező külterületi szabályozási terv jelen rendelet 1. melléklete szerint módosul.

2. §

E rendelet a 2025. …….-n lép hatályba.

Andrási Zoltánné
polgármester

Radványi Petra
jegyző

A rendelet kihirdetve:

Varsád, 2025. ……..

Radványi Petra
jegyző

1. melléklet a …../2025. (……) önkormányzati rendelethez

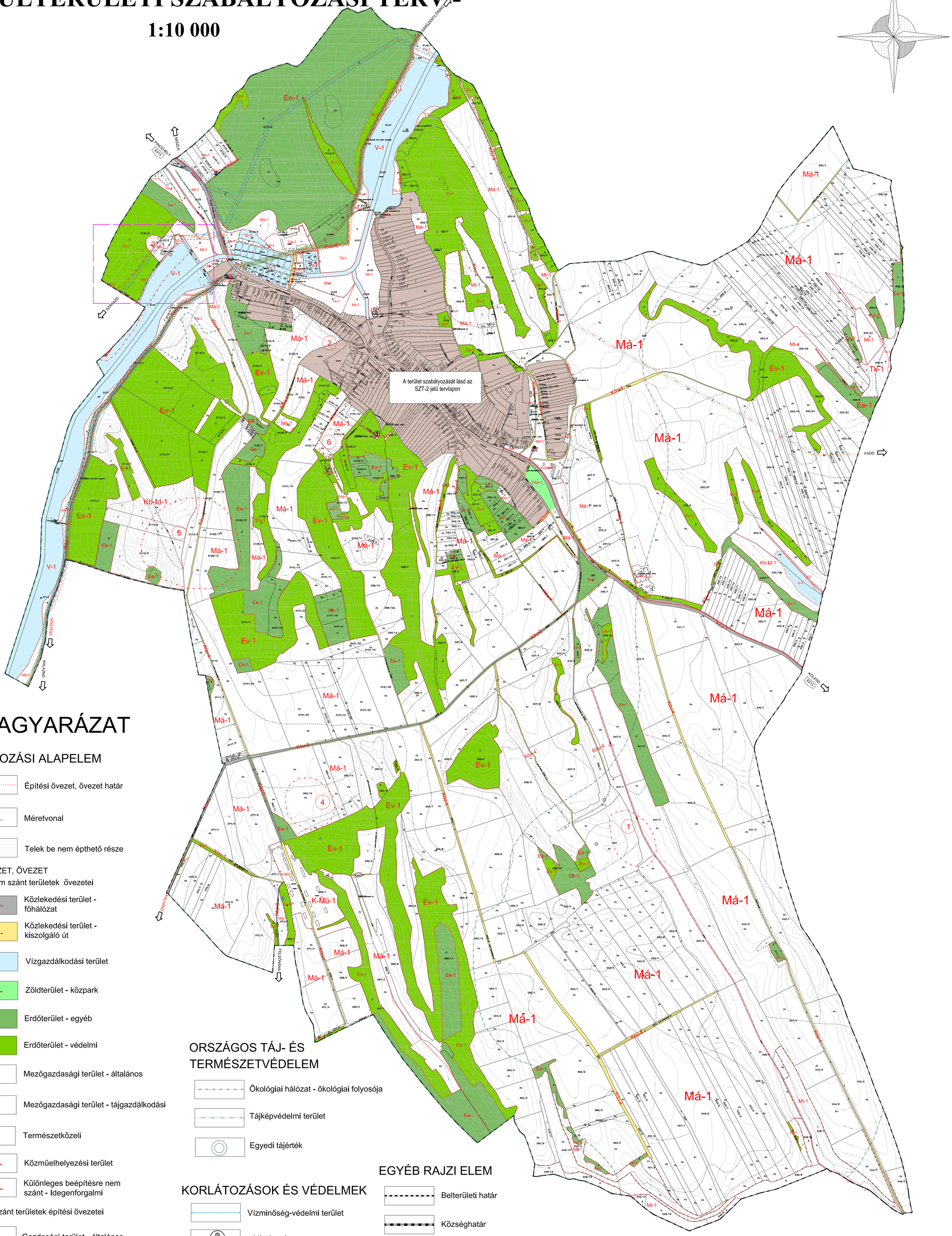
Varsád község külterületi szabályozási terve

1. melléklet

VARSÁD KÖZSÉG TELEPÜLÉSTERVE

- KÜLTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV -

1:10 000



JELMAGYARÁZAT

SZABÁLYOZÁSI ALAPELEM

- Építési övezet, övezet határ
- Méretvonal (10 m)
- Telek be nem építhető része

ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET

Beépítésre nem szánt területek övezetei

- Köu- Közlekedési terület - főhálózat
- Köu- Közlekedési terület - kiszolgáló út
- V- Vízgazdálkodási terület
- Zkp- Zöldterület - közpark
- Ee- Erdőterület - egyéb
- Ev- Erdőterület - védelmi
- Má- Mezőgazdasági terület - általános
- Mt- Mezőgazdasági terület - tájgazdálkodási
- Tk- Természetközeli
- Közm- Közműelhelyezési terület
- Kb-Id- Különleges beépítésre nem szánt - Idegenforgalmi

Beépítésre szánt területek építési övezetei

- Gá Gazdasági terület - általános
- K-Mü Különleges beépítésre szánt - mezőgazdasági üzemi terület

ORSZÁGOS MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM

- Nyilvántartott régészeti lelőhely
- 5 Nyilvántartott régészeti lelőhely sorszáma

ORSZÁGOS TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

- Ökológiai hálózat - ökológiai folyosója
- Tájképvédelmi terület
- Egyedi tájérték

KORLÁTOZÁSOK ÉS VÉDELMEK

- Vízminőség-védelmi terület
- Víztározó
- SZT Szennyvíztisztító
- G Gázfogadó állomás
- Földgázelosztó vezeték
- Védőtávolság

EGYÉB RAJZI ELEM

- Belterületi határ
- Községhatár
- Híd, felüljáró
- Kerékpáros infrastruktúra - térségi (tervezett)
- Kerékpáros infrastruktúra - helyi (tervezett)
- Belterületi (SZT-2) tervlapon szabályozova
- 155 Szintvonal
- Módosítással érintett tömb határa

1. melléklet

jóváhagyva Varsád Község Önkormányzata Képviselő-testületének Varsád Község Helyi Építési Szabályzatának jóváhagyásáról szóló 8/2024. (X.14.) sz. önkormányzati rendeletével

módosítva Varsád Község Önkormányzata Képviselő-testületének Varsád Község Helyi Építési Szabályzatának jóváhagyásáról szóló ..... sz. önkormányzati rendeletével

Felelős tervező: Deák-Varga Dénes TT-17-1593

Meridián Mérnöki Iroda Kft 7100 Szekszárd, Ybl Miklós út 3. Telefon: 74/419-283 E-mail: szentek@meridiankft.hu		Rajzszám: DWG-No.	SZT-1.
		Munkaszám: Job-No.	6053/2023.
Település: VARSÁD		Kelt: Date:	2024
Terv megnevezése: KÜLTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV	Önkorm. határozat száma: 8/2024. (X.14.)	Léptékː Scale	M=1:10 000
		Magassági alapponti.:	Balti
Vezető tervező: Deák Varga Dénes Kamarai nyilv.: TT-17-1593	Munkatárs: Prokos Hedvig	Munkatárs: Müller Fanni	Ügyvezető: Szente Károly
Készült az állami alapadatok felhasználásával.			

V.

TERVIRATOK, FÜGGELÉKEK

VarsádKözségÖnkormányzata

H A T Á R O Z A T K I V O N A T

Varsád Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2024. december 19. napján megtartott rendkívüli ülésének jegyzőkönyvéből:

Varsád Község Önkormányzati Képviselő-testületének
72/2024. (XII. 19.) önkormányzati határozata
Varsád Község településtervének 1. számú módosításáról

Varsád Község Önkormányzatának Képviselő-testülete Czikk László 7067 Varsád Parti lak lakóház 1. hsz. alatti lakos kérelmének helyt adva,

1. a Ptk. 6:118. § (1) bekezdése alapján jóváhagyja a kérelmező, Varsád Község polgármestere és a településtervező Meridián Mérnöki Iroda Kft. (7100 Szekszárd, Ybl Miklós u. 3) által 2024. december 10-én megkötött településterv-módosítási vállalkozási szerződést,
2. a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet alapján megindítja a varsádi 0129 hrsz. alatti földrészlet 0131/4 hrsz. telekkel érintkező szakaszának Köu-4 jelű közúti közlekedési területből Má-1 jelű általános mezőgazdasági területbe, az 0129 hrsz. alatti földrészlet 0131/6 hrsz. telekkel érintkező szakaszának Köu-4 jelű közúti közlekedési területből Mt-1 jelű tájgazdálkodási területbe, a 0121 és 0127 hrsz. alatti földrészlet keleti részén, a halastó töltésén szereplő Köu-4 jelű közlekedési terület V-1 jelű vízgazdálkodási területbe, és a 0130 hrsz. hrsz. alatti földrészlet Köu-4 jelű közlekedési területből V-1 jelű vízgazdálkodási területbe sorolását célzó településterv-módosítást,
3. a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (7) bekezdése értelmében a megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmát a települési főépítész feljegyzésében foglaltaknak megfelelően határozza meg,
4. a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet előírásai szerint a településrendezési eszközök módosítását egyszerűsített eljárás keretében készíti el.

A képviselő-testület felkéri a polgármestert a kérelmező, a települési főépítész és a településtervező értesítésére, a települési főépítészt pedig a módosítás megindításával kapcsolatos adminisztratív feladatok elvégzésére.

Határidő: értesítésre: 1 munkanap, E-TÉR feltöltésre: 2024.12.23.
Felelős: értesítésre: polgármester, E-TÉR feltöltésre: települési főépítész

k.m.f.

Andrási Zoltánné s.k.
polgármester

Radványi Petra s.k.
jegyző

Varsád Község Önkormányzata

FELJEGYZÉS

a Czikk László Parti lak lakóház körüli ingatlanok telekhatár-rendezéséhez kapcsolódóan a TelepülésTerv 2024/1.sz. módosításához, egyszerűsített eljárásban

Tisztelt Képviselő-testület!

Varsád Község hatályos TelepülésTervének módosításáról szóló döntés mellékleteként Czikk László Parti lak lakóház körüli ingatlanok telekhatár-rendezéséhez kapcsolódóan meg kell határozni a megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmát.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (7) bekezdése értelmében a megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmát a települési főépítész írásban határozza meg.

A jelen településrendezési eszközök módosításához szükséges megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmi követelményeit az alábbiakban állapítom meg:

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT és ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT összevontan is elkészíthető.

A MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT TARTALMI KÖVETELMÉNYEI
a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 1. melléklete alapján

A megalapozó vizsgálat a település közigazgatási területére vonatkozóan határozza meg, és vizsgálati térképen ábrázolja a következőket:

1. Az egyes általános használat szerinti területeket és településrészeket, infrastruktúra-elemeket nem
2. A fejlesztést és rendezést befolyásoló értéket, problémát, védelmet, illetve korlátozást meghatározó elemeket (probléma- és értéktérkép) nem
3. Az intézkedést, beavatkozást igénylő területek lehatárolását nem

A megalapozó vizsgálat az alábbi vizsgálati tényezőkre terjedjen ki:

1.	Településhálózati összefüggések, térségi és települési kapcsolatok	igen
2.	Területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések	igen
3.	Területrendezési követelmények	nem
4.	Tervi előzmények, érvényes településfejlesztési döntések és azok érvényesülése	igen
5.	A település demográfiai helyzete	nem
6.	A település humán infrastruktúrája, közszolgáltatások	nem
7.	A település gazdasága	nem
8.	Az önkormányzat gazdálkodása, településüzemeltetés	nem
9.	Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat	nem
10.	Az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata	nem
11.	Környezetiállapot-jellemzők	nem
12.	A táji és természeti adottságok és örökség, jellemző tájkarakter, zöldinfrastruktúra-hálózat	igen
13.	Közlekedés	igen
14.	Közművesítés, elektronikus hírközlés, csapadékvíz-gazdálkodás	nem
15.	Katasztrófavédelem, a területek használatát, építési tevékenységet befolyásoló vagy korlátozó tényezők	nem

AZ ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT TARTALMI KÖVETELMÉNYEI

a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 2. melléklete alapján

Az alátámasztó javaslat a tervezési feladatnak megfelelően az alábbiakat tartalmazza:

1.	Fejlesztési és rendezési javaslat összefoglalója (a fejlesztésben javasolt változások, a rendezést érintő módosítások bemutatása, összefüggéseik feltárása, szakági javaslatok összefoglalása)	igen
2.	Településrendezési javaslat	igen
3.	Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére	nem
4.	Tájrendezési és zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat, csapadékvíz-gazdálkodás	nem
5.	Közművesítés, elektronikus hírközlési javaslat, közlekedési javaslat	nem
6.	Védelmi és korlátozóelemek (veszélyeztetett, illetve veszélyeztető tényezőjű területek; védőterületek, védősávok; a táj, a természeti és az épített környezet, a környezeti elemek védelmével kapcsolatos korlátozások területei)	nem
7.	A módosítással érintett területek bemutatása	igen
8.	A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása	nem
9.	A módosítással érintett területekre a biológiai aktivitásérték számítása és eredménye	nem

Kérem a tartalmi követelmények elfogadását.

Varsád, 2024. december 4.

Witzl Zsolt
települési főépítész
főépítészi bizonyítvány száma:
Tolna/5/2016