

## ..../2025.(.....) Kt. határozat 1. melléklete

## Településszerkezeti tervi leírás

Bajna Község Településszerkezeti tervét a Képviselő testület a 9/2008. (III.26.) sz. Kt. önkormányzati határozattal fogadta el. A határozat mellékleteit a TSZT jelű (M=1:10.000 méretarányú) Kül és Belterületi Településszerkezeti terve képezi.

**1. SZERKEZETI TERV LEÍRÁSA****1.1 A TERÜLETFELHASZNÁLÁS MÓDOSÍTÁSA****Beépítésre szánt kertvárosias lakóterület:**

A kialakítható és beépíthető telekméret 600 m<sup>2</sup>-re történő csökkentése kapcsán javasolt területfelhasználási átsorolás történik a Kossuth-Vértes utca által határolt tömbben, a Határ utca-Nagytabán utca, valamint a Klapka György utca által határolt tömbön belül.

A módosítás keretében a 202-268 hrsz-ú és 1387-1477 hrsz -911-977 hrsz-ú, 1503-1515 hrsz-ú falusias lakó területfelhasználású területek kertvárosias lakó területfelhasználásba történő átsorolása történik.

**Beépítésre szánt településközpont vegyes terület:**

A Volt TSZ területen a jelen módosítással érintett 989, 990, 991, 986/8 hrsz-ú kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területfelhasználású terület 3414 m<sup>2</sup>-es területe településközpont vegyes területfelhasználásba történő átsorolása a kialakult és tervezett rendeltetések és azok fennmaradása érdekében.

**Beépítésre nem szánt általános mezőgazdasági terület:**

A belterület É-i határában a 306/2, 045/25 hrsz-ú területen halastó, szállás és turisztikai fejlesztés-vendéglátás, mezőgazdasági termék minifeldolgozó üzem és raktár épületek elhelyezésére alkalmaz Má mezőgazdasági terület kialakítása mintegy 22749 m<sup>2</sup>-en.

**Beépítésre nem szánt kertes mezőgazdasági terület:**

Külterületen a 2651-53, 2660-62, 2659 részterülete és a 2506 hrsz-ú erdőterület kertes mezőgazdasági területbe sorolása a kialakult területhasználatnak megfelelően. (7120+3330 m<sup>2</sup>)

**Beépítésre nem szánt erdő terület:**

A külterületi Bányató környezetében a 049/4 hrsz-ú területen a kialakult, beerdősült területrész és a különleges terület kijelölés kompenzációjaként kijelölt erdőterület településszerkezeti terven történő feltüntetése. a – az 2023. évi C. törvény 7.§ 82) alapján. (összterülete: 14458 m<sup>2</sup>+11320 m<sup>2</sup>)

**Beépítésre nem szánt vízgazdálkodási terület:**

A külterületi Bányató 049/35, 049/4 hrsz-ú területek vízfelületi területét a tervmódosítás keretében vízgazdálkodási területbe sorolja a terv. (területe: 65190 m<sup>2</sup>)

**Beépítésre nem szánt különleges terület:**

A külterületi Bányató 049/4 hrsz-ú terület területrészének ökoturisztikai fejlesztésre alkalmas területrészét a tervmódosítás keretében különleges beépítésre nem szánt ökoturisztikai területbe sorolja a terv. (területe: 5240 m<sup>2</sup>)

## 1.2 TÁJRENDEZÉS, TERMÉSZETVÉDELEM, KÖRNYEZETVÉDELEM

A Természetvédelmi Információs Rendszer (TIR) nyilvántartása alapján:

A 10-es számú módosítási terület természeti értékvédelem alatt álló terület található. Ez a terület érintett az ökológiai folyosó és a natura 2000 madárvédelmi terület övezete által.

Ökológiai hálózat és Natura 2000 terület övezetével a 8. számú módosítási terület határos.

## 1.3 A ZÖLDFELÜLETI RENDSZER

A település zöldfelületi rendszere az új közkerterület tekintetében nem változik.

## 1.4 AZ ÖRÖKSÉGVÉDELEM

### A település védendő épített értékei

A tervmódosítással, változtatással érintett részterületeken műemlék, illetve egyéb épített kulturális örökségi elem nem található.

### A település védendő régészeti értékei

#### 1. 6. számú projektelelem

A már korábban kijelölt és részben beépült Lke lakóövezetek telekméretének csökkentése érinti az Lke1 övezetben az 1908, az Lke-3 övezetben az 1919, 1941, az Lke-4 övezetben az 1898, 1918, 1919, az Lke-5 övezetben az 1919, 1941 lelőhelyek területét.

Hasonlóan a már korábban beépítésre szánt Lf lakóövezetek esetében a telekméreték módosítása érint az Lf-1 övezetben az 1904, az Lf-2 övezetben az 1898, 1904, 1913, 1918, 1941, 60950 lelőhelyek területét.

A tervezett módosításoknak köszönhetően lehetővé váló új építési telkek esetében az érintett lelőhelyeken megelőző feltárást kell majd végezni.

#### 2 és 3. számú projektelelem

Nem érintenek nyilvántartott régészeti lelőhelyet. A módosítás csak a HÉSZ-t érinti eleve.

#### 4. számú projektelelem

A tervezett módosítás nem érint nyilvántartott régészeti lelőhelyet.

#### 5. számú projektelelem

A tervezett módosítás érinti az 1919 lelőhelyet, azonban a módosítás technikai jellegű és a már kialakult helyzethez igazodik, emiatt nem gyakorol hatást a régészeti örökség állapotára.

#### 7, 14. számú projektelelem

A tervezett módosítás nem érint nyilvántartott régészeti lelőhelyet.

#### 8. számú projektelelem

A tervezett módosítás nem érint nyilvántartott régészeti lelőhelyet.

#### 9. számú projektelelem

A belterület déli részén található, már korábban beépítésre szánt terület módosított telekosztása, feltáró úttal érinti az 1918 lelőhelyet. A tervezett módosítás technikai jellegű, közvetlenül nem gyakorol hatást az érintett lelőhely állapotára. Azonban a terület ez idáig beépítetlen kaszáló, ahol a várható építkezések kapcsán az érintett lelőhely területén megelőző régészeti feltárást kell majd végezni.

#### 10. számú projektelelem

A tervezett módosítás nem érint nyilvántartott régészeti lelőhelyet.

#### 11. számú projektelelem

A Vadász étterem telkén a beépítési arány növelése érinti az 1898 lelőhely területét. Mivel a terület jelenleg is részben beépített és beépítésre szánt, emiatt a módosítás közvetlenül nem érinti a lelőhely állapotát. Azonban fontos jelezni, hogy a megnövekedett beépítési lehetőség miatt várható építési beruházás során megelőző feltárást kell végezni a telken. Ezt a tervezés során figyelembe kell venni.

#### 12. számú projektelelem

A tervezett módosítás nem érint nyilvántartott régészeti lelőhelyet.

#### 13. számú projektelelem

A mezőgazdasági terület övezetének módosítása érinti az 1905 lelőhely területének kis részét. A terület maximális 10%-os beépíthetősége érintheti a lelőhelyet és emiatt a tervezések során annak elkerülésére kell törekedni. Amennyiben ez nem lehetséges, akkor a lelőhely érintett részén megelőző feltárást kell végezni a beruházás során.

## 1.5 A KÖZLEKEDÉS

### A módosítással érintett területek közlekedési feltételei:

#### 1. számú terület

- Bajna – Epöli vízfolyás melletti terület (Lke-1): A terület az 1122 jelű összekötő út felől, az 557/3 hrsz. úton közelíthető meg. Az út kiszolgáló út kategóriájú tervezési osztálya B.VI.d.B., szabályozási szélessége 12 m
- Lke-2 övezet: A terület közúti kapcsolata az 1122 jelű ök. út felől a Vásártér utca. A Vásártér utca északi meghosszabbítása és a terület dél – nyugati határán kialakítandó közút települési kiszolgáló út, tervezési osztálya B.VI.d.B., szabályozási szélessége 12 m
- Lke-3 övezet: A területet az aszfalt burkolattal kiépített Új utca és Arany János utca megfelelően kiszolgálja
- Lke-4 övezet: A sportpálya melletti területet észak felől érinti az 1199 jelű összekötő út. Az út külterületi szakasza mellett az 50 m védőtávolságon belül építmények elhelyezéséhez a közútkezelő hozzájárulása szükséges. A terület déli határán kiépítendő kiszolgáló út szabályozása 12 m széles, tervezési osztálya B.VI.d.B.

#### Lf és Lke tartalék területek

- Nagytában utca menti terület  
A terület megközelítését a 103. számú főutat és a Bem József utcát összekötő Nagytában utca és Határ utca biztosítja. A Nagytában utca 3 – 3,5 m széles aszfalt burkolattal ellátott kiszolgáló út, a Határ út szőrt burkolatú. Mindkét utca tervezési osztálya B.VI.d.B.
- Kossuth Lajos utca – Vértes utca – Ady Endre utca által határolt terület  
A Kossuth Lajos utca a 103. számú főút belterületi szakasza, megfelelő útparaméterekkel, kétoldali járdával kiépítve.
- A Vértes utca – Ady Endre utca 3 m széles aszfalt burkolattal kiépített kiszolgáló út. A tömbbelső feltárása a Vértes utcához csatlakozó kiszolgáló zsákutcával oldható meg, tervezési osztálya B.VI.d.B.
- Nyergesi út – 1105 jelű összekötő út és 1119 jelű összekötő út által határolt terület  
A területet kelet felől határoló Nyergesi út a 103 számú főút belterületi szakasza. Észak – nyugat felől az 1119 jelű összekötő út külterületi szakasza érinti a területet, az út védőtávolsága 50 m az úttengelytől amelyen belül építmények elhelyezéséhez a közútkezelő hozzájárulása szükséges. A beépíthető telkek az 1105 jelű összekötő út belterületi szakasza felől közelíthetők meg.
- Gagarin utcától dél – nyugatra eső terület  
A terület a Gagarin utca jelenleg kiépítetlen, földút szakaszáról közelíthető meg. Az utca tervezési osztálya B.VI.d.B.

#### 4. számú terület

Az érintett lakótelkek megközelítését biztosító Gagarin utca 4 m széles burkolattal kiépült kiszolgáló utca, közterülete ezen a szakaszon 16 – 28 m között változó, vegyes használatú burkolt járda nincs, a telkek felőli oldalon parkolót, illetve zöldfelületet alakítottak ki. A változtatás a közlekedési létesítményeket nem érinti.

#### 5. számú terület

A Fácánkert utca az érintett szakaszon 4,5 – 5,5 m széles aszfalt burkolattal kiépült, járda hiányában vegyes használatú útként működik, a csapadékvíz elvezető árok és közvilágítás az északi oldalra került. A kiszolgáló úti funkciót a javasolt, átlagos 1 m közterület csökkentés is biztosítja.

#### 7., 8., 14. számú terület

A település déli külterületén levő területegységek megközelítését földutak biztosítják, kivéve az Órhegy-alja utcát (2,5 m széles burkolat). A külterületi kiszolgáló utak tervezési osztálya K.VI.d.B., a javasolt területbiztosítás: a közterület tengelytől mért 10 m nem beépíthető sáv.

#### 9. számú terület

A terület megközelítése a 103 számú főúthoz csatlakozó 1480 hrsz út felől kialakítandó 12 m széles közterületű kiszolgáló úttal biztosítható.

Az út északi végén a zsákutca jellegnek megfelelően 18 m széles fordulási lehetőség szabályozása szükséges. Az út tervezési osztálya: B.VI.d.B.

#### 10. számú terület

A Bányató megközelítését az 1119 jelű összekötő út felől részben burkolt külterületi kiszolgáló út biztosítja. A terület fejlesztése esetén az út kiépítésénél a tervezési osztály K.VI.

#### 11. számú terület

A Vadász étterem közúti kapcsolata a 103 számú főúthoz csatlakozik, de parkolását nem telken belül hanem a Hősök terén kiépült parkoló biztosítja.

#### 12. számú terület

A 0311/2 hrsz. töltőállomás az 1125 jelű összekötő út (Nyergesi út) külterületi szakasza mellett van. Új közúti kapcsolat nem alakítható ki az útügyi előírások szerint, az út tengelyétől mért 50 m védőtávolságon belül építmények elhelyezéséhez a közútkezelő hozzájárulása szükséges.

#### 13. számú terület

A terület a 103 számú főút felől (korábban 1119 jelű ök. út) a Páskom dülői útcsatlakozástól közelíthető meg a főúttal párhuzamos települési kiszolgáló szerviz út kiépítésével. A területen építmények elhelyezéséhez, az út tengelyétől mért 100 m (korábban 50 m) védőtávolságon belül, a közútkezelő hozzájárulása szükséges.

#### 16. számú terület

A terület megközelítését biztosító Bem József utca települési gyűjtőút megfelelően kiépítve. Az északi oldalon a Dózsa György utca burkolt kiszolgáló út. A terület déli oldalát érinti a Fácánkert utca meghosszabbítására kijelölt közterület.

A közterület szélessége 12 m, tervezési osztálya B.VI.d.B.

## 1.6 A KÖZMŰELLÁTÁS

A közmű kiépítettségének mértékét a módosítási területekre vonatkozóan a HÉSZ vonatkozó előírásainak betartásával kell megoldani.

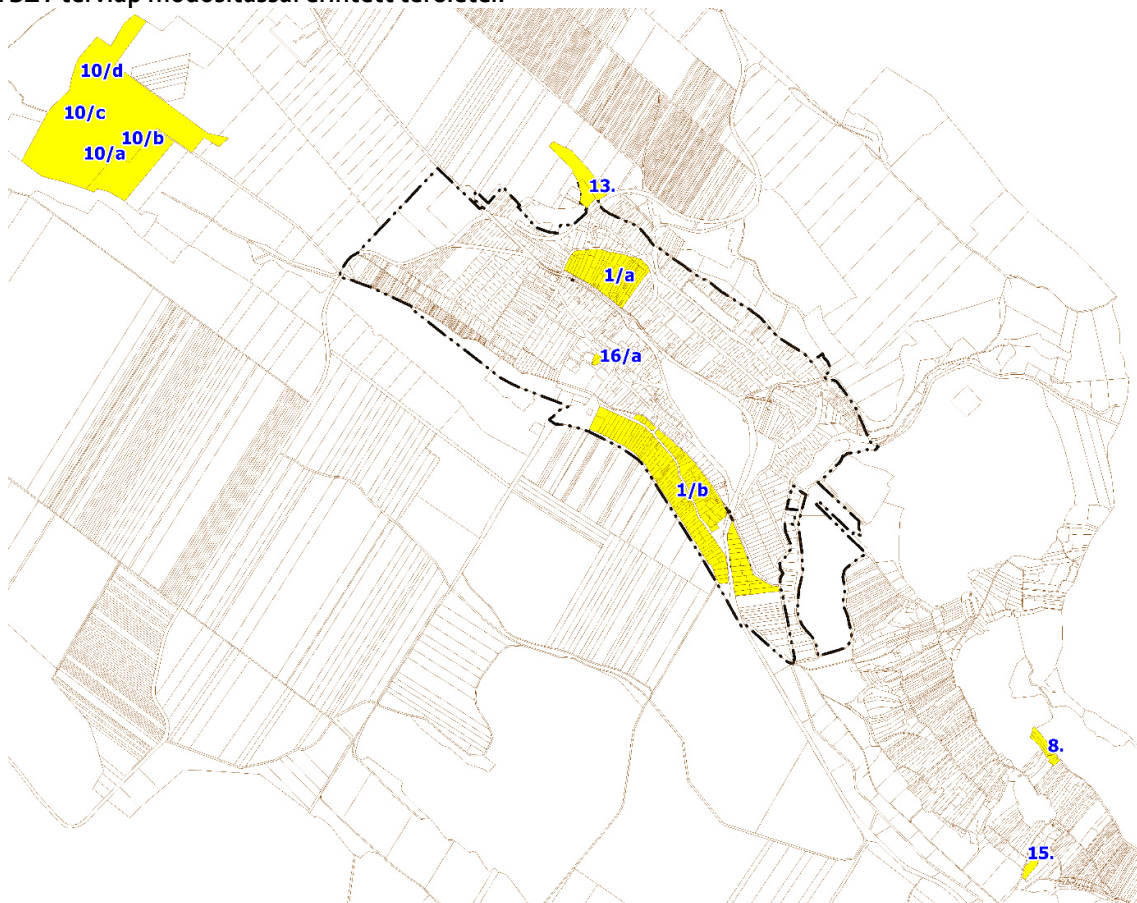
## 2. VÁLTOZÁSOK (BEAVATKOZÁSOK, ÁTSOROLÁSOK)

### 2.1. TERÜLETFELHASZNÁLÁSI VÁLTOZÁSOK ADATAI ÉS MUTATÓI

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVI MÓDOSÍTÁST IGÉNYLŐ TERÜLETEK					
	s.sz.	Terület ha	HRSZ	TSZT Terület-felhasználás módosítás hatályos	tervezett
1.Beépítésre szánt területi növekménnyel járó változások	---	---	---	---	---
2. Beépítésre szánt területen belüli terület-felhasználás változások	1/a	5,77 ha	202-268 hrsz terület	Lf falusias lakóterület	Lke kertvárosias lakóterület
	1/b	16,3 ha	1387-1477 hrsz 911-977 hrsz 1503-1515 hrsz	Lf falusias lakóterület	Lke kertvárosias lakóterület
	16/a	3414 m2	989, 990, 991, 986/8	Gksz kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	Vt településközponti vegyes terület
3.Beépítésre szánt terület visszaminősítése beépítésre nem szánt területté	---	---	---	---	---

<b>4. Beépítésre nem szánt területen belüli területfelhasználás változások</b>	<b>8.</b>	7120 m <sup>2</sup>	2651-53 2660-62 2659 részterülete	Ev védelmi erdőterület	Mk kertés mezőgazdasági terület
	<b>13.</b>	22749 m <sup>2</sup>	306/2, 045/25	Má-gy általános mezőgazdasági terület gyepterület	Má-kg általános mezőgazdasági terület kisüzemi gazdálkodási terület
	<b>15.</b>	3330 m <sup>2</sup>	2506	Ev védelmi erdőterület	Mk kertés mezőgazdasági terület
	<b>10/a</b>	65190 m <sup>2</sup>	049/35 049/4 területrésze	parlag terület nincs területfelhasználásba sorolva	Vv vízgazdálkodási terület
	<b>10/b</b>	5240 m <sup>2</sup>	049/4 területrésze	parlag terület nincs területfelhasználásba sorolva	K-Ökot különleges beépítésre nem szánt Ökoturisztikai terület
	<b>10/c</b>	222888 m <sup>2</sup>	049/35 049/4 területrésze	parlag terület nincs területfelhasználásba sorolva	Má-k korlátozott használatú általános mezőgazdasági terület
	<b>10/d</b>	14458 m <sup>2</sup>	049/4 területrésze	parlag terület nincs területfelhasználásba sorolva	Ev védelmi erdőterület
	<b>10/e kompenzációs erdő</b>	11320 m <sup>2</sup>	049/4 területrésze	parlag terület nincs területfelhasználásba sorolva	Ev védelmi erdőterület

A TSZT tervlap módosítással érintett területei:



### 3. A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEG VÁLTOZÁSA (TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ALAPJÁN)

<b>Bajna Község területi mérlegének változása</b>			
Rész-terület	Módosítás által igénybevett terület nagyság (m <sup>2</sup> )	hatályos területfelhasználási mód	módosítást követő területfelhasználási mód
1/a.	5,77 ha	Lf falusias lakóterület	Lke kertvárosias lakóterület
1/b.	16,3 ha	Lf falusias lakóterület	Lke kertvárosias lakóterület
8.	6907 m <sup>2</sup>	Ev védelmi erdőterület	Mk kertés mezőgazdasági terület
10/a	65190 m <sup>2</sup>	parlag terület nincs területfelhasználásba sorolva	Vv vízgazdálkodási terület
10/b	5240 m <sup>2</sup>	parlag terület nincs területfelhasználásba sorolva	K-Ökot különleges beépítésre nem szánt Ökoturisztikai terület
10/c	222888 m <sup>2</sup>	parlag terület nincs területfelhasználásba sorolva	Má-k korlátozott használatú általános mezőgazdasági terület
10/d	14458 m <sup>2</sup>	parlag terület nincs területfelhasználásba sorolva	Ev védelmi erdőterület
10/e	11320 m <sup>2</sup>	parlag terület nincs területfelhasználásba sorolva	Ev védelmi erdőterület
15.	7120 m <sup>2</sup>	Ev védelmi erdőterület	Mk kertés mezőgazdasági terület
16/a	4509 m <sup>2</sup>	Gksz kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	Vt településközponti vegyes terület

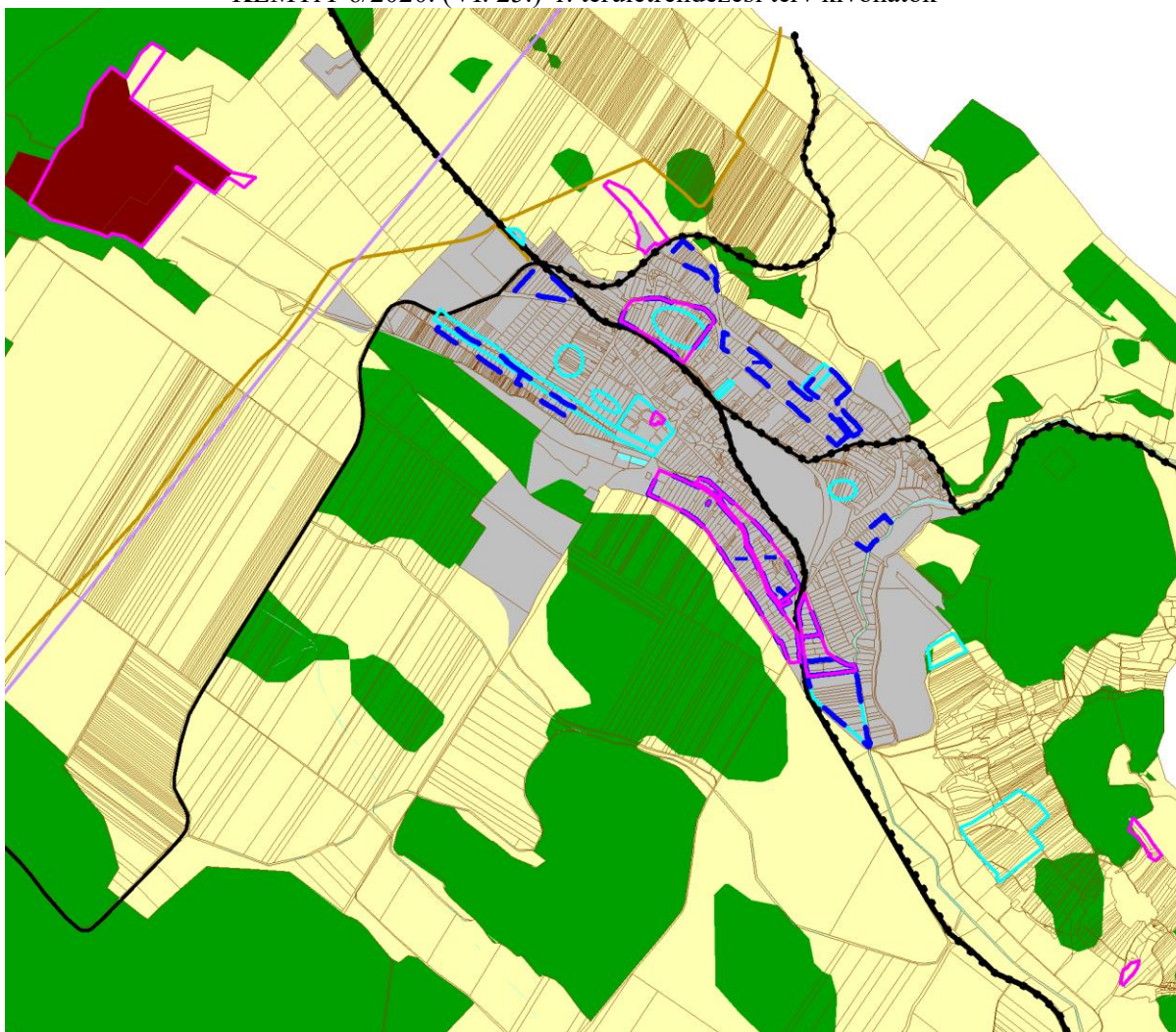
## 4. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA









Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX törvény (MATrT), és a 9/2019.(VI.14) MvM rendelet rendelkezései, valamint a KEMTrT 6/2020. (VI. 25.) rendelete figyelembevételével készül.

A tervmódosítás a településszerkezeti terv módosítását szükségessé teszi, a település térségi területfelhasználási területi mérlegét nem befolyásolja, a területrendezési tervekkel való összhang igazolását szükségessé teszi. A térségi területi mérleg adatai, azaz a területfelhasználási kategóriák nagysága nem változik a módosítás során. Az KEMTrT törvény eltérési lehetőségeivel élve változik a települési településszerkezeti terv területfelhasználási besorolása.

### 4.1. IGAZOLÁS-ORSZÁGOS ÉS TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁK

KEMTrT 6/2020. (VI. 25.) r. területrendezési terv kivonatok



	<b>Erdőgazdálkodási térség</b>		TSZT+SZT módosítással érintett területek
	<b>Mezőgazdasági térség</b>		SZT módosítással érintett területek -egyéb beavatkozási területek
	<b>Vízgazdálkodási térség</b>		SZT módosítással érintett területek - telekméret csökkentés területei
	<b>Települési térség</b>		
	<b>Sajátos területfelhasználású térség</b>		

**Az 1-16 módosítási feladat területei a KEMTrT Tervében a települési térségbe, sajátos települési térségbe és mezőgazdálkodási térségbe tartoznak.**

„2018. évi CXXXIX. törvény b) a megyei területrendezési tervben megállapított térségi területfelhasználási kategóriákon belül a 11. § előírásait kell alkalmazni,”

Az MATrT 11. § b) pontja alapján:

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

Az MATrT 11. § d) pontja alapján:

„d) a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;”

Az MATrT 11. § e) pontja alapján:

„e) a sajátos területfelhasználású térség területét a terület tervezett felhasználásának megfelelően különleges – ideértve a beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai, nemzetbiztonsági célú területet –, közúti közlekedési, egyéb közlekedési, védelmi célú erdőterület, rekreációs célú erdőterület, egyéb erdőterület, kertes mezőgazdasági terület, általános mezőgazdasági terület, tájgazdálkodási mezőgazdasági terület, kereskedelmi szolgáltató gazdasági, ipari gazdasági, egyéb ipari gazdasági, általános gazdasági, intézményi vegyes területbe kell sorolni.”

A tervezett módosítások a kijelölt térségi területfelhasználáson belül, azoknak megfelelően módosulnak, vagyis a tervmódosítás a 11.§ előírásaival összhangban van.

**Az előírásnak a tervezett módosítások megfelelnek!**

**A tervmódosítás új beépítésre szánt területet nem jelöl ki!**

A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 7.§ (2) bekezdés igazolása

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

A 10-es számú módosítási terület vonatkozásában a (10/b) különleges beépítésre nem szánt terület kijelölésének csereterületi kompenzációját a bányató telkén belül biztosítja a terv Ev jelű erdőterületként. (10/e módosítási terület).

Vagyis a 10/b sorszámú 5240 m<sup>2</sup>-es kb-öket jelű különleges beépítésre nem szánt ökoturisztikai terület csereterületi kompenzációja a 10/e sorszámú 11320 m<sup>2</sup>-es Ev jelű erdőterület.



## 4.2. IGAZOLÁS - ORSZÁGOS ÉS TÉRSÉGI ÖVEZETI KATEGÓRIÁK

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX törvény és a KEMTrT 6/2020. (VI. 25.) rendelete alapján: Az övezeti tervlapok alapján megállapítható, hogy Bajna módosítási területeit az MATrT és a KEMTrT alapján 9 különböző térségi övezet érinti.

**2018. évi CXXXIX. törvény és a KEMTrT 6/2020. (VI. 25.) rendelet előírásai alapján érintett térségi övezetek:**

Országos Területrendezési Terv - országos és megyei övezetek		
	Bajna település	Módosítási terület
3.1 melléklet: 1. ökológiai hálózat magterületének övezete, 2. ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete, 3. ökológiai hálózat pufferterületének övezete,	érintett	10.mód. ter. érintett
4.kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete, KEMTrT 3.2. melléklet	nem érintett	nem érintett
5. jó termőhelyi adottságú szántóterület (1. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet), KEMTrT 3.2. melléklet	érintett	nem érintett
6.erdők övezete, KEMTrT 3.3. melléklet	érintett	nem érintett
7.erdőtelepítésre javasolt terület övezete (2. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet), KEMTrT 3.3. melléklet	érintett	nem érintett
8.tájképvédelmi terület övezete (3. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet), KEMTrT 3.4. melléklet	érintett	érintett minden módosítási terület
9. világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett település, KEMTrT 3.5. melléklet	nem érintett	nem érintett
10.vízminőség-védelmi terület övezete (4. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet), KEMTrT 3.6. melléklet	érintett	érintett. 13, 15 módosítási terület
11. nagyvízi meder övezete (5. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet), KEMTrT 3.7. melléklet	nem érintett	nem érintett
13. Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett település, KEMTrT 3.8. melléklet	nem érintett	nem érintett
5., 7., 8. és 10–12. pontjaiban meghatározott országos övezetek területi lehatárolását és övezeti szabályait a területrendezésért felelős miniszter rendeletben állapítja meg.		
<b>Komárom-Esztergom Megye Területrendezési Terv kiemelt térségi területfelhasználási / övezeti érintettség a közigazgatási területet az alábbiak érintik (+), illetve nem érintik (-) a módosítással érintett területet az alábbiak érintik (+), illetve nem érintik (-)</b>		
<b>kiemelt térségi területfelhasználási kategóriák</b>	Közig. terület.	Módosítási terület
települési térség	+	+
sajátos területfelhasználású térség	+	+
erdőgazdálkodási térség	+	--
mezőgazdasági térség	+	+
vízgazdálkodási térség	+	--

térségi övezetek		
ásványi nyersanyagvagyron övezete (3.9. melléklet) -közigazgatási alapú lehatárolás	+	+ településhatáros lehatárolás
földtani veszélyforrás terület övezete (3.10.melléklet)- közigazgatási alapú lehatárolás	+	+ településhatáros lehatárolás
<b>Egyedileg meghatározott megyei övezetek</b>		
térszervező települések övezete (3.11.1. melléklet) közigazgatási alapú lehatárolás-mikrotérségi központ	+	+ településhatáros lehatárolás

komplex turizmusfejlesztési térségek egyedi övezetei (3.12. melléklet) közigazgatási alapú lehatárolás	--	--
natúrpark szelíd turizmusfejlesztés egyedi övezetei (3.13. melléklet) közigazgatási alapú lehatárolás-Gerecse natúrpark	+	+ településhatáros lehatárolás
majorsági táj övezete (3.14. melléklet) közigazgatási alapú lehatárolás	+	+ településhatáros lehatárolás
Kertes vegyes használatú területek övezetei szőlőkataszteri területtel érintett települések övezetei (3.15.1. melléklet) közigazgatási alapú lehatárolás	--	--
Kertes vegyes használatú területek övezetei zsugorodó kertes területek övezete (3.15.2.melléklet) közigazgatási alapú lehatárolás	+	+ településhatáros lehatárolás
Mellékletek:		
Duna menti térség (1. melléklet 1 pontja.)	--	--
natúrparkokkal érintett települések (1. melléklet 2 pontja.)	+	+
közlekedéshálózat és létesítményeik (1. melléklet 3. pontja)	+	+

Az övezeti tervlapok alapján megállapítható, hogy Bajna módosítási területeit az MATrT és a KEMTrT alapján kilenc térségi övezet érinti.

- ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete (MATrT és KEMTrT3.1. melléklet alapján)
- tájképvédelmi terület övezete (MvM rendelet, és KEMTrT 3.4. melléklet alapján)
- vízminőség védelmi terület övezete (4. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet), KEMTrT 3.6. melléklet)
- ásványi nyersanyagvagyon övezete (3.9. melléklet) -közigazgatási alapú lehatárolás
- földtani veszélyforrás terület övezete (3.10.melléklet)- közigazgatási alapú lehatárolás
- térszervező települések övezete (3.11.1. melléklet) közigazgatási alapú lehatárolás- mikrotérségi központ
- natúrpark szelíd turizmusfejlesztés egyedi övezetei (KEMTrT).3.13. melléklet alapján)- közigazgatási alapú lehatárolás-Gerecse natúrpark-
- Majorsági táj övezete (3.14. melléklet) közigazgatási alapú lehatárolás
- Kertes vegyes használatú területek övezetei zsugorodó kertes területek övezete közigazgatási alapú lehatárolás (3.15.2 melléklet) alapján- nincs közvetlen érintettség

#### **Ökológiai hálótat megfelelési igazolás:**

Az ökológiai folyosó területét érintő 10-es számú tervmódosítás már a hatályos MATrT, KEMTrT szerint sajátos települési térség része és a hatályos szabályozási terv szerint nincs övezetbe sorolva a terület.

A 10-es módosítási terület beépítésre nem szánt különleges ökoturisztikai, mezőgazdasági, védelmi erdő és vízgazdálkodási területfelhasználásba és övezetbe kerül át.

A módosítás az MATrT 26.§ (1) bek. előírásainak megfelel.

#### **Tájképvédelmi terület megfelelési igazolás:**

A településképi rendelet előírásokat fogalmaz meg a településképi védelme érdekében. A településképi rendelet meghatároz településképi szempontból meghatározó területeket, melyre külön előírásokat fogalmaz meg az építmények külső megjelenésére, tömegalakítására vonatkozóan, továbbá a HÉSZ tervezet azépítési paraméterek alacsonyan tartásával, a településképhez illeszkedően állapít meg szabályokat. A fejlesztési és rendezési területek kijelölése nem ellentétes a tájképvédelmi terület övezetére vonatkozó előírásokkal. A módosítás az MvM rendelet 4.§ (1) és (2) bek. előírásainak megfelel. A terv tájképvédelmi szempontból megfelel.

**Vízminőség-védelmi terület övezete igazolás:**

A 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet 5. § alapján:

„(1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.

(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezésieszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.”

„5.§ (5) A vízminőség-védelmi terület övezetében a következő szabályokat kell alkalmazni:

a) az övezet területén lévő szennyvíztisztító telepre az övezeten kívül keletkezett szennyvíz akkor vezethető, ha a szennyvíztisztító telep az övezetre vonatkozó szennyvíztisztítási követelményeknek megfelel, és szabad kapacitással rendelkezik,

b) az övezet területén a tisztított szennyvizek befogadóba való közvetlen bevezetésére a vízszennyező anyagok kibocsátásaira vonatkozó határértékekről és alkalmazásuk egyes szabályairól szóló KvVM rendeletben foglalt kibocsátási határértékeket kell alkalmazni.”

Az érintettség miatt a helyi építési szabályzatban a közlekedésre, közművesítésre és esetleges szennyezett csapadékvíz-elvezetésre vonatkozó előírásokat ennek figyelembevételével kell kialakítani. A módosítási területek kijelölése nem ellentétes az országos vízminőség-védelmi terület övezetére vonatkozó előírásokkal. A terv vízminőség védelmi szempontból megfelel. Az összhang továbbra is biztosított. A terv vízminőség védelmi szempontból megfelel.

**Ásványi nyersanyag gazdálkodási terület megfelelési igazolás:**

A településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

A kijelölt területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el. A bányászati adatszolgáltatás alapján a hatályos terv tartalmazza a bányaterület kijelölést. Az érintettség a tervezett fejlesztési területek kialakítását nem gátolhatja. A fent idézett előírásnak megfelelően az összhang továbbra is biztosított.

**Földtani veszélyforrás terület övezete megfelelési igazolás:**

MVM rendelet: „11. § (1) A földtani veszélyforrás terület övezetében a földtani veszélyforrással érintett terület kiterjedését a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az (1) bekezdés szerinti területen új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a bányafelügyelet a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.

(3) A beépítés feltételeit a bányafelügyeleti hatáskörben eljáró illetékes fővárosi és megyei kormányhivatal hozzájárulásával kell meghatározni.”

Az érintettség a tervezett fejlesztési területek kialakítását nem gátolhatja. A fent idézett előírásnak megfelelően az összhang továbbra is biztosított.

A Magyar Bányászati és Földtani Szolgálat honlapján elérhető „Magyarország mozgásveszélyes területei” térképi adatai alapján a módosítási területek mozgásveszélyes terület által érintettek.

**Térszervező települések övezete igazolás** (3.11.1. melléklet) közigazgatási alapú lehatárolás-mikrotérési központ

8.§ (1) A térségi együttműködések településcsoportjain belül össze kell hangolni a tervezett lakó, gazdasági és rekreációs célú területkínálatokat a túlkínálat elkerülése és az ésszerű ráfordítások érdekében. Új beépítésre szánt terület kijelölésének szükségessége az adott településcsoporton belüli összes kínálat figyelembevételével indokolandó a településrendezési eszközök alátámasztó javaslatában. A területkínálat bemutatására a Komárom-Esztergom Megye Területi Kataszter is felhasználható.

A tervezett termódosítás új beépítésre szánt területet nem jelöl ki, a meglévő területkínálaton belül eszközööl a terv szabályozási módosításokat. A terv a térszervező települések övezetének előírása szempontjából megfelel.

#### **Natúrpark szelíd turizmusfejlesztés egyedi övezetei - Gerecse natúrpark igazolás:**

A turisztikai fejlesztésekhez kapcsolódó fejlesztéseket a termódosítás 10-es módosítási területe tartalmaz.

A tervezett termódosítás a településszerkezeti terveiben olyan területfelhasználás került kijelölésre, mely összhangban van a kialakult tájjelleggel, az arculati kézikönyvekkel, a megőrző-fejlesztő használattal és a természeti értékek védelmével.

KEMTrT 10.§ (3) és (4) bekezdés előírásaival a tervezett termódosítás összhangban van.

#### **Majorsági táj övezete igazolás** (3.14. melléklet) közigazgatási alapú lehatárolás

A termódosítás a külterületi majorságokat nem érinti.

KEMTrT 11.§(1)-(5) bekezdés előírásaival a tervezett termódosítás összhangban van.

#### **Zsugorodó kertés területek övezete igazolás:**

A kertés mezőgazdasági területekhez kapcsolódó fejlesztéseket a termódosítás a 7,14, 8, 15 módosítási feladatok vonatkozásában tartalmaz.

*„A borszőlő termőhelyi kataszterbe nem tartozó, zsugorodó kertés területtel rendelkező települések településrendezési eszközeinek készítése során meg kell vizsgálni a kertés mezőgazdasági területek valós területhasználat szerinti területfelhasználási egységbe sorolásának lehetőségét.”*

KEMTrT 12.§ (4) bekezdés előírásaival a tervezett termódosítás összhangban van.

A fentiek alapján tehát a módosítási területek övezeti érintettsége a KEMTrT 6/2020. (VI. 25.) önkormányzati rendelettel, illetve Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX törvény előírásaival összhangban van . A fent igazolásoknak megfelelően az összhang továbbra is biztosított.

## **5. A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK EGYENLEGE**

#### **A Biológiai Aktivitásérték (BAé) változása és egyenlegének fenntartása**

A területek biológiai aktivitásértékének számításáról a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet rendelkezik. A módosítás kapcsán biológiai aktivitásérték kompenzációra nincs szükség, a termódosítás a törvényi előírásnak megfelel. Indoklás: Mivel a tervezett módosítás új beépítésre szánt területet nem jelöl ki, ezért nem szükséges -a jelenleg hatályos 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 18.§ és 78.§ (5) b) pontja alapján- a biológiai aktivitásérték kompenzáció.

...../2025.(.....). **határozat 2. mellélete**

...../2025.(.....). **határozat 3. mellélete**

...../2025.(.....). **határozat 4. mellélete**