

## **TERVEZŐI VÁLASZOK**

### **Bugyi Településrendezési eszközeinek módosítása tárgyában beérkezett véleményekre**

#### **Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész**

1. A módosítás során a belterület szabályozási terv összes tervlapja módosul, mivel a 4-es módosítás minden tervlapot érint. A tervlapokra az eredeti rendeleetszám mellett az új dátum rákerül, az SZT-1 pedig SZT-1M jelzésű lesz, csakúgy mint a módosuló SZT-3 és SZT-4 jelű tervlap, de mivel az SZT-2 jelű tervlapon is módosul egy terület, az egységesítés során ezt is jelezhetjük SZT-2 M jellel. Ugyanakkor megjegyezzük, hogy az eddigi módosítások során sem kerültek megjelölésre a tervlapok, a tervlapok módosítását a HÉSZ-ben a lábjegyzés illetve a tervlapokon lévő dátumok jelzik. A rendelettervezetet javítjuk.

2. Alapvetően igaz, hogy az építési telek fogalma egyértelműen meghatározza, hogy az érintett területen milyen feltételekkel lehet építkezni. Ugyanakkor az önkormányzat kifejezett kérése volt (utólagosan), hogy a területen tegyük egyértelművé, hogy jelen kialakult állapotú telkeken nem helyezhetnek el épületeket. A szabályozási terven ugyanis csak javasolt telekhatárok és megszüntetések szerepelnek. A felülvizsgálatnál más megoldás is szóba jöhet majd. A rendelettervezetbe bekerülő előírás egyértelműsíti ezt a helyzetet és így ebben a formában az önkormányzat illetve az építési hatóság el tudná lehetetleníteni a szabályozási tervhez képest ellentétes építési szándékot.

3. A Beleznay kastély (Vt-4 építési övezet) esetében csak a telekméretnél szerepel a "K" jel, amelynél véleményünk szerint egyértelműen azt jelzi, hogy a telek nem osztható meg, de a véleményt figyelembe véve a kialakult helyett az 5000 m<sup>2</sup>-es telekméretet szerepeltetjük, mely miatt a telek nem osztható (a telekméret 5587 m<sup>2</sup>). A Vt-2 építési övezet területe nem tervezési terület, ott a felülvizsgálatnál lehet a kialakítható telekméretet szabályozni.

4. A Beleznay kastély területe egy övezetbe tartozik (Vt-4), de a konkrét tervek szerint (már kiviteli tervek is készültek) több épület kerül elhelyezésre. A Megbízó, tulajdonos és építtető egyaránt az önkormányzat. A telek két övezetbe nem kerülhetne és a műemléki szempontok miatt fontosnak tartottuk, hogy az előírt építménymagasságnál jóval kisebb tervezett épületeknél a műemléki kastély épületéhez jobban illeszkedő építménymagasság kerüljön meghatározásra. Az érintettek (önkormányzattal - mint tulajdonossal is és a megbízott tervezőkkel is) egyeztetésre került a rendelettervezet, így számukra nem lesz félreérthető a szabályozás. Az illetékes örökségvédelmi hatóság, mint engedélyező is elfogadta ezt a szabályozást.

5. A rendelettervezet 4.§ (3) bekezdésében javítjuk a rosszul szereplő hivatkozást, természetesen a HÉSZ 8.§-a csak a (10)-(11) bekezdésekkel egészül ki.

#### **Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság**

Véleményük alapján az 5-ös és 6-os módosítás a Dabas és Környéke Vízügyi Kft. által üzemeltetett FKI-KHO: 1380-4/2015. számon kijelölt, Bugyi települési vízmű vízbázisának, hidrogeológiai „B” védőidomának felszínén található. Az 5-ös és 6-os módosítás már kijelölt és beépült egyéb ipari terület illetve falusias lakóterület építési övezet, így a kijelölt hidrogeológiai védőidom területén a módosítás nem jelöl ki olyan területfelhasználást, amely a felszín alatti vizeket veszélyeztetné. Mindkét terület szennyvízcsatornával ellátott. A 123/1997. (VIII.8.) Korm. rendelet 5. melléklete szerinti korlátozásokat be kell tartani.

A hidrogeológiai védőidom feltüntetését a településrendezési eszközök felülvizsgálatnál lehet feltüntetni a jóváhagyandó tervlapokon.

#### **Pest Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági, Földhivatali, Növény- és Talajvédelmi, Erdészeti Főosztály, Földügyi és Földmérési Osztály**

Felhívják a figyelmet arra, hogy el kell utasítani a belterületbe vonási kérelmet, ha az olyan területfelhasználási célra irányul, amely a település belterületén beépítésre kijelölt, de még fel nem használt területen megvalósítható. Válasz: A 083/21 hrsz-ú újonnan falusias lakóterületbe sorolt telek a szomszédos, Sári úti menti belterületi

ingatlanokkal azonos övezetben van, de beépítésükre még valóban nem került sor. A terv a tervezett belterületi ezen telkek esetében is jelöli, belterületbe vonásuk nemrégiben történt meg. Az új telek beépítése – a tulajdonos tájékoztatása szerint – távlatban várható, így az érintett terület belterületbe vonásának esetleges elhúzódása nem probléma.

### **Pest Megye Főépítésze**

A térségi területi mérleget javítjuk az észrevétel szerint.

Az észrevétel szerint az alátámasztó munkarészt pontosítjuk a megküldött FÖMI adatszolgáltatás szerint.

### **Magyar Közút Nonprofit Zrt. Pest Megyei Igazgatósága**

A vélemény alapján az alátámasztó munkarészek pontosításra kerülnek.

1. A véleménynek megfelelően az alátámasztó munkarészben szereplő rajzi állomány pontosításra került. A közúthálózat térképe a <http://kira.gov.hu> rendszer szerint véglegesítésre került. Az országos közutak 2017 évi adatait is pontosítottuk (0,5%-al tért el az anyagban szerepelt 2016-os értéktől).

2. A várható funkció a dokumentáció 2.2. fejezetében szerepelt (építőanyag, elsősorban ömlesztett anyag szállítmányozása és raktározása, jellemzően extenzív használattal, alacsony beépítéssel, a telephelyen tehergépkocsik telephelyi tárolása történne.)

Az 52104 j. úton közúti csatlakozása nem az ipari (gazdasági) terület feltárása kerül kijelölésre. Az útcsatlakozást a történő az e-ÚT 03.01.11, illetve az e-ÚT 03.03.21 útügyi műszaki előírások szerint vizsgáltuk, illetve a rendelkezésre álló alaptérképen méreteztük. Ezek eredményeképp a tervezett szabályozást ellenőriztük: a behajtó nehéz teherjármű forgalomra is kialakítható a tervezett szabályozási szélességen (18 m) belül (7 m burkolatszélesség, R=13 m lekerekítés). A „Kanyarodósávok, csomópont kialakítása nem szükséges a forgalom nagysága miatt.” szövegrészt a leírásból töröltük. A részletes méretezést az útépitési tervek kidolgozása során kell elvégezni. A Közútkezelő figyelem felhívását a jövőbeli funkció bővítésre, az igényeltők alkalmazkodásra vonatkozó követelményekre elfogadjuk, sőt a szakági leírás tartalmával tervezőként is éppen ezt kívántuk hangsúlyozni az Önkormányzat felé. Ugyanakkor a Sári utca melletti telkek jövőbeli fejlődése még bizonytalan. A jelenlegi átsorolás csak egy lehetőség, ezt követően derül ki, hogy a gazdasági funkció sűrűsödik a területen, esetleg inkább a lakóterületi fejlesztések kapnak teret. A most várható használattal beépítés szinte alig várható, a forgalom is alacsony, a közút szabályozásának növelésére még biztosan nincs szükség (lásd fent hivatkozott ellenőrzés). Ugyanakkor később lehetséges szélesítés (szervízút, parkoló) lehetőségét megfelelően biztosítja az előkertre vonatkozó előírások megtartása.

Budapest, 2018 november 07.

A tervezői véleményeket összesítette:



Bárdosi Andrea  
vezető településrendező tervező