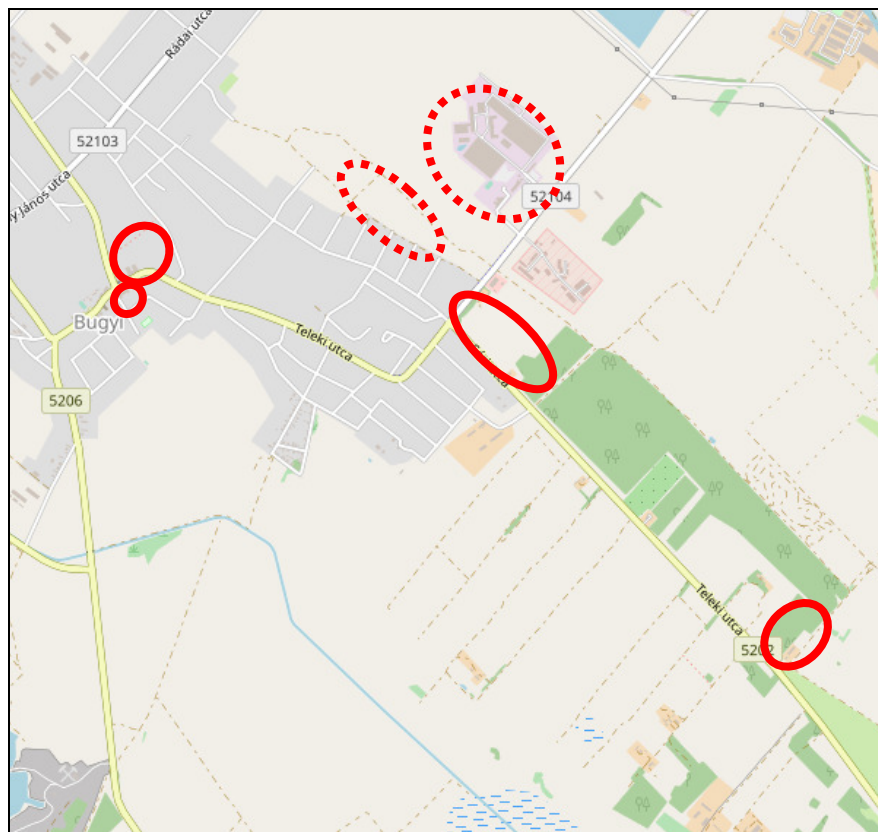


BUGYI NAGYKÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA EGYES TERÜLETEKET ÉRINTŐEN

VÉLEMÉNYEZÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ

A 314/2012. (XI.8.) Kr. 36.§ szerinti Teljes véleményezési eljáráshoz



BUGYI NAGYKÖZSÉG

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

EGYES TERÜLETEKET ÉRINTŐEN

VÉLEMÉNYEZÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ

A 314/2012. (XI.8.) Kr. 36.§ szerinti Teljes véleményezési eljáráshoz

Generál tervező:

Város és Ház Bt.
1149 Budapest, Várna utca 12-14.
Telefon/fax:06-1-340-2382
varoseshaz@varoseshaz.hu
Ügyvezető: Bárdosi György

Vezető településrendező tervező:
Bárdosi Andrea: TT/1 01-4073

Településrendezés :

Bárdosi Andrea

Város és Ház Bt.

Bárdosi György

Város és Ház Bt.

Tájrendezés, zöldfelületek,
környezetvédelem:

Lázár Tibor
TK1 01-5041/12

Környezetterv Kft.

Közlekedés, közművek:

Nagy Szabolcs
01-11270 K1d-1

Város és Ház Bt.

Budapest, 2018. szeptember

Megbízó: Bugyi Nagyközség Önkormányzat, Somogyi Béla polgármester
Főépítész: Horváth Adrienne

TARTALOMJEGYZÉK

I. BEVEZETÉS

II. ELŐKÉSZÍTÉS

2.1. Tervi előzmények vizsgálata, értékelése

2.1.1. *Hatályos településrendezési tervek*

2.2. Fejlesztési igények, beépítési, változtatási szándékok értékelése

III. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

3.1. Településrendezési javaslat

3.1.1. Településszerkezeti összefüggések

3.1.2. A településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat módosításának indoklása

3.2. A területrendezési tervek és a településszerkezeti terv összhangjának igazolása

3.3. Tájrendezési javaslat

3.4. Környezetalakítási javaslat

3.5. Közlekedésfejlesztési vizsgálat és javaslat

3.6. Közművesítési és hírközlési javaslat

3.7. Örökségvédelem

IV. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

Településszerkezeti terv módosítása

Szabályozási terv módosítása

Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) kiegészítés (rendelettervezet)

MELLÉKLETEK

Képviselő-testületi határozatok

Előzetes vélemények összefoglaló táblázata

Előzetes vélemények

A lakossági fórum jegyzőkönyve

Örökségvédelmi egyeztetés emlékeztetője

I. BEVEZETÉS

A Bugyi Nagyközség egyes területeire vonatkozó településrendezési terv módosítás elkészítésére a megbízást a Város és Ház Bt. kapta Bugyi Nagyközség Önkormányzatától.

A módosítások tekintetében az előzetes tájékoztatás 2018 május elején került kiküldésre, a beérkezett vélemények és azok összefoglaló táblázata a dokumentáció mellékletében található.

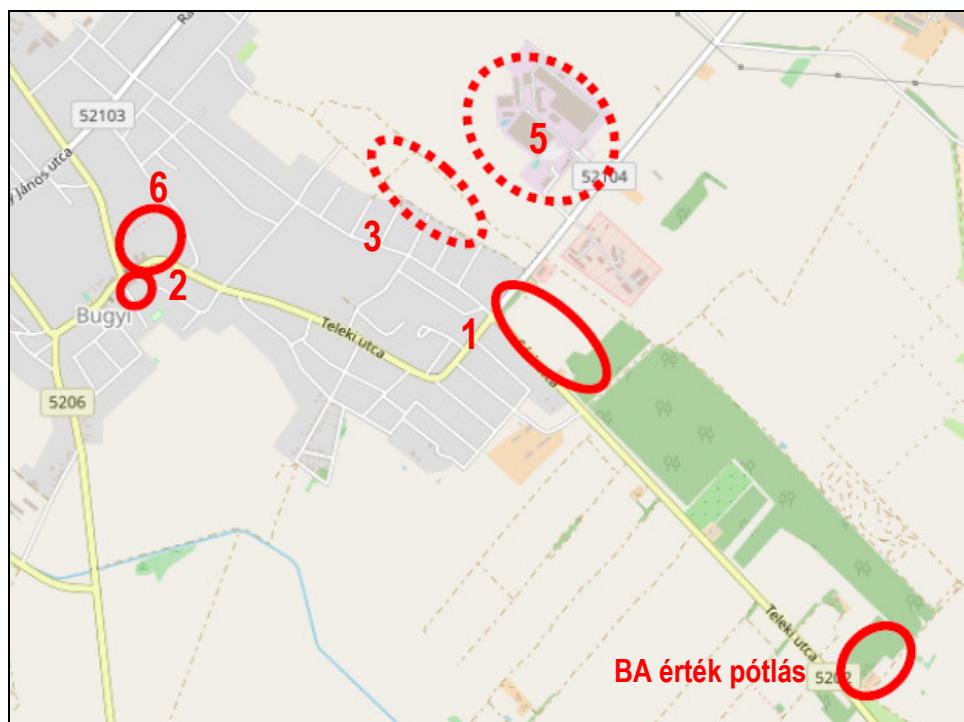
A módosításokról a módosítási igényekről az Önkormányzat előzetesen egyenként is döntött, majd az előzetesen beérkezett vélemények tükrében a módosításokat összefoglalta a 2018 augusztus 21-i Kt. határozatban, mely a mellékletben található. **Az előzetesen kiküldött módosítások kiegészültek még két módosítással, az Obo Bettermann telephelyét érintően illetve a Kossuth utca - Teleki utca - Erzsébet királyné utca közti területre, mely miatt a közbenső véleményezési dokumentáció teljes körben kerül megküldésre.**

A módosítás a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. Rendelet szerinti „**Teljes eljárás**” szabályai szerint kerül véleményezésre. Az előzetes tájékoztatásban kiküldött módosításokhoz képest új két módosítás egyszerűsített eljárással is módosítható

Tájékoztatom, hogy az előzetes tájékoztatási szakaszban a partnerségi egyeztetést Bugyi Nagyközség Önkormányzata a 6/2017. (V.16.) rendeletével megállapított partnerségi szabályok alapján lefolytatta, az előzetes lakossági fórumot megtartotta. Az erről szóló jegyzőkönyvet a dokumentáció melléklete tartalmazza. Az utólagos igények esetén – miután egyszerűsített eljárással is egyeztethetők lennének – az előzetes lakossági fórum megtartása nem szükséges. Az előzetes tájékoztatás alatt partneri vélemény nem érkezett, a lakossági fórumon partnerek nem jelentek meg.

Az önkormányzat megkereste a környezetvédelemért felelős szerveket, hogy nyilatkozzanak arról, hogy a tárgyi módosítás tekintetében szükségesnek tartják-e az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 1.§ (3) bekezdés alapján a módosítások tekintetében külön **környezeti értékelés elkészítését** és környezeti vizsgálat lefolytatását. A beérkezett vélemények nem tartották szükségesnek a környezeti értékelés elkészítését, ezért külön környezeti értékelés nem készül. A két utólag szükséges módosításnak a környezetre jelentős hatása nincs.

A módosítás a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. Rendelet 45.§ (2) bekezdése alapján az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának figyelembevételével készül.



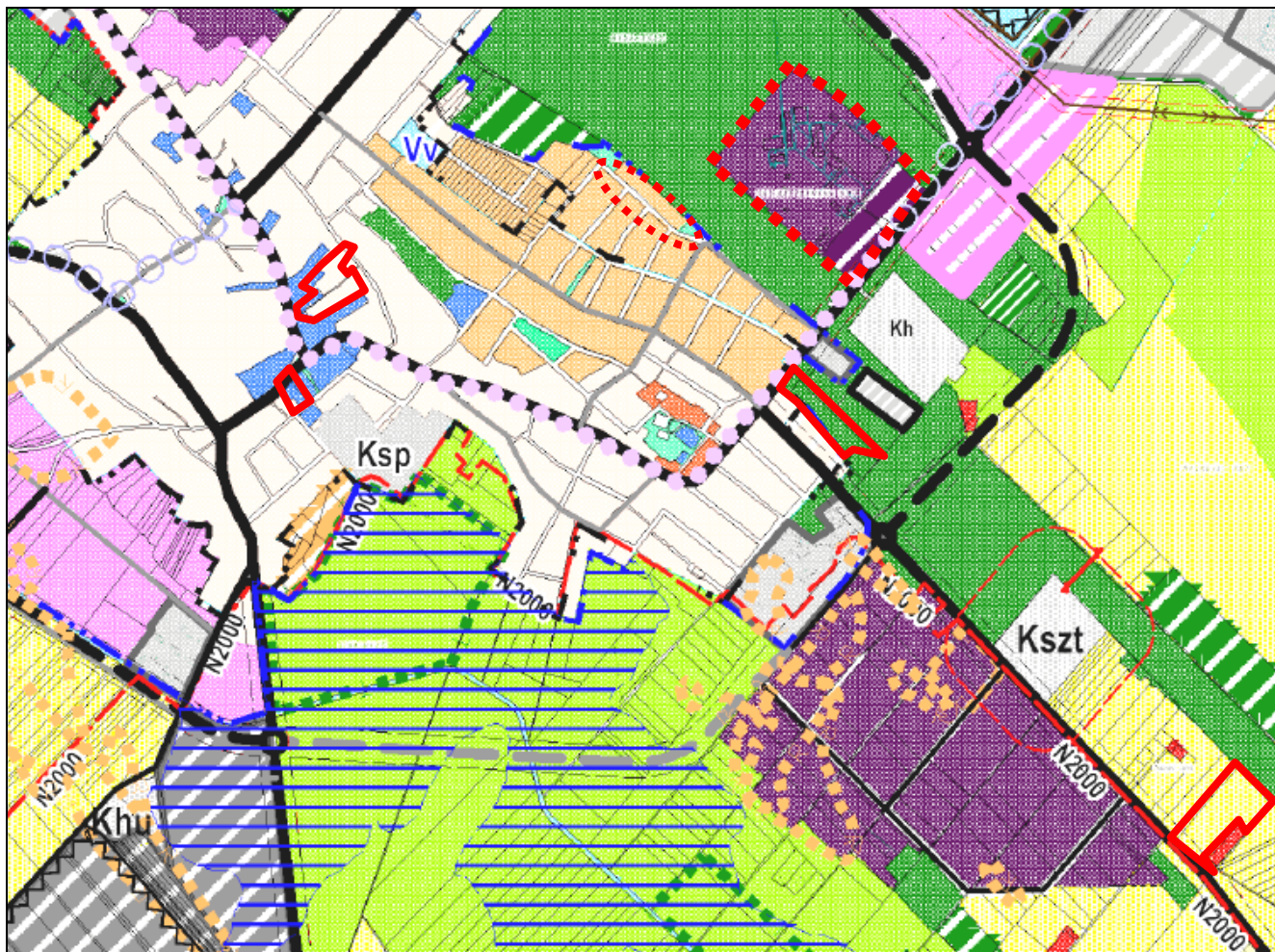
Az egyes módosítások elhelyezkedése (kivéve a 4. módosítást)

II. ELŐKÉSZÍTÉS

2.1 TERVI ELŐZMÉNYEK VIZSGÁLATA, ÉRTÉKELÉSE

2.1.1. Hatályos településrendezési tervek

Bugyi Nagyközség hatályos Településszerkezeti tervét, Helyi Építési Szabályzatát és Szabályozási tervét szintén a Város és Ház Bt. készítette (Vezető tervező: Bárdosi Andrea, Lázár Tibor). A hatályos **Településszerkezeti tervet** település képviselőtestülete 2009. novemberében fogadta el a 229/2009. (IX.19.) sz. ÖK határozatával. A Településszerkezeti terv módosítására többször került sor, utoljára 2016-ban, mely a 201/2016. (12.08.) sz. határozattal kerül elfogadásra.



Hatályos Településszerkezeti terv részlet a módosítások jelölésével (fekete egyenes vonal)

A Településszerkezeti terv módosítása az 1. -es, a 2-es és a 6-os módosításhoz szükséges. Az 1. módosítás esetében az Ócsai út mentén a 083/25 és a 083/21 hrsz-ú telek jelenleg tervezett gazdasági erdő besorolású (Eg). Az erdőterületből új beépítésre szánt területi besorolás miatt a biológiai aktivitásérték értékét kompenzálni kell. Az önkormányzat erre a célra az 088/37 hrsz-ú szántó művelési ágú területet jelölte meg (az előzetes tájékoztatásban szereplő 058/7 hrsz-tól eltérően) mely általános mezőgazdasági besorolású terület, ebből erdőterület kijelölése szükséges. A 2-es módosítás esetében a Kastély közt illetően tervezett zöldterület szűnik meg, a valós közlekedési terület érdekében, míg a 6-os módosításnál csak a beépítésre szánt területen belül történik változás (falusias lakóterületből településközpont vegyes terület jön létre).

A többi módosításhoz a Településszerkezeti terv módosítása nem szükséges. A 2. módosítás másik területe településközpont vegyes terület, a 3-as módosítás kertvárosias lakóterület, a 4-es módosítás falusias lakóterületeket érint. Az 5. módosítás területe egyéb ipari terület, csak a minimális zöldfelület mértéke változik.

A **Helyi Építési Szabályzatot** és az annak mellékleteként jóváhagyott **Szabályozási terveket** a 23/2009. (XI.25.) sz. rendelettel fogadták el.

A módosítások szabályozási tervi kivonatait az alátámasztó munkarészben mutatjuk be.

2.1.2. Hatályos területrendezési tervek

A 2013-ban módosított **Országos Területrendezési tervről** szóló 2003. évi XXVI. Törvény Szerkezeti terve Bugyi Nagyközség területét mezőgazdasági térségbe sorolta. A belterület piktogramként települési térség.

Az 5/2012. (V.10.) rendelettel elfogadott Pest megye Térségi Szerkezeti tervén a településszerkezeti terv módosításával járó 1. módosítás nagy része hagyományosan vidéki települési térség, kisebbik része erdőgazdálkodási térségben fekszik. A biológiai aktivitásérték pótlására szolgáló területet is külterületi hagyományosan vidéki települési térségbe tartozik.

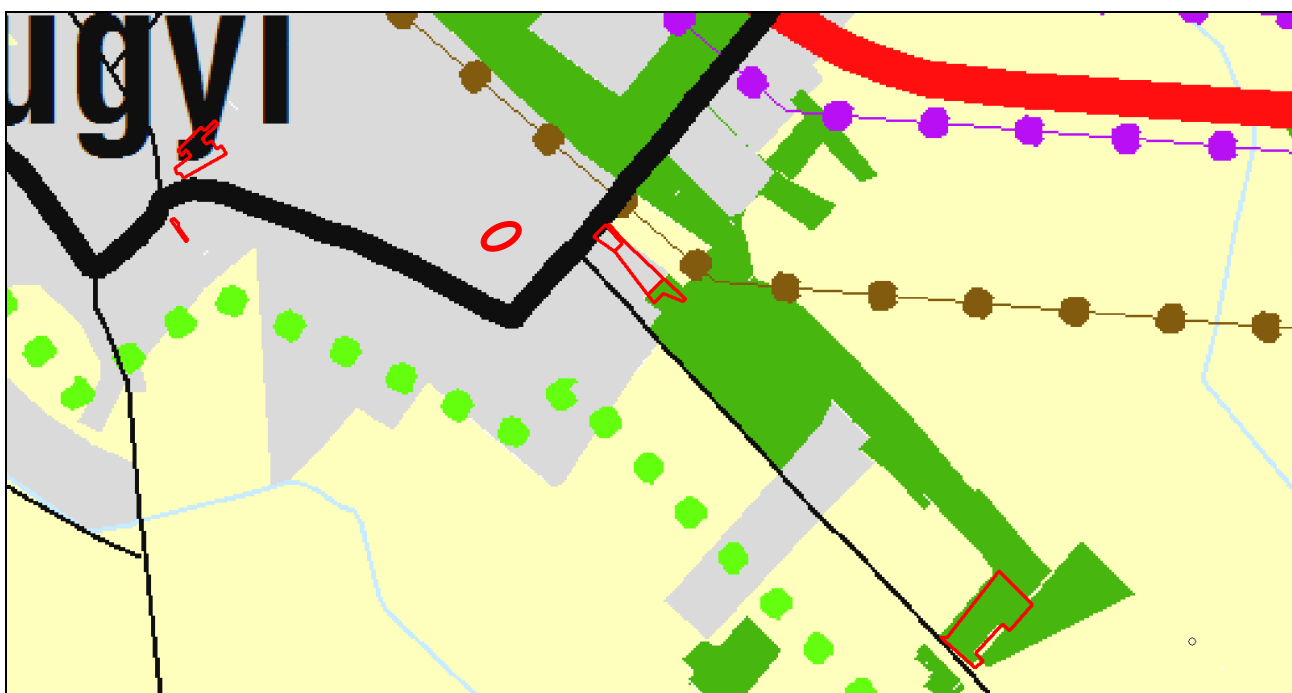
A 3. módosítás, mely részben szerkezeti terv módosítással is jár, szintén települési térség.



Az Ország Szerkezeti terve



Pest megye Térségi Szerkezeti terve



A településszerkezeti tervi módosítással is járó módosítások Pest megye Térségi Szerkezeti tervén

2.2. Fejlesztési igények, beépítési, változtatási szándékok

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

Az Ócsai út mentén, a falu keleti részén a 083/25 hrsz-ú telek tulajdonosa kezdeményezte a telek kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területi besorolását, szállítmányozással, raktározással, anyagárolással foglalkozik. A lakóterület és a 083/25 hrsz-ú telek közé eső 083/21 hrsz-ú telket az önkormányzat falusias lakóterületbe kívánja csatolni.

2. A Beleznay kastély fejlesztése

Az országos műemlékként nyilvántartott egykori kúria hátsó telekrészében rendezvényközpont (színház, kamaraterem, közösségi tér, próbaterem stb.) tervezett. A fejlesztés a műemléképület bővítésével nem jár, a tervezett fejlesztések kizárólag a kastélykertben történnek meg pavilonrendszerűen, melynek fejlesztési koncepcióját, részletes kutatások előzték meg. A kastélyban ma művelődési ház és könyvtár működik, mely funkció megmarad. A tervezett fejlesztésekhez az engedélyezési terveken túl a kivitelezési tervek is elkészültek, de a tervek még nem kerültek engedélyezésre benyújtásra. A kastély melletti utca - Kastély köz a hatályos tervben zöldterületként szerepel, megszüntetése indokolt.

3. Építési övezeti besorolás módosítása

Bugyi keleti lakóterületén, a külterület határán egy korábbi beépítési koncepció alapján néhány tömbben sorházas beépítés volt tervezett, így azt ezt a beépítést meghatározó Lke3 építési övezetbe tartoznak a legszélső, 3840 hrsz-ú utca kétoldalán lévő teleksorok. Az érintett tulajdonosok többsége e terület átsorolását kezdeményezte a területen egyébként jellemző oldalhatáron álló beépítésű építési övezetre. A sorházas beépítésre jelenleg nincs tényleges igény, ugyanakkor – az előzetes tájékoztatásban szereplő lehatárolástól eltérően - két tömbben mégis kérte az önkormányzat a sorházas beépítés megtartását.

4. Telekméret módosítása az Lf1 és Lf2 építési övezetekben

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

5. Az Obo Bettermann telephelyén a Gip3 építési övezet paramétereinek módosítása

A telephelyet érintően már több ízben történt módosítás, hol a terület bővítésére, hol a beépítési paraméterek növelésére került sor, mivel az üzem folyamatos fejlesztés alatt áll. A legutóbbi - 2015-ben történt – módosítás alkalmával a beépítési mérték bővült ugyan, de a zöldfelületi mérték szükséges csökkentésére akkor nem került sor. Jelen módosításban az újabb soron következő fejlesztésekhez a zöldfelületi mérték min. 25 %-os értékre csökkentése szükséges. Az ipari telephelyen korábban meglévő, a fejlesztések miatt egyre csökkenő erdőterület -melyet a szabályozási terv „a kötelező zöldfelületi arány biztosítására megtartandó zöldfelület-erdő” jellel jelölt - törlésre kerül, mivel azt az erdészeti hatóság a csereerdősítés megvalósítása alapján megszüntette. Feltüntetésre kerültek a legutóbbi módosítás óta megépült épületek is.

6. Településközpont vegyes terület kijelölése a Kossuth utca - Teleki utca - Erzsébet királyné utca által határolt tömbben

A területen már 2016-ban is volt egy módosítás, mely által egy feltáró út került kijelölésre a Kossuth utcáról az Erzsébet királyné utca felé. Az utca még nem alakult ki, ugyanakkor az előzetes telekalakítási vázlat szerint kissé szélesebb lesz, mint a tervezett 12 m-es széles utca. Az új utca délkeleti oldalán, újabb telekosztások helyett, uszoda elhelyezése tervezett. A tanusodát már régóta hiányolják a helyiek, így a fejlesztési programokban (Koncepció, ITS) is hangsúlyos szerepet kapott az uszoda létesítése. A tervek jelenleg készülnek.

III. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

A módosítás a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. Rendelet 45.§ (2) bekezdése alapján az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának figyelembevételével készül.

III. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

3.1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT

3.1.1 Településszerkezeti összefüggések

A tervezett hálózati településszerkezeti elemek nyomvonal módosítása nem szükséges, a jelen módosítás meglévő és tervezett településhálózati elemeket nem érint.

3.1.2. A településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat módosításának indoklása

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

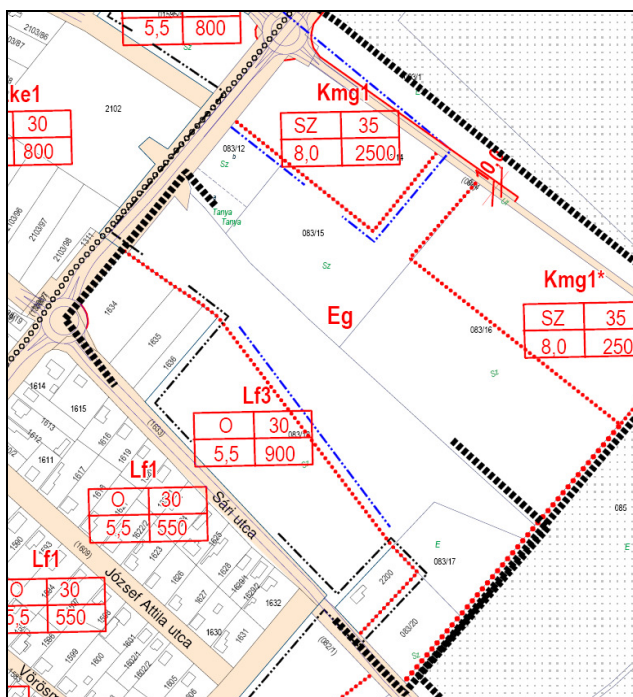
Az önkormányzat Képviselő-testülete az 59/2018. (03.08.) sz. Kt. határozatával döntött a 083/25 hrsz-ú telket érintő módosítás kérelméről, miszerint a jelenlegi erdőterületi besorolásból kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területbe kerüljön a teljes telekterület.

Az erdőterület csak a településrendezési eszközökben szerepel a terület nem erdő művelési ágú és az országos Erdő Adattárban sem szerepel erdőként. Pest megye Szerkezeti tervén nagy részben hagyományosan vidéki települési térség, csak a hátsó (keleti) része fekszik erdőgazdálkodási térségben. A telek déli szomszédságában már tényleges erdőterület található.

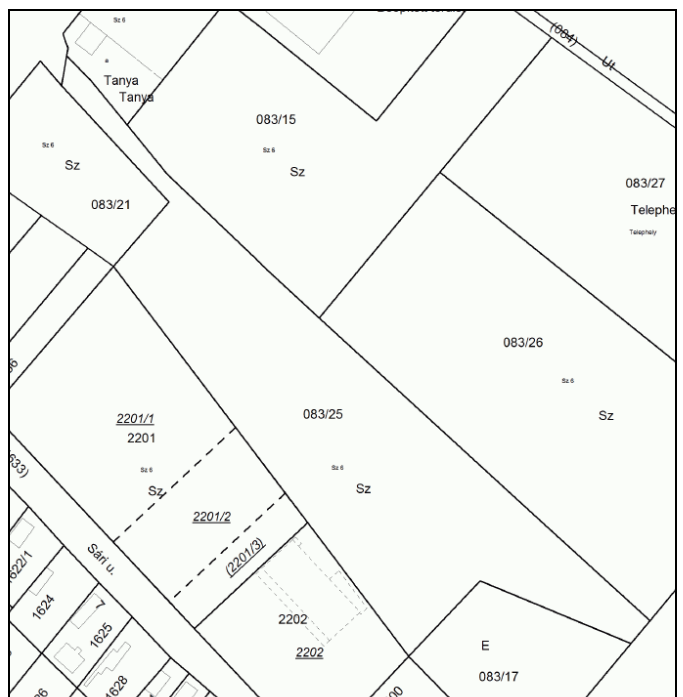
A telek tulajdonosa szállítmányozással, raktározással, anyagtárolással foglalkozik, a területen is ezt a tevékenységet szeretné folytatni, de a terület későbbi megosztása is lehetséges. A terület a településrendezési eszközökben – a hatályos tervet megelőző terv besorolása alapján – gazdasági erdő besorolású (Eg), az ingatlan-nyilvántartásban szántó művelési ágban (6-os minőségű) van. Délnyugati szomszédságában belterületi – falusias lakóterület (Lf3 építési övezet) helyezkedik el, mely még nem épült be. A Sári utcában a 2200 hrsz-ú telken áll még csak lakóépület, melynek szomszédságában, a 2202 hrsz-ú telken egy telephely található. Az átsorolandó terület északkeleti szomszédságában lévő területek szintén tervezett erdőben vannak, de amellet, a tömb északi részén már korábban különleges mezőgazdasági üzemi gazdasági területbe (Kmg1) sorolt telephelyek is találhatóak.

A hatályos terv alaptérképén még egyben szerepel a terület 083/18 hrsz-ként a Sári úti tervezett lakóterülettel, mely már belterület, de még szántó művelési ágban lévő 2201 hrsz-ú telek.

A 083/25 hrsz-ú telek jelenleg egy nyéllel csatlakozik az Ócsai úthoz, de a jövőben a Sári útról is megközelíthető lesz a telek, ugyanis záradékolt és jogerős az a térrajz, mely alapján a Sári út menti 2201/3 hrsz-ú telek helyi közút lesz.



A hatályos belterületi (SZT-1) Szabályozási terv részlete



Alaptérkép 2018 július

A 083/25 hrsz-ú telek és a már belterületi lakóterület közötti 083/21 hrsz-ú telket az önkormányzat falusias lakóterületbe kívánja csatolni (162/2018. (07.17.) sz. K.t. határozat és a 163/2018. (07.17. sz. határozat 1.a) pontja).



Légifotó (Google)



Az Ócsai út



Az Ócsai út - Dabasi út



A telek bejárata az Ócsai út felől



A 083/25 hrsz-ú szántó



Távolban a Dabasi út menti házak

A módosítás során a 083/25 hrsz-ú telek kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területbe kerül besorolásra, a szabályozási terven a HÉSZ-ben szereplő Gks2 építési övezetbe kerül, mely szabadonálló beépítéssel max. 35% a beépítési mértékkel építhető be, a max. építménymagasság 8,0 m. A kialakítható telekméret 2500 m². A Sári útról kialakításra kerülő tervezett utat a módosított Szabályozási terv is feltünteti, telekmegosztás a későbbiekben csak ennek kialakításával lehetséges. A HÉSZ 11.§ (3) bekezdése alapján az előkert 8,0 m, az oldalkert és hátsókert mérete 6,0 m.

A 083/21 hrsz-ú telek a szomszédos Lf3 építési övezetbe kerül. Itt oldalhatáron álló beépítéssel, max 30 %-os beépítéssel és max. 5,5 m-es építménymagassággal helyezhetők el épületek. A kialakítható telekméret 900 m². A ma ismert igények alapján a telek inkább csak a jövőben kerülhet beépítésre.

A lakóterület és a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület belterületbe kerül csatolásra.

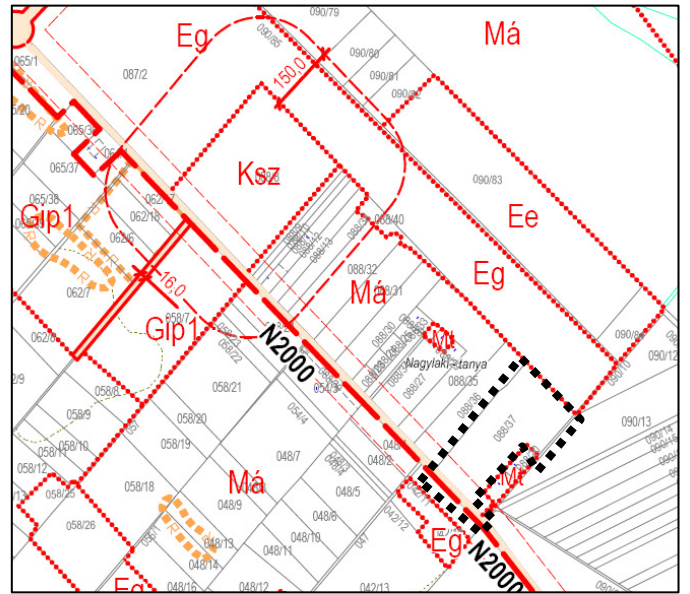
A módosítással az új beépítésre szánt terület összesen 2,44 ha.

A biológiai aktivitásérték értéke a módosítással jelentősen csökken. A kompenzáció - az összes lehetőséget mérlegelve - csak erdőterület kijelölésével lehetséges.

Erre a célra az önkormányzat a 183/2018 (08.21.) sz. határozatának 1./d pontjában a 088/37 hrsz-ú telket jelölte meg, ellentétben az előzetes tájékoztatásban szereplő 058/7 hrsz-ú telekkel ellentétben, mely iparterületi besorolású.

Az erdőterületbe sorolandó, Dabasi út keleti oldalán fekvő 088/37 hrsz-ú telek már erdő művelési ágú, de a hatályos tervben általános mezőgazdasági területként szerepel. A Pest megyei területrendezési terv szerkezeti tervén is erdőgazdálkodási térségben fekszik. A terület 4,46 ha területű.

Jelen módosítással tehát ez a általános mezőgazdasági terület Má övezetéből erdőterületbe, véderdő övezetbe (Ev) kerül besorolásra a biológiai aktivitásérték kompenzálás céljából. A terület nemcsak az 1-es módosítás, hanem a 2-es és 6-os módosítás biológiai aktivitásérték csökkenés kompenzálását biztosítja. Ennek számítását a 3.3. fejezet tartalmazza.

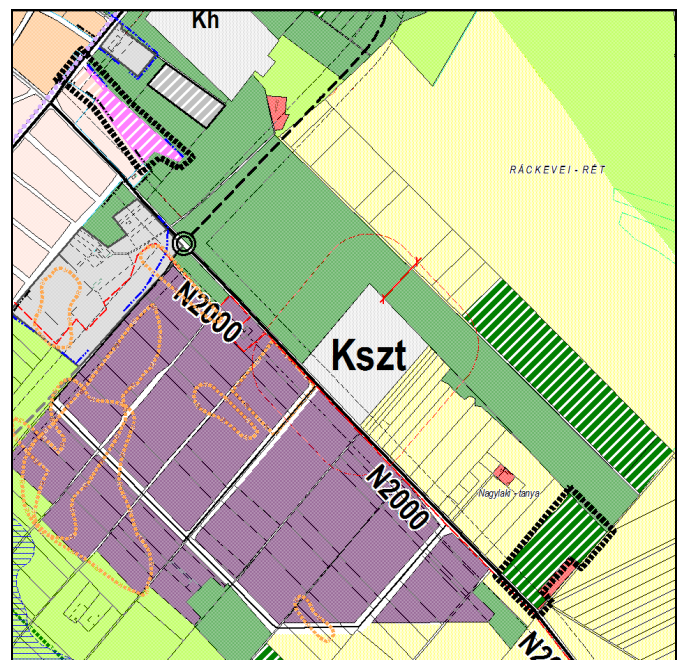


Hatályos külterület (SZT-2) Szabályozási terv részlete

A településszerkezeti tervi változások az alábbiakban kerül bemutatásra.



A hatályos Településszerkezeti terv



A Településszerkezeti terv módosítása

		falusias lakóterület
		kertvárosias lakóterület
		kisvárosias lakóterület
		településközpont vegyes terület
		hétvégiházás, üdülőterület
		üdülőházás, üdülőterület
		kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
		ipari gazdasági terület
		különleges terület mezőgazdasági, üzemi terület
		különleges terület

A két tervlap az 1-es módosítás és az ahhoz kapcsolható BA rék pótlás területét mutatja be.

Az Ócsai út – Sári (Dabasi) úti tömbben a 083/25 hrsz-ú telek erdőterületből kereskedelmi szolgáltató gazdasági területbe, a 083/21 hrsz-ú telek pedig erdőterületből falusias lakóterületbe kerül.

A Dabasi út mentén, a 088/37 hrsz-ú telek általános mezőgazdasági területből erdőterületbe kerül átsorolásra (a biológiai aktivitásérték kompenzálása miatt).

A fenti módosításokhoz a Helyi Építési Szabályzat módosítása, kiegészítése nem szükséges, csak a Szabályozási tervek módosulnak.

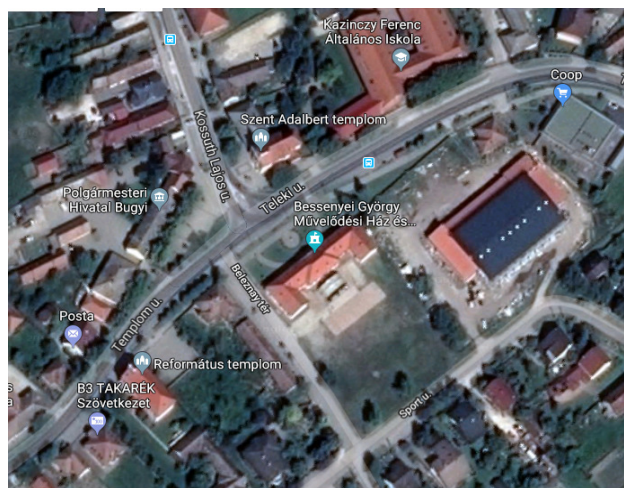
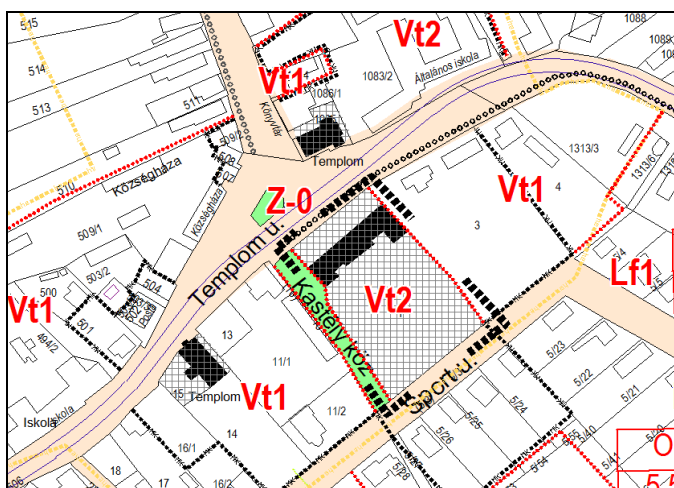
2. A Beleznay kastély fejlesztése

A Beleznay kastély a település szívében található, a településen átmenő országos mellékutak találkozásánál kialakult településközpontban. Itt helyezkednek el a település fő intézményei (iskola, templom, polgármesteri hivatal, posta stb.) és itt épült fel a tavalyi évben a sportcsarnok is. Az országos műemlékként nyilvántartott kastélyban ma művelődési ház és könyvtár működik.

A kastély kertjében rendezvényközpont kialakítását (színház, kamaraterem, közösségi tér, próbaterem stb.) kialakítását tervezi az önkormányzat. A fejlesztésre az engedélyezési és kiviteli tervek is elkészültek (Tervező: Hámor Ép-Terv Kft.) és a Megbízó által elfogadásra kerültek. Az engedélyező örökségvédelmi hatósággal a tervek előzetesen egyeztetésre kerültek, melyről készült emlékeztető a mellékletben található.

A tervezett fejlesztésekhez a telek beépítettségének kismértékű emelése szükséges. A fejlesztés a műemléképület bővítésével nem jár, a tervezett fejlesztések kizárólag a kastélykertben történnek meg pavilonrendszerűen, melynek fejlesztési koncepcióját részletes kutatások előzték meg. A kastélyban működő funkciók megmaradnak.

A kastély az 1 hrsz-ú telken áll, településközpont vegyes területen, Vt2 jelű építési övezetbe tartozik.



A hatályos Szabályozási terv részlete



A kastély a Templom utca felől és a Kastély utca felől (a kastély mögötti tér-parkoló)



A kastély hátsó homlokzata a Sport utca felől

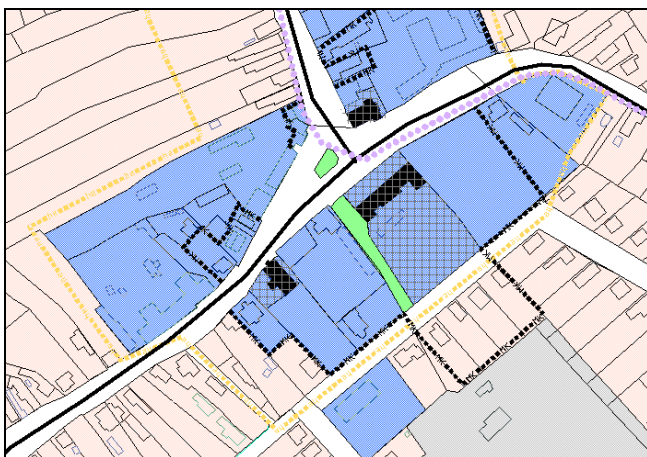
A Vt2 építési övezetben a módosítás során a beépítési mérték 40 %-ról 45 %-ra növekszik. A színházterem létesítéséhez szükséges az építménymagasság emelése a hatályos 7,5 m-ről 9,5 m-re, de a többi épülethez nem szükséges ekkora magasság, így a 9,5 m csak a Sport utcai telekhatártól számított 30 m-es sávban érvényes. A hatályos beépítési mód ma szabadonálló, a fejlesztések is keretes rendszerben, szabadonállóan történnek. A telek három oldalról is utcával határolt, így három előkerttel is rendelkezik. A terveknek megfelelően a Kastély köz felől 3,0 m, a Sport utca felől pedig 5,0 m-es előkertet kell tartani. Az oldalkert min, 1,0 m. A kastély épülete kialakult beépítésű.

Szükséges ezenkívül a zöldfelület hatályos HÉSZ-ben szereplő 40 %-os minimális értékének csökkentése 20 %-ra. Mindezek miatt - miután más helyen is található Vt2-es építési övezet (iskola) - indokolt új övezeti besorolás, így a telek egy új, Vt4 jelű övezetbe tartozik. A Vt4 jelű övezet paraméterei tehát a következők (vastaggal jelölve a módosított értékeket):

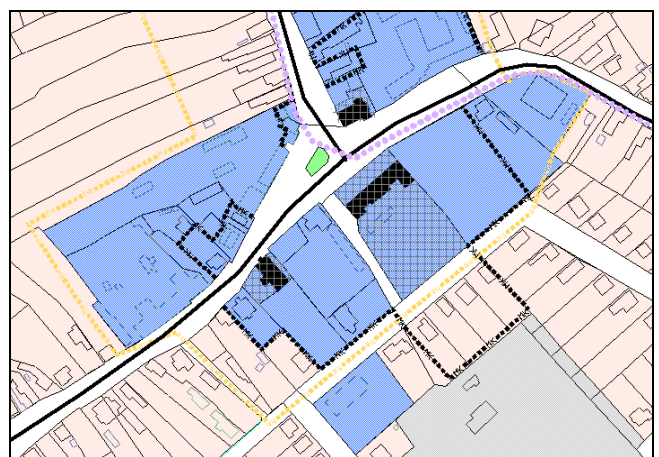
AZ ÉPÍTÉSI TELEK					
övezeti jele	beépítés módja	legnagyobb beépítettsége %	épületek építmény-magassága (m)	legkisebb területe m ²	minimális zöldfelületi aránya %
Vt4	SZ	45	9,5	K	20

Az új funkciók megközelítése a Kastély köz felől történik, mely kiépített utca, azonban a hatályos tervekben - az akkori elképzeléseknek megfelelően zöldterületbe tartozik, melyet indokolt megszüntetni, így emiatt **a településszerkezeti terv is módosul**. A biológiai aktivitás érték kompenzálást az 1-es módosításban szereplő, külterületen kijelölt erdőterület biztosítja. A tervezett új épületek tervezése során a kastély műemléki szerepét messzemenően figyelembe vették a fejlesztéssel megbízott tervezők (Hámor Ép-Terv Kft, építészek: Hámori Péter, Guba Sándor) Az engedélyezési terv készítése során a kastéllyal kapcsolatban sok kutatást végeztek és ennek alapján határozták meg a telepítés városrendezési koncepcióját, mellyel kapcsolatban a tervezőkkel történt egyeztetés alkalmával az örökségvédelmi hatóság azt nyilatkozta, hogy "az új épületrész nem sérti a védett műemléki érték fennmaradását, érvényesülését, hitelességét." Az egyeztetésről szóló emlékeztetőt ld. a Mellékletben.

A módosításokról az Önkormányzat Képviselő-testülete a 125/2018. (05.10.) sz. Kt. határozata illetve a 183/2018. (08.21.) sz. kt. határozat 1. b) és c) pontja szól.



A hatályos Településszerkezeti terv részlete

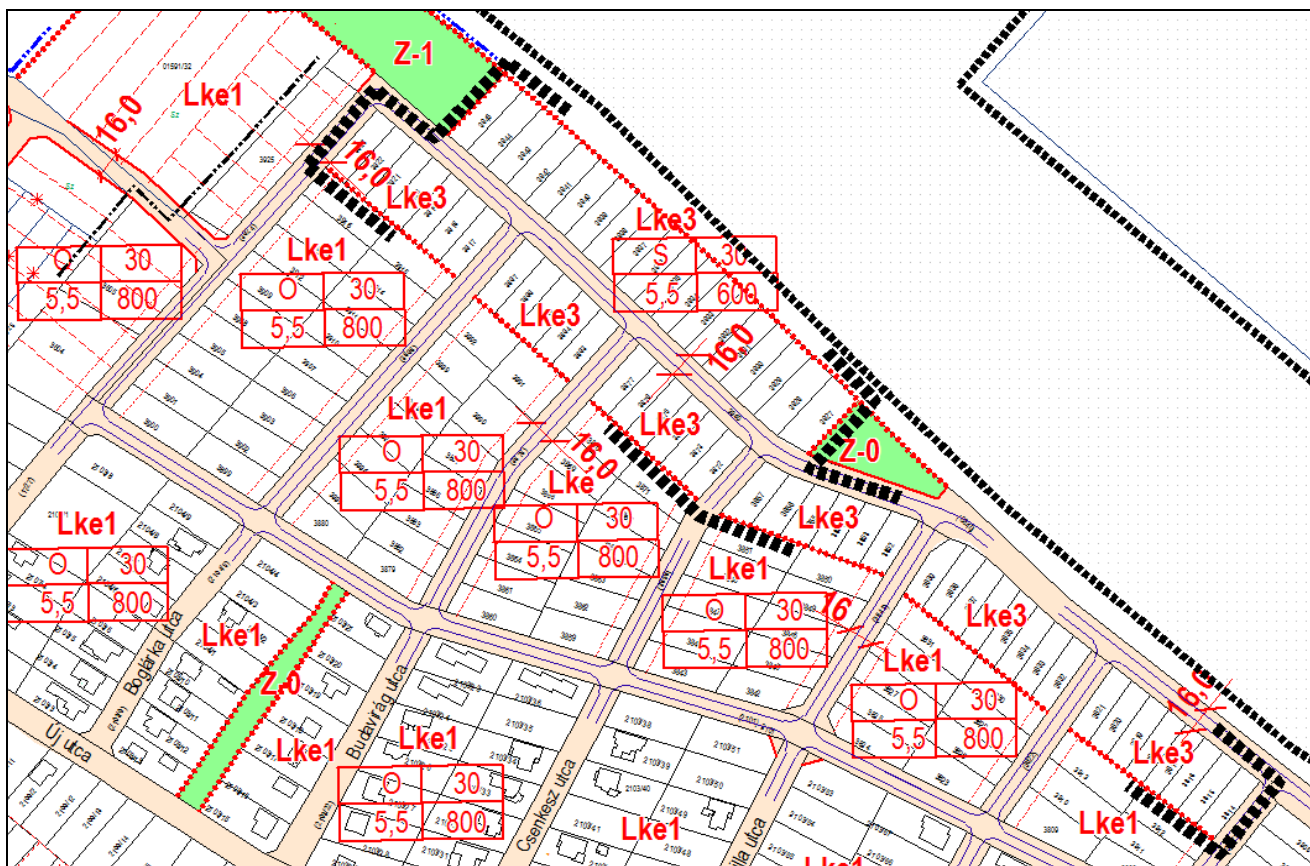


Módosított Településszerkezeti terv részlet

3. Építési övezeti besorolás módosítása

Bugyi keleti lakóterületén, a külterület határán egy korábbi beépítési koncepció alapján több tömbben is sorházas beépítés volt tervezett, így az ezt a beépítési módot előíró Lke3 építési övezetbe tartoznak a legszélső, 3840 hrsz-ú utca kétoldalán lévő telektömbök. Az önkormányzat Képviselő-testülete - a 183/2018. (08.21.) sz. határozat 1. e) pontjával döntött a terület sorházas helyett oldalhatáron álló beépítéséről. Megállapította ugyanis, hogy nincs reális igény a sorházas beépítésre. A terület környékére a folyamatos (oldalhatáros) beépülés jellemző, de a terület jelenleg még hasznosítatlan, a valóságban az utcák sem alakultak ki. Az utolsó kialakított utca még a módosítással érintett területet nem érinti. A telkek azonban kialakultak átlag 15 m-es szélességgel. A tényleges beépülése a területnek még rövid távon nem várható, azonban a beépítési mód változtatása a telkek könnyebb értékesítéséhez szükséges. Az előzetes tájékoztatási dokumentációban

szereplő módosítással érintett terület az önkormányzati döntés alapján lecsökkent, a déli két alsó tömb mégis sorházas beépítésű marad.



A hatályos Szabályozási terv



Légifotó (Google)



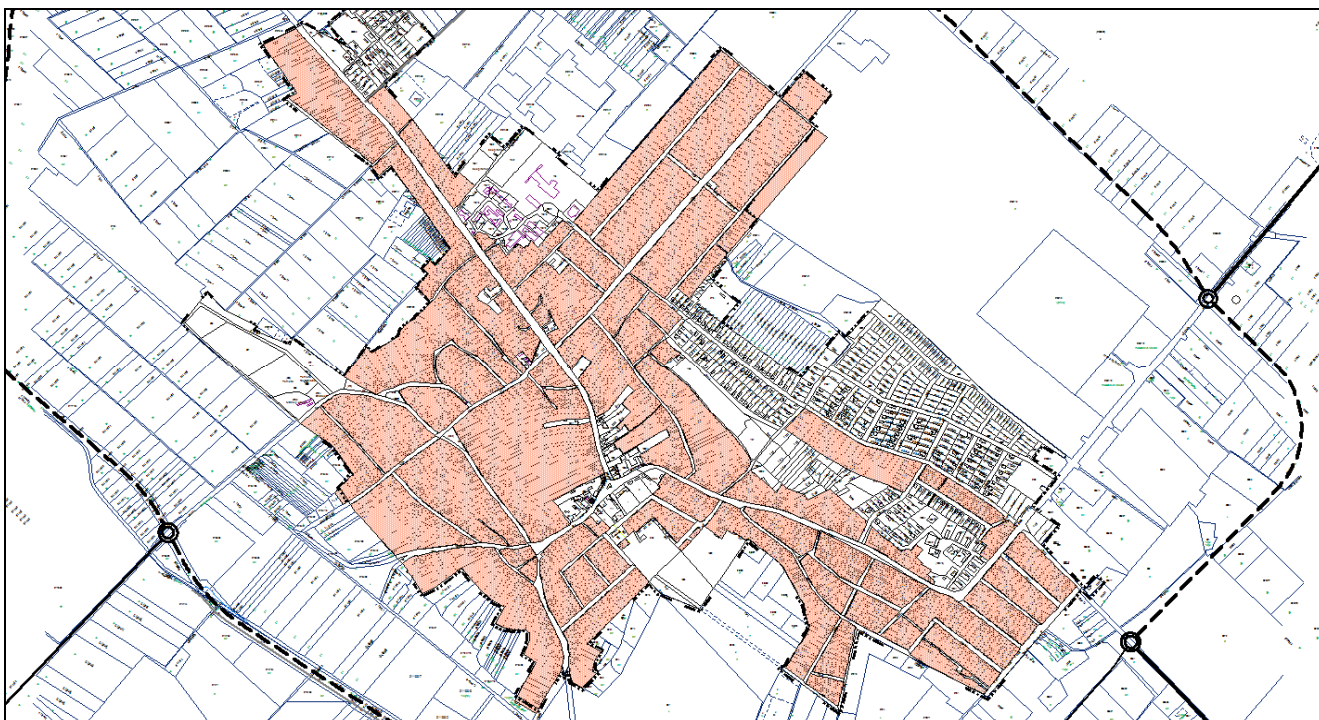
A terület a valóságban

A módosítás során új Lke4 építési övezet keletkezik, melyben oldalhatáron álló beépítést ír elő a HÉSZ 6.§ (3) bekezdésének táblázata. A többi építési övezeti paraméter nem változik. A max. beépítési mérték 30 %, az építménymagasság max, 5,5 m és a kialakítható telekméret 600 m².

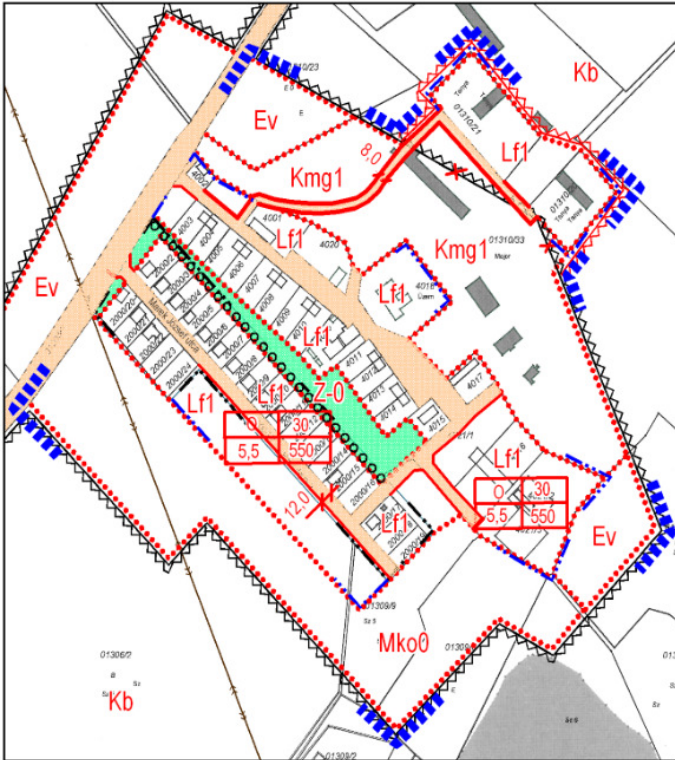
Az Lke3 építési övezetre speciális szabály nem vonatkozott. A területen egyéb módosítás nem történik, a Szabályozási terv csak a beépítési mód átírásával módosul.

4. Telekméret módosítása az Lf1 és Lf2 építési övezetekben

A belterület lakóterületeinek többsége falusias lakóterület és az Lf1 és Lf2 falusias lakóövezetekbe tartozik. Lf1 építési övezetbe tartozik még a külterületi Felsővány lakóövezetei is. A hatályos HÉSZ szerint a minimális telekméret az Lf1 építési övezetben 550 m², az Lf2 építési övezetben pedig 800 m². Egyre inkább előtérbe kerül az igény, hogy ennél kisebb telkek is kialakíthatók legyenek. Az önkormányzat – támogatva az ilyen irányú lakossági igényeket – az Lf1 építési övezetben 400 m²-re, az Lf2 építési övezetben 550 m² –re szeretné a telekméretet csökkenteni. Erről döntött a Képviselő-testület a 126/2018. (05.10) sz. kt. határozattal és a 183/2018. (08.21.) sz. Kt. határozat 1.f) pontjával.



Az Lf1 és Lf2 építési övezetek elhelyezkedése Bugyi belterületén



A módosítás során a HÉSZ 7.§ (3) bekezdésének táblázata módosul, csak a kialakítható telekméretet illetően, a többi építési övezeti paraméter változatlan marad. A beépítés ezekben az építési övezetben oldalhatáron álló, a max. beépítési mérték 30 %, az építménymagasság max. 5,5 m.

A módosítás nem eredményez nagyarányú telekmegosztást, mert a már meglévő övezetekben viszonylag kevés lehetőség adódik a telek megosztására, csak néhány még beépítetlen vagy az átlagnál nagyobb méretű telek megosztása lesz a módosítással lehetséges.

Ugyanakkor a HÉSZ mellékleteként a teljes belterületi szabályozási tervet cserélni kell, mivel minden szelvényen található Lf1 vagy Lf2 építési övezet, melynek a paraméterei is feltüntetésre kerültek. Ezek külön nem kerülnek lehatárolásra, csak az egyéb módosítások (1,2,3 jelű módosítások) területeit határolja le a "módosítással érintett területi" határ. Felsővány az SZT-4 jelű tervlapon szabályozott, mely szintén módosításra kerül, a teljes tervlap cserélődik.

Az Lf1 építési övezetek elhelyezkedése Felsőványon (a hatályos Szabályozási terv)

5. Az Obo Bettermann Kft telephelyén a Gip3 építési övezet paramétereinek változtatása

A cégcsoport a magyarországi telephelyén az elmúlt években több ütemben hajtott végre fejlesztéseket, ezzel párhuzamosan a foglalkoztatottak száma is folyamatosan emelkedett. A gyártókapacitás növelése érdekében növelte a telephely méretét a 2014-2015 évi módosítások révén, melynek során két szomszédos telek is kapcsolódott a telephelyhez, így összesen 24,76 ha-ra nőtt az ipari üzem területe.

A fejlesztésbe vont területen iroda- és oktatóközpont épület valósult meg, de a korábbi üzemi területen is történtek fejlesztések.

A legutóbbi - 2015-ben történt – szabályozási terv módosítás alkalmával a beépítési mérték bővült ugyan, de a zöldfelületi mérték szükséges csökkentésére akkor nem kerülhetett sor. Jelen módosításban az újabb soron következő fejlesztésekhez a zöldfelületi mérték min. 25 %-os értékre csökkentése az igény.

A változtatás célja, hogy további K+F valamint logisztikai beruházásokat valósíthasson meg a vállalkozás és az újabb fejlesztések eredményeként - tájékoztatásuk szerint - további 100 fővel bővíti a dolgozók létszámát. Éppen ezért döntött úgy Bugyi Nagyközség Képviselő-testületének önkormányzata a 183/2018. (08.21.) sz. Kt., határozatának 1.g) pontjával, hogy az előzetes megkeresés után beérkezett módosítási igénynek is helyt ad a jelenlegi módosításban. Mivel ez a módosítás egyszerűsített eljárással is lefolytatható lenne, ezért az előzetes tájékoztatási szakasz elmaradhat, azonban emiatt a módosítás miatt a véleményezési szakasz teljes körben kerül lefolytatásra.

A külterületen, az Ócsai útról megközelíthető, nagyterjedésű telephely a 01601/12 hrsz-ú telken található. A hatályos Településszerkezeti terven egyéb ipari területbe került besorolásra. Az egyéb ipari területre a HÉSZ alábbi előírásai vonatkoznak:

Ipari terület (Gip)**12. §.**

/1/ Ipari terület a Szabályozási Terveken Gip jellel szabályozott területfelhasználási egység, melyen belül környezetet nem károsító gazdasági célú ipari (szolgáltatási, kereskedelmi) létesítmények helyezhetők el.

/2/ Az építési övezetben az építmény-elhelyezés 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
Gip3	SZ	45	15,0*	5000	40	40
Gip4	SZ	30	15,0	5000	40	25

SZ - szabadonálló beépítés

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

²(3a) A Gip1 építési övezetekben az építési hely határainak meghatározásánál a következőket kell figyelembe venni:

- előkert: 8,0 m,
- oldalkert: 5,0 m
- hátsóker: 5,0 m
- az építési helyen kívül eső épület, épületrész a meglévő kubatúrán belül felújítható, átalakítható, de csak az építési helyen belül bővíthető.

³(3b) A Gip2 építési övezetekben az építési határvonal a következő:

- a Z-1 övezettel határos oldalon 3,0 m, a Kiskunlacházai út felől 5,0 m, a Temető utca felől 0 m.
- oldalkert (a temető mellett): 5,0 m
- az építési helyen kívül eső épület, épületrész a meglévő kubatúrán belül felújítható, átalakítható, de csak az építési helyen belül bővíthető

/4/4

/5/ Az építési övezetben önálló terepszint alatti építmény/építmények elhelyezhetők, de ezek által elfoglalt terület nem lehet több a telek max. 10 %-ánál. Pinceszint legfeljebb a földszinti alapterülettel megegyező lehet.

/6/5

⁶/7/ A Gip3 egyéb ipari építési övezetre vonatkozó előírások a következők:

- Az építési övezet területén a telek beépíthetőségének 20 %-án az építménymagasság legfeljebb 26 m lehet, amennyiben az épület raktározási technológiája ezt szükségessé teszi.
- Az előkert mérete 35 m, oldalkert mérete 4,0 m, a hátsóker 10 m.
- Az építési övezetben a szabályozási terven „a kötelező zöldfelületi arány megtartására biztosítandó zöldfelület-erdőként” jelölt területen építési tevékenység a vonatkozó magasabb szintű jogszabályok előírásai szerint történhet.
- Az építési övezetben az (1) bekezdésben meghatározottakon kívül elhelyezhetők oktatási, ismeretterjesztési és vendéglátó rendeltetések, valamint a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások is.
- Az építési övezetben az SZT-3 jelű szabályozási terven jelölt „differenciált módon számítható biológiai aktivitásérték” jellel körülhatárolt területen a biológiai aktivitás értékét a vonatkozó jogszabály szerint kell figyelembe venni.

(8)⁷

¹ Módosította a 11/2015. (VIII.06.) sz. önk. rendelet, hatályos 2015. augusztus 21. napjától

² Módosította a 9/2014. (VII.25.); 23/2014. (XII.12.); 11/2015. (VIII.06.); 17/2015.(XII.11.) sz. önk. rendelet, hatályos 2016. január 10-től

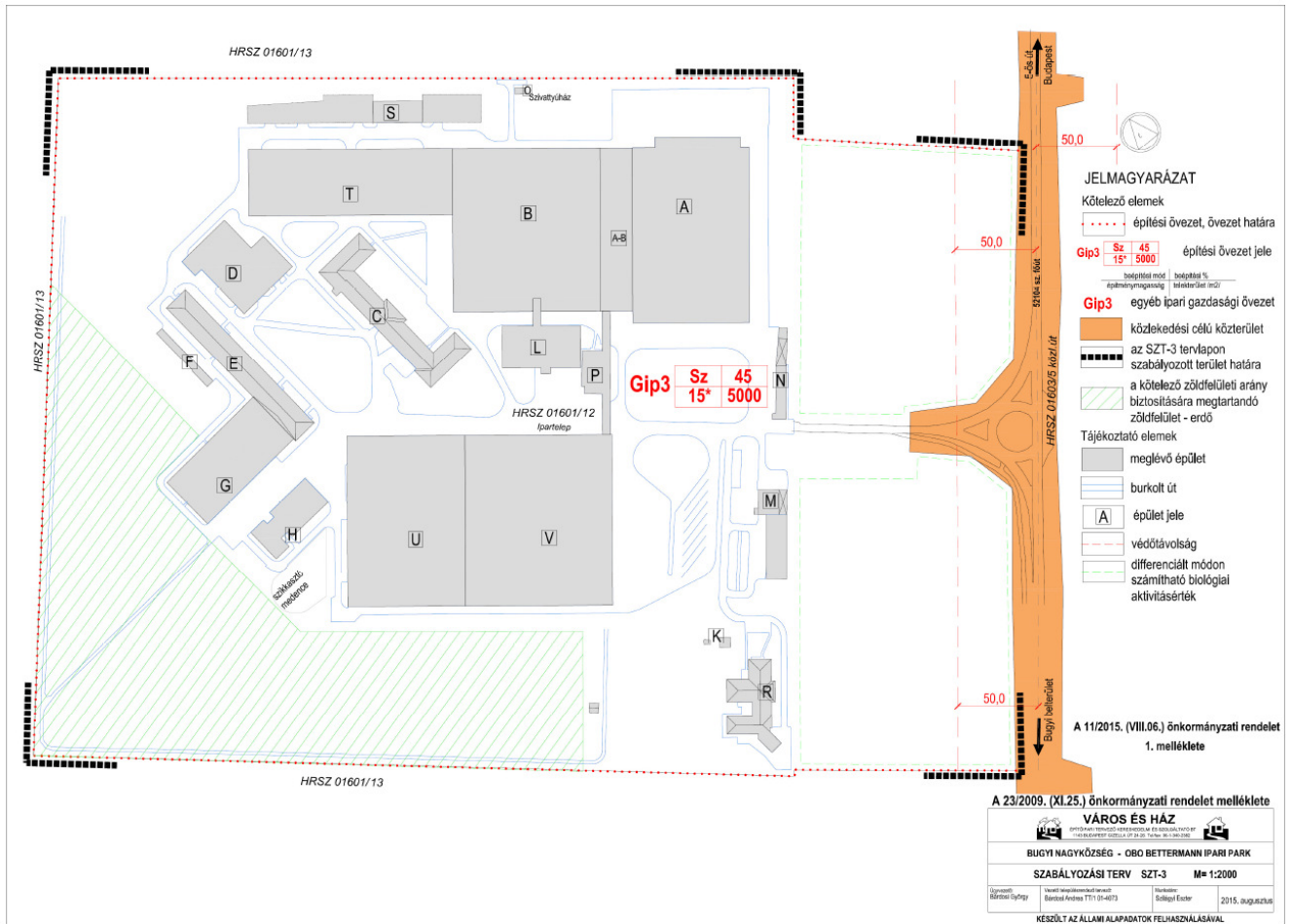
³ Beiktatta a 17/2015. (XII.11.) sz. önk. rendelet, hatályos 2016. január 10-től

⁴ Hatályon kívül helyezte a 15/2017. (XI.20.) sz. önk. rendelet, hatálytalan 2018. jan. 01-től

⁵ Hatályon kívül helyezte a 15/2017. (XI.20.) sz. önk. rendelet, hatálytalan 2018. jan. 01-től

⁶ Módosította a 9/2014. (VII.25.); 23/2014. (XII.12.); 11/2015. (VIII.06.) sz. önk. rendelet, hatályos 2015. augusztus 21-től

⁷ Beiktatta a 19/2016. (XII.12.) hatályos 2017. január 12-től; Hatályon kívül helyezte a 15/2017. (XI.20.) sz. önk. rendelet, hatálytalan 2018. jan. 01-től



A hatályos Szabályozási terv

A módosítás során a HÉSZ 12.§ (2) bekezdés táblázata módosul, a Gip3 építési övezetben a minimális zöldfelületi érték 40 %-ról 25 %-ra csökken. A beépítés mértéke 45 % marad - függetlenül attól, hogy az önkormányzati határozat a beépítés mértékének emeléséről is szól - miután a jelenleg tervezett fejlesztésekkel is csak legfeljebb 38 %-os lesz a beépítés mértéke. További fejlesztésekre így még mindig marad kb. 1,7 ha-os beépítési lehetőség.

A szabályozási terven, az Ócsai út felőli - korábban önálló telken, annak bevonását érintő módosítás alkalmával, külön jelölésre került, hogy a biológiai aktivitásérték differenciáltan került számításra, azaz azon a területen háromszintes növényzet kialakítását írta elő a HÉSZ. A 25 %-ra történő csökkentés miatt ennek a területnek a zöldfelületi kialakítása nem változik, ez a terület ugyanis a telkek területének kb. 17 %-a.

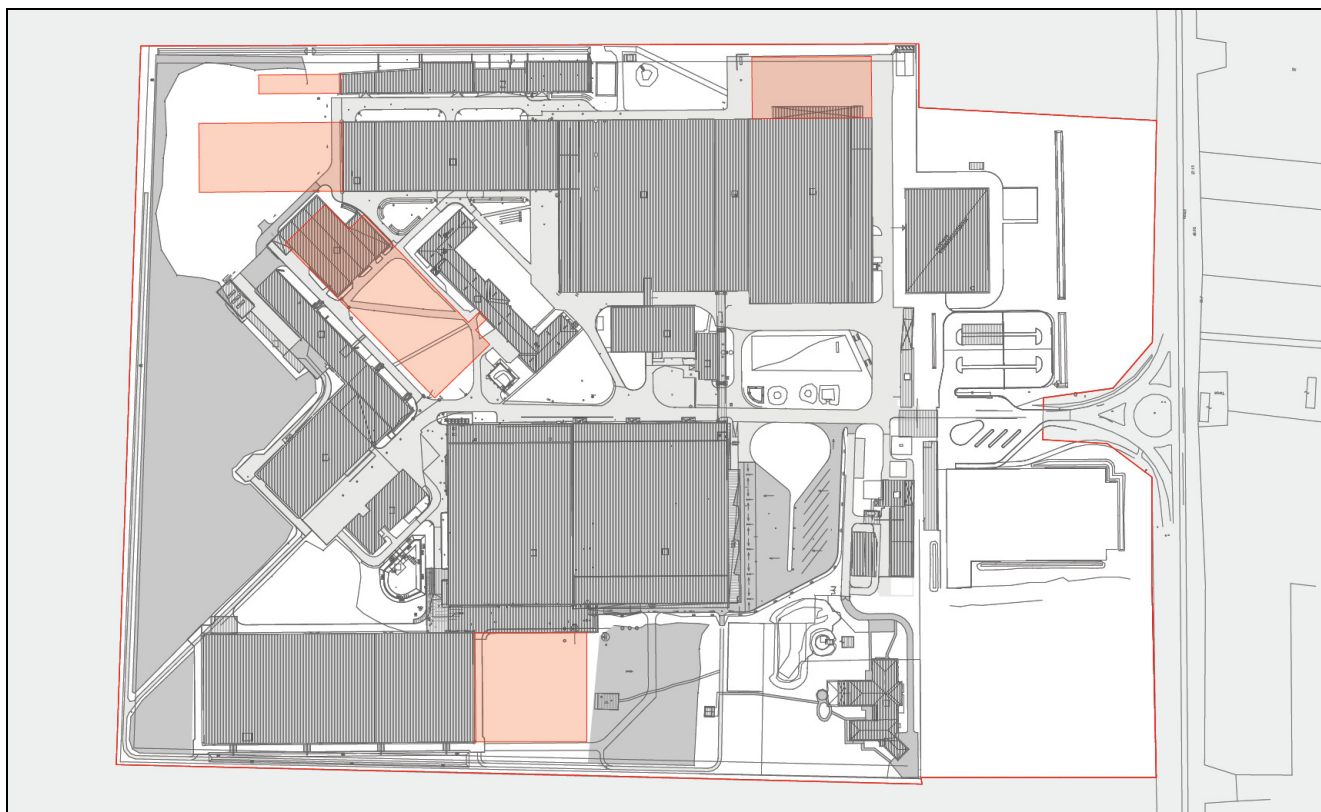
A Szabályozási terv ábrázolja a közelmúltban az Erdő Adattárból kivezetett telken belüli erdőt is (35A erdőrészt), melyet ezek alapján törölni szükséges.

A 2015-ben épült új logisztikai csarnokhoz a Pest Megyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Osztálya XIV-G-013/08607-5/2015. ügyiratszámú, 2015 július 16-án kelt határozatával 2,12 ha erdőrészt igénybevétele engedélyezte, melynek cserébe az Obo Bettermann Kft csererdősítést végzett más területen.

2018 február 8-án kelt, PE-06/ERDŐ/01259-2/2018 ügyiratszámú határozatával a Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatal Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztálya a megmaradt erdőrésztelkeket (35A1 és 35B), összesen 2,48 ha területtel kivezette az Országos Erdőállomány Adattárból a hatályos jogszabályok alapján.

Törlésre kerül tehát a telken belüli erdő-zöldfelület a szabályozási tervről és párhuzamosan az erre vonatkozó HÉSZ 12.§ (7) bekezdésének c) pontja szerinti szabály is hatálytalanságra kerül.

Ezenkívül feltüntetésre kerülnek a hatályos terv óta épült épületek is.



A telephely tervezett bővítései

6. Településközpont vegyes terület kijelölése a Kossuth utca - Teleki utca - Erzsébet királyné utca által határolt tömbben

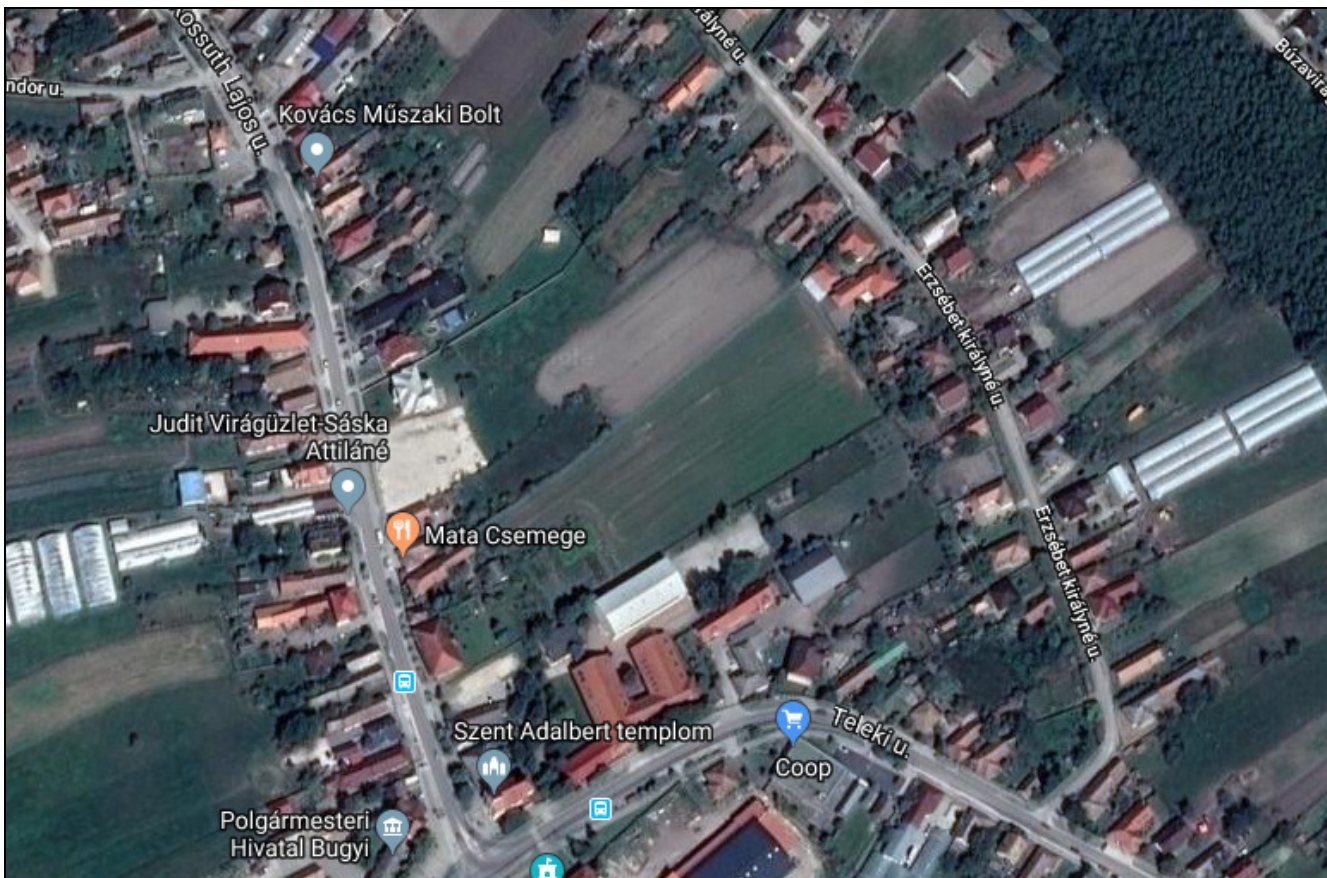
Az érintett tömbben 2016-ban került elfogadásra az a módosítás, mely által egy feltáró út került kijelölésre a Kossuth utcáról az Erzsébet királyné utca felé. Az utca még nem alakult ki, ugyanakkor az elkészült telekalakítási vázlat szerint kissé szélesebb lesz, mint a tervezett 12 m-es széles utca. A tervezett szélesség 16,4-18,1 m-ig változik. Az új utca délkeleti oldalán, újabb telekosztások helyett, uszoda elhelyezését tervezi az önkormányzat, ez ugyanis már régóta napirenden szerepel. A tanuszodát már régóta hiányolják a helyiek, így a fejlesztési programokban (Konceptió, ITS) is hangsúlyos szerepet kapott az uszoda létesítése. A tervek jelenleg készülnek. A létesítményben egy tanmedence (8x15 m-es) és egy 33x25 m-es vízilabdára is alkalmas úszómedence létesül. A létesítmény alapterülete 1900 m² körüli és az új feltáró útról tervezett a megközelítése. A feltáró úttól délkeletre fekvő telkek összevonásra kerülnek, így az uszoda számára kialakuló telkek kb. 1,5 ha lesz. Jelenleg a terület nagy része falusias lakóterületben fekszik, Lf1 építési övezetben, kisebb része már településközpont vegyes területben van (a Kossuth utcai telkek). Ugyanakkor ezen telkek végeit is érinti a telekalakítás, a tulajdonosokkal megegyezve alakítja ki az önkormányzat az uszoda telkét. Az átsorolással érintett terület így csak 1,29 ha.

A módosítás során tehát településközpont vegyes területbe kerül a terület, mely kapcsolódik a Kossuth utcai már átsorolt telkekhez illetve a szomszédos iskola telkéhez is.

Az iskola Vt2 építési övezetben van, melynek paraméterei csaknem megfelelők, kivéve a telekméret, mely ott kialakult, így a V3 építési övezetbe kerül a terület átsorolásra, melyben szabadonálló a beépítési mód, beépítés mértéke 40 %, az építménymagasság max. 7,5 m, a zöldfelület minimuma 40 %, és a kialakítható telekméret 3000 m².

Az előzetes tervek szerint a létesítendő uszoda a fenti paramétereknek megfelelő lesz. A szükséges parkolók a kialakuló telken belül elhelyezhetők. A kialakuló új út túloldalán található az orvosi rendelő telke, melynek telke a telekalakítások során bővül és ez is Vt3 építési övezetbe kerül, a mellette fekvő, már településközpont vegyes területbe tartozó 1071 és 1072 hrsz-ú telkek Vt1 építési övezetben marad (az építménymagasság és a kialakítható telekméret a két övezet közötti különbség, a Vt1-ben 5,5 m az építménymagasság maximuma, míg a Vt3-építési övezetben 7,5 m.)

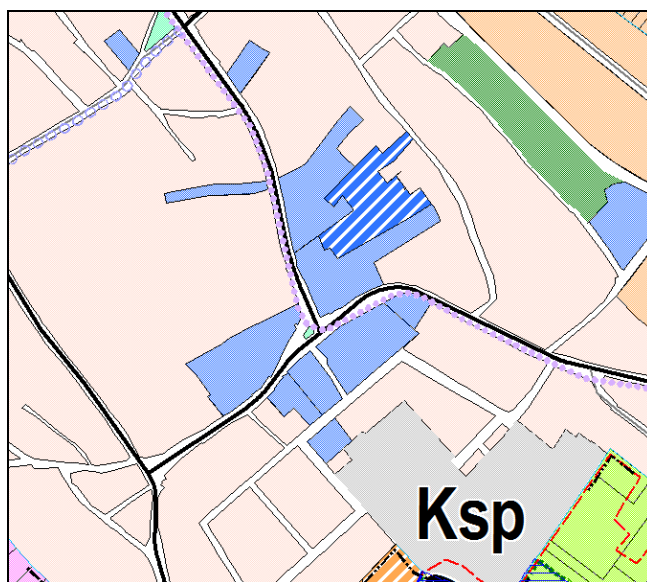
Az új feltáró út a szerkezeti terven nem kerül külön jelölésre.



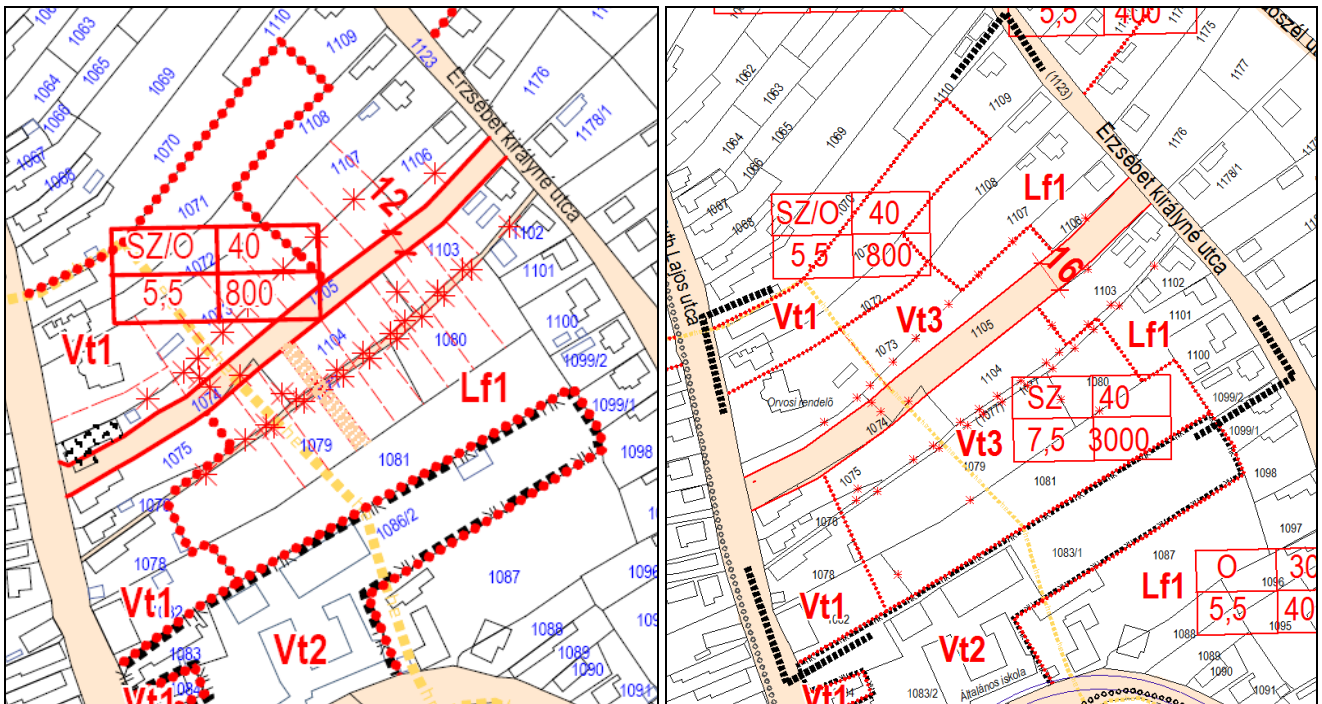
Légifotó (Google)



Hatályos Településszerkezeti terv



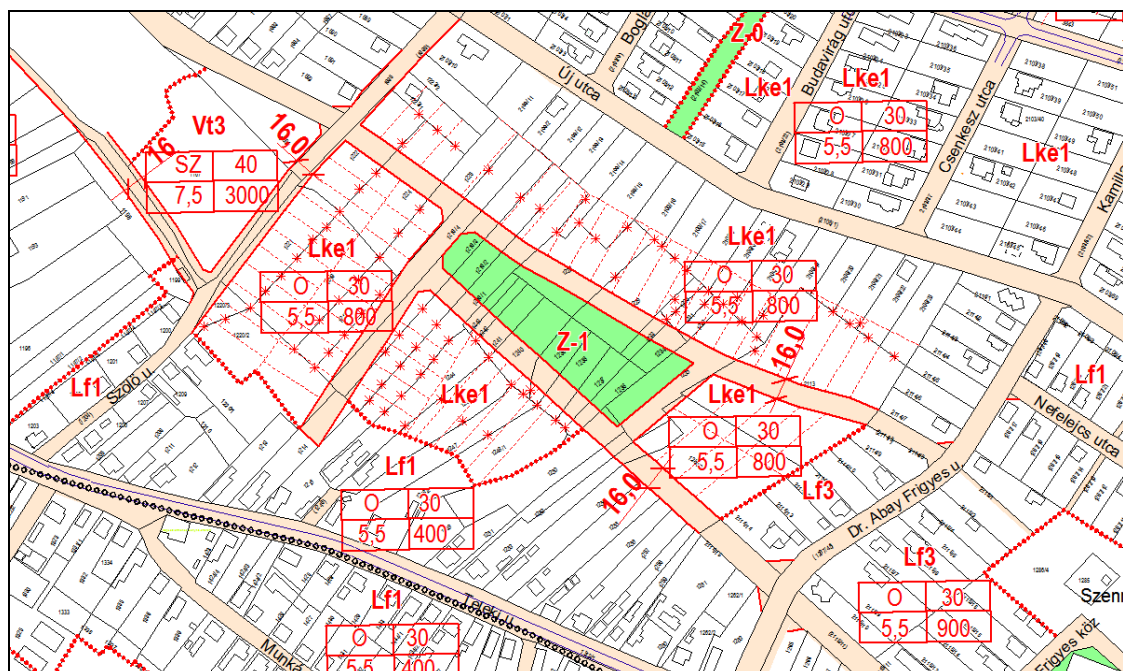
Településszerkezeti terv módosítás



További HÉSZ módosítások

Az önkormányzat utólagos kérésére volt még a Teleki utca – Szőlő utca – Új utca – Dr. Abay Frigyes utca által határolt tömbbelsőben a beépítést korlátozni, tekintettel arra, hogy a tulajdonosok a terület átosztása nélkül is szeretnének épületeket elhelyezni a meglévő, de a szabályozási tervben átosztásra javasolt területeken. Véleményünk szerint a felülvizsgálatban kell részletesen megvizsgálni illetve akár a terület beépítését átgondolni. Jelen módosításban a beépítés feltételeire az alábbi előírás javasolt a HÉSZ kertvárosias lakóterületére vonatkozó 6.§-ába beépíteni:

"(15) A Teleki utca – Szőlő utca – Új utca – Dr. Abay Frigyes utca által határolt tömbbelsőben Lke1 építési övezeteiben épületet elhelyezni csak a Szabályozási terven szabályozott utak kialakítását és a telkek átosztását követően lehet. "



Az érintett telektömb hatályos szabályozási terve

A belterületi - A3-as tervlapokon szelvényezett - szabályozási terv teljes egészében cserélésre kerül, ugyanis a 4-es módosítás minden tervlapot érint. Ettől függetlenül a konkrét módosítások a véleményezési tervdokumentációban kiemelve is szerepelnek, de jóváhagyásra csak a teljes tervlapok kerülnek.

(A záró véleményezési tervdokumentációban már csak a jóváhagyásra kerülő A3-as szabályozási terv szelvények fognak szerepelni.)

3. 2. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK ÉS A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÖSSZHANGJÁNAK IGAZOLÁSA

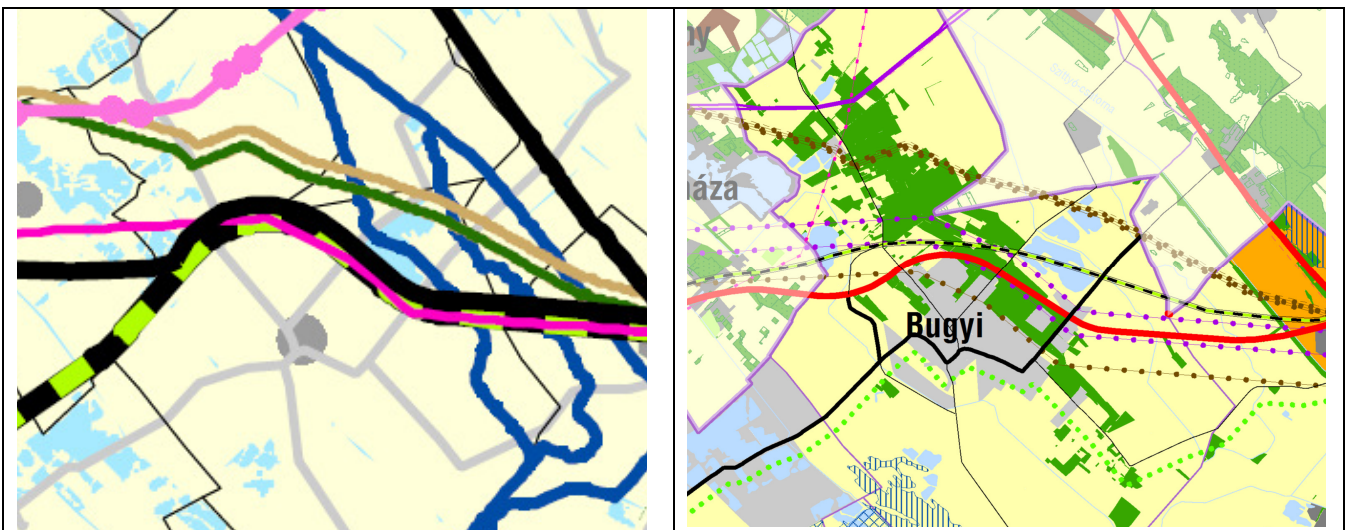
A területrendezési tervekkel való összhang a hatályos Településrendezési tervhez készített Alátámasztó munkarészben (2009) igazolásra került. Az akkori megfeleltetés egy köztes időszakban készült, amikor a 2008-ban módosított OTrT-nek az akkor hatályos Pest megyei területrendezési terv sok helyen nem felelt meg.

Jelen módosításnál is hasonló a helyzet, a 2012-ben módosított Pest megyei Területrendezési terv (PmTrT) Térségi Szerkezeti terve a korábbihoz képest jelentősen eltérően határozta meg az egyes térségi területfelhasználási egységeket, ugyanakkor a 2014 január 01-től hatályos Országos Területrendezési Terv (OTrT) megint új helyzetet teremt.

Jelen módosítás során csak a módosításokkal összefüggő megfeleltetést végezzük el, a település teljes közigazgatási területére teljes összhang igazolás a jelenleg hatályos Településszerkezeti Terv felülvizsgálata, vagyis a jelenleg érvényben lévő követelmények szerinti új településszerkezeti terv készítése során végezhető el.

Az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. Törvény (OTrT) módosítását 2013 december 9-én fogadta el az országgyűlés a 2013. évi (módosító) CCXXIX. Törvénnyel (MTv.). Az új OTrT 2014 január 01.-től hatályos.











Az új OTrT szerint az **Ország Szerkezeti terve** valamint a hatályos **Pest megye Területrendezési terv (PmTrT) Térségi Szerkezeti terv** Bugyi Nagyközséget illetve a módosítások térségét érintő részletei az alábbiak:



Az Ország Szerkezeti terve
(A 2003. évi XXVI. Tv. 2. melléklete)

Pest Megye Térségi Szerkezeti terve
(2.melléklet)

Jelmagyarázat	Jelmagyarázat
<p>ORSZÁGOS TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁK</p> <ul style="list-style-type: none"> Erdőgazdálkodási térség Mezőgazdasági térség Vegyes területfelhasználású térség Vízgazdálkodási térség <p>Települési térség</p> <ul style="list-style-type: none"> 1000 ha felett 750 - 1000 ha között 500 - 750 ha között 100 - 500 ha között 100 ha alatt 	<ul style="list-style-type: none"> hagyományosan vidéki települési térség erdőgazdálkodási térség mezőgazdasági térség vízgazdálkodási térség

ORSZÁGOS JELENTŐSÉGŰ MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRA- HÁLÓZATOK ÉS EGYSÉGI ÉPÍTMÉNYEK	
Országos jelentőségű közlekedési hálózatok és egyedi építmények	
	Gyorsforgalmi út
	Főút
	Nagyssebességű vasútvonal
	A transz-európai vasúti áruszállítási hálózat részeként működő vasúti pálya
	Nem a transz-európai vasúti áruforgalmazási hálózat részeként működő országos törzshálózati vasúti pálya
	gyorsforgalmi út
	főút
	térségi jelentőségű mellékút
	nagyssebességű vasútvonal
	a transzeurópai vasúti áruszállítási hálózat részeként működő országos törzshálózati vasútvonal

Az OTRT 31/B. § előírásaiban megfogalmazott átmeneti szabályok szerint a megfeleltetés során a megyei területfelhasználási kategóriáknak kell megfelelni:

„31/B. §⁹⁶ A kiemelt térségi és a megyei területrendezési terveknek az e törvénnyel való összhangba hozataláig a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál az alábbi átmeneti rendelkezéseket kell alkalmazni:

a) az Országos Szerkezeti Terv által kijelölt országos jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatokat az e törvénynek az MTv.-vel megállapított 1/1-11. melléklete, 9. § (7) bekezdése, valamint 10. §-a előírásainak alkalmazásával kell kijelölni,

b) **a megyei területrendezési tervben megállapított térségi területfelhasználási kategóriákon belül az e törvénynek az MTv.-vel megállapított 6. § (2) bekezdésének előírásait kell alkalmazni.**”

„(2) A kiemelt térségi és megyei területfelhasználási kategóriákon belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során a következő szabályokat kell alkalmazni:

a) az erdőgazdálkodási térséget legalább 85%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni;

b) a mezőgazdasági térséget legalább 85%-ban mezőgazdasági terület, beépítésre szánt különleges honvédelmi terület, beépítésre nem szánt különleges honvédelmi terület vagy természetközeli terület területfelhasználási egységbe kell sorolni, a térségben nagyvárosias lakóterület és vegyes terület területfelhasználási egység nem jelölhető ki;

c) a vegyes területfelhasználású térséget legalább 85%-ban mezőgazdasági terület, erdőterület vagy természetközeli terület területfelhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület kivételével bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető;

d) a települési térség bármely települési területfelhasználási egységbe sorolható;

e) a vízgazdálkodási térséget legalább 85%-ban vízgazdálkodási terület vagy természetközeli területfelhasználási egységbe kell sorolni;

f) az építmények által igénybe vett térséget az adott építmény jellege szerinti települési területfelhasználási egységbe kell sorolni.”

„e) azokat az országos övezeteket, amelyeket a kiemelt térségi és megyei területrendezési terv alkalmaz, azonban az MTv. megszüntetett, a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál nem kell alkalmazni,

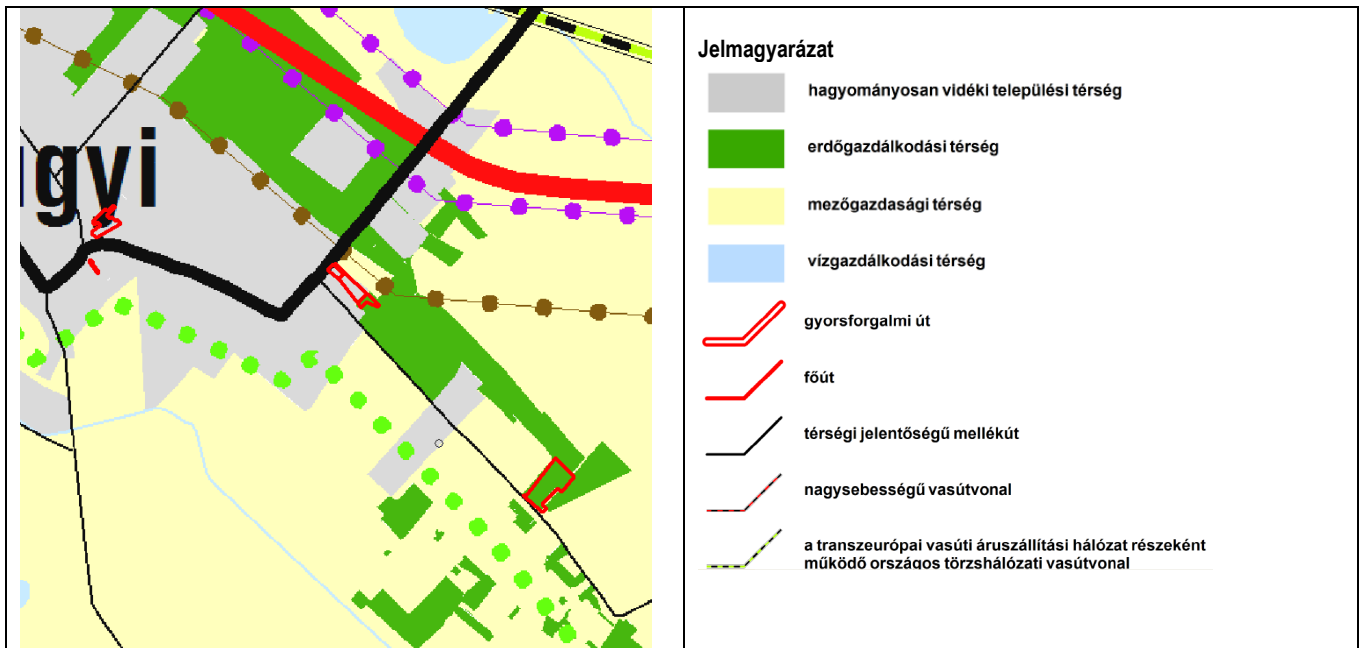
f) azokra az országos övezetekre, amelyeket a kiemelt térségi és megyei területrendezési terv alkalmaz, azonban a rá vonatkozó előírásokat az MTv. módosította, a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál e törvénynek az MTv.-vel megállapított övezeti előírásait kell alkalmazni,

g) azokat a kiemelt térségi és megyei övezeteket, amelyeket a kiemelt térségi és megyei területrendezési terv megállapít, azonban az MTv. megszüntetett, az i) pontban foglaltak kivételével a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál nem kell alkalmazni.

h) azokat a kiemelt térségi és megyei övezeteket, amelyeket a kiemelt térségi és megyei területrendezési terv megállapít, azonban a rá vonatkozó előírásokat az MTv. módosította, a j) pontban foglaltak figyelembevételével a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál e törvénynek az MTv.-vel megállapított övezeti előírásaival kell alkalmazni.”

„l) azon új országos, kiemelt térségi és megyei övezeteket, amelyeket az MTv. állapított meg, azonban a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben még nem kerültek alkalmazásra, a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál e törvénynek az MTv.-vel megállapított 12/A. § (1) bekezdése és övezeti előírásai szerint kell lehatárolni és alkalmazni.”

A Pest megye Területrendezési terve (elfogadva Pest Megye Közgyűlésének 5/2012. (V.10.) önkormányzati rendeletével) **Térségi Szerkezeti tervén** (2. melléklet) a jelen módosítások hagyományosan vidéki települési térséget és erdőgazdálkodási térséget érintenek az alábbi kivágot szerint:



A térségi területfelhasználási kategóriáknak történő megfeleléskor a 2016 decemberében jóváhagyott TSZT módosítás (201/2016. (12.08.) sz. Kt. határozat) számítását használtuk fel:

A Pest Megyei Területrendezési Terv térségi területfelhasználási kategóriáiból igénybe vett és a továbbiakban felhasználható területek:

Módosítások által igénybevett területek	Erdőgazdálkodási térségből	Mezőgazdasági térségből	Vízgazdálkodási térségből
Jelenleg felhasználható terület a térségen belül*	14,44 % 187,37 ha	14,4 % 1350,74 ha	14,59 % 34,67 ha
Módosítás által igénybevett területek	8,78 ha	53,34 ha	-
Továbbiakban felhasználható terület a térségen belül	13,76 % 178,59 ha	13,83 % 1297,4 ha	14,59 % 34,67 ha

* A 38/2015. (III.12.) sz. Kt. határozat 2. pontja alapján

A megyei területfelhasználási kategóriákból a jelen módosítás által igénybe vett területek:

Módosítások által igénybevett területek	Erdőgazdálkodási térségből	Mezőgazdasági térségből	Vízgazdálkodási térségből
Jelenleg felhasználható terület a térségen belül*	13,76 % 178,59 ha	13,83 % 1297,4 ha	14,59 % 34,67 ha
Módosítás által igénybevett területek	0,54 ha	-	-
Továbbiakban felhasználható terület a térségen belül	13,72 % 178,05 ha	13,83 % 1297,4 ha	14,59 % 34,67 ha

* A 201/2016. (12.08.) sz. Kt. határozat 2. pontja alapján

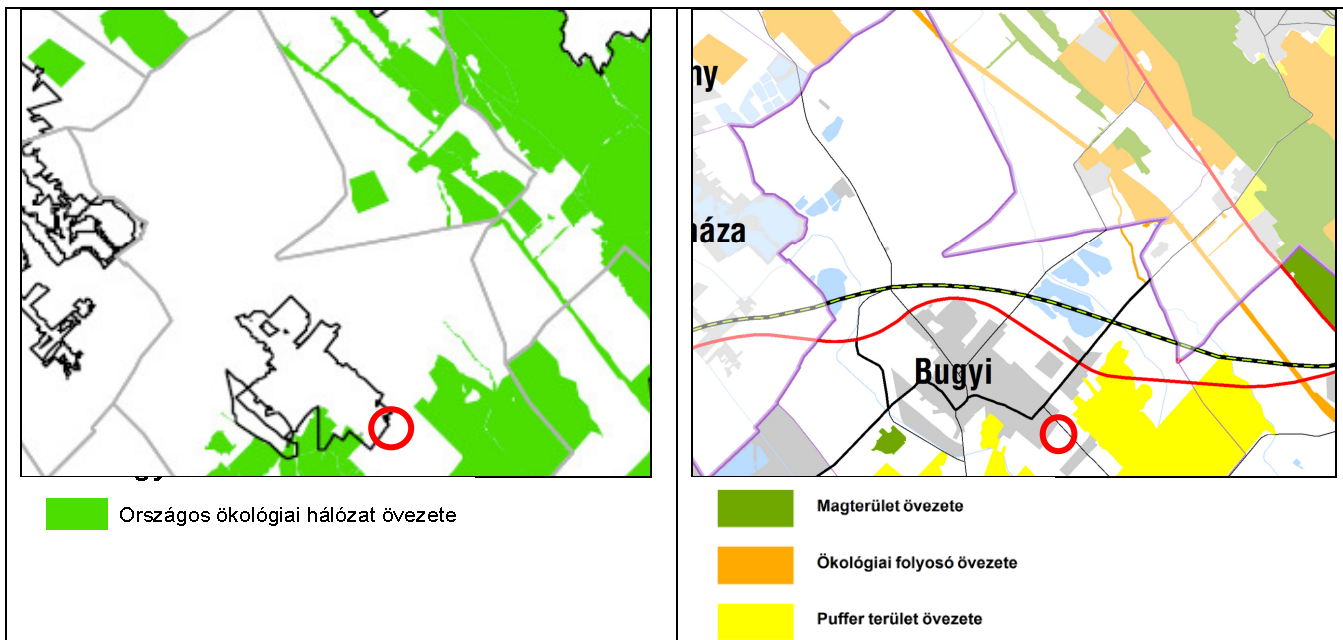
Összefoglalóan megállapítható, hogy a tervezett módosítások az Ország Szerkezeti tervével illetve Pest megye Térségi Szerkezeti tervével nem ellentétesek. A BA érték kompenzálásra kijelölt erdőterület erdőgazdálkodási térségben van, igénybevétel nem keletkezik.

Tájékoztatásul részletezzük a településszerkezeti tervhez képesti változásokat:

Erdőterületet (Eg) érint az 1-es módosítás, így az erdőterület 2,5 ha-al csökkenne, a kereskedelmi szolgáltató gazdasági 2 ha-al, a falusi lakóterület csaknem a 0,5 ha-al nő. A biológiai aktivitás kompenzálására kijelölt 088/37 hrsz-ú terület erdőterületbe sorolása 4,46 ha területet érint, mellyel összességében az erdőterület nő.

Belterületen a 2-es módosításnál a **zöldterület** csökken, közlekedési területbe kerül 0,11 ha terület. A 6-os módosításnál a falusias lakóterület csökken 1.3 ha-al, míg a településközpont vegyes terület nő. A 2-es és 6-os módosítás a települési területen belül található.

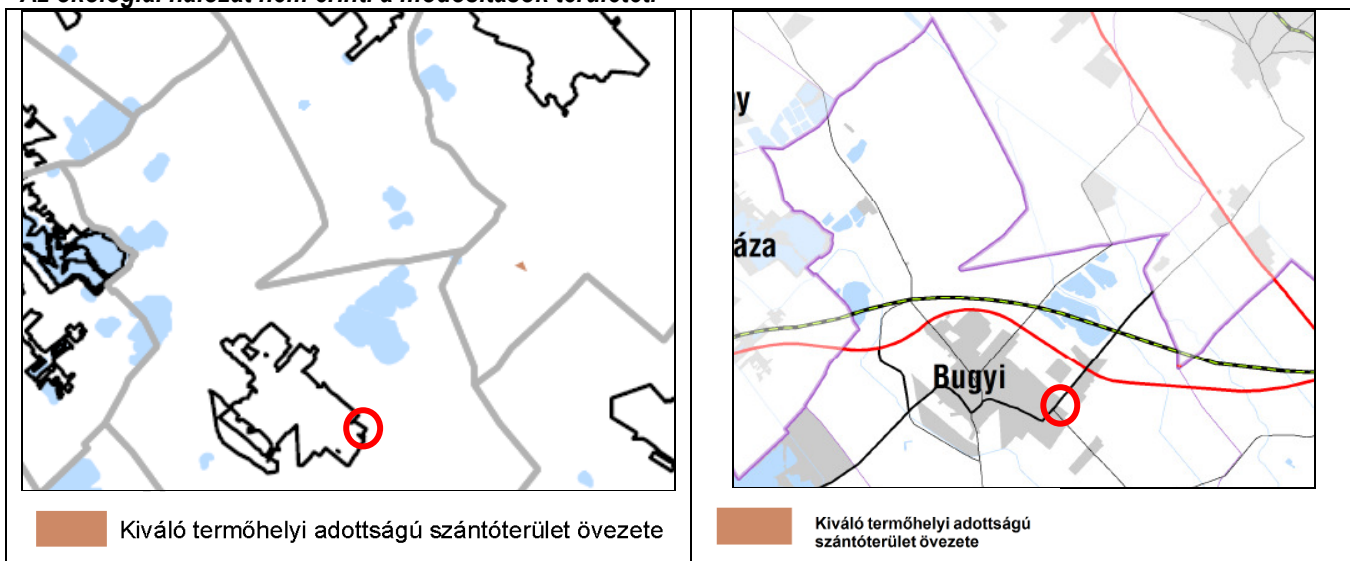
Az új OTrT országos övezetei valamint a **Pest megyei Területrendezési terv (PmTrT) szerinti megyei övezetek (az 1-es módosítás megjelenítésével)**



A 2003. évi XXVI. Tv. 3.1. melléklete

PmTrT 3.1. melléklete

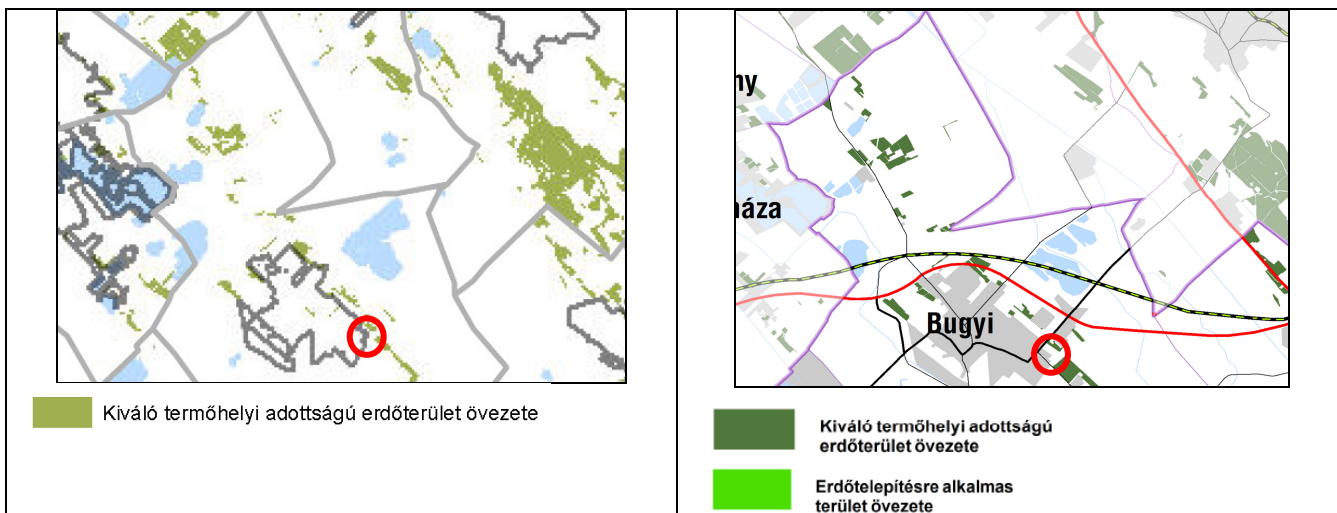
Az ökológiai hálózat nem érinti a módosítások területét.



A 2003. évi XXVI. Tv. 3.2. melléklete

PmTrT 3.2. melléklet

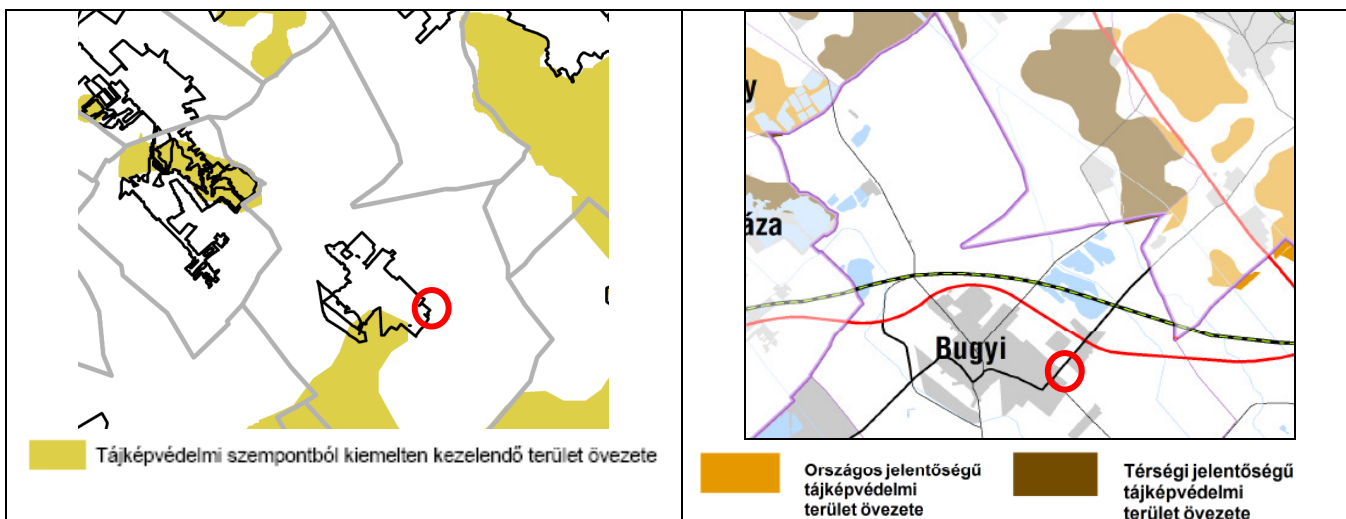
A módosítással érintett területeket az övezet nem érinti.



A 2003. évi XXVI. Tv. 3.4. melléklete

PmTrT 3.3. melléklet

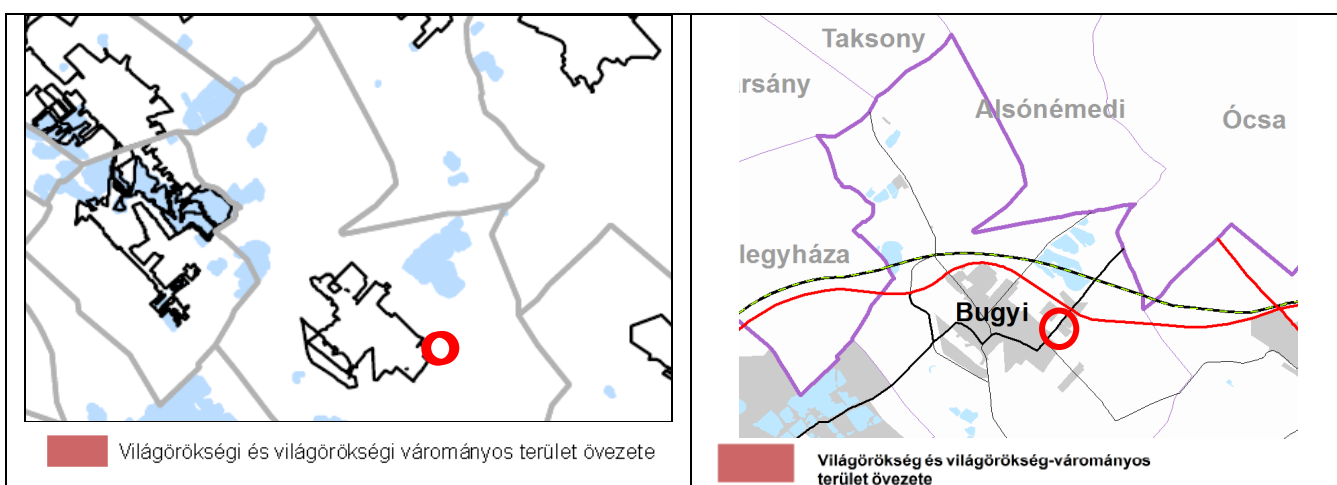
A módosítással érintett területeket az övezet nem érinti.



A 2003. évi XXVI. Tv. 3.5. melléklete)

PmTrT 3.5. melléklet

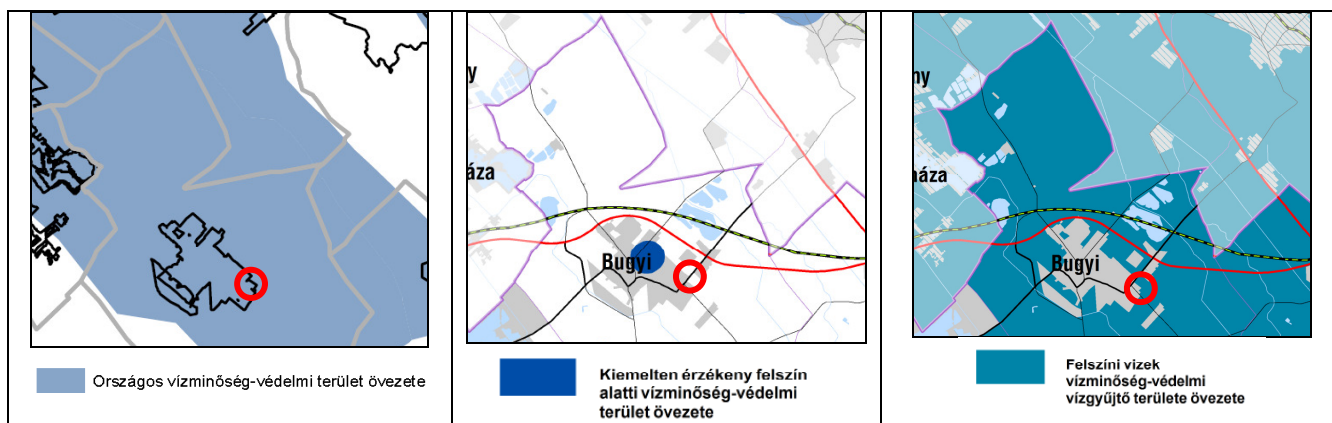
A módosítással érintett területet az övezet nem érinti.



A 2003. évi XXVI. Tv. 3.6. melléklete

PmTrT 3.6 melléklet

Az övezet nem érinti a települést.



A 2003. évi XXVI. Tv. 3.7. melléklete

PMTrT 3.9. melléklet

PMTrT 3.11. melléklet

Az övezetek - a középső kivételével - érintik a módosítások területét.

„Országos vízminőség-védelmi terület övezete⁴¹

15. §⁴² (1) Az országos vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről a kiemelt térség és a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.

(2) Az övezetbe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellel érintett területeket, és a helyi építési szabályzatban az építési övezetre vagy övezetre vonatkozó szabályokat kell megállapítani.

(3) Az övezetben bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni”

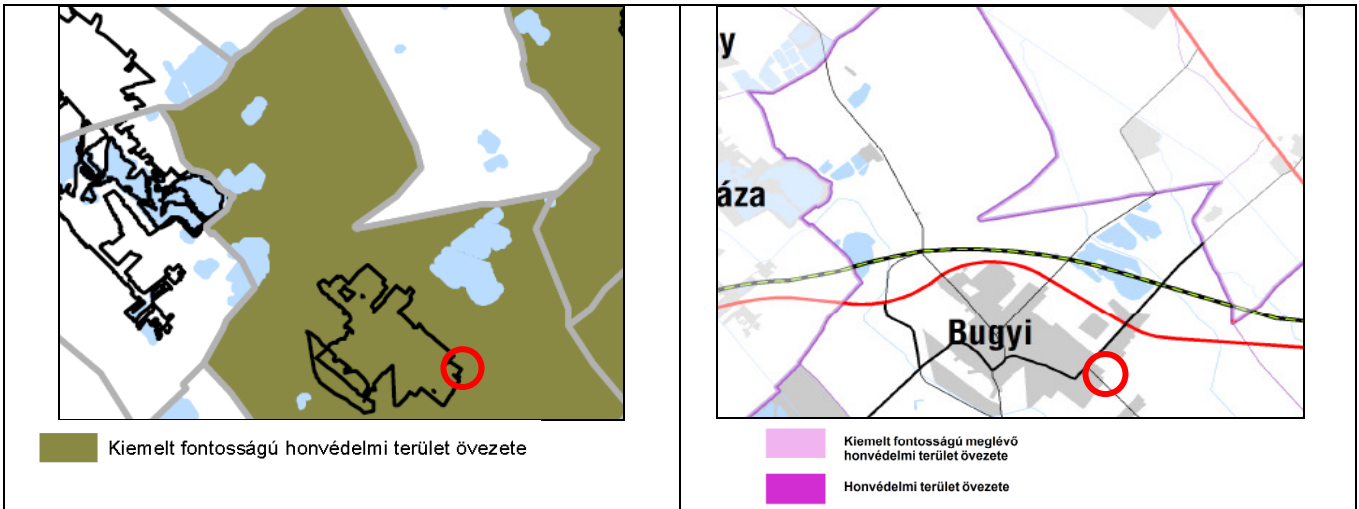
Az új OTrT által kijelölt országos vízminőség-védelmi terület övezetén belül fokozottan érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület a település belterületén lévő vízmű és védőterülete.

Az övezet további területrésze a felszíni vizek szempontjából védendő. A módosítással érintett területek a felszíni vizek (Duna) vízminőség-védelmi vízgyűjtő területére esik. A módosítások azonban nem ellentétesek az OTrT vonatkozó szabályaival. A hatályos HÉSZ a vizek védelmére vonatkozó szabályokat már tartalmaz.



A 2003. évi XXVI. Tv. 3.8. melléklete

Az övezet (két övezet) területe Bugyi közigazgatási területét nem érinti.

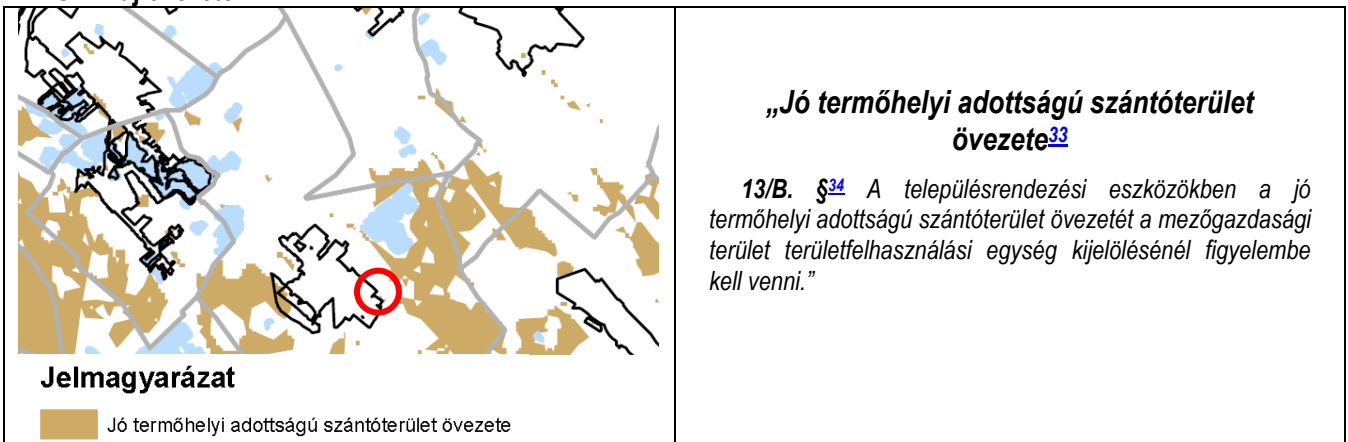


A 2003. évi XXVI. Tv. 3.9. melléklete

PMTrT 3.15. melléklet

A honvédelmi területek a hatályos Településrendezési tervben lehatárolásra kerültek. A módosítással érintett területek nem érintenek honvédelmi területeket.

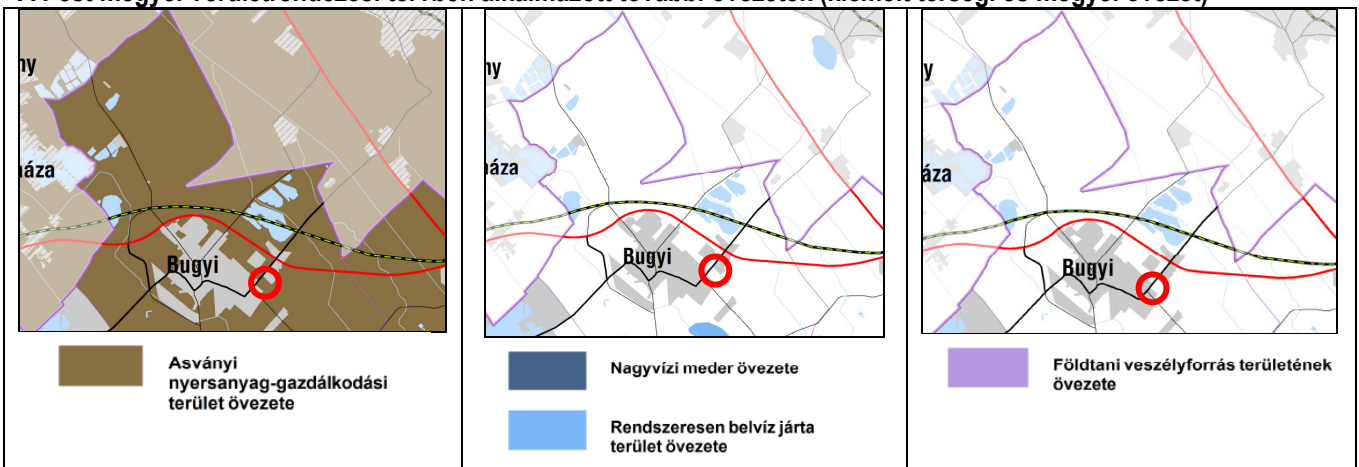
Az OTrT új övezetei



A 2003. évi XXVI. Tv. 3.3. melléklete

Az új OTrT által kijelölt új övezet, amely a módosítások területét nem érinti.

A Pest megyei Területrendezési tervben alkalmazott további övezetek (kiemelt térségi és megyei övezet)



PMTrT 3.10 melléklet

PMTrT 3.11 melléklet

PMTrT 3.12 melléklet

A Bugyi területén lévő bányatelkek területét a hatályos településszerkezeti terv kijelölte.

Az övezet nem érinti a módosítások területét.

Az övezet nem érinti Bugyi területét.

Összefoglalóan megállapítható, hogy a tervezett módosítások a 2014. január 1-én hatályba lépő új OTrT szerkezeti tervével, országos övezeteivel és az övezetekre vonatkozó szabályokkal nem ellentétes.

Megállapítható továbbá, hogy a módosítások Pest megye hatályos területrendezési terv Térségi Szerkezeti tervével és a terv szerinti övezetekkel ugyancsak nem ellentétes.

3.3. TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT

A tervezett módosítás 6 területre terjed ki:

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

Az Ócsai út délkeleti oldalán, a belterülettel határos tömbben a 083/25 hrsz-ú szántó hatályos szerkezeti tervi erdőterületi besorolásból kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területbe kerül. A mellette és a belterületi lakóterület közötti 083/21 hrsz-ú szántó szintén erdőterületből falusias lakóterületbe kerül.

Az erdőterület csak a településrendezési eszközökben szerepel, a területek szántó művelési ágúak és az Országos Erdőállomány Adattárban sem szerepelnek erdőként. Pest megye Szerkezeti tervén nagy részben hagyományosan vidéki települési térség, csak a hátsó (keleti) része fekszik erdőgazdálkodási térségben.

Az új beépítésre szánt területek kijelölése miatti biológiai aktivitásérték kompenzálást az önkormányzat mezőgazdasági terület erdőterületbe történő sorolással biztosítja, így a dabasi út menti 088/37 hrsz-ú, erdő művelési ágú, de általános mezőgazdasági területbe sorolt területet erdőterületbe kell sorolni.

2. A Beleznav kastély fejlesztése

A belterületen lévő műemléki kastély kertjében rendezvényközpont kialakítását tervezi az önkormányzat, melynek kapcsán a beépítési mérték növekszik 5%-al illetve az építménymagasság 7,5 m-ről 9,5 m-re, mely csak a tervezett a színház épületre vonatkozik. A zöldfelületi mérték is csökken 40 %-ról 20 %-ra. A megközelítésre szolgáló kiépített, burkolt Kastély köz közlekedési területbe kerül, így a tervezett zöldterületi besorolás megszűnik.

3. Építési övezeti besorolás módosítása

Bugyi keleti lakóterületén, a külterület határán még nem beépült területeken a tervezett sorházas beépítés helyett oldalhatáron álló beépítés tervezett.

4. Telekméret módosítása az Lf1 és Lf2 építési övezetekben

A belterületen lakóterületek többségében Lf1 és Lf2 építési övezetekbe tartoznak, ezekben kéri az önkormányzat a kialakítható telekméretet csökkenteni 400 m²-re illetve 550 m²-re.

5. Az Obo Bettermann Kft telephelyén a Gip3 építési övezet paramétereinek változtatása

A folyamatosan fejlődő telephelyen az újabb fejlesztésekhez a minimális zöldfelület értékét szükséges csökkenteni 40 %-ról 25 %-ra, emellett a telken belüli erdőterületet – az Erdő Adattárból történt kivezetés miatt törölni szükséges a szabályozási tervről. Az illetékes erdészeti hatóság ugyanis 2018 februárjában a hatályos jogszabályok alapján a megmaradt erdőrésztelket (35A1 és 35B), összesen 2,48 ha területtel kivezette az Országos Erdőállomány Adattárból a 2018 február 8-án kelt, PE-06/ERDŐ/01259-2/2018 ügyiratszámú határozatával.

6. Településközpont vegyes terület kijelölése a Kossuth utca - Teleki utca - Erzsébet királyné utca által határolt tömbben

A Kossuth utcáról az Erzsébet királyné utca felé nyitandó új utca mentén a tömbbelsőben falusias lakóterület helyett településközpont vegyes terület kerül kijelölésre, melyen uszoda létesítését tervezi az önkormányzat. .

A tervezett módosítások védett természeti területet, védelemre érdemes természeti értéket nem érintenek. Az OTrT országos ökológiai hálózat övezetét, továbbá Pest megye területrendezési terve szerinti országos ökológiai hálózat övezeteit sem érintik. Így a terv az országos ökológiai hálózat övezetire hatással nem lesz.

Natura 2000 területen fekszik ugyanakkor az 1-es módosítás során kijelölendő erdőterület, mely egy korábban tervezett távlati iparterület egy része. A Natura 2000 terület szempontjából kedvezőbb az erdőterületi besorolás.

Az OTrT szerinti országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezete és Pest megye TRT térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezete sem érinti a módosítással érintett területeket és tágabb térségét.

Összefoglalóan megállapítható, hogy a módosítások természetvédelmi, tájképvédelmi, ökológiai érdekeket nem sértenek, a vonatkozó jogszabályokkal nem ellentétesek.

A biológiai aktivitás érték (BA érték) szinten tartása

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló LXXVII. Törvény 7.§ 3/b pontja szerint „újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitásértéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet. „

Mivel a módosítás során új beépítésre szánt terület jön létre, ezért a terv keretében igazolni kell a BA érték legalább szinten tartását.

A területek biológiai aktivitás értékének számításáról a 9/2007. (IV.3.) ÖTM rendelet rendelkezik. A számítást az alábbi táblázat tartalmazza.

Hatályos területfelhasználás	Terület (ha)	Fajlagos BA érték (ha)	Összes BA érték
1. Erdőterület (083/25 hrsz)	2,0196	9,0	18,1764
1. Erdőterület (083/21 hrsz)	0,4754	9,0	4,2786
2. Zöldterület (10 hrsz)	0,1037	6,0	0,6222
6. Falusias lakóterület (1104, 1105, 1077, 1079, 1080, 1081 és 1083/1 hrsz)	1,29	2,4	3,096
Általános mezőgazdasági terület (088/37 hrsz)	4,46	3,7	16,502
Összes			42,6752

A módosítás szerint tervezett BA érték

Hatályos területfelhasználás	Terület (ha)	Fajlagos BA érték (ha)	Összes BA érték
1. Kereskedelmi, szolgáltató terület (083/25 hrsz)	2,0196	0,4	0,80784
1. Falusias lakóterület (083/21 hrsz)	0,4754	2,4	1,14096
2. Közlekedési terület (10 hrsz)	0,1037	0,6	0,06222
6. Településközpont vegyes terület (1104, 1105, 1077, 1079, 1080, 1081 és 1083/1 hrsz)	1,29	2,0 (arányosított érték)	2,58
Erdőterület (088/37 hrsz)	4,46	9	40,14
Összes			44,73102

A módosítással érintett terület BA értéke tehát a jelenlegi 42,6752-ről 44,73102-re emelkedik, ami 0,2,05582 pontos növekedést jelent, tehát a településszerkezeti terv összhangban van az Étv. 7.§ 3/b

3.4. KÖRNYEZETALAKÍTÁSI JAVASLAT

A módosítások nem okoznak olyan változást a település környezetminőségében ami a 2/2005. (I. 22.) Kormány rendelet szerinti külön környezeti értékelés készítését és a környezeti vizsgálati eljárás lefolytatását indokolná. Ezt alátámasztják a környezetvédelemért felelős szervezetek előzetes véleményei is, akik nem kérték a környezeti értékelés elkészítését.

A levegő védelme

A Kvt. 22.§.(2) bekezdése szerint „a levegőt védeni kell minden olyan mesterséges hatástól, amely azt, vagy közvetítésével más környezeti elemet sugárzó, folyékony, légnemű, szilárd anyaggal minőségét veszélyeztető, vagy egészséget károsító módon terheli.”

A levegő védelme szempontjából meghatározó jogszabályok:

- 306/2010.(XII.23.) Korm. rendelet a levegő védelméről,
- 4/2002.(X.7.) KvVM rendelet a légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről,
- 4/2011.(I.14.) VM rendelet a levegőterhelési szint határértékeiről és a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről,

A település levegőminőségére a módosítás kedvezőtlen hatással nem lesz. Az 1. módosítás során létrejövő kereskedelmi szolgáltató terület még nem beépült lakóterület szomszédságában található, azonban a hatályos HÉSZ 11.§-a szerint csak olyan nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület, raktározás, kereskedelem, vendéglátás, szolgáltatás (szolgáltatással összefüggő olyan ipari tevékenység) épülete helyezhető el a területen, amelynek a környezeti terhelése nem haladja meg a lakóterületre előírt környezetvédelmi normákat. Az Ócsai út mentén kijelölt falusias lakóterületet a közlekedésből eredő levegőszennyezés érintheti, mely

Zaj- és rezgés elleni védelem

A Kvt. 31.§.(1) bekezdése szerint „a környezeti zaj és rezgés elleni védelem kiterjed mindazon mesterségesen keltett energia-kibocsátásokra, amelyek kellemetlen, zavaró, veszélyeztető vagy károsító hang-, illetve rezgésterhelést okoznak.”

A zaj- és rezgés elleni védelem szempontjából meghatározó jogszabályok:

- 284/2007.(X.29.) Korm. rendelet a környezeti zaj- és rezgés elleni védelem egyes szabályairól,
- 27/2008.(XII.3.) KvVM – EüM együttes rendelet a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról.

A Kormányrendelet 9.§ (1) bekezdése szerint a környezetbe zajt vagy rezgést kibocsátó létesítményt úgy kell tervezni és megvalósítani, hogy a védendő területen, épületben és helyiségben a zaj vagy rezgésterhelés feleljen meg a zaj és rezgésterhelési követelményeknek.

A föld védelme

A környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény (a továbbiakban Kvt.) 14.§.(1) bekezdése szerint „a föld védelme kiterjed a föld felszínére és a felszín alatti rétegeire, a talajra, a kőzetekre és az ásványokra, ezek természetes és átmeneti formáira és folyamataira.”

A föld védelme szempontjából meghatározó jogszabályok:

- 2007. évi CXXIX. törvény a termőföld védelméről,
- 2009. évi XXXVII. törvény az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról,
- 153/2009.(XI.13.) FVM rendelet az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény végrehajtásáról,
- 1993. évi XLVIII. törvény a bányászatról,
- 239/2000.(XII.23.) Korm. rendelet a bányatavak hasznosításával kapcsolatos jogokról és kötelezettségekről,
- 2003 évi XXVI. törvény az Országos Területrendezési Tervről

Az 1. módosítás során 6-os minőségű szántóterületek igénybevitelét tervezik. Mivel a fejlesztés belterülethez kapcsolódik, és gyengébb minőségű termőföldek ezért a Földhivatal sem emelt kifogást, de a lakóterület esetében a belterületbe vonást még indokolatlannak tartja. A lakóterületi igénybevitel a tervezett igények alapján távlatinak tekinthető.

A vizek védelme

A Kvt. 18.§.(1) bekezdése szerint „a vizek védelme kiterjed a felszíni és felszín alatti vizekre, azok készleteire, minőségére (beleértve a hőmérsékleti viszonyait is) és mennyiségére, a felszíni vizek medrére és partjára, a víztartó képződményekre és azok fedőrétegeire, valamint a vízzel kapcsolatosan – jogszabályban vagy hatósági határozatban – kijelölt megkülönböztetett védelem alatt álló (védett) területekre.”

A vizek védelmével összefüggő meghatározó jogszabályok:

- 1995. évi LVII. törvény a vízgazdálkodásról,
- 2003. évi XXVI. törvény az Országos Területrendezési Tervről,
- 123/1997.(VII.18.) Korm. rendelet a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízi létesítmények védelméről,
- 220/2004.(VII.21.) Korm. rendelet a felszíni vizek minősége védelmének szabályairól,
- 219/2004.(VII.21.) Korm. rendelet a felszín alatti vizek védelméről,
- 221/2004.(VII.21.) Korm. rendelet a vízgyűjtő-gazdálkodás egyes szabályairól,
- 240/2000.(XII.23.) Korm. rendelet a települési szennyvíztisztítás szempontjából érzékeny felszíni vizek és vízgyűjtőterületük kijelöléséről,
- 27/2004.(XII.25.) KvVM rendelet a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról,
- 28/2004.(XII.25.) KvVM rendelet a vízszennyező anyagok kibocsátásaira vonatkozó határértékekről és alkalmazásuk egyes szabályairól,
- 6/2009.(VI.14.) KvVM-EüM-FVM együttes rendelet a földtani közeg és a felszín alatti víz szennyezéssel szembeni védelméhez szükséges határértékekről és a szennyezések mérsékléséről,
- 147/2010.(IV.29.) Korm. rendelet a vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó általános szabályokról,
- 201/2001.(X.25.) Korm. rendelet az ivóvíz minőségi követelményeiről és az ellenőrzés rendjéről,
- 27/2006.(II.7.) Korm. rendelet a vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezéssel szembeni védelméről,
- 59/2008.(IV.29.) FVM rendelet a vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezéssel szembeni védelméhez szükséges cselekvési program részletes szabályairól ...,
- 239/2000.(XII.23.) Korm. rendelet a bányatavak hasznosításával kapcsolatos jogokról és kötelezettségekről.

Az OTTr országos vízminőség-védelmi terület övezetére vonatkozó előírások szerint " az övezetbe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket, és a helyi építési szabályzatban az építési övezetre vagy övezetre vonatkozó szabályokat kell megállapítani".

A módosítással érintett területek közül a 3-as és 4-es módosítás vízbázis védőövezetet érint, azonban a módosítások jellege (kialakítható telekméret csökkentés, beépítési mód változtatás) a vonatkozó jogszabályok betartását nem befolyásolja.

A felszíni és a felszín alatti vizek minőségi és mennyiségi védelmére kiterjedően jelentős környezeti hatás vízvédelmi és vízügyi szempontból nem várható, az 1. terület esetében a keletkező szennyvizek a közcsatornán keresztül kerülnek elvezetésre.

Hulladékgazdálkodás

A Kvt.30.§.(1) bekezdése szerint „a hulladékok környezetre gyakorolt hatásai elleni védelem kiterjed mindazon anyagokra, termékekre – ideértve azok csomagoló- és burkolóanyagait is -, amelyeket tulajdonosa eredeti rendeltetésének megfelelően nem tud, vagy nem kíván felhasználni, illetve, amely azok használata során keletkezik.”

A hulladékokra – hulladékgazdálkodásra – vonatkozó meghatározó jogszabályok:

- 2012. évi CLXXXV. törvény a hulladékról,
- 98/2001.(VI.15.) Korm. rendelet a veszélyes hulladékkal kapcsolatos tevékenységek végzésének feltételeiről,

- 20/2006.(IV.5.) KvVM rendelet a hulladéklerakással, valamint a hulladéklerakóval kapcsolatos egyes szabályokról és feltételekről,
- 45/2004.(VII.26.) BM-KvVM együttes rendelet az építési és bontási hulladék kezelésének részletes szabályairól,
- 5/2002.(X.29.) KvVM rendelet a települési szilárd hulladék kezelésére szolgáló egyes létesítmények kialakításának és üzemeltetésének részletes műszaki szabályairól,
- 23/2003.(XII.29.) KvVM rendelet a biohulladék kezeléséről és a komposztálás műszaki követelményeiről,
- 45/2012.(V.8.) VM rendelet a nem emberi fogyasztásra szánt állati eredetű melléktermékekre vonatkozó állategészségügyi szabályok megállapításáról,
- 72/2013.(VIII.27.) VM rendelet a hulladékjegyzékről.

A módosítások a település hulladékgazdálkodására kedvezőtlen hatással nem lesznek. Az új beépítésre szánt területeken keletkező kommunális hulladék a kijelölt hulladéklerakóba szállítandó. A kereskedelmi szolgáltató területen esetlegesen keletkező veszélyes hulladékot elkülönítetten, szivárgásmentes tárolóban a vonatkozó jogszabályok szerint kell elhelyezni, és az engedéllyel rendelkező cégekkel elszállítani.

Az élővilág védelme

A Kvt. 23.§.(1) bekezdése szerint „az élővilág védelme – az ökológiai rendszer természetes folyamatainak, arányainak megtartása és működőképességének biztosítása figyelembevételével – valamennyi élő szervezetre, azok életközösségeire és élőhelyeire terjed ki.”

Az élővilág védelmével összefüggő meghatározó jogszabályok:

- 1996. évi LIII. törvény a természet védelméről,
- 2003. évi XXVI. törvény az Országos Területrendezési Tervről
- 275/2004.(X.8.) Korm. rendelet az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről,
- 269/2007.(X.18.) Korm. rendelet a NATURA 2000 gyepterületek fenntartásának földhasználati szabályairól,
- 346/2008.(XII.30.) Korm. rendelet a fás szárú növények védelméről.

A módosítások területén védett vagy védendő növény és állatfajok illetve azok élőhelye nem található.

Az épített környezet védelme

A Kvt 24.§-a szerint „az épített környezet védelme kiterjed a településekre, az egyedi építményekre és műszaki létesítményekre”.

Az épített környezet védelme szempontjából meghatározó jogszabályok:

- 1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről,
- 2003. évi XXVI. törvény az Országos Területrendezési Tervről
- 253/1997.(XII.20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről,
- 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről,
- 9/2007.(IV.3.) ÖTM rendelet a területek biológiai aktivitás értékének számításáról.

Műemléket, régészeti területet, épített környezeti értéket a módosítások nem érintenek, kivéve a 2-es módosítást, mely műemlék kastély telkén tervezett fejlesztéseket tartalmaz, Az arra vonatkozó hatásokat a 3.7 fejezet ismerteti.

Összefoglalóan megállapítható, hogy a tervezett módosítások a település környezetminőségére, a környezeti elemekre, a természeti erőforrásokra és védett természeti értékekre kedvezőtlen hatással nem lesz. A módosításhoz az előzetes vélemények szerint nem szükséges az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.(I.11.) Korm. rendelet szerinti külön környezeti értékelés elkészítése és a környezeti vizsgálati eljárás lefolytatása.

3.5. KÖZLEKEDÉSFEJLESZTÉSI VIZSGÁLAT ÉS JAVASLAT

A településrendezési eszközök jelen módosítása nem jár a település közlekedési hálózatának megváltoztatásával, közutak, gyűjtőutak szabályozási szélesség korrekciója sem merül fel. A forgalom jellege, összetétele a módosításokkal nem változik, csupán lokális és kismértékű forgalomnövekedésekkel lehet számolni.

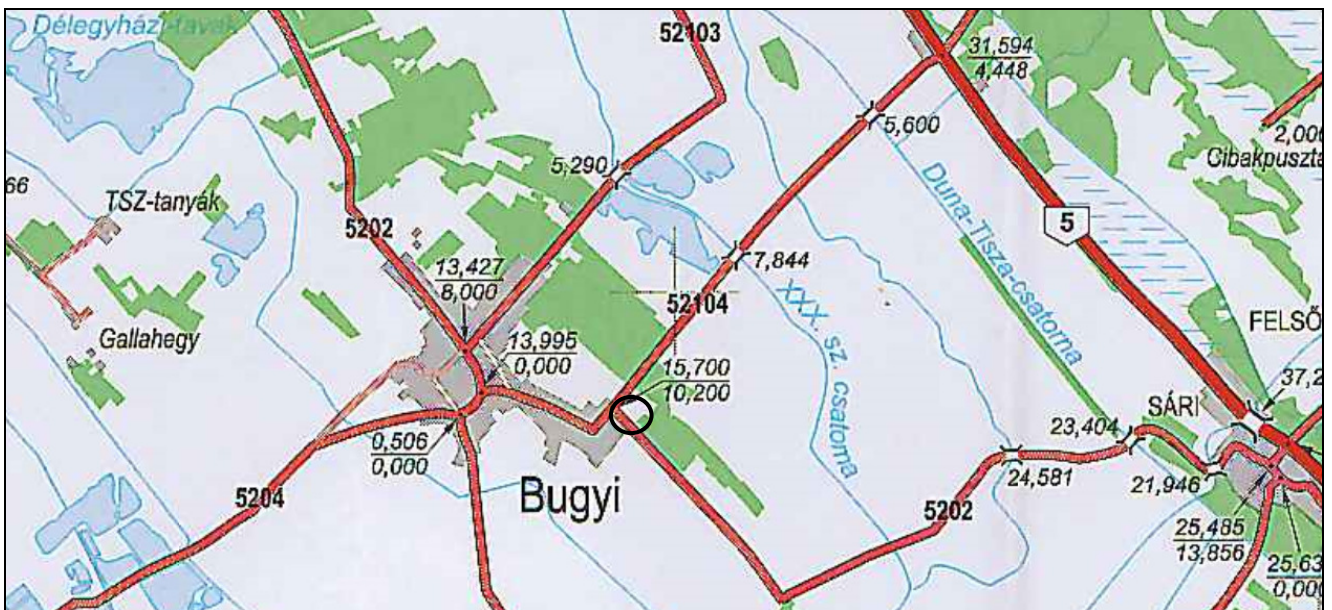
A továbbiakban egyes módosításokhoz kapcsolódóan részletezzük a közlekedési alátámasztó munkarészeket:

A Sári utca menti terület (083/25 hrsz.) gazdasági területbe sorolása (1. módosítás)

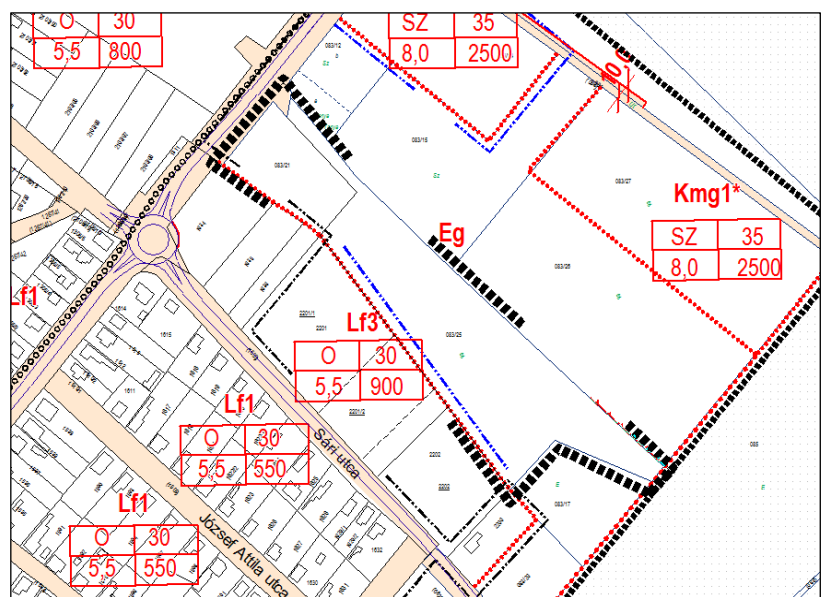
(az Ócsa felé vezető 52104 j. úttal alkotott csomópont közelében van, emiatt **Ócsai út menti terület**-ként is jelölhető)

Az 5202 sz. Taksony – Dabas összekötő út északnyugat – délkelet irányban szeli át a települést. A belterület délkeleti szélén csatlakozik hozzá az 52104 j. út, mely Ócsa felé vezet. A nagyobb forgalom miatt a védett, fő irány az ócsai (Teleki utca), alárendelt szakasz pedig a Sári utca, mely a Dabas felé vezet (egyszerű elsőbbségadás kötelező táblás biztosítással).

A településen és környezetében meghatározható az anyagbányákhoz, az építőiparhoz, illetve agglomerációs logisztikához köthető erősebb teherjármű forgalom. Ez egyértelműen a környék gazdasági életének motorja, ám emiatt település szerkezeti tervében egy teljes körgyűrű is tervezett a belterület határától néhány száz méterre, melynek egy rövidebb szakasza meg is valósult északnyugaton.



A terület mellett a belterületi (lakott területi) Sári utca a csomóponttól kb. 250 méteren vezet, onnan külterületi szakasz (Borzaszpusztai út) Dabas felé. Az utca délnyugati oldala beépült falusias lakóterület. A lakótelkek előtt keskeny járda és közvilágítás van. Az északkeleti oldal falusias lakóterület besorolású, de alig beépített, a csomóponttól jó 150 m-ig csak mezőgazdasági hasznosításúak a telkek, majd a 2202 hrsz.-on új épülettel gazdasági telephely működik, végül mellette a lakott terület határán van egy lakóépületes telek. Maga a 083/25 hrsz-ú telek a közúthoz érő telkek mögött van, hosszabb oldalával párhuzamosan a Sári utcával, beépítetlen, mezőgazdasági hasznosítású, erdőterület besorolású (nem erdősült!).



Hatályos Szabályozási terv

A Sári utca (5202 sz. közút) burkolatszélessége kb. 6,0 m, geometriai, forgalmi problémák nincsenek. Az Ócsa felé vezető közút szakasz (52104 j) burkolatszélessége 6,25 m, az út mentén megvilágított, széles gyalogos-kerékpáros út vezet az

OBO üzemig a területtől távolabb eső oldalon. Az út és a csomópont kialakítása is megfelelő, elégséges. A szabályozási terven jelölt, de nem pontosan szabályozott körforgalom kialakítása még jó ideig nem szükséges. A terület és térsége közlekedési jellemzői jelenleg megfelelőek, problémamentesek.

Az 1. módosítás szerint a 083/25 hrsz.-ú telek gazdasági területbe sorolását tartalmazza a településrendezési javaslat.

A várható funkció: szállítmányozás és raktározás, jellemzően extenzív használattal, ömlesztett anyag deponálással.

Az átsorolás közlekedési szempontból elfogadható, a fejlesztés megvalósítható az alábbiak szerint:

- A 2201/3 hrsz.-ú telket közterületként kell kialakítani, a terület feltárását innen kell megvalósítani. Az erre vonatkozó térrajz már el is készült, a településrendezési terv módosításával jogerőssé is válhat. A 12,0 méter meghaladó szélességű új úton 6-7 m burkolatszélességű út kialakítható nehéz teherjárművek közlekedése számára, a közúttal megfelelő csatlakozás is kialakítható a meglévő szabályozási szélességen belül.
- Az 5202 sz. közút forgalma a Sári utcai szakaszon 2013 Ej/nap 2016-ban. A 083/25 hrsz.-ú telek kb. 2 ha területű, jelentősebb részén raktározás, illetve zöldfelület kialakítása várható. A területről reálisan napi 10-20, maximum napi 30-40 nehéz teherjármű forgalom várható. Ennek többszöröse sem jelentene problémát a közút kapacitása szempontjából. Kanyarodósávok, csomópont kialakítása nem szükséges a forgalom nagysága miatt.
- Amennyiben a Sári utca menti telkek is beépülnek, lakó (vagy egyéb) funkcióval, felmerülhet az utca szellősebb kiépítésének igénye (szélesebb útburkolat, járda, zöldsáv stb., ami a szabályozási szélesség növelését is felvetheti. Emiatt az nem beépítésére előkertre vonatkozó előírást szigorúan be kell tartani, a későbbi esetleges szabályozás érdekében.

A Beleznay kastély fejlesztése (2. módosítás)

A kastély telke (2 hrsz.) a településközpontban helyezkedik el, az 5202 sz. Taksony – Dabas összekötő közút átkelési szakasza mellett. A környezetben lakóépületek, kisebb intézmények, üzletek, illetve az utóbbi években épült sportközpont helyezkednek el. A kastélyt járművel a Beleznay térről a Kastély köz-ön lehet elérni, egészen a hátsó bejáratához lehet parkolni.

A kastély telkének túlnyomó része üres, beépítetlen, a Kastély melletti Kastély köz teljes mértékben utcaként kialakított közterület (nagyreszt burkolt, útpálya és parkolók vannak kialakítva), miközben besorolása zöldterület.

Az utak, járdák, közterületek állapota, állaga, kialakítása jó, forgalmi probléma nem merült fel.

Az 2. módosítás szerint a Kastély köz közlekedési területbe kerülne, a kastély telkének beépíthetősége pedig kismértékben megemelésre kerülne, ahol színházi-rendezvényi funkciós beépítés tervezett.

Az átsorolás közlekedési szempontból elfogadható, a fejlesztés megvalósítható az alábbiak szerint:

- A Kastély köz közlekedési területbe sorolása a valós állapotnak megfelelő. A területen lévő utca ma is közforgalom számára átadott, minden szempontból megfelelő, sőt kiváló kialakítású.
- A kastély telke továbbra jól megközelíthető járművel és gyalogosan is: A kastély a Templom utca (Beleznay tér) irányából, a Kastély köz-ről, illetve az új épületrészek a Sport utcáról. Ezek a megközelítési lehetőségek megfelelőek, különösen, hogy a telek továbbra sem kerül megosztásra. A kastély hátsó bejáratának Kastély közzől történő megközelítését nem szabad elépíteni. A kastély és az új épületek és udvar akadálymentes megközelítéséről, illetve kerékpártárolók kialakításáról gondoskodni kell.
- A még nagyrészt üres telek beépítése során a parkolási igények a jogszabályoknak megfelelően kielégíthetők telken belül. Konkrét engedélyezés során speciális közfunkció (színház, rendezvényközpont) esetén lehetséges, hogy az Önkormányzat hozzájárulásával a közterületi, illetve a sportközponthoz megépített parkolók a külön idejűség alapján a parkolóhely számításba számíthatók. A kastély hátsó bejáratánál a belső parkolók megőrzése javasolt.

Lke3 építési övezet előírásainak módosítása (3. módosítás)

A jelenlegi településrendezési tervben már szereplő lakóterületi besorolású terület. Jelenleg még beépítetlen, de a szabályozás megtörtént, a környező lakótömbök az utóbbi években épültek ki, mintaszzerű közterületi, útburkolati kialakítással.

A 3. módosítás szerint a területen tervezett sorházas beépítés mellett az oldalhatáron álló beépítést is lehetővé teszi a szabályzat. A várható forgalomnagyság azonos, vagy kisebb lesz. Közlekedési szempontból a változás elfogadható, külön beavatkozás nem szükséges, a környezetben megvalósult jellegű kiépítés folytatandó.

Az Lf1 és Lf2 építési övezet előírásainak módosítása (4. módosítás)

Az Lf1 és Lf2 falusias lakóterületek a település kialakult, régen beépített lakótömbjei. A tömbökhöz/telkekhez kapcsolódó közterületek változó, de jellemzően közepes, vagy jó állapotúak az útburkolat, geometria, anyag stb. tekintetében. Az adott helyeken szükséges szabályozási korrekciókat a hatályos szabályozási terv tartalmazza.

A 4. módosítás szerint az övezetekben kisebb (4-500 m²-es) telekméret is kialakíthatóak lennének, ezzel néhány helyen még beépítetlen, nagyobb telkek megoszthatók, reálisan beépíthetők lesznek. A beépítés mértéke nem változik. A várható forgalomnövekedés minimális, a közterületi kapcsolatok rendelkezésre állnak, a változtatás közlekedési szempontból elfogadható, külön beavatkozás nem szükséges.

Az Obo Bettermann Kft telephelyén a Gip3 építési övezet paramétereinek változtatása (5. módosítás)

Az OBO telephely az utóbbi években, évtizedekben egy közlekedési, logisztikai szempontból is mintaértékű telephelyet hozott létre. A belső közlekedési rendszer, a külső tömbparkoló, az autóbussz forduló, illetve az 52104 j. közúthoz kiépített útsatlakozás mind távlatban is megfelelő kapacitású, biztonságos kialakítású. Közlekedési probléma jelenleg nincs.

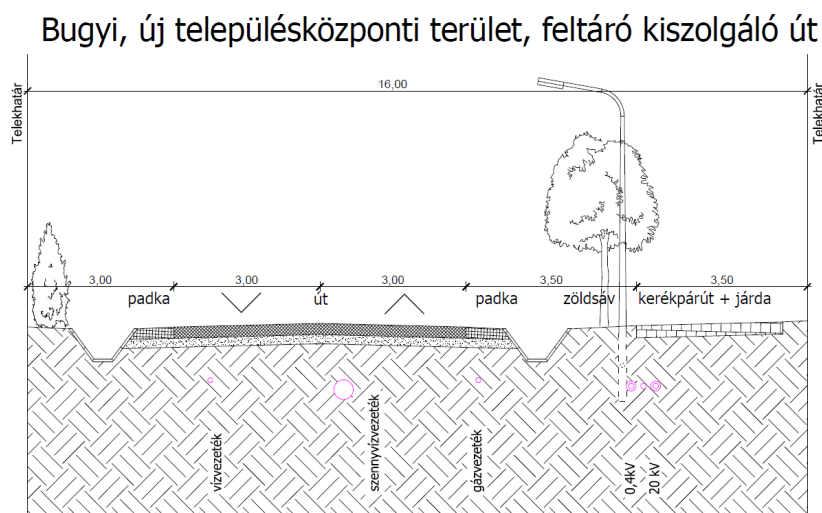
A 5. módosítás szerint az övezetben 25%-ra csökkenne a zöldfelületi minimum, ezáltal lehetőség lenne újabb csarnok megépítésére. Az 52014 j. út forgalma 4247 Ej/nap, a várható forgalomnövekedés maximum napi 20 Ej/nap, a jól kiépített útsatlakozásban korrekció sem szükséges.

Településközpont vegyes terület kijelölése a Kossuth utca - Teleki utca - Erzsébet királyné utca által határolt tömbben (6. módosítás)

A nagyméretű, beépítetlen tömbbelső feltárására a hatályos szabályozási terv egy 12,0 m-es átmenő kiszolgáló utca szabályozását tartalmazza a Kossuth utca – Erzsébet királyné utca között. A meghatározott szabályozási szélesség minimum érték, a valós telekhatárok sarokpontjai alapján térrajz szerint már kitűzött utca szélessége 16 m.

A módosítás szerint a beépítendő terület falusiasból településközponti besorolásba kerül. A területet uszoda kerülne elhelyezésre. A több mint 1 hektáros új telken a szükséges parkolók elhelyezhetők (becsült férőhely: 50 db.)

A településközponti területen belül az uszoda funkció várható forgalma közepes. Az új kiszolgáló utcára, illetve onnan elsősorban a Kossuth utcára (6552 Ej/nap) terhelő forgalom 80-120 Ej/nap. A forgalom az egyszerű útsatlakozásokon lebonyolítható csomópont kialakítása nem szükséges. A Kossuth Lajos utcai útsatlakozást, illetve a telek csatlakozási is autóbussz forgalomra tervezetten kell kialakítani. A 16,0 m utca kialakításánál az fejlesztési terület felé eső oldalon járda+kerékpárút kialakítása javasolt, csapadékcatorna, illetve burkolt (a behajtó környezetében lefedhető) árok is kialakítható a szabályozási szélességen belül.



3.6. KÖZMŰVESÍTÉSI ÉS HÍRKÖZLÉSI JAVASLAT

A településrendezési eszközök jelen módosításával a hatályos tervhez képest nem nő a beépítésre szánt területek nagysága, a módosításokkal érintett telkek nagyobb része már beállt, közművesített terület.

A továbbiakban egyes módosításokhoz kapcsolódóan részletezzük a közmű alátámasztó munkarészeket:

1. módosítás (Gazdasági terület)

A Sári utca közművesített, délnyugati oldalán teljes közműellátottságú beépült lakóterület van, de az északkeleti oldalon is közművesített egy-egy lakó és üzemi telek. A hatályos rendezési terv a Sári utca északkeleti teleksorát is végig beépítésre szánt (lakóterületi) besorolásban tartja. A közműhálózatok a Sári utcában rendelkezésre állnak.

A módosítás szerinti belső 083/25 hrsz.-ú telek beépítésre szánt területbe sorolásakor a közművesítés megvalósítható a 2201/3 új közterületen keresztül, melyen keresztül a Sári utcában lévő víz, elektromos és szennyvíz csatorna vezetékek elérhetők. A kapacitás igények viszonylag alacsonyak, hiszen a területen anyagot és tehergépkocsikat tárolnak, gyártási tevékenység nem lesz, raktárépületek mellett csupán egy kisebb (30-70 m²) iroda-szociális építmény építése várható. A tűzvíz igény a hálózatról biztosítható, esetleg a telephelyen szükség szerint tározót kell kiépíteni. A földgáz igény is kielégíthető a közterületen lévő vezetékekről, de rövid-közép távon ez nem szükséges.

A terület gazdasági területbe sorolásának ellentételezéseként a területtől a közút mentén kb. 1,5 km-re lévő kijelölt erdőterületnek közmű igénye nincsen.

2. módosítás (Kastély területe)

A kastély telke a településközpontban van, teljesen közművesített, kapacitív rendszerekkel ellátott területen.

A módosítás szerint a Kastély köz közlekedési területbe kerülne, ami a közművek elhelyezése, illetve fenntartása szempontjából kedvező változás. A kastély telek beépíthetőségének kismértékű megemlése szintén elfogadható, mivel az ehhez kapcsolódó színházi funkció a településközponti övezetben egyébként még lehetséges funkciókhoz képest egy viszonylag kis igényű opció. A telek most is teljesen közművesített, az új épületrészekhez esetlegesen kialakítható további bekötések is megvalósíthatók akár a Beleznay tér, akár a Sport utca felől.

3. módosítás (Lke3 építési övezet előírásainak módosítása)

A jelenlegi településrendezési tervben már szereplő lakóterületi besorolású terület. Jelenleg még beépítetlen, de a szabályozás megtörtént, a környező lakótömbök az utóbbi években épültek ki.

A módosítás szerint a területen tervezett sorházas beépítés mellett az oldalhatáron álló beépítést is lehetővé tenni a szabályzat. A várható közmű igény minden tekintetben azonos, vagy kisebb lesz, egyéb hatása nincs, beavatkozás nem szükséges.

4. módosítás (Lf1 és Lf2 építési övezet előírásainak módosítása)

Az Lf1 és Lf2 falusias lakóterületek a település kialakult, régen beépített, közművesített lakótömbjei.

A módosítás szerint az övezetekben kisebb (4-500 m²-es) telekmértek is kialakíthatóak lennének, ezzel néhány helyen még beépítetlen, nagyobb telkek megoszthatók, reálisan beépíthetők lesznek. A beépítés mértéke nem változik. A várható kapacitás növekmény minimális, a csatlakozási lehetőségek rendelkezésre állnak.

5. módosítás (Az Obo Bettermann Kft telephelyén a Gip3 építési övezet paramétereinek változtatása)

Az OBO telephely közművesítettsége teljes körű.

A módosítás nyomán építendő új csarnoképülettel a kapacitás növekmények minimálisak, a meglévő rendszerekről az ellátás biztosítható.

Településközpont vegyes terület kijelölése a Kossuth utca - Teleki utca - Erzsébet királyné utca által határolt tömbben (6.módosítás)

A módosítás szerint a tömbbelső falusias területből településközponti besorolásba kerül. A tervezett uszoda funkció a korábbi telkes lakóterülethez hasonlóan teljes közművesítettséget igényel, s bár az ellátás jellege eltérő, mindenképpen ellátható a fejlesztés. A technológiai vízigény folyamatos töltésre tervezhető a Kossuth és Erzsébet utcákban lévő vezetékek terhelhetőségének megfelelően, így kapacitás probléma sem merül fel. Az új utcában átmenő vízvezeték lehet kialakítani a Kossuth és Erzsébet királyné utcák között. Szennyvíz tekintetében hasonlóképp lehet eljárni a létesítmény tervezésekor, kedvező, hogy az kimenő víz enyhén szennyezett. Energia közművek vonatkozásában a 22 kV-os középfeszültségű

rendszer, illetve a középfeszültségű gázvezeték hálózat rendelkezésre áll, emellett várható, hogy a szabadonálló, új épületet kis energiaigényű létesítményként lehet megépíteni (napenergia hasznosítás stb.)-

Hírközlés

A tervezett állapot a vezeték nélküli hírközlés adattovábbítási lehetőségeit egyik területen sem zavarja, ugyanakkor, a területeken az épületeken antennák, berendezések elhelyezhetők.

A tervezett módosítások a hírközlési rendszerek és berendezések elhelyezésének, működtetésének lehetőségét nem változtatják meg, különösen nem nehezítik meg azokat.

Hírközlési létesítmények, vezetékek stb. elhelyezésére vonatkozóan a helyi építési szabályzat módosítása és az új szabályozási terv semmilyen szigorítást nem tartalmaz, a vonatkozó hatályos szakirányú jogszabályok betartandók.

3.7. ÖRÖKSÉGVÉDELEM

A jelenleg hatályos Településrendezési Tervhez készült részletes Örökségvédelmi Hatástanulmány 2009-ben.

Jelen eljárásban elvégzendő településrendezési tervi módosítások közül a Beleznay kastélyt érintő változások igényelnek örökségvédelmi hatásvizsgálatot (2. sz. módosítás).

A munkarészt erre a területre vonatkozóan készítettük el, a módosításhoz szükséges részletességgel és jelleggel.

1. Örökségvédelmi vizsgálat

1.1.A település történeti leírása

Bugyi beazonosíthatóan a XV. sz.-ban már létezett („Bud”-ként jelölve), a török korban elpusztult, majd a 18. századtól fejlődő Pest környéki település. Meghatározó a Beleznay család szerepe a 18-19 században, a kastélyt is ők építették.

A templom(ok)on és a kastélyon kívül egyéb barokk-klasszicista épület nincs a településközpontban sem, s bár néhány 19-20 sz.-i nagyobb, igényesebb épület áll, de a településnek nincs historizáló épületsora sem. A kastély hangsúlyos, egyben egyedi történeti épület a településen. A település arculata néhány kisvárosias intézménytől eltekintve a településközpontban is érezhetően falusias. Ugyanakkor megállapítható, hogy az utóbbi évtizedekben épülő nem lakó épületek (üzletek, intézmények), illetve a felújítások már a kortárs kisvárosi építészet felé hajlanak, ennek legmarkánsabb eleme a sportközpont a kastélytól keletre.

1.2. A település régészeti örökségének felmérése

A településre 2009-ben készült örökségvédelmi hatástanulmány, melynek régészeti fejezetét Somogyi Krisztina régész készítette el. A munka során részletes régészeti bejárások történtek. A település nyilvántartott régészeti lelőhelyeit táblázatosan a Helyi Építési Szabályzat 1. Függeléke tartalmazza. A módosítások térségét régészeti lelőhely nem érinti.

1.3. A védett műemléki értékek települési értékleltára (értékkataszterben)

1.3.1 Világörökségi és világörökségi várományos helyszínek és területek

Bugyi nem része világörökségi, illetve világörökség várományos helyszíneknek.

1.3.2. Az országos építészeti örökség elemei

Bugyi közigazgatási területén a településközpontban áll három védett épület, ezek:

Beleznay kastély (épült:1730 körül), Beleznay tér 2., hrsz: 2., törzsszám 11181, M”műemlék



A módosítással érintett telken áll. Fenntartása, kezelése jó.

Az épület az 1730-as években épült. A mai hosszú épület a fő utcai szárny volt, melyhez biztosan legalább egyik oldalon elnyúló nyugati oldali oldalszárny, rövidebb keleti oldalszárny, esetleg keretbe záró hátsó szárny tartozott. A jelenlegi épület hátsó, hátsó (udvari) homlokzata árkádos volt. A középső traktus ma boltozatos, a szélső traktusok síkfödémesek. A 2007-ben lezajlott felújítása szakszerű és jó szándékú volt, de kívül és különösen belül jóval egyszerűbb az eredeti állapotnál (mai, festés, burkolat, világítás). A Bessenyei György művelődési ház és könyvtár működik benne.

Katolikus templom (épült:1761-63.), Kossuth u. 1. hrsz: 1085, törzsszám 6935, M”műemlék



A módosítással érintett telekkel szemben áll. Fenntartása, kezelése jó.

Református templom (épült:1801-3.), Templom u. 4... hrsz: 15., törzsszám 6937, M”műemlék



A módosítással érintett területtől néhány házzal nyugatra. Fenntartása, kezelése jó.

1.3.3. *A védetté nyilvánított régészeti lelőhelyek és nyilvántartott régészeti lelőhelyek*
Ld. a HÉSZ 1. Függelékében.

1.4. A helyi építészeti örökség települési értékléltára (értékkataszterben)

1.4.1. Településszerkezet

Bugyi belterületén a Templom utca – Teleki utca nyomvonala (a település főutcája), illetve a Kossuth Lajos utca csatlakozása a 18 sz. óta meglévő szerkezeti alapvetés. A kastély és a katolikus templom (később a református templom) a település legrégebbi épületei. A kiszélesedő közterületet, illetve a mai sportpálya helyén és előtt lévő tereket feltehetően

piactérként is használták. A kastély a település legmagasabb pontján állt, tőle délre a mélyebb fekvésű terület máig is csak egy tömb mélységgel épült tovább (Sport u.), mögötte a sportpálya van a település szélén, illetve a mocsaras területek.



1785



1850



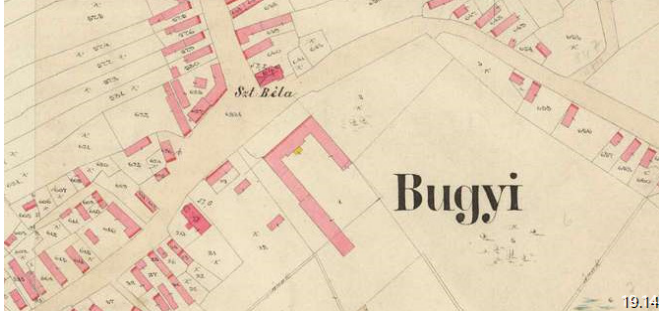
1885



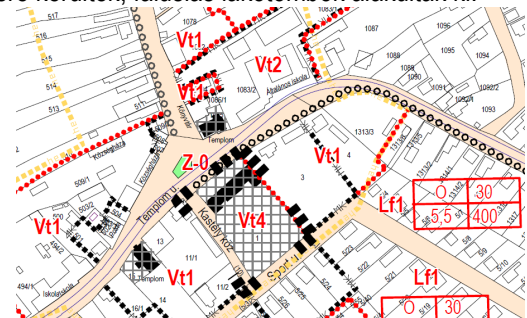
1940

1.4.2. Telekstruktúra és utcavonal vezetés

A kastély környezetében a 19. sz. végén beépült területek telekstruktúrája, az utcák vonala nagyjából máig azonos. A kastélytól keletre és délre lévő nagy üres telkek pedig jórészt beépítésre kerültek, falusias lakótömbök alakultak ki.



1880



2018

Legszembetűnőbb a kastély oldalszárnyainak mai hiánya. A kastély valamikori településszerkezetben betöltött karaktere mára teljesen megváltozott. Mérete lecsökkent, jelenleg több utcával körülhatárolt területen áll.

1.43 Utcakép, utcakép részlet

A módosítással érintett tömb utcai részén álló kastély települési utcaképben betöltött szerepe hangsúlyos. Szabadon álló elhelyezkedése, egyedisége, nem utolsó sorban jó állapota révén a település leghangsúlyosabb épülete. Szerencsés módon a környezetében lévő épületek építészeti elfogadható, a kastélyépülettel nem konkuráló, hanem inkább ahhoz illeszkedő háttérrel adnak, jellemzően utcavonalai beépítéssel:

- Polgármesteri hivatal (Beleznay tér 1., hrsz.: 507) kisvárosias, utcavonalon álló, 19. sz. második felében épült, többször átalakított épület, viszonylag alacsony, de homlokzatán markáns nyíláskeretézéssel, rizalittokkal, lizénákkal, timpanonnal tagolt. A kastély karakteréhez képest nagyságrenddel szerényebb épület.

- Református általános iskola (Templom tér 19., hrsz.: 494/1), beépítése, tömege a polgármesteri hivatalhoz hasonló, de egyszerűbb, utóbbi évtizedben felújított, egyszerűbb, mai homlokzattal
- Kazinczy Ferenc Általános iskola (Teleki u. 2., hrsz.: 1083/2) 1945 utáni földszintes-emeletes épület, előkertes, de utcával párhuzamos beépítéssel. Karaktere az előbbi kisvárosias intézményekét követi.
- Kiseb, de hasonló arculatú épületek: Művelődési ház (Kossuth tér 1.), Takarékszövetkezet (Templom u. 6.), Posta (Templom u. 5.), Gyógyszertár (Beleznay tér 3.)
- Megemlíthető továbbá: a Kastély köz utcavonalán álló hosszú melléképület (Templom u. 2., 11/1 hrsz) Ez az épület a századfordulón épült, de kissé olyan hatású, mintha valaha a kastélyt kiszolgáló melléképület lett volna.

1.44 Egyéb településkarakter elem

Általában kiemelendő Templom – Teleki út nagy szélessége, szabálytalan alakja, ami az alföldi városokra jellemző karaktert kölcsönöz az amúgy falusias településnek.

1.45 Építményrészlet, alkalmazott anyaghasználat, tömegformálás, homlokzati kialakítás

A hagyományos épületek jellemzői a módosítással érintett területen és környezetében.
(A kastély és a templomok jellemzően mindig elsődleges, hangsúlyosabb elemekkel)

Értékes egyedi, vagy éppen jellegzetes megoldások

- Utcavonalon álló, részlegesen zárt beépítésű kisvárosias épületek (a települések intézményei), de mellettük rögtön már (újabb kori) falusias házak állnak, melyek előbbieik beépítési jellemzőit nagyjából követik.
- Magas, utcával párhuzamos, jellemzően kontyolt tető, álló, osztott ablakok, szimmetria
- Városi intézményeknél tagozások timpanon stb. vakolatképzéssel.
Kastélyon és templomokon valódi tagozatok.

Hagyományos anyaghasználat

- Vakolt felületek, keretezések.
- Fa: látszó szaruk, kontyolások
- Cserépfedés, századfordulós arculatú tetőablakok.
- Kastélyon (templomon) kőburkolat, kőszobrászat alkalmazása

Jellemző tömegformálás típusok a hagyományos épületeknél

- Az épületek jellemzően egy szintes kialakítása, de nem idegen a magasabb tető.
- Egyszerű alaprajzok, tömegek.

Építményrészletek

- Az polgárosodó 19-20 sz.-i épületeken jellemzők a mára már értékesnek ítélt részletképzések, megoldások. Ezek az 1945, illetve 1920 előtti, „békebeli” iparos munka megoldásait jelentik: faragott szarufák, sok-osztású nyílászárók, tagolt váz-táblázatokkal, keretekkel kialakított ajtók, kézbeálló vasaltok, kő lábzatokkal stb.
- Teljes kontyolás gyakori.

1.4.6 Táj- és kertépítészeti alkotás, egyedi tájérték, növényzet

A terület környezetében kiemelendő növényzet értékek:

- Katolikus templom kis kertje.
- Közterületi fák, kiültetések.

1.4.7 Szobor, képzőművészeti alkotás, utcabútor

Örökségvédelmi vonatkozású alkotások:

- Újabb hagyománykövető elemek: Kazinczy Ferenc szobra a kastély előtt, Bessenyei és Kazinczy emléktáblák
- Közterületi kandeláber.

2. A rendezés során tervezett változások hatáselemzése

Jelenleg a kastély telke üres, sőt növényzettel is alig fedett, a nagy beépítetlen hátsó részén nem is áll fa. Üres továbbá a Teleki út menti környezete is keleti irányban, még a sportközpont is jóval visszahúzva épült meg. Mindez igen hatásos feltárást biztosít az épület számára, de a környezet üressége hiányérzetet kelt. A mai állapot elfogadható, de nem ideális. A kastély mögötti udvari (és esetleg záró) szárnyak helye és kialakítása rendkívül bizonytalan. Más épület nem állt a kastély mögötti telken, kert sem volt kialakítva, illetve a kastély mellett sem állt elpusztult történeti épület. Az üres terület is egyszerű piactér lehetett, örökségi értéke önmagában nincs. Mindezek miatt a kastély környezetében elfogadható az építés.

Hangsúlyozni kell, hogy jelen pillanatig nem ismert olyan épületrész, melynek feltárása és esetleg visszaépítése cél lehet, vagy a helyén történő mai építés történeti-örökségi szempontból aggályos. Az oldalsó szárnyakról ugyanis nagyon keveset tudunk, mivel nincs semmilyen homlokzati ábrázolás, így nagyon úgy tűnik, hogy az épület ebben a mai – mondhatjuk egyszerűsített, „torzó” – formájában marad a számunkra kastély. Nem ismerünk „megidézendő” szerkezeteket.

A kastély mai tömege, illetve arculata a kiindulási pont. A közvetlen hozzáépítés, bővítés (tetőtér beépítés) lehetőségét hosszú mérlegelés alapján lehetne meghatározni. Erre azonban nincs igény, a településrendezési terv jelen módosításában is csupán a mellé építés lehetősége kerül megerősítésre.

Az örökségvédelmi elvárás a mellé építéssel kapcsolatban viszonylag egyszerűen megfogalmazható: A kastély épülethez képest ne legyen nagyobb, harsányabb, illetve diszsonáns hatást keltő semmilyen új szerkezet. Erre a vonatkozó meglévő és tervezett szabályozási elemek (beépítés, magasság, általános építészeti elvárások) megfelelő normatív korlátozásokat adnak. Műemlék telkén bármely építés örökségvédelmi engedélyeken keresztül valósulhat meg. A jelenleg ismert tervezési javaslatot (Színház és Rendezvényközpont terve, Hámor-Ép Terv Kft.) az illetékes örökségvédelmi hatóság támogatja (2017. október 6.-i emlékeztető).

A kivitelezés során esetlegesen várható az oldalsó szárnyak pincefalazatainak megjelenése. Elsődleges védelmük a vonatkozó jogszabályok szerint biztosított, ugyanakkor a pontosan megismert fellelt szerkezetek alapján felmerülhet azok bemutatása, felhasználása a projektben a terv esetleges módosításával. Ehhez azonban a meglévő tervek alapján a fejlesztést meg kell kezdeni.

A településrendezési terv változásai (beépítés mértékének, építménymagasságának növelése), illetve az annak nyomán várható beépítések fentiek szerint közvetlen, vagy közvetett káros hatást nem okoznak a védett épület és környezete számára. A településközpont funkcionális fejlesztése pedig kedvező változás, reális cél.

3. Értékvédelmi terv

A védett, felújított kastélyépületre vonatkozóan a településrendezési terv változása miatt értékvédelmi tervben változást nem kell tenni.

Az esetlegesen fellelt védett szerkezetek számbavételéről, dokumentálásáról, megőrzéséről feltétlenül gondoskodni kell, mivel azok a település viszonylag kevés számú épített örökségéhez tartoznak.



Nagy Szabolcs
műemlékvédelmi szakmérnök

IV. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA
Határozattervezet

Bugyi Nagyközség 229/2009. (XI.19.) sz. ÖK. Határozattal megállapított
Településszerkezeti tervének módosítása

(Bugyi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének .../2018 (.....) sz. határozata)

Bugyi Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. § - ban foglaltak alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 6.§ (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, az alábbi döntést hozza:

1. Bugyi közigazgatási területére vonatkozóan elfogadja és jóváhagyja:
 - a) jelen határozat 1. sz. mellékletét: Bugyi Településszerkezeti Tervének módosító leírását,
 - b) jelen határozat 2. sz. mellékletét: a Bugyi Településszerkezeti Tervének módosító tervlap részletét,
2. Jelen határozattal elfogadott, 1. pont szerinti TSZT módosítás:
 - a) a település közigazgatási területére vetített biológiai aktivitás érték növekményt + 0,83- t határoz meg, a határozattal elfogadott beépítésre szánt területek kijelölésével teljesül az Étv. 7. § (3) bekezdésében szereplő követelmény.
 - b) a Pest Megyei Területrendezési Terv térségi területfelhasználási kategóriáiból igénybe vett és a továbbiakban felhasználható területek:

Módosítások által igénybevett területek	Erdőgazdálkodási térségből	Mezőgazdasági térségből	Vízgazdálkodási térségből
Jelenleg felhasználható terület a térségen belül*	13,76 % 178,59 ha	13,83 % 1297,4 ha	14,59 % 34,67 ha
Módosítás által igénybevett területek	0,54 ha	-	-
Továbbiakban felhasználható terület a térségen belül	13,72 % 178,05 ha	13,83 % 1297,4 ha	14,59 % 34,67 ha

* A 201/2016. (12.08.) sz. Kt. határozat 2. pontja alapján

3. E határozat elfogadását követően a település közigazgatási területén készülő szabályozási terveket a módosított Településszerkezeti Tervvel összhangban kell elkészíteni.

Jelen határozat a jóváhagyását követő 30. napon lép hatályba.

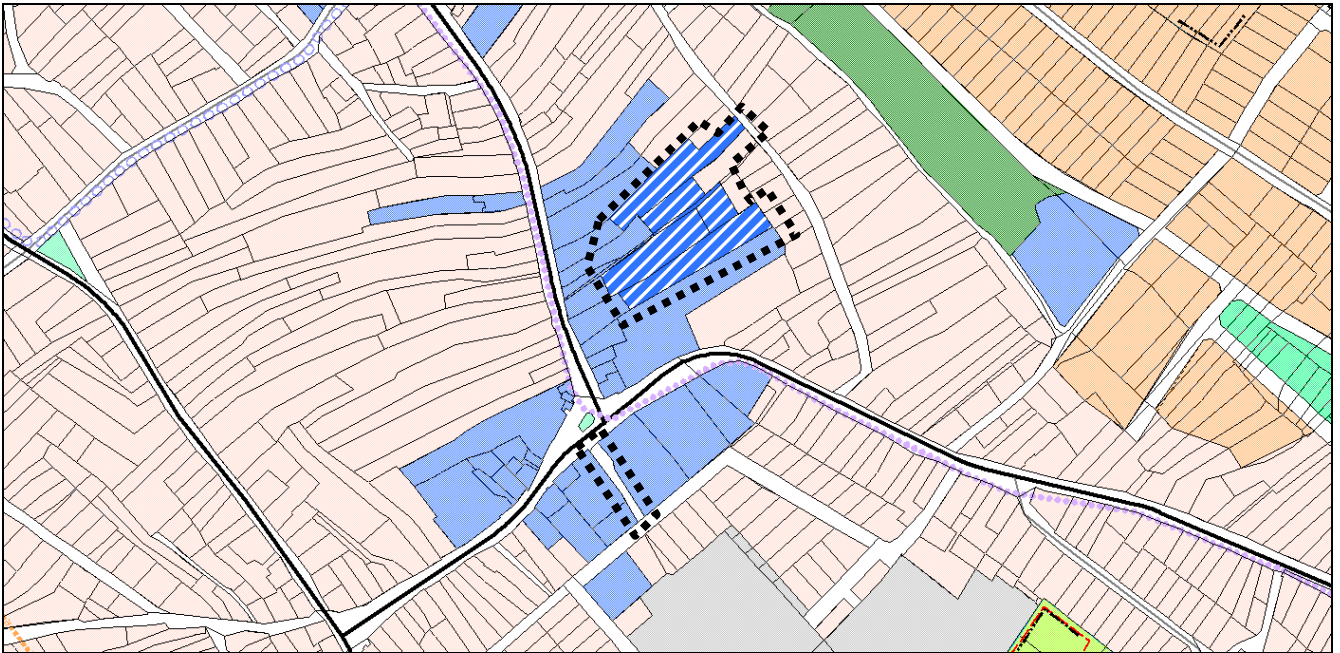
A képviselő-testület felkéri a jegyzőt, hogy jelen településszerkezeti terv módosításáról szóló határozat közlését az elfogadást követő legkésőbb 10. napon tegye meg.

Felelős: polgármester

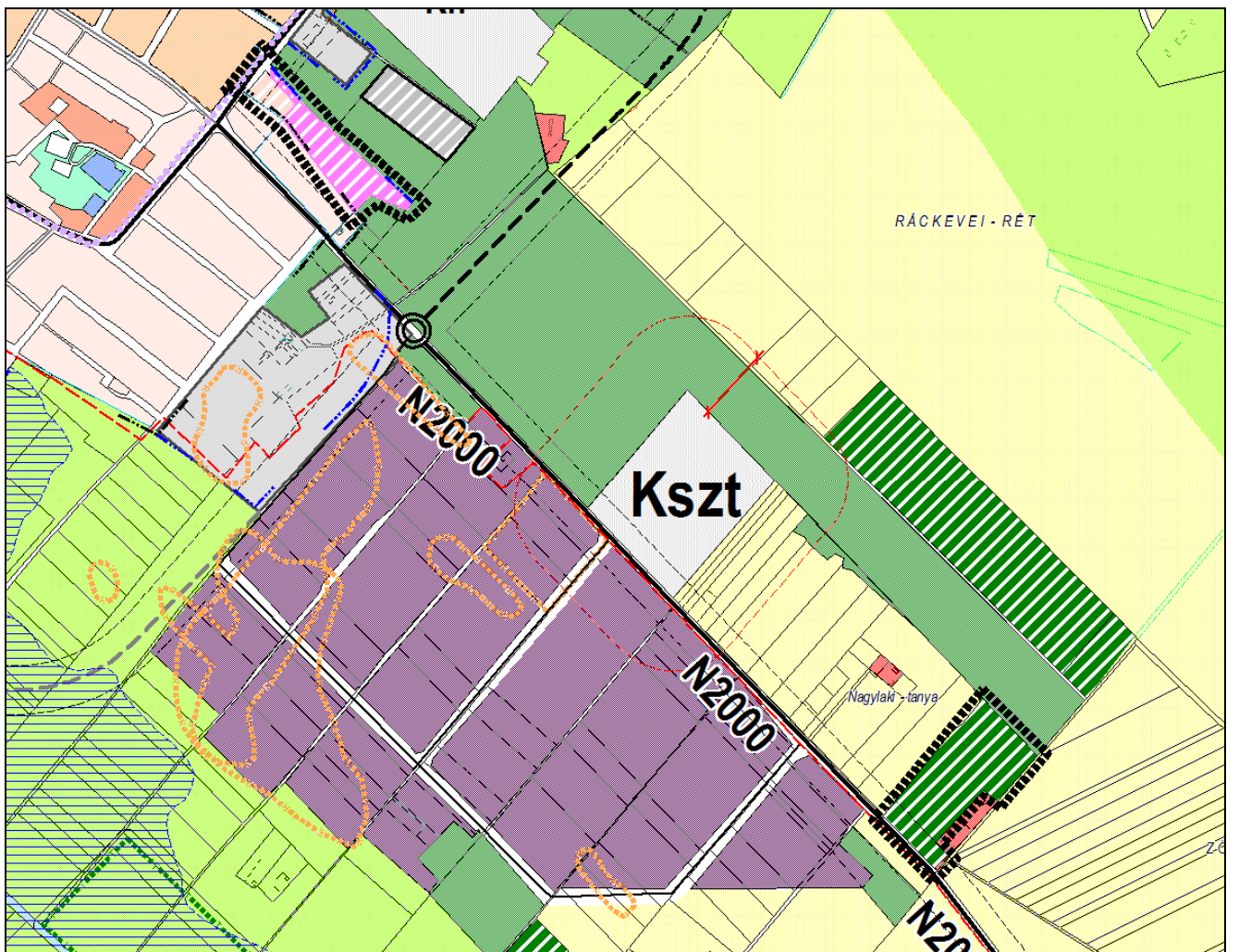
A .../2018. (...) számú határozat 1. melléklete**A Településszerkezeti terv módosítás leírása**

1. Az Ócsai út menti 083/25 hrsz-ú 1,98 ha területű, szántó művelési ágú telek **Erdőterületből, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területfelhasználási egységbe** kerül átsorolásra.
2. Az Ócsai út menti 083/21 hrsz-ú, 0,47 ha területű, szántó művelési ágú telek **Erdőterületből Falusias lakóterületbe** kerül átsorolásra.
3. A Beleznay kastély melletti 10 hrsz-ú út a **Zöldterületből Közlekedési területbe** kerül átsorolásra.
4. A Kossuth Lajos utca – Teleki utca – Erzsébet királyné utca közötti tömbbelső egy része (1104, 1105, 1077, 1079, 1080, 1081 és 1083/1 hrsz) falusias lakóterületből **Településközpont vegyes területbe** kerül.
5. Az 1-4 pontok szerinti átsorolások biológiai aktivitásérték pótlása céljából a Dabasi út menti (szennyvíztisztítóval szemben fekvő) 058/7 hrsz-ú, szántó művelési ágú területből 2,55 ha Ipari gazdasági terület Erdőterületbe kerül.

A .../2018. (...) számú határozat 2. melléklete



A Településszerkezeti terv módosítása (2-es és 6-os módosítás)












A Településszerkezeti terv módosítása (1-es módosítás)










Beépítésre szánt területek**Meglévő Tervezett**











		falusias lakóterület
		kertvárosias lakóterület
		kisvárosias lakóterület
		településközpont vegyes terület
		hétvégiházas, üdülőterület
		üdülőházas, üdülőterület
		kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
		ipari gazdasági terület
		különleges terület mezőgazdasági, üzemi terület
		különleges terület
Kh honvédségi	Ksp sportterület	
Khu hulladékudvar	Kszt szennyvíztisztító telep	
Kt temető	Kszk szabadidőközpont	
Kv vízmű terület	Kl lovasközpont	

Beépítésre nem szánt terület**Meglévő Tervezett**

	általános mezőgazdasági terület
	korlátozott használatú mezőgazdasági terület
	korlátozott használatú mezőgazdasági különleges honvédelmi terület
	tanyás telkek területe
	erdőterület
	zöldterület - közpark
	vízgyűjtőterület, Vb bánya, Vtó horgászterület
Kb 	különleges - bányaterület
Kho 	különleges - horgászterület

Egyéb településszerkezeti elem**Meglévő Tervezett**

	belvíz véstározó területe
	elektromos távvezeték
	nagynyomású gázvezeték
	régészeti terület határa
	Natura 2000 élőhelyvédelmi terület határa
	Natura 2000 madárvédelmi terület határa
	Kiskunsági Nemzeti Park határa
	Ex lege védett szikes tó, láp
	Módosítással érintett terület határa

	Helyi jelentőségű természetvédelmi terület határa
	közigazgatási határ
	belterület határ
	kerékpárút
	országos mellékút
	egyéb, jelentősebb út
	helyi gyűjtőút
	bányatelek határa - adatszolgáltatás alapján
	bányatelek - megszüntő
	hírközlési létesítmény

**Bugyi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testületének
.. /2018 (.....) önkormányzati rendelete
Bugyi Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervéről szóló
23/2009 (XI.24.) számú rendeletének módosítása**

Bugyi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontjában és az Étv. 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a 314/2012. kr. 28.§ (1), 36-40.§-ban foglaltak szerint, a 9. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró szervek véleményének kikérésével Bugyi Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 23/2009. (XI. 24.) számú önkormányzati rendeletét (továbbiakban Rendelet) a következők szerint módosítja:

- 1.§** (1) A Rendelet mellékleteként jóváhagyott SZT-1 jelű szabályozási terv helyébe a jelen rendelet 1. melléklete szerinti SZT-1 jelű szabályozási terv (1-8 sorszámú szelvények és Jelmagyarázat) lép.
- (2) A Rendelet mellékleteként jóváhagyott SZT-2 jelű szabályozási terv az e rendelet 2. melléklete szerint lehatárolt területen hatályát veszti, helyébe az e rendelet 2. melléklete szerinti szabályozási tervi részlet lép.
- (3) A Rendelet mellékleteként jóváhagyott SZT-3 jelű szabályozási terv helyébe az e rendelet 3. melléklete szerinti SZT-3 jelű szabályozási terv lép.
- (4) A Rendelet mellékleteként jóváhagyott SZT-4 jelű szabályozási terv helyébe az e rendelet 4. melléklete szerinti SZT-4 jelű szabályozási terv lép.

2.§ (1) A Rendelet 6. § (3) bekezdése helyébe az alábbi bekezdés lép:

"/3/ Az építési övezetek telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméret, a telkek legnagyobb beépítettsége, továbbá az építhető építménymagasság mértéke a következő:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK					
övezeti jele	beépítés módja	legnagyobb beépítettsége %	épületek legnagyobb építménymagassága (m)	legkisebb területe m ²	minimális zöldfelületi aránya %
Lke1	O	30	5,5	800	50
Lke2	SZ	30	5,5	900	50
Lke3	S	30	5,5	600	50
Lke4	O	30	5,5	600	50

O - oldalhatáron álló beépítés SZ - szabadonálló beépítés S – sorházaz beépítés

(2) A rendelet 6.§-a kiegészül a következő (15) bekezdéssel:

"(15) A *Teleki utca – Szőlő utca – Új utca – Dr. Abay Frigyes utca által határolt tömbbelsőben Lke1 építési övezeteiben épületet elhelyezni csak a Szabályozási terven szabályozott utak kialakítását és a telkek átosztását követően lehet.* "

3.§ (1) A Rendelet 7. § (3) bekezdése helyébe az alábbi bekezdés lép:

"/3/ Az építési övezetek telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméret, a telkek legnagyobb beépítettsége, továbbá az építhető építménymagasság mértéke a következő:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK					
övezeti jele	beépítés módja	legnagyobb beépítettség %	épületek legnagyobb építmény-magassága (m)	legkisebb területe m ²	minimális zöldfelületi aránya %
Lf1	O	30	5,5	400	50
Lf2	O	30	5,5	550	50
Lf3	O	30	5,5	900	50
Lf4	SZ	30	5,5	700	50

O - oldalhatáron álló beépítés SZ – szabadonálló beépítés"

4.§ (1) A Rendelet 8. § (4) bekezdése helyébe az alábbi bekezdés lép:

"4/ Az építési övezet telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméret, a telkek legnagyobb beépítettsége, továbbá az építhető építménymagasság mértéke a következő:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK					
övezeti jele	beépítés módja	legnagyobb beépítettség %	épületek építmény-magassága (m)	legkisebb területe m ²	minimális zöldfelületi aránya %
Vt1	SZ/O	40	5,5	800	40
Vt2	SZ	40	7,5	K	40
Vt3	SZ	40	7,5	3000	40
Vt4	SZ	45	9,5	K	20

O/SZ - oldalhatáron álló vagy szabadonálló beépítés SZ - szabadonálló beépítés

(2) A Rendelet 8. § (5) bekezdése helyébe az alábbi bekezdés lép:

"(5) **A Vt1, Vt2 és Vt3 építési övezetekben az építési hely határainak meghatározásánál a következőket kell figyelembe venni:**

- Előkert: meglévő beépítésnél kialakult állapot szerint, új beépítés esetén 8,0 m (az előkert közcélú használatra is kialakítható).*
- Oldalkert: szabadon álló beépítés esetén min. 3,75 m, oldalhatáron álló beépítés esetén, amelyik oldalon az épület áll 1,0 m, az ellenkező oldalon pedig 5,0 m.*
- Hátsókert: 6,0 m."*

(3) A Rendelet 8. § kiegészül a következő (10)-(12) új bekezdésekkel:

"(10) A Vt4 építési övezetben az országosan védett épülethez illeszkedő kulturális funkciók épületei helyezhetők el különállóan, a Kastély köz felől minimum 3,0 m előkert, illetve a Sport utca felől 5, 0 m előkert, és min. 1,0 m oldalkert betartásával.

(11) A Vt 4 építési övezetben elhelyezhető épületek (4) bekezdés szerinti legnagyobb építménymagassága csak a Sport utcai telekhatártól számított 30 m-es sávban alkalmazható, a telek többi részén elhelyezendő épületek esetében alkalmazható legnagyobb építménymagasság 7,5 m. "

5.§ (1) A Rendelet 12. § (2) bekezdése helyébe az alábbi bekezdés lép:

„/2/ Az építési övezetben az építmény-elhelyezés 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
Gip3	SZ	45	15,0*	5000	40	25
Gip4	SZ	30	15,0	5000	40	25

SZ - szabadonálló beépítés

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

6.§ Záró rendelkezések

(1) Jelen rendelet a jóváhagyását követő 30. napon lép hatályba, előírásait a hatályba lépést követően indult ügyekben kell alkalmazni.

(2) Jelen rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti a Rendelet 12.§ (7) bekezdésének c) pontja.

Bugyi, 2018

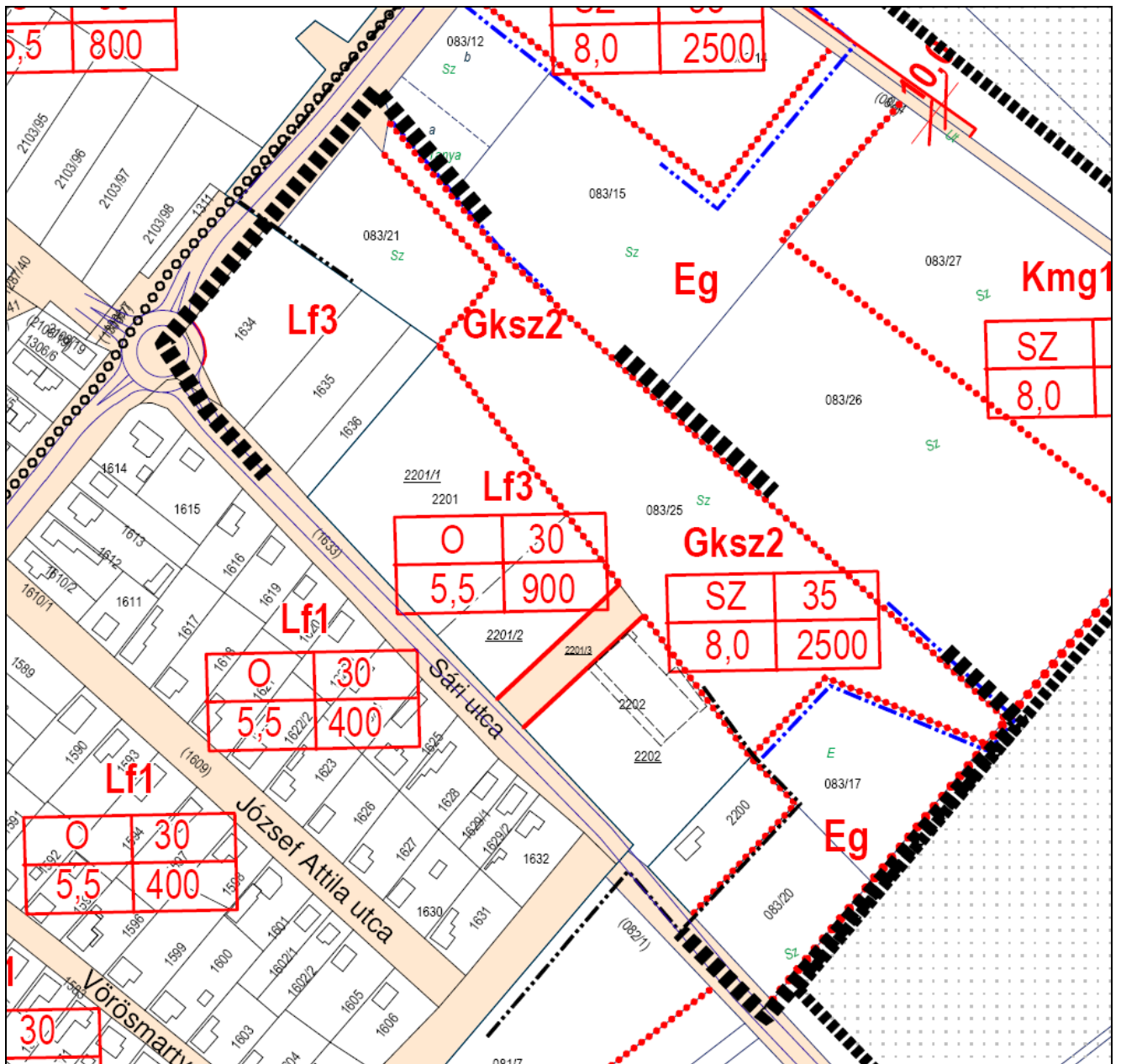
Somogyi Béla
polgármester

Szatmári Attila
jegyző

Kihirdetés napja:

Szatmári Attila
jegyző

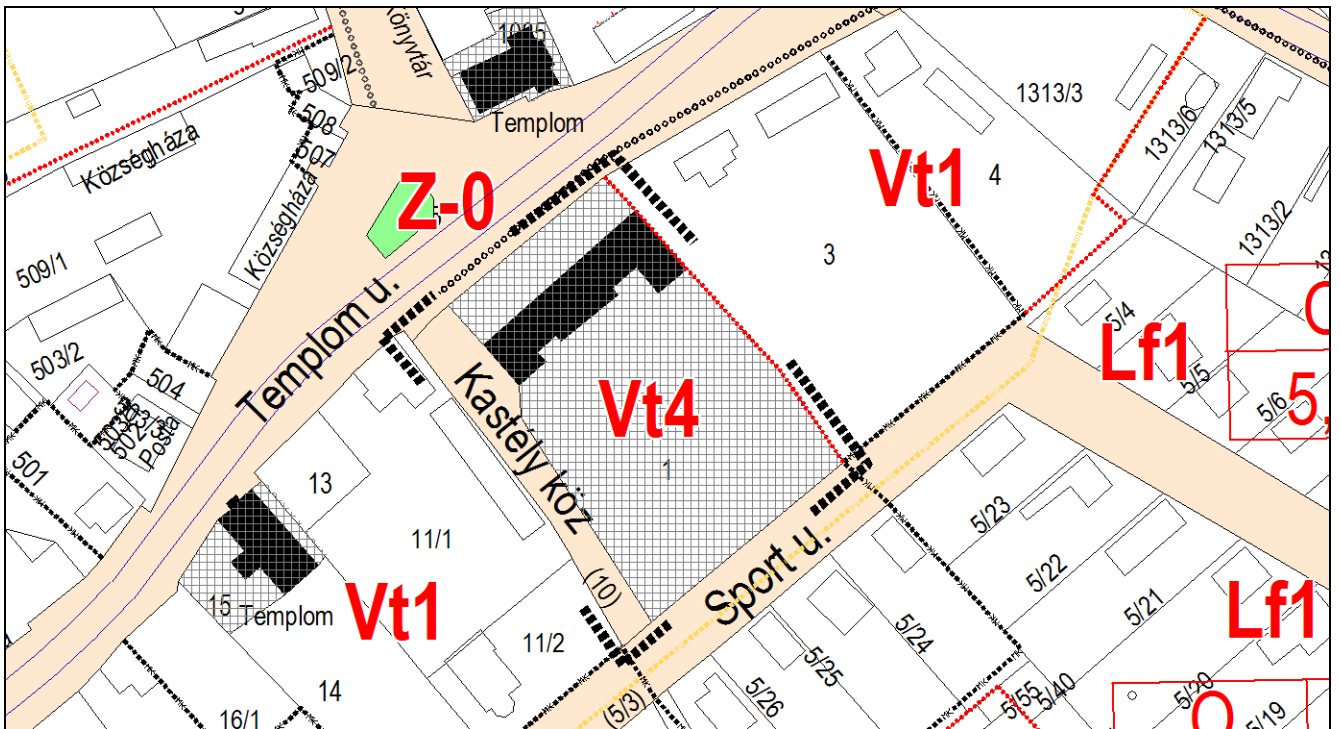
1. Melléklet a ./2018. (...) önkormányzati rendelethez



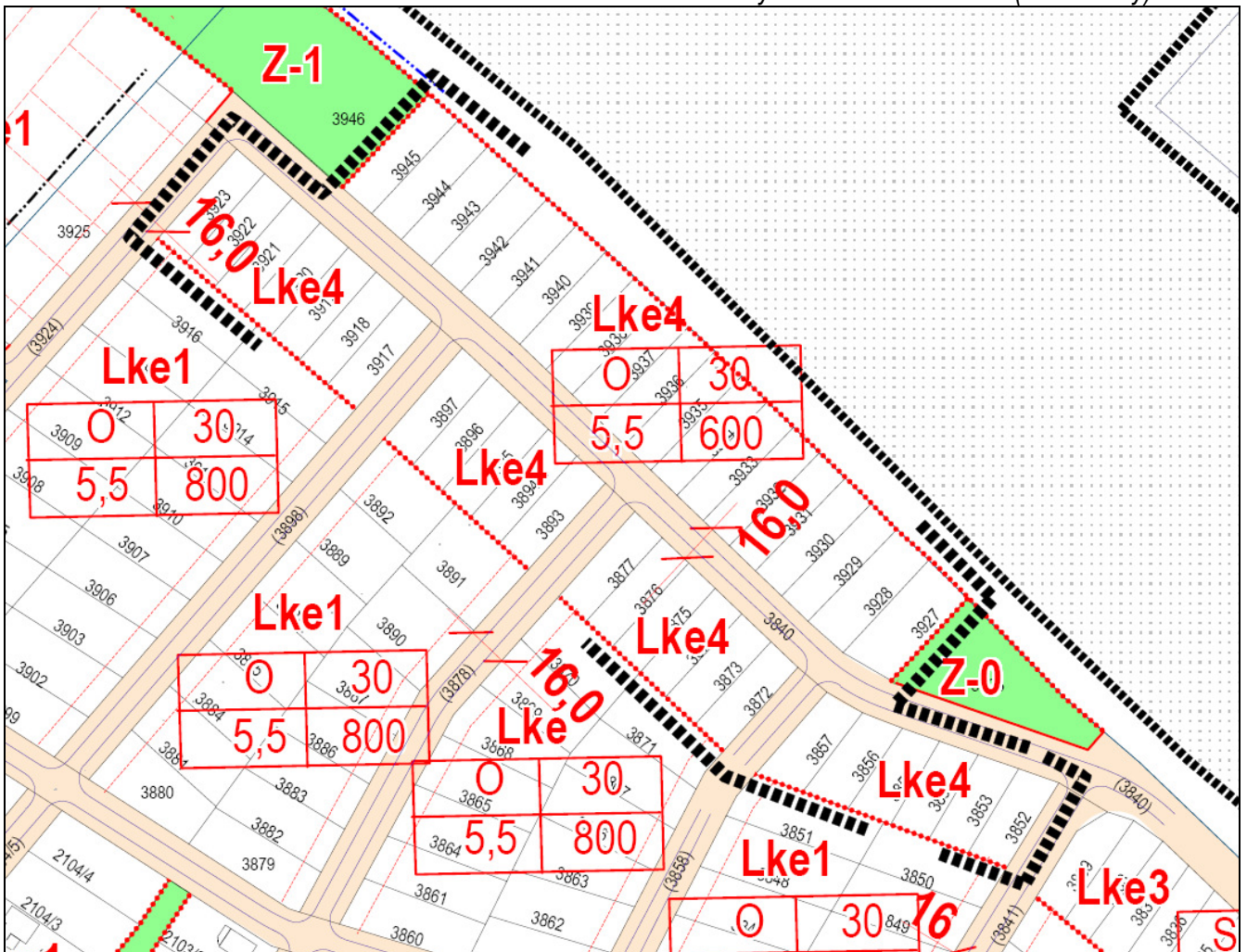
SZT-1 Szabályozási terv módosítása (5 és 8. szelvény részlete)

A terület csak a véleményezési dokumentációban kerül egyben is bemutatásra, a hatályos szabályozási tervben két szelvényt érint. A végleges 1. melléklet a teljes SZT-1 jelű Szabályozási terv, azaz a belterület 1-8 szelvényei lesz.

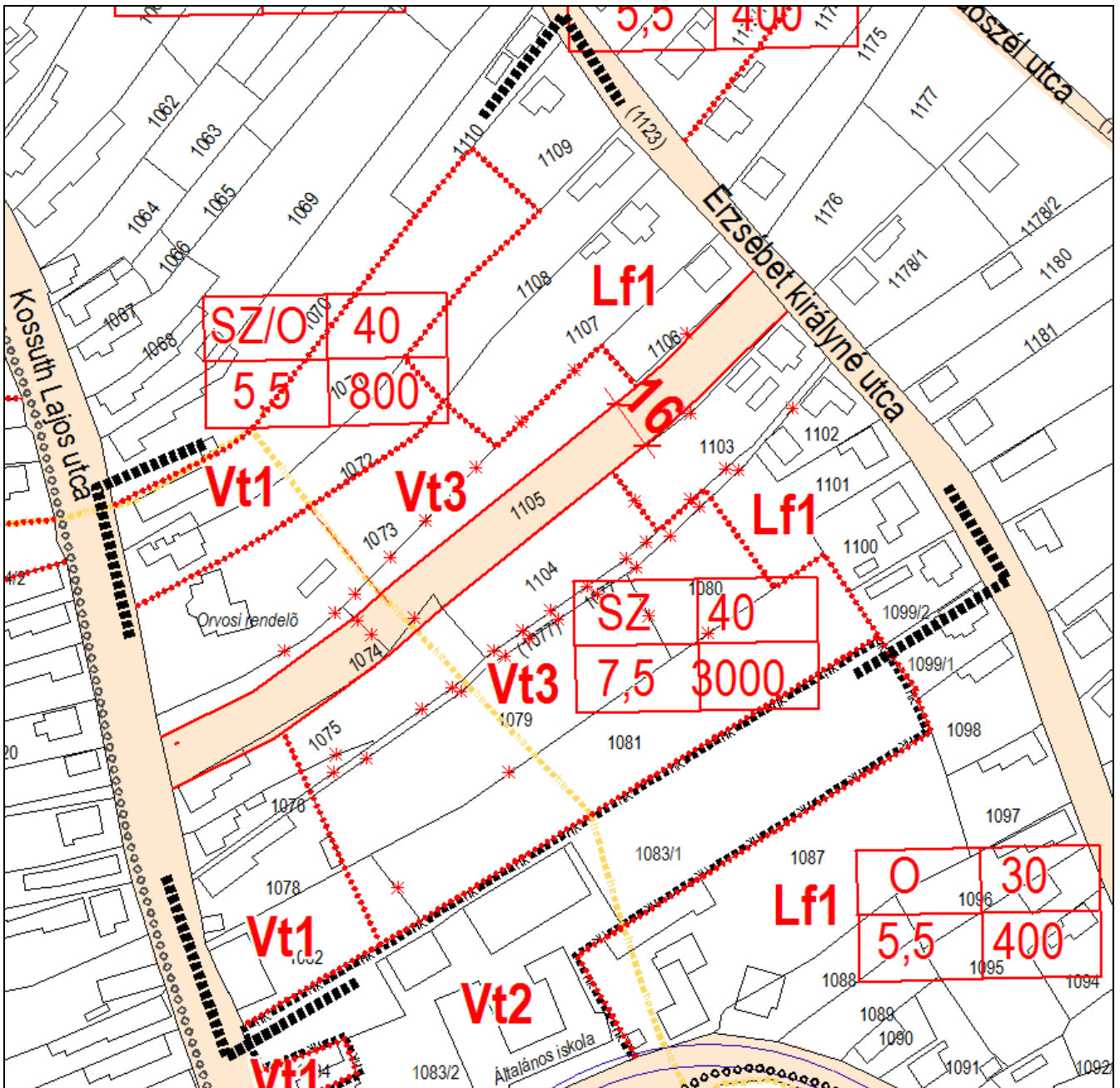
Az SZT-1 szabályozási terv teljes szelvényei pedig az Lf1 és Lf2 építési övezetben a min. telekméret csökkentése miatt kerül bemutatásra (A4-re kicsinyítve) egyéb módosítások csak a fenti terülteken történnek.



SZT-1 Szabályozási terv módosítása (4. szelvény) részlet



SZT-1 Szabályozási terv módosítása (5. szelvény) részlet



SZT-1 Szabályozási terv módosítása (4. szelvény) részlet

BUGYI TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁSA BUGYI SZABÁLYOZÁSI TERV (BELTERÜLET) MÓDOSÍTÁSA M=1:4000

Bugyi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének
23/2009 (XI.25.) sz. Ök. rendeletének melléklete

Egységes szerkezetben a 9/2014. (VII.25.); a 23/2014. (XI.24.)
17/2015. (XII.11.) és a 19/2016. (XII.12.) számú valamint a ..2018. (.....) módosító rendeletek mellékleteivel

VÁROS ÉS HÁZ BT

1149 BUDAPEST, VÁRNA UTCA 12-14. TEL/FAX: 06-1-340-2382

Email: varoseshaz@varoseshaz.hu, www.varoseshaz.hu

Ügyvezető: Bárdosi György

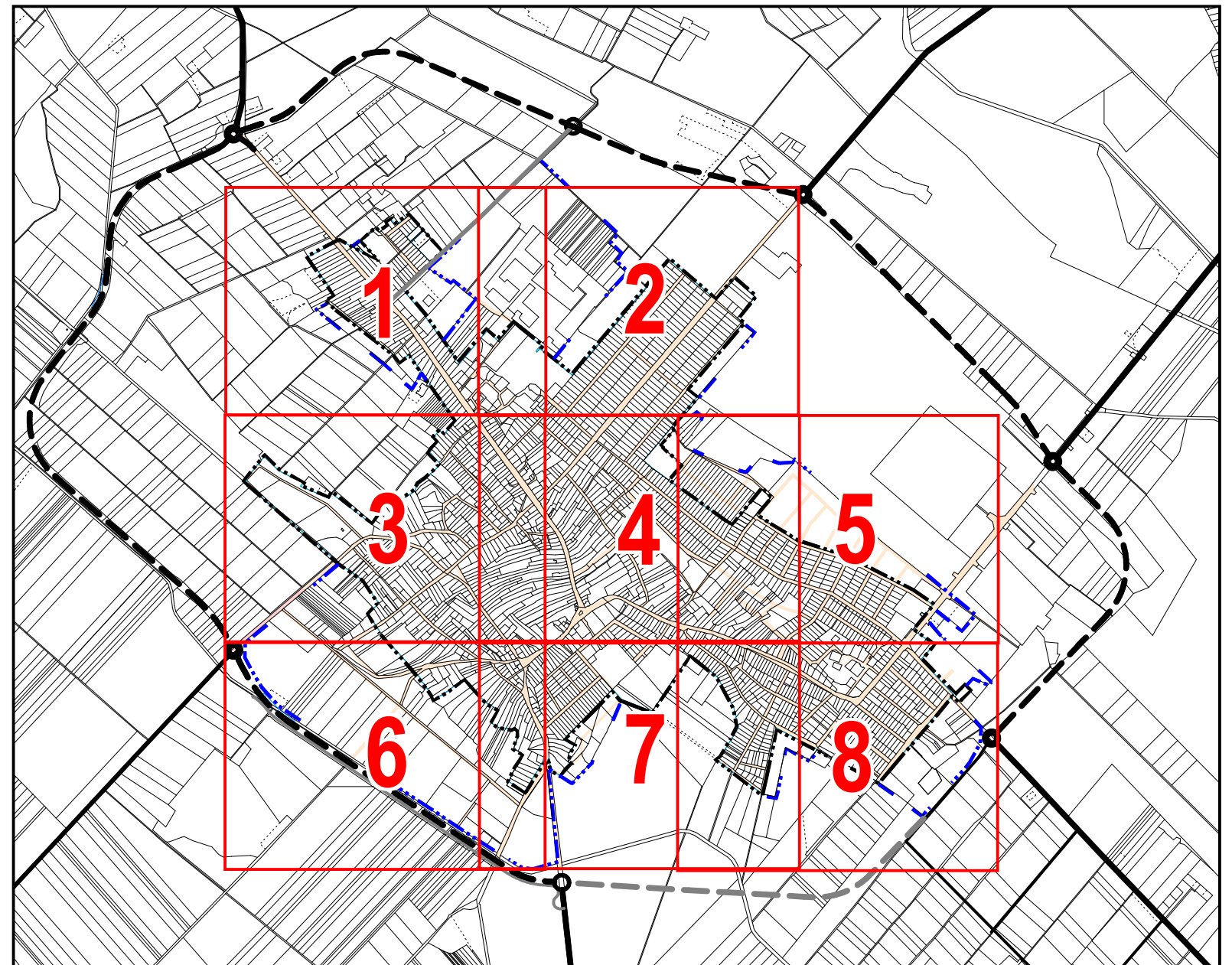
Vezető tervezők:

Bárdosi Andrea TT/1 01-4073

Lázár Tibor TT/1 01-5041

Megjegyzés:

A tervlapon szabályozott terület által határolt területek szabályozásán kívül csak az Lf1 és Lf2 építési övezetekben a telekméretek változnak!



JELMAGYARÁZAT

- | | |
|--|---|
| | Tervezett szabályozási vonal |
| | Építési övezet/Övezet határa |
| | Építési övezet jele |
| | Javasolt telekhatár |
| | Műemléki környezet határa |
| | Helyi értékvédelmi terület határa |
| | Régészeti terület határa |
| | Védendő utcakép |
| | Natura 2000 terület határa |
| | Közlekedési célú közterület és magánút |
| | Nem közlekedési célú közterület (közpark) |
| | Be nem építhető terület |
| | Országosan védett épület (műemlék) |
| | Műemlék telke |
| | Szabályozási szélesség |
| | Gyalogút |
| | Meglévő kerékpárút |
| | Tervezett kerékpárút |
| | Bányatelek határa (meglévő) |
| | Bányatelek határa (tervezett) |
| | Be nem építhető, közművek elhelyezésére szolgáló terület |
| | Omlással veszélyeztetett terület |
| | Erdészeti nyilvántartás szerinti erdőrészlet (tájékoztató elem) |
| | Meglévő belterületi határ |
| | Tervezett belterületi határ |
| | Tervlapon szabályozott terület határa |

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

- | | |
|------------|--|
| Z | Zöldterület (közpark) |
| Zk | Zöldterület (kegyeletipark) |
| Ev | Védelmi célú erdő |
| Ee | Egészségügyi, szociális, turisztikai erdőterület |
| Ksz | Közműterület; Szennyvíztisztító telep |
| Vv | Vízgazdálkodási terület, vízmű |

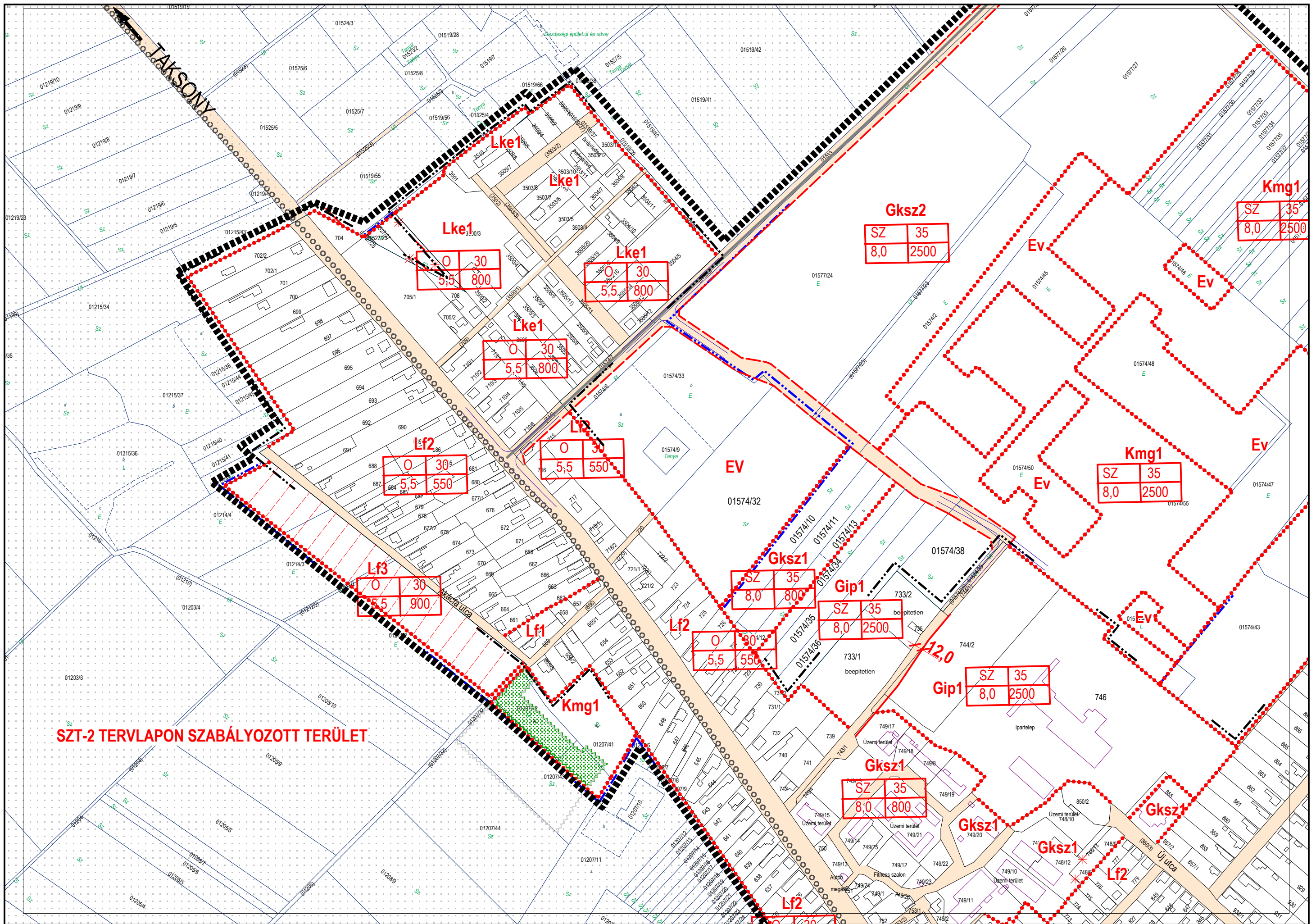
ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK PARAMÉTEREI

Lk1	SZ 30 7,5 1200	Gip2	SZ 30 7,5 3000
Lke1	O 30 5,5 800	Gip3	SZ 45 15 5000
Lke2	SZ 30 5,5 900	Gip4	SZ 30 15,0 5000
Lke3	S 30 5,5 600	Gksz1	SZ 35 8,0 800
Lke4	O 30 5,5 600	Gksz2	SZ 35 8,0 2500
Lf1	O 30 5,5 400	Gksz3	SZ 35 8,0 2000
Lf2	O 30 5,5 550	Gksz4	SZ 40 8,0 2500
Lf3	O 30 5,5 900	Kmg1	SZ 35 8,0 2500
Lf4	SZ 30 5,5 700	Kmg1*	SZ 35 8,0 2500
Vt1	SZ/O 40 5,5 800	Kmg2	SZ 25 7,5 6000
Vt2	SZ 40 7,5 K	Kt	SZ 10 5,5 K
Vt3	SZ 40 7,5 3000	Ksp	SZ 15 5,5 1ha
Vt4	SZ 45 9,5 K	Khu	SZ 40 4,0 1500
Üü	SZ 30 9,0 5000	Kl	SZ 25 7,5 3000
Gip1	SZ 35 8,0 2500		

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

- | | |
|-------------|---|
| Lk | Kisvárosias lakóterület |
| Lke | Kertvárosias lakóterület |
| Lf | Falusias lakóterület |
| Vt | Településközpont vegyes terület |
| Gip | Ipari gazdasági terület |
| Gksz | Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület |
| Üü | Üdülőházas üdülőterület |
| Kmg | Különleges terület; Mezőgazdasági üzemi terület |
| Kt | Különleges terület; Temető |
| Kl | Különleges terület; Lovaskp. |
| Ksp | Különleges terület; Sportterület Szabadidőközpont |
| Kh | Különleges terület; Honvédségi terület |
| Khu | Különleges terület; Hulladékgyűjtő-udvar |

1	2
3	4 5
6	7 8



SZT-2 TERVLAPON SZABÁLYOZOTT TERÜLET

Gksz2

SZ	35
8,0	2500

Kmg1

SZ	35
8,0	2500

Üü

SZ	30
9,0	5000

Kmg1

SZ	35
8,0	2500

Lf2

O	30
5,5	550

Lf2

O	30
5,5	550

Lf2

O	30
5,5	550

Lf2

O	30
5,5	550

Lf3

O	30
5,5	550

Gip1

SZ	35
8,0	2500

Gksz1

35	
800	

Lf2

O	30
5,5	550

Lf2

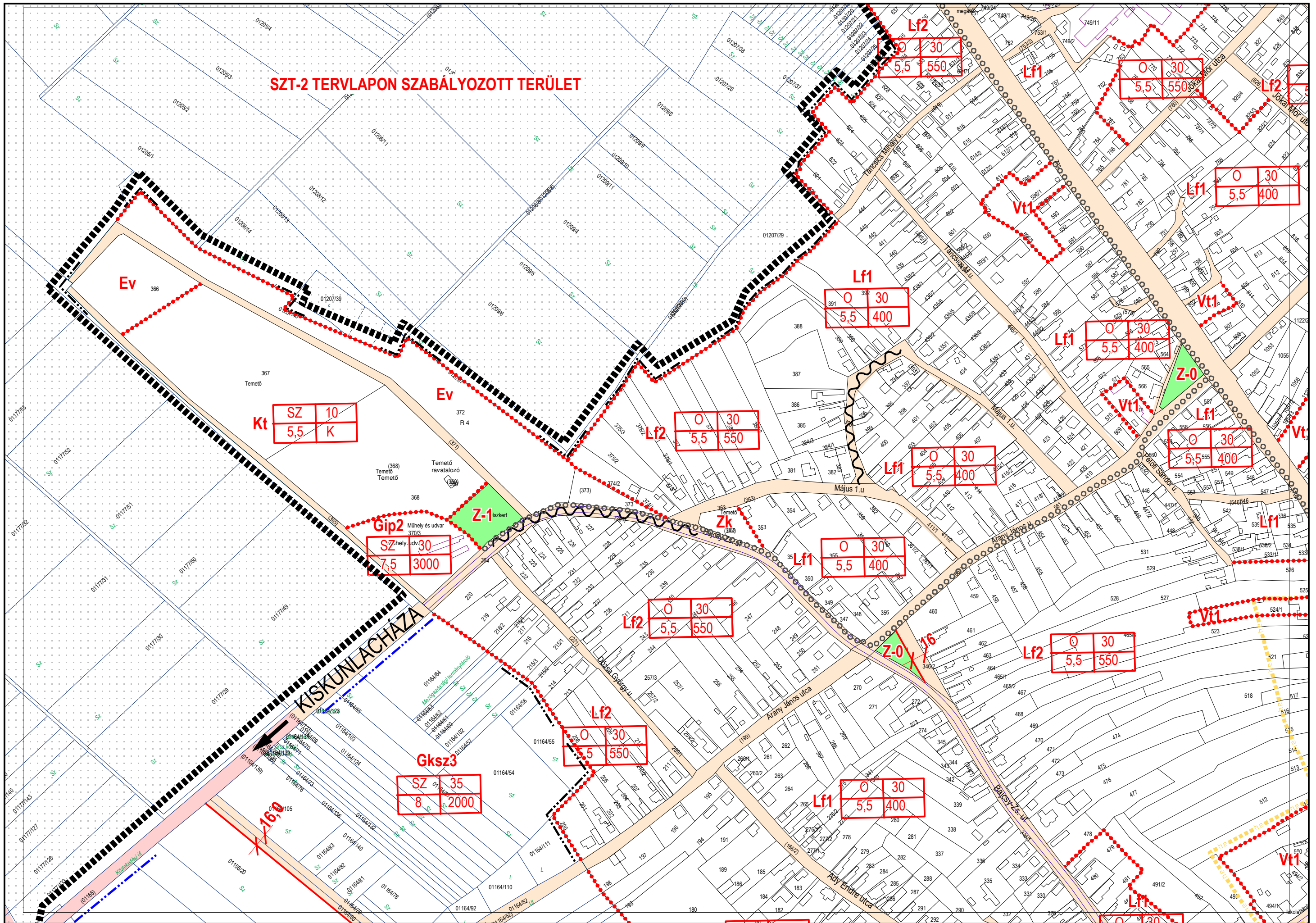
O	30
5,5	550

Lf1

O	30
5,5	400

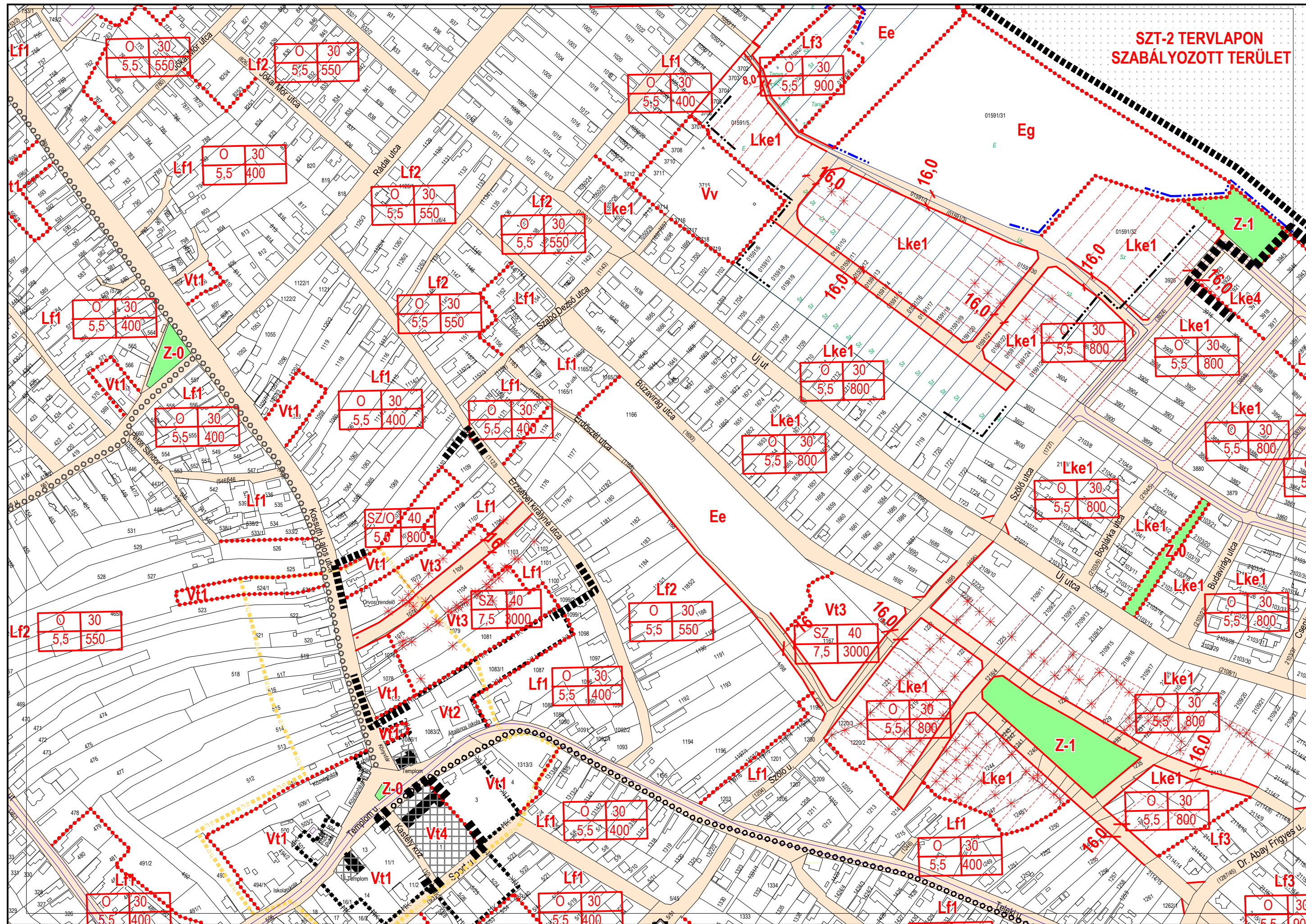
1		
3	4	5
6	7	8

SZT-2 TERVLAPON SZABÁLYOZOTT TERÜLET



1	2
4	5
6	8

**SZT-2 TERVLAPON
SZABÁLYOZOTT TERÜLET**



SZABÁLYOZÁSI TERV (BELTERÜLET)

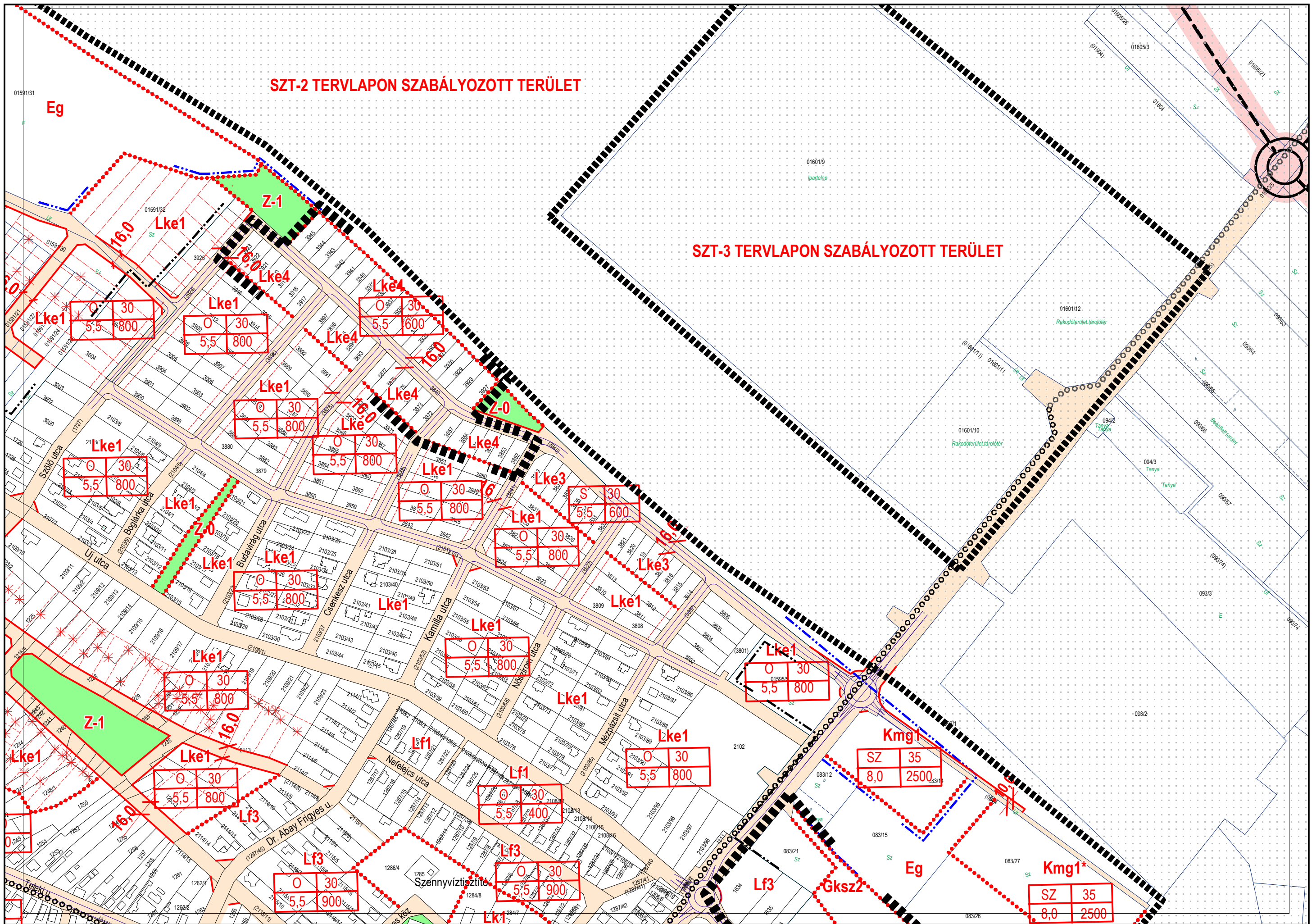
BUGYI TELEPÜLÉSTERVEZÉSI TERVE

A ./2018. (...) sz. Ök. rendelet 1. melléklete

SZT-1/4 M= 1:4000

A 23/2009. (XI. 25.) sz. Ök. rendelet melléklete - VÁROS ÉS HÁZ BT

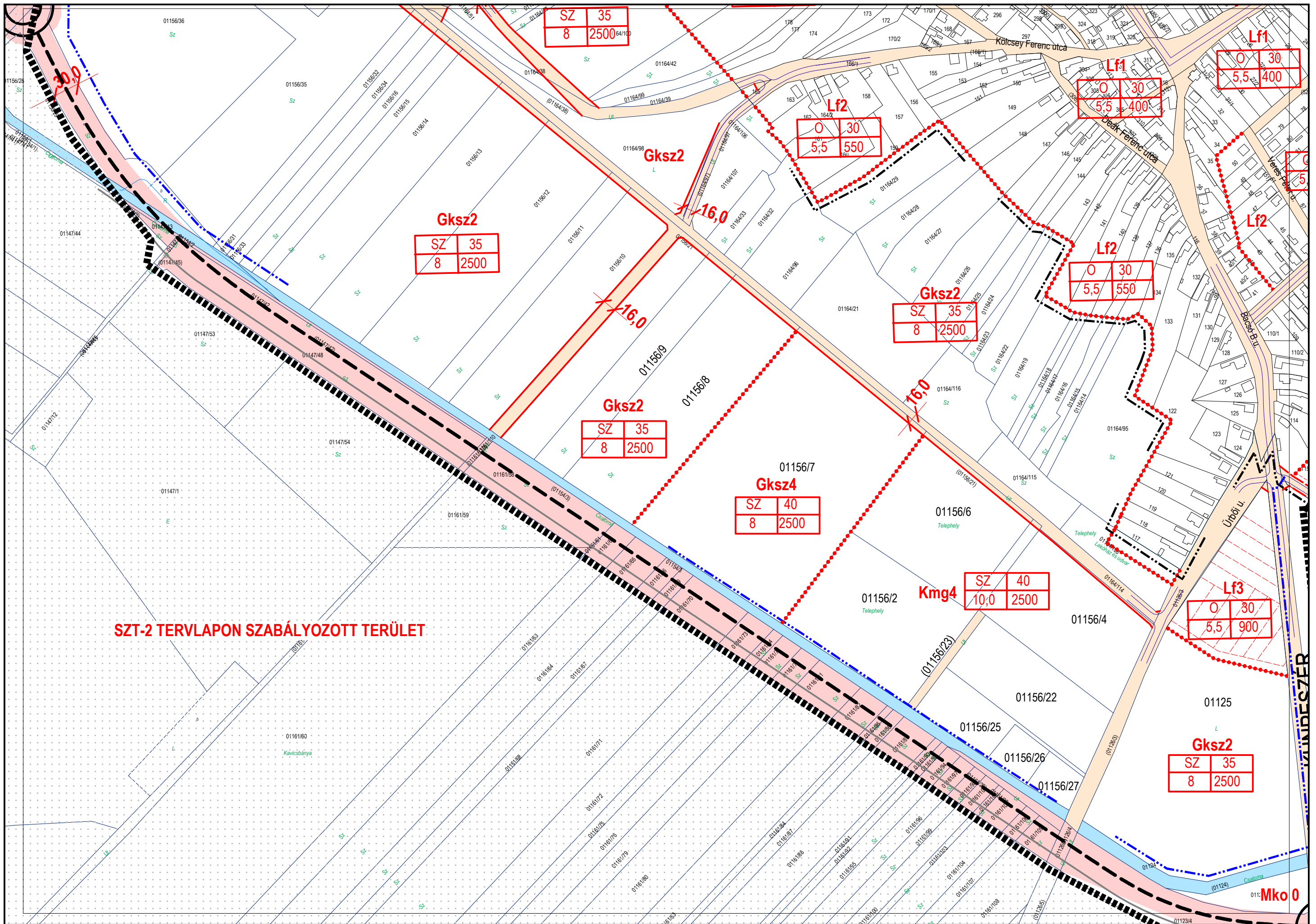
1	2
3	5
6	8

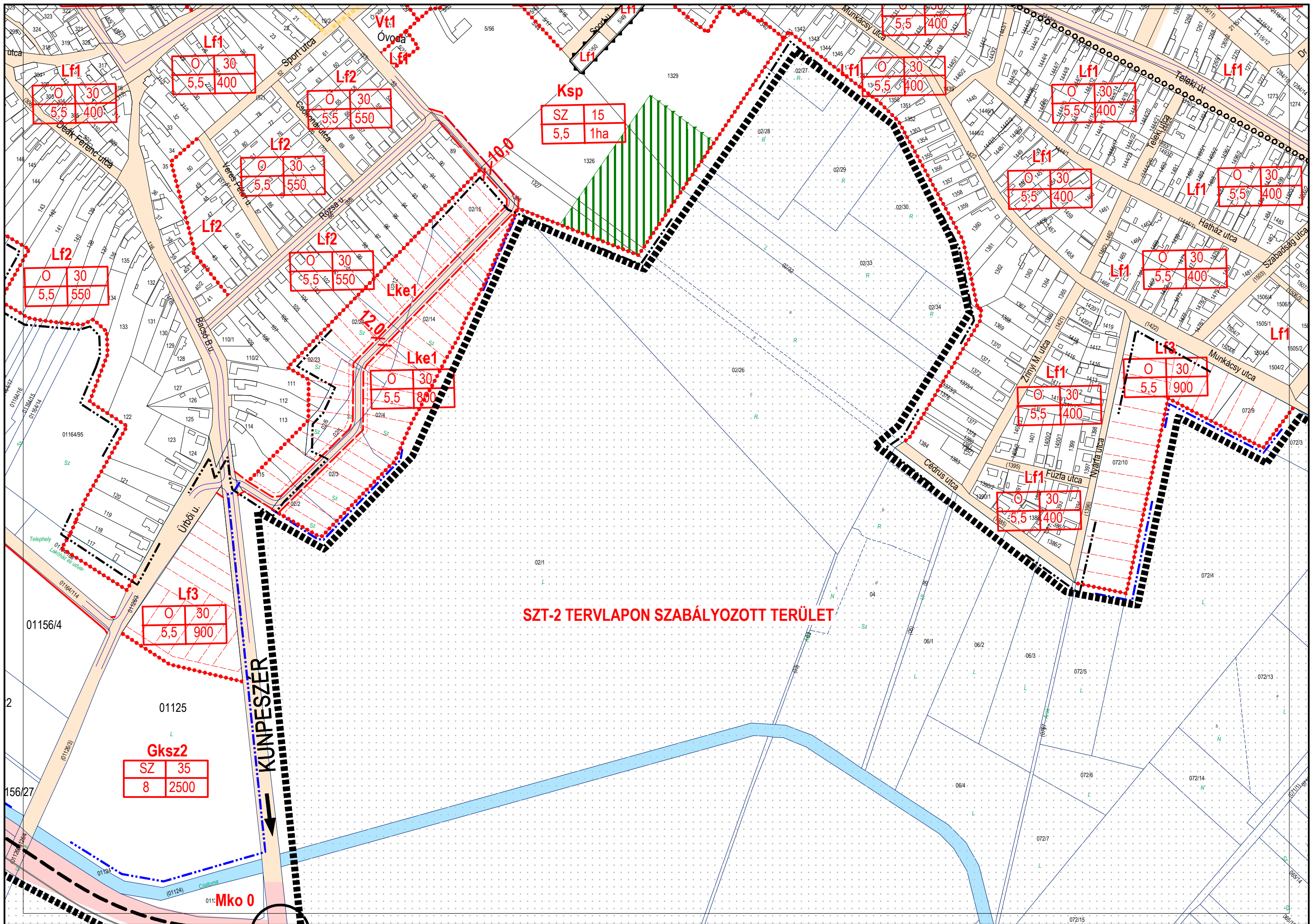


SZT-2 TERVLAPON SZABÁLYOZOTT TERÜLET

SZT-3 TERVLAPON SZABÁLYOZOTT TERÜLET

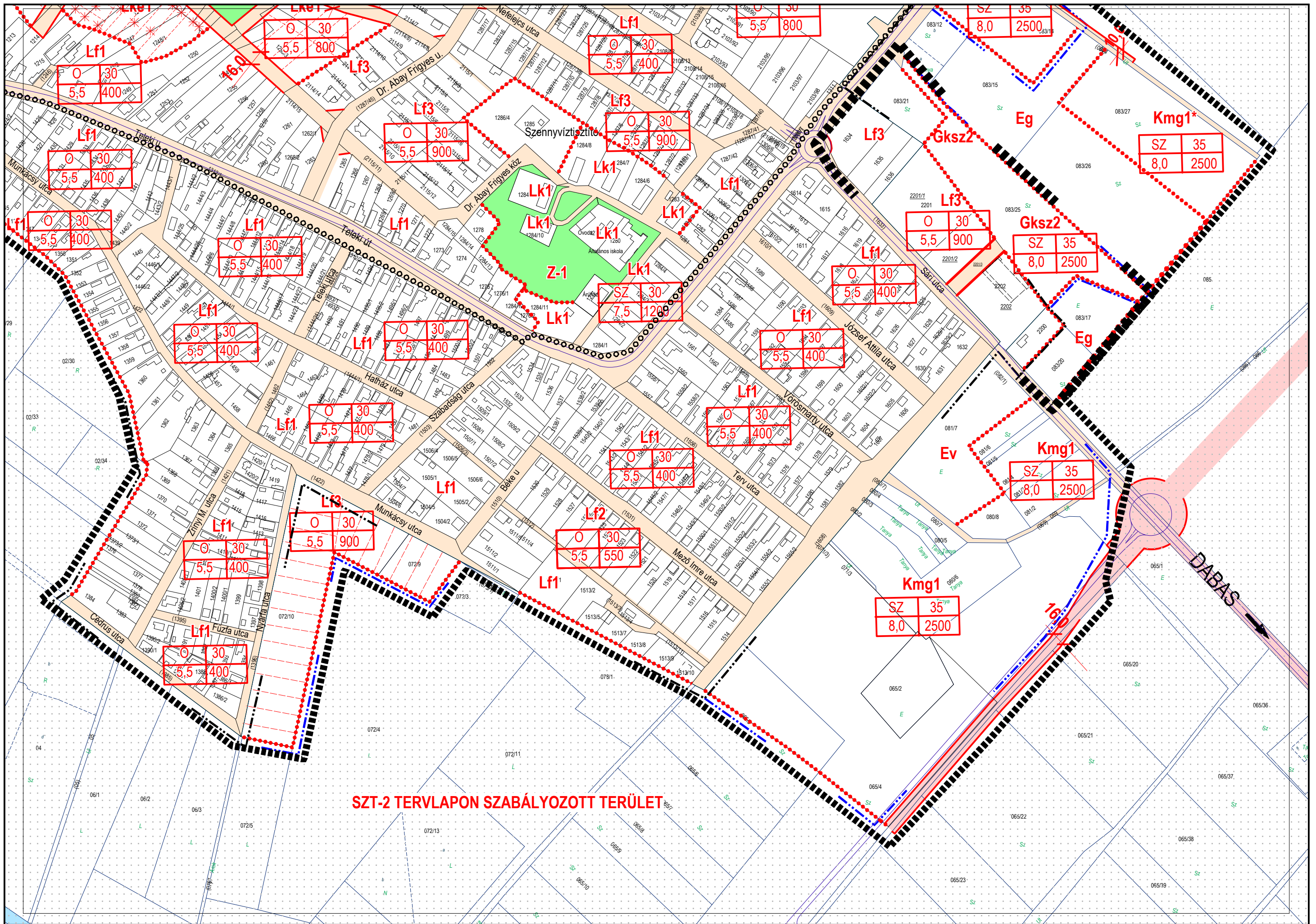
1	2
3	4
6	7
8	





SZT-2 TERVLAPON SZABÁLYOZOTT TERÜLET

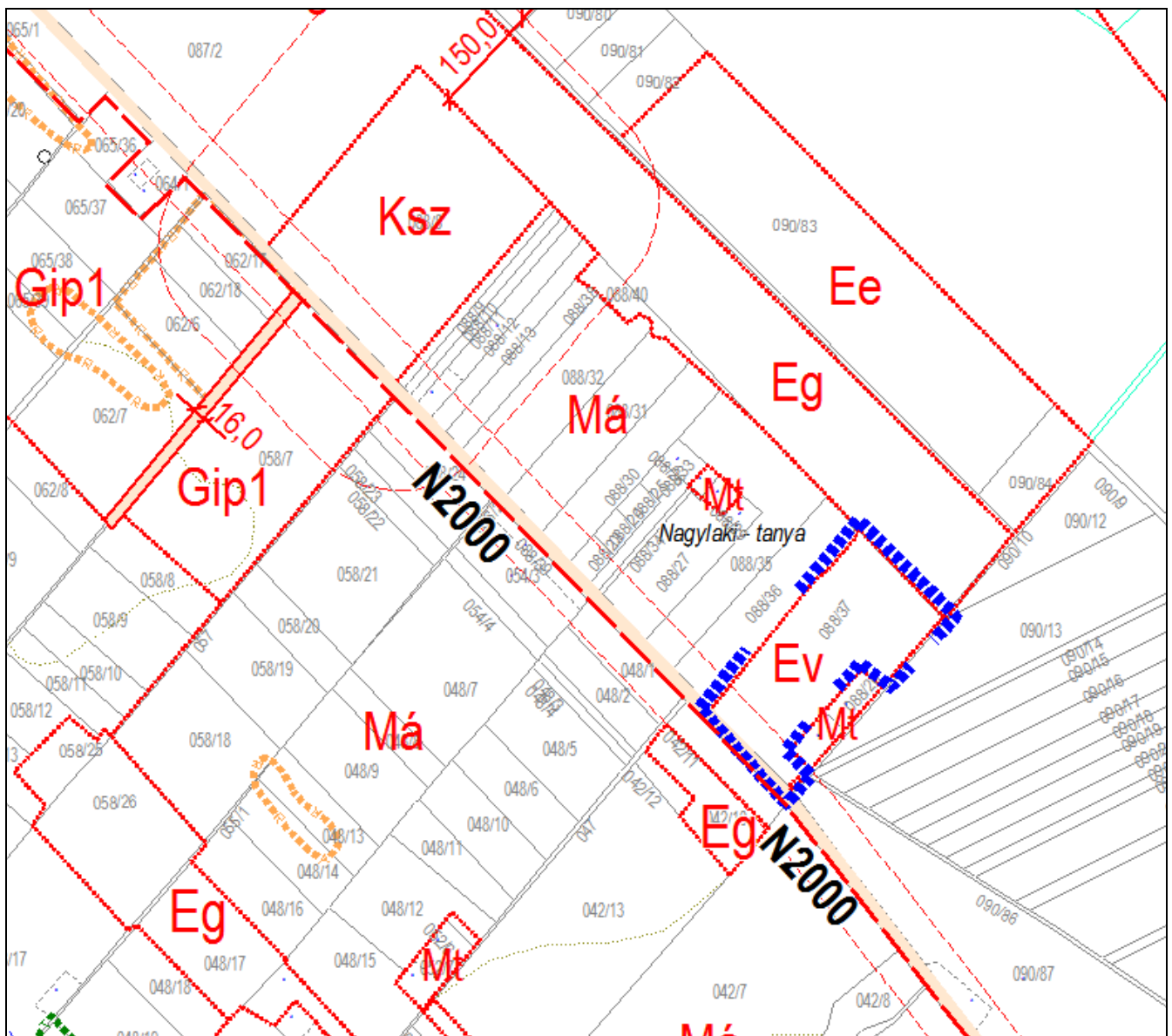
1	2
3	4 5
6	8



SZT-2 TERVLAPON SZABÁLYOZOTT TERÜLET

1	2
3	4
6	7

2. Melléklet a ./2018. (...) önkormányzati rendelethez



SZT-2 Szabályozási terv módosítása (részlet)

JELMAGYARÁZAT

	Tervezett szabályozási vonal
	Építési övezet/Övezet határa
Gksz2 	Építési övezet jele
	Védőtávolság
	Régészeti terület határa
	Különleges természetmegőrzési terület (Natura 2000)
	Különleges madárvédelmi terület (Natura 2000)
	Kiskunsági Nemzeti Park tervezett bővítése
	Országos jelentőségű természetvédelmi terület határa
	Helyi jelentőségű természetvédelmi határa
	Bányatelek határa
	Közlekedési célú közterület és magánút
	Tervezett kerékpárút
	Nem közlekedési célú közterület (közpark)
	Vízgyűjtő terület
	Szabályozási szélesség

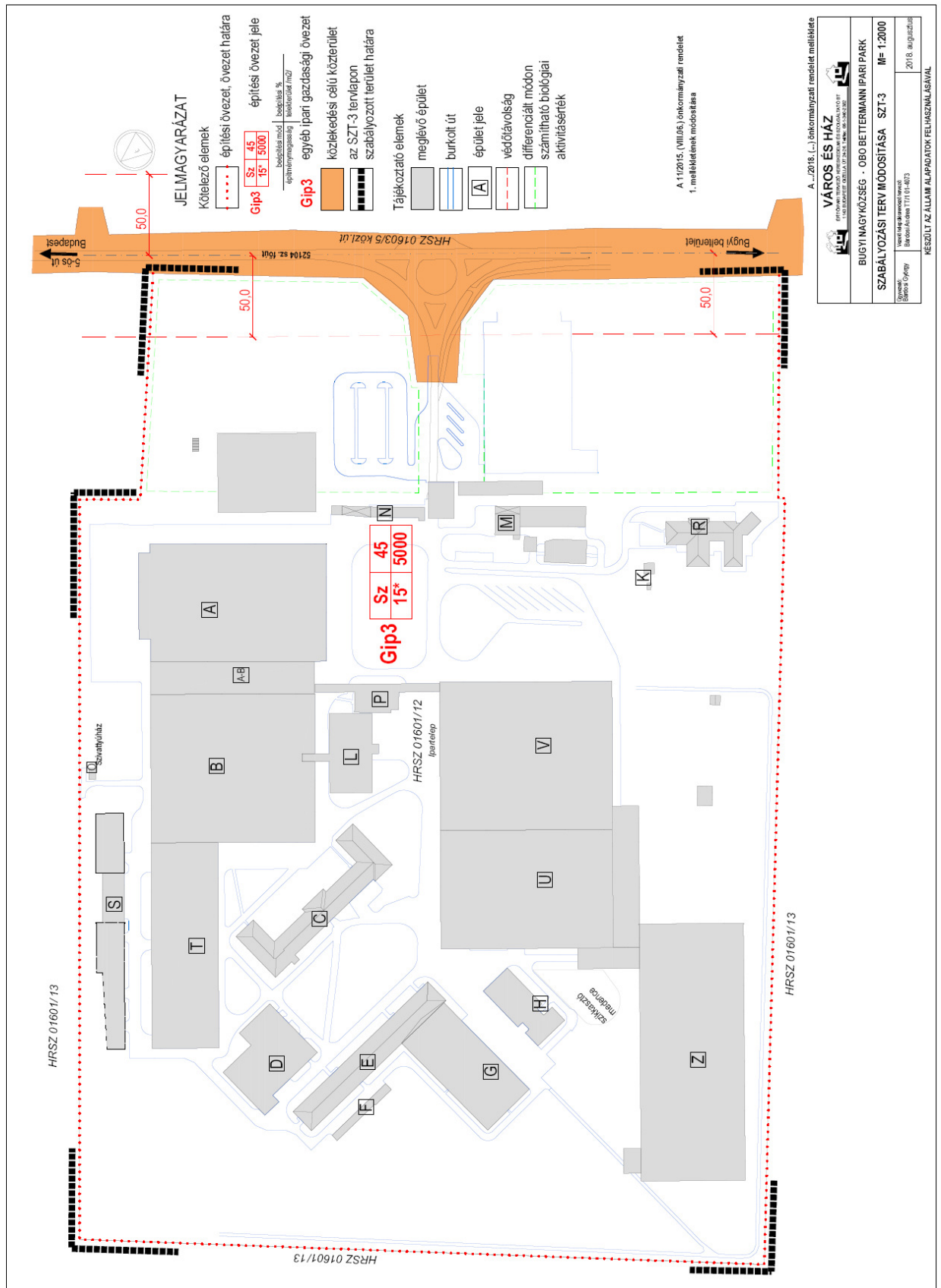
Beépítésre szánt területek

Khu	Különleges terület - hulladékudvar
Ksz	Különleges terület - szennyvíztisztító
Kmg	Különleges terület - mezőgazdasági, üzemi gazdasági
Gksz	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
Gip	Ipari gazdasági terület
Üü	Üdülõházas üdülõterület

Beépítésre nem szánt területek

Má	Általános mezőgazdasági terület
Mko	Korlátozott használatú mezőgazdasági terület
Mko-Kh	Korlátozott használatú mezőgazdasági terület - különleges honvédelmi terület
Mt	Tanyás telkek területe
Mk	Kertes mezőgazdasági terület
Ev	Védelmi erdőterület övezete
Ee	Egészségügyi, szociális, turisztikai erdőterület övezete
Eg	Gazdasági erdőterület övezete
V	Vízgyűjtő terület
Vb	Vízgyűjtő terület - bánya
Vtó	Vízgyűjtő terület - horgászó
Kb	Különleges terület - bánya
Kh	Különleges terület - honvédelmi terület
Z	Közpark

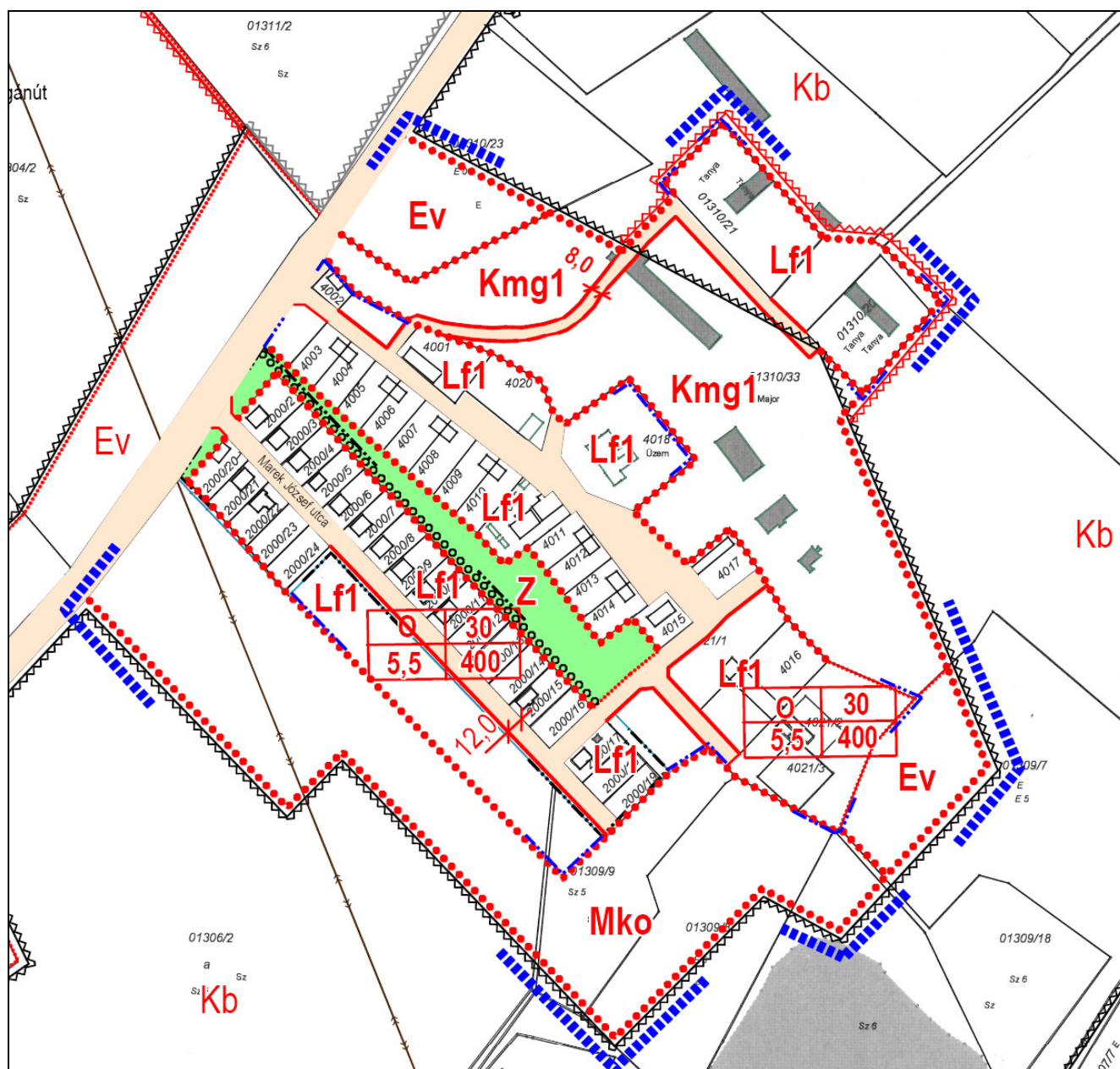
3. Melléklet a ..2018. (...) önkormányzati rendelethez



A...2018. (...) önkormányzati rendelet melléklete	
VÁROS ÉS HÁZ	
<small>ÉPÍTÉSI TERV ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS</small>	
VÁROS ÉS HÁZ	
BUGYI NAGYKÖZSÉG - OBO BETTERMANN IPARI PARK	
SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA SZT-3	
M= 1:2000	
<small>Építési terület: 11151-6/3</small>	
<small>2018. augusztus</small>	
<small>KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL</small>	

SZT-3 Szabályozási terv módosítása (A véleményezési anyagban kicsinyítve)
 (A Szabályozási terven az új épületek kerültek feltüntetésre és a „a kötelező zöldfelületi arány megtartására biztosítandó zöldfelület-erdő”-ként jelölt terület kerül törlésre, más változás nincs)

4. Melléklet a ./2018. (...) önkormányzati rendelethez



SZT-4 Szabályozási terv módosítása
(Csak az Lf1 építési övezet paraméterei változnak)