

BUGACPUSZTAHÁZA
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA
2022. ÉVBEN

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI ELJÁRÁS
VÉGSŐ VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ



Megbízó:

Bugacpusztaháza Község Önkormányzata

6114 Bugacpusztaháza, Számadó u. 28.

Főépítész: Szilberhorn Erzsébet

Tervező:

Balogh Tünde okl. építészmérnök

Új-Lépték Tervező Iroda Bt. címen

Szeged, Pécskai u. 15. Tel./fax.: 06/62/421-256

e-mail: balogh.miczi@ujleptekbt.hu

www.ujleptekbt.hu

2022. január hó

Hatályos terv tervezőcsoportjának tagjai

Felelős tervező: *Balogh Tünde* okl. építészmérnök
(Csongrád-Csanád Megyei Építész Kamara 06-0006)



Táj- és kertépítész: *Rácz Mária* táj- és kertépítészmérnök
(Cs.M-i Építész Kamara TK-1 06-0102)

Közlekedéstervező: *Csapó László* építőmérnök
(Csongrád Megyei Mérnökkamara TRk-T/06-0199/H-158)

Víziközművek, földgázellátás: *Patkós Margit* okl. vízépítőmérnök,
(Csongrád Megyei Mérnöki Kamara TV-T/06/0006)

Energetika, elektronikus hírközlés: *Somogyi János* okl. villamosmérnök
(Csongrád Megyei Mérnöki Kamara TH;V-T; EN-T; HI; 06/0467)

Környezetvédelem: *Novai György*
okl. környezetvédő, környezetvédelmi szakértő
(Magyar Mérnöki Kamara KB-T/06-0171, 06-1684)

TARTALOM

	oldalszám
TARTALOM	
1. Módosítás tárgya, eljárásrendje	3.
2. Tervezett módosítás leírása	5.
3. HÉSZ-módosítás tervezete	7.
4. Tájrendezési, környezetalakítási, közlekedési és közműellátási alátámasztás	8.
5. Örökségvédelem	10.
6. Környezetvédelem	10.

Szeged, 2022. január

1. Módosítás tárgya, eljárásrendje

Bugacpusztaháza Településszerkezeti tervét a 9/2001. Kt. számú határozatával fogadta el a Képviselő-testület, majd a 12/2015. (IX.8.) számú határozatával módosította.

A Helyi Építési Szabályzatot (továbbiakban: **HÉSZ**) a *Bugacpusztaháza Község Építési Szabályzatáról (HÉSZ) és szabályozási tervének jóváhagyásáról* szóló 3/2007. (VI. 28.) ÖR rendelettel alkotta meg az önkormányzat, majd az 5/2015.(IX.9.) önkormányzati rendelettel módosította.

A HÉSZ mellékletei:

1. SZ-1 jelű, a község igazgatási területének az SZ-3 terv hatályán kívül eső részére vonatkozó szabályozási terv (továbbiakban: SZ-1 terv)
2. SZ-3 jelű, a község belterületén és a közelében fekvő beépített területeken hatályos szabályozási terv (továbbiakban: SZ-3 terv)
3. Beépítési előírások
4. „Faérték számítás”
5. „Régészeti lelőhelyek” lista

Jelen eljárás a **HÉSZ** ikres beépítési módú FL (falusias lakó) építési övezetére vonatkozóan előírt kötelező előkert törlése céljából indult annak érdekében, hogy az épületbővítések az utcavonal felé is megengedettek legyenek. **A módosítás területét a címlapon szereplő átnézeti térkép aláfestéssel jelöli.** Az érintett telkek helyrajzi számai:

0578/18,19,20,21,22,23,30,31,43,44.

A módosítás lefolytatására *a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: **Eljr.**) 32. § alább kiemelt előírásai alapján az **állami főépítési módosítási eljárás** látszik alkalmasnak.

Részlet az **Eljr.** 32. §-ból:

„(6a) A településrendezési eszköz egyeztetése állami főépítési eljárás szerint történik, amennyiben a településrendezési eszköz módosítása

a) magasabb szintű jogszabályi változás átvezetése, érvényesítése, valamint jogszabályi harmonizáció érdekében történik, a 28. § (4) bekezdésében foglalt eset kivételével;

b) elírás javítása, rajzi feldolgozásból, méretarányból adódó pontatlanság javítása érdekében történik;

c) helyi építési szabályzatban meghatározott szabályozási elem pontosítása érdekében történik, az alábbi esetekben:

ca) szabályozási vonal kialakult állapotnak megfelelő módosítása, vagy szabályozási vonal vonalvezetésének módosítása, amely következtében a szabályozási szélesség nem csökken, vagy a már meglévő közterület szabályozási szélességének csökkentése 10%-nál kisebb mértékű és a megmaradó szabályozási szélesség legalább 12 méter, amely a településszerkezeti terv módosítását nem teszi szükségessé,

cb) övezet, építési övezet határának a módosítása, amely a településszerkezeti terv módosítását nem teszi szükségessé, vagy

cc) építési hely, építési határvonal vagy építési vonal módosítása;

d) helyi építési szabályzatban meghatározott előírás pontosítása érdekében történik az építési helyet meghatározó előírás módosítása; vagy

e) a településképi rendelettel történő összhang megteremtése érdekében történik.”

A módosítási terv társadalmi egyeztetésének kereteit biztosító **Partnerség** rendjét a Bugacpusztaháza Község Önkormányzata Képviselő-testületének a *településfejlesztési és településrendezési dokumentumok, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézmények partnerségi egyeztetésének szabályairól* szóló 2/2017.(V.31.) önkormányzati rendelete állapította meg.

A terv **partnerségi egyeztetését** 2021. december 16-án hirdette meg önkormányzatunk. Véleményadásra 2021. december 31. éjfélig nyílt mód. Észrevétel nem érkezett be.

Jelen módosítások kapcsán az önkormányzat nem folytatta le az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet szerinti **környezeti vizsgálatot**, mivel a változás **nincs kihatással a környezet állapotára**.

A felelős tervezést a jelenleg hatályos rendezési terv készítője végezte.

A változások nem érintik a szerkezeti tervet. Nem váltak szükségessé azok a munkarészek, amelyek a szerkezeti terv alátámasztására, egyéb tervekkel, koncepciókkal való összevetésére és a Biológiai Aktivitásérték kimutatására szolgálnak.

Nem történik változás a szabályozási tervlapokon sem. A szabályozási terv a kötelező előkert vonalat nem jelöli meg.

A HÉSZ és a jelenleg hatályos tervlapok a tervezői honlapon elérhetők:

<http://ujleptekbt.hu/>

Ezen belül az egységes, jelenleg hatályos HÉSZ elérési útja:

http://ujleptekbt.hu/szelvenyek/bugacpusztahaza_hat_szabalyzat.pdf

2. Tervezett módosítás leírása

Kialakult környezet

A módosítás tárgyát képező lakóövezet 10 db telket számlál, melyek 1150-1550 m² nagyságúak, beépítettségük alacsony (kb. 8-10 %). A telekcsoport az 5407. jelű országos összekötő út DNy-i oldalán található, eredetileg a szomszédos major szolgálati lakóházait foglalta magába, ezért külterületi fekvésű volt. Néhány éve belterületi jogállásúvá vált. A belterület nagyobbik része az országos út másik oldalán (ÉK-i oldalon) alakult ki.

A címlapon ábrázolt módosítási helyszínen az övezeti előírásnak megfelelő ikres beépítésű falusias lakóházak sorakoznak. A lakók egy része bővítéssel szeretné fejleszteni lakását, kihasználva a jelenlegi kedvező támogatási és hitelfeltételeket. A bővítés célszerű iránya lehet az utcavonal felőli toldás, új szoba hozzáépítése a lakóházhoz, de a jelenlegi előkert szabályok ezt nem teszik lehetővé.

Változással érintett lakóövezet légifotón (Google 2021) – minden érintett telek beépített



Változással érintett lakótelkek egy csoportja (Google 2021) – a képen az országúthoz legközelebbi épületek láthatók (távolságuk 70 m-nél nagyobb), a további szakaszon az út nyomvonala eltávolodik a háztaktól, a legnagyobb távolság az épületektől 160 m

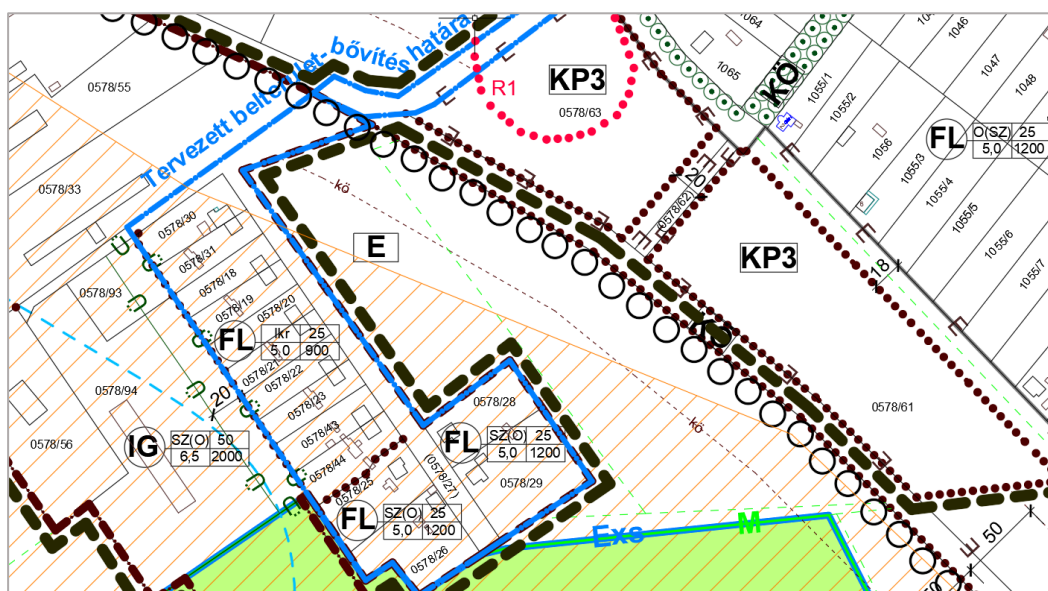


Hatályos HÉSZ és módosítási javaslat

A módosítás alá vont **Tanyasori telkek** az FL jelű, ikres beépítésű építési övezetben vannak szabályozva, ahol az előkert kötelező mérete minimum 5,0 méter. A kialakult előkertméret jellemzően 8 m. A kötelező előkert előírását szándékozik hatályon kívül helyezni az önkormányzat annak érdekében, hogy a meglévő épületek fennmaradhassanak és szükség szerint az utca felé bővíthessenek. E cél érdekében a Bugacpusztaháza Község Építési Szabályzatáról (HÉSZ) és szabályozási tervének jóváhagyásáról szóló 3/2007. (VI. 28.) ÖR számú rendelet *Előkert* alcímen, a 22. § (1) bekezdésében szereplő előírása módosulni fog a következő szövegre (a módosított szövegrész kiemelve, a megszűnő áthúzva szerepel):

„22. § (1) Minden építési övezet telkén legalább 5 méteres, a kialakult állapothoz illeszkedő méretű előkert alkalmazandó, **de nem kell előkertet tartani az ikres beépítésű FL lakóövezetben, valamint** kivéve abban az esetben, ha a korábbi beépítés nem előkertes, vagy 5 méternél kisebb előkertű, s a helyi adottságok az állapot fenntartását továbbra is indokolják.”

Jelenleg hatályos szabályozási terv részlet (nem változik)



A **hátsókertré méretre vonatkozó előírás** az OTÉK-ban a tényleges építménymagassághoz igazodóan van megállapítva, ami jogalkalmazási bizonytalanságot okoz, ezért a HÉSZ 21. § (3) bekezdésének javasolt kiegészítése (ld. következő fejezetben) egyértelművé teszi az alkalmazandó méretet.

3. HÉSZ módosítás tervezete

**Bugacpusztaháza Községi Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2022. (....) önkormányzati rendelete**

**Bugacpusztaháza Község Építési Szabályzatáról (HÉSZ) és
szabályozási tervének jóváhagyásáról szóló 3/2007. (VI. 28.) ÖR számú rendelet
módosításáról**

Bugacpusztaháza Községi Önkormányzat Képviselő-testülete 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 településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 28. § (1) bekezdésében és 9. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró államigazgatási szervek, továbbá Bugacpusztaháza Község *településfejlesztési és településrendezési dokumentumok, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézmények partnerségi egyeztetésének szabályairól* szóló 2/2017. (V.31.) önkormányzati rendelete szerint a társadalmi egyeztetésbe bevont Partnerek, valamint Bugacpusztaháza Községi Önkormányzat Képviselő-testületének Szociális Bizottsága véleményének kikérésével, a következőket rendeli el:

1. §

A Bugacpusztaháza Község Építési Szabályzatáról (HÉSZ) és szabályozási tervének jóváhagyásáról szóló 3/2007. (VI. 28.) ÖR rendelet 21. § (3) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A „Beépítési előírások”-kal nem szabályozott telkek építési helye az OTÉK 1. ábrája alapján állapítandó meg az alkalmazott beépítési mód figyelembe vételével; a hátsókert minimum 6 méter, de nem lehet kisebb, mint az építési övezetben megengedett legnagyobb építménymagassági érték.”

2. §

A Bugacpusztaháza Község Építési Szabályzatáról (HÉSZ) és szabályozási tervének jóváhagyásáról szóló 3/2007. (VI. 28.) ÖR rendelet 22. § (1) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Minden építési övezet telkén legalább 5 méteres, a kialakult állapothoz illeszkedő méretű előkert alkalmazandó, de nem kell előkertet tartani az ikres beépítésű FL lakóövezetben, valamint abban az esetben, ha a korábbi beépítés nem előkertes, vagy 5 méternél kisebb előkertű, s a helyi adottságok az állapot fenntartását továbbra is indokolják.”

3. §

E rendelet a kihirdetése napját követő napon lép hatályba.

4. §

Ezen rendelet előírásait a hatálybalépést követően indult ügyekben kell alkalmazni. A rendelet a hatályba lépésének napján folyamatban lévő ügyekben is alkalmazandó abban az esetben, ha az építtető számára kedvezőbb előírásokat tartalmaz.

Bugacpusztaháza, 2022. ...

Kerekes László Zoltán
polgármester

Dr. Faragó Zsolt
jegyző

Záradék:

A rendelet kihirdetése a mai napon a Bugaci Közös Önkormányzati Hivatal hirdetőtábláján való kifüggesztéssel megtörtént.

Bugac, 2022. ...

Dr. Faragó Zsolt
jegyző

4. TÁJRENDEZÉSI, KÖRNYEZETALAKÍTÁSI, KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰELLÁTÁSI ALÁTÁMASZTÁS

Tájrendezés, környezetalakítás

A Tanyasori telkek előkertjének csökkenése a tájalakítás szempontjából számottevő változást nem eredményez. A házsor látványa az épületek esetleges bővülése után is megőrzi a jelenlegi laza beépítési jelleget a természeti környezetbe való beágyazottság és a kiterjedt kertek révén.

Közlekedés

A módosítás a közterületet nem érinti, nem változik a terület megközelítése sem. Az 5407. jelű Bugaci összekötőúthoz sárrázóval csatlakozik a telkeket feltáró 12 méter széles földút.

Geológia, vízrajz, földtani adottságok

A módosítások nincsenek kihatással a község geológiai, vízrajzi, földtani helyzetére. Az 1998. évi alaptervben szereplő szakági leírás szerint Bugac területén a felszíni talajképződmények eolikus eredetűek, karbonátos futóhomok, homokos lösz jellegűek. Vízgazdálkodási jellemzőik szerint ezek a homokos részek igen nagy víznyelésű és vízvezető képességű és gyenge víztartó képességűek. A semlyékesekben meszes-szódás szikes, szolonyeces talajok találhatók, melyek gyenge víznyelésűek, igen gyenge vízvezető képességűek, erősen víztartók, vízgazdálkodás szempontjából kedvezőtlenek.

Földtani veszélyforrás a község területén nem ismert. Nem folytatnak felszíni bányászati tevékenységet. A Magyar Bányászati és Földtani Hivatal adatszolgáltatása alapján a község területét lefedi a Kiskunhalas I. – szénhidrogén kutatási terület.

Csapadékvíz-elvezetés

A módosítás egy kialakult, több évtizede beépült telekcsoporthoz érint, az előkert méretének csökkenése a csapadékvíz-elvezetés szempontjából semleges. Általánosságban elmondható, hogy a település területe jó vízelvezető képességű, csapadékvíz-elvezetési gondok a belterületen csupán a mélyebb fekvésű Csikós utca mentén és a község központjában lévő, közpark céljára kijelölt, beépítetlen telken jelentkeznek.

Ivóvízellátás

Vezetékes vízellátás biztosított Bugacpusztaháza belterületen és a belterülethez kapcsolódó beépített területen, így a módosítással érintett lakóövezetben is. A vízműkút, vízkezelő létesítmény és magastározó a település központjában helyezkedik el, a vízmű üzemeltetési engedély száma: 71.828/3/1993, üzemeltetője a BÁCSVÍZ Zrt. A kiépített hálózat NA 150 (Betyár utcai gerinc) és NA 100 kapacitású. A vízbázis és a hálózat ki tudja elégíteni a meglévő és tervezett igényeket.

Szennyvízelhelyezés

A községben nincs csatornahálózat és tisztítás. A szippantott szennyvizet a járszentlászlói szennyvíztisztító-telepre szállítják. Az IKSZT (Integrált Községi és Szolgáltató Tér) parkjában többlépcsős egyedi biológiai szennyvíztisztító létesült, amelynek mintájára a község lakótelkeinek szennyvízkezelését is szeretné távolban megoldani az önkormányzat.

Földgázellátás

Bugacpusztaháza vezetékes gázzal ellátott. A község a fülöpjakabi betápláló vezetékről kapja a gázt a belterület K-i sarkánál elhelyezett KÖGÁZ – 200 6/3 gázfogadón keresztül. A módosítás (előkert méretének csökkentése 10 db lakótelken) nem teszi szükségessé a hálózat bővítését.

Villamosenergia-ellátás

A módosítások során nem jelentkezik számottevő plusz energiaigény. Bugacpusztaháza kül- és belterületének villamos energiaellátását a Kiskunfélegyháza-Bugac 20 kV-os légvezetékről kapja, amely Kiskunfélegyháza nyugati külterületét, Alsómonostort és Bugac területét is ellátja energiával.

Elektronikus hírközlés

A módosítás az elektronikus hírközlés kiépített rendszereit nem befolyásolja, bővítésüket nem teszi szükségessé. Bugacpusztaháza területére a Bugac Felszabadulás utcai központból légkábeles hálózat halad, amely azonban csak korlátozott számban biztosít csatlakozást (intézmények, cégek). A lakóházakban és a külterületi lakott helyeken többségében rádiófrekvenciás vezetékek nélküli telefonok és mobiltelefonok üzemelnek. IP-telefon is használatban van. Ezek ellátására szolgál Bugacpusztaháza területén az önkormányzat rádiófrekvenciás adótornya. Mikrohullámú összeköttetés védelmi zónája a községet nem érinti.

5. ÖRÖKSÉGVÉDELEM

Az állami gazdasági dolgozók letelepülésével kialakult tanyaközpontból 1989-ben vált önálló községgé Bugacpusztaháza, amikor kiszakadt Bugac anyaközségből. A módosítási terület az egykori állami gazdaság szolgálati lakásainak épületesoortja az 5407 számú út DNy-i oldalán.

Értékes épületek nem találhatók a módosítási területen. Pusztaházán az egykori Klebelsberg iskola – ún. „Kisbugaci iskola” – az egyetlen olyan épület, amely többé-kevésbé épségben megőrizte az adott építési korszakra jellemző formajegyeket. A telek a módosítási területtől távol fekszik.

Az országos nyilvántartás 2015-ös adatait tartalmazza a jelenleg hatályos HÉSZ. E szerint Bugacpusztaháza igazgatási területén 4 db *régészeti lelőhely* ismert:

1	Lelőhely jele	Lelőhely neve	Lelőhely jellege – kora	KÖH azonosító	Helyrajzi szám
2	R1	Állami Gazdaság	Temető, szarmata,	29402	0578/63, 0578/39, 0578/38, 0578/11
3	R3	Kulman-csárda	Telepnyom (felszíni), ismeretlen kor,	81183	0500, 0504/1, 0504/4, 0504/2, 0504/3
4	R4	Repülőtér	Temető, avar kor	29411	0581/1, 0501

A módosítási helyszínt nem érinti lelőhely. Megállapítható, hogy a módosítás nem befolyásolja az épített és régészeti örökség fennmaradását, védelmét.

6. KÖRNYEZETVÉDELEM

Bugacpusztaháza község jelenleg hatályos Helyi Építési Szabályzatának módosítása kapcsán a környezet várható terhelése nem fog számottevően eltérni az eredeti tervben prognosztizáltaktól.

A **község levegője** minden légszennyező anyag tekintetében még terhelhető. Figyelembe véve a tervezett módosítás mértékét (10 db lakóház bővülése), és azt, hogy a környezetre jelentős hatással bíró létesítmények betelepülése nem várható, levegőtisztaság védelmi szempontból számottevő változásra nem kell számítani.

A környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet hatálya alá tartozó tevékenységek ill. létesítmények a módosítási területen nem folytathatók, nem helyezhetők el.

Vízvédelem tekintetében a keletkező szennyvizek szükség szerinti előtisztításáról az ingatlan tulajdonosának, az ingatlan határán belül gondoskodni kell. Előtisztító műtárgyat csak engedéllyel (építési vagy vízjogi) lehet létesíteni és üzemeltetni. A módosítási területen közüzemi infrastruktúra hiányosan van kiépítve, az infrastrukturális ellátottságot közműpótló berendezésekkel biztosítani kell. Befogadó hiányában a burkolt felületekről lefolyó csapadékvizek elhelyezéséről és/vagy hasznosításáról – az esetleg szükséges előtisztítást követően – a hatályos jogszabályok és műszaki előírások betartásával, az ingatlan határain belül kell gondoskodni. A tervezett módosítás kapcsán a felszíni- és a felszín alatti vizek mennyiségi és minőségi állapota nem kerül veszélybe.

Hulladékgazdálkodás

A községben keletkező települési szilárdhulladékok rendszeres begyűjtése közüzemi szolgáltatás ill. engedéllyel rendelkező vállalkozók igénybevételével jelenleg is megoldott. Az ingatlanok használatakor keletkező hulladékokat az ingatlan határán belül, szelektíven, környezetszennyezést és környezetveszélyeztetést kizáró módon kell gyűjteni. A tervezett módosítások a település hulladékgazdálkodásban változást nem eredményeznek.

Zajvédelem

A megengedett zajterhelési határértékek változatlanok maradnak. Az 5407. jelű úttól 70-160 m-re fekszenek a lakóépületek. Az előkert előírt méretének csökkenése legfeljebb 8 m-rel csökkenti ezt a távolságot. Számottevő hatás-növekedés a változásból nem származik.

Összefoglaló környezetvédelmi értékelés

A HÉSZ részleges módosítása nem okozza a környezeti elemek állapot-romlását.

Levegővédelmi, vízvédelmi, hulladékgazdálkodási és zajvédelmi szempontból a módosítás az eredeti tervhez képest összességében nem eredményez érzékelhető változást.

A módosítások kapcsán a biológiai aktivitásérték nem változik.

A környezetvédelmi szabályozás tekintetében a mindenkor hatályos országos és helyi jogszabályi előírások, valamint a tárgyi ügyben kiadott hatósági határozatok figyelembevételével kell eljárni.

A tervezett módosításokhoz, figyelembe véve az érintett területek méretét és a változtatások irányultságát a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendeletben meghatározott környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek az Önkormányzat.