

## **Tisztelt Partnereink! Tisztelt Lakosság!** (Baj Községben élők, dolgozók, ill. ingatlannal rendelkezők)

Az ország valamennyi települését érintően kormányrendelet született 2012-ben a települések fejlesztési elgondolásainak és településrendezési eszközeinek megújítását eredményező elvárásairól. A kormányrendelet részletes tartalmi követelményeket és eljárási rendet fogalmazott meg a dokumentumok elkészítéséhez és szakmai tartalmának egységesítéséhez.

Ezek figyelembevételével mellett kerül felülvizsgálatra Baj község 2000-ben megalkotott településfejlesztési koncepciója, valamint a sokszor módosított a teljes közigazgatási területre kiterjedő településrendezési eszközei. A településrendezési eszközöket képezi a Településszerkezeti Terv, a Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv. Ezek határozzák meg a faluban a területek használatának módját és az építés helyi rendjét.

A hatályos tervek felülvizsgálatára azért is szükség van, mert a megváltozott jogi és gazdasági környezet esetleg más fejlesztési irányokat és területi arányokat igényel. A fejlesztések hatályos tervi megoldásait kívánatos újra gondolni különösen a fejlesztések időszerűségét és fontosságát tekintve.

A komplex tervfelülvizsgálat folyamatában –mint az egyeztetési eljárásban érintett partner– a tárgyi feladatra vonatkozóan a 3/2019.(II. 26.) sz. önk. határozattal elfogadott „partnerségi egyeztetés szabályai” szerint lehetősége van javaslatokat, észrevételeket tenni, véleményt nyilvánítani, és ez által a véleményezési eljárásba bejelentkezni minden helyi érintettnek!

A dokumentumok és tervek kidolgozásának menetét az alábbi ábra szemlélteti, melynek időbeli lefutása több, mint egy évet vesz igénybe:

### **MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATOK**

Helyzetfeltáró munkarész

Helyzetelemző munkarész



### **TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ**

Jövőkép – településfejlesztési elvek rögzítése

Célok – átfogó és részcélok – jövőkép



**TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV**



**HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT  
ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV**

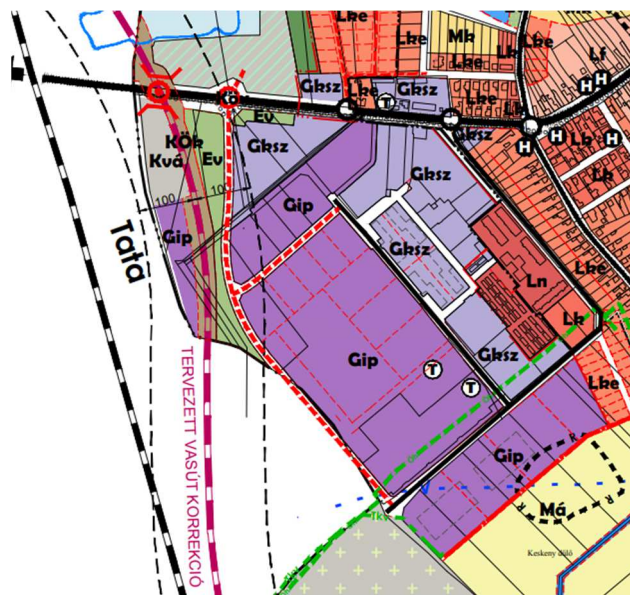
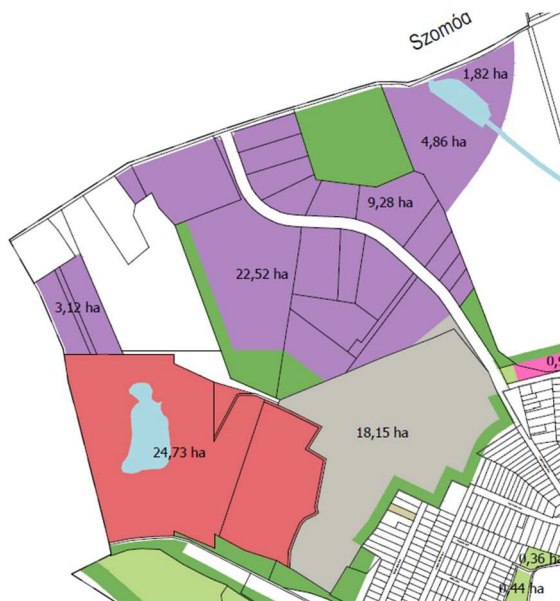
Az itt ábrázolt folyamatban több alkalommal tudnak az érintettek, a lakosság és egyéb partnerek véleményt nyilvánítani, illetve a terveket véleményezni. Jelenleg a megalapozó vizsgálatok szakaszában tartunk, melyben legfőképpen olyan kérdésekre várjuk válaszokat, melyek egy honlapon megjelenő és egyéb úton beszerezhető kérdőívben szerepelnek. A kérdőívek kitöltésével jelentős mértékben hozzájárulhatnak a felülvizsgálati dokumentumok helyi igényeknek való megfeleléséhez.

Jelen rövid tájékoztatással pótolni igyekszünk a járványhelyzet miatt bizonytalanná vált személyes találkozón elmondani és bemutatni kívántakat. A munkafolyamat nem állhat meg, s az Önök előzetes észrevételének, véleményének figyelembevételével mellett szeretnénk a javasolt terveket és dokumentumokat bemutatásra úgy előkészíteni, hogy a várhatóan február végi véleményezés során már az Önök észrevételei is beépülhessenek.

A dokumentumok és a tervek kidolgozása során igazodni kell az országos és a megyei fejlesztési elgondolásokhoz, és meg kell felelni az országos és megyei területrendezési terveknek.

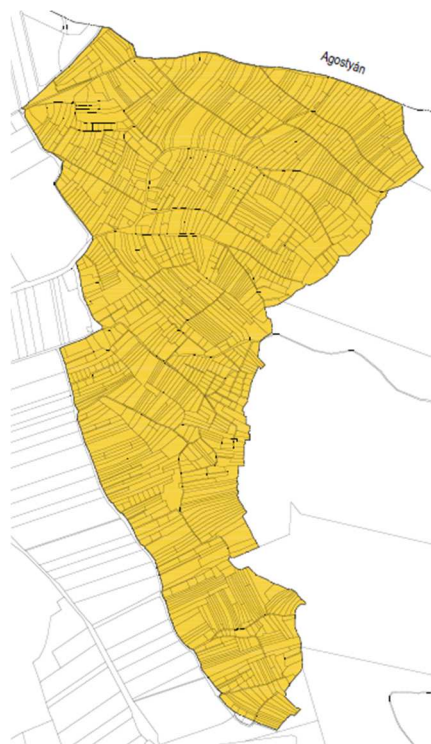
Baj fejlesztési koncepcióját meghatározzák területi adottságai. Tata várossal határos területek ipari múltja, valamint a volt orosz laktanya területeinek iparterületi átalakulása, melyek továbbra is kijelölik a gazdasági tevékenység helyszíneit és jellegét. A volt nyúl-vágóhíd hasznosulása és esetlegesen területi átalakulása fontos változást hozhat a falu gazdasági szerkezetének alakulásában. A déli és délnyugati külterületen a honvédelmi területek intenzívebb használata változást jelenthet a belterület keleti határán vezető „hadi út” mentén lakók részére. Hiteles információ szerint a Zrínyi 2026 Honvédelmi és Haderőfejlesztési Program keretében tervezett a teljes Magyar Honvédség és azok laktanyáinak, illetve objektumaik komplex fejlesztése. Ennek eredményeképp az elkövetkező években várhatóan jelentősen növekedni fog a tervezett gyakorlatok és lövészetek száma, várhatóan növekedni fog a forgalom az objektumokat megközelítő útvonalakon. A vasútfejlesztési elképzelésekről nem tudunk frissebb információt, mint korábban, ezért annak Baj közigazgatási területen történő megjelenésével továbbra is számolni kell.

## A BELTERÜLETEN ÉS KÖRNYEZETÉBEN A HATÁLYOS TERVEK TERÜLETHASZNÁLAT-VÁLTÓ<sup>1</sup> TERÜLETEI GAZDASÁGI HASZNÁLATRA JELÖLT TERÜLETEK A HATÁLYOS TERVEKBEN



Az **északi gazdasági területen**, az Agostyáni útra kivezető újonnan megépült út menti telkek beépülése és hasznosulása folyamatosan zajlik. A falu belterületéhez nyugatról csatlakozó korábban nyúlvágóhídként működő (szürke színnel jelölt) terület újraeledése is várható. A területek átalakulásánál a közösségi érdekeket is szolgálóan, a fejlődésüket segítően kell az építés feltételeket biztosítani. A vörös színnel jelölt volt agyagbánya jövője még ismeretlen.

A **déli gazdasági területek** megfelelő működése, továbbfejlesztése saját úthálózati koncepció mentén valósulhat meg. Mérlegelni kell a tulajdonosi és a közösségi érdekeket. A Petőfi Sándor út menti területek közúthálózati meghatározásánál figyelembe kell venni a magánterületek és a közterületek szerepét, azok létrejöttét, a megvalósulás realitását, a közlekedési hálózaton lebonyolódó forgalom jellegét, s mindezek alapján célszerű felülvizsgálni azokat.



A **Szőlőhegy** fejlődése csak értékeinek megóvása mentén képzelhető el. Jövőjét területi adottságainak megfelelően differenciáltan kívánatos megtervezni.

A táji értékek megőrzése, az ésszerű gazdálkodás biztosítása, a földterületek művelésében, valamint a borturizmusban rejlő lehetőségek kihasználása olykor egymásnak ellentmondó elvárásokat jelentenek.

A Szőlőhegy egyes területeinek ellátása, közművekkel és utakkal való kiszolgálása nagy kihívás a döntéshozók és a gazdasági szereplők számára.

A többszemponú használati igények, (csendes pihenő kertek, jelentősebb forgalmú természetjáró- és borturizmus) az eltérő építési lehetőségek tudomásulvételét jelentheti.

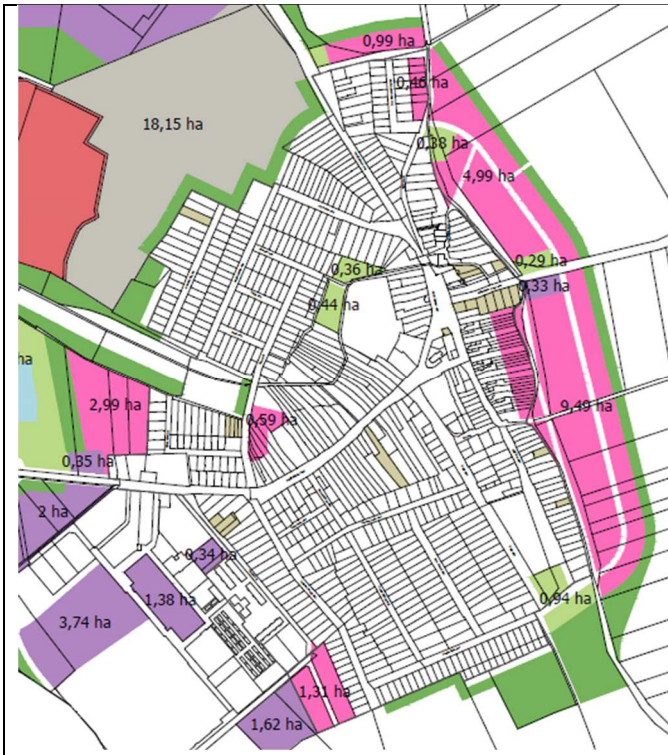
A Szőlőhegy jövőjének meghatározása olyan feladat, melyet a területek tulajdonosainak egyetértése, a változások többség általi elfogadása kell, hogy formáljon.

A szükséges út és közműhálózati fejlesztések az érintettek összefogásával, helyi szerveződéssel és önkormányzati egyetértő irányítással tudnak fokozatosan létrejönni.

<sup>1</sup> területhasználat váltó terület = változásra tervezett, a tervben megjelölt nem egyezik a kialakult, meglévő terület-használattal.



## A HATÁLYOS TERVEK BEN LAKÓTERÜLETI FEJLESZTÉSRE JELÖLT TERÜLETEK (rózsaszínű)



A lakóterületi fejlesztésre kijelölt területek jelentős számban adnának lehetőséget kertvárosias lakótelkek kialakítására, mely meghaladja a falu reális igényét. Ezért célszerű felülvizsgálni hol és mennyi lakóterületre lesz szükség. Baj lakosságának lényegesen kevesebb telekigénye van, mintha betelepülőkkel is számolni szeretne a falu. Kérdés, hogy kívánja-e a falu segíteni a betelepülést jelentősebb lakótelek kínálatával, vagy inkább csak a helyi lakosság igényeit kielégíteni?

Mindenképpen szükséges a lakóterületek között különbséget tenni a megvalósítás realitása és a terület tulajdonosainak szándéka mentén.

A keleti oldalon a belterület menti lakóterületfejlesztések a hadi út áthelyezését igénylik, melyet lehet egyidejűen, vagy szakaszosan a Magyar Honvédséggel egyeztetett módon előkészíteni.

A belterület légi felvételére vetített telekszerkezet



A falu közigazgatási rendszerén belül most felülvizsgálatra kerül a közterületek rendszere és az építés rendje.

A falu belterületének bővítésével (piros kontúrvonallal jelölt terület) lehetőség lehet kijelölt lakóterületek belterületbe vonására, azok megvalósulása sorrendjének eldöntésére.

Több helyen kisebb-nagyobb eltérést tapasztalni a hivatalos térkép és a valós állapotok között, melyek korrekcióit a tulajdonosok kezdeményezhetik a Földhivatalnál. Legjelentősebb eltérések, torzulások tapasztalhatók a Vörösmarty Mihály utca, a Dózsa György utca menti telkek esetében, de a Petőfi Sándor utca központi részén is mind az épületek, mind pedig a telekhatárok láthatóan nem egyeznek a hivatalos digitális térkép és az koordinátahelyes ortogonális légifelvétel összevetésével

Ha a jelenleg kialakult közlekedési, vagy csapadékvíz elvezető rendszerrel kapcsolatban bármilyen problémája vagy észrevétele van, azt kérjük most jelezze.

**A különböző módon elérhető kérdőíveket kérjük töltsék ki, hogy értesüljünk elgondolásaikról.**