

BAG NAGYKÖZSÉG

**TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK
EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁSBAN TÖRTÉNŐ
RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA AZ IPARI PARK
KÖRFORGALMI CSOMÓPONTJA ÉS A DÓZSA
GYÖRGY ÚT KÖZÖTT HÚZÓDÓ NAP UTCA
KÖRNYEZETÉNEK VONATKOZÁSÁBAN**

SZAKMAI ÖSSZEFOGLALÓ



2025. április

MEGBÍZÓ:

Bag Nagyközség Önkormányzata
2191 Bag, Szent Imre u. 52.

TERVEZŐ:

**KONSTRUMA Építész-Mérnök Tervező-
Tanácsadó Kft.**
1078 Budapest, Murányi u. 1. 2. em. 7. ajtó

ALÁÍRÓLAP

Bag nagyközség településrendezési eszközeinek egyszerűsített eljárásban történő részleges módosítása az ipari park körforgalmi csomópontja és a Dózsa György út között húzódó Nap utca környezetének vonatkozásában

MEGBÍZÓ



Bag Nagyközség Önkormányzat

2191 Bag, Szent Imre u. 52.

Képviseli: Palya Zoltán polgármester

Lehoczky Zsuzsanna főépítész

TERVEZŐ

**KONSTRUMA Építész-Mérnök Tervező-
Tanácsadó Kft.**

1078 Budapest, Murányi u. 1. 2. em. 7. ajtó

Pányi Zsuzsanna - TT/1 01-5602

2030 Érd, János u. 15.

ÁBRAJEGYZÉK

1. ábra: A tervezett járda helye (Google maps)
2. ábra: Áttekintő térkép
3. ábra: A módosítással érintett terület (E-közmű rendszer)
4. ábra: A Ipari park körforgalmi csomópontja a tervezett járda induló pontjával, a gyalogátkelővel (Google maps)
5. ábra: A módosítással érintett ingatlanok térképe
6. ábra: A leendő járda területe (helyszíni fotó)
7. ábra: A leendő járda területe (helyszíni fotó)
8. ábra: A leendő járda területe (helyszíni fotó)
9. ábra: A leendő járda területe (helyszíni fotó)
10. ábra: A leendő járda és a Dózsa György útkereszteződés (helyszíni fotó)
11. ábra: Zajvédő fal a Nap utca felől – a Dózsa György utca irányába (helyszíni fotó)
12. ábra: Zajvédő fal a Nap utca felől – a körforgalom irányába (helyszíni fotó)
13. ábra: A tervezési terület ábrázolása a Településszerkezeti terven
14. ábra: A tervezési terület ábrázolása a Szabályozási terven
15. ábra: A járda vonalát meghatározó változtatási vázrajz (Halászy Földmérő Bt. 17/2025 munkaszámú tervezete)
16. ábra: Területkimutatás a változtatási vázrajzon (Halászy Földmérő Bt. 17/2025 munkaszámú tervezete)
17. ábra: A Településszerkezeti terv módosító javaslatának releváns részlete
18. ábra: A Településszerkezeti terv módosító javaslatának releváns részlete
19. ábra: Villamos energiaellátás az érintett területen (pirossal jelölve)
20. ábra: A tervezési terület déli határán folyik az Egres-patak-mellékág
21. ábra: Részlet Bag hatályos Településszerkezeti tervéből a régészeti lelőhelyek feltüntetésével

Címlapfotó: <https://www.nemzetijelkepek.hu/onkormanyzati-cimer/bag-nagykozseg>

TARTALOM

ALÁÍRÓLAP	2
ÁBRAJEGYZÉK	2
TARTALOM	3
1. BEVEZETÉS	5
1.1. Bag nagyközség településrendezési eszközeinek részleges módosításával kapcsolatos előzetes önkormányzati intézkedések, az egyeztetési eljárás menete	5
1.2. Településrendezési feladat, a településrendezési eszközök módosításának fő célja	7
1.3. A megbízás	7
1.4. A tervi tartalom meghatározása	7
1.5. Településrendezési tervelőzmények	8
2. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK	9
2.1. A tervezés célja	9
2.2. A tervezési terület ismertetése	9
2.3. A hatályban lévő településrendezési eszközök ismertetése a tárgyi terület vonatkozásában 14	
2.3.1. Településszerkezeti terv	14
2.3.2. Szabályozási terv	14
2.3.3. Helyi építési szabályzat	15
2.4. A tervezés során figyelembe vehető adottságok	16
2.5. A javasolt tervmódosítás	17
2.5.1. A Településszerkezeti terv módosítása	18
2.5.2. A Szabályozási terv módosítása	19
2.5.3. A Helyi Építési Szabályzat módosító javaslata	20
3. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK	21
3.1. Tájrendezés, természetvédelem, zöldfelületi rendszer, a zöldfelületek ökológiai szerepének erősítésére vonatkozó javaslatok	21
3.2. Biológiai aktivitásérték	21
3.3. Közlekedés, a tervezett bevásárlóközpont gyalogos megközelítési lehetőségeinek vizsgálata 22	
3.4. Közműellátás	23
4. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK	24
4.1. Levegőtminőség-védelem	24
4.2. Felszín alatti vizek, vízminőségvédelem	24
4.3. Talaj, talajminőség-védelem	25
4.4. Zaj- és rezgésvédelem	25

4.5.	Hulladékkezelés.....	25
4.6.	Domborzat, felszíni formák	25
5.	MAGASABB SZINTŰ TERVEKNEK VALÓ MEGFELELÉS.....	26
5.1.	Országos és térségi területfelhasználási kategóriák	26
5.2.	Országos és megyei övezetek	27
5.3.	Országos és térségi műszaki infrastruktúra hálózatok.....	31
5.4.	Az OTrT és a BATrT adta bővítési lehetőségek, a térségi területfelhasználási kategóriáknak való megfelelés igazolása	31
6.	A VÁLTOZÁSOK HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓVAL VALÓ ÖSSZHANGJÁNAK BEMUTATÁSA.....	32
7.	A HATÁLYBAN LÉVŐ TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA	32
8.	SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ	33
9.	ÖRÖKSÉGVÉDELEM	34
9.1.	Régészeti lelőhelyek védelme.....	34
9.2.	Jogszabályi környezet	34
9.3.	A tervezett módosítás hatásai a régészeti örökségre	35
9.4.	Az épített környezet értékei	35
9.5.	Összefoglaló	36
9.6.	Tervezői nyilatkozat.....	36
10.	BEÉPÍTÉSI TERV	37
11.	KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS	37
12.	JÓVÁHAGYÁSRA KERÜLŐ MUNKARÉSZEK - A TELEPÜLÉS-SZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA	40
13.	JÓVÁHAGYÁSRA KERÜLŐ MUNKARÉSZEK - A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA	44
14.	MELLÉKLETEK	46
1.	számú melléklet: A TSZT jelű Településszerkezeti terv kivágata a Nap utca, Sallai utca, Vasút utca és Dózsa György utcák által határol tervezési terület és a terv jelmagyarázatának releváns részei	
2.	számú melléklet: Az SZT-1 jelű Módosított Belterületi Szabályozási terv kivágata a Nap utca, Sallai utca, Vasút utca és Dózsa György utcák által határol tervezési terület és a terv jelmagyarázatának releváns részei	
3.	számú melléklet: A 1716/9, 1716/10 és 1968 helyrajzi számú földrészletek megosztási vázrajza	
4.	számú melléklet: Önkormányzati határozat a településrendezési eszközök részleges módosításáról és a kiemelt fejlesztési területtel minősítésről	
5.	számú melléklet: Főépítész feljegyzés	
6.	számú melléklet: A tervezett járda, kerékpárút és a lámpás csomópont közlekedési terve	
7.	számú melléklet: Jelzőlámpás csomópont átépítése és elválasztás nélküli gyalog- és kerékpárút nyomvonala	

1. BEVEZETÉS

1.1. Bag nagyközség településrendezési eszközeinek részleges módosításával kapcsolatos előzetes önkormányzati intézkedések, az egyeztetési eljárás menete

Bag Nagyközség Önkormányzata a 32/2025. (III.27.) számú képviselő-testületi határozatában döntött Bag nagyközség hatályban lévő településrendezési eszközei, a Településszerkezeti terv, a Helyi Építési Szabályzat és a Szabályozási terv részleges módosítása tárgyában (ld. 5. számú melléklet). A döntés értelmében az Önkormányzat felkérte a Polgármestert a Bag nagyközség településrendezési eszközeinek egyszerűsített eljárásban való részleges módosításához szükséges tervdokumentáció kidolgoztatására és az egyéb szükséges intézkedések megtételére az Ipari park körforgalmi csomópontja és a Dózsa György út között húzódó Nap utca melletti zajvédő fal mögött járdá kialakítása érdekében.

Bag nagyközség településrendezési eszközei jelen módosításánál a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban Tr.) 78. § (1a) bekezdés b) és c) pontja szerint: „a 2024. szeptember 30-án hatályos a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet] I–IV. Fejezetének és mellékleteinek tartalmi követelményeit kell alkalmazni a településfejlesztési koncepció, az integrált településfejlesztési stratégia és a településszerkezeti terv módosításánál, valamint azon helyi építési szabályzatok módosításánál, amelyek elfogadására az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának vagy a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet tartalmi előírásainak és jelmagyarázatnak alkalmazásával került sor.”

Az említett határozattal az Önkormányzat kiemelt fejlesztési területté nyilvánította a Bag nagyközség közigazgatási területén található Dózsa György utca, Nap utca, Sallai utca és a Vasút utca által határolt tömböt, valamint a Vasút utca 1746/2-es hrsz-ú és a Sallai utca 1989/1-es hrsz-ú belterületi földrészleteit.

A Tr. 2. § 7. pontja alapján:

„kiemelt fejlesztési terület: egy adott fejlesztés megvalósítása céljából a fejlesztési tervben kijelölt fejlesztési akcióterület;”

Az Tr. 68. § (1) bek. b) pont ba) alpontja pedig kimondja, hogy

„A (2) bekezdés szerinti egyeztetési szabályok alkalmazandók a településterv egyszerűsített eljárásban történő ... módosítása esetén, ha ... a képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területen, beruházás megvalósítása miatt indokolt, kivéve, ha az új beépítésre szánt terület kijelölésével jár, ...”

ezért a **településrendezési eszközök részleges módosítása** jelen esetben **egyszerűsített eljárással** történik.

Az Tr. 68. § (2) bekezdése ismerteti az egyszerűsített eljárás speciális szabályait az alábbiak szerint:

„Az egyszerűsített eljárásban a véleményezési és záró szakaszra a 62–67. §-ban foglaltak alkalmazandók azzal az eltéréssel, hogy

a) a véleményezési szakaszban csak a partner ad véleményt, a véleményezési szakasz kezdetétől számított 10 napon belül,

b) a véleményezési szakaszban véleményeltérés esetén a polgármester 5 napon belül kezdeményezhet egyeztetést,

c) a záró szakaszban kötelező egyeztető tárgyalást tartani a záró szakasz kezdeményezésétől vagy a véleményezési dokumentáció hiánytalanná válásától számított 15 napon belül, amelyre az állami főépítész meghívja a 64. § (1) bekezdése szerinti szerveket és fővárosi településterv esetében az érintett fővárosi kerületi önkormányzatot, és

d) a záró szakmai véleményt az állami főépítész az egyeztető tárgyalást – vagy amennyiben az egyeztető tárgyaláson elhangzottak alapján módosításra van szükség, a módosított tervezet feltöltését – követő 5 napon belül adja ki.”

A partnerségi egyeztetés szabályait az Tr. 65. §-a határozza meg:

„(1) A partner az adott eljárási szakasz szabályai szerint ad véleményt, és biztosít egyeztetési lehetőséget a tervezőnek és az önkormányzati főépítésznek.

(2) A partner a közösségi érdekre vagy a jogos magánérdekre vonatkozóan ad véleményt, és tesz a módosításra javaslatot. A partner véleménye a véleményezett tervezet tartalmára terjedhet ki, a vélemény és a tervezet között közvetlen összefüggésnek kell lennie. A partner kifogást emelő véleményét indokolással támasztja alá.

(3) A partner véleményének megismerése céljából – a 66. § (1) bekezdése szerinti feltöltéssel egyidejűleg, de az E-TÉR felületen kívül, a helyben szokásos módon – az önkormányzat polgármestere lakossági fórumot hív össze, amelynek meghívóját az önkormányzat honlapján és a közterületi hirdetőfelületen közzéteszi, egyúttal gondoskodik arról, hogy az elkészült tervdokumentáció az önkormányzati hivatalban megtekinthető legyen. A lakossági fórum meghívóját annak időpontja előtt legalább 5 nappal közzé kell tenni.

(4) A lakossági fórumon a polgármester és a tervező ismerteti a településterv, a kézikönyv és a településképi rendelet tervezetének tartalmát, a lényeges változásokat, és lehetőséget biztosít a megjelent partnereknek észrevételeik és javaslataik elmondására.

(5) A partner az észrevételét és javaslatát

a) a (4) bekezdés szerinti lakossági fórumon szóban adja elő, amelyet a lakossági fórumról készült jegyzőkönyvbe foglalnak, és az észrevételt, javaslatot az önkormányzat feltölti az E-TÉR felületre,

b) a (4) bekezdés szerinti lakossági fórumot követő 5 napon belül írásban teszi meg, amelyet a lakossági fórumról készült jegyzőkönyvhöz csatolnak, és az észrevételt, javaslatot az önkormányzat feltölti az E-TÉR felületre, vagy

c) közvetlenül az E-TÉR felületre tölti fel a lakossági fórumot követő 5 napon belül.

(5a) Azt a partnert, aki az (5) bekezdésben meghatározott módon és határidőben nem adott véleményt, kifogást nem emelő véleményezőnek kell tekinteni.

(6) A (4) bekezdés szerinti lakossági fórumot és a lakossági fórum helyett összehívott 75. § szerinti helyi partnerségi egyeztetést úgy kell megtartani, hogy a 66. § (2) bekezdése szerinti határidőn belül az észrevételeket és javaslatokat fel lehessen tölteni az E-TÉR felületre. Azt a partnert, akinek a véleménye határidőn belül az E-TÉR felületre nem kerül feltöltésre, kifogást nem emelő véleményezőnek kell tekinteni.”

Bag Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete a Településrendezési kódex 29/A. §-ában kapott felhatalmazás alapján meghozta a településfejlesztési és településrendezési dokumentumok, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézmények partnerségi egyeztetésének szabályairól szóló 3/2018 (II.15.) önkormányzati rendeletét. Az Önkormányzat a partnerségi egyeztetést az ebben foglaltaknak megfelelően végzi.

1.2. Településrendezési feladat, a településrendezési eszközök módosításának fő célja

A tervezési feladat elsődleges célja Bag nagyközség településrendezési eszközeinek egyszerűsített eljárásban való részleges módosításához szükséges tervdokumentáció kidolgozása az Ipari park körforgalmi csomópontja és a Dózsa György út között húzódó Nap utca melletti zajvédő fal mögött járda kialakítása érdekében.



2. ábra: A tervezett járda helye (Google maps)

1.3. A megbízás

Bag Nagyközség Önkormányzata 2025 márciusában bízta meg a KONSTRUMA Építész-Mérnök Tervező-Tanácsadó Kft.-t a nagyközség településrendezési eszközeinek a részleges módosításával. Jelen tervanyag Bag nagyközség Településszerkezeti tervének, Helyi Építési Szabályzatának, illetve Szabályozási tervének az Ipari park körforgalmi csomópontja és a Dózsa György út között húzódó Nap utca melletti zajvédő fal mögött járda kialakítása érdekében történő módosításának egyeztetési anyagát, szakmai összefoglalóját tartalmazza.

1.4. A tervi tartalom meghatározása

Az Tr. 8. §-a szerint:

„(2) Nem kell megalapozó vizsgálatot és alátámasztó javaslatot készíteni az (1) bekezdésben foglaltakon túl, ha a következő feltételek együttesen teljesülnek:

- a) új beépítésre szánt terület vagy különleges beépítésre nem szánt terület kijelölésére nem kerül sor,
- b) a beépítési paraméterek változása nem okozza a beépítési intenzitás – megengedett legnagyobb beépítettség, beépítési magasság vagy szintterületi mutató – növelését,
- c) a meglévő vagy tervezett közterület kiterjedése és szabályozási szélessége nem csökken, és
- d) az érintett terület művi értékvédelemmel és táj- vagy természetvédelemmel közvetlenül nem érintett.

(3) Ha az (1) és (2) bekezdés szerint nem készül megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat, az önkormányzati főépítész – a településtervező által összeállított szakmai összefoglaló alapján – a településterv módosítását szakmai összefoglalóban indokolja. A főépítész szakmai összefoglalója tartalmazza a módosításokat, azok indokolását, valamint a jogszabályi követelményeknek való megfelelés bemutatását.”

A fentieknek megfelelően tehát a Megalapozó vizsgálat és Alátámasztó javaslat helyett szakmai összefoglaló készül, mely alapján a település főépítésze elkészíti szakmai összefoglalóját a településrendezési eszközök módosításához.

1.5. Településrendezési tervelőzmények

A településen jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályban:

- Bag Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének 75/2009.(VIII.7.) határozattal elfogadott Településfejlesztési koncepciója;
- Bag Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének 25/2005. (V.26.) Kt. határozattal elfogadott – többször módosított - Településszerkezeti terve;
- Bag Nagyközség Önkormányzat 11/2022. (XI.17.), 2/2022. (II.17.), 5/2021. (VI.10.), 3/2020. (V.05.), 4/2018. (IV.26.), 15/2016. (XII.01.), 5/2013. (IV.25.) és 3/2011. (II.11.) önkormányzati rendelettel módosított, a 8/2005. (V.26.) önkormányzati rendelettel elfogadott Helyi Építési Szabályzat. Az Önkormányzat tájékoztatása alapján egységes HÉSZ rendelet nem készült.

2. TELEPÜLÉSTERVEZÉSI JAVASLATOK

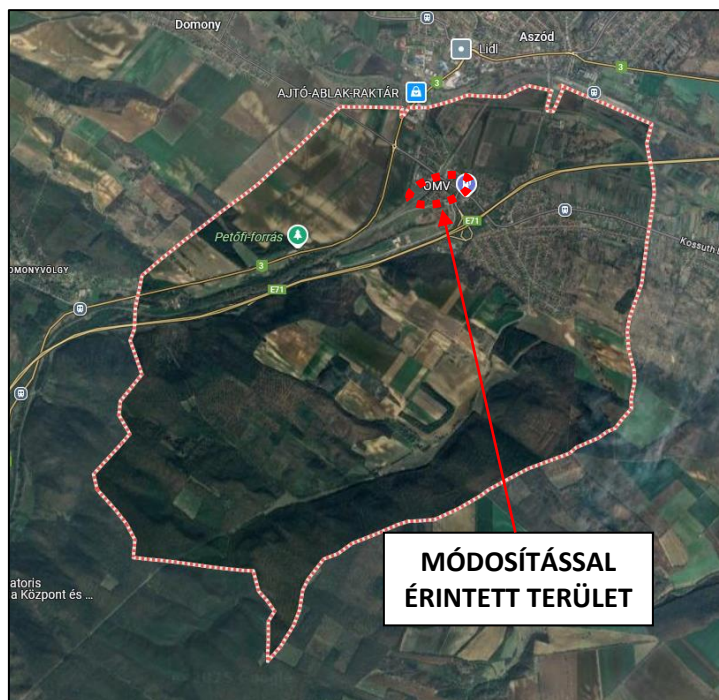
2.1. A tervezés célja

A jelen tervezés Bag nagyközség egyetlen részterületére, az Ipari park körforgalmi csomópontja és a Dózsa György út között húzódó Nap utca nyugati oldalán található zajvédő fal mögötti területre terjed ki.

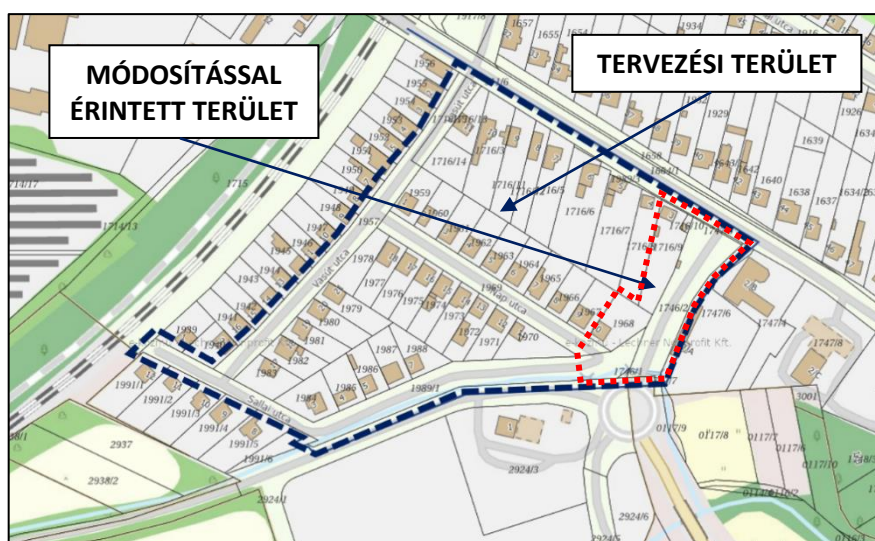
A tervezés célja a zajvédő fal mögött járda és kerékpárút kialakítása, amely gyalogos és elválasztás nélkül kerékpáros összeköttetést biztosít a körforgalmi csomópont és a Dózsa György út között.

2.2. A tervezési terület ismertetése

A tervezési terület lehatárolását, nagyközségen belüli elhelyezkedését az áttekintő térkép mutatja be.



2. ábra: Áttekintő térkép



3. ábra: A módosítással érintett terület (E-közmű rendszer)

A módosítással érintett terület a település belterületéhez tartozik, az Ipari park és a lakóterület határán, az M3 autópálya és a vasútvonal között található.

A tervezési terület lehatárolása során a telektömbös lehatároláson túlmenően figyelembe kellett venni, hogy a módosítás érinti a Sallai utcát is.

A tervezési terület:

- északkeleti határát a Dózsa György utca és az attól északra található lakóterület képezi,
- délkeleti határát a Nap utca képezi, melynek keleti oldalán gazdasági terület található,
- déli, délnyugati határát az Ipari park körforgalmi csomóponttól induló Sallai utca képezi, melytől délre az Ipari park és egy kisebb lakóterület található,
- északnyugati határát a Sallai utca végénél követlenül a vasút területe, valamint a Vasút utca képezi, mely utcától északnyugatra egy teleksoronyi területen szintén lakóterület található még a vasúti területig.

A tervezett járda a tervezési terület déli sarkából, az Ipari park körforgalmi csomópontjától indul és a tervezési terület északkeleti sarkához, a Nap utca és a Dózsa György utca csomópontjához köt ki. Ez a csomópont egy egyszerű háromágú útsatlakozás, ahol a Dózsa György utcában az autópálya-csomópont irányából kanyarodósáv segíti a közlekedést. Mind a Dózsa György utca, mind a Nap utca kétsávos aszfaltos út, amelyen a forgalom még nem elviselhetetlen mértékű, de az út mentén fekvő ingatlanok tulajdonosainak érdekében épült meg a magas zajvédő fal a Dózsa György utcai csomóponttól az Ipari park körforgalmi csomópontjáig.

A Dózsa György utcai csomópontban a gyalogos közlekedés jelenleg még nem biztosított, járda csupán a Dózsa György utca északkeleti oldalán épült ki, az utca túloldalán és a Nap utcában járdák nincsenek, a csomópontban pedig gyalogátkelőhelyek sincsenek felfestve, de az Ipari park beépítettsége még ezt idáig nem is igényelte.

A tervezett járda közvetlenül a Dózsa György utcai gazdasági terület és a lakóterület határán húzódó Nap utca északi oldalán található zajvédő fal mögött vezetne. A zajvédő fal mellett 3 db önálló ingatlan található, a 1968 hrsz.-ú, a 1716/9 hrsz.-ú és a 1716/10 hrsz.-ú ingatlanok. A járda kiépítéséhez szükséges szabályozás kizárólag ezt a három ingatlant érinti, a tervezési terület többi ingatlanja a javasolt módosítással nem érintett.

A bagi kiemelt fejlesztési terület módosítással közvetlenül érintett ingatlanjainak listája:

hrsz.	megnevezés	alapterület	tulajdonos	tulajdoni hányad megjegyzés
1716/10	Kivett beépítetlen terület	118 m ²	3 magánszemély	13/36 16/36 7/36
1716/9	Kivett lakóház, udvar	1.147 m ²	Magánszemély	1/1
1968	Kivett lakóház, udvar	816 m ²	Magánszemély	1/1
A közvetlenül érintett ingatlanok nagysága összesen:		2.081 m ²		



4. ábra: A Ipari park körforgalmi csomópontja a tervezett járda induló pontjával, a gyalogátkelővel (Google maps)

Az 1716/9-es hrsz.-ú ingatlan a Dózsa György utca és a Nap utca sarkán, a csomópont közvetlen szomszédságában fekszik. Az ingatlanon egy földszintes, közepes állagú családház áll a Dózsa György utcai telekhatár közelében oldalhatáros beépítéssel. Ezen kívül a telken több, az alaptérképen nem jelölt gazdasági épület figyelhető meg a zajvédőfal háta mögött.

Az ingatlan keleti csücskében egy minimális méterű, 118 m² nagyságú önálló telek került kialakításra, amelyen az alaptérkép szerint egy kis földszintes épület áll. Ez az ingatlan a 1716/10-es hrsz.-on van nyilvántartva.

A 1716/9-es hrsz.-ú ingatlan déli végében érintkezik a 1968-as hrsz.-ú ingatlannal, amely a Sallai utcára nyílik. Az utcának ez a szakasza nem köt ki az Ipari park körforgalmi csomópontjába, hanem külön nyomvonalon vezet az Ipari park északi feltáró útjától. A két utcát az Egres-patak sávja választja el egymástól. 1968-as hrsz.-ú ingatlanon szintén egy földszintes családház áll oldalhatáros beépítéssel.

A három ingatlan délkeleti határán húzódó Nap utca a 1746/2-es hrsz.-ú ingatlanon vezet, amellyel nyugatról határos a Sallai utca 1989/1-es hrsz.-ú ingatlana.



5. ábra: A módosítással érintett ingatlanok térképe



6. ábra: A leendő járda területe (helyszíni fotó)



7. ábra: A leendő járda területe (helyszíni fotó)



8. ábra: A leendő járda területe (helyszíni fotó)



9. ábra: A leendő járda területe (helyszíni fotó)



10. ábra: A leendő járda és a Dózsa György útkereszteződés (helyszíni fotó)



11. ábra: Zajvédő fal a Nap utca felől – a Dózsa György utca irányába (helyszíni fotó)

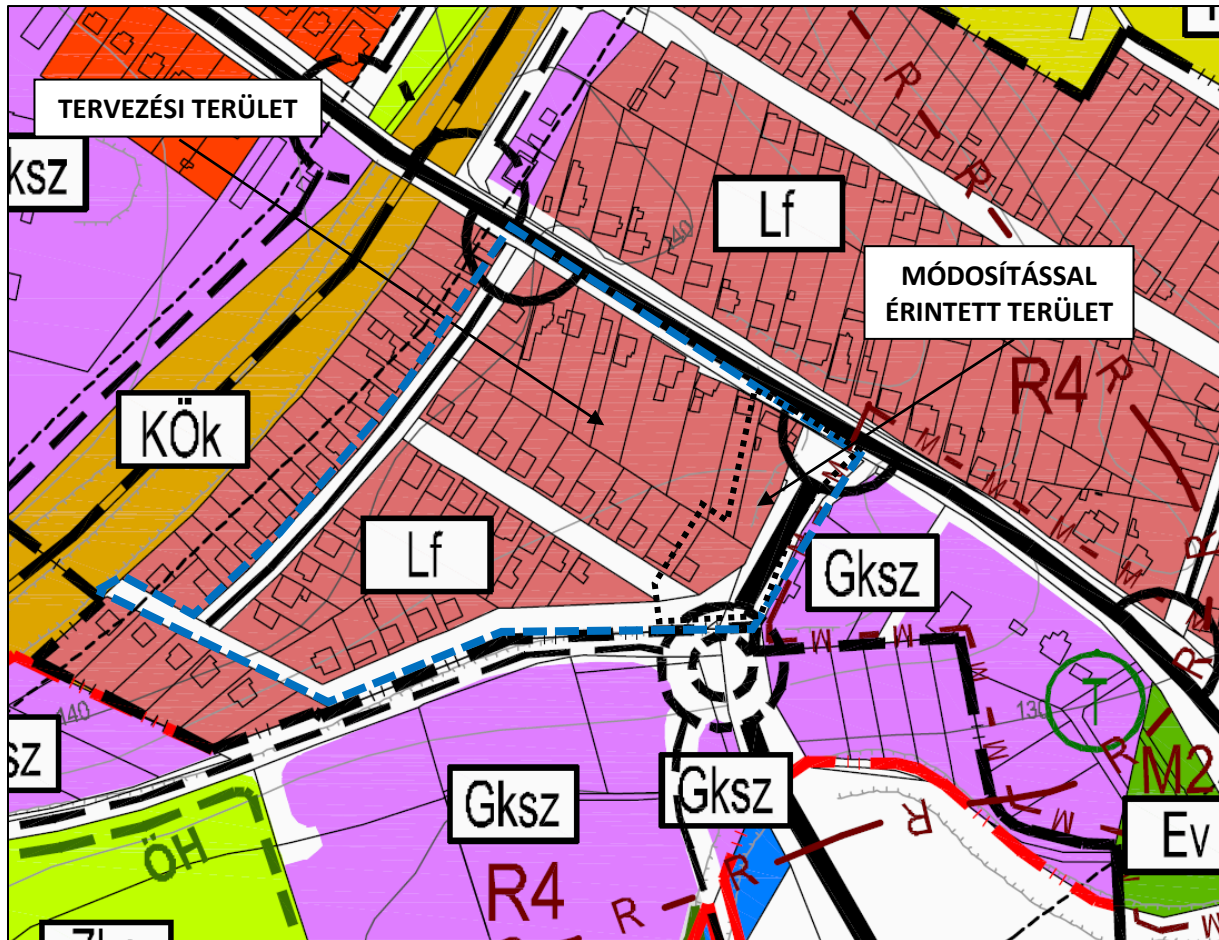


12. ábra: Zajvédő fal a Nap utca felől – a körforgalom irányába (helyszíni fotó)

2.3. A hatályban lévő településrendezési eszközök ismertetése a tárgyi terület vonatkozásában

2.3.1. Településszerkezeti terv

A település teljes közigazgatási területére jelenleg a Bag Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének 25/2005. (V.26.) Kt. határozattal elfogadott – többször módosított - Településszerkezeti terve (Bag Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének 4/2011. (II.11.) Kt. határozatával felülvizsgálva) van érvényben (a továbbiakban TSZT).



13. ábra: A tervezési terület ábrázolása a Településszerkezeti terven

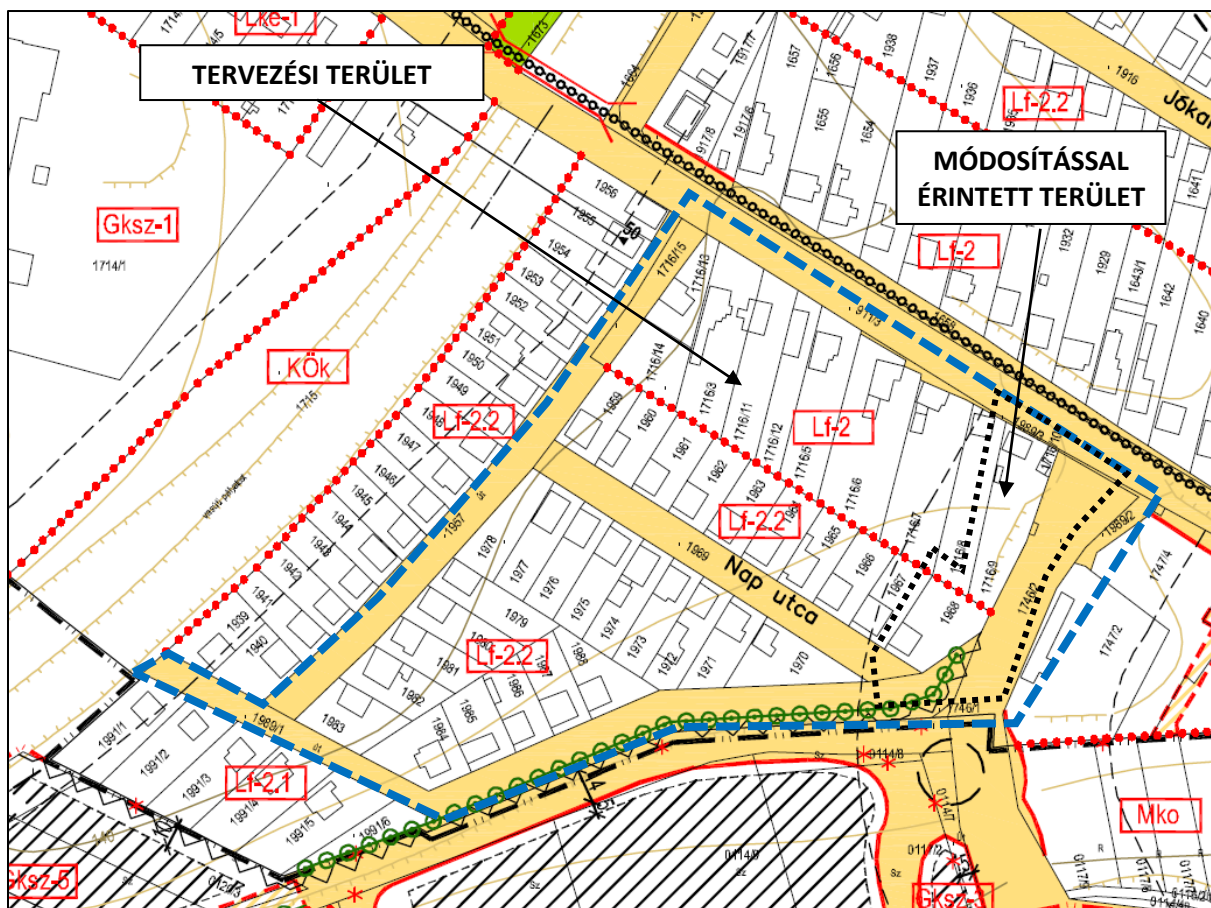
A tervezett járda területe és a Nap utca – Sallai utca – Vasút utca – Dózsa György utcák által határolt tömb területe a TSZT szerint **falusias lakóterület területfelhasználási kategóriájába** tartozik.

A Nap utca, a Sallai utca és a Dózsa György utca területe közötti közlekedési terület területfelhasználási kategóriájába tartozik.

2.3.2. Szabályozási terv

A település teljes közigazgatási területére jelenleg Bag Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének a 8/2005. (V.26.) számú, többször módosított önkormányzati rendelete (a továbbiakban HÉSZ) van érvényben Bag nagyközség helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről. A HÉSZ mellékletét képezik a Szabályozási terv belterületre és külterületre vonatkozó tervlapjai (a továbbiakban SZT).

A tervezési területen található telektömbök beépítésre szánt területen találhatóak. A tervezési terület északi része – a Dózsa György utcáról nyíló teleksor - a SZT szerint a **falusias lakóterület Lf-2 jelű építési övezetbe** tartozik, míg a terület többi része a **falusias lakóterület Lf-2.2 jelű építési övezetbe** tartozik. A tervezési területet határoló utcák – Nap utca, Sallai utca, Vasút utca és a Dózsa György utca – beépítésre nem szánt területek, **KÖu jelű közúti közlekedési terület övezetbe** vannak sorolva.



14. ábra: A tervezési terület ábrázolása a Szabályozási terven

2.3.3. Helyi építési szabályzat

Bag nagyközség jelenleg hatályban lévő Helyi Építési Szabályzata az Önkormányzat Képviselő-testületének a 8/2005. (V.26.) számú, többször módosított önkormányzati rendelete (a továbbiakban HÉSZ).

A HÉSZ 4. § (7) bekezdése tartalmazza az Lf-2 jelű falusias lakóterület előírásait az alábbiak szerint:

„Lf-2 falusias építési övezet

A kialakítható telek területe 900 m²-nél kisebb nem lehet.

A beépítési mód oldalhatáron álló.

A megengedett beépítettség mértéke 30 %.

A megengedett legnagyobb építménymagasság 4,5 m.

Az előírt zöldfelület mértéke minimum 50 %.

Az előkert mérete az utcában kialakult szerint.

A tetőidom az utcában kialakult szerint.”

A HÉSZ 4. § (9) bekezdése tartalmazza az Lf-2.2 jelű falusias lakóterület előírásait az alábbiak szerint:

„Lf-2.2 falusias építési övezet

A kialakítható telek területe 700 m²-nél kisebb nem lehet.

A beépítési mód oldalhatáron álló.

A megengedett beépítettség mértéke 30 %.

A megengedett legnagyobb építménymagasság 4,5 m

Az előírt zöldfelület mértéke minimum 50 %.

Az előkert mérete az utcában kialakult szerint.

A tetőidom az utcában kialakult szerint.”

A HÉSZ 9. §-a tartalmazza a közlekedési területek és létesítmények releváns előírásait az alábbiak szerint:

„(1) A település területén közlekedési célra területet felhasználni, közlekedési létesítményt elhelyezni csak az OTÉK-nak, a hatályos jogszabályoknak, a szakági előírásoknak és jelen szabályozási előírásnak megfelelően szabad.

(2) A közutak számára a szabályozási tervben meghatározott építési területet biztosítani kell.

(3) A szabályozási szélességen belül csak a közút és vasút létesítményei és berendezései, közművek, valamint a közlekedést kiszolgáló épületek építhetők és növényzet telepíthető.

...

(16) A balesetmentes közlekedés céljából a közlekedési területen belül a jogszabályoknak megfelelő gyalogjárdát biztosítani kell.

2.4. A tervezés során figyelembe vehető adottságok

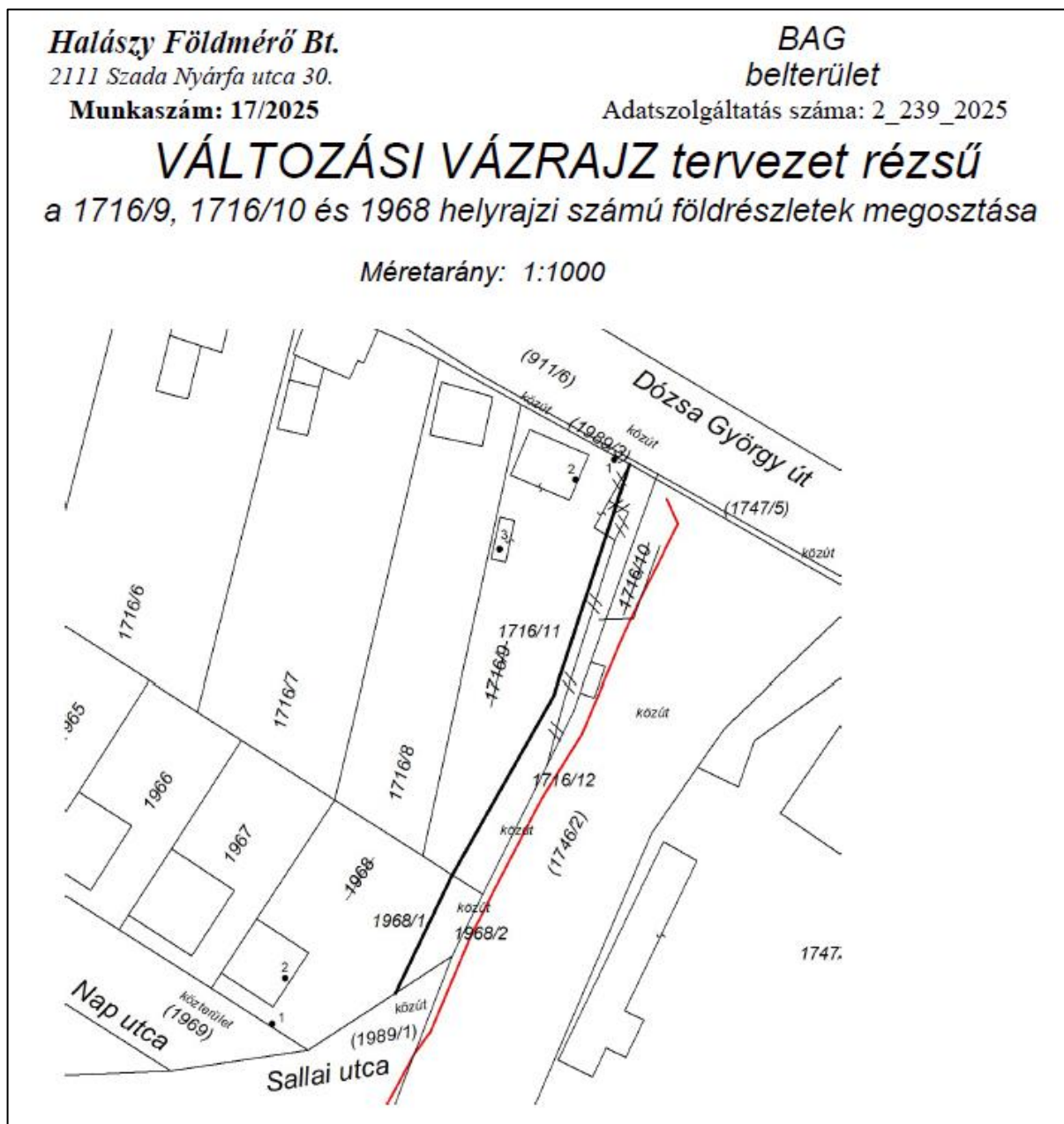
- A tervmódosítás a Településszerkezeti terv módosítását is szükségessé teszi, a település területfelhasználási - területi mérlegét is befolyásolja, ezért a területrendezési tervekkel való összhang igazolása is szükséges.
- A Szabályozási tervlap szintén módosul.
- A tervezett fejlesztéshez igazodóan a Helyi Építési Szabályzat módosítása is megtörténik.
- Új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik.
- A tervezés terület kiemelt fejlesztési területté lett nyilvánítva.
- A tervezési terület a „Peres” nevű 25748 azonosító számú régészeti lelőhelyen található.
- A tervezett módosítás nem sért sem építészeti, sem régészeti, sem ökológiai, sem földvédelmi értékeket.
- A tervezett módosításból következően az autópálya és a vasút között fekvő területeken a korábban tervezett területhasználat és a beépítési intenzitás nem növekszik.
- A tervezett járdának igazodnia kell a Nap utcában található zajvédő falhoz, közvetlenül mögötte kerül kialakításra.
- A járda kialakítása már beépített lakóingatlanokat érint.
- A tervezési területet érinti az M3-as autópálya lehajtó ágának 50 m-es védőtávolsága.
- A tervezési területen a szintkülönbségek miatt a járda építéskor fölmunka és rézsű kialakítása is szükséges lesz.
- A terület a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX törvény által meghatározott térségi övezetek közül az alábbi térségi övezetek által érintett:
 - az országos övezetek közül a vízminőség-védelmi terület övezete;
 - a megyei övezetek közül a földtani veszélyforrás terület övezete.

2.5. A javasolt termódosítás

A jelen termódosítással érintett földrészetek a Településszerkezeti tervben beépítésre szánt Lf jelű falusias lakóterület területfelhasználási egységbe tartoznak.

A Szabályozási tervben és a Helyi Építési Szabályzatban a szabályozás módosításával érintett terület a beépítésre szánt Lf-2 és Lf-2.2 jelű építési övezetekbe sorolt.

Az előzetes felmérés alapján a tervezett járda a következő módon érinti a lakóingatlanokat. Vastag fekete vonal jelöli a járda nyugati határát, piros vonal jelöli a meglévő zajvédőfal vonalát.



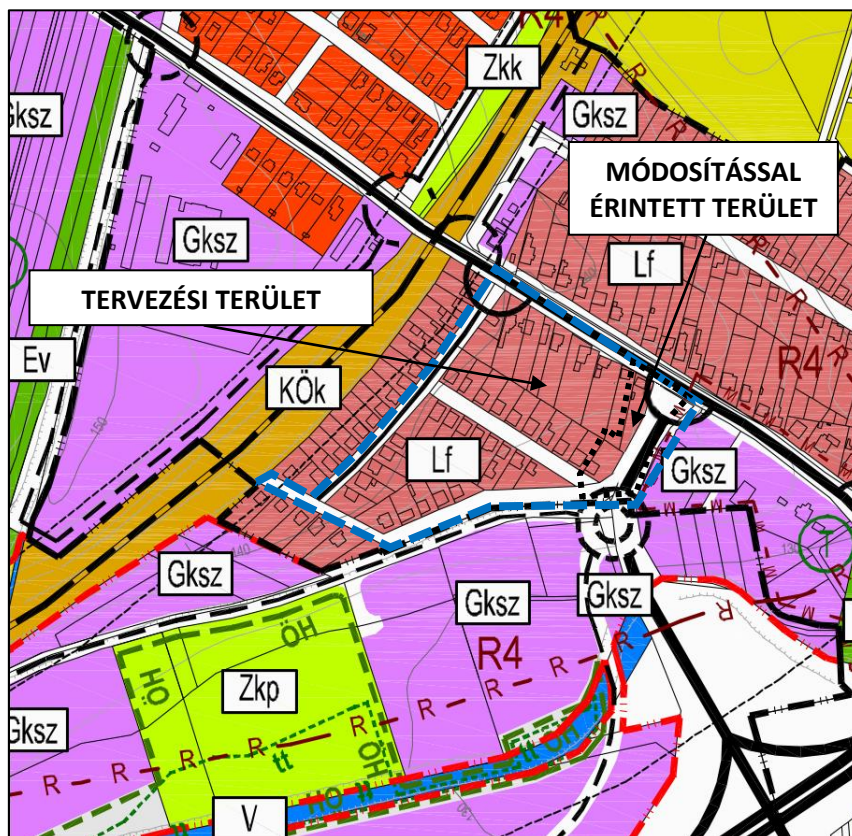
15. ábra: A járda vonalát meghatározó változattási vázrajz (Halászy Földmérő Bt. 17/2025 munkaszámú tervezete)

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot							Megjegyzés
Hrsz	Alrészlet			Terület ha. m ²	AK	Hrsz	Alrészlet			Terület ha. m ²	AK	Szolgalmi és egyéb jogok	
	jel	műv. ága	Min.o.				jel	műv. ága	Min.o.				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1716/9		kivett lakóház udvar		0.1147	-	1716/11		kivett lakóház udvar		0.957	-		
1716/10		kivett beépítetlen terület		0.0118	-	1716/12		kivett közút		0.0308	-		
1968		kivett lakóház udvar		0.0816	-	1968/1		kivett lakóház udvar		0.0772	-		
						1968/2		kivett közút		0.0085	-		
								A területi eltérést kérem a községi gyűjtőbe helyezni		-0.0041	-		
Összesen:				0.2081						0.2081			

16. ábra: Területkimutatás a változtatási vázrajzon (Halászy Földmérő Bt. 17/2025 munkaszámú tervezete)

2.5.1. A Településszerkezeti terv módosítása

A járda- és kerékpárút építés miatt szükséges tervmódosítás során a TSZT is módosításra kerül, ezért a jelen módosító javaslat során eszközölt változtatás a település területfelhasználási - területi mérlegét is befolyásolja, a területrendezési tervekkel való összhang igazolását is szükségessé teszi. Új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, ezért a biológiai aktivitásérték alakulását nem kell számolni.



17. ábra: A Településszerkezeti terv módosító javaslatának releváns részlete

A tervezett járda területe a **beépítésre szánt Lf jelű falusias lakóterület** területfelhasználási egységből **beépítésre nem szánt közúti közlekedési terület** területfelhasználási egységbe lesz átsorolva.

A 1716/9 és 1716/10 hrsz.-ú ingatlanokból kisajátítani tervezett terület mérete = meglévő ingatlanok területének összege – létrejövő új ingatlan területe = $(1.147 \text{ m}^2 + 118 \text{ m}^2) - 957 \text{ m}^2 = 308 \text{ m}^2$

A 1968 hrsz.-ú ingatlanból kisajátítani tervezett terület mérete = meglévő ingatlan területe – létrejövő új ingatlan területe = $816 \text{ m}^2 - 772 \text{ m}^2 = 44 \text{ m}^2$

MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET ÖSSZESEN: $308 \text{ m}^2 + 44 \text{ m}^2 = 352 \text{ m}^2$

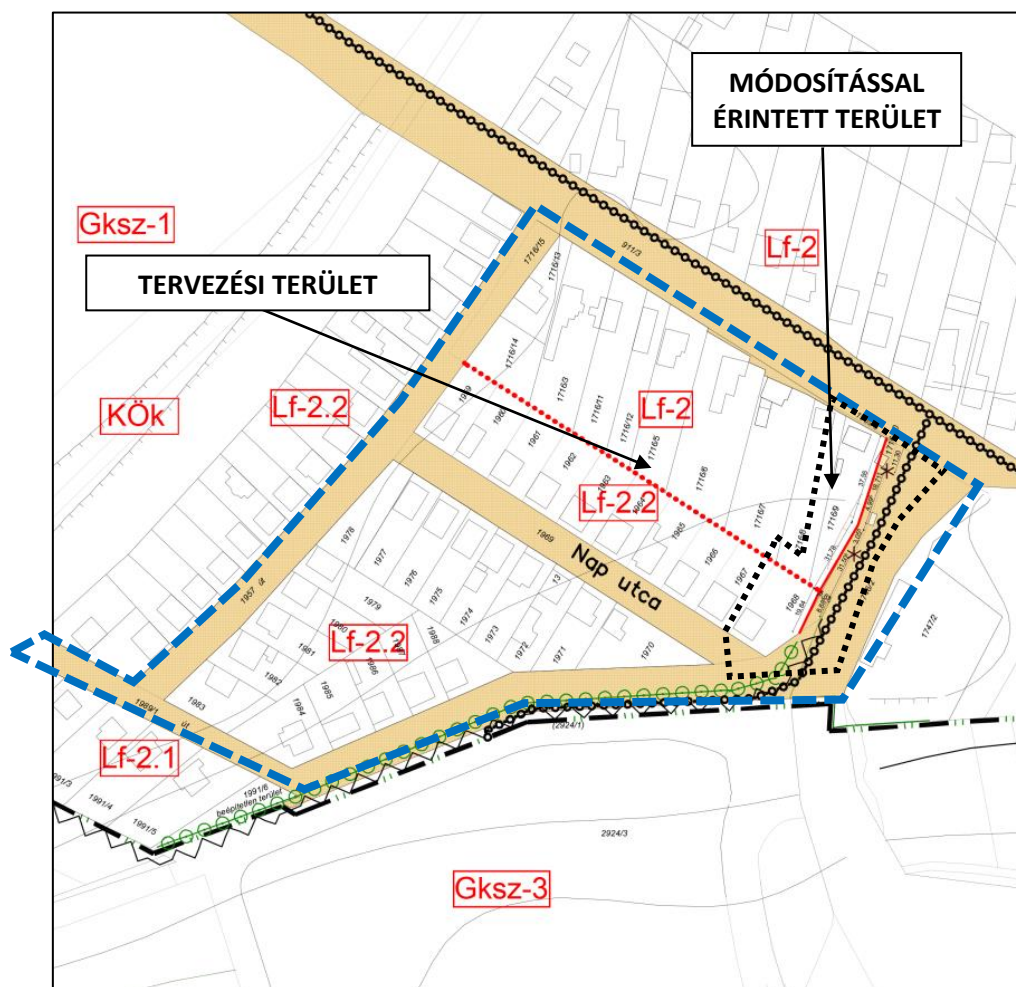
A TSZT módosítása során tehát az alábbi átsorolásokra kerül sor:

Terület sorszáma	Érintett részterület nagysága (m ²)	Érintett hrsz.-ok	Meglévő területfelhasználás	Tervezett területfelhasználás
1.	308 m ²	1716/9, 1716/10	Falusias lakóterület (Lf)	Közúti közlekedési terület (KÖu)
2.	44 m ²	1968	Falusias lakóterület (Lf)	Közúti közlekedési terület (KÖu)

(A táblázatban a beépítésre szánt területből beépítésre nem szánt területté visszaminősített területek dőlt betűkkel szedve)

2.5.2. A Szabályozási terv módosítása

A jelen változtatás szükségessé teszi a hatályban lévő Szabályozási terv módosítását is.



18. ábra: A Szabályozási terv módosító javaslatának releváns részlete

A hatályos Szabályozási terv szerint az érintett **1716/9 és 1716/10 hrsz-ú ingatlanok beépítésre szánt Lf-2 jelű falusias lakóterület építési övezetbe**, az érintett **1968 hrsz-ú ingatlan beépítésre szánt Lf-2.2 jelű falusias lakóterület építési övezetbe** vannak sorolva. Az érintett ingatlanok területének egy meghatározott része (15. ábrának megfelelően) **beépítésre nem szánt KÖu jelű közúti közlekedési terület övezetbe lesz sorolva**. Emiatt **a SZT módosítása során egy szabályozási vonal kerül ábrázolásra a változtatási vázrajzon meghatározott vonalon**.

2.5.3. A Helyi Építési Szabályzat módosító javaslata

A nagyközség Helyi Építési Szabályzata tartalmazza a járdaépítés céljára szolgáló, szabályozási vonallal a kertvárosias lakótelkekből levágandó terület KÖu jelű közúti közlekedési övezetre vonatkozó előírásokat.

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban TÉKA) szerint: 135. § (1) A 2012. augusztus 6-án hatályos településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és településrendezési eszközök 2027. június 30-ig történő módosítása során a települési önkormányzat a módosítást az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos II. és III. Fejezete, a 111. § (1) és (2) bekezdése, valamint 1. számú melléklete figyelembevételével készíti el.

*Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 2012. augusztus 6-án hatályos 45. § (1) bekezdése szerint: „Az építmények megvalósítása során a telek természetes terepfelületét és az értékes növényállományt megváltoztatni nem szabad, kivéve, ha az a rendeltetésszerű építmény-, illetve telekhasználat műszaki követelményeinek (megközelítés, csapadékvíz-elvezetés stb.) biztosítása érdekében szükséges. A telek természetes terepfelületét az építési helyen kívül tereprendekezéssel megváltoztatni a helyi építési szabályzat előírása szerint lehet. **Helyi szabályozás hiányában a terepszint a közvetlenül szomszédos telkek terepszintjéhez képest nem térhet el.**”*

A tervezett járdaépítés a telekhatár mentén tereprendekezéssel jár, ezért a tereprendekezés megvalósítása érdekében megengedő rendelkezés beépítése szükséges a HÉSZ-be az alábbiak szerint:

„A Bag Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 8/2005. (V.26.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: „R”) R. 9. §-a az alábbi (25) bekezdéssel egészül ki:

„9. § (25) Közlekedési létesítmények építése során a természetes terepszint a műszakilag indokolt mértékben megváltoztatható.”

A HÉSZ egyéb előírásai nem változnak, csupán a módosított SZT beillesztése szükséges.

3. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

A jelenleg hatályos Településszerkezeti terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv készítésekor nagyon alapos megalapozó munkarészek készültek, és kidolgozásra került az összes, jogszabályban előírt kötelező alátámasztó munkarész. A jelenlegi dokumentáció részeként új, részletes alátámasztó munkarészek azért nem kerülnek kidolgozásra, illetve a korábbi alátámasztó munkarészek azért nem kerültek megismétlésre, mert a településrendezési eszközök jelen módosítása során nem történnek olyan változások, amelyek miatt az alátámasztó munkarészek átfogó módosítása szükséges lenne. A tervek helyzetfeltáró és alátámasztó szöveges munkarészei a tárgyi területekre vonatkozóan alapvetően továbbra is változatlanul érvényesek, ezért a javasolt változtatások alátámasztására irányuló rövid helyzetfeltáró leírás is csak a módosítással érintett kis kiterjedésű területre (és téma-területekre) készül a szükséges szakági alátámasztó munkarészekkel együtt.

Ezen kívül a Tr. 8. § (3) bekezdése szerint a tervezett módosításokat elegendő szakmai összefoglalóban bemutatni, melynek szakmai döntésünk alapján a szükséges mértékig része jelen csökkentett tartalmú alátámasztó munkarész is.

3.1. Tájrendezés, természetvédelem, zöldfelületi rendszer, a zöldfelületek ökológiai szerepének erősítésére vonatkozó javaslatok

A tervezett módosítás a tájat, illetve a települési zöldfelületi rendszert nem érinti, **a tervezett módosítás nem ütközik természetvédelmi előírásokkal.**

3.2. Biológiai aktivitásérték

A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban Méptv.) 8. § (3) bekezdés b) pontja szerint:

„Az új beépítésre szánt területek kijelölése során a következő feltételeknek együttesen meg kell felelni, és ezt az önkormányzatnak külön önkormányzati határozattal – amely a településrendezési terv mellékletét képezi – igazolni kell: ... számításra igazolva, hogy a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt területkijelöléssel nem csökken,”

Az Trtv. 18. §-a szerint:

18. § (1) Az egy hektár területnagyságot meghaladó új beépítésre szánt terület kijelölésével járó településtervezési terv készítése vagy módosítása során, ideértve azt az esetet is, ha az új beépítésre szánt részterületek nagysága összesen haladja meg az egy hektárt, a Méptv. 8. § (3) bekezdés b) pontjában meghatározott követelmény teljesülése érdekében, az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel összefüggő biológiai aktivitásérték

a) egyenleg fenntartását a rendezési terv alátámasztó munkarészeiben kell igazolni, és

b) egyenleg fenntartásához szükséges zöldfelületi követelményeket a helyi építési szabályzatnak kell tartalmaznia.

Mivel a jelen terv tárgyát képező módosítás új beépítésre szánt terület kijelölésével nem jár, ezért a biológiai aktivitás érték számítás nem szükséges.

3.3. Közlekedés, a tervezett bevásárlóközpont gyalogos megközelítési lehetőségeinek vizsgálata

Az M3-as autópálya és a vasút között fekvő tervezési terület a Bagi Ipari parkot és a falusias lakóterületet összekötő Nap utca mentén található. A lakóterület és a gazdasági terület határán épült zajvédő fal mögött történik a tervezett járda kialakítása. A tervezett járda déli vége a meglévő ipari park körforgalmi csomópontjának gyalogátkelőjéhez, a tervezett járda északi vége a Dózsa György úthoz csatlakozik.

A tervezett bevásárlóközpont környezetében a közutak mentén jelenleg nincs kiépített járda, ugyanakkor a körforgalmú csomópont Sallai utca - benzinkút közötti ágán a kijelölt gyalogos-átkelő kialakításra került. A legközelebbi járda a Dózsa György úton, a páratlan oldalon található. Autóbusz megállók szintén a Dózsa György úton találhatók. A páros oldalon a „Dózsa György út 8.” megálló ~340 méterre található a tervezett bevásárló központ útsatlakozásától. Szintén a páros oldalon lévő „Malom vendéglő” megálló ~420 méterre található a tervezett bevásárló központtól. A megállókra érintő 400-as buszcsalád Bag vasútállomás felől érkezik, így először a Dózsa György út 8. megállót, majd a Malom vendéglő megállót érinti. A tervezett bevásárlóközpont gyalogos elérhetőségét a Dózsa György út – Nap utca jelzőlámpás irányítású csomópont átépítésével és a Nap utca - Sallai utca mentén kialakított járdával lehet biztosítani.

A jelzőlámpás csomópontban új gyalogátkelő helyek és középszigetek épülnek, melyeken keresztül a Nap utcához lehet eljutni. A megváltozott forgalmi rend miatt a jelzőlámpák fázistervét módosítani kell, a lámpákat át kell hangolni. A Nap utca mentén található zajárnyékoló fal belső oldalán került kialakításra a 4,0 m burkolatszélességű járda. Ez a szélesség biztosítja az elválasztás nélküli gyalog- és kerékpárút funkció kijelölését, így a kerékpárosok is védett útvonalon közelíthetik meg a bevásárlóközpontot. A meglévő körforgalmú csomópontot követően a Sallai utca és az iparterület útja között halad tovább a járda és a benzinkutat követően keresztezi az iparterület útját és éri el a bevásárlóközpontot.

A tervezett járda vízelvezetését nyílt árkokkal biztosítják. Befogadó hiányában szikkasztóárkokat terveztek. Az árkok külső oldalán részsíval csatlakoznak a terephez. A járda nyomvonala a Nap utca mentén érinti a 1716/9, 1716/10 és a 1968 hrsz-ú magánterületeket, melyek egy-egy részének kisajátítása szükséges a jelen terv tárgyát képező szabályozási vonallal érintett részen. A járda Sallai utca menti szakaszán végig közterületen halad, nem érint idegen ingatlanokat. (Parádi Zoltán Péter e.v. építőmérnök)

A tervezett fejlesztés egyéb tekintetben a közlekedési hálózatot nem érinti.

A tervezési területet érinti az M3-as autópálya lehajtó ágának 50 m-es biztonsági sávja. A közúti közlekedésről szóló 1988. évi. I. törvény 42/A. § (1)-(2) bekezdései szerint:

„(1) A közút kezelőjének hozzájárulása szükséges

a) külterületen a közút tengelyétől számított ötven méteren, autópálya, autóút és főútvonal esetén száz méteren belül építmény elhelyezéséhez, bővítéséhez, rendeltetésének megváltoztatásához, nyomvonal jellegű építmény elhelyezéséhez, bővítéséhez, kő, kavics, agyag, homok és egyéb ásványi nyersanyag kitermeléséhez, valamint a közút területének határától számított tíz méter távolságon belül fa ültetéséhez vagy kivágásához, valamint

b) **belterületen** – a közút mellett – ipari, kereskedelmi, vendéglátó-ipari, továbbá egyéb szolgáltatási célú építmény építéséhez, bővítéséhez, rendeltetésének megváltoztatásához, valamint a településrendezési tervben szereplő **közlekedési és közműterületen belül nyomvonal jellegű építmény elhelyezéséhez, bővítéséhez, továbbá a közút területének határától számított két méter távolságon belül fa ültetéséhez vagy kivágásához,**

c) amennyiben az elhelyezendő létesítmény dőlési távolsága a közút határát keresztezi.

(2) Ha a közút kezelője a feltételek teljesítéséhez is köthető hozzájárulását megtagadja, vagy a kérelmező az előírt feltételeket sérelmesnek tartja, a kérelmező a közlekedési hatósághoz fordulhat, amely a tevékenységet engedélyezheti és feltételekhez kötheti vagy a közút kezelője által előírt feltételeket módosíthatja.”

Fellebbezni a közlekedési hatóságnál (Pest Vármegyei Kormányhivatal) lehet.

Mivel a jelen tervmódosítás csupán egy út menti járda, illetve kerékpárút megvalósítására irányul, ráadásul a járda is az út mentén megépült zajvédőfal túloldalán kerül megépítésre, így az út védőtávolsága nem okoz korlátozást a tárgyi beruházás vonatkozásában.

3.4. Közműellátás

A tervezett fejlesztéshez elsősorban villamos energia közmű szükséges, mely biztosítható a területen meglévő hálózatról. A járda és kerékpárút kiépítésével párhuzamosan a járdát ellátó közvilágítás kiépítése szükséges.



19. ábra: Villamos energiaellátás az érintett területen (pirossal jelölve)

A tervezett beruházást megelőzően a közművezetékek érintettségét vizsgálni kell, az e-közmű rendszerben az érintett közműszolgáltatóktól a közműnyilatkozatokat be kell szerezni.

4. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

A tervezett járda- és kerékpárút építéshez kapcsolódóan az érintett falusias lakóterületek beépítésre nem szánt közlekedési területbe sorolásával a lakóterület és a település beépítési intenzitása – elhanyagolható mértékben ugyan, de – csökken.

4.1. Levegőminőség-védelem

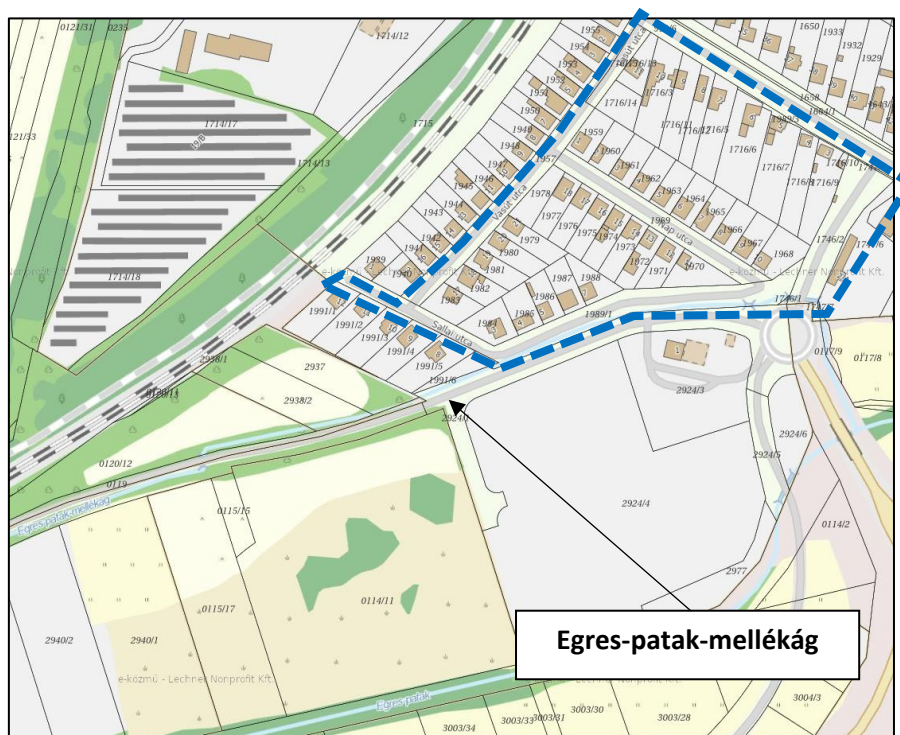
A területen a levegő szennyezése leginkább a közlekedésből ered. Az Ipari park területét határoló M3 autópálya és csomóponti forgalma jelentős. A terület közelében vezető Budapest-Miskolc vasúti fővonal villamosított. Mind a két közlekedési pálya kijelölt védőtávolsággal rendelkezik: az autópálya védőtávolsága 100 m, a vasúté 50 m.

A tervezett fejlesztéssel a meglévő állapot a levegőminőség vonatkozásában számottevően nem változik, ugyanakkor a gyalogos és kerékpáros közlekedés fejlesztése kis mértékben hozzájárul a gépjármű-forgalom csökkentéséhez. A járdaépítés során törekedni kell a nagyobb fás szárú növények megtartására.

4.2. Felszín alatti vizek, vízminőségvédelem

A vizsgált terület a Galga-Zagyva-Tisza vízgyűjtőterületéhez tartozik. A terület vizeit a természetközeli állapotú Egres-patak vezeti le, amely a Galga jelentős mellékvize. Az Egres-patak vízhozama igen változó, nagyobb áradásokat a tavaszi hóolvadás okoz, a júniusi esőzés árhulláma már kisebb. Vízgyűjtőterülete ~29 km², vízállása 16-120 cm között ingadozik, vízhozama 0,04-17 m³/s. A tervezési területre hulló csapadék jelenleg a helyszínen elsikkad, illetve az Egres-patak vezeti el. A vasútvonal, valamint a bagi lehajtó vízfolyással történő keresztezésénél hidak találhatók.

A tervezési terület déli oldala mentén folyik az Egres-patak mellékága (18. ábra).



20. ábra: A tervezési terület déli határán folyik az Egres-patak-mellékág

A vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvény 24. § (5) bekezdésének megfelelően „a folyók, patakok, kisvízfolyások, belvíz- és öntözőcsatornák, tavak, tározók, holtágak parti sávját, továbbá az árvízvédelmi létesítmények védősávját úgy kell használni, hogy azt a meder, illetve létesítmény tulajdonosa (használója) a karbantartási munkák, mérések esetenkénti ellátása céljából a feladataihoz szükséges mértékben, illetve védekezési célból akadálytalanul igénybe vehesse.” A fenti előírás túlmenően a törvény 20. §-át is figyelembe kell venni, amely a vizekkel és vízi létesítményekkel összefüggő ingatlanokra vonatkozó egyéb rendelkezéseket tartalmazza.

Bag teljes közigazgatási területe a *felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról* szóló 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet melléklete szerint felszín alatti víz szempontjából érzékeny településnek számít. A fentiek alapján a területen a felszíni és felszín alatti vizek védelmének biztosítása kiemelten fontos feladat!

A tervezett járda és kerékpárút felületéről a csapadékvíz zöldfelületre történő lejtése és szikkasztása javasolt.

4.3. Talaj, talajminőség-védelem

A tervezett fejlesztés termőföldet nem érint, a szabályozással érintett ingatlanok belterületi fekvésben található, művelésből kivont területek.

A járda és kerékpárút építése során, amennyiben az építés helyszínén még található humusz, az a későbbi felhasználása érdekében külön tárolandó és a parkosítás munkái során felhasználandó.

4.4. Zaj- és rezgésvédelem

Környezetvédelmi szempontból a terület legjelentősebb terhelő tényezője a közlekedés, mivel autópálya, főútvonal és vasúti fővonal is érinti. Az autópálya csomópontja is jelentős forgalmú, sok környező település számára jelent közvetlen közúti kapcsolatot. Ebből adódóan a közlekedési vonalak közé záródó területen zajterhelés és légszennyezés érzékelhető. Az autópálya és az autópálya csomópont egyik ága, a Nap utca mentén zajvédőfal található.

A tervezett fejlesztés nem befolyásolja a kialakult zaj-és rezgésviszonyokat.

4.5. Hulladékkezelés

A terület illegális hulladékkal nem szennyezett.

A területen keletkező kommunális hulladék befogadója az aszódi térségi hulladéklerakó.

A járda és kerékpárút építkezési munkái során keletkező bontási, illetve építési hulladékok kezelését és gyűjtését a környezet veszélyeztetését kizáró módon kell megoldani. A keletkező építési hulladékot csak hulladékkezelési engedéllyel rendelkező hulladéklerakón lehet elhelyezni, a hulladékot csak hulladékkezelési engedéllyel rendelkező szervezet szállíthatja.

Az építési munkák során esetlegesen szükséges feltöltések csak hulladéknak nem minősülő inert anyaggal végezhetők. Mélyépítési munkálatoknál az esetlegesen felszínre kerülő szennyezett anyagok szakszerű kitermelésével és ártalmatlanításával kell a területet mentesíteni.

4.6. Domborzat, felszíni formák

A járda és kerékpárút megépítése során – az előzetes felmérés alapján – kb. 80 m hosszon tereprendezésre is szükség lesz, melyhez részű kialakítása tervezett.

5. MAGASABB SZINTŰ TERVEKNEK VALÓ MEGFELELÉS

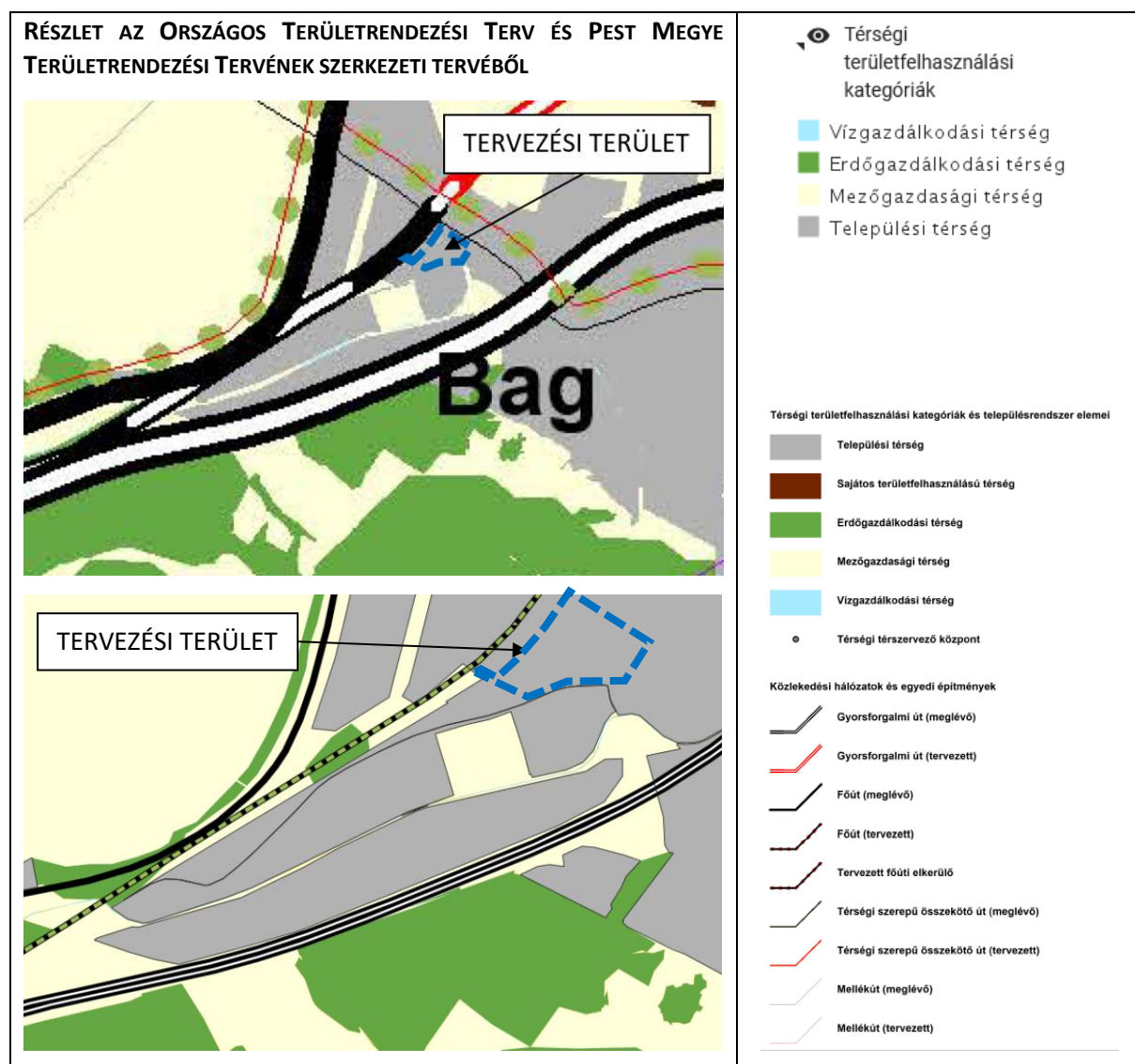
A Bag Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének 25/2005. (V.26.) Kt. határozattal elfogadott – többször módosított - Településszerkezeti terve (Bag Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének 4/2011. (II.11.) Kt. határozatával felülvizsgálva) készítése során a magasabb szintű terveknek, az Országos Területrendezési Tervnek (továbbiakban: OTv) és Pest Megye Területrendezési Tervének (a továbbiakban: PmTv) való megfelelés igazolása teljeskörűen megtörtént.

2018. december 12-én fogadta el a Parlament a *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényt* (a továbbiakban Trtv.), amely 2019. március 15-én lépett hatályba.

A Trtv. 19. § (4) bekezdése alapján a Trtv-ben meghatározott övezeteken túlmenően a további országos övezetek területi lehatárolását és övezeti szabályait a területrendezésért felelős miniszter rendeletben állapítja meg. 2019. június 22-én lépett hatályba a *területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (X.6.) MvM rendelet*, amely a Trtv. övezeti terveihez szorosan hozzátartozó, de abban nem szereplő térségi övezetek lehatárolását és előírásait tartalmazza.

A jelen módosító javaslat elemzése a fenti területrendezési tervek vonatkozásában szükséges, mivel a tervezett járda építésére vonatkozó területfelhasználási változások szükségessé teszik a hatályban lévő Településszerkezeti terv módosítását is.

5.1. Országos és térségi területfelhasználási kategóriák

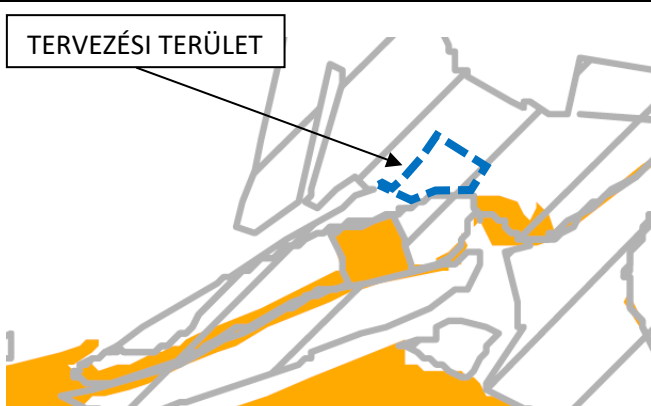
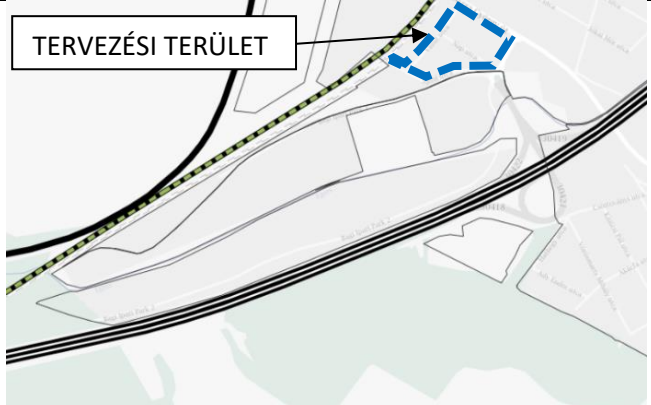
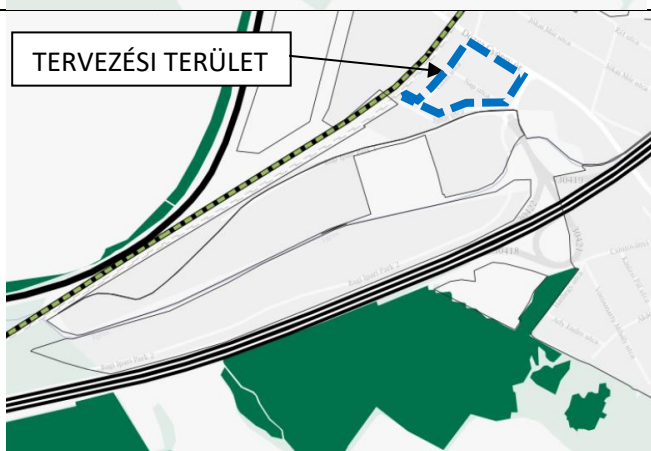


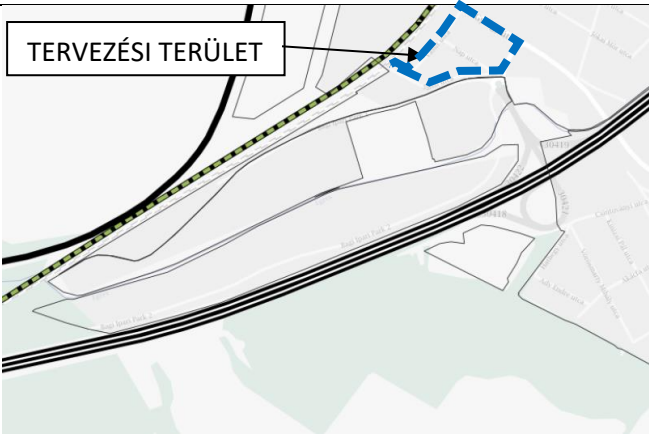
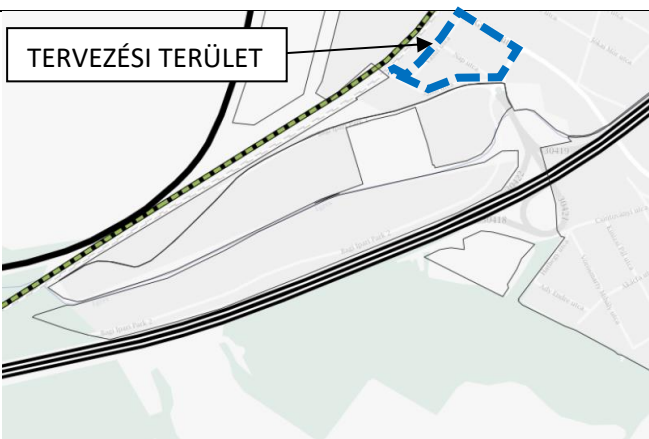
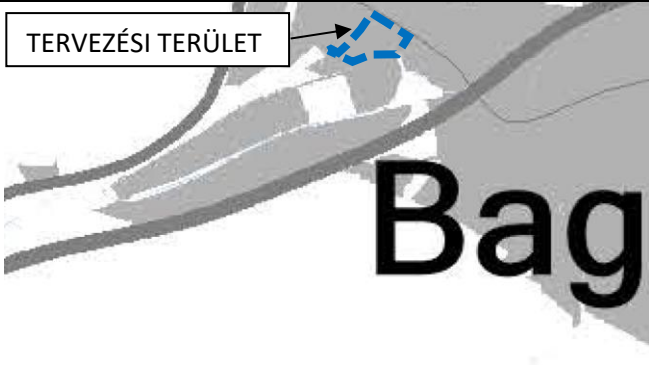
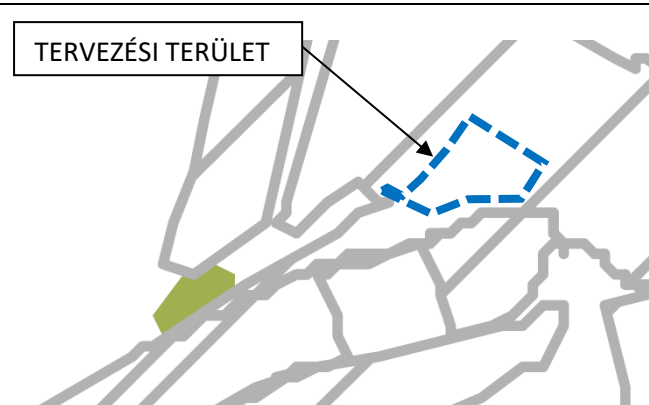
A módosítással érintett terület teljes mértékben – a Bag nagyközségre vonatkozó térségi területfelhasználási kategóriák szerint a 2019. március 15-én hatályba lépett új területrendezési tv-törvény előírásai, illetve annak megfelelően a PmTrT Szerkezeti terve alapján – **a települési térség területére esik. Mivel a tervezési terület területfelhasználás változással érintett, a tervmódosítás a Településszerkezeti terv módosítását is szükségessé teszi, és így a PmTrT szerinti térségi területfelhasználásnak való megfelelést is igazolni kell. A jelenleg hatályban lévő területrendezési terv Bag nagyközségre vonatkozó területi mérlege – a tervezett módosítások következtében – nem változik. A javasolt területfelhasználás változások a települési térségen belül tervezettek.**

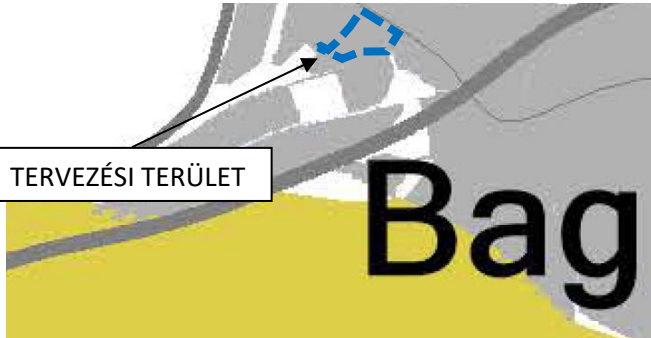
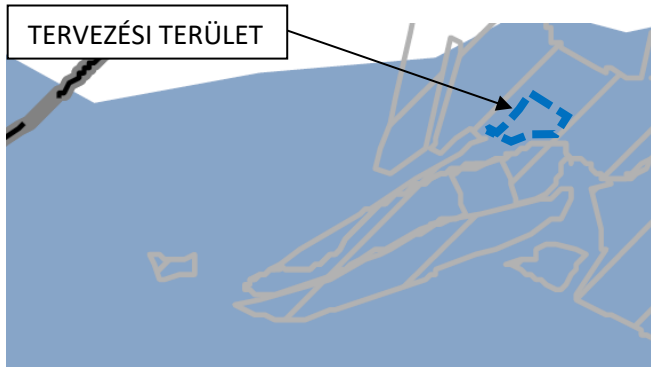
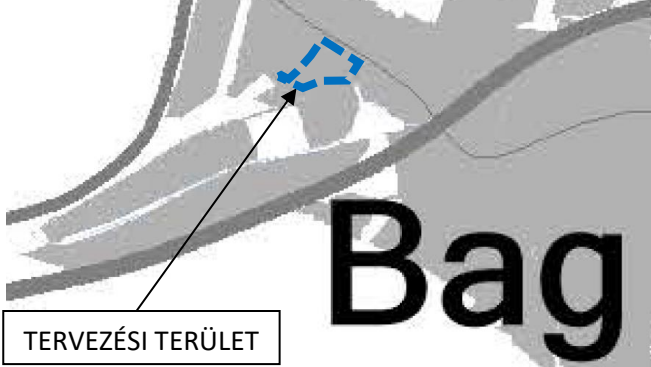
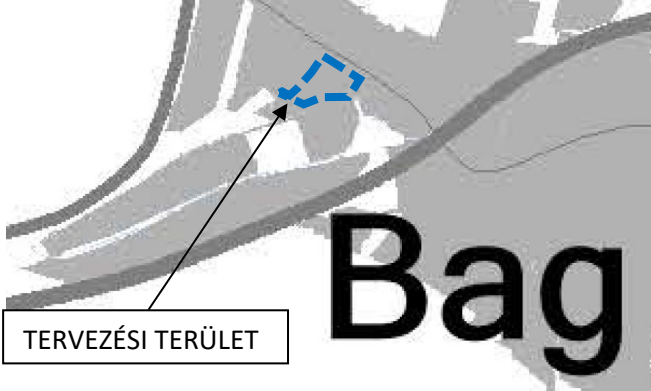
A Trtv. 11. § d) pontja alapján „*a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető*”, így a módosítás a törvényi előírásoknak a területfelhasználás vonatkozásában megfelel.

5.2. Országos és megyei övezetek

A Trtv. által meghatározott országos övezetek határai

	3/1. AZ ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT MAGTERÜLETÉNEK, ÖKOLÓGIAI FOLYOSÓJÁNAK ÉS PUFFERTERÜLETÉNEK ÖVEZETE - Ökológiai hálózat magterületének övezete - Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete - Ökológiai hálózat puffertérületének övezete A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT ÖVEZETEI NEM ÉRINTIK!
	3/2. A KIVÁLÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ SZÁNTÓK ÖVEZETE Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI!
	3/3. ERDŐK ÖVEZETE Erdők övezete A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI!

	3/4. VILÁGÖRÖKSÉG ÉS VILÁGÖRÖKSÉG VÁROMÁNYOS TERÜLET ÖVEZETE (TELJES KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETI LEHATÁROLÁSSAL) - Világörökségi területek által érintett települések - Világörökségi várományos területek által érintett települések - Világörökségi és világörökségi várományos területek által érintett települések A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI!
	3/5. A HONVÉDELMI ÉS KATONAI CÉLÚ TERÜLET ÖVEZETE (TELJES KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETI LEHATÁROLÁSSAL) Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI!
A 9/2019. (VI.14.) MVM rendelet által meghatározott országos övezetek határai	
	1/1. A JÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ SZÁNTÓK ÖVEZETE Jó termőhelyi adottságú szántók övezete A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI!
	1/2. AZ ERDŐTELEPÍTÉSRE JAVASOLT TERÜLET ÖVEZETE Erdőtelepítésre javasolt terület övezete A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI!

	1/3. A TÁJKÉPVÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE  Tájképvédelmi terület övezete A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI!
	1/4. VÍZMINŐSÉG-VÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE  Vízminőség-védelmi terület övezete A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET ÉRINTI!
	1/5. NAGYVÍZI MEDER ÖVEZETE  Nagyvízi meder övezete A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI!
	1/6. A VÁSÁRHELYI TERV KERETÉBEN TERVEZETT SZÜKSÉGTÁROZÓK TERÜLETE  VTT-tározók övezete A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI!

A Trtv. 22. §-a szerint: „A kiemelt térségi és vármegyei területrendezési tervek, valamint a településrendezési terv készítése során a térségi övezetek által érintett területeket az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendelet szerint, az abban meghatározott illetékes téradatgazdák adatszolgáltatása alapján kell lehatárolni.” Az övezetek pontos lehatárolása jelen tervmódosítás keretében nem került előzetesen megkérésre.

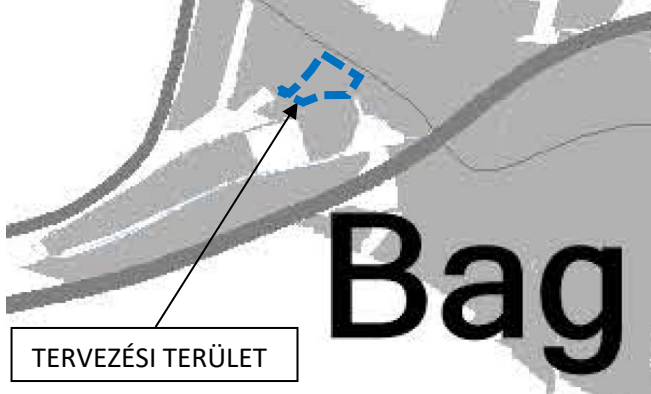
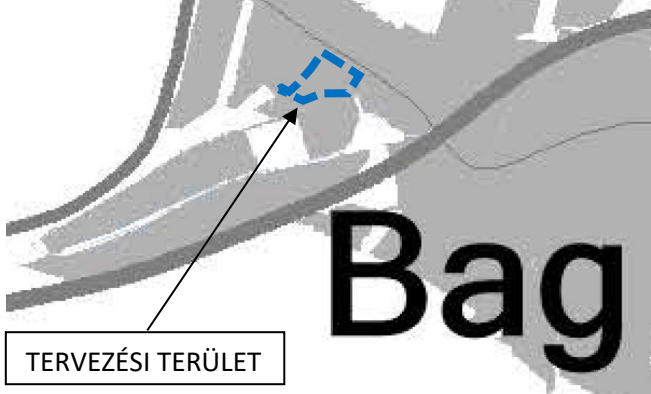
Az országos övezetek közül a tervezési területet a vízminőségvédelmi terület övezete érinti.

Az övezetről a 9/2019. (VI.14.) MVM rendelet 5. § (2) bekezdése rendelkezik az alábbiak szerint: „A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.”

A vízvédelemmel érintett területeket a hatályos településrendezési eszközök tartalmazzák, a HÉSZ-ben pedig megfogalmazásra kerültek a szükséges előírások. A tervezett módosítás kapcsán szennyvízkezelés nem történik.

A fentiek alapján a javasolt módosítás övezeti érintettsége a **Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX törvény és a 9/2019. (VI.14.) MVM rendelet előírásaival nem ellentétes.**

A PmTrT által meghatározott megyei övezetek határai

 TERVEZÉSI TERÜLET	2/1. AZ ÁSVÁNYI NYERSANYAGVAGYON ÖVEZETE  Ásványi nyersanyagvagyon terület övezete A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI!
 TERVEZÉSI TERÜLET	2/2. A RENDSZERESEN BELVÍZJÁRTA TERÜLET ÖVEZETE  Rendszeresen belvízjárta terület övezete A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI!
 TERVEZÉSI TERÜLET	2/3. A FÖLDTANI VESZÉLYFORRÁS TERÜLET ÖVEZETE  Földtani veszélyforrás terület övezete által érintett települések A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET ÉRINTI!

A megyei övezetek közül a település területét, és így a módosítással érintett területet a földtani veszélyforrás terület övezete érinti. Az övezetről a 9/2019. (VI.14.) MVM rendelet 11. §-a rendelkezik az alábbiak szerint: „(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 vármegyei kormányhivatal hozzájárulásával kell meghatározni.”

Bag területén a földtani veszélyforrással érintett területeket a hatályban lévő településrendezési eszközök tartalmazzák, azok a módosítással érintett területet nem érintik, így a **javasolt módosítás az MVM rendelet előírásainak megfelel.**

Az egyedileg meghatározott megyei övezetek közül a módosítással érintett területet egyik övezet sem érinti.

A fentiek alapján a javasolt módosítások övezeti érintettsége a Pest Megye Önkormányzata Közgyűlésének a Pest Megye Területrendezési Tervéről szóló 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendeletének előírásaival nem ellentétes.

5.3. Országos és térségi műszaki infrastruktúra hálózatok

Az igazgatási területet északkelet-délnyugat irányban átszeli az M3 autópálya, az OTrT és a PmTrT Szerkezeti tervén jelölt gyorsforgalmi út. A belterületet északról kerülő 3-as út főútként szerepel a Szerkezeti terven. Ezek közül az M3 autópálya lehajtó védőtávolsága érinti a tervezéssel érintett területet.

A javasolt módosítás sem az országos, sem a kiemelt térségi műszaki infrastruktúra hálózatokat nem érinti.

5.4. Az OTrT és a BATrT adta bővítési lehetőségek, a térségi területfelhasználási kategóriáknak való megfelelés igazolása

- **A települési térségre a Trtv. 11. § d) pontja vonatkozik:**

„11. § A kiemelt térségi, illetve vármegyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével ...

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

Bag nagyközség területi adatai:

Bag	2017	2018	2019
OTrT Erdők övezete (hektár)			1 064,7
OTrT Település közigazgatási területe (hektár)			2 354,7
OTrT Mezőgazdasági térség (hektár)			756,2
OTrT Ökológiai hálózat pufferterületének övezete (hektár)			67,6
OTrT Vízgazdálkodási térség (hektár)			4,9
OTrT Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete (hektár)			0
OTrT Tájképvédelmi terület övezete (hektár)			1 742,7
OTrT Nagyvízi meder övezete (hektár)			0
OTrT Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett település (igen-nem)			0

OTrT Világörökségi várományos területek övezete által érintett település (igen-nem)			0
OTrT Világörökségi területek övezete által érintett település (igen-nem)			0
OTrT Települési térség (hektár)			377
OTrT Ökológiai hálózat magterületének övezete (hektár)			924,7
OTrT Erdőgazdálkodási térség (hektár)			1 216,7
OTrT Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete (hektár)			377,4
OTrT Jó termőhelyi adottságú szántók övezete (hektár)			1,3
OTrT Erdőtelepítésre javasolt terület övezete (hektár)			145,1
OTrT Vízminőség-védelmi terület övezete (hektár)			2 044,8
OTrT VTT-tározók övezete (hektár)			0

Forrás: <https://www.oeny.hu/oeny/teir/#/tablo/5>

6. A VÁLTOZÁSOK HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓVAL VALÓ ÖSSZHANGJÁNAK BEMUTATÁSA

A hatályos, a 75/2009. (VIII.07.) Képviselő-testületi határozattal elfogadott településfejlesztési koncepció vizsgálata a javasolt módosítás jellege miatt nem releváns.

7. A HATÁLYBAN LÉVŐ TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA

A település teljes közigazgatási területére jelenleg a Bag Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének 25/2005. (V.26.) Kt. határozattal elfogadott – többször módosított – Településszerkezeti terve (Bag Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének 4/2011. (II.11.) Kt. határozatával felülvizsgálva) van érvényben (a továbbiakban TSZT).

A tervezett módosítás a település beépítésre szánt területén belül a falusias lakóterület egy részének beépítésre nem szánt területbe sorolása. A tervezett módosító javaslat az érvényben lévő Településszerkezeti terv területfelhasználásában csupán minimális változást igényel, a nagyközség kialakult infrastruktúra hálózatában módosítást nem eredményez. **Mivel jelen eljárás során az összes településrendezési eszköz módosítására sor kerül, a Településszerkezeti tervvel való összhang biztosított lesz.**

8. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A tervezett beruházás egy járda megépítése Bagi Ipari park körforgalmi csomópontjától a Dózsa György utcáig. Az érintett terület beépítésre szánt falusias lakóterület területfelhasználás helyett beépítésre nem szánt közúti közlekedési terület besorolásba kerül át. Ezt a módosítást mind a Településszerkezeti terven, mind a Szabályozási terven jelölni szükséges.

A járdaépítés megvalósítása érdekében az érintett terület kisajátítása szükséges, melynek megalapozására a Szabályozási terven a részletes közlekedési tervek alapján meghatározott megfelelő szélességű területsáv szélén szabályozási vonal ábrázolása szükséges.

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban TÉKA) 135. § (1) bekezdése szerint: „A 2012. augusztus 6-án hatályos településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és településrendezési eszközök 2027. június 30-ig történő módosítása során a települési önkormányzat a módosítást az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos II. és III. Fejezete, a 111. § (1) és (2) bekezdése, valamint 1. számú melléklete figyelembevételével készíti el.”

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 2012. augusztus 6-án hatályos 1. melléklet 86. pontja szerint: „Szabályozási vonal: a közterületet és az egyéb nem közterületet elválasztó vonal.”

A Méptv. 88. §-a szerint:

- (1) Telket csak úgy szabad alakítani, hogy az a terület rendeltetésének megfelelő használatra alkalmas legyen, továbbá annak alakja, terjedelme, beépítettsége és megközelíthetősége a jogszabályoknak megfelelően.*
- (2) A **szabályozási vonal szerinti telekalakítást** legkésőbb a kiszolgáló utat érintő építési tevékenység megkezdéséig kell elvégezni.*
- (3) A telekalakítás olyan közigazgatási eljárás, amely az érintett telek tulajdoni lapjára bejegyzett adatok, jogok és tények telekalakítási engedély szerinti változásának az ingatlan-nyilvántartásban történő bejegyzésével zárul.*
- (4) Új beépítésre szánt vagy jelentős mértékben átépítésre kerülő terület esetében a területre vonatkozó helyi építési szabályzat a beépíthetőség feltételeként előírhatja a telkek építési telekké vagy telekké történő alakítását, az érintett telekcsoport – legalább telektömbönként történő – újraosztásával.*
- (5) A helyi építési szabályzatban – szabályozási vonalként megjelenő – szabályozási elem a szabályozási elem megvalósulásáig, de **legfeljebb hét évig érvényes**. A települési önkormányzatnak legalább **hétévente felül kell vizsgálnia a szabályozási elemet**, és annak hétévenként történő meghosszabbítására csak a közérdekű elrendelési indok fennállása esetében van lehetőség. Amennyiben a közérdekűség már nem áll fenn, a települési önkormányzatnak gondoskodnia kell a szabályozási vonalnak a helyi építési szabályzathoz, valamint az azzal összefüggő korlátozás vagy tilalom ingatlan-nyilvántartásból való törléséről, valamint a szabályozási elemhez kapcsolódó építési jogok és követelmények módosításáról. Így szükséges eljárni abban az esetben is, ha a közút – ide nem értve a gyorsforgalmi utat és a főutat – szélesítéshez szükséges területsáv külön helyrajzi számú ingatlanként már megjelent, azonban a kártalanításra még nem került sor és a közérdekűség már nem áll fenn.*
- (6) Ha településrendezési szerződés másként nem rendelkezik, a közút – ide nem értve a gyorsforgalmi utat és a főutat – céljára szolgáló területrészt az építési telek telekméretébe nem számítható be. **A szabályozási vonal településrendezési szempontból a közút – ide nem értve a gyorsforgalmi utat és a főutat – kötelező telekhatárának minősül.***

9. ÖRÖKSÉGVÉDELLEM

A jelen dokumentáció készítését megelőzően részletes örökségvédelmi vizsgálat került kidolgozásra a Települési Arculati Kézikönyv és a Településképi rendelet készítése során, önálló fejezetrészekben elemezve az épített és a táji, természeti értékeket, valamint a régészeti lelőhelyeket.

A Településszerkezeti terv, a Helyi Építési Szabályzat és a Szabályozási terv módosításával érintett tervezési területet nyilvántartott régészeti lelőhelyen (régészeti lelőhely neve: „Peres”, azonosító száma: 25748) érinti, a hatályos településrendezési eszközökön R4 jellel ábrázolva.

A vizsgált területen régészeti érdekű terület nem került kijelölésre, de a HÉSZ 15. § (2) bekezdés előírásai alapján „a régészeti területtel érintett, vagy azok szomszédságában található fejlesztési területeket „régészeti érdekű” területnek kell tekinteni. (RÉ)”.

A tervezett módosítással érintett területen sem műemlék, sem helyi védeltséget élvező építmény nem található.

9.1. Régészeti lelőhelyek védelme

A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (a továbbiakban Kötv.) 11. § (2) bekezdése alapján: „a nyilvántartott régészeti lelőhelyek e törvény erejénél fogva általános védelem alatt állnak”.

9.2. Jogszabályi környezet

A régészeti lelőhelyekre vonatkozóan a Kötv. az alábbiakat mondja ki:

„19. § (1) A földmunkával járó beavatkozásokkal, fejlesztésekkel, beruházásokkal, beleértve az ásványi vagyon kitermelését is (a továbbiakban együtt: beruházások), a nyilvántartott régészeti lelőhelyeket jogszabályban meghatározott esetekben és módon el kell kerülni.

(2) A régészeti örökség elemei eredeti helyzetükből csak régészeti feltárás keretében mozdíthatók el.”

„22. § (1) A nyilvántartott régészeti lelőhelynek a beruházással kapcsolatos földmunkával érintett részén megelőző régészeti feltárást kell végezni.”

A beruházások kivitelezésekor előkerülő régészeti leletek esetén a Kötv. és a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet előírásai szerint kell eljárni.

A település honlapján jelenleg érvényes alap HÉSZ-ként Bag Nagyközség Önkormányzat 3/2011. (II. 11.) Helyi Építési Szabályzat rendelete – a 8/2005. (V.26.) önkormányzati rendelet módosítása található. Az Önkormányzat adatszolgáltatása alapján egységes HÉSZ rendelet nem készült. A régészeti lelőhelyekre a 2011 évi módosítás után a Helyi Építési Szabályzat 15. §-ának alábbi előírásai vonatkoznak.

„IV. VÉDELMI ELŐÍRÁSOK Régészeti örökség védelmének előírásai **15.§**

(1) Az azonosított, nyilvántartásban szereplő régészeti lelőhelyek listáját, valamint a nyilvántartásban még nem szereplő észlelt lelőhelyet a 2. sz. Függelék és a tervlap mellékletek tartalmazzák.

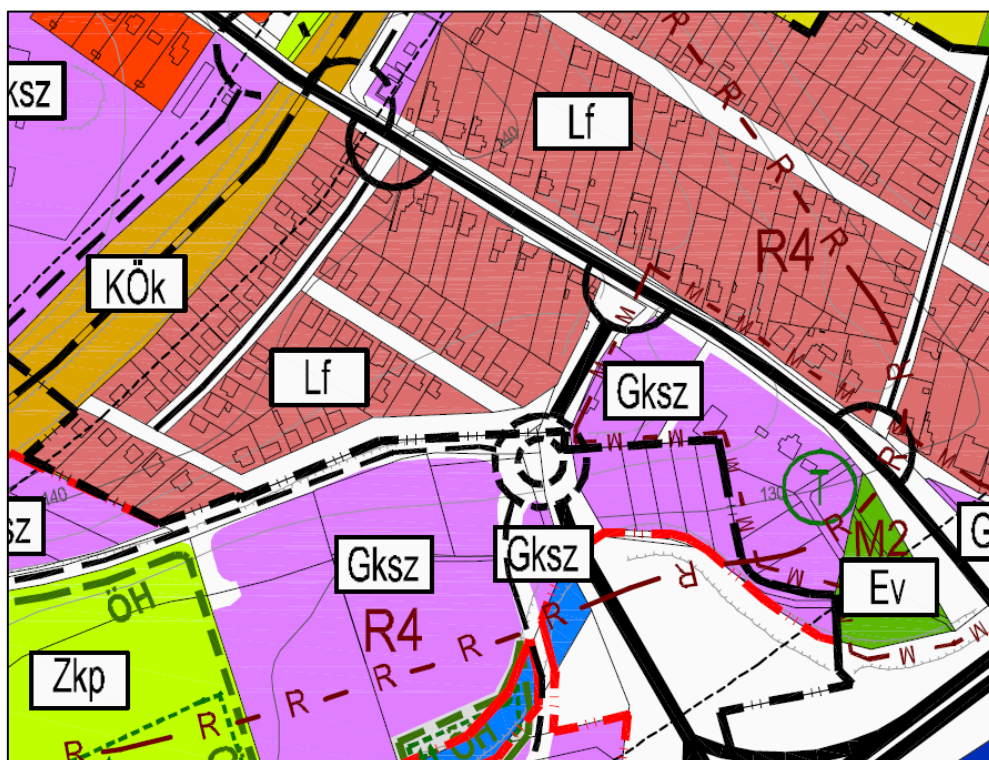
(2) A régészeti területtel érintett, vagy azok szomszédságában található fejlesztési területeket „régészeti érdekű” területnek kell tekinteni. (RÉ)

(3) A „régészeti érdekű” területekről a régészeti örökség elemei csak régészeti feltárás keretében mozdíthatók el. Ezért e területeken a földmunkával járó beruházások megkezdése előtt régészeti állapotfelmérést kell végezni, amelynek módszere a terepbejárás és/vagy próbafeltárás. Ennek hiányában bármiféle földmunka csak régészeti megfigyelés mellett végezhető. E régészeti szakfeladatok elvégzésére – a beruházó költségére – a Pest Megyei Múzeumok Igazgatósága jogosult. A beruházónak a régészeti megfigyelés biztosítása érdekében a munkálatok megkezdése előtt 8 munkanappal fel kell vennie a kapcsolatot a Múzeummal.”

A Rendelet 2.sz. Függeléke

Régészeti lelőhelyek

Lelőhelyek száma, neve	KÖH száma	hrs.
4. Peres-dűlő	25761	097, 0113/1, 0114/4-16, 0115, 0116/2, 0117/2, 0117/5-9, 0118, 0119, 0120/3-6, 0121/1-6, 0121/8-19, 0164/8-13, 0168/1-2, 0178/1-4, 0178/6-16, 0180/1-9, 0181, 0183, 0186/2-24, 0187/1, 0187/8-11, 0189, 0191, 0192/3-5, 0192/9-10, 0192/18-29, 0194, 911/3, 1569/3, 1628, 1629/1-6, 1632/1-2, 1634/1-2, 1637-1642, 1643/1-2, 1650-1651, 1653-1658, 1664, 1665/2-5, 1666, 1673, 1710/2, 1710/4-6, 1713, 1714/1-8, 1715, 1716/3, 1716/5-15, 1746/1-2, 1747/2-4, 1748/1-4, 1840-1854, 1916, 1917/2-4, 1917/6-8, 1918, 1921-1938, 1939-1957, 1959-1988, 1989/1-3, 1991/1-6, 2801-2814, 2815/1-5, 2817-2839, 2841, 2842/1-7, 2844-2854, 2855/1-3, 2857-2919, 2922/3-4, 2923



21. ábra: Részlet Bag hatályos Településszerkezeti tervéből a régészeti lelőhelyek feltüntetésével

Bag Településszerkezeti és Szabályozási tervéből látható, hogy a tervezési terület régészeti lelőhelyen található, ezért a tervezési területen számítani lehet régészeti emlékek előkerülésére.

A régészeti lelőhelyek (ex lege) általános védelem alatt állnak. A beruházással, földmunkával veszélyeztetett lelőhelyet előzetesen fel kell tárnai a beruházó finanszírozásában.

Mivel a tervezési terület érintett régészeti védelemmel, így a Kötv. előírásait jelen beruházás esetén figyelembe kell venni.

9.3. A tervezett módosítás hatásai a régészeti örökségre

A közlekedési területbe átsorolandó területek jelenleg beépítésre szánt falusias lakóterület építési övezetben vannak, így a javasolt módosítás nem veszélyezteti a hatályos településrendezési eszközöknél jobban a településen a nyilvántartott régészeti lelőhelyek állapotát.

9.4. Az épített környezet értékei

A tervezési területen belül és annak közvetlen környezetében nem található nyilvántartott országos vagy helyi épített érték, műemlék vagy nemzeti emlékhely, illetve védelemre érdemes egyéb épített érték.

A tervezési terület nem rendelkezik értékes egyedi arculatot biztosító építészeti jellemzőkkel, sajátosságokkal. Ezért a módosítás révén nem feltételezhető épített kulturális örökséget érintő negatív hatás.

A műemlékekre a Helyi Építési Szabályzat 16. §-ának alábbi előírása vonatkozik.

„Országos építészeti értékvédelem előírásai

16.§

16. § Az országos védelem alatt álló építményeket, és műemléki környezetüket a 3. sz. Függelék 1. 2. pontja és a tervlap mellékletek tartalmazzák. (M, MK)”

A kialakult településszerkezeten és a területhasználatban a javasolt módosítás csupán minimális mértékben változtat és a telekszerkezet sem változik számottevő mértékben a javasolt módosítás révén.

9.5. Összefoglaló

Összefoglalva a jelenleg tervezett módosítás a nagyközség tekintetében pozitív hatással jár, a gyalogos közlekedési hálózat fejlesztése által.

Bag Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének 3/2011. (II. 11.) rendelete – a 8/2005. (V.26.) önkormányzati rendelet módosítása szól Bag nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról. A műemlék- és településképvédelemről, a helyi értékvédelemről és a régészeti lelőhelyek védelméről az önkormányzati rendelet 15., 16., 17. §-a rendelkezik. A település jelenleg érvényben lévő Szabályozási tervén különböző sraffozásokkal, a Tr. által előírt jelölésekkel feltüntetésre kerültek a védett területek, illetve létesítmények, valamint a védelmi javaslatok területi lehatárolásai (műemléki védettség, helyi egyedi művi érték, régészeti lelőhelyek).

Az építészeti emlékek helyi védelméről Bag Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének a Bag Nagyközség településképe védelméről szóló 2/2018. (II.15.) sz. rendelete szól.

A tervezett járdaépítés érdekében szükséges településrendezési eszközök módosítása nem veszélyezteti a település régészeti örökségét és épített értékeit.

9.6. Tervezői nyilatkozat

A tervezett megoldás megfelel az örökségvédelmi jogszabályoknak és hatósági előírásoknak, továbbá jelen terv elkészítésére jogosultsággal rendelkezem.

Budapest, 2025. április hó

Pányi Zsuzsanna
vezető településrendező tervező
TT/1, É 01-5602

10. BEÉPÍTÉSI TERV

A településrendezési eszközök módosításához beépítési terv nem készül.

11. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

A település egy részére készülő szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzatnál az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005 (I.11.) Korm. rendelet 1. § (3) bekezdés szerint a várható környezeti hatás jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége [Kvt. 43. § (5) bekezdés b) pontja].

A Korm. rendelet 3. §-a szerint „A terv, illetve program kidolgozásának megkezdésekor a terv, illetve program kidolgozásáért felelős szerv (a továbbiakban: kidolgozó) állapítja meg, hogy a terv, illetve program beletartozik-e (...) az 1. § (3) bekezdés szerint a környezeti vizsgálat szükségességének eseti eldöntésére kötelezett körbe”.

A 4. § (2) bekezdése alapján „A döntéshez a kidolgozó kikéri a 3. számú mellékletben meghatározott környezet védelméért felelős közigazgatási szervek (a továbbiakban: környezet védelméért felelős szervek) véleményét arról, hogy a hatáskörükbe tartozó környezet- vagy természetvédelmi szakterületet illetően várható-e jelentős környezeti hatás.”

Az Önkormányzat az alábbi szervek véleményének kikérésével tett eleget a fenti jogszabályi kötelezettségének:

1. a nemzeti park igazgatóság és a természetvédelmi hatóság

Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság

C+

A tervezett módosítása célja:

A 1716/9-10 és 1968 hrsz-ú ingatlanok területéből járda kialakítása érdekében közúti közlekedési terület kijelölése.

A tervezett módosítás országos jelentőségű védett, vagy védelemre tervezett természeti területet, európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területet (Natura 2000 területet), ökológiai hálózat övezetet, tájképvédelmi terület övezetet nem érint.

A tárgyi módosítással összefüggésben megítélésünk szerint táj- és természetvédelmi szempontból jelentős környezeti hatás nem valószínűsíthető. Mindezek alapján Igazgatóságunk a településrendezési eszközök jelen módosításához táj- és természetvédelmi szempontból környezeti vizsgálat készítését nem tartja szükségesnek.

2. a közegészségügyi és népegészségügyi hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal

Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály

C+

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

A tárgyi üggyel kapcsolatos egyeztetési eljárásban a népegészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: BFKH) a megküldött dokumentáció áttanulmányozását követően **közegészségügyi szempontból** a környezeti vizsgálat elvégzését **nem tartja szükségesnek.**

Bag – a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII.21) Korm. rendelet 2. számú melléklete, valamint a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken lévő települések besorolásáról szóló 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet melléklete alapján – felszín alatti víz szempontjából érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen fekvő település.

A fentiek miatt a módosítás során a felszín alatti vizek, a földtani közeg védelmére fokozott figyelmet kell fordítani.

3. az állami főépítési hatáskörében eljáró vármegyei kormányhivatal

Pest Vármegyei Kormányhivatal Váradai Tibor Állami Főépítész

C+

Az épített környezet védelmét illetően környezeti vizsgálat elkészítését nem tartjuk szükségesnek.

Fentiekben túl megjegyezzük, hogy a környezeti vizsgálat elkészítésének szükségessége vonatkozásában az érintett hatóságok álláspontját tarjuk irányadónak.

4. az országos tisztifőorvos

Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központ
Dr. Müller Cecília országos tisztifőorvos



Bag Nagyközség településrendezési eszközeinek közút kijelölése miatti módosításához a Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központnak (a továbbiakban: NNGYK) észrevétele nincs, a módosításnak önmagában kémiai biztonsági szempontú környezeti hatása nem várható, a környezeti vizsgálat elvégzését nem tartja szükségesnek.

Kérem, szíveskedjenek a NNGYK-t kifogást nem emelő véleményezőnek tekinteni. Az eljárás további szakaszában a 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.

5. az erdészeti feladatkörében eljáró vármegyei kormányhivatal



Pest Vármegyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdészeti Főosztály Erdőfelügyeleti Osztály

A tervezett módosítások közvetlenül nem érintenek az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény szerinti, az Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott erdőt. A vizsgált tevékenység (módosítás) erdő igénybevételeivel nem jár, így az erdőkre gyakorolt közvetett hatása nincs.

A Településrendezési termvmódosítási eljárásában a környező erdők esetében a fenntartható erdőgazdálkodást és az erdők közérdekű szolgáltatásainak biztosítását nem látom veszélyeztetve, ezért a tervezettel, véleményezési dokumentációval kapcsolatban kifogást nem emelek.

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.

6. a talajvédelem feladatkörében eljáró vármegyei kormányhivatal



Pest Vármegyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági, Állategészségügyi, Növény- és Talajvédelmi, Főosztály

Hivatkozott számú megkeresésére, a Bag Nagyközség településrendezési eszközök több területre vonatkozó módosítása során felmerülő, a **termőföld megbontásával** járó tevékenységek esetében az alábbi előírásokat teszem:

- A beruházások megvalósítása során a földmunkákkal érintett területekről a humuszos réteget le kell menteni a területekre készített **végleges más célú hasznosításhoz benyújtott, a talaj humuszos termőrétegének mentését megalapozó talajvédelmi tervben meghatározottak szerint.**
- A földmunkák esetében a felső, színében elkülönülő humuszos talajréteget le kell termelni és egyéb talajféleségtől elkülönítetten deponálni, majd a humuszgazdálkodási terv alapján kell felhasználni. Humuszos talajanyag elszállítása a területéről tilos.
- A területek megközelítését úgy kell megvalósítani, hogy a tevékenység a környező termőföldek minőségében kárt ne okozzon.
- A földmunkák során a környező mezőgazdasági területeket – a kitermelésre kerülő terméketlen altalaj vagy egyéb anyagok tárolására – igénybe venni szigorúan tilos.
- Mezőgazdasági területen szennyező- vagy egyéb talajidegen anyag, illetve terméketlen földanyag nem maradhat.

A talaj minőségi védelme szempontjából a fentiek betartása mellett nem tartom szükségesnek környezeti hatásvizsgálat készítését.

7. a súlyos ipari balesetek megelőzésére kiterjedően eljáró vármegyei iparbiztonsági hatóság

Pest Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm.) előírásait figyelembe véve, a Korm. 3. számú mellékletének II.2.j) pontjában meghatározott **súlyos ipari balesetek megelőzésére kiterjedően** Bag Nagyközség területén rendezés alá vont területre vonatkozóan jelentős környezeti hatás nem található.

Az előírt határidőn belül az alábbi szervektől nem érkezett állásfoglalás az Önkormányzathoz:

- | | |
|--|----------|
| 1. a környezetvédelmi hatóság
Pest Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi, Hulladékgazdálkodási és
Bányafelügyeleti Főosztály | 0 |
| 2. a vízvédelmi és vízügyi hatóság
Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgató-helyettesi Szervezet Katasztrófavédelmi Hatósági
Osztály | 0 |
| 3. a települési önkormányzat jegyzője
helyben | 0 |
| 4. a földvédelmi feladatkörében eljáró megyei kormányhivatal
Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földügyi Osztály | 0 |
| 5. az örökségvédelmi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala
Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Építésügyi
Örökségvédelmi Koordinációs Osztály | 0 |

A fentiek figyelembevételével a tervezett módosítások kapcsán nem várhatók olyan jelentős környezeti hatások, amelyek környezeti vizsgálat lefolytatását és külön környezeti értékelési dokumentáció elkészítését tennék szükségessé.

Ennek megfelelően az Önkormányzat a .../2025. (.....) számú önkormányzati határozatában kimondta, hogy a várható környezeti hatás jelentőségének eseti meghatározása alapján környezeti vizsgálat készítése nem szükséges.

12. JÓVÁHAGYÁSRA KERÜLŐ MUNKARÉSZEK - A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA

HATÁROZATI JAVASLAT

Bag Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete
.... Kt. számú határozata
Bag Nagyközség Településszerkezeti tervének módosításáról

Bag Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet és az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 2012. augusztus 6-án hatályos előírásai alapján, a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva az alábbi döntést hozza:

- 1) Bag nagyközség igazgatási területén belül „a módosítással érintett terület határa” jelöléssel körül határolt területre vonatkozóan a 4/2011. (II.11.) számú Kt. határozattal elfogadott TSZT. jelű településszerkezeti tervet az 1. mellékletet képező TSZT-M/2025. jelű, M=1:10000-es méretarányú „Módosított településszerkezeti terv” szerint módosítja.
- 2) Úgy dönt, hogy a Bag nagyközség településszerkezeti tervének jóváhagyásáról szóló 4/2011. (II.11.) számú Kt. határozat melléklete – „Bag településszerkezeti tervének felülvizsgálata - leírás” című dokumentum területi mérlege a beépítésre szánt területek vonatkozásában a 2. melléklettel egészül ki.
- 3) Úgy dönt, hogy a Bag nagyközség településszerkezeti tervének jóváhagyásáról szóló 4/2011. (II.11.) számú kt. határozat melléklete – „Bag településszerkezeti tervének felülvizsgálata - leírás” című dokumentum területi mérlege a beépítésre nem szánt területek vonatkozásában a 3. melléklettel egészül ki.
- 4) Tudomásul veszi, hogy jelen módosítás során az alábbi területfelhasználás-változásokra kerül sor:

Terület sorszáma	Érintett részterület nagysága (m ²)	Érintett hrsz.-ok	Meglévő területfelhasználás	Tervezett területfelhasználás
1.	308 m ²	1716/9, 1716/10	Falusias lakóterület (Lf)	Közüti közlekedési terület (KÖu)
2.	44 m ²	1968	Falusias lakóterület (Lf)	Közüti közlekedési terület (KÖu)

- 5) Tudomásul veszi, hogy jelen módosítás a műszaki infrastruktúra-hálózat vonatkozásában megfelel a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvénynek (a továbbiakban Trtv.).
- 6) Tudomásul veszi, hogy jelen területfelhasználás-változás következtében a térségi területi mérleg adatai nem változnak.
- 7) Tudomásul veszi, hogy a módosítással érintett terület a települési térség részét képezi. Mivel a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető, így a tervmódosítás megfelel a Trtv. 11. § d) bekezdésében foglaltaknak;
- 8) Tudomásul veszi, hogy
 - a) az országos övezetek közül – a Trtv. és a 9/2019. (VI.14.) MVM rendelet övezeti mellékletei szerint – a módosítással érintett területet a vízminőségvédelmi terület övezete érinti. Az országos övezetre a MVM rendelet 5. §-ának előírásai vonatkoznak. Mivel Bag nagyközség hatályban lévő településrendezési eszközeinek készítése során kijelölésre kerültek a vízvédelemmel érintett területek, és a megfelelő védelem biztosítása érdekében szükséges szabályokat a Helyi Építési Szabályzat tartalmazza, a módosítással érintett területen ezen előírások betartásra kerülnek;
 - b) a megyei övezetek közül a települést a földtani veszélyforrás terület övezete érinti. Bag területén a földtani veszélyforrással érintett területeket a hatályban lévő településrendezési eszközök

tartalmazzák, azok a módosítással érintett területet nem érintik, így a javasolt módosítás a 9/2019. (VI.14.) MVM rendelet 11. §-a előírásainak megfelel.

c) A módosítással érintett területet egyetlen, Pest Megye Önkormányzata által egyedileg meghatározott megyei övezet sem érinti.

9) Felkéri a jegyzőt, hogy a Módosított Településszerkezeti Terv alapján a Módosított Szabályozási Tervet és a Helyi Építési Szabályzat módosító javaslatát terjessze a Képviselő-testület elé.

10) Jelen határozat az elfogadását követő napon lép hatályba.

Bag, 2025.

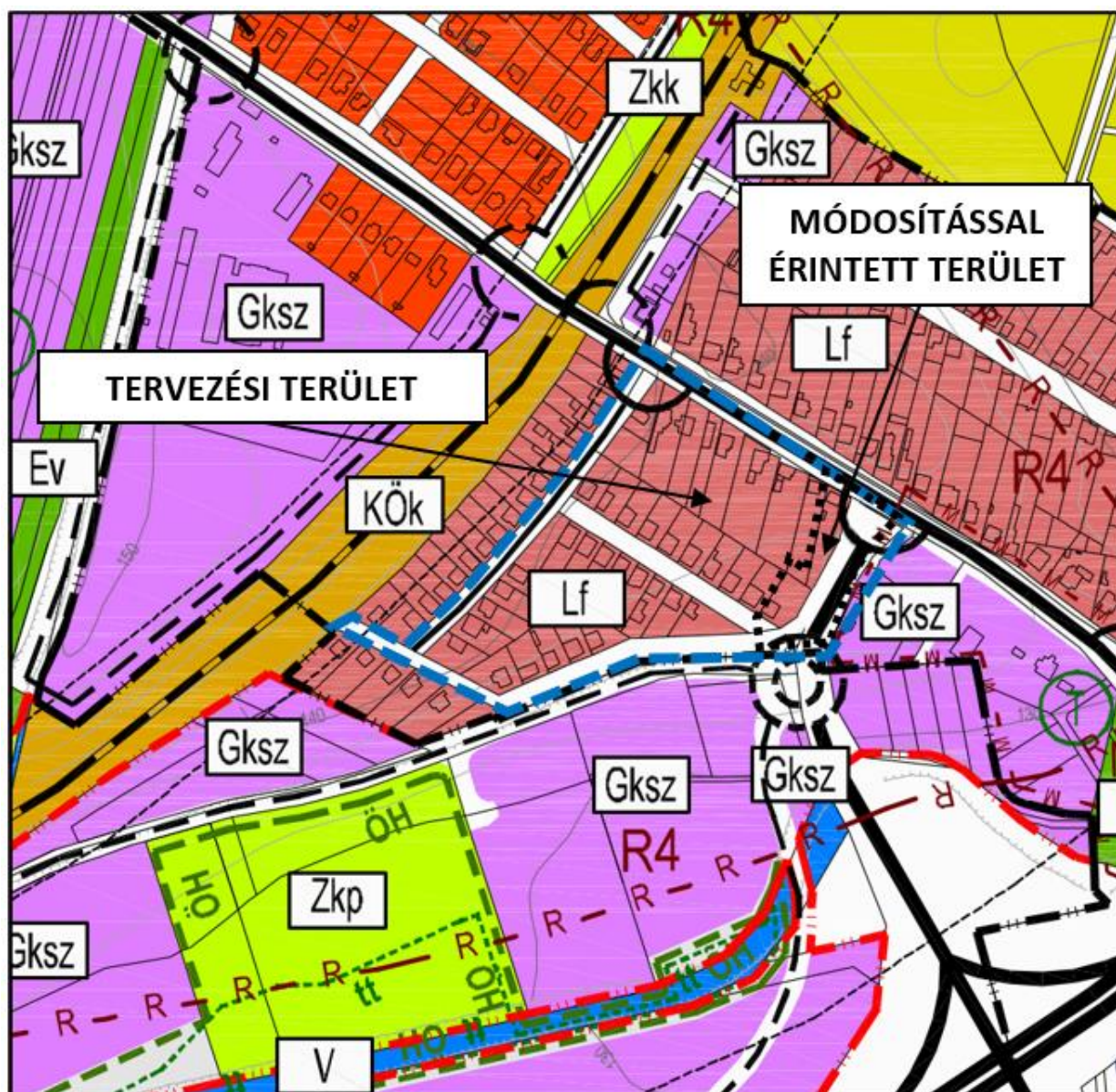
Határidő: azonnal

Felelős: jegyző

Palya Zoltán
polgármester

Dr. Pokorádi Márta
jegyző

1. melléklet a .../2025. (.....) sz. Képviselő-testületi határozathoz:



2. melléklet a .../2025. (.....) sz. képviselő-testületi határozathoz:

Területi mérleg – Beépítésre szánt területek

	A.	B. (m ²)
1.	Falusias lakóterület (Lf)	-352
2.	Beépítésre szánt terület változása jelen módosítás során	-352

3. melléklet a .../2025. (.....) sz. képviselő-testületi határozathoz:

Területi mérleg – Beépítésre nem szánt területek

	A.	B. (m ²)
1.	Közüti közlekedési terület (KÖu)	+352
2.	Beépítésre nem szánt terület változása jelen módosítás során	+352

13. JÓVÁHAGYÁSRA KERÜLŐ MUNKARÉSZEK - A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

**Bag Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének
.../ 2025. (.....) önkormányzati rendelete
a Bag Nagyközség Önkormányzat Helyi Építési Szabályzatáról szóló
8/2005. (V.26.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Bag Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) a) pontjában meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazása alapján Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 2012. augusztus 6-án hatályos előírásai alapján, a meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. § (1) bekezdésében felsoroltak véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

A Bag Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 8/2005. (V.26.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: „R”) R. 9. §-a az alábbi (25) bekezdéssel egészül ki:

„9. § (25) Közlekedési létesítmények építése során a természetes terepszint a műszakilag indokolt mértékben megváltoztatható.”

2. §

A „R” melléklete „a módosítással érintett terület határa” jelöléssel körül határolt terület vonatkozásában az 1. melléklet szerint módosul.

3. §

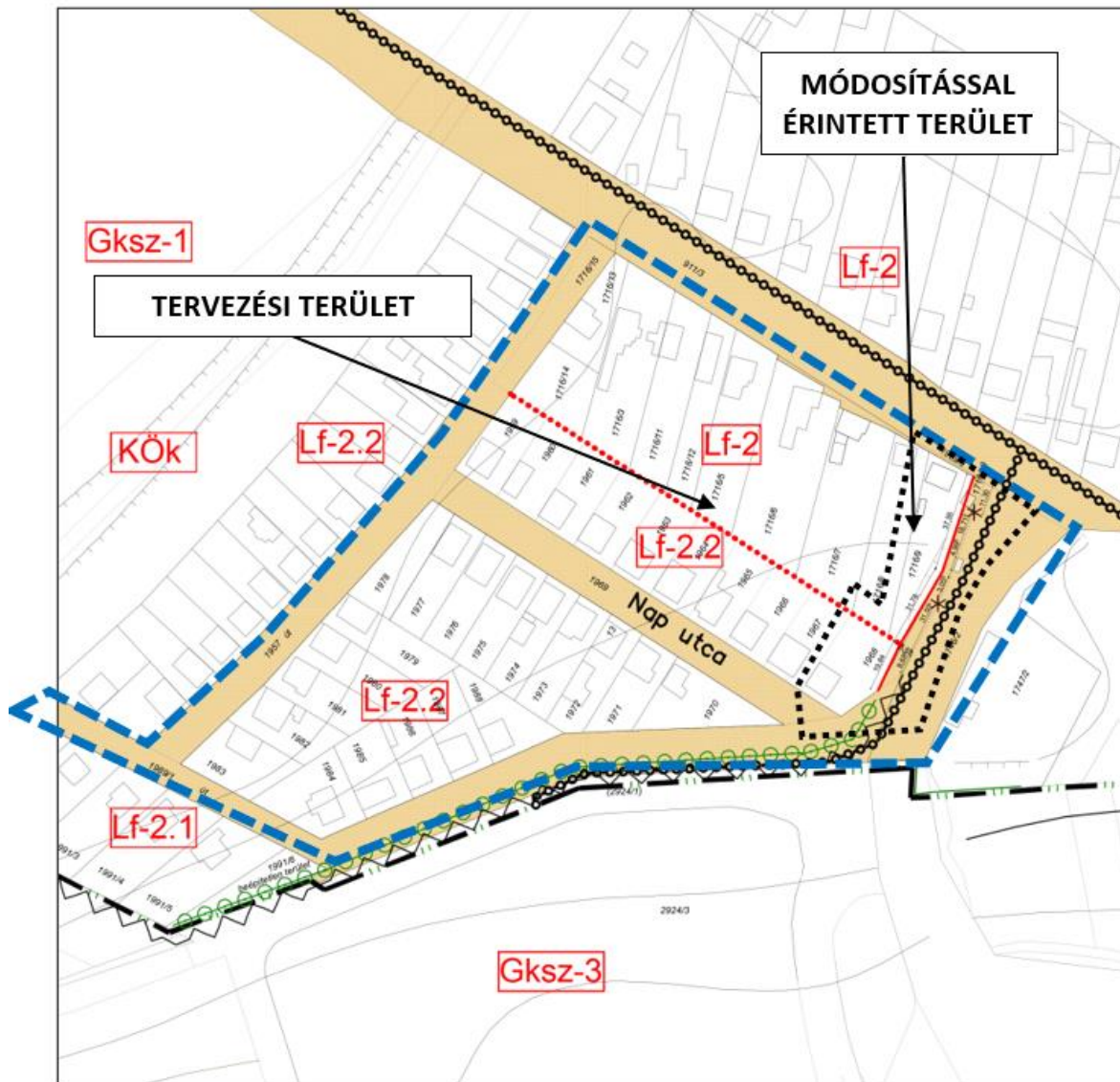
Jelen rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba és a hatálybalépését követő napon hatályát veszti.

Palya Zoltán
polgármester

Dr. Pokorádi Márta
jegyző

1. melléklet a .../2025. (.....) önkormányzati rendelethez:

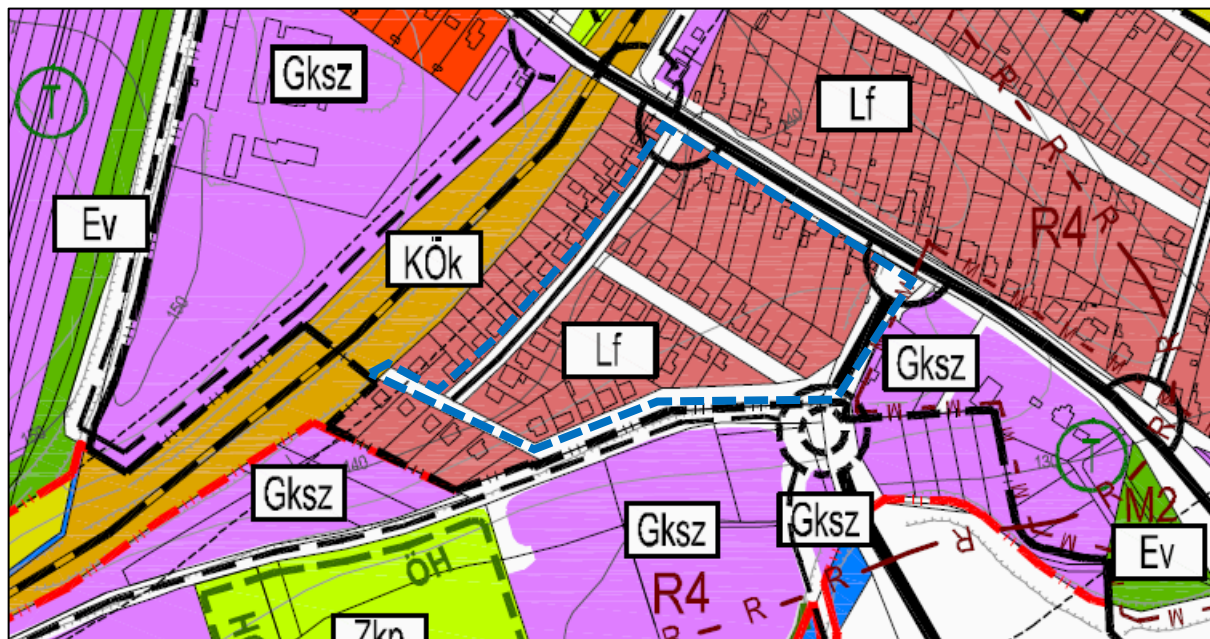
A HÉSZ SZT-1. jelű Belterületi Szabályozási Terv című mellékletének módosítása „a módosítással érintett terület határa” jelöléssel körül határolt terület vonatkozásában



14. MELLÉKLETEK

1. számú melléklet: A TSZT jelű Településszerkezeti terv kivágata a Nap utca, Sallai utca, Vasút utca és Dózsa György utcák által határol tervezési terület és a terv jelmagyarázatának releváns részei
2. számú melléklet: Az SZT-1 jelű Módosított Belterületi Szabályozási terv kivágata a Nap utca, Sallai utca, Vasút utca és Dózsa György utcák által határol tervezési terület és a terv jelmagyarázatának releváns részei
3. számú melléklet: 1716/9, 1716/10 és 1968 helyrajzi számú földrészletek megosztási vázrajza
4. számú melléklet: Önkormányzati határozat a településrendezési eszközök részleges módosításáról és a kiemelt fejlesztési területté minősítésről
5. számú melléklet: Főépítési feljegyzés
6. számú melléklet: A tervezett járda, kerékpárút és a lámpás csomópont közlekedési terve
7. számú melléklet: Jelzőlámpás csomópont átépítése és elválasztás nélküli gyalog- és kerékpárút nyomvonala

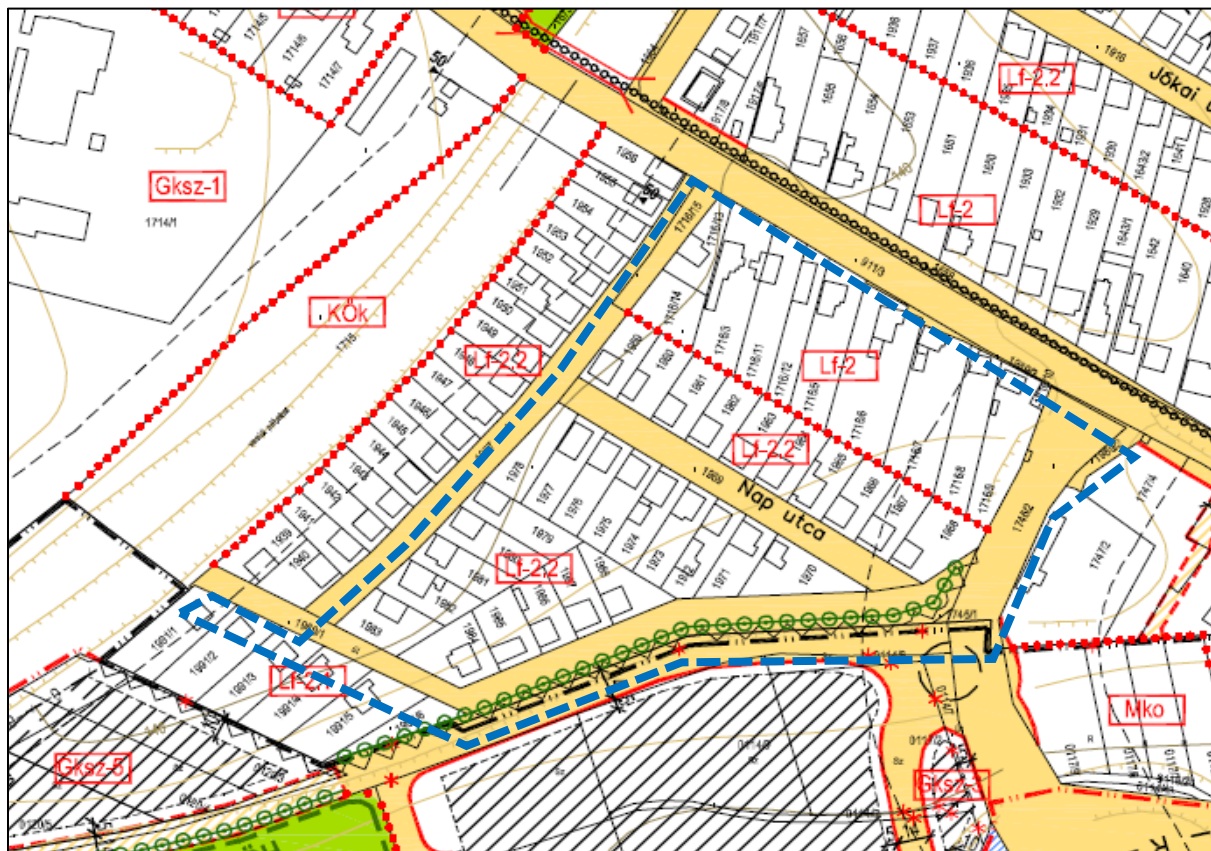
1. számú melléklet: A TSZT jelű Településszerkezeti terv kivágata a Nap utca, Sallai utca, Vasút utca és Dózsa György utcák által határol tervezési terület és a terv jelmagyarázatának releváns részei



	TERVEZETT BELTERÜLETI HATÁR		KÖZLEKEDÉS:
	BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET HATÁRA		MEGLÉVŐ AUTÓPÁLYA
<u>BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK:</u>			MEGLÉVŐ FŐÚT
	KISVÁROSIAS LAKÓTERÜLET		MEGLÉVŐ ORSZÁGOS MELLÉKÚT
	KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET		TERVEZETT ORSZÁGOS MELLÉKÚT
	FALUSIAS LAKÓTERÜLET		MEGLÉVŐ HELYI GYŰJTŐÚT, FELTÁRÓÚT
	TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES TERÜLET		TERVEZETT HELYI GYŰJTŐÚT, FELTÁRÓÚT
	KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ GAZDASÁGI TERÜLET		EGYÉB:
			VILLAMOS TÁVVEZETÉK
			VÉDŐTÁVOLSÁG

Ez a terv a tervezők szellemi tulajdona, amely védelmét az 1999. évi LXXVI. törvény biztosítja		Az alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült	
BAG - TELEPÜLÉSTERVEZÉSI TERVEK MÓDOSÍTÁSA TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV 4/2011. (II.11.) SZ. KT. HATÁROZAT		TERVSZÁM:	BAG-08-11
		RAJZSZÁM:	TSZT
MEGBÍZÓ:	GENERÁL TERVEZŐ:		
BAG KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA	POMSÁR ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZ IRODA KFT.		
2191 BAG, SZENT IMRE UTCA 52.	1065 BUDAPEST, NAGYMEZŐ UTCA 25.		
TEL.: 06 28 504 141	TEL.: 06 1 3318494 FAX: 06 1 3010640		
VEZETŐ TERVEZŐ: TAPOLCZAI TIBORNÉ OKL. ÉPÍTÉSZMÉRNÖK, VÁROSRENDEZÉSI SZAKMÉRNÖK TT1-012184/01	LÉPTÉK:		
	1: 10000		
	DÁTUM:		
	2011.02.11.		
	ALÁÍRÁS:		

2. számú melléklet: Az SZT-1 jelű Módosított Belterületi Szabályozási terv kivágata a Nap utca, Sallai utca, Vasút utca és Dózsa György utcák által határol tervezési terület és a terv jelmagyarázatának releváns részei



KÖTELEZŐ ELEMÉK:

	KÖZIGAZGATÁSI HATÁR
	MEGLÉVŐ BELTERÜLETI HATÁR
	TERVEZETT BELTERÜLETI HATÁR
	TERVEZETT SZABÁLYOZÁSI VONAL
	SZABÁLYOZÁSI SZÉLESSÉG
	ÉPÍTÉSI ÖVEZET HATÁRA
	BEÜTETÉSI KÖTELEZETTSÉGŰ TERÜLET HATÁRA
	KÖTELEZŐ FÁSÍTÁS
	RÉGÉSZETI LELŐHELY HATÁRA

ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK:

1	2	3
4	5	

1: TERÜLETFELHASZNÁLÁS JELE
2: BEÉPÍTÉSI MÓD (SZ, CS, O, KI)
3: MEGENGEDETT LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG (%)
4: MEGENGEDETT LEGNAGYOBB ÉPÍTMÉNYMAGASSÁG (M)
5: KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET (M²)

GAZDASÁGI TERÜLETEK:

Gksz-6	SZ	40
	4,5	1500

IRÁNYADÓ - JAVASOLT ELEMÉK:

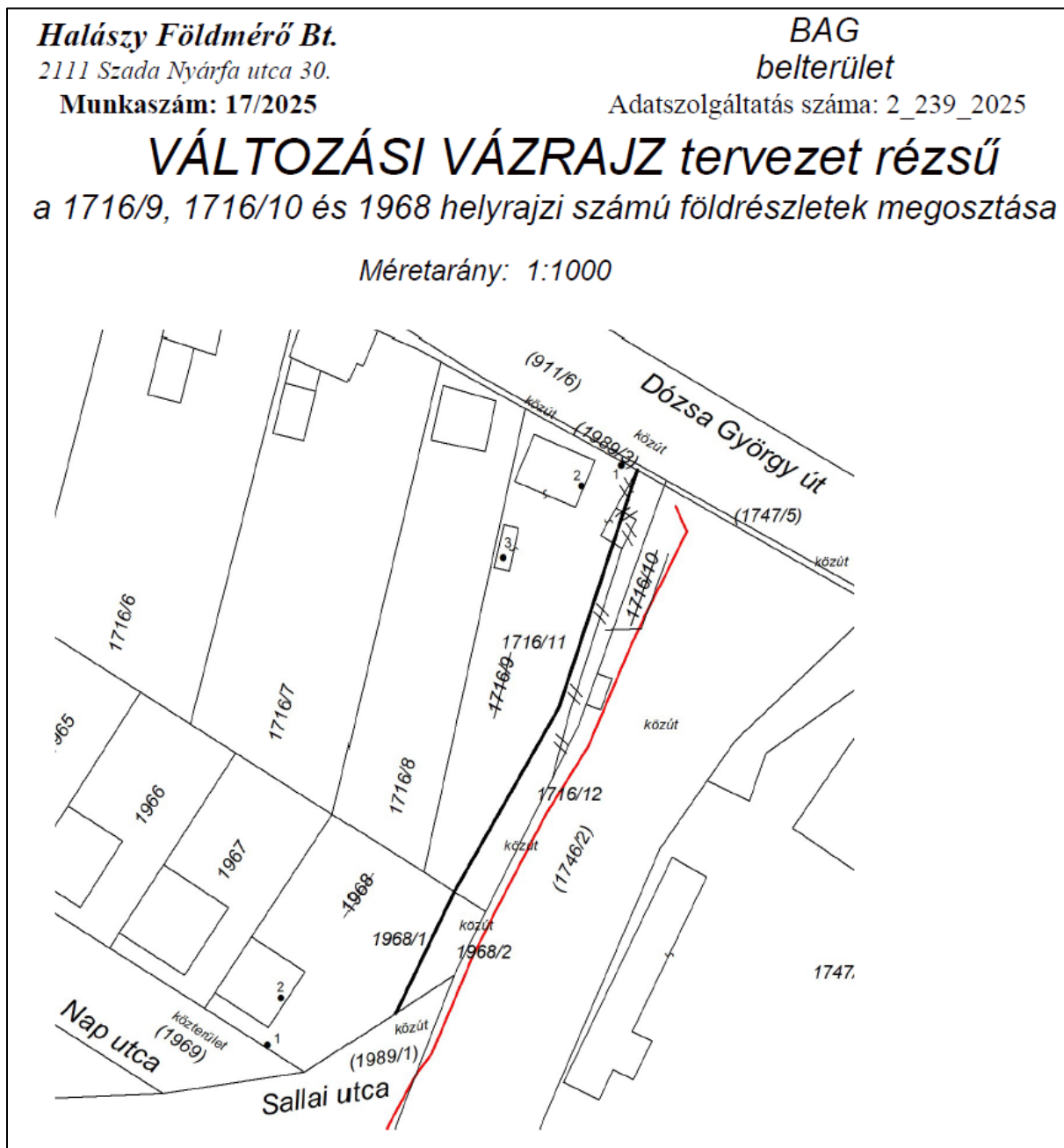
	MAGÁNÚT JAVASOLT HATÁRA
	JAVASOLT TELEKHATÁR
	MEGSZÜNTETŐ JEL
	JAVASOLT ÉPÍTÉSI HELY
	JAVASOLT - FELTÉTELHEZ KÖTÖTT - ÉPÍTÉSI HELY

TÁJÉKOZTATÓ ELEMÉK:

	VÉDŐTÁVOLSÁG
	KÖZTERÜLETI KÖZLEKEDÉSI TERÜLET
	KÖZTERÜLETI ZÖLDTERÜLET
	ERDŐTERÜLET
	VÍZÜGYI TERÜLET
	MAGÁNÚT
	MAKADÁMÚT

Ez a terv a tervezők szellemi tulajdona, amely védelmét az 1999. évi LXXVI. törvény biztosítja		Az alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült	
BAG - TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEK MÓDOSÍTÁSA BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV 3/2011. (II.11.) SZ. KT. RENDELET		TERVSZÁM:	BAG-08-11
		RAJZSZÁM:	SZT-1
MEGBÍZÓ: BAG KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA 2191 BAG, SZENT IMRE UTCA 52. TEL.: 06 28 504 141	GENERÁL TERVEZŐ: POMSÁR ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZ IRODA KFT. 1065 BUDAPEST, NAGYMEZŐ UTCA 25. TEL.: 06 1 3318494 FAX: 06 1 3010640	LÉPTÉK:	1: 4000
		DÁTUM:	2011.02.11.
VEZETŐ TERVEZŐ: TAPOLCZAI TIBORNÉ OKL. ÉPÍTÉSZMÉRNÖK, VÁROSRENDEZÉSI SZAKMÉRNÖK TT1-012184/01		ALÁÍRÁS:	

3. számú melléklet: A 1716/9, 1716/10 és 1968 helyrajzi számú földrészletek megosztási vázrajza



4. számú melléklet: Önkormányzati határozat a településrendezési eszközök módosításáról és a kiemelt fejlesztési területté minősítésről



Bag Nagyközség Önkormányzata

Képviselő-testület

Határozat

Készült: Bag Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 2025. március 27-én készült képviselő-testületi ülés jegyzőkönyvéből.

Napirendi pont: Bag nagyközség településrendezési eszközeinek módosítása – tervindítás

Képviselő-testület 6 igen és 1 nem szavazattal az alábbi határozatot hozta:

32/2025. (III. 27.) Képviselő-testületi határozat

Bag Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete a Magyarország helyi önkormányzatokról szóló 2011. évi CLXXXIX. törvényben biztosított jogkörében eljárva, az alábbi határozatot hozta:

Bag nagyközség településrendezési eszközei 2025. évi részleges módosításának a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 59. § (2) bekezdése alapján, Bag Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete.

1. dönt a nagyközség településrendezési eszközei 2025. évi részleges módosításáról, amely a Bag, Dózsa György utca, Nap utca, Sallai utca és a Vasút utca által határolt tömb területére terjed ki, az 1716/9-es, 1716/10-es és az 1968-as hrsz.-ú földrészletekből kiszabályozandó terület területfelhasználási egységének és övezetének átsorolása érdekében, közúti közlekedési terület kijelölése céljából;
2. nyilatkozik arról, hogy az 1. pontban meghatározott módosítás esetében nem kerül sor új beépítésre szánt terület kijelölésére, ezért nincs szükség az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés e) pontja szerinti igazolásra;
3. a Bag nagyközség közigazgatási területén található Dózsa György utca, Nap utca, Sallai utca és a Vasút utca által határolt tömböt, valamint a Vasút utca 1746/2-es hrsz.-ú és a Sallai utca 1989/1-es hrsz.-ú területét kiemelt fejlesztési területnek nyilvánítja;
4. elfogadja a jelen határozat 1. mellékletét képező Főépítész feljegyzést;
5. felhatalmazza a Polgármestert a további szükséges intézkedések megtételére, dokumentumok aláírására;
6. felkéri a Polgármestert, hogy a Bag nagyközség Településszerkezeti tervének, Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási tervének részleges módosításáról

szóló végső véleményezési tervdokumentációt a jelen határozat szerinti
kiemelt fejlesztési terület figyelembevételével dolgoztassa ki;

felkéri a Polgármestert, hogy a terv egyeztetési eljárását kezdje meg a 419/2021.
(VII. 15.) Korm. rendelet 68. § (1) bekezdése szerint az egyszerűsített egyeztetési
eljárási szabályok alkalmazásával az E-TÉR felületen.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

Végrehajtásban közreműködik: polgármester, jegyző


Palya Zoltán
polgármester




dr. Pokorádi Márta
jegyző

5. számú melléklet: Főépítési feljegyzés

Főépítési feljegyzés

Tárgy: Bag nagyközség településrendezési eszközeinek a Bag, Dózsa György utca, Nap utca, Sallai utca és a Vasút utca által határolt tömb területére, valamint a Vasút utca 1746/2-es hrsz.-ú és a Sallai utca 1989/1-es hrsz.-ú területére vonatkozó részleges módosítása az egyszerűsített egyeztetési eljárás előírásainak megfelelően

a településrendezési eszközei 2025. évi részleges módosításáról, amely a terjed ki a 1716/9-es, 1716/10-es és a 1968-as hrsz.-ú földrészletekből kiszabályozandó terület területfelhasználási egységének és övezetének átsorolása érdekében közúti közlekedési terület kijelölése céljából;

Előzmények:

Bag Nagyközség Önkormányzata rendelkezik érvényes, 2005. májusában jóváhagyott, a 2011. évben felülvizsgált Településszerkezeti tervvel (TSZT), Helyi Építési Szabályzattal (HÉSZ) és az annak mellékletét képező Szabályozási tervvel (SZT) a település teljes közigazgatási területére. Jelen tervmódosítás önkormányzati igények alapján készül.

1. Településrendezési feladat:

A Településszerkezeti terv, a Helyi Építési Szabályzat és a Szabályozási terv részleges módosítása a Bag, 1716/9-es, 1716/10-es és a 1968-as hrsz.-ú földrészletekből kiszabályozandó terület területfelhasználási egységének és övezetének átsorolása érdekében történik közúti közlekedési terület kijelölése céljából.

2. A tervi tartalom meghatározása:

Tekintettel arra, hogy a településrendezési eszközök felülvizsgálata és módosításai alkalmával egy részletes Megalapozó vizsgálat került kidolgozásra, amelyre jelen terv-módosítás támaszkodik, a korábbi dokumentumok jelen módosítás során csupán kiegészítésre kerülnek a terv tartalmához és a módosítás lokális jellegéhez szükséges mértékben.

A Megbízói elvárás egy rövid, áttekinthető, a lényeges kérdésekre és azok indoklására kiterjedő dokumentum elkészítése.

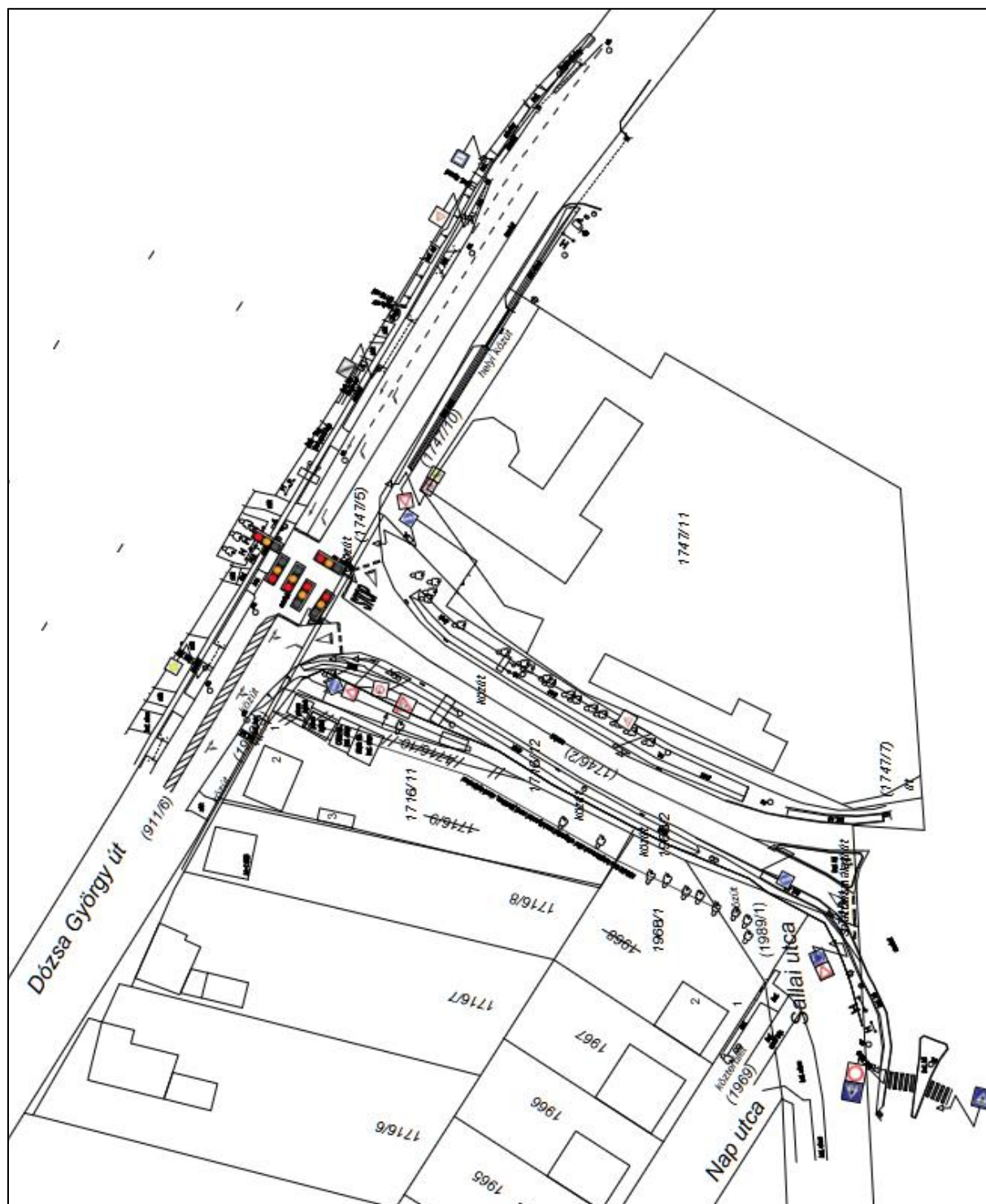
Ennek megfelelően a tervi tartalom a következő:

- Jóváhagyandó munkarészek
 - a Településszerkezeti terv-módosítás határozati javaslatának kidolgozása
 - a Településszerkezeti terv vonatkozó részletének módosítása
 - a HÉSZ önkormányzati rendelet-tervezetének szakmai javaslata
 - a Szabályozási terv vonatkozó részletének módosítása
- Alátámasztó munkarészek
 - a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet teljes településrendezési terv készítéséhez szükséges alátámasztó munkarészek helyett a tervezési feladat jellegének megfelelő tartalommal szükséges a településrendezési változások bemutatása, az alátámasztó munkarészek kidolgozása a tervezési területek szűk környezete vonatkozásában. A hatályban lévő településrendezési eszközök Megalapozó vizsgálata és Alátámasztó javaslata a továbbiakban is felhasználható.

Budapest, 2025. március 27.


települési főépítész

6. számú melléklet: A tervezett járda, kerékpárút és a lámpás csomópont közlekedési terve



7. számú melléklet:

