

VÁRFÖLDE KÖZSÉG

Településterve



Alátámasztó javaslat

Véleményezési dokumentáció
2026. augusztus



Aláírólap

Megrendelő

Várfölde Község Önkormányzata

Tóth Árpád

polgármester

Simonyai Imre

főépítész

Tervezők

Településrendezés



TERMINUS
Várostervező Iroda Kft.

Lőrinczy Ádám

okl. településmérnök

TT-01-6351

Lőrinczyné Zelinka Szilvia

okl. településmérnök

TT-01-6304

Tájrendezés, környezetvédelem

Tatai Zsombor

okl. tájépítésmérnök

TK 13-1430

Dede Balázs

okl. tájépítésmérnök

Közlekedés

Horváth Tünde

okl. építőmérnök, közlekedéstervező

Tkő 01-9714, 01-68503

Energiaközművek, távközlés

Orosz István

okl. villamosmérnök, mérnök-közgazdász

TE, TH 01-67717

Vízi közművek

Szabó Krisztián

okl. építőmérnök

TV 01-16166

Szociológia és gazdaság

Schuchmann Júlia Phd.

okl. terület- és településfejlesztő geográfus

Tartalom

1. Fejlesztési és rendezési javaslat összefoglalója.....	7
1.1. A fejlesztési és rendezési javaslatok összefüggéseinek bemutatása	7
1.2. A fejlesztési és rendezési javaslatok összefoglalója	7
1.3. Szakági javaslatok összefoglalója	7
2. Településrendezési javaslat	9
2.1. Beépítésre szánt területek	9
2.2. Beépítésre nem szánt területek	13
3. Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére.....	17
4. Tájrendezési és zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat, csapadékvíz-gazdálkodás	19
4.1. Tájrendezési javaslat	19
4.2. Zöldinfrastruktúra fejlesztési javaslat.....	20
4.3. Csapadékvíz-gazdálkodás	20
5. Közművesítés, elektronikus hírközlési javaslat	22
5.1. Vízellátás	22
5.2. Szennyvízelvezetés, szennyvízkezelés.....	23
5.3. Csapadékvíz-elvezetés, csapadékvíz-gazdálkodás.....	24
5.4. Villamosenergia-ellátás	25
5.5. Gázellátás	26
5.6. Megújuló energiaforrások hasznosítása	27
5.7. Elektronikus hírközlés.....	28
6. Közlekedési javaslat.....	29
6.1. Térségi közlekedési hálózatok.....	29
6.2. Közúti közlekedés	29
6.3. Közösségi közlekedés.....	29
6.4. Gyalogos és kerékpáros közlekedés.....	30
6.5. Gépjármű-elhelyezés, parkolás	30
7. Védelmi és korlátozó elemek.....	32
7.1. Táj- és természetvédelmi korlátozások területei	32
7.2. Közművek védelmi- és korlátozó elemei	32
7.3. A közlekedési létesítmények védelmi- és korlátozó elemei	33
8. A területfelhasználási egységek kijelölésekor figyelembe vett adottságok.....	34
8.1. Településközponti vegyes terület kijelölése.....	34
8.2. Különleges rekreációs terület kijelölése	35
9. A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása	36
9.1. Országos és térségi területfelhasználási kategóriák.....	36
9.2. Országos és térségi övezetek.....	41
9.3. Vármegyei övezetek	48
10.Új beépítésre szánt területek kijelölése	49
11.A módosítással érintett területekre a biológiai aktivitásérték számítása és eredménye	49

12. Települési környezeti értékelés	50
12.1. A környezeti értékelés kidolgozási folyamatának ismertetése	50
12.2. A településtervezés környezeti értékelést igénylő változásainak azonosítása, rövid ismertetése	51
12.3. A valószínűsíthetően jelentősen érintett területek környezeti állapotának bemutatása, valószínűsíthető fejlődése, illetve a településtervezés megvalósulásának elmaradása esetén annak valószínűsíthető fejlődése	51
12.4. A településtervezés várható környezeti hatásainak feltárása	51
12.5. A településtervezés és a tervi elemek részletes értékeléséből levont következtetések	54
12.6. A megvalósulás során várható jelentős kedvezőtlen környezeti hatások megelőzésére, csökkentésére irányuló településtervezési intézkedések	54
12.7. Monitoringjavaslat-értékelés a fellépő környezeti hatásokra	55
12.8. Közérthető összefoglaló	55
MŰEMLÉKVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY	56
1. Örökségvédelmi vizsgálat	57
1.1. A település történeti leírása	57
1.2. A település régészeti örökségének felmérése újonnan beépítésre szánt területnek kijelölt terület esetén terepbejárással	59
1.3. A védett művi értékek települési értéktára	59
1.3.1. A világörökségi és a világörökségi várományos helyszínek és területek	59
1.3.2. Az országos építészeti örökség elemei	59
1.3.3. A védetté nyilvánított és a nyilvántartott régészeti lelőhelyek	59
1.4. A helyi építészeti örökség települési értéktára	59
1.4.1. Településszerkezet	59
1.4.2. Telekstruktúra és utcavonal-vezetés	59
1.4.3. Utcakép, vagy utcakép részlet	59
1.4.4. Egyéb településszervezési elemek	60
1.4.5. Építmény, építményrészlet, vagy alkalmazott anyaghasználat, tömegformálás, homlokzati kialakítás	60
1.4.6. Táj- és kertépítészeti alkotás, egyedi tájérték, növényzet	60
1.4.7. Szobor, képzőművészeti alkotás, utcabútor	60
2. A rendezés során tervezett változások hatáselemzése	60
2.1. A települési értéktárban szereplő elemek vonatkozásában releváns rövid és középtávon tervezett változások ismertetése	60
2.2. A változások hatásai	60
3. Értékvédelmi terv	61
3.1. Értékek megőrzését biztosító szempontok és követelmények	61
3.2. Önkormányzati feladatok	61



1. Fejlesztési és rendezési javaslat összefoglalója

1.1. A fejlesztési és rendezési javaslatok összefüggéseinek bemutatása

A településtervezési szabályzat segítségével összeállított fejlesztési terv a kialakult állapot, a földhivatali nyilvántartásban szereplő adatok, a magasabb szintű jogszabályokban meghatározott védelmek és korlátozások, valamint az önkormányzat fejlesztési elképzeléseinek figyelembe vételével állapítja meg a lehetséges fejlesztési irányokat. A rendezési terv a fejlesztési elképzelésekre reagálva építési jogot keletkeztető szabályokat alkot. A fejlesztési és rendezési terv bemutatja a beépítésre szánt és a beépítésre nem szánt területek térbeli elhelyezkedését, a településszerkezetet meghatározó vonalas infrastruktúra elemeket.

A fejlesztési és rendezési elképzelésekre vonatkozóan cselekvési program került kidolgozásra, amely meghatározza a jövőkép és a stratégiai célok eléréséhez szükséges fejlesztési feladatokat.

1.2. A fejlesztési és rendezési javaslatok összefoglalója

Az új településtervezésben megfogalmazott irányok lényegében egy gondolat köré szerveződnek: a tágabb környezettel együttműködő, értékeit megtartani képes és fenntartható módon fennmaradó települési környezet biztosítása. Ennek szellemében a népességmegtartó és -növelő képesség erősítése, a munkahelyteremtés és az ingatlangazdálkodás kerülnek előtérbe. E területek fejlesztése hatékonyan járulhat hozzá a lakosság egzisztenciális helyzetének általános javulásához, az ingázási kényszer csökkentéséhez és a település bevételeinek növeléséhez.

1.3. Szakági javaslatok összefoglalója

Tájrendezés, zöldinfrastruktúra fejlesztés

Várfölde természeti- és táji értékekben gazdag település (kiterjedt természetes erdőterületek, értékes ex lege védett lápterületek találhatóak a település délkeleti oldalán, illetve az Alsó Válicka-patak ökológiai folyosóként is funkcionál). Ezen területek védelme az egyik legfontosabb feladat. A magasabbrendű jogszabályok is biztosítják a védelmet, de a településtervezés is megerősíti ezeket a természetvédelmi célkitűzéseket.

A terv nem tartalmaz olyan tervi elemet, amely ezen területek tájképi értékeit veszélyeztetné. A tájképi egység és a hagyományos tájhasználat fennmaradása érdekében a helyi építési szabályzat tartalmazza a területhasználatra és az építmények tájba illeszkedésére vonatkozó szabályokat.

A település belterületének zöldinfrastruktúrája fejlesztésre szorul. Közpark jellegű területhasználat csak a település délkeleti részén található, de a település méreténél fogva ez megfelelően ellátja a községet. Ugyankor a Szilágyi-patakon visszaduzzasztott tó lehetőséget ad további rekreációs funkciók befogadására is, ami a turizmust megalapozhatja a településen. A zöldterületek fejlesztésekor javasolt az érintett lakosságot minél inkább bevonni a tervezési folyamatba, hogy a lakossági igények és szakmai javaslatok egyszerre tudjanak érvényesülni a zöldterületi fejlesztésekben.

Az útmenti fasorok hiányosak, nem egységesek, egyes utcák fátlanok, ezért a meglévő utcák fejlesztésekor gondos tervezéssel és megfelelő pénzügyi forrásokkal biztosítani kell az utcafásítás szakmailag elvárt követelményeit, a fák és cserjék telepítésének műszaki szabványokban előírt

minőségét. Csak ezen szempontok figyelembevételével, a klímaváltozással egyre erősödő környezeti kihívásokra reagálva lehet élhető közterületeket teremteni.

Közművesítés

A település szempontjából nagy előrelépésnek tekinthető a szennyvízelvezető-hálózat kiépítése. Mindazonáltal ezzel a komfortosabb és élhetőbb település közműves adottságai adottá válnak. A csatornahálózat és a Bánokszentgyörgyön létesítendő szennyvíztisztító telep próbaüzemének lezárását, majd üzemeltetésben történő átadását követően a településen a teljes közművesítettség feltételei adottak lesznek, így fontos, hogy minél több ingatlan kössön rá a szennyvízelvezető-hálózatra. A meglévő szennyvíz közműpótlók felszámolását a szennyvíz rákötéssel egyidőben szükséges megoldani. A szennyvízelvezetés megoldásával az eddigi, esetlegesen előforduló talajszennyezések megszűnnek, amelyek leginkább a nem megfelelően kialakított zárt szennyvíztárolókból eredtek.

A szennyvízcsatorna hálózatba csak kommunális jellegű szennyvíz vezethető. Az ettől eltérő szennyvizeket telken belül kell előtisztítani és csak ezután vezethetők a csatornahálózatba.

Ahol a szennyvízelvezető-hálózat nem került kiépítésre ott a kommunális szennyvíz gyűjtésére zárt, vízzáró szennyvíztároló, vagy egyedi szennyvíztisztító kisberendezés kialakítása szükséges a csatornahálózat kiépítéséig. A szennyvíztárolók vízzáróságát és az egyedi szennyvíztisztító kisberendezések működését folyamatosan ellenőrizni kell, ezzel elkerülve a talaj, illetve talajvíz esetleges szennyeződését.

Közlekedés

A helyi (önkormányzati) gyűjtőutak hálózata általánosságban kialakult, új út kialakítása nem tervezett.

A településen az élhetőbb lakókörnyezet biztosítása érdekében a meglévő úthálózat fejlesztése, a földutak szilárd burkolattal való ellátása, valamint a meglévő burkolatok felújítása szükséges. A felújításokhoz kapcsolódóan mind a gyűjtőutak, mind a lakóutcák esetében járda építése szükséges.

Azokban a lakóutcákban, amelyek közterületi szélessége miatt nem építhető járda, forgalomcsillapító és sebességcsökkentő intézkedések bevezetése javasolt.

A településen gépjármű-elhelyezési problémák jellemzően nincsenek, a létesítmények rendeltetésszerű használatához szükséges parkolókat a magasabb rendű jogszabályoknak megfelelően kell biztosítani.

2. Településrendezési javaslat

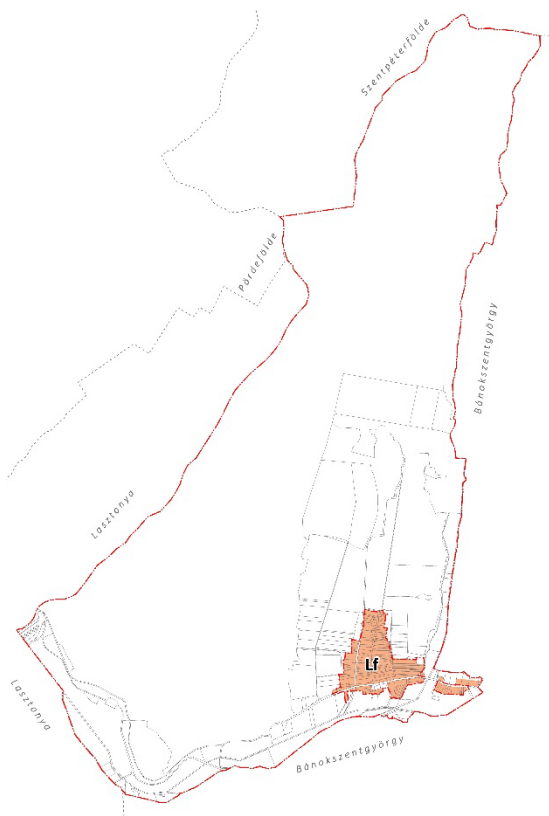
Várfölde területére korábban még nem készült településrendezési dokumentum, így a település területfelhasználási javaslata a meglévő területhasználaton alapul, figyelembe véve a kialakult állapotot, a földhivatali nyilvántartásban szereplő adatokat, a magasabb rendű jogszabályokban meghatározott védett területek térbeli helyzetét, továbbá az önkormányzat fejlesztési elképzeléseit.

A településfejlesztési tervben megfogalmazott célok és a jövőkép nem indokolja a településen új beépítésre szánt terület kijelölését, a fő műszaki infrastruktúra hálózatok nem változnak.

2.1. Beépítésre szánt területek

Várfölde településterve a jelenlegi területhasznosítást alapul véve, a beépítésre szánt területek vonatkozásában funkcionális változásokat nem javasol.

Lakóterületek



1. ábra - Lakóterületek (Saját ábra)

A belterületen a meglévő lakóterületek tartalékai a népességszám megtartása és kis mértékű növelése mellett is elegendőek, új lakóterületek kijelölése nem tervezett. A település Bánokszentgyörggyel határos, mozaikszerűen levált kisebb belterületi foltjától északra fekvő területeken a kialakult állapot szerinti lakóterületbe sorolás javasolt, összhangban a települési térség területével.

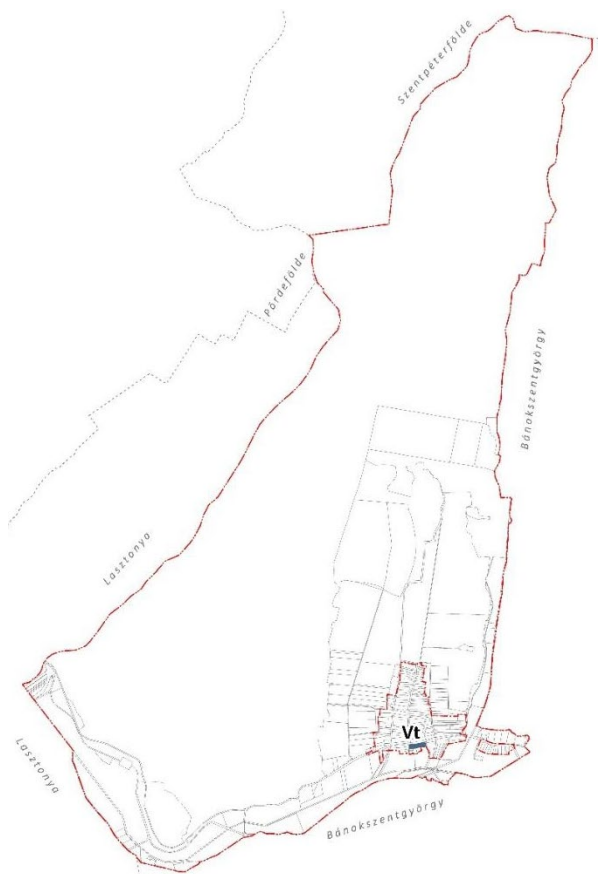
A falusias életmódhoz kapcsolódó háztáji gazdálkodás a községben napjainkban is jellemző, így a falusias lakóterület (Lf) építési övezet meghatározása javasolt, mely építési övezettípus mind intenzitása, mind az elhelyezhető rendeltetések tekintetében jól hasznosíthatóvá teszi a területet.

A településtervezésben alkalmazott lakóterületi építési övezetek a következők:

építési övezet, övezet jele	a telek						az épület	telkenként elhelyezhető önálló rendeltetési egységek legnagyobb száma
	beépítés módja:	kialakítható legkisebb			megengedett		megengedett	
					legnagyobb	legkisebb	legnagyobb	
		területe	szélessége	mélysége	beépítettsége terepszint felett	zöldfelületi aránya	épület- magassága	
m ²	m	m	%	%	m	db		
Lf-1	O	600	16	25	30	50	4,5	1

1. táblázat

Vegyes területek



Településközponti vegyes területbe (Vt) került besorolásra az Ady utcától keletre fekvő, a polgármesteri hivatalt is magába foglaló területnek a Béke utca menti teleksora.

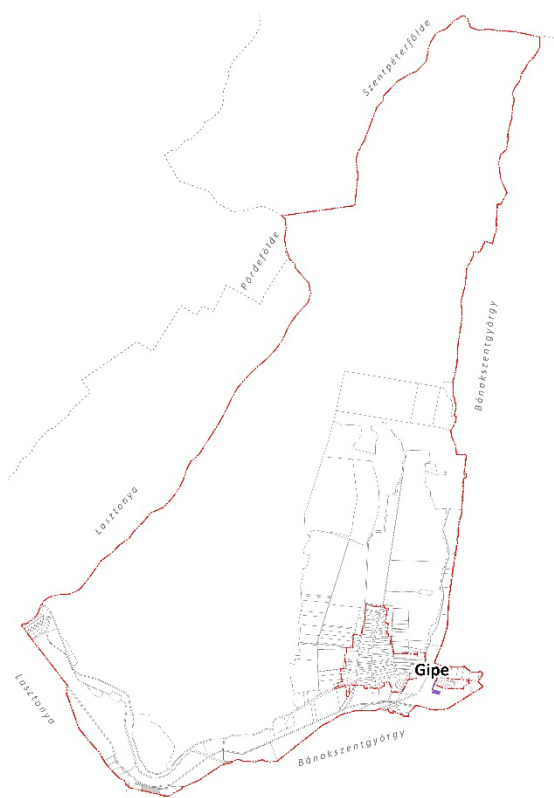
2. ábra - Vegyes területek (Saját ábra)

A településtervezésben alkalmazott Vegyes terület építési övezetek a következők:

építési övezet, övezet jele	a telek						az épület	telkenként elhelyezhető önálló rendeltetési egységek legnagyobb száma
	beépítés módja:	kialakítható legkisebb			megengedett		megengedett	
					legnagyobb	legkisebb	legnagyobb	
		területe	s z é l e s s é g e	m é l y s é g e	beépítettsége terepszint felett	zöldfelületi aránya	épület- magassága	
m ²	m	m	%	%	m	db		
Vt-1	O	600	16	25	40	25	4,5	2

2. táblázat

Ipari gazdasági területek



Egyéb ipari gazdasági területbe (**Gipe**) került besorolásra a Petőfi utcától délre fekvő, művelésből kivett ipari terület.

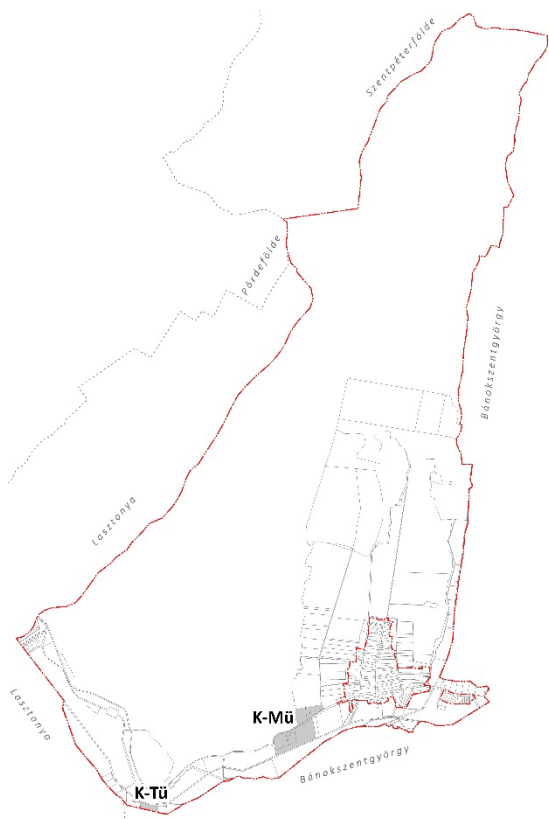
3. ábra –Ipari gazdasági területek (Saját ábra)

A településtervezésben alkalmazott Ipari gazdasági terület építési övezetek a következők:

építési övezet, övezet jele	a telek						az épület	telkenként elhelyezhető önálló rendeltetési egységek legnagyobb száma
	beépítés módja:	kialakítható legkisebb			megengedett		megengedett	
					legnagyobb	legkisebb	legnagyobb	
		területe	s z é l e s s é g e	m é l y s é g e	beépítettsége terepszint felett	zöldfelületi aránya	épület- magassága	
m ²	m	m	%	%	m	db		
Gipe-1	SZ	2 000	-	-	30	30	4,5	2

3. táblázat

Különleges beépítésre szánt területek



Különleges település üzemeltetési területbe (K-Tü) került besorolásra a vízmű területe, a települési déli határa mentén, illetve Különleges mezőgazdasági üzemi területbe (K-Mü) kerültek a Mester utca nyugati végén fekvő volt Major területek, melyek mind művelésből kivett terület.

4. ábra – Különleges beépítésre szánt területek (Saját ábra)

A településtervezésben alkalmazott *Különleges beépítésre szánt terület* építési övezetek a következők:

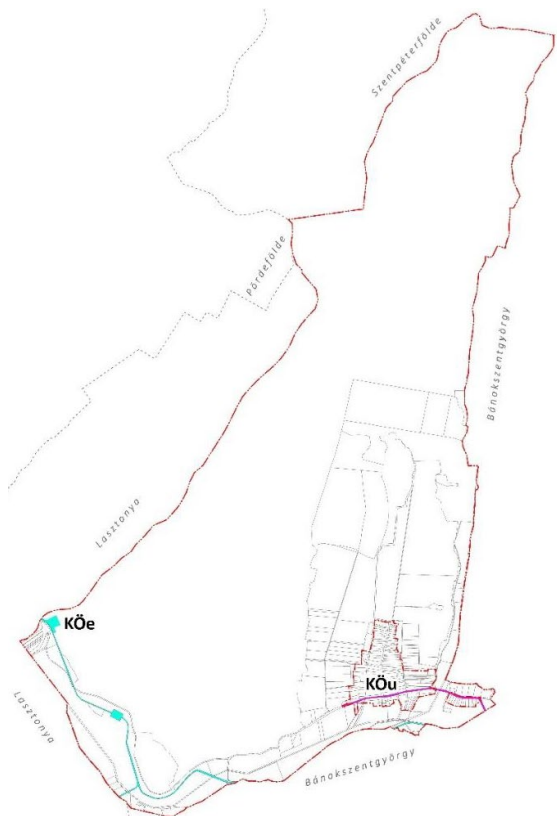
építési övezet, övezet jele	a telek						az épület	telkenként elhelyezhető önálló rendeltetési egységek legnagyobb száma
	beépítés módja:	kialakítható legkisebb			megengedett		megengedett	
					legnagyobb	legkisebb	legnagyobb	
		területe	s z é l e s s é g e	m é l y s é g e	beépítettsége terepszint felett	zöldfelületi aránya	épület- magassága	
m ²	m	m	%	%	m	db		
K-Tű	SZ	5 000	-	-	40	40	4,5	2
K-Mű	SZ	15 000	-	-	30	50	6,0	1

4. táblázat

2.2. Beépítésre nem szánt területek

Várfölde településterve a beépítésre nem szánt területek vonatkozásában szintén a kialakult használatot veszi alapul. Lényeges fejlesztési lehetőséget biztosító új elem, a különleges rekreációs területfelhasználás bevezetése, mely új elemként gazdagítja a község funkcionális szerkezetét.

Közlekedési területek



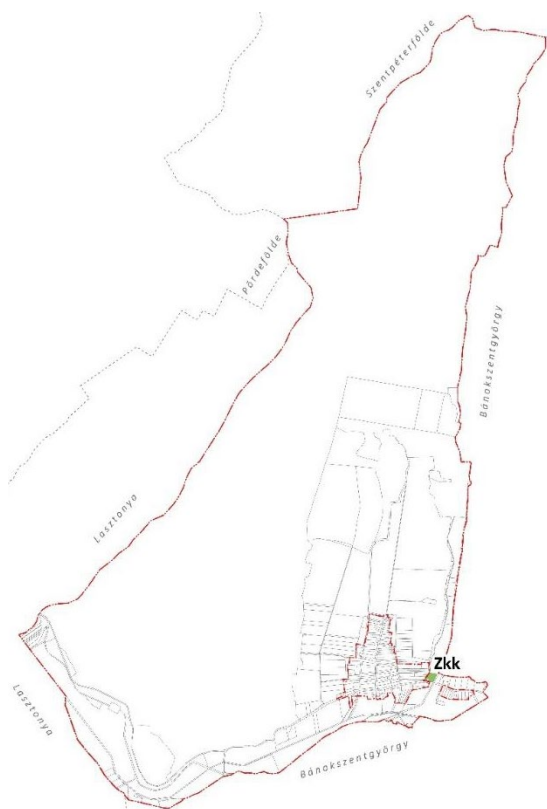
5. ábra - Közlekedési területek (Saját ábra)

Várfölde országos közúthálózati eleme a 75138 j. mellékút, a Petőfi utca, Mester utca, Béke utca, mely a település keleti határán, Bánokszentgyörgynél lép be a közigazgatási területre. A település belterületét kelet-nyugati irányban feltáró országos mellékút (**KÖu**) Bánokszentgyörgy felé teremt kapcsolatot.

A közúti közlekedési területek, a kiszolgáló és lakóutak, valamint a mezőgazdasági utak KÖu-k övezeti besorolásúak.

Várfölde déli határa mentén kelet-nyugati irányban haladó a teherzállítást bonyolító kisnyomtávú Csömödéri Állami Erdei Vasút (**KÖe**).

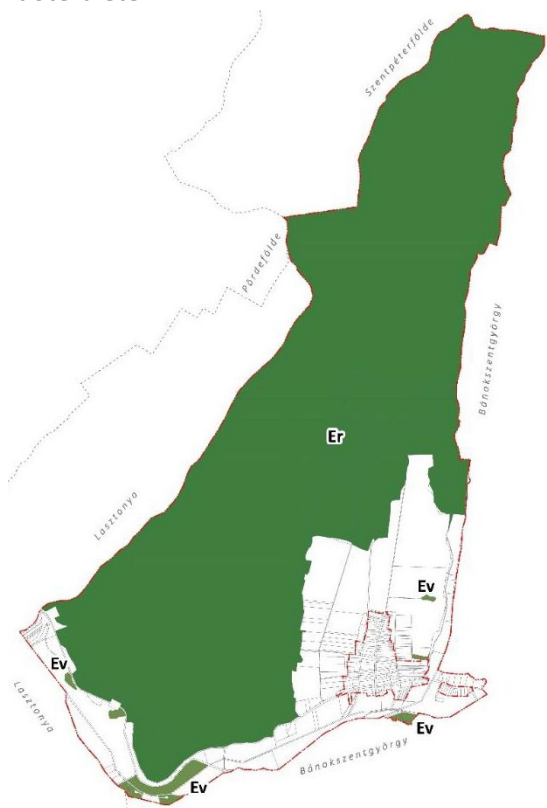
Zöldterületek



6. ábra - Zöldterületek (Saját ábra)

Várföldén közkert zöldterületbe **(Zkk)** sorolt terület kijelölése a Béke utca északi oldalán javasolt, a játszótér és az emlékmű területén.

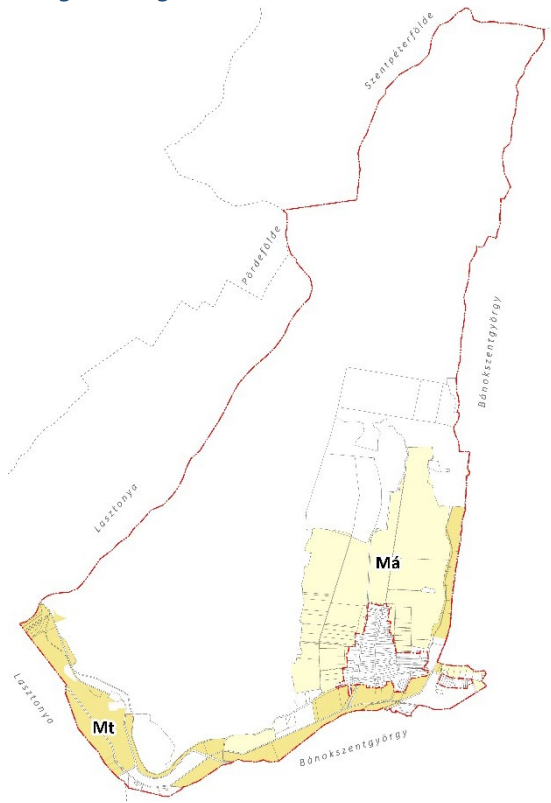
Erdőterületek



7. ábra - Erdőterületek (Saját ábra)

Az erdőterület az erdőgazdálkodás hosszú távú célját, a település ökológiai rendszerének megőrzését, javítását és védelmét, valamint a pihenést és a szabadidős tevékenységet egymással összehangoltan szolgáló területek összessége.

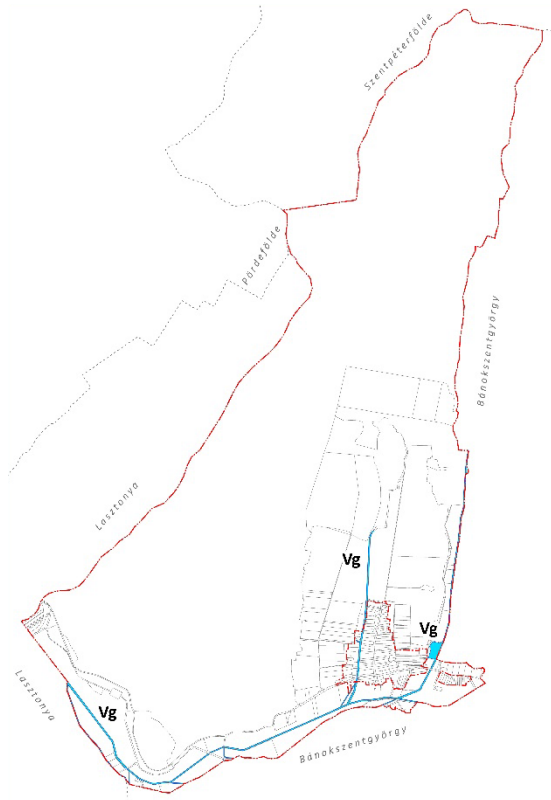
Várfölde területén az erdőterületek az általános használat szerint védelmi célú **(Ev)** és rekreációs **(Er)** célú erdőterület övezeti besorolásúak.

Mezőgazdasági terület

8. ábra - Mezőgazdasági területek (Saját ábra)

A mezőgazdasági területek a termőföld mennyiségi és minőségi védelmét, a mezőgazdasági termelés, a növénytermesztés, az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és terménytárolás igényeit egységesen szolgáló területek.

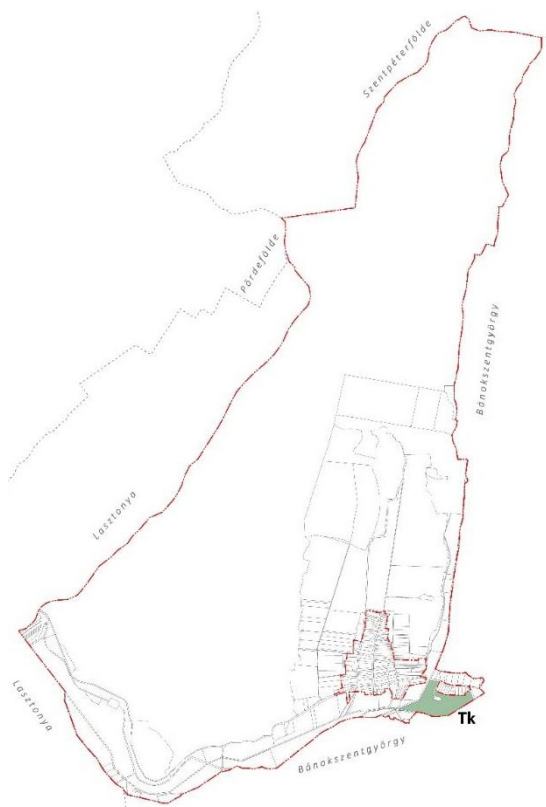
Várfölde területén a mezőgazdasági területek az általános használat szerint általános **(Má)** és tájgazdálkodási **(Mt)** övezeti besorolásúak.

Vízgazdálkodási terület

9. ábra - Vízgazdálkodási területek (Saját ábra)

A vízgazdálkodási terület a vizek hasznosítását, megőrzését, ökológiai rendszerének védelmét, továbbá a lakossági rekreációt egymással összehangoltan szolgáló terület. Vízgazdálkodási területek Várföldén a patakok és csatornák **(Vg-1)**, valamint az állóvíz **(Vg-2)** medre és annak parti sávja.

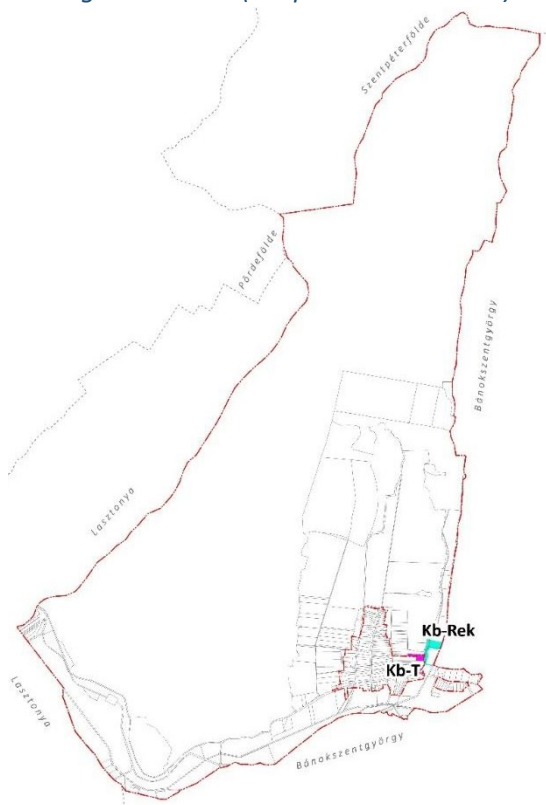
Természetközeli terület



A **(Tk)** jelű övezet az Ex-lege védett láp területe, mely legelő és gyepterületként nyilvántartott területeket foglal magában.

10. ábra - Természetközeli területek (Saját ábra)

Különleges területek (beépítésre nem szánt)



A különleges területek egy-egy sajátos települési funkció helyszínei, pozíciójukat és méretüket a speciális rendeltetés határozza meg.

Várföldén a temető **(Kb-T)** és Nagy kiterjedésű rekreációs célú terület **(Kb-Rek)** területfelhasználások kijelölése javasolt.

11. ábra - Különleges területek (Saját ábra)

A Javasolt területhasználatok területi mérlegét az alábbi táblázat részletezi:

Területhasználat megnevezése	Jele	Területe (m ²)	területe (ha)
Falusias lakóterület	Lf	348 023	34,80
Településközponti vegyes terület	Vt	5 583	0,56
Egyéb ipari gazdasági terület	Gipe	3 795	0,38
Különleges – Település üzemeltetési terület	K-Tü	10 835	1,08
Különleges – Mezőgazdasági üzemi terület	K-Mü	90 159	9,02
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET ÖSSZESEN		458 395	45,84
Közüti közlekedési terület	KÖu	19 319	1,93
Egyéb közlekedési terület	KÖe	47 875	4,79
Közkert zöldterület	Zkk	5 275	0,53
Rekreációs célú erdőterület	Er	11 280 685	1 12,90
Védelmi célú erdőterület	Ev	140 602	14,06
Általános mezőgazdasági terület	Má	1 837 266	183,73
Tárgazdálkodási mezőgazdasági terület	Mt	970 542	97,05
Vízgazdálkodási terület	Vg	100 463	10,05
Természetközeli terület	Tk	96 852	9,69
Különleges - nagy kiterjedésű rekreációs célú terület	Kb-Rek	13 878	1,39
Különleges - temető területe	Kb-T	5 933	0,59
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET ÖSSZESEN		14 518 029	1 451,80
KÖZIGAZGATÁSI TERÜLET ÖSSZESEN		14 870 650	1 487

3. táblázat - Területi mérleg

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

A 2001. évi LXIV. törvény (továbbiakban Kötv.) 85/A. § (1) bekezdése alapján örökségvédelmi hatástanulmány készült a település településfejlesztési tervének kidolgozása során.

Az Örökségvédelmi hatástanulmány építészeti szakterületi része az alábbi megállapításokat tartalmazza:

- Mivel nincs olyan területi érték, egységes utcakép, jellegzetes beépítési mód, ami azt indokolná, Várfölde területén területi védelem elrendelése nem javasolt.
- Várfölde területén különleges, védelmet igénylő telekstruktúra, utcavonal-vezetés nem alakult ki.
- Várfölde területén különleges, védelmet igénylő utcakép, utcakép részlet nem alakult ki.
- A településtervezés a települési értéktárban szereplő elemek vonatkozásában releváns változásokat nem tartalmaz.

Mindazonáltal a kialakult építészeti karakter megőrzése szempontjából a helyi építési szabályzatban javasolt az alábbiak szerint rendelkezni:

- az épületmagasság meghatározásakor javasolt a meglévő épületekhez igazodni;

- a kialakult utcákban az utcakép megőrzése érdekében indokolt az előkert méretét a szomszédos épületek helyzetéhez igazodva előírni;
- a beépítési módot a kialakult állapothoz igazítva javasolt meghatározni.

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

4.1. Tájrendezési javaslat

A Trtv 3. sz. melléklete alapján **tájképvédelmi terület** övezetbe sorolt a teljes belterület, valamint az Alsó-Válicka völgy tágabb környezete és a halastavak területe. A tájképvédelmi terület a telekvégi kertes és szántó hasznosítású területeket, majd az ezekhez kapcsolódó szántóterületeket, az Alsó-Válickát és a halastavakat szegélyező gyepterületeket, magasabban fekvő területeken erdőket foglalja magába. Ezen természet- és tájvédelmi, valamint tájképi szempontból értékes területeken a kialakult tájképi egységhez igazodó, természetközeli tájhasználatot kell folytatni, kerülni kell a jelentős beépítést. Az övezetben a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá a kiserőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani. Az övezet által érintett területre a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat fennmaradása érdekében a helyi építési szabályzat, valamint a településképi védelméről szóló rendelet tartalmazza a területhasználatra és az építmények tájba illeszkedésére vonatkozó szabályokat.

A tájbaillesztés az építményeknek (épületek, utak, közmű vezetékek stb.) a táji adottságokhoz igazodó kialakítása és elhelyezése, amely magában foglalja az építmény elhelyezésére alkalmas terület meghatározását, az esztétikai megjelenést kedvezően befolyásoló kialakítását, illetve az építmény környezetének rendezését. Az építmény kialakítását (főleg az építménymagasság tekintetében) jelentősen behatárolhatja a tervezett funkció.

A település közigazgatási területén „**ex lege**” **védett láp** található, amelyre vonatkozóan a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény határoz meg szabályokat.

A településen az **ökológiai hálózat** övezetei (magterület, ökológiai folyosó, pufferterület) közül megtalálható a magterület övezete és az ökológiai folyosó övezete. Az ökológiai hálózat magterületének és ökológiai folyosójának 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. A magterület övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető épületen elhelyezve. Ökológiai folyosó övezetében 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.

A *természet védelméről szóló törvény* alapján egyedi tájértéknek minősül az adott tájra jellemző természeti érték, képződmény és az emberi tevékenységgel létrehozott tájalkotó elem, amelynek természeti, történelmi, kultúrtörténeti, tudományos vagy esztétikai szempontból a társadalom számára jelentősége van. Az egyedi tájértékek megállapítása és nyilvántartásba vétele a védett természeti területek természetvédelmi kezeléséért felelős szerv feladata. Várföldén az egyedi tájértékek felmérése és nyilvántartásba vétele ezidáig nem történt meg, így javasolt elkészíteni ezt a felmérést.

4.2. Zöldinfrastruktúra fejlesztési javaslat

A települési zöldinfrastruktúra a természetes, természetközeli területek, valamint az ökológiai funkciót betöltő egyéb növényzettel fedett, illetve vízparti ökoszisztémák hálózata. Meglévő és tervezett elemei jellemzően a zöld-, erdő-, mezőgazdasági, vízgazdálkodási, természetközeli és a jelentős zöld- és vízfelülettel rendelkező különleges beépítésre szánt és különleges beépítésre nem szánt területeinek, zöldfelületeinek, fasorainak a helyi sajátosságoknak megfelelő módon tervezett rendszere. A zöldinfrastruktúra-hálózat kialakításának fontos szempontja, hogy az egyes elemeinek folytonossága, illeszkedése mind a beépített terület határán, mind a települések közigazgatási határán lehetőség szerint biztosított legyen.

Közparkok, közösségi terek

A zöldinfrastruktúra legjelentősebb elemei a közparkok, amelyek kondicionáló szerepükön kívül a lakosság rekreációjában is meghatározó szerepet játszanak.

Várföldén a szabadidőpark területe került ebbe a kategóriába. Fontos a terület állagmegóvása, rendszeres gondozása, hogy a kialakult igényes zöldfelület állapota a továbbiakban is megmaradjon.

Útmenti fasorok

Várfölde utcáinak keresztmetszete nem kedvez az út menti fasorok kialakításának. A burkolatokon kívül keskeny zóldsáv áll rendelkezésre, melyet mindkét oldalt teljes egészében nyílt csapadékvízvezető árok foglal el, így jelenlegi formájában nem marad hely növénytelepítésre. A közművek racionalizálása, átgondolt fejlesztése után legalább egyoldali utcafásításra lehetőség nyílhat.

Az előkertek zöldfelületei nem egységesek, így zöldfelületi szempontból egységes utcaképpel nem lehet számolni.

Erdőterületek, egyéb külterületi zöldfelületek

A település természeti adottságait figyelembe véve kiemelten fontos az erdőterületek megtartása. A település fejlesztésének egyik legkézenfekvőbb iránya a turisztikai attrakciók létesítése lehetőségének fenntartása érdekében rekreációs célú erdőterületként (Er) javasolt szabályozni az erdőterületek nagy részét, védelmi célú erdőterület az Alsó-Válicka völgyében került kijelölésre.

Szintén az Alsó-Válicka völgyében találhatóak nagyobb, egybefüggő gyepterületek, ezen a területen a tájgazdálkodási mezőgazdasági terület kijelölése javasolt.

4.3. Csapadékvíz-gazdálkodás

Az éghajlat változásával és az időjárási viszonyok szélsőségesse válásával párhuzamosan a település-fejlesztés során a klímavédelmi és csapadékvíz-gazdálkodási szempontokat is érvényre kell juttatni. A fejlesztések, különösen a zöldinfrastruktúra fejlesztések esetében javasolt, érdemes beépíteni már a tervezési fázisban is a kék-zöld infrastruktúra elemeit.

Az önkormányzatok és a vízgazdálkodás egyik legnagyobb kihívása a települések felkészítése a klímaváltozás kihívásaira, miközben felhasználják a vízben rejlő lehetőségeket a települési fejlesztéseknél. Az Integrált Települési Vízgazdálkodási Terv (ITVT) a település környezeti, társadalmi és szociális, a vízzel és vízállapotokkal kapcsolatos igényeit kielégítő szakpolitikai alapküldetés, amely meghatározza a települési önkormányzat vízgazdálkodási feladatait és kötelezettségeit, összehangolja a feladatokat a településfejlesztéssel, adatbázist biztosít a település vízgazdálkodással összefüggő területeiről. Javasolt ezért a településre vonatkozó ITVT elkészítése, amely képes alapinformációt, adatbázist biztosítani a település vízzel, vízgazdálkodással összefüggő területeiről, képes megteremteni az összhangot a település teljes közigazgatási területre vonatkozóan az azt érintő vízgazdálkodási feladatok és a településfejlesztés között, illetve összességében meghatározza a települési önkormányzat vízzel kapcsolatos kötelezettségeit, azaz a működtetéshez szükséges teendőit, és a fejlesztéshez szükséges feladatait.

A tervszerű csapadékvíz-gazdálkodás másik módszere lehet, hogy egy-egy részvízgyűjtőterületre, de akár a település egészére is elkészül egy csapadékvíz elvezetési koncepcióterv, amely modellezéssel vizsgálja a különböző csapadékesemények esetén bekövetkező hatásokat a részvízgyűjtő/vízgyűjtőre. Ennek alapján feltárhatóak azok a problémás helyek, amelyeket fenyeget a villámárvíz, elöntés veszélye, illetve lehetőség nyílik megoldási javaslatok megadására a károk elhárítása, enyhítése végett.

A nagy intenzitású csapadékesemények okozta károk csökkentése a csapadékvíz visszatartásával (ideiglenes tározással), késleltetett elvezetésével, hasznosulásának (talajba szivárogtatás) elősegítésével, helyben történő hasznosításával, illetve ezek kombinált megoldásával lehetséges. A csapadékvizek keletkezésének helyén történő szabályozására alapvetően két módszer lehetséges. Az egyik a csapadékvíz talajba történő elszivárogtatása (gyepes, bokros területen, nyílt árokban, vízáteresztő burkolattal stb.), amivel a talajvíz utánpótlása biztosítható, illetve csökkenthető az elvezetendő csapadékvíz mennyisége. A másik megoldás a vizek ideiglenes tározókban való visszatartása (záportározók, ciszternák stb.), és késleltetett elvezetése, amivel a kialakuló árhullámok csúcsai is csökkenthetők. Jellemző megoldások lehetnek: beszivárogtató cellák, zöldtetők, esőkertek, beszivárogtató kavicsdrének, fűborítású árkok és rézsűk, ideiglenes elöntési területek, állandó vízborítású, zizenyős területek (wetland-ek), szilárd, de áteresztő burkolatok, tetővizek és burkolt felületi vizek visszatartása felszín alatti tározókkal. Ezen megoldások alkalmazása különösen ajánlott az új beépítések esetén, ahol már a tervezési fázis során betervezhetők ezen módszerek alkalmazása. Amennyiben a csapadékvizek nem tarthatók helyben, úgy a csapadékvizek elvezetésére árok kialakítása szükséges, amelyek segítségével a csapadékvizek felszíni befogadóba vezethetők. Ebben az esetben részletes számításokkal kell igazolni, hogy a befogadó képes befogadni és elvezetni a területen keletkező többlet csapadékvizeket. A felszíni befogadóba történő bevezetés csak a tulajdonos, üzemeltető hozzájárulása, engedélye után történhet.

Új beépítések, fejlesztések során tehát alapvetően elvárható, hogy a területen keletkező csapadékvizek minél nagyobb arányban kerüljenek visszatartásra és hasznosításra, a csapadékvíz-gazdálkodás szürke, kék és zöld módszerei alkalmazásra kerüljenek. Ezek nemcsak a csapadékvizek káros hatásait ellentételezik, hanem utánpótlást jelenthetnek a felszíni és felszín alatti vizek számára, csökkentik az ivóvíz felhasználását, zöldfelületi fejlesztésekbe integrálva növelik azok értékét stb.

5. Közművesítés, elektronikus hírközlési javaslat

Közművesítés

5.1. Vízellátás

Várfölde település ivóvízellátását, a megfelelő tűzvíz-igény kielégítését Bánokszentgyörgy és Borsfa községekkel közös kistérségi vízmű biztosítja, amelynek üzemeltetője a Délzalai Víz- és Csatornamű Zrt.

Új beépítés esetén – a tényleges beépítés meghatározása után, amikor már ismeretesek a tervezett létesítmények, azok konkrét ivóvíz- és oltóvíz-igényei – szükséges megkeresni a Délzalai Víz- és Csatornamű Zrt.-t a konkrét vízellátási feltételeket, szükséges fejlesztéseket meghatározó elvi nyilatkozat kiadása, majd vízhálózati tervjövahagyás céljából.

A vezetékek épülettől való legkisebb védőtávolságát, amit az MSZ 7487:2021 – Közművezetékek elrendezése szabvány tartalmaz, az építkezések során be kell tartani. A távolságok a vezetékek átmérőjének függvényében változnak:

Vezeték belső átmérője (mm)	Távolság védőszerkezet, illetve fokozott védelem	
	nélkül	alkalmazásával
< 300	3,00	nincs megkötés
301-700	5,00	
701-1200	7,00	
1201 -	8,00	

Új ivóvízvezeték építése, meglévő átépítése és megszüntetése csak a Délzalai Víz- és Csatornamű Zrt. hozzájárulása után történhet.

A biztonságos vízellátás érdekében új beépítés esetén célszerű körvezetékes hálózat kialakítása, mely által a nyomásviszonyok és a hálózat üzembiztonsága kedvezőbbé tehető, mint ágvezetékek létesítése esetén. Ahol a körvezetékes kialakítás nem lehetséges, ott a hálózati végpontnál végtűzcsap telepítése szükséges.

Vízvezeték átépítése során a megszűnő vezetékeket a földből el kell bontani, és a területet helyre kell állítani.

A kiépített ivóvízvezetékek a vízellátás mellett biztosítják a megfelelő tűzvíz szükségletet is. A tűzcsapok elhelyezésének alapfeltétele egyrészt, hogy föld feletti kialakításúak, másrészt, hogy biztosítaniuk kell a 100 m-es ellátási körzetet. Amennyiben a védendő épület tűzvíz-igénye nem biztosítható a közterületen meglévő vagy kialakítandó tűzcsappal, úgy az ingatlanon belül további tűzcsap(ok), egyéb műszaki megoldások (pl. tűzvíz medence) kialakítása szükséges. Új beépítés esetén új vízvezetékekre, valamint a meglévő vízvezetékekre telepítendő tűzcsapok számát és annak pontos helyeit, valamint az oltóvíz-igény nagyságát a kiviteli tervek ismeretében (tűzszakaszok, szintszám, funkciók stb.) az illetékes Tűzvédelmi Szakhatósággal egyeztetni szükséges.

A megfelelő ivóvízellátás biztosítása érdekében a Gördülő Fejlesztési Tervet (GFT) folyamatosan el kell készíteni, azt frissíteni kell és a benne megfogalmazott fejlesztéseket végre kell hajtani. A rendszerekben bekövetkező meghibásodásokat, hibákat minél rövidebb időn belül helyre állítani, ezzel is biztosítva a megfelelő és folyamatos működésüket. A vízellátás folyamatosságát, biztonságát, költséghatékonyságát és hosszú távú fenntarthatóságát meg kell teremteni. A Délzalai Víz- és Csatornamű Zrt. tájékoztatása alapján a Gördülő Fejlesztési Tervben a Bánokszentgyörgy község és térsége vízellátó rendszerére vonatkozóan az alábbi felújítási és pótlási, valamint beruházási munkálatok tervezettek, amelyek részben a települést is érintik:

- számú kút felújítás – tervezett időtáv: középtáv
- Telepi vezetékek cseréje – tervezett időtáv: közép
- Kezelőépület felújítása – tervezett időtáv: közép
- Védterület kerítés csere – tervezett időtáv: közép
- Nyomásfokozó rekonstrukció – tervezett időtáv: közép
- Ivóvízminőség javító fejlesztés - NK-IV Vkr-rel való összekötés (a nagykanizsai ivóvízrendszerrel való összekötő vízvezeték kiépítése) – tervezett időtáv: közép
- Borsfa tároló, Bánokszentgyörgy glóbusz üzemirányítás kiépítése – tervezett időtáv: hosszú.

Várfölde település közigazgatási területét vízbázis belső védőterülete, belső védőidoma, külső védőterülete, külső védőidoma, valamint hidrogeológiai A vagy B védőterülete/védőidoma nem érinti.

Nem érinti a települést a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 1. §-a alapján meghatározott 4. melléklet szerinti Vízminőség-védelmi terület övezete.

Megjegyzendő, hogy a 2011. évi CCIX. törvény a víziközmű-szolgáltatásról és egyes rendelkezéseinek végrehajtására kiadott 58/2013. (II.27.) Korm. rendelet alapján a víziközmű-fejlesztési hozzájárulás fizetésére kötelezett nem lakossági felhasználónak az igénybejelentés szerinti vízfelhasználás mennyisége után víziközmű-fejlesztési hozzájárulást kell fizetnie a tervezett új bekötés megvalósítása érdekében és

- a felhasználási helyen biztosítandó szolgáltatási kapacitásért,
- a víziközmű-szolgáltatásba bekapcsolt ingatlanhoz biztosított kapacitás általa kezdeményezett bővítéséért, továbbá
- a víziközmű-szolgáltatás minőségének (a víz minőségi paramétereinek) általa igényelt emelése esetében.

5.2. Szennyvízelvezetés, szennyvízkezelés

Kiépített szennyvízelvezető-hálózat, szennyvíztisztító mű a községben jelenleg nincs. A keletkező szennyvizet túlnyomórészt szakszerűtlenül épített szennyvíz közműpótló berendezésekbe vezetik, amelyekből szippantás után kerül elszállításra, elhelyezésre, majd tisztításra a szennyvíz.

Várfölde elválasztott rendszerben csatornázandó. A talaj és talajvíz további szennyezésének elkerülése érdekében a település és hat másik település (Bánokszentgyörgy, Borsfa, Bucsuta, Oltárc, Pusztamagyaród és Szentlisló) úgy döntött, hogy pályázat segítségével szennyvízcsatorna-hálózatot épít ki és az elvezetett szennyvizet megfelelő kezelése, tisztítása érdekében szennyvíztisztító telepet létesít. A települések által létesített szennyvízagglomeráció központi települése Bánokszentgyörgy került kijelölésre, ahol a szennyvíztisztító telep is kiépítésre kerülne. A szennyvízelvezető rendszer és a

szennyvíztisztító telep kiépítése megkezdődött, azok próbaüzemének befejezése és átadása után a település teljes közművesítettsége biztosítva lesz. Fontos, hogy minél több ingatlan kössön rá a szennyvízcsatornára, mert ezzel elkerülhetővé válik a talaj és a talajvíz további szennyezése. Ahol a szennyvízcsatorna-hálózat kiépült, ott az arra történő rákötés után az egyes ingatlanokon található szennyvíz közműpótlót szakszerűen fel kell számolni, meg kell szüntetni.

Ahol a szennyvízelvezető-hálózat nem került kiépítésre ott a kommunális szennyvíz gyűjtésére zárt, vízzáró szennyvíztároló, vagy egyedi szennyvíztisztító kisberendezés kialakítása szükséges a csatornahálózat kiépítéséig. A szennyvíztárolók vízzáróságát három évente ellenőrizni kell.

A csatornahálózat és szennyvíztisztító telep próbaüzemének lezárását, majd üzemeltetésben történő átadását követően új szennyvízcsatorna építése, meglévő átépítése és megszüntetése csak az üzemeltető hozzájárulása után történhet.

A szennyvízcsatorna hálózatba csak kommunális jellegű szennyvíz vezethető. Az ettől eltérő szennyvizeket telken belül kell előtisztítani és csak ezután vezethető a csatornahálózatba.

5.3. Csapadékvíz-elvezetés, csapadékvíz-gazdálkodás

A település területén a csapadékvíz elvezetése nagyrészt nyílt árkos rendszerrel történik, amelynek kialakítása jellemzően burkolatlan, de találhatóak burkolt kialakítású árkok is. Egyes utcákon, ahol nem került kiépítésre a csapadékvíz elvezetése ott a zöldfelületen szikkad el. Az ingatlanokra történő bejutás a nyílt árkoknál átereszzel biztosított. Az árkok vagy szikkasztóároként működnek, vagy vízfolyásba kerülnek bevezetésre.

A felszíni vízelvezetését tekintve a település belterülete az Alsó-Váliczka-patak (amelyen keresztül Kerka (Mura)) vízgyűjtőterületén fekszik. A településen található egyéb kisebb vízfolyások: Halastói-patak, Bázaréti-patak, Várföldei-patak, Szilágyi-patak.

Fontos, hogy ahol még a csapadékvíz elvezetése nem megoldott, ott minél előbb kiépüljön. A csapadékvíz elvezető árkot az utcák nyomvonalát követve kell kialakítani. A rétegvonalakkal párhuzamosan haladó utcáknál, mint övárkokat kell kialakítani a csapadékvíz elvezetését.

Az olyan szűk utcáknál, ahol nincs lehetőség árok építésére, ott kiemelt útszegélyek építése szükséges, vagy csapadékvíz-elvezető csatornát kell kiépíteni. Az árkok fenntartási munkáit akadályozó állapotot meg kell szüntetni. A nyílt árkos vízelvezető hálózat feletti kocsik behajtók az árok vízzállító képességét nem korlátozhatják, ezért az átereszméretét úgy kell meghatározni, hogy az víz-visszaduzzasztást ne okozzon, illetve a vízzállítást akadálymentes legyen. Továbbá lényeges, hogy az áteresz szélessége telkenként nem lehet 3,5 m-nél nagyobb.

A 10, illetve annál több gépkocsit befogadó parkolót kiemelt szegéllyel kell építeni. A talaj és talajvíz védelme érdekében a parkolófelületről és a szennyezéssel veszélyeztetett gazdasági területek belső útjairól elfolyó és összegyűjtött csapadékvizek csak olajfogó műtárgyon keresztül vezethetők a befogadóba. Parkolókban az összefolyó csapadékvíz zöldfelületre nem vezethető.

A szennyvízelvezető hálózatba csapadékvíz nem vezethető, a csapadékvíz megfelelő elvezetéséről, visszatartásáról azonban gondoskodni szükséges. A csapadékvíz elvezetése biztosítható nyílt

csapadékvíz-elvezető árok, folyó, illetve ezek kombinációjával. Fejlesztés esetén a csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer szállítóképességét egészen a végbefogadóig ellenőrizni kell minden nagyobb (fél hektárt meghaladó telekterületű) beruházás esetén. Építési munka csak akkor végezhető, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal továbbvezethető a befogadóig. Amennyiben a csapadékvíz a számítások alapján nem vezethető el, akkor gondoskodni kell annak visszatartásáról.

Az Alsó-Váliczka-patak karbantartása, fenntartása a vagyonkezelő Nyugat-dunántúli Vízügyi Igazgatóság, az egyéb vízfolyások, a nyílt árkok karbantartása, fenntartása pedig Várfölde Község Önkormányzatának feladatkörébe tartozik. A csapadékvíz elvezető árokrendszer és a patakok karbantartására folyamatosan nagy hangsúlyt kell fektetni.

Fontos kiemelni, hogy a településen található vízelvezető rendszer (árok, patak) parti sávját szabadon kell hagyni, a parti sávban a mederfenntartási munkákat akadályozó állapot nem tartható fenn. A parti sávot *a nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról* szóló 83/2014. (III. 14.) Korm. rendelet szabályozza. Az előzőek miatt a parti sávon belül építményt, fát, kerítést, bármilyen a fenntartást, esetleges védekezést akadályozó létesítményt elhelyezni tilos.

A csapadékvíz-gazdálkodással kapcsolatos javaslatok a 4. *Tájrendezési és zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat, csapadékvíz-gazdálkodás* fejezetben megfogalmazásra kerültek.

5.4. Villamosenergia-ellátás

Országos jelentőségű nagyfeszültségű távvezeték nem érinti Várfölde közigazgatási területét. Az E-on által üzemeltetett középvezetékű elosztóhálózat 20 kV-os feszültségszinten üzemel – szabadvezetékes kivitelben létesült a településen. A hálózat táppontja a Söjtör 132/22 kV-os állomás. Innét megtáplált a Söjtör–Bázakerettye 20 kV-os vonal, amely a település déli részén halad keresztül, és leágazással rendelkezik a Béke utcai 20/0,4 kV-os oszloptranszformátor megtáplálásához. A településen üzemelő transzformátor állomás gépkapacitása a jelenlegi igényeknek megfelelő.

A biztonsági övezet mértékét és az abban korlátozottan végezhető tevékenységeket, tilalmakat *a villamosművek, valamint a termelői, magán- és közvetlen vezetékek biztonsági övezetéről* szóló 2/2013. (I. 22.) NGM rendelet határozza meg.

Új transzformátor állomás létesítése esetén a Beruházónak vagy az Önkormányzatnak helyet kell biztosítani szükség esetén a köztük lévő megállapodás alapján.

A továbbtervezés során a konkrét megjelenő villamosenergia-igényt, fogyasztási helyek számát, vételezési feszültségszintet, stb. az elosztóhálózati engedéllyessel (E-On Dél-Dunántúli Áramszolgáltató Zrt.) egyeztetni szükséges, az ellátásra vonatkozó műszaki-gazdasági tájékoztatójukat ezen adatok birtokában be kell kérni.

Azokon a területeken, ahol a meglévő kisfeszültségű hálózat szabadvezetékes, a fejlesztésekkel egyidejűleg, a meglévő tartószerkezetek felhasználásával, új kötegelt szigetelt szabadvezetékek létesíthetők, a hálózat meghosszabbítható, de javasolt a földkábeles kialakításra törekedni. Ahol teljesen új hálózat készül, ott a kiépítendő hálózat csak földkábeles lehet.

A település belső útjain a közvilágítás fejlesztése ott szükséges korszerű lámpatestekkel, ahol a fénypontok nem kellő sűrűségűek.

A villamos energia rendszerek és berendezések biztonsági övezetéről a villamosművek, valamint a termelői, magán- és közvetlen vezetékek biztonsági övezetéről a 2/2013. (I. 22.) NGM rendelet rendelkezik.

A Villamos Energia Törvény értelmében a meglévő légvezetékes hálózatokat (melyek kisfeszültségű hálózatok esetében) nagyrészt a közvilágítási lámpatestek, valamint egyéb távközlési berendezések elhelyezésére is szolgálnak, a hálózati engedélyes nyomvonalban karbantarthatja, felújíthatja.

Új utcák kialakításánál, illetve esetleges nagyobb teljesítmény igényű létesítmények kialakításakor előzetes igénybejelentés szükséges a villamosenergia-ellátásra vonatkozóan, ezek esetében az új nyomvonalú hálózat építésének teljes átfutási ideje a tervezéssel és az engedélyeztetéssel együtt, kb. 1 év. Az igénybejelentéseket ezen átfutási idő figyelembevételével célszerű megtenni kellő időben.

Amennyiben valamilyen létesítmény építése miatt villamos hálózat kiváltás szükséges új nyomvonalra vagy légvezetékéről földkábelre, abban az esetben a teljes hálózat átépítés költsége 100%-ban annak igénylőjét terheli.

Közütemi hálózat elhelyezése csak közterületen vagy a közforgalom számára a nap 24 órájában megnyitott magánúton vezeték jog, illetve szolgalmi jog bejegyzése mellett lehetséges.

Az energiaigények biztosítása kapcsán az állagmegóvást, megelőző karbantartásokat, rekonstrukciókat (transzformátor felújítás, transzformátor szabadvezeték felújítás) az E-On Dél-Dunántúli Áramszolgáltató Zrt. ütemezetten végzi.

5.5. Gázellátás

A település közigazgatási területét érinti a MOL Nyrt. üzemeltetésében lévő szénhidrogén termékszállító hálózat, a Zalaegerszeg–Bázakerettye bányászati vezetékek. Ezek a vezetékek a helyi szénhidrogén termelés szállítására szolgálnak. Nyomvonaluk gyakorlatilag egybeesik a Zalaegerszeg–Gellénháza–Tófej–Bázakerettye vonalon futó gázvezetékek nyomvonalával. A Magyar Bányászati és Földtani Hivatal (MBFH) által 2015-ben készítettett „Bázakerettye szénhidrogén koncesszióra javasolt terület komplex érzékenységi és terhelhetőségi vizsgálati jelentése” szerint a vezeték Tófejtől déli irányba halad, majd DK–D–DNY irányú körívet ír le, és Bázakerettyén végződik. A településre annak DK-i részén lép be, annak déli részén halad és visszatér Bánokszentgyörgy területére.

A MOL Nyrt. termékvezetékei, bányászati vezetékei (fűtőgáz, olaj, CO₂-vezetékek), továbbá a társaság kutató fúrásai a település külterületén találhatók.

A vezetékek jelentős helyfoglalással és biztonsági övezettel rendelkeznek, ami korlátozza a területhasznosítás lehetőségét, adottságként kezelendők.

A gázipari létesítmények biztonsági övezetéről az 1993. évi XLVIII. törvény végrehajtásáról szóló 20/2022. (I.31.) SZTFH rendelet 37.§-a tiltásokat és korlátozásokat ír elő, melyeket a 26/2022. (I.31.) SZTFH rendelettel együtt kell a tervezés során figyelembe venni, illetve betartani.

A konkrétan megjelenő földgázigényhez tartozó gázhálózat fejlesztést az elosztóhálózati engedéllyel (E.ON Közép-dunántúli Gázhálózati Zrt.) egyeztetni szükséges, az egyes ingatlanok, illetve ingatlancsoportok gázzal történő elláthatósága tekintetében a szolgáltató külön eljárás keretében, az igénylők kérésre, konkrét adatok ismeretében nyilatkozik.

5.6. Megújuló energiaforrások hasznosítása

A környezettudatos energiagazdálkodás nagymértékben hozzájárul a klímaváltozás káros hatásainak enyhítéséhez. Az energiafelhasználás visszafogásával, egy részének megújulókból történő fedezésével – az ehhez illeszkedő alacsony hőmérsékletű fűtési technológiákkal kiegészítve – az üvegházhatású gázok kibocsátása csökkenthető. Helyi hasznosítás esetében a megújuló energiaforrásokban rejlő lehetőségek csak abban az esetben használhatóak ki hatékonyan, ha az ellátni kívánt épület

- új építés esetében erre energetikailag megfelelően tervezett,
- utólagos alternatív energiával történő energiaellátás esetében pedig az épület energetikai korszerűsítése, hőszigetelése, energiafelhasználás csökkentése megtörténik.

A helyi adottságok figyelembevétele mellett javasolt a megújuló energiaforrásokból származó előnyöket kiaknázni a település energiaellátásában. Megújulók közül elsősorban a napenergia hasznosítása jelent lehetőséget. Napelemek elhelyezésére intézmények tetőszerkezetén van lehetőség, célszerűen épületenergetikai korszerűsítéssel összekapcsolva.

Napelemek ideális elhelyezése a déli tájolás 30–40° közötti dőlésszöggel, a gyakorlatban DK és DNY közötti tájolás és 20–50° közötti dőlésszög megfelelő (K–NY-i vonaltól északra néző felület nem alkalmas napelem modulok elhelyezésére). A K–NY-i kis dőlésszögű (10–25°) tetők esetében az elmúlt évek általános telepítési tapasztalatai alapján, a napelemek fejlesztésének köszönhetően ezen tetőfelületek is hasznosíthatóak gazdaságosan energiatermelésre. Lapostetőkön a megfelelő tájolás kialakítható tartókonzolok alkalmazásával, amennyiben az statikailag megfelelő (a tartószerkezeten elhelyezett modulok súlya mellett a fellépő szélterhelést is figyelembe kell venni). Mindössze 10%-os részleges árnyékolás akár 30–50%-os teljesítménycsökkenést okozhat (fák, villanyoszlopok). A napelemes rendszer átlagos tervezett élettartam 20–25 év, a teljesítmény az idő előrehaladtával kismértékben csökken (a szilícium degradációja 0,8% alatti), a külföldi hosszabb távú tapasztalatok alapján a 20–25 éves tervezett élettartam végén is 80%-os teljesítmény felett üzemelnek. A beruházás megtérülési idejének számításakor az alkalmazott inverterek élettartamát is figyelembe kell venni. A beruházásgazdaságossági számítások értékelését tovább nehezíti a folyamatosan változó jogszabályi környezet.

A napenergia közvetlen aktív hasznosítása szakaszos üzemidővel valósul meg, így ezen energiahasznosítása mellett is szükséges vezetékes közműhálózat kiépítése.

Napelemek alkalmazásával villamos energia termelhető, amely akár a közvilágítási hálózat, akár épületek tekintetében hozzá tud járulni az energiaigény egy részének megújulókból történő fedezéséhez.

Alacsony fogyasztású LED fényforrás közvilágítási/térvilágítási célú alkalmazása esetén is lehetőség van napelemes kiegészítésre. A rendszer működéséhez szükséges villamos energia előállítása történhet intézményépületek tetőszerkezetén elhelyezett napelem modulokkal, melyek akkumulátorokat

töltenek. A folyamatos éves üzem érdekében a villamosenergia-hálózathoz történő csatlakozás ugyanakkor szükséges.

Napkollektorok alkalmazásával hőenergia is előállítható, amely épületek fűtési rendszerében és használati melegvíz előállításával tud hozzájárulni a fosszilis energiaforrások dominanciájának csökkentéséhez. További lehetőség a település számára a biomassza hasznosítása, amely karbonsemleges megoldásként növeli a megújuló részarányt a település energiaellátásban.

5.7. Elektronikus hírközlés

Vezetékes elektronikus hírközlés

A hírközlési hálózatok bővítését, fejlesztését a szolgáltatók saját beruházásban, a piaci igényeknek megfelelően végzik – az elektronikus hírközlési építmények elhelyezéséről és az elektronikus hírközlési építményekkel kapcsolatos hatósági eljárásokról szóló 20/2020. (XII.18.) NMHH rendelet figyelembevételével. A vezetékes hírközlési hálózatokat – a villamosenergia-ellátás létesítményeihez hasonlóan – javasolt térszín alatt elhelyezni.

Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

A távközlési ellátottságot a térségben lényegesen növeli a vezetékek nélküli technológiák használata. Ennek szabad kereskedelmi forgalma és műszaki területi korlátja nincs, így igényhez igazodóan korlátlanul használható.

A nyújtott vezetékek nélküli szolgáltatások folyamatos rádiós hálózatfejlesztés igényelnek, a szolgáltatók a tervezett telephelyeket illetően csak rövid távú (néhány hónapos) időszakokra vonatkozóan tudnak nyilatkozni. A 20/2020. (XII.18.) NMHH rendelet (az elektronikus hírközlési építmények elhelyezéséről és az elektronikus hírközlési építményekkel kapcsolatos hatósági eljárásokról) 8. szakaszának (Az elektronikus hírközlési építmények elhelyezésének települési szakági tervezésre vonatkozó szabályai) a 27. § (6). bekezdéséhez igazodva a település rendezési terve lehetővé teszi a későbbiekben új telephely létesítését.

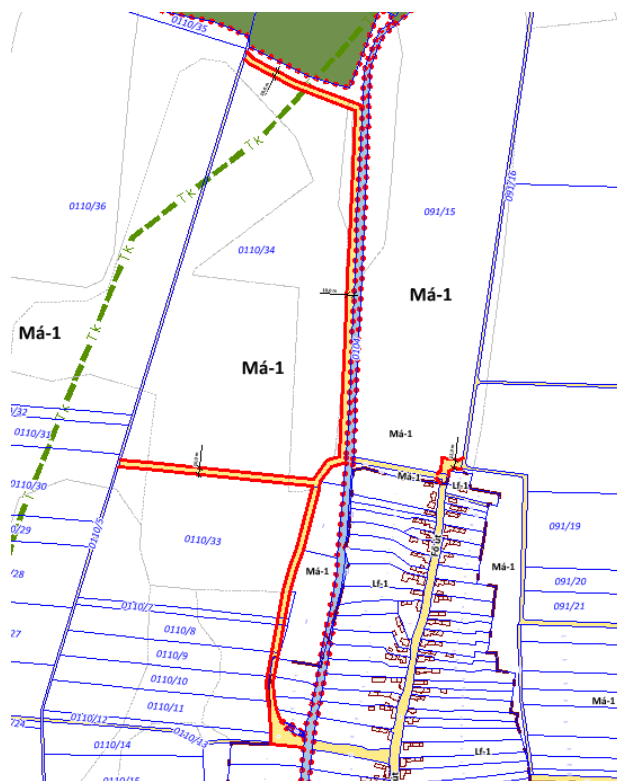
6. Közlekedési javaslat

6.1. Térségi közlekedési hálózatok

Várfölde az országos közúthálózatban zsáktelepülésként, kisebb volumenű, kizárólag a településhez köthető közúti forgalommal rendelkezik. Ennek hátrányaként jelentkezik a lakosság számára viszonylagosan nehezen megközelíthető, a településen kívül eső úticélok elérése, előnye azonban, hogy nem jelentkeznek az egyéb településeken jellemző átmenő forgalom által keltett zavaró hatások.

6.2. Közúti közlekedés

A településre jellemző, hogy belterületi útjainak csak egy részén található szilárd burkolat, mely mind a gépjármű, mind a gyalogos-és kerékpáros közlekedés terén nehézségeket okoz – különösen némely kedvezőtlen időjárási körülmények között - a község lakóinak napi közlekedési tevékenységeik során.



A meglévő szilárd burkolat állapota erősen leromlott mind az országos közút, mind a lakóutcák területén. Ezeken a helyeken a burkolat alépítményének megléte is megkérdőjelezhető, így javasolt a meglévő pályaszerkezet feltárását követően burkolatmegerősítés, vagy teljes pályaszerkezet csere az érintett szakaszokon, a hatályos útügyi műszaki előírások figyelembe vételével történő kialakítással.

A település belterületéről az innen északra fekvő mezőgazdasági táblák elérése érdekében javasolt a 0121 helyrajzi számú út és a 091/16 helyrajzi számú út közötti kapcsolat megteremtése, továbbá a 0121 és a 21, valamint a 0110/5 helyrajzi számú utak közötti kapcsolatok kialakítása.

12. ábra Javasolt közúti kapcsolat

A közlekedésbiztonság érdekében javasolt a közterületek közvilágítási hálózatának felülvizsgálata és az esetlegesen hiányzó közvilágítási szakaszok kiépítése.

6.3. Községi közlekedés

A település tömegközlekedési infrastruktúrája hálózati szempontból megfelelően kiépített.

A buszmegállók kiépítettsége helyenként hiányos, ezért javasolt ezek állapotáról felmérést készíteni és az utasok komfortérzetét növelő intézkedéseket megtenni: szabványos peronok, esőbeállók építése, a buszmegálló és a járdák kapcsolatának biztosítása.

6.4. Gyalogos és kerékpáros közlekedés

Gyalogos közlekedés

A gyalogos közlekedés számára vizsgálendő a meglévő lakóutcákon külön nyomvonalon vezetett járda kiépíthetőségének lehetősége. A gyalogosok biztonsága érdekében a meglévő járdaburkolatok állapotának jó karban tartása, a közvilágítás megfelelőségének felülvizsgálata javasolt.

Kerékpáros közlekedés

A kerékpáros közlekedés kultúrája napjainkban fellendülőben van, mind a hivatásforgalom, mind a turisztikai célú kerékpáros forgalom tekintetében. Ehhez illeszkedően a közlekedési infrastruktúra fejlesztésén belül kiemelt jelentőségű a megfelelő biztonságot nyújtó kerékpáros infrastruktúra kiépítése. A település közútjainak esetében elmondható, hogy az utcákon megjelenő gépjármű- és kerékpáros forgalom nem zavarja egymást.

Az utcák szilárd burkolattal történő ellátása során a tervezett keresztmetszeteket úgy kell meghatározni, hogy az itt közlekedő kerékpáros forgalom elhaladása biztosítható legyen.

6.5. Gépjármű-elhelyezés, parkolás

Telken belüli jármű-elhelyezés

A telken belül elhelyezendő személygépkocsi-parkolók mennyiségét az ingatlanon létesítendő rendeltetések figyelembevételével kell meghatározni.

Jelenleg az új építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához a magasabb rendű jogszabályokban előírt mennyiségű és fajtájú gépjármű elhelyezését kell biztosítani, melyet az arra kötelezett építési telkeken belül kell kialakítani és fenntartani.

A helyi építési szabályzat a gépjármű-elhelyezés tekintetében a jogszabálytól eltérő rendelkezéseket nem tartalmaz. A hatályos előírásoktól eltérni, szigorúbb követelményeket megfogalmazni nem indokolt.

A fejlesztési területek elhelyezkedése, közösségi közlekedési ellátottsága, valamint a település domborzati adottságaiból adódóan a gyalogos és kerékpáros közlekedés a településen belüli utazások esetében reális alternatívát jelenthet a személygépjármű-közlekedéssel szemben. Emiatt a létesítmények rendeltetésszerű használatához legalább a magasabb rendű jogszabályokban előírt mennyiségű kerékpártároló elhelyezését biztosítani kell.

Közterületi parkolás

A helyi építési szabályzat előírásai alapján az épületek, területek rendeltetésszerű használatához szükséges, jogszabály által előírt számú gépjármű-parkolókat telken belül kell biztosítani. Ennek értelmében a lakó funkció rendeltetésszerű használatból adódóan közterületi parkolási igény nem keletkezik.

Általános igény azonban, hogy a tulajdonosok a közterületen rövid időre meg tudjanak állni a saját ingatlan előtt. Ennek az igénynek a kiszolgálására az utak építési területén belül – az elhelyezendő fasor, a csapadékvíz-elvezető árok, illetve a járda helyigényéből adódóan – önálló parkolósáv kialakítására nincs lehetőség.

Lakossági közterületi parkolási igény esetén a gépjárművek elhelyezésére közterületen kizárólag a kapubejáratokban nyílik lehetőség. Az útpálya és a járda közötti zóldsávban kialakított várakozóhelyek mellett, hogy megnövelik a burkolt felületeken összegyűlő, szikkasztásra kerülő csapadékvíz mennyiségét, a közterületi zóldfelületek nagyságát is jelentősen csökkentik.

A közterületen a gépjárművek hosszú idejű várakozásának biztosítása, illetve tárolása (az utca „garázsként” való használata) nem támogatható.

7. Védelmi és korlátozó elemek

7.1. Táj- és természetvédelmi korlátozások területei

A táj, a természeti és az épített környezet, a környezeti elemek védelmével kapcsolatos korlátozások területei Várföldén:

- tájképvédelmi terület
- „ex lege” védett láp
- ökológia hálózat
 - magterület
 - ökológiai folyosó

7.2. Közművek védelmi- és korlátozó elemei

A települést érinti a MOL Nyrt. üzemeltetésében lévő

- fűtőgáz vezeték nyomvonala és annak biztonsági övezete
- CO₂-vezetékének nyomvonala, biztonsági övezete
- olajvezetékének nyomvonala, biztonsági övezete.

Fenti szénhidrogén vezetékek nyomvonala és biztonsági övezetei érintik a település közigazgatási területét. A vezetékek jelentős helyfoglalással és biztonsági övezettel rendelkeznek, ami korlátozza a területhasznosítás lehetőségét, adottságként kezelendők.

A gázipari létesítmények biztonsági övezetére az 1993. évi XLVIII. törvény végrehajtásáról szóló 20/2022. (I.31.) SZTFH rendelet 37.§-a tiltásokat és korlátozásokat ír elő, melyeket a 26/2022. (I.31.) SZTFH rendelettel együtt kell a tervezés során figyelembe venni, illetve betartani.

Árvízvédelem

Várfölde település területét a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 5. melléklete szerinti Nagyvízi meder övezete és a 6. melléklet szerinti VTT-tározók övezete nem érinti.

A településen elsőrendű, vagy másodrendű árvízvédelmi vonal nem található.

A településen található vízelvezető rendszer (árkok, patak) parti sávját szabadon kell hagyni, a parti sávban a mederfenntartási munkákat akadályozó állapot nem tartható fenn. A parti sávot a nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról szóló 83/2014. (III. 14.) Korm. rendelet szabályozza. Az előzőek miatt a parti sávon belül építményt, fát, kerítést, bármilyen a fenntartást, esetleges védekezést akadályozó létesítményt elhelyezni tilos.

7.3. A közlekedési létesítmények védelmi- és korlátozó elemei

A közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény 42/A. § (1) bekezdése alapján a közút kezelőjének hozzájárulása szükséges az alábbi esetekben:

- külterületen a közút tengelyétől számított 50 - 50 méteren, autópálya, autóút és főútvonal esetén 100 - 100 méteren belül építmény elhelyezéséhez, bővítéséhez, rendeltetésének megváltoztatásához, nyomvonal jellegű építmény elhelyezéséhez, bővítéséhez, kő, kavics, agyag, homok és egyéb ásványi nyersanyag kitermeléséhez, valamint a közút területének határától számított tíz méter távolságon belül fa ültetéséhez vagy kivágásához
- belterületen – a közút mellett – ipari, kereskedelmi, vendéglátó-ipari, továbbá egyéb szolgáltatási célú építmény építéséhez, bővítéséhez, rendeltetésének megváltoztatásához, valamint a településrendezési tervben szereplő közlekedési és közműterületen belül nyomvonal jellegű építmény elhelyezéséhez, bővítéséhez, továbbá a közút területének határától számított két méter távolságon belül fa ültetéséhez vagy kivágásához.

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (TÉKA) 55. § (8)-(10) bekezdései az alábbiak szerint rendelkeznek a közlekedési létesítmények védőtávolságairól:

Az országos közút és vasútvonal mellett nem jelölhető ki új beépítésre szánt terület – a gazdasági területek és a 27. § (2) bekezdés 2., 8., 9., 10., 11., 12., 14. és 15. pontja szerinti területek kivételével –

- a) gyorsforgalmi út esetében az út tengelyétől számított – amennyiben kormányrendelet másként nem rendelkezik – 250-250 méter széles területen,
- b) főút és a gyorsforgalmi úthoz tartozó csomóponti ág esetében az út tengelyétől számított 50-50 méter széles területen,
- c) környezeti hatásvizsgálathoz kötött vasúti pálya esetében a vasút szélső vágányától számított 100-100 méter széles területen.

Az országos közút mellett, külterületen nem jelölhetők ki új rekreációs erdőterület és új zöldterület övezetek az út tengelyétől számított

- a) gyorsforgalmi út esetében 100-100 méter széles területen,
- b) főút esetében 50-50 méter széles területen.

Országos törzshálózati vasúti pálya szélső vágányától számított 50-50 méter, valamint egyéb környezeti hatásvizsgálathoz kötött vasúti üzemi létesítmény esetében 100-100 méter távolságon belül építmény csak az ágazati jogszabályokban foglalt követelmények szerint helyezhető el, kivéve a kialakult beépítéssel rendelkező területeket.

A fenti, közlekedési létesítmények esetében alkalmazandó védőtávolságokat a meglévő és a tervezett közút és vasút esetében egyaránt alkalmazni kell.

8. A területfelhasználási egységek kijelölésekor figyelembe vett adottságok

Hatályos településrendezési eszközök hiányában, a településtervezés készítésekor több tényező együttes figyelembe vételével kerültek meghatározásra a területfelhasználási egységek. Egyes esetekben a kialakult állapothoz való igazodás, a földhivatali nyilvántartásban szereplő adatok, más esetekben a magasabb rendű jogszabályokban meghatározott védett területek térbeli helyzete, illetve az önkormányzat fejlesztési elképzelései is indokolhatják egy adott területhasználat alkalmazását.

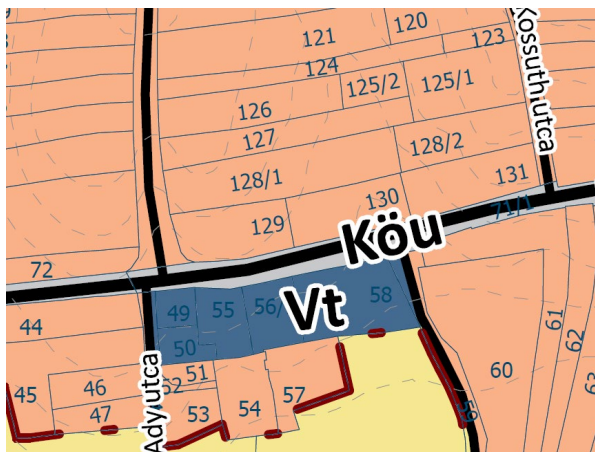
Az önkormányzat fejlesztési elképzelései két helyszínt érintően indokolták a kialakult állapottól eltérő területhasználatok kijelölését.

8.1. Településközponti vegyes terület kijelölése

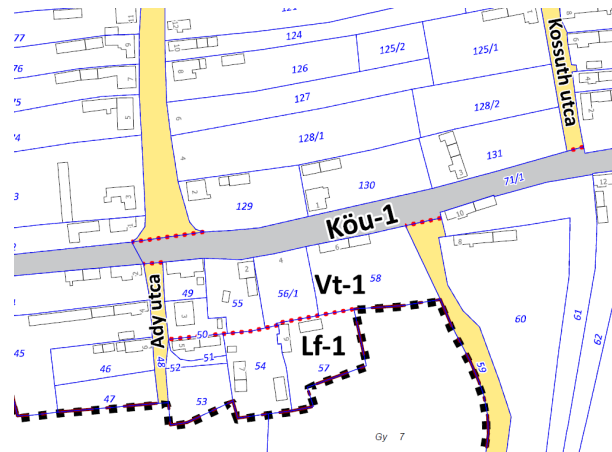


13. ábra - Ortofóto – Településközponti vegyes terület

Az önkormányzat elő kívánja segíteni a helyi lakosság alapellátását biztosító üzletek, szolgáltatások számának növelését Várföldén, melyet intenzívebb beépítési lehetőségekkel is támogat. Ennek érdekében településközponti vegyes terület kijelölését határozta el a Béke utcától délre fekvő telektömb északi részén.



14. ábra - Javasolt Általános területhasználat (részlet)



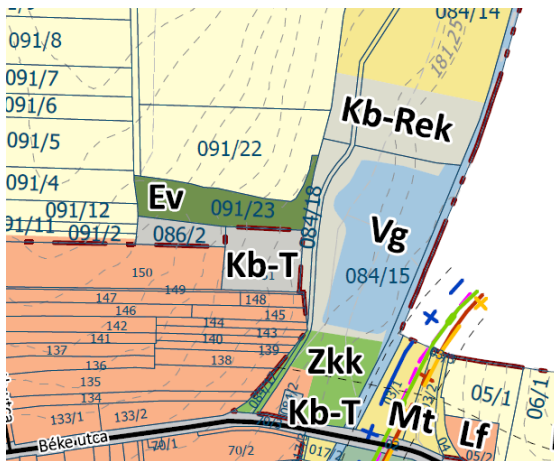
15. ábra - Javasolt SZT (részlet)

8.2. Különleges rekreációs terület kijelölése

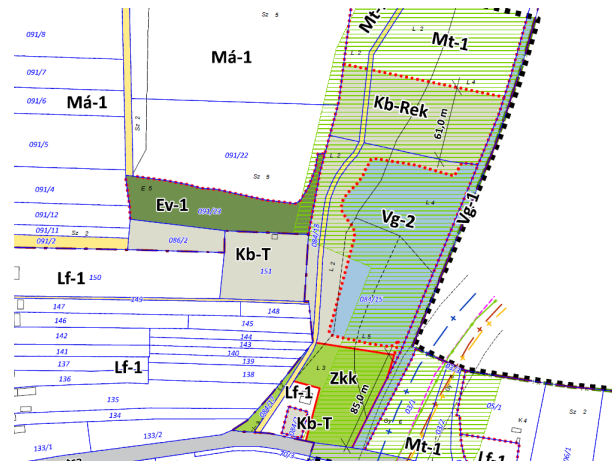


16. ábra - Ortofóto – Különleges rekreációs terület

Várfölde idegenforgalmi kínálatának bővítése érdekében az önkormányzat különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület kijelölését határozta el a belterülettől északra, a tó körüli önkormányzati tulajdonú terület egy részén. Az önkormányzat számára fontos cél egy szabadidős tevékenységeket támogató fejlesztés megvalósítása, az idegenforgalmi vonzerejének erősítése.



17. ábra - Javasolt Általános területhasználat (részlet)



18. ábra - Javasolt SZT (részlet)

9. A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása

A településtervezés készítésekor figyelembe veendő területrendezési követelmények a *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről* szóló 2018. évi CXXXIX törvényben (MATrT), a *területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról* szóló 9/2019.(VI.14) MvM rendeletben, valamint a *Zala megye területrendezési tervéről* szóló 8/2019. (IX.27.) önkormányzati rendeletben (ZMTrT) kerültek meghatározásra.

A fenti jogszabályokon túl az összhang igazolásakor a Településtervezési Szabályzat előírásait is figyelembe kell venni, melynek 7.§-a szerint:

„A területrendezési tervnek való megfelelést a helyi építési szabályzat és a fővárosi rendezési szabályzat alátámasztó javaslatában úgy kell igazolni, hogy a megfeleltetés során a kiszolgáló utak területét a vizsgált terület méretébe bele kell számítani, a kiszolgáló út két oldalán eltérő övezetek esetében az adott lehatárolást a közterület tengelyéig számítva. A számítást hektárra kerekítve kell elvégezni.”

9.1. Országos és térségi területfelhasználási kategóriák

MATrT „9. § (1) Az országos területfelhasználási kategóriák a következők:

- a) erdőgazdálkodási térség,
- b) mezőgazdasági térség,
- c) vízgazdálkodási térség,
- d) települési térség.”

Várföldének a térségi területfelhasználási kategóriák által való érintettségét a következő táblázat szemlélteti:

Térségi Területfelhasználási kategória	Terület (ha)
erdőgazdálkodási térség	1 141,50
mezőgazdasági térség	304,20
vízgazdálkodási térség	3,65
települési térség	37,70

A fenti táblázatban feltüntetett értékek a Lechner Tudásközpont adatszolgáltatása alapján mért értékek.

Erdőgazdálkodási térség

MATrT „11. § A kiemelt térségi, illetve vármegyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével

- a) az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület övezetét a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell, meglévő és tervezett erdő övezetként differenciáltan lehatárolni;”

„29. § Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési tervében legalább 95%-ban erdőterület övezetbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti

Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.”

ZMTrT Szerkezeti tervében erdőgazdálkodási térségbe sorolt területek	1 141,50 ha
ZMTrT erdők övezetébe tartozó sorolt területek	1 138,50 ha
Igazolásnál figyelembe vett terület 95%-a	1 081,57 ha

Erdőgazdálkodási térség

A Szabályozási tervben az erdők övezetébe eső, erdőövezetbe sorolt területek	1 122,08 ha
--	-------------

$1\,081,57 < 1\,122,08$

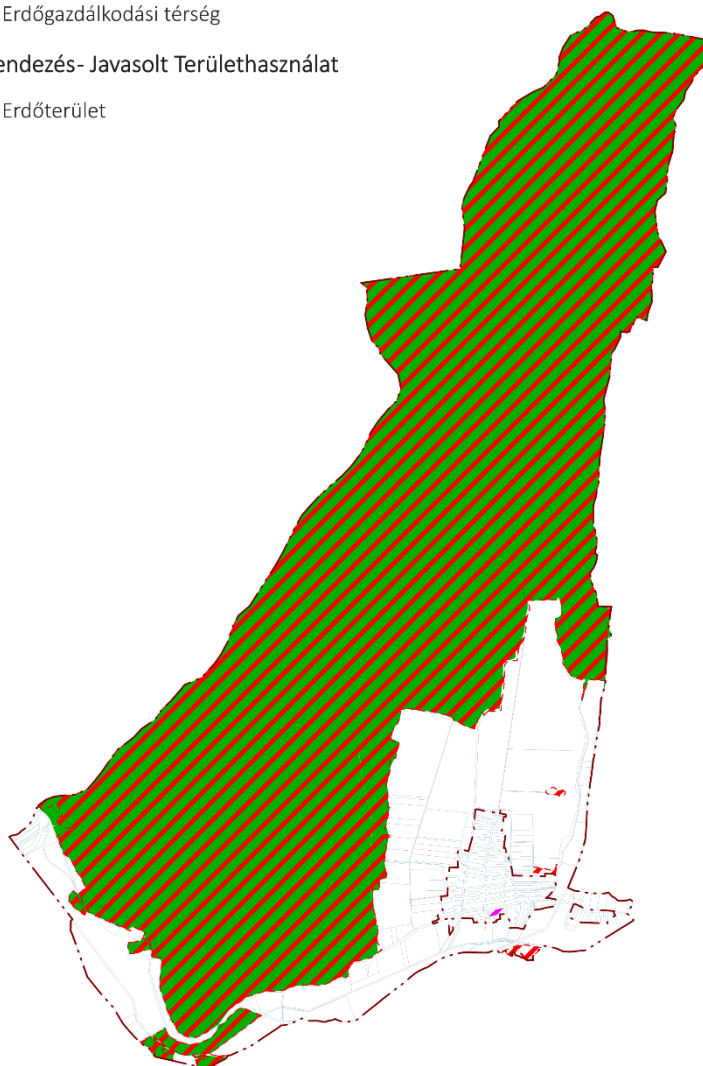
A Szabályozási terv megfelel az előírásoknak, mivel 95%-ot meghaladó az erdők övezetébe eső erdő területfelhasználásba sorolt területek aránya.

MATrT- Térségi területfelhasználási kategória

 Erdőgazdálkodási térség

Településrendezés- Javasolt Területhasználat

 Erdőterület



19. ábra - A MATrT Erdőgazdálkodási térsége

Mezőgazdasági térség

MATrT „11. § A kiemelt térségi, illetve vármegyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével

b) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki;”

MATrT Szerkezeti tervében mezőgazdasági térségbe sorolt területek	304,20 ha
---	-----------

a mezőgazdasági térség területének 75%-a	228,14 ha
--	-----------

A Szabályozási tervben a mezőgazdasági térségbe eső, mezőgazdasági területfelhasználásba sorolt területek	264,43 ha
---	-----------

264,43 > 228,14

A Szabályozási terv megfelel az előírásoknak, mivel 75%-ot meghaladó az mezőgazdasági térségbe eső mezőgazdasági területfelhasználásba sorolt területek aránya.

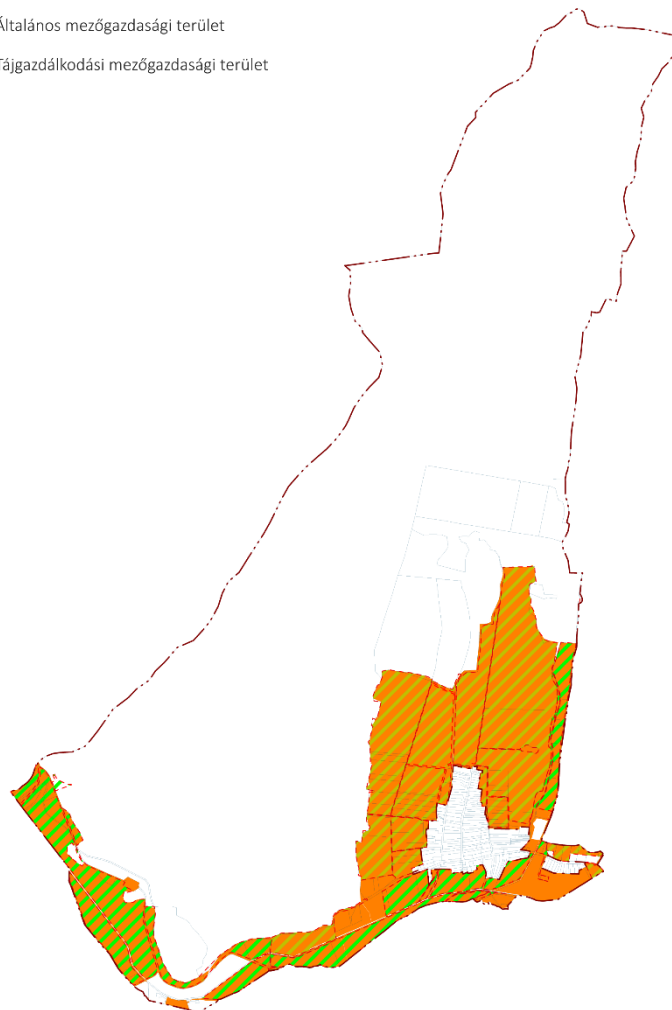
MATrT- Térségi területfelhasználási kategória

Mezőgazdasági térség

Településrendezés- Javasolt Területhasználat

Általános mezőgazdasági terület

Tájgazdálkodási mezőgazdasági terület



20. ábra - A MATrT Mezőgazdasági térsége

Vízgazdálkodási térség

MATrT „11. § A kiemelt térségi, illetve vármegyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével

c) a vízgazdálkodási térség területét – e törvény hatálybalépését megelőzően már jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területek kivételével – vízgazdálkodási terület, vízgazdálkodási célú erdőterület, vízgazdálkodási célú mezőgazdasági terület, természetközeli terület, zöldterület, továbbá különleges beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú terület vagy honvédelmi célú erdőterület övezetbe kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani;”

A Szabályozási terv megfelel az előírásoknak, mivel a vízgazdálkodási térségbe eső terület egészét vízgazdálkodási területfelhasználásba sorolja.

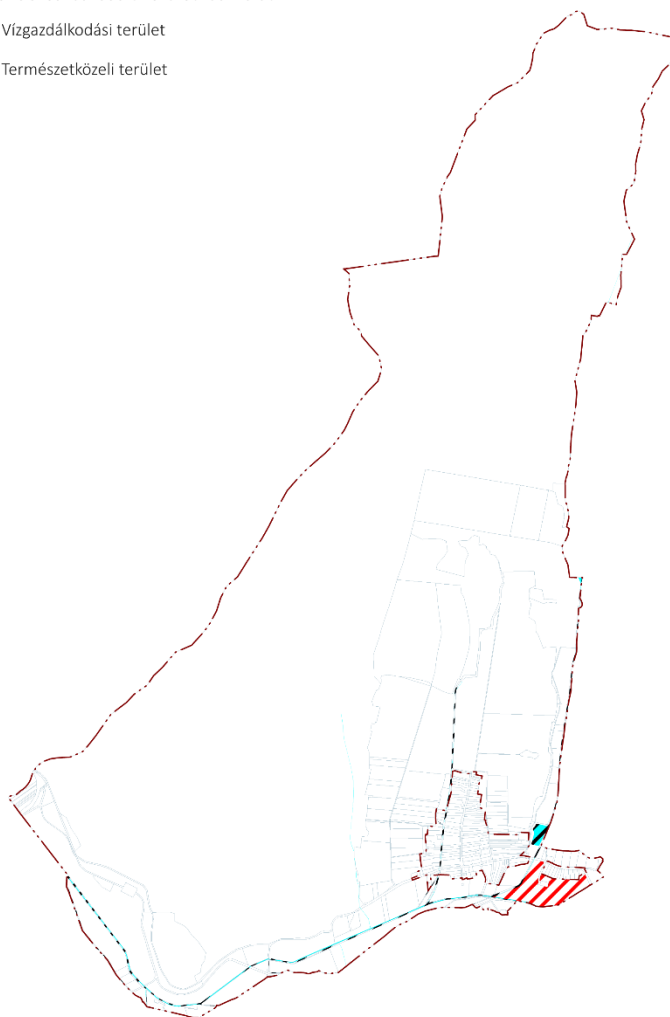
MATrT- Térségi területfelhasználási kategória

 Vízgazdálkodási térség

Településrendezés- Javasolt Területhasználat

 Vízgazdálkodási terület

 Természetközeli terület



21. ábra - A MATrT Vízgazdálkodási térsége

Települési térség

MATrT „11. § A kiemelt térségi, illetve vármegyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével

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

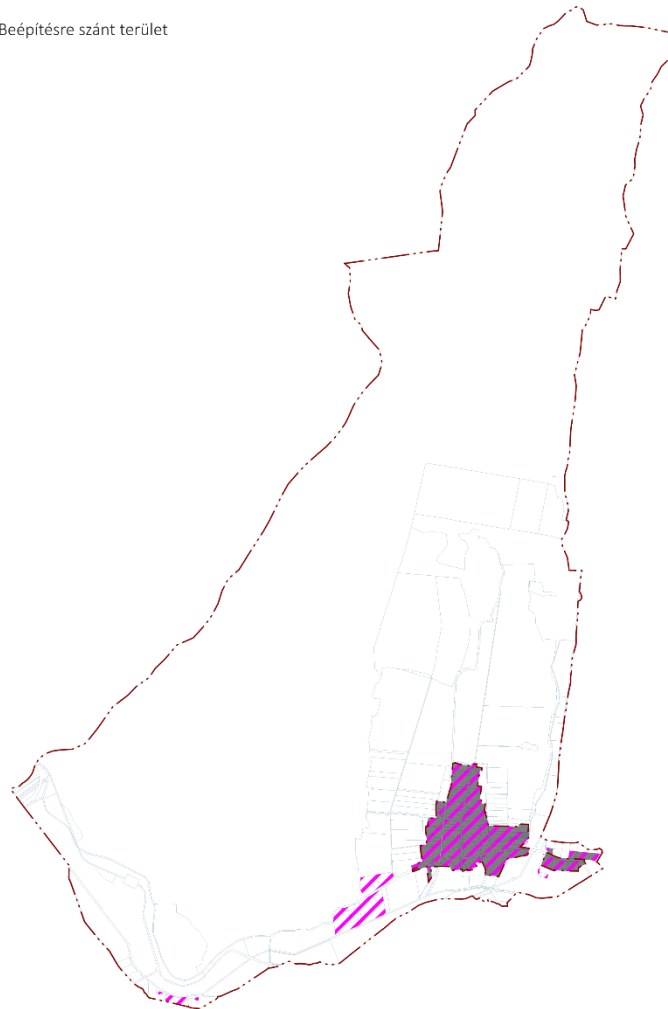
A Szabályozási terv megfelel az előírásoknak.

MATrT- Térségi területfelhasználási kategória

Települési térség

Településrendezés- Javasolt Területhasználat

Beépítésre szánt terület



22. ábra - A MATrT Települési térsége

9.2. Országos és térségi övezetek

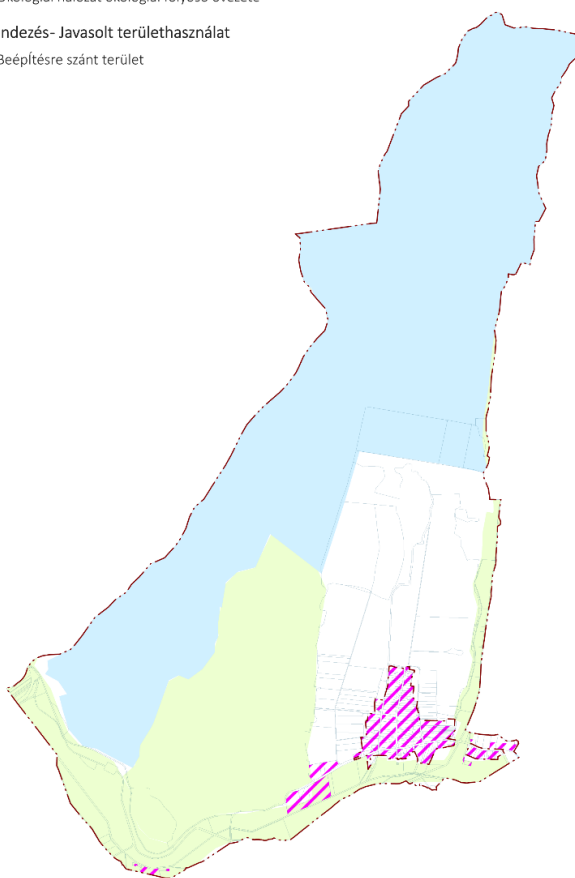
Országos övezetek megnevezése	Várfölde érintettsége
ökológiai hálózat magterületének övezete	Igen
ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	Igen
ökológiai hálózat puffterületének övezete	Nem
kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	Igen
jó termőhelyi adottságú szántók övezete	Igen
erdők övezete	Igen
erdőtelepítésre javasolt terület övezete	Nem
tájképvédelmi terület övezete	Igen
világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	Nem
vízminőség-védelmi terület övezete	Nem
nagyvízi meder övezete	Nem
honvédelmi és katonai célú terület övezete	Nem

MATrT- Térségi övezetek

- Ökológiai hálózat magterületének övezete
- Ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezete

Településrendezés- Javasolt területhasználat

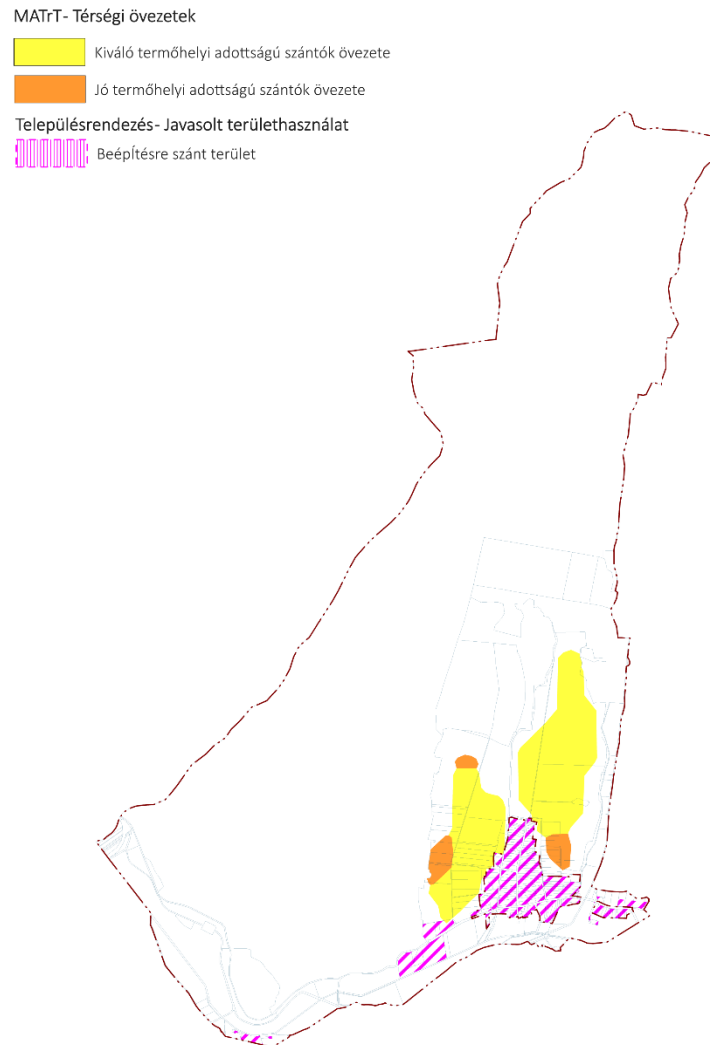
- Beépítésre szánt terület



23. ábra - MATrT - Az ökológiai hálózat övezetei

Ökológiai hálózat magterületének övezete	
MATrT „25. § (1) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében csak olyan vármegyei területfelhasználási kategória és vármegyei övezet, valamint a településrendezési tervben csak olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja	TELJESÜL Az övezetben Er terület-felhasználás kerül kijelölésre
(2) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha: a) a települési területet az ökológiai hálózat magterülete, vagy az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója körüljárja, továbbá b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.	TELJESÜL Az övezetben új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre
(3) A (2) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén beépítésre szánt terület az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.	TELJESÜL Az övezetben új elem nem kerül kijelölésre
(4) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala a magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhetők ki és helyezhetők el.	TELJESÜL Az övezetben tervezett új infrastruktúra elem nem kerül kijelölésre.
(5) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, a meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető.	TELJESÜL Az övezetben bányászati tevékenység nem tervezett.
(6) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető épületen elhelyezve.	TELJESÜL Az övezetben legfeljebb háztartási méretű kiserőmű létesítése tervezett.

Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	
MATrT „26. § (1) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében csak olyan vármegyei területfelhasználási kategória és vármegyei övezet, valamint a településrendezési tervben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja.	TELJESÜL Az övezetben Er, Ev, Má, Mt, Tk, Zkk, Vg, Kb- Rek, K-Tü, K-Mü és Gipe területfelhasználások kerülnek kijelölésre.
(2) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha a) a települési területet az ökológiai hálózat ökológiai folyosó, vagy az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó körülzárja, továbbá b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.	TELJESÜL Az övezetben új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre
(3) A (2) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén, a beépítésre szánt terület csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.	TELJESÜL Az övezetben új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre
(4) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala, az ökológiai folyosó és az érintkező magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhetők ki és helyezhetők el.	TELJESÜL Az övezetben új infrastruktúra elem nem kerül kijelölésre.
(5) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthetők, meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthetők.	TELJESÜL Az övezetben bányászati tevékenység nem tervezett.
(6) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve.	TELJESÜL



24. ábra - MATrT – A kiváló és jó termőhelyi adottságú szántók övezete

kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete

MATrT „28. § (1) Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében új beépítésre szánt terület – kivéve, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg – csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.

TELJESÜL

Az övezet területén Má és Ev területfelhasználás kerül kijelölésre.

(2) A kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében új külfejtéses művelésű bányatelek megállapítása és bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

TELJESÜL

Az övezetben bányászati tevékenység nem tervezett.

(3) A kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve.

TELJESÜL

jó termőhelyi adottságú szántók övezete

9/2019. MvM rendelet 2.§ (1) A településrendezési eszközök készítése során a mezőgazdasági terület területfelhasználási egység területét elsősorban – a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete mellett – a jó termőhelyi adottságú szántók övezetén javasolt kijelölni.

TELJESÜL

Az övezet területén Má területfelhasználás kijelölése tervezett.

(2) A jó termőhelyi adottságú szántók övezetében új külfejtéses művelésű bányatelek megállapítása és bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

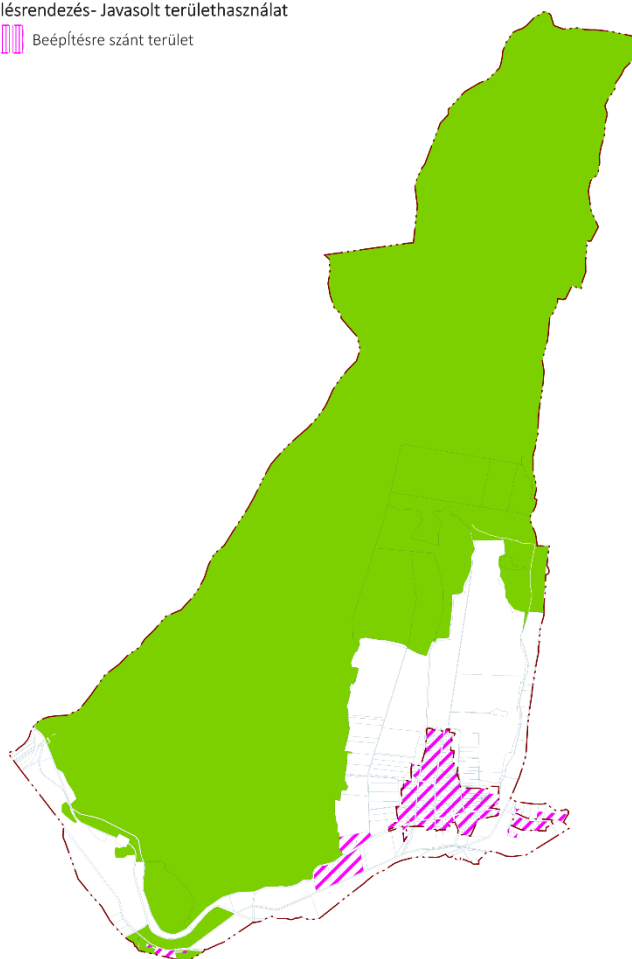
TELJESÜL

Az övezetben bányászati tevékenység nem tervezett.

MATrT- Térségi övezetek

 Erdők övezete

Településrendezés- Javasolt területfelhasználás

 Beépítésre szánt terület


25. ábra - MATrT - Erdők övezete

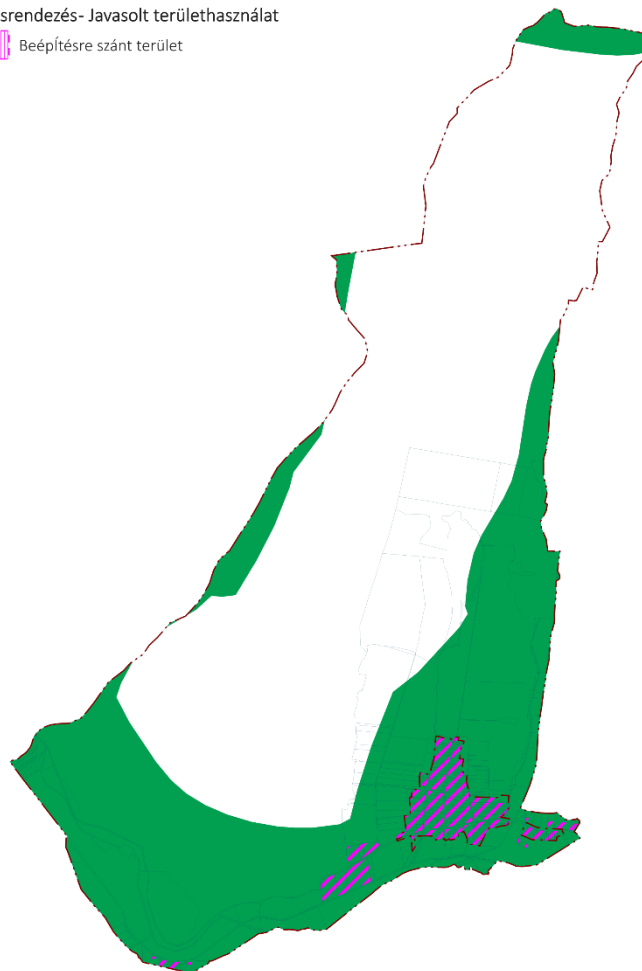
Erdők övezete	
MATrT 29. § Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési tervében legalább 95%-ban erdőterület övezetbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.	TELJESÜL Az övezet területének 98,6 %-a erdő terület-felhasználásba kerül.
30. § Az erdők övezetében külfejtéses művelésű bányatelket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.	TELJESÜL Az övezetben bányászati tevékenység nem tervezett
30/A. § Az erdők övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve.	TELJESÜL

MATrT - Térségi övezetek

 Tájképvédelmi terület övezete

Településrendezés- Javasolt területhasználat

 Beépítésre szánt terület



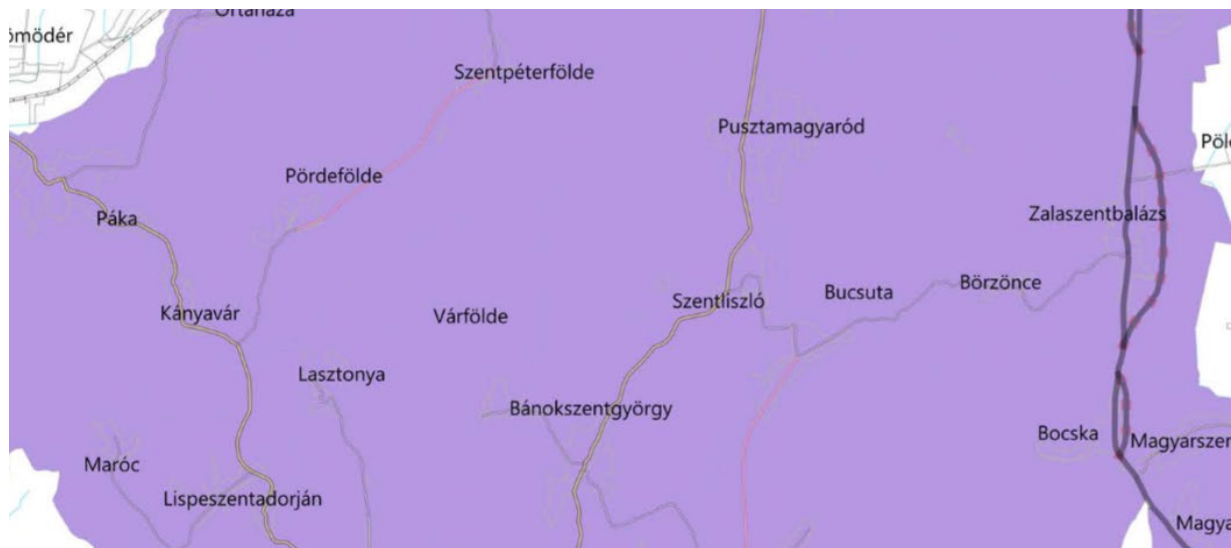
26. ábra - MATrT - Tájképvédelmi terület övezete

Tájképvédelmi terület övezete	
9/2019. MvM rendelet 4.§ (1) A tájképvédelmi terület övezete területére a vármegye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.	TELJESÜL meghatározásra került
(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében – a településképi védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában – meg kell határozni a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait, b) a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.	TELJESÜL az érintett övezetek építési előírásainak meghatározása és a Tkr figyelembe veszi.
(3) A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.	TELJESÜL Az övezetben bányászati tevékenység nem tervezett.
(4) A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.	TELJESÜL

9.3. Vármegyei övezetek

A Zala Megye területrendezési szabályzatáról, térségi Szerkezeti tervéről és övezeteiről szóló 8/2019. (IX.27.) önkormányzati rendelet (ZMTrT) hatályos Várfölde területére. A ZMTrT az MATrT-ben foglaltakon túl, az alábbi táblázatban részletezett vármegyei- és egyedileg meghatározott vármegyei övezeteket állapítja meg, melyek a következők szerint érintik a település közigazgatási területét.

Egyedileg meghatározott megyei övezetek megnevezése	Várfölde érintettsége
Ásványi nyersanyagvagyon övezete által érintett települések	Nem
Földtani veszélyforrás terület övezete által érintett település	Igen
Gazdaságfejlesztési és innovációs övezet	Nem
Kiemelt turisztikai övezet	Nem



27. ábra - ZMTrT – Földtani veszélyforrás terület övezete

A földtani veszélyforrás terület övezetére vonatkozó rendelkezéseket a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet 11.§-a állapítja meg.

Földtani veszélyforrás terület övezete által érintett település

MvM 11. § „(1) A földtani veszélyforrás terület övezetében a földtani veszélyforrással érintett terület kiterjedését a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.
(2) Az (1) bekezdés szerinti területen új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a bányafelügyelet a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.
(3) A beépítés feltételeit a bányafelügyeleti hatáskörben eljáró illetékes fővárosi és vármegyei kormányhivatal hozzájárulásával kell meghatározni.”

TELJESÜL

Az övezetben új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre

10. Új beépítésre szánt területek kijelölése

A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: **Méptv**) a következőképp határozza meg az új beépítésre szánt terület fogalmát:

Méptv „16.§ 130. Új beépítésre szánt terület kijelölése: településrendezési terv készítése vagy módosítása során, valamely övezetnek vagy teleknek építési övezetbe sorolása.”

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: **Eljr.**) tovább részletezi a fogalmat, miszerint:

Eljr. „78/D. § (4) Helyi építési szabályzat készítése és módosítása során nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésnek

a) az olyan építési övezetbe sorolás, amelyet a 2021. július 1-jét megelőzően hatályos szabályok alapján készült településszerkezeti terv már beépítésre szánt területként határozott meg, azzal, hogy a helyi építési szabályzat készítése, módosítása során igazolni kell, hogy a településszerkezeti terv készítésekor teljesítették a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben meghatározott területrendezési követelményeket – ideértve a táj- és természetvédelmi területi övezetek lehatárolását és az övezetre vonatkozó szabályokat –, valamint a településszerkezeti terv készítésekor megfeleltek a természetvédelmi jogszabályoknak,

b) ha a közút elhelyezése céljára szolgáló terület csökkentése miatt növekszik a beépíthető terület nagysága.”

A fenti meghatározás alapján új beépítésre szánt terület kijelölésére jelen településtervezésben nem kerül sor.

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

Az **Eljr.** 18. § (1) bekezdése értelmében az egy hektár területet meghaladó új beépítésre szánt terület kijelölésével járó településtervezés készítése során kell az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel összefüggő biológiai aktivitásérték egyenleg fenntartását a rendezési terv alátámasztó munkarésében igazolni.

Az **Méptv.** 16.§ 130. pontja értelmében „Új beépítésre szánt terület kijelölése: településrendezési terv készítése vagy módosítása során, valamely övezetnek vagy teleknek építési övezetbe sorolása.” Tehát a számítás során területnek a közterületekkel csökkentett méretét kell figyelembe venni.

Várföldén a Településtervezési Szabályzat 8.§ (1) bekezdés b) pontja alapján (ha nincs hatályos terv, akkor a művelésből nem kivett telek beépítésre szánt területbe sorolása tekinthető új beépítésre szánt terület kijelölésnek) nincs új beépítésre szánt terület, ezért a biológiai aktivitás számítása nem szükséges.

A településtervezés készítése során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, ezért jelen tervben nem szükséges a biológiai aktivitás szinttartásának igazolása.

12. Települési környezeti értékelés

12.1. A környezeti értékelés kidolgozási folyamatának ismertetése

A környezeti vizsgálat lefolytatásának eljárásrendjét és a környezeti értékelés elkészítésének tartalmi követelményeit a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: **TTr.** rendelet) tartalmazza, de a környezeti értékelés kidolgozásának szükségességét továbbra is az egyes tervek, ill. programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **KÉ**) alapján kell meghatározni. A **KÉ** rendelet 1.§. (3) a) pontja értelmében **a település egészére készülő szabályozási terv és helyi építési szabályzat készítése esetén környezeti vizsgálat lefolytatása és környezeti értékelés készítése kötelező.**

A településrendezési eszközök készítésekor, ha környezeti vizsgálat lefolytatása szükséges, a környezeti értékelést az „alátámasztó javaslat” munkarészen belül, önálló fejezetként, a TTr. rendeletben meghatározott tartalommal kell kidolgozni.

A terv fő célja

Tekintettel arra, hogy jelen tervkészítési folyamatot megelőzően a település nem rendelkezett sem településfejlesztési, sem településrendezési típusú dokumentumokkal, a településtervezés a hatályos jogszabályokat figyelembe véve, a meglévő állapotból kiindulva teremti meg a területfelhasználás rendszerét úgy, hogy közben lehetőséget biztosít a falu léptékének megfelelő fejlődésre. A településtervezésben új beépítésre szánt terület kijelölése nem tervezett, a fő műszaki infrastruktúra hálózatok nem változnak.

Más tervekhez való viszonya

Várfölde Településterve tervelőzmények hiányában az Országos, illetve Zala megyei területfejlesztési koncepciókhoz való illeszkedésével készült.

A terv alapján megvalósítandó alternatíva kiválasztásának okai, beleértve az alternatívák vizsgálatának leírását

A környezeti értékelés a véleményezésre kidolgozott dokumentáció részét képezi. A környezeti vizsgálat elvégzésére terv kidolgozásának keretében került sor. Ennek következtében a környezeti értékelés során megismert eredmények befolyásolhatták a településrendezési tervek egyes részleteit és meghatározhatták a tervezés lehetőségeit, korlátait, illetve az alternatívák kiválasztását is befolyásolták.

A környezeti értékelések készítésének elsődleges célja, hogy az iterációs jelleggel megvalósuló egyeztetési, konzultációs folyamatokon keresztül folyamatos kapcsolat alakulhasson ki a tervezés és környezeti értékelés készítése között. A párhuzamosan készülő, a tervbe folyamatosan beépülő környezeti vizsgálat jelentheti a garanciát a döntéshozók számára, hogy a terv törekszik elkerülni, minimalizálni a nem kívánt környezeti konfliktusokat.

12.2. A településtervezés környezeti értékelést igénylő változásainak azonosítása, rövid ismertetése

Környezeti értékelés szempontjából jellemzően azokat a változásokat javasolt vizsgálni, amelyek beépítésre nem szánt területből beépítésre szánt területre (lakóterület, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek és településközpont) módosulnak.

Várföldén a jelenlegi területhasználat kerül szabályozott keretek közé, új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik.

Különleges rekreációs célú terület (Kb-Rek) kijelölése történik meg a településen a turisztikai célú fejlesztések elősegítése érdekében.

12.3. A valószínűsíthetően jelentősen érintett területek környezeti állapotának bemutatása, valószínűsíthető fejlődése, illetve a településtervezés megvalósulásának elmaradása esetén annak valószínűsíthető fejlődése

Várföldén jelentős beruházzással nem számol a terv a közeljövőben. Elsősorban a terv készítésével a kisebb, turisztikai célú beruházások számára vonzó környezet megteremtése a cél, valamint ezen beruházások célterületeinek kijelölése szabályozási eszközökkel.

A település kedvező természeti adottságainak és természetközeli állapotának hosszú távú megőrzése tekinthető fő célnak.

A terv meg nem valósulása esetén a meglévő adottságoknak, illetve a hatályos jogszabályi követelményeknek megfelelő területhasználati és övezeti besorolások elmaradása jogbizonytalanságot eredményezne.

12.4. A településtervezés várható környezeti hatásainak feltárása

a) A településtervezés egészének általános értékelése, a tervi elemek, intézkedések összevetése a releváns környezet- és természetvédelmi célokkal

A terv részletesen a környezet-, természet- és tájvédelmi irányelvek figyelembevételével fogalmazza meg a javaslatokat az alábbi kitűzött célok érdekében:

- az Országos Ökológiai Hálózat övezeteibe tartozó területek, ex lege védett lápok természetközeli állapotának megőrzése, fenntartása;
- tájképi értékek védelme;
- a már meglévő és kiépített zöldfelületek megőrzése, védelme, a zöldfelületi rendszer fenntartása és fejlesztése.
- a település környezetminőségének fenntartása, javítása;
- a termőföld védelme érdekében a más célú hasznosítás racionalizálása;

A terv céljai és előírásai megfelelnek a nemzetközi, közösségi, országos vagy helyi szinten kitűzött környezet- és természetvédelmi céloknak és az ezekről szóló jogszabályoknak.

b) A településtervezés részletes értékelése, a településtervezésben foglaltak megvalósulása esetén a környezeti következmények feltárása, értékelése

ba) a településtervezés egésze szempontjából meghatározó környezeti állapotjellemzők bemutatása

Várfölde jelenlegi környezeti állapotának bemutatását a Településtervezés Megalapozó vizsgálatának 11. - A környezeti állapot jellemzői c. - fejezete tartalmazza környezeti elemenként.

Kiemelendő természeti értékek a település déli határában, a Béke utca, Petőfi utca és az Alsó-Válicka által bezárt területen elhelyezkedő ex lege védett láp, az Alsó-Válicka és a halastavak vizes élőhelyei, valamint a település nyugati határán végighúzódó nagy kiterjedésű erdőterület.

A település területén jelentős környezeti konfliktus nincs.

bb) A várható környezeti hatások és a feltárt konfliktusok alapján szükséges intézkedések meghatározása

A településrendezési és szakági (természeti, táji, örökségvédelmi, közmű) javaslatok környezetvédelmi összefüggéseinek bemutatását a településtervezés alátámasztó javaslati fejezetei tartalmazzák. A terv a teljes település tekintetében a környezeti hatásokra és feltételekre vonatkozóan – környezeti elemenként csoportosítva – az alábbi megállapításokat teszi:

A földtani közeg és a talaj védelme

A termőföld más célú hasznosítása, végleges kivonása a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény előírásainak megfelelően, csak az aktuális igénybevételnek megfelelően, ütemezetten történhet. A termőföld igénybevétele esetén a területen lévő termőtalaj védelméről és újrahasznosításáról talajtani szakvélemény alapján kell gondoskodni. Az újonnan igénybevételre kerülő területrészeket, mezőgazdasági területeket fedő humuszos termőtalajt a talajvédelmi hatóság engedélyével és előírásai szerint le kell termelni. A más célú igénybevétel aktualitásáig a termőföld művelését a művelési ágnak megfelelően fenn kell tartani.

Az építésre igénybe vett területen kívül – különösen a mezőgazdasági művelés alatt álló területeken – a talaj semmilyen módon nem károsodhat. A művelés alól véglegesen kivonásra kerülő területekről az ott meglévő humuszos termőréteget a tényleges vastagságnak megfelelően maradéktalanul meg kell menteni. Különös figyelemmel kell lenni az eltérő humuszos termőréteg vastagságokra. Eredeti rendeltetésének megfelelő felhasználásáig deponálni kell a humuszos talajt. Meg kell óvni az elmosódástól, elsodródástól és szükség szerint mechanikai eljárással gyommentesen kell tartani. A beruházás kivitelezési munkái a környező termőterületek hasznosíthatóságát nem zavarhatják és sem közvetlen (összetapaszás), sem közvetett (szennyezőanyag kibocsátás) módon nem lehetnek korlátozó hatással. A humuszréteg letermelésekor ügyelni kell arra, hogy a termőréteg ne keveredjen az alapozáskor kikerülő egyéb talajrétegekkel. A letermelt humuszos termőréteget szakszerűen deponálni kell az újrahasznosításig, a rekultivációs tájrendezés megvalósításáig. A letermelt termőföldet a zöldfelületek kialakításához termőföld-terítésként, a talajvédelmi hatóság engedélyével, vagy helyben, vagy más területen is fel lehet használni. Az új térrendezés esetén szükségessé váló feltöltésekhez csak a talajvédelmi hatóság által engedélyezett szennyeződésmentes anyag hasznosítható. A feltöltéshez mind a talajvédelmi, mind az építéshatóság hozzájárulása szükséges.

Felszíni- és a felszín alatti vizek védelme

Várfölde a 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet alapján felszín alatti víz szempontjából érzékeny. A talajvíz 2-4 m közötti mélységben található. A település felszín alatti víz állapota szempontjából való érzékenysége miatt elengedhetetlen a szennyezőanyagok talajba és felszín alatti vizekbe bejutásának elkerülése, megakadályozása.

A talaj és talajvíz további szennyezésének elkerülése érdekében a település és hat másik település (Borsfa, Bucsuta, Oltárc, Pusztamagyaród, Szentlisló és Várfölde) úgy döntött, hogy pályázat segítségével szennyvízcsatorna-hálózatot épít ki és az elvezetett szennyvizek megfelelő kezelése, tisztítása érdekében szennyvíztisztító telepet létesít. A települések által létesített szennyvízagglomeráció központi településeként Bánokszentgyörgy került kijelölésre, ahol a szennyvíztisztító telep is kiépítésre kerülne. A szennyvízelvezető rendszer és a szennyvíztisztító telep kiépítése megkezdődött, azok próbaüzemének befejezése és átadása után a település teljes közművesítettsége biztosítva lesz.

A nitrátérzékeny területeknek a MePAR szerinti blokkok szintjén történő közzétételéről szóló 43/2007. (VI. 1.) FVM rendelet melléklete alapján a település közigazgatási területén nitrátérzékeny terület található. Ennek megfelelően a potenciális szennyezések megelőzése és elkerülése érdekében a vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezéssel szembeni védelméről szóló 27/2006. (II. 7.) Korm. rendeletben foglalt „a vizek nitrátszennyezéssel szembeni védelmét szolgáló általános szabályok” alapján kell eljárni.

Levegőtisztaságvédelem

A levegőminőség változása a terv következtében nem várható.

Általános levegőminőség javító intézkedések között szükséges megemlíteni belterületen a szükséges zöldfelületi fejlesztések közül az utcafásításokat és a belterülethez közeli szántóterületek esetén a mezővédő erdősávok telepítését.

Zaj- és rezgés elleni védelem

A zaj-és rezgés értékek változása a terv következtében nem várható. A tervezett különleges beépítésre nem szánt rekreációs célú területen olyan szabadidős funkciók elhelyezése javasolt, ami jelentős zajterheléssel nem jár.

Hulladékkezelés

A tervnek nincs hatása a hulladékkezelésre.

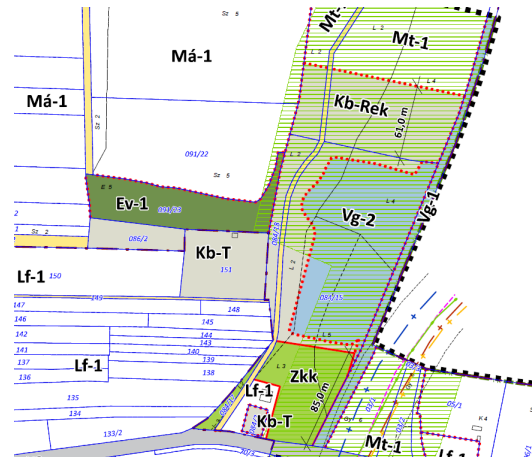
c) Tervi elemek részletes értékelése: várható jelentős környezeti hatások

A halastavak környezetében, a jelenlegi szabadidő központhoz kapcsolódóan Különleges rekreációs célú terület (Kb-Rek) kijelölése történik meg a településen a turisztikai célú fejlesztések elősegítése érdekében.

Ezen szabályozás nincs jelentős környezeti hatás, hiszen jelentős beépítéssel (max. 10%) nem jár és a terület természetvédelmi szempontból nem érzékeny, ugyanakkor nagyban elősegíti a fejlesztési tervben megfogalmazott célok elérhetőségét.



1. fotó - A fejlesztési terület (Kb-Rek) jelenlegi állapota



28. ábra – Javasolt Szabályozási terv részlet

12.5. A településtervezés és a tervi elemek részletes értékeléséből levont következtetések

a) azon környezeti jellemzők, környezeti rendszerek azonosítása, amelyekre jelentős hatással vannak a tervi elemek

Nem releváns, nincs olyan környezeti hatása a tervnek, ami jelentősen érintene környezeti jellemzőt, környezeti rendszert.

b) azon fejlesztések, tervi elemek azonosítása, amelyek környezeti szempontból negatív hatást gyakorolnak, és annak csökkentése valamilyen intézkedést igényel

Kizárólag a horgásztó körüli rekreációs terület fejlesztése és bővítése járhat kisebb környezeti hatással a természeti környezetre, de körültekintő tervezéssel (a tervezett funkciók helymegválasztásával) a negatív hatás minimalizálható.

12.6. A megvalósulás során várható jelentős kedvezőtlen környezeti hatások megelőzésére, csökkentésére irányuló településtervezési intézkedések

A településtervezés jellemzően nem tartalmaz olyan fejlesztést, mely környezeti szempontból jelentős negatív hatást gyakorolna, és annak csökkentése valamilyen intézkedést igényelne. Kizárólag a horgásztó körül tervezett rekreációs terület igényelhet intézkedést a tervezett funkciók tájbaillesztése érdekében. Az esetleges kedvezőtlen hatások az ökológiai hálózat fejlesztését szolgáló zöldinfrastruktúra tervezéssel mérsékelhetők, illetve ellentételezhetők.

12.7. Monitoringjavaslat-értékelés a fellépő környezeti hatásokra

A monitorozás célja a környezeti elemek és rendszereik állapotában történő időbeni változások kimutatása. A monitorozásra településtervezés esetében alapvetően a tervek felülvizsgálatakor nyílik lehetőség. Az állapotváltozások kimutatásához, a környezeti hatások számszerű, pontos meghatározásához a terv készítésekor viszonylag kevés terület-specifikus adat állt rendelkezésre. Mérhető és ellenőrizhető adatok (pl. forgalomszámlálási adatok zajterhelési számításokhoz) nem álltak rendelkezésre, ezért a kiindulási állapot a zajterhelés és légszennyezés kapcsán nem monitoringozható.

Mivel jelen terv nem tartalmaz a jelenlegi területhasználathoz képest módosítást, illetve a szabályozás által még kedvezőbb keretek jönnek létre a természetközeli állapotok megóvására, így elsősorban a település természeti értékeinek tekinthető természetes élőhelyek és növénytakasulások állapotáról célszerű adatokat gyűjteni: természetközeli élőhelyek biodiverzitását, a védett fajok jelenlétét és az értékes populációk változását.

12.8. Közérthető összefoglaló

A településtervezés a jelenlegi területhasználaton alapul és a természetközeli, illetve természeti adottságaiban kedvező, turisztikai célú fejlesztésekre alkalmas területek megóvását célozza.

A terv az erdészeti nyilvántartásban szereplő erdőterületek erdőterületi besorolásával megelőzi azok más célú igénybevételét. Az ökológiai hálózat által érintett természetközeli területek beépítésre nem szánt övezetekben szabályozottak, így hosszú távon biztosított az értékek fennmaradása, a természetvédelmi szempontok érvényesítése.

A terv nem tartalmaz olyan elemet, amely a tájképi értékek megváltozásához vezet.

A terv hatására a települési szintű biológiai aktivitásérték nem csökken.

Összefoglalva a tervnek nincs várható negatív környezeti hatása a közvetlen és tágabb, az épített és táji, épített és régészeti örökségvédelmi, táj-és természetvédelmi értékekre.

MŰEMLÉKVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY



Bevezető

A Magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban Méptv.) 146. § (1) bekezdése alapján „Műemlékvédelmi hatástanulmányt kell készíteni a település településfejlesztési tervének kidolgozása során.” A hatástanulmány szerkezetét és tartalmát a 449/2025. (XII.29.) a műemlékvédelemmel kapcsolatos szabályokról szóló kormány rendelet 65. § (1) bekezdése, illetve az 5. számú melléklet határozza meg. A hatástanulmány a 2017-ben készült Építészeti értékleltár, Települési arculati kézikönyv és Településképvédelmi rendelet figyelembevételével és felhasználásával készült.

1. Örökségvédelmi vizsgálat

1.1. A település történeti leírása

Az első településre utaló adatok 1324-ből származnak, akkor még Terre Warfeulde elnevezéssel. Azóta több elnevezése is volt a településnek: Vaerfeld, Varfelde, Warfeulde, Varfelde mint Jakwsfelde, valamint Várföld, melyek mind arra utalnak, hogy várbirtok volt, mai nevét (Várfölde), 1930-ban kapta.



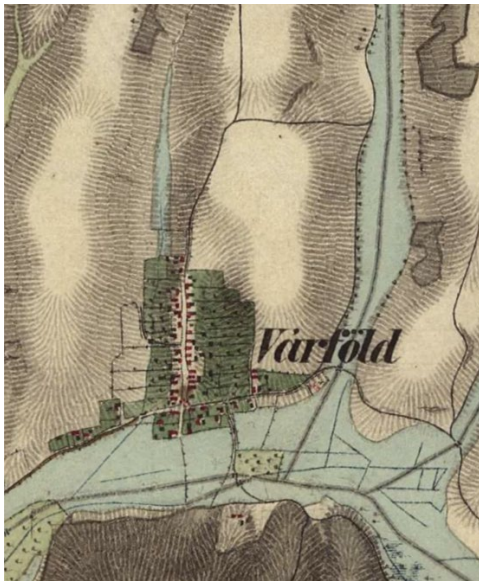
1. ábra Magyarország Első Katonai Felmérése (1782–1785),
(forrás: mapire.eu)

Az évek során több nemesi család birtokolta a területet. A hódoltság idejében a törökök többször feldúlták, így a lakosoknak el kellett menekülniük, kevesen tértek vissza a településre. Ezen okokból kifolyólag Várfölde a XVI. század végére teljesen elnéptelenedett.

A XVII. század végére újra benépesedett, a XVIII. században az Eszterházy hercegek örökös birtoka volt. Hét örökös jobbágy és három házas zsellér élt Várföldén. A település szerkezetét erősen befolyásolta a XVII. századi betelepítés, melynek során a jobbágytelkeket a mostani Fő út és Béke utca mentén alakították ki.¹

Várfölde település első katonai felmérésén már jól kivehető az a két fő közlekedési tengely, amelyek napjainkban is a település fő közlekedési kapcsolatait jelentik. Ezek köré szerveződtek a lakóházak, melyekhez kertek tartoztak, ahol földműveléssel, illetve szőlőtermesztéssel foglalkoztak. A település központját erdős területek vették körül, a kissé emelkedő domborzat jól körülhatárolja a betelepülés helyszínét.

¹ Várfölde Településarculati Kézikönyv, 2017

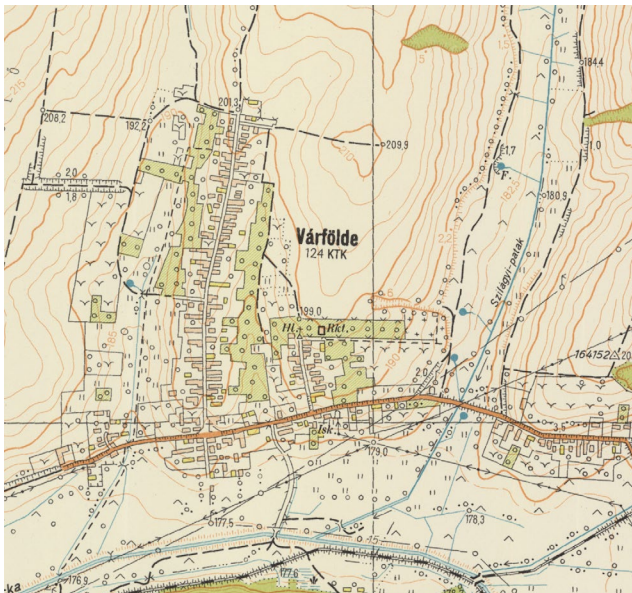


2. ábra Magyarország Második Katonai Felmérés (forrás: mapire.eu)

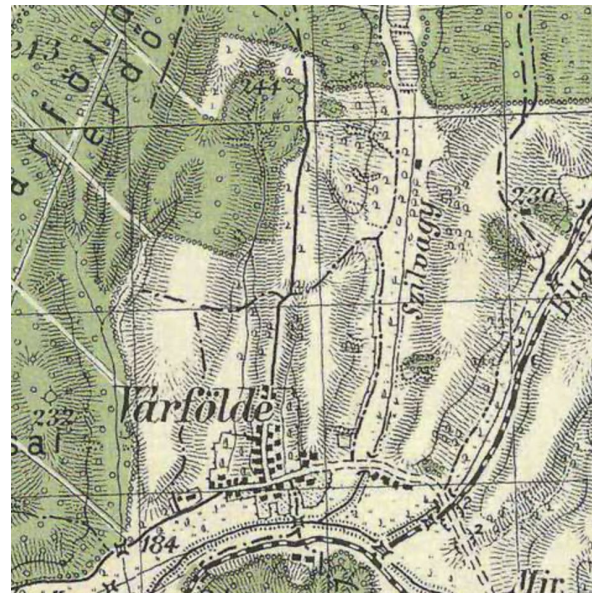
A második katonai felmérésen látható, hogyan növekedett a lakóterület. Jól kivehető az akkori telekkiosztás, melyek a település mai szerkezetéhez igen hasonlóak. A közlekedési hálózat a ma is meglévő Béke utca és a rá merőleges Fő út nyomvonalán halad. Látszólag minden telken földműveléssel foglalkoztak, ezeket fogta körbe az égetéses-irtásos művelési övezet, ahol gabonatermesztés folyt. A nagy réteken ló- és szarvasmarha tenyésztést folytattak. Várfölde területén a korábbiakhoz hasonlóan ma is a lakó-, mezőgazdasági- és erdőterületek dominálnak. A második katonai felmérésen az is jól látható, hogy a Budnya- és az Alsó-Válicka patakok a jelenleginél sokkal szélesebb mederrel és nagy árterekkel rendelkeztek.

Várfölde első iskolája 1900 körül létesült. 1925-ben katolikus iskolája volt, melyet 1948-ban államosítottak, majd 1967-ben új iskola épült. Ekkoriban sok gyerek még Bánokszentgyörgyre járt iskolába.

Bázakerettye olajmezőfeltárása 1940-ben javulást hozott a település életébe, a férfiak nagyrésze olajbányász lett, a nők foglalkoztak a föld művelésével.



3. ábra Topográfiai térkép 1968 (forrás: Lechner Tudásközpont, topográfiai térkép 1968 - geoshop.hu)



4. ábra Magyarország Katonai felmérése 1941

A népesség száma 1945-től növekvő tendenciát mutatott, 1949-re 121 lakóházban 520-an laktak, azonban a 60-as évektől kezdődően ismét csökkenés figyelhető meg.

Mára az erdőterületek visszaszorultak, átalakultak szántóterületekké. A telekstruktúra valamelyest tovább fejlődött. Megjelent az ipari és a gazdasági tevékenységek, illetve még nagyobb teret kapott a

mezőgazdaság. Ezzel szemben a kertgazdálkodás eltűnt, saját használatú kertekké alakultak át a korábban kertgazdálkodásra használt településrészek. A Petőfi utca köré szerveződött telkek kissé leszakadva terülnek el a település többi részétől, ami már a 60-as évek végén is megfigyelhető volt. Az elszeparáltság oka a Szilágyi-patak elválasztó hatása. A település temetője a Kossuth utcától keletre kapott helyet.

1.2. A település régészeti örökségének felmérése újonnan beépítésre szánt területnek kijelölt terület esetén terepbejárással

A régészeti örökségről a *kulturális örökség védelméről* szóló 2001. évi LXIV. törvény rendelkezik, mely szerint a nyilvántartott régészeti lelőhelyek a törvény erejénél fogva, azaz ex lege általános védelem alatt állnak.

A település területén a régészeti kutatások, valamint az adattári adatok vizsgálata alapján nincs régészeti védelem alatt álló lelőhely.

1.3. A védett művi értékek települési értékleltára

1.3.1. A világörökségi és a világörökségi várományos helyszínek és területek

Az MATrT 3.4. melléklet alapján Várfölde nem tartozik a világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett települések közé.

1.3.2. Az országos építészeti örökség elemei

A településen nincs országos védelem alatt álló művi érték.

1.3.3. A védetté nyilvánított és a nyilvántartott régészeti lelőhelyek

A település területén a régészeti kutatások, valamint az adattári adatok vizsgálata alapján nincs régészeti védelem alatt álló lelőhely.

1.4. A helyi építészeti örökség települési értékleltára

1.4.1. Településszerkezet

Várfölde területén különleges, védelmet igénylő településszerkezet nem alakult ki. Mivel nincs olyan területi érték, egységes utcakép, jellegzetes beépítési mód, ami azt indokolná, Várfölde területén területi védelem elrendelése nem javasolt.

1.4.2. Telekstruktúra és utcavonal-vezetés

Várfölde területén különleges, védelmet igénylő telekstruktúra, utcavonal-vezetés nem alakult ki.

1.4.3. Utcaépítés, vagy utcaépítés részlete

Várfölde területén különleges, védelmet igénylő utcaépítés, utcaépítés részlete nem alakult ki.



1.4.4. Egyéb településkarakter elemek

Egyéb településkarakter nincs a településen.

1.4.5. Építmény, építményrészlet, vagy alkalmazott anyaghasználat, tömegformálás, homlokzati kialakítás

Várfölde helyi védett épületeinek felsorolását a *településképi védelméről* szóló 14/2017. (XII.21.) önkormányzati rendelet 1. melléklete tartalmazza.

srsz	név	hatsz
1.	Szűz Mária Szepölőtelen Szíve Templom	113/1

A helyi építészeti értékek leírását, védett építészeti elemeit, korrekciós javaslatait településképi arcuati kézikönyv és a településképi védelméről szóló rendelet tartalmazza.

1.4.6. Táj- és kertépítészeti alkotás, egyedi tájérték, növényzet

Várfölde területén különleges, védelmet igénylő táj- és kertépítészeti alkotás, egyedi tájérték, növényzet nincs.

1.4.7. Szobor, képzőművészeti alkotás, utcabútor

Várfölde helyi védett képzőművészeti alkotásainak felsorolását a *településképi védelméről* szóló 14/2017. (XII.21.) önkormányzati rendelet 1. melléklete tartalmazza.

srsz	név	hatsz
1.	Út menti keresztek	71/1; 084/2

A helyi építészeti értékek leírását, védett építészeti elemeit, korrekciós javaslatait településképi arcuati kézikönyv és a településképi védelméről szóló rendelet tartalmazza.

2. A rendezés során tervezett változások hatáselemzése

2.1. A települési értékleltárban szereplő elemek vonatkozásában releváns rövid és középtávon tervezett változások ismertetése.

A rendezés során tervezett változtatásokat az alátámasztó javaslat 8. fejezete foglalja össze. A településtervezés a települési értékleltárban szereplő elemek vonatkozásában releváns változásokat nem tartalmaz.

2.2. A változások hatásai

A módosítással érintett területek új általános használatai, nem járnak földmunkálatokkal vagy valódi talajbolygatással, így a régészeti lelőhelyek érintetlenek maradnak. A változások nincsenek hatással a település történeti magjára vagy a település-és tájszerkezetére.

3. Értékvédelmi terv

3.1. Értékek megőrzését biztosító szempontok és követelmények

Várfölde új településtervezésének, az annak részét képező Helyi Építési Szabályzatának (HÉSZ) egyik célja a település építészeti, táji és környezeti identitásának megőrzése. Az értékek fenntartható megőrzését és a jövőbeli fejlesztések szabályozott kereteit a HÉSZ örökségvédelmi, valamint környezet- és tájvédelmi rendelkezései együttesen jelölik ki. Az új Helyi Építési Szabályzat a helyi örökségvédelem tekintetében az alábbi kiemelt szabályozási témaköröket és követelményeket tartalmazza:

- A helyi védelem eljárási szabályai: A rendelet rögzíti, hogy *„Helyi védelem alatt álló helyi emlékek minősül az 5. mellékletben felsorolt minden olyan helyi építészeti örökségi elem, mely formája, kora vagy valamely hozzá fűződő történeti különlegesség által jelentős építészeti, képzőművészeti értéket képvisel, a településképp kedvező megjelenését befolyásolja, vagy a nemzeti illetve helyi hagyományok megőrzése szempontjából fontos.”* [13. § (1)]. A védetté nyilvánítást vagy annak megszüntetését *„bármely természetes vagy jogi személy”* írásban kezdeményezheti a polgármesternél [13. § (3)]. A kezdeményezés kötelező eleme az értékvizsgálat és a rövid indoklás [13 § (3)]. A végső döntést a Képviselő-testület hozza meg [13. § (6)].
- A tulajdonos kötelezettségei: A szabályozás egyértelműen kimondja, hogy *„A helyi emléket a tulajdonos köteles jó karban tartani, állapotát megővni”* [13. § (7)].
- Átalakítás, bővítés és bontás korlátai: A helyi emlék korszerűsítése, átalakítása, bővítése részleges bontása esetén nem sérülhet, megjelenése, eredeti karaktere nem változtatható meg, ismert vagy kikövetkeztethető eredeti formája helyreállítandó, az ingatlan helyi emlékek nem minősülő részeinek, valamint a bővítménynek illeszkednie kell a védett érték megjelenéséhez, kényszerű bontás esetén a lebontott épületrészt eredeti formában vissza kell építeni [13. § (9)].

3.2. Önkormányzati feladatok

Várfölde község Önkormányzata a településtervezés fejlesztési tervében rögzített jövőképek, átfogó célok és részcélok mentén határozza meg örökségvédelmi feladatait. Az értékvédelem közvetlen és közvetett módon is szolgálja a település stratégiai fejlesztési érdekeit. A fejlesztési érdekek elérése érdekében az önkormányzat közvetlen feladata a helyi értékkataszter 5–10 évenkénti felülvizsgálata és a védett értékek körének szükség szerinti bővítése. Kulcsfontosságú a kataszterről szóló naprakész nyilvántartás vezetése, az ingatlanok esetleges helyrajzi szám és címváltozásainak folyamatos követése, valamint ezen adatok átvezetése a HÉSZ vonatkozó mellékletein.

A helyi egyedi védelem alatt álló értékek megőrzése érdekében egy dedikált helyi támogatási és ösztönző rendszer működtetése javasolt, mivel az értékőrző és hiteles felújítási munkák (eredeti anyagok, hagyományos szerkezetek, restaurátori eljárások) gyakran jelentős többletköltséggel járnak a tulajdonosok számára, az önkormányzat támogatja a védett épületek fenntartható, akár funkcióváltó hasznosítását is. A használaton kívüli, funkcióatlan építmények amortizációja bizonyítottan gyorsabb, így a megőrzés alapvető feltétele a mai kor igényeinek megfelelő, de a hitelességet nem sértő használatra való alkalmassá tétel. A tulajdonosokat érdekeltté kell tenni abban, hogy az ingatlanok értékeit felismerjék, külső forrásokat vonjanak be, és törekedjenek az eredeti formák megőrzésére, visszaállítására vagy az azokhoz való illeszkedő bővítésre.