

BUGYI NAGYKÖZSÉG

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

A 01601/12 HRSZ ALATTI IPARTERÜLETRE VONATKOZÓAN

VÉLEMÉNYEZÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ

A 314/2012. (XI.8.) Kr. 41.§ szerinti Egyszerűsített 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.

Építész:

Igaz Lajos

Város és Ház Bt

Munkatárs:

Szilágyi Eszter

Város és Ház Bt

Budapest, 2015. március

Megbízó: Bugyi Nagyközség Önkormányzat, Somogyi Béla polgármester

TARTALOMJEGYZÉK

BEVEZETÉS.....	3
I. ELŐKÉSZÍTÉS	4
1.1. Tervi előzmények.....	4
1.2. Fejlesztési szándékok	5
II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK.....	7
Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) módosítás (rendelettervezet)	7
Szabályozási terv módosítása	
III. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK	9
A Helyi építési Szabályzat módosításának indoklása	9
MELLÉKLETEK.....	11
Képviselő-testületi határozat	

BEVEZETÉS

A Bugyi Nagyközség egyes területeire vonatkozó településrendezési eszköz módosítás elkészítésére a megbízást a Város és Ház Bt. kapta Bugyi Nagyközség Önkormányzatától 2015 március elején, az OBO BETTERRMANN Ingatlankezelő Kft ipari telephelyét érintő Helyi Építési Szabályzat illetve Szabályozási tervet érintő kisebb módosításokra vonatkozóan.

A telephelyet érintően 2014-ben két módosítás is készült, akkor a meglévő egyéb ipari terület bővítésére került sor két ütemben. A jóváhagyásra 2014 decemberében került sor.

A módosítás célja: a telephely jelentős munkahelyteremtést biztosító fejlesztéseinek helybiztosítása, az építési helyek módosítása, a beépítési mérték kismértékű emelése, a zöldfelületi arány csökkentése, magasraktár elhelyezésének biztosítása.

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. A módosítások Bugyi környezetminőségére nem lesznek kedvezőtlen hatással.

Az OBO BETTERRMANN Ingatlankezelő Kft telephelyére vonatkozó módosítás támogatásáról Képviselő-testület 2015. március 12-i ülésén döntött a 45/2015. (III.12.) sz. K.t. határozattal.

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 „**Egyszerűsített eljárás**” szabályai szerint kerül véleményezésre, ugyanis a módosítás során

- a) a településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra főhálózat nem változik,
- b) nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése,,
- c) nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.

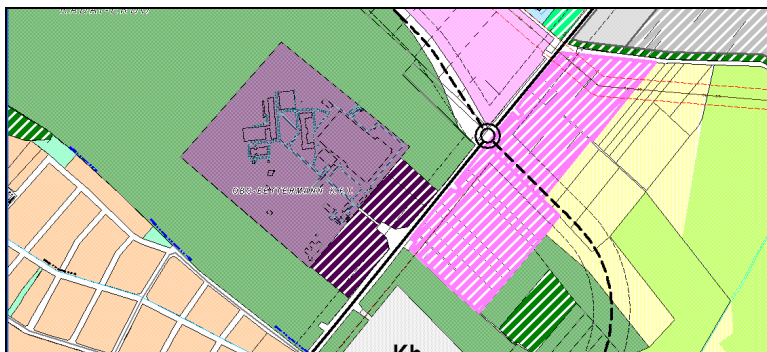
A módosítások a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. Rendelet 45.§ (2) bekezdése alapján az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési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

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

I. ELŐKÉSZÍTÉS

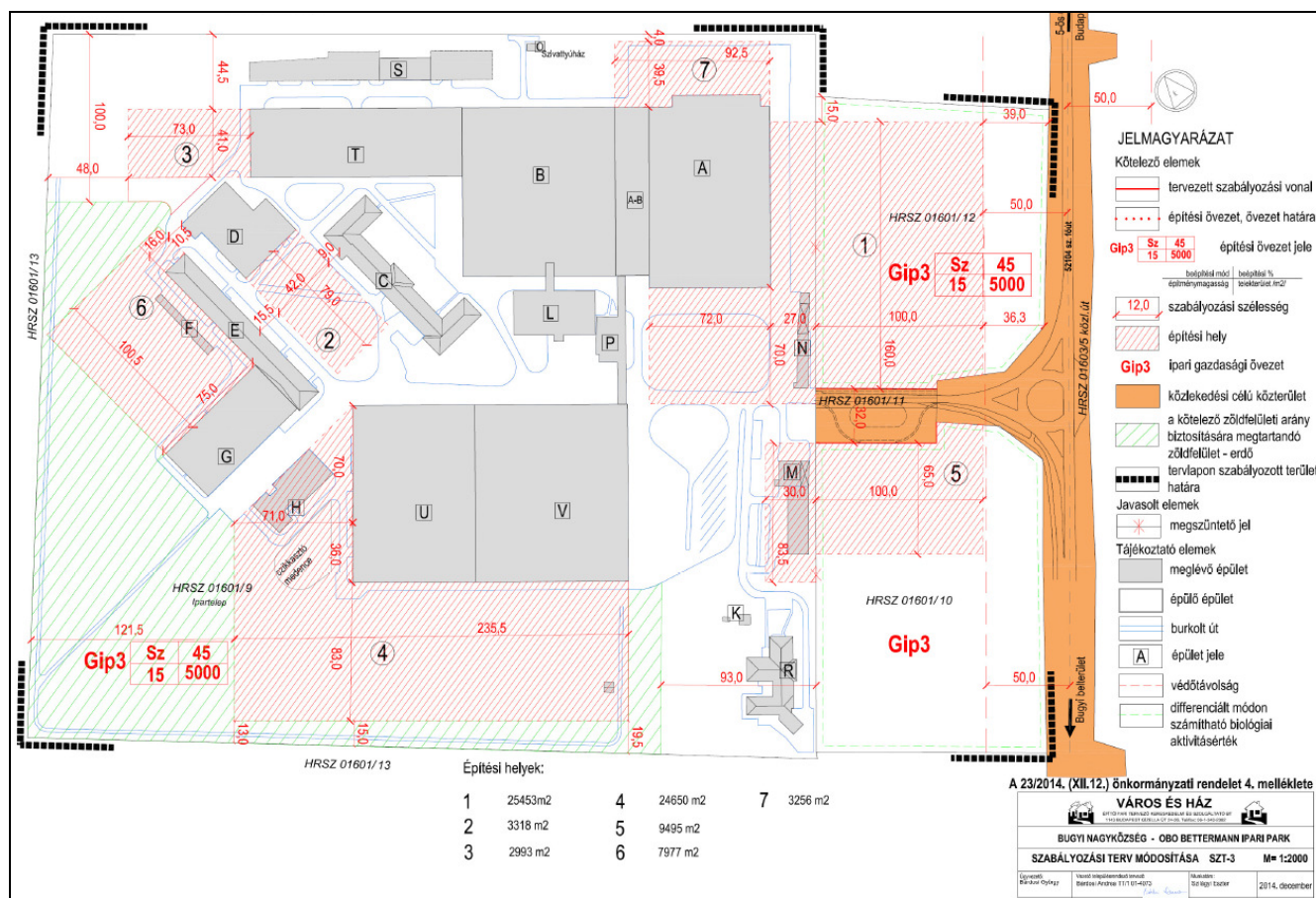
1.1 TERVI ELŐZMÉNYEK

A hatályos **Településszerkezeti tervet** (TSZT) település képviselőtestülete 2009. novemberében fogadta el a 229/2009. (IX.19.) sz. ÖK határozatával, azóta több módosításra is sor került az évek során. (Vezető tervező: Bárdosi Andrea, Lázár Tibor). 2014 júliusában, majd decemberben is elfogadásra került TSZT módosítás, a melynek során többek között az OBO BETTERMANN Ingatlankezelő Kft telephelye bővült két ütemben, azaz a 01601/10 és 01601/12 hrsz-ú – korábban erdőterület besorolású (Ev majd Eg övezetek) telkek is teljes területükkel egyéb ipari területbe kerültek.



Hatályos Településszerkezeti terv részlet

A 23/2009. (XI.25.) sz. rendelettel elfogadott, többször módosított **Helyi Építési Szabályzat** SZT-3 jelű Szabályozási terv melléklete vonatkozik az OBO BETTERMANN Ingatlankezelő Kft telephelyére. Az SZT-3 jelű szabályozási terv is módosult az elmúlt évben két alkalommal, a 2014 decemberében jóváhagyott módosítással (23/2014. (XII.12.) sz. önk. Rendelet) a teljes terület (01601/9, 01601/10, 01601/12 hrsz-ú telkek) Gip3 jelű építési övezetbe tartozik.



Hatályos Szabályozási terv (SZT-3)

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 építményelhelyezés 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	15,0 ²	5000	40	40
Gip4	SZ	30	15,0	5000	40	25

SZ - szabadonálló beépítés

- /4/ Az építmények magassága a megadott értékeknél csak akkor lehet nagyobb, ha azt az alkalmazott üzemi technológia elengedhetetlenül szükségessé teszi.
- /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.
- /6/ Az építési övezetekben a minimális zöldfelületi arálynak megfelelő zöldfelületet háromszintű növényzet telepítésével kell kialakítani, melyen belül a telekhatárok mentén fa- és cserjesor telepítése kötelező.
- ³/7/⁴ A Gip3 építési övezetre vonatkozó előírások a következők:
- Az építési övezet területén új épületet elhelyezni a Szabályozási terven jelölt építési helyeken belül lehet, épületnek nem minősülő építmény 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.
 - A Gip3 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.

1.2. FEJLESZTÉSI IGÉNYEK, BEÉPÍTÉSI, VÁLTOZTATÁSI SZÁNDÉKOK

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. Ennek érdekében növelte a telephely méretét a tavalyi módosítások révén, melynek során két szomszédos telek (01061/10, 01061/12 hrsz) is egyéb ipari területbe került, így a korábbi 19,5 ha-os telephely (01061/9 hrsz) összesen 24,76 ha-ra nőtt, vagyis a telekösszevonás is megtörtént.

Az új munkahelyeket teremtő fejlesztések megvalósításának érdekében az újonnan Gip3 övezetbe került területen, a bekötő úttól északra fekvő területen építési engedélyt adtak be egy iroda- és oktatóközpont épületre, melynek építése hamarosan megkezdődhet.

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

² Módosította a 23/2014. (XII.12.) önk. rendelet, hatályos 2015. január 12-től

³ Módosította a 9/2014. (VII.25.) sz. önk. rendelet, hatályos 2014. augusztus 25-től

⁴ Módosította a 23/2014. (XII.12.) önk. rendelet, hatályos 2015. január 12-től



Látványterv az új Fórum és oktatóközpontról

Új igényként jelentkezett azonban egy kb. 32 m magas „magasraktár” építésének igénye, mely a különleges logisztikai igények miatt vált szükségessé. Emellett egyes építési helyek méretét is növelni szükséges. Mindezek mellett rövid távon tervezett fejlesztések miatt a beépítési mérték kismértékű emelését, és ezzel párhuzamosan a zöldfelületi mérték csökkentését is kérelmezték.



Földhivatali alaptérkép 2014

II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

**Bugyi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testületének
../2015 (.....) 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), 41.§-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. § Jelen rendelet 1. számú melléklete az SZT-3 jelű Szabályozási Terv, amely a Rendelet 1. § (3) bekezdés f) pontja helyébe kerül.

2. § (1) A Rendelet 12.§ (3) bekezdésében szereplő táblázat helyébe az alábbi táblázat kerül:

„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	50	15,0*	5000	40	25
Gip4	SZ	30	15,0	5000	40	25

SZ - szabadonálló beépítés

*: magasraktár elhelyezése esetén a magasraktár legnagyobb építménymagassága a 12. § (7) bekezdés a) pont szerinti

(2) A Rendelet 12.§ (7) bekezdése a) pont helyébe a következő pont kerül:

„a) Az építési övezet területén új épületet és épületnek nem minősülő max. 35 m építménymagasságú **magasraktárt** elhelyezni a Szabályozási terven jelölt építési helyeken belül lehet, **egyéb** épületnek nem minősülő építmény építési helyen kívül is elhelyezhető.”

3.§ Záró rendelkezések

- (1) Jelen rendelet a jóváhagyását követő 15. napon lép hatályba, előírásait a hatályba lépését követően indult ügyekben kell alkalmazni.
- (3) Jelen rendelet a hatálybalépését követő napon hatályát veszti.

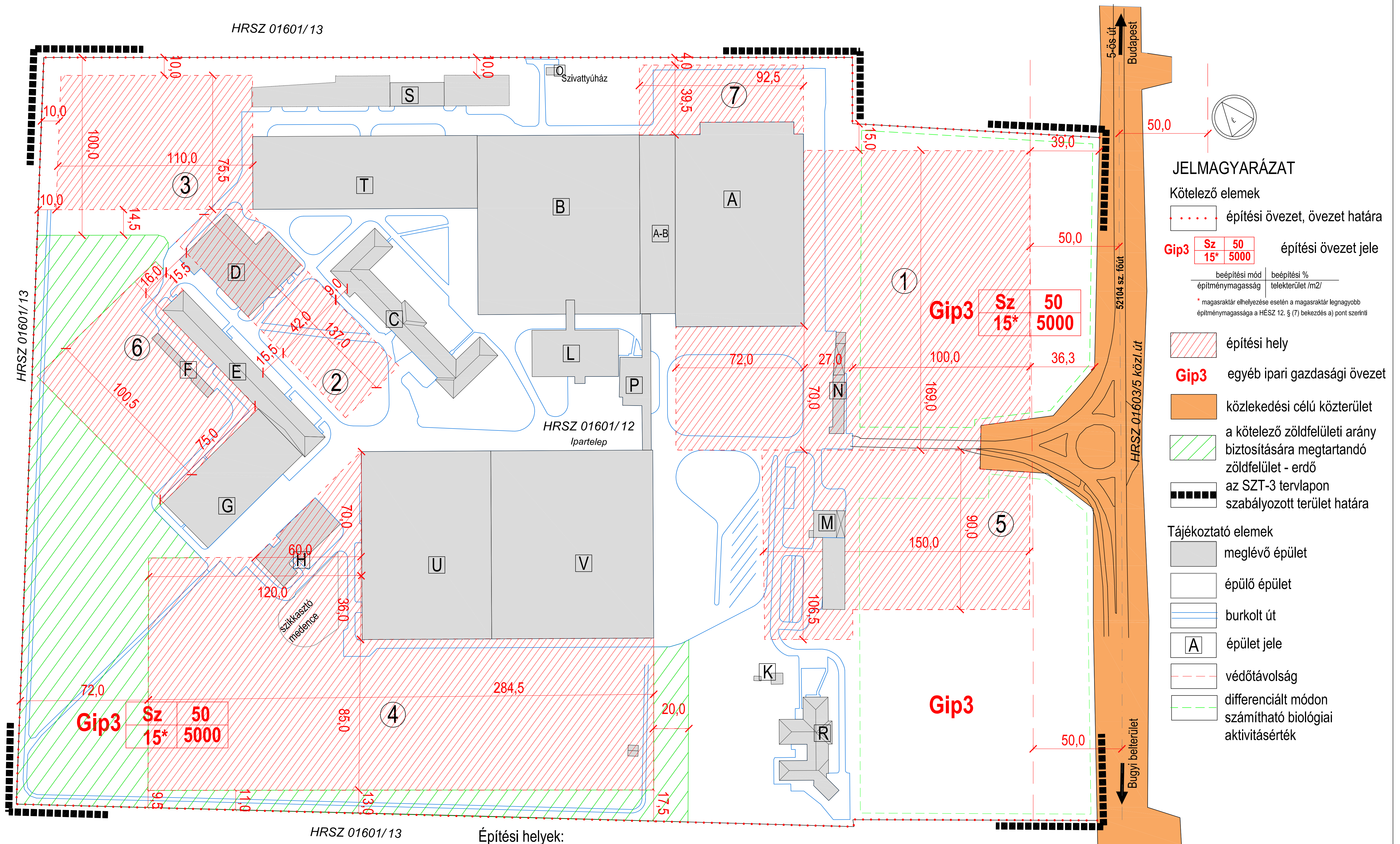
Bugyi, 2015

Somogyi Béla
polgármester

Szatmári Attila
jegyző

Kihirdetés napja:

Szatmári Attila
jegyző



Építési helyek:

1	26112m ²	4	31637 m ²	7	3256 m ²
2	5646 m ²	5	14026 m ²		
3	8305 m ²	6	7977 m ²		

A .../2015. (...) önkormányzati rendelet 1. melléklete

VÁROS ÉS HÁZ ÉPÍTŐIPARI TERVEZŐ KEREKEDELMŰ ÉS SZOLGÁLTATÓ BT 1143 BUDAPEST GIZELLA UT 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 településszerelő tervező: Bárdosi Andrea TT/1 01-4073	Munkatárs: Szilágyi Eszter	2015. március

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL

III. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

A Helyi Építési Szabályzat módosításának indokolása

2014-ben jóváhagyásra került a telephely bővítését is érintően két településrendezési eszköz módosítás is, melynek során az OBO BETTERMANN Ingatlankezelő Kft 01061/9 hrsz-on lévő ipari telephelye több mint 5 ha-os területtel bővült. A meglévő ipartelep és az Ócsai út közötti két telek (01061/10, 01061/12 hrsz) valamint a köztük lévő keskeny bekötő út már összevonásra került a meglévő telephellyel, mely a 01061/12 hrsz-ra módosult. Az egyéb ipari terület Gip3 építési övezetének területe így összesen 24,76 ha. (247.569 m²). A helyszínrajzot ld. a 6. oldalon.

A 2014 év végi jóváhagyású, telephelyet érintő bővítés egyik fő indoka az volt, hogy a cég egy oktatóközpont elhelyezését tervezte. Ennek építési engedélyezése már folyamatban van, az építkezés néhány hónapon belül megkezdődhet.

A dinamikusan fejlődő cég máris új fejlesztéseket tervez, ugyanakkor figyelembe vette azt a tény is, hogy a jelenlegi jogszabályok alapján 2016-ban már csak a teljes településre vonatkozó felülvizsgálattal módosulhatna a jelenleg hatályos szabályozási terv, ezért kereste meg újabb, távlati fejlesztéseket is figyelembe vevő módosítási igényeivel Bugyi Nagyközség önkormányzatát.

A módosítás a fejlesztési igények alapján a következőkre terjed ki:

- **A beépítési mérték emelése.**
A beépítés mértéke a Gip3 építési övezetben a hatályos HÉSZ szerint 45 %. A jelenlegi beépítés kb. 26 %. A hatályos Szabályozási terven jelölt építési helyek beépítése esetén a beépítési mérték várhatóan megközelíti a 45 %-ot, így biztonsági szempontból indokolt az építési övezetben az OTÉK szerinti egyéb ipari területen megengedhető 50 %-ot előírni.
- **A zöldfelületi mérték csökkentése**
A Gip3 építési övezetben a hatályos HÉSZ szerint a minimális zöldfelület értéke 40 %, valójában a 45 %-os beépítési mérték teljesítése esetén már ez nehezen teljesíthető, hiszen jelenleg is elég sok a burkolt felület. A jelenlegi zöldfelület aránya kb. 56 %. Az előző pont szerinti 50 % beépíthetőség megengedése miatt indokolt a zöldfelületi mérték 25 %-ra való csökkentése. Előnyös, hogy a telephelyen belüli kisebb, zöldfelülettel rendelkező teresedések mellett megmarad a telken belüli erdőfelület, a tavalyi évben történt bővítés déli területén pedig további nagyobb parkosított terület létrehozása tervezett.
- **Magasraktár építésének biztosítása**
A cég tevékenységéhez szükségessé vált a speciális logisztikai igények miatt egy ún. magasraktár építése. A cégcsoport hollandiai telephelyén a közelmúltban létesült magasraktár rendkívül kedvező feltételeket teremtett, így ehhez hasonlókat szeretnének a magyarországi telephelyen is létesíteni. A tervezett magasraktár létesítési helye még nem konkretizálódott, de valamely építési helyen kerülne elhelyezésre, kb. 32-34 m-es építménymagassággal. Ez a magasság bár csaknem 20 m-el meghaladja az eddigi legmagasabb épület párkánymagasságát, de a nagy kiterjedésű ipari létesítmény területén a településképet illetve a tájképet jelentősen nem befolyásolja.
- **Építési helyek módosítása**
A fejlesztési igények az utóbbi években egyre nőnek az Obo Bettermann Ingatlankezelő Kft telephelyén, így az építési helyek többször módosultak, általában nagyobb építési lehetőséget adva. A jelen módosításban is kérés az építési hely területének növelése. A 2-es építési hely a D jelű épület területével bővül, miután az a közeljövőben elbontásra kerül. A 3-as építési helyet a telekhatárok irányába kéri bővíteni, a 10 m-10 m oldalkert betartásával. A 4-es építési hely a hátsó telekhatár felé bővül kb. 50 m-el, a meglévő „U” épület vonalától mintegy 120 m-re kerülne az építési hely határa, a másik irányban is 2 m-el közelebb kerül a telekhatárhoz. Módosul az 5-ös építési hely határa is a tervezett új porta épület még nem eldöntött elhelyezése miatt, így az építési hely határa az 1-es építési hely határáig tart. Az „M” jelű épületet magába foglaló 5-ös építési hely az előtte húzódó útig meghosszabbításra kerül.

- **A telephely bejárata környéki szabályozás korrekciója**

A végrehajtott telekösszevonás során összevonásra került az Ócsai út menti két nagyobb terület (01061/10 és 01061/12 hrsz) az eredeti telephellyel (01061/9 hrsz) mellett a telephely bejárata előtti bekötő úttal (01061/11 hrsz). Ennek következtében a bekötő út közlekedési területi szabályozása a továbbiakban nem indokolt, ezzel összhangban módosul a szabályozási terv. A jelenlegi szabályozási terven ábrázolt 32 m széles közterület helyén várhatóan buszparkoló létesül, az 5-ös építési hely az előzőek szerint módosul.

- **Technikai jellegű módosítások**

A módosuló szabályozási elemeknek megfelelően a szabályozási terv jelmagyarázatából törlésre kerül a „tervezett szabályozási vonal”, a „szabályozási szélesség” és a „megszüntető jel”. Az építési helyek a fentiek szerint módosulnak, természetesen módosulnak ezzel párhuzamosan az építési helyek kótái és területe. A módosítások a szabályozási terven „differenciált módon számítható biológiai aktivitásérték” –el jelölt területet nem érintik. Az építési övezet jele az HÉSZ módosítással összhangban kerül feltüntetésre. (legnagyobb építménymagasság mértéke „15* „)

A fentiek miatt a HÉSZ 12. § (3) bekezdésében található táblázatban a Gip3 építési övezetében a legnagyobb beépítés mértéke és a legkisebb zöldfelületi arány módosul.

A magasraktár építési igénye miatt a szabályozási terven jelölt építési helyeken indokolt megengedni a kért, 35 m-es építménymagasságot. Az erre vonatkozó új szabállyal a 12. § Gip3 építési övezetre vonatkozó (7) bekezdése kiegészül egy új e) ponttal.

A jelen módosítások a meglévő – már ipari telephelyen belül történnek, új területeket nem vesznek igénybe.

A módosítások így védett természeti területet, védelemre érdemes természeti értéket az országos ökológiai hálózat övezeteit nem érintenek

Az üzem tevékenysége – a magas szintű technológia alkalmazása révén - környezetvédelmi konfliktust nem okoz. A tervezett fejlesztések sem lesznek kedvezőtlen hatással Bugyi környezetminőségére.

A jelen módosítások a közlekedési, közmű és hírközlési feltételeket nem változtatják meg, így ezekre külön munkarész kidolgozása nem indokolt, a hatályos tervhez készült Alátámasztó szakági munkarészek kiegészítésére nincs szükség.

MELLÉKLET

**Bugyi Nagyközség Önkormányzata**

2347 Bugyi, Beleznay tér 1.

Tel.: 29-547-502, Fax: 29-348-464

J E G Y Z Ő K Ö N Y V I K I V O N A T

Készült, a Bugyi Polgármesteri Hivatalban a helyi Önkormányzat Képviselőtestületének **2015. március 12-én** megtartott soros ülésen felvett jegyzőkönyvből.

Képviselőtestület tárggyal kapcsolatban az alábbi határozatot hozta 9 igen szavazattal:

45/2015.(III. 12) Kt. határozat

Bugyi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete az OBO Bettermann Kft Bugyi Nagyközség településrendezési terv módosítására vonatkozó 2015. március 04-én kelt kérelmét megismerte. A kérelem ismeretében Bugyi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete

- 01601/12 hrsz-ú területen magasraktár építését max. 35 m-es építménymagassággal
- 01601/12 hrsz-ú terület építési helyének módosítását
- 01601/12 hrsz-ú terület beépítésének 50%-ra történő emelését

támogatja.

Határidő: 30 nap

Felelős: Somogyi Béla - polgármester

kmf.

Somogyi Béla
polgármester sk.

Szatmári Attila
jegyző sk.

A kivonat hiteles!

Bugyi, 2015. március 13.

