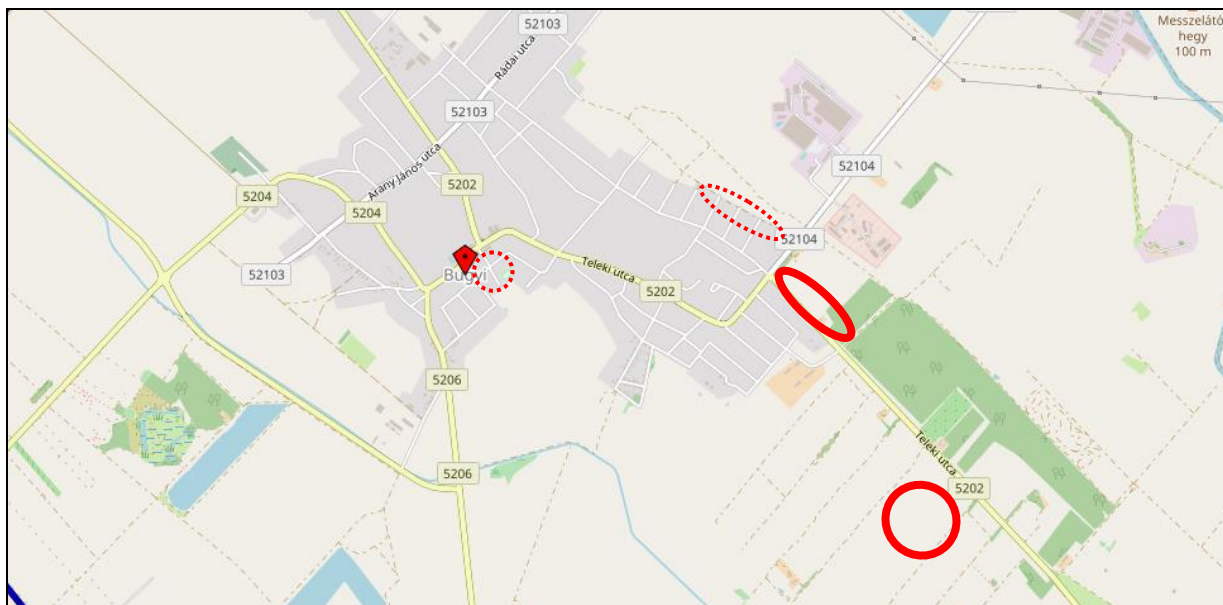


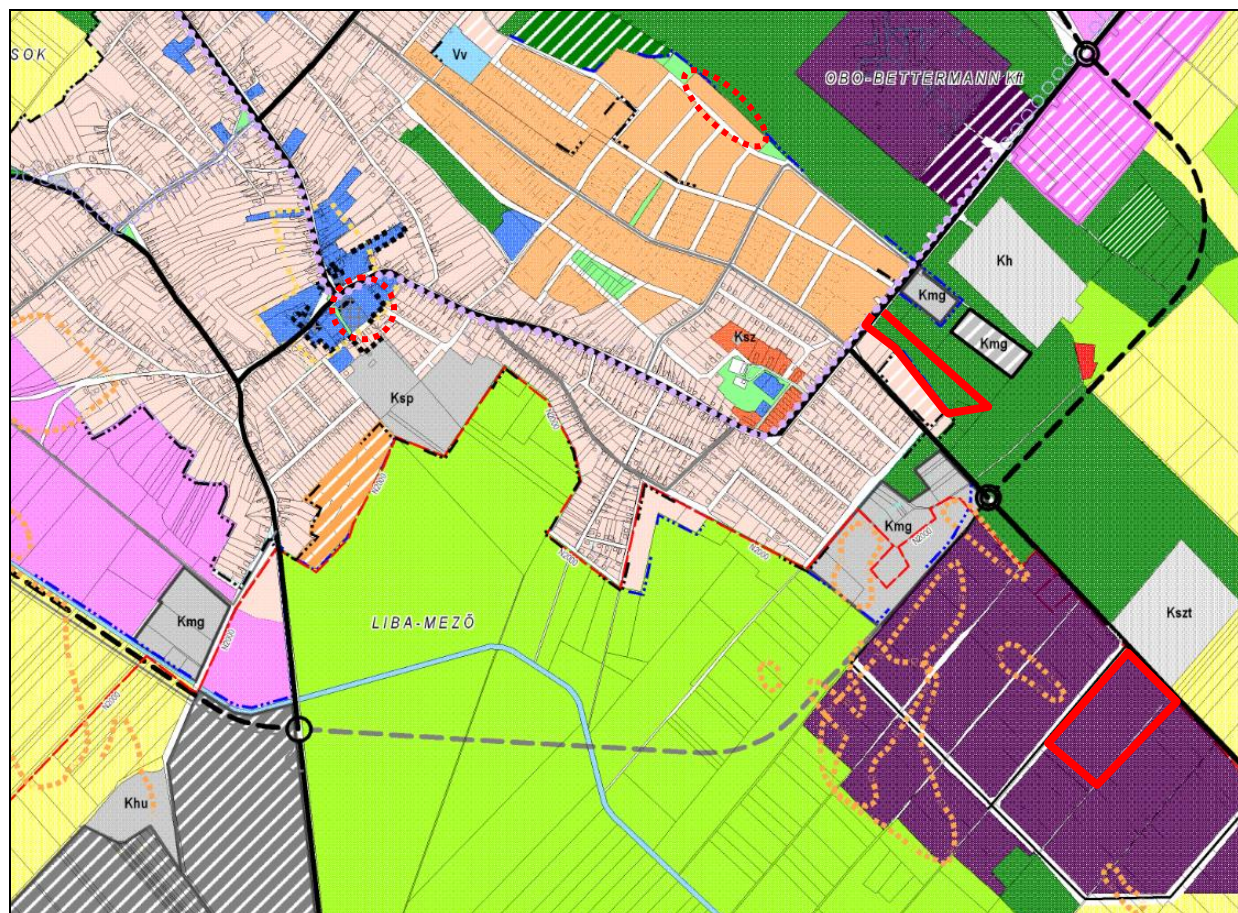
AZ EGYES MÓDOSÍTÁSOK CÉLJA ÉS HATÁSA

Bugyi község önkormányzata a hatályos Településrendezési eszközök módosítását tervezi.

Négy módosítást tervezett, az 1-es módosítás esetében a településszerkezeti terv is módosul két területen is, mivel tervezett erdőterületet érint a módosítás és új beépítésre szánt terület keletkezik, így a biológiai aktivitásérték pótlása külterületen, önkormányzati terület részbeni erdőterületbe sorolásával történik. A másik három módosítás belterületen van, az építési övezeteken belül jelent változást, a beépítési érték emelése, illetve a beépítési mód változása miatt. Negyedik módosításként két építési övezetben (de a lakóterület nagyobb részén) módosul (csökken) a kialakítható telekméret. Az egyes módosításokat külön-külön mutatjuk be.



A módosítások elhelyezkedése a település térképén



A módosítások elhelyezkedése a hatályos Településszerkezeti terven

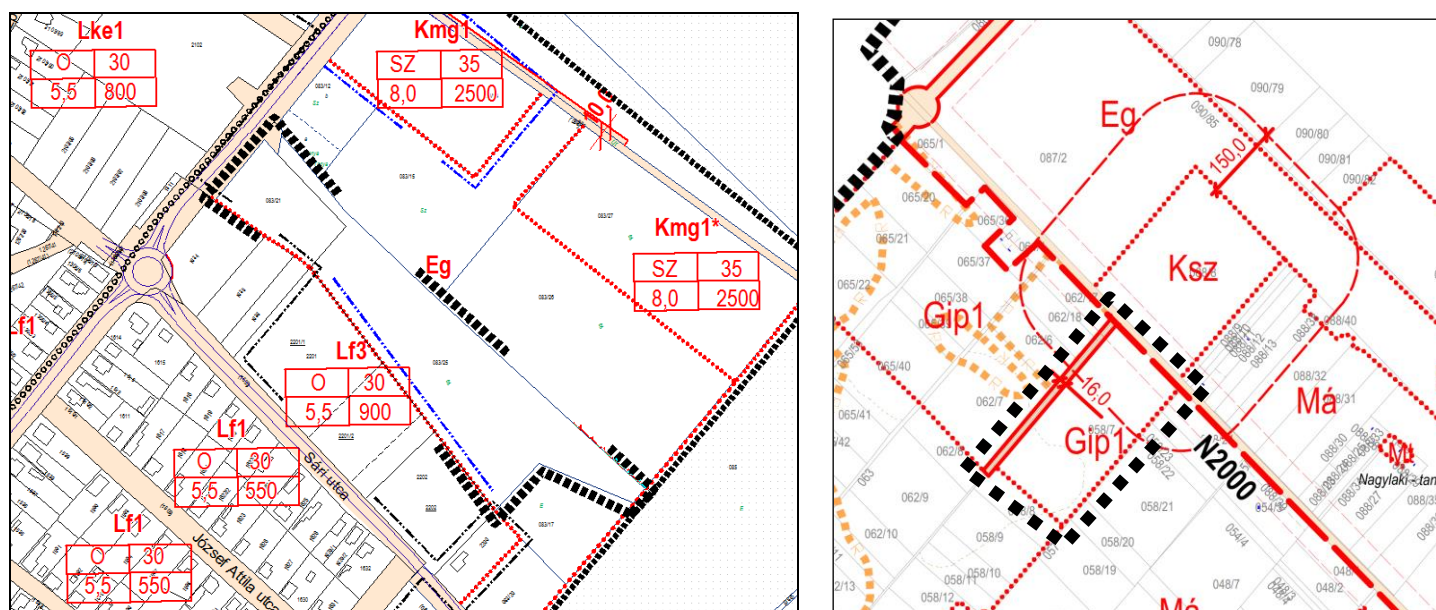
1. Új gazdasági telephely és lakóterület létrehozása az Ócsai út mentén

A 083/25 hrsz-ú telek tulajdonosa kezdeményezte a telek kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területi besorolását, a cég szállítmányozással, raktározással, anyagtárolással foglalkozik. A terület jelenleg – a hatályos tervet megelőző terv besorolása alapján – gazdasági erdő besorolása (Eg), az ingatlan-nyilvántartásban szántó művelési ágban (6-os minőségű) van. Délnyugati szomszédságában belterületi – falusias lakóterület helyezkedik el, mely még csak részben épült be. Északkeleti szomszédságában lévő területek szintén tervezett erdőben vannak, de a tömbben már korábban különleges mezőgazdasági ütemi gazdasági területbe sorolt telephelyek is találhatóak. Az országos erdő Adattárban a terület nem szerepel erdőként. A terület Pest megye Szerkezeti tervén nagy részben hagyományosan vidéki települési térség, a hátsó (keleti) része erdőgazdálkodási térségben fekszik. A lakóterület és a 083/25 hrsz-ú telek közé eső 083/21 hrsz-ú telket az önkormányzat falusias lakóterületbe kívánja csatolni. A lakóterület és a gazdasági terület belterületbe kerülne csatolásra, a beépítésre szánt terület összesen 2,44 ha-al nő. A biológiai aktivitásérték értéke a módosítással jelentősen csökken, melynek ellentételezésére az önkormányzat a 058/7 hrsz-ú szántó művelési ágú területet jelölte meg előzetesen, mely a Teleki utca mentén, a szennyvíztisztító teleppel szemben található, tervezett iparterületi besorolású terület. A területből kb. 1,51 ha erdőterület kijelölése szükséges.

A módosítás célja: A 083/25 hrsz-ú tervezett erdőterület (Eg) átsorolása kereskedelmi, szolgáltató területbe (Gksz) és a 083/21 hrsz-ú telek átsorolása falusias lakóterületbe.

A módosítás hatása: fejlesztési lehetőség biztosítása, amellyel új, munkahelyeket is teremtő vállalkozás, telephely jöhet létre. A 083/21 hrsz-ú telek a szomszédos lakóterülethez csatlakozik.

A módosítás környezeti hatása: A tervezett módosítás a település környezetminőségére várhatóan káros hatással nem lesz, mivel a HÉSZ szerint a Gksz jelű építési övezetekben csak nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület, raktározás, kereskedelem, vendéglátás, szolgáltatás, szolgáltatással összefüggő olyan ipari tevékenység helyezhető el, melynek a környezeti terhelése nem haladja meg a lakóterületre előírt környezetvédelmi normákat. Az új kereskedelmi szolgáltató terület a Sári úti szomszédos lakóterülettel a hátsóterekkel csatlakozik.



A hatályos belterületi és külterületi (SZT-1, SZT-2) Szabályozási terv részlete



Légifotó (Google)

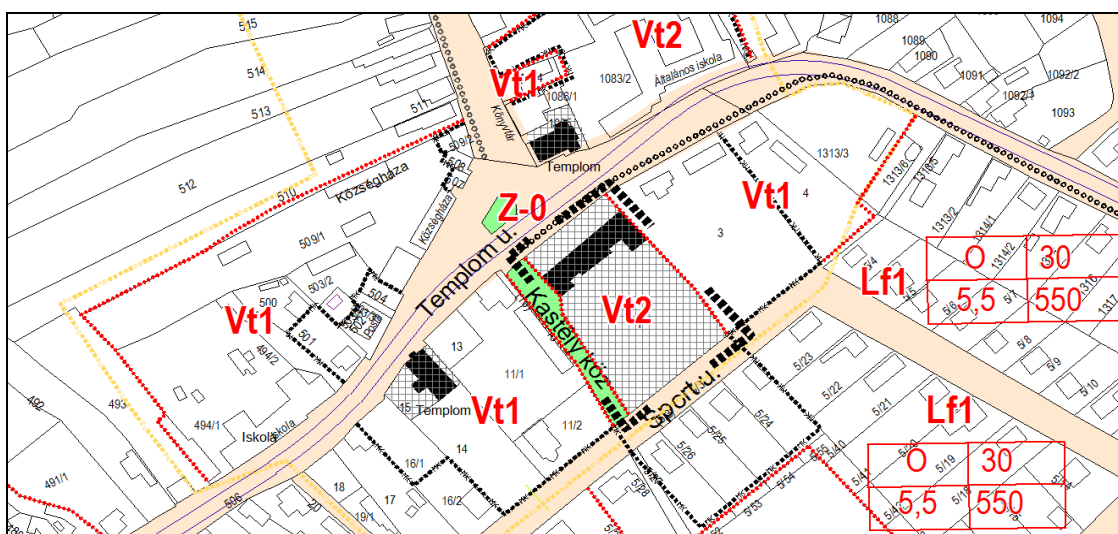
2. A Beleznay kastély fejlesztése

Az országos műemlékként nyilvántartott egykori kúria kertjében rendezvényközpont (színház, kamaraterem, közösségi tér, próbaterem stb.) tervezett. A tervezett fejlesztésekhez a telek beépítettségének kismértékű emelése szükséges. A fejlesztés a műemléképület bővítésével nem jár, a tervezett fejlesztések kizárólag a kastélykertben történnek meg pavilonrendszerűen, melynek fejlesztési koncepcióját, részletes kutatások előzték meg. A kastélyban ma művelődési ház és könyvtár működik, mely funkció megmarad. A kastély az 1 hrsz-ú telken áll, Vt2 építési övezetben, melyben a beépítési mérték 40 %, ez növekedne 45 %-ra, az építménymagasság 7,5 m marad, mely esetleg a színház technológia miatt lehet csak magasabb. A beépítési mód ma szabadonálló, azonban a telek 3 előkerttel is rendelkezik, a beépítési módja ma inkább zártos, kialakult. A min. zöldfelület ma „kialakult”, ez a fejlesztések miatt inkább 30-40 %-ban határozandó meg. Mivel Vt2 építési övezetben van a szemben lévő iskola telke is, ezért a módosítás során a kastély új Vt4 jelű építési övezeti besorolást kap.

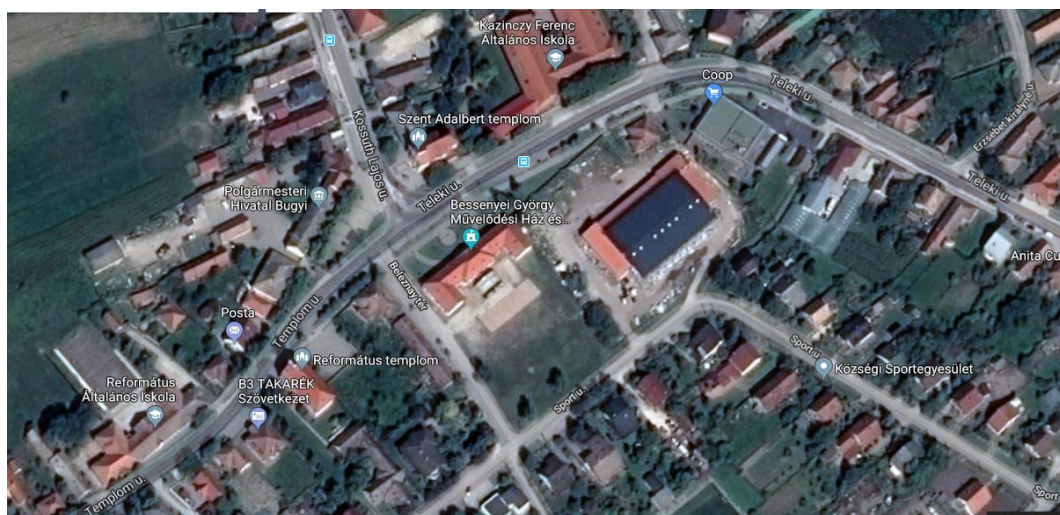
A módosítás célja: a HÉSZ módosítása, az 1 hrsz-ú műemléki telken a beépítési mérték kismértékű növelése, a min. zöldfelület meghatározása a párhuzamosan folyó tervezésnek megfelelően.

A módosítás hatása: a településközpontban lévő funkciók bővülnek, melyek hatására a ma inkább csak napközben használt településközpont egy változatos, sokszínű és időben is rétegzett falusi programkínálatot tud nyújtani, amiért már megéri idejönni esténként, hétvégenként is. A színházépület alkalmas lesz színházi előadásokra, koncertekre, falusi bálókra és esküvők szervezésére, a kamaraterem iskolák, óvodák számára is alkalmas foglalkozásokra, míg a közösségi téren edzeni is lehet (ping-pong, aerobik, zumba, jóga stb.), a próbaterem is különféle testmozgásra, tánpróbákra is használható. A kastély épületéhez bővítés nem történik, a fejlesztéseket a tér felől a kastély gyakorlatilag nagy részben takarja, így a fejlesztés a kastély műemléki jelentőségét nem csökkenti, a műemlékre jelentős hatással nem lesz.

A módosítás környezeti hatása: A tervezett módosítás településközpont vegyes területen található. A HÉSZ alapján a Vt építési övezetekben csak olyan funkciók létesülhetnek, melyek alapvetően a lakófunkcióra zavaró hatással nincsenek. A szomszédos területek is Vt1 építési övezetben vannak. A kastély telkén kulturális, rendezvényközponti funkciók megvalósítása a település környezetminőségére káros hatással nem lesz. A környező lakóépületek felé a zajvédelmet meg kell oldani, az időszakos rendezvények pedig a helyi vonatkozó rendeletben szabályozottak szerint bonyolíthatók le.



A hatályos Szabályozási terv részlete



Légifotó (Google)

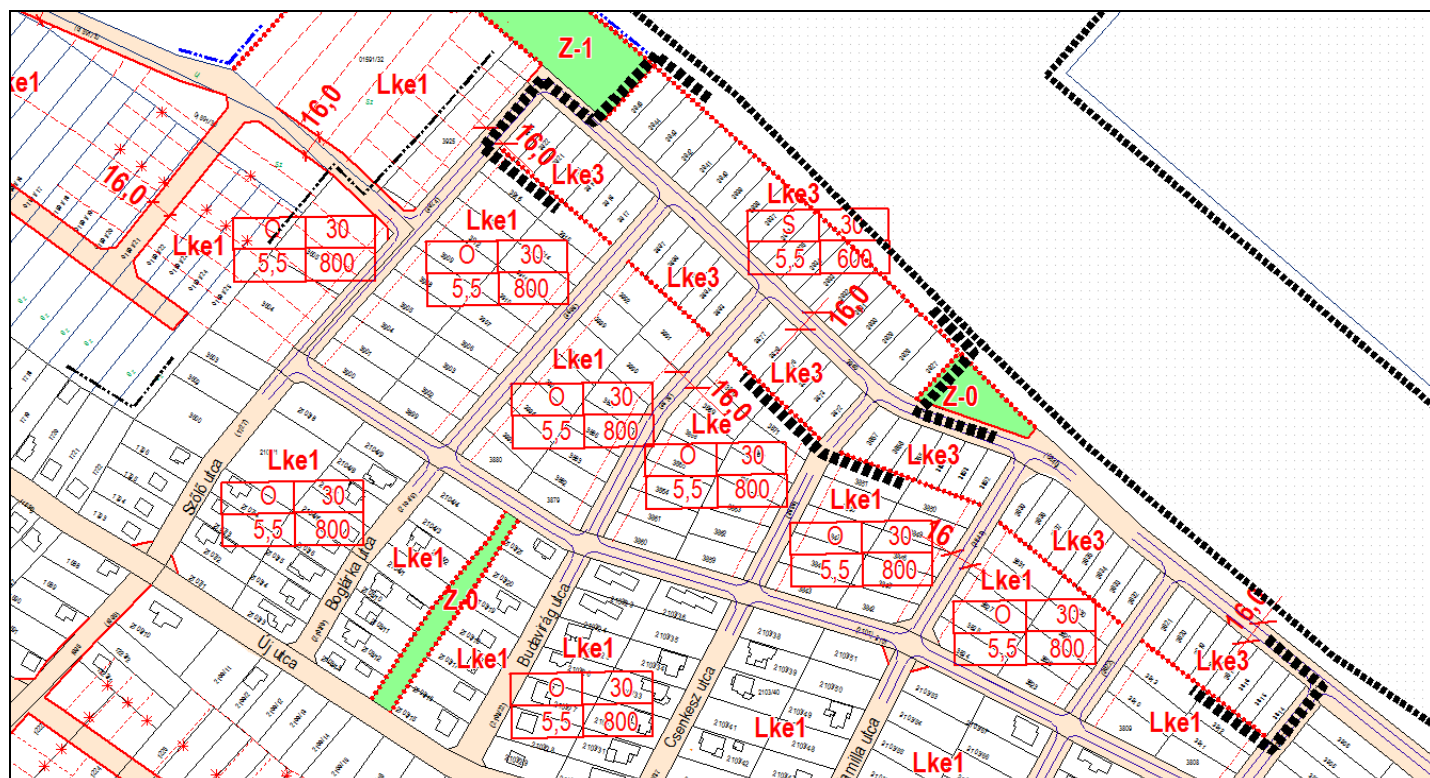
3. Építési övezeti besorolás módosítása

Bugyi keleti lakóterületén, a külterület határán egy korábbi beépítési koncepció alapján több tömbben is sorházas beépítés volt tervezett, így Lke3 építési övezetbe tartoznak a legszélső, 3840 hrsz-ú utca kétoldalán lévő teleksorok. Az érintett tulajdonosok többsége e terület átsorolását kezdeményezték a területen egyébként jellemző oldalhatáron álló beépítésű építési övezetre. Tényleges igény a sorházas beépítésre jelenleg nincs. A környék beépülése az oldalhatáron álló beépítésű Lke1 jelű építési övezetekben folyamatos.

A módosítás célja: az Lke3 építési övezetekben sorházas beépítési mód hely oldalhatáron álló beépítési mód szabályozása

A módosítás hatása: a tulajdonosok elképzeléseinek megfelelő beépítési mód lesz szabályozott.

A módosítás környezeti hatása: A tervezett módosítás a tervezett utak kialakítását és közművesítését nem befolyásolja, így a módosításnak a település környezetminőségére káros hatással nem lesz.



A hatályos Szabályozási terv részlete



Légifotó (Google)

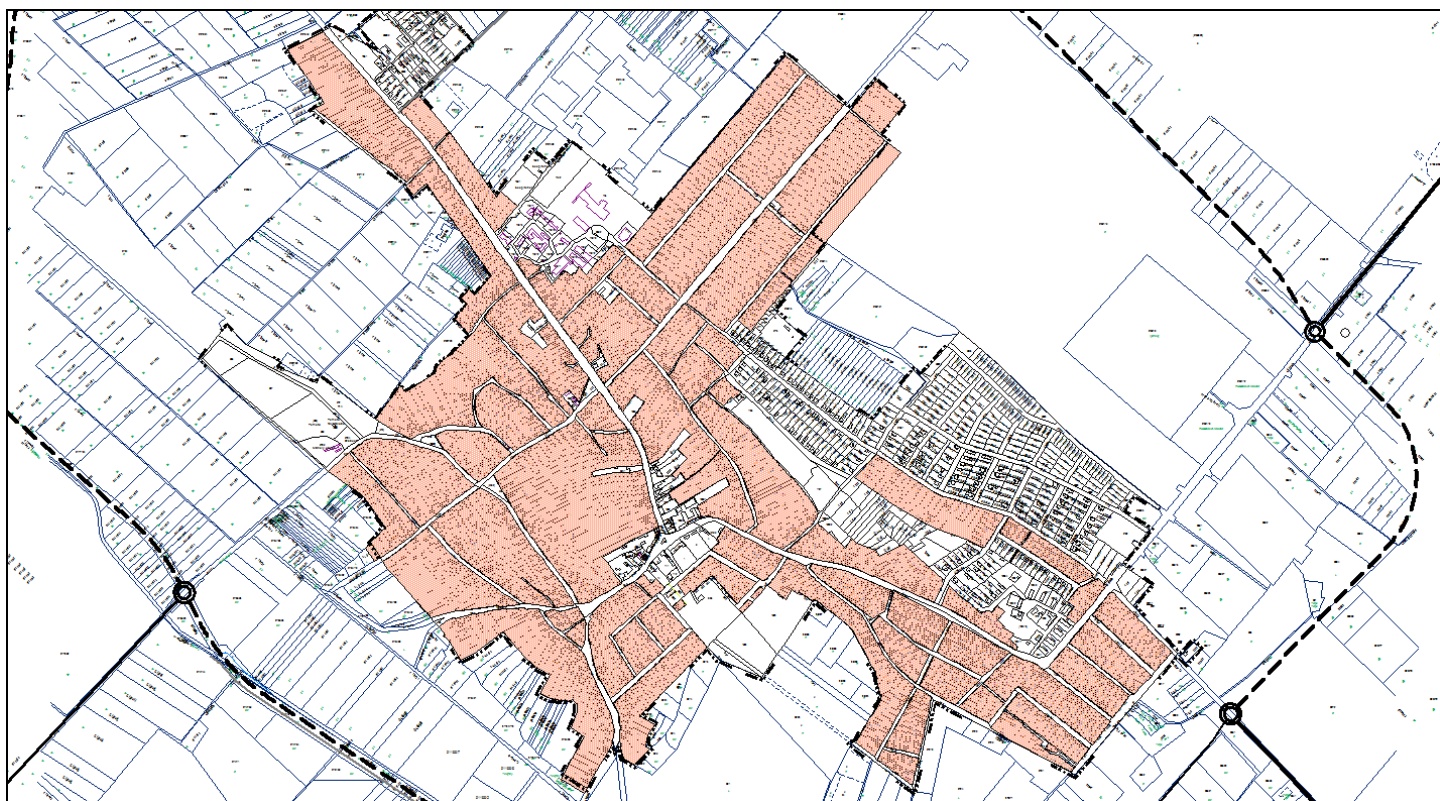
4. Telekméret módosítása az Lf1 és Lf2 építési övezetekben

Bugyi lakóterületeinek többsége az Lf1 és Lf2 falusias lakóövezetekbe tartozik. A felsőványi lakóterület is Lf1 építési övezetként szabályozott. A minimális telekméret az Lf1 építési övezetben 550 m², az Lf2 építési övezetben pedig 800 m². Egyre inkább előtérbe kerül az igény, hogy ennél kisebb telkek is kialakíthatók legyenek. Az önkormányzat – támogatva az ilyen irányú lakossági igényeket – az Lf1 építési övezetben 400 m²-re, az Lf2 építési övezetben 550 m² –re szeretné a telekméretet csökkenteni. A módosítás nem eredményez nagyarányú telekmegosztást, mert a már meglévő övezetekben viszonylag kevés lehetőség adódik a telek megosztására. Felsővány lakótömbjeiben is legfeljebb néhány telekkel lehet több telket kialakítani, mint a hatályos paraméterek alapján.

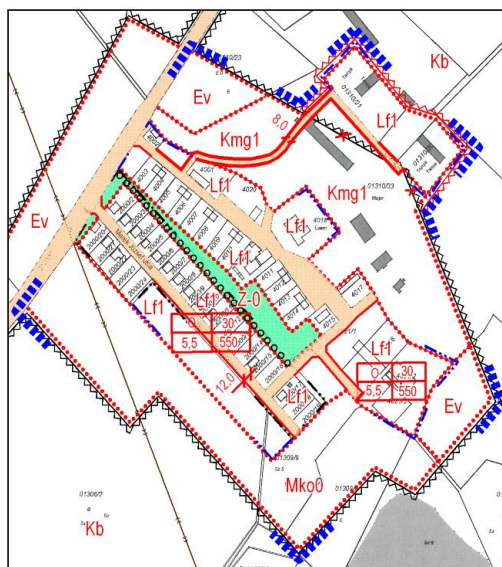
A módosítás célja: az Lf1 és Lf2 építési övezetekben a telekméret csökkentése

A módosítás hatása: a még beépítetlen vagy az átlagosnál nagyobb méretű telkek könnyebb megoszthatósága a lakossági igényeknek megfelelően.

A módosítás környezeti hatása: A tervezett módosítás a település környezetminőségére várhatóan káros hatással nem lesz.



Az Lf1 és Lf2 építési övezetek elhelyezkedése



Az Lf1 építési övezetek elhelyezkedése Felsőványon