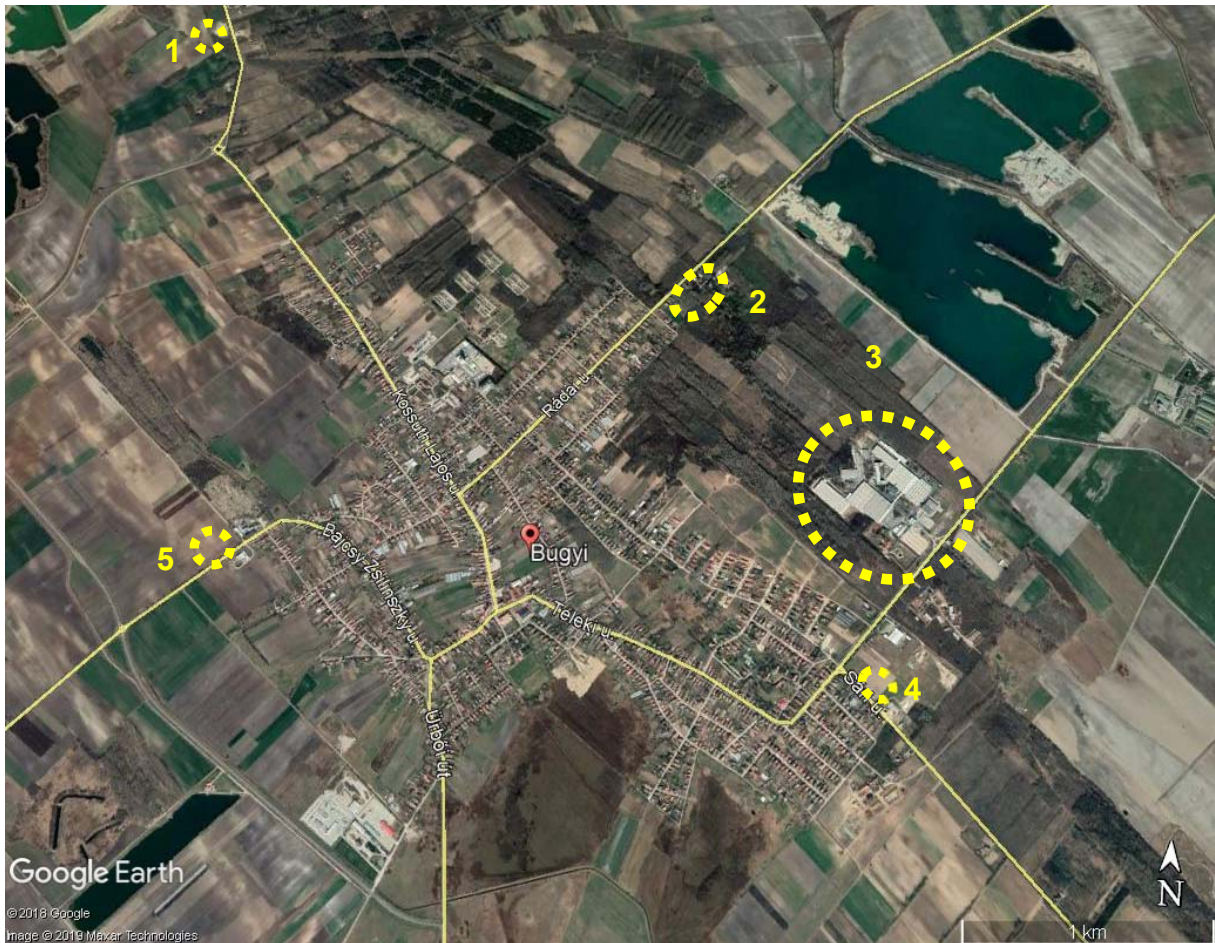








TERVDOKUMENTÁCIÓ PARTNERSÉGI ÉS LAKOSSÁGI EGYEZTETÉSHEZ ÉS LAKOSSÁGI FÓRUMHOZ

BUGYI NAGYKÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA KIEMELT FEJLESZTÉSI TERÜLETEKRE



2019. NOVEMBER HÓ

TERVEZŐI NÉVSOR

SZAKÁG	NÉV	JOGOSULTSÁG
Generáltervezés	Horváth Adrienne 	ügyvezető
Településtervezés	Horváth Adrienne 	vezető településtervező TT/1 13-1095 városépítési és városgazdálkodási szakmérnök
	Farkas István 	okl. településtervező műszaki szakértő
Műszaki grafika, szerkesztés	Sass Petra 	okl. építész, szerkesztő, rajzoló

**Jelen termódosítás a hatályos településrendezési eszközök részterületekre történő módosítása
(nem felülvizsgálat)
tehát a 314/2012. Korm. rendelet 45.§ (2) a) pontja szerint, az OTÉK 2012.aug.6-án hatályos tartalmi
követelményei és jelmagyarázata alkalmazásával készült!!!**



HA Tervstúdió Településrendezési
Építészeti Tanácsadó Kft.
1116 Budapest Zsurló köz 5.
Tel.:+36-30/236-3295
E-mail: ha@haterv.hu

Tervszám: 58/2019

314/2012.(XI.8.) korm.r. 42.§ szerint tárgyalásos eljárás

2019. november hó

TARTALOMJEGYZÉK**ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK**

I. TERVI ELŐZMÉNYEK, ÁLLAMIGAZGATÁSI, PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS	5
II. TERVEZÉSI CÉL, TERVEZÉSI FELADAT ÉS A TERV TARTALMA.....	6
III. VONATKOZÓ TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKNEK VALÓ MEGFELELÉS	8
IV. ALÁTÁMASZTÓ VIZSGÁLATOK ÉS JAVASLATOK	14
ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY	41

TERVIRATOK

42

- 1.melléklet** - Bugyi Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 227/2019. (10.07.) sz. K.t. határozata a tervezett területek kiemelt fejlesztési területté nyilvánításáról, valamint arról, hogy a módosításhoz nem szükséges a 2/2005. (I.11.) Korm.rend. szerinti környezeti értékelés elkészítése
- 2. melléklet** - Határozat a Partnerségi egyeztetés lezárásáról .../2019. (XI...) sz. határozat
- 3.melléklet** – az Önkormányzati főépítész tartalmat meghatározó feljegyzése, valamint az elhagyott tartalmi elemek indokolása
- 4.melléklet** –Országos Erdőállományadattár szerinti és a hatályos TSZT-ben jelölt erdőterületek bemutatása a TSZT tervlapon

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVMÓDOSÍTÁS	46
--	-----------

Bugyi Nagyközség Településszerkezeti tervének módosítása – Határozat-tervezet

Rajzsám	Rajz megnevezése
TSZT-M /2	Bugyi Nagyközség Településszerkezeti tervének módosítása a Forster Rendezvény Kft. 01601/14 hrsz tervezett különleges Rendezvény- és szállásterületére
TSZT-M/3	Bugyi Nagyközség Településszerkezeti Tervének módosítása Az Obo Bettermann 01601/13 Hrsz egyéb ipari gazdasági terület bővítési területére
TSZT-M/4	Bugyi Nagyközség Településszerkezeti tervének módosítása a 2201/1 és 2201/2 2201/3 hrsz tervezett gazdasági területre
TSZT-M/5	Bugyi Nagyközség Településszerkezeti tervének módosítása a 01164/111 és 01164/110 hrsz területekre
TSZT-M/6	Bugyi Nagyközség Szabályozási tervének módosítása védőerdőterület kijelölése

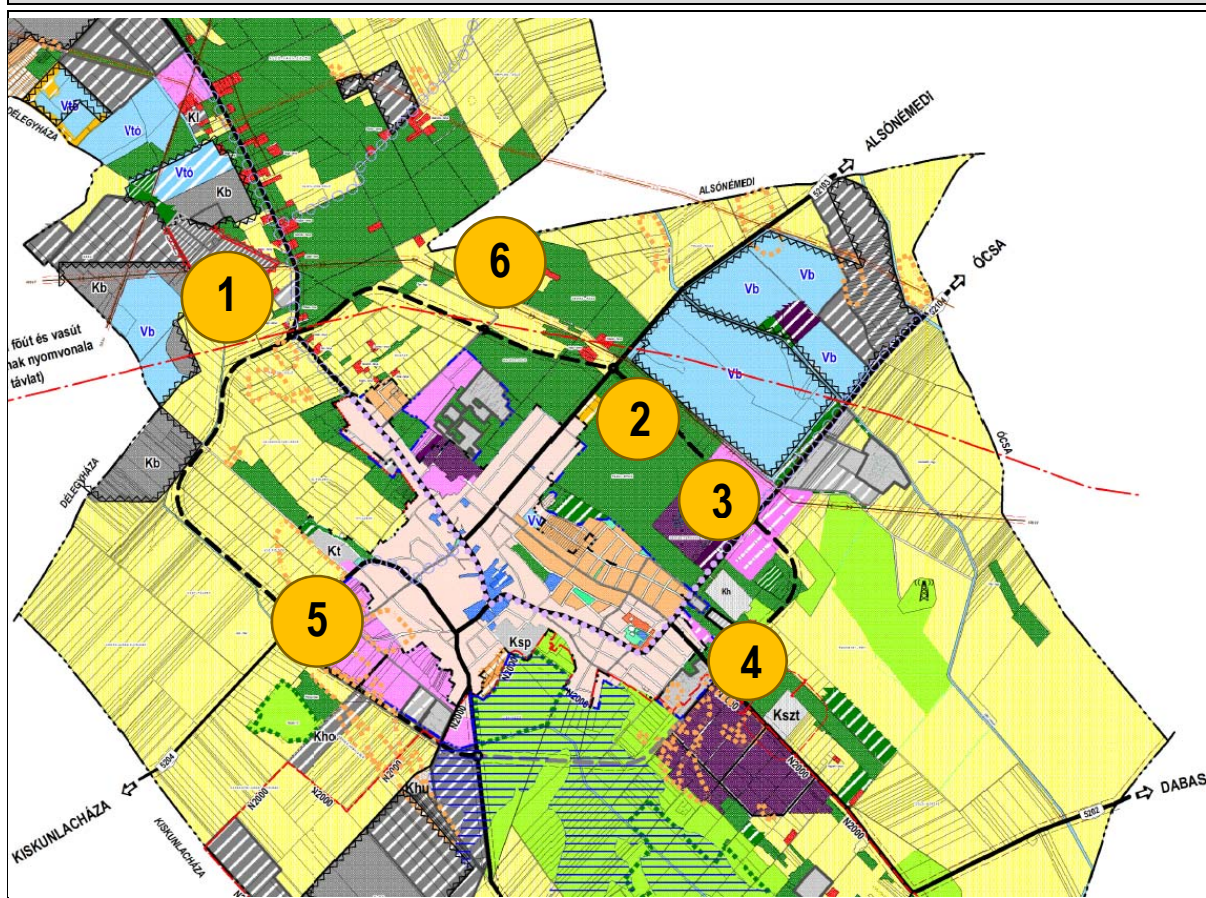
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

53

Bugyi Nagyközség Helyi Építési Szabályzatának módosítása – Rendelet-tervezet

Rajzsám	Rajz megnevezése
SZT-M/1	Bugyi Nagyközség Helyi Építési Szabályzatának módosítása a Gépkocsi múzeumként tervezett 01224/2 hrsz területre
SZT- M/2	Bugyi Nagyközség Helyi Építési Szabályzatának módosítása a Forster Rendezvény Kft. 01601/14 hrsz különleges rendezvény- és szállásterületére
SZT- M/3	Bugyi Nagyközség Szabályozási tervének módosítása az Obo Bettermann 01601/13 hrsz egyéb ipari gazdasági terület bővítési területére
SZT- M/4	Bugyi Nagyközség Szabályozási tervének módosítása a 2201/1 és 2201/2 2201/3 hrsz tervezett falusias lakóterületre
SZT- M/5	Bugyi Nagyközség Szabályozási tervének módosítása a 01164/111 és 01164/110 hrsz területekre
SZT- M/6	Bugyi Nagyközség Szabályozási tervének módosítása védőerdőterület kijelölése

ÁTNÉZETI TÉRKÉP – Bugyi Nagyközség hatályos Településszerkezeti terve



1. Tervezett gépkocsi múzeum
2. Forster Rendezvény Kft. belterületbe vonása és területi átsorolása
3. Obó Bettermann ipari gazdasági terület bővítése
4. Gazdasági területbe történő átsorolás
5. Lakóterületbe történő átsorolás
6. Védőerdőterület kijelölése

ALÁTÁMASZTÓ SZÖVEGES MUNKARÉSZEK

I. TERVI ELŐZMÉNYEK, ÁLLAMIGAZGATÁSI, PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS

Bugyi Nagyközség Önkormányzatának megbízásából és költségviselésében Bugyi Nagyközség Településrendezési Eszközeinek (Településszerkezeti terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv) módosítása 6 részterületet érintő kiemelt fejlesztési területekre c. tervet a HA Tervstúdió Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft. készíti. (Tervszám: 58/2019).

Az Önkormányzat **Képviselő-testülete** 227/2019. (10.07.) sz. K.t. határozatával **kiemelt fejlesztési területté nyilvánította** a módosítással érintett részterületeket, annak érdekében, hogy e területekre gyors, a „településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló **314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 32.§ (6) bek. c) pont** alapján és a **42.§** szerinti ún. **tárgyalásos eljárás** keretében lehessen a **településrendezési eszközöket módosítani, és a területek fejlesztése mielőbb megvalósulhasson**. Az Önkormányzat Képviselő-testülete ugyanezen határozatában az arról is döntött, hogy a jelen tervmódosítás kapcsán tekintettel a módosítások mértékére **nem tartja indokoltnak a 2/2005.(I.11.) Kormányrendelet szerinti környezeti vizsgálat elkészítését**. E határozatot lásd Terviratok 1. mellékletében.

Fentiek szerint jelen tervmódosítás során Bugyi Nagyközség Településrendezési eszközei (TSZT, HÉSZ és SZT) 6 részterületre vonatkozóan kerülnek módosításra.

Bugyi Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének a településfejlesztési, településrendezési és településképi feladataival összefüggő partnerségi egyeztetések szabályairól szóló 6/2017. (V.16.) önkormányzati rendelet szerint a tervegyeztetés nyilvánossága, azaz a lakosság, az egyház és a civilszervek, szervezetek körében történő partnerségi egyeztetés 2019. november 22-től dec. 11-ig kerül lefolytatásra, a lakossági fórum 2019. dec. 3-án kerül megtartásra, lakosság dec. 11-ig tehet észrevételt.

Jelen tervmódosítás prioritás szempontjából fontos fejlesztések megvalósítását segíti elő. Ezért jelen módosítás a településrendezési eszközeinek felülvizsgálata tervezési folyamatát megelőzik, miután a felülvizsgálat egy időben elhúzódó hosszú tervezési folyamatot jelent, e fejlesztések pedig rövidtávon élveznek prioritást, a település számára kiemelt fejlesztések.

Bugyi Nagyközség hatályos településrendezési eszközei az alábbiak szerint kerültek jóváhagyásra:

- Bugyi Nagyközség Településfejlesztési Koncepció /2009.(XI.19.) számú határozat,
- Bugyi Nagyközség Településszerkezeti terve és leírása 229/2009. (IX.19.) sz. határozat,
- Bugyi Nagyközség Helyi Építési Szabályzata és Szabályozási terve - 23/2009.(XI.25.) számú rendelet.

E tervmódosítás egyeztetési dokumentációját a jelen, 314/2012.Korm. rendelet 42.§ ún. tárgyalásos eljárás szerinti véleményezési szakaszban kérjük aszerint véleményezni, hogy e tervmódosítás a hatályos településrendezési eszközök részterületre történő módosítása és nem felülvizsgálat!

Ennek értelmében jelen tervdokumentáció munkarészei a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 45.§ (1) és (2) a) pontja értelmében az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet (továbbiakban: OTÉK) 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának, valamint a 314/2012. (XI.8.) Korm.rendelet 3/A.§ (2) és 3/C.§ szerinti önkormányzati főépítész feljegyzésben rögzített tartalom (Lásd Terviratok 3. melléklet) figyelembevételével készültek!

II. A TERVEZÉSI CÉL, A TERVEZÉSI FELADAT ÉS A TERV TARTALMA

Az érintett részterületek és az azokra vonatkozó tervezési feladatok	TRE mód.
<p>1. <u>Gépkocsi múzeum létesítése a 01224/2 hrsz tanyán:</u> 01224/2 hrsz-ú terület átsorolása beépítésre szánt különleges üzemi mezőgazdasági Kmg* övezetből beépítésre szánt különleges turisztikai (Ktu) építési övezetbe, megtartva a területre jelenleg hatályos beépítési paramétereket.</p>	<p>TSZT mód Kmg*→Ktu HÉSZ és SZTmód. Kmg*1 →Ktu</p>
<p>2. <u>Forster Rendezvény Kft. 01601/14 hrsz-ú ingatlanjának és környezetének átsorolása üdülőterületből (Üü) és erdőterületből (Ee) különleges rendezvény- és szállás (Krsz) területfelhasználásba és építési övezetbe, belterületbe vonás mellett:</u> Az átsorolás a hatályos beépítési paraméterek megtartása mellett történik. A területbővítésre az Országos Erdőállomány Adattárban szereplő erdők 95%-a TSZT-ben és SZT-ben erdőterületbe sorolás előírásának, valamint a biológiai aktivitásértékváltozás szabályának betartása mellett kerül sor. A fejlesztési terület egésze belterületbe kerül.</p>	<p>TSZT mód Üü, és Ee →Krsz HÉSZ és SZTmód. Üü, Ee →Krsz</p>
<p>3. <u>Obó Bettermann egyéb ipari gazdasági terület körüli 01601/13 hrsz erdő keleti oldalának - 10/A, 10/B, 10/C2 erdőrészelei – átsorolása egyéb iparterületbe és Gip 3 építési övezetbe:</u> Az egyéb ipari gazdasági terület Gip 3 építési övezet bővítése a 10/A, 10/B és 10/C2 erdőrészek területére. Az egyéb ipari gazdasági terület Gip3 építési övezetének bővítése az Országos Erdőállomány Adattárban szereplő erdők 95%-a TSZT-ben és SZT-ben erdőterületbe sorolás előírásának, valamint a biológiai aktivitásértékváltozás szabályának betartása mellett történik.</p>	<p>TSZT mód Eg→Gipe HÉSZ és SZT mód. Eg→Gipe3</p>
<p>4. <u>A 2201/1, 2201/2 és 2201/3 területek átsorolása falusias lakóterület besorolásból a szomszédos területek szerinti kereskedelmi szolgáltató gazdasági területfelhasználásba:</u> A 2201/1-3 hrsz területek Lf3 építési övezetből Gksz-2 építési övezetbe kerülnek.</p>	<p>TSZT mód Lf→ Gksz HÉSZ és SZT mód Lf3→ Gksz2</p>
<p>5. <u>A 01164/110 és 01164/111 hrsz területeinek átsorolása kereskedelmi szolgáltató gazdasági területből a szomszédos falusias lakóterületfelhasználásba:</u> A 01164/110 és 01164/111 hrsz területek Gksz3 építési övezetből Lf2 építési övezetbe kerülnek.</p>	<p>TSZT mód Gksz→ Lf HÉSZ és SZT mód Gksz3→ Lf2</p>
<p>6. <u>Védőerdő kijelölése:</u> A biológiai aktivitásérték pótlásának, valamint az újonnan beépítésre szánt területek kijelölésének jogszabályi előírása miatt szükséges védőerdőt kijelölni.</p>	<p>TSZT mód Má→ Ev HÉSZ és SZT mód Má→ Ev</p>

A TERV TARTALMA:

A 2017. január 1-én életbe lépő jogszabályváltozások adta új jogi környezet nagyobb szabadságot enged a települési önkormányzatoknak, többek között pl. abban, hogy a tervdokumentációk tartalmára előírt követelményeket a helyi önkormányzati főépítész határozza meg.

A tartalmat és annak indoklását az önkormányzati főépítésznek feljegyzésben szükséges rögzítenie, a feljegyzést pedig szerepeltetni kell a tervdokumentáció mellékletében.

Fentiek szerinti jogszabályi előírások az alábbiakban kerültek bemutatásra, a terv tartalmát meghatározó Főépítész Feljegyzést pedig lásd a Terviratok 3. mellékletében!

Településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm.rend.:

3/A. § (2) szerint: „A megalapozó vizsgálat tartalmát a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél figyelembevételével aktualizálni kell olyan módon, hogy a szükséges tartalmat és annak részletezettségét **az önkormányzati főépítész írásban határozza meg.**”

3/C. § alapján: „Az önkormányzati főépítész tartalmat meghatározó **feljegyzése**, valamint az elhagyott tartalmi elemek **indokolása** a készülő megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat mellékletének részét képezi.”

A Főépítész Feljegyzés szerint az önkormányzati főépítész - Ertl Antal okl. építész, településmérnök - a tervdokumentáció készítése során elégségesnek tartja a szakági munkarészek településrendezési szempontból történő elkészítését.

Részletes szakági kidolgozás nem szükséges, mivel a jelen részterületekre történő módosítások jellemzően az államigazgatási szervek feladatait nem érintő módosításoknak tekinthetők.

Új beépítésre szánt területek területbővítés okán történnek, amelyek esetében környezetvédelmi szempontból a hatások előre láthatók, közmű szempontból pedig már olyan ellátott területeket érintenek, amelyek bővítésük során is ellátható területek.

Fentiek értelmében tehát a IV. Alátámasztó vizsgálatok és javaslatok c. fejezetben a szakági munkarészek településrendezési szempontból kerülnek bemutatásra.

A terv tartalmával kapcsolatban fentiekén kívül kiemelendő, hogy az Önkormányzat Képviselő-testülete a 227/2019. (10.07.) sz. K.t. határozatával a jelen tervmódosítás részterületeinek kiemelt fejlesztési területté nyilvánítása mellett arról is döntött, hogy - tekintettel a módosítások mértékére és arra, hogy az új beépítésre szánt területek mindegyike meglévő funkciójú terület bővítésével jön létre - nem tartja indokoltnak a 2/2005.(I.11.) Kormányrendelet szerinti környezeti vizsgálat elkészítését.

E határozatot lásd Terviratok 1. melléklet.

III. VONATKOZÓ TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKNEK VALÓ MEGFELELÉS

A tárgyi tervmódosítás Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési terve 2018. évi CXXXIX. törv.) (továbbiakban: **MATrT**) előírásaival, a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (IV. 14.) MvM rendelet (továbbiakban: **MvM rendelet**) előírásaival, valamint a Pest Megyei Területrendezési Terv (továbbiakban: **PmTrT**) előírásaival **az alábbiak szerint összhangban van.**

Az alábbiakban a módosítással érintett területek, azaz a tervezési terület területfelhasználásának a magasabb szintű tervekkel (MATrT, MvM rendelet, PmTrT, valamint Bugyi Község hatályos Településszerkezeti tervével) való összhangja kerül megvizsgálásra.

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési terve - MATrT

Országos Területrendezési terv (OTrT):

8. Új beépítésre szánt terület kijelölése

12. § (1) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési eszközben új beépítésre szánt területet a következő szempontok mérlegelése alapján kell kijelölni:

- a) az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,
- b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és
- c) új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerinti barnamezős terület.

(2) Az (1) bekezdés c) pontja szerinti szempontot abban az esetben nem kell alkalmazni, ha a c) pont szerinti meglévő beépítésre szánt terület – tervezett rendeltetésnek megfelelő – igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt.

(3) Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, – gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy véderdőt – kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy véderdő kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a véderdő területét a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.

13. § (1) Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I-II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.

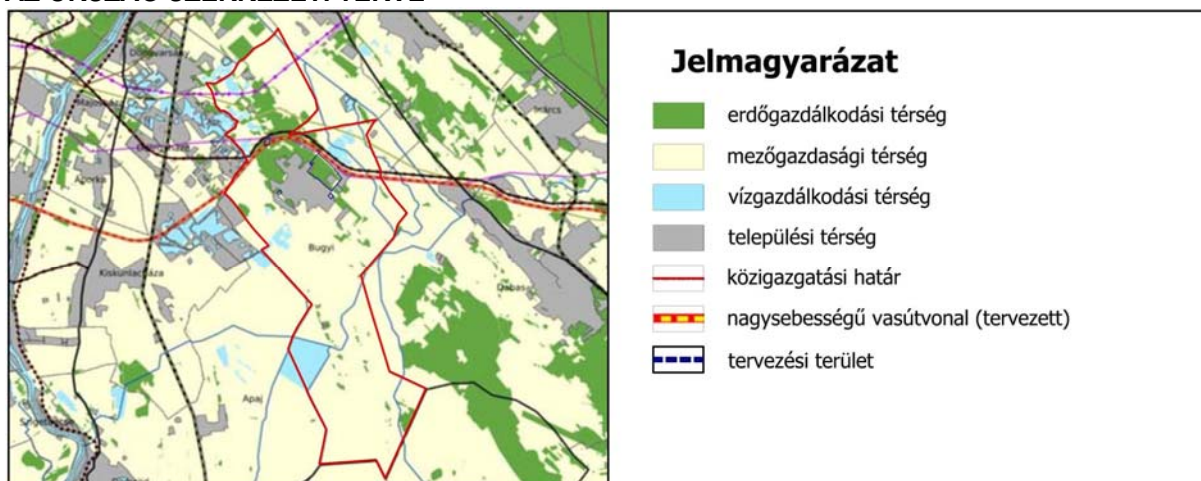
(2) Az Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.

Jelen tervmódosítás során a 2. sz. és 3. sz. területeken kerül a meglévő területhasználat bővítése okán, ahhoz kapcsolódóan új beépítésre szánt terület kijelölése. Fenti előírások az alábbiak szerint teljesülnek:

- a) pont teljesül: mert meglévő beépítésre szánt terület kerül bővítésre annak fejlesztése okán kerül, ennek értelmében a 2.sz. és 3.sz. területek fejlesztési területei már meglévő beépítésre szánt csatlakoznak.
- b) pont teljesül: mert a területbővítések a közigazgatási határtól mindkét esetben messze kerülnek kijelölésre.

- c) pont teljesül: mert új beépítésre szánt terület meglévő beépítésre szánt terület fejlesztésével, mint helyhez kötött beruházás valósulhat meg, azaz a település területén e területek bővítéshez csak szomszédos területeken van lehetőség.
- (2) bekezdés jelen esetben indifferens.
- (3) bekezdés teljesül: mert mindkét terület bővítvényének megfelelő 5% terület nagyságban védőerdő kerül kijelölésre, miután a fejlesztések maguk is erdőterületen valósulnak meg, így az a jogszabályi előírás, hogy a védőerdőterületek szerkezetileg csatlakozzanak a bővítési területhez jelen esetben nem értelmezhető, azaz a jogszabály azon előírásrészete teljesül, amely kimondja, hogy amennyiben nem csatlakozik a kijelölt területhez, akkor a település arra alkalmas részén jelölendő ki.
- 13.§ (1) és (2) bekezdései teljesülnek, mert a részterületek nem érintenek sem Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeket, sem borszőlő termőhelyi katasztere I-II. osztályú területeket, valamint Bugyi Nagyközség nem borvidék.

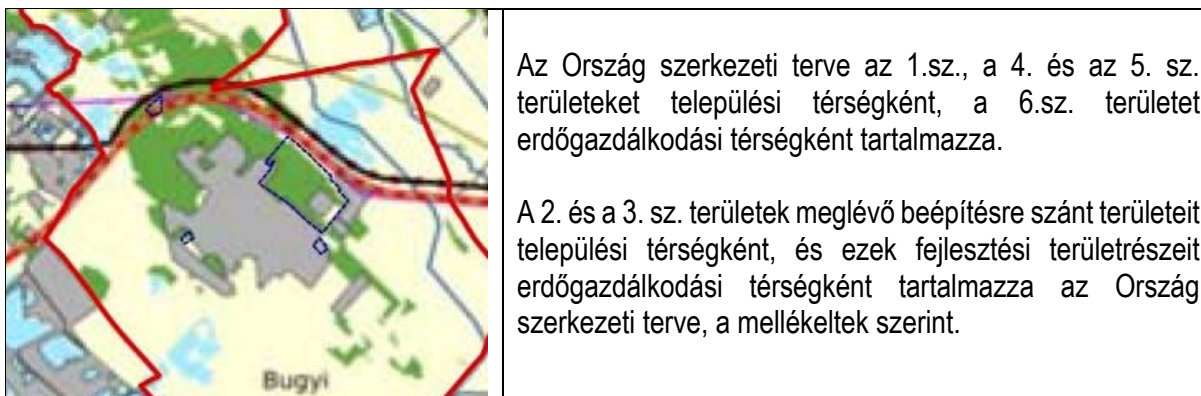
AZ ORSZÁG SZERKEZETI TERVE



2018. évi CXXXIX. törvény - Országos Területrendezési terv 2. melléklet: *Az ország szerkezeti terve*

Fenti térképkivonat szerint az Országos Területrendezési terv (OTrT) - Az Ország Szerkezeti tervlapja Bugyi Község külterületét "Erdőgazdálkodási térség", "Vízgazdálkodási térség" és „Mezőgazdasági térség” kategóriában jelöli ki.

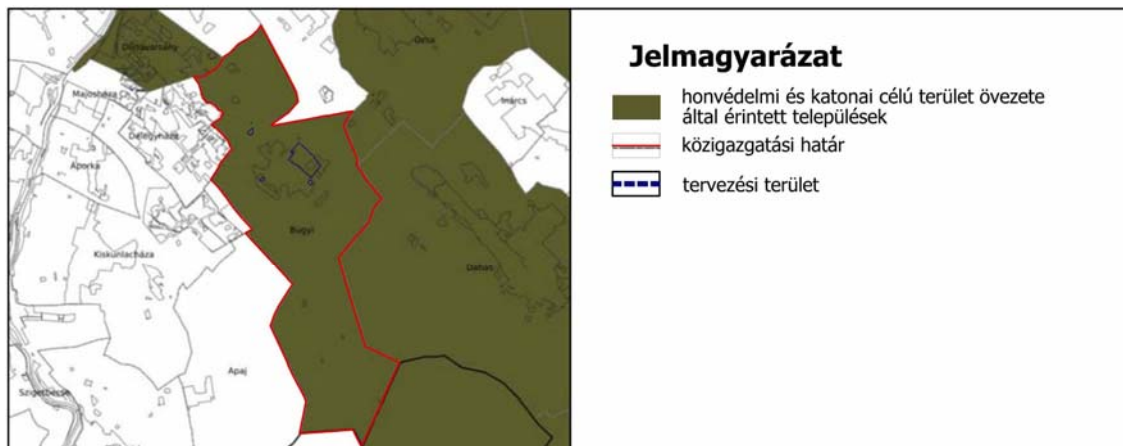
A település belterületét, beépítésre szánt területeit "Települési térség"-ként határozza meg, a tervezési részterületeket pedig az alábbiak szerint:



BUGYI KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉT AZ OTRT ALÁBBI ÖVEZETEI ÉRINTIK:

- 3/5. számú melléklet – Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések
- 3/3. számú melléklet - Erdők övezete

HONVÉDELMI ÉS KATONAI CÉLÚ TERÜLET ÖVEZETE



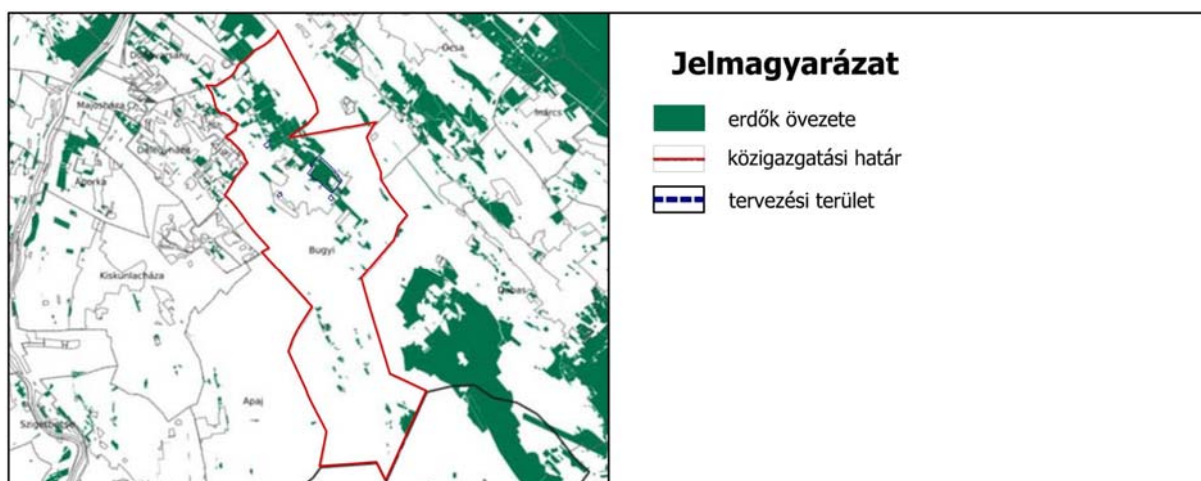
2018. évi CXXXIX. törvény - Országos Területrendezési terv 3/5. melléklet: *Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések*

Bugyi Nagyközség az OTRT Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések közé tartozik, az övezetre az OTRT alábbi előírást teszi:

32. § (1) A honvédelmi és katonai célú terület övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

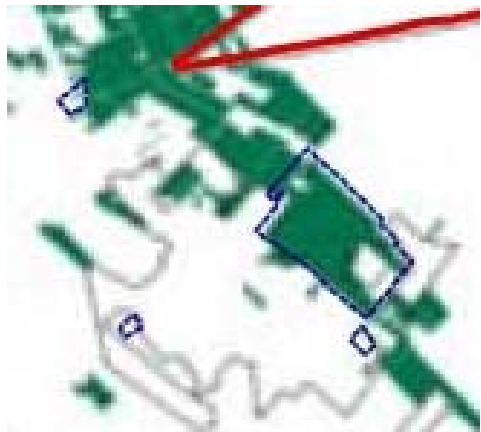
Jelen módosítás során nem kerül kijelölésre Honvédelmi és katonai célú, illetve ilyen céllal érintett terület.

ERDŐK ÖVEZETE.



2018. évi CXXXIX. törvény - Országos Területrendezési terv 3/3. melléklet: *Erdők övezete*

Bugyi Nagyközség területét fentiek szerint érinti az OTRT 3/3.melléklete az Erdők övezete. Jelen termódosítás részterületei közül a 2. és a 3. számú részterületek bővítési területei érintenek erdőterületet, amelyek a termódosítás során beépítésre szánt területbe kerülnek. Az érintett erdőterületek az alábbiakban kerülnek bemutatásra.

	<p>Az OTRT Erdők övezete 2. és a 3. sz. területek fejlesztéssel érintett részét érinti.</p> <p>MATRT kivonat 4.§ 8. erdők övezete: az OTrT-ben megállapított, kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben alkalmazott övezet, amelybe az Országos Erdőállomány Adattárban szereplő erdők és az erdőgazdálkodási célokat közvetlenül szolgáló földterületek tartoznak;</p>
<p>29. § Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési eszközében <u>legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási</u> egységbe kell sorolnia. Az <u>e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek</u>, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál <u>figyelmen kívül kell hagyni.</u></p>	

A jelen termódosítás keretében az erdők övezetével, azaz az országos erdőadattári erdővel érintett fejlesztési területek által igénybevett erdőterületek pótlásra kerülnek. E pótlás egyrészt a biológiai aktivitásérték BAÉ pótlását jelenti, másrészt a beépítésre szánt területnövekmény 5%-ának megfelelő területnagyságú védőerdő kijelölést. Ennek okán védőerdőterületként kerül módosításra a 6.sz. terület.

A 2009-ben jóváhagyott településszerkezeti terv a MATRT Erdők övezete által kijelölt adattári erdőterületek 83%-át tartalmazza erdőterületfelhasználásként. Az adattári erdők közül 23 ha a TSZT által kijelölt beépítésre szánt területen van. Tehát a kijelölés nem vette figyelembe a 2009 óta hatályos településszerkezeti tervet.

A jelen termódosítás erdőigénybevétele és új beépítésre szánt terület kijelölése okán a településszerkezeti tervben 16,25 ha adattári erdőterület kerül pluszban kijelölésre, amely a TSZT-n jelölt adattári erdők arányát 84 %-ra módosítja az alábbi táblázat szerint:

Országos Erdőállomány Adattár szerinti erdők terület (ha)	TSZT-n szereplő erdők területe (ha)	különbség		95 % arányhoz hiányzó erdőterület (ha)	jelen módosításban kijelölt erdőadattári erdőként jelölt tervezett erdő (ha)	
		(ha)	% arány		biológiai aktivitásérték pótlás miatt	új beépítésre szánt ter. 5%-án erdőterület
1 122,9	927,6	195,3	83	139,1	16,25 ha	
	943,85	179,05	84	123,08		

A jelen módosítás során kijelölt +16,25 ha adattári erdőterületen felül, a település területére eső további erdőadattári erdőterület kijelölhető a TSZT-n, azonban további adattári erdőterületek kijelölése a település teljes területére készülő felülvizsgálat keretében történik majd meg, figyelembe véve azt a tény, hogy az adattári erdőterület néhány esetben ráfed mind az OTRT szerkezeti tervében települési térségként jelölt területrészekre, mind a hatályos Településszerkezeti tervben beépítésre szánt területként jelölt területekre, amelyre az OTRT fent beidézett 29. § kimondja, hogy ezen esetekben nem kell a számolásnál figyelembe venni. Mindemellett a településrendezési eszközök felülvizsgálata megkezdéséhez célszerű megvárni a jelenleg egyeztetés alatt álló megyei terv jóváhagyását is.

Jelen módosítás tehát az erdők tekintetében a BAÉ pótlást és az új beépítésre szánt terület kijelöléshez tartozó erdőterületkijelölési kötelezettség miatt történik.

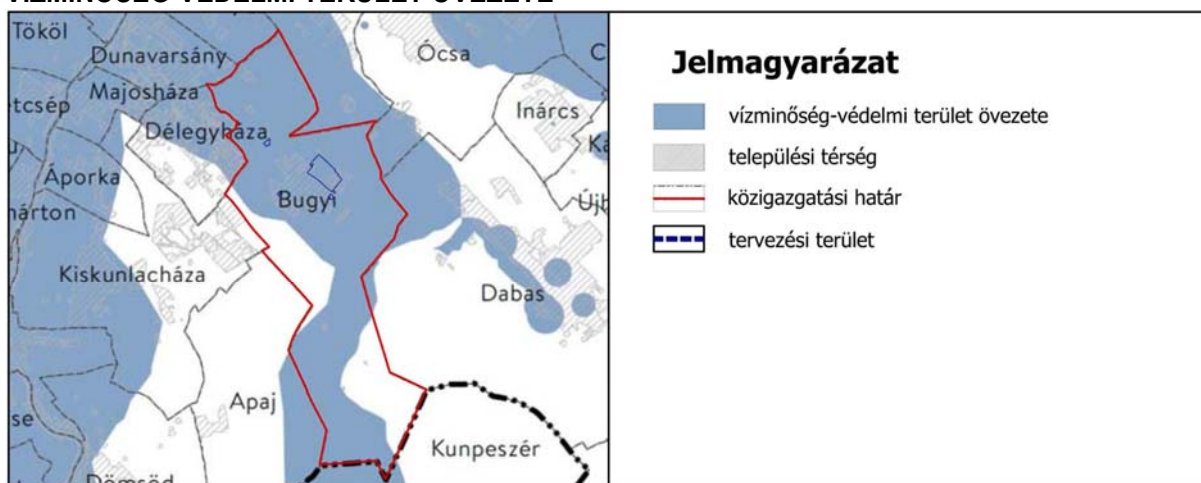
Összefoglalva megállapítható, hogy jelen tervmódosítás az OTRT-ban kijelölt erdők övezete és a hatályos TSZT-ben kijelölt erdőterületek arányát nem rontja, illetve a 83 %-os arányt 84 %-ra javítja, azaz megnöveli.

Fenti számításhoz tartozó térképkivonatot lásd Terviratok 4.mell. és TSZT a módosítás tervlapjain.

AZ ORSZÁGOS ÖVEZETI TERV RÉSZÉT KÉPEZŐ, MvM RENDELETBEN MEGÁLLAPÍTOTT ORSZÁGOS ÖVEZETEK KÖZÜL A FEJLESZTÉSEL ÉRINTETT TERÜLETEKET AZ ALÁBBIK ÉRINTIK:

- 4. számú melléklet – Vízminőség-védelmi terület övezete

VÍZMINŐSÉG-VÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE



9/2019. (VI.14.) MvM rendelet - Országos Területrendezési terv 4. melléklet: *Vízminőség-védelmi terület övezete*

A Vízminőség-védelmi terület övezete jellemzően lefedi a település közigazgatási területét, így a tervezési területeket is. A vízminőségvédelmi terület esetében kiemelt figyelmet kell fordítani a szennyvízkezelésre, amelyet jelen esetben a HÉSz előírásai, valamint a belterület teljes csatornázottsága biztosít.

BUGYI KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉT AZ OTRT ALÁBBI ÖVEZETEI NEM ÉRINTIK:

- 3/1. számú melléklet - Ökológiai hálózat magterületének övezete, az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete és az ökológiai hálózat puffertületének övezete
- 3/2. számú melléklet - Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete
- 3/4. számú melléklet - Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett települések

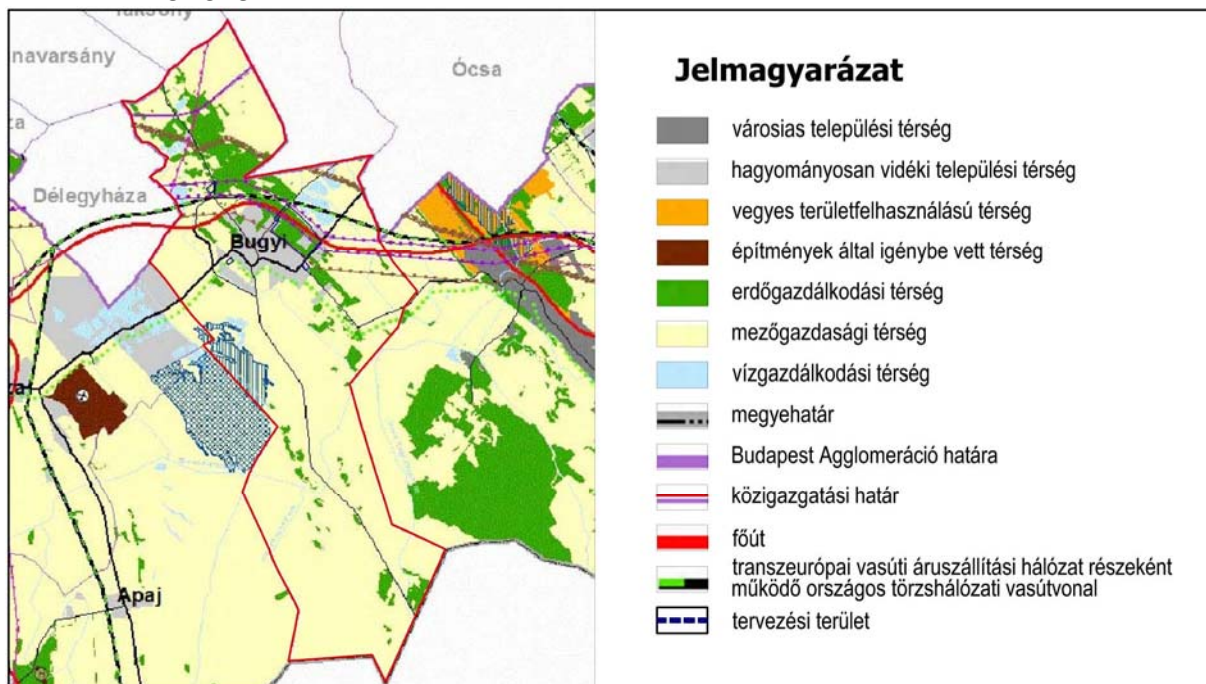
AZ ORSZÁGOS ÖVEZETI TERV RÉSZÉT KÉPEZŐ, MvM RENDELETBEN MEGÁLLAPÍTOTT ORSZÁGOS ÖVEZETEK KÖZÜL A FEJLESZTÉSEL ÉRINTETT TERÜLETEKET AZ ALÁBBIK NEM ÉRINTIK:

- 1. számú melléklet – Jó termőhelyi adottságú szántók övezete
- 2. számú melléklet – Erdőtelepítésre javasolt terület övezete
- 3. számú melléklet – Tájképvédelmi terület övezete
- 5. számú melléklet – Nagyvízi meder övezete
- 6. számú melléklet – VTT-tározók övezete

Tehát jelen tervmódosítás nem ellentétes sem az OTRT-vel, sem az MvM rendeletben foglalt kiegészítő előírásokkal.

Pest Megyei Területrendezési terv - PmTrT

PmTrT - TÉRSÉGI SZERKEZETI TERV



PEST MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVE - 2. sz. melléklet Megyei Szerkezeti terv

A PmTrT Térségi szerkezeti terve az 1., 4. és 5. sz. tervezési területeket „hagyományosan vidéki települési térség” területfelhasználási kategóriába sorolja. A 2. és 3. sz. területek meglévő beépítésre szánt területei szintén „hagyományosan vidéki települési térség” területfelhasználás részei, az ezek bővítésével érintett területek az erdőgazdálkodási térség részei.

A tervezési területeket a PmTrT alábbi övezetei érintik:

3/9. számú melléklet – Felszíni vizek vízminőség védelmi vízgyűjtő területének övezete

3/10. számú melléklet – Ásványi nyersanyag gazdálkodási terület övezete

3/14. számú melléklet – Szélerózióknak kitett terület övezete

A tervezési területeket a PmTrT alábbi övezetei nem érintik:

3/1. számú melléklet – Országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezete

3/2. számú melléklet - Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete

3/3. számú melléklet – Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület és Erdőtelepítésre alkalmas ter. övezete

3/4. számú melléklet – Térségi komplex tájrehabilitáció övezete

3/5. számú melléklet – Országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezete

3/6. számú melléklet – Világörökség és világörökség várományos terület övezete

3/8. számú melléklet – Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi terület övezete

3/11. számú melléklet – Nagyvízi meder övezete

3/12. számú melléklet – Földtani veszélyforrás terület övezete

3/13. számú melléklet – Vízérózióknak kitett terület övezete

3/15. sz. mell. – Kiemelt fontosságú meglévő honvédelmi ter. övezete, Honvédelmi ter. övezete

Fentieket összefoglalva a módosítással érintett területek hatályos és tervezett besorolása nem ellentétes sem Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervének az OTRT-ben megállapított, sem a Pest Megyei Területrendezési Terv térségi területfelhasználási, sem az övezeti kiemeléseivel.

IV. ALÁTÁMASZTÓ VIZSGÁLATOK ÉS JAVASLATOK

IV/1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ALÁTÁMASZTÓ VIZSGÁLATOK ÉS JAVASLATOK A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÉS A SZABÁLYOZÁSI TERVMÓDOSÍTÁSHOZ

(Az OTÉK 4.§ (5) bekezdés szerint a településszerkezeti terv és szabályozási terv alátámasztó munkarészei megegyeznek, jelen módosítás során az alábbiak szerint párhuzamosan kerülnek bemutatásra.)

Az alábbi táblázatban a tervezési területre vonatkozóan, külön-külön kerülnek az alátámasztó vizsgálati és javaslati munkarészek szöveges formában bemutatásra.

1.	GÉPKOCSI MÚZEUM LÉTESÍTÉSE A 01224/2 HRSZ TANYÁN	HÉSZ SZT mód.
<p>Feladat: A 01224/2 hrsz-ú területen a tulajdonos - saját hobby autógyűjteménye számára - gépkocsi múzeumot kíván létesíteni. A terület hatályos besorolása Kmg* különleges üzemi mezőgazdasági terület és Kmg*1 építési övezet. Miután a korábbi tanya jellegű, állattartó funkció megszűnik a területen, a funkcióváltás miatt a terület átsorolásra kerül beépítésre szánt különleges üzemi mezőgazdasági területhasználatból és Kmg*1 építési övezetből beépítésre szánt különleges turisztikai Ktu építési övezetbe.</p> <p>A módosítás során a terület fő területfelhasználási besorolása a „különleges terület”, valamint a területre jelenleg hatályos beépítési paraméterek (35% max. beépítés, 40 % min. zöldfelület, 8 m max építménymagasság, 2500 m² min. telekterület) megtartásra kerülnek, az elhelyezhető funkciók, rendeltetések köre az új építési övezetben megfogalmazásra kerül. A fejlesztő tulajdonos a területen a múzeumépület mellett portaépületet és egy vendéglátó egységet - büfét - kíván üzemeltetni a látogatók számára.</p>		
<p>Tervezési terület lehatárolása, fekvése, településszerkezeti kapcsolatai: A 01224/2 hrsz-ú tervezési terület kb. 2,5 ha területnagyságú.</p> <p>A terület az 5202 j. Taksony-Dabas országos mellékút nyugati oldalán, a település lakóterületi belterületének északi határától kb. 1 km távolságra fekszik. A terület a településen áthaladó 5202 j. országos mellékútról közelíthető meg, amelyre 2 bekötéssel rendelkezik, lásd az alábbi légifotón.</p>		

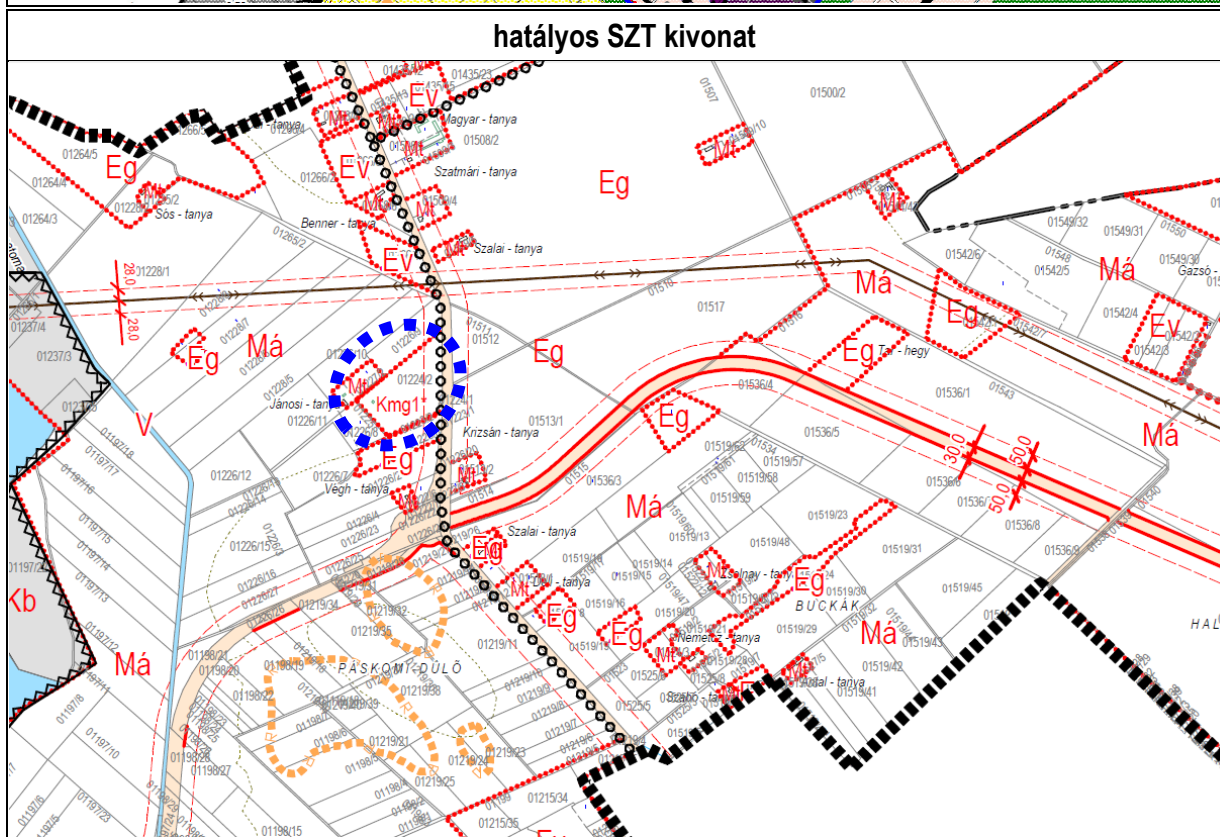
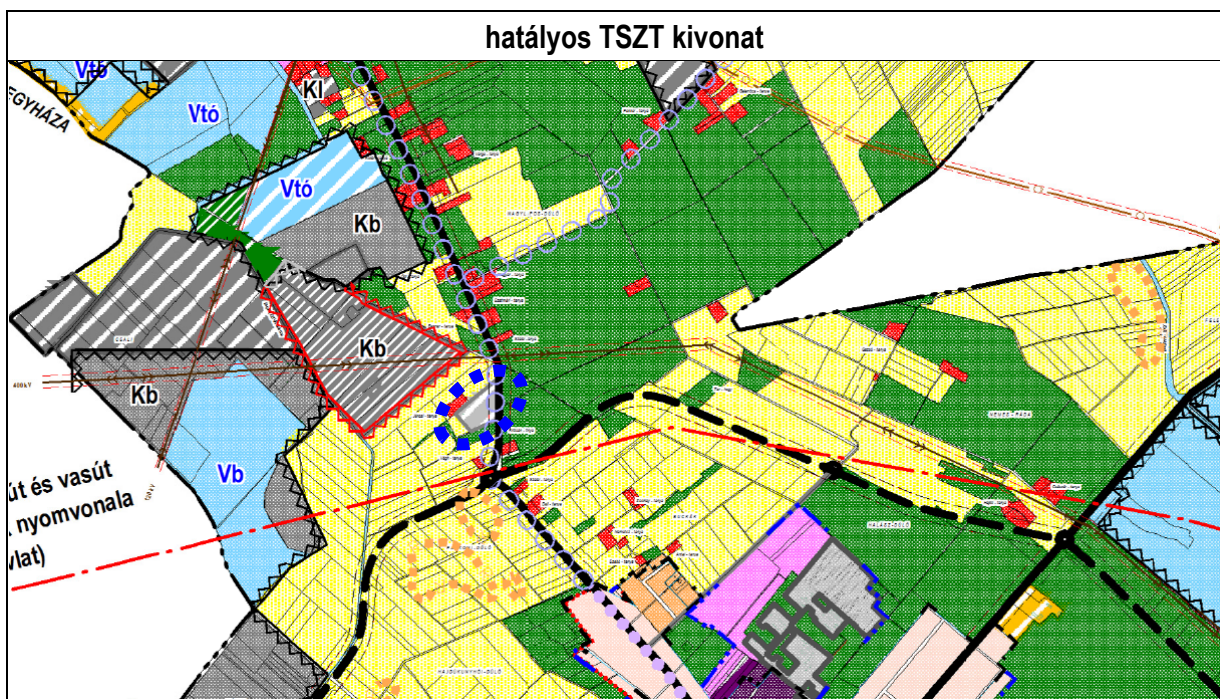


Hatályos Területrendezési (PmTrT) és Településrendezési tervi (TSZT, SZT) besorolás:

PmTrT: Pest megye Területrendezési Tervének Térségi szerkezeti terve „mezőgazdasági térség” területfelhasználási kategóriába sorolja. Bugyi hatályos Településszerkezeti terve viszont beépítésre szánt különleges területfelhasználásba jelölte ki. Mivel a TSZT által történő besorolás korábbi, mint a PmTrT szerinti besorolás, ezért a TSZT kijelölés veendő figyelembe.

TSZT: Bugyi Nagyközség Településszerkezeti tervén a terület különleges-, környezete mezőgazdasági- és erdőterület területfelhasználásba sorolt.

SZT és HÉSZ: Bugyi Nagyközség Szabályozási tervén a terület Településszerkezeti tervi besorolásának megfelelően a terület beépítésre szánt különleges - üzemi mezőgazdasági Kmg1* jelű övezeti besorolású, környezete általános (Má) és tanyás mezőgazdasági (Mt) terület, valamint gazdasági (Eg) erdőterület.



Fejlesztési elképzelés érdekében történő Településrendezési eszközök módosítása:

TSZT: A Településszerkezeti tervben nem kerül módosításra a terület különleges területi besorolása.

HÉSZ: A terület a HÉSZ 18/B.§ szerinti új, különleges építési övezet – különleges turisztikai Ktu jelű építési övezetbe kerül kiszabályozásra. Az új Ktu építési övezet megtartja a jelenleg a területre hatályos Kmg1* építési övezet beépítési paramétereit, lásd az alábbi táblázatos összefoglalásban.

SZT: A Szabályozási tervlap az építési övezeti jele tekintetében kerül módosításra jelen terv során különleges turisztikai (Ktu) építési övezetre. Az 5202 j. országos mellékút mentén kerékpárút jelölt.

Összefoglalva a HÉSZ előírások módosítását tehát:

HÉSZ <u>hatályos</u> övezete:			HÉSZ <u>tervezett</u> építési övezete:		
Kmg1*	SZ	35	Ktu	SZ	35
	8,0	2 500		8,0	2 500
legkisebb zöldfelületi arány: 40%			legkisebb zöldfelületi arány: 40%		
övezet/ építési övezet	beépítési mód	legnagyobb beépítési %	SZ: szabadon álló Kmg: különleges mezőgazdasági üzemi Ktu: különleges turisztikai		
	legnagyobb építménymagasság	legkisebb alakítható telekterület			

Az új különleges turisztikai Ktu jelű építési övezetre vonatkozó előírásokat lásd a rendelet-tervezetben!

Alátámasztó szakági munkarészek – vizsgálat és javaslat:**Területfelhasználási vizsgálat és javaslat:**

A területet erdő- és mezőgazdasági területek veszik körül. A területet északról mezőgazdasági terület, keletről a 5202 j. országos mellékút, délről a 01223/2 hrsz földút és nyugatról a 0125 hrsz földút határolja. A nyugati határt jelentő 0125 hrsz földút melletti területeken 2 tanya található lakóépületekkel. A tervezési terület beépítetlen, jelenleg hasznosítás nélküli, parlagterület, korábban vásártér hasznosítással.

Domborzati viszonyok: A terület tervezési szempontból sík.

Vízrajz: a terület környezetében nem található vízfolyás, patak.

Tulajdonvizsgálat: A terület a fejlesztő magántulajdonában van.

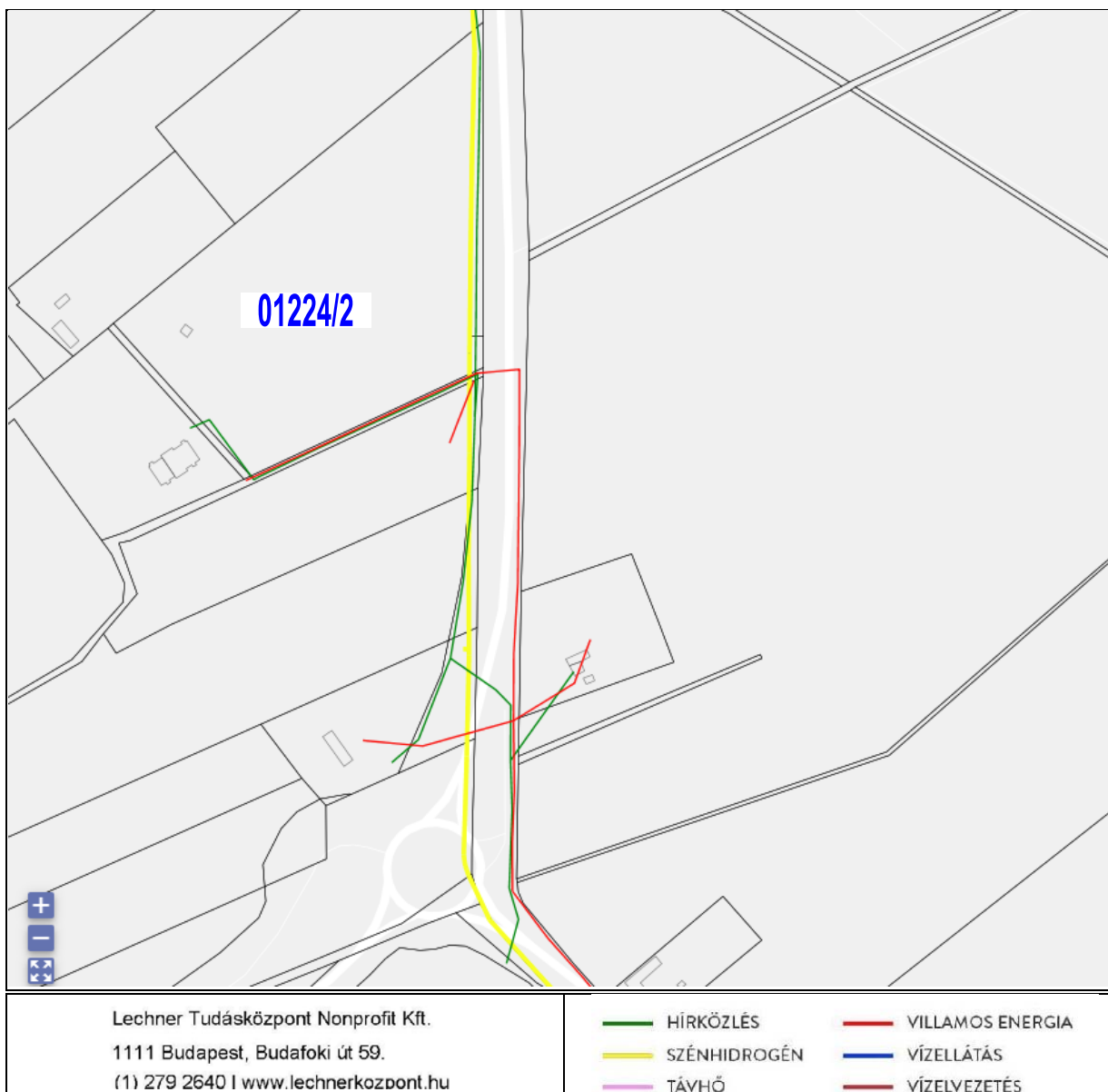
Közlekedési vizsgálat és javaslat:

A módosítással érintett terület a településen áthaladó 5202 j. országos mellékút nyugati oldalán fekszik. A terület az 5202 j. országos úttal jelenleg két kikötéssel rendelkezik, az egyik a terület északi határán található, a másik a területet délről határoló 0125 hrsz földút kikötése.

A funkcióváltásból adódó módosítás nincs hatással a terület feltárására, sem a közösségi közlekedésre, a 5202 j. országos mellékút közlekedő autóbussz viszonylatok nem módosulnak. A terület déli határát jelentő 0125 hrsz földút és az 5202 j. országos mellékút csomópontjában található autóbussz megálló továbbra is biztosítja a terület közösségi közlekedéssel történő megközelítését. A parkolást az OTÉK szerint kell megoldani, a HÉSZ előírásai figyelembevételével. Az 5202 j. országos mellékút mentén az SZT által jelölt kerékpárút kijelölése a jelen módosítás során nem változik meg.

Közművesítés vizsgálat és javaslat:

Jelen módosítás nem jelent a közműveket, illetve közműellátást illetően változást a területre, mivel a terület határán jelenleg is megtalálhatók a közműhálózat elemei, lásd az alábbi közműterképet. A terület közművekkel ellátható, valamint a területen egyedi szennyvíztisztító létesíthető.



Tájrendezési, környezetvédelmi, zöldfelületi vizsgálat és javaslat:

A terület jelenleg hasznosítás nélküli, rendezetlen terület, a tervezett hasznosítással rendezett környezetet kap.

Jelen módosítás környezetvédelmi szempontból előnyös változást jelent a területre és környezetére, hiszen azon a hatályos HÉSz szerint állattartásra szolgáló üzemi terület üzemeltethető.

A területen létesülő épületek használatából eredő szennyvízkezelés egyedileg oldható meg, az új különleges turisztikai (Ktu) építési övezet átveszi a területre jelenleg hatályos szennyvízkezelésre vonatkozó előírást, azaz a HÉSz 13.§ (3) bekezdés alábbi előírásait:

Különleges terület - Mezőgazdasági üzemi gazdasági terület (Kmg)

13. §.

(3) A területen épület csak akkor létesíthető, ha a keletkező szennyvizet:

- az illetékes hatóságok által elfogadott szivárgásmentesen zárt szennyvíztárolóban helyezik el, vagy
- egyedi szennyvíztisztítóban megtisztítják.

2.	FORSTER RENDEZVÉNY KFT. 01601/14 HRSZ-Ú INGATLANJÁNAK ÁTSOROLÁSA KÜLÖNLEGES RENDEZVÉNY- ÉS SZÁLLÁS (KRSZ) ÉPÍTÉSI ÖVEZETBE	TSZT HÉSZ SZT mód.
-----------	---	---------------------------------------

Feladat:

A Forster Rendezvény Kft. 01601/14 hrsz-ú ingatlanján található vadászkastély és szálloda területének bővítését tervezi északi és déli irányba. A módosítás során a terület déli irányban kapcsolódni fog a település keleti lakóterületi belterülethatárához, ezért a tulajdonos azon igénye is teljesülhet, hogy a területet belterületbe csatolhatóvá válik.

A terület északi irányú bővítése erdőterületet érint. A fejlesztés során a terület átsorolása történik üdülőterületből (Üü) és egészségügyi, szociális, turisztikai erdőterületből (Ee) a jelenlegi területfelhasználásnak jobban megfelelő különleges rendezvény- és szállás (Krsz) területfelhasználásba és építési övezetbe a hatályos üdülőterületi beépítési paraméterek (30% beépíthetőség és 9,5 m építménymagasság) megtartása és a terület belterületbevonása mellett.

Tervezési terület lehatárolása, fekvése, településszerkezeti kapcsolatai:

A XIX. század végén épült festői szépségű Forster Vadászkastély, több hektár ősparkkal körülhatárolt. A meglévő és a bővítési terület közvetlenül a Bugyi központjából Alsónémedi felé áthaladó 52103 j. országos mellékút déli oldala mentén fekszik, közvetlenül a falusias belterületi lakóterület mellett.

A Forster Rendezvény Kft. meglévő beépült 01601/14 hrsz területe a fejlesztés során északi és déli irányba kb.7,86 ha területre bővül, a jelenlegi kb.1,6 ha területnagyságról.

Hatályos Területrendezési (PmTrT) és Településrendezési tervi (TSZT, SZT) besorolás:

PmTrT: Pest megye Területrendezési Tervének Térségi szerkezeti terve: „hagyományosan vidéki települési térség” területfelhasználási kategóriába sorolja a terület nagy részét. Mivel a TSZT által történő besorolás korábbi, mint a hatályos PmTrT ezért a TSZT kijelölés veendő figyelembe. Megjegyzendő, hogy a PmTrT egyeztetés alatt álló felülvizsgálatának Szerkezeti terve a meglévő terület egészét sorolja települési térségbe. A bővítési terület északi részét mind a hatályos, mind a módosítás alatt álló PmTrT erdőgazdálkodási térségként tartalmazza.

OTRT: a bővítési terület déli részére ráfed egy, az országos erdőállomány adattár szerinti erdőrészlet annak ellenére, hogy a 2009 óta hatályos TSZT beépítésre szánt területként, az Ország Szerkezeti terve pedig települési térségként jelöli.

TSZT: Bugyi Nagyközség Településszerkezeti tervén a 01601/14 hrsz-ú terület üdülőterület, a bővítési terület déli része szintén üdülőterület, északi része erdőterület területfelhasználásba sorolt.

SZT és HÉSZ: a terület Településszerkezeti tervi besorolásának megfelelően a meglévő szálloda és a tőle délre fekvő, a lakóterületig húzódó területe (Üü) jelű üdülőterület a tervezett elkerülő útig fekvő, északi bővítési terület Ee jelű egészségügyi, szociális, turisztikai erdőterület övezeti besorolású.

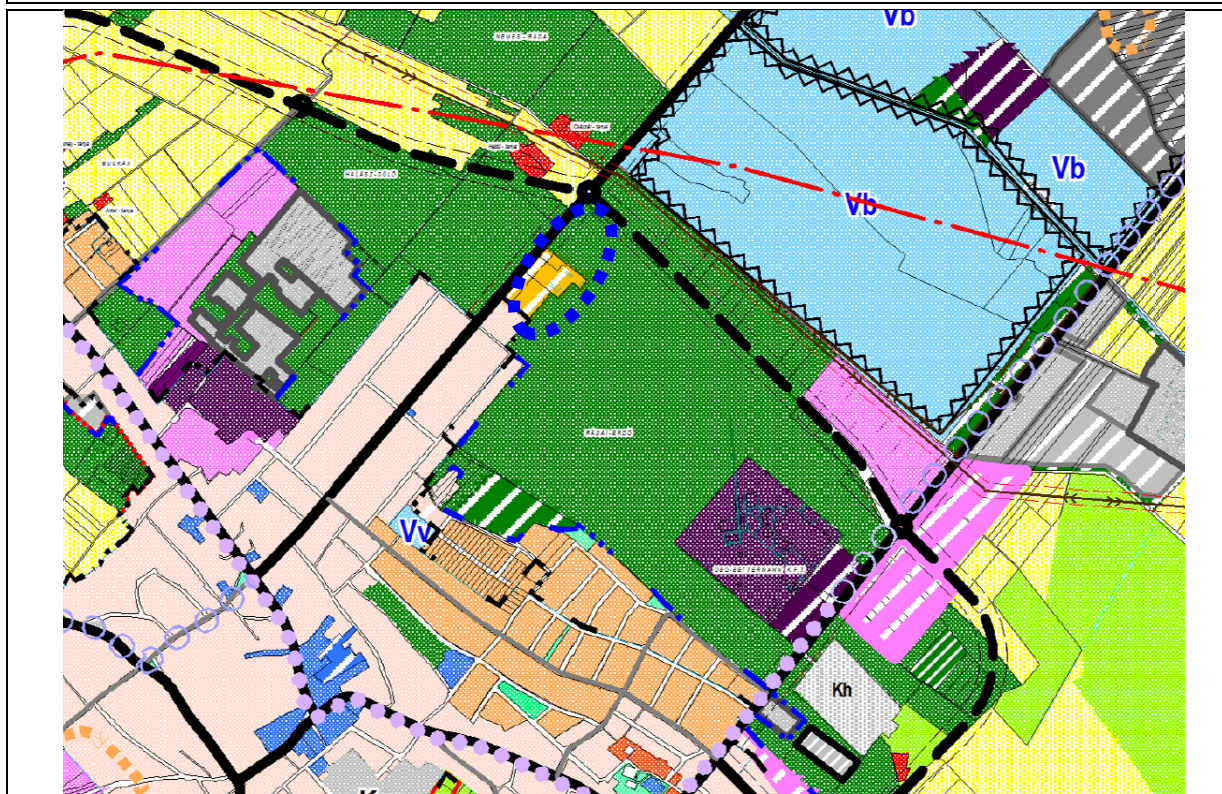




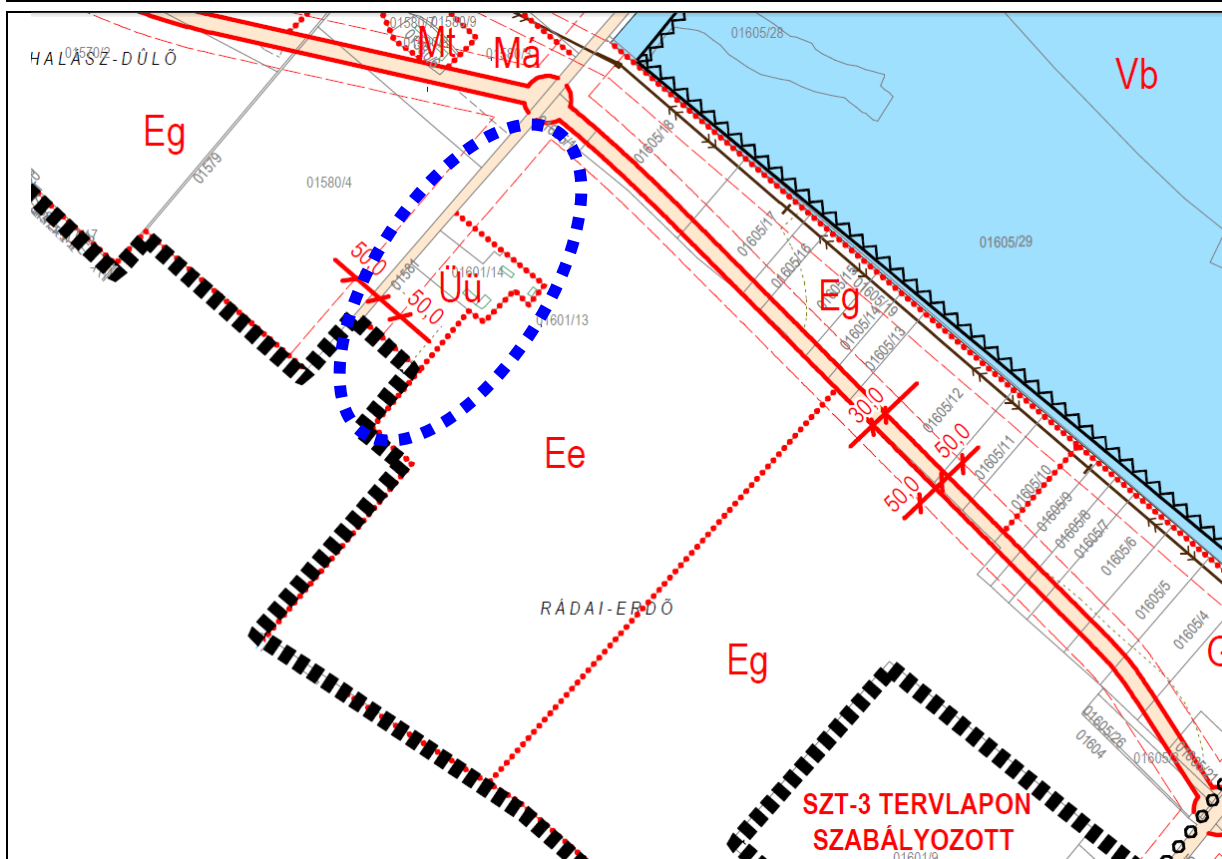
Országos Erdőállomány Adattár - kivonat



hatályos TSZT kivonat



hatályos Külsőterület SZT kivonat



Fejlesztési elképzelés érdekében történő Településrendezési eszközök módosítása:

TSZT: a meglévő és a bővítési terület különleges rendezvény- és szállásterületre (Krsz) módosul.

HÉSZ: A terület a HÉSZ 8/A.§ szerinti új, Krsz jelű különleges rendezvény- és szállásterületbe, Krsz jelű építési övezetbe kerül kiszabályozásra belterületként. Az új Krsz építési övezet megtartja a jelenleg a területre hatályos Üü építési övezet beépítési paramétereit, lásd az alábbi táblázatos összefoglalásban.

SZT: A Szabályozási tervlapon a terület az Üü és az Ee övezetekből Krsz jelű különleges rendezvény- és szállás építési övezetbe kerül módosításra az SZT-n jelölt tervezet elkerülő út nyomvonaláig.

Összefoglalva az előírások módosítását tehát:

HÉSZ hatályos övezete:			HÉSZ tervezett építési övezete:		
Üü	SZ	30	Krsz	SZ	30
	6,0-9,0	5 000		6,0-9,0	5 000
legkisebb telekszélesség: 30			legkisebb telekszélesség: 30 m		
legkisebb zöldfelületi arány: 50%			legkisebb zöldfelületi arány: 50%		
övezet/ építési övezet	beépítési mód	legnagyobb beépítési %	SZ: szabadon álló; Üü: üdülőházas üdülőterület Krsz: különleges rendezvény- és szállásterület		
	legnagyobb építménymagasság	legkisebb alakítható telekterület			

A különleges rendezvény- és szállásterület (Krsz) építési övezet előírásait lásd a rendelet-tervezetben!

Alátámasztó szakági munkarészek – vizsgálat és javaslat:**Területfelhasználási vizsgálat és javaslat:**

A tervezési terület a település belterületétől kb. 100 m távolságra fekszik, falusias lakóterület mellett. A módosítás során a területfelhasználás és a területhasználat a meglévő szálloda beépített területének bővítési területein változik, azaz a jelenlegi szállás, vendéglátás, wellness jellegű területhasználat bővül a területtől északra és délre. Változást továbbá az is jelent, hogy a területre a hatályos TSZT üdülőterületfelhasználása módosul különleges rendezvény- és szállásterület területhasználatra.

Domborzati viszonyok: A terület tervezési szempontból sík.

Vízrajz: a terület környezetében nem található vízfolyás, patak.

Tulajdonvizsgálat: A terület magántulajdon.

Közlekedési vizsgálat és javaslat:

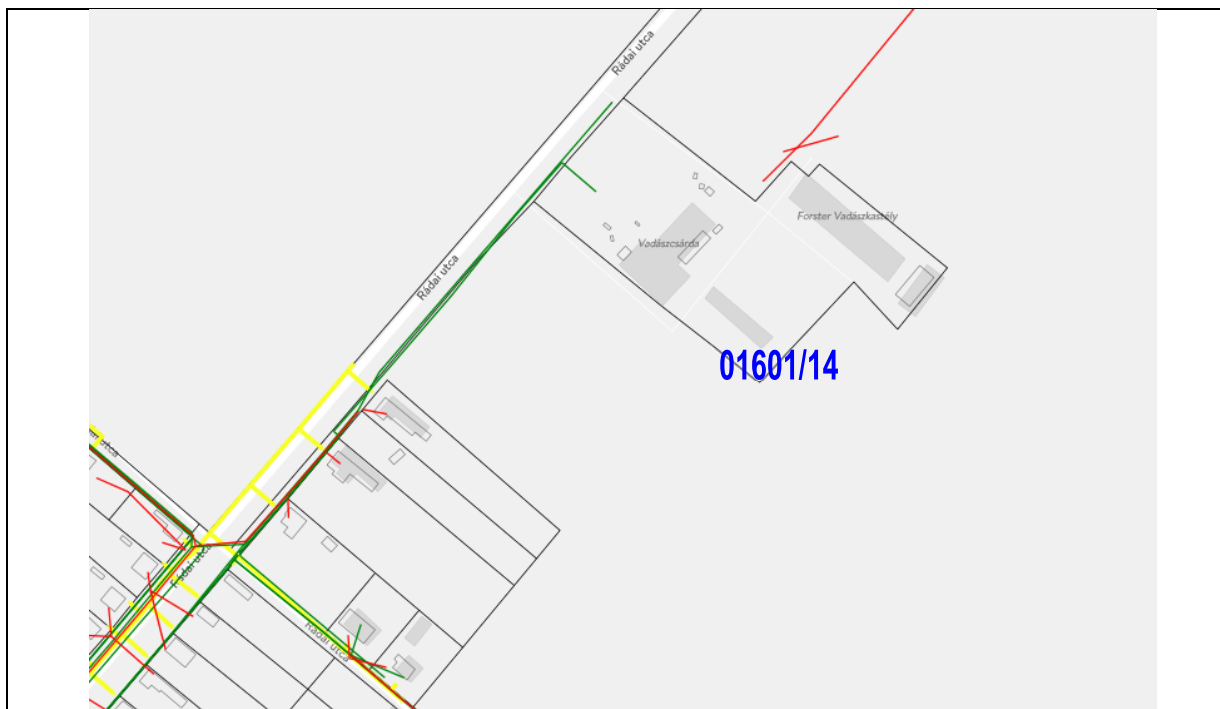
A módosítással érintett terület közvetlenül a Bugyi központjából Alsónémedi felé áthaladó 52103 j. országos mellékút déli oldala mentén található.

A módosítás során a jelenlegi üdülőterületi besorolás változik különleges rendezvény- és szállásterület besorolásra, a beépítési paraméterek módosítása nélkül. Azaz a jelenlegi intenzitás nem változik, kivéve az erdőterületen megvalósuló bővítés területén.

A bővítési terület 52103 j. országos mellékút külterületi szakasza mentén fekszik ezért attól 50 m védőtávolságon belüli épületelhelyezés esetén ki kell kérni a közútkezelő hozzájárulását, vagy az út külterületi szakaszát belterületi szakasszá átépíteni, közvilágítás és járdaépítéssel.

A tervezett módosítás sem a terület közlekedési feltárására, sem a közösségi közlekedésre nincs hatással, azt továbbra is a 52103 j. Bugyi - Alsónémedi úton közlekedő autóbussz viszonylatok biztosítják. A parkolást továbbra is az OTÉK szerint kell megoldani, a HÉSZ előírásai figyelembevételével. A gyalogos, kerékpáros közlekedés jelenleg kialakult és tervezett rendjét a módosítás miatt nem kell megváltoztatni.

Közművesítés vizsgálat és javaslat: Jelen módosítás nem jelent a közműveket, illetve közműellátást illetően változást a területre, mivel egy már működő, beépült területről van szó, amely a működéséhez szükséges megfelelő közmű kapacitásokkal rendelkezik. A terület ráköthető a területtől délnyugati irányba kb. 100 m távolságra fekvő meglévő lakóterületen kiépült közműhálózathoz.



Lechner Tudásközpont Nonprofit Kft.
1111 Budapest, Budafoki út 59.
(1) 279 2640 | www.lechnerkozpont.hu

HÍRKÖZLÉS	VILLAMOS ENERGIA
SZÉNHYDROGÉN	VÍZELLÁTÁS
TÁVHŐ	VÍZELVEZETÉS

Tájrendezési, környezetvédelmi, zöldfelületi vizsgálat és javaslat:

Jelen módosítás nem jelent környezetvédelmi szempontból változást a területre. Egy ma is és tervezetten is egy zöldbe ágyazott terület bővül északi irányba. Az erdőterületre eső területbővítés csak a településszerkezeti tervmódosítással történhet, mivel az erdőterület beépítésre nem szánt területe nem vonható össze egy telekként a szálloda meglévő beépítésre szánt területével. (OTÉK: Építési telek fogalma: 30. Építési telek: az a telek, amely beépítésre szánt területen fekszik.)

A terület új beépítésre szánt területként kerül kijelölésre, amely okán biológiai aktivitásérték pótlás szükséges. Ki kell emelni azonban, hogy a területen működő vadászcastélyépületét jelenleg is egy erdőszerű park öleli körül. A területfejlesztés során a területen további épületek elhelyezése várható, de a fejlesztés nem jelenti az erdő megszüntetését. Fakivágás az új épületek helyén történik majd, a terület a jelenlegi állapothoz hasonlóan továbbra is erdő növényzetet és erdőszerű településképet mutat majd.

Környezeti értékelés: Miután a tervezési területen magasszínvonalú épített és táji környezetben megépített kastély és az azt körülölelő park található, amely bővítésre kerül egy üdülőházas üdülőterület helyén, és részben erdőterületen az Önkormányzat a 227/2019. (10.07.) sz. K.t. határozatában döntött arról, hogy az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.(I.11.) Korm.rend. szerinti Környezeti vizsgálatot nem kívánja elkészíttetni a terület fejlesztésével kapcsolatban.

A BIOLÓGIAI AKTIVITÁS-ÉRTÉK VIZSGÁLATA

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Tv. 7.§ (3) bek. b) pontja szerint „újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékéhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet”.

A jelen részterületet érintő módosítási szándék kapcsán megállapítható, hogy miután a terület fejlesztés erdőterületen valósul meg, ezért e módosítás új beépítésre szánt terület kijelölésnek számít.

Fenti jogszabály okán az új beépítésre szánt terület kijelölésekor a BAÉ érték szinten tartásának igazolása szükséges. A település területére korábban készült tervmódosítás során a településen 2,05582 BAÉ érték keletkezett, amely jelen módosítás során felhasználásra kerül. Lásd lejjebb a Biológiai aktivitásérték számítás alfejezetét!

3.	OBO BETTERMANN EYGÉB IPARI GAZDASÁGI TERÜLET KÖRÜLI 01601/13 HRSZ ERDŐ KELETI OLDALÁNAK 10/A, 10/B, 10/C2 ERDŐRÉSZLETEI ÁTSOROLÁSA GIPE 3 ÖVEZETBE	TSZT SZT mód.
-----------	---	------------------------------

Feladat:

Az egyéb ipari gazdasági terület Gip 3 építési övezet bővítése a 10/A, 10/B és 10/C2 erdőrészek területére. A hatályos beépítési paraméterek nem módosulnak, a bővítési terület is egyéb ipari övezetbe kerül. Az átsorolás az Országos Erdőállomány Adattárban szereplő erdők 95%-a TSZT-ben és SZT-ben erdőterületbe sorolt előírásának, valamint a biológiai aktivitásértékváltozás szabályának betartása mellett történik. A HÉSz módosítás során a hatályos egyéb ipari Gip3 jelű építési övezet jele módosításra kerül, annak érdekében, hogy a HÉSz ipari Gip jelű építési övezeteitől az egyéb ipari építési övezet megkülönböztetésre kerüljön, ennek értelmében Gipe3 jelű építési övezet lesz.

A fejlesztés csak területnöveléssel történhet, mert az épületbővítés nem oldható meg telken belül a beépítésintenzitás növelésével, mert a telken belüli beépítettség jelenleg eléri a 45% beépítettséget. A területbővítés csak a területet körülölelő erdőterületek irányába lehetséges. A Pilis Parkerdővel előzetes elvi egyeztetés történt, kifogást nem emel az erdőterületen megvalósuló bővítéssel szemben.

Ismertető a vállalatról (forrás: wikipédia)

Az OBO Bettermann villamos szerelési anyagok gyártásával és forgalmazásával foglalkozó vállalatcsoport, amelynek székhelye Mendenben, Németország észak-vesztfáliai tartományában található. A magyar leányvállalat több, mint 25 éve működik a Bugyi nagyközség melletti ipari parkban és jelenleg mintegy 1 200 alkalmazottat foglalkoztat, a térség jelentős gazdasági szereplőjeként és munkaadójaként.

Tevékenységi körük a villamos szerelési anyagok gyártása és forgalmazása.

Termékeik: Kábeltartó és hordozó rendszerek, rögzítéstechnikai, valamint túlfeszültség- és villámvédelmi termékek gyártása. A termékválaszték a kötődobozoktól, a műanyag és fém rögzítőbilincseken, tartókapcsokon, csőrendszereken keresztül egészen a szegekig, csavarokig, dübelekig és sínrendszerekig terjed.

Az OBO márkanév a fémdübelt szimbolizálja, az elnevezés a német „Ohne BOhren” (jelentése: fúrás nélkül) kifejezésből ered. A cég tulajdonosa Ulrich L. Bettermann.

Tervezési terület lehatárolása, fekvése, településszerkezeti kapcsolatai:

A tervezési terület nagysága: kb. 2,48 ha nagyságú.

A tervezési terület a település belterület északkeleti határától északra, az 52104 j. Bugyi - Ócsa települési út nyugati oldalán fekvő iparterület. A tervezési terület a belterület északkeleti határától északi irányba kb. 200 m távolságra, meglévő és tervezett erdőterületek között található.

Az 52104 j. út keleti oldalán hulladékudvar (Kh), illetve tervezett kereskedelmi szolgáltató gazdasági területek találhatóak. A területet keletről szegélyező tervezett és meglévő erdőket északról a település tervezett elkerülő útja határolja majd. A területtől nyugatra kb. 1 km távolságra található belterületi lakóterület, illetve a Forster rendezvényközpont szállodája és vadászkastélya.

Hatályos Területrendezési (PmTrT) és Településrendezési tervi (TSZT,SZT) besorolás:

PmTrT: Pest megye Területrendezési Tervének Térségi szerkezeti terve: „hagyományosan vidéki települési térség” és erdőgazdálkodási területfelhasználási kategóriába sorolja a területet. Mivel a meglévő iparterület TSZT által történő besorolása korábbi, mint a hatályos PmTrT ezért a TSZT kijelölés veendő figyelembe.

TSZT: Bugyi Településszerkezeti tervén a terület ipari gazdasági terület, a környezete erdőterület területfelhasználásba sorolt.

SZT és HÉSZ: a Gip3 jelű egyéb ipari gazdasági területi besorolású és környezete gazdasági erdőterület (Eg) területfelhasználásba sorolt.

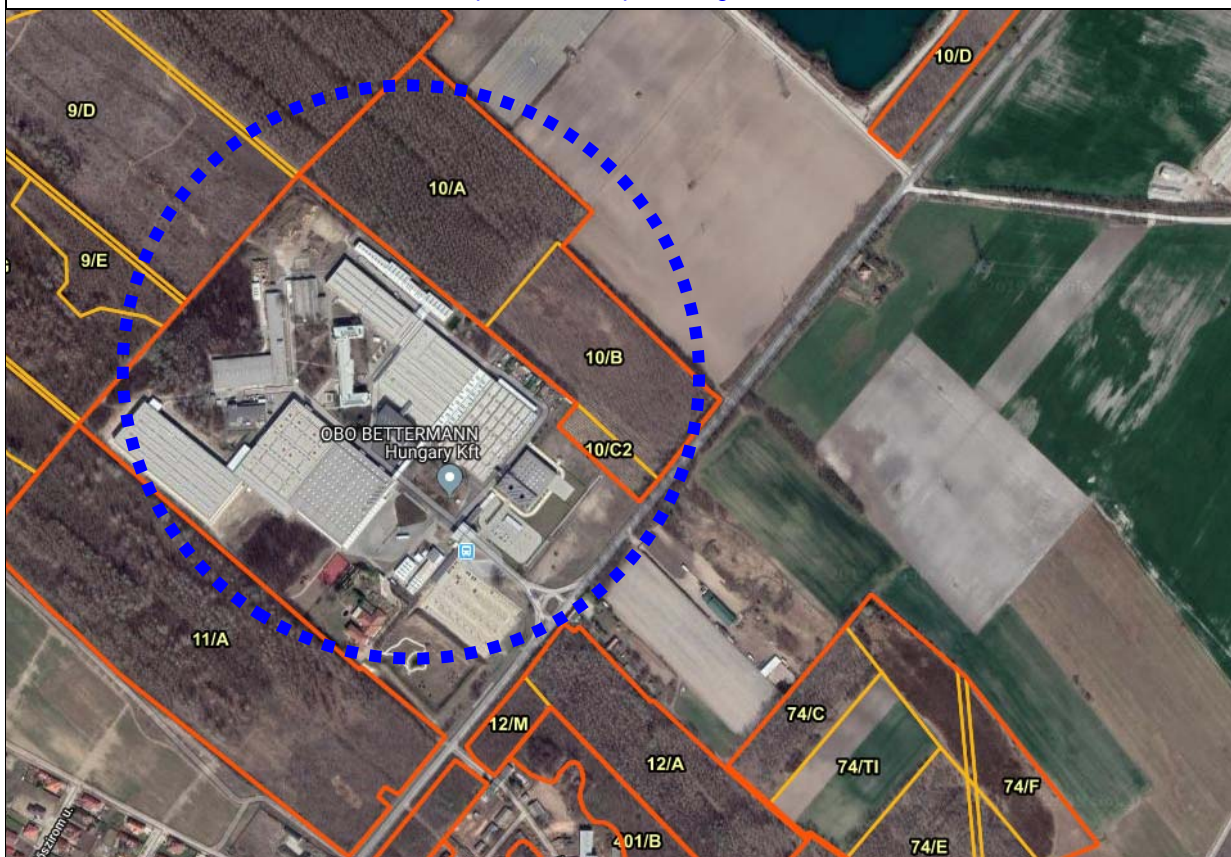
Az OBO Bettermann iparterület meglévő épületegyüttese, parkolója és megközelítése az az 52104 j. Bugyi - Ócsa települési útról

(Forrás: Fotó - Krigelta - drónfelvétel 2018. augusztus 14.OBO Bettermann Hungary – Wikipédia)

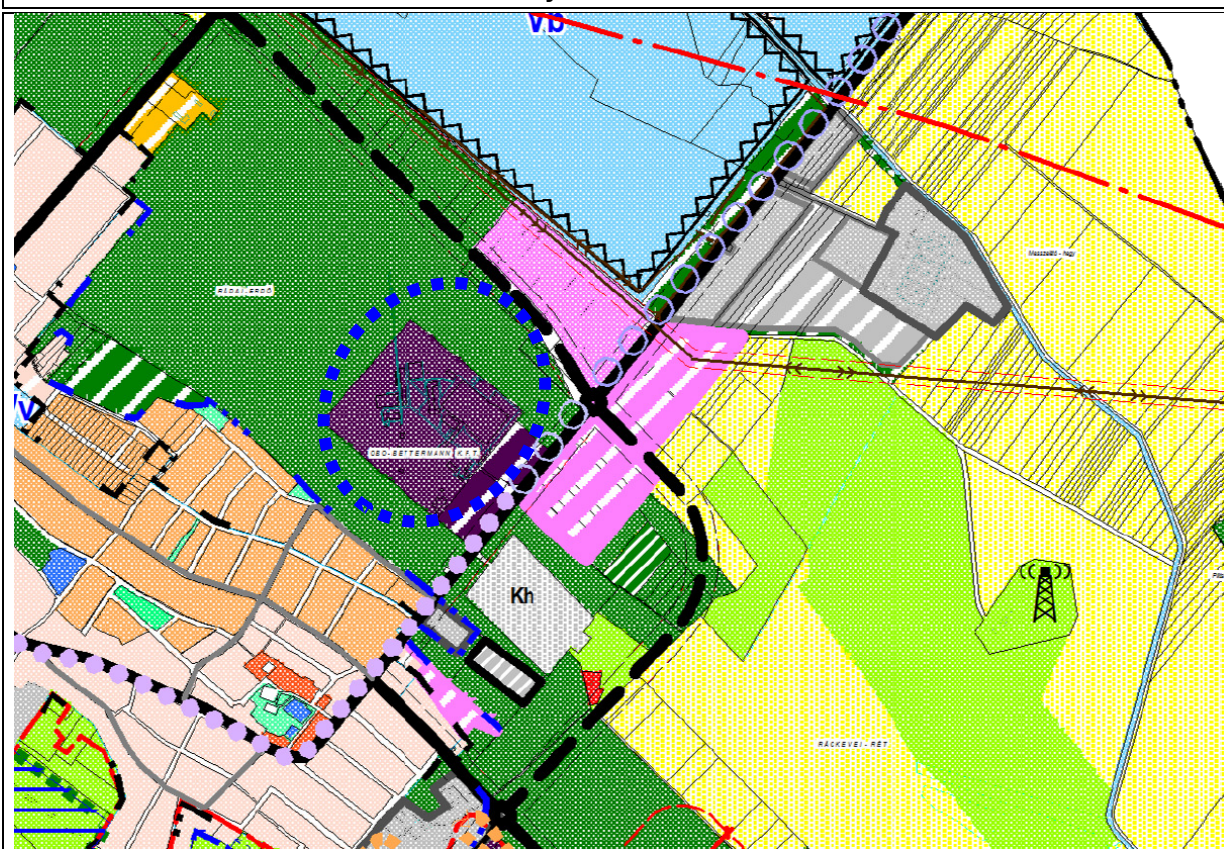


Országos Erdőállomány Adattár – kivonat

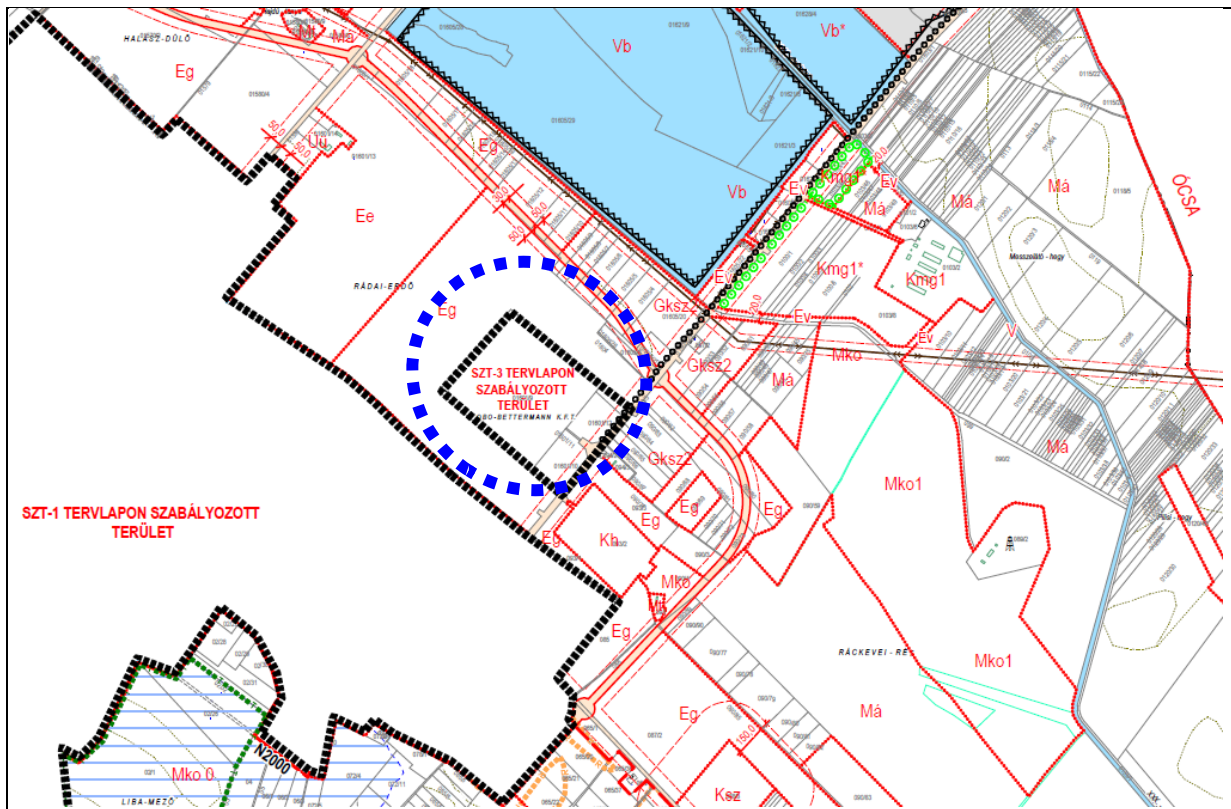
<http://erdoterkep.nebih.gov.hu/>



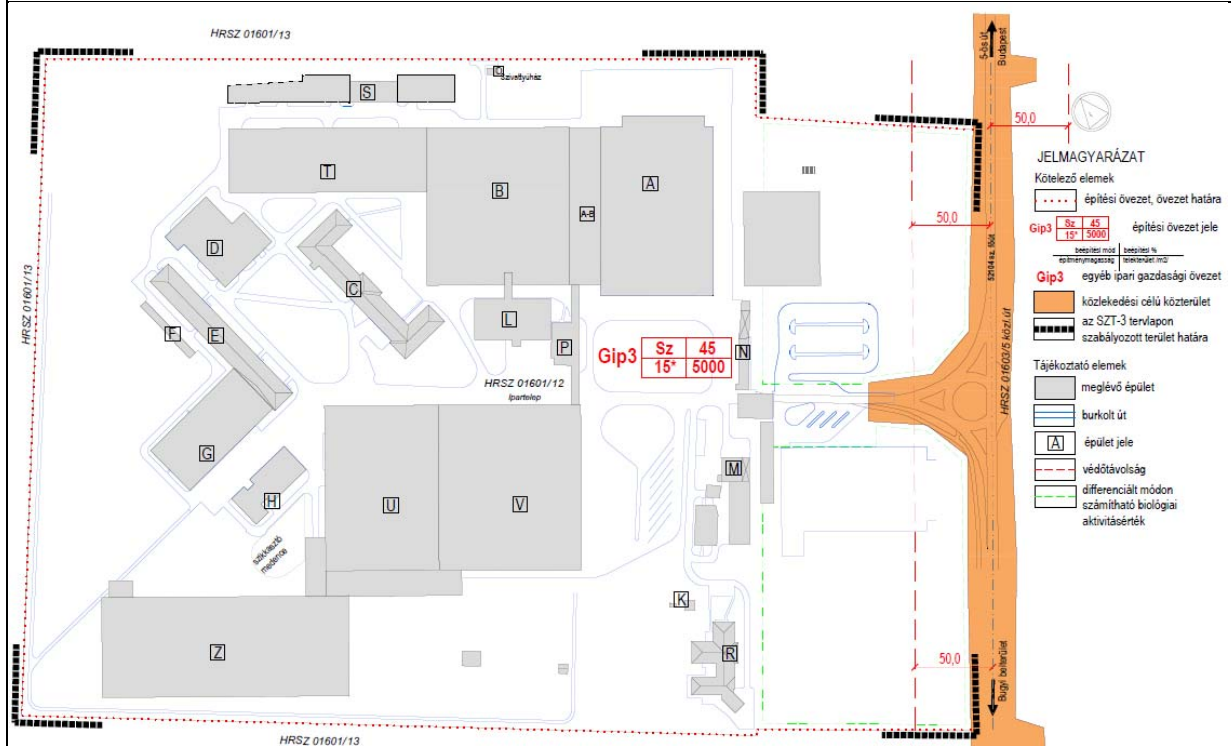
hatályos TSZT kivonat



hatályos SZT kivonat



SZT-3 TERVLAPON SZABÁLYOZOTT TERÜLET



Fejlesztési elképzelés érdekében történő Településrendezési eszközök módosítása:

TSZT: A Településszerkezeti tervben az egyéb ipari gazdasági Gip terület keleti irányba bővül, amely során erdőterület került ipari gazdasági területfelhasználásba.

HÉSZ: A bővítési terület a meglévő beépült területére hatályos egyéb ipari gazdasági terület Gip3 építési övezetébe kerül kiszabályozásra, illetve annyiban kerül az építési övezet is módosításra, hogy övezeti jelébe bekerül az „egyéb” jele, azaz Gipe3 építési övezet lesz, annak érdekében, hogy az építési övezet jelében is jelenjen meg - ne csak a HÉSZ előírásaiban - az „egyéb” ipari gazdasági területi besorolás.

SZT: A Szabályozási tervmódosítás során a Gip3 (módosítva Gipe3) építési övezet bővül északkeleti irányba gazdasági erdőterület Eg övezet területén, a tervezett elkerülő útig. Tehát az építési övezet jele az „egyéb” jelentésű „e” jel tekintetében kerül módosításra jelen terv során.

Összefoglalva az előírások módosítását tehát:

HÉSZ hatályos övezete:			HÉSZ tervezett építési övezete:		
Gip3	SZ	45	Gipe3	SZ	45
	15,0*	5 000		15,0*	5 000
legkisebb telekszélesség: 40 m			legkisebb telekszélesség: 40 m		
legkisebb zöldfelületi arány: 40%			legkisebb zöldfelületi arány: 40%		
övezet/ építési övezet	beépítési mód	legnagyobb beépítési %	SZ: szabadonálló Gip: ipari gazdasági terület Gipe: egyéb ipari gazdasági terület *12.§ (7) bek. a) szerint		
	legnagyobb építménymagasság	legkisebb alakítható telekterület			

Alátámasztó szakági munkarészek – vizsgálat és javaslat:**Területfelhasználási vizsgálat és javaslat:**

A tervezési terület a település belterületétől északra az 52104 j. Bugyi - Ócsa települési út északi oldalán fekvő iparterület. A módosítás során az iparterület északkeleti irányba erdőterületként jelölt, de nem teljes egészében erdőszült területen kerül bővítésre a tervezett elkerülő útig. Az elkerülő út keleti oldalán tervezett kereskedelmi, szolgáltató gazdasági (Gksz) területfelhasználást jelöl ki a TSZT, azaz a bővítési terület illeszkedik a főútmenti területhasználathoz.

Erdőterület kijelölésének mennyisége a TSZT-ben:

A terület átsorolásakor vizsgálni szükséges az egész településre vonatkozóan a település erdőterületfelhasználásának területi mérlegét, mert a magasabb szintű jogszabály azt rögzíti, hogy az Országos Erdőállomány Adattárban szereplő erdők 95%-át erdőterületként szükséges a TSZT-ben és SZT-ben erdőterületbe sorolni. Azaz néhány erdőadattári erdőterület kihagyható a TSZT-ből. Az erdőállomány adattár légifotóján jól látszik, hogy a 10/B és 10/C2 területrészek nem erdőszültek.

Domborzati viszonyok: A terület tervezési szempontból sík.

Vízrajz: a terület környezetében nem található vízfolyás, patak.

Tulajdonvizsgálat: A meglévő terület az OBO Bettermann Hungary gazdasági társaság tulajdonában áll, az erdőterület tulajdonjogi rendezése az önkormányzattal folyamatban van.

Közlekedési vizsgálat és javaslat:

A módosítással érintett terület az 52104 j. Bugyi - Ócsa országos mellékút északi oldalán fekszik.

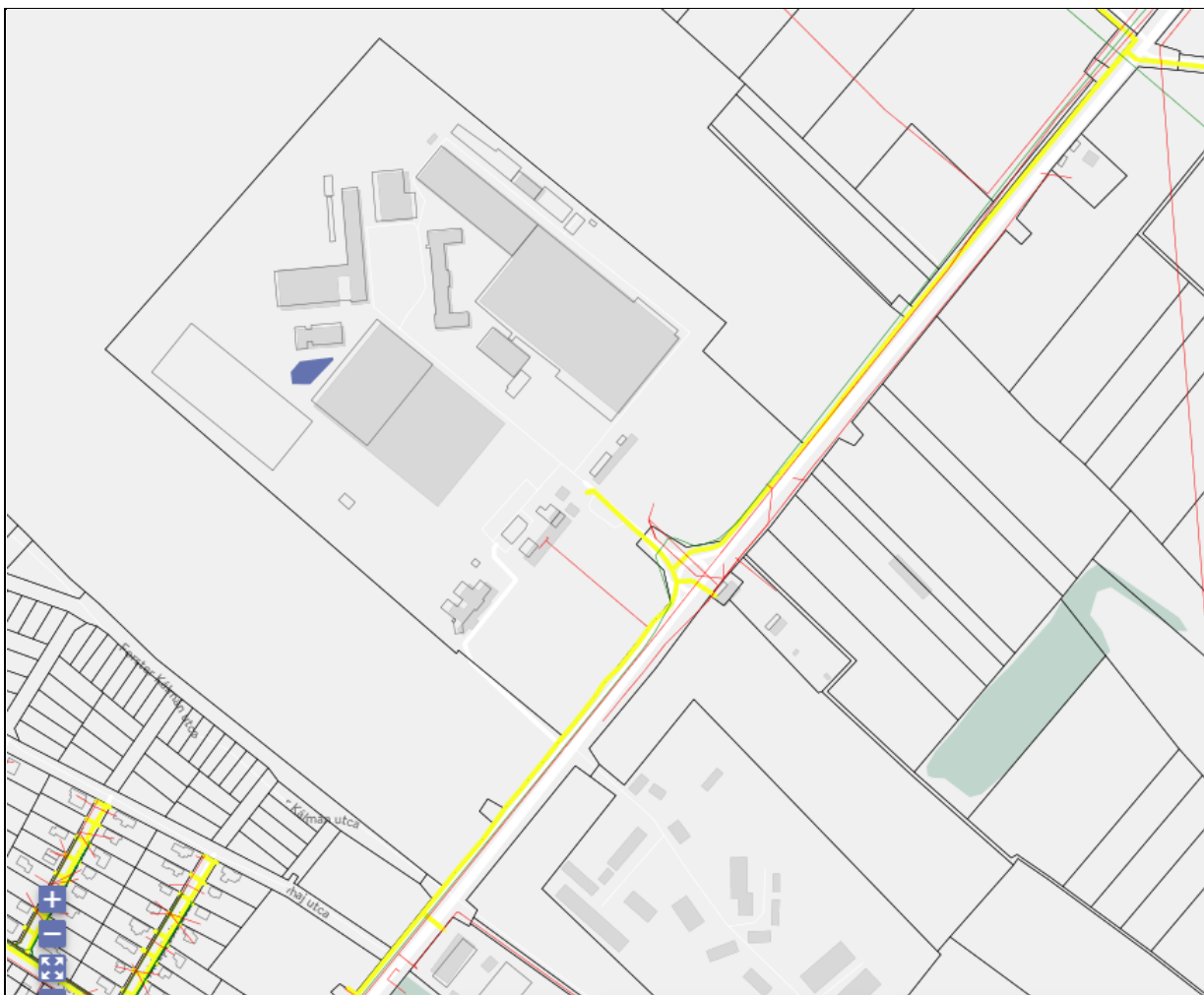
A területtől keletre tervezett a települést elkerülő országos mellékút.

A tervezési területen működő iparterület az 52104 j. Bugyi - Ócsa országos mellékúttal kiépített csomóponttal rendelkezik, amely csomópont a terület bővítését követően is megtartásra kerül.

A módosítás a közösségi közlekedést nem érinti, az továbbra is az országos mellékúton közlekedő autóbussz viszonylatok által történik. A parkolást továbbra is az OTÉK szerint kell megoldani, a HÉSZ előírásai figyelembevételével. A gyalogos, kerékpáros közlekedés jelenleg a 52104 j. Bugyi - Ócsa országos mellékút iparterület felőli oldalán kiépített az iparterület megközelítését szolgáló csomópontig. A kerékpáros és gyalogos közlekedés rendjét a módosítás miatt nem kell megváltoztatni.

Közművesítés vizsgálat és javaslat:

Jelen módosítás nem jelent a közműveket, illetve közműellátást illetően változást a területre, mivel egy már működő, beépült területről van szó, amely a működéséhez szükséges megfelelő közmű kapacitásokkal rendelkezik, az alábbi közműterkép szerint, illetve a település teljes belterülete összközműves, amelybe közműhálózati rendszerbe bekötésbe került a már működő iparterület, illetve az amelletti területek közműrendszerei is.



Lechner Tudásközpont Nonprofit Kft.
1111 Budapest, Budafoki út 59.
(1) 279 2640 | www.lechnerkozpont.hu

— HÍRKÖZLÉS	— VILLAMOS ENERGIA
— SZÉNHYDROGÉN	— VÍZELLÁTÁS
— TÁVHŐ	— VÍZELVEZETÉS

Tájrendezési, környezetvédelmi, zöldfelületi vizsgálat és javaslat:

Jelen módosítás nem jelent környezetvédelmi szempontból változást a területre. Egy magasszínvonalon épített és működő egyéb iparterület bővül, környezetében eddig sem jelentett zavaró hatást, a területbővülés során sem történik módosítás az alkalmazott technológiában, a terület ipari csarnokokkal bővül, a tevékenységben nem történik olyan jellegű változás, amely a maival ellentétben zavaró hatást gyakorolna környezetére.

A gazdasági tevékenység környezetvédelmi engedélyében foglalt előírások betartása mellett a területhasználatból eredően kedvezőtlen hatások nem érik a környezetet. A területen folyó tevékenységek jelenleg és a jövőben is csarnoképületekben folynak.

Az iparterületen belüli zöldfelületet, a hatályos előírás szerint a tervezett bővítési területre is háromszintű növénytelepítéssel kell megoldani. Az iparterület a település belterülete felé továbbra is 200 m széles erdősávval kerül elválasztásra a belterülettől.

Környezeti értékelés:

Miután a területen végzett tevékenység magasszínvonalú épített környezetben és környezetvédelmi szempontból is magas technológiai színvonalon megépített és kialakított, zárt csarnoképületekben folyik, amelyekben az előírt gyártási technológiának megfelelő környezetvédelmi előírások betartásra kerülnek, valamint az ipari terület a település beépített területétől messzebb és erdőterületekkel körülvéve fekszik, a terület TSZT átsorolásához az Önkormányzat a 227/2019. (10.07.) sz. K.t. határozatában döntött arról, hogy az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.(I.11.) Korm.rend. szerinti Környezeti vizsgálatot nem kívánja elkészíttetni a terület fejlesztésével kapcsolatban.

Biológiai aktivitás-érték vizsgálata

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Tv. 7.§ (3) bek. b) pontja szerint „újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet”.

A jelen részterületet érintő módosítási szándék kapcsán megállapítható, hogy miután az iparterület bővítés erdőterületen valósul meg, ezért e módosítás új beépítésre szánt terület kijelölésnek számít.

Fenti jogszabály okán az új beépítésre szánt terület kijelölésekor a BAÉ érték szinten tartásának igazolása szükséges. A település területére korábban készült termódosítás során a településen 2,05582 BAÉ érték keletkezett, amely jelen módosítás során felhasználásra kerül. Lásd lejjebb a Biológiai aktivitásérték számítás alfejezetét!

4.

A 2201/1 ÉS 2201/2 2201/3 TERÜLETEK LF3 FALUSIAS LAKÓTERÜLET BOSOROLÁSBÓL GKSZ TERÜLETFELHASZNÁLÁSBA ÉS GKSZ-2 ÉPÍTÉSI ÖVEZETBE KERÜLNEK

**TSZT
SZT
mód.**

Feladat:

A hatályos településrendezési eszközökben a 2201/1 és 2201/2 2201/3 hrsz önkormányzati tulajdonú területek falusias lakóterület, Lf3 építési övezetbe soroltak. Az ingatlanok a keleti határukon fekvő 083/25 hrsz-ú kereskedelmi szolgáltató gazdasági (Gksz) területként tervezett tömbbel együtt újrafelosztásra és eladásra kerülnek kisvállalkozók részére (pl. asztalos műhely, autójavító műhely.) Ennek érdekében szükséges a 2201/1, a 2201/2 és a 2201/3 hrsz területek átsorolása kereskedelmi szolgáltató gazdasági területfelhasználásba, és Gksz2 építési övezetbe a falusias lakóterületi Lf3 építési övezetből.

Tervezési terület lehatárolása, fekvése, településszerkezeti kapcsolatai:

A tervezési terület 1,2 ha.

A tervezési terület Bugyi Nagyközség belterületének keleti határán fekszik, a Sári út, azaz az 5202 j. Bugyi - Dabas országos mellékút északi oldalán. A módosításra kerülő telkek beépítés nélküliek. A főút déli oldalán beépült falusias lakóterület és különleges mezőgazdasági terület található, a területtől északra gazdasági terület tervezett és beépült különleges mezőgazdasági, valamint erdőterület található, keletre erdőterület, nyugatra szintén falusias lakóterület tervezett. A terület keleti határán beépült gazdasági terület található. A területtől kb. 300 m távolságra, keletre és északra húzódik a település tervezett elkerülő útja.

Hatályos Területrendezési (PmTrT) és Településrendezési tervi (TSZT,SZT) besorolás:

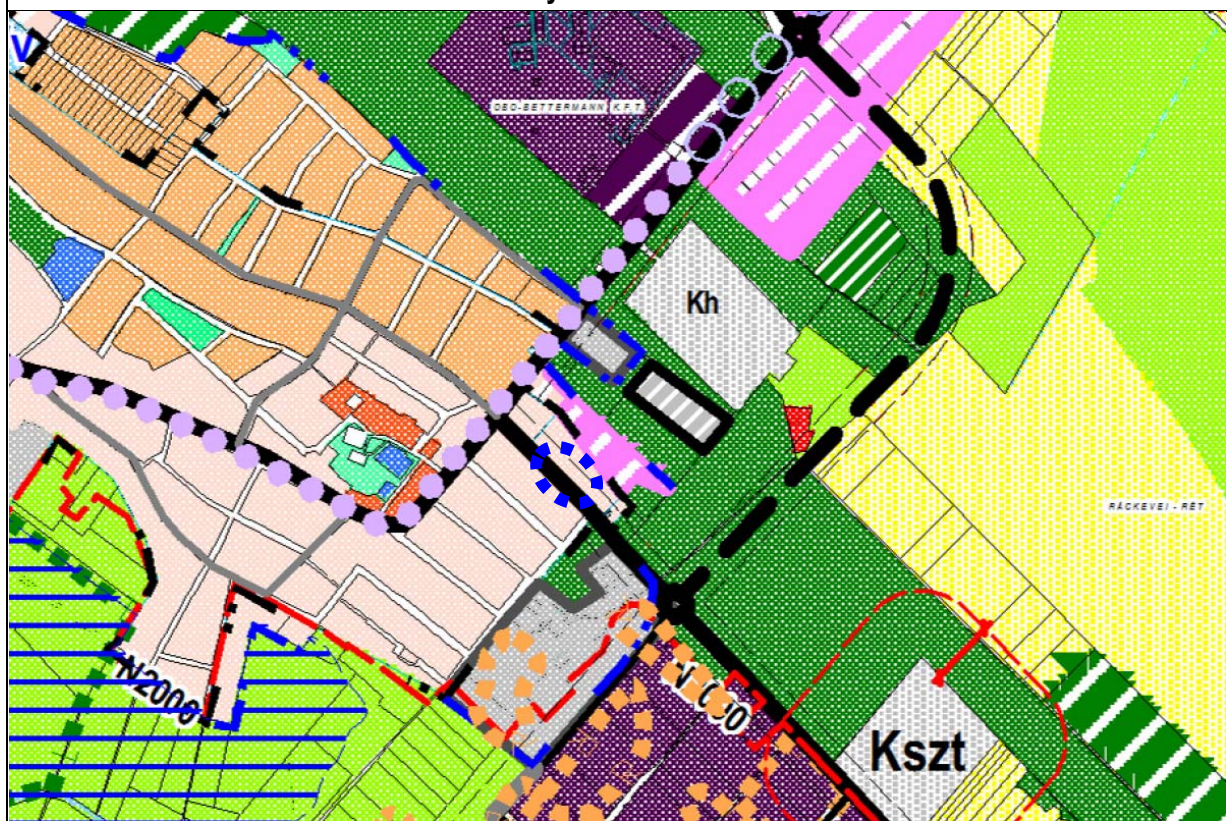
PmTrT: Pest megye Területrendezési Tervének Térségi szerkezeti terve: „hagyományosan vidéki települési térség” területfelhasználási kategóriába sorolja a területet a tágabb környezetével együtt.

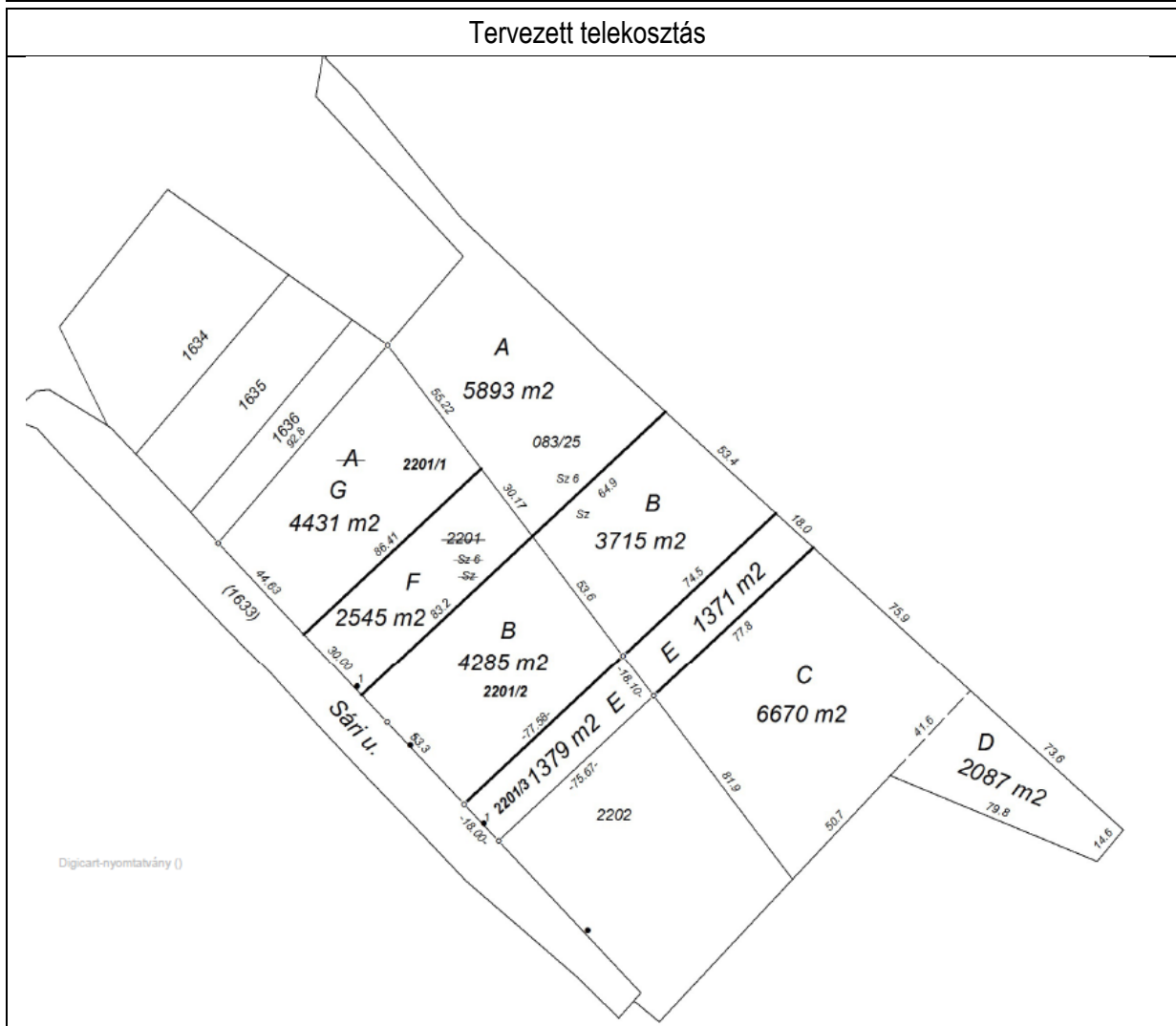
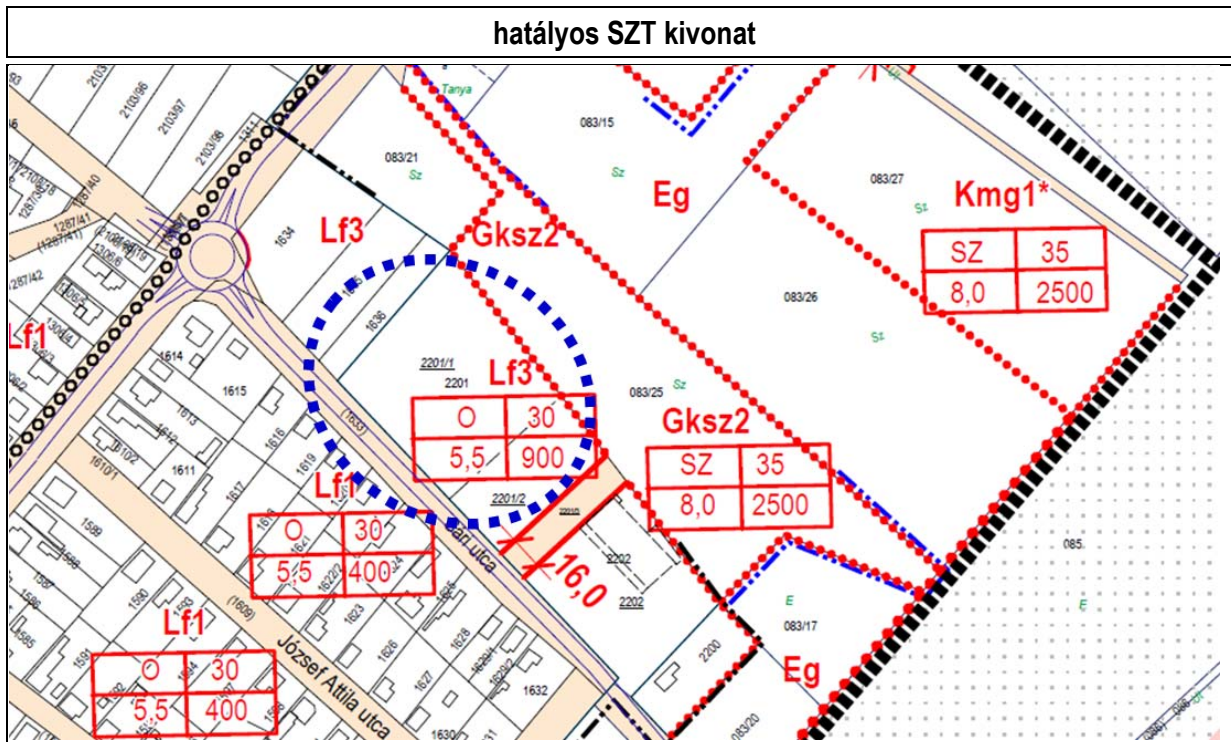
TSZT: Bugyi Nagyközség Településszerkezeti tervén a terület a környezetével együtt falusias lakóterület és kereskedelmi szolgáltató gazdasági területfelhasználásba sorolt.

SZT és HÉSZ: a terület Településszerkezeti tervi besorolásának megfelelően Lf3 jelű falusias lakóterület, környezete pedig Gksz2 jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület övezetbe sorolt.



hatályos TSZT kivonat





Fejlesztési elképzelés érdekében történő Településrendezési eszközök módosítása:

TSZT: A Településszerkezeti tervben kereskedelmi szolgáltató gazdasági (Gksz) területfelhasználásra módosul e terület.

HÉSZ: A terület a terület Gksz2 építési övezetébe kerül kiszabályozásra, tehát a HÉSZ nem kerül módosításra.

SZT: A Szabályozási tervlap az építési övezet jele tekintetében kerül módosításra jelen terv során.

Összefoglalva az előírások módosítását tehát:

HÉSZ hatályos övezete:			HÉSZ tervezett építési övezete:		
Lf3	O	30	Gksz2	SZ	35
	5,5	900		8,0	2 500
legkisebb telekszélesség: -			legkisebb telekszélesség: 30 m		
legkisebb zöldfelületi arány: 50%			legkisebb zöldfelületi arány: 40%		
övezet/ építési övezet	beépítési mód	legnagyobb beépítési %	O: oldalhatáron álló; SZ: szabadonálló Lf: falusias lakóterület Gksz: keresk.szolgáltató gazdasági ter.		
	legnagyobb építménymagasság	legkisebb alakítható telekterület			

Alátámasztó szakági munkarészek – vizsgálat és javaslat:**Területfelhasználási vizsgálat és javaslat:**

A tervezési terület és közvetlen környezete beépítés nélküli terület, amelynek a keleti határán meglévő beépült területhez és a területtől északra kijelölt gazdasági területhez illeszkedve, kereskedelmi szolgáltató gazdasági területbe kerül átsorolásra, tervezett falusias lakóterületből.

Domborzati viszonyok: A terület tervezési szempontból sík.

Vízrajz: a terület környezetében nem található vízfolyás, patak.

Tulajdonvizsgálat: A terület az önkormányzat tulajdonában áll, amelyet telkekre felosztva kisvállalkozások számára kíván értékesíteni.

Közlekedési vizsgálat és javaslat:

A módosítással érintett terület a település belterületének keleti határán fekszik, a Sári út, azaz az 5202 j. Bugyi - Dabas országos mellékút északi oldalán.

A hatályos szabályozási terven a terület északi határán kijelölt gazdasági terület megközelítését szolgáló út a főútra kiszabályozott tervezett csomóponttal rendelkezik, amely a jelen módosítás során nem kerül módosításra.

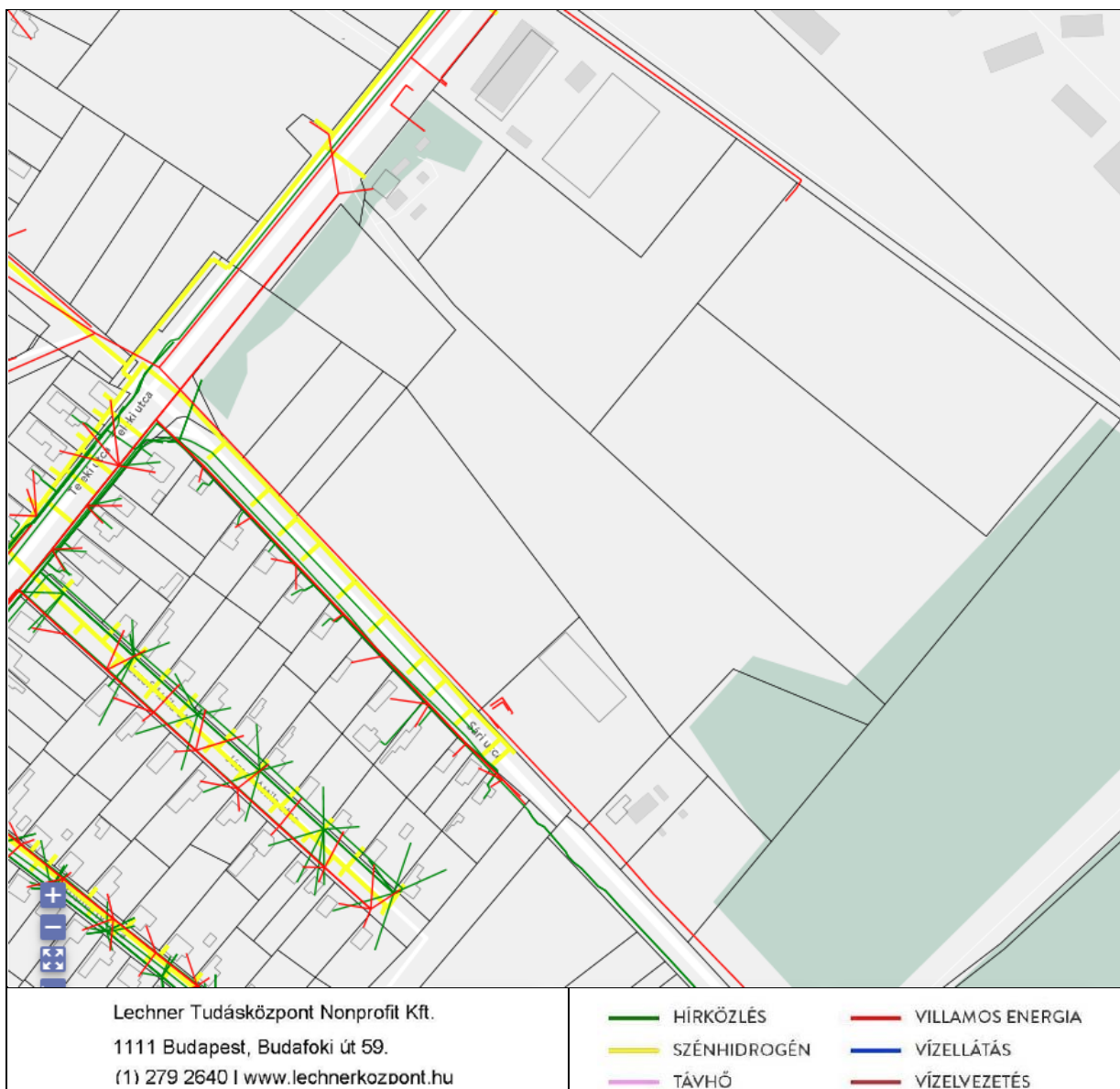
A terület a 5202 j. út belterületi szakasza mellett található, az egyes gazdasági területrészek a főútra kerülnek kikötésre a terület keleti határán már meglévő, beépült vállalkozói területhez hasonlóan.

A módosítás a közösségi közlekedést nem érinti, mivel az továbbra is az 5202 j. úton közlekedő autóbusz viszonylatok által történik.

Parkolás az OTÉK szerint oldandó meg, a HÉSZ előírások figyelembevételével.

Közművesítés vizsgálat és javaslat:

Jelen módosítás nem jelent a közműveket, illetve közműellátást illetően változást a területre, mivel részben már működő, beépült terület mellett található, amely a gazdasági terület működéséhez szükséges megfelelő közmű kapacitásokkal rendelkezik, mivel a település teljes belterülete összközműves.



Tájrendezési, környezetvédelmi, zöldfelületi vizsgálat és javaslat:

Jelen módosítás nem jelent környezetvédelmi szempontból változást a területre.

Egy beépítetlen terület lakóterületként kijelölt területe kerül átsorolásra - a környezetében egy szintén még beépítetlen gazdasági területként kijelölt területhez kapcsolódóan – kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területfelhasználásba.

5.	01164/111 ÉS 01164/110 HRSZ TERÜLETEINEK ÁTSOROLÁSA GKSZ3 GAZDASÁGI TERÜLETBŐL A SZOMSZÉDOS LF2 FALUSIAS LAKÓTERÜLET ÉPÍTÉSI ÖVEZETBE	TSZT HÉSZ SZT mód.
-----------	--	---------------------------------------

Feladat:

A 200 hrsz lakótelek tulajdonosa a telke közvetlen szomszédságában fekvő, szintén saját tulajdonában álló, 2db legelő művelési ágú, külterületi ingatlant (01164/111 és 01164/110 hrsz) lakóterület céljára kívánja hasznosítani, gyermekei Bugyi településen történő letelepedésének érdekében.

Az Önkormányzat figyelemmel arra, hogy a településen a vásárolható belterületi ingatlanok száma korlátozott, ezzel a külterületi ingatlanok belterületté való nyilvánításával a fiatalok helyben maradása érdekében támogatja a tulajdonosi kezdeményezést.

Jelen módosítás során a 01164/111 és 01164/110 hrsz területek kereskedelmi szolgáltató gazdasági Gksz3 építés övezetből a szomszédos Lf2 falusias lakóterületi övezetbe kerülnek átsorolásra.

Tervezési terület lehatárolása, fekvése, településszerkezeti kapcsolatai:

A település nyugati belterülethatárán és a helyi gyűjtőút, az Arany János utca északi oldalán fekvő terület közvetlen meglévő lakóterületi környezetben. A területtől északra, valamint a gyűjtőút déli oldala mentén szintén lakóterület és gazdasági terület jelölt a TSZT-n.

A tervezési terület kb. 5600 m² nagyságú.

Hatályos Területrendezési (PmTrT) és Településrendezési tervi (TSZT,SZT) besorolás:

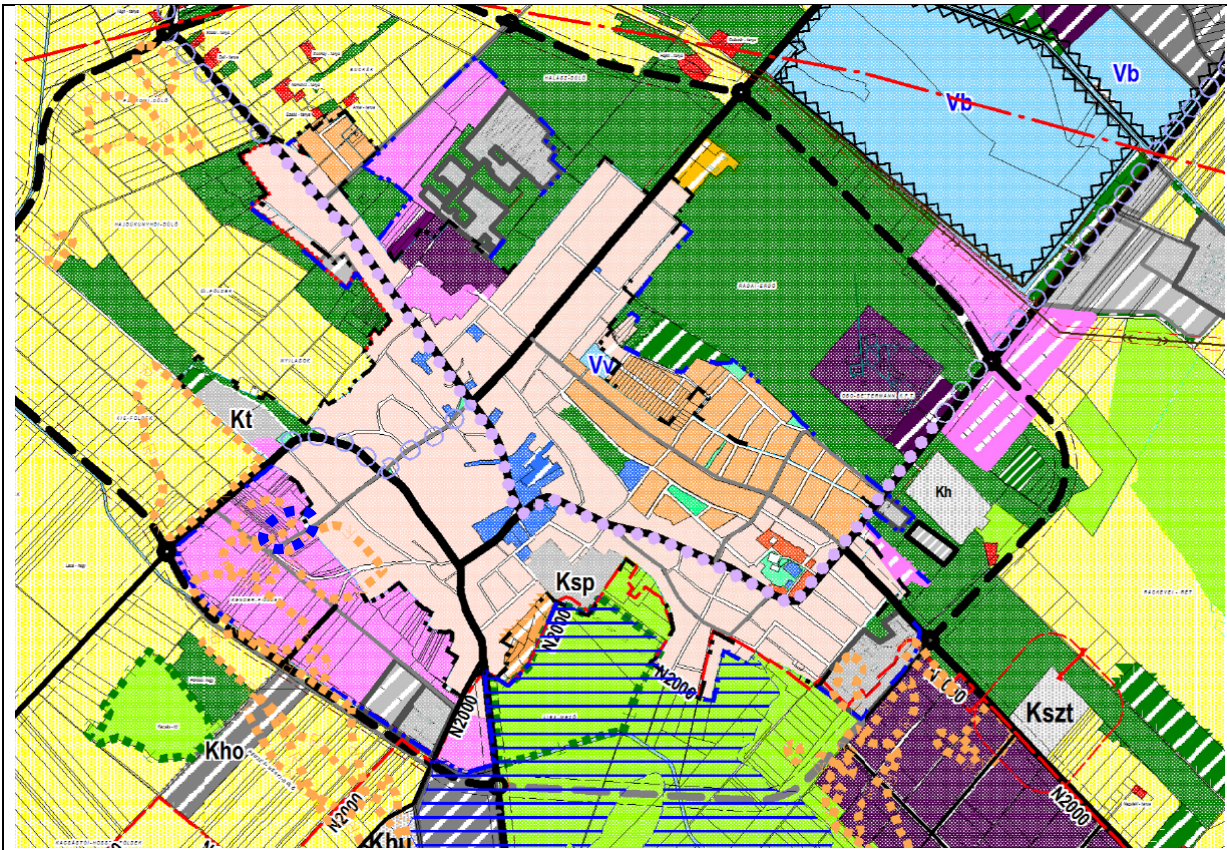
PmTrT: Pest megye Területrendezési Tervének Térségi szerkezeti terve: „hagyományosan vidéki települési térség” területfelhasználási kategóriába sorolja a területet a tágabb környezetével együtt.

TSZT: Bugyi Nagyközség Településszerkezeti tervén a terület kereskedelmi szolgáltató gazdasági, környezete falusias lakóterület területfelhasználásba sorolt.

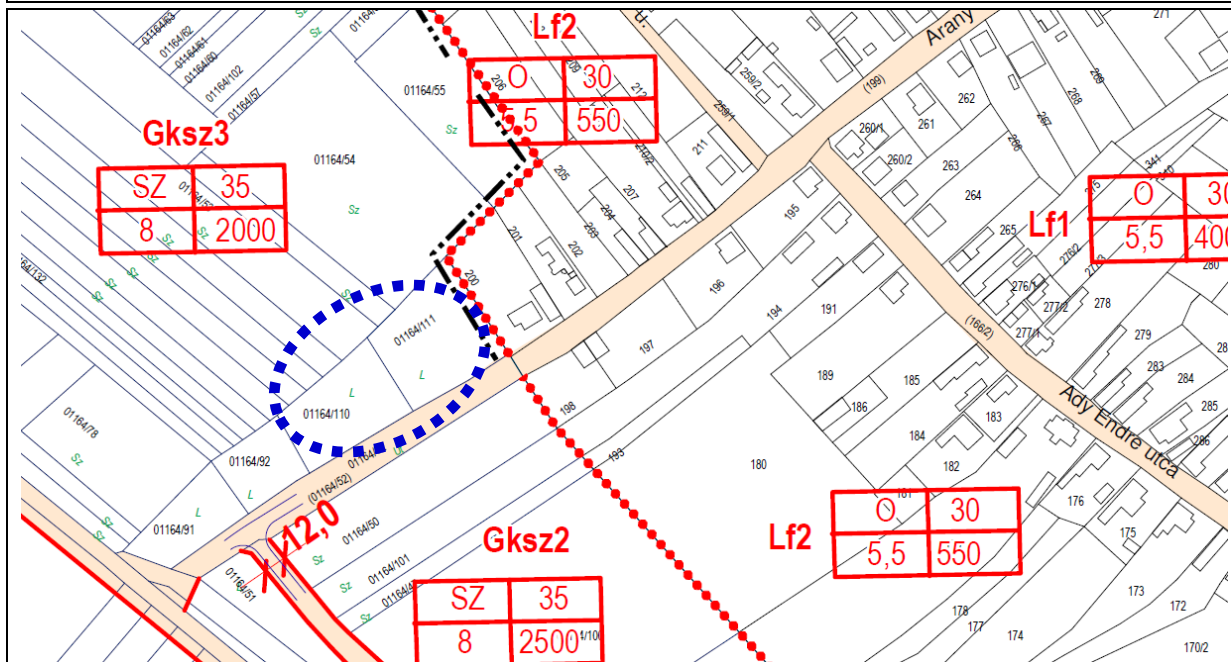
SZT és HÉSZ: a terület Településszerkezeti tervi besorolásának megfelelően Gksz3 kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület, valamint Lf2 falusias lakóterületi építési övezeti besorolású.



hatályos TSZT kivonat



hatályos SZT kivonat



Fejlesztési elképzelés érdekében történő Településrendezési eszközök módosítása:

TSZT: A Településszerkezeti tervben a területre hatályos kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület kerül módosításra a szomszédos falusias lakóterületi területfelhasználásra.

HÉSZ: A HÉSZ 7.§ (3) szerinti falusias lakóterület Lf2 építési övezet kerül az érintett 01164/111 és 01164/110 hrsz ingatlanokra.

SZT: A Szabályozási tervlapon az érintett 01164/111 és 01164/110 hrsz ingatlanok falusias lakóterület Lf2 építési övezetbe kerül Gksz3 kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület építési övezetből, belterületbevonás mellett.

Összefoglalva az előírások módosítását tehát:

HÉSZ hatályos övezete:			HÉSZ tervezett építési övezete:		
Gksz3	SZ	35	Lf2	O	30
	8,0	2 000		5,5	800
legkisebb telekszélesség: 30m			legkisebb telekszélesség: -		
legkisebb zöldfelületi arány: 40%			legkisebb zöldfelületi arány: 50%		
övezet/ építési övezet	beépítési mód	legnagyobb beépítési %	O: oldalhatáron álló; SZ: szabadonálló Lf: falusias lakóterület Gksz: keresk.szolgáltató gazdasági ter.		
	legnagyobb építménymagasság	legkisebb alakítható telekterület			

Alátámasztó szakági munkarészek – vizsgálat és javaslat:**Területfelhasználási vizsgálat és javaslat:**

A település nyugati belterülethatárán és az Arany János utca északi oldalán fekvő 01164/111 és 01164/110 hrsz területek lakóterület lesznek, a tervezett gazdasági területi besorolás helyett.

Jelen módosítás során a 01164/111 és 01164/110 hrsz területek kereskedelmi szolgáltató gazdasági Gksz3 építés övezetből Lf2 falusias lakóterületi övezetbe kerülnek.

A módosításra kerülő ingatlanok közvetlenül kapcsolódnak a belterületi lakóterülethez.

Domborzati viszonyok: A terület tervezési szempontból sík.

Vízrajz: a terület környezetében nem található vízfolyás, patak.

Tulajdonvizsgálat: A terület a terület keleti oldalán álló ingatlantulajdonos magántulajdonában van.

Közlekedési vizsgálat és javaslat:

A módosítással érintett terület a település belterülete nyugati részén vezető helyi gyűjtőútja, az Arany János utca északi oldalán fekszik. A módosítás során a település meglévő közlekedési hálózata nem kerül módosításra.

A módosítás a közösségi közlekedést nem érinti, mivel a területfelhasználásban változás csak a gyűjtőút menti két telket érinti, amelyek feltárása továbbra is az Arany János utcáról történik.

A parkolást az OTÉK szerint kell megoldani, a HÉSZ előírásai figyelembevételével.

Közművesítés vizsgálat és javaslat: Jelen módosítás nem jelent a közműveket, illetve közműellátást illetően változást a területre, mivel a z Arany János utca mentén kiépült a közműhálózat, amelyről a tervezet lakóterület ellátható, mivel a teljes belterület összközműves.



Lechner Tudásközpont Nonprofit Kft.
1111 Budapest, Budafoki út 59.
(1) 279 2640 | www.lechnerkozpont.hu

— HÍRKÖZLÉS	— VILLAMOS ENERGIA
— SZÉNHIDROGÉN	— VÍZELLÁTÁS
— TÁVHŐ	— VÍZELVEZETÉS

Tájrendezési, környezetvédelmi, zöldfelületi vizsgálat és javaslat:

Jelen módosítás nem jelent környezetvédelmi szempontból változást a területre. Egy beépítetlen gazdasági terület kijelölt területe kerül átsorolásra - a környezetében egy szintén még beépítetlen lakóterületként kijelölt területhez kapcsolódóan - lakóterület területfelhasználásba.

6.	VÉDŐERDŐ KIJELÖLÉSE A TELEPÜLÉSSZERKEZETI ÉS A SZABÁLYOZÁSI TERVEN	TSZT SZT mód.
-----------	---	------------------------------

Feladat:

Védőerdő kijelölése.

A biológiai aktivitásérték pótlásának, valamint az újonnan beépítésre szánt területek kijelölésének jogszabályi előírása miatt szükséges védőerdőt kijelölni.

Lásd az alábbi IV./2 fejezetben bemutatásra kerülő számítások értelmében.

IV/2. ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETKIJELÖLÉS SORÁN BETARTANDÓ JOGSZABÁLYI ELŐÍRÁSOK ÉS SZÁMÍTÁSAIK

Újonnan kijelölésre kerülő beépítésre szánt területek esetében az alábbi törvényi előírások veendő figyelembe, számításal történő területkijelölés igazolása mellett.

Az alábbi számítás okán a 6.sz. területen védőerdőterület kerül kijelölésre.

A) 1997. évi LXXVIII. törvény Az épített környezet alakításáról és védelméről (ún. Építési törvény):

A törvény alábbi 7.§ (3) bekezdésének alábbi előírása szerint újonnan beépítésre szánt területek kijelölésekor a település biológiai aktivitásértéke (BAÉ) nem csökkenhet.

7.§ (3) bek. „újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet”.

B) 2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési terve:

A törvény alábbi 12.§ (3) bekezdésének alábbi előírása szerint, a területnövekmény 5%-nak megfelelő mértékű védőerdőterület kijelölése szükséges az újonnan beépítésre szánt területek kijelölésekor.

12.§ (3) Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, – gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy véderdőt – kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy véderdő kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a véderdő területét a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.

Jelen fejlesztés során nem újonnan kijelölt területek az alábbiak:

A jelen dokumentációban szereplő 6 részterületet érintő módosítási szándék kapcsán 4 területről (1., 4., 5. és 6. sz. területek) megállapítható, hogy azok a módosítás előtt és után is beépítésre szánt területek, így ezek fejlesztése kapcsán új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, ezért ezek fejlesztéséhez védőerdő vagy közpark terület kijelölése nem szükséges.

Mindemellett fejlesztésük biológiai aktivitás-érték szinten tartásával történik, miután nem újonnan kijelölt területek.

Jelen fejlesztés során újonnan kijelölt területek az alábbiak:

A 2. számú – Forster vadászkastély és szálloda terület fejlesztésének bővítési területe, valamint a 3. számú – OBO Betterman ipari gazdasági terület fejlesztésének bővítési területe erdőterületeket érintenek, amely esetekben beépítésre szánt terület kerül újonnan kijelölésre, ezért e területmódosítások kapcsán az egész településre vonatkozó biológiai aktivitásérték (BAÉ) szinten tartásának igazolása mellett szükséges, a területnövekmény 5% területnagyságának megfelelő területű védőerdőterület kijelölése is.

(Az új védőerdőterület kijelölése beleszámítható a BAÉ érték pótlásba).

AZ ALÁBBIKBAN A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK (BAÉ) SZÁMÍTÁS KERÜL BEMUTATÁSRA:

Az alábbi számítás a fenti jogszabályi előírás alapján a hatályos tervtől eltérő változtatásokra vonatkozóan készült, a számítás szerint fenti előírás teljesül, azaz **a biológiai aktivitásérték nem csökkent.**

A terület száma	új beép.re szánt terület (ha)		meglévő ter.felh..	szorzó	BAÉ	tervezett ter.felhaszn.	szorzó	BAÉ
	terület-nagysága	5%-a, Ev lesz						
2.	5,59		Ee	9	-50,31	Krsz	3	+ 16,77
3.	10,48		Eg	9	-94,32	Gipe	0,4	+ 4,19
2.	-	0,28	-	-	-	Ev	9	+2,52
3.	-	0,52	-	-	-	Ev	9	+4,68
29/2019.(02.14.) sz. Kt határozat BAÉ többlet:								+0,83
Összesen:					-144,63			+ 28,49
Változás:	-144,63 + 28,49 = - 116,14 BAÉ érték pótlása szükséges							

Fentiek szerint a fejlesztés során 116,14 BAÉ érték pótlás szükséges. Ez azt jelenti, hogy **a település területén szükséges kijelölni** az ennek pótlására erdőterületet, valamint a beépítésre szánt területnövekmény 5%-ból adódóan 0,8 ha védőerdőt. Miután az erdőterületek mezgazdasági területen kerülnek kijelölésre a BAÉ különbözettel (9-0,7) 8,3 BAÉ értékkel számítható. Azaz összesen 114,63 BAÉ pótlandó, amely (116,14:8,3) 13,99 ha erdőterület besorolást tesz szükségessé.

Erre elsősorban azon területeken kerülhet sor, amelyeket az Országos Erdőállomány Adattár erdőterületként jelöl, de a Településszerkezeti terv nem sorolta erdőterületbe, így ezek erdőterületbe történő TSZT módosítása jelen tervmódosítás során történik meg. E jelen terv során kijelölésre kerülő erdőterületek az alábbiak:

162451,6608

A terület száma	terület (ha)	meglévő ter.felhaszn.	szorzó	BAÉ	tervezett ter.felhaszn.	szorzó	BAÉ
6.	16,25	Má	0,7	11,37	Ev	9	146,25
BAÉ pótlás	146,25-16,25= 130						+130
Szükséges:	-116,14						
BAÉ pótlás egyenlege:	+130-116,14=13,86						13,86

Fenti számítás szerint a TSZT területfelhasználás változásai **+ 13,86** biológiai aktivitásérték többletet hoznak létre, azaz **a biológiai aktivitásérték nem csökkent.**

ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY

Bugyi Község hatályos Településrendezési eszközei (rajzi munka részei: Településszerkezeti terv, Szabályozási terv és Helyi Építési Szabályzata 37.§ Régészeti értékek védelme fejezete) tartalmazza a régészeti lelőhelyek pontos lehatárolását, leírását, és az előírásokat, amelyek védelmüket szolgálják, és amelyek a település hatályos településrendezési eszközeibe beépültek.

Tehát jelen termódosítás keretében a régészeti lelőhelyek és az országos – műemléki - védelem alatt álló épületek figyelembe vételre kerültek a módosítással érintett területekre vonatkozóan.

A régészeti lelőhelyek tekintetében elmondható, hogy jelen termódosítás tervezési területei és közvetlen környezetüket tekintve régészeti lelőhellyel nem érintettek. Az 5.sz részterület határától északra található régészeti lelőhely, azonban nem érinti a tervezési területet.

A részterületek műemlékkel vagy terület műemléki környezettel sem érintettek.

A kulturális örökség részét képező régészeti emlékek védelmét a hatályos jogszabályok szerint kell biztosítani.

Bugyi Község Településszerkezeti terve, Szabályozási terve és Helyi Építési Szabályzata rögzíti a lelőhelyek helyét és védelmét, amelyet az építési hatóság munkában érvényesíteni kell.

A régészeti lelőhelyek, ill. a földmunkák során előkerülő leletanyag védelméről az országos örökségvédelmi jogszabályok és a település Helyi Építési Szabályzata 37.§ is rendelkezik.

ÖSSZEFOGLALVA

A tervezési részterületek a település hatályos Településszerkezeti tervében, Szabályozási tervében jelölt lelőhelyek tekintetében elmondható, hogy azok nem érintettek régészeti lelőhellyel.

Mindezen felül a tervezési részterületek műemléket, illetve műemléki környezetet sem érintenek.

A változtatási szándékok, azaz a tervezett módosítások Örökségvédelmi szempontból semlegesnek tekinthetők.

A tervezett módosításának nincs településhálózati következménye sem.

Jelen termódosítás célkitűzései nem csak az érintett területek tulajdonosainak, hanem rajtuk kívül a település szempontjából is pozitív változást jelentenek, mivel részben munkahelyteremtő beruházások, mindemellett elősegítik a fiatalok helyben maradását, részben a kisvállalkozásoknak biztosítanak helyet elősegítve a lakóterületen működő zavaró hatású kisvállalkozások kiköltözését a település szélére a gazdasági területekhez kapcsolódva, másrészt idegenforgalmi, turisztikai szempontból bővítik a település szabadidős programjainak sokszínűsítését.

Budapest, 2019. október 25.

Horváth Adrienne
vezető településtervező

TERVIRATOK

1. melléklet –Bugyi Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 227/2019. (10.07.) sz. K.t. határozata a tervezett területek kiemelt fejlesztési területté nyilvánításáról, valamint arról, hogy a módosításhoz nem szükséges a 2/2005. (I.11.) Korm.rend. szerinti környezeti értékelés elkészítése



Bugyi Nagyközség Önkormányzata
2347 Bugyi, Beleznay tér 1.
Tel.: 29-547-502, Fax: 29-348-464

J E G Y Z Ő K Ö N Y V I K I V O N A T

Készült, a Bugyi Polgármesteri Hivatalban a helyi Önkormányzat Képviselőtestületének **2019. október 07-én** megtartott soros ülésen felvett jegyzőkönyvből.

Képviselőtestület tárggyal kapcsolatban az alábbi határozatot hozta 9 igen szavazattal:

227/2019. (10.07.) sz. K.t. határozat:

Bugyi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a gépkocsi múzeumként tervezett 01224/2 hrsz területet, a Forster Rendezvény Kft. 01601/14 hrsz-ú ingatlanját és a 2201/1, a 2201/2 és a 2201/3 hrsz tervezett gazdasági területeket, valamint az OBO Bettermann Kft. bővítésével érintett 01601/13 hrsz területeket a nagyközség gazdaságának élénkítése, valamint turisztikai fejlesztésének érdekében kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja.

Az OBO Bettermann Kft. bővítésével érintett fejlesztési terület tervezett és meglévő erdőterületeket is érint, amelyek szintén a kiemelt fejlesztési terület részei.

Az OBO Bettermann Kft. bővítésével érintett fejlesztési terület bevonása okán biológiai aktivitásérték pótlása válik szükségessé, a pótlással érintett területek is a kiemelt fejlesztési területek részei.

A Képviselő-testület a fejlesztések megvalósításához szükséges Bugyi Nagyközség Településrendezési eszközeinek (Településszerkezeti terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv) módosítását támogatja.

A kiemelt fejlesztési területté nyilvánítás értelmében a településrendezési eszközök módosítása a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 32.§ (6) bekezdés szerinti ún. „tárgyalásos eljárás” szerint folytatható le.

A kiemelt fejlesztési területek érdekében történő településrendezési eszközeinek módosítása során az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet szerinti környezeti vizsgálat elkészítését nem tartja indokoltnak, tekintettel a módosítások indokoltságára és mértékére.

A szükséges intézkedések megtételével a Képviselő-testület a Polgármestert bízta meg.

Határidő: azonnal

Felelős: a polgármester

kmf.

Somogyi Béla
polgármester sk.

dr. Szatmári Attila
jegyző sk.

A kivonat hiteles!
Bugyi, 2019. október 08.


Havasi Judit
Jkv-vezető

2. melléklet – Határozat a Partnerségi egyeztetés lezárásáról .../2019. (X..) sz. határozat

3. melléklet – az Önkormányzati főépítész tartalmat meghatározó feljegyzése

Önkormányzati Főépítész Feljegyzés A terv tartalmáról

BUGYI NAGYKÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA KIEMELT FEJLESZTÉSI TERÜLETEKRE C. TERV

A 2017. január 1-én életbe lépő jogszabályváltozások adta új jogi környezet nagyobb szabadságot enged a települések önkormányzatainak többek között pl. abban, hogy a tervdokumentációk tartalmára előírt követelményeket az önkormányzati főépítész határozza meg indoklással, amely tartalmat és indoklást a főépítésznek feljegyzésben szükséges rögzítenie. E feljegyzést pedig szerepeltetni kell a tervanyag mellékletében. Az alábbiakban részletezett előírások szerint került jelen Feljegyzés megfogalmazásra.

Településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm.rend.:

3/A. § (2) szerint:

„A megalapozó vizsgálat tartalmát a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél figyelembevételével aktualizálni kell olyan módon, hogy a szükséges tartalmat és annak részletezettségét az önkormányzati főépítész írásban határozza meg.”

3/C. § alapján:

*„Az önkormányzati főépítész tartalmat meghatározó **feljegyzése**, valamint az elhagyott tartalmi elemek **indokolása** a készülő megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat mellékletének részét képezi.”*

Indoklás a tervdokumentáció tartalmi követelményének megállapításához:

Jelen tervdokumentáció készítése során a részletesen kidolgozott településtervezési munkarészen túl, a szakági (közlekedés, közmű, táj- és környezetvédelem) munkarészek településtervezési szempontú elkészítése elégséges, miután a tervezési területek meglévő beépítésre szánt területek, illetve ahhoz illeszkednek. A Településszerkezeti tervi módosításokkal kapcsolatban az Önkormányzat a 227/2019. (10.07.) sz. K.t. határozatában döntött arról, hogy az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.(I.11.) Korm.rend. szerinti Környezeti vizsgálatot nem kívánja elkészíttetni a területfejlesztésekkel kapcsolatban.

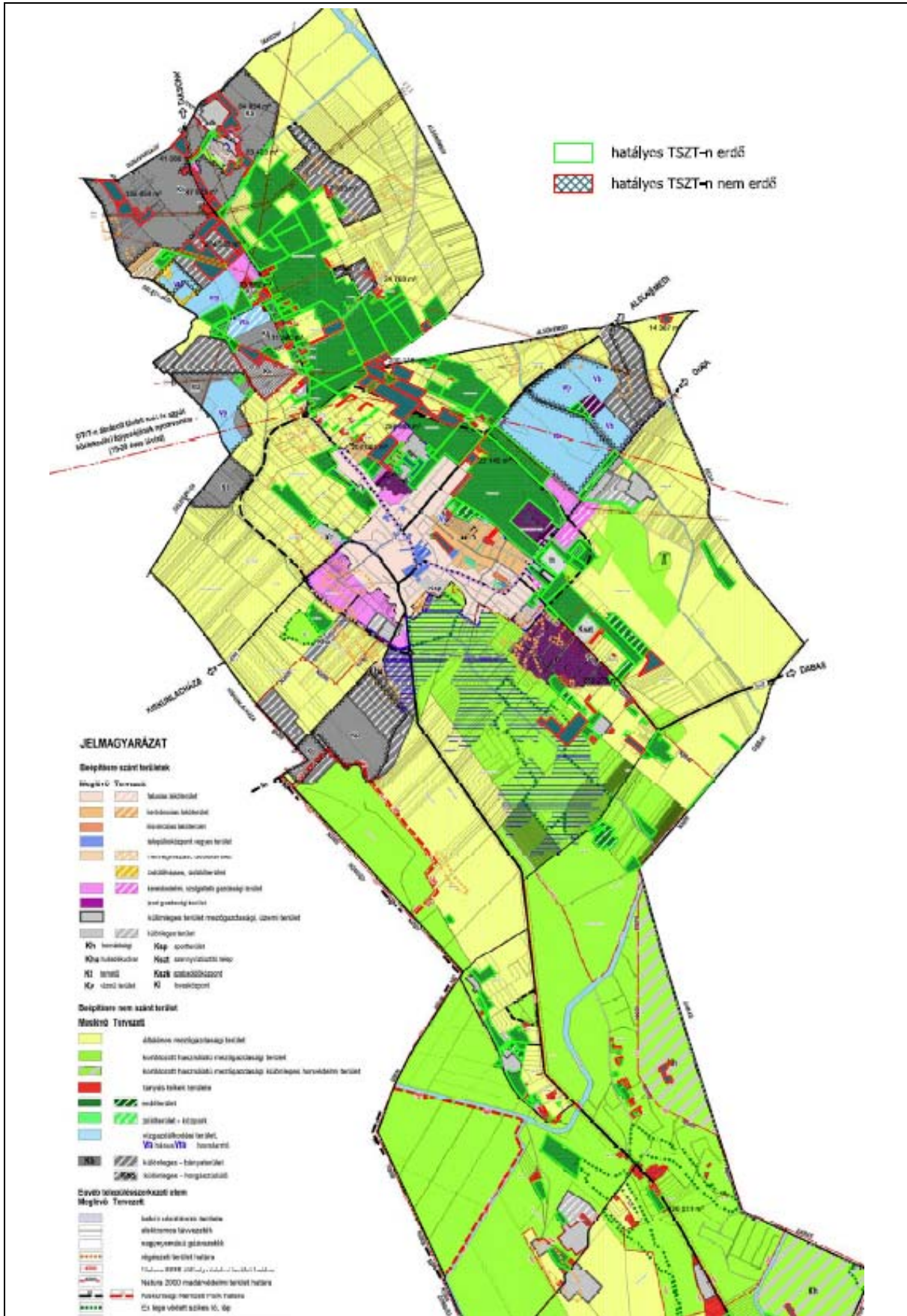
Összefoglalva a szakági (közlekedés, közmű, környezetvédelem) munkarészek tekintetében jelen termódosítás az államigazgatási szervek feladatait nem érintő módosításoknak tekinthetők, ennek okán jelen termódosítás kapcsán nem szükséges majd e munkarészeket elkészíteni.

Székesfehérvár, 2019. október 30.



Ertl Antal
megbízott önkormányzati főépítész

4. melléklet – Országos Erdőállományadattár szerinti és a hatályos TSZT-ben jelölt erdőterületek bemutatása a TSZT tervlapon





HA TERVSTÚDIÓ Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft.

1116 Budapest Zsurló köz 5. ha@haterv.hu +36-30/236-3295

TERVDOKUMENTÁCIÓ PARTNERSÉGI ÉS LAKOSSÁGI EGYEZTETÉSHEZ ÉS LAKOSSÁGI FÓRUMHOZ

BUGYI NAGYKÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA KIEMELT FEJLESZTÉSI TERÜLETEKRE

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVMÓDOSÍTÁS

2019. NOVEMBER HÓ

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

Bugyi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2019.(....) határozata

Bugyi Nagyközség Településszerkezeti tervéről szóló
229/2009.(XI.19.) számú határozat módosításáról

Bugyi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B.§ (2) bekezdés a) pontja alapján az alábbi döntést hozza:

- (1) Bugyi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete a 229/2009.(XI.19.) számú képviselő-testületi határozattal megállapított Településszerkezeti tervet módosítja.
- (2) A módosítással érintett területek a 1. a) pont szerinti területfelhasználás módosítások a területek biológiai aktivitásértékének számításáról szóló 9/2007. (IV.3.) ÖTM rendelet szerinti biológiai aktivitás egyenlege: + 13,86
- (3) A belterületi településszerkezeti terv (2.sz. tervlap) jelen határozat 2. melléklete szerinti TSZT-M/2- és TSZT-M/5 tervlapokkal egészül ki, s egyidejűleg a tervezési területekre vonatkozóan hatályát veszti.
- (4) Jelen határozat a jóváhagyását követő napon lép hatályba.

A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, hogy jelen döntés meghozatalával *a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 43.§ (2) bekezdésében foglaltaknak tegyen eleget.

Felelős: Nagy András Gábor polgármester

Bugyi, 2019. december ...

.....
Nagy András Gábor
polgármester

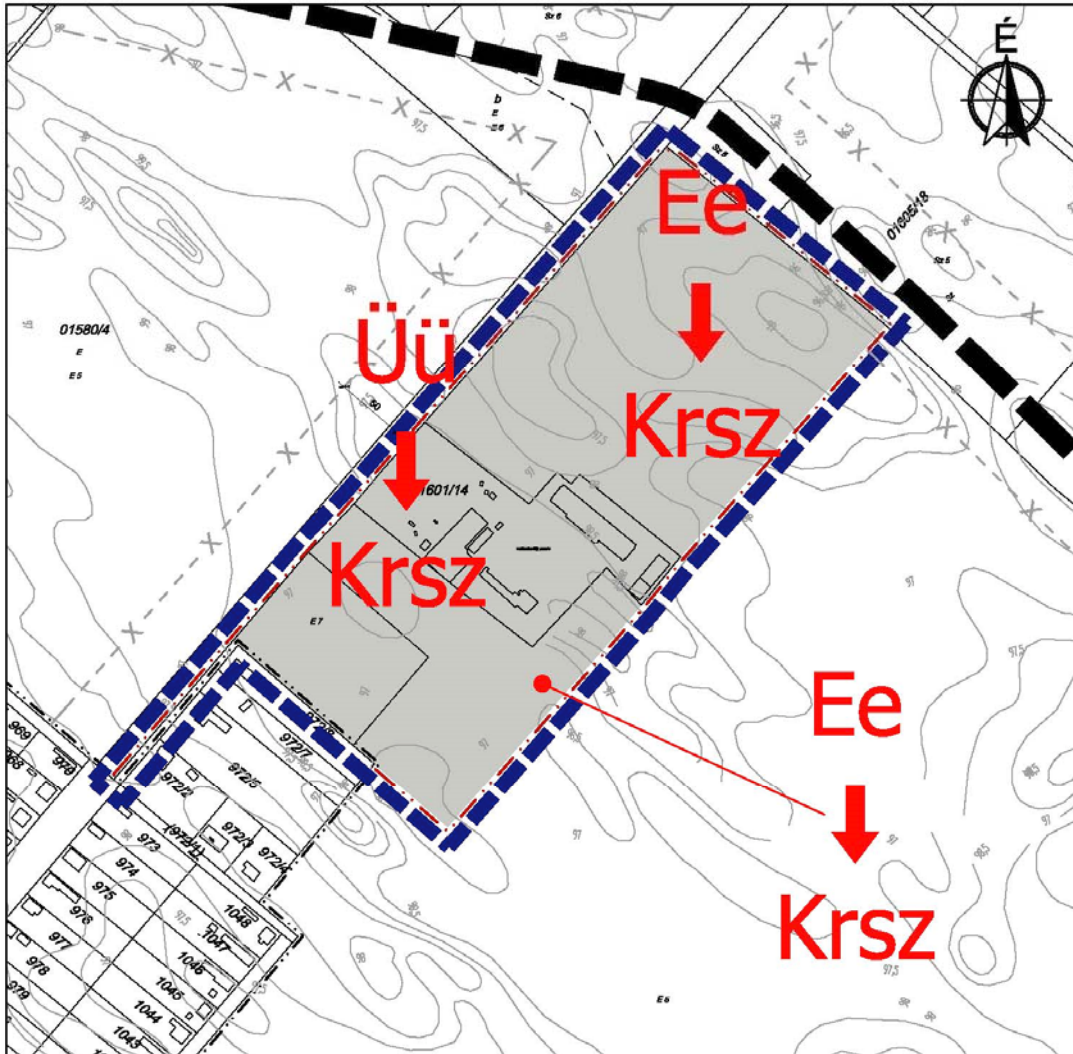
.....
Dr. Szatmári Attila
jegyző

1. melléklet a .../2019. (.....) önkormányzati határozathoz:

A módosítással érintett területek területi mérlegének változása			
rész-terület	terület-nagyság ha	hatályos területfelhasználási mód	módosítást követő területfelhasználási mód
2. sz.	2,18	Üü üdülőházas üdülőterület	Krsz különleges rendezvény- és szálláster.
2. sz.	5,6	E erdőterületterület	Krsz különleges rendezvény- és szálláster.
3. sz.	10,48	E erdőterületterület	Gipe egyéb ipari gazdasági terület
4. sz.	1,14	Lf falusias lakóterület	Gksz kereskedelmi szolgáltató gazd.-i ter.
5. sz.	0,56	Gksz kereskedelmi szolgáltató gazd.-i ter.	Lf falusias lakóterület
6. sz.	16,25	Má általános mezőgazdasági terület	Ev védőerdőterület

2. melléklet a .../2019. (... ..) önkormányzati határozathoz:

Rajzszám	Rajz megnevezése
TSZT-M/2	Bugyi Nagyközség Településszerkezeti tervének módosítása a Forster Rendezvény Kft. 01601/14 hrsz tervezett különleges Rendezvény- és szállásterületére



Jelmagyarázat

- tervezési terület határa
- belterület határa
- tervezett belterületi határ
- üdülőházas üdülőterület
- különleges terület - rendezvény és szállás
- egészségügyi, szociális, turisztikai erdőterület

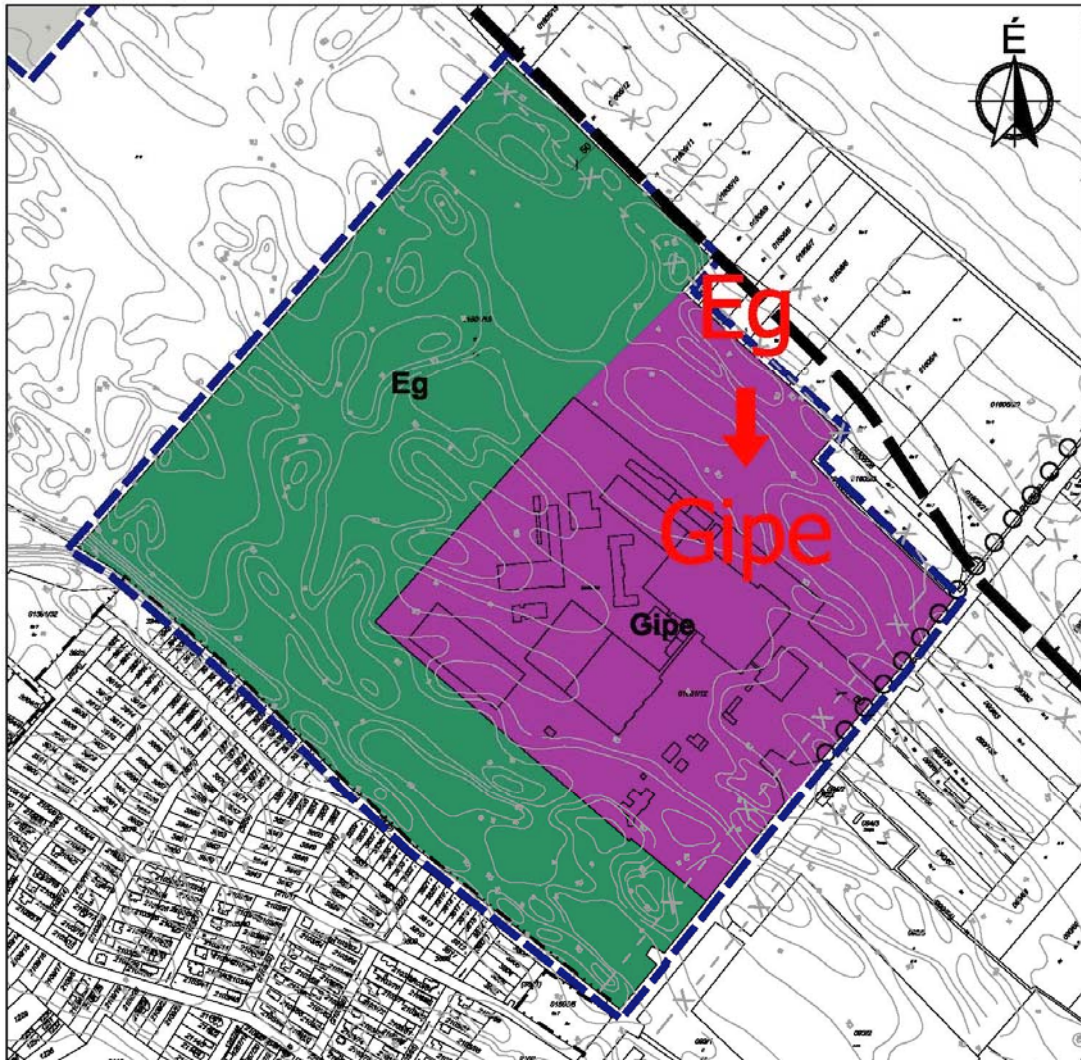
Ee
 övezetmódosítás jele
Krsz

Készült az állami alapadatok felhasználásával az Önkormányzat adatszolgáltatása alapján

	HA Tervstúdió Településtervezési, Építészeti és Tanácsadó Kft. 1116 Budapest Zsurló köz 5. ha@haterv.hu +36-30-236-3295	Tervezési szakasz: 58/2019	TSZT-M /2
	Munka megnevezése: BUGYI NAGYKÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA KIEMELT FEJLESZTÉSI TERÜLETEKRE	Lépték: M=1: 3 000	
	Rajz megnevezése: Bugyi Településszerkezeti tervének módosítása - 2. sz. részterület	Dátum: 2019 november hó	
	Tervező: Horváth Adrienne <small>alkalmazotti vezető tervező</small> TLL 13-2002	Műszaki grafika, szerkesztés: Sass Petra Szegő Péter	

3. melléklet a .../2019. (... ..) önkormányzati határozathoz:

Rajzsám	Rajz megnevezése
TSZT-M/3	Bugyi Nagyközség Településszerkezeti Tervének módosítása Az Obo Bettermann 01601/13 Hrsz egyéb ipari gazdasági terület bővítési területére



Jelmagyarázat

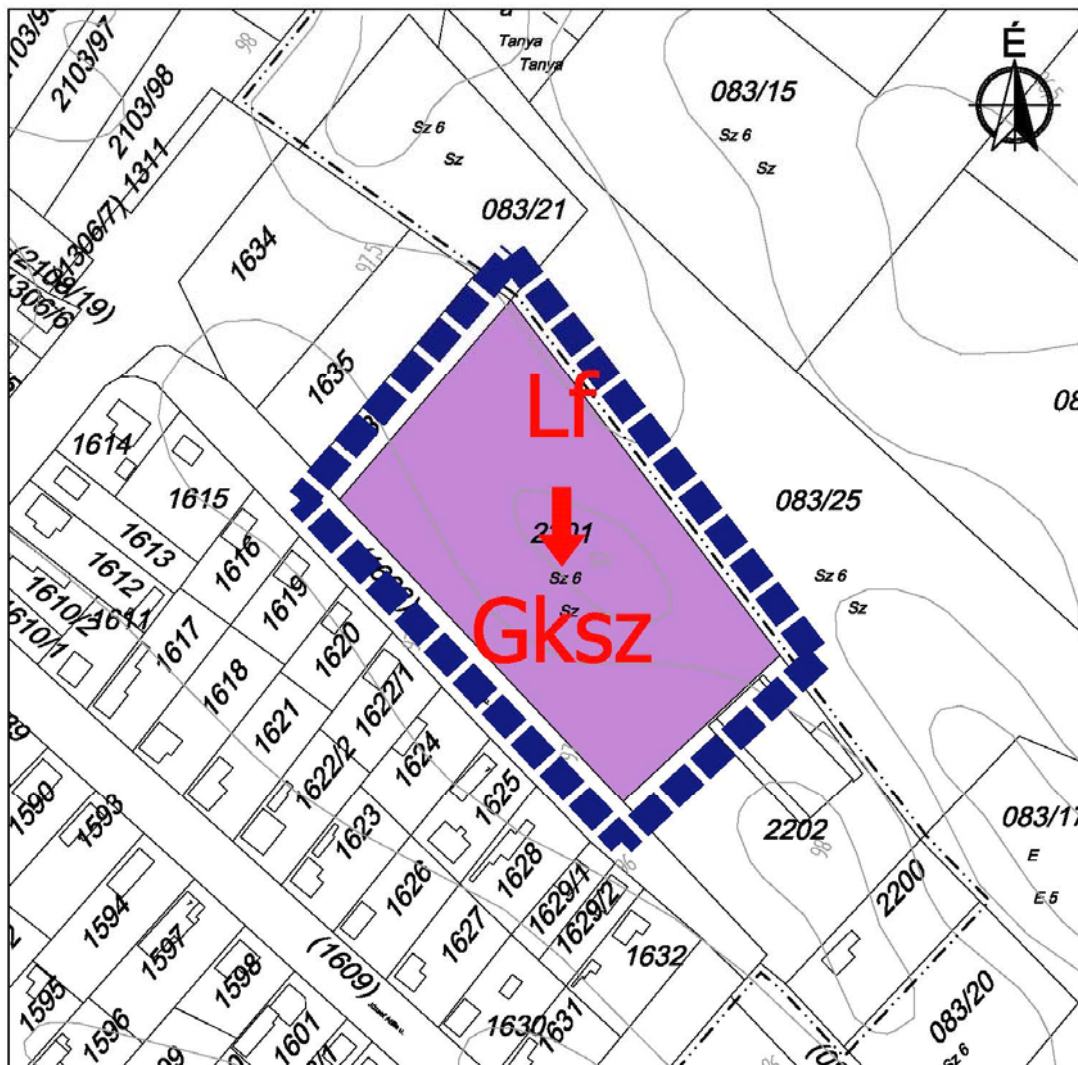
	tervezési terület határa	Eg	↓ övezetmódosítás jele
	belterület határa	Gipe	
	ipari gazdasági terület		
	gazdasági erdőterület		
	út védőtávolsága		
	kerékpárút		

Készült az állami alapadatok felhasználásával az Önkormányzat adatszolgáltatása alapján





	Munka megnevezése: BUGYI NAGYKÖZSÉG TELEPÜLÉSSZERKEZETI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA KIEMELT FEJLESZTÉSI TERÜLETEKRE	Tervezőszám: 58/2019	Tervezési szakasz: 314/2012. (XI.8.) Korm. rend. 42. § melletti tárgyalás előírás
	Rajz megnevezése: Bugyi Nagyközség Településszerkezeti tervének módosítása - 3. sz. részterület	L.Építék: M=1: 8 000	TSZT-M /3
Tervező: Horváth Adrienne aláírás:	Mérési grafika, szerkesztés: Sass Petra aláírás:	Dátum: 2019 november hó	

4. melléklet a .../2019. (... ..) önkormányzati határozathoz:

Rajzszám	Rajz megnevezése
TSZT-M/4	Bugyi Nagyközség Településszerkezeti tervének módosítása a 2201/1 és 2201/2 2201/3 hrsz tervezett gazdasági területre






Jelmagyarázat

-  tervezési terület határa
-  belterület határa
-  falusias lakóterület
-  kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület

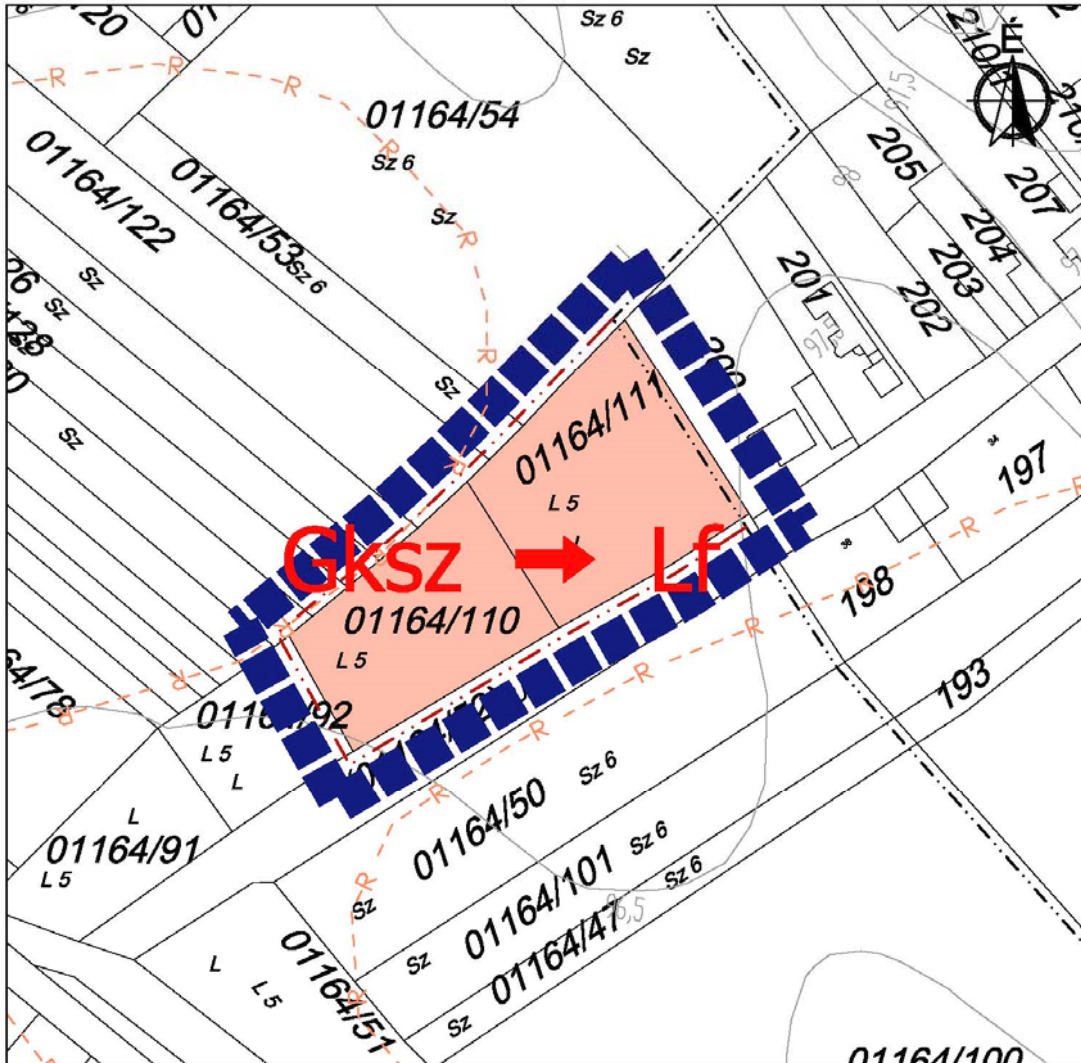
Lf
↓
Gksz

Készült az állami alapadatok felhasználásával az Önkormányzat adatszolgáltatása alapján

	HIA Tervstúdió Településtervezési, Építészeti és Tanácsadó Kft. 1116 Budapest Zsurló köz 5. ha@haterv.hu +36-30-236-3295		
	Munka megnevezése: BUGYI NAGYKÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA KIEMELT FEJLESZTÉSI TERÜLETEKRE	Tervezési év: 58/2019	Tervezési szakasz: 314/2012. (XI.8.) Korm. rend. 42. § szerinti tárgyalásos eljárás
	Rajz megnevezése: Bugyi Nagyközség Településszerkezeti tervének módosítása - 4. sz. részterület	Lépíték: M=1: 2 000	Dátum: 2019 november hó
Tervező: Horváth Adrienne <small>alkalmazotti vezető tervező</small> 	Munkái grafika, szerkesztés: Sass Péter 	TSZT-M /4	

5. melléklet a/2019. (.....) önkormányzati határozathoz:

Rajzszám	Rajz megnevezése
TSZT-M/5	Bugyi Nagyközség Településszerkezeti tervének módosítása a 01164/111 és 01164/110 hrsz területekre



Jelmagyarázat

- tervezési terület határa
- belterület határa
- falusias lakóterület
- kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület

Gksz

↓
Lf

övezetmódosítás jele

Készült az állami alapadatok felhasználásával az Önkormányzat adatszolgáltatása alapján

	Munka megnevezése: BUGYI NAGYKÖZSÉG TELEPÜLÉSSZERKEZETI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA KIEMELT FEJLESZTÉSI TERÜLETEKRE	Tervezőszám: 58/2019	Tervezési szakasz: 314/2012. (XI.8.) Korm. rend. 42. § szerinti tárgyalásos eljárás	
	Rajz megnevezése: Bugyi Nagyközség Településszerkezeti tervének módosítása - 5. sz. részterület	Lépések: M=1: 1 500	TSZT-M /5	
	Tervező: Horváth Adrienne <small>életrajza és vállalkozási engedély szám: 171.13.002</small>	Méret: 2019 november hó		
	Munkák grafika, szerkesztés: Sass Petra <small>Sass Petra</small>	Szerkesztés: Sass Petra		

6. melléklet a .../2019. (... ..) önkormányzati határozathoz:

Rajzsám	Rajz megnevezése
TSZT-M/6	Bugyi Nagyközség Településszerkezeti tervének módosítása védőerdőterület kijelölése



Jelmagyarázat

- tervezési terület határa
- változással érintett terület
- Ev védelmi erdőterület
- Má általános mezőgazdasági terület

Má
↓
Ev

övezetmódosítás jele

Készült az állami alapadatok felhasználásával az Önkormányzat adatszolgáltatása alapján

	HIA Tervstúdió Településtervezési, Építészeti és Tanácsadó Kft. 1116 Budapest Zsurló köz 5. ha@haterv.hu +36-30-236-3295	
	Munka megnevezése: BUGYI NAGYKÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA KIEMELT FEJLESZTÉSI TERÜLETEKRE	Tervezési szám: 58/2019
	Rajz megnevezése: Bugyi Nagyközség Településszerkezeti tervének módosítása - 6. sz. részterület	Lépték: M=1: 6 000
	Tervező: Horváth Adrienne <small>tervezési vezető tervezés TTT 13-030</small>	Méssai grafika, szerkesztés: Sass Petra <small>Sass Petra</small>
		Tervezési szakasz: 314/2012. (XI.8.) Korm. rend. 42. § melletti tárgyalásos eljárás
		Dátum: 2019 november hó
		TSZT-M /6



HA TERVSTÚDIÓ Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft.

1116 Budapest Zsurló köz 5. ha@haterv.hu +36-30/236-3295

TERVDOKUMENTÁCIÓ PARTNERSÉGI ÉS LAKOSSÁGI EGYEZTETÉSHEZ ÉS LAKOSSÁGI FÓRUMHOZ

BUGYI NAGYKÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA KIEMELT FEJLESZTÉSI TERÜLETEKRE

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSITERVMÓDOSÍTÁS

2019. NOVEMBER HÓ

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK – tervezet!!**Bugyi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2019. (.....) önkormányzati rendelete¹**

Bugyi Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 23/2009.(XI.25.) Önkormányzati rendelete
módosításáról

Bugyi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6/A.§ (3) bekezdésében és a 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdése 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a 314/2012.(XI.8.) kormányrendelet 28.§ (1), 41.§-ban foglaltak szerint és a 9. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró szervek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1.§ Bugyi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének a Bugyi Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 12/2005 (XII.15.) önkormányzati rendelete (Továbbiakban: HÉSz) 12.§ (2) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Az építési övezetben az építményelhelyezés feltételei a következők:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK						
övezeti jele	beépítés módja	legnagyobb beépítettsége %	épületek legnagyobb építmény-magassága (m)	legkisebb területe m ²	Legkisebb telek-szélesség	minimális zöldfelületi aránya %
Gip1	SZ	35	8,0	2500	40	40
Gip2	SZ	30	7,5	3000	40	40
Gipe3	SZ	45	15,0*	5000	40	40
Gip4	SZ	30	15,0	5000	40	25

SZ: szabadonálló beépítés

Gip: ipari gazdasági terület

Gipe: egyéb ipari gazdasági terület

*: 12. § (7) bekezdés a) pont szerinti kivétellel”

2.§ A HÉSz az alábbi rendelkezéssel egészül ki:

„18/B Különleges terület – Turisztikai építési övezet (Ktu)

(1) Különleges terület – Turisztikai építési övezet a turizmussal összefüggő bemutató és vendéglátó épületek és építmények, valamint portaépület elhelyezésére szolgáló Ktu jelű építési övezet.

(2) A területen épület csak akkor létesíthető, ha a keletkező szennyvizet:

- az illetékes hatóságok által elfogadott szivárgásmentesen zárt szennyvíztárolóban helyezik el, vagy
- egyedi szennyvíztisztítóban megtisztítják.

¹ az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet (továbbiakban: OTÉK) 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának figyelembevételével készült

(3) Különleges terület – Turisztikai építési övezetben az építményelhelyezés feltételei a következők:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK					
övezeti jele	beépítés módja	legnagyobb beépítettsége %	épületek legnagyobb építmény-magassága (m)	legkisebb területe m ²	minimális zöldfelületi aránya %
Ktu	SZ	35	8,0	2500	40

(4) Új épület a telekhatároktól legalább 10 m elő-, oldal- és hátsókeret betartásával létesíthető, kivétel a porta funkciójú épület, mely 0,0 méteres előkert figyelembevételével is elhelyezhető.”

3.§ A HÉSz az alábbi rendelkezéssel egészül ki:

„18/C§ Különleges rendezvény- és szállásterület (Krsz)

(1) A Különleges rendezvény és szállásterületen elhelyezhető épület:

- a) iroda
- b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
- c) kulturális,
- d) hitéleti,
- e) sport

rendeltetést is tartalmazhat.

(2) A (2) bekezdés a)–e) pontjában felsorolt rendeltetést tartalmazó épületben a tulajdonos, a használó vagy a személyzet számára szolgáló lakás, 1 lakás/telek kialakítható.

(3) A Különleges rendezvény- és szállásterület építési övezetben az építményelhelyezés feltételei a következők:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK					
övezeti jele	beépítés módja	legnagyobb beépítettsége %	épületek legnagyobb építmény-magassága (m)	legkisebb területe m ²	minimális zöldfelületi aránya %
Krsz	SZ	30	6,0-9,0	5000	50

(4) Új épület a telekhatároktól legalább 10 m elő-, oldal- és hátsókeret betartásával létesíthető, kivétel a porta funkciójú épület, mely 0,0 méteres előkert figyelembevételével is elhelyezhető.”

4. § A HÉSz mellékletét képező SZT Belterületi szabályozási tervlap jelen rendelet 1-5. mellékletét képező SZT-M/1- SZT-M/5 jelű Szabályozási tervek területére módosításra kerül.

5. § Záró rendelkezések

(1) Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba, e rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti a Bugyi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének 23/2009.(XI.25.) önkormányzati rendeletének mellékletét képező SZT Belterületi szabályozási tervének a jelen rendelet 1-5. mellékletét képező SZT-M/1- SZT-5/M szabályozási tervmódosítások területére vonatkozó szabályozási elemei.

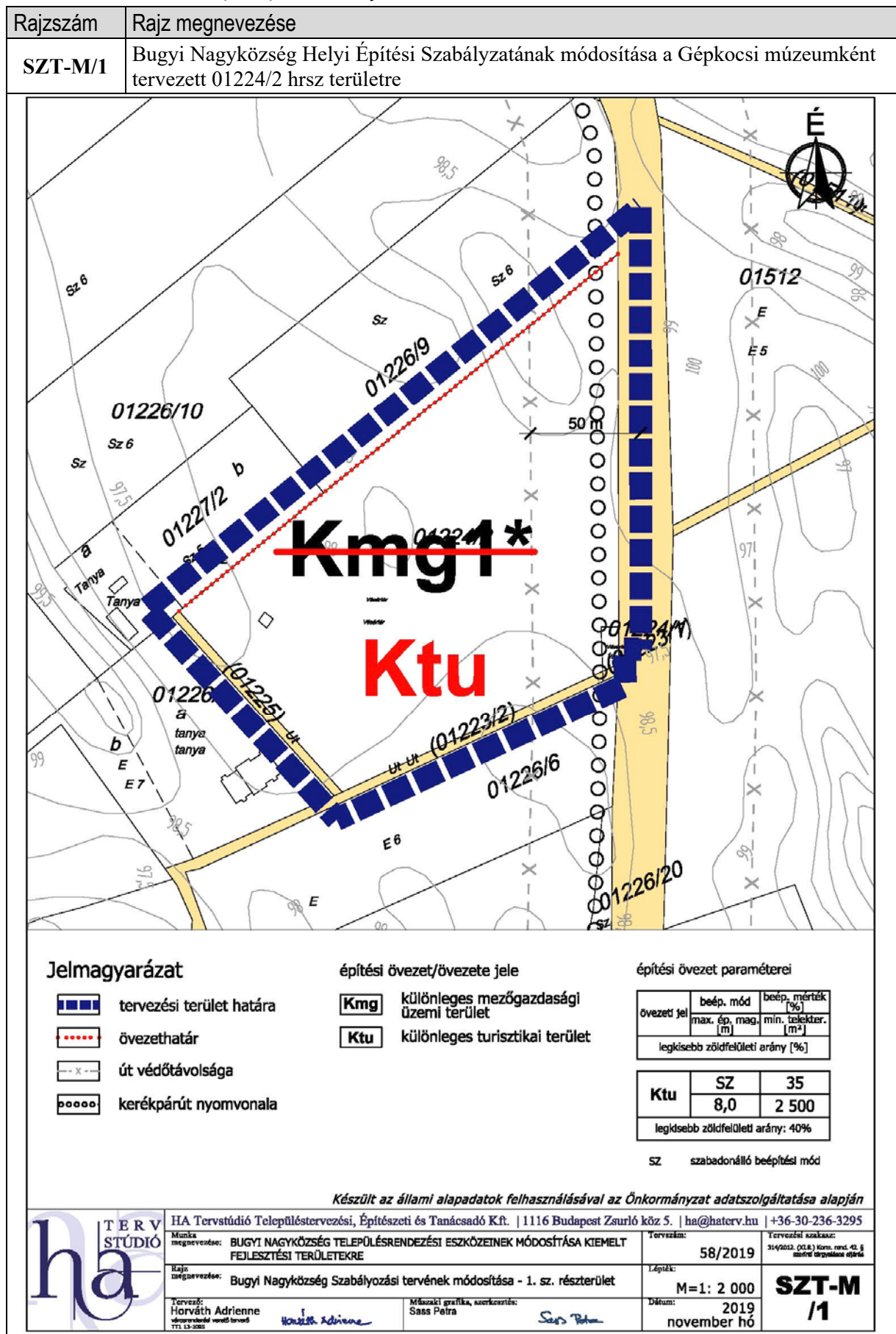
(2) E rendelet előírásait a hatálybalépését követően indult ügyekben kell alkalmazni.

Bugyi, 2019. december ...

.....
Nagy András Gábor
polgármester

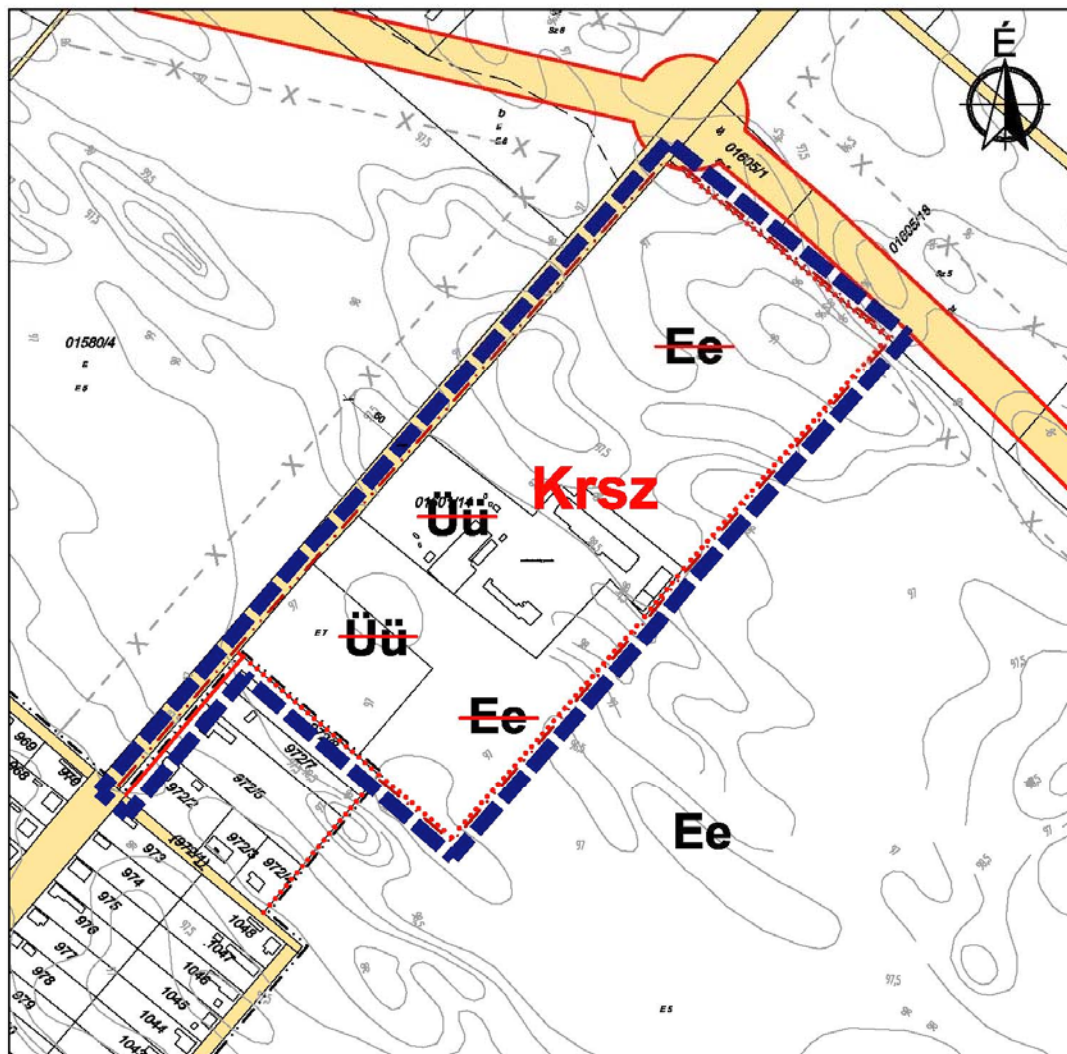
.....
Dr. Szatmári Attila
jegyző

1. melléklet a .../2019. (.....) önkormányzati rendelethez



2. melléklet a .../2019. (.....) önkormányzati rendelethez

Rajzsám	Rajz megnevezése
SZT- M/2	Bugyi Nagyközség Helyi Építési Szabályzatának módosítása a Forster Rendezvény Kft. 01601/14 hrsz területére



Jelmagyarázat

- tervezési terület határa
- belterület határa
- tervezett belterületi határ
- tervezett szabályozási vonal
- övezethatár

építési övezet/övezete jele

- üdülőházas üdülőterület
- különleges terület - rendezvény és szállás
- egészségügyi, szociális, turisztikai erdőterület

építési övezet paraméterei

övezeti jel	beép. mód		beép. mérték [%]
	max. ép. mag. [m]	min. telekter. [m ²]	
Krsz	SZ	30	legkisebb zöldfelületi arány [%]
	6,0-9,0	5 000	

legkisebb zöldfelületi arány: 50%

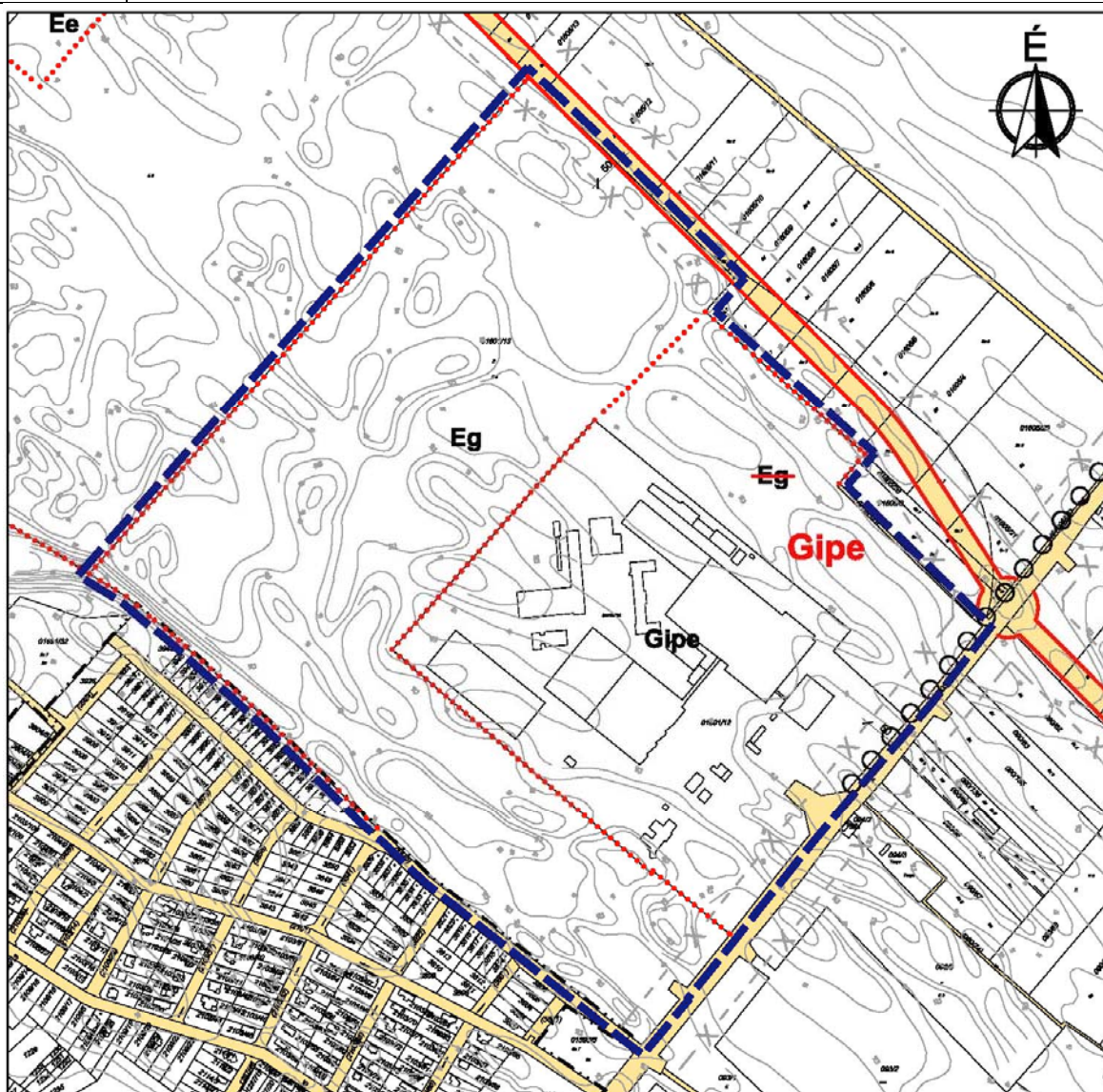
SZ szabadonálló beépítési mód

Készült az állami alapadatok felhasználásával az Önkormányzat adatszolgáltatása alapján

	Munka megnevezése: BUGYI NAGYKÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA KIEMELT FEJLESZTÉSI TERÜLETEKRE	Tervező: 58/2019	Tervezési szakasz: 314/2012. (XI.8.) Korm. rend. 42. § melletti tárgyalásos eljárás
	Rajz megnevezése: Bugyi Nagyközség Szabályozási tervének módosítása - 2. sz. részterület	Méret: M=1: 4 000	Dátum: 2019 november hó
Tervező: Horváth Adrienne Munkaadó: Horváth Adrienne 77.13.2002	Mérnök: Sas Péter Szerkesztő: Sas Péter	Szerkesztő: Sas Péter	

3. melléklet a .../2019. (.....) önkormányzati rendelethez

Rajkszám	Rajz megnevezése
SZT- M/3	Bugyi Nagyközség Szabályozási tervének módosítása az Obo Bettermann 01601/13 hrsz egyéb ipari gazdasági terület bővítési területére



Jelmagyarázat

- tervezési terület határa
- belterület határa
- tervezett szabályozási vonal
- övezethatár
- út védőtávolsága
- kerékpárút nyomvonala

építési övezet/övezete jele

- Gipe ipari gazdasági terület -
- Eg gazdasági erdőterület

építési övezet paraméterei

övezeti jel	beép. mód		beép. mérték (%)	
	max. ép. mag. (m)	min. teljesítm. (m ²)	max.	min.
Gipe	15,0*	5 000	45	

Gipe	SZ	45
	15,0*	5 000

legnagyobb zöldfelületi arány: 40%

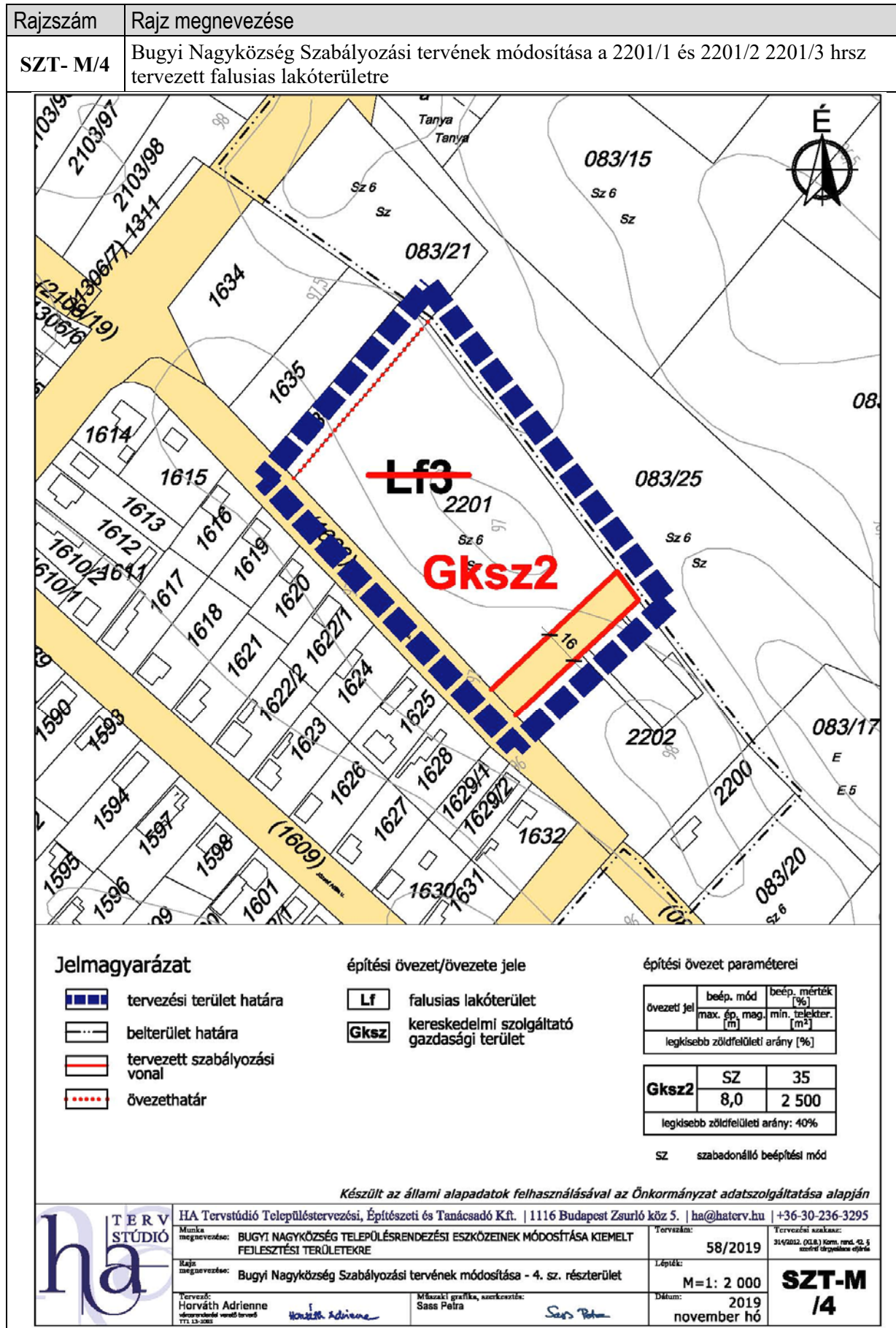
SZ szabadonálló beépítési mód

Készült az állami alapadatok felhasználásával az Önkormányzat adatszolgáltatása alapján

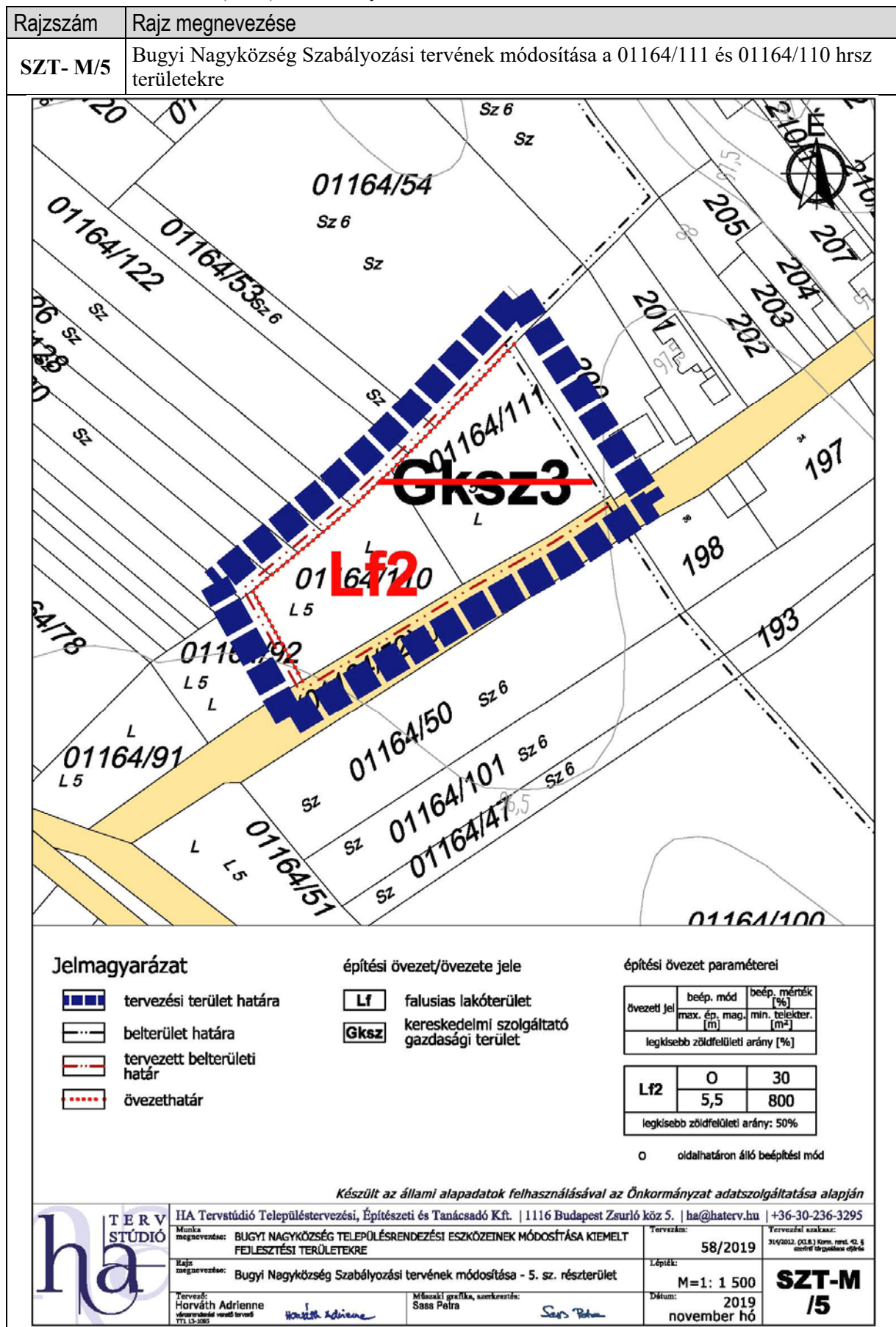


Munka megnevezése: BUGYI NAGYKÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA KIEMELT FEJLESZTÉSI TERÜLETEKRE	Tervező: 58/2019	Tervezési szakasz: 31/2012. (XI.8.) Korm. rend. 42. § szerinti tárgyalás előjele
Rajz megnevezése: Bugyi Nagyközség Szabályozási tervének módosítása - 3. sz. részterület	Lépték: M=1: 8 000	SZT-M /3
Tervező: Horváth Adrienne városrendelői vezető tanácsos TTL 13-1085	Műszaki grafika, szerkesztés: Sass Péter	Dátum: 2019 november hó

4. melléklet a .../2019. (.....) önkormányzati rendelethez

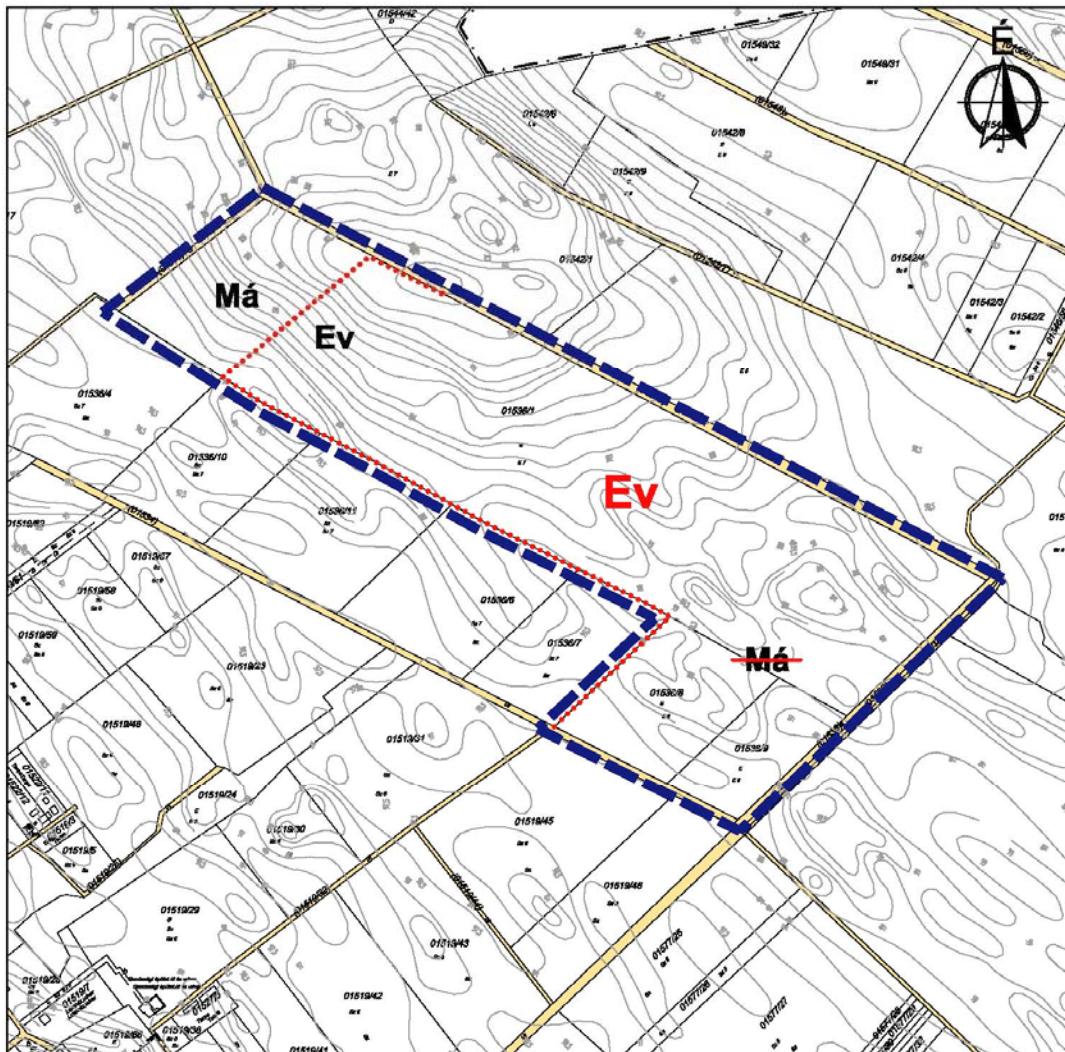


5. melléklet a .../2019. (... ..) önkormányzati rendelethez



6. melléklet a .../2019. (.....) önkormányzati rendelethez

Rajzszám	Rajz megnevezése
SZT- M/6	Bugyi Nagyközség Szabályozási tervének módosítása védőerdőterület kijelölése



Jelmagyarázat

- | | | | |
|--|--------------------------|--|---------------------------------|
| | tervezési terület határa | | építési övezet/övezete jele |
| | közigazgatási határ | | védelmi erdőterület |
| | belterület határa | | általános mezőgazdasági terület |
| | övezethatár | | |

Készült az állami alapadatok felhasználásával az Önkormányzat adatszolgáltatása alapján

	Munka megnevezése: BUGYI NAGYKÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA KIEMELT FEJLESZTÉSI TERÜLETEKRE	Tervező: 58/2019	Tervezési szakasz: 314/2012. (XI.8.) Korm. rend. 42. § melletti tárgyalásos eljárás
	Rajz megnevezése: Bugyi Nagyközség Szabályozási tervének módosítása - 6. sz. részterület	Laptípus: M=1: 6 000	Dátum: 2019 november hó
Tervező: Horváth Adrienne Munkaadó: HA TERVSTÚDIO	Munkaadó grafika, szerkesztés: Szász Péter		