

AZ EGYES MÓDOSÍTÁSOK CÉLJA ÉS HATÁSA

Bugyi Nagyközség hatályos Településszerkezeti tervét el a 229/2009. (IX.19.) sz. ÖK határozattal a *Helyi Építési Szabályzatot* és az annak mellékleteként jóváhagyott *Szabályozási terveket* a 23/2009. (XI.25.) sz. rendelettel fogadták el. Azóta több módosítás történt. Jelen módosítások - melyeket a Képviselő-testület a Mellékletben szereplő határozatok alapján támogatott - a következők:

1. Hunland Kft telephelyein a Kmg1, Kmg1*. Kmg2 övezetekben beépítési mérték emelés, a 01156/2; 01156/6 hrsz-ú telkek esetében GKSZ-ből Kgm övezetbe történő átsorolás, valamint a Kmg2 melletti 01311/2 hrsz-ú jelenlegi Kb besorolású terület Kmg övezetbe történő besorolás.
2. A Kamrás Kft bányabovítás területe.
3. A 01574/34-36 hrsz-ú területek Gksz1-ből Gip-1 övezetbe történő átsorolása, belterületbe csatolása (Településszerkezeti és Szabályozási tervi módosítás)
4. Az Önkormányzat által kért kisebb módosítások és korrekciók a belterület szabályozási tervén illetve a belterületi szabályozási terv új alaptérképre történő átdolgozása és az ebből eredő esetleges korrekciók, kisebb HÉSZ módosítások.

A módosítások áttekintő térképét ld. 4. oldalon.

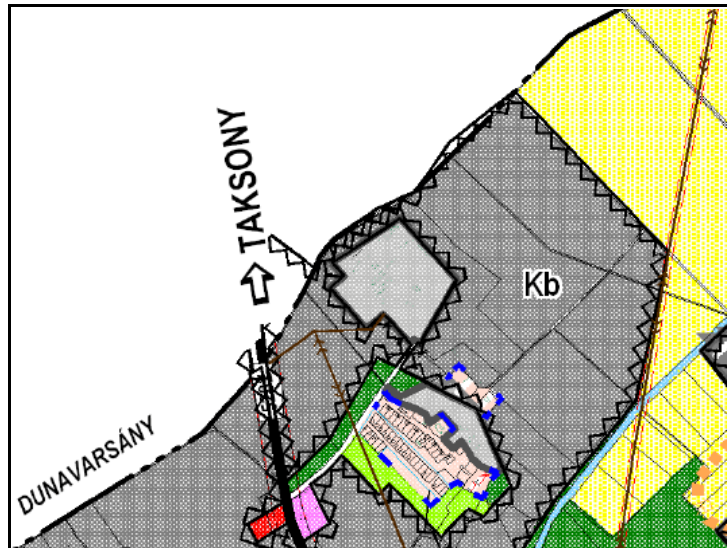
1. MÓDOSÍTÁS

A Hunland Trade Kft több telephellyel is rendelkezik Bugyi területén, de további fejlesztéseket is tervez a meglévő illetve új telephelyein, ezért többféle módosításra nyújtott be kérelmet. Ezek közül kettő a Településszerkezeti terv módosítását is igényli. A meglévő telephelyek a hatályos településrendezési eszközökben Különleges terület – mezőgazdasági üzemi gazdasági területként Kmg1, Kmg1* és Kmg2 építési övezetbe vannak besorolva.

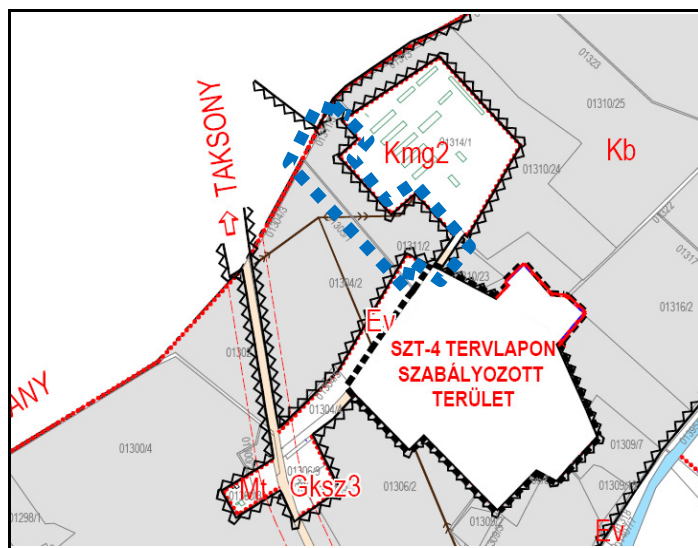
1a módosításként a Felsőványi telephely bővítését tervezik a szomszédos 01311/2 hrsz-ú szántó bevonásával. Ennek területe 4,9611 ha, 6-os minőségű szántó. A hatályos településrendezési eszközök beépítésre nem szánt különleges területként jelölték ki, Kb jelű bányaterületként. A hatályos terv szerint a terület a bányaterületen fekszik.

A bővítésre kijelölt terület az eredeti telephellyel összevonva kerül egy új Kmg3 építési övezetbe, melyen belül 40 % a beépítési mérték. A jelenlegi Kmg2 építési övezetben 25 %-os a beépítés mértéke, a telephely már túlépített. Miután a településen máshol is található Kmg2 építési övezet, ezért kell ezt a területet új építési övezetbe sorolni.

A Pest megyei Területrendezési terv Térségi Szerkezeti tervén az 1a terület kis részben erdőgazdálkodási, nagyobb részben mezőgazdasági térség területén fekszik, de a meglévő telephely és a bővítendő terület területén üzemtervezett erdő nem található.



A hatályos Településszerkezeti terv részlete



A hatályos Szabályozási terv (SZT-2) részlete a bővítési terület jelölésével

A módosítás célja:

A 01311/2 hrsz-ú Különleges beépítésre nem szánt terület – bányaterület Különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi gazdasági területbe, a meglévő Kmg2 övezetű telekkel együttesen új Kmg3 építési övezetbe sorolása. A Kmg3 övezetben a 40 % beépítési mérték biztosítása.

A módosítás hatása:

A területi bővítéssel a jól működő telephely további fejlesztetősége biztosítottá válik. Új beépítésre szánt terület is keletkezik, ezért a Biológiai aktivitásérték szinten tartását biztosítani kell.

Környezetvédelmi szempontból kiemelő, hogy a Felsővány lakóterülete szomszédságában üzemelő major jelenleg környezetvédelmi konfliktust nem okoz. Ennek ellenére fontos, hogy a lakóterületet a vonatkozó jogszabályok szerinti zajvédelmi követelményeknél nagyobb zajterhelés ne érje.

Levegővédelmi szempontból olyan trágyakezelési technológiát kell alkalmazni, ami a lakóterületen bűzhatást nem okoz. Meghatározóan fontos továbbá a felszíni és felszín alatti vizek védelme, ami vízáró szigetelésű trágyatárolóval, a burkolt felületekről a csapadékvíz összegyűjtésével biztosítható.

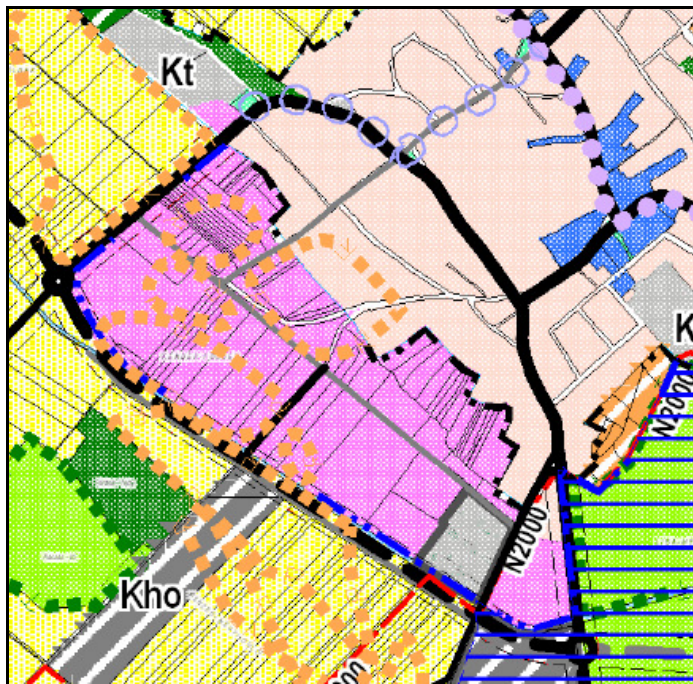
A módosítás új termőföld igénybevételével nem jár, mivel a hatályos terv a bővítés területét különleges bányaterületbe sorolta be.

Összefoglalóan megállapítható, hogy a módosításnak környezetvédelmi jogszabályok betartása mellett a település környezetminőségére káros hatással nem lesz.

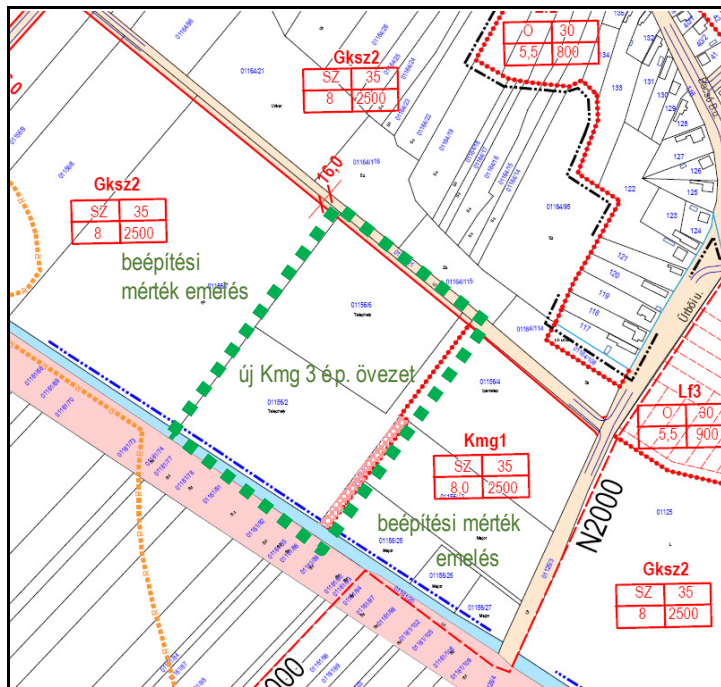
1b módosítás a település belterületétől délre, az elkerülő út mentén már kereskedelmi szolgáltató gazdasági területet illetve Különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi gazdasági területet érint.

Kmg1 építési övezetbe tartozik az elkerülő út és az Ürbői út menti telkek területe (001156/22, 01156/25-27 hrsz), melyeken az övezetnek megfelelő tevékenységet folytatnak. Ennek a területnek a bővítése érdekében a szomszédos, kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület Gksz2 építési övezetbe sorolt 001156/2, 001156/6 hrsz-ú telkeket is Különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi gazdasági területbe kéri besorolni. Az új és a hatályos Kmg1 övezetben is 40 %-ra szükséges emelni a beépítési mértéket Kmg3 övezetként, valamint az átsorolandó területek mellett található, Gksz2 építési övezetben maradó 001156/7 hrsz-ú telken is igény a beépítési mérték emelése. Az új Kmg övezetben az építménymagasságot is szükséges emelni várhatóan 10-12 m-es építménymagasságra a később egyeztetett igények szerint. A meglévő Kmg övezetek telkei már major művelési ágban vannak, az átsorolandó telkek ill. a Gksz2 építési övezetben megmaradó telkek már művelésből kivett telephelyek.

A Pest megyei Területrendezési terv Térségi Szerkezeti tervén az 1b terület hagyományosan vidéki települési térségben fekszik.



A hatályos Településszerkezeti terv részlete



A hatályos Szabályozási terv (SZT-1) részlete a tervezett módosítások jellegével

A módosítás célja:

A 001156/2, 001156/6 hrsz-ú kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület Különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi gazdasági területbe, a meglévő szomszédos Kmg1 övezetű telkekkel együttesen új Kmg3 építési övezetbe sorolása. A Kmg3 övezetben a 40 % beépítési mérték biztosítása.

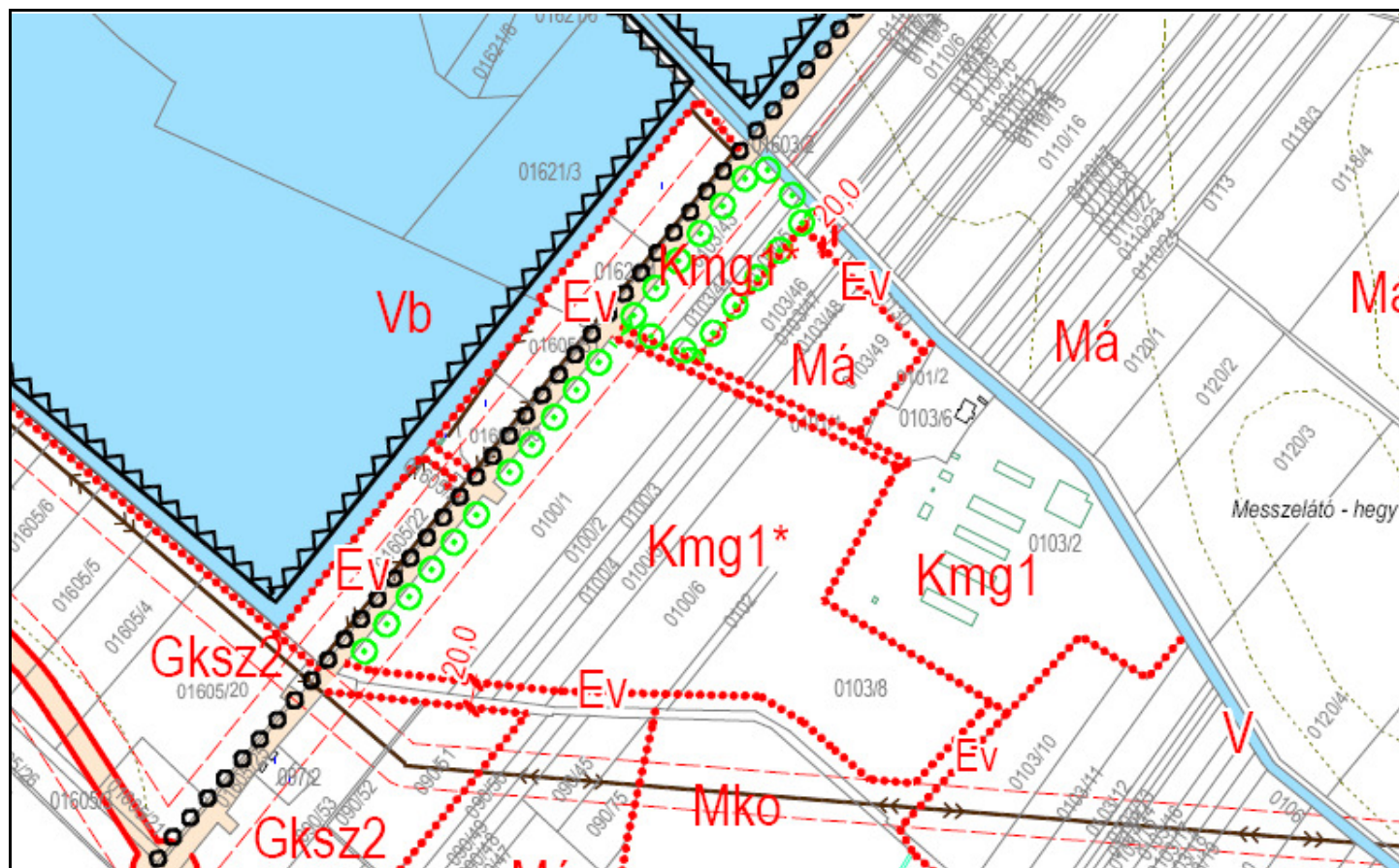
A módosítás hatása:

A területi bővítéssel és beépítési mértékkel a jól működő telephely további fejleszthetősége biztosítottá válik.

A hatályos településrendezési terv által már gazdasági területként szabályozott terület egy részének különleges mezőgazdasági üzemi területté történő átsorolása a környezetvédelmi követelményeknek betartásával a település környezetminőségére káros hatással nem lesz.

1c módosítás

Ugyancsak a Hunland Trade Kft Ócsai út mentén működő telephelyén (Kmg1) és annak 2010-ben kijelölt, 2013-ban módosított bővítési területén (Kmg1*) kérte a tulajdonos a beépítési mérték maximális mértékben történő meghatározását. Az OTÉK a különleges területben 40 %-ban határozza meg a beépítési mérték maximumát, mely jelen esetben 5 %-os emelést jelent. A zöldfelület mértéke az OTÉK alapján a hatályos HÉSZ-ben is mindegyik Kmg építési övezetben 40 %, nem változik.



A hatályos Szabályozási terv (SZT-2) részlete

A módosítás célja:

A 0100/1-6, 0103/2, 0103/8, 01314/1 hrsz-ú Különleges beépítésre szánt terület Kmg1 és Kmg1* építési övezetekben a beépítési mérték emelése 40 % -ra Kmg3 és Kmg3* építési övezetként.

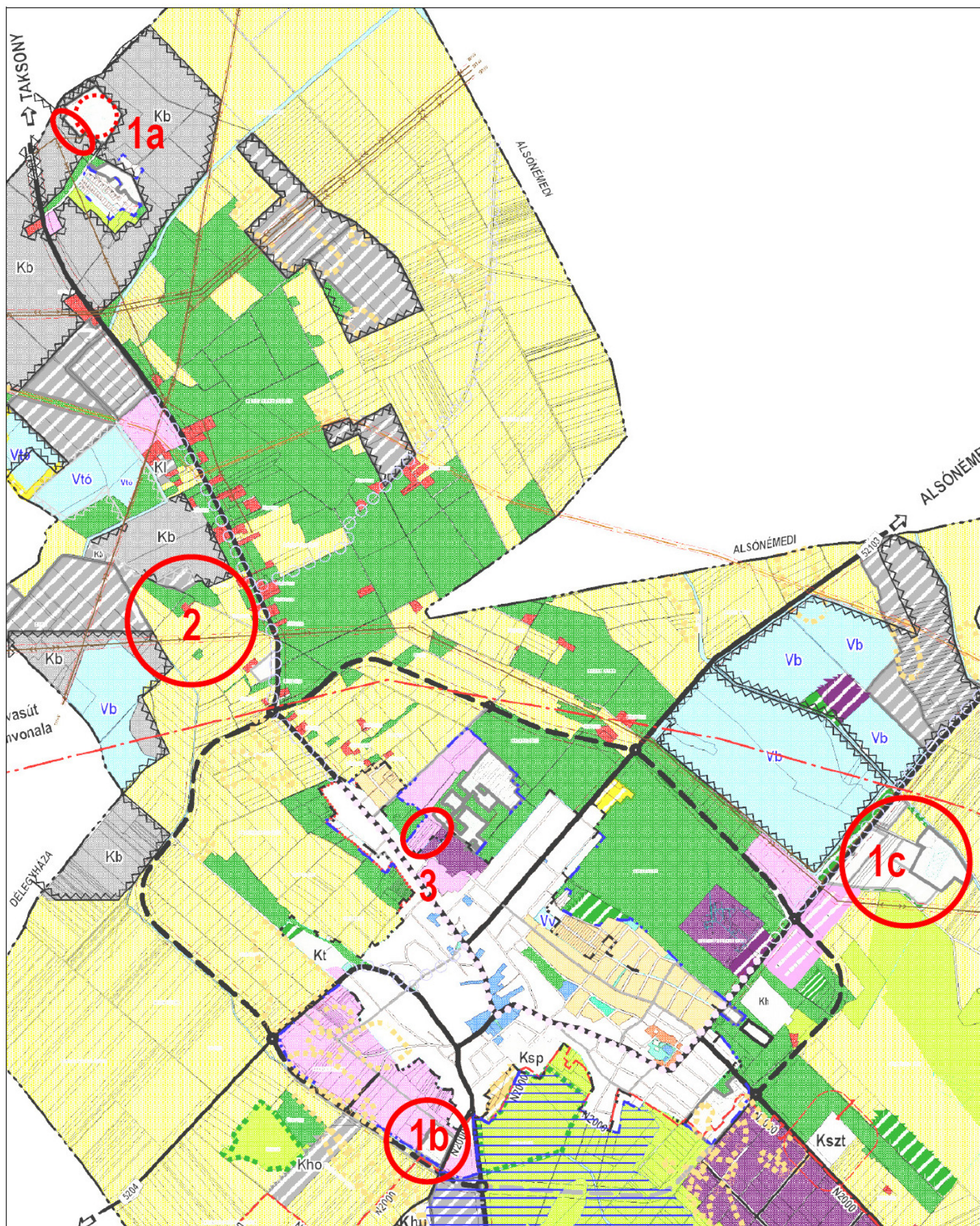
A módosítás hatása:

A beépítési mérték növelésével a jól működő telephely további fejleszthetősége biztosítottá válik. A beépíthetőség mértékének növelése a település környezetminőségére hatással nem lesz.

Összefoglaló

Az 1-es módosítások területein védett vagy védelemre érdemes természeti értékek nem találhatók, így természetvédelmi oltalom alatt nem állnak. Natura 2000 terület a módosításokat nem érinti. A területek nem részei az országos ökológiai hálózat övezeteinek. A módosítással érintett területek közül csak a már beépítésre szánt területként kijelölt Kmg1 és Gks2 építési övezeteket (1b módosítás) érinti kis részben az OTÉK szerinti tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete.

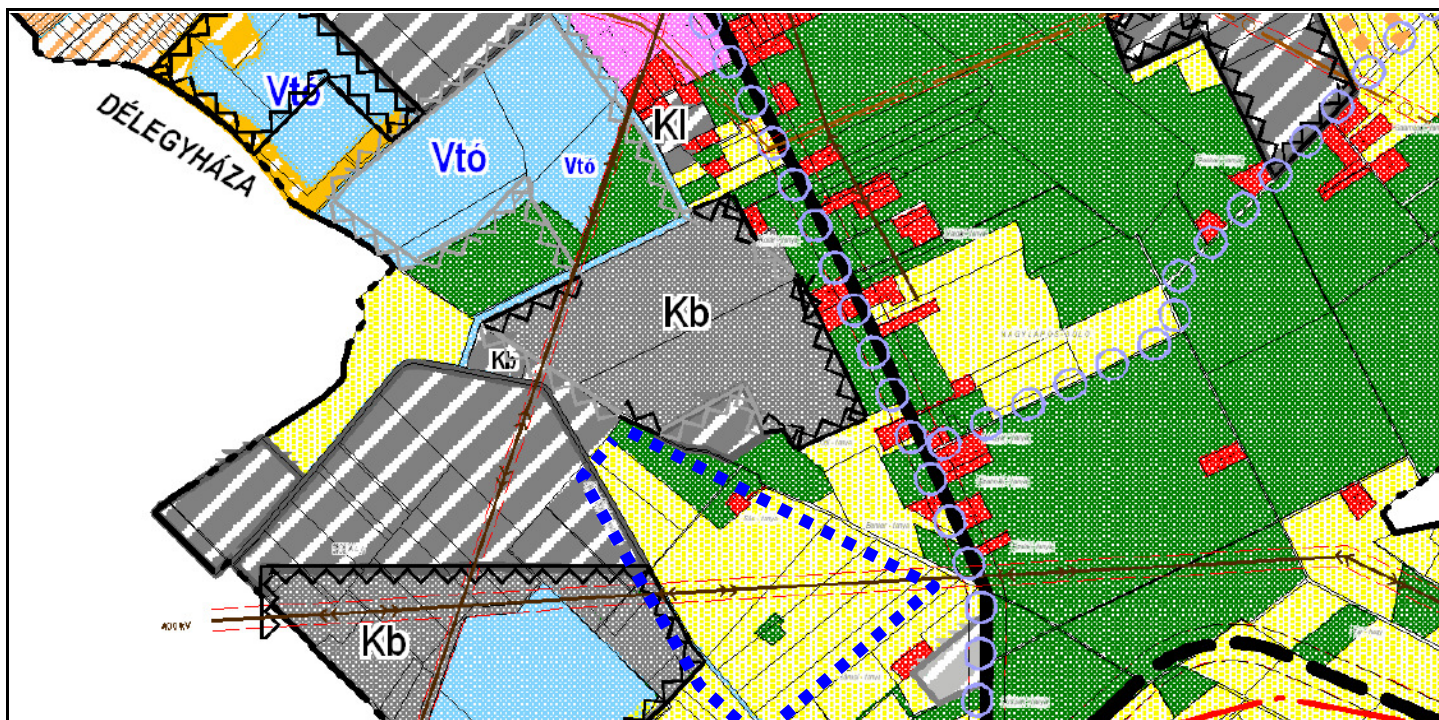
A módosítási igények azt igazolják, hogy a Bugyi nagyközség térségében található mezőgazdasági üzemközpontok jól működnek és fejlesztésükre igény van. Ez a térségben meghatározó mezőgazdasági területek fenntartható hasznosítása szempontjából is nagyon fontos.



A módosítások elhelyezkedése a Hatályos Településszerkezeti terven (a 4-es módosítások nem jeleníthetők meg)

2 MÓDOSÍTÁS

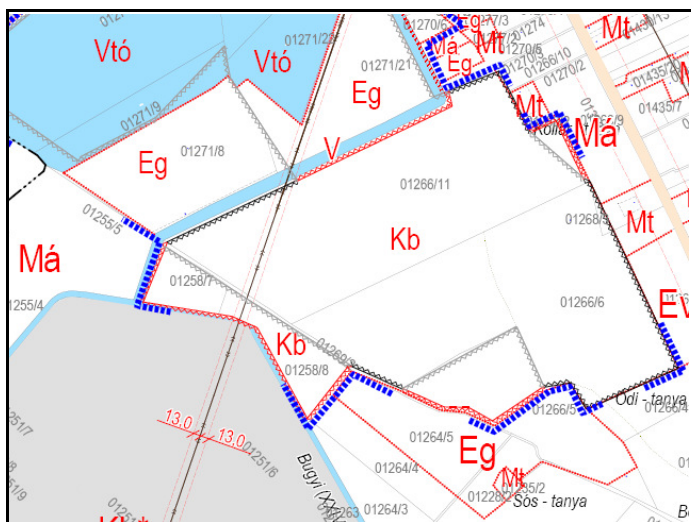
A Kamrás bányát a bányaterületének bővítésére 2014-ben került sor három területen. Az új bányaterületen a kitermelés folyamatosan van. Újabb bányatelek bővítéseket terveznek, ezáltal délkelet felé növekszik a Különleges beépítésre nem szánt bányaterület (Kb).



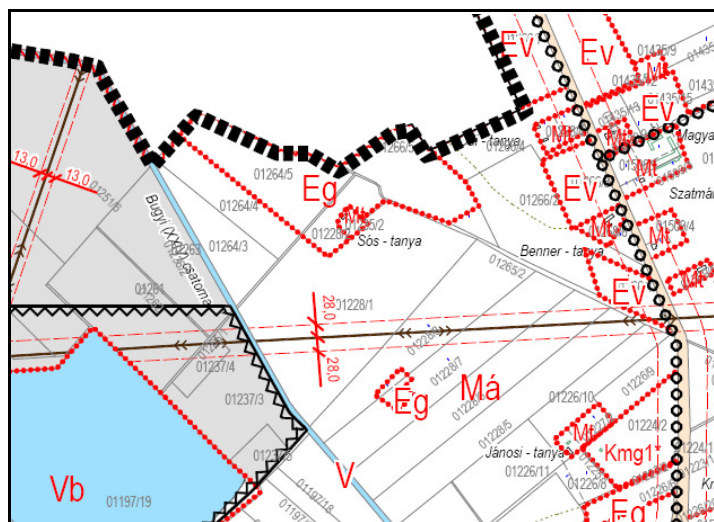
A hatályos Településszerkezeti terv részlete a tervezett bővítés jelölésével

A tervezett bővítés területe a hatályos településrendezési eszközökben általános mezőgazdasági terület (Má övezet), erdőterület (Eg övezet), illetve egy tanya is található a területen (Mt övezet). Az üzemtervezett erdők csereerdősítését a már kijelölt bányaterületen belül tervezik elvégezni, ennek során ezek a területek erdőterületbe kerülnek (01258/7 hrsz és a 01266/11 hrsz-ú telek egy részén).

A KTF: 7333-25/2004. ikt. számú egységes szerkezetbe foglalt környezetvédelmi engedély módosításhoz elkészült a Környezetvédelmi engedély módosítási kérelem dokumentációja (a mellékletben található), mely benyújtásra került a Pest Megyei Kormányhivatal környezetvédelmi osztályára. A biológiai aktivitás érték szinten tartását részben a már kitermelt és rekultiváció alatt lévő 01266/11 hrsz-ú kavicsbánya vizsgáldokozási területbe történő átsorolásával lehet biztosítani.



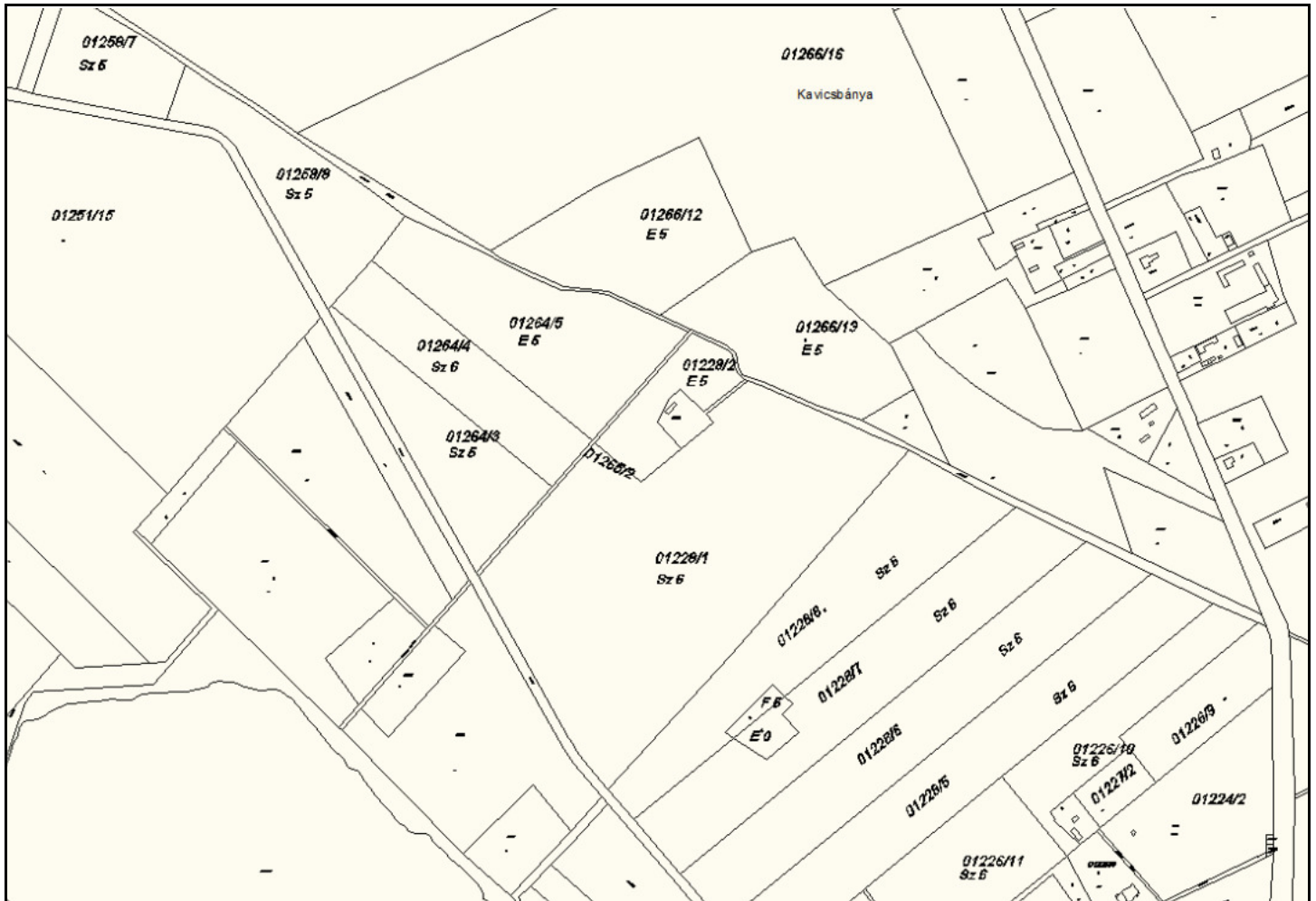
A hatályos Szabályozási terv (SZT-6) részlete



A hatályos Szabályozási terv (SZT-2) részlete

A módosítás célja:

A 01265/3-5, 01228/1-2, 01228/6-8 hrsz-ú területek általános mezőgazdasági területből és erdőterületből Különleges beépítésre nem szánt bányaterületbe kerülnek, a 01258/7 és a 01266/11 hrsz-ú területből 2-3 ha-os rész a erdőterületbe kerül átsorolásra. A 01266/11 hrsz-ú kavicsbánya erdőterületbe nem kerülő része vizsgáldokozási területbe sorolódik át.



Földhivatali alaptérkép 2015

A módosítás hatása:

A jól működő kavicsbánya működése az újabb bővítéssel hosszú időre biztosított válik.

A területen védett vagy védelemre érdemes természeti értékek nem találhatók, így természetvédelmi oltalom alatt nem áll. Natura 2000 terület a módosításokat nem érinti. A területek nem részei az országos ökológiai hálózat övezeteinek.

A módosítással érintett területre nem fed rá az OTRT szerinti tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete.

A bányabővítés várható környezeti hatásait és a környezetvédelmi követelményeket a Bányagép Bt által készített „Bugyi IV homok, kavicsos homok környezetvédelmi engedély módosítási kérelme” dokumentáció részletesen ismerteti (Mellékletben).

A már környezetvédelmi engedéllyel üzemelő bánya bővítése során a környezeti hatások nem változnak, így a környezetvédelmi engedélyben foglalt előírások betartásával a település környezetminőségére a bővítés kedvezőtlen hatással nem lesz.

3. MÓDOSÍTÁS

A belterületen lévő módosítás a Kossuth Lajos utcai lakosok kérelme alapján indult módosítás szerint a Kossuth Lajos utcához csatlakozó iparterületi út menti Gip-es övezetű telephelyekhez szeretnék csatolni a lakótelkük folytatásában lévő, Gksz1 építési övezetben lévő telküket (01574/34-36 hrsz-ú szántók). Ezek a telkek jelenleg csak a saját telkük felől közelíthetők meg, távolban a Kossuth Lajos utcával párhuzamosan tervezett egy gazdasági területeket feltáró út, mely a Tarhegyi utcára kötne ki, erre nyílnának ezek a Gksz1 építési övezetbe sorolt telkek. A Gip-1 övezetben jelenleg egy nagyobb szállítással foglalkozó cég telephelye van, a mellette lévő telkek beépítetlenek.

Az átsorolással a telkekre vonatkozó paraméterek közül csak a minimális telekméret változik 800 m²-ről 2500 m²-re.

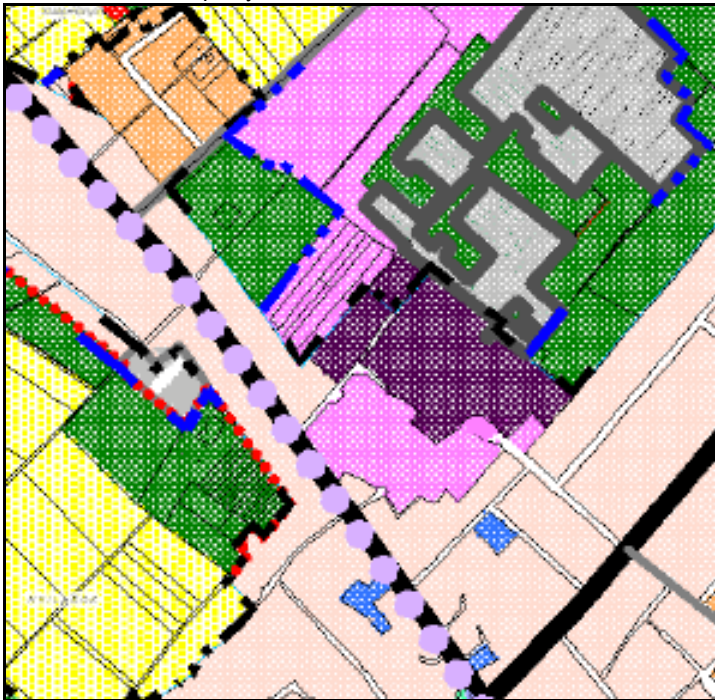
A módosítás célja:

A 01574/34-36 hrsz-ú telkek kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területből ipari területbe kerülnek átsorolásra.

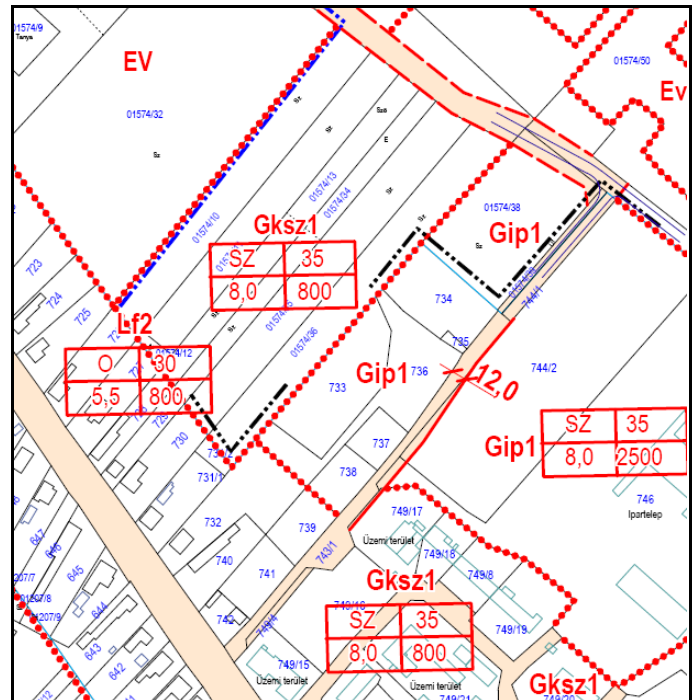
A módosítás hatása:

A módosításnak környezeti szempontból kedvezőtlen hatása nincs, mert a hatályos HÉSZ 12.§ (1) alapján ipari területen csak környezetet nem károsító gazdasági célú ipari (szolgáltatási, kereskedelmi) létesítmények helyezhetők el.

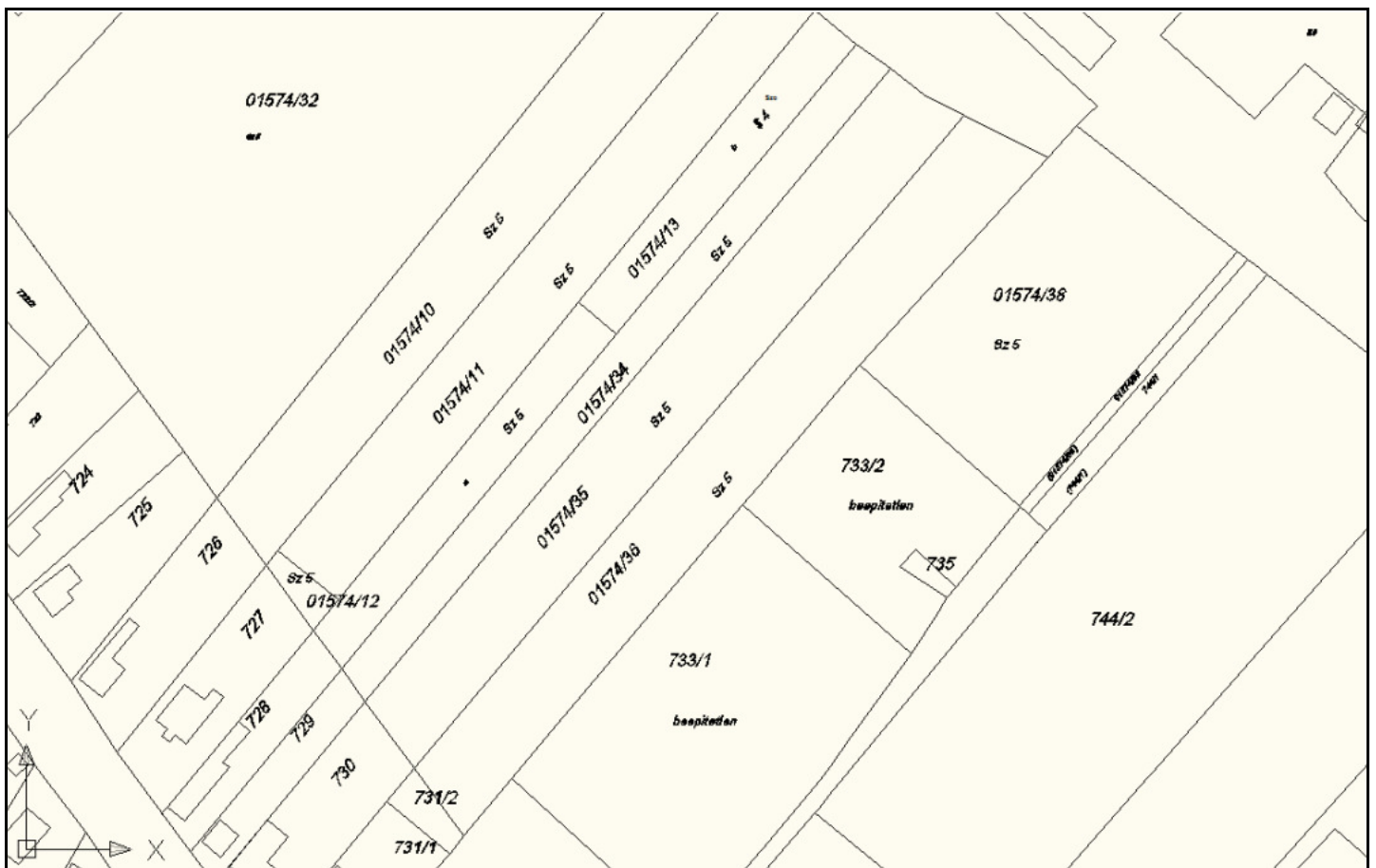
A módosítással a teljes gazdasági terület azonos területfelhasználási egységbe és azonos építési övezetbe kerül, így lehetőség nyílik a már működő telephelyek bővítésére is.



A hatályos Településszerkezeti terv részlete



A hatályos Szabályozási terv (SZT-1) részlete



Földhivatali alaptérkép 2015

4. MÓDOSÍTÁS

A hatályos terv készítése óta felmerült térképi és HÉSZ ellentmondások korrekciója. Pl. az Lke1 építési övezetnél ellentmondásos a szabályozási terv és a HÉSZ, a minimális telekméret tekintetében. A hatályos belterület-szabályozási terv új alaptérképre kerül átvezetésre, emiatt is várhatóak a szerkezeti terv módosítással nem járó szabályozási elemek korrekciója. A külterületen lakások elhelyezésére lehetőséget adó övezetekben szabályozni szükséges, hogy legfeljebb 2 lakás kerüljön meghatározásra.

Kéri az önkormányzat a környezetvédelmi előírások közül a hígrágyás állattartó telep létesítésének tilalmát is törölni. A szabály átfogalmazása szükséges.

A módosítás célja:

A Szabályozási terv új alaptérképre történő átvezetése, az ebből adódó és más kisebb korrekciók elvégzése, kisebb HÉSZ módosítások (pl. külterületi – lakások elhelyezését megengedő övezetekben max. 2 lakás szabályozása)

A módosítás hatása:

A korrekcióknak környezeti szempontból kedvezőtlen hatása nincs. A hígrágyás állattartó telep létesítése tilalmának törlésével a település környezetminősége nem változik. Hígrágyás állattartó telep létesítése ugyanis a vonatkozó jogszabályok és szakhatósági feltételek betartásával és a térség nitrátérzékenysége figyelembe vételével történhet.