

Tervmódosítással kapcsolatos előzmények: A tervmódosítás részterületeit az Önkormányzat kiemelt fejlesztési területté nyilvánította, amely értelmében a jelen terv Partnerségi/lakossági egyeztetését követően ún. tárgyalásos eljárással Pest Megyei Kormányhivatal Állami főépítésze egyeztető tárgyalás keretében véleményeztetni a tervet az érdekelt államigazgatási szervekkel.

1.sz. tervmódosítás - BUGYI HÉSZ ÉS SZT MÓDOSÍTÁS A Lasselsberger-Knauf Kft. 746 hrsz, Gip-1 építési övezetű területére

A tervezési munka célja és feladata:

A tervezési munka a Lasselsberger-Knauf Kft. 746 hrsz, Gip-1 építési övezetű területére terjed ki.

A Társaság a tulajdonában lévő gyárak területén építőipari termékek gyártása érdekében vakolatgyárának bővítését tervezi.

A jelenleg hatályos HÉSZ a Gip-1 építési övezetben 35 %-os beépíthetőséget enged. A 746 hrsz telek területe 69 259 m², amelyen a meglévő beépítés 5 287 m², azaz a jelenlegi beépítettség 7,6 %, tehát közel 1/5-e csak a megengedett értéknek. Azonban a területre hatályos Gip-1 építési övezet a minimális zöldfelület mértékét 40 %-ban rögzíti, amely értéket a jelenlegi 40,2 % zöldfelületi fedettség értéke éppen csak, de meghalad. Ennek okán a bővítést annak ellenére, hogy a jelenlegi beépítettség mértéke az építési övezet által előírt beépítésnek csupán töredéke (1/5-e), a zöldfelületi minimum betartása akadályt jelent a meglévő beépítés tervezett bővítésének.

Miután a Gip-1 építési övezet a jelen tervezési területen kívül több területre is vonatkozik, így a 746 hrsz területre egy új **Gip-5** építési övezet kerül megállapításra. A bővítés megvalósítása érdekében szükséges a 746 hrsz területet az új Gip-5 építési övezetben előírt zöldfelületi minimumot 35%-ra csökkenteni (amely OTÉK eltérés kérelemmel lehetséges az alábbiak szerint).

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) a "jelentős mértékű zavaró hatású ipari gazdasági terület"-Gip beépítési legnagyobb mértékét: 30 %-ban, a zöldfelület legkisebb mértékét 40 %-ban határozza meg. Meg kell viszont jegyezni, hogy Bugyi Helyi Építési Szabályzata 12.§ (2) bek. táblázatában a Gip-1 építési övezet paraméterei között a zöldfelületet min 40%-ban, a beépíthetőséget pedig 35 %-ban (azaz az OTÉK értéken felül) határozza meg. A Társaság által kért zöldfelületi minimum csökkenését tehát az OTÉK nem teszi lehetővé, azonban az OTÉK által meghatározott értéktől kivételesen indokolt esetben (jelen eset is tekinthető ennek) az állami főépítész engedélyével el lehet térni az előírt értékektől. Jelen esetben a területre vonatkozó HÉSZ módosítás államigazgatási egyeztetési eljárása során a módosítás tervanyaga mellé az OTÉK 111.§ (2) bekezdése szerinti OTÉK alóli eltérési kérelmet szükséges benyújtani.

A HÉSZmódosítás során tehát a 746 hrsz területre vonatkozó új **Gip-5** építési övezetre a beépítési % csökkentésre kerül 25%-ra és a zöldfelületi minimum érték OTÉK-tól való eltérés kérelemben 35 %-ra csökkentésre kerül. Azaz az 5% zöldfelületi csökkentés mellett a beépítési % 5 %-os csökkentése történik (ill. jelen esetben a 10 %-ot, hiszen a beépítési jelenleg 35 %, pedig csak 30% lehetne az OTÉK szerint.) A HÉSZ módosítást során a területre jelenleg hatályos Gip1 építési övezet egyéb előírásai megtartásra kerülnek, csupán a beépítési % és a zöldfelületi minimum kerül módosításra az újonnan kialakításra kerülő új **Gip5** építési övezetben lásd az alábbiakban kék színnel.

A Helyi Építési Szabályzat módosítás rendelet-tervezetének KIVONATA az alábbi, amely kiegészül az újonnan tervezett Gip-5 építési övezettel:

Ipari terület (Gip)

12. §.

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

/2/ Az építési övezetben az építmény-elhelyezés feltételei a következők:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK						
övezeti jele	beépítés módja	legnagyobb beépítettsége %	épületek legnagyobb építmény-magassága (m)	legkisebb területe m ²	Legkisebb telek-szélesség	minimális zöldfelületi aránya %
Gip1	SZ	35	8,0	2500	40	40
Gip2	SZ	30	7,5	3000	40	40
Gipe3	SZ	45	15,0*	5000	40	40
Gip4	SZ	30	15,0	5000	40	25
Gip5	SZ	35-25	8,0	2500	40	40 35**

SZ:szabadonálló beép., Gip: ipari gazdasági terület, Gipe: egyéb ipari gazd. terület, **:OTEK eltérési engedéllyel

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

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

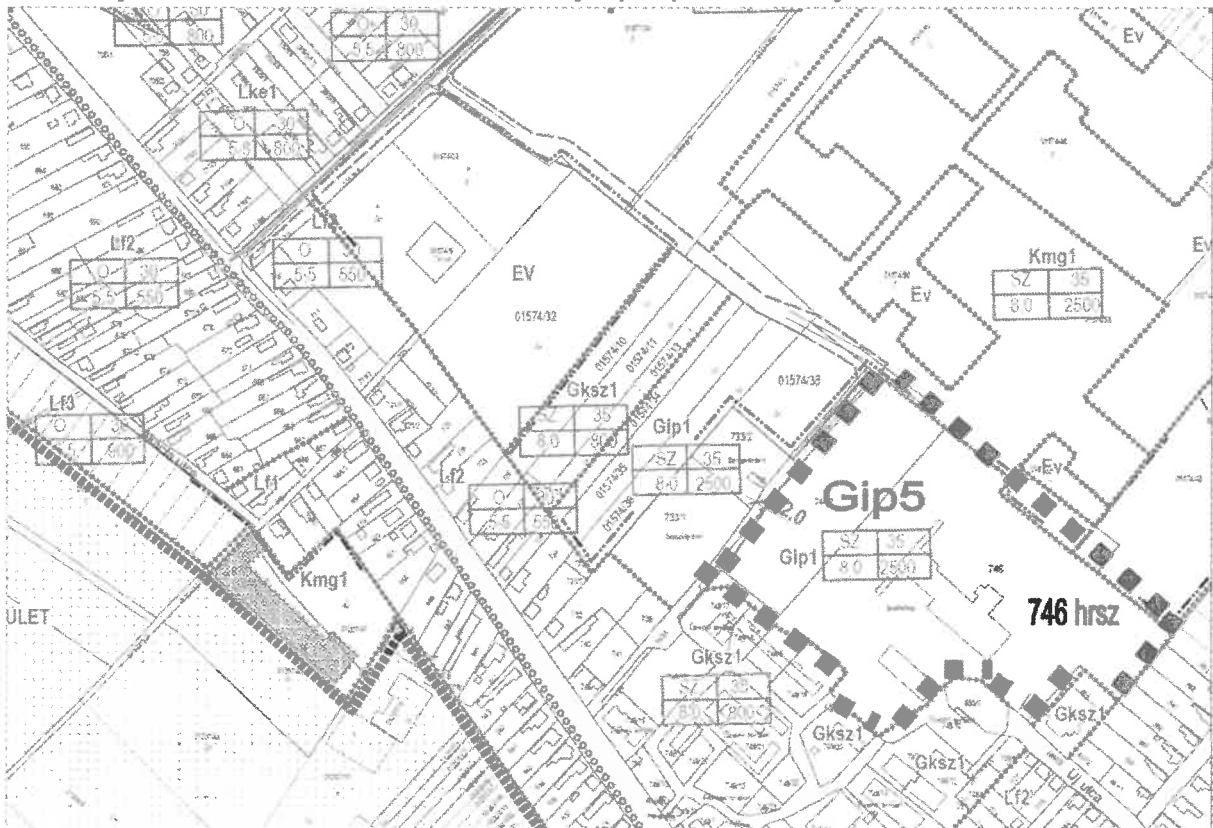
- előkert: 8,0 m,
- oldalkert: 5,0 m
- hátsóker: 5,0 m
- az építési helyen kívül eső épület, épületrész a meglévő kubatúrán belül felújítható, átalakítható, de csak az építési helyen belül bővíthető.

HÉSZ módosítás:

(9) A **Gip5** építési övezetben az építési hely határainak meghatározásánál a következőket kell figyelembe venni:

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

A Szabályozási terven történő módosítás az új Gip5 építési övezet jele vonatkozásában történik:



2.sz. tervmódosítás - BUGYI HÉSZ ÉS SZT MÓDOSÍTÁS A Truck Trio Kft. területére (749/16 hrsz)

A tervezési munka célja és feladata:

A 2370 Dabas Fő u 69. székhelyű, szilárd ömlesztett áru szállításával foglalkozó TRUCK TRIO KFT. 2347 BUGYI Vasvári Pál u.2. szám alatti, 6-7 éve vásárolt 749/16 hrsz, 3760 m² terület nagyságú telken új székhely létesítését tervezi egy nagyobb lélegzetvételű beruházás keretében. A projekt keretében egy új javító-műhely épület (359,90 m² hasznos alapterületű csarnok, iroda) kerül felépítésre ipari gépek javítása céljára. A kivitelezés során azonban kiderült, hogy a tervezett relatív kis beépítés (382,95 m² – kb.10%) mellett a telken belüli nyerges kamionokkal történő mozgás és parkolás érdekében nagyobb a térburkolat kialakítása szükséges, amely által a telek zöldfelületi fedettséges 20,3 %-os lenne, ez azonban alatta van a telekre hatályos Gksz1 építési övezetben meghatározott min. 40 %-os zöldfelületi fedettség értékének. A 40% zöldterület megtartása az épületek körül lehetetlenné teszi a teherautók biztonságos és zökkenőmentes közlekedését a munkavégzés gördülékenységét.

Miután a projekt eredményei által a foglalkoztatottság és a cég versenyképessége nő, az önkormányzat számára támogatható a beruházás elősegítése érdekében a HÉSZ módosítása, ezen 749/16 hrsz területre.

A tervezett projekt beépítési paraméterei kérelmező – tervrajzi - adatszolgáltatása szerint zöldfelület: 3760,00 -3006,74= 753,23 m², ebből számított zöldterületi mutató: $(753,23/3760) \times 100 = 20,03 \%$,

A tervezési feladat: HÉSZ módosítás során a területre egy, a csupán e területre vonatkozóan kialakításra kerülő új **Gksz5** építési övezet kerülhet megállapításra. Ezen új építési övezet a „legkisebb zöldfelület aránya” kivételével megtartja a területre jelenleg hatályos beépítési előírásokat.

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) által a kereskedelmi szolgáltató gazdasági területen a zöldfelület legkisebb mértékét 20 %-ban állapítja meg, azaz a jelen módosítási kérelemben benyújtott számítás szerint kérelmezett legkisebb zöldfelületi érték 20,03 %, amely teljesíthető a terület új Gksz5 építési övezetbe történő átsorolással, amely során a területre jelenleg hatályos beépítési előírások megtartásra kerülnek, kivéve a zöldfelületi minimum előírását, amely 20 %-ban kerül megállapításra.

A HÉSZ módosítást során a területre jelenleg hatályos Gksz1 építési övezet egyéb előírásai megtartásra kerülnek, csupán a zöldfelületi minimum kerül módosításra az újonnan kialakításra kerülő Gksz5 építési övezetben lásd az alábbiakban kék színnel.

A Helyi Építési Szabályzat módosítás rendelet-tervezetének KIVONATA az alábbi, amely kiegészül az újonnan tervezett Gksz-5 építési övezettel:

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)

11. §.

- /1/ Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület a Szabályozási Terveken Gksz jellel szabályozott területfelhasználási egység, ahol mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület, raktározás, kereskedelem, vendéglátás, szolgáltatás (szolgáltatással összefüggő olyan ipari tevékenység, melynek a környezeti terhelése nem haladja meg a lakóterületre előírt környezetvédelmi normákat) céljára szolgáló épület, iroda, üzemanyagtöltő, valamint kivételesen *nem gyermekelhelyezésre* és betegápolásra szolgáló egészségügyi, oktatási, szociális épület, vagy egyéb közösségi szórakoztató funkciójú épületek, építmények is elhelyezhetők. Üzemanyagtöltő kizárólag csak Gksz2 jelű övezetben helyezhető el.
- /2/ Az építési övezetben az építmény elhelyezés feltételei a következők:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK						
övezeti jele	beépítés módja	legnagyobb beépítettsége %	épületek legnagyobb építmény-magassága (m)	legkisebb területe m2	Legkisebb telek-szélesség	minimális zöldfelületi aránya %
Gksz1	SZ	35	8,0	800	30	40
Gksz2	SZ	35	8,0	2500	30	40
Gksz3	SZ	35	8,0	2000	30	40
Gksz4	SZ	40	8,0	2500	30	40
Gksz5	SZ	35	8,0	800	30	40 20

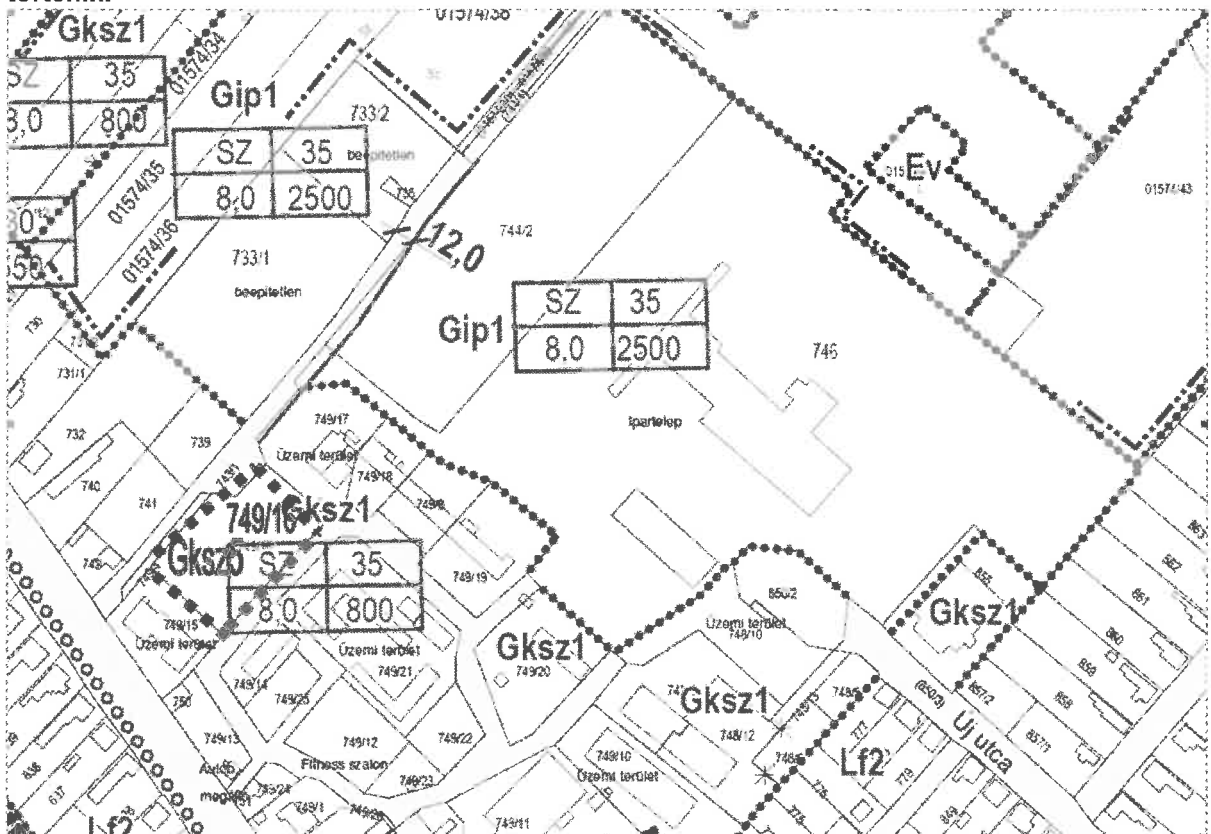
SZ- szabadonálló beépítés

/3/ Az építési hely határainak meghatározásánál a következőket kell figyelembe venni:

Előkert: 8,0 m
 Oldalkert: 6,0 m
 Hátsókert: 6,0 m

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

A Szabályozási terven történő módosítás az új Gksz5 építési övezet jele vonatkozásában történik:



3.sz. termódosítás - BUGYI HÉSZ ÉS SZT MÓDOSÍTÁS

A Munkácsy utca és Teleki utca által határolt Lf1 építési övezet területén

A tervezési munka célja és feladata:

Az Önkormányzat döntést hozott arról, hogy az 1/2019 (II.15.) önkormányzati rendelettel az Lf1 építési övezet legkisebb telekterületét 400 m² módosította. Az ekkora telken viszont a meglévő 30 % beépíthetőség nem biztosít kellő nagyságú beépítettséget, illetve a meglévő lakóházak bővítését nem teszi lehetővé. Ezért az Önkormányzat az Lf1 övezeti előírást újból módosítani kívánja, hivatkozással a legkisebb telekterülethez tartozó beépíthetőségre. A módosítás a Munkácsy utca és a Teleki utca által határolt lakóterületre készül, amely ezen okból új Lf1* építési övezeti jelet kap.

Tehát a Munkácsy utca és Teleki utca által határolt Lf1 építési övezet területén az Lf1 építési övezetben meghatározott beépítésintenzitás 30 %-ról 35 %-ra módosul. Miután az OTÉK a kertvárosias lakóterületen engedi jelenleg a legmagasabb 35 % beépítési %-ot, így az érintett területe OTÉK eltérés kérelmével az e területre vonatkoztatott falusias építési övezetben történik a 35 % beépíthetőség szabályozása, egy az e területre újonnan kialakításra kerülő új Lf1* építési övezetben.

A Helyi Építési Szabályzat módosítás rendelet-tervezetének KIVONATA az alábbi, amely kiegészül az újonnan tervezett Lf1* építési övezettel:

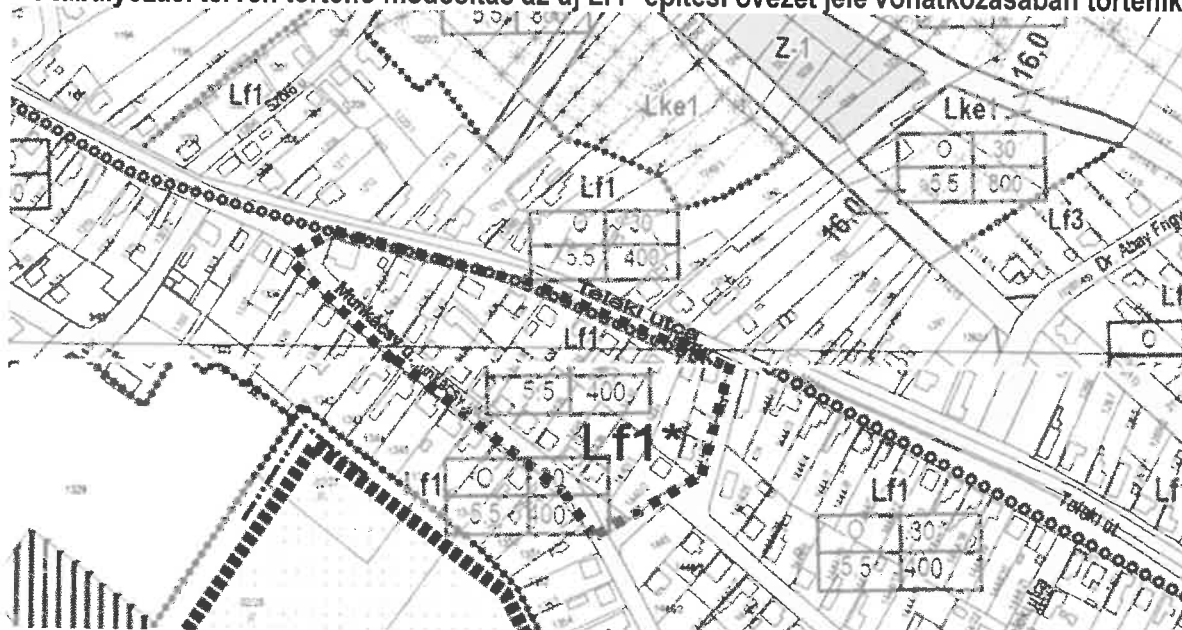
Falusias lakóterület

7. §.

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

AZ ÉPÍTÉSI TELEK					
övezeti jele	beépítés módja	legnagyobb beépítettsége %	épületek legnagyobb építménymagassága (m)	legkisebb területe m ²	minimális zöldfelületi aránya %
Lf1	O	30	5,5	400	50
Lf2	O	30	5,5	550	50
Lf3	O	30	5,5	900	50
Lf4	SZ	30	5,5	700	50
Lf1*	O	30-35	5,5	400	50

A Szabályozási terven történő módosítás az új Lf1* építési övezet jele vonatkozásában történik:



Tisztelettel várjuk írásban észrevételeiket!

Bugyi, 2021. május 17.



Nagy András Gábor
polgármester