

## VÁLTOZÁSOK (BEAVATKOZÁSOK ÉS ÜTEMEZÉSEK)

Bodajk rendelkezik OTÉK alapú, hatályos rendezési tervvel. Így az egyes területek területfelhasználási egységbe történő besorolása túlnyomó részt a kialakult állapotokhoz, kisebb részben pedig a fejlesztési igényekhez igazodóan történt.

A településszerkezet fejlesztési igénye - ellentétben a legtöbb település rendezési tervvel - a korábban tervezett beépítésre szánt visszavonásában, tehát a természeti területek megőrzésében nyilvánul meg. Kisebb mértékben sor kerül természeti területek igénybevételére is, beépítésre szánt, illetve beépítésre nem szánt területek kijelölésével. A változások negyedik csoportját a területhasználati módon belüli övezeti, illetve építési övezeti változások alkotják. A településszerkezeti terv ilyen értelemben vett fejlesztési területei az alábbi kategóriákba sorolhatók:

1. *Területi használati mód változása természeti környezet fejlesztés / revitalizáció érdekében*
  - 1.1. A belterülettől dél-nyugatra tervezett, nagy kiterjedésű üdülőterület döntő többsége szintén gyepterületbe kerül vissza.
  - 1.2. A tőle keletre tervezett nagy kiterjedésű golfpálya különleges területének legnagyobb része szintén gyepterület lesz.
  - 1.3. Az Arany János utcától dél-keletre, a közigazgatási határ mentén tervezett kertvárosias lakóterület, továbbá a Kert utca mögötti vízállásos telkek mezőgazdasági területbe visszaminősítésre kerülnek.
2. *Területi használat módjának változása beépítésre szánt terület fejlesztés érdekében*
  - 2.1. A belterülettől dél-nyugatra tervezett, nagy kiterjedésű üdülőterület kisebb része lakóterületként tervezett.
  - 2.2. A tőle keletre tervezett nagy kiterjedésű golfpálya különleges területének kisebb része szintén lakóterületként tervezett.
  - 2.3. A sportpályával határos 317/1 hrsz-ú ingatlan a bővítés érdekében különleges sportpálya területbe kerül.
  - 2.4. A sportpályával északról határos 361/3, 362/1, 365, 366/2 és 367 hrsz-ú ingatlanok, valamint a z idők otthonával szomszédos 011/3-011/4 hrsz-ú telkek egy része intézményi hely biztosítás miatt vegyes intézményi területbe kerül.
  - 2.5. A Petőfi Sándor utca Kálvária-dombbal határos déli tömbje a belváros többi tömbjének területhasználatához hasonlóan vegyes területbe kerül.
  - 2.6. A 291/6 hrsz-ú ingatlan a területen folyó tevékenységnek megfelelően kereskedelmi szolgáltató gazdasági területbe kerül.
3. *Területi használat módjának változása különleges beépítésre nem szánt terület fejlesztés érdekében*
  - 3.1. Napcella erőmű kialakítása érdekében különleges beépítésre nem szánt területbe kerül a 0207/11 hrsz-ú terület.
  - 3.2. Különleges beépítésre nem szánt rekreációs területbe kerül a Tópart utcától és a Deák Ferenc utcától délre eső terület, továbbá a 0258 és 0263 hrsz-ú vízfolyások közötti terület.

---

#### 4. *Területi használat módon belüli övezeti és építési övezeti változások*

- 4.1. A korábban általános mezőgazdasági szántó terület besorolású, valójában rét, gyep, legelő, nádas művelési ágú területek Má-gy jelű, gyep gyűjtőnevű övezetbe kerültek.
- 4.2. A korábban általános mezőgazdasági szántó terület besorolású ingatlanok egy része az országos természetvédelmi célok érvényesülésének biztosítására -az érintett államigazgatási szerv kérésére - korlátozó-védő Má-szv jelű szántó területbe került. Hasonló besorolást kaptak a lakóterülettel közvetlenül határos szántóföldek is a zavaró hatású beépítés elkerülésére.
- 4.3. A korábban ipari gazdasági besorolású területek a meglévő, illetve megengedett tevékenység valós környezet terhelésének megfelelően kereskedelmi szolgáltató gazdasági építési övezetbe kerülnek.
- 4.4. A korábban falusias besorolású lakóterületek legnagyobb része a városias életmód térnyerésének megfelelően kertvárosias építési övezetbe kerül.

#### **Változások értékelése**

A területhasználati változással érintett területek nagysága 15,73 ha (a közigazgatási területre vetítve 5,4%), míg a területhasználaton belüli övezeti és építési övezeti átsorolások nagysága 53,20 ha (a közigazgatási területre vetítve 18,4%). Míg az előbbi változás főleg a természeti környezet megőrzését szolgálja, addig az utóbbi átsorolások a megváltozott szabályozási környezetből adódó felülvizsgálat szükségességéből következnek.

#### **Változások ütemezése**

Folyamatos jogalkalmazás során érvényesülő változások:

A településszerkezeti terv időrendi ütemezésre igényt tartó nagy volumenű beruházásokat nem irányoz elő. Az elmaradt fejlesztések következtében a természeti környezet érdekében tett visszaminősítések az önkormányzat, illetve az érintett tulajdonosok részéről további teendőt nem igényelnek. Hasonlóan nem okoz lényegi változást a felülvizsgálata során eszközölt övezeti és építési övezeti változások döntő többsége.

Azonnali jogalkalmazás során érvényesülő változások:

A településszerkezeti tervre alapozott helyi építési szabályzat és annak mellékletei a hatályba lépést követően megteremtik a tervezett fejlesztések építésjogi háttérét. A településrendezési eszközök hatályos építésügyi szabályoknak megfelelő megalkotása lehetővé teszi azok módosítását a felülvizsgálati ciklus végéig.

A településképvédelmére a vonatkozó jogszabályi előírások alapján önálló önkormányzati rendelet készült, a tervezett változások azzal összhangban kerültek kidolgozásra.