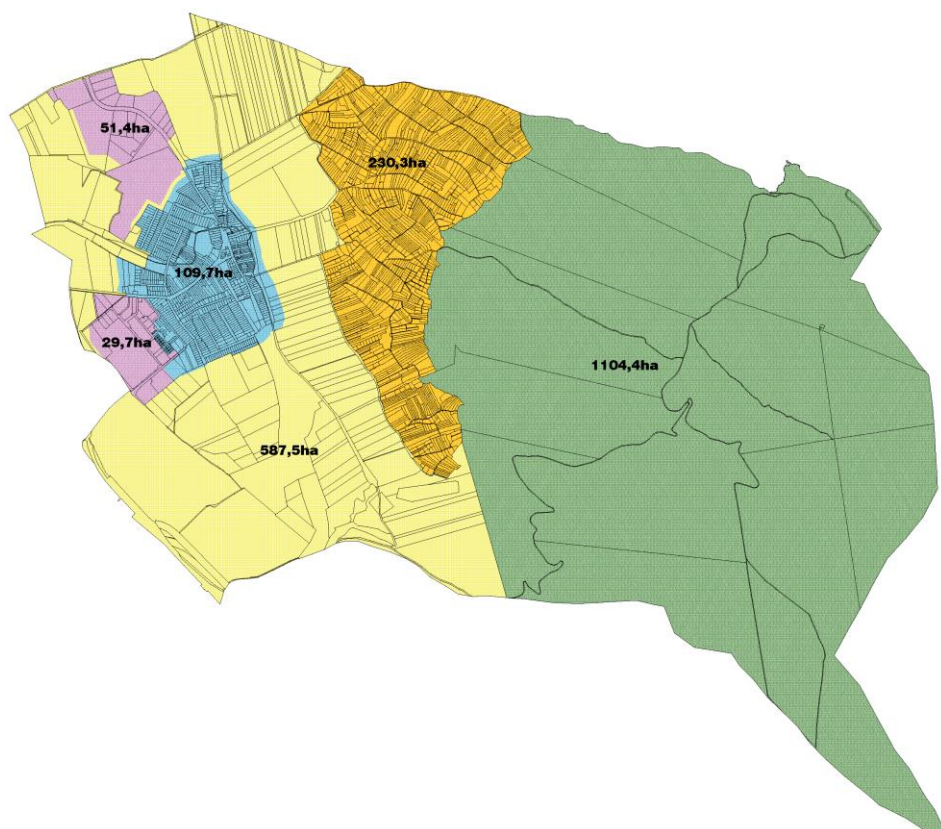




BAJ KÖZSÉG TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

TERVEZET

VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

(A 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 36.§ szerinti teljes eljárás 38. §-ban megjelölt véleményezési szakasz)

2022.03.

MEGBÍZÓ:

**BAJ KÖZSÉG
ÖNKORMÁNYZATA**

2141 Baj, Petőfi S. u. 50.
Polgármester: Schunder Tibor
Főépítész: Schindler- Kormos Eleonóra

TELEPÜLÉSTERVEZÉS; ÉPÍTÉSZET

PRO-TERRA Kft.
1138 Budapest, Esztergomi út 18. I/3.

S. Vasi Ildikó

TT/1 01-2609; É 01-2609

S. Vasi Ildikó

vezető településtervező, okl. építésmérnök, okl. szociológus

Szilágyi Csilla

TT 01-6710

Szilágyi Csilla

okl. településmérnök

KÖZLEKEDÉS:

Várgesztes

Szabóné Csernai Éva

MK 11-0536

Szabóné Csernai Éva

okl. építőmérnök

TERMÉSZETI KÖRNYEZET, TÁJÉPÍTÉSZET, KÖRNYEZETVÉDELEM:

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

Tóthné Pocsok Katalin

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

Tóthné Pocsok Katalin

okl. kertésmérnök, táj- és kertépítész, vezető településtervező

KÖZMŰVEK, ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS:

KÉSZ Közmű és Energetikai Tervező Kft.
1016 Budapest, Naphegy u. 26.

Hanczár Zsoltné

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

Hanczár Zsoltné

okl. építőmérnök

RÉGÉSZET

Tatabánya

László János okl. régész

GENERÁLTERVEZŐ:



PRO-TERRA
URBANISZTIKAI ÜGYNÖKSÉG KFT.
1138 BUDAPEST Esztergomi út 18.
E-mail: protterra@protterra.hu
Tel: 06-1/612-6684

BEVEZETŐ

Jelen dokumentáció része Baj településfejlesztési koncepciójának és település rendezési eszközeinek megújítására vonatkozó véleményezési csomag településrendezési eszközre vonatkozó részének, azon belül **a településszerkezeti terv egyeztetésre szánt eleme.**

A településszerkezeti terv (továbbiakban: TSZT) -az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 10. § megfogalmazása szerint – 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 rendezési terveinek figyelembevételével a környezet állapotának javítása vagy legalább szinten tartása mellett.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet (továbbiakban: Eljr.) 9. § (2) bekezdése szerint a TSZT-ben kell megállapítani a táj, az épített és a természeti környezet alakításának és védelmének területfelhasználással összefüggő módját, valamint ki kell jelölni a település fejlesztésének területi irányait. A településszerkezeti tervben meg kell határozni a település egyes területrészeinek területfelhasználását, a település működéséhez szükséges műszaki infrastruktúra elemeknek a szerkezetét meghatározó térbeli kialakítását és elrendezését.

A TSZT biztosítja Baj településfejlesztési koncepciójában foglalt célok megvalósítását. A TSZT-t 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, vízüggel kapcsolatosan), valamint a NFK 2030 - Nemzeti Fejlesztés 2030 / Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Koncepció és Komárom-Esztergom Megyei Területfejlesztési Koncepciója. Nem utolsó sorban meghatározza Komárom-Esztergom Megye 2020-ban elfogadott Területrendezési Terve.

Mindezek alapján megállapítható, hogy a terv kielégíti a környezet állapotának javításával vagy legalább szinten tartásával kapcsolatos elvárásokat.

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV – 2022**Baj Község Önkormányzat Képviselőtestület****.../2022. (...) határozat-tervezete****Baj község Településszerkezeti Tervének megállapításáról**

Baj község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. § (2) bekezdés a) pontja alapján Baj község Településszerkezeti Tervét jelen határozat 1.-6. melléklete szerint állapítja meg.

1. melléklet: **SZERKEZETI TERVLAP** **TSZT M = 1: 11.000**

2. melléklet: **SZERKEZETI TERV LEÍRÁS**
 1. Baj település területfelhasználása
 2. Tájrendezés és természetvédelem
 3. A zöldfelületi rendszere
 4. Kulturális örökségvédelem
 5. Közlekedés
 6. Közműellátása, hírközlés
 7. Környezetvédelem
 8. Védőterületek és védősávok, korlátozások

3. melléklet: **VÁLTOZÁSOK**
 - 3.1 Területfelhasználási változások T-1 M = 1:13.000
 - 3.2 Területfelhasználás változásainak leírása és táblázatos kimutatása
 - 3.3 Változások csoportosítása T-2 M = 1:13.000
 - 3.4 Változások csoportosítása táblázatban

4. melléklet: **BAJ TERÜLETI MÉRLEGE**

5. melléklet: **A TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA**

6. melléklet: **Biológiai aktivitásérték számítás eredménye**

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy gondoskodjon a településszerkezeti terv nyilvánosságáról, az elfogadott településrendezési eszközt küldje meg az állami főépítési hatáskörben eljáró megyei kormányhivatalnak és az eljárásban résztvevő államigazgatási szerveknek, valamint a partnerségi egyeztetés szabályai szerint tájékoztassa a partnereket.

Jelen határozat a mellékleteivel együtt érvényes, azokkal együtt alkalmazandó. A hatályba lépéssel egyidejűleg a 44/2001. (VII. 23.) sz. önkormányzati határozattal elfogadott, majd a 4/2003. (IV. 1.) sz., a 32/2005 (IV.26.) sz., a 80/2006 (IX.28.) sz., a 34/2009 (V.11.) sz. önkormányzati határozattal és a 12/2016 (I.26.) sz. önkormányzati határozattal módosított és aktualizált településszerkezeti terv leírása és annak TSZT/mód-2015 tervlapja hatályát veszti.

Határidő: Folyamatos

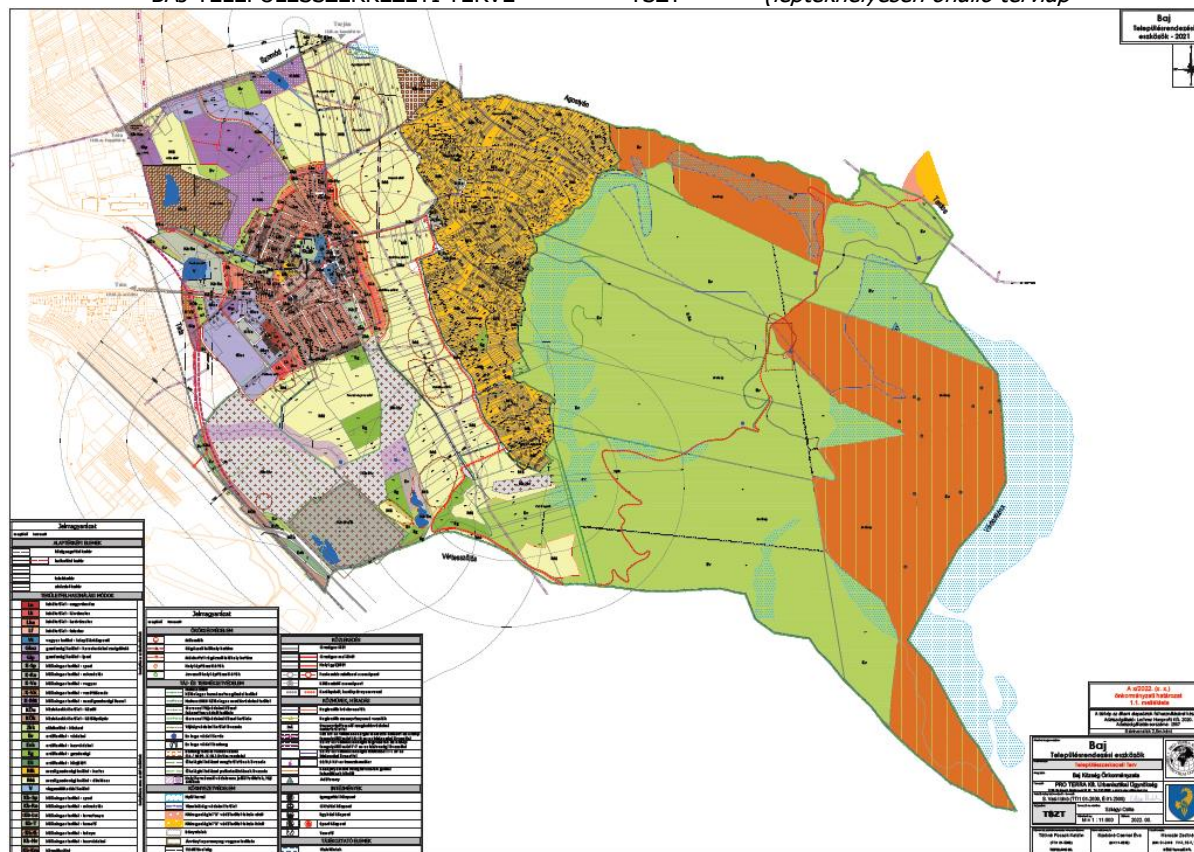
Felelős: Schunder Tibor polgármester

Baj, 2022.

SZERKEZETI TERVLAP

TSZT

(léptékhelyesen önálló tervlap)



TARTALOMJEGYZÉK

A SZERKEZETI TERV LEÍRÁSA 8

1. Baj település területfelhasználása.....	9
1.1. Közép és hosszú távú, feltételhez kötött rendeltetésváltozások	10
1.2. Beépítésre szánt területek	11
1.3. Beépítésre nem szánt területek.....	13
2. Tájrendezés és természetvédelem.....	18
2.1. Védendő tájkarakterek.....	18
2.2. Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek.....	18
2.3. Magyarországi természetvédelmi védettség alatt álló területek	19
2.4. Nemzetközi védettség alatt álló területek	20
2.5. Országos Ökológiai Hálózat területei	20
3. A zöldfelületi rendszer	21
3.1. Közparkok, közkertek.....	21
3.2. Zöldfelületi intézmények, intézménykertek.....	21
3.3. Közhatalmat elől elzárt egyéb, jelentős zöldfelületek	21
3.4. Jelentősebb külterületi zöldfelületi elemek	22
3.5. Zöldhálózati összekötőelemek.....	22
4. Kulturális örökségvédelem	23
4.1. Régészeti lelőhelyek.....	23
4.2. Műemlékek	24
4.3. Helyi építészeti értékvédelem.....	24
5. Közlekedés	25
5.1. Közúthálózat.....	25
5.2. Közösségi közlekedés	27
5.3. Kerékpáros és gyalogos közlekedés.....	28
5.4. Parkolás	28
6. Közműellátás és hírközlés	29
Víziközművek	32
6.1. Vízellátás.....	32
6.2. Szennyvízelvezetés és tisztítás	33
6.3. Csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés	34
Energiaközművek	36
6.4. Villamosenergia-ellátás	37
6.5. Megújuló energiaforrások	39
6.6. Földgázellátás	39
6.7. Távhőellátás	40
Elektronikus hírközlés	40
6.8. Vezetékes hírközlési létesítmények.....	40
6.8. Vezeték nélküli hírközlési létesítmények	40

7. Környezetvédelem.....	41
7.1 A földtani közeg és a termőföld védelme.....	41
7.2. Felszíni- és felszín alatti vizek.....	41
7.3 Levegőtisztaság-védelem.....	42
7.4. Zaj- és rezgés elleni védelem.....	42
7.5 Hulladékkezelés.....	42
8. Védőterületek és védősávok, korlátozások.....	43
8.1. Vízvédelemmel, vízi közművekkel kapcsolatos védelmek és korlátozások.....	43
8.2. Energiaközművek és a hírközlési létesítményeinek védősávjai, védőtávolságai.....	44
8.3. Közlekedési építmények és műtárgyak védőterületei, védőtávolságai.....	44
8.4. Táj- és természetvédelem.....	44
8.5. Kulturális örökségvédelem.....	44
8.6. Területi adottságból eredő korlátozások.....	44
8.7 Honvédelmi területek és azok védőterületei.....	44
VÁLTOZÁSOK.....	45
BAJ TERÜLETI MÉRLEGE.....	70
TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA.....	73
1. A településszerkezeti változások területrendezési terveknek való megfelelőségének igazolása.....	73
1.1. A módosítás hatálya alá tartozó területet érintő országos és térségi területfelhasználási kategóriák.....	74
1.2. A tervezett TSZT megfelelősége a tervezett KMTrT térségi szerkezeti tervének.....	75
1.3. A módosítás hatálya alá tartozó területet érintő országos és térségi övezetek.....	78
1.4. A tervezett TSZT megfelelősége az országos és térségi övezetek előírásainak.....	79
A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS EREDMÉNYE.....	85

2 melléklet: Baj Község Önkormányzat Képviselőtestület .../2022. (...) önk. határozatához**A SZERKEZETI TERV LEÍRÁSA****A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ALKALMAZÁSÁNAK SZABÁLYAI TARTALMI FELÉPÍTÉSE**

A szerkezeti terv 1. mellékletét képező tervlapon az egyes területrészek területfelhasználási módjai, továbbá a vonalas infrastruktúra szerkezetet meghatározó elemei kerültek feltüntetésre. A tervlapon belterületen és a beépítésre a szánt területeken a gyűjtőútnál alacsonyabb rendű utak is közlekedési területi jelölést kaptak. A beépítésre nem szánt külterületen csak a jelentősebb külterületi utak kerültek közlekedési területi megjelölésre, míg a többi kiszolgáló út abba a területfelhasználási területbe került, amelyet jellemzően kiszolgál. Ennek következtében a közutak közé nem sorolt külterületi utak változásai, megszüntetés, bővítés, vagy újak létesítése a településszerkezeti tervben nem okoz változást, azok módosítást a tervlapon nem igényelnek.

Baj község településszerkezeti tervének alapját a 44/2001. (VII. 23.) számú önkormányzati határozattal megállapított és többször (legutóbb 2016-ban) módosított településszerkezeti terv képezi. A jelen tervi változások bázisát a 2016-os állapotú településszerkezeti terv jelenti.

A TSZT tartalmi felépítését az Eljr. 4. mellélete, a „*településszerkezeti terv tartalmi követelménye*” határozza meg. Ezzel összhangban a TSZT tartalmi felépítése az alábbi:

1. Szerkezeti tervlap

A szerkezeti tervlap jelmagyarázatát az Eljr. 6. mellélete rögzíti, amelynek elemei az Eljr. 14. § értelmében tovább bővíthetők.

2. A szerkezeti tervlap leírása

A szerkezeti terv leírása a szerkezeti tervlappal összhangban készül, a kettő egymást kiegészíti. A leírása tervlapon térben rögzített elemekkel kapcsolatos elhatározásokat tartalmazza.

3. Változások

Ebben a fejezetben szerepelnek a településszerkezetet érintő változások, azok bemutatása és indoklása, valamint a településszerkezeti elhatározásokkal kapcsolatos ütemezések rögzítése.

4. Területi mérleg

Baj teljes közigazgatási területére vonatkozóan a beépítésre szánt és a beépítésre nem szánt területek mértékét, a területfelhasználás területi megoszlását bemutató fejezet.

5. A területrendezési tervvel való összhang igazolása

Az Eljr. 4. § (2) pontja értelmében a TSZT az országos és a vonatkozó megyei területrendezési tervek rendelkezéseivel összhangban készül. A fejezet az Országos Területrendezési Tervvel és a Komárom-Esztergom Megyei Területrendezési Tervvel való összhangot igazolja.

6. A biológiai aktivitásérték számítási eredménye

az Étv. 7. § (3) bekezdése szerint újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítése előtti aktivitás értékhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet. A területek biológiai aktivitásértékének számításáról a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 9. melléklete határozza meg a számítás módját. Ez a fejezet a jogszabályoknak megfelelően a biológiai aktivitásérték számítását és a számítás eredményét, valamint a biológiai aktivitásérték szinten tartásának az igazolását tartalmazza.

1. BAJ TELEPÜLÉS TERÜLETFELHASZNÁLÁSA

A település közigazgatási területe **beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területi egységekből** áll. A beépítésre szánt terület *(a település közigazgatási területének a beépített, illetve a további beépítés céljára szolgáló belterületi része, melyek beépítési mértéke a 10%-ot meghaladó),* a beépítésre nem szánt terület *(a település közigazgatási területének a zöldterületi, a közlekedési, a mezőgazdasági, az erdőművelési, illetőleg az egyéb célra szolgáló része, melyek beépítési mértéke legfeljebb 10%)* jellemzően, de nem kizárólag a külterület.

AZ ÉPÍTÉSI HASZNÁLAT ÁLTALÁNOS JELLEGE SZERINT		SAJÁTOS HASZNÁLAT SZERINT (SZERKEZETI TERVI JELÖLÉSEK)	
AZ ÉPÍTÉSI HASZNÁLAT ÁLTALÁNOS JELLEGE SZERINT	BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK	lakóterületek:	- nagyvárosias lakóterület (Ln) - kisvárosias lakóterület (Lk) - kertvárosias lakóterület (Lke) - falusias lakóterület (Lf)
		vegyes terület:	- településközpont vegyes terület (Vt)
		gazdasági területek:	- kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz) - ipari gazdasági terület (Gip)
		beépítésre szánt különleges területek:	- sportterület (K-Sp) - rekreációs terület (K-Re) - többfunkciós terület (K-Tf) - vasútállomás területe (K-Vá) - mezőgazdasági üzemi terület (K-Mü)
	BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK	közlekedési területek:	- közúti terület (KÖu) - kötőpályás közlekedési terület (KÖk)
		zöldterület:	- közkert (Zkk)
		erdőterületek:	- védelmi erdőterület (Ev) - honvédelmi erdőterület (Evh) - gazdasági erdőterület (Eg) - közjóléti erdőterület (EK)
		mezőgazdasági területek:	- kertes mezőgazdasági terület (Mk) - általános mezőgazdasági terület (Má)
		vízgazdálkodási terület	- (V)
		beépítésre nem szánt különleges területek:	- sportterület (Kb-Sp) - rekreációs terület (Kb-Re) - lovas tanya területe (Kb-Lo) - temető (Kb-T) - bányá (Kb-B) - honvédelmi terület (Kb-Hv) - közműszolgáltató terület (Kb-Km)

A településen a kialakult és a tervezett területfelhasználást jelentő besorolások az alábbi megfontolások szerint változnak. A változások egyik része kényszerű, a másik része a településfejlesztési koncepcióban rögzítetteknek megfelelő. Megváltoztak a korábbi fejlesztési elhatározások, vagyis a megváltozott igényekre és gazdasági környezetre reagáló, a korábbiaktól eltérő településfejlesztési döntések is okozták a területek használati besorolását, tervezett módosulását.

A megcélzott területfelhasználások különböző (rövid-, közép- és hosszú) időtávra ütemezhetők. Egyes TSZT-ben megcélzott területfelhasználást tervi szinten nem követi annak a szabályozási tervi megjelenése, hanem utalás van rá a szabályozási tervben a területbiztosítás érdekében. Ezért e területek a jelenleg fennálló állapotnak megfelelő szabályozást kapnak, vagyis a célzott

területfelhasználás nem kap építésszabályozási tervi megerősítést, míg el nem következik az időszerezés az új területfelhasználásnak, amíg nem válnak biztosítottá a megvalósítás feltételei. Ezeket az eseteket változással érintett, de „feltételhez kötött rendeltetésváltozásnak” nevezi a fejlesztési terv.

1.1. Közép és hosszú távú, feltételhez kötött rendeltetésváltozások

Egyes területek rendeltetésváltozásának feltétele lehet:

- a megvalósítás módjának és feltételeinek tisztázását biztosító telepítési tanulmányterv kidolgozása,
- a hadiút nyomvonalának áthelyezése, tulajdonviszonyok rendezése,
- a gépjárművel való megközelítés biztosítása, valamint
- a közművesíthettség elvárt mértékének megléte.

A feltételhez kötött rendeltetésváltozások alábbiaknál részletesebb feltételeiről, egyes terület-használati egységekhez és területrészekhez kapcsolódó elvárásokról további önkormányzati határozatok, az érintettekkel való megállapodások rendelkezhetnek.

A feltételhez kötött terület-használati változások, amelyek csak a szabályozási terv módosításával jöhetnek létre az alábbiak:

1. Feltételhez kötött lakóterületi fejlesztések

1.1 Lakóterület a hadiút áthelyezésével a keleti belterületi határ mentén

Területi kiterjedése (kiszolgáló út nélkül): **8,61 ha**

A meglévő lakóterületekhez szervesen kapcsolódó lakó terület került kijelölésre, mely esetében a hadiút nyomvonalának kiváltását, a meglévő közúthálózatokhoz és közműhálózatokhoz történő kapcsolatok, vagy területen belüli kialakításának tisztázását követően, vagy azzal egyidejűen valósulhat meg a beépítés.

1.2. Lakóterület fejlesztés a Kodály Z. u. folytatásában

Területi kiterjedése összesen: **0,92 ha**

A Kodály Zoltán utca és a Petőfi Sándor utca összekötését biztosító gyűjtő út mentén a meglévő lakóterületekhez kapcsolódó lakó teleksor kialakítása a különleges mezőgazdasági üzemi terület egy részén. A lakóterület kialakításának előfeltétele a 14,0 m szélességben tervezett új útszakasz kialakítása, azon közművek kiépítése.

1.3 Lakóterület a Római útra nyíló tervezett kiszolgáló út mentén

Területi kiterjedése összesen: **0,91 ha**

A Sport utcai lakótelektől északra lévő belterületi kertes területen feltáró út és közműellátás feltételeinek megteremtésével lehet kertvárosias lakóteleket kialakítani.

2. Gazdasági forgalmat lebonyolító gyűjtő út - Tata Hollósi u. – Baj Petőfi utca között

Az útvonal hossza az Agostyáni úttól mérten **1.650 fm**

Tervezett szélessége **22,0 m**

Az útvonal a Hollósi út folytatásaként elhalad az agyagbánya mellett, majd a Baji vízfolyás mentén, s onnan délre lekanyarodva a Horgász-tó menti rekreációs terület szélén haladva éri el a Petőfi Sándor utcai tervezett körforgalmi csomópontot. Az út megvalósulása legkésőbb a vasúti korrekcióval egyidejűen, illetve azt követően várható.

Az út Tata Város és Baj Község közös akarata szerint a vasúti korrekciót megelőzően is kialakítható, mivel tatai, illetve baji teherforgalom számára alternatív útvonalat biztosíthat.

1.2 Beépítésre szánt területek

LAKÓTERÜLETEK

bs: = legnagyobb beépítési sűrűség

területfelhasználási egységek	jellemzői	elhelyezhető épületek és rendeltetések	szerkezeti tervi jele bs
Nagyvárosias lakóterület	A nagyvárosias lakóterület sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, jellemzően 12,5 m-es beépítési magasságot meghaladó elsősorban lakórendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.	A területen elhelyezhető épület - a lakó- és a gépjárműtárolás rendeltetésén kívül - tartalmazhat: - a helyi lakossági igényeket szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi és szociális, - kulturális, közösségi szórakoztató, - szállás, igazgatási, iroda valamint sport jellegű rendeltetést.	Ln
			bs: 1,5
Kisvárosias lakóterület	A kisvárosias lakóterület többnyire sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 7,5 m beépítési magasságot meg nem haladó elsősorban lakórendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál	A területen elhelyezhető épület - a legfeljebb az övezeti előírásokban meghatározott rendeltetési egységet befogadó lakó- és a gépjárműtárolás rendeltetésén kívül - tartalmazhat: - a helyi lakossági igényeket szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi és szociális, - kulturális és lakórendeltetést nem zavaró közösségi szórakoztató, - szállás jellegű, igazgatási, irodai - kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetést.	Lk
			bs: 0,6-1,5
Kertvárosias lakóterület	A kertvárosias lakóterület viszonylag laza beépítésű, összefüggő kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, jellemzően 8-m-es beépítési magasságot meg nem haladó elsősorban lakórendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.	A területen elhelyezhető épület - a lakó- és a gépjárműtárolás rendeltetésén kívül - tartalmazhat: - a helyi lakossági igényeket szolgáló kereskedelmi, szolgáltató rendeltetést, - szállás, kulturális és sport jellegű rendeltetést, - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi és szociális rendeltetést.	Lke
			bs: 0,6
Falusias lakóterület	A falusias lakóterület legfeljebb 8 m-es beépítési magasságú lakóépületek, a mező- és az erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.	A területen elhelyezhető épület -a lakó- és a gépjárműtárolás rendeltetésén kívül - tartalmazhat: - mező- és erdőgazdaság, - lakóterületet nem zavaró gazdasági tevékenységi célú, - kereskedelmi, szolgáltató, - szállás jellegű, - igazgatási, iroda, - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, - kulturális, közösségi szórakoztató és sport célú rendeltetést.	Lf
			bs: 0,6
A TSZT csökkenti a lakóterületfejlesztésre kijelölt területeket, továbbá a lakóterületi kategóriák között néhány átsorolást hajt végre. A közművesítettség elvárt mértéke: teljes.			

VEGYES TERÜLET

Településközponti vegyes területi besorolást kaptak a település központi részén található intézményi területek, s a hozzájuk közvetlenül kapcsolódó területek. A település mai központja a tradicionális, történeti településközpontra települt. Itt rendelkezésre állt a megfelelő terület a közigazgatási, a művelődési, valamint a kereskedelmi rendeltetéseket befogadó épületek múlt század közepétől fokozatos kiépítésére.

bs: = legnagyobb beépítési sűrűség

területfelhasználási egységek	jellemzői	elhelyezhető épületek és rendeltetések	szervezeti tervi jele
Településközpont vegyes terület	A településközponti terület olyan vegyes rendeltetésű terület, ahol a lakórendeltetésen kívül több, egyéb rendeltetés is helyet kaphat.	A területen elhelyezhető épület - a lakórendeltetésen kívül – tartalmazhat: - igazgatási, irodai rendeltetést, - kereskedelmi, szolgáltató szállás rendeltetést, - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi és szociális rendeltetést, - kulturális és lakórendeltetést nem zavaró közösségi szórakoztató és sport célú rendeltetést - lakórendeltetést nem zavaró gazdasági rendeltetést.	bs
			Vt
			bs: 1,2
A TSZT a település központjában településközponti területeket jelöl. A közművesítettség elvárt mértéke: teljes.			

GAZDASÁGI TERÜLETEK

Ez idáig ki nem alakult új gazdasági terület a tervezett vasútállomástól délre és a Hollósi Sándor utca mentén lett kijelölve. Kialakult és kialakulóban lévő gazdasági terület az a község délnyugati oldalán az egykori katonai területeken, a Petőfi Sándor utca mentén, és a belterületől északra az Agostyáni út és az északi bekötő út mentén találhatóak. A gazdasági területekbe sorolt területek helye nem változik, mérete az úthálózati változtatások miatt kis mértékben bővült.

bs: = legnagyobb beépítési sűrűség

területfelhasználási egységek	jellemzői	elhelyezhető épületek és rendeltetések	szervezeti tervi jele
			bs
Kereskedelmi szolgáltató terület	A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.	A területen nem helyezhető el önálló lakóépület.	Gkszt
			bs: 0,8
A TSZT nem jelöl ki új gazdasági területeket, a korábbi fejlesztési területet fenntartja.			
Ipari terület	Az ipari területen a környezetre jelentős hatást nem gyakorló rendeltetés végezhető.	A területen nem helyezhető el önálló lakóépület.	Gip
			bs: 1,2
A TSZT nem jelöl ki új ipari területet, a korábbi fejlesztési területet fenntartja.			

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

A különleges területek a beépítésre szánt területeken belül olyan sajátos rendeltetést töltenek be a település működésében, hogy eltérnek az egyéb külterületi kategóriáktól (sportolás, rekreációs tevékenység, mezőgazdasági üzemi, idegenforgalmi jelentőség, vasútállomás), s ezért megkülönböztetést kívánnak azoktól.

területfelhasználási egységek	jellemzői	elhelyezhető épületek és rendeltetések	szerkezeti tervi jele
Sportterület	A helyi lakosságot és a turizmust szolgáló sport-szabadidő eltöltésére lehetőséget adó különleges beépítésre szánt terület.	A területen elsődlegesen a sportokat kiszolgáló épület, valamint annak üzemvitelével összefüggésben szükséges épület helyezhető el.	K-Sp bs:
A TSZT ide sorolja a meglévő sportpályák melletti, sportcsarnok kialakítására alkalmas területet.			
Rekreációs terület	A pihenést, szabadidő eltöltését, rekreációt és borturizmust szolgáló terület.	A területen szabadidő eltöltését, a rekreációs tevékenységet, az egészség megővését szolgáló építmények és azok üzemvitelével összefüggésben szükséges kiegészítő épületek helyezhetők el.	K-Re bs:
A TSZT ide sorolja a Szőlőhegyen az egykori vadászház telkeit és a jelentős pincés területeket.			
Többfunkciós terület	Az egykori orosz laktanya legénységi épületei és telke.	A négy meglévő épület hasznosítása és többfunkciós rendeltetésekkel való kihasználása az elsődleges cél.	K-Tf bs:
A TSZT ide sorolja a volt orosz laktanya területén álló volt legénységi épületeket befogadó telket.			
Vasútállomás terület	A kijelölt terület a kötőpályás közlekedés üzemeltetését, a személy- és áruforgalom lebonyolítását lehetővé tevő épületek, építmények, vágányok, berendezések, műtárgyak elhelyezésére szolgáló terület.	A területen a vasút üzemeltetéséhez szükséges épületek, s azokkal összefüggésben szükséges kiszolgáló épületek elhelyezése lehetséges.	K-Vá bs:
A TSZT ide sorolja a Tóvároskerti vasútállomás tervezett területét.			
Mezőgazdasági üzemi terület	A mezőgazdasági termeléssel -elsősorban az állattartás és tenyésztéssel összefüggésben kialakítható állattartó, terménytároló és feldolgozó terület. Idegenforgalmi szolgáltatással kiegészülve.	A területen a mezőgazdasági üzemvitellel kapcsolatos termelő, tároló és állattartó, terménytároló és feldolgozó, valamint ezek üzemeltetéséhez szükséges kiszolgáló igazgatási, szociális épületek építhetők.	K-Mü bs: 0,15
A TSZT az egykori nyúl és bárány vágóhíd területén.			

1.3. Beépítésre nem szánt területek**KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK**

A közlekedési területek körébe a közúti és vasúti (kötőpályás) közlekedési célra szolgáló területek tartoznak. A közúti közlekedési területek a belterület valamennyi közlekedésre szolgáló területét magába foglalja függetlenül annak útkategória szerinti besorolásától. A külterületen a közlekedési területek közül csak a jelentősebb úthálózati elemek vannak megkülönböztetve az általuk kiszolgált területektől. A kötőpályás közlekedési területbe a települést nyugatról határoló 1. számú országos törzshálózati vasúti pálya tervezett nyomvonalkorrekcióval érintett területe tartozik.

területfelhasználási egységek	jellemzői	elhelyezhető épületek és rendeltetések	szerkezeti tervi jele
Közüti terület	A közlekedési területek közül a közúti gépjármű-forgalmat, a kerékpáros útvonalakat, a gyalogos közlekedést és a közterületi parkolókat fogadja be.	- A területen csak a közlekedéssel összefüggésben szükséges építmények helyezhetők el. - Épület nem építhető, csak az arra külön megjelölt esetekben. - Ilyen épület elhelyezésre is igénybe vehető közlekedési terület a Szőlő-hegynél a Hegyi u. végén alakítható ki.	KÖu
A TSZT új közúthálózati elemeket a fejlesztési elképzelések szerint, s a megyei tervvel összhangban jelöl ki.			
Kötőtpályás terület	A közlekedési területek közül a közúti az országos törzshálózati vasúti pálya korrekcióval tervezett területét fogadja be.	- A területen csak a közlekedéssel összefüggésben szükséges építmények helyezhetők el. - Épület nem építhető, csak az arra külön megjelölt esetekben.	KÖk
A TSZT a távlati területigénynek (korrekciónak) megfelelően határolja le a kötőtpályás területeket.			

ZÖLDTERÜLETEK

Az állandóan növényzettel fedett közterületeket, a zöldterületeket területnagyságukból adódóan közkert (Zkk) területfelhasználásba sorolja a terv. A terv a meglévő dísz-, pihenő-, illetve játszókertként funkcionáló közkertek (településközpont (Petőfi Sándor utca) Béke utcai park, sportpálya melletti zöldterület) mellett számos tervezett zöldterületet is jelöl a tervezett lakóterületek rekreációs ellátása céljából.

területfelhasználási egységek	jellemzői	elhelyezhető épületek és rendeltetések	szerkezeti tervi jele
Zöldterület – közkert	A zöldterület (közkert, közpark) a környező lakóterületek számára a rekreáció lehetőségét biztosító terület, mely nagy arányban zöldfelülettel borított, települési, településrészi szintű zöldterület.	- A zöldterületen pihenést, testedzést szolgáló építmény (gyermekjátszóter, tornapálya, pihenést szolgáló építmény, pavilon, sétány, kerékpárút), a kerti építmények, valamint kertberendezési tárgyak, köztárgyak helyezhetők el. - A zöldterületen kivételes esetben helyezhetők el épületek.	Zkk
A TSZT több helyen jelöl ki közkertet, melyek elsődlegesen a pihenés és játék helyszínei, illetve a környezetében lévő lakóterületek klimatikus viszonyainak jobbítását szolgáló zöldfelületek.			

ERDŐTERÜLETEK

Összefüggő, nagy kiterjedésű erdőterületek borítják a település keleti közigazgatási területén, a Gerece magaslatán. Az itt található erdőterületek természetvédelmi oltalom alatt állnak. További erdészeti nyilvántartásban szereplő (üzemtervezett) erdőterületek találhatók a belterülettől délre. A kialakult erdőterületek mellett a TSZT jelentős, védelmi célú erdőtelepítésre javasolt területen jelöl ki erdőterületet a tervezett belterület határán és az új közútvonalszakaszok mentén.

A Településszerkezeti terv az erdőterületeket az erdő területfelhasználási célja (erdőtervben meghatározott elsődleges rendeltetése) szerint alábbi erdő területfelhasználásokba sorolja:

— védelmi erdő (Ev),

- honvédelmi erdő (Evh)
- közjóléti erdő (Ek) és
- gazdasági erdő (Eg).

Az országos, illetve nemzetközi természetvédelmi védettség [Natura 2000 területek], alatt erdőterületek, valamint egyéb elsődlegesen védelmi célú, pl. talajerózió elleni védelmi célú erdőterületek védelmi erdőterületi besorolásra kerültek.

Az országos és/vagy nemzetközi természetvédelmi védettség alatt álló területek erdőterületein erdőgazdasági tevékenységek a védelmi célok megvalósulását segítve, a védett és jelölő fajok és élőhelyek megőrzésével folytathatók. Ezen erdőterületen kizárólag honos fajokból álló erdő telepíthető.

területfelhasználási egységek	jellemzői	elhelyezhető épületek és rendeltetések	szervezeti tervi jele
Védelmi erdőterület	Védett vagy védelmi (környezetvédelmi, természetvédelmi, termőföldvédelmi, tájvédelmi) rendeltetésű erdőterületek tartoznak ide.	Védelmi erdőterületen csak a védelmi célok megvalósulását, bemutatását szolgáló nem épületnek minősülő építmények helyezhetők el. Kilátó és magasles kivételével épületek nem helyezhetők el.	Ev
<i>A TSZT lehatárolja a meglévő és tervezett védelmi erdőket.</i>			
Honvédelmi erdőterület	Honvédelmi (környezetvédelmi, természetvédelmi, tájvédelmi) rendeltetésű erdőterületek tartoznak ide.	Honvédelmi erdőterületen csak a védelmi célok megvalósulását szolgáló nem épületnek minősülő építmények helyezhetők el.	Evh
<i>A TSZT lehatárolja a meglévő és tervezett védelmi erdőket.</i>			
Közjóléti erdőterület	Elsődlegesen közjóléti (rekreációs célokra kijelölt) rendeltetésű erdőterület, amely a tervezett különleges rekreációs terület és tervezett lakóterület között, azokhoz kapcsolódóan került kijelölésre.	Közjóléti erdőterületen ismeretterjesztő, pihenés, testedzés, vendéglátás rendeltetésű építmények helyezhetők el, a HÉSZ-ben meghatározásra kerülő teleknagyság felett az előbbi rendeltetésű épületek elhelyezésre is lehetőség nyílik.	Ek
<i>A TSZT egy helyen jelöl ki tervezett közjóléti erdőterületet.</i>			
Gazdasági erdőterület	Elsődlegesen az erdőgazdálkodásra, faanyagtermelésre szolgáló erdőterület. Az erdőszeti üzemtervben elsődleges rendeltetés szerint gazdasági célú erdőterületek kerültek ebbe a kategóriába.	Gazdasági erdőterületen az erdő műveléséhez, az erdő- és vadgazdálkodást szolgáló építmények helyezhetők el, épületek elhelyezésére a HÉSZ-ben meghatározásra kerülő teleknagyság felett van lehetőség.	Eg
<i>A TSZT lehatárolja a meglévő gazdasági erdőterületeket.</i>			

MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

A mezőgazdasági területek Baj beépítésre szánt területét három irányból veszik körül. Kelet felé összefüggő szántóterületek, majd a nagy kiterjedésű Szőlőhegy kispácellás, kertes típusú mezőgazdasági területek találhatók. A településtől északra és délre kisebb egységekben fennmaradt rétek és legelők találhatók. Kisebb kertes mezőgazdasági terület egység került tervi rögzítésre a település belterületén, a Baji-vízfolyás mentén.

területfelhasználási egységek	jellemzői	elhelyezhető épületek és rendeltetések	szerkezeti tervi jele
Kertes mezőgazdasági terület	Kertészkedés, valamint az aktív szabadidő eltöltését biztosító kertészeti, és szőlészeti-borászati tevékenység szinterei.	Kertes mezőgazdasági területen a rekreációt és a kertészkedést szolgáló, a borászattal összefüggő gazdasági rendeltetésű építmények helyezhetők el. Lakások, lakó rendeltetésű épületek nem létesíthetők.	Mk
<i>A TSZT lehatárolja a meglévő kertes mezőgazdasági területeket.</i>			
Általános mezőgazdasági terület	A mezőgazdálkodás növénytermesztő és azt feldolgozó, a gyepgazdálkodó, valamint az állattenyésztés gazdasági tevékenységek területei.	A területen a mezőgazdálkodással, állattartással és állattenyésztéssel összefüggő épületeken, építményeken kívül a vendéglátás kiegészítő épületei is elhelyezhetők. A növénytermesztés az állattartás, továbbá az ezekkel kapcsolatos saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmények is elhelyezhetők. Szállás jellegű, lakó rendeltetésű épület, csak kivételként, ha azt a gazdálkodás megköveteli.	Má
<i>A TSZT lehatárolja a hosszú távon általános mezőgazdasági területként tervezett területeket. A művelés alatt álló területek egy része távlatban beépítésre szánt, részben honvédségi gyakorlóterületként is funkcionál.</i>			

VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK

A vízgazdálkodási területek közé tartoznak a meglévő állapotuk szerinti vízgazdálkodással összefüggő területek, a kisvízfolyások (Baji-vízfolyás, Baj-Tatai határárok), árkok medre és parti sávja és a kialakult állóvizek (Szent András tó, Agostyáni úti állóvíz), valamint a hozzá kapcsolódó vízállásos területek. Az Oszály rét jellemzően mezőgazdasági művelés alatt áll, ugyanakkor a magas talajvízállás, időszakos elöntések miatt a terület vízgazdálkodási területként szabályozott.

területfelhasználási egységek	jellemzői	elhelyezhető épületek és rendeltetések	szerkezeti tervi jele
Vízgazdálkodási terület	A kül- és a belterületen meglévő kisvízfolyások, árkok és kialakult állóvizek befogadására szolgál.	A területen a rendeltetésszerű használatához szükséges, épületnek nem minősülő csak a külön jogszabályokban foglaltak szerinti vízgazdálkodással összefüggő építmények helyezhetők el.	V
<i>A TSZT kijelöli valamennyi kisvízfolyás, árok és tó megnevezésű területet, melyet vízgazdálkodási területként tart számon.</i>			

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

A különleges területek beépítésre nem szánt területeken belül olyan sajátos rendeltetést töltenek be a település működésében, hogy eltérnek az egyéb külterületi kategóriáktól (sportolás, rekreációs tevékenység, temető, bányaterület, honvédelmi terület, közműszolgáltatói telephelyek, lovas tanya), s ezért megkülönböztetést kívánnak azoktól.

területfelhasználási egységek	jellemzői	elhelyezhető épületek és rendeltetések	szerkezeti tervi jele
Sportterület	A helyi lakosságot és a turizmust szolgáló sport-szabadidő eltöltésére lehetőséget adó különleges beépítésre nem szánt területe.	A területen elsődlegesen a szabadidő sportokat kiszolgáló épület, valamint annak üzemvitelével összefüggésben szükséges épület helyezhető el.	Kb-Sp
<i>A TSZT ide sorolja a meglévő és tervezett sportpályák (futball és tenispályák) területét.</i>			

Rekreációs terület	A horgászattal, a vízi sporttal összefüggésben kialakítható terület lakossági rekreációs tevékenység, valamint a tó közelében az idegenforgalmat is szolgáló terület.	A területen szabadidő eltöltését a rekreációs tevékenységet, az egészség megóvását szolgáló építmények és azok üzemvitelével összefüggésben szükséges kiegészítő épületek helyezhetők el.	Kb-Re
A TSZT ide sorolja a Tóvárosi Dűlő felhagyott bányaterületének rekreációs célra kijelölt területét.			
Temető területe	A meglévő temetőterület különleges beépítésre nem szánt terület.	A területen csak a temetkezés céljait szolgáló, kegyeleti rendeltetésű, vagy a temető üzemvitelével összefüggésben szükséges rendeltetésű épület helyezhető el.	Kb-T
A TSZT ide sorolja a meglévő temetőt.			
Bányaterület	A külszíni bányatelkek területe.	A bányászattal összefüggő építmények helyezhetők el a területen.	Kb-B
A TSZT ide sorolja a Baj II. – agyag” védnevű bányatelkek területét.			
Honvédelmi terület	A honvédelmi és katonai célú területek.	A honvédelemmel kapcsolatos létesítmények, építmények helyezhetők el a területen.	Kb-Hv
A TSZT ide sorolja a Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztályának adatszolgáltatása szerinti honvédelmi érdekelttségű területeket (gyakorlóterületek).			
Lovastanya területe	A lovas sport céljára szolgáló terület.	A lótarás (tenyésztés), versenyzetéssel kapcsolatos építmények helyezhetők el, valamint vendéglátó és lovastanya legfeljebb kettő lakással.	Kb-Lo
A TSZT ide sorolja az Agostyáni dűlőben tervezett lovastanya területét.			
Közműterület	Meglévő közműépítményeket és épületeket befogadó területek.	Közműszolgáltatással összefüggő építmények, épületek és műtárgyak helyezhetők el a területen.	Kb-Km
A TSZT ide sorolja az önálló telekkel rendelkező közműszolgáltatással összefüggő, úgymint elektromos alálomlás, víztározó, vízmű területeit.			

2. TÁJRENDEZÉS ÉS TERMÉSZETVÉDELME

2.1. Védendő tájkarakterek

Baj tájszerkezetének kialakulásában döntő szerepet töltenek be a település geomorfológiai és természeti adottságai. A táj karakterét elsősorban a Gerecse természeti kincsekben gazdag hegytetői és erdőségei határozzák meg, melyek a település keleti külterületét uralják. A település karakteres területe továbbá az átalakuló Szőlőhegy, amely kultúrtörténeti és tájképi szempontból is értékes. A településen emellett jellegzetesek a nagy kiterjedésű gyepterületek, amelyek a település délnyugati részén helyezkednek el, ezek részben honvédelmi gyakorlótérként funkcionálnak. Meghatározó tájszerkezet alkotó elemek a vízgazdálkodási területek: a Baji-vízfolyás, valamint a külterületen természetesen létrehozott állóvizek és azok természetközeli környezete.

Baj 2113 ha nagyságú közigazgatási területének 77,6%-a termőterület, a többi művelés alól kivett (beépített vagy beépítésre szánt területek, valamint közlekedési célú területek, bányászati és honvédelmi területek). A külterületen az erdőgazdálkodás dominál: az ingatlanok 52%-a erdő művelési ágban nyilvántartott. A kedvezőbb termőképességű, sík fekvésű területeken évszázadok óta szántóföldi művelést és gyeptermelési tevékenységet folytatnak. A mezőgazdasági művelésű területek közül a szántóterületek 13,5%-át, a legelők 5,3%-át, míg a Szőlőhegyen jellemző szőlő, kert és gyümölcsös művelési ágú földrészek összesen 7,5%-át adják a közigazgatási területnek. A belterülettől északra és délre eső, rosszabb termőképességű területeket részben agyag- és homokbányászat céljára, részben honvédségi célra hasznosították.

A történelmi településmag szerkezete megmaradt és ahhoz szervesen kapcsolódva növekedett a település – a domborzati és vízrajzi adottságokból fakadóan elsősorban északi és déli irányba. A Szőlőhegy tájhasználatára nagymértékben átalakult, az ma már egy különálló településrészként említhető.

A tájhasználat megőrzendő egyediségét a domborzati viszonyokhoz igazodó zonalitás adja, a különböző művelési ágak (szántók és legelők, kiskertes területek és erdőterületek) összefüggő egységekben maradtak fenn.

2.2. Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek

Baj közigazgatási területének jelentős része (a belterület és bányászattal, ipari tájhasználattal érintett területek kivételével) tájképvédelmi területeknek tekintendő. Az OTfT által lehatárolt tájképvédelmi terület övezetének lehatárolását a Településszerkezeti tervlap tartalmazza. 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.

Ezen a beépítetlen, vagy alacsony beépítettségű tájképi szempontból értékes területeken a kialakult tájképi egységhez igazodó, természetközeli tájhasználatot kell folytatni, kerülni kell a jelentős beépítést. Ezen övezetben a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúraelemeket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani. Az övezet által érintett területre a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat fennmaradása érdekében a helyi építési szabályzat, valamint a településképi védelméről szóló rendelet tartalmazza a területhasználatra és az építmények tájba illeszkedésére vonatkozó szabályokat.

A belterület szélén kijelölt beépítésre szánt (lakó, gazdasági és különleges) területek esetében különösen fontos a telekhatár mentén megfelelő puffer-zöldsáv, takarónövényzet telepítéséről gondoskodni.

2.3. Magyarországi természetvédelmi védettség alatt álló területek

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 Lábas-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. Sztroff Mihály-barlang, Benzinkút-barlang, Betyárkörte-barlang, Döb-benet-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 mogyoró 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.

Egyéb, természetvédelmi védettség alatt nem álló értékek

- Források és vízfolyás-menti területek:
 - > Baj-Tatai határárok forrásvidéke
 - > Szent-András-tavak forrásvidéke
- Egyedi fák:
 - > Munkás utcában
 - > Agostyáni utcában
 - > Szőlőhegyi buszfordulóban
- Fasorok:
 - > Petőfi Sándor utca északi oldala menti 543/5 és 543/7 hrsz.-ú telkeken
 - > volt orosz laktanya területén lévő iparterületen fasorok (két fasor az iparterületi gyűjtő út és a 020/84 hrsz.-ú telek ÉK-i határa mentén, valamint hármass fasor a 020/84 hrsz.-ú telken belül, továbbá a 020/29 hrsz.-ú telek DNY-i határa mentén)
 - > Béke utca - temető mellett
 - > Jókai utca – temető mellett
- Kőkeresztek:
 - > Templom mellett,
 - > Szőlőhegy buszfordulójában,
 - > Szőlő-hegy lábánál vezető Szent András dűlő mentén
- Emlékművek:
 - > Petőfi S. utca és az Agostyáni u. elágazásánál,
 - > Petőfi S. utca iparterületi szakaszán

2.4. Nemzetközi védettség alatt álló területek

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.

2.5. Országos Ökológiai Hálózat területei

Baj közigazgatási területét az OTRT-ben lehatárolt ökológiai hálózat magterületének és pufferterületének övezete érinti. A magterület lehatárolása gyakorlatilag megegyezik a Gerecsei Tájvédelmi Körzet területével, a pufferterület azonban magában foglalja a település déli részein található, nem védett gyepterületeket, illetve az itt található forrásokat, és részben átfed a Natura 2000 különleges madárvédelmi területekkel.

Az **ökológiai hálózat magterületének övezetében** a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonalai a magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhetők ki és helyezhetők el. Az ökológiai hálózat magterületének övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, a meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető. Az ökológiai hálózat magterületének övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető épületen elhelyezve.

Az **ökológiai hálózat pufferterületének övezetében** bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben célkitermelőhely nem létesíthető.

3. A ZÖLDFELÜLETI RENDSZER

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

3.1. Közparkok, közkertek

Településszerkezeti jelentőségű, meglévő és megtartandó közkertek:

- Petőfi S. utca. – településközponti zöldterületek
- Béke u. – Jókai u. közti közkert és játszótér
- Tóvárosi lakótelepi közkert
- Petőfi Sándor u. - Agostyáni utca találkozásánál lévő közkert
- sportpálya melletti közkert

Baj település belterületén a megfelelő zöldterületi ellátottság biztosítása érdekében cél, hogy minden lakóingatlanról gyaloglási távolságon belül elérhető legyen legalább egy korszerűen kialakított és felszerelt, közcélú zöldfelület. Ehhez rekreációs területek kialakítása szükséges különösen a tervezett lakóterületekhez kapcsolódóan, azok megvalósításával egyidőben.

A TSZT-ben kijelölt, tervezett közkertek:

- Béke u. – Jókai u. közti 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)

Az új zöldterületeket és zöldfelületi intézményeket kertépítészeti tervek alapján kívánatos megvalósítani. A jó 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.

3.2. Zöldfelületi intézmények, intézménykertek

Meglévő, a települési zöldfelületi rendszer szempontjából jelentős zöldfelülettel bíró intézményterületek:

- köztemető (Kb-T);
- sportpályák (Kb-Sp);
- Baji Szent István Német Nemzetiségi Általános Iskola (Vt);
- Baji Német Nemzetiségi Óvoda és Bölcsőde (Vt);
- Szent András-tó (Farmunk Halastó) környezete (Kb-Re).

A TSZT-ben kijelölt, tervezett, korlátozottan közhasználatú, magas zöldfelületű különleges területek:

- Tóvárosi dűlő, volt bányaterületén kijelölt rekreációs terület (Kb-Re),
- sportpályák bővítési területe (Kb-Sp),
- Agostyáni dűlőben tervezett lovastanya területét (Kb-Lo).

3.3 Közhasználat elől elzárt egyéb, jelentős zöldfelületek

A község zöldfelületi rendszerének jelentős alkotóelemei a **lakóházak kertjei**. Ezen zöldfelületek a települési zöldhálózat fontos elemét képezik, településökológiai szerepük jelentős, ezért a helyi építési szabályzatban biztosítani kell a meglévő magas zöldfelületi arányt, különösen a tömbbelsőiben összefüggő zöldfelületet alkotó kertek fennmaradását.

Zöldfelületi (és kultúrtörténeti) szempontból is értékes a Szőlőhegy kisparcellás művelésű telkei, ahol mozaikosan szőlő, gyümölcs és egyéb kertgazdálkodás folyik jelenleg is.

3.4 Jelentősebb külterületi zöldfelületi elemek

Baj közigazgatási területén a legjelentősebb zöldfelületi elem a Gerecse magaslatait összefüggően borító, természetvédelmi oltalom alatt álló erdőterület, amely védelmi rendeltetésű erdőterület területfelhasználási kategóriába tartozik. A TSZT által rögzített természet-közelit területek az ökológiai jelentőségük mellett zöldfelületi szempontból is meghatározóak a folyamatos növényborítottságuknak köszönhetően.

További jelentős zöldfelületi elemek a belterülethez déli irányba elterülő, részben honvédelmi érdekességű legelőterületek, különösen a kisvízfolyások forrásvidékén kialakult üde gyepterületek.

A külterületi zöldfelületi rendszeréhez hozzátartoznak az ún. „kék infrastruktúra” elemei, azaz a kisvízfolyások és a mesterségesen kialakított állóvizek, különösen a már beállt vízparti növényzettel bíró tavak (Szent András tó, Tóvárosi dűlő bányatava, Agostyáni utcai tó).

3.5 Zöldhálózati összekötőelemek

A zöldfelületi rendszer szerkezetalkotó elemei közé tartoznak a **vízfolyások menti zöldfelületek**. Az állandó és időszakos vízfolyások, árkok mentén gondoskodni kell a gyalogos átjárhatóságról, valamint a megfelelő szegélynövényzet kialakításáról és fenntartásáról. A Baji-vízfolyás és környezetének további rendezése során cél a természetközeli partkialakítás, az ökológiai kapcsolatok erősítése és a kedvezőbb vízminőség elérése érdekében. Az utakat kísérő zöldfelületek is meghatározó elemei a zöldfelületi rendszernek.

4. KULTURÁLIS ÖRÖKSÉGVÉDELME**4.1. Régészeti lelőhelyek**

Baj közigazgatási területén összesen tizenhat, azonosított régészeti lelőhely szerepel a Lechner Lajos Tudásközpont közhiteles örökségvédelmi nyilvántartásában.

lelőhely-szám	név	HRSZ
1	Öregkovács-hegy	0106, 099, 0108, 0107, 097, 096
3	Bugony István kertje, Ady Endre u. 10.	33, 34
4	4/2005. lelőhely	049/15, 049/14, 049/13, 055/7, 052, 049/7, 049/12, 049/8, 049/9, 049/10, 049/33, 049/34
5	5/2005. lelőhely	055/7, 055/4, 055/3, 055/2, 055/5
6	6/2005. lelőhely	069, 068/1, 068/2, 068/3, 068/4, 068/5
7	7/2005. lelőhely	074/2, 074/3, 074/4, 074/1, 074/5, 074/6, 075
8	8/2005. lelőhely	082/1, 080/1, 079/9, 079/5, 079/8, 079/6
9	Keskeny-dűlő	015/9, 015/10, 015/22, 015/23, 015/24
10	Homoki-szőlő	02, 080/2, 081, 03
11	Agostyáni-út mente	049/7, 049/8, 049/9, 049/5, 048, 047/3, 047/2, 049/6, 043, 047/1
12	Tatai út mente	049/9, 049/10, 049/33, 049/34, 01013/21, 01013/22
13	Szőlők alja	055/3, 055/5
14	Szőlőkre dűlő	068/1, 074/2, 074/3, 074/4, 074/1, 074/5, 073
15	Petőfi Sándor utca 44.	644, 532/4, 641/1
16	Faluközpont	33, 34, 644, 532/2, 532/3, 2, 3, 614/1, 73/10, 623, 625, 23/57, 613/1, 24/2, 23/76, 23/75, 22/6, 22/5, 613/2, 614/2, 616, 631/1, 22/1, 22/3, 23/55, 23/54, 23/52, 23/53, 23/51, 23/20, 23/73, 628/2, 629/1, 626, 631/2, 630, 634, 629/2, 615/2, 615/1, 620, 621, 23/69, 635/1, 632, 622, 633, 627, 636/1, 636/4, 637/1, 637/2, 640, 638/1, 638/2, 635/2, 639, 23/49, 23/42, 23/40, 23/41, 23/43, 650/3, 650/2, 650/1, 23/74, 23/12, 73/8, 43, 42, 73/11, 650/50, 650/6, 650/49, 650/61, 650/5, 650/4, 650/45, 23/13, 23/14, 650/55, 38, 35, 23/67, 23/66, 23/68, 23/44, 23/34, 23/65, 23/64, 23/33, 23/63, 23/31, 23/32, 23/39, 23/37, 23/38, 23/30, 650/17, 650/27, 650/16, 650/21, 650/7, 650/12, 650/13, 650/23, 650/24, 23/21, 23/22, 23/23, 23/24, 23/25, 23/26, 23/29, 650/46, 23/19, 23/45, 23/47, 23/48, 23/46, 650/14, 650/15, 23/35, 23/36, 650/20, 23/90, 650/19, 650/18, 650/26, 650/25, 23/86, 23/85, 23/62, 23/60, 23/61, 8, 643, 23/84, 23/81, 23/80, 23/79, 23/78, 642, 23/72, 31, 32, 30, 25/1, 650/48, 1/2, 24/1, 23/88, 23/87, 23/58, 650/44, 23/70, 23/18, 23/71, 23/77, 23/59, 23/16, 23/17, 23/15, 23/10, 23/9, 23/11, 650/56, 650/57, 650/60, 650/58, 650/59, 650/47, 36/2, 37, 36/1, 41, 40, 39, 650/10, 650/9, 650/52, 650/8, 650/51, 23/27, 23/28, 650/22, 1/1, 102/3, 29/1, 29/2, 28, 101, 27, 5/1, 5/2, 12/2, 12/1, 6, 11/1, 18, 17, 20/2, 25/2, 142, 20/1, 032/8, 650/38, 650/39, 650/37, 650/36, 650/35, 650/34, 650/33, 650/30, 650/29, 650/28, 650/31, 650/41, 650/40, 650/43, 650/42, 033/1, 032/10, 532/4, 641/1, 129/1, 129/2, 23/91, 23/92, 44/1, 44/2, 532/5, 536/2, 536/3, 641/2
17	Homokbánya	012/1

4.2. Műemlékek

Bajon 3 db egyedileg védett műemlék található, melyek közül egynek van nyilvántartott műemléki környezete.

név	védelem	helyrajzi szám
R.k. templom ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	534/1, 532/3, 532/2, 3, 247/1, 245, 242, *240/1, 2, 532/1
R.k. templom	Műemlék	533
Nagy-pince	általános műemléki védelem	2421
Vadászház, v. Eszterházy-birtok	általános műemléki védelem	0106

* Megszűnt helyrajzi szám, beolvadt a 242 hrsz.-ba.

4.3. Helyi építészeti értékvédelem

Helyi egyedi építészeti értékek védelmét megállapította a 3/2019. (II. 26.) önkormányzati rendelet:

A településképi rendelet megjelölte a településszerkezeti és településképi szempontú helyi egyedi védelemre érdemes épületeket:

- Népi lakóház Petőfi u. 53. (520 hrsz.)
- Példa értékűen felújított századfordulós villák a szőlőhegyen (2537/8; 2802/1 hrsz.),
- Neoreneszánsz jegyeket viselő villa a szőlőhegyen (2457/1 hrsz.)
- Népies jegyeket viselő présház a szőlőhegyen,
- Századfordulós nyaralóház a szőlőhegyen.

Helyi egyedi védelemre javasolt további értékek:

- Lakóház Petőfi S. u. 18. (605 hrsz.);
- Kútház Esterházy nagypince u. 5. (2422/10 hrsz.);
- Szőlőhegyen:
- Esterházy kispince Esterházy nagypince u. 6. (2419 hrsz.);
- Vadászház Vadász u. 1. (2801/1 hrsz.);
- Villaépület Vadász út. 17. (2809 hrsz.)

A Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatósága Baj területén nem tart nyilván egyedi tájértéket. A Baj Községi Önkormányzat Képviselőtestület Baj Építési Szabályzatáról szóló 6/2009. (V.12.) számú rendelete szerint a településen 9 darab egyedi tájérték található, melyek az alábbiak:

- Templom melletti I. világháborús emlékmű (Petőfi Sándor utca),
- Szőlőhegyi buszfordulóban található feszület (Vincellér utca),
- Szőlőhegy lábánál található képtartó oszlop (Szent András dűlő),
- Kőkereszt a Templom mellett,
- 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,
- Két platán fasor a volt orosz laktanya területén.

További táji értékek: Egyedi fa: Szőlőhegyi buszforduló, Munkás u., Agostyáni u., Emlékművek:

II. világháborús, 1848-as és az 1956-os emlékkopjafa, Temetői kereszték, Baji Kálvária.

5. KÖZLEKEDÉS

5.1 Közúthálózat

I. Megyei-Térségi kapcsolat

A Komárom-Esztergom Megyei Területrendezési Tervben Baj települést érintő tervezett országos jelentőségű gyorsforgalmi út, főút, illetve térségi szerepű összekötő út nem szerepel.

Országos kerékpár útvonalat jelöl a megyei terv, mely Baj települést is érinti. A település Északi határán fut a Tata- Agostyán- Vértestolna- Tarján kerékpárút, melyhez 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 érintik.

I/1. Budapest Hegyeshalmi vasútvonal nyomvonal korrekció és annak közúti vonatatai

A Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt. a tervezett vasúti nyomvonal korrekció tervét továbbra is érvényben kívánja hagyni. Ennek megfelelően létrejön majd a Budapest-Hegyeshalmi vasútvonal és az 11135 sz. országos közút külön szintű csatlakozása. A csatlakozásban a vasúti pálya az országos közút alatt halad. A csatlakozásból lehet megközelíteni az új Baj közigazgatási területén megjelenő vasúttállomást és a P+R parkolót. A megközelítést biztosító út, a P+R parkoló és az állomás a műtárgy nyugati oldalán tervezett.

Baj Déli Iparterület forgalmát a vasúti korrekció megépüléséig nyugati és déli irányba Tata közigazgatási területén keresztül a Baji úton, valamint északi és keleti irányba súlykorlátozással Baj belterületén keresztül, majd a települési Északi gyűjtőúton keresztül lehet elvezetni.

A vasút új nyomvonalának megvalósulásával a régi pálya és az új vasútvonal között 22 m szabályozási szélességgel egy gyűjtőút tervezett - **Déli gyűjtőút** néven. A Déli gyűjtő úton lefutó forgalom nem növeli meg Vértesszőlősen keresztül menő forgalmat, de Tata Ady Endre és Baji út forgalmát, valamint Baj belterületének teherforgalmát nagy mértékben képes csökkenteni. A Baj területén lévő Déli iparterlepi forgalom egyértelműen ezt az útvonalat használná az autópálya irányába.

Tata Hollói Sándor utca- Baj Déli Iparterület

A belterületi teherforgalom elkerülése érdekében a Déli gyűjtőút Tata, Hollói Sándor utca folytatásában Délre, majd a Baji Vízfolyás mentén haladva és a Petőfi utcához csatlakozva vezethető. Azt út szabályozási szélessége 22 m-ben tervezett. Ezzel a nyomvonallal a tehergépjármű forgalom döntő többségét Baj és Tata településközpontjaitól távol tartható.

A Petőfi utca 11135. sz országos mellékút és az új gyűjtőút találkozásában körforgalmú csomópont kialakítása tervezett.

Déli gyűjtőút besorolása:

útkategória: gyűjtőút

besorolása külterületen: K.V.B

besorolása belterületen: B.V.c.C.

A Déli gyűjtő út I. szakasza: Tata Hollói Sándor utca- Baj Petőfi Sándor utca (11135 sz. országos közút

A Déli gyűjtőút II. szakasza: Baj Petőfi Sándor utca –vasúttal párhuzamos szakasz- 1.sz. országos közút Tata területén

II. 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 zsák utcaként működhet. Erre az iparterület belső területigénybevételének átrendezése miatt van szükség. Az iparterület további telekosztásával a belső 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, ami szintén helyi gyűjtőút, besorolása B.V.c.C. A Tóvárosi utca folytatása 12m szabályozási szélességű lakó utca, aminek vége összekötésre került a helyi gyűjtőút besorolású Táncsics Mihály utcával, egy 10m szabályozási szélességű kiszolgáló úttal.

III. 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 vízelvezetést, a tervezett körforgalmú csomópontnál ennek a helyigényét figyelembe lett véve.

A Petőfi Sándor utcát és az Agostyáni utat összekötő szakasz a tervezés során települési gyűjtőút hálózathoz országos mellékútként lett besorolva 30 m szabályozási szélességgel. Csomópontot alkot vele a közigazgatási határon elhelyezkedő 11128.számú országos mellékút, összekötő út.

IV. Települési gyűjtő utak

Javasoljuk, 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 (14,0 m-es szélességgel) a Petőfi Sándor utcához, ami országos mellékút besorolású.

-Új települési gyűjtőút a Jókai utcával párhuzamos gyűjtőút funkciót ellátó „Keleti gyűjtőút”, ami 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 utca: 16,0m

Keleti gyűjtőút: 16,0m

Agostyáni út: 14,0m

V. Lakóutak

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

Az új lakóterületek feltáró útja 16 m szabályozási szélességű gyűjtőút funkciót ellátó út, erről ágaznak le a lakótelekeket feltáró lakóutak, 6 m szabályozási szélességgel.

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

VI. Szőlőhegy útjai

Szőlőhegy úthálózatának területigénye helyi döntés következtében mérsékelten növelhető meg. Az utak szűk állapotának megtartása forgalom korlátozás célját szolgálja.

A területet kiszolgálását kijárt nyomvonalak biztosítják, melyek gyakran magánterületek igénybevételét jelentik. Ezek telekjogi vonatkozású között a szélesítését nem kívánja az Önkormányzat kezdeményezni.

A Szőlőhegyen ezért a minimális terület igénybevétellel javasolt az alábbi utak szabályozása,
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:
- Szent András út 078/2 és 078/9 hrsz
- Erzsébet Királyné 2137/2 hrsz. –
- Kőbányai út 2137/5 hrsz.
- Budán út 2137/6 hrsz.
- Kereszt út 2401/38 hrsz.
- Árok út 2407/3 hrsz.
- 052 hrsz. út
- Pluhár István út 058 hrsz.
- Agostyáni dűlőút 2976/3 hrsz.

A Szőlőhegy további utcái mezőgazdasági területeken belüli kiszolgáló utak és magánutak

- Levél út 2034/2 hrsz
- Levélvölgyi út 2034/3 hrsz
- Erzsébet Királyné 2137/2 hrsz
- Halupka István út felső szakasz
- Kőbányai út 2137/5 hrsz
- Budán út 2137/6, 2230 hrsz
- Sziklás út 2137/7 hrsz
- Uradalmi út 2182/3 hrsz
- Kereszt út 2407/2 hrsz
- Vincellér út 2601/2 hrsz
- Lejtős út 2601/4 hrsz
- Csitári út
- Kánya út
- Mély út
- Zarándok út 3011/3 3087/2 hrsz 6
- Jónás út 2976/2 hrsz

VII. Hadiút

A hadi út nyomvonala Szomód felől a Keresztre dűlő szélén haladva éri el a lakott területet, ahol attól 20 m széles véderdő választja 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.

5.2 Községi közlekedés

Az autóbusz-közlekedés érinti a települést, melynek útvonalára nem tesz a szerkezeti terv változtatási javaslatot.

5.3 Kerékpáros és gyalogos közlekedés

Tata felől a szintbeli vasúti átkelő 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 kijelölése, 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 kell a Szőlőhegy lábánál a Szent András úttal párhuzamosan, ami a Hadi út keresztezésével Vértesszőlősig halad. (tervezett kerékpárút nyomvonala)

A kerékpárutak tervezési osztályba sorolása:

Külterületen: KVII.

Belterületen: BVII.

A gyalogutak tervezési osztályba sorolása:

Külterület: K VIII.

Belterület: B VIII.

5.4 Parkolás

A település területén a fejlesztési területeken saját telken belül szükséges az OTÉK által előírt parkoló számot biztosítani. A Közút mellett annak szabályozási szélességén belül a parkoló ellátottság növelését biztosítani lehet, közparkolók céljára.

A Tóvároskerti vasúti megállóhelynél 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 a parkolást azok számára, akik az elővárosi vonattal járnak dolgozni Budapest irányába.

6. KÖZMŰELLÁTÁS ÉS HÍRKÖZLÉS

Településszerkezetet meghatározó közműelemek

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” védődóma-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 védődóma-védőterületi érintettség
- nyílt karsztos adottság
- vízminőségvédelmi területek övezete

2. 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 nyomvonala, az oszloptengelytől mért 18-18 m-es biztonsági övezettel

- 22 kV-os gerinc légvezeték elosztóhálózat nyomvonala, 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 nyomvonala

5. Elektronikus hírközlés

- vezetékek 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 vízelvezetés 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, közcsontrós szennyvízelvezetés és a földgázellátás-távhőellátás, valamint a csapadékvíz elvezetése is rendelkezésre áll.

Fel kell hívni a figyelmet arra, hogy a szerkezeti tervben javasolt fejlesztési lehetőségek a település számára irányművekké 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 költsége.

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 szennyvízelvezetés, 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 kapcsolatosan 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 területhasznosításhoz szükséges közműellátás kielégítéséhez várható közműigények a következők:

BAJ	Víz-igény	Kelet-kező szenny víz	Villamos-energia igény		Termikus energia igény		
				Megújuló-val		megújuló-val	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 területbiztosítási 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 közhálózatról történő energia-ellátási 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 felfutásának várható üteméhez igazítva kell az ágazati fejlesztési feladatokat megvalósítani.

Viziközművek

6.1 Vízellátás

A helyzetfeltáró vizsgálatok alapján a település vízellátását az ÉDV Zrt. Tatai Üzemvezetősége szolgáltatja Tatabánya-Tata Regionális Vízellátó rendszerén, a TORV-on keresztül. A TORV fő vízbázisai a Tatabányai XIV/A és a XV/C karsztaknak, 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 körvezeték, de vannak ágvezeték is. A hálózat vezetékai NÁ 100-as és NÁ 80-as átmérőűek, anyaguk KPE, amely korszerűnek tekinthető. A vízellátás műtárgyai a megfelelő hálózati nyomásviszonyokat is biztosítják.

A település javasolt fejlesztési lehetőségeinek megvalósítása esetén a település várható víz-igény 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 körvezeték 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

utcaiban is kiépítésre került vízhalózat, 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 vízhalózatot kiépítik, az önkormányzat számára korlátozó eszköz nem áll rendelkezésre. Egyetlen lehetősége, hogy legalább a környezeti kártétel lehetőségét kizárja, hogy szigorúan, a vízhalózat fejlesztéséhez csak a közcsonatorna hálózat fejlesztésével együtt járul hozzá.

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

A kiskertések, 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 engedéllyel létesíthető, az arra vonatkozó engedélyezési eljárásnak megfelelően.

Tűzivíz ellátás

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

6.2 Szennyvízelvezetés és tisztítás

A helyzetfelfutó 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 fontossá teszi a szennyvíz közcsonatornás elvezetésének és kezelésének megoldását és a közműpótló alkalmazásának szigorúbb korlátozását, szabályozását.

A település belterületén a szennyvízgyűjtő hálózat település beépített területén kiépítésre került és a Szőlőhegy egyik utcájában is, elindítva, egy folyamatot.

A település ingatlanjairól a szennyvízelvezetését, a kiépített szennyvízgyűjtő hálózat üzemeltetését az ÉDV Zrt. Tatai Üzemvezetősége látja el. A csatornahálózattal összegyűjtött szennyvizeket 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 $433 \text{ m}^3/\text{nap}$ -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 $78 \text{ m}^3/\text{nap}$ -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 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, ahová vagy az adott ingatlan bekötése, vagy a csatlakozáshoz szükséges hálózat továbbépítése 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 zártkertes területen is a kiépítésre került egy szennyvízhálózati szakasz és annak az ellátási körzetét messze túlhaladón 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 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.

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.

6.3 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 domboldalon lefolyó csapadékvizek az utak mentéig érkezők, amelyek a vizeket természet alakította vízfolyásokkal nyugati irányba vezetik, a településről elfolyó vizek végbefogadója a Tatán áthaladó Által-ér, amely aztán a Dunáig továbbítja a vizeket.

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 vízelvezetés 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, kockázattal, 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 engedélyezéssel, földhivatali térképre, tulajdoni lapra lejegyzéssel nyílik lehetőség a megfelelő kártalanítási igény teljesítésével.

A konfliktusok elkerülése érdekében, a készülő településrendezési eszközökben csak azok 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, övarkot létesíteni, amelyben összegyűjtött vizek továbbvezetését a Baji-víz-folyás 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 idáig 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 építésszabadságát vesztené.

A településen haladó vízfolyások, árok mellett azok karbantartását szolgáló sávokat, az un. parti sávokat ki kell jelölni.

A parti sávot a hatályos előírások szerint vízgazdálkodási övezetbe kellene sorolni. A parti sávot a partvonalától kell mérni. A vízfolyások, árok 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 partisáv, akkor a karbantartó sáv felülvizsgálható és felszámolható lesz.

A tapasztalatok szerint az idők során előfordul, hogy a vízfolyás valóságos medre a nyilvántartásban szereplő medrétől eltér. A meder-karbantartó sávot mindig a földhivatali térképen jelzett

telkéhez igazítva lehet kijelölni, akkor is, ha az a valóságban attól már „elmászott”, mivel elméletileg oda a víz visszatérését meg lehet oldani. Aki érdekelt abban, hogy a víz megváltozott helye jogilag rendezésre kerüljön és a régi helye felszabaduljon, azt vízjogi engedély alapján megteheti, vállalva annak a kártalanítási következményeit is.

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 vízelvezetési rendszer méretezésénél.

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

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 használat, javítható a környezeti állapot. Célszerű a dekarbonizációt szolgáló beruházással együtt a felmelegedés hatáskompenzálás lehetőségére is előkészülni. Mind kettőhöz olyan műszaki megoldás szükséges, amely egyidejűleg élhetőbbé teszi a környezetet és üzemeltetésében fenntartható. Az elérhetőséget 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.

6.4 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 középvezetékű gerinc elosztóvezeték szállítja a villamosenergiát Baj fogyasztóinak az ellátására. A kiépített középvezetékű hálózat fűzi fel a fogyasztói transzformátor állomásokat. A 22 kV-os gerinc elosztó hálózat oszlopokra fektetéssel épült.

A transzformátor állomásokról induló kisméretű elosztóhálózatról elégítik ki közvetlenül a fogyasztói igényeket. A kisméretű 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 kisméretű 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 igénybevételével 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 oldanák 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 kisméretű elosztóhálózatról lehet az egyes új fogyasztók ellátását megoldani.

A településen meglévő közép- és kisméretű hálózat oszlopokra szereltten 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.

6.5 Megújuló energiaforrások

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 energia-gazdálkodást 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.

6.6 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 utcaiban is kiépítették. A kiépített gázelosztó hálózat középnyomású, amelyről az egyes ingatlanok bekötését, középnyomású csatlakozással építették ki. A fogyasztói igényeket közvetlen kielégítő kisnyomású gáz előállítását 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 elégitik ki az igényeket.

A település javasolt fejlesztési lehetőségeinek megvalósítása esetén a település várható földgáz igény növekedése 1108 nm³/h-ra becsülhető. A tervezés távlatáig 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.

6.7 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.

Elektronikus hírközlés

6.8 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 feletti oszlopokra fektetve üzemelnek, a kifeszültségű elosztóhálózattal és a közvilágítással közös oszloponon. 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.

6.8 Vezeték nélküli hírközlési létesítmények

A vezetékek 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.

7. KÖRNYEZETVÉDELEM

A településrendezési eszközök felülvizsgálata az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet (továbbiakban: KV. Rendelet) hatálya alá tartozik. A KV. Rendelet 1.§ (2) a) bekezdése értelmében a település egészére készülő településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv [1997. évi LXXVIII. tv. 9/B. § (2) bekezdés a) és b) pontja] kidolgozása során a környezeti vizsgálat lefolytatása mindig kötelező. A Kormányrendelet 6. §-a alapján a környezeti vizsgálat a terv kidolgozási, egyeztetési és elfogadási folyamatának része.

A fentiek alapján Baj Község Önkormányzata, mint a településrendezési terv kidolgozója döntött a környezeti értékelés elkészítéséről. A környezeti értékelés a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 3. melléklete szerint az alátámasztó javaslat tartalmi követelményeinek kötelező alátámasztó munkarészeként, de elkülönítetten került kidolgozásra.

A településrendezés célja, hogy az érintett lakosság lakás, munkahelyi és egyéb települési ellátási szükségletei optimálisan a települési és a természeti környezet jó állapotának, az egészséges környezetnek a biztosításával legyen kielégítve.

A településrendezés kapcsán a településszerkezetet, a területfelhasználás rendjét, a közlekedési hálózatot és a közmű-infrastruktúrát a jövőre is gondolva úgy kell alakítani, hogy az egészséges élethez szükséges környezeti elemek jó minőségben, távlatosan is rendelkezésre álljanak, a nem megújuló környezeti elemek igénybe vétele a takarékos használat eredményeként csökkenjen, a megújuló energiaforrások alkalmazása, a hulladékok csökkenése, újrahasznosítása, a környezettudatos élet általános gyakorlattá váljon.

A TSZT-ben kijelölt új beépítésre szánt területek esetében fontos, hogy azok megvalósítása során a rendelkezésre álló technológiai megoldásokkal a környezeti terhelések a lehető legkisebb mértékűek legyenek.

7.1 A földtani közeg és a termőföld védelme

A termőföld más célú hasznosítása, végleges kivonása a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXIX. törvény előírásainak megfelelően, csak az aktuális igénybevételnek megfelelően, ütemezetten történhet. A más célú igénybevétel aktualitásáig a termőföld művelését a művelési ágnak megfelelően fenn kell tartani. Az építésre igénybe vett területen kívül a mezőgazdasági művelés alatt álló területeken a talaj semmilyen módon nem károsodhat.

A községben potenciálisan talajszennyezett területként értékelhető a volt szovjet laktanya területe a korábbi katonai tevékenységből adódóan, továbbá az Agostyáni út melletti, egykori települési hulladéklerakó szintén szennyezettséggel érintett, mivel a terület rekultivációja nem valósult meg teljeskörűen. A területek utó hasznosításának feltétele a részletes talajvizsgálat, szükség szerint kármentesítés elvégzése.

7.2. Felszíni- és felszín alatti vizek

Baj Község területe fokozottan és kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen lévő településnek minősül a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról szóló 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet alapján. Szennyeződéserzékenységi szempontjából különösen kitettek 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 felszíni és felszín alatti vizek szennyeződés érzékenysége miatt, a felszíni és felszín alatti vizek vízminőség védelme érdekében fontos az új, vezetékes vízellátású létesítmények szennyvizeinek ártalommentes kezelése érdekében a

szennyvíz csatorna közmű hálózat kiépítése, illetve a közműhiányos területeken alternatív műszaki megoldásként, zárt szennyvíztároló létesítése, vagy egyedi házi szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazása.

Szükséges továbbá a csapadékvíz-csatornahálózat biztonságos kialakítása és folyamatos karbantartása, illetve a környezet védelmét szolgálva a csapadékvíz visszatartása, különösen a vízerózióknak kitett Szőlőhegy területén.

7.3 Levegőtisztaság-védelem

A légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2002.(X.7.) KvVM rendelet meghatározása szerint Baj területe az ország légszennyezettség szempontjából ki-emelt, 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 kedvező levegőkörnyezeti adottságok megőrzése érdekében a település szerkezeti tervben 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 energiafelhasználás területén a megújuló energiaforrások minél szélesebb alkalmazása javasolt. Új épületek esetében a szilárd tüzelőberendezések alkalmazása a közmű és környezetvédelmi ágazati műszaki előírások figyelembevételével kerülendő, levegőtisztaság-védelmi érdekből nem támogatott.

7.4. Zaj- és rezgés elleni védelem

Az közlekedési létesítményeket, valamint az új gazdasági létesítményeket és azokhoz kapcsolódó gépjárműforgalmat úgy kell tervezni és szabályozni, hogy a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet előírásai, valamint a zaj és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008 (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet határértékei biztosíthatóak legyenek a védendő objektumoknál. Különös körültekintést igényel a tervezett Tatai elkerülő út. valamint az 1. számú vasútvonal tervezett nyomvonal-korrekciója során a zajvédelem kialakítása a védendő területek irányába.

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

7.5 Hulladékkezelés

A településen a hulladékok szelektív begyűjtése, szállítása megoldott. A településen belül sem kommunális-, sem inert hulladéklerakó nincs kijelölve, illetve kialakítva. Az újonnan beépülő területeket a meglévő hulladékgazdálkodási 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. Az egyedi bánásmódot igénylő lakossági hulladékot az év folyamán folyamatosan befogadó hulladékudvar nincs a településen, ezen hulladékok elszállításáról lomtalanítás keretében lehet intézményesen gondoskodni.

A működő vállalkozások tevékenysége során keletkező termelési hulladékok elszállításáról és ártalmatlanításáról a jogszabályok szerint kell gondoskodniuk a hulladéktermelőknek, a hulladékgazdáknak.

8. VÉDŐTERÜLETEK ÉS VÉDŐSÁVOK, KORLÁTOZÁSOK

Az OTÉK 38.§ (1) bekezdése szerint a védőterület a káros hatások elleni védelmet vagy biztonságot szolgáló terület, amely lehet védőterület (biztonsági terület), vagy nyomvonal jellegű építmény esetén védősáv (biztonsági övezet). A védőterület kiterjedését, felhasználásának és beépítésének lehetőségét, módját és feltételeit a vonatkozó jogszabályok – ennek hiányában az illetékes hatóságok előírásai – alapján kell meghatározni.

A fejezetben felsorolásra kerülnek a Településszerkezeti terven ábrázolt védelmek és korlátozások esetei. A védőterületek és a védőtávolságok a legtöbb esetben korlátozást is jelentenek.

A település népességszáma kis hullámmal és minimális mértékben, de növekvő tendenciájú, ezért fejlődésének biztosítására a településrendezési eszközök készítésének elsődleges feladata a településen élők helyben tartása, azok életkörülményeinek javítása és a település vonzóképességének a növelése, amelynek érdekében szükséges a betelepülők fogadására lakóhely kínálat bővítése, kiegészítve igényesebb intézményi és műszaki (út, közmű) infrastruktúrafejlesztéssel.

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 természeti adottságok közül a hidrológiai, geológiai adottságokat, a környezetvédelmi igényeket, elvárásokat kell figyelembe venni, valamint a műszaki adottságokat kell kezelni, azokat a közműhálózatokat és létesítményeket, amelyek adottságukból eredően helyhez kötöttek, illetve továbbá azok, amelyek kiváltásának költsége meghaladná a felszabaduló hely értéknövekedését. Ez utóbbi csoportba a gerinchálózatok és létesítmények tartoznak.

Az alább felsorolt területfelhasználást korlátozó adottságot jelentő közműhálózatok és létesítmények ütközése a területfelhasználás módosításával feloldható az ütközést okozó hálózat-műtárgy érintett szakaszának, létesítményének kiváltásával. A kiváltás igénye esetén a felsorolt korlátozások felszámolására a műszaki megoldási lehetőség rendelkezésre áll, a kiváltás megvalósítását a várható költségigénye meghatározza. A gazdaságosság kérdésében dönteni a kiváltás költsége és a kiváltással tehermentesített terület szabadabb hasznosíthatóságával elérhető értéknövekedés közötti mérlegelés alapján lehet.

A szerkezeti terv tervezésénél, területfelhasználás módosításánál korlátozó adottságként kell kezelni, az alábbi közműszolgáltatással, közlekedéssel, táj- és természetvédelemmel, a kulturális örökségvédelemmel összefüggő, valamint egyéb területi adottságokból eredő korlátozásokat.

8.1. Vízvédelemmel, vízi közművekkel kapcsolatos védelmek és korlátozások

Vízellátás területén:

- regionális vízellátó gerincvezeték nyomvonala,
- vízgépészeti létesítmények és műtárgyak területei,
- hidrogeológiai védőidom-védőterületi érintettség,
- nyílt karsztos adottság,
- vízminőségvédelmi területek övezete,
- a források.

Szennyvízelvezetés, kezelést érintően:

- szennyvízátemelők körül zaj- és légszennyezés védelem hiánya esetén 20m
- a szennyvízgyűjtő hálózat gerincét jelentő regionális főgyűjtő nyomvonala és műtárgyai, azok védelmét nyújtó védőterületek.

Felszíni vízelvezetés és csapadékvíz elvezetés vonatkozásában:

- vízfolyások, patakok, tavak parti sávjai,
- a jelentősebb árkok, valamint azok karbantartó sávjai,

- a földhivatali térképen vízgazdálkodási területként nyilvántartott területek fenntartása,
- vízbázisok.

8.2. Energiaközművek és a hírközléslétesítményeinek védősávjai, védőtávolságai

Villamosenergia

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

Földgázellátás és CH szállítás hálózati rendszere

- Középnomású földgáz gerincvezeték a csőpalásttól mért 3-3 m-es biztonsági övezetével.

Elektronikus hírközlés vonatkozásában:

- a vezeték nélküli szolgáltatás létesítményei.

8.3. Közlekedési építmények és műtárgyak védőterületei, védőtávolságai

Országos mellékutak – külterületi szakaszán tengelytől mérten 50-50m

8.4. Táj- és természetvédelem

Magyarországi természetvédelmi védettség alatt álló területek

- Gerecse Tájvédelmi Körzet
- Tájvédelmi Körzet fokozottan védett területe (Baji Lásbas-hegy)
- Ex lege védett források (6 db)
- Ex lege védett barlangok (14 db)
- Ex lege védett barlangok felszíni védőterülete

Nemzetközi védettség alatt álló területek

- Gerecse (HUDI10003) különleges madárvédelmi terület (Natura 2000)
- Gerecse (HUDI20020) különleges természet-megőrzési terület (Natura 2000)

Országos Ökológiai Hálózat területei

- Magterület övezete
- Pufferterület övezete

Tájvédelem

- Tájképvédelmi terület övezete

8.5. Kulturális örökségvédelem

- Régészeti területek
- Műemlékek és környezetük
- Helyi egyedi védett épületek
- Javasolt helyi védett egyéb építmények, táji értékek
- Javasolt helyi értékvédelmi területek

8.6. Területi adottságból eredő korlátozások

- Ásványi nyersanyag tekintetében megkutatott terület
- Bányatelek
- Nyílt karszt
- Vízminőség-védelmi terület

8.7 Honvédelmi területek és azok védőterületei

- Gyakorló pálya
- Hadi út

3 melléklet: Baj Község Önkormányzat Képviselőtestület .../2022. (...) önk. határozatához

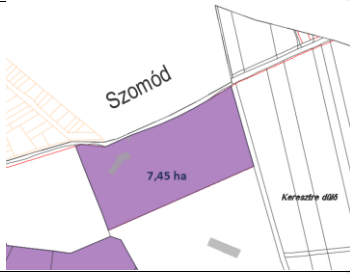
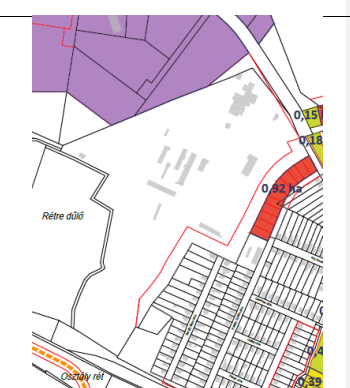
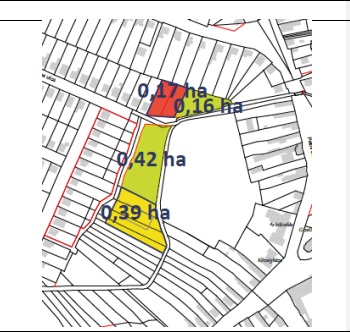
VÁLTOZÁSOK

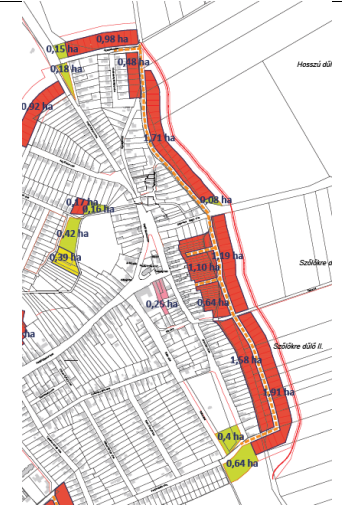
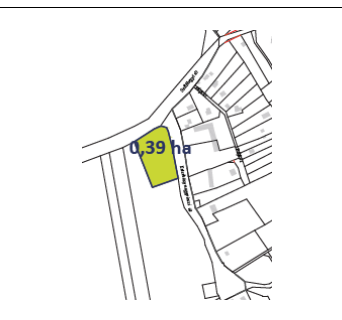
3.1 A TERÜLETFELHASZNÁLÁS VÁLTOZÁSAINAK ISMERTETÉSE

Beépítésre szánt terület kijelölésére kis mértékben került sor. Ilyen volt a meglévő sportpálya mellett egy új sportcsarnok létesítését biztosítandóan (3.900m²) került kijelölésre sportterület céljára [26.1 jelű változás], továbbá kereskedelmi gazdasági terület a tervezett úthálózati módosítások miatt, valamint néhány újonnan kijelölt lakótelek esetében fordul elő. Nagyobb részben kerülnek területek a korábban tervezett beépítésre szánt lakóterületek közül a beépítésre nem szánt területekbe. Jelentős változás, hogy a hatályos terven kijelölt kisvárosias lakóterület a Szabadság utca mentén átsorolásra került kertvárosias lakóterületté [4.4 és 4.5 jelű változás]. A település központjában a templom környezetében a zöldfelületek a kialakult állapotoknak megfelelően kerültek lehatárolásra, és településközponti vegyes területek kijelölésével biztosítható a központ fejleszthetősége. A templomtól keletre a Jókai utcában pedig kertvárosias lakóterületből falusias lakóterületté változott egy hagyományos beépítésű terület rész [13.1 jelű változás]. A Petőfi Sándor utca és a Római utca sarkán egy terület falusias lakóterületből kertvárosias lakóterületté módosult a kialakult állapotokhoz illeszkedve [5.1 jelű változás]. Az erdőtervezett erdők adatbázisát figyelembe véve a beépítésre nem szánt területek besorolása is módosult elsősorban a település délnyugati részén. A földhivatali nyilvántartás alapján a vízgazdálkodási területek területi kiterjedése is csökkent. A szőlőhegyen a jelentős pincék és az egykori vadászház a borturizmus kötődően különleges rekreációs besorolást kaptak. A tervezett térségi kerékpárút nyomvonala közlekedési területként jelenik meg. A honvédelmi területek az adatszolgáltatásnak megfelelően kerültek kijelölésre, összességében jelentősen nőtt a területük a hatályos terven ábrázoltakhoz képest.

A TERÜLETFELHASZNÁLÁS VÁLTOZÁSAINAK LEÍRÁSA

	Jelentős tervezett közlekedéshálózati elem a község északnyugati oldalán kijelölt gyűjtő út: a tatai Agostyáni úttól a Hollósi sándor utca összekötése Petőfi Sándor utcával. Ezzel a nyomvonallal a tehergépjármű forgalom döntő többsége távol tartható Baj és Tata településközpontjaitól.	
--	--	--

	A község északi részén az Agostyáni utca mentén a gazdasági terület határa megváltozott.	
	Déli gazdasági terület megközelítésének és úthálózatainak átalakítása következtében lehetőség adódik a terület déli irányú fejlesztésére, belső intenzív hasznosítására.	
	Egykori nyúlvágóhíd területének keleti részén lakóterület kialakítása tervezett a Bartók Béla utca nyugati oldalán	
	Központban sportcsarnok építésére új beépítésre szánt terület kijelölése történt, a zöldterületek fejlesztése biztosított és két új lakótelkek kerültek kialakításra.	

	A település keleti oldalán a hadiút nyomvonalának áthelyezésével tartalék lakóterületek kialakítása. A hatályos tervben ábrázoltakhoz képest a hadiút nyomvonala nyugatra tolódott, ezáltal a tervezett lakóterületek mennyisége csökkent, így jelentős területek beépítésre nem szánt területté alakultak a terven.	
	A Petőfi Sándor utcától északra lakóterületek kialakítása, a patak mentén zöldterületi és különleges rekreációs terület került kijelölésre.	
	Szőlőhegy megközelítésére turista bázis létrehozására terület biztosítása a tervezett kerékpárút mentén.	

3.2 A TERÜLETFELHASZNÁLÁS VÁLTOZÁSAI TÁBLÁZATBAN

A területhasználati változások térképi ábrázolása bemutatja a hatályos településszerkezeti terv és a jelen felülvizsgált szerkezeti terv területhasználati eltéréseit.

A „változások térkép” az ábrázolt területhasználati módosulást területfelhasználási kategóriánként sor számozva és területi lehatárolással mutatja be. A térképen jelölt egyes változások területi nagyságát, indokát, a hozzá fűzött megjegyzést a változások táblázatos kimutatása adja, mely az alábbiak szerint épül fel:

- Valamennyi módosult területhasználatú helyszín a térképen kapott egy „kódot”, a lehatárolása a táblázatban kimutatott területnagyságban látható, a színe pedig a kategória színe szerinti,
- Az adott kód az alábbiakat mutatja: például 8.10 jelentése: 8-as kategória, 10-ik helyszínen

A térképi kódban az első szám jelöli az „új területfelhasználás változásainak” sorszámozását, míg a második piros szám az adott kategóriába tartozó esetszámot képezi a helyszínhez rendelt.

A térképen a megjelölt terület felületi színe azt a területfelhasználási - színkódot mutatja, melyet az általános jogszabály meghatározott, s amelyet a településszerkezeti tervlap is tartalmaz.

A változások okát az alábbiak adták:

- A Jogszabályi változások, jogszabálykövetések miatt szükséges módosítások,
„kényszer-változások” (táblázatban a jele **A**)
- Az alapterv készítése óta több jogszabály, szakágazati előírás megváltozott. Ezek nem döntésfüggőek, hanem magasabb rendű jogszabály következtében szükséges változások. Ilyenek pl. a vízgazdálkodási területek megjelölése, vagy az erdőterületbe sorolás egyes esetei az Országos Erdőállomány Adattárának figyelembevételével.
- B Korábbi döntések felülbírlata, újabb szakismeretek és technikai eszközök birtokában megváltozott szakmai megítélések következtében meghozott tervezői döntések miatt,
„tervi-változások” (táblázatban a jele **B**)
- Az alapterv készítése óta kijelölésre kerültek a NATURA 2000 területek, az ökológiai hálózat elemei, melyek befolyásolják a besorolások szakmai megítélését a területhasználatok tekintetében.
- C Az új fejlesztési koncepcióban megfogalmazott újabb elvárások, az önkormányzati döntések miatt,
„új változások” (táblázatban a jele **C**)
- A készítés időszakában előállt általános gazdasági helyzetnek és kihívásoknak való megfelelés, a köz- és a magántulajdonú területek tervezett felhasználásának differenciáltabb megkülönböztetése,

Egyes változások feltételei a területfelhasználás ismertetésénél szerepelnek.

A VÁLTOZÁSOKAT BEMUTATÓ TÁBLÁZATBAN HASZNÁLATOS JELEK MAGYARÁZATA**Területfelhasználási egységek jelei a 2022-es terven****BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK**

<i>lakó terület:</i>	Ln = nagyvárosias lakóterület;
	Lk = kisvárosias lakóterület;
	Lke = kertvárosias lakóterület;
	Lf = falusias lakóterület;
<i>vegyes terület:</i>	Vt = településközpont terület;
<i>gazdasági terület:</i>	Gks = kereskedelmi, szolgáltató terület;
	Gip = ipari terület;
<i>különleges terület:</i>	K-Sp = sportterület;
	K-Re = idegenforgalmi terület;
	K-Tf = többfunkciós terület;
	K-Vá = vasútállomás területe;
	K-Mü = mezőgazdasági üzemi terület;

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

<i>közlekedési terület:</i>	KÖu = közúti közlekedési terület;
	KÖk = kötöttpályás közlekedési terület;
<i>zöldterület:</i>	Zkk = közpark;
<i>erdőterület:</i>	Ev = védelmi erdőterület;
	Evh = honvédelmi erdőterület;
	Eg = gazdasági erdőterület;
	Ek = közjóléti erdőterület;
<i>mezőgazdasági terület:</i>	Mk = kertes mezőgazdasági terület;
	Má = általános mezőgazdasági terület;
<i>vízgazdálkodási terület:</i>	V
<i>különleges terület:</i>	Kb-Sp = sportterület;
	Kb-Re = rekreációs terület;
	Kb-Lo = lovastanya területe;
	Kb-T = temető területe;
	Kb-B = bánya területe
	Kb-Hv = honvédelmi terület
	Kb-Km = közműszolgáltató terület;

Területfelhasználási egységek jelei - 2001-es terven*BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK*

<i>lakó terület:</i>	Ln = nagyvárosias lakóterület;
	Lk = kisvárosias lakóterület;
	Lke = kertvárosias lakóterület;
	Lf = falusias lakóterület;
<i>vegyes terület:</i>	Vt = településközpont terület;
<i>gazdasági terület:</i>	Gksz = kereskedelmi, szolgáltató terület;
	Gip = ipari terület;
<i>különleges terület:</i>	Kmü = mezőgazdasági üzemi terület;
	Kvá = vasútállomás területe;

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

<i>közlekedési és közmű terület:</i>	KÖu = közúti közlekedési terület;
	KÖk = kötöttpályás közlekedési terület;
<i>zöldterület:</i>	Zkp = Közpark
<i>erdőterület:</i>	Ev = védelmi erdőterület;
	E = gazdasági, egészségügyi erdőterület;
	Ekj = közjóléti erdőterület;
<i>mezőgazdasági terület:</i>	Mk = kertes mezőgazdasági terület;
	Má = általános mezőgazdasági terület;
	Má/I = korlátozott használatú mezőgazdasági terület;
	Má/te = védendő mezőgazdasági terület
	Má/gy = gyümölcsstermesztő mezőgazdasági terület
<i>vízgazdálkodási terület:</i>	V
<i>különleges terület:</i>	Ksp = sportterület;
	Kre = rekreációs terület;
	Kte = temető területe;
	Kba = bánya területe;
	Kho/k = honvédelmi terület;
	Klo = lovastanya területe
	Kkm = közmű terület;

Kategória sor-száma	Hely-szín jele	Tervezett terület-fel-használás	Megváltozott terület-fel-használás	A terület nagysága (m ²)	A módosítás indoka	Változás okozója
1.	1	Ln	Gksz	721	Kialakult állapot	A
114.	1	Lk	Lke	2324	Településfejlesztés lehetőségének biztosítása	C
96.	1	Lk	Gip	8551	Településfejlesztés lehetőségének biztosítása	C
	2			4994		
			Összesen:	13545		
25.	1	Lk	KÖu	26	Településfejlesztés lehetőségének biztosítása	C
	2			182		
			Összesen:	208		
3.	1	Lk	Mk	458	Kialakult állapot	A
4.	1	Lke	Lk	2766	Településszerkezetben elfoglalt helyzete és a kialakult állapot miatti változás	A
	2			841		
	3			594		
	4			8210		
	5			7092		
			Összesen:	19503		
5.	1	Lke	Lf	5829	A kialakult állapothoz, településfejlesztési elképzelésekhez jobban igazodó területhasználat	A
	2			1294		
			Összesen:	7123		
6.	1	Lke	Gksz	1525	A kialakult állapothoz, településfejlesztési elképzelésekhez jobban igazodó területhasználat	A
	2			1519		
			Összesen:	3044		
7.	1	Lke	Kmü	1876	Településfejlesztés lehetőségének biztosítása	C
8.	1	Lke	KÖu	213	A kialakult állapothoz, településfejlesztési elképzelésekhez jobban igazodó területhasználat	A
	2			281		
	3			668		
	4			2546		
	5			55		

Kategória sor-száma	Hely-szín jele	Tervezett terület-fel-használás	Megváltozott terület-fel-használás	A terület nagysága (m ²)	A módosítás indoka	Változás okozója
	6			155		
	7			26		
	8			189		
	9			546		
	10			31		
	11			525		
	12			1200		
	13			90		
	14			66		
	15			614		
	16			147		
	17			5160		
	18			102		
	19			2326		
	20			122		
	21			582		
	22			28		
	23			989		
			Összesen:	16661		
9.	1	Lke	Zkp	2327	A kialakult állapothoz, településfejlesztési elképzelésekhez jobban igazodó területhasználat	A
	2			1742		
	3			1132		
			Összesen:	5201		
10.	1	Lke	Ev	7261	A kialakult állapothoz, településfejlesztési elképzelésekhez jobban igazodó területhasználat	A
	2			371		
			Összesen:	7632		
11.	1	Lke	Mk	399	A kialakult állapothoz, településfejlesztési elképzelésekhez jobban igazodó területhasználat	A
	2			7146		
			Összesen:	7545		
12.	1	Lke	V	118	Jogszabályi változás	A
13.	1	Lf	Lke	13461	A kialakult állapothoz, településfejlesztési elképzelésekhez jobban igazodó területhasználat	A
14.	1	Lf	KÖu	877	Kialakult állapot	A

Kategória sor-száma	Hely-szín jele	Tervezett terület-fel-használás	Megváltozott terület-fel-használás	A terület nagysága (m ²)	A módosítás indoka	Változás okozója
	2			105	Úthálózat változása miatti területfelhasználás változás	A
			Összesen:	982		
15.	1	Lf	V	326	Jogszabályi változás	A
2.	1	Vt	Lk	635	A kialakult állapothoz, településfejlesztési elképzelésekhez jobban igazodó területfelhasználás	A
	2			679		
			Összesen:	1314		
112.	1	Vt	Lke	947	A kialakult állapothoz, településfejlesztési elképzelésekhez jobban igazodó területfelhasználás	A
	2			936		
	3			751		
			Összesen:	2634		
16.	1	Vt	Lf	5012	A kialakult állapothoz, településfejlesztési elképzelésekhez jobban igazodó területfelhasználás	A
113.	1	Vt	KÖu	52	A kialakult állapothoz, településfejlesztési elképzelésekhez jobban igazodó területfelhasználás	A
17.	1	Vt	Ksp	178	Kialakult állapot	A
18.	1	Gks	Gip	16428	A kialakult állapothoz, településfejlesztési elképzelésekhez jobban igazodó területfelhasználás	A
	2			144147		
			Összesen:	160575		
19.	1	Gks	KÖu	50	A kialakult állapothoz, településfejlesztési elképzelésekhez jobban igazodó területfelhasználás	A
	3			75		
	4			72		
	5			256		
	6			206		
	7			5990		
	8			4297		
			Összesen:	10946		
20.	1	Gks	Ev	2210	A kialakult állapothoz, településfejlesztési elképzelésekhez jobban igazodó területfelhasználás	A

Kategória sor-száma	Hely-szín jele	Tervezett terület-fel-használás	Megváltozott terület-fel-használás	A terület nagysága (m ²)	A módosítás indoka	Változás okozója
	2			66		
			Összesen:	2276		
23.	1	Gip	Gksz	3001	Úthálózat változása miatti területfelhasználás változás	C
24.	1	Gip	KÖu	54	Úthálózat változása miatti területfelhasználás változás	C
26.	1	K-Sp	Mk	3716	Településfejlesztés lehetőségének biztosítása	C
27.	1	K-Sp	V	210	Téves rendelkezés, a vízgazdálkodási terület-hez jelölt terület a telek része	B
28.	1	K-Re	Gksz	2849	A kialakult állapothoz, településfejlesztési elképzelésekhez jobban igazodó területhasználat	A
	2			7592		
	3			3558		
			Összesen:	13999		
29.	1	K-Re	KÖu	114	Telekjogilag útként nyilvántartott terület átsorolása	A
30.	1	K-Re	Mk	2454	A kialakult állapothoz, településfejlesztési elképzelésekhez jobban igazodó területhasználat	A
	2			39		
			Összesen:	2493		
31.	1	K-Tf	Gksz	13766	A kialakult állapothoz, településfejlesztési elképzelésekhez jobban igazodó területhasználat	A
21.	1	K-Mü	Má	14807	A kialakult állapothoz, településfejlesztési elképzelésekhez jobban igazodó területhasználat	A
115.	1	K-Mü	Köu	1666	A kialakult állapothoz, településfejlesztési elképzelésekhez jobban igazodó területhasználat	A
	2			770		
			Összesen:	2436		
22.	1	K-Mü	Gksz	17674	A kialakult állapothoz, településfejlesztési elképzelésekhez jobban igazodó területhasználat	A
	2			28949		

Kategória sor-száma	Hely-szín jele	Tervezett terület-fel-használás	Megváltozott terület-fel-használás	A terület nagysága (m ²)	A módosítás indoka	Változás okozója
			Összesen:	46623		
116.	1	K-Mü	V	128	A kialakult állapothoz, településfejlesztési elképzelésekhez jobban igazodó területfelhasználás	A
	2			379		
	3			54		
			Összesen:	561		
32.	1	KÖu	Lke	80	A kialakult állapothoz, településfejlesztési elképzelésekhez jobban igazodó területfelhasználás	A
	2			75		
	3			335		
	4			1612		
	5			1694		
	6			21		
	7			927		
	8			2390		
	9			783		
	10			4696	Úthálózat változása miatti területfelhasználás változás	
	11			61		
	12			402	A kialakult állapothoz, településfejlesztési elképzelésekhez jobban igazodó területfelhasználás	
	13			5388		
	14			374		
	15			118		
	16			33		
	17			514		
	18			1077		
			Összesen:	20580		
111.	1	KÖu	Vt	200	A kialakult állapothoz, településfejlesztési elképzelésekhez jobban igazodó területfelhasználás	A
	2			153		
	3			132		
			Összesen:	353		
33.	1	KÖu	Gksz	126	A kialakult állapothoz, településfejlesztési elképzelésekhez jobban igazodó területfelhasználás	A

Kategória sor-száma	Hely-szín jele	Tervezett terület-fel-használás	Megváltozott terület-fel-használás	A terület nagysága (m ²)	A módosítás indoka	Változás okozója
	2			217		
	3			1203	Úthálózat változása miatti területfelhasználás változás	C
	4			3030		
	5			241	A kialakult állapothoz, településfejlesztési elképzelésekhez jobban igazodó területfelhasználás	A
			Összesen:	4817		
34.	1	KÖu	Gip	92	Úthálózat változása miatti területfelhasználás változás	C
	2			36		
	3			2574		
	4			635		
	5			4436		
	6			1439	Településfejlesztés lehetőségének biztosítása	C
			Összesen:	9212		
35.	1	KÖu	Kkm	303	Úthálózat változása miatti területfelhasználás változás	C
	2			413	A kialakult állapothoz, településfejlesztési elképzelésekhez jobban igazodó területfelhasználás	A
			Összesen:	716		
36.	1	KÖu	Zkp	125	A kialakult állapothoz, településfejlesztési elképzelésekhez jobban igazodó területfelhasználás	A
	2			43		
	3			1391		
	4			1011		
	5			246		
	6			471		
	7			302		
			Összesen:	3589		
37.	1	KÖu	Ev	70	Kialakult állapot	A
	2			5051	Úthálózat változása miatti területfelhasználás változás	C
	3			2536		

Kate- gória sor- száma	Hely- szín jele	Tervezett terület-fel- használás	Megváltozott terület-fel- használás	A terület nagysága (m ²)	A módosítás indoka	Változás okozója
	4			24090	Kialakult állapot	A
	5			5407		
			Összesen:	37154		
38.	1	KÖu	E	43	Településfejlesztés lehe- tőségének biztosítása	C
	2			3999		
	3			245		
	4			261		
	5			96		A
			Összesen:	4644		
39.	1	KÖu	Mk	400	A kialakult állapothoz, településfejlesztési el- képzelésekhez jobban igazodó területhasználát	A
	2			524		
	3			37		
			Összesen:	961		
40.	1	KÖu	Má	1186	A kialakult állapothoz, településfejlesztési el- képzelésekhez jobban igazodó területhasználát	A
	2			380		
	3			8322		
	4			23103		
	5			1799		
	6			6509		
			Összesen:	41299		
41.	1	KÖu	Má/I	5634	Településfejlesztés lehe- tőségének biztosítása	C
	2			534		
	3			209		
	4			660		
	5			1319		
	6			2		
	7			188		
	8			2506		
	9			6		
			Összesen:	11058		
42.	1	KÖu	V	2733	Kialakult állapot	A
	2			274		
	3			776	Úthálózat változása mi- atti területfelhasználás változás	C

Kategória sor-száma	Hely-szín jele	Tervezett terület-fel-használás	Megváltozott terület-fel-használás	A terület nagysága (m ²)	A módosítás indoka	Változás okozója
	4			6002		
	5			40		
			Összesen:	9825		
43.	1	KÖu	Kre	4557	Településfejlesztés lehetőségének biztosítása	C
44.	1	KÖu	Kba	10673	Úthálózat változása miatti területfelhasználás változás	C
45.	1	KÖu	Kho/k	1185	Úthálózat változása miatti területfelhasználás változás	C
46.	1	Zkk	Ln	1162	Kialakult állapot	A
47.	1	Zkk	Lke	146	Településfejlesztés lehetőségének biztosítása	C
110.	1	Zkk	Vt	2233	Településfejlesztés lehetőségének biztosítása	C
48.	1	Zkk	KÖu	221	Úthálózat változása miatti területfelhasználás változás	A
	2			1404		
	3			735	Településfejlesztés lehetőségének biztosítása	C
	4			538		
	5			520		
			Összesen:	3418		
49.	1	Zkk	E	1597	Településfejlesztés lehetőségének biztosítása	C
50.	1	Zkk	V	2975	Településfejlesztés lehetőségének biztosítása	C
	2			2178		
			Összesen:	5153		
51.	1	Ev	Lke	3453	A kialakult állapothoz, településfejlesztési elképzelésekhez jobban igazodó területfelhasználás	A
	2			1368		
	3			4587		
	4			2759		
	5			5084		
	6			1287		
	7			3735		
	8			988		

Kategória sor-száma	Hely-szín jele	Tervezett terület-fel-használás	Megváltozott terület-fel-használás	A terület nagysága (m ²)	A módosítás indoka	Változás okozója
			Összesen:	23261		
52.	1	Ev	Gksz	782	Településfejlesztés lehetőségének biztosítása	C
	2			1305		
			Összesen:	2087		
53.	1	Ev	Kmü	5823	Településfejlesztés lehetőségének biztosítása	C
	2			1173		
			Összesen:	6996		
54.	1	Ev	KÖu	43	A kialakult állapothoz, településfejlesztési elképzelésekhez jobban igazodó területhasználat	A
	2			195		
	3			371		
	4			376		
	5			418		
	6			42		
	7			2415		
	8			27		
	9			2907		
	10			285		
	11			1193		
			Összesen:	8272		
55.	1	Ev	Kök	1623	Településfejlesztés lehetőségének biztosítása	C
56.	1	Ev	Zkp	30	A kialakult állapothoz, településfejlesztési elképzelésekhez jobban igazodó területhasználat	A
	2			62		
	3			670		
	4			141		
			Összesen:	903		
57.	1	Ev	Má/I	38403	A kialakult állapothoz, településfejlesztési elképzelésekhez jobban igazodó területhasználat	A
	2			5049		
	3			5563		
	4			133848		
			Összesen:	182863		

Kategória sor-száma	Hely-szín jele	Tervezett terület-fel-használás	Megváltozott terület-fel-használás	A terület nagysága (m ²)	A módosítás indoka	Változás okozója
58.	1	Ev	Má/te	3386	A kialakult állapothoz, településfejlesztési elképzelésekhez jobban igazodó területhasználat	A
	2			15562		
			Összesen:	18948		
59.	1	Ev	V	133	A kialakult állapothoz, településfejlesztési elképzelésekhez jobban igazodó területhasználat	A
	2			15271		
	3			2156		
	4			191		
			Összesen:	17751		
60.	1	Ev	Kre	10419	A kialakult állapothoz, településfejlesztési elképzelésekhez jobban igazodó területhasználat	A
61.	1	Ev	Kba	373	Településfejlesztés lehetőségének biztosítása	C
62.	1	Eg	Lke	2485	A kialakult állapothoz, településfejlesztési elképzelésekhez jobban igazodó területhasználat	A
63.	1	Eg	KÖu	420	A kialakult állapothoz, településfejlesztési elképzelésekhez jobban igazodó területhasználat	A
64.	1	Eg	Mk	23	A kialakult állapothoz, településfejlesztési elképzelésekhez jobban igazodó területhasználat	A
65.	1	Eg	V	2076	A kialakult állapothoz, településfejlesztési elképzelésekhez jobban igazodó területhasználat	A
66.	1	Eg	Kre	10025	A kialakult állapothoz, településfejlesztési elképzelésekhez jobban igazodó területhasználat	A
	3			932		
	4			7246		
	5			6491		
			Összesen:	24694		
67.	1	Ek	Lke	2094	A kialakult állapothoz, településfejlesztési elképzelésekhez jobban igazodó területhasználat	A
	2			3203		
			Összesen:	5297		

Kate- gória sor- száma	Hely- szín jele	Tervezett terület-fel- használás	Megváltozott terület-fel- használás	A terület nagysága (m ²)	A módosítás indoka	Változás okozója
68.	1	Mk	Lf	1461	A kialakult állapothoz, településfejlesztési el- képzelésekhez jobban igazodó területhasználát	A
69.	1	Mk	KÖu	88528	A kialakult állapothoz, településfejlesztési el- képzelésekhez jobban igazodó területhasználát	A
	2			1071		
	3			792		
	4			419		
	5			1337		
	6			444		
	7			370		
	8			887		
	9			17083		
	10			647		
	11			512		
	12			545		
	13			582		
	14			4568		
	15			692		
	16			366		
	17			1680		
	18			586		
			Összesen:	121109		
70.	1	Mk	E	28	A kialakult állapothoz, településfejlesztési el- képzelésekhez jobban igazodó területhasználát	A
	2			36		
	3			38		
	4			93		
	5			49		
			Összesen:	244		
71.	1	Mk	V	513	A kialakult állapothoz, településfejlesztési el- képzelésekhez jobban igazodó területhasználát	A
	2			402		
			Összesen:	915		
72.	1	Mk	Klo	400	A kialakult állapothoz, településfejlesztési el- képzelésekhez jobban igazodó területhasználát	A

Kategória sor-száma	Hely-szín jele	Tervezett terület-fel-használás	Megváltozott terület-fel-használás	A terület nagysága (m ²)	A módosítás indoka	Változás okozója
73.	1	Má	Lke	7539	A kialakult állapothoz, településfejlesztési elképzelésekhez jobban igazodó területhasználat	A
	2			100		
	3			5488		
	4			8843		
	5			11469		
	6			2521		
	7			7453		
			Összesen:	43413		
74.	1	Má	Gksz	17	A kialakult állapothoz, településfejlesztési elképzelésekhez jobban igazodó területhasználat	A
	2			18876		
	3			332		
			Összesen:	19225		
75.	1	Má	Gip	81	A kialakult állapothoz, településfejlesztési elképzelésekhez jobban igazodó területhasználat	A
76.	1	Má	KÖu	243	A kialakult állapothoz, településfejlesztési elképzelésekhez jobban igazodó területhasználat	A
	2			1558		
	3			645		
	4			1314		
	5			12347		
	6			7626		
	7			6725		
	8			1404		
	9			2378		
	10			4248		
			Összesen:	38488		
77.	1	Má	Zkp	227	A kialakult állapothoz, településfejlesztési elképzelésekhez jobban igazodó területhasználat	A
78.	1	Má	Ev	6504	A kialakult állapothoz, településfejlesztési elképzelésekhez jobban igazodó területhasználat	A
	2			4632		
	3			5695		
	4			7223		

Kategória sor-száma	Hely-szín jele	Tervezett terület-fel-használás	Megváltozott terület-fel-használás	A terület nagysága (m ²)	A módosítás indoka	Változás okozója
	5			1078		
	6			1327		
	7			107		
			Összesen:	26566		
80.	1	Má	V	1026	A kialakult állapothoz, településfejlesztési elképzelésekhez jobban igazodó területhasználat	A
	2			2228		
	3			3398		
	4			1382		
			Összesen:	8034		
81.	1	Má	Kre	24164	A kialakult állapothoz, településfejlesztési elképzelésekhez jobban igazodó területhasználat	A
82.	1	Má	Kho/k	486	A kialakult állapothoz, településfejlesztési elképzelésekhez jobban igazodó területhasználat	A
	2			21920		
			Összesen:	22406		
83.	1	V	Lke	216	A kialakult állapothoz, településfejlesztési elképzelésekhez jobban igazodó területhasználat	A
84.	1	V	KÖu	243	A kialakult állapothoz, településfejlesztési elképzelésekhez jobban igazodó területhasználat	A
	2			2131		
			Összesen:	2374		
85.	1	V	Ev	116	A kialakult állapothoz, településfejlesztési elképzelésekhez jobban igazodó területhasználat	A
86.	1	V	Mk	1306	A kialakult állapothoz, településfejlesztési elképzelésekhez jobban igazodó területhasználat	A
87.	1	V	Má	3178	A kialakult állapothoz, településfejlesztési elképzelésekhez jobban igazodó területhasználat	A
	2			1172		
	3			512		
	4			59		
			Összesen:	4921		

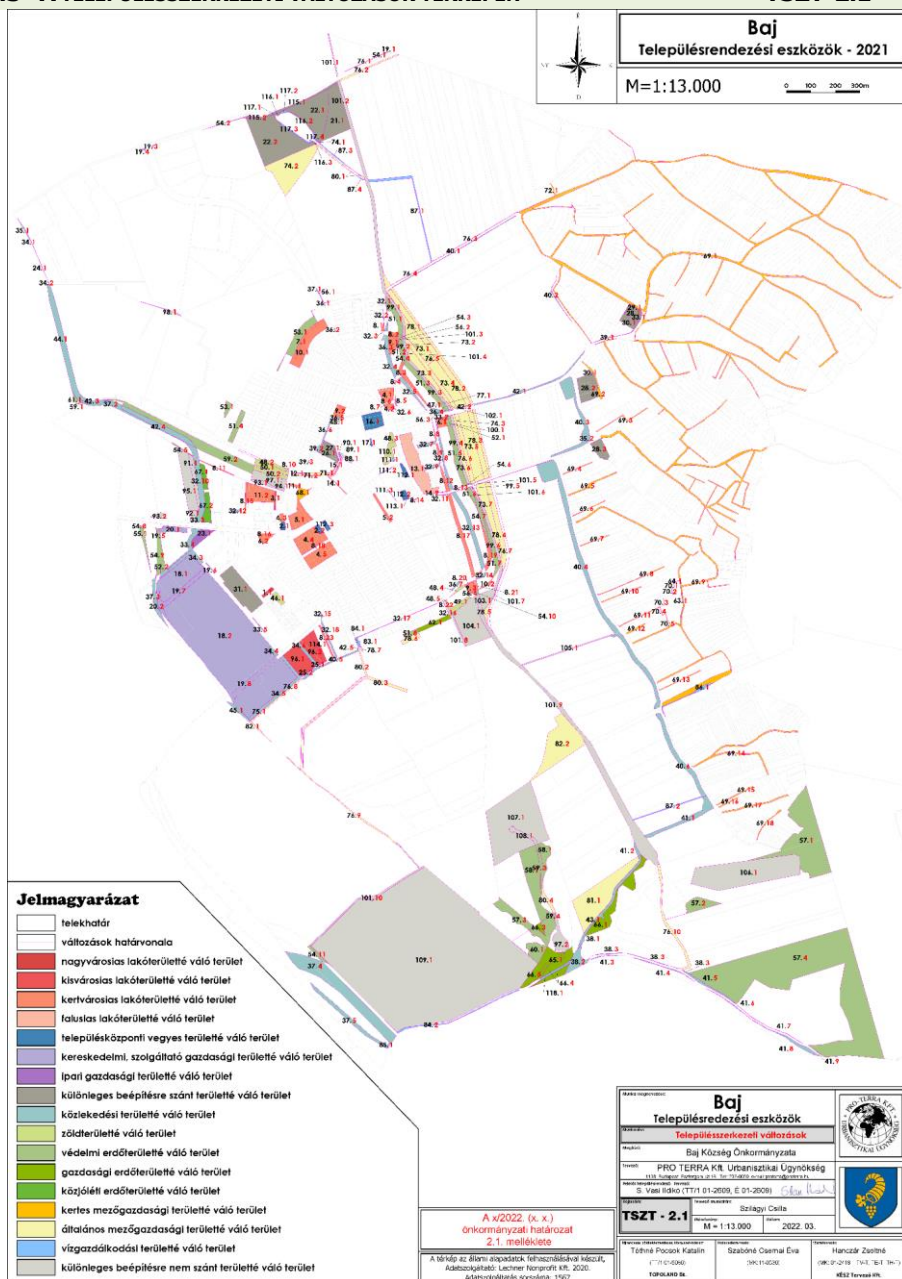
Kategória sor-száma	Hely-szín jele	Tervezett terület-fel-használás	Megváltozott terület-fel-használás	A terület nagysága (m ²)	A módosítás indoka	Változás okozója
117.	1	V	Gksz	87	A kialakult állapothoz, településfejlesztési elképzelésekhez jobban igazodó területhasználat	A
	2			214		
	3			718		
	4			242		
			Összesen:	1261		
118.	1	V	Kre	1033	A kialakult állapothoz, településfejlesztési elképzelésekhez jobban igazodó területhasználat	A
88.	1	Kb-Sp	Lf	801	A kialakult állapothoz, településfejlesztési elképzelésekhez jobban igazodó területhasználat	A
89.	1	Kb-Sp	KÖu	83	A kialakult állapothoz, településfejlesztési elképzelésekhez jobban igazodó területhasználat	A
90.	1	Kb-Sp	V	61	A kialakult állapothoz, településfejlesztési elképzelésekhez jobban igazodó területhasználat	A
91.	1	Kb-Re	Lke	3056	A kialakult állapothoz, településfejlesztési elképzelésekhez jobban igazodó területhasználat	A
92.	1	Kb-Re	Gksz	1202	A kialakult állapothoz, településfejlesztési elképzelésekhez jobban igazodó területhasználat	A
93.	1	Kb-Re	KÖu	1231	A kialakult állapothoz, településfejlesztési elképzelésekhez jobban igazodó területhasználat	A
	2			853		
			Összesen:	2084		
94.	1	Kb-Re	Ev	913	A kialakult állapothoz, településfejlesztési elképzelésekhez jobban igazodó területhasználat	A
95.	1	Kb-Re	Ekj	10022	A kialakult állapothoz, településfejlesztési elképzelésekhez jobban igazodó területhasználat	A
97.	1	Kb-Re	V	4565	A kialakult állapothoz, településfejlesztési elképzelésekhez jobban igazodó területhasználat	A
	2			4507		
			Összesen:	9072		

Kategória sor-száma	Hely-szín jele	Tervezett terület-fel-használás	Megváltozott terület-fel-használás	A terület nagysága (m ²)	A módosítás indoka	Változás okozója
98.	1	Kb-B	Má	525	A kialakult állapothoz, településfejlesztési elképzelésekhez jobban igazodó területhasználat	A
99.	1	Kb-Hv	Lke	1980	A kialakult állapothoz, településfejlesztési elképzelésekhez jobban igazodó területhasználat	A
	2			361		
	3			2480		
	4			2526		
	5			142		
	6			2733		
			Összesen:	10222		
100.	1	Kb-Hv	Gksz	396	A kialakult állapothoz, településfejlesztési elképzelésekhez jobban igazodó területhasználat	A
101.	1	Kb-Hv	KÖu	818	A kialakult állapothoz, településfejlesztési elképzelésekhez jobban igazodó területhasználat	A
	2			10737		
	3			209		
	4			206		
	5			20		
	6			509		
	7			101		
	8			908		
	9			28034		
	10			4268		
			Összesen:	45810		
102.	1	Kb-Hv	Zkp	359	A kialakult állapothoz, településfejlesztési elképzelésekhez jobban igazodó területhasználat	A
103.	1	Kb-Hv	Ev	4318	A kialakult állapothoz, településfejlesztési elképzelésekhez jobban igazodó területhasználat	A
104.	1	Kb-Hv	E	17187	A kialakult állapothoz, településfejlesztési elképzelésekhez jobban igazodó területhasználat	A
105.	1	Kb-Hv	Má	1701	A kialakult állapothoz, településfejlesztési elképzelésekhez jobban igazodó területhasználat	A

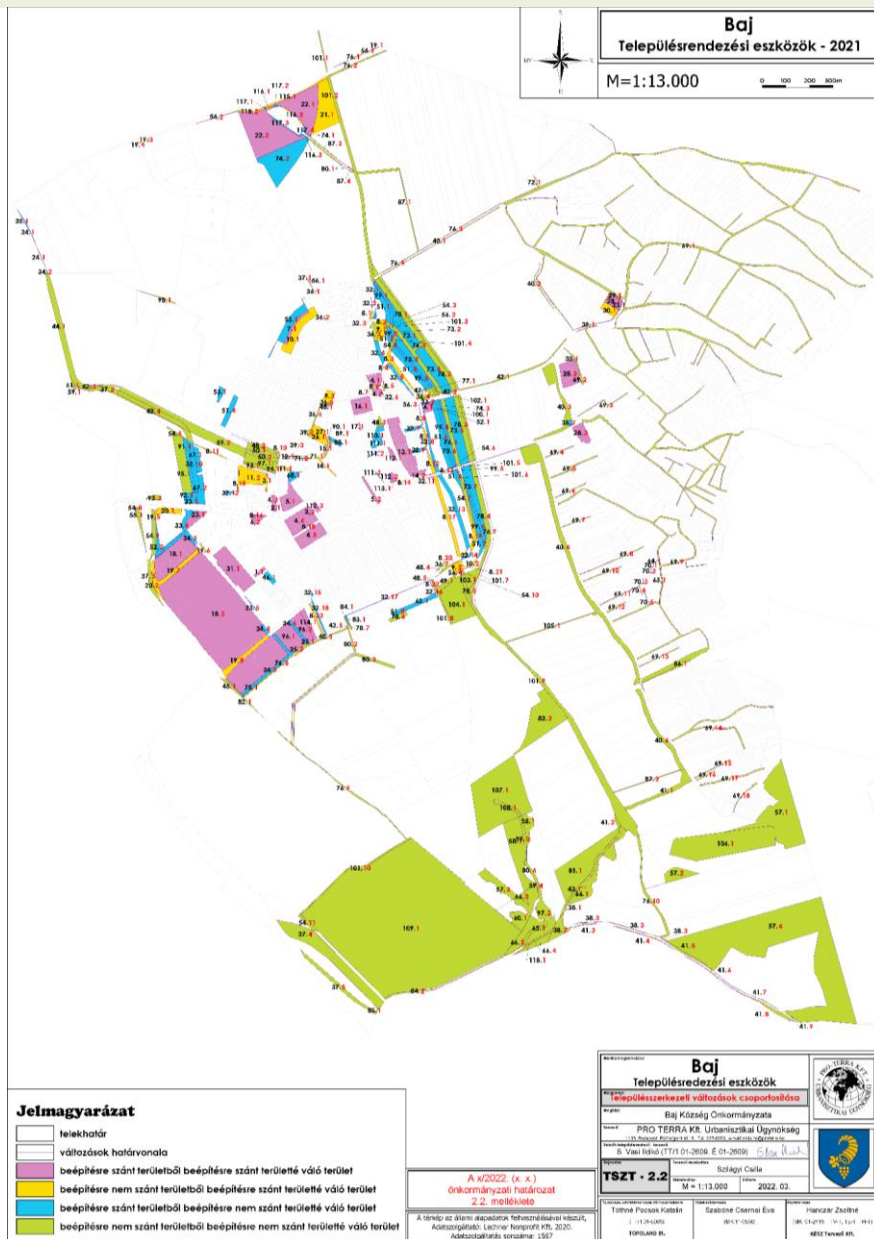
Kategória sor-száma	Hely-szín jele	Tervezett terület-fel-használás	Megváltozott terület-fel-használás	A terület nagysága (m ²)	A módosítás indoka	Változás okozója
106.	1	Kb-Hv	Má/I	40531	A kialakult állapothoz, településfejlesztési elképzelésekhez jobban igazodó területhasználat	A
107.	1	Kb-Hv	Má/te	49976	A kialakult állapothoz, településfejlesztési elképzelésekhez jobban igazodó területhasználat	A
108.	1	Kb-Hv	V	1761	A kialakult állapothoz, településfejlesztési elképzelésekhez jobban igazodó területhasználat	A
109.	1	Kb-Hv	Kba	349483	A kialakult állapothoz, településfejlesztési elképzelésekhez jobban igazodó területhasználat	A

3.3 A TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK TÉRKÉPEN

TSZT-2.1



3.4 A TERÜLETFELHASZNÁLÁS VÁLTOZÁSAINAK CSOPORTOSÍTÁSA TÉRKÉPEN TSZT-2.2



3.5 A TERÜLETFELHASZNÁLÁS VÁLTOZÁSAINAK CSOPORTOSÍTÁSA TÁBLÁZATBAN

		MIBE KERÜLT (m ²)																							
		BÉÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK												BÉÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK											
		Ln	Lk	Lke	Lf	Vt	Gksz	Gip	K-Sp	K-Re	K-Tf	K-Mü	KÖu	Zkk	Ev	Eg	Ek	Mk	Má	V	Kb-Sp	Kb-Re	Kb-B	Kb-Hv	
MIBŐL KERÜLT (m ²)	BÉÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK	Ln												1162											
		Lk			19503		1314																		
		Lke		2324		13461	2634							20580	146	23261	2485	5297		43413	216		3056	10222	
		Lf			7123		5012												1461			801			
		Vt												353	2233										
		Gksz	721		3044				3001		13999	13766	46623	4817		2087				19225			1202	396	
		Gip		13545				160575						9212						81					
		Kmü			1876											6996									
	BÉÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK	KÖu		208	16661	982	52	10946	54		114		2436		3418	8272	420		121109	38488	2374	83	2084		45810
		KÖk														1623									
		Kkm												716											
		Zkp			5201									3589		903				227				359	
		Ev			7632			2276						37154					26566	116		913		4318	
		E												4644	1597				244					17187	
		Ekj																				10022			
		Mk		458	7545					3716	2493			961				23			1306				
		Má											14807	41299							4921		525	1701	
		Má/l												11058		182863								40531	
		Má/te														18948								49976	
		Má/gy																							
		V			118	326				210			561	9825	5153	17751	2076		915	8034		61	9072		1761
		Ksp					178																		
		Kre												4557		10419	24694			24164					
		Kba												10673		373								349483	
		Kho/k												1185						22406					
		Klo																	400						
		Kvá																							
	Összesen	721	16535	68703	14769	9190	173797	3055	3926	16606	13766	64427	160623	13709	273496	29698	5297	124129	182604	8933	945	26349	525	521744	

(A táblázatban szereplő számok a területhasználati változások m²-ben megadott értékét jelentik.)

4 melléklet: Baj Község Önkormányzat Képviselőtestület .../2022. (...) önk. határozatához

BAJ TERÜLETI MÉRLEGE

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK	Felülvizsgálat alá vont tervi területfelhasználás		2012		Tervezett területfelhasználás	2022		Terület különbség (ha)	Változás mértéke (%)	
	Jelölése	Terület (ha)	Jelölése	Terület (ha)						
	Nagyvárosias lakóterület		Ln	2,45	Nagyvárosias lakóterület	Ln	2,41	-0,04	-1,6	1
	Kisvárosias lakóterület		Lk	3,22	Kisvárosias lakóterület	Lk	2,79	-0,43	-13,4	2
	Kertvárosias lakóterület		Lke	68,09	Kertvárosias lakóterület	Lke	62,37	-5,72	-8,4	3
	Falusias lakóterület		Lf	7,36	Falusias lakóterület	Lf	7,38	0,02	0,3	4
	Vegyes terület – településközpont		Vt	2,47	Vegyes terület - településközpont	Vt	3,11	0,64	25,9	5
	Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület		Gkszt	31,57	Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület	Gkszt	37,37	5,8	18,4	6
	Ipari, egyéb gazdasági terület		Gip	41,32	Ipari gazdasági terület	Gip	23,66	-17,66	-42,7	7
	Különleges területek	Mezőgazdasági üzemi terület		Kmü	18,15	Mezőgazdasági üzemi terület	K-Mü	23,63	5,48	30,2
Vasútállomás		Kvt	1,03	Vasútállomás	K-Vt	1,03	0	0,0	9	
				Sport terület	K-Sp	0,39	0,39	-	10	
				Rekreációs terület	K-Re	1,67	1,67	-	11	
				Többfunkciós terület	K-Tf	1,38	1,38	-	12	

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK	Közüti közlekedési terület		KÖu	62,13	Közüti közlekedési terület	KÖu	51,88	-10,25	-16,5	13	
	Kötőpályás közlekedési terület		KÖk	9,28	Kötőpályás közlekedési terület	KÖk	9,28	0	0,0	14	
	Zöldterület - közpark		Zkp	2,74	Zöldterület - közpark	Zkk	3,09	0,35	12,8	15	
	Védelmi erdőterület		Ev	1136,37	Védelmi erdőterület	Ev	1171,68	35,31	3,1	16	
	Gazdasági, egészségügyi erdőterület		E	36,15	Gazdasági erdőterület	Eg	20,89	-15,26	-42,2	17	
	Közzelírt erdőterület		Ekj	1	Közzelírt erdőterület	Ek	0,53	-0,47	-47,0	18	
	Kertes mezőgazdasági terület		Mk	216,1	Kertes mezőgazdasági terület	Mk	227,3	11,2	5,2	19	
	Általános mezőgazdasági terület		Mt	203	Általános mezőgazdasági terület	Mt	278,6	75,6	37,2	20	
	Korlátozott használatú mezőgazdasági terület		Mt/I	67,57				-67,57	-100,0	21	
	Védendő mezőgazdasági terület		Mt/te	8,76				-8,76	-100,0	22	
	Gyümölcsstermesztő mezőgazdasági terület		Mt/gy	17,18				-17,18	-100,0	23	
	Vízgazdálkodási terület		V	11,45	Vízgazdálkodási terület	V	7,04	-4,41	-38,5	24	
	Különleges területek	Sport		Ksp	1,86	Sport	Kb-Sp	1,94	0,08	4,3	25
		Rekreációs		Kre	16,6	Rekreációs	Kb-Re	12,24	-4,36	-26,3	26
		Temető		Kte	1,05	Temető	Kb-T	1,05	0	0,0	27
Bánya		Kba	59,68	Bánya	Kb-B	23,68	-36	-60,3	28		
Honvédelmi		Kho/k	77,79	Honvédelmi	Kb-Hv	128,1	50,31	64,7	29		
Lovastanya		Klo	7,15	Lovastanya	Kb-Lo	7,11	-0,04	-0,6	30		
Közmű		Kkm	1,48	Közmű	Kb-Km	1,4	-0,08	-5,4	31		
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT ÖSSZESEN			175,66		167,19			-8,47	-4,822	32	
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT ÖSSZESEN			1937,34		1945,81			8,47	0,44		

A jogi állapot szerinti belterület a 2016-os állapothoz képest a Tóvárosi út déli részén és a Bartók Béla utca északi részén lakóterületi fejlesztésre szánt területtel bővült a 2021-es alaptérképi ábrázolás alapján.

A településszerkezeti tervben a belterületi határ javasolt változásának eredményeként a belterület nagysága **10,72** hektárral csökken. A területi csökkenést jellemzően a település keleti részén a lakóterületi fejlesztés területi csökkenése adja. A hadiút nyomvonalának nyugatra tolódása kevesebb tervezett lakótelek kialakítására ad lehetőséget. Kisebb méretben jelentkezik területi csökkenés lehetősége a Bartók Béla utca nyugati és a Paulini Béla utca déli oldalán a telekvégek bővítésének elvetésével.

Terület jellege	2016	2022	Területi különbség	Változás mértéke
	(ha)	(ha)	(ha)	%
Belterület jogi állapot szerint	89,54	91,62	2,08	2,3
Belterület hatályos TSZT szerint	118,63	139,4	20,77	17,5
Közigazgatási terület	2113			

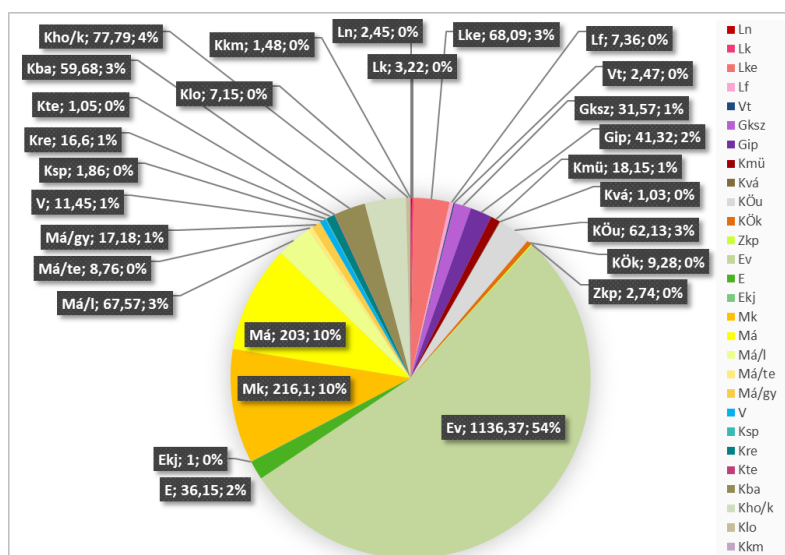
A KÖVETKEZŐKBEN BEMUTATOTT KÖRDIAGRAMM ÁBRÁKON AZ ALÁBBIK LÁTHATÓK:

A kördiagrammok fekete tábláskáiban szereplő jelekből az alábbiak olvashatók ki:

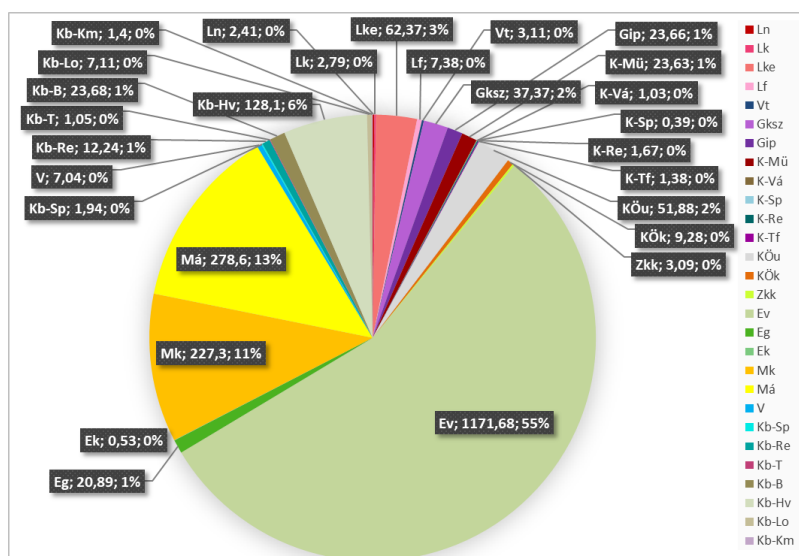
- a területfelhasználási egység jele (kategória jele pl. Lke, vagy Gip, vagy Má, stb.);
- a közigazgatási határon belül az adott kategória összes területe hektárban (két tizedes pontossággal);
- hány százalékát teszi ki az adott kategória az összes közigazgatási területből

Ahol az érték 0%, ott a terület arány kisebb, mint 1%.

Például.: **Lke; 68,09; 3%** a kertvárosias lakóterület, mely a tervben 68,09 hektáron jelölt, amely a teljes közigazgatási terület 3%-át képviseli.



2016. ÉVI TSZT-BEN A TERÜLETFELHASZNÁLÁSOK MEGOSZLÁSA



2022. ÉVI TSZT-BEN A TERÜLETFELHASZNÁLÁSOK MEGOSZLÁSA

5 melléklet: Baj Község Önkormányzat Képviselőtestület .../2022. (...) önk. határozatához

TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

1. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKNEK VALÓ MEGFELELŐSÉGÉNEK IGAZOLÁSA

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

Baj településrendezési eszközeinek felülvizsgálata során a Trtv és a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (továbbiakban: MvM rendelet) térségi területfelhasználási és övezeti szabályai kerültek alkalmazásra. A Trtv. alapján a Komárom-Esztergom Megyei Területrendezési Terv (a továbbiakban: KEMTrT) módosítása megvalósult, jelen fejezet a Komárom-Esztergom Megyei Területrendezési Tervéről szóló 6/2020. (VI. 25.) önkormányzati rendelet, a Komárom-Esztergom Megyei Területrendezési Tervében foglaltak érvényesítésére irányuló intézkedésekről szóló 32/2020. (VI. 25.) önkormányzati határozat, valamint ezek mellékletei alapján került kidolgozásra.

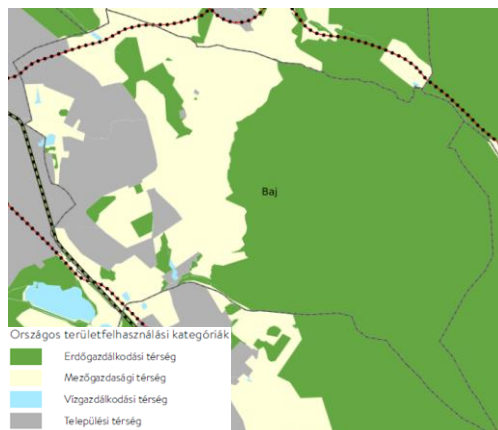
Időközben a Trtv. módosításra került a településrendezési és építésügyi jogszabályok átfogó módosításával összefüggésben. A 2021. július 1-jével hatályba lépett módosítások alkalmazására az alábbi átmeneti előírások vonatkoznak:

A 90.§ (1) E törvény rendelkezéseit - figyelemmel az (1a) bekezdésben foglaltakra is - a hatálybalépését követően indult 3. § (1) és (3) bekezdés szerinti eljárásokban kell alkalmazni.

(1a) Ha e rendelkezés hatálybalépésekor – a településrendezési terv módosításánál – az érintett államigazgatási szervet első alkalommal már megkeresték, a települési önkormányzat választhat, hogy e törvény és a végrehajtására kiadott miniszteri rendelet térségi területfelhasználási és övezeti szabályait, vagy a 2019. március 14-én hatályos Országos Területrendezési Tervről, Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről és a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervéről szóló törvények térségi területfelhasználási és övezeti szabályait alkalmazza.

1.1. A módosítás hatálya alá tartozó területet érintő országos és térségi területfelhasználási kategóriák

Az Ország Szerkezeti Terve (Trtv./OTrT) 2. melléklet (kivonat)



A Trtv. szerinti Ország Szerkezeti Tervén lehatárolt országos területfelhasználási kategóriák közül Baj területét az erdőgazdálkodási, a mezőgazdasági, a vízgazdálkodási és a települési térség is érinti.

Térségi szerkezeti terv (KEMTrT) 1. melléklet (kivonat)



Baj község közigazgatási területe a KEMTrT Térségi szerkezeti terve szerint a települési térséghez tartozó jellemzően belterületi, illetve beépítésre szánt település-részen túl a mezőgazdasági térséghez, az erdőgazdálkodási térséghez, a vízgazdálkodási térséghez (állóvizek területe) és a sajátos területfelhasználású térséghez (hondélmeli és bányászati területek) tartozó terület. A község területét országos, illetve térségi infrastruktúra hálózati elemként az 1. számú országos törzshálózati vasúti pálya, a tervezett országos kerékpárút-törzshálózat nyomvonala, valamint az 11135 jelű térségi mellékút, egy tervezett térségi szerepű összekötő út és egy meglévő földgázelosztó vezeték érinti.

A KEMTrT térségi szerkezeti terve alapján a tervmódosítással érintett területek valamennyi térségi területfelhasználási kategóriát érintik.

Területi mérleg

A Szerkezeti Terv a településrendszert, valamint a térségi területfelhasználásnak és a műszaki infrastruktúra-hálózatnak a térbeli rendjét határozza meg.

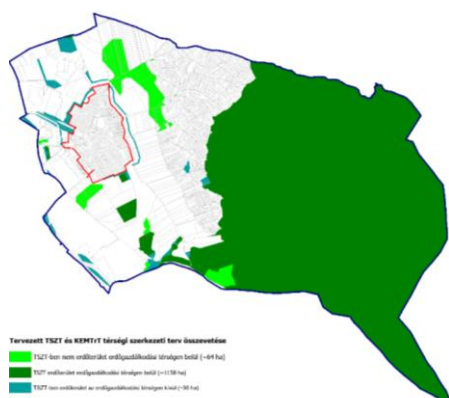
Az KEMTrT-ben meghatározott megyei területfelhasználási kategóriák közül az alábbiak érintik Baj község területét, melyeket a TSZT készítése során figyelembe kell venni:

- erdőgazdálkodási térség,
- mezőgazdasági térség,
- vízgazdálkodási térség,
- települési térség,
- sajátos területfelhasználású térség.

	<i>Térségi területfelhasználási kategóriák</i>	<i>Térségi területfelhasználási kategória területe (saját számítás)</i>	<i>Település közigazgatási területéhez viszonyított arány</i>
1.	erdőgazdálkodási térség	1221,9 ha	57,8%
2.	mezőgazdasági térség	494,7 ha	23,4%
3.	vízgazdálkodási térség	8,3 ha	0,4%
4.	települési térség	236,7 ha	11,2%
5.	sajátos területfelhasználású térség	151,3 ha	7,2%

1.2. A tervezett TSZT megfelelőssége a tervezett KMTTrT térségi szerkezeti tervének

ERDŐGAZDÁLKODÁSI TÉRSÉG

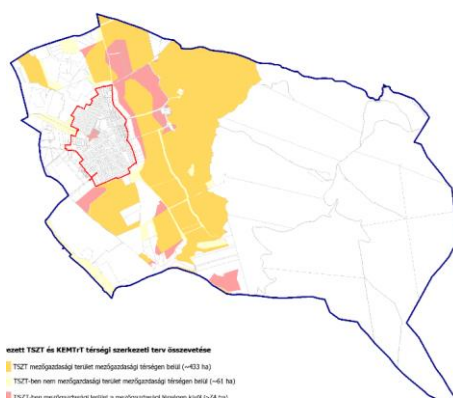


Erdőgazdálkodási térség – tervezett TSZT összevetése a térségi szerkezeti tervvel

Trtv. 11. § A kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák területén belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület területfelhasználási egységet a térséget lefedő **erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint**, valamint **az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével** kell lehatárolni.

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

MEZŐGAZDASÁGI TÉRSÉG



Mezőgazdasági térség – tervezett TSZT összevetése a térségi szerkezeti tervvel

Trtv. 11. § A kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák területén belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során a **mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át elsődlegesen a mezőgazdasági terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni**, a fennmaradó rész természetközeli terület, – nagyvárosias lakóterület és vegyes terület kivételével – beépítésre szánt terület vagy különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület területfelhasználási egységbe sorolható.

VAGY a mezőgazdasági térség területének **legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni**, a fennmaradó részen

A TSZT az erdőgazdálkodási térség területét 94,7%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe sorolja. (Az erdők és az erdőtelepítésre javasolt terület övezetének való megfelelést az 1.3 fejezet tartalmazza).

nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki;

A TSZT az mezőgazdasági térség területét 87,6%-ban mezőgazdasági területfelhasználási egységbe sorolja, a térségben nagyvárosias lakóterület és vegyes terület nem került kijelölésre, tehát **a terv a fenti előírásnak megfelel.**

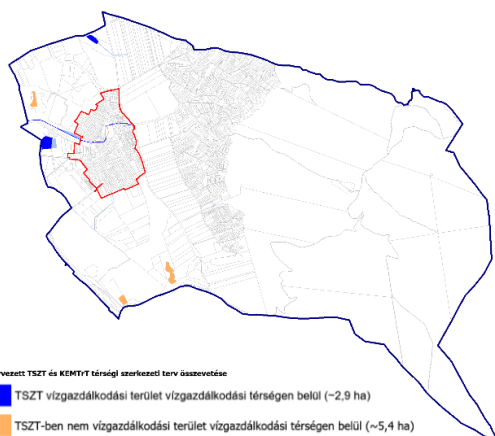
Erdőgazdálkodási térségen belül kijelölt erdő területfelhasználási egységek:

	területfelhasználási egység	terület (saját számítás)	térséghez viszonyított aránya
1.	védelmi erdő	1141 ha	93,4 %
2.	gazdasági erdő	16,61	1,3 %

Mezőgazdasági térségen belül kijelölt mezőgazdasági területfelhasználási egységek:

	területfelhasználási egység	terület (saját számítás)	térséghez viszonyított aránya
1.	általános mezőgazdasági terület	209,9 ha	42,4 %
2.	kertes mezőgazdasági terület	223,3 ha	45,1 %

VÍZGAZDÁLKODÁSI TÉRSÉG



Tervezett TSZT és KEMTYT térségi szerkezeti terv összevetése

- TSZT vízgazdálkodási terület vízgazdálkodási térségen belül (~2,9 ha)
- TSZT-ben nem vízgazdálkodási terület vízgazdálkodási térségen belül (~5,4 ha)
- TSZT-ben vízgazdálkodási terület vízgazdálkodási térségen kívül (~2,7 ha)

Vízgazdálkodási területek – tervezett TSZT összevetése a térségi szerkezeti tervvel

*Trtv. 11. § A kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák területén belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során a vízgazdálkodási térség területét – e törvény hatálybalépését megelőzően már jogszzerűen kijelölt beépítésre szánt területek kivételével – **vízgazdálkodási terület, vízgazdálkodási célú erdőterület, vízgazdálkodási célú mezőgazdasági terület, természetközeli terület, továbbá különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú terület vagy honvédelmi célú erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni,** és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani.*

A TSZT a korábban hatályos településrendezési eszközöket, és a vízfolyások ingatlan-nyilvántartás szerinti besorolását figyelembe véve készült. A vízügyi hatóság nyilvántartásában nem szereplő (vízjogi engedéllyel nem rendelkező) állóvizek tekintetében **eltér a vízgazdálkodási területek besorolását tekintve, ezek tekintetében a vízügyi igazgatási szervvel való egyeztetés, a területrendezési tervtől való eltérés indokolt.** Az állóvizek mindemellett önálló térképi elemként feltüntetésre kerülnek a természetbeni kiterjedésüknek megfelelően.

Vízgazdálkodási térségen belül kijelölt területfelhasználási egységek:

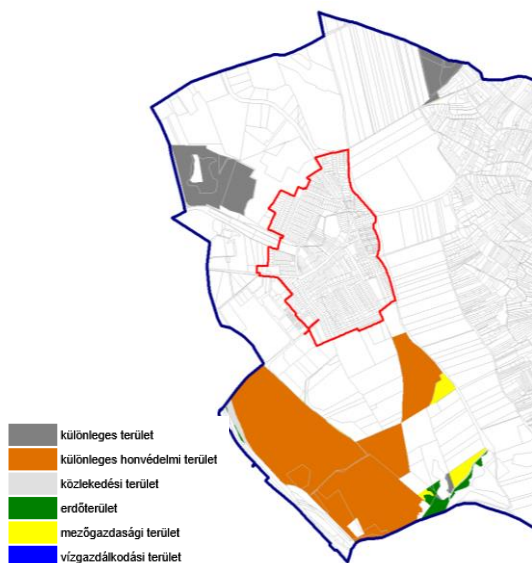
	területfelhasználási egység	terület (saját számítás)	térséghez viszonyított ará- nya
1.	vízgazdálkodási terület	2,883,74 ha	45,28 %
2.	különleges honvédelmi terület	1,00 ha	12,1 %
3.	egyéb különleges terület (K-Mű, Kb-B, Kb-Re, Kb-Sp)	2,454 ha	29,6%
4.	gazdasági terület (Gksz)	0,9 ha	10,9%
5.	mezőgazdasági terület (Má)	0,93 ha	11,3%
6.	közlekedési terület (KÖu, KÖk)	0,14 ha	1,7 %

TELEPÜLÉSI TÉRSÉG

Trtv. 11. § A kiemelt térség, illetve megyei területfelhasználási kategóriák területén belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során a **települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető**.

Fenti előírásnak a tervezett TSZT megfelel.

SAJÁTOS TERÜLETFELHASZNÁLÁSÚ TÉRSÉG



Sajátos területfelhasználású térség– tervezett TSZT összevetése a térségi szerkezeti tervvel

Trtv. 11. § A kiemelt térség, illetve megyei területfelhasználási kategóriák területén belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során sajátos területfelhasználású térség területét a terület tervezett felhasználásának megfelelően honvédelmi, különleges, közlekedési, erdő-, gazdasági vagy intézményterület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni.

A TSZT a térség területét 96,3 %-ban a fentieknek megfelelő területfelhasználási egységekbe sorolja. A térség területének 3,7%-a ettől eltérő (mezőgazdasági és vízgazdálkodási) területi besorolást kapott, a természetbeni állapothoz megfelelően, a honvédelmi rendeltetésű területek határát is pontosítva. Ezek tekintetében a területrendezési tervtől való eltérés indokolt

Sajátos területfelhasználású térségen belül kijelölt területfelhasználási egységek:

	területfelhasználási egység	terület (saját számítás)	térséghez viszonyított aránya
1.	különleges terület	29,9 ha	19,8 %
2.	különleges honvédelmi terület	108,6 ha	71,8 %
3.	közközlési terület	3,2 ha	2,1 %
4.	erdőterület	4,0 ha	2,7 %
5.	mezőgazdasági terület	5,3 ha	3,5 %
6.	vízgazdálkodási terület	0,2 ha	0,1 %

1.3. A módosítás hatálya alá tartozó területet érintő országos és térségi övezetek

Az országos övezetek lehatárolását a Trtv. és a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (a továbbiakban MR.) mellékletei tartalmazzák.

Az országos és térségi övezetek Baj közigazgatási területére eső érintettségét az alábbi táblázat foglalja össze:

	Övezet	Települési érintettség
Országos övezetek		
1.	Ökológiai hálózat - magterület	X
2.	Ökológiai hálózat - ökológiai folyosó	X
3.	Ökológiai hálózat - puffertérület	-
4.	Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	-
5.	Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	-
6.	Erdők övezete	X
7.	Erdőtelepítésre alkalmas terület övezete	X
8.	Tájképvédelmi terület övezete	X
9.	Világörökség és világörökségvárományos területek övezete	-
10.	Vízminőségvédelmi terület övezete	X
11.	Nagyvízi meder övezete	-
12.	Honvédelmi és katonai célú terület övezete	X
Megyei övezetek		
13.	Ásványi nyersanyagvagyon övezete	-
14.	Földtani veszélyforrás terület övezete	-
Egyedileg meghatározott megyei övezetek		
15.	Regionális szerepű térszervező város	-
16.	Térségi szerepű térszervező város	-
17.	Mikrotérségi központ	-
18.	Térségi együttműködéssel érintett településcsoport	X
19.	Által-ér menti komplex turisztikai térség	-
20.	Duna mente komplex turizmusfejlesztési térség	-
21.	Majorsági táj övezete	-
22.	Gerecse Natúrpark	X

	Övezet	Települési érintettség
23.	Bakonyalja Natúrpark	-
24.	Vértes Natúrpark	-
25.	Pilisi Sziklák Natúrpark	-
26.	Településközi zártkertekkel érintett települések	-
27.	Szőlőkataszteri területtel érintett települések	X
28.	Zsugorodó kertes területek	-

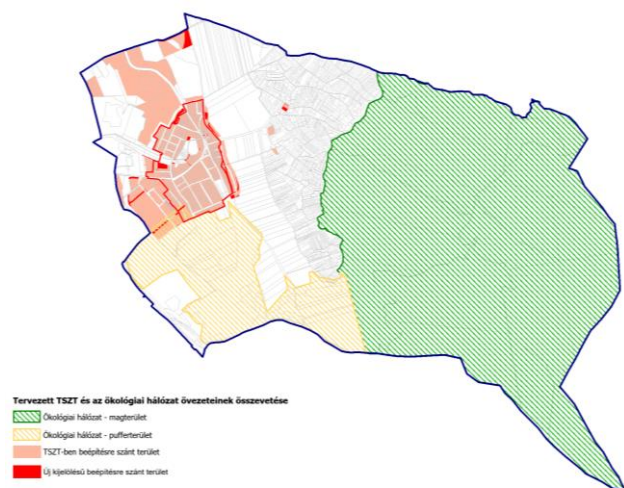
1.4. A tervezett TSZT megfelelése az országos és térségi övezetek előírásainak

ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT – MAGTERÜLET

Trtv. 25. § (2) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha:

a) a települési területet az ökológiai hálózat magterülete, vagy az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója körülzárja, továbbá

b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.



A TSZT a magterület övezetén belül nem jelöl beépítésre szánt területet, így a terv fenti előírásnak **megfelel**.

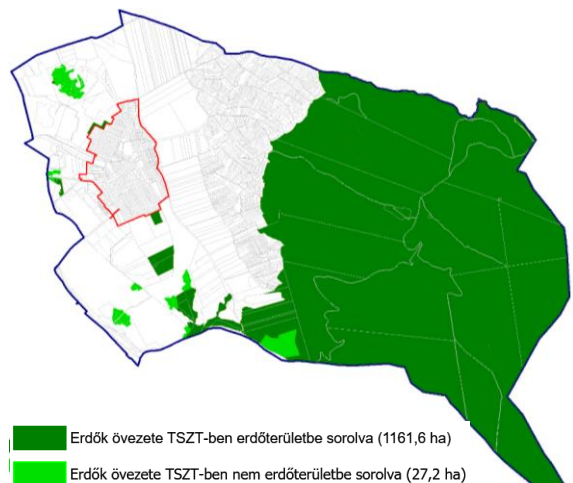
Új beépítésre szánt területek – tervezett TSZT összetétele az ökológiai hálózat övezeteivel

ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT – PUFFERTERÜLET

Trtv. 27. § (2) Az ökológiai hálózat puffertérületének övezetében – a (3) bekezdésben meghatározott feltétel kivételével – a településszerkezeti terv beépítésre szánt területet csak abban az esetben jelölhető ki, ha az a szomszédos magterület vagy ökológiai folyosó természeti értékeit, biológiai sokféleségét, valamint táji értékeit nem veszélyezteti.

A TSZT a puffertérület övezetén belül egy helyen jelöl új beépítésre szánt területet, a belterülethez délen csatlakozó, már korábban kijelölt és már beépült gazdasági terület úthálózatának szabályozásmódosításának eredményeként. Ez a kijelölés az ökológiai hálózat természeti értékeit, biológiai sokféleségét, valamint táji értékeit nem veszélyezteti, **tehát a terv fenti előírásnak megfelel**.

ERDŐK ÖVEZETE



A tervezett TSZT összevetése az erdők övezetével

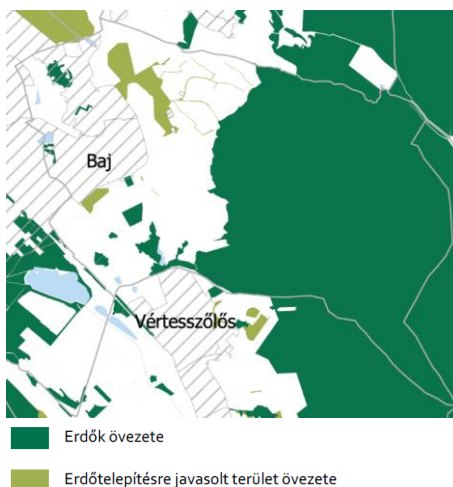
Trtv. 29. § Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési eszközében legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve (...) által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.

Az erdők övezetén belül a TSZT-ben lehatárolt erdőterületek aránya 97,7 %-os, így az a fenti előírásnak megfelel.

ERDŐTELEPÍTÉSRE ALKALMAS TERÜLET ÖVEZETE

9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 3. § (1) A településrendezési eszközök készítése során az Országos Erdőállomány Adattárban nem szereplő erdőterület területfelhasználási egységeket a településfejlesztési és településrendezési célokkal összhangban – a természeti és kulturális örökségi értékek sérelme nélkül – az erdőtelepítésre javasolt terület övezet területén javasolt kijelölni.

Az erdőtelepítésre alkalmas terület övezetében jelenleg is fennálló, termőföldvédelmi szempontból indokolt mezőgazdasági használata került rögzítésre.



KMTrT 3.3. melléklet (kivonat)

TÁJKÉPVÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE

9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 4. § (2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében – a településképvédelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában – meg kell határozni a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,

A TSZT (és az alapján a szabályozás) fenti előírás figyelembevételével készült, a területfelhasználási egységek, övezetek és építési övezetek lehatárolása és szabályozása biztosítja a tájképvédelmi szempontok érvényesülését.

VÍZMINŐSÉGVÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE

9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 5. § (2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

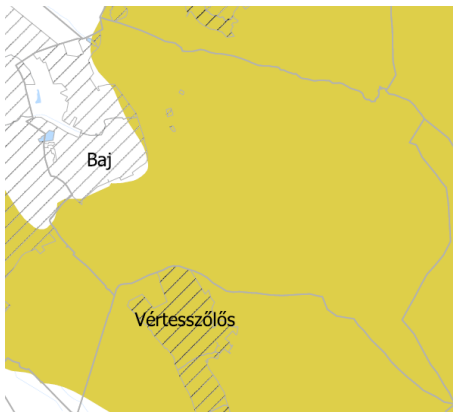
A TSZT védelmi korlátozási elemként tartalmazza a vízbázisvédelmi és egyéb vízvédelemmel érintett területek lehatárolását, tehát a fenti előírásnak megfelel.

HONVÉDELMI ÉS KATONAI CÉLÚ TERÜLET ÖVEZETE

Trtv. 32. § (1) A honvédelmi és katonai célú terület övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az övezet (1) bekezdés alapján lehatárolt területét a településrendezési eszközökben

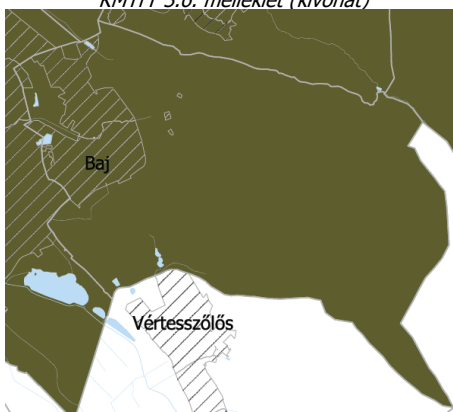
a) a b) pontban megfogalmazottak kivételével – minden területfelhasználási kategóriában – beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület területfelhasználási egységbe kell sorolni;



KMTTrT 3.4. melléklet (kivonat)



KMTTrT 3.6. melléklet (kivonat)



KMTTrT 3.8. melléklet (kivonat)

b) a zárt bekerített objektumok kivételével honvédelmi célú erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni, ha az adott terület az erdők övezete által is érintett.

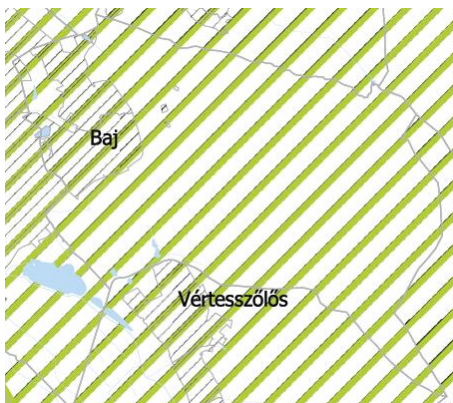
A TSZT a különleges honvédelmi célú területeket a Honvédelmi Minisztérium adat-szolgáltatása alapján határolta le, a honvédelmi érdekelttségű ingatlanokat magában foglalva, tehát a fenti előírásnak megfelel.

GERECSE NATÚRPARK

KEMTrT 10.§ (3) Az övezet által érintett települések településszerkezeti terveiben olyan terület-felhasználást kell kijelölni, mely összhangban van a tájjelleggel, az arcuati kézikönyvekkel, a megőrző-fejlesztő használattal és a természeti értékek védelmével.

(4) Településrendezési eszközök készítése és módosítása során biztosítani kell a táj harmóniájára építő turisztikai és rekreációs kínálat folytonosságát és egymásra épülését.

A TSZT és az alapján a szabályozás a fenti előírásoknak megfelelően készült.

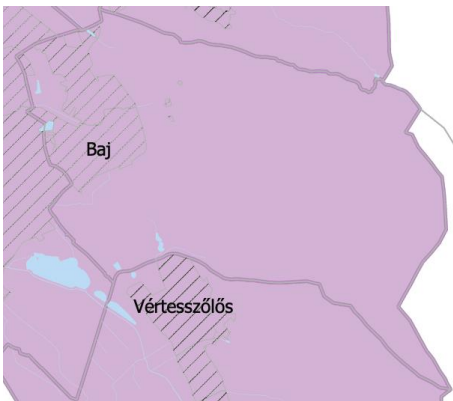


KMTrT 3.13. melléklet (kivonat)

SZŐLÓKATASZTERI TERÜLETTEL ÉRINTETT TELEPÜLÉSEK ÖVEZETE

KEMTrT 12.§ (3) Településrendezési eszközben beépítésre szánt területbe sorolt, borszőlő termőhelyi kataszteri területek esetében a településrendezési eszközök készítése során a valós területhasználat, az ingatlan-nyilvántartás szerinti művelési ág és a meglévő építmények rendeltetése alapján meg kell vizsgálni a borszőlő termőhelyi kataszteri területek részleges, vagy teljes, beépítésre nem szánt területbe való visszasorolásának lehetőségét.

A TSZT fentiek alapján készült, a borszőlő termőhelyi kataszteri területek beépítésre nem szánt kertés mezőgazdasági területi besorolást kaptak.



KMTrT 3.15.1. melléklet (kivonat)

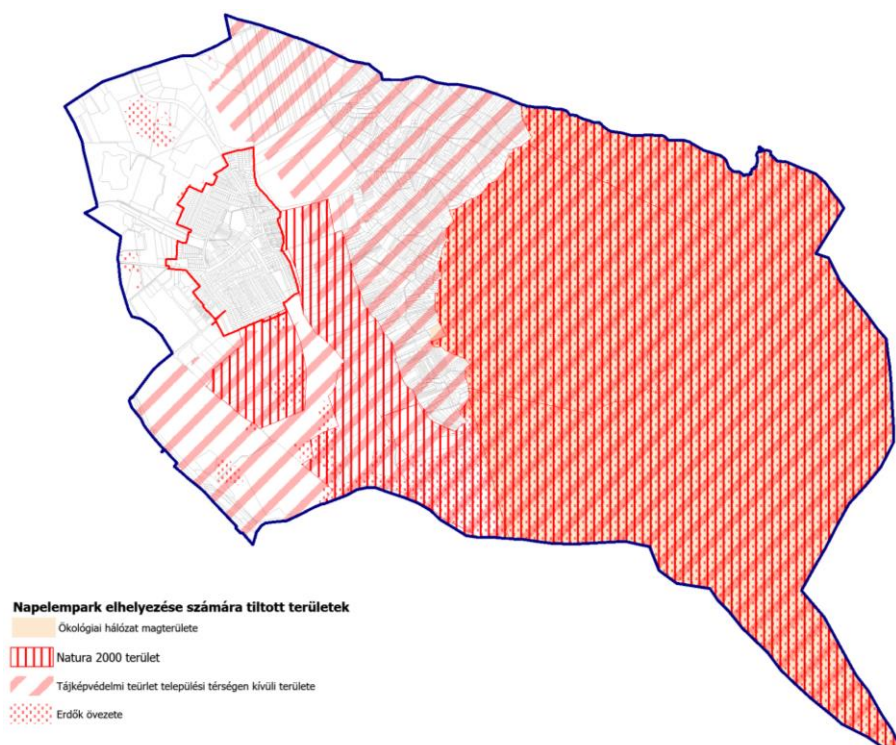
A KEMTrT 6/2020. (VI. 25.) Ök. rendeletében szereplő további releváns előírások

KEMTrT 3.§ (3) Napelempark elhelyezésére szolgáló települési területfelhasználási egység kijelölése során előnyben kell részesíteni a meglévő települési területeket, a településrendezési eszközben lehatárolt barnamezős területeket és a felhagyott majorok területét.

(4) A településrendezési eszközökben **nem lehet napelempark elhelyezését lehetővé tevő települési területfelhasználási egységet kijelölni**

- a) országos ökológiai hálózat magterületének övezetében,
- b) országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében,
- c) NATURA 2000 területekkel és védett természeti területtel érintett területeken,
- d) tájképvédelmi terület övezetében, kivéve a települési területeket,
- e) kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében és
- f) erdők övezetében

Fentieket figyelembevéve, Baj közigazgatási területének az alábbi térképen jelölt részei esnek a napelempark elhelyezésének tilalma alá.



Napelempark elhelyezése számára tiltott területek

A TSZT és a tervezett szabályozás fentieknek megfelel

KEMTrT 3.§ (5) **Zártkertben, kertes területen beépítésre szánt terület csak az alábbi feltételek mellett jelölhető ki:**

- a) az érintett terület a beépítésre szánt területtel közvetlen településszerkezeti kapcsolatban áll,
- b) a településrendezési eszközök biztosítják a terület megfelelő feltárását, kedvező területszerkezeti kialakítását, valamint az út- és közműépítés feltételeit, és
- c) az érintett terület nem része a borszóló termőhelyi kataszternek.

(6) Amennyiben a zártkert földrészlete borszőlő termőhelyi kataszter I-II. osztályú területeivel, vagy Országos Gyümölcs Termőhelyi kataszter I-II. osztályú területeivel érintett, úgy az (5) bekezdés előírásai helyett a TrTv. 13. § (1) és (2) bekezdését kell alkalmazni.¹

(7) A településszerkezeti tervben az (5) bekezdés által érintett területeken időbeni ütemezéssel jelölhető ki lakóterület a megalapozott igények függvényében.

A TSZT és a tervezett szabályozás fentieknek megfelel.

Zártkertes területek beépítésre szánt területekkel való érintettsége

Tervezett TSZT és zártkertes területek összevetése

- TSZT-ben beépítésre szánt terület
- Új kijelölésű beépítésre szánt terület
- Zártkertes terület határa

A TSZT módosítása során egy helyen került újonnan kijelölésre beépítésre szánt terület (K-Re jelű különleges terület), amely a már korábbi tervben beépítésre szánt területtel közvetlenül határos, a terület feltárását, kedvező terület-szerkezeti kialakítását, valamint az út- és közműépítés feltételei biztosítottak, és az érintett terület nem része a borszőlő termőhelyi kataszternek. A zártkertes területen belül lakóterület nem került kijelölésre.

¹ Trtv. 13. § (1) Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I-II. osztályú területeihez tartozó földrészlet - a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével - nem minősíthető beépítésre szánt területté.

(2) Az Országos Gyümölcs Termőhelyi kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet - a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével - nem minősíthető beépítésre szánt területté.

6 melléklet: Baj Község Önkormányzat Képviselőtestület .../2022. (...) önk. határozatához**A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSERTÉK SZÁMÍTÁS EREDMÉNYE**

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Tv. (Étv.) 7.§ (3) bek. b) pontja szerint új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke (BAÉ) az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet.

A Településszerkezeti Terv felülvizsgálata új beépítésre szánt területek kijelölését is tartalmazza, ezért szükséges a módosításokból következő biológiai aktivitásérték változás számítása.

A tervek készítésekor a területek biológiai aktivitásértékét a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet, mint a törvényben hivatkozott külön jogszabály előírásai szerint kell számítani.

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

Kategória sorszáma	Helyszín jele	területfelhasználási kategória		A terület nagysága (ha)	Értékmutató (pont/hektár)		Biológiai aktivitásérték		Aktivitás-érték változás
		tervezett	hatályos		hatályos	tervezett	hatályos	tervezett	
1.	1	Ln	Gksz	0,07	0,4	0,6	0,03	0,04	0,01
114.	1	Lk	Lke	0,23	2,7	1,2	0,63	0,28	-0,35
96.	1	Lk	Gip	0,86	0,4	1,2	0,34	1,03	0,68
	2			0,50	0,4	1,2	0,20	0,60	0,40
Összesen:				1,35	0,4	1,2	0,54	1,63	1,08
25.	1	Lk	KÖu	0,00	0,6	1,2	0,00	0,00	0,00
	2			0,02	0,6	1,2	0,01	0,02	0,01
Összesen:				0,02	0,6	1,2	0,01	0,02	0,01
3.	1	Lk	Mk	0,05	5,0	1,2	0,23	0,05	-0,17
4.	1	Lke	Lk	0,28	1,2	2,7	0,33	0,75	0,41
	2			0,08	1,2	2,7	0,10	0,23	0,13
	3			0,06	1,2	2,7	0,07	0,16	0,09
	4			0,82	1,2	2,7	0,99	2,22	1,23
	5			0,71	1,2	2,7	0,85	1,91	1,06
Összesen:				1,95	1,2	2,7	2,34	5,27	2,93
5.	1	Lke	Lf	0,58	2,4	2,7	1,40	1,57	0,17
	2			0,13	2,4	2,7	0,31	0,35	0,04
Összesen:				0,71	2,4	2,7	1,71	1,92	0,21

[ZD1] megjegyzést írt: táblázat cserélve

BAJ TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSA

2022. 03.

Kategória sorszáma	Helyszín jele	területfelhasználási kategória		A terület nagysága (ha)	Értékmutató (pont/hektár)		Biológiai aktivitásérték		Aktivitás-érték változás
		tervezett	hatályos		hatályos	tervezett	hatályos	tervezett	
6.	1	Lke	Gksz	0,15	0,4	2,7	0,06	0,41	0,35
	2			0,15	0,4	2,7	0,06	0,41	0,35
Összesen:				0,30	0,4	2,7	0,12	0,82	0,70
7.	1	Lke	Kmü	0,19	0,7	2,7	0,13	0,51	0,38
8.	1	Lke	KÖu	0,02	0,6	2,7	0,01	0,06	0,04
	2			0,03	0,6	2,7	0,02	0,08	0,06
	3			0,07	0,6	2,7	0,04	0,18	0,14
	4			0,25	0,6	2,7	0,15	0,69	0,53
	5			0,01	0,6	2,7	0,00	0,01	0,01
	6			0,02	0,6	2,7	0,01	0,04	0,03
	7			0,00	0,6	2,7	0,00	0,01	0,01
	8			0,02	0,6	2,7	0,01	0,05	0,04
	9			0,05	0,6	2,7	0,03	0,15	0,11
	10			0,00	0,6	2,7	0,00	0,01	0,01
	11			0,05	0,6	2,7	0,03	0,14	0,11
	12			0,12	0,6	2,7	0,07	0,32	0,25
	13			0,01	0,6	2,7	0,01	0,02	0,02
	14			0,01	0,6	2,7	0,00	0,02	0,01
	15			0,06	0,6	2,7	0,04	0,17	0,13
	16			0,01	0,6	2,7	0,01	0,04	0,03
	17			0,52	0,6	2,7	0,31	1,39	1,08
	18			0,01	0,6	2,7	0,01	0,03	0,02
	19			0,23	0,6	2,7	0,14	0,63	0,49
	20			0,01	0,6	2,7	0,01	0,03	0,03
	21			0,06	0,6	2,7	0,03	0,16	0,12
	22			0,00	0,6	2,7	0,00	0,01	0,01
	23			0,10	0,6	2,7	0,06	0,27	0,21
Összesen:				1,67	0,6	2,7	1,00	4,50	3,50
9.	1	Lke	Zkp	0,23	6,0	2,7	1,40	0,63	-0,77
	2			0,17	6,0	2,7	1,05	0,47	-0,57
	3			0,11	6,0	2,7	0,68	0,31	-0,37
Összesen:				0,52	6,0	2,7	3,12	1,40	-1,72
10.	1	Lke	Ev	0,73	9,0	2,7	6,53	1,96	-4,57
	2			0,04	9,0	2,7	0,33	0,10	-0,23

[ZD1] megjegyzést írt: táblázat cserélve

BAJ TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSA

2022. 03.

Kategória sorszáma	Helyszín jele	területfelhasználási kategória		A terület nagysága (ha)	Értékmutató (pont/hektár)		Biológiai aktivitásér- ték		Aktivitás- érték vál- tozás
		tervezett	hatályos		hatályos	tervezett	hatályos	tervezett	
Összesen:				0,76	9,0	2,7	6,87	2,06	-4,81
11.	1	Lke	Mk	0,04	5,0	2,7	0,20	0,11	-0,09
	2			0,71	5,0	2,7	3,57	1,93	-1,64
Összesen:				0,75	5,0	2,7	3,77	2,04	-1,74
12.	1	Lke	V	0,01	6,0	2,7	0,07	0,03	-0,04
13.	1	Lf	Lke	1,35	2,7	2,4	3,63	3,23	-0,40
14.	1	Lf	KÖu	0,09	0,6	2,4	0,05	0,21	0,16
	2			0,01	0,6	2,4	0,01	0,03	0,02
Összesen:				0,10	0,6	2,4	0,06	0,24	0,18
15.	1	Lf	V	0,03	6,0	2,4	0,20	0,08	-0,12
2.	1	Vt	Lk	0,06	1,2	0,5	0,08	0,03	-0,04
	2			0,07	1,2	0,5	0,08	0,03	-0,05
Összesen:				0,13	1,2	0,5	0,16	0,07	-0,09
112.	1	Vt	Lke	0,09	2,7	0,5	0,26	0,05	-0,21
	2			0,09	2,7	0,5	0,25	0,05	-0,21
	3			0,08	2,7	0,5	0,20	0,04	-0,17
Összesen:				0,26	2,7	0,5	0,71	0,13	-0,58
16.	1	Vt	Lf	0,50	2,4	0,5	1,20	0,25	-0,95
113.	1	Vt	KÖu	0,01	0,6	0,5	0,00	0,00	0,00
17.	1	Vt	Ksp	0,02	1,5	0,5	0,03	0,01	-0,02
18.	1	Gksz	Gip	1,64	0,4	0,4	0,66	0,66	0,00
	2			14,41	0,4	0,4	5,77	5,77	0,00
Összesen:				16,06	0,4	0,4	6,42	6,42	0,00
19.	1	Gksz	KÖu	0,01	0,6	0,4	0,00	0,00	0,00
	2			0,25	0,6	0,4	0,15	0,10	-0,05
	3			0,01	0,6	0,4	0,00	0,00	0,00
	4			0,01	0,6	0,4	0,00	0,00	0,00
	5			0,03	0,6	0,4	0,02	0,01	-0,01
	6			0,02	0,6	0,4	0,01	0,01	0,00
	7			0,60	0,6	0,4	0,36	0,24	-0,12
	8			0,43	0,6	0,4	0,26	0,17	-0,09
Összesen:				1,34	0,6	0,4	0,81	0,54	-0,27
20.	1	Gksz	Ev	0,22	9,0	0,4	1,99	0,09	-1,90
	2			0,01	9,0	0,4	0,06	0,00	-0,06

[ZD1] megjegyzést írt: táblázat cserélve

Kategória sorszáma	Helyszín jele	területfelhasználási kategória		A terület nagysága (ha)	Értékmutató (pont/hektár)		Biológiai aktivitásérték		Aktivitásérték változás
		tervezett	hatályos		hatályos	tervezett	hatályos	tervezett	
Összesen:				0,23	9,0	0,4	2,05	0,09	-1,96
23.	1	Gip	Gksz	0,30	0,4	0,4	0,12	0,12	0,00
24.	1	Gip	KÖu	0,01	0,6	0,4	0,00	0,00	0,00
26.	1	K-Sp	Mk	0,37	5,0	1,5	1,86	0,56	-1,30
27.	1	K-Sp	V	0,02	6,0	1,5	0,13	0,03	-0,09
28.	1	K-Re	Gksz	0,28	0,4	1,5	0,11	0,43	0,31
	2			0,76	0,4	1,5	0,30	1,14	0,84
	3			0,36	0,4	1,5	0,14	0,53	0,39
Összesen:				1,40	0,4	1,5	0,56	2,10	1,54
29.	1	K-Re	KÖu	0,01	0,6	1,5	0,01	0,02	0,01
30.	1	K-Re	Mk	0,25	5,0	1,5	1,23	0,37	-0,86
	2			0,00	5,0	1,5	0,02	0,01	-0,01
Összesen:				0,25	5,0	1,5	1,25	0,37	-0,87
31.	1	K-Tf	Gksz	1,38	0,4	1,5	0,55	2,06	1,51
21.	1	K-Mü	Má	1,48	3,7	0,7	5,48	1,04	-4,44
115.	1	K-Mü	KÖu	0,17	0,6	0,7	0,10	0,12	0,02
	2			0,08	0,6	0,7	0,05	0,05	0,01
Összesen:				0,24	0,6	0,7	0,15	0,17	0,02
22.	1	K-Mü	Gksz	1,77	0,4	0,7	0,71	1,24	0,53
	2			2,89	0,4	0,7	1,16	2,03	0,87
Összesen:				4,66	0,4	0,7	1,86	3,26	1,40
116.	1	K-Mü	V	0,01	6,0	0,7	0,08	0,01	-0,07
	2			0,04	6,0	0,7	0,23	0,03	-0,20
	3			0,01	6,0	0,7	0,03	0,00	-0,03
Összesen:				0,06	6,0	0,7	0,34	0,04	-0,30
32.	1	KÖu	Lke	0,01	2,7	0,6	0,02	0,00	-0,02
	2			0,01	2,7	0,6	0,02	0,00	-0,02
	3			0,03	2,7	0,6	0,09	0,02	-0,07
	4			0,16	2,7	0,6	0,44	0,10	-0,34
	5			0,17	2,7	0,6	0,46	0,10	-0,36
	6			0,00	2,7	0,6	0,01	0,00	0,00
	7			0,09	2,7	0,6	0,25	0,06	-0,19
	8			0,24	2,7	0,6	0,65	0,14	-0,50
	9			0,08	2,7	0,6	0,21	0,05	-0,16

[ZD1] megjegyzést írt: táblázat cserélve

BAJ TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSA

2022. 03.

Kategória sorszáma	Helyszín jele	területfelhasználási kategória		A terület nagysága (ha)	Értékmutató (pont/hektár)		Biológiai aktivitásér- ték		Aktivitás- érték vál- tozás
		tervezett	hatályos		hatályos	tervezett	hatályos	tervezett	
	10			0,47	2,7	0,6	1,27	0,28	-0,99
	11			0,01	2,7	0,6	0,02	0,00	-0,01
	12			0,04	2,7	0,6	0,11	0,02	-0,08
	13			0,54	2,7	0,6	1,45	0,32	-1,13
	14			0,04	2,7	0,6	0,10	0,02	-0,08
	15			0,01	2,7	0,6	0,03	0,01	-0,02
	16			0,00	2,7	0,6	0,01	0,00	-0,01
	17			0,05	2,7	0,6	0,14	0,03	-0,11
	18			0,11	2,7	0,6	0,29	0,06	-0,23
	Összesen:				2,06	2,7	0,6	5,56	1,23
111.	1	KÖu	Vt	0,02	0,5	0,6	0,01	0,01	0,00
	2			0,02	0,5	0,6	0,01	0,01	0,00
	3			0,01	0,5	0,6	0,01	0,01	0,00
Összesen:				0,04	0,5	0,6	0,02	0,02	0,00
33.	1	KÖu	Gks	0,01	0,4	0,6	0,01	0,01	0,00
	2			0,02	0,4	0,6	0,01	0,01	0,00
	3			0,12	0,4	0,6	0,05	0,07	0,02
	4			0,30	0,4	0,6	0,12	0,18	0,06
	5			0,02	0,4	0,6	0,01	0,01	0,00
Összesen:				0,48	0,4	0,6	0,19	0,29	0,10
34.	1	KÖu	Gip	0,01	0,4	0,6	0,00	0,01	0,00
	2			0,00	0,4	0,6	0,00	0,00	0,00
	3			0,26	0,4	0,6	0,10	0,15	0,05
	4			0,06	0,4	0,6	0,03	0,04	0,01
	5			0,44	0,4	0,6	0,18	0,27	0,09
	6			0,14	0,4	0,6	0,06	0,09	0,03
Összesen:				0,92	0,4	0,6	0,37	0,55	0,18
35.	1	KÖu	Kkm	0,03	1,5	0,6	0,05	0,02	-0,03
	2			0,04	1,5	0,6	0,06	0,02	-0,04
Összesen:				0,07	1,5	0,6	0,11	0,04	-0,06
36.	1	KÖu	Zkp	0,01	6,0	0,6	0,08	0,01	-0,07
	2			0,00	6,0	0,6	0,03	0,00	-0,02
	3			0,14	6,0	0,6	0,83	0,08	-0,75
	4			0,10	6,0	0,6	0,61	0,06	-0,55

[ZD1] megjegyzést írt: táblázat cserélve

BAJ TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSA

2022. 03.

Kategória sorszáma	Helyszín jele	területfelhasználási kategória		A terület nagysága (ha)	Értékmutató (pont/hektár)		Biológiai aktivitásér- ték		Aktivitás- érték vál- tozás
		tervezett	hatályos		hatályos	tervezett	hatályos	tervezett	
	5			0,02	6,0	0,6	0,15	0,01	-0,13
	6			0,05	6,0	0,6	0,28	0,03	-0,25
	7			0,03	6,0	0,6	0,18	0,02	-0,16
Összesen:				0,36	6,0	0,6	2,15	0,22	-1,94
37.	1	KÖu	Ev	0,01	9,0	0,6	0,06	0,00	-0,06
	2			0,51	9,0	0,6	4,55	0,30	-4,24
	3			0,25	9,0	0,6	2,28	0,15	-2,13
	4			2,41	9,0	0,6	21,68	1,45	-20,24
	5			0,54	9,0	0,6	4,87	0,32	-4,54
Összesen:				3,72	9,0	0,6	33,44	2,23	-31,21
38.	1	KÖu	E	0,00	9,0	0,6	0,04	0,00	-0,04
	2			0,40	9,0	0,6	3,60	0,24	-3,36
	3			0,02	9,0	0,6	0,22	0,01	-0,21
	4			0,03	9,0	0,6	0,23	0,02	-0,22
	5			0,01	9,0	0,6	0,09	0,01	-0,08
Összesen:				0,46	9,0	0,6	4,18	0,28	-3,90
39.	1	KÖu	Mk	0,04	5,0	0,6	0,20	0,02	-0,18
	2			0,05	5,0	0,6	0,26	0,03	-0,23
	3			0,00	5,0	0,6	0,02	0,00	-0,02
Összesen:				0,10	5,0	0,6	0,48	0,06	-0,42
40.	1	KÖu	Má	0,12	3,7	0,6	0,44	0,07	-0,37
	2			0,04	3,7	0,6	0,14	0,02	-0,12
	3			0,83	3,7	0,6	3,08	0,50	-2,58
	4			2,31	3,7	0,6	8,55	1,39	-7,16
	5			0,18	3,7	0,6	0,67	0,11	-0,56
	6			0,65	3,7	0,6	2,41	0,39	-2,02
Összesen:				4,13	3,7	0,6	15,28	2,48	-12,80
41.	1	KÖu	Má/I	0,56	3,7	0,6	2,08	0,34	-1,75
	2			0,05	3,7	0,6	0,20	0,03	-0,17
	3			0,02	3,7	0,6	0,08	0,01	-0,06
	4			0,07	3,7	0,6	0,24	0,04	-0,20
	5			0,13	3,7	0,6	0,49	0,08	-0,41
	6			0,00	3,7	0,6	0,00	0,00	0,00
	7			0,02	3,7	0,6	0,07	0,01	-0,06

[ZD1] megjegyzést írt: táblázat cserélve

BAJ TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSA

2022. 03.

Kategória sorszáma	Helyszín jele	területfelhasználási kategória		A terület nagysága (ha)	Értékmutató (pont/hektár)		Biológiai aktivitásérték		Aktivitás-érték változás
		tervezett	hatályos		hatályos	tervezett	hatályos	tervezett	
	8			0,25	3,7	0,6	0,93	0,15	-0,78
	9			0,00	3,7	0,6	0,00	0,00	0,00
Összesen:				1,11	3,7	0,6	4,09	0,66	-3,43
42.	1	KÖu	V	0,27	6,0	0,6	1,64	0,16	-1,48
	2			0,03	6,0	0,6	0,16	0,02	-0,15
	3			0,08	6,0	0,6	0,47	0,05	-0,42
	4			0,60	6,0	0,6	3,60	0,36	-3,24
	5			0,00	6,0	0,6	0,02	0,00	-0,02
Összesen:				0,98	6,0	0,6	5,90	0,59	-5,31
43.	1	KÖu	Kre	0,46	1,5	0,6	0,68	0,27	-0,41
44.	1	KÖu	Kba	1,07	0,2	0,6	0,21	0,64	0,43
45.	1	KÖu	Kho/k	0,12	3,2	0,6	0,38	0,07	-0,31
46.	1	Zkk	Ln	0,12	0,6	6,0	0,07	0,70	0,63
47.	1	Zkk	Lke	0,01	2,7	6,0	0,04	0,09	0,05
110.	1	Zkk	Vt	0,22	0,5	6,0	0,11	1,34	1,23
48.	1	Zkk	KÖu	0,02	0,6	6,0	0,01	0,13	0,12
	2			0,14	0,6	6,0	0,08	0,84	0,76
	3			0,07	0,6	6,0	0,04	0,44	0,40
	4			0,05	0,6	6,0	0,03	0,32	0,29
	5			0,05	0,6	6,0	0,03	0,31	0,28
Összesen:				0,34	0,6	6,0	0,21	2,05	1,85
49.	1	Zkk	E	0,16	9,0	6,0	1,44	0,96	-0,48
50.	1	Zkk	V	0,30	6,0	6,0	1,79	1,79	0,00
	2			0,22	6,0	6,0	1,31	1,31	0,00
Összesen:				0,52	6,0	6,0	3,09	3,09	0,00
51.	1	Ev	Lke	0,35	2,7	9,0	0,93	3,11	2,18
	2			0,14	2,7	9,0	0,37	1,23	0,86
	3			0,46	2,7	9,0	1,24	4,13	2,89
	4			0,28	2,7	9,0	0,74	2,48	1,74
	5			0,51	2,7	9,0	1,37	4,58	3,20
	6			0,13	2,7	9,0	0,35	1,16	0,81
	7			0,37	2,7	9,0	1,01	3,36	2,35
	8			0,10	2,7	9,0	0,27	0,89	0,62
Összesen:				2,33	2,7	9,0	6,28	20,93	14,65

[ZD1] megjegyzést írt: táblázat cserélve

BAJ TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSA

2022. 03.

Kategória sorszáma	Helyszín jele	területfelhasználási kategória		A terület nagysága (ha)	Értékmutató (pont/hektár)		Biológiai aktivitásér- ték		Aktivitás- érték vál- tozás
		tervezett	hatályos		hatályos	tervezett	hatályos	tervezett	
52.	1	Ev	Gksz	0,08	0,4	9,0	0,03	0,70	0,67
	2			0,13	0,4	9,0	0,05	1,17	1,12
Összesen:				0,21	0,4	9,0	0,08	1,88	1,79
53.	1	Ev	Kmü	0,58	0,7	9,0	0,41	5,24	4,83
	2			0,12	0,7	9,0	0,08	1,06	0,97
Összesen:				0,70	0,7	9,0	0,49	6,30	5,81
54.	1	Ev	KÖu	0,00	0,6	9,0	0,00	0,04	0,04
	2			0,02	0,6	9,0	0,01	0,18	0,16
	3			0,04	0,6	9,0	0,02	0,33	0,31
	4			0,04	0,6	9,0	0,02	0,34	0,32
	5			0,04	0,6	9,0	0,03	0,38	0,35
	6			0,00	0,6	9,0	0,00	0,04	0,04
	7			0,24	0,6	9,0	0,14	2,17	2,03
	8			0,00	0,6	9,0	0,00	0,02	0,02
	9			0,29	0,6	9,0	0,17	2,62	2,44
	10			0,03	0,6	9,0	0,02	0,26	0,24
	11			0,12	0,6	9,0	0,07	1,07	1,00
Összesen:				0,83	0,6	9,0	0,50	7,44	6,95
55.	1	Ev	Kök	0,16	0,6	9,0	0,10	1,46	1,36
56.	1	Ev	Zkp	0,00	6,0	9,0	0,02	0,03	0,01
	2			0,01	6,0	9,0	0,04	0,06	0,02
	3			0,07	6,0	9,0	0,40	0,60	0,20
	4			0,01	6,0	9,0	0,08	0,13	0,04
Összesen:				0,09	6,0	9,0	0,54	0,81	0,27
57.	1	Ev	Má/I	3,84	3,7	9,0	14,21	34,56	20,35
	2			0,50	3,7	9,0	1,87	4,54	2,68
	3			0,56	3,7	9,0	2,06	5,01	2,95
	4			13,38	3,7	9,0	49,52	120,46	70,94
Összesen:				18,29	3,7	9,0	67,66	164,58	96,92
58.	1	Ev	Má/te	0,34	3,7	9,0	1,25	3,05	1,79
	2			1,56	3,7	9,0	5,76	14,01	8,25
Összesen:				1,89	3,7	9,0	7,01	17,05	10,04
59.	1	Ev	V	0,01	6,0	9,0	0,08	0,12	0,04
	2			1,53	6,0	9,0	9,16	13,74	4,58

[ZD1] megjegyzést írt: táblázat cserélve

BAJ TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSA

2022. 03.

Kategória sorszáma	Helyszín jele	területfelhasználási kategória		A terület nagysága (ha)	Értékmutató (pont/hektár)		Biológiai aktivitásérték		Aktivitás-érték változás
		tervezett	hatályos		hatályos	tervezett	hatályos	tervezett	
	3			0,22	6,0	9,0	1,29	1,94	0,65
	4			0,02	6,0	9,0	0,11	0,17	0,06
Összesen:				1,78	6,0	9,0	10,65	15,98	5,33
60.	1	Ev	Kre	1,04	1,5	9,0	1,56	9,38	7,81
61.	1	Ev	Kba	0,04	0,2	9,0	0,01	0,34	0,33
62.	1	Eg	Lke	0,25	2,7	9,0	0,67	2,24	1,57
63.	1	Eg	KÖu	0,04	0,6	9,0	0,03	0,38	0,35
64.	1	Eg	Mk	0,00	5,0	9,0	0,01	0,02	0,01
65.	1	Eg	V	0,29	6,0	9,0	1,74	2,61	0,87
66.	1	Eg	Kre	1,00	1,5	9,0	1,50	9,02	7,52
	3			0,09	1,5	9,0	0,14	0,84	0,70
	4			0,72	1,5	9,0	1,09	6,52	5,43
	5			0,65	1,5	9,0	0,97	5,84	4,87
Összesen:				2,47	1,5	9,0	3,70	22,22	18,52
67.	1	Ek	Lke	0,21	2,7	9,0	0,57	1,88	1,32
	2			0,32	2,7	9,0	0,86	2,88	2,02
Összesen:				0,53	2,7	9,0	1,43	4,77	3,34
68.	1	Mk	Lf	0,15	2,4	5,0	0,35	0,73	0,38
69.	1	Mk	KÖu	8,85	0,6	5,0	5,31	44,26	38,95
	2			0,11	0,6	5,0	0,06	0,54	0,47
	3			0,08	0,6	5,0	0,05	0,40	0,35
	4			0,04	0,6	5,0	0,03	0,21	0,18
	5			0,13	0,6	5,0	0,08	0,67	0,59
	6			0,04	0,6	5,0	0,03	0,22	0,20
	7			0,04	0,6	5,0	0,02	0,19	0,16
	8			0,09	0,6	5,0	0,05	0,44	0,39
	9			1,71	0,6	5,0	1,02	8,54	7,52
	10			0,06	0,6	5,0	0,04	0,32	0,28
	11			0,05	0,6	5,0	0,03	0,26	0,23
	12			0,05	0,6	5,0	0,03	0,27	0,24
	13			0,06	0,6	5,0	0,03	0,29	0,26
	14			0,46	0,6	5,0	0,27	2,28	2,01
	15			0,07	0,6	5,0	0,04	0,35	0,30
	16			0,04	0,6	5,0	0,02	0,18	0,16

[ZD1] megjegyzést írt: táblázat cserélve

BAJ TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSA

2022. 03.

Kategória sorszáma	Helyszín jele	területfelhasználási kategória		A terület nagysága (ha)	Értékmutató (pont/hektár)		Biológiai aktivitásér- ték		Aktivitás- érték vál- tozás
		tervezett	hatályos		hatályos	tervezett	hatályos	tervezett	
		17			0,17	0,6	5,0	0,10	0,84
	18			0,06	0,6	5,0	0,04	0,29	0,26
Összesen:				12,11	0,6	5,0	7,27	60,55	53,29
70.	1	Mk	E	0,00	9,0	5,0	0,03	0,01	-0,01
	2			0,00	9,0	5,0	0,03	0,02	-0,01
	3			0,00	9,0	5,0	0,03	0,02	-0,02
	4			0,01	9,0	5,0	0,08	0,05	-0,04
	5			0,00	9,0	5,0	0,04	0,02	-0,02
Összesen:				0,02	9,0	5,0	0,22	0,12	-0,10
71.	1	Mk	V	0,05	6,0	5,0	0,31	0,26	-0,05
	2			0,04	6,0	5,0	0,24	0,20	-0,04
Összesen:				0,09	6,0	5,0	0,55	0,46	-0,09
72.	1	Mk	Klo	0,04	3,2	5,0	0,13	0,20	0,07
73.	1	Má	Lke	0,75	2,7	3,7	2,04	2,79	0,75
	2			0,01	2,7	3,7	0,03	0,04	0,01
	3			0,55	2,7	3,7	1,48	2,03	0,55
	4			0,88	2,7	3,7	2,39	3,27	0,88
	5			1,15	2,7	3,7	3,10	4,24	1,15
	6			0,25	2,7	3,7	0,68	0,93	0,25
	7			0,75	2,7	3,7	2,01	2,76	0,75
Összesen:				4,34	2,7	3,7	11,72	16,06	4,34
74.	1	Má	Gksz	0,00	0,4	3,7	0,00	0,01	0,01
	2			1,89	0,4	3,7	0,76	6,98	6,23
	3			0,03	0,4	3,7	0,01	0,12	0,11
Összesen:				1,92	0,4	3,7	0,77	7,11	6,34
75.	1	Má	Gip	0,01	0,4	3,7	0,00	0,03	0,03
76.	1	Má	KÖu	0,02	0,6	3,7	0,01	0,09	0,08
	2			0,16	0,6	3,7	0,09	0,58	0,48
	3			0,06	0,6	3,7	0,04	0,24	0,20
	4			0,13	0,6	3,7	0,08	0,49	0,41
	5			1,23	0,6	3,7	0,74	4,57	3,83
	6			0,76	0,6	3,7	0,46	2,82	2,36
	7			0,67	0,6	3,7	0,40	2,49	2,08
	8			0,14	0,6	3,7	0,08	0,52	0,44

[ZD1] megjegyzést írt: táblázat cserélve

BAJ TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSA

2022. 03.

Kategória sorszáma	Helyszín jele	területfelhasználási kategória		A terület nagysága (ha)	Értékmutató (pont/hektár)		Biológiai aktivitásér- ték		Aktivitás- érték vál- tozás
		tervezett	hatályos		hatályos	tervezett	hatályos	tervezett	
	9			0,24	0,6	3,7	0,14	0,88	0,74
	10			0,42	0,6	3,7	0,25	1,57	1,32
Összesen:				3,85	0,6	3,7	2,31	14,24	11,93
77.	1	Má	Zkp	0,02	6,0	3,7	0,14	0,08	-0,05
78.	1	Má	Ev	0,65	9,0	3,7	5,85	2,41	-3,45
	2			0,46	9,0	3,7	4,17	1,71	-2,45
	3			0,57	9,0	3,7	5,13	2,11	-3,02
	4			0,72	9,0	3,7	6,50	2,67	-3,83
	5			0,11	9,0	3,7	0,97	0,40	-0,57
	6			0,13	9,0	3,7	1,19	0,49	-0,70
	7			0,01	9,0	3,7	0,10	0,04	-0,06
Összesen:				2,66	9,0	3,7	23,91	9,83	-14,08
80.	1	Má	V	0,10	6,0	3,7	0,62	0,38	-0,24
	2			0,22	6,0	3,7	1,34	0,82	-0,51
	3			0,34	6,0	3,7	2,04	1,26	-0,78
	4			0,14	6,0	3,7	0,83	0,51	-0,32
Összesen:				0,80	6,0	3,7	4,82	2,97	-1,85
81.	1	Má	Kre	2,42	1,5	3,7	3,62	8,94	5,32
82.	1	Má	Kho/k	0,05	3,2	3,7	0,16	0,18	0,02
	2			2,19	3,2	3,7	7,01	8,11	1,10
Összesen:				2,24	3,2	3,7	7,17	8,29	1,12
83.	1	V	Lke	0,02	2,7	6,0	0,06	0,13	0,07
84.	1	V	KÖu	0,02	0,6	6,0	0,01	0,15	0,13
	2			0,21	0,6	6,0	0,13	1,28	1,15
Összesen:				0,24	0,6	6,0	0,14	1,42	1,28
85.	1	V	Ev	0,01	9,0	6,0	0,10	0,07	-0,03
86.	1	V	Mk	0,13	5,0	6,0	0,65	0,78	0,13
87.	1	V	Má	0,32	3,7	6,0	1,18	1,91	0,73
	2			0,12	3,7	6,0	0,43	0,70	0,27
	3			0,05	3,7	6,0	0,19	0,31	0,12
	4			0,01	3,7	6,0	0,02	0,04	0,01
Összesen:				0,49	3,7	6,0	1,82	2,95	1,13
117.	1	V	Gksz	0,01	0,4	6,0	0,00	0,05	0,05
	2			0,02	0,4	6,0	0,01	0,13	0,12

[ZD1] megjegyzést írt: táblázat cserélve

BAJ TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSA

2022. 03.

Kategória sorszáma	Helyszín jele	területfelhasználási kategória		A terület nagysága (ha)	Értékmutató (pont/hektár)		Biológiai aktivitásér- ték		Aktivitás- érték vál- tozás
		tervezett	hatályos		hatályos	tervezett	hatályos	tervezett	
	3			0,07	0,4	6,0	0,03	0,43	0,40
	4			0,02	0,4	6,0	0,01	0,15	0,14
Összesen:				0,13	0,4	6,0	0,05	0,76	0,71
118.	1	V	Kre	0,10	1,5	6,0	0,15	0,62	0,46
88.	1	Kb-Sp	Lf	0,08	2,4	3,2	0,19	0,26	0,06
89.	1	Kb-Sp	KÖu	0,01	0,6	3,2	0,00	0,03	0,02
90.	1	Kb-Sp	V	0,01	6,0	3,2	0,04	0,02	-0,02
91.	1	Kb-Re	Lke	0,31	2,7	1,5	0,83	0,46	-0,37
92.	1	Kb-Re	Gksz	0,12	0,4	1,5	0,05	0,18	0,13
93.	1	Kb-Re	KÖu	0,12	0,6	1,5	0,07	0,18	0,11
	2			0,09	0,6	1,5	0,05	0,13	0,08
Összesen:				0,21	0,6	1,5	0,13	0,31	0,19
94.	1	Kb-Re	Ev	0,09	9,0	1,5	0,82	0,14	-0,68
95.	1	Kb-Re	Ekj	1,00	9,0	1,5	9,02	1,50	-7,52
97.	1	Kb-Re	V	0,46	6,0	1,5	2,74	0,68	-2,05
	2			0,45	6,0	1,5	2,70	0,68	-2,03
Összesen:				0,91	6,0	1,5	5,44	1,36	-4,08
98.	1	Kb-B	Má	0,05	3,7	0,2	0,19	0,01	-0,18
99.	1	Kb-Hv	Lke	0,20	2,7	3,2	0,53	0,63	0,10
	2			0,04	2,7	3,2	0,10	0,12	0,02
	3			0,25	2,7	3,2	0,67	0,79	0,12
	4			0,25	2,7	3,2	0,68	0,81	0,13
	5			0,01	2,7	3,2	0,04	0,05	0,01
	6			0,27	2,7	3,2	0,74	0,87	0,14
Összesen:				1,02	2,7	3,2	2,76	3,27	0,51
100.	1	Kb-Hv	Gksz	0,04	0,4	3,2	0,02	0,13	0,11
101.	1	Kb-Hv	KÖu	0,08	0,6	3,2	0,05	0,26	0,21
	2			1,07	0,6	3,2	0,64	3,44	2,79
	3			0,02	0,6	3,2	0,01	0,07	0,05
	4			0,02	0,6	3,2	0,01	0,07	0,05
	5			0,00	0,6	3,2	0,00	0,01	0,01
	6			0,05	0,6	3,2	0,03	0,16	0,13
	7			0,01	0,6	3,2	0,01	0,03	0,03
	8			0,09	0,6	3,2	0,05	0,29	0,24

[ZD1] megjegyzést írt: táblázat cserélve

Kategória sorszáma	Helyszín jele	területfelhasználási kategória		A terület nagysága (ha)	Értékmutató (pont/hektár)		Biológiai aktivitásérték		Aktivitásérték változás
		tervezett	hatályos		hatályos	tervezett	hatályos	tervezett	
	9			2,80	0,6	3,2	1,68	8,97	7,29
	10			0,43	0,6	3,2	0,26	1,37	1,11
Összesen:				4,58	0,6	3,2	2,75	14,66	11,91
102.	1	Kb-Hv	Zkp	0,04	6,0	3,2	0,22	0,11	-0,10
103.	1	Kb-Hv	Ev	0,43	9,0	3,2	3,89	1,38	-2,50
104.	1	Kb-Hv	E	1,72	9,0	3,2	15,47	5,50	-9,97
105.	1	Kb-Hv	Má	0,17	3,7	3,2	0,63	0,54	-0,09
106.	1	Kb-Hv	Má/I	4,05	3,7	3,2	15,00	12,97	-2,03
107.	1	Kb-Hv	Má/te	5,00	3,7	3,2	18,49	15,99	-2,50
108.	1	Kb-Hv	V	0,18	6,0	3,2	1,06	0,56	-0,49
109.	1	Kb-Hv/B	Kba	34,95	0,2	0,2	6,99	6,99	0,00
Mindösszesen:							374,70 378,53	536,095 40,41	161,398 8

[ZD1] megjegyzést írt: táblázat cserélve

Megállapítható, hogy biztosított a település biológiailag aktív felületei csökkenésének elkerülése, a tervezett változtatások következtében a biológiai aktivitásérték egyenlege

+ 161, **88**

tehát az Étv. 7.§ (3) bek. b) pontja előírásainak a módosítás megfelel.