

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



BUGYI NAGYKÖZSÉG
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA
AZ OBO BETTERMANN KFT TELEPHELYÉNEK BŐVÍTÉSÉT ÉRINTŐEN ILLETVE
AZ AKÁCFA UTCA MELLETTI TERÜLETRE 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. október 06.

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 határozatok
Pest Megyei Kormányhivatal Erdészeti Igazgatóságának határozatai
Előzetes vélemények összefoglaló táblázata
Előzetes államigazgatási szervek véleményei

BEVEZETÉS

A Bugyi Nagyközség egyes területeire vonatkozó településrendezési eszköz módosítás elkészítésére a megbízást a Város és Ház Bt. kapta Bugyi Nagyközség Önkormányzatától 2014-ban, az OBO BETTERRMANN Kft ipari telephely bővítésére illetve az Akácfa utca melletti területre vonatkozóan.

2014 júliusában került jóváhagyásra a hatályos településrendezési eszközök módosítása 12 terület vonatkozásában, , ezt követően két módosításra (a Kamrás bánya" illetve a „Pa-Sa lovastanya" bővítése) vonatkozó véleményezési terv dokumentáció került kiküldésre szeptemberben.

Jelen terv dokumentációban szereplő módosítások speciálisak:

- az egyik módosítás az idei évben már módosított ipari telephely bővítés további módosítását jelenti,
- a másik pedig - egy 2012-ben véleményezett módosítás ismételt véleményezése történő kiküldése, miután a jóváhagyásra a jogszabályokkal ellentétes módon került sor, és a helyei építési szabályzat módosítása így hatályon kívül helyezésre került.

A jelen és az előzőekben említett szeptemberben véleményezésre kiküldött településrendezési eszköz módosítások a véleményezési szakasz lezárásakor összevonásra kerülnek, így a záró szakmai véleményezési szakaszban együttesen kerülnek végső véleményezésre, majd egyösszevontan kerülnek jóváhagyásra.

A módosítások célja:

1. Az OBO BETTERRMANN Kft telephelyének bővítése

A 01601/12 hrsz jelenleg még erdőterületben (Eg övezetben) fekvő részének (0,78 ha) valamint a 01061/10 hrsz-ú terület teljes egészének (2,7637 ha) lparterületi átsorolása (Gip3 övezetbe) Erdőterületből (Eg-ből) további új munkahelyeket teremtő fejlesztések megvalósításának érdekében. A meglévő telephelyen is szükséges az építési helyek növelése.

2. Az Akácfa utca melletti 01207/41-43 és a 01542/2-4 hrsz-ú telkek érintő HÉSZ módosítás: A Szabályozási terv módosítása során az Akácfa utca melletti 01207/41-42 hrsz-ú telkek és a 01207/43 hrsz-ú telekből kijelölt 1800 m²-nyi terület a már módosított Településszerkezeti terv alapján az erdőterület Eg övezetéből különleges terület – mezőgazdasági üzemi gazdasági terület Kmg1 övezetbe kerül besorolásra. A jóváhagyott Településszerkezeti terv alapján a 01542/2-4 hrsz-ú Má övezetű telkek Ev övezetbe kerülnek átsorolásra.

A módosítások várható hatása:

1. a telephely bővítésével járó tervezett fejlesztések révén a dolgozói létszám a kb. 800 főről csaknem 1000 főre emelkedik. A módosítás jelentősége a gazdasági és társadalmi szempontból egyértelműen pozitív. Az erdőterület igénybevétele miatt csereerdő biztosítása szükséges.
2. A területen a HÉSZ szerinti elhelyezhető funkcióknak megfelelő fejlesztések valósulhatnak meg.

Az OBO BETTERRMANN Kft telephelye bővítésének támogatásáról Képviselő-testület 2014. július 31-i ülésén döntött a 113/2014. (07.31.) sz. Kt. határozattal. Az Akácfa utca melletti módosításról már korábban döntött a Képviselő-testület, hiszen a jóváhagyás is megtörtént, azonban a módosító rendelettel elfogadott HÉSZ elemek a jogszabállyal ellentétes elfogadási időpont miatt – a törvényességi felhívásnak megfelelően - hatálytalanításra került.

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, az egyes módosításokhoz a Megbízó szolgáltatta a módosítással érintett új alaptérkép részletet.

I. ELŐKÉSZÍTÉS

1.1 TERVI ELŐZMÉNYEK VIZSGÁLATA, ÉRTÉKELÉSE

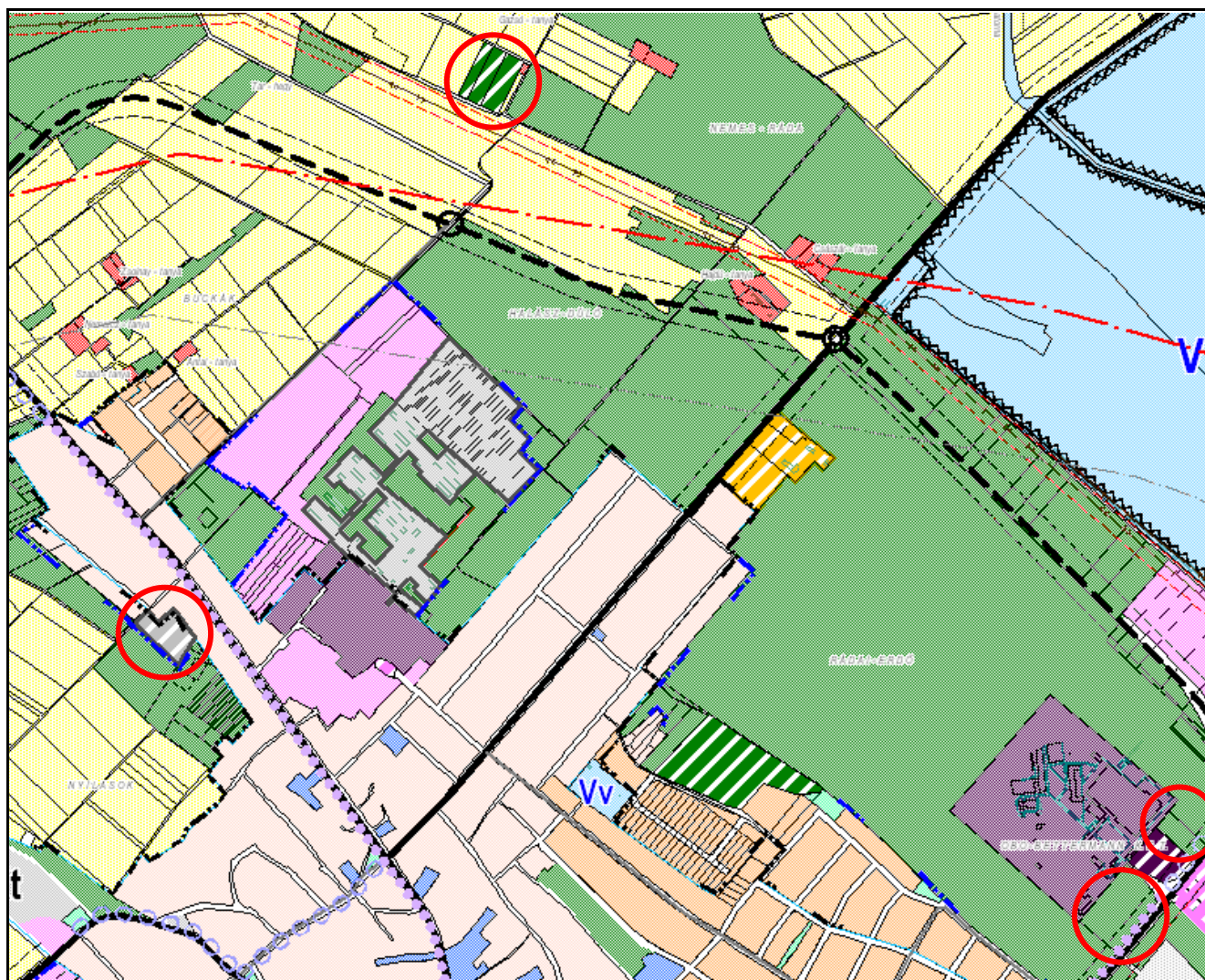
1.1.1. Hatályos településrendezési eszközök

Bugyi Nagyközség hatályos Településszerkezeti tervét, Helyi Építési Szabályzatát és Szabályozási tervét a Város és Ház Bt. készítette (Vezető tervező: Bárdosi Andrea, Lázárt Tibor). A hatályos **Településszerkezeti tervet** település képviselőtestülete 2009. novemberében fogadta el a 229/2009. (IX.19.) sz. ÖK határozatával.

A Településszerkezeti terv módosítására került sor 2011-ben két külterületi részterület esetében (elfogadva 148/2011. (VIII.04.) sz. határozattal).

2013-ban került elfogadásra a **2-es módosítás** területeire vonatkozó TSZT módosítás, a 284/2013. (12.19.) sz.K.t határozattal, melynek során az Akácfa utca melletti terület (01207/41-43 hrsz) Különleges terület - mezőgazdasági üzemi gazdasági területbe került besorolásra (1,27 ha), illetve a biológiai aktivitásérték pótlás céljából erdőterületbe került a 01542/2-4 hrsz-ú terület 2,0 ha-os része.

2014 júliusában került elfogadásra az **1-es módosítás** területére is vonatkozó TSZT módosítás, a 103/2014. (07.24.) sz. K.t. határozattal, melynek során többek között az OBO BETTERMANN Kft telephelye bővült, azaz a 01601/12 hrsz-ú telekből 1,52 ha-nyi terület egyéb ipari területbe került. A telephely előtti – jelen módosítás által érintett területek (01601/10, 01601/12 hrsz-ú telek megmaradt része) erdőterületben fekszenek.



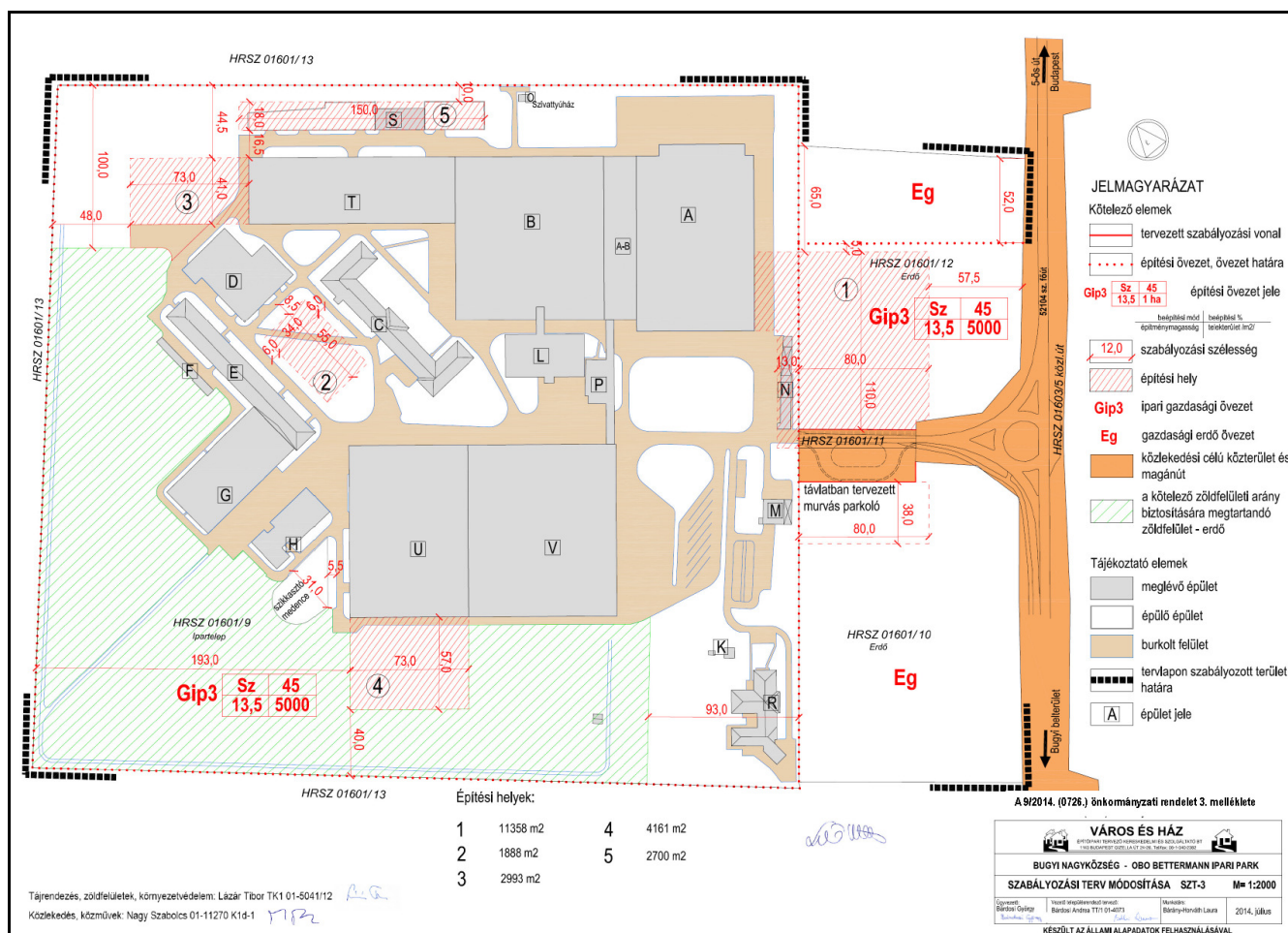
Hatályos Településszerkezeti terv részlet a jelen módosítások területi jelölésével

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

Két területre készült módosítás 2011-ben, mely a 18/2011. (VIII.08.) önkormányzati rendelettel került jóváhagyásra.

A 2013-ban elfogadott TSZT módosítást követően nem történt meg a **2-es módosítás** esetében a HÉSZ módosítása, erre csak 2014 februárjában került sor, a **településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről** szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. Rendelet szerinti 2013. december 31-én lejárt határidő után. A HÉSZ módosítás elemeit így hatályon kívül kellett helyezni a 10/2014. (07.05.) önkormányzati rendelet által.

A 2014 júliusában 12 területre készült el a HÉSZ illetve annak mellékleteként a Szabályozási tervek módosítása (9/2014. (07.25.) önkormányzati rendelet). Ennek során az **1-es módosítás** területével érintett a 01601/12 hrsz-ú telekből 1,52 hektár terület. Ev övezetből Gip3 építési övezetbe került. A telek megmaradó része valamint a 01601/10 hrsz-ú telek Ev övezetből Eg övezetbe került. A módosítás során az SZT-3 jelű tervlap került módosításra.



Hatályos Szabályozási terv (SZT-3) - 2014 júliusában jóváhagyva

A Gip3 építési övezetre vonatkozó előírások a következők:

„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:

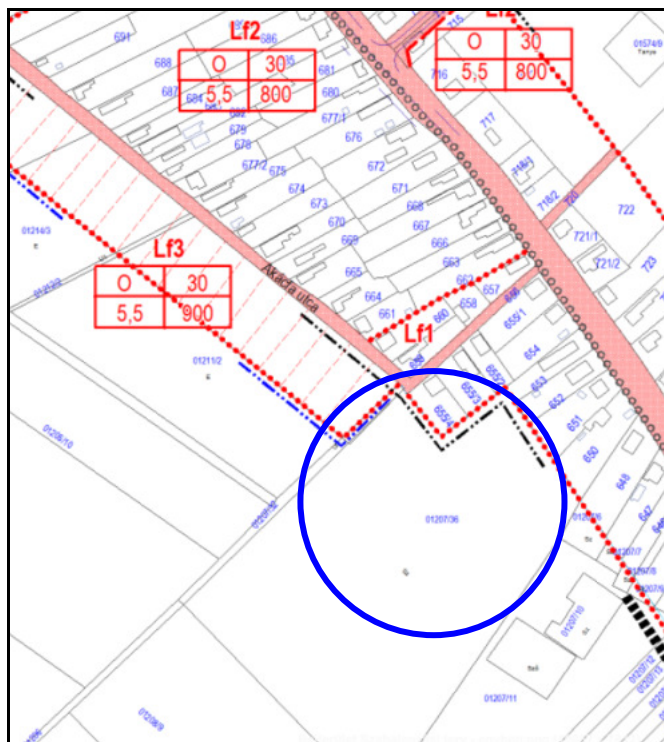
1/3/ Az építési övezetben az építményelhelyezés feltételei a következők:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK						
övezeti jele	beépítés módja	legnagyobb beépítettség %	épületek legnagyobb építmény-magassága (m)	legkisebb területe m ²	Legkisebb telekszélesség	minimális zöldfelületi aránya %
Gip1	SZ	35	8,0	2500	40	40
Gip2	SZ	30	7,5	3000	40	40
Gip3	SZ	45	13,5	5000	40	40
Gip4	SZ	30	15,0	5000	40	25

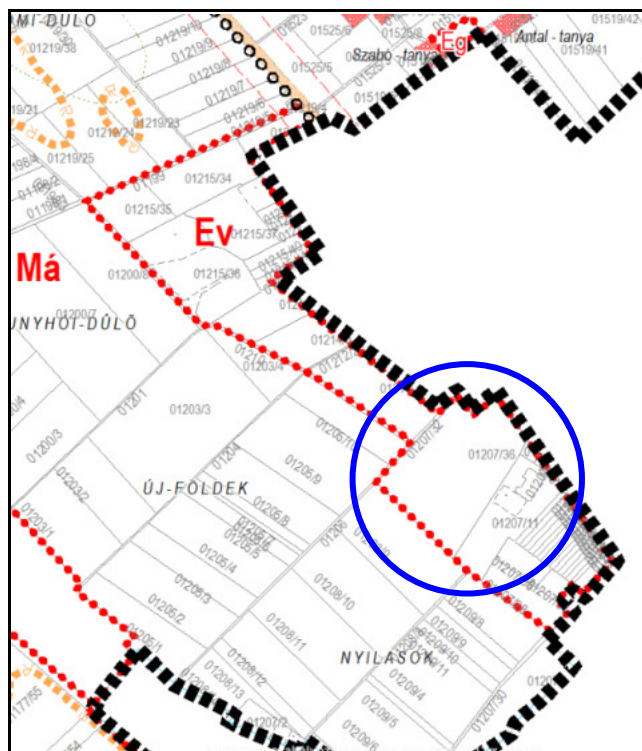
SZ - szabadonálló beépítés

- 1/4/ Az építmények magassága a megadott értékeknél csak akkor lehet nagyobb, ha azt az alkalmazott üzemi technológia elengedhetetlenül szükségessé teszi.
- 1/5/ Az építési övezetben önálló terepszint alatti építmény/építmények elhelyezhetők, de az ezek által elfoglalt terület nem lehet több a telek max. 10 %-ánál. Pinceszint legfeljebb a földszinti alapterülettel megegyező lehet.
- 1/6/ Az építési övezetekben a minimális zöldfelületi aránynak megfelelő zöldfelületet háromszintű növényzet telepítésével kell kialakítani, melyen belül a telekhatárok mentén fa- és cserjesor telepítése kötelező.
- 2/7/ A Gip3 övezet területén épületet elhelyezni csak a Szabályozási terven jelölt építési helyeken belül lehet. Az oldalkert és hátsókert mérete min. 10 m. Az építési övezetben a szabályozási terven üzemtervezett erdőként jelölt területen építési tevékenység a vonatkozó magasabb szintű jogszabályok előírásai szerint történhet. „

A 2-es módosítás területe az Akácfa utca mellett érinti a belterületi (SZT-1) és a külterületi szabályozási tervet (SZT-2) is, a módosítás során mindkettőt módosítani kell. A Külterületi Szabályozási terv (SZT-2) a Biológiai aktivitás szinten tartása miatt más területen is módosul. A külterületi szabályozási tervben még 01207/36 hrsz-on szereplő telek (szántó) Eg övezetbe sorolt.



Hatályos Belterület Szabályozási terv (SZT-1) részlet

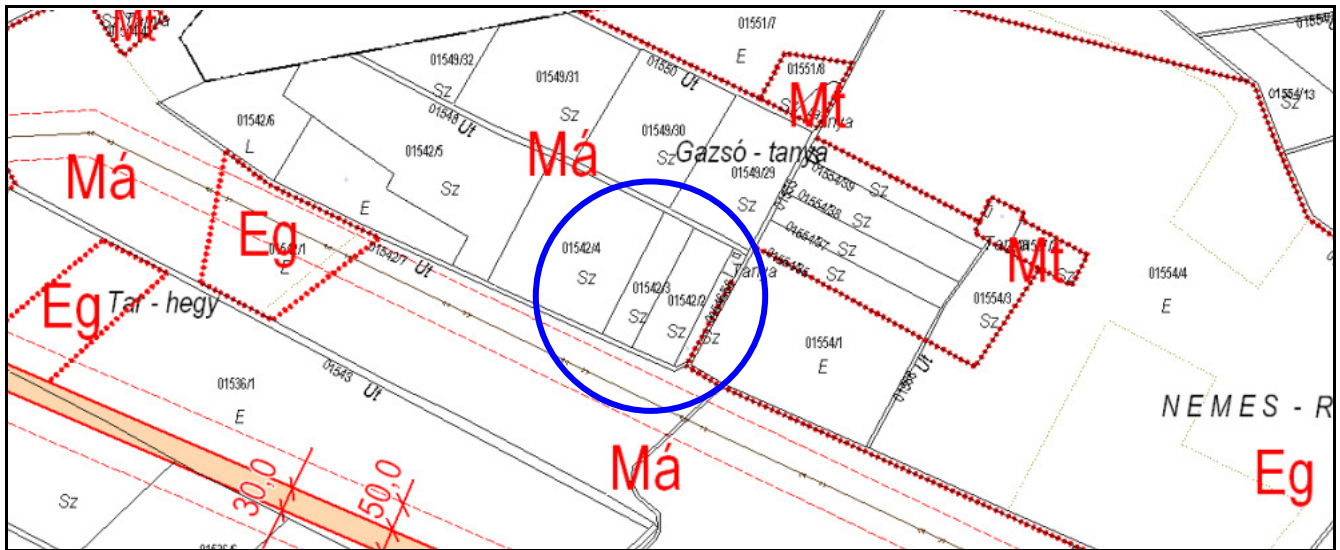


Hatályos Külterület Szabályozási terv (SZT-2) részlet

¹ Módosította a 9/2014. (VII.25.) sz. önk. rendelet, hatályos 2014. augusztus 25-től

² Módosította a 9/2014. (VII.25.) sz. önk. rendelet, hatályos 2014. augusztus 25-től

A Biológiai aktivitás érték kompenzálására a TSZT módosítás erdőterületbe sorolta a 01542/2-3 hrsz-ú szántót illetve a 01542/4 hrsz-ú szántó egy részét, összesen 2 ha-ban. Ezen terület a hatályos Szabályozási tervben Má övezetben fekszik.



Hatályos Kültérületi szabályozási terv (SZT-2) részlet

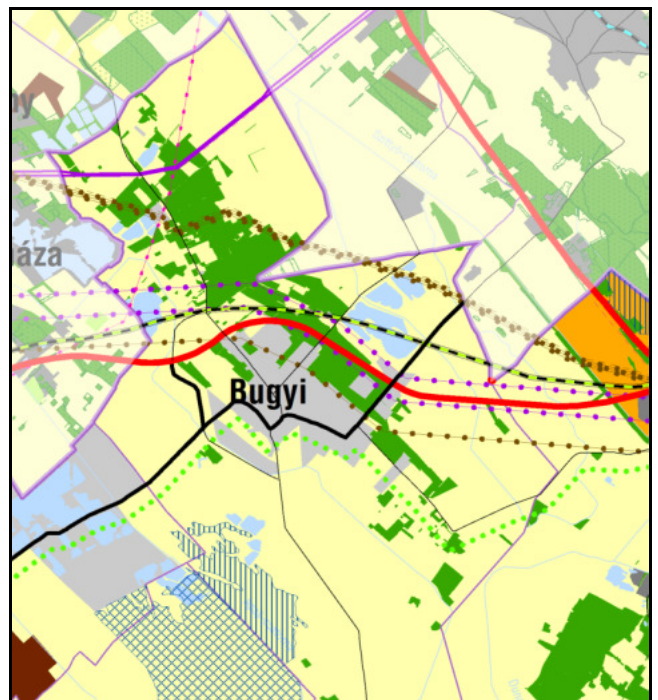
1.1.2. Hatályos területrendezési tervek

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

A **Pest Megyei Területrendezési terv** (elfogadva az 5/2012. (V.10.) rendelettel) a 2008-ban módosult OTRT-vel van összhangban, a 2013-ban elfogadott OTRT-vel nincs.



Az Ország Szerkezeti terve (részlet)



Pest megye Térségi Szerkezeti terve (részlet)

Pest megye Térségi Szerkezeti tervén az 1-es módosítás területe erdőgazdálkodási térségben fekszik, az erdőterületek igénybevétele miatt kijelölt csereerdősítések egy része mezőgazdasági térségben található.

A 2-es módosítás esetében a Településszerkezeti tervben már jóváhagyásra került a területfelhasználás módosítása, a hatálybalépés is megtörtént, a vonatkozó területrendezési tervekkel való összhangot az akkori egyeztetési dokumentációban igazolták a tervezők.

A területrendezési tervek elemzése és rájuk vonatkozó előírások az Alátámasztó munkarész 3.2. Területrendezési terv és a Településszerkezeti terv összhangja c. fejezetben kerül bemutatásra, részletezésre. **Az összhang igazolása a 2014. évben hatályba lépett OTRT módosítás előírásai szerint készült.**

1.2. Fejlesztési igények, beépítési, változtatási szándékok

1. Az OBO BETTERMANN Kft telephelyének bővítése

A cégcsoport a magyarországi telephelyén az elmúlt időszakban több ütemben hajtott végre fejlesztéseket, ezzel párhuzamosan a foglalkoztatottak száma is folyamatosan emelkedik. A cég a gyártókapacitás további növelését tervezi, amely területnövekedés nélkül már elképzelhetetlen.

2014 márciusában egyeztetésre, majd júliusban jóváhagyásra került az a Településrendezési eszköz módosítás csomag, melynek során a telephely bővítése történt meg a 01601/12 hrsz-ú telek tekintetében. A telek déli része (1,52 ha) erdőterületből (Ev) ipari gazdasági területbe (Gip3) került átsorolásra, a telek megmaradó része erdőterületben maradt, a szabályozási tervben Eg övezetbe került átsorolásra.

Azóta a fejlesztési elképzelések volumene változott, - további **új munkahelyeket teremtő fejlesztések megvalósításának érdekében** - a 01601/12 hrsz jelenleg még erdőterületben (Eg övezetben) fekvő részének (0,78 ha) valamint a 01061/10 hrsz-ú terület teljes egészének (2,7637 ha) lparterületi átsorolását kéri a tulajdonos. A 01601/12 hrsz-ú telken a korábbi elképzelések szerinti oktatási központ valósulna meg több funkcióval (oktatás, bemutatás, iroda, stb.), míg a 01601/12 hrsz-ú telken kiegészítő funkciók, parkoló és parkosított zöldfelület létesül, emellett a meglévő telephelyen is az építési helyek bővítése, kiegészítése szükséges. Az építménymagasságot üzemtechnológiai okokból 15,0 m-re kéri emelni. A már meglévő ipari üzem területén a kialakult üzemi épületek közvetlen környezetében indokolt további technológiai fejlesztések az építési helyek bővítését igénylik. A kötelező zöldfelületi arány biztosítására a „megtartandó zöldfelület” csökkenésének ellensúlyozását is szolgálja a bővítési terület. A bővítési területek összevonásra kerülnek az eredeti 01601/9 hrsz-ú telephellyel, tehát egy egységes telek létrehozása a cél.

A jelenleg még erdő művelési ágban és önkormányzati tulajdonban fekvő telkek erdő művelési ágának átminősítése folyamatban van. A Pest Megyei Köormányhivatal Erdészeti Igazgatósága a XIV-G-013/07434-5/2014. ügyiratszámú Határozatával engedélyezte az erdőterületek igénybe vételét. A vágásérett erdő teljes kitermelése már megtörtént. A csereerdősítést az Önkormányzat négy területen biztosította, melyeken - a határozat szerint - 2016 május 15-ig kell az erdőtelepítést elvégezni. Az erdő művelési ág megszüntetése után kerül sor a telkek értékesítésére.

A módosítás célja: a telephely jelentős munkahelyteremtést biztosító fejlesztése, bővítése. **A módosítás hatásai:** a tervezett fejlesztések révén a dolgozói létszám a kb. 800 főről csaknem 1000 főre emelkedik. A módosítás jelentősége a gazdasági és társadalmi szempontból egyértelműen pozitív. Mivel a telephelyet minden oldalról erdő veszi körbe, így a „helyhez kötött” bővítés csak erdőterület igénybe vételével történhet. A két konkrét fejlesztési területen a vágásra érett erdő már teljes egészében kitermelésre került. A csereerdősítést az önkormányzat biztosítja.

A csereerdősítésre kijelölt területek (PMKH Erdészeti Igazgatóságának említett határozatában szereplő telkek), melyek erdőterületbe kerülnek besorolásra a Településszerkezeti és Szabályozási tervben - és részben a biológiai aktivitásérték csökkenést is kompenzálják - az alábbiak:

A. 01215/36 a. alrészlet szántó 0,8844 ha területű szántó és b. alrészlet 1,5798 ha területű legelő. A település belterületének északi részétől nyugatra fekvő telek, mely a Településszerkezeti tervben már erdőterületként van kijelölve.

B. 366 hrsz-ú kivett, beépítetlen telek (0,9243 ha) a település belterületén, a temető mögött helyezkedik el, a Településszerkezeti tervben Különleges terület – temető terület-felhasználási egységbe sorolva

C. 01605/22 hrsz-ú 1,9860 ha területű szántó az Ócsai út mellett, csaknem a Hunland Kft. telep bővítési területével szemben, a Településszerkezeti tervben zöldterületként besorolva.

D. 048/17 hrsz-ú, 2,07 ha területű szántó, jelenleg általános mezőgazdasági terület, ebből 1 ha kerül kijelölésre.

2. Az Akácfa utca melletti 01207/41-43 és a 01542/2-4 hrsz-ú telkekek érintő HÉSZ módosítás

Az Akácfa utca melletti 01207/41-43 hrsz-ú terület átminősítése tervezett erdőterületből különös üzemi gazdasági területté a 2012-2013 évben már véleményezésre került. A véleményezési dokumentáció (készült 2012 májusában, BAU-URB Kft, Vezető tervező: Füredi Éva) 2012 júniusában került kiküldésre az Étv. 9.§ (3) bekezdés szerinti véleményezésre, a vélemények 2012 július-augusztusában érkeztek be. Egyeztető tárgyalásra 2013 június 4-én került sor, majd a módosított és záró véleményezésre kiküldött tervdokumentációra 2013 október 22-i dátummal érkezett meg az Állami Főépítész záró véleménye.

Ennek illetve az abban foglaltaknak megfelelő javítások után a Településszerkezeti terv módosítását az önkormányzat a 284/2013. (12.19.) sz. K.t. határozatával elfogadta. A módosításhoz tartozó HÉSZ illetve Szabályozási terv azonban csak 2014 februárjában került jóváhagyásra, holott az Étv. 9.§ szerint véleményezett tervet 2013 december 31-ig kellett volna elfogadni a 314/2012 (XI.8.) Korm. rendelet 45. § (3) rendelkezései szerint.

A jóváhagyott terv megküldésekor az Állami Főépítész Iroda jelezte a - határidő túllépéssel okán felmerülő - jogszabályi ütközést, ezért a HÉSZ módosítását az Önkormányzat 2014. július 5-én hatályon kívül helyezte, a törvényességi ellenőrzést végző szerv szakmai álláspontjával összhangban. Jelen módosítás tehát a már elfogadott és hatályba lépett Településszerkezeti tervnek megfelelő, és a már magasabb szintű jogszabállyal ellentétes módon, késedelemmel elfogadott, de már leegyeztetett szabályozást tartalmazza, olyan módon, hogy a korábban véleményezett HÉSZ és szabályozási terv módosítás alapvető paraméterei és tervezett szabályozási elemei nem változnak. A tervet ismételt véleményezésére azért van szükség, hogy az a 314/2012 (XI.8.) Korm. rendeletben foglalt eljárási követelmények szerint ismételten, de már jogszerűen elfogadható legyen.

A módosítás célja: A Szabályozási terv módosítása során az Akácfa utca melletti 01207/41-42 hrsz-ú telkek és a 01207/43 hrsz-ú telekből kijelölt 1800 m²-nyi terület a Településszerkezeti terv alapján az erdőterület Eg. övezetéből különleges terület – mezőgazdasági, üzemi gazdasági terület Kmg1 övezetbe kerül besorolásra, melynek paraméterei a jelenleg hatályos HÉSZ szerintiek: (min. 2500 m² telekméret, 35 %-os max. beépítési mérték, max. 8,0 m-es építménymagasság). A Településszerkezeti terv a biológiai aktivitásérték kompenzálása céljából erdőterületet jelölt ki a 01542/2-4 hrsz-ú általános mezőgazdasági területből, melynek szabályozására is sor kerül, így a jelenleg hatályos Má. övezetű telkek Ev. övezetbe kerülnek átsorolásra. **A módosítás hatása:** A területen a HÉSZ szerinti elhelyezhető funkcióknak megfelelő fejlesztések valósulhatnak meg.



Alaptérkép 2014

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 .../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.
2. Jelen határozattal elfogadott, 1. pont szerinti TSZT módosítás:
 - a) a település közigazgatási területére vetített biológiai aktivitás érték növekményt + 0,5268 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 igénybe vett területek	Erdőgazdálkodási térségből	Mezőgazdasági térségből	Vízgazdálkodási térségből
Felhasználható terület a térségen belül*	14,82 % 192,21 ha	14,67 % 1375,86 ha	14,59 % 34,67 ha
Módosítás által igénybe vett területek (már véleményezés alatt lévő TRE módosítás által igénybe vett Kamrás bánya és Pasa tanya bővítés)	1,3 ha	6,7 ha	-
Módosítás által igénybe vett területek (jelenlegi módosítás, ipari telephely bővítése)	3,54 ha	4,97	-
Felhasználható terület a térségen belül	14,44 % 187,37 ha	14,55 % 1364,19 ha	14,59 % 34,67 ha

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

Jelen határozat a jóváhagyását követő 30. napon lép hatályba.

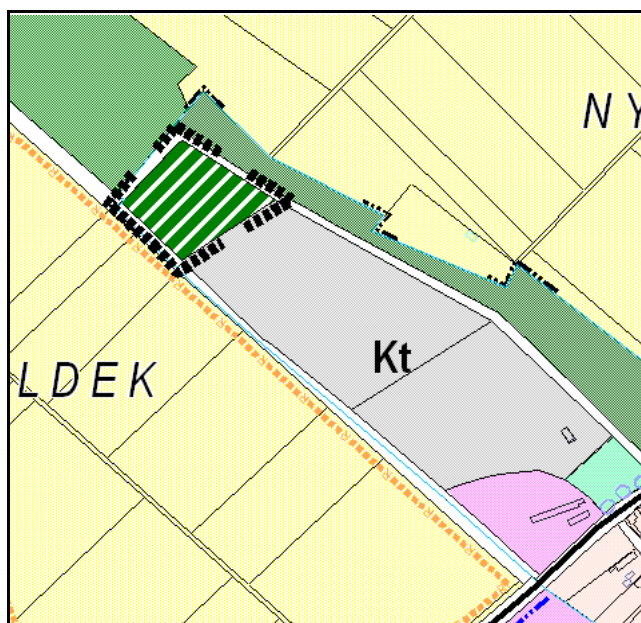
A képviselő-testület felkéri a jegyzőt, hogy jelen településszerkezeti terv módosításáról szóló határozat közlését az elfogadást követő legkésőbb 10. napon tegye meg.

Felelős: polgármester

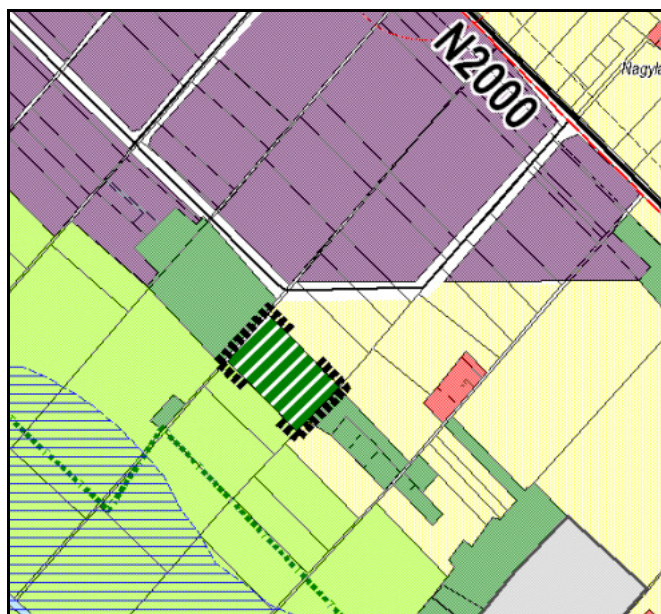
A ../2014. (....) számú határozat 1. melléklete**A Településszerkezeti terv módosítás leírása**

1. Az Ócsai út melletti Obo Bettermann Kft üzemi telephelye bővítése érdekében a 01601/12 hrsz-ú telek 0,78 ha területe, a 01601/10 hrsz-ú, 2,76 ha területű telek erdőterületből **Egyéb ipari területbe** kerül átsorolásra.
2. Az 1. pont szerinti erdőterület igénybevétele miatt csereerdősítés és biológiai aktivitásérték pótlás céljából:
 - a) a 01605/22 hrsz-ú 1,9860 ha területű szántó az Ócsai út mellett tervezett **Zöldterület** terület-felhasználási egységből;
 - b) a 366 hrsz-ú kivett, beépítetlen telek (0,9243 ha), mely a település belterületén, a temető mögött helyezkedik el **Különleges terület – temető** terület-felhasználási egységből;
 - c) a 048/17 hrsz-ú, 2,07 ha területű szántó **Általános mezőgazdasági területből Erdőterületbe** kerül átsorolásra.

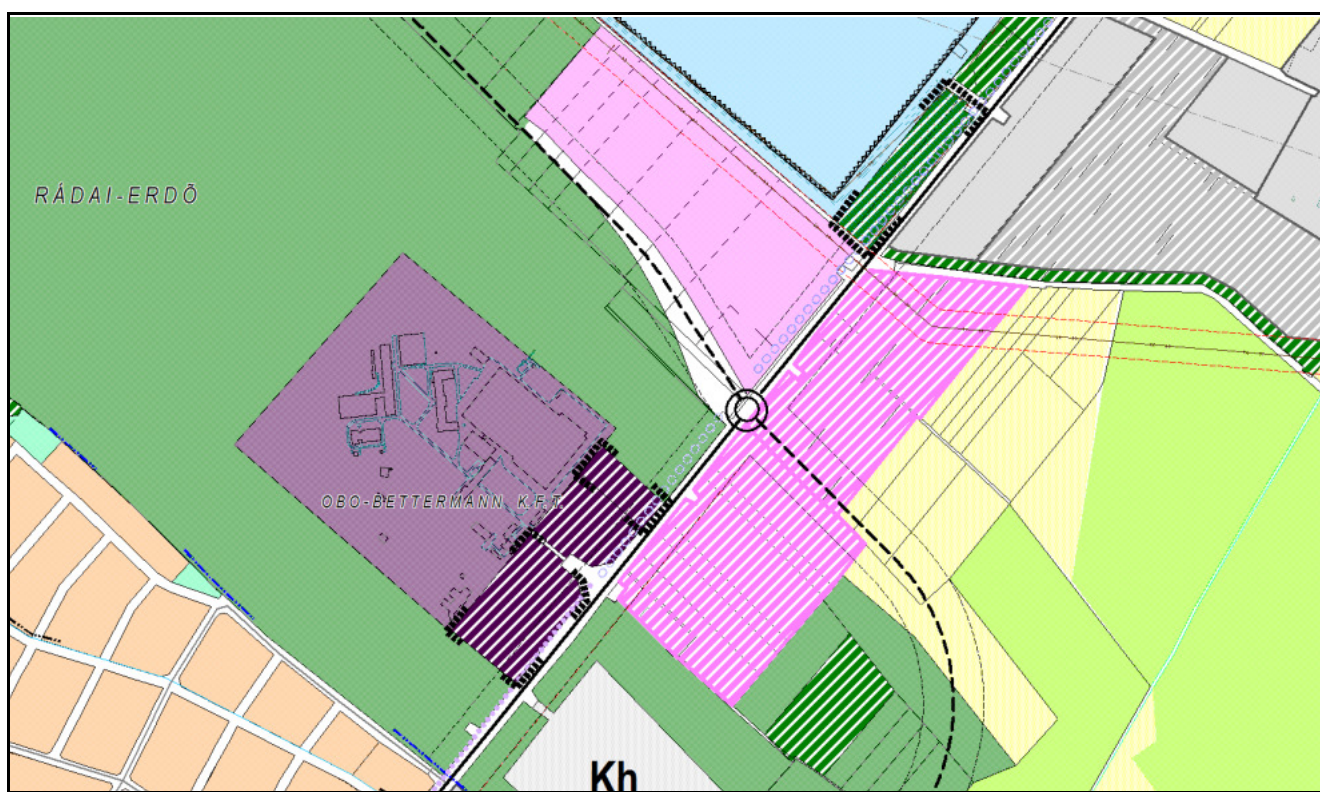
A ../2014. (...) számú határozat 2. melléklete





1. részlet (belterület)



2. részlet (külsőterület)



3. részlet (külsőterület)

Beépítésre szánt területek		
Meglévő	Tervezett	
		falusias lakóterület
		kertvárosias lakóterület
		kisvárosias lakóterület
		településközpont vegyes terület
		hétvégi házas, 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
		vízgyűjtő terület, Vb bánya, Vtő horgásztó
		különleges - bányaterület
		Módosítással érintett terület határa

A Településszerkezeti terv jelmagyarázatának részlete

**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 1.1. és 1.2. számú mellékletei, az SZT-7.1. és SZT-7.2. jelű Szabályozási Tervlapok, amelyek jelen rendelet szerint a Rendelet 1. § (3) bekezdés l) pontjába kerülnek.
- (2) Jelen rendelet 2.1., 2.2., 2.3., és 2.4. számú mellékletei az SZT-8.1., az SZT-8.2., az SZT-8.3. és az SZT-8.4. jelű Szabályozási Tervlapok, amelyek jelen rendelet szerint a Rendelet 1. § (3) bekezdés m) pontjába kerülnek
- (3) Jelen rendelet 3. számú melléklete az SZT-3 jelű Szabályozási Terv, amelyek jelen rendelet szerint a Rendelet 1. § (3) bekezdés h) pontja helyébe kerül.
- (4) Jelen rendelet területi hatálya az (1)-(3) bekezdésben meghatározott módosító szabályozási tervi részletek és szabályozási terv területi hatálya alá tartozó területekre terjed ki.

2. § (1) A Rendelet 1. § (3) bekezdésének felvezető mondata helyébe az alábbi mondat kerül:
„E rendelet csak az alábbi Szabályozási tervlapokkal együtt érvényes. Az a) és d) pontok szerinti SZT-1 és SZT-2 jelű szabályozási tervek az alábbi - a) és d) pontok kivételével – pontokban rögzített szabályozási tervek területi hatálya alá tartozó területekre hatályon kívül kerülnek, a pontok hatályba lépésekor.
- (2) A Rendelet 1. § (3) bekezdése kiegészül az alábbi l) és m) pontokkal:
„ l) SZT-7.1 és SZT-7.2. jelű tervlap M= 1: 4000
m) SZT-8.1., az SZT-8.2., az SZT-8.3. és SZT-8.4. jelű tervlap M= 1: 5000”
- (2) A Rendelet 2. § (2) bekezdése szerinti felsorolás kiegészült az alábbi francia bekezdéssel:
„- a kötelező zöldfelületi arány megtartására biztosítandó zöldfelület-erdő”.

3. § (1) A Rendelet 12. § (3) bekezdésében szereplő táblázat az alábbiak szerint módosul:
„Az építési övezetben az építmény-elhelyezés feltételei a következők:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK						
övezeti jele	beépítés módja	legnagyobb beépítettség %	épületek legnagyobb építmény-magassága (m)	legkisebb területe m ²	Legkisebb telekszélesség	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

- (2) A Rendelet 12. § (7) bekezdése az alábbiak szerint módosul:
„(7) A Gip3 építési övezet területén új épületet elhelyezni a Szabályozási terven jelölt építési helyeken belül lehet, épületnek nem minősülő építmények építési helyen kívül is elhelyezhető. Meglévő épület a meglévő kubatúrán belül felújítható, átalakítható, bővíthető. Az oldalkert és hátsókert mérete a szabályozási terven jelölt érték. A Gip-3 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.”
- (3) A Rendelet 12. § kiegészül az alábbi bekezdéssel:

„(8) A Gép3 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.”

4.§ Záró rendelkezések

- (1) Jelen rendelet a jóváhagyását követő 30. napon lép hatályba, előírásait a hatályba lépését követően indult ügyekben kell alkalmazni.
- (2) Jelen rendelet hatályba lépésekor a Rendelet 1. § (3) bekezdés h) pontban szereplő SZT-3 jelű tervlap helyébe, jelen rendelet 1.§ (3) bekezdés szerinti SZT-3 jelű tervlap lép.
- (3) Jelen rendelet a hatálybalépését követő napon hatályát veszti.

Bugyi, 2014

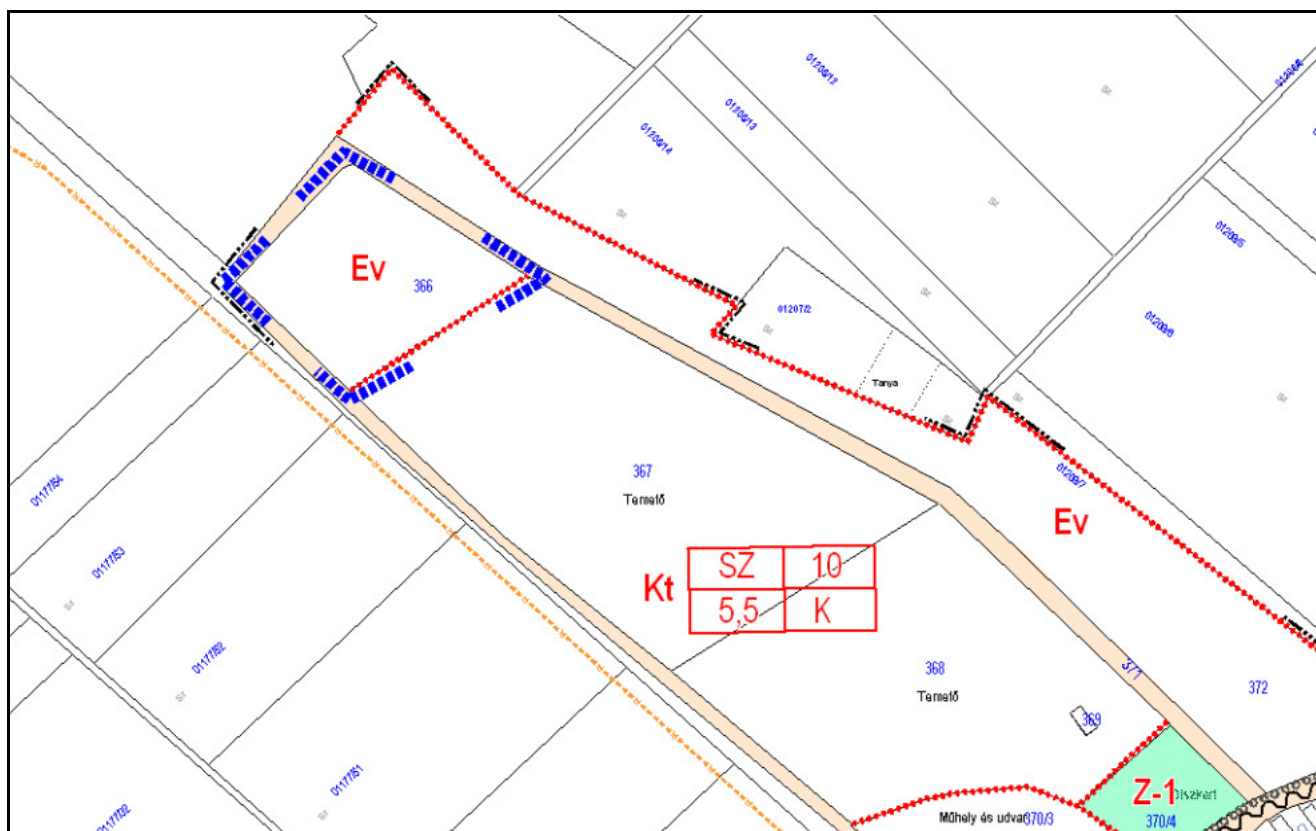
Somogyi Béla
polgármester

Szatmári Attila
jegyző

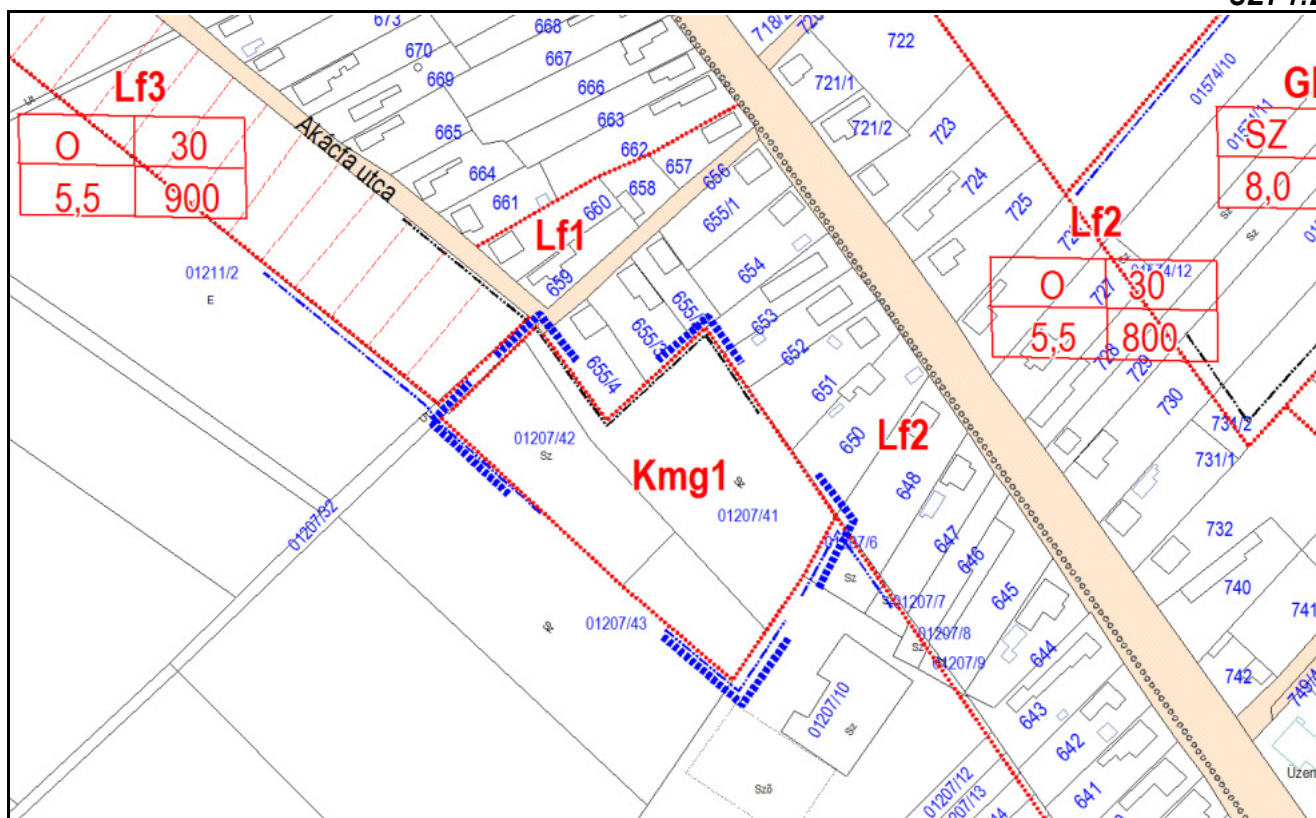
Kihirdetés napja:

Szatmári Attila
jegyző

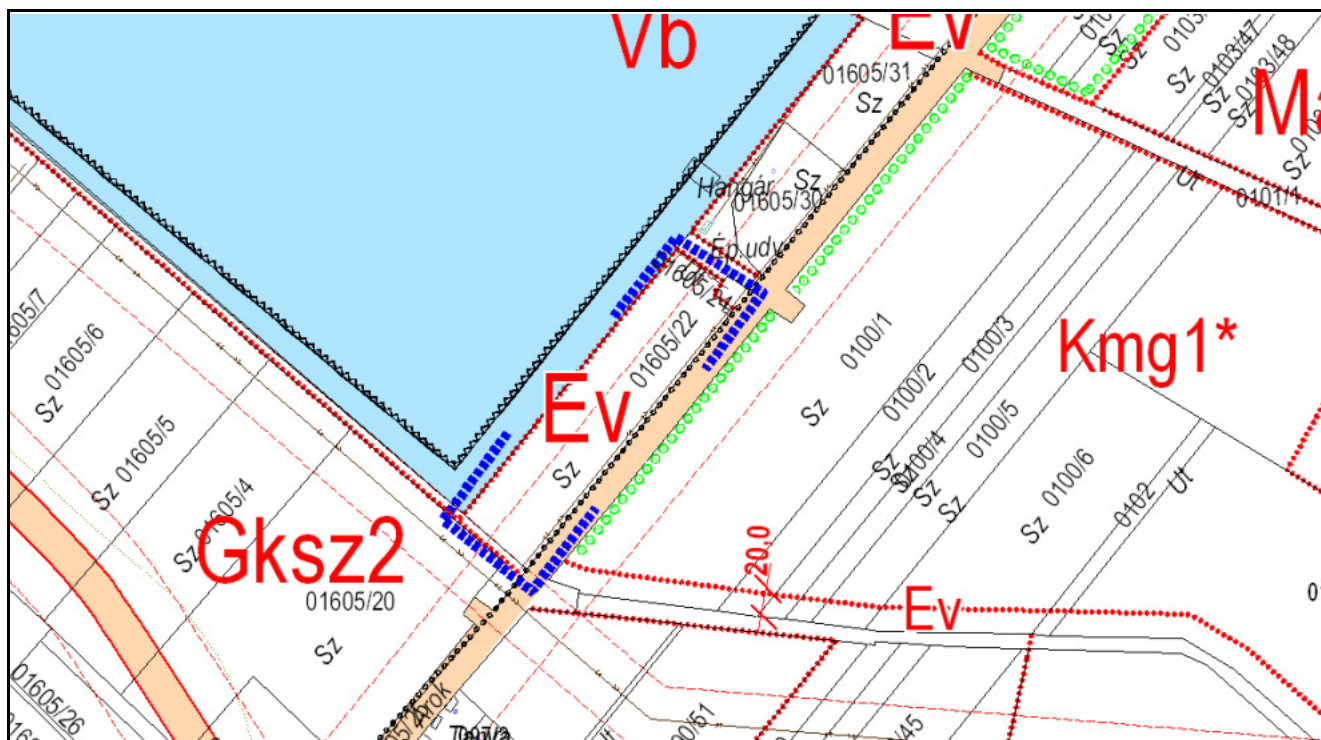
1.1. melléklet a ./2014. (...) önkormányzati rendelethez
SZT-7.1.



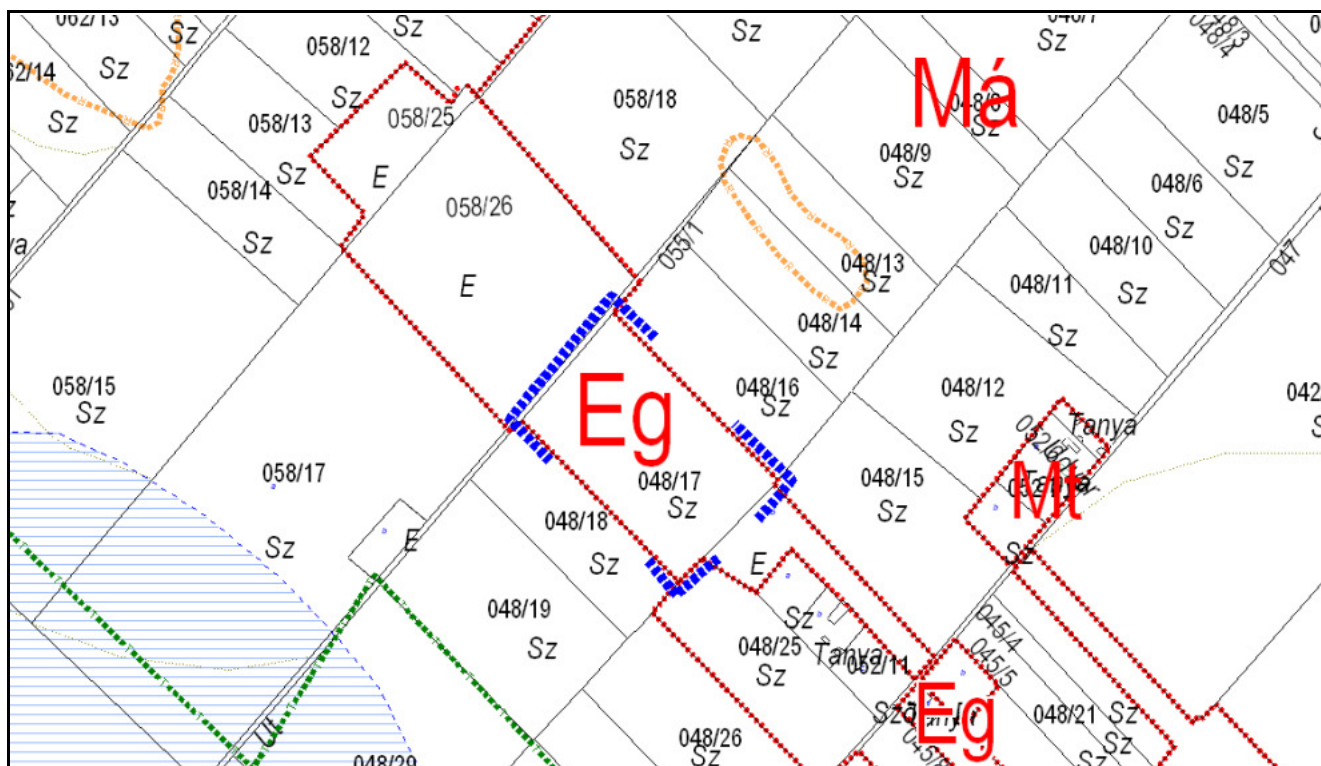
1.2. melléklet a ./2014. (...) önkormányzati rendelethez
SZT-7.2.



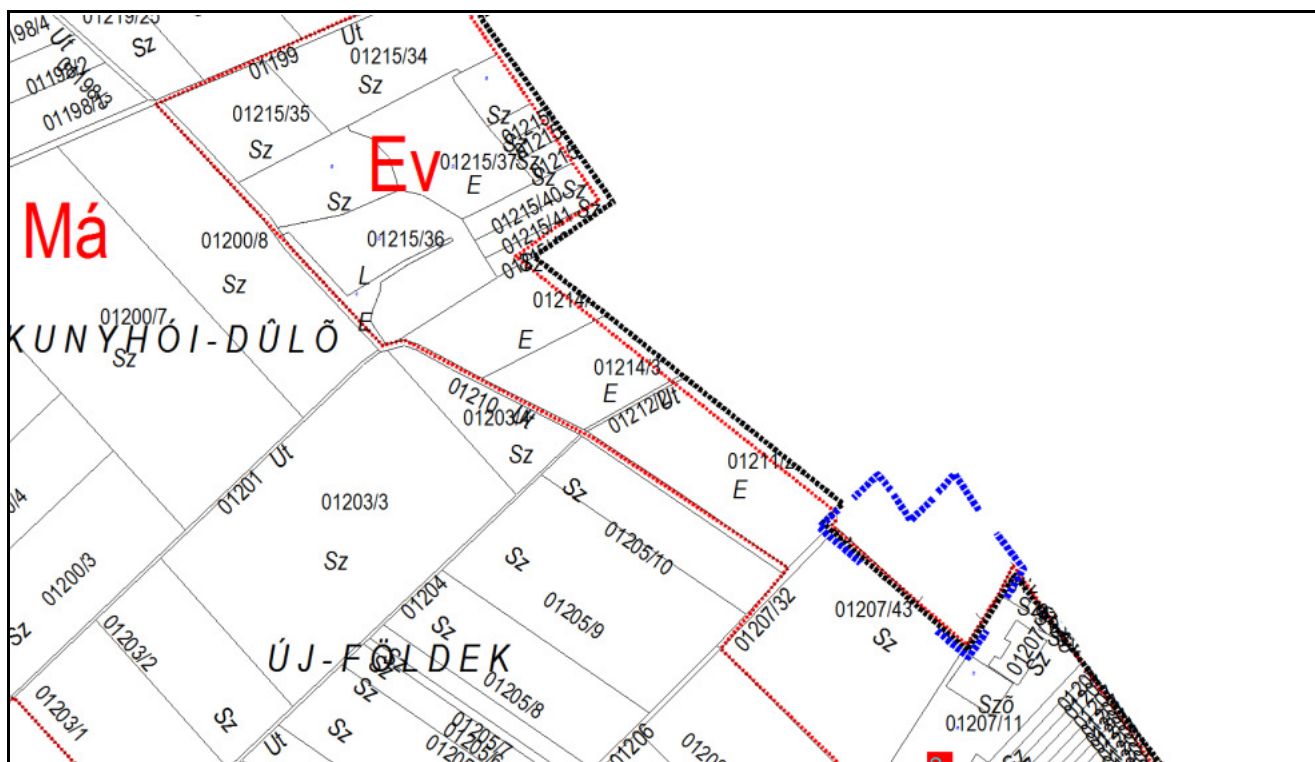
2.1. melléklet a ../2014. (...) önkormányzati rendelethez
SZT-8.1.



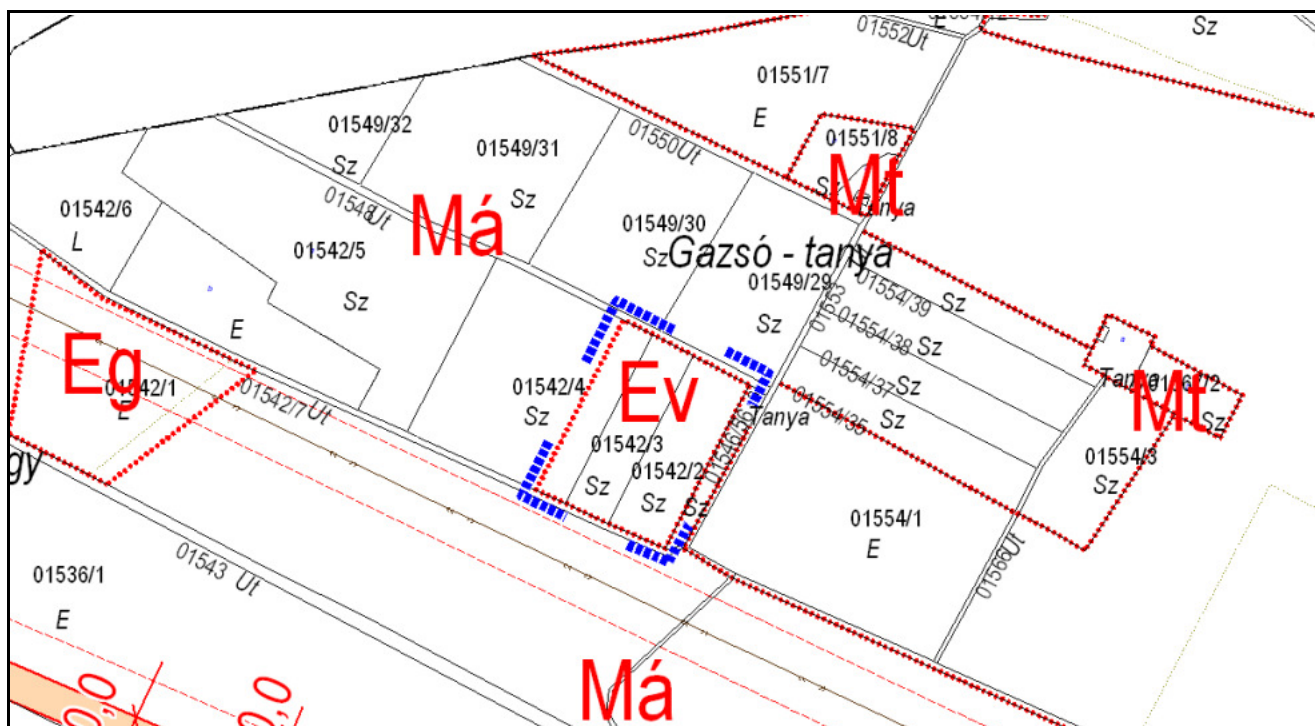
2.2. melléklet a ../2014. (...) önkormányzati rendelethez
SZT-8.2.



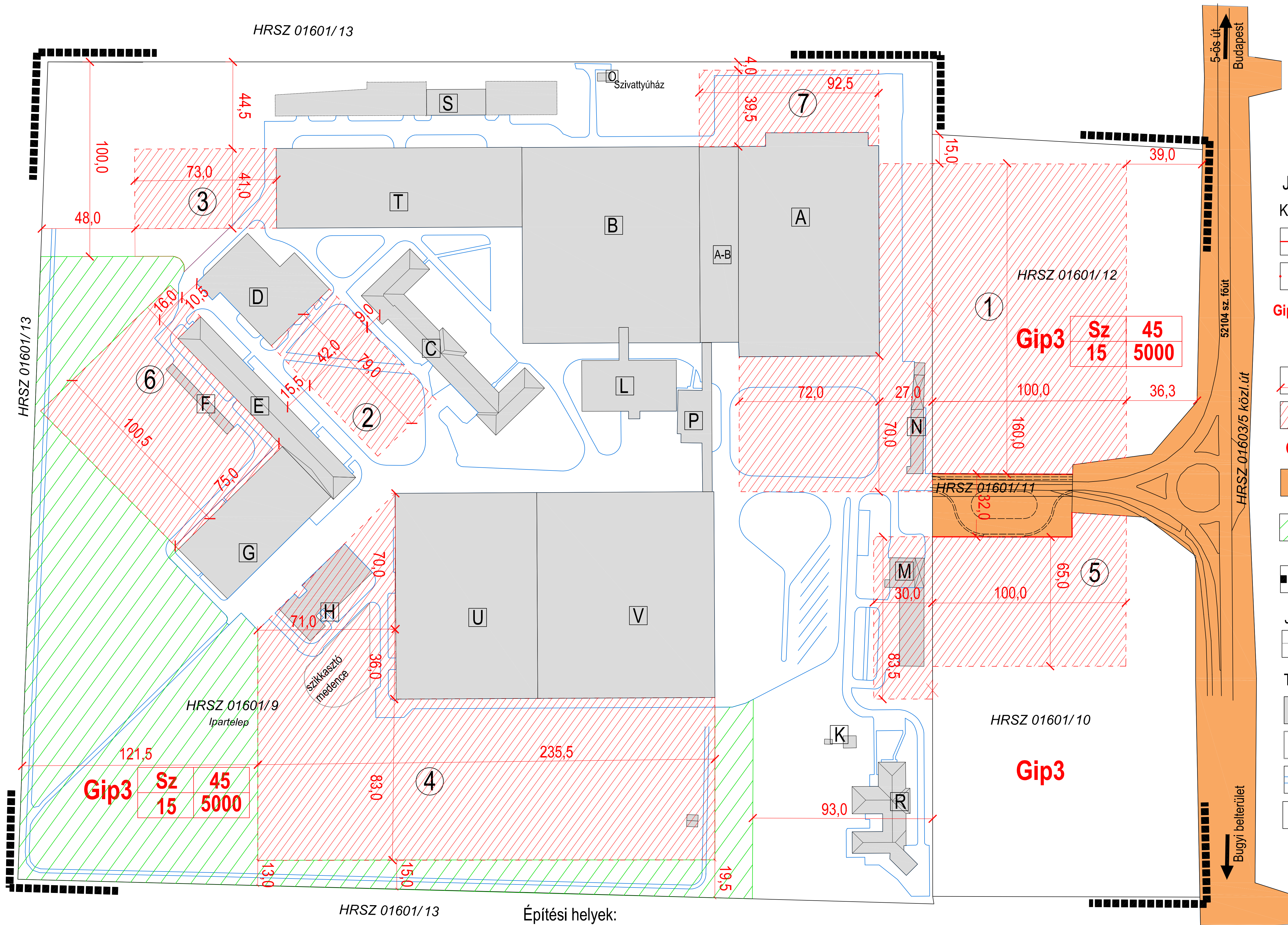
**2.3. melléklet a ../2014. (...) önkormányzati rendelethez
SZT-8.3.**



**2.4. melléklet a ../2014. (...) önkormányzati rendelethez
SZT-8.4.**



3. melléklet a ../2014. (...) önkormányzati rendelethez
(SZT-3 jelű Szabályozási tervlap módosítása) – Ld. külön lapon



JELMAGYARÁZAT

Kötelező elemek

- tervezett szabályozási vonal
- építési övezet, övezet határa

építési övezet jele

Gip3	Sz	45
	15	5000

beépítési mód	beépítési %
építménymagasság	telekterület /m2/

szabályozási szélesség

12,0

építési hely

Gip3 ipari gazdasági övezet

közlekedési célú közterület

a kötelező zöldfelületi arány biztosítására megtartandó zöldfelület - erdő

tervleapon szabályozott terület határa

Javasolt elemek

megszüntető jel

Tájékoztató elemek

- meglévő épület
- épülő épület
- burkolt út
- épület jele

Építési helyek:					
1	25453m2	4	24650 m2	7	3256 m2
2	3318 m2	5	9495 m2		
3	2993 m2	6	7977 m2		

A .../2014. (....) önkormányzati rendelet 3. melléklete

VÁROS ÉS HÁZ

ÉPÍTŐIPARI TERVEZŐ KERESKEDELMI ÉS SZOLGÁLTATÓ BT

1143 BUDAPEST GIZELLA ÚT 24-26. Tel/fax: 06-1-340-2382

BUGYI NAGYKÖZSÉG - OBO BETTERMANN IPARI PARK

SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA SZT-3 M= 1:2000

Ügyvezető: Bárdosi György	Vezető településrendező tervező: Bárdosi Andrea TT/1 01-4073	Munkatárs: Szilágyi Eszter	2014. okt. 06.
------------------------------	---	-------------------------------	----------------

JELMAGYARÁZAT

	Tervezett szabályozási vonal
	Építési övezet/Övezet határa
Lke1	Építési övezet jele
	Javasolt telekhatár
	Műemléki környezet határa
	Helyi értékvédelmi terület határa
	Régészeti terület határa
	Védendő utcakép
	Különleges madárvédelmi terület (Natura2000) 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, tervezett)
	Be nem építhető, közművek elhelyezésére szolgáló terület
	Omlással veszélyeztetett terület
	Meglévő/tervezett belterületi határ
	SZT módosítás területi hatálya

JELMAGYARÁZAT

	Tervezett szabályozási vonal
	Építési övezet/Övezet határa
Gks2	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 terület határa
	Bányatelek határa (meglévő, tervezett)
	Közlekedési célú közterület és magánút
	Tervezett kerékpárút
	Nem közlekedési célú közterület (közpark)
	Vízgazdálkodási terület
	Szabályozási szélesség

Az SZT-7.1-7.2 (belterület) és SZT-8.1-8.4 (külsőterület) jelű Szabályozási terv Jelmagyarázata

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

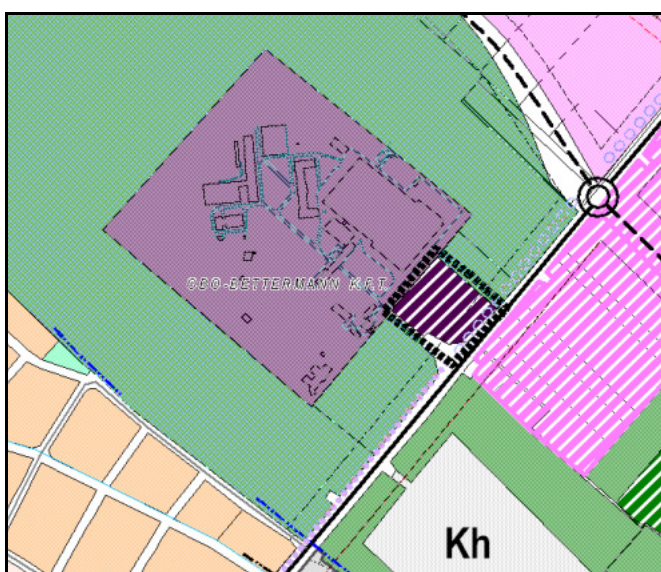
3.1.1 Településszerkezeti összefüggések

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

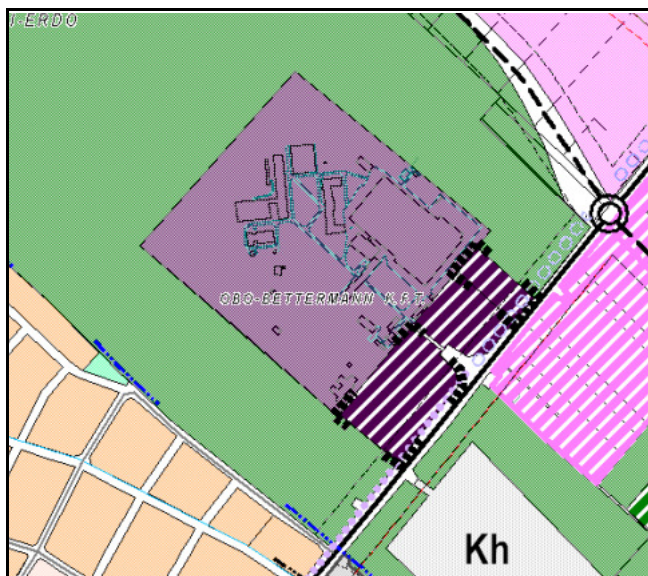
3.1.2. Területfelhasználás

A Településszerkezeti terv módosítását igényli az 1-es módosítás. Mivel a módosítás során erdőterület igénybevétele tervezett, csereerdősítés is szükséges. A csereerdősítésre kijelölt területek miatt is módosul a Településszerkezeti Terv.

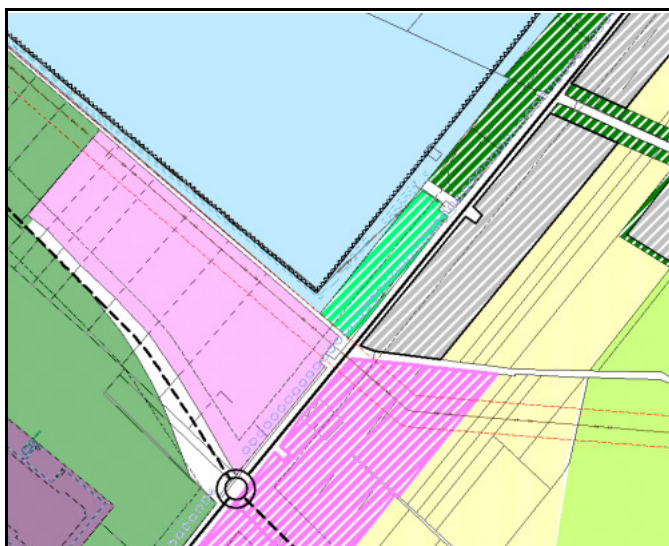
A meglévő és módosuló terület-felhasználásokat az alábbiakban mutatjuk be.



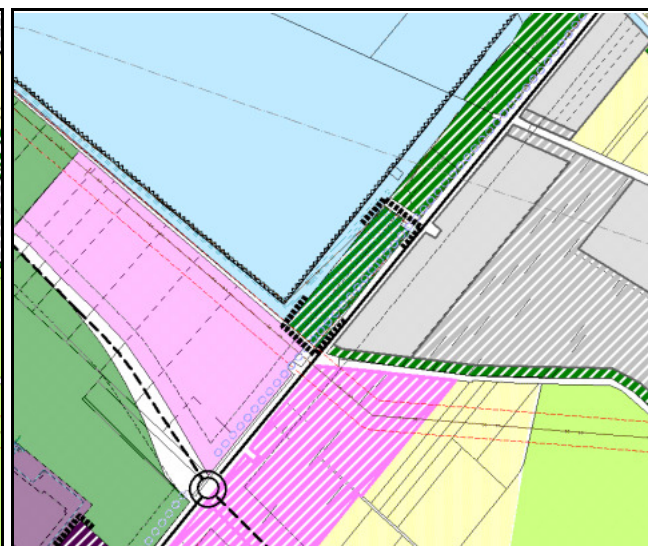
A hatályos Településszerkezeti terv (költerület)



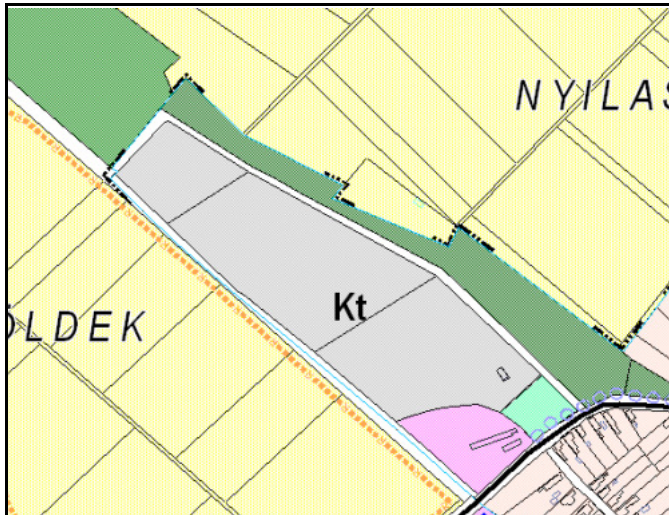
Településszerkezeti terv módosítása (1.1.)



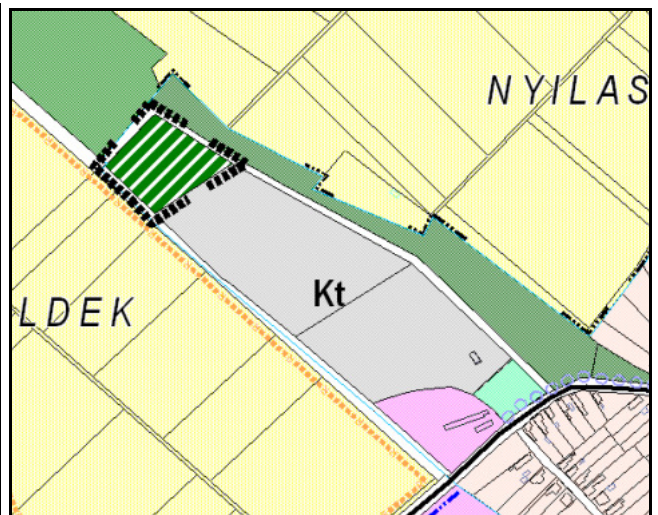
A hatályos Településszerkezeti terv (költerület)



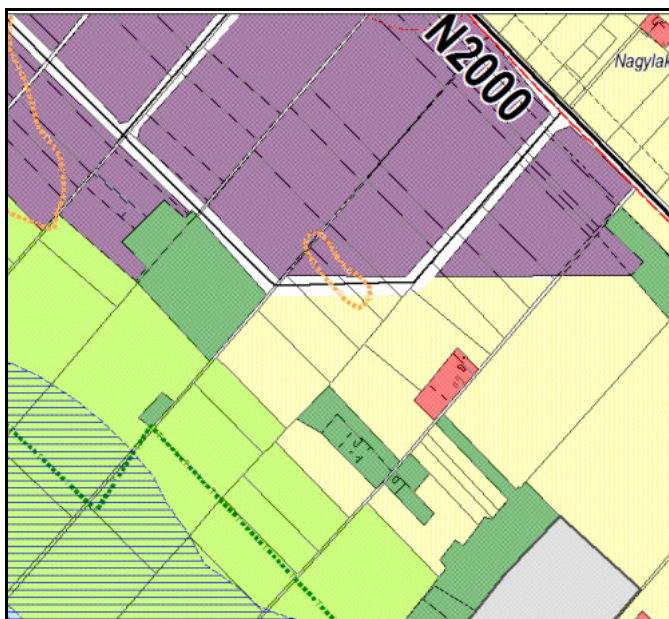
Településszerkezeti terv módosítása (1.2.)



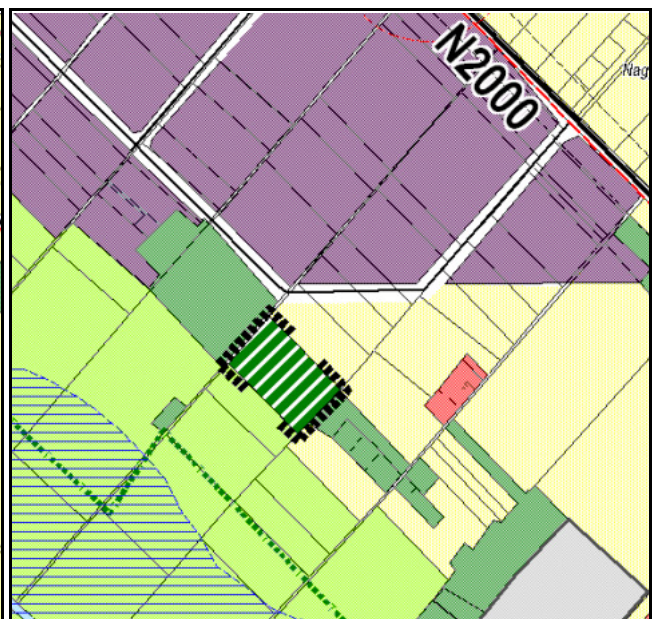
A hatályos Településszerkezeti terv (belterület)



Településszerkezeti terv módosítása (1.3.)



A hatályos Településszerkezeti terv (kültérület)



Településszerkezeti terv módosítása (1.4.)

Településszerkezeti terv módosítás leírása és a Pest megyei Területrendezési terv érintettsége

1.1. Az OBO BETTERMANN Kft telephelyének bővítése során az Egyéb Ipari terület területfelhasználási egység területe nő északkeleti és délnyugati irányban. Az északabbra fekvő 01601/12 hrsz-ú telek nagyobb része (1,52 ha) már a 2014 júliusában jóváhagyott módosítás során egyéb ipari területbe került, most a maradék 0,78 ha terület – jelenlegi erdőterület – is átsorolásra kerül. Ugyanakkor a 01601/10 hrsz-ú, 2,76 ha területű, szintén jelenleg erdőterületben fekvő telket is egyéb ipari területként határozza meg a Településszerkezeti terv módosítása. A módosítás a PMTrT erdőgazdálkodási térségét érinti. **Összesen 3,54 ha területű erdőgazdálkodási térség kerül igénybevételre.**

A módosítás új beépítésre szánt terület és jelenleg erdő művelési ágú területek. A csereterületre kijelölt területek (Pest Megyei Köormány hivatal Erdészeti Igazgatósága XIV-G-028/07829-2/2014. ügyszámú határozata szerint – Ld. a mellékletben) az önkormányzat által biztosított önkormányzati tulajdonú területek, melyek közül három terület a Településszerkezeti terv módosításával is jár.

1.2. Az 1.1 szerinti módosítás egyik csereterülete a 01605/22 hrsz-ú 1,9860 ha területű szántó az Ócsai út mellett, csaknem a Hunland Kft. telep bővítési területével szemben, a hatályos Településszerkezeti tervben zöldterületként besorolva. A terület **PMTrT mezőgazdálkodási térségét érinti, így 1,98 ha terület kerül igénybevételre.**

1.3. Az 1.1 szerinti módosítás másik csereterülete a 366 hrsz-ú kivett, beépítetlen telek (0,9243 ha), mely a település belterületén, a temető mögött helyezkedik el, a Településszerkezeti tervben Különleges terület – temető terület-felhasználási egységbe sorolva. Az önkormányzat a temető bővítési lehetőségét elvetve döntött úgy, hogy a telket csereerdősítés céljára jelöli ki. A terület **PMTrT mezőgazdálkodási térségét érinti, így itt 0,92 ha terület kerül igénybevétele.**

1.4. Az 1.1 szerinti módosítás harmadik csereterülete a 048/17 hrsz-ú, 2,07 ha területű szántó, jelenleg általános mezőgazdasági terület, ebből 1 ha kerül kijelölésre a csereerdősítés céljából, azonban a Településszerkezeti terv az egész telket erdőterületbe sorolja. A terület szintén a **PMTrT mezőgazdálkodási térségét érinti, így itt 2,07 ha terület kerül igénybevétele.**

A csereerdő területek összesen 4,97 ha mezőgazdasági térséget vesznek igénybe.

A 2-es módosítás nem jár a Településszerkezeti terv módosításával. Az ehhez tartozó Településszerkezeti terv módosítást 2013 decemberében fogadta el az önkormányzat képviselő-testülete a 284/2013. (12.19.) sz. K.t határozattal. (A TSZT (és HÉSZ) módosítás véleményezése 2012 június-júliusában történt meg, egyeztető tárgyalásra egy évvel később 2013 júniusában került sor.)

3.1.3. A Helyi Építési Szabályzat módosításának indokolása

1. Az OBO BETTERMANN Kft telephelyének bővítése

2014 márciusában egyeztetésre, majd júliusban jóváhagyásra került az a Településrendezési eszköz módosítás csomag, melynek során a telephely bővítése történt meg a 01601/12 hrsz-ú telek tekintetében. A telek déli része (1,52 ha) erdőterületből (Ev) ipari gazdasági területbe (Gip3) került átsorolásra, a telek megmaradó része erdőterületben maradt, a szabályozási tervben Eg övezetbe került átsorolásra. Közben az építési helyek is módosultak illetve új építési helyeket is kijelölt a módosított Szabályozási terv. A terv a megvalósult épületeket is feltüntette. Az építménymagasságot 15 m-ről 13,5 m-re kérték csökkenteni.

További új munkahelyeket teremtő fejlesztések megvalósításának érdekében - a 01601/12 hrsz jelenleg még erdőterületben (Eg övezetben) fekvő részének (0,78 ha) valamint a 01061/10 hrsz-ú terület teljes egészének (2,7637 ha) lpartéri átsorolását kéri a tulajdonos. A bővítés területét össze kívánják vonni majd az eredeti 01601/9 hrsz-ú telephellyel.



A 01601/10 hrsz-ú telek, a letermelt erdő

A 01601/12 hrsz-ú telken a korábbi elképzelések szerinti oktatási központ valósulna meg több funkcióval (oktatás, bemutatás, iroda, stb.), míg a 01601/12 hrsz-ú telken kiegészítő funkciók, parkoló és parkosított zöldfelület létesül, emellett a meglévő telephelyen is az építési helyek bővítése, kiegészítése szükséges.



A 01601/12 hrsz-ú telek, ideiglenes parkoló

Az építmény magasságát üzemtechnológiai okokból 15,0 m-re kéri visszaemelni. A már meglévő ipari üzem területén a kialakult üzemi épületek közvetlen környezetében indokolt további technológiai fejlesztések az építési helyek bővítését igénylik.

A módosítás során tehát bővül a Gip3 övezet, a bejárat felőli mindkét oldalon, és az itt jelölt építési helyek mérete is növekszik. Mivel az eddigi 5-ös építési helyen épülő épület megvalósult, ezért a 01601/10 hrsz-ú telken jelölt építési hely lesz az 5-ös jelű. A meglévő telephelyen bővül a már megvalósult „U” és „V” épület, így az ott jelölt 4-es építési helynek is jóval szélesebbnek kell lennie. A 2-es építési helyet is meghosszabbítottuk az igény szerint, mely összeépül a „D” jelű épülettel. Új építési hely a 6-os jelű, mely a meglévő „E” jelű épület helyett biztosít építési lehetőséget.

A jelenleg még erdő művelési ágban és önkormányzati tulajdonban fekvő 01601/10 és 01601/12 hrsz-ú telkek erdő művelési ágának átminősítése folyamatban van. A Pest Megyei Köormányhivatal Erdészeti Igazgatósága a XIV-G-013/07434-5/2014. ügyiratszámú Határozatával engedélyezte az erdőterületek igénybevételét. A vágásérett erdő teljes kitermelése már megtörtént. A csereerdősítést az Önkormányzat négy területen biztosította, melyeken - a határozat szerint - 2016 május 15-ig kell az erdőtelepítést elvégezni. Az erdő művelési ág megszüntetése után kerül sor a telkek értékesítésére. (A határozatot ld. a mellékletben).

A csereerdősítésre kijelölt területek (PMKH Erdészeti Igazgatóságának említett határozatában szereplő telkek), melyek erdőterületbe kerülnek besorolásra a Településszerkezeti és Szabályozási tervben - és a biológiai aktivitásérték csökkenést is kompenzálják - az alábbiak:

A. 01215/36 a. alrészlet szántó 0,8844 ha területű szántó és b. alrészlet 1,5798 ha területű legelő. A település belterületének északi részétől nyugatra fekvő telek, mely a Településszerkezeti tervben már erdőterületként van kijelölve és a Szabályozási terv Eg övezetbe sorolja, ezzel a módosítás során nincs teendő.

B. 366 hrsz-ú kivett, beépítetlen telek (0,9243 ha) a település belterületén, a temető mögött helyezkedik el, a Településszerkezeti tervben Különleges terület – temető terület-felhasználási egységbe sorolva.

C. 01605/22 hrsz-ú 1,9860 ha területű szántó az Ócsai út mellett, csaknem a Hunland Kft. telep bővítési területével szemben, a Településszerkezeti tervben zöldterületként besorolva.

D. 048/17 hrsz-ú, 2,07 ha területű szántó, jelenleg általános mezőgazdasági terület, ebből 1 ha kerül kijelölésre csereerdőként, azonban a módosítás során erdőterületbe kerül a teljes telek területe.

A két – egyéb ipari területbe kerülő telek a **Pest megyei Területrendezési terv Térségi szerkezeti tervén erdőgazdálkodási térségbe** sorolt. A korábbi módosítás során az OTRT szerinti eltérési lehetőségen belül 1,52 ha már felhasználásra került.

A felhasználható terület még 192,21 ha a Képviselő-testület 103/2014. (07.24.) K.t. sz. határozata szerint. Ebből a jelenlegi módosítás során 3,54 ha kerül felhasználásra.

A csereerdősítések területe az „A” terület kivételével mezőgazdasági térségben fekszik. A megyei tervi megfeleltetést a 3.2 fejezet tartalmazza.

A módosítással a **biológiai aktivitásérték** jelentősen csökkenne, mely csökkenést a csereerdősítésre kijelölt területek erdőterületbe sorolása pótolja. A BA érték szinten tartását az ezen módosítással párhuzamosan folyó Kamrás bánya bővítés és a Pasa lovasközpont bővítését szolgáló településrendezési eszköz módosítással együtt kívánjuk biztosítani amennyiben ez szükségessé válik.

A módosítás során módosul a HÉSZ is. A Gp3 építési övezetben az építési paraméterek közül csak a max. építmény magasság változik, a 2014. július 25.-én jóváhagyott módosítás előtti állapot szerinti 15 m-es érték kerül vissza.

Az előkert tekintetében szükséges módosítani a 12.§ (7) bekezdést, mivel a Szabályozási terv az előírt min. 10 m-nél kisebbet is ábrázol, így a Szabályozási terv szerint kell betartani az előkert-oldalkert méretét.

Az elhelyezni kívánt funkciók miatt szükséges a 12. § (1) bekezdését is bővíteni, ezt a HÉSZ módosítás tervezet egy új (8) bekezdéssel kívánja megoldani:

„(8) A Gp3 építési övezetben az (1) bekezdésben meghatározottakon kívül elhelyezhetők továbbá oktatási, ismeretterjesztési és vendéglátó rendeltetések valamint a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások.”

2. Az Akácfa utca melletti 01207/41-43 és a 01542/2-4 hrsz-ú telkekek érintő HÉSZ módosítás

Az Akácfa utca melletti 01207/41-43 hrsz-ú terület átminősítése tervezett erdőterületből különleges üzemi gazdasági területté a 2012-2013 évben már véleményezésre került. A véleményezési dokumentáció (készült 2012 májusában, BAU-URB Kft, Vezető tervező: Füredi Éva) 2012 júniusában került kiküldésre az Étv. 9.§ (3) bekezdés szerinti véleményezésre, a vélemények 2012 július-augusztusában érkeztek be. Egyeztető tárgyalásra 2013 június 4-én került sor, majd a módosított és záró véleményezésre kiküldött tervdokumentációra 2013 október 22-i dátummal érkezett meg az Állami Főépítész záró véleménye.

Ennek illetve az abban foglaltaknak megfelelő javítások után a Településszerkezeti terv módosítását az önkormányzat a 284/2013. (12.19.) sz. K.t. határozatával elfogadta. A módosításhoz tartozó HÉSZ illetve Szabályozási terv azonban csak 2014 februárjában került jóváhagyásra, holott az Étv. 9.§ szerint véleményezett tervet 2013 december 31-ig kellett volna elfogadni a 314/2012 (XI.8.) Korm. rendelet 45. § (3) rendelkezései szerint.

A jóváhagyott terv megküldésekor az Állami Főépítész Iroda jelezte a - határidő túllépéssel okán felmerülő - jogszabályi ütközést, ezért a HÉSZ módosítását az Önkormányzat 2014. júliusában hatályon kívül helyezte, a törvényességi ellenőrzést végző szerv szakmai álláspontjánál összhangban.

Jelen módosítás tehát a már elfogadott és hatályba lépett Településszerkezeti tervnek megfelelő, és a már magasabb szintű jogszabállyal ellentétes módon, késedelemmel elfogadott, de már leegyeztetett szabályozást tartalmazza, olyan módon, hogy a korábban véleményezett HÉSZ és szabályozási terv módosítás alapvető paraméterei és tervezett szabályozási elemei nem változnak.

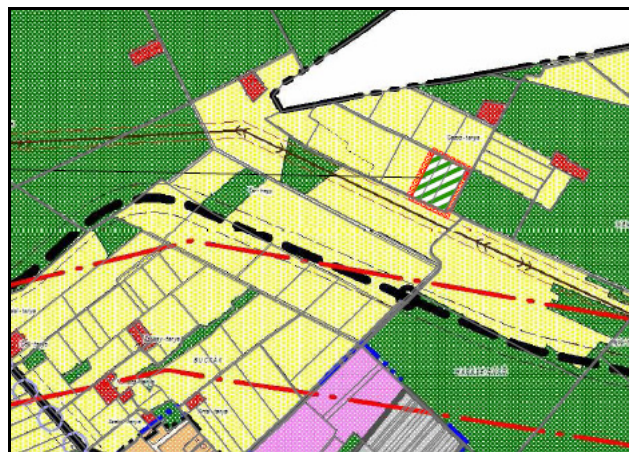
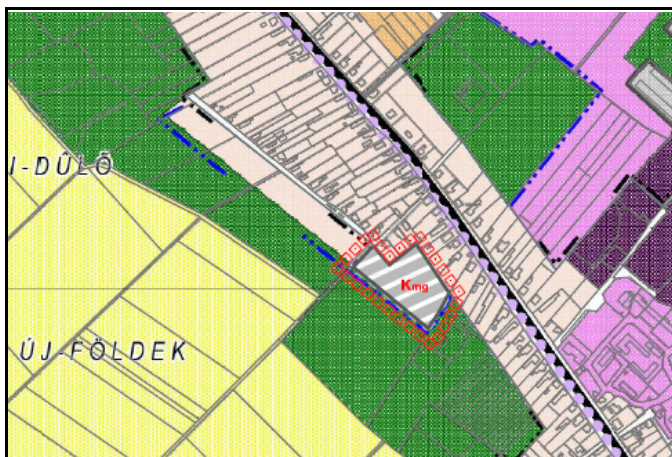
A tervezet ismételt véleményezésére azért van szükség, hogy a 314/2012 (XI.8.) Korm. rendeletben foglalt eljárási követelmények szerint ismételten, de már jogszerűen elfogadható legyen.

A módosítás során az Akácfa utca melletti 01207/41-42 hrsz-ú telkek és a 01207/43 hrsz-ú telekből kijelölt 1800 m²-nyi terület a Településszerkezeti terv alapján az erdőterület Eg övezetéből különleges terület – mezőgazdasági, üzemi gazdasági terület Kmg1 övezetébe kerül besorolásra, melynek paraméterei a jelenleg hatályos HÉSZ szerintiek: (min. 2500 m² telekméret, 35 %-os max. beépítési mérték, max. 8,0 m-es építmény magasság). A Településszerkezeti terv a biológiai aktivitásérték kompenzálása céljából erdőterületet jelölt ki a 01542/2-4 hrsz-ú általános mezőgazdasági területből, melynek szabályozására is sor kerül, így a jelenleg hatályos Má övezetű telkek Ev övezetbe kerülnek átsorolásra.

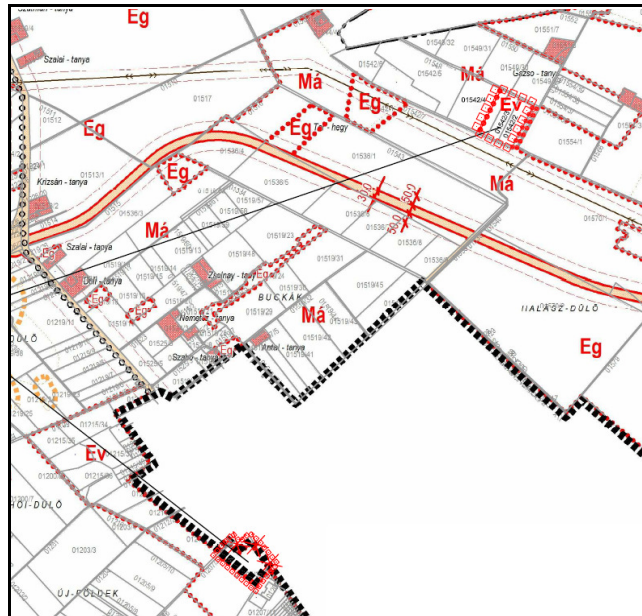
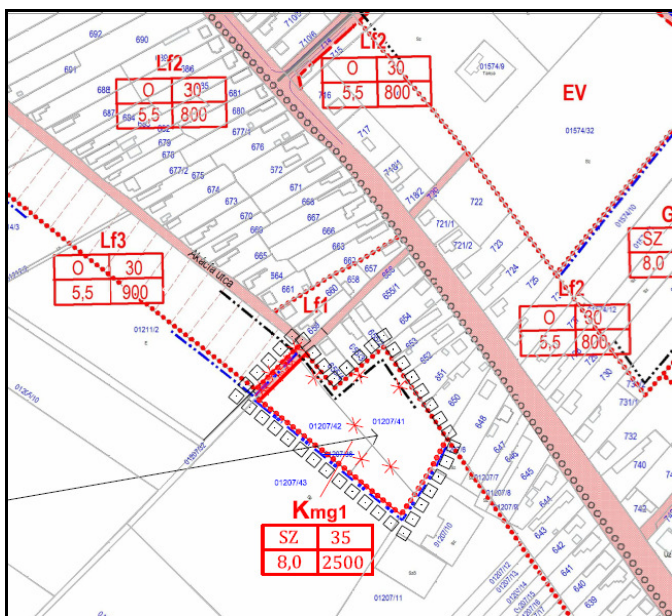
A módosítás érinti a belterületi SZT-1 jelű és a külterületi SZT-2 jelű szabályozási tervet. Előbbiben kerül szabályozásra a Kmg1 övezet, miután a terület szorosan kapcsolódik a meglévő belterületi telkekhez, a tervezett hasznosítás is az egyik lakótelek mezőgazdálkodási vállalkozásához illeszkedik. A külterületi szabályozási terven változik a szabályozott terület határa illetve a BA érték kompenzálásaként kerül szabályozásra a 01542/2-4 hrsz-ú telkeken (a 01542/4 hrsz csak egy részén) az Ev övezet.

A korábban kiküldött tervet az illetékes államigazgatási szervek nem kifogásolták, illetve észrevételeik beépültek az 2014 februárjában elfogadott tervbe. Az akkor jóváhagyott tervre érkezett véleményeket a véleményezési tervdokumentáció CD-je tartalmazza. A jelen tervezés során a HÉSZ nem módosul. A korábban kiküldött szakági munkarészek nem változnak,

azokkal szemben az illetékes államigazgatási szerveknek észrevételük nem volt. A szakági munkarészek kiegészítése tehát a módosításnál nem szükséges.



A jóváhagyott belterületi és külterületi Településszerkezeti terv kivonat



A jóváhagyott belterületi és külterületi Szabályozási terv kivonat, mely hatálytalanításra került.

3. 2. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK ÉS A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁS 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.

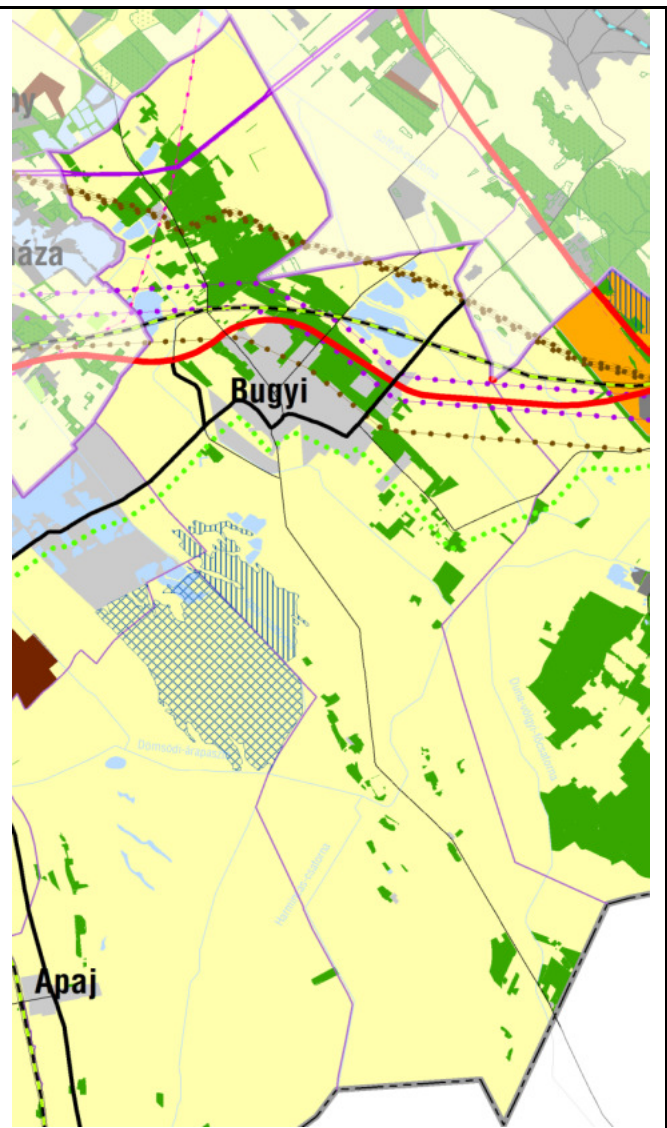
Jelen módosítás során csak a módosításokkal összefüggő megfeleltetést végezzük el, a település teljes közigazgatási területére, a teljes összhang igazolás a jelenleg hatályos Településszerkezeti Terv felülvizsgálata, vagyis a jelenleg érvényben lévő követelmények szerinti új településszerkezeti terv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

Az Országos Területrendezési Tetről 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



Pest Megyei Térségi Szerkezeti terve

(A 2003. évi XXVI. Tv. 2. melléklete)

(2 melléklet)

Jelmagyarázat	Jelmagyarázat
ORSZÁGOS TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁK  Erdőgazdálkodási térség  Mezőgazdasági térség  Vegyes területfelhasználású térség  Vízgazdálkodási térség Települési térség  1000 ha felett  750 - 1000 ha között  500 - 750 ha között  100 - 500 ha között  100 ha alatt ORSZÁGOS JELENTŐSÉGŰ MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRA - HÁLÓZATOK ÉS EGYEDI ÉPÍTMÉNYEK <i>Országos jelentőségű közlekedési hálózatok és egyedi építmények</i>  Gyorsforgalmi út  Főút  Nagysebességű vasútvonal  A transz-európai vasúti áruszállítási hálózat részeként működő vasúti pálya  Nem a transz-európai vasúti áruszállítási hálózat részeit képező országos törzshálózati vasúti pálya	 hagyományosan vidéki települési térség  erdőgazdálkodási térség  mezőgazdasági térség  vízgazdálkodási térség  gyorsforgalmi út  főút  térségi jelentőségű mellékút  nagysebességű 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 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,

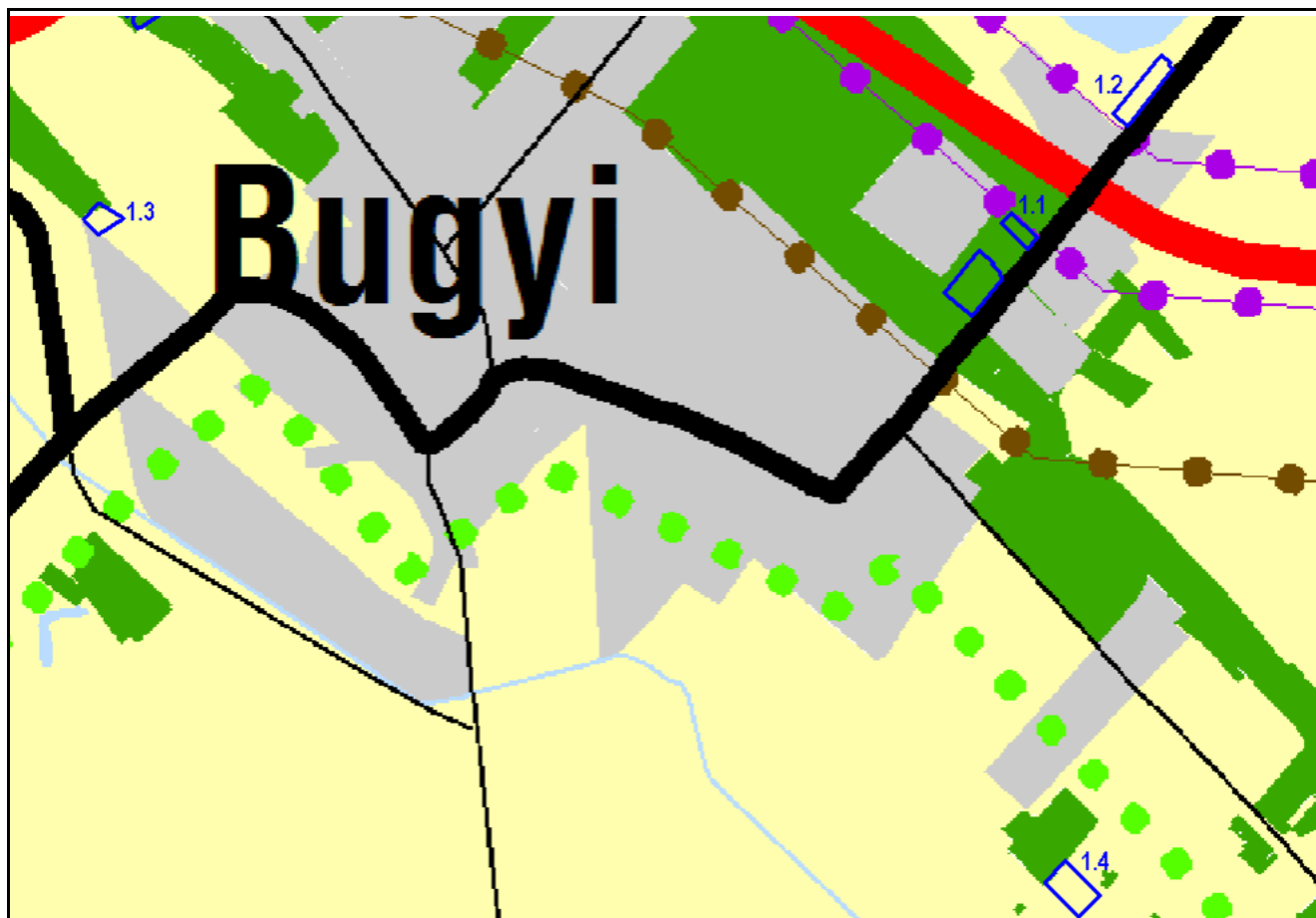
f) azokra az országos övezetekre, amelyeket a kiemelt térségi és megyei területrendezési terv alkalmaz, azonban a rá vonatkozó előírásokat az MTv. módosította, a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál e törvénynek az MTv.-vel megállapított övezeti előírásait kell alkalmazni,

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,”

„j) 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 a Pest Megye Közgyűlésének 5/2012. (V.10.) önkormányzati rendeletével) **Térségi Szerkezeti tervén** (2. melléklet) a jelen módosítások Mezőgazdasági és Erdőgazdálkodási térséget érintenek az alábbi kivágot szerint:



PMTTr részlet az igénybevett területek jelölésével (kék keret)

A térségi területfelhasználási kategóriáknak történő megfeleléskor a 2014 július 24-én jóvá hagyott 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 igénybe vett területek	Erdőgazdálkodási térségből	Mezőgazdasági térségből	Vízgazdálkodási térségből
Felhasználható terület a térségen belül*	14,82 % 192,21 ha	14,67 % 1375,86 ha	14,59 % 34,67 ha
Módosítás által igénybe vett területek (Kamrás bánya és Pasa tanya bővítés)	1,3 ha	6,7 ha	-
Módosítás által igénybe vett területek (jelenlegi módosítás, ipari telephely bővítése)	3,54 ha	4,97 ha	-
Felhasználható terület a térségen belül **	14,44 % 187,37 ha	14,55 % 1364,19 ha	14,59 % 34,67 ha

* A 103/2014. (07.24) KT. sz. határozat szerinti adatok

** Mivel a párhuzamosan folyó másik TRE módosítás együtt kerül majd jóváhagyásra (a véleményezési szakasz lezárása, és végső szakmai véleményezésre a jelen módosítással) így a két területi igénybevétellel együttesen számoltunk.

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

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

- Az Egyéb ipari terület területfelhasználás területe nő 3,54 ha-al.
- Az Erdőterületek csökkennek 3,54 ha-al, ugyanakkor a csereerdősítések révén nőnek 4,97 ha-al, ami összességében 1,43 ha-al növekedést jelent.
- Mezőgazdasági területet (Má) csökken az 1.4. csereerdősítés miatt 2,07 ha-al.
- Zöldterület területe csökken az 1.2 csereerdősítés miatt 1,98 ha-al
- Különleges terület - temető területe csökken az 1.3 csereerdősítés miatt 0,92 ha-al

Az új OTRT országos övezetei valamint a **Pest megyei Területrendezési terv (Pm TrT) 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 vízminőségvédelmi terület (3.07.)	igen	igen
8. Nagyvízi meder és a vásárhelyi terv továbbfejlesztése keretében megvalósítható vízkárelhárítási célú szűkségtározók területének övezete (3.08.)	nem	nem
9. Kiemelt fontosságú honvédelmi terület övezete (3.09.)	igen	igen

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. Térségi komplex tájrehabilitációt igénylő terület övezete (3/4. melléklet)*	-	-
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. Történelmi települési terület övezete (3/7. melléklet)*	-	-
8. Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület övezete (3/8. melléklet)*	-	-
9. Felszíni vizek vízminőség-védelmi vízgyűjtő területe övezete (3/9. melléklet)*	-	-
10. Ásványi nyersanyag -gazdálkodási terület övezete (3/10. melléklet)	igen	igen
11. Rendszeresen belvíz járt terület övezete, Nagyvízi meder övezete (3/11. melléklet)	igen	nem
12. Földtani veszélyforrás területének övezete (3/12. melléklet)	nem	nem
13. Vízerosziónak kitett terület övezete (3/13. melléklet)*	-	-
14. Szélerosziónak kitett terület övezete (3/14. melléklet)*	-	-
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.**

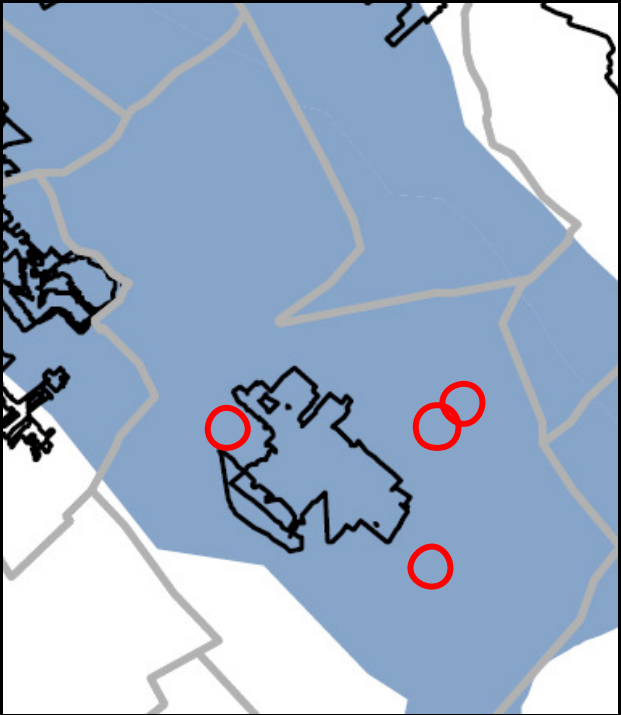
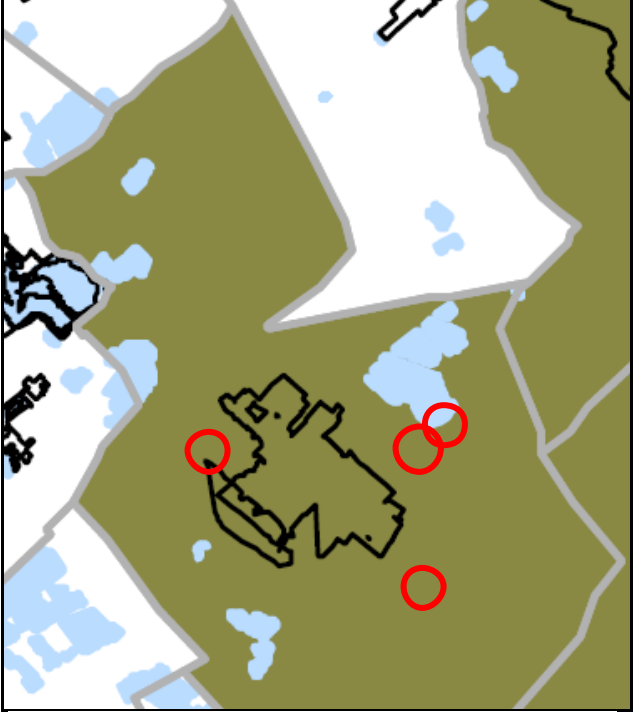
f) azokra az országos övezetekre, amelyeket a kiemelt térségi és megyei területrendezési terv alkalmaz, azonban a rá vonatkozó előírásokat az MTv. módosította, a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál e törvénynek az MTv.-vel megállapított övezeti előírásait kell alkalmazni,

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 OTRT övezetei közül csak kettő érinti a tervezési területeket:

 <p>Országos vízminőség-védelmi terület övezete</p>	 <p>Kiemelt fontosságú honvédelmi terület övezete</p>
<p>„Országos vízminőség-védelmi terület övezete</p> <p>15. § (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.</p> <p>(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.</p> <p>(3) Az övezetben bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni”</p>	<p>„Kiemelt fontosságú honvédelmi terület övezete</p> <p>16/C. § A kiemelt fontosságú honvédelmi terület övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni, és a településszerkezeti tervben beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt különleges honvédelmi terület vagy erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni.”</p>

A 2003. évi XXVI. Tv. 3.7. melléklete

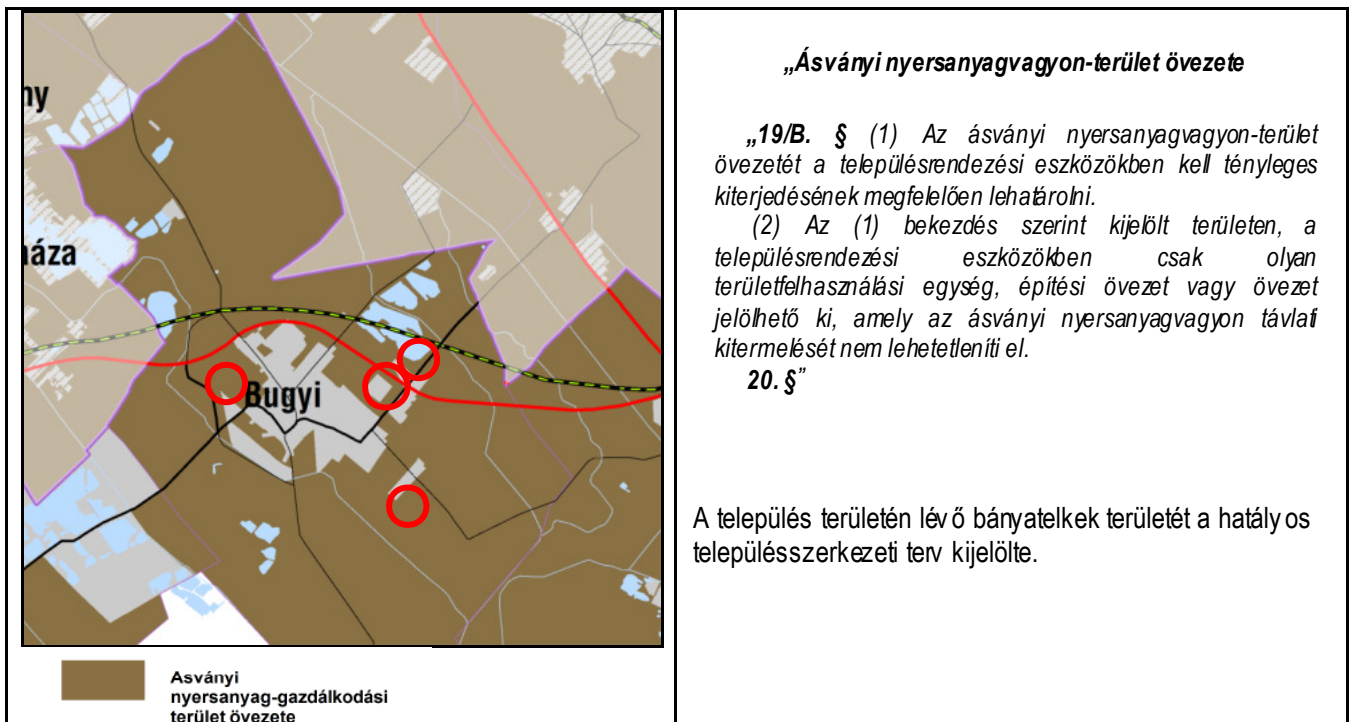
A 2003. évi XXVI. Tv. 3.9. melléklete

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 **honvédelmi területek** a hatályos Településszerkezeti Tervben lehatárolásra kerültek. A módosítással érintett területek nem érintenek honvédelmi területeket.

A Pest megyei Területrendezési terv (PmTrT) övezeti közül csak egy övezet érinti a tervezési területeket.



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 két területre terjed ki:

1. Az Obo Bettermann Kft ipari terület bővítése
2. Akácfa utca melletti terület szabályozása

1. Az **OBO Bettermann Kft ipari terület bővítése**

Az OBO Bettermann Kft. erdőterületekkel teljesen körülhatárolt iparterület. Így a tervezett bővítése csak erdőterület igénybevételevel valósítható meg. 2014 júliusban jóváhagyásra került az a Településrendezési eszköz módosítás csomag, melynek során a telephely bővítése történt meg a 01601/12 hrsz -ú telek tekintetében. A telek déli része (1,52 ha) erdőterületből (Ev) ipari gazdasági területbe (Gip3) került átsorolásra, a telek megmaradó része erdőterületben maradt, a szabályozási tervben Eg övezetbe került átsorolásra. Azóta a fejlesztési elképzelések volumene változott, - további új munkahelyeket teremtő fejlesztések megvalósításának érdekében - a 01601/12 hrsz jelenleg még erdőterületben (Eg övezetben) fekvő részének (0,78 ha) valamint a 01061/10 hrsz-ú terület teljes egészének (2,7637 ha) iparterületi átsorolását kéri a tulajdonos.

Az ipari üzem bővítése helyi gazdaságfejlesztési és társadalmi érdek. Az érintett terület védett természeti területet, védelemre érdemes természeti értéket az országos ökológiai hálózat övezeteit nem érinti.

A vágásérett erdőterületek kitermelése már megtörtént, így az érintett területen jelenleg biológiailag aktív erdőállomány nem található.

Az érintett erdőterület iparterületté történő átminősítése nem jelenti azt, hogy az erdő más célú igénybevétele megvalósítható.

Az erdő igénybevétele az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény VIII. fejezete (az erdő igénybevétele és megosztása) szerint és az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény végrehajtásáról szóló 153/2009. (XI. 13.) FVM rendelettel összhangban történhet.

A Pest Megyei Köormányhivatal Erdészeti Igazgatósága a XIV-G-013/07434-5/2014. ügyiratszámú Határozatával engedélyezte az erdőterületek igénybe vételét (Ld. a mellékletben). A vágásérett erdő teljes kitermelése már megtörtént. A csereerdősítést az Önkormányzat négy területen biztosította, melyeken - a határozat szerint - 2016 május 15-ig kell az erdőtelepítést elvégezni. Az erdő művelési ág megszüntetése után kerül sor a telkek OBO BETTERMANN Kft számára történő értékesítésére.

A csereerdősítésre kijelölt területek (PMKH Erdészeti Igazgatóságának említett határozatában szereplő telkek), melyek erdőterületbe kerülnek besorolásra a Településszerkezeti és Szabályozási tervben - és a biológiai aktivitásérték csökkenését is kompenzálják - az alábbiak:

A. 01215/36 a. alrészlet szántó 0,8844 ha területű szántó és b. alrészlet 1,5798 ha területű legelő. A település belterületének északi részétől nyugatra fekvő telkek, mely a Településszerkezeti tervben már erdőterületként van kijelölve.

B. 366 hrsz-ú kivett, beépítetlen telkek (0,9243 ha) a település belterületén, a temető mögött helyezkedik el, a Településszerkezeti tervben Különleges terület – temető terület-felhasználási egységbe sorolva

C. 01605/22 hrsz-ú 1,9860 ha területű szántó az Ócsai út mellett, csaknem a Hunland Kft. telep bővítési területével szemben, a Településszerkezeti tervben zöldterületként besorolva.

D. 048/17 hrsz-ú, 2,07 ha területű szántó, jelenleg általános mezőgazdasági terület, ebből 1 ha kerül kijelölésre csereerdőként, azonban az erdőterület kijelölés a teljes telkekre kiterjed.

A csereerdősítésre kijelölt területek nem részei az ökológiai hálózatnak és a „D” jelű kivétellel nem tartoznak a Natura 2000 területbe sem. A D jelű terület azonban része a Felső-Kiskunsági szikes puszták és turjánvidék elnevezésű HUKN10001 jelű különleges madárvédelmi területnek. A 048/17 hrsz-ú szántót több irányból erdő veszi körül. A Közép-Duna-Völgyi Környezetvédelmi és Természetvédelmi Felügyelőség előzetes véleményében kifejti, hogy a Natura 2000 terület jelölésének alapjául szolgáló madárfajok számára ugyan potenciális élőhelyet jelent, de várhatóan azok természetvédelmi helyzetére jelentős hatást nem gyakorol az átminősítés.

2. Akácfa utca melletti terület szabályozása

2. Az Akácfa utca melletti 01207/41-43 és a 01542/2-4 hrsz-ú telkekek érintő HÉSZ módosítás

Az Akácfa utca melletti 01207/41-43 hrsz-ú terület átminősítése tervezett erdőterületből különleges terület - mezőgazdasági üzemi gazdasági területté 2013 decemberében megtörtént (284/2013. (12.19.) sz. K.t. határozatával elfogadva). A módosításhoz tartozó HÉSZ illetve Szabályozási terv azonban csak 2014 februárjában került jóváhagyásra, holott az Étv. 9.§ szerint véleményezett tervet 2013 december 31-ig kellett volna elfogadni a 314/2012 (XI.8.) Korm. rendelet 45. § (3) rendelkezései szerint.

Jelen módosítás tehát a már elfogadott és hatályba lépett Településszerkezeti tervnek megfelelő, már leegyeztetett szabályozást tartalmazza, a korábban véleményezett HÉSZ és szabályozási terv módosítás alapvető paraméterei és tervezett szabályozási elemei nem változnak. A tervet ismételt véleményezésére azért van szükség, hogy az a 314/2012 (XI.8.) Korm. rendeletben foglalt eljárási követelmények szerint ismételt, de már jogszerűen elfogadható legyen.

A Szabályozási terv módosítása során az Akácfa utca melletti 01207/41-42 hrsz-ú telkek és a 01207/43 hrsz-ú telekből kijelölt 1800 m²-nyi terület a Településszerkezeti terv alapján az erdőterület Eg. övezetéből különleges terület – mezőgazdasági, üzemi gazdasági terület Kmg1 övezetébe kerül besorolásra, melynek paraméterei a jelenleg hatályos HÉSZ szerinti: (min. 2500 m² telekméret, 35 %-os max. beépítési mérték, max. 8,0 m-es építménymagasság). A Településszerkezeti terv a biológiai aktivitásérték kompenzálása céljából erdőterületet jelölt ki a 01542/2-4 hrsz-ú általános mezőgazdasági területből, melynek szabályozására is sor kerül, így a jelenleg hatályos Má. övezetű telkek Ev. övezetbe kerülnek átsorolásra.

Sem a tervezett mezőgazdasági üzemi gazdasági terület sem a BA érték kompenzálására szolgáló terület nem része az országos ökológiai hálózat övezeteinek. Natura 2000 terület a módosítás tágabb térségében sem található, így az a Natura 2000 területre hatással nem lesz.

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 értékéhez 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.

1. Erdőterületből (Eg) Egyéb ipari terület (Gip3)

Hatályos terv szerinti BA érték:

Eg: 3,54 ha

Fajlagos BA érték: 9,0/ha

BA érték: $3,54 \times 9,0 = 31,86$

Tervezett módosítás szerinti BA érték:

Gip3: 3,54 ha (40 % zöldfelület)

Fajlagos BA érték (háromszintű növényzettel): 7,0 ha

BA érték: $(0,4 \times 3,54) \times 7,0 = 9,912$

Változás: - 21,948

2. Zöldterületből (Z) Erdőterület (Ev)

Hatályos terv szerinti BA érték:

Z= 1,986 ha

Fajlagos BA érték: 6,0/ha

BA érték: $1,986 \times 6,0 = 11,916$

Tervezett módosítás szerinti BA érték:

Ev: 1,986 ha ha

Fajlagos BA érték: 9,0/ ha

BA érték: $1,986 \times 9,0 = 17,874$

Változás: + 5,958

3. Különleges terület temető (Kt)-ből Erdőterület (Ev)

Hatályos terv szerinti BA érték:

Kt: 0,9243 ha

Fajlagos BA érték: 3,0/ha

BA érték: $0,9243 \times 3,0 = 2,7729$

Tervezett módosítás szerinti BA érték:

Ev: 0,9243 ha

Fajlagos BA érték: 9,0/ ha

BA érték: $0,9243 \times 9,0 = 8,3187$

Változás: + 5,5458

4. Általános mezőgazdasági területből (Má) Erdőterület (Ev)

Hatályos terv szerinti BA érték:

Má: 2,07 ha

Fajlagos BA érték: 3,7 /ha

BA érték: $2,07 \times 3,7 = 7,659$

Tervezett módosítás szerinti BA érték:

Ev: 0,9243 ha

Fajlagos BA érték: 9,0/ ha

BA érték: $2,07 \times 9,0 = 18,63$

Változás: + 10,971

Változás:

Módosítás jele	BA érték növekedése	BA érték csökkentése
1.		21,948
2.	5,958	
3.	5,5458	
4.	10,971	
Összesen:	22,4748	-21,948

+0,5268

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.) Kom. rendelet a bányatevékenységekkel 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.) Kom. rendelet a felszíni vizek minőségének védelmének szabályairól,
- 219/2004.(VII.21.) Kom. rendelet a felszín alatti vizek védelméről,
- 221/2004.(VII.21.) Kom. rendelet a vízgyűjtő-gazdálkodás egyes szabályairól,
- 240/2000.(XII.23.) Kom. 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.) Kom. rendelet a vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó általános szabályokról,
- 201/2001.(X.25.) Kom. rendelet az ivóvíz minőségi követelményeiről és az ellenőrzés rendjéről,
- 27/2006.(II.7.) Kom. 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.) Kom. rendelet a bányatevékenységekkel 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.) Kom. 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.) Kom. 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.) Kom. rendelet az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről,
- 269/2007.(X.18.) Kom. rendelet a NATURA 2000 gyépterületek fenntartásának földhasználati szabályairól,
- 346/2008.(XII.30.) Kom. 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

A tervezett módosítások környezeti hatásait módosításonként elemezzük.

1. módosítás

A módosítás jelentősége a gazdasági és társadalmi szempontból egyértelműen pozitív. Mivel a telephelyet minden oldalról erdő veszi körbe, így a „helyhez kötött” bővítés csak erdőterület igénybevételével történhet. A két konkrét fejlesztési területen a vágásra érett erdő már teljes egészében kitermelésre került. A csereerdősítést az önkormányzat biztosítja. A területet a lakóterülettől erdő választja el. Az üzem tevékenysége – a magas szintű technológia alkalmazása révén – környezetvédelmi konfliktust nem okoz. A tervezett fejlesztések sem lesznek kedvezőtlen hatással Bugyi környezetminőségére.

2-es módosítás

Az Akácfa utca melletti 01207/41-43 hrsz-ú terület átminősítése tervezett erdőterületből különös üzemi gazdasági területté már megtörtént, ahhoz az illetékes államigazgatási szervek már hozzájárultak.

Környezetvédelmi szempontból azonban hangsúlyoznunk kell, hogy a tervezett mezőgazdasági üzemi terület közvetlenül lakóterület mellett található. Így kiemelten fontos a korábban (4.4.1. fejezetben) ismertetett vonatkozó jogszabályok betartása.

Zajvédelmi szempontból kiemelendő, hogy a 27/2008. (XII.3. Kv VM-EüM együttes rendelet 1. számú melléklete szerint a szomszédos falusias lakóterületen az üzemi létesítményektől származó zaj terhelési határértéke nem haladhatja meg nappal az 50 dB, éjszaka a 40 dB határértéket.

A hatályos HÉSZ 41.§-a a levegő védelmére, a zaj elleni védelemre a termőföld védelmére, a vizek védelmére, a hulladékgazdálkodásra vonatkozóan részletes előírásokat tartalmaz, így jelen módosítás további környezetvédelmi előírásokat nem igényel.

3.5. KÖZLEKEDÉSFEJLESZTÉSI VIZSGÁLAT ÉS JAVASLAT

1. OBO Bettermann Kft, erdőterület átminősítése iparterületté, építési helyek módosítása

A tervezési javaslat lényege, hogy az OBO telephely területe a közút felé bővül a bekötőút szakasz két oldalán lévő erdőterületek területén. Röviddel jelen tervezési feladat előtt egy kisebb területrész bővítés övezetmódosítása már megtörtént, jelen javaslat szerint gyakorlatilag a telephely telek a közút területéig kitolódik, ami összesen mintegy 3,54 hektár bővítést jelent.

A telephely a település belterületétől északkeletre helyezkedik el, már külterületen, de a belterülethez közel, lényegében lakott területi közút kialakítási jellemzőkkel (a telephelyig vezető jól elválasztott gyalogos-kerékpárút, közvilágítás). Jelenleg mintegy 800 munkahely van a telephelyen; gépkocsi és gyalogos megközelítés a jellemző, valamint üzemi teherforgalom.

A telephely fontos és védett üzemként létesült, ennek egyes jellemzői ma is meghatározóak, melyek közlekedési szempontból előnyösek:

Az ingatlanok egy üzemi bejárata van, ez csomóponti szintű csatlakozás a 52104 sz. közúthoz. A kanyarodási irányok elválasztottak, a közút védettsége megfelelően hangsúlyos, a csatlakozás geometriailag jól kialakított, belátható. A tehergépkocsik és autóbuszok is jól megközelíthetik az üzemet. A burkolat minősége közepes (repedezett), de biztonsági kockázatot nem jelen. A közút és a csomóponti ágak a 01603/5 hrsz.-ú közterületen helyezkednek el.

A telephelyre vezető út (0161/11 hrsz.) szélesebb szabályozási szélességű (32,0 m), melyben buszforduló és parkolók is helyett kaptak. Mindezek ugyanakkor műszakilag már a közepesnél is gyengébb állapotban vannak. A burkolat elhasználódott, szegélyek, vízelvezetés részben tönkrementek. Az út csak az OBO telephelyet tárja fel, közösségi

problémát nem jelent, a forgalom még így is biztonságosnak tekinthető, de kellemetlen látványt, részben kényelmetlen használatot jelent.

Az OBO belső területen logikus belső úthálózat van a technológiai jellemzőknek megfelelően, telken belül is vannak parkolók, közlekedési problémák sem telken belül, sem azon kívül nincsenek.

A bővítési területek (01601/10, 01601/12 hrsz-ek) jelenleg kivágott erdő területek, forgalmuk nincs.

A terület tervezett bővítésével összefüggésben megállapítható, hogy:

- A munkahelyek száma az OBO tájékoztatása szerint 200 fővel emelkedik, más megközelítésben, az építési helyek figyelembe vételével is kb. 20%-os beépítési növekmény lehetséges. A dolgozói kerékpáros forgalom 50%-nál nagyobb. Figyelembe véve a szervezett buszos (kisbuszos) személyszállítás jelentőségét a várható célforgalmi növekmény 40-80 Ej/nap. Az 52014 sz. közút forgalma mellett (jelenleg 4631 Ej/nap, a települést elkerülő útszakaszok miatt a várható forgalomművekedés 10-15%-nál nem nagyobb) a vonatkozó műszaki előírások (műszaki előírások (ÚT 2-1.201, ÚT 2-2..214, és ÚT 2-1.115) szerint a csomópontot megfelelő, átépítése nem szükséges.
- A közúti védőtávolság mindenképpen érvényesítendő, de fontos megemlíteni, hogy a telephely közúttól távolabbi elhelyezése nem közúti szempontból volt szükséges korábban sem, hanem az üzem beszállítói jelentősége miatt.
- Mivel a beépítésre szánt telkeket összevonják és a bővítési telekrészeket kisebb építési helyek vannak, a telken belüli parkolás tartósan megoldott lesz (a parkolás telken belül biztosítandó).
- Szabályozási szélesség módosítást, útszabályozást, csomópont korrekciót, tervezési osztály átsorolást, forgalmi rend változtatást a területbővítés nem tesz szükségessé.

Fentiek alapján **közlekedési javaslataink:**


- A 0161/11 hrsz. telken az útpályát, a buszfordulót ki kell alakítani, a parkolót fel kell újítani.
- A 0161/11 hrsz. telek külterületi jellegét meg kell tartani, a főkaput a helyén kell tartani, annak érdekében, hogy esetleges várakozó forgalom ne zavarja a csomópontot. Az új beépítésre szánt területrészeket lehetőleg a főkapun keresztül javasolt feltárni (kivéve kerékpáros).
- Másik lehetőség, hogy az új telephely részek épületei – ha azok az üzemi rendszertől részben független használatúak (pl.: oktatási épületek) – kerítés nélküli előkerttel kerüljenek kialakítás, s ebben az előkert részben el lehet helyezni személygépkocsikat.

Fentiek összefoglalva elmondható, hogy a tervezett módosítás közlekedési szempontból elfogadható, támogatandó. Az átsorolás alapján várható fejlesztési lehetőségek közlekedési szempontból könnyen kezelhetők.

2. Akácfa utca melletti módosítás

A módosítás Étv. 9.§ (3) bekezdés szerinti véleményezése a Szabályozási terv módosítására is megtörtént 2012 júliusában, az illetés közlekedési szervek a módosítás ellen kifogást nem emeltek. Ld. melléklet).

A jelen tervezés során a HÉSZ illetve a Szabályozási terv nem módosul, csupán a módosított tervlapok beiktatása szükséges. A korábban kiküldött szakági munkarészek nem változnak, azokkal szemben az illetékes államigazgatási szerveknek észrevételük nem volt. A szakági munkarészek kiegészítése tehát a módosításnál nem szükséges.


Nagy Szabolcs
Közlekedéstervező
MKSZ 13-11270

3.6. KÖZMŰVESÍTÉSI ÉS HÍRKÖZLÉSI JAVASLAT

A telkek közművesítettsége megfelelő, illetve a kapcsolódó infrastruktúra fejlesztés megvalósításához szabályozási tervi változtatás nem szükséges. A vezetékekkel kapcsolatos védelmi előírások betartandók

Az 1. terület (OBO) teljesen beállt, közművesített terület, a fejlesztés során iroda-oktatási épület közműigényét a meglévő kapacitás, illetve a belső rendszerek bővítése biztosítani tudja.

A 2- terület az Akácfa utca felől közművekkel ellátott. Jelen HÉSZ módosítás nem igényli a 2009-ben a Településszerkezeti Terv módosításhoz elkészült Közműfejlesztési javaslat kiegészítését, módosítását.

Hírközlés

A tervezett állapot a vezetékek nélküli hírközlés adattovábbítási lehetőségeit nem zavarja, ugyanakkor, a területen az épületeken antennák, berendezések elhelyezhetők (a magasabb istálló épület erre alkalmas lehet).

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 szigorítást nem tartalmaz, a vonatkozó hatályos szakirányú jogszabályok betartandók.

3.7. ÖRÖKSÉGVÉDELME

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

A Pest Megyei Köormányhivatal Érdi Járási Hivatal, Járási Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatal előzetes véleményét nem adott.

A 3.1 és 3.2 fejezetben részletezett két módosítás örökségvédelmi értékeket, régészeti területeket nem érint.

Mivel Örökségvédelmi Hatástanulmány 10 éven belül készült, a módosítások pedig nem érintenek örökségvédelmi értékeket, ezért a Kötv. 66.§-a szerint Örökségvédelmi Hatástanulmány készítése nem indokolt.

„66.§ (1) „Nem kell örökségvédelmi hatástanulmányt készíteni, ha az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8. § (2) bekezdése szerinti véleményezési eljárásban az illetékes államigazgatási szerv véleménye szerint a rendezés alá vont terület örökségvédelmi szempontból nem érintett.”