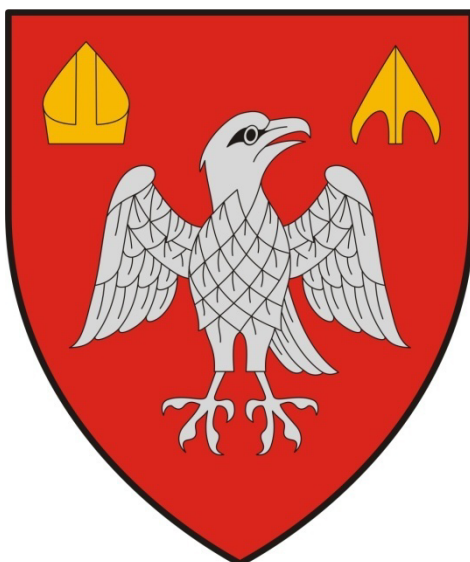


**Bajót Község - három részterületre vonatkozó - településrendezési eszközök
módosítása**

TÁJÉKOZTATÁSI DOKUMENTÁCIÓ



**MEGRENDELŐ:
BAJÓT KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA**

**TERVEZŐ:
Bak Gabriella
Okl. településmérnök, TT 15-0381**

2024. június

Előzmények

Bajót községben a településrendezési eszközök módosítására a közelmúltban az alábbi három igény jelentkezett, melyet a Képviselő-testület határozattal támogatott:

1. A Szalézi rend kiemelt figyelmet fordít arra, hogy Péliföldszentkereszt beépüljön az aktív turisztikai szegmensbe. A Péliföldszentkereszt közelében található Öreg-kő sziklája országosan ismert sziklamászó hely. A Szalézi Lelkigyakorlatos Ház a sziklamászáshoz kötődően a Péliföldszentkeresztben található Látogatóközpont mellé a sziklamászás helyes technikáját megtanító, edukációs célokból egy gyakorló mászófalat kíván létesíteni Top Plusz pályázati forrásból.

Mivel a tervezett építmény közel 13 m magas, a jelenleg hatályos megengedett épületmagasság a területen viszont csak 6 m, így az engedélyezéshez és megvalósításhoz ezen előírás módosítása szükséges Bajót Község Önkormányzatának Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 14/2019 (XII.18.) önkormányzati rendeletében (HÉSZ).

2. A Bajóti Mindszenty József Katolikus Óvoda fejlesztése, bővítése érdekében a területre vonatkozó Vt építési övezet előírásainak módosítása vált szükségessé.

3. Bajót-Péliföldszentkereszt 040 hrsz.-ú ingatlanon állattenyésztéssel kapcsolatos létesítményeket terveznek megvalósítani pályázati forrásból.

A létesítmények méretei a jelenleg előírt 4,5 méter épületmagasságot meghaladják, ezért annak módosítása szükséges.

A véleményezési eljárás típusának meghatározása

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § szerint:

„68. § (1) A (2) bekezdés szerinti egyeztetési szabályok alkalmazandók a településterv egyszerűsített eljárásban történő

a) készítése vagy módosítása esetén, ha

...

bb) nem tartozik az a) pont aa) és ab) alpontja, valamint a ba) alpont szerinti esetkörbe, azonban az alábbi feltételek együttesen teljesülnek:

- 1. a településszerkezetet meghatározó műszakiinfrastruktúra-főhálózat nem változik,*
- 2. nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, és*
- 3. nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.*

...”

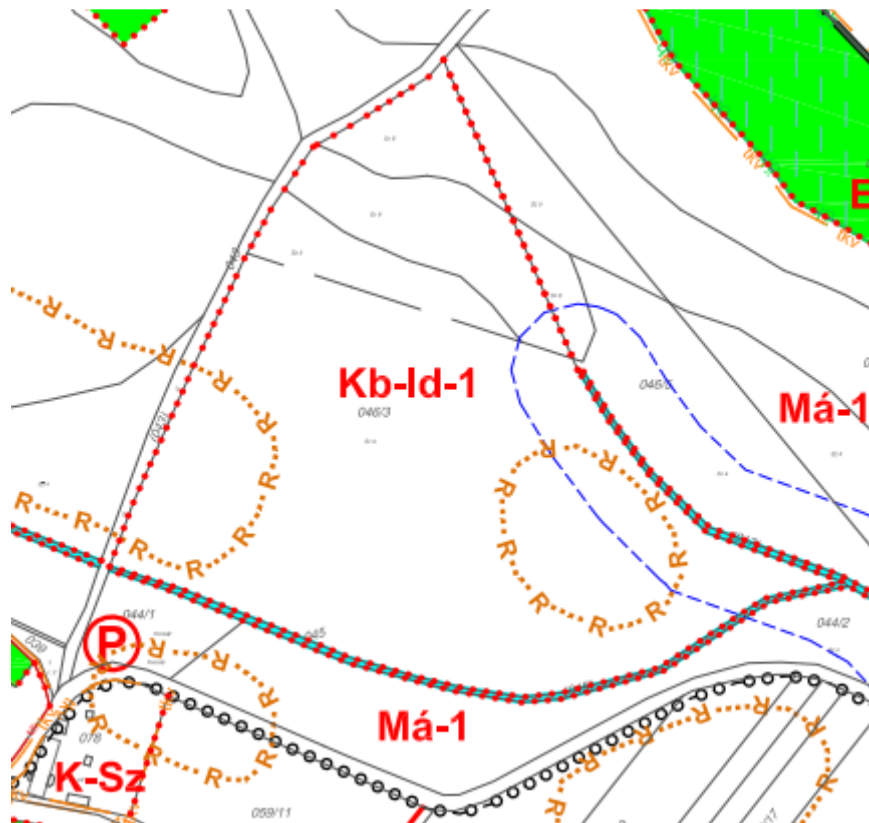
A megadott feltételek teljesülnek, ezért **egyszerűsített eljárásban** történhet a módosítás.

A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK TERVEZETT MÓDOSÍTÁSAI:

1. Péliföldszentkereszt – mászófalal kapcsolatos módosítás:

A tervezett mászófal közel 13 m magas, a jelenleg hatályos megengedett épületmagasság a területen viszont csak 6 m, az egyéb építményekre vonatkozóan nincs előírás, így az előírás kiegészítése szükséges a spotolási, technológiai célú építményekre meghatározott maximális magasságra vonatkozóan.

A terület a hatályos Szabályozási Terven:



A Helyi Építési Szabályzat hatályos előírásai az alábbiak:

"55. § (1) A Kb-ld-1 jelű övezet a Péliföldszentkeresztben tervezett idegenforgalmi, turisztikai létesítmények elhelyezésére szolgáló terület, látogatóközpont.

a) A terület rendeltetése: idegenforgalmi, turisztikai célú. Az övezetben elhelyezhető még bemutatóhely, szabadtéri színpad, kereskedelmi, vendéglátási létesítmény, a terület használatához szükséges fásított parkoló.

b) Beépíthető legkisebb telek: 5.000 m² (0,5 ha)

c) Beépítési mód: szabadonálló, az építési helyhez az elő és oldalkert legalább 5m, a hátsókert legalább 10 m.

d) Legnagyobb beépítettség: 5% terepszint felett és terepszint alatt.

e) Legnagyobb épületmagasság max. 6,0 m.

f) A közművesítettség mértéke: részlegesen közművesített."

A tervezett módosítás során a HÉSZ 55.§ e) pontja módosul az alábbiak szerint (sárgával jelezve az új szövegrész):

e) Legnagyobb épületmagasság max. 6,0 m. Az épületmagasság értékét meghaladó technológiai, sportolási és turisztikai célú építmény (pl. mászófal, szobor, stb.) legfeljebb 13 m magasságig létesíthető.

2. Óvoda fejlesztésével, bővítésével kapcsolatos módosítás:

A Bajót, Kossuth Lajos utcában a 102 hrsz.-on található Mindszenty József Katolikus Óvoda fejlesztése, bővítése vált szükségessé. A fejlesztés és bővítés építészeti tervezése során vált világossá, hogy a meglévő épület épületmagassága meghaladja a Vt-1 övezetbe sorolt területre előírt 4,5 m épületmagasságot. Az épület, az óvodákra előírt követelményeknek megfelelő, tervezett módosításának engedélyezéshez, megvalósításhoz emiatt és a terepviszonyok miatt az előírt legnagyobb épületmagasság növelése szükséges 5,5 m-re.

Fotó az épületről:

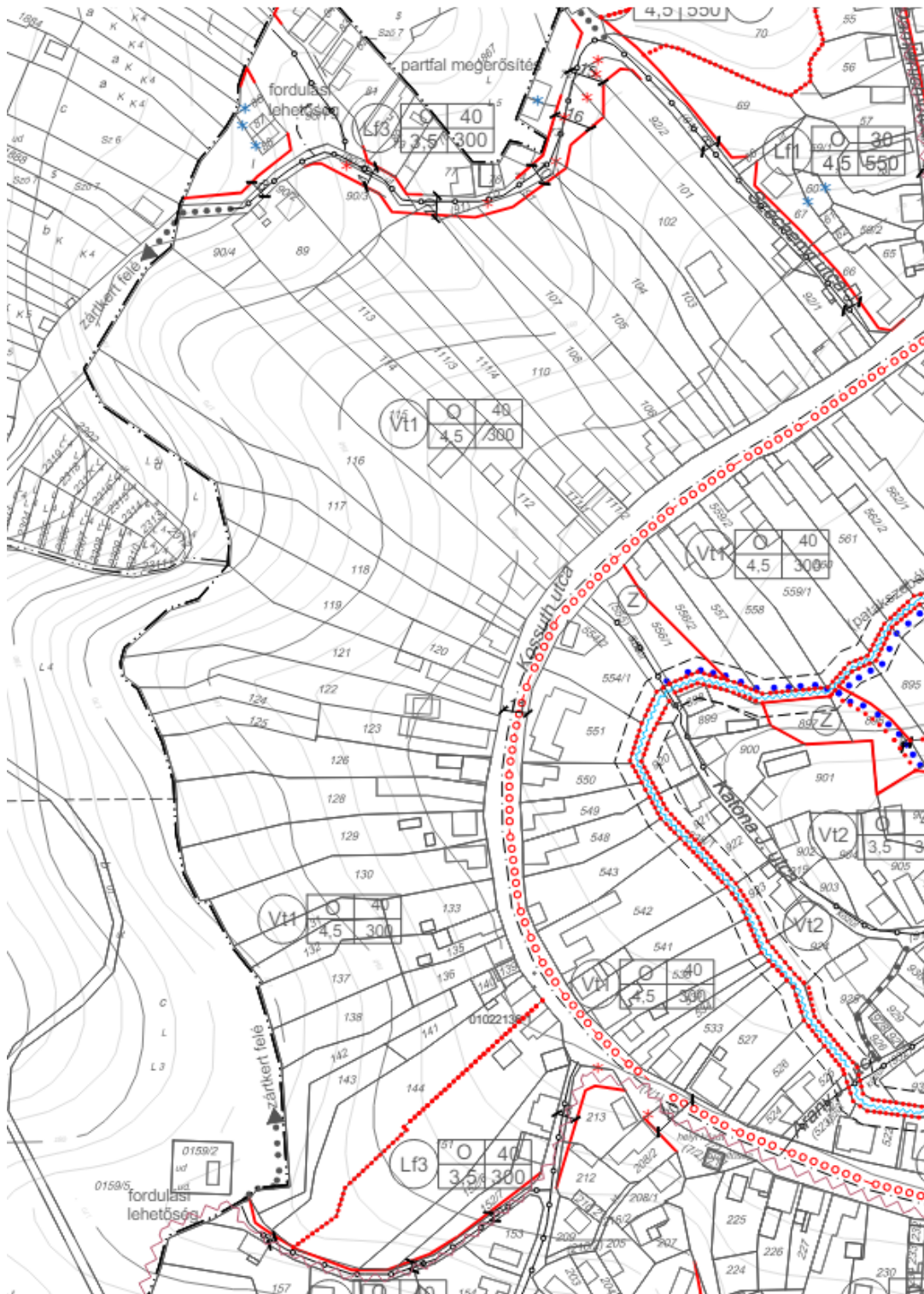


Mivel a településen több Vt-1 övezet található, de ott a terepviszonyok és a meglévő épületek miatt nem indokolt a módosítás, ezért az csak az óvoda tömbjére vonatkozóan történik. Az itt található **Vt-1** övezet helyett egy új, **Vt-3** jelű övezetbe történik az átsorolás, amely előírásai a beépítési mód és épületmagasság kivételével nem változnak.

A Vt-1 övezetre előírt beépítési mód vonatkozásában a HÉSZ-ben hibajavításra van szükség, mert a szabályozási tervlap jelölései „O = oldalhatáros” ellentétesek a HÉSZ szöveges „zártkörű” előírásaival.

Szintén az Óvoda fejlesztéshez kapcsolódóan szükséges nagyobb férőhelyű gépjármű parkoló kialakítása, melyet egy külön telken szeretnének megvalósítani (tulajdoni viszonyok miatt) ezért azt a Vt-3 övezetben kialakíthatóvá kell tenni, úgy, hogy az előírt zöldfelületi hányad megmaradjon.

A hatályos szabályozási terv vonatkozó részlete:



Változások a HÉSZ-ben (sárgával jelölve az új elemek):

„**35. § (1) A Vt-1** építési övezet előírásai:

- a) Beépítési mód: **zárt sorú oldalthatáron álló**
- b) Kialakítható legkisebb telek területe: 300 m²
- c) Kialakítható legkisebb telekszélesség: 14 m
- d) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 40 %
- e) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 30 %
- f) A beépítési sűrűség maximális értéke: 1,5
- g) Legkisebb zöldfelületi arány: 30 %, melynek legalább egyharmadát többszintű növényállománnyal szükséges kialakítani
- h) Legnagyobb épületmagasság: 4,5 m
- i) A telkeken belül:
 - ia) az előkert mérete 0-2 m
 - ib) a hátsókert legalább 6 m
- j) Az építési övezeteiben elhelyezhető épület:
 - ja) lakó;
 - jb) kereskedelmi, szolgáltató, szállás, vendéglátási
 - jc) oktatási, egészségügyi, szociális; rendeltetést tartalmazhat.
- k) A telken elhelyezhető maximális épületszám: 2
- l) A telken elhelyezhető maximális lakásszám: 2

...

(3) A Vt-3 építési övezet előírásai:

- a) Beépítési mód: oldalthatáron álló
- b) Kialakítható legkisebb telek területe: 300 m²
- c) Kialakítható legkisebb telekszélesség: 14 m
- d) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 40 %
- e) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 30 %
- f) A beépítési sűrűség maximális értéke: 1,5
- g) Legkisebb zöldfelületi arány: 30 %, melynek legalább egyharmadát többszintű növényállománnyal szükséges kialakítani
- h) Legnagyobb épületmagasság: 5,5 m
- i) A telkeken belül:
 - ia) az előkert mérete 0-2 m
 - ib) a hátsókert legalább 6 m
- j) Az építési övezeteiben elhelyezhető épület:
 - ja) lakó;
 - jb) kereskedelmi, szolgáltató, szállás, vendéglátási
 - jc) oktatási, egészségügyi, szociális; rendeltetést tartalmazhat.
- k) A telken elhelyezhető maximális épületszám: 2
- l) A telken elhelyezhető maximális lakásszám: 2
- m) Az övezetben önálló rendeltetésű gépjármű parkoló kialakítása megengedett az előírt zöldfelületi arány megtartásával.”

A szabályozási terv változásai:

A szabályozási terven az érintett telektömb Vt-1 övezete Vt-3 övezetbe kerül.

3. A 040 hrsz.-ú ingatlanon állattartó létesítmények kialakításával kapcsolatos módosítás

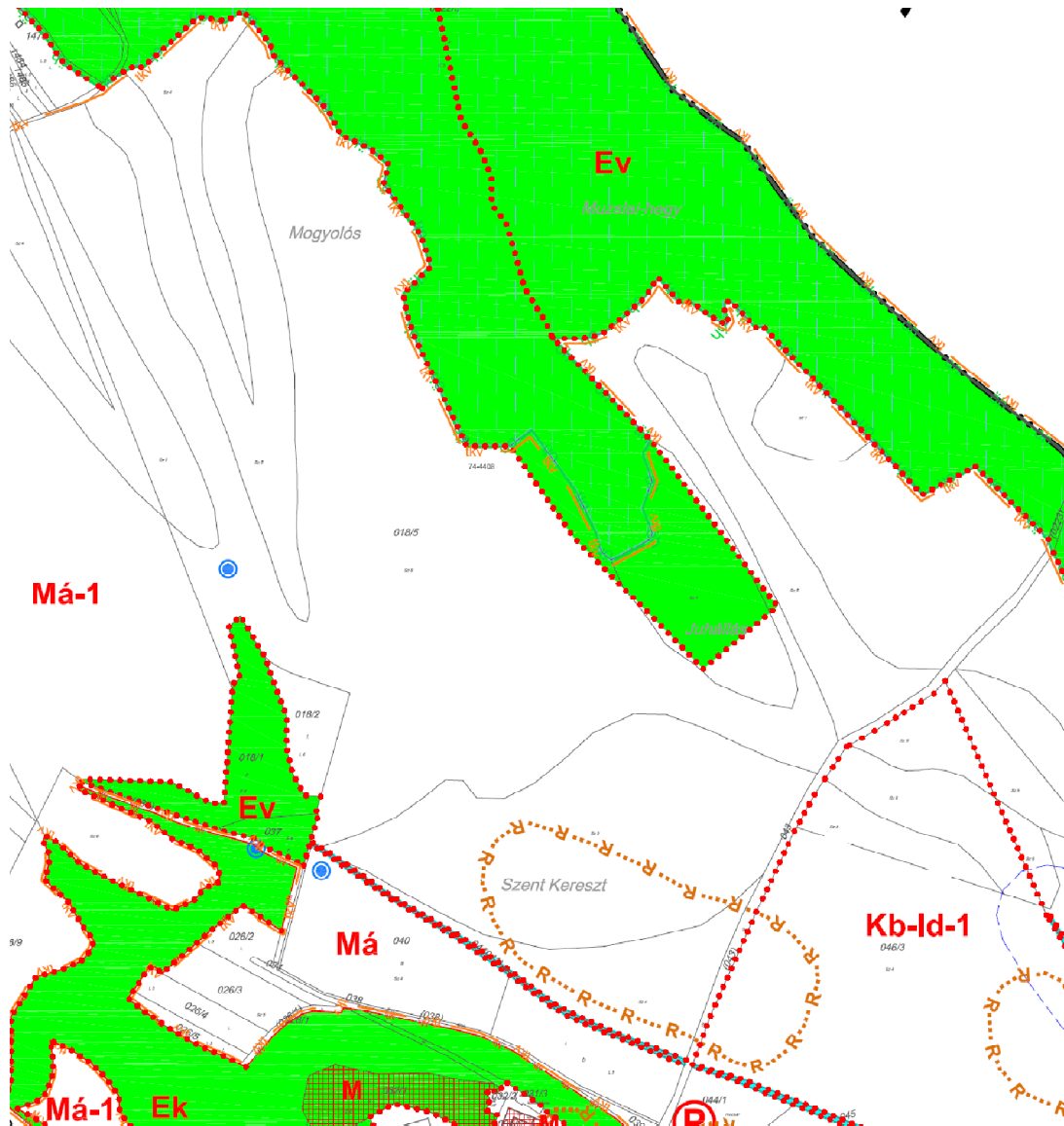
Bajót-Pélföldszentkereszt 040 hrsz.-ú ingatlanon állattenyésztéssel kapcsolatos létesítményeket terveznek. (A jelenleg 040 hrsz.-ú ingatlan a hatályos szabályozási terven még 040 és 018/5 hrsz.-on szerepel.)

A létesítmények technológiai méretei a jelenleg előírt 4,5 méter épületmagasságot meghaladják, ezért annak módosítása szükséges 6,0 méter épületmagassági szintre, illetve technológiai szempontból szükséges építmények (kémény, siló stb.) magasság maximumának meghatározása.

A terület jelenleg „Má-1”, „V” és „Má” övezetekben található. A településen több területen is található Má-1 övezet, ugyanakkor a többi Má-1 területen nem merült fel az igény az épületmagasság megnövelésére, ezért a módosítandó terület egy új, Má-3 jelű övezetbe kerül, melynek előírásai csak az épületmagasságban és a technológiai építményekre vonatkozó előírásban változnak.

A 040 hrsz.-ú ingatlan egy része (déli része) Má övezetbe sorolt, viszont a hatályos HÉSZ nem tartalmazza annak előírásait, így hibajavításra van szükség, hogy az előírások a jogszabály alkalmazóinak egyértelműek legyenek, így ez a terület is az Má-3 övezetbe kerül.

A hatályos szabályozási terv vonatkozó részlete:



Változások a HÉSZ-ben (sárgával jelölve az új elemek):

„46. Mezőgazdasági terület (M) általános előírások

51. §

...

(2) A mezőgazdasági tájhasználat a tájkarakter megőrzése (a természeti értékek-, az ökológiai hálózat védelme, valamint a termőföld- és a vizek védelme) céljából az alábbi mezőgazdasági területek és övezeteik lehetnek:

- a) Mk-1 jelű kertes mezőgazdasági terület övezetei
- b) Mk-2 jelű kertes mezőgazdasági terület övezetei
- c) Mk-3 jelű kertes mezőgazdasági terület övezetei
- d) Má-1 jelű általános mezőgazdasági terület övezetei
- e) Má-2 jelű általános mezőgazdasági terület övezetei.
- f) Má-3 jelű általános mezőgazdasági terület övezetei.”

53. §

...

(3) Az **Má-3** jelű mezőgazdasági terület övezeteiben a mezőgazdasági tájgazdálkodást és a tájkarakter erősítését szolgáló alábbi építmények helyezhetők el:

- a) A gazdálkodás célját szolgáló gazdasági épület(ek)
 - aa) Beépíthető legkisebb telek: legalább 20.000 m² (2,0 ha) területnagyságú telek
 - ab) Legnagyobb beépítettség: 3%.
 - ac) Legnagyobb épületmagasság: 6 m
 - ad) A technológiai építmények (kémény, siló stb.) magassága a technológiai igény mértékéig növelhető.
- b) A mezőgazdasági termelés (árutermelő mezőgazdasági üzemi tevékenység) miatt indokolt állandó helyben lakás igénye esetén lakás
 - ba) Beépíthető legkisebb telek: legalább 50.000 m² (5,0 ha)
 - bb) Legnagyobb beépítettség: a 3%-os beépítettség felét nem haladhatja meg.
 - bc) Legnagyobb épületmagasság: A különálló lakóépület épületmagassága legfeljebb 4,5 m lehet.

”

A szabályozási terv változásai:

A szabályozási terven a 040 hrsz.-ú ingatlan Má-1 és Má övezetei Má-3 övezetbe kerülnek.

A módosítások várható hatásai:

A hatások jellegének és mértékének megítélésénél az alábbiak alapvetőek:

- lokális jellegű, kismértékű,
- területfelhasználás változást nem eredményez,
- a tervezett használat szerint nem várható többletterhelés a környezetre a hatályos tervben szereplő területhasználathoz képest,
- környezeti hatások várhatóan lényegesen nem térnek el a hatályos településrendezési tervek megvalósulásakor várható környezeti hatásoktól,

- a településszerkezeti tervben új beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor.

A terv megvalósulása jellemzően nincs jelentős kedvezőtlen hatással a környezeti elemek rendszereire, folyamataira, szerkezetére, különösen a tájra, településre, klímára, természeti (ökológiai) rendszerre, a biodiverzitásra.

A tervezett változások lokális jellegűek. A változás nem érinti a településszerkezetet meghatározó fő műszaki infrastruktúra hálózatot, a területfelhasználási elemek alapvető rendszerét, az alapvető zöldfelületi rendszert, a területfelhasználás intenzitása nem növekszik.

A vonatkozó hatályos értékvédelmi és környezetvédelmi előírások betartása mellett, a tárgyi módosítás várható környezeti hatása a közvetlen és tágabb, az épített- és táji-, természeti környezetben várhatóan nem jelentős.