Trend-Terv
Településtervező Iroda

9081 Győrújbarát, Zöld u. 2/A.
Tel: +36 20/476-2998
trendterv@trendterv.hu

Veszprémvarsány

Településfejlesztési koncepció
és
településrendezési eszközök
felülvizsgálata

Új beépítésre szánt terület kijelölés jogszabályi megfelelőségének igazolása

Teljes eljárás

Végső szakmai véleményezési szakasz

Munkaszám: TT- 20306

2022. november 17.

Új beépítésre szánt terület kijelölés jogszabályi megfelelőségének igazolása

A településszerkezeti terv készítése során az új beépítésre szánt területek kijelölése a következő jogszabályi előírások figyelembevételével történt:

- Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban OTRT)
- 1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről
- Győr-Moson-Sopron Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 7/2022. (IX. 17.) önkormányzati rendelete

1. OTRT-nek való megfelelés

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12.§-a írja elő, mely szempontok mérlegelése alapján jelölhető ki új beépítésre szánt terület.

A felülvizsgálat során keletkező új beépítésre szánt területek:

Sorszám	Hatályos területfelhasználás	Tervezett területfelhasználás	Terület
1.	Mezőgazdasági szántó terület	Falusias lakóterület	54500 m²
2.	Különleges sportterület	Falusias lakóterület	11163 m²
3.	Mezőgazdasági szántó terület	Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	54416 m²
4.	Mezőgazdasági szántó terület	Különleges mezőgazdasági üzemi terület	14137 m²
Összesen			134216 m²

A jogszabálynak való megfelelés igazolása:

a) az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez:

Az új beépítésre szánt területek kapcsolódnak a települési területhez. ✅

b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését:

Az új beépítésre szánt területek, nem okoznak összenövést a szomszédos településekkel. ✅

c) új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerinti barnamezős terület.

Az új beépítésre szánt terület vagy települési térségen belül fekszenek, vagy a helyhez kötöttség miatt csak ott valósíthatók meg. ✅

(2) Az (1) bekezdés c) pontja szerinti szempontot abban az esetben nem kell mérlegelni, ha a c) pont szerinti meglévő beépítésre szánt terület - tervezett rendeltetésnek megfelelő - igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt.

A fejlesztési területek kijelölésekor elsődleges szempont volt, hogy a jelentkező költségek minimalizálása, lakóterület kijelölésnél az önkormányzati tulajdon figyelembe vétele, ezért a meglévő beépítésre szánt területhez kapcsolódva kerültek kijelölésre az új területek. ✅

(3) Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, - gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy védelmi célú erdőterületet - kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy védelmi célú erdőterület kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a védelmi célú erdőterületet a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.

A 2018. évi CXXXIX. tv. 12.§ (3) bekezdése előírása alapján előírt min. új zöldterület: 174219*0,05= 6710,8 m²

Sorszám	Hatályos területfelhasználás	Tervezett területfelhasználás	Terület
5.	Különleges sport célú terület	Zöldterület	5868 m²
6.	Különleges sport célú terület	Erdőterület	16303 m²
Összesen			22171 m²

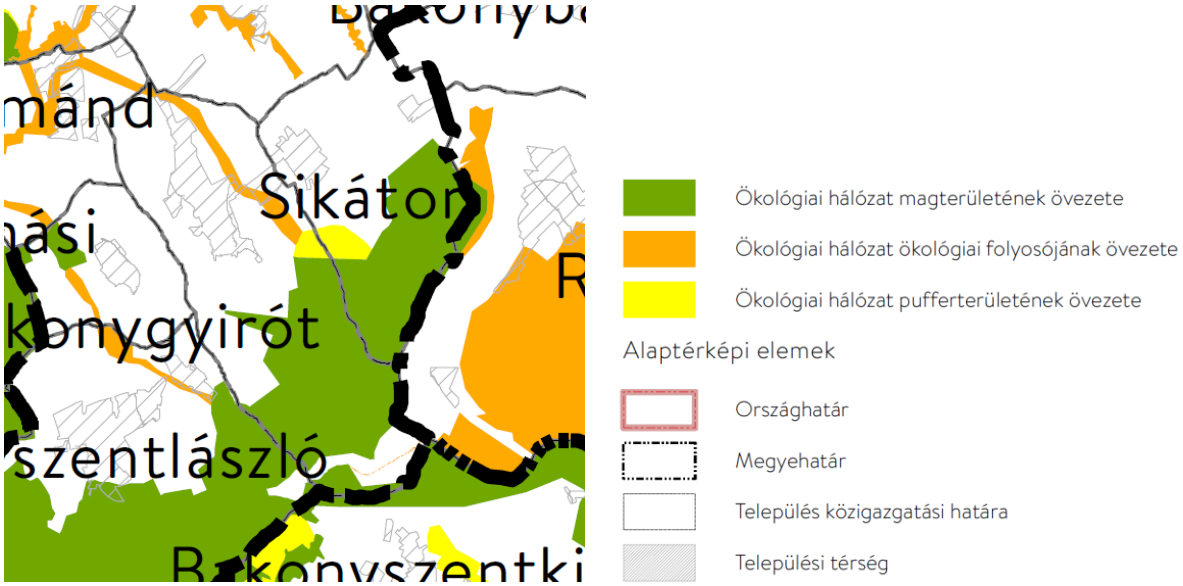
A beépítésre szánt területek 5 %-ánál nagyobb területű, összesen 16,5 %-os mértékű zöld terület került kijelölésre a településen az UBSZ tervlapon jelölt 5. és 6. számú területeken. ✅

Országos övezetekkel való összhang vizsgálata:

Országos övezetek	**Veszpémvarsány közigazgatási területe érintett**
Ökológiai Hálózat magterületének övezete	**x**
Ökológiai Hálózat ökológiai folyosójának övezete	**x**
Ökológiai Hálózat pufferterületének övezete	**-**
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	**-**
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	**x**
Erdők övezete	**x**
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	**x**
Tájképvédelmi terület övezete	**x**
Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett települések	**-**
Vízminőség-védelmi terület övezete	**x**
Nagyvízi meder övezete	**-**
VTT-tározók övezete	**-**
Honvédelmi és katonai célú terület övezete	**-**

- ***Ökológiai hálózat övezetei:***

Veszprémvarsány ökológiai hálózat ökológiai folyosó, magterület és pufferterület övezetével is érintett.



MaTrT 3/1. számú övezeti tervlapjának kivonata

- ***Ökológiai hálózat magterületének övezete***

Az ökológiai hálózat magterületének övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha:
-a települési területet az ökológiai hálózat magterülete, vagy az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója körülzárja, továbbá
- a kijelölést más jogszabály nem tiltja.
Rédén e két tényező együttesen nem áll fenn, ezért a magterületen beépítésre szánt terület nem jelölhető ki! → ***Veszprémvarsányban az ökológiai hálózat magterületén beépítésre szánt terület nem került kijelölésre.*** ✅

Az ökológiai hálózat magterületének övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala a magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhetők ki és helyezhetők el. → ***Veszprémvarsányban az ökológiai hálózat magterületén új közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elem nem került kijelölésre.*** ✅

Az ökológiai hálózat magterületének övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, a meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető. → ***Veszprémvarsányban az ökológiai hálózat magterületén új bányaterület nem került kijelölésre.*** ✅

- ***Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete***

Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha:
- a települési területet az ökológiai hálózat ökológiai folyosó, vagy az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó körülzárja, továbbá
- a kijelölést más jogszabály nem tiltja.
Rédén e két tényező együttesen nem áll fenn, ezért az ökológiai folyosó területén beépítésre szánt terület nem jelölhető ki! → ***Veszprémvarsányban az ökológiai hálózat ökológiai folyosó területén beépítésre szánt terület nem került kijelölésre.*** ✅

- Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala, továbbá az erőművek az ökológiai folyosó és az érintkező magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhetők ki és helyezhetők el.
→ ***Veszprémvarsányban az ökológiai hálózat ökológiai folyosó területén új közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elem nem került kijelölésre.*** ✅

Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető. → ***Veszprémvarsányban az ökológiai hálózat ökológiai folyosó területén új bányaterület nem került kijelölésre.*** ✅

2. 1997. évi LXXVIII. törvénynek való (Étv.) megfelelés

Az Étv. 7.§ (3) bekezdése előírásainak való megfelelés:

1. ***Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet.***

Település szerkezeti terv leírás 5. pontjában számítással igazolásra került.

A biológiai aktivitás érték növekedett 14 pontértékkel növekedett a felülvizsgálat során. ✅

2. ***a települések beépítésre szánt területeinek összességét - ott, ahol az fizikailag lehetséges - beépítésre nem szánt területekből álló gyűrűvel kell körülvenni, a települések összenövésének elkerülése érdekében,***

A felülvizsgálat során települések összenövését eredményező új beépítésre szánt terület kijelölése nem történt. ✅

3. ***A termőföld igénybevételével járó, új beépítésre szánt területek kijelölésénél elsősorban a termőföld védelméről szóló törvényben meghatározott átlagosnál gyengébb minőségű termőföld-területek jelölhetők ki,***

A felülvizsgálat során az új beépítésre szánt területek kijelölésnél a termőföldvédelmi előírások figyelembevételre kerültek. ✅

4. ***A település beépítésre szánt területe csak olyan használati célra növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület, és ezt a települési önkormányzat képviselő-testülete - a fővárosban a Fővárosi Közgyűlés és a kerületi önkormányzat képviselő-testülete - külön döntéssel igazolja.***

Veszprémvarsány Község Önkormányzata képviselő-testülete 88/2022. (X.13.) határozatával igazolta fenti előírást. ✅