



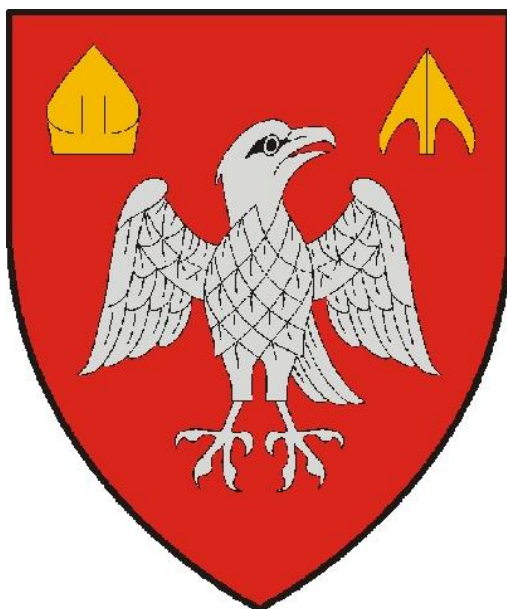
H-1016 BUDAPEST,
NAPHEGY U. 26.

BAJÓT

településrendezési eszközök módosítása

(a belterület déli részén tervezett záportároló kialakítására vonatkozóan)
végző szakmai véleményezési dokumentáció előkészítése
(partnerségi egyeztetéshez)

(314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 32. § (1) c) pontja szerinti *tárgyalásos eljárás*)



PLANNER-T Kft.

2021. március hó



H-1016 BUDAPEST,
NAPHEGY U. 26.

BAJÓT

településrendezési eszközök *módosítása*

(a belterület déli részén tervezett záportároló kialakítására vonatkozóan)

végző szakmai véleményezési dokumentáció előkészítése

(partnerségi egyeztetéshez)

(314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 36.§ c) pontja szerinti *végző véleményezési szakasz*)

(314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 32. § (1) c) pontja szerinti *tárgyalásos eljárás*)

Törzsszám: P.01/2021

Felelős tervező:

HORVÁTH GERGELY s.k.

okl. építészmérnök

vezető településtervező

Országos Tervezői Névjegyzék-szám: TT/1 01-1120

Konzulensek:

Közlekedéstervező:

HECKENAST JUDIT s.k.

okl. közlekedésmérnök (Heckenast & Heckenast Bt.)

Mérnök Kamarai szám: TRk-T 01-5295

Közműellátás:

BÍRÓ ATTILA s.k.

okl. vízépítőmérnök (vízi közművek)

Mérnök Kamarai szám: TE-T, TH-T, TV-T, VZ-T 01-2456

HANCZÁR ZSOLTNÉ s.k.

okl. gépészmérnök, okl. városépítési szakmérnök
(energia közművek)

Mérnök Kamarai szám: TRe-T, TRh-T, TRv-T 01-2418

Tájtervezés, zöldfelületek,
környezetvédelem:

TÓTHNÉ POCSOK KATALIN s.k.

okl. kertészmérnök, városgazdálkodási,

környezetgazdálkodási szakmérnök

TK, K 01-5086, TT1 01-5086/06 (TOPOLAND Bt.)

Ügyvezető:

HORVÁTH GERGELY s.k.

Budapest, 2021. március hó

Bevezetés

Bajót Község új településrendezési eszközei (tulajdonképpen az igencsak régen, 2002-ben jóváhagyott településrendezési terv teljes körű felülvizsgálata, az időközben hatályba lépett újabb jogszabályoknak megfelelően) - több éves egyeztetési folyamatot követően - 2019. év végén kerültek jóváhagyásra (településszerkezeti terv: 81/2019.(XII.17.) sz. képviselő-testületi határozattal, helyi építési szabályzat és szabályozási terv: 14/2019.(XII.18.) Önkormányzati rendelettel).

A jóváhagyást követően - 2020-ban - felmerült egy - katasztrófavédelmi szempontból nagyon fontos - módosítási igény a nemrég elfogadott településrendezési eszközökkel kapcsolatban.

Mint ismeretes, tavaly nyáron több alkalommal is villámárvíz sújtotta a települést; hirtelen nagy mennyiségű csapadék hullott a térségben, melyet a falun átvezető Bajóti patak nem tudott levezetni; kilépett medréből, utcákat, házakat öntött el, igen jelentős károkat okozva. Korábban ilyen természeti jelenség csak elvétve fordult elő, napjainkban azonban a klímaváltozás következtében ez sajnos egyre gyakoribb, ezért fel kell készülnünk az ilyen katasztrófaválság megelőzésére.

Az Önkormányzat ezért - vízépítő mérnök szakemberekkel konzultálva - úgy döntött, hogy ezen veszélyhelyzet elhárítása céljából, pályázati források igénybevitelével kezdeményezi egy záportározó kialakítását a Bajóti patakon, a belterület déli részén, illetve ahhoz csatlakozó külterületrészen. A felkért vízügyi szakértő a záportározó célszerű helyét, nagyságát a terepadottságok figyelembe vételével, előzetes számítások alapján határozta meg.

Tekintettel arra, hogy a záportározó kialakítására alkalmas terület a nemrég jóváhagyott településrendezési eszközökben még más területfelhasználással, övezeti besorolással szerepel, ezért a megvalósítás előkészítéséhez szükség van a hatályos településrendezési eszközök (mind a településszerkezeti, mind a szabályozási terv) módosítására: a leendő záportározó területének vízgazdálkodási területbe sorolására.

Amennyiben a településrendezési eszközök módosítása a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről (továbbiakban Korm. rendelet) 32. § (6) bekezdés c) pontja értelmében kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területen, beruházás megvalósítása miatt indokolt, a módosítás egyeztetési eljárása a Korm. rendelet 32. § (1) bekezdés c) pontja szerinti **tárgyalásos eljárás**.

Ennek érdekében a Képviselő-testület a tervezett záportározó megvalósítását a Korm. rendelet 32. § (6) bekezdés c) pontja értelmében kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területen, önkormányzati szempontból kiemelt beruházássá nyilvánította, egyúttal felhatalmazta a polgármestert, hogy gondoskodjon a településrendezési eszközök módosításához szükséges dokumentáció elkészítéséről és az állami főépítési hatáskörben eljáró Kormányhivatalhoz történő benyújtásáról.

A tervezett módosítás ismertetése

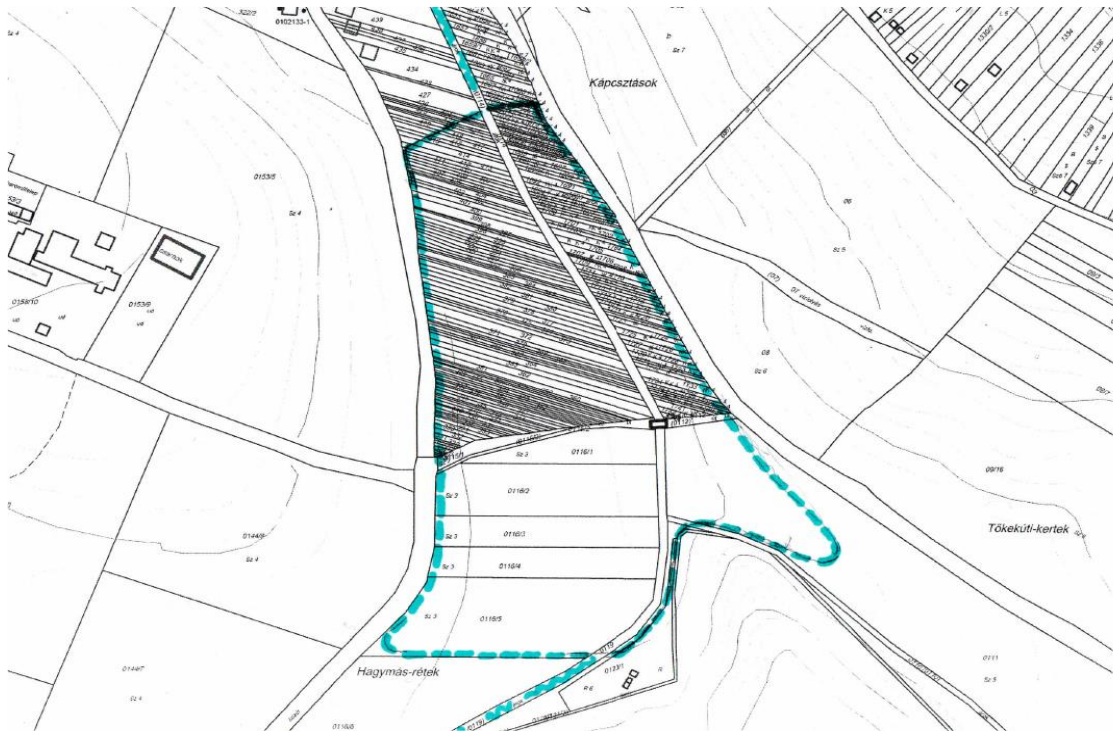
Az Önkormányzat - a bevezetőben ismertetettek miatt - a jövőbeni esetleges újabb katasztrófavédelem érdekében kezdeményezi a tervezett záportároló területének **vízgazdálkodási területbe** sorolását, és a hatályos településszerkezeti, valamint bel- és külterületi szabályozási terv ennek megfelelő módosítását (az adott terület rész jelenlegi földhivatali állapotát lásd az alábbi alaptérkép-részleten).



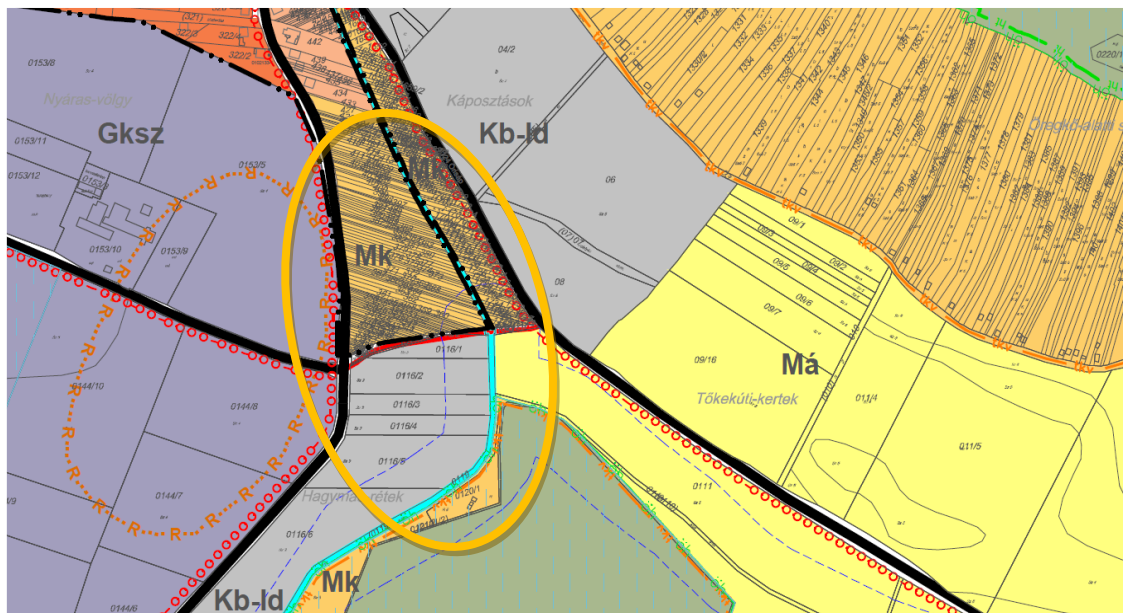
Az adott terület rész jelenlegi állapota a Google-térkép-részleten:



A tervezett záportározó vízügyi számítások alapján meghatározott területigénye, partvonala (mint látható, mind a bel- mind a külterületet érinti):

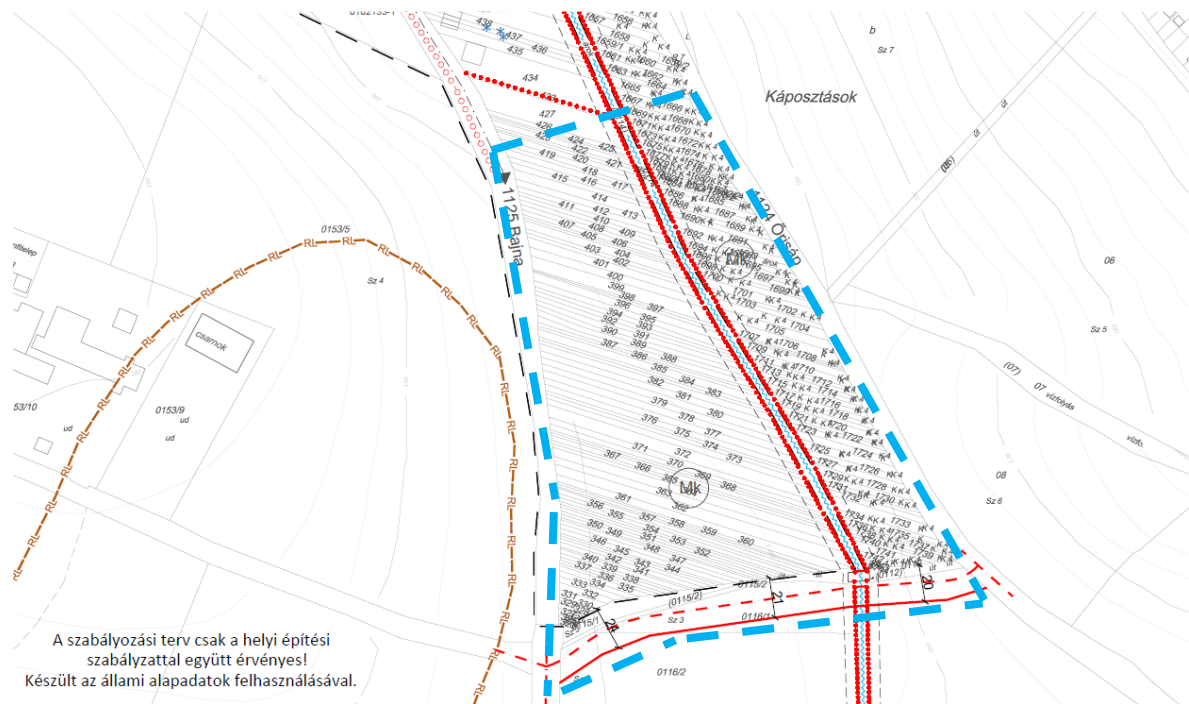


Az adott területrész a hatályos (81/2019.(XII.17.) sz. képviselő-testületi határozattal jóváhagyott) településszerkezeti terv szerint:



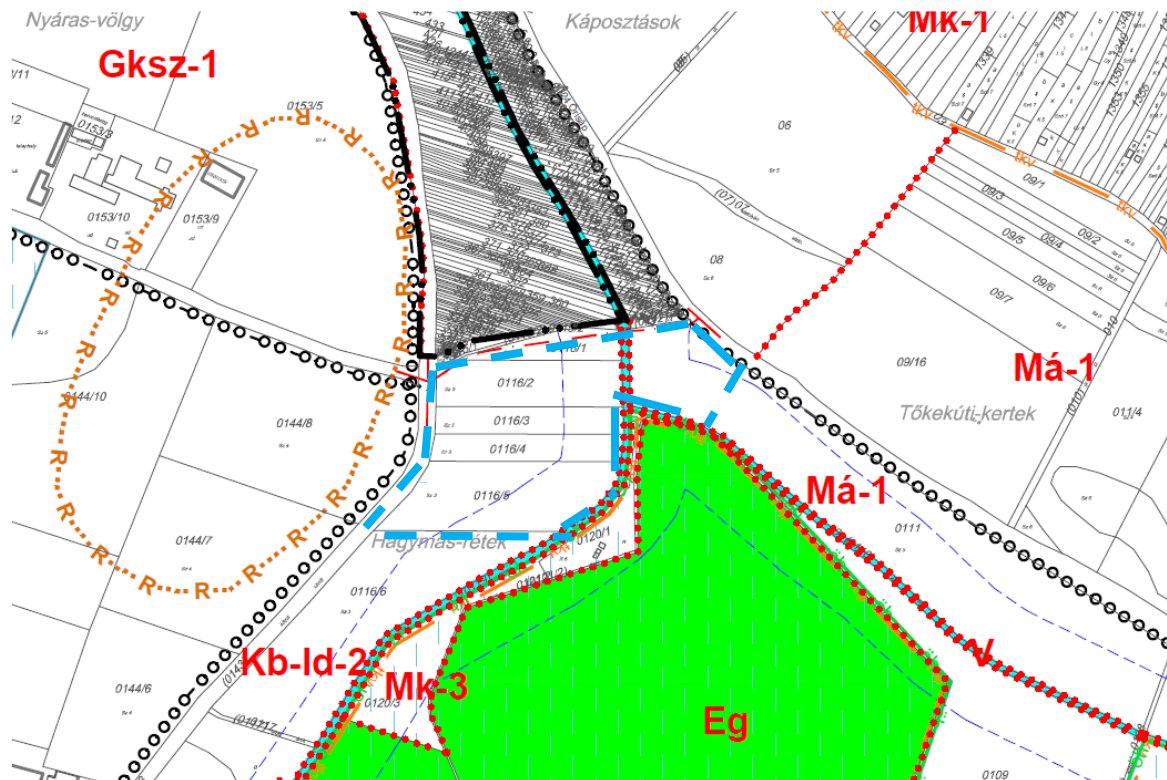
A tervezett záportározó belterületre eső része kertés mezőgazdasági terület (Mk); külterületi része pedig beépítésre nem szánt különleges idegenforgalmi terület (Kb-Id), illetve általános mezőgazdasági terület (Má). A hatályos településszerkezeti (valamint szabályozási) tervben szerepel továbbá az a tervezett útszakasz a 1126 j. (Lábatlanra vezető) út és a 1124 j. (Sárisáp, Tát felé vezető) út távlati, közvetlen összeköttetése érdekében, melyet már a korábbi tervek is feltüntettek (bár ez mindig helyi elhatározás volt: magasabb szintű tervekben - így a megyei területrendezési tervben - nem szerepel); ezen tervezett útszakasz a záportározó megvalósíthatósága érdekében elhagyandó.

Az adott területészaki része a hatályos (14/2019.(XII.18.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott) HÉSZ 1. mellékletét képező belterületi szabályozási terv szerint:



A tervezett záportároló belterületre eső része a kertés mezőgazdasági területből (Mk) a vízgazdálkodási terület (V) területfelhasználási kategóriába sorolandó; a 1126 j. és 1124 j. út összekötésére tervezett útszakasz szabályozása elhagyandó.

Az adott területészaki része a hatályos (14/2019.(XII.18.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott) HÉSZ 2. mellékletét képező külterületi szabályozási terv szerint:



A tervezett záportározó külterületre eső része a beépítésre nem szánt különleges idegenforgalmi területből (Kb-Id), illetve általános mezőgazdasági területből (Má) a vízgazdálkodási terület (V) területfelhasználási kategóriába sorolandó; a 1126 j. és 1124 j. út összekötésére tervezett útszakasz pedig a külterületszabályozási tervből is törlendő.

Mivel ezen tervezett módosításokat az Önkormányzat kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területen történő beruházásnak minősítette, ezért a tervezés/tervegyeztetés a 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 32.§ (6) bekezdés c) pontja szerinti **tárgyalásos eljárás** szerint, a Korm. rendelet átmeneti rendelkezéseiben (45.§ (2) a) pontja) foglaltaknak megfelelően az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának alkalmazásával történik.

A 2/2005.(I.11.) sz. Kormányrendelet szerinti *környezeti vizsgálat* készítését a módosítás előzetesen - mivel a tervezett változtatások védett területeket nem érintenek, továbbá a vízjogi létesítési engedélyezési terv készítése során a szükséges egyeztetéseket egyébként is le kell folytatni - **nem indokolja**.