

1.sz. tervmódosítás - BUGYI HÉSZ ÉS SZT MÓDOSÍTÁS A Lasselsberger-Knauf Kft. 746 hrsz, Gipe-5 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 „**egyéb ipari gazdasági területfelhasználás**” és **Gipe5** építési övezet kerül megállapításra. A bővítés megvalósítása érdekében szükséges a 746 hrsz területet az új Gipe5 építési övezetben előírt zöldfelületi minimumot 35%-ra csökkenteni. Az új övezetben az építménymagasság 15 m-re kerül módosításra.

A HÉSZmódosítás során tehát a 746 hrsz területre vonatkozó új **Gipe5** építési övezetre a beépítési % csökkentésre kerül 25%-ra a zöldfelületi minimum érték 35 %-ra csökkentése mellett. Azaz a zöldfelületi csökkentés mellett a beépítési % csökkentése történik. 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 **Gipe5** építési övezetben lásd az alábbiakban kék színnel.

A Helyi Építési Szabályzat módosítás rendelet-tervezetének KIVONATA az alábbi, amely kiegészül az újonnan tervezett Gipe5 építési övezettel:

Ipari terület (Gip)

12. §.

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

1/2/ Az építési övezetben az építmény-elhelyezés feltételei a következők:

| AZ ÉPÍTÉSI TELEK | | | | | | |
|------------------|----------------|----------------------------|---|-----------------------------------|---------------------------|---------------------------------|
| övezeti jele | beépítés módja | legnagyobb beépítettsége % | épületek legnagyobb építménymagassága (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 |
| Gipe5 | SZ | 25 | 15,0 | 2500 | 40 | 35 |

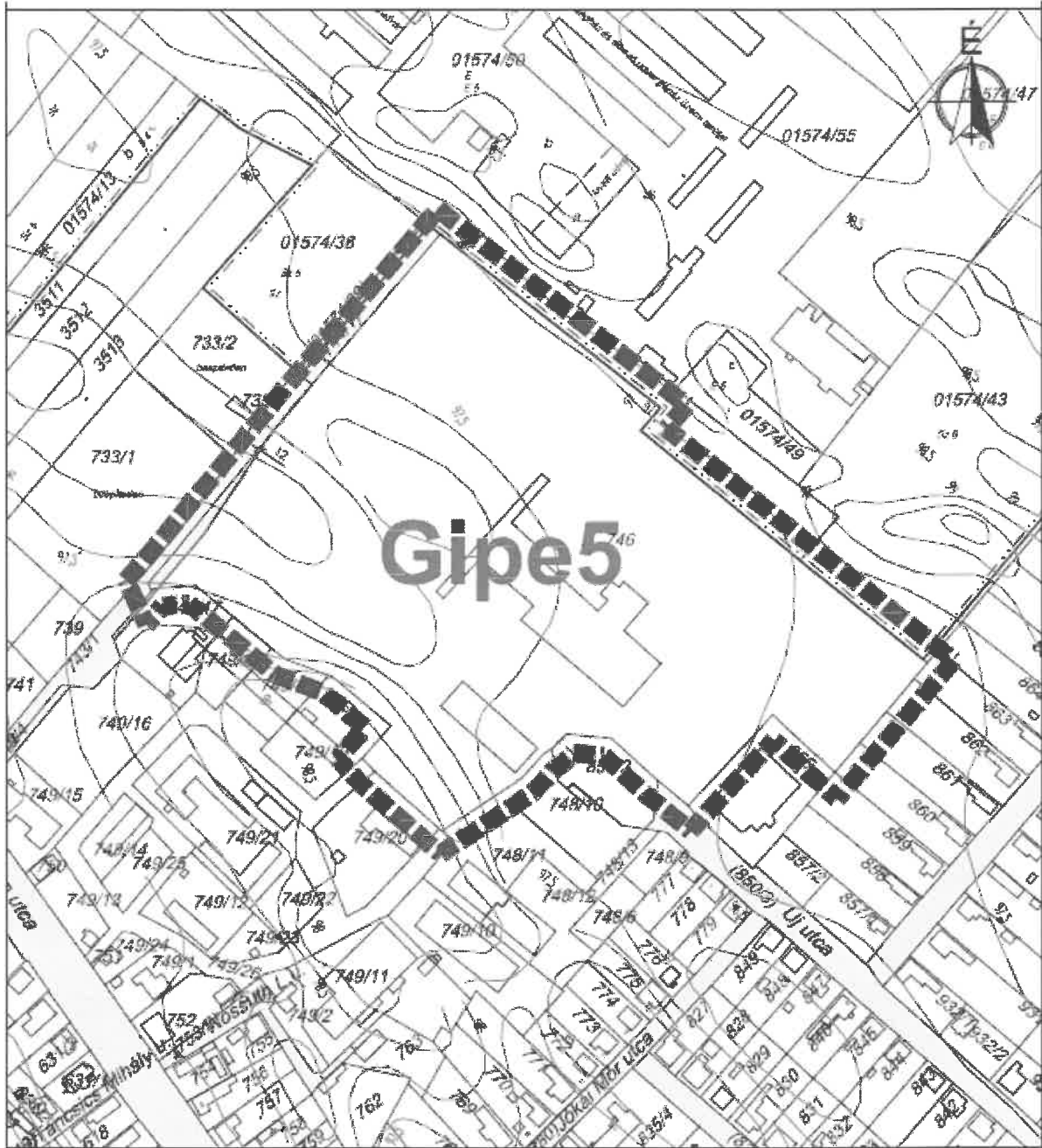
SZ:szabadonálló beép., Gip: ipari gazdasági terület, Gipe: egyéb ipari gazd. terület,

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

HÉSZ módosítás:

(9) A **Gipe5** építési övezetben az építési hely határainak meghatározásánál a következőket kell figyelembe venni:

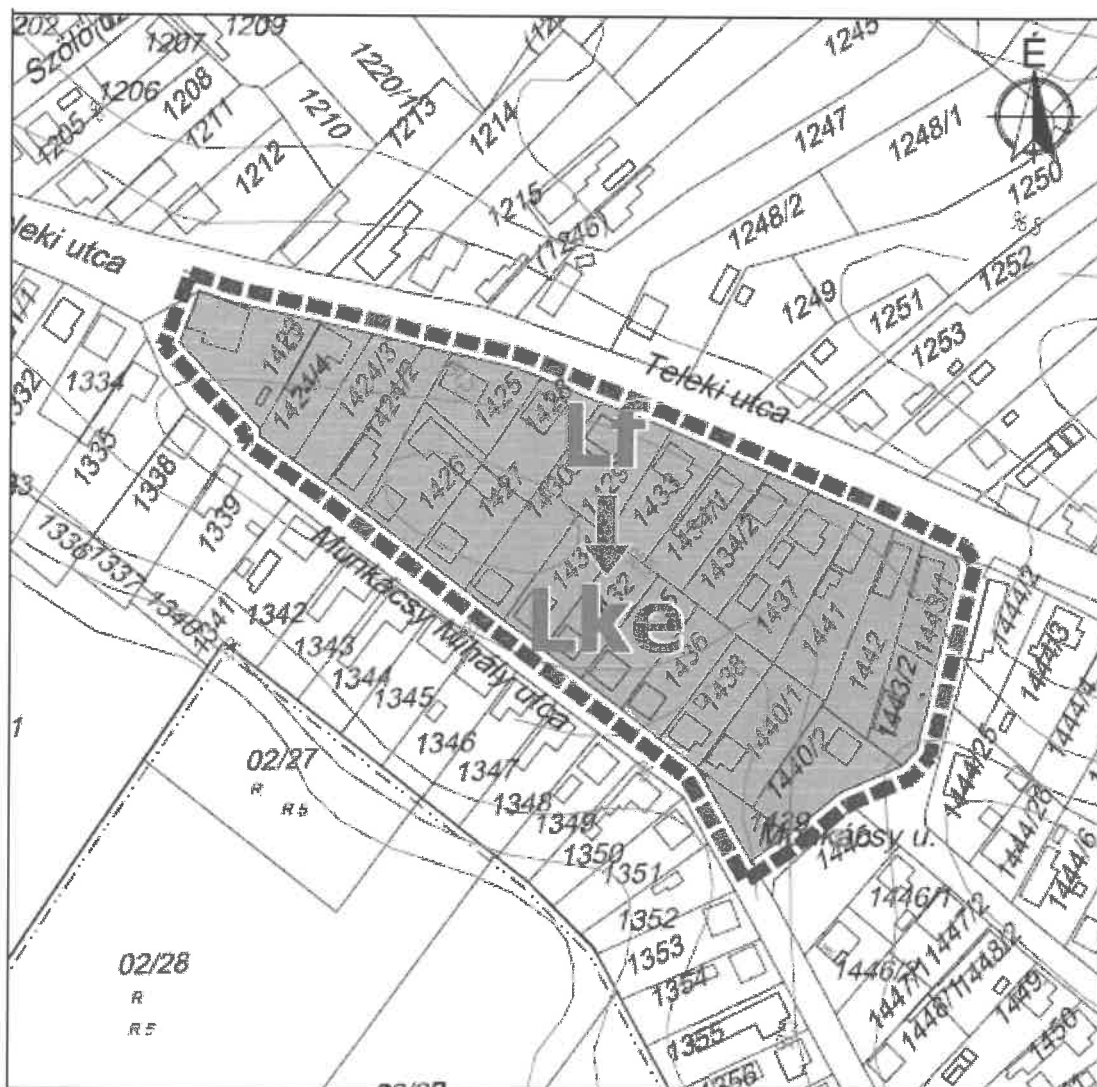
- a) előkert: 8,0 m,
- b) oldalkert: 5,0 m
- c) hátsókert: 5,0 m



2.sz. termódosítás - BUGYI HÉSZ ÉS SZT MÓDOSÍTÁS A Munkácsy utca és Teleki utca által határolt Lke5 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 a 2,2 ha terület nagyságú Munkácsy utca és Teleki utca tömbjére hatályos Lf1 építési 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 során a terület átsorolásra kerül „kertvárosias lakóterület” területfelhasználásba és új **Lke5** építési övezetbe. Tehát a Munkácsy utca és Teleki utca által határolt Lf1 építési övezet területén a jelen módosítás keretében tervezett Lke5 építési övezetben meghatározott beépítésintenzitás 35 %-ban kerül megállapításra. (Ezen módosításhoz az állami főépítész részére ún. OTÉK eltérés kérelem kerül megfogalmazásra annak érdekében, hogy az ún. ÚJ OTÉK szerinti 35%-os beépítés érvényesíthető legyen már a jelenlegi ún. RÉGI OTÉK alapú termódosításhoz.) A jelen terv keretében Bugyi Nagyközség Településszerkezeti terv is módosításra kerül a Munkácsy u. és Teleki u. által határolt lakóterületre, amely során e lakóterület a jelenlegi ún. falusias lakóterület területfelhasználásról (Lf) az ún. kertvárosias lakóterületfelhasználásba (Lke) kerül. Településszerkezeti terv Területi mérlegében a falusias lakóterület terület nagyságából 2,2 ha terület kertvárosias lakóterülethez kerül hozzáadásra.



A Helyi Építési Szabályzat módosítás rendelet-tervezetének KIVONATA az alábbi, amely kiegészül az újonnan tervezett Lke5 építési övezettel:

Kertvárosias lakóterület (Lke)

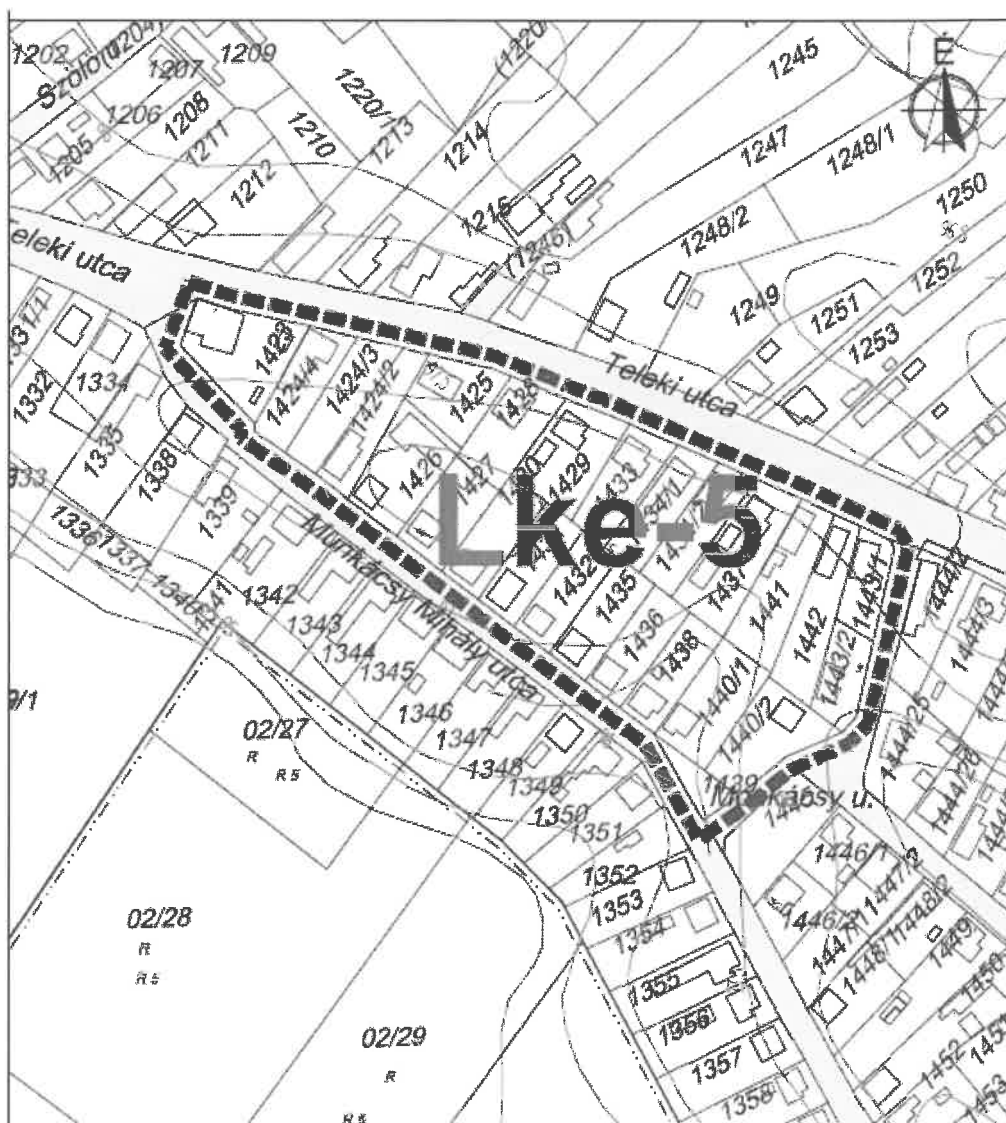
6. §.

13/ 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 m2 | minimális zöldfelületi aránya % |
| Lke1 | O | 30 | 5,5 | 800 | 50 |
| Lke2 | SZ | 30 | 5,5 | 900 | 50 |
| Lke3 | S | 30 | 5,5 | 600 | 50 |
| Lke4 | O | 30 | 5,5 | 600 | 50 |
| Lke5 | O | 35* | 5,5 | 400 | 50 |

O - oldalhatáron álló beépítés SZ - szabadonálló beépítés S – sorházias beépítés

* OTÉK eltérési engedéllyel



Tisztelettel várjuk írásban észrevételeiket!

Bugyi, 2021 augusztus 4.



Nagy András Gábor
polgármester

