



BAJ KÖZSÉG POLGÁRMESTERE

H - 2836 Baj, Petőfi Sándor u. 50.

Tel / Fax.: 34/488-597

E-mail: phbaj@t-online.hu

Szám: 1674-1/2025.

MEGHÍVÓ

Baj Község Önkormányzat Képviselő-testületének Baj Község Önkormányzat szervezeti és működési szabályzatáról szóló 16/2014.(X.22.) önkormányzati rendelete 4. § (1) bekezdése és 5.§ (2) bekezdése valamint Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 44. §-a alapján a soron következő rendes ülését

2025. március 25. napján (kedden) 15⁰⁰ órára
összehívom.

Az ülés helye: Baj Községháza
2836 Baj Petőfi u. 50.

Napirend:

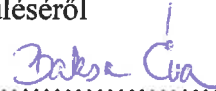
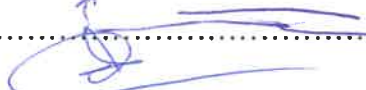
1. Jelentés a lejárt határidejű határozatok végrehajtásáról, valamint beszámoló a testület két ülése közötti időben tett intézkedésekről, tárgyalásokról és megbeszélésekről
Előadó: Schunder Tibor polgármester
2. Beszámoló a Tatai Kistérségi Többcélú Társulás keretében végzett munkáról
Előadó: Schunder Tibor polgármester
3. 2025-2030. évekre szóló Gazdasági Program elfogadása
Előadó: Schunder Tibor polgármester
4. Egyebek:
 - a) Krízistámogatási kérelem elbírálása (zárt ülés keretében)
Előadó: Schunder Tibor polgármester
5. Interpellációk, közérdekű bejelentések
6. Római Katolikus Egyházközségi Képviselő-testülettel együttes ülés keretében a közös éves program áttekintése és a közös pályázati lehetőségek számbavétele
Előadó: Schunder Tibor polgármester és Kovács Csaba Albert plébános

Baj, 2025. március 20.



Schunder Tibor
polgármester

Jelenléti ív
Baj Község Önkormányzat Képviselő-testülete
2025. március 25.. napján
megtartott rendes üléséről

1. Baksa Éva	képviselő	
2. Hajba Tibor	képviselő	
3. Izing Jenő	képviselő	
4. Kiss Szilárd	alpolgármester	
5. Dr. Lunczer Krisztina	képviselő	
6. Schunder Tibor	polgármester	
7. Zwickl Krisztián	képviselő	

Meghívott:

Pencz Tibor alpolgármester

Csákányné dr. Márk Zsuzsanna jegyző

Ruttner Csaba intézményvezető





B a j, 2025. március 25.


Schunder Tibor
polgármester



Baj Község Önkormányzat Képviselő-testülete

2836 Baj Petőfi Sándor u. 50.
Tel.: 34/488 597; fax: 34/488 020
e-mail: phbaj@t-online.hu

Szám: 1674-J/2025.

Jegyzőkönyv

Készült: Baj Község Önkormányzat Képviselő-testületének 2025. március 25. (kedd) napján 15 óra 00 perckor megtartott üléséről.

Helye: Baj Község Polgármesteri Hivatal emeleti tanácssterme
(2836 Baj, Petőfi S. u. 50.)

- Schunder Tibor polgármester
- Kiss Szilárd alpolgármester
- Pencz Tibor alpolgármester

Képviselők:

- Baksa Éva önkormányzati képviselő
- Hajba Tibor önkormányzati képviselő
- Izing Jenő önkormányzati képviselő
- Dr. Lunczer Krisztina önkormányzati képviselő
- Zwickl Krisztián önkormányzati képviselő

Meghívott neve:

- Csákányné dr. Márk Zsuzsanna önkormányzat jegyzője
- Ruttner Csaba intézményvezető

Schunder Tibor polgármester köszönti a megjelenteket, megállapítja, hogy a képviselő-testületi tagok közül 7 fő megjelent. Az ülés határozatképes, az ülést a polgármester megnyitja. Bejelenti, hogy az ülésről jegyzőkönyv készül, amelyet Csákányné dr. Márk Zsuzsanna jegyző vezet.

Ezt követően az alpolgármester javaslatot tesz a tárgyalásra kerülő napirendi pontokra a 1674-1/2025. számú meghívóban foglaltak szerint:

1. Jelentés a lejárt határidejű határozatok végrehajtásáról, valamint beszámoló a testület két ülése közötti időben tett intézkedésekről, tárgyalásokról és megbeszélésekről
Előadó: Schunder Tibor polgármester
2. Beszámoló a Tatai Kistérségi Többcélú Társulás keretében végzett munkáról
Előadó: Schunder Tibor polgármester
3. 2025-2030. évekre szóló Gazdasági Program elfogadása
Előadó: Schunder Tibor polgármester
4. Egyebek:
 - a) Krízistámogatási kérelem elbírálása (zárt ülés keretében)
Előadó: Schunder Tibor polgármester
 - b) Döntés az egyszerűsített eljárásban módosítandó településrendezési eszközök partnerségi egyeztetésének lezárásáról
Előadó: Schunder Tibor polgármester
5. Interpellációk, közérdekű bejelentések
6. Római Katolikus Egyházközségi Képviselő-testülettel együttes ülés keretében a közös éves program áttekintése és a közös pályázati lehetőségek számbavétele

Előadó: Schunder Tibor polgármester és Kovács Csaba Albert plébános
A döntéshozatalban résztvevők száma 7 fő. A napirendi javaslatokat a testület 7 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül az alábbiak szerint fogadja el:

**Baj Község Önkormányzatának Képviselő-testületének
25/2025. (III.25.) határozata
napirendről**

Baj Község Önkormányzat Képviselő-testülete a 2025. március 25-i ülés napirendi pontjait a 1674-1/2025. számú meghívóban foglaltak szerint fogadja el:

- 1. Jelentés a lejárt határidejű határozatok végrehajtásáról, valamint beszámoló a testület két ülése közötti időben tett intézkedésekről, tárgyalásokról és megbeszélésekről**

Előadó: Schunder Tibor polgármester

- 2. Beszámoló a Tatai Kistérségi Többcélú Társulás keretében végzett munkáról**

Előadó: Schunder Tibor polgármester

- 3. 2025-2030. évekre szóló Gazdasági Program elfogadása**

Előadó: Schunder Tibor polgármester

- 4. Egyebek:**

- a) Krízistámogatási kérelem elbírálása (zárt ülés keretében)**

Előadó: Schunder Tibor polgármester

- b) Döntés az egyszerűsített eljárásban módosítandó településrendezési eszközök partnerségi egyeztetésének lezárásáról**

Előadó: Schunder Tibor polgármester

- 5. Interpellációk, közérdekű bejelentések**

- 6. Római Katolikus Egyházközségi Képviselő-testülettel együttes ülés keretében a közös éves program áttekintése és a közös pályázati lehetőségek számbavétele**

Előadó: Schunder Tibor polgármester és Kovács Csaba Albert plébános

Határidő: azonnal

Felelős: Schunder Tibor polgármester

1. napirendi pont:

Jelentés a lejárt határidejű határozatok végrehajtásáról, valamint beszámoló a testület két ülése közötti időben tett intézkedésekről, tárgyalásokról és megbeszélésekről

Schunder Tibor polgármester elmondja, hogy az előterjesztést mindenki megkapta, áttanulmányozta.

A határozati javaslatához kérdés vagy hozzászólás nem érkezett.

Az alpolgármester ismerteti a határozati javaslatot, mely a következő:

A „Jelentés a lejárt határidejű határozatok végrehajtásáról, valamint beszámoló a testület két ülése közötti időben tett intézkedésekről, tárgyalásokról és megbeszélésekről” szóló előterjesztést a szóbeli kiegészítésekkel együtt elfogadásra javasolja.

A döntéshozatalban résztvevők száma 7 fő. A Képviselő-testület 7 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül az alábbi határozatot hozza:

**Baj Község Önkormányzatának Képviselő-testületének
26/2025. (III.25.) határozata**

Jelentés a lejárt határidejű határozatok végrehajtásáról, valamint beszámoló a testület két ülése közötti időben tett intézkedésekről, tárgyalásokról és megbeszélésekről

Baj Község Önkormányzat Képviselő-testülete a „Jelentés a lejárt határidejű határozatok végrehajtásáról, valamint beszámoló a testület két ülése közötti időben tett intézkedésekről, tárgyalásokról és megbeszélésekről” szóló előterjesztést a szóbeli kiegészítésekkel együtt elfogadja.

Határidő: azonnal

Felelős: Schunder Tibor polgármester

2. napirendi pont:

Beszámoló a Tatai Kistérségi Többcélú Társulás keretében végzett munkáról

Schunder Tibor polgármester elmondja, hogy az írásos előterjesztést mindenki megkapta, így annak tartalmát megismerhette. Tájékoztatásként elmondja továbbá, hogy elindult a Versenyképes Járások Program, amelynek célja, hogy forrást biztosítson a térségi szinten jelentőséggel bíró fejlesztési és üzemeltetési kérdések megoldására. A Program olyan támogatási igényeket fogad be, amelynek több együttműködésén alapulnak és a járási lakosság minél nagyobb hányadát képezik. A program működését a Vármegyei Önkormányzat végzi. A programba a tatai Kistérség települései kerültek bele. Elmondja, hogy a támogatási összegből Bajon a település közbiztonságának fejlesztése lenne az indokolt, így például a közvilágítás, esetleg egy fix alapon lévő traffipax elhelyezése, vagy a Petőfi Sándor utcán lassítás gátló elhelyezése

A napirendi ponttal kapcsolatban kérdés, hozzászólás nem érkezett.

A polgármester ismerteti a határozati javaslatot, mely a következő:

Baj Község Önkormányzat Képviselő-testülete a „Beszámoló a Tatai Kistérségi Többcélú Társulás keretében végzett munkáról” című előterjesztést elfogadja.

A döntéshozatalban résztvevők száma 7 fő. A Képviselő-testület 7 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül az alábbi határozatot hozza:

Baj Község Önkormányzatának Képviselő-testületének

27/2025. (III.25.) határozata

beszámoló a Tatai Kistérségi Többcélú Társulás keretében végzett munkáról

Baj Község Önkormányzat Képviselő-testülete a „Beszámoló a Tatai Kistérségi Többcélú Társulás keretében végzett munkáról” című előterjesztést elfogadja.

Határidő: azonnal

Felelős: Schunder Tibor polgármester

3. napirendi pont: 2025-2030. évekre szóló Gazdasági Program elfogadása

Schunder Tibor polgármester elmondja, hogy Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 116.§-a alapján Baj Község Önkormányzatának 2025-2030. évekre szóló Gazdasági Programját szükséges elfogadni. A gazdasági program a képviselő-testület megbízatásának időtartamára szól. A gazdasági program az önkormányzat részére helyi szinten meghatározza mindazon célkitűzéseket, feladatokat, amelyek a költségvetési lehetőségekkel összhangban, a helyi társadalmi, környezeti, gazdasági adottságok átfogó

figyelembevételével – a megyei területfejlesztési elképzelésekkel összhangban – az önkormányzat által nyújtandó feladatok biztosítását, színvonalának javítását szolgálják. A Gazdasági Program a település állapotát, közszolgáltatásokkal való ellátottságát és az eddig megvalósult fejlesztéseket tartalmazó helyzetelemzéssel indul, s ezt követi a következő öt évre vonatkozó fejlesztési elképzelések bemutatása.

A napirendi ponttal kapcsolatban kérdés, hozzászólás nem érkezett.

A polgármester ismerteti a határozati javaslatot, mely a következő:

Baj Község Önkormányzat Képviselő-testülete elfogadja 2025-2030. évre vonatkozó Baj Község Önkormányzat Gazdasági Programját.

A döntéshozatalban résztvevők száma 7 fő. A Képviselő-testület 7 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül az alábbi határozatot hozza:

**Baj Község Önkormányzatának Képviselő-testületének
28/2025. (III.25.) határozata
2025-2030. évekre szóló Gazdasági Program elfogadásáról**

Baj Község Önkormányzat Képviselő-testülete elfogadja 2025-2030. évre vonatkozó Baj Község Önkormányzat Gazdasági Programját.

Határidő: azonnal

Felelős: Schunder Tibor polgármester

4. napirendi pont: Egyebek

a) Krízistámogatásra beérkezett kérelmek elbírálása (zárt ülés keretében)

A polgármester tájékoztatja a testületi ülésen megjelenteket, hogy a napirendi pontok megtárgyalása zárt ülés keretében történik, így elrendeli a zárt ülést.

A zárt ülésről külön jegyzőkönyv készül.

A döntéshozatalt követően a képviselő-testületi ülés 15.20 órakor nyílt ülés keretében folytatódik.

b) Döntés az egyszerűsített eljárásban módosítandó településrendezési eszközök partnerségi egyeztetésének lezárásáról

Schunder Tibor polgármester elmondja, hogy a Képviselő-testülete a 90/2024 (IX. 24.) számú határozatával, 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti egyszerűsített eljárás szerint, a partnerségi szabályzatról szóló 70/2020.(IX.30.) önkormányzati rendelet alapján az egyeztetést megindította. A szakhatóságok meg lettek keresve, a lakosságnak fórumot tartott az önkormányzat a módosítások ismertetése végett.

A napirendi ponttal kapcsolatban kérdés, hozzászólás nem érkezett.

A polgármester ismerteti a határozati javaslatot, mely a következő:

- a) Baj Község Önkormányzat Képviselő-testülete a 90/2024 (IX. 24.) számú határozatával, 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti egyszerűsített eljárás szerint, a partnerségi szabályzatról szóló 11/2017. (V.30.) önkormányzati rendelet alapján az egyeztetést megindította.
- b) Baj Község Önkormányzat Képviselő-testülete a partnerségi véleményezési szakaszt lakossági fórummal zárta 2025. január 27-én.
- c) A lakossági fórumig nem, de azt követő 5 napos időszakban módosításra vonatkozóan 12 írásos észrevétel érkezett. Az észrevételeket és a tervezői válaszokat a testület megismerte. A vélemények alapján a tervező által elvégzett módosításokkal, a tervezői válaszokkal egyetért.
- d) A lakossági fórum jegyzőkönyve, valamint annak részeként az írásos észrevételek és azokra adott tervezői válaszok a határozat 1. sz. mellékletét képezik.
- e) Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005 (I.11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdése alapján Baj Község Önkormányzatának Képviselő-testülete megkérte a környezet védelméért felelős szervek véleményét a környezeti vizsgálat szükségességéről. A megkeresett és választ adó szervek nem tartják szükségesnek a környezeti vizsgálat elkészítését. A vélemények a határozat 2. mellékletét képezik. A Korm. rendelet 1. § (3) bekezdés szerint Baj Község Önkormányzat Képviselő-testülete egyetért a válaszadókkal és nyilatkozik arról, hogy nem várható jelentős környezeti hatás a módosítással, nem tarja szükségesnek a környezeti vizsgálat elkészítését.
- f) Baj Község Önkormányzat Képviselő-testülete a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 39. § (3) bekezdés szerint a partnerségi véleményezési szakaszt lezárja a döntés dokumentálásával és közzétételével.
- g) Baj Község Önkormányzat Képviselő-testülete nyilatkozik arról, hogy a módosítás során az új beépítésre szánt területek kijelölése indokolt. Részletes indoklás a határozat 3. sz. melléklete tartalmazza.
- h) Baj Község Önkormányzat Képviselő-testülete megbízza Polgármestert, hogy intézkedjen 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti egyszerűsített eljárás további lépéseiről, kérje meg a záróvéleményt az Állami Főépítésztől.

A döntéshozatalban résztvevők száma 7 fő. A Képviselő-testület 7 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül az alábbi határozatot hozza:

**Baj Község Önkormányzatának Képviselő-testületének
31/2025. (III.25.) határozata
Döntés az egyszerűsített eljárásban módosítandó településrendezési eszközök
partnerségi egyeztetésének lezárásáról**

- a) Baj Község Önkormányzat Képviselő-testülete a 90/2024 (IX. 24.) számú határozatával, 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti egyszerűsített eljárás szerint, a partnerségi szabályzatról szóló 11/2017. (V.30.) önkormányzati rendelet alapján az egyeztetést megindította.
- b) Baj Község Önkormányzat Képviselő-testülete a partnerségi véleményezési szakaszt lakossági fórummal zárta 2025. január 27-én.
- c) A lakossági fórumig nem, de azt követő 5 napos időszakban módosításra vonatkozóan 12 írásos észrevétel érkezett. Az észrevételeket és a tervezői válaszokat a testület megismerte. A vélemények alapján a tervező által elvégzett módosításokkal, a tervezői válaszokkal egyetért.
- d) A lakossági fórum jegyzőkönyve, valamint annak részeként az írásos észrevételek és azokra adott tervezői válaszok a határozat 1. sz. mellékletét képezik.
- e) Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005 (I.11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdése alapján Baj Község Önkormányzatának Képviselő-testülete megkérte a környezet védelméért felelős szervek véleményét a környezeti vizsgálat szükségességéről. A megkeresett és választ adó szervek nem tartják szükségesnek a környezeti vizsgálat elkészítését. A vélemények a határozat 2. mellékletét képezik. A Korm. rendelet 1. § (3) bekezdés szerint Baj Község Önkormányzat Képviselő-testülete egyetért a válaszadókkal és nyilatkozik arról, hogy nem várható jelentős környezeti hatás a módosítással, nem tarja szükségesnek a környezeti vizsgálat elkészítését.
- f) Baj Község Önkormányzat Képviselő-testülete a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 39. § (3) bekezdés szerint a partnerségi véleményezési szakaszt lezárja a döntés dokumentálásával és közzétételével.
- g) Baj Község Önkormányzat Képviselő-testülete nyilatkozik arról, hogy a módosítás során az új beépítésre szánt területek kijelölése indokolt. Részletes indoklás a határozat 3. sz. melléklete tartalmazza.
- h) Baj Község Önkormányzat Képviselő-testülete megbízza Polgármestert, hogy intézkedjen 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti egyszerűsített eljárás további lépéseiről, kérje meg a záróvéleményt az Állami Főépítésztl.

Határidő: azonnal

Felelős: Schunder Tibor polgármester

JEGYZŐKÖNYV

LAKOSSÁGI FÓRUMRÓL

Készült:

Időpontja: 2025. január 27. 16:00-18:40

Helyszín: 2836 Baj, Petőfi Sándor u. 50. Polgármesteri Hivatal 1. emeleti tárgyalóterme

Tárgya: Lakossági fórum a településrendezési eszközök módosításához és a kapcsolódó beérkezett vélemények

Településrendezési eszközök módosításának területe:

1. Újhegyi út menti volt major terület
2. Tóvárosi utca végi területek

Résztvevők: Jelenléti ív szerint

Mellékletek:

1. Jelenléti ív (1. sz. melléklet)
2. Írásban érkezett vélemények (2. sz. melléklet)
3. Írásban érkezett vélemények összefoglalója és tervezői válaszok (3. sz. melléklet)

Jegyzőkönyvvezető és a jegyzőkönyvet összeállította: Schindler-Kormos Eleonóra megbízott főépítész

Jegyzőkönyv hitelesítő: Csákányné dr. Márk Zsuzsanna jegyző

Schunder Tibor polgármester

Köszöntötte a megjelenteket és röviden ismertette az módosítás okát, helyszínét. Bemutatta a tervezőket képviselő S. Vasi Ildikó vezetőtervezőt, a Proterra Kft. ügyvezetőjét és a megbízott Főépítészt, Schindler-Kormos Eleonórát. Felkérte S. Vasi Ildikó vezetőtervezőt, hogy ismertesse a módosítási javaslatokat.

S. Vasi Ildikó vezetőtervező

Ismertette a tervmódosítási szándékokat, majd megkérte a jelenlévőket, hogy kérdezzenek a módosítással kapcsolatban, vagy fogalmazzák meg észrevételeiket.

Schindler-Kormos Eleonóra, főépítész

Szót kért, hogy elmondja, a lakossági fórumról rövid, lényegre törő jegyzőkönyv készül. A jegyzőkönyv miatt kérte, hogy aki felszólal, mondja el a nevét is. Kérte továbbá, hogy aki még nem írta alá a jelenléti ívet, az tegye meg mielőtt elmegy. Előre megköszönte a segítséget.

Németh Gábor

Arról érdeklődött, hogy a tervezett Gksz/4 építési övezet lehetővé teszi-e az „abroncsosok” telephelyének terjeszkedését?

Schunder Tibor polgármester

Elmondta, hogy amennyiben az Abroncs Kereskedőház megveszi valamelyik területet, akkor természetesen tudnak terjeszkedni. Legjobb tudása szerint azonban nem áll szándékukban ebbe az irányba bővíteni a vállalkozásukat.

Kósa Attila

Szintén arról érdeklődött, hogy a Gksz/4 építési övezet milyen beépítési korlátozásokat tartalmaz a lakóövezet védelme érdekében? Véleményes szerint túl közel van a lakóterületekhez.

S. Vasi Ildikó vezetőtervező

felhívta a figyelmet arra, hogy a gazdasági területek eddig is a lakóterületek mellett helyezkedtek el, csak a lakóterületből való átminősítéssel kerültek a kiosztott telkekhez közelebb. Azt is elmondta, hogy a lakóterületi övezet telkei a hátsókertükkel fordulnak a gazdasági terület (Gksz/4) felé, és a mellett van egy 15,0 m-es zöldfelületi/beültetési kötelezettsége a leendő gazdasági terület fejlesztőjének.

Kocsis Mihály

A hatályos terven lakóövezet volt a most tervezett Gksz/4 építési övezet.

S. Vasi Ildikó vezetőtervező

A hatályos terven a Gksz/4 egy része kisvárosi lakóterületi besorolású volt, de annak beépítési lehetőségeivel senki nem kívánt élni. Véleménye szerint a már beépült, és még be nem épült lakóterületek helyzete nem romlik, mert a be nem épült lakótelkek nyugalma a hátsókerten túl t egy 15 m-es zöld védősáv is védi a Gksz/4 építési övezeten belül.

Moderáné

Mikor és hol épül meg az idősek otthona?

Schunder Tibor polgármester

A volt laktanya régi legénységi épületének átalakításával lesz egy szociális ellátást biztosító épület. Nem idősek otthona lesz. A mikorra nem tud válaszolni, de látja annak esélyét, hogy ez belátható időn belül megvalósuljon. Az elmúlt időszakban ez volt a szándék, és a jelenlegi befektetővel is erről történtek egyeztetések. A jelenlegi befektető szándéka is ebbe az irányba kívánja fejleszteni a területet.

Kósa Attila

Milyen korlátozása van a tervezett területhasználatnak?

Schunder Tibor polgármester

A környezetet nem terheli.

Pokker Lajosné

A Petőfi utca végén laknak, ezért érdeklődik, hogy a tervezett módosítások milyen forgalmat generálnak a Petőfi utcán? Aggodalmát fejezte ki, hogy a tervezett út csak 10 m-e távolságra halad el az épületektől, ami miatt félti az idős épület, illetve a pince állapotát. A kert elvesztését ki fogja pótolni.

Pokker Lajos

Arra kíváncsi, hogy a kisajátítás által kárpótolva lesz-e az elvesztett telekrész miatt, hiszen sok-sok munkát öltek bele, hogy rendbe tegyék a korábban elhanyagolt területet.

Ördög Miklós

Az előző hozzászólást egészíti ki. Az a kérdés, hogy mekkora terület lesz elvéve és visszaadva? Mit tudnak tenni annak érdekében, hogy ez ne valósuljon meg?

Schunder Tibor polgármester és S. Vasi Ildikó vezetőtervező

Mindketten elmondták, hogy a tervezett út meglévő út folytatásaként lett kiszabályozva. Szakmailag megalapozott döntés szerint. A telekrész elvétele megfelelő terület kompenzálja a telek másik részén.

Kocsis Mihály

Véleménye szerint a tervezett utca arrébb tolható, legfeljebb nem lesz a meglévő utca folytatása, így a telkén álló építmény is maradhatna.

S. Vasi Ildikó vezetőtervező

Közlekedésbiztonsági szempontból nem ért egyet a véleménnyel. Szakmailag kiállt a tervezett út szabályozás mellett.

Schunder Tibor polgármester

Elmondta, hogy a védendő építmény nem szabályosan került elhelyezésre, ezért a szakmai érvek fontosabbak. A véleményeltérés vonatkozásában vitává alakult a beszélgetés, ami egyetértés nélkül fejeződött be.

Főépítész

Ígéretet tett arra, hogy megvizsgálják annak lehetőségét, hogy a tervezett nyomvonal elmozdítható-e, és ha igen mennyire. Jelezte azt is, hogy az is előfordulhat, hogy a közlekedéstervezők szakmailag nem támogatják az nyomvonal elmozdítását és úgy marad, ahogy, most is szerepel a terven.

Kláris Zoltán

A sorház mögötti közkert kialakítása helyett szeretné, ha megmaradna az erdő az épület mögött. Felhívja a figyelmet arra, hogy a társasház kerítését elviszi, és az osztatlan közös telekbe vág az Ady utca kiszabályozott folytatása, ami szerinte nem valósítható meg.

S. Vasi Ildikó vezetőtervező

Az Ady utca folytatása keskenyebb nyomvonallal folytatódik, mint a meglévő Ady utca, és a terv nem szabályoz bele a telekbe. Annak határán halad az út széle. Ha a kerítés a telekhatáron kívül van, akkor állhat fenn az a probléma, mint ami jelezve lett.

Bíró László

Csatlakozik az előző véleményhez. Szerinte a meglévő kerítés az Ady utca tengelyében van, amennyiben a kerítés marad.

A telek és a kerítés valóság szerinti elhelyezkedése és a földhivatali alaptérképhez képest való elhelyezkedése kisebb vitát váltott ki a megfelelő útszélesség kiszabályozásáról, parkolási problémákról és a kerítés megtartásáról. **Schunder Tibor polgármester** úr ígéretet tett, hogy

személyesen megnézik a felvetett problémát és amennyiben szükséges, úgy megpróbálják orvosolni a helyzetet a szabályozási tervlapon.

Kun Andrea

Ady utcai lakosként aggodalmát fejezte ki annak okán, hogy a mennyi új ingatlan keletkezik az új lakóterületen, az mennyivel növeli meg az utca forgalmát, illetve, hogy a telken belül fognak-e parkolni, vagy az utcán az új ingatlan tulajdonosok, mert már jelenleg sem lehet parkolni az utcában. Aggodalmát fejezte ki azzal kapcsolatban is, hogy az útépítés miatt a munkagépek az utcában akadályt fognak okozni, és nem lehet sem parkolni, sem közlekedni majd. Kérte, hogy a szilárdburkolat kialakítás egyszerre valósuljon meg.

S. Vasi Ildikó vezetőtervező

Elmondta, hogy a 40 db új telek nagy valószínűséggel nem az Ady utca meglévő szakaszát fogja forgalommal terhelni, hanem a Petőfi Sándor utcára való új kikötésként tervezett utcát, mert azon gyorsabban érik el a munkahelyet és a központot is, ezért lényeges forgalomnövekedés nem várható a meglévő lakóingatlanok számára, sőt számukra is kedvezőbb lehet az új kikötés, ha Tatára szeretnének menni. A telken belüli parkolás biztosítása szükséges lakásonként, de az utcán való parkolás lehetőségét nem a helyi építési szabályzat hivatott megoldani, vagy tiltani. A forgalmi rendet a KRESZ szabályai szerint alakítja ki az Önkormányzat.

Schunder Tibor polgármester

Egyetértett S. Vasi Ildikó vezetőtervező által elmondottakkal. Hozzátette, hogy minden fejlesztés, felújítás olyan munkálatokkal jár, amik átmenetileg bosszúságot okozhatnak, de a végeredmény megéri a türelmet az építkezés alatt. A szilárd burkolat kialakítás nem tud egyszerre megvalósulni, biztos, hogy szakaszonként jelent majd korlátozást az építkezés, ami nem kis munka..

Luigics Gábor

Nem érti, hogy miért van szükség új 60 telekre, házra? A 60 db ingatlan legalább 180 embert, 120 db autót és 120 gyermeket jelent pluszban a település számára. Hová fognak iskolába és óvodába járni ezek a gyerekek? Véleménye szerint nincs szükség fejlesztési lehetőségre, Nincs szükség új lakóingatlanokra, nem kell, hogy a település népességszáma növekedjen.

Főépítész

Megkérdezte, hogy vannak-e gyermekei, és hogy családjában maradnak-e, ha felnőnek, amikor saját családot alapítanak? És mit szólna, ha nekik sem lenne lehetőségük építkezni?

Luigics Gábor

Szerinte mindegy, hogy a szélső teleklakosok nem akarnak fejlesztést, úgyis az lesz, amit az Önkormányzat akar.

Kláris Zoltán

Újra felvetette a tervezett út vonalvezetésének arrébb tételét, ami ismét kisebb vitába torkollott. Végül elfogadta, hogy a tervezők megvizsgálják a lehetőségeket.

Csongrádi Roland

Az a kérdése, hogy amennyiben az új utcákon megépül a csapadékvízvezetés, az megépül-e tovább a régi utcákon is, mert ha nem, akkor a csapadékvíz időszakosan el fogja önteni a régi utcákat. Jelenleg se járda, se árok nincsen. Hogyan fog elférni a vízvezetés?

Karvalics László

Elmondta azt az aggodalmát, hogy jelenleg is az ő telkére folyik be az út csapadékvize, ami a Kodály utca mentén folyik.

Schunder Tibor polgármester

A csapadékvízvezetés teljes problémáját a településen nem lehet egy-egy új utca vonatkozásában megoldani. A meglévő utcák fejlesztéséhez is forrásra van szükség. Minden lehetőséget, pályázatot megpróbál elnyerni az Önkormányzat annak érdekében, hogy a közterületei fejlődjenek, a problémák megoldódjanak.

Lajtos Zoltán

Azt kéri, hogy a Bartók utca maradjon zsákutca, hogy a közkert maradjon a szomszédja.

S. Vasi Ildikó vezetőtervező

Megérti az igényt, de a település közlekedési kapcsolatainak javítása is fontos. Sem szakmailag, sem a közfeladatok ellátása szempontjából (hulladékszállítás, tűzoltó, mentő...) nem jó megoldás a zsákutca.

Kotsis Norbert

Elmondta, hogy helyi lakosként, fiatalemberként évek alatt sikerült csak olyan ingatlanhoz jutnia, ahol családot alapíthat. Véleménye szerint szükség van sokkal több új ingatlanra, hogy a ne lelakott, rossz minőségű ingatlanokat kelljen megvenni és felújítani. Lehetőséget kell biztosítani új lakóterületeknek. Véleménye szerint sokkal több lakóterületre lenne szükség bajon is. Elmondta, hogyha lesz lehetőség a tervezett lakóingatlanok megvásárlására, ő mindenképpen szeretne élni vele.

Nikics Péter

Kérdezi, hogy lehet-e előre foglalni a tervezett lakóingatlanokból, mert ha igen, ő megtenné. Kérdezi továbbá, hogy mennyi idő alatt kell beépíteni a telket, ha megvásárolja?

Schunder Tibor polgármester

Nincs ilyen lehetőség. A szabályozási terv egyelőre csak a lehetőségét teremti meg a fejlesztéseknek. Csak lassan tud a fejlődés elindulni, és a megvalósulás valószínűleg már nem az ő vezetése alatt fog megtörténni. A korábbi olasz tulajdonosok nem kevés feladatot hagytak hátra, amit meg kell oldani, de lehetőséget már most biztosítani kell, hogy – talán – 20 év múlva építkezni lehessen.

Kósa Attila

A Gksz/4 gazdasági területeken hogyan lehetséges a közműfejlesztés?

S. Vasi Ildikó vezetőtervező

A közművek a meglévő és a tervezett közterületeken keresztül tudnak majd eljutni a tervezett fejlesztési területre, aminek jelenleg is a közelében haladnak.

Lajtos Zoltán

Hogyan lesz tovább a véleményezés? Hogyan tudják meg, hogy az észrevételek milyen döntést generálnak?

Főépítész

Elmondja, hogy a jelen észrevételek mellett a tervezők a vitás kérdéseket is meg fogják vizsgálni. Véleményt nyilvánítani még 5 napig lehet írásban. Levélben, e-mailen és az E-TÉR-en keresztül. A véleményekre tervezők szakmai választ fognak adni, ami elérhető lesz, nem egyesével fogják megküldeni a válaszokat. A beérkezett vélemények összesítve a jegyzőkönyv részét képezik majd. Azt nem tudja megmondani, hogy az elhangzott vélemények és az írásban beérkező kérések közül végül melyek lesznek befogadva a Képviselő-testület által, hiszen itt is egymásnak ellentmondó vélemények is elhangzottak.

Elmondta még, hogy a partnerségi egyeztetést követően az Állami Főépítészhez kerül záróvéleményezésre a módosítási dokumentáció, aki megküldi az államigazgatási szerveknek, hogy szakterületenként véleményezzenek, majd egy egyeztető tárgyalás eredménye alapján, azt követően adja ki a záróvéleményt. A záróvéleményben leírtak még generálhatnak szakmai javításokat, kiegészítéseket a módosítási dokumentációban a Képviselő-testületi jóváhagyás előtt. A Képviselő-testület ezután hagyhatja csak jóvá a módosítást.

Kocsis Mihály

A Bartók Béla utca folytatásának kialakításával kapcsolatban megerősítésként ismételten elmondja a korábban elmondott érveit.

Főépítész

Nem szeretné, ha újabb vita alakulna ki, ezért elmondja, hogy a tervezők meg fogják vizsgálni a lehetőségeket a tervezett út arrébb helyezésére, de ez nem garancia arra, hogy el is mozdul a jelenlegi helyről.

Kéri, hogy ha van még észrevétel a módosítással kapcsolatban, akkor hangozzon el, vagy írásban várják azokat 5 napig.

Több érdemi észrevétel nem érkezett, megköszönte az aktív részvételt, és kérte Polgármester urat, hogy zárja be a Lakossági fórumot. Ismételten kérte a jelenléti ív aláírását

Schunder Tibor polgármester

Megköszönte a jelenlévőknek a részvételt és bezárta a fórumot.

Főépítész

Ismételten kérte a jelenléti ív aláírását.

K. m. f.

Schindler-Kormos Eleonóra
Jegyzőkönyvvezető

Csákányné dr. Márk Zsuzsanna
Jegyző

1. sz. melléklet a 2025. január 27-én tartott lakossági fórum jegyzőkönyvéhez

Jelenléti ív
2025. január 27. napján
Lakossági fórum

1. Lukács Csaba	
2. Kocsis Mihály	
3. Kocsis János	
4. Papp László	
5. NÉMETH GYÖRGY	
6. KUN ANDREA	
7. Kósa Attila	
8. Békefi Sándor László	
9. KOTSIS NORBERT	
10. MAJNOS BENCE	
11. ELEK GYÖRGY	
12. MIKÓTS PÉTER	
13. POKKER LÁSZLÓ	
14. POKKER LÁZAR	
15. POKKER VERONIKA	
16. CSOMOR LÁSZLÓ	
17. Heiberg János	
18. DR. László KRISTINA	
19. ZURCH KRISTINA	
20. CSÁKÁNYI DE. NÁRK ZURCH	
21. Schindler Karmas Elek	
22. S. VASI ILDIKÓ	

Jelenléti ív
2025. január 27. napján
Lakossági fórum

- | | | |
|-----|----------------------|--|
| 1. | Visszatekintés | |
| 2. | BOGYÁNDI ETER | |
| 3. | SCHIDEN EVA | |
| 4. | VÖRÖSNÉ FAAL ANIKÓ | |
| 5. | VÖRÖS ZSUZSA | |
| 6. | HÁJMI TIBOR | |
| 7. | BAKSA EVA | |
| 8. | IZING-SZÖLLÖSI BEATA | |
| 9. | | |
| 10. | | |
| 11. | | |
| 12. | | |
| 13. | | |
| 14. | | |
| 15. | | |
| 16. | | |
| 17. | | |
| 18. | | |
| 19. | | |
| 20. | | |
| 21. | | |

Jelenléti ív
2025. január 27. napján
Lakossági fórum

- | | |
|----------------------|----------------|
| 1. IZING JENŐ | ..... ..... |
..... |
| 2. Kesper Lőrinc | ..... ..... |
..... |
| 3. Flouzer Tibor | ..... ..... |
..... |
| 4. Gálcsány Gabi | ..... ..... |
..... |
| 5. Bird László | ..... ..... |
..... |
| 6. Whorlene Dylis | ..... ..... |
..... |
| 7. KARVALICS LÁSZLÓ | ..... ..... |
..... |
| 8. S Tiba | ..... ..... |
..... |
| 9. KLARIS ZOLTÁN | ..... ..... |
..... |
| 10. SÁRU LÁSZLÓ | ..... ..... |
..... |
| 11. ÖRDÖG MIKLÓS | ..... ..... |
..... |
| 12. RAJKY EMŐKE | ..... ..... |
..... |
| 13. BIKÓ LÁSZLÓ | ..... ..... |
..... |
| 14. LAJTHOS ZOLTÁN | ..... ..... |
..... |
| 15. .... | ..... ..... |
..... |
| 16. .... | ..... ..... |
..... |
| 17. .... | ..... ..... |
..... |
| 18. .... | ..... ..... |
..... |
| 19. .... | ..... ..... |
..... |
| 20. .... | ..... ..... |
..... |
| 21. .... | ..... ..... |
..... |

2. sz. melléklet a 2025. január 27-én tartott lakossági fórum jegyzőkönyvéhez

Írásban érkezett vélemények

From: Bauer Éva [REDACTED]

Sent: Wednesday, January 29, 2025 6:54 PM

To: phbaj@t-online.hu

Subject: Lakossági fórum észrevételek

Tisztelt Polgármester Úr!

Feladó: Bauer Éva [REDACTED]

Tel.: [REDACTED]

A 2025. 01.27.-én tartott közgyűlésen elhangzottakhoz szeretnék észrevételeket tenni!

1..Feltétlenül szükséges-e az utca zsák jellegét megszüntetni? A telek választásánál fő szempont volt a csendes, nyugodt zsákutca jelleg. Az utca megnyitásával, az átmenő forgalommal a csend, a nyugalom megszűnik. Nem garantálható a célirányos közlekedés sem. A Petőfi Sándor út minden gond nélkül megközelíthető ebből az utcából.

Az ingatlanok értéke is csökken az út megnyitásával. Elveszíti azt az arculatát, amelyet a fák, a liget, a nyugalom adott a környéknek, az utcának.

Természetvédelmi szempontból is károkat okoz az építkezés. Gazdag a vadállomány. Rengeteg madárnak ad otthont a ligetet alkotó terület.

A zöld terület meghagyásával, esetleges bővítésével a környezet élhetőbb, szebb lehet, a falu arculatát is javítja. Az állatok természetes élőhelye is megóvható.

Nem utolsó sorban az építkezés költsége is jelentősen csökkenthető.

2.. A Bartók Béla utca „egy sáv”, jellegű. Amennyiben megnyitják az utat, a két sávon közlekedés nehezen valósulhat meg. Mindkét oldalon kocsibejárók helyezkednek el. Családonként több autó parkol a házak előtt. A szemben haladó forgalom ezáltal a szűk helyen balesetveszélyes.

3.. A fórumon elhangzott a csapadékelvezető árok terve is. Mivel a Bartók Béla utca nem rendelkezik árokkal, ez a későbbiekben a kiépített kocsibejárók miatt nem is lehetséges, így a tervezett terület csapadékvízvezetését, a már meglévő házak melletti területre vezetnék el. Ez a mi részünkről teljesen elfogathatatlan. Kérjük ennek a tervnek az átdolgozását és tájékoztatást az új tervekről.

4..A mezőgazdasági területre vonatkozó tervekkel kapcsolatban kérem, ne legyen létesíthető állattartó telep, feldolgozó üzemek. Ne kapjon engedélyt ilyen tevékenység. Az itt lakók védelmében, írásban kérem garantálni, csak a lakók együttes jóváhagyásával engedélyezett tevékenység kapjon helyet.

Várom megtisztelő válaszát!

Üdvözlettel

Bauer Éva

From: Bombicz Gergely [REDACTED]

Sent: Friday, January 31, 2025 4:59 PM

To: phbaj@t-online.hu

Subject: Volt nyúlvágó területének fejlesztése

Tisztelt Polgármester úr és Tisztelt képviselők!

Meglepődve láttam a terveken, hogy az én telkem egy részén utat terveznek. Felháborít, hogy ezt csak véletlen tudtam meg, mások hívták fel rá a figyelmemet. Az lenne a minimum ilyen esetben, hogy személyesen eljönnek és kikérik a véleményemet, és az engedélyemet. Nem szeretnék lemondani a telkem egy részéről azért, hogy a közvetlen szomszédomba egy út fusson. Elég nagy az a terület nem kell az utat ide tervezni. Nem támogatom az újabb telkek kiosztását, addig amíg a **Bajon átmenő forgalmat el nem terelik**. Eddig is nagymértékben megnőtt a forgalom az utcánkban, ha még ide egy lakóparkot terveznek akkor már elviselhetetlen lesz a forgalom. Nem az a fejlődés, hogy minél többen legyünk, hanem inkább az a cél, hogy az itt élők kulturált körülmények között nyugalomban élhessenek.

Kérem vegyék figyelembe az észrevételeimet!

Üdvözlettel: Bombicz Gergely

From: Csongrádi_Eszter [REDACTED]
Sent: Thursday, January 30, 2025 10:05 AM
To: phbaj@t-online.hu
Subject: Baj község településrendezési eszközeinek módosítása

Tisztelt Polgármester Úr/Tisztelt Képviselő-testület!

Ezúton szeretnénk köszönetünket kifejezni, hogy a 2024. január 25-én megtartott lakossági fórumon a falu érdekeit szem előtt tartva hallgatták meg a lakosság észrevételeit és javaslatait.

Nagyra értékeljük az együttműködésüket és nyitottságukat a közösséget érintő kérdések megvitatásában.

A településrendezési eszközök módosításával kapcsolatban szeretnénk kérni, hogy a Baj, Bartók Béla utca mögötti, a terveken GKSZ (kereskedelmi, szolgáltató), K-MÜ (különleges-mezőgazdasági üzemi terület) és K-En (különleges-kutatás fejlesztés) besorolású terület ne legyen alkalmas ipari tevékenység folytatására, valamint az állattartás ezen a területen ne legyen megengedett.

Az ipari tevékenység jelentős zaj-, forgalom- és környezetterheléssel járna, ami hátrányosan érintené az itt élők nyugalvét és életminőségét.

A fokozott zajszennyezés, a nagyobb gépjárműforgalom és a lehetséges légszennyezés nemcsak a lakók komfortérzetét csökkentené, hanem az ingatlanok értékére is negatív hatással lenne.

Az állattartás és az esetleges magtározók létesítése további problémákat vet fel.

Az ilyen tevékenységek következtében a bűzhatás folyamatos kellemetlenséget okozna az itt élők számára, továbbá elősegítené a rágcsálók elszaporodását, ami közegészségügyi kockázatot is jelentene.

A napelem park létesítését nagyon jó ötletnek tartjuk.

Továbbá kérjük, hogy a lakóházak és a mezőgazdasági terület között már meglévő erdősávot (tervrajzon Ev-n jelölve) a lehetőségekhez mérten szélesítsék ki, mivel ez jelentős mértékben javítaná az itt élők napi élethelyzetét.

Az erdősáv természetes zaj- és porvédőként funkcionál, felfogja az időnként fújó nagy erejű szelet, továbbá esztétikai és ökológiai szempontból is kedvező hatással bírna a környezetre.

Kérjük, hogy a településrendezési tervek felülvizsgálatakor és módosításakor ezeket a szempontokat vegyék figyelembe, és a lakók érdekeit szem előtt tartva hozzanak döntést.

Bízunk benne, hogy a község jövőjéről továbbra is nyíltan és együttműködve beszélgethetünk Önökkel.

Előre is köszönjük a támogatásukat!

Tisztelettel:

Csongrádi Eszter

[REDACTED]
[REDACTED] tulajdonosa
Mobil: [REDACTED]

From: Zsolt Jókuthy [REDACTED]

Sent: Saturday, February 1, 2025 11:27 PM

To: phbai@t-online.hu

Subject: Településrendezési módosítás 1-es számú fejlesztési tervezetéhez
ellenvetések/észrevételek

A 2025. január 27-ei lakossági fórumon bemutatott Településrendezési módosítás 1-es számú fejlesztési tervezetéhez ellenvetések/észrevételek, amelyek, mint Bartók Béla utcai kisgyerekes családdal rendelkező lakos fontosnak tartok megjegyezni.

(1) Megfontolandó a Bartók Béla utca zsákutca jellegének megszüntetése. A több évtizede zsákutcaként működő utca több család nyugalma és biztonságát szolgálja, különös tekintettel kisgyermekes családokra.

(2) Üzemcsarnok létesítése a közelben ugyancsak a bajiak nyugalma zavarja. Ennek a településnek a zártsága, mely a helyiek nyugalma biztosítja a legnagyobb kincse. Az üzemcsarnok forgalmát és egy folyamatos alapzajt generál, amely elveszi a falu legnagyobb értékét, a csendet. Mivel a régi nyúl vágóhíd területén 2011 óta nem folyik ipari tevékenység, ezért egy újabb ipar folytatásához szükséges a helyi lakosság nyugalma figyelembe venni, illetve a lakóházak közelségét a zaj és környezeti szennyezés tekintetében. Ezek rovására ipari tevékenység engedélyezése nem lehetséges.

A tervben kifogásolható és vitatható módon van feltüntetve az 51/A jelzésű véderdő terület megszüntetése és felosztása építési telkek miatt. Ragaszkodunk a jelenlegi véderdő sáv megtartásához, amely a Bartók Béla utca utolsó házait körülveszi, mint egy kis ökoszisztéma a benne élő vadakkal és madarakkal, amely megbontása óriási rombolás lenne, és az övezetbe tervezett 4 db építési telek nem kompenzálná a veszteséget.

A Bartók Béla utca és az új lakóövezet között kialakítandó közkert és véderdők között a tervezett 4 lakóterület (3108m²) helyett ugyancsak közkert kialakítását javasolunk, így megtartva a jelenlegi zöldövezetet. Amennyiben szükséges a Bartók Béla utca és Ady Endre utca összekötése az új lakóövezettel, úgy azt csak gyalogos és kerékpáros forgalomnak legyen megnyitva, mivel a fő közlekedési útvonal amúgy is a KOU-2 lenne, ami nem indokolja a Bartók Béla utcára az autós forgalom bekötését sem logikai sem praktikussági szempontból. Főleg figyelembe véve, hogy ehhez a természetvédelmi övezet megbontása lenne szükséges.

Azt gondolom, hogy a tervek megvalósításához a Bartók Béla utca megnyitása és zsákutca jellegének és vonzerejének megszüntetése nem szükséges.

Köszönjük, ha fontolóra veszik meglátásainkat, hiszen itt lakóként másként látjuk és értékeljük a dolgokat, mint akiknek ez csak egy utca (úgysem járt erre - hiszen zsákutca). Nekünk ez az otthonunk.

Üdvözlettel: Jókuthy Zsolt

From: Zoltán Kláris [REDACTED]

Sent: Monday, February 3, 2025 8:53 AM

To: phbaj@t-online.hu

Cc: [REDACTED] bajibiro@gmail.com; [REDACTED]

Subject: Javaslát, véleményezés (területfejlesztés, új házak építése) 2.0

Tisztelt Érintettek!

Szombati leveletem kiegészítettem 3 képpel, mert a a Baj honlapján fellelhető kép és a tervezett 14 méter széles út nyomvonala véleményem szerint jelentősen eltér. Az érintett társasház, sorház lakóit (mindenki aláírta) is becsatoltam a levélbe.

A leveletem nyomtatott formában hétfő reggel a baji Önkormányzatra személyesen is bevitttem.

Kérjük a levél tartalmának megfontolását, vagy egyeztetés lehetőségét a témában!

4 csatolmány



Tisztelt Testület!

Tisztelt Polgármester Úr!

Levelem megírását sem rosszindulat, sem egyéni érdek nem diktálta, de azt gondolom családom és a környék lakói miatt pár dolgot észrevételeznem kell önök felé. A falu fejlődését és az új telkek eladását értem, értjük és elfogadjuk annak ellenére is, hogy legtöbbünk, pont a természet és a nyugalom miatt költözött ide vagy lakik itt. Pár dolog viszont nem indokolt illetve nem ésszerű szerintem, és ezeket most jelezném Önök felé.

1. Az újonnan épülő 40 háznak, teleknek több új út illetve 5 kimenet is lehetőséget adna a tervek szerint a terület elhagyására, amit egy kicsit túlzásnak érzek. A Petőfi utcáról 2 lehetőség is lenne az új fejlesztésre váró rész elhagyására és megközelítésére, így nem feltétlenül szükséges ezt több irányból is megtenni. A tájékoztatón az hangzott el, hogy a Kodály és az Ady is tehermentesítve lenne, ami azért érdekes, mert ez csak azon lakókat érintette eddig, akik a Bartókon laktak (zsákutca) illetve az Ady utcán és a Kodály utca felén helyezkedik el a házuk.

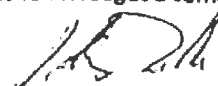
2. Azt gondolom, hogy a Kodály 1/B alatt lakók sínylik meg a változtatásokat a legjobban a 3 irányból rázúduló teherforgalom és személyautó forgalom miatt, illetve egyedülálló módon az ingatlan 3 oldalról lesz szegélyezve úttal. Ez elég egyedi szituáció arról nem beszélve, hogy jelentősen rontaná az itt lakók életminőségét, ingatlanunk értékét csökkentené a beruházás, hiszen nem nagyon akar majd olyan házba költözni senki, ami 3 oldalról is utcával szegélyezett. Ezen a tervezett park, erdősáv meghagyása nem sokat segít majd, de méltányoljuk megtartását a terveken.

3. Továbbra is fenntartom azon véleményemet, hogy a tervek alapján 14 méter szélesre tervezett út (járdával, vízelvezetéssel) az Ady folytatásában nem megoldható, hiszen az osztatlan közös területünkön menne át. Szerintem a Kodály folytatásában kellene ezt az átkötő utat megcsinálni ott, ahol az út megtörik, illetve legközelebb van a két út (Kodály, Bartók) egymáshoz. Én úgy látom a telekhatárok miatt, hogy az Ady folytatását nem lehet megoldani, csak egy eltolt utcával. Megjegyzem, azon érv, hogy az Ady tehermentesíti majd az átmenő forgalmat azért nem helytálló, mert a felújított csatornarendszer nem fedett, ezért az ott lakók nem tudnak csak az út mellett (vagy inkább az úton) parkolni, ami nem hogy egy teherautó, hanem egy személygépkocsi átjutását is körülményessé teszi. Az elmúlt hónapok gyakorlata ezt bizonyítja. Én sem arra megyek ki a főútra, mert nem biztonságos, szűk a hely, ami a rendelkezésre áll.

4. Az Ady bekötése a Bartókba kiemelten nem indokolt a telkünk mellett legfőképp azért, mert ezt feljebb, ahol a Kodály és a Bartók a lehető legközelebb van egymáshoz, és a tervezett utak is megtörnek is kivitelezhető, vagy akár 1-2 körforgalommal pótolható. A területünk mellett a telkek felosztása folytatható, és nem okoz problémát, területvesztést.

Várom válaszukat, és a lehetséges megfontolás vagy egyeztetés lehetőségét a témában!

Baj, 2025.02.01

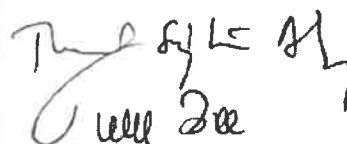

Kláris Zoltán



A 2025.02.01-én elküldött levélben a társasházunk, sorházunk lakójaként teljes mértékben egyetérték. Kérem a levelet csatolva 2025.02.01-én számomra is megküldeni! Levelezési címet az aláírással együtt megadom!

Turcsanak Söjtöri Árpád
Turcsák Zoltán




Turcsák Zoltán

From: Kocsis János [REDACTED]
Sent: Friday, January 31, 2025 10:53 AM
To: phbaj@t-online.hu
Subject: Ady 27

A(z) iOS Outlook appból küldve

Tisztelt Tervező Asszony, Polgármester úr, Képviselő testület!

Mellékelten küldöm észrevételemet, mint az [REDACTED] alatti lakos küldöm észrevételeimet a 'BAJ KÖZSÉG TELELPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI MÓDOSÍTÁSÁNAK VÉLEMÉNYEZÉSÉRE' tárgyban megtartott lakossági fórumon bemutatott fejlesztési tervhez.

Írásos véleményt megfogalmazni 2025. február 1-ig lehet.

Postai úton is megküldöm véleményemet.

Üdvözlettel:

Kocsis János

1 csatolmány

Baj Község Önkormányzatának Képviselő testülete

2836 Baj, [REDACTED]

Baj, 2025. január 30.

Tisztelt Tervező Asszony, Polgármester úr, Képviselő testület!

Preambulum

Mint aki több mint 50 éve az [REDACTED] alatti lakos és aki egyébként a fejlesztéssel, és annak céljával egyetértek, megdöbbenve, és szomorúan tapasztalom, hogy egy ilyen volumenű és szerkezetű változási szándékról, az ott 40-60-éve élő polgárokat semmilyen módon nem keresték meg és nem tájékoztatták előzetesen.

A lakossági fórumon bemutatott anyag tartalmaz egy ide vágó szándékot, amit abszolút figyelmen kívül hagyott a falú Polgármestere és megbízott tervezője.

3.2 A fejlesztési célok az egyes területeken, településrendezési eszközök változásai

1. fejlesztési terület – Újhegyi út menti volt major

A területen elhelyezkedő volt major területét megvásárolta Baj Önkormányzata. A területen 13 éve nem történik semmilyen vállalkozással összefüggő tevékenység, üresen állnak az épületek, romlik állaguk. Az Önkormányzat Képviselő-testülete úgy döntött, hogy a több, mint 20 hektáros terület újbóli hasznosítása a lehető legnagyobb mértékben a falu lakosságának a szempontjait figyelembe vevő módon történjen, a közösség céljait és boldogulását szolgálja.

Észrevételek

Hivatkozással a 2025.01.27.-én, Baj Település Rendezési Tervének módosítása kapcsán tartott lakossági fórumon elhangzottakra, ez úton szeretném észrevételeimet megtenni a 2836 Baj, [REDACTED] alatt található ingatlan tulajdonosaként.

Baj Község Önkormányzatának Képviselőtestülete 90/2024. (IX. 24.) önkormányzati határozatában döntést hozott Baj településrendezési eszközeinek módosításáról és a kapcsolódó intézkedésekről.

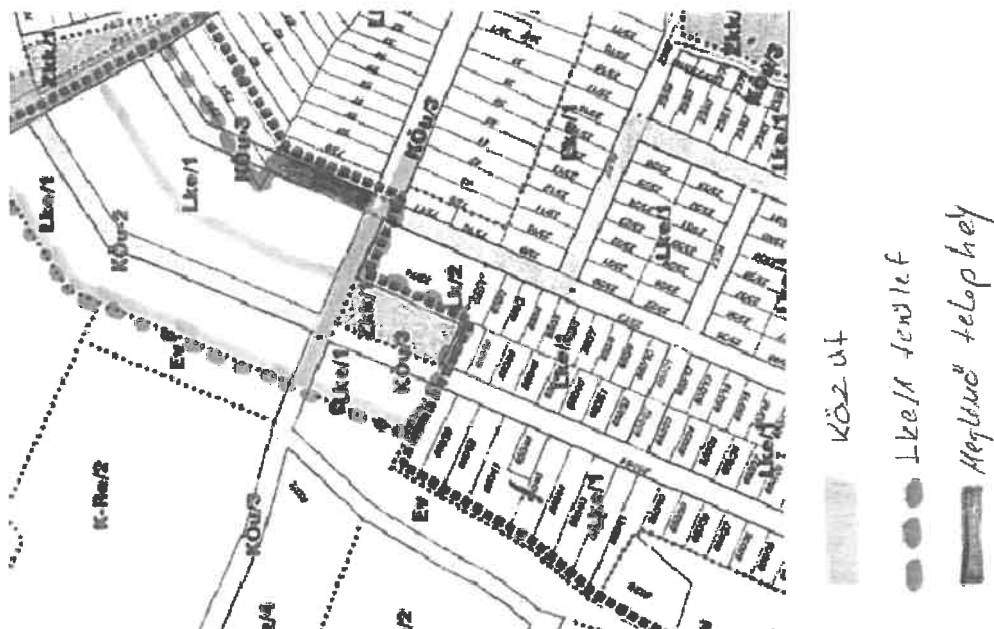
Ezt megelőzően telepítési tanulmány terv készült, melyre olyan speciális esetben kerül sor, amikor a fejlesztést kezdeményező és annak megvalósítója azonos, vagyis maga Baj Község Önkormányzata. Tehát valójában nem arról kellett döntenie az Önkormányzat Képviselő-testületének, hogy befogadja-e a fejlesztési elgondolást, hanem arról, hogy milyen legyen a fejlesztési elgondolás, amely érdekében módosítja hatályos terveit. A telepítési tanulmányterv elkészítése után úgy döntött a Képviselő-testület, hogy az alternatív javaslatok közül a lakossági fórum tárgyát képező megoldásokat választja.

A 73/7 hrsz -ú ingatlan tulajdonosaként a tervmódosításban 1. számmal megjelölt fejlesztési terület kapcsán van érintettségem.

Ez úton kívánom jelezni, hogy a Kodály Zoltán utca folytatásaként kiszabályozásra került útszakasz szabályozási vonala fent meghatározott ingatlan egy olyan részét is érinti, amely az 1970-es években beépítésre került. Melyről tervdokumentáció és használatbavételi engedély támasztja alá az ott található épületrész szabályos kialakításának voltát. Kérem a szabályozási vonal felülvizsgálatát, annál is inkább, mivel a szabályozás végrehajtásával, a kisajátítás költsége (az épületrész elbontása, kártalanítás) olyan anyagi megterhelés jelentene az Önkormányzat számára, ami indokolatlan, tekintve, hogy több hektáryi beépítetlen terület áll rendelkezésre a tervezett fejlesztés megvalósítására. Arról nem beszélve, hogy számomra és családom számára ez milyen következményeket vonna maga után.

A szomszédos [REDACTED] hrsz-ú ingatlanok esetében is indokolatlannak tartom a tervezett út általi kisajátítást, mivel egy új, más nézőpont szerinti telekalakítással ez elkerülhető lenne, az önkormányzatnak sokkal kisebb költséget jelentene a kisajátítás, mely költségmegtakarítás átforgatható a terület fejlesztésének más jellegű fejlesztéseibe.

A tervezett lakóövezeti fejlesztés telekalakítási tervére vonatkozóan csatoltan küldök egy lehetséges alternatívát, mely elfogadásával a már kialakult, beállt lakóövezetben élőkre nézve kevesebb terhet róna az önkormányzat a fejlesztéssel.



A [redacted] hrsz-ú ingatlan teljesen kiesne a tervezett fejlesztés kisajátítási procedúrájából, a tulajdonomat képező ingatlan mellett kialakíthatóvá válik egy önálló ingatlan (kék színnel jelölve) . .

Záró gondolatok

Az érintett 1-es számú fejlesztési terület több mint hatvan éve éli generációk óta a jelen állapotban életét. Minden ház és kert a belső kertek felé éli intimebb családi életét és művelő kertjeit. Tekintettel arra, hogy a képviselő testület egy olyan telepítési tanulmánytervre alapozott fejlesztési elképzelést fogadott el, mely tanulmány tervben a kialakult állapotot nem vették figyelembe, nem is próbálták a kisajátítással érintett ingatlanokat kivonni az érintettségéből, miközben az Kodály utca felőli újonnan épülő utca, ami egy házsort szolgálna ki, a fejlesztési terület északi oldalán is megépíthető lenne. Pedig több hektáryi beépítetlen terület fejlesztéséről van szó.

Kérem a fejlesztési terv felülvizsgálatát.

Tisztelettel:

Kocsis János ([redacted])

From: Kovács Zoltán [REDACTED]
Sent: Saturday, February 1, 2025 2:44 PM
To: phbaj@t-online.hu
Subject: településrendezési terv módosításának véleményezése.

Tisztelt Címzettek!

A január 27-én megtartott lakossági fórum kapcsán az alábbi észrevételeket kívánom előterjeszteni, és tisztelettel várom válaszaikat a kérdéseimre.

A rendelkezésemre álló dokumentációk alapján értesültem arról, hogy az Ady Endre utca meghosszabbításaként a Kodály Zoltán utca keresztezésével új útszakasz kialakítását tervezik. A tervrajzok és az Önök által közölt paraméterek figyelembevételével az útszakasz jelentős területeket vonna el a Baj 23/74 helyrajzi számú, 3793 m² területű ingatlantól, amennyiben az út nyomvonalában kanyar, hajlat stb. nem kivitelezhető. Az érintett területen egy hét lakásos társasház található.

Az alább felvetett kérdésekkel kapcsolatban kérem, hogy tételesen és jogszabályi hivatkozásokkal alátámasztva szíveskedjenek válaszolni az alábbi kérdésekre:

- 1. A közforgalmú utak nyomvonalának kialakításával kapcsolatos jogszabályi előírások:** Kérem, hogy sorolják fel és pontos jogszabályi helyek megjelölésével adják meg azon jogszabályokat, törvényeket, kormányrendeleteket és miniszteri rendeleteket, amelyek előírják, hogy a létesítendő közforgalmú utak nyomvonalában nem lehet íves, kanyargós szakaszokat tervezni és kivitelezni. Amennyiben ilyen jogszabályi előírás nem létezik, kérem jelezni, hogy milyen indokok alapján került sor a Kodály Zoltán utca 1/B számú ingatlan lakóinak kedvezőtlen nyomvonal-terv elkészítésére.
- 2. A lakókkal szembeni kárpótlás kérdése:** Amennyiben a lakosság és a választók ellenállása ellenére a beruházás mégis megvalósul, kérem, tájékoztassanak arról, hogyan kívánja az önkormányzat kárpótolni a Baj 23/74 helyrajzi számú ingatlanon található társasház lakóit. Az önkormányzat megvásárolja-e a területet, vagy kárpótlást biztosít-e a lakók számára az önkormányzati területek terhére? Kérem azt is tisztázni, hogy közreműködik-e az önkormányzat tevőlegesen és/vagy anyagilag a beruházás okozta károk rendezésében.
- 3. Az Ady Endre utca forgalmi terhelése és infrastruktúra fejlesztés:** Az Ady Endre utca jelenlegi méretei a két irányú közlekedést csak nagy odafigyeléssel és kölcsönös udvariassággal teszik lehetővé. A várhatóan megnövekedett forgalom kapcsán kérem, tájékoztassanak arról, hogy várható-e az utca szélesítése, valamint az infrastruktúra fejlesztése. Ha igen, kérem részletesen ismertessék, hogy milyen mértékben és módon kívánják végrehajtani a tervezett beruházásokat. Az utca burkolata és alépítménye képes-e elbírní a megnövekedett forgalmat? Amennyiben nem, kérem, hogy ismertessék a tervezett intézkedéseket.
- 4. A Bartók Béla utca és Kodály Zoltán utca meghosszabbítása:** A dokumentációban szereplő tervek szerint a Bartók Béla utca és a Kodály Zoltán utca meghosszabbítása is tervezett, melyek kijáratot biztosítanak a gyűjtőút irányába. Kérem, hogy forgalomszámlálási adatokkal és forgalmi prognózisokkal támasszák alá, mi indokolja a korábbi nyúlógó telep már meglévő kijárata mellett még két további kijárat kialakítását, és szíveskedjenek megküldeni számomra az erre vonatkozó részletes indoklást.

5. **A Kodály Zoltán utca infrastruktúrájával kapcsolatos észrevételek:** A Kodály Zoltán utca infrastruktúrájával kapcsolatban tett észrevételeim megegyeznek az Ady Endre utcával kapcsolatos észrevételekkel. Ennek megfelelően kérem, hogy erre vonatkozóan is szíveskedjenek válaszolni a fent megfogalmazott kérdésekre.

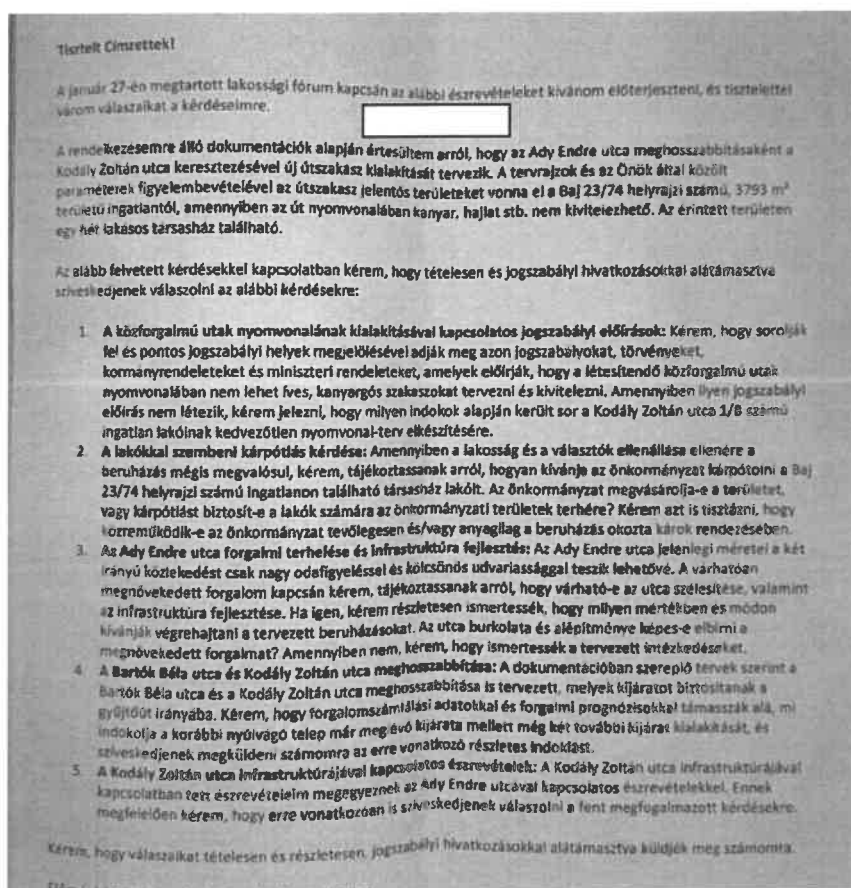
Kérem, hogy válaszaikat tételesen és részletesen, jogszabályi hivatkozásokkal alátámasztva küldjék meg számomra.

Előre is köszönöm segítségüket és válaszadásaikat.

Tisztelettel:

Kovács Zoltán

Baj, 2025.02.01.



From: Zoltan Lajos [REDACTED]

Sent: Tuesday, January 28, 2025 3:40 PM

To: phbai@t-online.hu

Subject: BAJ KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI MÓDOSÍTÁSÁNAK
VÉLEMÉNYEZÉSE

Tisztelt Polgármester Úr!

Feladó: Lajos Zoltán, [REDACTED]

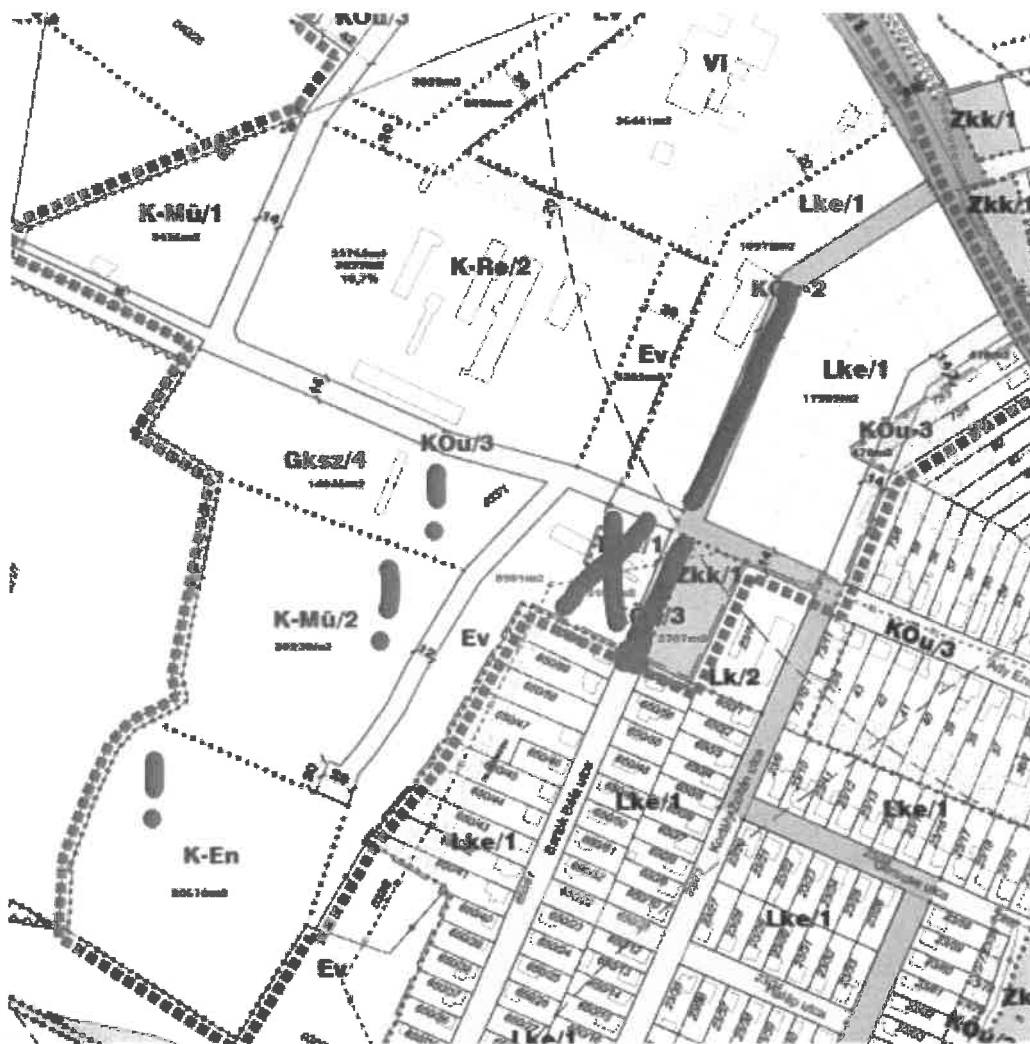
Tel: [REDACTED]

A fenti tervhez az alábbi módosító javaslatokat, észrevételeket szeretném tenni.

1..Kérem a Bartók Béla utca zsák jellegének megtartását, a piros vonallal jelölt szakasz törlését! lásd lenti kép!

Indoklás: 2023-ban a [REDACTED] helyrajzi számú ingatlan megvásárlásának, vételárának jelentős részét képezte az a tény, hogy egy átmenőforgalom mentes csendes zsákutcában, fás, ligetes környezetben helyezkedik el. Az út folytatása és megnyitása az ingatlan értékében jelentős károkat okoz. A Bartók Béla út nem képezi szerves részét sem a mai sem a jövőbeni településképeknek, mivel a település határán fekszik. További érv a javaslatom mellett, hogy így a beruházás költsége csökkenthető, az itt lakók életszínvonalát megőrzi, a település zöld felületek méretét növeli.

Terv 3.2.1. pontja alapján "A Bartók Béla utca, mely jelenleg zsák jelleggel működik, továbbvezetésével szintén kialakítható lakóterület kétoldali beépítéssel legfeljebb 30 db lakótelek kialakításával. Így a lakóterületen összesen mintegy 40 db 700 négyzetméter körüli lakótelken 40 db lakás létesíthető. A lakóterületen önkormányzati döntés eredményeként csak az egylakásos lakóépületek építhetők majd."



2. Ezzel együtt javaslom a tervből a fenti rajzon piros X-el jelölt terület LKe besorolás törlését. A terület jelenleg akácerdő, így javaslom annak megóvását, az új tervben ZKK szerinti besorolását, a fák megóvását újak telepítését, az ott lakók életszínvonalának megőrzését, a település zöld felületeinek növelését!

3. A lakossági fórumon elhangzott, miszerint a tervek szerint kék vonallal jelölt KÖu2 út csapadékelvezetése a ZKK1 területre vezetik, ott szikkasztják. Ez teljesen elfogadhatatlan, hogy meglévő lakóház közvetlen közelébe vezessék és gyűjtsék egy teljes utca csapadékelvezetését. Kérem a tervben átdolgozni és tájékoztatni a lakosságot az új tervekről.

4. Kérem az itt lakók védelmében írásban garantálni a Gksz/4, K-En és a K-Mű/2 területeken csak az ott lakók egyhangú jóváhagyása által engedélyezett tevékenység legyen folytatható. Üzem, állattartó telep, feldolgozó üzemek stb. NE legyenek létesíthetők, ne kapjon engedélyt ilyen tevékenység!

Várom megtisztelő és megnyugtató válaszát!

Üdvözlettel

Lajtos Zoltán

From: Joe Neuberger [REDACTED]
Sent: Saturday, February 1, 2025 7:17 PM
To: phbaj@t-online.hu
Subject: Véleményezés - Baj Településrendezési eszközök módosítási eljárásában

Tisztelt Főépítész!

Tisztelt Tervező!

Tisztelt Polgármester, tisztelt Jegyző!

Baj Településrendezési eszközök módosítási eljárásában, az alábbi dokumentumokban

<https://baj.hu/wp-content/uploads/2025/01/BAJ-TRT-mod-megalapozo-alatamaszto-2025.pdf>

<https://baj.hu/wp-content/uploads/2025/01/BAJ-TRT-mod-jovahagyando-munkaresz-2025.pdf>

a tervjavaslat alapján a [REDACTED] hrsz.-ú ingatlanokat érintve (korábban KÖu/2 övezeti és Lke/1 építési övezeti besorolású területeken) egy új 667 m² nagyságú zöldterület (közkert) kerül kialakításra az új kertvárosias lakóterületekhez kapcsolódóan, azok rekreációs ellátását szolgálva. A közkert kijelölésre került területek, melyek természetben [REDACTED] hrsz.-ú ingatlanok 1/2 részben tulajdonomban álló területek.

Szeretném tájékoztatni a tisztelt Tervezőt és Főépítészt, hogy a kijelölt területre a korábbi településrendezési terv szerint földmérési munkálatok, talajvédelmi terv, közműtervezés (ivóvíz, villany, szennyvíz-csatorna), útépítés-engedélyezés megtörtént és tervben van a közeljövőben az adott területen a közművek a meglévő tervek szerinti kiépítése.

Amennyiben módosulna a terület szabályozása, akkor teljesen újra kell terveztetni a közmű és út kiépítési terveket.

Továbbá ez azt jelentené, hogy a tervezésben a tulajdonosokkal való egyeztetés nélkül kijelölés került egy olyan magánterület közcélú használatra, melynek szándékáról a tulajdonosokat csak ebben a szabályozási terv módosításban tájékoztatták, ami sérti a magántulajdon védelméhez fűződő jogot. 667 nm-ről kellene lemondanunk, ami tulajdonképpen egy teljes építési telek.

Kérem, szíveskedjenek figyelembe venni, hogy a kijelölt lakópark melletti sávban, az Lke és a Gksz övezet határán, van egy háromszög alakú terület, mely már nem került bele a telek kialakításba, ennél fogva alkalmasabb lenne a közkert kialakítására és ez nem befolyásolná a már meglévő terveket. A közcélú terület kialakítása nem sértheti a már kijelölt parcellákat és ez alapján elindított közmű engedélyezési folyamatokat. Továbbá a lakóövezet szomszédságában húzódik egy Natura 2000-es terület, mely szabadidős igényekre helyet biztosít a közelben lakóknak.

Kérem, szíveskedjenek ezen körülményekre tekintettel lenni a tervezési eljárás során.

Tisztelettel,

Neuberger József belterület tulajdonos

From: Pokker Lajosné [REDACTED]
Sent: Friday, January 31, 2025 1:17 PM
To: phbaj@t-online.hu
Subject: Településrendezési terv módosításának véleményezése

Tisztelt Cím!

Csatoltan küldöm véleményezésem.

Tisztelettel Pokker Lajosné

1 csatolmány

Tisztelt Polgármester Úr! Tisztelt Baj Község Önkormányzatának Képviselő Testülete!

A tegnapi nap (25.01.27. 16.00 h) részt vettünk Baj község településrendezési eszközei módosításának véleményezésére meghirdetett lakossági fórumon. Sajnos, a fórumon ismertették velünk első alkalommal a tulajdonunkat képező Baj [REDACTED] ingatlanunk, telekhatárainak drasztikus megváltoztatási szándékát. A változtatni kívánt mértéket ott a helyszínen, a kivetítőn nem is tudtuk érzékelni pontosan. Nem tudjuk, nem értjük, hogy történhetett meg az, hogy az ezzel kapcsolatos rendezési tervük megváltoztatásának terveihez, miért nem történt meg az Önök megkeresése, az információk, változások, tervek bemutatása semmilyen párbeszédben. Keressük a választ arra, hogy a minket érintő ilyen mértékű változtatási kíváncsi esetében, hogy nem lettünk értesítve terület bejárásáról. A Fórumra sem kaptunk meghívót, teljesen véletlenül tudtuk meg 3. személytől az időpontot, hiszen mi nem a neten élünk, a fórumon pedig azt, hogy mindössze 5 napot kapunk, a tényekre reagálni. Fontos kérdés az is, ha nem szerzünk tudomást, a lakossági fórumról, ahol szembesültünk a tervekkel, az 5 nappal, mégis mikor hozták volna tudomásunkra, ezt a legfőképpen minket érintő, kissé sem mondható jelentéktelen változtatási szándékot? Az a negatív változtatás, ami a tulajdonunkat, ingatlanunkat, s ezzel együtt az ingatlanon élők jövőbeni életbeni minőségét érintené, teljes mértékben elfogadhatatlan. Nincs olyan józan ítélő képességű ember, aki ezt el tudná fogadni. Bár, az sem érthető, hogy józan ítélő képességgel, hogy lehetett azt gondolni egy pillanatra is, hogy a felajánlott alku, bárki számára elfogadható lehetőséggé váljon.

Nézzük a tényeket: Több mint 50 éve megvásárlásra került a helyi ingatlanunk, utolsó telekként a helyi TSZ-től. Mellette egy mezei virágos réttel, melyet egy kitaposott gyalogút szelt ketté. Ez az út soha nem volt hivatalos vagy kijelölt út. Építési engedéllyel felépült a házunk 60 cm-rel beljebb a telekhatártól. Az épület a 70-es években kisméretű téglából, teljesen alápincézve, az akkori, ma már nem mondható korszerű technológiával, amely nem egy korszerű vasbeton alapzattal rendelkezik. Jelenleg kifogástalan állapotban van. Repedés se kívül se belül nem található. Amennyiben bármi károsodás érne épületeinket, helyreállításukat Önökre kell hogy terheljük. Hajdanán a nyúlógó tulajdonosa is ezen okok miatt állt el ezen útszakasz használatától, holott a ház mögött már az aszfaltutat is elkezdtek, kaput is épített, de ők se merték vállalni a kockázatot a nagy méretű állatszállításra alkalmas gépjárművek miatt, pedig hivatalosan az élő állat ott érkezhett volna a telepre.

Aggodalmunkat, hogy a nagy súlyú tehergépjárművek a későbbi építési területekre felvonulva az épületeinkhez közel haladva, kárt tehet a ház szerkezetébe, jeleztük Polgármester Úrnak, amikor is értesültünk, hogy esetleg a ház mellett halaüődna a tervezett út. Jóleső köszönettel vettük a meghallgatáson, hogy az utat 10 m - re tervezik házunk határától. Ezek után jött a fekete leves, amit ott nem is igazán fogtunk fel, a kivetítőn sem érzékeltük pontosan azt a mértékű veszteséget, ami minket érne (hiszen arról sem kaptunk semmilyen értesítést, hogy a Polgármesteri hivatal honlapjára felkerültek a tervezetek). Ha

tudomásunk lett volna róla, felkészülten érkezhettünk volna a meghallgatásra. A meghallgatásról hazaérve a terveket számítógépen tanulmányozva rajzolódott ki számunkra a teljes Önök által javasolt tervezett valóság, miszerint az ingatlanunk kertjének teljes 50% át levágnák, ráadásul ferde vonalban, sarkosan. Önök azt írják a tanulmányukban, hogy szükséges...: „az ipari telek a hegyes háromszögű alakjának megszüntetésével kedvezőbben használhatóvá válik”. Ezt Önök írják (40. oldal) egy ipari, és ipari méretű területről. Mégis a mi zöldövezeti kertünket, egy tollvonással, ahogy Önök írták: ilyen kedvezőtlené változtatnák. Nem értjük, hol marad a cseppnyi velünk érzés, Tisztelt Képviselő Testület?

A tervdokumentációban egyetlen szó sem esik a két változtatást érintő természetes személy tulajdonában lévő, zöldkert csonkításának lehetőségeiről, kérdéseiről, megoldásairól. Kizárólag rajzok jelzik azt.

Egy 50 éve gondosan, szeretettel, precíz hozzáértéssel folyamatosan művelt kert 50 % - áról beszélünk. Mely hátsó részében, tehát az érintett területen 9 sor 50 méter hosszú kordon csemege és borszőlő, a teljes gyümölcsös, almafák, körtefák, barackfák, meggyfák élettere található. A terület évente folyamatosan trágyázva, a telken előállított komposztból. Az általunk fűrt kútból és az esővizek felfogásából locsolva. A talaj adottságához (homokos, lejjebb kavicsos, agyagos) legjobban alkalmazkodó növényt a szőlőt választottuk többségében. Az év 10 hónapjában, tehát nagy részében nem szükséges gyümölcsöt és zöltséget vásárolnunk sem nekünk, sem családunk tagjainak, hiszen a kertünkben minden megterem. Ezért építettünk pincét, ahol a bor és zöltség- gyümölcs termésünk egész télen eltartható. Csak almából több mázsa terem évente. A plafonig polcozott nem kis méretű spejzünk minden évben megtelik savanyúsággal, befőttekkel, lekvárokkal, szörpökkel, melyek nagyobb hányadát kizárólag kertünk biztosítja. Mi a kezdetektől így rendezkedtünk be, önellátó kertet művelünk évtizedek óta. Az ilyen kerteket inkább kötelesség a jövőnek fenntartani, hiszen oly kevesen vagyunk hajlandók már önellátóként berendezni életüket, a nem kifizetődő beleforgatott munka, és idő okán. Az ideális falusi élet kertjét, művelését, mint mintakertet, jó gyakorlatként itt bemutatni lehetne az év minden szakában, nem pedig az 50 éves gyönyörű, rendben tartott, bőven termő szőlő és gyümölcsöst kívánni, majd átlóba 7-8 m szélesen betonnal kiönteni, ami mellett közvetlenül nyilván nem lehetne semmilyen terményt megtermelni a jövőben, de legalábbis elfogyasztani nem lenne ajánlott. A mérgező benzingőz miatt emberi tevékenységre szinte teljesen alkalmatlanná válik a területen való növénytermesztés és egészséges életvitel. Aki bejárta a területet, és mégis e döntésre mondott mérlegelés nélkül igent, ráadásul úgy, hogy a mi hozzáállásunkra sem volt kíváncsi, az számunkra megkérdőjelezhető, ha nem látta ebbe a kertbe tett számolatlan munkát, időt, s ezek együttesét, az értéket. A környezetvédelmi szempontok teljes kiiktatásáról nem is beszélve. Ez kellene lenni a példa, mi nem tujákat, füves területet, térburkolatot, medencét, hanem teljes önellátó konyhakertet művelünk még ennyi évesen is, nap mint nap. Önök kiemelt fejlesztési területté nyilvánították az érintett területet. Akkor akarják meglátni, a kiemelten fontos már meglévő, fél évszázad alatt létrehozott értéket is. Miként gondolták, hogy azért cserébe, hogy ne csökkenjen az ingatlanunk területe, a ház és a leendő út között 7 m szélesen teljes északi oldalon, (a nap soha nem süt oda, hiszen a jelen épületek ezt nem teszik már lehetővé) egy műveletlen, területet biztosítanak. Messze elmarad a cserébe felajánlott terület, az azzal megegyező biológiai aktivitás értéke! Ez a területrész, számunkra már csak sok-sok munkát és kiadást adna. Ennyi idősen, hogy tudnánk vállalni egy teljesen hasznavehetetlen 500 nm terület rendben tartását? Ott mi legközelebb melyik ősszel szüretelhetnénk? Az életünk hátralévő részében ki és mivel fogja feltölteni a megszokott teli pincét, kamrát, spejzt?

Arról nem beszélve, hogy 30 éve, ahhoz, hogy a saját kertünk munkáját ne fertőzze, eméssze fel, ez az eddig gazdátlan terület, mi ketten tartottuk minden tavasszal, nyáron és ősszel kordában a kertünk melletti részt a kerítésen túl. Ezt többször jeleztük Polgármester Úrnak.

Így ezúton jelezzük Önök, mint döntéshozók felé, hogy a tervezett számunkra súlyos értékcsökkenést jelentő, logikátlan és szívszorító módosítási javaslatot, amit ingatlanunkra mérnének, nem áll módunkban elfogadni, mint ahogy Önök közül egyikőjük sem fogadna el. 2 gyermekünk, 4 felnőtt unokánk van, mindannyian hasznos tagjai a társadalmunknak, nem hagyjuk a mi munkánk, az ő örökségük elértéktelenedését.

Kérjük Önöket, hogy hátralévő életünk nyugalját, félelmek-aggódás nélkül hagyják meg, azzal, hogy ingatlanunkat ne akarják, élhetetlenné változtatni. Éppen elég, hogy a majdani út otthonunkat 3 oldalról teljes hosszában, szélességében úttal határoltá teszi. Önök azt írják, hogy „fontos hangsúlyt kapnak a kötelező zöld felületek”! Hogy lehet az, hogy a már meglévő, meg nem fontos?

Kérjük Önöket, alkalmazzák a „Barnamezős területek elsődlegességének elvét” kicsiben is.

Kérjük Önöket, hogy ekkora óriási terület (20 hektár) megvásárlása következménye ne az legyen, hogy egy meglévő zöldmezős kert 500 nm-e hiányozzon, s annak ily mértékű megcsonkítása váljék szükségessé.

Kérjük Önöket a döntésük időbeni megosztását velünk, mint érintettekkel. Önök mindössze 5 napot adtak számunk az elénk tárt súly feldolgozására, mi nem kérünk ilyet.

Végtelenül elszomorít minket, hogy ezen levélnek s ily hangnemben kellett megszületnie. Ennek elkerülhetetlenségét, kizárólag Önök dolgozták ki, méltatlan helyzetbe hozásunkkal. Hol maradt a minimális tisztelet, hol maradt a kedves Éva, Lajos...! ezt és ezt tervezzük..., így és így tudnánk ... a lehetőségeinkhez mérten megoldást találni..., nektek mi a véleményetek az elfogadhatóság szempontjából...? Egy közösségbe, így mennek a dolgok. Mi mindketten hosszú évtizedeket dolgoztunk e közösség szolgálatában itt helyben, ahol mi minden nap így tettük dolgainkat. Közösség ellenesnek (e szó többször elhangzott a fórumon) minket bizonyosan nem mondhatnak, hiszen a faluért és a benne élő közösségért sokat tettünk, hosszú éveken át.

Olyan érzésünk van, mint ahogy Radnóti írta: „Ki gépen száll fölbe, annak térkép e táj...” számunkra érzelmi kötődés van a csonkolni kívánt kertbe, általunk ültetett és 50 éve nevelgetett növényzethez, s minden általunk létrehozott zeg-zugához. Ettől az érzelmi kötődéstől tudunk napi több óra fizikai munkát a kertnek áldozni, ezért van minden évszakban kertünk teljesen megművelve, pedig méreténél fogva ez nem kis feladat, de a kertünk mi vagyunk! Igen ennek ára van, és annak is ára van, ha nem a mi kertünk több évtizedes munkáját fogja kettészelni az oda tervezett út.

De szívesen várjuk a döntéshozók, általunk bizalommal megválasztott képviselő tagjait, egy kert bejárásra, és egy kérdésre, ha az ő életükre való ilyen mértékű változást hoznának a fejük fölött, megkérdezésük nélkül, ők mit tennének, a mérhetetlen csalódáson, és szó szerint a megalázóan „semmibe nézés” érzésén kívül? Szomorúvá tesz minket, hogy Önök között is sokan baji születésűek, földdel, szőlővel rendelkezők, mégsem sikerült józanabb döntést hozniuk, ha nem is ránk való tekintettel, hanem a teremtetett zöld értékhez való alkalmazkodásért. Jöjjenek bejárásra, és nézzenek szembe magukkal és felháborító döntésükkel a vállalkozás kérdésében. Az ép ész teljes kudarca az, hogy meglévő 50 éves teljesen egészséges, bőven termő szőlőültetvényt, gyümölcsöst vágjunk ki betonozásra ítélt úthoz, mögötte pedig egy most vásárolt gigantikus méretű terület. Hol maradt a józan gondolkodás? Milyen ökológiai, ökoszisztémái gondolkodás az, hogy már meglévő természetbe ágyazódást pusztítunk?

Még egyszer kihangsúlyozzuk, mi kizárólag a lakossági fórumon értesültünk első hallásra arról a tervezetről, hogy a kertünket átvágva valósulna meg az út, semmilyen megkeresés, egyeztetés, kommunikáció, párbeszéd, kérdés, nem érkezett felénk. Sajnáljuk, hogy ennyiük, közös gondolkodásának és munkájuknak eredményeként született tervek, rajzok elkészítése nem fog tudni hasznosulni, mivel e közös munkából pont a legjobban érdekeltek szavát felejtették ki.

Önök azt írják: „a tervezési területi táj, védelemre érdemes területtel nem érintett,” ezt így nem véljük igaznak. Hiszen a csonkításra ítélt terület, kifejezetten a legtermékenyebb kert részünk. (lásd fotó)

Persze ne az egyént nézzük, hanem a közösséget, készüljön el a beruházás, az út is menjen, ahol mennie kell, de ne, meglévő életben tartott zöld terület meggyilkolásával, mert ez biztos, hogy semmilyen közösséget nem támogató döntés. Egy biztos, amíg mi élünk, itt egyetlen általunk nevelt szőlőtőke, gyümölcsfa sem lesz halálra ítélve! Tömören fogalmazva a kialakult helyzet, számunkra vészhelyzet.

Átgondoltabb, újabb döntésüktől függetlenül, az eljárás lefolytatásának mikéntje okán, mint beteg fán a seb, ez a karc rajtunk is megmarad. Szép lett volna, ha megmaradhatott volna a hit, hogy nem, itt nem így mennek a dolgok. Mi csendben, békében le éltük itt életünk javarészét a hangoskodást mindig kerülve, csendben tettük a dolgunkat. A fórumon sem hangoskodtunk. Viszont e pillanatban, nekünk összefogva most az a dolgunk, hogy próbáljuk meg csendben megvédeni életünk munkáját. Mondhatjuk, ez itt most a mi „GRUNDUNK”! Így azt gondoljuk, hozzánk csak mellénk állni és csatlakozni lehet. Békében tovább lépni, egymást segítve, és tisztelve tovább élni. S e kapcsolatokba nem beengedni a: de így jobban járunk... kérdéskört, hiszen a befejezésnél úgyis Jellemünk tisztán tartásával járunk mindannyian a legjobban.

UI: Nem gondolkodtak esetleg azon, hogy a leendő házsor kert része érjen össze a mi kertünkkel, és így a mi kertünkkel legyen kert kapcsolatos.

Nem tudjuk lesz-e még rá lehetőség, ezért kihasználva e fehér papír maradék sorait, szeretnénk e sajnálatos eseten túl, hálásan megköszönni, azt a temérdek munkát, számolatlan jót, pozitív fejlesztést, óvodánk, iskolánk mindenkori támogatását, a mindennek a kézben tartását, a mindig élhetőre törekvést, amit Ön Schunder Tibor Baj polgármestere tett le, mint itt lakók elé! Illetve mindenkori munkatársai tettek községünk fejlődéséért, a benne élők komfortjáért ennyi évtizeden át, ahol minden család biztonságban nevelhette gyermekeit. Az Ön vezetése alatt községünk hihetetlen pozitív változásokon ment át. Jó itt lenni, élni. Az ide költözők és itt lakóknak már csak jól kell tudni őrizni, védeni, vigyázni az Önök által sok munkával és törődéssel ide teremtetett és megszületett értékeket. Mi is ezt tesszük csupán kicsiben.

Tisztelettel és bizakodó Köszönettel: Pokker Lajos Pokker Lajosné

Baj, 2025.01.31.



1. észrevételek KARVALICS LÁSZLÓ 2025-01-28 14:02:23

T. Cím! Az 1. helyszín az Újhegyi út menti volt major területével kapcsolatban az alábbi észrevételeim vannak: - a Kodály Zoltán utca meghosszabbítása esetén kérem vegyék figyelembe, hogy a Kodály utca meglévő szakaszán a víztelenítés nem megoldott, az új szakaszcól érkező csapadékvíz elvezetése mellett célszerű lenne a teljes utcában ezt megoldani. - A Bartók Béla utca mint zsákutca megszüntetése csökkentené a Haláp utca forgalmát?

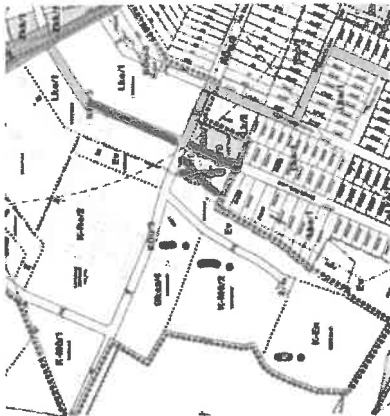
2. észrevételek NEUBERGER ANNA 2025-02-01 19:11:12

Tisztelt Főépítész! Tisztelt Tervező! Tisztelt Polgármester! Baj Településrendezési eszközök módosítási eljárásában, az alábbi dokumentumokban <https://baj.hu/wp-content/uploads/2025/01/BAJ-TRT-mod-megalapozo-alatamaszto-2025.pdf>
<https://baj.hu/wp-content/uploads/2025/01/BAJ-TRT-mod-jovahagyando-munkaresz-2025.pdf> a tervjavaslat alapján a [REDACTED] hrsz.-ú ingatlanokat érintve (korábban KÖu/2 övezeti és Lke/1 építési övezeti besorolású területeken) egy új 667 m² nagyságú zöldterület (közkert) kerül kialakításra az új kertvárosias lakóterületekhez kapcsolódóan, azok rekreációs ellátását szolgálva. A közkert kijelölésre került területek, melyek természetben [REDACTED] -ú ingatlanok 1/2 részben tulajdonomban álló területek. Szeretném tájékoztatni a tisztelt Tervezőt és Főépítészt, hogy a kijelölt területre a korábbi településrendezési terv szerint földmérési munkálatok, talajvédelmi terv, közműtervezés (ivóvíz, villany, szennyvíz-csatorna), útépités-engedélyezés megtörtént és tervben van a közeljövőben az adott területen a közművek a meglévő tervek szerinti kiépítése. Amennyiben módosulna a terület szabályozása, akkor teljesen újra kell tervezettni a közmű és út kiépítési terveket. Továbbá ez azt jelentené, hogy a tervezésben a tulajdonosokkal való egyeztetés nélkül kijelölés került egy olyan magánterület közcélú használatra, melynek szándékáról a tulajdonosokat csak ebben a szabályozási terv módosításban tájékoztatták, ami sérti a magántulajdon védelméhez fűződő jogot. 667 nm-ről kellene lemondanunk, ami tulajdonképpen egy teljes építési telek. Kérem, szíveskedjenek figyelembe venni, hogy a kijelölt lakópark melletti sávban, az Lke és a Gksz övezet határán, van egy háromszög alakú terület, mely már nem került bele a telek kialakításba, ennél fogva alkalmasabb lenne a közkert kialakítására és ez nem befolyásolná a már meglévő terveket. A közcélú terület kialakítása nem sértheti a már kijelölt parcellákat és ez alapján elindított folyamatokat. Továbbá a lakóövezet szomszédságában húzódik egy Natura 2000-es terület, mely szabadidős igényekre helyet biztosít a közelben lakóknak. Kérem, szíveskedjenek ezen körülményekre tekintettel lenni a tervezési eljárás során.

Tisztelettel, Neuberger Anna belterület tulajdonos

BAJ TELEPLÜLÉSRENDÉZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK PARTNERSÉGI VÉLEMÉNYEZÉSE		
Sor-szám	Elektronikus levél útján érkező partneri észrevétel	Tervezői válaszok és Önkormányzati döntés
1.P	Bartók Béla utcai lakos 1..Feltétlenül szükséges-e az utca zsák jellegét megszüntetni? A telek választásánál fő szempont volt a csendes, nyugodt zsákutca jelleg. Az utca megnyitásával, az átmenő forgalommal a csend, a nyugalom megszűnik. Nem garantálható a célirányos közlekedés sem. A Petőfi Sándor út minden gond nélkül megközelíthető ebből az utcából. Az ingatlanok értéke is csökken az út megnyitásával. Elveszíti azt az arculatát, amelyet a fák, a liget, a nyugalom adott a környéknek, az utcának. Természetvédelmi szempontból is károkat okoz az építkezés. Gazdag a vadállomány. Rengőteleg madárnak ad otthont a ligetet alkotó terület. A zöld terület meghagyásával, esetleges bővítésével a környezet élhetőbb, szebb lehet, a falu arculatát is javítja. Az állatok természetes élőhelye is megővhető. Nem utolsó sorban az építkezés költsége is jelentősen csökkenthető. 2.. A Bartók Béla utca „egy sávós” jellegű. Amennyiben megnyitják az utat, a két sávon közlekedés nehezen valósulhat meg. Mindkét oldalon kocsibejárók helyezkednek el. Családonként több autó parkol a házak előtt. A szemben haladó forgalom ezáltal a szűk helyen balesetveszélyes. 3. A fórumon elhangzott a csapadékelvezető árok terve is. Mivel a Bartók Béla utca nem rendelkezik árokkal, ez a későbbiekben a kiépített kocsibejárók miatt nem is lehetséges, így a tervezett terület csapadékvízvezetését, a már meglévő házak melletti területre vezetnék el. Ez a mi részünkről teljesen elfogadhatatlan. Kérjük ennek a tervnek az átdolgozását és tájékoztatást az új tervekről. 4. A mezőgazdasági területre vonatkozó tervekkel kapcsolatban kérem, ne legyen létesíthető állattartó telep, feldolgozó üzemek. Ne kapjon engedélyt ilyen tevékenység. Az itt lakók védelmében, írásban kérem garantálni, csak a lakók együttes jóváhagyásával engedélyezett tevékenység kapjon helyet.	ad1. A község úthálózatának kiegészítése az új lakóterületek létesítésével összefügg. Az új utcaszakaszok meglévő hálózathoz való bekapcsolása elengedhetetlenül fontos. Ez vonatkozik valamennyi közműhálózatra is. A Bartók Béla utca zsák jellegű kialakítása megtűrt állapot. Annak jelen állapotban való működése kényszerhelyzet. Havarria esetén sem a tűzoltás, sem az életmentés nem végezhető megfelelő körülmények között. De a szemétszállítás, vagy bármilyen nagyobb jármű behajtása után az utcából való kivezetés csak tolatással oldható meg. Ezen problémák megoldását is szolgálja a zsák jelleg megszüntetése. A Bartók Béla utca tovább vezetése az Ady Endre utcáig mindösszesen 4 db új lakóingatlan kialakítását fogja eredményezni, továbbá az utca zsákjellegének megszüntetése sem fogja érdemben növelni az utca forgalmát, sőt, a gyűjtőútra való közvetlen kivezetés végeredményben több lakóingatlan esetében a kerülőút hosszát csökkenti, ami összességében alacsonyabb fajlagos terhelést eredményez. A Bartók Béla utca továbbra is gyakorlatilag az ott lakók célforgalmi igényeit fogja szolgálni, átmenő forgalom céljára nem releváns az utca. A területi használati átsorolás lokálisan valóban eredményez kis mértékű zöldfelületi csökkenést, (0,9 ha-on erdőterületi kivonást), de az a jogszabályi követelményeknek megfelelően visszapótlásra kerül az erdő, összességében <u>nagyobb erdőterületi arányt eredményezve, a meglévő lakóterületek mentén összefüggő védendő sávot biztosítva</u> ad2. Az egysávós jelleg abból adódik, hogy az út burkolati szélessége nem elegendő, az utca burkolati szélesítése megoldás lehetne az említett problémára. A közterületek elsősorban a gépiármű és a gyalogos forgalom számára, továbbá közös zöldterületekre szolgál, s nem a családiházakhoz tartozó autók parkolására. Az utca közterületi szélessége úgy van meghatározva, hogy kétirányú útpálya, vízelvezetési létesítmény és zóldsávok is elférnek. ad3. Az új lakóterületek és utcaszakaszok csapadékvízének elvezetését további részletes tervezés fogja megoldani. A Bartók B. utca jelenlegi szakaszán a keletkező csapadékvizek rendezését a fejlesztéstől függetlenül is meg kell oldani. A talajadottságok következtében a szikkasztás is eredményes. A lakossági fórumon nem az hangzott el, hogy a csapadékvizeket a meglévő házak mellé kívánják vezetni, csupán egy olyan megfigyelés volt, hogy léteznének már esőkeretek is. Ilyeneket akár köztertekben vagy a lakótelek zöldfelületein is kialakíthatnak a csapadékvizek fogadására. ad4. A különleges mezőgazdasági üzemi tevékenység céljára kijelölt építési övezet, illetve a kereskedelmi, szolgáltatási terület a Bartók B. utcai lakóingatlanok házikerti telekhatárától mintegy 60-70 m távolságban tervezett, amelyen belül 30 méter széles védelmi erdősáv, továbbá egy 12,0 m széles kiszolgáló út, illetve a lakóteleken belüli zöldfelületek képezik a lakóudvaroktól való távolságot, mint védelmi sávot. Ezek alapján érdemi területhasználati konfliktus, környezeti terhelés kialakulása nem várható. Meg kell jegyezni, hogy a BÉSZ-módosítás tervezete alapján az új területek építési övezeteiben haszonállattartása sehol sem megengedett. Az üzemi rendeltetések elhelyezésekor a vonatkozó jogszabályi követelmények és a tervezett szabályozás alapján biztosítható a környezeti követelményeknek való megfelelés. Az építési engedélyezés során már nem, csak a jelen partnerségi egyeztetések keretében érvényesíthetők a lakossági szempontok.

Korrigált tervek és Tervezői válaszok Önkormányzat által elfogadva

2. P	Bartók Béla utcai lakos 1..Kérem a Bartók Béla utca zsák jellegének megtartását, a piros vonallal jelölt szakasz törlését! lásd lenti kép!  Indoklás: 2023-ban a 650/57 helyrajzi számú ingatlan megvásárlásának, vételárának jelentős részét képezte az a tény, hogy egy átmenőforgalom mentes csendes zsákutcában, fás, ligetes környezetben helyezkedik el. Az út folytatása és megnyitása az ingatlan értékében jelentős károkat okoz. A Bartók Béla út nem képezi szerves részét sem a mai sem a jövőbeni településképeknek, mivel a település határára fekszik. További érv a javaslatom mellett, hogy így a beruházás költsége csökkenthető, az itt lakók életszínvonalát megőrzi, a település zöld felületek méretét növeli. Terv 3.2.1. pontja alapján "A Bartók Béla utca, mely jelenleg zsák jelleggel működik, tovább-vezetésével szintén kialakítható lakóterület kétoldali beépítéssel legfeljebb 30 db lakótelek kialakításával. Így a lakóterületen összesen mintegy 40 db 700 négyzetméter körüli lakóteleken 40 db lakás létesíthető. A lakóterületen önkormányzati döntés eredményeként csak az egy lakásos lakóépületek építhetők majd." 2. Ezzel együtt javaslom a tervből a fenti rajzon piros X -el jelölt terület Lke besorolás törlését. A terület jelenleg akácerdő, így javaslom annak megővését, az új tervben ZKK szerinti besorolását, a fák megővését újak telepítését, az ott lakók életszínvonalának megőrzését, a település zöld felületeinek növelését! 3. A lakossági fórumon elhangzott, miszerint a tervek szerint kék vonallal jelölt KÖu2 út csapadékelvezetése a ZKK1 területre vezeték, ott szikkasztják. Ez teljesen elfogadhatatlan, hogy meglévő lakóház közvetlen közelébe vezessék és gyűjtsék egy teljes utca csapadékelvezetését. Kérem a tervben átdolgozni és tájékoztatni a lakosságot az új tervekről. 4. Kérem az itt lakók védelmében írásban garantálni a Gksz/4, K-En és a K-Mű/2 területeken csak az ott lakók egyhangú jóváhagyása által engedélyezett tevékenység legyen folytatható. Üzem, állattartó telep, feldolgozó üzemek stb. NE legyenek létesíthetőek, ne kapjon engedélyt ilyen tevékenység!	ad1. Lásd fentebb, az 1. Partnernek adott válaszokat is. A tervezett erdősáv rendszere a településszerkezethez, távlati területhasználatokhoz jobban igazodó hálózatot képez. A terv alapján a kifogásolt területtől keletre új zöldterület (közért) kialakítása tervezett, amely a lakosság rekreációs ellátása szempontjából kedvező. A meglévő lakóingatlanok értékét fokozza a rendezett környezet kialakítása, az új beépítések következtében létrejövő fejlesztések, új közért és több erdőterület kialakítása. A fejlődő lakóterület megközelíthetőségének, jobb, biztonságosabb kiszolgálhatóságának érdekében (pl. a mentők, tűzoltók gyorsabb kérésre és szemétszállítási szolgáltatás) érdekében a Bartók Béla utca kétoldali 150m + 150 m zsákutca jellegének megtartása nem kívánatos és nem indokolt. Az útszakasz Petőfi Sándor utcáig való kiépülése esetén sem várható a meglévő lakóterületen átmenő forgalom. ad2. Az akácerdő megőrzése közérteles indokolatlan, mivel szemben vele a terv kijelöl mintegy háromezer négyzetméter nagyságú (Zkk jelű) közért területet a több lakásos telek mentén. Ez a közért kijelölése szolgálja közvetlen környezetének felértékelődését is. A javaslatban az akácerdő helyénmegjelölt mintegy 4 db lakótelek kialakíthatóságának törlése a fejlesztési célok közül a közösségtől való ingatlan eladásból eredő bevétel elvonását eredményezné egyéni, lokális érdekek szemben. ad3. Lásd fentebb, az 1. Partnernek adott válaszokat is. A csapadékvíz elvezetése nem cél. Ma a csapadékvizek helyben tartása a kívánatos. Erről kinek-kinek a maga területén belül celszerű gondoskodni. A talaj termőképességét javítja, ha a csapadékvizeket nem elvezetjük, hanem ahol lehet helyben gyűjtjük, vagy szikkasztjuk. A csapadékvizek zöldterületre történő elvezetése, elszikkasztása olyan bevett gyakorlat, amely a csapadékvizek biztonságos kezelése mellett egyúttal a zöldfelületek jobb öntözővíz-ellátását is szolgálja. Ha a csapadékvíz elvezetése tervezett, akkor azt a továbbtervezés során olajfogó műtárgyak kialakításával lehet környezet károsításmentesen biztosítani, a csapadékvizek megtisztítását a közlekedési felületekről eredő szennyezésektől. A csapadékvíz-tározók, - illetve szikkasztók tervezése, megvalósítása és üzemeltetése kizárólag a környező beépített területek, épületek és építmények védelmével történhet. ad4. A Gksz/4 és K-Mű/2 jelű építési övezetekben, valamint a távolabb kijelölt Gip/1 jelű építési övezetben állattartó telep, állattartó épület nem helyezhető el a jogszabályi előírások szerint. A gazdasági (Gksz, Gip) építési övezetekben a BÉSZ rendelkezései szerint csak a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági rendeltetések (jellemzően kereskedelmi, szolgáltatási célú és raktáregyületek) helyezhetők el. A rendeltetések elhelyezésekor a vonatkozó jogszabályi követelmények és a tervezett szabályozás alapján biztosítható a környezeti követelményeknek való megfelelés. Olyan engedélyezési eljárás nem létezik, ahol a lakosság dönthetne az engedélyek kiadásáról. A helyi előírások kidolgozása során van vélemény nyilvánítási lehetősége a lakosságnak.
	Korrigált tervek és Tervezői válaszok Önkormányzat által elfogadva	

3. P	Ady Endre utcai lakos Preambulum Mint aki több mint 50 éve az ADY Endre utca 27. szám alatti lakos és aki egyébként a fejlesztéssel, és annak céljával egyetérték, megdöbbenve, és szomorúan tapasztalom, hogy egy ilyen volumenű és szerkezetű változási szándékról, az ott 40-60-éve élő polgárokat semmilyen módon nem keresték meg és nem tájékoztatták előzetesen. A lakossági fórumon bemutatott anyag tartalmaz egy ide vágó szándékot, amit abszolút figyelmen kívül hagyott a falú Polgármestere és megbízott tervezője. <i>(Idézet az alátámasztából 3.2)</i> Észrevételek Hivatkozással a 2025.01.27.-én, Baj Település Rendezési Tervének módosítása kapcsán tartott lakossági fórumon elhangzottakra, ez úton szeretném észrevételeimet megtenni a 2836 Baj, Ady Endre utca 27. szám alatt található ingatlan tulajdonosaként. Baj Község Önkormányzatának Képviselőtestülete 90/2024. (IX. 24.) önkormányzati határozatában döntést hozott Baj településrendezési eszközeinek módosításáról és a kapcsolódó intézkedésekről. Ezt megelőzően telepítési tanulmány terv készült, melyre olyan speciális esetben kerül sor, amikor a fejlesztést kezdeményező és annak megvalósítója azonos, vagyis maga Baj Község Önkormányzata. Tehát valójában nem arról kellett döntenie az Önkormányzat Képviselő-testületének, hogy befogadja-e a fejlesztési elgondolást, hanem arról, hogy milyen legyen a fejlesztési elgondolás, amely érdekében módosítja hatályos terveit. A telepítési tanulmányterv elkészítése után úgy döntött a Képviselő-testület, hogy az alternatív javaslatok közül a lakossági fórum tárgyait képező megoldásokat választja. A 73/7 hrsz -ú ingatlan tulajdonosaként a termódosításban 1. számmal megjelölt fejlesztési terület kapcsán van érintettségem. Ez úton kívánom jelezni, hogy a Kodály Zoltán utca folytatásaként kiszabályozásra került útszakasz szabályozási vonala fent meghatározott ingatlan egy olyan részét is érinti, amely az 1970-es években beépítésre került. Melyről tervdokumentáció és használatbavételi engedély támasztja alá az ott található épületrész szabályos kialakításának voltát. Kérném a szabályozási vonal felülvizsgálatát, annál is inkább, mivel a szabályozás végrehajtásával, a kisajátítás költsége (az épületrész elbontása, kártalanítás) olyan anyagi megterhelés jelentene az Önkormányzat számára, ami indokolatlan, tekintve, hogy több hektáryi beépítetlen terület áll rendelkezésre a tervezett fejlesztés megvalósítására. Arról nem beszélve, hogy számomra és családom számára ez milyen következményeket vonna maga után. A szomszédos 73/3 és 73/4 hrsz-ú ingatlanok esetében is indokolatlannak tartom a tervezett út általi kisajátítást, mivel egy új, más nézőpont szerinti telekalakítással ez elkerülhető lenne, az önkormányzatnak sokkal kisebb költséget jelentene a kisajátítás, mely költség-megtakarítás átforgatható a terület fejlesztésének más jellegű fejlesztéseibe. A tervezett lakóövezeti fejlesztés telekalakítási tervére vonatkozóan csatoltan küldök A lakossági fórum arra szolgál, hogy a lakosok tudomást szerezzenek az önkormányzat által előzetesen átgondolt és megfontolt településrendezési változtatási elgondolásokról. A Kodály Zoltán utca meghosszabbítása igen régen (több, mint 16 éve) szerepel a hatályos szabályozási tervekben. Hogy erre a korábbiakban sem derült fény egyes lakosok előtt, az nem a jelen tervezés és tervelljárás hiányossága. A fejlesztési terület programjának megalkotásakor az Önkormányzat a fejlesztési célok meghatározásakor az egész falu lakosságának érdekeit, közösségi céljait és boldogulását tartja szem előtt, ezzel olykor vállalva a lokális érdekütköztést. A lakossági igényeknek megfelelően korrigált tervi javaslat nem tartalmaz olyan fejlesztési elgondolást, mely jogszerűen kialakult szerzett jogokat sértene, amely kisajátítási eljárást vonna maga után. Az észrevételben megjelölt telephely a volt nyúlvasó területén belül nem jöhetett létre, még akkor sem, ha az az aktuális tulajdonosi társaság tulajdonában állt volna. Telephelyi lakótelek közvetlen szomszédságában korábban sem volt ilyen módon kialakítható. A Kodály Zoltán utca folytatására lakossági igények figyelembevételével új megoldás született. A Kodály Zoltán utca vonalában tervezett új útszakasz szabályozása módosításra került, oly módon, hogy a meglévő lakóingatlanokat ne érintse területigényével. A Kodály Z. utca folytatása az Ady E. utcai csomóponttól indulóan „tört-vonalon” fog haladni és becsatlakozik a Bartók B. u. meghosszabbítását jelentő új útra, majd együtt kötnék ki a Petőfi S. utcára az Agostyáni u. csomópontjánál. Az észrevételben megjelölt lakótelekkel a továbbiakban lakóterület lesz határos, nem közút. Az új lakóterületek telekosztása az új nyomvonalú utcához igazodóan történhet majd. Az partneri javaslatban szereplő új utcák kialakítását nem lehet szakmai szempontok miatt elfogadni, mivel az országos úthálózat elemét képező Petőfi S. utcában a meglévő Agostyáni utcai csomópont mellé két új csomópont jönne létre. Az országos úthálózatához tartozó útszakaszok esetében a vonatkozó Útügyi Műszaki Előírások szigorúan betartandó csomóponti távolságokat szabályoznak, így ezen a szakaszon csak a meglévő csomópontokhoz való csatlakozás lehet megoldás. A korrigált tervi javaslat olyan fejlesztési elgondolást nem tartalmaz, mely a szerzett jogokat sértene, amely kisajátítási eljárást vonna maga után. 
-------------	---

	egy lehetséges alternatívát, mely elfogadásával a már kialakult, beállt lakóövezetben élőkre nézve kevesebb terhet róna az önkormányzat a fejlesztéssel. A 73/3 és 75/4 hrsz-ú ingatlan teljesen kiesne a tervezett fejlesztés kisajátítási procedúrájából, a tulajdonomat képező ingatlan mellett kialakíthatóvá válik egy önálló ingatlan (kék színnel jelölve). Záró gondolatok Az érintett 1-es számú fejlesztési terület több mint hatvan éve éli generációk óta a jelen állapotban életét. Minden ház és kert a belső kertek felé éli intímabb családi életét és műveli kertjeit. Tekintettel arra, hogy a képviselő testület egy olyan telepítési tanulmánytervre alapozott fejlesztési elképzelést fogadott el, mely tanulmánytervben a kialakult állapotot nem vették figyelembe, nem is próbálták a kisajátítással érintett ingatlanokat kivonni az érintettségből, miközben az Kodály utca felőli újonnan épülő utca, ami egy házsort szolgálja ki, a fejlesztési terület északi oldalán is megépíthető lenne. Pedig több hektárnyi beépítetlen terület fejlesztéséről van szó. Kérem a fejlesztési terv felülvizsgálatát.	
4. P	Bartók Béla utcai lakos Ezúton szeretnénk köszönetünket kifejezni, hogy a 2024. január 25-én megtartott lakossági fórumon a falu érdekeit szem előtt tartva hallgatták meg a lakosság észrevételeit és javaslatait. Nagyrá értékeltük az együttműködésüket és nyitottságukat a közösséget érintő kérdések megvitatásában. A településrendezési eszközök módosításával kapcsolatban szeretnénk kérni, hogy a Baj, Bartók Béla utca mögötti, a tervekben GKSZ (kereskedelmi, szolgáltatás), K-MÜ (különleges-mezőgazdasági üzemi terület) és K-En (különleges-kutatási fejlesztés) besorolású terület ne legyen alkalmas ipari tevékenység folytatására, valamint az állattartás ezen a területen ne legyen megengedett. Az ipari tevékenység jelentős zaj-, forgalom- és környezetterheléssel járna, ami hátrányosan érintené az itt élők nyugalalmát és életminőségét. A fokozott zajszennyezés, a nagyobb gépjárműforgalom és a lehetséges légszennyezés nemcsak a lakók komfortérzetét csökkentené, hanem az ingatlanok értékére is negatív hatással lenne. Az állattartás és az esetleges magtárazók létesítése további problémákat vet fel. Az ilyen tevékenységek következtében a bűzhatás folyamatos kellemetlenséget okozna az itt élők számára, továbbá elősegítené a rágszálók elszaporodását, ami közegészségügyi kockázatot is jelentene. A napilem park létesítését nagyon jó ötletnek tartjuk. Továbbá kérjük, hogy a lakóházak és a mezőgazdasági terület között már meglévő erdősávot (tervrajzon Ev-n jelölve) a lehetőségekhez mérten szélesítsék ki, mivel ez jelentős mértékben javítaná az itt élők napi élethelyzetét. Az erdősáv természetes zaj- és porvédőként funkcionál, felfogja az időnként fújó nagy erejű szelet, továbbá esztétikai és ökológiai szempontból is kedvező hatással bírna a környezetre. Kérjük, hogy a településrendezési tervek felülvizsgálatkor és módosításakor ezeket a szempontokat vegyék figyelembe, és a lakók érdekeit szem előtt tartva hozzanak döntést. Bízunk benne, hogy a község jövőjéről továbbra is nyíltan és együttműködve beszélgethetünk Önökkel.	Korrigált tervek és Tervezői válaszok Önkormányzat által elfogadva A módosítás alá vont területen ábrázolt gazdasági területek, és különleges területek övezeteiben övezetekben állattartó telep, haszonállattartó épület nem helyezhető el az építési szabályzat szerint. A gazdasági építési övezetekben a helyi építési szabályzat rendelkezései szerint csak a környezetre jelentős hatást nem gyakorló rendeltetések (jellemzően kereskedelmi, szolgáltatás célú és raktár-épületek) helyezhetők el. A rendeltetések elhelyezésekor a vonatkozó jogszabályi követelmények és a tervezett helyi szabályozás alapján biztosítható a környezeti követelményeknek való megfelelés. A partnerségi egyeztetések keretében lehet megismerni a lakossági szempontokat, s ezeket a lehetőségekhez mérten figyelembe vették. Az erdőterületek nagysága az átsorolások eredményeként összegében, a terv módosítása során számottevő mértékben növekszik, a lakóterületek határára kijelölt minimálisan 30 m széles erdőszávokat további, telken belül esetenként házikertes területsávok egészítik ki, a lakóudvarok megfelelő védelmét biztosítva. Erdősávok további szélesítésére területgazdálkodási szempontból nincsen lehetőség. Az átalakuló gazdasági területen keletkező forgalom Petőfi Sándor utca irányába történő terelése a részletes tervezés során forgalomtechnikai eszközök alkalmazásával megoldható, így a lakóterületeket nem terelheti a gazdasági területek forgalma.

	Korrigált tervek és Tervezői válaszok Önkormányzat által elfogadva
5. P	Petőfi Sándor utcai lakos A tegnapi nap (25.01.27. 16.00 h) részt vettünk Baj község településrendezési eszközei módosításának meghirdetett lakossági fórumon. Sajnos, a fórumon ismertették velünk első alkalommal a tulajdonunkat képező Baj Petőfi S. utca 108. ingatlanunk, telekhatárainak drasztikus megváltoztatási szándékát. A változtatni kívánt mértéket ott a helyszínen, a kivettlőn nem is tudtuk érzékelni pontosan. Nem tudjuk, nem értjük, hogy történhetett meg az, hogy az ezzel kapcsolatos rendezési tervük megváltoztatásának terveire, miért nem történt meg az Önök megkeresése, az információk, változások, tervek bemutatása semmilyen párbeszédben. Keressük a választ arra, hogy a minket érintő ilyen mértékű változtatási kíváncsalom esetében, hogy nem lettünk értesítve terület bejárásáról. A Fórumra sem kaptunk meghívót, teljesen véletlenül tudtuk meg 3. személytől az időpontot, hiszen mi nem a neten élünk, a fórumon pedig azt, hogy mindössze 5 napot kapunk, a tényekre reagálni. Fontos kérdés az is, ha nem szerzünk tudomást, a lakossági fórumról, ahol szembesültünk a tervekkel, az 5 nappal, mégis mikor hozták volna tudomásunkra, ezt a legfőképpen minket érintő, kissé sem mondható jelentéktelen változtatási szándékot? Az a negatív változtatás, ami a tulajdonunkat, ingatlanunkat, s ezzel együtt az ingatlanon élők jövőbeni életbeni minőségét érintené, teljes mértékben elfogadhatatlan. Nincs olyan józan ítélő képességű ember, aki ezt el tudná fogadni. Bár, az sem érthető, hogy józan ítélő képességgel, hogy lehetett azt gondolni egy pillanatra is, hogy a felajánlott alku, bárki számára elfogadható lehetőséggé váljon. Nézzük a tényeket: Több mint 50 éve megvásárlásra került a helyi ingatlanunk, utolsó telekként a helyi TSZ-től. Mellette egy mezei virágos réttel, melyet egy kitaposott gyalogút szelt ketté. Ez az út soha nem volt hivatalos vagy kijelölt út. Építési engedéllyel felépült a házunk 60 cm-rel beljebb a telekhatártól. Az épület a 70-es években kisméretű téglából, teljesen alapincézve, az akkori, ma már nem mondható korszerű technológiával, amely nem egy korszerű vasbeton alapzattal rendelkezik. Jelenleg kifogástalan állapotban van. Repedés se kívül se belül nem található. Amennyiben bármi károsodás érné épületeinket, helyreállításukat Önökre kell hogy terheljük. Hajdanán a nyúlógó tulajdonosa is ezen okok miatt állt el ezen útszakasz használatától, holott a ház mögött már az aszfaltutat is elkezdtek, kaput is építettek, de ők se merték vállalni a kockázatot a nagy méretű állatszállításra alkalmas gépjárművek miatt, pedig hivatalosan az élő állat ott érkeztetett volna a telepre. Aggodalmunkat, hogy a nagy súlyú tehergépjárművek a későbbi építési területekre felvonulva az épületeinkhez közel haladva, kárt tehet a ház szerkezetébe, jeleztük Polgármester Úrnak, amikor is értesültünk, hogy esetleg a ház mellett haladna a tervezett út. Jóleső köszönettel vettük a meghallgatáson, hogy az utat 10 m - re tervezik házunk határáról. Ezek után jött a fekete leves, amit ott nem is igazán fogtunk fel, a kivettlőn sem érzékeltek pontosan azt a mértékű veszteséget, ami minket érme (hiszen arról sem kaptunk semmilyen értesítést, hogy a Polgármesteri hivatal honlapjára felkerültek a tervezetek). Ha tudomásunk lett volna róla, felkészülten érkezhettünk volna a meghallgatásra. A meghallgatásról hazaérve a terveket számítógépen tanulmányozva rajzolódtott ki számunkra a teljes Önök által javasolt tervezett valóság, miszerint az ingatlanunk kertjének teljes 50%-át levágnák, ráadásul ferde vonalban, sarkosan. Önök azt írják a tanulmányukban, hogy szükséges...: „az ipari telek a hegyes háromszögű alakjának megszüntetésével kedvezőbben használhatóvá válik”. Ezt Önök írják (40. oldal) egy ipari, és ipari méretű területről. Mégis a mi zöldövezeti kertünket, egy tollvonással, ahogy Önök írták: ilyen kedvezőtlené változtatnák. Nem értjük, hol marad a cseppnyi velünk érzés, Tisztelt Képviselő Testület? A tervdokumentációban egyetlen szó sem esik a két változtatást érintő természetes személy tulajdonában lévő, zöldkert csonkításának lehetőségeiről, kérdéseiről, megoldásairól. Kizárólag rajzok jelzik azt. Egy 50 éve gondosan, szeretettel, precíz hozzáértéssel folyamatosan művelt kert 50 % - áról beszélünk. Mely hátsó részében, tehát az érintett területen 9 sor 50 méter hosszú kordon csemege és borszőlő, a teljes gyümölcsös, almafák, körtefák, barackfák, meggyfák élettére található. A terület évente folyamatosan trágyázva, a telken előállított komposztból. Az általunk fűt kútból és az esővizek felfogásából locsolva. A talaj adottságához (homokos, lejjebb kavicsos, agyagos) legjobban alkalmazkodó növényt a szőlőt választottuk többségében. Az év 10 hónapjában, tehát nagy részében nem szükséges gyümölcsöt és zöldséget vásárolnunk sem nekünk, sem családnak tagjainak, hiszen a kertünkben minden megtermem. Ezért építettünk pincét, ahol a bor és zöldség- gyümölcs termésünk egész télen eltartható. Csak almából több másza terem évente. A plafonig polcozott nem kis méretű spejzünk minden évben megtelik savanyúsággal, befőttekkel, lekvárokkal, szörpökkel, melyek nagyobb hányvadát kizárólag kertünk biztosítja. Mi a kezdetektől így rendezkedtünk be, önellátó kertet művelünk évtizedek óta. Az ilyen kertetek inkább köteleesség a jövőnek fenntartani, hiszen oly kevesen vagyunk hajlandóak már önellátóként berendezni életüket, a nem kifejező befelfogatott munka, és idő okán. Az ideális falusi élet kertjét, művelését, mint mintakertet, jó gyakorlatként itt bemutatni lehetne az év minden szakában, nem pedig az 50 éves gyönyörű, rendben tartott, bőven termő szőlő és gyümölcsösöt kivágni, majd átlóba 7-8 m szélesen betonnal kiönteni, ami mellett közvetlenül nyilván nem lehetne semmilyen terményt megtermelni a jövőben, de legalábbis elfogyasztani nem lenne ajánlott. A mérgező benzingőz miatt emberi tevékenységre szinte teljesen alkalmatlanná válik a területen való növénytermesztés és egészséges életvitel. Aki bejárta a területet, és mégis e döntésre mondott mérlegelés nélkül igent, ráadásul úgy, hogy a mi hozzáállásunkra sem volt kíváncsi, az számunkra megkérdőjelezhető, ha nem látta ebbe a kertbe tett számolatlan munkát, időt, ezeket együttesét, az értéket. A környezetvédelmi szempontok teljes kiiktatásáról nem is

beszélve. Ez kellene lenni a példa, mi nem tujákat, füves területet, térburkolatot, medencét, hanem teljes önálló konyhakertet művelünk még ennyi évesen is, nap mint nap. Önök kiemelt fejlesztési területté nyilvánították az érintett területet. Akkor akarják meglátni, a kiemelten fontos már meglévő, fél évszázad alatt létrehozott értéket is. Miként gondolták, hogy azért cserébe, hogy ne csökkenjen az ingatlanunk területe, a ház és a leendő út között 7 m szélesen teljes északi oldalon, (a nap soha nem süt oda, hiszen a jelen épületek ezt nem teszik már lehetővé) egy műveletlen, területet biztosítanak. Messze elmarad a cserébe felajánlott terület, az azzal megegyező biológiai aktivitás értéke! Ez a területrészt, számunkra már csak sok-sok munkát és kiadást adna. Ennyi idősen, hogy tudnánk vállalni egy teljesen hasznavehetetlen 500 nm terület rendben tartását? Ott mi legközelebb melyik ősszel szüretelhetnénk? Az életünk hátralévő részében ki és mivel fogja feltölteni a megszokott teli pincét, kamrát, spejzt?

Arról nem beszélve, hogy 30 éve, ahhoz, hogy a saját kertünk munkáját ne fertőzze, emésztse fel, ez az eddig gazdátlan terület, mi ketten tartottuk minden tavasszal, nyáron és ősszel kordában a kertünk melletti részt a kerítésen túl. Ezt többször jeleztük Polgármester Úrnak.

Igy ezúton jelezzük Önök, mint döntéshozók felé, hogy a tervezett számunkra súlyos értécsökkenést jelentő, logikátlan és szívszorító módosítási javaslatot, amit ingatlanunkra mérnének, nem áll módunkban elfogadni, mint ahogy Önök közül egyikőjük sem fogadna el. 2 gyermekünk, 4 felnőtt unokánk van, mindannyian hasznos tagjai a társadalmunknak, nem hagyjuk a mi munkánk, az ő örökségük elértéktelenedését.

Kérjük Önöket, hogy hátralévő életünk nyugalalmát, félelmek-aggódás nélkül hagyják meg, azzal, hogy ingatlanunkat ne akarják, életteretlenné változtatni. Éppen elég, hogy a majdani út otthonunkat 3 oldalról teljes hosszában, szélességében úttal határoltá teszi. Önök azt írják, hogy „fontos hangsúlyt kapnak a kötelező zöld felületek”! Hogy lehet az, hogy a már meglévő, meg nem fontos?

Kérjük Önöket, alkalmazzák a „Barnamezős területek elsődlegességének elvét” kicsiben is.

Kérjük Önöket, hogy ekkora óriási terület (20 hektár) megvásárlása következménye ne az legyen, hogy egy meglévő zöldmezős kert 500 nm-e hiányozzon, s annak ily mértékű megcsonkítása váljék szükségessé.

Kérjük Önöket a döntésük időbeni megosztását velünk, mint érintettekkel. Önök mindössze 5 napot adtak számunk az elénk tárt súly feldolgozására, mi nem kérünk ilyet.

Végtelenül elszomorít minket, hogy ezen levélnek s ily hangnemen kellett megszűlnie. Ennek elkerülhetetlenségét, kizárólag Önök dolgozták ki, méltatlan helyzetbe hozásunkkal.

Hol maradt a minimális tisztelet, hol maradt a kedves Éva, Lajos...! ezt és ezt tervezzük... így és így tudnánk ... a lehetőségeinkhez mérten megoldást találni..., nektek mi a véleményetek az elfogadhatóság szempontjából...? Egy közösségbe, így mennek a dolgok. Mi mindketten hosszú évtizedeket dolgoztunk e közösség szolgálatában itt helyben, ahol mi minden nap így tettük dolgainkat. Közösség ellenesnek (e szó többször elhangzott a fórumon) minket bizonyosan nem mondhatnak, hiszen a faluért és a benne élő közösségért sokat tettünk, hosszú éveken át.

Olyan érzésünk van, mint ahogy Radnóti írta: „Ki gépen száll fölébe, annak térkép e táj...” számunkra érzelmi kötődés van a csonkolni kívánt kertbe, általunk ültetett és 50 éve nevelgetett növényzethez, s minden általunk létrehozott zeg-zugához. Ettől az érzelmi kötődéstől tudunk napi több óra fizikai munkát a kertnek áldozni, ezért van minden évszázban kertünk teljesen megművelve, pedig méreténél fogva ez nem kis feladat, de a kertünk mi vagyunk! Igen ennek ára van, és annak is ára van, ha nem a mi kertünk több évtizedes munkáját fogja kettészelni az oda tervezett út.

De szívesen várjuk a döntéshozók, általunk bizalommal megválasztott képviselő tagjait, egy kert bejárásra, és egy kérdésre, ha az ő életükre való ilyen mértékű változást hoznának a fejük fölött, megkérdésezük nélkül, ők mit tennének, a mérhetetlen csalódáson, és szó szerint a megalázóan „semmibe nézés” érzésén kívül? Szomorúvá tesz minket, hogy Önök között is sokan baji születésűek, földdel, szóólvel rendelkezők, mégsem sikerült józanabb döntést hozniuk, ha nem is ránk való tekintettel, hanem a teremtet zöld értékhez való alkalmazkodásért. Jöjjenek bejárásra, és nézzenek szembe magukkal és felháborító döntésükkel a vállalkozás kérdésében. Az ép ész teljes kudarc az, hogy meglévő 50 éves teljesen egészséges, bőven termő szőlőültetvényt, gyümölcsöst vágjunk ki betonozásra ítélt úthoz, mögötte pedig egy most vásárolt gigantikus méretű terület. Hol maradt a józan gondolkodás? Milyen ökológiai, ökoszisztémái gondolkodás az, hogy már meglévő természetbe ágyazódást pusztítunk?

Még egyszer kihangsúlyozzuk, mi kizárólag a lakossági fórumon értesítettünk első hallásra arról a tervezetről, hogy a kertünket átvágva valósulna meg az út, semmilyen megkeresés, egyeztetés, kommunikáció, párbeszéd, kérdés, nem érkezett felénk. Sajnáljuk, hogy ennyiük, közös gondolkodásának és munkájuknak eredményeként született tervek, rajzok elkészítése nem fog tudni hasznosulni, mivel e közös munkából pont a legjobban érdekeltnek szavát felejtették ki.

Önök azt írják: „a tervezési területi táj, védelemre érdemes területtel nem érintett,” ezt így nem véljük igaznak. Hiszen a csonkításra ítélt terület, kifejezetten a legtermékenyebb kert részünk. (lásd fotó)

Persze ne az egyént nézzük, hanem a közösséget, készüljön el a beruházás, az út is menjen, ahol mennie kell, de ne, meglévő életben tartott zöld terület meggyilkolásával, mert ez biztos, hogy semmilyen közösséget nem támogató döntés. Egy biztos, amíg mi élünk, itt egyetlen általunk nevelt szőlőtőke, gyümölcsfa sem lesz halálra ítélt! Tömören fogalmazva a kialakult helyzet, számunkra vészhelyzet.

	Átgondoltabb, újabb döntésüktől függetlenül, az eljárás lefolytatásának mikéntje okán, mint beteg fán a seb, ez a karc rajtunk is megmarad. Szép lett volna, ha megmaradhatott volna a hit, hogy nem, itt nem így mennek a dolgok. Mi csendben, békében le éltük itt életünk javarészét a hangoskodást mindig kerülve, csendben tettük a dolgunkat. A fórumon sem hangoskodtunk. Viszont e pillanatban, nekünk összefogva most az a dolgunk, hogy próbáljuk meg csendben megvédeni életünk munkáját. Mondhatjuk, ez itt most a mi „GRUNDUNK”! Így azt gondoljuk, hozzánk csak mellénk állni és csatlakozni lehet. Békében tovább lépni, egymást segítve, és tisztelve tovább élni. S e kapcsolatokba nem beengedni a: de így jobban járunk... kérdéskört, hiszen a befejezésnél úgys Jellemünk tisztán tartásával járunk mindannyian a legjobban. Ui: Nem gondolkodtak esetleg azon, hogy a leendő házior kert része érjen össze a mi kertünkkel, és így a mi kertünkkel legyen kert kapcsolatos. Nem tudjuk lesz-e még rá lehetőség, ezért kihasználva e fehér papír maradék sorait, szeretnénk e sajnálatos eseten túl, halásan megköszönni, azt a temérdek munkát, számolatlan jót, pozitív fejlesztést, óvodánk, iskolánk mindenkori támogatását, a mindennek a kézben tartását, a mindig élhetőre törekvést, amit Ön Schunder Tibor Baj polgármestere tett le, mint itt lakók elé! Illetve mindenkori munkatársai tettek községünk fejlődéséért, a benne élők komfortjáért ennyi évtizeden át, ahol minden család biztonságban nevelhette gyermekeiket. Az Ön vezetése alatt községünk hihetetlen pozitív változásokon ment át. Jó itt lenni, élni. Az ide költözők és itt lakóknak már csak jól kell tudni őrizni, védeni, vigyázni az Önök által sok munkával és tördélssel ide teremtetett és megszűletett értékeket. Mi is ezt tesszük csupán kicsiben.	
	Tervezői válaszok <i>Lásd fentebb az 1.P, 2.P és 3.P észrevételekre adott válaszokat.</i> A Kodály Zoltán utca vonalában tervezett új útszakasz szabályozása az észrevétel következtében módosításra került, oly módon, hogy a véleményben megjelölt ingatlant ne érintse kisajáttással. Ennek következtében a meglévő lakóingatlan területéből nem kell közterület céljára területet kisajátítani, a kialakult lakótelek a korrigált terv szerint csak lakótelekkel lesz határos.	Korrigált tervek és Tervezői válaszok Önkormányzat által elfogadva
6.P	Bartók Béla utcai lakos A 2025. január 27-ei lakossági fórumon bemutatott Településrendezési módosítás 1-es számú fejlesztési tervezetéhez ellenvetések/észrevételek, amelyek, mint Bartók Béla utcai kisgyermekes családdal rendelkező lakos fontosnak tartok megjegyezni. (1) Megfontolandó a Bartók Béla utca zsákutca jellegének megszüntetése. A több évtizede zsákutcaként működő utca több család nyugalomát és biztonságát szolgálja, különös tekintettel a kisgyermekes családokra. (2) Üzemcsarnok létesítése a közelben ugyancsak a bajjai nyugalomát zavarja. Ennek a településnek a zártsága, mely a helyiek nyugalomát biztosítja a legnagyobb kincse. Az üzemcsarnok forgalmat és egy folyamatos alaprajzt generál, amely elveszi e falu legnagyobb értékét, a csendet. Mivel a régi nyúl vágóhid területén 2011 óta nem folyik ipari tevékenység, ezért egy újabb ipar folytatásához szükséges a helyi lakosság nyugalomát figyelembe venni, illetve a lakóházak közelségét a zaj és környezeti szennyezés tekintetében. Ezek rovására ipari tevékenység engedélyezése nem lehetséges. (3) A tervben kifogásolható és vitatható módon van feltüntetve az 51/A jelzésű véderdő terület megszüntetése és feloszlata építési telkek miatt. Ragaszkodunk a jelenlegi véderdő sáv megtartásához, amely a Bartók Béla utca utolsó házaik körülvésszi, mint egy kis ökoszisztéma a benne élő vadakkal és madarakkal, amely megbontása óriási rombolás lenne, és az övezetbe tervezett 4 db építési telek nem kompenzálná a veszteséget. A Bartók Béla utca és az új lakóövezet között kialakítandó közkert és véderdők között a tervezett 4 lakóterület (3108m²) helyett ugyancsak közkert kialakítását javasolunk, így megtartva a jelenlegi zöldövezetet. Amennyiben szükséges a Bartók Béla utca és Ady Endre	ad1. Lásd fentebb 1.P észrevételre adott válaszokat is. A Bartók Béla utca zsákjellegének megszüntetése sem fogja érdemben növelni az utca forgalmát, sőt, a gyűjtőútra való közvetlen kivezetés végeredményben több lakóingatlan esetében a kerülőút hosszát csökkenti, ami összességében alacsonyabb fajlagos terhelést eredményez. A Bartók Béla utca továbbra is gyakorlatilag az ott lakók célforgalmi igényeit fogja szolgálni, átmenőforgalom céljára nem releváns. A fejlődő lakóterület megközelíthetőségének, jobb, biztonságosabb kiszolgálhatóságának érdekében (pl. a mentők, tűzoltók gyorsabb kiérzése és szemétszállítási szolgáltatás) érdekében a Bartók Béla utca kétoldali 150m + 150 m zsákutca jellegének megtartása nem kívánatos és nem indokolt. Az útszakasz Petőfi Sándor utcáig való kiépülése esetén sem várható a meglévő lakóterületen átmenő forgalom. ad2. A „szomszédos területként” nevezett terület használati kijelölés, úgymint különleges mezőgazdasági üzemi tevékenység céljára kijelölt építési övezet, illetve a kereskedelmi, szolgáltatási terület a Bartók B. utcai lakóingatlanok házikerti telekhatarától mintegy 60-70 m távolságban tervezett. A meglévő lakóingatlanok kivétel nélkül védelmi erdőszával határosak, azzal szomszédosak. A minimálisan 30 méter széles védelmi erdőszá mentén egy 12,0 m széles kiszolgáló út tervezett. Számításba kell venni a lakóteleken házikertként megjelölt zöldfelületeket is, melyek együttesen képezik a lakóudvaroktól való távolságot, a védelmi sávot. Mindezek alapján érdemi terület használati konfliktus, környezeti terhelés kialakulása nem várható. Meg kell jegyezni, hogy a helyi építési szabályzat-módosításnak tervezete különös figyelmet fordított a rendelkezések meghatározásakor tekintettel a meglévő és a tervezett lakóterületek konfliktus mentes használatára. Az üzemi, a kereskedelmi, szolgáltatási gazdasági és a rekreációs sport rendelkezések

	utca összekötése az új lakóvezetellel, úgy azt csak gyalogos és kerékpáros forgalomnak legyen megnyitva, mivel a fő közlekedési útvonalon amúgy is a KOU-2 lenne, ami nem indokolja a Bartók Béla utcára az autós forgalom bekötését sem logikai sem praktikusági szempontból. Főleg figyelembe véve, hogy ehhez a természetvédelmi övezet megbontása lenne szükséges. Azt gondolom, hogy a tervek megvalósításához a Bartók Béla utca megnyitása és zsákutca jellegének és vonzerejének megszüntetése nem szükséges. Köszönjük, ha fontolóra veszik megfontolásainkat, hiszen itt lakóként másként látjuk és értjük a dolgokat, mint akiknek ez csak egy utca (úgysem járt erre - hiszen zsákutca). Nekünk ez az otthonunk.	elhelyezésekor a vonatkozó jogszabályi követelmények és a tervezett szabályozás alapján biztosítható a környezeti követelményeknek való megfelelés. ad3. A területhasználati átsorolás valóban az 51/A jelzésű véderdőterületnek összesen mintegy 0,9 ha-nyi részén erdőterületi kivonását célozza, de az a jogszabályi követelményeknek megfelelően helyben, az erdőrézshez szervesen kapcsolódva visszapótlásra kerül, összességében nagyobb erdőterületi arányt eredményezve, a lakóterületek mennyiségét összefüggő véderdősávot biztosítva. A szóban forgó akácerdő korábban a volt nyúl-vágó rendeltetése miatt került kialakításra, melyet pótol majd az újabb erdősítés, remélhetően tájhozons fajokkal. A javaslatban szereplő, további zöldterület kijelölése és kialakítása aránytalanul terhet róna az önkormányzatra, a terület lakossámahoz és a lakóingatlanok zöldfelületi jellegét figyelembe véve. A tervben kijelölt közteret elegendőnek tekinthető.
		Korrigált tervek és Tervezői válaszok Önkormányzat által elfogadva A település érintett területének fejlesztése miatt szükség van a területek megközelítését biztosító úthálózat továbbépítésére. Ehhez szükséges újabb közterületek kijelölése. Az Ady Endre utca meghosszabbítása esetében a megjelölt több lakások ingatlan területére nem érintett, mivel annak észak-keleti határa az új közterület határa is. ad1. A közutak és a közforgalom elől el nem zárt magánutak tervezési elveit és előírásait az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 26. §-a, majd 2025. június 30-át követően egyes esetekben a Településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: TÉKA) 28.-29. § mellett az Utügyi Műszaki Előírások rögzítik a magyarországi gyakorlatban. A szabályzatok minimális paramétereit és számos műszaki előírást rögzítenek, az ivsugarakra, sáv szélességekre, csapadékvizek helyben tartásának megoldására, valamint a szükséges közterületi szélességre vonatkozóan. Tekintettel arra, hogy a település fejlesztésének szükségszerű következménye a műszaki infrastruktúra biztosítása is, így a meglévő lakóterületek maximális védelme mellett, a rendelkezésre álló beépítetlen területeken lehetséges megoldani a közúti kapcsolatokat kiterjesztését. ad2. Kiszájtásra, kártalanításra a tervben jelölt végrehajtása szerint nem lesz szükség. A 23/74 hrsz.-ú telket nem érintik a közterületek kialakítása. ad3. Az Ady Endre utca meglévő szakaszának közterületi szélessége 14 m és 20 m között változik. Ez a méret megfelelő a kiépítendő kétirányú forgalom lebonyolítására alkalmas útpályára, vízelvezető árok, járda és zóldsávok befogadására. Az Ady E. utcát olyan forgalmi terhelés a tervezett fejlesztések következtében nem éri, amelyek az utca jelenlegi burkolatát, alépítményeit veszélyeztetnék. ad4. Az új kijáratok kialakítását hálózati szempontok indokolják. A fejlődő lakóterület megközelíthetőségének, jobb, biztonságosabb kiszolgálhatóságának érdekében (pl. a mentők, tűzoltók gyorsabb kiérése és szemétszállítási szolgáltatás) érdekében a Bartók Béla utca kétoldali 150m + 150 m zsákutca jellegének megtartása
7.P	Kodály Zoltán utcai lakos A január 27-én megtartott lakossági fórum kapcsán az alábbi észrevételeket kívánom előterjeszteni, és tisztelettel várom válaszaikat a kérdéseimre. A rendelkezésemre álló dokumentációk alapján értesültem arról, hogy az Ady Endre utca meghosszabbításaként a Kodály Zoltán utca keresztelésével új útszakasz kialakítását tervezik. A tervrajzok és az Önök által közölt paraméterek figyelembevételével az útszakasz jelentős területet vonna el a Baj 23/74 helyrajzi számú, 3793 m² területű ingatlantól, amennyiben az út nyomvonalában kanyar, hajlat stb. nem kivitelezhető. Az érintett területen egy hét lakásos társasház található. Az alább felvetett kérdésekkel kapcsolatban kérem, hogy tételesen és jogszabályi hivatkozásokkal alátámasztva szíveskedjenek válaszolni az alábbi kérdésekre: A közforgalmú utak nyomvonalának kialakításával kapcsolatos jogszabályi előírások: Kérem, hogy sorolják fel és pontos jogszabályi helyek megjelölésével adják meg azon jogszabályokat, törvényeket, kormányrendeleteket és miniszeri rendeleteket, amelyek előírják, hogy a létesítendő közforgalmú utak nyomvonalában nem lehet íves, kanyargós szakaszokat tervezni és kivitelezni. Amennyiben ilyen jogszabályi előírás nem létezik, kérem jelezni, hogy milyen indokok alapján került sor a Kodály Zoltán utca 1/B számú ingatlan lakóinak kedvezőtlen nyomvonal-terv elkészítésére. A lakókkal szembeni kárpótlás kérdése: Amennyiben a lakosság és a választók ellenállása ellenére a beruházás mégis megvalósul, kérem, tájékoztassanak arról, hogyan kívánja az önkormányzat kárpótolni a Baj 23/74 helyrajzi számú ingatlanon található társasház lakóit. Az önkormányzat megvásárolja-e a területet, vagy kárpótást biztosít-e a lakók számára az önkormányzati területek terhére? Kérem azt is tisztázni, hogy közreműködik-e az önkormányzat tevőlegesen és/vagy anyagilag a beruházás okozta károk rendezésében. Az Ady Endre utca forgalmi terhelése és infrastruktúra fejlesztés: Az Ady Endre utca jelenlegi méretei a két irányú közlekedést csak nagy odafigyeléssel és kölcsönös	

	udvariassággal teszik lehetővé. A várhatóan megnövekedett forgalom kapcsán kérem, tájékoztassanak arról, hogy várható-e az utca szélesítése, valamint az infrastruktúra fejlesztése. Ha igen, kérem részletesen ismertessék, hogy milyen mértékben és módon kívánják végrehajtani a tervezett beruházásokat. Az utca burkolata és alépitménye képes-e elbírni a megnövekedett forgalmat? Amennyiben nem, kérem, hogy ismertessék a tervezett intézkedéseket. 4. A Bartók Béla utca és Kodály Zoltán utca meghosszabbítása: A dokumentációban szereplő tervek szerint a Bartók Béla utca és a Kodály Zoltán utca meghosszabbítása is tervezett, melyek kijáratot biztosítanak a gyűjtőút irányába. Kérem, hogy forgalomszámilási adatokkal és forgalmi prognózisokkal támasszák alá, mi indokolja a korábbi nyúlágó telep már meglévő kijárata mellett még két további kijárat kialakítását, és szíveskedjenek megkülönböztetni számomra az erre vonatkozó részletes indoklást. 5. A Kodály Zoltán utca infrastruktúrájával kapcsolatos észrevételek: A Kodály Zoltán utca infrastruktúrájával kapcsolatban tett észrevételeim megegyeznek az Ady Endre utcával kapcsolatos észrevételekkel. Ennek megfelelően kérem, hogy erre vonatkozóan is szíveskedjenek válaszolni a fent megfogalmazott kérdésekre. Kérem, hogy válaszaitkat tételesen és részletesen, jogszabályi hivatkozásokkal alátámasztva küldjék meg számomra. Előre is köszönöm segítségüket és válaszadásait.	nem kívánatos és nem indokolt. Az útszakasz Petőfi Sándor utcáig való kiépülése esetén sem várható a meglévő lakóterületen átmenő forgalom. A Kodály Zoltán utca Petőfi Sándor utcára való kivezetésének lehetőségét az Önkormányzat felülvizsgálta és elvetette a terv egyeztetési folyamata során (lakossági kérésnek megfelelően). Az lakóingatlanok feltárása érdekében az Ady Endre utca és a Bartók Béla utca meghosszabbítása között egy kiszolgáló útszakasz megvalósítása tervezett, törtvonalvezetéssel. A Bartók Béla úti kapcsolat fogja lebonyolítani a Kodály Zoltán utcán érkezők forgalmát is. Tekintettel az új lakóterületek kialakulására a területre irányulóan csak személygépjármű forgalom növekedése várható. Az egyes útszakaszok terheltségét csökkenti a több irányú haladás lehetősége (új útszakaszok megjelenése a hálózatban). A várható többlet-forgalom a lakótelekekhez tartozó autók (általánosan ingatlanonként 2 gépjármű) közlekedéséből ered. ad5. Az előző pontban leírtak szerint a Kodály Zoltán utca meghosszabbítása nem szerepel a terv korrigált változatában. Ugyanakkor szeretném megjegyezni, hogy a Kodály Zoltán utca közterületi szélessége (gyűjtőútnak is megfelelő 16 m szabályozási szélesség) megfelelő a kiépítendő kétirányú forgalom lebonyolítására alkalmas útpálya, vízelvezető árok, járda és zóldsávok befogadására.
8.P	Érintett terület tulajdonosa (A tervjavaslat alapján a 325/32 és 325/36 hrsz.-ú ingatlanokat érintve (korábban KÖu/2 övezeti és Lke/1 építési övezeti besorolású területeken) egy új 667 m² nagyságú zöldterület (közkertr) kerül kialakításra az új kertvárosias lakóterületekhez kapcsolódóan, azok rekreációs ellátását szolgálva. A közkertr kijelölésre kerülő területek, melyek természetben 325/32 és 325/36 hrsz.-ú ingatlanok 1/2 részben tulajdonomban álló területek. Szeretném tájékoztatni a tisztelt Tervezőt és Főépítést, hogy a kijelölt területre a korábbi településrendezési terv szerint földmérési munkálatok, talajvédelmi terv, közműtervezés (ivóvíz, villany, szennyvíz-csatorna), útépítés-engedélyezés megtörtént és tervben van a közeljövőben az adott területen a közművek a meglévő tervek szerinti kiépítése. Amennyiben módosulna a terület szabályozása, akkor teljesen újra kell tervezettni a közmű és út kiépítési terveket. Továbbá ez azt jelentené, hogy a tervezésben a tulajdonosokkal való egyeztetés nélkül kijelölés került egy olyan magánterület köré szándékára, melynek szándékáról a tulajdonosokat csak ebben a szabályozási terv módosításban tájékoztatták, ami sérti a magántulajdon védelméhez fűződő jogot. 667 nm-ről kellene lemondanunk, ami tulajdonképpen egy teljes építési telek. Kérem, szíveskedjenek figyelembe venni, hogy a kijelölt lakópark melletti sávban, az Lke és a Gksz övezet határán, van egy háromszög alakú terület, mely már nem került bele a telek kialakításba, ennél fogva alkalmasabb lenne a közkertr kialakítására és ez nem befolyásolná a már meglévő terveket. A közcélú terület kialakítása nem sértheti a már kijelölt parcellákat és ez alapján elindított	Korrigált tervek és Tervezői válaszok Önkormányzat által elfogadva A Tóvárosi utca végén elhelyezkedő beépítetlen területek termódosítás alá vont területen valamennyi tulajdonos egyetértésével és szándékával megegyezően a hatályos tervben a kialakult telekosztástól eltérően új területhasználatok és közterületek lettek kijelölve. Ennek következtében alakult ki a területen belül egy beépítésre nem szánt telek-rész Kb-Re-4 övezeti jelöléssel. Ennek rendeltetése a fejlesztési lakóterületen kialakuló lakóközösséget szolgáló közhasználatra kialakítandó terület szerepelt. A módosuló tervben szintén az érintett területek tulajdonosainak szándéka szerint változik a területhasználát. Ennek következtében a Kb-Re-4 jelű terület besorolásának megszüntetése és lakótelekké alakítása érdekében szükséges zöldterület kialakítása, amely hasonló szereppel bír majd, mint a megszűnő besorolású telek. A termódosítás teljes mértékben igyekezett az időközben telekalakítással már előkészített -noha nem a hatályos tervi telekalakításoknak megfelelően – kialakított lakóterület határait követni. A hatályos tervhez képest a területhasználati változások olyan jellegűek, melyek miatt a magasabb rendű jogszabályi előírások betartásának követelménye a zöldterületi kijelölést is szükségessé teszi. A kifogással élő észrevételben megjelölt javaslat figyelembe vételével a tervezett korrekcióra került, s a közkertr olyan területen lett kijelölve, amely nem eredményez lakóterületen belüli lakótelekszám csökkenést.

	közmű engedélyezési folyamatokat. Továbbá a lakóövezet szomszédságában húzódik egy Natura 2000-es terület, mely szabadidős igényekre helyet biztosít a közelben lakóknak. Kérem, szíveskedjenek ezen körülményekre tekintettel lenni a tervezési eljárás során.	Az észrevétel alapján a közkert övezete áthelyezésre került a 015/28 hrsz.-ú ingatlan terhére, 692 m² nagyságban.
		Korrigált tervek és Tervezői válaszok Önkormányzat által elfogadva
9.P	Kodály Zoltán utcai lakos Levelem megírását sem rosszindulat, sem egyéni érdek nem diktálta, de azt gondolom családom és a környék lakói miatt pár dolgot észrevennélek nem kell önök felé. A falu fejlődését és az új telkek eladását értem, értjük és elfogadjuk annak ellenére is, hogy legtöbbször, pont a természet és a nyugalom miatt költöztünk ide vagy lakik itt. Pár dolog viszont nem indokolt illetve nem ésszerű szerintem, és ezeket most jelezném Önök felé. 1. Az újonnan épülő 40 házban, teleknek több új út illetve 5 kimenet is lehetőséget adna a tervek szerint a terület elhagyására, amit egy kicsit túlzásnak érzek. A Petőfi utcáról 2 lehetőség is lenne az új fejlesztésre váró rész elhagyására és megközelítésére, így nem feltétlenül szükséges ezt több irányból is megtenni. A tájékoztatón az hangzott el, hogy a Kodály és az Ady is tehermentesítve lenne, ami azért érdekes, mert ez csak azon lakókat érintette eddig, akik a Bartókon laktak (zsákutca) illetve az Ady utcán és a Kodály utca felén helyezkedik el a házuk. 2. Azt gondolom, hogy a Kodály 1/B alatt lakók sínylik meg a változtatásokat a legjobban a 3 irányból rázúduló teherforgalom és személyautó forgalom miatt, illetve egyedülálló módon az ingatlan 3 oldalról lesz szegélyezve úttal. Ez elég egyedi szituáció arról nem beszélve, hogy jelentősen rontaná az itt lakók életminőségét, ingatlanunk értékét csökkentené a beruházás, hiszen nem nagyon akar majd olyan házba költözni senki, ami 3 oldalról is utcával szegélyezett. Ezen a tervezett park, erdősáv meghagyása nem sokat segít majd, de méltányoljuk megtartását a teveken.	ad1. Az új kijáratok kialakítását hálózati szempontok indokolják. A meglévő közút hálózathoz való csatlakozások biztosítják a fejlődő lakóterület megközelíthetőségét, jobb, biztonságosabb kiszolgálhatóságot. A Kodály Zoltán utca Petőfi Sándor utcára való kivezetésének lehetőségét az Önkormányzat felülvizsgálta és elvetette a terv egyeztetési folyamata során (lakossági kérésnek megfelelően). Az lakóingatlanok feltárása érdekében az Ady Endre utca és a Bartók Béla utca meghosszabbítása között egy kiszolgáló útszakasz megvalósítása tervezett, tört vonalvezetéssel. A Bartók Béla úti kapcsolatot fogja lebonyolítani a Kodály Zoltán utcán érkezők forgalmát is. ad2. A Kodály Zoltán utca 1/B. ingatlan (hrsz: 23/74) saroktelekké válik, két oldalán határolja majd út. Nagyarányú forgalomnövekedés (különösen teherforgalom) nem várható a telek környezetében. Az átalakuló gazdasági terület gazdasági forgalma Petőfi Sándor utca irányába terelése a részletes tervezés során forgalomtechnikai eszközök alkalmazásával megoldható, így a lakóterületeket nem terheli a gazdasági területek forgalma. ad3. Az Ady Endre út meghosszabbítása a 033/1 ingatlant érinti, azt keresztezi. A közúthálózat kiterjesztése a lakóterületek fejlesztéséhez szükséges, az új közterületek telealakítását az Önkormányzat fogja lebonyolítani, hiszen önkormányzati területekből alakulnak majd ki. Az Ady Endre utca meghosszabbításaként tervezett 14 m széles közterület ugyan keskenyebb, mint az Ady E. utca meglévő szakaszának 16-20 m szélessége. A tervezett 14 m szabályozási szélesség is elegendő a kiépítendő kétirányú forgalom lebonyolítására alkalmas útpálya, vízelvezető árok, járda és zöldsávok befogadására -különösen, hogy ezen szakaszon telek ki-behajtó nem lesz, tehát az utca forgalmát az sem zavarhatja. Az utca tengelyének eltolása a tervezett közterületen belül a részletes tervezés során megoldható, az új tengelynek nem szükséges a meglévő tengely pontos folytatásában haladni. Az Ady Endre utca továbbépítése nem a főút tehermentesítésének érdekében történik, hanem a kialakuló új

	3. Továbbra is fenntartom azon véleményemet, hogy a tervek alapján 14 méter szélesre tervezett út (járdával, vízelvezetéssel) az Ady folytatásában nem megoldható, hiszen az osztatlan közös területünkön menne ár. Szerintem a Kodály folytatásában kellene ezt az átkötő utat megcsinálni ott, ahol az út megtörik, illetve legközelebb van a két út (Kodály, Bartók) egymáshoz. Én úgy látom a telekhatárok miatt, hogy az Ady folytatását nem lehet megoldani, csak egy eltolt utcával. Megjegyzem, azon érv, hogy az Ady tehermentesíti majd az átmenő forgalmat azért nem helytálló, mert a felújított csatornarendszer nem fedett, ezért az ott lakók nem tudnak csak az út mellett (vagy inkább az úton) parkolni, ami nem hogy egy teherautó, hanem egy személygépkocsi átjutását is körülményessé teszi. Az elmúlt hónapok gyakorlata ezt bizonyítja. Én sem arra megyek ki a főútra, mert nem biztonságos, szűk a hely, ami a rendelkezésre áll. 4. Az Ady bekötése a Bartókba kiemelten nem indokolt a telkünk mellett legfőképp azért, mert ezt feljebb, ahol a Kodály és a Bartók a lehető legközelebb van egymáshoz, és a tervezett utak is megtörnek is kivitelezhető, vagy akár 1-2 körforgalommal pótolható. A területünk mellett a telkek felosztása folytatható, és nem okoz problémát, területvesztést. A 2025.02.01-én elküldött levélben a társasházunk, sorházunk lakójaként teljes megerősítést egyetérték. Kérem a levelet csatolva 2025.02.01-én számomra is megküldeni Levelezési címemet az aláírással együtt megadom!	fejlesztési területek jobb megközelítését, feltárását biztosítja az új úthálózati elem. ad4. Az Ady Endre utca meghosszabbítása és a Petőfi Sándor utcával való kapcsolatlának kiépítése északon a fejlesztési területek feltárását segíti majd. A javasolt új csomóponti kiépítések nem helyettesíthetnek hiányzó útszakaszokat, de megállapítható, hogy a körforgalmak nagymértékben növelik az úthálózat biztonságát.
10. P	Petőfi Sándor utcai lakos Meglepődve láttam a terveken, hogy az én telkem egy részén utat terveznek. Felháborít, hogy ezt csak véletlen tudtam meg, mások hívták fel rá a figyelmemet. Az lenne a minimum ilyen esetben, hogy személyesen eljőnnék és kikérlik a véleményemet, és az engedélyemet. Nem szeretnék lemondani a telkem egy részéről azért, hogy a közvetlen szomszédomba egy út fusson. Elég nagy az a terület nem kell az utat ide tervezni. Nem támogatom az újabb telkek kiosztását, addig amíg a Bajon átmenő forgalmat el nem terelik. Eddig is nagymértékben megnőtt a forgalom az utcánkban, ha még ide egy lakóparkot terveznek akkor már elviselhetetlen lesz a forgalom. Nem az a fejlődés, hogy minél többen legyünk, hanem inkább az a cél, hogy az itt élők kulturált körülmények között nyugalomban élhessenek. Kérem vegyék figyelembe az észrevételeimet!	Korrigált tervek és Tervezői válaszok Önkormányzat által elfogadva Kérelmező kívánsága teljesül, telkét nem érinti a korrigált terv szerint tervezett út. Sajnálattal kell megjegyeznünk, hogy a szabályozási tervek készítését véleményezheti a lakosság, a partnerek, de nem ők „engedélyezik”. az engedélyezést, pontosabban az elfogadást kizárólag az Önkormányzat Képviselőtestülete teheti meg a törvények értelmében. Az új lakótelkek kialakítását a helyi lakosok érdekében igyekszik az Önkormányzat elvégezni, hiszen számos helyben maradni kívánó, Bajon élő fiatal és egyéb nem megfelelő körülmények között élő lakos nem tud helyi építési telket kapni. Bajon átmenő forgalom elterelésére nincsen olyan megvalósítható tervzet, amely kérésének megfelelő lenne. A Petőfi S. utca az országos úthálózat elemét képezi, melynek forgalmi helyzetének jobbítását célozta az utóbbi években lezajlott útfelújítás, forgalom-lassító szigetek kialakítása stb. Egyéb korlátozásra nincsen lehetőség.
11. P	E-TÉR-en keresztüli Lakos I. (2025. 02.01) T. Cím! Az 1. helyszín az Újhegyi út menti volt major területével kapcsolatban az alábbi észrevételeim vannak: - a Kodály Zoltán utca meghosszabbítása esetén kérem vegyék figyelembe, hogy a Kodály utca meglévő szakaszán a víztelenítés nem megoldott, az új szakaszról érkező csapadékvíz elvezetése mellett célszerű lenne a teljes	A korrigált tervek és a Tervezői válaszok Önkormányzat által elfogadva A Kodály Zoltán utca nem kerül meghosszabbításra, hanem tört vonalon vezetve egy új kiszolgáló utat tervezett, amely a Bartók B. utcába köt bele annak a Petőfi S. utcára kivezetése előtt. A Kodály Z. utca meglévő szakaszának víztelenítése jelen fejlesztéstől függetlenül is megoldást igényel. A jelen fejlesztéskor a megvalósulási tervek fognak foglalkozni a csapadékvíz tereléséről, ha megoldható inkább e helyben tartásáról, mint sem az elvezetéséről. A Bartók B. utca, mint szakszaki megvalósítás fontos eleme a tervnek.

	utcában ezt megoldani. - A Bartók Béla utca, mint zsákutca megszüntetése csökken- tené a Haláp utca forgalmát?		
	A korrigált tervek és a tervezői válaszok Önkormányzat által elfogadva		
12. P	E-TÉR-en keresztülti Lakos II. (2025.02.01) Tisztelt Főépítész! Tisztelt Tervező! Tisztelt Polgármester! Baj Településrendezési eszközök módosítási eljárásában, az alábbi do- kumentumokban https://baj.hu/wp-content/uploads/2025/01/BAJ-TRT-mod-megalapozo-alatamaszto-2025.pdf és 325/36 hrsz.-ú ingatlanokat érintve (korábban KÖu/2 övezeti és Lke/1 építési övezeti besorolású területeken) egy új 667 m2 nagyságú zöldterület (közpark) kerül kialakításra az új kertvárosias lakóterületekhez kapcsolódóan, azok rekreációs ellátását szol- gálva. A közpark kijelölésre került területek, melyek természetben 325/32 és 325/36 hrsz.-ú ingatlanok 1/2 részben tulajdonom- ban álló területek. Szeretném tájékoztatni a tisztelt Tervezőt és Főépítészt, hogy a kijelölt területre a korábbi településrendezési terv szerint földmérési munkálatok, talajvédelmi terv, közműtervezés (ivóvíz, villany, szennyvíz-csatorna), utépítés-engedélyezés megtörtént és tervben van a közeljövőben az adott területen a közművek a meglévő tervek szerinti kiépítése. Amennyiben mó- dosulna a terület szabályozása, akkor teljesen újra kell tervezetni a közmű és út kiépítési terveket. Továbbá ez azt jelentené, hogy a tervezésben a tulajdonosokkal való egyeztetés nélkül kijelölés került egy olyan magánterület közcélú használatra, mely- nek szándékáról a tulajdonosokat csak ebben a szabályozási terv módosításban tájékoztatták, ami sérti a magántulajdon védel- méhez fűződő jogot. 667 nm-ről kellene lemondanunk, ami tulajdonképpen egy teljes építési telek. Kérem, szíveskedjenek figye- lembe venni, hogy a kijelölt lakópark melletti sávbán, az Lke és a Gks övezet határán, van egy háromszög alakú terület, mely már nem került bele a telek kialakításba, ennél fogva alkalmasabb lenne a közpark kialakítására és ez nem befolyásolná a már meglévő terveket. A közcélú terület kialakítása nem sértheti a már kijelölt parcellákat és ez alapján elindított folyamatokat. To- vábbá a lakóövezet szomszédságában húzódik egy Natura 2000-es terület, mely szabaddíós igényekre helyet biztosít a közelben lakóknak. Kérem, szíveskedjenek ezen körülményekre tekintettel lenni a tervezési eljárás során.	A közpark kialakítására szükség van, hi- szen a hatályos tervben -az érintett tu- lajdonosi közösség egyetértésével - is szerepel egy beépítésre nem szánt te- rület zöldterületi jelleggel. Ezt pótlan- dóan a korábbi tervezett területhaszná- lat megváltozása következtében zöldte- rülettel lehet kompenzálni a magasabb rendű jogszabályoknak való megfelelés miatt. A kérelmező kívánsága teljesült, a zöld- terület kijelölése átkerült a javaslatban szereplő telekre.	
	A korrigált tervek és a tervezői válaszok Önkormányzat által elfogadva		



KOMÁROM-ESZTERGOM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Baji Polgármesteri Hivatal			
Érkezett: 2024 DEC 11			
Szám: 2307-50/2024		 db mell.	
Előszám:	Utószám:	Határidő:	Előadó:
Tárgy: KÖRNYEZETVÉDELMI ÉS TERMÉSZETVÉDELMI			

Schunder Tibor
Polgármester Úr
részére

Baj Község Önkormányzat
Baj
Petőfi Sándor utca 50.
2836

Iktatószám: KE/041/03708-9/2024.
Tárgy: Baj Község településrendezési
eszközeinek módosítása –vélemény
Ügyintéző: Ferenczy Judit
Telefonszám: (34) 795-888

Tisztelt Polgármester Úr!

A 2024. december 11-én (szerdán) 11⁰⁰ órakor tartandó egyeztető online tárgyalásáról szóló meghívóját a Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály (a továbbiakban: Osztály) nevében köszönettel megkaptam. Az egyeztetésen egyéb irányú hivatalos elfoglaltságaim miatt részt venni nem tudok. Kérem, hogy az egyeztetésről készülő jegyzőkönyv egy példányát elektronikus úton (kornyzetvedelem@komarom.gov.hu) szíveskedjék megküldeni

Baj község településrendezési eszközeinek módosításhoz a megküldött dokumentációkat áttanulmányoztam, az abban foglaltakkal kapcsolatban a következő véleményt adom:

Módosítás:

A fejlesztési területek, pontosabban a változás alá vont területek az északi és délnyugati belterületi határhoz közvetlenül csatlakozó területek.

1. Az északi településrészen az Újhegyi út menti volt major, legutóbb nyúl-vágóhídként ismert mintegy 20 hektáros terület képezi az I. fejlesztési területet.
2. A belterület mentén délnyugaton Tata várossal határos a valamikori szovjet laktanya. A gazdasági területté átalakult volt laktanya területét és a hozzá kapcsolódó lakótelepi lakóterületet egészíti ki a változás alá vont 8,1 ha-os II. fejlesztési terület.

I. fejlesztési terület – Újhegyi út menti volt major

A területen elhelyezkedő volt major területét megvásárolta Baj Önkormányzata. A területen 13 éve nem történik semmilyen vállalkozással összefüggő tevékenység, üresen állnak az épületek, romlik állaguk. Az Önkormányzat Képviselő-testülete úgy döntött, hogy a több, mint 20 hektáros terület újbóli hasznosítása a lehető legnagyobb mértékben a falu lakosságának a szempontjait figyelembe vevő módon történjen, a közösség céljait és boldogulását szolgálja.

Az I. fejlesztési területen javasolt területhasználatok:

1. kertvárosias lakóterület
2. közkert
3. intézményi vegyes terület
4. beépítésre szánt különleges területek (rekreációs, idegenforgalmi, sportcélú, mezőgazdasági üzemi,

5. iparterületi korrekció
6. kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
7. véderdők

Fenti területfelhasználási módok közül a lakóterületi fejlesztés a javasolt maximálisan igénybe vehető területet mutatja. Nem változhat a véderdő és a közkert mérete a javasolt lakóterület kialakítással összefüggésben ezek a minimálisan szükséges ilyen területek, hogy a változások következményeként megfeleljenek a jogszabályokban előírt feltételeknek. Döntés igényű a szomszédos iparterületi telek és a major telke közötti határkorrekció. Mivel a két telket elválasztó kerítés és területhasználat évtizedek óta olyan a formában létezik, amelynek követésére ad lehetőséget a javasolt határrendezés. Az ipari telek a hegyes háromszögű alakjának megszüntetésével kedvezőbben használhatóvá válik a telek. (Övezeti besorolása szerint ezzel az alakzattal akár meg is osztható a telek.) A területek telekhatár változása megközelíti az „adok-kapok területi egyensúlyt”. Mivel az ipari övezetbe tartozó telek mellé intézményi telek kialakítása javasolt, ezért a rendeltetések elválasztására véderdősáv kialakítása javasolt, amelynek területe az önkormányzat tulajdonát képező területbe kerül beszámításra. A fejlesztési terület „hátsó” területeinek hasznosítására a két főle feltárási út nyomvonalvezetést mutat be a javaslat. Az egyik I.1 jelű, míg a másik a I.2 jelű változat.

A feltárási utak tekintetében nincsen különbség abban, hogy mindkét változat a belterület felől az Ady E. utca folytatásával lép a területre, s mind a két esetben az Újhegyi útra érkezik a feltárási út a meglévő iparterületi magánút közötti átminősítésével. Az útvonalvezetés lényeges különbsége abban van, hogy íves útvonalon, vagy derékszögű irányváltással történik a területen való átvezetés. Tervezői javaslat szerint az íves vonalvezetés ajánlott. A fejlesztési területeken a területek használatában többféle különleges területi használat szerepel, melyek csupán arra utalnak, hogy több dominanciával lehet a területeket kialakítani. A rekreációs területek között is különbség lehet a beépítési mérték megengedett nagysága szerint, amely a használatban a szabadtérben vagy az épületeken belüli rendeltetési formák függvényében változhat.

A fejlesztési terület nagysága és faluban elfoglalt helyzete következtében az alábbi hasznosításra ad lehetőséget.

Kisebb méretű – mintegy 3,3 hektáros - lakóterületi fejlesztés javasolt a falu belterületének északkeleti részén. Ennek következtében meghosszabbításra kerülhet a Kodály Zoltán utca a Petőfi Sándor utcára kivezetően. Az új utca kivezetése szerepel a hatályos tervekben is, de új lakótelkek hozzá rendelését még nem tartalmazza a szabályozási terv. Erre az érintett terület tulajdonában bekövetkező változás ad lehetőséget és indokoltságot. A Kodály utca folytatása illeszkedik a meglévő vízvezeték nyomvonalához, melynek az új lakótelkekhez való igénybevételei lehetőségéről a közműfejlesztésben lehet olvasni.

A másik lakóutca a Bartók Béla utca, mely jelenleg zsák jelleggel működik. Ennek továbbvezetésével szintén kialakíthatók a 700 négyzetméter körüli kertvárosias formában beépíthető lakótelkek.

II. fejlesztési terület – Tóvárosi utca alatti beépítetlen területek

A II. fejlesztési területen javasolt terület használatok:

1. kertvárosias lakóterület
2. közkert (Baj 325/32 hrsz. és a 325/36 hrsz-ú telek egy része)
3. kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
4. közutak
5. általános mezőgazdasági terület

Vélemény:

Tárgyi módosítási területek közül az I. fejlesztési terület (volt nyúlágóhíd) nem része országos jelentőségű védett természeti területnek, nem része a Natura 2000 hálózatnak, nem része a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényben kihirdetett „ökológiai hálózat” területének. A tárgyi terület nem része barlang felszíni védőövezetének és nem érint közvetlenül egyedi tájértéket sem, és nem érinti az országos tájképvédelmi övezet területet. Közvetlenül tárgyi ingatlanokon, a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság által adatállománnyal feltöltött és aktualizált térképes faj-adatbázis nem jelzi védett, illetve Natura 2000 jelölő fajok előfordulását.

- Ezúton hívom fel Baj község figyelmét, hogy az I. fejlesztési területen tervezett erdőrészlet – Baj 51/A – található. A megküldött dokumentumban feltüntetett településrendezési eszközök módosítása erdő igénybevételel jár!

Tárgyi módosítási területek közül a II. fejlesztési terület (volt orosz laktanya) nem része országos jelentőségű védett természeti területnek, nem része a Natura 2000 hálózatnak, azonban érinti a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényben kihirdetett „ökológiai hálózat” puffer területét és érinti az országos tájképvédelmi övezet területet, valamint szomszédos a Natura 2000 HUDI 1003 Gerecse területtel. A tárgyi terület nem része barlang felszíni védőövezetének és nem érint közvetlenül egyedi tájértéket sem. Közvetlenül tárgyi ingatlanokon, a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság által adatállománnyal feltöltött és aktualizált térképes faj-adatbázis nem jelzi védett, illetve Natura 2000 jelölő fajok előfordulását.

Környezeti vizsgálat:

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 1. § (3) bekezdés értelmében a település egy részére készülő szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzatnál, mely helyi szinten kis terület használatát határozza meg a várható környezeti hatásuk jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége.

A rendelkezésemre bocsátott információk alapján a tervezett tervmódosítás megvalósítása következtében várható környezeti hatások jelentőségét mérlegelve, a Korm. rendelet 2. számú melléklete szerinti szempontokat figyelembe véve a várható környezeti hatásokat nem ítélem jelentősnek, így jelen eljárásban a környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartom szükségesnek.

A fejlesztések során a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló módosított 314/2005. (XII. 25) Korm. rendelet előírásait figyelembe kell venni.

A földtani közeg védelme, a levegőtisztaság-védelmi, a táj- és természetvédelmi, a hulladékgazdálkodási, valamint a zaj- és rezgésvédelmi szempontból a módosítás tartalmát az Osztály tudomásul veszi azzal, hogy további feltételeket a fenti módosításokhoz kapcsolódó engedélyezési eljárások során közöl.

Az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012 (XI. 8.) Korm. rendelet 43. §-ában előírtaknak megfelelően a településrendezési eszközök jóváhagyást követően szíveskedjenek megküldeni.

Az Osztály az eljárás további szakaszában is részt kíván venni.

A véleményemet a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 64. §, valamint 11. melléklete alapján, továbbá a hulladékgazdálkodási hatóság kijelöléséről szóló 124/2021. (III. 12.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése, a környezetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 624/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 14. § (1) bekezdés c) pontja és a természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 625/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 18. § d) pontja szerinti eljárás keretében, mint megjelölt véleményező adtam ki.

Tatabánya, elektronikus bélyegző szerinti időpontban

Dr. Kancz Csaba főispán nevében és megbízásából:

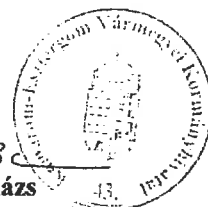
Jelena Viktória Ildikó osztályvezető helyett helyettesítési jogkörben eljárva

Komárom-Esztergom
Vármegyei
Kormányhivatal

Digitálisan aláírta:
Komárom-Esztergom

Vármegyei Kormányhivatal
Dátum: 2024.12.10 15:09:04
+01'00'

Orbán Balázs
környezetvédelmi szakügyintéző



Címzettek:

1. Baj Polgármesteri Hivatal HK 755448724
2. Irattár

Az eredeti papíralapú dokumentummal egyező

Ezen lap nem része az eredeti iratnak, kizárólag a jogszabályi megfeleléshez szükséges záradékolás megjelenítését szolgálja.



A dokumentum elektronikus aláírással hitelesített
Aláíró: Markó Béla osztályvezető (2024.12.10. 16:58:43)



PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/ERDŐ/7794-2/2024
Ügyintéző: Gyökeres István Dénes
Telefon: +36 28/532-305

Tárgy: Baj – településrendezési eszközeinek
módosítása – meghívó egyeztető tárgyalásra
Hivatkozási szám: -

Ügyintéző: -

Ügyintézőink kizárólag a láblécben feltüntetett hétfői ügyfélfogadási időben érhetők el!

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Schunder Tibor
polgármester

Baj Község Önkormányzata

Baj
Petőfi Sándor utca 50.
2836

Baj Polgármesteri Hivatal			
Érkezett: 2024 DEC 11.			
Szám: 2007-49/2024		 db mell.	
Előszám:	Utószám:	Határidő:	Előadó: Gny
Tárgy:			

Tisztelt Polgármester Úr!

Az **Baj településrendezési eszközeinek módosítása** kapcsán összehívott egyeztető tárgyaláson sajnos egyéb hatósági elfoglaltságaim miatt nem tudok részt venni **2024. december 11.-én 11:00 órakor**.

A tervezett módosítások közvetlenül érintenek az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény szerinti, az Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott erdőt (**Baj 51/A (033/1 hrsz.) erdőrészletet**). A vizsgált tevékenység (települési tervmódosítás) erdő igénybevételel jár, így erdőre gyakorolt közvetett hatása van.

Tájékoztatom, hogy az elvi engedély nem azonos a végleges igénybevételi engedéllyel, aminek birtokában kezdhető meg kizárólag a tervezett, erdőt érintő munkafolyamat.

Egyébiránt a településrendezési tervmódosítási eljárásában erdők esetében a fenntartható erdőgazdálkodást és az erdők közérdekű szolgáltatásainak biztosítását nem látom veszélyeztetve, ezért a tervezettel, véleményezési dokumentációval kapcsolatban kifogást nem emelek.

Továbbá erdő és erdőterületként besorolt terület beépítése esetében figyelemmel kell lenni a 2023. évi C. törvény a magyar építészetről 8. § (3) bekezdése szerint Az új beépítésre szánt területek kijelölése során a következő feltételeknek együttesen meg kell felelni, és ezt az önkormányzatnak külön önkormányzati határozattal – amely a településrendezési terv mellékletét képezi – igazolni kell:

b) pontja szerint, számítással igazolva, hogy a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt területkijelöléssel nem csökken.

Agrárügyi Főosztály
Erdőfelügyeleti Osztály
2100 Gödöllő, Kottán Sándor u. 1. Levelezési cím: 2101 Gödöllő. Pf.:431.
Telefon: 28/532-301; Fax: 28/532-302;
www.pvkh.hu
Szakmai nyomtatványok: <https://foldalap.am.gov.hu>
Az ügyfélfogadás időpontja: hétfő 9⁰⁰ - 14⁰⁰ Tel: 28/532-308

Az erdészeti hatóság hatáskörét és illetékességét a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 11. § (1) bekezdése és 2. számú melléklete állapítja meg.

Kelt: Gödöllő, *digitális aláírás szerinti dátummal*

Dr. Tarnai Richárd főispán
nevében és megbízásából:

Kapják:

1. Baj Község Önkormányzata
2. Irattár

755448724 HK



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

Bajl Polgármesteri Hivatal			
Érkezett: 2024 DEC 10.			
Szám: 2307-48/2024	 db mell.		
Előszám:	Utószám:	Határidő:	Előadó: N
Tárgy:			

Schunder Tibor polgármester
részére

Baj Község Önkormányzata

Iktatószám: BP/FNEF/06623-2/2024.
Ügyintéző: Farkas Friderika
Telefonszám: 06 (1) 465-3866
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu
Tárgy: Véleményezés természetes gyógytényező
érintettség szempontjából.
Hiv. szám: -

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

Tisztelt Polgármester Úr!

Baj község településrendezési eszközeinek módosítása és ehhez kapcsolódó környezeti vizsgálat szükségessége tárgyában, hivatkozott számú levelében történt megkeresésére a népegészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: BFKH) tájékoztatja, hogy a 2024. október 10-én megküldött BP/FNEF/05395-2/2024. iktatószámú véleményét fenntartja, mely szerint:

A településen természetes gyógytényező érintettsége nem áll fenn, ezért jelen esetben a BFKH véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.

Fentiekre tekintettel a BFKH az egyeztető tárgyaláson nem kíván részt venni.

Érintettség esetén a BFKH, mint államigazgatási szerv feladatát a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. számú melléklete II.2. pontjának g) bekezdése állapítja meg.

A BFKH jelen iratot a *digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól* szóló 2023. évi CIII. törvény (DÁP tv.) 19. §-a alapján elektronikus úton küldi meg.

A BFKH felhívja a figyelmet arra, hogy a BFKH-val elektronikus úton szükséges kapcsolatot tartani (szervezetnév: BFKHNSZSZ, KRID azonosító kód: 427094958).

Közegészségügyi Osztály 1.

1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf.: 203 – Telefon: +36 (1) 465-3866 – Fax: +36 (1) 465-3853

Hivatali kapu KRID azonosító: 427094958

E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu - Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

A BFKH kéri a fentiek szíves elfogadását.

Budapest, – dátum a digitális aláírás szerint

Üdvözlettel:

dr. Sára Botond
főispán megbízásából

dr. Somogyi Rozália
osztályvezető
helyett

Melléklet: –

Kapja:

1. Címzett – Hivatali kapu
2. Irattár



KOMÁROM-ESZTERGOM VÁRMEGYEI

Schunder Tibor polgármester
részére

BAJ

KRID azonosító: 755448724 BAJONK2836

Baji Polgármesteri Hivatal			
Érkezett:		2024 DEC 1 0.	
Szám: 2307-47/2024		 db mell.	
Előszám:	Utószám:	Határidő:	Előadó:
Tárgy:			

Ügyszám: 10307/4/2024.

Tárgy: Baj község településrendezési
eszközeinek módosítása

Ügyintéző: Mikusné Vincze Edina

Tel.: 06-33-510-822

Mell.: -

Tisztelt Polgármester Úr!

MEGHÍVÓ online megbeszélésre az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005 (I.11.) Korm. rendelet 5. § (1) bekezdése szerint településrendezési eszközök módosításához környezeti értékelés szükségességéről tárgyában megküldött megkeresésére az alábbiakról tájékoztatom.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet a környezet védelméért felelős közigazgatási szerveket kijelölő 3. számú melléklete II.2. e) pontjában foglaltak értelmében, nem országos hatáskörű szerv által kidolgozott terv, illetve program megvalósításához – érintettség esetén – **a termőföld mennyiségi védelmére kiterjedő vélemény kiadására** a földvédelmi feladatkörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalt jelöli ki.

A településfejlesztési és településrendezési terv elkészítése, vagy azok módosításához kapcsolódó eljárásokban **a termőföld mennyiségi védelmének érvényesítése érdekében az ingatlanügyi hatáskörében eljáró kormányhivatal** véleményező hatóságként működik közre, ennek során a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény (Tfvt.) 6/B. § (1)-(2) bekezdéseiben foglaltak alapján vizsgálja a tervekben lefektetett elképzeléseket, és **termőföld érintettsége esetén véleményezi azokat.**

A Tfvt. 2.§ 19. pontja szerint **termőföld** az a földrészlet, amely a település külterületén fekszik, és az ingatlan-nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas vagy fásított terület művelési ágban van nyilvántartva, kivéve, ha a földrészlet az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvényben (Evt.) meghatározott erdőnek minősül.

Az Evt-ben meghatározott **erdőnek minősülő**, a külterületi kivett, illetve a belterületi fekvésű **ingatlanok** – függetlenül attól, hogy azok művelési ágban nyilvántartottak, vagy kivett területként szerepelnek az ingatlan-nyilvántartásban – a Tfvt. 2.§ 19. pontjában foglaltak szerint **nem minősülnek termőföldnek**, azokra az ingatlanügyi hatóság földvédelmi hatósági és szakhatósági hatásköre **nem terjed ki.**

A Tfvt. 6/B. § (1) bekezdése értelmében az ingatlanügyi hatóságnak a termőföld mennyiségi védelme érdekében érvényre kell juttatnia, hogy a beépítésre szánt területek kijelölése lehetőség szerint **a gyengébb minőségű termőföldeken, a lehető legkisebb mértékű termőföld igénybevételevel történjen.**

FÖLDHIVATALI FŐOSZTÁLY

Földhivatali Koordinációs Osztály

2500 Esztergom, Rudnay Sándor tér 2. Levelezési cím.: 2501 Esztergom Pf.:64

Tel.: (33) 510-827, e-mail: foldhivatal@komarom.gov.hu

KRID azonosító: 412850998

www.kormanyhivatalok.hu

A vélemény kialakítása során figyelemmel kell lenni továbbá arra, hogy az egyeztetési eljárás tárgyát képező földrészekkel szomszédos termőföldek megfelelő mezőgazdasági hasznosítását az övezeti átsorolás szerinti terület felhasználás ne akadályozza.

Továbbá, ugyanezen szakasz (2) bekezdése szerint az egyeztetési eljárásban az ingatlanügyi hatóságnak **kifogást kell emelni, ha** a településrendezési terv készítése, vagy módosítása alapján kijelölt beépítésre szánt területek,

- a) többségében átlagosnál jobb minőségű termőföldeket érintenek, és a beépítésre szánt terület övezeti besorolásának megfelelő, terület-felhasználásra hasonló körülmények és feltételek esetén átlagosnál gyengébb vagy átlagos minőségű termőföldeken is sor kerülhet, vagy
- b) övezeti besorolásának megfelelő terület-felhasználásra kellő nagyságú térmértékben lehetőség van a település már beépítésre kijelölt, de még fel nem használt területén is.

A Tfv. 6/B. § (2) bekezdésben foglaltakat **nem kell alkalmazni a zártkerti ingatlan esetében**, ha a településrendezési terv készítése vagy módosítása a zártkerti ingatlan területének beépítésre szánt területbe történő átsorolása érdekében történik.

Tájékoztatom **Baj község törzskönyve, valamint a Tfv. 2. § 1. pontja alapján, hogy átlagosnál jobb minőségű termőföldnek minősül** a település külterületén a 3-as és 4-es minőségi osztályú szántó, a 3-as minőségi osztályú legelő, valamint a 3-as minőségi osztályú rét művelési ágú terület.

A változtatás véleményezésére megküldött iratanyagban foglaltak szerint a módosítás az **I. fejlesztési terület (Újhegyi út menti volt major)**, valamint a **II. fejlesztési terület (Tóvárosi utca alatti beépítetlen területek)** **átlagosnál jobb minőségű termőföldet nem érint, így a változtatás ellen kifogást nem emelek.**

Tájékoztatom továbbá, hogy termőföldet érintő más célú hasznosítási igény esetén az ingatlanügyi hatóság egyedi földvédelmi eljárás keretében vizsgálja meg, hogy a Tfv. rendelkezései szerint az érintett ingatlanok más célú hasznosítása engedélyezhető-e.

A Tfv. 11. § (1) bekezdése szerint a termőföldet más célra **csak kivételesen** – elsősorban a gyengébb minőségű termőföld igénybevételeivel – **lehet felhasználni**, vagyis az átlagosnál gyengébb minőségű termőföld is csak akkor vehető igénybe más célra, ha a kivételesség feltételei fennállnak. A jogszabály e rendelkezése **nem jelenti azt, hogy a hatóság az átlagosnál gyengébb minőségű termőföld más célú hasznosítását engedélyezni köteles.**

Jelen általános földvédelmi szempontokat és szabályokat tartalmazó véleményem – termőföld érintettsége esetén – az egyedi földvédelmi eljárások megindítása és engedélyek beszerzése alól nem mentesít.

Esztergom, az elektronikus aláírás szerinti időpontban.

Tisztelettel:

Dr. Kancz Csaba főispán nevében és megbízásából:

Dr. Katics
Zsuzsanna
dr. Katics Zsuzsanna
főosztályvezető

Digitálisan aláírta:
Dr. Katics Zsuzsanna
Dátum: 2024.12.09
15:55:54 +01'00'



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI FŐOSZTÁLY

Baj Polgármesteri Hivatal			
Érkezett: 2024 DEC 09.			
Szám: 2307-46/2024 db mell.			
Előszám:	Utószám:	Határidő:	Előadó:
Tárgy:			

Ügyiratszám: BP/2602/00909-4/2024
Ügyintézők: Molnár Ádám
Telefon: +36 (1) 795-8818
E-mail: molnar.adam@bfkh.gov.hu

Tárgy: Baj Község településrendezési eszközeinek
módosítása 2 részterületre vonatkozóan.
Válasz egyeztető tárgyalásra szóló meghívásra,
illetve nyilatkozat örökségvédelmi vélemény
környezeti vizsgálat szükségességének
meghatározásáról

Előzmény hiv. szám: 2307-4/2024

Ügyintézőjük: —

Schunder Tibor
polgármester

Baj Község Önkormányzata
2836 Baj
Petőfi Sándor u. 50.

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Úr!

Köszönettel vettük kézhez a fenti hivatkozási számon küldött meghívóját Baj Község településrendezési tervének módosításához kapcsolódó egyeztető tárgyalásra, amelyet 2024. december 11-én terveznek megtartani online jelenléttel.

A fent megjelölt hivatkozási számon és tárgyban kapott megkeresésére a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet (továbbiakban: 419/2021. Korm. rend.) 68. §-ában foglaltak alapján nyilatkozom, hogy az egyeztető tárgyaláson nincs lehetőségünk részt venni.

A tárgyi ügyhöz kapcsolódóan az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet 4. § (2) bekezdésében és a 3. számú melléklet II. 2. h) pontjában kapott felhatalmazással, továbbá a 419/2021. Korm. rendeletben foglaltak alapján ismételt nyilatkozom, hogy a rendelkezésre álló szakanyagok alapján műemlékvédelmi és régészeti szempontból

fenntartom a BP/2602/00909-2/2024 iktatószámon
2024. október 15-én kiadmányozott levelünkben foglaltakat, és

az alábbi kikötésekkel nem tartom szükségesnek a környezeti vizsgálat lefolytatását.

Megállapítottam a kulturális örökség védelméért felelős miniszter által vezetett örökségvédelmi nyilvántartás (továbbiakban: Nyilvántartás) aktuális adatai alapján, hogy a tervezett módosítások részterületein régészeti lelőhelyek találhatók:

- az 1. sz. módosítás részterületén a 92549 azonosító számú Faluközpont; és
- a 2. sz. módosítás részterületén a 72327 azonosító számú Keskeny-dűlő régészeti lelőhely.

Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály

Cím: 1105 Budapest, Körösi Csoma Sándor út 53–55. Postacím: 1475 Budapest, Pf.: 103. – Telefon: +36 (1) 79-59050

E-mail: orokseghasodfok@bfkh.gov.hu — Honlap: www.kormanyhivatal.hu

Hivatali kapu azonosító: KHIV BUK EOF OVO — KRID: 422374158

- 1) A tervezett fejlesztésekkel kapcsolatban felhívom a figyelmüket arra, hogy a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (továbbiakban: Kötv.) 9. § alapján **A régészeti lelőhelyeket – a fenntartható használat elvének figyelembevételével – csak olyan mértékben lehet igénybe venni, hogy azok állománya számottevően ne csökkenjen, illetve eredeti összefüggéseik jelentősen ne károsodjanak.** Továbbá, 10. § (1) A régészeti örökség elemeit lehetőleg eredeti lelőhelyükön, eredeti állapotukban, eredeti összefüggéseikben kell megőrizni. (2) A régészeti lelőhelyek védelmére irányuló intézkedéseknek elsősorban megelőző, szükség esetén mentő jellegűeknek kell lenniük. Az előbbi jogszabályhelyek alapján kérjük, hogy a tervezés során a régészeti lelőhelyek területét lehetőség szerint kerüljék el a földmunkával járó beavatkozásokkal annak érdekében, hogy az érintett régészeti örökség hosszú távú védelme biztosítható legyen. A beruházásokhoz kapcsolódó földmunkák ugyanis visszafordíthatatlanul károsíthatják a régészeti lelőhelyek tárgyi elemeit és objektumait.

- 2) Tájékoztatom egyúttal az Önkormányzatot, hogy a Kötv. 23/C. § (1) bekezdése szerint ún. **nagyberuházás esetén a beruházónak előzetes régészeti dokumentációt kell készítenie:** A fenti jogszabály 7. § 20. pontja alapján nagyberuházásnak minősül a földmunkával járó a) bruttó 500 millió forintos értékhatárt meghaladó teljes bekerülési költségű beruházás, c) a Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt. [jogutód 2023. január 1-től: Építési és Közlekedési Minisztérium] által kezelt beruházás, e) azon közérdekű célú beruházás, amelynek megvalósítása érdekében a kisajátításról szóló törvény szerint kisajátítást végeztek. Fenti jogszabály 7. § 3. pontja szerint az előzetes régészeti dokumentáció valamely terület régészeti érintettségének tisztázására, a régészeti örökség elemeire vonatkozó ismeretek (különösen a lelőhely jellegének, korának, kiterjedésének és intenzitásának) megszerzésére és pontosítására szolgál, valamint az ebből következően elvégzendő régészeti feladatellátás formájának, idő- és költségvonzatainak meghatározásához hozzájáruló, az ismert adatok és források feldolgozásával, a lelőhely állapotában maradandó változással nem járó műszeres lelőhely-, illetve leletfelderítés, terepbejárás és próbafeltárás alkalmazásával készült dokumentum.

- 3) A fent nevezett régészeti lelőhelyek érintettségét kérjük, vezessék át a tervezési folyamatokhoz kapcsolódó dokumentációkba. Tájékoztatom, hogy a régészeti lelőhelyek, illetve a műemlékek és műemléki területek aktuális adataival kapcsolatban a 419/2021. Korm. rend. 10. mellékletének 14–16. és 23–25. pontjai alapján az adatszolgáltató szerv a Lechner Tudásközpont (Lechner Nonprofit Kft., 1111 Budapest, Budafoki út 59, E/3. épület).

A további hatósági eljárások során biztosítani kell az örökségvédelmi szempontok érvényesülését és a területileg illetékes vármegyei örökségvédelmi hatóság, a Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal (Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Örökségvédelmi Osztály, 2800 Tatabánya, Bárdos László u. 2.) a Kötv. 62. § a) pontja szerinti állásfoglalását ki kell kérni.

Tájékoztatjuk ugyanakkor, hogy a fővárosi és vármegyei kormányhivatalok szervezeti és működési szabályzatáról szóló 15/2024. (IV. 28.) KTM utasítás módosításáról szóló 28/2024. (IX. 30.) KTM utasítás alapján Osztályunk megnevezése 2024. október 1-től megváltozott: **BFKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály.** Aktuális székhelyünk és postafiók címünk a következő: 1105 Budapest, Kőrösi Csoma Sándor út 53–55, illetve 1475 Budapest, Pf.: 103. Egyéb elérhetőségeink nem módosultak.

Jelen irat kiadmányozására a *Budapest Főváros Kormányhivatala kiadmányozási rendjéről* szóló 11/2024.(X.30.) utasítás 1. számú melléklete 307.5–307.8 pontjai alapján történt kijelölés szerint került sor.

Budapest, dátum: *elektronikus aláírás szerint*

Tisztelettel,

a BFKH feladat- és hatáskörében eljáró
dr. Sára Botond főispán megbízásából:

Jevuczóné dr.
Zelenyánszki
Éva

Digitálisan aláírta:
Jevuczóné dr.
Zelenyánszki Éva
Dátum: 2024.12.07
12:36:34 +01'00'

Dr. Zelenyánszki Éva
ügyintéző

Erről értesül:

1. Címzett — HK

ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK KIJELOLÉSE ÉS AZ ÉTV-BEN FOGLALT KÖVETELMÉNYEKNEK VALÓ MEGFELELÉS

Sor-szám	Új beépítésre szánt terület megnevezése	Hrsz	Terület-nagyság (ha)	Jelenlegi besorolás	Tervezett besorolás	Étv. 7. § (3) bekezdés e) pont szerinti indoklás
1.	Baj Új hegyi út menti volt major területén	033/1 részben	0,1796	Ev	Lke/1	Az érintett területek az ingatlan-nyilvántartás szerint kivett területek <u>barnamezős területen</u> . Egészen kicsi részben üzemtervezett erdő nagyobb részben a településszerkezeti terven tervezett erdő. A módosítás során megszűnő lakóterület (Lk) ingatlanok pótlása érdekében is szükséges. A módosítás a tervezett használat szerinti besorolást célozza, amely helyhez kötött módosítás.
2.			0,4839	Ev	Lke/1	
3.			0,1202	Ev	Lke/1	
4.			0,0549	Ev	K-En	
5.	Baj Tóvárosi u végi területek	325/46 részben	0,0366	Kb-Re/4	Lke/1	A módosítás során megszűnő lakóterület (Lk) ingatlanok pótlása érdekében is szükséges. Az érintett terület az ingatlan-nyilvántartás szerint kivett terület, a módosítás a tervezett használat szerinti besorolást célozza, mely kapcsolódik a meglévő lakóterületekhez, helyhez kötött módosítás.
Összes új beépítésre szánt terület		0,8752 ha				

A fenti táblázatban szereplő indoklásban foglaltak szerint a település beépítésre szánt területe csak olyan használati célra nő, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül

nincs megfelelő terület, hiszen az új beépítésre szánt területek **helyhez kötött** módosításnak tekinthetők, máshol nem valósíthatók meg, valamennyi terület az ingatlan-nyilvántartás szerint kivett terület. és valamennyi a jelenlegi használat szerinti besorolást célozza.

c) Elismerés körzeti megbízott

Schunder Tibor polgármester elmondja, hogy idén is biztosítja a KEV Rendőrfőkapitányság, hogy a településünkön dolgozó körzeti megbízottat munkája elismerésül jutalmazza. Elmondja, hogy Sente József helyi körzeti megbízott nagyon alapos munkát végez, segítőkész. Javasolja, hogy az önkormányzat részesítse elismerésben.

A napirendi ponttal kapcsolatban egyéb kérdés, hozzászólás nem érkezett.

A polgármester ismerteti a határozati javaslatot, mely a következő:

Baj Község Önkormányzat Képviselő-testülete Sente József körzeti megbízottat a KEV Rendőrkapitányság által rendezett Rendőrnapon bruttó 100.000,-Ft összegben elismerésben részesítse a 2025. évi költségvetés terhére.

A döntéshozatalban résztvevők száma 7 fő. A Képviselő-testület 7 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül az alábbi határozatot hozza:

Baj Község Önkormányzatának Képviselő-testületének 32/2025. (III.25.) határozata körzeti megbízott elismeréséről

Baj Község Önkormányzat Képviselő-testülete Sente József körzeti megbízottat a KEV Rendőrkapitányság által rendezett Rendőrnapon bruttó 100.000,-Ft összegben elismerésben részesítse a 2025. évi költségvetés terhére.

Határidő: azonnal

Felelős: Schunder Tibor polgármester

d) Schunder Tibor polgármester elmondja, hogy a Belügyminisztérium az előző évekhez hasonlóan pályázatot írt ki a szociális célú tüzelőanyag vásárláshoz kapcsolódó kiegészítő támogatásra. Ez a támogatás a tavalyi évben is nagy segítséget jelentett az arra rászoruló családoknak. Az idei évben az igényelhető mennyiség az önkormányzat 2024. évi átlagos közfoglalkoztatási létszám adatának, illetve a 2025. január 01-jei lakosságszámból a 80 év feletti korcsoportos adatának együttes száma alapján került meghatározásra, mely az önkormányzat esetében 102 erdei m³ tűzifa igénylését jelenti. Ehhez a szükséges önrészt 259.080,- Ft-ot, valamint a szállítás költségét kell vállalni.

A polgármester ismerteti a határozati javaslatot, mely a következő

Baj Község Önkormányzat Képviselő-testülete dönt arról, hogy pályázik a belügyminiszter által a Magyarország 2025. évi központi költségvetéséről szóló 2024. évi XC. törvény 3. melléklet 2.3.1. pont szerint „A települési önkormányzatok szociális célú tüzelőanyag vásárlásához kapcsolódó támogatására”. Az önkormányzat 102 m³ kemény lombos tűzifát igényel. Az általános tartalék terhére vállalja az ehhez szükséges önrő összegét: 259.080,- Ft, azaz: kettőszázötvenkilencezer-nyolcvan forintot. Továbbá dönt arról is, hogy a szociális tűzifában részesülőkötől ellenszolgáltatást nem kér, valamint háztartásonként legfeljebb 5 erdei m³ kemény lombos tűzifa kerül kiosztásra.

Előnyt élveznek a támogatásban részesülők közül

- a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló törvény szerinti aktív korúak ellátására, időskorúak járadékára, vagy – tekintet nélkül annak természetbeni vagy pénzbeli formában történő nyújtására – települési támogatásra (e támogatásban

részesülők közül különösen a lakhatáshoz kapcsolódó rendszeres kiadások viselésével kapcsolatos támogatásban részesülők) jogosultak.

- a gyermekek védelméről és a gyámügyi igazgatásról szóló törvényben szabályozott halmozottan hátrányos helyzetű gyermeket nevelő családok.

A döntéshozatalban résztvevők száma 7 fő. A képviselő-testület 7 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül az alábbi határozatot hozza:

**Baj Község Önkormányzatának Képviselő-testületének
33/2025. (III.25.) határozata
szociális célú tüzelőanyag vásárlásához kapcsolódó támogatásról**

Baj Község Önkormányzat Képviselő-testülete dönt arról, hogy pályázik a belügyminiszter által a Magyarország 2025. évi központi költségvetéséről szóló 2024. évi XC. törvény 3. melléklet 2.3.1. pont szerint „A települési önkormányzatok szociális célú tüzelőanyag vásárlásához kapcsolódó támogatására”. Az önkormányzat 102 m³ kemény lombos tűzifát igényel. Az általános tartalék terhére vállalja az ehhez szükséges önerő összegét: 259.080,-- Ft, azaz: kettőszázötvenkilencezer-nyolcvan forintot. Továbbá dönt arról is, hogy a szociális tűzifában részesülőkől ellenszolgáltatást nem kér, valamint háztartásonként legfeljebb 5 erdei m³ kemény lombos tűzifa kerül kiosztásra.

Előnyt élveznek a támogatásban részesülők közül

- a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló törvény szerinti aktív korúak ellátására, időskorúak járadékára, vagy – tekintet nélkül annak természetbeni vagy pénzbeli formában történő nyújtására – települési támogatásra (e támogatásban részesülők közül különösen a lakhatáshoz kapcsolódó rendszeres kiadások viselésével kapcsolatos támogatásban részesülők) jogosultak.
- a gyermekek védelméről és a gyámügyi igazgatásról szóló törvényben szabályozott halmozottan hátrányos helyzetű gyermeket nevelő családok.

Határidő: azonnal

Felelős: Schunder Tibor polgármester

5. napirendi pont:

Interpellációk, közérdekű bejelentések

6. napirendi pont:

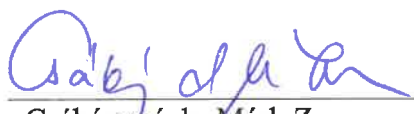
Baji Plébániai Tanácsadó Testülettel együttes ülés keretében a közös éves program áttekintése és a pályázati lehetőségek számbavétele (A napirendi pont tárgyalásának kezdete: 16.00 óra)

Az együttes ülésről külön jegyzőkönyv készül.

További hozzászólás nem hangzott el, a polgármester az ülést 15 óra 50 perckor bezárta.


Schunder Tibor
polgármester




Csákányné dr. Márk Zsuzsanna
jegyző





BAJ KÖZSÉG POLGÁRMESTERE

H - 2836 Baj, Petőfi Sándor u. 50.

Tel / Fax.: 34/488-597

E-mail: phbaj@t-online.hu

Szám: 1674-2/2025.

Előterjesztés

Baj Község Önkormányzat Képviselő-testülete 2025. március 25-én tartandó ülésére

Tárgy: Tájékoztató a lejárt határidejű határozatok végrehajtásáról, valamint a testület két ülése közötti időben tett intézkedésekről, tárgyalásokról és megbeszélésekről

Előadó: Schunder Tibor polgármester

Tisztelt Képviselő-testület!

A Képviselő-testület 2025. február 25-i rendes ülésén hozott döntések végrehajtásáról és az ülések között történt fontosabb eseményekről, valamint további aktuális feladatokról az alábbiak szerint adok tájékoztatást.

Az önkormányzat szervezésében lebonyolításra került a március 15-i ünnepélyes rendezvény az iskolások részvételével.

A képviselő-testület a következő rendeleteket hozta:

- 2/2025. (II.25.) önkormányzati rendelete a 2025. évi költségvetéséről
- 3/2025. (II.25.) önkormányzati rendelete az egyes szociális és gyermekvédelmi ellátási formák helyi szabályozásáról szóló 3/2015. (II.24.) önkormányzati rendelet módosításáról

A képviselő-testület a következő határozatokat hozta:

1. **17/2025. (II.25.) határozattal** a képviselő-testület elfogadta az önkormányzat 2025. évre vonatkozó Közbeszerzési Tervét.
2. **18/2025. (II.25.) számú határozattal** a képviselő-testület a 2025. évre vonatkozó helyi szokásos legolcsóbb koporsós temetés árát: 175.500,- Ft-ban és a hamvasztásos temetés árát 155.000,- Ft-ban határozta meg.
3. **19/2025. (II.25.) számú határozattal** a képviselő-testület a temetőről és a temetkezésről szóló 3/2002. (III.1.) önkormányzati rendeletet felülvizsgálta, és nem módosítja.
4. **20/2025. (II.25.) számú határozattal** a képviselő-testület elfogadta Schunder Tibor polgármester 2025. évi szabadságának ütemezését.
5. **21/2025. (II.25.) számú határozattal** döntött arról, hogy benyújtja pályázatát a „Külterületi utak fejlesztése” című, KAP-RD43-1-25 kódszámú kiírásra.
 1. A projekt megvalósítási helyszínének pontos címe: 2836 Baj, 058 hrsz., 2836 Baj, 2816/3 hrsz., 2836 Baj, 060 hrsz, 2836 Baj, Kishegyi út és Orbán út, 2836 Baj 066 hrsz, 2836 Baj 061 hrsz.
 2. A projekt megvalósítási helyszínének helyrajzi számai: 058 hrsz., 2816/3 hrsz., 060 hrsz., 2407/3 hrsz., 2836 Baj 066 hrsz, 2836 Baj 061 hrsz.
 3. A támogatás 95 %-os , elnyerhető összeg 150.000.000,-Ft.

4. Kötelezettséget vállal arra, hogy a támogatás elnyerése esetén a bruttó 7.500.000 Ft saját forrást a Képviselő-testület a 2025. évi költségvetés terhére biztosítja, és a költségvetésben elkülöníti.
6. **22/2025. (II.25.) számú határozattal** a Baj Község Önkormányzat Képviselő-testülete a „Külterületi utak fejlesztése” című, KAP-RD43-1-25 pályázattal kapcsolatos tervdokumentációért a Bazalt Kft. részére 4.700.000,-Ft +27%áfa Ft összeget fizet meg a pályázati támogatás terhére
7. **23/2025. (II.25.) számú határozattal** a képviselő-testület döntött az önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának részleges módosításáról és a kapcsolódó intézkedésekről.
8. **24/2025. (II.25.) számú határozattal** a képviselő-testület döntött arról, hogy a TOP_PLUSZ-1.1.3-21 számú kódszámú pályázattal megvalósuló Rendezvényter kialakításával kapcsolatos felelős akkreditált közbeszerzési szaktanácsadói feladatok ellátására három ajánlatot kér. Felhatalmazta a polgármestert, hogy a legalacsonyabb árajánlatot adóval kösse meg a szerződést

Baj, 2025. március 11.




Schunder Tibor
polgármester

Határozati javaslat:

Baj Község Önkormányzat Képviselő-testületének

...../2025. (III.25.) határozata

Baj Község Önkormányzat Képviselő-testülete a „Jelentés a lejárt határidejű határozatok végrehajtásáról, valamint beszámoló a testület két ülése közötti időben tett intézkedésekről, tárgyalásokról és megbeszélésekről” szóló előterjesztést a szóbeli kiegészítésekkel együtt elfogadja.

Határidő: azonnal

Felelős: Schunder Tibor polgármester



BAJ KÖZSÉG POLGÁRMESTERE

H - 2836 Baj, Petőfi Sándor u. 50.
Száma: 1674-3/2025.

Tel / Fax.: 34/488-597

E-mail: phbaj@t-online.hu

Előterjesztés

Baj Község Önkormányzat Képviselő-testülete
2025. március 25-én tartandó ülésére

Tárgy: Beszámoló a Tatai Kistérségi Többcélú Társulás keretében végzett munkáról

Előadó: Schunder Tibor polgármester

Tisztelt Képviselő-testület!

A képviselő-testület a 2025. évi Munkaterv elkészítésekor a 2025. március 25-i ülés napirendi pontjai közé vette fel a Tatai Kistérségi Többcélú Társulás keretében végzett munkáról szóló beszámoló. Kistérségi ülésre 2024. évben márciusban, áprilisban, májusban, szeptemberben, novemberben, illetve decemberben, 2025. évben februárban került sor.

2024. március 14-i rendes ülésén a Társulási Tanács az alábbi napirendeket tárgyalta:

1. Tatai Kistérségi Többcélú Társulás 2024. évi költségvetésének meghatározása

2024. április 26-i rendes ülésén a Társulási Tanács az alábbi napirendeket tárgyalta:

1. A fogászati ügyeleti feladatok további ellátása
2. Szociális Alapellátó Intézmény intézményvezetői beosztására kiírt pályázat elbírálása
3. Tatai Kistérségi Időskorúak Otthona intézményvezetői beosztására kiírt pályázat elbírálása

2024. május 24-i rendes ülésén a Társulási Tanács az alábbi napirendeket tárgyalta:

1. Tatai Kistérségi Többcélú Társulás 2024. évi költségvetésének módosítása
2. Tatai Kistérségi Többcélú Társulás 2023. évi költségvetésének végrehajtása
3. Tájékoztatás a szociális étkeztetés ellenőrzéséről
4. Tájékoztató a Társulás és a Társuláshoz tartozó önkormányzatok 2022. évi ellenőrzéséről
5. A Tatabányai Tankerületi Központ igazgatójának tájékoztatója
6. Tatai Rendőrkapitányság kapitányságvezetőjének tájékoztatója

2024. szeptember 27-i ülésén a Társulási Tanács az alábbi napirendeket tárgyalta:

1. Tatai Kistérségi Többcélú Társulás 2024. évi költségvetésének módosítása és tájékoztató a 2024. I. félév teljesítéséről

2024. november 28-i ülésén a Társulási Tanács az alábbi napirendeket tárgyalta:

1. A Tatai Kistérségi Többcélú Társulási Tanács elnökének, alelnökének megválasztása
2. Tatai Kistérségi Többcélú Társulási Tanács Pénzügyi- Ellenőrző Bizottság tagjainak megválasztása

2024. december 19-i ülésén a Társulási Tanács az alábbi napirendeket tárgyalta:

1. A Tatai Kistérségi Többcélú Társulás 2024. évi költségvetésének módosítása

2. Tatai Kistérségi Többcélú Társulás 2025. évi ellenőrzési terve
3. A Tatai Kistérségi Többcélú Társulás 2025. évi munkatervének meghatározása

2025. február 21-i ülésén a Társulási Tanács az alábbi napirendeket tárgyalta:

1. A Tatai Kistérségi Többcélú Társulás 2024. évi költségvetésének módosítása
2. A Tatai Kistérségi Többcélú Társulás 2025. évi költségvetésének meghatározása
3. A Szociális Alapellátó Intézményben és a Tatai Kistérségi Időskorúak Otthonában fizetendő térítési díjak megállapítása
4. A Tatai Kistérségi Többcélú Társulás fenntartásában működő intézmények beszámolóí 2024. évi tevékenységükről (Szociális Alapellátó Intézmény és a Tatai Kistérségi Időskorúak Otthona)
5. A Szociális Alapellátó Intézmény gépjármű beszerzés
6. Tájékoztató a Társuláshoz tartozó önkormányzatok összesített 2025. évi ellenőrzési tervéről
7. A kistérségi rendezvénysátor felállítására vonatkozó vállalkozói díj meghatározása 2025. évtől

Baj, 2025. március 03.




Schunder Tibor
polgármester

Határozati javaslat:

Baj Község Önkormányzat Képviselő-testületének
../2025. (III. 25.) határozata

Baj Község Önkormányzat Képviselő-testülete a „Beszámoló a Tatai Kistérségi Többcélú Társulás keretében végzett munkáról” című előterjesztést elfogadja.

Határidő: azonnal

Felelős: Schunder Tibor polgármester

1674-4/2025.



BAJ KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

H - 2836 Baj, Petőfi Sándor u. 50.

Tel / Fax.: 34/488-597

E-mail: phbaj@t-online.hu

Baj Község Önkormányzat Gazdasági Programja 2025-2030. évekre

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 116.§-a alapján Baj Község Önkormányzatának 2025-2030. évekre szóló Gazdasági Programját Baj Község Önkormányzat Polgármesterének/2025. (III. 25.) határozatával az alábbiak szerint állapítja meg:

A gazdasági program a képviselő-testület megbízatásának időtartamára szól. A gazdasági program az önkormányzat részére helyi szinten meghatározza mindazon célkitűzéseket, feladatokat, amelyek a költségvetési lehetőségekkel összhangban, a helyi társadalmi, környezeti, gazdasági adottságok átfogó figyelembevételével – a megyei területfejlesztési elképzelésekkel összhangban – az önkormányzat által nyújtandó feladatok biztosítását, színvonalának javítását szolgálják.

Fentiek alapján a Gazdasági Program a település állapotát, közszolgáltatásokkal való ellátottságát és az eddig megvalósult fejlesztéseket tartalmazó helyzetelemzéssel indul, s ezt követi a következő öt évre vonatkozó fejlesztési elképzelések bemutatása.

I. Helyzetelemzés

Az **önkormányzat vagyona** az előző ciklushoz képest növekedett. Az önkormányzat településfejlesztési célból több ingatlan megvásárlásáról is döntött az elmúlt években.

Baj Község Önkormányzat Képviselő-testülete megvásárolta a Baj, Petőfi Sándor utca 53. szám alatti ingatlant Tájház létrehozása céljából. Az ingatlan felújítására a Magyar Falu Program keretén belül sikeresen pályázott önkormányzatunk az Önkormányzati tulajdonú ingatlanok fejlesztése, önkormányzati feladatellátáshoz kapcsolódó beszerzések-2024 című, MFP-ÖTIFB/2024. "Nemzetiségi Tájház felújítása" tárgyú pályázatra. Az elnyert támogatás összege 49 999 988 Ft. A kivitelezési munkálatok megkezdődtek, 2025. nyarára el is készülnek.

A Képviselő-testület a 60/2024. (V.24.) számú határozattal döntött arról, hogy megvásárolja a Baj, 033/1 hrsz-ú, kivett major megnevezésű, 20 ha 870 m² nagyságú ingatlant településfejlesztés céljából. A terület hosszú éveken keresztül meghatározó része volt a településnek, mint munkahelyteremtő, és mint Baj település gazdasági meghatározó vállalkozása. A baji fiatalok részéről nagy igény mutatkozik a település lakóövezet bővítésére, hiszen helyben szeretnének maradni, illetve visszajönni a gyökereikhez. A terület adottsága lehetővé teszi, hogy családi házas építési telkek kerüljenek kialakításra, továbbá a terület nagysága megengedi, hogy egy intézményi övezet is kialakításra kerüljön, rekreációs,

szabadidős céllal. A fejlesztési célok megvalósításához szükséges a terület rendbetétele, az életveszélyes állapotban lévő épületek lebontása, a közművek felülvizsgálata, felújítása. Ahhoz, hogy a beruházás megkezdődhessen, ezen munkálatokat, kivitelezéseket el kell végezni, melynek költsége előreláthatólag több száz millió Ft. Az önkormányzat költségvetése biztosított, azonban a fejlesztési cél megvalósításához szükséges beruházások elvégzéséhez szükséges volt 200.000.000,-Ft összegű hitel felvétele. A településfejlesztéshez a szabályozási terv módosítása folyamatban van. Folyamatosan figyeljük a barnamezős projekt (területrendezés, közművesítés) lehetőségeket is. A terület fejlesztésével első körben egy közel 40 db építési telek kialakítása a cél.

Baj Község Önkormányzata a fentiekén túl megvásárolta további településfejlesztés érdekében a Baj, 2422/12 hrsz-ú és a 2421 hrsz-ú (természetben Esterházy Nagypince) ingatlanokat. Az egyedülálló eszmei értékkel bíró nagypince vételével a turizmus, ezen belül a borturizmus még nagyobb fellendülését várjuk. Az ingatlan felújításával, koncepcióval történő ellátásával kapcsolatban Interreg HUSK (Hungary-Slovákia) pályázatot nyújtottunk be.

Baj Község Önkormányzat Képviselő-testülete hosszú évek után tudta értékesíteni a Baj, 020/26 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 1.3790 m² nagyságú ingatlant (természetben laktanya) 80.000.000,-Ft összegben,

A vagyontárgyak között szerepelnek a kötelező feladatok ellátását szolgáló forgalomképtelen törzsvagyongba tartozó vagyontárgyakon kívül olyan forgalomképes ingatlanok is, Baj, Jókai utca 70. szám alatti ingatlan, a Baj, Petőfi S. u. 72 szám alatti építési telek, a Baj 015/23 hrsz-ú beépítetlen terület megnevezésű ingatlan, Baj, 2802/5 hrsz-ú 1924 m² nagyságú szántó és gazdasági épület megnevezésű ingatlan, melyek értékesíthetők a jövőben.

Az önkormányzat **pénzügyi helyzete** stabil, a hitel visszafizetése biztosított.

A **2020 - 2025. években** az alábbi **beruházások** valósultak meg, illetve tervezzük megvalósítani pályázat valamint saját költségen községünkben:

Magyar Falu Program keretén belül:

- Építési telek kialakítása, közművesítés Baj, Petőfi S. u. 74/b.
- A nemzeti és helyi identitástudat erősítése című pályázat keretében megvalósult az IKSZT épületének felújítása, és eszközbeszerzés.
- Háziorvosok, fogorvos és védőnő részére orvosi eszközök kerültek beszerzésre.
- Felújításra került az óvoda udvara, udvari játékok lettek telepítve.
- Kistelepülések járda építésének, felújításának anyagtámogatása tárgyú pályázattal, felújításra került a Római utca járda.
- Baj, Tóvárosi lakótelepen lévő kiszolgáló utak, járdák, parkolók felújítása.
- Fogászati kezelőegység beszerzése valósult meg.
- Baj, Hegyi utca melletti kerékpárút kiépítése.
- Baj, Hegyi utcán elválasztás nélküli gyalog- és kerékpárút építése.
- Kisteherautó vásárlás.

További beruházások pályázat és saját erőből:

- Terület- és Településfejlesztési Operatív Program keretén belül Baj, Agostyáni oldal település csapadékvíz-elvezetésének fejlesztése
- Terület- és Településfejlesztési Operatív Program keretén belül Baj, község csapadékvíz-elvezetésének fejlesztése Ady Endre utca csapadékvíz-elvezetésének felújítása,

- 2020. 08. 15-i és a 08. 17-i vihar következtében nagy károk keletkeztek az Uradalmi úton a Napsugár úton, valamint a Hegyi út csapadékvízvezető bal oldali árokban. A károk helyreállítására önkormányzatunk sikeresen pályázott a Vis maior keretére, mely során helyreállításra kerültek a károk.
- Belügyminisztérium által BMÖFT/6-9/2021. számú döntésnek megfelelően Baj, Petőfi S. utca 2-46. házszaomok előtti 418 m hosszban érintett járdaburkolat felújítása.
- A Magyar Közút Nzrt. megbízásából elkészült a Baj, Petőfi Sándor felújítása A kivitelezés költségeihez önkormányzatunk is hozzájárult bruttó 60.000.000,-Ft összeggel saját erőből.
- A Baj bekötő út járda víztelenítés kialakítása, valamint a vasúti átjáró után járda felújítása.
- A Baj, Petőfi S. utca 1. és a Táncsics Mihály utca kereszteződéséig tartó járdaszakasz építése, valamint a Petőfi Sándor utca 2/i. szám előtti területen 2 db parkoló kialakítása.
- Magyarország 2020. évi központi költségvetéséről szóló 2019. évi LXXI. törvény 3. mellékletének II. 2. a), b) és c) pont szerint Önkormányzati felújításra került a Római utca, ezen felül a Római utca Egészség ház előtt két parkoló került kialakításra.
- Saját erőből felújításra került a Baj, Gerecse utcát és Petőfi S. utcát összekötő járdaszakasz felújítása, Baj településen útburkolati javítása (Tóvárosi út, Paulini utca, Agostyáni utca, Római utca, Uradalmi út) valamint a Szent András út felújítása.
- A ZP-1-2021. támogatásból az Eszterházy-nagypince út (hrsz.:065) és 066hrsz.-ú út 0+044 - 0+489 km. szelvények között útburkolat felújítása és szakrális kismemlék (Kőkereszt a Budáni úton) felújítása.
- VP6-7.2.1.1-21 Külterületi helyi közutak fejlesztése (Szőlőhegyi utak felújítása). Felújításra került a Baj, 052 hrsz-ú út és Pluhár István út (hrsz.: 052; hrsz.: 058 és 2816/3), Baj, Agostyáni dűlő és Mély út(hrsz.: 2976/3; hrsz.: 3011/2), Baj, Kecsehegyi út (hrsz.: 2816/7 és 3011/2), Baj, Vincellér út (hrsz.: 2601/2), Baj, Erzsébet királyné út (hrsz.: 2137/2 ,)Baj, Szent András út (hrsz.: 087/9 és 078/2).
- TOP Plusz pályázat keretében a tenispálya mellett Klubház kialakítására fog sor kerülni.
- Szintén TOP Plusz pályázattal Rendezvényter kialakítására kerül sor az Esterházy nagypincei út melletti kispincénél.
- Saját erőből a Tóvárosi út bevezető szakaszán a járda felújításra került.

A Baji Szent István Német Nemzetiségi Általános Iskola 2016. évben átkerült a Baji Német Nemzetiségi Önkormányzat fenntartása alá. A vizesblokkok és a tornaterem felújítása, valamint napem elhelyezése valósult meg EFOP projekt keretében. A 2020. évben ünnepelte az fennállásának 30 éves évfordulóját. Az intézményben magas szintű szakmai munka folyik, az iskola technikai felszereltsége évről-évre gyarapszik. Energetikai fejlesztések valósultak meg és valósulnak meg sikeres pályázatnak köszönhetően.

A Baji Német Nemzetiségű Óvoda és Bölcsőde 2020. évben került a a Baji Német Nemzetiségi Önkormányzat fenntartása alá. A Bethlen Gábor Zrt. által kiírt pályázatokból került sor homlokzatszigetelésre, nyílászárók cseréjére. Az épület 2002. évben került átadásra, s a gyermekek kellemes környezetben magas szintű szakmai munka mellett részesülhetnek az óvodai ellátásban. Az öt óvodai csoport mellett 2008. évtől egy bölcsődei csoport is indult, a bölcsődei ellátásra, azóta is nagy igény van. Energetikai fejlesztések valósultak meg és valósulnak meg sikeres pályázat keretében.

A **Polgármesteri Hivatal** 2006. évben átadott épületében barátságos ügyfélfogadó helyiség áll az ügyfelek rendelkezésére, s a hivatal dolgozói ügyfélbarát szemlélettel segítik az ügyfelek ügyeinek intézését az adott jogszabályi keretek között.

Baj Község Konyhája 2020. évben került át a Polgármesteri Hivatal alá. A 2019. évben sikeres pályázat keretében felújított épület és újabb konyhai gépészeti eszközök mellett biztosított az intézményi, a vendég és a szociális étkeztetés.

A Intézményeink működéséhez szükséges feltételek biztosítottak, barátságos környezetben korszerű épületben nyújtják szolgáltatásaikat az ellátottak és ügyfelek számára.

II. Célkitűzések, feladatok, fejlesztési elképzelések

A fejlesztési elképzeléseket, a munkahelyteremtés feltételeinek elősegítését, a településfejlesztési politika, az adó politika célkitűzéseit, az egyes közszolgáltatások biztosítására, színvonalának javítására vonatkozó megoldásokat a Gazdasági Program az alábbiakban foglalja össze.

1. Településfejlesztés

A község fejlesztésének fő irányait a 2022. évben elfogadott szabályozási terv és helyi építési szabályzat, valamint a Településképi rendelet határozza meg.

A helyi infrastruktúra korszerűsítését - a költségvetés teherbíró képességének függvényében - elsődleges feladatunknak tekintjük. Az önkormányzat tulajdonában lévő belterületi **utak felújítása** folyamatos. Megvalósult a Petőfi Sándor utca komplex felújítása a Tóvárosi úttól az Vörösmarty útig terjedő szakaszon, a vízelvezetés és a parkolók kialakítása és parkosítás.

Fentiek mellett elkezdődött a **Szőlőhegyi dűlőutak** felújítása. Első körben a 052 hrsz-ú út és Pluhár István út, az Agostyáni dűlő és Mély út, a Kecsehegyi út, a Vincellér út, Erzsébet királyné út és a Szent András út. Most kerül benyújtásra újabb pályázat a Kishegyi út, a Pluhár István út további szakasza, valamint a 066 hrsz-ú út felújítása. Továbbra is fenn kívánjuk tartani a Szőlőhegy mezőgazdasági kiskertes övezet jellegét, s nem kívánjuk a Szőlőhegy területét a belterület részévé tenni vagy ott a lakó funkciónak teret adni. Ennek oka a meglévő településkép védelme mellett az, hogy – a terület adottságait figyelembe véve – a közszolgáltatások nem teremthetők meg olyan színvonalon, mint a település belterületén.

Az önkormányzat kiemelt figyelmet kíván fordítani az elkövetkezendő időszakban is a **belterületi járdák felújítására**, melyet pályázati források bevonásával kíván megvalósítani. Tervünk szerint a Petőfi Sándor utca járdaszakaszának hiányzó részének felújítása az elsődleges feladatunk.

A Tata és Agostyán közötti útra vezető összekötő út sikeres pályázat keretében felújításra került 2018. évben.

A **csapadékvíz elvezetés rekonstrukcióját megvalósítottuk** a a Baj, Agostyáni oldal esetében és az Ady Endre utca esetében is.

A volt vágóhíd területének megvásárlásával, a terület integrálása a község vérkeringésébe jó néhány esztendő fog igénybe venni, szabályozási terv módosításával, telekmegosztással,

közművek kiépítésével.

2. Munkahelyteremtés

A munkahelyteremtés elősegítése mind az állam mind az önkormányzatok kiemelt célkitűzésévé vált. Baj Község Önkormányzata a munkahelyteremtés ösztönzése érdekében kölcsönös együttműködésen alapuló kapcsolatokat alakít ki a volt szovjet laktanya területén kialakított ipari kereskedelmi célú területeken működő vállalkozásokkal. Az önkormányzat a tulajdonában lévő laktanya épület értékesítésével reményeink szerint elősegítettük az újabb munkahelyek előteremtését.

Ezen célok megvalósítása érdekében erősíteni kívánjuk az együttműködést a gazdaság szereplőivel, érdekképviselői szervekkel, fejlesztési tanácsokkal, a Tatai Többcélú Kistérségi Társulással, és a Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Tatai Járási Hivatal Foglalkoztatási Osztályával.

3. Adópolitika

A helyi adók vonatkozásában az adóbevételek az építményadó és az iparüzési adó bevételekből tevődnek össze.

Terveik szerint lényeges változtatást az adóstruktúrában ebben a ciklusban nem tervezünk.

4. Közzolgáltatások biztosítása

Az egyes közzolgáltatások biztosítására, színvonalának javítására vonatkozó célkitűzéseket és megoldásokat a Gazdasági Program szolgáltatástípusonként az alábbiakban foglalja össze.

Alapfeladatunk a már működő **intézményeink folyamatos működésének biztosítása**, ennek jó színvonalon történő ellátása alapvető célunk.

a) Oktatás

Az alapellátást biztosító intézményeinkben támaszkodunk a nevelési és pedagógiai programjainkban megfogalmazott feladatainkra. Fenntartjuk a nemzetiségi oktatást az óvodában és az iskolában egyaránt. A mai kor követelményeinek megfelelő feltételeket továbbra is biztosítani szeretnénk az oktatási intézményben.

Minden esztendőben kihívást jelent a gyermeklétszám változása. Az óvodában növekedés tapasztalható. A tényleges létszám csak a beiratkozások alkalmával derül ki, így évenként kell visszatérni az csoportok számának és létszámának meghatározására a tényleges létszám figyelembevételével. A korábbi 4 óvodai csoportról 5 csoportra emelkedett.

Az iskola 2016. szeptember 01. napjától az óvoda 2020. szeptember 01. napjától a Baji Német Nemzetiségi Önkormányzat fenntartásába került. Azonban továbbra is fontosnak tartja a Képviselő-testület, hogy az intézményeinknek segítséget megadjuk (pl.: pályázathoz önerő, beruházáshoz anyagi segítség biztosítása, akár egyéb).

Folyamatosan biztosítjuk a Nemzetiségi Önkormányzattal együttműködve a szakmai feltételeket, az eszközfejlesztési tervben megfogalmazott berendezéseket, és elősegítjük a számítástechnikai alkalmazások fejlesztését, lehetőleg pályázati források bevonásával.

b) Kultúra, közművelődés

A **Közösségi Ház** eddigi működtetésével önkormányzatunk fokozatosan nagyobb szerepet vállalt a község kulturális életének és programjainak támogatásából, támaszkodva az intézményeinkre, egyesületeinkre és a Nemzetiségi Önkormányzatra. A „kulturális alap” keretünk fenntartása továbbra is indokolt, hisz a korábbi években bevezetett kulturális rendezvények jó programokat kínáltak a településünkön élőknek és egyre növekszik a rendezvényeken részt vevők száma.

A Nemzetiségi Önkormányzattal együttműködve támogatjuk a német nemzetiségi kultúra megőrzését és fejlődését és az igényekhez igazodóan biztosítjuk a Közösségi Ház működtetéséhez szükséges forrásokat. Az önkormányzat 2022. évben azzal a céllal vásárolta meg a Baj Petőfi Sándor utca 53. szám alatti helyi védettségre javasolt házat, hogy a településen kialakításra kerüljön egy hagyományőrző, hagyományteremtő **Tájház**. A felújítására elnyert pályázati összegből a kivitelezés 2025. nyarára befejeződik. A **nemzetiségi gyűjtemény** a Közösségi Ház tetőterében kialakított nemzetiségi szobából (múzeumban) egy végleges méltó helyet fog kapni.

Az Integrált Közösségi és Szolgáltató Tér (a továbbiakban: IKSZT), melynek keretében az alábbi szolgáltatásokat nyújtjuk:

Kötelezően nyújtandó szolgáltatások:

- a) ifjúsági közösségi programok szervezése, ifjúságfejlesztési folyamatok generálása és a folyamatok nyomon követése, ifjúsági információs pont működtetése, fiatalok közösségi szerveződésének és részvételének támogatása, ifjúsági információs pult működtetése;
- b) közművelődési programok szervezése;
- c) a lakosság és a vállalkozások információhoz való hozzájutásának elősegítése;
- d) közösségi internet hozzáférés biztosítása az önállóan, teleházban vagy könyvtárban működő e-Magyarország ponton (közösségi információs hozzáférési pont).

Valamint:

- a) Közösségfejlesztési folyamatok generálása, folyamatkövetése
- b) Helyszín biztosítása civil szervezetek számára
- c) Egészségfejlesztési programok megvalósítása

A nyújtandó szolgáltatások célja a község kulturális életének fellendítése. A projekt egyik kiemelt célja a lakótelepen élők integrációjának elősegítése, az ott lakók bevonása a község közművelődési programjaiba.

Az IKSZT működtetését az alábbi szervezetekkel együttműködve valósítjuk meg:

1. Baji Német Nemzetiségi Önkormányzat
2. Vértes-Gerecse Vidékfejlesztési Közösség
3. Által-ér Vízyűjtő Helyreállítási és Fejlesztési Közösség
4. Magyary Zoltán Népfőiskolai Társaság
5. Baj Községi Sportegyesület
6. Esterházy Szőlő- és Bortermelő Közösségi Egyesület
7. Baji Német Nemzetiségi Hagyományőrző Egyesület
8. SANITAS ZS Egészségügyi Szolgáltató Bt., dr. Kiss Zsuzsanna, háziorvos

9. Élettér Közösség- és Településfejlesztő Egyesület

10. KEV Kormányhivatal Tatai Járási Hivatal Foglalkoztatási Osztálya

A tervezett program részét képezik többek között az alábbiak:

- egészségfejlesztő programok keretében: alkalmankénti vérnyomás- és vércukorszint mérés, táplálkozási tanácsadás, gyógytornák,
- a fiatalok számára: ifjúsági klub létrehozása, kortárs csoportfoglalkozások, drámaszakkör, pályaválasztási tanácsadás, felzárkóztató órák, tanulószoba, iskolák börzéje, hagyományörző és vallási táborok
- községi könyvtár heti 10 órás nyitva-tartással, felolvasóestekkel, könyvbemutatókkal,
- vállalkozókkal való kapcsolattartás, tájékoztató programok szervezése számukra
- nyugdíjasklub, receptklub, internet tanítás az idősebbeknek,
- színház-, múzeum- és koncert látogatások megszervezése
- baba-mama klub
- ünnepek szervezése pl.: nőnap, gyermeknap, hagyományörző rendezvények
- sportversenyek, sportbemutatók szervezése, aerobics fiataloknak és idősebbeknek
- hagyományörző süteményfesztivál és disznóvágás
- utcabálok,
- pályázatok kiírása: a legjobb jelmezek, rajzok, fotók kategóriájában
- vásárok
- egyéb szabadidős programok.

Az Integrált Községi és Szolgáltató Tér működését a fenntartási időszak leteltét követően is fent kívánjuk tartani, és továbbra is a közösségi élet, a közösségi összefogás színtere kell, hogy legyen.

Az **Egyházközséggel, civil szervezetekkel, nemzetiségi önkormányzattal** további jó kapcsolat ápolására törekszünk.

c) Sport

A községi Sportegyesület támogatásáról nem mondhatunk le a jövőben sem, hiszen önkormányzati támogatás nélkül az egyesület előbb-utóbb megszűnne. A szakosztályokban jó színvonalú munka folyik, s a sportolók összlétszámát tekintve is növekvő tendenciát mutat. A sportért tevékenykedők támogatását, elismerését, díjazását továbbra is fenntartjuk. 2017. évben szakosztály bővült a tenisz szakosztállyal, melyhez a sportpályán már három tenispálya került megépítésre. Teniszkлуб épületének megépítése ebben az évben várható.

A sportélet támogatását és fejlesztését szolgálja, hogy a labdarúgópálya melletti sportöltöző 2019. évben megépült, felállításra került az öltöző szomszédságában a sportpark, ahol kitűnő edzéseket végezhetnek sportolóink, lakosaink. 2022. évben TAO támogatással műfüves labdarúgó pálya került kivitelezésre, az ovi-foci pályák közelében.

A sportpálya, a műfüves labdarúgó pálya, a felújított iskolai tornaterem illetve egyéb sportolásra lehetőséget kínáló helyszínek alkalmasak a település sportfejlődéséhez.

d) Egészségügy

Az Egészségház fenntartását, működtetését, folyamatos fejlesztését továbbra is kiemelten kezeljük. Az itt működő két háziorvos, a fogorvos és a védőnő munkáját folyamatosan figyelemmel kísérjük, és a munkájukat segítő eszközbeszerzéseket évről-évre igyekszünk támogatni. Ugyan a védőnő munkáltatója 2023. évben a Szent Borbála Kórház lett, de külön

figyelemmel követjük azóta is a munkáját, számítunk rá, és minden segítséget megadunk. A szűrővizsgálatokat továbbra is ösztönözzük. Az Egészségház épületére vonatkozóan energetikai korszerűsítését illetve külső homlokzat felújítását 2017-2018. évben megvalósult pályázati forrásból.

A betegségek megelőzése érdekében a felvilágosító tevékenységben megkülönböztetett szerepet szánunk a háziorvosoknak, a fogorvosnak és a védőnőnek. Az egészségfejlesztési programok megvalósítása az Integrált Községi és Szolgáltató Tér által nyújtott szolgáltatások között kiemelt helyen szerepel, s havonta nyújt különféle felvilágosító illetve szűrő programokat az érdeklődők számára. A megelőző tevékenység előmozdítására lehetőséget kívánunk tehát biztosítani a háziorvosoknak, a fogorvosnak és a védőnőnek az Integrált Községi és Szolgáltató Térben.

Az érintett települési önkormányzatokkal összefogva a Tatai Kistérségi Többcélú Társulás keretében megteremtjük az ügyeleti szolgálat működtetéséhez szükséges egészségügyi minimum feltételek teljes körű biztosítását, illetve a szolgálat technikai fejlesztését szolgáló forrásokat.

e) Szociálpolitika

Fenntartjuk a közfoglalkoztatást a megújult jogszabályi keretek között, elsősorban a közterület fenntartás, és a kisebb volumenű karbantartási munkák elvégzésére.

A szociálisan rászorulóknak részére a törvényben és a helyi önkormányzati rendeletben biztosított ellátásokat továbbra is biztosítjuk. A szociálpolitikában elsődleges célunk, hogy a költségvetésünkben megőrizzük a különböző támogatási formák reálértékét és azokat a tényleges szükségletekhez igazítsuk. Méltányosan kezeljük a hátrányos helyzetű rétegek szociális problémáit. Az ellátó rendszer működtetésének javításában társulás keretében együttműködünk a tatai Szociális Alapellátó Intézménnyel.

Ezen kívül együttműködünk a karitatív szervezetekkel, a Máltai Szeretetszolgálattal, és a Magyar Vöröskereszttel.

Fontosnak tartjuk az oktatási intézmények, az egészségügyi alapellátás és a szociális ellátórendszer együttműködését a mentális, szociális és egészségügyi problémák leküzdésében. Fenntartjuk a rászorulóknak ingyenes étkeztetését, a tankönyvtámogatást, a kiránduláson, táborozáson való részvétel támogatását.

Fenntartjuk a BURSA Hungarica Felsőoktatási Önkormányzati Ösztöndíj-pályázati rendszerben való részvételünket, a rászoruló tehetséges gyermekek érdekében.

f) Környezetvédelem

A község zöldfelületeinek folyamatos gondozása, felújítása mellett kiemelten kezeljük az allergiát okozó növényekkel fertőzött területek visszaszorítását. Ebbe a munkába be kívánjuk vonni a lakosságot, lakóközösségeket, intézményeket és a vállalkozásokat is.

Az illegális hulladéklerakók elterjedésének további megelőzése érdekében célszerű fenntartani az évenkénti kétféle alkalommal megszervezett lomtalánítást a Szőlőhegyi területeken is.

A települési Környezetvédelmi Programot 2021. évben felülvizsgálatra került. 2027. évben ismételten felül kell vizsgálni, majd a végrehajtását évenként áttekinteni.

g) Közösségépítés, lakossági tájékoztatás

A közösségépítés fontos színtere az Integrált Községi és Szolgáltató Tér, ahol nemcsak a jelenleg működő társadalmi szervezetek kapnak helyet és lehetőséget a lakossággal való kapcsolattartásra, hanem ösztönözni fogjuk újabb civil szervezetek alakítását (pl. Ifjúsági egyesület), melyek szerepet vállalhatnak az IKSZT működtetésében is.

A lakossági tájékoztatás a község honlapjának működtetésével, helyi újság (Községi Hírmondó) szerkesztésével, a községi oldalon való aktív megjelenéssel, évente tartott közmeghallgatással, illetve a Tatai TV-vel történő együttműködés keretében valósult/valósul meg. A lakossági tájékoztatásban fontos szerepet kapnak az IKSZT-ben működő kulturális szervezők.

A fenti eszközökkel az a célunk, hogy folyamatosan biztosítsuk a lakosság részére a szükséges információkat, híreket, tájékoztatást az önkormányzati munkáról, eseményekről, rendezvényekről, az intézmények munkájáról.

5. Az önkormányzat külső kapcsolatai

A kistérségi együttműködés kiemelt területének tartjuk a **Tatai Kistérségi Többcélú Társulás** tevékenységének fejlesztését. Tartalmát tekintve célkitűzés a gazdaságfejlesztés és foglalkoztatáspolitikai együttes kezelése, az egészségügyi és szociális ellátórendszer minőségi fejlesztése, a térség és településfejlesztés összehangolása, az újabb közigazgatási reform előkészítése. A Tatai Kistérségi Többcélú Társulásban továbbra is együtt kívánunk működni Tata Város Önkormányzatával és a kistérség többi településével azon feladatok ellátásában, amelyek hatékonyabban láthatók el közösen. Az együttműködésben rejlő lehetőségeket a továbbiakban is szeretnénk maximálisan kihasználni.

Az **Által-ér Szövetséggel** való kapcsolatunk továbbra is fontos, hisz célja az Által-ér és vízgyűjtő területének, az Öreg-tó területének rehabilitációja, valamint a gazdasági és környezetvédelmi együttműködés kiszélesítése. A további célunk, hogy az Öreg-tó valóban vonzó turisztikai célpont legyen, mely közelsége miatt Baj községben is hozzájárulhat a turizmus fejlesztéséhez.

Fejlesztjük kapcsolatainkat a **Komárom-Esztergom Vármegyei Önkormányzattal**, annak bizottságaival. Fontosnak tartjuk tevékenységünk összehangolását a térségi feladatok megoldásában.

A **Vértes-Gerecse Vidékfejlesztési Község** keretében a megyén kívüli önkormányzatokkal is együttműködünk különböző fejlesztési programokban.

A jövőben törekszünk **testvér települési kapcsolat** kialakítására valamely németországi településsel akár olyan módon, hogy a kistérségünkben már működő testvér települési kapcsolatok tapasztalataira építünk.

Községünkben az **egyház** (katolikus) és **civil szervezetek** jelentős közösségteremtő és közösségformáló szerepet töltenek be. Az elmúlt időszakhoz hasonlóan továbbra is jó kapcsolatokra és együttműködésre törekszünk az egyházakkal és civil szervezetekkel. A civil

szervezek, a civil kapcsolatok, az egyesületi és klubélet további fellendülését segítette az Integrált Községi és Szolgáltató Tér.

6. Összegzés

A költségvetésnek biztosítani kell az önkormányzat gazdálkodása valós gazdasági egyensúlyának, pénzügyi stabilitásának megőrzését oly módon, hogy a tervezett bevételi és kiadási előirányzatok fedezetet nyújtsanak a kötelező és önként vállalt feladatok ellátására, a megkezdett beruházások befejezésére, az indokolt további fejlesztések előkészítésére, illetve megkezdésére.

Ennek érdekében:

- Elsődleges feladat az önkormányzat és intézményei működésének biztosítása.
- A ciklusban elsősorban olyan beruházások indíthatók, amelyek finanszírozásába külső források is bevonhatók, vagy megvalósításuk megtakarítást eredményez a gazdálkodásban, illetve amelyhez jelentős önkormányzati érdek fűződik.
- A működés, valamint a fejlesztések finanszírozása területén tovább kell keresni a külső források bevonásának, pályázati támogatások elnyerésének, felhasználásának lehetőségeit.

Az önkormányzat alapvető célja az, hogy a települési infrastruktúra fejlesztésével, a közszolgáltatások színvonalának emelésével javítsa a település polgárainak életminőségét. Ebben a törekvésében az önkormányzat számít a polgárainak, az itt működő vállalkozásoknak, a civil szervezeteknek és az itt érdekelt közszolgáltatóknak és önkormányzati intézmények minden munkatársának aktív részvételére és konstruktív együttműködésére. Az önkormányzat törekszik arra, hogy a különböző erőket és tevékenységeket a lehető legnagyobb mértékben összehangolja, közös mederbe terelje, minden itt élő, itt dolgozó vagy ide látogató ember közös java érdekében.

Baj, 2025. március 25.




Schunder Tibor
polgármester



KOMÁROM-ESZTERGOM VÁRMEGYEI RENDŐR-FŐKAPITÁNYSÁG
TATAI RENDŐRKAPITÁNYSÁG

Szám: 11050/452/2025.ált.

Tárgy: Rendőrnapi önkormányzati
jutalmak és meghívó
Üi.: Szigeti Zsolt r. őrgy.
Tel.: 34-586-878

**Valamennyi Önkormányzat
Vezetőjének!**

Székhelyén

Tisztelt Polgármester Asszonyok/Urak!

Tájékoztatnom Önöket, hogy a Komárom-Esztergom Vármegyei Rendőr-főkapitányság rendőrnapi ünnepségének tervezett időpontja és helyszíne: 2025. április 29. Tata, Pikant Pajta.

Az ünnepség keretében lehetőséget biztosítunk az önkormányzatok képviselőinek, hogy az általuk érdemesnek tartott rendőröknek személyesen adhassanak át jutalmat.

A fenti ok miatt kérem Tisztelt Polgármester Asszonyokat/Urakat - 2025. március 28-ig - tájékoztatni szíveskedjenek arról, hogy élni kívánnak-e a jutalmazás lehetőségével és ha igen, akkor kérem telefonon történő tájékoztatásomat a részletek megbeszélése érdekében.

Köszönöm segítő együttműködését!

Tata, időbélyegző szerint

Tisztelettel:

**Debreczeni István r. ezredes
rendőrségi tanácsos
mb. kapitányságvezető**

Cím: 2890 Tata Ady Endre út 27.
Telefon: 34/586-850, BM: 21/54-99
e-mail: tatark@komarom.police.hu, KÉR azonosító: ORFK KOMAR TA