

**BAJNA KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK
MÓDOSÍTÁSI TERVÉNEK**

**KÖRNYEZETI VIZSGÁLATI ÉS ÉRTÉKELÉSI
TERVDOKUMENTÁCIÓJA**

TERVSZÁM: T-1/1/2025.



Reményi Tamás
Környezetvédelmi szakértő

Molnár András
Táj- és élővilág védelmi szakértő

Tartalomjegyzék

ÁLTALÁNOS ADATOK	5
Az értékelést végzők adatai.....	5
A vizsgálatot megrendelte	5
1 A KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS KIDOLGOZÁSI FOLYAMATÁNAK ISMERTETÉSE	6
1.1 Előzmények, tematika tartalma (a módosítás igényének bemutatása)	6
1.2 A tervezési folyamat más részeihez való kapcsolódása	6
1.3 A környezeti értékelés készítése során tett javaslatok hatása a terv alakulására.....	7
1.4 A környezet védelméért felelős szervek és az érintett nyilvánosság bevonása, az általuk adott véleményeknek, szempontoknak a figyelembevétele, az indokok összefoglalása.....	7
1.5 a környezeti értékelés készítéséhez felhasznált adatok forrása, az alkalmazott módszer korlátai, nehézségek (mint pl. technikai hiányosságok, bizonyos ismeretek hiánya stb.), az előrejelzések érvényességi határai, a felmerült bizonytalanságok.....	13
2 A TERV RÖVID ISMERTETÉSE	15
2.1 A terv céljainak, tartalmának összefoglaló ismertetése a környezeti értékelés szempontjából.....	15
2.2 A terv összefüggése más releváns tervekkel, illetve programokkal	24
2.3 A változatok közötti választás indokai, a választást alátámasztó vizsgálat rövid leírása.....	36
3 A TERV KÖRNYEZETI HATÁSAINAK, KÖVETKEZMÉNYEINEK FELTÁRÁSA.....	36
3.1 A terv céljainak összevetése a terv szempontjából releváns nemzetközi, közösségi, országos vagy helyi szinten kitűzött környezet- és természetvédelmi célokkal	36
3.2 Környezetvédelmi célok és szempontok megjelenése, illetve figyelembevétele a tervben.....	37



3.3	A terv céljainak egymás közti, illetve a releváns tervek, illetve programok (2.2.) céljaival való konzisztenciája környezeti szempontból	38
3.4	A jelenlegi környezeti helyzet ismertetése	38
3.4.1	A terület azon környezeti jellemzőinek azonosítása, amelyeket a terv megvalósítása valószínűleg jelentősen befolyásol	38
3.4.2	A környezeti állapot egyéb jellemzőinek leírása.....	60
3.4.3	A fennálló környezeti konfliktusok, problémák leírása és mindezek várható alakulása, ha a terv nem valósulna meg	61
3.5	A terv megvalósulásával közvetlenül vagy közvetve környezeti hatást kiváltó tényezők, okok feltárása, különös tekintettel azokra a tervelemekre, tervezett intézkedésekre, amelyek.....	61
3.5.1	Természeti erőforrás közvetlen igénybevételét vagy környezetterhelés közvetlen előidézését jelentik	61
3.5.2	Olyan társadalmi, gazdasági folyamatokat váltanak ki, vagy ösztönöznek, amelyek közvetett módon környezeti következménnyel járhatnak.....	64
3.6	A terv megvalósítása esetén várható, a környezetet érő hatások, környezeti következmények előrejelzése	64
3.6.1	Jól azonosítható környezet igénybevétel vagy terhelés esetén különös tekintettel	64
3.6.2	A közvetett módon hatást kiváltó tényezők fellépése esetén különös tekintettel:	72
3.7	A környezeti következmények alapján a terv értékelése, a környezeti szempontból elfogadható változatok meghatározása.....	73
4	A MEGVALÓSÍTÁSA KÖVETKEZTÉBEN VÁRHATÓAN FELLÉPŐ KÖRNYEZETIHATÁSOK ELKERÜLÉSÉRE, CSÖKKENTÉSÉRE VAGY ELLENTÉTELEZÉSÉRE VONATKOZÓ, A TERVBEN SZEREPLŐ INTÉZKEDÉSEK KÖRNYEZETI HATÉKONYSÁGÁNAK ÉRTÉKELÉSE, JAVASLATOK EGYÉB SZÜKSÉGES INTÉZKEDÉSEKRE	75



5	JAVASLAT OLYAN KÖRNYEZETI SZEMPONTÚ INTÉZKEDÉSRE, AMELYEKET MÁSTERVEN FIGYELEMBE KELL VENNI	76
6	MONITOROZÁSI JAVASLATOK ÉRTÉKELÉSE, JAVASLATOK EGYÉB SZÜKSÉGES INTÉZKEDÉSRE	79
7	KÖZÉRTHETŐ ÖSSZEFOGLALÓ	80
7.1	A környezeti értékelés folyamatának ismertetése	80
7.2	A terv ismertetése	81
7.3	A környezeti következmények alapján a terv értékelése	89



A környezeti vizsgálat és értékelés

Bajna Község településrendezési eszközök módosításának vonatkozásában

az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. sz. mellékletében foglaltak alapján.

ÁLTALÁNOS ADATOK

Az értékelést végzők adatai

Neve: Reményi Tamás

Telefon száma: +3620 333 5206

E-mail cím: tamasremenyi80@gmail.com

Szakértői eng. száma: 112/2020; 14/2/19/2023.

Kamarai nyilvántartási száma: 19-01035

Neve: Molnár András

Címe: 9749 Nemesbőd, Dózsa Gy. u. 15.

Telefon száma: +3630 667 7566

E-mail cím: andras.molnar111@gmail.com

Szakértői eng. száma: SZ-039/2010.

A vizsgálatot megrendelte

Neve: Area Plan Tervező és Tanácsadó Kft.

Címe: 1133 Budapest, Vág u. 9. 1/2



1 A KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS KIDOLGOZÁSI FOLYAMATÁNAK ISMERTETÉSE

1.1 Előzmények, tematika tartalma (a módosítás igényének bemutatása)

Bajna Község Önkormányzat Képviselő-testülete a 59/2024.(IX.25.) Kt. határozatával és annak mellékletét módosító 82/2024.(XI.27.) Kt. határozatával döntött Bajna Község Településrendezési eszközeinek módosítása tárgyában.

1.2 A tervezési folyamat más részeihez való kapcsolódása

A környezeti vizsgálat jelen esetben a településrendezési eszközök módosításához szükséges alátámasztó munkarész, mely befolyásoló hatással van a tervmódosítás tartalmára.

A környezeti vizsgálati dokumentáció a tervmódosítás egyeztetési dokumentációjával összhangban a környezeti értékelés kapcsán felmerülő környezeti konfliktusokat feloldó terület felhasználási-, szabályozási, illetve műszaki tervezési megoldásokat, környezetvédelmi intézkedési javaslatokat tartalmaz.

Bajna Község Önkormányzat Képviselő-testülete a 59/2024.(IX.25.) Kt. határozatával és annak mellékletét módosító 82/2024.(XI.27.) Kt. határozatával született döntés foganatosítása érdekében

elindította a települési Önkormányzat a 3/2008. (III. 26.) önkormányzati rendelettel elfogadott HÉSZ-ét és szabályozási tervi mellékletére a 9/2008. (III.26.) Kt. határozatára a kiterjedő módosítását.

Az előzetes tájékoztatási szakaszban az Önkormányzat adatszolgáltatást, valamint a környezeti vizsgálat szükségességét és a véleményező szervek nyilatkozatát kérte meg.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 4. § (1) alapján a terv, illetve program megvalósítása várható környezeti hatásának jelentőségét kell eldönteni.

A döntéshez a kidolgozó kikéri a környezet védelméért felelős közigazgatási szervek véleményét arról, hogy a hatáskörükbe tartozó környezet- vagy természetvédelmi szakterületet illetően várható-e jelentős környezeti hatás.

A környezet védelméért felelős szervek által adott vélemények, illetve ezek figyelembevétele a kidolgozás során a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kormányrendelet) a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a



településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről (továbbiakban: Kormányrendelet) alapján tárgyalásos eljárást folytat le. Az eljárás előzetes tájékoztatási szakaszában az Önkormányzat megkéri a véleményeket az Kormányrendeletben szerepeltetett szervektől és érintettektől.

1.3 A környezeti értékelés készítése során tett javaslatok hatása a terv alakulására

A környezeti vizsgálat a településrendezési terv kidolgozási, egyeztetési és elfogadási folyamatának egyaránt része.

Az értékelés során kapott környezeti szempontú javaslatok beépítésre kerültek a tervbe. A településrendezési eszközök tervezői és a környezeti értékelés készítői között folyamatos egyeztetés történt, amelyek eredményeképpen, konzultációk alapján kerültek a környezeti szempontok érvényesítésre.

1.4 A környezet védelméért felelős szervek és az érintett nyilvánosság bevonása, az általuk adott véleményeknek, szempontoknak a figyelembevétele, az indokok összefoglalása

Az államigazgatási szervek a településrendezési eszközök módosításának előzetes tájékoztatási szakaszában megkért véleményei közül a környezeti értékelés szempontjából releváns vélemények az alábbiak, melyeket a kidolgozás folyamatában figyelembe vettünk.

Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Hatósági Osztály 30412/349-1/2024. ált. számon kiadott tájékoztatása:

A Kormányhivatal a tervdokumentációval kapcsolatban észrevételt nem tesz, a tervezett módosítás iparbiztonsági szempontokat nem érint.

Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály BP/FNEF/06601-2/2024. számon kiadott tájékoztatása:

A község közigazgatási területén természetes gyógytényező érintettsége nem áll fenn, ezért jelen esetben a BFKH véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.



Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központ Kémiai Biztonsági és Kompetens Hatósági Főosztály Kémiai Biztonsági Kockázatértékelési Osztály NNGYK/63854-2/2024. számú tájékoztatása:

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet (3. sz. melléklete II/2.pontja) hatálya alá eső tervek esetében a véleményezésében az országos tisztifőorvos a kémiai biztonságra kiterjedően „érintettség esetén”, nem” minden” esetben vesz részt vesz.

Bajna község településrendezési eszközeinek módosítását kiváltó rendezési célok tekintetében nem azonosítottunk olyan elképzelést, melynek kémiai biztonsági szempontból közvetlen környezeti hatása lenne, így a környezeti vizsgálat elvégzését nem tartjuk szükségesnek. Kérem, szíveskedjenek a Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központot (a továbbiakban: NNGYK) kifogást nem emelő véleményezőnek tekinteni.

Az eljárás további szakaszában az NNGYK csak abban az esetben kíván részt venni, amennyiben konkrét, a kémiai biztonságról szóló 2000. évi XXV. törvény hatálya alá eső kérdések merülnek fel, de akkor készséggel állunk rendelkezésükre.

Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda KE/8/796-2/2024. számon kiadott tájékoztatása:

A tárgyban megnevezett, 16 részterületet, valamint a HÉSz szövegét érintő módosítások között több esetében megállapítható, hogy a rendelet 2. számú melléklete értelmében befolyásolhatja a környezeti állapotot az épített környezet tekintetében, **ezért a környezeti vizsgálat lefolytatását szükségesnek tartom.**

Javasolom továbbá - hogy a településrendezési eszköz nagymértékű módosítása helyett - a település készíttessen el az Eljr. szerinti település tervét a 2025. január 1-től hatályos jogszabályok alapján.

Felhívom továbbá a figyelmet az alábbiakra:

- Az OTÉK 7.§ (2) bekezdése alapján „Az építési övezeteket, övezeteket a meglévő vagy tervezett rendeltetésük, beépítettsége és karakterbeli különbségeik alapján úgy kell besorolni, hogy az egy övezetbe tartozó, azonos adottságú telkeket azonos értékű építési jogok és kötelezettségek illessék meg.”



- Az Elj. 11.§ (5) bekezdése értelmében egy adott területre csak egy helyi építési szabályzat állapítható meg amelynek módosítását legalább telek többre kell készíteni.

A magyar építészetéről szóló C. Törvény 16.§ 122. pontja szerint:

„122. telektömb: valamennyi oldalról közterület, közlekedési terület, közforgalom elől el nem zárt magánút, egyéb beépítésre nem szánt terület, közigazgatási határvonal, kivételesen belterületi határvonal által határolt telek, telek csoport, tömb telek, méretbeli és számbeli korlátozások nélkül;”

A tervezési terület lehatárolását tehát a fenti előírásoknak megfelelően kell meghatározni, illetve leigazolni a megfelelést.

Pest Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdőfelügyeleti Osztály PE/ERDŐ/7754-2/2024. számon kiadott tájékoztatása:

A tervezett módosítások közvetlenül érintenek az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény szerinti, az Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott erdőt (**Bajna 50/B (2651; 2653 hrsz.) erdőrészletet**). A vizsgált tevékenység (módosítás) erdő igénybevételével jár, így az erdőkre gyakorolt közvetett hatása jelentős.

Az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvénynek (továbbiakban: Evt.) 78. § (1) bekezdése szerint erdőt igénybe venni csak kivételes esetben, a közérdekkel összhangban lehet.

A településrendezési termódosítási eljárásában a kérdéses erdő esetében a fenntartható erdőgazdálkodást és az erdők közérdekű szolgáltatásainak biztosítását nem látom veszélyeztetve, ezért a tervezettel, véleményezési dokumentációval kapcsolatban kifogást nem emelek.

Felhívom azonban a figyelmet, hogy az Evt. 78. § (2) bekezdése szerint az erdő igénybevételéhez az erdészeti hatóság előzetes engedélye szükséges. Ezért a tényleges munka csak **az erdészeti hatóság erdő igénybevételét engedélyező, végleges határozata alapján kezdhető meg** az engedélyben megjelölt feltételekkel, határidőn belül és az abban meghatározott célra.

Valamint az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005 (I.11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdés alapján megállapítom, hogy a várható környezeti hatások erdővédelmi szempontból nem jelentősek, ezért a környezeti vizsgálattal kapcsolatos eljárást



az erdészeti hatóság nem tartja szükségesnek.

Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Koordinációs Osztály 10358/2/2024. számon kiadott tájékoztatása:

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet a környezet védelméért felelős közigazgatási szerveket kijelölő 3. számú melléklete II.2. e) pontjában foglaltak értelmében, nem országos hatáskörű szerv által kidolgozott terv, illetve program megvalósításához - érintettség esetén - **a termőföld mennyiségi védelmére kiterjedő vélemény kiadására** a földvédelmi feladatkörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalt jelöli ki

A településfejlesztési és településrendezési terv elkészítése vagy azok módosításához kapcsolódó eljárásokban **a termőföld mennyiségi védelmének érvényesítése érdekében az ingatlanügyi hatáskörben eljáró kormányhivatal** véleményező hatóságként működik közre, ennek során a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény (Tfvt.) 6/B § (1)-(2) bekezdéseiben foglaltak alapján vizsgálja a tervekben lefektetett elképzeléseket, és **termőföld érintettsége esetén véleményezi azokat.**

A Tfvt. 2.§ 19. pontja szerint **termőföld** az a földrészlet, amely a település külterületén fekszik és az ingatlan nyilvántartásban szántó szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas vagy fásított terület művelési ágban van nyilvántartva vesszük kivéve, ha a földrészlet az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvényben (Evt.) meghatározott erdőnek minősül.

Az Evt-ben meghatározott **erdőnek minősülő, a külterületi kivett, illetve a belterületi fekvésű ingatlanok** - függetlenül attól, hogy azok művelési ágban is nyilvántartottak, vagy kivett területként szerepelnek az ingatlan nyilvántartásban – Tfvt. 2.§ 19. pontjában foglaltak szerint **nem minősülnek termőföldnek, azokra az ingatlanügyi hatóság földvédelmi hatósági és szakhatósági hatásköre nem terjed ki.**

A Tfvt. 6/B. § (1) bekezdése értelmében **az ingatlanügyi hatóságnak a termőföld mennyiségi védelme érdekében érvényre kell juttatnia, hogy a beépítésre szánt területek kijelölése lehetőség szerint a gyengébb minőségű termőföldeken, a lehető legkisebb mértékű termőföld igénybevételével történjen.**



A vélemény kialakítása során figyelemmel kell lenni továbbá arra, hogy az egyeztetési eljárás tárgyát képező föld részletekkel szomszédos termőföldek megfelelő mezőgazdasági hasznosítását az övezeti átsorolás szerint területfelhasználás ne akadályozza.

Továbbá, ugyanez szakasz (2) bekezdése szerint az egyeztetési eljárásban az ingatlanügyi hatóságnak **kifogást kell emelni**, ha településrendezési terv készítése, vagy módosítása alapján kijelölt beépítésre szánt területek,

- a) többségében átlagosnál jobb minőségű termőföldeket érintenek és a beépítésre szánt terület övezeti besorolásának megfelelő, terület felhasználásra hasonló körülmények és feltételek esetén átlagosnál gyengébb vagy átlagos minőségű termőföldeken is sor kerülhet vagy,
- b) övezeti besorolásának megfelelő terület felhasználásra kellő nagyságú tér mértékben lehetőség van a település már beépítésre kijelölt, de még fel nem használt területén is.

A Tfv. 6/B. C d (2) bekezdésében foglaltakat **nem kell alkalmazni a zártkerti ingatlan esetében**, ha a településrendezési terv készítése vagy módosítása a zártkerti ingatlan területének beépítésre szánt területbe történő átsorolása érdekében történik.

Bajna község külterületi termőföldjeinek minőségi osztályok és művelési ágak szerinti megoszlása:

Művelési ág	minőségi osztály KTJ K/ha	terület ha, m ²	%	Átl. KTJ K/ha
szántó	2 (34,80 AK)	101,1886	5,7	19,88
	3 (27,80 AK)	348,7400	19,7	19,88
	4 (22,60 AK)	484,7273	27,3	19,88
	5 (15,60 AK)	498,4284	28,1	19,88
	6 (11,10 AK)	237,1792	13,4	19,88
	7 (6,60 AK)	103,6241	5,8	19,88
	legelő	3 (7,00 AK)	26,4366	22,4
4 (4,20 AK)		65,2975	55,3	4,48
5 (2,80 AK)		23,4888	19,9	4,48
6 (1,40 AK)		2,9047	2,5	4,48
rét	4 (27,80 AK)	7,0348	64,4	22,4
	7 (12,20 AK)	3,8956	35,6	22,4



Művelési ág	minőségi osztály KTJ K/ha	terület ha, m ²	%	Átl. KTJ K/ha
gyümölcsös	4 (22,60 AK)	0,3546	100,0	22,60
nádas	2 (27,80 AK)	5,9169	100,0	27,80

Tájékoztatom Bajna község **törzskönyve, valamint a Tfv. 2.§ 1. pontja alapján**, hogy a település külterületén a 2-es, 3-as és 4-es minőségi osztályú szántó, a 3-as minőségű osztályú legelő, valamint a 4-es minőségi osztályú rét művelési ágú terület átlagos stáb jobb minőségű termőföldnek minősül.

A megküldött tervdokumentáció szerint a tervmódosítás új beépítésre szánt területet nem jelöl ki így a változtatás ellen kifogást nem emelek.

Tájékoztatom továbbá, hogy termőföldet érintő más célú hasznosítási igény esetén az ingatlanügyi hatóság egyedi földvédelmi eljárás keretében vizsgálja meg, hogy a Tfv. rendelkezései szerint az érintett ingatlanok más célú hasznosítása engedélyezhető-e.

Jelen általános földvédelmi szempontokat is szabályokat tartalmazó véleményem - termőföld érintettsége esetén - az egyedi földvédelmi eljárások megindítása és engedélyek beszerzése alól nem mentesít.

Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Országos Bányakapitányság SZTFH-BANYASZ/13941-2/2024. számon kiadott végzése:

A Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága (a továbbiakban: Bányafelügyelet) Bajna Község Polgármesterének megkeresése alapján indult szakhatósági eljárást **megszünteti.**

Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály KE/041/02988-6/2024. számon kiadott tájékoztatása:

A rendelkezésemre bocsátott információk alapján a tervezett tervmódosítás megvalósítása következtében várható környezeti hatások jelentőségét mérlegelve, a kormányrendelet 2. számú melléklete szerinti szempontokat figyelembe véve **a várható környezeti hatásokat jelentősnek ítélem** (Ev terület átminősítése, beépítési intenzitás növekedése, Natura2000



területek, ökológiai hálózat érintettsége), így jelen eljárásban a környezeti vizsgálat lefolytatását **szükségesnek tartom.**

Az eljárást további szakaszában is részt kívánok venni.

1.5 a környezeti értékelés készítéséhez felhasznált adatok forrása, az alkalmazott módszer korlátai, nehézségek (mint pl. technikai hiányosságok, bizonyos ismeretek hiánya stb.), az előrejelzések érvényességi határai, a felmerült bizonytalanságok.

A környezeti értékelés során alkalmazott jogszabályok jegyzéke:

Az egyes tervek, így közöttük a helyi építési szabályzatok, és szabályozási tervek környezeti vizsgálatát a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 1.§ (2) bekezdés a) pontja szabályozza.

A jelenlegi környezeti értékelés a rendelet 4. számú mellékletében előírt tartalmi követelményeket követi.

A dokumentáció elkészítése során az alábbiakban felsorolt jogszabályokat vettük figyelembe:

- ❖ 1995. évi LIII. törvény a környezet védelmének általános szabályairól
- ❖ 1996. évi LIII. törvény a természet védelméről
- ❖ 1995. évi LVII. törvény a vízgazdálkodásról
- ❖ 2012. évi CLIIIV. törvény a hulladékról
- ❖ 2009. évi XXXVII. törvény az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról
- ❖ 2001. évi LXIV. törvény a kulturális örökség védelméről
- ❖ 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról
- ❖ 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról
- ❖ 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről
- ❖ 220/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet a felszíni vizek minősége védelmének szabályairól
- ❖ 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet a felszín alatti vizek védelméről
- ❖ 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási létesítmények védelméről
- ❖ 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet a levegő védelmével kapcsolatos egyes szabályokról



- ❖ 4/2002. (X. 7.) KvVM rendelet a légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről
- ❖ 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról
- ❖ 4/2011. (I. 14.) VM rendelet a levegőterheltségi szint határértékeiről és a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről
- ❖ 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről
- ❖ 2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről
- ❖ 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról
- ❖ 9/2008. (III.26.) Kt. határozattal elfogadott Bajna Község településszerkezeti terve
- ❖ 3/2008. (III. 26.) Önk. rendelet Bajna Község Helyi Építési Szabályzatáról

A környezeti értékelés során használt adatok:

- ❖ vonatkozó jogszabályok
- ❖ térségi tervek
- ❖ illetékes szakhatóságok adatszolgáltatása
- ❖ önkormányzati adatszolgáltatás
- ❖ helyszínelések eredményei
- ❖ történeti térképek, térinformatikai adatbázisok, légifotók
- ❖ ingatlan-nyilvántartási alaptérkép aktualizált, hiteles másolata

A tervezési területről a fenti adatforrások áttanulmányozása után, a helyszínen tett bejárással vizsgáltuk a terület elhelyezkedését, kapcsolódását a környezethez. Bejárással felmértük a jelenlegi állapotot.

A környezeti értékelés a jelenlegi kialakult állapot tovább fejlődését, valamint a tervezett funkciókat veszi alapul a tervezésnél meghatározott korlátozások figyelembevételével.

A tervezett településrendezési tervmódosítások önmagukban nem jelentenek változásokat az érintett ingatlanok felhasználásában.

Bizonytalanságot idézhet elő, hogy a tervi elemek nem konkrét objektumok tervei, hanem csak az objektumoknak helyet adó területre vonatkozó keretszabályozás. A településrendezési



Reményi Tamás

környezet-és klímavédelmi szakértő

Mérnök kamarai szám:19-01035

Egyéni vállalkozó:79159191-1-39

E-mail:tamasremenyi80@gmail.com

Tel:+36203335206

tervek esetén mindig fennáll, hogy az adott keretekkel, lehetőségekkel nem élnek, ekkor a környezetet nem érik új hatások, vagy a keretek legszélső határával élnek az ingatlan tulajdonosok és a várható legnagyobb környezeti hatások következnek be. Ezt az ellentmondást feloldani nincs eszközünk.

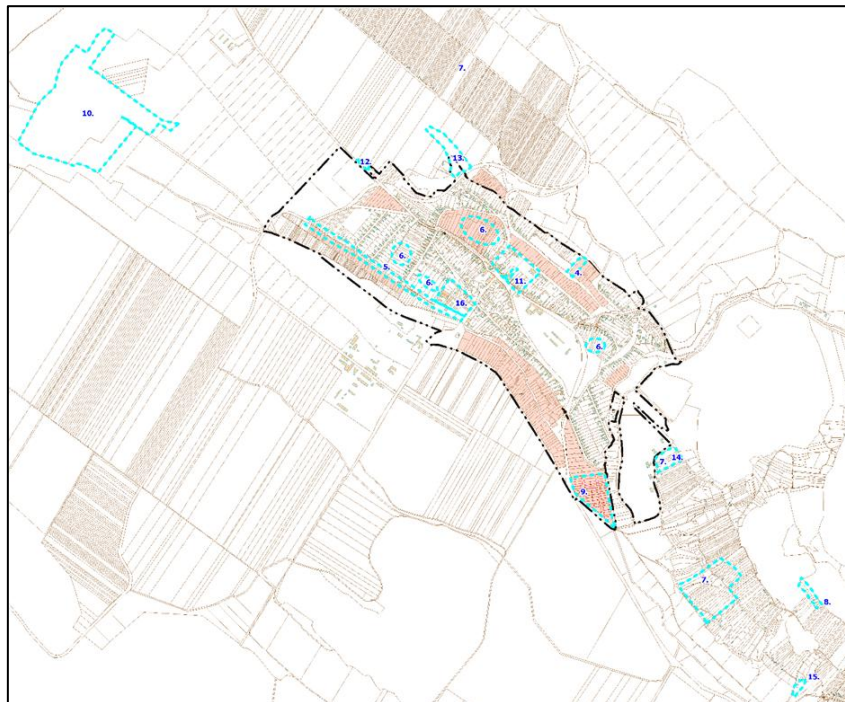
A káros környezeti hatások minimumra csökkentése érdekében, jelen dokumentáció készítésénél arra törekedtünk, hogy a lehető legnagyobb környezeti hatásokat figyelembe véve a Kormányrendelet alapelveinek megfelelően végezzük el az értékelést.

A dokumentációt az általános szakmai követelmények figyelembevételével készítettük el. Táj- természetvédelmi szempontból meghatározott vagy kötelezően előírt módszer a tervezés ezen szintjén nincs. Pontos élőhely térképezést, tájképvédelmi és láthatósági vizsgálatot vagy Natura 2000 hatásbecslési dokumentáció elkészítését a környezeti vizsgálat nem igényel.

2 A TERV RÖVID ISMERTETÉSE

2.1 A terv céljainak, tartalmának összefoglaló ismertetése a környezeti értékelés szempontjából

A tervezési területek lehatárolása községen belüli elhelyezkedése az alábbi áttekintő térképen került ábrázolásra:





Módosítással érintett területek



Tömbterületi övezeti előírás módosítással érintett területek

Az 1. számú projektem:

Egyes lakóövezetekben a telekméret csökkentésének lehetőségeinek vizsgálata. (A 600 m² telekminimum alkalmazhatósága a tömbök vizsgálat alapján mérlegelendő tervezési feladat)

Helyszín, indoklás:

Település belterületének lakó építési övezetei.

Az érintett lakó építési övezetek, telekméret, telekalakítási szabályok, be nem építhető telekrészek felülvizsgálata szükséges. Mivel a település távlatban nem kíván tovább terjeszkedni a kijelölt lakóterületein kívül, és a jelentős belterületi lakótelkek lehetőséget adnak a telekosztások megvalósítására- *ott, ahol ez lehetséges*-, ezért a területek vizsgálatát követően és ellátotthatóságuk ismeretében eldönthető, hogy mely tömbök módosulnak.

(TSZT+HÉSZ+SZT módosítást igénylő tervezési feladat) A tervmódosítás figyelembe veszi mind az OTÉK , mind a TÉKA telekmérettel összefüggő szabályainak való megfelelését.)

A 2. számú projektem:

A lakó építési övezetekben a 850 m²-es telekméret feletti telkeknél a 2 lakás 2 külön épületben is legyen elhelyezhető (Hatályos HÉSZ-ben jelenleg legfeljebb kétlakásos lakóépület helyezhető el, de csak egy épületben.)

Helyszín, indoklás:

Település belterületének lakó és településközponti vegyes építési övezetei.

A beépítések során tapasztalt beépítési megoldások ismeretében az Önkormányzat támogatja mindazon HÉSZ módosításra vonatkozó változásokat, amik településképi szempontból kedvezőbb és elfogadható megoldásokat eredményeznek, ezért a tervezett változás a HÉSZ előírásai segítségével módosítható.

(HÉSZ szöveges módosítást igénylő tervezési feladat)

A 3. számú projektem:

HÉSZ-ben új előírás bevezetése a vízelvező árkon épített híd/áteresz közútkapcsolatként történő alkalmazhatósága, mely megteremti a közúti kapcsolatot.

**Reményi Tamás**

környezet-és klímavédelmi szakértő

Mérnök kamarai szám:19-01035

Egyéni vállalkozó:79159191-1-39

E-mail:tamasremenyi80@gmail.com

Tel:+36203335206

Helyszín, indoklás:

Általánosan azon ingatlanok megközelítésének lehetőségét hivatott biztosítani a tervezett módosítás, amelyek átereszeken vagy hidakon közelíthetők meg. Az esetleges telekosztási lehetőséget is elősegítené a tervezett HÉSZ szabályok vonatkozó pontosítása.

(HÉSZ szöveges módosítást igénylő tervezési feladat)

A 4. számú projektlem:

A temető melletti terület rendezése: Bajna 440/2 helyrajzi számú és Bajna Község tulajdonában álló 453/1 helyrajzi számú ingatlanok telekhatár rendezése. (sem a temető kerítése, sem a szomszédos Bajna 442 helyrajzi számú ingatlan kerítése nincs a jogi határon. Emiatt a 440/2 hrsz-on 2023-ban épített kerítést az utcaképnek megfelelően úgy került elhelyezésre, hogy megfelelően illeszkedjen. Vagyis a kerítés nyomvonalához kellene igazítani a telekhatárt.).

Helyszín, indoklás:

Temető környezetének kialakult állapothoz igazodó területrendezés a településrendezés eszközeivel a közterületek és magán tulajdonú ingatlanok telekhatárrendezése érdekében.

A módosítás vagy részmodosítás jelen tervezési csomag keretében akkor támogatható, ha a 419/2021(VII.15.) Korm. rendelet 78/D.§ (4) b) pontja és a TÉKA 13.§ (6) bekezdése figyelembevételével a változás nem minősül új beépítésre szánt területnek.

(SZT és HÉSZ módosítást igénylő tervezési feladat)

Az 5. számú projektlem:

A Fácánkert utca folytatásában a 12 m széles szabályozási szélesség felülvizsgálata. (A Fácánkert utca egyes szakaszain javasolt a 8 méteres szabályozás alkalmazása a kialakult építkezéseket figyelembe véve.)

Helyszín, indoklás: A Fácánkert utca.

A közút szabályozásának felülvizsgálatára azért van szükség, mert az út egyes szakaszai mentén a kialakult beépítések nem teszik lehetővé a 12 méteres szélesség kialakítását. A Szabadság utcától DK-i irányba vezető Fácánkert utca szabályozásának korrekciója, módosítása tervezett.

A módosítás vagy részmodosítás jelen tervezési csomag keretében akkor javasolt, ha a 419/2021(VII.15.) Korm. rendelet 78/D.§ (4) b) pontja és a TÉKA 13.§ (6) bekezdése figyelembevételével a változás nem minősül új beépítésre szánt területnek. (vagyis a közút elhelyezése céljára szolgáló terület csökkentése miatt növekszik a beépíthető terület nagysága.)



(SZT módosítást igénylő tervezési feladat)

A 6. számú projektem:

A tömbbelsőknben szabályozott be nem építhető területek felülvizsgálata. (A be nem építhető telekrész törlésének lehetősége.)

Helyszín, indoklás:

Az 1-es módosítási feladattal összefüggésben az érintett lakó építési övezetek, telekméret, telekalakítási szabályok, be nem építhető telekrészek felülvizsgálata szükséges. Mivel a település távlatban nem kíván tovább terjeszkedni a kijelölt lakóterületein kívül, és a jelentős belterületi lakótelkek lehetőséget adnak a telekosztások megvalósítására- *ott, ahol ez lehetséges*-, ezért a területek vizsgálatát és infrastrukturális ellátotthatóságuk ismeretében eldönthető, hogy mely tömbök esetén van lehetőség a telekosztásra és a be nem építhető telekrész törlésére.

(SZT módosítást igénylő tervezési feladat)

A 7. számú projektem:

Mk övezetben a beépíthető telekméret 720 m² -ben történő meghatározása az OTÉK előírásainak figyelembevételével. A hatályos HÉSZ-ben a kialakítható és beépíthető telekméret meghatározás felülvizsgálata. (Az 1500 m². beépíthetőség és az Mk* és Mk1-ben is az 5% beépíthetőség tervezett felülvizsgálata.)

- Kialakítható telekminimum törlése.

- Beépíthető telekminimum 720 m²-ben való meghatározása

- Beépíthetőség 3%-ról 5% ra történő emelése az Mk* övezetekben.

- Az Mk* övezeti jel módosítása Mk-2 jelre.

Helyszín, indoklás:

Az Mk övezetek beépíthetőségének felülvizsgálatát és módosítását a magasabbrendű jogszabályok kereteit figyelembe véve elsősorban a gazdálkodási célú gazdasági épületek kialakíthatóságának intenzívebb beépítési intenzitása támogatott.

(HÉSZ szöveges módosítást és SZT tervlap módosítását igénylő tervezési feladat)

A 8. számú projektem:

A 2660-2661 hrsz-ú telkek Ev övezetből Mk övezetbe sorolása.



A tervezett módosítást javasolt kiterjeszteni a 2062, 2651-2653, 2659 hrsz-ú részterület is, melyről a Kt. részéről döntés született. (össz:7120 m²)

A tervezett új övezet a hatályos Mk* övezet előírásai figyelembevételével, annak 5%-os beépíthetősége mellett tervezett összefüggésben a 7. módosítási feladattal.

Helyszín, indoklás:

A település külterületén lévő 2651-2653, 2659, 2660-2662 hrsz-ú telkek.

A hatályos magasabb rendű jogszabályok alapján az övezeti módosítás támogatás a nem erdő kataszterbe tartozó területek esetén támogatott. A módosítási terület döntő többsége nem része az erdőkataszternek. Illetve a terület határos a Natura 2000 területtel és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó területével.

A tervezett fejlesztés Bajna turisztikai és gazdasági területfejlesztési céljaival összhangban van. (TSZT és SZT módosítást igénylő tervezési feladat)

A 9. számú projektlem:

A belterület déli részén a háromszög alakú be nem épült Lke4 építési övezet átosztása, kisebb telekméretekkkel történő telekújraosztása két feltáró úttal 1481-1497 hrsz. (A területre készült geodéziai felmérés és telekosztási vázrajz alapján.)

Helyszín, indoklás:

Belterület Lke4 építési övezet 481-1497 hrsz ingatlanok. (3,95 ha)

A beépítetlen kialakult lakóterület telekosztásának újragondolása minimum 600 m²-es építési telkek kialakításának biztosítása céljából, ahol a kijelölt, de még fel nem használt területek hasznosítása megtörténhet a mai jellemző telekigényeknek megfelelően. A tervezett módosítás új Lke jelű építési övezet létrehozását igényli, ahol a jelenlegi 900 m²-es kialakítható telekterület 600 m²-re csökken.

(HÉSZ és SZT módosítást igénylő tervezési feladat)

A 10. számú projektlem:

A 049/4, 049/35 hrsz-ú (32 ha-os) területen a változtatási tilalom alatt álló bányató és környezete szabályozásának rendezése.

A területen jelenleg nincs érvényes és hatályos szabályozási terv hatályban. A jelen módosítás egyik célja, hogy a területet szabályozza, vagyis övezetekbe sorolja.



Mivel jelenleg kialakult elképzelés konkrét területhasználati koncepció nincs a területre vonatkozóan, ezért a már természetvédelmi szervek képviselőivel folytatott közös területbejárások alapján határoznánk meg azt a területrészt, ahol valamilyen tevékenység elképzelhető lehet, mint beépítésre nem szánt különleges terület. Erre a konkrét területre minimális beépíthetőséget és korlátozott rendeltetést határozzunk meg.

A terület további területrészeire a következő oldalon bemutatott ábrák alapján vízgazdálkodási területet, védelmi erdőterületet és nem beépíthető mezőgazdasági területet, övezetet határoznánk meg.

Kb-Ökot. különleges beépítésre nem szánt ökoturisztikai terület: (5240 m²) 5%-os beépíthetőség, 4,5 m épületmagasság, tervezett funkciókhoz: természetvédelmi bemutatást és természetjárást szolgáló építmény, tanösvény vezetéssel, kilátók építésével.

Javasolt feltételek, melyek kiegészíthetők: A terület nem keríthető le., parkolás a bevezető út végén kialakult területen javasolt.

A területen belül az egyes területfelhasználások és Kb-Ökot övezetben elhelyezhető rendeltetések meghatározása a környezeti vizsgálat figyelembevételével alakult ki.

Helyszín, indoklás:

A 049/4, 049/35 hrsz-ú (31,9 ha-os) területen a tulajdonos által tervezett rekreációs területfejlesztés egyrészt kezeli a még nem szabályozott terület településrendezési jogi státuszát, másrészt a tervezett célkitűzés biztosítja a környezetvédelmi érdekekkel összehangolt fejlesztését.

A tervezett fejlesztés Bajna turisztikai és gazdasági területfejlesztési céljaival összhangban van. (TSZT+SZT módosítást igénylő tervezési feladat)

A 11. számú projektelelem:

160/2 hrsz-on üzemelő Vadász étterem övezeti besorolásának módosítása, ahol 60%-os beépíthetőségi igény tervezett. Épületmagasság 6 méter és nem nagyobb, mint a szemközti oldal.

Helyszín, indoklás:

Rákóczi Ferenc utca 160/2 hrsz.

Telekterület: 1677 m²

Jelenlegi kialakult beépítettség: ~700 m²



Jelenlegi beépíthetőség: 35% , azaz megengedett 586 m²-es beépíthetőség.

Az étterem bővítése érdekében igényelt beépítési intenzitás mértékének növelése támogatható.

A tervezett módosítással egyrészt a kialakult állapot is kezelendő, másrészt a tervezett fejlesztések megvalósíthatók.

A tervezett módosítás Bajna turisztikai és gazdaságfejlesztési céljaival összhangban van.
(HÉSZ és SZT módosítást igénylő tervezési feladat)

A 12. számú projektem:

A 0311/2 hrsz-ú töltőállomás területe övezeti módosítás 0 méteres hátsókert igény, 60%-os beépítettség, lapostetős kialakítás, 8 méteres építménymagasság igény.

Helyszín, indoklás:

A területen elbontásra kerülő shop helyén új shop épület építése tervezett, továbbá új parkolóhelyek kialakítása a településképi követelményeknek megfelelően. Telekterület: 1964 m².

Jelenlegi beépíthetőség: 30%

A töltőállomás telek beépítési intenzitásának és egyéb előírásainak módosítása támogatható.

Hatályos építési övezet: Gksz-3. A tervezett módosítás új Gksz építési övezet bevezetését teszi szükségessé, mivel a település más területein is megtalálható a Gksz-3 építési övezet.

A tervezett fejlesztés Bajna gazdaságfejlesztési céljaival összhangban van.
(HÉSZ és SZT módosítást igénylő tervezési feladat)

A 13. számú projektem:

A 306/2, 045/25 hrsz-ú mezőgazdasági területen belüli övezetváltás igénye. A módosítás célja: A területek olyan Má övezetbe sorolása maximum 10%-os beépítettséggel, melyen mezőgazdasági termék minifeldolgozó üzem és raktár épületek, a szállás és turisztikai fejlesztés-vendéglátás épületei elhelyezhetők.

Helyszín, indoklás:

A belterületen kialakult mezőgazdasági övezetbe tartozó ingatlan és ahhoz kapcsolódó szintén mezőgazdasági övezetbe tartozó területen olyan mezőgazdasági övezet létrehozása, mely mezőgazdasági üzemi és agroturisztikai rendeltetéseket biztosítani tudja.

Telekterületek: 5304 m²+17445 m².



306/2 hrsz:

- Belterületi fekvésű ingatlan
- művelési ága: beépítetlen terület
- Má-3gy övezet

045/25 hrsz:

- Külterületi fekvésű ingatlan
- művelési ága: mocsár
- Má-3gy övezet

Má3gy övezetre vonatkozó hatályos HÉSZ előírások:

„48. § (1) Az „Má3-gy” általános mezőgazdasági terület elsősorban gyeper, rét, nádas, mocsár művelési ágú terület. (2) Az „Má3-gy” jelű övezetben épületek, építmények elhelyezése tilos. Az OTÉK26 szerinti birtokközpont nem alakítható ki. A meglévő épületek felújíthatóak és egyszer 25 m²-el bővíthetők.”

A tervezett fejlesztés a helyi kisüzemi gazdálkodás (mezőgazdasági termék feldolgozás, vendéglátás) lehetőségét biztosítaná, amely illeszkedik a táji és környezeti adottságokba. A tervezett igénybevétel laza beépítési adottságú területet tud biztosítani.

A terület közterületi kapcsolata 317/4 hrsz Önkormányzati tulajdonú közút területről biztosítható, mely terület a 306/2 hrsz-ú fejlesztési terület előtt kiszélesedő közútterület. A közterületi kapcsolat javasoltan szervízút jelleggel kiépíthető. További közterületi területigény nem szükséges.

A megvalósítása során az igénybe vehető közművesítés megteremtése a 1119.sz főútról biztosítható. A közterületi kapcsolat fejlesztésében partner a Tulajdonos. A fejlesztésnek jelentős forgalmat generáló hatása várható.

A tervezett fejlesztés Bajna turisztikai és gazdasági területfejlesztési céljaival összhangban van. (TSZT+ HÉSZ és SZT módosítást igénylő tervezési feladat)

A 14. számú projektlem:

Kertes mezőgazdasági területen szálláshely beépítés növelésének biztosítása 3248/3 hrsz (Mk* övezet előírásának módosítása) 3%-ról 5% ra történő beépítési intenzitás növelésével.



Tervezett várható új övezet az Mk* övezet előírásai figyelembevételével, annak 5%-os beépíthetősége mellett.

Helyszín, indoklás:

3248/3 hrsz telek és Mk* övezetbe tartozó környezete a 7. pont szerint.

A turisztikai szolgáltatások növelése érdekében módosítandó szabályozási elem., továbbá a kialakult pince terepszint alatti beépítettsége miatt indokolt módosítás.

A tervezett fejlesztés Bajna turisztikai és gazdasági területfejlesztési céljaival összhangban van. (HÉSZ és SZT módosítást igénylő tervezési feladat)

A 15. számú projektem:

Bajna Község 2506 hrsz-ú területére vonatkozó településrendezési eszközök módosítása. Jelenlegi Ev övezet be tartozó terület területfelhasználási és övezeti besorolásának módosítása Mk kertés mezőgazdasági övezetre, mezőgazdasági célú épület és szálláshely rendeltetés biztosítása érdekében. A tervezett új övezet a hatályos Mk* övezet előírásai figyelembevételével, annak 3% helyett 5%-os beépíthetősége mellett tervezett összefüggésben a 7. módosítási feladattal is.

Helyszín, indoklás:

2506 hrsz terület -3330 m².

művelési ág: zártkerti művelés alól kivett terület és gazdasági épület

A hatályos magasabb rendű jogszabályok alapján az övezeti módosítás támogatás a nem erdő kataszterbe tartozó területek esetén támogatott. A módosítási terület nem része az erdőkataszternek. A tervezett fejlesztés Bajna turisztikai és gazdasági területfejlesztési céljaival összhangban van.

(TSZT és SZT módosítást igénylő tervezési feladat)

A 16. számú projektem (új):

Bajna 996/2/,4/5/6/7/8/9/10/11/12/13/14/15/16/, 990, 991, 999, hrsz-ú (mintegy 3 ha-os) területére

jelenleg nincs érvényes és hatályos szabályozás. A jelen módosítás elsődleges célja, hogy a területet szabályozza, vagyis építési övezetekbe sorolja a területen kialakult beépítéseknek és rendeltetéseknek megfelelően. (Volt TSZ major terület)



Indoklás: A terület rendezetlen állapotának kezelése érdekében javasolt módosítási elem. A tervezett építési övezet a területen folyó tevékenységek figyelembevételével Gksz kereskedelmi-szolgáltató gazdasági és Vt településközponti vegyes építési övezet elhelyezésével várható a terület kialakult adottságainak vizsgálata ismeretében kialakított építési paraméterekkel.

A módosítás jelen tervezési csomag keretében a 419/2021(VII.15.) Korm. rendelet 78/D.§ (4) a) pontja figyelembevételével az övezetbe sorolás nem minősül új beépítésre szánt területnek. („az olyan építési övezetbe sorolás, amelyet a 2021. július 1-jét megelőzően hatályos szabályok alapján készült településszerkezeti terv már beépítésre szánt területként határozott meg”) (TSZT és SZT módosítást igénylő tervezési feladat)

A Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztálya a KE/041/02988-6/2024. számú hatósági véleménye alapján – környezeti vizsgálat elkészítése szükséges.

A környezeti vizsgálatot Reményi Tamás környezetvédelmi szakértő és Molnár András élővilág - és tájvédelmi szakértői készítette el. Reményi Tamás rendelkezik felsőfokú környezetvédelmi végzettséggel, Veszprém Vármegyei Mérnöki Kamarai nyilvántartási száma: 19-01035, szakértői jogosultságának száma: 112/2020; 14/2/19/2023. A természetvédelmi munkarész elkészítését Molnár András végezte SZ-039/2010. számú élővilág - és tájvédelmi szakértői jogosultsága alapján.

2.2 A terv összefüggése más releváns tervekkel, illetve programokkal

Településrendezési terv készítésénél fontos szempont, hogy a magasabb rendű tervekkel, programokkal, a vonatkozó jogszabályi előírásokkal, valamint az érintett államigazgatási szervek és közműkezelők jogszabályon alapuló véleményével összhangban legyen. Fontos, hogy a tervmódosítási szándék élvezze az érintett lakosság, a civil szervezetek támogatását.

Nemzeti Környezetvédelmi Program főbb célkitűzései

Az NKP-5 az elmúlt években elért eredményekre és a meglévő, illetve várható új kihívásokra tekintettel határozza meg hazánk környezeti jövőképét és céljait. Olyan intézkedéseket tartalmaz, amelyek végrehajtása biztosítja az egészséges környezet feltételeit, csökkenti a



környezetet és az emberi egészséget károsító, veszélyeztető hatásokat a lakosság egészségi állapotának, jóllétének javítása érdekében. Az NKP-5 intézkedései a gazdaság körforgásos jellegének erősítését – a zöld átállást – célozzák, a környezeti előnyök mellett hozzájárulnak

Komárom-Esztergom vármegye területfejlesztési koncepciója és programja

Turizmus hálózatosításának fejlesztése

- Integrált örökséggazdálkodás folytatása az épített, táji, természeti, kulturális értékekre építve;
- Komplex és szelíd turizmusfejlesztés, hálózatosodás - kerékpárút, lovas, gyalogos és vízi túraútvonalak;
- Attrakciófüzerek (tematikus kínálat) és minőségi turisztikai szolgáltatások kialakítása;
- Aktív és kulturális kínálat egyedi kombinációjának, hálózatának kialakítása;
- Turisztikai térségek és kapcsolódó területeik fejlesztése,

Továbbá a tervezett fejlesztés *Bajna turisztikai és gazdasági területfejlesztési céljaival* összhangban van.

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 előírásainak

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	9, 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



Reményi Tamás

környezet-és klímavédelmi szakértő

Mérnök kamarai szám:19-01035

Egyéni vállalkozó:79159191-1-39

E-mail:tamasremenyi80@gmail.com

Tel: +36203335206

Országos Területrendezési Terv - országos és megyei övezetek		
	Bajna település	Módosítási terület
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.		

Komárom-Esztergon 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 (-)		
kiemelt térségi területfelhasználási kategóriák	Közig. terület.	Módosítási terület
települési térség	+	+
sajátos területfelhasználású térség	+	+
erdőgazdálkodási térség	+	--
mezőgazdasági térség	+	+
vízgazdálkodási térség	+	--
térségi övezetek		
ásványi nyersanyagvagyon övezete (3.9. melléklet) -közigazgatási alapú lehatárolás	+	+ településhatáros lehatárolás
földtani veszélyforrás terület övezete (3.10.melléklet) -közigazgatási alapú lehatárolás	+	+ településhatáros lehatárolás



Reményi Tamás

környezet-és klímavédelmi szakértő

Mérnök kamarai szám:19-01035

Egyéni vállalkozó:79159191-1-39

E-mail:tamasremenyi80@gmail.com

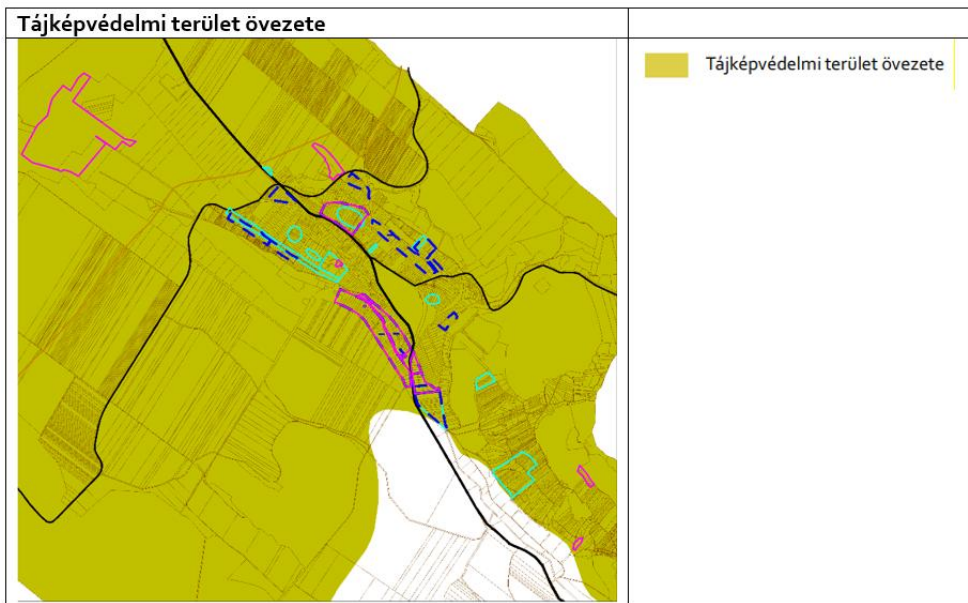
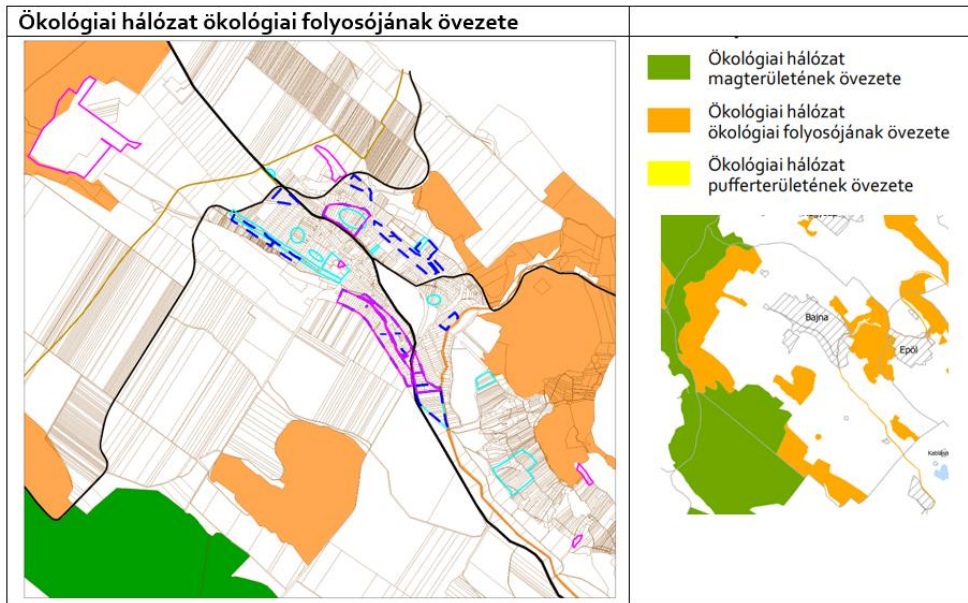
Tel:+36203335206

Egyedileg meghatározott megyei övezetek		
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





Reményi Tamás

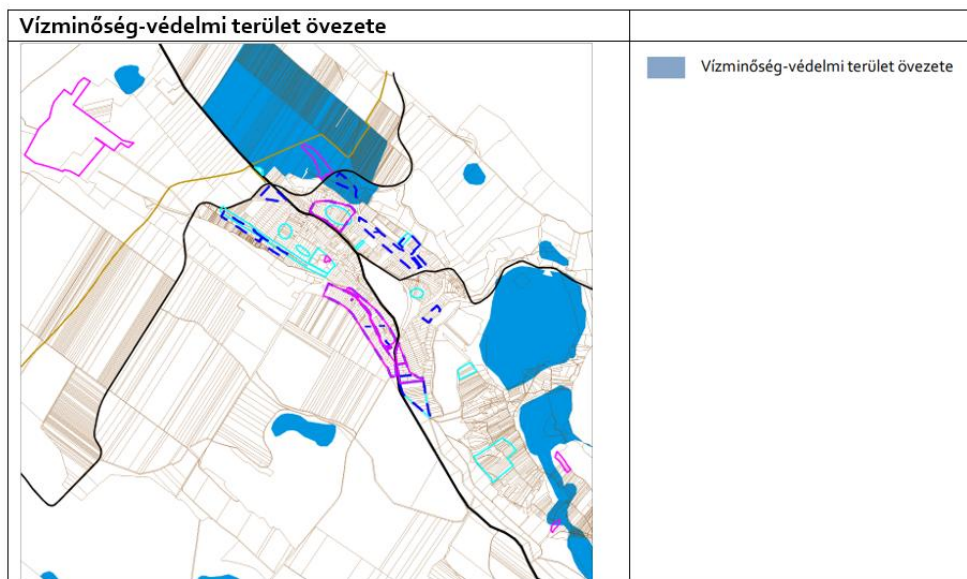
környezet-és klímavédelmi szakértő

Mérnök kamarai szám:19-01035

Egyéni vállalkozó:79159191-1-39

E-mail:tamasremenyi80@gmail.com

Tel: +36203335206



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) bekezdés 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) bekezdés előírásainak megfelel. A terv tájképvédelmi szempontból megfelel.



Reményi Tamás

környezet-és klímavédelmi szakértő

Mérnök kamarai szám:19-01035

Egyéni vállalkozó:79159191-1-39

E-mail:tamasremenyi80@gmail.com

Tel:+36203335206

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 településrendezésszervezőinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédellemmel 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:

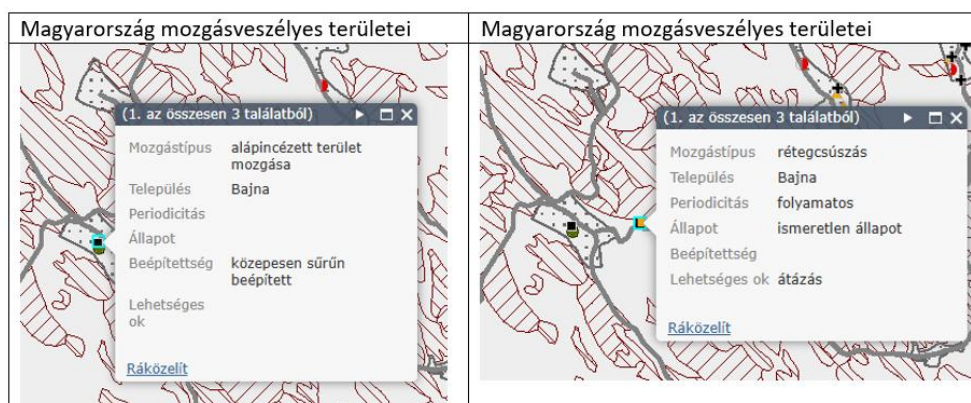
MVM rendelet: „11. § (1) A földtani veszélyforrás terület övezetében a földtani veszélyforrással érintett terület kiterjedését a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(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 eszközöl 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 használatával 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 borszóló 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.



Bajna Község Önkormányzata Képviselő-testületének 3/2008. (III. 26.) önkormányzati rendelete a Helyi Építési Szabályzatról**Felszíni és felszín alatti vizek védelme**

20. § (1) *Bajna a hatályos, felszín alatti víz minőségvédelmi előírásokat tartalmazó jogszabály szerint felszíni szennyeződéserzékenységi szempontból „C” kevésbé érzékeny, illetve a felszín alatti víz minőségvédelmi szempontból a fokozottan érzékeny kategória vonatkozó előírásai alkalmazandók.*

(2) *Bajna területén új létesítmények akkor létesíthetők, ha a keletkezett szennyvizek törvényben előírt módon történő kezelése megoldott és biztosított.*

(3) *A felszíni vizek bármilyen jellegű szennyezése tilos. A felszíni vizek körzetében nem folytathatók olyan tevékenységek, amelyek a felszíni, illetve a felszín alatti vizek, illetve a talaj állapotát szennyezik.*

(4) *A felszíni vizek öntisztulásának elősegítése miatt a parti sáv természetközeli ökoszisztémáinak (galérianövényzet, nádasok, gyepek stb.) védelmét a vízgazdálkodási övezeten belül biztosítani kell.*

(7) *Kisvízfolyások, árkok rendszeres karbantartásáról, medrük tisztításáról a tulajdonosnak folyamatosan gondoskodni kell. Rendszeres karbantartás elmulasztása esetén az Önkormányzat köteles a tisztítást elvégezni, amelynek költsége a terület tulajdonosát terheli.*

52. § (1) *A meglévő és a tervezett, építendő közcélú vízellátás, vízvezetés (szenny- és csapadékvíz), energiaellátás (villamosenergia ellátás, földgázellátás), valamint az elektronikus hírközlés hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti biztonsági övezetei számára közterületen, vagy közműterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérő esetben (ha azt egyéb ágazati előírás nem tiltja) a közművek és biztonsági övezetük helyigényét a Földhivatalnál szolgalmi jog bejegyzésével kell fenntartani. Közművek számára új szolgalmi jogi bejegyzést csak olyan telekrészre szabad bejegyezni, ahol az építési korlátozást nem okoz.*

(4) *Új út építésénél a tervezett közművek egyidejű megépítéséről, a csapadékvizek elvezetéséről, belterületen a közvilágítás megépítéséről, út rekonstrukciónál a meglévő közművek szükséges egyidejű felújításáról és a még hiányzó közmű kiépítéséről is gondoskodni kell.*

(7) *A területen tereprendezési és feltárási munkát csak szakhatóságok és az érintett közmű üzemeltetők hozzájárulásával, szükség esetén felügyeletével szabad végezni.*



(8) A településen építés, vagy használati mód megváltoztatásának engedélyezése akkor lehetséges, ha:

a) a beépítésre szánt területeken és a belterülethez nem kapcsolódó, külterületi beépítésre szánt területek kivételével a teljes közműellátás rendelkezésre áll, biztosított a villamosenergia, a vezetékes ivóvíz ellátás, a közcsatornás szennyvízelvezetés, a földgázellátás, valamint a jelen szabályozás csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek;

b) a külterület beépítésre szánt és beépítésre nem szánt részén az ÁNTSZ által is elfogadott egészséges ivóvízellátás és a villamosenergia ellátás biztosított, valamint a jelen szabályozás szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek.

Szennyvízelvezetés

54. § (1) A talaj, a talajvíz és a rétegvizek védelme érdekében a szennyvizekkel a környezetet nem szabad szennyezni, ezért:

a) A szennyvizek szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos, az még átmenetileg sem engedélyezhető.

b) Nyílt árokra, egyéb időszakos, vagy állandó vízfolyásba való szennyvízrákötés, valamint felhagyott kutakba történő szennyvíz bevezetés szigorúan tilos, előfordulása esetén a vonatkozó rendelet (219/2004.(VII.21.) Korm.rendelet) szankcióinak alkalmazásával azonnal meg kell szüntetni.

c) A csatornázott utcákban kötelezni kell az érintett telkeket a közcsatornára való rákötésre. Kivételt tenni csak azoknál a korábban beépített ingatlanoknál lehet, amelyeken a szennyvizek gyűjtése-tárolása a közcsatorna hálózat kivitelezését megelőzően, víz-zárósági próbával igazoltan vízzáróan kivitelezett helyi medencék-ben történik és a szennyvizek elszállíttatása számlával folyamatosan igazolható.

d) Beépítésre szánt területen új beépítésre csak akkor adható engedély, ha a telkeken létesítendő építményekből a szennyvíz közcsatorna hálózattal elvezethető.

e) A beépítésre nem szánt területén elhelyezhető építményben keletkező szennyvizeket ha:
- a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg a 5 m³ -t és a közcsatorna hálózat még nem került kiépítésre, a település közcsatornázásának kiépítését követően pedig nem közelíti meg a területet 100 m távolságon belül, akkor a közcsatorna hálózat kiépítéséig, a szennyvizeket vízzárósági próbával igazoltan vízzáró szennyvízgyűjtő medencébe kell összegyűjteni és szippantó kocsival a kijelölt lerakóhelyre szállítani. Ha a közcsatorna hálózat



kiépítése a területet 100 m távolságon belül megközelíti, akkor az érintett ingatlanokat egy éven belül kötelezni kell a közcsatornára való rákötésre.

- a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja a 5 m³ -t, a majd kiépítendő közcsatorna hálózathoz csatlakozni 200 m távolságon belül nem lehet, megfelelő befogadó rendelkezésre áll továbbá egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint illetékes szakhatóságok (ÁNTSZ és a Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség) hozzájárulnak, akkor a keletkező szennyvizek tisztítására engedélyezhető helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazása. A kisberendezés védőterület igénye nem nyúlhat túl a tárgyi telken. A tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot kell teljesíteni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság (Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség) meghatároz. Amennyiben a keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja a napi 5 m³ -t, de bármelyik illetékes szakhatóság nem ad hozzájárulást, akkor helyi szennyvíz-tisztító kisberendezés létesítése nem engedélyezhető, ki kell várni a közcsatorna csatlakozás lehetőségét, különben addig új építési engedély nem adható.

(2) Bármely övezetben kibocsátott szennyvíz szennyezettségének meg kell felelnie a kommunális szennyvíz szennyezettség mértékének, a későbbi közcsatornára való rákötési előírásoknak. A technológiai szennyezettségű vizeket telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel, a szennyezettség megengedett mértékéig elő kell tisztítani. Állattartással összefüggően keletkező szennyvíz kezelése-elhelyezése egyedi megoldást igényel, amelyhez a szakhatóságok (ÁNTSZ, Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőleg) engedélyének a beszerzése is szükséges.

Csapadékvíz elvezetés

55. § (1) Csapadékvíz a szennyvízcsatorna hálózatba nem vezethető!

(2) A csapadékvíz elvezetésére:

a) a már beépített területeken a meglévő nyílt árkos felszíni vízelvezetés az útburkolat kiépítéséig, illetve a már burkolt utak soron következő rekonstrukciójáig fenntartható. Ezeken a területeken a szilárd burkolat kiépítésével, vagy rekonstrukciójával egyidejűleg kell a felszíni vízelvezetést hidraulikailag méretezett elvezetési rendszerrel kiépíteni. (Vízvezetési tanulmányterv készítendő a vízelvezetési mód meghatározására),

b) az új beépítésre szánt területeken célszerű a komfortosabb környezetet eredményező zárt csapadékvíz elvezető rendszert kiépíteni;



c) a beépítésre nem szánt területeken legalább a nyílt árkos csapadékvíz elvezetési rendszert kell kiépíteni és annak zavarmentes üzemét folyamatos karbantartással kell biztosítani.

(7) Magas talajvíz állásos területen építeni csak talajmechanikai szakvélemény alapján lehet, az abban előírtak szigorú betartásával.

(9) Az állami kezelésű patakok és az egyéb árkok, vízfolyások part éleitől 6-6 m-es, az önkormányzati kezelésűtől min 3-3 m-es sávot a karbantartás számára szabadon kell hagyni (21/2006.(I.31.) Kormányrendelet).

(10) Vízgazdálkodási területként lejegyzett területet (árok, vízfolyás stb.) egyéb célra hasznosítani, a medret érintő bármilyen korrekciót csinálni, új vízfelületet létesíteni csak vízjogi létesítési engedély alapján, az illetékes szakhatóság (Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség) engedélyével szabad.

(11) A nyílt árkos vízvezető hálózat feletti kocsik behajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják. Az áteresz méretét úgy kell meghatározni, hogy az, víz-visszaduzzasztást ne okozzon, a vízszállítás akadálymentes legyen. Egy telekre csak és kizárólag egy áteresz létesíthető (gépkocsi és gyalogos beközlekedést is figyelembe véve!). Az áteresz szélessége telkenként nem lehet 3,5 m-nél nagyobb.

(12) Nyílt árkos felszíni vízvezetésű területen az árok telkenkénti 3,5 m-nél hosszabb szakaszon történő lefedése, illetve zárt csatornás elvezetéssé alakítása nem engedélyezhető, sem parkolási, sem közlekedés fejlesztési cél érdekében.

2.3 A változatok közötti választás indokai, a választást alátámasztó vizsgálat rövid leírása

A rendezési terv készítése során nem készültek változatok, így jelen dokumentáció a változatok összehasonlító elemzését nem tartalmazza.

3 A TERV KÖRNYEZETI HATÁSAINAK, KÖVETKEZMÉNYEINEK FELTÁRÁSA

3.1 A terv céljainak összevetése a terv szempontjából releváns nemzetközi, közösségi, országos vagy helyi szinten kitűzött környezet- és természetvédelmi célokkal

Natura 2000

Nemzetközi természetvédelmi oltalom alatt álló terület Az Európai Unió által létrehozott Natura 2000 területek egy olyan összefüggő európai ökológiai hálózat, amely a közösségi



jelentőségű természetes élőhelytípusok, vadon élő állat- és növényfajok védelmén keresztül biztosítja a biológiai sokféleség megővését és hozzájárul kedvező természetvédelmi helyzetük fenntartásához, illetve helyreállításához. A Natura2000 hálózat két típusa a madárfajok védelmére kijelölt Különleges Madárvédelmi Területek (SPA), valamint a növény-, és egyéb állatfajok védelme érdekében kijelölt Különleges Természetmegőrzési Területek (SCI és SAC) alkotják.

Az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészeletről szóló 14/2010. (V.11.) KvVM alapján Bajna település közelében lévő és a terv kapcsán érintett területek:

- ❖ HUDI10003 Gerecse különleges madárvédelmi terület
- ❖ HUDI20030 Központi-Gerecse kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület
- ❖ HUDI20016 Epöli szarmata vonulat kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület

Ökológiai hálózat

A természetes és természetközeli élőhelyek fennmaradását, megőrzését és a területek közötti ökológiai kapcsolatokat biztosítja az országos ökológiai hálózat, amely a következő elemekből épül fel: magterület, ökológiai folyosó, pufferterület.

A tervezési terület ingatlanai nem részei a Nemzeti Ökológiai Hálózatnak, a tervezett területhez legközelebbi természetvédelmi szempontból értékes területek a Bajnai barlangok védőövezetei melyek a legközelebbi területtől ÉNy-ra 670 m távolságra találhatók.

3.2 Környezetvédelmi célok és szempontok megjelenése, illetve figyelembevétele a tervben

A környezeti értékelés hatásvizsgálati eszközként segíti, hogy a településrendezési eszközök készítési folyamata közben érvényre jussanak a környezeti érdekek.

A terv a hatályos országos és vármegyei dokumentumokban rögzített környezetvédelmi szempontokat figyelembe vette, azok a koncepcionális célok integráns részét képezik.



3.3 A terv céljainak egymás közti, illetve a releváns tervek, illetve programok (2.2.) céljaival való konzisztenciája környezeti szempontból

A környezeti fenntarthatóság alapelvei (terhelhetőség meg nem haladása, környezeti értékekfenntartása, anyagkibocsátás mérséklése) mind megjelennek a tervben. A településrendezési terv övezetei (magterület, ökológiai folyosó, puffer terület, kiváló termőhelyi adottságú erdőterület, erdőtelepítésre alkalmas terület stb.) biztosítják a kitűzött cél elérését.

3.4 A jelenlegi környezeti helyzet ismertetése

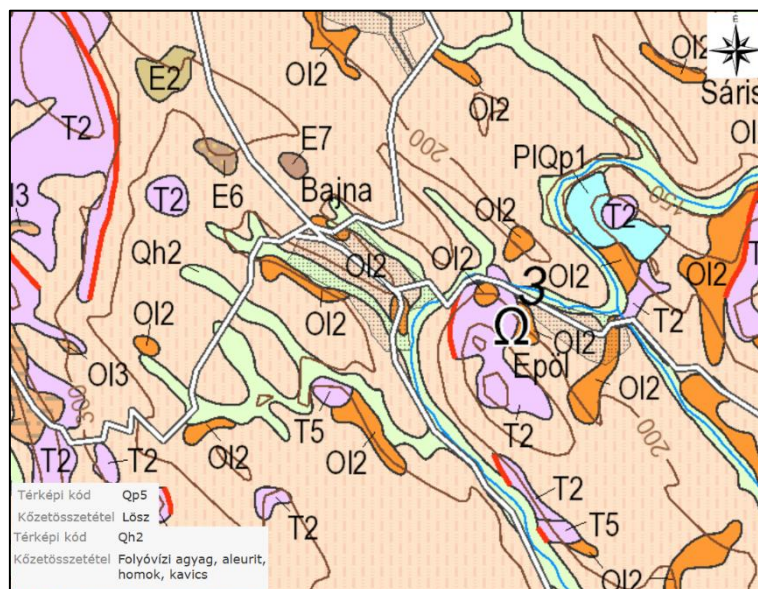
3.4.1 A terület azon környezeti jellemzőinek azonosítása, amelyeket a terv megvalósítása valószínűleg jelentősen befolyásol

FÖLDTANI KÖZEG

A Központi-Gerecséhez K-en alacsony helyzet sasbércsorok és tágas hegyközi medencék, széles eróziós völgyek formacsoportjaiból álló kistáj, a Keleti-Gerecse kapcsolódik. A hegység többi részét eltérően a triász mészkő itt már csak foltokban van a felszínen. A sasbércsorok közötti árkos medencéket főleg eocén és oligocén üledékek bélelik ki. Az előbbieken a kistáj ÉK-i és D-i részén is jelentős széntelepek képződtek (Tokod-Csolnok-Sárisáp, ill. Mány). A termelés már mindenütt befejeződött. ÉNy-DK-i és erre merőleges törésvonalak mentén sasbércsorokra és árkos medencékre differenciálódott az egykori felső-kréta peneplán. A harmadidőszakban létrejött tengeri üledékeken a negyedid szaksorán medencedombság formálódott.



A település környezetének felszíni földtani felépítését az alábbi földtani térkép szemlélteti:



A településen *Qp5* negyedidőszaki felső-pleisztocén kori eolikus képződmény lösz, illetve holocén korú folyóvízi agyag, aleurit, homok, kavics található.

FELSZÍNI-ÉS FELSZÍN ALATTI VIZEK

Felszíni vizek

A település kül- és belterületeire eső csapadékvizeket a Bajna-Epöli vízfolyás és mellékágai szállítják el. A Bajna-Epöli vízfolyás a község külterületére déli irányból, Gyermely felől lép be és a település keleti oldalán halad tovább Epöl felé. A Bajna-Epöli vízfolyás a csapadékvizeket az Unyi patakba, majd az a Dunába vezeti.

A településen az utcák víztelenítése a Kossuth utca zárt csapadékcsatornáján kívül nyílt árkos módon történik egy vagy pedig kétoldali vízvezető árkokkal. Az árkok befogadója a Bajna-Epöli vízfolyás mellékága, melynek végső befogadója maga a Bajna Epöli vízfolyás. Néhány út mentén szikkasztó árkok is találhatóak.

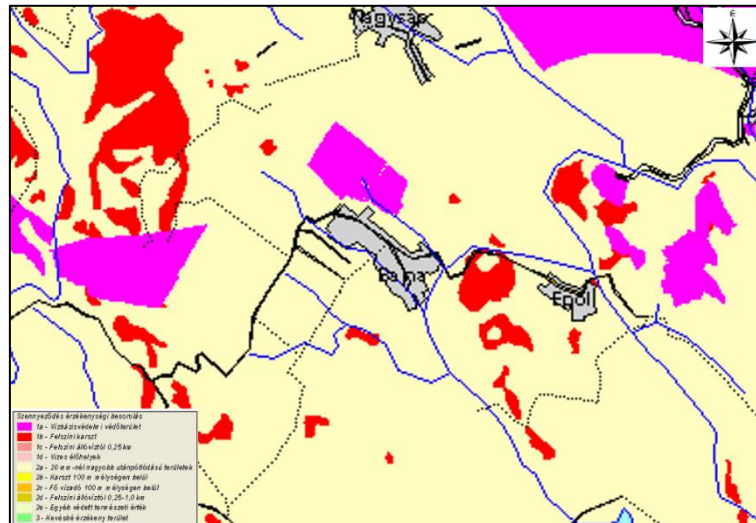
Bajnáan 100 %-os szintre kiépült az elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna hálózat. A rendszer gravitációs csatornákból épült, a rendszeren a topográfiai adottságok miatt átemelő berendezések és nyomóvezetékek alkalmazására volt szükség. A rendszer által elvezetett szennyvizet a Bajna, Epöl, Nagysáp közös szennyvíztisztító telepén tisztítják meg, a tisztított szennyvizet befogadója a Vöröshegyi patak.



Felszín alatt vizek

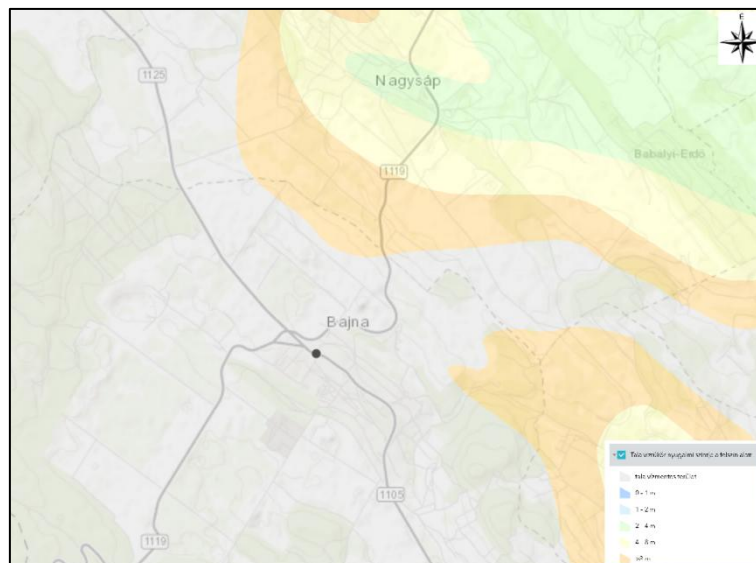
A 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet melléklete szerint Bajna település területe a felszín alatti víz szempontjából *fokozottan érzékeny* területnek minősül.

A település területének nagy része felszín alatti vizek alkategóriák szerinti területi érzékenysége a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004 Korm. rendelet által meghivatkozott VITUKI térkép szerint *érzékeny* területen található.



Felszín alatti vizek alkategóriák szerinti területi érzékenysége

A Magyar Állami Földtani Intézet SZTFH Adattár alapján a településen a talajvíz elhelyezkedését az alábbi térképek ábrázolják:



Talajvíztükör nyugalmi szintje a felszín alatt



Reményi Tamás

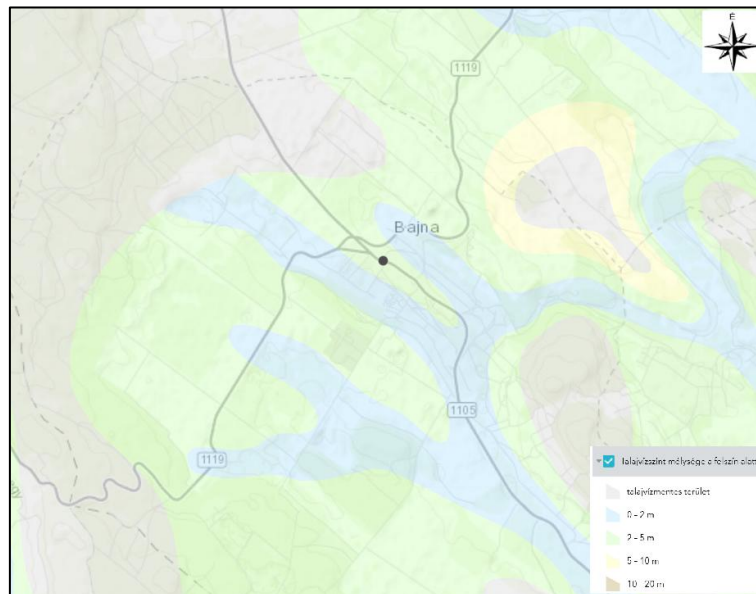
környezet-és klímavédelmi szakértő

Mérnök kamarai szám:19-01035

Egyéni vállalkozó:79159191-1-39

E-mail:tamasremenyi80@gmail.com

Tel:+36203335206



A talajvízszint mélysége a felszín alatt

A térség talajvíz szint adatai alapján a településen a talajvíztükrök nyugalmi szintje a felszín alatt >8 m mélyebben észlelhető. A talajvízszint mélysége a felszín alatt ~5 méteres mélységben helyezkedik el.

A rétegvízbázisok utánpótlásukat a talajvíz irányából kapják.

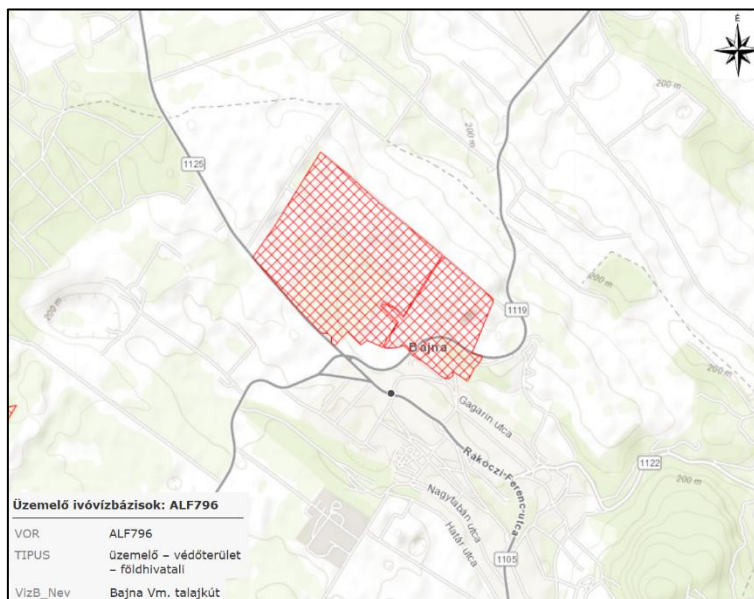
A 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet, amely a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízi létesítmények védelméről szól, meghatározza a felszín alatti vízbázisok esetében a belső, külső, valamint a hidrogeológiai védőidom és védőterületek meghatározásának, kijelölésének, kialakításának és fenntartásának módját.

A hidrogeológiai védőidom horizontális kiterjedése:

- Belső védőterület (elérési idő 20 nap)
- Külső védőterület (elérési idő 6 hónap)
- Hidrogeológiai „A” védőterület (elérési idő 5 év)
- Hidrogeológiai „B” védőterület (elérési idő 50 év)

A hidrogeológiai védőidom felszíni vetülete – védőterület - legkülső része a hidrogeológiai „B” védőterület, melynek kiterjedését ábrázoló térkép az alábbiakban látható, melyen jól látható, hogy a tervezési terület nem érinti azokat





A település É-i részén helyezkedik el az üzemelő „Bajna vm. talajkút” megnevezésű (VOR azonosító: ALF796) vízbázis hidrogeológiai B védőterülete.

A vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezéssel szembeni védelméről szóló 27/2006. (II.7.) Korm. rendelet tartalmazza a nitrátérzékeny területek kijelölésének és felülvizsgálatának szempontjait. A rendelet 5. § (2) bekezdése alapján a nitrátérzékeny területek listáját az agrárpolitikáért felelős miniszter a környezetvédelemért felelős miniszterrel egyetértésben, rendeletben teszi közzé. A nitrátérzékeny területek listáját MePAR blokkok szerinti bontásban jelenleg a 43/2007. (VI. 1.) FVM rendelet 1. sz. melléklete tartalmazza, mely szerint Bajna közigazgatási területén mintegy 146 olyan MePAR blokk van, amely nitrátérzékeny terület.

LEVEGŐTISZTASÁG

A levegő védelmével kapcsolatos egyes szabályokról szóló 306/2010. (XII. 23) Korm. rendelet célja a környezeti levegő minőségének tartós és hatékony megóvása és javítása, az emberi egészség védelme és a környezet állapotának megőrzése érdekében. E rendelet további végrehajtási rendeletének tekinthető a légszennyezettségi határértékekről, a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről szóló 4/2011. (I. 14.) VM rendelet.

A levegő minősége, háttérszennyezettség

A Magyarország területén a levegőterheltségi szint mértéke szerint, a vizsgálati küszöbértékek alapján, légszennyezettségi agglomerációk vagy zónák kerülnek kijelölésre. A



Reményi Tamás

környezet-és klímavédelmi szakértő

Mérnök kamarai szám:19-01035

Egyéni vállalkozó:79159191-1-39

E-mail:tamasremenyi80@gmail.com

Tel:+36203335206

légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelölésének felülvizsgálatára a levegőterheltségi szintet befolyásoló körülmények jelentős változása esetén, de legalább öt évenként kerül sor.

A kén-dioxid, a nitrogén-dioxid, a nitrogén-oxidok, a PM10 és PM2,5, az ólom, a benzol és a szénmonoxid által okozott levegőterhelés jelentős változása esetén, a légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelölésének felülvizsgálatára öt évnél gyakrabban kerül sor. Kijelölhető olyan agglomeráció vagy zóna, ahol a PM10 egészségügyi határérték túllépését a közutak téli homokszórása vagy sózása okozza.

Azokban a zónákban és agglomerációkban, ahol a környezeti levegőben lévő kén-dioxid, nitrogén-dioxid, PM10, PM2,5, ólom, benzol és szén-monoxid szintje a légszennyezettségi határértékek alatt van, a talajközeli ózon koncentrációja kielégíti a hosszú távú célkitűzést, valamint az arzén, a kadmium, a nikkel és a 3,4-benz(a)pirén koncentráció kisebb, mint a célérték, ott meg kell őrizni a meglévő jó állapotot a fenntartható fejlődés követelményeivel összhangban.

A légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2002. (X. 7.) KvVM rendelet 1. számú melléklete alapján Bajna település „az ország többi területe” 10. zónán” csoportba tartozik:

Zónacsoport a szennyező anyagok szerint

Kén-dioxid	Nitrogén-dioxid	Szén-monoxid	PM10	Benzol	Talajközeli ózon	PM10 Arzén (As)	PM10 Kadmium (Cd)	PM10 Nikkel (Ni)	PM10 Ólom (Pb)	PM10 benz(a)-pirén (BaP)
F	F	F	E	F	O-I	F	F	F	F	D

Zónák	SO ₂ (µg/m ³)	NO ₂ (µg/m ³)	PM ₁₀ (µg/m ³)	CO (µg/m ³)
B	-	58 felett	44 felett	-
C	125 felett	40-58	40-44	5000 felett
D	75-125	32-40	14-40	3500-5000
E	50-75	26-32	10-14	2500-3500
F	50 alatt	26 alatt	10 alatt	2500 alatt

D csoport: Azon terület, ahol a légszennyezettség egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a felső vizsgálati küszöb és a légszennyezettségi határérték között van. Ha valamely légszennyező anyagra tőrés határa nincs megállapítva, de a légszennyezettség meghaladja a 24 órás (ülededő por esetében a 30 napos) határérték 80 %-át, a területet ebbe a csoportba kell sorolni.



E csoport: Azon terület, ahol a légszennyezettség egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a felső és az alsó vizsgálati küszöb között van. Ha valamely légszennyező anyagra tűrészhatár nincs megállapítva, de a légszennyezettség a 24 órás (ülededő por esetében a 30 napos) határérték 40-80 %-a között van, a területet ebbe a csoportba kell sorolni.

O-I csoport: Azon terület, ahol a talaj közeli ózon koncentrációja meghaladja a célértéket.

F csoport: Azon terület, ahol a légszennyezettség az alsó vizsgálati küszöböt nem haladja meg. Ha valamely légszennyező anyagra tűrészhatár nincs megállapítva, a légszennyezettségnek a 24 órás (ülededő por esetében a 30 napos) határérték 40 %-a alatt kell maradnia. Modellezés vagy műszaki becslés az előírt meghatározási módszer.

Hazánkban a levegőminőség mérését, értékelését az Országos Légszennyezettségi Mérőhálózat (OLM) végzi. A hálózat alapvetően két részből áll: az automata állomások folyamatos mérést végeznek, melyek a légszennyező komponensek széles körét ölelik fel; a manuális hálózat (RIV) pontjain gyűjtött minták elemzése laboratóriumban történik, és kén-dioxid, nitrogén-dioxid (kivételes helyeken ülededő por) összetevőkre korlátozódik.

A hálózat szakmai irányítása a Földművelésügyi Minisztériumhoz tartozik, a rendszer szakmai irányításának operatív, valamint a minőségirányítás feladatait az Országos Meteorológiai Szolgálat (OMSZ) alá tartozó Levegőtisztaság-védelmi Referencia Központ (LRK) látja el. A mérőállomások és pontok üzemeltetése a megyei kormányhivatalok (korábban: környezetvédelmi és természetvédelmi felügyelőségek) feladata, a hálózat egyes háttérállomásainak üzemeltetése (K-pusztá, Farkasfa, Hortobágy) az OMSZ-hoz tartozik.

Bajna település több kilométeres környezetében automata állomás nem található, így levegőjének háttérszennyezettsége adatok nem állnak rendelkezésre.

A levegőminőségi állapotot alapvetően a lokális emissziók és a háttérszennyezés határozzák meg az éghajlati és meteorológiai állapotok alakulásától függően.

Egy település légszennyezettségének kialakulását az emissziókon kívül nagymértékben a meteorológiai jellemzők határozzák meg.

A légszennyező anyagok ülededésére, átalakulására, terjedésére, tartózkodási idejére legjelentősebb hatású a légnedvesség, a csapadék, a szél, a napsugárzás és a keveredési réteg vastagsága.



A légszennyeződés felhalmozódása szempontjából igen fontos a köd. A köd kialakulásában a levegő nedvességtartalmának, a magasabb légtérben kialakuló inverzióknak és a térfelszíni formáknak van szerepe. A hideg hegyoldalokon a talaj közelben lehűlt és így sűrűbb levegő mintegy lefolyik, a völgyekben, katlanokban összegyűlik, és gyakori ködképződést eredményez. A szennyezőanyagok légköri hígulásának mértékét a szélviszonyok és a légkör stabilitási állapota együttesen határozzák meg. Labilis légköri állapot esetén (amikor a felszín közelében helyezkedik el a meleg, felette pedig a hidegebb levegő) általában erőteljesek a vertikális irányú légköri folyamatok, ezért ez a légállapot kedvező a hígulási folyamat számára. Stabilis légállapot esetén (amikor a hidegebb és nagyobb fajsúlyú levegő közvetlen a felszín felett helyezkedik el) erősen korlátozottak a vertikális mozgások. Ekkor a szennyezőanyag hígulását előidéző turbulens diffúziós folyamat kevésbé hatékony, különösen abban az esetben, amikor a stabilis állapot alacsony szélességgel vagy szélcsenddel párosul.

Bajna település levegőminősége az adottságaihoz mérten megfelelő. Pontos elemzést csak rendszeres immissziós méréseket követően lehet felállítani, azonban mérőállomási adatok nem állnak rendelkezésre.

A település légszennyezőanyag terhelése

Bajna település területén a lakossági fűtésből és a közlekedésből származó légszennyezőanyag-kibocsátások alakítják, befolyásolják település levegőjének minőségét.

Tüzeléstechnikai eredetű levegőterhelés

A lakosság elsősorban a fűtésből származó nitrogén-oxidok, szén-monoxid, szilárd szennyezők és kén-dioxid kibocsátások révén okoz levegőterhelést.

A településen vezetékes földgáz hálózat ki van építve. A kommunális eredetű légszennyezés az alacsony kibocsátási magasságok miatt meghatározó szerepű a helyi légszennyezettség kialakulásában. A vezetékes földgáz kiépítettség ellenére fatüzelésű tüzelőberendezések használata is jellemző a településen. A fatüzelésre a szénmonoxid és nitrogéndioxid, szilárdanyag (pernye) és korom légszennyező anyagok kibocsátása jellemző. A szén elégetésekor kéndioxid is keletkezik. Így fűtésből továbbra is várható levegőszennyezés. A településen jellemzően fafűtést alkalmaznak.

Megállapítható, hogy fenti tüzelési tevékenységből a legnagyobb kibocsátási mennyiség a **szén-monoxid**-ból és a **nitrogén oxidok**-ból képződnek. A levegő minőség tényleges állapotáról



immissziós mérések elvégzése után lehetne konkrétabb információval szolgálni, melyek a tervezési időszakban nem álltak rendelkezésre.

A **szén-monoxid /CO/** forrása emberi tevékenységből: *fosszilis tüzelőanyagok tökéletlen égésénél, erőművekből, gépjármű közlekedésből, lakossági fűtésből.* A dohányfüst és beltéri gáztüzelés szintén jelentős CO forrás.

Élettani hatásai az emberre, állatra egyaránt rendkívül mérgező. Belélegezve két fő támadáspontja van. Ez egyik a véráramban lévő hemoglobin molekula, melyhez kapcsolódva kiszorítja onnan az oxigént. A hemoglobin szén-monoxid hemoglobinná alakul, ami az idegrendszer és a szívizom oxigén hiányát okozza. Tiszta levegőben a szén-monoxid kiürül a szervezetből. Különösen veszélyeztetett csoportok a szennyezett levegőben dolgozók, idős emberek, terhes nők magzatai.

A **szén-dioxid /CO₂/**: Az (aerob) élőlényeken kívül valamennyi égési folyamat (*tüzelőberendezés, gépjármű*) termel szén-dioxidot, emellett a különböző erjedési jelenségeknek is természetes velejárója. A szén-dioxid színtelen, szagtalan, a levegőnél és az oxigénmolekulánál nehezebb gáz. Légkörbe elsősorban a légzés, illetve széntartalmú anyagok égésével kerül. Jelentős üvegházhatású gáz.

Élettani hatásai: Ha a helyiség szén-dioxid koncentrációja a szokásos 0,039%-ról 4-5%-ra emelkedik, szaporább és mélyebb légzés alakul ki, míg 20% felett légzésbénulás következik be. A problémát leggyakrabban azonban az oxigénhiány okozza. Mivel a szén-dioxid nehezebb az oxigénnél, ezért alulról tölti ki a gázteret, és az oxigént kiszorítja onnan.

A **nitrogén oxidok /NO és NO₂/** hő hatására jönnek létre. A légkör 78%-a nagyon stabil nitrogén gázból áll (N₂) ez erdőtüzek, villámlás során, természetes módon oxidálódik, és nitrogén oxidok jönnek létre. Ugyanez a folyamat játszódik le emberi hatásra is, például az *autókban az üzemanyag elégetésekor, vagy hőerőművekben, vagy éppen háztartási méretű kályhákban, kazánokban.* A nitrogén fő forrása ezekben az esetekben a levegő nitrogén tartalma és csak jóval kisebb arányban az alkalmazott üzemanyag vagy tüzelőanyag nitrogéntartalma. Az ipari országokban a nitrogén-oxid kibocsátás mintegy 40%-át a közlekedés, 50%-át az ipari és háztartási tüzelés, a maradék 10%-ot a vegyipar és a természetes források adják. A nitrogén-oxidok fontos szerepet játszanak, az un. fotokémiai szmog és a savas esők kialakulásában és az emberi egészséget is károsíthatják.



Élettani hatásai: A nitrogén-oxid légzőszervi megbetegedéseket okoz, a légutak nyálkahártyájának és a szem kötőhártyájának gyulladását, a vérerek kitágulását eredményezheti. 200 mg/m³ fölött roncolja a tüdő szöveteit.

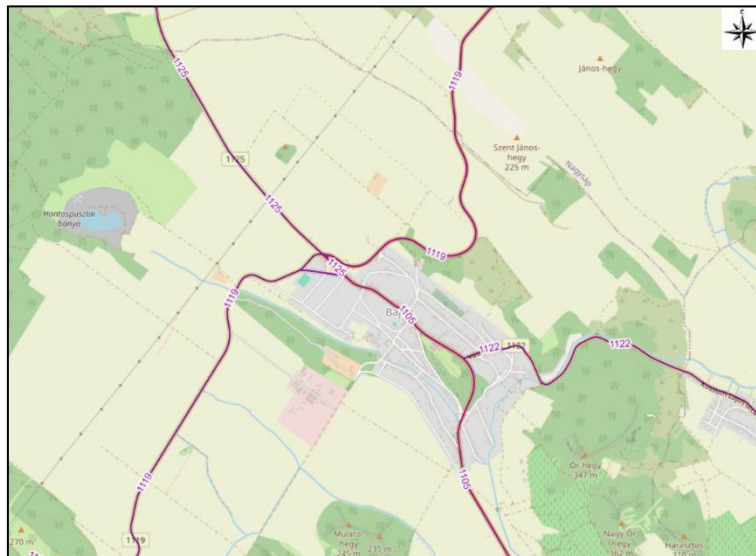
Közlekedési eredetű levegőterhelés

Országosan és regionálisan is jellemző, hogy a városi agglomerációk növekedése, a város – vidék közötti ingázás, az intézményi centralizáció (oktatás, egészségügyi ellátás) egyaránt a közlekedési, szállítási igények/kényszerek növekedéséhez járult hozzá. A növekvő mobilitási igények kielégítéséhez szükséges közlekedési és szállítási teljesítménynövekedést teljes egészében a közúti közlekedés szolgáltatta, és ennek révén a magyar közlekedési rendszer meghatározó alágazatává vált.

Az **1119 jelű Tát – Tarján – Tatabánya összekötő út** Bajna nyugati külterületét érinti, 2x1 sávós keresztmetszetű.

Az **1122 jelű Bajna – Máriahalom összekötő út** kelet felől csatlakozik a 103 számú főúthoz a település belterületén a Vásártér utcán. Az út 2x1 sávós.

Az **1125 jelű Nyergesújfalu – Bajna összekötő út** az észak – nyugati külterület felől a Nyergesi úton kapcsolódik a 103 számú főúthoz. Keresztmetszete 2x1 forgalmi sáv.



Forrás: <http://www.kira.gov.hu/kira/index> (Letöltés: 2025. 02. 13.)

A forgalmi adatok a Magyar Közút Nonprofit Zrt. által publikált „Az országos közutak 2023. évre vonatkozó keresztmetszeti forgalma” című kiadvány alapján kerültek meghatározásra.



Reményi Tamás

környezet-és klímavédelmi szakértő

Mérnök kamarai szám:19-01035

Egyéni vállalkozó:79159191-1-39

E-mail:tamasremenyi80@gmail.com

Tel: +36203335206

Szelvéyszám: 12+446 - 12+695; kódja: 3406

1119. számú összekötő út						
Személy-és kistehergépkocsi	Autóbusz		Tehergépkocsi			Motorkerékpár
	egyed	csuklós	szóló	pótkocsi	nyerges, speciális	
Általános napi forgalom járműkategóriánként (Jármű/nap)						
2023. év						
3730	35	1	74	8	55	17

Szelvéyszám: 0+000- 11+576; kódja: 7964

1122. számú összekötő út						
Személy-és kistehergépkocsi	Autóbusz		Tehergépkocsi			Motorkerékpár
	egyed	csuklós	szóló	pótkocsi	nyerges, speciális	
Általános napi forgalom járműkategóriánként (Jármű/nap)						
2023. év						
1602	66	5	54	0	6	24

Szelvéyszám: 13+189 – 13+441; kódja: 7970

1125. számú összekötő út						
Személy-és kistehergépkocsi	Autóbusz		Tehergépkocsi			Motorkerékpár
	egyed	csuklós	szóló	pótkocsi	nyerges, speciális	
Általános napi forgalom járműkategóriánként (Jármű/nap)						
2023. év						
1268	13	0	87	10	38	15

A közlekedés okozta légszennyező hatások jelentősek lehetnek az utak forgalma miatt. A település levegőminőségével kapcsolatban figyelembe kell venni a településen található utak kiépítettségét is.

A közlekedés a településen áthaladó közút révén járul hozzá elsősorban a nitrogén-oxidok és a por, emellett pedig a felszín közeli ózon, a kén-dioxid, a szén-monoxid, a szén-dioxid, és a különböző aromás szénhidrogének szintjének növekedéséhez.

Itt meg kell említeni néhány motortípust, melyeknek eltérő a kipufogógáz összetétele.

Komponensek	Otto motorok	Dízelmotorok	Hatásuk
Nitrogén (N)	74 -77 tf%	76 – 78t f%	Nem mérgező
Oxigén (O)	0,1 - 3 tf%	2 – 14 tf%	- II -
Vízgőz	3 – 6 tf%	0,5 – 6 tf%	- II -



Reményi Tamás

környezet-és klímavédelmi szakértő

Mérnök kamarai szám:19-01035

Egyéni vállalkozó:79159191-1-39

E-mail:tamasremenyi80@gmail.com

Tel:+36203335206

Komponensek	Otto motorok	Dízelmotorok	Hatásuk
Szén-dioxid (CO ₂)	5 – 12 tf%	1 – 6 tf%	Mérgező
Szén- monoxid (CO)	0,5 – 10 tf%	100 – 2000 ppm	- II -
Nitrogénoxidok (NO _x)	300 – 3000 ppm	200 – 5000 ppm	- II -
Szénhidrogének	100 – 1000 ppm	10 – 500 ppm	- II -
Aldehidek	0 – 200 ppm	0 – 50 ppm	- II -
Korom	0 – 2 mg/m ³	10 – 1100 mg/m ³	- II -
Benzpirén (C ₂₀ H ₁₂)	10 - µg/m ³	0 – 10 µg/m ³	- II -

A közlekedésből adódó légszennyezést, immissziót az MSZ 21459-2:1981 számú szabvány szerint végeztem, az úttengelytől 10, illetve 20 m-re jelentkező immissziós adatokra.

A nevezett szabvány szerinti folytonos vonalforrás szennyező hatásának rövid átlagolási időre számított értékét (C) a következőképpen határozza meg:

$$C = \sqrt{\frac{2}{\pi}} \cdot \frac{E}{\sin \alpha \cdot u \cdot \sigma_{zv}} \cdot \exp\left[-\frac{1}{2} \cdot \left(\frac{H}{\sigma_{zv}}\right)^2\right] \cdot \exp\left(-\frac{0,693 \cdot x}{u \cdot T_{\frac{1}{2}}^{SZ}}\right) \cdot \exp\left(-\frac{0,693 \cdot x}{u \cdot T_{\frac{1}{2}}^A}\right) \cdot \exp\left(-\frac{0,693 \cdot x}{u \cdot T_{\frac{1}{2}}^N}\right) \quad \text{mg} / \text{m}^3$$

ahol:

E: folytonosan működő vonalforrás rövid időtartamra vonatkozó gázállapotú szennyezőanyag emissziója [mg/sm]

Emissziós faktor értékeit az alábbi táblázat tartalmazza:

Tehergépkocsik esetében

Sebesség km/h	CO	NO _x	SO ₂
	g/km		
10	35	5,35	2,29
50	14,7	3,81	1,4
70	11,2	4,38	1,43

u: folytonos vonalforrás füstfáklójára jellemző szélesség rövid időtartam alatti középértéke [m/s] 2,5

σ_{zv} : $(\sigma_{z0}^2 + \sigma_z^2)^{1/2}$ folytonos vonalforrás esetén a füstfáklya függőleges turbulens szóródási együtthatója [m]

α : a szélirány és a vonalforrás által bezárt szög 90°

H: a folytonos vonalforrás kibocsátásának effektív magassága [m] *átlagosan 1m*

x a receptor pontnak a vonalforrástól való szélmenti távolsága [m]



Reményi Tamás

környezet-és klímavédelmi szakértő

Mérnök kamarai szám:19-01035

Egyéni vállalkozó:79159191-1-39

E-mail:tamasremenyi80@gmail.com

Tel:+36203335206

$T_{\frac{1}{2}}^{SZ}$: a gáz állapotú szennyező anyag száraz ülepedésének mértékét jellemző felezési idő [s]

$T_{\frac{1}{2}}^A$: a gáz állapotú szennyező anyag kémiai átalakulásának mértékét jellemző felezési idő [s]

$T_{\frac{1}{2}}^N$: a gáz állapotú szennyező anyag nedves ülepedésének mértékét jellemző felezési idő [s]

Fenti képlet alapján került meghatározásra, a korábban ismertetett közlekedési út immissziós értéke ($\mu\text{g}/\text{m}^3$):

A 1119-es számú Tát – Tarján – Tatabánya összekötő út

Útszakasz határszelvényei: 12+446 - 12+695; kódja: 3406

Komponensek Távolság (m)	CO $\mu\text{g}/\text{m}^3$	NO _x $\mu\text{g}/\text{m}^3$	SO ₂ $\mu\text{g}/\text{m}^3$
határérték	10 000	200	250
10	118,94	9,10	0,57
20	74,64	5,71	00,36

A 1121-es számú Bajna – Máriahalom összekötő út

Útszakasz határszelvényei: 0+000- 11+576; kódja: 7964

Komponensek Távolság (m)	CO $\mu\text{g}/\text{m}^3$	NO _x $\mu\text{g}/\text{m}^3$	SO ₂ $\mu\text{g}/\text{m}^3$
határérték	10 000	200	250
10	53,04	6,28	0,63
20	33,28	3,94	0,40

A 1125-ös számú Nyergesújfalu – Bajna összekötő út

Útszakasz határszelvényei: 13+189 – 13+441

Komponensek Távolság (m)	CO $\mu\text{g}/\text{m}^3$	NO _x $\mu\text{g}/\text{m}^3$	SO ₂ $\mu\text{g}/\text{m}^3$
határérték	10 000	200	250
10	41,66	4,10	0,39
20	26,14	2,58	0,24



Reményi Tamás

környezet-és klímavédelmi szakértő

Mérnök kamarai szám:19-01035

Egyéni vállalkozó:79159191-1-39

E-mail:tamasremenyi80@gmail.com

Tel:+36203335206

Az elvégzett számítások alapján a közlekedésből származó immisszió az érintett útvonalon -a határértékekhez viszonyítva - minimális terhelést jelent. A forgalomból eredő összterhelés is messze a vonatkozó határérték alatt marad. A vizsgált úton a közlekedés levegőtisztaság-védelmi szempontból gyakorlatilag nem okoz jelentős környezetterhelést.

Lokális problémát okozhat a burkolatlan utak mentén felvert por. Az utak burkolása a légszennyezést csökkentő hatással bír.

Mezőgazdasági eredetű levegőterhelés

A mezőgazdasági területeken a művelés hatására elsősorban a levegő ülepedő és szálló por tartalma lehet jelentős. A talajművelési és betakarítási munkálatok alkalmával jelentős mennyiségű por kerülhet a levegőbe, különösen akkor, ha száraz a talaj. Szeles időben a levegőbe került finomabb részecskék nagy távolságokra is eljuthatnak, megnövelve a lakott területekre jutó por mennyiségét is.

Az állattartási tevékenység potenciális helyhez kötött diffúz légszennyező forrásnak minősül. Az állattartás során keletkező trágyából felszabaduló esetleges bűz időnként kellemetlen szaghatást okozhat. A trágyázás során kiszórt trágya a talajba forgatással megszüntethető.

Ipari eredetű levegőterhelés

Bajna település közigazgatási területén 1 db olyan gazdasági tevékenységet végző telephely, ahol helyhez kötött légszennyező pontforrást üzemeltetnek.

ZAJ-ÉS REZGÉS

A települési zajforrások kapcsolatosak a település működésével, üzemeltetésével és fenntartásával; jelenlegi ismeretek szerint a felhasznált (mechanikai/elektromos) energia logaritmusaival arányos a zajkibocsátás. Kedvezőtlen esetben a zaj élhetetlenné teszi a környezetet és az emberi bio/energia-hálózatot károsítja. Jelenleg az egyik legártalmasabb környezetterhelést. Ugyanakkor számos műszaki lehetőséggel korlátozható a kibocsátás és a terjedés.

Közúti közlekedés

A településen jelentkező zaj- és rezgésterhelés döntően közlekedési eredetű. Bajna területét a közúti forgalom zaja érinti.

A közút zajterhelésének nagyságát az alábbi tényezők befolyásolják:



- A forgalom nagysága, összetétele, sebessége, valamint a forgalomáramlás változásai (konvoj, gyorsítás, fékezés).
- Az észlelési pont és a zajforrás távolsága, magassági viszonyok, valamint a közbelső terepviszonyok beépítés.
- Az út meredeksége, szabályozási szélessége, a burkolat típusa.
- A talaj, a felszín akusztikai tulajdonságai.
- A járműpark műszaki állapota.
- Légköri viszonyok (hőmérséklet, szél stb.)

Az ÚT 2-1.302 Útügyi Műszaki Előírás szerint a fenti útra számított közúti közlekedési zaj jelenlegi és a tevékenység által kialakuló referencia egyenértékű A – hangnyomásszinteket – a referenciatávolságnál (7,5 m) – a következő táblázat tartalmazza.

Az 1119 jelű Tát – Tarján – Tatabánya összekötő út

Útszakasz határszelvényei: *Szelvényszám: 12+446 - 12+695;*

LAKOTT TERÜLETEN BELÜL (v=50/40 KM/H)

	ÁNF	Q _{nappal}	Q _{éjjel}	K _t	K	G _i	K _D	K _{tkorr.}	L _{Aeq(7,5)}	L _{e(7,5)}	L _{Aeq(7,5)}	L _{e(7,5)}
	j/nap	j/óra	j/óra	dB	dB	dB	dB	dB	dB(A) nappal	dB(A) nappal	dB(A) éjjel	dB(A) éjjel
<i>I kat</i>	3730	212,1	42,0	73,4	2,9	70,0	-10,0	75,0	64,94	65,64	57,9	58,6
<i>II kat</i>	117	6,7	1,3	77,8		74,0	-25,1	79,2	54,19	↓	47,2	↓
<i>III. kat</i>	56	3,2	0,7	81,1		73,9	-27,3	81,8	54,48	66	48,0	59

Az 1122 jelű Bajna – Máriahalom összekötő út

Útszakasz határszelvényei: *0+000-11+576; kódja: 7964*

LAKOTT TERÜLETEN BELÜL (v=50/40 KM/H)

	ÁNF	Q _{nappal}	Q _{éjjel}	K _t	K	G _i	K _D	K _{tkorr.}	L _{Aeq(7,5)}	L _{e(7,5)}	L _{Aeq(7,5)}	L _{e(7,5)}
	j/nap	j/óra	j/óra	dB	dB	dB	dB	dB	dB(A) nappal	dB(A) nappal	dB(A) éjjel	dB(A) éjjel
<i>I kat</i>	1602	91,1	18,0	73,4	2,9	70,0	-13,7	75,0	61,27	62,86	54,2	55,8
<i>II kat</i>	240	13,7	2,7	77,8		74,0	-21,9	79,2	57,31	↓	50,3	↓
<i>III. kat</i>	11	0,6	0,1	81,1		73,9	-34,4	81,8	47,72	63	40,9	56



Reményi Tamás

környezet-és klímavédelmi szakértő

Mérnök kamarai szám:19-01035

Egyéni vállalkozó:79159191-1-39

E-mail:tamasremenyi80@gmail.com

Tel: +36203335206

Az 1125 jelű Nyergesújfalu – Bajna összekötő út

Útszakasz határszelvényei: 13+189 – 13+441; kódja: 7970

LAKOTT TERÜLETEN BELÜL (v=50/40 KM/H)

	ÁNF	Q _{nappal}	Q _{éjjel}	K _t	K	G _i	K _D	K _{tkorr.}	L _{Aeq(7,5)}	L _{e(7,5)}	L _{Aeq(7,5)}	L _{e(7,5)}
	j/nap	j/óra	j/óra	dB	dB	dB	dB	dB	dB(A) nappal	dB(A) nappal	dB(A) éjjel	dB(A) éjjel
I kat	1268	72,1	14,3	73,4	2,9	70,0	-14,7	75,0	60,26	61,76	53,2	54,8
II kat	110	6,3	1,2	77,8		74,0	-25,3	79,2	53,92	↓	46,9	↓
III. kat	38	2,1	0,5	81,1		73,9	-29,0	81,8	52,80	62	46,3	55

A hangnyomásszint értékeket a zajtól védendő területeken a 27/2008. (XII. 3.) KvVM - EüM együttes rendelet 3. számú melléklete szerint az üzemi tevékenységből eredő zajkibocsátási határértékek az alábbiak:

A közlekedéstől származó zaj terhelési határértékei a zajtól védendő területeken az alábbi táblázat ismerteti:

Sor- szám	Zajtól védendő terület	Határérték (L _{TH}) az L _{AM_{K0}} megítélési szintre* (dB)					
		kiszolgáló úttól, lakóúttól származó zajra		az országos közúthálózatba tartozó mellékutaktól, a települési önkormányzat tulajdonában lévő gyűjtőutaktól és külterületi közutaktól, a vasúti mellékvonaltól és pályaudvarától, a repülőtértől, illetve a nem nyilvános fel- és leszállóhelyektől** származó zajra		az országos közúthálózatba tartozó gyorsforgalmi utaktól és főutaktól, a települési önkormányzat tulajdonában lévő belterületi gyorsforgalmi utaktól, belterületi elsőrendű főutaktól és belterületi másodrendű főutaktól, az autóbusz-pályaudvarától, a vasúti fővonaltól és pályaudvarától, a repülőtértől, illetve a nem nyilvános fel- és leszállóhelytől*** származó zajra	
		nappal 06–22 óra	éjjel 22–06 óra	nappal 06–22 óra	éjjel 22–06 óra	nappal 06–22 óra	éjjel 22–06 óra
1.	Üdülőterület, különleges területek közül az egészségügyi terület	50	40	55	45	60	50
2.	Lakóterület (kisvárosias, kertvárosias, falusias, telepszerű beépítésű), különleges területek közül az oktatási létesítmények területei, és a temetők, a zöldterület	55	45	60	50	65	55



Sor- szám	Zajtól védendő terület	Határérték (L_{TH}) az $L_{AM}^{kó}$ megítélési szintre* (dB)					
		kiszolgáló úttól, lakóúttól származó zajra		az országos közúthálózatba tartozó mellékutaktól, a települési önkormányzat tulajdonában lévő gyűjtőutaktól és külterületi közutaktól, a vasúti mellékvonaltól és pályaudvarától, a repülőtértől, illetve a nem nyilvános fel- és leszállóhelyektől** származó zajra		az országos közúthálózatba tartozó gyorsforgalmi utaktól és főutaktól, a települési önkormányzat tulajdonában lévő belterületi gyorsforgalmi utaktól, belterületi elsőrendű főutaktól és belterületi másodrendű főutaktól, az autóbusz-pályaudvartól, a vasúti fővonalról és pályaudvarától, a repülőtértől, illetve a nem nyilvános fel- és leszállóhelytől*** származó zajra	
		nappal 06–22 óra	éjjel 22–06 óra	nappal 06–22 óra	éjjel 22–06 óra	nappal 06–22 óra	éjjel 22–06 óra
3.	Lakóterület (nagyvárosias beépítésű), a vegyes terület	60	50	65	55	65	55
4.	Gazdasági terület	65	55	65	55	65	55

Az elvégzett számítások alapján megállapítható, hogy a zajkibocsátás és a zajterhelési határérték összehasonlítása alapján a településen áthaladó utak középvezetől 7,5 m referencia-távolságra a közlekedés okozta zajterhelés nappal és éjszaka is **meghaladja** a lakóterület funkciójú területekre vonatkozó határértékeket.

A környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet 8.§ a) bekezdése szerint a terhelési *határérték túllépés jelentős, ha zaj esetén 10 dB-nél nagyobb mértékű.*

A település környezeti zajhelyzetét döntő módon a közlekedés határozza meg. Az üzemi vagy szolgáltató jellegű létesítmények zaja lokálisan hat, általában csak a közvetlen környezetben érzékelhető, vagy okoz problémát. Ezzel szemben a közlekedés az egész település szükséglete, így kisebb nagyobb mértékben minden közlekedési létesítmény környezetében kell zajterheléssel számolni.

Vasúti közlekedés

Bajna települést vasúthálózat nem érinti, így a vasúti közlekedésből adódó zajterhelésre nem kell számítani.



Ipari és ipari jellegű létesítmények

Zajvédelmi szempontból azok az ipari és ipari jellegű létesítmények a potenciális források lehetnek. A településen jelenleg jelentősebb zajkeltő üzemi létesítmények nincsenek.

TERMÉSZET ÉS ÉLŐVILÁG

A Tervezési Terület Élőhelyei

Természetvédelmi szempontból a 8., 10. és 15. számú projekt elem esetében van relevanciája a terv megvalósításának.

A 8. számú projekt elem 3 pontban érint természetvédelmi szempontból érintett területet (Bajna 2660-2661 hrsz-ú ingatlanok Ev. övezetbőm Mk övezetbe sorolása, (2062, 2651-53, a 2660-2662)).



A tervben szereplő 2661-2662 hrsz-ú zártkerti ingatlanok használatukat és élőhelyeik tekintetében teljesen megfelelnek a művelési águknak, szőlő-gyümölcsös hasznosításúak. ÁNÉR kategóriájuk: T8 „Extenzív szőlők és gyümölcsösök”

A 2651-53, 2659, 2660 hrsz-ú zártkerti ingatlanok jelenleg szántott területek, egyéves gabonanövénnyel elvetett állapotban. T1 ÁNÉR kategóriába sorolhatók: „Egyéves intenzív szántóföldi kultúrák”

A vizsgált területről a bejárásakor védett faj nem került elő.



Reményi Tamás

környezet-és klímavédelmi szakértő

Mérnök kamarai szám:19-01035

Egyéni vállalkozó:79159191-1-39

E-mail:tamasremenyi80@gmail.com

Tel:+36203335206

A 2651 hrsz-ú ingatlan ÉNy-i sarka mintegy 72 m² területen, a 2653 hrsz-ú ingatlan DNy-i határán két részterületen 81 és 64 m² területen érinti a Bajna 50B erdőrésztletet.



(Forrás: Nyilvános Erdőtérkép /erdoterkep.nebih.gov.hu/)

A terület terepi bejárásakor egyértelművé vált, hogy az érintett zártkerti ingatlanokon az erdészeti hatósági nyilvántartás ellenére a területeken nem állnak fák, azok nem felelnek meg az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény, (továbbiakban Evt.) vonatkozó előírásainak annak több pontja alapján.

Az Evt. 4.§. (2) bekezdése szerint a törvény hatálya nem terjed ki a fával, faállománnyal borított területek közül: d) az ingatlan-nyilvántartás szerint a település zártkertjében fekvő ingatlanra, a nemzeti vagy közösségi támogatással létesített erdő, valamint az állam 100%-os tulajdonában



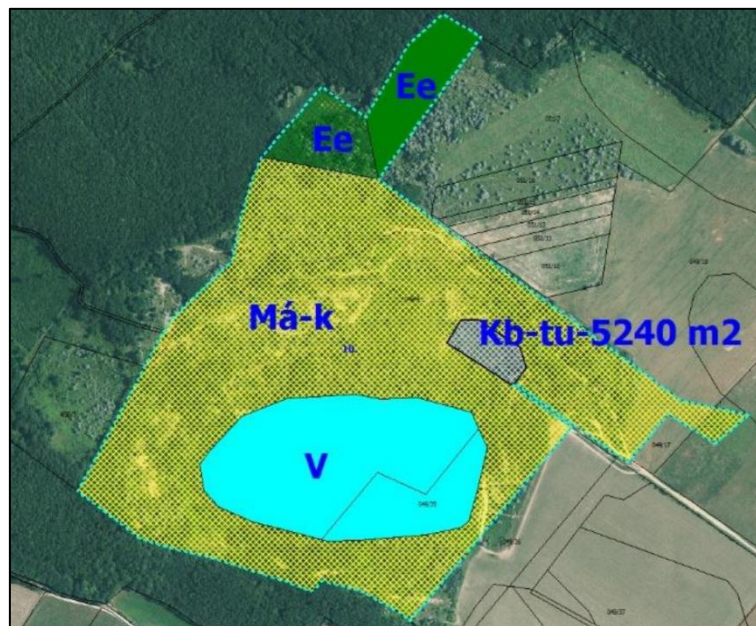
álló földrészlet kivételével. Mivel a vizsgált ingatlanok egyike sem felel meg a kivételeknek, az erdőtörvény hatálya alá nem tartoznak, nem minősülnek erdőterületnek.

Az Evt. 6.§ 3. bekezdés e) pontja alapján akkor kell összefüggőnek tekinteni egy állományt, ha azt az állam 100%-os tulajdonában nem lévő ingatlan határa nem szakítja meg. A Bajna 50B erdőrészt esetében a zártkerti ingatlanokat erdőrészt határnak kell tekinteni, így azonban azok sem faállománnyal való borítottság, sem záródás, sem méret tekintetében nem felelnek az erdő kritériumainak, ezért erdőkataszterben való szerepeltetésük indokolatlan, és ellentmond a hatályos jogszabályoknak.

A Bajna 50B erdőrészt zártkerti ingatlanokon kívüli része a Bajna 0226/3 hrsz-ú erdő területére esik, amely ingatlan szerepel az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészletekről szóló 14/2010 (V.11.) KvVM rendeletben, Natura 2000 oltalom alatt áll. Az erdészeti hatóság nyilvántartása szerint a Bajna 50B erdőrészt Natura 2000 oltalom alatt áll, ami nem igaz a részlet területébe sorolt zártkerti ingatlanokra, mivel azok nem szerepelnek a hivatkozott rendeletben.

A helyszíni bejárás során a vizsgált zártkerti ingatlanok erdőként szerepeltetett területrészein zömében kökény (*Prunus spinosa*), galagonya (*Crathaegus monogyna*), és vadrózsa (*Rosa canina*) fajokból álló cserjések találhatók.

A 10. számú projekt elem a Bajna 049/4, 049/35 hrsz-ú (32 ha-os) területen a változtatási tilalom alatt álló bányató szabályozásának rendezése.



Reményi Tamás

környezet-és klímavédelmi szakértő

Mérnök kamarai szám:19-01035

Egyéni vállalkozó:79159191-1-39

E-mail:tamasremenyi80@gmail.com

Tel:+36203335206

A tervezéssel érintett ingatlanok korábbi eocén barnaszén külszíni fejtés területei. A bányászati tevékenység után a bányagödört 1998-ban rekultiválták. Az ingatlanokon a növényzet jelen állapotában is jelzi a korábbi használatot, a talajfelszín még sok helyen növényzettel alig takart, a rézsűk helyenként omlanak. A tó vize tiszta, átlátszó, a partmenti zónát kizárólag nádas (*Phragmites australis*) borítja, egyéb vízparti növény nincs.

A tó szintjétől egyenletesen emelkedő rézsűben néhány fa: fehér fűz (*Populus alba*), kecskefűz (*Salix caprea*), vadkörte (*Pirus pyraster*), és több cserje vagy alacsony fa méretű keskenylevelű ezüstfa (*Eleagnus angustifolia*), galagonya (*Crathaeus monogyna*), kökény (*Prunus spinosa*) vadrózsa (*Rosa canina*) cserjék fordulnak elő. A fa és cserje borítás együttesen sem haladja meg a 20%-ot. A lágyszárú szint is gyér, ritkás és főként gyomfajok fordulnak elő. Helyenként a magas aranyvessző tömeges (*Solidago gigantea*), mellette a bolygatott területek fajai a jellemzőek.

A roncssterületeken többnyire az útszélek ruderalis növényzetének fajai jelennek meg, azzal a különbséggel, hogy populációikat nem szabályozza az útszéleken végbemenő taposás. Rajtuk kívül jelentős mennyiségben jelentkeznek invazív, tájidegen gyomok. A frissen bolygatott, és lerakással érintett területeken is ez a jellemző: fekete üröm (*Artemisia vulgaris*), közönséges tarackbúza (*Elymus repens*), mezei katáng (*Cichorium intybus*), ürömlévelű parlagfű (*Ambrosia artemisiifolia*), egynyári seprence (*Stenactis annua*), csillagpázsit (*Cynodon dactylon*), madárkeserűfű (*Polygonum aviculare*), kövér porcsin (*Portulaca oleracea*).

A vizsgált területről a bejárásakor védett faj nem került elő.



A 15.számú projekt elem a Bajna 2506 hrsz-ú ingatlan Ev. övezetből Mk. övezetbe való átsorolása.



A Bajna 2506 hrsz-ú ingatlan a kataszteri nyilvántartás szerinti zártkertnek megfelelő használatban van. Az ingatlan területén idős gyümölcsfákból álló gyümölcsöst találunk, a terület gondozott, ellentétben a környezetével. ÁNÉR kategóriája: T8 „Extenzív szőlők és gyümölcsösök”

A Bajna 2506 hrsz-ú zártkerti ingatlan közelében található zártkerti ingatlanokat sok másik kerthez hasonlóan az elmúlt évtizedekben magára hagyták, ennek következtében erőteljes cserjésedés, erdősödés indult meg a valamikori szőlő-gyümölcsösök területén. Ezeken a területeken az akác (*Robinia pseudoaccacia*) a legnagyobb egyedszámban előforduló fafaj, ezen kívül mezei juhar (*Acer campestre*) mezei szil, (*Ulmus minor*) a jellemzőek. A gyümölcsösök maradványait már csak néhány királydió (*Juglans regia*) jelzi. A cserjék közül a kökény (*Prunus spinosa*) a galagonya (*Crataegus monogyna*) keskenylevelű ezüstfa (*Eleagnus angustifolia*) és az ördögcerma (*Lycium barbarum*). Jelen állapotában a környező



ingatlanok leginkább egy nehezen járható, sűrű bozótosként jellemezhetők. ÁNÉR kód szerint S6 kategóriába sorolható: „nem őshonos fafajok spontán állományai”.

A vizsgált területről a bejárásakor védett faj nem került elő.

3.4.2 A környezeti állapot egyéb jellemzőinek leírása

Domborzat

Átlagos tszf-i magassága 300-350 m; legmagasabb sasbérce a Nagy-Gete (457 m). A Keleti-Gerecsét szerkezetileg el re jelzett, teraszos eróziós völgyek tagolják. Az erősen tagolt medencedombságok kategóriájába tartozik, átlagos völgyűrűsége 3,1-3,2 km/km², a relatív relief

átlagos értéke 60-70 m/km². A s r völgyhálózat nagymérték eróziós kitakarítás eredménye.

A kis patakok a Duna mindenkori erózióbázisához igazodva erodáltak a belső medenceterületeket. A völgyek oldalán és a teraszokon édesvízimésző-padok jelzik az egykori erózióbázis helyzetét. A sasbérceket erdőtakaró borítja, a medence dombságot a mezőgazdaság hasznosítja. A laza kőzet dombblejtőkön erős a felületi erózió, a völgytalpakon a feliszapolódás.

Éghajlat

Mérsékelt hűvös mérsékelt száraz, de K-en már közel a mérsékelt meleg-száraz éghajlati típushoz. A napsütés évi összege 1930 óra körül van, nyáron 760-770 óra körüli, télen mintegy 180 óra napfény tartamra lehet számítani. Az évi középhőmérséklet É-on 10 °C körüli, máshol 9,3-9,8 °C, a tenyészidőszaké 16,0 és 16,5 °C közötti. Ápr. 10-14. és okt. 16-18. között, azaz évente mintegy 185-190 napon át a 10 °C-ot meghaladja a napi középhőmérséklet. Ápr. 15—18-tól okt. 20-25-ig általában nem süllyed a h mérséklet fagypontra alá. A fagymentes időszak hossza tehát 185-190 nap. Az abszolút h mérsékleti maximumok sokévi átlaga 32,0-33,0 °C, az abszolút minimumoké -16,0 és -17,0 °C közötti.

Az évi összege általában 550 mm körüli, de Ny-on ennél több (600 mm). A tenyészidőszak csapadéka 320 mm körüli, de Ny-on eléri a 340 mm-t. Bajót körzetében volt a legtöbb 24 órás csapadék, 118 mm. A hótakarós napok száma 35-45 nap. Az átlagos maximális hóvastagság 20-25 cm körüli. Az ariditási index értéke Ny-on 1,15, K-en 1,20. Leggyakrabban az ÉNy-i, É-i irányból fúj a szél; az átlagos szélesség 3 m/s körüli, de a Nagy-Getén 4 m/s körüli.

A hőigényesebb, de a rövidebb tenyészidejű, nem túl fagyérzékeny növények termesztésére is alkalmas az éghajlat.



3.4.3 A fennálló környezeti konfliktusok, problémák leírása és mindezek várható alakulása, ha a terv nem valósulna meg

A település rendezési eszközök módosításának meg nem történte nem okozna környezeti konfliktust. A település rendezési eszközök módosításának oka nem környezeti konfliktusok megszüntetése, hanem turisztikai fejlesztés, kedvezőbb településkép

3.5 A terv megvalósulásával közvetlenül vagy közvetve környezeti hatást kiváltó tényezők, okok feltárása, különös tekintettel azokra a tervelemekre, tervezett intézkedésekre, amelyek

3.5.1 Természeti erőforrás közvetlen igénybevételét vagy környezetterhelés közvetlen előidézését jelentik

1. számú projektelelem: Egyes lakóövezetekben a telekméret csökkentésének lehetőségei, vizsgálata.

A terület jelenleg is beépített lakóterület. A beépítettség mértékének változása a megszokottól eltérő környezeti terhelést nem idéz elő

2. számú projektelelem: A lakó építési övezetekben a 850 m²-es telekméret feletti telkeknél a 2 lakás 2 külön épületben is legyen elhelyezhető

A terület jelenleg is beépített lakóterület. A beépítési megoldások módosulása a megszokottól eltérő környezeti terhelést nem idéz elő

3. számú projektelelem: HÉSZ-ben új előírás bevezetése a vízvezető árkon épített hid/áteresz közútkapcsolatként történő alkalmazhatósága, mely megteremti a közúti kapcsolatot.

Fenti módosítás általánosan egyes ingatlanok átereszeken vagy hidakon közelíthetőségének biztosítása a megszokottól eltérő környezeti terhelést nem okoz.

A 4. számú projektelelem: A temető melletti terület rendezése (ingatlanok telekhatár rendezése)

A kerítést az utcaképnek megfelelően történő elhelyezése környezetterhelést nem idéz elő.

Az 5. számú projektelelem: A Fácánkert utca folytatásában a 12 m széles szabályozási szélesség felülvizsgálata.



A közút szabályozásának felülvizsgálata vonatkozásában a természeti erőforrás igénybevétele, illetve környezetterhelés megjelenése nem releváns.

A 6. számú projektelelem: A tömbbelsőekben szabályozott be nem építhető területek felülvizsgálata. (A be nem építhető telekrész törlésének lehetősége.)

A beépítettség mértékének változása a megszokottól eltérő környezeti terhelést nem idéz elő.

A 7. számú projektelelem: Mk övezetben a beépíthető telekméret 720 m² -ben történő meghatározása az OTÉK figyelembevételével.

Az Mk övezetek beépíthetőség mértékének változása a megszokottól eltérő környezeti terhelést nem idéz elő

A 8. számú projektelelem: A 2660-2661 hrsz-ú telkek Ev övezetből Mk övezetbe sorolása.

A tervezett módosítás a táj használatában változást nem jelent, az tulajdonképpen visszatérés az eredeti tájhasználati módhoz. A jelenlegi terv kapcsán Ev. övezetből Mk. övezetbe való átsorolás, kiterjedésben a szomszédos Natura 2000 területek állapotára jelentős hatással biztosan nem lesz. A természeti környezetet kimutatható negatív hatások nem érik,

A 9. számú projektelelem: A belterület déli részén a háromszög alakú be nem épült Lke4 építési övezet átosztása.

Az Lk4 övezet átosztása a megszokottól eltérő környezeti terhelést nem idéz elő

A 10. számú projektelelem: A 049/4, 049/35 hrsz-ú (32 ha-os) területen a változtatási tilalom alatt álló bányató szabályozásának rendezése.

A területek státuszának településrendezési tervében való szabályozása lehetőséget teremt az ingatlanok használatára, de a vonatkozó magasabb rendű természetvédelmi szabályokat nem írja fölül. A Natura 2000 területen történő bármilyen tervet, tervezett munkát meg kell előznie egy hatásbecslés

A 11. számú projektelelem: A 160/2 hrsz-on üzemelő Vadász étterem övezeti besorolásának módosítása.



Az étterem bővítése érdekében igényelt beépítési intenzitás mértékének növelése környezetterhelést nem idéz elő.

A 12. számú projektem: A 0311/2 hrsz-ú töltőállomás területe övezeti módosítás

A hatályos építési övezet Gksz-3 helyett, új Gksz építési övezet bevezetése esetén a természeti erőforrás igénybevétele, illetve környezetterhelés megjelenése nem releváns.

A 13. számú projektem: A 306/2, 045/25 hrsz-ú mezőgazdasági területen belüli övezetváltás.

Az övezet változást követően szállás és turisztikai fejlesztés-vendéglátás, mezőgazdasági termék minifeldolgozó üzem és raktár épületek létesítésének lehetősége közül új üzem létesítése és üzemeltetése a földtani közegre, felszín alatti vizekre, levegőre és zajterhelésre hatással lehet, a jelenlegi állapothoz képest környezetterhelést jelent.

A 14. számú projektem: Kertes mezőgazdasági területen szálláshely beépítés növelésének biztosítása 3248/3 hrsz (Mk övezet előírásának módosítása) 3%-ról 5% ra történő beépítési intenzitás növelésével.*

A turisztikai szolgáltatások növelése érdekében módosítandó szabályozási elem., továbbá a kialakult pince terepszint alatti beépítettsége miatt indokolt módosítás előreláthatólag nem okoz nagyobb környezetterhelést a jelenlegi állapothoz képest.

A 15. számú projektem: Bajna Ev övezetére (2506 hrsz területre) rendezési terv, övezeti besorolás módosítása Mk kertes mezőgazdasági terület kialakítása, szálláshely rendeltetés biztosítása érdekében

A tervezett módosítás a táj használatában változást nem jelent, az tulajdonképpen visszatérés az eredeti tájhasználati módhoz. A jelenlegi terv kapcsán Ev. övezetből Mk. övezetbe való átsorolás, kiterjedésben a szomszédos Natura 2000 területek állapotára jelentős hatással biztosan nem lesz. A természeti környezetet kimutatható negatív hatások nem érik,

A 16. számú projektem: Bajna 996/2/,4/5/6/7/8/9/10/11/12/13/14/15/16/, 990, 991, 999, hrsz-ú ingatlanok építési övezetekbe történő besorolása

Gksz kereskedelmi-szolgáltató gazdasági és Vt településközponti vegyes építési övezet kijelölésével létesülő szolgáltató létesítmények, levegőre és zajterhelésre hatással lehet, a jelenlegi állapothoz képest környezetterhelést jelenthet.



3.5.2 Olyan társadalmi, gazdasági folyamatokat váltanak ki, vagy ösztönöznek, amelyek közvetett módon környezeti következménnyel járhatnak

Az előzőekben felsorolt változtatásokkal kapcsolatban nem várható, hogy olyan folyamatokat váltanak ki, amelyek közvetett módon jelentős környezeti következménnyel járhatnak.

3.6 A terv megvalósítása esetén várható, a környezetet érő hatások, környezeti következmények előrejelzése

3.6.1 Jól azonosítható környezet igénybevétel vagy terhelés esetén különös tekintettel

3.6.1.1 A környezeti elemekre (földre, levegőre, vízre, élővilágra, épített környezetre, ez utóbbi részeként az építészeti és régészeti örökségre

Földtani közegre

A létesítmények építése kis mértékű beavatkozást eredményez a terület talajviszonyaiban. A telepítés után a talajviszonyok helyreállnak.

Az érintett területeken a kivitelezési tevékenység során egy esetleges havária (munkagépek, tehergépjárművek meghibásodása) üzemanyag- és hidraulika olaj elfolyás esetén fordulhat elő a földtani közeg felszínén kismértékű lokális jellegű szennyeződés, melyet felitató anyaggal fel kell itatni és veszélyes hulladékként kell kezelni, megakadályozva a szennyeződés földtani közegbe történő beszivárgását.

Havária helyzet bekövetkezése esetén amennyiben beszivárgás történik a földtani közegbe, a szennyezőanyag terjedése lefelé és oldalirányba ható, a függőleges és a vízszintes irány közel azonos mértékű. Száraz és vízzel telített földtani közeg határán, a szennyezőanyag jellemzően vízszintesen terjed, és a terjedés a víztest mozgásának irányával egyezik meg. A mozgás mértéke a víztest mozgásának töredéke, és meghatározó a feldúsulás.

A fejlesztések következtében kialakuló - a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII.21.) Korm. rendelet 13. § szerinti szennyező anyag elhelyezés – esetén minden körülmények között csak műszaki védelemmel történhet.

A földtaniközeg védelme szempontjából a tervezett településrendezési eszközök módosításának nincsen akadálya, a jogszabályi kötelezettségek betartása mellett.



Vizekre

Az építési tevékenység, illetve az üzemeltetése nem okozhatja a felszín alatti vizeknek és a földtani közegnek a földtani közeg és a felszín alatti víz szennyezéssel szembeni védelméhez szükséges határértékekről és a szennyezések méréséről szóló 6/2009. (IV. 14.) KvVM-EüM-FVM együttes rendelet 2. számú mellékletében megadott „B” szennyezettségi határértékeknél kedvezőtlenebb állapotát.

A felszíni vizek minőségének védelme érdekében a felszíni vizek védelmének szabályairól szóló 220/2004. (VII.21.) Kormány rendelet szerint „Tilos a felszíni vizekbe, illetve azok medrébe bármilyen halmazállapotú, vízszennyezést okozó anyagot juttatni, az engedélyezett vízilétesítményen bevezetett

a) határértéknek megfelelő,

b) határérték alatti

e rendelet alapján engedélyezett kibocsátások kivételével.”

Összegezve megállapítható, hogy a tervezett fejlesztések normál üzemmenetben a felszíni- és felszín alatti vizekre, mint környezeti elemekre nem gyakorolnak negatív hatást.

Levegőre

A 8., 13. és 15. számú projekteleme keretében történő változásokat követően - turisztikai fejlesztés, vendéglátás, szálláshely biztosítása, mezőgazdasági termék minifeldolgozó üzem és raktár épületek – épületek építmények, épületek építése várható.

A környezeti levegőre közvetlen hatást gyakorolhatnak az építés során kibocsátott légszennyező anyagok; a járművekből kikerülő légszennyező anyagok.

A kivitelezési munkálatok egy – egy területen több hónapon át tarthatnak majd.

A kivitelezési tevékenység a szabadban végzett technológiák közé tartozik, telepített és mobil gépekkel, így komplex pont jellegű és területi (felületi) légszennyező forrásokból is kell kibocsátásra számítani.

Várhatóan a kivitelezési tevékenység határérték feletti levegőterhelést a lakott területeknél nem okoz majd, az immisszió az érintett területeknél minimális terhelést jelent, az összerhelés messze a vonatkozó határérték alatt marad.

Mezőgazdasági termék feldolgozó üzem létesítését követően az üzemeltetése során bűzkibocsátással lehet számítani.



Reményi Tamás

környezet-és klímavédelmi szakértő

Mérnök kamarai szám:19-01035

Egyéni vállalkozó:79159191-1-39

E-mail:tamasremenyi80@gmail.com

Tel:+36203335206

Fenti projektelemekek során megvalósuló létesítmények üzemeltetése kis mértékű levegőterhelést jelent majd.

Megjegyzendő, hogy a tervezett tevékenységek tényleges levegőterhelése jelen fázisban nem határozható meg egzakt módon, azonban biztosan kijelenthető, hogy levegőre, mint környezeti elemre jelentős, negatív hatást nem fognak gyakorolni.

Összességében elmondható, hogy a település levegőkörnyezeti állapota megfelelő, a módosításokban megadott fejlesztésekhez elegendő terhelhetőségi tartalékkal rendelkezik.

Zajterhelés

A 8., 13. és 15. számú projektkelem keretében történő változásokat követően - turisztikai fejlesztés, vendéglátás, szálláshely biztosítása, mezőgazdasági termék minifeldolgozó üzem és raktár épületek – épületek építmények, épületek építése várható.

A kivitelezési munkálatok egy – egy területen több hónapon át tarthatnak majd.

A zajkibocsátási határértékeknek a következő helyeken kell teljesülnie:

- Az épületek (épületrészek) külső környezeti zajtól védendő azon homlokzata előtt, melyen legfeljebb 45 decibel beltéri zajterhelési határértékű helyiség nyílászárója van, az egyes épületszintek padlószintje feletti 1,5 méter magasságban a nyílászárótól általában 2 méterre.
- Ha a nyílászáró és a zajforrás távolsága 6 méternél kisebb, akkor e távolság zajforrástól számított 2/3 részén, de a nyílászáró előtt legalább 1 méterre.
- Ha a nyílászáró környezetében 4 méteren belül hangvisszaverő felület van, akkor a nyílászáró és e felület közötti távolság felezőpontjában, de a nyílászárótól legalább 1 méterre.
- Ha a zajforrás a vizsgált homlokzaton van, akkor a nyílászáró felületén.
- Az üdülőterületeken, az egészségügyi területen a zajtól védendő épületek elhelyezésére szolgáló ingatlanok határán, továbbá a temetők teljes területén.

A környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kormányrendelet) 4. § (1) szerint a zaj- és rezgésvédelmi ügyekben az elsőfokú hatósági jogkört a kistérségekről szóló külön jogszabályban meghatározott kistérség



székhelye szerinti települési önkormányzat jegyzője az 1. számú melléklet szerinti tevékenységek esetén. A hivatkozott 1. számú melléklet szerint:

A kistérség székhelye szerinti települési önkormányzat jegyzőjének hatáskörébe tartozó zaj- és rezgésvédelmi ügyek

A gazdasági tevékenységek statisztikai osztályozása NACE Rev. 2. rendszerének létrehozásáról és a 3073/90/EGK tanácsi rendelet, valamint egyes meghatározott statisztikai területekre vonatkozó EK-rendeletek módosításáról szóló 1893/2006/EK európai parlamenti és tanácsi rendelet szerint:

....

41 épületek építése

42 egyéb építmények építése

43 speciális szaképítés

.....

A Kormányrendelet 13. § (1) szerint: *A kivitelező felmentést kérhet a külön jogszabály szerinti zajterhelési határértékek betartása alól a környezetvédelmi hatóságtól:*

a) egyes építési időszakokra, ha a kibocsátási határérték-kérelem szerint a zajkibocsátás műszaki vagy munkaszervezési megoldással határértékre nem csökkenthető,

b) építkezés közben előforduló, előre nem tervezhető, határérték feletti zajterhelést okozó építőipari tevékenységre.

(2) A kérelemben meg kell jelölni a határérték túllépés okát, a felmentéssel érintett időszak kezdő és végnapját, a zajcsökkentés érdekében tervezett intézkedéseket és azok várható eredményeit.

(3) A környezetvédelmi hatóság a zajterhelési határérték alóli felmentésről szóló határozatában az építőipari tevékenység napi, heti időbeosztására és a munkavégzés teljesítményére vonatkozóan is előírhat korlátozást.

Várhatóan a kivitelezési tevékenység határérték feletti zajterhelést a lakott területeknél nem okoz majd.

A különböző területekre vonatkozó zajvédelmi kategóriák határértékeinek betartásáról és betartatásáról folyamatosan gondoskodni kell.

A gazdasági területeken keletkező üzemi eredetű, valamint a gazdasági területet kiszolgáló



gépjármű forgalom közlekedési eredetű zajterhelése a védendő területeket általában nem terheli. Terhelésnövekedés nem várható az útvonalak mentén lakott területen, a kapcsolódó szállítási tevékenységnek tehát a környezetre jelentős hatása várhatóan nem lesz, az utak mentén hatásterület nem alakul ki.

Megjegyzendő, hogy a tervezett tevékenységek tényleges zajterhelése jelen fázisban nem határozható meg egzakt módon, azonban biztosan kijelenthető, hogy zajvédelmi szempontból kizáró ok nem merül fel.

Összességében elmondható, hogy a településrendezési eszközök módosítását követően jelentkező tevékenységek zajterhelés szempontjából nem okoznak várhatóan jelentős terhelést.

Keletkező hulladékok

Az egyes létesítmények, épületek építése során a hulladékjegyzékről szóló 72/2013. (VIII. 27.) VM rendelet szerinti 17-es főcsoportba (*Építési-bontási hulladék (beleértve a szennyezett területekről kitermelt földet is)*) sorolható hulladékok keletkezésével kell számolni.

Az építés során keletkező hulladékok gyűjtéséről, és kezeléséről az építési és bontási hulladék kezelésének részletes szabályairól szóló 45/2004. (VII. 26.) BM-KvVM együttes rendeletben foglaltaknak megfelelően kell gondoskodni, figyelemmel a hulladékról szóló 2012. évi CLXXXV. törvény előírásaira.

A munkavégzés helyén a dolgozók kommunális (települési szilárd) hulladékát szabványos gyűjtőedényben gyűjtik, majd közszolgáltatónak adják át.

A kivitelezése során keletkező építési hulladékokat engedéllyel rendelkező hulladékátvevőknek adják át.

Havária helyzet a gépek meghibásodásából eredő olajcsepegés, amelynek kármentesítése során keletkezhet olajjal szennyezett hulladék. Keletkezése esetén a veszélyes hulladékkal kapcsolatos egyes tevékenységek részletes szabályairól szóló 225/2015. (VIII. 7.) Kormányrendelet szerint kell eljárni.

Az üzemeltetés során keletkező hulladékok gyűjtéséről és engedéllyel rendelkező gazdálkodó szervezetnek történő átadásáról a jogszabályoknak megfelelően gondoskodnak.



A keletkező települési szilárd hulladékot gyűjtőedénybe helyezik, majd közszolgáltatónak adják

Hulladékgazdálkodási szempontból a tervezett településrendezési eszközök módosításának nincsen akadálya.

3.6.1.2 A környezeti elemek rendszereire, folyamataira, szerkezetére, különösen a tájra, településre, klímára, természeti rendszerre, a biodiverzitásra, Natura 2000 területek állapotára, az érintett emberek egészségi állapotára, életminőségére

Természeti környezetre

8-as és a 15. számú projekt elemek

A tervezett településrendezési terv módosítása során tervezett változtatások a 8-as és a 15. számú projekt elem vonatkozásában nagyon hasonlóak, és a természeti környezetre gyakorolt hatásaik gyakorlatilag megegyeznek majd.

Tájvédelem

A tervezett módosítások következtében a korábban Ev. besorolású zártkerti ingatlanok Mk. övezetbe kerülnek. A változtatás teljesen indokolt, valójában a korábbi terv Ev. kategóriája nem felelt meg az ingatlanok tényleges korábbi használatának. A zártkerti ingatlanok Bajna szőlőhegyén találhatóak, itt a szőlő és gyümölcsstermesztés a hagyományos tájhasználat része. Az erdők a hegyek felső régiót, még a déli hegylábakat szőlők és gyümölcsösök borítják.

A történelmi távlatokba nyúló használati mód az 1980-as 90-es évek óta hanyatlak, a felhagyott szőlők helyét cserjések, majd erdők verik fel. Gyakoriak a voltak a szándékos művelési ág váltások is, sok helyütt jellemzően akáccal telepítették be a zártkerteket. Pozitív, hogy ismét igény van a zártkertek használatára, aminek feltétele, hogy biztosítsuk a lehetőségét a terv módosításával. **A tervezett módosítás a táj használatában változást nem jelent, az tulajdonképpen visszatérés az eredeti tájhasználati módhoz.**

A tervezett változások ökológiai hatásai:

A tervezési terület ingatlanai nem részei a Nemzeti Ökológiai Hálózatnak és Védett Természeti Területeknek, illetve nem tartozik Natura 2000 hálózathoz sem. A tervezett területhez legközelebbi természetvédelmi szempontból értékes területek a Bajnai barlangok védőövezetei melyek a legközelebbi területtől ÉNy-ra 670 m távolságra találhatóak. A legközelebbi Natura

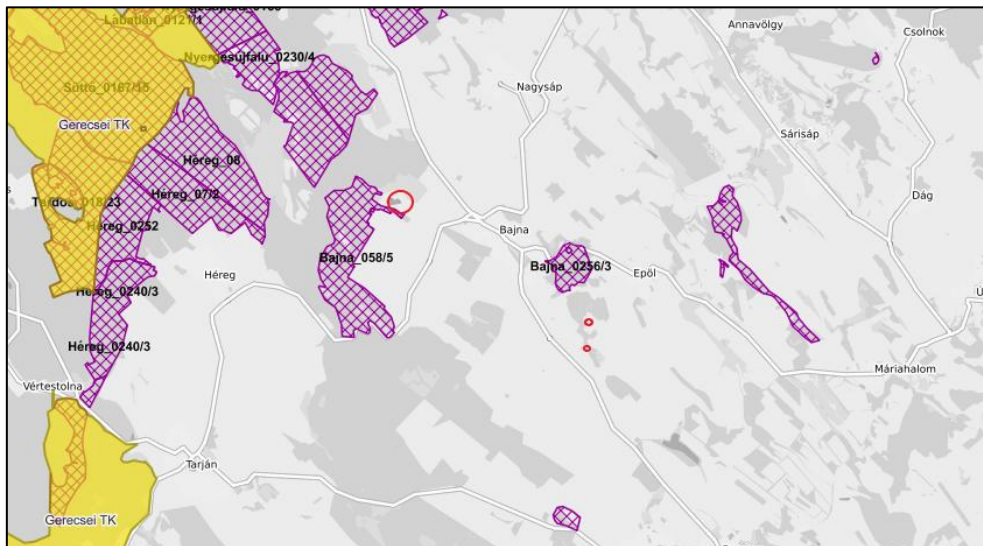


2000 területnek az Epöli Szarmata vonulat (HUDI 20016) kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület részei, melyek a vizsgált területekkel közvetlenül határosak. A legközelebbi Nemzeti Ökológiai Hálózatba sorolt ingatlanok egyben az említett Natura 2000 területek részei is.

„Ex lege” védett természeti érték előfordulásáról nincs adat a vizsgált területen, továbbá sem a barlangkataszter, sem a forráskataszter nem tartalmazza a vizsgált ingatlanokat.



A vizsgált területek és a kiemelt jelentőségű természetmegőrzési területek elhelyezkedése (Natura 2000, Forrás TIR 2025)



A vizsgált területek és a védett területek elhelyezkedése /lila: barlangok védő övezete/ (Forrás TIR 2025)



Reményi Tamás

környezet-és klímavédelmi szakértő

Mérnök kamarai szám:19-01035

Egyéni vállalkozó:79159191-1-39

E-mail:tamasremenyi80@gmail.com

Tel:+36203335206

A természetvédelmi szempontból értéket jelentő területek közül legközelebb a Natura 2000 területek vannak, ezért az ezekre gyakorolt hatások lehetnek a leginkább érzékelhetőek. Ezeknek a hatásoknak a minősítéséhez segítségünkre van az a tény, hogy a Natura 2000 területet a zártkerti szőlők és gyümölcsösök jelenleg is szinte a teljes D-i oldalukon határolják. A szomszédos terület ilyen módon való használata eddig sem okozott problémát a Natura 2000 terület fenntartása, megőrzése kapcsán, sőt azok kijelölése előtt is jellemző volt a területre.

A jelenlegi terv kapcsán Ev. övezetből Mk. övezetbe való átsorolás, a minimális beépíthetőség engedélyezése és a korábban is szőlő-gyümölcsösként használt ingatlanok újbóli művelésbe vonása 0,7-0,8 ha kiterjedésben a szomszédos Natura 2000 területek állapotára jelentős hatással biztosan nem lesz. A terület fenntartási terve sem sorolja fel a területet veszélyeztető tényezők között a kiskertes művelés visszaállítását a Natura 2000 területtel szomszédos zártkerti ingatlanokon.

A környezetet érő hatások, környezeti következmények előrejelzése

A tervezett rendezési tervmódosítások következtében a természeti környezetet kimutatható negatív hatások nem érik, ezért kompenzációs intézkedésekre nincs szükség.

A területek státuszának településrendezési tervében való szabályozása lehetőséget teremt az ingatlanok használatára, de a vonatkozó magasabb rendű természetvédelmi szabályokat nem írja fölül.

10. számú projekt elem

Bajnai bányató teljes egészében rekultivált korábbi bányaterület, természetszerű élőhelyek nem jellemzőek a területre. Korábban nem szerepelt Bajna településrendezési tervében, jelen tervbe illesztése a jelenlegi szabályozatlan állapot megszüntetését alapozza meg.

A tó környezete ma is használt, ezt jelzik a területen jelen lévő építmények: a tó partján álló fa illemhely, a víz fölé épített horgász stégek, a part vonalát követő kitaposott út. A part rézsűjét behálózzák a tervek és elképzelések nélkül spontán kitaposott ösvények. A tó használói (horgászok, kirándulók) jelenleg szabályozatlan, „nomád” körülményeket találnak.

A terület a korábban vizsgált ingatlanokkal ellentétben természetvédelmi oltalom alatt áll, mint a Gerecse különleges madárvédelmi terület része (Natura 2000, HUDI10003).





A bányató és a Gerecse HUDI 10003, Natura 2000 területelhelyezkedése

3.6.2 *A közvetett módon hatást kiváltó tényezők fellelése esetén különös tekintettel:*

3.6.2.1 Új környezeti konfliktusok, problémák megjelenésére, meglévők felerősödésére

Környezeti konfliktusok megjelenése nem várható.

3.6.2.2 Környezettudatos, környezetbarát magatartás, életmód lehetőségeinek, feltételeinek gyengítésére vagy korlátozására

A terv nem tartalmaz olyan beavatkozást, mely a környezettudatos gondolkodásmód szemléletét gyengítené.

3.6.2.3 A helyi adottságoknak megfelelő optimális térszerkezettől, területfelhasználási módtól való eltérés fenntartására vagy létrehozására

A terv nem tartalmaz olyan beavatkozást, amely a térszerkezet kialakulását negatívan befolyásolná.

3.6.2.4 Olyan helyi társadalmi-kulturális, gazdasági-gazdálkodási hagyományok gyengítésére, amelyek a táj eltartó képességéhez alkalmazkodtak

A fejlesztés a helyi társadalmi-kulturális, gazdasági-gazdálkodási hagyományokat nem gyengíti.



3.6.2.5 A természeti erőforrások megújulásának korlátozására

A terv nem tartalmaz olyan beavatkozásokat, melyek a helyi természeti erőforrások megújulását korlátoznák.

3.6.2.6 A nem helyi természeti erőforrások jelentős mértékű használatára vagy a helyi természeti erőforrások túlnyomóan más területen való hasznosítására

A terv nem tartalmaz olyan beavatkozásokat, melyek a helyi természeti erőforrások helytelen használatára utalna.

3.7 A környezeti következmények alapján a terv értékelése, a környezeti szempontból elfogadható változatok meghatározása

A terv az összes hatást, hatótényezőt mérlegelve, környezetvédelmi és természetvédelmi szempontból elfogadható.

A kitűzött célok a hatályos nemzetközi, országos és vármegyei dokumentumokban rögzített környezetvédelmi szempontokat figyelembe vette, eleget tett a jogszabályokban foglalt előírásoknak, többek között az ökológiai hálózatra és a Natura 2000 területekre vonatkozó szabályozást illetően.

Környezetvédelmi szempontból

A tervezett projektelemek vonatkozásában jelentős negatív környezeti hatások megjelenésével nem kell számolni, az esetlegesen jelentkező kis mértékű negatív környezeti következményeket minimálisra kell csökkenteni.

A településrendezési eszközök **módosításának összes projektelemek környezetvédelmi szempontból támogatható!**

Természetvédelmi szempontból

A **8. és 15. számú projekt elem kapcsán** a zártkerti ingatlanok Mk. övezetbe sorolása a tényleges múltbeli, és jelen használatuknak megfelelő módosítás, ez a **természeti környezetben nem jelent negatív változást, támogatható.**



A **10. számú projekt elem kapcsán** a Bajna Községi Önkormányzat Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatáról szóló 3/2008. (III. 26.) **önkormányzati rendelet tervezett módosítása:**

„50/A. § (1) Kb-ökot jelű különleges beépítésre nem szánt ökoturisztika célra kijelölt övezet. Az övezet területén

a) természetvédelmi bemutatást és természetjárást szolgáló építmények

b) vendéglátó építmények (büfé, vizesblokk- mosdó),

c) horgászathoz kapcsolódó építmények.

d) 1 db gazdasági épület

helyezhetők el.

(2) A Kb-ökot jelű övezet területén:

a) A beépíthető telek legkisebb területe (m²) 5000

b) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m) 4,5

c) A beépítésnél alkalmazható maximális beépítettség terepszint felett (%) 5

d) A beépítésnél alkalmazható maximális beépítettség terepszint alatt (%) 5

(3) A Kb-ökot jelű övezet telkeinek beépíthető telekrésze a telekhatáraitól számított 10 m-es sáv elhagyásával alakítható ki.

(4) A Kb-ökot jelű övezet be nem építhető telekrésznél áthaladó közművezeték esetén a közműszolgáltató részére a hozzáférés biztosítandó, kerítés nem alakítható ki.

(5) Az övezet területén az alábbi melléképítmények helyezhetők el a főépület rendeltetésszerű használatát, működtetését elősegítő, kiegészítő rendeltetésű építményként:

a) közmű-becsatlakozási műtárgy,

b) közműpótló műtárgy,

c) hulladéktartály-tároló,

d) – épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,

e) kerti építmény, pergola, ”

támogatható az alábbiak figyelembevételével:

A terület státuszából adódóan kiemelt figyelmet kell fordítani a jelölő fajok, valamint egyéb védett madárfajok megjelenése esetén azok oltalmára.

A jelenlegi hasznosítást jelentősen meg nem haladó, a természeti értékeket, - jelen esetben a madarakat nem zavaró - hasznosítás hajtható végre!



Például tanösvény kialakítása, kilátó építése, horgászati infrastruktúra kiépítése elfogadható, azonban vízi sportok, különösen a technikai sportok folytatása nem megengedhető!

A Natura 2000 területen történő bármilyen tervet, tervezett munkát meg kell előzze egy hatásbecslés, amely alapján az illetékes hatóság dönt a terv megvalósíthatóságáról.

Jelen terv elfogadása a természeti környezetre semmilyen változást nem jelent, mivel a területet érintően tényleges beavatkozások a természetvédelmi hatóság engedélye, és a természetvédelmi kezelő hozzájárulása nélkül továbbra sem végezhető.

Fenti 8., 10. és 15. számú projektek kivüli **többi projektek esetében** nem áll fenn természetvédelmi szempontból relevancia, **a tervezett településrendezési eszközök módosítási javaslatok elfogadhatók.**

4 A MEGVALÓSÍTÁSA KÖVETKEZTÉBEN VÁRHATÓAN FELLÉPŐ KÖRNYEZETI HATÁSOK ELKERÜLÉSÉRE, CSÖKKENTÉSÉRE VAGY ELLENTÉTELEZÉSÉRE VONATKOZÓ, A TERVBEN SZEREPLŐ INTÉZKEDÉSEK KÖRNYEZETI HATÉKONYSÁGÁNAK ÉRTÉKELÉSE, JAVASLATOK EGYÉB SZÜKSÉGES INTÉZKEDÉSEKRE

A tervezett rendezési tervmódosítások következtében az egyes környezeti elemeket, illetve a természeti környezetet kimutatható negatív hatások nem érik, ezért kompenzációs intézkedésekre nincs szükség.

A Natura 2000 területen történő bármilyen tervet, tervezett munkát meg kell előzze egy hatásbecslés, amely alapján az illetékes hatóság dönt a terv megvalósíthatóságáról.

Jelen terv elfogadása a természeti környezetre semmilyen változást nem jelent, mivel a területet érintően tényleges beavatkozások a természetvédelmi hatóság engedélye, és a természetvédelmi kezelő hozzájárulása nélkül továbbra sem végezhető.



5 JAVASLAT OLYAN KÖRNYEZETI SZEMPONTÚ INTÉZKEDÉSRE, AMELYEKET MÁSTERVEN FIGYELEMBE KELL VENNI

Földtani közeg és -vizek védelme

A műszaki védelemmel történő elhelyezés a 219/2004 (VII. 21.) Korm. rendelet 10. § (1.) bekezdése b) pontja alapján nem eredményezhet kedvezőtlenebb állapotot, mint a felszín alatti víz és földtani közeg „B” szennyezettségi határértéke.

A létesítmények üzemeltetése nem okozhatja a felszín alatti vizeknek és a földtani közegnek a földtani közeg és a felszín alatti víz szennyezéssel szembeni védelméhez szükséges határértékekről és a szennyezések méréséről szóló 6/2009. (IV. 14.) KvVM-EüM-FVM együttes rendelet 1. és 2. számú mellékletében megadott „B” szennyezettségi határértékeknel kedvezőtlenebb állapotát.

A felszín alatti vizek jó minőségi állapotának biztosítása érdekében a 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet 10. § (1) bekezdése értelmében a tevékenység

- a) végzése során szennyező anyag, illetve lebomlása esetén ilyen anyagok keletkezéséhez vezető anyagok használata, illetve elhelyezése csak műszaki védelemmel folytatható;
- b) csak a felszín alatti víz, földtani közeg (B) szennyezettségi határértéknél kedvezőbb állapotának lehetőség szerinti megőrzésével végezhető;
- c) nem eredményezhet kedvezőtlenebb állapotot, mint amit a felszín alatti víz, a földtani közeg (B) szennyezettségi határértéke vagy az annál magasabb (Ab) bizonyított háttérkoncentráció, továbbá az (E) egyedi szennyezettségi határérték, illetve kármentesítés esetében a (D) kármentesítési célállapot határérték jellemez, kivéve a (4) bekezdésben foglalt esetet;
- d) részeként végzett bevezetést, elhelyezést csak engedéllyel lehet folytatni.

A 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet 13. § (1) bekezdése alapján szennyező anyag

- a) elhelyezése,
- b) a földtani közegbe történő közvetlen bevezetése,
- c) a felszín alatti vízbe történő közvetett bevezetése, beleértve az időszakos vízfolyásokba történő bevezetést is,
- d) a felszín alatti vízbe történő közvetlen bevezetése engedélyköteles tevékenység.



A vízminőség-védelem alapvető célja, egyrészt a település felszíni és felszín alatti vízkészleteinek, mint a létfenntartáshoz, és a gazdasági tevékenységekhez fontos környezeti erőforrásnak a megőrzése, másrészt az élővizeknek, mint az ember természeti környezetének, és a táj jellegét meghatározó tényezőnek a megőrzése, fenntartható használatának biztosítása. Ennek érdekében fontos a felszíni vízfolyások és a felszín alatti vízkészletek minőségi jellemzőinek megőrzése, javítása, az aktuális és potenciális szennyezőforrások számának és az általuk kibocsátott szennyezőanyagok mennyiségének csökkentése, valamint a fenntartható vízkészlet-gazdálkodás.

A nitrátérzékeny területeken mezőgazdasági tevékenységet folytatóknak a mezőgazdasági tevékenységüket a cselekvési program, valamint a helyes mezőgazdasági gyakorlatnak a cselekvési programban meghatározott kötelező előírásai szerint kell végezniük.

Talajvédelem

A tervezett módosítások a település többi talajára összességében nézve semleges hatással vannak, figyelemmel kell kísérni viszont a mezőgazdasági és további esetleges ipari eredetű területhasználatokból adódó terhelését.

Levegőtisztaság-védelem

Általános javaslatok

A 4/2011 (I.14) VM rendelet, valamint a 306/2010.(XII.23.) Korm. rendelet szabályozza a légszennyezés, légszennyezettségi kérdéskörét. Új tevékenységek betelepülése esetén ezen előírásokra fokozott figyelemmel kell lenni.

Javasolt Előnyben részesíteni az alternatív energiákat felhasználó gazdálkodó szervezetek betelepülését. Új ipari beruházások esetén már az engedélyezési eljárásban – a rendelkezésre álló kereteken belül – fokozott gondot kell fordítani arra, hogy ezek lehetőleg kis energia igényűek és a levegőt akár bűz, akár egyéb káros anyag-kibocsátás tekintetében a lehető legkisebb mértékben szennyezzék.

Folyamatosan figyelemmel kell kísérni a lakóövezet és az ipari, gazdasági jellegű létesítmények elhelyezkedési, telepítési kapcsolatát; szükség esetén a rendezési terv módosítását indokolt kezdeményezni.



Amennyiben a település területén jelentősebb ipari, mezőgazdasági beruházások települnek, azokat lehetőleg az uralkodó szélirány figyelembevételével telepítsék!

A megújuló energiaforrások alkalmazási lehetőségeinek felmérése, népszerűsítése, célja a megújuló energiaforrások alkalmazásával a települési környezet állapotának további javítása. A megújuló energiaforrásoknak több típusát is eredményesen lehet alkalmazni Magyarországon. Ilyenek lehetnek a napelemek, napkollektorok, geotermikus rendszerek. Javasolt szakértői csoportot megbízni a lehetőségek felmérésére, a költség-haszon elemzések elvégzésére. A lakosságot meghatározott időközönként tájékoztatni kell a lehetőségekről, ösztönző jelleggel az aktuális lakosságnak szóló pályázatokról, mely a beruházási hajlamot növelheti. Példamutató jelleggel az önkormányzati intézményekben javasolt egyes megújuló energiaforrások alkalmazása.

Zajvédelem

A lakosság egészségének védelme érdekében a környezeti zaj- és rezgés elleni védelem célja a meglévő zajterhelés csökkentése, elfogadható szinten tartása.

Fentiek érdekében az alábbi intézkedések megtétele javasolt:

- a zajterhelés tényleges mértékének meghatározása érdekében javasolt, hogy a településen időszakonként végezzenek zajméréseket;
- A közlekedési eredetű zaj- és rezgésterhelést határérték túllépés esetén – a növénytelepítés vagy azzal egyenértékű műszaki megoldás mellett – forgalomkorlátozó intézkedésekkel (például sebességkorlátozás) lehet mérsékelni, illetve az útburkolat minőségének javításával.
- Új létesítmények telepítésénél következetesen és fokozottan figyelemmel kell lenni a zajvédelmi előírások és határértékek betartására. Indokolt esetekben az engedélyezés során műszeres mérésekkel célszerű ellenőrizni, illetve igazolni a tényleges zajterhelést.

Hulladékkezelés

A gazdasági tevékenységet folytató vállalkozásoknak a telephelyükön keletkező hulladékokról a hulladékról szóló törvényben foglaltaknak megfelelően kell gondoskodniuk.

Az önkormányzatnak a közszolgáltatókkal közösen mindig biztosítania kell a hulladékok, valamint a nem közművel összegyűjtött háztartási szennyvíz elszállításának folyamatos és zavartalan működését.



Természetvédelem

Természetvédelmi szempontból a 8. és 15. számú projektelemek esetében a vizsgált zártkerti ingatlanok erdészeti kataszterből való törlésére és az erdőtérkép korrekciójára lenne szükség.

6 MONITOROZÁSI JAVASLATOK ÉRTÉKELÉSE, JAVASLATOK EGYÉB SZÜKSÉGES INTÉZKEDÉSRE

A **8. és 15. számú projektelemek** esetében a zártkerti ingatlanok Mk. övezetbe sorolása a tényleges múltbeli, és jelen használatuknak megfelelő módosítás, ez a természeti környezetben nem jelent negatív változást, *ezért természetvédelmi célú előírásokra, feltételekre, monitorozásra, és egyéb intézkedésekre nincs szükség.*

A **10. számú projektelem** esetében a terület megőrzésének céljai:

„A Natura 2000 terület természetvédelmi célkitűzése az azon található, a kijelölés alapjául szolgáló közösségi jelentőségű madárfajok és élőhelyük kedvező természetvédelmi helyzetének megőrzése, fenntartása, helyreállítása, valamint a Natura 2000 területek lehatárolásának alapjául szolgáló madárfajok élőhelyeinek természeti állapotának, illetve a fenntartó gazdálkodás feltételeinek biztosítása”

Specifikus célok:

„Kedvező természetvédelmi helyzet megőrzése: A jelölő fajok populáció nagyságának megőrzése, a populációk elterjedési területe nem csökkenhet. Kiemelt fajként kell a védelem során kezelni: a fekete gólyát (*Ciconia nigra*), a parlagi sast (*Aquila heliaca*), a kígyászölyvet (*Circaetus gallicus*), a fehérhátú fakopáncsot (*Dendrocopos leucotos*) és a kis légykapót (*Ficedula parva*).

- A jó állapotú erdő és gyepek élőhelyek természet szerű szerkezetének megőrzése. Magas természetességű gyepek, erdők fenntartása szakszerű hasznosítással/kezeléssel.
- Extenzív gyepezés fenntartása.
- Legelő állatállomány növekedésének elérése.
- Változatos extenzív földhasználat és mezőgazdasági művelés fenntartása és fejlesztése.
- Tájidegen energia növényfajok megjelenésének és terjedésének megelőzése.
- A beépített területek területi kiterjedésének minimalizálása.
- Kisvizek rekonstrukcióinak elősegítése, támogatása.
- Erdőhasználat gyakorlatának átalakítása.



- A száraló vágás, szálalás bevezetése az arra alkalmas területeken az odúlakó madárfajok élőhelyének folyamatos megőrzése érdekében.”

A Bajna 049/4, és 049/35 hrsz-ú területek bejárása, és a Natura 2000 terület jelölő fajainak, védelemre érdemes élőhelyeinek, a terület fenntartási céljainak, kezelési javaslatainak megismerése után megállapítható, hogy a vizsgált területen jelölő fajok előfordulása, -mivel azok jellemzően erdei élőhelyekhez kötődő fajok- nem valószínűsíthető, a jelölő fajok jellemző élőhelyei az ingatlanokon nem fordulnak elő. A Natura 2000 területre eső ingatlanok a terület határának közelében vannak, a kijelölés során az értékes élőhelyek „pufferzónájának” kialakítása lehetett a kijelölő célja.

Mindezek ellenére a terület státuszából adódóan **kiemelt figyelmet kell fordítani a jelölő fajok, valamint egyéb védett madárfajok megjelenése esetén azok oltalmára, ezért a jelenlegi hasznosítási mód környezeti zavaró hatásait jelentősen meghaladó területhasználat nem támogatható.** A tervezett rendezési terv szerinti övezeti besorolások ennek a követelménynek megfelelnek, a terület állapotának rendezése a tervezett mértékig elfogadható változást jelent, vélhetően megszünteti a jelenlegi rendezetlen állapotot.

7 KÖZÉRTHETŐ ÖSSZEFOGLALÓ

7.1 A környezeti értékelés folyamatának ismertetése

A környezeti vizsgálat célja, hogy a terv megvalósulása során várható környezeti következményeket feltárja, hogy a környezeti szempontból kedvezőtlen változtatások a döntéshozás korai fázisában felismerhetők legyenek, s a környezeti elemek és rendszereik, az emberek egészségi állapota és életminősége védelme érdekében szükség esetén további intézkedések, feltételek a tervbe beépítésre kerülhessenek. a környezeti szempontból kedvezőtlen változtatások a döntéshozás korai fázisában felismerhetők legyenek, s a környezeti elemek és rendszereik, az emberek egészségi állapota és életminősége védelme érdekében szükség esetén további intézkedések, feltételek a tervbe beépítésre kerülhessenek.

Jelen környezeti vizsgálati és értékelési dokumentáció elkészítéskor kiemelten figyelembe lett véve a Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi,



Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály KE/041/02988-6/2024. számon kiadott tájékoztatása miszerint:

„A rendelkezésemre bocsátott információk alapján a tervezett tervmódosítás megvalósítása következtében várható környezeti hatások jelentőségét mérlegelve, a kormányrendelet 2. számú melléklete szerinti szempontokat figyelembe véve **a várható környezeti hatásokat jelentősnek ítélem** (Ev terület átminősítése, beépítési intenzitás növekedése, Natura2000 területek, ökológiai hálózat érintettsége), így jelen eljárásban a környezeti vizsgálat lefolytatását **szükségnek tartom**. Az eljárást további szakaszában is részt kívánok venni. „

7.2 A terv ismertetése

Az 1. számú projektem:

Egyes lakóövezetekben a telekméret csökkentésének lehetőségeinek vizsgálata. (A 600 m² telekminimum alkalmazhatósága a tömbök vizsgálat alapján mérlegelendő tervezési feladat)

Helyszín, indoklás:

Település belterületének lakó építési övezetei.

Az érintett lakó építési övezetek, telekméret, telekalakítási szabályok, be nem építhető telekrészek felülvizsgálata szükséges. Mivel a település távlatban nem kíván tovább terjeszkedni a kijelölt lakóterületein kívül, és a jelentős belterületi lakótelkek lehetőséget adnak a telekosztások megvalósítására- *ott, ahol ez lehetséges*-, ezért a területek vizsgálatát követően és ellátotthatóságuk ismeretében eldönthető, hogy mely tömbök módosulnak.

(TSZT+HÉSZ+SZT módosítást igénylő tervezési feladat) A tervmódosítás figyelembe veszi mind az OTÉK , mind a TÉKA telekmérettel összefüggő szabályainak való megfelelését.)

A 2. számú projektem:

A lakó építési övezetekben a 850 m²-es telekméret feletti telkeknél a 2 lakás 2 külön épületben is legyen elhelyezhető (Hatályos HÉSZ-ben jelenleg legfeljebb kétlakásos lakóépület helyezhető el, de csak egy épületben.)

Helyszín, indoklás:

Település belterületének lakó és településközponti vegyes építési övezetei.

A beépítések során tapasztalt beépítési megoldások ismeretében az Önkormányzat támogatja mindazon HÉSZ módosításra vonatkozó változásokat, amik településképi szempontból



kedvezőbb és elfogadható megoldásokat eredményeznek, ezért a tervezett változás a HÉSZ előírásai segítségével módosítható.

(HÉSZ szöveges módosítást igénylő tervezési feladat)

A 3. számú projektelem:

HÉSZ-ben új előírás bevezetése a vízelvezető árkon épített híd/áteresz közútkapcsolatként történő alkalmazhatósága, mely megteremti a közúti kapcsolatot.

Helyszín, indoklás:

Általánosan azon ingatlanok megközelítésének lehetőségét hivatott biztosítani a tervezett módosítás, amelyek átereszeken vagy hidakon közelíthetők meg. Az esetleges telekosztási lehetőséget is elősegítené a tervezett HÉSZ szabályok vonatkozó pontosítása.

(HÉSZ szöveges módosítást igénylő tervezési feladat)

A 4. számú projektelem:

A temető melletti terület rendezése: Bajna 440/2 helyrajzi számú és Bajna Község tulajdonában álló 453/1 helyrajzi számú ingatlanok telekhatár rendezése. (sem a temető kerítése, sem a szomszédos Bajna 442 helyrajzi számú ingatlan kerítése nincs a jogi határon. Emiatt a 440/2 hrsz-on 2023-ban épített kerítést az utcaképnek megfelelően úgy került elhelyezésre, hogy megfelelően illeszkedjen. Vagyis a kerítés nyomvonalához kellene igazítani a telekhatárt.).

Helyszín, indoklás:

Temető környezetének kialakult állapothoz igazodó területrendezés a településrendezés eszközeivel a közterületek és magán tulajdonú ingatlanok telekhatárrendezése érdekében.

A módosítás vagy részmodosítás jelen tervezési csomag keretében akkor támogatható, ha a 419/2021(VII.15.) Korm. rendelet 78/D.§ (4) b) pontja és a TÉKA 13.§ (6) bekezdése figyelembevételével a változás nem minősül új beépítésre szánt területnek.

(SZT és HÉSZ módosítást igénylő tervezési feladat)

Az 5. számú projektelem:

A Fácánkert utca folytatásában a 12 m széles szabályozási szélesség felülvizsgálata. (A Fácánkert utca egyes szakaszain javasolt a 8 méteres szabályozás alkalmazása a kialakult építkezéseket figyelembe véve.)



Helyszín, indoklás: A Fácánkert utca.

A közút szabályozásának felülvizsgálatára azért van szükség, mert az út egyes szakaszai mentén a kialakult beépítések nem teszik lehetővé a 12 méteres szélesség kialakítását. A Szabadság utcától DK-i irányba vezető Fácánkert utca szabályozásának korrekciója, módosítása tervezett. A módosítás vagy részmodosítás jelen tervezési csomag keretében akkor javasolt, ha a 419/2021(VII.15.) Korm. rendelet 78/D.§ (4) b) pontja és a TÉKA 13.§ (6) bekezdése figyelembevételével a változás nem minősül új beépítésre szánt területnek. (vagyis a közút elhelyezése céljára szolgáló terület csökkentése miatt növekszik a beépíthető terület nagysága.) (SZT módosítást igénylő tervezési feladat)

A 6. számú projektelem:

A tömbbelsőekben szabályozott be nem építhető területek felülvizsgálata. (A be nem építhető telekrész törlésének lehetősége.)

Helyszín, indoklás:

Az 1-es módosítási feladattal összefüggésben az érintett lakó építési övezetek, telekméret, telekalakítási szabályok, be nem építhető telekrészek felülvizsgálata szükséges. Mivel a település távlatban nem kíván tovább terjeszkedni a kijelölt lakóterületein kívül, és a jelentős belterületi lakótelkek lehetőséget adnak a telekosztások megvalósítására- *ott, ahol ez lehetséges*-, ezért a területek vizsgálatát és infrastrukturális ellátotthatóságuk ismeretében eldönthető, hogy mely tömbök esetén van lehetőség a telekosztásra és a be nem építhető telekrész törlésére.

(SZT módosítást igénylő tervezési feladat)

A 7. számú projektelem:

Mk övezetben a beépíthető telekméret 720 m² -ben történő meghatározása az OTÉK előírásainak figyelembevételével. A hatályos HÉSZ-ben a kialakítható és beépíthető telekméret meghatározás felülvizsgálata. (Az 1500 m². beépíthetőség és az Mk* és Mk1-ben is az 5% beépíthetőség tervezett felülvizsgálata.)

- Kialakítható telekminimum törlése.
- Beépíthető telekminimum 720 m²-ben való meghatározása
- Beépíthetőség 3%-ról 5% ra történő emelése az Mk* övezetekben.
- Az Mk* övezeti jel módosítása Mk-2 jelre.



Helyszín, indoklás:

Az Mk övezetek beépíthetőségének felülvizsgálatát és módosítását a magasabbrendű jogszabályok kereteit figyelembe véve elsősorban a gazdálkodási célú gazdasági épületek kialakíthatóságának intenzívebb beépítési intenzitása támogatott.

(HÉSZ szöveges módosítást és SZT tervlap módosítását igénylő tervezési feladat)

A 8. számú projektlem:

A 2660-2661 hrsz-ú telkek Ev övezetből Mk övezetbe sorolása.

A tervezett módosítást javasolt kiterjeszteni a 2062, 2651-2653, 2659 hrsz-ú részterület is, melyről a Kt. részéről döntés született. (össz:7120 m²)

A tervezett új övezet a hatályos Mk* övezet előírásai figyelembevételével, annak 5%-os beépíthetősége mellett tervezett összefüggésben a 7. módosítási feladattal.

Helyszín, indoklás:

A település külterületén lévő 2651-2653, 2659, 2660-2662 hrsz-ú telkek.

A hatályos magasabb rendű jogszabályok alapján az övezeti módosítás támogatás a nem erdő kataszterbe tartozó területek esetén támogatott. A módosítási terület döntő többsége nem része az erdőkataszternek. Illetve a terület határos a Natura 2000 területtel és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó területével.

A tervezett fejlesztés Bajna turisztikai és gazdasági területfejlesztési céljaival összhangban van. (TSZT és SZT módosítást igénylő tervezési feladat)

A 9. számú projektlem:

A belterület déli részén a háromszög alakú be nem épült Lke4 építési övezet átosztása, kisebb telekméretekkkel történő telekújraosztása két feltáró úttal 1481-1497 hrsz. (A területre készült geodéziai felmérés és telekosztási vázrajz alapján.)

Helyszín, indoklás:

Belterület Lke4 építési övezet 481-1497 hrsz ingatlanok. (3,95 ha)

A beépítetlen kialakult lakóterület telekosztásának újragondolása minimum 600 m²-es építési telkek kialakításának biztosítása céljából, ahol a kijelölt, de még fel nem használt területek hasznosítása megtörténhet a mai jellemző telekigényeknek megfelelően. A tervezett módosítás új Lke jelű építési övezet létrehozását igényli, ahol a jelenlegi 900 m²-es kialakítható telekterület 600 m²-re csökken.



(HÉSZ és SZT módosítást igénylő tervezési feladat)

A 10. számú projektem:

A 049/4, 049/35 hrsz-ú (32 ha-os) területen a változtatási tilalom alatt álló bányató és környezete szabályozásának rendezése.

A területen jelenleg nincs érvényes és hatályos szabályozási terv hatályban. A jelen módosítás egyik célja, hogy a területet szabályozza, vagyis övezetekbe sorolja.

Mivel jelenleg kialakult elképzelés konkrét területhasználati koncepció nincs a területre vonatkozóan, ezért a már természetvédelmi szervek képviselőivel folytatott közös területbejárások alapján határoznánk meg azt a területrészt, ahol valamilyen tevékenység elképzelhető lehet, mint beépítésre nem szánt különleges terület. Erre a konkrét területre minimális beépíthetőséget és korlátozott rendeltetést határozunk meg.

A terület további területrészeire a következő oldalon bemutatott ábrák alapján vízgazdálkodási területet, védelmi erdőterületet és nem beépíthető mezőgazdasági területet, övezetet határoznánk meg.

Kb-Ökot. különleges beépítésre nem szánt ökoturisztikai terület: (5240 m²) 5%-os beépíthetőség, 4,5 m épületmagasság, tervezett funkciókhoz: természetvédelmi bemutatást és természetjárást szolgáló építmény, tanösvény vezetéssel, kilátók építésével.

Javasolt feltételek, melyek kiegészíthetők: A terület nem keríthető le., parkolás a bevezető út végén kialakult területen javasolt.

A területen belül az egyes területfelhasználások és Kb-Ökot övezetben elhelyezhető rendeltetések meghatározása a környezeti vizsgálat figyelembevételével alakult ki.

Helyszín, indoklás:

A 049/4, 049/35 hrsz-ú (31,9 ha-os) területen a tulajdonos által tervezett rekreációs területfejlesztés egyrészt kezeli a még nem szabályozott terület településrendezési jogi státuszát, másrészt a tervezett célkitűzés biztosítja a környezetvédelmi érdekekkel összehangolt fejlesztését.

A tervezett fejlesztés Bajna turisztikai és gazdasági területfejlesztési céljaival összhangban van.
(TSZT+SZT módosítást igénylő tervezési feladat)



A 11. számú projektem:

160/2 hrsz-on üzemelő Vadász étterem övezeti besorolásának módosítása, ahol 60%-os beépíthetőségi igény tervezett. Épületmagasság 6 méter és nem nagyobb, mint a szemközi oldal.

Helyszín, indoklás:

Rákóczi Ferenc utca 160/2 hrsz.

Telekterület: 1677 m²

Jelenlegi kialakult beépítettség: ~700 m²

Jelenlegi beépíthetőség: 35% , azaz megengedett 586 m²-es beépíthetőség.

Az étterem bővítése érdekében igényelt beépítési intenzitás mértékének növelése támogatható.

A tervezett módosítással egyrészt a kialakult állapot is kezelendő, másrészt a tervezett fejlesztések megvalósíthatók.

A tervezett módosítás Bajna turisztikai és gazdaságfejlesztési céljaival összhangban van.

(HÉSZ és SZT módosítást igénylő tervezési feladat)

A 12. számú projektem:

A 0311/2 hrsz-ú töltőállomás területe övezeti módosítás 0 méteres hátsókert igény, 60%-os beépítettség, lapostetős kialakítás, 8 méteres építménymagasság igény.

Helyszín, indoklás:

A területen elbontásra kerülő shop helyén új shop épület építése tervezett, továbbá új parkolóhelyek kialakítása a településképi követelményeknek megfelelően. Telekterület: 1964 m².

Jelenlegi beépíthetőség: 30%

A töltőállomás telek beépítési intenzitásának és egyéb előírásainak módosítása támogatható.

Hatályos építési övezet: Gksz-3. A tervezett módosítás új Gksz építési övezet bevezetését teszi szükségessé, mivel a település más területein is megtalálható a Gksz-3 építési övezet.

A tervezett fejlesztés Bajna gazdaságfejlesztési céljaival összhangban van.

(HÉSZ és SZT módosítást igénylő tervezési feladat)

A 13. számú projektem:

A 306/2, 045/25 hrsz-ú mezőgazdasági területen belüli övezetváltás igénye. A módosítás célja:

A területek olyan Má övezetbe sorolása maximum 10%-os beépítettséggel, melyen



mezőgazdasági termék minifeldolgozó üzem és raktár épületek, a szállás és turisztikai fejlesztés-vendéglátás épületei elhelyezhetők.

Helyszín, indoklás:

A belterületen kialakult mezőgazdasági övezetbe tartozó ingatlan és ahhoz kapcsolódó szintén mezőgazdasági övezetbe tartozó területen olyan mezőgazdasági övezet létrehozása, mely mezőgazdasági üzemi és agroturisztikai rendeltetéseket biztosítani tudja.

Telekterületek: 5304 m²+17445 m².

306/2 hrsz:

- Belterületi fekvésű ingatlan
- művelési ága: beépítetlen terület
- Má-3gy övezet

045/25 hrsz:

- Külterületi fekvésű ingatlan
- művelési ága: mocsár
- Má-3gy övezet

Má3gy övezetre vonatkozó hatályos HÉSZ előírások:

„48. § (1) Az „Má3-gy” általános mezőgazdasági terület elsősorban gyeper, rét, nádas, mocsár művelési ágú terület. (2) Az „Má3-gy” jelű övezetben épületek, építmények elhelyezése tilos. Az OTÉK26 szerinti birtokközpont nem alakítható ki. A meglévő épületek felújíthatóak és egyszerűen 25 m²-el bővíthetők.”

A tervezett fejlesztés a helyi kisüzemi gazdálkodás (mezőgazdasági termék feldolgozás, vendéglátás) lehetőségét biztosítaná, amely illeszkedik a táji és környezeti adottságokba. A tervezett igénybevétel laza beépítési adottságú területet tud biztosítani.

A terület közterületi kapcsolata 317/4 hrsz Önkormányzati tulajdonú közút területről biztosítható, mely terület a 306/2 hrsz-ú fejlesztési terület előtt kiszélesedő közútterület. A közterületi kapcsolat javasoltan szervízút jelleggel kiépíthető. További közterületi területigény nem szükséges.

A megvalósítása során az igénybe vehető közművesítés megteremtése a 1119.sz főútról biztosítható. A közterületi kapcsolat fejlesztésében partner a Tulajdonos. A fejlesztésnek jelentős forgalmat generáló hatása várható.



A tervezett fejlesztés Bajna turisztikai és gazdasági területfejlesztési céljaival összhangban van.
(TSZT+ HÉSZ és SZT módosítást igénylő tervezési feladat)

A 14. számú projektelem:

Kertes mezőgazdasági területen szálláshely beépítés növelésének biztosítása 3248/3 hrsz (Mk* övezet előírásának módosítása) 3%-ról 5% ra történő beépítési intenzitás növelésével.

Tervezett várható új övezet az Mk* övezet előírásai figyelembevételével, annak 5%-os beépíthetősége mellett.

Helyszín, indoklás:

3248/3 hrsz telek és Mk* övezetbe tartozó környezete a 7. pont szerint.

A turisztikai szolgáltatások növelése érdekében módosítandó szabályozási elem., továbbá a kialakult pince terepszint alatti beépítettsége miatt indokolt módosítás.

A tervezett fejlesztés Bajna turisztikai és gazdasági területfejlesztési céljaival összhangban van.
(HÉSZ és SZT módosítást igénylő tervezési feladat)

A 15. számú projektelem:

Bajna Község 2506 hrsz-ú területére vonatkozó településrendezési eszközök módosítása. Jelenlegi Ev övezet be tartozó terület területfelhasználási és övezeti besorolásának módosítása Mk kertes mezőgazdasági övezetre, mezőgazdasági célú épület és szálláshely rendeltetés biztosítása érdekében. A tervezett új övezet a hatályos Mk* övezet előírásai figyelembevételével, annak 3% helyett 5%-os beépíthetősége mellett tervezett összefüggésben a 7. módosítási feladattal is.

Helyszín, indoklás:

2506 hrsz terület -3330 m².

művelési ág: zártkerti művelés alól kivett terület és gazdasági épület

A hatályos magasabb rendű jogszabályok alapján az övezeti módosítás támogatás a nem erdő kataszterbe tartozó területek esetén támogatott. A módosítási terület nem része az erdőkataszternek. A tervezett fejlesztés Bajna turisztikai és gazdasági területfejlesztési céljaival összhangban van.

(TSZT és SZT módosítást igénylő tervezési feladat)



A 16. számú projektelelem (új):

Bajna 996/2/,4/5/6/7/8/9/10/11/12/13/14/15/16/, 990, 991, 999, hrsz-ú (mintegy 3 ha-os) területére

jelenleg nincs érvényes és hatályos szabályozás. A jelen módosítás elsődleges célja, hogy a területet szabályozza, vagyis építési övezetekbe sorolja a területen kialakult beépítéseknek és rendeltetéseknek megfelelően. (Volt TSZ major terület)

Indoklás: A terület rendezetlen állapotának kezelése érdekében javasolt módosítási elem. A tervezett építési övezet a területen folyó tevékenységek figyelembevételével Gksz kereskedelmi-szolgáltató gazdasági és Vt településközponti vegyes építési övezet elhelyezésével várható a terület kialakult adottságainak vizsgálata ismeretében kialakított építési paraméterekkel.

A módosítás jelen tervezési csomag keretében a 419/2021(VII.15.) Korm. rendelet 78/D.§ (4) a) pontja figyelembevételével az övezetbe sorolás nem minősül új beépítésre szánt területnek. („az olyan építési övezetbe sorolás, amelyet a 2021. július 1-jét megelőzően hatályos szabályok alapján készült településszerkezeti terv már beépítésre szánt területként határozott meg”) (TSZT és SZT módosítást igénylő tervezési feladat)

A Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztálya a KE/041/02988-6/2024. számú hatósági véleménye alapján – környezeti vizsgálat elkészítése szükséges.

A környezeti vizsgálatot Reményi Tamás környezetvédelmi szakértő és Molnár András élővilág - és tájvédelmi szakértői készítette el. Reményi Tamás rendelkezik felsőfokú környezetvédelmi végzettséggel, Veszprém Vármegyei Mérnöki Kamarai nyilvántartási száma: 19-01035, szakértői jogosultságának száma: 112/2020; 14/2/19/2023. A természetvédelmi munkarész elkészítését Molnár András végezte SZ-039/2010. számú élővilág - és tájvédelmi szakértői jogosultsága alapján.

7.3 A környezeti következmények alapján a terv értékelése

A településrendezési eszközök módosítása nem tartalmaz olyan új tervi elemet, amely magasabb rendű környezetvédelmi és természetvédelmi célkitűzésekkel ellentétes lenne.



A tervezett módosítások fejlesztések a földtani közegre, vizekre, levegőre, mint környezeti elemekre várhatóan nem gyakorolt jelentős negatív hatást.

A környezetvédelmi hatóság által várható jelentős környezeti hatások, mint az *Ev terület átminősítése, beépítési intenzitás növekedése, Natura2000 területek, ökológiai hálózat érintettsége* vizsgálatát követően összefoglalva az alábbiak állapíthatók meg:

A **8. és 15. számú projektelemek** esetében a zártkerti ingatlanok Mk. övezetbe sorolása a tényleges múltbeli, és jelen használatuknak megfelelő módosítás, ez a természeti környezetben nem jelent negatív változást, támogatható.

A vizsgált zártkerti ingatlanok erdészeti kataszterből való törlésére és az erdőtérkép korrekciójára lenne szükség.

Természetvédelmi célú előírásokra, feltételekre, monitorozásra, és egyéb intézkedésekre nincs szükség.

A **10. számú projektelem** a Bajna 049/4, és 049/35 hrsz-ú területek bejárása, és a Natura 2000 terület jelölő fajainak, védelemre érdemes élőhelyeinek, a terület fenntartási céljainak, kezelési javaslatának megismerése után megállapítható, hogy a vizsgált területen jelölő fajok előfordulása, -mivel azok jellemzően erdei élőhelyekhez kötődő fajok- nem valószínűsíthető, a jelölő fajok jellemző élőhelyei az ingatlanokon nem fordulnak elő. A Natura 2000 területre eső ingatlanok a terület határának közelében vannak, a kijelölés során az értékes élőhelyek „pufferzónájának” kialakítása lehetett a kijelölő célja.

Mindezek ellenére a terület státuszából adódóan ***kiemelt figyelmet kell fordítani a jelölő fajok, valamint egyéb védett madárfajok megjelenése esetén azok oltalmára, ezért a jelenlegi hasznosítási mód környezeti zavaró hatásait jelentősen meghaladó területhasználat nem támogatható.***

A tervezett rendezési terv szerinti övezeti besorolások ennek a követelménynek megfelelnek, a terület állapotának rendezése a tervezett mértékig elfogadható változást jelent, vélhetően megszünteti a jelenlegi rendezetlen állapotot.

A 10. számú projekt elem kapcsán a Bajna Községi Önkormányzat Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatáról szóló 3/2008. (III. 26.) önkormányzati rendelet tervezett módosítása:

„50/A. § (1) Kb-öket jelű különleges beépítésre nem szánt ökoturisztika célra kijelölt övezet.



Az övezet területén

a) természetvédelmi bemutatást és természetjárást szolgáló építmények

b) vendéglátó építmények (büfé, vizesblokk- mosdó),

c) horgászathoz kapcsolódó építmények.

d) 1 db gazdasági épület

helyezhetők el.

(2) A Kb-öket jelű övezet területén:

a) A beépíthető telek legkisebb területe (m²) 5000

b) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m) 4,5

c) A beépítésnél alkalmazható maximális beépítettség terepszint felett (%) 5

d) A beépítésnél alkalmazható maximális beépítettség terepszint alatt (%) 5

(3) A Kb-öket jelű övezet telkeinek beépíthető telekrésze a telekhatáraitól számított 10 m-es sáv elhagyásával alakítható ki.

(4) A Kb-öket jelű övezet be nem építhető telekrészén áthaladó közművezeték esetén a közműszolgáltató részére a hozzáférés biztosítandó, kerítés nem alakítható ki.

(5) Az övezet területén az alábbi melléképítmények helyezhetők el a főépület rendeltetészerű használatát, működtetését elősegítő, kiegészítő rendeltetésű építményként:

a) közmű-becsatlakozási műtárgy,

b) közműpótló műtárgy,

c) hulladéktartály-tároló,

d)– épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,

e) kerti építmény, pergola, ”

támogatható az alábbiak figyelembevételével:

A terület státuszából adódóan kiemelt figyelmet kell fordítani a jelölő fajok, valamint egyéb védett madárfajok megjelenése esetén azok oltalmára.

A jelenlegi hasznosítást jelentősen meg nem haladó, a természeti értékeket, - jelen esetben a madarakat nem zavaró - hasznosítás hajtható végre!

Például tanösvény kialakítása, kilátó építése, horgászati infrastruktúra kiépítése elfogadható, azonban vízi sportok, különösen a technikai sportok folytatása nem megengedhető!



A Natura 2000 területen történő bármilyen tervet, tervezett munkát meg kell előznie egy hatásbecslés, amely alapján az illetékes hatóság dönt a terv megvalósíthatóságáról!

Jelen terv elfogadása a természeti környezetre semmilyen változást nem jelent, mivel a területet érintően tényleges beavatkozások a természetvédelmi hatóság engedélye, és a természetvédelmi kezelő hozzájárulása nélkül továbbra sem végezhető!

A környezeti vizsgálat értékelés nem azonosított a településrendezési eszközök módosításai között olyan tervi elemet, amely várhatóan jelentős hatással lenne a környezeti elemekre, a környezeti elemek rendszereire, folyamataira, szerkezetére.

A terv módosításának megvalósításával nem származik országhatáron áterjedő hatás.

Összefoglalóan megállapítható, hogy Bajna Község Településrendezési Eszközök Módosítási tervének jelen módosítása, nem ellentétes magasabb szintű, a tervhierarchiában megjelenő tervekkel, programokkal, azokra nincs befolyással!

A módosított településrendezési eszközök környezetre gyakorolt hatása a megengedett értékeken belüli terheléseket eredményezi. A környezeti értékelés alapján a területekre vonatkozó településrendezési eszközök módosításának terve a fentiek alapján elfogadásra javasolt.

