

ELŐTERJESZTÉS

Bajna Község Helyi Építési Szabályzatának módosítása a 2175 hrsz kiemelt fejlesztési részterületekre vonatkozó beépítésintenzitás módosítása érdekében című tervmódosítás jóváhagyásához

Tisztelt Képviselő-testület!

Bajna Község belterületétől északra fekvő volt zártkertek (Mk: kertes mezőgazdasági területek) területének Páskom elnevezésű településrészén a 14.767 m² terület nagyságú, 2175 hrsz ingatlanon a szállás- és lótartrási céllal működő vállalkozás fejlesztése tervezett. A fejlesztés során a meglévő kb. 420 m² alapterületű beépítés (kb. 50-50%-ban szállás, illetve lótartrás) további kb. 300 m² beépítéssel bővül, amelyben szőlő- és gyümölcsfeldolgozás, és tárolás kap helyet, azaz részben pince is tervezett. A terület jelenleg 2,83%-os beépítettsége hamarosan I. ütemben közel 5,2 %-ra nő a tervek szerint. Ehhez azonban szükséges a HÉSz Mk övezet jelen területre vonatkozó előírásai kismértékű módosítása, annak érdekében, hogy a területre jelenleg hatályos 3%-os beépíthetőség megemelése. A területen jelenleg 4,5 m építménymagasság megengedett, azzal az általános előírás szerinti kikötéssel, hogy az építménymagasság 7,5 m-re emelhető, ha a területen működő funkcióhoz tartozó technológia indokolja. A jelenleg tervezett fejlesztés érdekében csak a 2175 hrsz területre egy újonnan kialakításra kerülő önálló Mk-1 övezet kerül meghatározásra. A jelen tervmódosítás által tervezett beépítés 3 %-nál nagyobb mértékű megnöveléséhez OTÉK alóli eltérés engedély szükséges, amely engedélyt az állami főépítész 5,5% értékben megadta.

Bajna Község Önkormányzatának Képviselő-testülete 43/2021.(X.20.) számú határozatával a **2175 hrsz területet kiemelt fejlesztési területté nyilvánította** annak érdekében, hogy e területekre gyors, a „településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló **314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 32.§ (6) bek. c) pont alapján és a 42.§ szerinti ún. tárgyalásos eljárás** keretében lehessen a **Helyi Építési Szabályzatot módosítani, és a terület fent leírt fejlesztése mielőbb megvalósulhasson.**

Bajna Község Önkormányzata Képviselő-testületének a partnerségi egyeztetésének szabályairól szóló 3/2017 (V.1.) önkormányzati rendelete szerint a tárgyalásos eljárás véleményeztetése előtt a tervanyagot a lakosság és a partnerség is észrevételezhette 2021. 10.13-tól - 2021.11.02-ig.

A partnerségi egyeztetéssel párhuzamosan az Önkormányzat a Környezeti értékelés elkészítésével kapcsolatban megkereste az államigazgatási szerveket, amelyek egyetértettek azzal, hogy a jelen módosítás során nem szükséges Környezeti értékelés készítése. Az Önkormányzat erről 3/2022.(I.10.) számú határozatában döntött.

A tervmódosítással kapcsolatos 42.§ szerinti ún. tárgyalásos egyeztetési eljárás 2022. 02.08-án került lefolytatásra. A tervmódosításával kapcsolatban az államigazgatási szervek kifogást nem emeltek. A Komárom-Esztergom Megye Állami Főépítész az OTÉK alóli eltérés kérelemmel kapcsolatban a kérelmezett 7 % helyett, a jelen módosításhoz tartozó beépítésintenzitásnak megfelelő 5,5 %-hoz járult hozzá.

Ennek alapján kérte a Rendelet-tervezet javítását egyrészt a beépítésintenzitás tekintetében 7 %-ról 5,5 %-ra, másrészt kiegészítését az állattartó épületekre, építményekre vonatkozóan az épület, építmény telekhatártól meghatározott távolsága tekintetében.

Az állami főépítész 2022.02.11-én kelt ún. záró, szakmai véleményében (Üsz: KE/8/94-16/2022.; Hiv.sz.: B/125/2022.) a terv Képviselő-testületi jóváhagyását javasolja.

E záróvélemény tartalmazza az állami főépítész ún. OTÉK-tól való eltéréshez való hozzájárulását is, amely lehetővé teszi a terület 5,5 %-os mértékű beépíthetőségét.

A záróvélemény alapján a Képviselő-testület a HÉSZmódosítás rendelet-tervezetét jóváhagyhatja.

A jelen előterjesztésben szereplő rendelet-tervezet a jóváhagyásának kihirdetését követő napon lép hatályba.

A jóváhagyást követő 15 napon belül az elfogadott, hitelesített rendeletet meg kell küldeni az egyeztetésben résztvevő szervezeteknek, illetve a helyben szokásos módon közzé kell tenni.

Kérem a T. Képviselő-testületet, hogy az Előterjesztés mellékletét képező rendeletet szíveskedjen jóváhagyni!

Bajnai, 2022. február 17.

.....
Pallagi Tibor
polgármester

Előterjesztés – 1.Melléklet:

Bajna Község Önkormányzat Képviselő-testületének .../2022. (.....) önkormányzati rendelete

Bajna Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló
3/2008. (III.26.) sz. rendeletének módosításáról

Bajna Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) a) pontja, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdése 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) kormányrendelet 42.§ (1) és (4) bekezdésében felsoroltak véleményének kikérésével és a településfejlesztési és településrendezési dokumentumok, valamint Bajna Község Önkormányzata Képviselő-testületének a partnerségi egyeztetésének szabályairól szóló 3/2017 (V.1.) önkormányzati rendeletében foglaltak véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1.§ Bajna Község Önkormányzata Képviselő-testületének Bajna Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 3/2008. (III.26.) sz. rendeletének (a továbbiakban: HÉSz) 49.§ (9) bekezdése törlésre kerül.

2.§ A HÉSz 49.§ az alábbi bekezdésekkel egészül ki:

„(10) Az **Mk-1** jelű kertes mezőgazdasági övezet területén az alábbi, a bor- és a lovasturizmust szolgáló rendeltetések, és az alábbi rendeltetésekre szolgáló épületek, építmények helyezhetők el:

- a) a szőlő-, gyümölcsfeldolgozás és tárolás,
- b) a lótartás,
- c) a vendéglátás,
- d) a szálláshely szolgáltatás,
- e) a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások.

(11) Az **Mk-1** jelű kertes mezőgazdasági övezet területén építeni legalább 60%-ban kertként, szőlőként- vagy gyümölcsösként betelepített telekre lehet.

(12) Az **Mk-1** jelű övezet területén az épületek, építmények elhelyezésének feltételei a következők:

- a) a beépíthető legkisebb telekméret 10.000 m²,
- b) a legnagyobb beépíthetőség terepszint felett 5,5 % 2,
- c) a legnagyobb beépíthetőség terepszint alatt 5,5 % 3,

1 az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet (továbbiakban: OTÉK) 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának figyelembevételével készült.

2 Az OTÉK előírásból megengedőbb érték alkalmazásához a Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal Állami Főépítésze Ügyiratszám: Úsz: KE/8/94-16/2022.; Hiv.sz.: B/125/2022. véleményében hozzájárulását adta.

3 Az OTÉK előírásból megengedőbb érték alkalmazásához a Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal Állami Főépítésze Ügyiratszám: Úsz: KE/8/94-16/2022.; Hiv.sz.: B/125/2022. véleményében hozzájárulását adta.

- d) a legnagyobb építménymagasság 4,5 m, illetve technológiai okból 7,5 m.
- e) épület, építmény a telekhatártól legalább 5 m-re, állattartó épület, építmény a telekhatártól legalább 10 m távolságra helyezhető el.”

3. § A HÉSz mellékletét képező SZT-2 Külterületi szabályozási tervlap jelen rendelet 1. melléklete szerint lehatárolt tervezési területek vonatkozásában módosul.

Záró Rendelkezések

4.§ Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba és a hatályba lépését követő napon hatályát veszti.

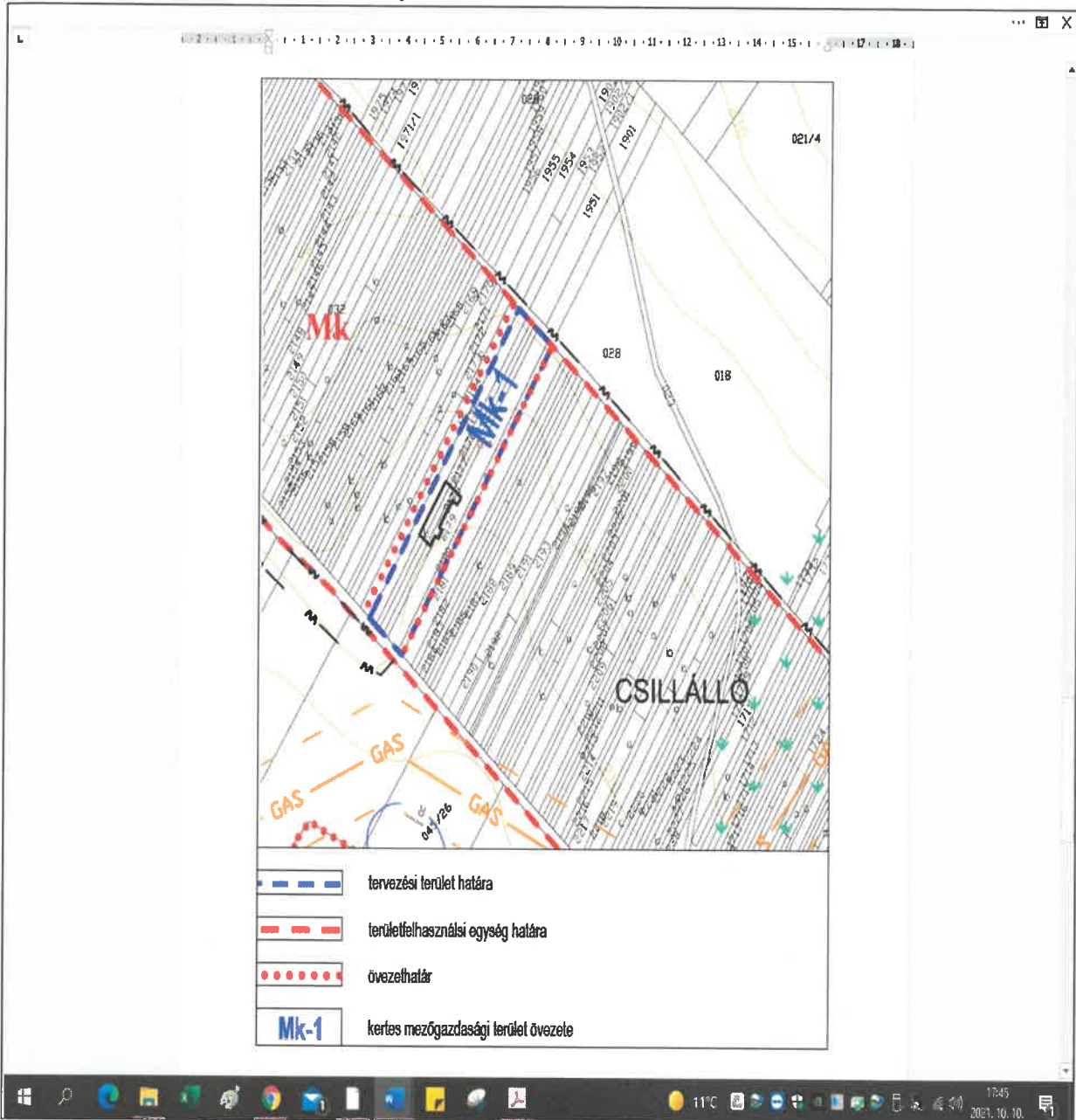
Bajna, 2022 február ...






.....
Pallagi Tibor
polgármester

.....
Elődné Lukács Erzsébet
jegyző

1. melléklet a .../2022. (.....) önkormányzati rendelethez.

Bajna Község Helyi Építési Szabályzata a tervezési terület vonatkozásában módosul.



	tervezési terület határa
	területfelhasználási egység határa
	övezethatár
	kertes mezőgazdasági terület övezete
Tervezési munka megnevezése: Bajna Község HÉSz módosítása - 2175 hrsz kertes mezőgazdasági területen meglévő lovarda és tervezett borászat- kiemelt fejlesztési területre	
Dátum:2022 febr.	
Tervsz:135/2021	
 HORVÁTH ADRIENNE vezető településtervező - TT/1 13-1095	Képviselő-testületi jóváhagyás
SZT-M/1	