



VÁRALJA KÖZSÉG TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI TERVE

(Étv. 60. § (12) alapján Váralja község Integrált Településfejlesztési Stratégiája)

VÉLEMÉNYEZÉSI VÁLTOZAT

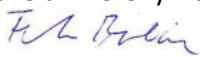
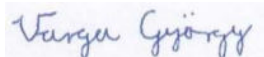
2023. augusztus

Készítette:

Városökológia Bt.

(info@varosokologia.com)

ALÁÍRÓLAP

Projektvezető	 Virág Attila
Tervezők	 Mess Gabriella okl. településmérnök, településtervező  dr. Kukely György  Rác Andrea  Sassné dr. Berényi Eszter  dr. Fehér Balázs  Varga György

Tartalomjegyzék

BEVEZETŐ	6
1 MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT	7
1.1 Településhálózati összefüggések, térségi és települési kapcsolatok	7
1.2 Területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések	7
1.3 Területrendezési követelmények	9
Magyarország Területrendezési Terve	9
Megyei Területrendezési Terv	11
Szomszédos települések településrendezési eszközei	12
1.4 Tervi előzmények, érvényes településfejlesztési döntések és azok érvényesülése	13
1.5 A település demográfiai helyzete	15
Népesség, népmozgalom	15
Korszerkezet	15
Nemzetiségi, vallási összetétel	16
Képzettség	17
1.6 A település humán infrastruktúrája, közszolgáltatások	17
Köznevelési intézmények, oktatás	17
Egészségügy	18
Szociális ellátás	18
Kultúra	18
1.7 A település gazdasága	19
Gazdasági szervezetek, ágazatok	19
Munkaerőpiac	21
Jövedelmi viszonyok	22
Ingatlanpiaci viszonyok	22
1.8 Az önkormányzat gazdálkodása, településüzemeltetés	23
1.9 Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat	25
1.10 Az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata	26
1.11 Környezetiállapot-jellemzők	28
Talaj	28
Felszíni és a felszín alatti vizek	28
Levegőtisztaság és védelme	30
Zaj- és rezgésterhelés	30
1.12 A táji és természeti adottságok és örökség, jellemző tájkarakter, zöldinfrastruktúra-hálózat	30
1.13 Közlekedés	32
1.14 Közművesítés, elektronikus hírközlés, csapadékvíz-gazdálkodás	33
Vízellátás, szennyvízkezelés	33
Energiaellátás	34
Elektronikus hírközlés	34
Csapadékvíz gazdálkodás	34
1.15 Katasztrófavédelem, a területek használatát, építési tevékenységet befolyásoló vagy korlátozó tényezők	35

2	TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI TERV	36
2.1	Jövőkép.....	36
	Településfejlesztési elvek	36
	Váralja jövőképe	37
2.2	Stratégia	38
	A stratégia célrendszere	38
	Az integrált és tematikus beavatkozási területek	39
	Az épített és természeti örökség védelme	39
2.3	Cselekvési program	40
	A beavatkozási területek azonosítása	40
	Fejlesztési feladatok	42
	Akcióterületek	43
	A települési vízgazdálkodás és csapadékvíz-gazdálkodás fejlesztési feladatai	44
2.4	Fejlesztési tervlap	45
2.5	Monitoring.....	48
	MELLÉKLETEK.....	49
	Váralja problématérképe	49
	Váralja értéktérképe.....	50
	Önkormányzati döntés a Településfejlesztési terv készítéséről	51
	Önkormányzati döntés a Településfejlesztési terv tartalmáról	52

Ábrajegyzék

1.3-1. ábra: Az MTrT Váralját érintő szerkezeti elemei és területfelhasználási kategóriái	9
1.3-2. ábra: Az MTrT Váralját érintő övezetei	10
1.3-3. ábra: A TMRT Váralját érintő infrastrukturális elemei	11
1.3-4. ábra: A TMRT Váralját érintő országos és megyei övezetek	12
1.4-1. ábra: Váralja hatályos szerkezeti terve	14
1.5-1. ábra: Váralja népességszámának változása és annak összetevői, 2011-2021	15
1.5-2. ábra Váralja korszerkezete és az öregedési index értéke, 2011–2021	16
1.5-3. ábra Váralja népességének vallási összetétel, 2011 (adatok forrása: KSH)	16
1.5-4. ábra A legmagasabb befejezett iskolai végzettség a legalább 7 éves népesség körében, 2011	17
1.6-1. ábra Óvodába beírt gyermekek száma Váralján, fő	17
1.7-1. ábra Mezőgazdasági területek Váralján 2020-ban.....	20
1.7-2. ábra Működő vállalkozások száma Váralján nemzetgazdasági ágak szerint (adatok forrása: KSH)	20
1.7-3. ábra Nyilvántartott álláskereső száma a 15–64 éves korú népesség arányában.....	21
1.7-4. ábra Az egy lakosra jutó nettó belföldi jövedelem értéke Váralján.....	22
1.7-5. ábra Az értékesített használt lakások száma és átlagára Váralján (utóbbi megyei és országos összehasonlításban)	22
1.8-1. ábra Váralja költségvetése a zárszámadások alapján, millió forint	23
1.9-1. ábra: Eltérő karakterű településrészek	26
1.10-1. ábra: A műemlékek és régészeti lelőhelyek Váralján.....	27
1.11-1. ábra Váralja település talajtani térképe.....	28
1.11-2. ábra: Váralja felszíni vizei, és vízbázis védőterületi.....	29
1.12-1. ábra: Váralja felszínborítottsága és erdőterületei	31
1.12-2. ábra Váralja védett természeti területei.....	31
1.15-1. ábra: A területek használatát, építési tevékenységet befolyásoló vagy korlátozó tényezők ...	35
2.2-1. ábra: A településfejlesztési terv célrendszere	39
2.4-1. ábra: Átnézeti tervlap.....	46
2.4-2. ábra: A tervezett fejlesztések a hatályos TSZT-n.....	47
2.5-1. ábra: A monitoring folyamata	48

Táblázatok jegyzéke

1.2-1. táblázat: Tolna megye Területfejlesztési Programjának Váralját érintő intézkedései, valamint tervezett projektjei.....	8
1.3-1. táblázat: Váralja közigazgatási területére vonatkozó térségi területfelhasználási kategóriák ...	11
1.8-1. táblázat: Váralja Önkormányzatának fejlesztési projektjei, 2013–2022.....	23
1.3-1. táblázat: A fejlesztési feladatok összefoglalása	42

BEVEZETŐ

Az 1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről 60. § (12) alapján Váralja Község Önkormányzata településfejlesztési tervnek tekintendő integrált településfejlesztési stratégiát készít, amely 2027. június 30-ig hatályos.

A fejlesztési terv a település jövőképeinek meghatározása mellett, a település fejlődésének meghatározására rögzíti azokat a rövid, közép- és hosszú távú célokat, feladatokat, településfejlesztési akciókat, fejlesztéseket, intézkedéseket, amelyeket a település a tervszerű, fenntartható és gazdaságos fejlődése és üzemeltetése érdekében megvalósítana. A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 3. melléklete határozza meg a Településfejlesztési Terv tartalmi követelményeit. A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 1. melléklete határozza meg a megalapozó vizsgálat tartalmi követelményeit.

1 MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

1.1 TELEPÜLÉSHÁLÓZATI ÖSSZEFÜGGÉSEK, TÉRSÉGI ÉS TELEPÜLÉSI KAPCSOLATOK

Váralja település Tolna megyében fekszik. **Tolna megye** a Dunántúl délkeleti részén terül el. Területe 3 703 km², ezzel a nagysággal az ország tizenkilenc megyéje közül a tizenötödik helyet foglalja el. Népességszáma 2021-ben 213 ezer fő volt, ezzel a második legkevesbé népes megye. Népsűrűsége ennek megfelelően alacsony, 58 fő/km². A településhálózat szerkezete viszonylag kedvező, nem olyan elaprózott, mint a régió másik két megyéjében.

Váralja a vármegye déli csücskében helyezkedik el, közvetlenül a vármegyehatáron, a Mecsek hegység északkeleti lábánál. A település észak felől nyitott, dél felől a Kelet-Mecsek hegyei magasodnak a falu fölé. Hegyvidéki fekvésének köszönhetően bányászmuálttal, hatalmas erdőterületekkel és kiváló turisztikai adottságokkal rendelkező település.

A község a **Bonyhádi járáshoz** tartozik, amelynek lakosságszáma meghaladja a 30.000 főt. A járásszékhely Bonyhád mellett, a Váraljával szomszédos Nagymányok rendelkezik városi ranggal, emellett további 23 községi jogállású település tartozik a járáshoz.

A járás meghatározó közlekedési útvonala a 6. sz. főútvonal, Váralját azonban a 6534 sz. főútvonalon keresztül lehet megközelíteni. A járáson belül a hazai vasútvonalak közül a MÁV 50-es számú Dombóvár–Bátaszék-vasútvonala érinti a települést. Váralja megállóhely a vonal állomásainak viszonylatában Máza-Szászvár vasútállomás és Nagymányok megállóhely között található; fizikailag a belterület északi peremén helyezkedik el, a 6534-es út és a faluba vezető mellékút elágazása közelében.

A vándorlási egyenleg a járásban az elmúlt évtizedben folyamatosan negatív volt, 2019-ben -6 %. A járáson belül Bonyhádon 11,4% volt az elvándorlás mértéke, Nagymányokon 14,4 %, Váralján azonban még ezt is meghaladó, 18,9 %, a járás északi részén azonban még ennél is magasabb, 20-30 % körüli.

1.2 TERÜLETFEJLESZTÉSI DOKUMENTUMOKKAL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK

Az **Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Konceptió** (OFTK a kormányzati fejlesztéspolitika 2030-ig, illetve 2014-2020 között megvalósítandó stratégiai céljait, prioritásait jelöli ki. A koncepcióban foglaltak szerint Magyarország 2030-ban Kelet-Közép-Európa egyik vezető gazdasági és szellemi központja lesz, lakosságának biztonságos megélhetést biztosító, az erőforrások fenntartható használatára épülő versenyképes gazdasággal, azzal összefüggésben gyarapodó népességgel, megerősödött közösségekkel, javuló életminőséggel és környezeti állapottal. Ennek érdekében az OFTK négy hosszú távú, 2030-ig szóló átfogó fejlesztési célt, valamint 13, az átfogó célokénál egyenként jóval szűkebb tárgykör ágazati és területi specifikus célt fogalmaz meg. Tolna megyére a következő fejlesztési irányokat fogalmazza meg:

- Innovatív környezeti ipar és energetika lehetőségeinek megteremtése működő tudásbázisokkal, a Paksi Atomerőmű fejlesztéséhez kapcsolódó szak- és felsőoktatási képzés biztosítása.
- Piacképes, hagyományosan jelenlévő ipari ágazatok fejlesztése (élelmiszeripar, textil- és bőripar, fémfeldolgozás), mezőgazdasági termékek feldolgozása, piaci értékesítése; biotermelés ösztönzése, agrármarketing tevékenység fejlesztése.
- Közúti és vasúti közlekedés infrastruktúra fejlesztése (M9 gyorsforgalmi út), a táji, környezeti szempontok figyelembevételével.
- A termálfürdő egészségügyi, energetikai és mezőgazdasági hasznosítása.

- A turizmus jelenlévő ágazatainak fejlesztése, tematikus összekapcsolása (termál- és gyógyturizmus; vadászturizmus; tájjellegű és kulturális turizmus; vízi turizmus; horgászturizmus; borturizmus).
- Szekszárd, mint megyei fejlesztési pólus központi és idegenforgalmi funkcióinak megerősítése és a megye városainak képesség tétele az innováció befogadására.

A Tolna Megyei Önkormányzat Közgyűlése 45/2021. (IX. 24.) számú határozatával elfogadta **Tolna Megye Területfejlesztési Konceptiója (2021-2027)**, 46/2021. (IX. 24.) számú határozatával pedig a **Tolna Megyei Területfejlesztési Program** című dokumentumot. A Konceptió elsődleges célként a „Tolna 109” missziót fogalmazza meg, amely nem más, mint „a megyét alkotó 109 település valódi egységének megteremtése”. A 3 db átfogó célhoz 10 db stratégiai cél és 9 db területi cél kapcsolódik. A Konceptió egyik legfontosabb célja, hogy **a megye fejlettebb térségeiben, hátrányos helyzetű településein is beindítson a helyi erőforrásokra, a helyi értékekre és humán erőforrásra alapozva olyan gazdaságfejlesztési folyamatokat, melyek mérséklék a további gazdasági leszakadást és elősegítik a felzárkózást a megye fejlettebb területeihez.** A beavatkozások eredményeként a gazdasági térszerkezetben érezhető változások indulnak el 2021-2030 között.

Váralja vonatkozásában a tisztaszén-technológia meghonosítása szerepel mint kitűzött cél, a következők szerepelnek a dokumentumokban: „**Nem megújuló természeti erőforrások ésszerű gazdálkodása a célrendszerben Nagymányok és Váralja térségében a kőszén modern kori hasznosításával és a kőbányászat továbbfejlesztésével jelenik meg.** Természetesen nem a kőszénbánya újraindításáról van szó, hanem a területen nagy mennyiségben jelen lévő jó minőségű kőszén kis mennyiségben történő felhasználásáról és erre épülő IT és vegyipari fejlesztési lehetőségek térségi meghonosításáról.”

1.2-1. táblázat: Tolna megye Területfejlesztési Programjának Váralját érintő intézkedései, valamint tervezett projektjei

Prioritás	Intézkedés	Tervezett projekt
P1 - A Tolna megyei gazdaság versenyképességének erősítése	1.3 intézkedés: A megye természeti erőforrásainak, táji és természeti értékeinek és épített környezetének védelme, szélesebb körű megismertetése, potenciáljának javítása, fenntartható hasznosítása és tematikus összekapcsolása	• Önkormányzati szálláshelyek kialakítása Váralján
	1.4 intézkedés: Összekötő utak, külterületi utak, kerékpárutak fejlesztése, hálózatának bővítése	• Kismányok-Nagymányok-Váralja kerékpárút
P3 - Környezettudatos és fenntartható fejlesztések	3.2. intézkedés: Környezetbarát fejlesztések	• Váralja község csapadékvíz elvezetési rendszerének korszerűsítése II. • Művelődési ház energetikai fejlesztése • Községi ház és az alsó iskola energetikai fejlesztése • Ószikék Szociális Intézmény tetőszerkezetének a felújítása
P4 - Vidék felzárkóztatása, közszolgáltatások színvonalának emelése	4.2 intézkedés: Megközelíthetőség javítása	• Váralja önkormányzati tulajdonban lévő útjainak felújítása

Forrás: Tolna megye Területfejlesztési Program alapján, saját szerkesztés

1.3 TERÜLETRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEK

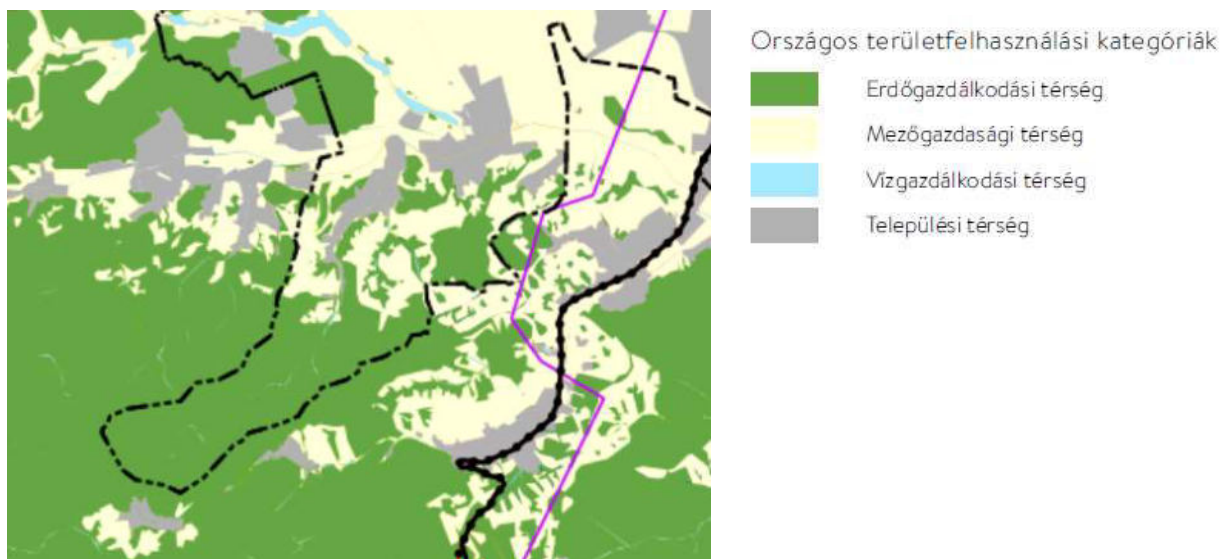
A területrendezési tervek és ezeken keresztül a területrendezés célja az országra, illetve térségeire kiterjedően a **területfelhasználás rendjének és a területhasználat szabályainak** megállapítása. Az országos szinten, illetve országos érdekből meghatározott területfelhasználási és övezeti szabályok megszabják a kiemelt térségek és megyék területrendezési terveinek, így közvetve a településrendezési eszközök mozgásterét is, mivel az összhang megteremtése érdekében **a különböző szintű (országos, megyei, települési) rendezési tervek egymásra épülő rendszert alkotnak**: az alacsonyabb szintű tervnek meg kell felelnie a magasabb szintű terv előírásainak.

A tervhierarchia legmagasabb szintjén az Magyarország Területrendezési Terv (a továbbiakban: MTrT) áll, amelyet az országgyűlés a 2018. évi CXXXIX. törvénnyel hagyott jóvá. Tolna megye területrendezési tervét a Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 8/2020.(X.29.) rendelete fogadta el.

Magyarország Területrendezési Terve

Az MTrT és mellékletei tartalmazzák az országos jelentőségű infrastruktúra-hálózatok térbeli rendjét, a területfelhasználási kategóriákat, valamint a különleges övezeteket. Az MTrT szerkezeti tervlapja **országos jelentőségű szerkezeti elemként** Váralja közigazgatási területére vonatkozóan nem jelöl olyan szerkezeti elemet, amelyet a településrendezési eszközök, ill. a településfejlesztési elképzelések tervezése és megvalósítása során figyelembe kell venni.

1.3-1. ábra: Az MTrT Váralját érintő szerkezeti elemei és területfelhasználási kategóriái



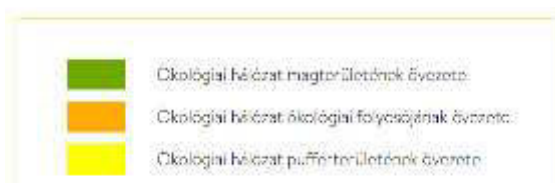
Forrás: OTrT Szerkezeti tervlap

1.3-2. ábra: Az MTRt Váralját érintő övezetei

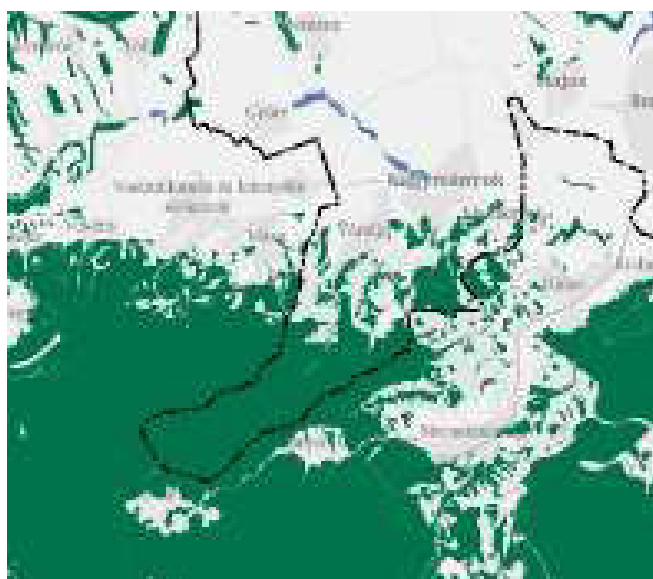
Ökológiai hálózat magterületének övezete, a hálózat ökológiai folyosójának övezete és a hálózat puffterületének övezete



Az ökológiai hálózat **magterületének és ökológiai folyosójának** övezetében új beépítésre szánt terület – bizonyos kivételektől eltekintve - nem jelölhető ki. A magterületen 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.



Az ökológiai hálózat **pufferterületének** övezetében a településszerkezeti terv beépítésre szánt területet csak abban az esetben jelölhet ki, ha az a szomszédos magterület vagy ökológiai folyosó természeti értékeit, biológiai sokféleségét, valamint táji értékeit nem veszélyezteti.



Az **erdők övezetébe** tartozó területeket az adott településnek a településrendezési eszközében legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolnia.

Megyei Területrendezési Terv

A megyei területrendezési tervet a Tolna Megyei Közgyűlés 8/2020. (X. 29.) rendeletével fogadta el. A Szerkezeti Terv ötféle **térségi terület-felhasználási egységet** különböztet meg, ezek közül Váralja területén mindegyik megjelenik. A Tolna Megye Területrendezési Terv (TMTrT) területi mérlege területfelhasználási kategóriák szerint is tartalmazza Váralja közigazgatási területére vonatkozó térségi területfelhasználási kategóriák területét és százalékos arányát.

1.3-1. táblázat: Váralja közigazgatási területére vonatkozó térségi területfelhasználási kategóriák

Területfelhasználási egység	ha
települési térség	139,51
erdőgazdálkodási térség	1343,7
mezőgazdasági térség	612,5
vízgazdálkodási térség	15,44
sajátos területfelhasználási térség	2,88

Forrás: TMTrT területi mérleg

1.3-3. ábra: A TMTrT Váralját érintő infrastrukturális elemei



Az egyes térségi területfelhasználási kategóriákra vonatkozó előírásokat, ajánlásokat a 49/2020.(X.29.) önkormányzati rendelet részletezi.

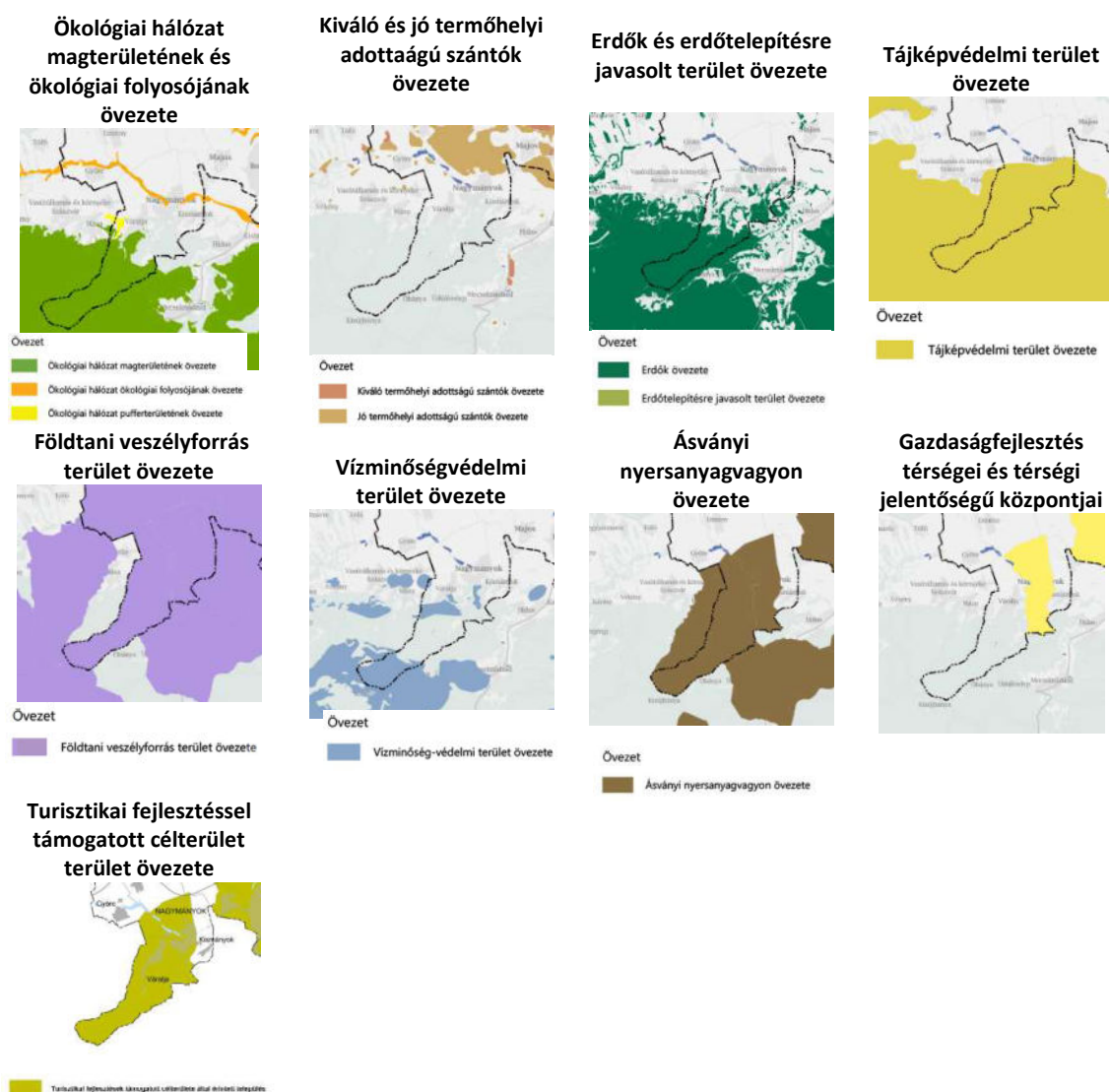
Az alábbi **térségi jelentőségű** infrastrukturális elemek érintik a települést:

- Térségi szerepű összekötő úthálózat meglévő elemei:
 - 6534 j. út Bonyhád – Kaposszekcső
- Meglévő vasúti törzshálózati vonalak
 - 50 Dombóvár-Bátaszék

Az MTrT figyelembevételével Tolna Megye Területrendezési Terve az alábbi, Váralját is érintő **övezeteket** (országos és megyei) definiálja. A település teljes területe érintett a földtani veszélyforrás, az ásványi nyersanyagvagyon és a turisztikai fejlesztéssel érintett célterület övezeteivel. A település

jelentős részét érinti a tájképvédelmi terület övezete, valamint az ökológiai hálózat magterületeinek és folyosóinak, valamint az erdők és erdőtelepítésre javasolt területek övezetei. Kismértékben érinti a települést a vízminőségvédelmi és a kiváló és jó termőhelyi adottságú szántók övezete. A gazdaságfejlesztés térségein és térségi jelentőségű központjai övezet a település területét nem érinti, a vele szomszédos Nagymányok területe teljes egészében beleesik ebbe az övezetbe, amely hatással van Váraljára is. Az egyes övezetekre vonatkozó előírásokat, ajánlásokat a 8/2020.(X.29.) önkormányzati rendelet és a 49/2020.(X.29.) KGY határozat részletezi.

1.3-4. ábra: A TMRT Váralját érintő országos és megyei övezetek



Szomszédos települések településrendezési eszközei

A szomszédos települések településszerkezeti tervei vizsgálatánál a Váraljára ható lényeges szempontokat tekintettük át a Tolna vármegyei és – határmenti fekvéséből adódóan – a Baranya vármegyei rendezési terv terülapjai alapján. Részletesen azon településszerkezeti tervekkel foglalkozunk, illetve azokra a pontokra térünk ki, amelyek a területfelhasználás, övezeti besorolás, infrastrukturális elem tekintetében a városhoz, illetve a jövőbeni fejlesztésekre vonatkozóan lényeges elemeket tartalmaz(hat)nak területrendezési szempontból relevánsak lehetnek.

Váralja közigazgatási határa Tolna vármegyében csak Nagymányokkal és Györével, Baranya vármegyéből azonban Hidassal, Mecseknádasddal, Óbányával, Hosszúheténnyel, Vékénnyel, Szászvárral és Mázával érintkezik. A szomszédos településekkel erdő és mezőgazdasági térségi övezetbe sorolt területek mentén érintkeznek a határvonalak. A Baranya vármegyei települések és Györe esetében, szinte kizárólag erdőgazdálkodási térségekről beszélhetünk, Nagymányok esetében azonban a mezőgazdasági térségek a dominálnak.

A vármegyei rendezési terv övezeti besorolásánál Nagymányok Gazdaságfejlesztés térségei és térségi jelentőségű központjaként is érintett, amely kihatással van Váraljára is.

Kiemelt szerepe van területrendezési és -fejlesztési szempontból továbbá, hogy nemcsak Váralja, hanem Máza és Óbánya is a kiemelt ásványvagyon övezetekbe sorolt területek mentén találkozhatnak.

Váralja emellett a Turisztikai fejlesztéssel támogatott célterület terület övezetében is besorolásra került, amely különös figyelmet érdemel, mivel a település déli része, Kelet-Mecsek Tájvédelmi Körzet része is egyben.

1.4 TERVI ELŐZMÉNYEK, ÉRVÉNYES TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉSEK ÉS AZOK ÉRVÉNYESÜLÉSE

Váralja a Településszerkezeti tervét a 2004-ben hagyta jóvá az önkormányzat. A helyi építési szabályzatról a 18/2005 (X. 27.) számú önk. rendelet rendelkezik.

A településkép védelmét a Településképi Arculati Kézikönyv támogatja, az ahhoz kapcsolódó szabályozást a Településkép védelméről szóló 3/2017. (IV. 27.) önkormányzati rendelete biztosítja.

A településszerkezeti terv határozza meg Váralja térszerkezeti alakításának, védelmének lehetőségeit és a megőrzés, fejlesztés térbeli irányait. A településszerkezeti terv az egyes területfelhasználási egységeket beépítésre szánt területekbe, valamint beépítésre nem szánt területekbe sorolva határozza meg, függetlenül attól, hogy a belterülethez tartoznak, vagy a külterület részei.

A település szerkezetét meghatározó hálózati elemek jellemzően önálló közlekedési, azon belül szétválasztva a kötőtpályás és a közúti közlekedés elemként, valamint egyéb területfelhasználási egységekben megjelenő önálló közmű elemként jelennek meg. A területfelhasználás részeként önálló vízgazdálkodási térségként jelennek meg a vízgazdálkodás hálózati elemei, a csatornák, árkok, valamint az egyéb vízfolyások.

A településre korábban nem készült Településfejlesztési Konceptió.

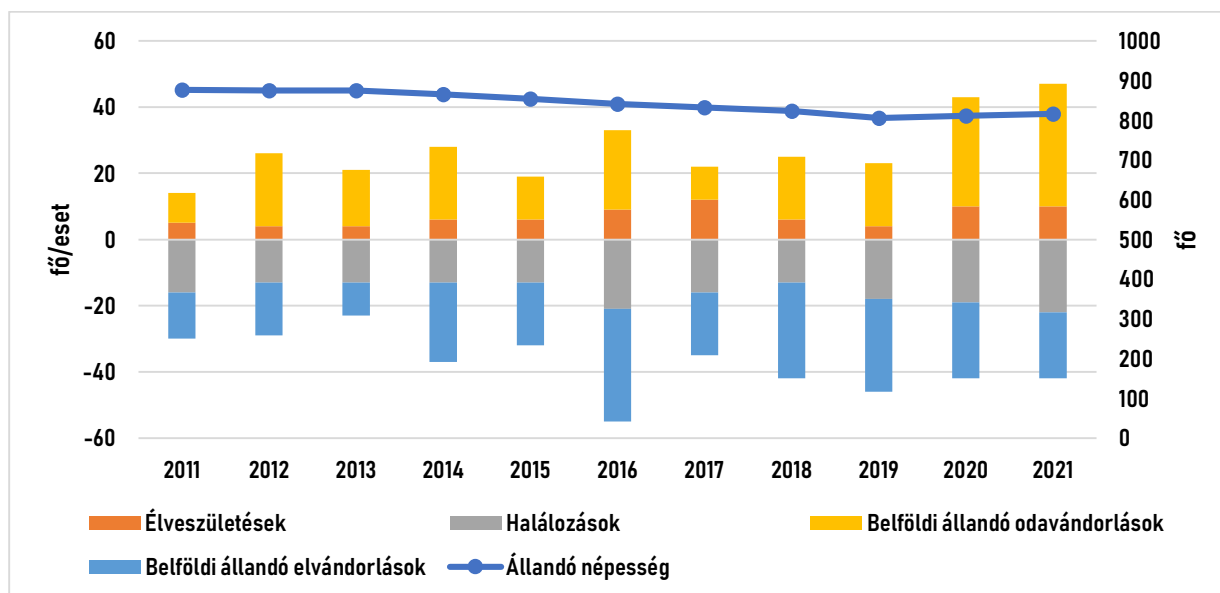
1.5 A TELEPÜLÉS DEMOGRÁFIAI HELYZETE

Népesség, népmozgalom

Váralja község állandó lakossága a Belügyminisztérium adatai alapján 2023. január 1-jén **788 fő** (a népszámlálás adataiból továbbvezetett lakónépességszám 2021 végén 801 fő) volt. **Váralja a Bonyhádi járás nyolcadik legnépesebb települése**, a járás népességének közel 3%-a él a településen. Váralja népsűrűsége 2021-ben 39 fő/km² volt, alacsonyabb, mint a járási (62 fő/km²), a megyei (59 fő/km²) és az országos (106 fő/km²) átlagérték.

Váralja népessége 2011 és 2021 között csökkent. A csökkenés mértéke (7%) magasabb volt, mint a népességfogyás országos átlagértéke (2,5%), de a járási (8,5%) és a megyei (7,6%) értékhez képest alacsonyabb. Váralja népességét 2011 és 2021 között valamennyi évben **természetes fogyás** jellemezte. A belföldi vándorlási egyenleg tekintetében nem tapasztalhatók ennyire egyértelmű tendenciák. Az egy-egy évben pozitív belföldi vándorlási egyenleg azonban csak ritkán tudta a természetes fogyást ellensúlyozni vagy esetleg kismértékű népességszám-növekedést (2020-ban és 2021-ben) eredményezni.

1.5-1. ábra: Váralja népességszámának változása és annak összetevői, 2011-2021

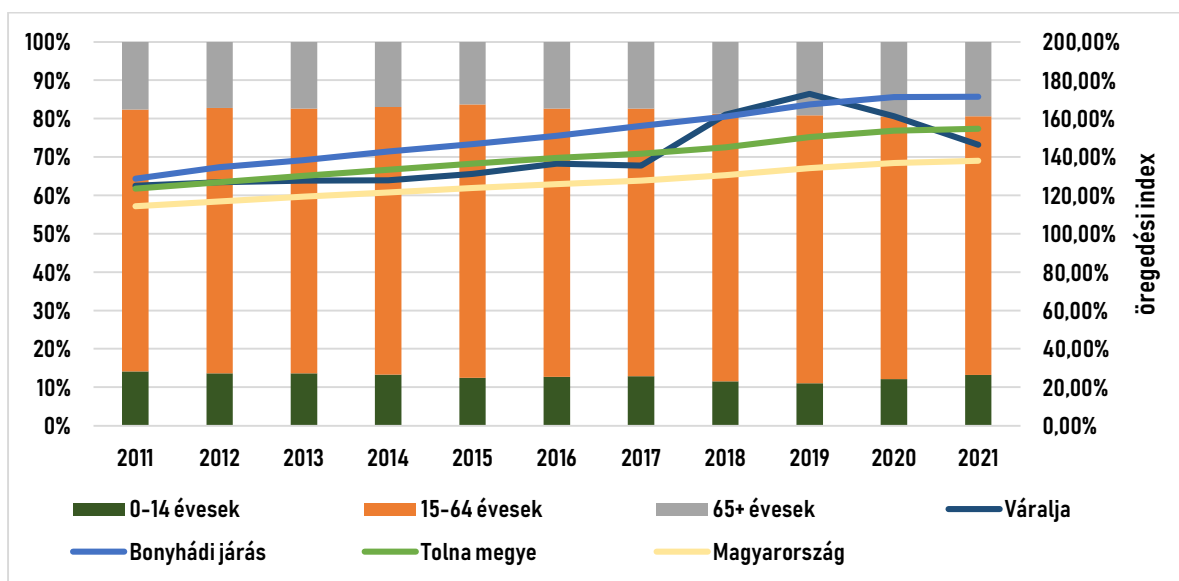


Forrás: KSH

Korszerkezet

Váralján az aktív korú (15-64 éves) népesség száma 2015 óta folyamatosan csökken. Az aktív korúak teljes népességen belüli aránya (2021-ben 67%) azonban **magasabb, mint a járási, a megyei és az országos átlagérték** (utóbbiak közül valamennyi 65% volt 2021-ben). **A legalább 65 évesek száma meghaladja a legfeljebb 14 évesekét a községben**, az öregedési index (a legalább 65 évesek száma a legfeljebb 14 évesek számához viszonyítva) értéke 146% volt 2021-ben. Az öregedési index értéke 2020-ban és 2021-ben jelentős csökkentést mutatott az előző évhez képest, az országos átlagértéket (2021-ben 138%) azonban továbbra is meghaladta. Ez alapján **Váralja népességének korszerkezete idősebb az országos átlaghoz képest.**

1.5-2. ábra Váralja korszerkezete és az öregedési index értéke, 2011–2021



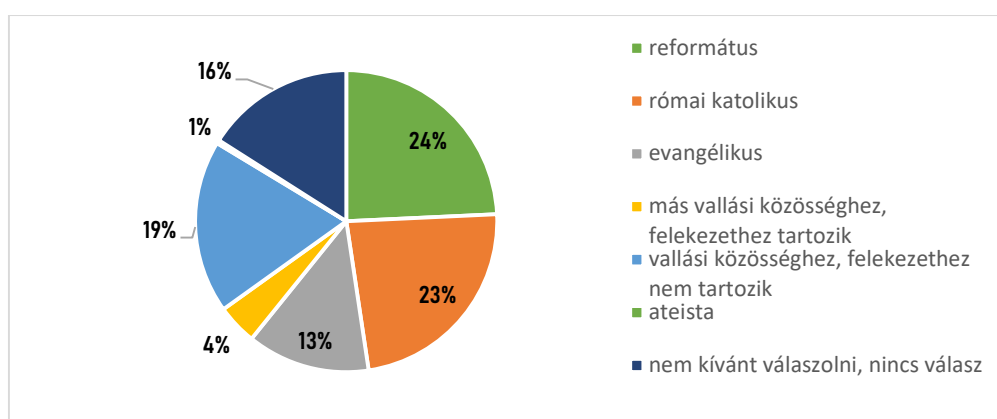
forrás: KSH

Nemzetiségi, vallási összetétel

A 2011. évi népszámláláskor Váralja népességének 87%-a vallotta magát magyar nemzetiségűnek, a megkérdezettek 13%-a pedig nem válaszolt a nemzetiségi hovatartozás kérdésére. A megkérdezettek 11,6%-a vallotta magát német, 5,8%-a pedig roma nemzetiségűnek, a más nemzetiséghez tartozók aránya összesen nem érte el az 1%-ot sem. Az eredmények alapján jelentős a több, a magyar mellett más nemzetiségi identitással (leginkább német, roma) rendelkezők aránya. A német nemzetiségi érdekeket 2002 óta a Váraljai Német Nemzetiségi Önkormányzat képviseli. A településen 2019 előtt roma nemzetiségi önkormányzat is működött.

A népesség vallási összetételét tekintve hasonló a reformátusok (24%) és a római katolikusok (23%) aránya, de számottevő az evangélikusok aránya (13%). Érdemes megemlíteni, hogy jelentős volt azok aránya is a 2011. évi népszámlálás során, akik nem tartoztak vallási közösséghez, felekezethez (19%) vagy nem válaszoltak a vallási hovatartozás kérdésére (16%).

1.5-3. ábra Váralja népességének vallási összetétel, 2011 (adatok forrása: KSH)

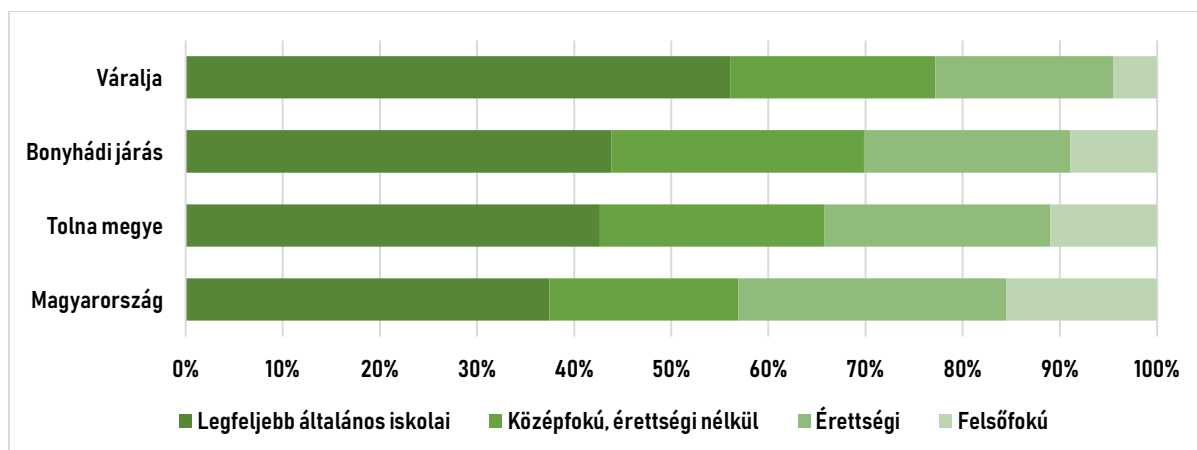


forrás: KSH

Képzettség

A lakosság képzettségét illetően még csak a 2011. évi népszámlálásból érhetők el nyilvánosan a legfrissebb eredmények települési szinten. Ez alapján Váralján a legfeljebb általános iskolai végzettséggel, mint legmagasabb befejezett iskolai végzettséggel rendelkezők aránya a legalább 7 éves népességen belül (56%) meghaladta a járási (44%), a megyei (43%) és az országos átlagot (37%). Az érettséggel, mint legmagasabb felsőfokú végzettséggel (18%), illetve még inkább a felsőfokú végzettséggel rendelkezők aránya (5%) viszont elmaradt a vonatkozó járási, megyei és országos átlagértékektől.

1.5-4. ábra A legmagasabb befejezett iskolai végzettség a legalább 7 éves népesség körében, 2011



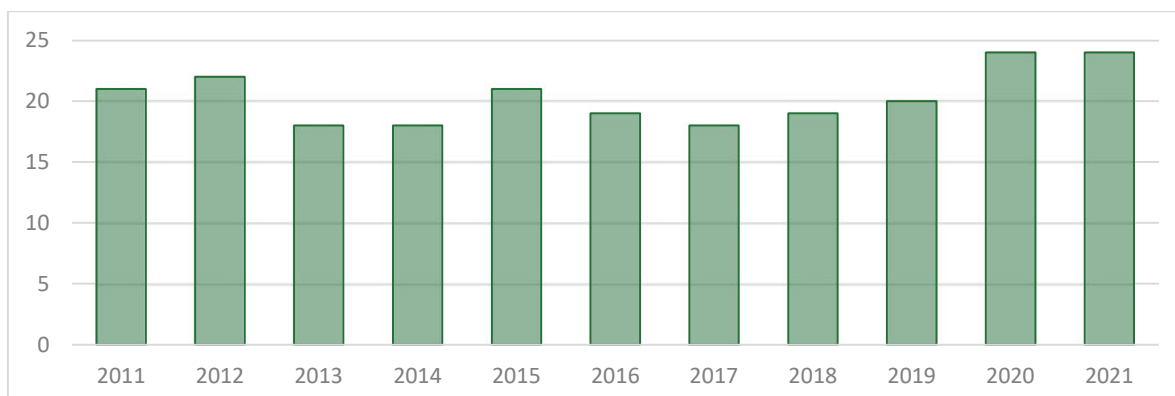
forrás: KSH

1.6 A TELEPÜLÉS HUMÁN INFRASTRUKTÚRÁJA, KÖZSZOLGÁLTATÁSOK

Köznevelési intézmények, oktatás

Váralján egy darab óvoda működik, a Bonyhádi Varázskapu Bölcsőde és Óvoda **Váraljai Játsszóház Óvodai Tagintézménye**. A 25 férőhellyel rendelkező óvoda fenntartója Váralja Község Önkormányzata. A gyerekek nevelését egy felsőfokú és egy középfokú végzettséggel rendelkező óvodapedagógus végzi, akiknek a munkáját egy szakképzett dajka segíti. Az óvoda infrastrukturális fejlesztése európai uniós támogatással 2017 és 2018 között valósult meg.

1.6-1. ábra Óvodába beírt gyermekek száma Váralján, fő



forrás: KSH

Váralján 2003 óta nem működik általános iskola, a település általános iskolás korú diákjainak részére a **Nagymányoki II. Rákóczi Ferenc Általános Iskola és Alapfokú Művészeti Iskola**, valamint a **Bonyhádi Általános Iskola, Gimnázium és Alapfokú Művészeti Iskola** biztosít kötelező felvételt. Utóbbi intézmény mellett gimnáziumi oktatást a járásban még a szintén Bonyhádon található Bonyhádi Petőfi Sándor Evangélikus Gimnázium, Kollégium, Általános Iskola és Alapfokú Művészeti Iskola biztosít. A váraljai diákok közlekedését otthonuk és az oktatási intézmények között iskolabuszok segítik.

A Bonyhádi járásban a járásszékhelyen található gimnáziumok mellett Lengyelen is működik középfokú intézmény, az Apponyi Sándor Mezőgazdasági Szakképző Iskola. Megemlítendő továbbá, hogy a Tolna vármegyében (Szekszárdon, Zombán, Dombóváron, Irgszemcsén, Pakson) működő gyógypedagógiai intézmények körzete a vármegye teljes közigazgatási területére, így Váraljára is kiterjed.

Váralján a hátrányos helyzetű tanulók iskolai sikerességének, közösségbe vonásának, továbbtanulásának támogatását célozta a **Laurus Alapítvány Csillagrózsa Tanodája**, amely 2009 óta a mindenkor anyagi lehetőségek, támogatások (3 sikeres európai uniós támogatással megvalósuló projekt, Tanoda Szükség Alap támogatása, TESCO Ön dönt, mi segítünk pályázata) függvényében működött. A legutóbbi, 2017 és 2018 között európai uniós támogatással megvalósuló projekt során 26 diák számára nyújtott szolgáltatásokat a Csillagrózsa Tanoda. Sikeressége ellenére a tanoda működése megszűnt.

Egészségügy

Váralján az **orvosi rendelő** a Kossuth Lajos utca 203. alatt működik. A rendelési idő összehangolt a nagymányoki rendelési idővel, minden hétköznap két óra időtartamú. A legközelebbi kórház a **Bonyhádi Kórház és Rendelőintézet**, Váraljára vonatkozóan területi ellátási kötelezettséggel rendelkezik (ápolás, szakápolás, krónikus belgyógyászat, krónikus tüdőgyógyászat). Az ügyeleti ellátás a járásszékhelyről biztosított, továbbá mentőállomás is Bonyhádon található. Váralján az egy darab fiókgyógyszertár működése megszűnt, jelenleg a falugondnoki szolgálat oldja meg a gyógyszerek elhozatalát.

Szociális ellátás

A váraljai **Őszikék Szociális Intézményt** Váralja Község és Nagymányok Város Szociális Intézményeinek Intézményfenntartó Társulása működteti. Az intézmény Váralján egy **20 férőhelyes idősek otthonát** működtet, amely a demens idősek ellátására is specializálódott, továbbá szociális étkeztetést és házi segítségnyújtást biztosít.

A szociellátás ellátás területén a további idősgondozási (például jelzőrendszeres házi segítségnyújtás), valamint a családsegítői, gyermekjóléti szolgáltatásokat, illetve a fogyatékossgal együtt élő személyek nappali ellátását a **Völgységi Önkormányzatok Társulása** biztosítja, amelynek a járás valamennyi települési önkormányzatához hasonlóan Váralja község önkormányzata is tagja. A szociális feladatok többségét a **Bonyhádi Gondozási Központ** látja el, a fogyatékossgal együtt élő személyek nappali ellátását az „Összefogás” Közhasznú Alapítvány által működtetett Együtt 1 másért Nappali Intézmény végzi a járásszékhelyen.

Kultúra

A település kulturális életének központja a **Jánosi György Községi Ház**, amely az egykori általános iskola épületében található. Az épületet 2012-ben újították fel teljeskörűen. A Községi Ház ad helyet a Szekszárdi Illyés Gyula Könyvtár fiókkönyvtáraként üzemelő könyvtárnak, a teleháznak, számos ifjúsági és közművelődési programnak, kluboknak és egyesületeknek.

A település kulturális életében fontos szerepet töltenek be a különböző civil szervezetek (számuk összesen a KSH adatai alapján 8, a helycivil.hu adatbázisa alapján 11). A **Váraljáért Egyesület** célja

település természeti és kulturális örökségének a gondozása, a lakosok életkörülményeinek javítása, illetve a falu közösségi életének és turizmusának a fellendítése. A helyi kulturális örökség ápolásában **Váraljai Hagyományőrző Egyesület** is aktívan részt vesz. Az egyesület patronálja a tájházként működő **Népművészeti Házat**, ahol a váraljai magyar élet emlékei, német kisebbségi kiállítás, továbbá a hagyományőrző néptáncsoport és a szénbányászat emlékei találhatók meg. A bányászati örökség megőrzésében sok éven át a **Váraljai „Jószerecsét” Bányász Egyesület** is meghatározó szerepet töltött be, például a **Bányászati Emlékhely** működtetése révén. A **Borbarát Kör** tevékenysége a helyi szőlő- és borkultúra fejlesztésén keresztül a falusi turizmus élénkítését is célozza. Számos kulturális programot szervez a település **Nyugdíjas Klubja** is. A település nagy hagyománnyal rendelkező rendezvénye a **Kuglóffesztivál**.

Az egyházi életet Váralján az **Evangélikus Egyházközség**, a **Református Egyházközség**, a **Baptista Gyülekezet**, valamint a **Hit Gyülekezete** szervezi. A település **református temploma** a **váraljai népi hagyományok** (viselet, tojásírás, tojásvásár) és a **Kelet-Mecsek Tájvédelmi Körzet** mellett a Tolna Megyei Értéktár részét képezi.

1.7 A TELEPÜLÉS GAZDASÁGA

Gazdasági szervezetek, ágazatok

A **XVIII. század végéig** a fő megélhetési forrást Váralján a **mezőgazdaság** jelentette. A **kőszénbányászat** a településen **1793-ban** kezdődött és véglegesen **1962-ben** fejezték be. A bányászati tevékenység megszűnése mellett a 20. században több olyan esemény is volt, ami a település gazdasági életére is negatív hatást gyakorolt, többek között a világháborúk, a különböző nemzetiségű családok meghurcolása, a parasztgazdaságok kollektivizálása. A kedvezőtlen, gazdasági következményekkel is járó változások a település népességszámának alakulására is hatással voltak. A népszámlálások történetében Váralja népessége 1949-ben volt a legmagasabb (1743 fő) és azóta folyamatosan csökkent (országos szinten a népességfogyás az 1980. évi népszámlálás óta tapasztalható).

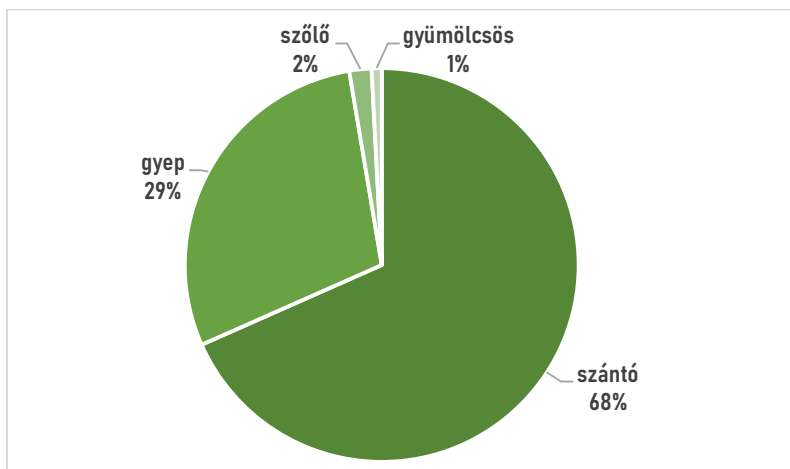
2021-ben Váralján 100 lakosra jutó regisztrált gazdasági szervezetek száma 13 volt, alacsonyabb, mint a járási (19), a megyei (19) és az országos (21) átlagérték. Kedvező, hogy a működő vállalkozások száma 2017 és 2021 között folyamatosan emelkedett a településen. **2021-ben 39 vállalkozás működött váraljai székhellyel**, a Bonyhádi járás működő vállalkozásainak mindössze 1,6%-a. Foglalkoztatotti létszám alapján **2021-ben az összes vállalkozás 92%-a minősült mikrovállalkozásnak** és mindössze **1** olyan **kisvállalkozás** volt, amelynél a foglalkoztatottak száma meghaladta a 20 főt.

A legnagyobb árbevétellel rendelkező vállalat (307 millió forint 2021-ben a ceginformacio.hu adatai alapján) a településen a klasszikus mezőgazdasági tevékenységet (növénytermesztés, állattenyésztés, mezőgazdasági szolgáltatás) végző **VÁRFŐ Mezőgazdasági Kft.** A vállalat foglalkoztatási szerepe is jelentős, 2021-ben 27 főt foglalkoztatott. A településen működő vállalkozások közül a 2014 és 2020 közötti programozási időszakban a cég jelentős európai uniós támogatáshoz jutott, a Vidékfejlesztési Program keretében 8 projektje összesen 318 millió forint támogatásban részesült.

A település mezőgazdaságáról a 2020. évi Agrárcenzus adatai nyújtják a legrészletesebb tájékoztatást. Az Agrárcenzus során Váralján 26 gazdaságot írtak össze, amelyek összesen **986 hektár mezőgazdasági területen** gazdálkodtak. A mezőgazdasági területek legnagyobb része szántó (68%) és gyepterület (29%).

A település haszonállatállományának legnagyobb részét a **szarvasmarhák** adták (438 darab), a baromfi (nagyságrendileg 100 darab), a sertés- (26 darab) és a juhállomány (9 darab) kisebb jelentőségű.

1.7-1. ábra Mezőgazdasági területek Váralján 2020-ban



forrás: KSH

A váraljai székhelyű működő vállalatok száma alapján a településen az **Építőipar, a Szakmai tudományos, műszaki tevékenység és a Szálláshely-szolgáltatás, vendéglátás** a legjelentősebb nemzetgazdasági ágak.

1.7-2. ábra Működő vállalkozások száma Váralján nemzetgazdasági ágak szerint (adatok forrása: KSH)



forrás: KSH

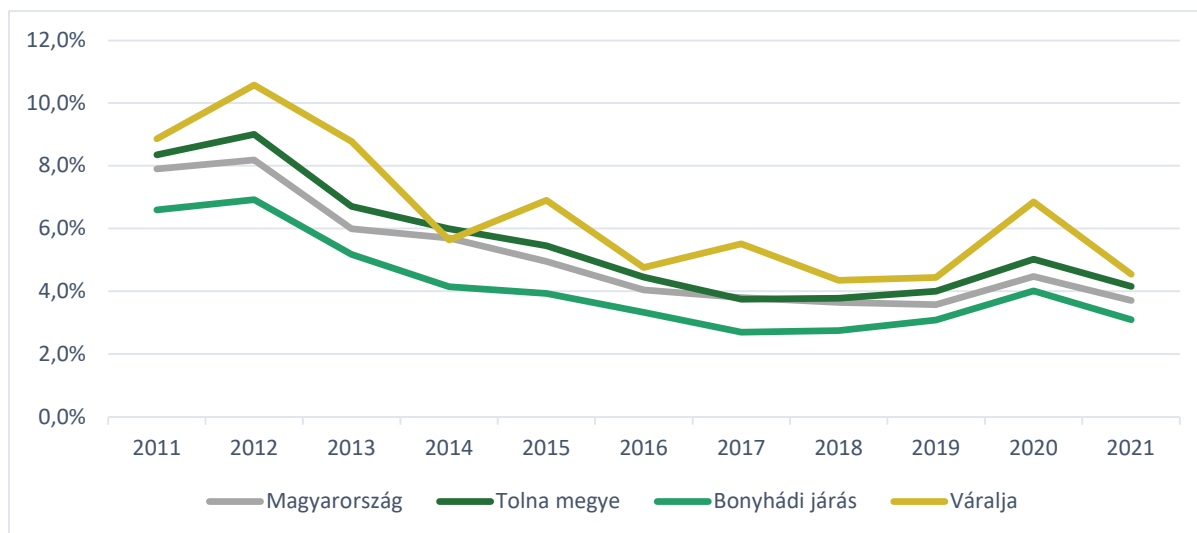
A turizmus szempontjából kedvező, hogy az elmúlt években folyamatosan, 2018 és 2021 között összesen 72%-kal **nőtt a Váralján eltöltött vendéjszakák száma**. 2018-ban 268 vendég összesen 708, 2021-ben viszont már 364 vendég 1218 vendégszakát töltött a településen. A vendégek döntő része belföldről érkezett. Váralja turisztikai forgalmának bővülése az önkormányzat idegenforgalmi adóbevételeinek növekedésében is érzékelhető. 2018-ban az önkormányzatnak 76 ezer forint, 2021-ben viszont már 346 ezer forint bevétele volt az idegenforgalmi adóból. (Az idegenforgalmi adóbevételekhez képest azonban jelentősebb az önkormányzat iparüzési adóbevétele, 2021-ben utóbbi meghaladta a 4 millió forintot).

A turizmus élénkítését szolgálja a településen a **váraljai parkerdő** fejlesztése. A 2014–2020-as programozási időszakban Bonyhád Város Önkormányzata 332 millió forint összköltségű, európai uniós támogatással megvalósuló projekt keretében fejlesztette a tulajdonában álló Váralja Ifjúsági Tábort. A 2021–2027-es programozási időszakban pedig az előző projekthez kapcsolódva Váralja Önkormányzata egy 237 millió forint összköltségű, szintén európai uniós támogatással megvalósuló projekt keretében bővíti a váraljai parkerdő turisztikai kínálatát, többek között játszótér kialakításával is.

Munkaerőpiac

A nyilvántartott állás keresők száma 2021-ben 4,5% volt Váralján az aktív korú népesség számához viszonyítva. A mutató értéke Váralján jellemzően meghaladja a járási, a megyei és az országos átlagértéket is. Kedvezőtlen tendencia, hogy az aktív korú népesség száma 2015 óta csökken a településen.

1.7-3. ábra Nyilvántartott állás keresők száma a 15–64 éves korú népesség arányában



forrás: KSH

A nyilvántartott állás keresők körében járási, megyei, illetve országos összevetésben **magas a legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők aránya** (52% 2021-ben), illetve **a 180 napon túl nyilvántartott állás keresők aránya** (72% 2021-ben). Kedvezőtlen tendencia, hogy utóbbi mutató értéke jelentős mértékben és folyamatosan növekedett az elmúlt években, 2018-ban még mindössze 32% volt, kedvezőbb, mint a járási, a megyei és az országos átlagértékek.

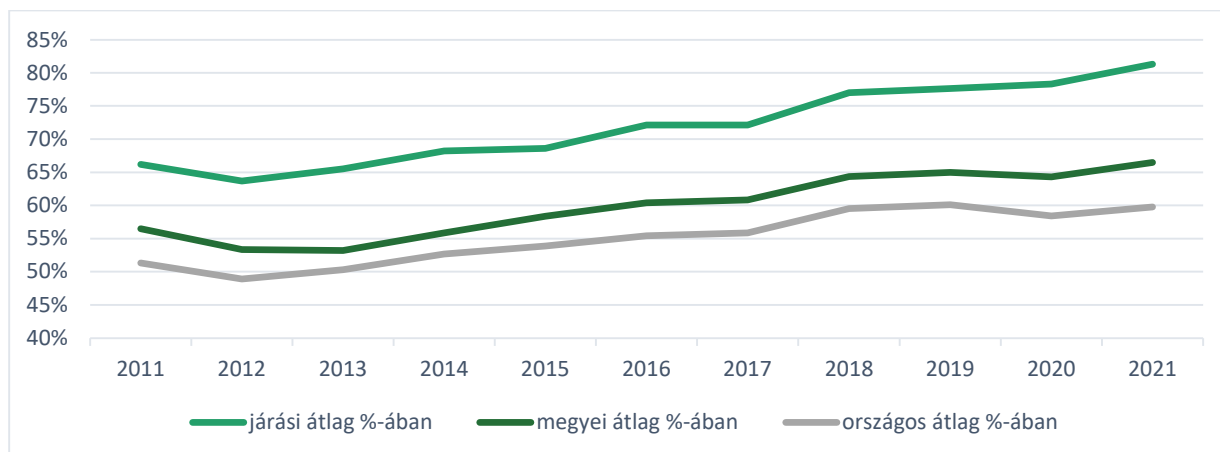
A **közfoglalkoztatási programban**, amelynek célja, hogy az abban résztvevők sikeresen vissza-, illetve bekerüljenek az elsődleges munkaerőpiacra, **2016-ban vettek részt a legtöbb Váralján** (12 fő átlagosan). A közfoglalkoztatásban résztvevők átlagos létszáma 2016 óta folyamatosan csökkent, **2022-ben mindössze 1 fő volt**, a Bonyhádi járás közfoglalkoztatottjainak kevesebb, mint 1%-a.

A településen élő foglalkoztatottak ingázásáról a legfrissebb adatok települési szinten a 2011. évi népszámlálásból elérhetők. Ez alapján **a foglalkoztatottak közel 60%-a ingázott naponta a munkahelyére Váraljáról, a legfőbb ingázási célpont Bonyhád volt**. Az összes ingázó közel fele ingázott naponta Bonyhádra.

Jövedelmi viszonyok

Az egy lakosra jutó nettó belföldi jövedelem értéke 2021-ben Váralján 954 060 forint volt, ami a járási átlag 81%-ának, a megyei 67%-ának és az országos 60%-ának felelt meg. Kedvező, hogy 2011 és 2021 között a települési érték összességében közeledett a járási, a megyei és az országos átlagértékekhez.

1.7-4. ábra Az egy lakosra jutó nettó belföldi jövedelem értéke Váralján



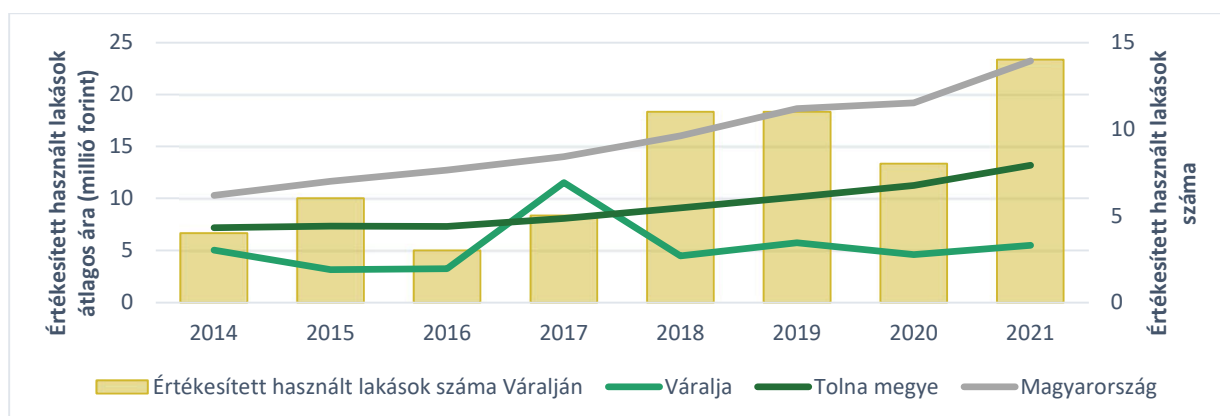
forrás: TEIR

Ingatlanpiaci viszonyok

Váralja lakásállománya mennyiségi tekintetben nem mutatott változást 2016 és 2021 között, **370 lakás** volt összesen a településen. Legutóbb új lakás 2015-ben épült Váralján KSH adatai alapján. A lakások 38%-a négy és több szobás, 35%-a háromszobás, 21%-a kétszobás és mindössze 6%-a egyszobás. 2021-ben a **közüemi ivóvízvezeték-hálózatba a lakások 98,4%-a, a közcatornahálózatba pedig a 89,2%-a volt bekapcsolva Váralján.** Mindkét mutató értéke meghaladta vonatkozó járási, megyei és országos átlagértékeket.

Az értékesített használt lakások száma Váralján 2021-ben lényegesen magasabb volt, mint az 2010-es évek közepén. A lakások átlagárának országos, illetve megyei tendenciáknak megfelelő nagy mértékű növekedése nem tapasztalható a településen.

1.7-5. ábra Az értékesített használt lakások száma és átlagára Váralján (utóbbi megyei és országos összehasonlításban)

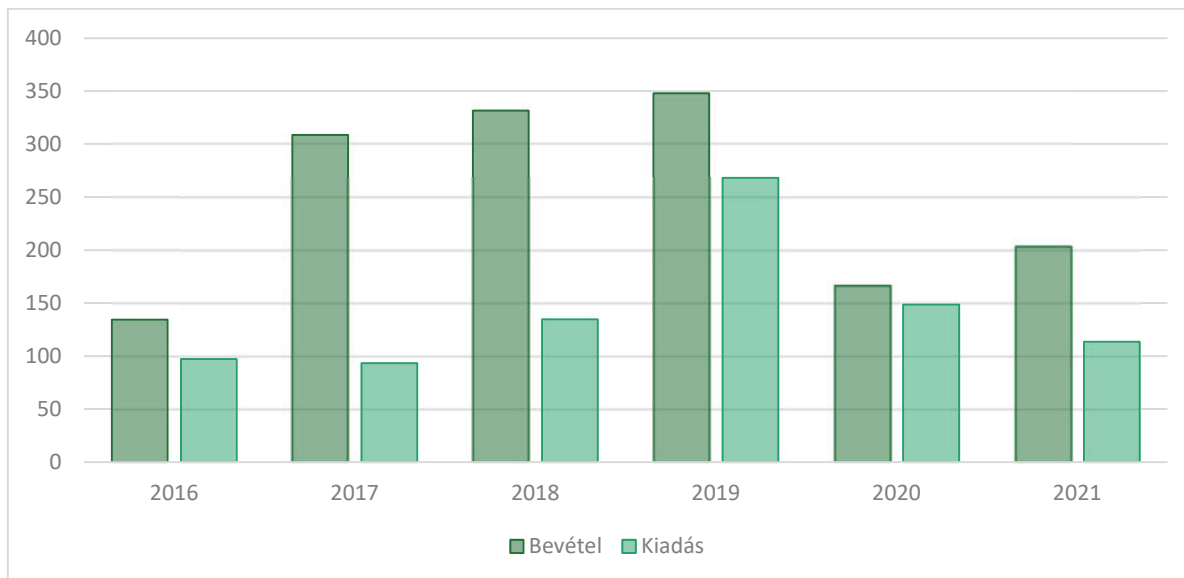


forrás: KSH

1.8 AZ ÖNKORMÁNYZAT GAZDÁLKODÁSA, TELEPÜLÉSÜZEMELTETÉS

Váralja Község Önkormányzata és intézményei a zárszámadások alapján kiegyensúlyozott költségvetéssel rendelkeznek. Az önkormányzat működésével, valamint a polgármester vagy a jegyző feladat- és hatáskörébe tartozó ügyek döntésre való előkészítésével és végrehajtásával kapcsolatos feladatokat a **Bonyhádi Közös Önkormányzati Hivatal** végzi, amelynek Váralján működik kirendeltsége. Az 5 tagú váraljai önkormányzatnak egy bizottsága van, a Jogi és Ügyrendi Bizottság, amely 3 taggal működik.

1.8-1. ábra Váralja költségvetése a zárszámadások alapján, millió forint



A Váralja Község Önkormányzata által végrehajtott fejlesztési projektek finanszírozásában fontos szerepe van a különböző **állami és európai uniós támogatásoknak**. A lenti táblázatban felsorolt projekteken kívül önkormányzati tulajdonú területet érintett a Váraljai Parkerdő turisztikai vonzerejének fejlesztése című projekt, valamint önkormányzati fenntartású intézményt, a Váraljai Játszóház Óvodát a „Férőhelybővítés és infrastrukturális fejlesztés a Bonyhádi Varázskapu Bölcsőde és Óvodában” című projekt. Mindkét projekt a Széchenyi 2020 Program keretében, európai uniós támogatással valósult meg és a kedvezményezett Bonyhád Város Önkormányzata volt.

1.8-1. táblázat: Váralja Önkormányzatának fejlesztési projektjei, 2013–2022

Pályázat/Projekt címe	Program	Támogatási döntés éve	Támogatás összege (Ft)
A váraljai parkerdő turisztikai kínálatának bővítése	Széchenyi Terv Plusz (TOP Plusz)	2022	237 368 505
Eszközbeszerzés meglévő géppark feladatellátásának bővítésére	Magyar Falu Program	2021	9 687 700
Falubusz beszerzése	Magyar Falu Program	2021	14 980 249
Polgármesteri Hivatal felújítása	Magyar Falu Program	2021	29 999 942
Váraljai temetőben közlekedési utak felújítása	Magyar Falu Program	2020	4 999 681
Helyi fejlesztési stratégiák megvalósítása (pályázati felhívás címe)	Széchenyi 2020 Program (VP)	2020	299 994
A helyi identitás szervezés alapjainak megteremtése Váralján	Magyar Falu Program	2019	21 753 471
Váralja község orvosi rendelőjének eszköz ellátása	Magyar Falu Program	2019	2 998 676

Pályázat/Projekt címe	Program	Támogatási döntés éve	Támogatás összege (Ft)
Eszközfejlesztés Váralja közterületeinek karbantartására	Magyar Falu Program	2019	14 790 247
Váraljai temetőben urnafal kialakítása és közlekedési utak felújítása	Magyar Falu Program	2019	4 999 997
Helyi fejlesztési stratégiák megvalósítása (pályázati felhívás címe)	Széchenyi 2020 Program (VP)	2019	3 999 990
Váralja Község csapadékvíz elvezetési rendszerének korszerűsítése	Széchenyi 2020 Program (TOP)	2017	199 995 300
IKSZT szolgáltatások fejlesztése Váralján	Új Magyarország Fejlesztési Terv (TÁMOP)	2013	4 993 170
Napelemes rendszer telepítése Váralja Község Önkormányzat fenntartásában működő épületeken	Új Magyarország Fejlesztési Terv (TÁMOP)	2013	16 275 460

A Váraljai Játsszóház Óvoda mellett Váralja községi önkormányzata a fenntartója a Jánosi György Községi Háznak és a jelenleg nem üzemelő Művelődési Háznak. Az önkormányzat tulajdonában 2 darab szociális alapon bérbeadható lakás van.

Az Őszikék Szociális Intézményt **Váralja Község és Nagymányok Város Szociális Intézményeinek Intézményfenntartó Társulása** működteti. Az intézmény keretén belül működik Váralján az idősek otthona, továbbá házi segítségnyújtást és szociális étkeztetést biztosít az intézmény.

Váralja Község Önkormányzata tagja a **Völgységi Önkormányzatok Társulásának**, amely számos feladatot lát el:

- területfejlesztési feladatok, települések közötti koordináció
- fogatékkkal együtt élők nappali ellátása (az „Összefogás” Közhasznú Alapítvány által működtetett Együtt 1 másért Nappali Intézmény végzi Bonyhádön)
- házi orvosi ügyelet (Bonyhádön)
- belső ellenőrzés
- családsegítés, gyermekjólét (Bonyhádi Gondozási Központ)
- idősgondozás (támogató szolgálat, jelzőrendszeres házi segítségnyújtás – Bonyhádi Gondozási Központ)

Váralja a **Bonyhádi Mentőállomáshoz**, a **Bonyhádi Rendőrkapitánysághoz** és a **bonyhádi katasztrófavédelmi őrshez** tartozik. A hivatásos tűzoltók munkáját Váralján a **Váraljai Tűzoltó Egyesület** segíti.

A község **ivóvízellátását** és **szennyvíz-elvezetését** a **Mezőföldi Regionális Víziközmű Kft.** végzi. A **hulladékszállítás** a településről a **Dél-Kom Nonprofit Kft.** végzi. Váralján az **áramhálózatot** az **E.ON Dél-dunántúli Áramhálózati Zrt.**, a **gázhálózatot** pedig az **E.ON Dél-Dunántúli Gázhálózati Zrt.** üzemelteti. A település autóbusszal történő elérhetőségét a **Volánbusz Zrt.**, a vonattal történő elérhetőségét a **MÁV Zrt.** biztosítja.

1.9 TELEPÜLÉSRENDEZÉSI, TELEPÜLÉSSZERKEZETI VIZSGÁLAT

Váralja Község Önkormányzata Képviselő-testületének 18/2005. (X.27.) ÖK. számú rendelete rendelkezik a helyi építési szabályzatról.

A rendelet által meghatározott szabályozási terv a község közigazgatási területét beépítésre szánt, valamint beépítésre nem szánt területre, ezeken belül pedig különböző területfelhasználási egységekre osztja fel. A beépítésre szánt területbe tartozó területfelhasználási egységek területei, valamint a beépítésre nem szánt területbe tartozó területfelhasználási egységek területeit különböző övezetekbe sorolja. Az építési övezeteket, illetőleg övezeteket közterületekre és közterületnek nem minősülő területekre osztja.

A község beépítésre szánt területén a következő területfelhasználási egységek vannak:

- lakóterület (falusias lakóterület): Lf,
- vegyes terület (településközpont vegyes terület, központi vegyes terület): Vt, Vk,
- gazdasági terület (kereskedelmi szolgáltató és mezőgazdasági üzemi terület): Gksz, Gmg,
- különleges terület: K.

A község beépítésre nem szánt területén a következő területfelhasználási egységek vannak:

- közlekedési, közműelhelyezési, hírközlési terület: KÖ,
- zöldterület: Z,
- erdőterület: E,
- mezőgazdasági terület: M,
- vízgazdálkodási terület: V.

A település szerkezetének jellegzetessége a hosszan elnyúló egyutcás falu jelleg. A Kelet-Mecsek közepétől sugarasan kiinduló völgyekben a források vize patakokká duzzad, amit a településen átfolyó Váraljai-patak majd a Völgység-patak gyűjt össze. A községet kettészelő vízfolyás a mai napig Váralja település szerkezetének is meghatározó eleme. A vízfolyástól délre a Mecsek erdősége, északra a Völgység mezőgazdasági tája jelenik meg. A szén- és kőbányák felhagyott telepei és a meddőhányók árulkodnak a terület gazdag ásványi nyersanyagtartalmáról. Karakterét alapvetően meghatározza a patak, mivel e köré szerveződtek a település parkjai, játszótere. Több helyen találunk gyeses vagy növényvel beültetett részeket. A szépen karbantartott vízvezető árkok szintén a zöldterület meghatározó vonalas létesítményei.

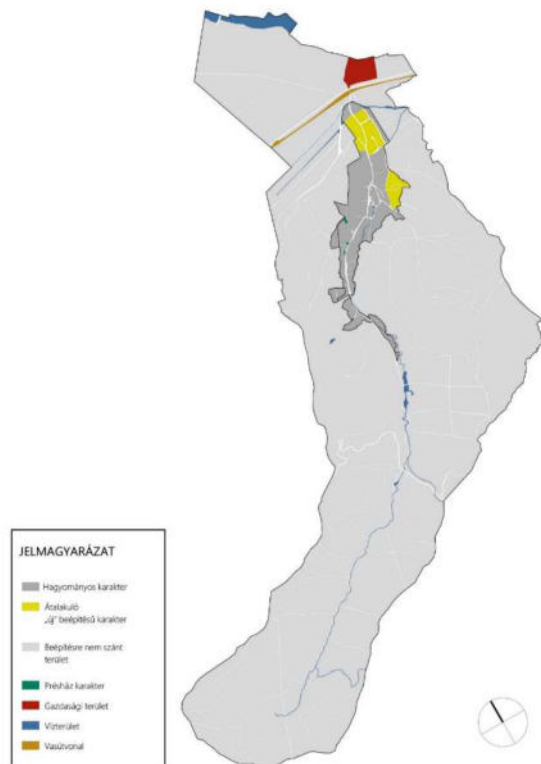
A magánkertek utcafronti szakaszára a díszkert jelleg, míg a hátsókertekre a mezőgazdasági jelleg jellemző, ahol előtérbe kerülnek a gyümölcsfák és más kiskertbe való haszonnövények. A belterületi kertek a környező gyümölcsösökkel, szántókkal állnak közvetlen szomszédságban, ezáltal biztosítva ökológiai összeköttetést a külterületi és belterületi zöldfelületek között.

A településhez tartozó közigazgatási határon belül jellemzően erdőgazdasági terület-használatot folytatnak. Sok a felhagyott gyeper, de megmaradt zárványokban még a legeltetés, és a déli kitettségű lankákon szőlőkkel, kertekkel is találkozunk. Az alábányászott területeken erdők, észak-északkeleten szántók, gyümölcsösök és kisebb gyeper foltok találhatóak. A délen a Kelet-Mecsek erdősége nyúlik el.

A Kelet-Mecsek turizmust vonzó hatására a településtől délre úttörőtábort, valamint kulcsosházat hoztak létre, amely jelenleg is rendelkezésre áll a túrázók számára.

A tájegységek találkozása, a vízfolyások, a tájhasználat eredményeképp Váralja védett természeti értékekben gazdag település. 1977-ben alakult a Kelet-Mecsek Tájvédelmi Körzet, amely 238 hektáros területen foglalja magába a Váraljai Parkerdőt, a Farkas-patak völgyét.

1.9-1. ábra: Eltérő karakterű településrészek



Forrás: Váralja Településképarculati Kézikönyv, 2017

1.10 AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉS AZ ÉPÍTÉSZETI ÖRÖKSÉG VIZSGÁLATA

Váralja alapszerkezetének tengelyét, a Kossuth Lajos utcán fésűsen sorakozó parasztporták, illetve kisvárosi léptékű szerény polgárházak alkotják, amelyeknek számos példánya a mai napig változatlan vagy részben átalakított formájában képviseli a múlt építészeti hagyományát.

A belterülethez közvetlen csatlakozó egykori szőlőterületek eredményeként zárt sorúan kialakított pincesorok színesítik a „Fő” utca lakó- és gazdasági funkcióját.

A település vallási épületeinek egyik sajátossága, hogy a két felekezet – evangélikus és református – temploma egy utcában, egymáshoz közel, részben azonos alaprajzi elrendezéssel és forma elemekkel került kialakításra. A kelet-nyugati tájolású, szabadonálló egyhajós, homlokzat elé kilépő toronnyal készült klasszicizáló barokk stílusú épületek közül a református templom országosan védett.

Az 1803-ban épült templom, méreténél fogva a megyében a legnagyobb, de nem csak méretéről, hanem vászonra festett díszes karzatáról is nevezetes.

Váralja Község Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 18/2005. (X.27.) ÖK. számú rendelet III. fejezete rendelkezik az értékvédelemről. A szabályozási terv készítése során elvégzett építészeti értékvizsgálat alapján műemléki védelemre javasolt épületek a rendelet 2. sz. mellékletben, ill. 1. sz. függelékében szerepelnek. A védelem kimondásáig ezen épületek helyi

védelemben részesülnek. Az értékvizsgálat alapján helyi védelemben részesülő épületek szintén a rendelet 2. sz. mellékletében, ill. 1. sz. függelékében szerepelnek.

A helyi védelem kiterjed az épületek, építmények teljes tömegére, szerkezetére, anyagaira, díszítésére, színezésére és közvetlen környezetére, (telkére, hozzá tartozó területére), és kiterjedhet kerítésére, kapuzatára, a csatlakozó terület kialakítására, burkolatára.

A védett épületek felújítási (bővítési) munkái során az épületek építészeti alaktani rendje / alapvető tömege, utcai és udvari (tornácos) főhomlokzata, azokon a nyílás-rend, tagozatok - lényegében a védelem tárgya - nem változhat.

Védett épület bővítése az oldalhatár mentén ill. rövid keresztszárnnyal az udvari részen történhet. A keresztszárnnyal a lakóház eredeti főbejárata (konyhai bejárat) után helyezhető el, így a lakóház eredeti tömegéből és tornácából a nagyobb rész érintetlen maradhat.

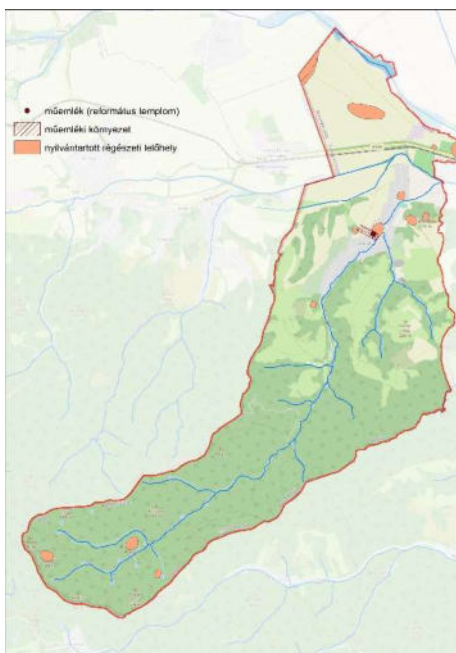
A védett épület közvetlen szomszédságában lévő építkezés engedélyezési dokumentációját ki kell egészíteni utcaképpel, amely az adott építkezés két-két szomszédos épületének utcai homlokzatát, kerítését, kapuzatát, valamint a jellemző növényzetet is tartalmazza.

A település teljes közigazgatási területén a nyilvántartott régészeti lelőhelyek esetében alkalmazni kell a kulturális örökség védelméről szóló vonatkozó törvényt (2001. évi LXIV. törvény), mivel ezek a törvény erejénél fogva ex lege védettek.

A település közigazgatási területén található vízfolyások, tavak, nádasok magas partvonulatai a vonatkozó törvény (2001. évi LXIV. törvény) szerint régészeti érdekű területek.

A HÉSZ 3. sz. melléklete, ill. 2. és 3. sz. függeléke tartalmazza a régészeti lelőhelyek és a védelemre tervezett területek felsorolását.

1.10-1. ábra: A műemlékek és régészeti lelőhelyek Váralján

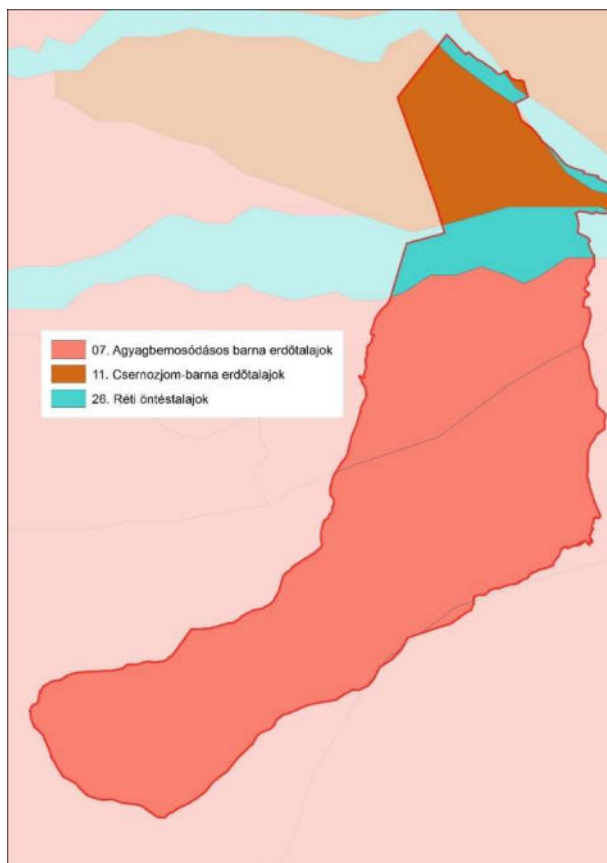


1.11 KÖRNYEZETIÁLLAPOT-JELLEMZŐK

Talaj

Váralja két kistáj határán helyezkedik el. A déli területek a Mecsek-hegységhez tartoznak, míg az Északiak a Völgyesség kistájhoz. Ez a kettősség a talajtani felépítésen is felismerhető. Magyarország genetikai talajtérképe¹ szerint a Déli Mecsek-hegységhez sorolt területeken agyagbemosódásos barna erdőtalajok vannak, addig az északi Völgyességi területeken Csernozjom-barna erdőtalajok, valamint Réti öntéstalajok.

1.11-1. ábra Váralja település talajtani térképe



forrás: MTA-TAKI

Felszíni és a felszín alatti vizek

A településképet, domborzati viszonyokat elsősorban a Váralja árok és annak mellékvízfolyásai határozzák meg. Az árokba több időszakos vízfolyás szállítja a völgyekben összegyülekező vizeket. Az árok mentén több kisebb állóvíz helyezkedik el. A település északi, Völgyességhez tartozó területén halad a Völgyességi patak, ami a Váralja árok befogadója. Szintén az Váralja patakba torkollik a Izmény-Győrei-vízfolyás. Ezen a vízfolyáson alakították ki a Váraljai-tározót, ami halastóként működik, a település legnagyobb állóvize.

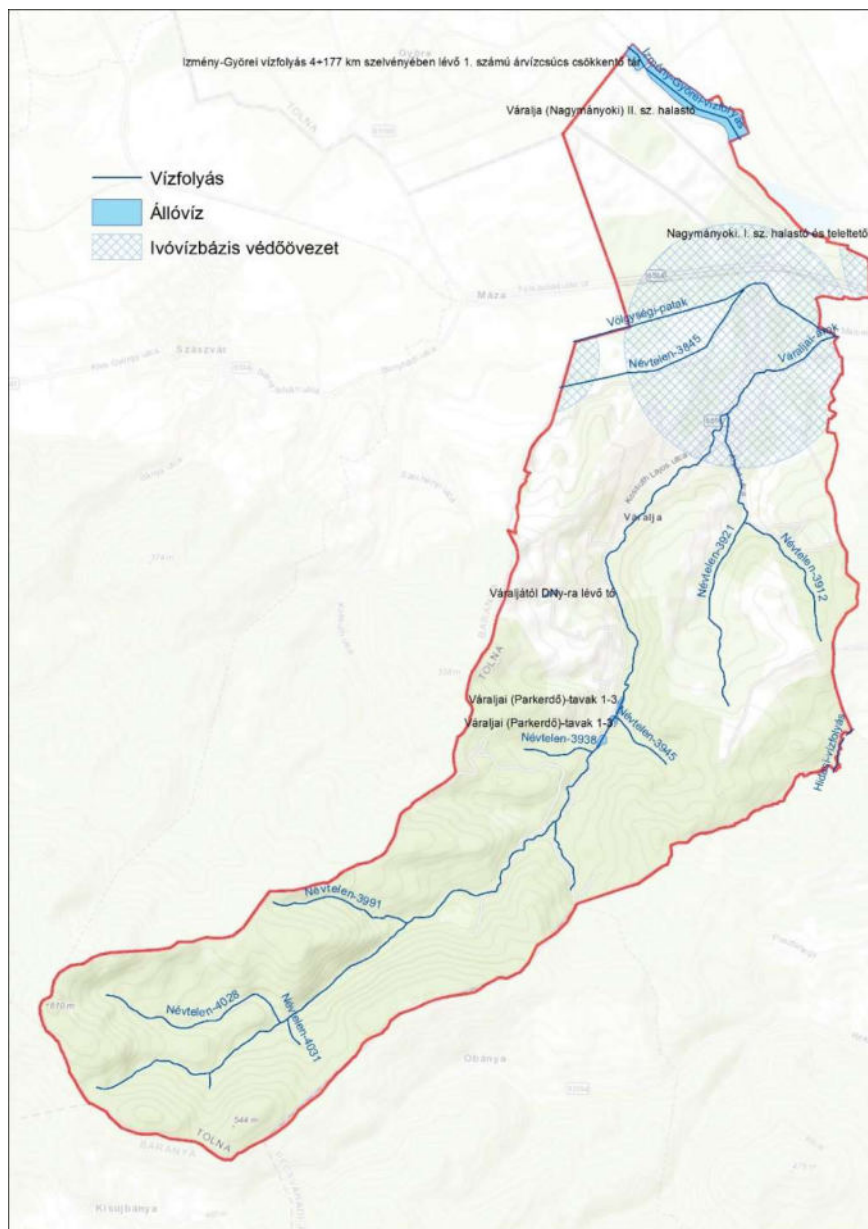
Az Országos Vízügytőlgazdálkodási terv (VGT) szerint Varlja területét kismértékben érinti a Szászvár-Máza sérülékeny vízbázis védőterülete, valamint a település alatt, jóval nagyobb területen helyezkedik

¹ MTA Agrártudományi Kutatóközpont Talajtani És Agrokémiai Intézet

el a Nagymányok-Kismányok-Váralja ivóvízbázis védőidoma. Ez utóbbi vízbázis ugyanakkor nem sérülékeny.

A felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról szóló 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet Váralját a kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi területen levő települések közé sorolja, valamint a a felszín alatti víz állapota szempontjából fokozottan érzékeny települések között is megjeleníti. A besorolások alapja, hogy a település területe részben Vízbázis védelmi terület, más területeken a fő vízadóréték távolsága a felszíntől kevesebb, mint 100-m, valamint a településen felszíni karszt területek is vannak.

1.11-2. ábra: Váralja felszíni vizei, és vízbázis védőterületi



forrás: OVF

Levegőtisztaság és védelme

A légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2002. (X. 7.) KvVM rendelet 1. sz. melléklete alapján, a település nem része légszennyezettségi agglomerációnak, azaz az „Az ország többi területe” kategóriába tartozik, Minden szennyezőanyag tekintetében a legkedvezőbb besorolás alá esik. Azaz:

Kén-dioxid, Nitrogén-dioxid, Szén-monoxid, PM10, Benzol, PM10, Arzén (As), PM10 Kadmium (Cd), PM10 Nikkel (Ni), PM10 Ólom (Pb), tekintetében azon területek közé tartozik, ahol a levegőterheltségi szint az alsó vizsgálati küszöböt nem haladja meg.

Talajközeli ózon azon tekintetében azon területek közé tartozik, ahol a talaj közeli ózon koncentrációja meghaladja a célértéket.

PM10 benz(a)-pirén (BaP) tekintetében pedig azon területek közé tartozik, ahol a levegőterheltségi szint egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a felső vizsgálati küszöb és a levegőterheltségi szintre vonatkozó határérték között van.

A település területén számottevő légszennyezéssel járó gazdasági tevékenységet nem folytatnak. Ugyanakkor fűtési időszakban jelentősen megnő a levegőszennyezés. Elsősorban a nem megfelelő szárazságú tüzelőanyagok következtében, de előfordul, hogy egyes ingatlanokban hulladékkal tüzelnek.

A közlekedési eredetű légszennyezés elsősorban a település külterületén áthaladó 6534-es út forgalmához kapcsolódik. Az út átlagos napi forgalma csak 3782 egységjármű, a lakott területektől 300 m-re halad, amitől növényzsáv választja el, tehát a lakott területek levegőminőségét jelentősen nem befolyásolja. A falu zsákfalu jellegének köszönhetően a belterületen minimális a gépjárműforgalom, a napi átlagban 1102 jármű a főút forgalma.²

Zaj- és rezgésterhelés

A lakott területeket érintő minimális közúti forgalomnak köszönhetően a településen alacsony a zaj- és rezgésterhelés. Ez mezőgazdasági munkák idején a szántóföldek közelében növekszik meg. A lakott területeket nagyobb részben rét-legelő területek, valamint lomblevelű erdők veszik körül.

1.12 A TÁJI ÉS TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK ÉS ÖRÖKSÉG, JELLEMZŐ TÁJKARAKTER, ZÖLDINFRASTRUKTÚRA-HÁLÓZAT

Váralja településképi arculati kézikönyve részletesen bemutatja váralja kialakulásának történetét, a jelenlegi táj kialakulásában közrejátszó hatótényezőket.³ Váralja tájszerkezetét a Völgységi-patak K-Ny-i folyásiránya osztja két részre. A vízfolyástól délre a Mecsek erdősége, északra a Völgység mezőgazdasági tája jelenik meg. A szén- és kőbányák felhagyott telepei és a meddőhányók árulkodnak a terület gazdag ásványi nyersanyagtartalmáról.

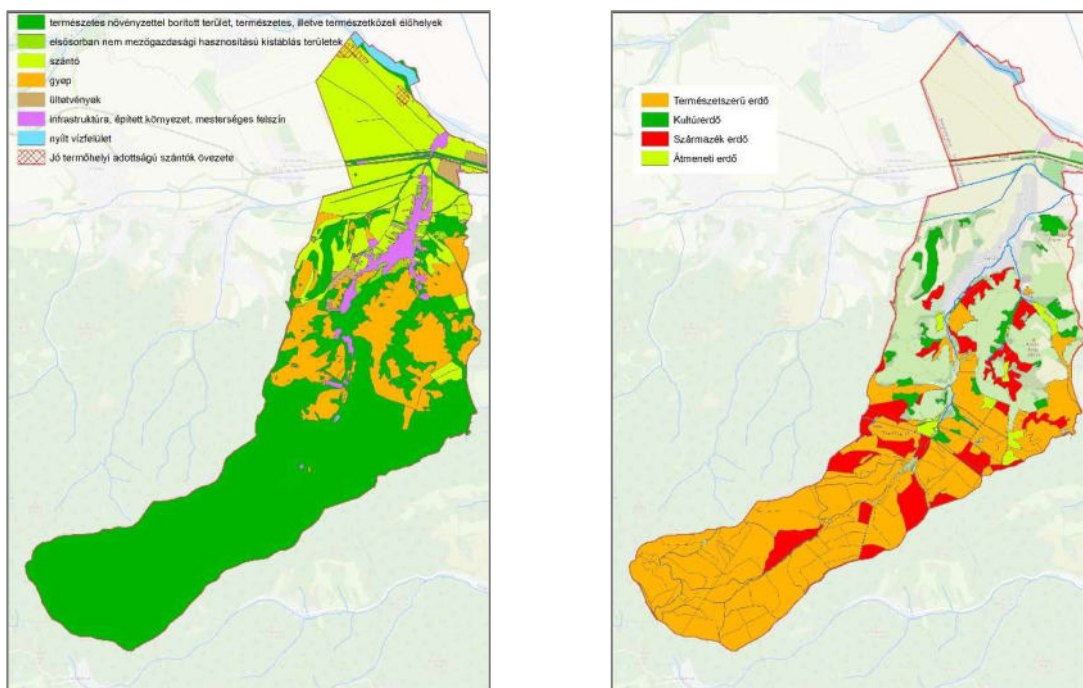
A településhez tartozó közigazgatási határon belül jellemzően erdőgazdasági terület-használatot folytatnak. Sok a felhagyott gyepek, de megmaradt zárványokban még a legeltetés, és a déli kitettségű

² KIRA adatbázis, Magyar Közút Nonprofit Zrt.

³ Váralja településképi arculati kézikönyve, S.T.F.T Településfejlesztő és Tervező Bt., 2017

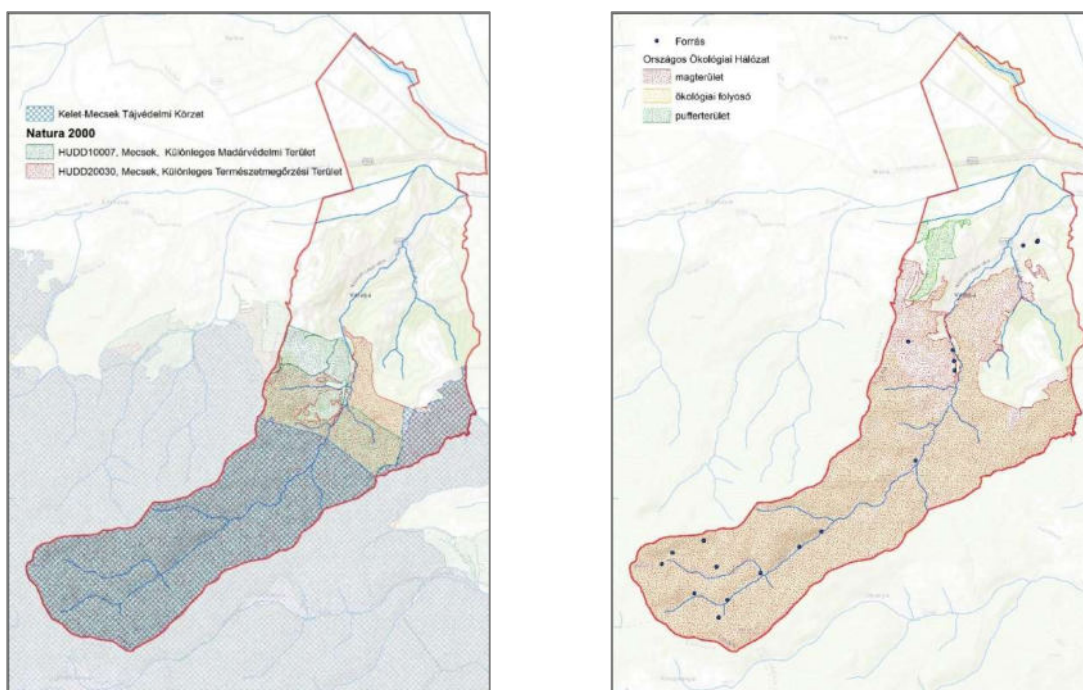
lankákon szőlőkkel, kertekkel is találkozunk. Az alábányászott területeken erdők, észak-északkeleten szántók, gyümölcsösök és kisebb gyepek foltok találhatóak. Délen a Kelet-Mecsek erdősége nyúlik el.

1.12-1. ábra: Váralja felszínborítottsága és erdőterületei



A Kelet-Mecsek turizmust vonzó hatására a településtől délre ifjúsági tábort, valamint az önkormányzat tulajdonát képező kulcsosházat hoztak létre, amely jelenleg is rendelkezésre áll a túrázók számára.

1.12-2. ábra Váralja védett természeti területei



forrás: OKIR, EIA

A tájegységek találkozása, a vízfolyások, a tájhasználat eredményeképp Váralja védett természeti értékekben gazdag település

1977-ben alakult a Kelet-Mecsek Tájvédelmi Körzet, 238 hektáros területen foglalja magába a Váraljai Parkerdőt, a Farkas-patak völgyét. A Tájvédelmi Körzet és a határos területek HUDD20030, Mecsek, Különleges Természetmegőrzési Terület, valamint HUDD10007, Mecsek, Különleges Madárvédelmi Terület néven az európai Natura 2000 hálózat részei.

A település területén összesen 18 forrást tartanak nyilván.

A védett területek és környezetük, valamint az Izmény-Győrei-vízfolyás környezete része az Országos Ökológiai Hálózatnak.

Táji értékek a szabadon maradt löszfalak, a Völgységi –patak partja, és az azt kísérő gyepek és erdősávok, amelyek az ökológiai hálózat részét is képezik.

Tájképi értékkel a kilátás, a dombos-völgyes tájforma, a diverz tájhasználat rendelkezik: a Mecsek nyúlványai és a Völgység lankái a település magasabban fekvő pontjairól látszanak. Az erdők sötétzöldjét a gyepek, gyümölcsösök, a patakok menti puhafás ligetek törik meg.

Ezen szempontok figyelembevételével a település jelentős területét, gyakorlatilag a Völgységi pataktól délre eső területeket a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendeletnek megfelelően Tájképvédelmi terület övezetébe sorolták.

Földtani értéket képviselnek a löszfalak, a felhagyott bányák területei, amelyek a madarak költőhelyéül, és értékes növénytársulások termőhelyéül szolgálnak.

A belterület a környező tájat szabdaló É-D-i irányú völgyek egyikébe települt. Karakterét alapvetően meghatározza a rajta keresztülfolyó patak. E köré szerveződtek a település parkjai, játszótère. Több helyen találunk gyeses vagy növényvel beültetett részeket. A szépen karbantartott vízelvezető árkok szintén a zöldterület meghatározó vonalas létesítményei.

A magánkertek utcafronti szakaszára a díszkert jelleg, míg a hátsókertekre a mezőgazdasági jelleg jellemző, ahol előtérbe kerülnek a gyümölcsfák és más kiskertbe való haszonnövények. A belterületi kertek a környező gyümölcsösökkel, szántókkal állnak közvetlen szomszédságban, ezáltal biztosítva ökológiai összeköttetést a külterületi és belterületi zöldfelületek között.

1.13 KÖZLEKEDÉS

A település közúton a 6-os elsőrendű főút irányából, Bonyhádon keresztül a 6534-es Bonyhád-Dombóvár összekötő úton közelíthető meg. Szintén a 6534-es út biztosítja az összeköttetést a 61 - Dunaföldvár-Dombóvár-Nagykanizsa másodrendű főút irányába.

A 6534-es összekötőút Váralja külterületén halad át, amiről a 65167 számú Váralja bekötő úton keresztül érhető el a falu belterülete.

Váralja rendelkezik vasúti összeköttetéssel is. A vasúti megálló az 50-es számú Dombóvár — Bátaszék egyvágányú villamosítatlan vasútvonal mentén áll. Napi 5-6 vonatként biztosítja az eljutást Dombóvár irányába (40 perc menetidő), valamint Bátaszék irányába (30 perc menetidő) Dombóvár állomáson halad át a Pusztaszabolcs–Pécs 40-es számú, egyvágányú, villamosított vasúti fővonala, ami Pécs és Budapest irányába is gyakori IC minőségű összeköttetéssel rendelkezik. A vasúti megálló a lakott területtől 300 a falu központjától pedig 1,5 km távolságra van, nincs a közelében parkolási lehetőség. A vasúti megálló közelében van buszmegálló, azonban a busz és a vonat mentrend nincs összhangban, a busz így csak korlátozottan alkalmas a vasútállomás megközelítésére.

A környező településekkel, de a településen belül is az elsődleges tömegközlekedési lehetőséget az autóbusz jelenti. A Volánbusz napi átlag 12 közvetlen járatot üzemeltet Bonyhád irányába. A legrövidebb menetidő 15 perc. A településen belül 4 autóbuszmegálló található.

A település úthálózata leromlott, elsősorban a keskenyebb mellékutcák burkolata van rossz állapotban. A keskeny utcákon, hely hiányában, nem minden esetben áll rendelkezésre járda. A fontosabb célpontok környezetében (orvosi rendelő, óvoda, polgármesteri hivatal, boltok) rendelkezésre állnak parkolóhelyek, azonban ezek egy részét a csapadékvíz elvezető árkok feltöltésével alakították ki. Ugyanakkor a vasúti megálló környezetében nincsen parkolóhely, szintén hiányzik a parkolási lehetőség a bekötőút és a 6534-es út találkozásánál. Ez akadályozza a vasút és a falut csak érintő buszjáratok használatát.

A településen nincs önálló kerékpáros infrastruktúra, ez azonban az alacsony autósforgalom miatt nem is lenne indokolt. Kerékpártárolók rendelkezésre állnak az önkormányzat, az orvosi rendelő, és a vegyesbolt környezetében. Ezek azonban elavult szerkezetek, nem teszik lehetővé a kerékpárok biztonságos lezárását. Ugyanakkor a másik bolt, a templomok, az óvoda és a vasúti megálló környezetében nincsen kerékpártároló.

1.14 KÖZMŰVESÍTÉS, ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS, CSAPADÉKVÍZ-GAZDÁLKODÁS

Vízellátás, szennyvízkezelés

Vízi közmű rendszereket a Mezőföldvíz Kft. Bonyhádi Főmérnöksége üzemelteti.

A közműterkép⁴ szerint az ivóvízellátás a teljes települést lefedi, beleértve az Ifjúsági tábor területét is. A csatlakozás is gyakorlatilag teljesnek tekinthető. A csatornahálózat lefedettség is szinte teljes, a település keleti periferiáján, az Árpád utca környezetében található néhány ellátatlan ingatlan. A lakások 98%-a csatlakozik az ivóvíz hálózathoz, és a szennyvízhálózatra való rákötés is kerekén 90%-os.

Az egy főre jutó vízfogyasztás 2000-től 2020-ig folyamatosan és intenzíven növekedett, 45l/nap/fő értékről megközelítve a 80 l/fő/nap értéket, azonban még így is elmarad az országos átlagtól.

Váralja vízellátása a Nagymányok-Kismányok-Váralja települések kistérségi vízművéről biztosított. A közmű az érintett önkormányzatok tulajdonát képezi. 5 db vízkút közül 2 db Váralján, 1 db Kismányokon, 2 db Nagymányokon található. A víz minősége (vastartalom magas) miatt megfelelő tisztítás, vastalanítás után kerülhet a lakossági vízhálózatba. Új, egészséges ivóvíz-bázis megteremtése két új kút fúrásával, új víztisztító-mű, vas- és mangántalanító megépítésével lehetséges.

A település a 25/2002. (II. 27.) Korm. rendelet szerint a Mázaai szennyvízagglomeráció része. A szennyvízhálózat esetében visszatérő probléma, hogy a lakosok egy része a csapadékvizet a szennyvízhálózatba vezeti, túlterhelve azt. Ugyanakkor intenzív csapadékok idején előfordul, hogy az esővíz a csatorna fedlapokon keresztül is a szennyvízhálózatba jut.

⁴ www.e-epites.hu/e-kozmu, üzemelteti a Lechner Nonprofit Kft. a Miniszterelnökség megbízásából, az Építési és Közlekedési Minisztérium szakmai irányításával.

Energiaellátás

Az áramellátást a településen a E.ON Dél-dunántúli Áramhálózati Zrt. biztosítja. A település teljes belterülete és a külterületi turisztikai, valamint ipari létesítmények ellátása biztosított. A rendszer alapvetően légvezetékekkel van kiépítve.

A gázellátást az E.ON Dél-dunántúli Gázhálózati Zrt. biztosítja. A hozzáférés itt is szinte teljes körűnek tekinthető, a település keleti periferiáján, az Árpád utca környezetében található néhány ellátatlan ingatlan.

Elektronikus hírközlés

A településen a Magyar Telekom Nyrt. és a TARR kft. rendelkezik vezetékes hálózattal, biztosítva a település teljes területén az internet és telefon szolgáltatást. A TARR Kft jellemzően 1Gbps csatlakozást biztosít, azonban a Magyar Telekom Nyrt csak 5Mbps sávszélességgel rendelkezik.

A mobilhálózatok lefedettsége, a domborzati viszonyok következtében nem teljes, a belterületen is vannak olyan területek, amelyek nem rendelkeznek megfelelő, elsősorban beltéri lefedettséggel. A lefedettségi térképek szerint a három szolgáltató esetében eltérő lefedettség tapasztalható. Megállapítható, hogy a lakott területen minden ingatlanban van olyan szolgáltató, amelyik biztosít valamilyen szintű lefedettséget, azonban az ifjúsági tábor környezetében hiányosságok tapasztalhatóak.⁵

Csapadékvíz gazdálkodás

A település egy völgyben helyezkedik el, ennek következtében időszakos csapadékvíz elöntésekkel számolni kell Váralján. Szintén a völgyi elhelyezkedésre vezethető vissza az a probléma, hogy az utcák egy része keskeny, nem áll rendelkezésre megfelelő terület a vízelvezetésre. A csapadékvíz elvezetés nyíltrendszerű, árkok segítségével történik. Az árkok egy része burkolt, más része földmedrű. Ugyanakkor mindkét esetben hiányos a karbantartásuk, az autóbeállók alatti átereszeket több helyen feltöltötték, de a nyílt árkok esetében is gyakori a feltöltés, például parkoló, vagy beálló létesítése miatt, más esetben pedig a hordalékkal való feltöltődés akadályozza a vízelvezetést. Az utca két oldalán futó árkokat az úttest alatti áteresz kötné össze, azonban gyakran ez is feliszapolódott. Arra is van példa, hogy a közműveket is az árok nyomvonalában helyezték el, karbantartásuk során így az árkok szerkezetét megbontják. Ugyanakkor az árkok bővítése, mélyítése akadályokba ütközhet. Gyakori, hogy a háztetőkön összegyűlő vizet is a közterületre vezetik, tovább növelve ezzel az elöntés kockázatát.

A csapadékvizek befogadója részben a belterületen áthaladó Váraljai-patak, amely a Völgységi patakba folyik, részben pedig közvetlenül a Völgységi patak. A patak kezelője a területen Váralja község Önkormányzata.

Az elmúlt években jelentős fejlesztések történtek a patakon, annak érdekében, hogy a magasabb területekről érkező csapadékvizek elöntését mérsékeljék. A felső területen elhelyezkedő három tavat kikotorták, növelve ezzel tározókapacitásukat. Ezen a területen hordalékfogókat alakítottak ki, védve ezzel a településen áthaladó szakaszt is a hordalékoktól.

⁵ www.telekom.hu/lakossagi/szolgaltatasok/mobil/lefedettseg, <https://www.yettel.hu/map>, www.vodafone.hu/hasznos-informaciok/lefedettsegi-terkep,

Elkészültek a tervek a belterületi csapadékvíz elvezetés továbbfejlesztésére. A rendelkezésre álló tervek a fő utca, azaz a Kossuth Lajos utca felső és alsó szakaszán irányozzák elő a csapadékelvezető árkok rekonstrukcióját. Ahol erre nem áll rendelkezésre elegendő hely, ott pedig az útburkolaton vezetnék el a vizeket megfelelő útpadka és szegély kialakításával. A jelenlegi tervek a csapadékvizek ártalommentes elvezetésére koncentrálnak, további vízvisszatartással, tározással nem foglalkoznak.

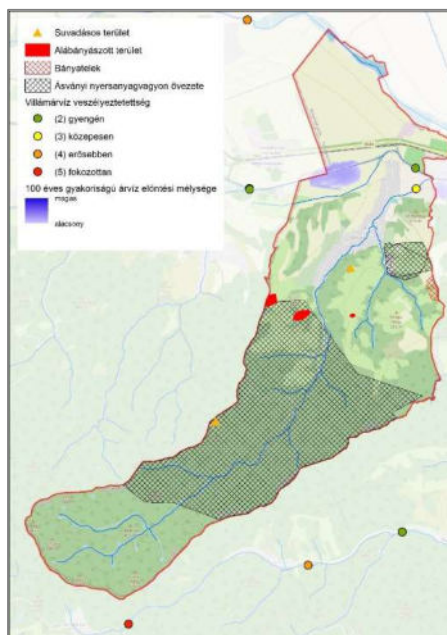
1.15 KATASZTRÓFAVÉDELEM, A TERÜLETEK HASZNÁLATÁT, ÉPÍTÉSI TEVÉKENYSÉGET BEFOLYÁSOLÓ VAGY KORLÁTOZÓ TÉNYEZŐK

Váralja elhelyezkedése, a domborzati viszonyok, a táji értékek kiemelkedő értéket képviselnek a település életében, ugyanakkor több kockázattal, és korlátozással is járnak. A település területén a SZTFH Földtani Igazgatósága kezelésében lévő Országos Felszínmozgás Kataszter szerint suvadásos terület, és alábányászott terület is található. Az alábányászott területek a korábbi feketeszen bányák hatására alakultak ki.

A település területén ugyanakkor jelenleg is jelentős területeken tart nyilván ásványi nyersanyagvagyon, feketeszenet a SZTFH bányafelügyeleti igazgatósága, az Országos Bányakapitányság által vezetett Állami Ásványvagyon Nyilvántartás. Ezen túl bányatelek is érinti a település területét, a „Nagymányok I. – szén” bányatelek engedéllyel rendelkezik külszíni fejtésre.

A domborzati viszonyok következtében a villámárvíz kialakulásával is számolni kell. A NATÉR adatbázis három ponton jelez villámárvízveszélyt a település környezetében, a veszélyeztetettséget gyengének és közepesnek értékelve. Ettől kismértékben eltérő pontokon, de Magyarország 2021. évi Árvízkezelési terve (1480/2022. (X. 13.) Korm. határozat) is árvízveszélyt jelez a Völgységi patak környezetében. Az Országos Vízügyi Főigazgatóság (OVF) megbízásából készült terv dokumentációja szerint, az Alsó-Duna tervezési egységen belül az átlagos elöntési veszély a Völgységi ártéri öblözetben a legmagasabb. Ugyanakkor a kockázati terv szerint az elöntés, Váralja területén, nem veszélyeztetett lakott, vagy beépített területet.

1.15-1. ábra: A területek használatát, építési tevékenységet befolyásoló vagy korlátozó tényezők



forrás: NATÉR, OVF, SZTFH

2 TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI TERV

2.1 JÖVŐKÉP

A jövőkép - a fejlesztési terv végrehajtásában szereplők mindegyike számára - integráltan és egyértelműen szemlélteti a reális településfejlesztési célok megvalósításával létrejövő azon jobb, élhetőbb jövőbeli állapotot, amely érdekében a településfejlesztési terv készül. A településfejlesztési alapelveken nyugvó jövőkép meghatározza a távlati fejlesztési szándékokat, a környezeti és társadalmi felelősséget a település társadalmi, gazdasági, táji, természeti és az épített környezetének és térségi szerepének tekintetében.

Településfejlesztési elvek

Váralja hosszú távú településfejlesztési jövőképe, az ebből levezetett stratégiája és cselekvési terve az alábbi alapelveken nyugszik:

- A településfejlesztés alapvetése a **minőségi fejlődés** elősegítése, amely az itt lakók részére az egészséges lakókörnyezet biztosítását, a települési komfortérzet javítását, a természeti, környezeti és épített értékek megőrzését, valamint a hagyományok tiszteletben tartását szolgálja.
- A tervezett fejlesztések és beavatkozások Váralja jelenlegi **adottságaira** épülve a jövőbeli **lehetőségeket** szem előtt tartva a gazdasági, társadalmi és **környezeti fenntarthatóság** biztosításával valósulnak meg.
- A legfontosabb térhasználati elv a **takarékos és átgondolt területhasználat**, amely a termőföld védelmén, az ökológiai szempontból jelentős területek (vizes élőhelyek, gyepek, erdők stb.) megőrzésén alapszik.
- Minden tervezett fejlesztés és beavatkozás **integrált szemlélettel** valósul meg, azaz az egymástól elszigetelt, ad-hoc jellegű ágazati projektek helyett integrált megoldások alkalmazására kerül sor.
- A fejlesztési források felhasználásában mind a tervezés, mind a végrehajtás szintjén - különösen a gazdaságfejlesztési támogatások esetében - az elsődleges szempont, hogy a támogatásból megvalósított fejlesztések **közösségi szinten is jelentkező hasznokat** eredményezzenek.
- A víz-, az energiaellátás, az infokommunikációs csatornák és a közlekedési hálózatok biztonságos és színvonalas elérhetőségének biztosítása a település lakói számára kiemelt fontossággal bír.
- A gazdaságfejlesztés, az ellátásbiztonság javítása, a kistelepülések népességmegtartó képességének erősítése, a szállítási igények csökkentése, tágabb értelemben a gazdasági, társadalmi, környezeti fenntarthatóság megőrzése vagy visszaállítása érdekében a helyi gazdaság fejlesztése, a helyben meglévő értékek felismerése, tudatos és fenntartható kiaknázása a településfejlesztési terv egyik kiemelkedő területi célja

Váralja jövőképe

A településfejlesztési elvek alapján Váralja község jövőképe az alábbiakban fogalmazható meg:

Váralja a Mecsek lábánál fekvő olyan természetközeli, emberléptékű és otthonos település, amely színvonalas szolgáltatásokat nyújt, gazdasági-foglalkoztatási bázisát a turizmus adja, ezáltal a természeti és épített értékeit megőrizve mind a lakók, mind az idelátogatók számára vonzó életteret biztosít.

Társadalmi jövőkép

- Váralja a fiatal lakónépesség megtartásával, új beköltözőkkel minimálisan növeli népességét
- A lakónépesség növekedésével az igazgatási, oktatási-nevelési, egészségügyi, sport és rekreációs szolgáltatások megerősödnek, magas színvonalon elégítik ki a lakossági igényeket
- Az időskorú lakosság és a szociálisan rászorulókat részére a jó színvonalú ellátást biztosított.
- Az aktív közösségi életnek köszönhetően az újonnan beköltözők is otthonosan érzik magukat a településen
- A civil szervezetek megerősödnek, aktivizálódnak
- Lakófunkció mellett kedvelt turisztikai desztinációvá, kirándulóhellyé válik, amely az itt élők számára munkalehetőséget biztosít

Gazdasági jövőkép

- Kedvező gazdasági és üzleti környezetet biztosít vállalkozásai számára, ezáltal az itteni cégek, vállalkozások működési feltételei és eredményessége javul, újabb vállalkozások települnek be.
- A rekreációs és turisztikai fejlesztéseknek köszönhetően a településen regisztrált látogatószám, az eltöltött vendégéjszakák és a turizmus ágazat jövedelemtermelő képessége egyaránt növekszik.
- A növekvő bevételek és jövedelmek eredményeképpen nő a helyi fizetőképes kereslet nagysága, így a helyi szolgáltatások is stabilizálódnak, megerősödnek

A táji, természeti és épített környezet jövőképe

- Váralja a turizmus gazdasági ereje növelése érdekében a jövőben is fenntartható módon hasznosítja sokrétű természeti, táji erőforrásait.
- Az ökológiai funkciójú területek megőrzése biztosított, és az Önkormányzat él a helyi védelem lehetőségével is. A korlátozásokkal hasznosítható természeti értékek mind nagyobb részben az ökoturizmus céljai és a bemutatás szolgálatába helyeződnek.
- A tájhasználatban a megélhetést és jövedelemtermelést, valamint a megőrzést egyaránt lehetővé tevő tájgazdálkodási módok válnak uralkodóvá.
- A mezőgazdasági termelésben a környezetkímélő ökológiai alapú gazdálkodási módok, és a speciális élelmiszerek előállítása nagyobb teret nyernek.
- A településen található ingatlanok nagy része energetikai korszerűsítésen esik át, csökkentve ezzel az épületállomány energiafüggőségét és az ÜHG kibocsátás mértékét.

Jövőkép a térségi szerepkört illetően

- Váralja a Mecsek turizmusának szerves részét képezi, a megvalósult fejlesztéseknek köszönhetően egyre ismertebb és közkedvelt kirándulóhellyé válik.
- a környékbeli bányászati hagyományokkal rendelkező településekkel való együttműködések erősítése

2.2 STRATÉGIA

A stratégia célrendszere

A jövőkép elérése érdekében Váralja az alábbi **hosszú távú átfogó célok, illetve az ezek részét képező középtávú részcélok** megvalósítására törekszik.

ÁTFOGÓ CÉL 1: A települési életminőséget javító infrastrukturális fejlesztések

A települési életminőség javításának lényeges feltétele Váralja jó infrastrukturális ellátottsága. A községben a **műszaki infrastruktúra hálózatai kiépültek**. A **közlekedési infrastruktúra** ugyanakkor **erősen leromlott** állapotú, így Váralján nagy szükség van gyalogos úthálózat, járdák mind teljesebb kiépítésének, az érintett útszakaszokon az útburkolatok javításának, a jelentősebb földutak pormentesítésének a vízelvezető árok helyreállításának, illetve a meglévők folyamatos karbantartásának.

Mivel Váralja egy völgyben helyezkedik el, ennek következtében időszakos csapadékvíz-elöntésekkel számolni kell. Ugyanakkor az utcák egy része keskeny, nem áll rendelkezésre megfelelő terület a vízelvezetésre. Mindezek ismeretében a **települési csapadékvíz-elvezetés megoldásra vár**, illetve a vízvizsszatartás, víztározás lehetőségei is vizsgálandók.

ÁTFOGÓ CÉL 2: Turisztikai és rekreációs fejlesztések, táj- és természetvédelem

Váralja turisztikai szempontból csomópontnak számít, a Keleti-Mecsek turistaútvonalain Óbánya, Kisújbánya, Hidas, Mecseknádasd, Máza közvetlenül közelíthető meg innen. Turisztikailag frekvenciált helyszíne a 238 ha területű **Parkerdő**, amely a Váraljai-patak völgyében fekszik. A helyi és térségi jelentőségű turisztikai vonzerőt képező természeti örökség **turisztikai fejlesztésével** lehetőség nyílik a térségben a helyi gazdaság élénkítésére, a foglalkoztatás növelésére, a vállalkozások megerősítésére.

A táj- és természetvédelem érdekében a mezőgazdaságban a **fenntartható tájgazdálkodási formák** előtérbe kerülése kiemelkedően fontos. Mindez azt jelenti, hogy a gazdaságoknak a természetes rendszerekre és erőforrásokra kell támaszkodniuk, azaz törekedni kell az egészséges talaj építésére és fenntartására, a víz megfontolt kezelésére, a levegő, a víz és az éghajlati szennyezés minimalizálására, valamint a biodiverzitásra.

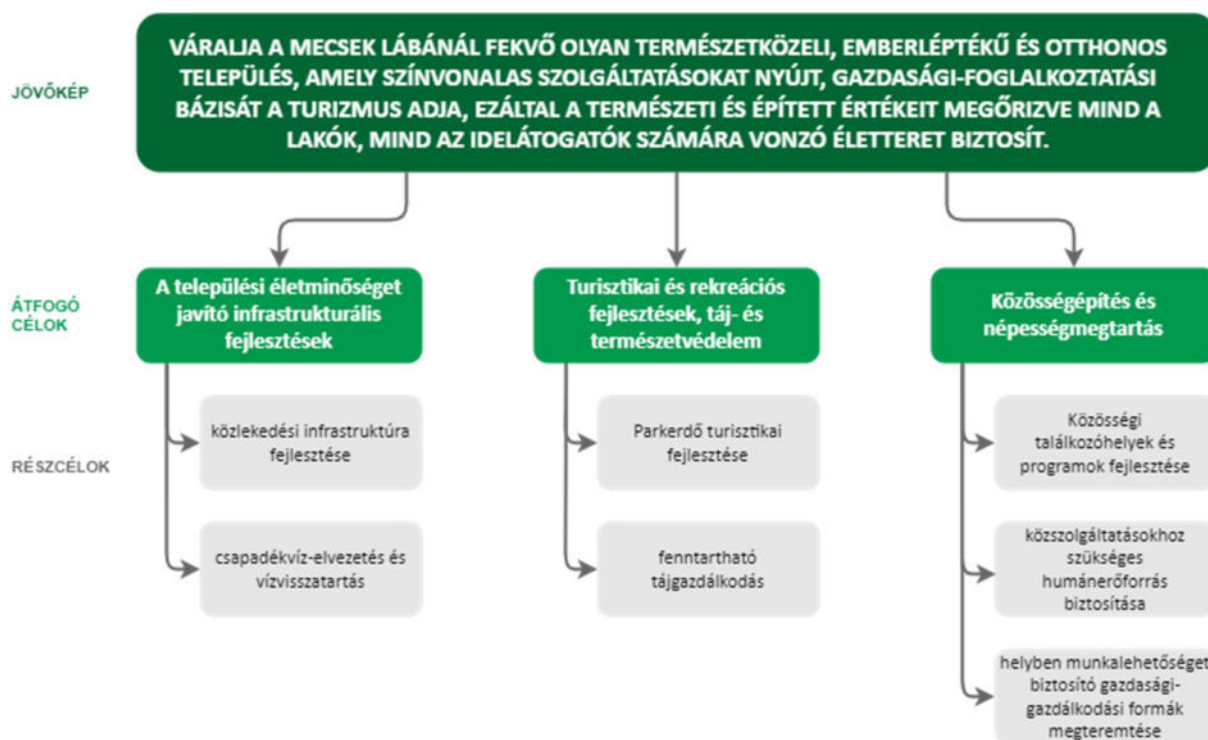
ÁTFOGÓ CÉL 3: Közösségépítés és népességmegtartás

Váralján az elmúlt években az üresen álló ingatlanok értékesítésével lendületet vett a fiatalok beköltözése, valamint a külföldi (elsősorban holland, belga és német) állampolgárok is nagyobb számban telepedtek le – legalább másodlakás szintjén – a településen. A lakosság megtartása érdekében szükség van **közösségi programok** szervezésére, **közösségi találkozóhelyek** kialakítására, valamint a **sport- és rekreációs helyszínek megújítására**.

Az oktatási, szociális, egészségügyi és kulturális szférában a legégetőbb feladat a **biztonságos és színvonalas ellátáshoz szükséges humánerőforrás biztosítása**, amelyhez az önkormányzat – az állami szférával szorosan együttműködve – a munkaerő megtartásához szükséges külső feltételek megteremtésében működik közre.

A népességmegtartás fontos pillére a **helyben munkalehetőséget biztosító gazdasági-gazdálkodási formák megteremtése**, amely magában foglalja a település északi részén található gazdasági területeken az üzleti környezet javítását, a környezetkímélő vállalkozások településre csábítását egyaránt.

2.2-1. ábra: A településfejlesztési terv célrendszere



Az integrált és tematikus beavatkozási területek

Az átfogó célok és részcélok elérését az alábbi integrált, illetve tematikus beavatkozási területek segítik elő:

1. Fenntartható turizmus
2. Települési infrastruktúrák
3. Közösségfejlesztés

Az egyes beavatkozási területek részeként elvégzendő fejlesztési feladatokat, azok tervezett megvalósítási idejét és a becsült forrásigényét részleteiben a Cselekvési program tartalmazza.

Az épített és természeti örökség védelme

Az **épített örökség védelmének** települési szintű eszköze a helyi építési szabályzat (HÉSZ), a településképi rendelet (TKR), valamint a településképi arculati kézikönyv (TAK). E dokumentumok a telekalakítást, tömegformálást, az épületek és az utcaképek megjelenését szabályozzák, illetve az utóbbiakkal összefüggésben ajánlásokat fogalmaznak meg.

A tervezett fejlesztéseknél törekedni kell a már kialakult utcaszerkezet, a tömb- és a telekstruktúra megőrzésére, amely meghatározza a település térarányait, a tervezett épületek léptékét, tömegformálását. A fejlesztéseknél fontos az új létesítmények megfelelő építészeti eszközökkel való környezetbe illesztése (mérsékelt tömegalakítással, hagyományos arányrendszer-kialakítással, anyaghasználat, funkciókkal stb.).

A ma még védhető értékek esetleges fogyatkozása miatt fontos feladat a település megmaradt művi értékeinek szakszerű feltérképezése, majd a védelem lehetőségének és módjának meghatározása.

Törekedni kell a nem országos jelentőségű, de még mindig meglévő karakteres, régi épületek és az általuk biztosított településkép értékeinek megőrzésére. Ezzel együtt azonban a védelem módját, mértékét lényegileg a település mindenkor anyagi lehetőségei fogják meghatározni.

A **természeti örökség védelménél** – a jogszabályi előírások betartásán és betartatásán túl – törekedni kell a túlhasználat elkerülésére, az illegális tevékenységek akár szankciókkal történő megakadályozására (pl. illegális hulladéklerakás, terepmotorozás, terepbiciklizés, quadozás stb.), az inváziós fajok és kártevők terjedésének megállítására. A kerékpárutak, külterületi közútfejlesztések, egyéb infrastrukturális bővítések során lehetőség szerint el kell kerülni az élőhelyek feldarabolódását. A mezőgazdasági területekről elszivárgó vagy sodródó kemikáliák a környező természetes élőhelyek élővilágát károsíthatják, így ezek használatánál kellő gondossággal kell eljárni.

2.3 CSELEKVÉSI PROGRAM

A cselekvési program meghatározza a célok eléréséhez szükséges rövid és középtávú tematikus és integrált fejlesztési feladatokat és egyéb tevékenységeket, a kapcsolódó céladatokat. A cselekvési program támaszkodik az önkormányzat által elfogadott tematikus, gazdasági és egyéb tervek, programok vonatkozó elemeire, azokkal összhangban készült. A cselekvési program tartalmazza továbbá a fejlesztések pénzügyi tervét és ütemezésének vázolását. A cselekvési program rögzíti a települési vízgazdálkodás és csapadékvíz-gazdálkodás fejlesztési feladatait és az ennek megvalósulását biztosító tervek, programok vonatkozó elemeit is.

A beavatkozási területek azonosítása

1. Fenntartható turizmus

A fenntartható turizmus keretében két olyan beavatkozás körvonalazódik, amely Váralja turizmusát hosszú távon segítheti elő. A település a Kelet-Mecsek turizmusának szerves részét képezi, így **TÉRSÉGI TURISZTIKAI SZEREPKÖRÉNEK** további **ERŐSÍTÉSE** érdekében szükséges a gyalogos és kerékpáros **túraútvonalak folyamatos fejlesztése, karbantartása**, amely a Magyar Természetjáró Szövetséggel (MTSZ), a Magyar Kerékpáros Turisztikai Szövetséggel (MAKETUSZ) és egyéb civil szervezetekkel együttműködve az útvonalak szükség szerinti karbantartását, az irányító és tájékoztató táblarendszerek, túraútvonal-jelölések folyamatos jókarban-tartását, szükség esetén digitalizációját jelenti. A **turisztikai marketingtevékenység** keretében a Kelet-Mecseket felkereső turistákat tájékoztatni kell Váralja kapcsolódási lehetőségeiről, a települési látnivalókról, programokról, amelyek a környező településekkel, civil szervezetekkel történő **együttműködések** révén tovább bővíthetők.

Váralja 2021-2027 közötti kiemelt beavatkozása a **VÁRALJAI PARKERDŐ turisztikai kínálatának bővítése**, amely a TOP_PLUSZ-1.1.3-21-TL1 pályázati felhívás keretében 2022 decemberében nyert el támogatást. A tervezett fejlesztés szervesen illeszkedik a már korábban megvalósított ún. kisléptékű tematikus turisztikai fejlesztésekhez.

2. Települési infrastruktúrák

Váralja közlekedési és közmű-**INFRASTRUKTÚRÁJÁNAK FEJLESZTÉSE** az elkövetkezendő évek kiemelt feladata lesz. Ez a tevékenység kiterjed a **szilárd útburkolatok, járdák kivitelezésére**, szükség szerinti folyamatos kátyúzásra, a **csapadékvíz-elvezető rendszer** II. ütemben történő **korszerűsítésére**, illetve mindezekkel összefüggésben a felszíni **vízvezető árkok** építésére, rekonstrukciójára, a meglévők folyamatos karbantartására, tisztítására.

Az éghajlatváltozással és az elmúlt időszakban tapasztalható elszabaduló energiaárakkal összefüggésben meg kell valósítani a **KLÍMATUDATOS VÁROSÜZEMELTETÉST**. Mindez egyrészt magában foglalja az **épületenergetikai korszerűsítéseket**, amely az ÜHG-kibocsátás csökkenése mellett jelentős energiamegtakarítást is eredményez. A belterületi csapadékvíz-elöntéssel párhuzamosan megfontolandó a **víztározás, vízvisszatartás fejlesztése**, hiszen a klímaváltozás egyik negatív hatását, vagyis a gyakori és elhúzódó aszályos időszakok már most is gondot okoznak a mezőgazdasági termelésben. Szintén a klímaváltozással függ össze a **zöld és kék infrastruktúrák fenntartható kezelése**, amely a közterületek klímabarát gondozását, tisztán, karbantartását, közterületi virágosítási program meghirdetését is jelenti

3. Közösségfejlesztés

A közösségfejlesztési tevékenység keretében egyrészt olyan fizikai jellegű beavatkozások megvalósítása javasolt, amelyek a **KÖZÖSSÉGI TEREK LÉTREHOZÁSÁRA** irányulnak. Ebbe beletartozik egy közcélokot szolgáló **sport- és szabadidős létesítmény kialakítása**, amely a település lakosságának régi igénye. A közösségi élethez, az egészséges életmódhoz kapcsolódóan a településen található **játszóterek, kondiparkok fejlesztése** szintén a helyi lakosság jól-létét szolgálja.

Az infrastrukturális beavatkozások mellett olyan **ESEMÉNYEK, PROGRAMOK MEGVALÓSÍTÁSA** is javasolt, amely a településen élők, illetve az idelátogató turisták részére is vonzó alternatívát jelenthet.

Fejlesztési feladatok

2.3-1. táblázat: A fejlesztési feladatok összefoglalása

Beavatkozás	Fejlesztési feladat	Költségigény, millió Ft	Forrás	Ütemezés	Indikátor és tervezett célérték (ahol releváns)
1. Fenntartható turizmus					
Térségi turisztikai szerepkör erősítése	Túraútvonalak fejlesztése, karbantartása	3	hazai, saját forrás	2022-2027	Használók számának növekedése
	Turisztikai marketing	5	saját forrás	2022-2027	Turisták száma
	Együttműködések erősítése	1	saját forrás	2022-2027	Közös projektek száma: 1
Parkerdő fejlesztése	A váraljai parkerdő turisztikai kínálatának bővítése	237,4	TOP_PLUSZ-1.1.3	2022-2024	Támogatott kulturális és turisztikai helyszínek száma: 1 db
2. Települési infrastruktúrák					
Infrastrukturális fejlesztések	Szilárd burkolattal ellátott közutak, járdák kivitelezése	150	hazai	2022-2027	Megvalósult új fejlesztések száma
	Csapadékvíz-elvezető rendszer korszerűsítése (ebből II. ütem)	437,1 240,1	egyéb EU, hazai TOP_PLUSZ 2	2022-2027 2022-2024	Bel- és csapadék-vízvédelmi létesítmények hossza: 3 242 m
	Felszíni vízvezető árkok építése, rekonstrukciója, meglévők karbantartása, tisztítása	10	egyéb EU, hazai	2022-2027	Megvalósult új fejlesztések száma
Klímatudatos városüzemeltetés	Épületenergetikai korszerűsítések (ebből: Községi ház)	147,7	TOP_Plus-2.1.1.	2022-2024	Becsült üvegház hatású gáz kibocsátások: 49,22 t/év
	Víz tározás, víz visszatartás fejlesztése	100	egyéb EU, hazai	2022-2027	Megvalósult új fejlesztések száma
	Zöld és kék infrastruktúrák fenntartható kezelése	10	saját forrás	2022-2027	Érintett közterületek száma: 1 db
3. Községfejlesztés					
Községi terek fejlesztése	Sportpálya korszerűsítése	150	TOP_Plus-1.2.1.	2022-2024	Fejlesztéssel érintett községi területek nagysága: 13 688 m ²
	Játszóterek, kondiparkok fejlesztése	10	egyéb EU, hazai	2022-2024	Új fejlesztések száma: 1 db
Programfejlesztés	Programok, események szervezése	5	egyéb EU, hazai	2022-2027	Új programok száma: évi 2 db

Akcióterületek

AT1: Parkerdő

Váralja Község Önkormányzata 2022. június 1-én támogatási kérelmet nyújtott be a TOP_PLUSZ-1.1.3-21-TL1 – „Helyi és térségi turizmusfejlesztés” elnevezésű pályázati konstrukciójába a váraljai parkerdő turisztikai kínálatának bővítésére. A benyújtott pályázat 2022 decemberében 237 368 505 forint támogatásban részesült, s várhatóan 2024. szeptember 30-ig meg is valósul. Az akcióterületi lehatárolás megfelel a pályázatban definiált területnek.

Tolna megyében gazdasági szempontból a turizmus még kevésbé meghatározó, de évről évre nagyobb gazdasági teljesítményt mutat. A térség természeti-táji adottságai egyértelműen az aktív- és ökoturisztika helyszínek kialakulását, vonzerejének növekedését segíti elő.

A Parkerdő, amelynek egyes részei Natura 2000 oltalom alatt állnak, országos hírű, de célállomásként még nem eléggé keresett terület. A Parkerdő területén 2017-2019 között a TOP-1.2.1-15-TL1-2016-00001 azonosítószámú, „Váraljai Parkerdő turisztikai vonzerejének fejlesztése” című projekt keretében 331,79 millió összértékben a Váraljai Ifjúsági Táborban ökoturisztikai látogatóközpontot alakítottak ki. Mindezek mellett megtörtént a szociális helyiségek felújítása, a megújult étteremhez épült egy 20 m²-es terasz, ügyességi-fejlesztő pálya és játszótér. Speciális élményelemeket jelentő természetismereti fejlesztések is történtek. Környezetbe illő pihenőhelyek létesültek vízvételi lehetőséggel és főzőhelyek kialakításával. A projekt keretében végrehajtott beruházás konzorciumban valósult meg: a projektgazda Bonyhád Város Önkormányzata, konzorciumi partnere Váralja Község Önkormányzata volt.

A tervezett projekt célja egy térségi szintű, turisztikai termékcsomag és tematikus turisztikai fejlesztés megvalósítása, amely hozzájárul a megyei szintű turisztikai vonzerő fejlesztéséhez is. A helyi, térségi jelentőségű turisztikai vonzerőt képező természeti örökség turisztikai fejlesztésével lehetőség nyílik a térségben a helyi gazdaság élénkítésére, a foglalkoztatás növelésére, a vállalkozások megerősítésére.

A fejlesztés keretében az alábbi beavatkozások valósulnak meg:

- az alapinfrastruktúra (közművek) kiépítése;
- oktatóterme, konyha, vizesblokk és egy féltetővel fedett rendezvénytér kialakítása, a féltetővel fedett részen kültéri kemencékkel
- készség és képességfejlesztő játszótér létesítése;
- vagyonbiztonságot szolgáló kamerarendszer kiépítése;
- kerékpártárolók kihelyezése;
- napelemes kandeláberek telepítése;
- szelfipont kialakítása;
- a Parkerdő területén található kis sziget rendezése, az invazív növényállomány felszámolása, és a szigetre való bejutás érdekében hídépítés is tervezett

A fejlesztés eredményeképpen hosszabb időt tudnak eltölteni a lakosok, kirándulók, bakancsos és kerékpáros turisták, a rendezvényre vagy a messzebről a településre látogatók az adott területen, igényeik kiszolgálására pedig akár a magánvállalkozások bevonásával olyan turisztikai szolgáltatások nyújthatók, amelyek a munkahely-teremtéssel hozzájárulnak a térség fejlődéséhez. A fejlesztés tárgya valós turisztikai vonzerővel rendelkezik, a településen és a vonzáskörzetében a turistafogadás alapvető feltételei adottak, így a fejlesztés közvetlen és közvetett környezetében található idegenforgalmi, szállodai, gasztronómiai egységek forgalomnövekedése várható, amellyel nő a helyi kkv-k és az önkormányzat bevétele is.

AT2: Sportpálya

A terület Váralja északkeleti belterületi határán helyezkedik el. A telek szabálytalan alaprajzú, közel sík, északról és keletről vizesárok határolja. A területet a település úthálózatán lehet megközelíteni.

A telek részben közművesített, a víz és villamosenergia bekötése korábban megtörtént. A csapadékvíz-elvezetés az utcában nincs megoldva; az összegyűjtött csapadék a telken belül van elszikkasztva.

Az akcióterületen jelenleg a sportöltöző épülete, valamint egy futballpálya található, amelyek állapota igencsak leromlott. A sportöltöző épülete téglalap alaprajzú, közepén merőleges fióktetővel fedett terasszal, nyeregvetős egyszerű tömegű hagyományos szerkezettel, tömör kisméretű téglafalazattal, vasbeton gerendás födémmel és fa fedélszékkal, az építés korának megfelelően.

A futballpálya mérete szabványos, a pálya déli részét pályahosszban egy földtöltés határolja. A két kapu mögött labdafogó háló nincs, s a terület árnyékolása sem megoldott.

A fejlesztés során a meglévő sporttelep mintegy 13 688 m²-es területén az alábbi fejlesztéseket tervezik megvalósítani:

- A meglévő, de elavult sportöltöző épületének energiahatékonysági intézkedéseket magában foglaló felújítása 128 m²-en
- Nyilvános WC és sportszertár kialakítása (akadálymentes)
- Murvás parkoló kialakítása (15 parkolóhely) és kerékpár támaszok kiépítése (25 férőhely) (kerékpárosbarát fejlesztési elem)
- Kültéri felnőtt fitness park és streetball pálya kialakítása
- Készség és képességfejlesztő játszótér építése a fiatalabb korosztály részére (árnyékolt rész kialakításával, valamint vízvételi lehetőség biztosításával)
- Futballpálya mellett „lelátó” padsor kialakítása
- A futballpálya déli oldalán árnyékoló fasor telepítése (klimatikus viszonyok javítása)
- A terület növényesítése, fásítása a helyi klimatikus viszonyok javítására, árnyékolás biztosítására
- Közműkiállások kiépítése
- Eszközbeszerzés (labdafogó háló, teqball asztal, kispályás focikapu stb.)

A fejlesztés a lakosság, kiemelten a fiatalok helyben maradásához, a vonzó és élhető településképp kialakításához, a társadalmi jóléthez, egyúttal javítja a település általános környezeti állapotát, az általános települési klímát.

A települési vízgazdálkodás és csapadékvíz-gazdálkodás fejlesztési feladatai

A közműellátás vonatkozásában ma már meghatározó szempontként jelentkezik a környezetvédelmi követelmények teljesítése mellett a fenntarthatóság biztosításának igénye, valamint az egyre erőteljesebben érezhető klímaváltozás hatás-kompenzálására miként tud a jelenleg üzemelő közmű infrastruktúra felkészülni, alkalmazkodni. A szélsőségesé vált időjárás hatására előforduló nagyobb csapadékesemények és az általános felmelegedés kompenzálását szolgáló közműfejlesztési feladatok megoldása során is az élıhetőség fenntartása meghatározó követelmény.

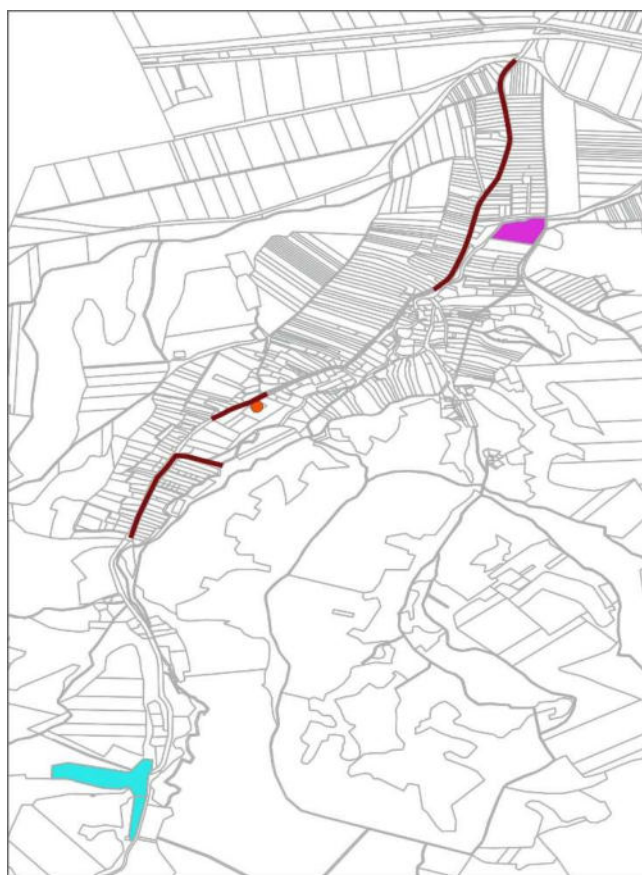
Ezt a helyzetet felismerve Váralja Község Önkormányzata a TOP-2.1.3-15-TL1 azonosító számú, „Települési környezetvédelmi infrastruktúrafejlesztések” című konstrukcióra benyújtott „Váralja Község csapadékvíz elvezetési rendszerének korszerűsítése” című TOP-2.1.3-15-TL1-2012-00002 azonosítószámú projekt keretében az önkormányzati tulajdonban lévő Váralja-patak belterületi szakaszának meder-rehabilitációját és a patak külterületi szakaszán a Váralja parkerdő I. - II. - III. számú

hordalékfogók rekonstrukciós vízrendezési munkáit valósította meg. Ehhez kapcsolódóan 2022-2024 között a korábbi belterületi vízrendezés által nem érintett belterületi árokszakaszok rekonstrukciójára kerül sor az alsó folyás mentén, hogy a csapadékvizeket rendezett formában lehessen a korábban részlegesen rendezett és befogadóként szolgáló Völgyesség-patakba bevezetni. A beruházásban kiemelt figyelmet kap a vízvisszatartás elve: a projektben a teljes érintett szakasz 76%-án áttört falú mederburkoló elemet alkalmaznak, amely biztosítja a csapadékvíz helyben tartását, elszívárgását. Ezen túl egyes szakaszokon energiatörő fogakkal ellátott mederburkoló elem kerül beépítésre, hogy a burkolt árokban az elfolyó víz sebességét megtörjék, ezzel is csökkentve a káresemények előfordulását.

2.4 FEJLESZTÉSI TERVLAP

Az alábbi fejlesztési tervlapokon feltüntettük a cselekvési tervben bemutatott **akcióterületi** (Parkerdő turisztikai kínálatának bővítése, Sportpálya korszerűsítése), **hálózatos** (csapadékvíz-elvezető rendszer korszerűsítése) és **pontszerű** (művelődési ház energetikai korszerűsítése) **fejlesztéseket**. A tervezett beavatkozások illeszkednek a hatályos TSZT és HÉSZ előírásaihoz, területi átsorolást nem igényelnek, az azokban feltüntetett korlátozásokat figyelembe veszik.

2.4-1. ábra: Átnézeti tervlap



Váralja tervezett fejlesztései

akcióterületi fejlesztések

■ A Parkerdő turisztikai kínálatának bővítése

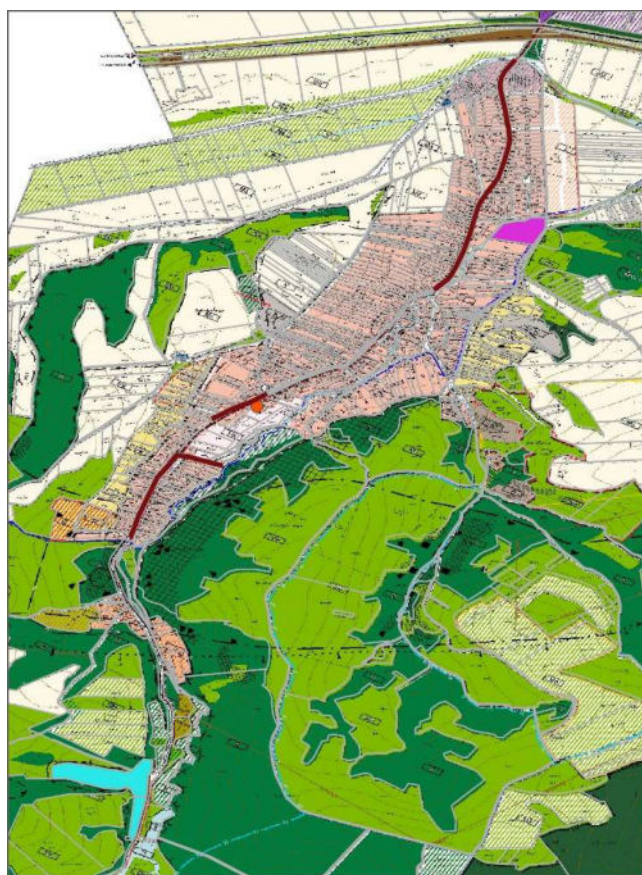
■ sportpálya korszerűsítése

— hálózatos fejlesztés:
csapadékvíz-elvezető rendszer korszerűsítése

● pontszerű fejlesztés:
Közösségi ház energetikai korszerűsítése



2.4-2. ábra: A tervezett fejlesztések a hatályos TSZT-n



Várpalota tervezett fejlesztései

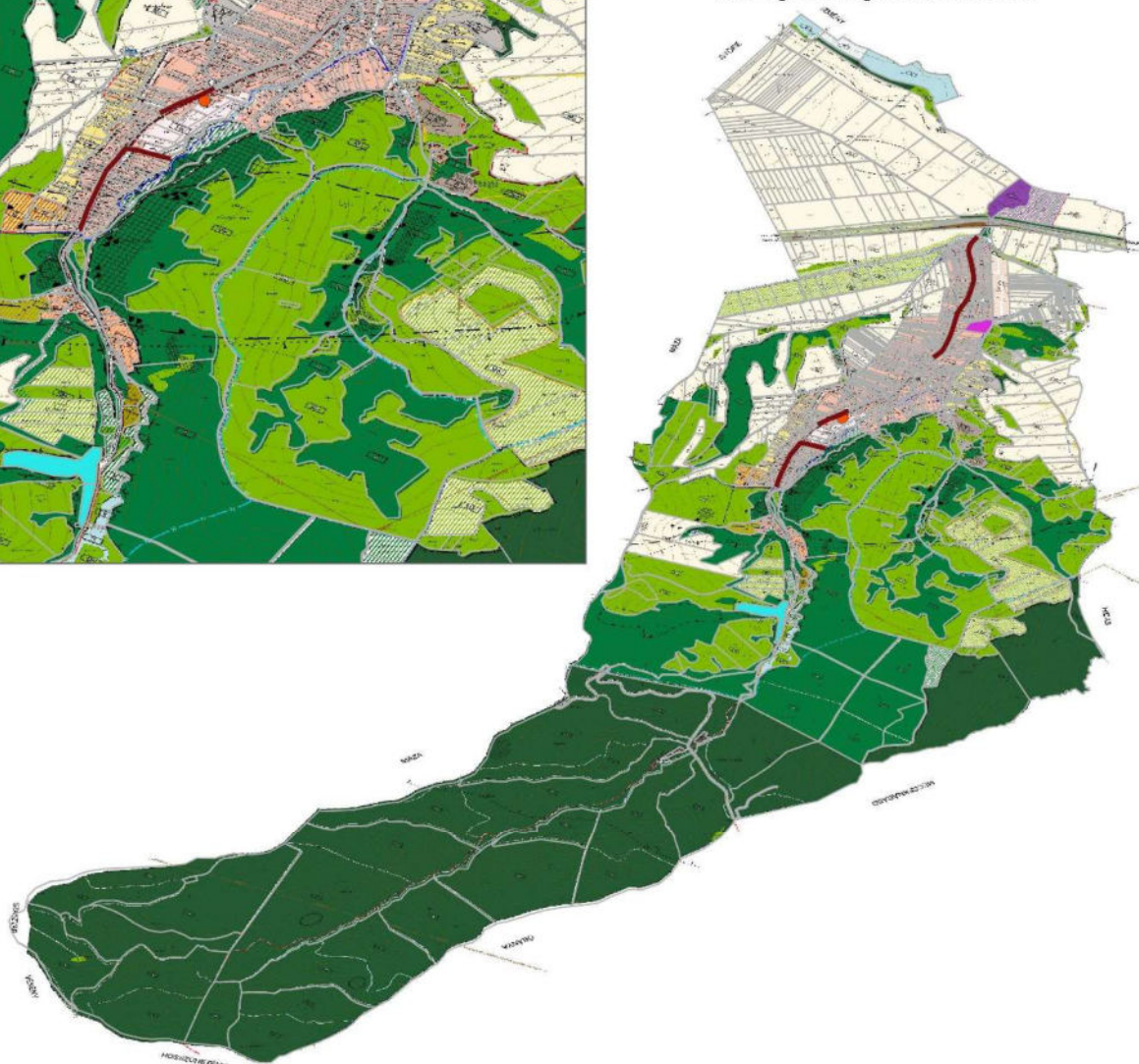
akcióterületi fejlesztések

 A Parkerdő turisztikai kínálatának bővítése

 sportpálya korszerűsítése

 hálózatos fejlesztés:
csapadékvíz-elvezető rendszer korszerűsítése

 pontszerű fejlesztés:
Községi ház energetikai korszerűsítése



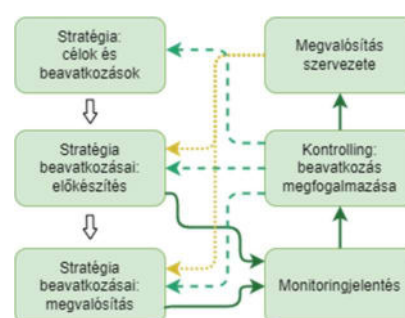
2.5 MONITORING

A településfejlesztési terv számos olyan feltevésen alapul, amelyek a jelenlegi információk birtokában helyesnek és megalapozottnak tűnnek, s így okkal alapozhatjuk rájuk a stratégiai célokat és az azok elérése érdekében megalkotott cselekvési programot. Ugyanakkor részint az információk hiányos jellege, részint pedig a külső és a belső környezet folytonos változásai miatt a célok teljesülése, az elvárt eredmények és hatások létrejötte nem tekinthető automatikusnak. A hatásmechanizmusokat számos olyan tényező befolyásolja, amelyeket jelenleg nem, vagy csak hiányosan ismerünk, illetve, amelyek befolyásolhatósága a stratégia megvalósítását menedzselő szervezet számára erősen korlátozott.

Mindezekből adódóan a településfejlesztési terv sikeres megvalósítása elképzelhetetlen egy olyan **visszacsatolási mechanizmus** nélkül, amely alapján a tervezési folyamat minden pontján újból és újból beavatkozhatunk, elvégezve a szükséges korrekciókat. E visszacsatolást a **monitoring rendszer** biztosítja. Alapja a megvalósításra vonatkozó folyamatos adatgyűjtés, információgyűjtés, ami alapján ellenőrizni tudjuk, hogy a kitűzött célok irányába haladnak-e a folyamatok, várható-e a tervezett hatások elérése. Ha ennek során kiderül, hogy a szándékolttól eltérően haladnak a folyamatok, s a célok várhatóan nem, vagy csak részben teljesülnek, akkor a monitoring rendszer feltárja az eltérés okait is, s ezzel lehetőséget teremt a döntéshozók számára, hogy beavatkozzanak a folyamatokba. Az eltérés jellegétől és mértékétől függ a szükséges korrekciós intézkedés, pl. módosítani szükséges a tevékenységek menetét, a terv végrehajtásának mikéntjét, a szervezeti kereteket, a feladatokhoz rendelt erőforrásokat. Ha a korrekció a meglévő tervek keretein belül nem végezhető el, akkor a tervek, de végső soron a stratégiai célok korrekciójára is sor kerülhet.

A monitoring az a programalkotást követő nyomonkövetési folyamat, amely a cselekvési program végrehajtásának eredményességét kíséri figyelemmel és visszacsatol a végrehajtás folyamatába, illetve indokolt esetben a program felülvizsgálatát eredményezheti. A monitoring célja, hogy elősegítse a településfejlesztési terv hatékony megvalósítását, valamint biztosítsa, hogy a változó külső és belső körülmények mellett is megfelelő erőforrások álljanak rendelkezésre a megvalósításhoz. A monitoring elválaszthatatlan a kontrolling fogalmától, amely a monitoring eredményeit felhasználva, szükség szerint és tervezett módon a településfejlesztési terv megvalósítási folyamataiba, vagy magába a stratégiába avatkozik be.

2.5-1. ábra: A monitoring folyamata

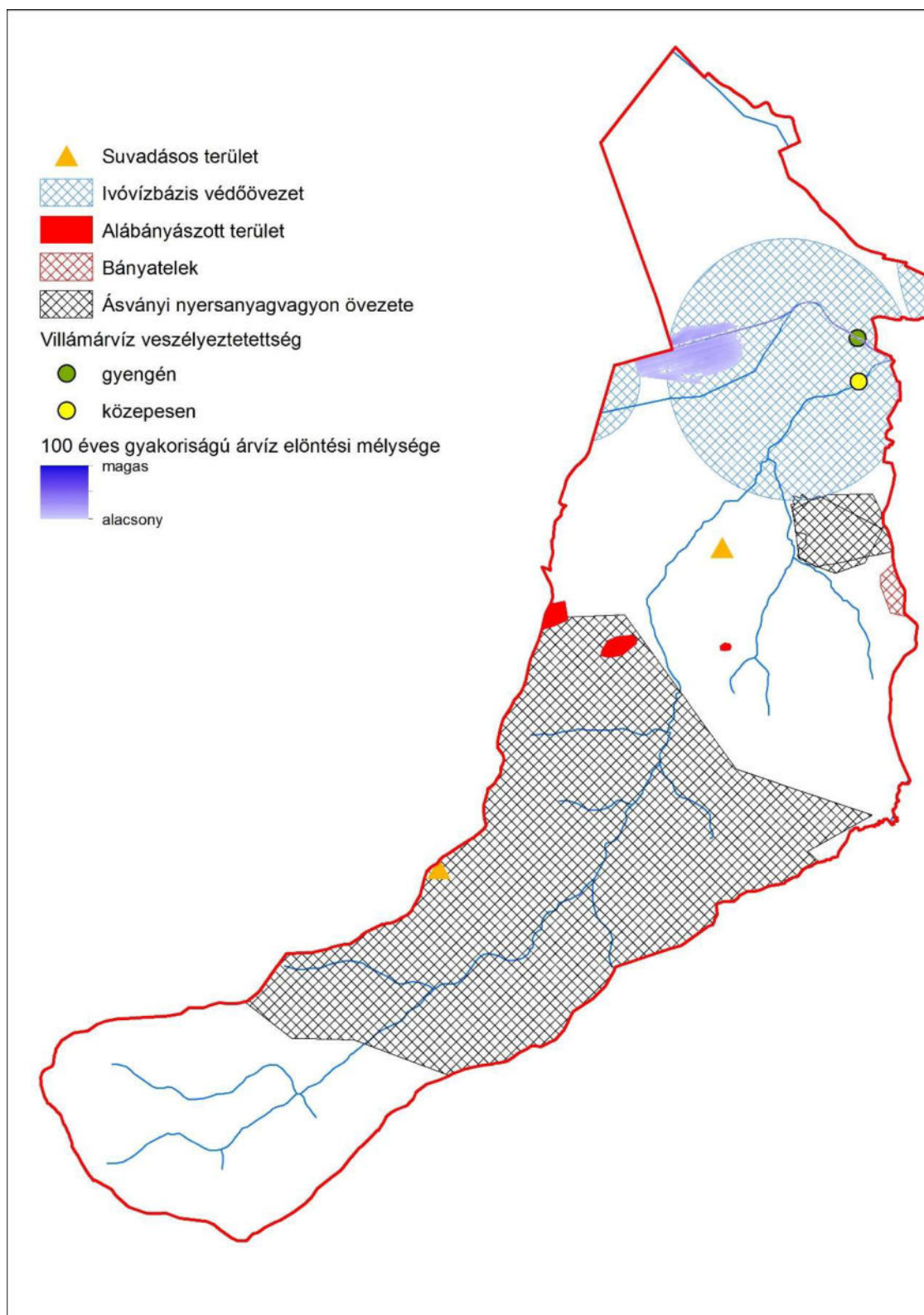


A településfejlesztési terv átható monitoringja: A monitoring tevékenység célja ebben a stádiumban a terv sikerességének áttekintése és az új tervezési időszak feladatainak meghatározása. Annak érdekében, hogy ne ebben a stádiumban szembesüljön a településvezetés az esetleges lemaradásaival, köztes időtávok beiktatása is javasolt.

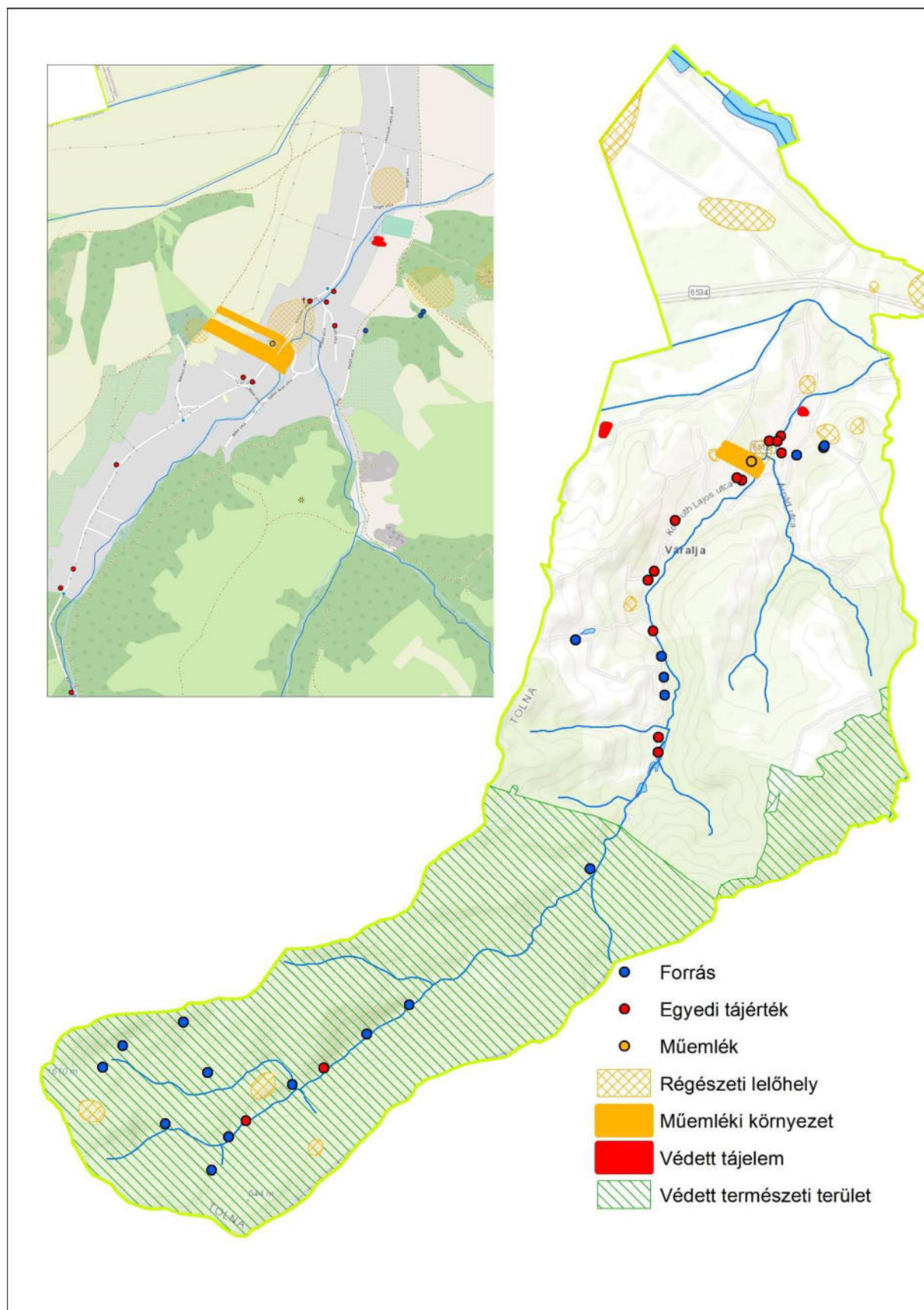
Kétévente elvégzett monitoring: Azek a rövidebb időszakok kétéves bontásban újabb lehetőségeket nyitnak meg a település előtt. A kétéves periódus lezártaival áttekinthetők az elvégzett feladatok a stratégia és a cselekvési program szintjén. A monitoring célja, felhívni a döntéshozók és a megvalósításért felelős szervezet figyelmét a céloktól való esetleges eltérésre, és összegezni az operatív szinten elvégzett feladatokat. Ebben az időintervallumban a monitoring feladata sokkal inkább a terv egyes elemeinek finomra hangolásának, azaz operatív feladatai (stratégia, de főként a cselekvési terv) végrehajtásának ellenőrzésére koncentrálódik. Szükséges a vonatkozó ágazati stratégiák esetleges megváltozásának nyomonkövetése, csakúgy mint az időközben elkészült területfejlesztési és -rendezési tervek hatásának értékelése is.

MELLÉKLETEK

VÁRALJA PROBLÉMATERKÉPE



VÁRALJA ÉRTÉKTÉRKÉPE



ÖNKORMÁNYZATI DÖNTÉS A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI TERV KÉSZÍTÉSÉRŐL

Váralja Község Önkormányzat Képviselő-testülete

Kivonat

Váralja Község Önkormányzat Képviselő-testülete
2023. május 23. napján megtartott
nyilvános testületi ülésének jegyzőkönyvéből

Váralja Község Önkormányzat Képviselő-testületének 22/2023. (V.23.) számú határozata Településfejlesztési terv elkészítése

Váralja Község Önkormányzati Képviselő-testülete a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 59. § (2) bekezdésnek megfelelően határoz arról, hogy meg kívánja kezdeni az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 60. § (12) szerinti településfejlesztési tervnek tekintendő integrált településfejlesztési stratégia elkészítést és elfogadja a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzést.

Határidő: 2023. május 23.

Felelős: Sziebert Eva polgármester

Végrehajtásért felelős: Visnyei Gabriella jegyzői megbízott

K.m.f

Sziebert Éva sk.
polgármester

dr. Márton Antal sk.
aljegyző

Váralja, 2023. május 23.

A kiadvány hitelesül:



(Handwritten signature)

ÖNKORMÁNYZATI DÖNTÉS A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI TERV TARTALMÁRÓL

Előterjesztés

Váralja Község Önkormányzat Képviselő-testülete

nyilvános testületi ülésére

Váralja Község Önkormányzata a Terület- és Településfejlesztési Operatív Program Plusz TOP_PLUSZ-1.1.3-21-TL1-2022-00004 azonosítószámú „A váraljai parkerdő turisztikai kínálatának bővítése” című projekt részeként Településfejlesztési tervet kíván készíteni. ezen előterjesztés e folyamatot kívánja elindítani.

Az 1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről 60. § (12) alapján Váralja Község Önkormányzata településfejlesztési tervnek tekintendő integrált településfejlesztési stratégiát készít, amely 2027. június 30-ig hatályos.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (7) alapján a települési önkormányzati főépítész egyetértésével az önkormányzat által a településtervezéssel megbízott településtervező meghatározta - a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben – a megalapozó vizsgálat tartalmát, melyet a 7. § (8) szerint a feljegyzést a képviselő-testületnek jóvá kell hagynia, és az a megalapozó vizsgálat mellékletének részét képezi. A feljegyzésben szereplő tartalom a tervezés során csak a tervezési feladat változása vagy a tervezési terület csökkenése miatt csökkenthető, ugyanakkor a tervező által a feljegyzés módosítása nélkül kiegészíthető.

Határozati javaslat

Váralja Község Önkormányzat Képviselő-testülete a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 59. § (2) bekezdésnek megfelelően határoz arról, hogy meg kívánja kezdeni az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 60. § (12) szerinti településfejlesztési tervnek tekintendő integrált településfejlesztési stratégia elkészítését és elfogadja a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzést.

Váralja, 2023. május 10.

Sziebert Éva sk.
polgármester

FELJEGYZÉS
a településfejlesztési tervnek tekintendő integrált településfejlesztési stratégia
készítéséhez kapcsolódó megalapozó vizsgálatról

Váralja Község Önkormányzata a Terület- és Településfejlesztési Operatív Program Plusz TOP_PLUSZ-1.1.3-21-TL1-2022-00004 azonosítószámú „A váraljai parkerdő turisztikai kínálatának bővítése” című projekt részeként Településfejlesztési tervet kíván készíteni.

Az 1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről 60. § (12) alapján Váralja Község Önkormányzata településfejlesztési tervnek tekintendő integrált településfejlesztési stratégiát készít, amely 2027. június 30-ig hatályos.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (7) alapján a települési önkormányzati főépítész egyetértésével az önkormányzat által a településtervezéssel megbízott településtervező meghatározta ebben a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben a megalapozó vizsgálat tartalmát, mely a megalapozó vizsgálat mellékletének részét képezi. A feljegyzésben szereplő tartalom a tervezés során csak a tervezési feladat változása vagy a tervezési terület csökkenése miatt csökkenthető, ugyanakkor a tervező által a feljegyzés módosítása nélkül kiegészíthető.

A településfejlesztési terv megalapozó vizsgálata a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 1. mellékletének megfelelő tartalommal kerül elkészítésre. Alátámasztó javaslat nem készül, mivel a településszerkezeti terv nem módosul, új beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 60. § (12) szerinti településfejlesztési tervnek tekintendő integrált településfejlesztési stratégia a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 10. § szerint kerül kidolgozásra, figyelembe véve a 10. § (3) bekezdését, miszerint – mivel Váralja község a Központi Statisztikai Hivatal a tervezés elkezdésekor aktuális helységnévtára szerint ötezer főnél kisebb lakónépességű település – a fejlesztési terv kidolgozása a 3. melléklet 4., 6. és 7. pontja nélkül történik.

Váralja, 2023. május 10.



Váralja Község

települési önkormányzati főépítész egyetértésével:



Mess Gabriella Eszter
a településtervezéssel megbízott
okleveles településmérnök