
1.1. **Beépítésre szánt területek**

(lakóterületek, üdülőterületek, vegyes területek, gazdasági területek, intézményi területek, különleges területek)

Bodajk területén a beépítésre szánt területek differenciált hálózata került kijelölésre. Általánosságban elmondható, hogy a területhasználati egységek lehatárolásánál a településszerkezeti terv a kialakult állapotok határait vette figyelembe, strukturális átformálást a terv nem vetít előre.

1.1.1. **Lakóterületek**

Kisvárosias lakóterület

Az iparosított telepszerű építési mód egy egy példája a Bányász lakótelepen valósult meg. Ezeknek a társasházaknak a telkei kerültek a kisvárosias építési övezetbe.

(A kisvárosias lakóterület sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 12,5 m-es beépítési magasságot meg nem haladó elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.)

Kertvárosias lakóterület

A kezdetben néhány utcából álló településmag a város két temploma között fekvő területen található. A fejlődés során a városi szövet terjeszkedett és sokszorosan átalakult. Ezért a lakóterületek besorolásakor a telekméretet és a jellemző telekhasználatot vettük figyelembe. Ennek értelmében a kisebb méretű és a városi életmódhoz köthető lakóterületek kerültek kertvárosias területhasználatba a hozzájuk kapcsolódó tervezett területek nagyobb részével együtt.

(A kertvárosias lakóterület laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 7,5 m-es beépítési magasságot meg nem haladó elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.)

Falusias lakóterület

Falusias lakóterületbe a kertváros peremén, a gazdálkodásra is alkalmas méretű telkek tömbjei kerültek. A hasonló adottságok alapján néhány tervezett lakótömb is ezt a besorolást kapta.

(A falusias lakóterület legfeljebb 7,5 m-es beépítési magasságú lakóépületek, a mező- és az erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltatási építmények elhelyezésére szolgál.)

1.1.2. **Vegyes területek**

Településközpont terület

A belváros nagy része (az egykori településmag) vegyes területbe soroltatott a különleges rekreációs területek kivételével.

(A településközpont terület elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre.)

Intézményi terület

A jellemzően intézményeknek helyet adó tömbök és ezek környezete értelemszerűen intézményi területi besorolást kapott.

(Az intézmény terület elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál.)

1.1.3. Gazdasági területek

Kereskedelmi szolgáltató terület

A gazdasági területek zöme a belterületet lezáró Móri-víztől és a vasúti pályától keletre jól elkülönülő tömbben helyezkedik el. Ezen területen kívül fekvő jelentősebb kereskedelmi építési övezet csak a Bányász lakótelepen található.

(A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.)

Ipari terület

Ipari terület kizárólag a már említett vasúton túli területen került besorolásra. Új gazdasági területek kijelölésére a felülvizsgálat során nem került sor.

(Az ipari terület, olyan gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.)

1.1.4. Üdülő területek

Üdülőházas terület

Üdülőterületbe egyetlen telek tartozik, amely külterületen, az egykori ifjúsági tábor szomszédságában helyezkedik el. Kezdeményezés hiányában a szerzett területhasználati módon nem változtattunk.

(Az üdülőházas területen olyan - általában - kettőnél több üdülőegységet magába foglaló üdülő rendeltetésű épület, üdültábor és kemping helyezhető el, amely túlnyomóan változó üdülői kör több napos tartózkodására szolgál, és elhelyezése, mérete, kialakítása, felszereltsége és infrastrukturális ellátottsága alapján az üdülési célú tartózkodásra alkalmas.)

1.1.5. Különleges területek (beépítésre szánt)

Különleges terület a Sportpálya területe, a Kastély területe és a mezőgazdasági majorságok területe.

Mivel az Építési törvény 1997. évi hatálybalépésekor nem tartalmazott az egykori majorságokra, TSZ-területekre illeszthető területhasználati egységet, a településtervezőkre hárult a feladat, hogy megfelelő építési övezetet dolgozzanak ki. Így általában az OTÉK felsorolását kiegészítve mezőgazdasági célú gazdasági terület is kijelölésre került. Jelenleg a beépítésre szánt különleges területhasználaton belül van lehetőség mezőgazdasági üzemi terület kijelölésére.

(A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek. A különleges területek célját és fajtáját a településszerkezeti tervben, a beépítési előírásokat a helyi építési szabályzatban minden esetben meg kell határozni.)

1.2. Beépítésre nem szánt területek

(közlekedési területek, zöldterületek, erdőterületek, mezőgazdasági területek, vízgazdálkodási területek, természetközeli területek, különleges területek)

Bodajk területén a beépítésre nem szánt területek esetében fokozottan érvényes, hogy a területhasználati egységek lehatárolásánál a településszerkezeti terv a kialakult állapotok határait és a valós művelési állapotot vette figyelembe.

1.2.1. Közlekedési és közmű elhelyezésre szolgáló területek

(A közlekedés és a közmű elhelyezésére szolgáló terület az országos és a helyi közút, a kerékpárút, a gépjármű várakozóhely (parkoló) – a közterületnek nem minősülő telken megvalósuló kivételével –, a járda és

gyalogút (sétány), köztér, mindezek csomópontja, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi építményei, a közúti, a kötöttpályás, a vízi és a légi közlekedés, továbbá a közmű és a hírközlés építményei elhelyezésére szolgál.)

Vasútterület:

A terület kialakult, változtatásra nincs szükség. Új helyzetet teremthet, ha a Bodajk - Balinkai vasúti mellékvonal területe más célú hasznosítást nyerne. A nyomvonsáv vágányokon kívüli közúti (mezőgazdasági jellegű) közlekedési célú hasznosításával kapcsolatban jelenleg egyeztetések folynak. ezek lezárásával lehet esedékes a területhasználati besorolást módosítása.

Közúti terület

A közúti terület nem változik számottevően. A hatályos állapot tartalmazza már a 81-es főútra kikötő új csomópont helyigényét, melyet kis korrekcióval átvettünk. A szomszédos településekkel a kapcsolattartás kialakult. Új gyűjtőutat nem jelöl ki a rendezési terv. A kiszolgáló úthálózat sem bővül, de a tervezett lakóterületek feltárási útjainak nyomvonala racionalizálásra kerül.

Körforgalmi csomópont kiépítése a Táncsics Mihály utca - Május 1 utca kereszteződésében indokolt, melyhez a szabályozási terv a szükséges területet biztosítja.

Gépjármű tároló elhelyezésére szolgáló terület

A "garázsvárosok" területének szabályozása nem csak Bodajkon jelent kihívást. Jellemzően ugyanis önálló hrsz-ú telkeken, zárt sorokban épültek fel az építmények, szokásjog alapján kialakult közlekedési renddel. Szabályos közlekedési terület kialakítására nincs hely és igen drága megoldás lenne. Ugyanakkor a motorizáció robbanás szerű fejlődésének következtében igény lenne újabb gépjármű tárolók építésére is.

Fentieket figyelembe véve Bodajk két érintett területére önálló övezetet hoztunk létre, mely leginkább az illeszkedés elve mentén kívánja rendezni a helyzetet.

Közműterület

A településszerkezeti terv önálló közműterületet nem jelöl ki. (A szennyvíz tisztító önálló különleges területbe, míg a vízmű üzemi területek vízgazdálkodási területbe lettek sorolva.)

1.2.2. Zöldterületek

(A zöldterület állandóan növényzettel fedett közterület - közpark, közkert -, amely a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést és testedzést szolgálja.)

Közhasználatú zöldfelületek

- Dózsa György utca, 115 hrsz;
- Táncsics és Petőfi utcák torkolata, 491.

1.2.3. Különleges területek (beépítésre nem szánt)

(A különleges beépítésre nem szánt területbe azok a területek tartoznak, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek.)

Temető terület

Bodajk köztemetője a Dózsa György utca 192/2 hrsz-ú ingatlanon található. A hatályos rendezési terv az ingatlantól délre lévő területeket temető bővítésre jelöli ki, melyek státuszát a felülvizsgálat során nem módosítottuk.

Kegyeleti park

Két bezárt temető területe tartozik ide:

- Petőfi Sándor utca, 984 hrsz;
- Vásártér utca 31/1.

Megújuló energiaforrások hasznosítására szolgáló terület

Két, egymással szomszédos telken van lehetőség a fejlesztésre: 0207/10-11 hrsz-ú területek.

Szennyvíztisztító területe

Bodajk külterületén található telekcsoport.

Ifjúsági tábor területe

Bodajk külterületén, a Balinkai út mellett található telekcsoport.

Bánya terület

Bodajk külterületén, a 0113/3 hrsz-ú terület.

Rekreációs terület

Bodajk belvárosában, a belső tó környezetében fekvő különleges, helyi sajátosságokat hordozó természeti terület. Használata szervesen összefügg a város hitéleti szerepkörével és a vallási turizmus céljaival. Hasonló okból a Kálvária-domb és a Kesellő-hegy területe is hasonló besorolást kapott.

Látogató központ területe

A Gaja-szurdok a Kelet-Bakony egyik legértékesebb természeti képződménye, melynek jelentős része Bodajk közigazgatási területén található. Ugyanakkor a kialakult gyakorlat szerint bejárása Fehérvárcsurgó felől, a Gaja-völgy Tájcentrumtól indul. A bodajki kapcsolata a helynek nem közismert. A turisztikai célpont bekapcsolása Bodajk életébe a Vasútállomás - (tervezett) Látogató központ tengely megerősítésével történhet.

1.2.4. Erdőterületek

(Az erdőterület erdő céljára szolgáló terület.)

Védelmi erdők

Bodajk közigazgatási területén belül nagy kiterjedésű erdőterületek találhatók, melyeknek a NATURA 2000 hálózathoz tartozó részei védettek.

Közzélleti erdők

A eroterkep.nebih.gov.hu honlapon található erdőtérkép alapján beazonosíthatóak közzélitű rendeltetésű erdők. A közzélitű rendeltetés tényleges célja nem ismert, az erdőrészeket művelése nem tér el a más rendeltetési környező erdőrészeketől.

Gazdasági erdők

Az előbbieken nem érintett, az igazgatási terület észak-nyugati részén nagy összefüggő tömbben elterülő nem gazdasági célú erdők elsődlegesen faanyagtermelésre és vadgazdálkodásra hasznosíthatók.

A településrendezési eszközökben az egy hrsz-en belül kialakult fásított területek, önálló telek és jogszabályban előírt megközelítési út hiányában a fő művelési ágba visszasorolásra kerültek. Az erdősültség mértéke így is jóval meghaladja Bodajkon a Fejér megyei Területrendezési Terv előírásait.

1.2.5. Mezőgazdasági területek

(A mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattartás és állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmények helyezhetők el.)

A mezőgazdasági területeket a táj hagyománynak megfelelően többnyire szántóként vagy gyepeként művelik. A településszerkezeti terv a tájkaraktert, a táji- és természetvédelmi szempontokat mérlegelve, a környezetvédelmi célokra tekintettel az alábbi övezeteket állapít meg:

Kertes mezőgazdasági terület

Összefüggő szőlő- és gyümölcstermesztő terület az Öreg-hegy és az Új-hegy területén.

Általános szántó terület

Az általános mezőgazdasági területek többnyire szántó művelés alatt állnak. Egy részük vegyszerhasználati szempontból korlátozott a vízfolyások és védett természeti értékekre tekintettel, a magasabb szintű jogszabályra alapozott védőtávolságok szerint.

Általános szántó védőterület

A szántó védőterületek a beépítésre szánt területeket övezik és használatuk építési korlátozás alá esik a lakóterületek életminőségének védelme érdekében.

Általános gyepterület

Ezen a területen a gyeper, rét, legelő művelési ág a jellemző. A hatályos településrendezési eszközökhöz képest jelentős, szántóterületbe tervezett gyeper területet soroltunk vissza eredeti művelési ága szerint, mivel ezen területek beépíthetősége természet- és tájvédelmi okból korlátozandó.

1.2.6. Vízgazdálkodási területek

(A vízgazdálkodással összefüggő területek a folyóvizek medre és parti sávja, az állóvizek medre és parti sávja, a folyóvizekben keletkezett, nyilvántartásba még nem vett szigetek, a közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja, a vízbázis területek és a hullámterek.)

Bodajk közigazgatási területe élővizekben gazdag. A településszerkezeti terv ugyan egyetlen övezeti jelet és színezést használ, de kiegészítő jelöléssel megkülönbözteti az övezeten belüli eltérő rendeltetéseket, így:

- Folyó vizek medre és partja;
- Állóvizek medre és partja;
- Vízmű üzemi területek.

1.3. Szerkezet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek

(Szerkezetalkotó és tagoló közlekedési elemek, egyéb nyomvonalas elemek és szerkezetalkotó zöldfelületi rendszerek, vízfolyások.)

1.3.1. Szerkezetalkotó és tagoló közlekedési elemek

Bodajk – és térségének – közlekedési hálózata fejlett, a település mind vasúti, mind pedig közúti kapcsolatokkal rendelkezik. A vasúti kapcsolat viszont gyenge. A Móri járást (amihez Bodajk is tartozik) átszelő Székesfehérvár-Győr irányú 81. sz. főút a település mellett halad el jó kapcsolattal, az ipari területtel. Az út forgalma zsúfolt, mivel a dunántúli kamionforgalom észak-déli irányban és a balatoni forgalom egy része is ezen az úton halad. Az M1-es és az M7-es autópálya is 40 perc alatt elérhető a településről.

Bodajk a közlekedéshierarchiában betöltött szerepe alapján kis jelentőségű, mivel a várost nem érintik a legfontosabb országos közlekedési főterületek.

Bodajk a Komáromot Kisbéren keresztül Székesfehérvárral összekötő 5-ös számú vasútvonal mentén fekszik. Kisbér 30, Székesfehérvár 22, Komárom pedig 60 perc alatt érhető el vonattal.

1.3.2. *Szerkezetet meghatározó, tagoló egyéb nyomvonalas elemek*

A település közigazgatási területén (jellemzően a külterületen) 120 kV-os elektromos főelosztó hálózat, illetve nagy-közép nyomású földgáz elosztó gerinc vezeték halad keresztül.

1.3.3. *Szerkezetalkotó zöldfelületi rendszerek, vízfolyások*

Zöldfelületi rendszer

Bodajk területére vetítve 15% a zöldfelület. A magas arányú zöldfelületi ellátottság mellett negatívumként említhető, hogy a zöldfelületek nincsenek egységes rendszerbe foglalva, tervezett fasorokkal, zöldsávokkal összekötve.

A belterület zöldfelületi rendszerének további elemét a családi házakhoz tartozó lakóterek alkotják. A hagyományos lakóterek funkcionális tagolódására jellemző, hogy legnagyobb hányaduk vegyes hasznosítású, azaz haszon- és díszkert (pihenőkert) is egyben.

A meglévő utcák többségét fasor vagy egyéb fásítás nem jellemzi. Nehézség az utcák fásításánál, hogy nincs megfelelő szélességű, ároktól és közművektől mentes sáv. Így a fák telepítése több utcában ellehetetlenült.

Vízfolyások

A zöldfelületi rendszer fontos részét képezik a szigetszerűen elhelyezkedő zöldfelületi elemeket összekapcsoló összekötő vízfolyások és azok menti zöldfelületek. Az ökológiai hálózat részét képező vízfolyások összekötik a külterület zöldfelületeit, mintegy hálózatot képezve. A Velegi-vízfolyás viszonylag természetközeli állapotban megmaradt, a vízfolyást a legtöbb részen valamilyen vízparti növényzet kíséri. A Móri-víz szintén természetközeli állapotúnak jellemezhető, viszont itt néhol hiányos a vízparti növényzet.

1.4. *Védelmi és korlátozó elemek*

(Védőtávolságok, táj és természetvédelmi elemek, területek, kulturális örökségvédelmi elemek, egyéb védelmi és korlátozó elemek.)

1.4.1. *Védőtávolságok*

A településrendezési eszközök mellékletét képező tervlapokon a jogszabályok által előírt védőterületek és védősávok az előírásoknak megfelelő méretezéssel feltüntetésre kerültek. Ezek fajtái Bodajk esetében a következők:

- úthálózati elemek védősávja (vasút és közút);
- energia-ellátó hálózatok védősávja;
- víz- és szennyvíz kezelő műtárgyak védőterülete;
- vízbázis hidrológiai védőövezetének határa.

1.4.2. Táj és természetvédelmi elemek, területek

- NATURA 2000 terület;
- országos ökológiai hálózat;

1.4.3. Kulturális örökségvédelmi elemek

- műemlékek és műemléki környezetük;
- régészeti lelőhelyek;

1.4.4. Egyéb védelmi és korlátozó elemek

A településrendezési eszközök sajátos jogintézményi korlátozásokat tartalmaznak, így:

- elővásárlási joggal érintett terület.

2. A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI

2.1. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK BEMUTATÁSA

(az egyes területfelhasználási, illetve egyéb szerkezeti változások pontokba szedve, lehatárolva az adott változás bemutatása)

A felülvizsgálat Bodajk teljes közigazgatási területét érinti. ezért az alábbiakban csak a fontosabb területhasználati változás típusokat részletezzük. A változásokat azok teljességében a településszerkezeti terv felhasználásával készült "TÁ-1 jelű ábra: A területhasználat változása" mutatja be.

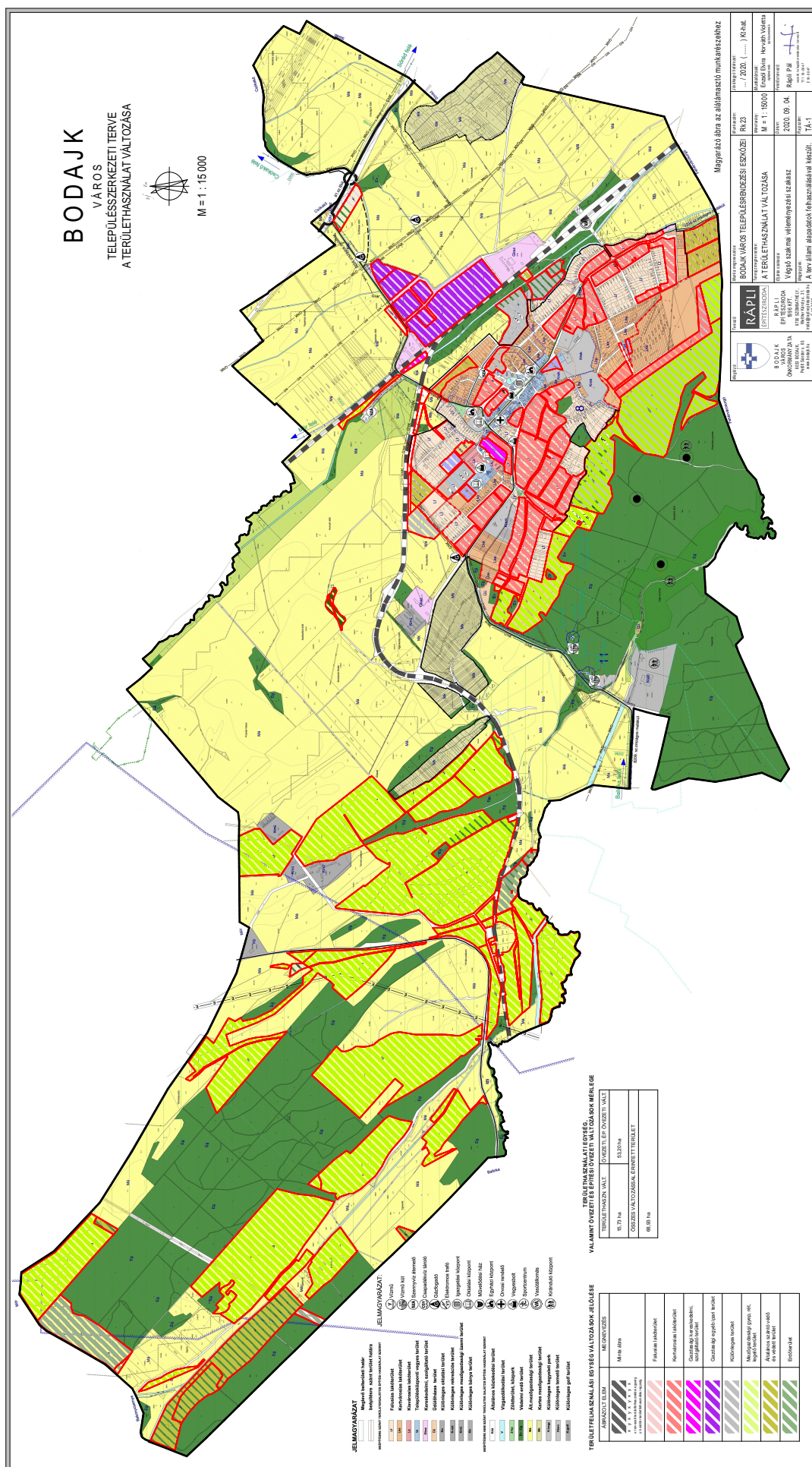
A változtatással érintett területek sraffozott kitöltéssel ábrázoltak. A sraffozás színezéséből az alábbi magyarázó ábra alapján egyértelműen megállapítható, mely területhasználati egység milyenre változik.

I. SZÁMÚ ÉRTELMEZŐ ÁBRA

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉG VÁLTOZÁSOK JELÖLÉSE	
ÁBRÁZOLT ELEM	PÉLDA
 x y x y x y x y x x: tervezett területfelhasználási egység y: korábbi területfelhasználási egység	 Különleges beépítésre nem szánt terület - Mezőgazdasági terület - szántó, védelmi területből

A nyomvonalas elemek, határvonalak esetében a piros toll szín alkalmazása jelöli a tervezett vagy módosított elemeket a tervlapon.

1.2.1. ábra *TÁ-1 - A területhasználat változása*



2.1.1. Mezőgazdasági és erdőterületek változásai



2.1.1_1. ábra: Kivonat a hatályos településszerkezeti tervből

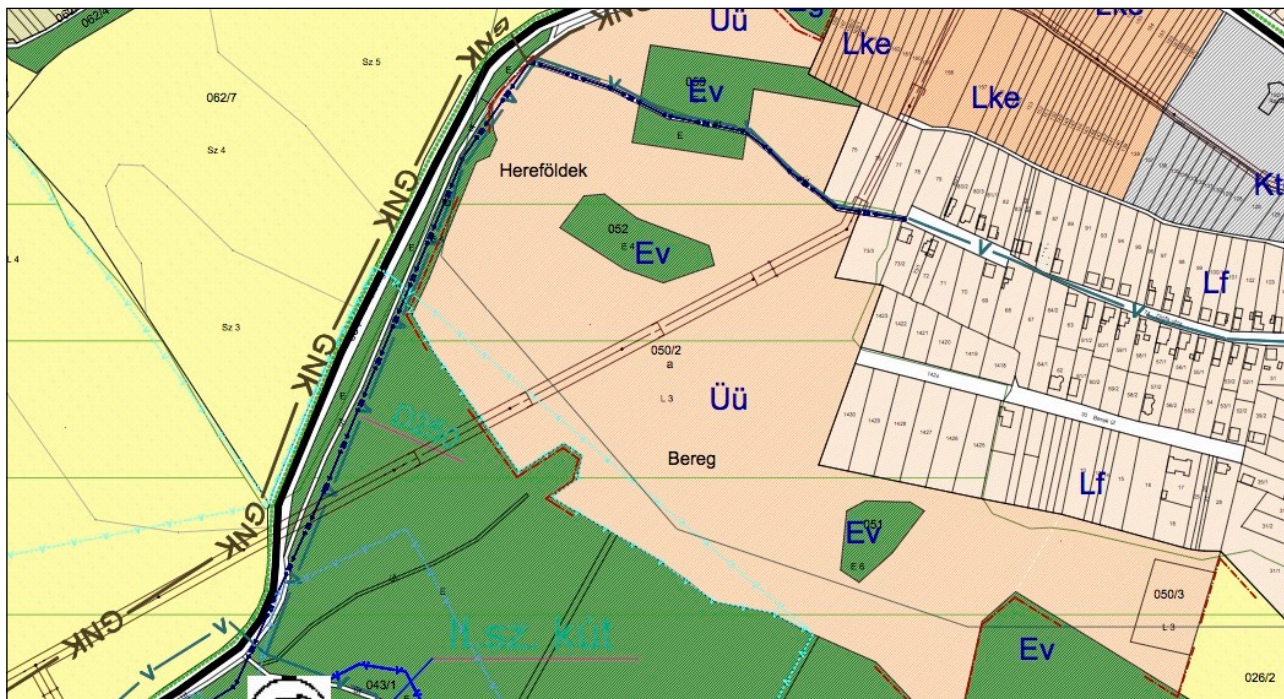


2.1.1_2. ábra: Kivonat a tervezett településszerkezeti tervből

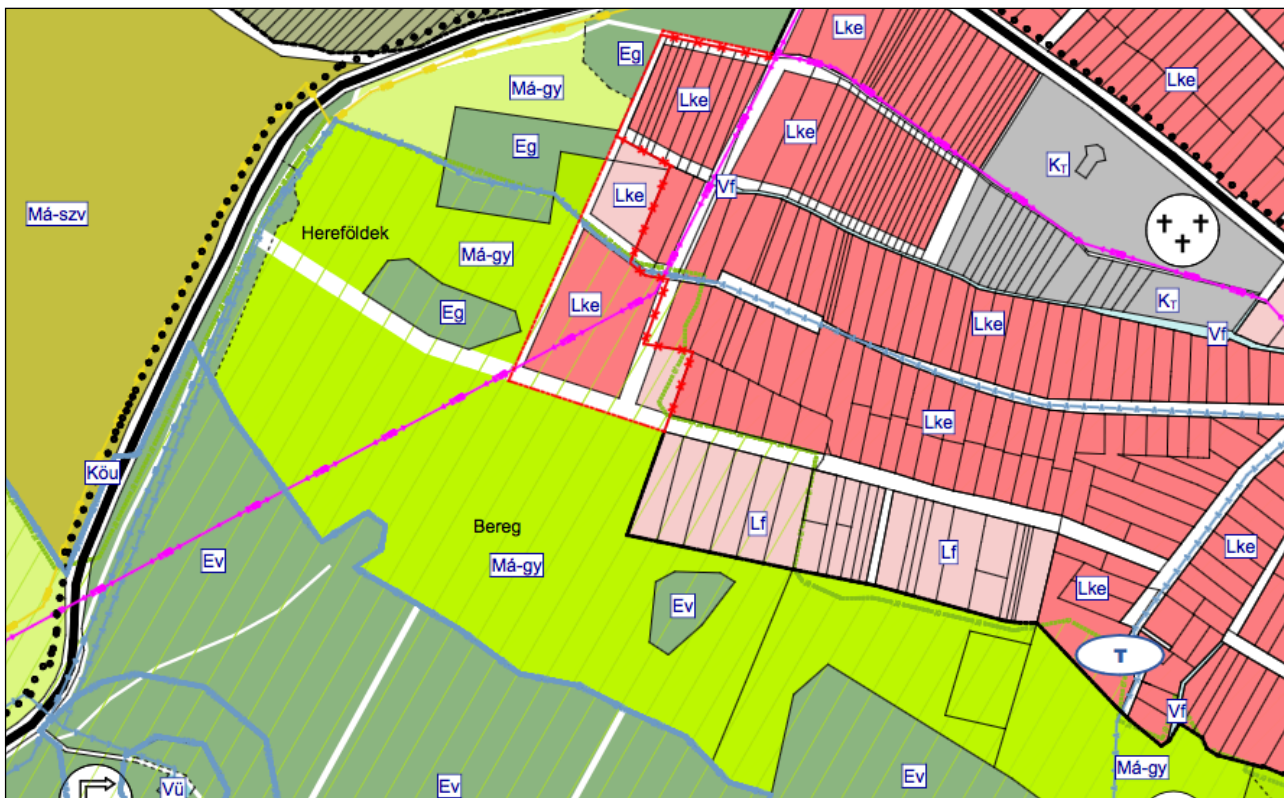
A tervezett módosítás célja: Egyes erdőterületek művelési ágának a nyilvántartás szerinti valódi állapothoz igazítása, ott ahol azok nem tartoznak az üzemtervezett erdőterületek közé.

A hatályos szerkezeti terv nem tesz különbséget a szántó és a gyepterületek között, illetve a szántóterületek egy részét erdőterületbe sorolja, amit sem a területrendezési tervek, sem a biológiai aktivitás értékének fenntartása nem indokol.

2.1.2. Üdülőterület átminősítése



2.1.2_1. ábra: Kivonat a hatályos településszerkezeti tervből

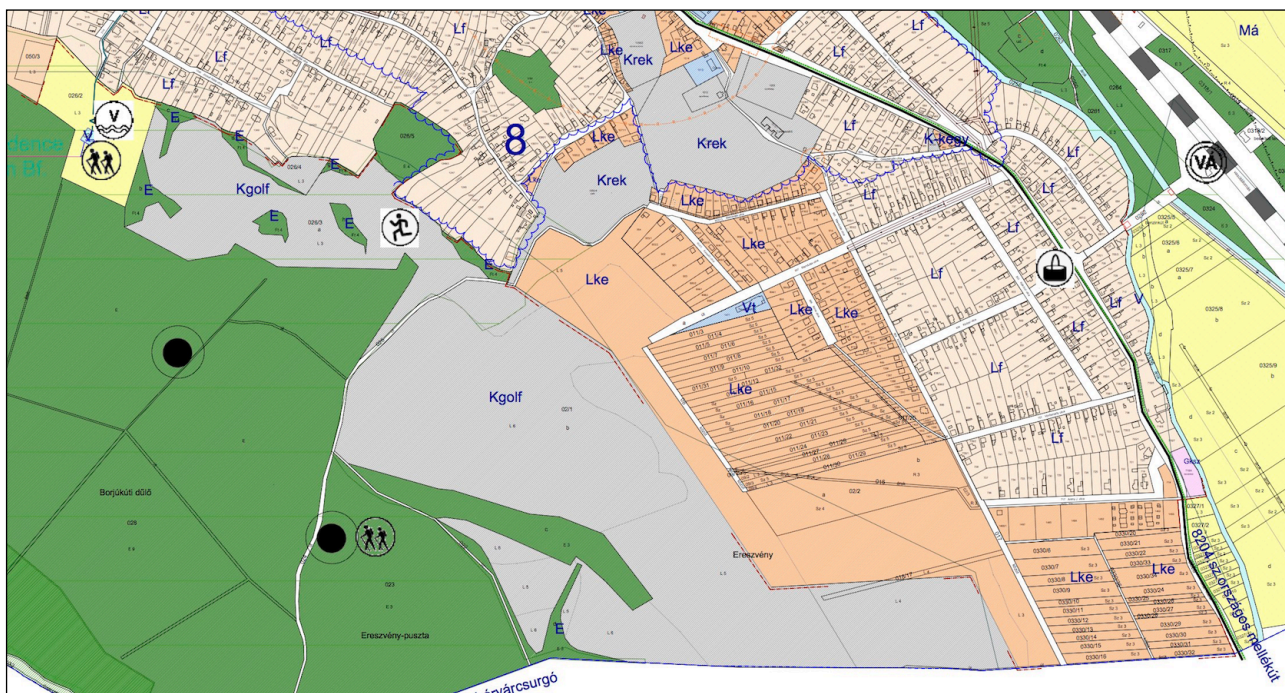


2.1.2_2. ábra: Kivonat a tervezett településszerkezeti tervből

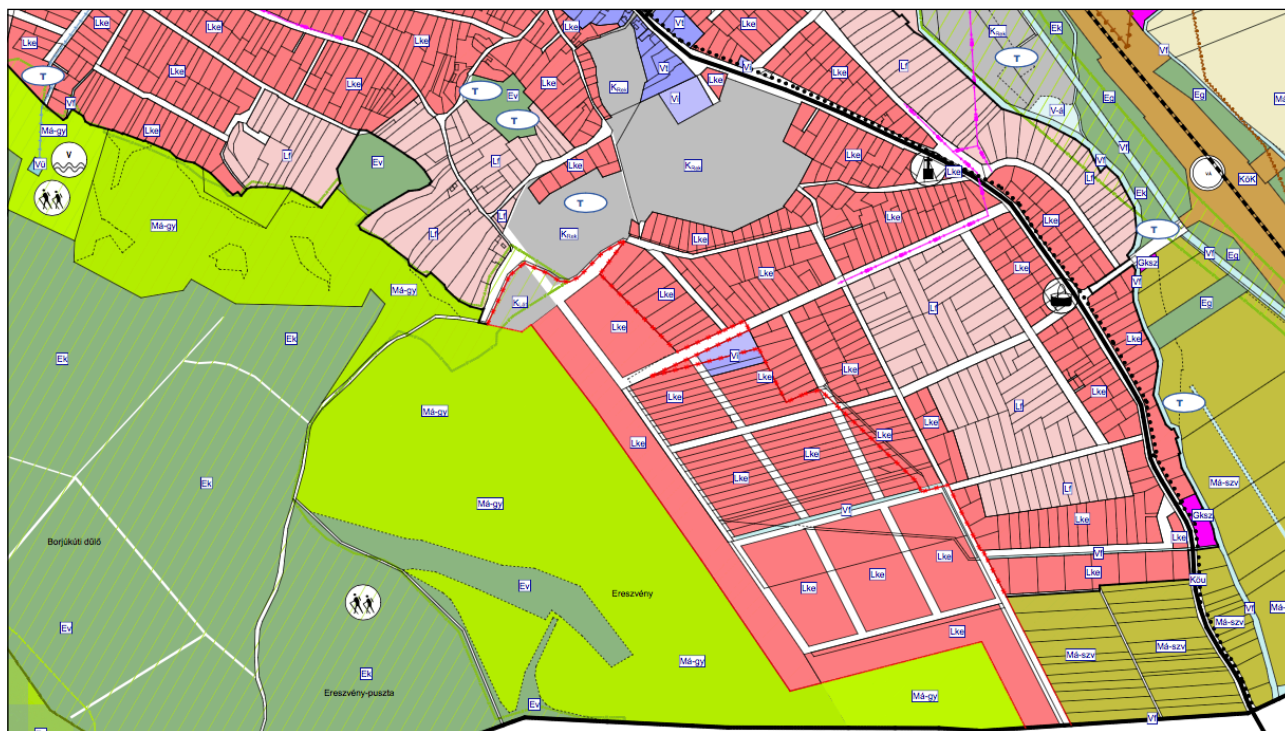
A tervezett módosítás célja: Üdülőterület visszasorolása mezőgazdasági gyepterületbe és egy kis részének átsorolása kertvárosias lakóterületbe.

A korábban a belterület nyugati határában tervezett üdülőterület fejlesztés nem valósult meg. A beépítésre szánt terület megtartása természeti- és tájvédelmi szempontból nem indokolt.

2.1.3. Tervezett golfpálya területének átminősítése



2.1.3_1. ábra: Kivonat a hatályos településszerkezeti tervből

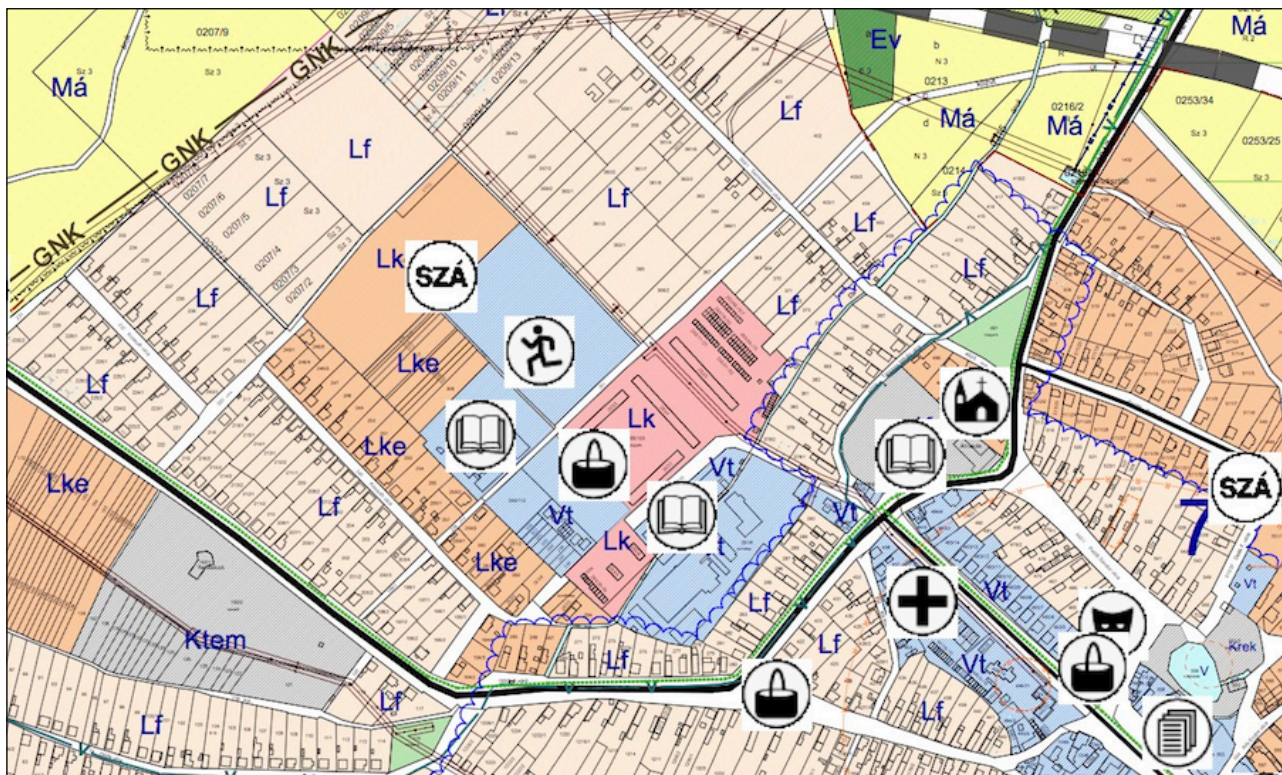


2.1.3_2. ábra: Kivonat a tervezett településszerkezeti tervből

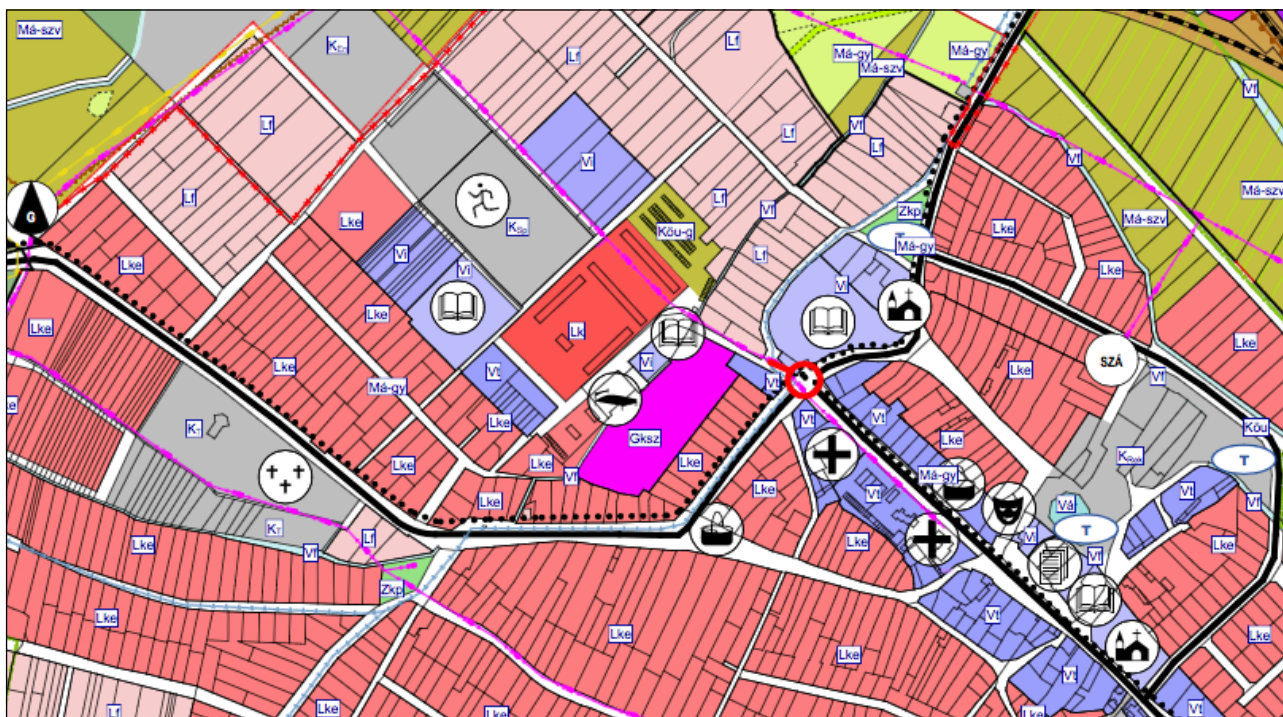
A tervezett módosítás célja: Különleges terület erdőterület és kertvárosias lakóterület visszasorolása mezőgazdasági gyeplé, illetve szántó területbe.

A korábban a belterület dél-nyugati határában tervezett golfpálya fejlesztés nem valósult meg, illetve a tervezett déli lakóterület bővítés korrekcióra szorul.

2.1.4. Beépítésre szánt területének területhasználatának felülvizsgálata



2.1.4_1. ábra: Kivonat a hatályos településszerkezeti tervből

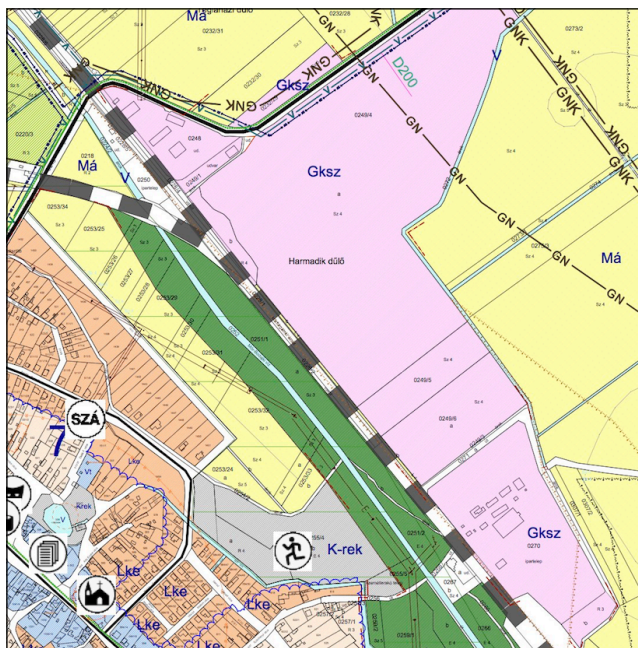


2.1.4_2. ábra: Kivonat a tervezett településszerkezeti tervből

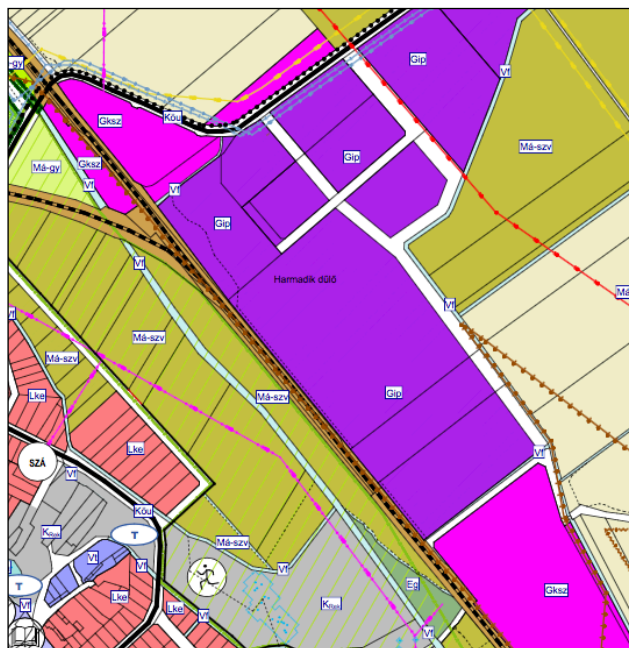
A tervezett módosítás célja: A falusias lakóterületek közül a gazdálkodásra kevésbé alkalmas méretű, a belvárost övező lakóterületek átsorolása kertvárosias területhasználatba. A vegyes területek differenciálása a megváltozott jogszabályok építési övezeti kategóriái szerint.

A módosítások a helyi építési szabályozás egyszerűsítését, a jogszabályi változások átvételét szolgálják.

2.1.5. Gazdasági területek építési övezeti besorolásának felülvizsgálata



2.1.5_1. ábra: Kivonat a hatályos településszerkezeti tervből



2.1.5_2. ábra: Kivonat a tervezett településszerkezeti tervből

A tervezett módosítás célja: A gazdasági területek építési övezeti besorolásának igazítása a kialakult , illetve várható használathoz és a jogszabályi változások által módosult építésjogi tartalomhoz.

A módosítás révén a máshol el nem helyezhető ipari tevékenység egyéb ipari építési övezetbe kerül.

2.1.6. Út és közműterületek változásai

A településrendezési eszközök korábbi módosítása során a 81-es számú főút új csókakői csomópontja és bevezető szakasza már beillesztésre került. Az ehhez kapcsolódó gazdasági területet kiszolgáló úton kívül további közlekedési területek nem lettek kijelölve.