

## TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

**Készült:** a 01161/60 HRSZ-Ú és a 1161/59 HRSZ-Ú ingatlanok által határolt területekre, a tulajdonosok építési beruházásaival kapcsolatban, az önkormányzati döntést elősegítő célból.

**Megrendelő:** WILLARD Korlátolt felelősségű társaság (WILLARD Kft. 1052 Budapest Deák Ferenc tér 3. 2. em. )

**Jogsabályi háttér:** A Kormány 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelete a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről

### A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV TARTALMA (jogsabály 7. sz. melléklete)

- 1.1. Az érintett terület (ingatlan) rövid bemutatása
- 1.2. A telek és a környezet vizsgálati bemutatása – a döntéshez szükséges mélységben
- 1.3. Beépítési terv a 2. pont szerint
- 1.4. A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása
- 1.5. Szabályozási koncepció – javaslat a szabályozás módosítására (szöveges és/vagy rajzos munkarész – nem azonos a tényleges módosítási dokumentációval és nem helyettesíti azt)
- 1.6. A javasolt beépítés, változás várható infrastrukturális igényei közlekedés, közműfejlesztés, humán infrastruktúra fejlesztése, igénye
- 1.7. A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai, rövid összefoglaló (az önkormányzat részletes kidolgozását kérheti)
- 1.8. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei, rövid összefoglaló

#### Az érintett terület rövid bemutatása:

Az ingatlan (ingatlanok) a Bugyit elkerülő Kiskunlacháza-Kunpeszér közötti szakasza mellett fekszik a községtől nyugatra, a „Kácsás tó” szomszédságában.

#### Ingotlanadatok:

A tó (01161/60 hrsz) vízjogi üzemeltetési engedéllyel rendelkezik, melynek a terveit a PENTA PLAN Tervező, kivitelező, ingatlanértékesítő Bt. készítette. Az ingatlanadatok vonatkozásában a terv adatait is felhasználtam.

A mellette lévő háromszög alakú szántót a kérelmezők szintén megvásárolták azért, mert össze szeretnék vonni a tó környéki területtel, hogy megfelelő nagyságú szabad földfelület

HEGY-ÉK Építészeti és szolgáltató Bt

Tel: 06-20-9277-853 mail: [hegyiek@gmail.com](mailto:hegyiek@gmail.com)

2347 Bugyi, Ady Endre utca 3.

---

alakulhasson ki az elképzeléseik megvalósításához.

Területe: 12 ha 5197 m<sup>2</sup> (01161/60 hrsz) és 9340 m<sup>2</sup> (01161/59 hrsz.),

Összesen: **13 ha 4537 m<sup>2</sup>.**

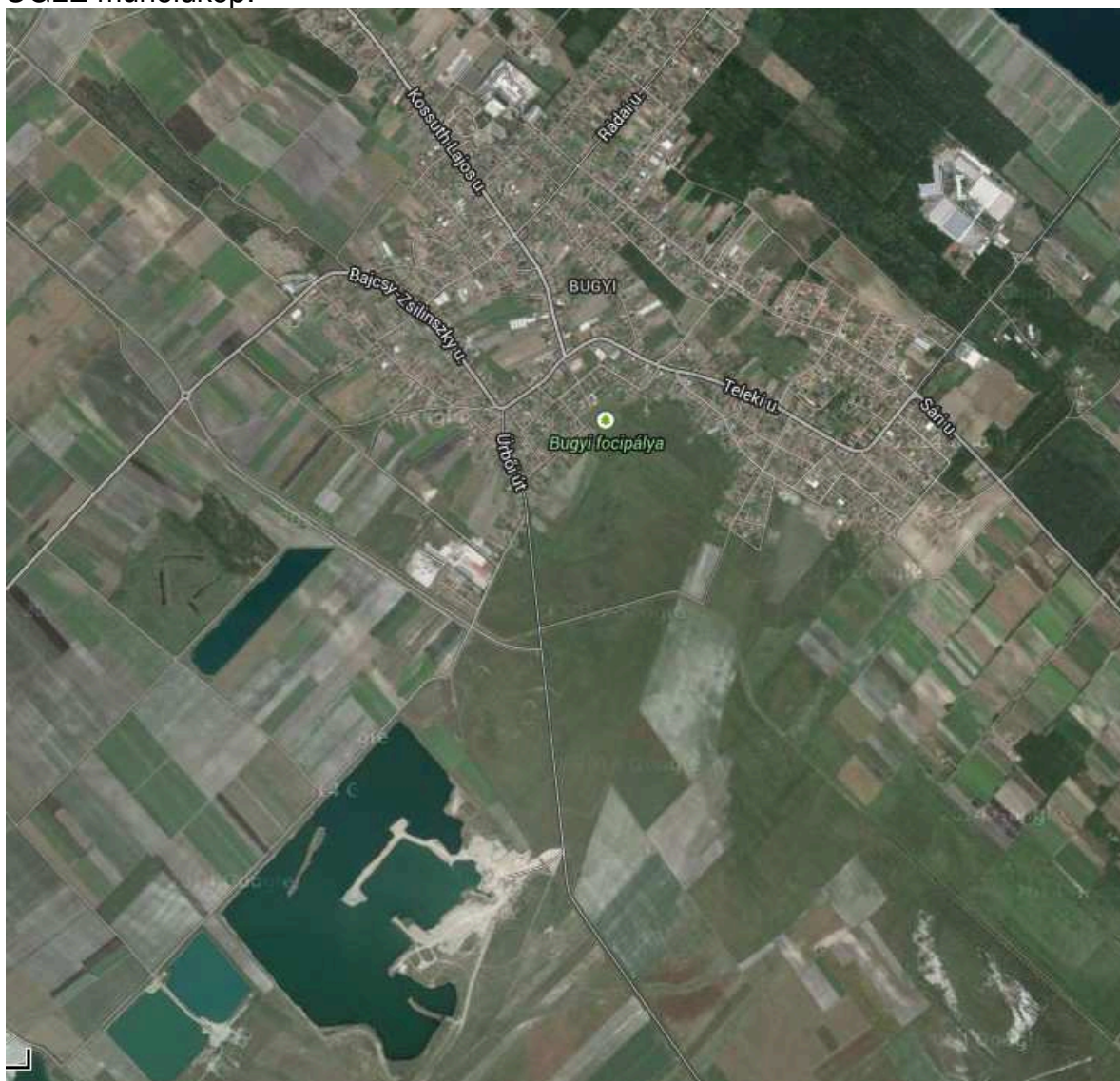
Vízfelülete: 10 ha 700 m<sup>2</sup>

Vízparti terület: 3 ha 837 m<sup>2</sup> (a vízszinttől függően változó)

Tájolása : K-Ny

A tó átlagos vízmélysége: 6,6 m (max: 10,4 m)

GOOGLE műholdkép:

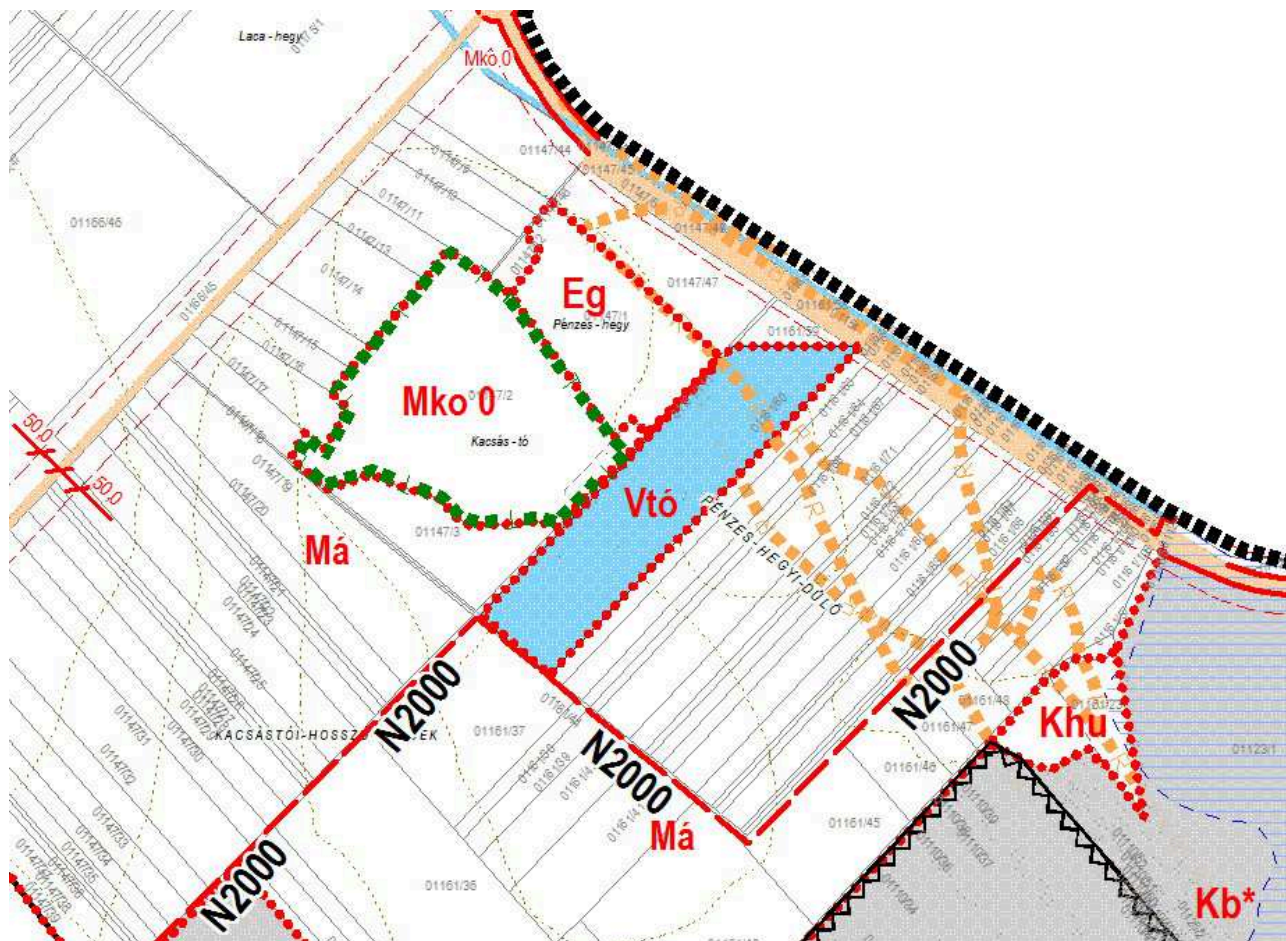


### A Terület vizsgálati bemutatása:

Az ingatlan (01161/60 hrsz) korábban bányatelek volt, amit a rekultiváció után a Budapesti Bányakapitányság BBK/271/3/2007 (207.02.27) számú határozatával megszüntetett.



Jelenlegi övezeti besorolása a helyi szabályozás szerint: Vtó vízgazdálkodási terület a tó vonatkozásában, és Má Általános mezőgazdasági terület a háromszög alakú kisebb területre vonatkozóan (01161/59 hrsz.).



A terület a Natura 2000 természetvédelmi területen kívül esik. A tervezett terület gyenge termőképességű futóhomokos terület, amelyen csak intenzív öntözéssel lehet megfelelő termést elérni.

Védett állatvilág és botanikai értékek nincsenek, a tavat övező növényvilág a bányászat befejezése után alakult ki. A tó Dél-Nyugati szegletében ahol sekélyebb a víz, megtelepült a nád és a vizet kedvelő bokrok és fák. A környezet szempontjából kedvező, hogy a Kácsás tó szomszédsága az észak-nyugati szelet nagyrészt felfogja, és az ott kialakult erdő zöld környezetet biztosít a tónak. A Pénzeshegyi dűlő felől a terület nyitott, a területen változóan aktív mezőgazdasági termelés folyik kistermelői módon.

#### Megközelítés:

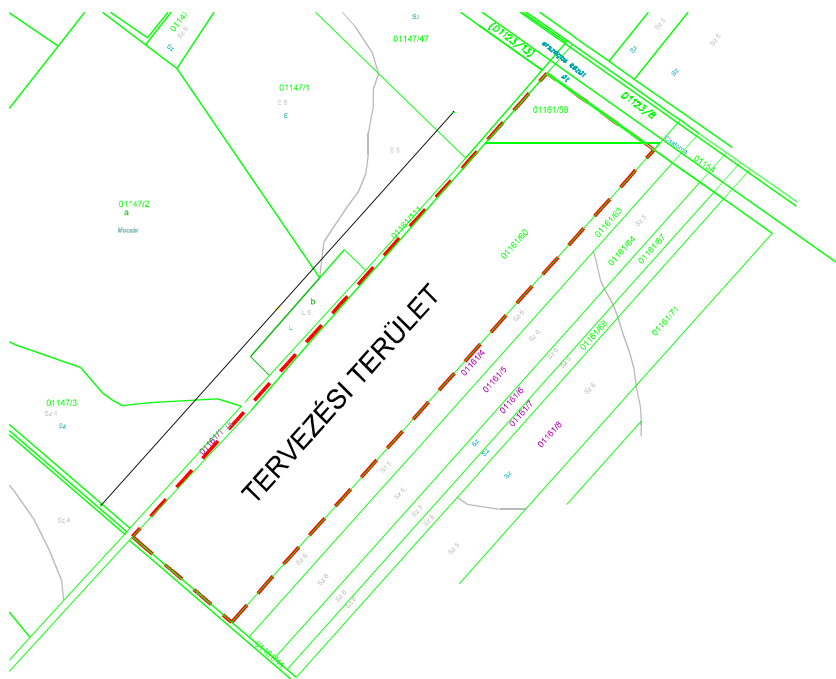
A terület a Bugyit elkerülő Kiskunlacháza-Kunpeszér közötti szakaszáról közelíthető meg több irányból is, egyrészt a Kiskunlacházi körforgalom felől, másrészt az Ürbő felé vezető út felől. Mindkét irányból az elkerülő úttal párhuzamos szervízút ad megközelítési lehetőséget.

A közműellátás elképzelései:

[illegible]



Tervezési terület:



### Fotók a területről:



HEGY-ÉK Építészeti és szolgáltató Bt

Tel: 06-20-9277-853 mail: [hegyiek@gmail.com](mailto:hegyiek@gmail.com)

2347 Bugyi, Ady Endre utca 3.

---



A terület méretei, hosszirányú kiterjedése(1760 fm partszakasz, 700\*143m felület), a sportolási formák és lehetőségek -horgászat, búvárkodás, kajakozás, modellezés-, az ezekhez kapcsolódó eszközök és létszámelhelyezés, klubélet, pihenési lehetőségek azt indokolják, hogy több épületet is el lehessen helyezni. Ennek a szabályozását kérné a megrendelő a Tisztelt Önkormányzattól.

A területen az alábbi vázlat szerinti helyekre több épületet szeretne a kérelmező lehelyezni, úgy hogy azok egymástól függetlenül is tudjanak funkcionálni. Az épületek önálló parkolóval, az épületeket kiszolgáló építményekkel: horgásztég, kerti fürdőmedence, közműpótló zárt szennyvíztározó, szeretnék ellátni. A teljes terület kiszolgálását, fenntartását egy önálló kiszolgáló épület látná el, ahol a terület őrzését, karbantartását ellátó eszközök és személyzet lenne elhelyezve.





elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek.

(2) Különleges beépítésre nem szánt terület

a) az egészségügyi épület elhelyezésére szolgáló terület,

**b) a nagy kiterjedésű sportolási célú terület,**

c) a kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület,

d) a vadaspark, arborétum területe,

e) a temető területe,

f) a nyersanyag-kitermelés (bánya), nyersanyag-feldolgozás céljára szolgáló terület,

g) a honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági terület,

h) burkolt vagy fásított köztér, sétány,

i) az egyéb, a 26-30/A. §-ban foglaltak egyikébe sem sorolható, helyi sajátosságot hordozó terület.

(3) A (2) bekezdésben felsorolt különleges beépítésre nem szánt területen a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló építmény helyezhető el.

(4) A különleges beépítésre nem szánt területen épület - legfeljebb 5%-ig - a helyi építési szabályzatban megengedett beépítettséggel helyezhető el."

### **A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatása, örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei:**

A terület környezetvédelmi szempontból nem védett, a Kiskunsági nemzeti park határa, mintegy 2,5 km távolságra van a területtől.

A kérelemben szereplő beépítési igény nagyjából 3-5%-át teszi ki a szárazföldi területnek, ami nem nevezhető sűrű beépítésnek.

A beépítés a tó vízminőségét károsan nem befolyásolja. A horgásztó rendszeres gondozása, karbantartása, csak előnyös lehet a tó élővilágára.

A javasolt beépítés a környezetre, az élővilágra káros hatással nem bír. A horgászat jelenleg is a tó legfőbb funkciója. A kulturált gondozott környezet kialakításával a terület és avval közvetlen és közvetve szomszédos területek esztétikai és használati értéke a növényzet fokozott kialakulásával, gondozásával csak gyarapodik, nő. Védett ökológiai értékek a területen nem találhatók, a terület ebből a szempontból sem károsodik.

**Bugyi 2014-10-08.**

készítette:

Hegy József  
É-3-13-0263