

# HIRDETMÉNY

**Ezennel értesítem a Tisztelt érintett lakosságot, illetve partnereket arról, hogy Bajna Község Helyi Építési Szabályzata a 2175 hrsz részterületre módosul az alábbiak szerint:**

Bajna Község belterületétől északra fekvő zártkertek területének Páskom elnevezésű településrészén a 14.767 m<sup>2</sup> terület nagyságú, 2175 hrsz ingatlanon a szállás- és ló tartási céllal működő vállalkozás fejlesztése tervezett. **A fejlesztés során** a meglévő kb. 420 m<sup>2</sup> alapterületű beépítés (kb. 50-50%-ban szállás, illetve ló tartás) további kb. 260 m<sup>2</sup> beépítéssel bővül, amelyben szőlő- és gyümölcsfeldolgozás, és tárolás kap helyet, azaz részben pince is tervezett. A terület jelenleg 2,83%-os beépítettsége közel 5 %-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 7 %-ra kerülhessen megemelésre**. A területen jelenleg 4,5 m építménymagasság megengedett, azzal az általános előírás szerinti kikötéssel, hogy az építménymagasság 7,5 m-re emelhető, ha a technológia indokolja. A fejlesztés érdekében a területre egy újonnan kialakításra kerülő önálló **Mk-1** övezet kerül meghatározásra.

Mivel Bajna Község településrendezési eszközei (Településszerkezeti terv és Helyi Építési szabályzat) még az ún. régi OTÉK alapúak, ezért a fent leírt beépítési paraméter 7%-ra történő megnövelése során a Komárom-Esztergom megye Állami Főépítészától engedélyt kell kérni a beépítési % új OTÉK szerinti megemeléséhez. Jelen tervet Horváth Adrienne vezető településtervező készíti, a tulajdonos-fejlesztő költségviselésében.

A jelen módosítás, mint kiemelt fejlesztési terület tervezett, amely érdekében a terület fejlesztését megalapozó rendezési tervmódosítás egyeztetéséhez az Önkormányzat a 2175 hrsz-t ún. kiemelt fejlesztési területté nyilváníthatja. Ezzel a tervmódosítás államigazgatási egyeztetése „településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 42.§ szerinti ún. tárgyalásos eljárással folytatható le, amely során a tervet az állami főépítész egyezteteti le az államigazgatási egyeztetésben résztvevő szervekkel.

A tervdokumentáció állami főépítésznek történő megküldését megelőzően le kell folytatni a tervmódosítás Partnerségi/lakossági egyeztetését Bajna Község Önkormányzata Képviselő-testületének a partnerségi egyeztetésének szabályairól szóló 3/2017 (V.1.) önkormányzati rendelete szerinti Partnerekkel, valamint lakossági fórumot kell tartani. Meg kell jegyezni ugyanakkor, hogy a „veszélyhelyzettel összefüggő átmeneti szabályokról” szóló 2021. évi XCIX. törvény 156. és 157.§ értelmében a lakossági fórum elektronikus (település honlapján) úton folytatható le, amely során a véleményezőik észrevételeiket nem személyesen, hanem postán, illetve emailen küldhetik meg a Polgármesternek (cím: 2525 Bajna, Kossuth Lajos u. 1., illetve e-mailen: polgarmester@bajna.hu).

A tervmódosítással kapcsolatban észrevétellel, véleménnyel az érintett ingatlantulajdonosok; a település területén működő vallási közösségek; valamint az Önkormányzat polgármesteréhez írásbeli kérelemmel bejelentkező, a település területén működő érdekképviseleti szervek és civil szervezetek; valamint a polgármesterhez bejelentkező, a módosítással érintett területen ingatlannal, székhellyel vagy telephellyel rendelkező gazdálkodó szervezetek élhetnek.

**A Partnerségi véleménynyilvánítás határideje: 2021. 10.13-tól - 2021.11.02-ig**  
Javaslatot, észrevételt tenni, illetve véleményt nyilvánítani a megadott véleményezési határidőben kizárólag a véleményezési tervdokumentációval kapcsolatban a polgármesterhez címzett, írásban vagy e-mailen benyújtott, szövegszerű, indoklással ellátott véleményben lehet.

Levelezés: postai úton: (cím: 2525 Bajna, Kossuth Lajos u. 1.  
illetve e-mailen: [polgarmester@bajna.hu](mailto:polgarmester@bajna.hu)).

**A véleményezési tervdokumentáció megtekinthető:**  
digitális formátumban: az önkormányzat honlapján [www.bajna.hu](http://www.bajna.hu)

\*\*\*

## **Önkormányzatunk a lakossági egyeztetést lakossági fórum helyett elektronikus úton teszi lehetővé**

**A lakossági véleménynyilvánítás határideje: 2021. 10.13-tól - 2021.11.02-ig**

A Koronavírus miatt életbe lépett jogszabályok értelmében Bajna Község Önkormányzata a partnerségi rendelet szerinti lakossági fórumot az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó humánjárvány megelőzése, illetve következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében „a veszélyhelyzettel összefüggő átmeneti szabályokról” szóló 2021. évi XCIX. törvény 156. és 157.§ értelmében a lakossági fórum elektronikus (település honlapján) úton folytatható le, amely során a véleményezők észrevételeiket az alábbiak szerint tehetik meg:

Javaslatot, észrevételt tenni, illetve véleményt nyilvánítani a megadott véleményezési határidőben kizárólag a véleményezési tervdokumentációval kapcsolatban a polgármesterhez címzett, írásban benyújtott, szövegszerű, indoklással ellátott véleményben lehet.  
Levelezés: postai úton: (cím: 2525 Bajna, Kossuth Lajos u. 1.  
illetve e-mailen: [polgarmester@bajna.hu](mailto:polgarmester@bajna.hu))

**Tisztelettel várjuk az írásban közreműködni kívánók észrevételeit!**

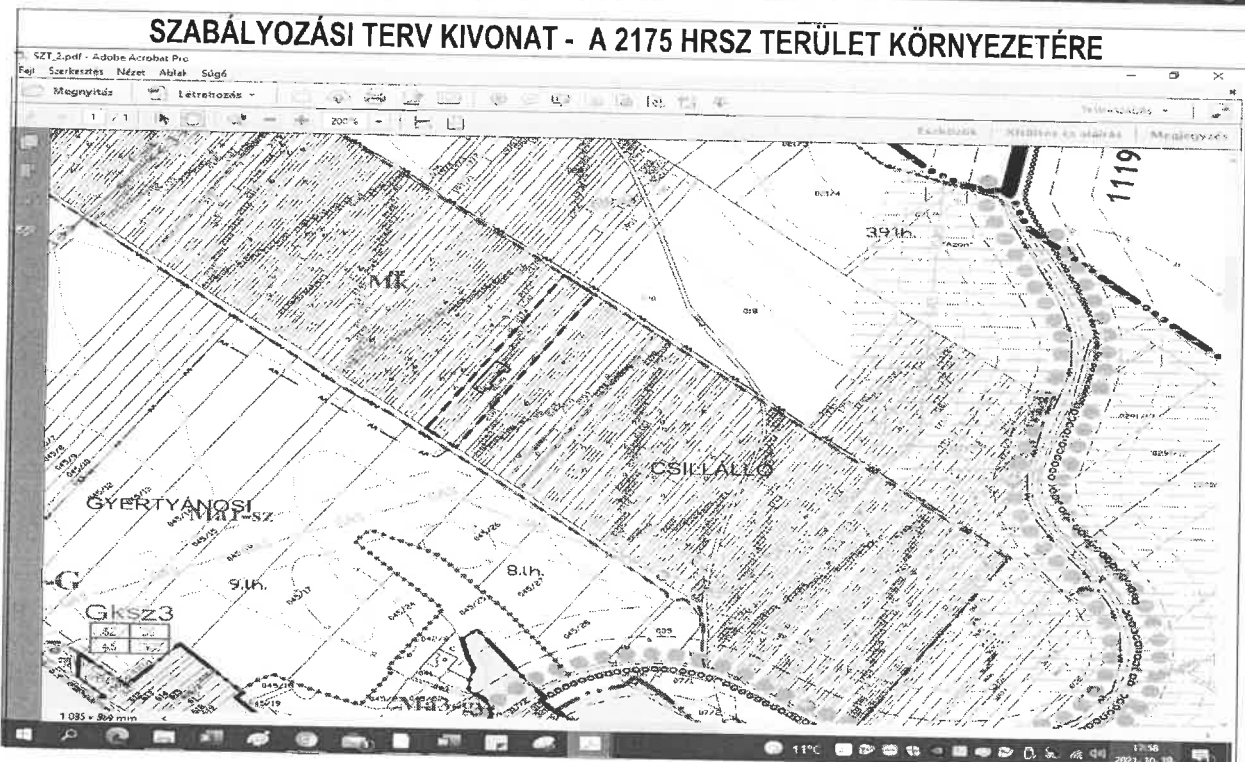
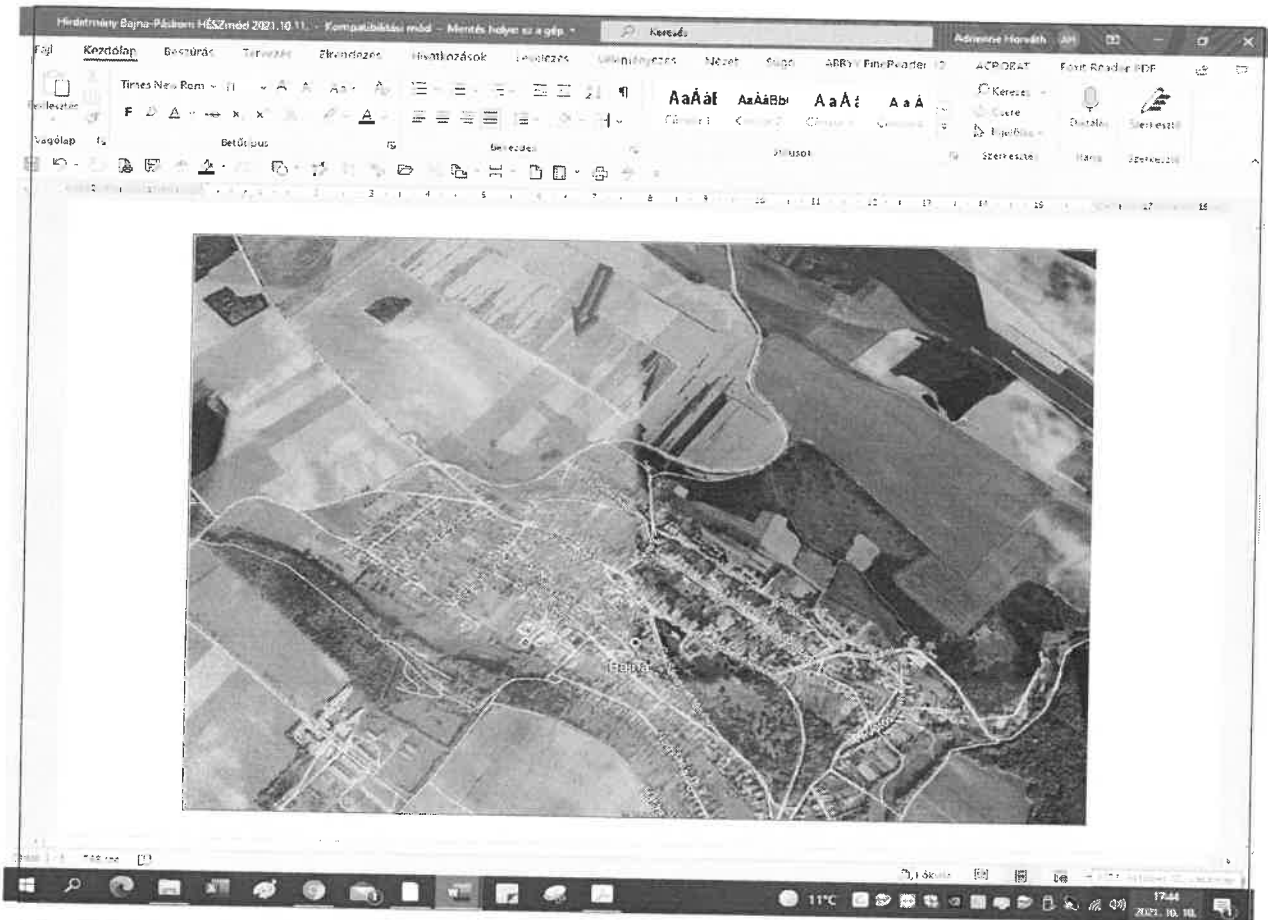
Bajna, 2021. október 11.



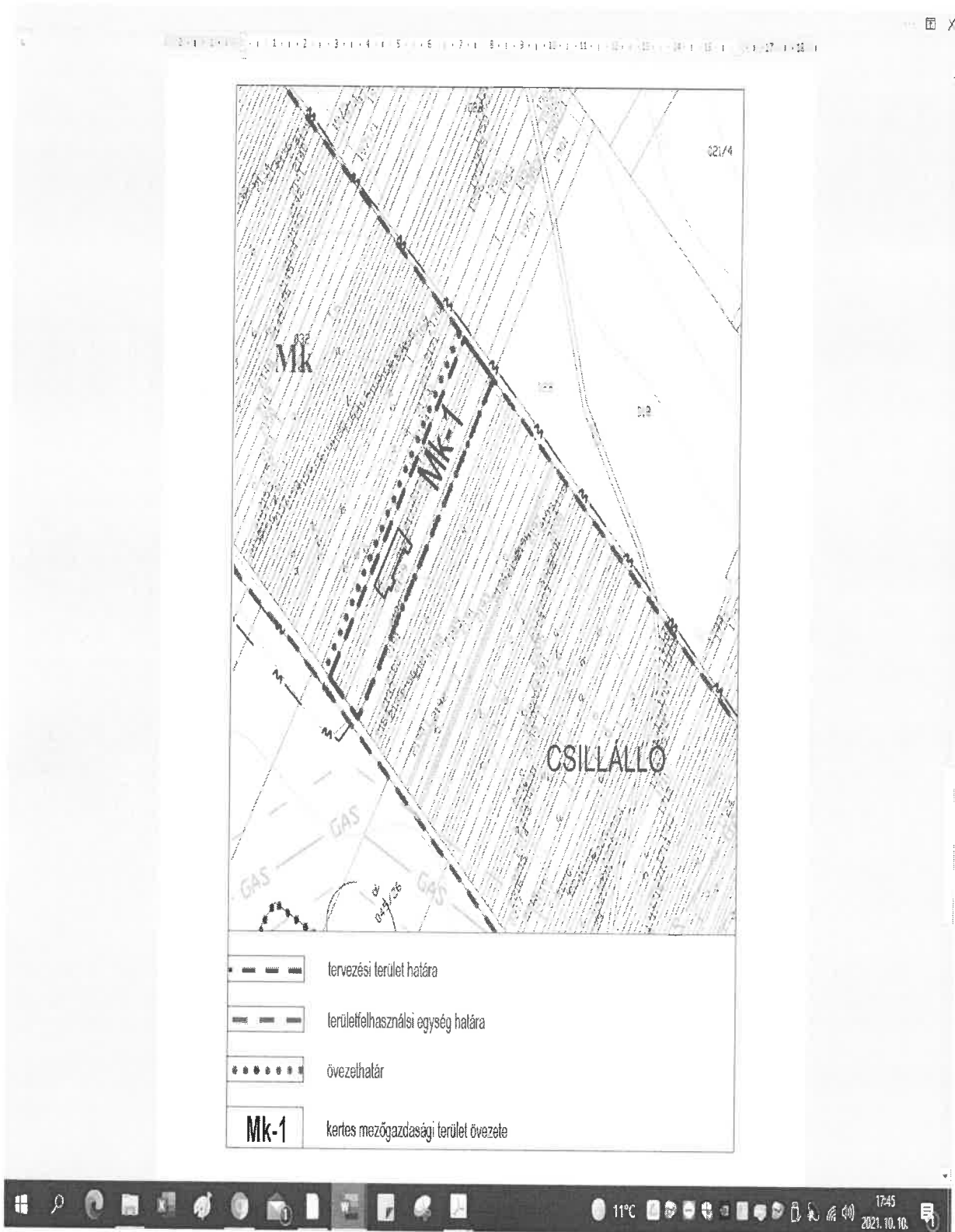
Pallagi Tibor  
polgármester

# VÉLEMÉNYEZÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ

## A fejlesztéssel érintett terület bemutatása – légi fotó



**A SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS tervezetének KIVONATA az alábbi:  
Bajna Szabályozási tervének módosítása – a 2175 hrsz kertes mezőgazdasági területre – SZT-M/1**



## A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁS tervezetének KIVONATA az alábbi:

### A HÉSZ 42.§ kiegészül az alábbi előírásokkal:

- (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 szőlő-, gyümölcsfeldolgozás és tárolás,
  - a lótartás,
  - a vendéglátás,
  - a szálláshely szolgáltatás,
  - a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások.
- (11) Az **Mk-1** jelű kertes mezőgazdasági övezet területén építeni legalább 60%-ban kerként, szőlőként- vagy gyümölcsösként betelepített telekre lehet.
- (12) Az **Mk-1** jelű övezet területén az épületek, építmények elhelyezésének feltételei a következők:
- a beépíthető legkisebb telekméret 10.000 m<sup>2</sup>,
  - a legnagyobb beépíthetőség terepszint felett 7 %,
  - a legnagyobb beépíthetőség terepszint alatt 7 %,
  - a legnagyobb építménymagasság 4,5 m, illetve technológiai okból 7,5 m.
  - épület, építmény a telekhatártól legalább 5 m-re helyezhető el.