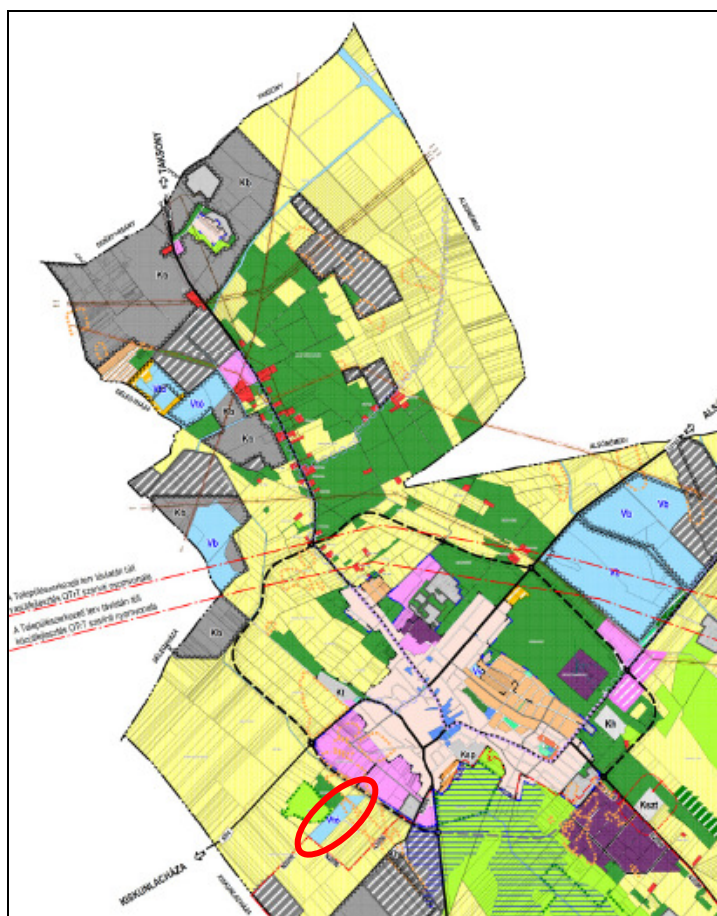


# BUGYI NAGYKÖZSÉG

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

### A 01161/59-60 HRSZ-Ú TELKEKRE VONATKOZÓAN

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



# BUGYI NAGYKÖZSÉG

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

### A 01161/59-60 HRSZ-Ú TELKEKRE VONATKOZÓAN

## VÉLEMÉNYEZÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ

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

Generál tervező:

Város és Ház Bt.  
1143 Budapest, Gizella út 24-26  
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, 2014. december

Megbízó: Bugyi Nagyközség Önkormányzat, Somogyi Béla polgármester

## TARTALOMJEGYZÉK

### BEVEZETÉS

### I. ELŐKÉSZÍTÉS

- 1.1. Tervi előzmények vizsgálata, értékelése
  - 1.1.1. *Hatályos településrendezési tervek*
- 1.2. Fejlesztési igények, beépítési, változtatási szándékok értékelése

### II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

Településszerkezeti terv módosítása  
Szabályozási terv módosítása  
Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) kiegészítés (rendelettervezet)

### III. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

- 3.1. Településrendezési vizsgálat és javaslat
  - 3.1.1. Településszerkezeti összefüggések
  - 3.1.2. Területfelhasználás
  - 3.1.3. A Helyi Építési Szabályzat módosításának indokolása
- 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

### MELLÉKLETEK

Képviselő-testületi határozat  
Vízjogi üzemeltetési engedélyek (határozatok)  
Előzetes vélemények összefoglaló táblázata  
Előzetes vélemények

## BEVEZETÉS

A Bugyi Nagyközség egyes területeire vonatkozó településrendezési eszköz módosítás elkészítésére a megbízást a Város és Ház Bt. kapta Bugyi Nagyközség Önkormányzatától 2014-októberében a 01161/59, ill. a 01161/60 hrsz-ú telkekre vonatkozóan.

### **A módosítások célja:**

A fenti két ingatlan összevonását követően egy, már bányászattal nem érintett vízfelület környezetbarát utóhasznosítása, egyben annak magán célú horgászati és üdülési hasznosítása a cél, közösségi használat nem tervezett.

A két telek összevonásával létrejövő területen (13,45 ha), természeti környezetben a meglévő tó melletti családias horgász pihenő (magán, a köz számára nem megnyitott) terület kialakítása, amely családok pihenését, kikapcsolódását, sportolását szolgálja, ahol egy horgászaház és legfeljebb három horgászüdülő (lakó rendeltetés kizárásával) továbbá a tó fenntartását szükséges építmények és a horgászathoz, vízi sporthoz kapcsolódó építmények helyezhetők el. A területet olyan beépítésre nem szánt különleges területbe javasolt sorolni, amely a felsorolt funkciók kialakíthatók.

### **A módosítások várható hatása:**

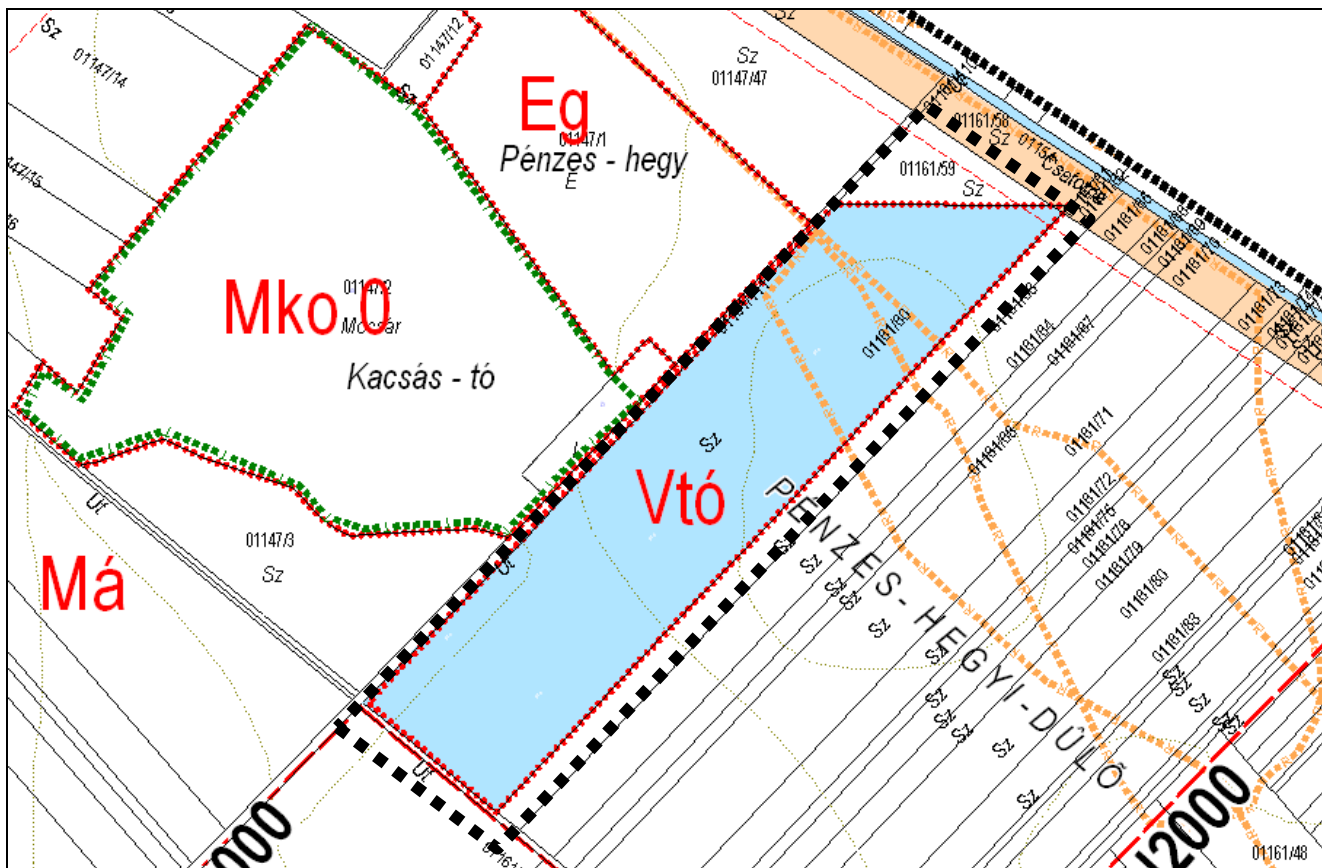
A Vízgazdálkodási terület (korábbi bányató) turisztikai magán célú hasznosítása a környezetre káros befolyást nem gyakorol, éppen ellenkezőleg, a funkció megtalálásával a vízfelület környezetbarát fenntartást biztosítja.

A módosítások 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.

**A módosítások 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 készülnek.**

A szabályozási terv a hatályos terv alaptérképén került feldolgozásra Mapinfo szoftver segítségével, a módosításhoz a Megbízó szolgáltatta a módosítással érintett új alaptérkép részletet.





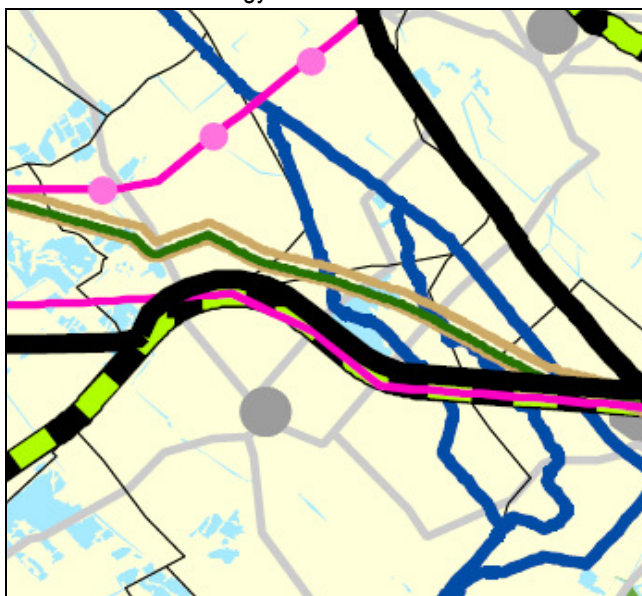
A hatályos Külterületszabályozási terv a módosítással érintett terület jelölésével

### 1.1.2. Hatályos területrendezési tervek

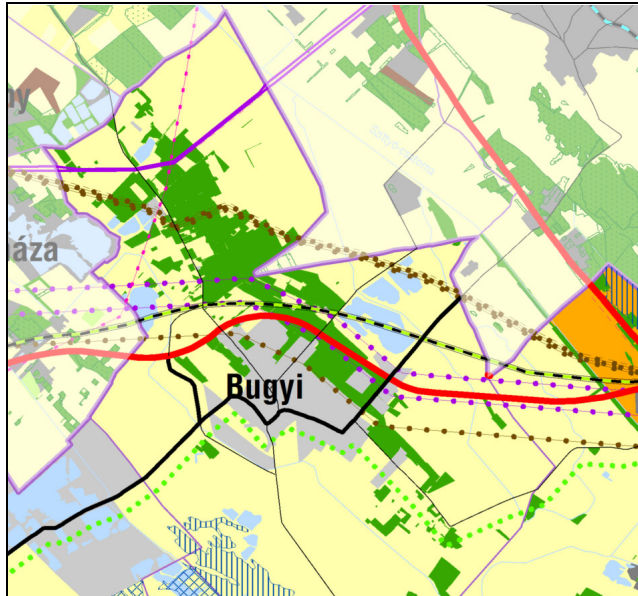
A 2013-ban módosított (hatályos 2014 január 01-től) **Országos Területrendezési tervről** szóló 2003. évi XXVI. Törvény Szerkezeti terve az 1-es és 2-es módosítás területét mezőgazdasági térségbe sorolta.

A két telek a **Pest megyei Területrendezési terv** Térségi szerkezeti tervén mezőgazdasági térségbe sorolt. A korábbi és folyamatban lévő módosítások során az OTrT szerinti eltérési lehetőségen belül 42,34 ha már felhasználásra került. A felhasználható terület még 1364,19 ha. Ebből a jelenlegi módosítás során 13,45 ha kerül felhasználásra.

Az OTrT és a Pest megyei Területrendezési terv övezetei a tervezett területfelhasználást nem korlátozzák.



Az Ország Szerkezeti terve (részlet)



Pest megye Térségi Szerkezeti terve (részlet)

A területrendezési tervek elemzése és rájuk vonatkozó előírások az Alátámasztó munkarész Területrendezési terv és a Településszerkezeti terv összhangja c. fejezetben kerül bemutatásra, részletezésre. **Az összhang igazolása a 2014. évben hatályba lépett OTT módosítás előírásai szerint készült.**

## 1.2. Fejlesztési igények, beépítési, változtatási szándékok

### **A 01161/59-60 hrsz-ú területet érintő módosítás**

Bugyi belterületétől délnyugatra helyezkedik el, a néhány éve megvalósult, belterületet elkerülő úttal párhuzamosan futó szervizút mellett a korábbi bányató 01161/60 hrsz-ú telke illetve a közvetlenül mellette fekvő, használati szempontból kerítéssel már összevont 01161/59 hrsz-ú telek.

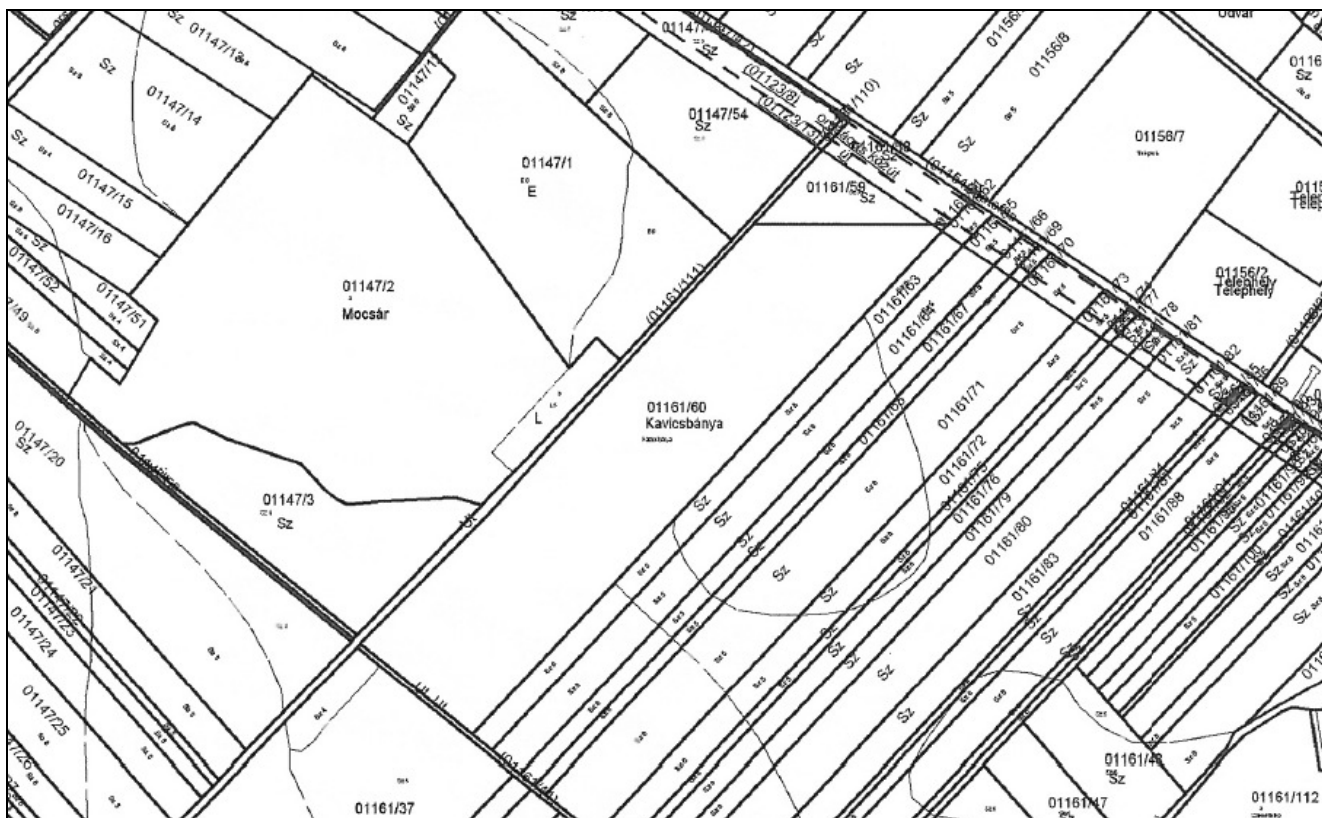
A 01161/60 hrsz-ú telek kivett kavicsbánya, területe 12 ha 5197 m<sup>2</sup>. A terület Bugyi VIII.- homok, kavics bányatelekként működött, a kitermelés 2004-ben szűnt meg.

A 01161/59 hrsz-ú telek szántó, 5-ös minőségi osztályú, területe 9340 m<sup>2</sup>.

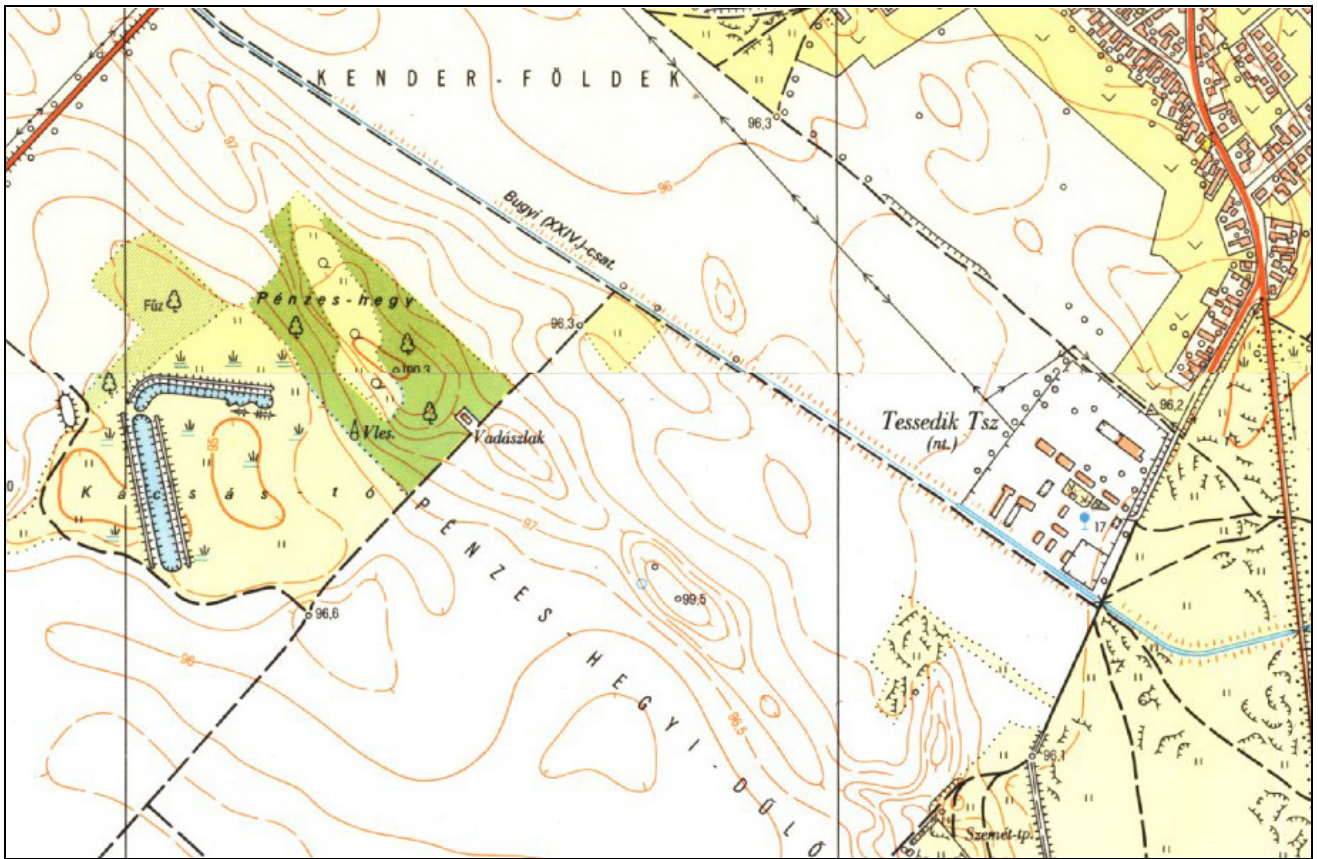
A hatályos Településszerkezeti terv a **01161/60 hrsz-ú telket vízgazdálkodási területbe** sorolta.

A **01161/59 hrsz-ú telek** területét a hatályos Településszerkezeti terv **Általános mezőgazdasági terület** Má övezetébe sorolja.

**A fejlesztési igény:** a területen (13,45 ha) a tulajdonos, kihasználva a meglévő természeti környezetet, családiás horgász üdülő-pihenő területet kíván kialakítani, mely három család pihenését, kikapcsolódását, sportolását szolgálná. A három horgászüdülő mellett egy közösségi horgászház is létesülne. Szükséges emellett a tó fenntartását biztosító építmények és a horgászathoz, vízi sporthoz kapcsolódó építmények elhelyezése is. A területet olyan beépítésre nem szánt különleges területbe javasolt sorolni, amely a felsorolt funkciók kialakíthatók.



Alaptérkép 2014



Topográfiai térkép (1:10000 FÖMI)



Légifotó (internet)



**Fotódokumentáció**

*Az északkeleti területrész, az egyik horgászudülő helye*



*Az északkeleti területrészhez tartozó tópart*



*Az északkeleti horgászudülő helye*

*A közösségi horgászház helye*



*A délnyugati telekrész építésre alkalmas részei*

## **II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK**

**TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA**  
**Határozattervezet**

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

(Bugyi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének .../2014 (.....) 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,
  - c) jelen határozat 3. sz. mellékletét: A Bugyi Településszerkezeti Terv leírás módosítását
2. Jelen határozattal elfogadott, 1. pont szerinti TSZT módosítás:  
A Pest Megyei Területrendezési Terv térségi területfelhasználási kategóriáiból igénybe vett és a továbbiakban felhasználható területek:

Módosítások által igénybevevett területek	Erdőgazdálkodási térségből	Mezőgazdasági térségből	Vízgazdálkodási térségből
Felhasználható terület a térségen belül	14,44 % 187,37 ha	14,55 % 1364,19 ha	14,59 % 34,67 ha
Módosítás által igénybevevett területek	-	13,45 ha	-
Felhasználható terület a térségen belül	14,44 % 187,37 ha	14,4 % 1350,74 ha	14,59 % 34,67 ha

3. E határozat elfogadását követően a település közigazgatási területén készülő szabályozási terveket a módosított Településszerkezeti Tervvel összhangban kell elkészíteni.
4. A módosítással érintett területen a hatályos Településszerkezeti tervlap hatályát veszti, helyébe a jelen határozat 2. sz. melléklete lép.

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 .... számú határozat 1. melléklete****A Településszerkezeti terv módosítás leírása**

1. A 01161/59 hrsz-ú szántó **Általános mezőgazdasági területből Különleges beépítésre nem szánt terület - horgászudülő (Kho) területfelhasználási egységbe** kerül átsorolásra.
2. A 01161/60 hrsz-ú telek Vízgazdálkodási terület –horgászto területfelhasználási egységből **Különleges beépítésre nem szánt terület - horgászudülő (Kho) területfelhasználási egységbe** kerül átsorolásra.

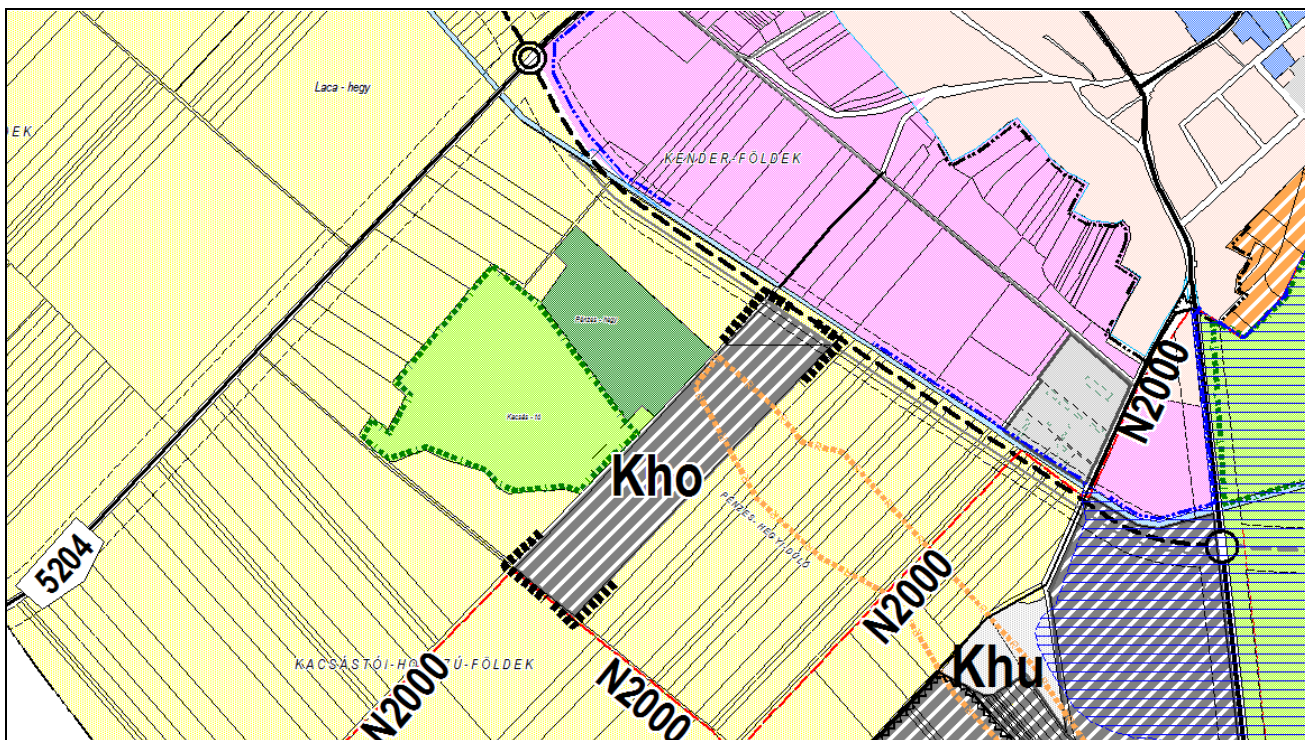
**A .... számú határozat 2. melléklete****Bugyi Nagyközség Településszerkezeti terv leírásának módosítása**

1. A Településszerkezeti leírás 3. fejezet („A TERÜLETFELHASZNÁLÁS RENDSZERE”) 3.2.” Beépítésre nem szánt területek c. pontja” az alábbiakkal egészül ki:

**„KÜLÖNLEGES, BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET – HORGÁSZÜDÜLŐ**

A 01161/59-60 hrsz-ú terület tartozik ebbe a területfelhasználási egységbe. A Különleges terület – horgászudülő területfelhasználású terület pihenést, kikapcsolódást, sportolását szolgáló terület, ahol egy horgász ház és legfeljebb három horgászudülő, az ezen rendeltetéseket kiszolgáló épületek továbbá a tó fenntartását szolgáló, és a horgászathoz, vízi sporthoz kapcsolódó építmények helyezhetők el.”

A .... számú határozat 3. melléklete



A Településszerkezeti terv módosítása

JELMAGYARÁZAT			
<b>Beépítésre szánt területek</b>			erdőterület
<b>Meglévő Tervezett</b>			zöldterület - közpark
	falusias lakóterület		vizgazdálkodási terület,
	kertvárosias lakóterület		<b>Vb</b> bánya, <b>Vtő</b> horgásztó
	kisvárosias lakóterület		<b>Kb</b> különleges - bányaterület
	településközpont vegyes terület		<b>Kho</b> különleges - horgászduduló terület
	hétvégiházas, üdülőterület		Módosítással érintett terület határa
	üdülőházas, üdülőterület	<b>Egyéb településszerkezeti elem</b>	
	kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület		belvíz véstározó területe
	ipari gazdasági terület		elektromos távvezeték
	különleges terület mezőgazdasági, üzemi terület		nagynyomású gázvezeték
	különleges terület		régészeti terület határa
	<b>Kh</b> honvédségi		Natura 2000 élőhelyvédelmi terület határa
	<b>Ksp</b> sportterület		Natura 2000 madárvédelmi terület határa
	<b>Khu</b> hulladékudvar		Kiskunsági Nemzeti Park határa
	<b>Kst</b> szennyvíztisztító telep		Ex lege védett szikes tó, lap
	<b>Kt</b> temető		Helyi jelentőségű természetvédelmi terület határa
	<b>Kv</b> vízmű terület		közigazgatási határ
	<b>Kszk</b> szabadidőközpont		belterület határ
	<b>Kl</b> lovasközpont		kerékpárút
<b>Beépítésre nem szánt terület</b>			országos mellékút
<b>Meglévő Tervezett</b>			egyéb, jelentősebb út
	általános mezőgazdasági terület		helyi gyűjtőút
	korlátozott használatú mezőgazdasági terület		bányatelek határa - bányakapitányság adatszolgáltatása
	korlátozott használatú mezőgazdasági különleges honvédelmi terület		hírközlési létesítmény
	tanyás telkek területe		

A Településszerkezeti terv módosított jelmagyarázata

**Bugyi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testületének  
 ..2014 (.....) 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) Jelen rendelet 1. melléklete az SZT-9 jelű szabályozási terv, amely a Rendelet SZT-2 jelű szabályozási tervi mellékletét módosító szabályozási tervi részlet, jelen rendelet szerint a Rendelet 1. § (3) bekezdés n) pontjába kerül.  
 (2) A Rendelet 1. § (3) bekezdése kiegészül az alábbi n) ponttal:  
 „ n) SZT-9. jelű tervlap M= 1: 2000”

- 2.§** (1) A Rendelet 19. § (1) bekezdés táblázata kiegészül az alábbi sorral:

Különleges terület – Horgászüdülő	(Kho)
-----------------------------------	-------

- (2) A Rendelet kiegészül az alábbi 29/A. §-al és az azt megelőző címmel:

**„Különleges terület – Horgászüdülő (Kho)  
 29/A. §.**

- (1) A Különleges terület – Horgászüdülő a Szabályozási terven Kho jellel jelölt övezet.  
 (2) A Kho jelű övezetben a beépítési paraméterek a következők:  
 a) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 2 % ,  
 b) a kialakítható legkisebb telekterület mértéke: 10 ha,  
 c) a legkisebb zöldfelület a tó határvonalán kívül eső telekterület 60 %-a.  
 d) az épületek építménymagasság legfeljebb 4,5 m, kivéve a (3) bekezdés a) pont szerinti építési helyen, ahol legfeljebb 5,5 m.  
 (3) A Kho jelű övezetben az SZT-9 jelű szabályozási terven jelölt építési helyekre vonatkozó előírások a következők:  
 a) az 1-es építési helyen legfeljebb egy önálló üdülőrendeltetést és az azt kiszolgáló rendeltetéseket tartalmazó horgászüdülő épület létesíthető.  
 b) a 2-es építési helyen legfeljebb két - önálló üdülőrendeltetést és az azt kiszolgáló rendeltetéseket tartalmazó - horgászüdülő épület létesíthető, és egy a terület őrzését biztosító - legfeljebb 20 m<sup>2</sup> bruttó alapterületű - fogadóépület létesíthető, valamint elhelyezhetők az (5) bekezdés a) és b) pontjában felsorolt építmények.  
 c) a 3-as építési helyen egy, a tó vízszintingadozását figyelembe vevő műszaki kialakítású (lábakon álló, ideiglenes jellegű vagy épületnek nem minősülő) üdülőrendeltetést kiszolgáló közösségi horgász ház, illetve a vízi sporthoz és a horgászathoz kapcsolódó építmények helyezhetők el.  
 d) a 4-es építési helyen a terület fenntartásához szükséges tároló és egyéb kiszolgáló helyiségeket magába foglaló portaépület, és egy a terület őrzését biztosító (legfeljebb 20 m<sup>2</sup> bruttó alapterületű) fogadóépület létesíthető.  
 (4) A Kho övezetben lakó rendeltetés nem helyezhető el.  
 (5) A szabályozási terven jelölt „épületnek nem minősülő építmények elhelyezésére szolgáló terület”-en  
 a) a tó fenntartásához szükséges épületnek nem minősülő építmények és a horgászathoz, vízi sporthoz kapcsolódó építmények,  
 b) közműbecsatlakozási műtárgyak, közműpotló műtárgyak, hulladék tartály tároló, kerti építmények, kerti medence, háztartási célú kemence, húsfüstölő, komposztáló, szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop helyezhetők el,  
 c) a természetes terepvonal megváltoztatása a rendeltetésszerű épület- és telekhasználat biztosítása érdekében történhet (megközelítés, csapadékelvezetés).

- (6) Az övezetben elhelyezésre kerülő épület esetében tetőfedésként az alábbi építőanyagok alkalmazhatók: hagyományos cserép, betoncserép, bitumenes zsindely (vörös, vörösbarna, barna, sötétzöld, szürke színben), nád, cserepeslemez, féMLEmez.
- (7) Az övezetben az építés közművesítési feltételei:
- a) zárt szennyvíztároló kialakítása
  - b) a vízellátás közüzemi vagy egyedi megoldása
  - c) az elektromos energia biztosítása,
  - d) csapadékvíz a tóba nem vezethető be, a csapadékvizet a telken belül el kell szikkasztani a tó határvonalán kívüli területen.
- (8) Kerítés az országos közút felőli telekhatáron tömör kivételben is létesíthető, a többi telekhatáron áttört kivételű lehet, max. 80 cm lábazzal, max. 2,00 m magassággal. A telken belüli kerítésnek illeszkednie kell a természetes környezethez.
- (9) A horgásztóra vonatkozó szabályok a következők:
- a) a szabályozási terven jelölt „a telken belüli tó határvonala” jellel körülhatárolt terület magába foglalja a vízfelületet, a partvonalat és a legalább 3 méter széles zöldfelületi jellegű parti sávot,
  - b) a tó természetes partszegélyét a vízi sportoláshoz és horgászathoz szükséges sólyákon kívül meg kell őrizni, mesterséges partvédőmű nem létesíthető.
- (10) A szabályozási terven jelölt „kötelező fásítással” érintett területen fasor és cserjesor telepítendő.
- (11) Az övezetben történő növénytelepítés, fásítás csak a térségben őshonos és termőhelyhonos fajokkal történhet.
- (12) Az övezetben csak zárt szennyvízgyűjtés és zárt szeméttárolás valósítható meg. A szennyvizek megfelelő gyűjtéséről, rendszeres elszállításáról és elhelyezéséről a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően gondoskodni kell.

### 3.§ Záró rendelkezések

- (1) Jelen rendelet a jóváhagyását követő 30. napon lép hatályba, előírásait a hatályba lépését követően indult ügyekben kell alkalmazni.
- (2) Jelen rendelet a hatálybalépését követő napon hatályát veszti.

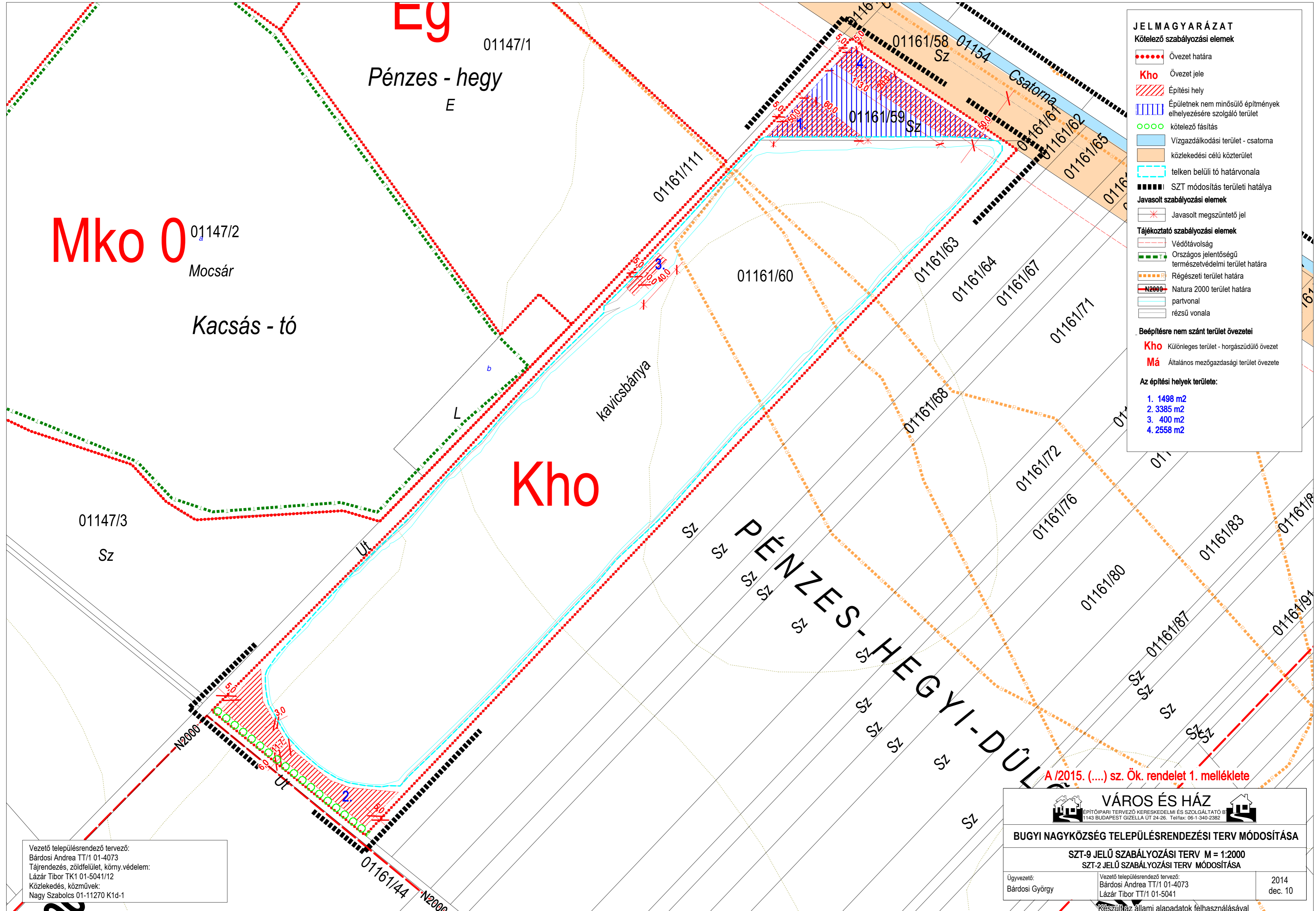
Bugyi, 2014

Somogyi Béla  
polgármester

Szatmári Attila  
jegyző

Kihirdetés napja:

Szatmári Attila  
jegyző



**JELMAGYARÁZAT**

**Kötelező szabályozási elemek**

- Övezet határa
- Kho** Övezet jele
- Építési hely
- Épületek nem minősülő építmények elhelyezésére szolgáló terület
- kötelező fásítás
- Vízgazdálkodási terület - csatorna
- közlekedési célú közterület
- telken belüli tó határvonala
- SZT módosítás területi hatálya

**Javasolt szabályozási elemek**

- Javasolt megszüntető jel

**Tájékoztató szabályozási elemek**

- Védőtávolság
- Országos jelentőségű természetvédelmi terület határa
- Régészeti terület határa
- Natura 2000 terület határa
- partvonal
- részű vonala

**Béépítésre nem szánt terület övezetei**

- Kho** Különleges terület - horgászúduló övezet
- Má** Általános mezőgazdasági terület övezete

**Az építési helyek területe:**

- 1498 m<sup>2</sup>
- 3385 m<sup>2</sup>
- 400 m<sup>2</sup>
- 2558 m<sup>2</sup>

Vezető településrendező tervező:  
 Bárdosi Andrea TT/1 01-4073  
 Tájrendezés, zöldfelület, körny.védelem:  
 Lázár Tibor TK1 01-5041/12  
 Közlekedés, közművek:  
 Nagy Szabolcs 01-11270 K1d-1

A /2015. (...) sz. Ök. rendelet 1. melléklete

**VÁROS ÉS HÁZ**  
 ÉPÍTŐIPARI TERVEZŐ KÉRSZAKELMI ÉS SZOLGÁLTATÓ B  
 1143 BUDAPEST GIZELLA UT 24-26. Tel/fax: 06-1-340-2382

**BUGYI NAGYKÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI TERV MÓDOSÍTÁSA**

**SZT-9 JELŰ SZABÁLYOZÁSI TERV M = 1:2000**  
**SZT-2 JELŰ SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA**

Ügyvezető: Bárdosi György	Vezető településrendező tervező: Bárdosi Andrea TT/1 01-4073 Lázár Tibor TT/1 01-5041	2014 dec. 10
------------------------------	---	-----------------

Készült az állami alapadatok felhasználásával



### **III. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK**

### III. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

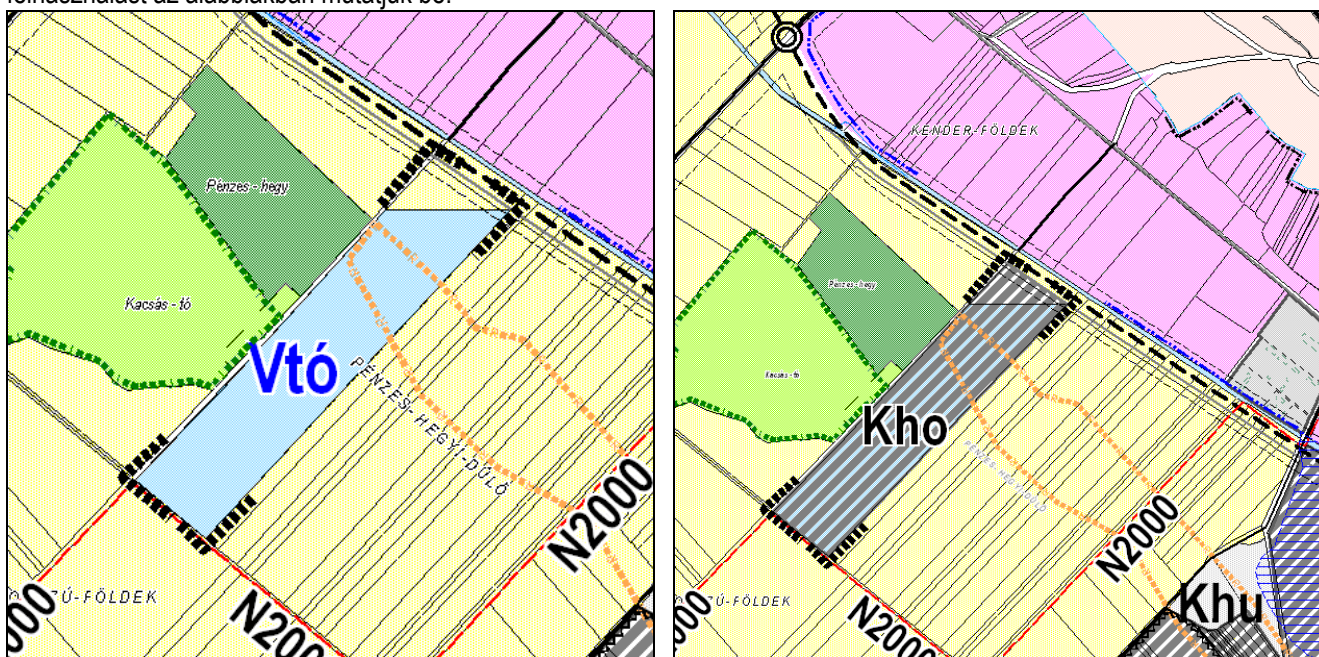
#### 3.1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI VIZSGÁLAT ÉS JAVASLAT

##### 3.1.1. Településszerkezeti összefüggések

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

##### 3.1.2. Területfelhasználás

A tervezett fejlesztés, és az ahhoz kapcsolódó HÉSZ és SZT módosítása a Településszerkezeti terv módosítását is szükségessé teszi, a módosítással érintett terület területfelhasználása változik. A meglévő és módosuló területfelhasználást az alábbiakban mutatjuk be.



A hatályos Településszerkezeti terv

Településszerkezeti terv módosítása

#### **Településszerkezeti terv módosítás leírása és a Pest megyei Területrendezési terv érintettsége**

A 01161/59 hrsz-ú szántó a módosítás során Általános mezőgazdasági területfelhasználásból valamint a 01161/60 hrsz-ú kavicsbánya Vizgazdálkodási terület – horgásztó területfelhasználási egységből **Különleges beépítésre nem szánt terület - horgászűdülő (Kho)** területfelhasználási egységbe kerül átsorolásra. A módosítással érintett két telek összevonás tervezett.

A Településszerkezeti Tervben a fenti területfelhasználási egység még nem szerepel, ezért mind a Településszerkezeti leírást, mind pedig a Településszerkezeti tervlap jelkulcsát ki kell egészíteni. Előbbi esetében a 3. fejezet 3.2. fejezete az alábbiakkal egészül ki:

#### **„KÜLÖNLEGES, BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET – HORGÁSZŰDÜLŐ**

A 01161/59-60 hrsz-ú telkek területe tartozik ebbe a területfelhasználási egységbe. A Különleges terület – horgászűdülő területfelhasználású terület pihenést, kikapcsolódást, sportolást szolgáló terület, ahol egy horgászház és legfeljebb három horgászűdülő, az ezen rendeltetéseket kiszolgáló épületek, továbbá a tó fenntartását szolgáló és a horgászathoz, vízi sporthoz kapcsolódó építmények helyezhetők el.”

A két telek a **Pest megyei Területrendezési terv** Térségi szerkezeti tervén **mezőgazdasági térségbe sorolt**. A korábbi és folyamatban lévő módosítások során az OTRT szerinti eltérési lehetőségen belül 42,34 ha már felhasználásra került. A felhasználható terület még 1364,19 ha. Ebből a jelenlegi módosítás során **13,45 ha** kerül felhasználásra.

### 31.3. A Helyi Építési Szabályzat módosításának indokolása

A 01161/60 hrsz-ú telek kivett kavicsbánya, területe 12 ha 5197 m<sup>2</sup>. A terület Bugyi VIII.- homok, kavics bányatelekként működött, a kitermelés 2004-ben szűnt meg. A táj rekultivációját a Budapesti Bányakapitányság BBK/271/3/2007. (2007. 02.27.) számú határozatában elfogadta.

A Közép-Duna-Völgyi Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség az 5827-3/2008. ikt. számon kiadott határozatában kérte a tó vízjogi üzemeltetési engedély beszerzését. Ehhez elkészült a Penta-Plan Bt vízjogi üzemelési engedélyezési terve 2008 augusztusában, mely alapján kiadásra került a Közép-Duna-Völgyi Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség KTVF: 29096-1/2009. számú, 7.1/a<sub>1</sub>/329 vízikönyvi számú vízjogi üzemeltetési engedélye. Ezt az engedélyt módosította a 2014 augusztus 6-án kiadott KDVVH 3773-7/2014. számú határozata. (Ld. a Mellékletben), mellyel a tó vízjogi üzemeltetési engedélye 2019 augusztus 31-ig érvényes.

A fent említett terv szerint a meglévő tó kb. 10,07 ha felületű 1760 fm part hosszal, átlagos mélysége 6,60 m.

A telek a hatályos Szabályozási terv szerint a vízgazdálkodási terület **Vtó jelű övezetébe** tartozik.

A 01161/59 hrsz-ú telek szántó, 5-ös minőségi osztályú, területe 9340 m<sup>2</sup>, területét a hatályos Településszerkezeti terv Általános mezőgazdasági terület **Má övezetébe** sorolta.

A módosítás a Helyi Építési Szabályzat kiegészítését is igényli, mivel új területfelhasználási egység és övezet keletkezik, Különleges beépítésre nem szánt terület – horgászudúló (Kho) övezete.

A Bugyi belterületétől délnyugatra elhelyezkedő, a néhány éve megvalósult, belterületet elkerülő úttal párhuzamosan futó szervízút mellett a korábbi bányató 01161/60 hrsz-ú telke illetve a közvetlenül mellette fekvő, kerítéssel már összevont 01161/59 hrsz-ú telek egy területként tervezett új hasznosításra, melynek során családias horgász-pihenő terület kerül kialakításra, ahol három horgászudúló, egy közösségi horgászház és egy a terület fenntartását szolgáló épület, valamint őrházak elhelyezését kell biztosítani. A terület nem kerül közhasználatra megnyitásra, három család pihenését fogja szolgálni, emellett a horgászathoz és a vízi sportoláshoz szükséges építmények elhelyezése is biztosítandó.

A terület megközelítése a település felől az Ürbői úton át a települést nyugatról elkerülő országos út mellett kialakított szervíz útról lehetséges, ehhez csatlakozik a 01161/111 hrsz-ú földút, innen nyílik a mai bejárat, de a jövőben a telek több megközelítése is tervezett. Az elkerülő út szervíz útjáról is lenne bejárat és a 01161/111 hrsz-ú út felől is, a 01161/44 hrsz-ú útcsatlakozás előtt.

Mivel a tervezett beépítés térmértéke minimális, a terület továbbra is beépítésre nem szánt terület marad és 2 %-os beépítési lehetőséggel különleges terület - horgászudúlóként, Kho övezetként kerül szabályozásra. A beépítési lehetőség így a következő:

A 01161/60 hrsz-ú telek kivett kavicsbánya területe:	12 ha 5197 m <sup>2</sup>
<u>A 01161/59 hrsz-ú telek 5-ös minőségi osztályú szántó területe</u>	<u>9340 m<sup>2</sup></u>
<b>Összesen:</b>	<b>13 ha 4537 m<sup>2</sup></b>
2 % beépítési mértékkel a beépíthető alapterület:	2690 m <sup>2</sup> .

A 01161/59 és a 01161/60 hrsz-ú telek összevonása tervezett az együttes hasznosítás révén, további telekalakítás nem indokolt. Az övezetben további telekosztás nem lehet, ezért a kialakítható telekméretként "10 ha" került meghatározásra. A minimális zöldfelületként javasolt a szabályozási terven meghatározott tó határvonalán kívüli terület 60 %-t meghatározni. A telken belüli tó határvonalával körülhatárolt terület: 113748 m<sup>2</sup>. A minimális zöldfelületi így 12473 m<sup>2</sup>.

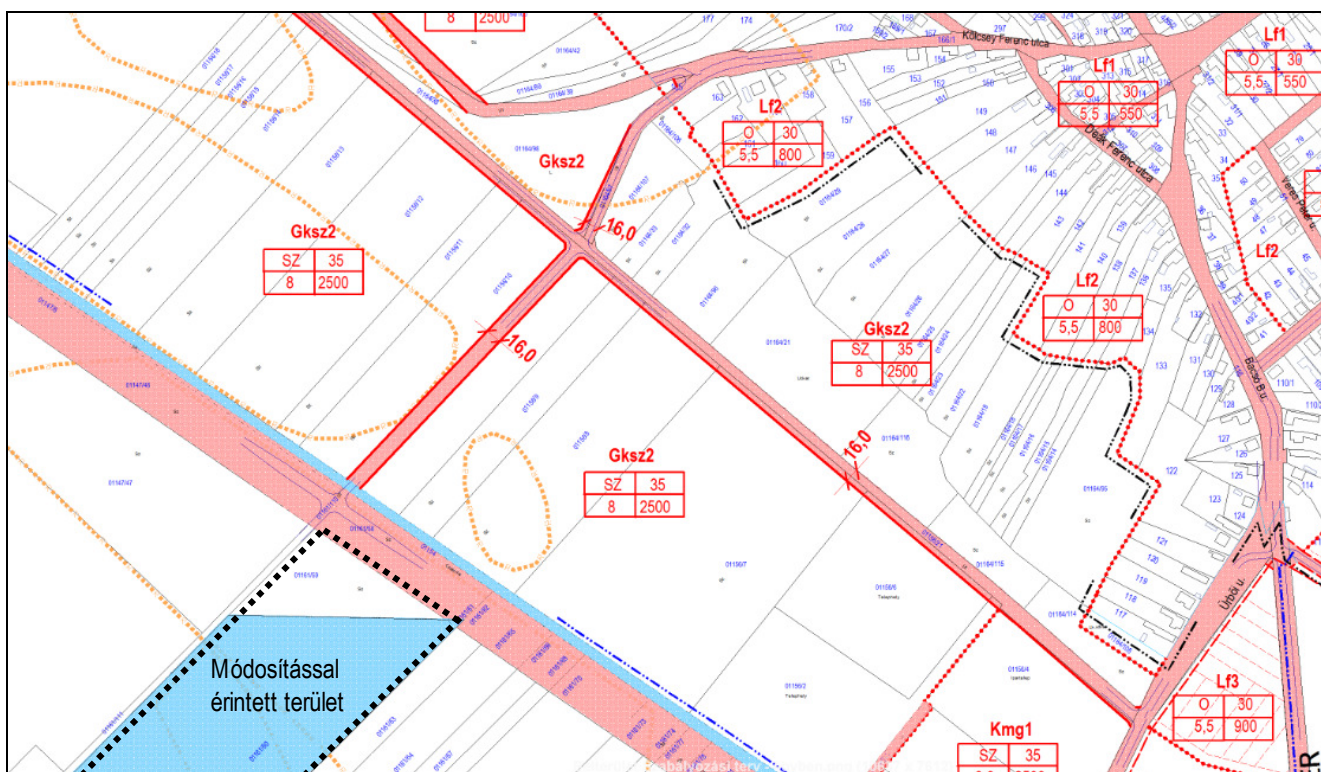
A három horgászudúló a telek különböző pontján, egymástól távol kerül elhelyezésre, míg a közösségi horgászház a terület északnyugati részén, a kissé kiszélesedő partszakaszon kerülne elhelyezésre. Ez utóbbi távlati fejlesztési cél, elsődlegesen a horgászudúlók épülnének meg és közösségi térként csak sátor jellegű időszakos építmény létesülne. Fontos igény még a terület őrzését is szolgáló, egyben a terület fenntartásához szükséges gépeknek, egyéb eszközök tárolására alkalmas helyiség, építmény biztosítása, mely az elkerülő út melletti szervízút mentén, az északnyugati illetve az északkeleti telekhatárhoz közel kerülhet elhelyezésre. Az elkerülő úttal párhuzamos telekhatáron - a terület elszeparáltsága és nyugalma érdekében - indokolt és javasolt tömör kerítés építése, ezért erre lehetőséget biztosít a szabályozás.

Az épületek számára az építési helyet indokolt meghatározni, differenciált módon. Az 1-es és 2-es építési helyen a horgászudúlók, a 3-as építési helyen a közösségi horgászház, a 4-es építési helyen pedig az említett kiszolgáló funkciókat szolgáló épület kerülhet elhelyezésre, de ez utóbbinál figyelembe kell venni azt, hogy ez a kiszélesedő vízparti terület magas vízszint esetén vízzel borított is lehet, ezért itt erre vonatkozó műszaki megoldással célszerű épületet elhelyezni, pl. lábakon álló kialakítású épület, vagy ideiglenes jellegű építmény.

Az építménymagasság a 2-4 építési helyen 4,5 m, az 1-es építési helyen 5,5 m, az ott kialakult terepviszonyok miatt. Az épületekkialakítást tekintve a szabályozás nem írja elő a magastetős épület kialakítást, ugyanis a jelenlegi fejlesztési elképzelések az elkerülő úthoz közelebb eső épület tekintetében a magastetős kialakítást, míg a hátsó telekrészen a lapostetős kialakítást igénylik. Az elkerülő út túloldalán tervezett kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület, Gksz 2 építési övezet szabályozott, ahol magas és lapostetős épületek egyaránt elhelyezhetők, így itt sem indokolt ezt szigorítani. A magastető illetve alacsony hajlászögű tető esetén a tetőfedés anyagát azonban szükséges meghatározni, mivel a HÉSZ általános építészeti előírása csak a beépítésre szánt területre határozza meg a tetőfedés anyagait.

Az épületek homlokzati megjelenését illetően elegendő a HÉSZ-ben meglévő általános építészeti előírások (33.§) alkalmazása, további megkötés nem indokolt. Ezek közül a legfontosabbak:

- „/1/ A település belterületén elhelyezhető és felújításra kerülő építményeket a település építési hagyományainak megfelelő megjelenéssel és a környezetükkel összhangban kell kialakítani.
- /2/ Az elhelyezendő és átépítésre kerülő épületek homlokzati felületeinek anyagai: tégl, kő, fa, üveg, vakolat, szerelt, vagy ragasztott hőszigetelés lehet. Ez utóbbinál pasztell színeket kell alkalmazni, nagy felületen kerülendők a ríktó, a településképet zavaró színek használata.
- /3/ Saroktelken elhelyezendő épület esetében mindkét közterület felé néző homlokzatot főhomlokzatként kell kialakítani.
- /4/ Faburkolatú felület, látszó faszervezet az épületen csak másodlagos szerkezetként jelenhet meg.



Belterület szabályozási terv részlet

A szabályozás az építési helyeken kívül meghatározza azt a területet is, amelyen az épületnek nem minősülő építmények elhelyezésére van mód illetve ahol a terület rendeltetésszerű használatához szükséges tereprendezés is megvalósítható. Ilyen terület a terület északkeleti része (a 01161/59 hrsz-on) de ilyen terület egyben a 2-es építési hely is. A rendelettervezetben meghatározásra kerülnek az ezen a területen elhelyezhető építmények, melléképítmények.

A HÉSZ beépítése nem szánt területei kiegészülnek a Különleges terület – horgászuduló Kho övezet előírásaival, a 29/A.§ HÉSZ-be történő illesztésével.



3AD Építész Iroda Kft.

1088 Budapest, Rákóczi út 27/B II./1.  
 telefon: 235 06 97 fax: 235 06 98  
 e-mail: 3ad@3ad.hu www.3ad.hu

**BUGYI NAGYKÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁSA M= 1:2500**

Tuskán Péter - É 01 4583, Ifka Adrienn

**BEÉPÍTÉSI VÁZLAT**

2014 DECEMBER

### 3.2. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK ÉS A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÖSSZHANGJÁNAK IGAZOLÁSA

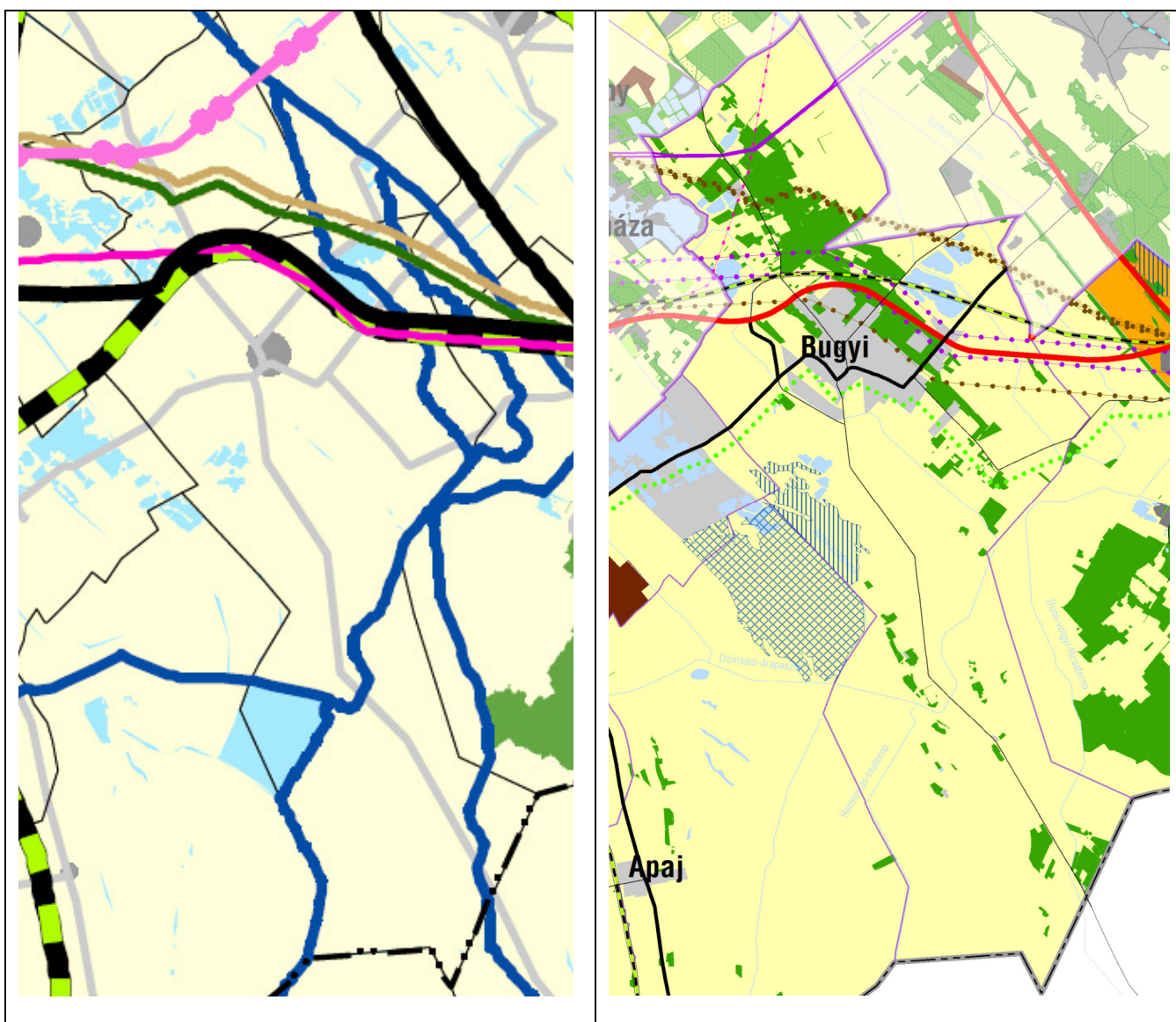
A területrendezési tervekkel való összhang a hatályos Településrendezési tervhez készített Alátámasztó munkarészben (2009) igazolásra került. Az akkori megfeleltetés egy köztes időszakban készült, amikor a 2008-ban módosított OTrT-nek az akkor hatályos Pest megyei területrendezési terv sok helyen nem 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, a 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 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><b>ORSZÁGOS TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁK</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Erdőgazdálkodási térség</li> <li> Mezőgazdasági térség</li> <li> Vegyes területfelhasználású térség</li> <li> Vízgazdálkodási térség</li> </ul> <p>Települési térség</p> <ul style="list-style-type: none"> <li> 1000 ha felett</li> <li> 750 - 1000 ha között</li> <li> 500 - 750 ha között</li> <li> 100 - 500 ha között</li> <li> 100 ha alatt</li> </ul> <p><b>ORSZÁGOS JELENTŐSÉGŰ MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRA- HÁLÓZATOK ÉS EGYSÉDI ÉPÍTMÉNYEK</b></p> <p>Országos jelentőségű közlekedési hálózatok és egyedi építmények</p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Gyorsforgalmi út</li> <li> Főút</li> <li> Nagysebességű vasút</li> <li> A transz-európai vasúti áruszállítási hálózat részeként működő vasúti pálya</li> <li> Nem a transz-európai vasúti áru fuvarozási hálózat részét képező országos törzshálózati vasúti pálya</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li> hagyományosan vidéki települési térség</li> <li> erdőgazdálkodási térség</li> <li> mezőgazdasági térség</li> <li> vízgazdálkodási térség</li> <li> gyorsforgalmi út</li> <li> főút</li> <li> térségi jelentőségű mellékút</li> <li> nagysebességű vasút</li> <li> a transzeurópai vasúti áruszállítási hálózat részeként működő országos törzshálózati vasút</li> </ul>

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

„31/B. §<sup>36</sup> 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 jelölhető;
- 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,

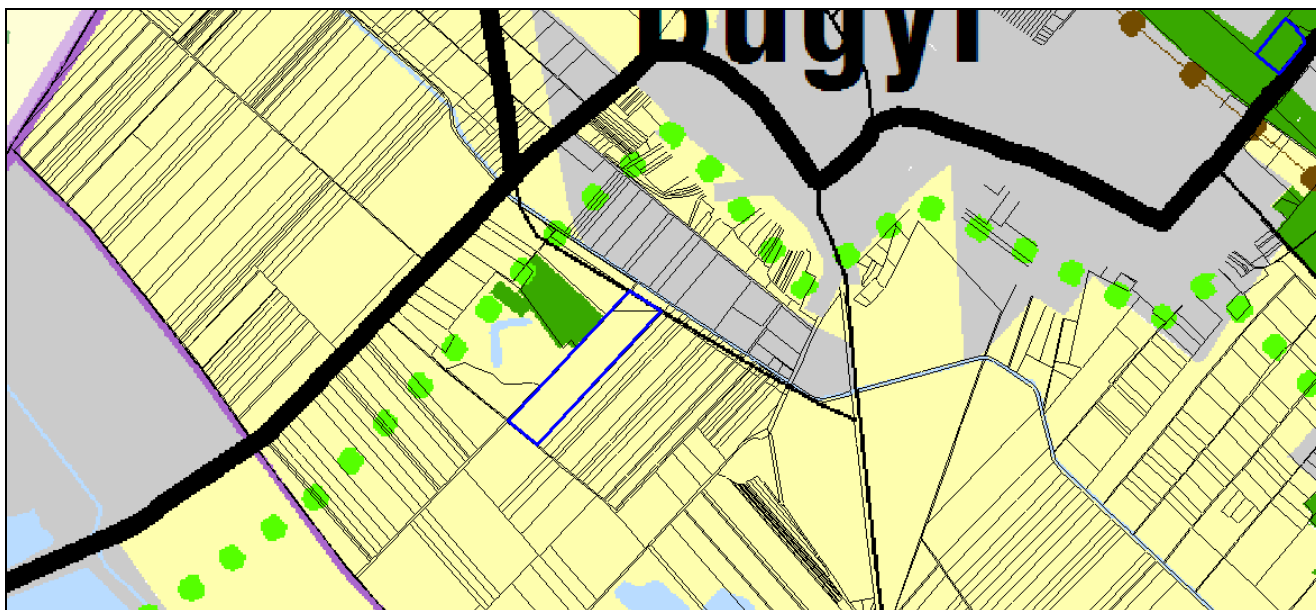
f) azokra az országos övezetekre, amelyeket a kiemelt térségi és megyei területrendezési terv alkalmaz, azonban a rá vonatkozó előírásokat az MTv. módosította, a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál e törvénynek az MTv.-vel megállapított övezeti előírásait kell alkalmazni,

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,”

i) 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 módosítás Mezőgazdasági térséget érint az alábbi kivágot szerint:



PMTrT részlet az igénybevett terület jelölésével (kék keret)

A térségi területfelhasználási kategóriáknak történő megfeleléskor a 2014. december 11-én-én jóváhagyott TSZT módosítás azonos című fejezetének számítását használtuk fel.

Pest megyei területrendezési terv Térségi Szerkezeti terv		Településszerkezeti tervben figyelembe vehető eltérési lehetőség az OTRT 6.§ (2) szerint
Megyei területfelhasználási kategória		
Térség	Területe	
Erdőgazdálkodási térség	1297,69	194,65 ha (15 %)
Mezőgazdasági térség	9376,85	1406,53 ha (15 %)
Vízgazdálkodási térség	238,97	35,84 ha (15 %)
Hagyományos települési térség	642,63	

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

Módosítások által igénybevett területek	Erdőgazdálkodási térségből	Mezőgazdasági térségből	Vízgazdálkodási térségből
Felhasználható terület a térségen belül	14,44 % 187,37 ha	14,55 % 1364,19 ha	14,59 % 34,67 ha
Jelen módosítás által igénybevett terület	-	<b>13,45 ha</b>	-
Felhasználható terület a térségen belül	14,44 % 187,37 ha	14,4 % 1350,74 ha	14,59 % 34,67 ha

Összefoglalóan megállapítható, hogy a tervezett módosítások az Ország Szerkezeti tervével illetve Pest megye Térségi Szerkezeti tervével nem ellentétesek.

Tájékoztatóul részletezzük **a településszerkezeti tervhez képesti változásokat**:

- Mezőgazdasági területet (Má) csökken 0,934 ha-al.
- Vízgazdálkodási terület (Vtó) területe csökken 12,5 ha-al
- Új Különleges terület - horgászudúló terület alakul ki összesen 13,45 ha-al.



**Az új OTrT országos övezetei valamint a Pest megyei Területrendezési terv (PmTrT) szerinti megyei övezetek általi érintettség:**

Az OTrT övezetei	Érintettség (település)	Érintettség (tervezési terület)
1. Az országos ökológiai hálózat övezete (3.01.)	igen	nem
2. Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete (3.02.)	nem	nem
3. Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete (3.03.)	igen	nem
4. Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete (3.04.)	igen	nem
5. Országosjelentőségű tájképvédelmi terület övezete (2014 december 30-ig.) Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete (3.05.) 2015. január 1-től	nem	nem
6. Világörökségi és világörökségi várományos terület övezete (3.06.)	nem	nem
7. Országos vízminőség védelmi terület (3.07.)	igen	<b>igen</b>
8. Nagyvízi meder és a vásárhelyi terv továbbfejlesztése keretében megvalósítható vízkárelhárítási célú szükség tározók területének övezete (3.08.)	nem	nem
9. Kiemelt fontosságú honvédelmi terület övezete (3.09.)	igen	<b>igen</b>

A PMTrT övezetei	Érintettség (település)	Érintettség (tervezési terület)
1. Magterület övezete, ökológiai folyosó övezete, puffer terület övezete (3/1. melléklet)	igen	nem
2. Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete (3/2. melléklet)	igen	nem
3. Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete, erdőtelepítésre alkalmas terület övezete (3/3. melléklet)	igen	nem
4. <del>Térségi komplex tájrehabilitációt igénylő terület övezete (3/4. melléklet)*</del>	-	-
5. Országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezete, térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezete (3/5. melléklet)	igen	nem
6. Világörökség és világörökség - várományos terület övezete (3/6. melléklet)	nem	nem
7. <del>Történeti települési terület övezete (3/7. melléklet) *</del>	-	-
8. <del>Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület övezete (3/8. melléklet) *</del>	-	-
9. <del>Felszíni vizek vízminőség védelmi vízgyűjtő területe övezete (3/9. melléklet) *</del>	-	-
10. Ásványi nyersanyag - gazdálkodási terület övezete (3/10. melléklet)	igen	<b>igen</b>
11. Rendszeresen belvíz járta terület övezete, Nagyvízi meder övezete (3/11. melléklet)	igen	nem
12. Földtani veszélyforrás területének övezete (3/12. melléklet)	nem	nem
13. <del>Vízérőziónak kitett terület övezete (3/13. melléklet) *</del>	-	-
14. <del>Szélérőziónak kitett terület övezete (3/14. melléklet) *</del>	-	-
15. Kiemelt fontosságú meglévő honvédelmi terület övezete, honvédelmi terület övezete (3/15. melléklet)	igen	nem

\* A szürkével jelölt sorokban található megyei övezeteket az új OTrT megszüntette, ezért azokat nem kell alkalmazni az OTrT 31/B.§ alábbi szabályai alapján:

„**31/B. §** 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:.....”

...” 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,**

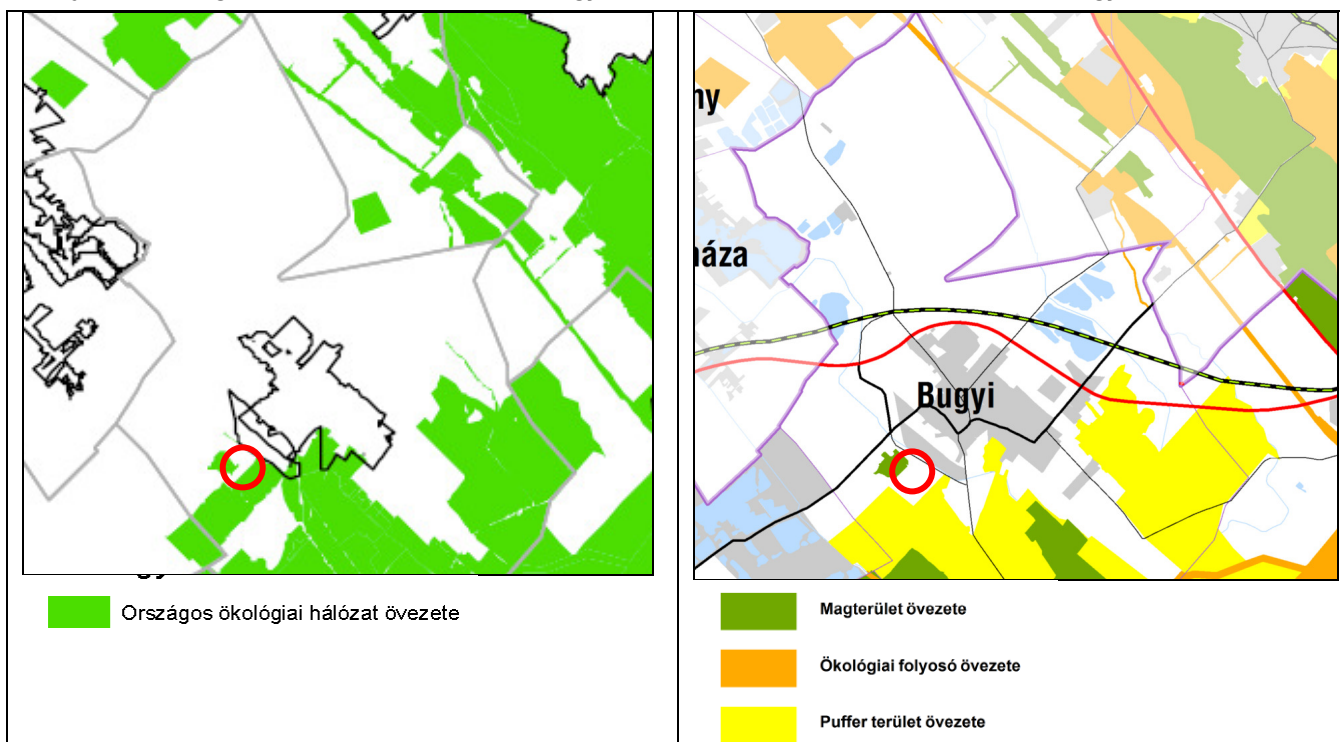
f) azokra az országos övezetekre, amelyeket a kiemelt térségi és megyei területrendezési terv alkalmaz, azonban a rá vonatkozó előírásokat az MTv. módosította, a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál e törvénynek az MTv.-vel megállapított övezeti előírásait kell alkalmazni,

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.....”

...”) 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.”

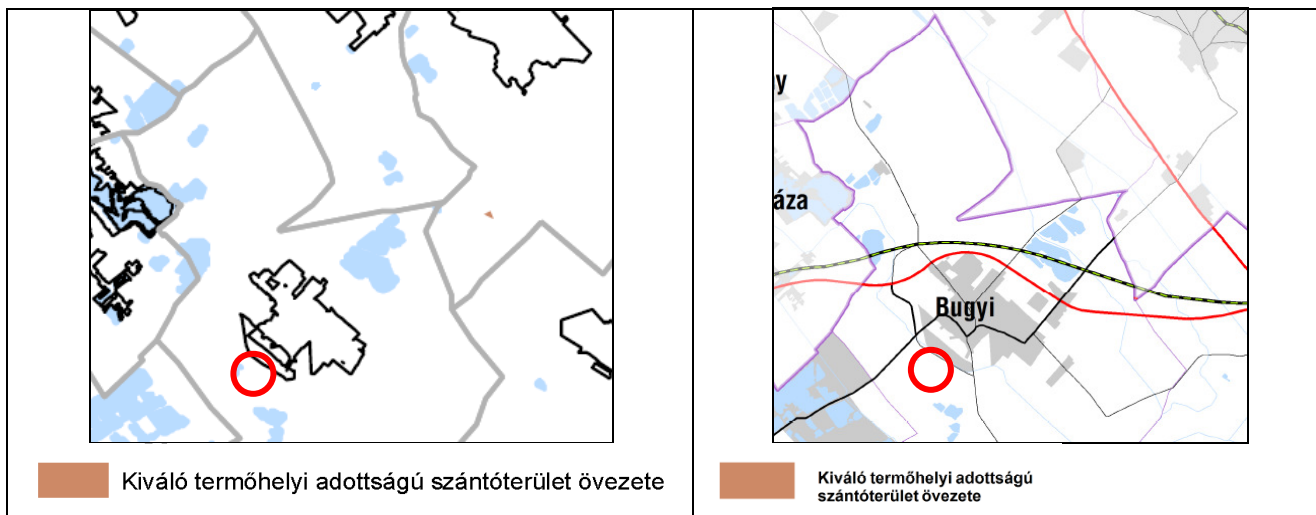
**Az új OTrT országos övezetei valamint a Pest megyei Területrendezési terv (PmTrT) szerinti megyei övezetek:**



A 2003. évi XXVI. Tv. 3.1. melléklete

PmTrT 3.1. melléklete

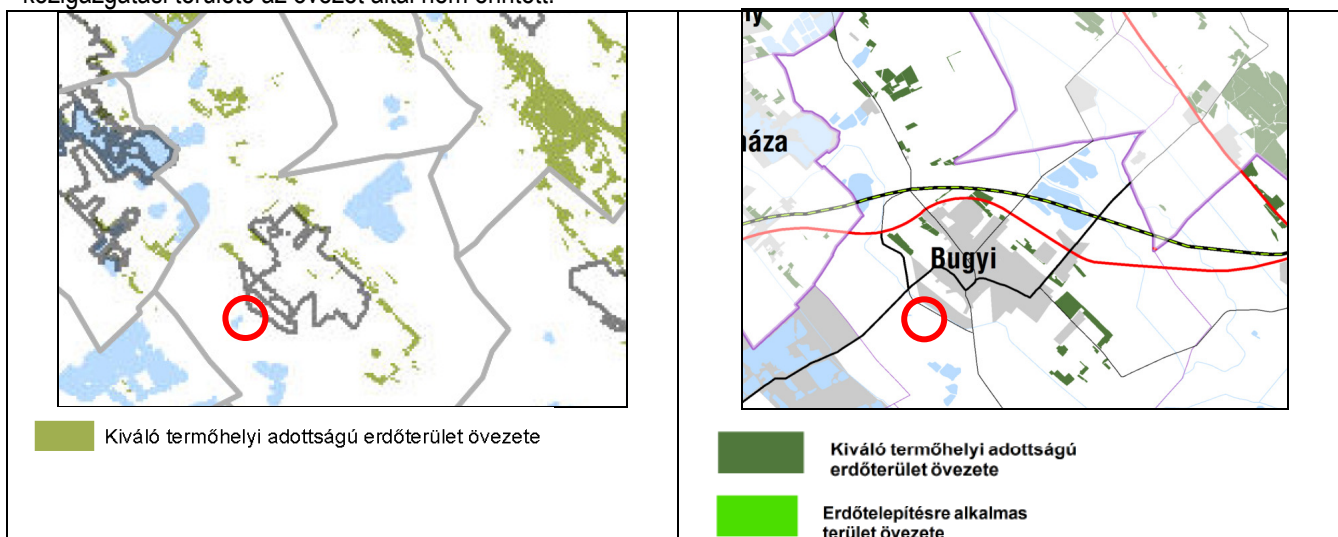
Az ökológiai hálózat nem érinti a módosítás területét.



A 2003. évi XXVI. Tv. 3.2. melléklete

PmTrT 3.2.melléklete

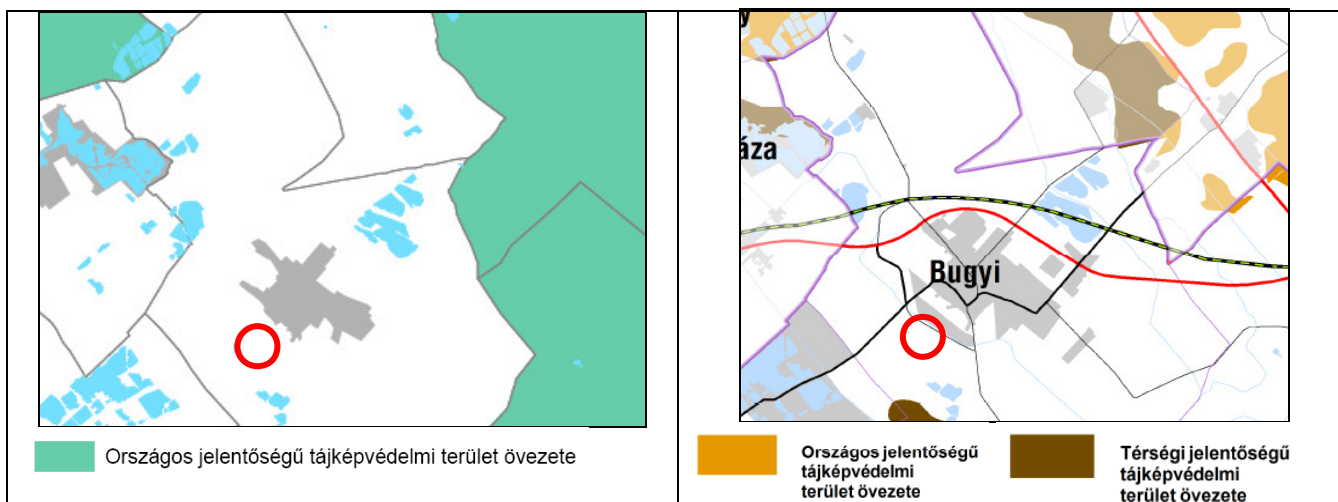
A módosítással érintett területet az övezet nem érinti. Az új OTrT pontosította az övezet területét, mely szerint Bugyi közigazgatási területe az övezet által nem érintett.



A 2003. évi XXVI. Tv. 3.4. melléklete

PmTrT 3.3. melléklet

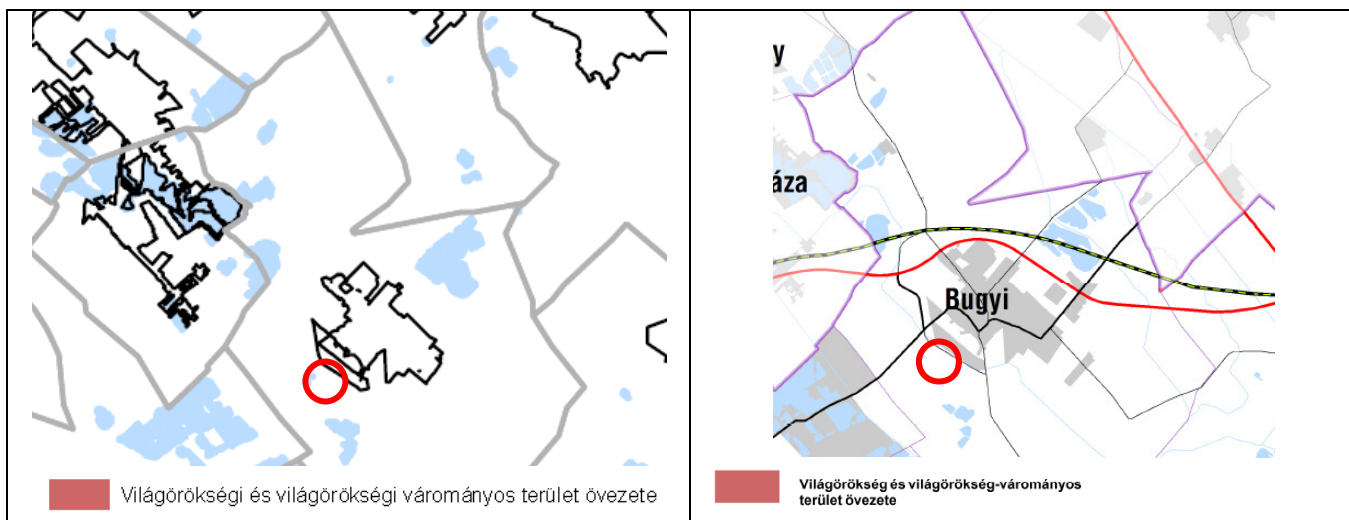
A módosítással érintett területet az övezet nem érinti.



A 2003. évi XXVI. Tv. 3.5. melléklete (2008)

PmTrT 3.5. melléklet

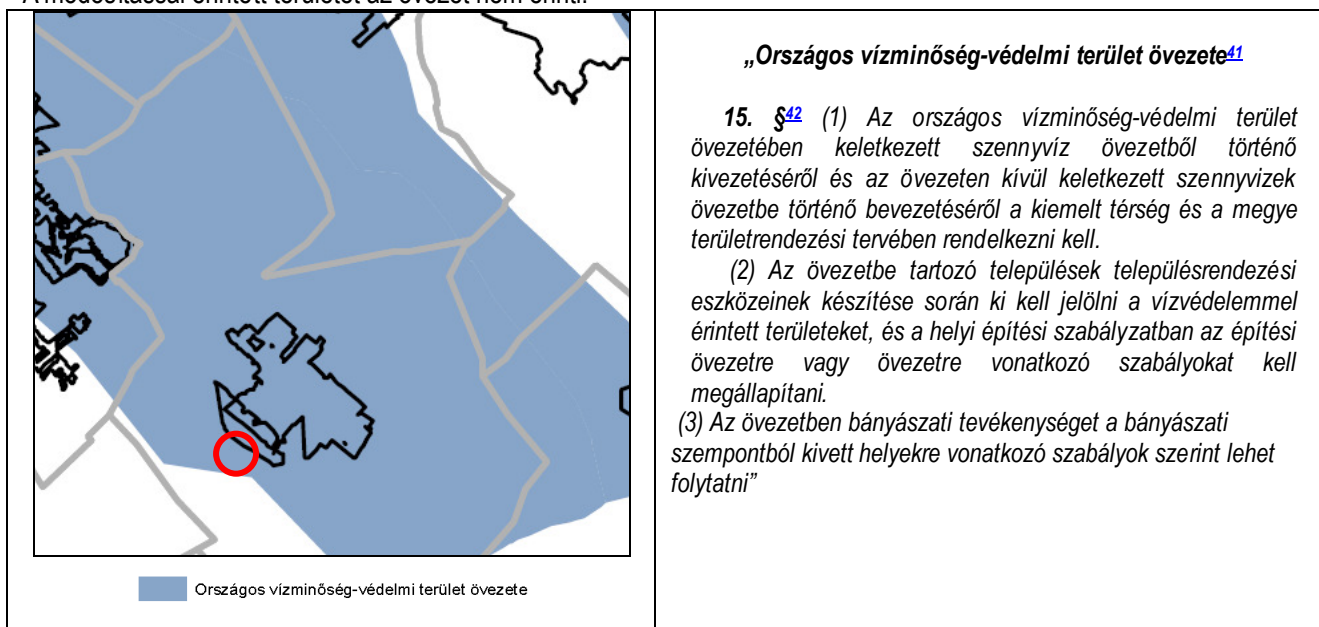
A módosítással érintett területet az övezet nem érinti. A megyei terv szerinti térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezete csak 2014. december 31-ig alkalmazható. Ezt követően megszűnik.



A 2003. évi XXVI. Tv. 3.6. melléklete

PmTrT 3.6 melléklet

A módosítással érintett területet az övezet nem érinti.



A 2003. évi XXVI. Tv. 3.7. melléklete

#### „Országos vízminőség-védelmi terület övezete<sup>41</sup>

15. §<sup>42</sup> (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.

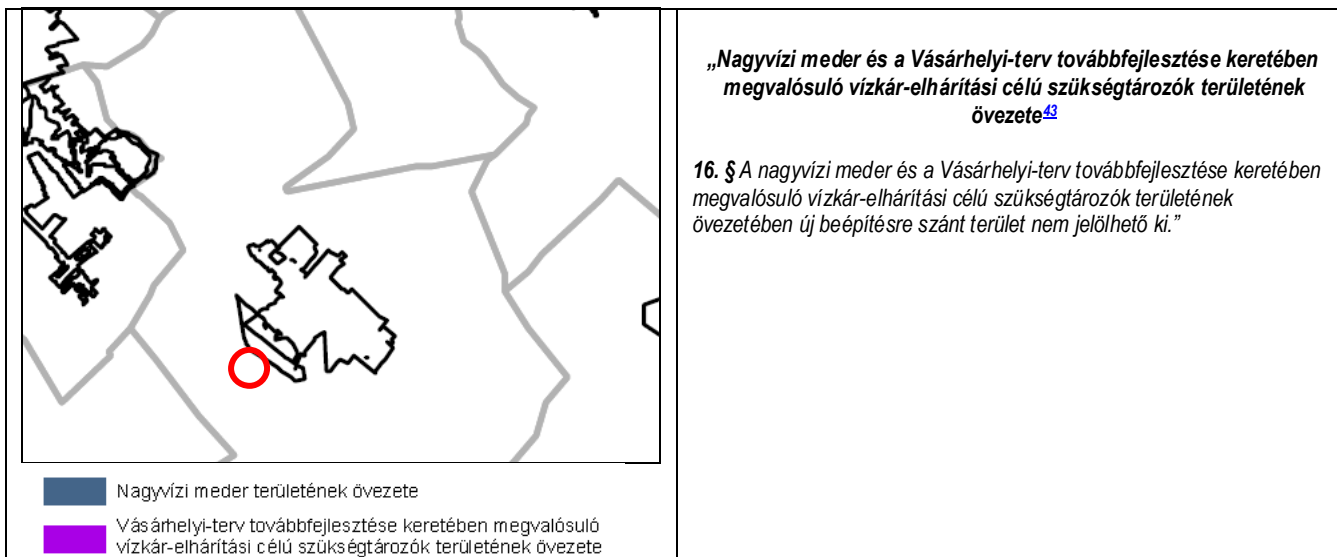
(2) Az övezetbe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellemmel érintett területeket, és a helyi építési szabályzatban az építési övezetre vagy övezetre vonatkozó szabályokat kell megállapítani.

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

#### **Az övezet érintik a módosítás területét.**

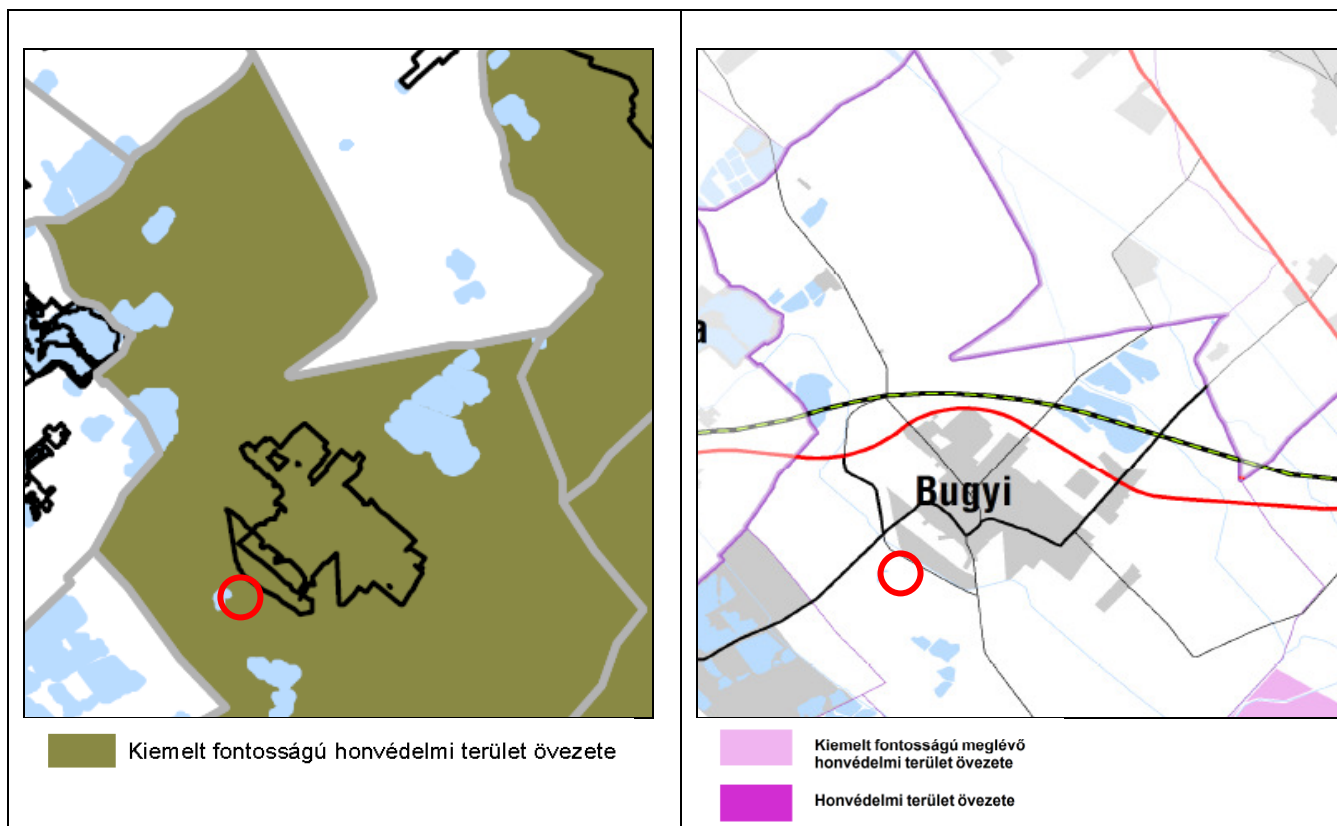
Az új OTrT által kijelölt országos vízminőség-védelmi terület övezetén belül fokozottan érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület a település belterületén lévő vízmű és védőterülete.

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



A 2003. évi XXVI. Tv. 3.8. melléklete

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

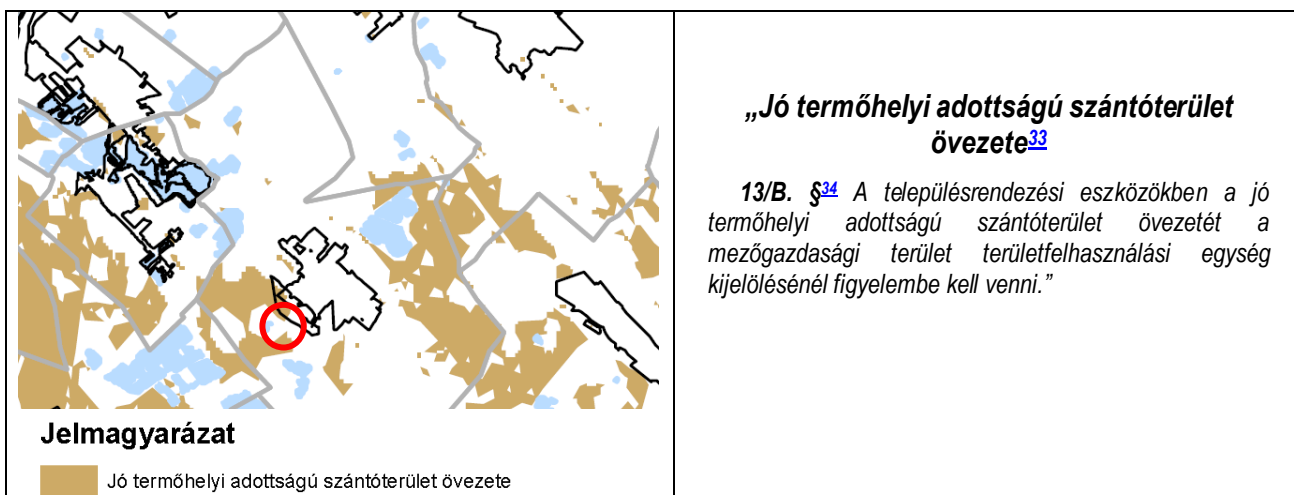


A 2003. évi XXVI. Tv. 3.7. melléklete

PMTTrT 3.15. melléklet

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

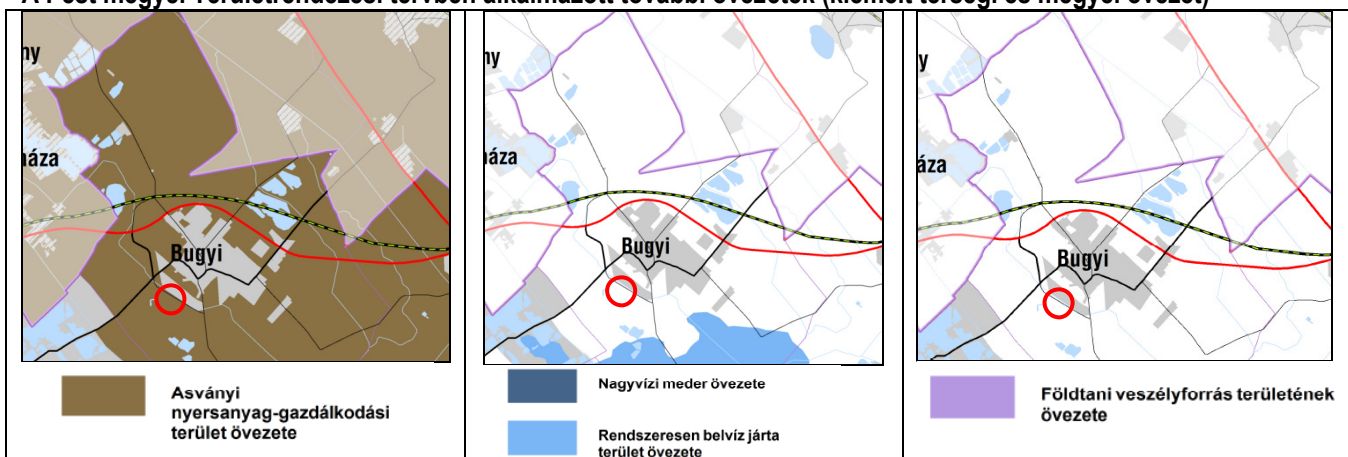
## Az OTrT új övezetei



A 2003. évi XXVI. Tv. 3.3. melléklete

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

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



PMTrT 3.10 melléklet

PMTrT 3.11 melléklet

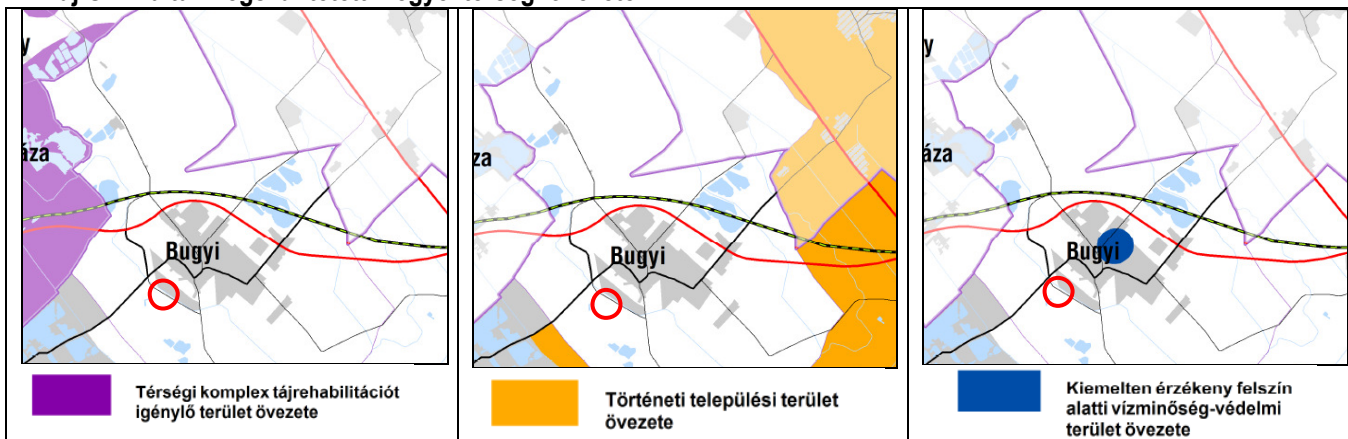
PMTrT 3.12 melléklet

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

Az övezet nem érinti a módosítás területét.

Az övezet nem érinti Bugyi területét.

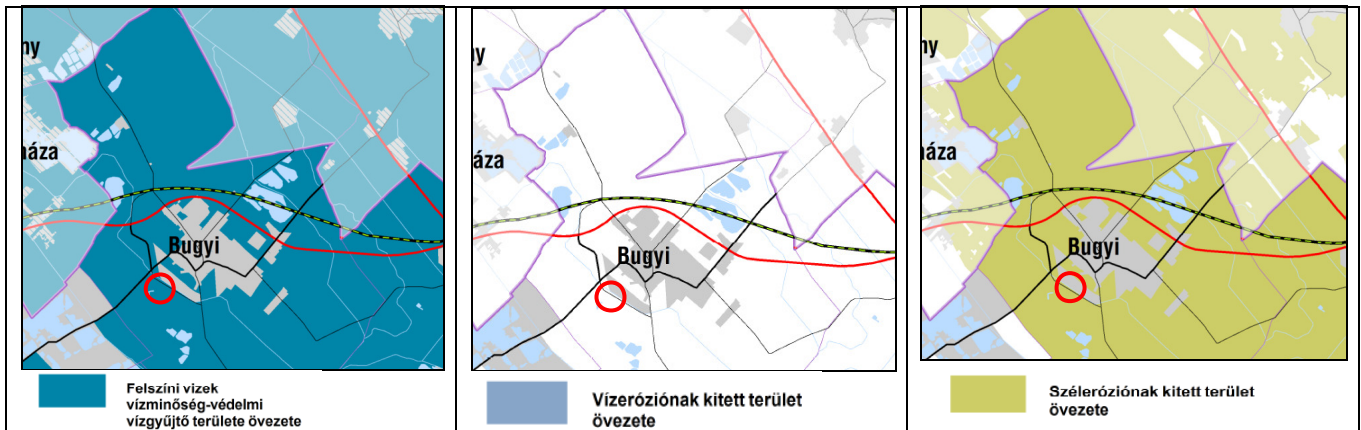
## Az új OTrT által megszüntetett megyei térségi övezetek:



PMTrT 3.4 melléklet

PMTrT 3.7 melléklet

PMTrT 3.8 melléklet



PMTrT 3.9. melléklet

PMTrT 3.13. melléklet

PMTrT 3.14. melléklet

**Összefoglalóan** megállapítható, hogy a tervezett módosítás 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 módosítás során a 01161/59 hrsz-ú, 0,93 ha területű, általános mezőgazdasági területbe (Má övezet) sorolt és a 01161/60 hrsz-ú, 12,52 ha területű, vízgazdálkodási terület – horgásztó (Vtó) övezetbe sorolt telkek különleges beépítésre nem szánt különleges terület - horgászudülő területfelhasználási egységbe (Kho övezet) kerülnek átsorolásra.

A módosítás termőföld igénybevételével jár, a 01161/59 hrsz-ú földrészlet 5 minőségű szántó, települési szinten közel átlagos minőségű termőföld. A 01161/60 hrsz-ú telek kivett kavicsbánya, területe 12 ha 5197 m<sup>2</sup>, jelenlegi hasznosítása már horgásztó. A két telek összevonásával létrejövő területen horgászudülői hasznosítás tervezett.

A korábbi bányaterületre vonatkozóan 2005-ben a Szolnoki Bányakapitányság jóváhagyta a "Bugyi VIII. – homok, kavics" védnevű bányatelekre vonatkozó bányabezárási műszaki üzemtervet, (13024/2005. sz. határozat) és előírta a kialakult vízfelületre és parti sávra a vízjogi engedély beszerzését.

A Budapesti Bányakapitányság elfogadta és igazolta a bányatelken a tájrendezést (BBK/271/11/2007. és BBK/271/3/2007. sz. határozat) és törölte a bányatelket.

A horgásztóra 2009-ben került kiadásra a Közép-Duna-Völgyi Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség KTVF: 29096-1/2009. számú, 7.1/a<sub>1</sub>/329 vízikönyvi számú vízjogi üzemeltetési engedélye (Ld. a Mellékletben). Ezt az engedélyt módosította a 2014 augusztus 6-án kiadott KDVVH 3773-7/2014. számú határozata, mellyel a tó vízjogi üzemeltetési engedélye 2019 augusztus 31-ig érvényes. (Ld. a Mellékletben).

A tó főbb paraméterei:

A bányató üzemeltetésének célja: jóléti horgász és pihenő tó. Vízbázis: talajvíz és a tófelületre eső csapadék. A tó vízfelülete átlagos (96,6 mBf) vízszint esetén: 10,07 ha. A tó átlagos vízmélységes 6,60 m. Átlagos vízszint: 94,40 mBf.

A módosítással érintett területen védett vagy védelemre érdemes természeti értékek nem találhatók. A terület nem része az országos ökológiai hálózat övezeteinek. Natura 2000 területtel a módosítással érintett terület dél nyugati részén határos.

A terület északnyugati telekhatára mentén húzódó – arról megközelíthető - 01161/111 hrsz-ú út túloldalán terül el a 01147/2 hrsz-ú Kacsás tó, mely a 2008. évi adatszolgáltatás szerint ex lege védett szikes tó, ezért a hatályos Településrendezési terv országos jelentőségű természetvédelmi területnek jelölte. A Közép-Duna-Völgyi Környezetvédelmi és Természetvédelmi Felügyelőség előzetes véleményében tájékoztatásul leírta, hogy a 001147/2 hrsz-ú "Kacsás-tó" nem szerepel a Vidékfejlesztési Értesítő LXII. Évfolyam 1. számában megjelent ex lege lápi és szikes tavi védettséggel érintett területekről szóló vidékfejlesztési miniszter által kiadott közleményben, így nem tekinthető ex lege védett szikes tónak. A terület nem tartozik a tervezési területbe. A Kacsás tóra ill. a Natura 2000 területre a tervezett beépítésre nem szánt különleges terület zavaró hatással nem lesz. A Natura 2000 területtel határosan a telekhatáron belül a szabályozás a térségben honos fa- és cserjesor telepítését írja elő, mellyel a tájba illesztés is biztosítható.

A fent említett 2014 augusztus 6-án kiadott meghosszabbított vízjogi üzemeltetési engedélyben szakhatósági előírásként szerepelnek a Közép-Duna-Völgyi Környezetvédelmi és Természetvédelmi Felügyelőség környezetvédelmi előírásai, de az Indokolás részben táj- és természetvédelmi szempontból többek között az alábbiakra hívja fel a figyelmet:

„A tó környezetében történő esetleges növénytelepítés, fásítás csak őshonos és termőhelyhonos fajokkal történhet. Javasolt fajok: Salix alba (fehér fűz), Salix fragilis (törékeny fűz), Populus alba (fehér nyár), Populus nigra (fekete nyár), Ulmus laevis (vénic szil), Ulmus minor (mezei szil). Lehetőleg a felsorolt fajok közül minél többfélét kell elegyíteni. Ezen túlmenően a vízi gerinctelenek, kételtűek, hullók és nádi énekesek védelme miatt a visszamaradó tó felületén engedni kell a vízi növényzet, különösen a nádas spontán megtelepedését, továbbá tilos a már megtelepedő nádas vegetáció irtása.”



### 3.4. KÖRNYEZETALAKÍTÁSI JAVASLAT

#### 4.4.1. A rendezési terv módosítása keretében figyelembe vett, a területhasznosítás, építmények létesítése során figyelembe veendő meghatározó környezetvédelmi jogszabályok

##### **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

##### **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.(IV.14.) KvVM-EüM-FVM együttes rendelet a földtani közeg és a felszín alatti víz szennyezéssel szembeni védelméhez szükséges határértékekről és a szennyezések méréséről,
- 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.

##### **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,

### **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,

### **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.

### **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.

### **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.

### 3.4.2. A tervezett módosítások környezeti hatásai

Környezetvédelmi szempontból a tervezett területfelhasználás (különleges beépítésre nem szánt terület – horgászudőllő) a település környezetminőségére hatással nem lesz. Fokozott figyelmet kell fordítani a horgászvíz vízminőségének védelmére, ezért a keletkező szennyvizeket szivárgásmentes, zárt tárolóba kell vezetni. A különleges területre tervezett épületeknek és tevékenységeknek zajterhelése és levegőszennyezése nem várható. Zajvédelmi szempontból fel kell hívni a figyelmet arra, hogy a módosítással érintett terület szomszédságában halad a települést délnyugatról elkerülő út, ahol a térségi kavicsbányászat miatt jelentősebb a teherforgalom. Ezért a vonatkozó zajvédelmi követelményeket a terület tulajdonosának kell biztosítani pl. zajgátló kerítés kialakításával.

A területen található horgászvíz vízjogi üzemeltetése a 3. 3 fejezetben említett 2009-ben kiadott Közép-Duna-Völgyi Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség KTVF: 29096-1/2009. számú, 7.1/a<sub>1</sub>/329 vízikönyvi számú vízjogi üzemeltetési engedélye illetve a 2014 augusztus 6-án kiadott Közép-Duna-Völgyi Környezetvédelmi, és Vízügyi Felügyelőség KDVVH 3773-7/2014. számú határozata (a határozatokat ld. a Mellékletben) történik.

A tó üzemeltetésére vonatkozóan a legfontosabb feltételek az alábbiak:

- Tilos a partszegély olyan alakítása, amely valamilyen mesterséges partvonalat eredményezne (pl. betonnal, térkövel, zúzalékkal való kitöltés, szegélyalakítás).
- A tavat körül kell keríteni és a kerítés zárásáról, a terület őrzéséről gondoskodni kell.
- A tóba csapadékvíz nem vezethető.
- A tóra vonatkozóan Üzemeltetési Szabályzatot kell összeállítani, és a Hatóság részére megküldeni
- a tó körül 3 méter széles parti sávot kell biztosítani a fenntartási munkák ellátásának szükségessége céljából.  
(A nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és ajakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról szóló 83/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 2. §-a értelmében)

A vízjogi üzemeltetési engedélyben szakhatóságként közreműködő Közép-Duna-völgyi Környezetvédelmi és Természetvédelmi Felügyelőség további fontosabb előírásai:

- A vízhasználat nem járhat az érintett környezeti elemek (talaj, felszín alatti vizek) veszélyeztetésével, illetve károsításával.
- A felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet 10. § (1) bekezdése szerint a felszín alatti vizek jó minőségi állapotát biztosítani kell.
- Gondoskodni kell a tó jó vízminőségének megőrzéséről, az elhabolódott szennyeződés leszedésével, a fenékre rakódott iszap szükség szerinti eltávolításával
- A felszíni vizek minősége védelmének szabályairól szóló 220/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet 5. §-a szerint tilos a felszíni vízbe bármilyen halmazállapotú, vízszennyezést okozó anyagot juttatni.
- A tó vízminőségét évente egy alkalommal (augusztus - szeptember hónapokban) ellenőrizni kell
- Az iszaptalanítási, tisztítási és kialakítási tevékenységeket, illetve az ahhoz kapcsolódó valamennyi egyéb járulékos tevékenységet úgy kell végezni, hogy azok során a környezeti elemek elszennyeződése kizárható legyen.
- A tó közelében csak zárt szennyvízgyűjtés (konténeres WC, zárt akna) és zárt szeméttárolás valósítható meg. A szennyvizek megfelelő gyűjtéséről, elszállításáról és elhelyezéséről a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően gondoskodni kell.

### 3.5. KÖZLEKEDÉSFEJLESZTÉSI VIZSGÁLAT ÉS JAVASLAT

A tervezési terület jelenleg – téli időszakban különösen – nem hasznosított terület, forgalmi igénye nincs. Ugyanakkor korrekten rendezett, a beépítéseken kívül erősen előkészített a tervezett használatra: lekerítés, rendezett partrészek, műtárgyak, fűvesítés, növényzet, mobil építmények, (burkolatlan) parkolóhelyek.

A terület közlekedési adottságai, lehetőségei jók. Ennek oka, hogy a terület korábbi bánya hasznosítása lényegében sokkal intenzívebb forgalmat igényelt, mint a most tervezett funkció. A tervezési terület fekvése nagyon jól illeszkedik az 5204 sz. közút és a Bugyit elkerülő közút szakasz közé. Nem a közutakra nyílik, ugyanakkor a közút szakaszokhoz csatlakozó (mező)gazdasági utakon keresztül több irányból is rendelkezésre áll a feltárás. Ezek:

- A 01161/44 hrsz-ú mezőgazdasági út, mely az 5204 sz. közúthoz csatlakozik. Az útcsatlakozás jól kiépített, belátható, ugyanakkor állj-elsőbbségadás kötelező táblával védett a közút. Jellemében most földút csatlakozásról beszélünk, bár kb. 5-6 m széles szilárd burkolattal rendelkezik a közút és terület közötti teljes útszakasz, amely viszont a korábbi teherjármű forgalom, s nyilván a csak részben szakszerű építés-karbantartás miatt annyira tönkrement, hogy személygépkocsival még éppen járható, feltétlenül felújítandó. Az út tulajdonosa a fejlesztő.



- A települést nyugatról elkerülő út menti föld-„szervízút” adja a másik két kapcsolatot, amely két csatlakozással kapcsolódik a közutakhoz. A területtől délre esik az elkerülő úthoz történi kapcsolódás, a csomópont nagyon jó állapotú, geometriában, műszaki állapotban is kiváló. Az északi csatlakozás az 5204 sz. úthoz érkezik, s bár táblázott – tehát legális – a csatlakozás, mégis nagyon közel van a körforgalomhoz és rendkívül szűk méretű is. Maga a szervízút részben stabilizált földút, 2-4 m széles, melynek a déli csomóponthoz eső szakasza a szélesebb (3-4 m), jobb minőségű, de sehol nem burkolt.



A tervezett funkció fogadására (beépítési igény 1500 m<sup>2</sup>, forgalmi igény 5-40 Ej/nap), az ezzel kapcsolatos fejlesztések, építkezések fogadására a terület lényegében alkalmas, az alábbi javaslatink szerint:

- A terület feltárását elsősorban az 5204. sz. úthoz csatlakozó 01161/44 hrsz-ú úton keresztül lehet megoldani, másodsorban a „szervízút”-on déli irányban, az elkerülő út felé. Utóbbi csomópont már most tökéletes állapotú, de a szervízutat is javasolt volna szélesíteni, burkolattal ellátni, ami viszonylag hosszú szakasz és idegen területet érint. Fő feltáró kapcsolatnak ezért inkább az 5204. sz. közúthoz vezető út javasolt. Természetesen teljes újjáépítés szükséges, javítás szükséges az útcsatlakozást is beleértve. A csatlakozások a közutak forgalmához (4254 Ej/nap) és a ráhordó 5-40 Ej/nap igényekhez képest megfelelőek, átépítésük, bővítésük nem szükséges.
- A terület csak közútról közelíthető meg, az erős teherjarmű forgalmú közutakon a gyalogos-kerékpáros közlekedés elég veszélyes. A területen és annak közvetlen környezetében ugyanakkor a parkolás és gyalogos közlekedés építményei kialakítandók és kialakíthatók a jogszabályoknak megfelelően.

### 3.6. KÖZMŰVESÍTÉSI ÉS HÍRKÖZLÉSI JAVASLAT

A területen jelenleg nincs semmilyen közműellátás, mivel a korábbi használathoz (bánya) részleges és ideiglenes közműpótló berendezések (agregátor, víztartály, mobil wc) bőven elégségesek voltak. Jelenleg – a használat előkészítéséhez kötődő munkákhoz – a jelenlegi közművesítetlenség nem okoz gondot. A terület más vonatkozásban közművesítés nem érinti (pl.: nem szükséges közművezeték rajta átvezetni).

Mivel a tervezett jövőbeli használathoz állandó épületek létesülnek tartós közmű/közműpótló ellátást kell biztosítani. A település ellátó közműrendszerei a belterületen helyezkednek el, ezek elérése nyilvánvalóan célszerűtlen és drága a terület ehhez képest igen alacsony beépíthetősége érdekében.

A vízellátás a helyi talaj adottságok miatt vízjogi engedély alapján helyszíni fúrt kútból/kutakból biztosítható, az épületek között rövid ellátó „hálózat” kialakítható. A szennyvizeket gyűjteni kell, elszállítani (helyben zárt rendszer), esetlegesen egy tervezett, minősített rendszer szerint helyben kezelni szükséges.

Tartós és biztos elektromos energia szükséges, emiatt legalább középtávon a néhány száz méterre elhelyezkedő 20 kV-os rendszerekről leágazással, saját 20(22)/0,4 transzformátorral a terület ellátható. A használat alapvető szezonálisága miatt fűtésre szolgáló gázenergia nem szükséges, de helyi gáztárolóval megoldható.

A keletkező csapadékvizet a tótól külön területen kell elszikkasztani.

A közműpótló berendezések elhelyezésére terület bőségesen rendelkezésre állt, azok elhelyezését nehezítő körülmény nem áll fenn.

#### **Hírközlés**

A tervezett állapot a vezeték nélküli hírközlés adattovábbítási lehetőségeit nem zavarja, ugyanakkor a területen 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 semmiféle szigorítást nem tartalmaz, a vonatkozó hatályos szakirányú jogszabályok betartandók.

### 3.7. ÖRÖKSÉGVÉDELEM

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

A Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatal, Járási Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatal előzetes véleményét a megadott határidőig nem adott.

A 3.1 fejezetben részletezett módosítás régészeti területeket érint, melyre a 2009-ben készült örökségvédelmi hatástanulmány illetve a Helyi Építési Szabályzat 1. sz. Függelékének c) pontja a következőket tartalmazza:

VIII.1. Bugyi nagyközség nyilvántartott lelőhelyei				
Azonosító KÖH	Lelőhely neve	Lelőhely jellege	Hrsz	Megjegyzés
39280	Pénzes-hegy Pénzes-halom	szarmata temetkezés telepnyomok	A Pénzes-hegyi-dűlő hrsz-ai: <b>01161/60 bánya!</b> 01161/58-91, 111 földút 01147/46-48  Pénzes-hegy: 01147/1 erdő	A Pénzes-hegy a Pénzes-hegyi-dűlőben lévő vonulat legmagasabb ÉNy-i platója (erdő). A Pénzes-hegyi-dűlő a vonulat többi része és környéke (=elker. út 7. lh). A szerkezeti terven a lh. együtt van ábrázolva a Batár-heggyel (41238. lh.). <i>Javítandó!</i>  A múzeumi térkép kb. a 01161/80 helyére, a délebbi platóra jelölt bányaterületet, a 60 telek az erdő déli szélén van (középső plató). <b>Részben megsemmisült!</b> <b>Elkerülő út a csatorna szélén lévő sávot érinti!</b>

A régészeti lelőhelyek tekintetében a Településszerkezeti terv és a Szabályozási terv eltérő, az építési jogokat biztosító Szabályozási terven ábrázolt régészeti területek tekinthetők mértékadónak. A Szabályozási terv szerint kettő lelőhely érinti a területet. A 2009-es hatástanulmány megállapítja, hogy a Pénzeshegyi-dűlőben lévő nagy kiterjedésű lelőhely egy része már elpusztulhatott (elkerülő út építése, bányászat).

A régészeti területekre a hatályos Helyi Építési Szabályzat 37.§-a következőket tartalmazza:

- „1/ A régészeti örökség védelméről a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. tv. szerint kell gondoskodni.  
2/ Nyilvántartott régészeti lelőhelyeken végzendő munkák engedélyezése során a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal az engedélyezési eljárásban szakhatóságként vesz részt.  
3/ Ha a földmunkák során váratlan régészeti emlék, lelet kerül elő, a 2001. évi LXIV. tv. 24. §-a alapján kell eljárni.”

A HÉSZ kiegészítése nem szükséges, azonban a közeljövőben történő felülvizsgálat során az előírások aktualizálandók.