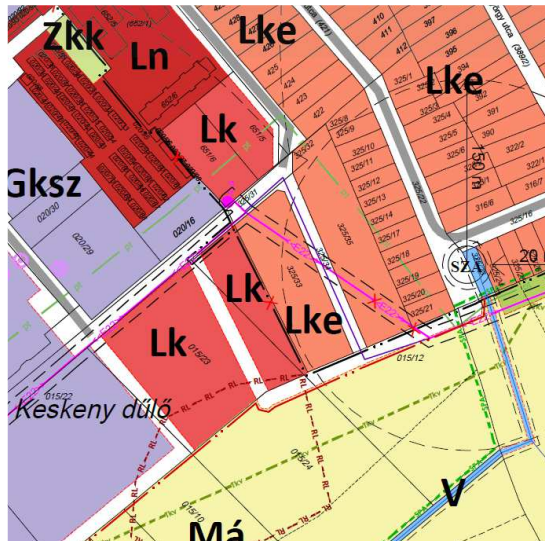


## Baj község településrendezési eszközeinek felülvizsgálata szakmai véleményezési szakasz, az államigazgatási szervek véleményeire adott tervezői válaszok

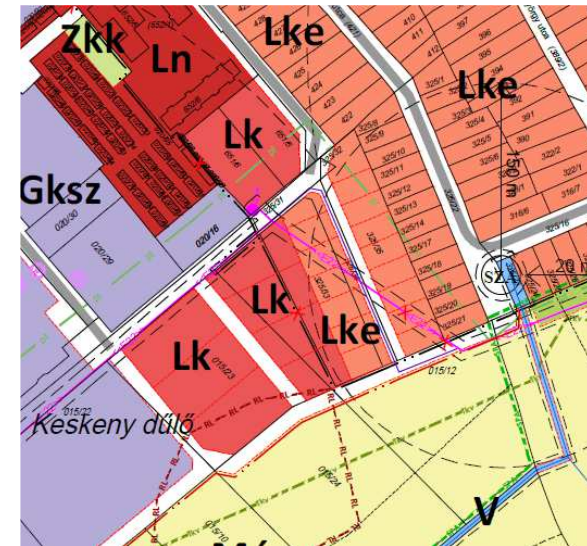
**A véleményezésre megküldött dokumentációhoz képest két témában történt olyan változás, melyről említést kell tenni:**

1. A Vértesszőlős- Baj kerékpárút nyomvonala korrekcióra került, az engedélyezési tervek készítésével pontosabb nyomvonalat és kisajátítási területet szolgáltatott az út tervezője, ezért újra kellett szabályozni a teljes nyomvonalat. Nagy méretű csapadékvíz-tározó kialakítására született igény a Szent András utca északi végén a Kiss utca külterületi szakaszának csatlakozásánál.
2. Megbízói (Önkormányzati) kérésnek megfelelően a Tóvárosi út végén lévő lakóterületi fejlesztés kis mértékben változott. Véleményezett dokumentációban szereplő Lk és Lke jelű területek közötti megosztás területileg módosult, valamint a kiszolgáló út nyomvonala kiegészült, a területet körül járja.



← Véleményezett szerkezeti terv

Korrigált szerkezeti terv →



ssz.	vélemény	tervezői válasz
<b>KOMÁROM-ESZTERGOM MEGYEI KORMÁNYHIVATAL Állami Főépítész - Ügyszám: KE/8/88-6/2021</b>		
<b>Á1</b>	<p><b>Általánosságban:</b> (..)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• A Komárom-Esztergom Megyei Közgyűlés 6/2020. (VI. 25.) Önkormányzati Rendelete Komárom-Esztergom Megyei Területrendezési Tervéről (továbbiakban KEMTrT) 12.§ (2) értelmében a <b>kertes vegyes használatú területek</b> övezetébe tartozó települések településrendezési</li> </ul>	<p>A megalapozó vizsgálat <b>kiegészült</b> a kertes mezőgazdasági területek (Szőlőhegy) részletesebb területhasználati elemzésével.</p> <p><b>Szőlőhegyi vizsgálati rajzok:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- művelési-ág vizsgálat térképi nyilvántartás szerint (két féle csoportosítással),</li> <li>- zöldfelületi rendszer elemei (tényleges használat szerint)</li> </ul>

**Baj község településrendezési eszközeinek felülvizsgálata szakmai véleményezési szakasz, az államigazgatási szervek véleményeire adott tervezői válaszok**

	eszközeinek kidolgozása során <b>részletes vizsgálatok alapján kell lehatárolni és elemezni a kertes területek (zártkertek) jellegzetes egységeit (használat, funkciók, fenntartás szintje, parlagosodás, erdősülés, településkép)</b> . Az elvárt vizsgálatot a benyújtott anyag nem tartalmazza.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Telekméret vizsgálat</li> <li>- 2000m<sup>2</sup>-t elérő telkek (beépíthetők)</li> </ul>
<b>Á2</b>	<p><b>Helyzetfeltáró munkarész:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• A csatolt főépítési feljegyzés szerint szükséges, de a Helyzetfeltáró munkarész nem tartalmazza a következő fejezeteket: (..)</li> <li>• 1.9.4. Gazdasági versenyképesség</li> <li>• 1-9-5 Ingatlanpiaci viszonyok</li> <li>• 1.12.4. Tájhasználati konfliktusok és problémák értékelése</li> <li>• 1.13.2. A zöldfelületi rendszer konfliktusai és problémái</li> <li>• 1.14.1.6-Konfliktussal terhelt terület</li> <li>• 1.14.7. Az épített környezet konfliktusai és problémái</li> </ul>	A megalapozó vizsgálat kiegészült a kért fejezetekkel. Egyes témakörök a helyzetértékelő munkarészben szerepeltek.
<b>Á3</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Helyzetfeltáró munkarész 39. old. Térségi szerkezeti terv (KEMTrT) 1. melléklet (kivonat) című ábra alatti szövegrészben a vízgazdálkodási térség meghatározása téves, ide nem csak az állóvizek, hanem Magyarország vízfolyásai, állóvizei, illetve azok parti sávjai tartoznak. (Trtv. 4.§ 56. pont)</li> <li>• Helyzetfeltáró munkarész 40. old. a mezőgazdasági térségnél hivatkozott Trtv 11.§ b) pont 2021. XII. 22.-én megváltozott.</li> </ul>	A helyzetfeltáró munkarész javításra kerül.
<b>Á4</b>	<p><b>Településfejlesztési koncepció</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• A TFK bevezető részének leválasztását javasolja a jóváhagyandó fejezetekről.</li> <li>• Bővebb kifejtést, az értékek fenntartására, megóvására való utalást is igényelne a mind a 2.1.3. Táji- természeti környezet, mind a 2.1.5.</li> </ul>	Mivel a koncepció önmagában használatos dokumentáció, ezért lehet fontos a helyzetfeltáró és helyzetértékelő megállapítások a bevezető részében. A jóváhagyandó és a bevezető rész szétválasztásra került. Javasolt egyéb kiegészítések, átszerkesztések megtörténtek.
<b>Á5</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• A B 1. 2. Infrastruktúrafejlesztés tematikus cél kapcsán jelezzük, hogy további közterületi parkolók kialakítását a közterületek zöldfelületeinek rovására nem tartjuk indokoltnak és kívánatosnak.</li> </ul>	A javaslat pontosításra került a tekintetben, hogy a zöldfelületeket meg kell őrizni (vagy adott esetben máshol pótolni kell).

**Baj község településrendezési eszközeinek felülvizsgálata szakmai véleményezési szakasz, az államigazgatási szervek véleményeire adott tervezői válaszok**

<p><b>Á6</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• A 3.3 Javaslat a területfelhasználásra irányuló településszerkezeti változtatásokra c. rész utolsó mondata a közcélú zöldfelületet és a rekreációs területet szinonémaként használja, kérjük a megfogalmazás pontosítását.</li> </ul>	<p>Helyesbítésre került, itt elsősorban a zöldterületekről (közkertek) van szó, másodsorban az egyéb korlátozottan közcélú rekreációs területekről.</p>
<p><b>Á7</b></p>	<p><b>Szerkezeti terv:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Települések összenövése nem kívánatos.</li> <li>– a baji és a tatai iparterületeket összekötő új út szerkezeti szerepe megkérdőjelezhető,</li> <li>– szerkezeti tervlap jelmagyarázatának javításainak kérése</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tata és Baj „összenövése” nem jelen tervkészítés eredménye. Sem a téglagyár helyén kialakult iparterület, sem a Tatai oldal belterületének a közigazgatási határig terjedése nem az utóbbi évtizedek, s nem a most készült tervek eredménye. Ezt ma már megváltoztatni jogsérelem nélkül lehetetlen lenne.</li> <li>- A tatai és a baji iparterületeket összekötő útnak szakmai meggyőződésünk szerint fontos szerepe lehetne mindkét település érdekeinek figyelembe vétele mellett.</li> <li>- A szerkezeti tervlap jelmagyarázata javításra került.</li> </ul>
<p><b>Á8</b></p>	<p><b>Szabályozási terv:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kbo és Kb-re területeken belüli, a KEMTrT szerkezeti tervlapján vízgazdálkodási térségként jelölt területeket kérjük a Trtv. 11.§ c) pontnak megfelelő települési területfelhasználási egységbe, tehát vízgazdálkodási terület, vízgazdálkodási célú erdőterület, vízgazdálkodási célú mezőgazdasági terület, természetközeli terület, zöldterület, továbbá különleges beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú terület vagy honvédelmi célú erdőterület övezetbe sorolni.</li> </ul>	<p>„Kbo” övezet helyett vélhetően „Kb-b” övezetről van szó. Az észrevétel inkább a TSZT-re vonatkozik...</p> <p>A TSZT a korábban hatályos településrendezési eszközöket, és a vízfolyások ingatlan-nyilvántartás szerinti besorolását figyelembe véve készült. A térségi terv szerinti lehatárolást nem javasolta a szakági tervező. A vízügyi hatóság nyilvántartásában nem szereplő (vízjogi engedéllyel nem rendelkező) állóvizek tekintetében a vízügyi igazgatási szervvel való egyeztetés, a területrendezési tervtől való eltérés indokolt lenne. Az állóvizek mindemellett önálló térképi elemként feltüntetésre kerülnek a természetbeni kiterjedésüknek megfelelően a bányatelkeken, a Szent András forrásvidéki tó esetében. A vízjogi engedéllyel rendelkező öntöző tó (gyümölcsösben) vízgazdálkodási területi megjelölést kapott.</p>
<p><b>Á9</b></p>	<p><b>Kisvárosias lakóterület elhagyása javasolt, helyette településközponti vegyes vagy intézményi terület besorolást tartanának helyesnek.</b></p>	<p>Egyes esetekben elfogadva a településközponti területre váltás gondolatát, módosultak a kifogásoltak, ellenben a nagyvárosias lakóterület közelében, szomszédságában indokoltnak tartottuk a kisvárosias lakóterület megtartását.</p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Belterületen, lakóterületek között (Sport utcai és Jókai utcai „kertvégek”,</li> </ul>	<p>A belterületi Mk területek a hatályos TSZT-ben is nagyrészt ekként szerepelnek. Alrészlet-határokat/telekhatárokat követnek. Ha</p>

**Baj község településrendezési eszközeinek felülvizsgálata szakmai véleményezési szakasz, az államigazgatási szervek véleményeire adott tervezői válaszok**

	stb.) nem javasolunk mezőgazdasági kertés övezetet létrehozni, fenntartani, ez ellentétes az OTÉK 6. § (2) bekezdéssel, mely szerint „A település igazgatási területén belüli azonos szerepkörű, jellegű, beépítettségi intenzitású területrészeket - általános és sajátos építési használatuk szerint - azonos területfelhasználási egységbe kell sorolni.	megszűnnének a belkertetek, s lakóterületi besorolást kapnának, akkor a hagyományos tájhasználat kerülne veszélybe. Nem tekinthetők a meg sem közelíthető ténylegesen is kertés használatú „zárványtelkek” azonos szerepű, jellegű, beépítettségi intenzitású területrészeknek a lakóterületekkel s kertés területbe soroltak
	• A Petőfi és az Ady utca csatlakozásánál a volt tűzoltóság területe használat tekintetében közkert funkciót lát el (játszótér), javasoljuk Zkk övezetbe sorolni.	Lakótelek céljára értékesítésre került a volt tűzoltósági telek. Tehát a Zkk-ba sorolása nem lehetséges.
<b>Á10</b>	• Kb-Lo jelű , lovas sport célú területek szabályozása túlzottan részletes és elaprózott, kérem egy övezetbe sorolni a területet.	Egyszerűsítése megtörtént.
<b>Á11</b>	• A Tata - Agostyán közötti útról megközelíthető gyümölcsös egy részét a terv gazdasági (Gksz/ 3) övezetbe sorolja, ezt javasoljuk a környezetbe jobban illeszkedő módon különleges mezőgazdasági üzemi (Kmű) övezetként szabályozni.	A Kmű besorolás elfogadott
<b>Á12</b>	<b>Rendelet-tervezet:</b> (általánosságokra nem, csak a részletes véleményekre válaszolunk). • 3.§ fogalmai közül az 1.; 13.; 14.; 19. pontokban meghatározottakat később a rendelet nem alkalmazza, ezeket kérjük törölni. Az értelmező rendelkezésekbe csak olyan kifejezések kerüljenek meghatározásra, amelyek feltétlen szükségesek a rendelet megértéséhez.	A 19. pont szerinti „Környezetre jelentős hatást gyakorló tevékenység” fogalom szerepeltetése javasolt a Gksz esetében.
<b>Á13</b>	• 4.§ (1) 7. pont: a zöldfelületek helyhez kötött elemei nem értelmezhető	A „zöldfelületek helyhez kötött elemei” azon területrészt jelenti a telken belül, melyet mindenképpen zöldfelületként kell kialakítani
<b>Á14</b>	• A 12. - 18.§-okban több rendelkezés vagy nem tartalmaz előírást (hanem célt, pl.: 13.§ (4)) , vagy magasabb szintű jogszabályok rendelkezéseinek megismétlése (pl.: 12 .§ (3), 14.§ (2) , 15.§ (6), 18.§ (6)), vagy a tárgykör szabályozása nem a HÉSz feladata (pl.: 13.§ (2) , 17.§,), így ezeket törölni szükséges.	Korrekciók megtörténtek
<b>Á15</b>	• A 29.§ felülvizsgálendő, bonyolult, a gyakorlatban nem használható, további jogvitákra ad lehetőséget az építetők és a hatóságok között.	Változott az előírás
<b>Á16</b>	• 47 .§ (8) g) az erdőtervezett erdőt a Trtv. 4.§ (7)-(8), 11.§ és 29.§ szerint	<b>Nem mostani kijelölés.</b>

**Baj község településrendezési eszközeinek felülvizsgálata szakmai véleményezési szakasz, az államigazgatási szervek véleményeire adott tervezői válaszok**

	kell a településrendezési tervben meglévő és tervezett erdő övezetként differenciáltan lehatárolni. Erdőtervezett erdő területén Gip övezetet kijelölni nem javasolunk.	A Trtv. az erdők övezetének 5%-ában megengedi az erdőtől eltérő területhasználatot. Az erdészeti üzemterv szerinti lehatárolást a SZT tartalmazza.
Á17	• 53.§ (1) e) hobbi állattartás különleges rekreációs terület övezetbe sorolódjon.	A K-Mű övezetből célszerű törölni a „hobbi” célú állattartás törölve, csak a sportcélú kapcsolatos rendeltetés marad.
Á18	• 54.§ és 39.§ A zöldfelületek kialakításának részletes előírásait egy helyen, következetesen kell szabályozni, és az előírásokat a magasabb szintű jogszabályokkal összhangba hozni.	Egyesítve lett, csak egy helyen szerepel. Korrekciója megtörtént.
Á19	• 57.§, 60.§ és 61.§-okban az Eg/ 1 és Ek/ 1 jelölés javítandó Eg és Ek használata elegendő.	Javítása megtörtént.
Á20	• 62.§ (5) aa) pontban a hivatkozott övezeteket meg kell nevezni.	Kiegészítésre került.
Á21	• A 63.§ ellentétes a jogszabályokkal, bonyolult, túlszabályozott és nem szolgálja a szőlőhegyi gazdák érdekeit, a kontrolált fejlődést akadályozza.	A kertés mezőgazdasági terület előírásai egyszerűbbé váltak
Á22	• 64.§ (2) a birtoktest és birtokközpont kialakításának szabályait az OTÉK 29.§ (5)-(7) bekezdései szabályozzák.	A BÉSZ az OTÉK-hoz képest szigorításokat tartalmaz birtokközpont létesítésére. Erre lehetősége van a helyi szabályzatnak.
Á23	• 67 § „gyümölcsös művelési ágú” ... a művelési ág földhivatali kategória, változása esetén változik az övezet is???	67. § „Az Má/3 általános mezőgazdasági gyümölcsös művelési ágú terület övezetben az építés feltételei:” fentiek pontosításra kerültek: „gyümölcsös művelés céljára szolgáló terület.”
Á24	• 72.§ (1)-(2) érdemi előírást nem tartalmaz, törlendő	A Különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület általános előírása részben törlésre került.
Á25	• 76.§ a Kb-Lo jelű, lovas sport célú területek szabályozása túlzottan részletes és elaprózott, egységesíteni szükséges figyelembe véve azt, hogy ha változik a konkrét beruházási szándék, akkor se legyen szükség a HÉSZ változtatására.	Valóban konkrét program megvalósításához készült szabályozás, melynek módosítása nem indokolt. A szabályozás egyszerűsítése jmegettörtént.
Á26	• 77.§ részben törlendő, csak az építéssel kapcsolatos rendelkezések elfogadhatóak.	Temetőterületre vonatkozó előírások felülvizsgálatra kerültek az észrevétel szerint.

**Baj község településrendezési eszközeinek felülvizsgálata szakmai véleményezési szakasz, az államigazgatási szervek véleményeire adott tervezői válaszok**

<b>Á27</b>	<p>• 78.§ (2)-(3) bekezdése a HÉSz-ben nem szabályozható, magasabb szintű jogszabályok rendelkeznek róla.</p>	<p>Különleges beépítésre nem szánt Bányaterületre vonatkozó bekezdések részben törlésre került.</p>
<b>Á28</b>	<p>• A honvédelmi területek részletes szabályozása felesleges, azt más jogszabályok írják elő.</p>	<p>A részletes szabályozás megszünt.</p>
<b>Á29</b>	<p>A tervezet 3. § (1) bekezdésének a módosítása szükséges. A 61/2009. (XII. 14.) IRM rendelet 67. § (4) bekezdés értelmében a magától értetődő jelentésű fogalmak nem értelmezhetőek értelmező rendelkezésben: A tervezet 3. § (1) bekezdés 8., 12., 15., 16., 19., 22., 26., 28., 29., 34., 36., pontokban értelmezett fogalmakat az OTÉK mindenfajta értelmezés nélkül használja. A jogalkotó ugyanis ezen fogalmak tartalmát egyértelműnek vélte. Ezen ok miatt az itt felsorolt pontokban lévő fogalmak magyarázata szükségtelen. - Ugyanígy a tervezet 3. § (1) bekezdés 4. 10., 11. pontja esetében is a hivatkozott fogalmak magyarázata elhagyható.</p>	<p>Módosítás részben megtörtént. A fogalmak elhagyása részben megtörtén, de pl. a (11. pont) ilyen formán nem tartalmazza más jogszabály, így annak megtartása indokolt.</p>
<b>Á30</b>	<p>A tervezet 17. §-a esetében külön önkormányzati rendeletet kell alkotni a hulladékgazdálkodási közszolgáltatás igénybevételének szabályairól. Ilyen módon ezen tárgykör elemei nem jelenhetnek meg a tervezetben. Ez a szabályozás ellentétes a Jat. 3. §-ával.</p>	<p>A 17. § hulladékgazdálkodással kapcsolatos elemei, elsősorban a hulladékgazdálkodással kapcsolatos építmények (pl., gyűjtőszigetek) elhelyezését szabályozzák. Jelentős részük törlésre került.</p>
<b>Á31</b>	<p>A tervezet 18. § (1), (4) és (5) bekezdése állatok tartásáról rendelkezik. Az OTÉK 36. § (5) bekezdése alapján az állattartó építmények elhelyezésének a feltételeit kell a helyi építési szabályzatban meghatározni. Az állatok fajtáinak a meghatározása túllép a felhatalmazási kereteken és az Alaptörvény 32. cikk (3) bekezdésével ellentétes a szabályozás.</p>	<p>A szabályozás csak az adott állatcsoport építményeinek elhelyezését szabályozza közvetlenül, nem magát az állattartást.</p>
<b>Á32</b>	<p>A tervezet 39. § (4) bekezdés a Jat. 2. § (1) bekezdése miatt nem kell, hogy rendelkezzen magasabb szintű jogszabály alkalmazásáról.</p>	<p>39. § (4) „A nem erdőterületi övezetbe sorolt Országos Erdőállomány Adattárban (továbbiakban: OEA) nyilvántartott erdőterületekre az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló törvény rendelkezéseit kell alkalmazni az adott előírásokon kívül. A nem</p>

**Baj község településrendezési eszközeinek felülvizsgálata szakmai véleményezési szakasz, az államigazgatási szervek véleményeire adott tervezői válaszok**

		<p><i>erdőövezetbe sorolt OEA-ban nyilvántartott erdőterületek a telek zöldfelületeként tartandók fenn.”</i></p> <p>Itt többről van szó, mint a jogszabály ismétlés, ezeket az erdőket a BÉSz alapján a telek zöldfelületébe be lehet számítani.</p>
<b>Á33</b>	A tervezet 39. § (5) bekezdés nem szabályozhatja a fakivágást, mert a fás szárú növények védelméről szóló 346/2008. (XII. 30.) Korm. rendelet tartalmazza az ezzel kapcsolatos szabályokat. A tervezet felhatalmazás hiányában nem szabályozhatja a tárgykört.	A szabályzat a továbbiakban egy helyen (49.§-ban) szól a zöldfelületek telken belüli kialakításáról. Jelentős mértékben törlésre került a kifogásolt rész.
<b>Á34</b>	A tervezet 54. § (5) bekezdése ellentétes a Jat. 2 . § (1) bekezdéssel, mert nem kell magasabb szintű jogszabály alkalmazásáról rendelkezni.	Lásd korábbi A32-es választ.
<b>Á35</b>	A tervezet 62. § (4) bekezdés e) pontja ellentétes az Étv. 13. § (2) bekezdéssel. Az Étv. 13. § (2) bekezdés értelmében a tervezet ilyen előírást nem tartalmazhat, ugyanis ez nem építésügyi előírás. A hulladékról szóló 2012. évi CLXXXV. törvény alapján a hulladék gyűjtéséről és elszállításáról szóló önkormányzati rendeletben kell az ingatlan tulajdonos részére kötelezettségeket előírni, nem a tervezetben.	Törlése megtörtént. <i>„e) biztosítani kell a használat során keletkező hulladékok közüzemi vagy egyéni szolgáltatói szerződés alapján történő elszállítását,”</i>
<b>Á36</b>	A tervezet 63. § (2) bekezdés c) pontja az állatok elhelyezését szabályozza. Az OTÉK 36. § (5) bekezdése alapján az állattartó építmények elhelyezésének a feltételeit kell a helyi építési szabályzatban meghatározni. Az állatok fajtáinak a meghatározása túllép a felhatalmazási kereteken és az Alaptörvény 32. cikk (3) bekezdésével ellentétes a szabályozás.	Az állattartásra vonatkozó rész törölve.
<b>Á37</b>	A tervezet 63. § (3) bekezdés ba) alpontban nem megfelelő a hivatkozás ez sérti a Jat. 2.§ (1) bekezdését.	Javítása megtörtént.

**Baj község településrendezési eszközeinek felülvizsgálata szakmai véleményezési szakasz, az államigazgatási szervek véleményeire adott tervezői válaszok**

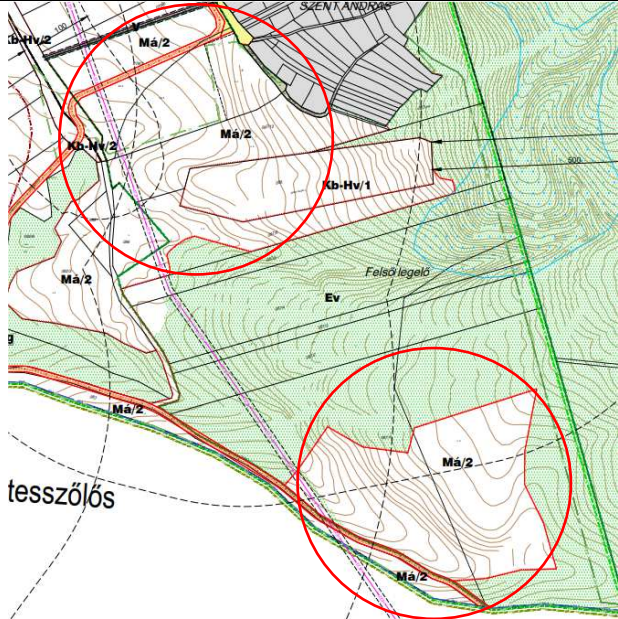
<b>Á38</b>	A tervezet 63. § (3) bekezdés bd) pont, (5) bekezdés b) pontja, (6) bekezdése, (7) bekezdés b) pontja, (8) bekezdés c) pontja ellentétes az Étv. 13. § (2) bekezdésével. Az Étv. 13. § (2) bekezdés értelmében nincs lehetőség arra, hogy a telekre vonatkozó szabályozás során a telek tulajdonosának jogállása is befolyásolja a szabályozást. A telek tulajdonosának jogi helyzete nem jelenhet meg a tervezetben.	Mégváltozott az előírás.
<b>Á39</b>	A tervezet 63. § (3) bekezdés c) pontja az állatok elhelyezését szabályozza. Az OTÉK 36. § (5) bekezdése alapján az állattartó építmények elhelyezésének a feltételeit kell a helyi építési szabályzatban meghatározni. Az állatok fajtáinak a meghatározása túllép a felhatalmazási kereteken és az Alaptörvény 32. cikk (3) bekezdésével ellentétes a szabályozás.	A szabályozás csak az adott állatcsoport építményeinek elhelyezését szabályozza közvetlenül, nem magát az állattartást. A kertes övezetből az állattartásra vonatkozó előírás kikerült.
<b>Á40</b>	Emellett a 63. § (6) bekezdés utolsó mondata ellentétes az Étv. 20. § (1) bekezdés b) pontjával, mert az érintett területre rendelettel kell elrendelni változtatási tilalmat.	Nem rendelkezik a továbbiakban a szabályzat a kifogásolt módon a beépíthetőségről.
<b>Á41</b>	A tervezet 64. § (2)-(4) bekezdése ellentétes az OTÉK 29. § (5) bekezdéssel. A birtoktest, birtokközpont beépítésével kapcsolatban a tervezet felhatalmazás hiányában nem tartalmazhat rendelkezéseket.	A BÉSZ az OTÉK-hoz képest szigorításokat tartalmaz birtokközpont létesítésére (pl. 1 ha helyett 3 ha minimum telekméret, a megengedett beépítési határérték mérséklése, stb).
<b>Á42</b>	A tervezet 64. § (5) bekezdés ellentétes a Jat. 2. § (1) bekezdéssel, mert központi jogszabály alkalmazásáról nem lehet rendelkezni.	Törlésre került.
<b>Á43</b>	A tervezet 66. § b) pontja ellentétes az Étv. 13. § (2) bekezdéssel, mert a vállalkozás jogi helyzetére történő utalás nem megengedett. A vállalkozás jogi helyzete nem befolyásolhatja a beépítés mértékét.	Törlésre került.



**Baj község településrendezési eszközeinek felülvizsgálata szakmai véleményezési szakasz, az államigazgatási szervek véleményeire adott tervezői válaszok**

<b>Á44</b>	A tervezet 69. § (6) bekezdés ellentétes a Jat. 2. § (1) bekezdéssel, mert központi jogszabály alkalmazásáról nem lehet rendelkezni.	A kifogásolt szövegrész törlésre került.
<b>Á45</b>	A tervezet 76. § (5) bekezdés a) pontjában az „elsősorban” kifejezés sérti a Jat. 2. § (1) bekezdését.	„elsősorban” megjelölés törlésre került (megjegyzés a Trtv. is tartalmaz illet)
<b>Á46</b>	A tervezet 77. § (2) bekezdés h) pontja ellentétes a Jat. 3. §-ával. A temetéssel kapcsolatos előírásokat a temetők használatáról szóló önkormányzati rendeletben kell szabályozni.	A kifogásolt szövegrész törlésre került.
<b>Á47</b>	A tervezet 5. mellékletében az OTÉK 36. § (5) bekezdése alapján az állattartó építmények elhelyezésének a feltételeit kell meghatározni. Az állatok fajtáinak a meghatározása túllép e felhatalmazási kereteken és az Alaptörvény 32. cikk (3) bekezdésével ellentétes a szabályozás.	<b>Csak ebben a formában lehet megfogalmazni a különböző építmények elhelyezésének eseteit.</b>
<b>DUNA-IPOLY NEMZETI PARK IGAZGATÓSÁG Üi.sz.: DINPI/721-2/2022.</b>		
	<p><b>Szerkezeti tervlap:</b></p> <p>- A szerkezeti tervlap jelmagyarázatán (és a szabályozási tervlap jelmagyarázatán is egyaránt) a Natura 2000 természetmegőrzési és madárvédelmi területek jele fel van cserélve. Az SPA a madárvédelmi, az SCI pedig a természetmegőrzési területeket jelöli, kérjük a hiba javítását.</p> <p>- A szerkezeti tervlapon a 096 hrsz-ú ingatlanon tévesen szerepel egy K-Re területfelhasználási egység jele, kérjük ennek törlését!</p>	Grafikus hibák javításra kerültek.

## Baj község településrendezési eszközeinek felülvizsgálata szakmai véleményezési szakasz, az államigazgatási szervek véleményeire adott tervezői válaszok

<p><b>Helyi építési szabályzat:</b></p> <p>- A Natura 2000 különleges természetmegőrzési területtel érintett 078/3 és 087/1 hrsz-ú ingatlanok között fekvő területeken a mezőgazdasági területként szabályozott részeket <b>Má/1 jelű</b> korlátozott használatú mezőgazdasági övezetbe sorolja a hatályos szabályozási terv, ahol legfeljebb 1%-os beépítettséggel, legalább 10 ha nagyságú telken lehet épületet elhelyezni. A hatályos helyi építési szabályzat 2009. évi jóváhagyása óta eltelt 13 év alatt e területeken építési tevékenység nem történt, a biztosított építési lehetőséget nem használták ki. Jelen felülvizsgálat e területeken a beépítés megengedett legnagyobb mértékét 2%-ra tervezi emelni, a beépíthető telek legkisebb területét pedig 2, illetve 5 ha-ra csökkenti (gazdasági és lakóépületek esetén eltérő módon szabályozva). Igazgatóságunk véleménye szerint e területeken nem cél a beépítési lehetőség növelés.</p> <p>(...)</p> <p>Igazgatóságunk véleménye szerint a Natura 2000 területeken a lehetséges beépítési intenzitás növelése ellentétes a fenti jogszabályi előírással, tekintettel arra, hogy az nem szolgálja a jelölő élőhelytípusok kedvező természetvédelmi helyzetének megőrzését, fenntartását, helyreállítását.</p> <p>Igazgatóságunk véleménye szerint egy ekkora szélességű Út a baji tájba, - a szőlőhegyi hegyláb területre nem illeszkedne, a táj jellegétől idegen lenne</p>	 <p>Itt az Má/2 ről van szó. A Natura 2000 érintettség miatt javasolt megtartani a korábbi beépíthetőségi mértéket.</p>
<p>A szabályozási terv a Szent András utat 18 m szélesre szabályozza a jelenlegi átlagosan 10 m szélesség helyett, valamint ehhez hozzácsatlakozik a tervezett kerékpárút további 7-8 m szélesre, így az Út teljes szabályozási szélessége ~25 m-re növekszik. Véleményünk szerint e szőlőhegyi hegylábútnak a ~25 m-es szabályozási szélesség túlzó mértékű, vélhetően akkora forgalom nem várható az úton, ami ekkora szabályozási szélességet kívánna. Kérjük az Út szabályozási szélességének csökkentését!</p>	<p>lásd későbbi vélemény és válasz</p>


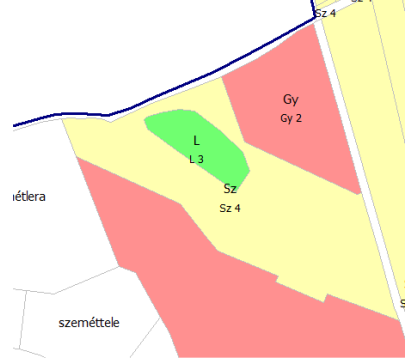
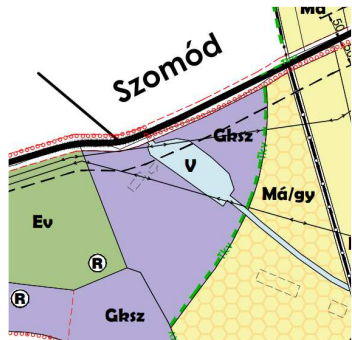
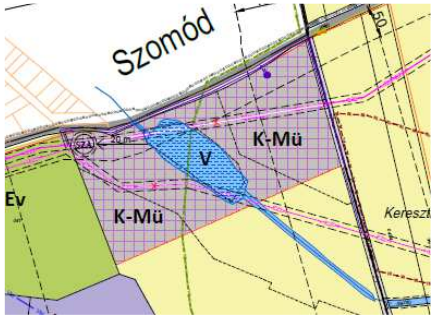
**Baj község településrendezési eszközeinek felülvizsgálata szakmai véleményezési szakasz, az államigazgatási szervek véleményeire adott tervezői válaszok**

<p>Kb-Hv/B jelű különleges bányaterület övezetre a HÉSZ 2. mellékletében található paramétertáblázat nem határoz meg semmilyen építési paramétert. Tekintettel arra, hogy a homokbánya területének nagy része az ökológiai hálózat pufferterület övezetének része, kérjük az építési paraméterek meghatározását.</p>	<p>Kiegészült a bányaterület övezetének előírása</p>
<p>A HÉSZ 59.§-a az Evh jelű honvédelmi célú védő erdőterület övezetén épület elhelyezésére lehetőséget biztosít, a HÉSZ 2. melléklete azonban a beépítettség megengedett legnagyobb mértékét 0%-ban határozza meg. Kérjük az ellentmondás feloldását!</p>	<p>Kiegészítésre került.</p>
<p>Felhívjuk a figyelmet, hogy a HÉSZ 66.§ d) pontjában és a 68. § b) pontjában szereplő előírásnak hiányzik a Vége, így nem értelmezhető. Kérjük a hiba javítását!</p>	<p>Kiegészítésre kerültek.</p>
<p>A HÉSZ 6. sz. függeléke tartalmazza az egyedi tájértékek listáját. A táblázat alapján nem derül ki, hogy ezen felmérésnek mi a forrása (a táblázat alatt *.gal jelölt adatok forrását nem töltötték ki). A Megalapozó vizsgálat 1.12.3.1. Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek c. fejezete így fogalmaz az egyedi tájértékekről: „Baj Községi Önkormányzat Képviselőtestület 6/2009. (V.12.) számú rendelete szerint a településen 9 darab egyedi tájérték található (...)“ A HÉSZ 6. sz. függelékében szereplő táblázat a fentiekkel ellentétben 17 db egyedi tájértéket tartalmaz. E táblázattal további probléma, hogy sem az EOv koordináta, sem a helyrajzi szám nincs kitöltve, térképen nincsenek ábrázolva, így elhelyezkedésük nem azonosítható be egyértelműen. Kérjük az adatok forrását feltüntetni, illetve a beazonosításra alkalmas információval feltölteni a táblázatot. Felhívjuk a figyelmét, hogy az egyedi tájérték fogalma a Tvt. 6. § (4) bekezdésében van definiálva, ám a HÉSZ függelékében szereplő értékek hivatalos felmérése és ténylegesen egyedi tájértékké minősítése nem történt meg, így kérjük más fogalom használatát.</p>	<p>A DINPI adatszolgáltatás nem tartalmazott tájérték listát, ezért a HÉSZ-ben szereplő lista tervezői javaslat alapján készült (TAK, bejárás stb.) a megnevezés „egyéb táji érték” lett. (a 6. függelékben eleve védelemre javasolt elemként szerepelnek, nem jóváhagyott tájértékként)</p>
<p align="center"><b>DUNA-IPOLY NEMZETI PARK IGAZGATÓSÁG Üi.sz.: DINPI/721-4 2022.</b></p>	
<p>Baj Község településrendezési eszközeinek felülvizsgálatával kapcsolatban a korábban D1NPIJ72 1- 2/2022. számon kiadott véleményünket, a Szent András dűlővel párhuzamosan vezetett</p>	<p>Módosítás javasolt.</p>

**Baj község településrendezési eszközeinek felülvizsgálata szakmai véleményezési szakasz, az államigazgatási szervek véleményeire adott tervezői válaszok**

<p>kerékpárutat tervező Partner Kft. képviselőjével folytatott egyeztetés következtében, a Szent András dűlő és a tervezett kerékpárút szabályozásával kapcsolatosan az alábbiak szerint módosítjuk:</p> <p>- A tervező tájékoztatása és a megküldött útépitési helyszínrajz szerint, a tervezett kerékpárutat a meglévő fás sáv megóvása érdekében nem közvetlenül a Szent András dűlő mellett tervezik kialakítani. A tervezett közúti közlekedési terület övezetei a két Út között meglévő fás sáv szélességét is magukba foglalják.</p> <p>- A tájékoztatás alapján Igazgatóságunk elfogadja az egyeztetési anyagban feltüntetett közúti közlekedési terület övezeti lehatárolást a Szent András dűlőre és a vele párhuzamosan futó kerékpárútra vonatkozóan, azzal a feltétellel, hogy a <b>közlekedési terület övezeten belül a meglévő fás - bokros sávot, mint megtartandó zöldfelület jelöljék, esetleg más szabályozási megoldással biztosítsák a két út által tényleges igénybevett terület között a zöldfelület megóvását.</b></p> <p>A tervek egyéb tartalmával kapcsolatosan a DINPII72 1-2/2022. számú levelünkben jelzett észrevételeket fenntartjuk.</p>	<p>A szabályozási terven feltüntetésre javasolt az út menti „megtartandó zöldsáv” (új elem), VAGY „megtartandó fasor” jelölés, amely esetében a KÖu övezetre vonatkozó szöveges rendelkezéssel egészül ki, pontosítva, hogy a kerékpárút építés során gondoskodni kell a meglévő fás-cserjés sáv megóvásáról (fejlesztéséről). (A technikai megoldását az engterv szintjén kell kidolgozni.)</p>
<p align="center"><b>Tóth Krisztián megyei főépítész Komárom-Esztergom Megyei Önkormányzati Hivatal</b></p>	
<p>1. Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: Trtv.) 11. § e) bekezdés szerint „A kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználásikategóriák 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.”</p> <p>A TSZT a térség területét 96,3 %-ban a fentieknek megfelelő területfelhasználási egységekbe sorolja.</p>	<p align="center">-</p>

## Baj község településrendezési eszközeinek felülvizsgálata szakmai véleményezési szakasz, az államigazgatási szervek véleményeire adott tervezői válaszok

<p>A térség területének 3,7%-a ettől eltérő (mező-gazdasági és vízgazdálkodási) területi besorolást kapott, a természetbeni állapotnak megfelelően, a honvédelmi rendeltetésű területek határát is pontosítva. A fentiekkel egyet tudok érteni, ha az illetékes hatóságok (honvédelem, vízügy) jóváhagyása esetén</p>	
<p><b>GYŐR-MOSON-SOPRON MEGYEI KATASZTRÓFAVÉDELMI IGAZGATÓSÁG IGAZGATÓHELYETTESI SZERVEZET VÍZÜGYI HATÓSÁG</b> Iktatószám: 35800/906-2/2022.ált</p>	
<p>Az Igazgatóság a környezeti értékeléssel, valamint a településrendezési eszközök felülvizsgálati dokumentációjával kapcsolatban vízvédelmi és vízgazdálkodási szempontokból egyéb észrevételt nem tesz.</p>	<p>nincs kifogása a vízgazdálkodási területek lehatárolásával kapcsolatban</p>
<p><b>KOMÁROM-ESZTERGOM MEGYEI KORMÁNYHIVATAL FÖLDHIVATALI FŐOSZTÁLY</b></p>	
<p>Tájékoztatom, hogy község külterületén a 3-as és 4-es minőségi osztályú szántó, a 3-as minőségi osztályú legelő, valamint a 3-as minőségi osztályú, rét művelési ágú területek átlagosnál jobb minőségű termőföldnek minősülnek.</p> <p>A fenti előírásoknak megfelelően, termőföldvédelmi szempontok alapján a településszerkezeti terv leírásában 21. sorszám alatt szerepeltetett, a Baj külterület 042/11 hrsz-ú ingatlan gyümölcsös művelési ágú, 2-es minőségi osztályú, valamint a szántó művelési ágú, 4-es minőségi osztályú termőföld részterületeit érintő <b>Gksz; kereskedelmi, szolgáltató terület kijelölése ellen kifogást emelek.</b></p>	<div style="display: flex; flex-wrap: wrap;"> <div style="width: 50%;">  <p><b>Orto</b></p> </div> <div style="width: 50%;">  <p><b>Műv.ág – min.oszt.</b></p> </div> <div style="width: 50%;">  <p><b>TSZT 2016</b></p> </div> <div style="width: 50%;">  <p><b>TSZT 2022</b></p> </div> </div>

**Baj község településrendezési eszközeinek felülvizsgálata szakmai véleményezési szakasz, az államigazgatási szervek véleményeire adott tervezői válaszok**

		A hatályos tervi Gksz jelű terület mérete nem változott, csupán alakja, mivel annak indokát adó Tata-elkerülő út nyomvonala volt, mely megszűnt, mint tervezett út. Az öntöző tó (vízjogi engedéllyel rendelkezik, ezért) vízgazdálkodási területben marad. A Gksz jelű terület helyet különleges mezőgazdasági üzemi területre vált a területhasználat.
<b>PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL Földművelésügyi és Erdészeti Főosztály</b>		
	Erdészeti hatóságként átfogó véleményként előadni kívánjuk, hogy: - Nem tudjuk elfogadni, hogy az Országos Erdőállomány Adattárban erdőként vagy szabad rendelkezésű erdőként nem nyilvántartott terület erdő övezeti besorolásban szerepeljen. Természetesen létezhet olyan faállománnyal borított terület (akár egy ipari övezeten belül is), ami védelmet jelent a gazdaság ill. a lakosság megítélése alapján, de ezek jogi értelemben nem tekinthetők erdőnek vagy véderdőnek.	A településrendezési eszközökben távlati erdőtelepítésre szolgáló területek kijelölése nem ellentétes az erdőtörvénnyel.
	Az alább felsorolt kódszámú változásokat érintő területeken nincs az Országos Erdőállomány Adattárban (továbbiakban OEA) nyilvántartott erdő, így annak más – erdőtől eltérő – övezetben történő szerepeltetése hatóságunk hatáskörét nem sérti.	Módosítás nem szükséges.
	Az alább felsorolt kódszámú változásokat érintő területeken nincs az OEA-ban nyilvántartott erdő, így annak erdő övezetben történő szerepeltetését hatóságunk nem támogatja.	Módosítás nem szükséges, mivel a településrendezési eszközökben távlati erdőtelepítésre szolgáló területek kijelölése nem ellentétes az erdőtörvénnyel.
	Az alább felsorolt kódszámú változásokat érintő területeken az OEA-ban nyilvántartott erdő található, így annak erdő övezetben történő szerepeltetését hatóságunk támogatja.	Módosítás nem szükséges, mivel a hatályos jogszabályok alapján nem szükséges valamennyi üzemtervezett erdő erdőterületi besorolása (erdők övezetének 95%-ára vonatkozó követelmény teljesül). Az erdőtervezett erdők szabályozási, tájékoztató elemként feltüntetésre kerültek.
	A 38.1. és 79.1. kódszámú változásokat érintő területeken OEA-ban a Baj 53 C illetve Baj 53 H jelű erdőrészleteket tartunk nyilván, így annak más - erdőtől eltérő - övezetben történő szerepeltetését hatóságunk nem támogatja, kifogást nem emel ellene. Baj 53 C és Baj 53 H jelű erdőrészletek nyilvántartásunk szerint természetességi állapotukat,	Módosítás nem szükséges Tervezett kerékpárúttal összefüggő, kismértékű (összesen <0,4 ha) erdőterületi érintettségről van szó.

**Baj község településrendezési eszközeinek felülvizsgálata szakmai véleményezési szakasz, az államigazgatási szervek véleményeire adott tervezői válaszok**

	<p>illetve természetességi alapelvárásukat tekintve is kultúrerdőnek minősülnek.</p> <p>Az elkészült környezeti értékelést megtekintettem, a benne foglaltakkal egyetérték.</p>	
--	---	--