

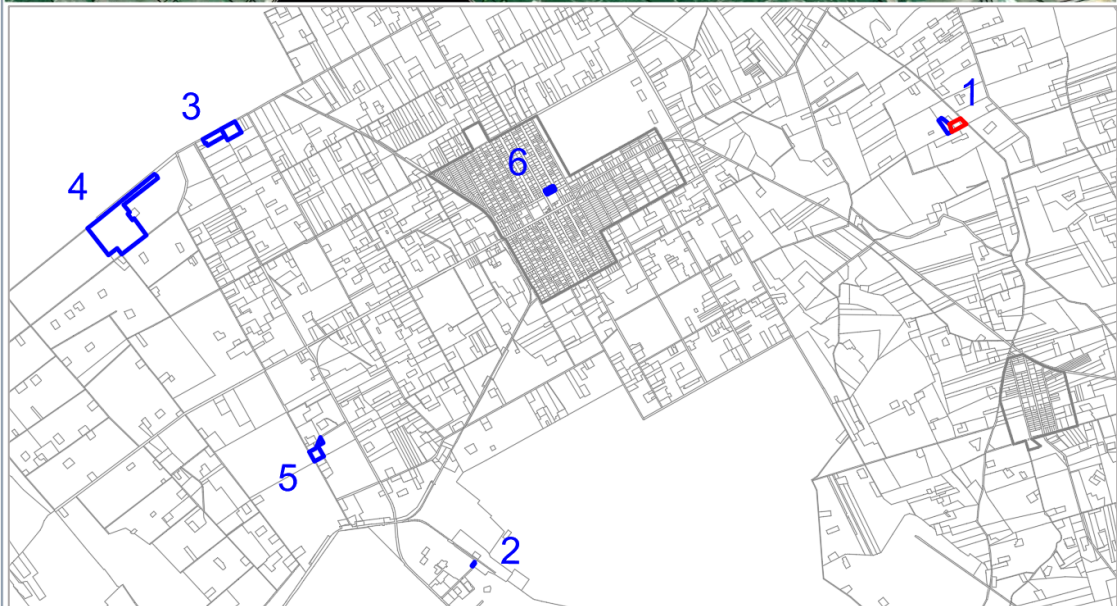
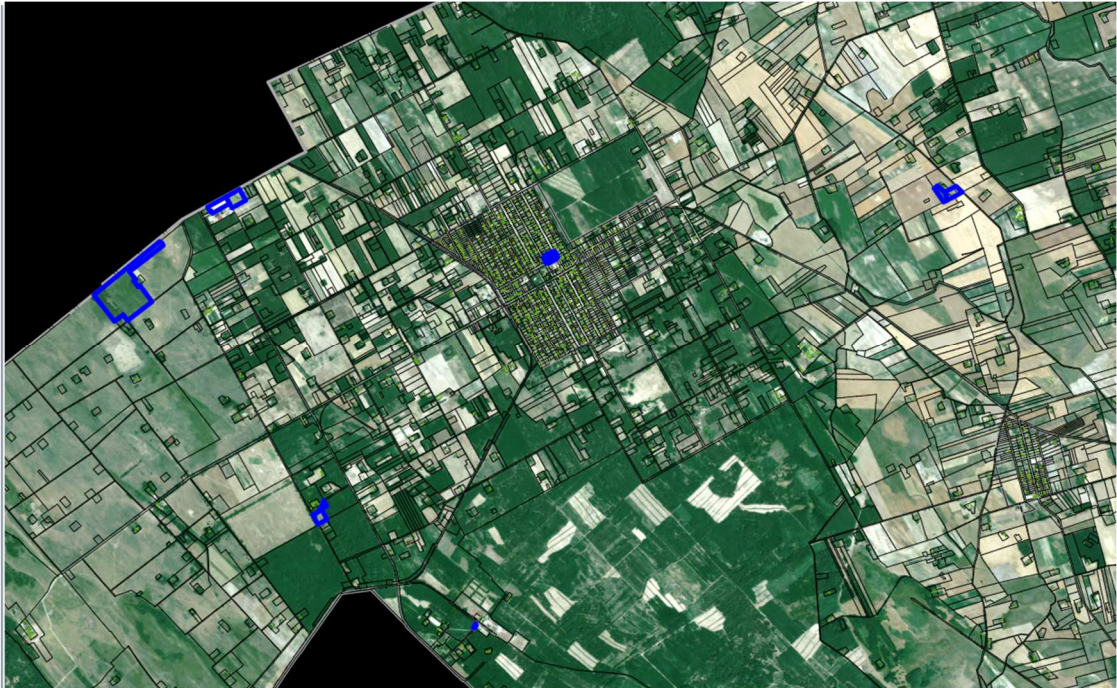
BUGAC

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA
ÁLTALÁNOS ELJÁRÁSSAL 2024.

ELFOGADÁSI SZAKASZ

Végső szakaszban javított részek zöld színnel szerepelnek

Elfogadási szakaszhoz javított részek piros színnel szerepelnek



Szeged, 2024. november hó

Megbízó: **Bugac Nagyközség Önkormányzata**

Telefon: 06/76/575-100

Polgármester: Szabó László

Tervező:

Felelős tervező: Balogh Tünde okl. építészmérnök

Tel. 06/62/421-256, 06/20/429-07-02

balogh.miczi@ujleptekbt.hu

(TN: TT-06-0006)



Tájérendezés:

Rácz Mária táj- és kertépítészmérnök

Csongrád-Csanád Vármegyei Építész Kamara (TN: TK 06-0102)



Közlekedés: Szombati Csaba építőmérnök

(Csongrád-Csanád Vármegyei Mérnöki Kamara Tkö 06-01176)



Környezetvédelem:

Novai György okl. környezetvédő,

környezetvédelmi szakértő

Csongrád-Csanád Vármegyei Mérnöki Kamara KB-T/06/0171/H-1684/08



TARTALOM

oldalszám

E-TÉR „1megalapozo.pdf” című dokumentum:

1. ELŐZMÉNYEK, MÓDOSÍTÁSI ÜGYEK LISTÁJA, TERÜLETE	3
2. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁS (határozat-tervezet)	12
3. ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETRE VONATKOZÓ TÖRVÉNYI ELŐÍRÁSOK TELJESÜLÉSÉNEK IGAZOLÁSA	17
4. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA (rendelet-tervezet)	26
5. MÓDOSÍTÁSOKAT ALÁTÁMASZTÓ LEÍRÁS	28

E-TÉR „2alatamaszto.pdf” című dokumentum:

6. KÖRNYEZETALAKÍTÁSI, KÖZLEKEDÉSI, FÖLDTANI, KÖZMŰELLÁTÁSI ALÁTÁMASZTÁS A MÓDOSÍTÁSHOZ	55
7. ÖRÖKSÉGVÉDELEM	59
8. KÖRNYEZETVÉDELEM	60
9. A TERVEZÉS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI HÁTTERE, A VÁLTOZÁSOK HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DOKUMENTUMOKKAL VALÓ ÖSSZHANGJÁNAK BEMUTATÁSA	62
10. TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK BEMUTATÁSA, MEGFELELTETÉS	63

Szeged, 2024. november

1. ELŐZMÉNYEK, MÓDOSÍTÁS TERVEZÉSI TERÜLETE

ELŐZMÉNYEK

Bugac Nagyközség Településszerkezeti tervét a 9/2001. Kth. határozattal, Helyi Építési Szabályzatát (HÉSZ) az 1/2002.(IV.6.) majd a 3/2007.(VI.28.) Ör. rendelettel hagyta jóvá az önkormányzat képviselő-testülete.

A hatályba lépés óta többször is történtek változások a dokumentumban. 2005-ben a négy témában folyt le módosítási eljárás, melyek közül a belterületre tervezett üzemanyag-töltő-állomás volt a legjelentősebb tétel. A 2006. évben lefolytatott újabb módosítások közül kettő a turisztikával volt kapcsolatos, egy hulladékudvar létesítésére irányult, további három pedig gazdaságfejlesztés érdekében történt, utóbbiakból kettő majorfejlesztés volt. A képviselő-testület 2007-ben további változtatásokat hajtott végre főként turisztikai és gazdaságfejlesztési ügyekben. A tervanyag 2009. év folyamán lefolytatott módosítási eljárása túlnyomórészt mezőgazdasági állattartó majorok létrehozását célozta. A 2015-2016 évi átfogó módosítás 17 helyszínt érintett. 2020-ben és 2021-ben is történt változás egy-egy helyszínen.

Időközben megszületett a *Bugac Nagyközség településképinek védelméről* szóló 13/2019. (IX.5.) önkormányzati rendelet.

A tervezés társadalmi egyeztetésének módjára vonatkozóan a képviselő-testület 3/2017. (V.31.) rendeletével fogadta el a **Partnerség** rendjét, egyebekben a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált városfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: **Elj.**) 29/A § szerint történik a társadalmi egyeztetés.

A tervező cég web-oldalán (www.ujleptekbt.hu) hozzáférhetők a jelenleg hatályos településrendezési eszközök.

A jelen anyagban tárgyalt módosításra Bugac Nagyközségi Önkormányzat 84/2023. (XI. 29.) Kt. és a 33/2024. (IV.23.) Kt. számú Képviselő-testületi határozataiban megnevezett következő területek, témák, változtatási szándékok kezelése érdekében kerül sor (helyszínek átnézeti térképét ld. címlapon).

1. Szentkútéri csatorna mellett major létrehozása kialakult állapot szerint
2. Kefag Zrt kialakult erdészeti üzemanyag-töltő állomás közlekedési és közműterületi besorolása
3. Sutus-Bau Kft. meglévő ipartelepén a megengedett beépítettség emelése, a szomszédos terület mezőgazdasági övezetek közötti kategória-váltása
4. Kiskunsági Nemzeti Park Igazgatósága kérésére egy visszagyepesítendő terület mezőgazdasági övezetbe való átsorolása erdő helyett
5. MVM Démász Áramhálózati Kft. tervezett energiatárolójának közlekedési és közműterületi besorolása
6. Községháza mellett három telek vegyes építési övezeti átsorolása (lakóövezet helyett)
7. A maximális teleknagyság előírása az FL falusias lakóövezetben törlésre kerül
8. HÉSZ normaszöveg módosítása az egyes földügyi előírások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII.1.) kormányrendelet 2023. július 01. napjával hatályos 23/E. § (6)

bevezetésében foglaltak szerint – 2024. október 1-jei jogszabályváltozás miatt elvetésre került

Eljárás típusa

A módosítási eljárás a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: **Eljr.**) 62. § szerint, általános rendben folyik az E-TÉR online felületen.

Tartalmi követelmények

A kapcsolódó szakmai szabályokat elsősorban az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.), a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény és az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) tartalmazza. Az OTÉK tekintetében a Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) a 2012. augusztus 6-án hatályos jogállapotot veszi figyelembe.

A módosítási tervet megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalma tekintetében a 84/2023. (XI. 29.) Kt. önkormányzati határozat (ld. e fejezet végén) előterjesztésének mellékletét képező Főépítési Nyilatkozat az irányadó.

Környezeti vizsgálat szükségességének kérdése

Hivatali kapun kiküldött Tájékoztató alapján nyilatkozatot kért Bugac Nagyközség Önkormányzata a környezet védelméért felelős szervektől az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.(I.11.) Korm. rendelet szerint arról, hogy a módosítások várható környezeti hatása jelentős-e, szükséges-e a környezeti vizsgálat lefolytatása. A következő szervektől érkeztek be válaszok *(tervező reagálások kék színnel szerepelnek az egyes pontok végén)*:

1. **Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály** (a környezetvédelemre és a természetvédelemre kiterjedően) *első levelében* jelezte a következőket:

A kérelmet érdemben megvizsgálva megállapítottam, hogy a környezetvédelmi hatóság álláspontjának kialakításához az alábbi kiegészítés szükséges.

6. módosítás

„A Bugac 215. hrsz.-ú ingatlanon lévő családi házat szeretnék terasszal bővíteni, azonban a telek beépítettsége meghaladná a jelenleg érvényes 30 %-os beépíthetőségét. Kérvényezték a beépíthetőségi százalék megemelését. Hasonló helyzetben vannak az Alkotmány utca É- i oldalán lévő telekcsoporthok, amelyek a településközpont felőli tömbvégek felaprózódásával keletkeztek, ezért területek az átlagosnál sokkal kisebb. Célszerű ezeket a tömbvégeket *FL falusias lakóövezet* helyett a szomszédos *TV településközpont vegyes építési övezetbe* áttenni, ahol megengedett beépítettségük 40 %-ban állapítható meg.

Településszerkezeti terven késsel lehatárolva a TV jelű településközpont vegyes területbe átsorolandó telekcsoporthok).”

A módosítás a településszerkezeti terv részletén illetve a szabályozási terven megjelölt Bugac 215, 214, 216/1, 236/3, 236/4, 237/1, 237/2, 330, 331, 332/1, 332/2, 283/2, 283/1. hrsz.-ú ingatlanokat is érinti. Ezek az ingatlanok a rendelkezésünkre álló földhivatali-nyilvántartás szerint magánszemélyek tulajdonában van, ezért kérjük az ingatlanok tulajdonosainak írásbeli beleegyező nyilatkozatát is csatolják a módosítási kérelemhez. Az ingatlan tulajdonosoknak a nyilatkozatban kérniük kell az átminősítést illetve, hogy tudomásul

veszik, hogy az övezeti átsorolással a lakóingatlan védendő homlokzatát +5 dB zajterhelés érheti. Továbbá kérjük a település jegyzőjének nyilatkozatát is, hogy az ingatlanok zajtól védendő helyiségeiben magasabb környezeti zajterhelés esetében is teljesül a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII.3.) KvVM-EüM együttes rendelet 4. mellékletében szereplő határértékek.

Kérem, szíveskedjen jelen megkeresés kézhezvételét követő **8 napon belül** a környezetvédelmi hatóság részére a kiegészítést hivatali kapun megküldeni.

A vélemény alapján önkormányzatunk beszerezte a 214, 215 és 216/2 helyrajzi számú ingatlanok tulajdonosainak hozzájáruló nyilatkozatát. A többi tulajdonos nyilatkozatát az idő rövidsége miatt nem sikerült bekérni, így a módosítás csak erre a három telekre fog kiterjedni. A Főosztály a helyzetet megismerve a következő nyilatkozatot küldte:

Környezetvédelmi, táj- és természetvédelmi szempontból a módosítások (a 6. módosítás esetén a csatolt érintett ingatlantulajdonosok hozzájáruló nyilatkozata, valamint a Bugaci Közös Önkormányzati Hivatal jegyzőjének nyilatkozata alapján) ellen kifogást nem emelünk, jelentős környezeti hatás nem várható, ezért nem kérjük környezeti vizsgálat lefolytatását.

2. **Kiskunsági Nemzeti Park Igazgatóság** (természet- és tájvédelemre kiterjedően): *nem tartja szükségesnek a vizsgálatot, mivel a módosítás a Natura 2000 területekre és jelölő fajokra nézve káros hatást nem jelent, továbbá a várható környezeti hatások nem érintenek hazai, vagy közösségi és nemzetközi védettségű területet..*
3. **Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal, Népegészségügyi Főosztály** (környezet- és település-egészségügyre kiterjedően): *nem tartja szükségesnek a vizsgálatot, mert a tervezett módosítás nem okoz olyan környezeti változásokat, melyek az emberi egészségre, a környezetre kockázatot jelentenek.*
4. **Bugac Nagyközség jegyzője** (helyi környezet- és természetvédelemre kiterjedően): *nem tartja szükségesnek a vizsgálat lefolytatását.*
5. **Bács-Kiskun Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság** (súlyos ipari balesetek megelőzésére kiterjedően): *nem tartja szükségesnek a vizsgálatot.*
6. **Csongrád-Csanád Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgató-helyettesi szervezet** (vízügyi és vízvédelmi szempontokra kiterjedően): *nem tartja szükségesnek a vizsgálatot.*
7. **Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda** (az épített környezet védelmére kiterjedően): *Levelében kérte, hogy a terv leírása kiemelten vizsgálja meg a módosítások hatását az épített környezetre. Válasz: Jelen tervanyag részletes, fotókkal is kiegészített vizsgálatra alapozva ad javaslatot az épített környezet alakítására.*
8. **Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály, Erdészeti Osztály** (erdővédelemre kiterjedően): *nem tartja szükségesnek a vizsgálatot, de rögzíti a módosítás megvalósításához kapcsolódó következő előírásokat:*

A megküldött dokumentációban tervezett módosítások érinthetnek olyan ingatlant, mely területén az Országos Erdőállomány Adattárban erdőt tartunk nyilván:

Település	Helyrajzi szám, alrészlet	művelési ág	Erdőtervi jel
Bugac	0206/34	erdő	139 L
	0321/59/b;c	fásított terület	-
	0334/1/d	erdő	309 C, 309 D

Minden erdőt, erdőgazdálkodási tevékenységet közvetlenül szolgáló földterületet érintő esetben az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény (a továbbiakban: Evt.), valamint a végrehajtására kiadott 61/2017. (XII. 21.) FM rendelet előírásai az irányadók.

Amennyiben a tervezettek következtében az érintett ingatlan igénybevételére (lásd: Evt. 77-85. §-ai, mezőgazdasági művelésbe vonás, termelésből való kivonás, időleges igénybevétel, stb.) kerülne sor, úgy ehhez az erdészeti hatóság előzetes hozzájárulása szükséges. Az, hogy az igénybevétel engedélyezhető, vagy sem, illetve az engedély milyen feltételek teljesülésével adható meg, az engedélyezési eljárás során – a felmerülő összes körülmény ismeretében és ezek mérlegelését követően – kerül megállapításra.

Az igénybevételre tervezett erdőterület nagyságának függvényében az erdő igénybevételi engedély megadásának előfeltételeként – a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 1.§ (3) bekezdése alapján környezeti hatásvizsgálat köteles tevékenységek – környezetvédelmi engedély, vagy jelentős hatást nem feltételező előzetes vizsgálati eljárást lezáró határozat válhat szükségessé. Ezen eljárás lefolytatására a környezetvédelmi hatóság rendelkezik hatáskörrel.

Továbbá tájékoztatom, hogy a tervezett munkálatok miatt esetlegesen szükségessé váló fakitermelést előzetesen be kell jelenteni a tervezett végrehajtás előtt legalább 21 nappal korábban az Evt. 41. §, az Eszr. 8. §, továbbá a Vhr. 28. § előírásai szerint.

- 9. Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály** (termőföld mennyiségi védelmére kiterjedően) *levelében minden ügyben vizsgálja a helyszín termőföld-minőségét és a tervezett változás helyez kööttségét. Megállapítja:*
„Tájékoztatásul közöljük, hogy a termőföldek hasznosítására, a földvédelemre, a földminősítésre és a talajvédelemre vonatkozó általános rendelkezéseket a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény (a továbbiakban: Tftv.) tartalmazza.

Külterületi termőföldek építési célú esetleges felhasználása ellen, a Tftv. 6/B. § (2) a) pontja alapján, **kifogást abban az esetben nem emelünk**, amennyiben azok többségében nem érintenek átlagosnál jobb minőségű termőföldeket. Egyúttal felhívjuk a figyelmet arra, hogy a tényleges felhasználást megelőző illetékes ingatlanügyi hatóságnál indított engedélyezési eljárás során, ezen átlagosnál jobb minőségű termőföldek esetében részletes indoklással kell a területfelhasználás elkerülhetetlenségét és szükségességét alátámasztani.

A fentiek alapján a Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya földvédelmi szempontból nem tartja szükségesnek a környezeti vizsgálat elkészítését.”

- 10. Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály, Növény- és Talajvédelmi Osztály** (talajvédelemre kiterjedően) *Közli a következőket:*

- A megküldött dokumentum alapján a talajvédelmi hatóság a változtatásokkal kapcsolatban kifogást nem emel, amennyiben mezőgazdasági területeket érintő beruházások a 2007. évi CXXIX. törvény figyelembevételével kerülnek előkészítésre.
- A termőföldön megvalósuló vagy arra hatást gyakorló tevékenységeket és beruházásokat úgy kell megtervezni, hogy a megvalósítás és a későbbiekben az üzemeltetés során a környezeti hatások (hulladék, szennyvíz, szennyvíziszap, veszélyes anyagok, nem veszélyes hulladék keletkezése, stb.) a környező termőföldek minőségének romlását ne eredményezzék, a termőföldeken a talajvédő gazdálkodás feltételei ne romoljanak.
- Amennyiben a tervezett tevékenységek és beruházások mezőgazdasági művelésben álló termőföldek felhasználását teszik szükségessé, azok végleges más célú hasznosítási eljárásának lefolytatásáról gondoskodni kell.

Válasz: A jelzett feltétel teljesül, mert a termőföld védelméről szóló törvényt a megvalósítás során kötelező figyelembe vennie az építetőknek.

- 11. Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály** (földtani és ásványvagyon védelemre kiterjedően): *nem tartja szükségesnek a vizsgálat lefolytatását, mivel a módosított területhasználat a földtani közegre veszélyeztetettséget nem jelent.*

12. Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály (természetes gyógytényező érintettsége szempontjából) *levelében írja:*

A fent megjelölt hivatkozási számon és tárgyban kapott megkeresésére az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet 4. § (2) bekezdésében, továbbá a 3. számú melléklet II. 2. h) pontjában foglaltak alapján nyilatkozom, hogy a rendelkezésre álló szakanyagok alapján műemlékvédelmi és régészeti szempontból

az alábbi megjegyzésekkel nem tartom szükségesnek

a környezeti vizsgálat lefolytatását.

A tervezett módosítások területe az Építési és Közlekedési Minisztérium által vezetett közhiteles örökségvédelmi nyilvántartás aktuális adatai alapján régészeti lelőhelyet, műemléket nem érint.

Tájékoztatom, hogy amennyiben a tervezett módosítások valamelyike ún. nagyberuházáshoz kapcsolódik a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 23/C. § (1) bekezdése szerint, úgy nagyberuházás esetén **előzetes régészeti dokumentációt kell készíteni**. Fenti jogszabály 7. § 20. pontja alapján nagyberuházásnak minősül a földmunkával járó a) bruttó 500 millió forintot meghaladó teljes bekerülési költségű beruházás, c) a Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt. által kezelt beruházás, e) azon közérdekű célú beruházás, amelynek megvalósítása érdekében a kisajátításról szóló törvény szerint kisajátítást végeztek. Fenti jogszabály 7. § 3. pontja szerint az **előzetes régészeti dokumentáció** valamely terület régészeti érintettségének tisztázására, a régészeti örökség elemeire vonatkozó ismeretek (különösen a lelőhely jellegének, korának, kiterjedésének és intenzitásának) megszerzésére és pontosítására szolgáló, valamint az ebből következően elvégzendő régészeti feladatellátás formájának, idő- és költségvonzatainak meghatározásához hozzájáruló, az ismert adatok és források feldolgozásával, a lelőhely állapotában maradandó változással nem járó műszeres lelőhely-, illetve leletfelderítés, terepbejárás és próbafeltárás alkalmazásával készült dokumentum.

13. Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály (természetes gyógytényező érintettsége szempontjából) *levelében jelzi, hogy a településen természetes gyógytényező érintettsége nem áll fenn, ezért véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.*

Fentiek alapján Bugac Nagyközség Önkormányzata, egyetértve a környezet védelméért felelős szervekkel, nem tartja szükségesnek a környezeti vizsgálat lefolytatását.

Véleményezési folyamat

A módosítás véleményezése az E-TÉR online felületen és – a társadalmi egyeztetés tekintetében – a Bugac Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének a településfejlesztési, településrendezési dokumentumok, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézmények partnerségi egyeztetésének szabályairól szóló 3/2017.(V.31.) önkormányzati rendelete szerint **zajlott le. A Partnerek részéről nem merült fel eltérő vélemény. Az állami véleményező szervek részéről közölt véleményeket a felelős tervező kiértékelte, tervezett válaszaiban javításokat is javasolt a tervanyagban az 1. ügy kapcsán. Az önkormányzat részéről a polgármester, a Képviselő-testülettől kapott felhatalmazás alapján döntött a vélemények kezeléséről, és megindította a záró szakmai véleményezést. A záró szakmai véleményt az állami főépítési hatáskörében eljáró Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal 2024. október 11-én kiadta BK/AFI/00513-8/2024 számon. A záró vélemény a BK/AFI/00513-4/2024 iktatószámú közbenső véleményen alapul, a településrendezési terv elfogadását javasolja**

BUGAC NAGYKÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

k i v o n a t

**2023. november 29-i
nyílt
ülés jegyzőkönyvéből**

A Képviselő-testület 6 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül meghozta az alábbi határozatot:

84/2023.(XI.29.) Kt.sz.

Településrendezési eszközök részleges módosításának elindítása

HATÁROZAT

Bugac Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testülete elindítja Bugac Nagyközség Településrendezési eszközeinek részleges módosítását a következők szerint:

1./ Bugac Nagyközség Településrendezési eszközei módosítása elindítandó az alábbi ügyekben és helyszíneken, általános eljárással.

1.1. Kefag Kiskunsági Erdészeti és Faipari Zrt Bugac 0206/34. hrsz-ú ingatlan „c” alrészletének átsorolása a tényleges használati mód (erdészeti üzemanyagtöltő) szerinti kategóriába.

1.2. A 0321/53 hrsz.-ú jelenleg erdő övezeti besorolású telek IG övezetbe való átsorolása 50 %-os beépíthetőség mellett, a 0321/59 hrsz.-ú telek IG övezeti előírásaiban a beépíthetőségi mérték 30%-ról 50 %-ra való növelése, továbbá a korábbi 0321/70 hrsz-ú terület besorolásának módosítása a kialakult használat (jóléti tó) szerint.

1.3. Víziszárnyas telep fejlesztése érdekében a 058/104 és a 058/40 hrsz.-ú telkek rendezése (MG jelű különleges mezőgazdasági üzemi terület, továbbá védelmi erdő kijelölése a jelenlegi MT jelű tanyás mezőgazdasági övezet helyett).

1.4. Bugac 0334/1 hrsz-ú ingatlan „d” erdő alrészlet MP jelű mezőgazdasági területbe való átsorolása nem erdei élőhely (gyep) helyreállítása céljából.

1.5. Bugac 187 hrsz-ú telek és az „FL” építési övezetben a kialakítandó maximum teleknagyság előírásának megszüntetése, vagy az előírt mérték megemelése.

1.6. HÉSZ normaszövegének módosítása *az egyes földügyi előírások részletes szabályairól* szóló 384/2016. (XII.1.) kormányrendelet 2023. július 01. napjával hatályos 23/E. § (6) bekezdésében foglaltak keretei között úgy, hogy a külterületi telkeken átmenő övezethatár mentén ne legyen kötelező telket alakítani.

2./ A módosítás során új beépítésre szánt IG jelű egyéb iparterület és MG jelű különleges mezőgazdasági üzemi terület kerül kijelölésre gazdaságfejlesztés céljára a következő szempontok mérlegelése alapján:

2.1. A település már beépítésre kijelölt területén belül ezekre a célokra nincs megfelelő terület.

2.2. Az új beépítésre szánt területek csatlakoznak a már kijelölt beépítésre szánt területekhez. A kijelölés szempontja a meglévő üzemek bővítése, vagy meglévő létesítmény tényleges használat szerinti kategóriába való átsorolása.

2.3. Az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését.

2.4. A települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény szerinti barnamezős terület.

3./ A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát, az Előterjesztés 1. mellékletét képező Főépítési Nyilatkozat állapítja meg.

4./ A Településrendezési eszközök soron kívüli módosítási eljárása során a beérkező partnerségi vélemények elfogadásáról vagy el nem fogadásáról szóló döntést a Polgármester hozza meg.

5./ A Településrendezési eszközök módosítása környezeti hatásainak megítéléséhez a tervmódosításhoz készülő környezetvédelmi fejezet elegendő, az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat lefolytatása nem szükséges.

6./ A Képviselő-testület felhatalmazza Szabó László polgármestert, hogy a tervezési szerződést a mellékelt tervezési ajánlat szerint megkösse, mely érinti a Kefag Zrt (1.1), Sutus-Bau Kft (1.2), Kiskunsági Nemzeti Park Igazgatósága (1.4), Szálas Mária (1.5) kérelmezők által benyújtott módosításokat. Az 1.3 pontban részletezett kérelem esetén háromoldalu szerződés megkötése szükséges, ahol a megrendelő Bugac Nagyközségi Önkormányzat, a költségviselő pedig Csányi Zoltán László és Csányi-Nagy Ildikó tulajdonosok (meghatalmazott Nagy Tibor).

Felelős: Szabó László polgármester

Határidő: 2024.január 10.

Kmf

Szabó László sk.
polgármester

Rádiné dr. Tabi Anita sk.
jegyző

Kivonat hitelül:

Rádiné dr. Tabi Anita
jegyző



BUGAC NAGYKÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

k i v o n a t
2024. április 23-i
nyílt
ülés jegyzőkönyvéből

A Képviselő-testület 6 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül meghozta az alábbi határozatot:

33/2024.(IV.23.)Kt. sz.

Bugac Nagyközség Településrendezési eszközök folyamatban lévő módosítási eljárásának kiegészítése tárgyában

HATÁROZAT

Bugac Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testületének a 84/2023. (XI.29.) Kt. sz. határozata az alábbi rendelkezésekkel módosul és egészül ki:

„1.2. A 0321/59 hrsz.-ú telek IG övezeti előírásaiban a beépíthetőségi mérték 30%-ról 50 %-ra való növelése, továbbá a telekhatárrendezés következtében létrejött 0321/73 és 0321/74 hrsz.-ú ingatlanok MT jelű (általános tanyás mezőgazdasági) övezetbe történő sorolása.

1.7 Bugac 214, 215, 216/1,2, 330, 331, 332/1,2, 236/3,4, 237/1,2, 388/1,2, 384 hrsz.-ú ingatlanok jelenleg FL, falusias lakó építési övezet helyett TV jelű -településközpont vegyes- övezeti besorolása, ezzel biztosítva a 40 %-os beépíthetőséget.

1.8 Pályázati felhívás keretében telepíteni kívánt hálózati integrált energiatároló elhelyezéséhez Bugac Nagyközségi Önkormányzat tulajdonában lévő Bugac 0316/16 hrsz.-ú terület közlekedési és közmű övezeti átsorolása.

6. A Képviselő-testület felhatalmazza Szabó László polgármestert, hogy a tervezési szerződést és módosítását a mellékelt tervezési ajánlat szerint megkösse, mely érinti a Kefag Zrt (1.1), Sutus-Bau Kft (1.2), Kiskunsági Nemzeti Park Igazgatósága (1.4), Szálas Mária (1.5), Sallai Endre, (1.7) MVM Áramhálózati Kft. (1.8) kérelmezők által benyújtott módosításokat. Az 1.3 pontban részletezett kérelem esetén háromoldalú szerződés megkötése szükséges, ahol a megrendelő Bugac Nagyközség Önkormányzata, a költségviselő pedig Csányi Zoltán László és Csányi-Nagy Ildikó tulajdonosok (meghatalmazott Nagy Tibor).

A 84/2023. (XI.29.) Kt.sz. határozat nem érintett rendelkezései továbbra változatlanul hatályba maradnak.

Határidő: azonnal
Felelős: Szabó László polgármester

Kmf

Szabó László sk.
polgármester

Rádiné dr. Tabi Anita sk.
jegyző

Kivonat hitelesül:

Rádiné dr. Tabi Anita
jegyző

Feljegyzés

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerint

FŐÉPÍTÉSZI NYILATKOZAT

Bugac Nagyközség Településrendezési eszközeinek 2023. novemberben induló módosításához a tartalmi követelményeket a jelenleg hatályos Településrendezési eszközök időállapota miatt *a településrendezési és építési követelményekről* szóló 2012. augusztus 6-án hatályos 253/1997.(XII.20.) Kormányrendelet (OTÉK) szerint kell megállapítani. Az OTÉK 3-4.§-ában foglalt követelmények közül a tervezési cél és feladat alapján az alábbi alátámasztó munkarészek kidolgozására van szükség.

1. Településrendezés
2. Tájrendezés, környezetalakítás, közlekedés, közművesítés és hírközlés
3. Területrendezési terv és a településszerkezeti terv összhangjának igazolása

Bugac, 2023. november 21.



Szilberhorn Erzsébet
önkormányzati főépítész

2. HATÁROZAT-TERVEZET A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSHOZ

Határozat-tervezet

Bugac Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testülete a melléklet szerint módosítja a nagyközség 9/2001. Kth. számú határozatával jóváhagyott Településszerkezeti tervét.

Felelős: Szabó László polgármester

Határidő: hatályba lépéskor

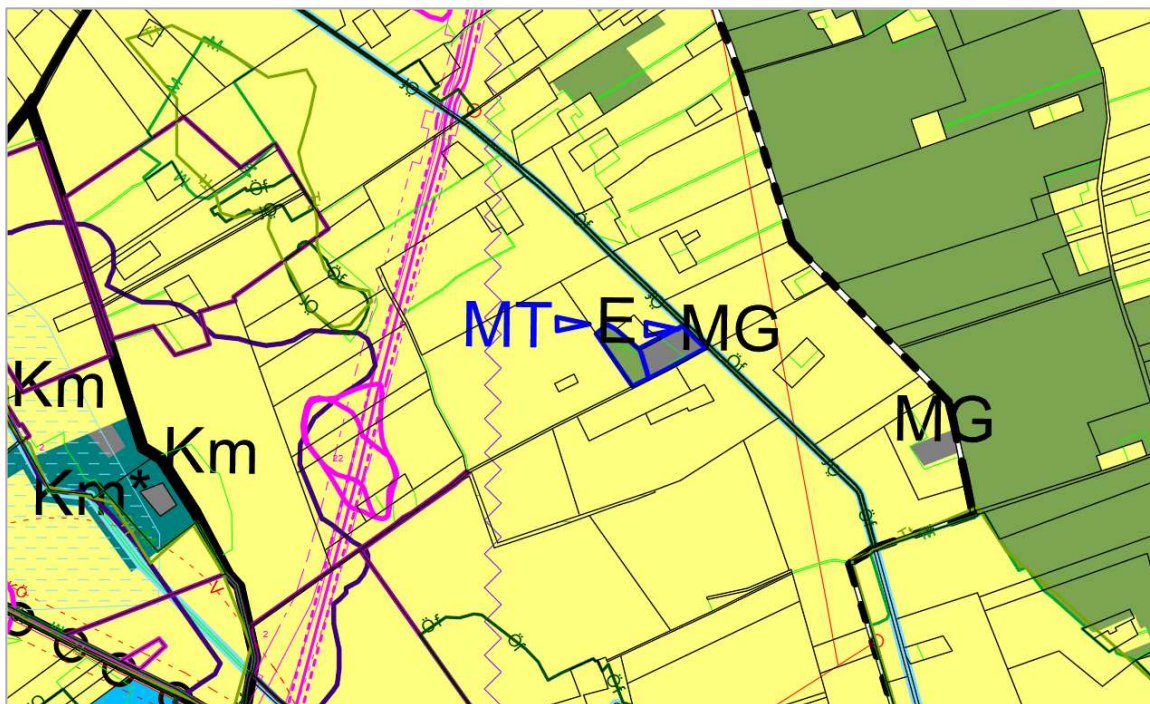
Bugac Nagyközségi Önkormányzat számú határozatának melléklete:

Településszerkezeti terv módosítás leírása

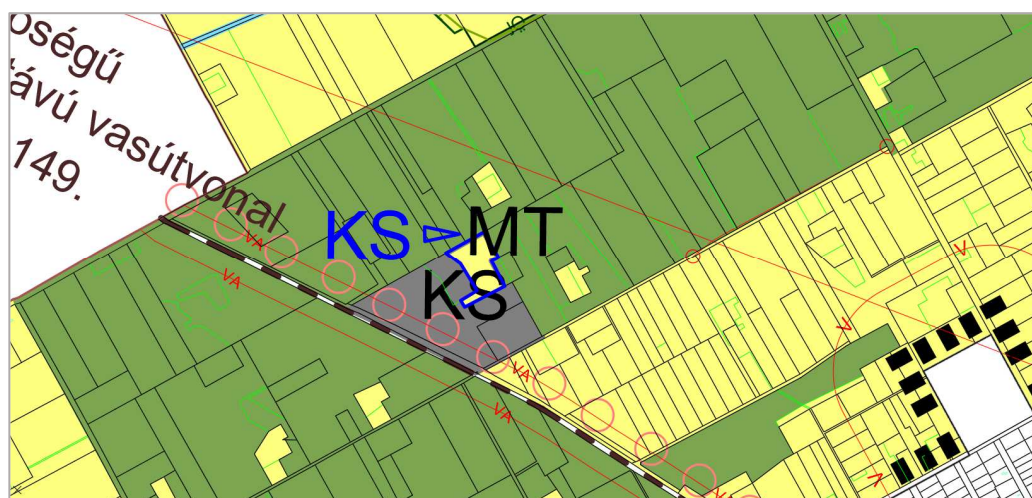
Megjegyzés: a településszerkezeti tervi ábrákon a rendeltetés változását jelző kék nyíl, kék lehatárolás és a módosítást megelőző rendeltetés kék betűjele technikai jellegű jelölés az egységes szerkezetű tervlapon már nem fog szerepelni.

1. A jelenleg MT jelű általános mezőgazdasági területbe sorolt 058/40, 058/104 hrsz.-ú telkekből 0,98 hektár MG jelű új beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület (OTÉK szerinti jele: K-Mü) kategóriába, 0,81 hektár pedig E erdőterület kategóriába kerül át. A beépítésre szánt terület növekedését ellensúlyozandó önkormányzati tulajdonú csereterületként MT jelű általános mezőgazdasági területbe lesz visszatorolva a jelenleg KS jelű különleges szabadidőpark területbe tartozó 05/43 helyrajzi számú telek É-i részén 1,01 hektár.

T-1 Településszerkezeti terv módosított részlete (módosítási helyszínen és környékén)



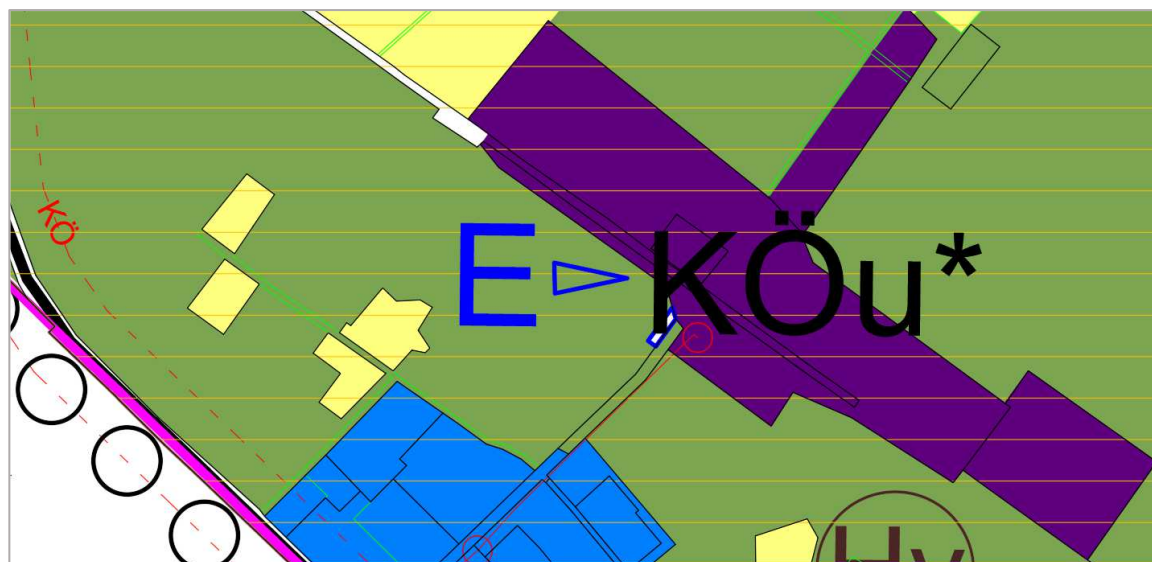
T-1 Településszerkezeti terv módosított részlete (csereterületen és környékén)



Indoklás: A major besorolást nyerő területen jelenleg is és a jövőben is mezőgazdasági üzemi tevékenységet (állattartás, raktározás, satb.) kívánnak folytatni a kialakult épületállomány felhasználásával. Az épületek fennmaradását csak az építési övezeti átsorolás teszi lehetővé. Az erdő kijelölésére a *Magyarország és egyes kiemelt térségei területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX tv. 12. §* kötelez az új beépítésre szánt terület keletkezésének feltételeként. *Ugyancsak törvényi okból történik a beépítésre szánt terület csökkentése a KS besorolású kategóriában. Szerencsés, hogy a kijelölt új kategória lefedi a jelenlegi területhasználatot (legeltetés a bérbe adott területen).*

2. A Kefag Kiskunsági Erdészeti és Faipari Zrt kérelmére a Bugac 0206/34. hrsz-ú ingatlanon belül leválasztandó „c” alrészlet a jelenlegi E jelű erdőterület helyett KÖu jelű közlekedési és közműterület kategóriába kerül át.

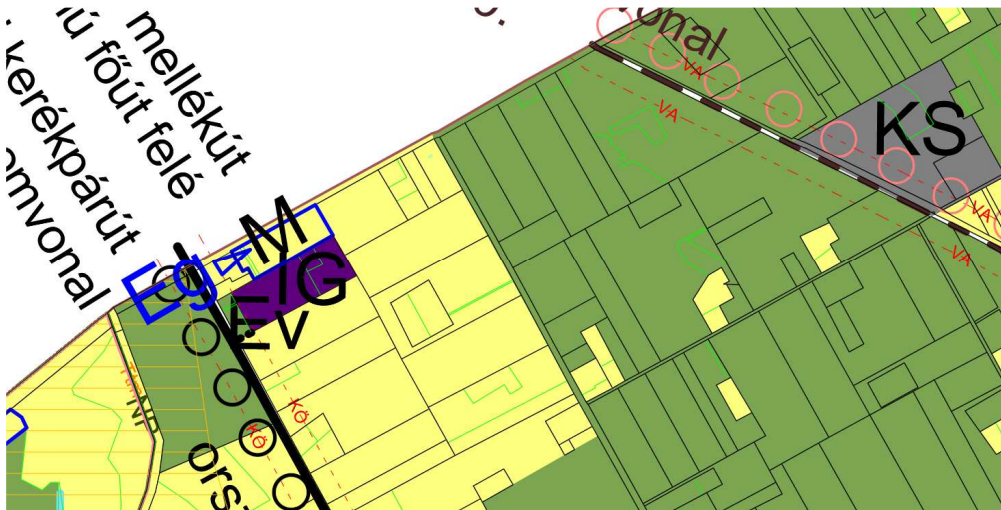
T-1 Településszerkezeti terv módosított részlete (módosítási helyszínen és környékén)



Indoklás: A 400 m² (0,04 hektár) nagyságú területen az erdészet 20 éve telepített és azóta működtet üzemanyag-töltő állomást, amely az erdőgazdálkodási tevékenység elengedhetetlen feltétele. A jelenlegi jogszabályoknak való megfelelés, a fennmaradás érdekében feltétlenül szükséges az erdőövezeti besorolás megváltoztatása a funkciónak megfelelő közlekedési és közműövezetre. Az érintett erdő igénybevétele fakitermeléssel nem jár.

3. A jelenleg E jelű erdőterületbe tartozó, kialakítás alatt álló 0321/73 hrsz.-ú ingatlan (rendezési alaptérképen még 0321/53) **MT általános tanyás mezőgazdasági** övezetbe kerül át.

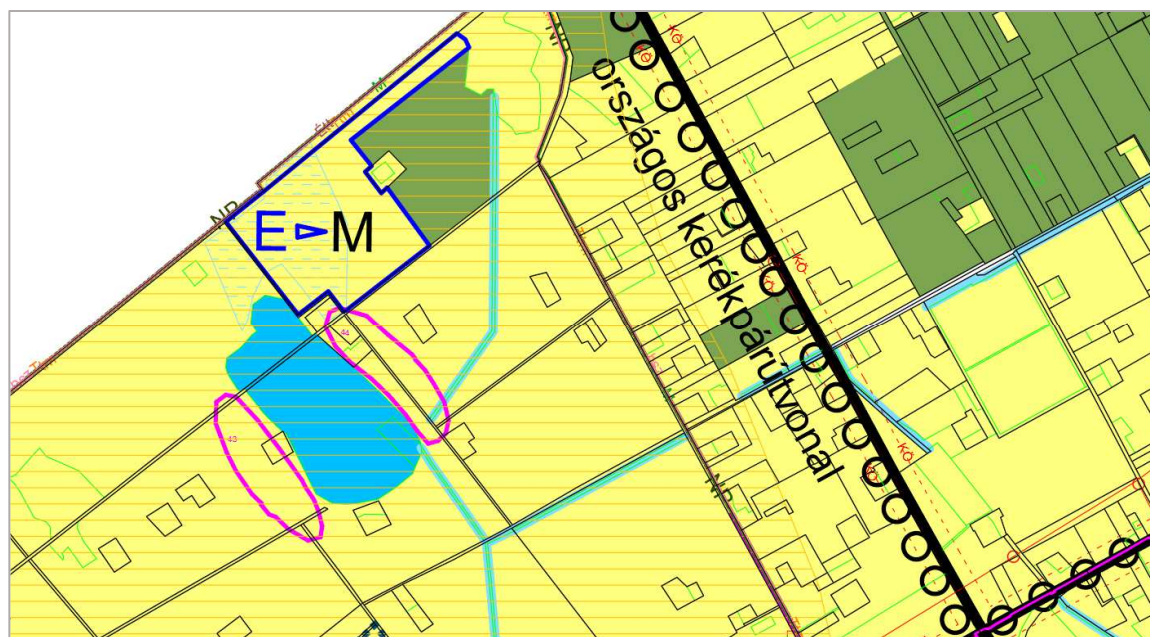
T-1 Településszerkezeti terv módosított részlete (módosítási helyszínen és környékén)



Indoklás: Az 1,42 hektár nagyságú terület szántóművelés alatt áll, a továbbiakban is ekként kívánják használni. A terület nem tartozik bele az országos erdőövezetbe.

4. A 0334/1 hrsz.-ú ingatlan „d” erdő alrészlete, amely jelenleg E jelű erdőterületbe tartozik, **MP általános pusztai mezőgazdasági** övezetbe kerül át.

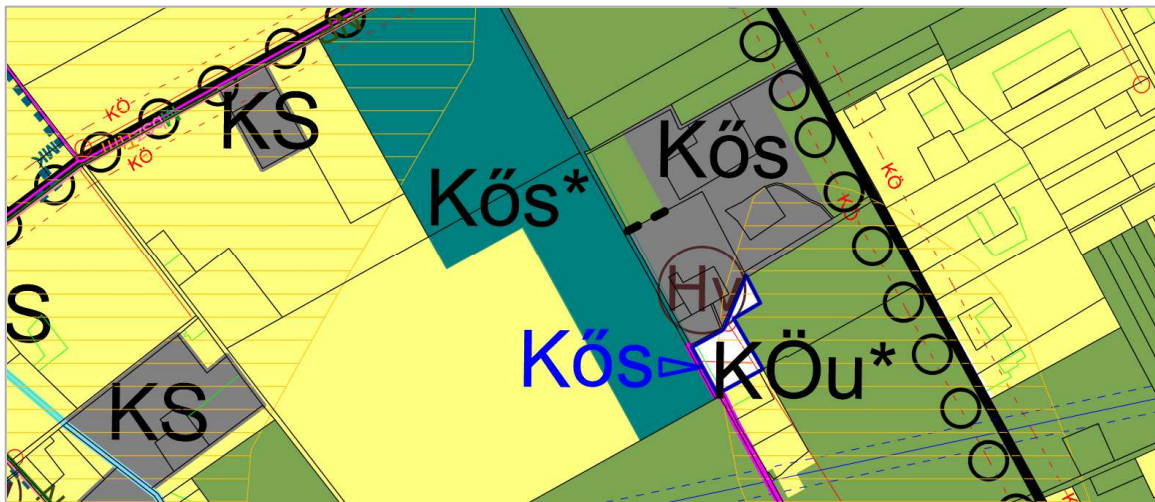
T-1 Településszerkezeti terv módosított részlete (módosítási helyszínen és környékén)



Indoklás: A Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztálya a Kiskunsági Nemzeti Park Igazgatóságát a Bugac 0334/1 hrsz.-ú ingatlan „d” erdő alrészletre vonatkozólag nem erdei élőhely (gyep) helyreállításra kötelezte. A terület természetvédelmi közérdeket szolgáló helyreállítása az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. tv. értelmében erdő igénybevételének, mezőgazdasági művelésbe vonásnak minősül. Az erdő igénybevételéhez az erdészeti hatóság előzetes engedélye szükséges, melynek feltétel a település rendezési tervvel való összhangja.

5. A jelenleg Kős jelű különleges őstörténeti park építési övezetbe tartozó 0316/16 helyrajzi számú telek (1,23 hektár) KÖu közlekedési és közmű övezetbe kerül át energiatároló létesítmény elhelyezése érdekében.

T-1 Településszerkezeti terv módosított részlete (módosítási helyszínen és környékén))



Indoklás: Bugac Nagyközségi Önkormányzat Képviselő Testület elvi hozzájárulását adta az MVM Démász Áramhálózati Kft. által a 2022/MA/ETÁROLÁS/01 pályázati felhívás keretében telepíteni kívánt hálózati integrált energiatároló elhelyezéséhez a Bugac Nagyközségi Önkormányzat tulajdonában területen. Az engedélyezési eljárás keretén belül a beruházó az övezeti besorolás kapcsán a Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészeti Irodától az alábbi tájékoztatást kapta: „megítélésünk szerint ebben az esetben az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 26. §-a szerinti közlekedési és közműterületi besorolás lehet indokolt.”

6. A jelenleg FL jelű falusias lakó építési övezetbe tartozó 214, 215, 216/2 helyrajzi számú telkek (0,23 hektár) TV településközpont vegyes területbe kerül át a lakosok kérésére.

T-2 Településszerkezeti terv módosított részlete (módosítási helyszínen és környékén))



Indoklás: A központban fekvő lakótelkek az átlagosnál kisebb méretűek, az FL területen megengedett maximális beépítettség mellett sem lehet a szükséges funkciókat elhelyezni rajtuk. A beépítettség mértékének növelése érdekében célszerű a telkeket a fejlődésüket biztosító TV kategóriába átsorolni, amely a környezetükben is előfordul.

3. ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETRE VONATKOZÓ TÖRVÉNYI ELŐÍRÁSOK TELJESÜLÉSÉNEK IGAZOLÁSA

A módosítási terv szerint az 1. ügyben keletkezik új beépítésre szánt terület (0,98 hektár), a pótlólag kijelölt csereterületen 1,01 hektáron visszapótlódik a mezőgazdasági terület. E mellett az 5. ügyben 1,23 hektáron megszűnik a beépítésre szánt kategória, így összességében csökken a beépítésre szánt terület nagysága (1,26 hektárral).

Étv. 7. § (3) bekezdés b) pontja teljesülésének igazolása

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény szerint a „Biológiai aktivitásérték: egy adott területen a jellemző növényzetnek a település ökológiai állapotára és az emberek egészségi állapotára kifejtett hatását mutató érték”. A törvény rögzíti a természet- és a környezetvédelem, az erdők és a felszíni és felszín alatti vizek védelme, az ár- és belvízvédelem, valamint a termőfölddel és a területekkel való takarékos bánás – érdekében betartandó szabályokat, köztük a BIA-értékre vonatkozó előírást a 7. § (3) bekezdés b) pontban, mely szerint „újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet”. A törvényi előírás teljesülését igazolják az alábbi kimutatások.

Az **1. ügyben** a jelenleg MT általános mezőgazdasági területbe tartozó helyszínen a kialakult állattartó telep MG jelű új beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület (OTÉK szerinti jele: K-Mű) kategóriába (0,98 hektár), 0,81 hektár pedig E erdőterület kategóriába kerül át. Csereterületként pótlólag be lett vonva a módosításba a 05/43 helyrajzi számú telek, melynek É-i részén 1,01 hektár visszakerül MT általános mezőgazdasági területbe a jelenlegi beépítésre szánt különleges KS jelű szabadidőparkból. A változás a biológiai aktivitás (BIA-érték) tekintetében **+3,6 pontot eredményez** az alábbiak szerint:

Jelenlegi szerkezeti tervi állapot szerinti BIA-érték

Helyszín	Terület (ha)	Besorolás	Pont/ha	Pontérték
1. 058/40, 058/104 részei	1,79	MT	3,7	6,62
2. 05/43 É-i része	1,01	KS	1,5	1,52
Összesen:				8,12

Módosított szerkezeti tervi állapot szerinti BIA-érték

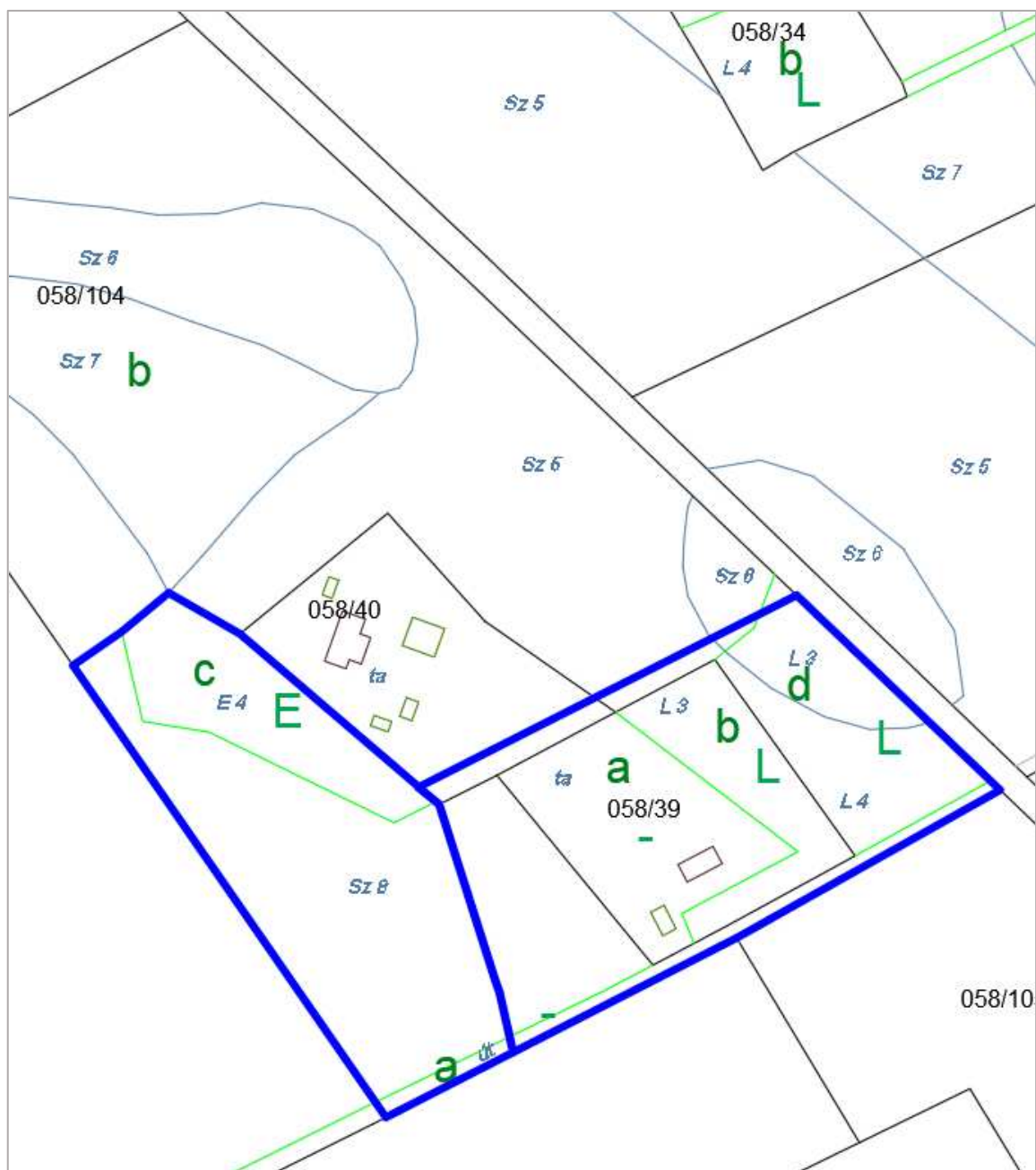
Helyszín	Terület (ha)	Besorolás	Pont/ha	Pontérték
1. 058/121 (tervezett fölrészlet)	0,81	E	9,0	7,29
058/	0,98	MG	0,7	0,69
2. 05/43 É-i része	1,01	MT	3,7	3,74
Összesen:				11,72

Növekmény: **3,6 pont** MEGFELEL

Megjegyzés: a fenti számítás alapjául a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 9. melléklete szolgál.

Új beépítésre szánt terület adatai és ábrája

Módosítási helyszín hrsz-a változás előtt: 058/39,40,104 (hatályos szabályozási alaptérkép szerint) (módosítási terület kék vonallal jelölve)



Hatósági határozattal engedélyezett megosztási vázrajz (2023):



Módosítási helyszín hrsz-a: 058/121,123,124

Módosítási helyszín művelési ága: 058/121 – /a: szántó (8), /b: erdő (0)

058/123 – /a: tanya

/b: legelő (3) **kivonása megtörtént**

/c: szántó (8) **kivonása megtörtént**

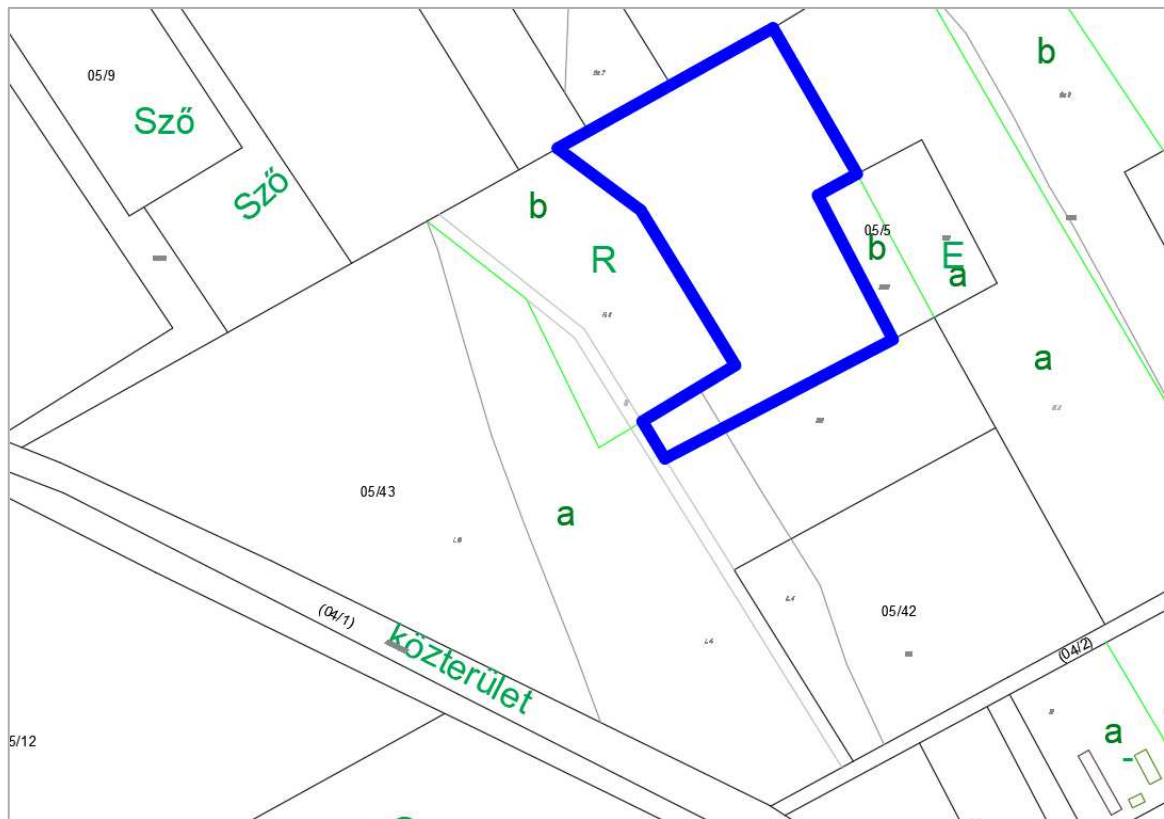
058/124 - út

Módosítás előtti és utáni terület-felhasználási kategória:

általános mezőgazdasági >> különleges mezőgazdasági üzemi, erdő

Új beépítésre szánt terület csereterületének adatai és ábrája

Módosítási helyszín (hatályos szabályozási alaptérkép) (módosítási terület kék vonallal jelölve)



Módosítási helyszín hrsz-a: 05/43/a (1,01 hektáros rész)

Módosítási helyszín művelési ága: legelő (4,6) kivonása nem szükséges

Módosítás előtti és utáni terület-felhasználási kategória:

beépítésre szánt különleges szabadidőpark >> általános mezőgazdasági terület

Étv. 7. § (3) bekezdés c) pontja teljesülésének igazolása

„c) a települések beépítésre szánt területeinek összességét - ott, ahol az fizikailag lehetséges - beépítésre nem szánt területekből álló gyűrűvel kell körülvenni, a települések összenövésének elkerülése érdekében”

Az új beépítésre szánt terület elhelyezkedése a következő: K-i közigazgatási határrészen meglévő állattartó telep a belterületről 2,5 km-re, a közigazgatási határtól 1,7 km-re helyezkedik el. Mezőgazdasági területekkel és erdővel van körülvéve. Megállapítható, hogy a javasolt új beépítésre szánt terület-kijelölés nem okozza a települések összenövését.

Étv. 7. § (3) bekezdés d) pontja teljesülésének igazolása

„d) a termőföld igénybevételevel járó, új beépítésre szánt területek kijelölésénél elsősorban a termőföld védelméről szóló törvényben meghatározott átlagosnál gyengébb minőségű termőföld-területek jelölhetők ki”. A törvényi előírás az alábbiak szerint teljesül.

Tervezett 058/123/b alrészleten az L 3 (átlagosnál jobb) és L 4 (átlagosnál rosszabb) minőségi osztályú legelő, valamint a 058/123/c alrészleten az Sz 8 (átlagosnál rosszabb) minőségi osztályú szántó művelésből való kivonása megtörtént.

Étv. 7. § (3) bekezdés e) pontja teljesülésének igazolása

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 7. § (3) bek. e) pontja előírja: „e) a települések beépítésre szánt területe csak olyan területfelhasználás céljára növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület és ezt a települési önkormányzat képviselő-testülete - a fővárosban a Fővárosi Közgyűlés és a kerületi önkormányzat képviselő-testülete - külön döntéssel igazolja”. A döntést a 84/2023. (XI. 29.) Kt. önkormányzati határozat 2. pontja tartalmazza.

A módosítás egy már meglévő, negyven év óta létező állattartó telep kialakult beépítésének jogi kereteit biztosítja, ezért *értelemszerűen nem valósítható meg a település más helyszínén, mindazonáltal pótlólag vizsgáltuk Bugac jelenleg kijelölt MG jelű mezőgazdasági üzemi területeinek elhelyezkedését, beépítettségét az alábbiak szerint.*

Ortofotó a Bócsai oldalon kijelölt MG területről: a helyi értékvédelem alatt álló tanyai iskola melletti terület célzott felhasználása nem kezdődött meg.



Ortofotó a Kiskunsági Nemzeti Park területén kijelölt MG területről: a majort a rendeltetésének megfelelően, turisztikai-természetvédelmi jelleggel kiegészítve használják.



Ortofotó a belterülettől Ny-ra és ÉK-re kijelölt MG területekről: a majorokat különböző, a rendeltetésnek megfelelő célokra használják.



Ortofotó az Alsómonostor határrészen kijelölt MG területekről: a majorokat különböző, a rendeltetésnek megfelelő célokra használják.



Bugac Nagyközség területén kimagasló az állattartási tevékenység, szemben az ágazat országosan megfigyelhető hanyatló tendenciájával. A természetvédelemben jelentős szerepet játszó rétek és legelők hasznosulnak a külterjes állattartásban és a takarmányozásban. Az új major kijelölésével, kiürült állattartó telep újra üzembe hozását segítve, az önkormányzat a fenntartható mezőgazdálkodáshoz elengedhetetlen tevékenységet kívánja támogatni.

A kijelölt csereterület az alábbi ábra szerint *nem védett természeti terület, nem Natura 2000 terület és természetközeli területbe sem tartozik:*

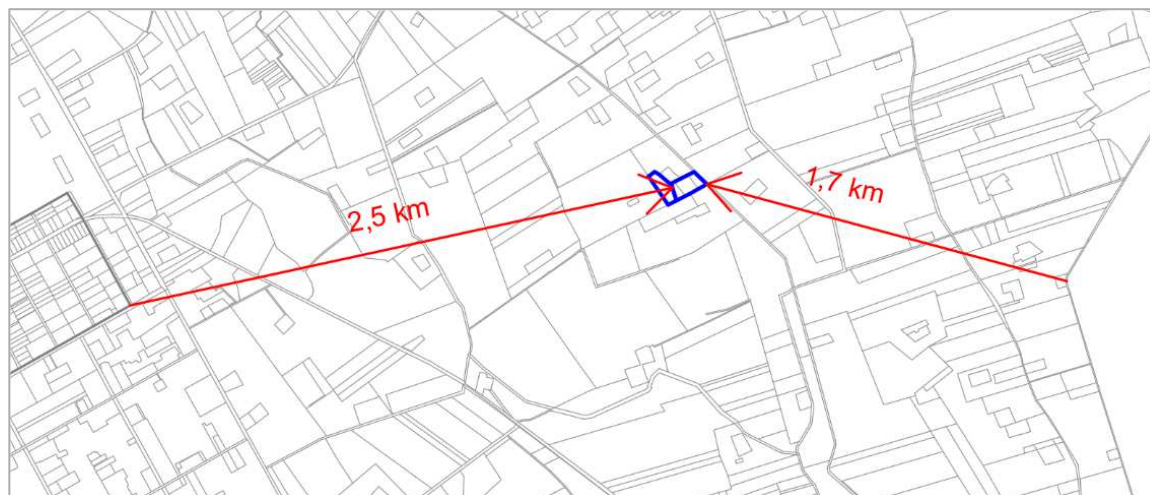


Magyarázat: **kék** - módosítási terület
piros – országos jelentőségű védett természeti terület
narancs – Natura 2000 terület
zöld – országos ökológiai hálózat

Az OTTrT 12. § (1) bekezdés teljesülésének igazolása

„12. § (1) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.” Az **előírás teljesül**, mivel az új beépítésre szánt terület a közigazgatási határtól **1,7 km-re** található.

Új beépítésre szánt terület elhelyezkedése



Az OTrT 12. § (2)-(4) bekezdés teljesülésének igazolása

Az OTrT 12. § (2)-(4) bekezdése előírja:

„(2) Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.

(3) A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt – jellemzően mezőgazdasági – területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha

a) az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését, vagy

b) az a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható.

(4) A (2) és (3) bekezdés szerinti, az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie.”

A fenti előírások az **alábbiak szerint teljesülnek** az 1. sorszámú ügyben:

0,98 hektár új **Kmü** különleges mezőgazdasági üzemi terület keletkezik MT általános mezőgazdasági terület igénybevételével.

A (3) bekezdés a) pont szerinti **csereterületet önkormányzati tulajdonú** telken jelöli ki pótlólag a terv. A csereterület kicsivel **meghaladja az új beépítésre szánt terület nagyságát:**

új MG terület (0,98 hektár) < MT övezetbe visszasorolt csereterület (1,01 hektár)

*E mellett az új beépítésre szánt terület szomszédságában új erdőterület is kijelölésre kerül, amelynek területe **0,81 hektár**.*

4. HÉSZ-MÓDOSÍTÁS TERVEZETE

Bugac Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete

Bugac Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról és szabályozási tervének jóváhagyásáról szóló 3/2007.(VI.28.) Ör. számú rendelet módosításáról

Bugac Nagyközség Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás 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 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. § (1) bekezdésében és 11. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró államigazgatási szervek és egyeztető partnerek, valamint Bugac Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testülete Pénzügyi Bizottsága véleményének kikérésével, a következőket rendeli el:

1. §

A Bugac Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról és szabályozási tervének jóváhagyásáról szóló 3/2007. (VI.28.) Ör. rendelet 1. § (2) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A rendelet hatálya alá tartozó területen az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény szerinti építési tevékenységet folytatni és telket alakítani

- a) az OTÉK előírásai,
 - b) az egyéb vonatkozó országos érvényű jogszabályok rendelkezései,
 - c) a jelen rendeletben foglalt szabályok,
 - d) a jelen rendelet 1. mellékletében szereplő SZ-1/M7 jelű, a **nagy**község igazgatási területének az SZ-2 és SZ-4 terv hatályán kívül eső részére vonatkozó szabályozási terv (továbbiakban: SZ-1 terv),
 - e) jelen rendelet 2. mellékletében szereplő SZ-2/M6 jelű, a **nagy**község központi belterületén és a vele szomszédos beépített területeken hatályos szabályozási terv (továbbiakban: SZ-2 terv),
 - f) jelen rendelet 3. mellékletében szereplő SZ-4/M4 jelű, a **nagy**község Alsómonostor nevű egyéb belterületén és a vele szomszédos beépített területeken hatályos szabályozási terv (továbbiakban: SZ-4 terv),
 - g) jelen rendelet 4. mellékletében szereplő „Beépítési előírások” és a
 - h) jelen rendelet 5. mellékletében szereplő „Faérték számítás”
 - i) jelen rendelet 6. mellékletében szereplő „Régészeti lelőhelyek” lista
 - j) jelen rendelet 7. mellékletében szereplő „Honos növények” lista
- szerint szabad.”

2. §

A Bugac Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról és szabályozási tervének jóváhagyásáról szóló 3/2007. (VI.28.) Ör. rendelet 8. alcím címe helyébe a következő rendelkezés lép: „Településközpont vegyes terület (TV, TV*)”

3. §

A Bugac Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról és szabályozási tervének jóváhagyásáról szóló 3/2007. (VI.28.) Ör. rendelet 10. §-a a következő (3) bekezdéssel egészül ki:

„(3) A TV* jelű **építési** övezet telkeire nem vonatkoznak a 4. sz. mellékletében szereplő „Beépítési előírások”. Az építési övezet előírásai:

1. kialakítható legkisebb telekméret: 15 m átlagszélesség, 30 m átlaghosszúság, 450 m²
2. beépítés módja: oldalhatáron, illetve 3,00 m-nél kisebb csurgótávolságon állva, 25 méternél szélesebb telek esetén szabadonálló épület-elhelyezés is megengedett
3. a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 40 %
4. a megengedett legnagyobb építménymagasság: 5,0 m
5. oldalkert minimális mérete: 4,0 m”

4. §

A Bugac Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról és szabályozási tervének jóváhagyásáról szóló 3/2007. (VI.28.) Ör. rendelet 11. alcím címe helyébe a következő rendelkezés lép: „Ipari terület (IG,IG*)”

5. §

A Bugac Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról és szabályozási tervének jóváhagyásáról szóló 3/2007. (VI.28.) Ör. rendelet 13. § 2. pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

[A terület a környezetre jelentős hatást nem gyakorló egyéb iparterületnek minősül, telkein az OTÉK 20. § szerint helyezhetők el létesítmények, az alábbi övezeti előírásokkal:] „2. telek beépítettsége legfeljebb 40 %, az IG* jelű övezet esetén legfeljebb 50 %.”

6. §

A Bugac Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról és szabályozási tervének jóváhagyásáról szóló 3/2007. (VI.28.) Ör. rendelet 13. alcím címe helyébe a következő rendelkezés lép: „13. Közlekedési- és közműterület (KÖ, KÖu*, VA)”

7. §

A Bugac Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról és szabályozási tervének jóváhagyásáról szóló 3/2007. (VI.28.) Ör. rendelet 16. § (1) bekezdése a következő c) ponttal egészül ki: „c) Az SZ-1 tervben jelölt KÖu* jelű közúti közlekedési- és közműövezetben a megújuló energia tárolását szolgáló létesítmények és üzemanyag-töltő állomás is elhelyezhető.”

7. §

~~A Bugac Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról és szabályozási tervének jóváhagyásáról szóló 3/2007. (VI.28.) Ör. rendelet 23. §-a a következő (4) bekezdéssel egészül ki: „(4) Üres és beépítésre nem tervezett telek több övezetbe vagy építési övezetbe is tartozhat. Több övezetbe vagy építési övezetbe sorolt telek esetén az övezetre vagy építési övezetre meghatározott paraméterek a telek vagy építési telek érintett övezeti, építési övezeti részére számítandók. A különböző övezetbe, vagy építési övezetbe tartozó üres telkek, vagy beépítésre nem tervezett telkek telekhatár rendezése, telekösszevonása nem kell, hogy lekövesse az övezethatárt.”~~

8. §

(1) A Bugac Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról és szabályozási tervének jóváhagyásáról szóló 3/2007. (VI.28.) Ör. rendelete 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

(2) A Bugac Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról és szabályozási tervének jóváhagyásáról szóló 3/2007. (VI.28.) Ör. rendelet 2. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.

9. §

(1) Hatályát veszíti a Bugac Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról és szabályozási tervének jóváhagyásáról szóló 3/2007. (VI.28.) Ör. rendelet 23. § (1) bekezdése.

(2) Hatályát veszíti a Bugac Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról és szabályozási tervének jóváhagyásáról szóló 3/2007. (VI.28.) Ör. rendelet 29. §-a.

10. §

E rendelet rendelkezéseit kell alkalmazni a hatályba lépéskor első fokon el nem bírált ügyekben is, amennyiben azok az építtető számára kedvezőbbek.

11. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

5. MÓDOSÍTÁST ALÁTÁMASZTÓ LEÍRÁS

1. ügy: 84/2023. (XI. 29.) Kt.sz. fejlesztési döntés 1.3. pont – Szentkútéri csatorna mellett major létrehozása kialakult állapot szerint, továbbá csereterület kijelölése

Tervezési előzmények

Nagy Tibor mezőgazdasági vállalkozó a Szentkútéri csatorna mellett kb. 40 éve működő, de jelenleg üresen álló víziszármazó telepet MG jelű különleges mezőgazdasági üzemi építési övezeti kategóriába kérte áttenni a jelenlegi MT jelű tanyás mezőgazdasági övezet helyett.

Részlet a kérelemből:

A 058/104 hrsz-ú telkünk telek-belsejében lévő 058/40 külön hrsz-ú ingatlan a családunk tulajdonában van.

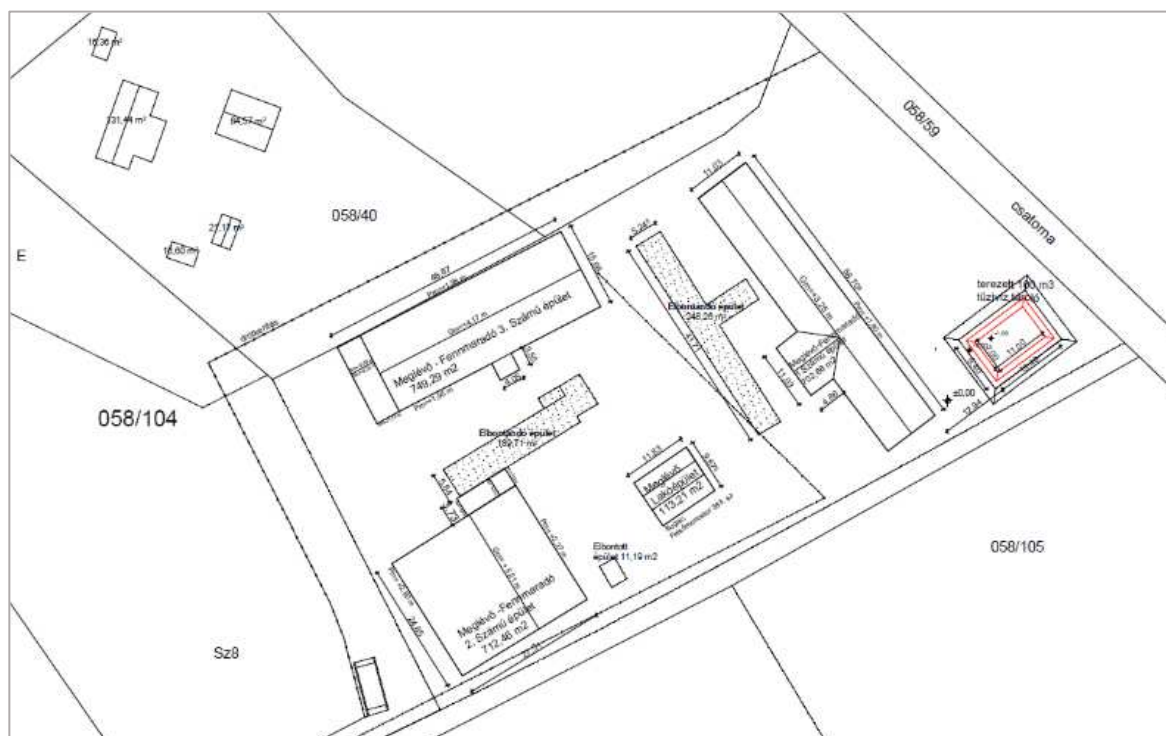
Az elmúlt 40 év alatt 5 db gazdasági épület épült, - egy kivételével (3-as jelű) - építési engedély nélkül. A 3-as Jelű ép. Ép eng. száma 1806/1985. Bugac 1985 XII.19. Használatba vételi engedély nem lett kérve, így a térképkivonaton sincs feltüntetve!

A helyszínrajzon 1-es számmal jelölt 702,88 m²

2-es számmal jelölt 712,46 m²

3-as számmal jelölt 749, 29 m² alapterületű épületekre fennmaradási engedélyt tervezünk kérni, azonban Bugac Nagyközségi Önkormányzat hatályos településrendezési terve - a túlépítés miatt - nem teszi lehetővé a fennmaradási engedély megadását, - (A helyszínrajzon egy db. 189,71 m² és 1 db. 248,26 m²-s rossz állagú, összesen 437,97 m² alapterületű gazdasági épület lebontását tervezzük) - majd ezt követően pályázati források bevonásával a meglévő épületek felújítását-bővítését, ill új épület építését sem.

Építészeti felmérés és javaslat az épületek fennmaradási engedélytervéhez (tervező: Szumik János) – a bontásra kerülő épületek pöttyözött kitöltéssel vannak ábrázolva:



A helyszínrajzon látható épületcsoport bekerített telekrésze, közel 1,0 hektár MG jelű (az OTÉK szerint K-Mű jelű) különleges mezőgazdasági üzemi építési övezetbe való átminősítését kérelmezte a tulajdonos, gazdálkodó. A rajzos kimutatás szerint hozzávetőleg 2700 m² területet foglalnak el az épületek (kb. 27 % beépítettség az 1 hektár méretűre tervezett építési telken).

A fenti helyszínrajzi javaslatához képest az előző fejezetben közölt földmérési vázrajz pontosítja a telekhatárokat és a keletkező telkek útkapcsolatát is megoldja (tervezett 058/124). Időközben a területre Ny felől érkező út, amely a korábbi alaptérképen még alrészletként szerepelt, önálló telekké vált 058/119 helyrajzi számon.

Fotók a meglévő, megmaradó épületekről



Módosítási terület kialakult használati módja, módosítás tartalma

A helyszín jelenleg erdő- és szántóművelésbe, valamint legelőbe és kivett tanyába tartozik. A tulajdonos családjáé a tervezett majortól É-ra fekvő tanyatelek is (jelenlegi hrsz 058/40), amely a tervezett 058/104 hrsz-ba beolvad. A módosításba vont területen a szántó minőségi osztálya SZ 8, az átlagosnál gyengébb (erdőbe kerül át) a korábbi legelőket (L 3, L 4) időközben a művelésből kivonták.

Helyszín ábrázolása ortofotón – a módosításba vont terület kékkel lehatárolva (a tervezett major a jobb oldali területfolt, balra tőle a tervezett erdőövezet látható). Az új besorolások a kialakult gazdálkodási módot követik le.



6. a lakóterülethez 300 méternél közelebb fekvő MG terület telkén védősáv hozandó létre a lakóterület felőli telekhatár mentén, amely két sor fa és köztes bokorsor kiültetésével valósítandó meg legkésőbb az állattartó épület használatba vételekor; a növényanyagot a 7. mellékletben szereplő fajtákból kell megválasztani.”

Az új beépítésre szánt terület mellett a tervezett 058/121 hrsz-on **erdőövezet kijelölésre is sor kerül**. Az erdőövezetek szabályai a HÉSZ-ben nem változnak:

„18. § (1) A község erdőterületeinek az elsődleges rendeltetését az érvényes körzeti erdőterv és üzemterv szerint kell

1. *védelmi* (védett, illetve talaj- és egyéb védelmet szolgáló),
 2. *gazdasági* (termelési, szaporító, vadgazdálkodási), és
 3. *közjóléti* (egészségügyi-szociális-turisztikai, oktatási-kutatási)
- kategóriába besorolni.

(2)

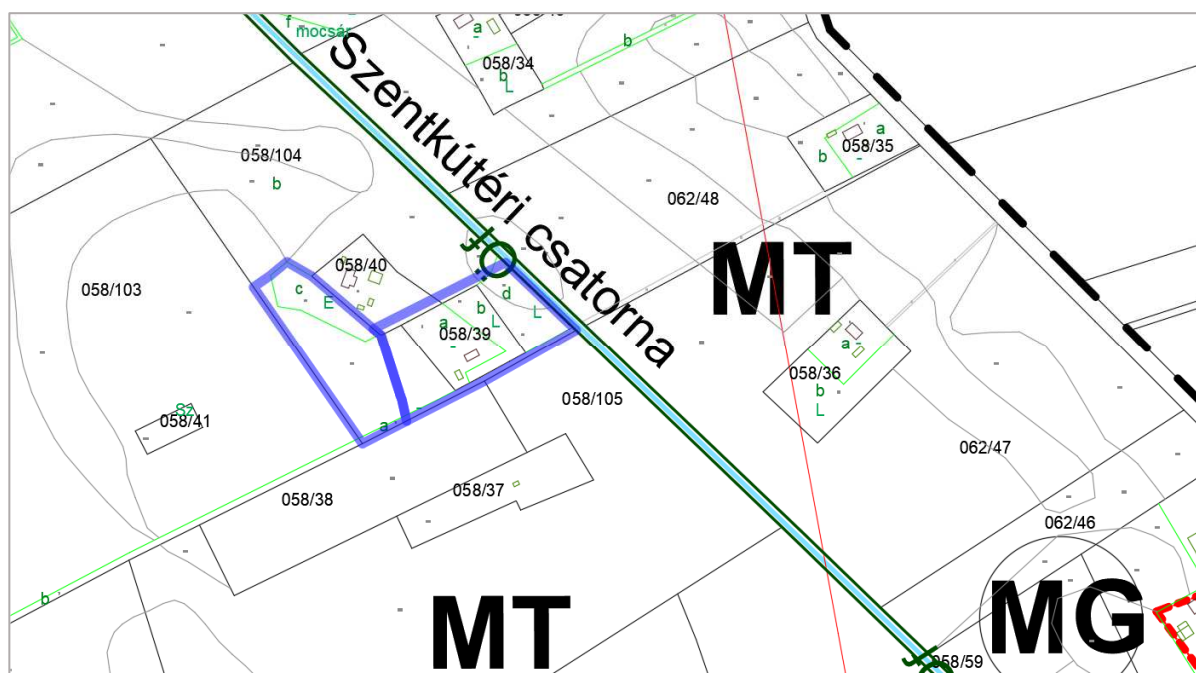
(3) A gazdasági és a közjóléti erdőben megengedett beépítettség 0,5 %.”

Településszerkezeti terv jelenleg hatályos állapota (részlet) a helyszín jelölésével (módosítást ld. 2. fejezetben)

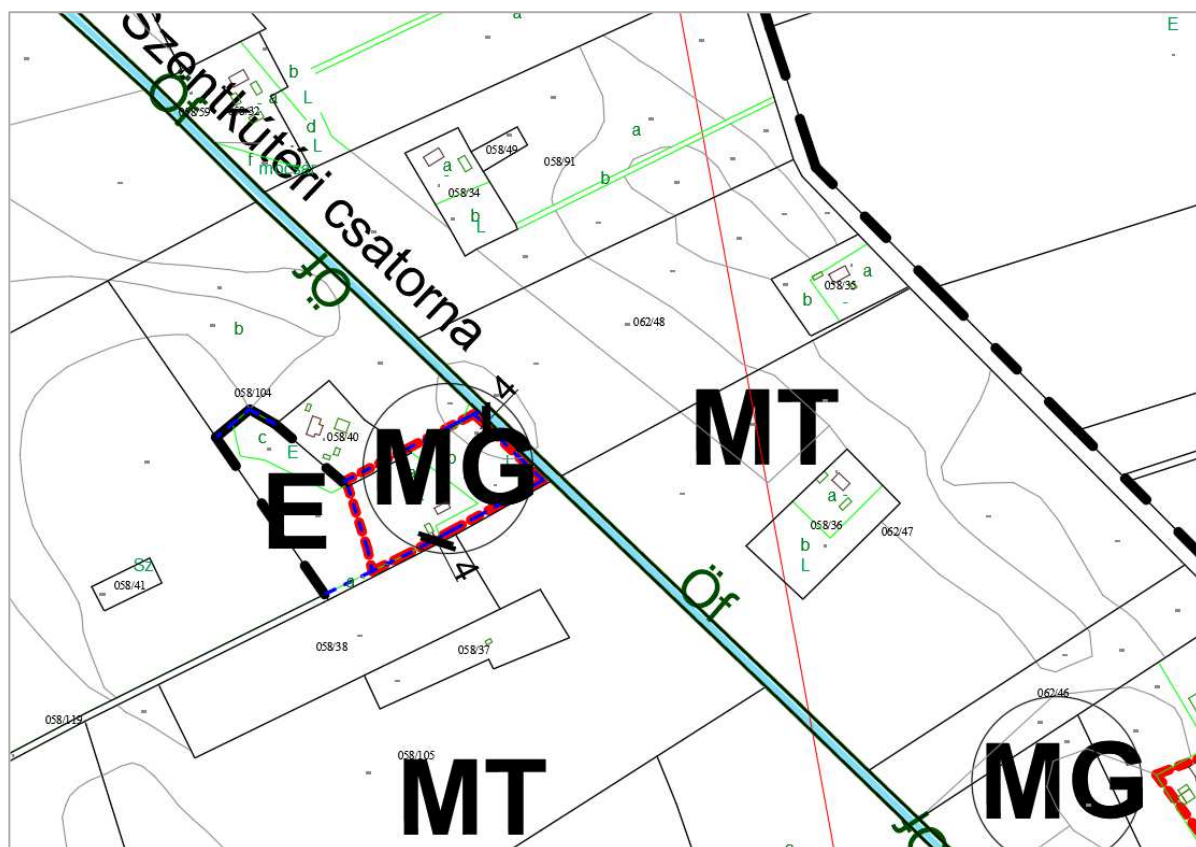


Súlyponti EOv-koordináták: x:150190, y:702330

Szabályozási terv (SZ-1) – hatályos állapot



Szabályozási terv (SZ-1) – módosítás utáni állapot



Az új beépítésre szánt terület keletkezéséhez kapcsolódó törvényi előírásoknak meg kell felelni, ezért **csereterülettel kompenzálja az önkormányzat a kijelölést**. A jelenleg KS jelű beépítésre szánt különleges szabadidőpark terület 1,01 hektárral lecsökken.

A helyszín a 05/43 helyrajzi számú terület É-i részén található, a kisvasút mentén, a belterületől É-ra, egy meglévő lótarató telep mellett.

Ortofotó a csereterületről az MT általános mezőgazdasági területbe visszasorolandó telekrész jelölésével



Településszerkezeti terv jelenleg hatályos állapota (részlet) a helyszín jelölésével (módosítást ld. 2. fejezetben)



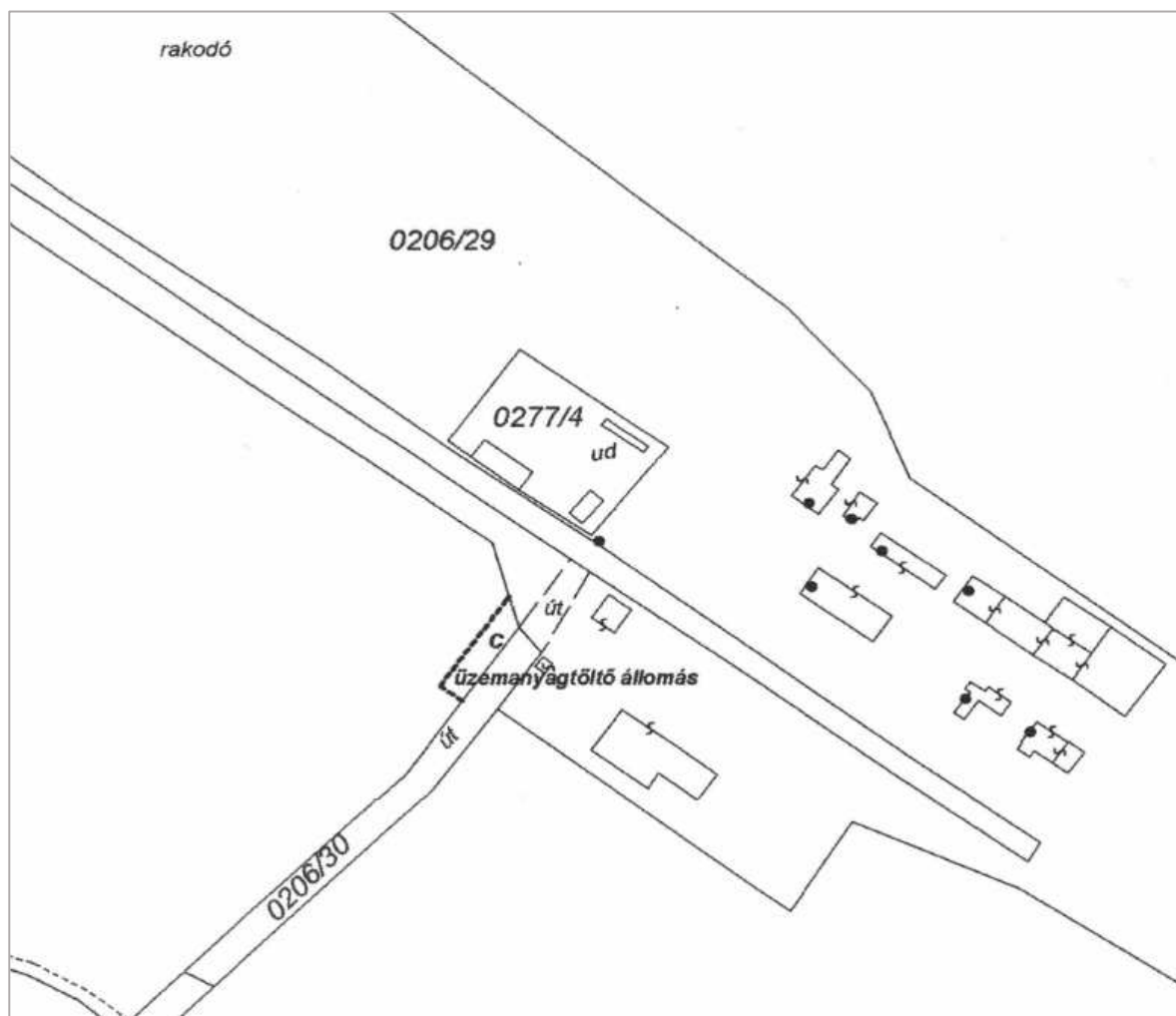
Súlyponti EOV-koordináták: x:150470, y:696780

2. ügy: 84/2023. (XI. 29.) Kt.sz. fejlesztési döntés 1.1. pont – Kefag Zrt kialakult erdészeti üzemanyag-töltő állomás közlekedési és közműterületi besorolása

Tervezési előzmények, kialakult területhasználat

A Kefag Kiskunsági Erdészeti és Faipari Zrt kérelmet nyújtott be, hogy a Bugac 0206/34. hrsz-ú ingatlan „c” alrészletének övezeti besorolása a jelenlegi „E” jelű erdőövezetről módosuljon, lehetővé téve az ott 20 éve telepített és azóta működő üzemanyag-töltő állomás fennmaradását. Az erdőgazdálkodási tevékenységük elengedhetetlen feltétele az állomás működtetése. A kérelemben szerepel, hogy 2022-ben a Csongrád-Csanád Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság vízjogi üzemeltetési engedélyt adott a Bugac 0206/34 hrsz. alatti ingatlanon lévő gázolajtartály kiszolgáló terének csapadékvíz elvezetés vízilétesítményei fenntartására, illetve üzemeltetésére. Az Erdőtörvény változásait figyelembe véve a társaság köteles az erdő igénybevételének fennmaradását kérni a területileg illetékes erdészeti hatóságtól. A kérelmező elkészítette a vízjogi engedéllyel érintett üzemanyag-töltő területét lehatároló változási vázrajzot, ahol a Bugac 0206/34 hrsz. „c” alrészlet „kivett üzemanyag-töltő állomás”. Az érintett erdő igénybevétele fakitermeléssel nem jár.

Részlet a KEFAG Zrt. által megküldött megosztási vázrajzból

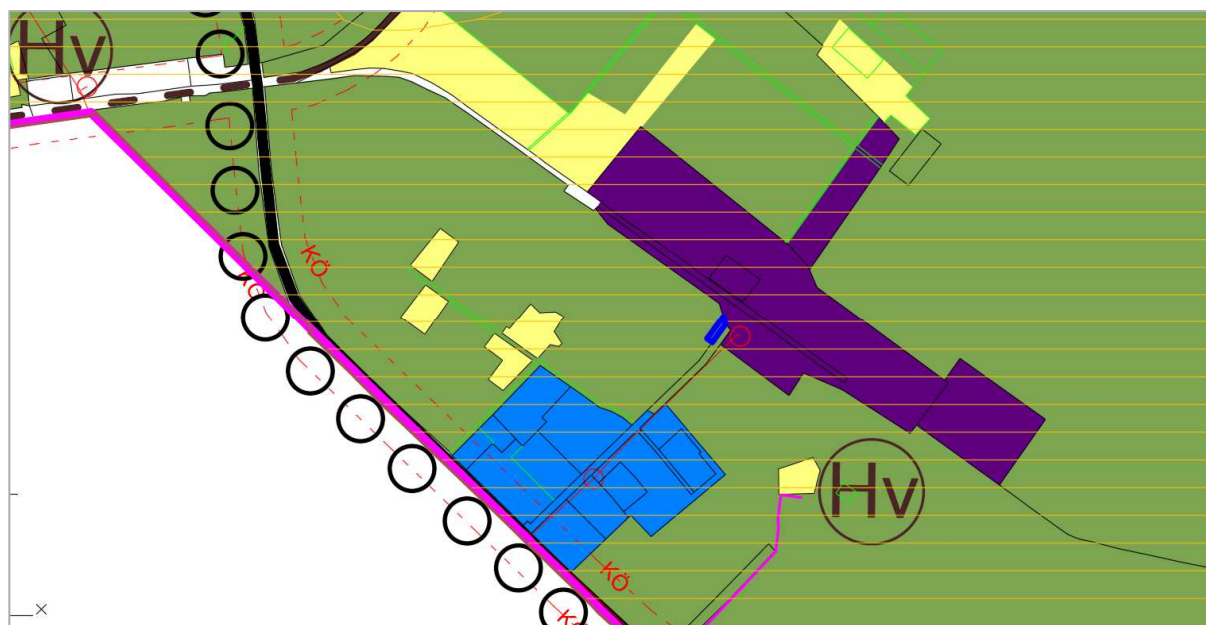


A helyszín a D-i (Móricgát felőli) közigazgatási határrészen, erdőkkel övezve, az erdészetnek a telephelyére bevezető út mellett található. Az erdészeti telepet a keskeny-nyomsávú vasútvonal mentén alakították ki, a vonal megnyitása óta (1920-as évek) folyamatosan bővült, fejlődött az üzem. A bejáráshoz közeli üzemanyag-töltő kb. 200 m² területet foglal el.

Ortofotó az üzemanyag-töltő helyének jelölésével



Településszerkezeti terv jelenleg hatályos állapota (részlet) a helyszín jelölésével (módosítást ld. 2. fejezetben)



Súlyponti EOv-koordináták: x:146130, y:697860



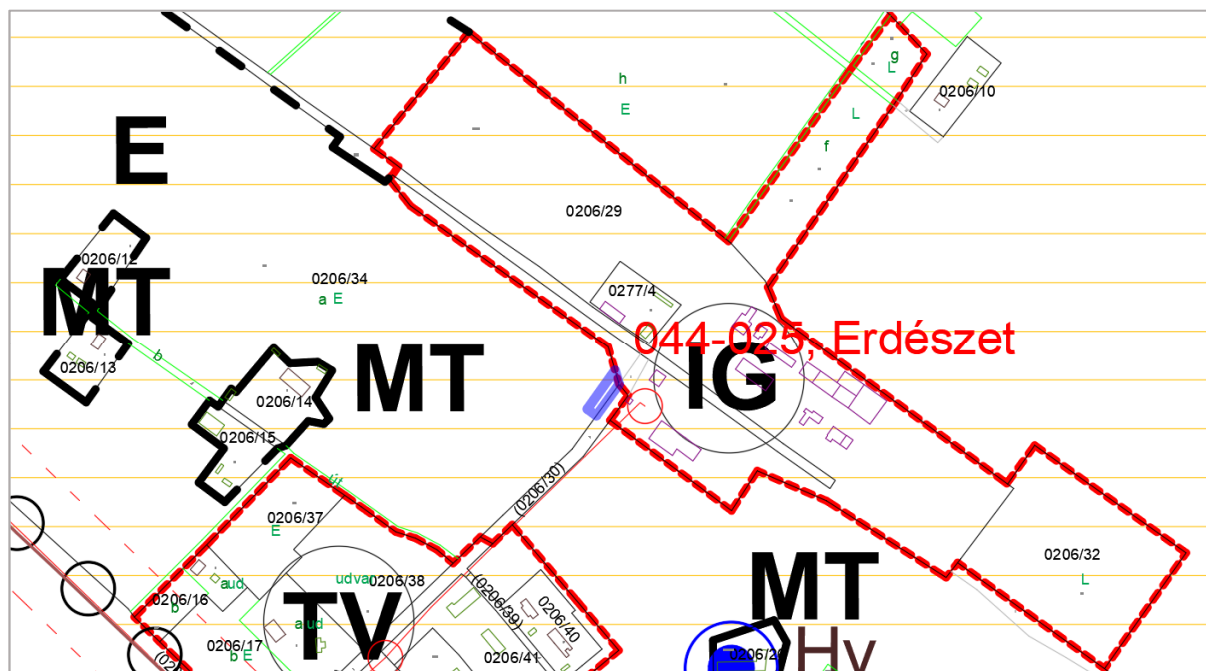
Módosítás tartalma

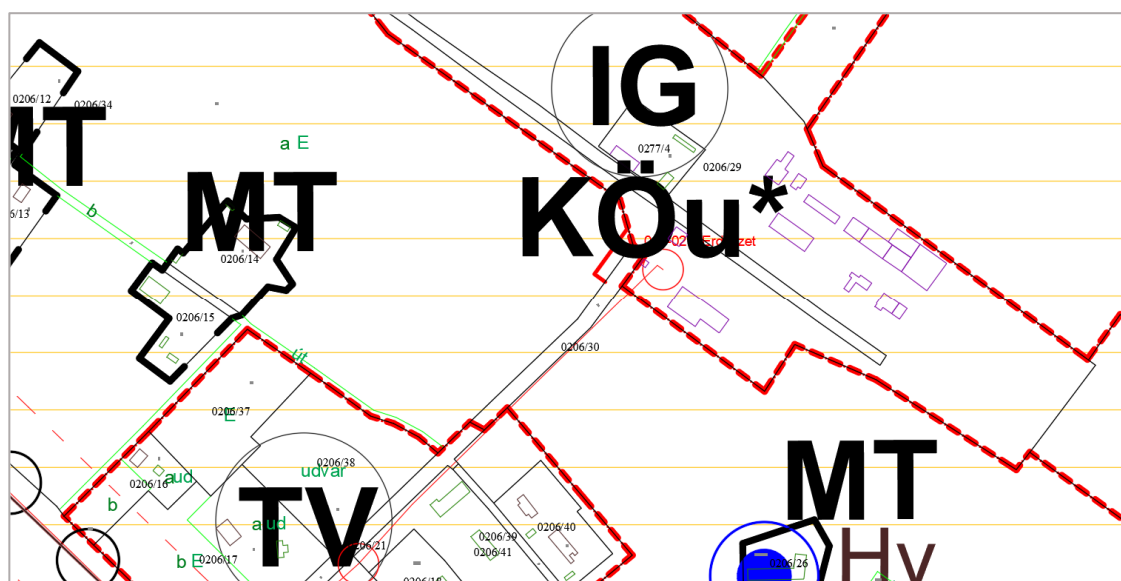
A kialakult üzemanyag-töltő állomás **nem igényel építési övezeti besorolást**, mivel épület-elhelyezés nem szükséges. A funkcióhoz leginkább a **Közlekedési és közműterület** kategória illeszkedhet. A HÉSZ-ben a következők szerint, az 5. ügyben kérelmezett energiatárolót is kezelve lehet szabályozni a KÖu* jellel létrehozandó új övezetet (új szöveg kékkel):

„13. Közlekedési- és közműterület (KÖ, **KÖu***, VA)

- (1) a) A közúti közlekedési- és közműterületeket az SZ-2 és SZ-4 tervek KÖ jelzéssel különböztetik meg.
- b) Az SZ-1 terv hatályos területén nyilvántartott, illetve tervezett utak mindegyike közúti közlekedési- és közműterületnek tekintendő.
- c) Az SZ-1 tervben jelölt KÖu* jelű közúti közlekedési- és közműövezetben a megújuló energia tárolását szolgáló létesítmények és üzemanyag-töltő állomás is elhelyezhető.

Szabályozási terv (SZ-1) – módosítás előtti állapot a helyszín jelölésével





BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

(NINCS KÜLÖN JELÖLVE) KÖZÚTI KÖZLEKEDÉSI

ÉS KÖZMŰELHELYEZÉSI, ezen belül:

KÖu*: energiatárolásra és üzemanyag-töltő céljára szolgáló terület

VA: VASÚTI KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰELHELYEZÉSI

3. ügy: 84/2023. (XI. 29.) Kt.sz. fejlesztési döntés 1.2. pont – Sutus-Bau Kft. meglévő ipartelepén a megengedett beépítettség emelése, a szomszédos terület mezőgazdasági övezetek közötti kategória-váltása

Tervezési előzmények, kialakult területhasználat

A Sutus-Bau Kft. képviselőjében Sutus János indítványozta a tulajdonában lévő 0321/59 hrsz.-ú jelenleg IG övezetbe sorolt telephely beépíthetőségi százalékának 30 %-ról 50 %-ra való növelését további ipari épületek, raktárak építése okán. Kérte továbbá a 2019-ben összevont 0321/53 és 0321/70 hrsz-ú terület besorolásának módosítását: a 0321/53 jelenleg erdő övezeti besorolását IG övezetbe szintén 50 %-os beépíthetőség mellett, valamint az időközben jóléti tó céljára hasznosított 0321/70 hrsz.-ú terület ennek megfelelő átsorolását.

2023. december 30-án azonban törvény módosítás történt: a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. tv. (továbbiakban: OTrt) 12. §-ban megszigorodtak az új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó előírások. A módosításokat a folyamatban lévő ügyekre nem kell alkalmazni, azonban csak a 2023. évben már véleményezésre benyújtott tervek tekinthetők folyamatban lévőeknek, így Bugac tervezése során már az új előírásokat kell figyelembe venni.

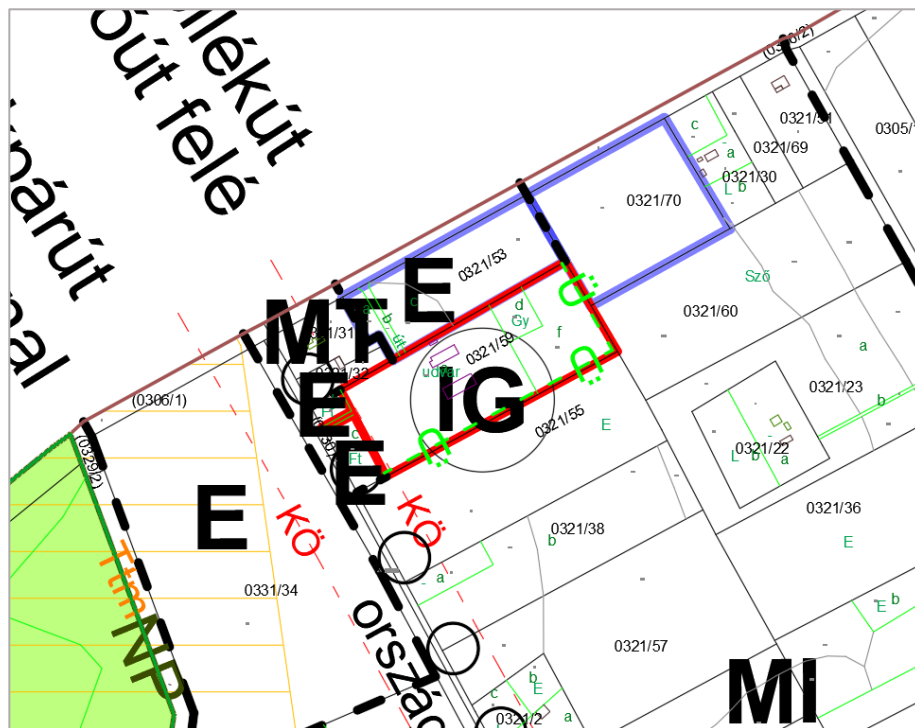
A módosított előírások érintették a Sutus-Bau Kft. ügyében meghozott, a 84/2023. (XI.29.) Kt. sz. határozat 1.2 pontjában szereplő döntést. A közigazgatási határhoz 250 m-en belül elhelyezkedő helyszínen nem lehetséges új beépítésre szánt terület kijelölése, ezért a Képviselőtestület korrigálta a módosítási tétel tartalmát: az új beépítésre szánt terület kijelölését elvetette, ugyanakkor a kérelmező módosított indítványa alapján az IG övezetbe sorolt telephely beépíthetőségi százalékának növelése mellett támogatta a telekhatárrendezés következtében létrejött 0321/73 és 0321/74 hrsz.-ú ingatlanok MT jelű (általános tanyás mezőgazdasági) övezetbe való átsorolását, hogy azok szükség szerint összevonhatók legyenek.

Ortofotó a helyszínről – a tó telke és a Ny felől csatlakozó telek MT tanyás mezőgazdasági övezetbe kerül



Módosítás tartalma

Módosítás bemutatása a jelenleg hatályos szabályzási terven – az MT általánosan tanyás mezőgazdasági területbe kerülő telkeket kék határvonal jelzi; az IG egyéb ipari építési övezetbe tartozó 0321/59 hrsz.-ú telken a megengedett beépítettség növekszik



Súlyponti EOv-koordináták: x:146130, y:697860

12/2024 számú
engedélyezem.
területi vázrajzzal együtt
területi vázrajzzal együtt

Kormánypárti
aláírás

(0306/2) út

0321/73 telephely

0321/74 -d tó

0321/60 Sző 4

0321/59 f Sz 5

0321/31 ta

0321/32 ta

0321/30 L b L 4

a telephely

b Ft 5

c Ft 5

d Gy 3

e udvar

f Sz 5

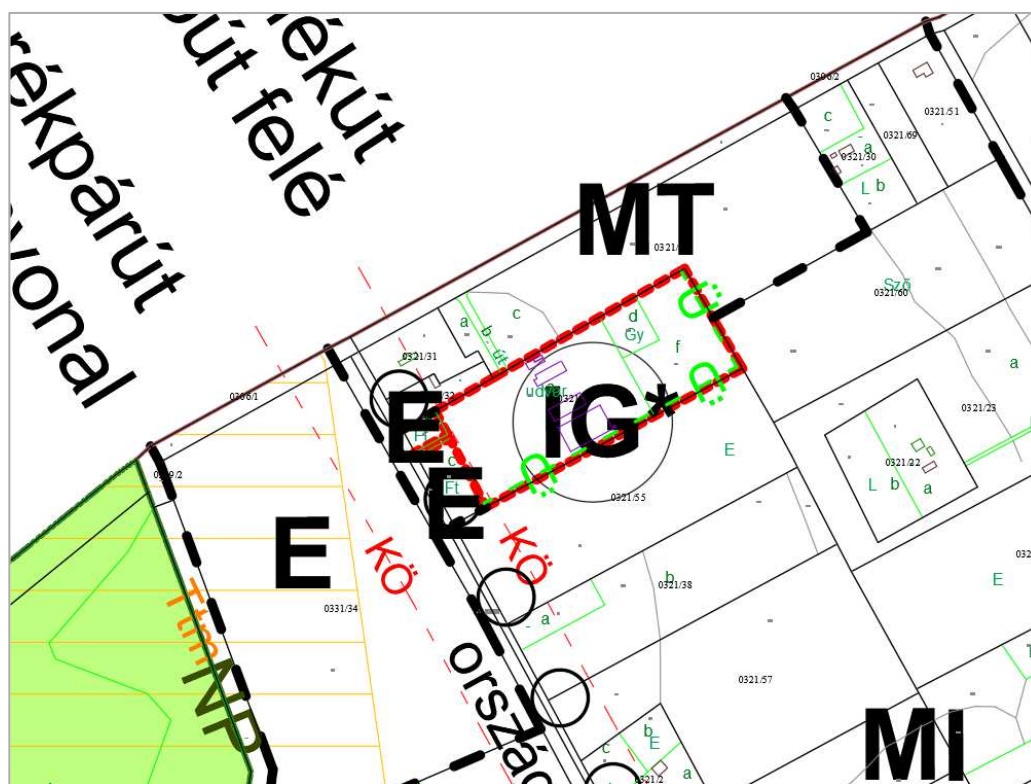
A HÉSZ-ben a következők szerint lesz kezelve az IG* jellel megkülönböztetett meglévő ipari építési övezet (új szöveg kékkel):

„11. Ipari terület (IG,)

„13. § A terület a környezetre jelentős hatást nem gyakorló egyéb iparterületnek minősül, telkein az OTÉK 20. § szerint helyezhetők el létesítmények, az alábbi övezeti előírásokkal:

1. oldalhatáron álló építési helyen belül oldalhatáron álló, vagy szabadon álló beépítési mód,
2. telek beépítettsége legfeljebb 40 %, **az IG* jelű övezet esetén legfeljebb 50 %**,
3. építménymagasság legfeljebb 6,5 méter, illetve a terület rendeltetésszerű működéséhez szükséges technológia szerinti, de 15 méternél nem nagyobb építménymagasság,
4. legkisebb kialakítható teleknagyság 5000 négyzetméter.

Szabályozási terv (SZ-1) – módosítás utáni állapot



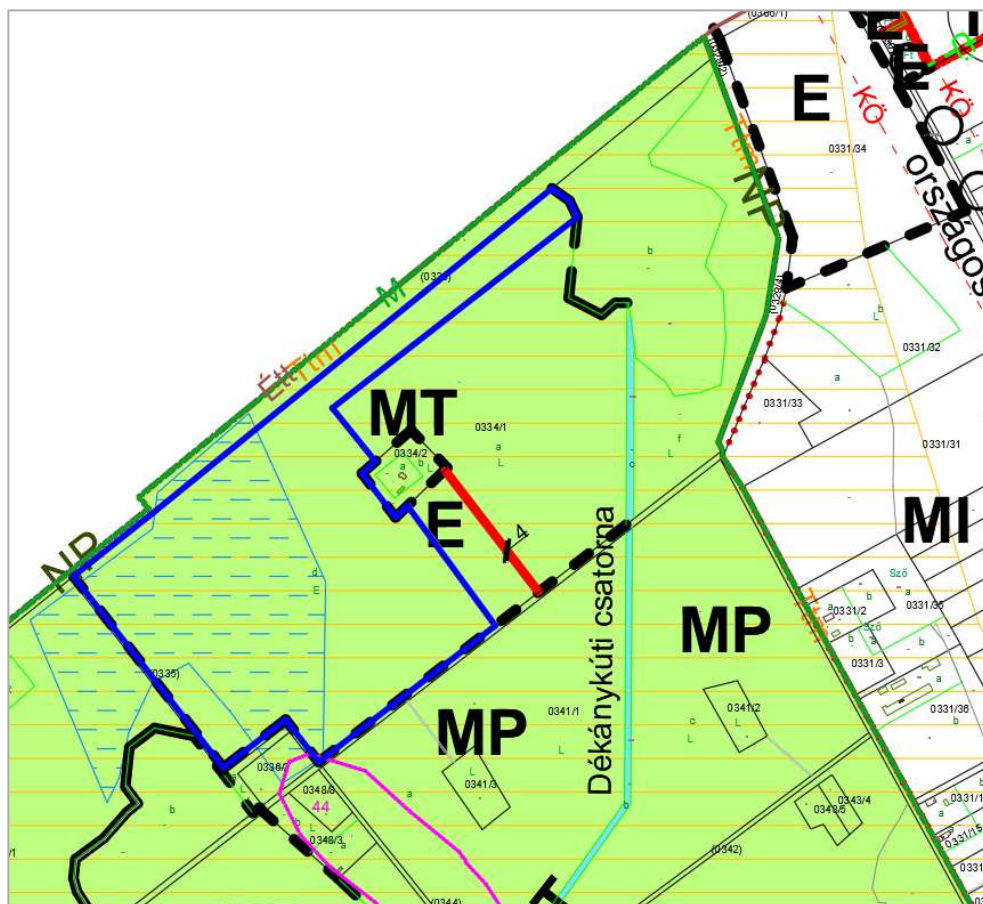
4. ügy: 84/2023. (XI. 29.) Kt.sz. fejlesztési döntés 1.4. pont – Kiskunsági Nemzeti Park Igazgatósága kérésére egy visszagyepesítendő terület mezőgazdasági övezetbe való átsorolása erdő helyett

Tervezési előzmények, kialakult területhasználat

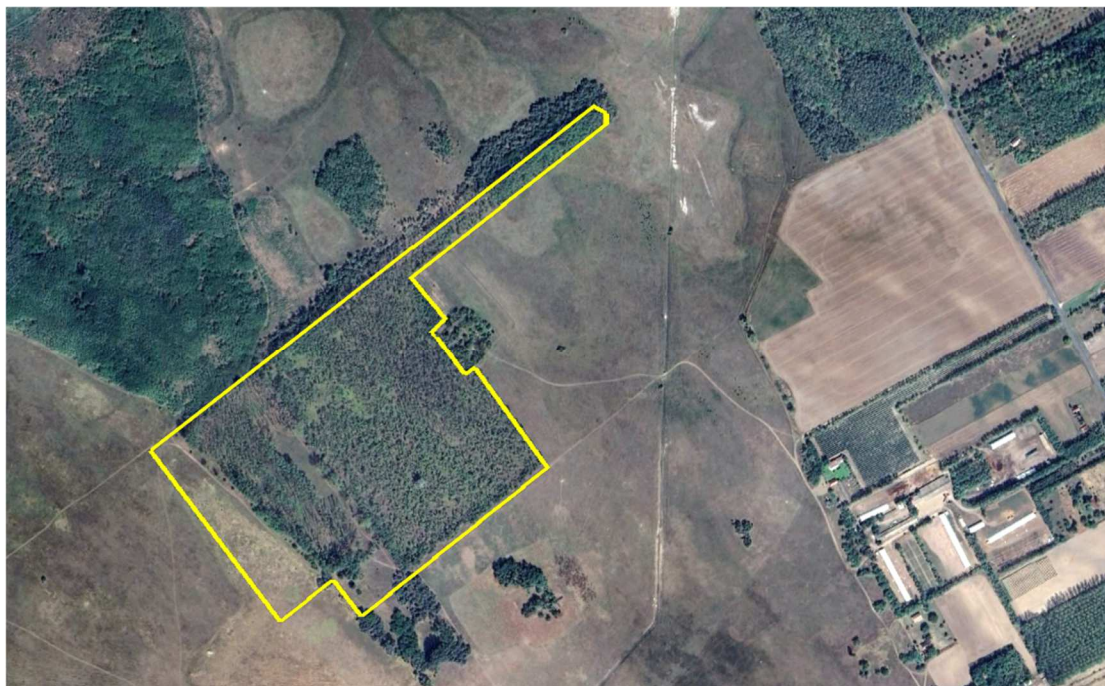
A Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztálya a Kiskunsági Nemzeti Park Igazgatóságát a Bugac 0334/1 hrsz-ú ingatlan „d” erdő alrészletre vonatkozólag nem erdei élőhely (gyep) helyreállításra kötelezte. A terület természetvédelmi közérdeket szolgáló helyreállítása az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. tv. értelmében erdő igénybevételeként, mezőgazdasági művelésbe vonásnak minősül. Az érintett alrészlet jelenleg erdő övezeti besorolású, ezért kérelmezte az Igazgatóság az övezeti besorolás módosítását

mezőgazdasági kategóriára, annak érdekében, hogy a gyepeként történő helyreállítás összhangban legyen a szabályozással.

Sz-1 szabályozási terv jelenleg hatályos állapota – részlet (késsel lehatárolva a módosítási terület)



Légifotó a visszagyepesítendő terület lehatárolásával



TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV
T - 1/M5
RÉSZLET
M=1:26000

Felelős tervező: BALOGH TÜNDE Építészmérnök
(Cs. M. Építészakara TT-06-0006)

országos kerékpárútvonal

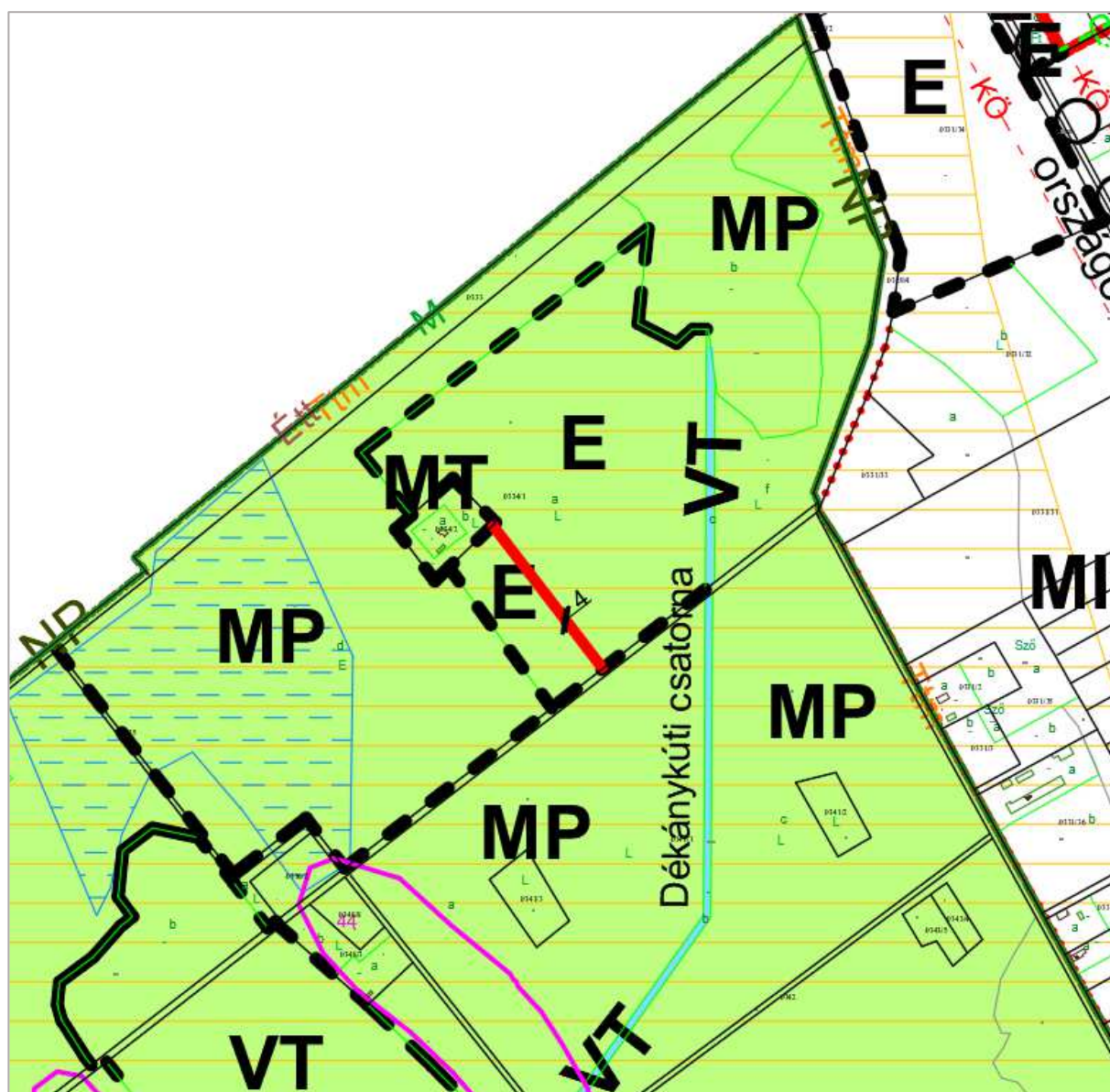
KS

Módosítás tartalma

„16. Mezőgazdasági terület (MP, MK, MT, MI, MZ)

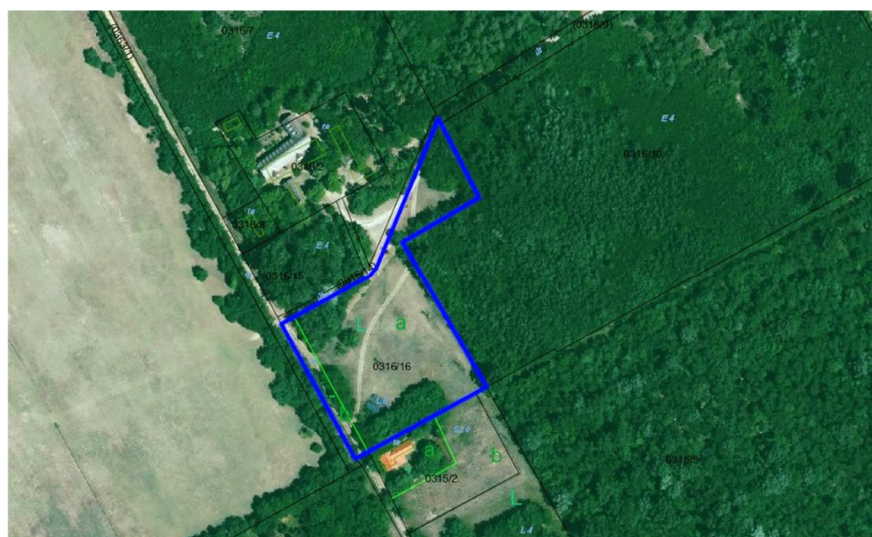
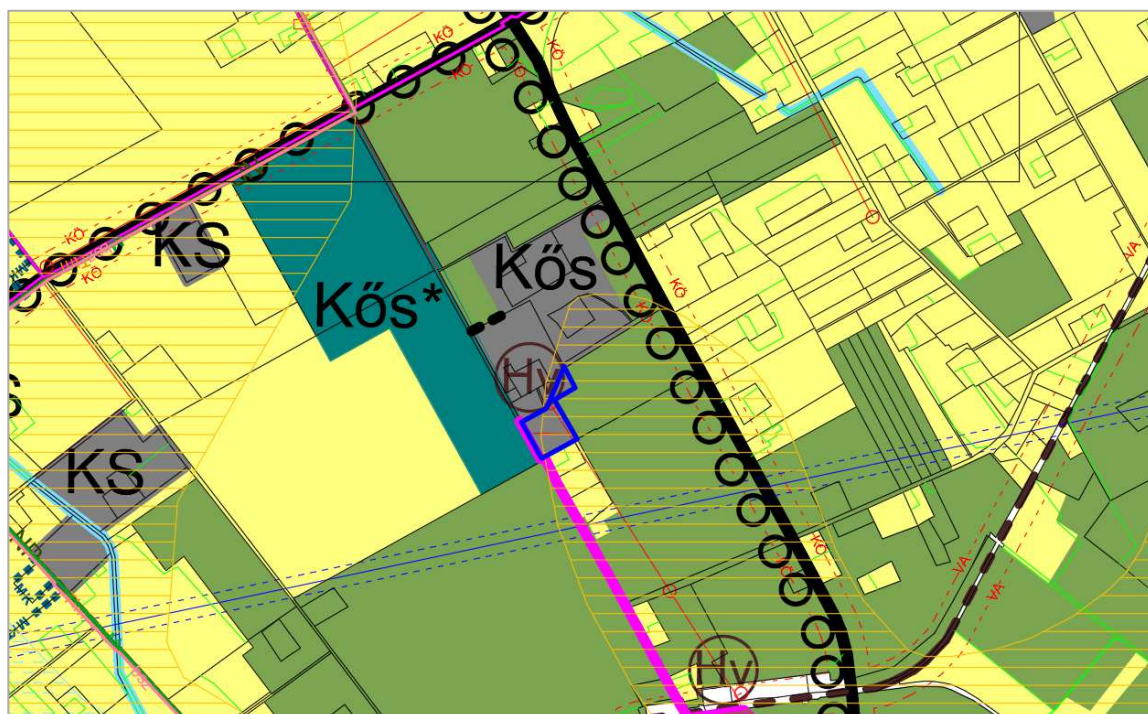
- a) A *meglévő tanyán* létesülő építmények a terület védett tanyáinak hagyományos beépítési módját örökölték át, és
 - 1.
 2. építménymagasságuk ne lépje túl a 3,5 métert,
 - 3.
 - 4.
 - 5.
 - 6.
 - 7.
- b) A *meglévő tanyák* közé be nem sorolható telkeken az építmények
 1. a telek területének legfeljebb 3 %-át kitevő beépítettséggel, művelésből kivont udvaron,
 2. szabadon álló beépítési mód szerint,
 3. 4,5 méternél nem nagyobb építménymagassággal,
 - 4.

44



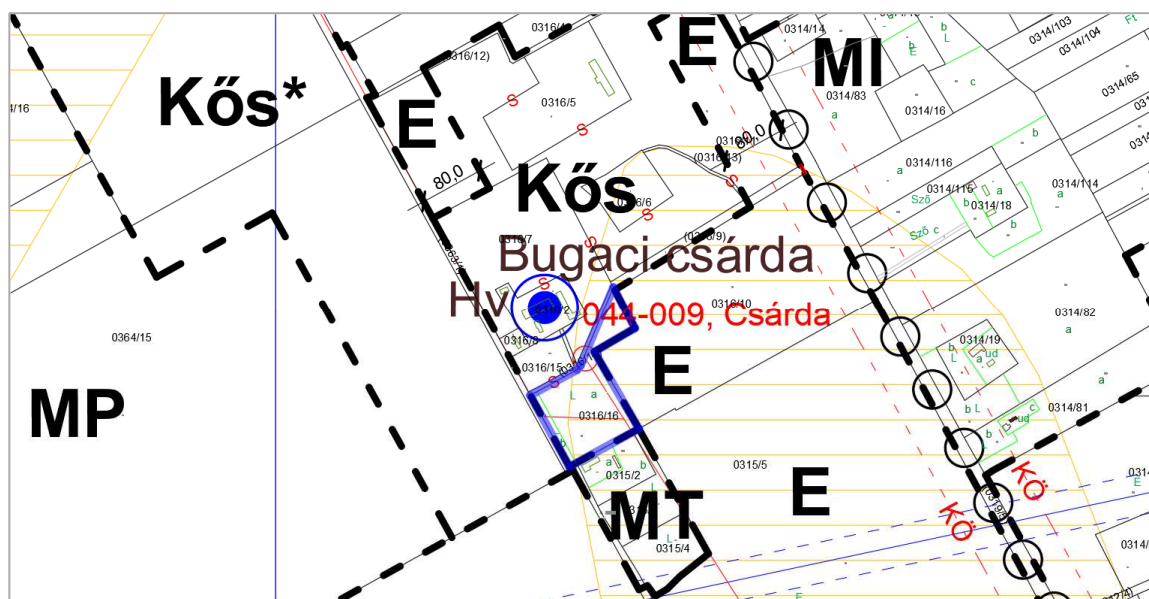
Tervezési előzmények, kialakult területhasználat

Településszerkezeti terv (Tszt-1) – módosítás előtti állapot (módosított részletet ld. a 2. fejezetben)



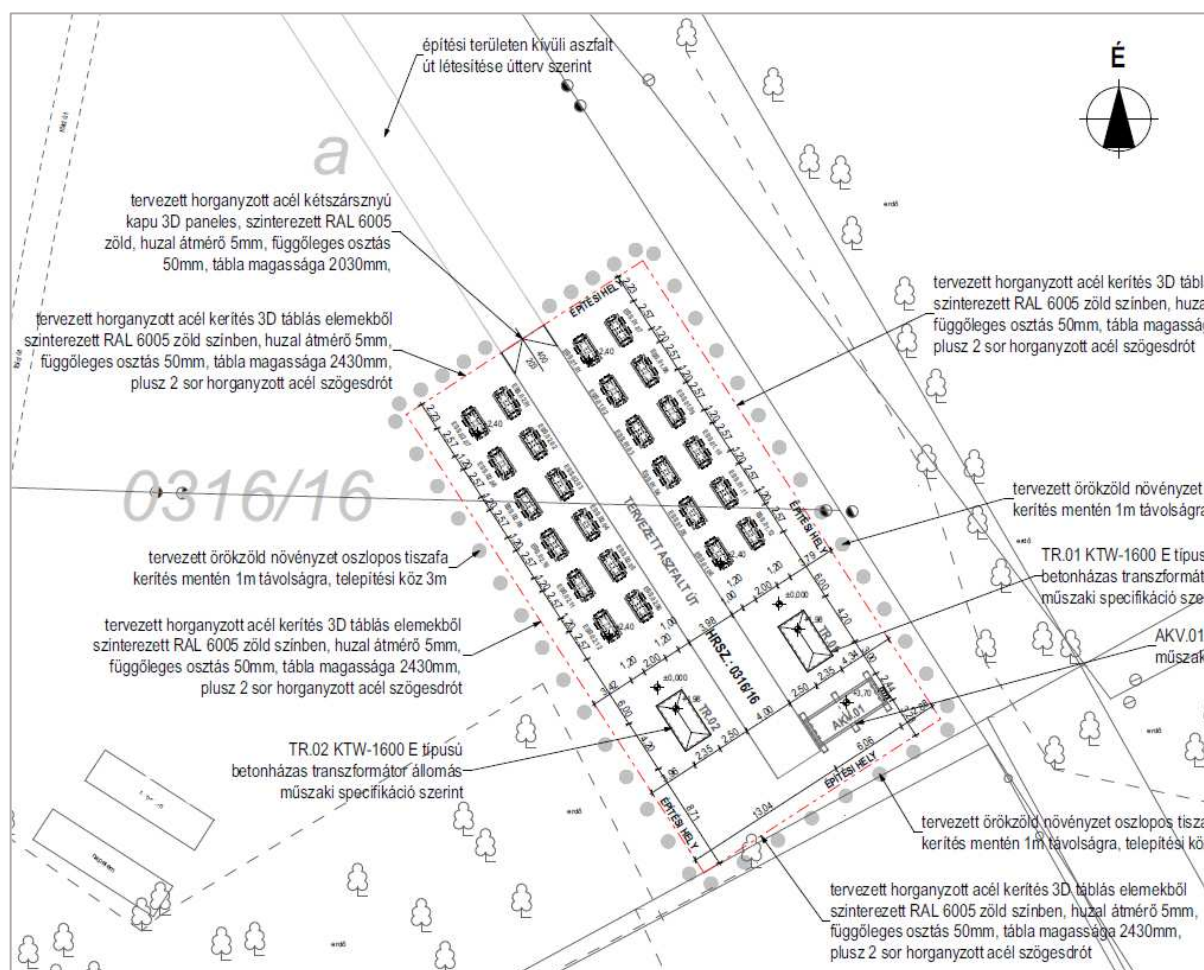
Ortofotó a módosítási terület jelölésével

Sz-1 szabályozási terv jelenleg hatályos állapota – részlet (késsel lehatárolva a terület)



Módosítás tartalma

Telepítési vázrajz – a nagyméretű akkumulátorok és a két transzformátor-állomás bekerített területe a teleknek a DK-i részét foglalja majd el, de a telek egésze KÖu övezetbe kerül át, mert a bekerített terület nem lesz önálló hrsz-on leválasztva róla*



A kérelmező megküldte az általa megbízott Forest-Vill Kft. tervező cég által első kiadásban elkészített tervet, amelyben az alábbi alapadatok is szerepelnek:

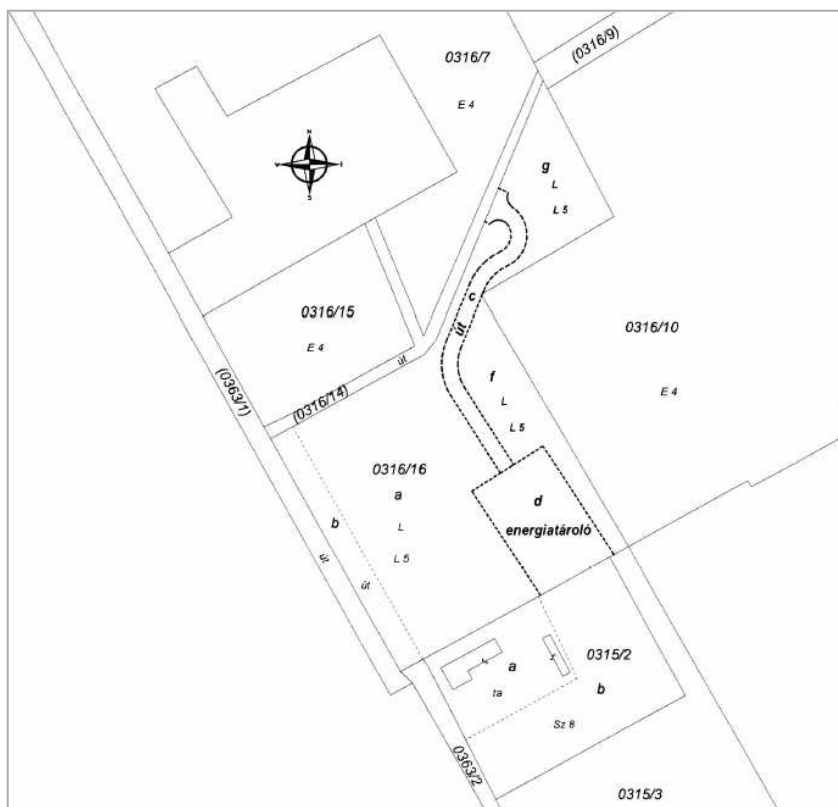
Az MVM Démász Áramhálózati Kft. célja és feladata, hogy az elosztóhálózatot olyan módon üzemeltesse és fejlessze, hogy a felhasználók minden időpillanatban biztonságos, megbízható és költséghatékony módon férjenek hozzá a villamosenergia-rendszerhez. Az időjárásfüggő megújuló (fotovoltaikus; PV) energiatermelő berendezések rohamos terjedése miatt végzett hálózatszimulációs vizsgálataink eredményei alapján a Bugac – Jakabszállás – Orgovány térségében olyan hálózatfejlesztésekre szükséges, melyeket villamosenergia-tárolók létesítésével rövidebb átfutási idővel, továbbá kisebb környezeti terheléssel meg tudunk valósítani. Ennek finanszírozása érdekében az MVM Démász Áramhálózati Kft. sikeresen pályázott a Nemzetközi Fejlesztési és Forráskoordinációs Ügynökség Zrt. által kiírt Hálózati integrált energiatárolási beruházások támogatása című pályázatra, mely keretében összesen 5 milliárd forint vissza nem térítendő támogatást nyert villamosenergia-tárolók létesítésére.

MŰSZAKI LEÍRÁS

Bugacon a 0316/16 helyrajzi számú területen egy 2 MW teljesítményű 4 MWh kapacitású teljes mértékben integrált hálózati létesítése történik. A teljes mértékben integrált hálózati elem meghatározása: „az átviteli rendszerbe vagy elosztóhálózatba integrált statikus hálózati elemek, ideértve a tárolólétesítményeket is, amelyek használatának kizárólagos célja az átviteli rendszer vagy elosztóhálózat biztonságos és megbízható működésének biztosítása, a kiegyenlítő szabályozás vagy a szűk keresztmetszetek kezelése azonban nem”.

Bugac hrsz 0316/16 helyszínen telepítésre kerülő teljes mértékben integrált hálózati elem az MVM Démász Áramhálózati Kft. 22 kV-os elosztóhálózatába integrált statikus elem (műtárgy), az a 22 kV-os elosztóhálózat (nyomvonal jellegű építmény) része, műtárgya. A 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) 32. § (1) alapján valamennyi építési övezetben, illetve övezetben – ha a helyi építési szabályzat másként nem rendelkezik – elhelyezhetők a nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik, a külön jogszabályok keretei között.

Változási vázrajz – az energiatároló telepítésére önálló alrészlet jön létre



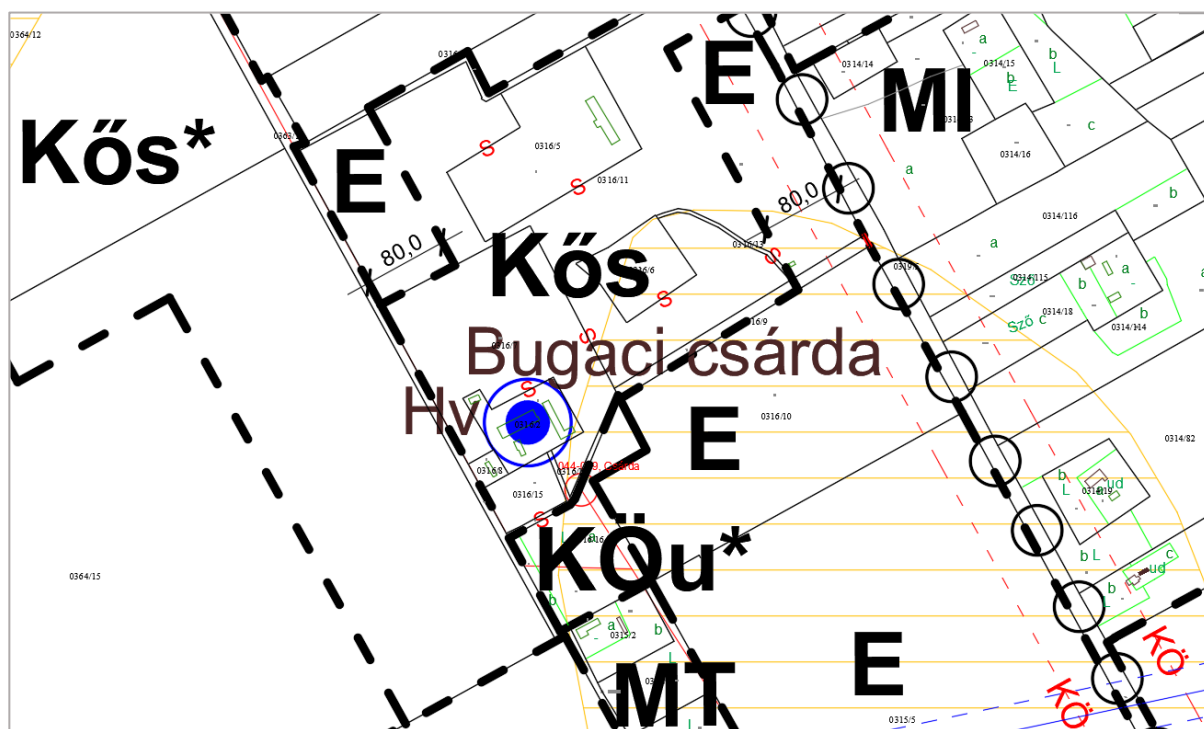
A beruházás megvalósíthatóságának érdekében a módosításba vont telek (hrsz: 0316/16, 1,23 hektár) az állami főépítész javaslatának megfelelően a 2. módosítási ügy kapcsán létrehozott **KÖu* jelű közlekedési és közmű övezetbe** kerül át.

Az energiatároló létesítmény **nem igényel építési övezeti besorolást**, mivel épület nem létesül, csak betonházas transzformátor-állomásokat és egy akkumulátor-vezérlő konténer. A HÉSZ-ben a következők szerint lehet szabályozni a KÖu* jellel létrehozandó új övezetet (új szöveg kékkel):

„13. Közlekedési- és közműterület (KÖ, KÖu*, VA)

- (2) a) A közúti közlekedési- és közműterületeket az SZ-2 és SZ-4 tervek KÖ jelzéssel különböztetik meg.
b) Az SZ-1 terv hatályos területén nyilvántartott, illetve tervezett utak mindegyike közúti közlekedési- és közműterületnek tekintendő.
c) Az SZ-1 tervben jelölt KÖu* jelű közúti közlekedési- és közműövezetben a megújuló energia tárolását szolgáló létesítmények és üzemanyag-töltő állomás is elhelyezhető.

Szabályozási terv (SZ-1) – módosítás utáni állapot



6. ügy: 33/2024. (IV. 23.) Kt.sz. fejlesztési döntés 1.7. pont – Községközpont mellett három telek vegyes építési övezeti átsorolása (lakóövezet helyett)

Tervezési előzmények, kialakult területhasználat

Ifj. Sallai Endre a Bugac 215 hrsz.-ú ingatlanon lévő családi házát szeretné terasszal bővíteni, azonban úgy meghaladja a jelenleg érvényes 30 %-os beépíthetőségét. Ezért kérvényezte a beépíthetőségi százalék megemelését.

Az ingatlan FL, falusias lakó övezetbe sorolt, ahol nem lehet tovább növelni a beépíthetőséget, ezért a közelben lévő TV jelű -településközpont vegyes- övezetbe való átsorolás biztosíthatja a 40 %-os beépíthetőséget. Az önkormányzat indító határozata a hasonló helyzetű telkeket szintén ezen a módon kívánta szabályozni, azonban a tervezés megkezdésekor a Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály javaslatára Bugac Nagyközség Jegyzője nyilatkozatot kért az érintett

tulajdonosoktól, akik közül – valószínűleg az idő rövideje miatt – csak hároman jelezték vissza változtatási igényüket. A módosítás tehát a 215 hrsz.-ú ingatlanon kívül csak a két szomszédos telekre (hrsz. 214, 216/2) fog vonatkozni.

Ortofotó a módosítási terület jelölésével



Súlyponti EOY-koordináták: X:149600, Y: 698570

Településszerkezeti terv (Tszt-1) – módosítás előtti állapot (módosított részletet ld. a 2. fejezetben)



*Utcaképek (Google 2023)
balról a 216/2 hrsz.-ú
telek látható*



*Felvétel K felől - balról
az iskola épülete látható*



Módosítás tartalma

A helyszín a jelenlegi FL jelű falusias lakóövezet helyett egy új TV* jelű településközponti vegyes övezetbe kerül át. Az övezet előírásai a HÉSZ-ben a következők (új előírások kék színnel):

„8. Településközpont vegyes terület (TV, TV)*

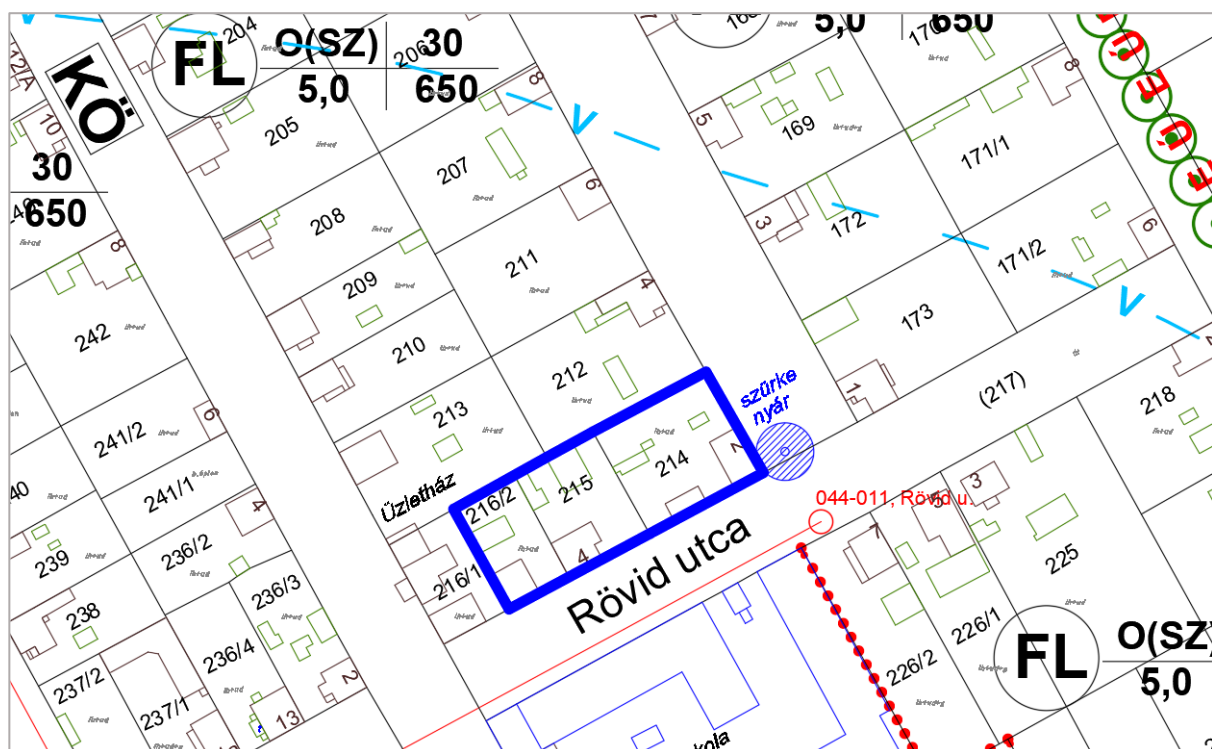
10. § (1) A területen az OTÉK 16. § szerinti építmények helyezhetők el azzal a szigorítással, hogy üzemanyag-töltő létesítmény és termelő kertészeti építmény nem helyezhető el.”

(3) A TV* jelű lakóövezet telkeire nem vonatkoznak a 4. sz. mellékletében szereplő „Beépítési előírások”. Az építési övezet előírásai:

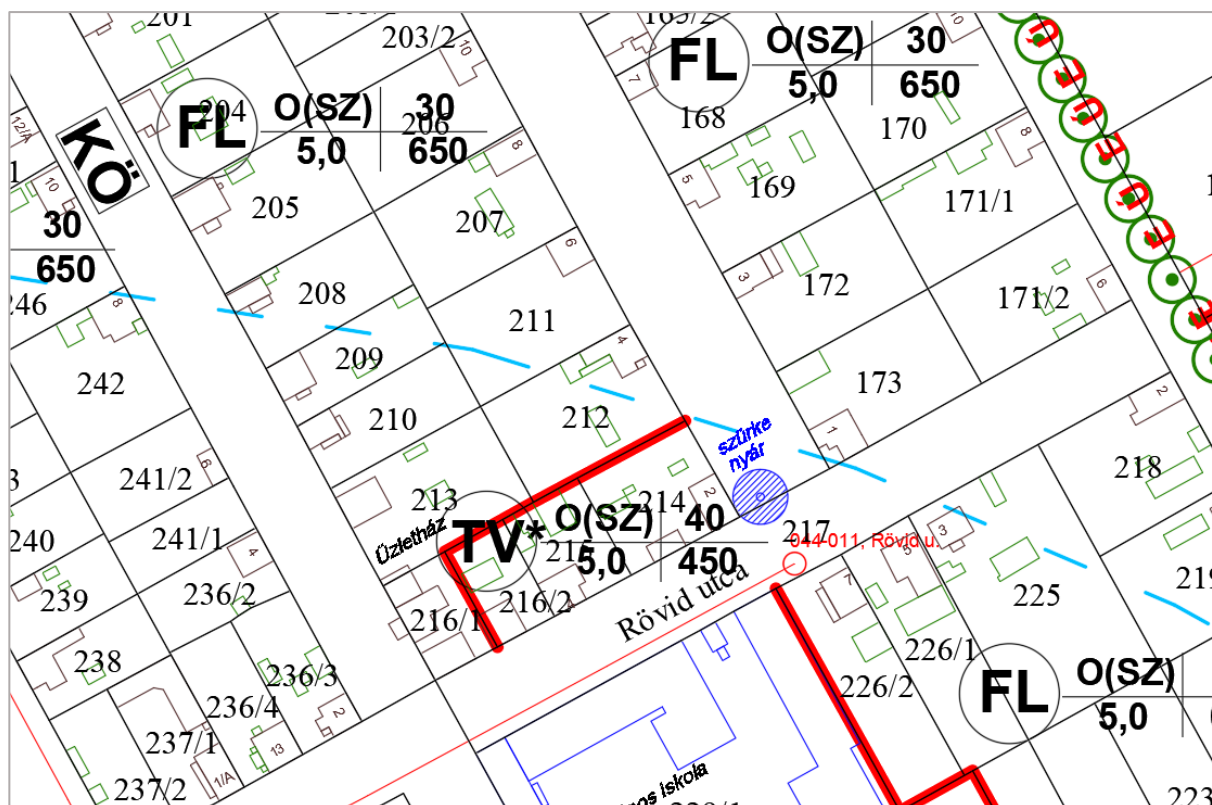
1. kialakítható legkisebb telekméret: 15 m átlagszélesség, 30 m átlaghosszúság, 450 m²
2. beépítés módja: oldalhatáron, illetve 3,00 m-nél kisebb csurgótávolságon állva, 25 méternél szélesebb telek esetén szabadonálló épület-elhelyezés is megengedett
3. a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 40 %
4. a megengedett legnagyobb építménymagasság: 5,0 m
5. oldalkert minimális mérete: 4,0 m”

A tervezett építési övezeti paraméterek jól illeszkednek az FL falusias lakókörnyezetbe, csak a telekméretek kisebbek és a megengedett beépítés 10 %-ponttal nagyobb.

Szabályozási terv (SZ-2) – módosítás előtti állapot a terület jelölésével



Szabályozási terv (SZ-2) – módosítás utáni állapot



7. ügy: HÉSZ módosítás 84/2024. (XI. 29.) Kt.sz. fejlesztési döntés 1.5. pont – A maximális teleknagyság előírása az FL falusias lakóövezetben törlésre kerül

Tervezési előzmények

Szálás Mária Bugac Cserény u.27. szám alatti lakos kérte, hogy a Bugac 187 hrsz-ú telektömbre a kialakítandó maximum teleknagyság meghatározása szűnjön meg, vagy annak mértéke emelkedjen meg. Kérelmében előadta, hogy a Bugac 186 hrsz-ú lakótelekben tulajdonközösségben van a Bugac 187 hrsz-ú tulajdonosa. A tulajdonközösség megszüntetése érdekében szükséges a két telek közötti telekhatár rendezése, azonban kérelmét a Földhivatal elutasította az Állami Főépítész iroda szakhatósági állásfoglalása alapján. Az állásfoglalás szerint a kialakuló telkek nem felelnek meg a HÉSZ 23.§ (1) bekezdés követelményeinek, miszerint a lakóterületen telekmegosztás, telekalakítás és telekösszevonás akkor engedélyezhető, ha a keletkező telek területe nem kevesebb, mint az adott övezetre meghatározott legkisebb kialakítható teleknagyság (650 m²), és nem haladja meg annak háromszoros értékét (1950 m²). A telekalakítás során kialakítani tervezett 187 hrsz-ú ingatlan mérete az utóbbi értéket meghaladja (2179 m²).

Módosítás a normaszövegben

A maximális teleknagyságot az önkormányzat abból a szándékból kötötte meg, hogy a kialakított közművek és közlekedési infrastruktúra minél több telket szolgáljon ki, ne legyenek hosszabb utca- és közműszakaszok, melyek nincsenek hasznosítva. Ezek a szempontok mára már kevésbé lényegesek, az infrastruktúra esetleges alulhasználságánál nagyobb gondot jelent, hogy nem épülnek új házak a nagyközségben, az építési kedv gyenge. A maximális teleknagysági szabály miatt is elállhatnak a potenciális építetők a fejlesztési szándékuktól. A megkötés törlése indokolt a lakóterületeken. A HÉSZ 23. § (1) bekezdésében a maximális teleknagyságra vonatkozó rész törlése javasolt. A legkisebb telekméreteket betartását viszont eleve előírják az országos jogszabályok, ezért az első mondatrész is megszűnhet.

„21. Telekalakítás

23. § (1) ~~A lakóterületen (FL) telekmegosztás, telekalakítás és telekösszevonás akkor engedélyezhető, ha a keletkező telek területe nem kevesebb, mint az adott övezetre meghatározott legkisebb kialakítható teleknagyság, s nem haladja meg annak háromszoros értékét.~~

8. ügy: HÉSZ módosítás 84/2024. (XI. 29.) Kt.sz. fejlesztési döntés 1.6. pont – az egyes földügyi előírások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII.1.) kormányrendelet 2023. július 01. napjával hatályos 23/E. § (6) bekezdésében foglaltak kezelése A jogszabály 2024. október 1-jei változás miatt elmarad a módosítás

Tervezési előzmények

A HÉSZ normaszövegét úgy célszerű módosítani, hogy a külterületi telkeken átmenő övezethatár mentén ne legyen kötelező telket alakítani. Az egyes földügyi előírások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII.1.) kormányrendelet 2023. július 01. napjával hatályos 23/E. § (6) bekezdésében foglaltak szerint a HÉSZ csak üres, vagy beépítésre nem tervezett telkeken adhat lehetőséget erre. Bele lehet foglalni a helyi rendeletbe a következőket: „Üres és beépítésre nem tervezett telek több övezetbe vagy építési övezetbe is tartozhat. Több övezetbe vagy építési övezetbe sorolt telek esetén az övezetre vagy építési övezetre meghatározott paraméterek a telek vagy építési telek érintett övezeti, építési övezeti részére számíthatók. A különböző övezetbe, vagy építési övezetbe tartozó üres telkek, vagy beépítésre nem tervezett telkek telekhatár-rendezése, telekösszevonása nem kell, hogy lekövesse az övezethatárt.”

Módosítás a normaszövegben

A jogszabályi harmonizációt szolgáló új előírás a HÉSZ 23. §-ba kerülhet bele a következők szerint (új szöveg kékkel, előző ügyben törölni javasolt szövegrész áthúzással szerepel):

„21. Telekalakítás

23. §

- (1) ~~A lakóterületen (FL) telekmegosztás, telekalakítás és telekösszevonás akkor engedélyezhető, ha a keletkező telek területe nem kevesebb, mint az adott övezetre meghatározott legkisebb kialakítható teleknagyság, s nem haladja meg annak háromszoros értékét.~~
- (2) Meglévő telek beépíthető, ha a telek teljesíti az övezetre vonatkozó „Beépítési előírások”-ban erre az esetre előírt minimális telekterületet és telekméreteket, illetve, – Beépítési előírások hiányában – az adott övezetre előírt minimális telekterület 70 %-át, s a beépítési módhoz tartozó, jelen rendelet 24 szakaszában szereplő legkisebb telekméreteket.
- (3) Nyúlványos telek csak külterületen alakítható ki.
- (4) Üres és beépítésre nem tervezett telek több övezetbe vagy építési övezetbe is tartozhat. Több övezetbe vagy építési övezetbe sorolt telek esetén az övezetre vagy építési övezetre meghatározott paraméterek a telek vagy építési telek érintett övezeti, építési övezeti részére számítandók. A különböző övezetbe, vagy építési övezetbe tartozó üres telkek, vagy beépítésre nem tervezett telkek telekhatár-rendezése, telekösszevonása nem kell, hogy lekövesse az övezethatárt.”

Jogtechnikai okból történő módosítás a normaszövegben

A helyi természetvédelemről külön rendelete van Bugacnak, ezért jegyzői észrevétel alapján a HÉSZ-ből törölni szükséges az erről szóló 29. §-t (törölni javasolt szövegrész áthúzással szerepel):

„29. §

- (1) ~~Helyi védettség alá vonandók a következő fák fasorok illetve facsoportok:~~
 1. ~~Kocsányos tölgy (kb. 220 éves) — Nagybugaci erdő bócsai szélének középső szakaszán, az 59B erdőrészletben~~
 2. ~~Szürke nyárfa csoport (kb. 120 éves) — Nagybugaci erdő DK-i oldalán, 90B jelű erdőrészletben~~
 3. ~~3 db Fehér nyár (kb. 130 évesek) — Nagybugaci erdő pusztai oldalán, a pásztormúzeumtól É-ra~~
 4. ~~5 db Kocsányos tölgy (kb. 140 évesek) — Nagybugaci pásztormúzeumnál~~
 5. ~~2 db Kocsányos tölgy (kb. 170-200 évesek) — Monostori erdő mőricgáti szélének középső szakaszán, a 170C és a 177F erdőrészletben~~
 6. ~~Szürke nyárfa (kb. 120 éves) — központi belterülettől D-re, a 147A erdőrészletben~~
 7. ~~2 db platán a régi iskolaépület előtt~~
 8. ~~1 db szürke nyár a Keeskeméti utca és a Rövid köz sarkán~~
 9. ~~volt „Ring-kastély” (hrszt: 0256/6) udvarán lévő 4 db platán~~
 10. ~~Felsőmonostori ún. „Pirocserepes iskola” melletti kőrisfa~~
 11. ~~Aladárhegyi gesztenyefasor~~
 12. ~~volt „Kovaesics kastély” (hrszt: 0216/2) udvarának fái.~~
- (2) ~~Az SZ-1 terven „megtartandó tájérték” jelöléssel ábrázolt fa és az SZ-2 és SZ-4 terven jelölt „megtartandó fa”~~

- a) ~~csak baleset- és életveszély esetén vágható ki~~
 - b) ~~lombja által fedett területen csak a legszükségesebb földmunkát szabad végezni, csak kézi földmunka alkalmazható.~~
 - a) ~~lombját érintő légvezeték nem létesíthető.~~
- ~~(3) A település vízvédelmi szempontból nem minősül nitrátérzékeny területnek.~~
- ~~(4) Helyi természetvédelmi területté nyilvánítandók~~
- ~~1. 0250 helyrajzi szám alátörései alatt felvett telkek — az ún. „Kishomoki buckák”~~
 - ~~1. 0262/1;2;22;23 helyrajzi számú telkek — az ún. „Farkasordító domb”~~