

# BAJ KÖZSÉG TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATA



## II. HELYZETELEMZŐ MUNKARÉSZ III. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ

BAJ, 2020 - 2021

**BAJ KÖZSÉG TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ ÉS  
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATA**

**MEGBÍZÓ:**



**BAJ KÖZSÉG**

**ÖNKORMÁNYZATA**

2836 Baj, Petőfi Sándor utca 50.

Polgármester: Schunder Tibor

Főépítész: Schindler-Kormos Eleonóra

**KÉSZÍTETTÉK:**

*Településrendezés, építészet:*

S. Vasi Ildikó okl. építészmérnök,  
vezető településtervező  
TT/1 01-2609; É 01-2609

Szilágyi Csilla okl. településmérnök  
TT 01-6710

*Tájépítészet, zöldfelületek,  
Környezetvédelem*

Pocsok Katalin okl. tájépítész,  
vezető településtervező  
TK 01-5086; TT/1 01-5086; K01-5086

*Közlekedés*

Szabóné Csernai Éva okl. építőmérnök  
MK 11-0536

*Szociológia*

S. Vasi Ildikó okl. szociológus

*Régészet*

László János okl. régész

*Közművek*

Hanczár Zsoltné okl. építőmérnök  
MK 01-2408, TV-T, TE-T, TH-T  
Csima-Takács Judit okl. tájépítészmérnök

**GENERÁLTERVEZŐ:**



**PRO-TERRA**

**URBANISZTIKAI ÜGYNÖKSÉG KFT.**

1138 BUDAPEST Esztergomi út 18.

E-mail: [proterra@proterra.hu](mailto:proterra@proterra.hu)

Tel: 06-1/612-6684

## TARTALOMJEGYZÉK

2.1.	A vizsgált tényezők elemzése, egymásra hatásuk összevetése .....	4
2.1.1	Településrendezés .....	4
2.1.2	Társadalom.....	4
2.1.3.	Gazdaság .....	5
2.1.4.	Tájhasználat, tájszerkezet, táj- és természetvédelem.....	5
2.1.5.	Zöldfelületek.....	6
2.1.6.	Épített környezet .....	7
2.1.7.	Közlekedés .....	8
2.1.8.	Közművek és elektronikus hírközlés .....	9
2.1.9.	Környezetvédelem.....	10
2.1.10.	Katasztrófavédelem.....	11
3.1.	A helyzetelemzés eredményeinek értékelése, szintézis .....	13
3.1.1.	A folyamatok értékelése .....	13
3.1.1.1.	Városrendezés.....	13
3.1.1.2.	Társadalom.....	14
3.1.1.3.	Gazdaság.....	14
3.1.1.4.	Táj- és természetvédelem .....	14
3.1.1.5.	Zöldfelületi rendszer.....	15
3.1.1.6.	Épített környezet .....	15
3.1.1.7.	Közlekedés.....	16
3.1.1.8.	Közművek és elektronikus hírközlés.....	16
3.1.1.9.	Környezetvédelem .....	18
3.1.1.10.	Katasztrófavédelem .....	19
3.1.2.	A település és környezetének fejlesztését befolyásoló külső és belső tényezők összefoglaló értékelése .....	20
3.1.3.	A településfejlesztés és -rendezés kapcsolata.....	23
3.2.	PROBLÉMA/ÉRTÉKTÉRKÉP.....	24
3.1.	Beavatkozást igénylő területek lehatárolása, térképi ábrázolása és helyzetelemzése .....	34

## **2. HELYZETELEMZŐ MUNKARÉSZ**

### **2.1. A VIZSGÁLT TÉNYEZŐK ELEMZÉSE, EGYMÁSRA HATÁSUK ÖSSZEVETÉSE**

A helyzetelemző munkarész összefoglalni kívánja a számos területen elvégzett vizsgálatok, a helyzetfeltárásából eredő ismereteket, s egymásra való hatásukat, folyamataikat igyekszik értelmezni.

*A megalapozó vizsgálat jelen kötetének elkészítése óta módosultak a jogszabályok. Az építési törvény 60.§ (8) bekezdésében 2021. július 1-vel meghosszabbították az olyan tervek, mint ami Baj Községre is ma hatályos alkalmazhatóságát és módosítási lehetőségét. 2023. december 31-ig. Eddig van lehetőség felülvizsgálni, vagy új terveket készíteni a régi tervek helyett. Majd megszületett 2021. július 15-én egy új kormányrendelet, mely a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szól. Ebben a Kormányrendeletben egy új típusú tervezési rendszert vetítettek előre, településtervek néven, tartalmában településfejlesztési terv és településrendezési terv néven. Mivel Baj településfejlesztési koncepciója és településrendezési eszközeinek felülvizsgálatai olyan előrehaladott fázisban voltak, ezért Baj Község Önkormányzatának Képviselőtestülete úgy döntött, hogy továbbra is a felülvizsgálatot folytatja, mivel annak eredményeként létrejött terveket 2027. június 30-ig alkalmazhatja.*

#### **2.1.1 TELEPÜLÉSRENDEZÉS**

Baj a Tatai Kistérségi Többcélú Társulás tagja, azon belül az élmezőnyhöz tartozó települési (méret, lakosság) paraméterekkel rendelkezők egyike. A Gerecse Natúrpark része a település, ezen felül a Szőlőkataszteri területtel érintett települések között tartozik. A területfejlesztési és területrendezési dokumentumokban a Tata és térsége térségi együttműködését képező települések közé tartozó, különösebb szereposztás nélküli falvak közé sorolódik. Nem tartozik a Dunamenti települések csoportjához, sem a majorsági táj övezetéhez, sem a Zsugorodó kertes területek övezetéhez. Azonban a turizmusfejlesztés szempontjából figyelemre méltó, az Által-ér menti komplex turisztikai térség övezet eleme. Ebből fakadóan kiemelt fontossággal bír a Tatával és a hasonló helyzetű környező településekkel való összefogás, a „hálózatosodás” a községek gazdasági és társadalmi életében egyaránt. Ennek vannak megnyilvánulásai a közfeladatok ellátása, az egészségügyi hálózat vagy a kulturális élet keretein belül, de ezek a már kiépült kapcsolatok időközönként az országos irányzatok, vagy átszerveződések következményeként jönnek létre, s nem a helyi kezdeményezések eredményeként.

#### **2.1.2 TÁRSADALOM**

Baj lakói a Tatai járás 10 településének népességének 7%-át képezik. A 2009-2018 közötti időszakban a járáson belül a népesség természetes fogyásának negatív irányú változása általában az országos és megyei adatoknál kedvezőbben alakult. Baj a kistérségen belüli települések közül az élmezőnyhöz tartozott, esetében jelentősen kevésbé volt negatív irányú a népesség számának elmozdulása.

Baj lakónépességének száma a 2000-es évekbeli 2761 főről 2011-re 2784 főre nőtt, majd 2019-ig 2882 főre emelkedett. Az utóbbi 7 év alatt kismértékben ugyan, de emelkedett a lakosok száma, mely kedvező tendenciának tekinthető. (Az utóbbi 10 év alatt az élveszületések száma mindig alacsonyabb volt, mint az elhalálozásoké, ugyanakkor a vándorlási egyenleg csak 2012-ben, 2013-ban és 2017-ben volt negatív.)

Célként tűzhető ki, hogy a lakosok száma stabilizálódjon, vagy legalábbis a megyei átlagnál ne legyen a rosszabb a változása.

Az utóbbi időszakban a lakosság növekedés vélhetően betudható a kedvező lakóterületi kínálatnak, a lakhatási körülmények (infrastruktúra ellátás, közszolgáltatás) színvonalának, a helyben élés, esetleg máshol dolgozás, vagyis a napi szintű helyszínváltás elfogadásának. A település lakosságának 2018 éve korszerinti megoszlása is figyelemre méltó, vagyis az inaktív korúak számító lakosság 61,1%. Magyarországon az öregedési mutató (100 14 év alatti lakosra hány 65 év feletti lakos jut) 2018-ban 179 volt, míg Bajon ez az érték kerekítve 138.

Bajon belül nem található szlömösödött terület, nem tapasztalható hátrányos helyzetűek koncentrálódása valamely területen, ez által nem jönnek létre szegregált településrészek. A községben viszonylag nagy létszámú a német nemzetiség.

### **2.1.3. GAZDASÁG**

Baj gazdaságát korábban a honvédség, a bányászat, az élelmiszer feldolgozás, valamint és a földművelést, gyümölcsstermelést, szőlőgazdálkodást és bortermelést jelentő működése képezte. A volt orosz laktanya 25 ha-os területén kialakult ipari területen működik forgácsoló üzem, gumibroncs-kereskedő cég, fuvarozó társaság, de sok-négyzetméteres épületállomány – a háromszintes volt legénységi épületek – a pusztulás útján vannak, hasznosításuk az eltelt harminc évben nem járt eredménnyel. Hasonlóan a Gerecse Rt elnevezésű kisállat vágóhid közel 20 éve nem üzemel. Az északi iparterületek nagymértékben még alulhasznosítottak.

A déli ipari területen működnek a település életében fontos szerepet játszó kereskedelmi- ipari üzemek telephelyei. Ezek közül ki kell emelni az gumibroncs kereskedésben és logisztikában érdekelt Abroncs Kereskedőház Kft.-t, és a Sáhó Fémforgácsoló Kft-t, mint a községben jelentős számú munkaerőt foglalkoztató céget. A többi vállalat főként az építőipari ágazatban tölt be szerepet. Az Augustin Szőlészeti Borászati és Élelmiszeripari Kft. 20 éve foglalkozik almatermesztéssel a község északi részén. A Szőlőhegyen néhány családi pincészet a borturizmust próbálja életre hívni. A szőlőhegyi pincék közötti legnagyobb és legértékesebb – Esterházy nagypince – nem találta meg meg hasznosulásának lehetséges útját.

Bajon a regisztrált vállalkozások száma 2021. januárban 278 db volt a Magyar Kereskedelmi és Iparkamara adatbázisában. Ez jelentős csökkenést jelent 2014-hez képest, amikor 324 db regisztrált vállalkozás volt. És még jelentősebb a csökkenés a KSH 2019. december 31-ei adataihoz képest, amikor a regisztrált gazdasági vállalkozások száma 433. volt.

### **2.1.4. TÁJHASZNÁLAT, TÁJSZERKEZET, TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM**

Baj a Gerecse hegység nyugati lábánál fekszik. A belterület sík, enyhén hullámos felszínre épült. A település belterületén végighalad a Baji-vízfolyás, amely Tatán a Cseke-tóba torkollik. Keleti határát a Szénás-hegy (541 m) és az Öreg-Kovács (554 m), Nyugati-Gerecse legmagasabb hegyei képezik. A hegységektől nyugatra fekvő, kisebb vízfolyásokkal szabdaltságot dombvidéken található a baji Szőlőhegy. A kistáj jellemző talaja (47%) a mészkőfelszínen képződött, erdővel borított rendzina talaj. A lejtők és medencék löszös üledékein képződött agyagbemosódásos barna erdőtalaj csak kis területen található.

Baj területe az ősidők óta ember lakta hely. Határában bronzkori és kelta leleteket találtak. Első írásos említése 1228-ból származik. A történeti térképeket elemezve megállapítható, hogy a terjeszkedése során a természeti adottságokat figyelembe véve, ideálisan használta ki a falu a beépítésre alkalmas területeket. A domborzati és vízrajzi adottságokból fakadóan ez elsősorban a történelmi központot képező területek északi és déli irányban való kiterjedését jelentette.

A rendelkezésre álló, XVIII. századi térképi felmérést elemezve a külterület tájszerkezetében közel a mai állapot tekint vissza. A domborzati viszonyok, termőföldek minősége szerint ma is hasonlóan elkülönülnek a művelési ágak: a Gerecse magaslatain nagy kiterjedésben összefüggő erdőterületek maradtak fenn, az erdőterületek kiterjedése az idők folyamán alig változott. A hegység nyugati oldalán évszázadokkal korábban kialakult Szőlőhegy kiterjedése is nagyjából azonos,

a különbséget az jelenti, hogy a szőlőhegyen ekkor még nem voltak jellemzőek az épületek, dominánsan szőlőművelés folyt. Mára a terület tájhasználatára nagymértékben átalakult, a Szőlőhegy különálló településrészként említhető. A tájat átszelő kisvízfolyások nagyjából a mai nyomvonalakon, de még szabályozatlanabb mederben folytak, a külterületen megtalálható felszíni állóvizek viszont csak a XX. század során alakultak ki, többségében a bányászat eredményeként. A kedvezőbb termőképességű, sík fekvésű területeken évszázadok óta szántóföldi művelést és gyepgazdálkodást folytatnak. A belterülettől északra és délre eső, rosszabb termőképességű területeket részben agyag- és homokbányászat céljára, részben honvédségi célra hasznosították.

Jelenleg a község 2113 ha nagyságú közigazgatási területének kb. 78%-a termőterület, a többi művelés alól kivett (beépített vagy beépítésre szánt területek, valamint közlekedési célú területek, bányászati és honvédelmi területek). A külterületen az erdőgazdálkodás dominál, az ingatlanok 52%-a erdő művelési ágban nyilvántartott, a mezőgazdasági művelésű területek közül a szántóterületek nagysága 285 ha (13,5%), a legelőké 112 ha (5,3%), a Szőlőhegyen jellemző szőlő, kert és gyümölcsös művelési ágú földrészletek összes területe 123 hektárt (7,5%) tesz ki. Fontos kiemelni, hogy az ingatlannyilvántartás sok esetben eltér a tényleges tájhasználatától: a kivett területek részben még művelés alatt állnak, illetve a művelési ág szerinti besorolástól eltérő hasznosítások is előfordulnak.

A Baji-vízfolyás meghatározó eleme a települési tájnak, amely a Szőlőhegyen és a szántó területeken keresztül a beépített területek között halad el. Az időszakos elöntéseknek kitett parti sáv nagyrészt beépítetlen területként maradt fenn, üde gyepterületekkel, ligetes faállománnyal.

A település területének jelentős részét érinti (a belterület kivételével) a tájképvédelmi terület övezete. A térség tájképi értékessége a változatos domborzati viszonyok és ahhoz igazodó zonális tájhasználat, a természetközeli területek, élőhelyek, a nagykiterjedésű erdőterületek és a mozaikos tájhasználatú Szőlőhegy, továbbá a jó rálátást nyújtó magaslatok összességében rejlik.

Baj természetvédelmi jelentőségét kifejezi, hogy a település közigazgatási területének csaknem kétharmada nemzeti természetvédelmi oltalom alatt áll, illetve Natura 2000 terület. A Gerecse hegységhez tartozó részeket dolomitos karsztbokorerdők, sziklagyepek, szubmontán bükkösök jellemzik. A terület erdei madárközössége, kiemelt ragadozómadár-állománya miatt jelentős. A vastag lösztakarót a magasabb területeken mészkösziklák törik át, gyakorta kiterjedt karsztmezőket alkotva. A tájat a felszínre bukkanó alapkőzet, mély szurdokvölgyek és sziklafalak teszik változatossá. A Gerecsei Tájvédelmi Körzet fokozottan védett területei közül a településen található a Lásas-hegy.

A természetvédelmi oltalom alatt álló területeken kívül a helyi építési szabályzat helyi természeti védelemre érdemes területként, táji értéként jelöli a források és kisvízfolyás-menti természetközeli területeket (Baj-Tatai határárok forrás-vidéke és a Szent-András-tavak forrásvidéke), valamint néhány értékes belterületi fasort és faegyedet.

Baj keleti fele az ökológiai hálózat magterületébe tartozik, míg egy kisebb déli része a hálózat pufferterületeként nyilvántartott. A magterület lehatárolása megegyezik a Gerecsei Tájvédelmi Körzet területével, a pufferterület azonban magában foglalja a település déli részein található, nem védett gyepterületeket, illetve az itt található forrásokat, és részben átfed a Natura 2000 különleges madárvédelmi területekkel.

### **2.1.5. ZÖLDFELÜLETEK**

A település belterületén kedvezőek a zöldfelületi rendszer adottságai: a beépített területek döntő hányadát a magas zöldfelületi borítottságú falusias és kertvárosias lakóterületek adják. A lakótömbök többségénél a hátsó kertek összefüggő zöldfelületet képeznek. A közcélú zöldfelületek aránya és területi eloszlása sok hasonló léptékű településhez képest kifejezetten jónak mondható, továbbá jelentős fejlesztési potenciál rejlik a meglévő szabadterületek zöldfelületi hasznosításában.

A használati értékkel rendelkező közcélú zöldfelületek (közparkok, közkertek, fásított

közterek, közúti zöldfelületi övezetbe sorolt területek) összterülete kb. 3,4 ha, az egy főre jutó zöldterület nagysága 12 m<sup>2</sup>/fő körül alakul, ami nagyon kedvező érték, mindemellett a zöldterületek funkcionálisan még fejlesztést érdemelnek. A hatályos TSZT/SZT távlatban, az új lakóterületi kijelölésekhez kapcsolódóan a zöldterületek további növelését biztosítja a belterület keleti, délkeleti sávjában. A tervezett zöldterületek összes területe kb. 1,3 ha.

A zöldterületi rendszer sokrétűen kialakított: a település központjában igényesen kialakított dísz- és pihenőterek, két helyszínen jó állapotú játszókertek, és közösségi sportpálya található. A települési zöldfelületi rendszer szempontjából említést érdemelnek a magas zöldfelületi intézmények (iskola és óvoda kertje, sportpálya, temető), amelyek szintén részt vesznek a zöldfelületi ellátásban.

A belterületen számos utca került fásításra, a közterületek jellemzően kétoldali zöldsávval kialakítottak, ami kedvező a fásítás szempontjából. Összefüggő, értékes fasorok találhatóak a temető két oldalán, a Petőfi Sándor utca egyes szakaszain, valamint a Tóvárosi út mentén. A közterületeken gyakori a platánfák jelenléte, néhány kiemelkedően értékes, idős egyed is található a településen. A tóvárosi lakótelepen szintén értékes faállomány található. A lakóutcák faállomány faj- és korösszetétele igen vegyes, a légvezetékek és helyenként a nyílt vízvezető árkok miatt az egységes fasorok telepítése részben korlátozott. A Szőlő-hegy keskeny útjai kevésbé alkalmasak fasorok telepítésére.

### **2.1.6. ÉPÍTETT KÖRNYEZET**

Baj településszerkezetéről elmondható, hogy környéke már az ősidőkben is lakott terület volt. A településmag a XVIII. században indult fejlődésnek. A település központja a szerkezetet illetően kezdetben a Petőfi Sándor utca, a templom körül kialakult tér és a Jókai Mór utca északi része volt, majd a falu déli irányba bővült a Kiss utca és a Béke utca kereszteződésének környezetében. A régi központtól északra a Petőfi Sándor utca folytatása és az Ady Endre utca volt a következő létrejött lakóutca. A falu területén a '60-as évek környékén főként délre jöttek létre az akció szerű lakásépítések, s ezek adták a falu területi növekedését. Ezek a területek jellemzően homogén lakórendeltetésűek. A község északnyugati része a '80-as évektől épült be.

A település 4,3%-a belterület a jogi állapota szerint, míg a hatályos tervben a javasolt belterületi arány 5,6%. A kül-belterületi határváltozás csak a belterületbe vétel formájában javasolt a tervekben. A belterületi arány tervjavaslati növelése a kijelölt belterületbe vonással járó fejlesztési területek miatt szükségszerű.

A belterületben kis számban van még beépítetlen lakótelek, ugyanakkor a belterülethez szervesen kapcsolódóan – a telekszerkezetben még nem kialakított - fejlesztésre szánt lakóterületi rész található. A tervekben az összes kijelölt beépíthető lakóterület messze meghaladja a közép-távú igényeket. Ezért a lakóterületi fejlesztésre kijelölt területek között ütemezés bevezetése javasolható. Az ütemezés eszköze lehet, hogy csak a szerkezeti terv ábrázolja a lakóterületté válás lehetőségét, míg építésszabályozási terv még nem nyilvánítja annak azokat.

A lakótelkek a történeti településrészen előkert nélküli, oldalhatáros beépítésűek. Az akcióban telepített lakóterületeken gyakori az előkertes, oldalhatáros beépítés. Az újabb beépítéseknél a Tóvárosi úton a lakótelepeknél az úszótelkes, az újépítésű társasháznál a szabadon álló beépítés a jellemző.

Szabad, be nem épített gazdasági területek megfelelő mennyiségben rendelkezésre állnak, azok kiszolgálását jelentő utak is kialakíthatók a terület e célra már köztulajdonban rendelkezésre áll. A még be nem épített területeket kiszolgálóan az út és közművek kiépítésében számos feladat van még hátra. A hatályos településrendezési tervekben megjelöltekén túl további gazdasági területre nincsen szükség.

A település külterületének egy része mezőgazdasági terület. Jelentős kiterjedésű (230 ha) a volt zártkertek területe a belterülettől keletre. Ezek egy részén folyik a hagyományos művelés és a bortermelés, azonban némely telek elhanyagolt, a fokozatos spontán erdősülésük figyelhető meg. A lakó rendeltetésű épületek is egyre jobban megjelennek, pedig a szabályozás korlátozza és az infrastruktúra kiépítettség sem megfelelő. A szőlőhegy és a belterület között és a falutól délre jó minőségű szántóföldek és legelők húzódnak.

A közigazgatási területen belül a kialakult erdőterületek aránya magas, összességében mintegy 1097 ha (a közigazgatási területen lévő ingatlanok 52%-a). A községtől délre honvédelmi gyakorlótér húzódik.

A településen belüli intézmények (Polgármesteri Hivatal, Általános iskola, Óvoda, Posta, Templom, Községi ház) a Petőfi Sándor utcáról nyílnak a településközpontban, vagy annak közelében. További intézményei a községnek az orvosi rendelő, a sportpályák, a temető, melyek a lakótelkek között, vagy mellett helyezkednek el a központ 500 méteres gyűrűjében.

Jelentős értékvédelmi, településképi cél a régészeti lelőhelyek védelme, a műemlékek környezetének értéknövelő kialakítása és a helyi értékvédelem támogatása.

### **2.1.7. KÖZLEKEDÉS**

A település jelenlegi közlekedési hálózata lehetővé teszi, hogy elérhető legyen a közeli M1-es autópálya, valamint az 1.sz országos főút, valamint a 1128 sz. országos összekötő út.

Az úthálózat lehetővé teszi, hogy tehergépjárművel megközelíthető legyen a Baji Északi ipari Park valamint a Nyugati Iparterület is. Ez a tehergépjármű forgalom azonban Tata területét érinti jelentősen, megnövelve ezzel Tata belvárosi forgalmát.

A tehergépjármű forgalom elvezetésére nagy szükség van, ennek nyomvonal kijelölése nagymértékben függ a Budapest-Hegyeshalmi 1.számú vasúti fővonal nyomvonal módosítás valós kivitelezési időpontjától.

A vasútvonal nyomvonal módosítása szerepel a Komárom-Esztergom megyei területrendezési tervben, az egyeztetések alapján a nyomvonal módosítással összefüggő területigényt továbbra is fenntartja a Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt.

Baj Nyugati Iparterület megközelítése a Petőfi Sándor utcáról lehetséges egy észak-dél irányú közúttal, de belső úthálózatát magánutakként kell kialakítani. Ezzel a csomóponttal szemben lehet feltárni a Tóvárosi Dűlő rekreációs területét is.

A Szőlőhegyi külterületi utak kiépíthetősége érdekében a meglévő út területeket nem szabad csökkenteni. Nagy közműfejlesztéseket nem igénylő beruházások és fejlesztések jöhetnek csak létre, mert közműterületek nem állnak rendelkezésre.

A közösségi közlekedés jól működik a településen, a meglévő megállóhelyek korszerűsítésére szükség van. A 1128.sz országos közút irányából fejleszthető a közösségi közlekedés, ha erre igény lesz. Az Északi gyűjtő út alkalmas az autóbusz járatok közlekedtetésére.

Úthálózat átminősítésre van szükség a 11135. sz. és 1128. sz. országok összekötését szolgáló Északi gyűjtő út jelenleg önkormányzati tulajdonban és kezelésben, ezt a szakaszt az országos közútkezelőnek át kellene venni, hogy hálózata összefüggő legyen.

A parkolási igények kielégítésére a vasútállomáshoz közel P+R parkoló építése lenne szükséges annak érdekében, hogy minél többen vehessék igénybe a vasúti közlekedést. Az orvosi rendelő parkoló igénye megnövekedett, azt a Petőfi utca átépítése pótolni fogja.

A kerékpáros közlekedés fejlesztése igen fontos feladat, a közlekedésben betöltött szerepe akkor fog jelentősen nőni, ha külön nyomon vezetett kerékpárutakat épít a település. A Szőlőhegy



kerékpáros bekötése a belterületbe a helyiek forgalmán túlmenően a turista forgalmat is jelentősen növelné.

Az északi iparterület megközelítését a gyűjtőút mellett létesíthető kétirányú kerékpárút segítené.

A fő utca –Petőfi utca- áttervezése folyamatban van, ahol zárt csapadékcsatorna épül a nyílt árkok helyén, így lehetőség van parkolók kialakítására. A kerékpárosok a burkolaton fognak tudni közlekedni.

Az utak szilárd burkolattal történő kiépítése egyre nagyobb mértékű. A belterületi kiszolgáló és lakó utak 90%-ban burkoltak. A külterületi Szőlőhegy területén több út került burkolásra, jelenleg folyamatban van a csapadékvíz elvezetés korszerűsítése, amivel párhuzamosan az utak szilárd burkolatot fognak kapni.

A hadiút folyamatos és kötött terület igénybevételének meghatározása nagyon fontos feladat. Továbbá a Hadi út különböző típusú védőtávolságainak meghatározása és azon belül történő terület felhasználás lehetőségének meghatározása nagyon fontos feladat.

### **2.1.8. KÖZMŰVEK ÉS ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS**

A vizsgálatok készítésekor elemzésre került, hogy a közműellátás milyen szinten biztosítja a településen élők komfortját és védi a település környezeti állapotát.

A komfortos életkörülmény alapfeltétele a kedvező közmű-ellátottság, amelyhez a vezetékes közüzemű közművek rendelkezésre állása szükséges. A településen kedvező kiépítettséggel, településszintű ellátottságot biztosítva, a villamosenergia ellátás áll rendelkezésre. A statisztikai nyilvántartás alapján 2019. január 1-én településszintű kiépítettséggel kiépített hálózati rendszerein keresztül az egészséges vezetékes ivóvízellátás 95,5%-os, a közcsatornás szennyvízelvezetés 94,1 %-os, és a termikus energiaellátásra automatikus üzemvitelű lehetőséget biztosító távhőellátás 26,8%-os valamint a földgázellátás 60,5%-os, összesítve 87,3 %-os a vezetékes termikus energiaellátás.

A közcsatornás szennyvízelvezetés vonatkozásában a kiépített csatornahálózat menti ingatlanok rácsatlakozásának növelése és a közcsatorna hálózat továbbépítése nagyon fontos, mivel a terület nyílt karsztos és a 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet szerint a település a felszín alatti vizek szempontjából fokozottan érzékeny, azon belül a kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen lévő települések közé tartozik, valamint érinti a vízminőség védelmi területek övezet, amelyre vonatkozóan a 9/2019 (VII.17.) MvM rendeletben előírtakat kell figyelembe venni. További hidrogeológiai adottság, hogy Baj települést a vízbázis „B” védőidoma-védőterülete is érinti.

A közcsatorna hálózatra nem csatlakozó és ezen belül ki kell emelni a Szőlőhegy településrészt, ahol egyetlen utcában üzemel közcsatorna, miközben a vízelosztó hálózatot kiépítették. A vezetékes ivóvízzel rendelkező ingatlanok a szennyvizet jellemzően házi szikkasztó medencékbe gyűjtik, ahonnan a szennyvíz döntő hányadát a talajba szikkasztják, ezzel veszélyeztetve a felszín alatti vizeket, a vízminőség védelmi területen fekvő ingatlanok fokozottabban okoznak veszélyeztetést.

A környezeti állapot alakításában, a levegő tisztaságának javításában is szerepet tölt be a közműellátottság mértéke. A nagyon kedvező termikus energiaellátást szolgáló vezetékes gázellátottság mutatja, hogy a település régebbi beépítésű területén is a levegőt erősebben terhelő hagyományos szilárd tüzelőanyag kiváltása megtörtént, hozzájárulva a levegő tisztaságának a javításához.

Vizsgálva a háztartások villamosenergia fogyasztási adatait is, azok az utóbbi években, ha minimális mértékkel is, de növekedést mutatnak.

A település környezetét kímélő megújuló energiahordozó hasznosítása bár egy-egy ingatlanál egyedileg előfordul, az utóbbi években több ilyen irányú beruházást valósítottak meg, de település szinten az alkalmazása nem jellemző. A megvalósított beruházásokról átfogó nyilvántartás nem áll rendelkezésre.

A településen élők életkörülményeinek, a település környezeti állapotának alakításában a közművek elhelyezésének is meghatározó szerepe van. A föld feletti hálózatok szinte betöltve a föld feletti tereket, egyrészt közvetlenül, a megjelenésük esztétikai hatásával rontják a település arculatát, másrészt helyfoglalásukkal korlátozzák az igényes közterület alakítását és a közterületekkel történő racionális területgazdálkodás lehetőségét, az utcafásítás gondosabb (napfényhajtást csökkentő, árnyékoló hatás) kialakításának megoldását.

Meg kell említeni a klímaváltozás okozta szélhatás növekedés rontja a föld feletti hálózatok üzembiztonságát.

A környezeti állapotot alapvetően befolyásolja a felszíni vízvezetés kialakult rendszere, a település változatos topográfiai adottsága. A külterületen a vízvezetés a természet alakította mélyvonalakon haladó –egyes szakaszok telekkönyvi rendezés nélküli- vízfolyásokkal történik. A település belterületén kialakított vízvezetés egy- illetve kétoldali nyílt vízvezető árokkal történik. A külterületi vízfolyások rendezetlenek. A kül- és belterületről lefutó vizek közvetett befogadója a Tatán áthaladó Által-ér, amely a vizeket a vízgyűjtő végbefogadójáig, a Dunáig vezeti.

A környezeti állapot alakításában jelentős szerepet tölthetne be az utak-közterek látványát meghatározó közvilágítás. A településre jellemző, hogy közvilágítása az esztétikus egyedi lámpatestek helyett, a kifesztésű hálózatok tartóoszlopaire szerelt lámpafejekkel megoldott, így arculat-alakító hatása nem érvényesülhet.

Bajon a vezetékes és a vezeték nélküli elektronikus hírközlési szolgáltatás megfelelően kiépítetten rendelkezésre áll. A vezeték nélküli ellátottságra, a megfelelő beltéri lefedettség biztosításához településen belül és tágabb térségben a szükséges építmények elhelyezésre kerültek.

### **2.1.9. KÖRNYEZETVÉDELEM**

A község ingatlanjait kármentesítési eljárás jelenleg nem érinti, de potenciálisan talajszennyezett területként értékelhetők a honvédségi területek, különösen a volt szovjet laktanya területe, emellett az Agostyáni úti egykori települési hulladéklerakó szintén szennyezettséggel érintett, mivel a terület rekultivációja nem valósult meg teljeskörűen, továbbá a területen az elmúlt években is előfordult engedély nélküli, illegális hulladéklerakás.

A község területe fokozottan és kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen lévő településnek minősül a felszín alatti víz állapota szempontjából. Az ivóvízellátás térségi karsztvízbázisra épül. Az ivóvízellátás védelme érdekében kiemelt fontosságú a szennyvizek biztonságos kezelése. Az ingatlanok 94%-ban rákötöttek a szennyvízcsatorna hálózatra, a szennyvízkezeléssel kapcsolatos problémák elsősorban a Szőlőhegyen adódnak, ahol nem épített szennyvízgyűjtő csatorna hiányában az érintett ingatlanokon keletkező szennyvizet házi medencékbe gyűjtik, amelyek jellemzően szikkasztóként üzemelnek, veszélyeztetve a felszín alatti vizeket. Az elvezetett a Tatai Regionális Szennyvíztisztító telepen kezelik.

Baj elhelyezkedése, alacsony átmenő forgalma, és a regisztrált helyi kibocsátások alapján nem tartozik a szennyezett levegőjű települések közé. A települést országos jelentőségű, nagy átmenő forgalmat bonyolító közút nem érinti, ezért közlekedés általi kibocsátások alacsony mértékűek. A belterületi utcák többsége burkolt, a Szőlőhegyen azonban az utak jelentős része burkolatlan, így ezen a területen a kiporzás is nagyobb mértékű. Baj helyi légszennyezése jelentős részben a lakossági fűtési célú kibocsátásokból ered, illetve problémát okoz az időszakos avar és egyéb kerti hulladékégetés. Az OKIR nyilvántartás alapján számottevő szennyezőanyag-kibocsátással bíró, bejelentésköteles légszennyező forrás a településen nem található. Mezőgazdasági

eredetű levegőterhelést okoz a növényfelületek nélküli szántóterületek kiporzása, valamint allergén pollenek elsősorban a rétek, legelők, műveletlen szántó-földek, és egyéb parlagterületekről származnak. Felületi légszennyező forrásként a külszíni bányaterületek és a honvédelmi gyakorlóterületek kiporzását szükséges megemlíteni, de ezek a területek a belterülettől délre helyezkednek el, így a község levegőminőségét kevésbé befolyásolják.

Baj zajterhelés tekintetében a kevésbé kitett települések közé tartozik. A zaj- és rezgésvesztési állapotot elsősorban a közúti forgalomból eredő hatások befolyásolják, de ezek sem jelentősek. A települést országos jelentőségű, nagy átmenő forgalmat bonyolító közút nem érinti, vasútvonal pedig csak a település határán halad. A Tatáról Bajra vezető 11135. jelű főút forgalma az elmúlt két évtizedben több mint duplájára nőtt, de a forgalom mértéke, illetve az ebből adódó zajterhelés így sem éri el a kritikus szintet. A Budapest-Hegyeshalom vasútvonal zaj- és rezgésvesztése sem jelentős a településen. A belterületen zavaró mértékű zajterheléssel bíró üzemi tevékenységet nem folytatnak.

A hulladékgyűjtés, ezen belül a szervezett hulladékgyűjtés és szállítás feltételei a település területén adottak. A községtől havonta egy alkalommal végzi a szelektíven gyűjtött (papír, fém, műanyag) hulladékfrakciók háznál történő elszállítását. Az üveghulladék a településen található gyűjtő konténerben helyezhető el. A háztartásoknál képződő zöldhulladék háznál történő elszállítása is havonta egyszer történik áprilistól novemberig, valamint januárban. Emellett a szolgáltatási díj évi kétszeri lomtalanítást is magában foglal. A településen lakossági hulladékgyűjtő udvar nem üzemel, legközelebb a tatabányai hulladékudvarok állnak rendelkezésre. A vegyesen gyűjtött települési hulladékok a tatabányai lerakóban kerülnek ártalmatlanításra. A szelektíven gyűjtött hulladékokat válogatás után a piacon értékesítve hasznosítják, a zöldhulladékot komposztálják. Baj területén nem veszélyes hulladék kezelését az út- és hídépítéssel foglalkozó LR-AGÉP Kft., valamint a De Barro Építőipari, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. telephelye végzik.

Összefoglalva a településen jelenleg a lakosság élet- feltételeit veszélyeztető tartós hatás nem áll fenn, a környezeti elemek, az élővilág, a táj, a települési-, és az épített környezet tekintetében jelenleg extrém környezeti terhelés tapasztalható. A település környezeti állapota a tervezett programokkal, beavatkozásokkal tovább javítható. A levegőminőség helyzete nagyban függ a lakossági jövőbeni fűtési szokásaitól. A valószínűsíthető környezetszennyezések tervszerű munkával felszámolhatók, illetve az ebből következő esetleges időben elhúzódó káros folyamatok megakadályozhatók.

### **2.1.10. KATASZTRÓFAVÉDELEM**

Baj a kevésbé veszélyeztetett, III. katasztrófavédelmi osztályba került besorolásra. A község Gerecséből lefutó löszmélyutak, vízmosások révén fokozottan ki van téve a nagy intenzitású csapadékok okozta káros hatásoknak, vízerózióknak. A Szőlőhegyi utak karbantartása állandó feladatot jelent az önkormányzat számára.

Baj az Által-ér vízgyűjtőjén helyezkedik el. A település közigazgatási területén ered a Baji-vízfolyás, amely kelet-nyugati irányban szeli át a települést. A vízfolyás vízjárása ingadozó, az időjárási tényezőktől jelentősen befolyásolt. Korábban előfordultak a Szőlőhegy felől érkező jelentősebb vízmennyiség okozta jelentősebb vízkárok (erózió, elöntés) ezért szükségessé vált a csapadékvíz-elvezető rendszer fejlesztése. A patak mederrekonstrukciójával a bel- és árvízvesztés jelentősen csökkent. A település belvízvédelme szempontjából kiemelt jelentőségű a csapadékvíz-elvezető rendszer megfelelő karbantartása. A település északi részén és a Szőlőhegy felől érkező jelentősebb csapadékvízmennyiséget a Baji-vízfolyás vezeti el. A déli területeken lehullott csapadékok az Által-érbe vezeti az árokrendszer.

A község területén veszélyes anyagokkal foglalkozó ipari üzem nem működik.

Két bányatelek található Baj közigazgatási területén. A „Baj II.-agyag” védnevű bányatelek a kitermelés jelenleg szünetel. A tulajdonos a bányatelek már leművelt területén építési-bontási hulladékkal és minősített, hulladékkörből kivont töltőanyaggal történő feltöltési tevékenységet

## **HELYZETELEMZŐ ÉS -ÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ**

*Baj Község Településfejlesztési Konceptió és Településrendezési eszközök megalapozó vizsgálata*

---

kíván végezni. A „Baj III.-homok” védnevű bányatelek 1996-ban került megállapításra, a kitermelés jelenleg is folyik a területen.

**3. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ****3.1. A HELYZETELEMZÉS EREDMÉNYEINEK ÉRTÉKELÉSE, SZINTÉZIS****3.1.1. A folyamatok értékelése****3.1.1.1. VÁROSRENDEZÉS**

Baj jelentős történelmi és katonai múlttal, valamint mezőgazdasági szereppel rendelkező község, amelyből a fakadóan viszonylag jól méretezett közintézményekkel, megfelelő kiépítettségű közműhálózatokkal rendelkezik.

*A szomszédos települések hatályos településszerkezeti terveinek – Baj fejlesztését befolyásoló – megállapításai*

Baj igazgatási területét öt Komárom-Esztergom megyei település határolja. A határos települések rendezési terveinek Baj Község fejlesztését érintő vonatkozásai az alábbiak:

**Tata:** A két község határán kialakulóban lévő gazdasági területek fejlődését befolyásolja azok megközelíthetőségét biztosító út státusza (jelenleg magánút), csomóponti kialakítása. Közös érdek annak rendezése, korszerűsítése. A területek infrastruktúra hálózatának fejlesztése és kiépítése összehangolást igényel. A vasút nyomvonal-korrekciója is mindkét települést érinti.

A két település között a Petőfi Sándor utca, majd a Baji út vezeti el a forgalmat.

Az Únyi-patakot keresztező közút Baj területén belül csak egy helyen található, az Epöl utca és a Malom utca találkozásánál. Annavölgy határában, Baj gazdasági területét is szolgálóan van még egy patakot keresztező gépjárművek által használható út, de az magántulajdonban van. Az említett úton kívül településüzemeltetés szempontjából szoros kapcsolat áll fenn Baj és Annavölgy között, hiszen Annavölgy területén található az egykori kaolin őrlő valamint a hulladéklerakó, mely Baj kommunális hulladékát is fogadja, míg Baj területén van a temető és a szennyvíztisztító telep, melyek Annavölgyet is szolgálják. Baj településen 2018 novemberében kiépült a Petőfi Sándor utca északi irányú kivezetése a községből, mely az Agostyáni útra érkezik. Ezzel együtt jár, hogy Baj északi iparterületei feltáró utat kaptak, melynek teherforgalmától a község belterületét védeni szükséges. Tatának pedig az Agostyáni út mentén van jelentős barnamezős iparterülete, melynek forgalmától szintén védeni kéne Tata központi területét. Ebben jelentkezik a közös érintettség az É-D-i irányú teherforgalmat levezetni képes kiszolgáló út nyomvonalának helykeresése.

**Szomód:** Szomód és Baj közel 0,5 km-es közös közigazgatási határa az Agostyáni út mentén, valamint mezőgazdasági területeken keresztül fut. A Magyar Honvédség hadiútja is érinti mindkét települést.

**Tardos:** Baj és Tardos viszonylag rövid közös igazgatási szakaszon határos egymással. A közös határon erdőgazdasági területek találhatók, melyek nincsenek kihatással a szomszédos település fejlesztési elhatározásaira.

**Vértestolna:** A két község területhasználati rendelkezésében nincsen olyan, mely különösebb hatással lenne egymás területére. Nincsen átjárást biztosító közúthálózati útvonal megjelölve egyik település rendezési tervében sem, csak néhány erdészeti és turistaút köti össze a két települést.

**Vértesszőlős:** Vértesszőlős és Baj közigazgatási határa délkeleti oldalról jellemzően erdőterületeken keresztül található, de Baj külterülete délen Vértesszőlős belterületével is határos. Baj délnyugaton homokbányával rendelkezik mely Vértesszőlős közigazgatási határáig ér. Vértesszőlősön ennek közelében mezőgazdasági, lakó- és közlekedési területek húzódnak. Az 1. számú

főút és a vasútvonal itt a Tata-Baj-Vértesszőlős településeket érintő „három közigazgatási határ” mentén halad, hol itt, hol ott a települések közigazgatási területét lefedően.

A vizsgált közös határszakasz mentén a turistaforgalom, a tervezett bor/gasztró- és kulturizmusra, valamint az ökoturizmusra épülő kerékpárút hálózat tekintetében van közös érintettség.

### **3.1.1.2. TÁRSADALOM**

Baj lakónépességének száma remélhetően stabil, s az is marad. És nem követi a világ tendenciáit, vagyis, hogy a nagyvárosi térségtől távolabb levő, megközelítésükben körülményes települések esetében a lélekszám egyre nagyobb arányban csökken, s elöregedő, alvó településsé válik a falu. Ezt az élveszületések és az elhalálozások közötti mérőszám kedvező alakulása (sok gyermek), valamint a falu lakosainak helyben-tartása biztosíthatja. A helyben élni-dolgozni és szabadidőt eltölteni elv tudja megvalósulni. Továbbra is erősíteni kell a lokálpatriotizmust, a közösségépítést, melyekhez, ha jól működő, biztonságos, megfelelő és komfortos környezet alakítható ki, akkor nem tudja elcsábítani a fiatal lakosságot a városi lakó-munkahelyi kínálat.

A községben a sváb nemzetiség él jelentős arányban, őrzik hagyományait és saját önkormányzatot is létrehozta. Így elérhető a német nemzetiségi önkormányzat. A civil szervezetek helyi keresője honlap nyilvántartása szerint a településen 11 db jegyzett és igen aktívan működő civil szervezet létezik, valamint egy sport-egyesület. Baj lakosságának az egészségügyi és oktatási alapellátását, valamint sport és rekreációs tevékenységek lehetőségeit széles körben helyben biztosítják.

### **3.1.1.3. GAZDASÁG**

A település gazdaság szerkezete instabil, megerősítésre vár. A településen megjelenő számos kisvállalkozás sok esetben még mindig kényszervállalkozás. Említésre érdemes, nagyobb létszámot foglalkoztató üzem (közel 50 főt) nincsen a településen. Zömmel mikrovállalkozások adják a helybeni gazdaságot. Figyelemre méltó, hogy a vállalkozások közel fele az építőiparhoz vagy a logisztikai szolgáltatásokhoz kapcsolódik, s erre mindenképpen kell és lehet alapozni. Kereskedelmi vagy személyi szolgáltatás mérsékelten van jelen. Teljes mértékben hiányzik az idegenforgalmi szolgáltatás, valamint csekély a mezőgazdálkodással összefüggő vállalkozás.

A település gazdaságában évszázadokon keresztül a mezőgazdaság, ill. az ahhoz kötődő kereskedelem és termékfeldolgozás, élelmiszer „ipar” volt meghatározó. Baj ismert volt gyümölcs-termeléséről és a XIX. sz. elején telepített szőlőről, pincészetéről. A termőföldek jelentős része jó minőségű, a mezőgazdaságban regisztrált vállalkozások aránya: 9,3 % az összes regisztrált vállalkozáshoz képest 2014-ben. A Gerecse védett területein jelentős területeket erdők borítanak.

A nagy kiterjedésű zártkertekben a szőlőművelés, az erre szerveződő borturizmus az idegenforgalom és a vendéglátás megtelepedését adhatná, s fellendülést jelenthetne azok számára, akik a lakóhelyhez kötődő vállalkozást választják.

Az idegenforgalmi, turisztikai ágazat (esetleg zarándok-, sportturizmus) erősítését a helyi adottságok indokolnák.

Az idegenforgalom kedvező hatásainak további eléréséhez összefogásra, nagyszabású komplex turisztikai termékkínálat kidolgozására van szükség.

### **3.1.1.4. TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM**

A Szőlőhegyen – bár még jelentősnek mondható a hagyományos szőlő- és gyümölcsstermesztés, – számos ingatlanján épültek és épülnek üdülők és lakóépületek. Az ingatlanok helyenként túlépítettek, ugyanakkor a közműellátottságuk hiányos, a közterületek nem megfelelően szabályozottak. Az átalakulási folyamatokat figyelembe véve, indokolt a Szőlőhegy szabályozásának felülvizsgálata, hogy rendezett körülmények, szigorú feltételek mentén történjen a terület fejlődése.

Az erdőterületek egy része a hatályos TSZT-ben beépítésre szánt területet érint, az erdők kijelölését felül kell vizsgálni az Országos Erdőállomány Adattár és az ingatlantulajdonosok fejlesztési szándékainak figyelembevételével.

Tájvédelmi és termőföldvédelmi szempontból jelentős rendező elv a hatályos tervben kijelölt zöldmezős fejlesztések csökkentése. A zöldmezős fejlesztések területeinek visszasorolása mellett továbbra is van lehetőség a szükséges helyeken a település beépített területeinek a természeti értékek sérelme nélküli bővítésére.

A természetvédelmi szempontból értékes, de nem erdősült területen (Szent András tó forrásvidékén) a természeti értékek védelme érdekében javasolható a nem beépíthető természetközeli övezetek kijelölése (hatályos TSZT-ben Má/te jelű „védendő” mezőgazdasági területi besorolás).

A vízgazdálkodási területek, valamint a honvédelmi területek felülvizsgálata is szükséges a TSZT-ben a térségi területrendezési terv és a kialakult állapotoknak megfelelően.

A település külterületi fasorainak, erdősávjainak rendszere hiányos, a kisvízfolyások, és a külterületi utak vonalán jellemzően hiányzik a fásítás. A környezet jó minősége, a település tájképi és ökológiai értéke szempontból kedvező változás lenne a vonalas táji elemek, külterületi utak és kisvízfolyások menti fásítások bővítése.

#### **3.1.1.5. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER**

A hatályos településrendezési tervben kijelölt zöldterületek megfelelő zöldterületi ellátottságot biztosítanak. A tervezett zöldterületek lehatárolását csak a távlati lakóterületek felülvizsgálata esetén szükséges módosítani.

A meglévő zöldterületeken biztosítani kell a lakossági igényeket kielégítő sokrétű rekreációs lehetőséget. A dísztereket a már megkezdett színvonalon szükséges megtartani, továbbfejlesztetni. A meglévő játszóterek karbantartása mellett új, korszerű játszóterületeket szükséges kialakítani az elavult eszközök helyett. A sportpálya mögött kijelölt közösségi parkterület további fejlesztése javasolt berendezési tárgyak kihelyezésével.

A település zöldfelületi rendszerének klimatikus, településképi és sajátos használati értéke növelhető a beépített területek utcahálozatán és a külterületi utak és kisvízfolyások menti fásítások bővítése, egységesítése javasolt. A közterületek átfogó rekonstrukciója során olyan környezettudatos közterületi rendezés megvalósítása javasolt, amelynek keretében a felszíni vízvezetés, a közműhálózat elemeinek racionális területgazdálkodásával megfelelő szabályozási szélesség rendelkezésre állása esetén az utak fásítása is megvalósítható legyen.

Az erdőterületek közjóléti szerepének növelése, a természetvédelmi szempontok érvényesítése mellett valósítandó meg.

#### **3.1.1.6. ÉPÍTETT KÖRNYEZET**

A településszerkezeti adottságokból fakadóan elmondható, hogy Baj kompakt belterülettel rendelkező egyközpontú település. Mintegy 500 méteren belül elérhetők legfőbb közintézményei, lakossági szolgáltatásai. A mai központi településrésztől északra és délre további lakóterületek fejlődtek ki, majd a gazdasági területek a nyugati irányban. A község épített környezete egységes hagyományos faluképet alkot, a lakóházak oldalhatáron álló beépítésűek. A funkciók (egyházi, oktatási, község-irányítási, kereskedelmi) a központban jöttek létre. Így térbeli kapcsolatban állnak egymással és építészeti stílusjegyeikkel illeszkednek egymáshoz. A honvédséghez kapcsolódó megmaradt ipari jellegű épületek és területek rehabilitálása, új funkciójuk megtalálása, rendezése és tájba illesztése a jövő fontos feladata. Az utóbbi évtizedben megindult az intézmények felújítása, bővítése, korszerűsítése révén legalább az épületek telepítésében, s a homlokzatokon

használt színek harmóniájában jelentkezik az egységesítési szándék. Ezek folytatása, illetve további megvalósulása jelentősen javíthatja a község építészeti átalakulását, s annak mintaadó kisugárzásával a településképi arculatformálását. A gazdasági környezetben várható az újabb épületek megjelenése, melyek esetében szintén fontos az egységes, környezetbe illő kialakítás.

Építészeti egyedi értéket képez a műemléki templom, a vadászház és az Esterházy-nagypince, valamint a helyileg védett épületek, a szőlőhegyi villák és présházak. Az épített környezetet körülvevő táj, a dombok és lankák terepalakulatai, a rajtuk hullámzó változatosságot biztosító megművelt földek, a szőlőhegy és a Gerecse erdői kiemelkedő táji értéket adnak a településnek. Mindezek óvása, megőrzése a jövőre nézve fontos elv kell legyen a területek használati váltásakor is.

### **3.1.1.7. KÖZLEKEDÉS**

A település közlekedéshálózatában a tehergépjármű forgalom nagyarányú megjelenését kell megakadályozni. A fejlesztés alatt álló Déli Iparterület úthálózata és tehergépjármű forgalmának bonyolítása megoldandó feladat.

Komárom-Esztergom Megye területrendezési tervében megjelenik a Budapest - Hegyeshalom 1. sz. vasúti fővonal korszerűsítésének területigénye, ami Baj települést érinti a leginkább. Az új nyomvonal viszont lehetőséget biztosít egy Észak-Dél irányú, az új nyomvonallal párhuzamos, Tata közigazgatási területét is érintő tehermentesítő út nyomvonalának kijelölésére. (Ez a nyomvonal az új vasúti pályával párhuzamosan, annak bal oldalán húzódna.) Ennek a nyomvonálnak a folytatásában a rekreációs terület mellett, a Baji vízfolyást követve csatlakozna a Hollósi úthoz, a tehermentesítő út nyomvonala.

Megoldandó feladat a Szőlőhegy gépjármű közlekedése. A kialakult úthálózat területigényének növelése érdekelletétekbe ütközik. A telkek megközelítésére minimum – terepadottságokat figyelmen kívül hagyva- 6,0 m széles út telek területre lenne szükség. Ugyanakkor a meglévő út területek jogi határai jelenleg a 3,0m-t is alig érik el sok helyen. Az út területek növelése a telkekből történő terület igénybevételt jelent.

A kerékpáros közlekedés egyre erőteljesebben jelentkezik a településen. A megépült Tata-Agostyán kerékpárúthoz történő csatlakozás nagy jelentőségű, mivel a turista kerékpározás mellett Bajról könnyen elérhető az Agostyáni úti Ipari terület, valamint Tata belterülete is. A kerékpáros létesítmények kiépítése a Baji Szőlőhegy megközelítését is javítaná, a kerékpáros turizmus mellett a borászatok látogatottságát is növelné. (Borturizmus). Jelenleg folyamatban van Baj település és Vértesszőlős közötti kerékpárút nyomvonaltervezése, ami szintén a kerékpáros turizmus fejlődését szolgálja.

A Hadi út nyomvonalának véglegesítése és területigénye fontos megoldandó feladat.

### **3.1.1.8. KÖZMŰVEK ÉS ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS**

A helyzetfeltárás készítésekor a közműellátás mértékének és módjának részletes vizsgálata elkészült. Megállapításra került, hogy a vízellátottság, a szennyvízelvezetés, a villamosenergia, valamint a vezetékes termikus energiaellátás, kiépítettsége a beépített, illetve a beépítésre szánt területen kedvező kiépítettséggel rendelkezésre áll, de a beépítésre nem szánt területen (a Szőlőhegyen) is elindult a közművesítés kiépítése. A kiépített villamosenergia ellátás és a közüzemű vízellátás az állandó emberi tartózkodás lehetőségét, a burkolt lakhatást teszi lehetővé, amely a településen káros folyamatokat indíthat el, részben településüzemeltetési, részben környezetvédelmi szempontból. Ezért a közüzemű vízellátás kiépítését csak nagyon átgondoltan szabad megengedni, s közcsatorna hálózat építése nélkül, pedig egyáltalán nem szabad támogatni, különösen a településrész hidrogeológiai adottságai miatt.



A felszíni vízrendezés területén Baj leggyorsabban rendezendő feladata, hogy felszíni vizeinek jelentős hányada nem szerepel a telekkönyvben. A jogilag rendezetlen vízfolyásokat nem szabad vízgazdálkodási területként kezelni, miközben vízelvezető szerepük azt szükségessé tenné. Ezek rendezését addig kell megoldani, amíg azt a kialakult állapot alapján, kártalanítási igény nélkül, per-mentesen végre lehet hajtani. Mielőbb vízjogi engedélyezési eljárással a vízelvezetésben szerepet betöltő vízfolyások helyét és azok parti sávjának helyigényét ki kell jelölni és a földhivatali nyilvántartásba venni.

A szennyvízelvezetés területén előforduló hiányosságok felszámolása fontos feladat, mivel a település kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen, karsztvíz felett fekszik. Továbbá fejlesztést igényelnek a szennyvízátelő mőtárgyak, amelyeknek búzzáróvá és zajvédtétele tétele szükséges ahhoz, hogy a környezetében ne okozzon kellemetlen bűzhatást.

A közműveket érintően a feltáró vizsgálatok készítése során meghatározó szempontként jelentkezett annak is a vizsgálata, hogy az ismert és prognosztizált változásokhoz miként tudnak a közműhálózatok alkalmazkodni.

A világban jelentkező klímaváltozás évek óta tapasztalható változásokat hozott a hazai időjárásban is. A településen élők számára az élıhetőséget szolgáló elvárt életkörülményeket a változó környezeti és klimatikus hatások mellett is biztosítani kell, amely egyre igényesebb infrastruktúra ellátással, ezen belül közműellátással elégíthető ki. A közműellátás vonatkozásában így már nemcsak mennyiségi elvárások vannak, hanem minőségi ellátási színvonalával szemben is vannak elvárások.

A klímaváltozás okozta szélsőséges időjárás, a nagyobb csapadékesemények és az általános felmelegedés előfordulása mellett is az élıhetőség fenntartása a közműellátással szemben új igényeket támaszt.

Változnak a csapadék viszonyok, rövid idő alatt nagy intenzitású záporok veszélyeztetik az épített környezetet és a természeti környezetet csak úgy, mint a mezőgazdasági hasznosítású földterületeket, erdőterületeket. A település meglévő topográfiai adottsága mellett kialakult, illetve kialakított vízelvezető rendszerek a nagy záporok zavarmentes levezetését korlátozottan tudják biztosítani. A település beépített területére jellemző nyílt árkos vízelvezetés, a közelmúltban megvalósított fejlesztések hatására a jelenlegi vízelvezetési igényeket ugyan ki tudja elégíteni, de az egyre szélsőségesebb csapadékesemények helyi vízelöntést is okozhatnak. A beépítésre nem szánt területeken haladó árkok-vízfolyások részben a megfelelő kialakításának, részben karbantartásának hiányosságai miatt a nagy záporok levezetésére nem alkalmasak. A megfelelő vízelvezetés biztosításának hiánya eróziót okozhat az utaknál és a be nem épített területeken.

A befogadó patakba, vízfolyásokba lökészerűen érkező csapadékvizek mederben tartása nehézségeket, időnként elöntéseket okoz. Ennek elkerülésére az árkok, vízfolyások medrét is fel kell készíteni a nagyobb intenzitású záporok fogadására. Fejlesztetni kell a vízelvezetés hálózati rendszerét és növelni kell a víz-visszatartás lehetőségét.

A klímaváltozás okozta hatás, hogy számítani kell arra, hogy a csapadékesemények hiánya is megjelenhet, amely nagy szárazságokat hoz, hatására a talajvízszint süllyedése jelentkezik, a mezőgazdaságban, az erdőgazdaságban jelent komolyabb megoldandó feladatokat. Ennek kezelésére a víz-visszatartás lehetőségére is fel kell készülni.

A klímaváltozás okozta felmelegedés kezelése jelentős energiaellátási fejlesztést fog igényelni. A téli fűtési szezonban ugyan energia-megtakarítás várható, de a nyári túlmelegedés elleni klímavédelem energiaigénye meghaladja a téli megtakarítást.

A klímaváltozás kompenzálásához szükséges energiaellátással szembeni többlet igények a fenntartási költségeket növelnék. Ezért megoldást kell keresni -a komfortszint csökkentése nélkül-

az energiaellátás költségterheinek a mérséklésére, amely a fejlődés fenntarthatóságát segítené elő. Az első lépést jelentősebb beruházási ráfordítás igénye nélkül lehet megtenni, az általános energiatakarékosságra való törekvésre neveléssel, szemléletformálással (pl. indokolatlan világítás csökkentésével, túlfűtés mérséklése stb.), amellyel már jelentős energiafogyasztás megtakarítás érhető el.

Az üzemeltetés költségigénye csökkenthető, a fenntarthatóság javítható optimálisabb energiahordozó szerkezet kialakításával, a hagyományos vezetékes és nem vezetékes energiahordozók mellé a megújuló energiahordozók nagyobb részarányú bevonásával. A megújuló energiahordozó hasznosításához szükséges beruházás ugyan költségigényes, de üzemeltetési költsége a hagyományos energiahordozókhoz (hálózati gáz, hálózati villamosenergia) képest minimális.

A megújuló energiahordozók hasznosításának hatékonyságát az optimális kihasználtságával lehet elérni. Alkalmazásra elsődlegesen a napenergia vehető igénybe, napkollektorok-napelemek alkalmazásával, továbbá a föld energiája hasznosítható.

Meg kell említeni, hogy a település arculatát befolyásolja a kiépített közvilágítása, amely a település egy részén jellemzően csak a minimálisan előírt közlekedésbiztonságot szolgálja. A va-gyonvédelem, az arculatalakítás és a társadalmi közérzet javítására is a közvilágítás mennyiségi és minőségi fejlesztése szükséges.

### **3.1.1.9. KÖRNYEZETVÉDELEM**

A 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. A karsztos területek a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területnek minősülnek, mivel a szennyezés-feldolgozási képesség e területeken alacsony fokú.

A település a 27/2006. (II. 7.) Korm. rendelet alapján (a MePAR rendszerben) nitrátérzékeny területen fekszik, ezért a műtrágyák alkalmazása körültekintést igényel.

A település szennyvízcsatorna-hálózata ugyan kiépült, de az ingatlanok kb. 6 %-a még nem kötött a hálózatra, különösen a Szőlőhegyen okoz problémát az elégtelen közmű infrastruktúra. A talajban elszivárogtatott tisztítatlan szennyvizek nem csak a felszín alatti vizeket, hanem a közvetítő talajrétegeket is szennyezik.

Az egykori ipari, bányászati, hulladékkezelési és honvédelmi használattal érintett területek bolygatott, részben potenciálisan talajszennyezett területein elő kell segíteni a tiszta, rendezett környezetet eredményező területhasználat váltás, a területek szükség szerinti kármentesítését.

A lakossági tüzelőberendezések nem kötelezettek bejelentésre, így azok kibocsátása nem ismert. Légszennyezettségi szempontból a Fémforgácsoló Kft. (Petőfi Sándor út 1.) telephelye érdemel említést.

A település zaj- és rezgésterhelésének alakulásában pozitív fejlemény, hogy az 1. számú főút Tatát keletről elkerülő nyomvonalának koncepciója megszűnt, ellenben az M1 autópálya Budapest-Győr szakaszának sávbővítése, továbbá a Budapest-Hegyeshalom vasútvonal Biatorbágy-Tata közötti rekonstrukciója tervezett. Ezek a beruházások pozitívan befolyásolhatják a zaj- és rezgésterhelést.

A települést érintő katonai gyakorlóterületeken jelentkezik eseti jelleggel koncentrált környezetterhelés, továbbá a külszíni bányaterületek művelése és a kapcsolódó tehergépjárműforgalom okoz folyamatos, de a település lakosságát kevésbé érintő terhelést. A külszíni bányaművelések után visszamaradó roncsolt talajfelszín, a bányaterületek / rekultivációja a kiporzásból eredő diffúz légszennyező hatást is megszüntetheti.

A külterületi mezővédő erdősávok rendszerének kibővítése, a tájfásítás fejlesztése a vegetációs időszakon kívül fedetlen mezőgazdasági területek felporzását, illetve ennek légszennyező hatását csökkentheti.

### **3.1.1.10. KATASZTRÓFAVÉDELEM**

A klímaváltozással együtt járó egyre hevesebb zivatarok következtében hirtelen levonuló nagyvizek hatásai nehezen kezelhetőek. A megfelelő vízvezetés biztosítása a löszmélyutak keskeny szabályozási szélességében nem könnyű feladat. Olyan műszaki megoldásra volna szükség, amely egyszerre volna képes a hirtelen lezúduló intenzív esőzések kártételeit kivédeni és ugyanakkor megoldást kínálni a szintén egyre gyakrabban fellépő tartós szárazság, aszály ellensúlyozására.

A közelmúltban megvalósult csapadékvízvezető-rendszert érintő fejlesztés jelentősen csökkentette a belvíz veszélyét. További terve az önkormányzatnak a Baj, Agostyáni oldal csapadékvíz-elvezetésének megoldása.

**3.1.2. A település és környezetének fejlesztését befolyásoló külső és belső tényezők összefoglaló értékelése**

A következőkben Baj fejlesztését befolyásoló külső és belső tényezők összefoglaló értékelése olvasható a SWOT-analízis szerint rendszerezve, szakági bontásban.

	<b>ERŐSSÉGEK</b>	<b>GYENGESÉGEK</b>
<b>REGIONÁLIS KAPCSOLATOK TÉR-SZEREPEKÖR</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ a Főváros viszonylagos közelsége, változatos munkaalkalmak, szolgáltatások,</li> <li>➤ Tata és Tatabánya városok vonzáskörzetének hatásai,</li> <li>➤ helyi szervező erő, fejlesztési elhatározottság.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ a környező települések csak mellékúton érhetők el,</li> <li>➤ a Megyei Jogú Városhoz nincs direkt kapcsolat,</li> <li>➤ a Kistérségi szerveződés alkalomszerű,</li> </ul>
<b>TÁRSADALOM, DEMOGRÁFIA</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ több nemzetiségű település, élénk a hagyományőrzés,</li> <li>➤ kedvező nemzetiségi megoszlás,</li> <li>➤ jó-szomszédsági kapcsolatok,</li> <li>➤ megfelelő kiépítettségű intézményhálózat,</li> <li>➤ szorgalmas, dolgozó emberek élnek a faluban,</li> <li>➤ a hazai átlagnál jobb társadalmi-gazdasági mutatókkal rendelkező lakosság,</li> <li>➤ csekély a bűnesemények száma</li> <li>➤ bizalmi-baráti, szomszédsági körök sokasága.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ a társadalmi párbeszéd hiánya,</li> <li>➤ a közügyeket érintő döntésekben való részvétel csekély.</li> <li>➤ mérsékelt a helybeni művelődési lehetőség, kevés a tudományos és kulturális rendezvény.</li> <li>➤ a közösségi ház adottságaihoz képest nem kellően kihasznált.</li> <li>➤ a közép és felsőfokú oktatási intézmények eléréséhez ingáznia kell.</li> </ul>
<b>GAZDASÁG – IPAR, MEZŐGAZDASÁG</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ ipari tevékenység múltjának kedvező hatásai, mintakövetés,</li> <li>➤ a munkaalapú jövedelemszerzés elfogadása,</li> <li>➤ fennmaradt a vállalkozási kedv,</li> <li>➤ helyben is van lehetőség a jövedelem kiegészítésre,</li> <li>➤ a közeli városokban jelentős ipari üzemek vannak,</li> <li>➤ képzett munkaerő rendelkezésre állása, rendelkezésre álló, jelenleg alulhasznosított területek jelentős számban.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ településfejlesztési forráshiány,</li> <li>➤ szűkös községi bevételek,</li> <li>➤ nincs helyben se ipari, se mezőgazdasági jelentős vállalkozás,</li> <li>➤ nem elég széleskörű helyben a vásárlási lehetőség,</li> <li>➤ fiatalok részére kevés a befogadó foglalkoztató,</li> <li>➤ csekély helyi tőke,</li> <li>➤ szőlő- és kertgazdálkodás felhagyása, élőmunkaigényes és költséges művelés okán,</li> <li>➤ településmarketing hiánya.</li> </ul>
<b>TÁJ, TERMÉSZET, KÖRNYEZET</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ kedvező tájképi adottságok, változatos domborzati viszonyok, kilátópontok,</li> <li>➤ adottságokhoz igazodó tájhasználatok fennmaradása,</li> <li>➤ fennmaradt természetközeli területek, természeti emlékek különböző természetvédelmi oltalom alatt (tájvédelmi körzet, Natura 2000, barlangok, források, egyedi tájértékek),</li> <li>➤ jelentős erdőszültségi arány,</li> <li>➤ a beépített területek bővítésére lehetőség van a természeti értékek sérelme nélkül,</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ domborzati adottságokkal összefüggő erózióveszély;</li> <li>➤ mezővédő erdősavók, külterületi fásítások hiánya,</li> <li>➤ Szőlőhegy településképi és környezeti szempontból is kedvezőtlen beépülési folyamata: rendezetlen, tájidegen beépítések elszaporodása, elégtelen közmű és közlekedési infrastruktúrából fakadó környezeti konfliktusok,</li> <li>➤ alulfunkcionáló zöldterületek, elavult játszóhelyek,</li> <li>➤ tájidegen növényzet térhódítása a honvédségi területeken és a felhagyott külterületeken,</li> </ul>

## HELYZETELEMZŐ ÉS -ÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ

Baj Község Településfejlesztési Konceptió és Településrendezési eszközök megalapozó vizsgálata

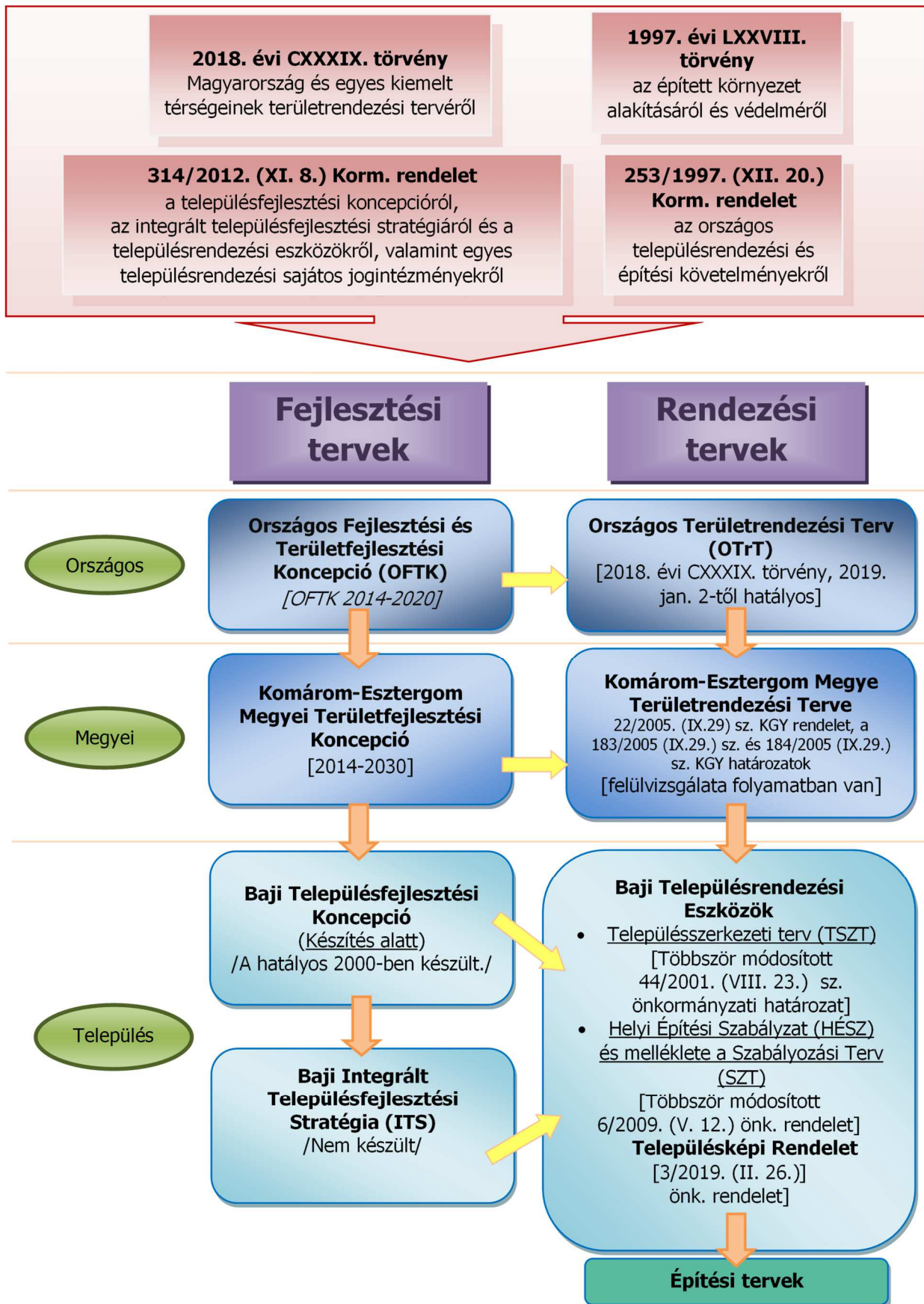
	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ kedvező zöldterületi ellátottság, közösségi zöldfelületek jó területi eloszlásban, többnyire jó állapotban,</li> <li>➤ értékes közterületi faállomány,</li> <li>➤ jelentős átmenőforgalom nem érinti a települést, alacsony közlekedési zajterhelés és légszennyezés,</li> <li>➤ szennyező, illetve veszélyes anyagokkal foglalkozó ipari üzem nincs a településen,</li> <li>➤ működő hulladékgazdálkodási közszolgáltatás, szelektív hulladékgyűjtési rendszer,</li> <li>➤ csapadékvízvezetés biztonságát növelő fejlesztések valósultak meg (ár- és belvízveszély csökkentése).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ potenciálisan szennyezett területek (laktanya),</li> <li>➤ felszín alatti víz szempontjából érzékeny adottságú terület, a karsztvízbázist veszélyeztető szennyvíztárolók,</li> <li>➤ lakossági tüzelésből eredő légszennyezés,</li> <li>➤ lakossági hulladékudvar hiánya,</li> <li>➤ bányászat okozta tájsebek, bányaművelés környezeti hatásai,</li> <li>➤ nem megfelelően rekultivált hulladéklerakó, illegális hulladékelhelyezés.</li> </ul>
ÉPÍTETT KÖRNYEZET, TELEPÜLÉSKÉP	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ a falu közepes mérete,</li> <li>➤ kompakt belterület,</li> <li>➤ lakó- és iparterületi bővítésre van rendelkezésre álló terület,</li> <li>➤ differenciált adottságú tartalék lakóterületek,</li> <li>➤ jó sportolási lehetőségek,</li> <li>➤ településképileg figyelemre érdemes, egységes utcaszakaszok.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ vízvezető árkok hiánya, elépítése, a vizek fogadásának rendezetlensége,</li> <li>➤ építészeti minőséget jelentő épületek kis száma,</li> <li>➤ a felhagyott bányászat után visszamaradt romos, kihasználatlan épületek, terepalkulatok,</li> <li>➤ a lakásállomány 87%-a '90-es évek előtt épült és egy része korszerűsítésre érdemes.</li> </ul>
INFRASTRUKTÚRA – KÖZMŰVEK, KÖZLEKEDÉS	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ a közműolló 98,5%-os a 2018-as adatok szerint, ez jelentősen meghaladja az országos és a megyei értéket is</li> <li>➤ jó az egészségügyi, szociális-, oktatási ellátás,</li> <li>➤ a Baji vízfolyás településközponti szakasza megújult,</li> <li>➤ nagy területen megfelelő szélességű közutak,</li> <li>➤ a falu központjában a vízvezetés zárt-szelvényű kiépítettsége,</li> <li>➤ kedvező belső úthálózat,</li> <li>➤ vasúti kapcsolat, gyakori a buszjárat, megfelelőek a tömegközlekedési kapcsolatok,</li> <li>➤ a kerékpáros infrastruktúra fejlesztése.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ a települési utak változó minősége, kiépítettsége hiányos,</li> <li>➤ a térségi főutak körülményesen érhetőek el,</li> <li>➤ a gyalogos infrastruktúra hiányos,</li> <li>➤ közvilágítás mennyiségi és minőségi hiányosságai,</li> <li>➤ jó közművesítettség mellett a környezetminőséget veszélyeztető egyedi alternatív megoldások alkalmazása (fűtés, szennyvízkezelés).</li> </ul>
IDEGENFORGALOM ÉS ÜDÜLÉS	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ kapcsolható a kék túraútvonalhoz,</li> <li>➤ a Gerecse erdeje, túraútvonalai potenciális idegenforgalmi lehetőséggel rendelkezhetnek.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ nincs turisztikai infrastruktúra, szálláshelyek hiánya, attrakciók nem ismeretesek</li> <li>➤ a rekreációs horgászto kiépítettsége, turisztikai hasznosíthatósága jelenleg még nem teljes, így fenntartása költséges.</li> </ul>
	<b>LEHETŐSÉGEK</b>	<b>VESZÉLYEK</b>
REGIONÁLIS KAPCSOLATOK TÉRSÉGI SZEREPKÖR	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ a fővárosi és térségi közúti kapcsolatok fejlesztése,</li> <li>➤ a mikrotérségi központ erősítése,</li> <li>➤ idegenforgalmi hálózatokba való bekapcsolódás,</li> <li>➤ szomszédsági összefogás fokozása.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ a szomszédos településekkel nem javul a közúti kapcsolat,</li> <li>➤ nem jön létre a hálózatosodás sem gazdaság, sem a kapcsolatok egyéb területén.</li> </ul>

## HELYZETELEMZŐ ÉS -ÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ

Baj Község Településfejlesztési Konceptió és Településrendezési eszközök megalapozó vizsgálata

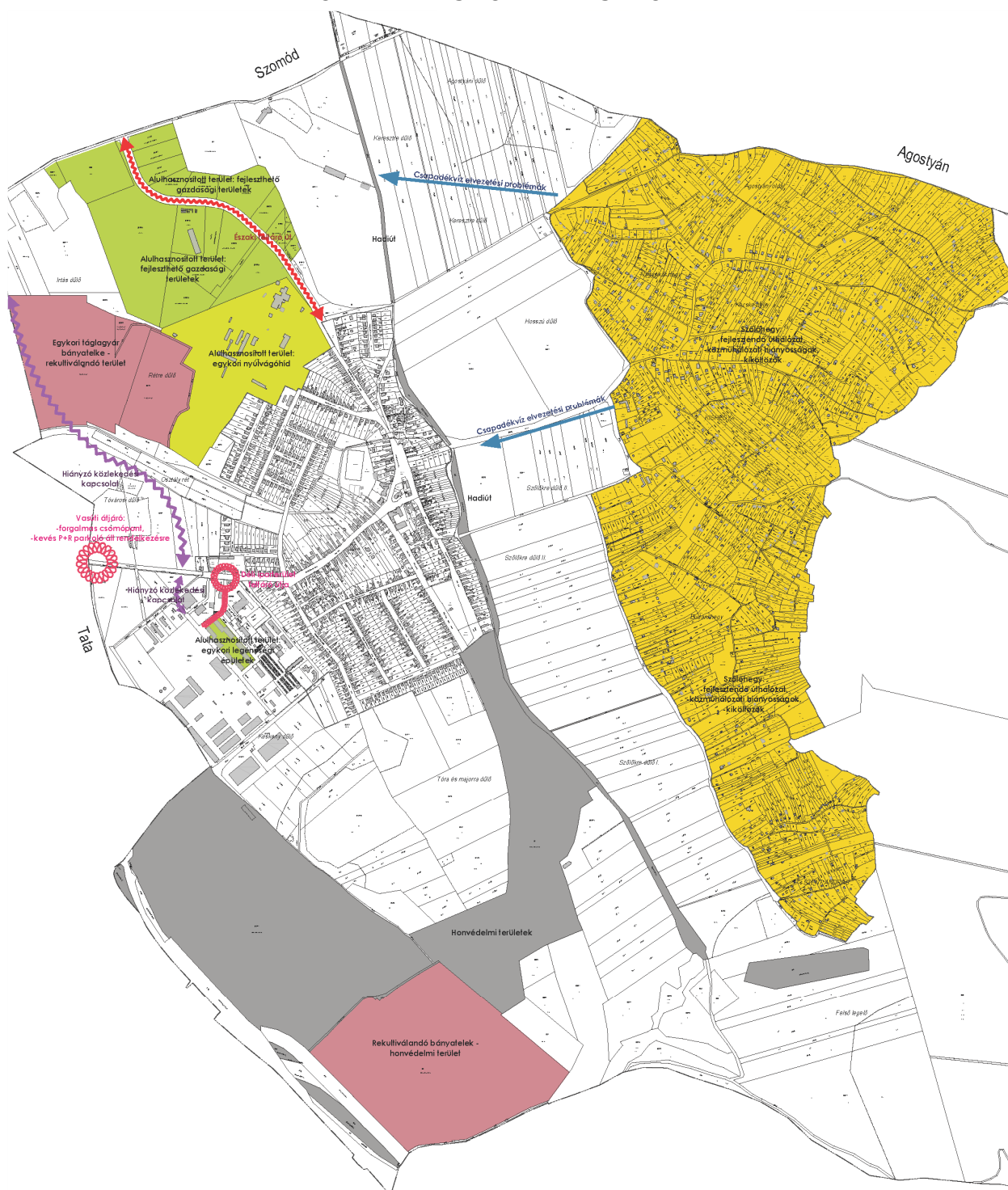
<p><b>TÁRSADALOM, DEMOGRÁFIA</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ a beletelepülők kedvező fogadása,</li> <li>➤ a jó közbiztonság fenntartása,</li> <li>➤ nemzetiségi kapcsolatok erősítése,</li> <li>➤ civilszféra megerősítése, akcióba lépése,</li> <li>➤ közösségi rendezvények,</li> <li>➤ erősödő patriotizmus,</li> <li>➤ oktatási/képzési feltételek javítása,</li> <li>➤ szociális ellátás fokozása,</li> <li>➤ a vidéki élet vonzóvá válik,</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ gyakori eljárás a faluból elvagyást eredményezhet,</li> <li>➤ a Község előregedése fokozódhat,</li> <li>➤ a szociális ellátás háttérbe szorulása,</li> <li>➤ a leszakadó rétegek számának növekedése,</li> <li>➤ a közbiztonság romlása.</li> <li>➤ az életkörülmények romlása, az aktív lakosság elmenekülése, a település elsoványodása, a lakosok előregedése.</li> </ul>
<p><b>GAZDASÁG – IPAR, MEZŐGAZDASÁG</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ informatikai alapú gazdasági adatbázis fejlesztése,</li> <li>➤ beszállítói háttérpar megteremtése,</li> <li>➤ vállalkozás-barát települési vezetés,</li> <li>➤ pályázatok kihasználása,</li> <li>➤ innovatív technológiák terjedése,</li> <li>➤ mezőgazdasági fejlesztése, biogazdaság létrehozása.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ a munkaerő elszívása,</li> <li>➤ nincs a lakosságnak jövedelem kiegészítésre lehetősége,</li> <li>➤ szakképzettséggel ellentétes munkaerőpiaci elvárások,</li> <li>➤ alacsony iskolai végzettségűek számának növekedése,</li> <li>➤ agrár-támogatások csökkenése.</li> </ul>
<p><b>TÁJ, TERMÉSZET, KÖRNYEZET</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ természeti értékek védelmének további megerősítése, védett területek, emlékek körének bővítése,</li> <li>➤ kiskertek és értékes élőhelyek megőrzése, biogazdálkodás és a biodiverzitás erősítésének lehetősége,</li> <li>➤ zöldfelületi célú források bővülése: kiskertek, közparkok fejlesztése, közterületek zöldfelületi rendezése, fasorok telepítése,</li> <li>➤ mezővédő erdősávok, útmenti fasorok telepítése,</li> <li>➤ a klímavédelemmel és környezetvédelemmel kapcsolatos támogatások, pályázati források bővülnek,</li> <li>➤ társadalom környezettudatossága erősödik.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ a klímaváltozás kedvezőtlen ökológiai hatásai: termőhelyi adottságok megváltozása, invazív növény és állatfajok további térnyerése, erdő és egyéb természetközeli területek degradációjának felgyorsulása,</li> <li>➤ Szőlőhegyi beépítések iránti igény növekszik az önkormányzati szabályozási, korlátozási eszközök szűkülése mellett,</li> <li>➤ önkormányzati forráshiány a zöldfelületek állapotromlásához vezet,</li> <li>➤ közmű és közlekedési infrastruktúra elemek továbbra is elsőbbséget élveznek a zöldfelületekkel szemben,</li> <li>➤ éghajlatváltozás felerősödése: aszályok, villámárvizek, belvizek gyakorisága és intenzitása fokozódik.</li> </ul>
<p><b>ÉPÍTETT KÖRNYEZET, TELEPÜLÉSKÉP</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ jó lakóhelyi adottság, lakosság megtartása lakótelkek kialakítása,</li> <li>➤ fejlesztések során az ingatlanokat feltáró közterületek, utcák értéknövelő, esztétikus kialakítása, rendezése,</li> <li>➤ a műemlékek környezetének méltóvá tétele,</li> <li>➤ passzív és aktív ház-program terjesztése, energiahatékony lakóépületek építésének bevezetése.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ a rendezetlen közterületek, utcák, a rendezetlen felszíni vízvezetés, a légvezetékek sokasága és az utcafásítás hiánya kedvezőtlen utcaképet, településképet eredményez,</li> <li>➤ arculatvesztés, szomszédság számára látványrontás,</li> <li>➤ izléstelen, divatutánzás extra-költségigényű épületek létesítése.</li> </ul>
<p><b>INFRASTRUKTÚRA – KÖZMŰVEK, KÖZLEKEDÉS</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ hiányzó közúti kapcsolatok megteremtése,</li> <li>➤ alternatív energiaforrások egyre jobb kihasználása,</li> <li>➤ kerékpáros infrastruktúra fejlesztése.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ környezeti károk előfordulása, a vízrendezés egyre költségesebbé válik,</li> <li>➤ túlzott lakosságot terhelő költségek az infrastruktúra kiépülésének eléréséhez.</li> </ul>
<p><b>IDEGENFORGALOM ÉS ÜDÜLÉS</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ idegenforgalmi vonzerő,</li> <li>➤ turisztikai és sport, rekreációs fejlesztések szorgalmazása.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ nincs falu-marketing, nincs ismert látványosság, rejtve maradnak az értékek,</li> <li>➤ vendéglátás hiánya miatt elkerülik a vendégek a települést.</li> </ul>

**3.1.3. A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉS ÉS -RENDEZÉS KAPCSOLATA**



**3.2. PROBLÉMA/ÉRTÉKTÉRKÉP**

**ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉS KÖZLEKEDÉS PROBLÉMATÉRKÉP**



**Problématérkép – épített környezet és közlekedés**

**Szőlőhegy**

A településen korábban nagy hagyományai voltak a kertművelésnek, azon belül is a szőlő és gyümölcsstermesztésnek: a Szőlőhegy keleti lankáin már a XVIII. században nagy területen folytattak szőlőművelést.



Az út- és közműhálózat a kiskertes igényekhez igazodik, kiépítettsége hiányos. A szőlőhegy csapadékvízének elvezetése sem megoldott. Az utóbbi években jelentősen megnőtt a szőlőhegyre kiköltözők száma. Az ingatlanok nehezen megközelíthetőek, nem rendelkeznek közműellátással, jelentős arányuk túlépített és a házak nem illeszkednek a táji adottságokhoz. Ez a tendencia elsősorban a buszforduló környékén figyelhető meg, de az egész szőlőhegyen jellemző.

### **Északi gazdasági terület – alulhasznosított fejlesztési terület**

A falu belterületétől északra az egykori honvédelmi terület (orosz lőszerraktár) sokáig elhagyott volt, majd éveken keresztül illegális hulladéklerakó telepként funkcionált. A terület megtisztítását követően 2018-ban kiépült a község északi részét és az Agostyáni utat összekötő út. Ennek következtében a jelenleg alulhasznosított területek további beépülése várható. A terület közműellátása hiányos, nincs ivóvíz és gáz ellátás a területen.

### **Egykori nyúlvágóhíd területe – használaton kívül**

A belterületől északnyugatra fekszik az egykori nyúlvágóhíd 20 hektáros telke, mely közel 20 éve nem üzemel.

### **Egykori téglagyár bányatelke – használaton kívül**

A belterületől északnyugatra található az egykori téglagyár bányatelke 20 hektáros területe egy csaknem 2 hektáros bányatóval, mely a rekultiválást követően rekreációs funkciót tölthetne be.

### **Rekultiválandó bányatelek – honvédelmi területen**

A közigazgatási terület délnyugati részén egy homokbánya üzemel a honvédelmi gyakorlótér peremén.

### **Egykori szovjet laktanya – használaton kívül**

A település déli gazdasági területén helyezkedik el az orosz laktanya négy legénységi épülete, melyek jelenleg használaton kívül állnak. A pusztuló épületállomány településképi szempontból (is) zavaró, hasznosításuk az egyébként értékes házak állagának megóvása mielőbb javasolt.

### **Honvédelmi területek**

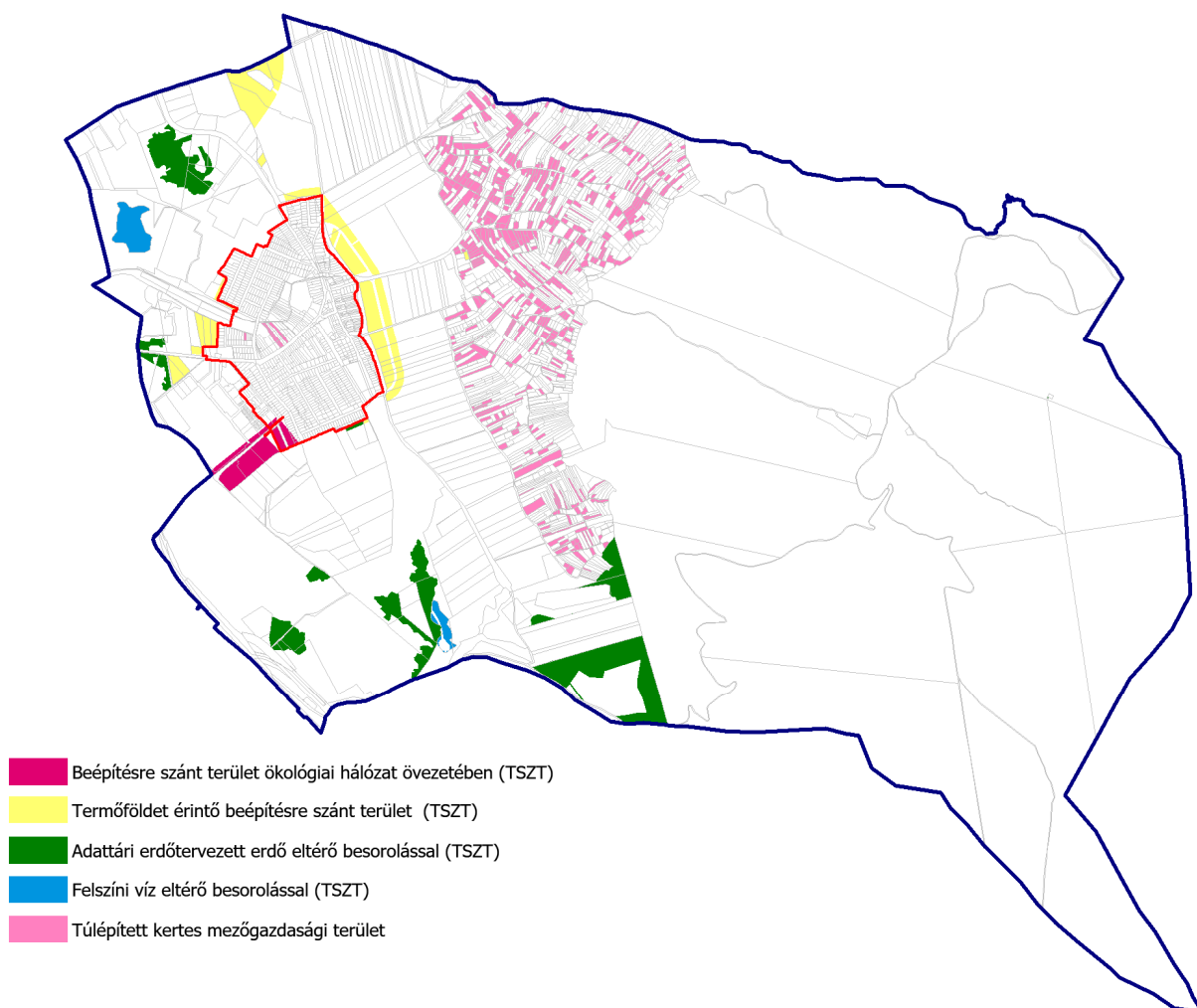
A település belterületétől délre honvédelmi és katonai célú területek húzódnak. Az intenzíven használt gyakorlótérrel alkalmanként jelentős hang-, zaj- és rezgésterhelés éri a falut. A település belterületétől keletre a lakótelkek mentén halad végig a hadiút. Ezeknek az objektumoknak a védőterületeivel számolni kell a településtervezés során. A honvédségi területen lévő erdők és természetvédelmi területek megőrzésére a honvédelemnek ajánlott tekintettel lenni.

### **Vasúti átjáró**

A Bajról Tatára vezető csomópont forgalmas, időnként feltorlódnak a járművek és ez meglehetősen megnöveli a menetidőt. A vasútállomáson kevés P+R parkoló áll rendelkezésre.

### **Hiányzó közlekedési kapcsolatok**

A település nyugati oldalán az Agostyáni utat és Petőfi Sándor utcát össze lehetne kötni a Hollósi Sándor utcához kapcsolódóan. Ugyanehhez a csomóponthoz érkezne a déli iparterületek feltáró útja, mely jelenleg a lakóterületekhez túlságosan közel csatlakozik a község fő utcájához. Így a csomópont nyugatra tolódásával a teherforgalomtól mentesülhet a falu központja és belterülete.

**TÁJHASZNÁLATI PROBLÉMATERKÉP****Problématérkép – táj- és természetvédelem****Beépítésre szánt terület ökológiai hálózat övezetében (TSZT)**

Az ökológiai hálózat puffterület övezetén belül a hatályos TSZT összesen 7,4 ha területen jelöl beépítésre szánt (gazdasági és lakó-) területet. Figyelembe véve a területek jogszerűen kialakult, jelenlegi használatát és beépítettségét indokolt az ökológiai hálózat lehatárolásának felülvizsgálata.

**Termőföldet érintő beépítésre szánt terület (TSZT)**

A problématerképen jelölésre kerültek azok a TSZT-ben beépítésre szánt, zöldmezős fejlesztésre kijelölt ingatlanok, amelyek a földhivatali nyilvántartás (és a jelenlegi földhasználat) alapján mező- vagy erdőgazdálkodási művelés alatt állnak. A település fejlesztési területeinek felülvizsgálata során e területek besorolását célszerű mérlegelni, illetve úgy ütemezni, hogy a fejlesztések lehetőség szerint a barnamezős, majd a kevésbé jó termőképességű területeken valósuljanak meg.

**Adattári erdőtervezett erdő eltérő besorolással (TSZT)**

Bár az erdők övezetébe tartozó, erdőtervezett erdőterületek területfelhasználási besorolásával kapcsolatos magasabb rendű jogszabályok jelenleg is teljesülnek a TSZT-ben (erdők övezetének legalább 95%-a erdőterületi besorolást kell kapjon), jelenleg 40 hektár olyan üzemtervezett erdőterület található Baj közigazgatási területén, amely nem erdőterületként szerepel a TSZT-

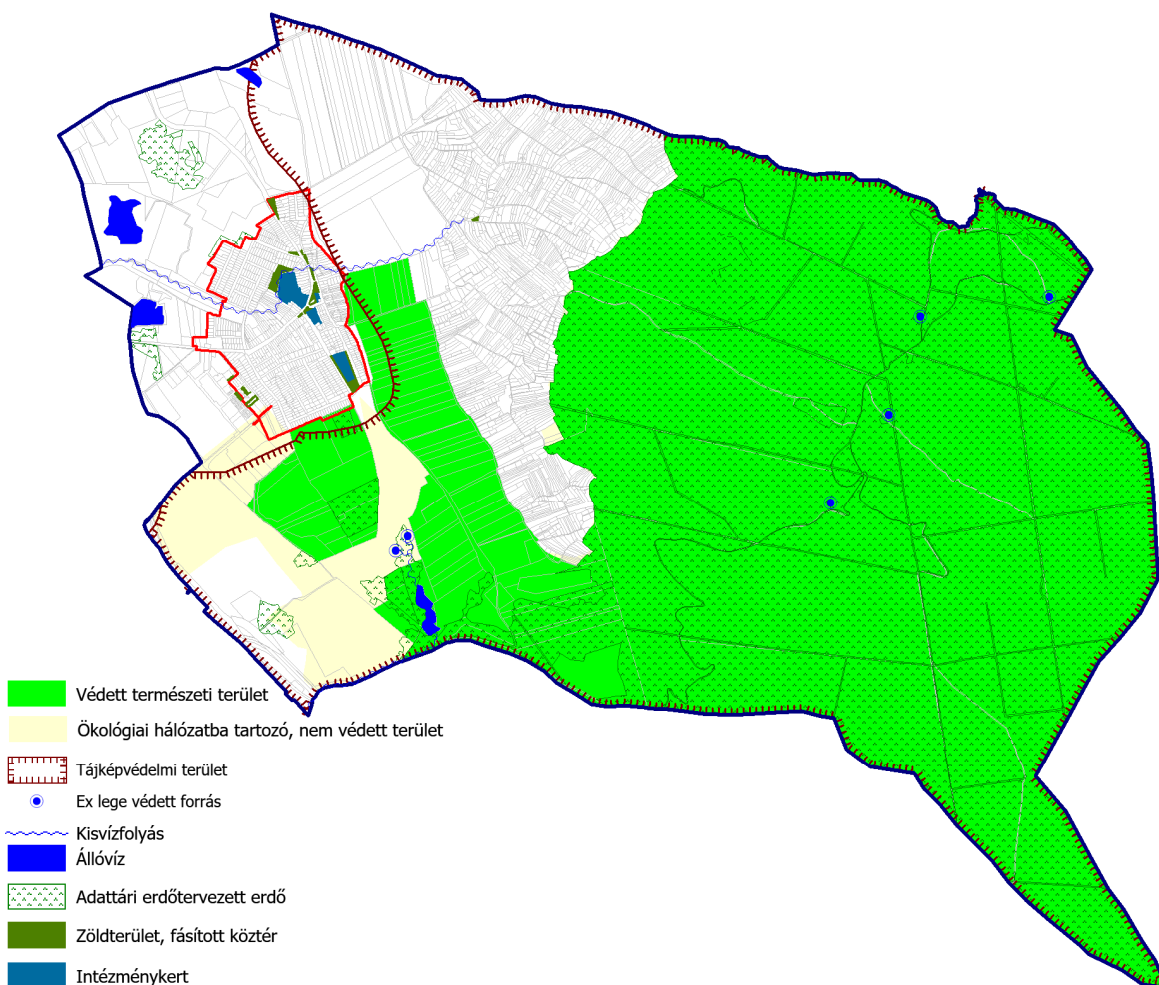
ben. Különösen a beépítésre szánt területként besorolt erdőterületek kapcsán jelentkezik konfliktus az erdőgazdálkodás és az ingatlanhasznosítás szempontjából.

### **Felszíni víz eltérő besorolással (TSZT)**

A hatályos TSZT a vízgazdálkodási területek lehatárolása kapcsán nem felel meg a 2020-ban hatályba lépett térségi területrendezési tervnek. Az állóvizek területfelhasználása felülvizsgálatra szorul a természetbeni állapotok alapján is. A Szent András tó lehatárolása mindenképp pontosítandó, a bányatavak besorolása egyeztetést igényel az érintettekkel (bányászati és vízügyi hatóság).

### **Túlépített kertés mezőgazdasági terület**

A rendelkezésre álló beépítettségi adatok alapján lehatárolásra kerültek azok a kertés mezőgazdasági övezetbe sorolt ingatlanok, amelyek a hatályos építési szabályzatban előírt 3%-os beépíthetőséget meghaladó mértékben beépítettek. A túlépítettség több szempontból is előnytelen: a hagyományos tájhasználat, tájkép kedvezőtlen megváltoztatása mellett a lakófunkciók tömeges megjelenése jelentősen növeli az infrastrukturális igényeket, és a környezeti kockázatokat.

**TÁJ-, ÉS TERMÉSZETVÉDELMI ÉRTÉKTÉRKÉP****Értéktérkép – táj -és természetvédelem****Védett természeti terület**

Ide tartozik a több szintű védelem alatt álló Gerecse Tájvédelmi Körzet, valamint azzal részben átfedésben kijelölt Natura 2000 különleges természetmegőrzési és madárvédelmi területek. A Gerecse magaslatait dolomitos karsztbokorerdők, sziklagyepek, szubmontán bükkösök jellemzik, emellett erdei madárközössége, kiemelt ragadozómadár-állománya miatt jelentős. A területen számos barlang is található.

**Ökológiai hálózatba tartozó, nem védett terület**

Az ökológiai hálózat övezetei nagyrészt átfednek a természetvédelmi oltalom alatt álló területekkel, de azon kívül magába foglalja a település déli részein található, nem védett gyepterületeket, illetve az itt található források környezetét is. A Baj-Tatai határárok és a Szent-Andrástavak forrásvidékét a helyi építési szabályzat védelemre érdemes területként tartja nyilván.

**Tájképvédelmi terület**

A Trtv.ben meghatározott tájképvédelmi terület övezete a település jelentős részét érinti. A terület tájképi értéke a változatos domborzati viszonyok, és ahhoz igazodó zonális tájhasználat,

a természetközeli élőhelyek, nagy kiterjedésű erdőterületek, valamint a mozaikos tájhasználatú Szőlőhegy, a jó rálátást nyújtó magaslatok és az egyedi tájértékek összhatásából adódik.

### **Ex lege védett forrás**

A természetvédelmi törvény erejénél fogva „ex lege” védett értéknek minősül a településen regisztrált 6 db forrás (Hideg-kút, Képesréti-forrás, Ló-kút, Libalegelői-forrás és két névtelen forrás).

### **Kisvízfolyás, állóvíz**

A belterületen áthaladó, részben természetközeli jellegű Baji-vízfolyás fontos szerepet tölt be az élőhelyek ökológiai kapcsolatának biztosításában. A településen számos kisebb mesterséges állóvíz található a bányászat és a források felduzzasztása eredményeként. A kisebb tavak állapota eltérő, de hozzájárulnak a biológiai sokféleség növekedéséhez. A Szent András tó és környezete jelen állapotában is értékes élőhely.

### **Adattári erdőtervezett erdő**

A település erdőborítottsági aránya kiemelkedő, mivel a közigazgatási területéhez tartoznak a Gerecse védett erdeinek jelentős része. Az erdészeti hatóság által nyilvántartott, üzemtervezett erdőterületek nagysága összesen 1180 ha, ami a közigazgatási terület 56%-a.

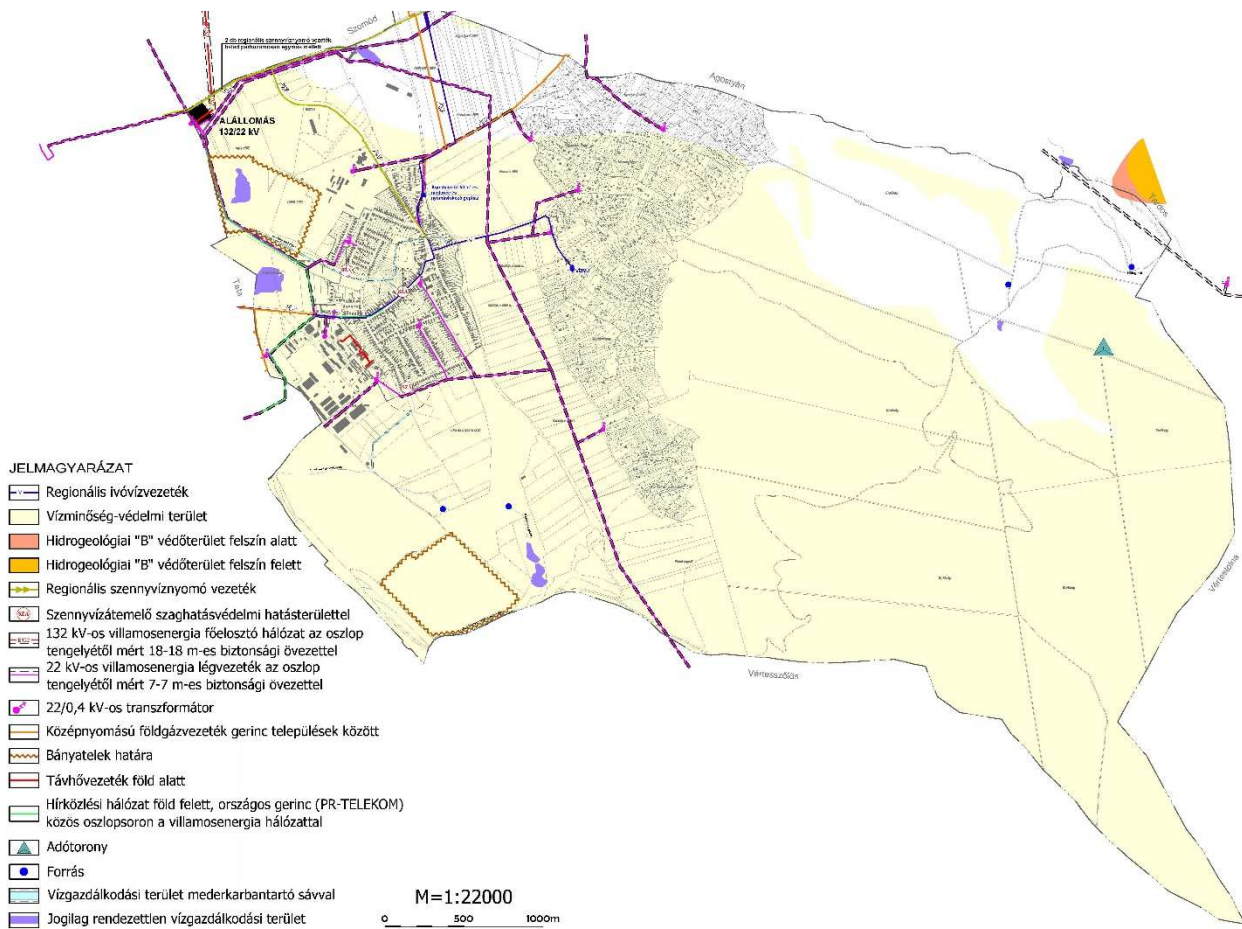
### **Zöldterület, fásított köztér**

Baj belterületén több közösségi zöldterület szolgálja a lakosság szabadtéri rekreációs igényeit. A használati értékkel rendelkező közcélú zöldfelületek (közparkok, közkertek, fásított közterek, közúti zöldfelületi övezetbe sorolt területek) összterülete kb. 3,4 ha, ami nagyon kedvező érték és a zöldterületek területi eloszlása is kiegyenlítettnek mondható. A meglévő zöldterületek jó állapotban való megőrzése és fejlesztése kiemelt fontosságú a lakosság egészsége szempontjából.

### **Intézménykert**

A lakosság szabadtéri rekreációs ellátása szempontjából jó adottságként értékelhetők az egyéb, korlátozottan közhasználatú zöldfelületek, így pl. az iskola és óvoda kertjei, a sportpálya, és a temető.

## KÖZMŰ ÉS ELEKTRONIKAI HÍRKÖZLÉS OKOZTA KORLÁTOZÓ ADOTTSÁGOK





A térképen jelölésre kerültek a belterületen kialakított szennyvízátelő létesítmények, és azok 150 m-es szagvédelmi hatásterülete. A települési szennyvizek kezelését a Tatai Regionális Szennyvíztisztító látja el.

### **Kisvízfolyás és állóvíz**

A települést érintő felszíni vizek fokozottan érzékenyek a pontszerű szennyezésekre, valamint a diffúz tápanyag- és szervesanyag-terhelésekre. A Baji-vízfolyás katasztrófavédelmi szempontból is említést érdemel, mivel a hirtelen érkező nagy intenzitású és hosszabb ideig tartó csapadékok okozhatnak helyi vízelöntést, „villám-árvízi” eseményt. (A Baji-vízfolyás elvégzett merrekonstrukciójával a bel- és árvízveszély jelentősen csökkent.)

### **Csúszásveszélyes terület**

Baj geológiai és geomorfológiai adottságai folytán erózióveszélyes terület. A Gerecséből lefutó löszmélyutak, vízmosások révén fokozottan ki van téve a nagy intenzitású csapadékok okozta káros hatásoknak, vízerózióknak. A csúszásveszélyes területek lehatárolása a hatályos TSZT-szerint történt.

### **Nyílt karszt**

A nyílt karsztos területeken a karsztvíztárolók a terepfelszínig érnek, így felülről fedetlenek. A nyílt karszt a felszíni eredetű szennyezésekkel szemben védtelen, fokozottan veszélyeztetett.

### **Vízminőség-védelmi terület**

A település hidrogeológiai adottsága a nyílt karsztos területen fekvése, a 27/2004 (XII.25.) KvVM rendelet melléklete alapján fokozottan érzékeny és kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi terület. Az övezetben különös gondot kell fordítani a szennyvizek biztonságos kezelésére. A Szőlőhegyen a vezetékes ivóvízhálózat mellett ki nem épített szennyvízgyűjtő csatorna hiányában az érintett ingatlanokon keletkező szennyvizeket házi medencékbe gyűjtik, amelyek jellemzően szikkasztóként üzemelnek, veszélyeztetve a felszín alatti vizeket.

### **Külszíni bányatelek**

A „Baj II.-agyag” védnevű, jelenleg szünetelő és a „Baj III.-homok” védnevű, üzemelő bányatelek található a településen. A felszíni bányaterületek a végleges lezárást követően rekultivációt igénylő roncsolt területek, amelyek a kitermelés során számos kedvezőtlen környezeti hatást is okoznak a környezetükben (zajterhelés, kiporzás).

### **Átalakuló, roncsolt felszínű terület**

A tervlapon feltüntetésre kerültek azok a fejlesztésre (beépítésre) kijelölt, de jelenleg mesterséges feltöltéssel érintett, vagy átmeneti jelleggel inerthulladék kezelés céljára hasznosított, roncsolt felszínű területek, amelyek rehabilitációt igényelnek.

### **Felhagyott hulladéklerakó**

Az egykori települési hulladéklerakó rekultivációja a lezárást követően nem valósult meg teljeskörűen, továbbá a terület időszakos illegális hulladéklerakással érintett.

### **Volt laktanya barnamezős területe**

Az egykori szovjet laktanya épületei használaton kívül állnak, a terület a pusztuló épületek kedvezőtlen településképi megjelenése mellett potenciális talajszennyezettséggel érintett.

### **Honvédelmi terület**

A honvédelmi hatóság által használt ingatlanok kerültek lehatárolásra. A honvédelmi gyakorlóterületeken időszakos bolygatás, környezetterhelés történik. A honvédelmi objektumok hatásterületén az ingatlanhasznosítási lehetőségek korlátozhatók a jogszabályok értelmében.



**Gazdasági terület**

A térképen jelölt üzemi és munkahelyi területek a lokális környezetükre nézve fejthetnek ki környezetterhelést a közvetlen emissziók (zajterhelés, légszennyezés) és a járulékos célforgalmuk miatt. Az ipari parkba települt korszerű létesítmények mellett feltüntetésre került a volt TSZT központ és vágóhíd területe.

**Beépítéssel érintett szőlőhegyi ingatlan**

A szőlőhegyi ingatlanok közül valamennyi beépítéssel érintett földrészlet jelölésre került, mint potenciálisan közmű és közlekedési infrastruktúra ellátást igénylő terület. Az ingatlanok elégtelen szennyvízkezelése, valamint a csapadékvizek elvezetésének megoldatlansága jelentős környezet- és katasztrófavédelmi problémaként értékelhető.

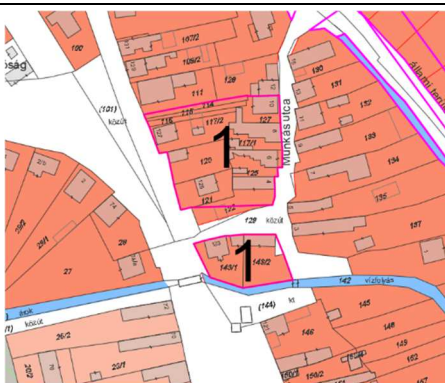
**3.1. BEAVATKOZÁST IGÉNYLŐ TERÜLETEK LEHATÁROLÁSA, TÉRKÉPI ÁBRÁZOLÁSA ÉS HELYZETELEMZÉSE**

① A többlakásos társasházak a hatályos Településszerkezeti Terven (a továbbiakban TSZT) kisvárosias lakóterületi területfelhasználásba tartoznak. Mivel a jogszabályok bővítették a kertvárosias lakóterület paramétereit: a beépítés maximális mértékét és a megengedett legnagyobb beépítési magasságot, ezért az érintett ingatlanok kertvárosias lakóövezetbe fognak tartozni. A lakásszám korlátozása pedig helyi igények szerint határozható meg központilag nincsen szabályozva.

**Lk → Lke**



*Kodály Z. utca menti társasházi telek és orvosi rendelő*



*Munkás u.*



*Római u. társasház*

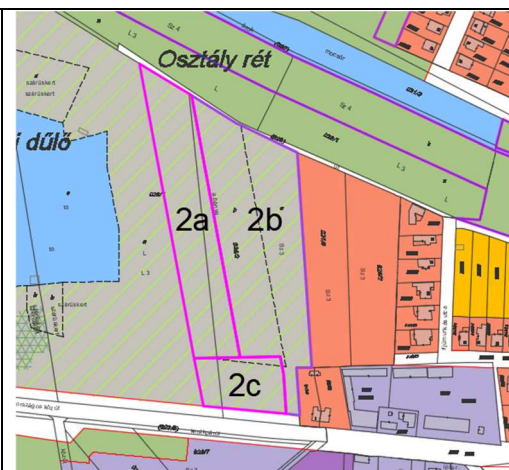


*S. u és Dózsa Gy. u. által határolt két lakótömb.*



*Kossuth L. u. Tánicsics u. Petőfi*

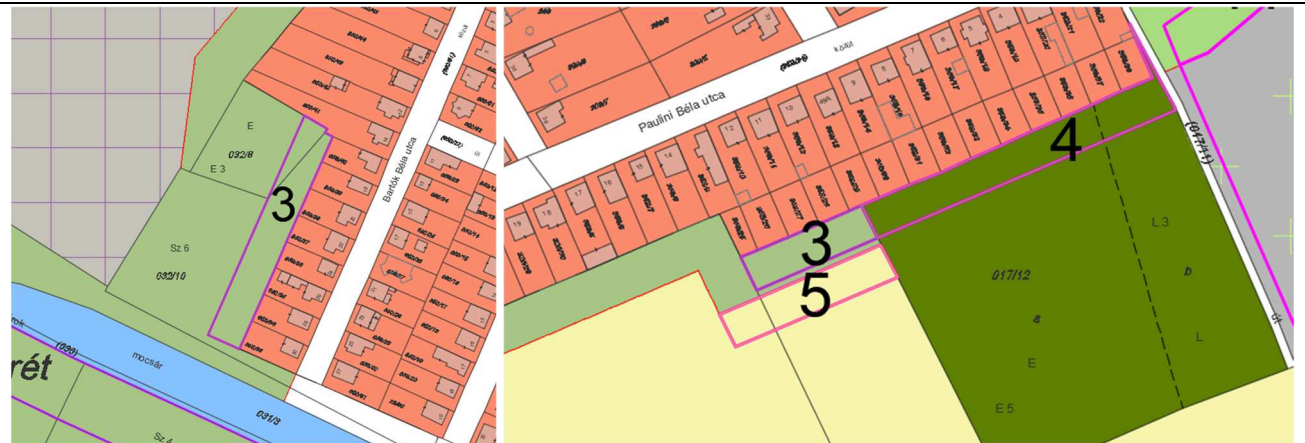
② A rekreációs tó és a Sport utca közötti, korábban lakóterületfejlesztésre szánt telkek különleges rekreációs területfelhasználásba kerül, mert a lakótelkek kialakítása már nem tervezett (2b). Ehhez kapcsolódóan a korábban kijelölt véderdő (2a) és a gazdasági terület (2c) is átsorolódik rekreációs területfelhasználásba. A Hollósi Sándor utcától induló gazdasági forgalmat levezető út bekötése a Petőfi Sándor utcába ide tervezett. Nyomvonalának rögzítése után az majd tovább tagolja a területhasználatot a rekreációs területet megosztva.



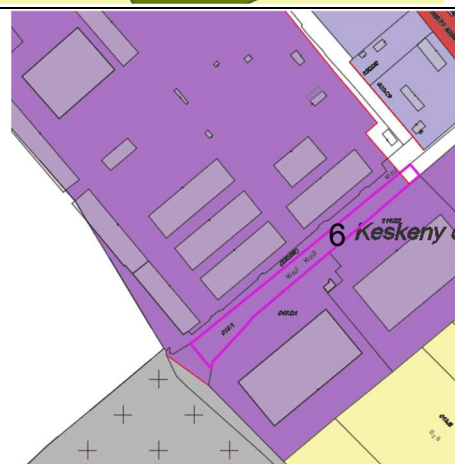
## HELYZETELEMZŐ ÉS -ÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ

Baj Község Településfejlesztési Konceptió és Településrendezési eszközök megalapozó vizsgálata

③④⑤ A hatályos TSZT Bartók Béla és a Paulini Béla utca lakótelkei végében található földrészletekből a lakótelkek végében lakóterületté sorolt egy területsávot. Ez a telekalakítás nem tekinthető reális igénynek, ezért itt csökken a lakóterületi kijelölés, s módosul a területhasználat.



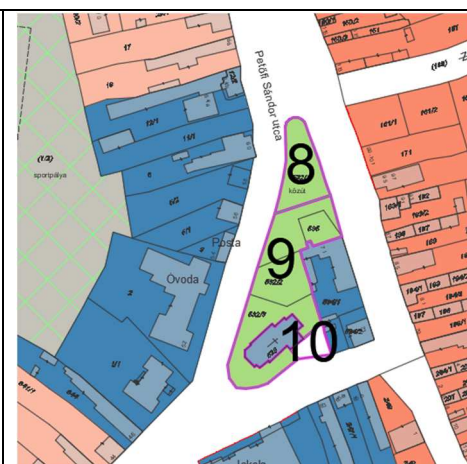
⑥ A gazdasági területeket délről kiszolgáló utat a környező telkeken elhelyezkedő vállalkozások magánútként kívánják használni, a gazdasági terület részeként kívánják hasznosítani. Ezt az elképzelést és a déli ipari park közlekedési hálózatának átgondolását az önkormányzat is támogatja, hiszen a terület északra is feltárható. A gazdasági területek megközelítését biztosító úthálózatot és csomópontjának helyét a Petőfi Sándor utcán a tervezés során a hatályos tervben szereplő elképzeléshez képest módosítani kell.



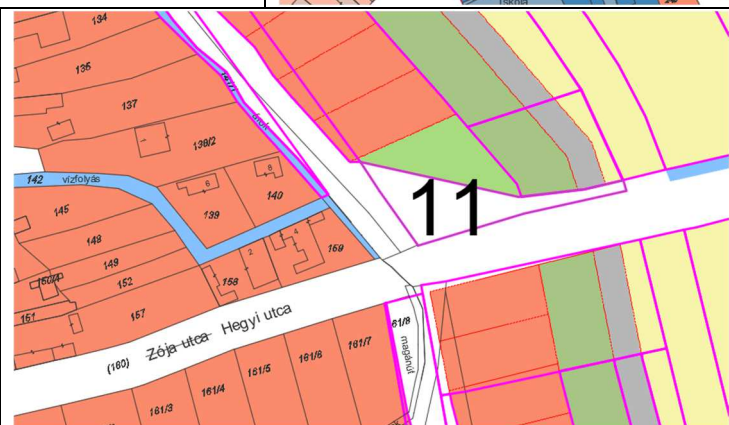
⑦ A sportpályától északra tervezett közkert egy részén lakóterület kerül kijelölésre, melyen két telek alakítható ki.



⑧⑨⑩ A templomtól északra és a körülötte elhelyezkedő területet a jelenlegi használathoz igazodva változtatja meg a terv. Így a 8-as számmal jelölt terület közlekedési területből közkertté válik, a 9-es számú településközpont vegyes területből közkertté, és a 10-es településközpont vegyes területből közlekedési területté módosul.



⑪ A Hegyi utca északi oldalán a jelenlegi kül-belterület határán a területhasználata a valós használathoz igazodik, s tervezett közkert helyett részben közlekedési területté sorolja a terv a területet.



⑫ A falu keleti részén eltervezett lakóterületfejlesztések a honvédséggel történő egyeztetések folytán jelentősen lecsökkentek. A tervezett hadiút nyomvonala némileg keletre tolódott, . A hatályos terven becsült 146 db telek (3 lakótelek sor) helyett 104 db telek (1 vagy 2 teleksor) jöhet létre.

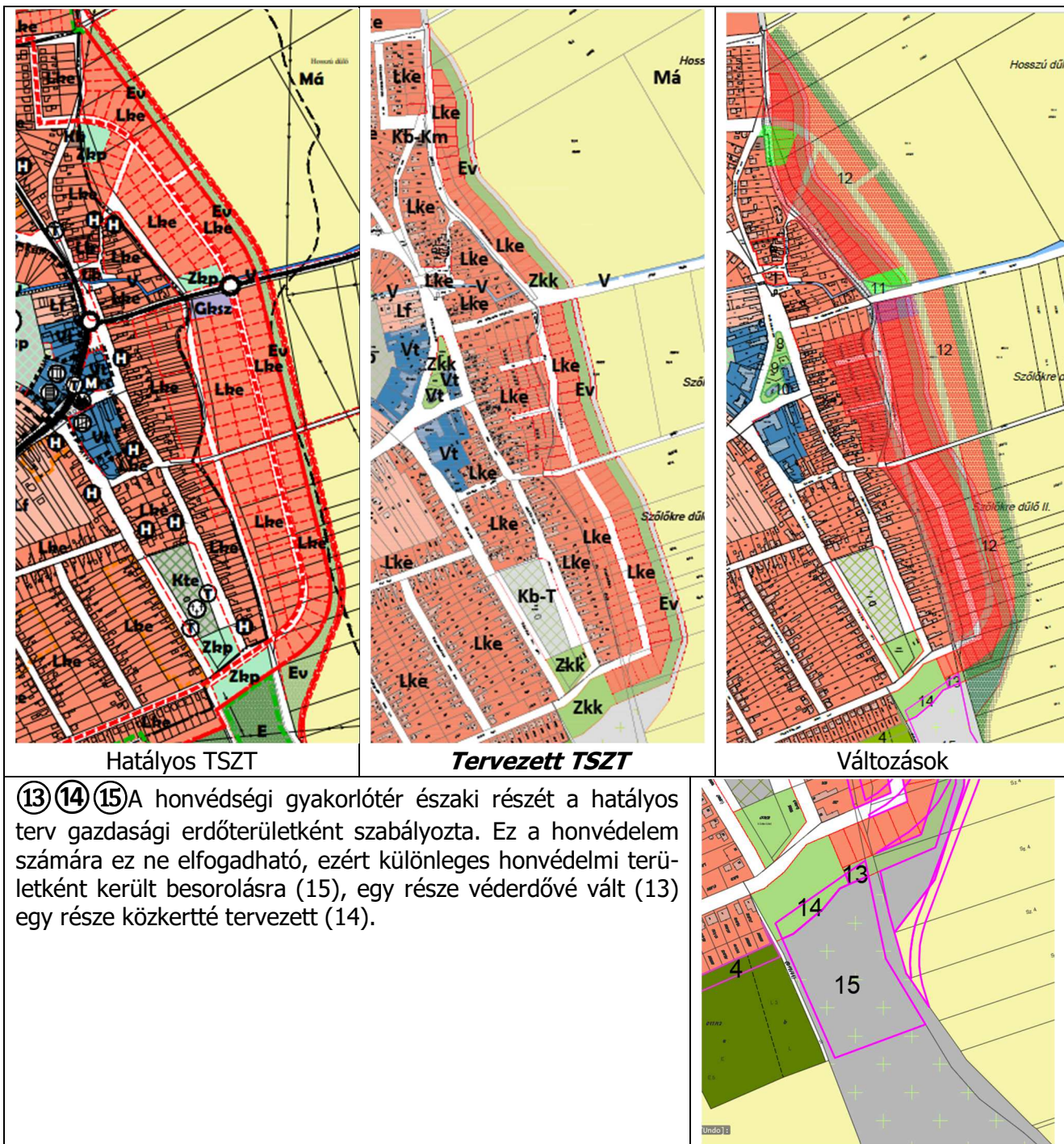
A kalauitáshoz szükséges úthálózat:

- a tervezett kiszolgáló út hossza összesen 1350 méter, 16 méter szélességben (cca. 2,16 ha)
- a keresztutcák összesen 175 méter, (0,175 ha),
- a hadiút 1460 méter, 10-12 méter szélességben (1,46-1,75 ha)

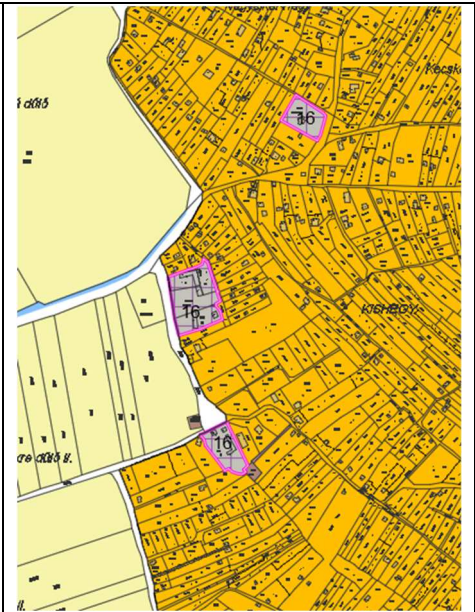
A hadiutat övező 20-25 méter széles tervezett véderdő 2,9-3,6 hektáron.

## HELYZETELEMZŐ ÉS -ÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ

Baj Község Településfejlesztési Konceptió és Településrendezési eszközök megalapozó vizsgálata



16) A szőlőhegyi jelentősebb pincék a hatályos terven ábrázolt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület helyett különleges mezőgazdasági-üzemi és különleges idegenforgalmi területbe került.



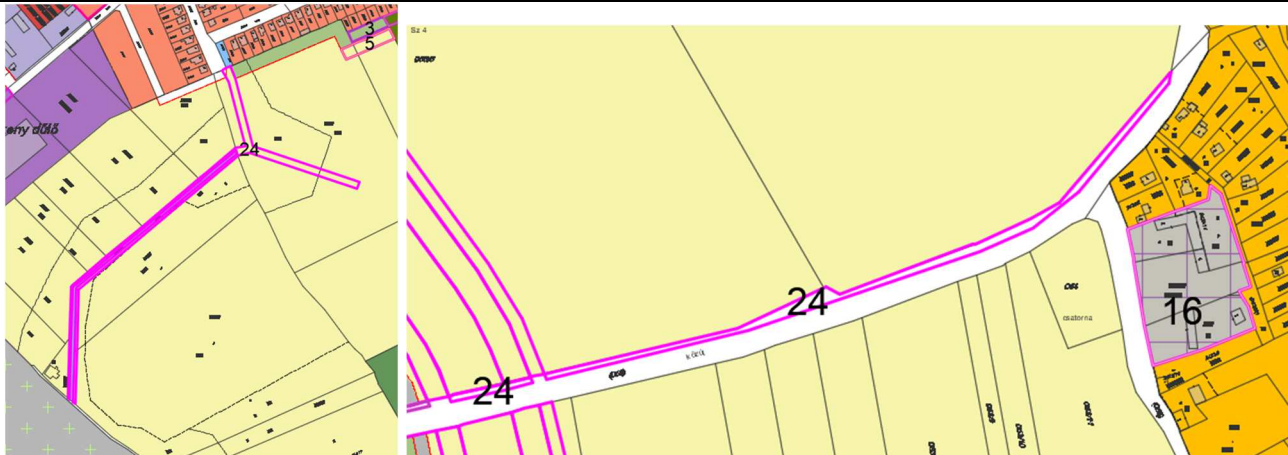
17-23) A 17-es és 22-es jelű terület a telekhatárokhoz és a valós használathoz igazodva a honvédség kérésére különleges honvédelmi területté váltak a védendő mezőgazdasági területből változtak. A 18-as jelű terület védendő mezőgazdasági területből korlátozott használatú mezőgazdasági területté vált, mivel az előző kategória csak itt szerepelt a tervben. A korábban vízgazdálkodási területként jelölt terület nem kap külön övezetet, a környező területhasználatokba beleolvad, mivel nincsen vízjogi engedélye nem tehető vízgazdálkodási területbe. A korábban kijelölt különleges rekreációs terület csökkent, a telekhatárokhoz igazodva korlátozott használatú mezőgazdasági területté változott (20,21). A 23 jelű változás az erdőtervezett erdők elsődleges rendeltetésének megfelelően a terület gazdaságiból védelmi erdőterületté változott.



## HELYZETELEMZŐ ÉS -ÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ

Baj Község Településfejlesztési Konceptió és Településrendezési eszközök megalapozó vizsgálata

24) A korábban vízgazdálkodási területbe sorolt területek közül azokat, amelyek nem rendelkeznek önálló telekkel, s a tulajdoni lapjuk szerint nincsen ilyen bejegyzésük, azokat csak vízfelületi használati jelöléssel látjuk el, de nem kapnak eltérő területfelhasználást, mint a telkük besorolása. Vízgazdálkodási területté akkor változtatható, ha majd vízjogi engedélyesek lesznek, s ez által a vízügy is nyilvántartja azokat.

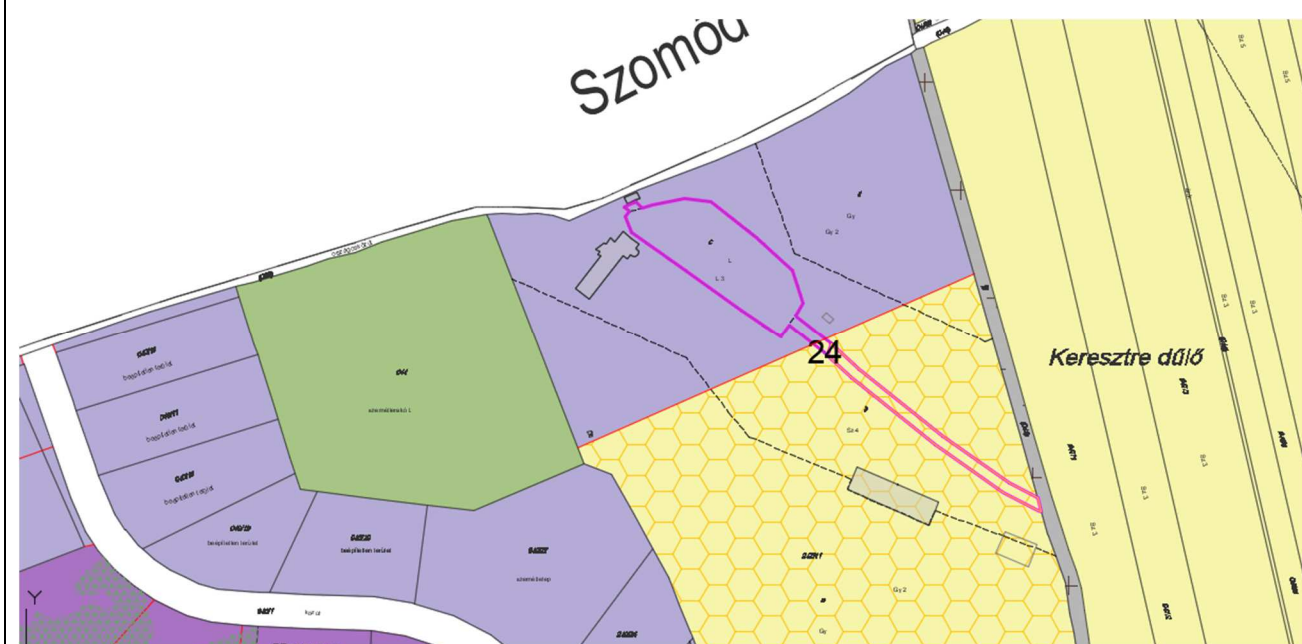


1. Tata-Baj határárok

2. A Hegyi u. vízlevezető árka


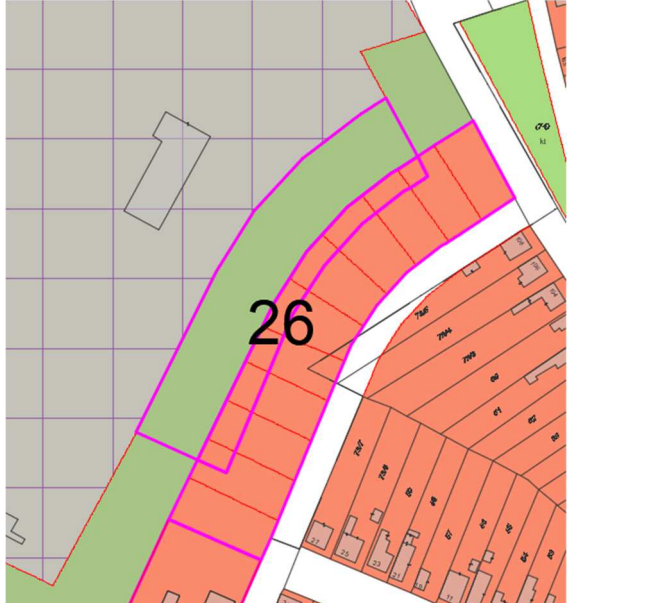


3. A Baji vízfolyás mente,



## HELYZETELEMZŐ ÉS -ÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ

Baj Község Településfejlesztési Konceptió és Településrendezési eszközök megalapozó vizsgálata

<p>A gyümölcsös öntöző-tava és hozzá vezető vízfolyás</p>	
<p>A gyümölcsös területén a gazdasági és a mezőgazdasági terület határa is megváltozott: az Agostyáni út mentén gazdasági területfelhasználás tervezett. Az Agostyáni út szabályozási szélessége csökkent, a jelenlegi telekhatárokhoz igazodva.</p>	
<p>25) A sportpálya mellett a Baji vízfolyás nyugati oldalán egy teniszcsarnok építése tervezett. Ennek biztosítása érdekében a kertés mezőgazdasági terület átsorolásra került különleges beépítésre szánt sportterületté. Az ide vezető közút 8 méterre lesz szabályozva az építési telek megközelíthetősége, működtetése érdekében. Az út a Gerecse u.-ból fog gépkocsik számára működni, míg gyalogosok kijuthatnak</p>	
<p>26) A volt nyúlvágó területének keleti oldalán a Kodály Zoltán utca Petőfi Sándor utcáig tartó meghosszabbítását jelentő közútra nyílóan kialakítható mintegy 11 db lakótelek. A véderdő ezáltal nyugatra tolódott, a lakótelek és a különleges mezőgazdasági üzemi terület közé.</p>	



## HELYZETELEMZŐ ÉS -ÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ

Baj Község Településfejlesztési Konceptió és Településrendezési eszközök megalapozó vizsgálata

27) A Hegyi utca keleti végében a Szőlőhegy kapujában egy turistafogadóhely kialakíthatósága érdekében építési lehetőséggel rendelkező közlekedési terület került kijelölésre a szőlőhegyi gazdák és az idegenforgalmi fendeltetés szolgálatára, a hatályos terven általános mezőgazdasági területhasználatból.

