

A tervmódosítás készítésének megbízója: Baj Község Önkormányzata

Polgármester: Schunder Tibor

Főépítész: Schindler-Kormos Eleonóra

Generál tervező: PRO TERRA Kft.

Budapest, 1138 Esztergomi út 18.

T: +36/1-612-6684; email: proterra@proterra.hu

Ügyvezető igazgató: S. Vasi Ildikó

Közreműködő alvállalkozók:

TOPOLAND Kft.

MOBIL-CITY Bt.

KÉSZ Kft.

A településrendezési eszközök módosításában résztvevő tervezők

S.Vasi Ildikó okl. építészmérnök
felelős vezető településtervező,



T/1É-TT-01-2609

Németh Gyula Okl. településmérnök



Dr. Macsinka Klára közlekedéstervező
okl. építőmérnök

TRk-T13-1017 K1d-1-10-17

Tóthné Pocsok Katalin településrendezési zöldfelületi és tájrendezési vezető tervező
okl. kertészmérnök (táj és kertépítész), vezető településtervező



TK 01-5086; TT/1 01-5086; K01-5086

Hanczár Zsoltné vízi, energia közművek és hírközlési tervező
okl. építőmérnök



MK 01-2408, TV-T, TE-T, TH-T

Csima-Takács Judit okl. tájépítészmérnök

Tartalomjegyzék

1.	A módosítás előzményei.....	4
2.	Véleményezésre szánt megalapozó és alátámasztó munkarészek.....	8
2.1	A fejlesztésre kijelölt területek településen belüli szerepe, elhelyezkedése	8
2.2	Tervezési területek és a változás alá vont területek ismertetése.....	10
2.2	A településrendezési eszközök módosításának településfejlesztési megalapozása.....	18
2.3	A tervezési területek a területrendezési tervekben.....	19
2.2	A vizsgált területek Baj község hatályos településrendezési eszközeiben	24
2.3	A vizsgált területek táji és természeti adottságai	27
2.4	A vizsgált területek környezeti állapotának jellemzői.....	30
2.5	A vizsgált területek műszaki infrastruktúra adottsága és közműállapota.....	31
2.5/1	Közlekedés.....	31
2.5/2	Közműállapotok, elektronikus hírközlés.....	35
3.	A fejlesztési célok ismertetése és annak a településrendezési eszközökre gyakorolt hatásai.....	38
3.1	A településfejlesztési koncepció módosításának javaslata	38
3.2	A fejlesztési célok az egyes területeken, településrendezési eszközök változásai	39
3.3	Baj Építési Szabályzata (BÉSZ) módosulása	42
4.	A javasolt módosításokhoz kapcsolódó infrastruktúra-igények.....	44
4.1	Úthálózati változások, javaslatok.....	44
4.2	Közműfejlesztési igények.....	51
5.	A javasolt fejlesztések környezeti hatásai	64
5.1	Településrendezési és településképi változások.....	64
5.2	A fejlesztések környezetre gyakorolt közlekedési hatásai.....	64
5.3	A változások természeti adottságokra gyakorolt hatása, a zöldfelületek kialakítása	65
5.4	A fejlesztések várható környezeti hatásai, környezeti feltételei	69
5.6	Régészeti örökség vagy épített érték sérülésének lehetősége	71

1. A módosítás előzményei

Baj Község Önkormányzata a hatályos településrendezési eszközeit – szem előtt tartva a magasabb rendű jogszabályok rendelkezéseit - igyekszik a fejlesztési igényeknek megfelelően alakítani, módosítani.

A hatályos településfejlesztési és településrendezési eszközök:

- a **109/2022- (IX. 27.)** határozattal elfogadott Baj Község településfejlesztési koncepciója
- a **110/2022 (IX. 27.)** határozattal elfogadott Baj Község településszerkezeti terve
- a **11/2022. (IX. 27.)** önkormányzati rendelettel elfogadott Baj Község Építési Szabályzata

Baj Község Önkormányzatának Képviselőtestülete **90/2024. (IX. 24.)** önkormányzati határozatában döntést hozott Baj településrendezési eszközeinek módosításáról és a kapcsolódó intézkedésekről. A tervmódosítások elkészítésére megbízta a PRO-TERRA Kft. tervezőirodát.

A módosítások az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 2022. 01. 11-2023. 03. 29-ei állapota alapján, a 314/2012. (IX. 8.) Korm. rendelet 45. § (2) be) pontja szerinti tartalommal készül.

Baj Község Önkormányzatának Képviselő testülete határozatában *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet 68. § ba) pontja szerint kiemelt fejlesztési területté nyilvánította a módosítás alá vont területet, amelynek következtében egyszerű eljárással folytatható le a módosítás.

Baj Község Önkormányzata településrendezési eszközök módosításáról szóló döntését megelőzően, annak előkészítéseként a fejlesztések programtervének véglegesítéséhez telepítési tanulmánytervet dolgoztatott ki szintén a tervmódosításra felkért tervezőirodával. A telepítési tanulmányterv építési beruházásokkal területfejlesztéssel kapcsolatos önkormányzati döntést elősegítő dokumentáció, amely bemutatja a tervezett fejlesztési elgondolásokat, valamint az azt megjelenítő építési beruházások következményeit, az épített és a természeti környezetre gyakorolt hatásait.

A telepítési tanulmányterv kidolgozását azzal a szándékkal dolgoztatta ki az Önkormányzat, hogy a tulajdonában lévő ingatlanok hasznosítását és beépítését a lehető legkedvezőbb módon és a falu érdekeit szolgálóan tudja előkészíteni. A fejlesztési elgondolásokat és területhasználati változásokat két egymástól ugyan távol lévő területrészen – a falu belterületének északi és déli határa közelében – kívánja az Önkormányzat érvényesíteni, melyek azonban több szempontból összefüggő változásokat jelentenek. Változás áll elő mind a tervezett lakóterületi fejlesztések, mind pedig a tervezett gazdasági területek tekintetében.

A telepítési tanulmányterv olyan speciális esetben készül, amikor a fejlesztést kezdeményező, és annak megvalósítója azonos, vagyis maga Baj Község Önkormányzata. Tehát valójában nem arról kellett döntenie az Önkormányzat Képviselő-testületének, hogy befogadja-e a fejlesztési elgondolást, hanem arról, hogy milyen legyen a fejlesztési elgondolás, amely érdekében módosítja hatályos terveit. A telepítési tanulmányterv elkészítése után úgy döntött a Képviselő-testület, hogy az alternatív javaslatok közül a jelen dokumentációban bemutatott megoldást választja.

A telepítési tanulmányterv készítésének szükségét *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2012.(VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kormányrendelet) 19. § (2) bekezdése az alábbiakat mondja,

„(2) Az építési beruházás esetén a településterv módosításának kezdeményezéséhez telepítési tanulmánytervet kell készíteni.”

A telepítési tanulmányterv jelezte, hogy Baj Község Településfejlesztési koncepciójának korrekciójára is szükség lehet a településrendezési eszközök módosítása mellett, hiszen olyan változásokat eredményeznek a fejlesztési elgondolások.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 1. § (3) bekezdése szerint Baj Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy nyilatkozott, hogy nem várható jelentős hatás a módosítások következményeként, mind e mellett a polgármester megkérte a környezet védelméért felelős szervek véleményét ebben a kérdésben.

Az alábbi válaszok érkeztek a polgármesteri kérelemre:

Baj településrendezési eszközök módosítása: Az Újhegy út menti volt major és a Tóvárosi u. végi beépítetlen területek fejlesztésével összefüggésben.

Környezet védelméért felelős szervek nem országos hatáskörű terv, illetve program esetén (3. számú melléklet a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelethez)			
1.	a környezetvédelemre kiterjedően a környezetvédelmi hatóság	Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály (746202396)	<i>Nem tartja szükségesnek</i>
2.		Országos Környezetvédelmi Tanács (.....) szilvia.horvath@em.gov.hu Tel.: 1- 7954 330	-
3.	természet- és tájvédelemre kiterjedően természetvédelmi hatóság	Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály (746202396)	<i>Mint 1. pontban</i>
4.	természet- és tájvédelemre kiterjedően a nemzeti park igazgatóság és	Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság (711100335)	<i>Alapvető információk hiányában. egyelőre nem tudja megítélni a rendezési terv módosítás várható környezeti hatásainak jelentőségét</i>
5.	környezet- és település-egészségügyre kiterjedően a közegészségügyi hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal	Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály (718089315)	<i>Nem tartja szükségesnek</i>
6.	felszíni és a felszín alatti vizek minőségi és mennyiségi védelmére kiterjedően: a vízvédelmi és vízügyi hatóság;	Győr-Moson-Sopron Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály (305233304)	<i>Nem adott választ</i>
7.	a hulladékgazdálkodásra kiterjedően: az illetékes hulladékgazdálkodási hatóság.	Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály (466546336)	<i>Nem adott választ</i>
8.	helyi környezet- és természetvédelemre kiterjedően: a települési önkormányzat jegyzője;	jegyző helyben	<i>Nem tartja szükségesnek</i>
9.	az épített környezet védelmére kiterjedően: az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal	Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda (222328198)	<i>A tervezett módosítások ismeretének hiányában nem állapítható meg, hogy a környezeti állapotot az épített környezet tekintetében csak olyan mértékben befolyásolnák, hogy a környezeti</i>

			<i>értékelés szükségességétől eltekinthető legyen. A fentiek alapján szükségesnek tartom – az épített környezet tekintetében – a környezeti értékelés lefolytatását.</i>
10.	erdővédelemre kiterjedően: erdészeti feladatkörében eljáró megyei kormányhivatal	Pest Vármegyei Kormányhivatal Erdőfelügyeleti Osztály (200822776)	<i>Nem tartja szükségesnek</i>
11.	talajvédelemre kiterjedően: talajvédelmi feladatkörében eljáró megyei kormányhivatal;	Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály (512576958)	<i>Nem tartja szükségesnek</i>
12.	a termőföld mennyiségi védelmére kiterjedően: a földvédelmi feladatkörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal	Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály (412850998.)	<i>Általános tájékoztatást ad a változással érintett ingatlanok pontos megjelölésének hiányában. A belterületi fekvésű és a külterületi kivett ingatlanok nem minősülnek termőföldnek.</i>
13.	földtani és ásványvagyon védelemre kiterjedően: Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága;	Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága SZTFH (469506375) Bányászati és Gázipari Főosztály	<i>Tájékoztat, hogy hatályon kívül helyezték érintettségét az adott kérdésben.</i>
14.	a természetes gyógytényezők, gyógyhelyek természeti adottságainak védelmére kiterjedően	Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály (427094958) titkarsag@nfo.bfkh.gov.h	<i>A településen természetes gyógytényező érintettsége nem áll fenn, ezért jelen esetben a BFKH véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.</i>
15.	kulturális örökség (műemlékvédelem, régészet) védelmére kiterjedően:	Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály Örökségvédelmi Osztály (422374158)	<i>Kikötésekkel nem tartja szükségesnek: lelőhelyek: 92549 – Faluközpont, 72327 Keskeny-dűlő Felhívja a figyelmet, hogy a földmunkák során a lelőhelyek területét lehetőség szerint kerüljék. Kéri a dokumentációban a lelőhelyek megjelölését.</i>
16.	kulturális örökség (műemlékvédelem, régészet) védelmére kiterjedően: Budapest Főváros Kormányhivatala, kizárási feltétel fennállása esetén a kulturális örökség védelméért felelős miniszter;	Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály (521109759)	<i>Megállapítja, hogy a kérdésben Budapest Főváros Kormányhivatala rendelkezik hatáskörrel.</i>
17.	kémiai biztonságra kiterjedően: az országos tisztifőorvos;	Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központ Kémiai Biztonsági és Kompetens Hatósági Főosztály Dr. Müller Cecília országos tisztifőorvos (163763102)	<i>Nem tartja szükségesnek</i>
18.	súlyos ipari balesetek megelőzésére kiterjedően: a megyei, fővárosi katasztrófavédelmi igazgatóság.	Komárom-Esztergom Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály (515531100)	<i>Nem adott választ</i>

Mivel a beérkezett válaszok között két válaszadó (4. és 9. sorszámu) a módosítás részletesebb ismeretének hiányára hivatkozva olyan választ adott, hogy nem tudja megítélni a környezeti vizsgálat szükségességét, ezért a Polgármester online útján egyeztető tárgyalást hívott össze, s a meghívó mellékleteként megküldte a telepítési tanulmányterv kivonatát. Ezek ismertetében az állami főépítész és a DINPI képviselője is úgy nyilatkozott, hogy nem tartja szükségesnek a környezeti vizsgálat és értékelés lefolytatását. Erről szóló emlékeztető az alábbiakat tartalmazza:

Emlékeztető**Baj Újhegyi út menti volt major és Tóvárosi utca végi területek fejlesztéséhez kapcsolódó környezeti vizsgálat szükségességének eldöntéséről**

Egyeztetés időpontja: **2024. december 11.** 11:00 óra

Egyeztetés helyszíne: **Online** (MSTeamsSetup)

Emlékeztetőt összeállította: **Schindler-Kormos Eleonóra**

Jelen voltak:

Államigazgatási szervek részéről

Hegedűs Miklós – Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda (csatlakozott: 11:11)

Vrabély Panni – Duna Ipoly nemzeti Park Igazgatóság (csatlakozott: 11:08)

Baj Község részéről

Schunder Tibor – Baj Község polgármestere (csatlakozott: 11:07)

Csákányiné Dr. Márk Zsuzsanna – Baj Község jegyzője (csatlakozott: 10:54)

Schindler-Kormos Eleonóra – Baj Község megbízott főépítésze (csatlakozott: 10:54)

Tervezők részéről

S. Vasi Ildikó – PRO-TERRA Kft. (csatlakozott: 10:57)

Tóthné Pocsok Katalin – TOPOLAND Kft. (csatlakozott: 10:54)

A sikeres csatlakozásokat követően *Schindler-Kormos Eleonóra* köszöntötte a megbeszélés résztvevőit és röviden elmondta, hogy miért kérte Baj Község Önkormányzata a megbeszélést. Baj Újhegyi út menti volt major és Tóvárosi utca végi területek fejlesztéséhez kapcsolódó településrendezési eszközök módosításához az előzetes megkeresésre adott válaszok alapján szükségesnek ítélte meg az egyeztetést az Önkormányzat. Ismételten megkeresésre került az összes államigazgatási szerv, akik illetékesek (314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról) a környezeti vizsgálat szükségességének eldöntésében.

Hegedűs Miklós és *Vrabély Panni* megköszönték a lehetőséget az egyeztetésre.

S. Vasi Ildikó jelezte, hogy nem szeretné húzni az időt a módosítási szándékok ismertetésével, de amennyiben részletekre vonatkozó kérdés merül fel, akkor arra szívesen válaszol akár a tervlap megjelenítésével is.

Hegedűs Miklós elmondta, hogy amennyiben a korábbi megkeresésben hasonló részletes anyagot kaptak volna a módosítási szándékokról, akkor korábban tudtak volna érdemben nyilatkozni a környezeti vizsgálat szükségességéről.

Vrabély Panni egyetértett *Hegedűs Miklóssal*, és elmondta, hogy a jelenlegi egyeztetéshez küldött összefoglaló a módosítási szándékokról érdemben segített abban, hogy kérik-e a környezeti vizsgálat elkészítését. A bemutatott módosítási szándékok ismeretében nem tartják szükségesnek a környezeti vizsgálat elkészítését.

Hegedűs Miklós elmondta, hogy amennyiben a természetvédelemért felelős hatóság és a Nemzeti park Igazgatóság nem igényli a környezeti vizsgálat elkészítését, akkor azt ők sem kérik.

Schindler-Kormos Eleonóra jelezte, hogy nem gondolta, hogy ilyen hamar konszenzus jön létre, és megkérdezte, hogy kíván-e még valaki hozzászólni, van-e kérdése valakinek.

Hegedűs Miklós rákérdezett arra, hogy egyszerűsített eljárásban kívánja-e az Önkormányzat a módosítási eljárást lefolytatni, mivel új beépítésre szánt területkijelölés is tervezett.

Schindler-Kormos Eleonóra elmondta, hogy az eljárás még a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 2024. október 1-ei módosítása előtt indult, ezért a terület kiemelt fejlesztési területté nyilvánítása lehetséges volt az egyszerűsített eljárás választása érdekében, továbbá az E-TÉR-ben is elindult az eljárás 2024. október 1-e előtt.

Hegedűs Miklós elfogadta a választ, és jelezte, hogy akkor van lehetőség az egyszerűsített eljárás lefolytatására.

Mivel több észrevétel, kérdés nem hangzott el, *Schindler-Kormos Eleonóra* megköszönte a résztvevőknek, hogy jelen voltak, és bezárta az egyeztetést.

2. Véleményezésre szánt megalapozó és alátámasztó munkarészek

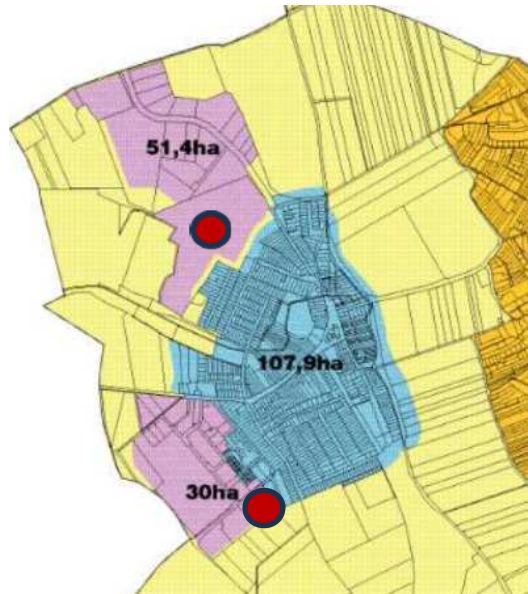
2.1 A fejlesztésre kijelölt területek településen belüli szerepe, elhelyezkedése

A fejlesztési területek településen belüli elhelyezkedése, lehatárolása és a területek jellemzői településrendezési szempontú vizsgálata során az alábbiak állapíthatók meg.

A vizsgált területek használatukban az elmúlt 35 év alatt az átalakuló területek körébe tartoztak, részben ma is tartoznak. Baj közigazgatási területén belül a község nyugati külterületének múltbeli használatát a tatai téglagyártás és cserépgyártás, azok anyagyerő helyei, a volt szovjet laktanya és a hozzá kapcsolható lőszerraktár határozták meg.

A téglagyártás, majd később a cserépgyártás megszűnésével és a hazánkban állomásozó vöröshadsereg kivonulásával a felszabadult területek hosszan tartó átalakuláson mentek keresztül. A korábbi használat sebhelyeit teljes mértékben máig sem számolták fel.

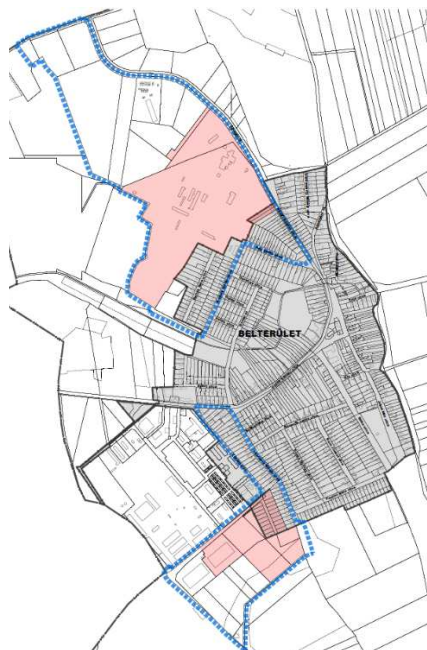
Az önkormányzati döntés szerinti településrendezési eszközök módosítása ezeknek a részben átalakuló, részben hasznosult, vagy részben parlagon álló területeknek két meghatározott helyszínét kívánja a fejlesztés számára „helyzetbe hozni”.



1 jelű fejlesztési terület az északi településrészen található az 51,4 hektáros ipari és mezőgazdasági üzemi használatú településrészt érinti, míg a 2. jelű fejlesztési terület abelterületi határ délnyugati részén elhelyezkedő a 30 hektáros déli gazdasági területhez kapcsolódik.



A topográfiai térkép + alaptérkép a területek domborzati adottságairól vall.



A földhivatali alaptérképen a belterületi érintettség és a teleszerkezet látható.



A légifelvétel + alaptérkép a kialakult területhasználati jelleget mutatja.

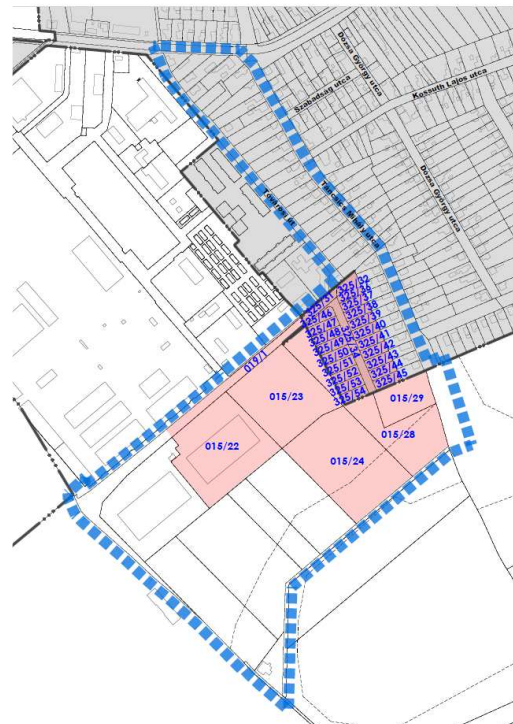
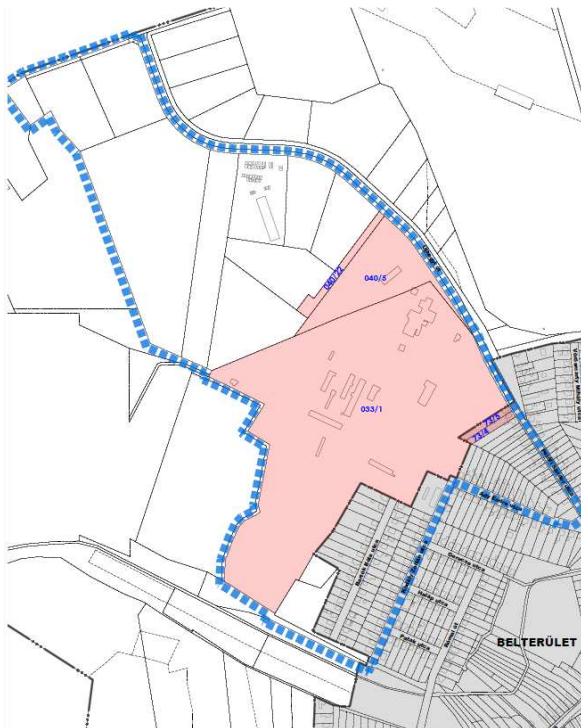
Közelebbről vizsgálva a fejlesztési területeket



1. **fejlesztési terület:** Újhegyi út menti volt major területe és környezete tömbhatáros keretezéssel



2. **fejlesztési terület:** Tóvárosi út déli végén lévő beépítettlen terület és környezete tömbhatáros keretezéssel



A tömbhatárosan lekeretezett tervezési területek, a földhivatali térképi ábrázolása szerint melyen a változásra szánt területek rózsaszínű felülettel történő kifestéssel és hrsz.-ú megjelöléssel láthatók.

1. fejlesztési terület tervezési határral keretezett területe **55ha 5888 m²**, míg a változással érintett (rózsaszínű) terület **23 ha 4431 m²**
2. fejlesztési terület tervezési határral keretezett területe **19 ha 2343 m²** míg a változással érintett (rózsaszínű) terület **8 ha 4953 m²**

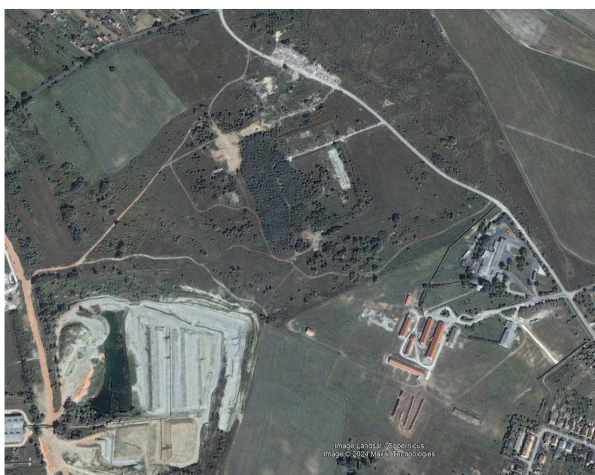
2.2 Tervezési területek és a változás alá vont területek ismertetése

A két fejlesztési terület tervezési területi lehatárolása jogszabályi előírások szerint történt. A kék kontúrral jelölt terület a vizsgálati terület, míg a tervezett változások a rózsaszínnel kifestett telkekre vonatkoznak. A két fejlesztésre váró területnek közös jellemzője azon kívül, hogy gazdasági/vállalkozási és lakóterületek kialakulását eredményezik, hogy önkormányzati tulajdonú területek átalakulását is szolgálják. A változás alá vont szűkebb területek a belterületi határhoz közvetlenül csatlakoznak, s mindkét helyszín a falu lakó és gazdasági területeinek kapcsolatát, s egyben szétválasztását képezik.

Az 1. fejlesztési területet északról lehatárolja a közigazgatási határt képező Agostyáni út, észak-keleten az Újhegyi út és a Petőfi utca, délnyugaton az Ady E. utca. A vizsgálat szintjén idetartoznak a Kodály Zoltán utca és a belterületi határ közötti lakóterületek is. A belterületi határt elhagyva a volt Major telkének határán, s onnan a délnyugatról a tervezett védelmi erdők mentén haladva, elérve az Agostyáni út menti gazdasági területet zárul a terület lehatárolása. A megjelölt területrészen helyezkedett el korábban a volt lőszerraktár és annak környezete, míg attól délre a belterületi határig a „volt nyúlvágó” mezőgazdasági üzemi területe. A volt lőszerraktár és környezetének „privatizálása” során kialakult használat 1990-et követően az első tíz évben inkább rontott a környezeti állapotokon, mintsem érdemi változást eredményezett volna. Illegális hulladékok elhelyezése zajlott a magánkézbe került területen, mígnem annak felszámolását kezdeményezte a falu és a környezetvédelmi hatóság. A következő 10-15 évben a több helyen megbontott gödrös felszínű területek fokozatos feltöltése zajlott.

A rendezési terv által kijelölt és a falu zsák jellegének megszüntetését eredményező új – azóta az országos hálózatba kapcsolt – Agostyán – Baj összekötő út, egyben a gazdasági területet feltáró Újhegyi út 2018-ra történő kiépülése lendületet adott a környezetében a területek átalakulásának, a gazdasági területek használatba vételének. A volt nyúlvágó 20 hektáros területének egy részén 2011-ig működött a Gerecse Rt. tulajdonát képező – jellemzően olasz tulajdonos kezében lévő – húsüzem. Azóta a terület érdemi hasznosítására próbálkozás sem történt, őrzésen, legelőterületi gondozáson kívül az üresen álló épületálmány átmeneti hasznosítására sem az állagmegóvására a tulajdonos nem fordított figyelmet.

A Google Earth különböző időpontból származó felvételei illusztrálják milyen változáson ment át a tervezési terület és környezete az utóbbi 20 évben.



2001 Működik a „nyúlvágó”, üzemel a cserépgyári agyagbánya, zajlik az illegális hulladéklerakás!



2007 Még intenzíven használatban van a nyúlvágó csökkent kapacitással üzemel a bánya, fokozódik az illegális hulladékok elhelyezése az út környezetében.



2011-ben a gazdasági területek előkészítésére terepszintű feltöltések indultak meg a kiépítésre váró út mentén. A volt lőszerraktár környezetében és helyszínén erdősült területek alakultak ki. A bánya nem üzemelt. A terület jelentős része parlagon állt



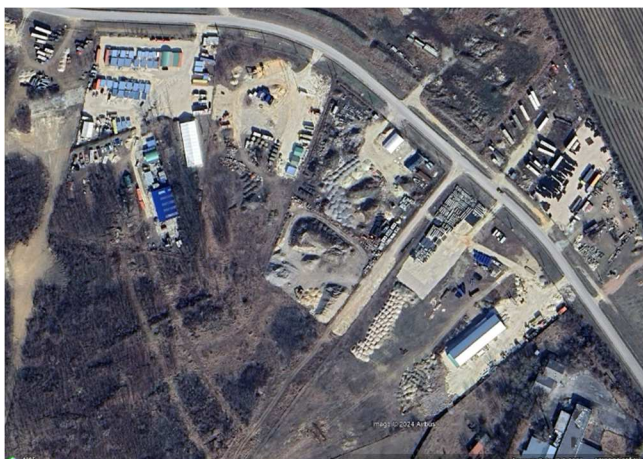
2017-re építik az új nyomvonalat. a bánya és nyúlvgó nem működik. A gazdasági területek előkészítése, az illegális hulladéklerakás nyoma fokozatosan eltűnik. A volt lőszerraktár az első működést mutató telephely, noha tisztázatlan közlekedési helyzettel.



2019-re a kiépült új út és környezetében megindultak a változások, a gazdasági használati céllal a telephelyeket kezdték kialakítani. Megindult az új út keleti oldalán is a gazdasági területek tereprendezése, használatra való előkészítése.

Közművesítés hiányában csak felszíni nyílttéri raktározás és ideiglenes, konténer jellegű építmények elhelyezése jelentette a telephelyek működését.

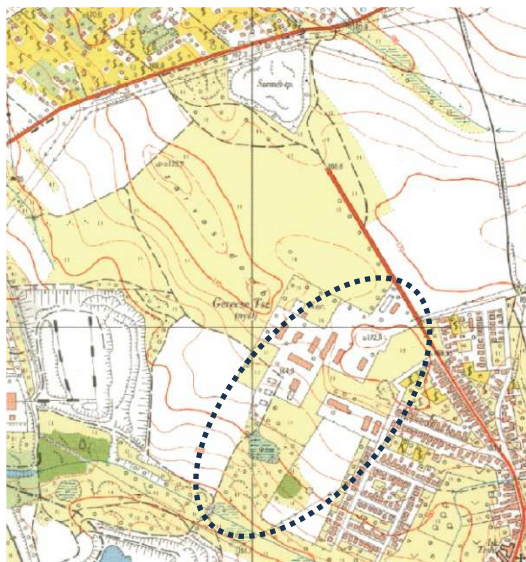
A volt nyúlvgó használaton kívül állt, értékesítésre meghirdetve.



2022. Az iparterület használatba vétele és a terület felszínének rendezése, feltöltése fokozódott



2024-ben az iparterület beépülése, használata fokozódik. A közművesítés tervei elkészültek.



A topográfiai térképen a domborzati adottság és a '80-as évekre jellemző területhasználat látható. A változásra szánt terület északi szomszédságát a vizsgált tömbön belül egészen az északi közigazgatási határig kialakulóban lévő iparterület képezi. az iparterület közepén észak-déli irányban húzódik a Szarvas domb, amely a 80-as éveket megelőzően egy lőszerraktár befogadója volt. Ennek környezete beerdősült a korábbi rejtett használat következtében.

↑ A változásra szánt területtel szemközti keleti irányban szántóterületek voltak. Ma gyümölcs ültetvényként van betelepítve. A belterület északnyugati részén a lakóterületek utolsó lakóutcája a '80-as években a Kodály Zoltán utca volt. Akkor még a Bartók Béla utca nem létezett. Baj ekkor még zsákfaluként működött. az É-i irányba vezető külterületi út végét szeméttelép zárta el. A szeméttelép az Agostyáni út felől működött Tata Város kommunális hulladékát befogadón.

Visszatekintés: A volt major területén - megfelelő távolságban a lakótelkektől - állattartó épületekben, kezdetben baromfi telep működött, majd bennük nyulakat és bárányokat tartottak. A nyolcvanas évek második felében vágóhíd épült az állattartótelep északkeleti részén, A volt major területén a valamikori Gerecse TSz nyúl-vágó üzeme működött. A nyolcvanas években vágóhíddal kiegészülve főleg olasz érdekeltségű Nyúl és Bárány vágóhídként üzemelt. Az 1990-es években lezajló privatizáció során a Gerecse TSz Rt-vé alakult, s főleg Olaszországba szállította a konyhakész nyulakat és bárányokat. Utolsó bárányvágás 2011-ben volt a vágóhídon.

Az üzemi területtől északra a Tata és Baj határát képező Agostyánba vezető útig a területek egy része szántóföldi mezőgazdasági területként hasznosult, de itt kapott helyet a faluba betelepült volt „szovjet laktanya” lőszerraktára is. Ennek felszámolása a volt szovjet laktanya kiürítésével együtt megtörtént.



← Az 1. fejlesztési terület látható a légifelvételen. **Épített környezet jellemzői** és az épületek funkcionális tartalmának vizsgálata során az alábbiak állapíthatók meg. A gazdasági területeken említésre érdemes épületállomány nincsen. A lakóterületek telítettnek tekinthetők.

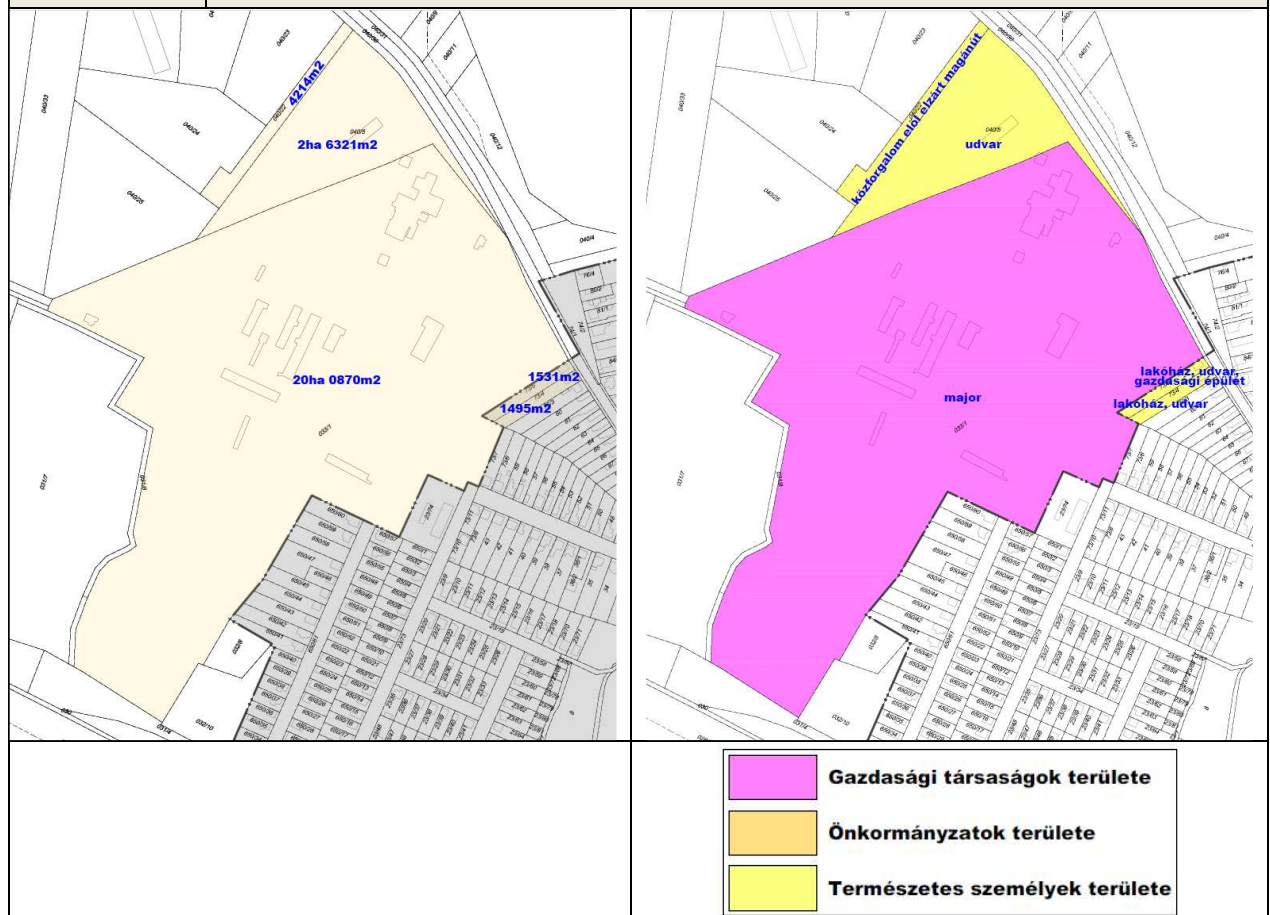
A **változásra szánt terület** a volt major területén álló épületek közül a telek északi épületegyüttesében (szürke tetővel borított) a nyúl-vágó üzemi helyiségei és az irodák működtek. Ezek az épületek műszaki állapota rendkívül leromlott, megtartásuk gazdasági amortizálódásuk miatt nem kívánatos. A telek középső részén több állattartó épület található magastetős – szénapadlásos- kialakítással. Az épületek „újra hasznosítása” döntés kérdése.



Az 1. fejlesztési területen a változásra szánt területhez 6 telek tartozik, melyek jellemzői az alábbi táblázatban szerepelnek.

A fejlesztésre megjelölt telkek nyilvántartás szerinti területe, művelési ága, tulajdonosa.

	hrsz	telekméret (ha.m ²)	területhasználat	tulajdonos
1	033/1	20.0870	kivett, major	átírás alatt - Baj Község Önkormányzat
2	040/5	2.6321	kivett, udvar	természetes személy
3	040/5/A	(565)	raktárcsarnok	társasági
4	040/22	4214	kivett közforgalom előtt elzárt magánút	természetes személy
5	73/4	1518	lakóház, udvar	természetes személy
6	73/5	1637	lakóház, udvar, gazdasági épület	természetes személy
változásra szánt terület összesen		23.4560	tényleges terület térképi méréssel 23.4431 m²	



A fejlesztésre szánt volt vágóhídi telek északi oldalához a változásra szánt területen belül egy működő ipari telephely telke. kapcsolódik Telekhatárrendezés szükséges közöttük a több évtizedes kialakult állapotokhoz való igazodás érdekében.

A 2. fejlesztési terület délnyugaton a belterület mentén Tata várossal részben határos volt a valamikori szovjet laktanyaéhoz kapcsolódik.

A Google Earth különböző időpontból származó felvételei illusztrálják milyen változáson ment át a tervezési terület és környezete az utóbbi 20 évben.



2001



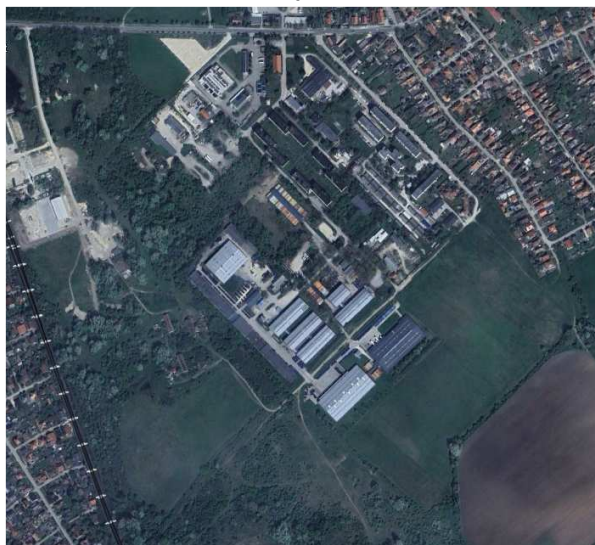
2007



2011



2017



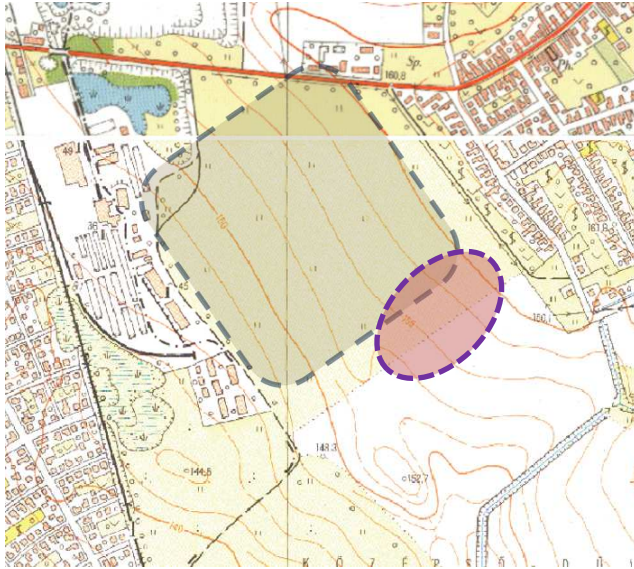
2024

A tervezési terület részét képezik a Tóvárosi utca és a Tánicsics utca közötti lakótelkek, a volt laktanya alatti gazdasági telkek, valamint azokat délről határoló vízfolyásig érő mezőgazdasági területek. A területen a beépítettségben fedezhető fel sűrűsödés a volt laktanya délnyugati részén elhelyezkedő vállalkozás csarnoképületeinek szaporodásával.

A változás alá vont területen belül az említett gazdasági terület volt laktanya területen túli terjeszkedése említhető, mint egyedüli újabb csarnokok építése.

A 2. fejlesztési terület a falu belterületének délnyugati határa mentén Tata várossal részben határos a valamikori szovjet laktanyaához kapcsolódik. Ennek átalakulásával jött létre a 30 hektáros gazdasági terület és abba beágyazódott volt katonai lakótelep. Ezt egészíti ki a változás alá vont mintegy 8,5 ha-os terület.

A tervezési terület részét képezik a Tóvárosi utca és a Táncsics utca közötti lakótelkek, a volt laktanya alatti gazdasági telkek, valamint azokat délről határoló vízfolyásig érő mezőgazdasági területek. A változásra szánt terület az alábbi „titkosított” topográfiai térképen a szántóként szereplő volt szovjet laktanya területéhez illeszkedik.

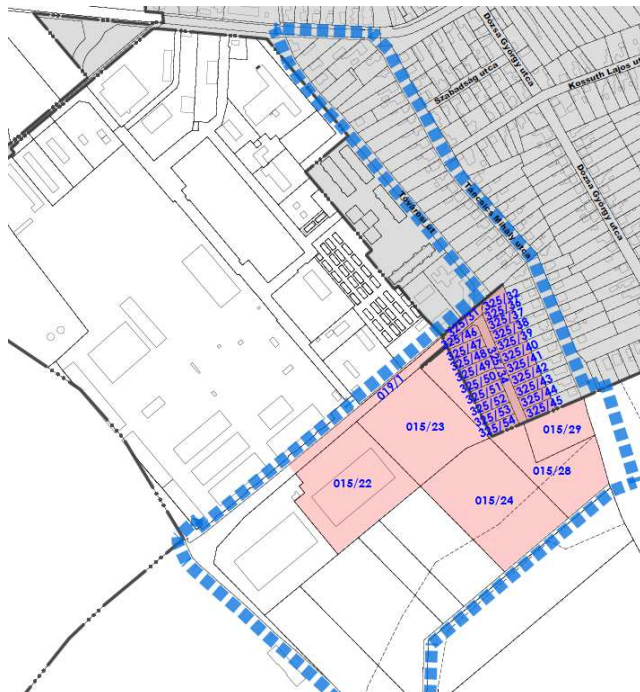


A fejlesztési terület környezetében a volt szovjet laktanya a '80-as években készült topográfiai térképen még nem látható. Nem látható a katonai lakótelep sem a Tóvárosi utca sem létezett még nyilvánosan. Nyugati oldalról a vasútig terjedően a tatai cserépgyár épületei és anyagnyerő helyén kialakult tó rajzolódik ki. A volt laktanya területét lekeretezett ábra mutatja. Rózsaszín felülettel a változásra szánt terület helye van megjelölve.

A laktanya telke a kiürítése után került fel a falu hivatalos földhivatali térképére. A település ezen részén megkezdődött egy gazdasági terület kialakulása.

A ma hatályos tervek készítésének ideje alatt a Tóvárosi utca folytatásában megjelent a térképen egy sűrű telekosztás, amely belterületbe kerülve lakóterületté készült átalakulni. A volt laktanya alatti területet a korábbi terv már gazdasági területként jelölte ki, így két óriás raktár meg is épült.

A felülvizsgálati terv készítése alatt a most változás alá vont területeken egy külső befektető lakóparkot kívánt létesíteni. Az önkormányzat befogadta a fejlesztési elgondolást és a hatályos terv ennek megfelelően került jóváhagyásra. A fejlesztési program megvalósítási szándéka időközben megghiúsult. A területen a korábbi fejlesztési programnak megfelelő akció szerű lakópark kialakítása a továbbiakban okafogyottá vált.





A változás alá vont terület – rózsaszínnel van kifestve – környezetében az alábbi terület-használat és beépítettség látható a légifelvételen igazoltan. A terület ÉNy-on gazdasági területtel határos a. A gazdasági terület legnagyobb részét elfoglaló vállalkozás az autógumikat értékesítő telephely, amelyhez tartozik a déli két nagy csarnokot tartalmazó telek.

A fejlesztési terület, lakóterületi szomszédságát képezi a Tóvárosi utca volt katonai lakótelepének tömbházas beépítését lezárja a legutóbb épült alacsonyabb beépítésű többlakásos három társasház. A DK-i határon mezőgazdasági területek, míg ÉNy-ról családiházas lakótelkek találhatók.



A légifelvételen is látható, miként tapad rá délkeletről a gazdasági terület a lakótelepre, és miként válik el a baji lakóterület derékszögű utcahálózatától. A Tóvárosi utca menti többszintes lakótelepi, illetve kis-társasházi beépítésű lakóterületek egyetlen ponton kapcsolódnak a falu főútvárára, a Petpfi Sándor utcára. A fejlesztésre váró terület képes lesz kapcsolatot teremteni a lakóterületek között.

A változásra szánt terület ma jellemzően művelés alól kivett hasznosításra váró beépítetlen terület. A családiházas lakóterületi fejlesztésre a telekszerkezet előkészített. Az új utcanyitással létrejövő lakóterület telkei a Táncsics Mihály utcai telkek hátsó telekhatárával érintkezhet.



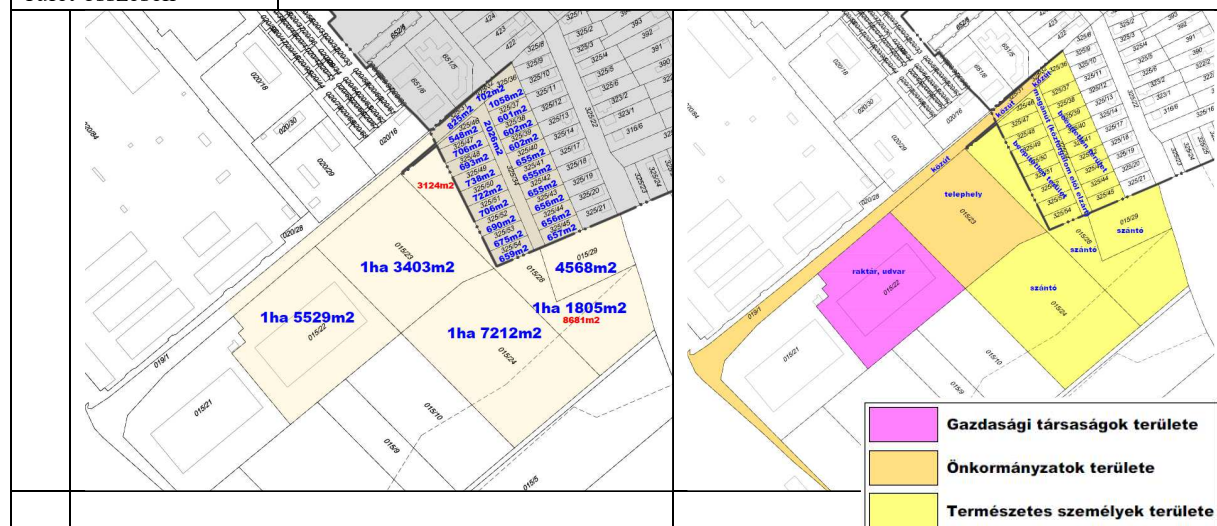
A 2. fejlesztési terület változásra jelölt területéhez tartozó 28 telek jellemzői az alábbi táblázatban szerepelnek.

A fejlesztésre megjelölt telkek nyilvántartás szerinti területe, művelési ága, tulajdonosa.

	hrsz	telekméret (ha.m ²)	területhasználat	tulajdonos
1	325/31	825	kivett közút	Baj Község Önkormányzata
2	325/32	102	kivett közút	Baj Község Önkormányzata
3	325/34	2026	magánút (közforgalom elől elzárt)	természetes személy
4	325/36	1058	kivett beépítetlen terület	természetes személy
5	325/37	602	kivett beépítetlen terület	természetes személy
6	325/38	602	kivett beépítetlen terület	természetes személy
7	325/39	602	kivett beépítetlen terület	természetes személy
8	325/40	655	kivett beépítetlen terület	természetes személy
9	325/41	655	kivett beépítetlen terület	természetes személy
10	325/42	655	kivett beépítetlen terület	természetes személy
11	325/43	656	kivett beépítetlen terület	természetes személy
12	325/44	656	kivett beépítetlen terület	természetes személy
13	325/45	656	kivett beépítetlen terület	természetes személy
14	325/46	548	kivett beépítetlen terület	természetes személy
15	325/47	706	kivett beépítetlen terület	természetes személy
16	325/48	693	kivett beépítetlen terület	természetes személy
17	325/49	737	kivett beépítetlen terület	természetes személy
18	325/50	722	kivett beépítetlen terület	természetes személy
19	325/51	706	kivett beépítetlen terület	természetes személy
20	325/52	690	kivett beépítetlen terület	természetes személy
21	325/53	675	kivett beépítetlen terület	természetes személy
22	325/54	659	kivett beépítetlen terület	természetes személy
23	015/22	1.5529	kivett raktár, udvar	társasági
24	015/23	1.3403	kivett, telephely	Baj Község Önkormányzata
25	015/24	1.7212	szántó	természetes személy
26	015/28	1.1806	szántó	természetes személy
27	015/29	4568	szántó	természetes személy
28	019/1	8581 (részben)	kivett közút	Baj Község Önkormányzata

2. változásra szánt terület összesen

7.8404 ténylegesen az utakat is beleértve 8.4953



2.2 A településrendezési eszközök módosításának településfejlesztési megalapozása

Baj Község 109/2022. (IX. 27.) határozattal elfogadott **Településfejlesztési koncepciója** alapvetően nem változik, csupán az alábbiakkal **kiegészül**.

A fejlesztési koncepció „2.2, CÉLOK ÉS BEAVATKOZÁSOK MEGHATÁROZÁSA” fejezet „2.2.3. Fejlesztési célok szakági bontásban” pontjában szükséges néhány kiegészítő magyarázat a jelen termódosítások megalapozásához.

A TELEPÜLÉSRRENDEZÉS címszó alatt a Problémák, konfliktusok” között szerepel „az északi iparterület és az egykori nyúlvágóhíd területének alulhasznosított” jellege.

Ebből a továbbiakban csak „az északi iparterület egyes részeinek alulhasznosított jellege” marad meg, amennyiben a termódosítása révén az „egykori nyúlvágóhíd területe” a tervben ábrázoltak szerint átalakul. Ugyanitt a „CÉLOK, FELADATOK” felsorolása közé bekerülnek az alábbiak:

- az intézményi fejlesztések megvalósításához önkormányzati tulajdonú terület biztosítása, ahol nagyobb méretű közösségi programok számára épülhet rendezvényház
- a távlatban az új rendezvényház mellett sportuszoda és szabadtéri strandolás lehetőségével kiegészülve
- helyi közösséget szolgáló napenergia park létesítéséhez terület kijelölése,
- kisebb méretű mezőgazdasági üzemi terület biztosítása (terményfeldolgozó, élelmiszer előállító kisvállalkozások számára),
- a helyi lakosságot szolgáló és az idegenforgalom számára is igénybe vehető lakóterületeket nem terhelő rekreációs területek biztosítása,
- lakóterületi fejlesztések mérséklése a déli belterületi határ mentén gazdasági terület bővítésének lehetőségét teret adva, ezzel egyidejűen lakóterületi fejlesztések biztosítása az északi belterületi határ környezetében.

Fentiekre tekintettel a településrendezési eszközök módosítása a déli belterületi határ mentén elveti a hatályos tervben szereplő lakóterületi fejlesztés egy részét, helyén a szomszédságában már kialakult gazdasági terület számára biztosít bővítési lehetőséget. Az északi belterület határ mentén pedig mezőgazdasági üzemi terület helyett biztosít a déli területen elhagyott lakásszám nagyságában a termódosítás a meglévő lakóterületekhez kapcsolódóan új lakóterület kialakítását teszi lehetővé. A változás Baj hagyományaihoz illő családiházak beépítést biztosítja és a településszerkezet kompakt jellegét erősíti.

2.3 A tervezési területek a területrendezési tervekben

A településrendezési tervek csak a területrendezési tervekkel összhangban készülhetnek, módosíthatók.

A területrendezési - településrendezési tervek tervhierarchiájának legmagasabb szintjén az 2019-ben hatályba lépett Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) II. fejezete tartalmazza az Országos Területrendezési Tervet (a továbbiakban: OTrT), amely magában foglalja az Ország Szerkezeti Tervét, valamint az Országos Övezeti Tervet és az ezekre vonatkozó szabályokat.

A Trtv. mellett a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (továbbiakban: MvM rendelet) is tartalmaz övezeti előírásokat és lehatárolásokat. A Trtv. alapján módosításra került a vármegye területére vonatkozó Komárom-Esztergom Megyei Területrendezési Terv (a továbbiakban: KEMTrT) Komárom-Esztergom Megye Önkormányzatának 6/2020. (VI. 25.) önkormányzati rendelete és 32/2020. (VI. 25.) önkormányzati



Baj – térségi szerkezeti terv (KEMTrT)
1. melléklet (kivonat)

határozatával. A településrendezési eszközök vonatkozásában fentiek figyelembevétele szükséges.

A Trtv. 11.§-a szerint területfelhasználási kategóriák lehatárolásánál közvetlenül a vármegyei területrendezési terv területfelhasználási kategóriáit kell figyelembe venni. A község közigazgatási területe a KEMTrT Térségi szerkezeti terve szerint a települési térséghez tartozó jellemzően belterületi, illetve beépítésre szánt településrészen túl a mezőgazdasági térséghez, az erdőgazdálkodási térséghez, a vízgazdálkodási térséghez (állóvizek területe) és a sajátos területfelhasználású térséghez (honnvédelmi és bányászati területek) tartozó terület. A község területét országos, illetve térségi infrastruktúra hálózati elemként az 1. számú országos törzshálózati vasúti pálya, a tervezett országos kerékpárút-törzshálózat nyomvonala, valamint az 11135 jelű térségi mellékút, egy tervezett térségi szerepű összekötő út és egy meglévő földgázelosztó vezeték érinti.

A vizsgált területek az alábbi térségi területfelhasználási kategóriákba tartoznak:

- 1. fejlesztési terület: teljes egészében települési térségbe tartozik.
- 2. fejlesztési terület: nagy részben települési térségbe tartozik, déli részét mezőgazdasági térség, és erdőgazdálkodási térség érinti.

A vizsgált területek által érintett térségi területfelhasználási kategóriákra vonatkozó szabályok, és a település szerkezeti tervének jelenlegi megfelelősége az alábbiakban kerül ismertetésre:

Erdőgazdálkodási térség:

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

Közvetlen igazolás nem szükséges, az erdők és az erdőtelepítésre javasolt terület övezetének való megfelelés később kerül bemutatásra.

Mezőgazdasági térség:

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

A hatályos TSZT az mezőgazdasági térség területét 87,6%-ban mezőgazdasági területfelhasználási egységbe sorolja, a térség-ben nagyvárosias lakóterület és vegyes terület nem került kijelölésre, tehát a terv a fenti előírásnak megfelel és nagy arányban rendelkezik „tartalékokkal” is a TSZT.

Települési térség:

11.§ d) a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;

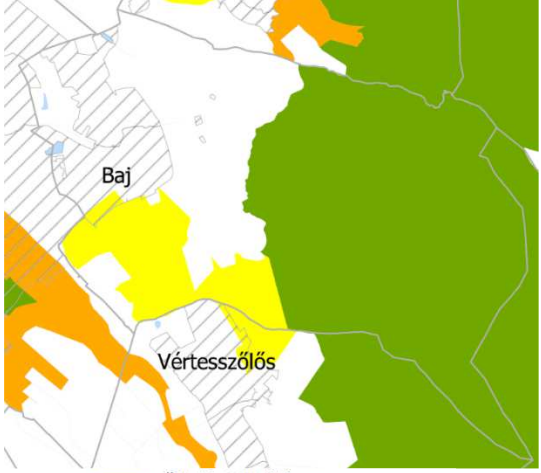
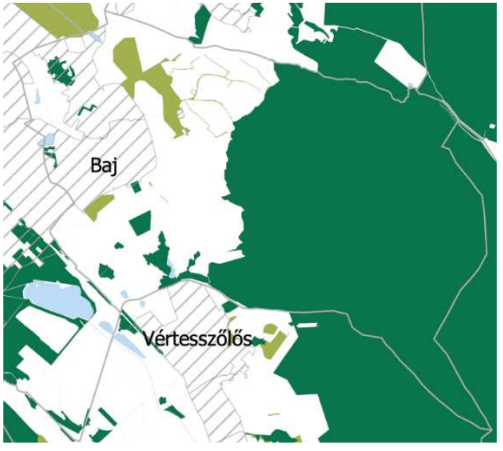
Igazolás nem szükséges,

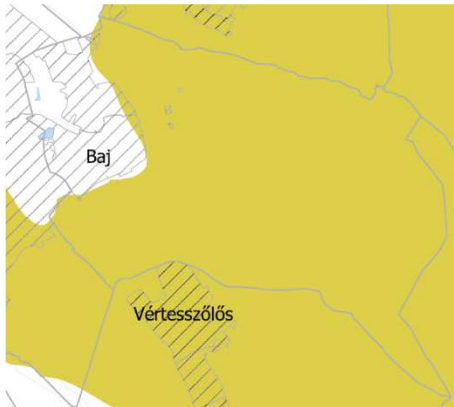

A település és a tervezési területek térségi övezetekkel való érintettsége és a vonatkozó szabályok az alábbiakban kerülnek ismertetésre.

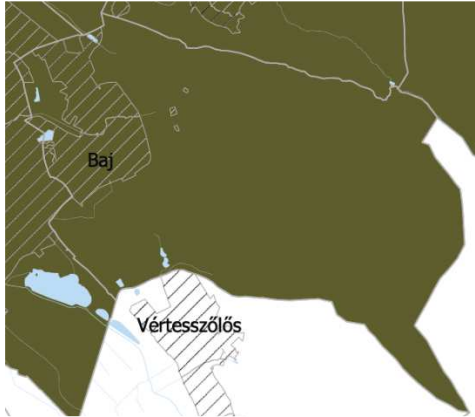
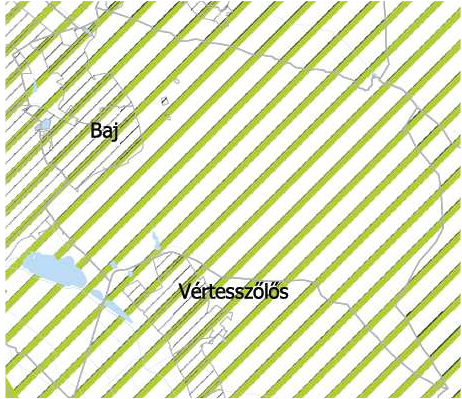
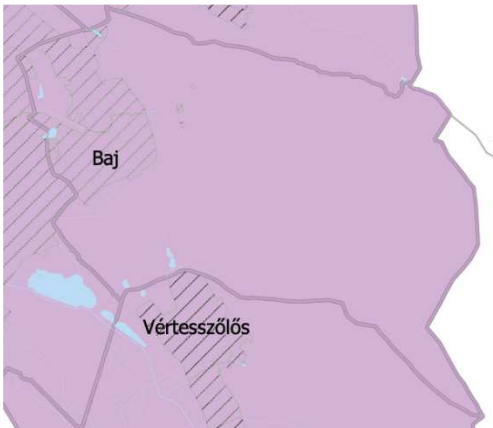
KMTrT – térségi övezetek

Övezet	Érintettség- település	Érintettség- vizsgált területek
országos övezetek		
Ökológiai hálózat - magterület	X	-
Ökológiai hálózat - pufferterület	X	X (déli)
Ökológiai hálózat – ökológiai folyosó	-	-
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	-	-
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	-	-
Erdők övezete	X	X (északi)
Erdő-telepítésre alkalmas terület övezete	X	X (déli)
Tájképvédelmi terület övezete	X	X (déli)
Világörökség és világörökségvárományos területek övezete	-	-
Vízminőségvédelmi terület övezete	X	X
Nagyvízi meder övezete	-	-
Honvédelmi és katonai célú terület övezete	X	(X)
megyei övezetek		
Ásványi nyersanyagvagyon övezete	-	-
Földtani veszélyforrás terület övezete	-	-
egyedileg meghatározott megyei övezetek		
Regionális szerepű térszervező város	-	-
Térségi szerepű térszervező város	-	-
Mikrotérségi központ	-	-
Térségi együttműködéssel érintett település csoport	X	X
Által-ér menti komplex turisztikai térség	-	-
Duna mente komplex turizmusfejlesztési térség	-	-
Majorsági táj övezete	-	-
Gerecse Natúrpark	X	X
Bakonyalja Natúrpark	-	-
Vértes Natúrpark	-	-
Pilisi Sziklák Natúrpark	-	-
Településközelit zártkertekkel érintett települések	-	-
Szőlőkataszteri területtel érintett települések	X	-
Zsugorodó kertés területek	-	-

A konkrét lehatárolások és a vonatkozó, a tervezés szempontjából releváns övezeti szabályok az alábbiakban kerülnek bemutatásra.

<p>Ökológiai hálózat – pufferterület</p> <p>Trtv. 27. § (1) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében csak olyan vármegyei területfelhasználási kategória és vármegyei övezet, valamint a településrendezési tervben csak olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete, ökológiai folyósója és pufferterülete övezetek természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja.</p> <p>(2) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében – a (3) bekezdésben meghatározott feltétel kivételével – a településrendezési terv beépítésre szánt területet csak abban az esetben jelölhet ki, ha az a szomszédos magterület vagy ökológiai folyósó természeti értékeit, biológiai sokféleségét, valamint táji értékeit nem veszélyezteti.</p> <p>(3) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg, beépítésre szánt terület a (2) bekezdésben meghatározott feltételektől függetlenül is kijelölhető.</p> <p>(4) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben célkitermelőhely nem létesíthető.</p> <p>A pufferterület övezete a déli területet érinti, ott már a hatályos tervben kijelölt beépítésre szánt területek (övezetek) találhatóak.</p>	 <p>Ökológiai hálózat magterületének övezete Ökológiai hálózat ökológiai folyósójának övezete Ökológiai hálózat pufferterületének övezete</p> <p>KMTrT 3.1. melléklet (kivonat)</p>
<p>Erdők övezete</p> <p>Trtv. 29. § Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési tervében <u>legalább 95%-ban erdőterület övezetbe kell sorolnia</u>. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.</p> <p>30. § Az erdők övezetében külfejtéses művelésű bányateleket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.</p> <p>30/A. § Az erdők övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve.</p> <p>Az erdők övezete az 1. fejlesztési területet érinti, összesen 9,3 ha nagyságban, amelyből 0,9 ha-nyi területet sorol a hatályos TSZT erdő területfelhasználási egységbe. Az övezeten belül a hatályos TSZT-ben lehatárolt erdőterületek aránya 97,7%-os, így 2,3%-nyi „tartalék” (~32 ha) adódik az övezet besorolásában.</p>	 <p>Erdők övezete Erdőtelepítésre javasolt terület övezete</p>

<p>Erdőtelepítésre alkalmas terület övezete 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 3. § (1) A településrendezési eszközök készítése során az Országos Erdőállomány Adattárban nem szereplő erdőterület területfelhasználási egységeket a településfejlesztési és településrendezési célokkal összhangban – a természeti és kulturális örökségi értékek sérelme nélkül – az erdőtelepítésre javasolt terület övezet területén javasolt kijelölni.</p> <p>Az erdőtelepítésre alkalmas terület övezete a 2. fejlesztési területet érintik azokat a hatályos TSZT általános mezőgazdasági területfelhasználásba sorolja, beépítésre szánt területeket nem érintenek.</p>	
<p>Tájképvédelmi terület övezete 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 4. § (2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében – a településképvédelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában – meg kell határozni a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,</p> <p>A tájképvédelmi terület övezete Baj közigazgatási területének jelentős (keleti, déli) részét érinti. Az övezet a 2. fejlesztési területet érinti, a konkrét módosítással érintett területek nélkül.</p>	 <p>KMTrT 3.4. melléklet (kivonat)</p>
<p>Vízminőségvédelmi terület övezete 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 5. § (2) A vízminőségvédelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.</p> <p>A vízminőségvédelmi terület övezetén belül a hatályos TSZT a korábban hatályos KMTrT alapján tartalmazza a felszíni és felszín alatti vízvédelmi területek (hidrogeológiai védőterületek) lehatárolását azok a vizsgált területeket nem érintik.</p>	 <p>KMTrT 3.6. melléklet (kivonat)</p>

<p>Honvédelmi és katonai célú terület övezete</p> <p>Trtv. 32. § (1) A honvédelmi és katonai célú terület övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.</p> <p>(2) Az övezet (1) bekezdés alapján lehatárolt területét a településrendezési eszközökben</p> <p>a) a b) pontban megfogalmazottak kivételével – minden területfelhasználási kategóriában – beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület területfelhasználási egységbe kell sorolni;</p> <p>b) a zárt bekerített objektumok kivételével honvédelmi célú erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni, ha az adott terület az erdők övezete által is érintett.</p> <p>A hatályos TSZT tartalmazza az övezet tényleges lehatárolását, amely a vizsgált területeket nem érinti. A hatályos TSZT/SZT különleges beépítésre nem szánt honvédelmi terület, illetve honvédelmi erdőterület kategóriákba sorolja. A 2. fejlesztési területet nyugatról határolja honvédelmi terület.</p>	 <p>KMTrT 3.8. melléklet (kivonat)</p>
egyedileg meghatározott megyei övezetek	
<p>Gerecse Natúrpark</p> <p>KEMTrT:</p> <p>10.§ (3) Az övezet által érintett települések településszerkezeti terveiben olyan terület-felhasználást kell kijelölni, mely összhangban van a tájjelleggel, az arculati kézikönyvekkel, a megőrző-fejlesztő használattal és a természeti értékek védelmével.</p> <p>(4) Településrendezési eszközök készítése és módosítása során biztosítani kell a táj harmóniájára építő turisztikai és rekreációs kínálat folytonosságát és egymásra épülését.</p> <p>A TSZT és az alapján a szabályozás a fenti előírásoknak megfelelően készült.</p>	 <p>KMTrT 3.13. melléklet (kivonat)</p>
<p>Szőlőkataszteri területtel érintett települések övezete</p> <p>KEMTrT:</p> <p>12.§ (3) Településrendezési eszközökben beépítésre szánt területbe sorolt, borszőlő termőhelyi kataszteri területek esetében a településrendezési eszközök készítése során a valós területhasználat, az ingatlan-nyilvántartás szerinti művelési ág és a meglévő építmények rendeltetése alapján meg kell vizsgálni a borszőlő termőhelyi kataszteri területek részleges, vagy teljes, beépítésre nem szánt területbe való visszasorolásának lehetőségét.</p> <p>A vizsgálati területek a tényleges bor-szőlő termőhelyi kataszteri területekkel nem érintettek, azokat kertészgazdasági területbe sorolja a hatályos TSZT/SZT.</p>	 <p>KMTrT 3.15.1. melléklet (kivonat)</p>

2.2 A vizsgált területek Baj község hatályos településrendezési eszközeiben

Baj hatályos településrendezési eszközeit képezik:

- Baj Község **109/2022. (IX. 27.)** határozattal elfogadott Településfejlesztési Konceptiója (a továbbiakban: **TFK**)
- Baj Község **110/2022. (IX. 27.) Kt. sz.** határozattal elfogadott Településszerkezeti terv (a továbbiakban: **TSZT**)
- A **11/2022. (IX. 27.)** önkormányzati rendelettel elfogadott Baj Község Építési Szabályzata (a továbbiakban: **BÉSZ**)

A hatályos településszerkezeti terv és a szabályozási terv egyes területrészein eltérés van a területhasználatok ábrázolásában, azok időszerűsége következtében. A településszerkezeti terv hosszú távra megjelöli a változási szándékokat, de a szabályozási terv, csak a rövid-közép távon aktuális változási lehetőségeket jelöli.

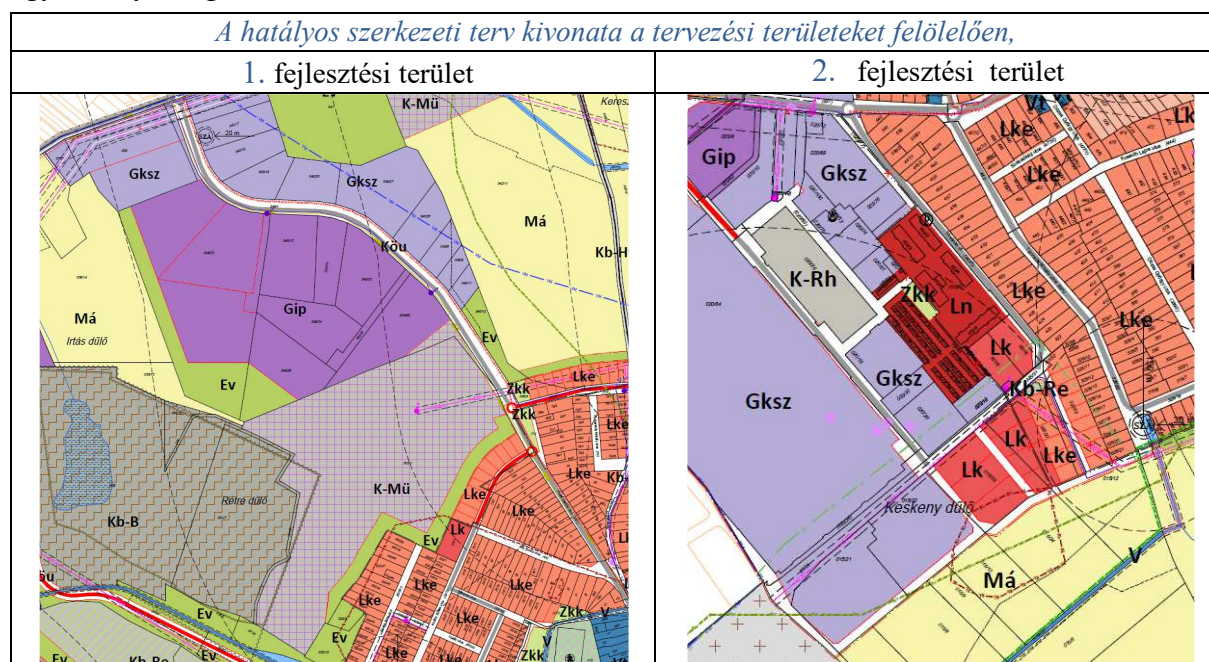
Az 1. fejlesztési területen – Újhegyi út menti volt major - is ez tapasztalható a jelenleg módosítás alá vont területek közül.

A szerkezeti tervben a megcélzott területhasználat látható a különleges mezőgazdasági üzemei terület egy részén, vagyis a szerkezeti terven már szerepel az üzemi területet csökkentő lakóterületi fejlesztés területe, míg a szabályozási terven ugyanazon terület még mindig üzemi területként van szabályozva.

A 2. fejlesztési területen – Tóvárosi u.-tól délre található beépítetlen területek – a szerkezeti tervnek megfelelő a szabályozási tervi állapot.

A tervezési terület a vizsgált tömb, de a módosítás alá vont terület ettől eltér. A lehatárolás közötti különbség abból adódik, hogy a jogszabályi megfelelés miatt tömb szinten kell lehatárolni a tervezési területi határokat, míg a módosítás alá vont terület csak azokat a telkeket érinti, amelyekben változás következik be. Ezért a módosítás alá vont terület lényegesen kisebb, mint a tömb szinten lehatárolt tervezési terület.

Baj **TFK**-ja a tervezési területet érintően a „2.2, CÉLOK ÉS BEAVATKOZÁSOK MEGHATÁROZÁSA” fejezet „2.2.3. Fejlesztési célok szakági bontásban” pontjában tesz említést a TELEPÜLÉSRENDEZÉS címszó alatt a Problémák, konfliktusok” között, ahol „az északi iparterületet és az egykori nyúlvághíd területét alulhasznosított” területként említi.



A tervezési területen alábbi területhasználatok jelennek meg:

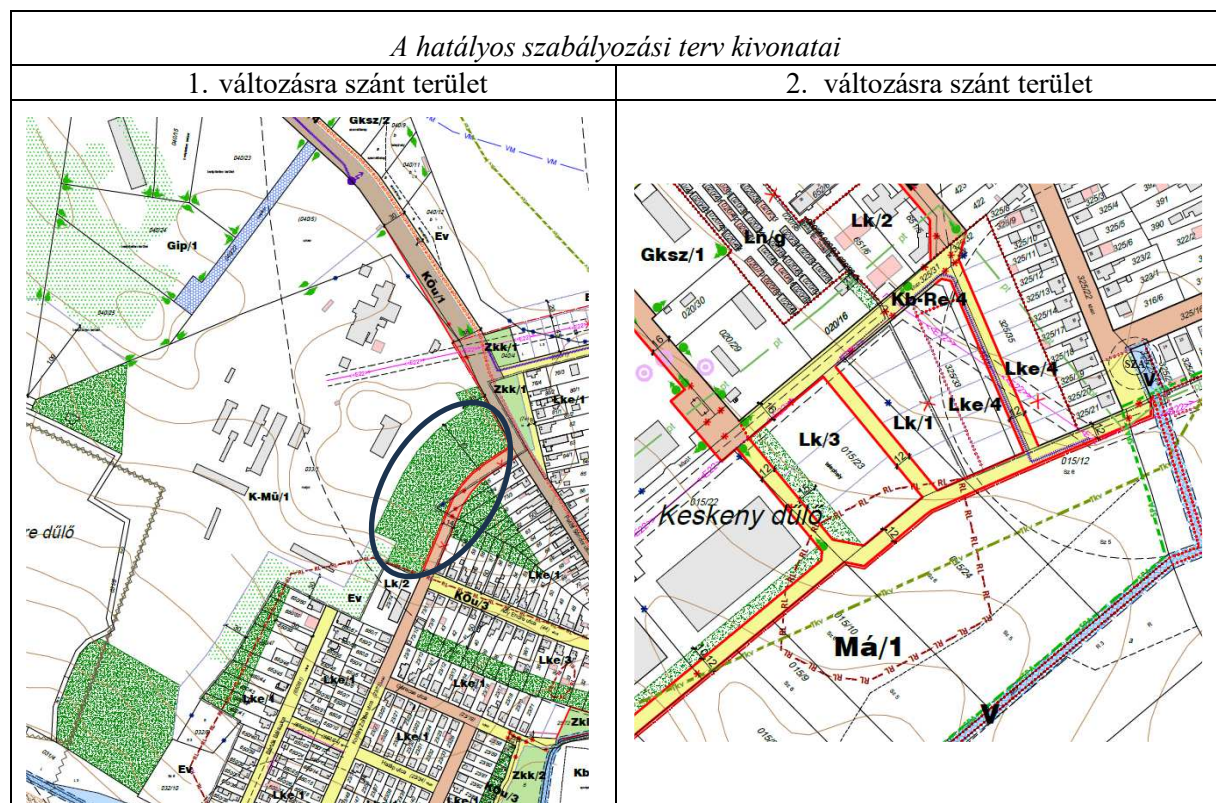
1. fejlesztési területen:

- különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület (K-Mü) ,
- ipari terület (Gip),
- kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz) és
- kertvárosias lakóterület (Lke) és
- védelmi erdőterület (Ev)
- közlekedési terület (KÖu).

2. fejlesztési területen:

- kisvárosias lakóterület (Lk),
- kertvárosias lakóterület (Lke),
- különleges rekreációs terület (Kb-Re)
- kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz) és
- közlekedési terület (KÖu)
- általános mezőgazdasági terület (Má).

Alább a hatályos szabályozási terven látható, miként jelenik meg a korábban ismertetett szerkezeti tervi (hosszú táv) és szabályozási tervi (közép táv) időtáv-különbségéből fakadó eltérés. A településszerkezeti terven megjelölt, megcélzott lakóterületi használat (Lke) helyett a szabályozási terven a tényleges területhasználatnak megfelelő különleges mezőgazdasági üzemi terület (K-Mü) övezeti besorolása szerepel.



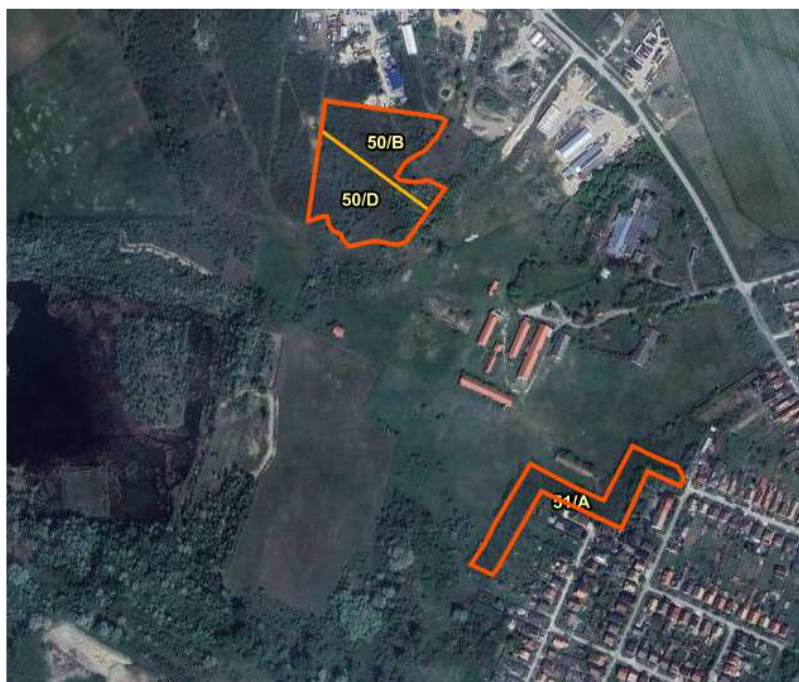
A szabályozási tervrészleteken hangsúlyt kaptak a telken belüli kötelező zöldfelületként megjelenő területek jelölései, melyek elsősorban az 1. fejlesztési területen a jövőbeni változásra szánt terület be nem építését szolgálják, vagyis, hogy a szerkezeti terven lakóterületi fejlesztésként jelölt sávban a terület használatával ne lehetetlenüljön el, vagy ne tegyék gazdaságilag jelentősen terhessé a jövőbeni hasznosítást.

2.3 A vizsgált területek táji és természeti adottságai

Természeti adottságok, tájhasználat, tájszerkezet

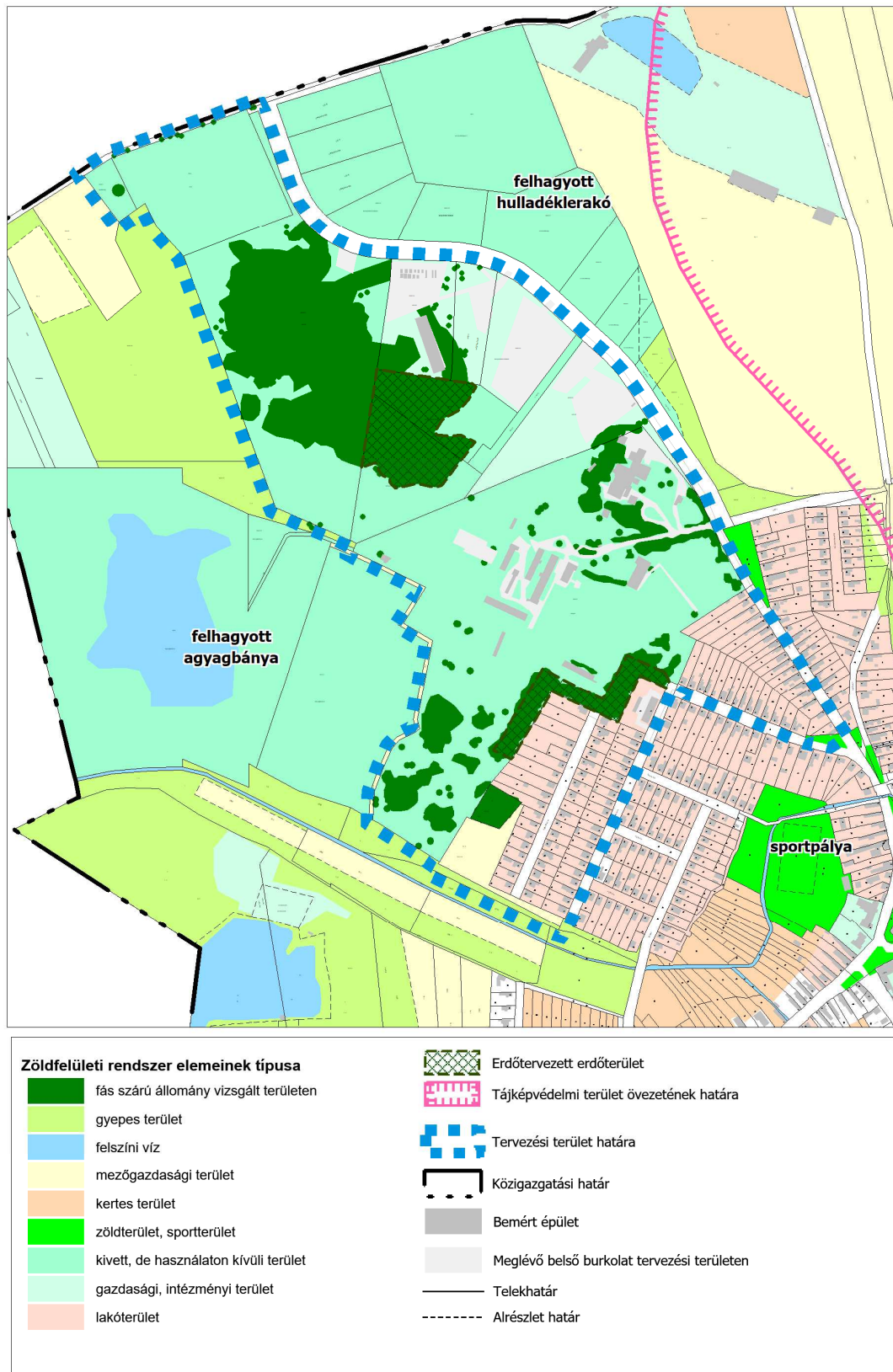
A vizsgált területek viszonylag sík fekvésűek, mindkét fejlesztési terület jellemzően délnyugat felé lejt. Táj- és természetvédelmi szempontból kevésbé értékes, döntő részben művelés alól kivett bel- és külterületi ingatlanokat érintenek.

Az 1. vizsgált területet táj- és természetvédelmi szempontú lehatárolás nem érinti. Döntő része művelés alól régóta kivett, részben beépített, barnamezős terület, ahol korábban vágóhíd és TSZT telep, a szomszédságában felhagyott, külszíni agyagbánya (egykori „Baj II. – agyag” védnevű bányatelek) üzemelt. A változás alá vont terület északi szomszédságában újabban betelepült gazdasági telephelyek találhatók. A terület a korábbi használatokból, mesterséges feltöltésekből adódóan számottevő részben bolygatott felszínű. A kialakuló telephelyeken első-sorban spontán fejlődött növényzettel találkozhatunk, de egyes részeken számottevő a fás szárú állomány is, erdészeti üzemtervezett erdők is érintik azokat. Az 50/B és 50/D erdőrészek talajvédelmi, míg az 51/A erdőrészlet faanyagtermő elsődleges rendeltetésű erdő. Valamennyi erdő magántulajdonban áll.



Érintett erdőrészek a NÉBIH webes térképén (<https://erdoterkep.nebih.gov.hu/>)

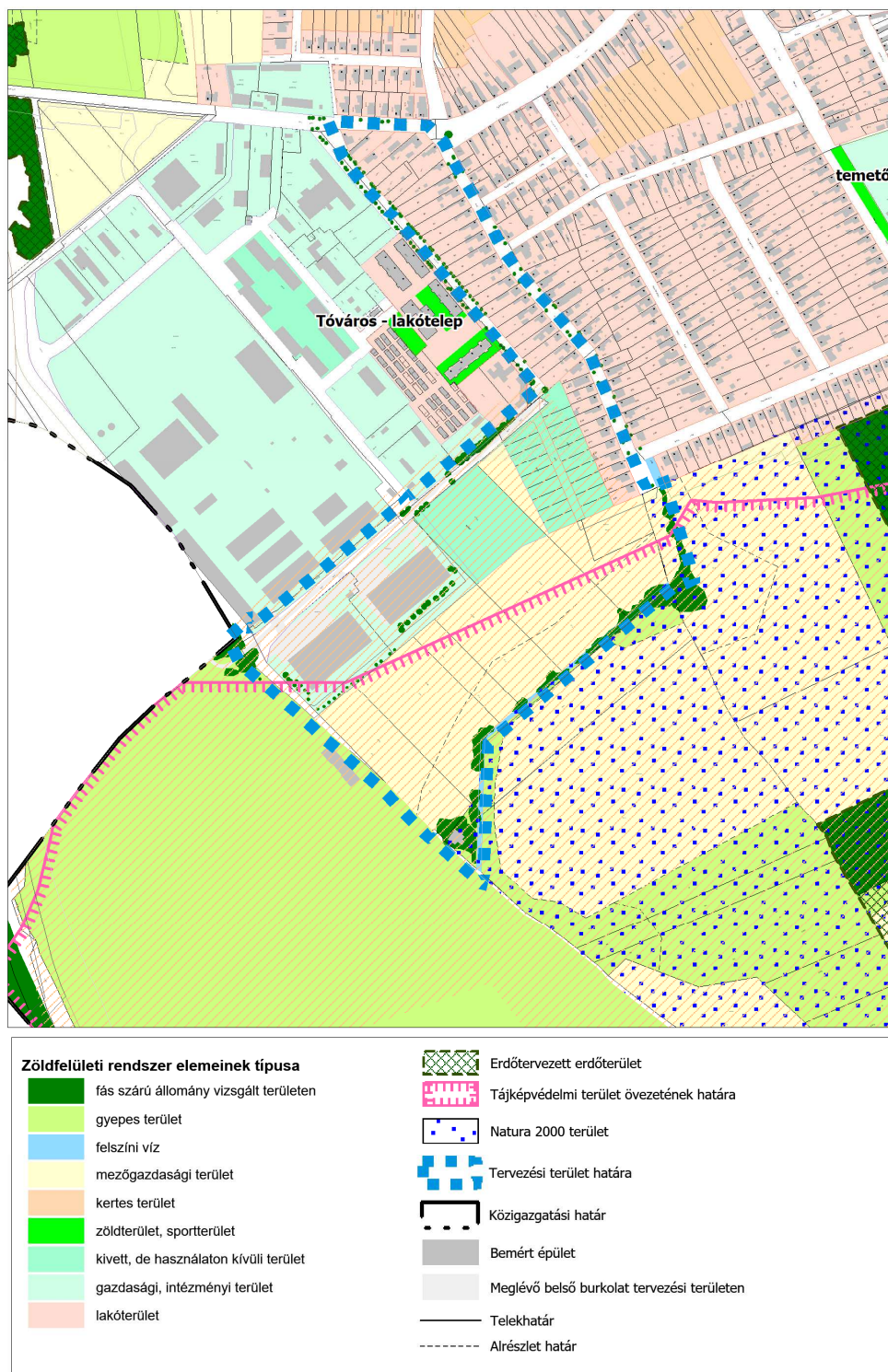
Az Újhegyi út mentén az utóbbi időben több gazdasági telephely került kialakításra, de ezek átmeneti jellegűnek, az építési övezetnek képest alulhasznosítottak mondhatók: az alacsony beépítettségük mellett a szórt burkolatok dominanciája és rendezetlen zöldfelületek jellemzik őket. A vizsgált terület délkeleti részén kialakult kertvárosias lakóterületek találhatók, 50%-körüli telken belüli zöldfelületi aránnyal, beállt növényzettel. A Bartók Béla utcai és Kodály Zoltán utcai lakóterületeket a volt vágóhídtól véderdősáv (51/A jelű erdőrészlet) választja el. Ezek már a változásra szánt területen belül helyezkednek el. A Petőfi Sándor utca keleti oldala mentén alulhasznosított zöldterületek találhatók elavult játszótéri eszközökkel. Ezt követően legközelebb, de gyaloglási távolságon túl, a településközpontban található funkcionáló zöldterületek, sportterületek. A vizsgált terület közterületei zöldsávval ellátottak, többnyire valamilyen mértékig fásítottak is. A Petőfi Sándor utca érintett szakaszán fiatal fasor található, míg az Újhegyi út gyakorlatilag fásítatlan.



Az 1. vizsgált terület a település zöldfelületi rendszerében (saját szerkesztés)

A 2. vizsgált terület a déli határán mezőgazdasági (szántó és gyepművelésű) területekhez kapcsolódik, míg nyugati és északi szomszédságában gazdasági területek és beépült lakótelkek találhatók. A terület délről csatlakozik a gazdasági területként átalakult volt szovjet-laktanya területéhez. A változással érintett ingatlanok jellemzően a művelés alól már kivettek, ennek ellenére még átmeneti jelleggel folyik rajtuk mezőgazdasági tevékenység. A vizsgált terület az

országos ökológiai hálózat pufferterületének övezetével és kismértékben a tájképvédelmi terület övezetével is érintett, továbbá a terület közvetetten Natura 2000 területéhez (HUDI10003 számon nyilvántartott Gerecse különleges madárvédelmi terület) kapcsolódik.



A 2. fejlesztési terület a település zöldfelületi rendszerében (saját szerkesztés)

A vizsgált terület döntő részét kialakult kertvárosias lakóingatlanok alkotják, magas (50% körüli) zöldfelületi aránnyal, beült növényzettel. A közvetlen termódosítással érintett terület bár nagyrészt még beépítetlen, művelés alól kivett ingatlanokat érint. (Kivételt képez egy telekrész, mely a kivett telephely és a kivett beépítetlen apró telkek közé ékelődik, ez még művelés alatti.)

A nyugatról szomszédos telephelyek zöldfelületi szempontból rendezettek, a telekhatáruk mentén fásítottak.

A vizsgált terület környezetében a már kialakított közterületek (Tóvárosi utca, Táncsics Mihály utca) zöldsávval ellátottak, és vegyes állománnyal fásítottak is. A fejlesztési területet északról határoló közterület (Tóvárosi utca beforduló szakasza), még rendezetlen állapotot mutat, szilárd burkolat nem került kialakításra még, spontán fejlődött növényzet szegélyezi.

Az érintett kertvárosias lakóterületek zöldterületi ellátottsága nem elégséges, mivel zöldterület, játszótér csak a Tóvárosi lakótelep részeként található elérhető közelségben, de elégtelen nagyságban. A településközponti zöldterületek, valamint a temető alatt (Béke utcában) kialakított játszótér túl vannak a gyaloglási távolságon.

2.4 A vizsgált területek környezeti állapotának jellemzői

Talaj- és vízvédelem

Baj térségében alluviális üledéken homok mechanikai összetételű barnaföldek vannak. A homok fizikai féleségű barnaföldeket kedvezőtlen vízgazdálkodási tulajdonságok - kis víztartó és víztározó képesség - jellemzik, míg a löszön képződött barnaföldek kedvező vízgazdálkodásúak.

A tervezési területeken **átlagosnál jobb minőségű termőföld nem található.** A vizsgált területeket feltárt talajszennyezettség nem érinti, de az **1. fejlesztési (északi) terület** esetében a sok éves üzemi tevékenység és bolygatás miatt a talaj valamilyen mértékű károsodása, terheltsége feltételezhető. A **2. fejlesztési (déli) terület** esetében ilyen típusú bolygatottság nem áll fenn, a térségben a volt szovjet laktanya minősül potenciálisan talajszennyezett területnek – de annak hatásterülete feltételezhetően kívül esik a tervezési területen.

Az esetleges talajszennyezettségek felszámolása azért is fontos, mert Baj Község területe fokozottan és kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen lévő településnek minősül a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról szóló 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet alapján.

Bajon a felszíni vizeket a Baji-vízfolyás és néhány másik kisebb vízfolyás, valamint árok gyűjti össze, a **tervezési területeket sem északon sem délen nem érinti állandó kisvízfolyás, vagy állóvíz.** A terület sík jellegéből adódóan a vízerózió veszélye sem számottevő.

Levegőminőség-védelem

A **légszennyezettségi** agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2002.(X.7.) KvVM rendelet meghatározása szerint Baj területe az ország légszennyezettség szempontjából kiemelt, 3. számú Komárom-Tatabánya-Esztergom légszennyezettségi zónába tartozik, ami alapján a kén-dioxid E, szén-monoxid F, nitrogén-dioxid C, szilárd D, a benzol pedig E kategóriába sorolt. Baj szennyező forrással alig rendelkező község, elhelyezkedése, alacsony átmenő forgalma, és a regisztrált helyi kibocsátások alapján nem tartozik a szennyezett levegőjű települések közé. A háttérszennyezettség tekintetében a Duna menti agglomeráció, illetve a Tatai-medence hatásaival kell számolni. A levegőterheltségi szint a megyében csökkenő tendenciát mutat, ami elsősorban az ipari eredetű légszennyező anyag kibocsátásra vezethető vissza. A település fekvése levegőminőségi szempontból kedvező: nyitott, ÉNy-DK irányú teraszra települt, így az uralkodó észak-nyugati szél jó átszellőzést biztosít. A település egyetlen átmenő forgalmat generáló útja, a Tatáról Bajra vezető 11135. jelű főút forgalma az elmúlt két évtizedben több mint duplájára nőtt, ami lokálisan eredményezheti az út környezetében a szennyezőanyagok feldúsulását. Baj helyi légszennyezése jelentős részben a lakossági fűtési célú kibocsátásokból ered.

Az OKIR nyilvántartás alapján számottevő szennyezőanyag kibocsátással bíró, bejelentésköteles légszennyező forrás a településen nem található.

Zajvédelem

Baj **zajterheltségi** állapotára vonatkozóan aktuális mérési adatok nem állnak rendelkezésre. Ugyanakkor megállapítható, hogy Baj zajterhelés tekintetében a kevésbé kitett települések közé tartozik. A zaj- és rezgésvédelmi helyzetet elsősorban a közúti forgalomból eredő hatások határozzák meg, de ezek sem jelentősek. A települést országos jelentőségű, nagy átmenő forgalmat bonyolító közút nem érinti, vasútvonal pedig csak a település határán halad. Az 11135. jelű főút forgalmából adódó zajterhelés nem éri el a kritikus szintet. A Budapest-Hegyeshalom vasútvonal zaj- és rezgésterhelése szintén nem jelentős a településen. A belterületen zavaró mértékű zajterheléssel bíró üzemi tevékenységet nem folytatnak.

Hulladékgazdálkodás

A **hulladékgazdálkodás**, ezen belül a szervezett hulladékgyűjtés és szállítás feltételei a település területén adottak. A lakosságnál keletkező települési hulladék rendszeres, szelektált begyűjtéséről, elszállításáról és kezeléséről a MOHU MOL Zrt. gondoskodik közszolgáltatás keretében.

2.5 A vizsgált területek műszaki infrastruktúra adottsága és közműállapota

2.5/1 Közlekedés

Közlekedési hálózatok, adottságok

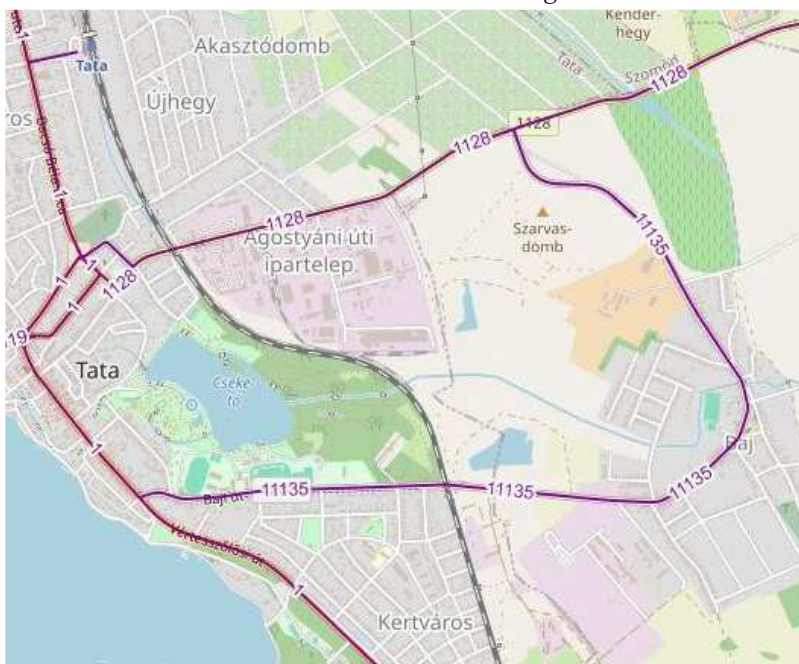
A településen két terület fejlesztése tervezett: az Újhegyi út menti a volt nyúlvgó területe és a Tóvárosi úttól délre lévő beépítetlen terület.

Megközelíthetőség:

Közúti kapcsolatok

A település (így a két fejlesztési terület) térségi megközelíthetőségét az 1. sz. országos elsőrendű főút jelenti, amely nyomvonala egy rövid szakaszon áthalad a település területén, de közvetlen közúti kapcsolatot a 11135 j. Baj bekötőút ad. Az országos mellékút települési főútként üzemel.

K-1 Térségi közlekedési hálózat



A településen áthaladó szakasz átlagos napi forgalma:

ÁNF: 5130 Ejm/nap = 513 Ej/h < Kapacitása= 1500 Ejm/h

Így kapacitástartaléka: 66 %

Az országos mellékút az 1. sz. főúttól indulva, Baj településen áthaladva a 1128. j. Tarján – Tata összekötő út nyomvonalaiba köt be északi végén.

Az országos mellékúti nyomvonalhöz (településen belül Petőfi Sándor utca – Újhegyi út) csatlakoznak a község gyűjtőútjai: a Tóvárosi út, a Táncsics Mihály utca, a Hegyi utca és a Római utca.

1. fejlesztési terület:

Közvetlenül az Újhegyi út - Petőfi Sándor utca (11135 j. országos mellékút átkelési szakasza) mellett helyezkedik el. Fő feltáró irányai a Petőfi Sándor utca, illetve az erről nyitható kiszolgáló utak, valamint az Ady Endre utca folytatásában építendő kiszolgáló út.

A Petőfi Sándor utca a településközponton is áthaladó országos mellékút, amely Baj legfontosabb útja, végighalad a községen. A tervezési terület mellett 16 – 30 m széles közterületű települési főút, két forgalmi sávja mellett kétoldali, térkő burkolattal kiépített párhuzamos parkolósávok, kétoldali keskeny járda és fűvel borított keskeny zöldsávok kísérik. Az utca jó állapotú, szép kialakítású, nemrégiben felújított. Az útszakasz vízelvezetése zárt csapadék-csatornával megoldott.

A beépített terület végén a forgalmi sávokat elválasztó szigettel kiépített településkapu található.

Az érintett szakasz két csomópontja:

- Petőfi Sándor utca – Ady Endre utca – Agostyáni utca
- Petőfi Sándor utca – Vörösmarty utca - régi nyúlvágóhíd útja

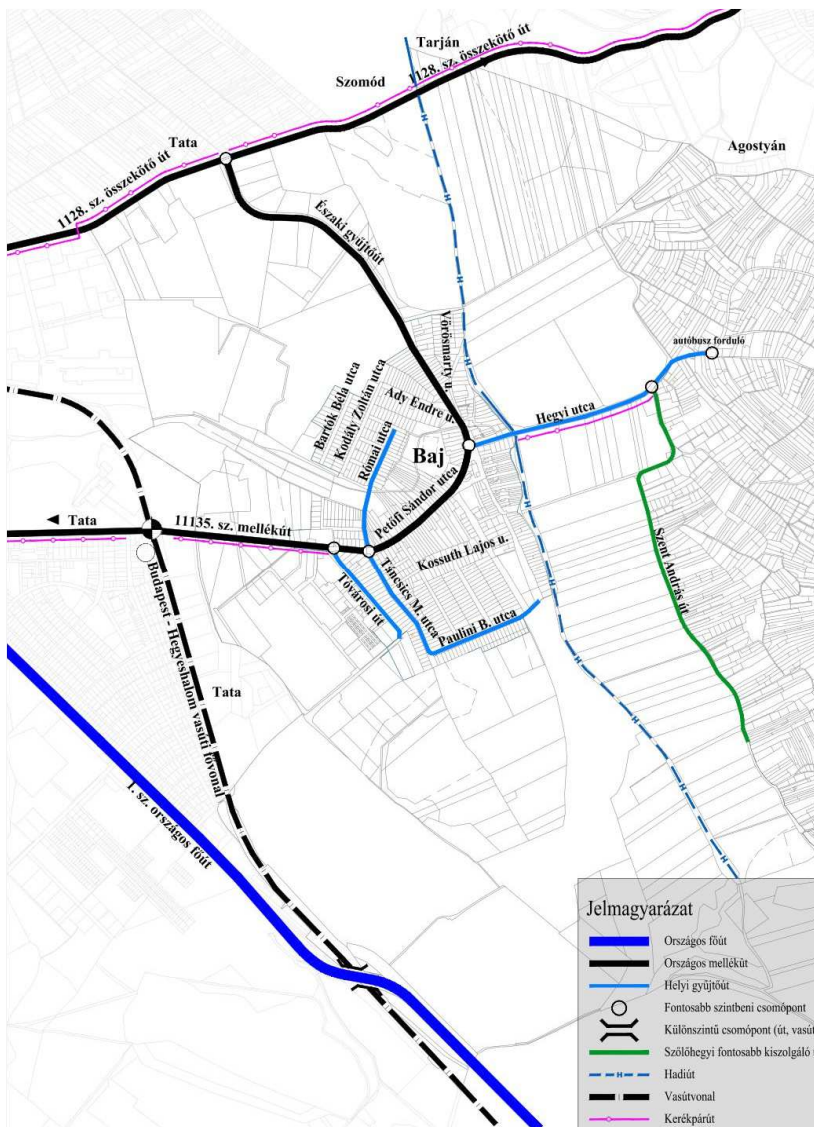
A tervezett úthálózattal érintett települési kiszolgáló utak (útkategória: B.VI.d.D.):

- Ady Endre utca: a nemrégiben felújított útszakasz a Petőfi Sándor utcáról indulva, a Kodály Zoltán utcával összekötve fő megközelítő és feltáró nyomvonalként üzemel az északi lakóterületen. Közterületi szélessége 14 m és 20 m között változik. A keskeny útpályát kétoldali járdák és zöldsávok kísérik. Az útszakasz csapadékvíz-elvezetését nyílt árok biztosítja.
- Kodály Zoltán utca: 14 m közterületi szélességű útszakasz, amely a lakóterület fő feltáró útja. Keskeny aszfalt útpályája kétoldali széles zöldsávokkal határolt. Egy szakaszán egyoldali járda található. Vízelvezetési megoldás nincs.
- Bartók Béla utca: csak a Kodály Zoltán utca irányából megközelíthető kiszolgáló út, 16 m széles közterületében keskeny útpálya, egyoldali járda és széles kétoldali zöldsáv található. Vízelvezetési megoldás nem felismerhető.

2. fejlesztési terület

A település déli részén kijelölt fejlesztési területet két gyűjtőút, a Tánicsics Mihály utca és a Tóvárosi utca kapcsolja a községet feltáró Petőfi Sándor utcához. Útkategóriájuk: B.Vc.C.

- Tánicsics Mihály utca: kertes lakóövezetben vezetett gyűjtőút, közterületi szélessége 15 m és 23,8 m között változik. Keskeny útpályája mellett zúzottkő szórásos padka segíti a kétirányú gépjármű-közlekedést. Mindkét oldalon keskeny gyalogjárda vezet végig a kerítések mentén. Az útszakasz vízelvezetését jól kiépített, burkolt árkok biztosítják, amelyek mellett kétoldali fasort telepítettek.
- Tóvárosi utca: részben gazdasági funkciójú ingatlanok, részben több emeletes lakóházak mellett haladó útszakasz, amelynek szabályozási szélessége 16 m és 31 m között van. A szépen kiépített közterületen 6 m széles útburkolat, egyoldali gyalogjárda, kétoldali fasor, a kisvárosi lakóterületnél párhuzamos és merőleges parkolósávok találhatóak. Nyílt árkok nyomai egyes szakaszokon még felfedezhetők. Az útszakasz déli vége délnyugati irányba kanyarodik és földútként biztosít kiszolgálást az itt található gazdasági ingatlanok számára.

**Csomópontok:**

A Petőfi Sándor utcával alkotott kereszteződések mindkét útszakasz esetében jól kiépítettek, jelzőtáblával irányítottak. A Tóvárosi utca csomópontjánál a gyalogosok főúton való átkelését kijelölt, középszigettel védett gyalogátkelőhely biztosítja.

K-2. Meglévő közlekedési hálózat

Közösségi közlekedési hálózat:

- **Kötött pályás közlekedés**

A községhez legközelebbi vasúti megállóhely Tata, Tóvároskert vasúti megállóhely, innen kerékpárút és járda vezet Baj belterületére, valamint buszjárat is közlekedik az úton. A településközpont és a vasúti megállóhely távolsága kb. 1200 m.

- **Közúti közösségi közlekedés**

Baj területén a közösségi közlekedési ellátást a helyközi autóbuszjáratok szolgáltatják. A községben öt buszmegálló található. Csupán a belterület kb. 50 %-a tekinthető közösségi közlekedéssel kiszolgált területnek, 300 m gyaloglási távolságot figyelembe véve a megállóig.

▪ Parkolás:1. sz. fejlesztési terület:

A már kiépített lakóterületen a gépjármű-tárolás általánosan ingatlanon belül történik, de a széles közterületek lehetőséget adnak közterületi parkolásra is. A lakóterülettől északra fekvő gazdasági telephelyeken a parkolás telken belül megoldott.

2. sz. fejlesztési terület:

A Táncsics Mihály utca kertes lakóövezetében az ingatlanon belüli gépjármű-tárolás jellemző. A Tóvárosi utcában jelentős parkolási igény tapasztalható a kisvárosi lakóterületen, ahol kiépített (és részben kiépítetlen) parkolóállásokon merőlegesen 35 autó, párhuzamosan kb. 45 gépjármű tud várakozni.

2.5/2 Közműállapotok, elektronikus hírközlés**Általános közművizsgálat**

A település a 27/2004 (XII.25.) KvVM rendeletben rögzítettek alapján a felszín alatti víz szempontjából kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen lévő települések közé tartozik, továbbá a fejlesztésre tervezett terület a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet szerint vízminőség-védelmi terület övezetén fekszik, amely szigorúbb szennyvíz- és csapadékvíz-elvezetési követelményeket jelent a felszín alatti vizek vízminőség védelmére. Ezek a természeti adottságok a tervezett fejlesztések megvalósítását nem akadályozzák, de a továbbtervezés során az arra vonatkozó előírásokat figyelembe kell venni.

A település közüzemű vízellátását az Északdunántúli Vízmű Zrt. (ÉDV Zrt) Tatai Üzemvezetősége szolgáltatja Tatabánya-Tata Regionális Vízellátó rendszerén, a TORV-on keresztül. A településrendezési eszközökben rögzítésre került, hogy a települést ellátó regionális ivóvízellátó rendszerének vízbázisa kellő tartalékokkal rendelkezik, így a fejlesztési területen várható igények bázis oldali kielégítésénél nem várható akadály.

Baj településen a kiépített szennyvízhálózat elválasztott rendszerű, a szennyvízgyűjtő hálózat üzemeltetője szintén az ÉDV Zrt Tatai Üzemvezetősége. A csatornahálózattal összegyűjtött szennyvizek a regionális szerepű szennyvízcsatornán keresztül a Tatai Regionális Szennyvíztisztító telepre érkeznek be. Az előzetesen prognosztizált, új fejlesztésekből keletkező elvezetendő többlet szennyvízmennyiséget a jelenlegi regionális szennyvíztisztító telep várhatóan be tudja fogadni és a regionális gyűjtőhálózat a továbbítást meg tudja oldani.

Baj topográfiai adottsága igen változatos, a lefolyó csapadékvizek az utak menti árkokba érkeznek, amelyek a vizeket természet alakította vízfolyásokkal nyugati irányba vezetik. A településről elfolyó vizek végbefogadója a Tatán áthaladó Által-ér, amely aztán a Dunáig továbbítja a vizeket.

Baj villamosenergia ellátását a győri központú E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. biztosítja kiépített hálózati rendszerén keresztül. A településhez legközelebbi alállomásokról induló 22 kV-os szabadvezeték hálózatok táplálják a település fogyasztói transzformátor állomásait. A településen belül a 22 kV-os ellátás zömmel szabadvezetékes, csak egy-két szakaszokon üzemel földkábel. A fogyasztói igények kielégítése a transzformátor állomásokról táplált kissebültségű hálózatról történik.

A település gázszolgáltatója az MVM Égáz-Dégáz Földgázhálózati Zrt. A település gázellátása Tata felől épült ki és középnyomású elosztóhálózattal érkezik Baj településre.

Elektronikus hírközlés szempontjából a település a Magyar Telekom Távközlési Nyrt. üzemeltetési területéhez tartozik, területén több szolgáltató is rendelkezésre áll az egyéni igények kielégítésére. A településen kábel TV szolgáltatás is elérhető.

A közművek vizsgálata a fejlesztési területeket (1. fejlesztési terület: a volt nyúl-vágó területe, és II. fejlesztési terület: a Tóvárosi úttól délre lévő beépítetlen terület) is magába foglaló településrendezési eszközök és az E-közmű felhasználásával készült.

A fejlesztési területek közműellátás helyzetfeltáró vizsgálata

1. fejlesztési terület – Újhegy út menti volt major -

A vizsgált 033/1 hrsz-ú terület Baj észak-nyugati részén, a település központi belterületéhez kapcsolódóan külterületen fekszik. Az egykori volt nyúl-és báránnyvágóhíd telep kb. 20 ha-os területének hatékonyabb hasznosítását tervezik, ezért az új fejlesztési elképzelések megvalósítása érdekében a terület felhasználása és az építési övezetek módosítása is megváltozik, ehhez pedig a rendezési terv módosítása szükséges.

A jelenleg hatályos településrendezési eszközökben a terület K-Mű beépítésre szánt különleges mezőgazdasági üzemi terület,

A jelenleg már üzemben kívül helyezett volt nyúl-és báránnyvágóhíd telke korábban is teljes közműellátással rendelkezett. Közhálózati ellátásként az ivóvízellátás az Ady Endre utca és a Bartók Béla utca között haladó NA 100-as KPE vezetékéről került kiépítésre, a nem ivóvíz minőségű vízigény kielégítésre kutat létesítették. Az ivóvízellátáshoz a területen belül nyomásfokozó és puffertartály is kialakításra került, ami a szükséges vízigényt egyenletesen tudta biztosítani. Ezek a műtárgyak ma már nem üzemelnek, régen felhagyták őket. A telepen keletkezett szennyvizeket előtisztítás után egy szennyvízátemelő szivattyú segítségével a települési csatornahálózatba juttatták, de ezt a műtárgyat a telep megszűnésével felszámolták. A villamosenergia ellátásra a telephelyre 22 kV-os oszlopokon vezetett középvezettségű hálózatot építettek ki egy oszloptranzformátorral. A transzformátor azóta azonban mára elbontásra került. A termikus energiaellátásra a földgázt vették igénybe a Petőfi Sándor utcában kiépített DN 63-as KPE közepnyomású földgázvezetékhez csatlakozva. Bekötése még megtalálható a terület dél-keleti részénél, a Petőfi Sándor utcánál. Hírközlési hálózati ellátását szintén a Petőfi Sándor utca felől biztosították oszlopon kiépítve. A telep belső közműellátó hálózati rendszeréről nem áll rendelkezésre információ.

A vizsgált területen a telep üzemi épületei még állnak, valamint a korábbi funkciót ellátó belső közműhálózat és annak műtárgyai is részben fennmaradtak, erről nyilvántartás nem áll rendelkezésre. A telek hasznosítási lehetőségét a térségben jelen levő közműves adottságok részben segítik, részben korlátozzák. A közelben fekvő gerinchálózatok az ellátás lehetőségét kínálják, de helyfoglalásukat a továbbtervezés során figyelembe kell venni.

A közműérintettség vizsgálata két-irányú. Elsősorban vizsgálni kell az érintett terület közművesítéssel összefüggő természeti adottságait, valamint a közművek művi adottságait és másodsorban a tervezett beruházás okozta fejlesztési igényeket és azok biztosítási lehetőségeit.

Közművekkel összefüggően figyelembe veendő természeti adottságok:

- Az 1. számú terület természeti adottsága a dél-nyugati irányú lejtése, a telek észak-keleti széle 172 mBf-I fekvésű, dél-nyugati széle 156 mBf-I szinten fekszik. A telek lejtése 16m. A területről lefutó csapadékvizek számára a terület dél-nyugati oldalán haladó Baji-vízfolyás, mint befogadó áll rendelkezésre.

Közműellátás művi adottságai:

- Meglévő közműbekötések

- a Kodály Zoltán utca folytatásában NA 100 ac anyagú régiépítésű ivóvíz körvezeték halad a Petőfi Sándor utcáig, ez áthalad a lakóterületi fejlesztéssel érintett területen
- A 1. számú terület villamosenergia ellátását biztosító, keleti irányból érkező 22 kV-os közép feszültségű oszlopokra fektetett légvezeték nyomvonala és annak 7-7 m-es biztonsági övezete érinti a területet
- A terület észak-keleti szélét, a Petőfi Sándor utca nyugati oldalán vezetett vezetékes hírközlési nyomvonal több helyen oszlopon kiépített hálózat érinti

2. fejlesztési terület: a Tóvárosi úttól délre lévő beépítetlen terület

A terület Baj központi belterületének délnyugati szélén, a volt orosz laktanyától délre, a Tóvárosi utca déli végénél fekszik.

A hatályos településrendezési eszközökben tervezett lakóterületnek kijelölt fejlesztéssel érintett terület egy részének övezetváltása érdekében a rendezési terv módosítása szükséges, s ennek előkészítéséhez, megalapozásához nyújt segítséget a készülő telepítési tanulmányterv.

A kb. összesen 3 ha-os terület egy részét már belterületbe vonták. A vizsgált terület jelenleg beépítetlen, növényzettel borított, közműellátással és közműbekötéssel nem rendelkezik, bár területén területhasznosítást korlátozó közműnyomvonalak haladnak keresztül. A környezetében fekvő településrész teljes közműellátással rendelkezik.

Az E-közmű nyilvántartás alapján a Táncsics Mihály utcában és a Tóvárosi utcában is a már beépített területek kiszolgálására a teljes közműellátást kiépítették. Az E-közmű felületén a vizsgált lakóterületi fejlesztés közművesítése a jelenleg elérhető információk alapján már elindult. A tervezett, új vízi közmű hálózatról jelenleg tervezési szintű nyomvonal áll rendelkezésre, de annak várható megépítéséről információk nem állnak rendelkezésre.

A telepítési tanulmánytervben a közműérintettség vizsgálata két-irányú. Elsősorban vizsgálni kell az érintett terület közművesítéssel összefüggő természeti adottságait, valamint a közművek művi adottságait és másodsorban a tervezett beruházás okozta fejlesztési igényeket és azok biztosítási lehetőségeit.

A vizsgált területet érintő közművekkel összefüggően figyelembe veendő természeti adottságok:

- A 2. számú terület dél-nyugati irányba enyhén lejtős, északi része 162 mBf-i szinten, míg dél-nyugati része 157 mBf-I fekvésű. A területen a csapadékvizek jelenleg nagymértékben elszikkadnak rajta, mivel az beépítetlen, növényzettel borított.

Közművek művi adottságai, közműves hálózati érintettségek:

- Területhasználatot korlátozó közműadottság, hogy a 325/36-40 hrsz-ú telkeknél észak-keleti irányban, a Táncsics Mihály és a Tóvárosi utca vízellátását biztosító NA 100-as KPE ivóvízelosztó körvezeték nyomvonala halad keresztül, amelynek védőtávolsága a csőpalásttól mérve 3-3 m.
- A 2. számú terület lakóterületi fejlesztéssel érintett részén észak-keleti irányban áthalad egy 22 kV-os közép feszültségű oszlopokra fektetett légvezeték nyomvonala és annak 7-7 m-es biztonsági övezete, amelynek oszlopsora a tervezett gazdasági terület északi telekhatárának vonalán halad végig. A tervezett gazdasági területet így érinti a 22 kV-os közép feszültségű villamosenergia elosztóhálózat 7-7m-es biztonsági övezete, amelyre vonatkozóan az építési és területhasználati korlátozásokat a 2/2013 (I.22.) NGM rendelet rögzíti.
- A Táncsics Mihály utca végén üzemelő szennyvízátelő műtárgy jelentősen korlátozza a tervezett lakóterület fejlesztést. A műtárgy szaghatásvédelmi területe a HÉSZ-

ben előírtakat figyelembe véve 150 m, amely rányúlik a módosítással érintett területre. A Szabályozási terven jelölt szaghatásvédelmi terület az átemelőre készített környezeti hatástanulmány alapján módosítható, illetve amennyiben a szabályozási tervben megállapításra került szaghatásvédelmi területe nem csökkenthető, akkor a műtárgy technológiai fejlesztése vagy cseréje szükséges a szaghatásvédelmi területe csökkentése vagy megszüntetése érdekében. A szennyvízátemelő hatásterületén belül új, emberi tartózkodásra szolgáló épületet építeni csak a műtárgy szaghatásvédelmi terület okozta korlátozásának megszüntetését követően lehet.

3. A fejlesztési célok ismertetése és annak a településrendezési eszközökre gyakorolt hatásai

3.1 A településfejlesztési koncepció módosításának javaslata

Baj Község 109/2022. (IX. 27.) határozattal elfogadott Településfejlesztési Koncepciója (a továbbiakban: **TFK**) kiegészítésre és korrekcióra javasolt.

Elsősorban javasolt a volt major 20 hektáros területét annak mára kialakult állapota és az elmúlt évtizedekben lezajlott használata, illetve használaton kívüli állapota miatt barnamezős területnek nevezni. A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méc.tv) 3. § (1) bekezdése sorolja fel a törvény alapelveit, melyek között szerepel „a barnamezős területek elsődlegességének elve”.

Ez azt jelenti, hogy ha a tervezett új beépítésre szánt terület 5 km-es környezetében, az adott település közigazgatási területén belül az adott fejlesztés megvalósítására alkalmassá tehető barnamezős terület van, akkor azt azon kell megvalósítani. A Méc.tv 9. § (4) – (6) bekezdései kimondják továbbá, hogy:

„(4) A barnamezős területek hasznosítását – ha az adott fejlesztés nagysága alapján a beruházás barnamezős területen is megvalósítható – előnyben kell részesíteni a zöldmezős területekhez képest.

(5) A barnamezős területek hasznosítását

a) kármentesítéssel egybekötött – törvényben megállapított – adómentesség biztosításával, és

b) sajátos településrendezési, telekalakítási és építési követelmények meghatározásával kell elősegíteni.

(6) A barnamezős területeket a településfejlesztési célokhoz és a településszerkezethez illeszkedő funkcióval kell hasznosítani, biztosítva a műszaki és zöldinfrastruktúra-ellátottságát.”

A Méc.tv 16. §-ban a fogalom meghatározásokban említést tesz az alábbiakról:

4. . barnamezős terület: olyan földrészlet vagy földrészletek összessége – ide nem értve a mező- és erdőgazdasági területeket, valamint a honvédelmi és katonai rendeltetésű, a honvédelemért felelős miniszter által vezetett minisztérium vagyongazdálkodásában lévő területeket –, amely elsősorban az ipari, kereskedelmi, közlekedési, honvédelmi vagy településközponti célú felhasználást követően felhagyottá, alulhasznosítottá vagy leromlott állapotúvá vált, jellemzően környezetszennyezéssel érintett, ugyanakkor környezeti és műszaki beavatkozással, vagy természet-alapú megoldásokkal értéknövelt, fejleszthető területté alakítható, ideértve a rozsdáövezeti akcióterületeket is;”

66. jelentős mértékben átépítésre kerülő terület: a barnamezős terület, valamint a használaton kívüli és alulhasznosított beépítésre szánt terület, amely a helyi építési szabállyal

összhangban, vagy a terület újraszabályozását követően környezeti és műszaki beavatkozással értéknövelt, a kialakult településszerkezethez és településképhez illeszkedő területté alakítható;

A Méc.tv 75. §-a kimondja:

„(7) Ha a települési (a fővárosban a kerületi) önkormányzat közigazgatási területén van barnamezős terület, a településtervében a barnamezős területet lehatárolhatja, továbbá a településfejlesztési terv módosítása során a barnamezős területek fejlesztési és újrahasznosítási lehetőségeit meghatározhatja.”

Mindezekre tekintettel javasolt a 033/1 hrsz-ú telket barnamezős területté nyilvánítani.

A TFK módosításában ki kell jelenteni, hogy

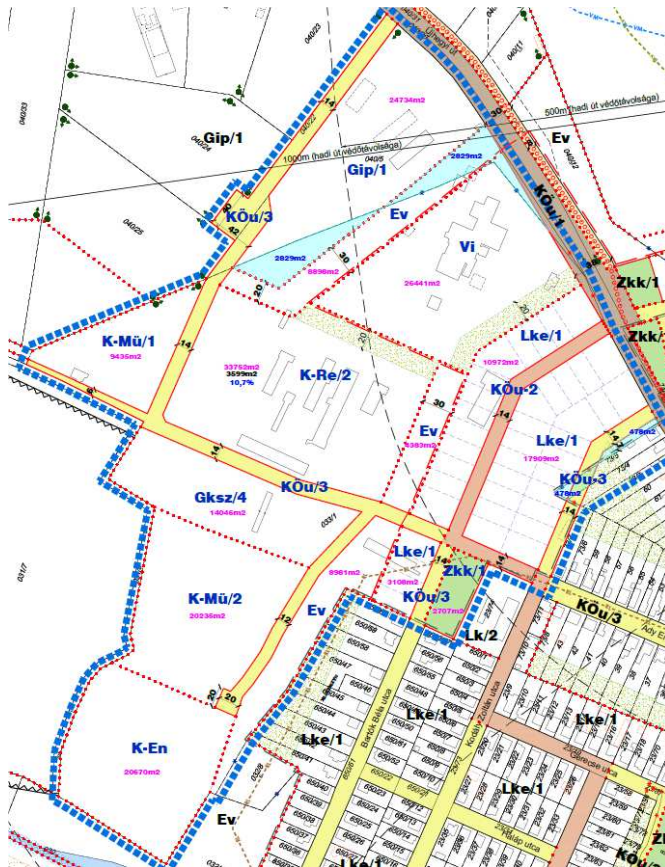
A 033/1 helyrajzi számú telek 20 hektáros területét **barnamezős területi megjelöléssel**, a község lakóterületi, intézményi, településüzemeltetési, gazdasági, és rekreációs területeinek rendszerébe **kell integrálni** az alábbiak szerint:

- a meglévő lakóterületekhez szervesen kapcsolódó lakóterületi fejlesztések biztosítandók az északnyugati belterületi határ környezetében,
- az intézményi fejlesztések megvalósításához terület biztosítandó, ahol nagyobb méretű közösségi programok számára kulturális céllal rendezvényház épülhet,
- az új rendezvényház mellett a távlatban sportuszoda és szabadtéri strand is kialakítható legyen,
- szükséges a helyi közösséget szolgáló környezetkímélő, megújuló energiaellátást biztosító terület helykijelölésére, ahol pl. napenergia park létesíthető,
- mezőgazdasági kisüzemek helyi létesítését segítően terület biztosítandó feldolgozó, élelmiszert előállító kisvállalkozások számára, (helyi piacra helyi termékek biztosítása céllal),
- a helyi lakosságot szolgáló és az idegenforgalom számára is igénybe vehető a lakóterületeket nem zavaró szabadtéri sportolást biztosító rekreációs rendeltetések számára területet kell megjelölni.

3.2 A fejlesztési célok az egyes területeken, településrendezési eszközök változásai

1. fejlesztési terület – Újhegyi út menti volt major

A területen elhelyezkedő volt major területét megvásárolta Baj Önkormányzata. A területen 13 éve nem történik semmilyen vállalkozással összefüggő tevékenység, üresen állnak az épületek, romlik állaguk. Az Önkormányzat Képviselő-testülete úgy döntött, hogy a több, mint 20 hektáros terület újbóli hasznosítása a lehető legnagyobb mértékben a falu lakosságának a szempontjait figyelembe vevő módon történjen, a közösség céljait és boldogulását szolgálja.



Az 1. fejlesztési területen javasolt terület-használatok:

1. kertvárosias lakóterület (Lke) mintegy 3,2 hektáron
2. intézményi vegyes terület (Vi) mintegy 2,6 hektáron
3. kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz) mintegy 1,4 hektáron
4. iparterületi korrekció (Gip) közel 0,3 hektáron
5. különleges - rekreációs területek (K-Re) közel 3,7 hektáron
6. különleges - mezőgazdasági üzemi terület (K-Mü) összesen 3,0 hektáron
7. különleges - kutatás-fejlesztés a megújuló energiaforrások hasznosítására szolgáló terület (K-En) mintegy 2,0 hektáron
8. közkert (Zkk) 0,27 hektáron
9. véderdők (Ev)
10. közút (Köu)

Fenti területfelhasználási módozatok közül a lakóterületi fejlesztés település szerkezetében betölti azt a hiányt, amely a településszerkezetében az északi belterületi határ mentén fennállt. Így vált lakóterületek szempontjából ezen a településrészen kompakttá a falu. Véderdők kialakítását mutatja a terv a lakóterületeket körülölelően, elválasztva az egyéb területhasználatoktól, valamint egy kisebb közkertet is létrehoz a terv a lakóterületek közepében. A véderdők és a közkert mérete a területhasználati változások következményeként megfelel a jogszabályokban előírt feltételeknek.

Szükséges a változásra szánt területen belüli iparterületi telek és a major telke közötti határkorrekció. Mivel a két telket elválasztó kerítés és területhasználat évtizedek óta olyan a formában létezik, amelynek követésére ad lehetőséget a javasolt határrendezés. Az ipari telek a hegyes háromszögű alakjának megszüntetésével kedvezőbben használhatóvá válik a telek. (Övezeti besorolása szerint ezzel az alakzattal akár meg is osztható a telek.) A területek telekhatár változása megközelíti az „adok-kapok területi egyensúlyt”. Mivel az ipari övezetbe tartozó telek mellé intézményi telek kialakítása javasolt, ezért a rendeltetések elválasztására véderdősáv kialakítása javasolt, amelynek területe az önkormányzat tulajdonát képező területből kerül kijelölésre. A fejlesztési terület „hátsó” területeinek hasznosítására olyan feltáró út nyomvonalvezetést választott a telepítési tanulmánytervben ábrázolt két változat közül az önkormányzat, amelynek derékszögű kialakítása kedvezőbb a hasznosításra váró telkek leosztásában, valamint a forgalmi helyzetet az elvárásoknak megfelelően alakítja (indok volt, hogy a nagy ívet leíró feltáróút melletti döntés esetleg gyorshajtásra készítetne.)

A feltáró út a belterület felől az Ady E. utca folytatásával lép a területre, s az Újhegyi útra érkezik egy szakaszán a meglévő iparterületi magánút közötti átminősítésén haladva.

A fejlesztési területeken a területek használatában többféle különleges területi használat szerepel, melyek csupán arra utalnak, hogy több dominanciával lehet a területeket kialakítani. A rekreációs területek között is különbség lehet a beépítési mérték megengedett nagysága szerint,

amely a használatban a szabadtérben vagy az épületeken belüli rendeltetési formák függvényében változhat.

A fejlesztési terület nagysága és faluban elfoglalt helyzete következtében az alábbi hasznosításra ad lehetőséget.

Lakóterületi fejlesztés javasolt a falu belterületének északkeleti részén. Ennek következtében meghosszabbításra kerülhet a Kodály Zoltán utca a Petőfi Sándor utcára kivezetően. Az új utca kivezetése szerepel a hatályos tervekben is, de kissé módosult nyomvonalon jelöli meg jelen terv. A Kodály utca folytatása törtvonalú utca lesz, de mégsem illeszkedik a meglévő vízvezeték nyomvonalához, mivel az új lakótelekhez való igénybevétele a vezeték koránál fogva nem lehetséges, tehát felszámolás mindenképpen szükséges. Ezért a lakóutca nyomvonala a meglévő már beépült lakótelek határához igazodik, azzal párhuzamos. A Kodály Z. utca meghosszabbításaként egy oldali beépítéssel lehet lakóterületet kialakítani cca. 10 db lakótelekkel.

A Bartók Béla utca, mely jelenleg zsák jelleggel működik, tovább-vezetésével szintén kialakítható lakóterület kétoldali beépítéssel legfeljebb 30 db lakótelek kialakításával. Így a lakóterületen összesen mintegy 40 db 700 négyzetméter körüli lakótelken 40 db lakás létesíthető. A lakóterületen önkormányzati döntés eredményeként csak az egylakásos lakóépületek építhetők majd.

A lakóterületeken kívül javasol a terv a feltáró út mentén kisebb kereskedelmi, szolgáltatói területet, amelynek igénybevétele során javasolt tekintettel lenni a feltáró út szemközti oldalán tervezett rekreációs területre. Ez azt kívánja meg, hogy a gazdasági terület inkább a lakossági és idegenforgalmi igényekre szóló rendeltetéssel töltsdön meg, s nem telephelyek kialakításával.

A kereskedelmi gazdasági terület mellett mintegy 2,0 + 0,9= összesen közel három hektáros területen megmarad a mezőgazdasági üzemi terület, mely olyan rendeltetések befogadására javasolható, amely a helyi lakosságot és az idegenforgalmat szolgálóan tudna hasznosulni, akár élelmiszerrel kapcsolatos hústermékek, vagy kert- és gyümölcsstermesztéshez kapcsolódó termékek előállítására, s ilyen módon kisebb üzemek, manufaktúrák létesítését elősegítve.

A feltáró útról déli irányba leágazóan a védelmi erdő mentén egy zsákjellegű úton keresztül lehet megközelíteni a mezőgazdasági üzemi területet és a fejlesztési terület legdélibb területét, ahol a napenergia-park létesítésére ad esélyt a terv.

2. fejlesztési terület – Tóvárosi utca alatti beépítetlen területek



A 2. fejlesztési területen javasolt területfelhasználások:

1. kertvárosias lakóterület (Lke) meglévő 19 db lakótelken,
2. közkert (Zkk) közel 800 m²-es területen
3. kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz) mintegy 1,5 hektáron
4. közutak (Köu)
5. általános mezőgazdasági terület (Má) megtartása

A területfelhasználások és területi méretek kialakítását javasolja a terv.

1. fejlesztési terület

a terület felhasználása és övezeti jele	a terület nagysága		megjegyzés
		ha.m ²	
Gip/1 - iparterületi övezet	határrendezéssel	2.4734	részben beépített, de ketté osztható
Ev - védelmi erdő	8898+4383+	2.2262	
	8981		részben meglévő
Vi/1 - intézményi vegyes terület		2.5010	
Gksz – kereskedelmi, szolg. gazd.		1.4046	
		6419	
K-Re/2 - rekreációs kül. terület		3.37521	
Lke/1 – kertvárosias lakóterület		1.0972	
		1.7909	
		3108	
K-Mü –mezőgazd. üzemi kül.	9435+ 20235=	2.9770	
K-En – energiatermelő különleges		2.0670	
Zkk/1 - közkert		2707	
KÖu/3 – közlekedési terület	14 és 12 méteres közterületi szélességgel		
KÖu/2 – közlekedési terület	14 méteres közterületi szélességgel		

2. fejlesztési terület

a terület felhasználása és övezeti jele	a terület nagysága ha.m ²	megjegyzés
Gksz/4 - kereskedelmi, szolg. gazd.	1.5193	„újra” gazdasági terület
	1.3815	beépült meglévő
Lke/1 - kertvárosias lakóterület		kialakult telekosztással
Zkk/1 - közkert	768	
Köu/3 - közlekedési terület		

3.3 Baj Építési Szabályzata (BÉSZ) módosulása

A helyi építési szabályzatban 1. mellékletében módosulnak az érintett tervlapok, s azok megjelölései. Az egyes melléklet változásai: az 1.1, az 1.4 és az 1.5 mellékletek a módosításokkal való egységes szerkezetbe foglalás után lecserélődnek. 1.6 melléklet lesz a digitális állománya a szabályozási terveknek.

A BÉSZ 3.§-ban szereplő fogalmak közül a „melléképület” értelmezése követi a magasabb rendű jogszabály (későbbiekben alkalmazható TÉKA) által megfogalmazottakat.

A helyi építési szabályzatban a 35. § (1) bekezdésében az új területhasználatoknak megfelelően két új építési övezet jön létre. Mindkettő az 1. fejlesztési területen. Létrejön a vegyes intézményi terület „Vi” jelöléssel, valamint a beépítésre szánt különleges terület – kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgálóan.

A BÉSZ 38.§ (6) bekezdésében az Lke/1 jelű lakóövezet építési előírásai, pontosításra kerülnek és kiegészülnek a Kodály Z. és a Bartók B. utca menti új kialakítású területekre vonatkozóan.

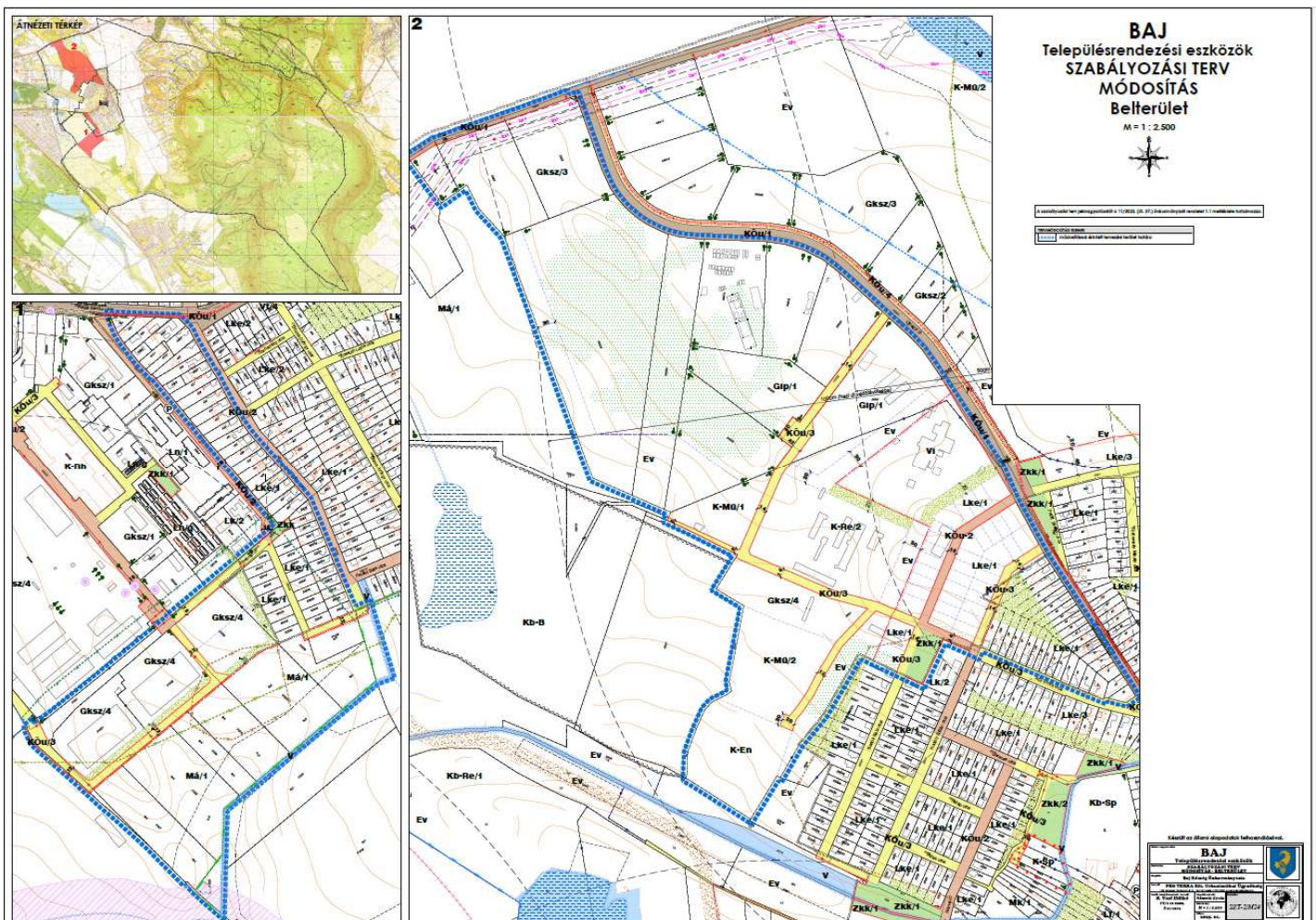
Létrejön a BÉSZ-ben „37/a Intézmény vegyes terület” címmel a 40/A §, melyben az új terület-használat előírásai kerülnek meghatározásra.

A BÉSZ 45. § bekezdésében megkülönböztetésre kerül a Szőlőhegyi K-Re jelű különleges rekreációs területtől és annak előírásaitól a K-Re/2 jelű új építési övezet.

A BÉSZ 48. §-ban újrafogalmazásra kerülnek a mezőgazdasági üzemi területek előírásai.

Létrejön a BÉSZ „45/a Különleges - kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület” címmel 48/A §, melyben a beépítésre szánt új különleges területet jelentő „kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület” övezeti előírásai kerülnek meghatározásra.

A BÉSZ szabályozási tervet jelentő mellékleteit az alábbi fedvénytervek módosítják



4. A javasolt módosításokhoz kapcsolódó infrastruktúra-igények

4.1 Úthálózati változások, javaslatok

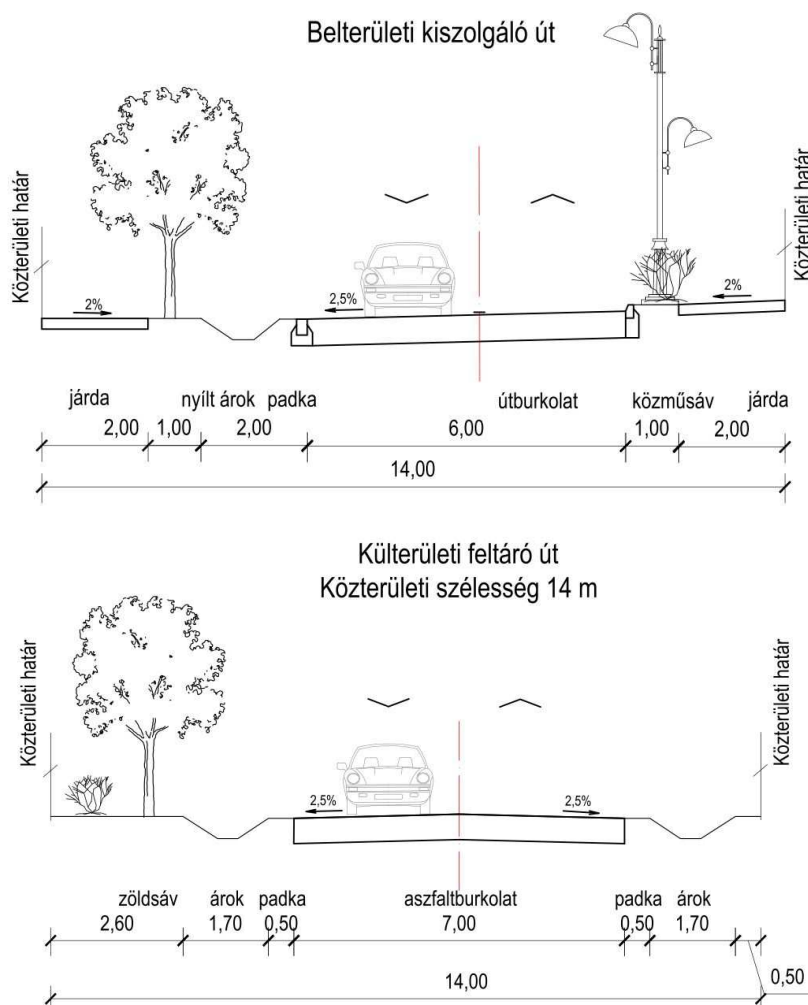
- Az új fejlesztési területek megfelelő megközelítése minden közlekedési móddal, a meglévő lakóterületek zavarása nélkül.
- A tervezett lakóterületek kiszolgálása közösségi közlekedéssel.
- A gyalogosforgalom biztonságának megteremtése.

1. *fejlesztési terület* – Újhegyi út menti volt major

A tervezett lakóterület a Kodály Zoltán utcától észak-nyugati irányba, a volt nyúlvágó területének déli részén tervezett. A mintegy 40 új lakótelek létesítését lehetővé tevő terület feltárását a Kodály Zoltán utca és a Bartók Béla utca Petőfi Sándor utcáig való meghosszabbítása, valamint az Ady Endre utca északi irányú új szakasza biztosítja.

Ütemezett kiépítés lehetősége is tervezhető, első ütemben 10 lakóingatlant kiszolgálóan a Kodály Zoltán utca meghosszabbításával, második ütemben a további 30 telek kialakítását lehetővé tevő Bartók Béla utca meghosszabbításával.

Mindhárom útszakasz belterületi kiszolgáló útként (útkategória. B.VI.d.D.), 14 m szabályozási szélességgel tervezett. A lakóutcákban az útpályán kívül helyet kell biztosítani kétoldali járdának, legalább egyoldali nyílt ároknak és közműsávnak. Megfontolandó a zárt csapadékcatorna kiépítésének lehetősége, mely fasor létesítését is könnyebben tudja biztosítani. A fennmaradó területen zöldsávok létesítése javasolt.



K-4. Mintakeresztszelvények – 14 m széles közterület (bel- és külterületi szakaszok)

A Bartók Béla utca tervezett folytatása a Petőfi Sándor utcához az Agostyáni-Vörösmarty utca meglévő csomópontjában csatlakozik. A Kodály Zoltán utca meghosszabbításával létrejövő csomópont új, háromágú kereszteződésként jön létre, a Bartók Béla utcai csomóponttól közel 100 m távolságban.

Az új lakóterülettől északra elhelyezkedő területen tervezett vegyes területhasználatok feltárására az új feltáró útszakasz ad lehetőséget. A jelenleg még csak részben beépített iparterületen egy magánút számára kialakított út-telek szerepel. Az út kialakítása és üzemelése még részleges. A magánút nyomvonalán és a tervezett fordulójától való tovább-vezetéssel lehet biztosítani a fejlesztési terület lakóterületeket nem érintő megközelítését, annak közöttá történő átminősítésével.

Ennek következtében a 14 m széles telekkel rendelkező magánút a továbbiakban a fejlesztési terület belső feltáró útjának fontos elemévé válik, ez biztosítja a közvetlen kapcsolatot az Újhegyi útra.

A tervezett intézményeket (rendezvény ház és uszoda elhelyezése) az Újhegyi útról nyíló telken lehet elhelyezni, melynek következtében az új közfunkció által vonzott forgalom nem a belső utakon, hanem közvetlenül az országos mellékúton bonyolódik majd le. **Nem utolsó sorban lényeges az útvonalak tekintetében, hogy szétválik a személygépkocsi forgalom, az intézményi területi és lakóterületi forgalom, valamint a gazdasági jellegű teherforgalom és alkalmanként (rekreációs rendezvényektől és szolgáltatásoktól függő) akció szerű jelentősebb egyéb forgalom.**

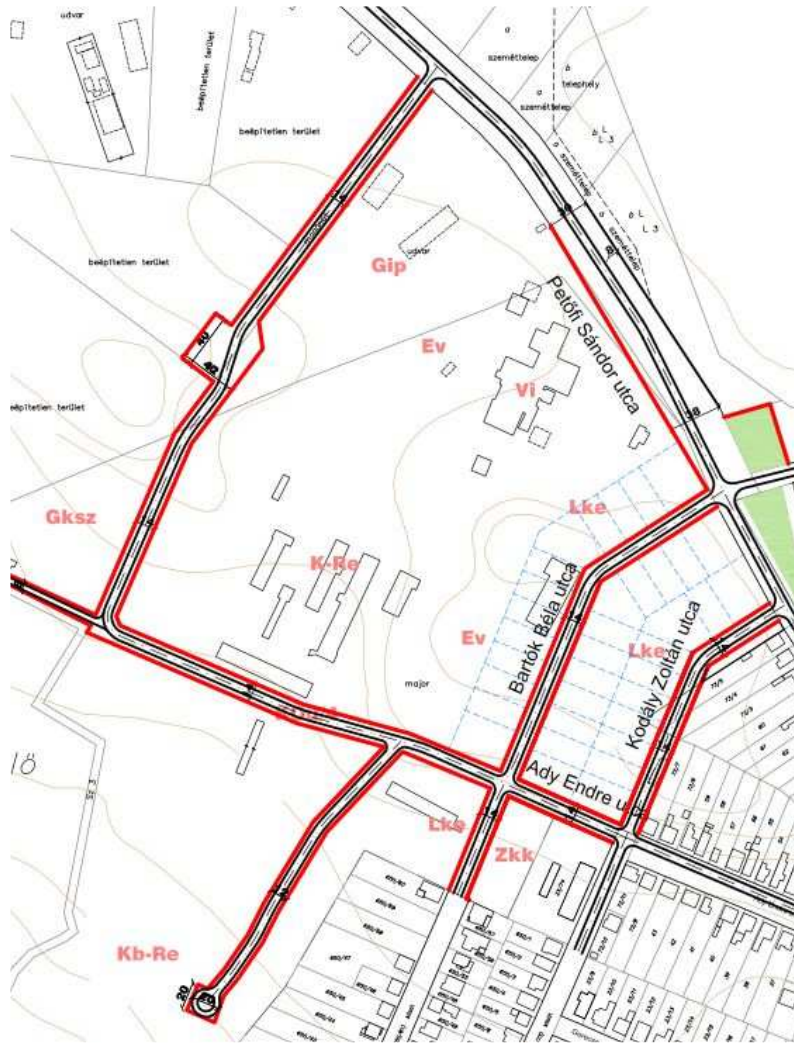
A tervezett lakó- és vegyes használatú területek között, valamint az ipari és intézményi telek között 30 m széles véderdősáv beültetése javasolt, illetve egyes telken belüli kötelező zöldsávok kialakítása, hogy a különböző rendeltetések egymás zavarása nélkül tudjanak működni.

A vegyes használatú terület feltárását a tervek szerint egy, az Ady Endre utca folytatásából kiinduló, különleges és gazdasági használatú területeket kiszolgáló, egyenes szakaszokból álló útszakasz biztosítja, amely az országos mellékúthoz csatlakozik keleti végén (Újhegyi út), egy jelenleg részben működő, de nem burkolt gazdasági magánút igénybevételével. Az új útszakasz szabályozási szélessége 14 m. Az Újhegyi út felé haladó egyenes szakaszon helyet biztosítunk a visszaforduló kiépítéséhez alkalmas közterületi felület számára és a bányató felé is adott a közúti kapcsolat továbbtervezésének lehetősége.

A tervezett utak csomópontjaiban jelzőtáblás forgalomirányítás megvalósítását javasolható.

Az alábbi vázlaton látható kialakítás előnye, hogy a volt mezőgazdasági üzemi területre települő funkciók forgalma külterületi szakaszon, a baji belterület érintése és zavarása nélkül csatlakozhat az országos mellékúthoz, amelyről a térségi és országos megközelítést adó 1. sz. főút nyomvonala 2,4 km távolságban elérhető. A feltáró út kiépülése során forgalomtechnikai eszközökkel meg kell akadályozni, hogy a gazdasági forgalom a baji lakóterületek irányába haladjon.

Az országos úthoz való csatlakozástól kb. 250 m távolságban adott a tehergépjárművek visszafordulására is alkalmas terület a magánút telkén (legalább 20 m x 20 m minimális területbiztosítással), annak érdekében, hogy az iparterületre érkező forgalom ne haladjon tovább, s a rekreációs, illetve a rendszeres kamionos teherforgalmat nem igénylő egyéb gazdasági területek felé.



K-5.- 1. sz. fejlesztési terület.

Az Ady Endre utca folytatásában lévő belső feltáró úttól délre lévő területnek a délnyugati részén adott a lehetőség egy cca. 2 hektáros energiatermelő különleges területen naplempark létesítésére, melynek megközelítését a véderdő mentén egy tervezett út szolgálhatja. A feltáró utat közútként, 12 m közterületi szélességgel, a végén egy 20 m x 20 m fordulóterülettel jelöltük ki.

A feltáró útszakasz alkalmas arra, hogy igény esetén további feltáró utat lehessen nyitni a tervezési terület nyugati oldalától a tatai Hollósi Sándor utca irányába, az esetlegesen rekreációs területként hasznosuló Bányató könnyebb megközelíthetőségének érdekében. Ez az útszakasz kialakítható

csak gyalogos, illetve kerékpáros forgalmat lebonyolító útként is, nem szükséges gépjárművek számára járhatóvá tenni.

Amennyiben gépjármű-fogalom számára is alkalmas út valósul meg, az egy újabb közúti átkötést jelent Baj és Tata között, amit valószínűleg igénybe fognak venni az autósok az Agostyáni utcai szakasz alternatívájaként. Különösen igaz ez a tehergépjárművek forgalmára, amelyek valószínűleg kihasználják majd a két gazdasági terület közötti közvetlen kapcsolatot. Így az átkötő úton a teherforgalom keveredni fog a (többségében) rekreációs forgalommal. Ez nem kívánatos helyzet. A közúti forgalomra kiépítendő út költségigénye is nagyobb, mint a gyalog- és kerékpárúté.

Tervezői vélemény, hogy az Újhegyi út és a Hollósi Sándor utca között gyalogos és kerékpáros forgalomra kellene egy kapcsolatot létrehozni, amely 1 km hosszán érinti a rekreációs használatú bányatavat is, de alapvetően egy új települések közötti kapcsolatot jelent a két gazdasági terület között (gyalogosan 15 perc, kerékpárral kb. 3 perc távolság). Ez a rövid gyalog- és kerékpárút hozzájárulhat a két település közötti gépjárműforgalom csökkentéséhez.

Az alábbi úthálózati ábrán a Tata és Baj közötti közterületi szakasz lehetséges nyomvonala látható. Az előzetes szabályozási elképzelések szerint egy 6 m széles közterületi szélességű sávot indítottunk el a bányató felé a tervezési területről.



A légifelvételen olyan úthálózati változat látható, amikor megmarad a magánutas feltárása a lakóterületen kívüli fejlesztési területeknek, s még nincs kiépítve az új lakóterülettől északra fekvő gazdasági és rekreációs területeket feltáró közúti szakasz. Ez esetben a magánúton keresztüli korlátozott gépjármű-forgalom, gyalogos- és kerékpáros kapcsolat már megvalósítható a Petőfi Sándor utca, illetve

akár a rendeltetést váltó Bánya-tó terület irányába. Ez megkívánja a közforgalom elől elzárt magánút jelenlegi besorolásának megváltoztatását és közforgalom számára történő megnyitását. Ezen időszakban megfontolandó a lakóterületen kívüli terület lehetséges rendeltetése, valamint szükséges forgalmának lebonyolítása

2. fejlesztési terület - a Tóvárosi úttól délre lévő beépítetlen terület

A déli fejlesztési területen a meglévő telekosztás megtartásával gazdasági terület megjelölése tervezett.

A településen áthaladó országos mellékútról ágazik le a Táncsics Mihály utca és a Tóvárosi utca gyűjtőútként, ezeken keresztül közelíthető meg a fejlesztési terület. Szintén a meglévő gazdasági területek kiszolgáló újaként működik a volt lak tanya területén áthaladó útvonal.

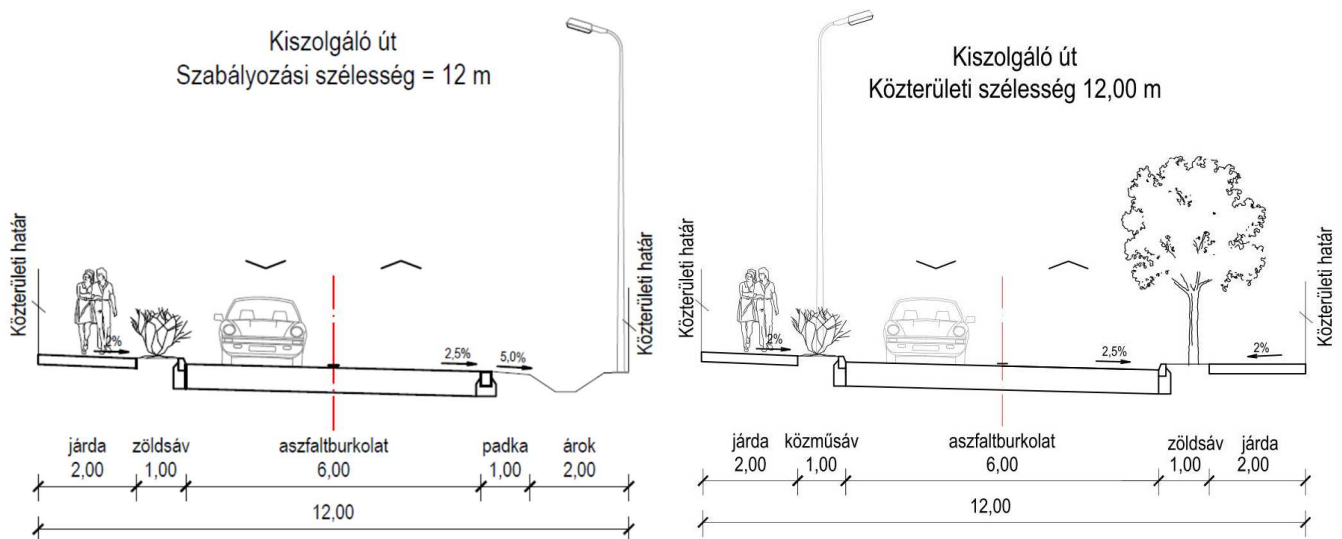


← K-6. 2. fejlesztési terület Helyszínrajzi vázlat

A Tóvárosi út folytatásában, a beépítetlen területeken a lakóterület kiterjesztése tervezett, déli határán egy 12 m szabályozási szélességű átkötő úttal (kiszolgáló út, útkategória: B.VI. d. C.). A tervezett lakóterülettől nyugatra gazdasági terület kiterjesztése a fejlesztés célja. A gazdasági terület üzemeltetéséhez szükséges a meglévő földutak kiépítése és további, az ingatlanok közötti kapcsolatát biztosító közutak megvalósítása. A hatályos szabályozás szerint a meglévő gazdasági területek déli határán futó útszakasz 15 m széles közterületi szélességgel, a többi szükséges útszakasz 12 m szabályozási szélességgel

tervezett. A 2x1 forgalmi sáv mellett egyoldali járda, közműsáv és legalább egyoldali nyílt árok kiépítése szükséges, A fennmaradó keresztaszvénnyi szélességben zóldsávok telepítendők. Közterületen parkolósáv kialakítására a megadott szélességek nem adnak lehetőséget.

A fejlesztési területet szolgáló kiépítendő utak teljes hossza: 1455 m. A gazdasági területeket feltáró utak esetében 7 m útburkolat-szélességgel, lakóterületeknél 6 m széles burkolattal szükséges az utakat kiépíteni. A járdák minimális szélessége kerítések és épületek mellett 2 m.



K-7. Mintakeresztaszvénny – 12 m (eltérő csapadékvíz-elvezetési megoldással)

A fejlesztéssel járó közlekedési igények

- A területek beépíthetőségének feltétele

A fejlesztési területek használatának feltétele közlekedési szempontból az egyes területek feltárásához, az ingatlanok eléréshez szükséges út- és járdaburkolatok kiépítése.

1. sz. fejlesztési területen kiépítendő útfelületek

Kiépítendő útfelületek:

Útszakasz	Útpálya hossza	Útpálya felülete	Járda felülete
Bartók Béla utca	359 m	2154 m ²	1436 m ²
Kodály Zoltán utca	209 m	1254 m ²	836 m ²
Ady Endre utca	95 m	570 m ²	380 m ²
Gazdasági feltáró út	774 m	5418 m ²	1548 m ²
Feltáró út (zsákutca)	228 m	1368 m ²	456 m ²

Fenti számításokban a 14 m széles közutakként szabályozott lakóutcák esetén 6 m széles útburkolat és 2x2 m széles járdaburkolat, a gazdasági feltáró út esetén 7 m széles útburkolat és egyoldali, 2 m széles járdaburkolat került számításba vételre.

Opcionális javaslatként tekinthető a Bányató irányába, Tata Hollósi Sándor utcáig) vezető út, illetve gyalog- és kerékpárút, amelynek többlet-hossza 670 m. Gépjárművek számára 6 m széles útburkolat, gyalog- és kerékpárút számára 4 m széles burkolat építésével lehet számolni.

2. fejlesztési területen kiépítendő útfelületek

Útszakasz	Útpálya hossza	Útpálya felülete	Járda felülete
Lakóutcák	303 m	1818 m ²	1212 m ²
Gazdasági területet feltáró utak	797 m	5579 m ²	1594 m ²

Fenti számításokban a lakóutcák esetén 6 m széles útburkolat és 2x2 m széles járdaburkolat, a gazdasági feltáró út esetén 7 m széles útburkolat és egyoldali, 2 m széles járdaburkolat került számításba vételre.

Önálló kerékpárút-fejlesztések az érintett beruházások keretében nem kerültek tervezésre, mivel a kisforgalmú gyűjtő-, illetve lakóutakon a kerékpáros forgalom biztonságosan tud haladni. Szükséges azonban minden új rendeltetés esetén az OTÉK-ban előírt kerékpártárolók számának biztosítása az ingatlanon belül.

▪ Közösségi közlekedési ellátottság növelése

Az új lakóterület beépülése esetén az 1. fejlesztési területnél javasoljuk megvizsgálni a közösségi közlekedési hálózat kiterjesztését, egy új buszvonalt és buszmegálló létesítését az Újhegyi úton, a Kodály Zoltán utca kicsatlakozásának közelében. Ehhez a helyközi buszjáratok üzemeltetőjével, a térségi VOLÁN-nal való egyeztetés szükséges annak érdekében, hogy a jelenleg a Baj-Szőlőhegyig közlekedő buszvonalt meghosszabbítsák, esetleg összekössék az Agostyáni utcán haladó buszvonallal. A buszmegálló megvalósítása a közösségi közlekedési ellátottság kiterjesztését jelentené a meglévő lakóterületeken is.

▪ Gyűjtőúti hálózat módosulása

A javasolt úthálózat kiépülése az 1. fejlesztési területen szükségessé teszi a hatályos szabályozási terven szereplő, tervezett gyűjtőút-hálózat felülvizsgálatát, újragondolását.

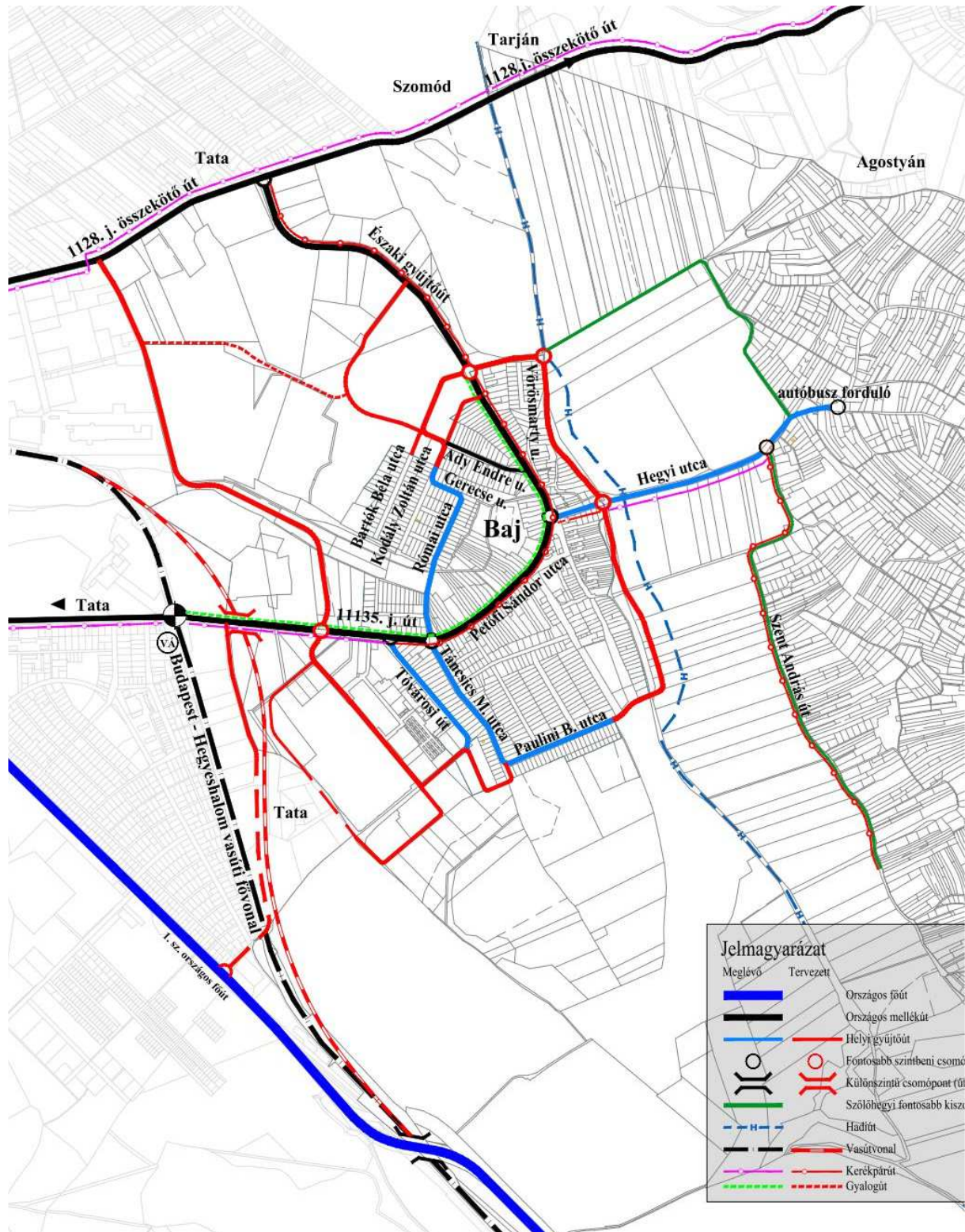
A hosszú távra tervezett gyűjtőúthálózat a község északi részén ez idáig eltolt csomópontokban tudtak találkozni a Petőfi Sándor utcával. A hatályos terv szerint a Kodály Zoltán utca kivezetése szolgálta a nyugati irányból történő rákötést a Petőfi utcára, míg keleti irányból a tőle északabbra lévő Agostyáni utca tudja a keleti településrész tervezett gyűjtőútját a község főútvárára, az országos mellékútra vezetni.

A Kodály Zoltán utca tervezett új szakaszán kívül a Bartók Béla utca nyomvonalának meghosszabbítása és összekötése a Petőfi Sándor utcával szintén új úthálózati elem megjelenését jelenti. A közlekedésbiztonság szempontjából megfelelőbb, ha a Petőfi Sándor utca keleti és nyugati oldalán lévő területeket feltáró, tervezett gyűjtőutak egy csomópontban találkoznak az országos mellékúttal.

Ezért javasolt a tervezett gyűjtőúti hálózat módosítása az alábbiak szerint:

- a nyugati oldalon vezetett gyűjtőutat (*Róna utca – Gerecse utca - Kodály Zoltán utca – Ady Endre utca új szakasza – Bartók Béla utca új szakasza*) és
- a keleti oldalon távlatban tervezett gyűjtőutat (*a Vörösmarty utcával párhuzamos, észak-déli irányú út - Agostyáni utca nyomvonalon*)

kívánatos a Petőfi Sándor utca közös csomópontjába érkeztetni (lásd alábbi ábrát).



K-8. Tervezett úthálózat

4.2 Közműfejlesztési igények

1. fejlesztési terület – Újhegy út menti volt major -

A fejlesztéssel érintett volt nyúl-és bárányvágóhíd telep kb. 20 ha-os területének hatékonyabb hasznosítása érdekében a terület funkcióváltása tervezett.

A hatályos településrendezési eszközökben a K-Mü jelű beépítésre szánt különleges mezőgazdasági üzemi területként nyilvántartott területen Vi jelű intézményi vegyes terület (amelyen többcélú művelődési/rendezvény ház, a későbbiekben pedig uszoda kialakítása tervezett), Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató terület, K-Re jelű beépítésre szánt különleges rekreációs terület valamint energiatermelő terület (K-En) kerül kijelölésre.

A javasolt új beépítés közműellátására a hatályos településrendezési eszközökben előírtaknak megfelelően, valamint a terület kiemelt vízminőség-védelmi terület övezetén való fekvése, továbbá a terület hidrogeológiai, talajmechanikai és geológiai adottsága is a teljes közműellátás biztosítását igényli. A teljes közműellátáshoz biztosítani kell a közüzemű ivóvízellátást, a közcsatornás szennyvíz- és csapadékvíz elvezetését, a vezetékes termikus energiaellátást, a villamosenergia ellátást és az elektronikus hírközlést.

A beépítésre szánt különleges energiatermelő területen létesítendő tervezett naperőmű parknak a villamosenergia ellátási rendszeren és a távvezérléshez szükséges elektronikus hírközlési kapcsolaton kívül egyéb közmű kiépítési igénye nincs. A tervezett beruházás automatikus üzemű, távvezérléssel kezelhető, így helyben tartózkodó üzemirányítást nem igényel, ezért üzemi állapotában, szociális célú közműigények kielégítésére nincs igény.

A területek új hasznosításához a terület korábbi beépítésének a teljes, esetleg egyes részén a részleges felszámolása szükséges. A felépítmények felszámolásával egyidejűleg a korábbi telken belüli belső közműelosztó hálózatokat és a funkciót vesztett létesítményeket is fel kell számolni, a meglévő közműbekötéseket minőségében és az igényelt ellátás kapacitásának biztosítása szempontjából is felül kell vizsgálni.

A volt telep funkcióváltását követően a javasolt új beépítés teljes közműellátására a következő közműigények prognosztizálhatók:

	víz igény	keletkező szennyvíz	villamosenergia igény		termikus energia igény		
			közhálózat	megújuló	vill. energia	megújuló	földgáz
	m3/nap	m3/nap	kW	kW	kW	kW	nm3/h
Lke	12	11	693	173	693	173	96
Vi	107	102	1904	476	1428	357	198
Gksz	5	6	169	42	152	38	21
K-Re	11	10	709	177	354	89	49
K-Mü	13	12	285	71	427	107	59
Össz:	149	141	3760	939	3054	764	423

A távlatra prognosztizált igények csak a terület megengedett beépítésének a teljes megvalósítását követően jelentkeznek, ezért ezek a prognosztizált igények csak előzetes tájékoztatásul szolgálnak a közműszolgáltatók számára, hogy az ellátás lehetőségére fel tudjanak készülni. A tényleges igénybejelentés a szolgáltatók felé csak a továbbtervezés során egy-egy beruházás megvalósításához kapcsolódóan szükséges az adott épületre, épületegyüttesre ténylegesen meghatározott igények alapján.

A várható igények kielégítésének feltétele a közhálózati csatlakozások kiépítése, ehhez a korábbi bekötések felülvizsgálata szükséges. Amennyiben a korábbi bekötés akár kapacitásában, akár műszaki állapotában a prognosztizált igények kiszolgálását nem tudja biztosítani, annak az átépítése, vagy új csatlakozás kiépítése szükséges a közműszolgáltatókkal egyeztetve, hogy ha a beépítettség a megengedett határokig növekszik, ahhoz a hálózat átépítésére ne legyen szükség.

A közhálózat csatlakozások kiépítésével egyidejűleg a fejlesztéssel érintett területen belül a javasolt új feltáró közúthálózaton az elosztóhálózat kiépítése is szükséges. A közműellátáshoz szükséges közhálózati kapcsolatok tényleges kiépítésén kívül, a tápbázisok szükséges kapacitás bővítésének a biztosítására vízi közművekre ugyanúgy, mint energiaközművekre és elektronikus hírközlésre is szolgáltatási megállapodást kell kötni a szolgáltatóval, amelyben a szolgáltató az ellátás biztosításának műszaki-gazdasági feltételeit rögzítheti.

Meg kell említeni, hogy a 9/2023. (V. 25.) ÉKM rendelet előírásának megfelelően, új épület építése esetén az épületet közel passzív háznak megfelelő energiafogyasztásúnak kell kivitelezni, az adott épület energiaigényét az összesített energetikai jellemző méretezett értékéhez viszonyítva legalább 25%-os mennyiségben, helyben termelt megújuló energiaforrásból kell biztosítani. Erre a napenergia hasznosítása kínál kedvező lehetőséget. A továbbtervezés során ennek kielégítését is biztosítani kell.

Bár az energiaigények 25 %-át megújuló energiahordozó hasznosításával kell kielégíteni, figyelembe kell venni a javasolt napenergia, mint megújuló energiahordozó hasznosítási lehetőségének időjárás függőségét. Így a hagyományos vezetékes energiahordozókkal ki kell tudni elégíteni a csúcs energiaigényeket, a megújuló energiahordozó hasznosításával a hagyományos vezetékes energiahordozók éves fogyasztása csökkenthető.

Vízellátás

A fejlesztéssel érintett terület észak-keleti részén tervezett lakóterületi fejlesztésénél fel kell hívni a figyelmet arra, hogy a Kodály Zoltán utca folytatásában NA 100 ac anyagú régi építésű ivóvíz körvezeték került kiépítésre a jelenleg még mezőgazdasági üzemi területen keresztül a Petőfi Sándor utcáig. Az említett ivóvízvezeték nyomvonalának figyelembe vétele nélkül tervezett a lakóterületi feltáró közút ezért számolni kell a régi építésű ivóvízvezeték megszüntetésére, új nyomvonalra helyezésével. Ez által az előregedett vezeték szakasz helyett korszerű hálózat kiépítése történhet. A tervezett új lakóterület ivóvízellátását körvezetékes módon javasolt kiépíteni a Bartók Béla utcától az NA 100-as KPE ivóvízvezeték meghosszabbításával a Petőfi Sándor utcáig.

Az intézményi terület vízellátására az Újhegyi úton már engedélyezési tervvel rendelkező, tervezett NA 100-as KPE ivóvízvezetékéről javasolt az új bekötés kiépítése, míg a gazdasági és rekreációs területek ivóvízellátásnak lehetősége az Ady Endre utcában fektetett NA 100-as KPE ivóvízvezeték továbbépítésével a területet feltáró közút szabályozási szélességén belül biztosítható.

A tűzvíz ellátás érdekében a kiépítésre kerülő új vízellátó hálózatra az előírások szerinti földfeletti elhelyezésű tűzvíz csapok felszerelése is szükséges. A továbbtervezés során az egyes beruházásokhoz a pontos tűzvíz igény ismeretében lehet a biztonságos tűzvíz ellátást megtervezni. A közhálózatról vételezhető mennyiséget meghaladó tűzvíz igény kielégítésére helyben, az adott beruházáson belül kell tűzvíz tárolót létesíteni. Ez a továbbtervezés feladata.

A beépítésre tervezett területen a gazdaságos fenntarthatóság érdekében, a nem ivóvíz minőségű vizet pl. locsolásra nem szabad a közhálózatról vételezni, arra az egyrészt már a

fejlesztéssel érintett területen meglévő kutak megtartása javasolt, továbbá telkenként célszerű házi kút létesítése az ahhoz szükséges engedélyek beszerzésével és az abban előírtak betartásával.

Szennyvízelvezetés

Az intézményi fejlesztéssel érintett területrésznél a domborzati adottságok lehetővé teszik gravitációs szennyvízcsatorna kiépítését keleti irányba az Újhegyi úton engedélyezési tervvel rendelkező tervezett gravitációs szennyvízcsatornához csatlakozva. A többi funkcióváltó terület esetében a feltáró közúthálózat szabályozási szélességén belül kell a szennyvízgyűjtő hálózatot kiépíteni. Erre az Ady Endre és a Bartók Béla utca felé van lehetőség, ahol gravitációs módon lehet a települési szennyvízcsatorna hálózathoz kapcsolódni.

A továbbtervezés során a műszaki megoldás pontosítható, az a településrendezési eszközök módosítását nem igényli.

Csapadékvíz elvezetés

A 27/2004 (XII.25.) KvVM rendeletben rögzítettek alapján a település a felszín alatti víz szempontjából kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen lévő települések közé tartozik, amely a csapadékvizek kezelését és elvezetési lehetőségének megoldását alapvetően befolyásolja.

Az 1. fejlesztési területen tervezett új telekalakítással funkcióváltó lakó-, intézményi-, gazdasági- és rekreációs területek javasolt új beépítésének megvalósításával a területen a burkoltsági arány a korábbi hasznosításhoz képest növekszik, ezzel az elvezetendő csapadékvíz mennyisége is meg fogja haladni a jelenlegi mértéket.

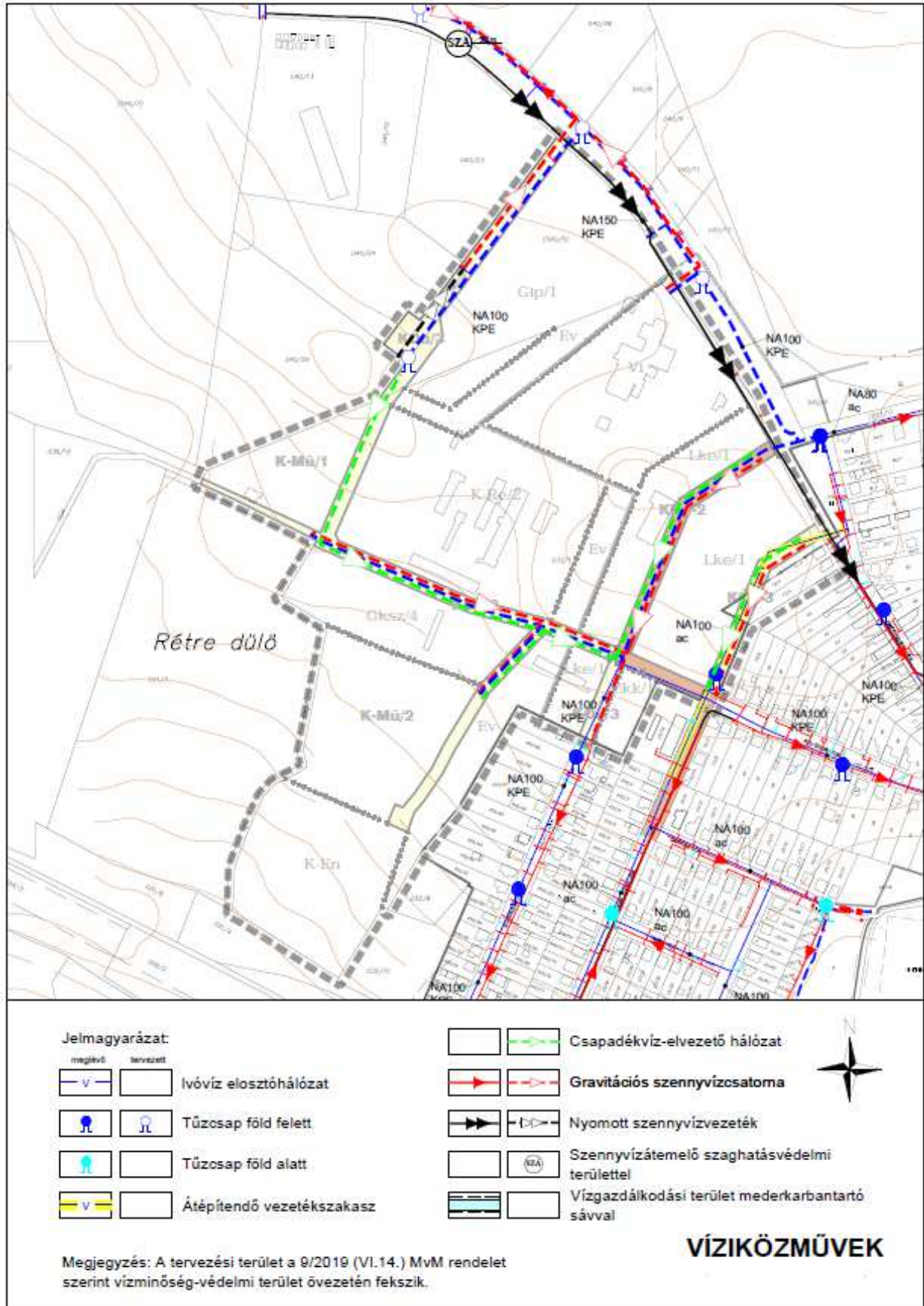
A fejlesztéssel érintett terület környezetében az utcák víztelenítése egy ill. kétoldali vízelvezető árkokkal biztosított.

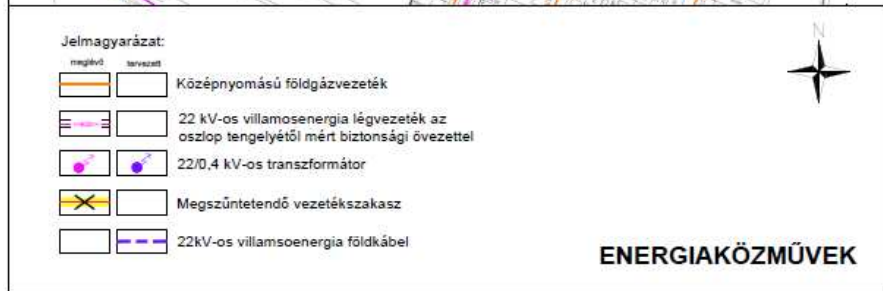
A felszín alatti vizek védelme érdekében a burkolt felületekről összegyűlő vizek közvetlen, különösen előkezelés nélkül történő talajba szikkasztását nem teszi lehetővé. A szennyezés kockázatának kitett felületekről elvezetett csapadékvizeket megfelelő előkezelést követően lehet elsikkasztani, illetve befogadóba elvezetni a továbbtervezés során rögzítésre kerülő csapadékvíz elvezetési terv szerint. Fenti terveket a kivitelezés megkezdését megelőzően szükséges szakhatósággal engedélyeztetni.

A csapadékvíz tovább szállítási lehetőségének korlátozottsága miatt törekedni kell a helyi víz-visszatartás kialakítására. Ehhez az egyes telkeken belül helyi, házi záportározó létesítése szükséges, amelyből fékezetten és késleltetve lehet a csapadékvizet a kialakított vízelvezető rendszerbe kiengedni. A helyi záportározót úgy kell méretezni, hogy fékezetten sem haladhat több víz ki, mint amennyi a jelenlegi területről továbbhalad. A helyi építési szabályzatban leírtak szerint minden 50 m² –es új burkolt felület (azaz a kötelező zöldfelület feletti terület) kialakításához minimum 1 m³ tárolókapacitás létesítése szükséges.

Az 1. fejlesztési területen keletkező többlet csapadékvizeket mindkét szabályozási változat esetén a területet feltáró közutak szabályozási szélességén belül zárt csapadékvíz csatornával vagy egy, illetve kétoldali nyílt burkolt árokkal javasolt elvezetni, (ez beruházói döntés) csatlakozva a település meglévő csapadékvíz elvezető hálózatához. A területen rekreációs és mezőgazdasági üzemi területen lehetőség adódna nyílt, vagy zárt záportározó kialakítására is, melyben felgyülemlett csapadékvizeket alkalmanként a területek locsolására is lehetne hasznosítani.

Zárt csapadékvíz csatorna létesítése esetén a közút szabályozási szélességén belül több hely marad a föld feletti terek hasznosításra, járda és árnyékoló fasor kialakítására.





Energiaellátás

A fejlesztésre javasolt terület energiaellátására kiépített kapcsolati lehetőséggel a vezetékes energiahordozók közül a villamosenergia és a földgázellátás áll rendelkezésre. A két vezetékes energiahordozó a területen a korszerű termikus ellátást biztosítja.

A villamosenergia, mint vezetékes energiahordozó elsődlegesen világításra és erőátviteli célú, vagy technológiai célú energiaigények kielégítésére használható. A fejlesztésre tervezett terület termikus célú energiaellátására a közhálózat lehetőségeket figyelembe véve a földgáz hasznosítható.

Úgy a villamosenergia ellátás, mint a termikus célú energiaellátás fenntartási költségeit jelentősen csökkentheti a megújuló energiahordozók kiegészítő hasznosítása. Erre elsődlegesen a nap energiája hasznosítható és a megújuló energiahordozó hasznosításának megoldására előírások is kötelezik.

A terület termikus energiaellátásában a földgáz mellett a megújuló energiahordozó hasznosításának a lehetősége is biztosított. A termikus energiaellátás műszaki megoldásának tervezésénél figyelembe kell venni, hogy a nyári hűtési igény meghaladja a téli fűtési energia igényt és a hűtési energiaigény kielégítésére a villamosenergia hasznosítása a kedvezőbb, különösen megújuló energiahordozó hasznosításával kiegészítve. A továbbtervezés során a beruházó döntheti majd el az energiaellátási struktúráját, hogy a termikus energiaellátását földgázra alapozza megújuló energiahordozóval kiegészítve, vagy villamosenergiára alapozva, azt megújuló energiahordozóval kiegészítve oldja meg. Az OTÉK lehetőséget ad arra, hogy ha a termikus energiaellátást villamosenergia és megújuló energiahordozó hasznosításával oldják meg, azzal is kielégíthető a „teljes közműellátás” követelménye, ezért a földgázellátás kiépítése akár feleslegessé is válhat.

A termikus energiaigények villamosenergia és megújuló energiahordozó hasznosításával történő kielégítésének kiemelt előnye, hogy ma már a fűtés-hűtés célú energiaellátási igényből a hűtési célú energiaigény nagyobb a termikus igénynél, így kedvezőbben a villamosenergia hasznosításával lehet megoldani, amelynek gazdaságosságát a megújuló energiahordozó hasznosítása biztosítja.

Villamosenergia ellátás

A volt nyúl-és báránývágóhid telepet érinti egy keleti irányból érkező 22 kV-os középvezetékű oszlopokra fektetett légvezeték nyomvonalára és annak 7-7 m-es biztonsági övezete, amely fűzi fel a terület ellátására kiépített 22/0,4 kV-os transzformátor állomást. A vezeték helyfoglalását, biztonsági övezetének helyigényét a tervezett beépítések során figyelembe kell venni és az ágazati előírásoknak megfelelően kell a korlátozásokat betartani. A villamosenergia hálózattal érintett területre vonatkozó építési és területhasználati korlátozásokat a 2/2013 (I.22.) NGM rendelet rögzíti. Igény esetén a vezeték kiváltásáról, illetve földkábelbe fektetéséről a fejlesztő költségterhére gondoskodni kell.

A fejlesztéssel érintett területen a tervezett, új beépítések megvalósítása esetén a prognosztizált villamosenergia igény a keleti irányból kiépített középvezetékű villamosenergia hálózat vezetékszakszáról földkábelben történő továbbépítésével és transzformátor állomások kiépítésével oldható meg.

A várható igények egyenletes kielégítése érdekében, figyelembe véve a megújuló energiahordozóval történő helyi villamosenergia termelés bizonytalanságát és az ahhoz kapcsolódó ad-vesz rendszer kialakítás igényét a transzformátor állomások beépített kapacitását úgy kell meghatározni, hogy a mindenkorai igények kielégítését biztosítani tudják.

A fejlesztési területen belül a fogyasztói súlypontba elhelyezendő transzformátor állomások kialakítását célszerű úgy tervezni, hogy nagyobb egységteljesítményű gép is elhelyezhető legyen, hogy a hullámzó igények kielégítésére mindenkor megfeleljen.

A funkcióváltó terület egyes beruházásainak ténylegesen meghatározott villamosenergia igényével kell a szolgáltatót megkeresni. A szolgáltató erre a tényleges igénybejelentésre nyilatkozik az ellátás lehetőségéről. A ténylegesen jelentkező villamosenergia igények kielégítésére a közüzemű villamosenergia hálózati rendszert üzemeltető szolgáltatóval szolgáltatási megállapodást kell kötni, amelyben a szolgáltatás műszaki-gazdasági feltételeit a szolgáltató rögzítheti. A vele kötendő megállapodásban rögzítettek teljesítését követően a szolgáltató biztosítani tudja a kiépített hálózati rendszerén keresztül az ellátást. Amennyiben az igények a hálózatban rendelkezésre álló szabad kapacitást meghaladják, a szükséges külső hálózatfejlesztést a szolgáltatónak saját beruházással és saját költségviseléssel kell megoldania.

Meg kell jegyezni, hogy új hálózatfektetés, új bekötés csak földalatti kivitelezéssel valósítható meg.

A hálózatépítésnél figyelembe kell venni az energiahatékonyság javítását szolgáló megújuló energiatermelés igényét is. A megújuló energiatermelés lehetősége időjárás függő, a fogyasztás-termelés kiegyenlítését az ad-vesz rendszer alkalmazása tudja biztosítani, ezért a villamosenergia hálózatát arra is alkalmassá kell tenni.

A fejlesztéssel érintett területet feltáró közúthálózat közvilágítását is ki kell építeni, földalatti tápkábel hálózat létesítésével és önálló közvilágítási lámpatestek elhelyezésével.

Földgázellátás

A fejlesztéssel érintett terület új beépítésének gázellátását a továbbtervezés során a szolgáltatóval egyeztetve a funkcióváltó terület határa mentén haladó középnyomású vezetékről lehet továbbépíteni a területet feltáró utca szabályozási szélességén belül. A fejlesztéssel érintett terület meglévő földgázbekötésének megtartása esetén annak felülvizsgálata szükséges. Amennyiben a korábbi bekötés akár kapacitásában, akár műszaki állapotában a területén kiszabályozott lakótelek kiszolgálását nem tudja szolgálni, meg kell szüntetni azt.

A várható igények kielégítéséről, annak műszaki-gazdasági feltételeiről a tényleges igénybejelentéskor nyilatkozik majd a szolgáltató.

A fenntarthatóság érdekében a terület termikus energiaellátásában a földgáz mellett a megújuló energiahordozó hasznosításának a lehetősége is biztosított, amelynek kiépítését kiemelten indokolja, hogy a megújuló energiahordozó hasznosítását a nyári hűtési energiaigény kielégítésére is szükségyszerűen ki kellene építeni.

Megújuló energiaforrások alkalmazása, a környezettudatos energiagazdálkodás lehetőségei

Ma már a megújuló energiaforrások hasznosítása nélkül energiagazdálkodási és környezetvédelmi igények nem elégíthetők ki. Baj területén a megújuló energiahordozók közül a leghatékonyabb hasznosításra a napenergia alkalmas. Baj térségében a 2100 körüli napos órák hasznosítási lehetőségének igénybe vétele segíti a racionális energiagazdálkodás megvalósítását. Új hasznosítású területen a napenergia aktív és passzív hasznosítási lehetősége is biztosított. Aktív hasznosítására a naperőmű panelek alkalmazhatók. A napenergia passzív hasznosítása az épületek tájolásával, növénytelepítéssel, fásítással, árnyékolással, szélhatást csökkentő beruházásokkal érhető el. Az aktív hasznosítást szolgáló naperőmű panelek legegyszerűbben az épület tetőszerkezetére helyezhetők el.

Elektronikus hírközlés

Vezetékes elektronikus hírközlés

Az elektronikus hírközlés alanyi szolgáltatás, így a vezetékes távközlési és műsorelosztási igény egyéni szerződés alapján, a szolgáltató beruházásával oldható meg. A fejlesztéssel érintett területet észak-keleti irányból, a Petőfi Sándor utca nyugati oldalán több vezetékes hírközlési hálózati nyomvonal érinti, amelyek kiváltását várhatóan meg kell oldani. Új elektronikus hírközlési hálózat kiépítése a Petőfi Sándor, az Ady Endre és a Kodály Zoltán utca felől oldható meg. Fel kell hívni a figyelmet arra, hogy új hálózatfejlesztés, csak földalatti elhelyezéssel javasolható.

Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

Vezeték nélküli ellátásra kiépített és tágabb térségben elhelyezett antennák a megfelelő vételi lehetőséget biztosítani tudják. Új vezetékek nélküli létesítmény elhelyezési igényének felmerülése esetén a telepítés lehetőségét a település TKR-je szabályozza.

2. fejlesztési terület - a Tóvárosi úttól délre lévő beépítetlen terület

A fejlesztéssel érintett terület természeti és művi adottságait figyelembe véve a Lke/1 jelű övezetben lévő kertvárosi lakóterületen mintegy 18 db lakás építése tervezett, a mellette lévő kb. 1,6 ha-os nagyságú területen pedig Gksz/4 övezetbe sorolt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület kerül kijelölésre. A tervezett funkcióváltás, a javasolt új beépítés közműellátására a hatályos településrendezési eszközökben előírtaknak megfelelően, valamint a terület vízminőségvédelmi terület övezetén való fekvésére tekintettel a teljes közműellátás biztosítása szükséges. A teljes közműellátáshoz biztosítani kell a közüzemű ivóvízellátást, a közcsatornás szennyvíz- és csapadékvíz elvezetését, a vezetékes termikus energiaellátást, a villamosenergia ellátást és az elektronikus hírközlést.

A javasolt új beépítés teljes közműellátására várhatóan a következő közműigények prognosztizálhatók:

	víz igény	keletkező szennyvíz	villamosenergia igény		termikus energia igény		
			közhálózat	megújuló	vill. energia	megújuló	földgáz
Lke/1	6	6	273	68	273	68	38
Gksz/4	7	6	197	49	178	44	25
Össz:	13	12	470	118	451	113	63

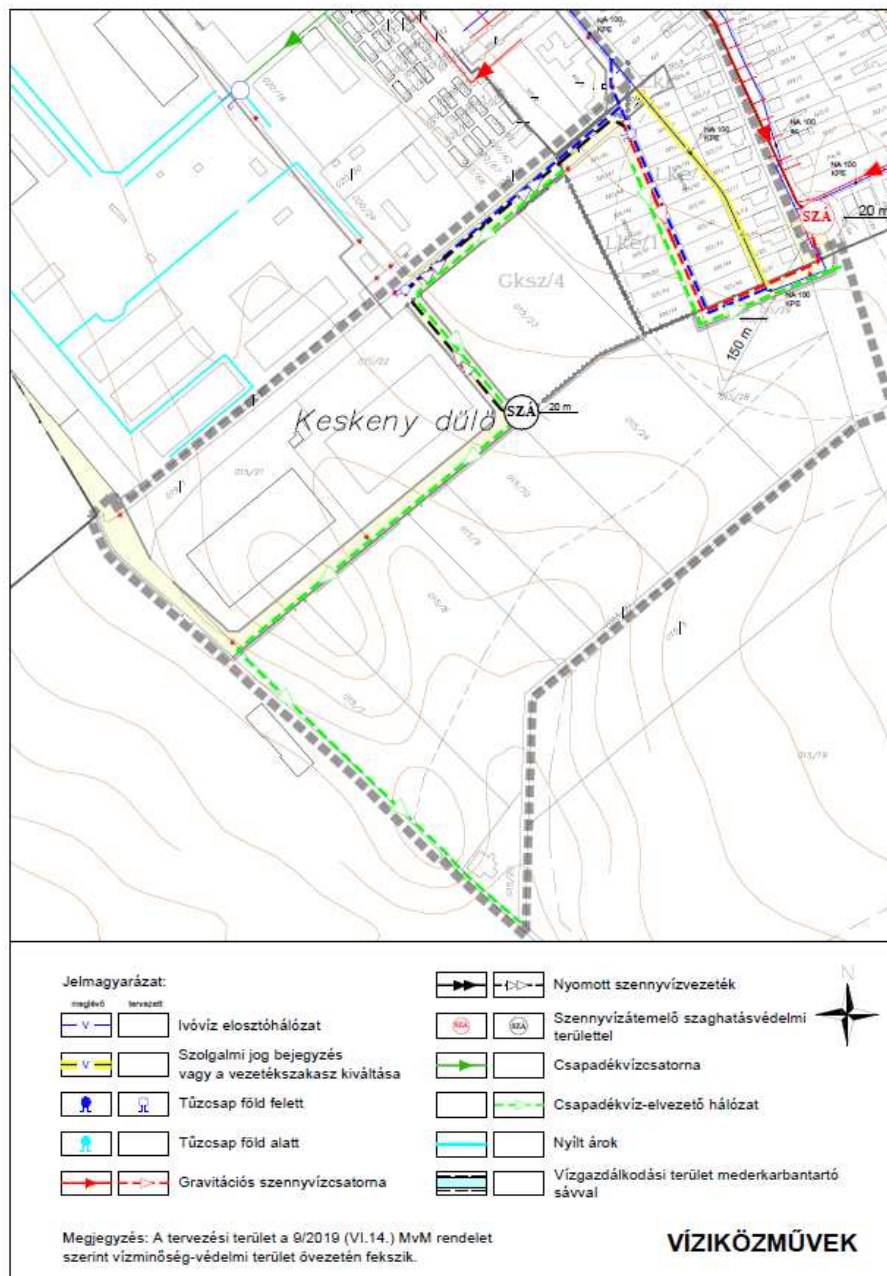
A távlatra prognosztizált igények csak a terület megengedett beépítésének a teljes megvalósítását követően jelentkeznek, ezért ezek a prognosztizált igények csak előzetes tájékoztatásul szolgálnak a közműszolgáltatók számára, hogy az ellátás lehetőségére fel tudjanak készülni. A tényleges igénybejelentés a szolgáltatók felé csak a továbbtervezés során egy-egy beruházás megvalósításához kapcsolódóan szükséges az adott épületre, épületegyüttesre ténylegesen meghatározott igények alapján.

A várható igények kielégítésének elsődleges feltétele közművenként a közhálózati kapcsolatok kiépítésének megoldása. A közhálózati csatlakozások kiépítésénél a hálózatméretezésnél a prognosztizált igényeket kell figyelembe venni, hogy ha a beépítettség a megengedett határokig növekszik, ahhoz a hálózat átépítésére ne legyen szükség.

A közhálózat csatlakozások kiépítésével egyidejűleg a fejlesztéssel érintett területen belül a javasolt új feltáró közúthálózaton az elosztóhálózat kiépítése is szükséges. A közműellátáshoz szükséges közhálózati kapcsolatok tényleges kiépítésén kívül, a tápbázisok szükséges kapacitás bővítésének a biztosítására vízi közművekre ugyanúgy, mint energiaközművekre és elektronikus hírközlésre is szolgáltatási megállapodást kell kötni a szolgáltatóval, amelyben a szolgáltató az ellátás biztosításának műszaki-gazdasági feltételeit rögzítheti.

Meg kell említeni, hogy a 9/2023. (V. 25.) ÉKM rendelet előírásának megfelelően, új épület építése esetén az épületet közel passzív háznak megfelelő energiafogyasztásúnak kell kivitelezni, az adott épület energiaigényét az összesített energetikai jellemző méretezett értékéhez viszonyítva legalább 25%-os mennyiségben, helyben termelt megújuló energiaforrásból kell biztosítani. Erre a napenergia hasznosítása kínál kedvező lehetőséget. A továbbtervezés során ennek kielégítését is biztosítani kell.

Bár az energiaigények 25 %-át megújuló energiahordozó hasznosításával kell kielégíteni, fi-gyelembe kell venni a javasolt napenergia, mint megújuló energiahordozó hasznosítási lehetőségeinek időjárás függőségét. Így a hagyományos vezetékes energiahordozókkal ki kell tudni elégíteni a csúc energiaigényeket, a megújuló energiahordozó hasznosításával a hagyományos vezetékes energiahordozók éves fogyasztása csökkenthető.



szé-
gősé-
gét. Így a hagyományos vezetékes energiahordozókkal ki kell tudni elégíteni a csúc energiaigényeket, a megújuló energiahordozó hasznosításával a hagyományos vezetékes energiahordozók éves fogyasztása csökkenthető.

Vízellátás

A 2. fejlesztési terület lakóterületi fejlesztéssel érintett területrész beépítésénél fel kell hívni a figyelmet arra, hogy észak-keleti oldalon áthalad egy NA 100-as KPE ivóvíz elosztóvezeték és annak 3-3m-es biztonsági övezete. Az érintett vezetékre szolgalmi jog bejegyzése szükséges vagy a vezeték kiváltásról gondoskodni szükséges. A terület ivóvízellátását körvezetékes módon a

Tóvárosi utca és a Táncsics Mihály utca közötti nyomvonalon, a tervezett lakóterületet kiszolgáló 12m –es szabályozási szélességű közúton javasolt megépíteni. Az új ivóvízvezeték szakaszt minimum NA 100-as KPE paraméterrel kell kiépíteni.

A tervezett gazdasági fejlesztéssel érintett terület vízellátása egy ivóvíz ágvezetékekkel építhető ki, amelyet a jövőben várható fejlesztési igények biztosításához a körvezetékes rendszerré javasolt kiépíteni.

A tűzvíz ellátás érdekében a kiépítésre kerülő új vízellátó hálózatra az előírások szerinti földfeletti elhelyezésű tűzvíz csapok felszerelése is szükséges. A továbbtervezés során az egyes beruházásokhoz a pontos tűzvíz igény ismeretében lehet a biztonságos tűzvíz ellátást megtervezni. A közhálózatról vételezhető mennyiséget meghaladó tűzvíz igény kielégítésére helyben, az adott beruházáson belül kell tűzvíz tárolót létesíteni. Ez már az adott beruházás továbbtervezési feladata.

A beépítésre tervezett területen a gazdaságos fenntarthatóság érdekében, a nem ivóvíz minőségű vizet pl. locsolásra nem szabad a közhálózatról vételezni, arra helyi vízbeszerzés, házi kút létesítése javasolt, az ahhoz szükséges engedélyek beszerzésével és az abban előírtak betartásával.

Szennyvízelvezetés

A terület lakóterületi fejlesztéssel érintett területén a domborzati adottságok lehetővé teszik gravitációs szennyvízcsatorna kiépítését a tervezett ivóvízvezetékekkel párhuzamos nyomvonalon a területet feltáró közúthálózaton keresztül, a Táncsics Mihály utca végében található meglévő szennyvíz-átemelőhöz csatlakozva.

A gazdasági területfejlesztés szennyvízelvezetése a domborzati adottságokat alapján nyomóvezeték és a mélyponton egy szennyvíz-átemelő műtárgy kiépítésével oldható meg. A szennyvíz-átemelő műtárgynak közterületen kell helyet biztosítani.

Fel kell hívni a figyelmet arra, hogy a tervezett lakóterületi fejlesztést érinti a Táncsics Mihály utca végében található szennyvíz-átemelő műtárgy 150m-es szaghatásvédelmi területe. A helyi HESZ előírását figyelembe véve a területre kért módosítás támogatásának feltétele a szennyvíz-átemelő műtárgy tényleges szaghatásvédelmi területének megállapítása, illetve annak csökkentéséhez szükséges fejlesztési feladatok meghatározása és teljesítése, hogy az tervezett lakótelkeket a szennyvíz-átemelő szaghatásvédelmi területe ne érje el.

Az érintett szennyvíz-átemelőre vonatkozóan annak szaghatásvédelmi területét egyedi környezeti hatásvizsgálat alapján lehet pontosan meghatározni.

Csapadékvíz elvezetés

A 27/2004 (XII.25.) KvVM rendeletben rögzítettek alapján a település a felszín alatti víz szempontjából kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen lévő települések közé tartozik, amely a csapadékvizek kezelését és elvezetési lehetőségének megoldását alapvetően befolyásolja.

A 2. fejlesztési terület környezetében az utcák víztelenítése egy ill. kétoldali vízelvezető árkokkal biztosított.

A tervezett új telekalakítással funkciót váltó lakó –és gazdasági terület javasolt új beépítésének megvalósításával, a területen a burkoltsági arány a korábbi hasznosításhoz képest növekszik, ezzel az elvezetendő csapadékvíz mennyisége is meg fogja haladni a jelenlegi mértéket.

A felszín alatti vizek védelme érdekében a burkolt felületekről összegyűlő vizek közvetlen, különösen előkezelés nélkül történő talajba szikkasztását nem teszi lehetővé. A szennyezés kockázatának kitett felületekről elvezetett csapadékvizeket megfelelő előkezelést követően lehet elszikasztani, illetve befogadóba elvezetni a továbbtervezés során rögzítésre kerülő csapadékvíz elvezetési terv szerint. Fenti terveket a kivitelezés megkezdését megelőzően szükséges szakhatósággal engedélyeztetni.

A csapadékvíz továbbszállítási lehetőségének korlátozottsága miatt törekedni kell a helyi víz-visszatartás kialakítására. Ehhez az egyes telkeken belül helyi, házi záportározó létesítése szükséges, amelyből fékezetten és késleltetve lehet a csapadékvizet a kialakított vízvezető rendszerbe kiengedni. A helyi záportározót úgy kell méretezni, hogy fékezetten sem haladhat több víz ki, mint amennyi a jelenlegi területről továbbhalad. A helyi építési szabályzatban leírtak szerint minden 50 m² –es új burkolt felület (azaz a kötelező zöldfelület feletti terület) kialakításához 1 m³ tárolókapacitás létesítése szükséges.

A területről túlfolyó keletkező többlet csapadékvizeket a területet feltáró közút szabályozási szélességén belül zárt csapadékvíz csatornával vagy egy illetve kétoldali nyílt burkolt árokkal javasolt elvezetni (ez beruházói döntés) csatlakozva a település meglévő csapadékvíz elvezető rendszerhez.

Zárt csapadékvíz csatorna létesítése esetén a közút szabályozási szélességén belül több hely marad a föld feletti terek hasznosításra, járda és árnyékoló fasor kialakítására.

Energiellátás

A fejlesztésre javasolt terület energiaellátására kiépített kapcsolati lehetőséggel a vezetékes energiahordozók közül a villamosenergia és a földgázellátás áll rendelkezésre. két vezetékes energiahordozó a területen a korszerű termikus ellátást biztosítja.

A villamosenergia, mint vezetékes energiahordozó elsődlegesen világításra és erőátviteli célú, vagy technológiai célú energiaigények kielégítésére használható. A fejlesztésre tervezett terület termikus célú energiaellátására a közhálózat lehetőségeket figyelembe véve, a földgáz hasznosítható.

Úgy a villamosenergia ellátás, mint a termikus célú energiaellátás fenntartási költségeit jelentősen csökkentheti a megújuló energiahordozók kiegészítő hasznosítása. Erre elsődlegesen a nap energiája hasznosítható és a megújuló energiahordozó hasznosításának megoldására előírások is kötelezik.

A terület termikus energiaellátásában a földgáz mellett a megújuló energiahordozó hasznosításának a lehetősége is biztosított. A termikus energiaellátás műszaki megoldásának tervezésénél figyelembe kell venni, hogy a nyári hűtési igény meghaladja a téli fűtési energia igényt és a hűtési energiaigény kielégítésére a villamosenergia hasznosítása a kedvezőbb, különösen megújuló energiahordozó hasznosításával kiegészítve. A továbbtervezés során a beruházó döntheti majd el az energiaellátási struktúráját, hogy a termikus energiaellátását földgázra alapozza megújuló energiahordozóval kiegészítve, vagy villamosenergiára alapozva, azt megújuló energiahordozóval kiegészítve oldja meg. Az OTÉK lehetőséget ad arra, hogy ha a termikus energiaellátást villamosenergia és megújuló energiahordozó hasznosításával oldják meg, azzal is kielégíthető a „teljes közműellátás” követelménye, ezért a földgázellátás kiépítése akár feleslegessé is válhat.

A termikus energiaigények villamosenergia és megújuló energiahordozó hasznosításával történő kielégítésének kiemelt előnye, hogy ma már a fűtés-hűtés célú energiaellátási igényből a hűtési célú energiaigény nagyobb a termikus igénynél, így kedvezőbben a villamosenergia

hasznosításával lehet megoldani, amelynek gazdaságosságát a megújuló energiahordozó hasznosítása biztosítja.

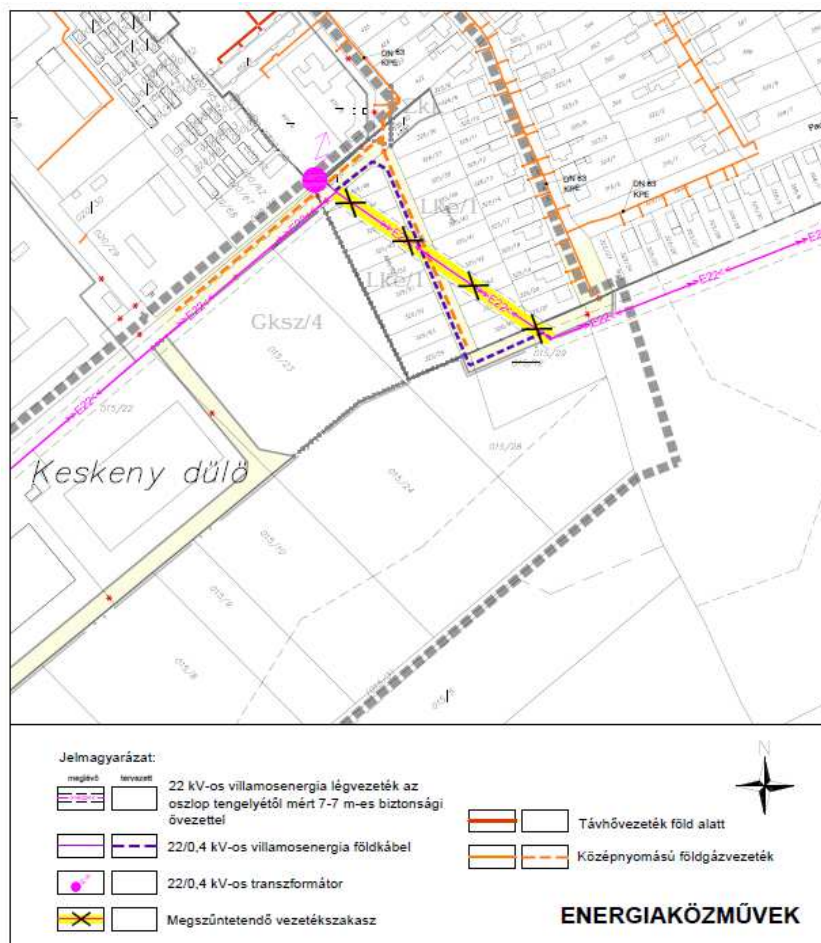
Villamosenergia ellátás

A lakóterületi fejlesztéssel érintett területen észak-keleti irányban áthalad egy 22 kV-os közepesfeszültségű oszlopokra fektetett légvezeték nyomvonala és annak 7-7 m-es biztonsági övezete. A vezeték helyfoglalását, biztonsági övezetének helyigényét a tervezett beépítések során figyelembe kell venni és az ágazati előírásoknak megfelelően kell a korlátozásokat betartani. A villamosenergia hálózattal érintett területre vonatkozó építési és területhasználati korlátozásokat a 2/2013 (I.22.) NGM rendelet rögzíti.

Amennyiben igény van rá, a területfelhasználást korlátozó vezeték szakasz földkábelben történő kiváltásról a beruházó költségterhére gondoskodni kell.

A fejlesztési területen kedvező közműves adottságot jelent a Tóvárosi utcában oszlopsorra fektetett közepesfeszültségű légvezeték és a területen üzemelő oszlop transzformátor állomás. A tervezett új beépítések várhatóan jelentkező prognosztizált villamosenergia igényének közhálózatról való kielégítését várhatóan a szolgáltató kiépített hálózati rendszeréről biztosítani tudja.

A funkcióváltó terület egyes beruházásainak ténylegesen meghatározott villamosenergia igényével kell a szolgáltatót megkeresni. A szolgáltató erre a tényleges igénybejelentésre nyilatkozik az ellátás lehetőségéről. A ténylegesen jelentkező villamosenergia igények kielégítésére a közüzemű villamosenergia hálózati rendszert üzemeltető szolgáltatóval szolgáltatási megállapodást kell kötni, amelyben a szolgáltatás műszaki-gazdasági feltételeit a szolgáltató rögzítheti. A vele kötendő megállapodásban rögzítettek teljesítését követően a szolgáltató biztosítani tudja a kiépített hálózati rendszerén keresztül az ellátást. Amennyiben az igények a hálózatban rendelkezésre álló szabad kapacitást meghaladják, a szükséges



külső hálózatfejlesztést a szolgáltatónak saját beruházással és saját költségviseléssel kell megoldania.

Meg kell jegyezni, hogy új hálózatfektetés, új bekötés csak földalatti kivitelezéssel valósítható meg.

A hálózatépítésnél figyelembe kell venni az energiahatékonyság javítását szolgáló megújuló energiatermelés igényét is. A megújuló energiatermelés lehetősége időjárás függő, a fogyasztás-termelés kiegyenlítését az ad-vesz rendszer alkalmazása tudja biztosítani, ezért a villamosenergia hálózatát arra is alkalmassá kell tenni.

A fejlesztéssel érintett területet feltáró közúthálózat közvilágítását is ki kell építeni, földalatti tápkábel hálózat létesítésével és önálló közvilágítási lámpatestek elhelyezésével.

Földgázellátás

A fejlesztéssel érintett terület új beépítésének gázellátását a továbbtervezés során egyeztetve a szolgáltatóval, a funkcióváltó terület határa mentén haladó középnyomású vezetékről lehet továbbépíteni a területet feltáró utca szabályozási szélességén belül.

A várható igények kielégítéséről, annak műszaki-gazdasági feltételeiről a tényleges igénybejelentéskor nyilatkozik majd a szolgáltató.

A fenntarthatóság érdekében a terület termikus energiaellátásában a földgáz mellett a megújuló energiahordozó hasznosításának a lehetősége is biztosított, amelynek kiépítését kiemelten indokolja, hogy a megújuló energiahordozó hasznosítását a nyári hűtési energiaigény kielégítésére is szükségszerűen ki kellene építeni.

Megújuló energiaforrások alkalmazása, a környezettudatos energiagazdálkodás lehetőségei

Ma már a megújuló energiaforrások hasznosítása nélkül energiagazdálkodási és környezetvédelmi igények nem elégíthetők ki. Baj területén a megújuló energiahordozók közül a leghatékonyabb hasznosításra a napenergia alkalmas. Baj térségében a 2100 körüli napos órák hasznosítási lehetőségének igénybe vétele segíti a racionális energiagazdálkodás megvalósítását. Új hasznosítású területen a napenergia aktív és passzív hasznosítási lehetősége is biztosított. Aktív hasznosítására a naperőmű panelek alkalmazhatók. A napenergia passzív hasznosítása az épületek tájolásával, növénytelepítéssel, fásítással, árnyékolással, szélhatást csökkentő beruházásokkal érhető el. Az aktív hasznosítást szolgáló naperőmű panelek legegyszerűbben az épület tetőszerkezetére helyezhetők el.

Elektronikus hírközlés

Vezetékes elektronikus hírközlés

Az elektronikus hírközlés alanyi szolgáltatás, így a vezetékes távközlési és műsorelosztási igény egyéni szerződés alapján, a szolgáltató beruházásával oldható meg. A hírközlési hálózat kiépítésére kedvező adottság a Táncsics Mihály utca nyomvonalán haladó oszlopokra fektetett hálózati nyomvonalak továbbépítésének lehetősége. Fel kell hívni a figyelmet arra, hogy új hálózatfejlesztés, csak földalatti elhelyezéssel javasolható.

Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

Vezeték nélküli ellátásra kiépített és tágabb térségben elhelyezett antennák a megfelelő vételi lehetőséget biztosítani tudják. Új vezetékek nélküli létesítmény elhelyezési igényének felmerülése esetén a telepítés lehetőségét a település TKR-je szabályozza.

5. A javasolt fejlesztések környezeti hatásai

5.1 Településrendezési és településképi változások

A fejlesztések során a két területen történő területhasználati változás „összecseng”. Míg a belterület északi részeként gazdasági terület csökkenés és lakóterületi növekedés jön létre, addig a déli belterületi határon lakóterületi csökkenés és gazdasági területi növekedés tervezett a változások révén.

Meg kell jegyezni, hogy e fenti változások során új beépítésre szánt terület lényegében nem keletkezik, a már hatályos tervben is beépítésre szánt területek átminősülnek a jelen lehetőségek és igények következtében. Lehetőség, hogy a volt nyúlógó területét hasznosításra igénybe lehet venni azzal, hogy az Önkormányzat megvásárolta, míg igény a déli területen a lakópark-projekt megvalósítási szándék megszűnése miatt, hogy az önkormányzati területek ismét gazdasági területek bővítésének adják lehetőségét.

A változások településrendezési szempontból mindkét esetben kedvezőek, hiszen a lakóterületi fejlesztések mind az északi, mind pedig a déli megmaradó részen szervesen kiegészíti a meglévő lakóterületeket, a gazdasági és különleges területek pedig szintén meglévő gazdasági területekhez tudnak kapcsolódni. Új eleme a fejlesztésnek az északi területrészen a lakóterületek lezárásaként egy közösségi és rendezvényház kialakításának a tervezése, valamint mögötte egy sportuszoda és strand létesítése esetleg a rekreációs területekkel összekapcsolódóan.

Településképi hatásai a fejlesztési területeknek kedvezőek, különösen, ha az utcamenti zöldfelületek és közterületi kialakításokat megtervezetten egységes arculattal (burkolatok, köztárnyak, utcatáblák, telepített növényzet) igyekeznek a fejlesztést megvalósítani.

5.2 A fejlesztések környezetre gyakorolt közlekedési hatásai

Területfejlesztés esetén az alábbi alapkérdéseket kell vizsgálni:

- A tervezett fejlesztés megközelítési lehetőségei a meglévő hálózatok szempontjából, azok fejlesztési szükségessége a forgalomkeltés számszerűsítésével (közúti, közösségi közlekedési, gyalogos és kerékpáros kapcsolatok).
- Parkolási lehetőségek, várható igények kezelése.

Elfogadva, hogy a forgalomnövekmény oka a betelepülő területhasználati funkciók lesznek és a forgalomkeltést a funkciókhoz építendő parkolófelületek nagyságából számoljuk, a legfontosabb az elhelyezendő parkolási igény meghatározása (szükség esetén annak korlátozása), ebből az átlagos forgalomkeltés meghatározása és annak ellenőrzése, hogy a meglévő közlekedési lehetőségek (hálózatok) be tudják-e fogadni a keltett forgalmat.

Jelenleg még nem ismert (kivéve az 1. fejlesztési terület új lakóingatlanjainak száma) az egyes telkeken elhelyezni kívánt területhasználati funkciók pontos típusa és forgalom keltő nagysága, így azok csak nagyságrendileg becsülhetők. A meglévő és kialakuló lakóterületek teherforgalommal történő terhelése minden eszközzel megakadályozandó. Parkolási igény korlátozása nem indokolt.

Fenti vizsgálatok alapján kimondható, hogy a lakóterületi fejlesztés által keltett forgalom olyan minimális lesz, hogy a kiépítendő és meglévő úthálózati elemek könnyedén lebonyolítják majd a megjelenő (minimális mértékű) új forgalmat. Az intézményi és gazdaság fejlesztések esetében várhatóan a településen áthaladó országos mellékút (mivel jelenlegi kapacitástartaléka: 66 %) a keltett forgalmakat konfliktusok nélkül be tudja fogadni.

Az 1. fejlesztési területről a gazdasági forgalom északi irányban a község belterületének érintése nélkül tudja majd elhagyni a települést. Déli irányban pedig az országos mellékút községi áthaladó szakaszán tud lebonyolódni.

A 2. fejlesztési terület által keltett gazdasági forgalom a volt laktanya területén kialakult gazdasági területen átvezető útvonalon keresztül tudja elérni az országos mellékút nyomvonalát, ahonnan az 1. sz. főút Tata érintésével közvetlenül megközelíthető. A Tóvárosi utca lakóterületi szakaszát javasolt az új gazdasági terület teherforgalma alól kizárni akár forgalomtechnikai korlátozó eszközökkel. Az új lakóutca forgalma az úthálózati kiegészítéssel mind a Tóvárosi utca, mind pedig a Tánacsics utca igénybevételével zavar mentesen tud lebonyolódni.

5.3 A változások természeti adottságokra gyakorolt hatása, a zöldfelületek kialakítása

I. fejlesztési terület

A módosítás során nagyrészt már beépítésre szánt területek kerülnek átsorolásra, művelés alól kivett földrészeket érintve, azaz újonnan termőföldek igénybevételére nem kerül sor. A tervezési terület táj- és természetvédelmi szempontú kijelöléssel, védett, vagy védelemre érdemes területtel nem érintett.

A terv alapján részben üzemtervezett erdőterület átsorolása történik, ez által új beépítésre szánt területet is keletkeztetve, amelyre az alábbi releváns előírás vonatkozik.

Trtv. 12. §- (2) Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.

Fenti követelményeknek megfelelően az érintett átsorolásra kerülő területek a magasabb rendű jogszabályi követelményeknek megfelelően pótlásra kerülnek.

Az erdőterület-pótlás tervezett mértékét az alábbi táblázat tartalmazza

Erdőpótlás –		
	beépítésre szánt területbe (építési övezetbe) átsorolt erdőterületek nagysága (Ev->Lke, K-Re)	Tervezett új erdőterületi egységek (Ev) m ²
	9 148 m ²	8 898 m ²
	beépítésre nem szánt területbe (övezetbe) átsorolt erdőterületek nagysága (Ev->KÖu)	4 383 m ²
	1 183 m ²	
Össz.	10 331 m ²	14 954 m ²
	+új beépítésre szánt terület 125%-a	
	2 287 m ²	
Pótlási szükséglet összesen	-12 618 m²	+2.337 m²

Az átsorolás a Trtv.-ben kijelölt erdők övezetét 0,9 ha nagyságban érinti, amelyre az alábbi releváns előírás vonatkozik:

Trtv. 29. § „Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési tervében legalább **95%-ban erdőterület övezetbe kell sorolnia.** (...)”

A hatályos TSZT az erdő övezetének 97,7%-át erdő területfelhasználási egységbe sorolja, így 2,7%-nyi „tartalék” (~32 ha) adódik, tehát **az átsorolás nem veszélyezteti a fenti előírás teljesülését.**

Mindezek mellett fel kell hívni a figyelmet, hogy az erdőterületek átsorolása önmagában nem jelenti az üzemtervezett erdőterületek megszűnését, azok továbbra is az **Országos Erdőállomány Adattár** részét képezik. Az erdőművelés (üzemterv) alól történő kivonás csak az erdőről szóló törvény rendelkezéseinek megfelelően, az erdészeti hatóság engedélye alapján (várhatóan fizikailag megvalósított csereerdősítés mellett) valósítható meg. A csereerdősítés céljára az újonnan kijelölt erdőövezetek adódnak. Az itt megvalósítandó 30 m **széles védelmi célú erdő-sávok** az egymást potenciálisan zavaró területhasználatok elválasztását hivatott szolgálni. Ezt egészítik ki a szabályozási terven az eltérő területhasználatok elválasztására kijelölt (lakó és vegyes intézményi, valamint vegyes intézményi és különleges rekreációs területek között) 20 m széles elválasztó zöldsávok.

A tervezett területfelhasználás egy a jelenleginél sokrétűbb, többfunkciós településrészt eredményezhet (gazdasági, üzemi területek területének csökkentésével a rekreációs, lakó és vegyes intézményi területek tervezettek), amely alapján a zöldfelületi rendszer fejlesztésére is sor kerülhet. A fenti erdőszávok és zöldsávok kialakításán túl egy új, 0,4 ha nagyságú **zöldterület (közkert)** kerül kialakításra az új kertvárosias lakóterületekhez kapcsolódóan, azok rekreációs ellátását szolgálva. A közkertben javasolt a meglévő értékes faállomány minél nagyobb arányú megőrzése mellett egy több korosztály igényeit kielégítő játszótér telepítése.

Az újonnan kialakításra kerülő **építési övezetek és övezetek** szabályozásánál a helyi adottságok, a község zöld karakterére való tekintettel több esetben az OTÉK által megkövetelt legkisebb zöldfelületi aránynál magasabb zöldfelületi mutatók előírása javasolt. Az építési telkek fejlesztése során gondoskodni szükséges az értékes faegyedek megőrzése mellett az intenzívebb, fásított zöldfelületek kialakításáról. A parkolófelületeket fásítottan kell kialakítani, a nagykiterjedésű lapostetős épületek esetében zöldtetők kialakítása javasolt, különösen a gazdasági területeken, kompenzálva ezzel a nagyobb arányú beépítéseket és burkolt felületeket.

A fejlesztési javaslat szerint új, a területeket feltáró **közterületek** kialakítása tervezett. Az egyenesen 14 m-es szabályozási szélesség lehetővé teszi a kétoldali fasor telepítését. A kialakítás során gondoskodni kell a faegyedek közműmentes, egészséges életterének biztosításáról.

2. fejlesztési terület

A módosítás a település táji adottságainak, zöldfelületi rendszerének szempontjából kevésbé jelentős változást eredményez a hatályos TSZT/SZT-hez képest. A módosítás során már beépítésre szánt területek kerülnek átsorolásra, a lakóterületi övezetek helyett a gazdasági kereskedelmi szolgáltató (Gksz) célú területek nagysága növekszik a helyi igények figyelembevételével. A tervmódosítás lényegében művelés alól kivett földrészleteket érint, kivéve a 015/28 hrsz-ú, szántó művelés alatt álló ingatlant, amelynek részbeni igénybevétele tervezett telekosztás alapján. A termőföld igénybevétele elfogadható mértékű, az nem minősül átlagosnál jobb termőföldnek.

A tervezési terület védett, vagy védelemre érdemes táj- és természetvédelmi területtel nem érintett. A tájképvédelmi terület övezete az átsorolni tervezett ingatlanokat nem érinti, ahogyan a Natura 2000 terület sem. Az ökológiai hálózat pufferterrületének övezete ugyanakkor részben ráfed a módosítási területre. Az övezetre az alábbi releváns előírások vonatkoznak:

Trtv. 27. § (1) „Az ökológiai hálózat puffterületének övezetében csak olyan vármegyei területfelhasználási kategória és vármegyei övezet, valamint **a településrendezési tervben csak olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete, ökológiai folyosója és puffterülete övezetek természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja.**

(2) Az ökológiai hálózat puffterületének övezetében – a (3) bekezdésben meghatározott feltétel kivételével – a településrendezési 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.”

A puffterületen belül új beépítésre szánt terület **nem kerül kijelölésre**, továbbá a tervezett építési övezetek nem veszélyeztetnek természetes és természetközeli élőhelyeket, mivel az érintett ingatlanok korábban is mezőgazdasági (szántóföldi) művelés alatt álltak. A módosítás eredményeként a puffterületben a közlekedési területek nagysága csökken, ami kedvező a közeli élőhelyek zavarása szempontjából. Mindezek alapján a tervezett szabályozás a fenti előírásoknak megfelel.

A hatályos terven kijelölt rekreációs (Kb-Re) terület helyén lakóterület lesz. A rekreációs terület korábbi elgondolás szerint a lakóterületeket szolgáló közhasználatú kertként lett volna kialakítva. Ennek kompenzálásaként a tervjavaslat alapján a 325/32 és 325/36 hrsz.-ú ingatlanokat érintve (korábban KÖu/2 övezeti és Lke/1 építési övezeti besorolású területeken) egy új 667 m² nagyságú **zöldterület (közkert)** kerül kialakításra az új kertvárosias lakóterületekhez kapcsolódóan, azok rekreációs ellátását szolgálva. A közkertben javasolt egy több korosztály igényeit kielégítő játszótér telepítése.

Az **építési övezetek** szabályozásánál a helyi adottságok, a község zöld karakterére való tekintettel több esetben az OTÉK által megkövetelt legkisebb zöldfelületi aránynál magasabb zöldfelületi mutatók előírása javasolt. Az építési telkek fejlesztése során gondoskodni szükséges az intenzívebb, fásított zöldfelületek kialakításáról. A gazdasági építési övezet (Gksz) keleti és a déli telekhatára mentén legalább 15 m széles telken belüli védőzöldsáv kialakítása javasolt, többszintű fászárú növényzettel – a lakóterületek és a déli természetközeli területek védelmét biztosítva, a területhasználati konfliktusokat megelőzendő. A parkolófelületeket fásítottan kell kialakítani, a nagykiterjedésű lapostetős épületek esetében zöldtetők kialakítása is javasolt a gazdasági területeken, kompenzálva ezzel a nagyobb arányú beépítéseket és burkolt felületeket.

A területen tervezett 12 m széles szabályozási szélességű **közterületeken** egy oldali, míg a 15 m széles új közterületeken a meglévő és tervezet közművek elrendezésének függvényében kétoldali faszor telepítendő. A kialakítás során gondoskodni kell a faegyedek közműmentes, egészséges életterének biztosításáról.

A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv. 7.§ (2) bekezdése szerint „**Zöldterület övezetből, mezőgazdasági terület övezetből és erdőterület övezetből új beépítésre szánt területet, vagy különleges beépítésre nem szánt területet** kijelölni nem lehet, kivéve, ha legalább az új kijelöléssel azonos mértékű és **legalább azzal megegyező biológiai aktivitás értékű** zöldterület övezet, mezőgazdasági terület övezet vagy erdőterület övezet kerül csereterületként kijelölésre az új beépítésre szánt terület kijelölésével azonos település közigazgatási területén belül. Amennyiben a csereterület zöldterület övezetként kerül megvalósításra, a zöldterületnek alkalmasnak kell lennie az általános településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben meghatározott közkerti vagy közparki funkció ellátására.”

A Méptv. 8. § (3) bekezdés b) pontja értelmében az új beépítésre szánt területek kijelölése során **számítással igazolni szükséges, hogy „a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt területkijelöléssel nem csökken”.**

A területek biológiai aktivitásértékének számításáról a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet és a Településtervezési Szabályzat rendelkezik. A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 18. § (1) bekezdése szerint:

„Az egy hektár területet meghaladó új beépítésre szánt terület kijelölésével járó településterv készítése vagy módosítása során, ideértve azt az esetet is, ha az új beépítésre szánt részterületek nagysága összesen haladja meg az egy hektárt, a Méptv. 8. § (3) bekezdés b) pontjában meghatározott követelmény teljesülése érdekében, az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel összefüggő biológiai aktivitásérték

a) egyenleg fenntartását a rendezési terv alátámasztó munkarészában kell igazolni, és

b) egyenleg fenntartásához szükséges zöldfelületi követelményeket a helyi építési szabályzatnak kell tartalmaznia.

Jelen termódosítás keretében az új beépítésre szánt területek kiterjedése az 1. fejlesztési területen, három elkülönülő egységben (Ev->Lke, K-En) összesen 9148 m², míg a 2. fejlesztési területen egy helyen 366 m² nagyságban (Kb-Re->Lke) történik. Azaz az új beépítésre szánt területek összes nagysága 9513 m².

Mivel a termódosítás során erdőterületeket érintő új beépítésre szánt terület kijelölésére sor kerül, ezért a fenti előírásoknak megfelelően igazolni szükséges a biológiai aktivitásérték szinten tartását. A tervezett területfelhasználási és a biológiai aktivitásérték-változásokat az alábbi táblázat tartalmazza, a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 9. melléklet 1. táblázatának megfelelő értékmutatókkal.

Terület-egység	Területfelhasználási kategória		Terület nagysága		Értékmutató (pont/hektár)		Biológiai aktivitásérték		Aktivitásérték változás
	Meglévő területfelhasználás	tervezett területfelhasználás	m ²	ha	Meglévő BAÉ értékmutató	Tervezett BAÉ értékmutató	BAÉ megl	BAÉ terv	BAÉ változás
Új beépítésre szánt terület kijelölése									
2.	Ev	Lke	7397	0,74	9,0	2,7	6,66	2,00	-4,66
2.	Ev	Lke	1202	0,12	9,0	2,7	1,08	0,32	-0,76
2.	Ev	K-En	549	0,05	9,0	2,2	0,49	0,12	-0,37
Csereterületek kijelölése									
1.	Lke	Zkk	381	0,04	2,7	6,0	0,10	0,23	0,13
1.	KÖu	Zkk	287	0,03	0,6	6,0	0,02	0,17	0,15
2.	K-Mü	Ev	8898	0,89	0,7	9,0	0,62	8,01	7,39
2.	K-Mü	Ev	4383	0,44	0,7	9,0	0,31	3,94	3,64
2.	K-Mü	Ev	1673	0,17	0,7	9,0	0,12	1,51	1,39
2.	K-Mü	Zkk	68	0,01	0,7	6,0	0,00	0,04	0,04
						Össz.	9,40	16,34	+6,94

Megállapítható, hogy biztosított a település biológiaiilag aktív felületei csökkenésének elkerülése, az új beépítésre szánt területek és a csereterületek kijelölésének együttes

eredményeként a biológiai aktivitásérték + 6,94, tehát az Méptv. 7.§ (2) és a 8.§ (3) bek. b) pontja előírásainak a módosítás megfelel.

5.4 A fejlesztések várható környezeti hatásai, környezeti feltételei

Talaj és vízvédelem

Az **1. fejlesztési terület** esetében termőföldek művelés alóli kivonása nem tervezett. Tekintettel a területen korábban folytatott üzemi tevékenységekre, nem zárható ki a talaj- és talajvíz valamilyen mértékű szennyezettsége, ezért javasolt az ingatlanok fejlesztését, beépítését megelőzően talajállapotfelmérés elvégzése.

A **2. fejlesztési területen** nagyrészt művelés alól már kivett, de természetben még mezőgazdasági ingatlanok igénybevétele tervezett. A beépítést megelőzően gondoskodni kell ezért a meglévő humuszos termőréteg megmentéséről, szakszerű deponálásáról, majd – lehetőség szerint helybeni – felhasználásáról. A szántó művelési ágba tartozó 015/28 hrsz-ú ingatlanrész igénybevétele a területen lévő termőtalaj védelméről és újrahasznosításáról a talajtani szakvélemény készítésének részletes szabályairól szóló 29/2006. (IV. 10.) FVM rendelet tartalmi követelményeinek megfelelő talajtani szakvélemény alapján valósulhat meg.

Baj Község területe fokozottan és **kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen** lévő településnek minősül, ezért fokozottan érvényre kell juttatni az alábbi szempontokat a tovább tervezés során:

- A szennyvíz környezetkárosítás nélküli kezelése alapkövetelmény, új épület elhelyezése, csak az építési övezeti előírásokban meghatározott szükséges közművesítés biztosítása mellett (szennyvízcsatornára való rákötés, vagy zárt szennyvízpótló, vagy szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazásával) lehetséges.
- Terepszint alatti építmények kizárólag a felszín alatti vizek mozgását nem akadályozó, az érintett térség vízháztartását nem befolyásoló módon létesíthetők.
- A nagyobb parkolófelületek kialakítása során olajfogó műtárgyak létesítendőek a szennyeződések környezetbe való kijutásának megelőzésére.

Mindkét tervezési terület esetében törekedni kell a **csapadékvizek** minél nagyobb arányban történő visszatartására, helyben hasznosítására. Közcsatornába, valamint élő vízfolyásba többlet csapadékvizek új beépítés esetén csak késleltetéssel vezethetők be.

Levegőminőség-védelem

Mindkét tervezési területen található gazdasági célú építési övezetek (Gksz és Gip), de a légszennyezés szempontjából számottevőbb, üzemi pontforrások kialakítása csak az ipari területeken várható. A környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet hatálya alá tartozó, a környezetre jelentős mértékben hatást gyakorló tevékenységek környezetvédelmi engedélyezésekor a Korm. rendelet előírásai alapján a környezetvédelmi hatóság dönt az előzetes vizsgálat, illetve a környezeti hatásvizsgálat készítésének szükségességéről. A kereskedelmi-szolgáltató típusú Gksz építési övezeteken a környezetre kevésbé zavaró hatású rendeltetések helyezhetők el, így a környező lakóterületekre nézve nem várható számottevő terhelés növekedés, a keletkező többlet emisszió várhatóan nem befolyásolja meghatározó mértékben a levegő minőségét.

A módosítás hatálya alá tartozó területek hőellátására, a fűtéshez és a használati melegvíz előállításához javasolt a megújuló energiaforrások minél nagyobb arányú felhasználása.

A BÉSZ előírásai alapján levegőtisztaság-védelmi szempontból védelmi övezetet igénylő büntöző építmény, létesítmény kizárólag oly módon alakítható ki, helyezhető el, hogy a védelmi

övezet nem érinthet lakóterületet, vegyes területet, temető- sport- és rekreációs célú különleges területet, zöldterületet, közjóléti erdőterületet, kertes mezőgazdasági területet.

A tervezett szabályozás az új beépítéseket kompenzáló zöldfelület-fejlesztéseket irányoz elő. A gazdasági területeket tagoló zöldfelületek és az út menti zöldsávok, fasorok megfelelő intenzitás esetén jótékonyan befolyásolhatják a mikrokörnyezetük állapotát, szennyezőanyag-megkötő képességük révén a levegő minőségét.

A tervezett új közterületek átmenő forgalmat várhatóan nem fognak bonyolítani. Az új lakóterületek, de különösen a gazdasági és rekreációs területek valamilyen mértékben növelni fogják a lokális gépjárműforgalmat, de az levegőminőségi szempontból várhatóan nem lesz számottevő.

Zajvédelem

A tervmódosítások megvalósítása eredményeként egyik területen sem várható a település zajviszonyait érdemben befolyásoló változás. A TSZT-ben kijelölt gazdasági területek körültekintő kialakítása esetén a helyi lakosság számára kedvezőtlen zaj-és rezgésterhelés növekedés nem prognosztizálható. A tervezett szabályozás, a gazdasági területeket elválasztó erdősávok, telken belüli védő zöldsávok a zajterhelési konfliktusok mértékét is csökkentik. A tervezett gazdasági területeken (Gksz és Gip építési övezeteken) a fejlesztés alapvető feltétele a közelben lévő lakóterületek jó környezeti állapotának megtartása érdekében a lakóterületekre vonatkozó jogszabályi alapú környezetterhelési határértékek, előírások betartása. A lakóterületeket határérték feletti zajterheléssel érintő üzemi tevékenység nem megengedett.

A gazdasági területek közötti megközelítése a lakóterületek érintése nélkül megvalósítható. Az újonnan beépülő területek, és az újonnan kiszabályozott közterületek többlet forgalmat generálnak, de az várhatóan nem okoz jelentős zajnövekedést.

Hulladékgazdálkodás

A tervezett módosítás nincs befolyással a község hulladékgazdálkodási rendszerének jellemzőire, a tervezett fejlesztési területeken keletkező hulladékok gyűjtése és kezelése a meglévő hulladékgazdálkodási rendszerben megoldható. Az északi, barnamezős területen meglévő épületállomány, burkolt felületek találhatóak. A körforgásos gazdálkodás szemléletében törekedni kell a megfelelő állapotú, vagy állapotba hozható épületállomány megtartására, a szükségszerű bontásokból eredő, szennyeződésmentes anyagok, „hulladékok” helyben történő hasznosítására, a hulladékról szóló törvény vonatkozó előírásainak megfelelően.

5.6 Régészeti örökség vagy épített érték sérülésének lehetősége

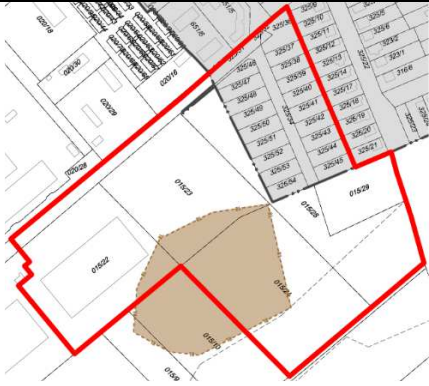
A változásra szánt területeken épített érték nincsen. Mindkét fejlesztési területet érinti egy-egy régészeti lelőhely. A földmunkák végzésekor javasolt a lelőhely területét és környezetét alapos figyelemmel kísérni, lelet előkerülése esetén az illetékes múzeumot azonnal értesíteni szükséges.

Az 1. fejlesztési terület: a hatályos felülvizsgálati tervhez készült 2021. évi örökségvédelmi hatástanulmány a lelőhelyről az alábbiakat tartalmazta.

Lelőhelynév	Faluközpont	
	Lelőhelyazonosító	Helyrajzi számok
Adatok	92549	
	23/20, 23/73, 23/50, 628/2, 629/1, 626, 631/2, 630, 634, 629/2, 615/2, 615/1, 620, 621, 23/69, 635/1, 536, 632, 622, 633, 627, 636/1, 636/3, 636/4, 637/1, 637/2, 640, 641, 644, 638/1, 638/2, 635/2, 639, 23/51, 23/53, 23/52, 23/54, 23/55, 624, 22/3, 22/1, 631/1, 616, 614/2, 613/2, 619, 22/5, 22/6, 23/75, 23/76, 24/2, 613/1, 23/57, 625, 623, 73/10, 614/1, 23/49, 23/42, 23/40, 23/41, 23/43, 23/67, 23/66, 23/68, 23/44, 23/34, 23/65, 23/64, 23/33, 23/63, 23/31, 23/32, 23/39, 23/37, 23/38, 23/30, 650/17, 650/27, 650/16, 650/21, 650/10, 650/9, 650/52, 650/8, 650/51, 23/27, 23/28, 650/22, 650/7, 650/12, 650/13, 650/23, 650/24, 23/21, 23/22, 23/23, 23/24, 23/25, 23/26, 23/29, 650/46, 23/19, 23/45, 23/47, 23/48, 23/46, 650/14, 650/15, 23/35, 23/36, 650/20, 23/90, 650/19, 650/18, 650/26, 650/25, 23/86, 23/85, 23/62, 23/60, 23/61, 8, 643, 23/84, 23/81, 23/80, 23/79, 23/78, 642, 23/72, 31, 32, 30, 25/1, 650/48, 1/2, 24/1, 23/88, 23/87, 23/58, 650/44, 23/70, 23/18, 23/71, 23/77, 23/59, 23/16, 23/17, 23/15, 23/10, 23/9, 23/11, 650/3, 650/2, 650/1, 23/74, 23/12, 73/8, 43, 42, 73/11, 650/50, 650/6, 650/49, 33, 650/61, 650/5, 650/4, 650/45, 23/13, 23/14, 44, 650/55, 650/56, 650/57, 650/60, 650/58, 650/59, 532/2, 532/3, 2, 3, 532/1, 34, 650/47, 36/2, 37, 36/1, 41, 40, 39, 38, 35, 1/1, 102/3, 29/1, 29/2, 28, 101, 129, 27, 5/1, 5/2, 12/2, 12/1, 6, 11/1, 18, 11/2, 17, 20/2, 25/2, 142, 20/1, 032/8, 650/38, 650/39, 650/37, 650/36, 650/35, 650/34, 650/33, 650/30, 650/29, 650/28, 650/31, 650/41, 650/40, 650/43, 650/42, 033/1 , 032/10	
Lelőhely leírása	A lelőhely a község központi részén található, a Petőfi Sándor, az Ady Endre, a Római és a Kodály Zoltán utca által határolt területen. Középen egy vizenyős mélyedés található, ahonnan a felszíni vizeket a Baji-vízfolyás vezet Tata irányába. Minden irányból házakhoz tartozó kertek veszik körbe, illetve a falu sportpályája is itt található.	
Előkerült jelenségek	 <p>Az érintett területen az utóbbi 10 évben többször történt családi házépítés, ennek során végeztünk régészeti megfigyeléseket, ekkor kerültek elő római kori telepjelenségek. Így a Római utca 1-ben 2020. júniusában Petényi Sándor azonosított faszerkezetű ház alapfalmaradványát, 2017-ben gyűjtöttem az Ady Endre utca 14-ben edénytöredékeket és kőfalmaradványokat azonosítottam. A lelőhely poligonja magában foglalja a 78553. számú és a 53893. számú lelőhelyet, a 2009. évi terepbejárás után szükségesnek mutatkozott a nagyobb lelőhelykiterjedés lehatárolása. A római kori villagazdaság mellett V. Vadász Éva ugyanezen a területen, kissé nyugatabbra őskori (neolit és kora bronzkori) felszíni leletanyagot gyűjtött 1972-ben.</p> <p>A 2012. évi örökségvédelmi hatástanulmány készítése során szükségessé vált a lelőhely poligonjának módosítása, mivel a Római utcától keletre, annak déli részén késő bronzkori edénytöredékeket találtunk a bolygatott felszínen. A talált urna nyaktöredéke és a fül indítása alapján egyértelműen az urnamezős kultúrára lehetett datálni.</p>	
Irodalom	Kuny Domokos Múzeum Régészeti Adattára: 40-73.	

Az 1. fejlesztési területen a lelőhely érinti a tervezett közteret, Bartók B. utca tovább vezetését, négy lakótelket és véderdő kialakítást. Mindezek földmunkáinál figyelemmel kell lennie a lelőhelyre.

A 2. fejlesztési terület érintő régészeti lelőhely a gazdasági rendeltetésre tervezett telek déli sávjában jelentkezik. A hatályos felülvizsgálati tervhez készült 2021. évi örökségvédelmi hatástanulmány a lelőhelyről az alábbiakat tartalmazta.

Lelőhelynév	Keskeny-dűlő	
	Lelőhelyazonosító	Helyrajzi számok
Adatok	72327	015/9–015/11
	Az ovális alakú lelőhely a településtől délre található, az egykori szovjet laktanya közvetlen szomszédságában. A 2009. évi régészeti terepbejárás során azonosítottuk be először, a szántott területen végezhetünk terepbejárást. Teljes kiterjedése nem volt ismert, mivel a szomszédos területeken lucernát termesztettek, így felszíni megfigyelésre azokon a részeken nem volt mód. 2020-ban a területet nem művelték, így a kiterjedés pontosítása nem volt lehetséges. Az akkor megfigyelhető hossza 140 méter volt, szélessége 40 méter, iránya északnyugat-délkelet.	
Lelőhely leírása		
Előkerült jelenségek	A terepbejárás során alacsony intenzitásban mutatkoztak a felszíni leletek, talán római korra keltezhetők ezek, illetve az Árpád-korra.	
Irodalom	Régészeti Kutatások Magyarországon 2010, 169. Kuny Domokos Múzeum Régészeti Adattára: 2009. 1.	

A 2. fejlesztési területen gazdasági területen jelentkezik a régészeti érintettség. A fejlesztéskor a régészeti örökség elemeire várhatóan a nem lesz hatással az építés.