

Telepítési tanulmányterv

Bajánsenye, 0286/26 és 0286/27 hrsz terület mezőgazdasági övezet szabályozásának módosítása és a Bajánsenye tervezett főúti nyomvonal területrendezési tervekkel összhangban való törlése

Előzmények:

- Bajánsenye község Településszerkezeti terve /MODULOR Kft./ - 53/2001. (06.26.) határozattal megállapítva, amelyet kiegészített az 104/2008. (XI.25.), a 6/2013.(I.29.) és a 44/2022. (VIII.30.) számú határozat.
- Bajánsenye község Szabályozási terve és Helyi építési Szabályzata / MODULOR Kft./ 5/2001.(VI.26.) önk. rendelettel fogadták el, amelyet a 10/2008.(XI.26.) az 1/2013.(I.31.), a 12/2016. (XII.28.) és a 7/2022. (VIII.31.) önkormányzati rendelet módosított.

Bajánsenye elkerülő út nyomvonal a 2001-ben elfogadott településrendezési eszközökben szerepelt, időközben azonban a területrendezési tervek 2018-as MATRT módosítás, illetve a Vas megyei területrendezési terv 2021-es módosítása során ezen nyomvonalon törlésre került, helyette a kialakult közúthálózaton került kijelölésre. A tervezett főúti nyomvonal jelenleg korlátozza az érintett földrészletek használatát és a „rendezett telek” használatot, telekalakítást, építési szándékokat, ezért törlése a magasabb jogszabályokkal összhangban indokolt.

A tervezett új közúthálózati elem településrendezési eszközökből való törlése az alábbi általános mezőgazdasági területbe sorolt ingatlanokat érinti:

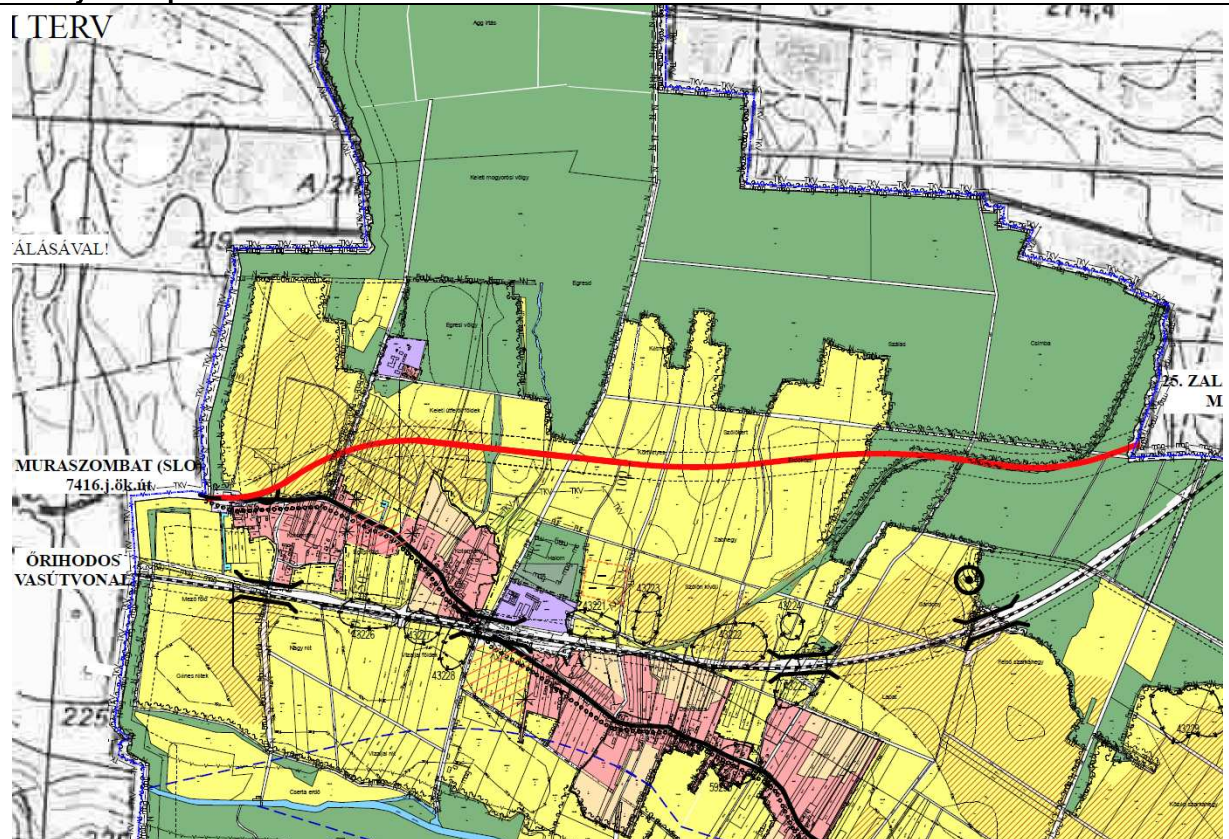
→ 0266/11-0266/17, 0278/24-26 hrsz, 0278/8-17, 0286/26-27, 0286/13, 0286/16, 0296/2, 0296/4, 0298/1-2, 0300/6-8, 0300/12-14, 0300/9-11 hrsz-ú ingatlanok.

A tervezett új közúthálózati elem településrendezési eszközökből való törlése az alábbi erdőterületeket érinti:

→ 0286/5, 0327/1, 0300/5, 0300/13, 0322, 0323, 0325, 0294, 0348/2 hrsz-ú ingatlanok.

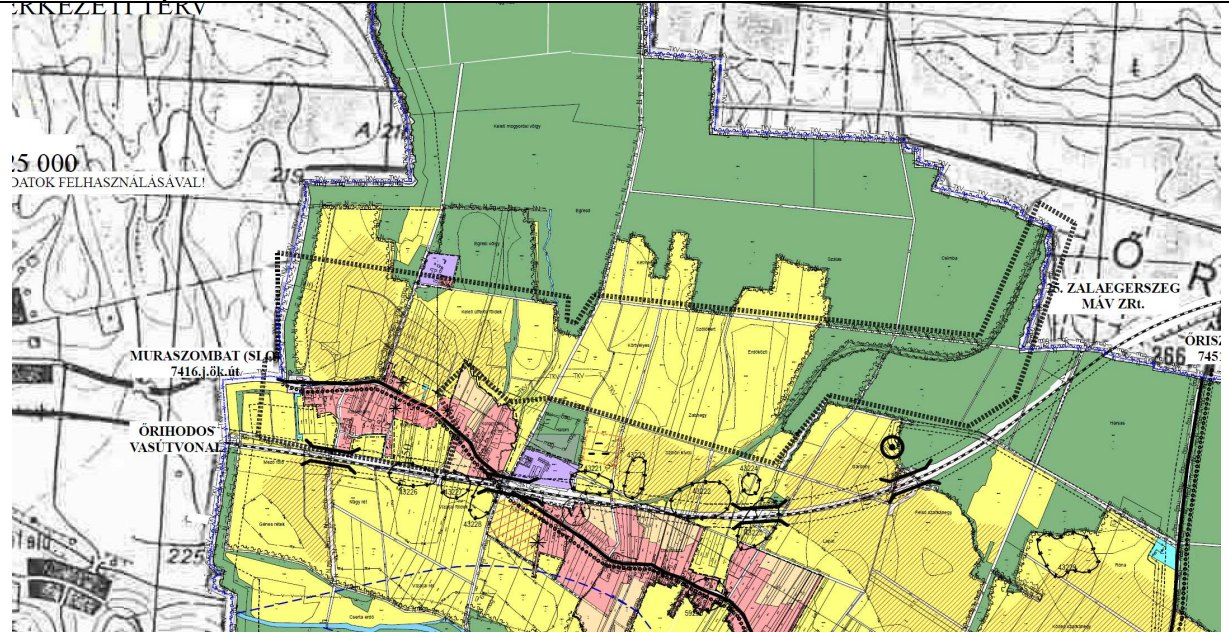
Hatályos településszerkezeti terv

TERV

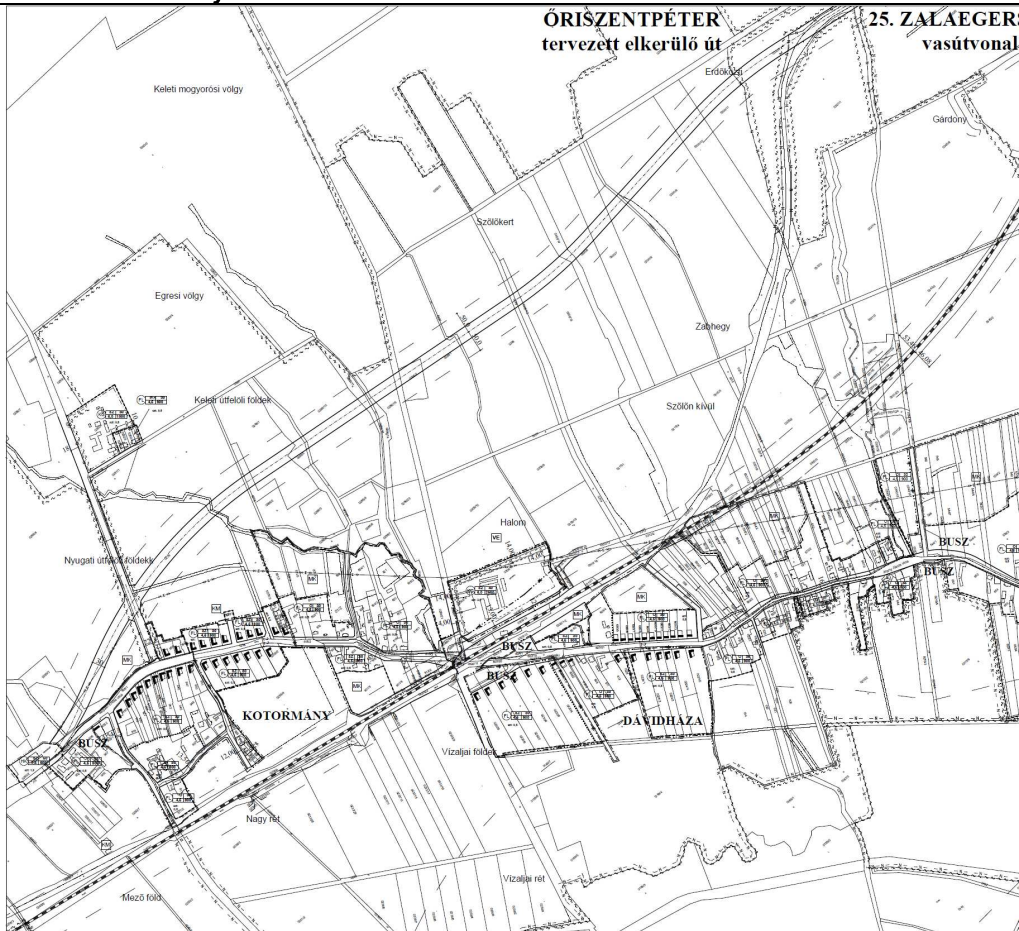


Javasolt településszerkezeti terv

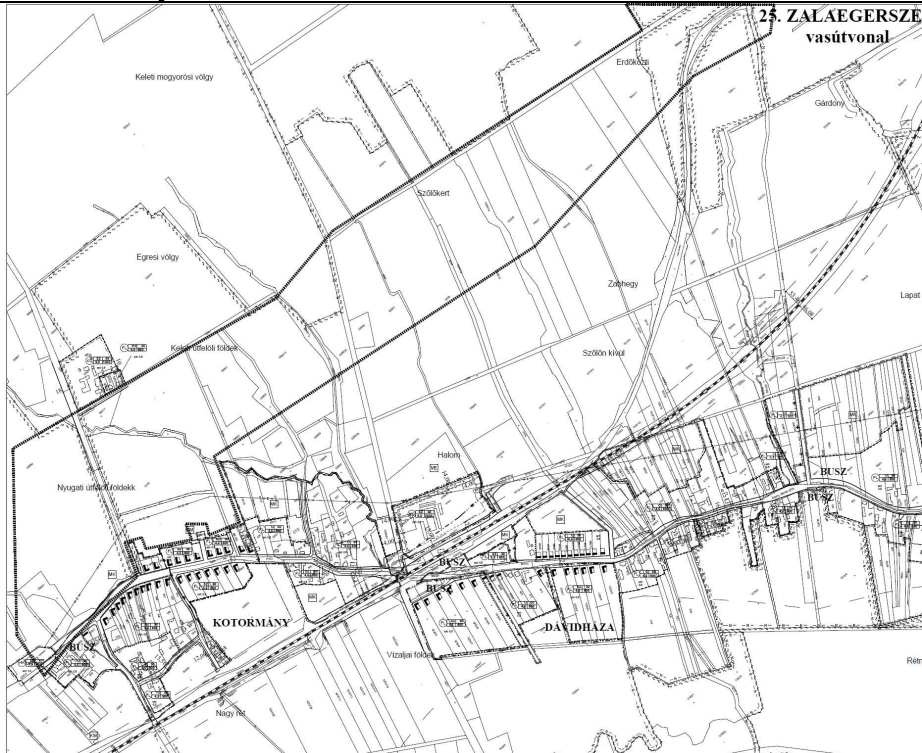
TERV



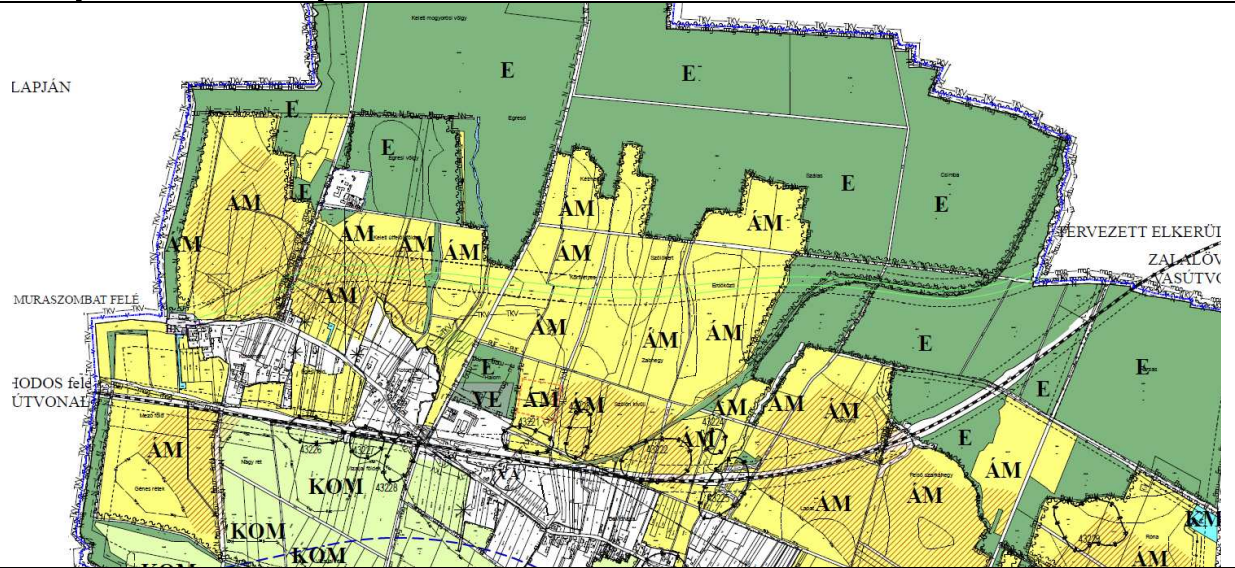
Hatályos belterület szabályozási terv



Javasolt belterület szabályozási terv



Hatályos külterület szabályozási terv

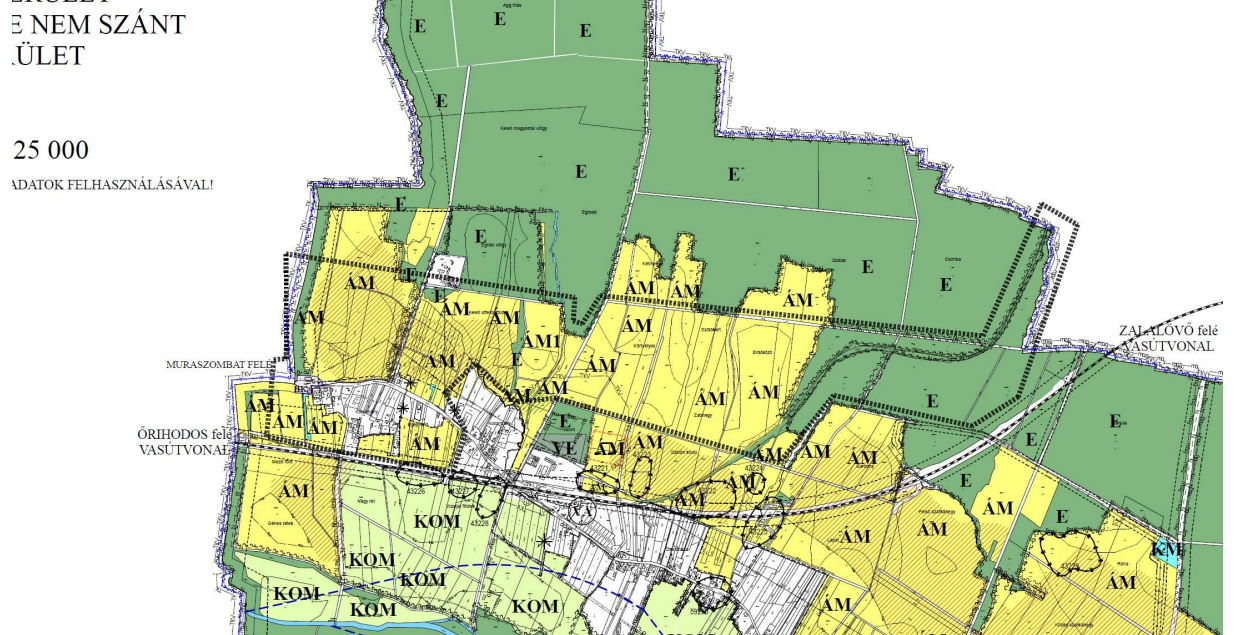


Javasolt külterület szabályozási terv

E NEM SZÁNT
ÜLET

25 000

ADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL!



0286/26 hrsz és 0286/27 hrsz terület új mezőgazdasági övezet szabályozás módosítása

A kérelmező Weratschnig Andrea mezőgazdasági vállalkozó Bajánsenye 0286/26 és 0286/27 hrsz-ú külterületen lévő ingatlanunk miatt kezdeményezték a rendezési terv módosítását. A 0286/27 hrsz-ú területen már 1000m² ki lett vonva a művelés alól a földhivatal által, és nemrég beadtak kérelmet még 2000 m² kivonására. Emiatt erre a területre már készült az Agrolabor Zrt által készített talajvédelmi terv is.

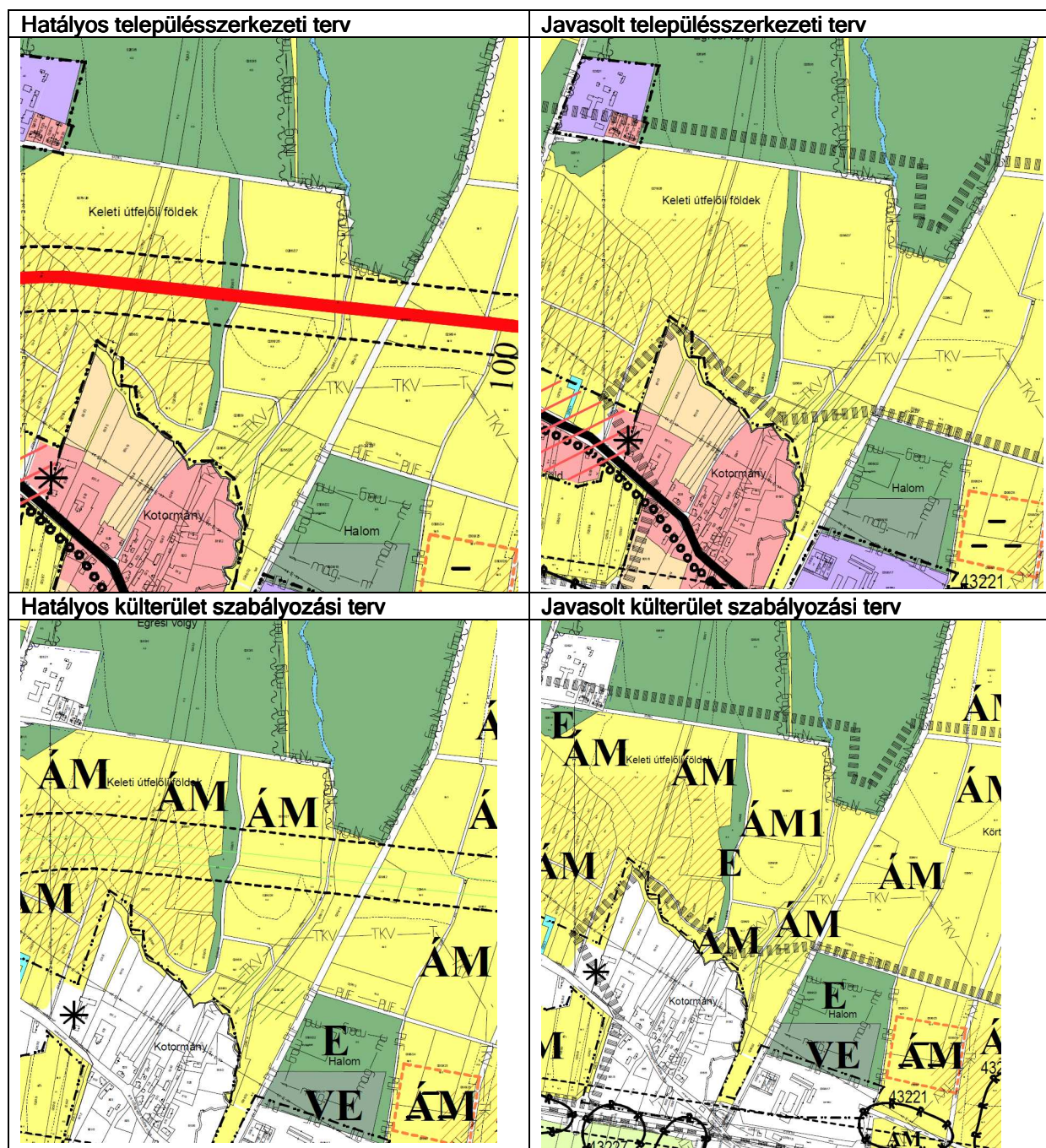
Azért szeretnénk itt rendezési tervet módosítani, mert főállászerűen mezőgazdasággal foglalkoznak. Ezen belül legfőbbképpen anyatehéntartással és szalastakarmány előállításal.

Jelenleg 90 anyatehenünk és 3 tenyészbikánk van (plusz a borjúk, amiknek a száma mindig változik). Ezek az állatok az év nagy részét legelőkön töltik (Bajánsenyén, Szentgyörgyvölgyön, Kercaszomoron és Magyarföldön). A téli szállásukon körülbelül 4 (de maximum 5 hónapot) tartózkodnak. 4 éve kezdtek el állatokkal foglalkozni, az eddigi teleket bérelt épületekben töltötték (pl. Bajánsenye volt Tsz-Major, illetve Szentgyörgyvölgy). Most viszont szeretnének egy saját telephelyet létesíteni, ahová be tudják a nyáron készített takarmányt és a munkagépeket tárolni, és ahol az állatoknak a téli hónapokban tudunk tetőt a fejük fölé biztosítani.

Ugyan több községben is legeltetnek és gazdálkodnak, de abból a szempontból szeretnék ezt a telephelyet Bajánsenyén létesíteni, mert ezen a településen van a legtöbb mezőgazdasági területünk. Ez azért is lényeges, hogy az állatok takarmány előállítása főleg itt helyben történik, ezért a közeli telephely ennek betárolására is nagy előnyt jelentene. A 0286/26 és 0286/27 hrsz összevonása után a terület pedig két másik lényeges szempontból is ideális ennek megvalósítására: az egyik az, hogy távol esik a falu lakott részeitől és így nem lenne zavaró a helyben lakó embereknek. A másik pedig, hogy állategészségügyileg és állatjóléti szempontból is megfelel minden szabálynak és elvárásnak.

Továbbá azt az Önkormányzatot szeretnénk a telephelyünkkel támogatni, ahol a legtöbb mezőgazdasági terméket állítjuk elő.

Mivel nagylétszámú állattartók már évek óta és nagymennyiségű takarmányt tárolunk be a téli időszakra, valamint a mezőgazdasági gépeket is szeretnénk betárolni, ha olyanok az időjárási viszonylatok, ezért szeretnénk kérvényezni, hogy ez a terület (vagy ennek egy része) olyan besorolást kapjon, ahol ezeknek a tárolását, illetve tartását meg tudjuk valósítani.



Közműellátás:

Vízellátás kiépült 2025. márciusában, jelenlegi célja állatok itatása. Villamos energia ellátás biztosítható igény esetén. Szennyvíz gyűjtése egyedi szennyvízgyűjtő műtárggyal vagy korszerű szennyvíz tisztítóval biztosítható.


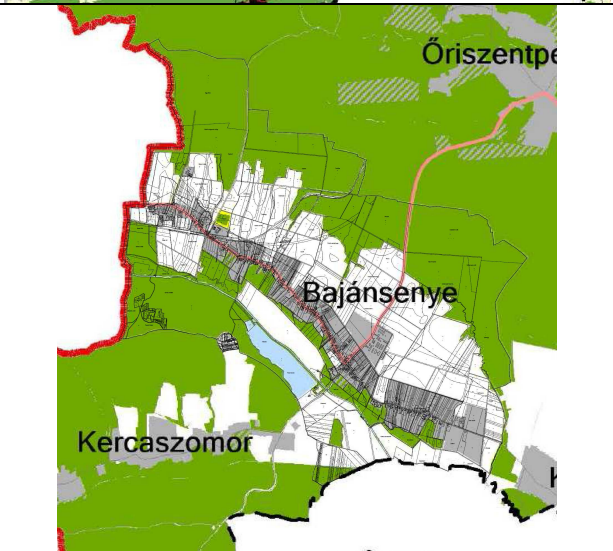
Örökségvédelem

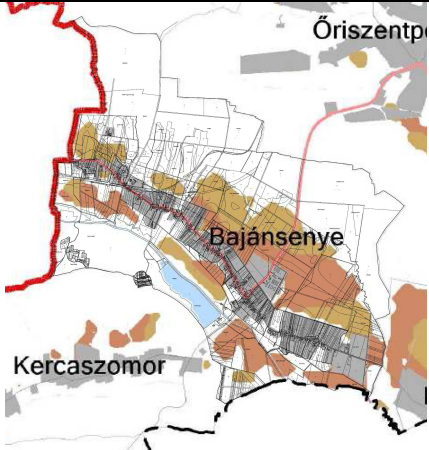
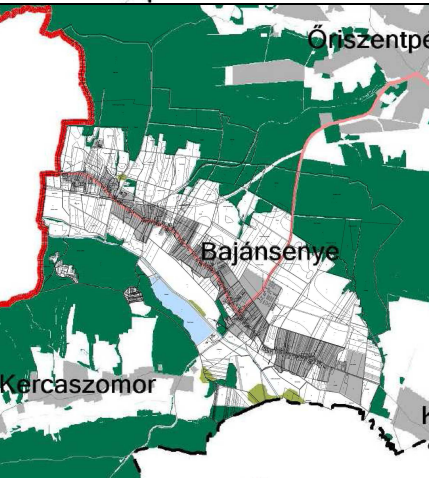
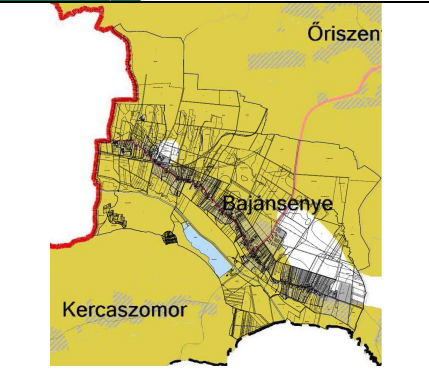
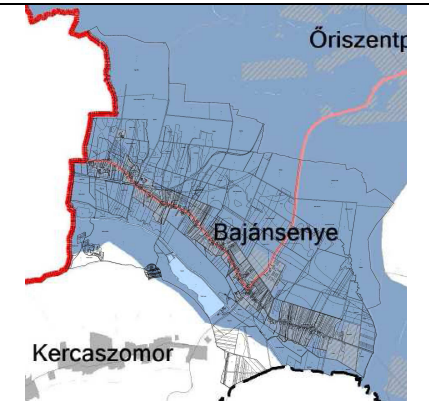
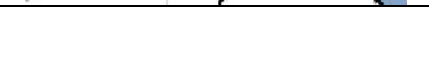
A tervezési területen ismert és nyilvántartásba vett régészeti lelőhely, műemlék, és helyi védett építmény sem található.


Természetvédelem

A 0286/26-27 hrsz tervezési területet nem érinti az ökológiai hálózat övezetei, az Őrségi Nemzeti Park területe, sem a Natura 2000 területek övezete. Helyi védett természeti emlék nem található rajta. A tervezett főúti nyomvonal megszüntetése érinti és kialakult természetes állapotában hagyja az ökológiai hálózat magterületének, az Őrségi Nemzeti Park területét is és érinti a Natura 2000 területek övezetét is.

A Vas megyei területrendezési terv térségi övezeteinek érintettsége:

Térségi területfelhasználás	Érinti, tv előírásoknak megfelelő lehatárolás mellett mezőgazdasági térségként. A tervezett új főúti kapcsolat a meglévő közötti nyomvonalat hasznosítja.	
<p>Ökológiai hálózat magterületének övezet</p> <p>Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának területének övezet</p> <p>Ökológiai hálózat pufferterületének övezet</p>	<p>Érinti a törlendő elkerülő út nyomvonalát</p> <p>Nem érinti</p> <p>Nem érinti</p>	

<p>Kiváló adottságú övezete</p> <p>termőhelyi szántók</p>	<p>Nem érinti</p>	
<p>Jó adottságú övezete</p> <p>termőhelyi szántók</p>	<p>Érinti a törlendő elkerülő út nyomvonal megszüntetését</p>	
<p>Erdők övezete</p> <p>Erdőtelepítésre javasolt terület övezete</p>	<p>Érinti a törlendő elkerülő út nyomvonal megszüntetését</p> <p>Nem érinti</p>	
<p>Tájképvédelmi terület övezete</p>	<p>Érinti a törlendő elkerülő út nyomvonal megszüntetését és a 0286/26, 0286/27 hrsz területet is</p>	
<p>Vízminőség-védelmi terület övezete</p>	<p>Érinti a törlendő elkerülő út nyomvonal megszüntetését és a 0286/26, 0286/27 hrsz területet is</p>	

Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	Érinti	 A map showing a region with a red outline. The region is shaded in yellow and contains three labeled locations: Óriszentpéter at the top, Bajánsenye in the middle, and Kercaszomor at the bottom. A small blue area representing a lake is visible near Kercaszomor.
--	--------	--

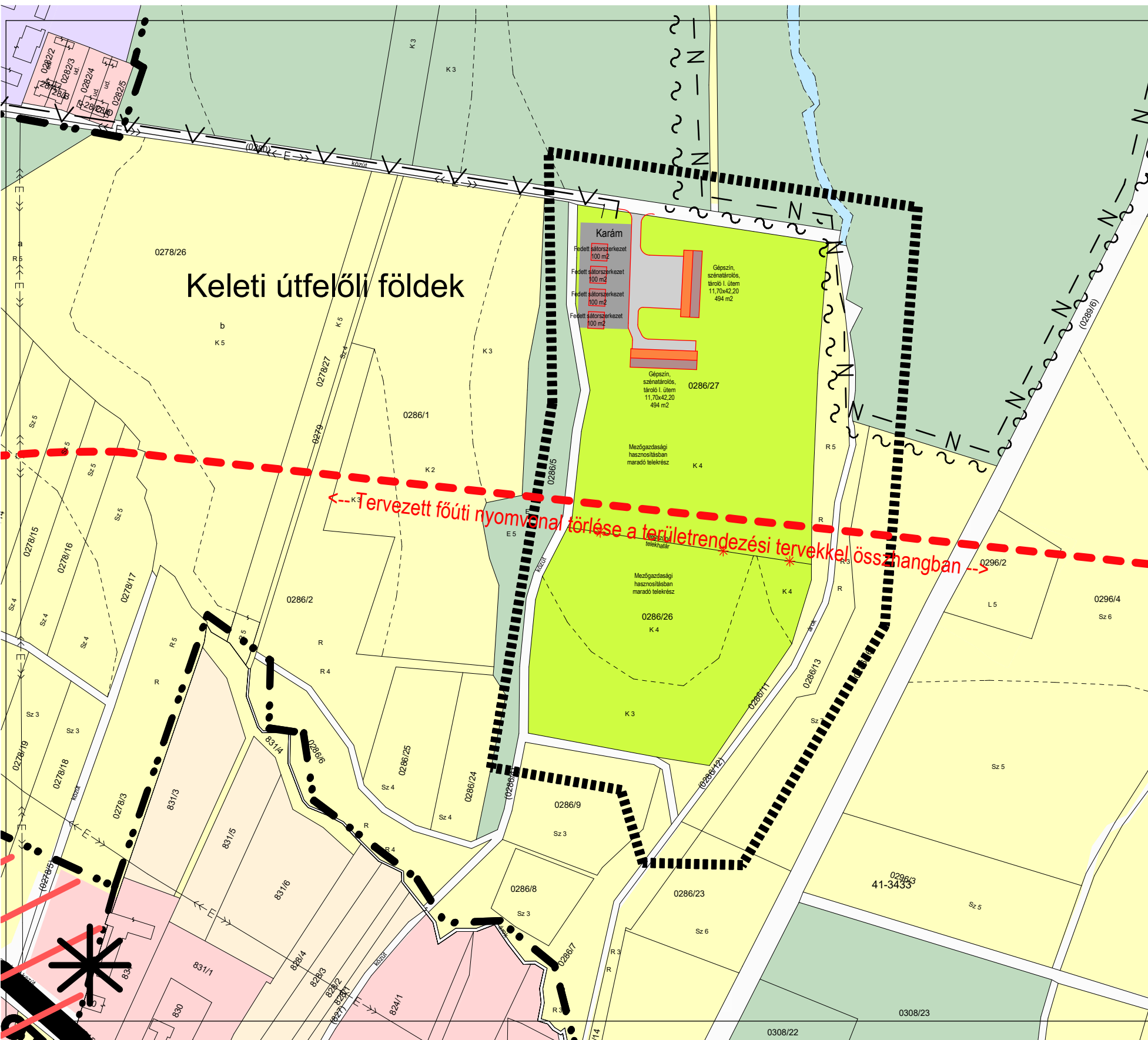
Fotó dokumentáció:



A 0286/26-27 hrsz és 0280 hrsz út fényképei

Bajánsenye, 2025. március 12.

Gergye Péter
TT/1-18-0204
településtervező



Keleti útfelőli földek

MEGJEGYZÉSEK

- ±0,00 = tervezett földszinti padlószint
- Helyszíni méretellenőrzés kötelező!
- A tervekől eltérni csak a tervező(k) előzetes hozzájárulásával szabad!

Tervezési terület javasolt besorolása

ÚJ ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET ÖVEZET (ÁM1)

Tervezési terület környezetének besorolása

ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET (ÁM)

ERDŐTERÜLET (E)

FALUSIAS LAKÓTERÜLET

KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ GAZDASÁGI TERÜLET

KÖZLEKEDÉSI TERÜLET

- Telekhatár
- Javasolt új beépítés
- Natura 2000 terület határa
- Őrségi NP határa
- Burkolt felület közlekedésre
- Karám
- Közművek
- Villamos energia ellátás
- Vízellátás

JELENELGI ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK: A 0286/26 és a 0286/27 hrsz -5,2 ha nagyságú.

- A területet egy meg nem valósuló elkerülő út nyomvonala érinti hátrányosan. Hatályos Bajánsenye Község Önkormányzata Képviselő-testületének 5/2001. (VI. 26.) önkormányzati rendelete 27. § (1) Általános mezőgazdasági (árutermelő) övezetben ÁM:
- Beépíthető telek területe szántó, gyeper, kert művelési ág esetén: lakóépület: min. 3 ha telekterület esetén gazdasági épület: min. 3 ha telekterület esetén.
 - Beépíthető telek területe szőlő, gyümölcs művelési ág esetén: lakóépület esetén: min. 3 ha telekterület esetén gazdasági épület: min. 3 ha telekterület esetén.
 - Beépítettség max 2 %, de gazdasági épület maximális alapterülete telkenként max. 500 m², lakóépület alapterülete max. 200 m² lehet.
 - Megengedett legnagyobb építmény magasság 4,5 m (ha a gazdasági épület sajátos funkciója miatt ennél nagyobb építménymagasságot igényel, akkor elvi építési engedélykérelmet kell benyújtani).
 - Beépítési mód szabadon álló, előkert min. 10,0 m. - Az övezetben nagy létszámú és hígrágás állattartó telep nem létesíthető.

JAVASOLT ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

- Általános mezőgazdasági övezetben ÁM1:
- Beépíthető telek területe lakóépület: min. 3 ha telekterület esetén gazdasági épület: min. 3 ha telekterület esetén.
 - Beépítettség max 3 %
 - Megengedett legnagyobb építmény magasság 5 m
 - Beépítési mód szabadon álló, előkert min. 10,0 m.

AKCIÓTERV		MÉRNÖKI IRODA KFT 9730 Kőszeg, Bechtold István utca 7. TEL.: +3670/4130431; modulor.gergye@t-online.hu	
MEGBÍZÓ:	Weratschnig Andrea tulajdonos - Bajánsenye		
RAJZ MEGNEVE:	Telepítési tanulmányterv		
FELELŐS TERVEZŐ:	<i>G.P.</i> GERGYE PÉTER	MÉRÉ TARÁNY:	M 1:2000
TERVEZŐ MUNKATÁRS:	TT/1 18-0204	MSZ:	002/2025. RSZ: 11.
		DÁTUM:	2025. 03. 12.