

ELŐTERJESZTÉS

Bajna Község Helyi Építési Szabályzatának módosítása -a 3248/3 hrsz kiemelt fejlesztési részterület és környezetére- borturizmushoz kapcsolódó szálláshely fejlesztés érdekében című termódosítás jóváhagyásához

Tisztelt Képviseelő-testület!

Bajna Község belterületétől délkeletre fekvő volt zártkertek, jelenleg kertes mezőgazdasági (Mk) területének Öreghegy elnevezésű településrészén a 4464 m² területnagyságú, 3248/3 hrsz ingatlanon borturizmust szolgáló szállás- jellegű fejlesztés tervezett. A területen szőlő- és gyümölcsstermesztés folyik, a telek délnyugati részén présház 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, amelyhez pályázatot nyertek.

E tervezett fejlesztés megvalósulása érdekében e területre vonatkozóan a jelenleg hatályos kertes mezőgazdasági (Mk) övezet helyett a HÉSz már meglévő 49.§ (8) bekezdése szerinti, ugyancsak a hatályos HÉSz-ben szereplő kertes mezőgazdasági övezet Mk* övezet érvényesítése szükséges. Jelen termódosítás a tulajdonos-fejlesztők költségviselésében készült el.

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

Bajna Község Önkormányzatának Képviseelő-testülete 14/2022.(I.26.) számú határozatával a **3248/3 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 Képviseelő-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 2022. 01.18-tól – 02.03-ig.

Az egyeztetés kapcsán a partnerek, illetve a lakosság részéről észrevételek, vélemények sem postai, sem elektronikus úton nem érkeztek. Az Önkormányzat Képviseelő-testülete a Partnerségi-lakossági egyeztetést a 32/2022. (III.17.) Önkormányzati határozatával lezárta

A partnerségi egyeztetéssel párhuzamosan az Önkormányzat a Környezeti értékelés elkészíttetésével kapcsolatban megkereste az államigazgatási szerveket, amelyek egyetértettek azzal, hogy a jelen

módosítás során nem szükséges Környezeti értékelés készítése. Az Önkormányzat erről 15/2022.(I.26.) számú határozatában döntött.

A tervmódosítással kapcsolatos 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 42.§ szerinti ún. tárgyalásos egyeztetési eljárás 2022. 05.24-én került lefolytatásra. A tervmódosításával kapcsolatban az államigazgatási szervek kifogást nem emeltek. Komárom-Esztergom Megye Állami Főépítésze a tervezési területtel kapcsolatban kérte a terület északi irányú, a belterületi határ felé történő kibővítését hivatkozással az OTÉK 7.§ (2) előírására, amely értelmében az azonos helyzetben lévő területeket azonos övezetként kell szabályozni. Ennek okán a tervezési terület északi irányban - 3245-3242 hrsz területeket is magába foglalóan – kibővítésre került, amely kibővítéssel a tervezési terület kb. másfélszeres területre bővült. E bővítéssel kapcsolatban Bajna Község Polgármesterét az egyeztető tárgyalás alatt telefonon az állami főépítész tárgyalásos eljárás egyeztetésébe bevonta, amely során a tervezési terület állami főépítész által kért, jogszabályi alapú kibővítéséhez Bajna Község Polgármestere hozzájárulását adta.

Az állami főépítész 2022.02.11-én kelt ún. záró, szakmai véleményében (Ügyszám: KE/8/357-22/2022. Ügyintéző: Pengő Julianna/ Hiv. szám: B/111-22/2022.) Bajna község településrendezési eszközeinek módosítására irányuló záró véleménye egyetértő, javasolja annak testületi jóváhagyását.

A záróvélemény alapján a T. 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. június 7.


Pallagi Tibor
polgármester



Bajna Község Önkormányzata Képviselő-testületének 5/2022. (VI. 29.) 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. §

A Helyi Építési Szabályzatról szóló 3/2008. (III. 26.) önkormányzati rendelet 1. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Jelen építési szabályzat mellékletei: 1. sz. melléklet: Fogalommagyarázat, 2. sz. melléklet: Helyi értékvédelem, 3. sz. melléklet: Sajátos jogintézmények, 4. sz. melléklet: Szabályozási terv. 5. sz. melléklet: Szabályozási terv módosítás (SZT-M1), 6. sz. melléklet: Szabályozási terv módosítás (SZT-M/2)”

2. §

Bajna Község Önkormányzata Képviselő-testületének Bajna Község Helyi Építési Szabályzatról szóló 3/2008. (III. 26.) önkormányzati rendelet e rendelet 1. melléklete szerinti 6. melléklettel egészül ki.

3. §

Ez a rendelet 2022. június 30-án lép hatályba.

Pallagi Tibor
polgármester

Elődné Lukács Erzsébet
jegyző

