

# HIRDETMÉNY

**Ezennel értesítem a Tisztelt érintett lakosságot, illetve partnereket arról, hogy Bajna Község Helyi Építési Szabályzata módosul az Órhegy - 3248/3 hrsz ingatlan területre vonatkozó rendeltetések körének szálláshely rendeltetéssel történő kiegészítése érdekében.**

Bajna Község belterületétől délkeletre fekvő volt zártkertek, jelenleg kertes mezőgazdasági (Mk) területének Órhegy elnevezésű településrészén a 4464 m<sup>2</sup> terület nagyságú, 3248/3 hrsz ingatlanon borturizmust szolgáló szállás- jellegű fejlesztés tervezett. A területen szőlő- és gyümölcsstermesztés folyik, a telek délnyugati részén prэшáz áll. A telek az Órhegy alja nevű földútról közelíthető meg, amely közvetlenül a főútról érhető el, a telek távolsága a főúttól kb. 1 km.

A telek északi részének közepén tervezett épületben szálláshely elhelyezése a cél. A jelenlegi mezőgazdasági övezet 3%-os beépítettséget enged, kertészeti termelést, termékfeldolgozást és tárolást szolgáló építmények elhelyezésével, lakóépület elhelyezésének tiltásával. Az előírások szerint építeni legalább 60%-ban kert, szőlő- vagy gyümölcsműveléssel hasznosított telekre lehet. Azaz jelen telekre az építés lehetséges, hiszen szőlő- és gyümölcsként hasznosított. A tulajdonosok borturizmushoz kapcsolódó szálláshelyet kívánnak a területen megvalósítani.

**E tervezett fejlesztés megvalósulása érdekében e területre vonatkozóan a most hatályos Mk övezet helyett a HÉSz már meglévő 49.§ (8) bekezdése szerinti Mk\* övezet érvényesítése szükséges.**

Tehát Bajna Község Helyi építési szabályzatának mellékletét képező SZT-2 rajzszámú Külterületi Szabályozási tervlapja a 3248/3 hrsz terület vonatkozásában úgy módosul, hogy a 3248/3 hrsz területre Mk\* övezeti (kertes mezőgazdasági) övezeti jel kerül.

A jelen 3248/3 hrsz ingatlant magába foglaló módosítás, mint kiemelt fejlesztési terület tervezett, amely érdekében a terület fejlesztését megalapozó rendezési tervmódosítás egyeztetéséhez az Önkormányzat az Órhegy - 3248/3 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 véleményezők 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: 2022. 01.18-tól – 02.03-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).

**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: 2022. 01.18-tól – 02.03-ig**


A Koronavírus miatt életbe lépett jogszabályok értelmében Bajna Község Önkormányzata a partnerségi rendelet szerinti lakossági fórumot az élet- és vagyónbiztonságot 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)

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

Bajna, 2022. január 14.



  
Pallagi Tibor  
polgármester

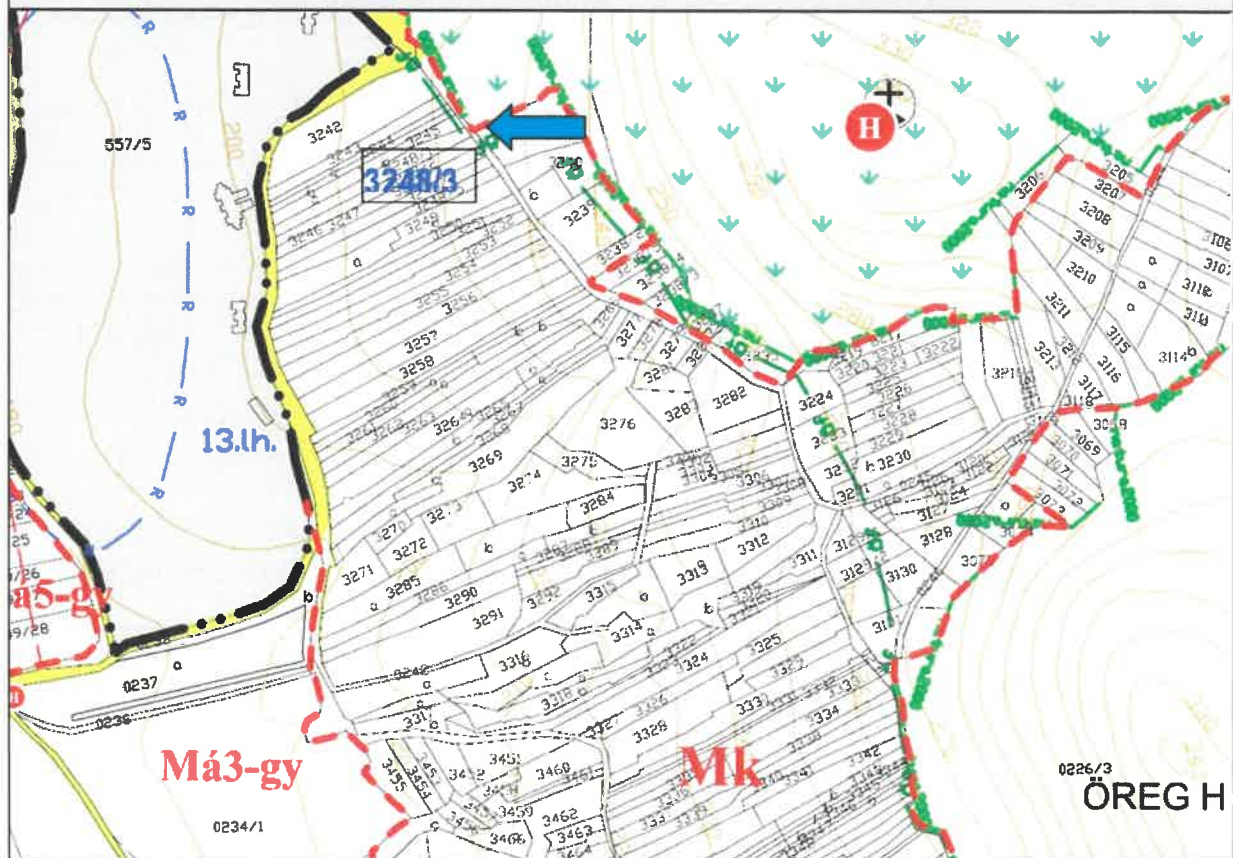
# VÉLEMÉNYEZÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ

A fejlesztéssel érintett terület bemutatása – légi fotó

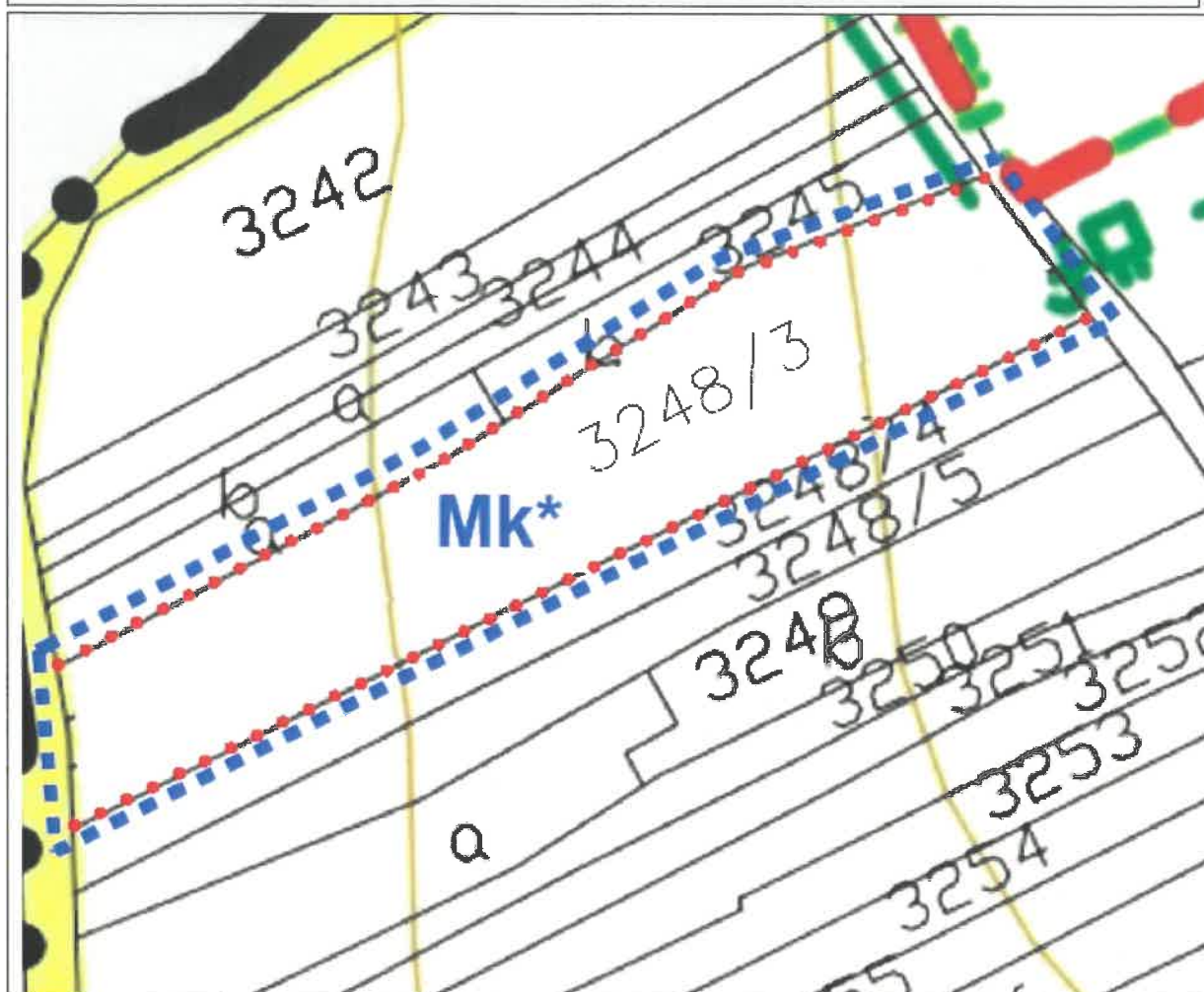




KIVONAT - A 23248/3 HRSZ TERÜLET KÖRNYEZETÉRE



A SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS - **TERVEZET** -



	tervezési terület határa
	övezethatár
<b>Mk*</b>	kertes mezőgazdasági terület övezete

Tervezési munka megnevezése: Bajna Község HÉSZ módosítása szálláshely rendeltetéssel történő kiegészítése érdekében az Órhegy - 3248/3 hrsz ingatlan kiemelt fejlesztési területre		Dátum: 2022 jan.
		Tervsz: 136/2021
<i>Horváth Adrienne</i> HORVÁTH ADRIENNE vezető telenüléstervező - TT/1 13-1095	partnerségi-lakossági egyeztetés	<b>SZT-M/2</b>

A hatályos HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (3/2008 (III.26.) SZ. REND.) KIVONATA az alábbi:

A HÉSZ 49.§ előírásai az alábbiak:

- /8/ Az „Mk\*” jellel jelölt kertes mezőgazdasági területen a borturizmust szolgáló épületek
- a szőlőfeldolgozás és tárolás építményei
  - vendéglátó épületek, borozó,
  - szálláshely szolgáltató épületek is elhelyezhetők.

Azaz a tervmódosítás során a Szabályozási tervlap módosul úgy, hogy a 3248/3 hrsz területre a jelenlegi Mk (kertes mezőgazdasági övezeti jel helyére) Bajna Helyi Építési Szabályzatában (HÉSZ) már meglévő, Mk\* (kertes mezőgazdasági terület) övezeti jel kerül.