

## Várdomb Község Önkormányzat Képviselő-testületének 2024. augusztus 28-án tartandó soron kívüli képviselő-testületi ülésére

### 2. napirendi pont

#### Döntés Várdomb Község Településrendezési Eszközeinek 1. számú módosításáról

Előterjesztő: Simon Csaba polgármester

Előterjesztést készítette: Balogh Györgyi jegyző

#### Tisztelt Képviselő-testület!

Várdomb Község Önkormányzatának Képviselő-testülete 6/2020. (VII. 16.) önkormányzati rendeletével fogadta el a község szabályozási tervét és helyi építési szabályzatát, továbbá 47/2020. (VII. 15.) önkormányzati határozatával hagyta jóvá a község településszerkezeti tervét (továbbiakban együtt: rendezési eszközök). A Tisztelt Képviselő-testület a gazdasági-, társadalmi változások, és lakossági kérelmek alapján módosíthatja.

A Szekszárd Zrt-től (továbbiakban: kérelmező) érkezett egy kérés, amely lényegében az óberek majornál lévő telephelyük bővítése lenne. A kérelmező saját tulajdonban álló 024/17 hrsz-ú külterületi általános mezőgazdasági területen szeretnének egy új szarvasmarha telepet létesíteni az Ó Berek-i major területének szomszédságában mintegy 17,68 hektárnyi területen.

A szarvasmarha telep létesítése céljából a mezőgazdasági területet beépítésre szánt területbe kell sorolni. Az új beépítésre szánt terület kijelölése *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről* szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: MATrT.), valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: étv.) vonatkozó előírásainak figyelembevételével lehetséges. Az új beépítés által nem csökkenhet a község Biológiai Aktivitás Értéke (BAÉ), valamint a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet kell jelölni. A BAÉ egyensúly biztosítása, valamint az erdőterület kijelölése a saját tulajdonukban álló 024/17 hrsz-ú, valamint a 029/1 hrsz-ú területükön megoldható, így a község más ingatlanjait nem érinti a módosítás.

*A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: új R.) 68. § előírásai alapján a településrendezési terv módosításának egyeztetése történhet egyszerűsített eljárás keretében, amennyiben a képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a területeket a beruházás megvalósítása érdekében. Ezen eljárás-típus lehetőséggel élve a módosítási eljárás, valamint a beruházás befejezésének gyorsítása érdekében indokolt a 024/17 hrsz-ú, valamint a 029/1 hrsz-ú földrészek kiemelt fejlesztési területté nyilvánítása.

A rendezési eszközök módosításának egyeztetése az E-TÉR (Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszer) rendszerben történik.

A Tervmódosítás elkészítésével az Önkormányzatnak településtervezői jogosultsággal rendelkező tervezőt kell megbízni. A hatályban lévő településrendezési eszközöket a Meridián Mérnöki Iroda Kft. vállalkozásában Deák Varga Dénes tervező készítette el, ezért javaslom jelen Tervmódosítással is őt megbízni. A Tervmódosítás költségeit a kérelmező viseli az Önkormányzat által velük kötött háromoldalú településrendezési szerződés keretében.

A Tervmódosítást mind a helyi lakosság, mind pedig a vonatkozó jogszabályok szerinti államigazgatási szervek véleményezik az eljárás során.

A Tervmódosítás megindítását követően a várható környezeti hatások jelentőségének eldöntése érdekében, ki kell kérni a környezet védelméért felelős közigazgatási szervek (a továbbiakban: Szervek) véleményét arról, hogy a hatáskörükbe tartozó környezet- vagy természetvédelmi szakterületet illetően várható-e jelentős környezeti hatás.

A Szervek véleményei alapján a későbbiekben dönt arról a tisztelt Képviselő-testület, hogy a Tervmódosításhoz készített-e Települési Környezeti Értékelést.

A Tisztelt Képviselő-testületnek a következő pontokban szükséges döntést hoznia:

- A Településrendezési Eszközök módosításának megindításáról és a módosítással érintett területek megjelöléséről.
- Új beépítésre szánt terület kijelöléséről. Ez esetben igazolni szükséges, hogy a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület a tervezett terület-felhasználási módra.
- A módosítással érintett területek kiemelt fejlesztési területté történő nyilvánításáról.
- A tervezés alapjául szolgáló főépítész feljegyzésben szereplő megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmi követelményeinek elfogadásáról.
- Az egyeztetési eljárás típusáról.
- A Helyi Partnerségi Egyeztetés lefolytatásának módjáról.

*Kérem a Tisztelt Képviselő-testülettől az előterjesztés megtárgyalását és a határozati javaslat támogatását.*

Várdomb, 2024. augusztus 13.

**Simon Csaba**  
**polgármester s.k.**

## Határozati javaslat

### Várdomb Község Önkormányzata Képviselő-testületének ...../2024. (VIII.....) önkormányzati határozata Várdomb Község Településrendezési eszközeinek 1. számú módosításáról

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

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

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

- (3) A Képviselő-testület igazolja, hogy a MATrT 12. § (1) bekezdésének megfelelően az új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határától 250 m-nél messzebb található.
- (4) A község területét átszelő tervezett Mohács - Szekszárd 132 kV-os távvezeték nyomvonala az E-tér adatszolgáltatása szerint pontosítandó.

(5) az új R 59. § (2) c) pont előírásai alapján

- a) Szekszárd Zrt. (1123 Budapest, Alkotás utca 53. C. ép. V. em., adószám: 11281616-2-43) kérelmét jóváhagyva a 024/17 hrsz-ú földrészletet, szarvasmarha telep megvalósítása érdekében,
- b) valamint a magasabb szintű terület- és településrendezési jogszabályokban támasztott követelményeknek való megfelelés igazolása érdekében az 029/1 hrsz-ú földrészletet

KIEMELT FEJLESZTÉSI TERÜLETnek nyilvánítja,

(6) A Képviselő-testület az új R 7. § (8) bekezdés előírása alapján, ezen határozat 1. mellékletét képező – a megalapozó vizsgálat, és az alátámasztó javaslat tartalmára vonatkozó – főépítési feljegyzést elfogadja.

(7) a Településrendezési Eszközök módosítását az új R 68. § (1) bekezdés b) pont ba) alpontja alapján EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS keretében készítetteti el,

(8) A Képviselő-testület a Tervmódosítás során a Helyi Partnerségi Egyeztetést az új R. 59. § (1) bekezdésének b) pontjára hivatkozva, Várdomb Község Önkormányzata Képviselő-testületének a településtervvvel, a kézikönyvvel és a településképi rendelettel összefüggő helyi partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 9/2022. (VIII. 1.) önkormányzati rendelete előírásai szerint folytatja le.

(9) A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert az (1) bekezdésben foglalt Tervmódosítás előkészítése érdekében, hogy

- a) kössön település-tervezési szerződést Meridián Mérnöki Iroda Kft-vel (7100 Szekszárd, Ybl M u 3., adószám: 12490082-2-17),
- b) az új R 60. § (4) bekezdés, továbbá az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: SKVr.) 4. §-a (2) bekezdésének előírásai alapján kérje ki környezet védelméért felelős közigazgatási szervek véleményét arról, hogy a hatáskörükbe tartozó környezet- vagy természetvédelmi szakterületet illetően várható-e jelentős környezeti hatás,
- c) a tervezet elkészültét követően az új R 66. §-ának (1) bekezdése szerint az új R. 68.§ (2) a) pontja alapján kezdeményezze az E-TÉR felületen a véleményezési szakaszt,
- d) az új R 65. §-ának (6) bekezdése alapján helyi partnerségi egyeztetés keretében ismertesse a Tervmódosítás tartalmát a Partnerekkel, végezetül pedig
- e) az új R 66. §-ának (7) bekezdése alapján a véleményezést követően a beérkezett véleményeket – egyeztetés esetén az emlékeztetőt és a jegyzőkönyvet – ismertesse a Képviselő-testülettel.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** Simon Csaba polgármester,  
Balogh Györgyi jegyző

Simon Csaba sk.  
polgármester

Balogh Györgyi sk.  
jegyző

## TELEPÜLÉSI FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

Tisztelt Képviselő-testület!

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

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

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

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

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

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

Tájékoztatom Önöket, hogy a Kérelmezőtől kapott 2.sz mellékletben található telepítési vázlatterv a tervezés alapjának megfelel.

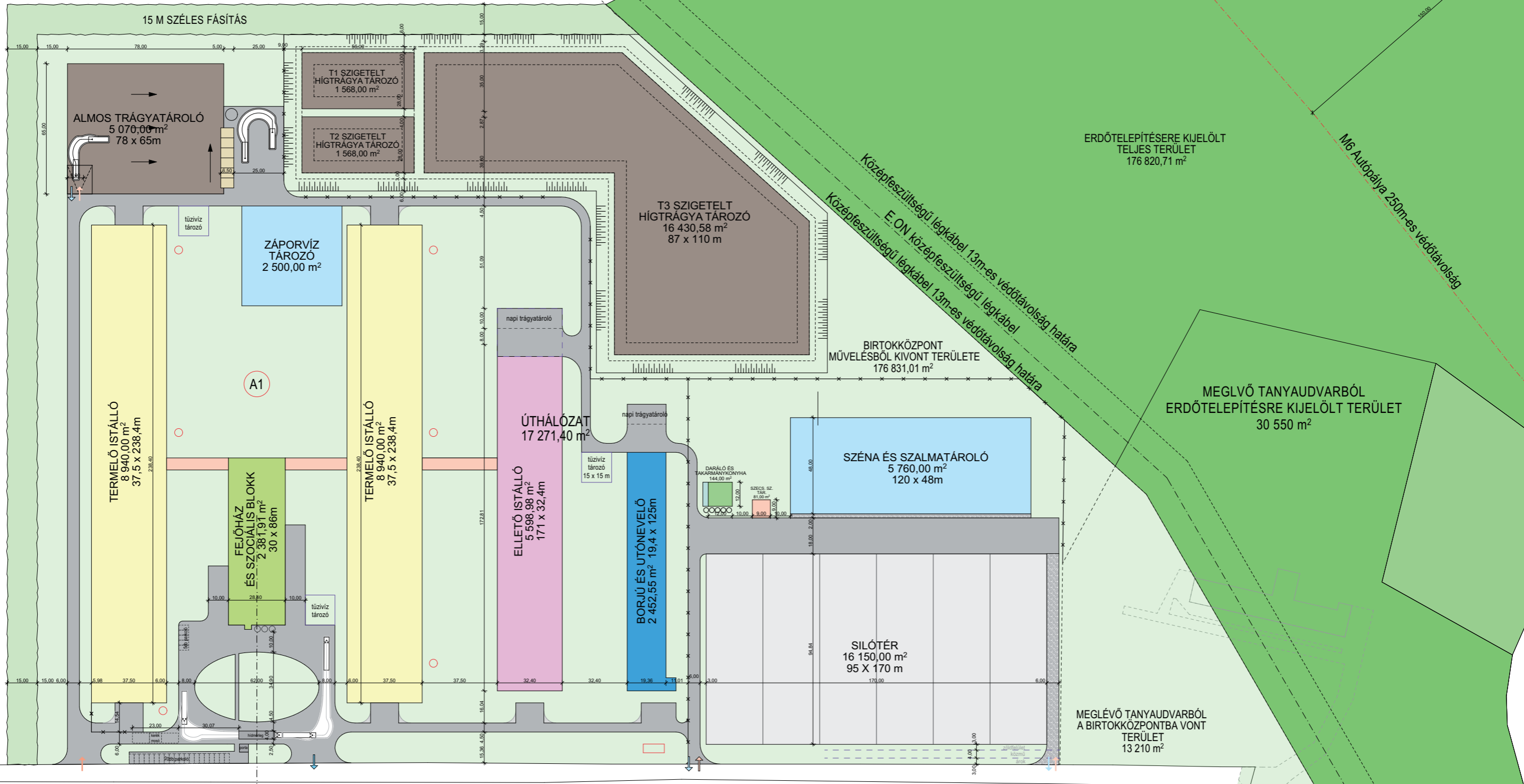
Várdomb, 2024. augusztus 13.

Tisztelettel:



Németh Tamás  
főépítész

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



SZARVASMARHA TELEP TELEPÍTÉSI VÁZLATTERV

M 1:2000

