

# TERVEZÉSI AJÁNLAT – 2019-09-15

## BUGYI NAGYKÖZSÉG TRE MÓDOSÍTÁSA RÉSZTERÜLETEKRE

### AJÁNLATKÉRŐ:

**BUGYI NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA**

Cím: 2347 Bugyi, Belezna tér 1.

Tel.: 06-29/547-502

Email: polgarmester@bugyi.hu

Képviseli: Somogyi Béla polgármester

Kapcsolattartó: Szatmári Attila jegyző

Email: szatmari.attila@bugyi.hu

Tel: +36-30/627-5621

### AJÁNLATADÓ:

**HA TERVSTÚDIÓ TELEPÜLÉSTERVEZÉSI ÉPÍTÉSZETI TANÁCSADÓ KFT.**

Székhelye: 1116 Budapest Zsurló köz 5.

Email: ha@haterv.hu

Tel.: +36-30/236-3295

Képviseli: Horváth Adrienne ügyvezető

### **1. A MUNKA CÉLJA, A MUNKA MENETE, EGYEZTETÉSE:**

A tervezési munka 13 részterületre terjed ki. Az részterületek a Településrendezési Eszközök (TRE) - Településszerkezeti Terv (TSZT) Helyi Építési Szabályzat (HÉSz) és annak mellékletét képező Szabályozási terv (SZT) módosítását igénylik.

Egyes részterületek a „településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet (továbbiakban: Kormányrendelet) 42.§ szerinti ún. tárgyalásos eljárás keretében, egyes részterületek a Kormányrendelet 41.§ ún. egyszerűsített, illetve a 36.§ szerinti teljes eljárással kerül egyeztetésre.

### **1/A) AZ ÉRINTETT RÉSZTERÜLETEKRE VONATKOZÓ TERVEZÉSI FELADATOK:**

Az alábbiakban a tulajdonosi fejlesztési elképzelésekhez kapcsolódó feladatok kerültek összefoglalásra, az egyes feladatok és az azokhoz tartozó térképmelléklet, TSZT, SZT kivonat mellett a tervezési feladat megoldását jelentő tervezői vélemények is kidolgozásra kerültek. A tervezési feladatok az alábbi szempontból differenciálhatók, amelyek a tervezési feladatot bemutató kistéblázatok felső címsorának színezésével kerülnek magyarázatra:

	támogatható tervezési feladat – ún. tárgyalásos vagy egyszerűsített eljárással
	támogatható tervezési feladat – ún. teljes eljárással ((vagy felülvizsgálat keretében))
	a fejlesztési elképzelés tervezői szempontból nem javasolt, a szakhatóságok várhatóan nem fogják támogatni, Képviselő-testületi döntés szükséges a kérés támogatásához
	bővebb információt igénylő tervezési feladat

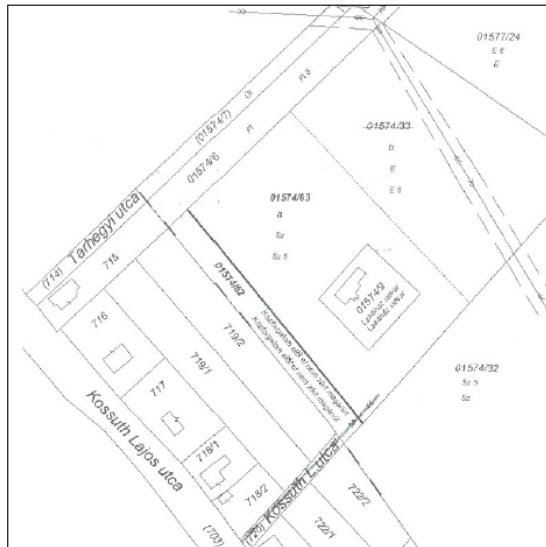
1.

Balla István kérelme a 01574/33 hrsz-ú terület útként történő megosztására

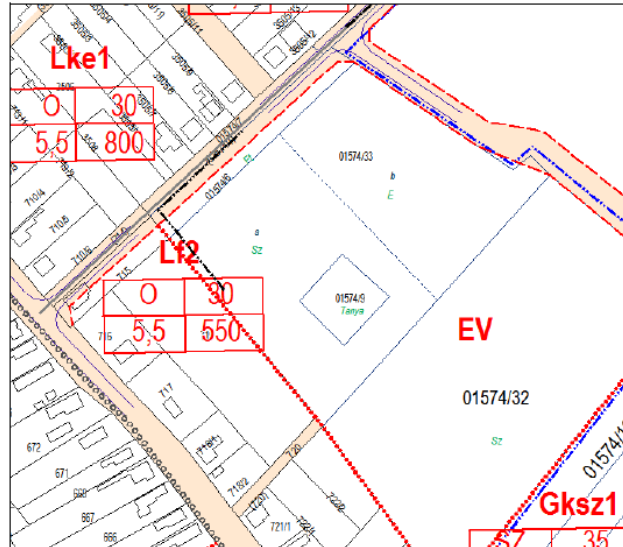
SZT MÓD.

**Feladat:**

Csak térrajz van, leírás nélkül. A kérelem a 01574/33 hrsz-ú terület útként történő megosztására vonatkozik.



Térrajz



Hatályos Szabályzási terv

Amennyiben a tervezett erdőterületből leválasztandó út magánút lesz, úgy ez elvileg a rendezési terv módosítása nélkül is kialakítható, nincs információ, hogy a telekalakítás megindult-e.

Vélhetően a tervezett út a lakóterület feltárássá szolgál, ehhez a 720 hrsz-ú út szélesítése is szükséges lehet. Szabályozási vonallal közterület alakítható ki.

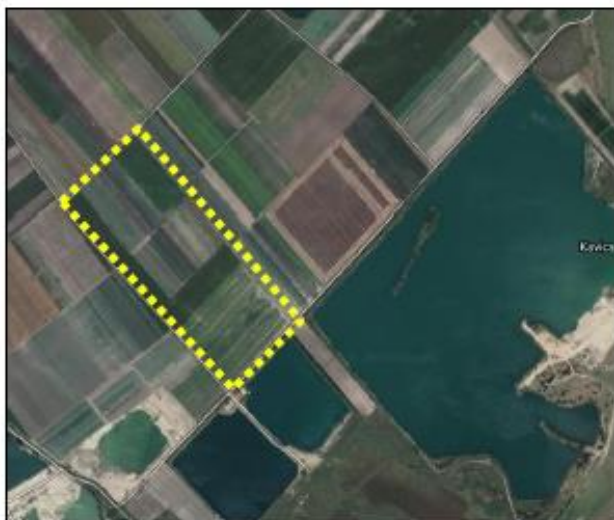
**További információ szükséges, de a módosítás lehetséges.**

**2.****Busped Kft. kérelme - bányabővítés a 01161/24-28 hrsz-ú területekre****TSZT  
HÉSZ  
SZT MÓD.**

A Bugyi VII. kavicsbánya bővítését kívánja megvalósítani, melyek közvetlenül kapcsolódnak a meglévő bányához. Kutatási engedéllyel (2018) rendelkeznek. A Kutatási terven kívül a megközelítésre szilárd burkolatú utat, elektromos áramot, hídmérleget alakított ki.



*Hatályos Szabályozási terv I(a ökológiai hálózattal)*



*Légifotó a tervezett bányával*

A felsorolt hrsz.-ok közül csak a 01161/28 hrsz-ú terület nem szerepel a településrendezési tervben bányaterületként, a többi már Különleges beépítésre nem szánt bánya. A terület az ökológiai hálózat ökológiai folyosó területén terül el.

Az igénybevételre a HÉSZ 29.§ (3) bekezdése vonatkozik.

"3/ A Szabályozási terven Kb\*-al jelölt övezetekben bányaművelés akkor kezdhet) meg, ha:

- a) a Bugyi Nagyközséget elkerülő út I. szakaszának forgalomba helyezése megtörtént;
- b) az ÚT 2-1.201 és ÚT 2-1.202 Útügyi Műszaki Előírás szerint megtervezett kiszállítási út vonal legalább az előírások szerinti (nem porozó) fagyvédő/javító réteggel ellátott földművel, vízelvezetéssel megépült,
- c) a bányavállalkozó a bánya térségét is magába foglaló környezetvédelmi hatástanulmányt elkészítette és azt az illetékes hatóság elfogadta;
- d) a bányavállalkozó rendelkezik a földterület tulajdonosának írásos hozzájárulásával."

A 2019 március 15-én hatályba lépett az új területrendezési törvény (2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről), mely az ökológiai folyosóra a következő szabályt tartalmazza:

- (5) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető.

**Az új szabály miatt a Kb\* övezet bővítése véleményünk szerint abban az esetben lehetséges, ha az ökológiai hálózat határa módosításra kerül úgy, hogy a tervezett bányaterület az ökológiai hálózati lehatároláson kívül essen.**

**Ehhez egyeztetés szükséges a Duna-Ipoly Nemzeti Parkkal, fent hivatkozott az alábbi előírás szerint:**

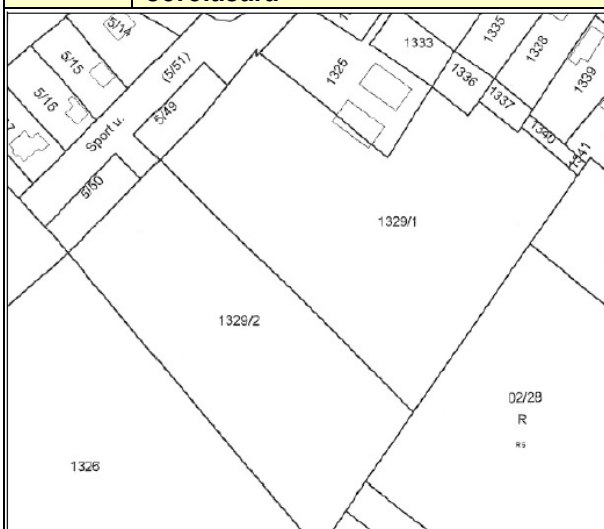
### 23.§ (2)

(2) A településrendezési eszközök készítésénél a kiemelt térségi és megyei területrendezési terv térségi övezeteinek lehatárolásához képest a térségi övezetek csak – az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendeletben meghatározott – illetékes államigazgatási szervek egyetértése esetén változtathatók meg, kivéve a 22. § szerinti esetet. Ha az illetékes államigazgatási szervnek a térségi övezet lehatárolására vonatkozó adatszolgáltatása eltér az OTfT-ben, a területrendezésért felelős miniszter 19. § (4) bekezdése szerinti rendeletében, illetve a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben meghatározott övezeti lehatárolástól, a településrendezési eszköz készítése során a települési önkormányzat számára kedvezőbb lehatárolás szerepeltethető, kivéve, ha az jogszabályba ütközik.

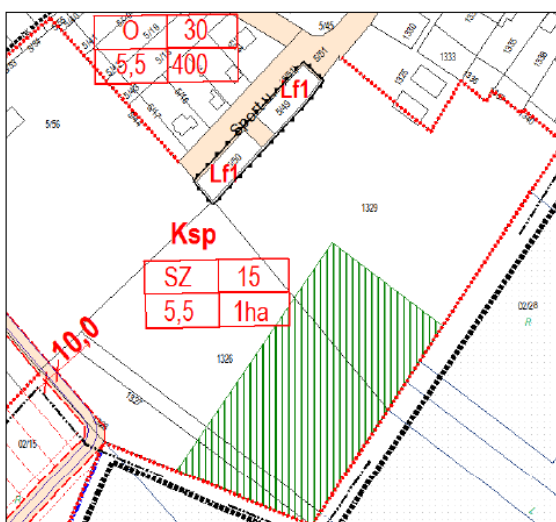
**A terület átsorolásakor vizsgálni szükséges az egész településre vonatkozóan a település területfelhasználásának területi mérlegét, annak érdekében, hogy a magasabb szintű jogszabályban rögzített előírások teljesülni tudjanak a TSZT módosítás során. Mindemellett a terület TSZT átsorolásához szükséges az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.(I.11.) Korm.rend. szerinti Környezeti vizsgálat elkészítése.**

### 3.

**Cserna Ferenc kérelme a 1329/2 telek sportterületből lakóterületbe sorolására**



Alaptérkép

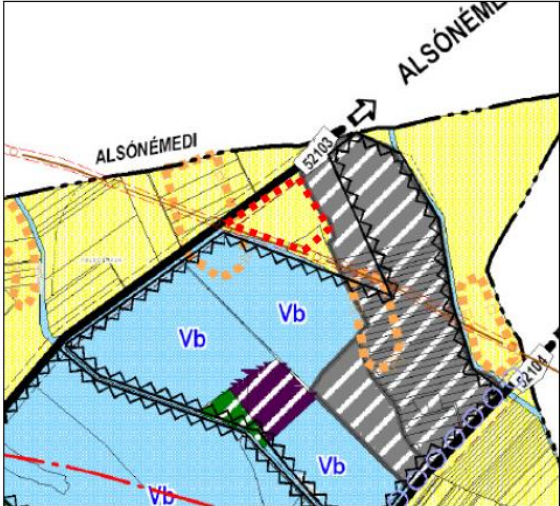
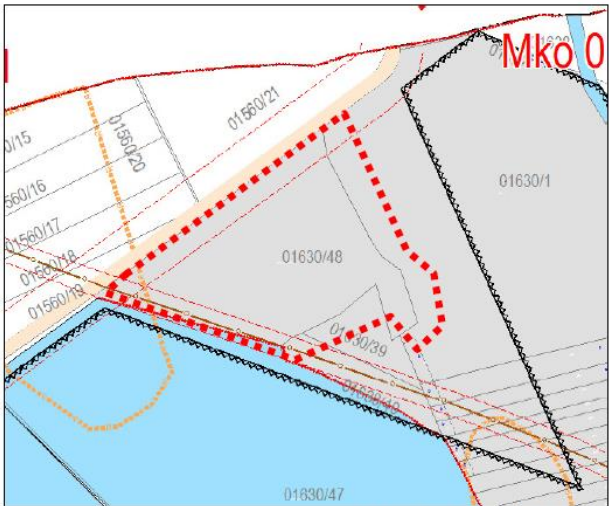


Hatályos Szabályozási terv

A kb. 1,2 ha területű telek tervezett sportterületek közé ékelődik. A jogszabályok alapján új lakóterületi kijelölés esetén vizsgálandó, hogy van-e a tervezett területfelhasználás céljára már kijelölt és fel nem használt terület, és lakóterület céljára elég sok terület van kijelölve. A kijelölt lakóterületek visszaminősítése szükséges lehet. A területet a korábbi tervelözmény is szabadidős területbe sorolta. A terület hátsó része mélyen fekvő, beépítésre kevésbé alkalmas, ezért is jelöl a hatályos terv rajta megtartandó zöldfelületet. Ugyanakkor a terület nagy része az ökológiai hálózat magterületébe tartozó terület, melyen új beépítésre szánt terület nem alakítható ki, így a tervezés során kompromisszumként került a sportterület meghatározása, de ennek megváltoztatása a természetvédelmi hatóságok ellenállásával fog járni. Településszerkezeti szempontból sem szerencsés a sportterületek közé ékelődő lakóterületet kijelölni, koncepciót igénylő változtatás. Megvalósíthatósága esetén is konkrét elképzelés lenne szükséges, magánút vagy közterületi kialakítással képzelel-e el a tulajdonos a terület feltárását. A felülvizsgálatkor lenne érdemes a lakóterület kialakíthatóságát vizsgálni.

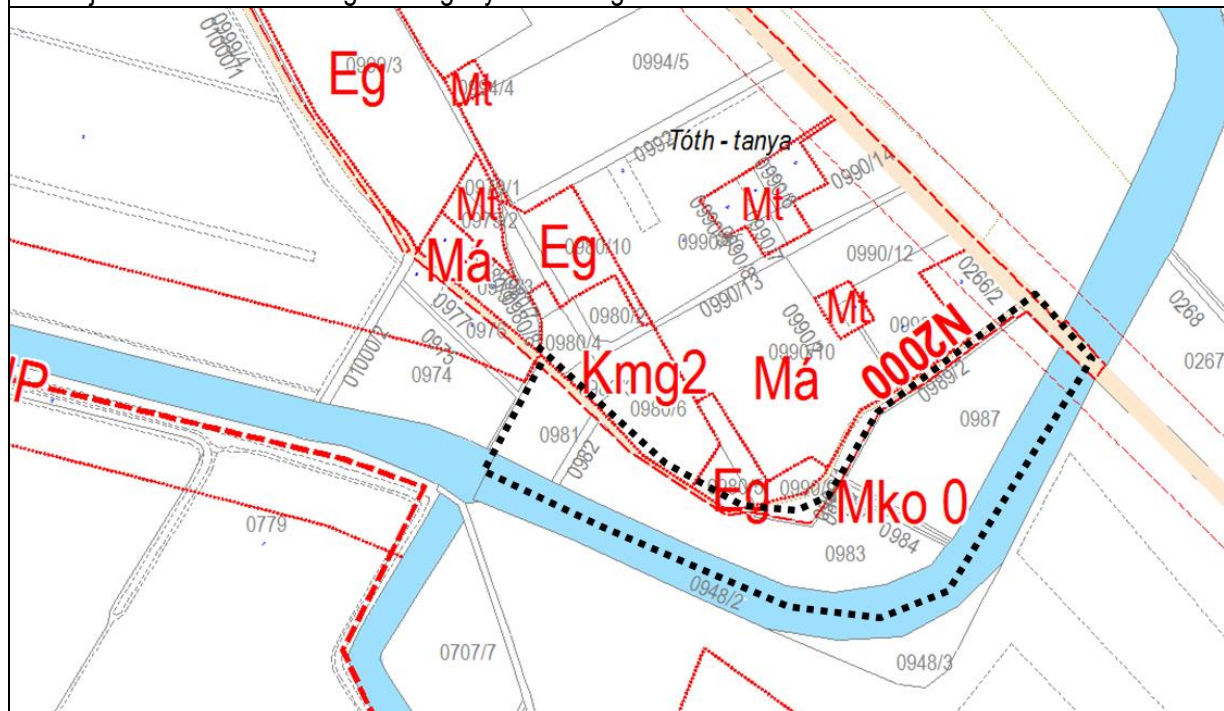
**Véleményünk szerint a területhasználat változás olyan előre nem látható problémákat (sport funkció zaja és lakóövezet) vet fel, amely az önkormányzat részéről később nehezen kezelhetővé válhat.**



4.	Kimura Kft kérelme a 01630/48 hrsz-ú területre, Mko0-ból NEM veszélyes hulladéklerakó terület az igény.	TSZT, HÉSz SZT MÓD.
Az ingatlan tulajdonosa adta bérbe a területet, melyen nem veszélyes hulladéklerakó telepet (az önkormányzati határozat szerint inert hulladéklerakót) kíván a cég létesíteni, Kh-h (különleges beépítésre nem szánt nem veszélyes hulladék hasznosítási terület) övezetre történő módosítással.		
		
Hatályos Településszerkezeti terv	Hatályos Szabályozási terv	
<p>A terület az új OTvT-n vízgazdálkodási területként szerepel, mivel a területen bányató található. A Településszerkezeti terv általános mezőgazdasági területbe sorolta, a Szabályozási terv hibásan bányaterületi alaszínezést tartalmaz, az övezeti jel hiányzik. Az inert hulladéklerakó létesítésének feltételeit környezeti hatásvizsgálatban kell tisztázni, melyet a kérelmezőnek kellene biztosítani. A rendezési terv módosításának alapfeltétele a környezetvédelmi engedély megszerzése.</p> <p><b>A módosítás elindítható, de környezetvédelmi engedély nélkül véleményezésre nem küldhető, mert a hatóságok ennek hiányában nem fogják támogatni a területhasználat módosítását.</b></p>		

5.	Nagyalásnyi Gyula kérése a 0987 -0981 hrsz-ú területekre, Mk övezet, horgász célú kistelkes terület	-
----	-----------------------------------------------------------------------------------------------------	---

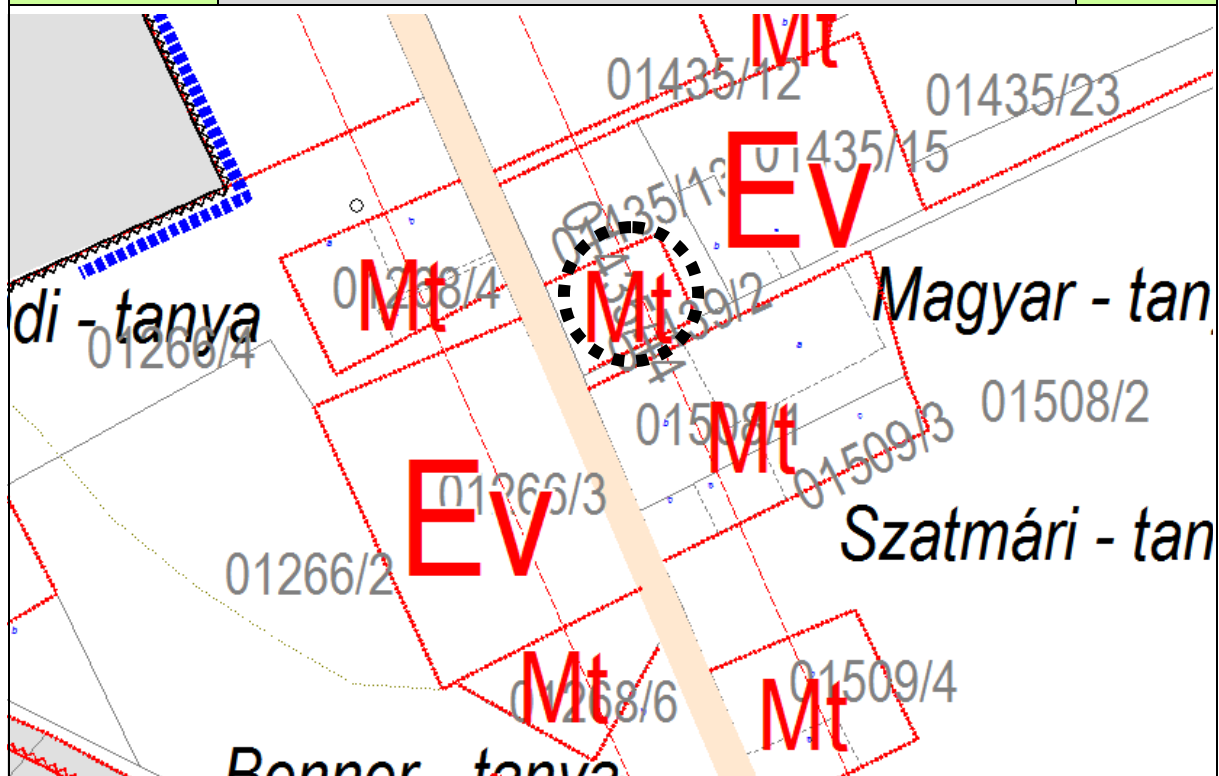
A tulajdonos a területen horgászati igényeknek megfelelő kistelkes terület kialakítását kéri.



A terület az ökológiai hálózat puffterületében található. A kertes mezőgazdasági terület hasznosítást megfontolásra javasoljuk, de a puffterületen az új OTTrT szerint: „olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete, ökológiai folyosója és puffterülete övezetek természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti.”

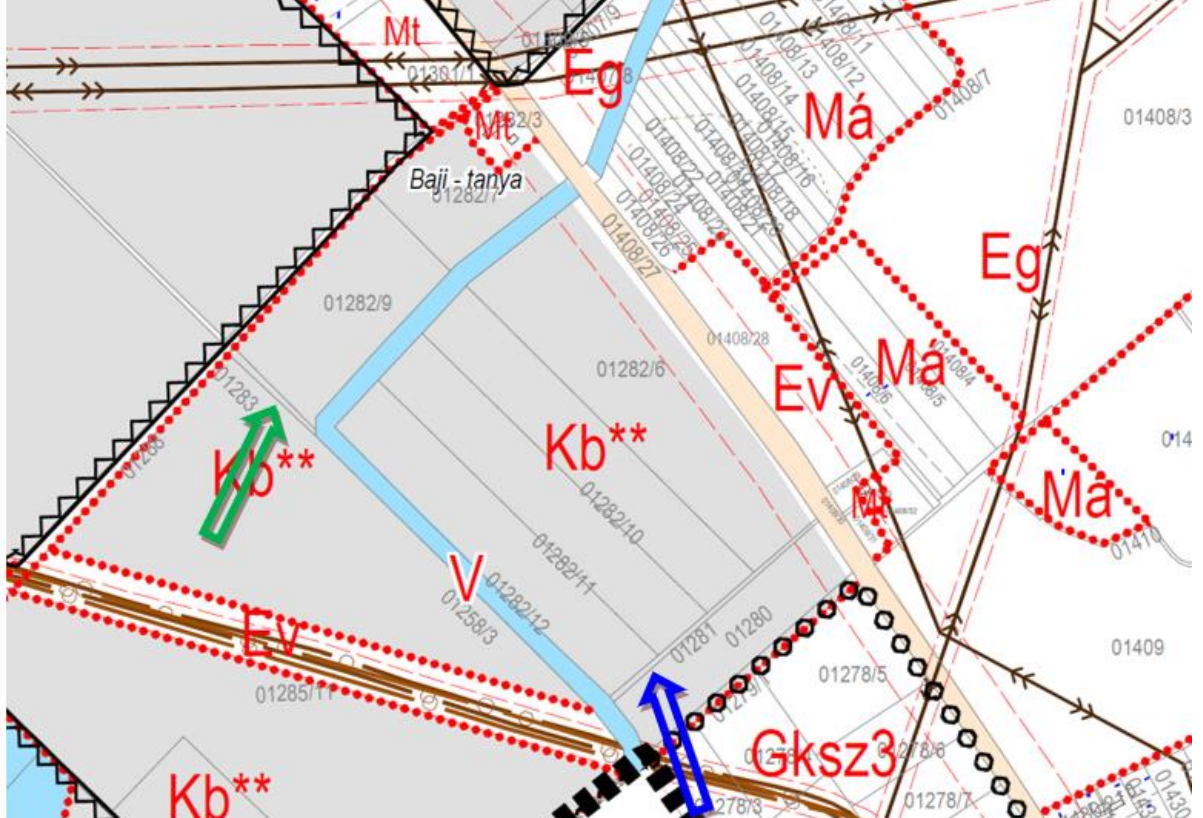
**Ha itt kiskert jellegű horgászati célú hasznosítás alakul ki, az veszélyeztetheti a szomszédos ökológiai folyóként jelölt élővízcsatorna vízi élővilágát, természetes élőhelyeit. Valószínűleg a hatóságok nem fogják támogatni e módosítást.**

6/A.	Németh József kérelme a 01435/14 hrsz-ú tanya területén gépkocsi múzeumot kíván létesíteni kéri területet ipari övezetté átminősíteni	-?
------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----



Ha valóban gépkocsi múzeum létesítésének igénye merül fel a tulajdonos részéről, akkor semmiképpen sem javasoljuk az iparterületté történő átminősítést. Abban az esetben ugyanis bármilyen ipari tevékenység kialakítható lenne a területen. Ez azonban településszerkezeti szempontból nem lenne indokolható.

**A konkrét fejlesztési szándékot és az ehhez kapcsolódó építési igényeket tisztázni szükséges.**

<b>6/B.</b>	<b>Németh József kérelme a 01283 és 01281 hrsz zsákföldutak megvásárlása miatt</b>	<b>SZT MÓD.</b>
<p>Az önkormányzati tulajdonban lévő 01283 és 01281 hrsz földutakat (zsák utak) kívánja megvásárolni, mert ezen utak a tulajdonában lévő 01285/17, 01282/9 és 012/80 hrsz területek mellett vannak, használaton kívüli fás erdőterületek, amelyek akadályozzák a bányaművelést.</p>		
		
<p>Meglátásunk szerint a <b>1281 hrsz</b> földút szükséges a 01282/6, /10, /11 és /12 hrsz területek megközelítésére. <b>A 01283</b> hrsz megszüntethető.</p>		

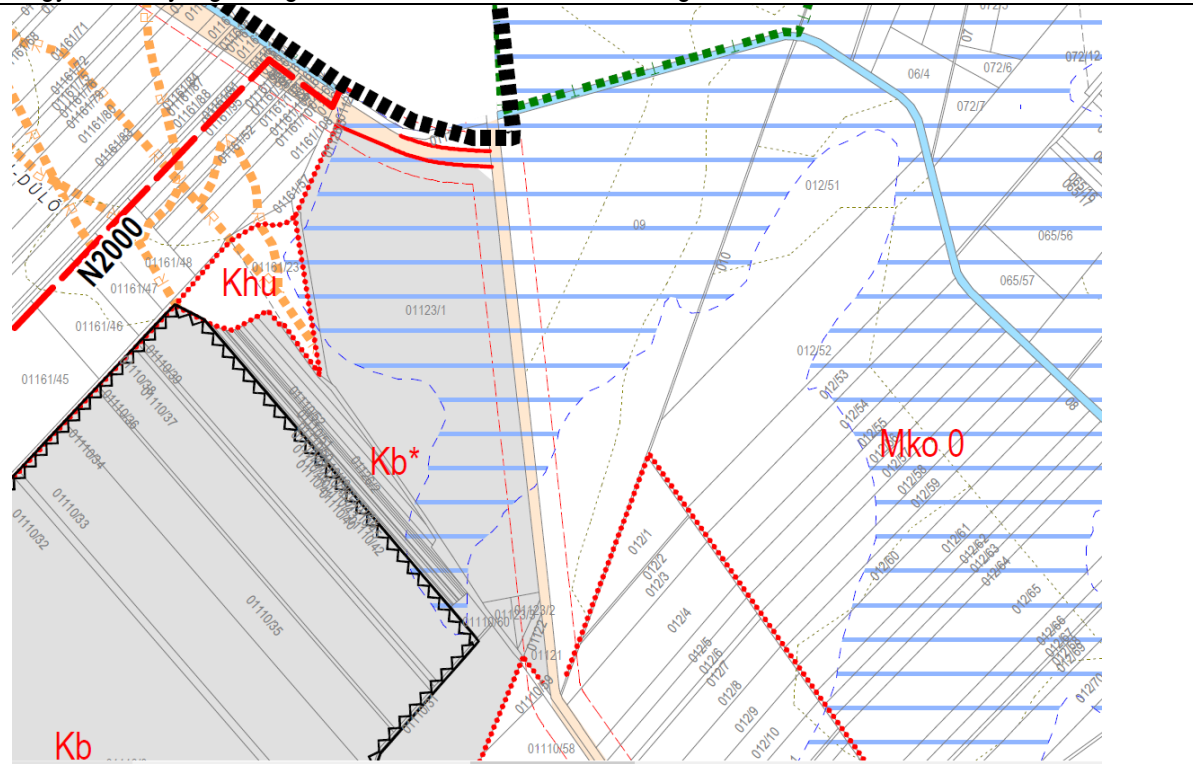


7.	Palazió Kft kérelme vízisport, csónakház, napkollektor	TSZT SZT MÓD.
	<p>01628/1 (saját tulajdon)  01628/3 (saját tulajdon)  01628/5 (saját tulajdon)  01628/6 ( egyeztetés a jelenlegi tulajdonossal az ingatlan megvásárlásáról, bányászati jog)  01628/47 (bányászati jog)</p> <p>A lehetőségek szerinti maximális beépíthetőség az ingatlanokon.  A bányatavak ásványi vagyonának kitermelését és a rekultivációt követően a tó felületet(eket) szabadidős tevékenységre szeretnénk használni, vízisportok vagy lakó-csónak-ház telepítése. Felvetődött az az elképzelés is, hogy a vízfelületet napenergia céljára hasznosítsuk, tehát napkollektorokat telepítsünk oda.</p>	
	 <p><i>Hatályos Szabályozási terv</i></p>	
	<p>A területek az új OTvT-ben (is) vízgazdálkodási térségben fekszenek. Az új törvény szabályai sokkal szigorúbbak, mint a korábbi törvény vízgazdálkodási térségre vonatkozó szabályai:</p> <p>"11.§ c) a vízgazdálkodási térség területét – e törvény hatálybalépését megelőzően már jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területek kivételével – vízgazdálkodási terület, vízgazdálkodási célú erdőterület, vízgazdálkodási célú mezőgazdasági terület, természetközeli terület, továbbá különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú terület vagy honvédelmi célú erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani;"</p> <p>Ez azt jelenti, hogy a területek szabadidős célokra alkalmas más területfelhasználási egységbe sorolása nem lehetséges. A napelempark hasznosítás elképzelhető (igen bizarr megoldás – az engedélyeztetése kétséges) és a vízi sportokhoz kapcsolódó építmények elhelyezhetősége is lehetséges. A Vb övezet -</p>	

amennyiben a bányászati tevékenység befejeződött, átsorolható vízgazdálkodás terület - Vtó övezetébe, ahol a HÉSZ szerint "a vízi sportolással és a horgászattal összefüggő műtárgyak, továbbá legfeljebb 200 m<sup>2</sup> alapterületű közösségi horgászház, vízi sport klubépület létesíthető."

A módosítás esetén alkalmazható 2012. augusztus 6-án hatályban lévő OTÉK vízgazdálkodási területre beépítési %-ot nem határozott meg, ebből következően a beépítésre nem szánt területekre vonatkozó általános szabály érvényes, ami max. 5 %. Illetve megfelelő indoklással és hivatkozással arra, hogy az „új” OTÉK már 10% beépíthetőséget ír elő beépítésre nem szánt területekre, az állami főépítészről a tervmódosítás során ún. OTÉK 111. § szerinti alóli eltérés kérhető, amellyel a beépíthetőség a kérelem szerinti területre megemelhető.

8.	<b>Pilisi Parkerdő Zrt. Bugyi Alsó-Ványi külterületén rekreációs és pihenőpark létesítése tervezett a kivitelezési költségek jelentős csökkentése érdekében a terület átsorolása „különleges bányászati területté”</b>	<b>TSZT SZT MÓD.</b>
<p>Bugyi Alsó-Ványi külterületén rekreációs és pihenőpark létesítése tervezett.</p> <p>A terület geológiai adottságának köszönhetően a rekreációs park vízfelületeinek kialakítására bányászati módszerek alkalmazásával nyílik lehetőség. Az ilyen építési tevékenység során (építésiengedély vagy vízjogi engedély alapján történő létesítés), a bányatörvény szerint tízszeres bányajáradékot kell fizetni. Építési engedély, illetve vízjogi engedéllyel történő tófelület kialakítása ezért, rendkívül magas költségekkel jár.</p> <p><u>A kivitelezési költségek jelentős csökkentéséhez, a vizes területek kialakításáig a területre <b>bányatelket kíván fektetni, amelyet a rekreációs park kialakítását követően, be kíván zárni.</b></u></p> <p>A területek nem tartoznak helyi védettség alá, azonban jelenleg a külterületi rendezési terv alapján nem részei „különleges bányászati területnek”.</p> <p>A <b>rekreációs pihenőpark gazdaságos kialakításához</b> szükséges bányatelek lefektetéséhez elengedhetetlen az ingatlanok rendezési terv szerinti átsorolása „<b>különleges bányászati területté</b>”, azonban a társaság az övezet fenntartását csak a vízfelületek kialakításáig kívánják fenntartani, azt követően „rekreációs területként” kívánja igénybe venni. Bugyi Településrendezési terve jelenleg is tartalmaz olyan területeket, amelyek a bányászati tevékenységet követően előírt utóhasznosítási céllal kerülnek bele a Helyi Építési Szabályzatba, így lehetőség szerint a társaság is hasonlóan kíván eljárni.</p> <p><b>A terület átsorolásakor vizsgálni szükséges az egész településre vonatkozóan a település területfelhasználásának területi mérlegét, annak érdekében, hogy a magasabb szintű jogszabályban rögzített előírások teljesülni tudjanak a TSZT módosítás során. Mindemellett a terület TSZT átsorolásához szükséges az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.(I.11.) Korm.rend. szerinti Környezeti vizsgálat elkészíttetése.</b></p>		

9.	Kavics Union Szolgáltató, Kavics kitermelő és Építőipari Kft. bányászati tevékenység kiterjesztése a 01123/5 hrsz területre	?
<p>Környezeti hatásvizsgálat dokumentumait nyújtja be, amely eljárás során végül a környezeti hatásvizsgálathoz a PM Korm.hiv. Érdi Járási Hivatala Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztályának hozzájárulást megkapta, amely alapján megállapítható, hogy a tervezett létesítmény vagy tevékenység kielégíti a HÉSz-ben és az SZT-ben foglaltakat.</p>		
		
<p>A területhasználataival kapcsolatosan nem látjuk a feladatot.</p>		

<b>10.</b>	<b>Duna Dráva Cement Kft. - 01554/13-26, 01554/40-41, 01560/1-13 hrsz átsorolása „különleges bányászati területté”.</b>	<b>TSZT SZT MÓD.</b>
------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------

A társaság és jogelődjei 2007 -től homokos kavics kitermelését folytat Bugyi község Felső Ráda-i külterületén. A bányászati tevékenység során ezidáig „után kotrást” végeztek, amely eredményeképpen egy korábban kitermeléssel érintett területrészen található nyersanyagot hasznosították oly módon, hogy nem vettek igénybe mezőgazdasági művelésű területrészelet. A bányatelken található ásványvagyon helyzet értékelése során a jelenlegi környezetvédelmi és bányahatósági engedélyekkel is rendelkező bányatelken belül a gazdaságosan kitermelhető ásványvagyon mennyiség már nem számottevő. A társaság a továbbiakban is folytatni kívánja tevékenységét és ennek érdekében elindított egy komplex engedélyeztetési folyamatot, amelynek része a letermelt területek végleges bezárása és újrahásznosításra történő átadása. A bányatelek közvetlen környezetében azonban új területeket is kitermelésbe kívánunk állítani, amelyeken a bányászati műveletek gazdaságosan folytathatók lesznek. Az újonnan bevonásra tervezett területekről a nyersanyagot -terveik szerint- feldolgozásra átszállítanak a jelenlegi osztályozási területre, így tovább csökkentve tevékenységük esetleges zavaró hatását. A bevonásra tervezett ingatlanok: 01554/13-26, 01554/40-41, 01560/1-13 hrsz alatt találhatók. A területek nem tartoznak helyi védettség alá, illetve többségében települési átlag alatti szántó minőségűek és „mezőgazdasági általános” besorolásban vannak. A mezőgazdasági besorolású ingatlanokat azonban dél - délkeleti irányból „különleges bányászati övezet” veszi közre. A bányászati tevékenységünk folytatásához és a tervezett ingatlanok bevonásához elengedhetetlen ezen ingatlanok rendezési terv szerinti átsorolása „különleges bányászati területté”.

A terület átsorolásakor vizsgálni szükséges az egész településre vonatkozóan a település területfelhasználásának területi mérlegét, annak érdekében, hogy a magasabb szintű jogszabályban rögzített előírások teljesülni tudjanak a TSZT módosítás során. Mindemellett a terület TSZT átsorolásához szükséges az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.(I.11.) Korm.rend. szerinti Környezeti vizsgálat elkészítése.



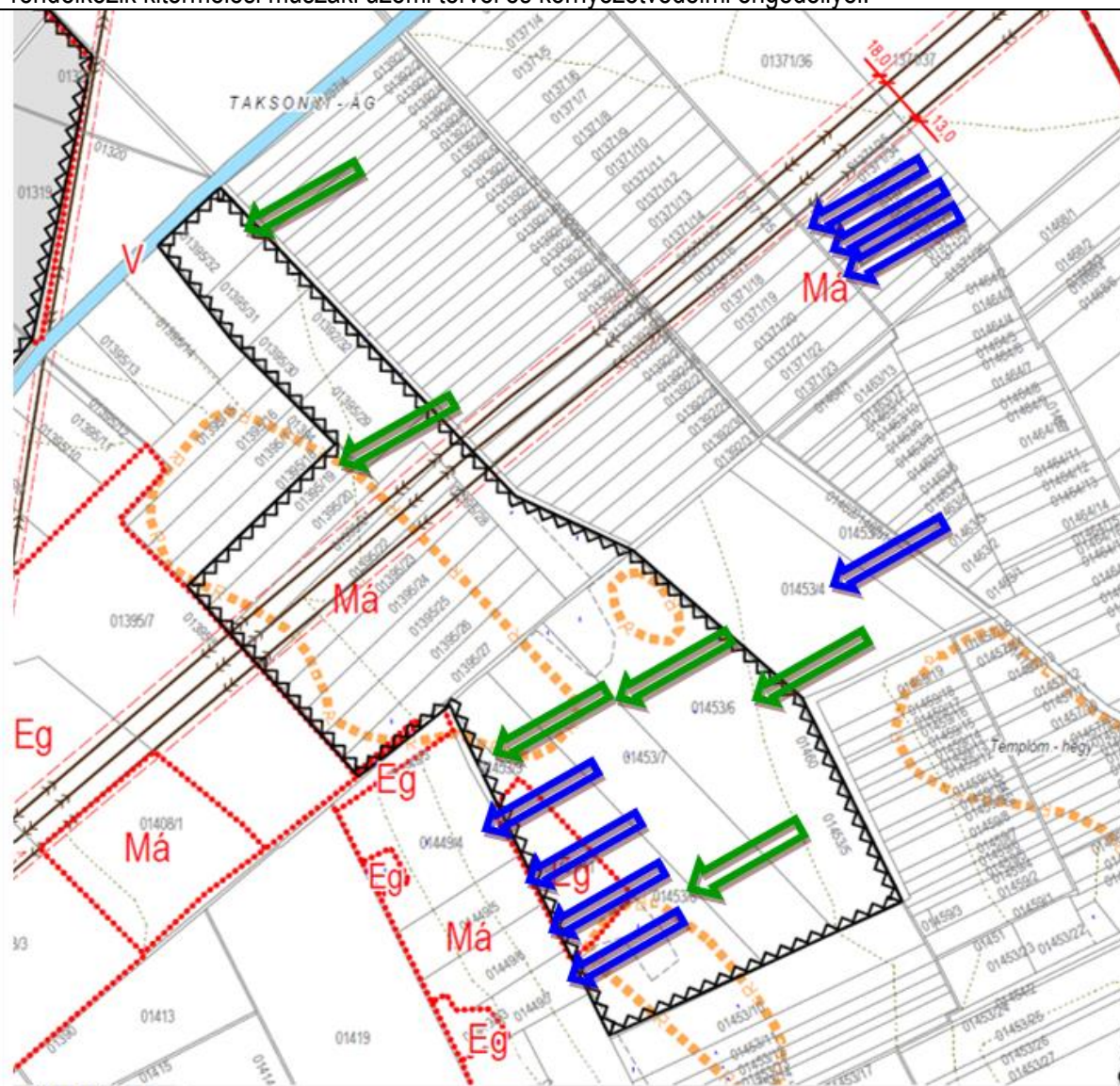


12.

A Bu-So Kft Bugyi X. - homok, kavics védnevű bányatelek bányavállalkozója kéri, hogy a 01390, 01394, 01395/19-32, 01453/6, 01453/7, 01453/8, 01453/9, 01461/11 hrsz ingatlanokra vonatkozóan e területeket különleges területfelhasználásba (Kb) kerüljenek átsorolásra

TSZT  
SZT  
MÓD.

A Bu-So Kft., mint a Bugyi X. - homok, kavics védnevű bányatelek bányavállalkozója kéri, hogy a hatályos Szabályozási Tervben a **01390, 01394, 01395/19-32, 01453/6, 01453/7, 01453/8, 01453/9, 01461/11** hrsz ingatlanokra vonatkozóan e területeket különleges területre (Kb) módosítani szíveskedjen. A bányatelket a Magyar Bányászati Hivatal 2389/2001 számú határozatával állapította meg. A bányászati tevékenység végzését a Közép-Duna-völgyi Környezetvédelmi Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség KTVF:8643-18/2012 számú határozatával engedélyt adott. A Dabasi Körzeti Földhivatal 10.221-9/2010 sz. határozatában engedélyezte a termőföld más célú hasznosítását kavicsbánya céljára. Jelenleg a bányaüzemben a tevékenység a Budapesti Bányakapitányság által kiadott BBK/653-8/2013. számú határozata alapján üzemel. A bányatelek környezetvédelmi engedélyét a Közép-Duna-völgyi Környezetvédelmi és Természetvédelmi Felügyelőség KTVF:8643-18/2012 számú határozatával adta ki. A bányatelek a megállapított határon belül egységes és 2008 óta folyamatosan rendelkezik kitermelési műszaki üzemi tervei és környezetvédelmi engedéllyel.



Másik kérelmében a **01453/4, 01449/4-7, 01319, 01320 és a 01321 hrsz** ingatlanokra kéri a területhasználatot különleges területre (Kb) módosítani.

**E területekre is szükséges fenti engedélyezést lefolytatni.**

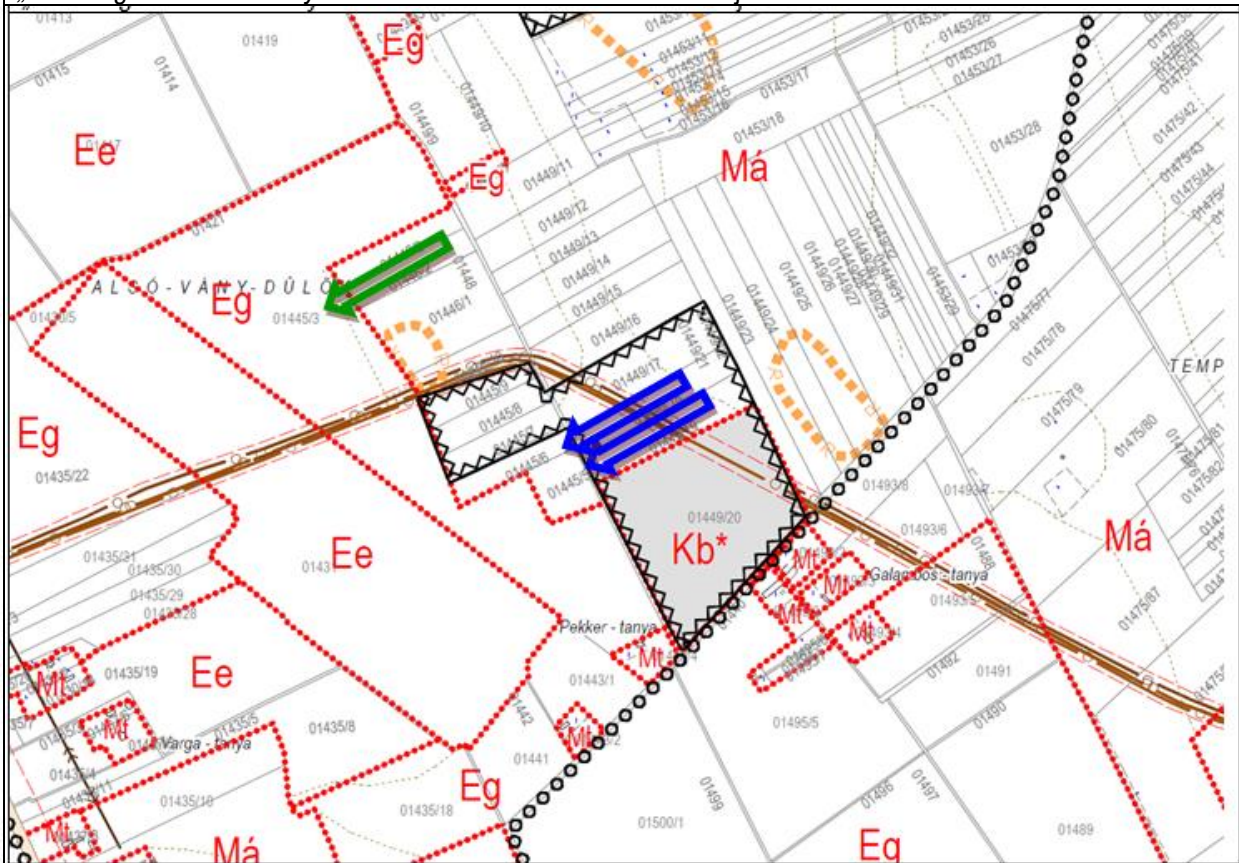


Megjegyzendő, hogy a besorolásra kért területeknek szomszédosnak kell lenni a már meglévő bányaterülettel, mert idegen, azaz nem a Bu-So Kft. tulajdonában lévő ingatlan nem sorolható át tulajdonosok hozzájárulása nélkül.

A terület átsorolásakor vizsgálni szükséges az egész településre vonatkozóan a település területfelhasználásának területi mérlegét, annak érdekében, hogy a magasabb szintű jogszabályban rögzített előírások teljesülni tudjanak a TSZT módosítás során. Mindemellett a terület TSZT átsorolásához szükséges az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.(I.11.) Korm.rend. szerinti Környezeti vizsgálat elkészítése.

13.	Ónodi és Társa Kft. kéri Bugyi Szabályozási Tervében 01445/3 hrsz-ú, Eg besorolású és a 01445/5;6 hrsz-ú, Má besorolású ingatlanok besorolását Kb-ra azaz „Különleges terület - bánya” besorolásra változtatni.	TSZT SZT MÓD.
-----	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------

Az Ónodi és Társa Kft. kéri, hogy a 2019. évben módosítandó Bugyi Szabályozási Tervében (Külterület), cégünk hosszú távú működésének érdekében a Bugyi külterület **01445/3 hrsz-ú**, Eg besorolású és a **01445/5;6 hrsz-ú**, Má besorolású ingatlanok ágazati besorolását Kb-ra azaz „Különleges terület - bánya” besorolásra változtatni szíveskedjenek.



Megjegyzendő, hogy a besorolásra kért területeknek szomszédosnak kell lenni a már meglévő bányaterülettel, mert idegen, azaz nem az Ónodi és Társa Kft. tulajdonában lévő ingatlan nem sorolható át tulajdonosok hozzájárulása nélkül.

A terület átsorolásakor vizsgálni szükséges az egész településre vonatkozóan a település területfelhasználásának területi mérlegét, annak érdekében, hogy a magasabb szintű jogszabályban rögzített előírások teljesülni tudjanak a TSZT módosítás során. Mindemellett a terület TSZT átsorolásához szükséges az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.(I.11.) Korm.rend. szerinti Környezeti vizsgálat elkészítése.

## ÖSSZEFOGLALÁS:

Fentiekben bemutatott tervezési feladatokat és a hozzájuk tartozó javasolt egyeztetési eljárásokat áttekintve az alábbiakat kívánjuk megjegyezni.

HATÁRIDŐ – JOGSZABÁLYI KÖTELEZÉS (feltételezhető + 1 év módosítással)

A 314/2012.(XI.8.) korm. rendelet 45.§ (1) és (2) bek. értelmében a települések hatályos településrendezési eszközei 2019. dec.31-ig alkalmazhatók, módosíthatók. Megjegyezzük, hogy a dec.31-i határidő az utóbbi 5 évben mindig december közepén kerül módosításra és 1 évvel kitolásra. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (ún. építési törvény):

60.§ (8)\* *A településrendezési eszközök 2013. január 1-je és 2021. december 31-e közötti készítésére és módosítására a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló kormányrendelet átmeneti rendelkezéseit kell alkalmazni.*

(9)\* *2021. december 31-ét követően a településrendezési eszköz készítése és módosítása során nem alkalmazható.*

a) *e törvény 2012. december 31-én, és*

b) *az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet 2012. augusztus 6-án*

*hatályban lévő, településrendezési eszközre vonatkozó előírásai.*

December 31-ig történő egyeztetésre (lakossági, partnerségi, államigazgatási) az ún. egyszerűsített, illetve az ún. tárgyalásos eljárás keretében van lehetőség, amely december végi jóváhagyást tesz szükségessé.

A leggyorsabb egyeztetési eljárásra az ún. tárgyalásos eljárás nyújt lehetőséget, amelyhez szükséges, hogy az Önkormányzat Képviselő-testülete határozatában az érintett területrészeket „kiemelt fejlesztési terület”-té nyilvánítsa. Ebben az esetben a Lakossági és partnerségi egyeztetést követően az egyeztetési tervdokumentációt az állami főépítész folytatja le, nem a település. Ezen egyeztetés keretében a fenti feladatok közül a „szürke háttérű” címsor szerinti, azaz az: 1., 6/A., 6/B., 7. és 11. számú feladatok egyeztethetők le.

A bányaterületi átsorolást igénylő feladatok, ún. teljes eljárással, illetve az egész településre vonatkozó településrendezési eszközök felülvizsgálatával egyeztethetők le.

A terület átsorolásakor vizsgálni szükséges az egész településre vonatkozóan a település területfelhasználásának területi mérlegét, annak érdekében, hogy a magasabb szintű jogszabályban rögzített előírások teljesülni tudjanak a TSZT módosítás során. Mindemelllett a terület TSZT átsorolásához szükséges az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.(I.11.) Korm.rend. szerinti Környezeti vizsgálat elkészítése.

Ezen egyeztetés keretében a fenti feladatok közül a „rózsaszín háttérű” címsor szerinti, azaz a: 2., 4., 8., 10., 12. és 13. számú feladatok egyeztethetők le.

Amennyiben a fentiek szerinti évvégi határidő mégsem kerül módosításra, azaz újabb egy évvel kitolásra, úgy a teljes eljárással folyamatban lévő tervegyeztetés menete megszakad, az egyeztetés folytatására, nincs lehetőség. Ehelyett a településrendezési eszközök felülvizsgálata keretében lehet a részterületekre történő módosítási elképzeléseket megvalósítani, amely tervanyagába beépíthetők az egyeztetés tervdokumentáció területrészekre vonatkozó már meglévő munkarészei, így a tervezési díj is figyelembe vehető, a felülvizsgálati tervkészítés tervezési díjában.

A bányaterületi átsorolást igénylő feladatok esetében nem feltétel, de a tervezés és egyeztetés szempontjából előnyös és könnyebb, ha a bányanyitáshoz, bányaműveléshez a szükséges tanulmányokat és engedélyeket megszerzi (bányatelek kijelölés, környezetvédelmi engedély és engedély a bányászati tevékenységhez), ebben az esetben a tervezéshez szükséges környezeti értékeléshez jelentős információkat ad. Ez a tervezési díjak megállapításánál figyelembevételre került. Ezen engedélyeket, tanulmányokat a bányászati tevékenységhez mindenképpen be kell szereznie a fejlesztőknek.



## 1/B.) TERVEZÉSI AJÁNLAT

	támogatható tervezési feladat – ún. tárgyalásos vagy egyszerűsített eljárással
	támogatható tervezési feladat – ún. teljes eljárással ((vagy felülvizsgálat keretében))
	a fejlesztési elképzelés tervezői szempontból nem javasolt, a szakhatóságok nem fogják támogatni, Képviselő-testületi döntés szükséges a kérés támogatásához

Tervezési részterületek és tervezési díjak:		tervezési díj
1.	<b>Balla István kérelme a 01574/33 hrsz-ú terület útként történő megosztására</b> - út kiszabályozás – SZT mód. Szükséges szakágak: településtervezés, közlekedés Környezeti értékelés (2/2005.(I.11.) Korm.rend): nem szükséges	150.000,-+Áfa
2.	<b>Busped Kft. kérelme - bányabővítés a 01161/24-28 hrsz-ú területekre</b> -bányaterületbe sorolás – TSZT és SZT mód. Szükséges szakágak: településtervezés, környezetvédelem, tájvédelem Környezeti értékelés (2/2005.(I.11.) Korm.rend): szükséges	400.000,-+Áfa 100.000,- +Áfa
3.	<b>Cserna Ferenc kérelme a 1329/2 telek sportterületből lakóterületbe sorolás</b> -lakóterületbe sorolás – TSZT és SZT mód. Szükséges szakágak: településtervezés, közmű, közlekedés körny.védelem Környezeti értékelés (2/2005.(I.11.) Korm.rend): szükséges	<b>NEM JAVASOLT</b> 300.000,-+Áfa 100.000,- +Áfa
4.	<b>Kimura Kft kérelme a 01630/48 hrsz-ú területre, Mko0-ból NEM veszélyes hulladéklerakó terület tervezett</b> -különleges hull.lerakó területbe sorolás – TSZT és SZT mód. Szükséges szakágak: településtervezés, közlek., környezetvéd. tájvédelem Környezeti értékelés (2/2005.(I.11.) Korm.rend): szükséges	300.000,-+Áfa 100.000,- +Áfa
5.	<b>Nagyalásnyi Gyula kérése a 0987 -0981 hrsz-ú területekre, Mk övezet, horgász célú kistelkes terület tervezett</b> -kertes vagy hétvégiházass területbe sorolás – TSZT és SZT mód. Szükséges szakágak: településtervezés, közlek., közmű, körny.véd. tájvéd. Környezeti értékelés (2/2005.(I.11.) Korm.rend): szükséges	<b>NEM JAVASOLT</b> 300.000,-+Áfa 100.000,- +Áfa
6/A.	<b>Németh József kérelme a 01435/14 hrsz-ú tanya területén gépkocsi múzeumot kíván létesíteni kéri területet átminősíteni</b> -különleges területbe sorolás – TSZT és SZT mód. Szükséges szakágak: településtervezés, közlek., közmű, körny.véd. tájvéd. Környezeti értékelés (2/2005.(I.11.) Korm.rend): nem szükséges	200.000,-+Áfa
6/B.	<b>Németh József másik kérelme a 01283 és 01281 hrsz zsákföldutak megvásárlása miatt</b> -különleges bányaterületbe sorolás – TSZT és SZT mód. Szükséges szakágak: településtervezés, közlek., körny.véd. tájvéd. Környezeti értékelés (2/2005.(I.11.) Korm.rend): szükséges	300.000,-+Áfa 100.000,- +Áfa
7.	<b>Palazió Kft kérelme vízisport, csónakház, napkollektor</b> -vízgazdálkodási terület átsorolás és szabályozás – (TSZT) és SZT mód. Szükséges szakágak: településtervezés, közlek., körny.véd. tájvéd. Környezeti értékelés (2/2005.(I.11.) Korm.rend): szükséges	300.000,-+Áfa 100.000,- +Áfa
8.	<b>Pilisi Parkerdő Zrt. Alsó-Ványi külter. átsorolása „különl. bányászati ter-be.”</b> -különleges bányászati terület TSZT és SZT mód. Szükséges szakágak: településtervezés, közlek., körny.véd. tájvéd. Környezeti értékelés (2/2005.(I.11.) Korm.rend): szükséges	300.000,-+Áfa 100.000,- +Áfa

9.	<b>Kavics Union Szolgáltató, Kavics kitermelő és Építőipari Kft. bányászati tevékenység kiterjesztése a 01123/5 hrsz területre</b> - TSZT és SZT különleges bányászati terület	mi a feladat?
	Szükséges szakágak: - nincs feladat?	
	Környezeti értékelés (2/2005.(I.11.) Korm.rend): - nincs feladat?	
10.	<b>Duna Dráva Cement Kft. - 01554/13-26, 01554/40-41, 01560/1-13 hrsz átsorolása „különleges bányászati területté”.</b> -különleges bányászati terület TSZT és SZT mód.	300.000,-+Áfa
	Szükséges szakágak: településtervezés, közlek., körny.véd. tájvéd.	
	Környezeti értékelés (2/2005.(I.11.) Korm.rend): szükséges	100.000,- +Áfa
11.	<b>Forster Rendezvény Kft. kéri a 01601/14 hrsz-ú ingatlan belterületté nyilvánítását.</b> -településközpont vegyes vagy intézményterületi átsorolás (Üü-ből Vt /Vi)	200.000,-+Áfa
	Szükséges szakágak: településtervezés, közlek., körny.véd. tájvéd.	
	Környezeti értékelés (2/2005.(I.11.) Korm.rend): nem szükséges	-
12.	<b>A Bu-So Kft Bugyi X. - homok, kavics védnevű bányatelek bővítése a 01390, 01394, 01395/19-32, 01453/6, 01453/7, 01453/8, 01453/9, 01461/11 hrsz ingatlanokra és a területek különleges területfelhasználásba (Kb) történő átsorolása</b> -különleges bányászati terület TSZT és SZT mód.	250.000,-+Áfa
	Szükséges szakágak: településtervezés, közlek., körny.véd. tájvéd.	
	Környezeti értékelés (2/2005.(I.11.) Korm.rend): szükséges	50.000,- +Áfa
13.	<b>Ónodi és Társa Kft. 01445/3 hrsz-ú, Eg besorolású és a 01445/5;6 hrsz-ú, Má besorolású ingatlanok átsorolása Kb „Különleges terület - bánya” területbe</b> -különleges bányászati terület TSZT és SZT mód.	300.000,-+Áfa
	Szükséges szakágak: településtervezés, közlek., körny.véd. tájvéd.	
	Környezeti értékelés (2/2005.(I.11.) Korm.rend): szükséges	100.000,- +Áfa
<b>ÖSSZESEN:</b>		<b>3.750.000,- +Áfa</b>

**A tervezési díj 90%-a Partnerségi egyeztetésre benyújtott tervanyag leszállításakor, a fennmaradó 10% díj pedig a jóváhagyásra előkészített tervanyag leszállításakor egyenlítendő ki.**

## **2. TERVEZÉSI ÉS EGYEZTETÉSI IDŐIGÉNY:**

A tervmódosítás időigénye a Partnerségi rendelet szerinti partnerségi egyeztetés, lakossági fórum és a tárgyalásos, egyszerűsített, illetve teljes eljárás egyeztetési idejéből adódik. Az eljárás a Partnerségi egyeztetéssel és lakossági fórummal kezdődik, amely során Bugyi Nagyközség Partnerségi rendelete szerinti Partnerekkel és a lakossági fórumon megjelentekkel véleményeztetésre kerül a településrendezési eszköz tervezete. (Megjegyzendő, hogy a tervmódosítás tényét közlő Hirdetményt lehetőség esetén meg kell jelentetni a helyi lapban, az Önkormányzat közterületi hirdetőtábláján, valamint a település honlapján, mindezen felül kötelező lakossági fórumot is tartani!)

Az eljárás időigénye tárgyalásos eljárás esetén kb. 45 nap.

Egyszerűsített eljárás esetén kb: 60 nap

Teljes eljárás esetén kb: 120 nap

### 3. ADATSZOLGÁLTATÁS:

Önkormányzat vagy tulajdonosok adatszolgáltatásként alábbiakat adják át a tervmódosítás elkészítéséhez:

- a) A területekre vonatkozó földhivatali térképkivonat a hatályos telekosztásokkal, amennyiben a meglévő épületállomány és a földhivatali térképen feltüntetett épületállomány eltér, geodéziai felmérés.
- c) A módosításra vonatkozó és a kiemelt fejlesztési területté nyilvánítás Képviselő-testületi határozatát.
- d) Bugyi Nagyközség önkormányzati főépítészének a tervdokumentáció tartalmi követelményeire vonatkozó Feljegyzése.
- d) Bugyi Nagyközség Településrendezési Eszközei tervlapok digitális formátum, HÉS word formátum

Budapest, 2019. szeptember 15.



Horváth Adrienne  
ügyvezető  
vezető településtervező  
városépítési és városgazdálkodási szakmérnök