

VÁRDOMB KÖZSÉG MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATA



VÉLEMÉNYEZÉSI ANYAG

2018.

ALÁÍRÓLAP

Szakág	Név	
Generáltervezés	 Sente Károly	Meridián Mérnöki Iroda Kft ügyvezető
	 Hajba Csaba	okl. településmérnök okl. építésmérnök Településtervező TT 17-1497
	 Hidvégi Nóra	okl. tájépítésmérnök
Szakmai felügyelet	 Deák-Varga Dénes	települési főépítész



Tartalomjegyzék

BEVEZETÉS	5
1. HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ	5
1.1. Településhálózati összefüggések, a település helye a településhálózatban, térségi kapcsolatok	5
1.2. A területfejlesztési dokumentumokkal (Országos Területfejlesztési Koncepcióval és a területileg releváns megyei, valamint térségi területfejlesztési koncepciókkal és programokkal) való összefüggések vizsgálata	5
1.3. A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata	7
1.4. A szomszédos települések hatályos településszerkezeti terveinek – az adott település fejlesztését befolyásoló – vonatkozó megállapításai	14
1.5. Hatályos településfejlesztési döntések bemutatása	14
1.5.1. A hatályos fejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia vonatkozó megállapításai.....	14
1.5.2. Hatályos településfejlesztési és településrendezési szerződések.....	14
1.6. A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata	15
1.7. A település társadalma	16
1.8. A település humán infrastruktúrája	18
1.9. A település gazdasága	19
1.10. Az önkormányzat gazdálkodása	20
1.11. Településüzemeltetési szolgáltatások.....	20
1.12. A táji és természeti adottságok vizsgálata	21
1.12.1. Természeti adottságok	21
1.12.2. Tájhasználat, tájszerkezet	21
1.12.3. Védett, védendő táji-, természeti értékek, területe	23
1.12.3.2. országos és nemzetközi természetvédelmi oltalom alatt álló vagy védelemre tervezett terület, érték, emlék.....	23
1.12.3.3. ökológiai hálózat	23
1.12.4. Tájhasználati konfliktusok és problémák értékelése.....	24
1.13. Zöldfelületi rendszer vizsgálata	24
1.13.1 A települési zöldfelületi rendszer elemei	24
1.14. Az épített környezet vizsgálata.....	25
1.14.1. Területfelhasználás vizsgálata	25
1.14.2. A telekstruktúra vizsgálata	27
1.14.3. önkormányzati tulajdon kataszter.....	28
1.14.4. Az építmények vizsgálata	29
1.14.6. Az épített környezet értékei.....	30
1.14.7. Az épített környezet konfliktusai, problémái	35
1.15. Közlekedés	36
1.15.1. Hálózatok és hálózati kapcsolatok.....	36
1.15.2. Közúti közlekedés	36
1.15.3. Közösségi közlekedés	36
1.15.4. Kerékpáros és gyalogos közlekedés	36
1.15.5. Parkolás	36
1.16. Közművesítés.....	37
1.16.1. Víziközművek.....	37
1.16.2. Energia.....	37
1.16.3. Elektronikus hírközlés (vezetékes elektronikus hálózat, vezeték nélküli hírközlési építmények)	37
1.17. Környezetvédelem (és településüzemeltetés)	38
1.17.1. talaj.....	38

1.17.2. felszíni és a felszín alatti vizek	38
1.17.3. levegőtisztaság és védelme	38
1.17.4. zaj- és rezgésterhelés	39
1.17.5. sugárzás védelem	39
1.17.6. hulladékkezelés	39
1.17.7. vizuális környezetterhelés	39
1.18. Katasztrófavédelem (területfelhasználást, beépítést, befolyásoló vagy korlátozó tényezők). 40	
1.18.1. építésföldtani korlátok	40
1.18.2. Vízzajzi veszélyeztetettség.....	40
1.19. Ásványi nyersanyag lelőhely.....	41
2. HELYZETELEMZŐ MUNKARÉSZ	42
2.1. A vizsgált tényezők elemzése, egymásra hatásuk összevetése.....	42
3. HELYZÉTÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ	43
3.1. A helyzetelemzés eredményeinek értékelése, szintézis	43
3.1.1. A folyamatok értékelése.....	43
3.1.2. A település és környezetének fejlesztését befolyásoló külső és belső tényezők összefoglaló értékelése	43
3.2. Problématérkép/értéktérkép	46
3.3. Eltérő jellemzőkkel rendelkező településrészek	50
3.3.1. településrészek kijelölése, pontos lehatárolása, a lehatárolás indoklása, térképi ábrázolása, a lehatárolt településrészek rövid bemutatása.....	50
3.3.2. szegregált vagy szegregációval veszélyeztetett területek lehatárolása, térképi ábrázolása és helyzetelemzése.....	51
3.3.3. egyéb szempontból beavatkozást igénylő területek lehatárolása, térképi ábrázolása és helyzetelemzése	51

BEVEZETÉS

A megalapozó vizsgálat a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló (314/2012. XI. 8.) Korm. rendelet 1. melléklet szerinti tartalommal készült el.

1. HELYZETFELTÁRO MUNKARÉSZ

1.1. Településhálózati összefüggések, a település helye a településhálózatban, térségi kapcsolatok

Várdomb Tolna megyében a Szekszárdi járáshoz tartozik, amelyet 17 település alkot. Köztük 3 város (Szekszárd, Tolna, Bátaszék) található.

Várdomb az 55. számú főútról közelíthető meg elsősorban, amelyről elérhető a tőle 10 km-re elhaladó M6 autópálya. Keleti irányban a Duna-hídon áthaladva Baja város (Bács-Kiskun megye) érhető el. Várdombot Decs, Alsónyék, Bátaszék, Bába és Baja települések határolják.

A település közúton Bátaszéktől 9 km, Bajától 12 km, Szekszárdtól 30 km, Péctől 75 km, Budapesttől 181 km távolságban található.

A településen áthalad a Bátaszék-Kiskunhalas vasútvonal.

A település méretéből adódóan alapszintű települési funkciókat lát el.

1.2. A területfejlesztési dokumentumokkal (Országos Területfejlesztési Koncepcióval és a területileg releváns megyei, valamint térségi területfejlesztési koncepciókkal és programokkal) való összefüggések vizsgálata

Az Országos Területfejlesztési Koncepció (továbbiakban OTK) célja, hogy – az Országos Fejlesztéspolitikai Koncepcióval összhangban – kijelölje az ország területfejlesztési politikájának célkitűzéseit, elveit és prioritás-rendszerét, megteremtve a területi szempontok konzekvens érvényesítésének lehetőségét, mind az ágazati szakpolitikák, mind az országos és területi programok kidolgozásában. A területfejlesztési politika fő funkciója az ország területileg harmonikus és hatékony működésének és kiegyensúlyozott, fenntartható területi fejlődésének megteremtése, valamint a területi leszakadás mérséklése.

A területfejlesztési politika átfogó céljai 2020-ig:

- térségi versenyképesség,
- területi felzárkózás,
- fenntartható térségfejlődés és örökségvédelem,
- területi integrálódás Európába,
- decentralizáció és regionalizmus.

Terület- és Településfejlesztési Operatív Program (TOP) - 2014-2020.

A 2014 - 2020. közötti időszakban az EU források a gazdaságfejlesztést célozzák meg.

A TOP elsődleges célja a térségi, decentralizált gazdaságfejlesztés, a foglalkoztatás növelése.

Két fő stratégiai célt fogalmaz meg:

1. Gazdaságélénkítéshez és foglalkoztatási szint növeléséhez szükséges helyi feltételek biztosítása.
2. Vállalkozásbarát településfejlesztés, az életminőség és társadalmi összetartozás javításához szükséges helyi feltételek biztosítása.

A TOP prioritásai:

1. prioritás: térségi gazdasági környezet fejlesztése a foglalkoztatás elősegítésére

Célja: a vállalkozások munkahelyteremtő képességének ösztönzése, a helyi gazdaság működését segítő helyi-térségi feltételek biztosításával.

- a vállalkozások munkahelyteremtő képességének ösztönzése, a helyi gazdaság működését segítő helyi-térségi feltételek biztosításával,
- a turizmus területi adottságaiban rejlő endogén potenciál kibontakoztatása a foglalkoztatás elősegítése érdekében,
- a munkahelyek elérhetőségének javítása, a munkavállalók mobilitásának segítése a közlekedési feltételek fejlesztésével,
- a kisgyermekesek munkaerőpiacra történő visszatérése a gyermekellátási szolgáltatások fejlesztése által.

2. prioritás: Vállalkozásbarát, népességmegtartó településfejlesztés

Célja: a vállalkozások, befektetők és a lakosság számára vonzó települési környezet kialakítása, gazdaságösztönzés, fiatalok, népesség megtartása

3. prioritás: Alacsony széndioxid kibocsátású gazdaságra való áttérés kiemelten a városi területeken

Célja: fenntartható városi közlekedés és önkormányzati energetikai fejlesztések

4. prioritás: A helyi közösségi szolgáltatások fejlesztése és a társadalmi együttműködés erősítése

Célja: Önkormányzati közszolgáltatások hozzáférhetőségének és minőségének javítása

5. prioritás: megyei és helyi emberi erőforrás fejlesztés, foglalkoztatás ösztönzés, társadalmi együttműködés

Célja: az ERFA prioritásokhoz kapcsolódó ESZA támogatások, kiemelten a megyei gazdaságfejlesztéshez kapcsolódó foglalkoztatási célú támogatások, a szociális városrehabilitációhoz kapcsolódó közösségi, humán fejlesztések támogatása, továbbá a helyi identitás és kohézió erősítése.

6. prioritás: Fenntartható városfejlesztés a megyei jogú városokban

7. prioritás: Közösségi szinten irányított városi helyi fejlesztések

Célja: - kísérleti jelleggel, városokban (10 ezer fő feletti) a helyi civil szervezetek, vállalkozások és önkormányzatok együttműködésével, alulról szerveződve alakított helyi akciócsoportokon keresztül, helyi fejlesztési stratégiákon alapuló fejlesztések – 20-30 db városi CLLD.

- Központi elem a helyi közösség részvétele a tervezésben és a megvalósításban.
- Kiemelt cél a fiatalok részvétele, a fiatalok megtartása.
- Lakótelepeken megvalósuló helyi fejlesztési, közösségszervezési programok ösztönzése.

A Szekszárdi Kistérség Fejlesztési Programja (2. számú munkaváltozat) 2014-2020 közötti időszakra készült. A Fejlesztési Program fő prioritásai, célkitűzései:

1. Prioritás: Térségi gazdaságfejlesztés a foglalkoztatási helyzet javítása érdekében

A prioritáshoz tartozó specifikus célok: Térségi szintű integrált, foglalkozás-orientált gazdaságfejlesztés. A foglalkoztatás és az életminőség javítása, családbarát, munkába állást segítő intézmények, közszolgáltatások fejlesztése. Helyi érdekű kis- és középvállalkozások fejlesztési aktivitásának javítása.

2. Prioritás: Befektetők és a lakosság számára vonzó városi és várostérségi környezet fejlesztése, megújítása

A prioritáshoz tartozó specifikus célok: A helyi közösségek fizikai és szellemi aktivitásának és egészségének erősítése. Vonzó, biztonságos és funkciógazdag települési környezet létrehozása, ideértve a barnamezős területek többfunkciós hasznosítását. Települési környezeti állapot javítása.

A célok eléréséhez szükséges beavatkozások, intézkedések:

Az aktív és egészséges élethez kapcsolódó közösségi infrastruktúra-fejlesztés a kulturális és természeti értékek megóvásával. A települési környezet integrált és környezettudatos megújítása. Belterületen fekvő barnamezős területek rehabilitációja. Kis léptékű települési környezetvédelmi infrastruktúra-fejlesztések.

3. Prioritás: Alacsony széndioxid kibocsátású gazdaságra való áttérés kiemelten a városi területeken. A település fejlesztési elképzeléseit nem érinti.

4. Prioritás: A társadalmi befogadás erősítése és a közösségi szolgáltatások helyi szintű fejlesztése

A célok eléréséhez szükséges beavatkozások, intézkedések:

Egészségügyi alapellátás és önkormányzati járóbeteg ellátás infrastrukturális fejlesztése. A szociális alapszolgáltatások infrastruktúrájának bővítése, fejlesztése. Térségi és helyi közszolgáltatási és közigazgatási infrastruktúra-fejlesztés. Szegénység és szegregáció által sújtott leromlott városrészek rehabilitációja.

5. Prioritás: Közösségi szinten irányított várostérségi helyi fejlesztések (CLLD típusú fejlesztések) Várdomb települést nem érinti.

6. Prioritás: Megyei és helyi emberi erőforrás fejlesztések, társadalmi befogadás és foglalkoztatás ösztönzés

A célok eléréséhez szükséges beavatkozások, intézkedések: A foglalkoztatási szint javítása megyei, térségi és helyi alternatív foglalkoztatás bővítést célzó programok támogatásával. A munkavállalók készségeinek és a helyi gazdaság potenciális igényeinek közelítése. A helyi identitás növelése – az egyének és a lakóhely közötti kapcsolat erősítése. Megyei és helyi speciális közösségfejlesztést és társadalmi befogadást támogató fejlesztési programok. A helyi szerveződések elősegítése (civil szervezetek) – a civil szervezetek és a település/térség közintézményei, valamint a helyi lakosok közötti kapcsolat erősítése. Helyi foglalkoztatást, munkába állást és családokat segítő programok és programalapú fejlesztések (CLLD típusú fejlesztések).

Tolna Megye Integrált Területi Programja (TIP) 2014-2020.

A TIP célrendszere illeszkedik a többi területfejlesztési dokumentumhoz.

A megvalósítandó célok:

- Fenntartható gazdaság- és turizmusfejlesztés, munkahelyteremtés
- Közlekedésfejlesztés
- Környezeti fenntarthatóság elősegítése
- Közintézmények fejlesztése
- Élhető települések
- Lakossági együttműködések, civil kezdeményezések elősegítése

1.3. A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata

A településrendezési tervek készítése, módosítása során meg kell teremteni az összhangot a magasabb szintű tervekkel, így az Országos Területrendezési Tervvel (továbbiakban OTRT) - amely az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvénnyel került elfogadásra -, valamint Tolna Megyei Területrendezési Tervével, amely a 11/2016 (IX.26.) sz. rendelettel módosított 9/2005. (V. 12.) önkormányzati rendelettel került elfogadásra.

Az **Országos Területrendezési Terv** Várdomb községet az alábbiakban érinti:

Szerkezeti terv

A terv a település külterületeit mezőgazdasági térségbe sorolta. A települési térség a belterületet jelöli. A település külterületi részén áthalad az M6 gyorsforgalmi út és a Rétszilas-Bátaszék egyéb országos törzshálózati vasúti pálya egy szakasza.

Országos övezetek:

1. Ökológiai hálózat övezete:

A település területét kis mértékben érinti.

OTRT 13. § (1): Az országos ökológiai hálózat övezetben csak olyan kiemelt térségi és megyei terület-felhasználási kategória, illetve olyan övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti.

Az övezetben bányászati tevékenységet folytatni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával lehet.

Az országos ökológiai hálózat övezetét a kiemelt térségi és a megyei területrendezési tervekben magterület, ökológiai folyosó, valamint pufferterület övezetbe kell sorolni.

2. Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete: a település területét kis mértékben érinti.

OTrT 13/A. §: Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezetében beépítésre szánt terület csak kivételesen, egyéb lehetőség hiányában területrendezési hatósági eljárás alapján jelölhető ki.

Az övezetben külszíni bányatelket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.

3. Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete: A település területét kis mértékben érinti.

OTrT 13/B. §: A településrendezési eszközökben a jó termőhelyi adottságú szántóterület övezetét a mezőgazdasági terület területfelhasználási egység kijelölésénél figyelembe kell venni.

4. Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete: A település területét érinti.

OTrT 14. §: Az övezetben új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.

Az övezetben külszíni bányatelket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.

5. Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete: A település területét érinti.

OTrT 14/A. §: Az övezet területét a kiemelt térségi és megyei területrendezési terv és annak alapján a településszerkezeti terv pontosítja.

Az érintett területre a kiemelt térség és a megye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg helyi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elem-együtteseit, valamint a tájképi egység és a természeti adottságokhoz igazodó hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.

A tájképi egység és a hagyományos tájhasználat fennmaradása érdekében a helyi építési szabályzatban meg kell határozni a területhasználatra és az építmények tájba illeszkedésére vonatkozó szabályokat.

A helyi építési szabályzat az építmények tájba illeszkedésének bemutatására látványterv készítését írhatja elő és a készítésre vonatkozó követelményeket határozhatja meg.

Az övezetben bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni.

Az övezetben a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, erőműveket és kiserőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell elhelyezni.


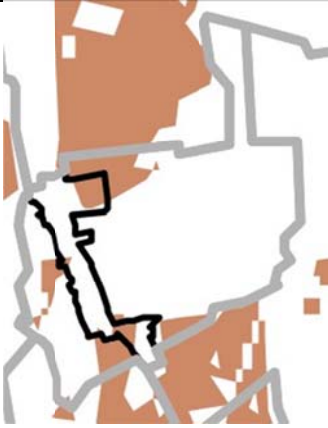
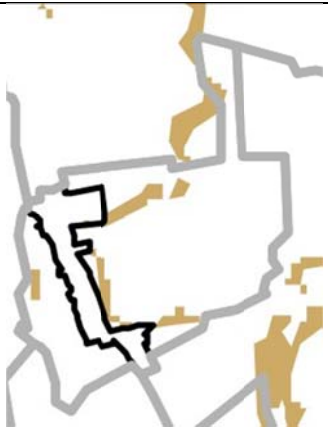



6. Világörökség és világörökség várományos terület övezete: A település területét nem érinti.

7. Országos vízminőség-védelmi terület övezete: A település területét érinti.

8. Nagyvízi meder és a Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szükségtározók területének övezete: A település területét nem érinti.

9. Kiemelt fontosságú honvédelmi terület övezete: A település területét nem érinti.

Országos övezeti tervlapok Várdombot érintő részletei:

 <p>1. Ökológiai hálózat övezete</p>	 <p>2. Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete</p>
 <p>3. Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete</p>	 <p>4. Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete</p>
 <p>5. Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete</p>	 <p>7. Országos vízminőség-védelmi terület övezete</p>



OTrT Szerkezeti tervlap Várdombot érintő részlete

Tolna Megye Területrendezési Terve Várdomb községet az alábbiakban érinti

Szerkezeti terv

A terv Várdomb valamint Újberekpuszta belterületét települési térségbe, a külterület nyugati részeit vegyes területfelhasználású térségbe, a keleti részét mezőgazdasági térségbe sorolta.

A település belterületén keresztül halad az 56. számú főút. A külterület keleti részén az M6 autópálya és a Rétszilas-Bátaszék egyéb országos törzshálózati vasúti pálya nyomvonalát is jelöli a terv.

A települést érinti a Szekszárd-Báta között tervezett térségi kerékpárút és a 132 kV-os elosztó hálózat egy szakasza.

Az Országos Területfejlesztési és Területrendezési Információs rendszerben (TEIR) lévő alapadatok alapján Várdomb közigazgatási területét érintően:

Település területe (ha)	Erdőgazdálkodási térség (ha)	Vegyes területfelhasználású térség (ha)	Hagyományosan vidéki települési térség (ha)	Mezőgazdasági térség (ha)	Vízgazdálkodási térség (ha)
947,14	0	0	0	788,74	0

1. Magterület, ökológiai folyosó, pufferterület övezete: a település az ökológiai folyosó övezetében érintett.
2. Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület, jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete: a település területét mindkét övezet érinti, az OTRT-től jelentős mértékben eltérő lehatárolással.
3. Kiváló adottságú erdőterület a települést érinti, erdőtelepítésre alkalmas terület: a település területe kisebb foltokban érintett.
4. Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület: a település területének nyugati része (jellemzően a szőlőhegyek) érintett.
5. Világörökségi és világörökségi várományos terület: a település területe nem érintett.
6. Országos vízminőség-védelmi terület: a település területének észak-nyugati része érintett.
7. Nagyvízi meder: a település területe nem érintett.
8. Ásványi nyersanyagvagyron-terület: a település területe nem érintett.
9. Kiemelt fontosságú honvédelmi terület, honvédelmi terület: a település területe nem érintett.
10. Rendszeresen belvízjárta terület: a település területének keleti része nagymértékben érintett.
11. Földtani veszélyforrás területe: a település területe érintett.
12. Tájrehabilitációt igénylő terület: a település területe nem érintett.
13. Szélerőműpark telepítéséhez vizsgálat alá vonható terület: a település területének keleti része érintett.

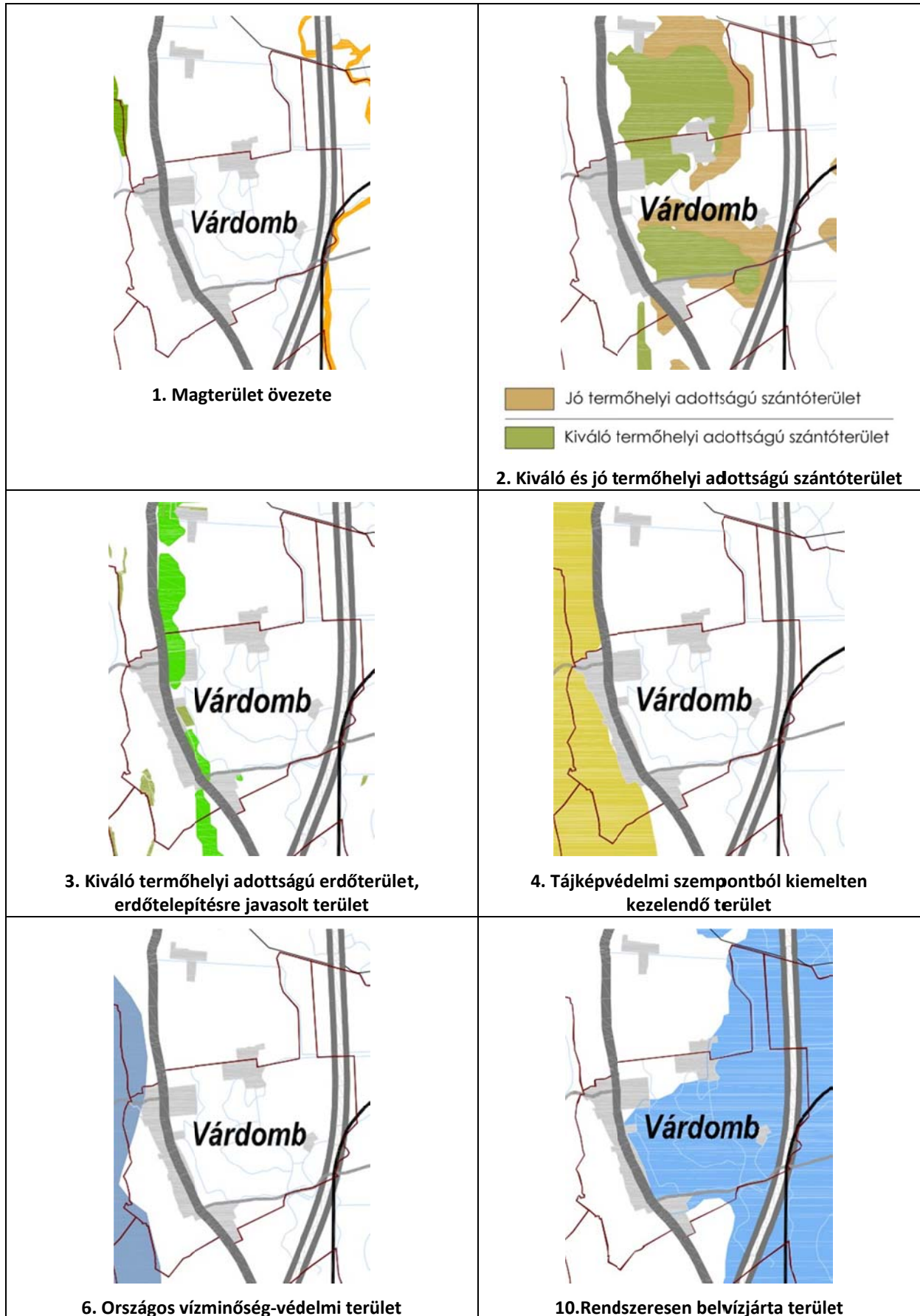
MTrT 11/A. §:

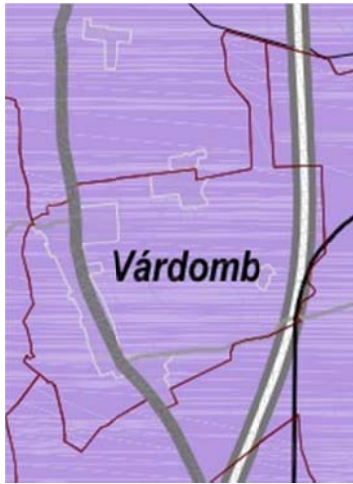
A szélerőműpark telepítéséhez vizsgálat alá vonható terület övezetén belül szélerőműpark a települési térség védelme érdekében a belterület határától és a gazdasági terület kivételével a belterülethez szervesen kapcsolódó beépítésre szánt területtől 1000 m távolságban létesíthető.

Azonban a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) 10. § (4) bekezdése szerint:

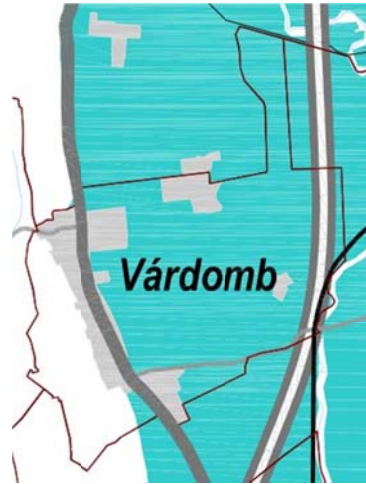
(4) Beépítésre szánt területen és beépítésre szánt terület határától számított 12 000 méteren belül -a háztartási méretű kiserőműnek számító szélerőmű kivételével -szélerőmű, szélerőmű park nem helyezhető el.

Fentiek értelmében Várdombon szélerőmű elhelyezésére nincs lehetőség.

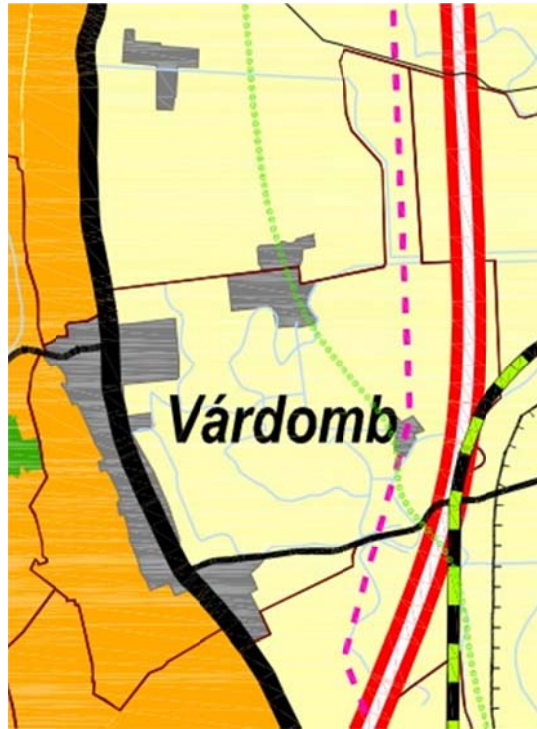




11. Földtani veszélyforrás területe



13. Szélerőműpark telepítéséhez vizsgálat alá vonható terület



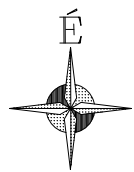
MTrT Szerkezeti tervlap Várdombot érintő részlete

VÁRDOMB

Területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálati térképe

ökológiai folyosó övezete

(Településfejlesztési koncepcióhoz)



Jelmagyarázat



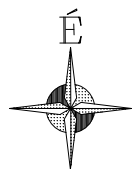
ökológiai folyosó övezete

- ökológiai folyosó övezete (Duna-Dráva Nemzeti Park adatszolgáltatása alapján)
- az övezettől való eltérés nagysága a koncepció fejlesztési elképzeléseinek ismeretében: 0 %

VÁRDOMB

Területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálati térképe

kiváló termőhelyi adottságú szántóterület és jó termőhelyi adottságú
szántóterület övezete
(Településfejlesztési koncepcióhoz)



Jelmagyarázat



kiváló termőhelyi adottságú szántóterület



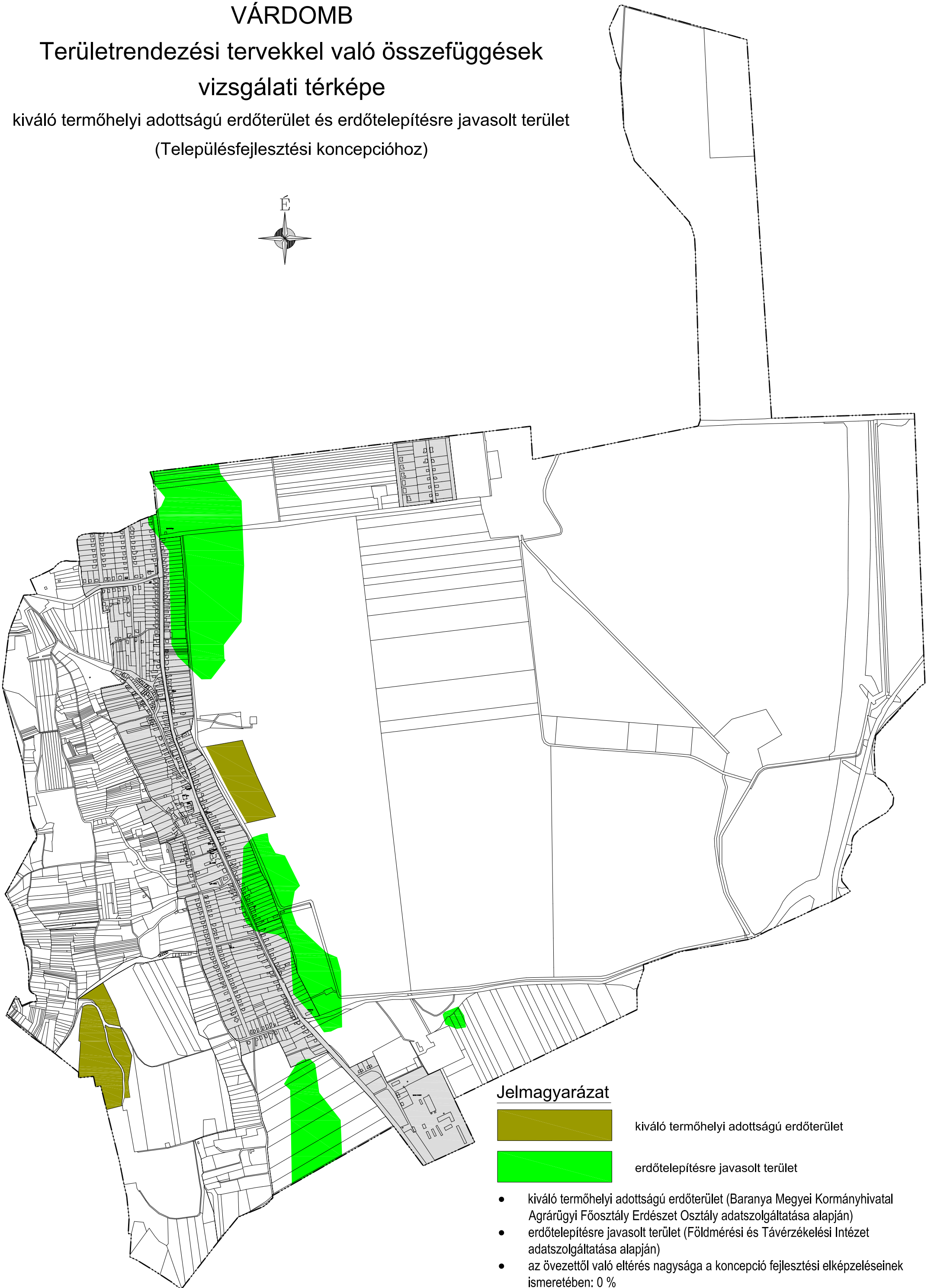
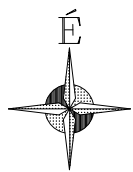
jó termőhelyi adottságú szántóterület

- kiváló termőhelyi adottságú szántóterület és jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete (Földmérési és Távérzékelési Intézet adatszolgáltatása alapján)
- az övezettől való eltérés nagysága a koncepció fejlesztési elképzeléseinek ismeretében: 0 %

VÁRDOMB

Területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálati térképe

kiváló termőhelyi adottságú erdőterület és erdőtelepítésre javasolt terület
(Településfejlesztési koncepcióhoz)



Jelmagyarázat



kiváló termőhelyi adottságú erdőterület



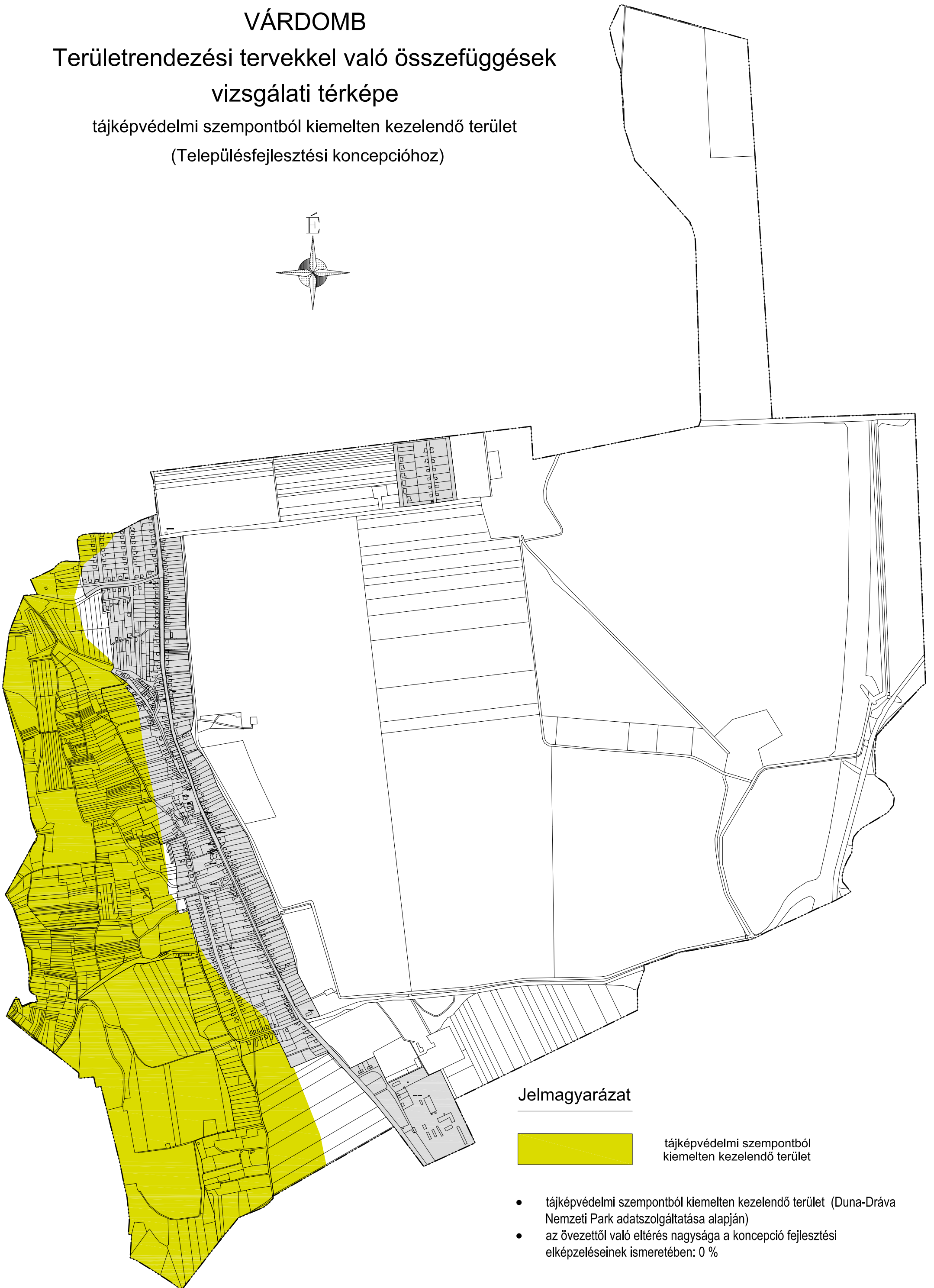
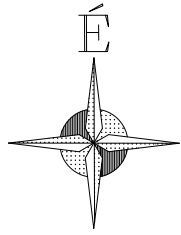
erdőtelepítésre javasolt terület

- kiváló termőhelyi adottságú erdőterület (Baranya Megyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészet Osztály adatszolgáltatása alapján)
- erdőtelepítésre javasolt terület (Földmérési és Távérzékelési Intézet adatszolgáltatása alapján)
- az övezettől való eltérés nagysága a koncepció fejlesztési elképzeléseinek ismeretében: 0 %

VÁRDOMB

Területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálati térképe

tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület
(Településfejlesztési koncepcióhoz)



Jelmagyarázat



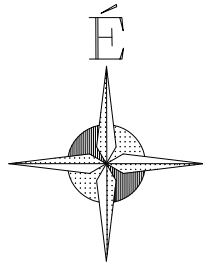
tájképvédelmi szempontból
kiemelten kezelendő terület

- tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület (Duna-Dráva Nemzeti Park adatszolgáltatása alapján)
- az övezettől való eltérés nagysága a koncepció fejlesztési elképzeléseinek ismeretében: 0 %

VÁRDOMB

Területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálati térképe

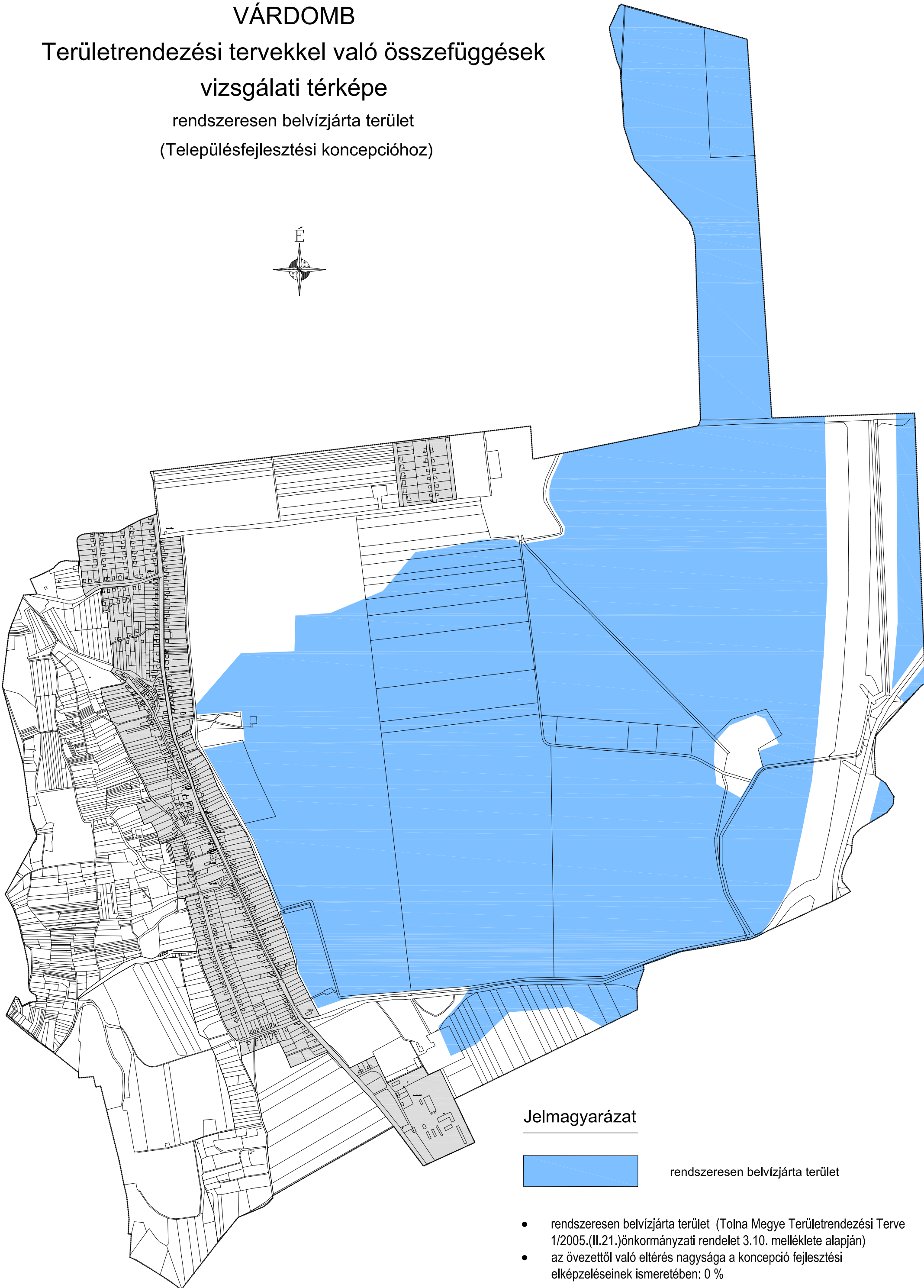
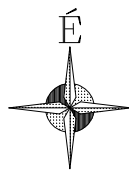
országos vízminőség-védelmi terület
(Településfejlesztési koncepcióhoz)



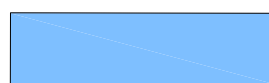
VÁRDOMB

Területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálati térképe

rendszeresen belvízjárta terület
(Településfejlesztési koncepcióhoz)



Jelmagyarázat



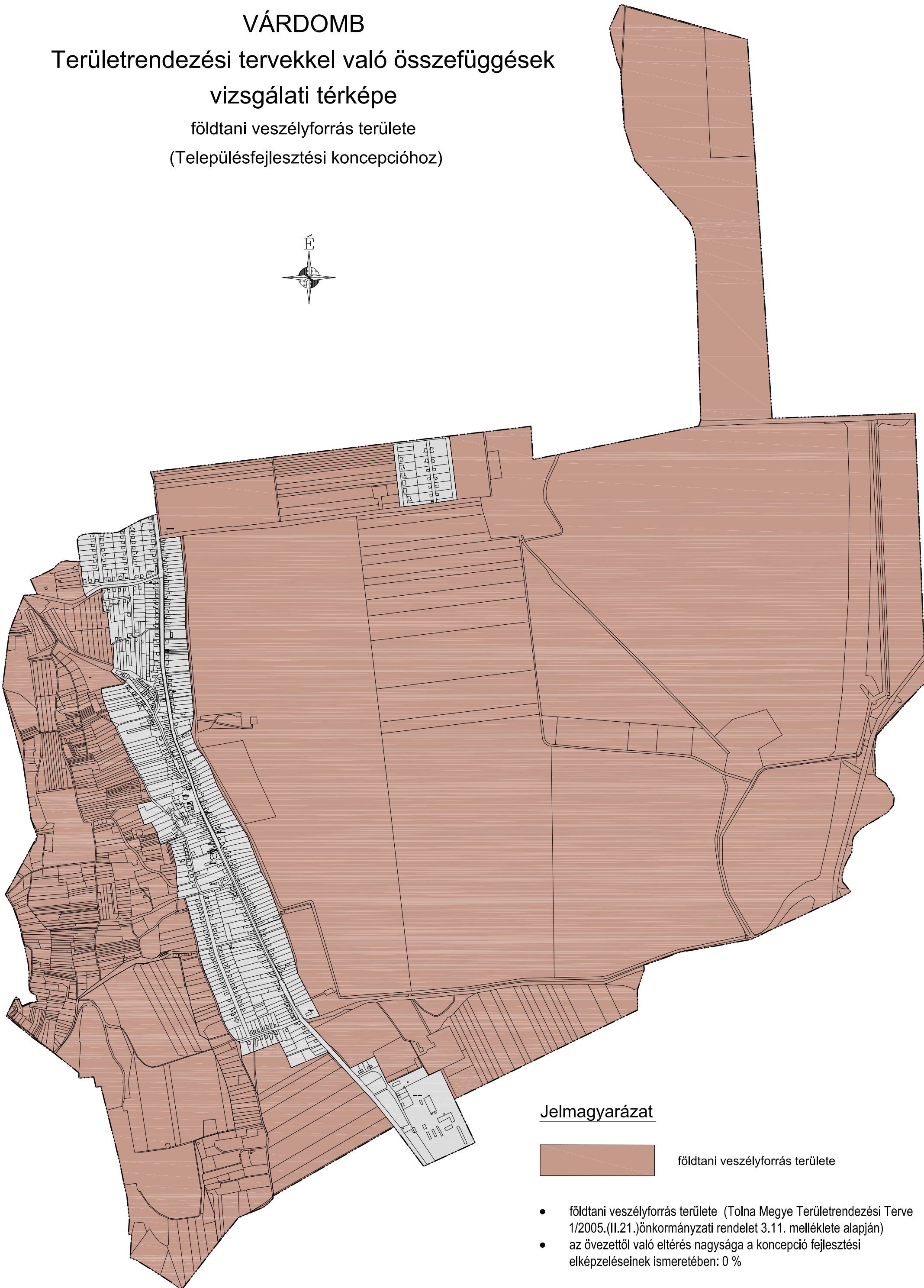
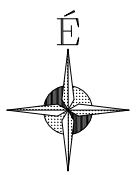
rendszeresen belvízjárta terület

- rendszeresen belvízjárta terület (Tolna Megye Területrendezési Terve 1/2005.(II.21.)önkormányzati rendelet 3.10. melléklete alapján)
- az övezettől való eltérés nagysága a koncepció fejlesztési elképzeléseinek ismeretében: 0 %

VÁRDOMB

Területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálati térképe

földtani veszélyforrás területe
(Településfejlesztési koncepcióhoz)



Jelmagyarázat



földtani veszélyforrás területe

- földtani veszélyforrás területe (Tolna Megye Területrendezési Terve 1/2005.(II.21.)önkormányzati rendelet 3.11. melléklete alapján)
- az övezettől való eltérés nagysága a koncepció fejlesztési elképzeléseinek ismeretében: 0 %

1.4. A szomszédos települések hatályos településszerkezeti terveinek – az adott település fejlesztését befolyásoló – vonatkozó megállapításai

A Várdombbal szomszédos települések (Alsónána, Decs, Sárpilis, Alsónyék) önkormányzatai a településrendezési terv készítés előzetes tájékoztatási szakaszába bevonásra kerültek. A beérkezett válaszok alapján a szomszédos települések fejlesztési elképzelései nem tartalmaznak olyan megállapításokat, amelyek Várdomb fő fejlesztési irányait befolyásolják.

A településrendezési terv további egyeztetési szakaszába a szomszédos települések önkormányzatai továbbra is bevonásra kerülnek.

1.5. Hatályos településfejlesztési döntések bemutatása

1.5.1. A hatályos fejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia vonatkozó megállapításai

Várdomb 2002-ben készített településfejlesztési koncepciója (elfogadva a 48/2002.XI.28. számú Kt. határozattal) közép és hosszútávra fogalmazott meg feladatokat, célokat:

Gazdaság:

- Törekedni kell a mezőgazdasági termények piacra-juttatási feltételeinek, raktározási lehetőségeinek, valamint helyi feldolgozásának fejlesztésére;
- A termények piacra juttatásában szerepe lehet a bajai Duna-kikötő fejlesztésének;
- A jövőben az életképes egyéni mezőgazdasági vállalkozások kisüzemmé fejlődése várható;
- A szőlőfeldolgozást, minőségi borok előállítását, valamint a borturizmus fellendítésére irányuló vállalkozói kezdeményezéseket támogatni kell;
- Mezőgazdasági jellegű vállalkozások megtelepedéséhez a település rendezési tervében erre alkalmas terület kijelölése a volt gépállomás környezetében;
- Az idegenforgalommal, mint a gazdaság húzóágazatával fontos tervezni. Várdomb szekszárdi borvidékhez tartozó szőlőhegyén érdemes a borúthoz kapcsolódó idegenforgalmi fejlesztések, turisztikai attrakciók létrehozása.

Infrastruktúra

- A Fő utca hosszában közlekedésbiztonsági okból a közúti pályától elkülönített kerékpárút kiépítése szükséges;
- Szükséges a község vízellátó rendszerének átfogó korszerűsítése, ami a tározásra, a tisztításra, a vezetékhalózatra terjed ki. (megvalósult)
- Szennyvíz-csatorna kiépítése (megvalósult);
- Övárkok kialakítása a magasabb területekről lefolyó csapadék elvezetésére;
- A villamos hálózat korszerűsítése (megvalósult);
- A megújuló energiaforrások alkalmazásának elterjedése várható;
- A kábeltelevízió hálózat kiépítése (megvalósult);
- Javítani szükséges a Telenor (régi Pannon GSM) mobiltelefon vételi lehetőséget.

Intézményi ellátottság:

- Gyógyszertár létesítésére van szükség;
- Melegkonyha vendéglő létesítendő;

Területfelhasználás

- Nagyobb rendezvények tartására is alkalmas sportpálya (szabadidő-terület) kialakítására van szükség.
- Az átmenő forgalomból származó zaj-és rezgésterhelés csökkenése a tervezett M6 gyorsforgalmi út megépítésével érhető el. (megvalósult, azonban az átmenő forgalom továbbra is jelentős)

Környezet-és természetvédelem

- A dűlőutak és övárkok mentén mezővédő erdősávok telepítésének szorgalmazása;

Kulturális és épített örökség védelme, fejlesztése

- Ápolni kell a falu kulturális és néprajzi hagyományait.
- A helyi épített értékek (művi értékek) felméréndők, és helyi értékvédelmi rendelet megalkotása szükséges (megvalósult);
- A légvezetékek fokozatos eltüntetése és esztétikus utcafásítás a falu képének javítására.

1.5.2. Hatályos településfejlesztési és településrendezési szerződések

Az Önkormányzat a településrendezési terv elkészítése céljából (Településrendezési eszközök, településfejlesztési koncepció) szerződést kötött a Meridián Mérnöki Iroda Kft.-vel.

1.6. A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata

1.6.1. A hatályban lévő településrendezési eszközök

Településszerkezeti terv - elfogadva 54/2006. (XI. 15.) számú határozattal

Helyi építési szabályzat - jóváhagyva 12/2007. (XI. 30.) számú rendelettel

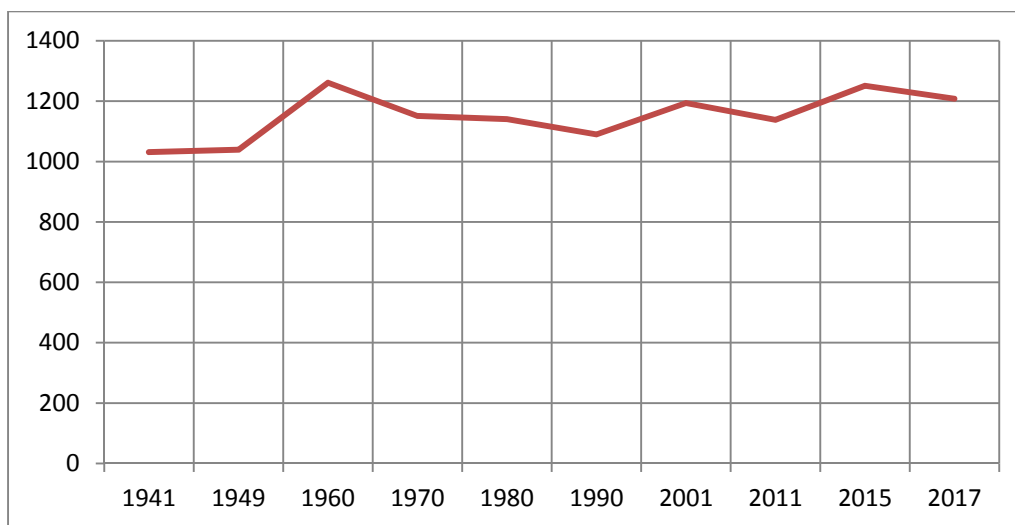
Helyi építési szabályzat I. módosítás – jóváhagyva 14/2012. (XII. 01.) számú rendelettel

1.7. A település társadalma

1.7.1. Demográfia, népesség, nemzetiségi összetétel, képzettség, foglalkoztatottság, jövedelmi viszonyok, életminőség

Várdomb lakónépességének száma a 20. század második felétől alapjában véve stagnált. A nyolcvanas években a nagyfokú elvándorlás népességcsökkenést okozott. A település jó adottságainak és Szekszárdhoz való közelségének köszönhetően a rendszerváltozást követően a csökkenés mértéke kicsi.

Év	1941	1949	1960	1970	1980	1990	2001	2011	2015	2017
Fő	1031	1039	1261	1151	1140	1090	1194	1138	1251	1208



Várdomb népességének alakulása 1941-2017 között (Forrás: KSH népszámlálás, önkormányzati adat)

	1980-1990	1990-2001	2001-2011
Természetes szaporulat	31	-16	-41
Vándorlási különbözet	-81	120	-15
Tényleges szaporulat	-50	104	-56

Tényleges szaporulat (Forrás: KSH, 2011)

A település népességmegtartó erejének egyik fő összetevője a munkalehetőségek helyben való biztosítása. Önálló vállalkozásokban és mezőgazdasági vállalkozásokban is dolgoznak helyben. Az eljáró, ingázó dolgozók száma jelentős, túlnyomó részük Szekszárdra jár dolgozni. Ezen kívül az oktatásban és a közigazgatásban dolgozók száma is jelentős.

Foglalkoztatott	Inaktív kereső	Munkanélküli	Eltartott
488	349	58	243

A népesség megoszlása gazdasági aktivitás szerint (fő) (Forrás: KSH, 2011)

A 7 éves és idősebb népesség a befejezett legmagasabb iskolai végzettség szerint:

Első évfolyamát sem végezte el: 5 fő.

1-8. évfolyam: 411 fő.

Középfokú iskola érettségi nélkül, szakmai oklevéllel: 267 fő.

Érettségi: 287 fő.

Egyetemi, főiskolai oklevéllel: 115 fő.

A munkanélküliek tényleges számát csak becsülni lehet, de mindenképp meghaladja a regisztrált munkanélküliek számát. A munkanélküliek részére a Tolna Megyei Kormányhivatal Foglalkoztatási Osztálya szervez képzéseket.

Várdombon a lakosság 15%-a volt német, 1% alatti volt roma nemzetiségű 2011-ben.

A település népessége vallási felekezet szerint: 34% római katolikus, 10% református, 33 % nem ismert.

1.7.2. A társadalom térbeli rétegződése, konfliktusok, érdekviszonyok

A népességfogyás, az öregedési index növekedése, a munkanélküliség és a válások magas száma az életszínvonal romlását és a társadalmi elidegenedést idézhetik elő.

1.7.3. Települési identitást erősítő tényezők (történeti és kulturális adottságok, társadalmi élet, szokások, hagyományok, nemzetiségi kötődés, civil szerveződések, vallási közösségek stb.)

A település helyén az rómaiak korában egy „Ad Statuas” nevű erődítmény állt, ennek maradványai szolgálhattak támpontul a falu újkori elnevezéséhez is. A környéken a középkorban létezett egy Kesztlöc nevű falu, erről azonban bővebb adatok nem maradtak fenn. Kesztlöc a török időkben teljesen elpusztult. A török kiűzése utáni újratelepítést pontos adatok hiányában a XVIII. század közepére teszik, ekkor érkeztek ide az első német telepes családok. A német (sváb) nemzetiségi hagyományok a település életében és kultúrájában sokáig meghatározóak voltak és még ma is érzékelhetők, bár a németajkú lakosok egy részét 1947-48-ban kitelepítették.

1776-ban 373 lakosa volt a falunak, 1870-ben 768, 1960-ban pedig már 1261 fő élt Várdombon. 1978-tól parcellázták ki az Erkel, Római, Táncsics és Ady utcákat, melyek hamar beépültek. 1949-ben vezették be a villanyt, 1955-ben megépült a gépállomás, 1962-ben kiépült a vezetékes ivóvíz hálózat, 1964-ben pedig felépült az új kultúrház, 1985-ben pedig átadták az iskola új épületszárnyát.

A településen évente visszatérően az alábbi események kerülnek megrendezésre:

- nemzeti ünnepek
- Várdombi falunap
- Május 1.
- szüret
- Márton nap
- Szilveszteri bál

A településen működő alapítványok, non-profit szervezetek, klubok:

- A várdombi iskolás gyermekek magasabb műveltségi színvonaláért Alapítvány
- „Együtt Várdombért Egyesület” (sport, természetvédelem, szociális, kulturális tevékenység)
- Várdombi Diáksport Egyesület
- Várdombi Nagycsaládosok Egyesület

1.8. A település humán infrastruktúrája

1.8.1. Humán közszolgáltatások (oktatás, egészségügy stb.)

Oktatás Várdomb-Alsónána Bölcsőde, Óvoda és Általános Iskola
- iskola (Kossuth u. 121.) 1-8 évfolyam
- óvoda-bölcsőde (Kossuth u. 119.)

Várdombon az alapfokú oktatás biztosított, egy bölcsőde és óvoda működik, valamint általános iskola 1-8 osztályig. Szakirányú képzésre, felsőfokú képzésre és felnőtt-oktatásra a környéken Szekszárdon, Bonyhádon, Pakson, Pécsen nyílik lehetőség.

Egészségügy

- Háziorvosi rendelő (Ady u. 1.)
- Védőnői szolgálat (Ady u. 1.)
- Családsegítő és Gyermejjóléti ellátás a Szekszárd és Környéke Alapellátási és Szakosított Ellátási Társulás keretében

A háziorvos Alsónánán és Várdombon felváltva rendel, naponta 2-3 órát. Védőnői tanácsadás hetente egy alkalommal történik. Orvosi ügyelet Bátaszéken érhető el. Gyógyszertár Szekszárdon vagy Bátaszéken található.

Kultúra

- Művelődési ház, eMagyarország Pont (Kossuth u. 93.)
- Könyvtár (Kossuth u. 121.)
- Falumúzeum (Kossuth u. 125.) Igazgatás
- Polgármesteri Hivatal – (Kossuth u. 117.)
- Tanyagondnoki szolgálat működik a településen.

1.8.2. Esélyegyenlőség biztosítása

Az önkormányzat Helyi Esélyegyenlőségi Programját 57/2014. (V. 19.) számú határozatával fogadta el.

Az Önkormányzat célja, hogy minden lakója számára elérhetővé tegye a közszolgáltatásokat, biztosítsa az idősek, a fogyatékkal élők és a hátrányos helyzetű lakosok esélyegyenlőségét az élet különböző területein.

Az Önkormányzat intézkedései az esélyegyenlőség biztosítása érdekében:

- a közfoglalkoztatás bővítése (mélyszegénységben élők és nők célcsoport),
- pályaorientáció gyermekeknek, a HH és HHH gyermekek elhelyezkedési esélyének növelése,
- a nők foglalkoztatásának elősegítése,
- jelzőrendszeres házi segítségnyújtás kiépítésének felmérése,
- akadálymentesítés a közintézményekben.

1.9. A település gazdasága

1.9.1. A település gazdasági súlya, szerepköre

A település gazdaságában a szőlészet, a borászatra épülő, vendéglátással is foglalkozó vállalkozások, gépipari, villamossági, egyéb különböző szolgáltatások játszanak szerepet. Az aktív korú lakosság jelentős része ingázik (2011-ben 77% volt az ingázók aránya, Forrás: TeIR), Várdomb ezért inkább alvótelepülésként funkcionál.

A település gazdasági súlya a megye hasonló nagyságú településeihez képest a szolgáltatások és a működő társas vállalkozások tekintetében jelentősebb, a mezőgazdasági vállalkozások száma alacsonyabb volt a hasonló helyzetű településekhez képest 2011-ben.

1.9.2. A település főbb gazdasági ágazatai, jellemzői - nagyobb jellemző vállalkozások, mezőgazdasági, erdőgazdasági vállalkozások, gazdasági telephelyek

A település alapvetően mezőgazdasági jellegű, melyet a szántóföldi növénytermesztés, a nagyüzemi szőlőtermesztés, borászat és a kisparcellás szőlő és gyümölcsstermesztés jellemez. Óberekpusztai és Újberekpusztai majorok egy része kihasználatlan, az állattartás megszűnt.

1.9.3. A gazdasági szervezetek jellemzői, fontosabb beruházásai települést érintő fejlesztési elképzelése

Jelentősebb vállalkozások a településen:

- Szekszárdi Mezőgazdasági Zrt.
- Várdombi Gépjavító Kft.
- Geo-Be-Ke Kft.
- Dániel Pince
- Rád-Vill Kft.
- Szeleshát Pince
- H-Vonal Fúró Kft. – földmunkagépek karbantartása

1.9.4. A gazdasági versenyképességet befolyásoló tényezők (elérhetőség, munkaerő képzettsége, K+F stb.)

A település gazdasági versenyképességet befolyásoló tényezőiként pozitívumként vehetjük számításba a megyeszékhelyhez, valamint a fő közlekedési útvonalakhoz való viszonylagos közelséget.

Mennyiségi mutatóként a rendelkezésre álló szabad munkaerő is lehet kedvező adat egy letelepülni szándékozó vállalkozásnak, azonban e szabad munkaerő minőségét (különösképpen szakképzettségét) tekintve már kedvezőtlenebb ez az adat.

A régi településszerkezeti tervlapon a közigazgatási terület déli részén, az 56. sz. főúttól keletre, a vízmű mellett tervezett egyéb ipari terület szerepel. E terület és a belterület között egy meglévő gazdasági telephely mellett tervezett kereskedelmi-szolgáltató terület került kijelölésre.

A kihasználatlan gazdasági területek a fejlesztők számára lehetőséget kínálnak vállalkozásuk megtelepedésére a településen.

A település turisztikai szerepe jelenleg nem számottevő. Várdombon két gyalogos túraútvonal halad át. Egyik a térségi Mária zarándokút, mely a Kossuth utcán halad el, a másik a Mórággy és Szekszárd között vezető, a Szekszárdi dombvidék szőlővidéket feltáró túraút.

A táji adottságok, a borospincék, a helytörténeti falumúzeum, a helyi fazekasműhely, a jelenleg is működő vendégházak, valamint a környék látnivalói megfelelő alapot szolgáltatnak az idegenforgalom további fejlesztésére. A település része a Borok, vizek, kúriák zöldútnak.

1.9.5. Ingatlanpiaci viszonyok (kereslet-kínálat)

Az ingatlanpiaci viszonyok a megyében átlagosnak mondhatóak. A település Szekszárdhoz való közelsége, valamint kedvező környezeti feltételei előnyként jelentkeznek. A munkalehetőségek szűkössége viszont hátrányosan érinti a település ingatlanpiaci megítélését is, tekintettel arra, hogy emiatt a letelepedési kedv is kisebb. Néhány eladó ház található a községben, de ezek általában vevőre találnak.

A termőföldek és a belterületi ingatlanok vonatkozásában megfigyelhető egy ellentét. Míg a termőföldekre - az országos adatokhoz hasonlóan – jelentős kereslet van, s folyamatosan növekvő áron, addig a használt lakóépületek tekintetében túlkínálat van, ami miatt a lakóingatlan árak nyomottak.

1.10. Az önkormányzat gazdálkodása

1.10.1. Gazdaságfejlesztési tevékenység

Az önkormányzatnak az intézményfenntartáson, a kötelező önkormányzati feladatok ellátásán kívül tervezett gazdaságfejlesztési tevékenységekre nincs kapacitása, viszont a pályázatokban rejlő lehetőségeket igyekszik minél jobban kihasználni.

1.10.2. Intézményfenntartás

A településen az önkormányzat által működtetett jelentősebb intézmények a polgármesteri hivatal, az orvosi rendelő és a művelődési ház, az óvoda, bölcsőde, könyvtár.

1.10.3 Energiagazdálkodás

A település intézményeit hosszútávon a környezettudatos technológiák alkalmazása mellett a gazdaságosság miatt is korszerűsíteni szükséges. A megújuló energiák alkalmazása mellett az épületek energetikai paramétereit az EU szabványok szerint kell kialakítani, amihez első lépésként az épületek megfelelő hőszigetelése szükséges.

1.11. Településüzemeltetési szolgáltatások

A közműves ivóvízellátást és a szennyvíz kezelést az E.R.Ö.V. Zrt látja el. A Várdomb területén kiépült szennyvízcsatorna hálózat segítségével a szennyvizet az Őcsényi tisztítótelepre szállítják. A csatornázatlan területeken a szennyvizet az önkormányzat által szerződötetett vállalkozó szippantja. A szennyvízcsatorna-hálózatra rákötött lakások aránya 2015-ben 84%-os volt (*forrás: TeIR*).

A megfelelő villamosenergia-ellátásért a Nemzeti Közművek Áramszolgáltató Zrt. felel. A földgázellátás az 1990-es évektől elérhető, egyetemes szolgáltatója az Nemzeti Közművek Földgázszolgáltató Zrt.

A szilárd kommunális hulladék begyűjtését és elszállítását az ALISCA TERRA Regionális Hulladékgazdálkodási Nonprofit kft. (Szekszárd) és a Vertical Zrt. biztosítja. A kommunális hulladékot hetente egy alkalommal, a szelektív -és a zöldhulladékot havonta egyszer szállítják el. Hulladékudvar Bátaszéken működik.

Az Önkormányzat a temetőkről és a temetkezésről szóló 10/2011. (IX. 15.) számú rendelettel módosított 6/2006. (VI. 08.) rendeletben foglaltaknak megfelelően látja el a település közigazgatási területén lévő működő köztemetővel és a temetkezéssel kapcsolatos tevékenységeket. Temetkezni csak az 1630 hrsz-ú földrészleten található temetőben lehet.

1.12. A táji és természeti adottságok vizsgálata

1.12.1. Természeti adottságok

Várdomb község a Tolnai-Sárköz és a Szekszárdi-dombság határán helyezkedik el. A Sárköz egykor a Duna és a Sió árvizekkel gyakran elöntött területe volt, itt állandó települések csak a mocsaras világból kissé kiemelkedő „szigeteken” jöttek létre, és e vidék csak a nagy folyószabályozások után alakult át kultúrtájjá.

A dombság keleti lejtői a szekszárdi történelmi borvidék részét képezik, melyet régóta az ország legkiválóbb borvidékei közé sorolnak. Erdők csak foltokban maradtak itt, az alsónánai határ mentén és az egykori zártkert északi részén. A kistáj természetes erdőtársulásai a gyertyános-tölgyesek és a cseres-tölgyesek.

A településre kétféle fő talajtípus jellemző: a sárközi területen réti öntéstalaj, a dombsági részen agyagbemosódásos barna erdőtalaj, valamint utóbbinál foltokban csernozjom – barna erdőtalajok is előfordulnak. A csernozjom talajok a legnagyobb természetes termékenységű talajok közé tartoznak.

1.12.2. Tájhasználat, tájszerkezet

1.12.2.1. Táj történeti vizsgálat

Várdomb a Sárközből kiemelkedő dombságon, az egykori, római kori hadiút (Buda-Szekszárd-Eszék) mentén kialakult település. A település nevét feltehetőleg a falu közepén egykor létező római kori erődítményről kapta.

Az I. katonai felmérés idején (1763-1787) a település keleti határa vízjárásos terület volt. A mélyfekvésű részekben mocsaras, lápos terület, az ebből kiemelkedő felszíneken legelő, kaszálók lehettek. Szántói ez idő tájt nem voltak a településnek. A dombvidék nagy része szőlőművelés alatt állt, mely még a mainál is nagyobb területeket érintett.



Várdomb az I. katonai felmérés idején (Forrás: mapire.eu)

A XIX. század első felében kezdték el a falutól keletre lévő síksági terület parcellázását, művelésbe vonását. A vízjárta területek aránya még ekkor is magas volt. Később, a XIX. század második felében kezdték meg a lakóterület és a Sárvíz közötti terület nagy részének művelését. A település déli határában volt az uradalmi legelő.



Várdomb az II. katonai felmérés idején (Forrás: mapire.eu)

A várdombi szőlőtermesztés fontosságát a XIX. századból származó kataszteri térkép szemlélteti. A lakóterülettől a nyugati településhatárig mindenhol szőlőparcellákat jelöl a felmérés.

A folyószabályozások, belvízcsatorna-kiépítések, a vasútvonal megépítése következtében a 20. század első felére jelentősen átalakult a település sárközi területe. Megépültek Óberek és Újberekpuszta majorsági épületei, és ettől délre egy „hizlalda” (ma már nincs meg), valamint kiépült a Sárpilisre vezető út. A falu külterületén a szántók aránya fokozatosan nőtt. A szántóföldek fasorokkal, mezsgyékkel, nádfoltokkal tagoltak voltak, a külterületen álló gémeskutak és a dűlőnevek (libalegelő, báránylegelő) mutatták az állattartás jelentőségét a faluban.

1.12.2.2. A tájhasználat értékelése

Napjainkban a területhasználatok nagy részét szántóterületek teszik ki. A belterülettől keletre nagytáblákon folyik a művelés, ahol gabonaféléket, napraforgót, kukoricát termesztnek. A nagyüzemi táblákat nem választják el fasorok, mezsgyék. A belterülettől nyugatra az egykori zártkert (Gábor u.) felhagyott szőlőit jellemzően felszántották. A kisebb parcellaméretek és az itteni gyümölcsös kertek miatt változatosabb, kedvezően tagolt tájhasználat alakult ki. A Pilisi utcától délre még megmaradt az egykori préházás terület. Az egykor igényesen megépített préházak közül néhány romos állapotban van, környezetük bozótosodik. Egy részüket azonban felújították.







A szőlőterületek kiterjedése a 19. századihoz képest jelentősen lecsökkent, de még ma is meghatározó az alsónyéki határ mentén. Itt nagyüzemi szőlőtermesztést folytatnak a domboldalban kialakított teraszokon. A domboldal meredeksége néhol meghaladja a 17%-ot, a meredekebb tartományokban erdőfoltok találhatók.

Az Országos Erdőállomány Adattár adatszolgáltatása alapján Várdomb közigazgatási területén lévő erdőterületek elsőleges rendeltetés szerint:

- védelmi: 11,26 ha (ebből 6,8 ha talaj-és 4,46 ha településvédelmi)
- gazdasági: 2,66 ha.

A kiváló termőhelyi adottsággal rendelkező erdőterületek nagysága 11,26 ha.



	
Síkvidéki vizenyős terület	Szőlőterületek az egykori zártkertben
	
Felújított 19. századi présház a szőlőhegyen	Felhagyott szőlő
	
Kápolna a temetőben	Mozaikos tájszerkezet szántóval, gyepvel, fasorokkal

1.12.3. Védett, védendő táji-, természeti értékek, területe

1.12.3.1. Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek

Az Országos Területrendezési Terv, valamint a Megyei Területrendezési Terv Várdombot érintően jelöl tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területet. A terület a település közigazgatási területének nyugati oldalát, a dombvidéki területet érinti, és a belterülethatárig húzódik.

1.12.3.2. országos és nemzetközi természetvédelmi oltalom alatt álló vagy védelemre tervezett terület, érték, emlék

A 14/2010. (IV. 11.) KvVM rendelet értelmében Várdomb község területén nincs Natura2000 terület.

1.12.3.3. ökológiai hálózat

A Megyei Területrendezési Terv alapján ökológiai folyosó övezete húzódik a Szekszárd-Bátai-főcsatorna mentén, amely kis mértékben érinti a település keleti határát.

1.12.4. Tájhasználati konfliktusok és problémák értékelése

A település napjainkban is jellemzően mezőgazdasági területekből áll. A nagytáblás mezőgazdasági területeken kevés fajta mezőgazdasági növényt termesztenek, az állattartás gyakorlatilag megszűnt, így a földhasználat egysíkúnak mondható a szántóföldek tekintetében.

A külterület keleti részén található fakadóvízes, belvízjárta területek magas vízállás vagy esős időszakok idején intenzív mezőgazdasági művelésre alkalmatlanok, de extenzív gazdálkodásra (pl. legeltető állattartás) megfelelőek lennének.

1.13. Zöldfelületi rendszer vizsgálata

1.13.1 A települési zöldfelületi rendszer elemei

1.13.1.1. szerkezeti-, kondicionáló szempontból lényeges valamint a zöldfelületi karaktert meghatározó elemek

A belterületet keleti és nyugati irányból mezőgazdasági művelés alatt álló területek és szőlőskertek határolják. A szőlőhegyi parcellák között kisebb beerdősült foltok, illetve a belterület keleti oldalán egy kis erdő (045/22 hrsz.) található.

A községnek nagyobb méretű közparkja nincs, csupán a Kossuth és Pilisi utca sarkán található egy kicsi parkosított telek.

A település használatban lévő temetője a Petőfi utca folytatásában található.

A községnek különálló sportpályája nincs, sportolási lehetőség az iskola udvarán lévő sportpályán lehetséges. A korlátozott használatú zöldfelületek közül jelentősebb az általános iskola udvara.

Fasorok:

Sajnos a külterületi utak, sőt még az M6 autópálya mentén is hiányoznak a fasorok, bár erre nagy szükség lenne (56. főút, Sárpilisre, Újberekpusztára, Óberekpusztára vezető utak és egyéb dűlőutak)

A belterületen fasorok telepítésére csak akkor nyílna lehetőség, ha a nagyszámú elektromos és telefon légkábel terepszint alá kerülne.

A lakótelkek -méretükből adódóan -jelentős zöldfelülettel rendelkeznek. A lakóingatlanok be nem épített területeit kertként, gyümölcsösként művelik.

1.13.1.2. zöldfelületi ellátottság értékelése

A település zöldfelületi ellátottsága a külterületi adottságoknak, valamint a lakóterületek kertjeinek köszönhetően jónak mondható.

1.13.2. A zöldfelületi rendszer konfliktusai és problémái

Hiányzik a községben sport-és szabadidő-eltöltésre alkalmas közpark, közterület.

A település utcáinak nagy részén utcafásítás nem található, amelynek fő oka az elektromos légkábelek és telefonvezetékek jelenléte.

1.14. Az épített környezet vizsgálata

1.14.1. Területfelhasználás vizsgálata

1.14.1.1. a település szerkezete, a helyi sajátosságok vizsgálata

A település jelenlegi fő szerkezeti váza Várdomb alapítását (~1750) követően alakult ki. A település fő tengelyét a mai 56. út (Kossuth utca – Erkel sor) jelenti. A II. katonai felmérés térképén a Petőfi utca is megjelenik, nyugati oldalán házakkal. A település a II. világháború után újabb utcákkal, bővült (Gábor, Hegyalja, Pilisi, Táncsics, Római, Kis, Ady utcák) amelyek tervszerű parcellázásról árulkodnak.

A település szerkezetén kettős jelleg figyelhető meg, a régi utcák spontán fejlődés eredményei, és jórészt szabálytalanok, a beépítésre az előkert nélküli, fésűs telepítés jellemző. Az újabb utcák jellemzően állandó keresztmetszettel létesültek, telkeik mértani rendszerűek, valamint a beépítés is egységes: oldalhatáros beépítés kis előkerttel.

A település belterületének meghatározó vertikális hangsúlya a településközpontban található, egyébként viszonylag szerény méretű templom. Maga a templom egy viszonylag kisméretű telken áll. A belterülettől nyugatra emelkedő dombokon kialakult szőlő-kultúra egyedi hangulatot kölcsönöz a településnek. A zártkertben a Szekszárdi-dombság szőlőhegyeire jellemző L alaprajzú présházak is megtalálhatók.

1.14.1.2. az ingatlan-nyilvántartási adatok alapján, termőföld esetén a művelési ágak

Művelési ág	Földrészletek száma	Alrészletek száma	Összes alrészlet terület (ha)
Erdő	54	61	4,7
Gyep (legelő)	105	126	9,3
Gyep (rét)	1	1	0,8
Gyümölcsös	32	54	5
Kert	192	313	25,7
Kivett	400	787	110,2
Szántó	104	158	43,3
Szőlő	154	249	31,2

1.14.1.3. beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek

Várdomb **beépítésre szánt** területei:

- falusias lakóterület: jellemzően a település belterületének lakóingatlanai, valamint ide tartoznak Újberekpuszta lakóingatlanai is;
- településközpont vegyes terület: a közintézmények ingatlanai;
- gazdasági területek: a község délkeleti részén lévő üzemek;
- különleges terület: a temető valamint Újberekpuszta és Óberekpuszta majorjai;

Várdomb **beépítésre nem szánt** területei:

- közlekedési és közmű-elhelyezési terület: a település közútjai, utcái és terei, külterületi dűlőutak;
- vízgazdálkodási terület: vízfolyások területei;
- zöldterület: a település közkertjei;
- erdőterület: az erdő művelési ágú, valamint erőtelepítésre kijelölt területek;
- mezőgazdasági terület: a település külterületén található szántó, gyep, szőlő és gyümölcsös területek.

1.14.1.4. funkcióvizsgálat (intézményi ellátottság, funkcionális és ellátási kapcsolatok)

a) Igazgatás

Polgármesteri Hivatal (Kossuth u. 117.) Német Nemzetiségi Önkormányzat (Kossuth u. 117.)
Rendőrségi körzeti megbízott és Polgárőrség (Kossuth u. 127.)

b) Egészségügy

Háziorvosi rendelő (Ady u. 1.)

c) Oktatás-nevelés

Általános Iskola (Kossuth u. 121.) 8 osztály Óvoda (Kossuth u. 119.)

d) Kultúra, sport

Könyvtár, eMagyarország Pont (Kossuth u. 121.) Művelődési ház (Kossuth u. 91.)

e) Egyházak

Római katolikus templom (Kossuth u. 127.) Református imaház (Kossuth u. 136.)

f) Temetkezés

Temető (1630 hrsz.)

g) Szociális ellátás

Gyermekjóléti és Családsegítő Szolgálat (Szekszárdi székhellyel) Tanyagondnoki szolgálat.

h) Kereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás

kereskedelem: Coop Mini ABC (Kossuth u. 96.)

vegyesbolt (Kossuth u. 108.) Posta (Kossuth u. 95.), Vendéglátás: Italbolt (Kossuth u. 89.),

A település alapfokú intézmény ellátottsága nem teljeskörű, vannak hiányosságok (pl. gyógyszertár, több kiskereskedelmi egység, vendéglő, sportpálya), amit csak a közeli városok kínálata ellensúlyoz.

1.14.1.5. alulhasznosított barnamezős területek

A település délkeleti részén fekvő, az idők során feldarabolt és privatizált egykori gépállomás területén lévő egyes telephelyeken, valamint Óberekpusztán és Újberekpusztán található kihasználatlan épületek.

1.14.1.6. konfliktussal terhelt (szlömösödött, degradálódott) terület

A településen elszlömösödött területek nincsenek.

1.14.2. A telekstruktúra vizsgálata

1.14.2.1. telekmorfológia és telekméret vizsgálat

A település telekszerkezetét vizsgálva megállapítható, hogy a településszerkezet kialakulásának spontán, illetve tervezett jellege miatti kettősség itt is megfigyelhető. A település fő utcája a Kossuth utca, amelyre különböző méretű, és esetenként szabálytalan alakú telkek fűződnek fel.

A Kossuth utca északi részén a 27 – 87. számú valamint a Petőfi utca 3 – 18. számú ingatlanok rendkívül kis méretűek ($200-300\text{ m}^2$), sőt a Dózsa utcában és a Petőfi utca északi végén ennél is kisebb telkek találhatók, ezek azonban az egykori pincefalú örökségeként maradtak fenn, de ma néhány telken lakóházak állnak.

Ugyanakkor a Kossuth utca délebbi részén 2000-3000 m²-es telkek is előfordulnak. A község északi részén lévő újabb parcellázások, valamint a Hegyalja utca szabályos alakú telkei jellemzően 1000 m² körüliek.

A belterület északnyugati részén, a Petőfi utcától nyugatra, a Gábor utca folytatásában, valamint a Dózsa utca északi részén jelentős számú belterületi beépítetlen ingatlan található. Ezek közművesítése esetén vonzó lehetőséget jelentenének új családi házak építésére.



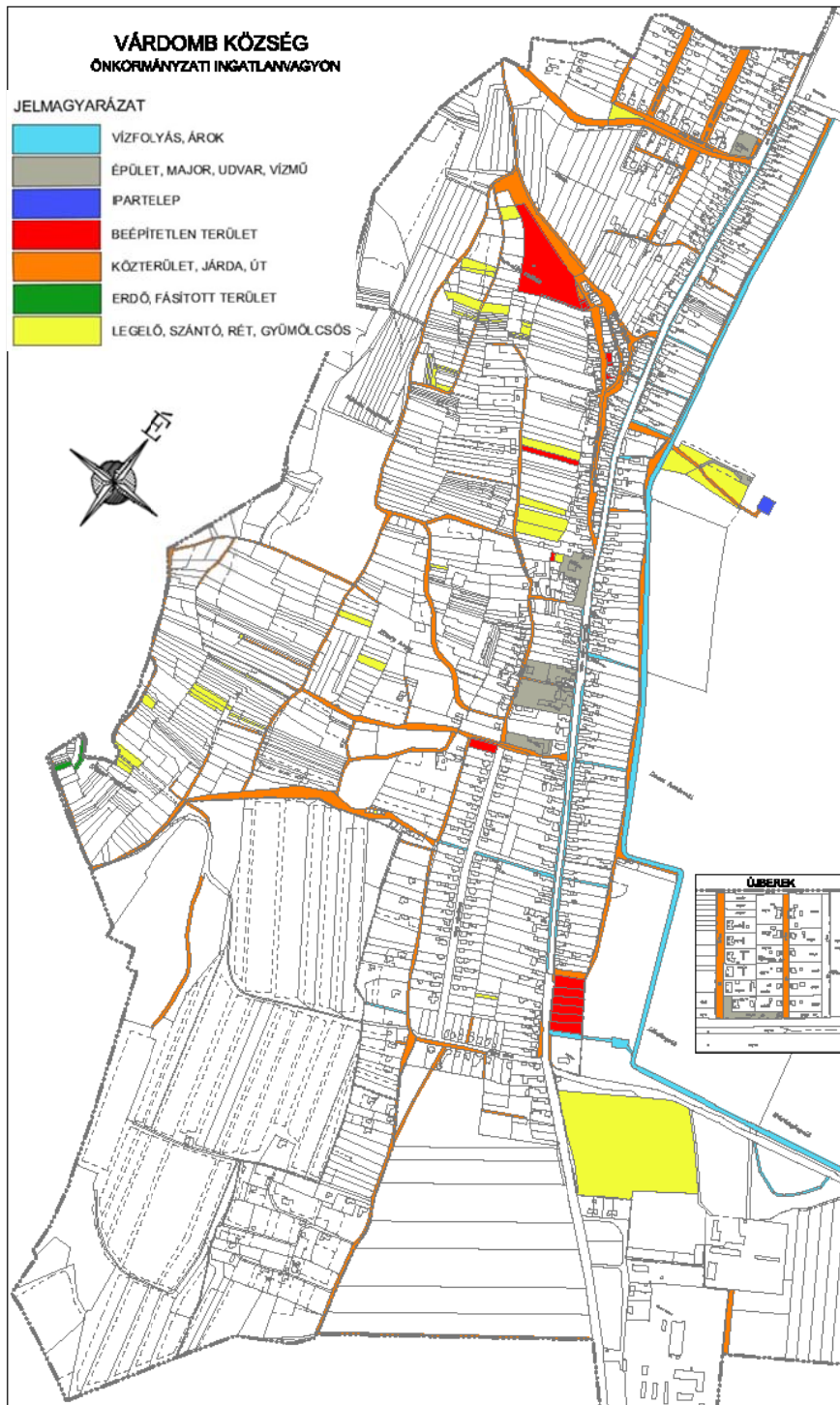
A településközpont különböző méretű telkei, valamint a tervezett jellegű Hegyalja utca szabályos telekkialakításai

1.14.2.2. tulajdonjogi vizsgálat

A település nagy részét családi házas lakóingatlanok alkotják, amelyek magántulajdonban vannak. Az intézmények, a belterületi és külterületi kiszolgáló utak, árkok zöme az önkormányzat tulajdonát képezik.

1.14.3. önkormányzati tulajdon kataszter

Az alábbi térkép tartalmazza a jelenleg önkormányzati tulajdonban lévő ingatlanokat.



1.14.4. Az építmények vizsgálata

1.14.5.1. funkció, kapacitás

A település épületállományának nagy részét családi házas lakóingatlanok teszik ki. Az épületállomány ezen felül intézmények épületeiből és vállalkozások épületeiből áll, valamint az előbbi funkciókat kiszolgáló épületekből, építményekből.

A statisztikai adatok alapján Várdombon 2017-ben 441 lakás állott. A község 1208 fős népességére tekintettel a 100 lakásra jutó lakosság 274 fő, ami jelentősen meghaladja a megyei átlagot (235 fő/100 lakás).

1.14.5.2. beépítési jellemzők (beépítési mód, beépítési mérték, sűrűség)

A településen az oldalhatáron álló beépítési mód a legjellemzőbb. Ez egyaránt igaz a településmag, a Kossuth utca, valamint a később kialakult lakótelkek beépítésénél is.

Az épületeket az oldalsó (általában északi) telekhatárra telepítették. A község ősi utcáiban (Kossuth, Petőfi, Dózsa utcák) az épületek előkert nélkül az utcafronton állnak. Az újabb utcákban (Gábor, Hegyalja, Pilisi, Erkel, Táncsics, Római, Ady utcák) az épületek előtt általában 3-5 m mélységű előkert található.

A lakótelkek beépítettségének intenzitása változó (10-50 % közötti), tekintettel a telekméreték közötti nagy különbségekre: a település belterületén 200m²–3000m² közötti telkek találhatók.

A lakóépületek mögött helyezkednek el általában a gazdasági épületek, melléképületek, amelyeket sok helyen egybeépítettek a lakóépületekkel, a kedvezőbb helykihasználás érdekében. Fenti építési módnak köszönhetően a település lakótelkeinek nagy része viszonylag nagy hátsókerettel rendelkezik. Néhány esetben megfigyelhető, hogy a melléképületet a lakóépület mellé építették.

1.14.5.3. magasság, szintszám, tetőidom

A településen jellemzően földszintes épületek találhatók. Az elmúlt évtizedekben földszint és tetőtérbeépítéses, esetenként 2 szintes családi lakóházakat is építettek 4,5-7m-es építménymagassággal, bár ilyenekkel csak elvétve találkozunk a viszonylag egységes képet mutató utcákban.

A településközpontban a templom, a kultúrház és az általános iskola épülete a lakóépületeknél nagyobb tömegűek.

A régi épületek tetőidomai jellemzően az utcára merőleges tengelyű nyeregtetővel rendelkeznek (fésűs beépítés), de helyenként találunk utcával párhuzamos tengelyű tetőidomokat is. A községben viszonylag kevés a sátoztetős épület, néhányat a Kossuth utca déli végén, és a Gábor utcában találhatunk. Az újabb utcákra (Hegyalja Erkel, Táncsics, Római utca) az utcára merőleges nyeregtető jellemző, gyakran a tetőtér beépítésével.

1.14.5.4. településkarakter, helyi sajátosságok: utcakép, térarány, jellegzetes épülettípusok

Várdomb településkarakterét a síkvidéki és dombvidéki táj találkozása, a hegy lábával párhuzamosan létrejött elnyúlt útifalu-jelleg, továbbá a sárközi és a tolnai sváb építészeti hagyományok együttes megjelenése adják. A telkek átlagos méretűek, illetve helyenként keskenyek, az utcák viszonylag keskenyek, a régi utcák szabálytalanok, az újabbak szabályos derékszögű rendszerűek. Egyetlen markáns teresedés alakult ki a mai művelődési ház környékén.

Jellegzetes épülettípus a fésűs beépítésű, utcára merőleges tetőgerincű, oldaltornácos lakóház, továbbá a szőlőhegyen az L alaprajzú présház, melynek a belső homlokzatai ugyancsak tornácként vannak kialakítva. A homlokzatok visszafogottan díszítettek.

1.14.6. Az épített környezet értékei

1.14.6.1. településszerkezet történeti kialakulása

Az I. katonai felmérés (1763-1787) már jelöli a település legősibb részét a mai 56. számú főút (Kossuth utca) mentén.

A II. katonai felmérés térképei (1806-1869) szerint a község beépített területe nemigen növekedett, inkább csak a beépítés vált sűrűbbé.

Fentiekhez hasonló megállapítás tehető a III. katonai felmérés keretében (1869-1887) készült térképről is.

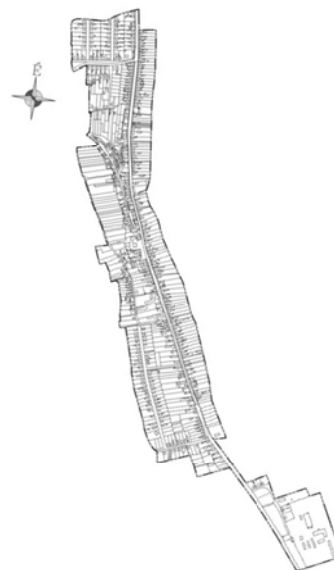


Várdomb az I. katonai felmérés (18. sz.) és a II. katonai felmérés (19. sz.) idején (forrás: mapire.eu/hu/map)

A településközpont legtöbb közintézménye (községháza, iskola, óvoda, üzletek, stb.) a templom és a mai művelődési ház között a Kossuth utca mentén épült ki. A Kossuth, Petőfi, Dózsa és Gábor utca spontán településfejlődés eredménye, ezek az utcák viszonylag keskenyek és vonalvezetésük szabálytalan. A XX. század második felében a település további utcákkal bővült, ahol tervezett, derékszögű rendszerű települési szövet alakult ki téglalap alakú telkekkel, állandó keresztmetszetű utcákkal (Hegyalja, Pilisi, Erkel, Táncsics, Római, Fenyő és Kis utcák).



Várdomb a III. katonai felmérésen

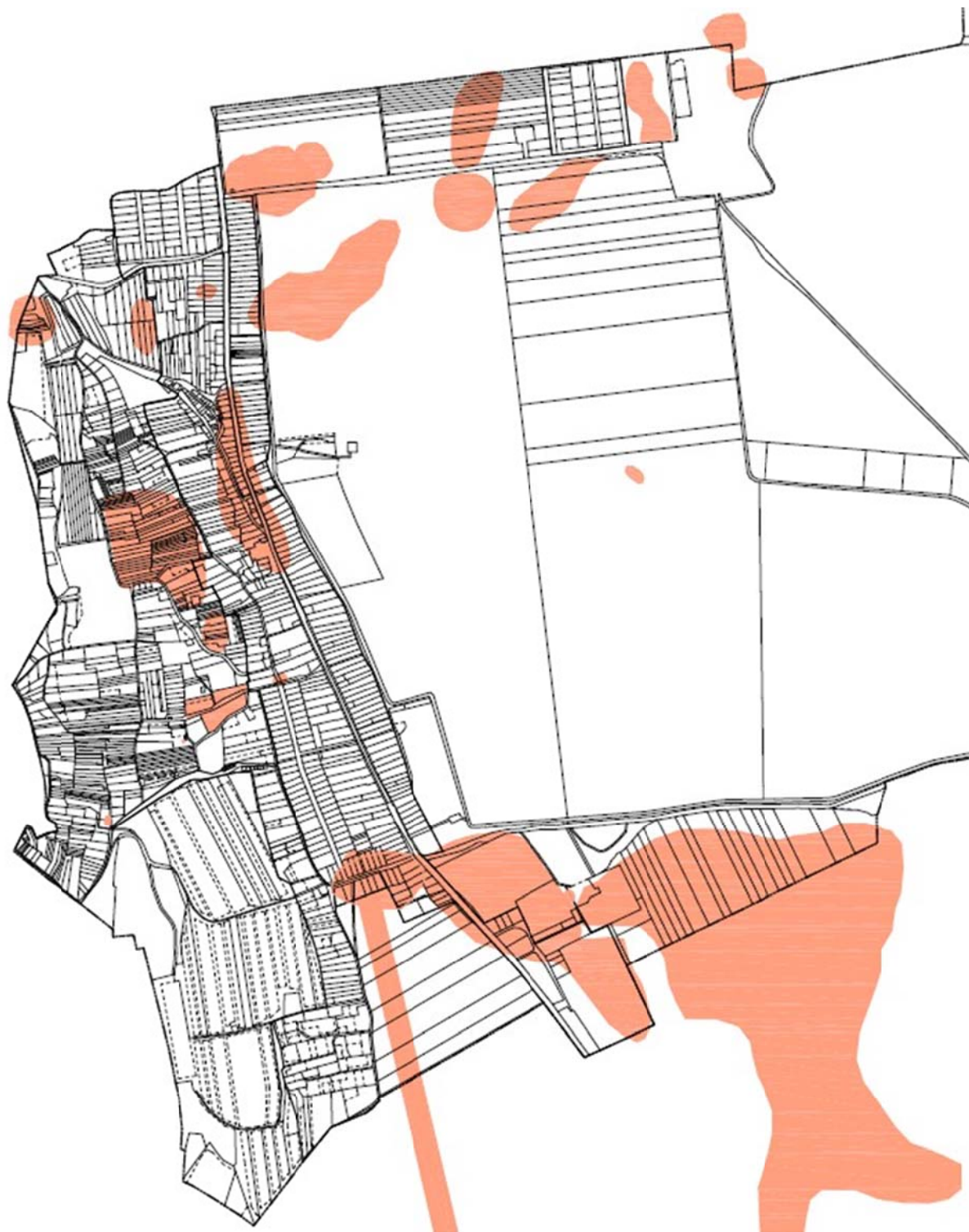


Várdomb belterületi térképe napjainkban

1.14.6.2. régészeti terület, védett régészeti terület, régészeti érdekű terület

Várdomb az alábbi régészeti lelőhelyekkel rendelkezik.

Sorszám	Azonosító	Megnevezés
1.	23251	Újberekpuszta
2.	23322	Szurdik
3.	23323	Gábor u. feletti szurdik
4.	23324	Iskola
5.	32162	Nánai magaslat
6.	43381	Petőfi utca 1/a
7.	51989	Alsó-Derék-dűlő I.
8.	51992	Alsó-Derék-dűlő II.
9.	51993	Alsó-Derék-dűlő III.
10.	52003	Sándor-dűlő I./ Újberek
11.	52007	Sándor-dűlő II.
12.	52009	Újberekpuszta
13.	52014	Újberekpuszta, szárító épületek
14.	52022	Decsi határnál dűlő
15.	52026	Kossuth u. 17.
16.	52031	Központ/ Kossuth u. 70-101.
17.	52033	Pilis utca és könyéke
18.	52040	Gépállomás II.
19.	58177	Sárpilisi elágazó/ Gépállomás
20.	73529	limesút
21.	41965	Lak (Sárpilis)
22.	58178	Sárpilisi határ
23.		Urasági csereföld
24.		Közép-hegy 1. lelőhely
25.		Közép-hegy 2. lelőhely
26.		Srékszhól
27.		Újberek dél
28.		Józan-dűlő



Várdomb ismert régészeti lelőhelyeinek térképe
(K. Németh András, Régészeti szakterületi munkarésze alapján)

1.14.6.3. védett épített környezet, a helyi, egyedi arculatot biztosító építészeti jellemzők

A település egyetlen műemléke a római katolikus templom. A műemlékhez az örökségvédelmi törvény értelmében műemléki környezet tartozik.

A műemlék templomon kívül a helyi védelem alatt álló építmények jelentik a megőzésre érdemes épített környezetet.

Várdomb régi épületein a Tolna megyére jellemző sváb és a sárközi magyar népi építészeti hatása egyaránt megfigyelhető, melynek néhány szép példánya még áll a faluban. Ezeket a Településképi Arculati Kézikönyvhöz 2017-ben készített Építészeti értékleltár tételesen feltárta.

Megállapítható, hogy a lakóházak átépítésével, korszerűsítésével, valamint a régi házak helyén újak emelésével a hagyományörző épületek száma az elmúlt évtizedekben jelentősen megfogyatkozott.



Napjainkban meglévő hagyományörző régi épületek Várdombon

A település kulturális öröksége sérülékeny, meg nem újuló erőforrás, melynek elemeit óvni kell. Ezen elemek bemutatása, védelme a településrendezési eszközökkel is elsődleges feladat.

1.14.6.4. világörökségi és világörökségi várományos terület

A településen nem tartozik a világörökségi, valamint a világörökség várományos területek körébe.

1.14.6.5. műemlék, műemlékegyüttes

Törzsszám	Azonosító	Védelem státusza	Védelem fajtája	Hrsz.	Cím	Név
4227	8792	Műemléki védelem	Műemlék	387	Kossuth u.	R.k. templom
4227	22706	Műemléki védelem	Műemléki környezet	129, 132, 386, 389, 390/1, 402, 97, 98		R.k. templom ex-lege műemléki környezete

Az utcavonaltól beljebb szabadon álló, egyhajós templom, keleti homlokzata elé enyhén kilépő toronnyal, a hajónál keskenyebb, ívesen záródó szentélyvel, a szentély felől kontyolt nyeregtetővel, a szentély északi oldalán félnyeregtetős sekrestyével. A keleti főhomlokzat középtengelyében nyíló bejárat felett törtvonalú szemöldökpárkány és 1987-es (eredetileg 1836-os) évszám, a zárópárkány alatt fülkében szobor: Mária gyermekével. A déli homlokzat középtengelyében oldalbejárat. Csehsüveg boltozatos toronyalj, síkmennyezetes belső. A hajó K-i végében fa orgonakarzat, mellvédjén az Utolsó vacsora jelenete: 16. század (?), áthozva a tolnai ferences kolostorból. Berendezés: jellemzően 1800 körül. Főoltárkép: 1886 (Graits Endre). Építtette a Theresianum Akadémia Alapítványa. 1836-ban tűzvész pusztította, utána megújítva. (forrás: műemlékem.hu)



1.14.6.6. műemlékvédelem sajátos tárgyai: a történeti kert, temető és temetkezési emlékhely

Várdombon történeti kert, védett temető vagy védett temetkezési emlékhely nem található.

1.14.6.7. műemléki terület: történeti táj, műemléki jelentőségű terület

A településen nincs.

1.14.6.8. nemzeti emlékhely

A településen nincs.

1.14.6.9. helyi védelem

A Településképi Arculati Kézikönyvben helyi védelemre javasolt objektumok:

Ssz.	Hrsz.	Utca, házszám	Megnevezés
1.	313/4	Kossuth utca	Kereszt, szoborfülke, 1956-os emlékmű
2.	314	Kossuth utca 99.	lakóépület
3.	315	Gábor u. 1.	lakóépület
4.	362/1	Gábor u. 20.	lakóépület
5.	1712	zártkert	présház
6.	1590/5	zártkert	présház
7.	1598	zártkert	présház
8.	424/2	Kossuth utca	kereszt
9.	106	Kossuth utca 152.	lakóépület
10.	395	Kossuth utca 139.	lakóépület
11.	1630	Temető	kálvária-kápolna, stációk, kereszt
12.	252	Petőfi u.	Szt. Vendel szobor
13.	251/2	Kossuth utca 89.	présház
14.	313/1	Kossuth utca 91.	vendéglő
15.	83	Kossuth utca 110.	lakóépület
16.	379	Kossuth utca 111.	lakóépület
17.	86	Kossuth utca 116.	lakóépület
18.	384	Kossuth utca 121.	iskola
19.	386	Kossuth utca 125.	lakóépület
20.	387	Kossuth utca	kereszt
21.	389	Kossuth utca	I. világháborús hősi emlékmű
22.	97	Kossuth utca 136.	ref. imaház
23.	249	Kossuth utca 83.	pincészet
24.	1719	zártkert	présház
25.	1722	zártkert	présház
26.	1736	zártkert	présház
27.	1755	zártkert	présház
28.	156/1	Józan dűlő 3.	lakóépület
29.	05/5	Újberek puszta	magtár

A település **helyi védelem alatt álló építészeti értékeit** Várdomb Község Önkormányzatának a településképi védelméről szóló 14/2017.(XII.19.) rendelete tartalmazza, melyek az alábbiak:

Ssz.	Hrsz.	Utca, házszám	Megnevezés
1.	313/4	Kossuth utca	Kereszt, szoborfülke, 1956-os emlékmű
8.	424/2	Kossuth utca	kereszt
11.	1630	Temető	kálvária-kápolna, stációk, kereszt
12.	252	Petőfi u.	Szt. Vendel szobor
18.	384	Kossuth utca 121.	iskola
19.	386	Kossuth utca 125.	lakóépület
20.	387	Kossuth utca	kereszt
21.	389	Kossuth utca	I. világháborús hősi emlékmű

1.14.7. Az épített környezet konfliktusai, problémái

A településen több leromlott állagú épület található, az ilyen ingatlanok környezete is leértékelődhet.

1.15. Közlekedés

1.15.1. Hálózatok és hálózati kapcsolatok

Várdomb község Tolna megye délkeleti részén fekszik. A község keleti része a Sárköz sík vidékéhez, nyugati része a Szekszárdi-dombsághoz tartozik.

A település Tolna megyében, Szekszárdtól 11 km, Bátaszéktől 7 km, Péctől 57 km, Budapesttől 170 km távolságban található.

A település közúti kapcsolatai kifejezetten jónak mondhatóak, az M6 autópálya a település külterületén halad keresztül, az 56. sz. II. rendű főút pedig áthalad a községen.

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

A község területéről ágazik ki az 5602. számú Várdomb-Mórág, valamint az 5113. számú Szekszárd-Decs-Várdomb összekötő út.

Várdomb-Sárpilis közös vasúti megállója a kis kihasználtság miatt megszűnt, a község vasúti kapcsolattal a közelben Bátaszéken, Decsen és Szekszárdon rendelkezik.

Várdomb belső úthálózatának gerincét az 56. sz. Szekszárd-Udvar II. rendű főút átkelési szakasza adja. A főút a községnek jó közlekedési kapcsolatot biztosít, ugyanakkor jelentős a településen áthaladó tranzit forgalom nagysága.

1.15.2. Közúti közlekedés

A település közlekedési hierarchiája kialakult, kiépítettségük azonban nem minden esetben elégséges a burkolatszélességet illetően. A kiszolgáló (lakó) utak, utcák némelyike a burkolat szélesség, illetve beépítési szélesség miatt csak egyirányú forgalom lebonyolítására alkalmas.

A csomópontok a forgalom figyelembevételével kerültek kialakításra, az 56. útból kiágazó összekötő utak (Alsónána és Sárpilis felé) csomópontjai balra kanyarodó sávokkal kibővítve a forgalmi igényeknek megfelelően kiépítettek.

1.15.3. Közösségi közlekedés

1.15.3.1. közúti

A településen helyi autóbusz közlekedés nincs. Távolsági autóbusz járatok áthaladnak a településen. A buszmegállók kiépítettsége, valamint a járatok gyakorisága megfelelő.

1.15.3.2. kötöttpályás

A település belterületétől keletre mintegy 2 km-re halad a Rétszilas-Bátaszék vasúti fővonal, ezen azonban a várdombi vasúti megálló nem üzemel. A legközelebbi alkalmas vasútállomások Bátaszéken illetve Szekszárdon találhatóak.

1.15.4. Kerékpáros és gyalogos közlekedés

A település jelenleg nincs bekapcsolva sem az országos, sem a regionális jelentőségű kerékpárút hálózatba, viszont a települést érinti a Szekszárd-Báta között tervezett térségi kerékpárút.

1.15.5. Parkolás

A településen a községháza előtt található parkolót leszámítva kevés a parkolási lehetőség.

1.15.6. Vízi és légi közlekedés

A település vízi és légi közlekedéssel nem érintett.

1.16. Közművesítés

1.16.1. Víziközművek

1.16.1.1. vízgazdálkodás és vízellátás (ivó-, ipari-, tűzoltó-, öntözővíz, termásvíz hasznosítás)

Várdomb község közüzemű vízellátását a tíz Bátaszék környéki települést érintő Dél-Tolna Aqua Projekt keretében a közelmúltban korszerűsítették elsődlegesen a vízminőség-javítási céllal. A vízellátást a decsi vízmű-kutak biztosítják. Gondot jelent az előregedett eternit elosztó-vezeték-hálózat, melynél gyakoriak a csőtörések.

1.16.1.2. szennyvízelvezetés

Várdomb község belterülete közüzemi szennyvízcsatorna hálózattal rendelkezik. Az összegyűjtött szennyvizet az ősényi szennyvíz-tisztítóban kezelik. A szennyvíztelepet az Egyesült Regionális Önkormányzati Víziközmű Zrt. üzemelteti.

1.16.1.3. csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés

A település belterületi csapadékvíz elvezetése túlnyomórészt nyílt árokrendszerrel történik. Nagy probléma nagy esőzések idején a nyugati irányból, a szőlőhegyek felől a belterületre nagyrészt rendezetlenül lezúduló csapadékvíz. Ezt csak komplex vízrendezési terv keretében kidolgozott módon, övások rendszerrel lehetne kielégítő módon megoldani.

A csapadékvizek a Sárpilisre vezető út menti árokban jutnak el a vasút melletti szivattyútelepre, ahol átemelik a Szekszárd-Bátai-főcsatornába.

1.16.2. Energia

1.16.2.1. energiagazdálkodás és energiaellátás (villamos energia, közvilágítás, gázellátás, távhőellátás és más ellátórendszerek)

A község elektromos energia ellátása megfelelő, a közvilágítás sorcserés felújítása megtörtént.

Várdomb teljes belterületén kiépült a vezetékes földgáz-hálózat. A község a földgáz-energiát az újberekpusztai gázátadó állomásról kapja. A gázellátás a Közép-magyarországi Földgázszállító Régió üzemeltetésében van. Az földgáz-ellátás elemei:

- Bába-Szekszárd DN 300 nagynyomású földgázszállító vezeték és annak biztonsági övezete (2828 és 20-20 m)
- Várdomb-Bonyhád DN 200 nagynyomású földgázszállító vezeték és annak biztonsági övezete (14-14és 8-8 m)
- Várdomb leágazó DN 200 nagynyomású földgázszállító vezeték és annak biztonsági övezete (14-14 m)
- a fenti gázvezeték biztonsági övezetében, azokkal közel párhuzamosan húzódó bányászati hírközlő kábelek és azok biztonsági övezetei (1-1m)
- Várdomb gázátadó állomás és annak biztonsági övezete, valamint zajvédelmi hatásterülete
- a gázátadó állomás elektromos áramellátását biztosító elektromos betápláló kábel és annak biztonsági övezete (1-1 m)

1.16.2.2. megújuló energiaforrások alkalmazása, a környezettudatos energiagazdálkodás lehetőségei

A település energiagazdálkodása a jövőben a természeti adottságoknak köszönhetően jelentős változáson mehet keresztül. Az elektromos áram előállítására a megújuló energiák: a biomassza, a szél-, nap-, víz és a geotermikus energia alkalmazása jöhet számításba.

Várdombon az éves napfénytartam átlagosan 2000 óra körül alakul, ami jelentős részben elegendő a fűtés és a használati melegvíz előállításához. A szélenergia hasznosítása sem zárható ki a térségben, illetve a geotermikus energia is mindenütt rendelkezésre áll. A háztartási

méretű kiserőművek közüzemi hálózathoz való csatlakozását engedélyezi a szolgáltató.

A település intézményeinek megújuló energiaforrások alkalmazásával történő üzemeltetése a lakosság szemléletmód váltását is elősegíti a jövőben. Ez eredményezheti, hogy a háztartások energiaellátása is megújuló energiaforrások alkalmazásával történjen hosszútávon.

A községben már több tervi elképzelés született napelempark telepítésére.

1.16.3. Elektronikus hírközlés (vezetékes elektronikus hálózat, vezeték nélküli hírközlési építmények)

Várdomb községben mindhárom mobilszolgáltató (Telekom, Telenor, Vodafone) vételi lehetősége megfelelő. A község területén Óberek pusztán található átjátszó-torony. Ezen kívül a környéken Alsónána, Alsónyék és Decs dombtetőin állnak hírközlési tornyok.

A vezetékes telefonhálózat központja a 403/2 hrsz-ú ingatlanon található.

Az elektronikus hírközlési létesítmények elhelyezésének területét a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 26.§ (1) bekezdése szabályozza. Az *elhelyezés engedélyezésének feltételeit* a 14/2013. (IX. 25.) NMHH rendelet írja elő. Ennek alapján a hálózatengedélyes szolgáltatók hálózati rendszereit rögzíteni szükséges a településrendezési eszközök keretében készített infrastruktúra alátámasztó tervében, hogy a fennálló, illetve a tervezés hatására várhatóan keletkező konfliktusok feltárhatók legyenek. Az *elektronikus hírközlési építmények egyéb vonalas építményfajtákkal való keresztezését, megközelítését és védelmét* a 8/2012. (I. 26.) NMHH rendelet rögzíti.

1.17. Környezetvédelem (és településüzemeltetés)

1.17.1. talaj

A község területén jelentős talajszennyező tevékenység nem folyik. A település belterülete szennyvízcsatornával ellátott. Nagyüzemi állattartás, hulladéklerakó, szennyvíztisztító-mű a község területén nincs. A külterületi tanyák területén a kommunális szennyvízelvezetés nincs megoldva (kiépítése aránytalan költségekkel járna), itt egyedi módon gyűjtik a szennyvizet, a talajszennyezést ilyen esetekben nem lehet kizárni.

Az egyetlen potenciális talajszennyezést a mezőgazdasági művelés jelenti.

1.17.2. felszíni és a felszín alatti vizek

Várdomb közigazgatási területének délkeleti határát érinti a Szekszárd-Bátai-főcsatorna, melybe a település több kisebb belvív-levezető árok-és csatorna-rendszere által összegyűjtött vizek befogadója egy szivattyútelep átemelője segítségével. A felszíni vizeket potenciálisan a mezőgazdasági tevékenységen kívül szennyezés nem veszélyezteti.

A Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság Tolna Megyei Szakaszmérnökség adatszolgáltatása alapján a település területe a Duna részvízgyűjtő tervezési területen foglal helyet, ezen belül az 1-15 Alsó-Duna jobb part alegység vízgyűjtő-gazdálkodási tervezési alegységgel érintett.

Az Országos Területrendezési Terv 3/7. számú melléklete szerint Várdomb közigazgatási területe érinti az országos vízminőség-védelmi terület övezetét.

A 27/2004. (XII. 25) KvVM rendelet melléklete alapján a település **érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen** fekszik. A település területét nem érinti vízbázisvédelmi terület.

1.17.3. levegőtisztaság és védelme

A tiszta, egészséges levegő biztosítása alapvető emberi szükséglet. A levegő tisztaságának védelmét jogszabályok írják elő. A levegővédelmi követelményeket az országos és regionális környezetvédelmi, illetve társadalmi, gazdasági programok, tervek, a területfejlesztési, terület-és településrendezési tervek kidolgozása során, valamint az önkormányzatok környezetvédelmi programjaiban, a gazdálkodó szervezetek terveiben és a műszaki tervezésben - a külön jogszabályokban foglaltak szerint - érvényesíteni kell.

A légszennyezés a fűtésből, a mezőgazdasági és ipari eredetű tevékenységből, valamint a közlekedésből tevődik össze jellemzően a településen. Mivel a község földgázzal ellátott, és a szilárd tüzelésű fűtés csak a háztartások kis hányadára jellemző, a legfőbb potenciális légszennyezést az 56. út átmenő forgalma okozza. A légszennyezettség mértékére mérési adatok nem állnak rendelkezésre, de megállapítható, hogy a településen a levegő minősége jónak mondható.

A községben egy magánszemély tart háztáji gazdaságban nagyobb számú (50-70) sertést, ennek környezetében a bűzhatás gondokat jelent.

1.17.4. zaj- és rezgésterhelés

A legjelentősebb környezeti zajforrások a közlekedési és az ipari jellegű tevékenységek, de a vendéglátás, szórakoztató tevékenységek, a háztartásokban használt gépek, berendezések, valamint egyéb emberi tevékenységek is ide tartoznak.

A település belterületén a fenti tevékenységek közül a közlekedésből származó zaj-és rezgésterhelés a legmeghatározóbb, tekintettel arra, hogy a belterületen keresztül halad az 56. számú főút.

A zaj és rezgésvédelmi követelményeket a védendő létesítmények, területek besorolásának függvényében a környezeti zaj-és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM EÜM együttes rendelet I. számú melléklete szabályozza.

1.17.5. sugárzás védelem

Nukleáris hazai létesítmények közül a Bábaapátiban létesített kis-és közepes aktivitású radioaktív hulladékok tárolója található Várdomb 30 km-es körzetében. A radioaktív hulladék-tároló 30 km-es körzete felügyelt terület.

1.17.6. hulladékkezelés

A községben keletkezett hulladékot az ALISCA TERRA Regionális Hulladékgazdálkodási Nonprofit Kft. Regionális Hulladékgazdálkodási Kft szállítja a cikói hulladéktalmentelő telepre, valamint a Vertikál Kft lát ilyen jellegű feladatokat. A településen a szelektív szemétyűjtés megoldott. A közelben Bátaszéken működik hulladékudvar.

A település csatornázatlan részein (Gábor utca és a külterületi tanyák) a szippantott szennyvizeket a DPT Kft. gyűjti és szállítja el.

1.17.7. vizuális környezetterhelés

Vizuális környezetszennyezést olyan építmények okozhatnak, amelyek kedvezőtlenül befolyásolják a településképet, valamint a tájat. Ilyen építmények jellemzően a gyárkémények, adótoronyok, ipari tevékenységek tornyai.

A település közigazgatási területén nem található olyan építmény, amely a településképet jelentős mértékben kedvezőtlenül befolyásolja.

1.17.8. árvízvédelem

A Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság Tolna Megyei Szakaszmérnökség adatszolgáltatása alapján Várdomb a Bába-Siótorok-Sióagárd árvízvédelmi töltéssel védett 1.31 számú Sárközi öblötben található, és a települések ár-és belvíz veszélyeztetettségi alapon történő besorolásáról szóló 18/2003. (XII. 9.) KvVM-BM együttes rendelet alapján a „C”, azaz az enyhén veszélyeztetett kategóriába tartozik. Várdomb mentesített ártéren helyezkedik el, és előírt biztonságban kiépített védművel rendelkezik.

1.18. Katasztrófavédelem (területfelhasználást, beépítést, befolyásoló vagy korlátozó tényezők)

A települések katasztrófavédelmi besorolásáról, valamint a katasztrófák elleni védekezés egyes szabályairól szóló 62/2011. (XII. 29.) BM rendelet módosításáról szóló 61/2012. (XII. 11.) BM rendelet 1. számú melléklet értelmében Várdomb község **III-as katasztrófavédelmi osztályba** tartozik. A katasztrófavédelmi feladatok ellátása érdekében a Katasztrófavédelmi Igazgatóság lebiztosítás szükségességét írja elő Várdombon. A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény végrehajtásáról szóló 234/2011. (XI. 10.) Korm. rendelet 2. sz. melléklete szerint a katasztrófavédelmi szempontból III. veszélyességi osztályba sorolt településeken az elégséges védelmi szint meglétéhez a következők szükségesek:

- Riasztás
- Kockázatbecslésen alapuló lakosságvédelmi módszer
- A lakosság felkészítése
- Védekezés: polgári védelem megalakítása, önkéntesek bevonása
- Induló katasztrófavédelmi készlet tervezése. A Kossuth u. 97. szám alatti épületen található a település működőképes riasztó eszköze.

1.18.1. építésföldtani korlátok

Tolna Megye Területrendezési Terv 3.11. melléklete szerint Várdomb földtani veszélyforrással érintett település. A földtani veszélyforrást a lösz-talajú domboldalakon az emberi beavatkozással létrehozott gyakran függőleges partfalak idővel létrejövő felszínmozgása jelenti, ami a belterületen gyakran épületeket is veszélyeztet.

A megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság előírása alapján *a laza, löszös szerkezetű területeken építési engedély csak a Magyar Bányászati és Földtani Hivatal szakmai véleményével* adható ki.

1.18.1.1. alábányászott területek, barlangok és pincék területei

A település területén alábányászott területek, barlangok az eddig ismert adatok alapján nem találhatók.

1.18.1.2. csúszás-, süllyedésveszélyes területek

A település teljes közigazgatási területét érinti a megyei TrT földtani veszélyforrás terület övezete.

A község a Baranya Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Bányászati Osztály adatszolgáltatása alapján a *Felszínmozgásos területek kataszterében* nem szerepel.

1.18.2. Vízrajzi veszélyeztetettség

1.18.2.1. árvízveszélyes területek

Lásd. 1. 17. 8. pontot.

1.18.2.2. belvízveszélyes területek

A Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság Tolna Megyei Szakaszmérnöksége adatszolgáltatása alapján Várdomb közigazgatási területe érinti a 04.01. Szekszárd-Báta belvízvédelmi szakasz 04.01.01. Bátaszéki őrjárás területét.

A Tolna Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság a belvízveszélyes területekre állandó építési tilalmat rendelt el.

1.18.3.1. kedvezőtlen morfológiai adottságok (pl. lejtés, falszakadás)

A község területe a Baranya Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Bányászati Osztály adatszolgáltatása alapján a *Felszínmozgásos területek kataszterében* nem szerepel.

1.18.3.2. mélységi, magassági korlátozások

Várdomb község területén repülési vagy honvédelmi okokból elrendelt magassági korlátozásról nincs adat.

1.19. Ásványi nyersanyag lelőhely

A község területén a Baranya Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Bányászati Osztály adatszolgáltatása alapján működő bánya, valamint megkutatott és nyilvántartott ásványi nyersanyagvagyon nem ismeretes. A település területén nagynyomású szénhidrogén szállítóvezeték halad át.

2. HELYZETELEMZŐ MUNKARÉSZ

2.1. A vizsgált tényezők elemzése, egymásra hatásuk összevetése

A vizsgálatok alapján a tényleges állapotok elemzése, egymásra hatásuk összevetése, folyamataik elemzése

- A kevés munkahely eredménye az elvándorlás, melynek következtében üresen maradnak az ingatlanok, ez a meglévő épületek forgalmi értékét is kedvezőtlenül befolyásolja.
- Az öregedő lakosság és az elvándorlás következményeként elhanyagolt kertek, rossz állagú épületek
- A meglévő alulhasznosított gazdasági területek és a tervezett gazdasági területek lehetővé teszik új vállalkozások megtelepedését, illetve a meglévők fejlesztését.
- A természeti, művi, kulturális örökség számbavétele, megóvása a helyi társadalmi kohézió erősödését is szolgálja.
- A település természeti és épített környezete lehetővé teszi a turizmus fejlődését.
- A település közmű-ellátottsága kielégítő, az újabb lakó-, gazdasági funkciók kialakításánál a meglévő hálózatok bővíthetők.
- A település alapfokú intézményellátottsága megfelelő, cél a meglévő funkciók megtartása és fejlesztése.

3. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ

3.1. A helyzetelemzés eredményeinek értékelése, szintézis

3.1.1. A folyamatok értékelése

Társadalom:

A község megalapításától kezdődően a környék egyik meghatározó települése. A megyeszékhely közelségének köszönhetően a település népessége csak kismértékben csökkent. A lakosság korösszetétele alapján öregedő, de a megyei átlaghoz képest a tendencia kisebb léptékű.

A népesség megtartására, a társadalom öregedő korösszetételének megfordítására az Önkormányzat helyi szinten lehetőségeihez képest folyamatosan törekszik.

Környezet:

A település külterületének jelentős része jó, illetve kiváló termőhelyi adottságú szántóterület, amely Várdomb fő értékét jelenti. Ezen felül a közigazgatási terület nyugati része (szőlőhegy) tájképvédelmi területnek minősül.

Az épített környezet legjelentősebb örökségi elemei a műemlékek. Várdomb esetében a római katolikus templom az egyetlen műemlék.

A község egységes településképpel rendelkezik. A megyei átlaghoz képest alacsonyabb a lakatlan épületek aránya, de helyenként található megüresedett, eladásra váró épületek is, amelyek egyben letelepedésre adnak lehetőséget.

A mezőgazdasági telephelyek nagyobb részben kihasználtak, a meglévő kihasználatlan épületekben viszont még új funkciók kialakítására van lehetőség.

Az Önkormányzat intézményeinek megtartása mellett fokozatosan fejleszti épületállományát, karbantartásukról anyagi lehetőségei függvényében gondoskodik.

Gazdaság:

A település fő profilja az agrárgazdálkodás. A rendszerváltozást követően az állattenyésztés háttérbe szorult. A legnagyobb arányban termesztett növények a kukorica, gabonafélék és a napraforgó. A szőlőhegyi területeken egy-két nagyüzemi léptékű szőlészet-borászat is működik.

Az ipari szektorba néhány kisebb ipari és szolgáltató profilú vállalkozás sorolható. Nagy szükség lenne a kisvállalkozások további megerősödésére. A helyben történő munkavégzésen kívül sokan ingáznak a megyeszékhelyre és a környékbeli városokba dolgozni.

A községben a turizmus is megjelent, amelynek Várdomb természeti adottságaira, épített örökségére tekintettel komoly lehetőségek rejlenek.

3.1.2. A település és környezetének fejlesztését befolyásoló külső és belső tényezők összefoglaló értékelése

Gyengeségek:

Társadalom

A település lakossága elöregedő, a jól képzett fiatalok elvándorolnak a településről.

Szélesedik a társadalmi szakadék a településen élők rétegei között. Környezet

Lakásállomány elöregedése.

Az 56. főút átkelési szakaszán a biztonságos gyalogos és kerékpáros közlekedés, valamint a csapadékvíz-elvezetés kiépítettsége nem megfelelő.

A belterületen lévő légvezetékek negatív hatása a településképre. Gazdaság

A mezőgazdasági termékek helyben történő feldolgozása, késztermékek előállítás, értékesítése nincs arányban az ezekben rejlő lehetőségekkel. A gazdasági területek, vállalkozásra alkalmas területek csak részben kihasználtak.

Erősségek:

Társadalom

A megyeszékhely közelségének köszönhetően új családok részéről érezhető a letelepedési szándék.

Környezet

A település kedvező földrajzi adottságokkal rendelkezik.

A település közigazgatási területén több figyelemre méltó helyi és országos szinten is fontos épített örökség található.

A belterületen rendezett lakóterületek találhatók.

Gazdaság

Várdomb kedvező közlekedés-földrajzi helyzetben van: autópálya, főút és vasútvonal halad át a településen.

A településen új vállalkozások számára alkalmas gazdasági területek találhatók.

A szolgáltatásokra, falusi turizmusra, turizmusra épülő fejlesztések, vállalkozások növekvő száma.

Lehetőségek:

Társadalom

Munkahelyek teremtésével, a települési alapfunkciók megerősítésével, továbbiak kialakításával a település népessége megtartható.

A civil kezdeményezésekbe a közösségi kohézió erősítése, fejlesztése érdekében a fiatalok bevonása.

Környezet

A megújuló energiaforrások alkalmazása a közösségi célú intézmények, a háztartások, a gazdasági funkciójú létesítmények energia ellátásánál.

A természeti és építészeti értékek feltérképezése.

A település lakóutcáinak fejlesztése: szilárd burkolattal történő ellátás, csapadékvíz elvezetés megoldása.

A kerékpáros közlekedés fejlesztése a település lakóinak közlekedési biztonságának növelése, valamint a turizmus fejlesztése érdekében.

Gazdaság

A település a nagyobb léptékű fejlesztési elképzeléseit elsősorban pályázati támogatások igénybevételeivel tudja megvalósítani. Ez a támogatás nagyrészt a 2014-2020 közötti időszakban rendelkezésre álló európai uniós forrásokból tevődik össze. A támogatások súlyponti területe a gazdaságélénkítés, amiből helyi fejlesztések is megvalósíthatók.

A programturizmus erősítése céljából kapcsolódás a környék településeinek rendezvényeihez.

Veszélyek:

Társadalom

A település lakosságának további öregedése. A képzett, munkaképes lakosság elvándorlása.

Környezet

Felszínmozgásos belterületi részek. A kihasználatlan gazdasági területek, telephelyek negatívan befolyásolják a településképet. Elhanyagolt, műveletlen szőlőhegyi területeken tájidegen növényfajok megtelepedése.

Gazdaság

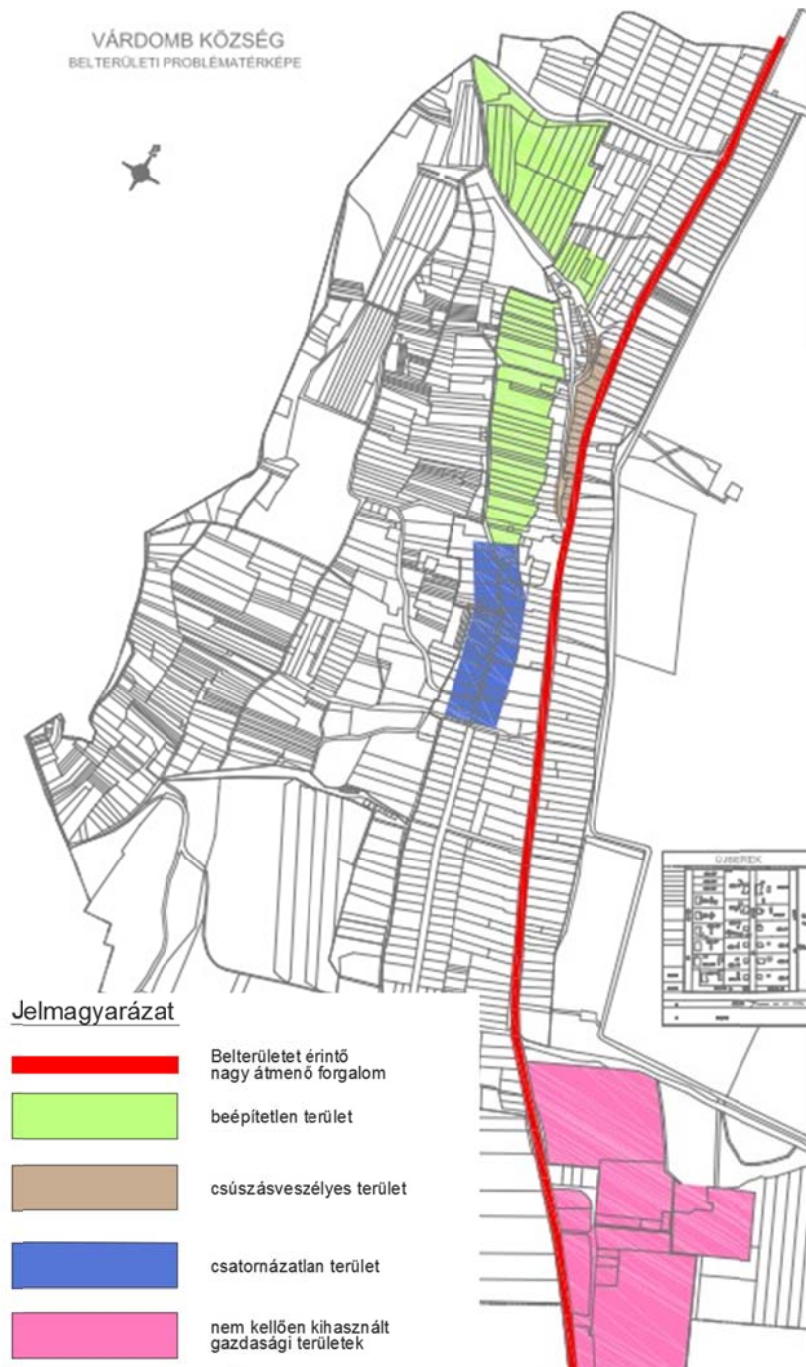
A nagytáblás mezőgazdasági művelésen alapuló vállalkozások miatt a gazdaság egysíkúvá válhat. A kisvállalkozások versenyképessége tovább romlik.

3.1.3. A településfejlesztés és -rendezés kapcsolata

A településrendezési tervben a geomorfológiai-, vízföldrajzi-, természetvédelmi-és örökségvédelmi szempontokat szem előtt kell tartani. Az Önkormányzat által kitűzött és jóváhagyott településfejlesztési célok számára szükséges területeket és infrastruktúra hálózatokat a településrendezési tervekben biztosítani kell. A biztonságos, élhető lakókörnyezet biztosítása az Önkormányzat feladata, aminek kialakítását a településrendezési eszközök szabályozzák.

3.2. Problématérkép/értéktérkép

A település problémáinak és értékeinek összefoglalója térképi formában, a területi lehetőségek és korlátok térképi ábrázolása



Problématérkép - belterület és környezete



Problématérkép - átnézet

Jelmagyarázat

	vasútvonal
	autópálya
	nagyforgalmú közút
	belvíz-veszélyes terület
	nem kellően kihasznált gazdasági területek



Értéktérkép - belterület és környezete

Jelmagyarázat

-  hagyományőrző falukép
-  rendezett lakóterület
-  műemlék
-  hagyományos szőlőhegy



Értéktérkép – átnézet

Jelmagyarázat

	hagyományőrző falukép
	rendezett lakóterület
	hagyományos szőlőhegy
	Jó közlekedési kapcsolatok

3.3. Eltérő jellemzőkkel rendelkező településrészek

3.3.1. településrészek kijelölése, pontos lehatárolása, a lehatárolás indoklása, térképi ábrázolása, a lehatárolt településrészek rövid bemutatása

Településmag

A településmag a Kossuth utca központi szakaszán, a templomtól a Petőfi utca kiágazásáig tartó terület. Itt helyezkednek el a közintézmények és egyes szolgáltató funkciók is. A telekszerkezet és a telkek beépítési módja, illetve egyes népi jellegű lakóépületek őrzik a 19. századi településképet. Az épületeket oldalhatárra vagy attól kissé eltartva telepítették. Néhány esetben az épületeket utcával párhuzamos nyeregtetővel építették. A népi jellegű lakóépületek általában letisztult homlokzatúak, udvari homlokzatán faragott fa tornác húzódik.

Új családi házas területek

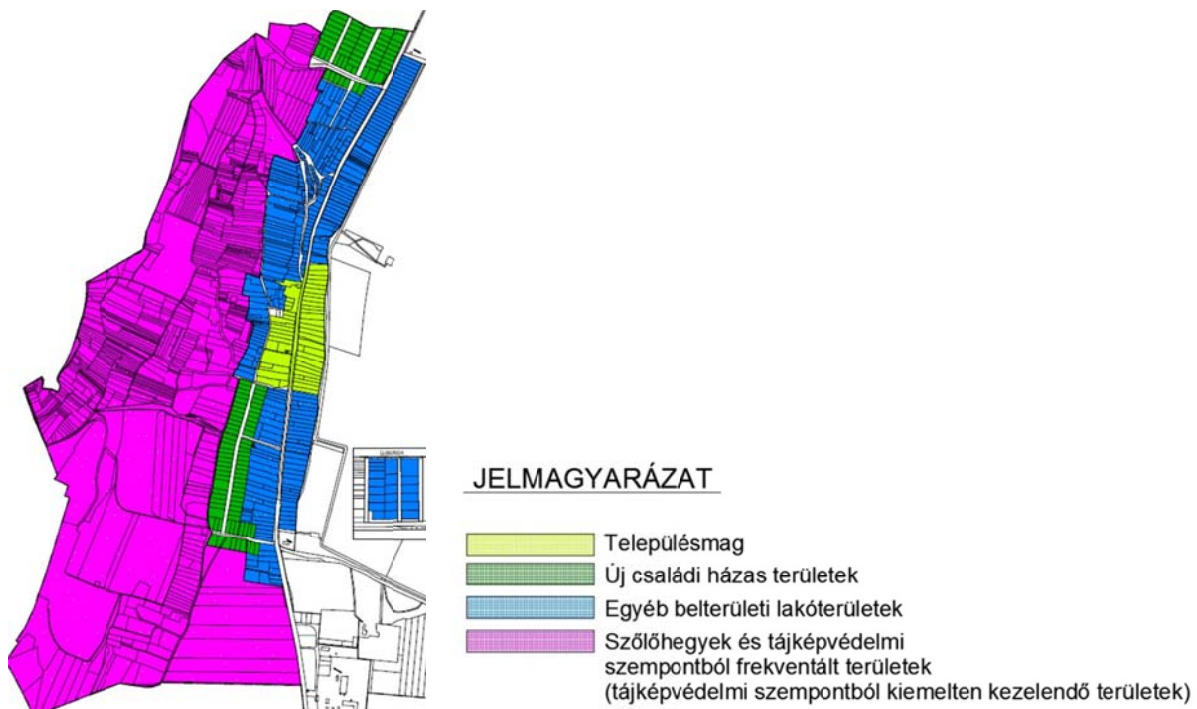
A belterület északi részén, az Erkel sor-Ady utca-Római utca által határolt területen, valamint délen a Hegyalja utca és a Pilisi utca területén alakult ki új családi házas terület. Itt az elmúlt évtizedekben oldalhatárra telepített tetőtér-beépítéses vagy két teljes szinttel kialakított nagyobb tömegű épületek épültek. Az épületek egy időben történt építése miatt egységes utcakép alakult ki.

Egyéb belterületi lakóterületek

A településmag történeti jellegű területe és az új lakóterületek közötti átmeneti jellegű településrész. A Kossuth utca településmagon kívüli része, valamint a Gábor utca, Kis utca, József-dűlő, Dózsa utca, József utca, Petőfi utca tartozik ide. A népi jellegű lakóépületek mellett leggyakrabban négyzetes alaprajzú földszintes, sáttetőű épületek, ezen kívül kétszintes nyeregtetőű családi házak találhatók.

Szőlőhegyek és tájképvédelmi szempontból frekventált területek

Ide tartozik a külterület teljes nyugati része: az egykori zártkert területe, a szőlőterületek erdőterületek és mezőgazdasági területek.



3.3.2. szegregált vagy szegregációval veszélyeztetett területek lehatárolása, térképi ábrázolása és helyzetelemzése

A Központi Statisztikai Hivatal (továbbiakban: KSH) a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 10. mellékletében meghatározott szegregációs mutató alapján nyilatkozott, hogy a településen nem található szegregátum, illetve szegregációval veszélyeztetett terület.

A Korm. rendelet szerint azon területek tekinthetők szegregátumnak, ahol a legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők és a rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya az aktív korúakon (15-59 év) belül eléri, illetve meghaladja az adott településtípusokra vonatkozó határértéket.

3.3.3. egyéb szempontból beavatkozást igénylő területek lehatárolása, térképi ábrázolása és helyzetelemzése

A település nem rendelkezik egyéb szempontból beavatkozást igénylő területekkel.