

BAJ KÖZSÉG TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV, HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ



VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

BAJ, 2022. 01.

BAJ KÖZSÉG TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVE FELÜLVIZSGÁLATÁNAK ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZE

MEGBÍZÓ:



BAJKÖZSÉG

ÖNKORMÁNYZATA

2141 Baj, Petőfi S. u. 50.

Polgármester: Schunder Tibor

Főépítész: Schindler- Kormos Eleonóra

TELEPÜLÉSRENDEZÉS; ÉPÍTÉSZETI ÉS TÁRSADALMI VONATKOZÁSOK:

PRO-TERRA Kft.

1138 Budapest, Esztergomi út 18. I/3.

S. Vasi Ildikó

vezető településtervező, okl. építészmérnök, okl. szociológus

Szilágyi Csilla

okl. településmérnök

KÖZLEKEDÉS:

Várgesztes

Szabóné Csernai Éva

okl. építőmérnök

TERMÉSZETI KÖRNYEZET, TÁJÉPÍTÉSZET, KÖRNYEZETVÉDELEM:

TOPOLAND Bt.

2040 Budaörs, Patkó utca 1. 4. em. 31.

Tóthné Pocsok Katalin

okl. kertészmérnök, táj- és kertépítész, vezető településtervező

KÖZMŰVEK, ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS:

KÉSZ Közmű és Energetikai Tervező Kft.

1016 Budapest, Naphegy u. 26.

Hanczár Zsoltné

okl. építőmérnök

RÉGÉSZET

Tatabánya

László János

okl. régész

2022. 01.

Tartalomjegyzék

1.	BEVEZETŐ	4
2.	A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE	6
2.1	TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK	6
2.1.1	Javasolt településszerkezet, a területfelhasználási rendszer.....	6
2.1.2	A területfelhasználás és a szabályozás változásai	7
2.2	AZ EGYES BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK RÉSZLETES ISMERTETÉSE	13
2.3	BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK	19
3.	SZAKÁGI JAVASLATOK	27
3.1	TÁJRENDEZÉSI JAVASLATOK.....	27
3.1.1.	Tájhasználat, tájszerkezet javaslata.....	27
3.1.2.	Természetvédelmi, tájvédelmi és tájképvédelmi javaslatok	28
3.1.3.	Biológiai aktivitásérték változása	33
3.2	ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE	33
3.2.1	Zöldfelületi rendszer elemeinek fejlesztési javaslatai	33
3.2.2	Zöldfelületi ellátottság alakulása.....	34
3.2.3	Zöldfelületek ökológiai szerepének erősítésére vonatkozó javaslatok	36
4.	KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK.....	37
4.1	Megyei-Térségi kapcsolatok.....	37
4.2	Budapest Hegyeshalmi vasútvonal nyomvonal korrekció és annak közúti vonzatai.....	37
4.3	Tata Hollósi út - Baj Déli Iparterület.....	38
4.4	A Déli Iparterület közlekedéshálózata	38
4.5	Országos mellékút.....	38
4.6	Települési gyűjtő utak.....	39
4.7	Lakóutak	39
4.8	Szőlőhegy útjai	39
4.9	Hadiút	40
4.10	Gyalogos-kerékpáros közlekedés.....	40
4.11	Parkolás	41
5.	KÖZMŰELLÁTÁS ÉS ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS JAVASLATAI	42
5.1	Településszerkezetet meghatározó közműelemek.....	42
5.2	Viziközművek.....	45
5.3	Energiaközművek	50
5.4	Elektronikus hírközlés	54
6.	KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK	55
6.1	A földtani közeg és a talaj védelme	55
6.2	Felszíni- és a felszín alatti vizek védelme	55
6.3	Levegőtisztaság-védelem	56
6.4	Zaj- és rezgés elleni védelem	57
6.5	Hulladékkezelés.....	57
7.	A HÉSZ ÉS A TSZT ÖSSZHANGJA	58

1. BEVEZETŐ

BEVEZETŐ

Baj község településrendezési eszközeinek (településszerkezeti terv és helyi építési szabályzat) alapidokumentumai az 1997. évi új építési törvény életbe lépése után születtek. A településrendezési eszközöket megelőzően 2000-ben fogalmazta meg a településfejlesztési koncepcióját Baj Község Önkormányzat Képviselő-testülete. 44/2001. (VII. 223.) sz. önk. határozattal elfogadták a község településszerkezeti tervét, valamint 12/2001. (VIII.1.) ÖKT. sz. rendelettel a helyi építési szabályzatot. A Közigazgatási Hivatal törvényességi észrevételei, valamint egyéb változtatási szándékok következtében többszöri módosításon esett át a szabályzat, majd felülvizsgálatra került 2009-ben. Ennek következtében a ma is hatályos 6/2009. (V. 12.) sz. rendeleti számon új helyi építési szabályzatot és szabályozási tervet fogadott el a Képviselő-testület.

A korábbi tervek jóváhagyása óta az építésügyi és településrendezési jogszabályi környezetben jelentős változások léptek életbe, többek között többször is módosították az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényt (továbbiakban: Étv.), az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletet (továbbiakban: OTÉK), továbbá hatályba lépett a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet (továbbiakban: Eljr.).

2012-ben született - majd többször módosított - Eljr. szerint meghatározott időn belül a településeknek el kell készítenie a megváltozott követelményrendszer szerint kidolgozott és eljárási renddel lefolytatott településfejlesztési koncepciót (a továbbiakban: TFK), valamint a fejlesztési dokumentumra épülő, azzal összhangban lévő új rendszerű településrendezési eszközöket. A településrendezési eszközöket képezi a Településszerkezeti Terv (a továbbiakban: TSZT), valamint Baj Építési Szabályzata (a továbbiakban: BÉSZ.)

Baj település településrendezési eszközeinek jelen felülvizsgálatot képező hatályos alapidokumentumai

- a 18/2000. (XII. 21.) számú önkormányzati határozattal megállapított településszerkezeti terv, valamint
- a 6/2009. (V. 12.) sz. önk. rendelettel elfogadott helyi építési szabályzat., ugyanekkor rajztechnikai eszközökkel egységes szerkezetbe került a szerkezeti és a szabályozási terv.

Mindezek figyelembevételével Baj Önkormányzat Képviselőtestülete a fejlesztési és rendezési dokumentumainak megújításáról döntött a 87/2019. (VII. 29.) számú határozatában. A dokumentumok kidolgozásával és elkészítésével a PRO-TERRA Kft.-t bízta meg, s az eljárási folyamat időszakára Baj Önkormányzata településrendezési feladatát megbízott önkormányzati főépítész közreműködésével látja el. A tervezési terület a teljes közigazgatási terület. A dokumentumok és tervek az Eljr. előírásai alapján párhuzamosan készülnek és közös eljárásban kerülnek véleményezésre.

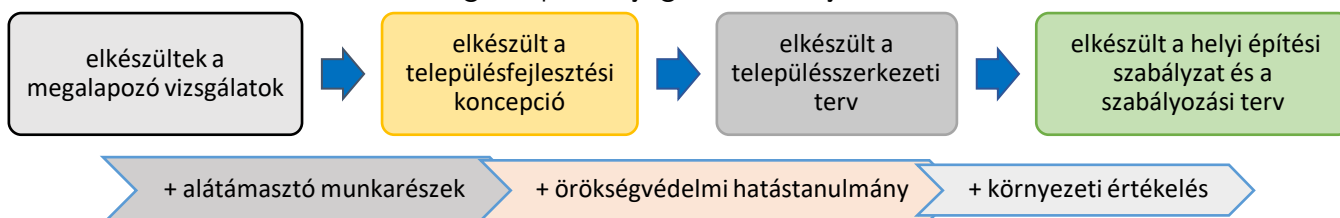
A *településfejlesztési koncepció* (TFK) a fejlesztés összehangolt megvalósulását biztosító és a településrendezést is megalapozó, a település közigazgatási területére kiterjedő, önkormányzati határozattal elfogadott dokumentum. A koncepció a település jövőbeni alakítását, fejlesztését tartalmazza. Baj Község Önkormányzata új Településfejlesztési koncepciót fogad el, amelyben aktualizálta településfejlesztési elképzeléseit az

országos- és megyei területfejlesztési koncepciókkal, valamint a megváltozott jogszabályi környezettel összhangban. A Településfejlesztési koncepció új Megalapozó vizsgálatokra épült, amelyek a vonatkozó jogszabályban előírt tartalommal készültek.

A településszerkezeti terv (TSZT) a településfejlesztési koncepcióban foglalt célok megvalósítását biztosítja, a település szerkezete, a területfelhasználás és a műszaki infrastruktúra-hálózatok elrendezése mentén. A településszerkezeti terv meghatározza a település alakításának, védelmének lehetőségeit és fejlesztési irányait, ennek megfelelően az egyes területrészek felhasználási módját, a település működéséhez szükséges műszaki infrastruktúra elemeinek a település szerkezetét meghatározó térbeli kialakítását és elrendezését, az országos és térségi érdek, a szomszédos vagy a más módon érdekelt többi település alapvető jogainak és településrendezési eszközeinek figyelembevételével a környezeti állapot javítása vagy legalább szinten tartása mellett. A Településszerkezeti tervet (továbbiakban: TSZT) Baj Település Településfejlesztési koncepciójának elhatárolásain túlmenően meghatározza Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény, valamint a szakági területekre vonatkozó általános jogszabályok (a környezet-, a természet- és a kulturális örökség-, az erdő-, a termőföld védelme, infrastruktúrák kialakításával, elhelyezésével, vízüggyel kapcsolatosan), valamint a NFK 2030 - Nemzeti Fejlesztés 2030 / Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Koncepció és Komárom-Esztergom Megyei Területfejlesztési Koncepciója felülvizsgálata.

A helyi építési szabályzat (HÉSZ) az építés helyi rendjének biztosítása érdekében — az országos szabályoknak megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel — a település közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket állapítja meg. A HÉSZ a településszerkezeti tervvel összhangban állapítja meg — a helyi sajátosságokat figyelembe véve — az építés rendjét, melynek a mellékletét képezi a szabályozási terv.

Mindezt olyan módon kell érvényesíteni, hogy sem az országos, vagy a térségi érdekek, sem a szomszédos alapvető jogok ne sérüljenek.



Elkészült a fejlesztési és rendezési dokumentumok közös megalapozó vizsgálata, a Baj Településfejlesztési Koncepció (2021-2030) tervezete. Ezekre alapozottan kidolgozásra került a településszerkezeti terv, s a helyi építési szabályzat a szabályozási tervvel együtt. A településrendezési eszközök közös alátámasztó munkarészekkel készültek. Elkészül a dokumentumok alátámasztó anyagai között a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet alapján a környezeti vizsgálat, valamint a 2001. évi LXIV. törvény 85/A. § (1) bekezdése alapján az Örökségvédelmi hatástanulmány is.

A **2021-ben ismét** jelentős változások következtek be a településrendezésben. A jogszabályok érelmében a Tr. alapján a most véleményezésre kerülő fejlesztési és rendezési dokumentumokat Baj Község 2027. június 30-ig alkalmazhatja¹ és módosíthatja.

¹ Tr. 16. § (1) Az önkormányzat a településszerkezeti tervet legalább 10 évente, a helyi építési szabályzatot legalább 4 évente áttekinti, ellenőrzi és dönt arról, hogy

2. A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE

2.1 TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK

2.1.1 Javasolt településszerkezet, a területfelhasználási rendszer

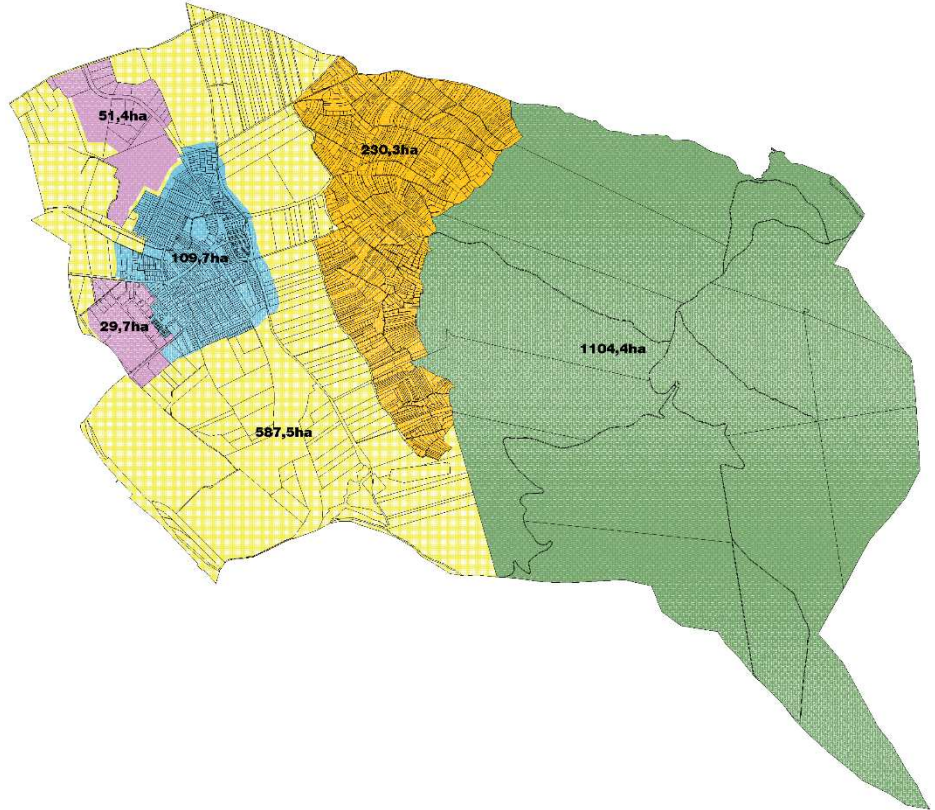
Baj **2.113,0** hektáros közigazgatási területén belül a területfelhasználási jellemzőket négy különböző egymástól karakteresen elkülönülő területi egységbe lehet sorolni.

Egyik - a község területének nyugati részén elhelyezkedő –tizenöthektáros növekedéssel, összesen **109,7** hektár nagyságra tervezett – jellemzően lakó rendeltetésű belterület és annak ipari, kereskedelmi-szolgáltatói területeket jelentő, mintegy **81,0** hektáros környezete.

Másik karakteresen elkülönülő és a község életében jelentőséggel bíró **230,3** hektáros terület az észak-déli irányban a közigazgatási terület középvonalán húzódó, a községközponttól egy kilométeres távolságra lévő Szőlőhegy. A Szőlőhegy a belterület felé lejtő dombokra felkúszó volt zártkerti terület.

Harmadik - a községi terület keleti felét lefedő közel **1.104,4** hektáros országos természeti védelembe helyezett hegyvidéki erdős terület.

A negyedik területfelhasználás ugyan többféle kategóriába sorolható, de mégis együtt kezelendő, az **587,5** hektárt jelentő „egyéb” külterület. Ezen belül található a 85,1 hektáros honvédségi gyakorlópálya, a 34,9 hektáron működő homokbánya, a közel 58,8 hektáros területen a végleges bezárásához közeledő volt cserépgyári agyagbánya, vagy a 20,0 hektáros 20 éve érdemi hasznosításra váró - volt kisállat-vágóhídként használt- mezőgazdasági üzemi terület. A fennmaradó külterületen osztozik az 5,5 hektár volt szeméttelre tervezett erdő, a 26,5 hektáron gondozott gyümölcsös és azt szolgáló öntözőtő, ill. gazdasági épületek által elfoglalt terület, valamint a művelt szántó és legelő használatú mezőgazdasági területek.

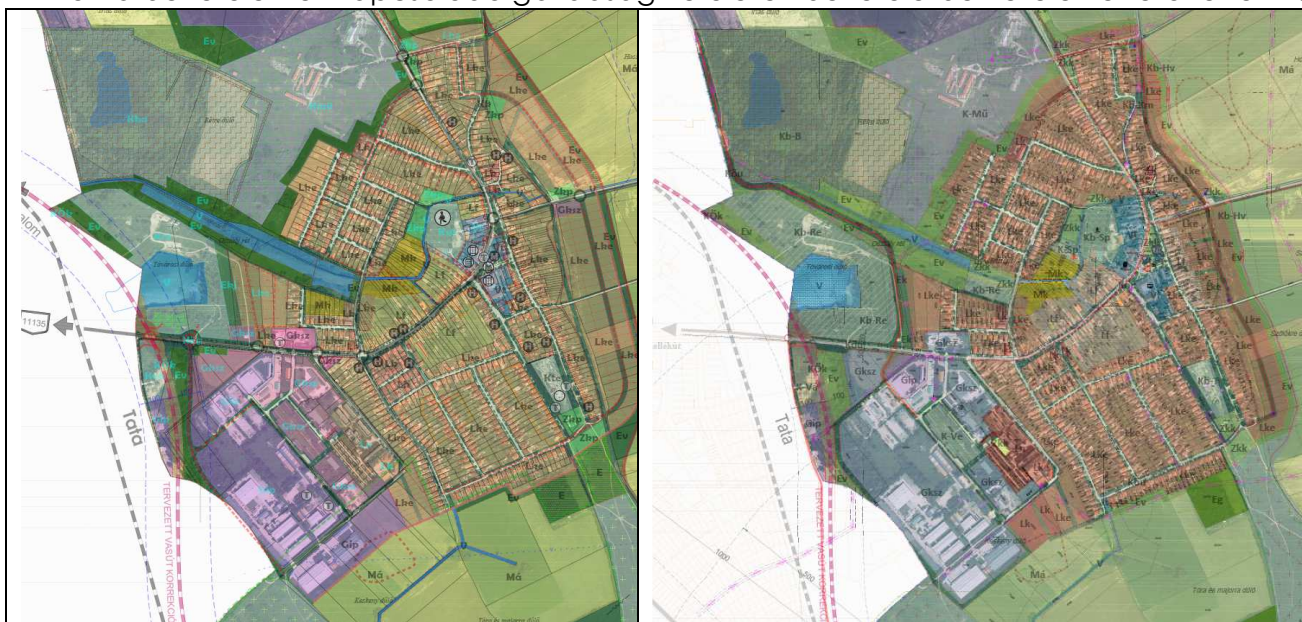


- a) továbbra is változatlan tartalommal alkalmazza,
 b) módosítja, vagy
 c) újat készít.

Baj kialakult belterületi szerkezetének megtartásával, annak csak kiegészítését, javasolja a terv. Továbbra is cél a belterületi kompaktság megőrzése, ezért annak csak a peremén tervezettek a fejlesztési területek, a lakóterületi kiegészítések. A területhasználat váltó területek alapterülete jelentős mértékben csökkent a javaslat szerint a hatályos tervben szereplő változásokhoz képest.

2.1.2 A területfelhasználás és a szabályozás változásai

A területhasználatba bekövetkező eltérések olykor a jogszabályi változásokból következnek, olykor az eltelt időszak alatt megváltozott szakmai megfontolásokból. Jelentős mértékben hozzá járult a szakmai megfontolások változásához a technikai eszközök fejlődése, az abból fakadó vizsgálati módszerek által megismert újabb szempontok bevezetése, alkalmazhatósága. Kibővültek a rendelkezésre álló, a tervezéshez használható forrásanyagok (digitális térképek és ortofotók², s ezeknek összemérési lehetősége, valamint a különböző időkből származó légifelvételek elemzésének lehetősége). Mindezek lehetőségét adják az alaposabb helyzetmegismerésnek az ábrázolás térképi pontosságának, melyek szintén kikényszerítettek bizonyos korrekciókat, módosításokat. A jellemzően lakóterületeket és a településközpontot befoglaló belterület településtörténeti hagyományból fakadóan nyugati és északi irányba kiterjedő beépítésre szánt területekkel határos, melyek a gazdasági tevékenység befogadó területei. Javasolt a nyugati oldalon a belterülethez kapcsolódó gazdasági területek belterületbe vételét lehetővé tenni.



A hatályos szerkezeti terv és a légifelvétel összevetésével készült ábrán láthatóak a község belterületét meghatározó, annak szerkezetét szervező fő elemek, melyek nem változnak a felülvizsgálati tervben.

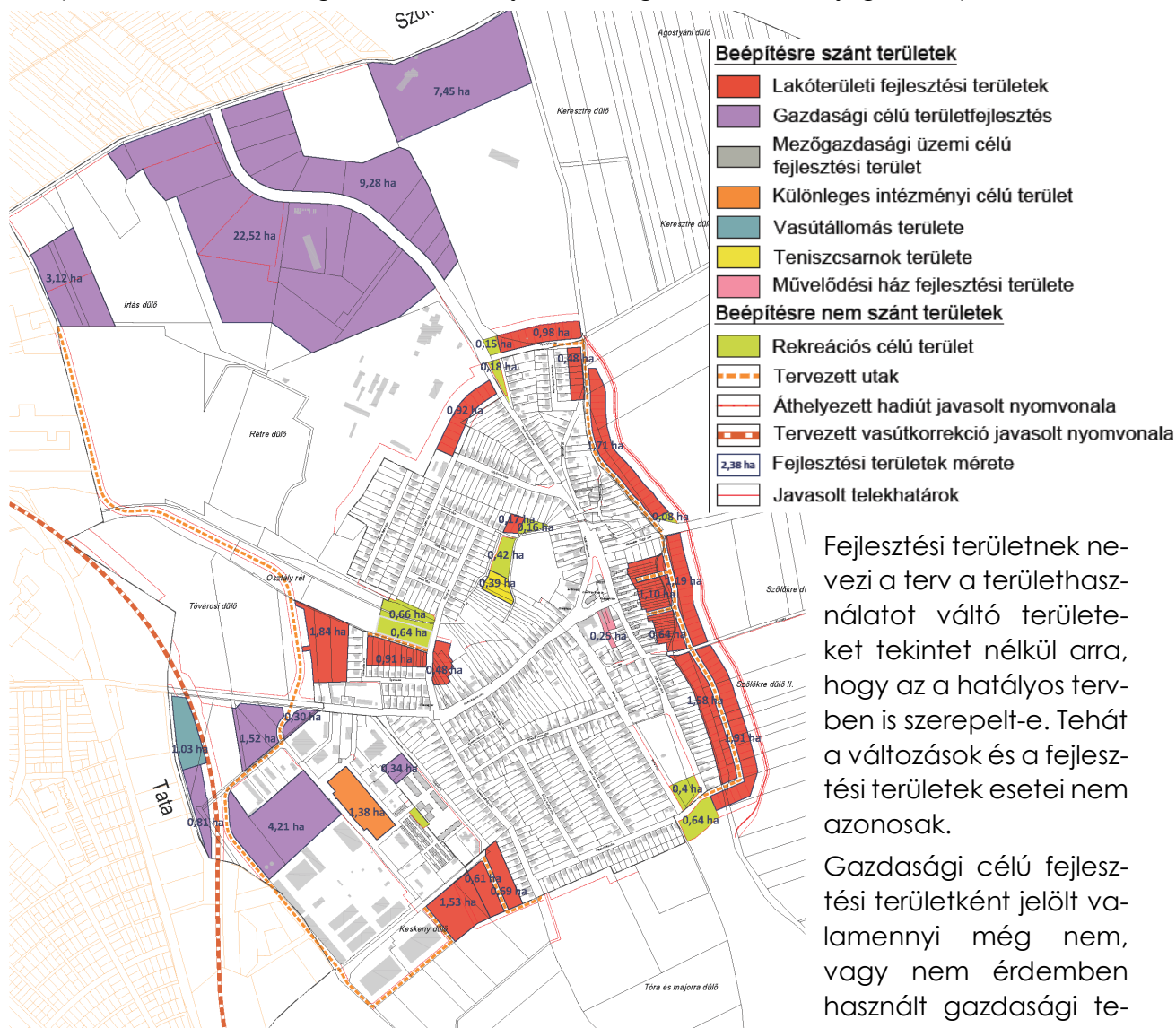
A javasolt tervben egyes esetekben eltérnek a változásra jelölt területek a mintegy 20 éve megjelölt tervezett területfelhasználásokhoz képest.

A területhasználatba bekövetkező eltérések olykor a jogszabályi változásokból következnek, olykor az eltelt időszak alatt megváltozott szakmai megfontolásokból. Jelentős mértékben hozzá járult a szakmai megfontolások változásához a technikai eszközök fejlődése, az abból fakadó vizsgálati módszerek által megismert újabb szempontok

² ortofotók: ortogonális, térképi rendszerbe transzformált mérhető légifényképek

bevezetése, alkalmazhatósága. Kibővültek a rendelkezésre álló, a tervezéshez használható forrásanyagok (digitális térképek és ortofotók³, s ezeknek összemérési lehetősége, valamint a különböző időkből származó légifelvételek elemzésének lehetősége). Mindezek lehetőségét adják az alaposabb helyzetmegismerésnek az ábrázolás térképi pontosságának, melyek szintén kikényszerítenek bizonyos korrekciókat, módosításokat.

Kisebb mértékben ugyan, de változást okoz a tényleges használathoz és a több szempontból szigorodó feltételrendszerhez igazodó differenciált területhasználati felosztás is. Korábban nem volt használatos a különleges beépítésre nem szánt terület csak a beépítésre szánt különleges területeket jelölte meg a mértékadó jogszabály.



Fejlesztési területnek nevezi a terv a területhasználatot váltó területeket tekintet nélkül arra, hogy az a hatályos tervben is szerepelt-e. Tehát a változások és a fejlesztési területek esetei nem azonosak.

Gazdasági célú fejlesztési területként jelölt valamennyi még nem, vagy nem érdemben használt gazdasági terület. Ilyenek az északi

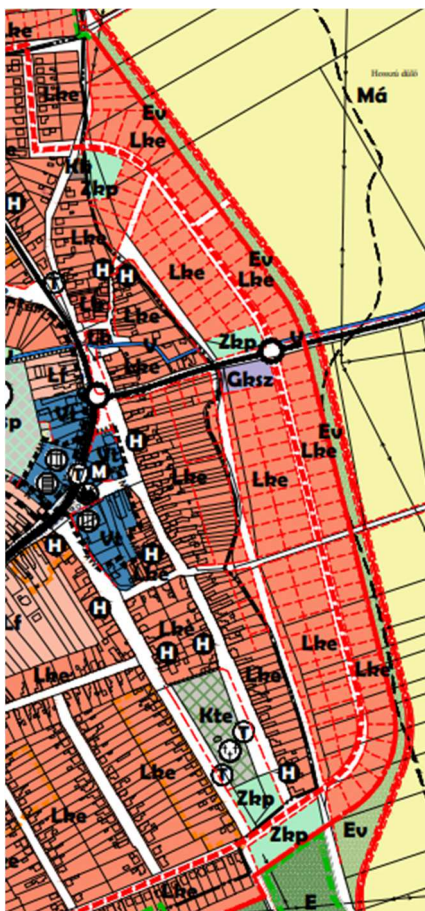
iparterületen, valamint a déli iparterületen fordulnak elő.

Alábbiakban a hatályos tervek és a javasolt szerkezeti és szabályozási tervekben bekövetkező jelentősebb változásokról található ismertetés.

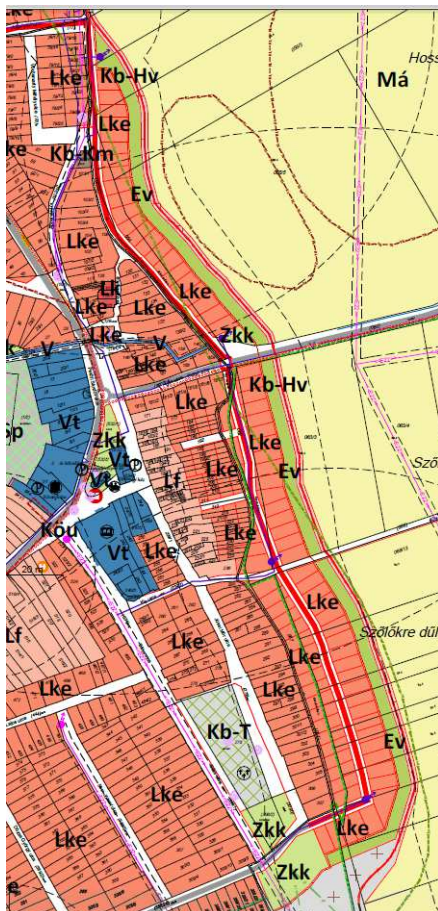
Jelentősebb tervi változások az alábbi esetekben fordultak elő:

³ ortofotók: ortogonális, térképi rendszerbe transzformált mérhető légifényképek

1. A belterület keleti határán fejlesztésre szánt lakóterületek területi lehatárolásában, területi méretében.



Hatályos TSZT-részlet



Tervezett TSZT-részlet



Tervezet SZT-részlet

A község belterületi határának keleti részéhez csatlakozóan tervezett lakóterületi fejlesztések – a hadiút érintettsége miatt a honvédséggel történő egyetértésben – jelentősen lecsökkentek.

A tervezett hadiút nyomvonala némileg közelebb került a jelenlegihez, mivel kisebb fejlesztési területet ölel majd körül. A hatályos terven becsült közel 150 db telek helyett mintegy 100 db telek jöhet létre.

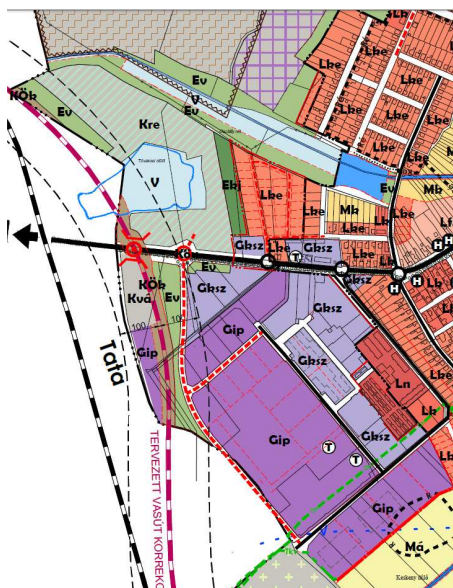
Így ezen a területen 1/3-ával csökkent a tervezett lakótelkek száma, s ezzel arányosan csökkent a mezőgazdasági területek fejlesztési célú igénybevétele.

A szabályozási terv nem ábrázolja még a lakóterületi fejlesztéseket, csak a mezőgazdasági területen belül a „be nem építhető terület” jelölést alkalmazza a fejlesztési területsávban.

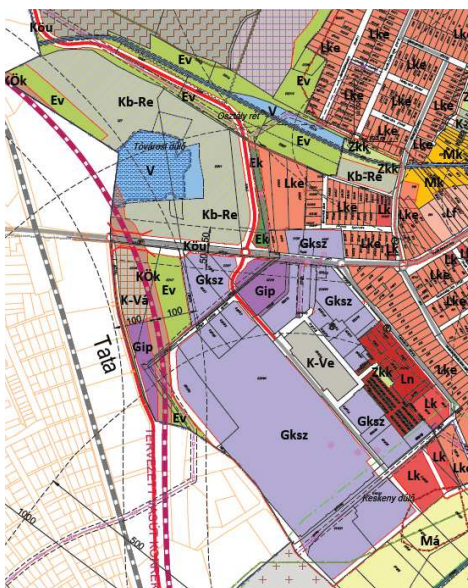
2. Jelentősnek ítéelhetőek a belterület nyugati határán bekövetkező javasolt változások.

Ide sorolandóak a közlekedési hálózatra kihatással bíró javaslatok, a lakóterületi változások, a gazdasági területeken belül bekövetkező átszólások

TSZT és HÉSZ ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ



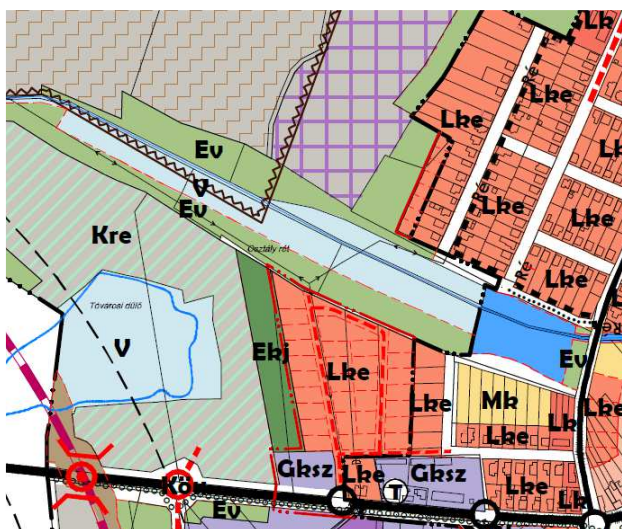
Hatályos TSZT-részlet



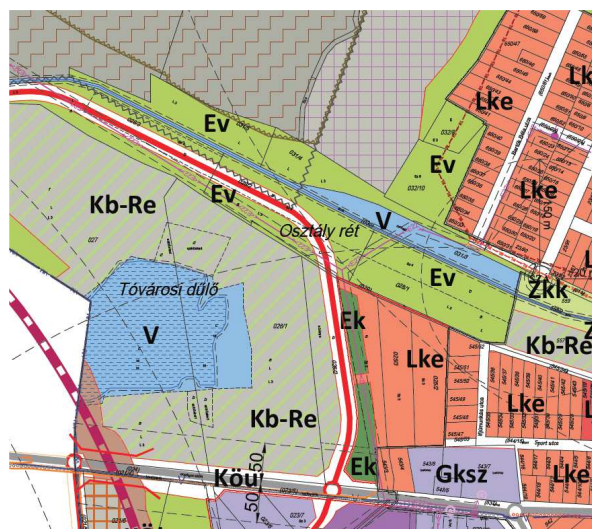
Tervezett TSZT-részlet

Legfőbb változás a közlekedési hálózatban van. Egyrészt az iparterület országos úti kapcsolatának a helye K-re elmozdult, másrészt a javaslatban szerepel egy új közúti elem, mely az előbbi csomópontból északi irányú kapcsolatot biztosít Tata iparterületének irányába az Agostyáni útra érkezően.

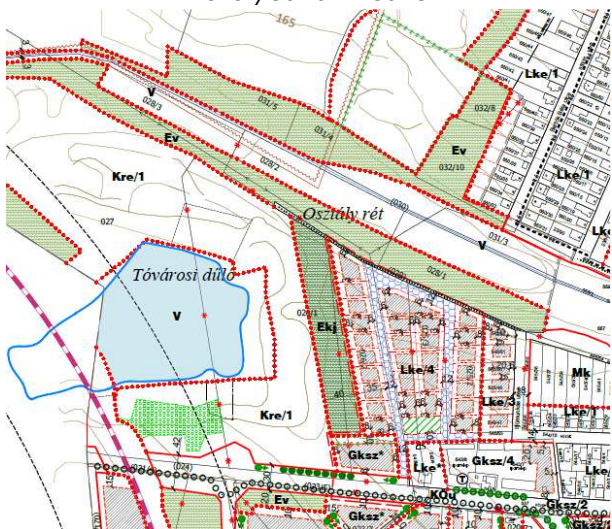
3. Fentiekben ismertetett úthálózati változással összefüggésben további módosítások, amelyek említésre méltók.



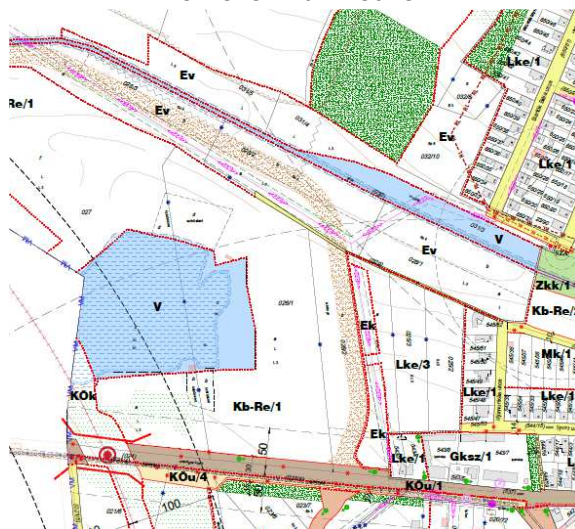
Hatályos TSZT-részlet



Tervezett TSZT-részlet



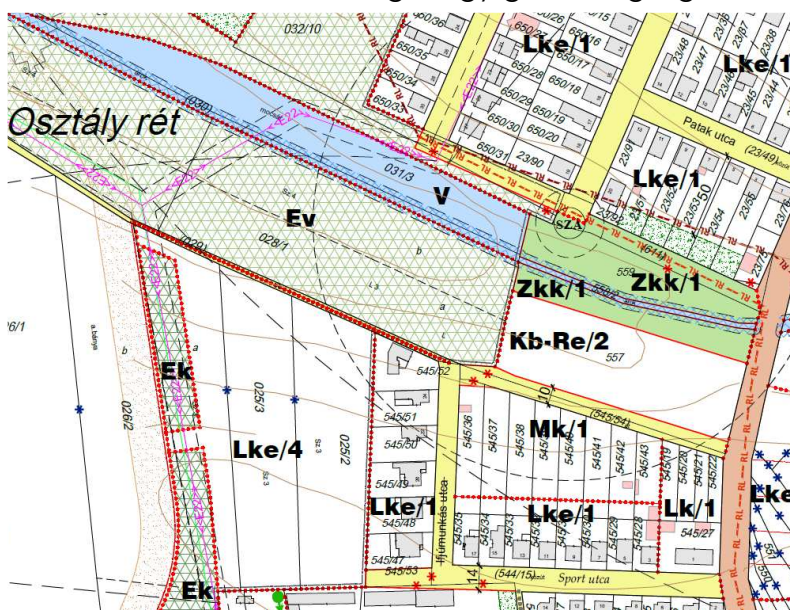
Hatályos SZT-részlet



Tervezett SZT-részlet

Szerkezeti szinten csökkent a Baji vízfolyás menti vízgazdálkodási terület kiterjedése (annak egy része erdőterületbe, míg másik része közlekedési területbe került), valamint csökkent attól délre tervezett lakóterületfejlesztés (Lke/4-ből Lke/3) területe is. Megszűnt a kertés mezőgazdasági terület (Mk) kertvárosias lakóterületbe került (Lke) a Sport utcai telkek felett.

Fenti szerkezeti változásokat a szabályozási terv több esetben nem követte. Ezen változások időszerűségének bekövetkezte esetén kell majd a szabályozási tervben is „lekövetni” a szerkezeti tervben megjelölt távlati területfelhasználási célt. A helyi építési szabályzatban az ilyen későbbiekben területfelhasználást váltó esetekben olyan szabályozási előírások kell alkalmazni, mely biztosítja a távlati cél megvalósíthatóságát, nem lehetetleníti azt el műszakilag, vagy gazdaságilag.



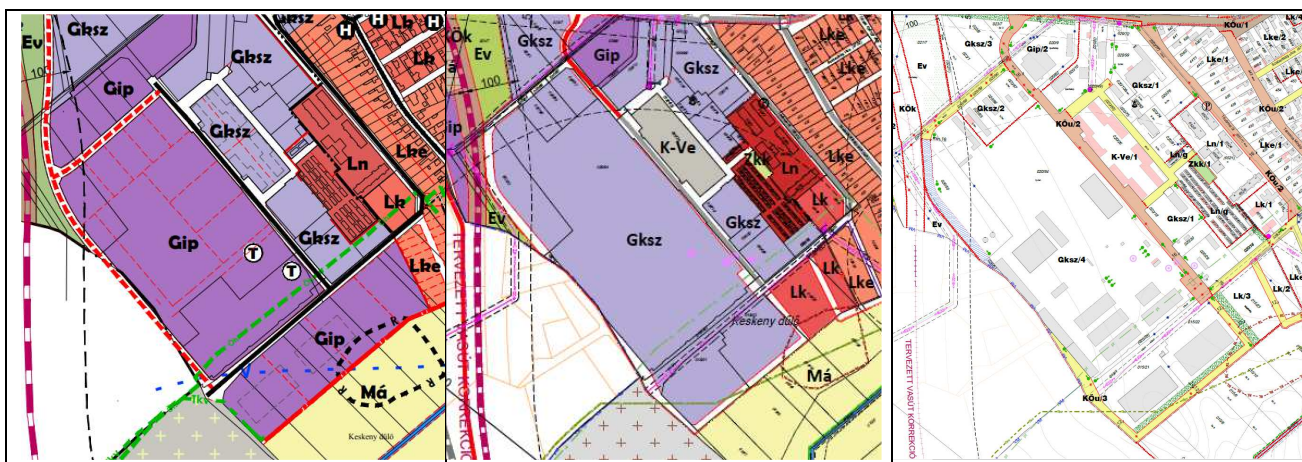
Szabályozási szinten a tervezett új észak-déli irányú terherforgalmat levezetni képes út csak jelölés szinten szerepel, mint el nem építhető sáv. A mezőgazdasági kertés területek (Mk/1) még nem szűntek meg, mint a szerkezeti terven.

A Baji vízfolyás mentén a Római utcával határosan szerkezeti és szabályozási szinten is különleges rekreációs terület (Kb-Re/2) került a vízgazdálkodási terület helyébe.

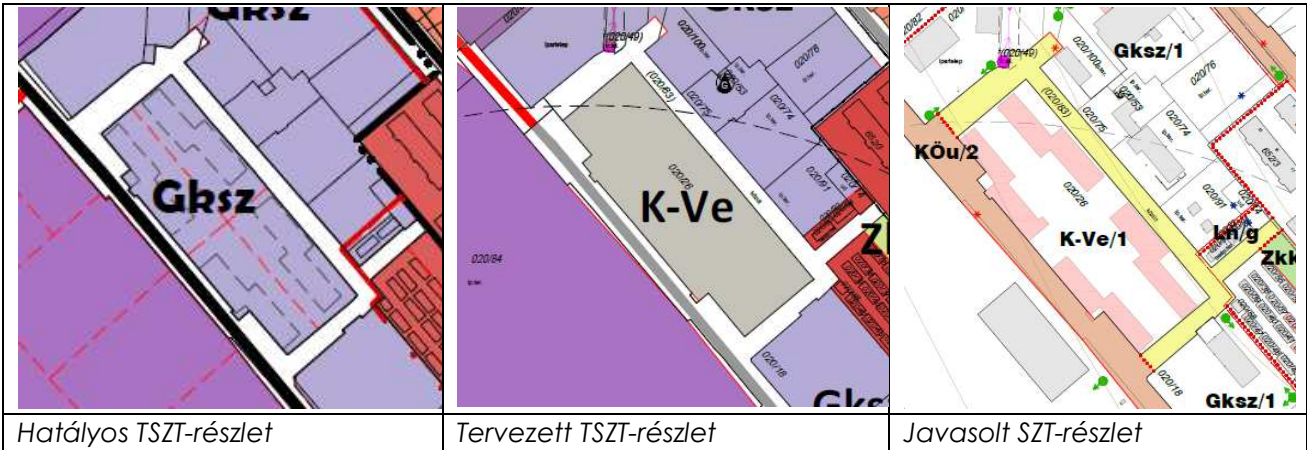
Javasolt SZT-részlet

4. A közlekedési változásoktól függetlenül, de ezt a területet érintve kisebb átrendeződés történt az ipari és a kereskedelmi gazdasági területek besorolásában.

A gazdasági területeken és a Tóvárosi út végében tervezett lakóterület mellett nem ipari, hanem kereskedelmi, szolgáltatói gazdasági terület tervezett. Megváltozott a volt „legénységi épületek” területfelhasználási lehetősége, különleges beépítésre szánt vegyes területfelhasználást kapott, mely az üresen álló épületegyüttes minél több irányú hasznosíthatóságát célozza.



TSZT és HÉSZ ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ



Valamennyi terület-felhasználási változást 4 csoportra osztva a közigazgatási területen jelölve az alábbi ábra kap-
 tható. A legnagyobb felületű eseteket jelenti a jog-
 szabály változása vagy a tervezői
 döntés miatt bekö-
 vetkező a használt
 jelöléseket érintő
 változás. Érdemi vál-
 tozást jelentenek, a
 beépítésre szánt ter-
 ületek csökkenését
 eredményező kék
 színnel jelölt esetek,
 valamint a sárga
 színnel jelölt új be-
 építésre szánt terü-
 letet. Ide tartozik pl.
 a korábban vízgaz-
 dálkodási területbe
 sorolt ma már csak
 vízfelületként meg-
 jelölt tavak esetei,
 vagy a tervezett
 közlekedési közterü-
 letek megszünte-
 tése a magánterü-
 leteken belül.

- beépítésre szánt területből beépítésre szánt területté váló terület
- beépítésre nem szánt területből beépítésre szánt területté váló terület
- beépítésre szánt területből beépítésre nem szánt területté váló terület
- beépítésre nem szánt területből beépítésre nem szánt területté váló terület

2.2 AZ EGYES BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK RÉSZLETES ISMERTETÉSE

Lakóterületek

Baj lakóterületeinek területfelhasználás szerinti besorolása megtartva a hatályos tervi besorolásokat az alábbi lakóterületekbe kerültek:

- Nagyvárosias lakóterület (Ln)
- Kisvárosias lakóterület (Lk)
- Kertvárosias lakóterület (Lke)
- Falusias lakóterület (Lf)

Baj lakóterületeinek továbbiakban való használatára és fejlesztésére vonatkozóan az Önkormányzat generális döntése, hogy a lakások/rendeltetések számát – a nagyvárosias lakóterület kivételével – egységesen olyan módon kívánja meghatározni, hogy a kisvárosias, a kertvárosias és falusias lakóterületen is a rendeltetések (lakások) száma az egyes övezetekben leírtak szerint a telekterület 350-nel való osztásával állapítható meg. Ez esetben kerek egész számok adják a rendeltetési egységek számát, felfelé kerekítés nélküli értékkel.

Nagyvárosi lakóterületbe került a Tóvárosi út menti volt orosz laktanya mellett kialakított tömbházas lakóterület. A tömbtelken úszótelkek formájában áll 5 darab jellemzően öt lakószintes épület, továbbá a lakásokhoz kapcsolódóan, a volt laktanya és a laktótelep határán letelepítve egy kisebb külterületi „garázs város”, mely 4 egységes sorgarázsokból áll. Ezt a garázsokat befogadó telepet is a nagyvárosi lakóterületbe sorolja a terv, s egyben javasolja belterületbe vételre.

Szabályozás elvei: A nagyvárosias lakóterületen újabb lakóépület létesítésének a lehetőségét, vagy lakásszám növelését eredményező tetőemeleti beépítést nem kínálja a terv, azonban javasolja a parkolófelületek rendezettebb kiépítését, valamint a közterületi zöldfelületek funkcionális kialakítását, pihenőkertekre alkalmas kertészeti elemekkel való betelepítését. A garázs sorokat tartalmazó területet betelepültnek lehet tekinteni ott újabb garázs sor elhelyezésére nincsen lehetőség. Fedett-nyitott, pergolás kialakítású gépkocsi beállók telepítése megfontolandó a 020/91 és 020/14 hrsz.-ú gazdasági területbe tartozó telkek betonkerítése mentén, melynek kialakítása lehetőséget adhatna a 6552/3 hrsz.-ú lakóházmenti 3 szintű növénytelepítésre is. Szintén részben épített szerkezettel gépjárművek tárolására lehet igénybe venni a 020/76 hrsz.-ú telket és annak kiegészítéseként a 020/77 hrsz.-ú közút telek egy részét. A telek beépítési korlátozását képezi a távfűtő-vezeték telken való keresztbe-hosszába való áthaladása.

Kisvárosias lakóterületbe került

- néhány már beépült kétszintes, többlakásos társasházat befogadó lakótelek, (a Kodály Z. u., a –Sport u.) melyek Lk/1 jelölésű övezetek,
- a településközponttól távolabb eső közszolgáltatást nyújtó telkek (ilyen; a Római u. sarkán álló Egészség ház - Lk/5 jelöléssel -, a Petőfi S. u. és a Dózsa Gy. u. sarkán található Patika és zöldséges üzlet, vagy banki szolgáltatást nyújtó Takarékszövetkezet és autós üzlet- Lk/4 jelöléssel),
- szintén Lk/4 jelű övezetbe került a Munkás u.-ban három rendkívül apró és a beépítési mértékét jelentve már „túlépített” lakótelek,
- új kisvárosias lakóterület alakulhat ki a település belterületi határának délnyugati részén a Tóvárosi útra csatlakozóan. (Lk/2 és Lk/3 jelöléssel).

Szabályozás elvei: A telkek öt féle építési övezetbe vannak sorolva, melyek beépítési mérték 30/35/40/50 % szerint változik. A főépület és melléképület száma, valamint a rendeltetési egységek száma a lakótelek nagyságának függvényében alakul. A lakórendeltetést is befogadó telken az egyéb rendeltetésekre eső bruttó szintterület nem haladhatja meg a lakórendeltetés összes alapterületét.

Az **Lk/1 jelű** lakóövezetben, ha a telek területe eléri az 1000 m²-t, akkor egy főépület és egy melléképület elhelyezésére alkalmas. Ha a telek eléri a 2000 m²-es területet, akkor kettő főépület is építhető rajta.

Az **Lk/2 jelű** építési övezetben a szabadon álló épületben legfeljebb két lakás alakítható ki melyhez tartozóan a beépíthető és kialakítható telek területe legalább 700 m² kell legyen. A kialakítható legkisebb telken egy főépület és egy melléképület épülhet. Az elő és oldalkert legkisebb mérete 4,0 méter lehet. A rendeltetések száma a telekterület 350-nei való osztásával állapítható meg egy telken. Egy épületben legfeljebb 4 lakás helyezhető el. A beépítési magasság nem haladhatja meg a 6,0 métert egyik homlokzatra vetítve sem.

Az **Lk/3** építési övezetben olyan lakóterület jöhet létre, ahol összesen legfeljebb 26 lakás épülhet fel. Egy rendeltetési egységhez legalább 350 m² telekterület szükséges. Több főépület is elhelyezhető egy telken. A kialakítható legkisebb telekterületen – 3000 m²-en legfeljebb 8 db rendeltetési egység (lakás) helyezhető el. A főépülethez közvetlenül kapcsolódva gépjárműtároló előkertben is elhelyezhető.

Az **Lk/4** jelű építési övezetben lakórendeltetés nélkül is kialakítható a szabályzatban meghatározott rendeltetések közül legfeljebb kettő egy-egy telken. A kialakult telekméret tovább nem osztható, de összevonható.

Az **Lk/5 jelű** építési övezet kialakult méretű és legfeljebb 50%-os beépítettségű lehet. A telkeken csak lakórendeltetést lehet kialakítani a telkek megközelítését biztosító szűkös utca, valamint a telkek kialakult jelentős mértékű beépítettsége miatt.

Kertvárosias lakóterületi megjelölésű a községi lakóterületének zöme. Ennek ellenére mégis négy féle kertvárosias lakóterületet jelöl meg a helyi építési szabályzat. Három féle építési övezetbe tartoznak a telepített szabályos telekosztással rendelkező lakótelkek.

Szabályozás elvei: Az **Lke/1** jelű lakóövezetbe tartozik a kertvárosias lakótelkek jelentős része. A hatályos szabályozási terv szerint voltak olyan telkek – csupán a kialakult beépítettségük miatt – melyek kevesebb beépítési lehetőséget kaptak (25%-ot), mint a hasonló adottságú és már nagyobb mértékben beépült telkek. Hogy az „azonos adottságú telkek azonos lehetőséggel rendelkezzenek” elv követése miatt egységesült a beépítési mérték, s így nincsen olyan már beépült kertvárosias lakótelek, mely 30%-nál kevesebb beépítési mértéket kapna. A kialakítható lakásszámot a telek 300-zal való osztása adja meg.

Az **Lke/1** jelű építési övezetben a beépítési mérték **K/30** százalékos lehet, ami azt jelenti, hogy kialakult esetben, ha több, mint 30%-os a beépítettség akkor az megtartható, felújítható, de ha újra beépül a telek, akkor már legfeljebb csak 35%-ig épülhet be.

Az **Lke/2** jelű építési övezetbe kerültek azok a korábban kisvárosias (40%-os megengedhető beépítési mértékű) lakóterületbe sorolt esetek, melyek telekmérete, s némely telek beépítettsége ezt kívánta. Mivel a területen a lakórendeltetés elsődlegessége, sőt

megtartása a cél, ezért olyan kertvárosias építési övezetbe kerülnek, ahol **K/35** százalékos lehet a beépítési mérték, mely azt jelenti, hogy 35%-ig fokozható azokon a telkeken is a beépítés, melyek eddig azt nem érték el, s azon telkek, melyek a hatályos szabállyal élve 40%-os mértéket elérték, azok a továbbiakban is ezt a beépítési mértéket a kialakult állapotra való tekintettel „élvezhetik” még akkor is, ha a telken új épületet létesítenek. Ezen érték fenntartásához eltérési kérelemmel kell fordulni az állami főépítészhez, aki a fent ismertetett indokok elfogadása esetén megadhatja a szabályzat ilyen módon való elfogadását.

Az **Lke/3** jelű kertvárosias lakóterületek a község átlagosnál nagyobb méretű telkei, valamint a fejlesztésre jelölt lakóterületek. Ezekben az övezetekben a megengedett beépítési mérték 25 % lehet.

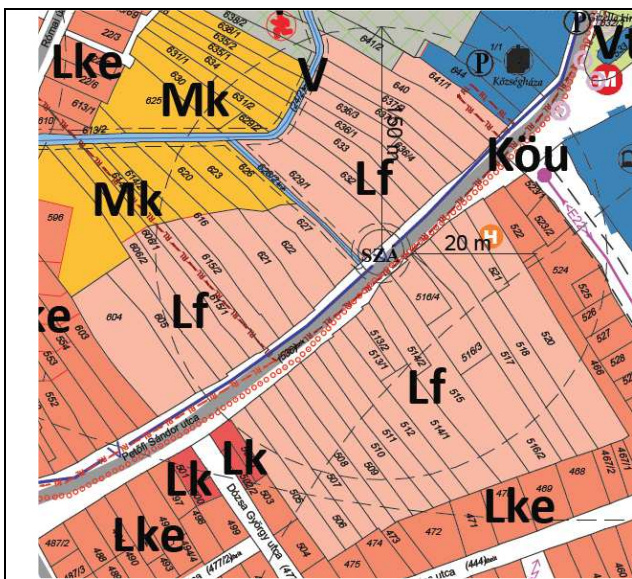
Falusias lakóterületekbe került a hagyományos szalagtelekszerkezetet őrző Petőfi Sándor utca mindkét oldala menti teleksor (Lf/1 jelöléssel), továbbá a településközpont-hoz kapcsolódó Petőfi S. és Jókai u. menti „közös udvaros” lakóterületek (Lf/2 jelöléssel).

Az Lf/1 jelű falusias lakóterületeken házikertek is lehatárolásra kerültek, míg az Lf/2 jelű falusias lakóterület szabályozási tervszinten határos a „belkertes” mezőgazdasági területtel.

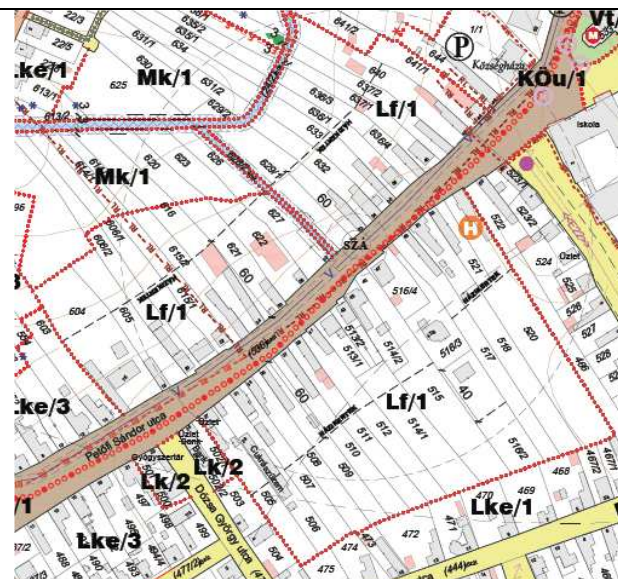
Szabályozás elvei: Valamennyi falusias lakótelken az előkert nélküli oldalhatáron álló beépítés követendő.

Az **Lf/1** jelű lakóövezet telkein a közterületi határtól mérve 60,0 métert követően házikertes területsáv következik, melyen építeni, építményt elhelyezni nem lehet.

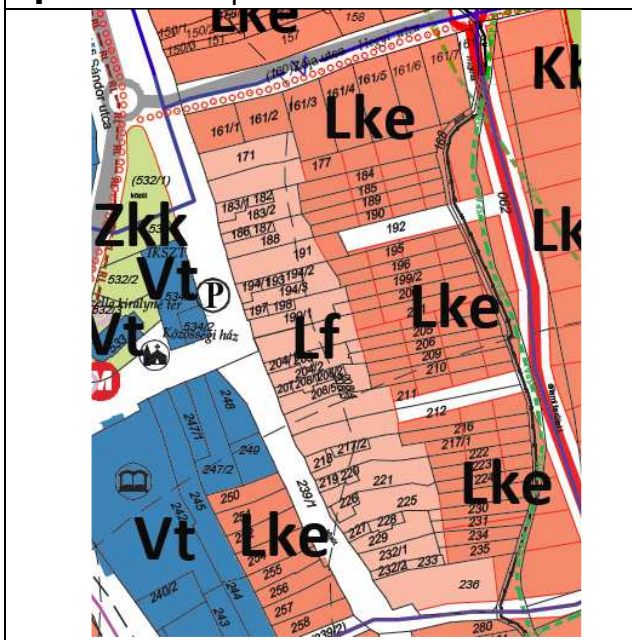
Az **Lf/2** jelű lakóövezetbe tartoznak a történetük során speciális kialakítást nyert, „közös udvaros” telkek. Ezek kialakulása hasonlóan alakulhatott, mint a más településeken ismeretes „hadas beépítési forma”. Ezeket „utcaudvaros” beépítésnek nevezik, melyeknél szintén osztatlan közös udvar szolgálja az önálló helyrajzi számmal rendelkező épületek megközelíthetőségét, s melyek jogszerű beépítettsége többnyire a saját telken 100%-os mértékű. A jelen „közös udvaros” telkek beépítési mértéke a közös udvarra vetítendő, s számítási módját a szabályzat kialakult esetben 40%-os mértékig lehet elfogadni, azt felújítani, de ha újra beépül a telek, akkor 35%-os mértéken építhető be új épülettel a telek. Ezen esetben is a 35% érvényesíthetőségéhez eltérési kérelemmel kell fordulni az állami főépítészhez.



↑ Javasolt településszerkezeti terv részletek ↓



↑ Javasolt szabályozási terv részletek ↓



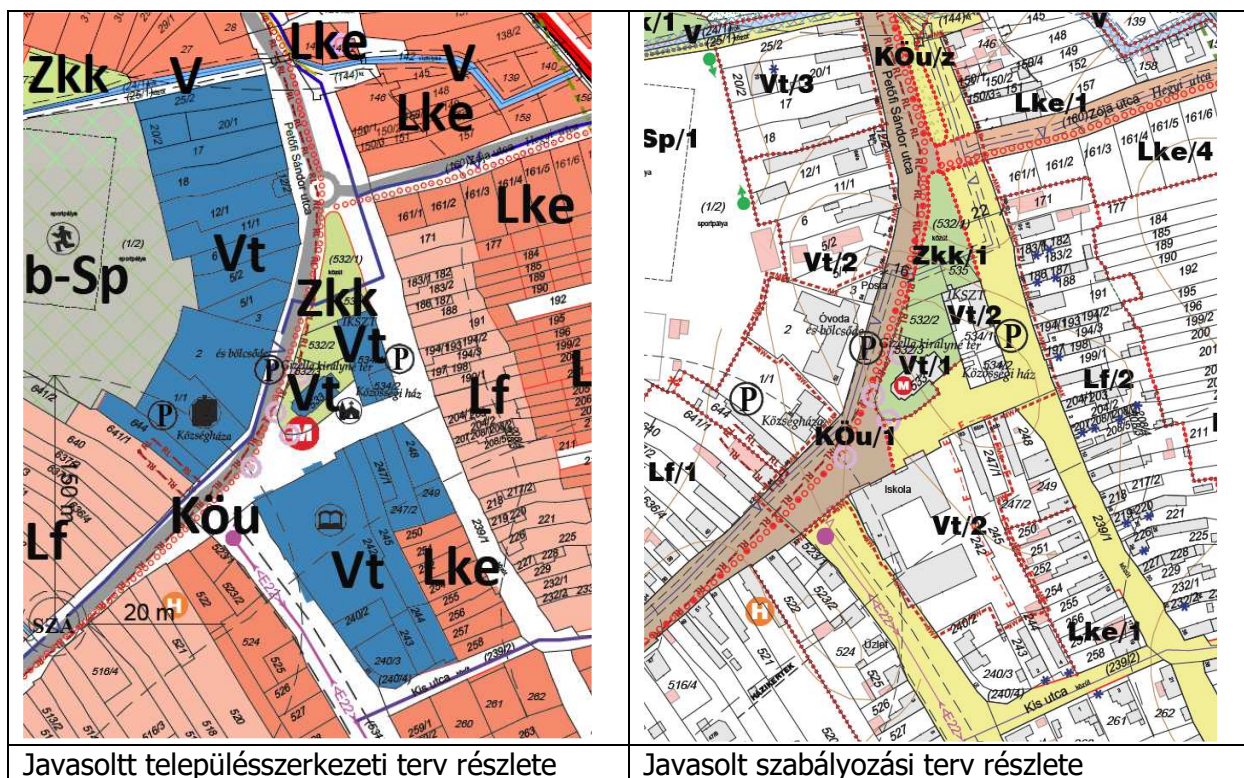
Településközponti vegyes terület

A Vt/1, Vt/2 és Vt/3 jelű településközponti vegyes területbe sorolt övezetek a község központjában felelelik a jelentősebb intézményeket, kereskedelmi egységeket, művelődési, oktatási és hitéleti rendeltetésű telkeket.

Szabályozás elvei:

A Vt/1 jelű építési övezet a templom övezete, melynek telke megegyezik az épület által elfoglalt területtel, tehát úszótelek. Körülötte lévő terület közkert besorolású.

A Vt/2 jelű építési övezetben az építési paraméterek a telken lévő épület rendeltetése függvényében változik. Ha csupán lakórendeltetés van a telken, akkor 30%-os beépítési mértékkel és 6,0 m magas épülettel lehet beépíteni, míg, ha közcélú a rendeltetés, pl. közintézmény, akkor 40%-os lehet a beépítés és 7,5 méter lehet az épületmagasság.



Javasolt településszerkezeti terv részlete

Javasolt szabályozási terv részlete

Gazdasági területek

Baj közigazgatási területén belül két területrészen fordulnak elő gazdasági területek. A „hagyományosabb” gazdasági terület a község belterületének délnyugati határához kapcsolódik, mely kezdetben a Tata volt téglagyára mellett, majd a volt oroszraktanya megürülése után annak területén alakult ki. Ez tekinthető klasszikus barnamezős gazdasági területnek, mivel számos meglévő épület újra-hasznosulása is megtörtént, de máig vannak még használatba nem vett területrészei. A másik a belterület északi határához kapcsolódik, amelynek alapját a területen elhelyezkedő volt lőszerraktár és környezete képezte. Itt jelentős méretben roncsolt felületű területek alakultak ki, melynek elsődleges okát a 90-es évek utáni évtizedes illegális hulladéklerakás adta. Ez utóbbi ezen előzmények miatt szintén „barnamezős” terület újra-hasznosításaként kezelhető.

A két gazdasági terület hosszú távon biztosítja a községben felmerülő gazdasági területek iránti igényt.

Új gazdasági terület kialakításának alapját adta a tatai határban, az Agostyáni út mentén létrehozott gyümölcsös ültetvény területének egy részén megjelenő inkubátorház és irodai rendeltetés. A megépült házak és környezetükben kialakított öntöző tó a terület többirányú hasznosítási lehetőségét adó gazdasági területté alakulhat.

A kereskedelmi, szolgáltatói területek elsősorban a lakóterület közeli és a fő utak menti területsávokban helyezkednek el, míg az ipariterület attól távolabb.

Szabályozás elvei:

A község közigazgatási területén a **Gksz/..** és a **Gip/..** jelű területek építési övezeteiben csak a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem okozó gazdasági rendeltetések fogadhatók be. Nem lehet a gazdasági területen lakóépületet létesíteni, csak a gazdasági tevékenységgel összefüggésben lehet szolgálati lakást kialakítani.

A déli területen keletkező gazdasági forgalom lebonyolításához - különösen a kamion szállítást igénylő gazdasági rendeltetés betelepüléséhez, működtetéséhez - a

terven jelölt új iparterületet megközelítő gyűjtőút kialakítására szükség lenne. Az új közúti csomópont helyének meghatározása figyelembe vette a későbbiekben várható vasúti korrekció révén a környezetében megváltozó közlekedési rendszert. A csomópont helyét több szempont befolyásolta, így annak helye véglegesnek tekinthető.

A **Gksz/1** jelű építési övezet a volt oroszraktanya területén ill. annak közelében jelennek meg, ahol az építési szabályzat a közlekedési rendszer alakítására, módosítására is ad előírásokat. A **Gksz/2 és Gksz/3** jelű építési övezetek az északi irányú megépült új gyűjtőút által kiszorgálandó területeken, annak keleti oldalán és az Agostyáni út mentén helyezkednek el, melyek nehézgépjárműveket jelentő gazdasági forgalmától a belterületet súlykorlátozással védi a község, s így Tata belterületét terhelik a tatai Agostyáni úti iparterület forgalmával együtt. Hogy a területen kedvezőbb teher forgalom lebonyolításra legyen lehetőség ennek feltétele a tatai Hollósi Sándor utca és a baji országos mellékút összekötését jelentő új út kialakítása. Jelen tervmódosítással átsorolásra került a déli iparterületen több terület, mely a hatályos terven még Gip besorolást kapott. Ezek Gksz/2, Gksz/3 és **Gksz/4** övezetbe kerültek adottságaiktól függően.

A **Gip** jelű építési övezetek az északi gazdasági területen a volt lőszerraktár és környezetét fedik le, melyeken a szabályozás felhívja a figyelmet, a kivett iparterületek jelentős részén az Országos Erdőállomány Adattárban szereplő „erdőtervezett” erdő szerepel. Ezek megszüntetése, területük más célú igénybevétele csak az adattárból való kivonásuk után lehetséges.

Különleges területek beépítésre szánt esete

Az OTÉK rendelkezéseinek megfelelően különleges beépítésre szánt területbe az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt a környezetükre jelentős hatást gyakorló területek, a környezetük megengedett külső hatásaitól védelmet igénylő területek, és a településrendezési adottságuk a fejlesztési célok vagy a helyi sajátosságok alapján egyedi területek tartoznak.

Baj területén az alábbi különleges beépítésre szánt kategóriák kerültek meghatározásra:

A **K-Sp/1** jelű építési övezet olyan sportolási célú terület, amelyen a közhasználatú sportolással kapcsolatos építmények helyezhetők el. Ilyen létesítmény lehet fedett teniszpálya, kondi-terem.

A **K-Re** jelű építési övezet rekreációs célú terület, mely elsődlegesen a borturizmust, valamint az aktív pihenést szolgáló rendeltetések befogadására alkalmas. Ilyen rendeltetések befogadását szolgálhatják elsősorban a kereskedelmi szálláshely szolgáltató, vendéglátó épületek, borkereskedelmet, bormúzeumot és bortárolást szolgáló borospincék.

A **K-Ve** jelű különleges - vegyes használatra lehetőséget adó építési övezetbe tartoznak a volt legénységi épületek, melyek a volt oroszraktanya, jelenleg a déli iparterületen álló többszintes épületek, melyek hasznosítása érdekében a rendeltetések az alábbiak külön-külön, vagy vegyesen fordulhatnak elő egy-egy épületben és hozzá rendeltelken: oktatás, továbbképzés, különösen a középfokú duális képzést adó rendeltetés; egészségügyi, szociális rendeltetés; diákszálló, munkásszálló, kereskedelmi szállást adó rendeltetés; közösségi szórakozás, kulturális rendeltetés; feldolgozó üzem, raktározás, melynek üzemvitele nem korlátozza az előzőekben felsorolt rendeltetéseket. A kialakult beépítettséget az épület üzemeltetéséhez elengedhetetlenül szükséges építmények, kialakítása érdekében lehet megnövelni (különösen lift és lépcsőház). A megengedett

beépítettség a bővítéssel együtt legfeljebb 40% lehet. Terepszint alatti önálló építmény beépítése, különösen gépkocsitárolás céljára – elérheti a 10%-ot.

A **K-Vá** jelű építési övezet a vasúti korrekció következtében Baj közigazgatási területére kerülő vasúti megállóhelyet és a közlekedési eszközváltást szolgáló terület. A vasútállomás területének építési övezetében a vasúti fogadó főépületen túl elhelyezhető a vasút üzemeltetéséhez, fenntartásához kapcsolódó rendeltetéseket befogadó épület, építmény, a parkolás, valamint a közösségi közlekedés kiszolgálásához kapcsolódó egyéb építmények. Kereskedelmi, szolgáltató, igazgatási rendeltetés csak a fő rendeltetésű épületen belül helyezhető el.

A **K-Mü** jelű építési övezet Baj északi belterületi határán kialakult és korábban működő kisállat és nyúlvágóhíd mintegy 20 hektáros területét öleli fel, melyen elhelyezhető: a mező- és erdőgazdasági tevékenységgel összefüggő üzemi, az állattartó és növénytermesztő, valamint azok feldolgozásával kapcsolatos üzemi, a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó raktározó, tároló, iroda, oktatási célú, valamint a hobbi-, vagy sportolási célú állattartással kapcsolatos rekreációs rendeltetésű, vendéglátó és szálláshely szolgáltató épületek, továbbá azokat kiegészítő műszaki technológiai berendezések, létesítmények.

2.3 BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

Közlekedésterületek

A **KÖu/1 .. /2 .. /3 .. /4** jelű közlekedési területek övezetei négy különböző rendeltetésű közutakat foglalnak magukba. A **KÖu/5** a szőlőhegyi kerékpárbázis tervezett területe. Kiegészíti még az övezeteket a **KÖz** jelű közlekedési területen belüli zöldfelülettel rendelkező közlekedési övezet. A zöldfelületeken kivételes esetben lehet burkolattal ellátott területrészt kialakítani. Elsődlegesen a forgalomtechnikai berendezések elhelyezése mellett növényzettel betelepített területekként alakítandók ki.

Övezeti megjelölés nélküliek a mezőgazdasági területeket kiszolgáló külterületi utak. A közlekedési területeken kizárólag a közlekedést, valamint a közterületet gépjárművel, kerékpárral és gyalogoson igénybe vevőket szolgáló, építmények helyezhetőek el.

Szabályozás elvei: A közlekedési területek csak minimális mértékű bővítése szerepel a szabályozási terveken, elsősorban azok, amelyek a déli iparterületen belül, vagy annak környezetében előforduló egyéni fejlesztési szándékokkal függenek össze, valamint a belterületi gyűjtőút rendszert egészítik ki, továbbá a Szőlőhegyen csak azok, melyek megvalósítására reális esély van.

Felhívja a figyelmet a szabályzat a Szőlőhegyen gyakran előforduló, a terület átjárhatóságát, a kertek megközelítését biztosító közterületekre, melyek telekjogi telekszélessége és a kialakult használata által igénybe vett területek szélessége és nyomvonala egyes szakaszokon jelentős mértékben eltér egymástól. Az ilyen kialakult állapotok fenntartására nagy szükség van a Szőlőhegyen való közlekedés biztosításához. Mivel ezek szabályozása csak gondos geodéziai felmérésre és az érintett tulajdonosok, valamint az önkormányzat közös akaratára alapozottan lehetséges, ezért ennek hiányában a szabályozási terv ezekre a közutakra jogi értelmű megoldást is biztosító ábrázolást nem tud adni. A szabályozás elve lenne, hogy közterület, mely kerteket szolgál ki nem rendelkezhet használatra alkalmas 4,0 méternél kevesebb útfelülettel, valamint a két irányú forgalomhoz szükséges beláthatóságtól függő sűrűségű, gépjárművek kitérését biztosító útfelületi bővülettel.

A szabályzat követelményként írja elő, hogy új telekbehajtó csak előzőek mérlegetésével és figyelembe vételével engedélyezhető, alakítható ki.

Zöldterületek

A zöldterületek az állandóan növényzettel fedett, a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a mindennapi pihenést, testedzést szolgáló közterületek. Baj területén kijelölt zöldterületeket területnagyságukból adódóan közkert (Zkk) területfelhasználásba sorolja a településszerkezeti terv. A terv a meglévő dísz-, pihenő-, illetve játszókertként funkcionáló közkertek (településközpont, Béke utcai park, Tóvárosi úti játszótér) mellett több helyen tervezett, vagy jelentős fejlesztésre szoruló zöldterületet is jelöl a bővítésre tervezett lakóterületek rekreációs ellátása céljából. A **Zkk/...** jelű közkert terület övezetei azok területi adottságai, településszerkezeti pozíciója és szerepköre alapján kerültek meghatározásra.

Szabályozás elvei: A közkertek azok funkcionális szerepköre, beépíthetősége alapján két övezetbe sorolódtak. A Zkk/1 jelű övezet a dísz- és pihenőkertek, valamint játszókertek kialakítására szolgál. Ebbe az övezetbe tartoznak a településközpont meglévő zöldterületei, a kisebb meglévő és tervezett közkertek, játszótérek, valamint a Baji-víznyelő árterületén (Osztály réten) fenntartott, ökológiai, vízgazdálkodási funkcióval bíró extenzív zöldterület. Ebben az övezetben, az adottságok figyelembe vételével épület nem helyezhető el, a legkisebb zöldfelületi arány 60%-ban került meghatározásra.

A Zkk/2 jelű övezet játszókert, sport és egyéb rekreációs rendeltetések elhelyezésére szolgál, ebbe az övezetbe tartoznak a nagyobb kiterjedésű, részben már kialakult zöldterületek (sportpálya melletti és Béke utcai park). Az övezetben legfeljebb 2%-os beépíthetőség mellett helyezhető el vendéglátó és turisztikai rendeltetésű épület, hírlap, ajándék és virágárusító, információs pavilon, a terület fenntartásához szükséges épület és illemhely. A vezetékes ivóvízzel ellátott épületek elhelyezése csak teljes közművesítés biztosítása mellett engedhető meg. Valamennyi zöldterületi övezetben elhelyezhető játszótér, kertberendezési tárgyak, és egyéb köztárgyak, kerti építmények, vagy műtárgyak. A közkerteket kialakítani, fejleszteni, csak Közterületalakítási Terv (KAT) alapján lehetséges.

Erdőterületek

Baj meglévő és tervezett erdőterületeit azok területfelhasználási célja (az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló törvény alapján, az erdőterületben meghatározott elsődleges rendeltetése) szerint az alábbi területfelhasználási kategóriákba sorolja a településszerkezeti terv:

- védelmi erdő (Ev)
- honvédelmi célú véderdő (Evh)
- gazdasági erdő (Eg)
- közjóléti erdő és (Ek)

Az **Ev** jelű védelmi erdő övezet településképvédelmi, környezetvédelmi, természetvédelmi vagy erózió ellen védő meglévő és tervezett erdőterületeket foglalja magába. Ebbe a kategóriába tartoznak a Gerecse országos, illetve nemzetközi természetvédelmi védettség [Natura 2000 területek], alatt álló erdőterületek, valamint a nagyrészt a kül- és belterület határán, vagy vonalas infrastruktúra elemek mentén tervezett védelmi erdősávok, kisebb erdőterületek.

Az **Evh** jelű honvédelmi célú véderdő övezet a honvédelmi érdekességű ingatlanokon, a tervezett elkerülő út mentén kijelölt védő erdőterületeket foglalja magában.

Az **Eg** jelű gazdasági erdőterület övezete az elsődlegesen faanyagtermelés és szaporítóanyag-termelés célokat szolgáló, a település déli külterületein található, meglévő erdőterületeket foglalja magában.

Az **Ek** jelű közjóléti erdőterület övezet a sport, turisztika, üdülés, oktatási tevékenység, céljára kialakítható, tervezett erdők övezete. Közjóléti erdőterület a belterület nyugati szélén, a Tóvárosi dűlő tervezett különleges rekreációs terület és a tervezett kertvárosias lakóterületek között.

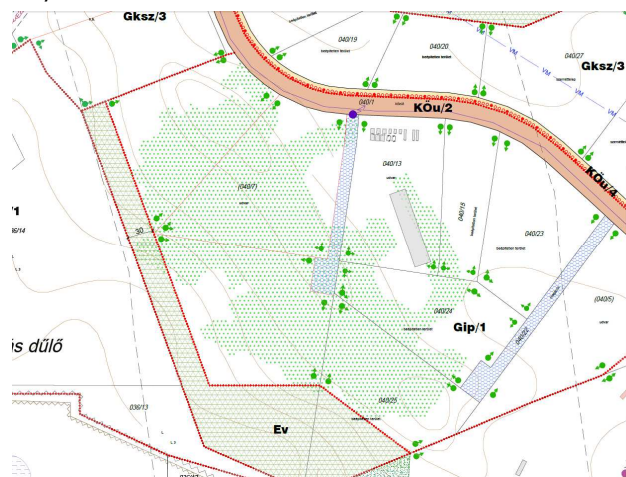
Szabályozás elvei: Az erdőterületi övezetekben cél a fászszerű növényállomány, zárt erdei életközösség zavartalan fennmaradásának vagy kialakulásának biztosítása, ezért épületet, építményt csak az az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló törvény alapján meghatározott elsődleges rendeltetésével összhangban lehet elhelyezni, szigorú kötöttségek mellett. Épület csak részleges közműellátás biztosításával és a közterületi telekhatártól számított 10,0 m-es sávon túl helyezhető el. Az előírásoknak nem megfelelő meglévő épület fenntartható, felújítható, de nem bővíthető, újra nem építhető meg. Kerítés kizárólag természetvédelmi, vadgazdálkodási vagy erdőgazdálkodási célból, esetleg vagyonvédelmi célból helyezhető el.

Az **Ev** jelű védelmi erdőterület övezetében az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló törvény alapján meghatározott elsődleges rendeltetésének megfelelően – az erdei kilátó, a magasles kivételével – építményt elhelyezni nem lehet. Épület és gépjármű-várakozó hely nem létesíthető.

Az **Evh** jelű honvédelmi célú védő erdőterület övezetében csak honvédelmi célokat szolgáló építményt, épületet lehet elhelyezni.

Az **Eg** jelű gazdasági erdőterület övezetében az elsődleges rendeltetésének megfelelő erdő- és vadgazdálkodást szolgáló építmény, őrház, ezek melléképületei, melléképítményei, továbbá közösségi 5,0 m magasságot meghaladó kilátó, vadászház, vadvédelmi kerítés, természetmegőrzés, ismeretterjesztés építményei helyezhető el, amennyiben a telekméret legalább 5,0 ha nagyságú. Az övezetben legfeljebb 0,5%-os beépítettséggel akár több, egyenként legfeljebb 300 m² alapterületű épület elhelyezése is megengedhető, de azokat kivett udvarrészen csoportosítva kell elhelyezni.

Az **Ek** jelű közjóléti erdőterület övezetében nem helyezhető el épület és gépjármű várakozóhely, az építmények közül a testedzést és turizmust szolgáló (pl. turista pihenőhely, erdei tornapálya), vagy az oktatást, nevelést, ismeretterjesztést szolgáló építmények helyezhetőek el.



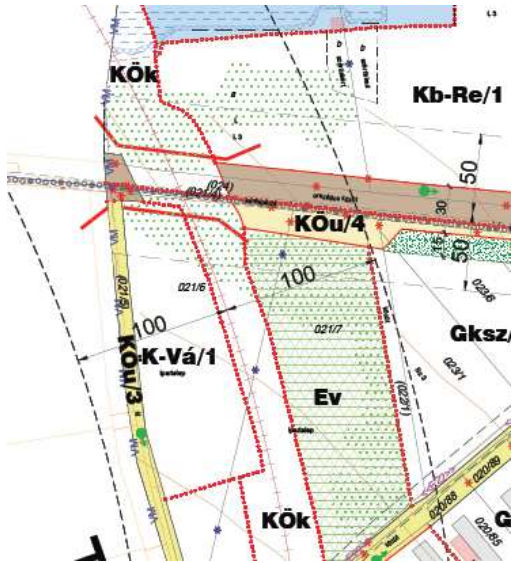
Szabályozási tervrészlet



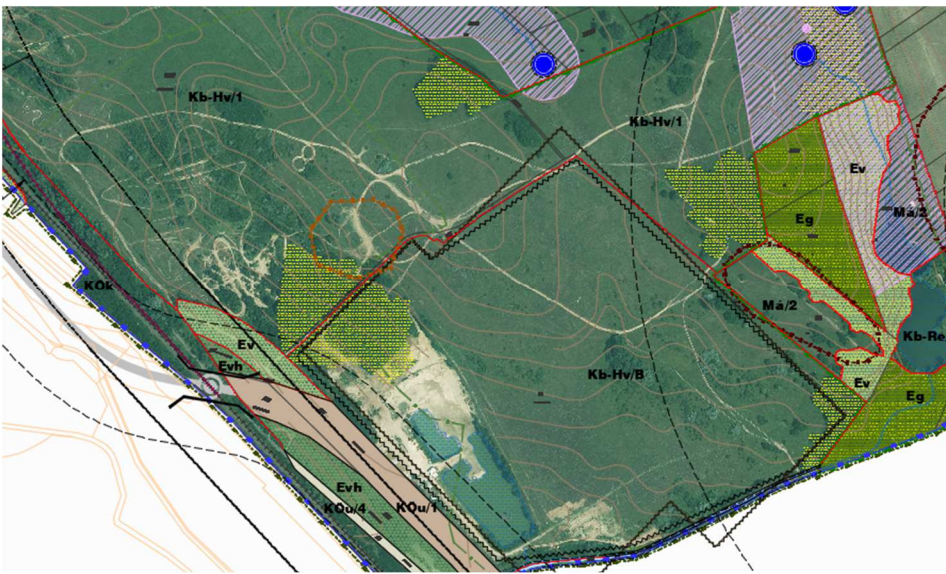
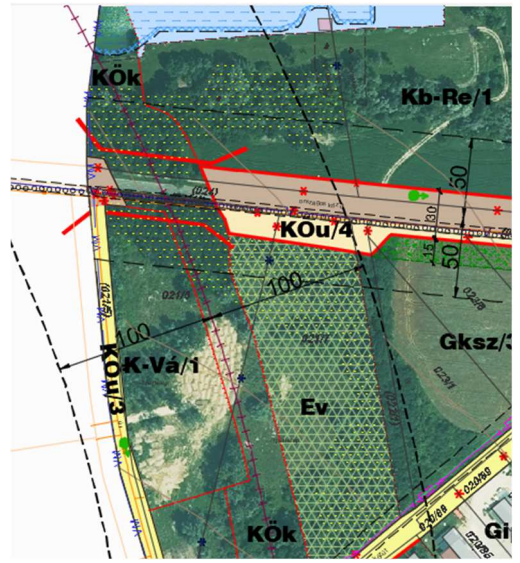
Ortofotó és szabályozási tervrészlet

Külön kell említést tenni azon erdőtervezett területekről, melyek kivett területeken, a hatályos terven építési joggal rendelkező telkek területén jelennek meg. Ezeket a szerkezeti terv nem ábrázolja. Ezen erdőterületekre ugyanakkor az az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló törvény vonatkozik, amennyiben a területet az erdőkataszterben nyilvántartásba veszik/vették és erdőtervezett területté válnak/váltak.

Azok igénybevétele, más célú hasznosítása csak a törvény előírásait betartva lehetséges (megfelelő csereerdősítés biztosítása mellett). Az erdőterületek adott esetben az építési övezet zöldfelületi részeként tartandók fenn, az erdészeti üzemtervnek megfelelő erdőgazdálkodás mellett.



Az érintett területekről a szabályzat úgy rendelkezik, hogy azok erdőterületből történő kivonása feltétele a terület üzemtervezett erdő érintő igénybevétele, rajta építési tevékenység végzésének.



Erdőtervezett erdőterület található továbbá (sárga felületel ábrázolva) a Kb-Hv/1 jelű honvédelmi célú területen és a Kb-Hv/B jelű honvédelmi célú területen működő bányaterületen is.

Mezőgazdasági területek

A mezőgazdasági területek elsősorban a növénytermesztés, az állattenyésztés céljára, valamint az ezekkel kapcsolatos terményfeldolgozás és tárolás céljára hasznosított területek. Baj mezőgazdasági területeit azok táblaszerkezete, művelési ág szerinti besorolása, használata szerint az alábbi területfelhasználási kategóriákba sorolja a település-szerkezeti terv:

- kertes mezőgazdasági terület (Mk)
- általános mezőgazdasági terület (Má)

Szabályozás elvei: Az építési szabályzat a mezőgazdasági területeken épület, és azon belül a lakóépület, vagy szállásépület létesítését szigorú feltételek teljesítéséhez köti. Alapvető követelmény a korszerű, biztonságos közműellátás (úm. ivóvíz-, villamosenergia-ellátás, szennyvíz- és hulladékkezelés, csapadékvizek elvezetése / helyben kezelése,

hasznosítása), valamint a gépjárművel való megközelítés biztosítása. Az épületek elhelyezése egyrészt az övezeti besoroláshoz, másrészt az ingatlanmérethez is kötött, a lakóépületek és turisztikai célú épületek alapterülete tájképvédelmi okokból nem haladhatja meg 200 m²-t.

Az **Mk/..** jelű övezetek megkülönböztetésre kerültek azok pozíciója szerint: a lakóterületekhez kapcsolódó belterületi kertművelésű ingatlanok (Mk/1) és a tájképvédelmi szempontból jelentős szőlőhegyi (Mk/2) kertes mezőgazdasági területek külön övezetbe sorolódnak. Mk/3 jelű övezetbe kerül az Eszterházy kispince területe, mely önkormányzati tulajdonú telek, s falurendezvények számára szolgáló kialakíthatósága érdekében eltérő előírásokkal rendelkezik előző kertes övezetekhez képest.

Szabályozás elvei: A kertes mezőgazdasági övezetek elsődlegesen a beépíthetőségük tekintetében különböznek. Az **Mk/1** jelű övezetben szabályozott belterületi ingatlanok esetében épület nem helyezhető el, az állandó építményként csak a kerítés fogadható el (szezonális építmény, pl. fóliasátor elhelyezhetősége biztosított). Mindez azért szükséges, hogy a hagyományos kertművelés fennmaradjon ezeken az ingatlanokon, és a nemkívánatos beépítéseket megakadályozza a terv.

Az **Mk/2** jelű övezetben szabályozott szőlőhegyi ingatlanok kialakítására részletes szabályozás kidolgozása volt indokolt, tekintettel a terület jelentős táji (településképi, táj-történeti) értékességére, és a területen megfigyelhető, kedvezőtlen beépítési folyamatok tovább terjedésének megakadályozására. Az övezetben – a korábban hatályos szabályozás elveit követve – csak a kert-, szőlő- és gyümölcs-termesztéssel kapcsolatos terményfeldolgozás, tárolás épületei, kisállat-tartás gazdasági építményei és pincék helyezhetők el, tehát sem lakó, sem üdülőépület elhelyezése nem megengedett, mivel azok jelentős, kiszolgálhatatlan infrastruktúra-fejlesztési igényeket generálnak. A területen indokolt ugyanakkor a szőlőtermesztés hagyományainak fenntartása, a település turisztikai célú fejlesztése érdekében megengedni a borturizmus szolgáltatás, kereskedelmi szálláshely szolgáltatás, vendéglátás céljait szolgáló épületek elhelyezése a szabályzatban meghatározott szigorú feltételeket teljesítő ingatlanok esetén.

Az épületek és pincék elhelyezése az ingatlan művelési ág szerinti besorolása és telekméretének függvényében lehetséges, alap esetben 3%-os mértékig, de borturizmussal kapcsolatos telepengedéllyel bíró vállalkozás esetében 6%-os megengedett beépítés is lehetséges, amennyiben további kert művelési ágban nyilvántartott terület(ek) tartoznak a vállalkozás vagy a családi gazdaság rendelkezésébe. Tekintettel a Szőlőhegy tájképi adottságaira (tájképvédelmi övezeti besorolására) az övezetben egy épület felszíni alapterülete nem haladhatja meg a 200 m²-t, és az épületek magassága (a telek méretétől függően) legfeljebb 3,5-5,5 m lehetséges. A terület drasztikus átalakításának megakadályozása érdekében a területen tilos a terepfelszín jelentős megváltoztatása, indokolatlanul magas támfal építése. További településképi ajánlásokat és követelményeket a TAK / TKR tartalmazza.

A Szőlőhegyi ingatlanok esetében jelentős problémát okoz azok megközelítése, jelenleg számos ingatlan nem rendelkezik megfelelő szélességű közterületi kapcsolattal. Ezért, a közterületek távlati helybiztosítása érdekében a telekhatároktól csak meghatározott távolságokra lehet épületet, növényházat, vagy terepszint alatti építményt elhelyezni, továbbá a telek kapubehajtóit és behajtó körüli kerítéseit, valamint terepszintjeit is a közlekedés számára megfelelő szélességű és terepalakulatú terület biztosítása mellett kell kialakítani.

Az **Má/..** jelű általános mezőgazdasági övezetek az adott területen domináns művelési ágak megfelelően kerültek megkülönböztetésre: a szántó (Má/1), a táji- természeti szempontból értékes gyeprét, legelő) gazdálkodási (Má/2), valamint a gyümölcsös művelési ágban nyilvántartott területek (Má/3) külön-külön övezetbe sorolódnak.

Szabályozás elvei: Az általános mezőgazdasági területek övezetei elsősorban a növénytermesztés, állattartás, állattenyésztéshez kapcsolódó rendeltetések elhelyezésére szolgál. Az állattartást szolgáló épületek a területhasználati konfliktusok lehetőségének csökkentése érdekében legalább 300 m távolságban telepíthetők a védendő rendeltetésű (pl. lakó) épületektől, vagy ingatlanoktól. Az általános mezőgazdasági övezetekben szigorú feltételekhez kötöttek, de indokolt esetben (azaz, ha a területen folytatott mezőgazdasági termelés az állandó helyben lakást indokoltá teszi) elhelyezhetők lakóépületek is.

Az építési szabályzat részletesen meghatározza a birtoktest kialakításához figyelembevehető termőföldek (ingatlanok) körét, valamint a birtokközpont kialakításához szükséges egyéb feltételeket. A birtokközpont legalább 5 ha nagyságú birtoktest mellé eseten, legalább 1 ha nagyságú telken alakítható ki, amelyen tájképi, tájhasználati megfontolásból a beépítettség nem haladhatja meg a 30%-ot. A birtokközpont beépítettsége a birtoktestnek, vagyis a beszámítható telkek összterületének legfeljebb 3 %-a, de nem nagyobb 7500 m² bruttó alapterületnél (ez lakóépület esetében legfeljebb 300 m² lehet). A birtokközpont tájba illesztése érdekében gondoskodni kell annak telekhatára mentén fásított védő zöldsáv kialakításáról. Birtokközpont a Szőlőhegy és a falu között nem jöhet létre (a Hosszú dűlőn és a Szőlőkre dűlő II. területrészen és az utaktól 100 méteres távolságon belül).

Baj külterületét jelentős részben érintik a Natura 2000 kijelölésű és/vagy a Trtv.-ben meghatározott országos ökológiai hálózatba és tájképvédelmi terület övezetébe tartozó ingatlanok, ezek jelentős része mezőgazdasági övezetbe sorolt. A szabályzatban is rögzítésre került, hogy a fenti táj- és természetvédelmi, vagy örökségvédelmi kijelölésű ingatlanok tekintetében külön jogszabályokban, vagy Natura 2000 területek esetében a természetvédelmi kezelési tervekben meghatározott követelmények, előírások is vonatkoznak.

Az **Má/1** jelű övezetben szabályozott, dominánsan szántó művelési ágú területek esetében gazdasági épület minimum 5 ha, míg lakó és gazdasági, vagy telepengedéllyel rendelkező kereskedelmi szálláshely minimum 10 ha nagyságú telek esetén helyezhető el, legfeljebb 2%-ig, egy épület alapterülete 200 m²-ben maximalizált, magassága 5,5 m lehet.

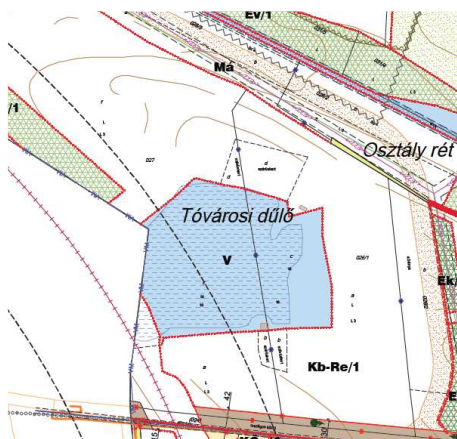
Az **Má/2** jelű övezetben szabályozott területek jelentős táji-, természeti értékessége folytán a természet szerű gyepek (rét, legelő) tájgazdálkodás számára szolgálnak. E területek beépíthetősége – a kialakult ingatlanviszonyokat figyelembe véve – kisebb telekméretű telekhez kötött, gazdasági épület minimum 2 ha, míg lakó- és gazdasági, vagy telepengedéllyel rendelkező kereskedelmi szálláshely minimum 5 ha nagyságú telek esetén helyezhető el. A legnagyobb beépíthetőség, az elhelyezhető rendeltetések és az épületek legnagyobb alapterülete és magassága tekintetében az övezeti szabályok megegyezők az Má/1 jelű övezetével.

Az **Má/3** jelű övezetben szabályozott gyümölcsös művelési ágú területek szabályozása szintén a beépíthető legkisebb telekméret tekintetében tér el (már legkisebb 2 ha, vagy 2 ha nagyságú telkek beépíthetők), illetve a legnagyobb épületmagasság 6,0 m-ig indokolt a gazdasági épület esetében.

Az **Má/4** jelű övezetbe került a belterület és a Szőlőhegy közötti mezőgazdasági terület, ahol igen nagy méretű telek (30 ha) rendelkezésre állása esetén lehet építeni 0,5 %-os beépítési mértékkel és kizárólag mezőgazdasági rendeltetéssel. A terület településképi/tájképi szempontból igen érzékeny terület, ezért korlátozott az építés lehetősége, melynek épületmagassága nem haladhatja meg a 4,5 métert.

Vízgazdálkodási terület

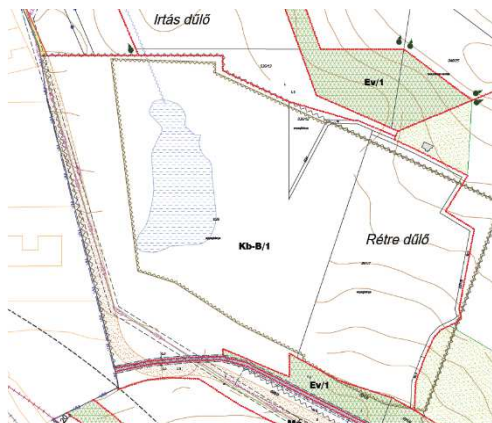
A **V** jelű övezetbe tartoznak a nyilvántartott vízfolyások (ilyen a Baji vízfolyás, valamint a Szőlőhegyen az Erzsébet királyné út menti vízfolyás, a 015/3 hrsz.-on megjelenő „Határárok” és további árkok, a 03/13 hrsz.-on található mocsár és a 026/1 hrsz. c alrészleteként bejegyzett horgásztó. ↓



Bár a közigazgatási területen több tó is található (szám szerint 5 db), de ezek közül csak egynek a tulajdoni lapján szerepel a horgásztó alrészlet bejegyzés.

Szabályozás elvei: A többi tavat vízfelületként jelölte a szerkezeti terv is, s a szabályozási terv sem különbözteti meg attól az övezettől, melynek részeit képezik.

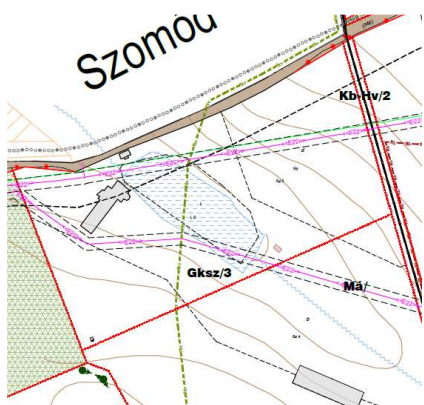
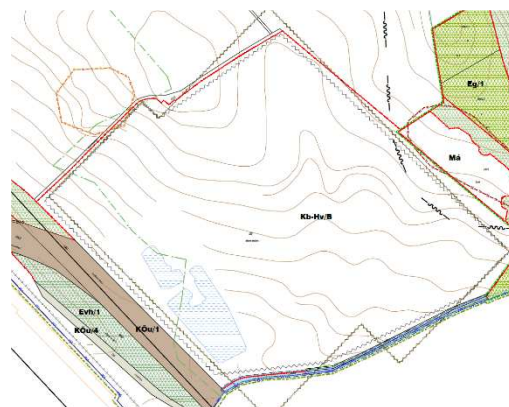
Így bányaterületen van kettő tó (a volt agyagbánya területén, valamint az üzemelő homokbánya területén), továbbá a 042/11 hrsz.-ú telekrészen gazdasági terület építési övezetben helyezkedik el a csapadékvíz gyűjtésében is szereplő bíró öntöző-tó.



← Bányatavak →

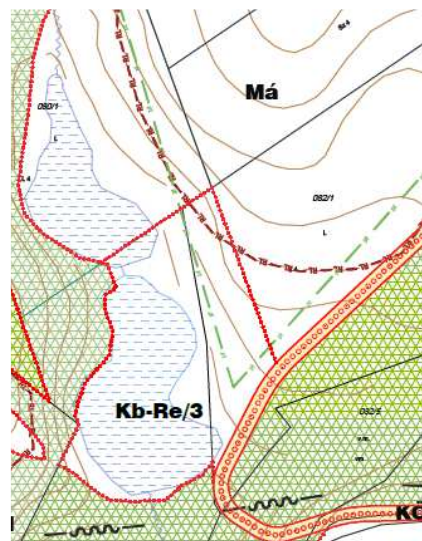
← Volt cserépgyári agyagbánya és a művelés után visszamaradt tó

Üzemelő homokbánya növekedő tófelülettel. →



← Gazdasági területen elhelyezkedő öntöző tó.

Részben különleges beépítésre nem szánt rekreációs területbe, részben általános mezőgazdasági területbe került a Szent András forrásvidék környezetében található „kettős” tó. →



A beépítésre nem szánt különleges területek esetei

Az OTÉK rendelkezéseinek megfelelően különleges beépítésre nem szánt területbe az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt a környezetükre jelentős hatást gyakorló

területek, a környezetük megengedett külső hatásaitól védelmet igénylő területek, és a településrendezési adottságuk a fejlesztési célok vagy a helyi sajátosságok alapján egyedi területek tartoznak.

Baj területén az alábbi különleges beépítésre nem szánt kategóriák kerültek meghatározásra:

A **Kb-Sp** jelű területfelhasználás és övezet a helyi lakosságot és a turizmust szolgáló sport-szabadidő eltöltésére kijelölt ingatlanokat foglalja magába. A TSZT/SZT ide sorolja a meglévő futballpálya és tenispályák területét.

A **Kb-Re** jelű területfelhasználás és övezetek a pihenést, szabadidő eltöltését, rekreációt szolgáló területeket foglalja magába. A TSZT/SZT ide sorolja a Tóvárosi Dűlő felhagyott bányaterületén a bányászatból visszamaradt horgászto és annak környezetében rekreációs célra kijelölt területét (Kb-Re/1), valamint a Baji vízfolyás nyugati, belterületi szakasza mentén sport, és rekreációs célokra kijelölt területét (Kb-Re/2), továbbá a Szent András tó (Farmunk halastó) területét és annak környezetét (Kb-Re/3).

A **Kb-Lo** jelű területfelhasználás és övezetek az Agostyáni dűlőben tervezett lovastanya, lovassport célokat szolgáló területet foglalja magába, az övezetek a korábban kidolgozott fejlesztési programra alapozottan, részletes szabályozás útján kerültek kijelölésre és szabályozásra.

A **Kb-T** jelű területfelhasználás és övezet a meglévő temető területét foglalja magába.

A **Kb-Km** jelű területfelhasználás és övezet az önálló telekkel rendelkező közműszolgáltatói területeket, azaz az elektromos állomás és a vízműterületeket foglalja magába.

A **Kb-B** jelű területfelhasználás és övezet a nyersanyag-kitermelés (bánya) céljára szolgáló területeket foglalja magába. Ide tartozik a település észak-nyugati külterületén található „Baj II. – agyag” védnevű bányatelek, amelyen a kitermelés jelenleg szünetel.

A **Kb-Hv** jelű területfelhasználás és övezetek a honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célokat szolgáló területeket foglalja magába. Ide tartoznak a település külterületének déli részén található, a Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztályának adat-szolgáltatása szerinti honvédelmi érdekeltégű gyakorlóterületek (Kb-Hv/2) és azokhoz kapcsolódó hadiút számára kijelölt telkek (Kb-Hv/1).

A **Kb-Hv/B** jelű területfelhasználás és övezet a honvédelmi érdekeltégű, de természetben nyersanyagkitermeléssel érintett területeket foglalja magába. Ide tartozik település külterületének déli részén található, jelenleg is művelés alatt álló „Baj III.-homok” védnevű bányatelek.

Szabályozás elvei: A fenti különleges területek esetében speciális, tehát az adott meglévő vagy tervezett területhasználat igényeihez igazodó, de a településképi, tájhasználati stb. adottságokat figyelembe vevő szabályozás került meghatározásra, alacsony (legfeljebb 10%-os) beépíthetőség és a lehetőség szerinti legmagasabb zöldfelületi arány megkövetelése mellett.

3.SZAKÁGI JAVASLATOK

3.1 TÁJRENDEZÉSI JAVASLATOK

3.1.1. TÁJHASZNÁLAT, TÁJSZERKEZET JAVASLATA

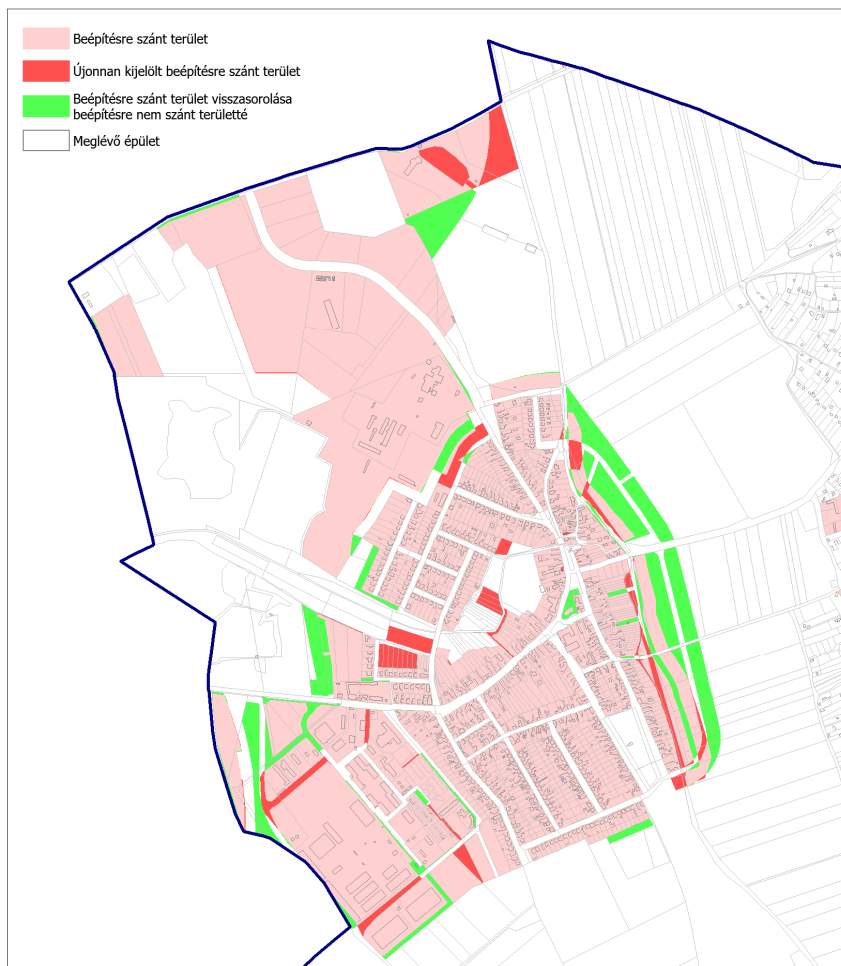
A felülvizsgált terv alapján Baj jelenlegi tájszerkezete, tájképe nem fog jelentős mértékben megváltozni, mivel a TSZT-ben meghatározott területfelhasználás a jelenlegi tájhasználatához igazodik. A fejlesztések számára a település léptékéhez igazodóan kerültek kijelölésre, vagy visszaminősítésre a beépítésre szánt területek.

A tervezett TSZT alapján a beépítésre szánt területek egyenlege a következőképpen alakul:

- új kijelölésű beépítésre szánt területek nagysága összesen: 9,1 ha,
- korábbi kijelölésű beépítésre szánt területek visszaminősítése: 18,4 ha.

Tehát összességében 9,3 ha területtel csökkennek a beépítésre szánt területek, ami tájhasználati, termőföldvédelmi szempontból kedvező. Távolabban a 2113 ha nagyságú közigazgatási területből 169 ha terület kerülhet 10%-ot meghaladó mértékben beépítésre, ami a teljes terület 8%-át teszi ki.

Beépítésre szánt területek alakulása



A mezőgazdasági területek a jelenlegi használat (ingatlanvilágban rögzített művelési ág) illetve a parcellaméretük alapján általános (szántók, rétek, legelők) és kertes (kert, szőlő, gyümölcsös) területfelhasználási egységbe sorolódnak. Távolabban is az általános mezőgazdasági használat (szántó, legelő) lesz a mérvadó, a fejlesztési területek

a művelés alatt álló területeket (elsősorban a szántókat) csökkentik számottevő mértékben (összes beépítésre szánt, jelenleg művelési ágban nyilvántartott terület: 17,3 ha).

A jelenleg is mozaikos tájhasználatú Szőlőhegyen távlatban is cél a hagyományos kertművelés, különösen a szőlőművelés, borgazdálkodás fenntartása, fejlesztése. A kertes területeket meg kell óvni a túlzott beépítéstől, a lakórendelvények megtelepedésétől, ugyanakkor a már visszafordíthatatlan beépítési folyamatokat szabályozott körülmények közé kell terelni, a tájvédelmi és környezetvédelmi szempontokat érvényre juttatva. A Szőlőhegy központi, közmű- és közlekedési infrastruktúrával megfelelően ellátott, vagy ellátható területein, valamint a hagyományos borászattal foglalkozó gazdaságok esetében indokolt 5 / 10%-os beépíthetőséget biztosítani, a többi szőlőhegyi ingatlan esetében továbbra is szigorúbb szabályozás fenntartása javasolt, megakadályozva az üdülő és lakócélú épületek további térnyerését.

A mezőgazdasági területeken talajvédelmi (és egyben klímavédelmi, levegőtisztaságvédelmi) szempontból szükség van a mezővédő erdősávok, külterületi fasorok rendszerének bővítésére. A belterületet a Szőlőhegygel összekötő külterületi utak mentén javasolt tájfásítások nagy szereppel bírnak a víz- és szélróziónak kitett térség talajvédelme, és a levegőtisztaság-védelem, azaz a települési környezet szélróziónak által okozott "porverés" elleni védelme szempontjából. Mindezek mellett jelentős a hatásuk a táj ökológiai és tájképi értékének az alakításában.

A külterületen az erdőgazdálkodás dominál, az ingatlanok több, mint fele erdő művelési ágban nyilvántartott. A Gerecse magaslatain összefüggő, természetvédelmi oltalom alatt álló erdőterület található. A TSZT a meglévő erdők megőrzése érdekében gyakorlatilag valamennyi, az Országos Erdőállomány Adattárban szereplő erdőterületet rögzít, kivéve a már korábban beépítésre szánt területeken, időközben kialakult erdők tekintetében. Az erdőterületek kijelölése a Trtv. 29. § előírásának megfelelően történt, az erdők övezetére vonatkozó 95%-os arány biztosított. Az erdőterületek besorolásának alapja az erdészeti üzemtervben szereplő elsődleges rendeltetés, ennek megfelelően védelmi, közjóléti és gazdasági célú erdők kerültek megkülönböztetésre. A TSZT tervezett erdőterületeket is jelöl a beépítésre szánt területek határán: az itt megvalósítandó erdőtelepítések célja a környezet- és tájvédelem, a beépített területek határán puffer zöldfelület kialakítása.

A külterület meghatározó, értékes tájelemei az állandó kisvízfolyások (Baji-vízfolyás, Baj-Tatai határárok) valamint a mesterségesen kialakított állóvizek (Szent András tó, Agostyáni úti állóvíz), bányatavak. Ezen vízgazdálkodási területek fennmaradása hosszú távon is biztosított a tervben.

A patakok jelentős szerepet töltenek be az élőhelyek közötti kapcsolatok megteremtésében, ezért kiemelt cél azok megőrzése. A természetközeli állapotú kisvízfolyás-szakaszok mentén a TSZT-n és SZT-én jelölt területeken, külterületen 50-50 m, belterületen 20-20 m széles sávban az építést korlátozni szükséges. A vízfolyások mentén gondoskodni kell a gyalogos átjárhatóságról, valamint a megfelelő szegélynövényzet kialakításáról és fenntartásáról.

Baj tájhasználatának meghatározó részét képezik a különleges területhasználatok, a honvédelmi gyakorlóterületek és a bányászattal érintett területek kiterjedése jelentős a nyugati és a déli külterületrészekben. A honvédelmi területek időszakos bolygatásnak kitett gyepgazdálkodási területnek tekinthetők. A külszíni bányaterületek közül a volt agyagbánya területén a termelés már leállt. A bányaművelés felszámolását követően a területek rekultivációja és új típusú hasznosítása szükséges: célszerűen rekreációs, vagy vízgazdálkodási területként. A déli területen a homokbánya üzemel.

3.1.2. TERMÉSZETVÉDELMI, TÁJVÉDELMI ÉS TÁJKÉPVÉDELMI JAVASLATOK

A TSZT védelmi korlátozási elemként rögzíti Baj közigazgatási területén található táj- és természetvédelmi területeket, objektumokat az alábbiak szerint.

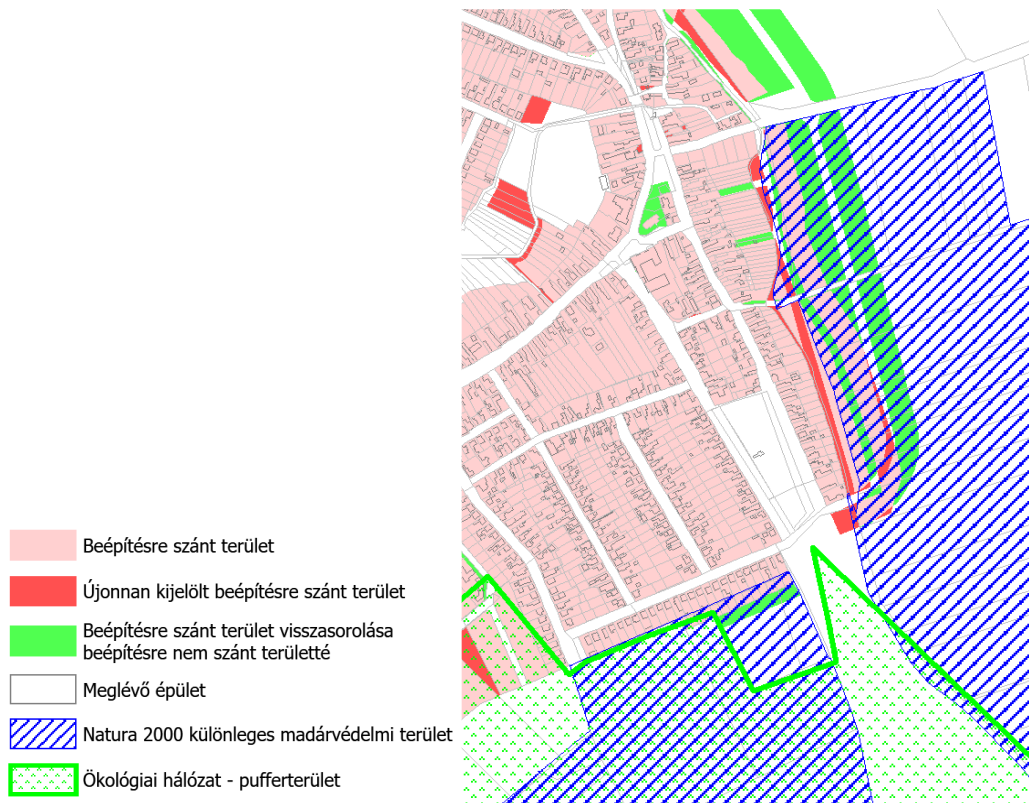
Nemzetközi védelem

Baj közigazgatási területét az alábbi európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű (Natura 2000) területek érinti:

- a HUDI10003 számon nyilvántartott Gerecse különleges madárvédelmi terület,
- a HUDI20020 számon nyilvántartott Gerecse különleges természetmegőrzési terület.

A Natura 2000 területre vonatkozó szabályokat az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet tartalmazza. A HUDI20020 Gerecse kiemelt jelentőségű természetmegőrzési területre a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság által 2019-ben kiadott természetvédelmi fenntartási terv vonatkozik.

A korábbi TSZT alapján kijelölt beépítésre szánt területek részben érintik a különleges madárvédelmi területet. A felülvizsgálat alapján a beépítésre szánt területek jelentős részben visszaminősítésre kerültek általános mezőgazdasági területté, így összesen már csak 4,2 hektáron érint Natura 2000 területet beépítésre szánt, fejlesztési terület. Ennek élővilágra gyakorolt hatásának elemzésére Natura 2000 hatásbecslési dokumentáció készül.



Beépítésre szánt területek természetvédelmi érintettsége

Országos védelem

Baj közigazgatási területének csaknem kétharmada nemzeti természetvédelmi oltalom alatt áll. A település keleti erdőterületei a **Gerecse Tájvédelmi Körzetbe** tartoznak. A közigazgatási területen található a tájvédelmi körzet „Baji Lábás-hegy” megnevezésű fokozottan védett területe.

A természet védelméről szóló törvény erejénél fogva országos szintű védelem alatt áll valamennyi forrás, láp, barlang, víznyelő, szikes tó, kunhalom, földvár. Baj közigazgatási területén található **ex lege védett értékek**:

- 6 forrás: Hideg-kút, Képesréti-forrás, Ló-kút, Libalegelői-forrás és két névtelen forrás;
- 14 darab barlang: 6. Sztrógoff Mihály-barlang, Benzinkút-barlang, Betyárkörte-barlang, Döbbenet-barlang, Fenyvesi-nyelő barlangja, Kereszt-háti 1.sz. és 2.sz. barlang, Kullancsos-barlang, Küzdelem barlang, Öreg-Kovács-hegyi 15. sz. és 22.sz. víznyelők barlangjai, Paksi mogoró barlang, Szerelem-lyuk, Végre-barlang.

Az ex lege védett **barlangok felszíni védőövezete** a 16/2009. (X.8.) KvVM rendelet alapján a külterület 098, 0103, 0104, 0105 és 0108 hrsz-ú telkeket érinti.

Ökológiai hálózat

Baj közigazgatási területét az OTt-ben lehatárolt **ökológiai hálózat** magterületének és puffterületének övezete érinti. A magterület lehatárolása gyakorlatilag megegyezik a Gerecsei Tájvédelmi Körzet területével, a puffterület 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.

A **magterület** övezetébe olyan természetes vagy természetközeli élőhelyek tartoznak, amelyek az adott területre jellemző természetes élővilág fennmaradását és életkörülményeit hosszú távon biztosítani képesek, és több védett vagy közösségi jelentőségű fajnak adnak otthont. A Trtv. előírása szerint az övezetben a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala a magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhetők ki és helyezhetők el. A bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető, új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, a meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető. Az övezetben az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető épületen elhelyezve. A magterület övezetében beépítésre szánt terület nem került kijelölésre.

A **pufferterület** övezetébe olyan természetes vagy természetközeli élőhelyek tartoznak, amelyek az adott területre jellemző természetes élővilág fennmaradását és életkörülményeit hosszú távon biztosítani képesek, és több védett vagy közösségi jelentőségű fajnak adnak otthont. Az övezetben bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben célkitermelőhely nem létesíthető. Mindemellett a „Baj III. – homok” védnevű, már működő bányatelek a puffterület övezetében található. A már korábbi TSZT alapján kijelölt beépítésre szánt területek kis mértékben, az ipari park déli részén érintik a puffterület övezetét. A már beépült területeken az övezet lehatárolásának módosítása volna indokolt.

Helyi jelentőségű táji- természeti értékek

A természet védelméről szóló törvény alapján egyedi tájértéknek minősül az adott tájra jellemző természeti érték, képződmény és az emberi tevékenységgel létrehozott tájalkotó elem, amelynek természeti, történelmi, kultúrtörténeti, tudományos vagy esztétikai szempontból a társadalom számára jelentősége van. A Baj Községi Önkormányzat

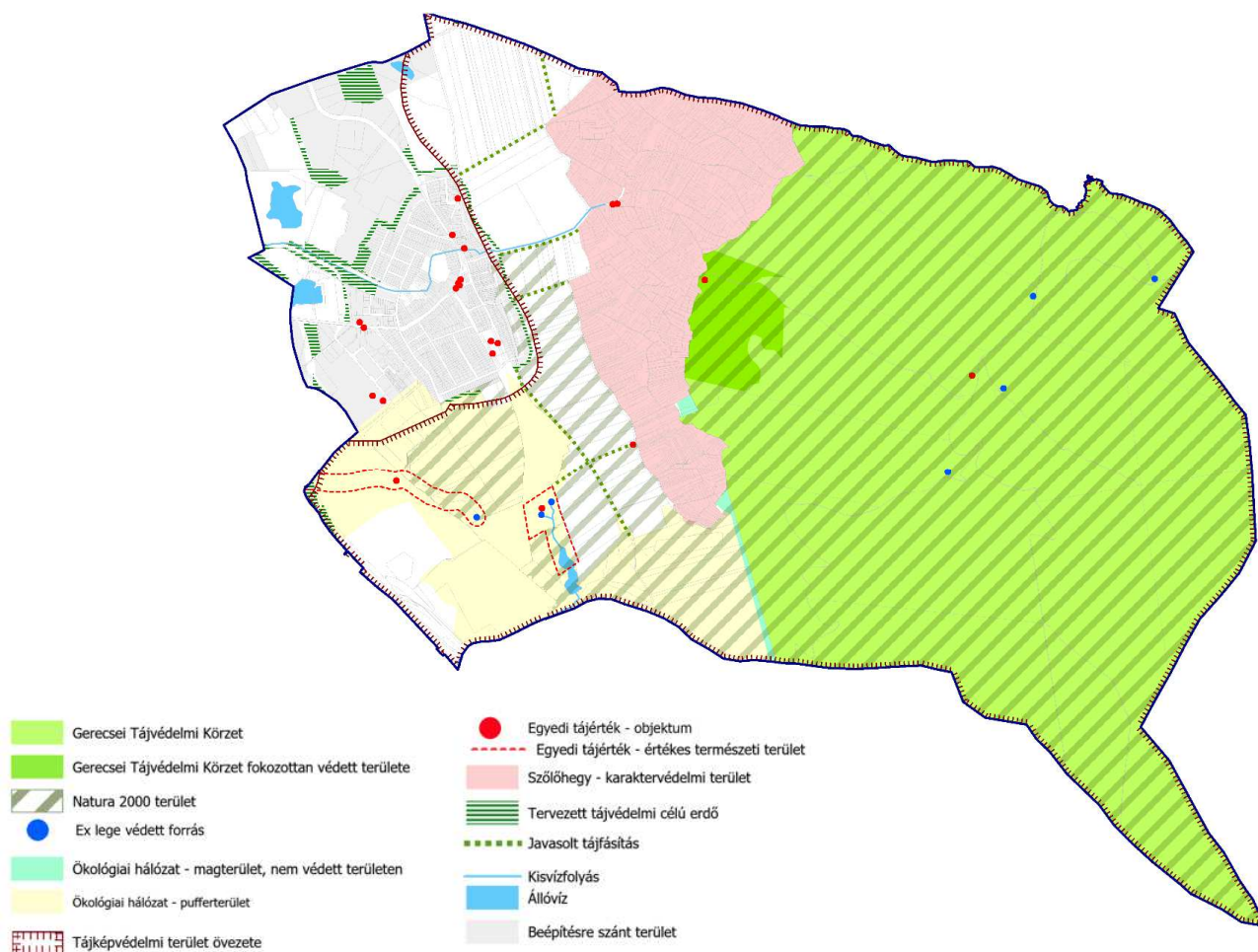
Képviselőtestület **6/2009. (V.12.)** számú rendeletében a hatályos HÉSZ Függelék 2-ben **Helyi természeti védelemre jelölt területek, táji értékek**”:

- Hősök emlékmű” I. világháborús emlékmű (Petőfi Sándor utca)
- Szőlőhegyi buszfordulóban található feszület (Vincellér utca),
- Szőlőhegy lábánál található képtartó oszlop (Szent András dűlő),
- Emlékmű a Petőfi S. utca és az Agostyáni u. elágazásánál,
- Platán fasor a Petőfi Sándor utcában,
- Fasor a temető mellett a Béke utcában,
- Fasor a temető mellett a Jókai Mór utcában,
- Több fasor a volt orosz laktanya területén.

Mivel ezek nem szerepelnek Baj településkép védelméről szóló rendeletében, ezért ezek továbbra is csak javaslatok maradnak.

Javasolt további egyedi tájértékek:

- Természetközeli területek:
 - Baj-Tatai határárok forrásvidéke,
 - Szent András-tavak forrásvidéke;
- Egyedi fák:
 - Munkás utcában,
 - Agostyáni utcában,
 - Szőlőhegyi buszfordulóban;
- Emlékművek, keresztek:
 - A második világháború 48 baji áldozatának emlékműve” - II. világháborús emlékmű (Petőfi Sándor utca),
 - 1848-as és az 1956-os forradalom együttes emlékkopjafája,
 - 1956-os bányász áldozatok emlékműve a Petőfi Sándor utcában,
 - Templom előtt álló nagykereszt,
 - Temetői nagykeresztek,
 - Baji Kálvária – (Geistagi -látó hegyi- keresztút és a golgota),



Tájvédelem

Baj közigazgatási területének jelentős része (a belterület és bányászattal, ipari tájhasználattal érintett területek kivételével) tájképvédelmi területeknek tekintendő. 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. A tájképi szempontból értékes területeken a kialakult tájképi egységhez igazodó, természetközeli tájhasználatot kell folytatni, kerülni kell a jelentős beépítést. Az övezetben a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani. Az övezet által érintett területre a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat fennmaradása érdekében a helyi építési szabályzat, valamint a településképvédelméről szóló rendelet tartalmazza a területhasználatra és az építmények tájba illeszkedésére vonatkozó szabályokat.

A gazdasági területek és a településképvédelmi szempontból kedvezőtlen látványú egyes különleges területek esetében különösen fontos a telekhatár mentén megfelelő puffer-zöldsáv, takarónövényzet telepítéséről gondoskodni.

A baji Szőlőhegy különösen meghatározó tájképi jellegzetességgel bír. A hagyományos tájhasználat minél nagyobb területen való megőrzése érdekében továbbra is korlátozni szükséges a terület beépíthetőségét, az egyes épületek alapterületét,

magasságát és rendeltetését. Meg kell követelni az adottságokhoz igazodó, tájba illeszkedő épületkialakításokat.

3.1.3. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK VÁLTOZÁSA

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Tv. (Étv.) 7.§ (3) bek. b) pontja szerint újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitásértéke (BAÉ) az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet. A tervek készítésekor a területek biológiai aktivitásértékét a 9/2007. (IV.3.) ÖTM rendelet, mint a törvényben hivatkozott külön jogszabály előírásai szerint kell számítani.

A termőmódosítás során új beépítésre szánt terület kijelölésére is sor kerül, ezért a fenti előírásoknak megfelelően igazolni szükséges a biológiai aktivitásérték szinten tartását. A biológiai aktivitásérték-változások a 9/2007. (IV.3.) ÖTM rendelet 1. mellékletének megfelelő értékmutatókkal kerültek meghatározásra, de figyelembevételre kerültek az építési szabályzatban meghatározott zöldfelületi paraméterek is, valamint a természetközeli területek esetében a jellemző vegetáció.

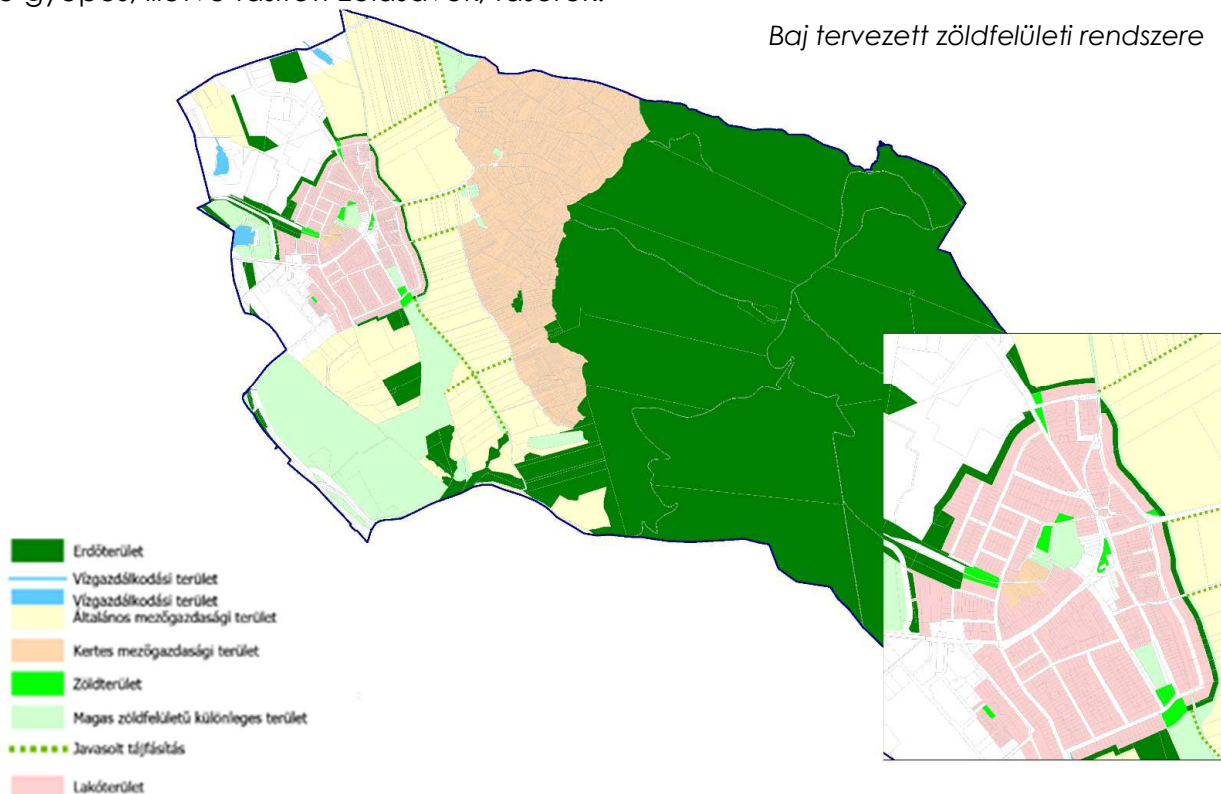
A TSZT-ben javasolt valamennyi területfelhasználási változtatást figyelembe véve a településre viszonyított biológiai aktivitásérték növekszik, tehát az Étv. 7.§ (3) bek. b) pontja előírásainak a módosítás megfelel.

3.2 ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE

3.2.1 ZÖLDFELÜLETI RENDSZER ELEMEINEK FEJLESZTÉSI JAVASLATAI

A község zöldfelületi rendszerének elemei a közterületen kialakított közcélú zöldfelületek (közkertek), a jelentős zöldfelületű létesítmények kertjei (pl. temető, sportpályák, nevelési-oktatói intézmények kertjei), lakókertek, erdő- és mezőgazdasági területek (szántók, legelők, kertés területek), vonalas zöldfelületi elemeket, utakat, vízfolyásokat kísérő gyeperes, illetve fásított zöldsávok, fasorok.

Baj tervezett zöldfelületi rendszere



A település zöldfelületi rendszerének fejlesztési lehetősége külterületen a tervezett, elsődlegesen védelmi célú erdőterületek megvalósításának támogatása, valamint a szántóterületeket tagoló tájfasítások kialakítása, valamint a vízelvezető árkok, csatornák menti zöldsávok értékvédő gondozása, fejlesztése. A fejlesztési területek kapcsán fontos szempont a rendezett településszegélyek biztosítása, megfelelő fás szárú növényállomány telepítésével. Különösen az újonnan létesülő gazdasági telephelyeket szükséges többszintes zöldsávval (véderdősávval) elhatárolni a szomszédos lakó-, és mezőgazdasági területektől.

Az egykori külszíni bányászattal érintett területeken jelentős zöldfelületi fejlesztések megvalósítása a cél különleges, alacsony beépítettségű rekreációs területek kialakításával. A bányászatból fennmaradt állóvizek átfogó tájépítészeti rendezését, biztonságos partkialakítását követően sokrétű igényeket képesek kielégíteni (horgász és szabadidő tó).

A belterület zöldfelületi adottságai kifejezetten kedvezőek: 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 szintén jónak mondható, továbbá jelentős fejlesztési potenciál rejlik a meglévő szabadterületek zöldfelületi hasznosításában. A terv célja a meglévő kedvező adottságok megőrzése, illetve a zöldfelületi szempontok további erősítése.

A meglévő zöldterületek, fásított közterek folyamatos karbantartást, időről-időre pedig jelentős megújítást igényelnek, mind a növényzet, mind az épített elemek tekintetében. Különösen az elavult játszóterek szorulnak felújításra a Petőfi Sándor utca északi szakaszán és az Ady Endre utca mellett.

Értékes zöldfelületi elemek az utakat kísérő és az egyes területeket szegélyező összefüggő zöldsávok, fasorok. A belterületen számos utca került fásításra, a közterületek jellemzően kétoldali zöldsávval kialakítottak, ami kedvező a fásítás szempontjából. Értékes fasorok találhatóak a temető két oldalán, a Petőfi Sándor utca egyes szakaszain, valamint a Tóvárosi út mentén. A jelenleg fásítatlan közterületek átépítéskor, illetve a közműrendszerek fejlesztéskor a felszíni vízelvezetés műveit, valamint a többi szükséges közművet is olyan műszaki megoldással kell kialakítani, elhelyezni, hogy maradjon elegendő hely út menti zöldsáv kialakítására, illetve utcafásításra. A 10-12 m szabályozási szélességű utcák már legalább egyoldali fásításra lehetőséget adnak. A 12 m-nél szélesebb utcákban, megfelelően helytakarékos közműelhelyezés esetén, a kétoldali fásítás is lehetséges. Az utcafásítást egy-egy útszakaszon egységesen kell megvalósítani, egy fajtából, együtt „iskolázott” növényanyagból.

3.2.2 ZÖLDFELÜLETI ELLÁTOTTSÁG ALAKULÁSA

Baj belterületén a használati értékkel rendelkező közcélú zöldfelületek egy lakosra jutó nagysága 12 m²/fő körül alakul, ami nagyon kedvező érték. Kiemelendők a jó állapotú játszóterek, és a település központjában igényesen kialakított dísz- és pihenőterek, valamint méretéből adódóan jelentős a sportpálya mögötti zöldterület, amely ugyanakkor fejlesztésre szorul.

A TSZT távlatban, az új lakóterületi kijelölésekhez kapcsolódóan a zöldterületek további növelését biztosítja a tervezett belterület peremén. Cél, hogy minden lakóingatlanról gyaloglási távolságon belül elérhető legyen közcélú zöldfelület, ezért új rekreációs

TSZT és HÉSZ ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

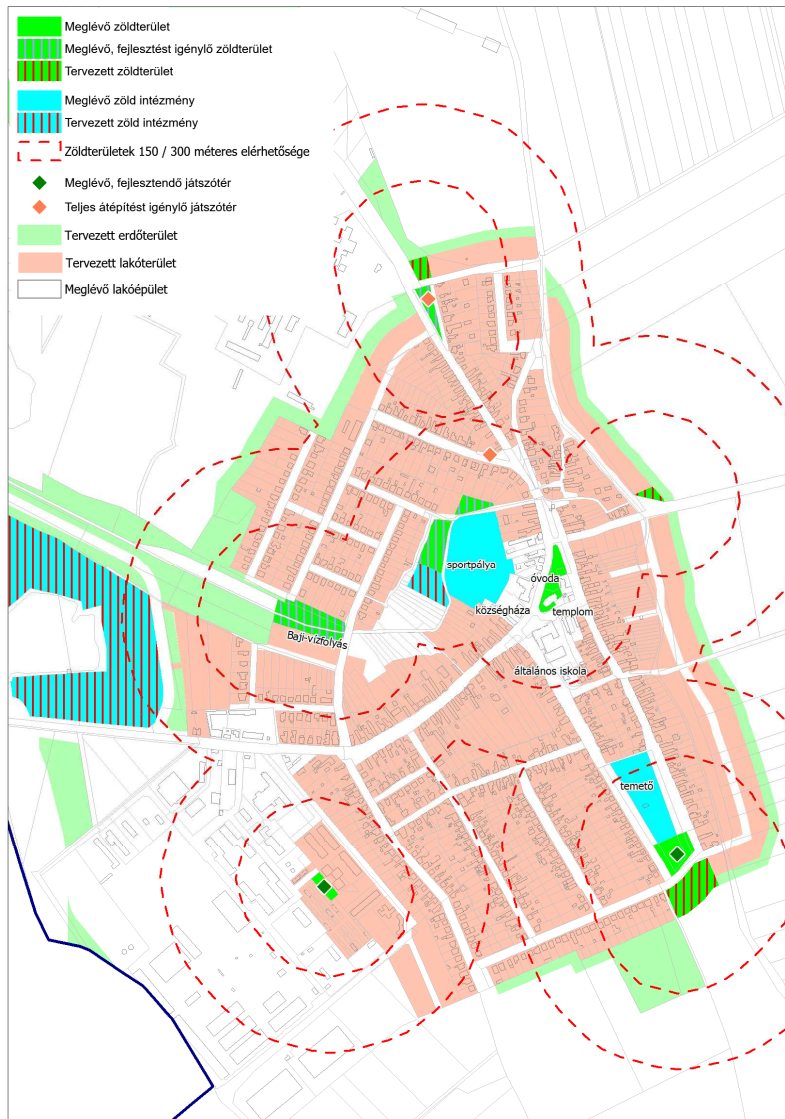
területek kialakítása szükséges elsősorban a tervezett lakóterületeken, azok megvalósításával egyidőben.

A TSZT-ben kijelölt, tervezett közkertek:

- Béke utcai közkert bővítési területe,
- Petőfi Sándor u. - Agostyáni utca találkozásánál lévő közkert bővítési területe,
- Szőlőhegyi úti tervezett közkert,
- Baji-vízfolyás mentén tervezett közkertek (Osztály rét, Gerecse utca).

A zöldterületi ellátottság tekintetében továbbá meg kell említeni a korlátozottan közhasználatra szánt különleges, beépítésre nem szánt területeket, amelyek szintén részt vesznek a helyi lakosság rekreációs ellátásában. A TSZT-ben összesen 22,1 ha nagyságú területen kijelölt különleges beépítésre nem szánt területek az alábbiak:

- köztemető (Kb-T),
- sportpálya (Kb-Sp),
- Szent András-tó (Farmunk Halastó) környezete (Kb-Re),
- Tóvárosi dűlő, volt bányaterületén kijelölt rekreációs terület (Kb-Re),
- Szőlőhegy lábánál tervezett rekreációs terület (Kb-Re),
- Agostyáni dűlőben tervezett lovastanya terület (Kb-Lo).



Az új zöldterületi létesítményeket kertépítészeti tervek alapján kívánatos megvalósítani. A kertépítészeti tervek alapján a táji-, környezeti és a kulturális adottságokhoz alkalmazkodó, funkcionálisan jól megkomponált, az épített és az élő kerti alkotó elemek összhangját biztosító kertek építhetők. A területen minél szélesebb korosztály számára kell biztosítani a szabadterei rekreációs (pihenés, sportolás) lehetőségeket.

Zöldterületi ellátottság távlati alakulása a TSZT alapján

3.2.3 ZÖLDFELÜLETEK ÖKOLÓGIAI SZEREPÉNEK ERŐSÍTÉSÉRE VONATKOZÓ JAVASLATOK

Erdőtelepítésnél, valamint a közösségi zöldfelületek és a közterületi fásítások létesítésénél a tájban honos fa- és cserjefajták, vagy azok kertészetekben nevelt faiskolai változatainak alkalmazását kell előnyben részesíteni. Ezzel együtt javasolt a tájidegen, örökzöld fás növények alkalmazását kerülni, illetve mérsékelni, elsősorban csak a kisebb terjedelmű, intenzív zöldfelületek kialakítására korlátozni.

A kisvízfolyások kiemelten értékesek, a patakok mentén fennmaradt mély fekvésű vizes élőhelyek (pl. Osztály rét a Baji-vízfolyás mellett), mivel azok ökológiai folyosót képeznek a külső természetközeli területek között. Ezért különösen fontos, hogy a szabályozási eszközök elejét vegyék ezen területek elépülésének, degradációjának. A Baji-vízfolyás és környezetének további rendezése során cél a természetközeli partkialakítás, az ökológiai kapcsolatok erősítése és a kedvezőbb vízminőség elérése érdekében. A part mentén legalább 6-6 méter szélességű sávot szabadon átjárható, lehetőség szerint közcélú zöldfelületként kell fenntartani, az ökológiai szempontok figyelembevételével. A parti sávban a helyi adottságokhoz illeszkedő, vízi és vízparti növényzet telepítendő.

A bányatavak környezetének rendezése során szintén olyan meder és partkialakításra kell törekedni, amely természetszerű vízi élővilág számára teremt kedvező feltételeket.

4. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK

4.1 MEGYEI-TÉRSÉGI KAPCSOLATOK

A Komárom-Esztergom Megyei Területrendezési Tervben nem jelenik meg tervezett országos jelentőségű gyorsforgalmi út, főút, illetve térségi szerepű összekötő út, ami Baj települést érintené.

A megyei területrendezési tervben az országos jelentőségű kerékpárút fejlesztése szerepel, ami Baj települést érinti. A település Északi határán a Tata- Agostyán- Vértes-tolna- Tarján kerékpárúthoz csatlakozhat a település belső kerékpárút hálózata.

A Budapest-Hegyeshalmi vasútvonal fejlesztése szerepel a megyei Területrendezési tervben, mint egyéb országos törzshálózati vasúti pálya korszerűsítés. Az ehhez kapcsolódó közúti fejlesztések Tata és Baj települést is érintik. Ennek megvalósulása jelentős mértékű közúti forgalomban bekövetkező átszerveződésre is lehetőséget ad majd.

4.2 BUDAPEST HEGYESHALMI VASÚTVONAL NYOMVONAL KORREKCIÓ ÉS ANNAK KÖZÚTI VONZATAI

Ahogy az az megalapozó vizsgálatokban részletesen szerepel, a NIF által tervezett vasúti nyomvonal korrekció tervét továbbra is érvényben kívánja tartani a fejlesztő. A vasútfejlesztés ívkorrekción kívüli szándéka továbbá a közösségi közlekedés megállóinak intermodális irányú fejlesztése is, illetve akadálymentesítése. Baj településre nézve az eszközváltás lehetősége a Baj közigazgatási területére kerülő vasúti megállóhely vonatkozásában ez jelentheti a vasútról autóbuszra, vasútról gépkocsira, valamint vasútról kerékpárra való átszállás lehetőségének a megoldását.

Amennyiben létrejön a Budapest-Hegyeshalmi vasútvonal ívkorrekciója annak révén létrejön a vasúti pálya keleti irányba való elmozdulása és ez által az 11135 sz. országos közút és a vasút külön szintű csatlakozással történő megoldása Baj közigazgatási területén. A közút és a vasút kereszteződésében a vasúti pálya halad alul. A külön szintű csatlakozásból lehet majd megközelíteni a vasútállomást és a P+R parkolót. A csatlakozás a műtárgy Tata felőli oldalára van tervezve. Ez az út dél felé tovább haladva egy új közúti nyomvonal létrehozását jelenti majd kezdetben egy kisebb iparterületet is kiszolgálóan, majd a vasút keleti oldala mentén haladva elvezet egészen az Vértesszőlősen és Tatán átvezető 1. sz. főútra.

A vasút korszerűsítésének új nyomvonala Baj település „Kapuját” teljesen megváltoztatja. A beavatkozás jelentősége a közúti közlekedésre is nagy hatást gyakorol.

Jelenleg Baj Déli Iparterület forgalmát a vasúti korrekció megépüléséig Tata közigazgatási területén keresztül a Baji úton, illetve Baj belterületén keresztül, a települési Északi gyűjtőúton keresztül lehet elvezetni.

A vasút új nyomvonalának tervével a régi pálya és az új vasútvonal között 22 m szabályozási szélességgel egy gyűjtőút nyomvonalát javasolt kijelölni - Déli gyűjtőút néven. A nyomvonal elősegíti a teherforgalom csökkentését Tata és Baj települések belső területén. A nyomvonal kifuttatása a Vértesszőlősi útra (1. sz országos közút, a benzinkút területe mögött lehetséges. (Tata szabályozási tervében ez a kicsatlakozás nem így jelenik meg.)

A forgalomnagyság nem növeli meg Vértesszőlősön keresztül menő forgalmat, de Tata Ady Endre és Baji út forgalmát, valamint Baj belterületének teherforgalmát nagy mértékben csökkentené. A Baj területén lévő Déli iparterlepi forgalom egyértelműen ezt az útvonalat használhatná.

4.3 TATA HOLLÓSI ÚT - BAJ DÉLI IPARTERÜLET

Javasolt a teherforgalom elkerülése érdekében, hogy Tata, Hollósi úttól Délre, majd a Baji Vízfolyás mentén haladva és a Petőfi utcához csatlakozva gyűjtőút nyomvonal kijelölése, melynek szabályozási szélessége majd 22 m-re lesz tervezve. Ezzel a nyomvonalal a tehergépjármű forgalom döntő többsége távol tartható Baj és Tata településközpontjaitól.

A Petőfi utca 11135. sz. országos mellékút –Déli gyűjtőút csomópont körforgalmú csomópont kialakításának területigényével tervezett. Amíg nem jön létre a Hollósi út – Baj Petőfi utca összekötése addig is a Déli iparterület forgalmának kivezetése a 11135. sz. országos mellékútra megtörténhet egyszerű háromágú útcsatlakozással. Az iparterületi Déli gyűjtőút megépítése is kedvezően befolyásolja majd a tehergépjárművek közlekedését a falu bejáratát jelentő útszakaszon. A Déli gyűjtőút és a 11135 sz. országos mellékút csomóponti kialakításának helyigényét körforgalmú csomópont tervezésével veszi figyelembe a szabályozási terv.

Déli gyűjtőút besorolása:

útkategória: gyűjtőút

besorolása külterületen: K.V.B

besorolása belterületen: B.V.c.C.

A Déli gyűjtő út I. szakasza: Tata Hollósi út- Baj Petőfi Sándor utca (11135 sz. országos közút. A Déli gyűjtőút II. szakasza: Baj Petőfi utca –vasúttal párhuzamos szakasz- 1.sz. országos közút Tata területén

A gyűjtő út mellett kerékpárút nyomvonal nem tervezett, annak helyét az Északi gyűjtőút mellett javasolt elhelyezni, mely útvonalon a kerékpárosok a település belterületén keresztül az országos kerékpáros úthálózat elemeihez tudnak csatlakozni.

4.4 A DÉLI IPARTERÜLET KÖZLEKEDÉSHÁLÓZATA

Az iparterületi belső feltáró utak módosulása szükségessé teszi, hogy a területet körüljáró út helyett, egy belső közút vezesse le a forgalmat, ami déli irányban zsák utcaként működhet. Erre az iparterület belső területigénybevételének átrendezése miatt van szükség. A belső iparterlepi utak magánutakként fognak működni.

A feltáró iparterületi út helyi gyűjtőút besorolást kap, B.V.c.C tervezési osztállyal, amit magán utakkal össze lehet kötni a Tóvárosi utcával. A Tóvárosi utca szintén helyi gyűjtőút, besorolása B.V.c.C. A Tóvárosi utca folytatása 12,0 m szabályozási szélességű lakó utca, aminek vége összekötésre került a helyi gyűjtőút besorolású Táncsics Mihály utcával, egy 10m szabályozási szélességű kiszolgáló úttal. Tervezői szándék volt, hogy a Tóvárosi utca és az iparterületi belső gyűjtőút ne kerüljön gyűjtőútként kapcsolatba, hiszen a Tóvárosi utca forgalmát mentesíteni kívánja a terv a teherforgalomtól.

4.5 ORSZÁGOS MELLÉKÚT

A 11135.sz. országos mellékút meglévő szabályozási szélességén nem változik. A szabályozási szélességen belül a közút kezelője a belterületi szakasz korszerűsítését

megtervezette, a belterületi szakaszon zárt csapadékvíz elvezetése lesz a közútnak, kétoldali parkolási lehetőséggel. A külterületi szakaszán megtartják a nyílt vízvezetést, a tervezett körforgalmú csomópontnál ennek a helyigénye figyelembe lett véve.

A 11135 sz országos mellékút és az Agostyáni utat összekötő szakasz települési gyűjtőút hálózatba tartozik, 30 m szabályozási szélességgel. (Északi gyűjtőút).

A közigazgatási határon helyezkedik el a 11128.számú országos mellékút, összekötő út, csomópontot alkot vele az Északi gyűjtőút. Az Északi gyűjtő utat javasolt az országos úthálózat részeként kezelni, melynek következtében Baj zsák jellege az országos úthálózat szempontjából megszűnne.

4.6 TELEPÜLÉSI GYŰJTŐ UTAK

Javasolt, hogy a települési gyűjtő utak hálózatot alkossanak.

- A Római út települési gyűjtőút, folytatása a Gerecse utca és a Kodály Zoltán utca. A Kodály Zoltán utca kikötésre kerül a Petőfi Sándor utcához, ami országos mellékút besorolású.
- Új települési gyűjtőutat tartalmaz a településszerkezeti terv, mely a Jókai utcával párhuzamos gyűjtőút funkciót ellátó „Új út”. Ha szabályozási szinten is létrejön az Új út csomópontot alkot a Paulini-Jókai utcákkal, a 068 hrsz úttal, a Hegyi utcával, a Vörösmarty utcával, valamint az Agostyáni utcán csatlakozik a Petőfi utcához.

A szabályozási szélességek:

Paulini 16,0 m

Agostyáni út: 14,0 m

A tervezett Új út: 16,0 m-re javasolt

4.7 LAKÓUTAK

A településen lévő lakóutak korszerűsítése és felújítása a meglévő szabályozási vonalakon belül megoldható.

Az új lakóterületek feltáró út 16,0 m szabályozási szélességű gyűjtőút funkciót ellátó út lesz, erről ágaznak majd le a lakótelkeket feltáró lakóutcák legalább 8,0 m szabályozási szélességgel.

A lakóutak belterületi osztályba sorolása: B.VI. d. C.

4.8 SZŐLŐHEGY ÚTJAI

Az egyeztető tárgyalások alapján javasolt a Szőlőhegy úthálózatának egyes útszakaszain az utak területigényének minimális növelése. A kertek felé irányuló forgalom nem fog jelentősen megnövekedni, nem cél a szőlőhegyi dombokon a kerteket közműfejlesztéssel ellátni. Ennek ellentmondó tendencia, hogy a zártkerti telkeket egyre inkább állandó lakóhelyként használják.

Ennek megfelelően kettősség alakul ki, a területet bizonyos mértékig mégis el kell látni úttal és közművel, de erre a nagyarányú fejlesztésekre közpénzből beruházni nem tud az Önkormányzat.

A Szőlőhegyen ezért javasolt a minimális terület igénybevétellel az alábbi utak szélesítése, korrekciója:

Fő feltáró utak néven: Tervezési osztályba sorolás:

Külterületi: K.VI. 30 km/h tervezési sebességgel

Belterületi: B.VI.d.D. (sűrűn beépített terület, érzékeny környezet)

- **Szent András út 069 hrsz.**: külterületi közút, a meglévő telekhatároktól a rézsű aljáig mért változó szélességű, de minimum 10 m út terület,
- **Szent András út 078/2 és 087/9 hrsz** külterületi közút, megtervezésre került az út, ami alapján a meglévő telekhatárok között elfér az út
- **Erzsébet Királyné 2137/2 hrsz.** – megtervezésre került az út, ami alapján a meglévő telekhatárok között elfér az út
- **Kőbányai út 2137/5 hrsz** – megtervezésre került az út, ami alapján a meglévő telekhatárok között elfér az út, a szűk szakaszokon az út területe 4,0m-re kiszabályoztuk
- **Budán út 2137/6 hrsz.** – megtervezésre került az út, ahol szűk szakasz volt, ott 9 m-re lett szabályozva az út területe
- **Uradalmi út 2182/3 hrsz.** – kiépült, szilárd burkolatú utak, meglévő megmaradó telekhatárokkal, ahol szűk szakaszok voltak, ott 4,0m-re lett szabályozva az út területe
- **Kereszt út 2401/38 hrsz.** – kiépült, szilárd burkolatú utak, meglévő megmaradó telekhatárokkal, ahol szűk szakaszok voltak, ott 4,0m-re lett szabályozva az út területe
- **Kereszt út 2407/2 hrsz.** – telekhatárok megmaradnak, vízfolyásként működik.
- Vincellér út 2601/2 hrsz. – megtervezésre került az út, ahol szükség volt, 7-12 m-re lett szabályozva annak területe
- **Árok út 2407/3 hrsz.** – megtervezésre került az út, ahol szükség volt, 5 m-re lett szabályozva annak területe
- **052 hrsz. út** – megtervezésre került az út, 11 m-re szabályoztuk annak területét
- **Pluhár István út 058 hrsz.** – megtervezésre került az út, ahol szükség volt, 10 m-re lett szabályozva annak területe
- **Agostyáni dűlőút 2976/3 hrsz.** – megtervezésre került az út, ahol szükség volt, 6-8 m-re lett szabályozva annak területe

A területigény a mintakeresztszelvény alapján az alábbi kialakítást teszi lehetővé: 2,5-2,5 m széles vápás kialakítású burkolt, kétirányú forgalomra alkalmas útfelület 0,5,- 0,5 m széles padkákkal. Ebben az esetben külön vízelvezető árok építésére nincs hely, a burkolat középvezetékében vápaszerű kialakítással lehet a vízelvezetést megoldani.

4.9 HADIÚT

A hadiút nyomvonala Szomód felől a Keresztre dűlő szélén haladva éri el a lakott belterületet, ahol jelenleg közvetlen a kertek határán halad, de a tervezett lakóterületi fejlesztés megvalósulása után a lakótelkektől 20 m széles véderdő választja majd el. A hadiút területszélessége 10,0m. Keresztezi a 052 hrsz-ú, utat, a Hegyi utat a 068 hrsz-ú utat, majd a Szőlőkre dűlő II. területén halad keresztül. A Szőlőkre dűlő I. területén már véderdő nélkül halad tovább a nyomvonala.

4.10 GYALOGOS-KERÉKPÁROS KÖZLEKEDÉS

Tata felől a szintbeli vasúti átjáró után a 11135 sz. országos közút szelvényezés szerinti jobb oldalán külön nyomvonalon vezetett kerékpárút, bal oldalán külön nyomvonalon vezetett járda van kiépítve. Ehhez csatlakozik a Petőfi utca áttervezés alatti szakaszán a kerékpáros nyom jelölése, ami a Hegyi utcától a Szőlőhegy felé külön nyomon vezetett

kerékpárútban folytatódik. Tovább haladva a Petőfi utcán az Északi gyűjtő út mellett jobb oldalon külön nyomvonalon vezetett (tervezett) kerékpárút csatlakozik az Agostyáni úti kerékpárúthoz.

A kerékpáros turizmus fejlesztése érdekében a Hegyi utca mellett megépülő kerékpárút nyomvonalát folytatni szükséges a Szőlőhegy lábánál a Szent András úttal párhuzamosan, ami a Hadi út lekeresztésével Vértesszőlősig halad majd. A kerékpárút nyomvonalára mentén a szabályozási terv ábrázolja a közterületi szabályozást egészen Vértesszőlős-Baj közigazgatási határáig.

A kerékpárutak tervezési osztályba sorolása:

Külterületen: KVII.

Belterületen: BVII.

A gyalogutak tervezési osztályba sorolása:

Külterület: K VIII.

Belterület: B VIII.

4.11 PARKOLÁS

A település területén a fejlesztési területeken saját telken belül szükséges az OTÉK és a BÉSZ által előírt parkoló számot biztosítani.

A Közút mellett annak szabályozási szélességén belül is lehet a parkoló ellátottságot növelni közparkolók céljára.

A Tóvároskerti vasúti megállóhely környezetében kerékpártároló fejlesztést, valamint parkolási lehetőség bővítését szükséges megoldani. A vasúti nyomvonal korrekció tartalmazza P+R parkoló kialakításának tervét, de addig is biztosítani kell Baj közigazgatási területén néhány gépkocsi számára a parkolást, azok számára, akik az elővárosi vonattal járnak dolgozni Budapest irányába.

5. KÖZMŰELLÁTÁS ÉS ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS JAVASLATAI

5.1 TELEPÜLÉSSZERKEZETET MEGHATÁROZÓ KÖZMŰELEMELK

A település népességszáma kis hullámmal és kis mértékben, de növekvő tendenciájú, ezért fejlődésének biztosítására a településrendezési eszközök készítésének elsődleges feladata a település növekvő népességszámának a fenntartás, a településen élők életkörülményeinek javítása és a betelepülők fogadására lakóhely kínálat bővítése, kiegészítve igényesebb intézményi és műszaki (út, közmű) infrastruktúrafejlesztéssel, valamint munkahely létrehozási lehetőségére helybiztosítással.

A település fejlődését szolgáló területhasznosítási változtatás meghatározását, a településszerkezeti tervet meghatározó övezetek kialakítását korlátozzák a közműves szempontú adottságok, illetve a közművesítés lehetőségét is érintő természeti adottságok. Közműves szempontból a feltáró vizsgálatokban részletezett természeti adottságok közül a hidrológiai, geológiai adottságokat, a környezetvédelmi igényeket, elvárásokat kell figyelembe venni, a település nyílt karsztos területen fekvését, a 27/2004 (XII.25.) KvVM rendelet melléklete alapján fokozottan érzékeny és kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen való fekvését, továbbá, hogy területén a 219/2004 (VII.21.) Korm. rendelet 2. melléklete szerint 1a,1b és 2a alkategóriájú területek fordulnak elő, valamint érinti a vízminőség védelmi területek övezete, amelyre vonatkozóan a 9/2019 (VII.17.) MvM rendeletben előírtakat figyelembe kell venni. Baj további hidrogeológiai adottsága, hogy vízbázis „B” védőidoma-védőterülete is érinti. A 2015. évi Vízyűjtőgazdálkodási tervben, az 1-6. Által-éri alegységben rögzítettek szerint a település teljes közigazgatási területe a felszín alatti hideg karszt felett fekszik.

Továbbá azokat a településfejlesztési lehetőségeket korlátozó műszaki adottságokat kell kezelni, azokat a közműhálózatokat és létesítményeket, amelyek adottságukból eredően helyhez kötöttek, illetve továbbá azok, amelyek kiváltásának költsége meghaladná a felszabaduló hely érték növekedését. Ez utóbbi csoportba a gerinchálózatok és létesítmények tartoznak.

A szerkezeti terv tervezésénél, területfelhasználás módosításánál korlátozó adottságként kell kezelni, a közműszolgáltatással összefüggő korlátozásokat:

1. Vízellátás szolgáltatási területén

- regionális vízellátó gerincvezeték nyomvonala
- vízgépészeti létesítmények és műtárgyak területei
- hidrogeológiai védőidom-védőterületi érintettség
- nyílt karsztos adottság
- vízminőségvédelmi területek övezete
- Szennyvízelvezetés
- regionális szennyvíz gyűjtő gerincvezeték nyomvonala

3. Csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés

- önkormányzati kezelésű csapadékvíz elvezetést szolgáló árkok, csatornák 3-3 m-es karbantartó sávval
- felszíni vízrendezést szolgáló, önkormányzati, vagy társulási kezelésű vízfolyás, csatorna menti 3-3 m-es meder karbantartását szolgáló parti sávval

4. Energiaellátás

Villamosenergia

- 132 kV-os főelosztó hálózat oszlopokra fektetett nyomvonal, az oszloptengelytől mért 18-18 m-es biztonsági övezettel
- 22 kV-os gerinc légvezeték elosztóhálózat nyomvonal, külterületen oszloptengelytől mért 7-7 m-es biztonsági övezettel
- 22/0,4 kV-os transzformátor

Földgázellátás- szénhidrogén ellátás

- középnyomású földgáz gerincvezeték a csőpalásttól mért 3-3 m-es biztonsági övezetével

Távhőellátás

- távhőhálózat nyomvonal

5. Elektronikus hírközlés

- vezeték nélküli elektronikus hírközlési szolgáltatók létesítményei

A felsorolt területfelhasználást korlátozó adottságot jelentő közműhálózatok és létesítmények, valamint a természet alakított vízfolyások, árkok ütközése a területfelhasználás módosításával feloldható az ütközést okozó felszíni vízvezetés nyomvonalának, a közműhálózat-műtárgy érintett szakaszának, létesítményének kiváltásával. A kiváltás igénye esetén a felsorolt korlátozások felszámolására a műszaki megoldási lehetőség rendelkezésre áll, a kiváltás megvalósítását a várhatóan költségigénye meghatározza. A gazdaságosság kérdésében dönteni a kiváltás költsége és a kiváltással tehermentesített terület szabadabb hasznosíthatóságával elérhető értéknövekedés közötti mérlegelés alapján lehet.

A település megvalósításra váró fejlesztések területein a megfelelő élet- és munkakörülmény biztosítására, valamint a környezetvédelmi igények kielégítésére, a fenntartható fejlődést segítő, megfelelő közműellátást kell biztosítani. Olyan területfejlesztés nem javasolható, amelynél a funkciójához szükséges közműellátás nem biztosítható, vagy aránytalan gazdasági feltételekkel oldható meg az ellátása. A közműellátás mértéke függ a területfelhasználás módjától.

A fejlesztésre, vagy funkcióváltásra javasolt beépítésre szánt hasznosítású területek vagy már jelenleg is teljes közműellátással rendelkező területen, vagy ahhoz kapcsolódó területen fekszenek. Ezeknél a teljes közműellátás biztosítása megoldható, azaz a villamosenergia, a vezetékes ivóvíz ellátás, közcsatornás szennyvízvezetés és a földgázellátás-táv hőellátás, valamint a csapadékvíz elvezetése is rendelkezésre áll.

Fel kell hívni a figyelmet arra, hogy a szerkezeti tervben javasolt fejlesztési lehetőségek a település számára irányadónak tekinthetők, de egyes fejlesztési területek javasolt funkciójának szabályozását csak akkor szabad elkészíteni, ha a feltételek biztosítására a fejlesztővel, beruházóval megállapodás született. A közműfejlesztés megvalósítása önkormányzati feladat, a megelőlegezett szabályozással, az önkormányzatra terhelhetővé válik a közműfejlesztés megvalósításának köteleme.

A beépítésre nem szánt területen az új használati mód kialakításának közműves feltétele – amennyiben megengedett új épület, építmény elhelyezése – hogy ellátására rendelkezésre álljon a közegészségügyi hatóság által is elfogadott vízellátás és a villamos energia ellátás, valamint a szennyvíz kezelése-elhelyezése és a csapadékvíz elvezetése is biztosított legyen. A szennyvízvezetés, elhelyezés, kezelés megoldásánál a környezet védelmét, különösen a felszín alatti vizek védelmét biztosítani kell.

Egyes speciális fekvésű helyen megvalósításra kerülő beépítésre nem szánt terület-hasznosítás esetén ettől eltérő közművesítési kötelelem is meghatározható, erre vonatkozóan a helyi építési szabályzat ad útmutatást. Ebbe a csoportba tartoznak a felszín alatti vízkészletek védelmét szolgáló speciális követelmények. A település nyílt karszt feletti fekvése, továbbá a vízminőség védelmi területek övezetén a szennyvizek elvezetésére kezelésére vonatkozóan szigorúbb közművesítési követelményeket kell előírni.

Alapvető, hogy beépítésre nem szánt területen a vízhálózat fejlesztését kizárólag a szennyvízhálózat fejlesztésével kapcsolatban szabad megengedni, mivel a közüzemű vízhálózat kiépítésével a fajlagos vízfogyasztás jelentősen megnő, a szennyvízkezelés helyi megoldásának alkalmazásával a környezet terhelési kockázat lényegesen megnőne, ezért a vízhálózat fejlesztését korlátozni, illetve szabályozni kell.

Beépítésre nem szánt területen emberi tartózkodást nem igénylő használati mód változtatás esetén közműellátási feladat nem keletkezik.

A település fejlődését szolgáló területfelhasználási módosításoknál, részben a korábbi hatályos tervből fenntartott fejlesztéseknél, részben az új javasolt fejlesztéseknél, a megengedett maximális építési lehetőség teljes megvalósítása esetén várható új közműigényekhez hozzáadódik a már beépített területen élők komfortosabb körülményeik kialakításához szükséges többlet közműigények. A közműfejlesztési javaslatban a távlati összesített közműigény volumenét kell meghatározni.

A településen javasolt fejlesztések teljes megvalósítása esetén, az adott terület-hasznosításhoz szükséges közműellátás kielégítéséhez várható közműigények a következők:

BAJ	Víz-igény	Keletkező szennyvíz	Villamos-energia igény		Termikus energia igény		
				Megújulóval		megújulóval	Földgázzal
	m ³ /nap	m ³ /nap	kW	kW	kW	kW	nm ³ /h
Tervezett funkcióváltásra alkalmas területek max hasznosítása esetén várható igények	317	300	3403	851	3516	879	488
Már beépített területen várható fejlesztési lehetőségek igénynövekedése	130	133	2231	558	4464	1116	620
Területfejlesztési lehetőségek max igénybevétele esetén várható új igények	447	433	5634	1408	7980	1995	1108
A tervezés távlatáig várható igények	80	78	1014	254	1436	359	199

Ezek a megengedett távlati fejlődés esetén várható összesített igények csak tájékoztatásul szolgálnak a közműszolgáltatók számára, valamint a hálózatfejlesztés tervezésénél, méretezésénél is irányadónak tekintendő.

Tervezői tapasztalat, hogy a távlatra prognosztizált fejlesztéseknek a tervezés távlatáig reálisan csak egy kis része kerül megvalósításra, ezért a közműfejlesztés megvalósításának ütemezését segíti, a távlatra prognosztizált igényekből a tervezés távlatáig várható igény meghatározása.

A településszerkezeti tervben szereplő fejlesztések közműellátási igényeinél terület-biztosítási szempontból a nagytávlati igényeket kell vizsgálni, bár kielégítendő igényként a tervezés távlatáig csak annak egy részét kell figyelembe venni.

Meg kell említeni a megújuló energiahordozók hasznosításának lehetőségét, igényét, egyben követelményét is, amellyel az üzemeltetési költségek, s vele együtt a köz-hálózatról történő energiaellátási igény is csökkenthető.

A közmű-üzemeltetők a későbbiekben a továbbtervezés során egy-egy ténylegesen jelentkező beruházáshoz, annak az igénybejelentésére határozzák majd meg az igénynövekedés kielégítési lehetőségének műszaki-gazdasági feltételeit. Az igények fel-futásának várható üteméhez igazítva kell az ágazati fejlesztési feladatokat megvalósítani.

5.2 VIZIKÖZMŰVEK

Vízellátás

A helyzetfeltáró vizsgálatok alapján a település vízellátását az ÉDV Zrt. Tatai Üzemvezetőisége szolgáltatja Tatabánya-Tata Regionális Vízellátó rendszerén, a TORV-on keresztül. A TORV fő vízbázisai a Tatabányai XIV/A és a XV/C karsztaknák, amelyekből jó minőségű karsztvizet termelnek ki. A TORV különböző helyi vízbázisokból is termel ki vizet. Tata fele a TORV az autópálya mellett megépített NÁ 400-as vezetékkel érkezik déli irányból Tatára. Ez a vezeték tölti a tatai Kálvária hegyen megépített 500 m³-es víztornyot, majd Szomód és Baj felé halad tovább. Bajra a regionális vízvezeték NÁ 200-as paraméterrel érkezik.

Baj település belterületén áthalad, majd kettéágazik. Egyik NÁ 150-as ága keleti irányba, a Szőlőhegy felé halad, a másik NÁ 150-es ága északi irányba halad tovább Szomód ellátásra. A településen áthaladó regionális vezeték nyomvonalát, a továbbtervezés során, mint a területhasznosítás korlátozó adottságát kell tekinteni és nyomvonalának, védőtávolságának helyigényét biztosítani kell, illetve, ha a fejlesztési javaslattal ütközik, akkor a kiváltását meg kell oldani.

A település regionális hálózati csatlakozása kedvező adottság, mivel a regionális ellátó rendszer vízbázisai megfelelő tartalékokkal is rendelkeznek, így a településfejlesztés során várható új igények kielégítésére bázis-kapacitás lehetősége biztosítható.

Baj település belterületén levő fogyasztóinak a vízellátása a regionális hálózatról táplált kiépített elosztóhálózattal biztosított. A kiépített vízelosztó hálózat zömmel körvezetékes, de vannak ágvezetékek is. A hálózat vezetékai NÁ 100-as és NÁ 80-as átmérőjűek, anyaguk KPE, amely korszerűnek tekinthető. A vízellátás műtárgyai a megfelelő hálózati nyomásviszonyokat is biztosítják.

A település javasolt fejlesztési lehetőségeinek megvalósítása esetén a település várható vízigény növekedése 447 m³/nap-ra becsülhető, amely a regionális hálózati kapcsolat felülvizsgálatát, várhatóan fejlesztését fogja igényelni. A tervezés távlatáig azonban, az előzetesen prognosztizált fejlesztésekből reálisan ténylegesen megvalósításra kerülő beruházások igénye 80 m³/nap-ra prognosztizálható, amely a jelenlegi regionális vízbázisról és regionális vízhálózatról különösebb fejlesztési igény nélkül kielégíthető.

Az egyes fejlesztésekhez, a továbbtervezés során ténylegesen meghatározott igényekkel kell a szolgáltatót megkeresni. A szolgáltatás igénybe vételére a szolgáltatóval megállapodást kell kötni, amelyben a szolgáltatás feltételeit a szolgáltató rögzítheti. A megállapodás teljesítésével a hálózati csatlakozás lehetőségét is kijelöli a szolgáltató,

ahonnan vagy az adott ingatlan bekötése, vagy a csatlakozáshoz szükséges hálózat továbbépítése megvalósítható.

A tervezés távlatáig reálisan várható fejlesztések ellátása érdekében műtárgyak területbővítést nem igényelnek, a hálózatépítés-fejlesztés pedig közterületen valósítandó meg. A hálózatépítésnél a körvezetékes megoldásra kell törekedni az ellátás biztonsága érdekében.

Beépítésre nem szánt volt zártkertes területen is a vízhálózat fejlesztésére jelentős igény merül fel az ingatlan tulajdonosok részéről, amelynek támogatása az önkormányzat részéről nagyon kockázatos. Már a feltáró vizsgálatban is rögzítésre került, hogy sajnálatosan a Szőlőhegy egyes utcáiban is kiépítésre került vízhálózat, miközben a szennyvíz elvezetése nem épült ki, ezzel jelentős talaj- és talajvíz-szennyezést, a meredekebb területeken akár földcsúszás lehetőségét is okozva.

A vízellátás kiépítésével az állandó tartózkodásra, akár a lakhatásra nyílik lehetőség, amely a településrész nem kívánt fejlődését indíthatja el, amennyiben a vízhálózatot kiépítik, az önkormányzat számára korlátozó eszköz nem áll rendelkezésre. Egyetlen lehetősége, hogy legalább a környezeti kártétel lehetőségét kizárja, hogy szigorúan, a vízhálózat fejlesztéséhez csak a közcsatorna hálózat fejlesztésével együtt járul hozzá.

Fel kell hívni a figyelmet arra, hogy a közmű, az ingatlan-jogú, így az ingatlan tulajdonos váltásával az ingatlannal együtt öröklődik, így később már szerzett jogot elvenni nem lehet. Továbbá az is fontos, hogy környezetterhelési díj kivetésére a hatályos előírások alapján, csak a közcsatornázott területeken lehet.

A kiskertesek, a kirándulók vízellátása a közhálózatra szerelt közkifolyókról, illetve a telkeken belül létesített házi kutakról megoldott. A településen négy közkifolyó üzemel. A vezetékes ivóvízzel ellátott ingatlanoknál is üzemelnek házi kutak a fenntartási költségeik csökkentésére. A házi kutakról nyilvántartás nem áll rendelkezésre.

Meg kell említeni, hogy ma is üzemelnek a településen olyan kiépített egyedi vízbeszerzések, amelyek helyi igényeket elégítenek ki. Ezekről a saját igényeket szolgáló vízbeszerzésekről, az esetleges erről kiépített ellátási körzetekről információ nem áll rendelkezésre, az E közmű nyilvántartásában sem szerepel, így közcélú hasznosítása vélelmezhetően nincs.

A gazdasági vállalkozások, intézmények, egyéb ingatlanok fenntartási költségeinek csökkentésére a nem ivóvíz minőségű vízigényeiket célszerű az ivóvíz minőségű közüzemű szolgáltatás helyett, saját vízbeszerzés kiépítéséről kielégíteni. A nem ivóvíz minőségű vízigény kielégítéséhez létesítendő házi kút csak engedélyezéssel létesíthető, az arra vonatkozó engedélyezési eljárásnak megfelelően.

Tűzvíz ellátás

A település kiépített vízelosztó hálózatára az előírások szerint a tűzcsapok felszerelésre kerültek, biztosítva ezzel a tűzvíz ellátás lehetőségét. A tervezett hálózatfejlesztéseknél is az előírások szerinti távolságban a tűzcsapok felszerelését meg kell oldani. Az egyes beruházások továbbtervezése során meghatározott tényleges tűzvíz igények alapján lehet a tűzvíz ellátást megoldani. A közhálózatról vételezhető tűzvíz mennyiséget meghaladó igényt, a katasztrófa védelemmel egyeztetve, telken belüli pótlással, pl. tűzvíz tároló létesítésével lehet kielégíteni.

Szennyvízelvezetés

A helyzetfeltáró vizsgálatban rögzítettek alapján, Baj természeti adottsága a felszín alatti vizek vízminőség védelmi szempontjából a többirányú érzékenysége, a település közigazgatási területét érintő vízminőség védelmi területek övezete. A település karsztvíz bázis feletti fekvése, a felszín alatti és a felszíni vizek vízminőség védelme különösen fontosá teszi a szennyvíz közcsatornás elvezetésének és kezelésének megoldását és a közműpótló alkalmazásának szigorúbb korlátozását, szabályozását.

A település belterületén a szennyvízgyűjtő hálózat település beépített területén kiépítésre került. A szennyvízhálózat kiépítésre került a Hegyi utcán vezetve a Szőlőhegy lábáig, Szőlő hegyen a Vincellér utcában van kiépítve a szennyvízcsatorna a buszfordulóig.

A település szennyvízelvezetését, a kiépített szennyvízgyűjtő hálózat üzemeltetését az ÉDV Zrt. Tatai Üzemzetősége látja el. A csatornahálózattal összegyűjtött szennyvizet a regionális szerepű szennyvízcsatorna a településen belül a Petőfi Sándor utcában halad északi irányba az Agostyáni dűlőig, majd az Agostyáni dűlőn nyugati irányba halad tovább a tatai gyűjtőhálózatig, amelyen keresztül érkezik a Tatai Regionális Szennyvíztisztító telepre. A szennyvíztisztító telepet szintén az ÉDV Zrt üzemelteti.

A javasolt fejlesztési lehetőségek megvalósítása esetén a településen várható többlet elvezetendő szennyvíz mennyisége 433 m³/nap-ra becsülhető, amely a regionális hálózati kapcsolat felülvizsgálatát, várhatóan fejlesztését fogja igényelni. A tervezés távlatáig azonban, az előzetesen prognosztizált fejlesztésekből reálisan ténylegesen megvalósításra kerülő beruházásokból elvezetendő többlet szennyvíz 78 m³/nap-ra prognosztizálható, amelyet a jelenlegi regionális szennyvíztisztító telep várhatóan be tud fogadni és a regionális gyűjtőhálózat a továbbítást meg tudja oldani.

Az egyes fejlesztésekhez, a tovább-tervezés során ténylegesen meghatározott igényekkel kell a szolgáltatót megkeresni. A szolgáltatás igénybe vételére a szolgáltatóval megállapodást kell kötni, amelyben a szolgáltatás feltételeit a szolgáltató rögzítheti. A megállapodás teljesítésével a hálózati csatlakozás lehetőségét is kijelöli a szolgáltató, ahová vagy az adott ingatlan bekötése, vagy a csatlakozáshoz szükséges hálózat tovább-építése megvalósítható.

A tervezés távlatáig reálisan várható fejlesztések ellátása érdekében terület igényes műtárgyak létesítésére várhatóan nem lesz szükség, a hálózatépítés-fejlesztés pedig közterületen valósítandó meg.

A vízellátás fejezetben már rögzítésre került, hogy beépítésre nem szánt volt zártkeres területen is a kiépítésre került egy szennyvízhálózati szakasz és annak az ellátási körzetét messze túlhaladóan épült vízelosztó hálózat. A vízhálózattal ellátott településeken a szennyvizek gyűjtésére házi medencéket létesítettek, amelyek döntően szikkasztóként üzemelnek, jelentős talaj- és talajvíz-szennyezést okozva. A szennyezés növekedésének megállítására célszerű a vízhálózat fejlesztés lehetőségét korlátozni, amennyiben erre, a nagy társadalmi nyomás hatására nincs lehetőségük, legalább a környezeti kártétel növelésének a megakadályozására szigorúan követeljük meg, hogy a vízhálózat fejlesztése csak a közcsatorna hálózat fejlesztésével együtt valósítható meg.

Kockázatmentesen az egyedi közműpótló használata nem támogatható a település hidrogeológiai adottságai, főként a nyílt karszt feletti elhelyezkedése miatt. Itt is rögzíteni kell, hogy a közmű, az ingatlan-jogú, így az ingatlan tulajdonos váltásával az

ingatlanlannal együtt öröklődik, így később már szerzett jogot elvenni nem lehet. Továbbá az is fontos, hogy környezetterhelési díj kivetésére a hatályos előírások alapján, csak a közcsatornázott területeken lehet.

Közüzemű vízellátással nem rendelkező területen a közműpótló használata nem zárható ki, annak alkalmazásának szigorú szabályozásával kell a szennyvíz okozta környezetterhelés lehetőségét minimálisra csökkenteni.

A település topográfiai adottsága a szennyvizek gravitációs gyűjtési lehetőségét biztosítja, de a mélypontokról a továbbszállítás lehetőségét átemelő műtárgyak segítik. A meglévő átemelő műtárgyak környezetük szennyező forrása, ezért védőtávolság biztosítása szükséges. A védőtávolság igény egyedileg határozható meg. Új átemelő műtárgy már csak olyan védelemmel együtt kivitelezhető, hogy környezetében korlátozást, védőtávolság tartást ne igényeljen.

Csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés

A vizsgálatok alapján a település a Duna részvízgyűjtőjén, az 1-9 Közép-Duna vízgyűjtő gazdálkodási tervezési alegységen, a Nyugati Gerecse kistájának nyugati határán helyezkedik el. A terület körzetében az átlagos csapadékmennyiség 650 mm körüli.

A település topográfiai szempontból erősen lejtős domboldalán lefolyó csapadékvizek az utak ment árkokba érkeznek, amelyek a vizeket természet alakította vízfolyásokkal nyugati irányba vezetik, a településről elfolyó vizek végbefogadója a Tatán áthaladó Által-ér, amely aztán a Dunáid továbbítja a vizeket.

A vizsgálatok szerint az utcák víztelenítése egy ill. kétoldali vízvezető árkokkal biztosított. Az elvezető rendszer a Szőlőhegyi településrész kivételével, korrekten kiépítettnek tekinthető, csak kevés helyen nincs a vízvezetés kiépítve. A külterületen és közte a Szőlőhegyen is érdemileg a természet alakította csapadékvíz elvezetés rendszere üzemel.

Baj közigazgatási területén több kialakult vízfelület látható, amelyek a földhivatali nyilvántartásban nem szerepelnek, önálló helyrajzi számmal nem rendelkeznek. Bár ezek is többnyire kisebb, nagyobb körzetek vízrendezését szolgálják, az annak megfelelő területfelhasználási kategóriába sorolás nélkül, kockáztatva, hogy a terület tulajdonosa a vízfelület, árok megfelelő nyilvántartásának hiányában, ezt bármikor büntetlenül felszámolhatja.

Korábban a településrendezési eszközök keretében a vízrendezés érdekében szükséges területfoglalást, a terület vízgazdálkodási területbe sorolását, tulajdonjog váltása nélkül rendezni lehetett, de ma már a magántulajdon védelme, kártalanítás nélkül ezt nem teszi lehetővé. Ha a vízrendezésben a közcél érdekében biztosítani kell vízgazdálkodási területet, arra vízjogi engedéllyel, földhivatali térképre, tulajdoni lapra lejegyzéssel nyílik lehetőség a megfelelő kártalanítási igény teljesítésével.

A konfliktusok elkerülése érdekében, a készülő településrendezési eszközökben csak azokat a "vizes" adottságok kerülnek vízgazdálkodási területfelhasználási kategóriába, amelyeket jelenleg a földhivatali nyilvántartás, az OTÉK erre vonatkozó előírásainak megfelelően vízgazdálkodási övezetben tartozónak tekint.

Egyetlen teleknél kellett ettől eltérő javaslatot tenni, a 168-as hrsz-ú földhivatali nyilvántartásban árokként szereplő, vízgazdálkodási funkciójú telek esetében, ahol a javasolt új lakóterület kialakítását akadályozta volna és mód van arra, hogy a lakóterület tervezett feltáró útjának szabályozási szélességén belül kerüljön kiváltásra.

A szakági tervlapon jelölésre kerültek azok a vízfelületek, amelyeket vízgazdálkodási területként kellene szakszerűen jelölni, de jogi rendezetlensége miatt erre nincs lehetőség. Az érintett telkek magántulajdonban vannak, ennek rendezése a tulajdonos feladata lenne.

A település belterületének keleti szélén haladó „hadi-út” nyomvonalát, a tervezett lakóterület kialakítása érdekében módosítani szükséges. A hadi-út vízrendezését is meg kell oldani, célszerű annak keleti oldalán a mezőgazdasági terület felől érkező vizek megfogását is biztosító csapadékvíz elvezetésre nyílt árkot, övárkot létesíteni, amelyben összegyűjtött vizek tovább vezetését a Baji-vízfolyás tudja biztosítani.

Ki kell emelni a Szent András-tó történelmi múltú adottságát, amely a nyilvántartásban, annak ellenére, hogy forrásvíz táplálja és az abból eredő Potocska-patak vize biztosítja vízháztartását, ez ideig sem a patak, sem a tó nem került vízgazdálkodási minősítéssel nyilvántartásba. A terület magántulajdonban van, így ezen változtatni a tulajdonosnak lenne lehetősége. Tervei, szándékai szerint különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület létrehozását szeretné, amelynek részévé teszi a Szent András-tó területét. Várhatóan a Szent András-tó nem kerül vízgazdálkodási övezetbe, mert ezzel a tulajdonos építésjogot vesztené.

A településen haladó vízfolyások, árkok mellett azok karbantartását szolgáló sávokat, az un. parti sávokat kijelöli a terv.

A parti sávot a hatályos előírások szerint vízgazdálkodási övezetbe kellene sorolni. A parti sávot a partvonaltól kell mérni. A vízfolyások, árkok döntő hányadánál, nincs kijelölve a partvonal, ezért a karbantartására szolgáló, rendeletben előírt parti sáv méretével azonos sávot ki kell jelölni a meder telkétől és szolgalmi jogot kell biztosítani a karbantartó számára, s ha majd ténylegesen kijelölésre kerül a partvonal és attól mérve a partsáv, akkor a karbantartó sáv felülvizsgálható és felszámolható lesz.

A javasolt új fejlesztési területeken, az azokat feltáró úthálózaton a csapadékvizek elvezetését meg kell oldani. Baj településen a jövőben is marad nyílt árkos rendszerű megoldás, amelynek szakszerű és folyamatos karbantartásával, hidraulikai rendezettségével biztosítani lehet a zavarmentes felszíni vízrendezés megoldását.

A csapadékvíz elvezető rendszer kialakításánál figyelembe kell venni, hogy a fejlesztési elképzelések megvalósulása esetén, a burkolt felületek aránya (építmények, utak, parkolók stb.) várhatóan valamelyest növekedni fog. A burkolt felületekre eső csapadékvizek elvezetési nehézségét nemcsak az okozza, hogy a burkoltság miatt a csapadékvizek majdnem 100%-a elvezetést igényel, hanem az is, hogy a lefolyás időtartama jelentősen lecsökken. A megvalósított fejlesztések következtében az elvezetendő vizek mennyisége nő, a lefutása csökken, ezzel számolni kell a vízvezetési rendszer méretezésénél.

Ezért minden beruházásnál, telekalakításnál a többlet csapadékvizek elvezethetőségét vizsgálni kell. A vízvezető rendszer, a befogadó élővizek túlterhelésének megakadályozása érdekében a csapadékvizek helyi visszatartását valamennyi építési tevékenységénél meg kell oldani. A vízvisszatartást helyi, telken belüli záportároló létesítésével lehet biztosítani, abba tárolva a vizet és abból csak olyan vízhozammal a befogadó csapadékvíz elvezető hálózatba vezetni, amelyet a szállítás útján a vízvezető rendszer kiöntésmentesen fogadni tud.

5.3 ENERGIAKÖZMŰVEK

A vizsgálatok szerint a település jelenlegi energiaellátására a villamosenergia ellátáson kívül a település belterületén a földgázellátás és a lakótelep ellátására a távhőellátás áll rendelkezésre, amelynek segítségével a korszerű vezetékes termikus energiaellátás lehetősége biztosított.

A nem vezetékes energiahordozók közül a szén, fa, olaj használata termikus célra jelenleg számottevő, hasznosítása annak ellenére növekszik, hogy környezet terhelése jelentős.

A környezetvédelmi előírások, a klímaváltozás okozta felmelegedés kezelése azonban jelentős energiaellátási fejlesztést fog igényelni. A fűtési hőszükséglet kielégítésére a településen a földgázt, a távhőt és a nem vezetékes energiahordozót is hasznosítják, s az utóbbi időkben a nem vezetékes energiahordozók szerepe növekszik, s hatására a környezeti állapot romlik. A nem vezetékes energiahordozók okozta környezetterhelés csökkentésének megoldása energiaközmű fejlesztési feladat.

A téli fűtési szezonban várható energiaigényt a nyári túlmelegedés elleni klímavédelem energiaigénye meg fogja haladni. A nyári túlmelegedést kompenzáló hűtés energiaszükségletének kielégítésére pedig fel kell készülni. Ez ma a legegyszerűbben villamosenergia igénybe vételével elégíthető ki, de az ezirányú, település-szinten igényelt többlet villamosenergia ellátásra, megfelelő hálózati háttérrel a település nincs felkészülve.

A település lakásállományának 12,7 %-ában, kb. 132 lakásban a téli fűtési idényben a termikus célú energia igényeket, kizárólagosan a környezetet erősebben terhelő nem vezetékes energiahordozó (szén, fa) hasznosításával elégítik ki. A levegőtisztaságot rontó nem vezetékes energiahordozók használata a vezetékes gázellátással rendelkező ingatlanoknál is előfordul, amelyet jeleznek a gázfogyasztási adatok. A lakosság gazdasági nehézségeire és azzal a fizetőképességük romlására lehet következtetni, szintén a statisztikai adatok alapján, amelyek jelzik, hogy a lakosság gázfogyasztásának csökkenése mellett (2010-2020 között 21 % volt a fogyasztás csökkenés), a gázigénylők száma is csökkenő tendenciájú (2010 óta 7 %-kal csökkent). Egyre több ingatlanban mondanak le az automatikus termikus energiaellátás lehetőségéről és választják a környezetet erősebben terhelő, kezelést igénylő hőellátási megoldást. (A távhőellátás stagnáló, az a lakótelepi épületek ellátást szolgálja, annak műszaki kialakítása a szolgáltatás megváltoztatását nem teszi lehetővé.)

A levegőszennyezés csökkentése érdekében a településen a környezetbarát fűtési megoldás kialakítására új energiaközmű fejlesztési feladatok jelentkeznek.

A fejlesztési feladatoknál az időközben jelentkező, s egyre komolyabban és közvetlenül érezhető klímaváltozás hatásait is figyelembe kell venni. A téli fűtési szezonban a termikus energiaellátásra akár távhő-, akár gáz-, akár hagyományos nem vezetékes energiahordozót hasznosítanak, mindegyiknél egyaránt meg kell oldani a nyári szezonban a klímaváltozás okozta felmelegedés hatáskompenzálását, amelyre szolgáló klímaberendezések általánosan villamosenergia ellátást igényelnek. Ezeknél a jellemzően családi házas beépítésű telkeknél, az épületeknél az egyedi klímaberendezés és annak kültéri egységének elhelyezése építészetiileg egyedileg megoldható. Az egyedi villamosenergia fogyasztású klímaberendezés beruházása és üzemeltetése is költségigényes. A gazdaságosan fenntartható klímaberendezés villamosenergia ellátására a közhálózati

villamosenergia fogyasztás csökkentésére a megújuló energiahordozó hasznosítása szükséges, ezért a klímaberendezés beruházásához tartozó villamosenergia közhálózati csatlakozás kiépítésével egyidejűleg célszerű kiépíteni a megújuló energiatermelést is.

A kereskedelmi forgalomból elérhető klímaberendezések hűtési és fűtési célra egyaránt hasznosíthatók. Ezért a nyári hűtési célú klíma üzemeltetés gazdaságos fenntartásához szükséges megújuló energiahordozó hasznosítás kiépítésénél egyidejűleg célszerű a téli energiaellátás környezetkímélőbb megoldásának igényét is figyelembe kell venni. A felmelegedés kompenzálása érdekében megvalósítandó beruházásra, illetve a levegő minőségének a javítására helyi, egyéni gazdasági fedezet nem áll rendelkezésre, a helyi gazdasági fedezet pótlására állami, vagy pályázati források bevonása szükséges.

A település fejlődését, a település környezeti állapotának javítását, a klímaváltozás okozta hatások kompenzálását szolgáló közműfejlesztések beruházására alapították az EU-ban a SECAP pályázati keretet.

A dekarbonizációt szolgáló beruházásokkal csökkenthető a hagyományos tüzelőanyag használata, javítható a környezeti állapot. Célszerű a dekarbonizációt szolgáló beruházással együtt a felmelegedés hatáskompenzálás lehetőségére is előkészülni. Mindkettőhöz olyan műszaki megoldás szükséges, amely egyidejűleg élhetőbbé teszi a környezetet és üzemeltetésében fenntartható. Az élhetőséget és a fenntarthatóságot egyidejűleg kielégíteni csak a megújuló energiahordozók hasznosításával lehet, ennek a beruházásához is pályázati forrás szükséges.

Ezt az energiaigényt ideálisan villamosenergia és megújuló energiahordozó hasznosításával lehet kielégíteni, a megújuló energiahordozó hasznosításának minél nagyobb részarányával lehet a fenntartási költségeket csökkenteni.

Villamosenergia ellátás

A vizsgálatok szerint a településen a villamosenergia ellátást az E.ON Áramhálózati Zrt. biztosítja. A villamosenergia ellátás bázisa a település észak-nyugati közigazgatási határán fekvő 132/22 kV-os, Tata néven nyilvántartott, de Baj közigazgatási területén üzemelő alállomás. Az alállomás betáplálása, északi irányból kiépített kétrendszerű 132 kV-os oszlopokra fektetett főelosztó hálózatról kiépített, amely a Tatabánya-Almásfűzitő között üzemelő főelosztó hálózatról ágazik le. A főelosztó hálózati –bár csak kis szakaszon érinti Baj közigazgatási területét- nyomvonal helyét és biztonsági övezetének helyigényét biztosítani kell és az iparági előírásokat figyelembe kell venni.

AZ un. Tatai 132/22 kV-os alállomásról induló 22 kV-os középfeszültségű gerinc elosztóvezeték szállítja a villamosenergiát Baj fogyasztóinak az ellátására. A kiépített középfeszültségű hálózat fűzi fel a fogyasztói transzformátor állomásokat. A 22 kV-os gerinc elosztó hálózat oszlopokra fektetéssel épült.

A transzformátor állomásokról induló kiefeszültségű elosztóhálózatról elégítik ki közvetlenül a fogyasztói igényeket. A kiefeszültségű elosztóhálózatok is jellemzően föld felett, oszlopokra fektetve üzemelnek, de az utóbbi években már épültek földalatti elhelyezésű szakaszok is a település területén.

A település belterületén a közvilágítás a kiefeszültségű elosztóhálózat tartóoszlopaira szerelt lámpafejekkel, illetve önálló lámpatestekkel megoldott.

A javasolt fejlesztési lehetőségek teljes megvalósulása esetén a település villamosenergia igény növekedése 5634 kW-ra prognosztizált. A tervezés távlatáig reálisan megvalósuló fejlesztések világítási és technológiai célú várható villamosenergia igény

növekedés 1014 kW, amelynek kielégítését elméletileg a meglévő hálózat igénybevételeivel meg lehetne oldani, de azt a célt, hogy a termikus energiaellátásban nagyobb szerepet tudjon betölteni, arra a rendelkezésre álló hálózat már nem alkalmas, továbbá a napenergia hasznosításhoz szükséges ad-vesz rendszer érdekében is hálózatfejlesztési igény jelentkezik. Ha az új megvalósításra kerülő beruházások, köztük a már korábban elhatározott, de meg nem valósított beruházások termikus energiaellátását is a villamosenergiára támaszkodással oldandák meg nagyobb távlatban további 7980, ebből a tervezés távlatáig 1436 kW villamosenergia igény növekedése prognosztizálható.

Településen összesítve a tervezés távlatáig a villamosenergia hálózat többlet terhelési igénye 2450 kW, amelynek ellátásához figyelembe véve a meglévő transzformátoroknál megvalósítható kapacitásnövelést, további új állomáshelyek létesítési igényével kell számolni a tervezés távlatáig.

Az egyes fejlesztésekhez, a továbbtervezés során ténylegesen meghatározott igényekkel kell a szolgáltatót megkeresni. A szolgáltatás igénybe vételére a szolgáltatóval megállapodást kell kötni, amelyben a szolgáltatás feltételeit a szolgáltató rögzítheti. A megállapodás teljesítésével a hálózati csatlakozás lehetőségét is kijelöli a szolgáltató, ahonnan vagy az adott ingatlan bekötése, vagy a csatlakozáshoz szükséges hálózat továbbépítése megvalósítható.

A tervezés távlatáig a hálózatépítés-fejlesztés közterületen valósítandó meg. Új transzformátor állomáshelyeket úgy kell kialakítani, különösen a gazdasági területeken, hogy nagyobb egységteljesítményű transzformátor gép befogadására is megfeleljen. A várható fokozatos igénynövekedést egyszerű kapacitásnövelő gépcserével meg lehet oldani.

A villamosenergia szolgáltatási törvény (VET) értelmében a villamosenergia ellátáshoz szükséges közhálózat fejlesztést a szolgáltatónak saját beruházásként kell megoldani, a fogyasztóval szolgáltatási megállapodást köthet, amelyben rögzítheti a szolgáltatás feltételeit.

Fel kell hívni a figyelmet, ha a prognosztizált igényt meghaladó új többlet igény jelentkezne, vagy új jelentősebb villamosenergia igényű területhasznosítást szeretnének megvalósítani, azt egyedileg kell a szolgáltatóval egyeztetni, a szolgáltató arra külön határozza meg a szükséges fejlesztési igényt.

A transzformátorokról induló kifeszültségű elosztóhálózatról lehet az egyes új fogyasztók ellátását megoldani.

A településen meglévő közép- és kifeszültségű hálózat oszlopokra szerelten került kivitelezésre. A település már beépített így már ellátott területein a tervezés távlatáig várhatóan a hálózatok föld feletti elhelyezése fennmarad. Új hálózatépítésnél viszont érvényt kell szerezni a VET-ben előírtaknak, mely új elosztóhálózat építését belterületen már földalatti elhelyezéssel írja elő, valamint figyelembe kell venni a helyi TKR-ben rögzített előírásokat.

A település belterületén új házi bekötést már csak földalatti csatlakozással szabad kivitelezni, hogy a távlati hálózatfektetési mód átalakítási lehetőségét majd a bekötések minél kisebb aránya korlátozzák.

Megújuló energiahordozó hasznosítási lehetőség

A településen távlatilag az energiaellátásban a megújuló energiahordozók fontos szerepet kaphatnak. Reálisan a településen gazdaságosan a megújuló

energiahordozók közül a nap, illetve a föld energiája hasznosítható. A település természeti adottsága, hogy 1960 körüli az éves napos órák száma, ennek aktív hasznosításával környezetkímélő energiaellátás valósítható meg. Az aktív hasznosítás napkollektorok és a naperőmű-panelek, „napelemek” alkalmazásával érhető el. Az energiagazdálkodást is érintő aktív napenergiahasznosítás elsődlegesen a naperőmű-panelok üzemeltetésével érhető el. Ezek gondos elhelyezéséhez szükséges az építész esztétikai igényessége is, amelynek feltételeit a TKR keretében lehet szabályozni.

A napenergia aktív hasznosításának alkalmazásával kapcsolatban azonban meg kell említeni az időjárástól való függőséget. Így az igények kielégíthetőségét teljes mértékben villamosenergia hasznosításával is ki kell tudni elégíteni. A napenergia hasznosítása az éves energiafelhasználás csökkentésében jelentkezik, amely a fenntartási költségek csökkentését eredményezi.

A passzív napenergia-hasznosítással is jelentős mértékű energiafogyasztás takarítható meg. Ezt nagyon jól lehet hasznosítani új épületek elhelyezésénél, az új épületek jól megtervezett telepítésével. Az épület kedvezőbb tájolásán kívül egyéb építészeti elemek alkalmazásával, tudatos növénytelepítéssel fokozni lehet a hasznosítható napenergia mennyiségét.

Itt is fel kell hívni a figyelmet az új beruházásoknál már rendeletileg is előírt alacsonyabb energiaigényű építkezésre, a közel passzívház energiafogyasztású épületekre kell törekedni.

A föld energiájának hasznosításával is lehet számolni, amely szintén hozzájárulhat az egyéb energiahordozó igénybe vételének a csökkentéséhez. Alkalmazása épületgépészeti szinten kezelhető, egyedi fenntarthatóságot javító beruházásnak lehet tekinteni.

Földgázellátás

A vizsgálatok szerint a településen az automatikus üzemvitelre is alkalmas termikus célú energiaellátásra a földgázellátást csak az 1990-es évek végén építették ki. A település gázszolgáltatója az NKM Földgázhálózati Kft. A település gázellátása Tata felől épült ki és középnyomású elosztóhálózattal érkezik Baj településre.

A fogyasztók ellátására az elosztóhálózatot Baj szinte valamennyi belterületi utcájában és a Szőlőhegy településrész egyes utcáiban is kiépítették. A kiépített gázelosztó hálózat középnyomású, amelyről az egyes ingatlanok bekötését, középnyomású csatlakozással építették ki. A fogyasztói igényeket közvetlen kielégítő kisnyomású gáz előállítására telkenként elhelyezett egyedi, házi nyomásszabályozókkal megoldott. Az egyedi nyomásszabályozók általában az előkertben nyertek elhelyezést, de található ház falsíkjára szerelt nyomásszabályozó is. A helyi, egyedi nyomásszabályozótól induló kisnyomású hálózatról közvetlen elégítik ki az igényeket.

A település javasolt fejlesztési lehetőségeinek megvalósítása esetén a település várható földgáz igény növekedése 1108 nm³/h-ra becsülhető. A tervezés távlatig azonban, az előzetesen prognosztizált fejlesztésekből reálisan ténylegesen megvalósításra kerülő beruházások igénye 199 nm³/h-ra prognosztizálható, amely a jelenlegi kiépített regionális hálózati nyomvonalról, annak különösebb fejlesztési igény nélkül kielégíthető.

Az egyes fejlesztésekhez, a továbbtervezés során ténylegesen meghatározott igényekkel kell a szolgáltatót megkeresni. A szolgáltatás igénybe vételére a szolgáltatóval megállapodást kell kötni, amelyben a szolgáltatás feltételeit a szolgáltató rögzítheti. A

megállapodás teljesítésével a hálózati csatlakozás lehetőségét is kijelöli a szolgáltató, ahonnan vagy az adott ingatlan bekötése, vagy a csatlakozáshoz szükséges hálózat továbbépítése megvalósítható.

A tervezés távlatáig reálisan várható fejlesztések ellátása érdekében műtárgyak területbővítést nem igényelnek, a hálózatépítés-fejlesztés pedig közterületen valósítandó meg.

Távhőellátás

A településen a 282 lakásos lakótelep ellátására épült ki a távhőellátás. A lakóépületektől északra üzemel a földgáz tüzelésű kazánház, ahonnan induló hőelosztó hálózat látja el a lakóépületeket fűtési hő és használati melegvíz ellátással. A hőelosztó hálózat földalatti elhelyezésű. Tervezői tapasztalat, hogy a távhővel ellátott épületek távlatban is távhőellátásúak maradnak, a szolgáltatási területük bővítése a javasolt fejlesztések irányába nem várható.

5.4 ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

Vezetékes hírközlési létesítmények

A helyzetfeltáró vizsgálatok szerint a település vezetékes távközlési ellátását jelenleg a Magyar Telekom Nyrt. biztosítja. A tatai primer központ Baj vezetékes távközlési hálózatának bázisa. A település a 34-es távhívó számon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz.

A településen kábel TV ellátásra is több szolgáltató áll rendelkezésre.

A településen belüli helyi ellátást szolgáló vezetékes távközlési hálózatok jellemzően föld felett oszlopokra fektetve üzemelnek, a kifeszültségű elosztóhálózattal és a közvilágítással közös oszlopsoron. De üzemelnek ma már földalatti elhelyezésű szakaszok is.

A vezetékes hírközlési (táv és műsorelosztási) szolgáltatás bár műszaki megjelenésében közmű jellegű, szolgáltatása alanyi jogon történik. Ezért az igénylők ellátása is egyéni elbírálással, egyéni szerződéskötés alapján történik. A szükséges hálózatfejlesztést a szolgáltató saját beruházásként valósítja meg. A tervezett fejlesztési területek ellátása is ennek igénybevételével történhet.

A közelmúltban az otthoni munkavégzés, a terjedő „home office” előtérbe kerülésének hatására egyre fontosabb szerepet kap az elektronikus hírközlés hálózati kapcsolat iránti igény. Az infokommunikációs technológia alkalmazására jelenleg is van érdeklődés.

A hálózatfejlesztés közterületen valósítható meg, a TKR-ben leírtak figyelembe vételével.

Vezeték nélküli hírközlési létesítmények

A vezeték nélküli szolgáltatás fenntartása a település területén üzemelő és a tágabb térségben elhelyezett létesítmények, antennák segítségével megoldott, új létesítmények elhelyezését egyedileg a létesítmény telepítési tervének keretében lehet vizsgálni, a TKR-ben rögzített előírások figyelembe vételével.

6. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

6.1 A FÖLDTANI KÖZEG ÉS A TALAJ VÉDELME

A terv alapján hosszú távon összesen 17,3 ha művelés alatt álló, többségében 3. vagy 4. minőségi osztályba sorolt, szántó művelési ágban nyilvántartott termőföldterület igénybevétele várható. A terv felülvizsgálata eredményeként számottevően csökken a „zöldmezőben” kijelölt, vagyis a termőföld más célú hasznosításával megvalósítható beépítésre szánt területek kiterjedése.

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

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

A településen fellelhető potenciálisan talajszennyezett területek:

- volt szovjet laktanya területe,
- egykori települési hulladéklerakó az Agostyáni út mellett.

A területek utóhasznosításának feltétele a részletes talajvizsgálat, szükség szerint kármentesítés elvégzése.

Roncsolt felszínű, felszínmozgás-veszélyes, ezért rehabilitációt igénylő területként az egykori, vagy még üzemelő külszíni bányaterületek tekinthetők.

6.2 FELSZÍNI- ÉS A FELSZÍN ALATTI VIZEK VÉDELME

Baj a 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet melléklete alapján fokozottan és kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen lévő településnek minősül. Szennyeződéserősség szempontjából különösen kitétek a Gerecse nyílt karsztos területei.

A település felszín alatti víz állapota szempontjából való érzékenysége miatt elengedhetetlen a szennyezőanyagok talajba és felszín alatti vizekbe bejutásának elkerülése,

megakadályozása. 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. A felszíni és felszín alatti vizek szennyeződés érzékenysége miatt, a vízminőség védelme érdekében fontos az új, vezetékes vízellátású létesítmények szennyvizeinek ártalommentes kezelése érdekében alternatív műszaki megoldásként zárt szennyvíztároló létesítése, vagy egyedi házi szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazása.

A településen problémát jelent a heves zivatartok alkalmával jelentkező jelentős csapadékmennyiség biztonságos elvezetése. A csapadékvíz-csatornahálózat fejlesztése és folyamatos karbantartása, illetve a csapadékvíz visszatartása szükséges, különösen a vízerózióknak kitett Szőlőhegy területén.

6.3 LEVEGŐTISZTASÁG-VÉDELEM

A légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2002. (X. 7.) KvVM rendelet szerint Baj területe az ország légszennyezettség szempontjából kiemelt, 3. számú Komárom-Tatabánya-Esztergom légszennyezettségi zónába tartozik. A település elhelyezkedése, alacsony átmenő forgalma, és a regisztrált helyi kibocsátások alapján nem tartozik a szennyezett levegőjű települések közé.

A levegőminőség számottevő romlása a terv következtében nem várható. A TSZT alapján további helyszíneken kerülhetnek kialakításra gazdasági (kereskedelmi, szolgáltató és ipari) területek. A kedvező levegőkörnyezeti adottságok megőrzése érdekében a kijelölt gazdasági területen csak olyan telephelyek létesítése megengedett, amelyek nem veszélyeztetik a környező lakó- és rekreációs célú területek környezetminőségét, illetve a vonatkozó környezetterhelési határértékeket maradéktalanul teljesítik. Az iparterületek a belterület szélén, a védendő lakóépületektől megfelelő távolságban kerültek kijelölésre, közútról jól megközelíthető területen, ezért számottevő konfliktus a megvalósításuk esetén (a vonatkozó jogszabályok betartása mellett) nem várható. A 306/2010. (XII.23.) Korm. rendelet előírásai alapján helyhez kötött légszennyező forrás létesítésekor a levegővédelmi követelményeket az engedélyezési eljárás során úgy szükséges meghatározni, hogy annak várható levegőterhelése ne eredményezze az egészségügyi határértékek túllépését. A kibocsátási határértékeket külön rendelet (a légszennyezettségi határértékekről, valamint a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről szóló 4/2011. (I. 14.) VM rendelet) szabályozza.

A jövőben a lakóterületek további növekedésével is lehet számolni, ugyanakkor – a lakóházak gázhálózatra való csatlakoztatásának, illetve a háztartások egyedi gáztüzeléses fűtésének általánossá válásával – ez várhatóan nem fogja számottevően növelni a kibocsátott szennyezőanyagok mennyiségét.

A településen az átmenő forgalom számottevő növekedésével nem kell számolni, a tervezett Tatai elkerülő útvonal-szakasz a lakóterületektől kedvező távolságban tervezett. Az újonnan beépülő területek többlet forgalmat generálnak, de ez nem okozhat jelentékeny levegőminőség romlást.

Általános levegőminőség javító intézkedések között szükséges megemlíteni a kül- és belterületeken egyaránt szükséges zöldfelületi fejlesztéseket, a sűrű növénytelepítés a mikroklíma javításán túl különösen a szálló por megkötésében fejt ki jótékony hatását. A kiporzás csökkentése érdekében a telephelyeket szilárd burkolattal, illetve zöldfelülettel

kell ellátni. A kerti avar és egyéb zöldhulladékok égetése tilos, helyette a komposztálást kell alkalmazni.

6.4 ZAJ- ÉS REZGÉS ELLENI VÉDELEM

Baj zajterhelés tekintetében a kevésbé kitett települések közé tartozik. A zaj- és rezgés 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 ök.út 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 rezgésterhelése sem jelentős a településen. A belterületen zavaró mértékű zajterheléssel bíró üzemi tevékenységet nem folytatnak.

A TSZT-ben kijelölt gazdasági területek körültekintő kialakítása esetén a helyi lakosság számára kedvezőtlen zaj-és rezgésterhelés növekedés nem várható. A tervezett nyugati összekötő út a zajterhelésre nem érzékeny vasúti és gazdasági területek határán fog haladni, a lakóterületekhez közel eső szakaszon védelmi célokat is szolgáló erdősáv kialakítása tervezett. Az újonnan beépülő területek többlet forgalmat generálnak, de ez várhatóan nem okoz jelentős zajnövekedést.

Az új létesítményeket és a kapcsolódó gépjárműforgalmat úgy kell tervezni és szabályozni, hogy a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet előírásait, valamint a zaj és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008 (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet határértékei biztosíthatóak legyenek a védendő objektumoknál.

Az üzemi eredetű zaj- és rezgésterhelés ellen védendő falusias és kertvárosias lakóterületek megengedett zajterhelési határértékei a vonatkozó jogszabály szerint 50/40 dB nappal/éjjel értékek.

A közlekedési eredetű zaj- és rezgésterhelés ellen védendő falusias és kertvárosias lakóterületek megengedett zajterhelési határértékei a vonatkozó jogszabály szerint lakóutcától, átmenő forgalom nélküli kiszolgáló úttól származó zajra 55/45 dB nappal/éjjel értékek; gyűjtőút, országos összekötőút forgalmából származó zajra 60/50, főút mellett 65/55 dB nappal/éjjel értékek.

Az új védendő épületet, helyiséget úgy kell megtervezni és megépíteni, hogy a külön jogszabály szerinti belső téri zajterhelési határértékek a használatbavétel időpontjára teljesüljenek.

6.5 HULLADÉKKEZELÉS

A hulladékgazdálkodás, ezen belül a szervezett hulladékgyűjtés és szállítás feltételei a település területén adottak. Az újonnan beépülő területeket a meglévő rendszerbe szükséges csatlakoztatni. A lerakóra kerülő települési hulladékok mennyiségének csökkentése érdekében a község területén a hulladékgyűjtést és szállítást biztosító közszolgáltató rendszeréhez illeszkedően szelektíven kell gyűjteni a települési hulladékot. A településen keletkező zöldhulladékok helyben történő komposztálása, és a talajba visszajuttatása javasolt. A gazdasági területen keletkező, a települési hulladékokkal együtt nem gyűjthető és nem kezelhető veszélyes hulladékok elkülönített és biztonságos gyűjtéséről, tárolásáról és elszállításáról a hulladék tulajdonosának gondoskodnia kell. A veszélyes hulladékok gyűjtése, tárolása és elszállítása a 225/2015. (VIII. 7.) Korm. rendelet előírásai szerint történhet. Lakossági hulladékudvar nincs a településen, a különleges bánásmódot

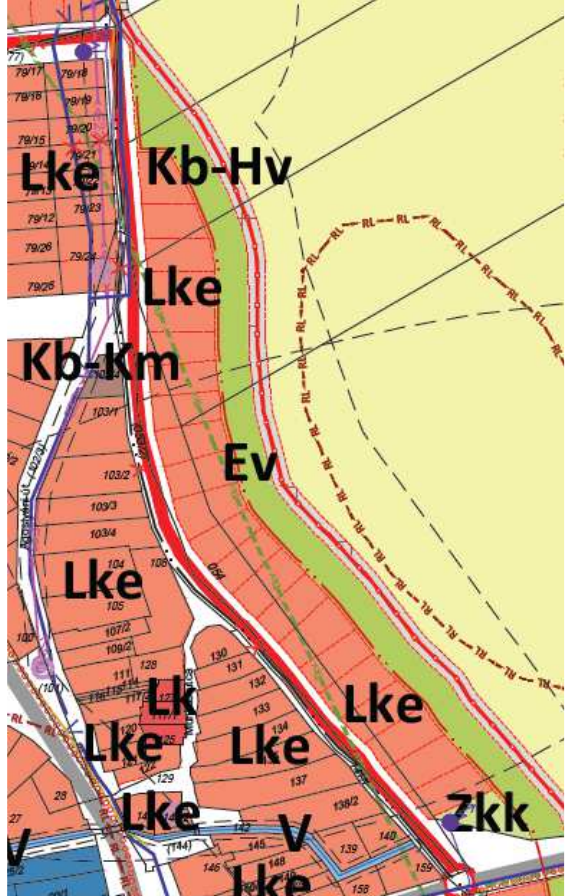
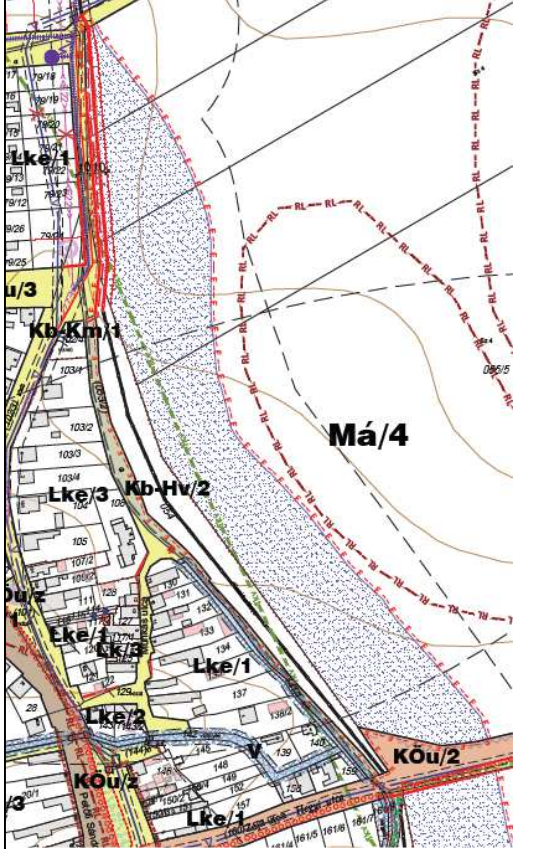
igénylő települési hulladékok rendszeres elszállításáról gondoskodni szükséges legalább az éves lomtalanítás keretében.

7.A HÉSZ ÉS A TSZT ÖSSZHANGJA

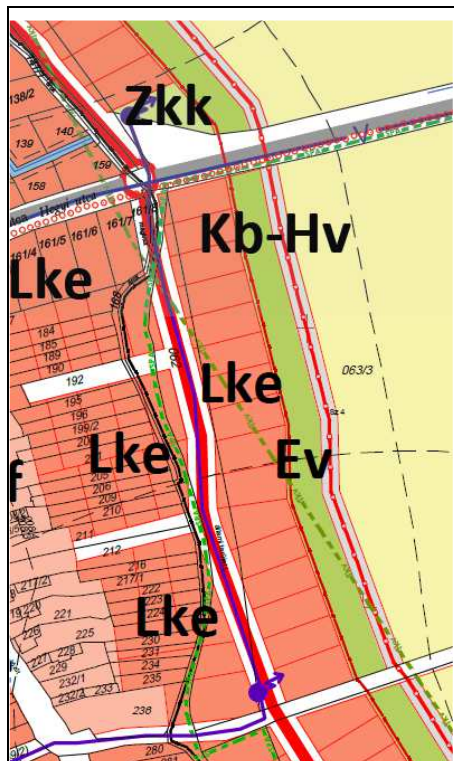
A településszerkezeti terv egyes területeken a távlati területhasználatot mutatja be, mivel a szerkezeti terv időtávlatja hosszabb (10-20 év), mint a szabályozási tervé (6-7 év).

Ebből fakadóan egyes helyeken a szabályozás a jelen kialakult területhasználatot jelöli meg övezeti rendszerében, míg a településszerkezeti terv ettől eltérően a távlatban megcélzott területhasználatot.

Ilyen eltérés tapasztalható az alábbi helyeken:

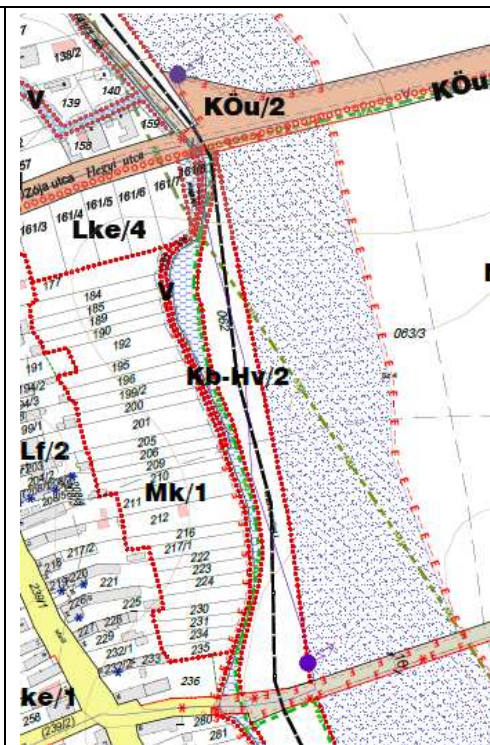
Javasolt településszerkezet részlet	Javasolt szabályozási tervi részlet
	
<p>Lakóterületi fejlesztés az Agostyáni út és a Hegyi utca között, hadiút áthelyezéssel és véderdő kialakítással a lakóterület és a hadiút között</p>	<p>Mezőgazdasági terület övezete a távlati lakóterületi fejlesztés helyén, be nem építhető terület megjelöléssel</p>

TSZT és HÉSZ ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ



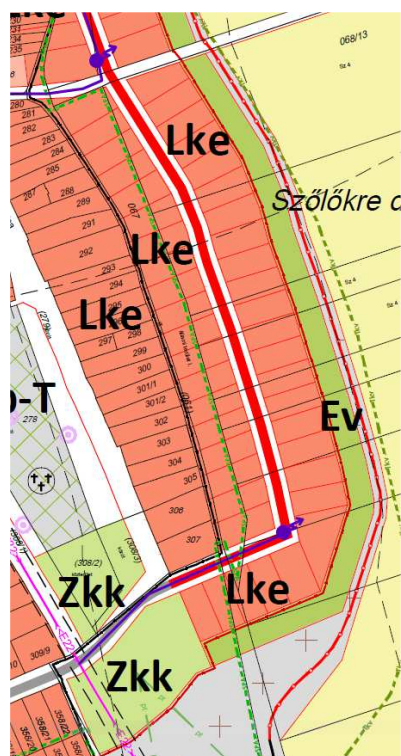
Javasolt településszerkezet részlet

Lke jelű Lakóterületi fejlesztés a ↑ Hegyi utca és a Kis utca, valamint a Kis utca és a Jókai utca ↓ között, hadiút áthelyezés, véderdő a lakóterület és a hadiút között.

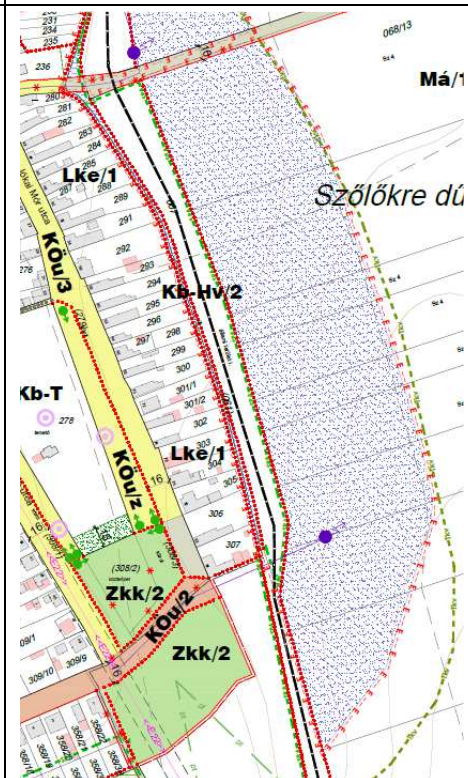


Javasolt szabályozási tervi részlet

↑Mk1 jelű „belkertes” övezet, valamint Má/1 jelű általános mezőgazdasági terület övezete a fejlesztésre szánt területeken. ↓



Javasolt településszerkezet részlet



Javasolt szabályozási tervi részlet

<p>Kodály utca folytatásában lakóterületi fejlesztés a volt nyúlvágó területének egy részén.</p>	<p>Megtartandó, kialakítandó zöldfelület jelölése a lakóterületfejlesztés helyén.</p>
<p>Javasolt településszerkezet részlet</p>	<p>Javasolt szabályozási tervi részlet</p>