



419/2021. KORM. R. 66.§ ÁLTALÁNOS ELJÁRÁS – PARTNERSÉGI-LAKOSSÁGI ÉS ÁLLAMIGAZGATÁSI EGYEZT. TERVDOK.

BUGYI TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA

**A 01266/3 HRSZ (MT) TANYÁSTERÜLET ÉS ERDŐTERÜLET DÉLI RÉSZÉNEK
Kbmajor KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT MAJOR ÖVEZETBE TÖRTÉNŐ ÁTSOROLÁSA**



2026 JÚLIUS HÓ

TERVEZŐI NÉVSOR

SZAKÁG	NÉV	TERVEZŐI JOGOSULTSÁG
Településtervezés	Horváth Adrienne  +36-30/236-3295	ügyvezető vezető településtervező TT/1 01-5576 (régi TT/1 13-1095) városépítési és városgazdálkodási szakmérnök, főépítész KEM/6/2017
	Kiss-Polák Andrea 	településmérnök TT 13-1860 (régi TT 01-5205) okleveles tájépítésmérnök TK 13-1860



HA Tervstúdió Településtervezési
Építészeti Tanácsadó Kft.
1116 Budapest Zsurló köz 5.
Tel.: +36-30/236-3295
E-mail: ha@haterv.hu

Tervszám: 300/2026

419/2021.KORM.R. 66.§ ÁLTALÁNOS ELJÁRÁS
ÁLLAMIGAZGATÁSI- ÉS PARTNERSÉGI-LAKOSSÁGI EGYEZTETÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ

2026 július hó

TARTALOMJEGYZÉK

ÁTNÉZETI TÉRKÉP – BUGYI HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV	4
---	---

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

I. BEVEZETÉS, ELŐZMÉNYEK.....	5
II. TERVEZÉSI RÉSZTERÜLET, A MÓDOSÍTÁS CÉLJA ÉS INDOKLÁSA	6
III. TERVKÉSZÍTÉS EGYEZTETÉSE	9
IV. A TERV TARTALMA.....	11
V. ALÁTÁMASZTÓ VIZSGÁLATOK, JAVASLATOK ÖSSZEFOGLALÁSA	12
VI. TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKNEK VALÓ MEGFELELÉS IGAZOLÁSA.....	25
VII. ÖRÖKSÉGVÉDELEM	34
TERVIRATOK.....	35

1. melléklet – Önkormányzat Képviselő-testületének ún. együttes határozata a terv megindításával és a termódosítás tartalmával kapcsolatban és a terv tartalmát rögzítő feljegyzés

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA

JÓVÁHAGYANDÓ SZÖVEGES MUNKARÉSZEK

Bugyi Nagyközség Településszerkezeti tervének módosítása – Határozat-tervezet	38
---	----

JÓVÁHAGYANDÓ RAJZI MUNKARÉSZEK

Rajzszám	Rajz megnevezése
TSZT-M/36	Bugyi Településszerkezeti terve módosítása a 01266/3 hrsz ingatlanra vonatkozóan
TSZT-M/37	Bugyi Településszerkezeti terve módosítása a 0181 hrsz ingatlanra vonatkozóan

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA

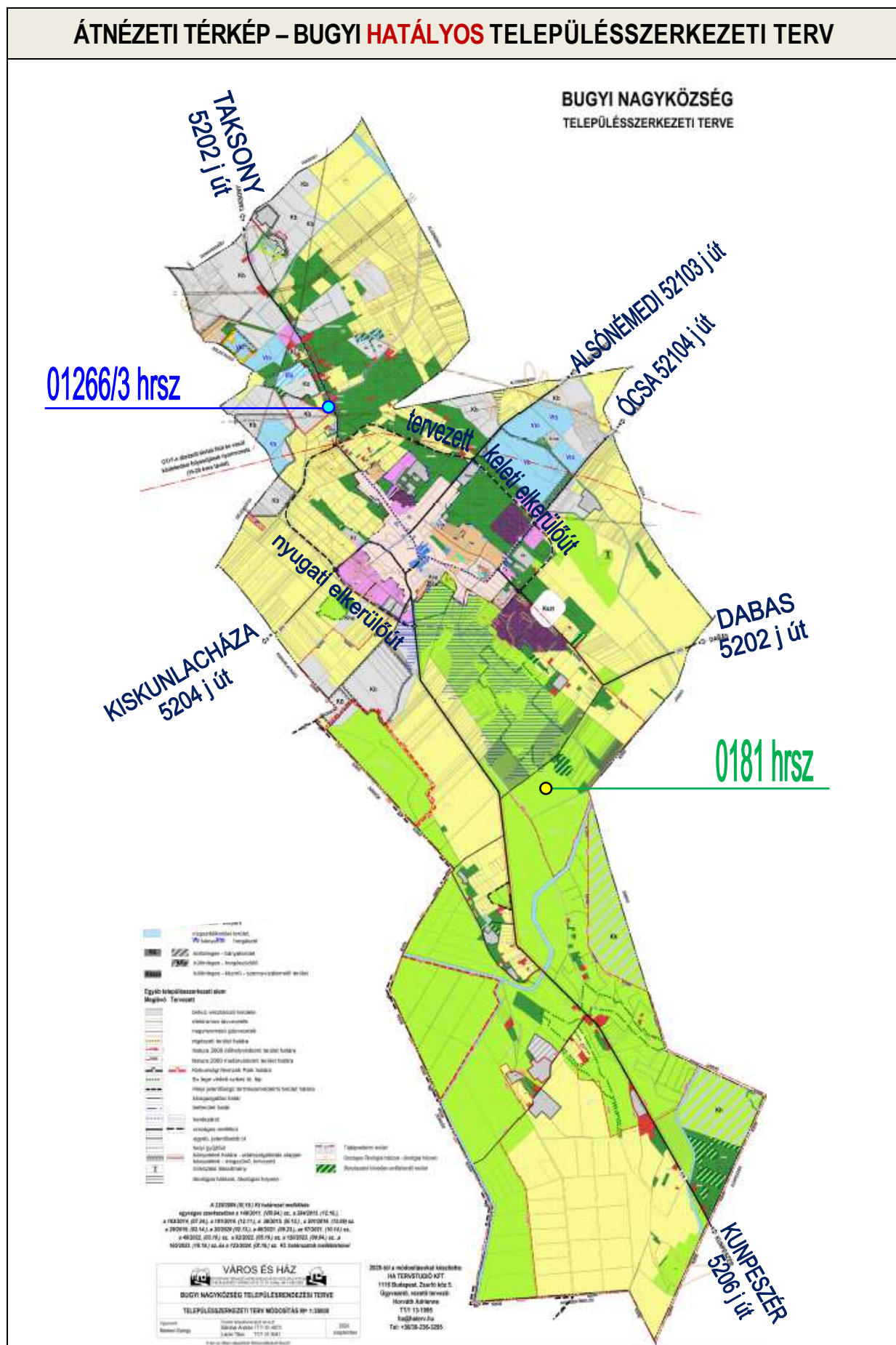
JÓVÁHAGYANDÓ SZÖVEGES MUNKARÉSZEK

Bugyi Nagyközség Helyi Építési Szabályzatának módosítása – Rendelet-tervezet.....	43
---	----

JÓVÁHAGYANDÓ RAJZI MUNKARÉSZEK

Rajzszám	Rajz megnevezése
SZT-M/44	Bugyi Szabályozási tervének módosítása a 01266/3 hrsz ingatlanra vonatkozóan
SZT-M/45	Bugyi Szabályozási tervének módosítása a 0181 hrsz ingatlanra vonatkozóan

ÁTNÉZETI TÉRKÉP – BUGYI **HATÁLYOS** TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV



I. BEVEZETÉS

Bugyi Nagyközség Önkormányzata megkezdte Településrendezési Eszközeinek (TRE) módosítását a 01266/3 hrsz északi részét képező (Mt) tanyásterület és erdőterület déli részének a különleges beépítésre nem szánt major (Kbmajor) övezetbe történő átsorolása céljával.

A részterületre vonatkozó módosításról a Képviselő-testület a „településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: 419/2021. Korm.rend) előírása alapján Bugyi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete ún. együttes határozatában döntött. (Lásd Terviratok 1. melléklet)

Bugyi Településrendezési Eszközeinek módosítása a 01266/3 hrsz (Mt) tanyásterület és erdőterület déli részének a különleges beépítésre nem szánt major (Kbmajor) övezetbe történő átsorolása című tervet a HA Tervstúdió Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft. készítette (Tervszám: 301/2026) az Önkormányzat megbízásából a tervezési terület tulajdonosának költségviselésében.

Jelen TRE módosítás partnerségi-, lakossági és államigazgatási szervekkel történő egyeztetését Bugyi Nagyközség Önkormányzata a „településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet 66. § (2) b) pontja – tervmódosítás - eljárási szabályai szerinti ún. általános eljárás szerint folytatja le, mivel a tervmódosítás meglévő erdőterületet érint.

A módosítás során NEM történik új beépítésre szánt terület kijelölése. Az erdőterület érintettség miatti erdőkompenzációt a tulajdonos egyéb, a tulajdonában lévő külterületi mezőgazdasági 0181 hrsz ingatlan területén oldja meg.

Bugyi Nagyközség hatályos településrendezési eszközei az alábbiak szerint kerültek jóváhagyásra:

- Bugyi Nagyközség Településfejlesztési Konceptió /2009.(XI.19.) számú határozat,
- Bugyi Nagyközség Településszerkezeti terve és leírása – 229/2009. (IX.19.) sz. határozat,
- Bugyi Nagyközség Helyi Építési Szabályzata és Szabályozási terve – 23/2009.(XI.25.) sz. rendelet.

II. TERVEZÉSI RÉSZTERÜLET, A MÓDOSÍTÁS CÉLJA ÉS INDOKLÁSA

A tervezési részterület és a módosítás célja	Módosítás jellege		
	TSZT	HÉSZ	SZT
A 01266/3 hrsz teleknek az 5202 j főút menti északi telekrészén a meglévő Mt jelű „mezőgazdasági tanyás telkek” övezetében lévő telekrész bővítése északi irányba a szintén a 01266/3 hrsz telek részét képező Ev jelű védelmi erdőterület övezetét érintően	✓	✓	✓
Mivel a tervezett módosítás erdőterületet érint, így a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.) 7.§ (2) bekezdés előírása értelmében az átsorolásra kerülő erdő pótlása szükséges	✓	–	✓

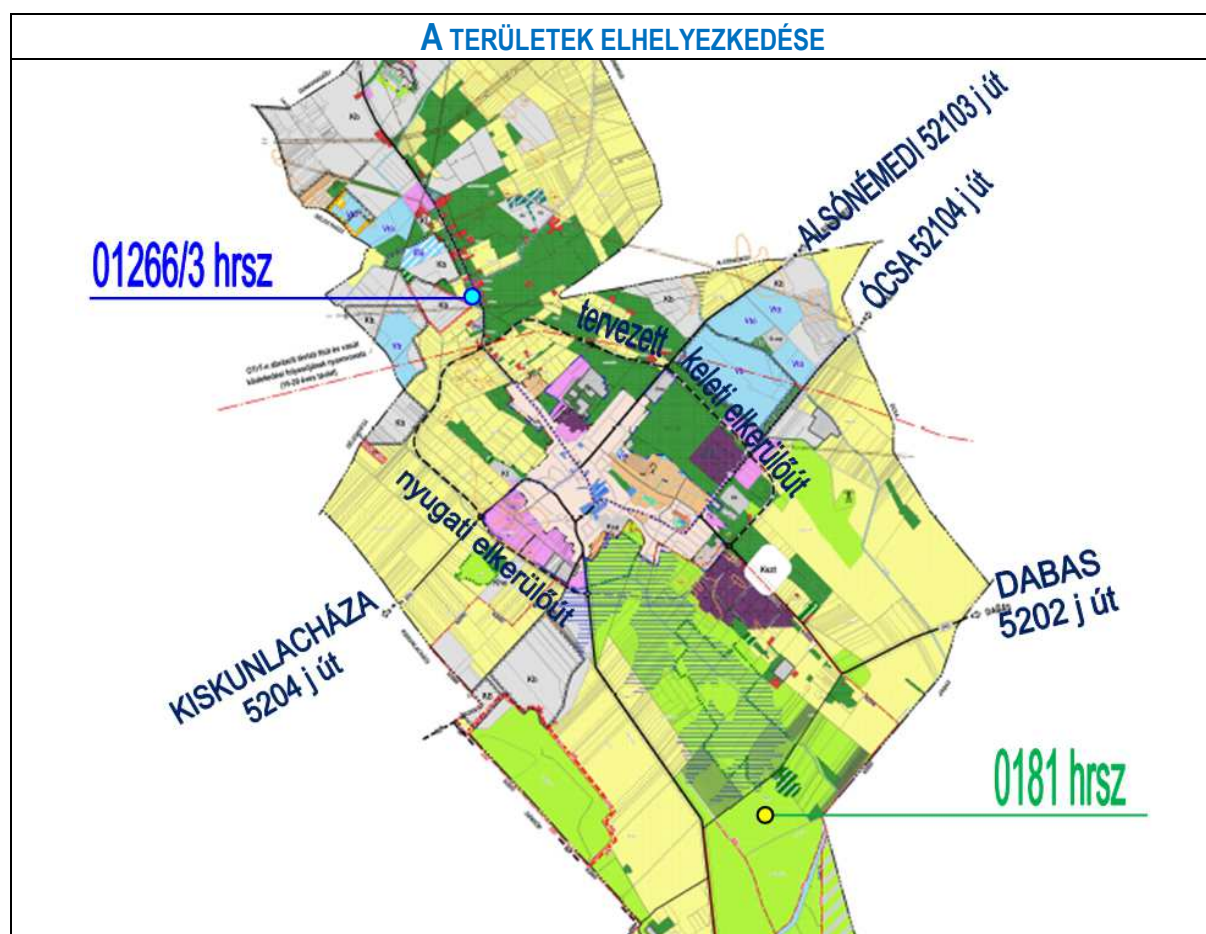
TERVEZÉSI TERÜLET:

A 01266/3 hrsz tervezési terület az ún. Csizmadi Kertészet (Csizmadi Farm) Bugyi Alsóvány nevű külterületi részén helyezkedik el a belterülettől északnyugatra a Taksony-Sári 5202 j út nyugati oldalán. A földhivatali nyilvántartás szerint az ingatlan területe 7,8084 ha, amely részben művelés alól kivett „lakóház, udvar” (1,38 ha) megnevezésű, részben erdő, valamint 5-ös és 6-os minőségi osztályú szántó.

KOMPENZÁCIÓS ERDŐTERÜLET

A kompenzációs erdőterület kijelölése teljesíthető a kérelmező tulajdonában lévő, Bugyi közigazgatási területén fekvő külterületi mezőgazdasági 0181 hrsz ingatlan egy részének erdőterületként történő kijelölésével.

A 0181 hrsz ingatlan Bugyi közigazgatási területének Dabas felőli külterületén helyezkedik el a Borzas-hegy elnevezésű dűlőben, a belterülettől délre. A földhivatali nyilvántartás szerint az ingatlan területe 73,0401 ha 4-es, 5-ös és 6-os minőségi osztályú szántó.



MÓDOSÍTÁS CÉLJA

A hatályos Településrendezési Eszközök szerint a 01266/3 hrsz ingatlan területe több övezetbe sorolt. Az ingatlan jellemzően a Csizmadi Kertészet területe, amely 2025-ben került átsorolásra Kmajor jelű különleges beépítésre szánt majorterület építési övezetbe (Bugyi Nagyközség Településrendezési Eszközeinek – TRE 2024-2025. évi több részterületre történő módosítása keretében: TSZT– 173/2025. (IX.11.) önkormányzati határozattal, HÉSZ – 11/2025.(IX.17.) önkormányzati rendelettel jóváhagyásra.)

A 01266/3 hrsz teleknek az 5202 j főút menti északi telekrészén a **meglévő Mt jelű „mezőgazdasági tanyás telkek” övezetében lévő telekrész bővítése tervezett** északi irányban, a szintén a 01266/3 hrsz telek részét képező **Ev jelű védelmi erdőterület övezetét érintően**, amely az Országos Erdőállomány Adattárban 53/E erdőrészként nyilvántartott.

A területbővítést az indokolja, hogy az 01266/3 hrsz tulajdonosa a területén meglévő földszintes lakóépület bővítését tervezi, részben vendégház kialakítása céljából, amelynek elhelyezhetősége érdekében szükséges az 01266/3 hrsz ingatlanon a hatályos tervek szerinti védelmi erdőterület és mezőgazdasági tanya terület határvonalának módosítása.

MÓDOSÍTÁS INDOKLÁSA

Bugyi Nagyközség hatályos, 2009-ben jóváhagyott Településrendezési Eszközei ún. „Tanyás telkek területe” területfelhasználást és Mt jelű „tanyás telkek területe mezőgazdasági övezet”-et állapítottak meg.

Mivel az elmúlt években módosult országos jogszabályok már külön szabályozzák a tanyák területét, ezért jelen módosítás során az 01266/3 hrsz ingatlan módosítással érintett útmenti, északi terület részére már nem a hatályos TSZT szerinti „Tanyás telkek területe” területfelhasználása és a HÉSZ szerinti „mezőgazdasági tanya övezet” módosítása kerül alkalmazásra, hanem a területre új, csak erre a területre vonatkozó területfelhasználás és övezete kerül megállapításra jelen módosítás során. A tervezett új területfelhasználás és övezet Kbmajor jelű különleges beépítésre NEM szánt major terület lesz.

Fontos kiemelni, hogy az érintett, módosításra kerülő terület területhasználata továbbra is jellemzően mezőgazdasági használatban marad, a hatályos tervek szerinti.

A „Tanyás telkek területe” területfelhasználási és Mt jelű „tanyás telkek területe mezőgazdasági övezet” besorolás módosítása az országos tanyákra vonatkozó jogszabály figyelembevétele érdekében indokolt!

TERVEZÉSI FELADAT:

A terület kibővítésre kerül az északról határos erdőterület irányába a telken lévő Kmajor jelű Különleges beépítésre szánt – mezőgazdasági major építési övezet északi vonaláig, és a területére egy újonnan, csak erre a területre meghatározott Kbmajor jelű különleges beépítésre NEM szánt major terület övezet kerül kijelölésre, ahol a beépíthetőség a jogszabályokban meghatározott max 10 %-ban kerül megállapításra.

A jelenlegi Mt jelű övezet területe 3304 m². Az erdőterületből kb. 4260 m² kerül átsorolásra, így az új Kbmajor jelű övezet területe ezzel kb. 7564 m² lesz.

A módosítással érintett 01266/3 hrsz ingatlan területére az alábbi módosítások tervezettek

- **a Településszerkezeti Tervet érintően:**
 - a hatályos terven meghatározott **Ev jelű védelmi erdőterület területfelhasználású terület** déli, 4260 m² terület nagyságú része és

- a vele délről szomszédos **Tanyás telkek területe területfelhasználásba** sorolt 3304 m² területnagyságú telekrész egy új, csak e területre meghatározásra kerülő **Kbmajor jelű különleges beépítésre NEM szánt major terület területfelhasználásba** kerül átsorolásra;
- a Helyi Építési Szabályzatot érintően:
 - a hatályos terven meghatározott **Ev jelű védelmi erdőterület övezetbe** sorolt terület déli, 4260 m² területnagyságú része és
 - a vele délről szomszédos **Mt jelű tanyás telkek területe mezőgazdasági övezetbe** sorolt 3304 m² területnagyságú telekrész egy új, csak e területre meghatározásra kerülő **Kbmajor jelű különleges beépítésre NEM szánt major terület övezetbe** kerül átsorolásra.

Azaz a tervezett módosítás mind a Településszerkezeti terv, mind a Helyi Építési Szabályzat és az annak mellékletét képező Szabályozási Terv módosítását is igényli.

Fentieken kívül mivel a tervezett módosítás erdőterületet is érint, amely Kbmajor jelű különleges beépítésre nem szánt területre kerül átsorolásra, ezért a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.) 7.§ (2) bekezdés előírása értelmében a különleges beépítésre nem szánt terület kijelölés okán megszűnő erdőterület kompenzációjaként legalább azzal azonos területnagyságú és legalább azzal megegyező biológiai aktivitás értékű kompenzációs erdőterület kijelölése szükséges, amely teljesíthető a kérelmező tulajdonában lévő, Bugyi közigazgatási területén fekvő 0181 hrsz ingatlan egy részének erdőterületként történő kijelölésével.

Jelen tervmódosítás során a 0181 hrsz terület északi részén, a hatályos településrendezési eszközök szerinti erdőterülettel határos **korlátozott használatú mezőgazdasági terület területfelhasználásba és Mko-1 jelű korlátozott használatú mezőgazdasági terület övezetbe sorolt területrészen** kerül kijelölése az **Ev jelű védelmi erdőterület területfelhasználási és övezeti besorolású** kompenzációs erdőterület, a Csizmadi kertészet területén átsorolásra kerülő erdőterülettel azonos területnagyságban (4260 m²)

III. TERVKÉSZÍTÉS EGYEZTETÉSE

1. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS 2/2005.(I.11.) - egyeztetés

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.(I.11.) Kormányrendelet (továbbiakban: 2/2005. Kormányrendelet) 1.§ (3) bekezdése előírja, hogy a település egy részére készülő szabályozási terveknel, illetve helyi építési szabályzatnál a várható környezeti hatás jelentősége esetileg határozható meg.

Ennek megfelelően tárgyi tervvel kapcsolatban Bugyi Nagyközség Önkormányzata e Korm. rendelet **3. számú mellékletében meghatározott környezet védelméért felelős szervek véleményét kérte a várható környezeti hatás jelentőségének meghatározásáról, illetve a környezeti vizsgálat elkészítésének szükségességéről. E megkereső levelet az Önkormányzat 2026.06.23-án küldte ki, 15 nap határidővel, azaz a véleményezés 2026.07.08-án járt le.**

A beérkező válaszok alapján megállapítható, hogy a véleményező szervek a környezeti értékelés elkészítését nem tartották szükségesnek.

A beérkező válaszok alapján megállapítható, hogy a megkeresett szervek nem tartják szükségesnek környezeti vizsgálat készítését jelen tervmódosításhoz.

Mivel a tervmódosítást megindító ún. együttes határozat (4) bekezdése úgy szól, hogy amennyiben a környezeti értékelés készítését a környezetvédelméért felelős szervek nem tartják indokoltnak, akkor az Önkormányzat ezt nem készítteti el. Ennek értelmében e környezeti értékeléssel kapcsolatban már nem kell újabb határozatot hoznia Képviselő-testületnek. Lásd terviratok 1. melléklete:

2. ÁLLAMIGAZGATÁSI ÉS PARTNERSÉGI-LAKOSSÁGI egyeztetés – E-TÉR

Mivel a jelen tervmódosítás **meglévő erdőterületet érint, ezért a** terv államigazgatási- és a partnerségi-lakossági egyeztetése egymással párhuzamosan kerül egyeztetése a 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet **66.§** eljárási szabályai szerinti **ún. általános eljárás** alapján.

▪ **ÁLLAMIGAZGATÁSI egyeztetés – E-TÉR** (egyeztetési idő: E-TÉR által biztosított 20 nap)

A terv az ún. **E-TÉR** (Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszer) **internetes felületén kerül egyeztetésre, mind a részt venni kívánó államigazgatási szervek, mind a részt venni kívánó** Partnerek, lakosok számára, akik ezen egyeztető felületen tehetek észrevételt, és e felületen kapnak észrevételeikre a tervező és az önkormányzat által megfogalmazott választ.

▪ **PARTNERSÉGI-LAKOSSÁGI egyeztetés**

Bugyi Nagyközség Önkormányzata 24/2022. (XII. 14.) önkormányzati rendeletével hatályon kívül helyezte korábbi (a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm.rendelet egyeztetési eljárásaira vonatkozó) a településfejlesztési, településrendezési és településképi feladataival összefüggő partnerségi egyeztetések szabályairól szóló 6/2017 (V.16.) ún. Partnerségi önkormányzati rendeletét.

Ennek értelmében az Önkormányzat tervmódosítás **Partnerségi-lakossági egyeztetését az országos jogszabályok értelmében folytatja le** az alábbiak szerint:

- **E-TÉR** (egyeztetési idő: E-TÉR által biztosított 20 nap)

Egyrészt a 419/2021. Kormányrendelet 65.§ (1) és (2) bekezdése szerint az **E-TÉR** (Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszer) **internetes felületén**, ahol a bejelentkező Partnerek tehetnek észrevételt.

- **ÖNKORMÁNYZATI HONLAP – HIRDETMÉNY** (egyeztetési idő: 20 nap)

Másrészt a 419/2021. Kormányrendelet 75.§ szerint annak okán, hogy Bugyi Nagyközség Önkormányzata NEM rendelkezik helyi partnerségi rendelettel az E-TÉR egyeztetéssel párhuzamosan az önkormányzati honlapon teszi közzé az egyeztetési tervdokumentációt, amelyre az érdeklődő partnerek és lakosság írásban: **postai úton, illetve emailen, vagy ügyfél/hivatali kapun**, valamint E-papíron a Polgármesternek címezve tehetnek észrevételt.

- **LAKOSSÁGI FÓRUM - ÖNKORMÁNYZATI HONLAP**

Harmadrészt Bugyi Nagyközség Önkormányzata a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 65. § (3) bekezdésének a 2026. január 14-től hatályos állapota szerint lakossági fórum elektronikus úton kerül megtartásra az Önkormányzat honlapján. Az egyeztetési tervdokumentációval kapcsolatban az érdeklődő partnerek és lakosság írásban: **postai úton, illetve emailen, vagy ügyfél/hivatali kapun**, valamint E-papíron a Polgármesternek címezve tehetnek észrevételt.

3. ÁLLAMIGAZGATÁSI- ÉS PARTNERSÉGI-LAKOSSÁGI EGYEZTETÉS LEZÁRÁSA

Bugyi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete fentiek szerinti partnerségi-lakossági és államigazgatási egyeztetéssel kapcsolatos egyeztetéseket a lefolytatásukat követően önkormányzati határozattal zárja le. És ugyanabban a Képviselő-testületi határozatában dönt a tervmódosítás államigazgatási egyeztetésének záróvéleményezés szerinti folytatásáról.

4. ZÁRÓVÉLEMÉNYEZÉS egyeztetés – E-TÉR

Bugyi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete által lezárt államigazgatási és partnerségi egyeztetés során beérkezett véleményekre adott tervezői válaszok elfogadásáról és a tervmódosítás folytatásáról hozott határozata alapján az ezek alapján kiegészített, javított tervdokumentációt az E-TÉR felületre történő feltöltéssel küldi meg a Pest Vármegyei Állami Főépítésznek, aki a tervre vonatkozóan a záróvéleményét kiadja, illetve hiánypótlást ír elő.

A terv jóváhagyásának feltétele az állami főépítési záróvélemény, amely a képviselő-testületet felhatalmazza majd a tervmódosítás jóváhagyására.

A záróvélemény a kiadását követő 6 hónapig hatályos.

IV. A TERV TARTALMA

A termódosítás megindításával és a termódosítás tartalmával kapcsolatban hozta meg az Önkormányzat Képviselő-testülete ún. együttes határozatát (lásd Terviratok 1. melléklete).

Jelen egyeztetési tervdokumentáció alátámasztó munkarészeinek tartalmát a 419/2021. Korm.rend. 7. § (7) bekezdésében rögzítettetek szerint a települési önkormányzati főépítész határozta meg, amelyet a Képviselő-testület ún. együttes határozatával elfogadott. E határozat szerinti tartalmat rögzítő feljegyzést szerepeltetni kell a tervanyag alátámasztó mellékletében (lásd Terviratok 1. melléklet).

A szakági munkarészek tekintetében jelen termódosítás az államigazgatási szervek feladatait nem érintő módosításnak tekinthető, ennek okán jelen termódosítás kapcsán nem szükséges közlekedés, közmű, környezetvédelem szakági munkarészeket elkészíteni, mivel továbbra is az országos és a helyi jogszabályok általános előírásai érvényesek a területre.

A TERV TARTALMA

TERVMÓDOSÍTÁS BEMUTATÁSA

Előzmények, partnerségi és államigazgatási egyeztetés

A tervkészítés célja

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT – ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

A tervezési részterületek bemutatása

A módosítás területrendezési tervek követelményeivel való összhangjának igazolása

ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT – ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

A Szabályozási koncepció bemutatása

JÓVÁHAGYÁSRA KERÜLŐ MUNKARÉSZEK

Településszerkezeti terv, valamint a Helyi építési szabályzat és annak rajzi mellékletét képező Szabályozási tervi munkarészek módosítása

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

V.ALÁTÁMASZTÓ VIZSGÁLATOK, JAVASLATOK ÖSSZEFOGLALÁSA

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV, HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI	TSZT MÓD
TERV MÓDOSÍTÁSI FELADAT:	
Bugyi Alsóvány nevű külterületi részén elhelyezkedő 01266/3 hrsz ingatlan az 5202 j főút menti északi telekrészén a meglévő Mt jelű „mezőgazdasági tanyás telkek” övezetében lévő telekrész bővítése északi irányban, a szintén a 01266/3 hrsz telek részét képező Ev jelű védelmi erdőterület övezetét érintően oly módon, hogy a kibővített tanyás területre egy újonnan, csak erre a területre meghatározott Kbmajor jelű különleges beépítésre NEM szánt major terület övezet kerül kijelölésre. Mivel a tervezett módosítás erdőterületet érint, így a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.) 7.§ (2) bekezdés előírása értelmében az átsorolásra kerülő erdő pótlása szükséges.	TSZT-M/36
	HÉSZ MÓD, SZT MÓD
	SZT-M/44
Tervezési feladat: A 01266/3 hrsz ingatlan a hatályos Településrendezési Eszközök szerint a 01266/3 hrsz ingatlan területe több övezetbe sorolt. Az ingatlan területére hatályos Mt jelű „tanyás telkek területe mezőgazdasági övezet” kibővítésre kerül az északról határos erdőterület irányába a telken lévő – 2025. évi tervmódosítás során jóváhagyott – Kbmajor jelű Különleges beépítésre szánt – mezőgazdasági major építési övezet északi vonaláig, és a területére egy újonnan, csak erre a területre meghatározott Kbmajor jelű különleges beépítésre NEM szánt major terület övezet kerül kijelölésre, ahol a beépíthetőség a jogszabályokban meghatározott max 10 %-ban kerül megállapításra. A területnagyság bővítését az indokolja, hogy az 01266/3 hrsz tulajdonosa a területén meglévő földszintes lakóépület bővítését tervezi, amelynek elhelyezhetősége érdekében szükséges az 01266/3 hrsz ingatlanon a hatályos tervek szerinti védelmi erdőterület és mezőgazdasági tanya terület határvonalának módosítása.	
Tervezési terület lehatárolása, fekvése, településszerkezeti kapcsolatai:	
A 01266/3 hrsz tervezési terület az ún. Csizmadi Kertészet (Csizmadi Farm) Bugyi Alsóvány nevű külterületi részén helyezkedik el a belterületől északnyugatra a Taksony-Sári 5202 j út nyugati oldalán.	



Tervezési terület meglévő területfelhasználása, beépítettsége:

A földhivatali nyilvántartás szerint az ingatlan területe 7,8084 ha, amely részben művelés alól kivett „lakóház, udvar” (1,38 ha) megnevezésű, részben erdő, valamint 5-ös és 6-os minőségi osztályú szántó. Az ingatlan jellemzően a Kertészet Kmajor jelű különleges beépítésre szánt major terület, részben tanyaterület, részben erdőterület. A jelen módosítás a tanya és az erdőterületet érinti.

Domborzati viszonyok: A terület és környezete tervezési szempontból sík.

Vízrajz: A terület környezetében nem található vízfolyás, patak.

Tulajdonvizsgálat: A módosítással érintett 01266/3 hrsz ingatlan magántulajdon.



Pest Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály Földhivatali
Osztály 3.
Magyarország 2370 Dabas, Bartók B.
utca 52.

Tulajdonilap-másolat
(szemle)
Ügyazonosító:
INyer/TULLAP/20260610/8467
2026.06.10

Elektronikusan hitelesítve: 2026.06.10. 10:50:21
ELEKTRONIKUS
INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS

Oldal 1/3

Bugyi
Külterület, 1266/3 helyrajzi szám

2347 BUGYI, ALSÓVÁNY PUSZTA 10.
Bugyi, Külterület, 01266/3

I. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
INyer/2025/66861/4 2025.08.26. 00:00:00

AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK				
Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
a	Kivett / lakóház, udvar	nem értelmezett	1 3807	0
b	Erdő	nem értelmezett	1 6502	0
c	Erdő	nem értelmezett	1 1877	0
d	Szántó		3 5898	31,77
		5 osztály	2 2325	23,22
		6 osztály	1 3573	8,55
Földrészlet összesen			7 8084	31,77



A Csizmadai Kertészet bejárata a Taksony-Sári 5202 j útról nyílik.



Az elsősorban zöldség- és virágtermesztéssel foglalkozó Csizmadai Kertészet (Csizmadai Farm) meglévő gazdasági épületei a meglévő lakóépülettől délre.



Az 01266/3 hrsz telek „Mt jelű tanyás telkek területe” mezőgazdasági övezetbe sorolt területrészen álló, tervezett bővítéssel érintett lakóház az 53/E adattári erdőterülettől délre.



Az 01266/3 hrsz telek meglévő, tervezett bővítéssel érintett lakóháza.

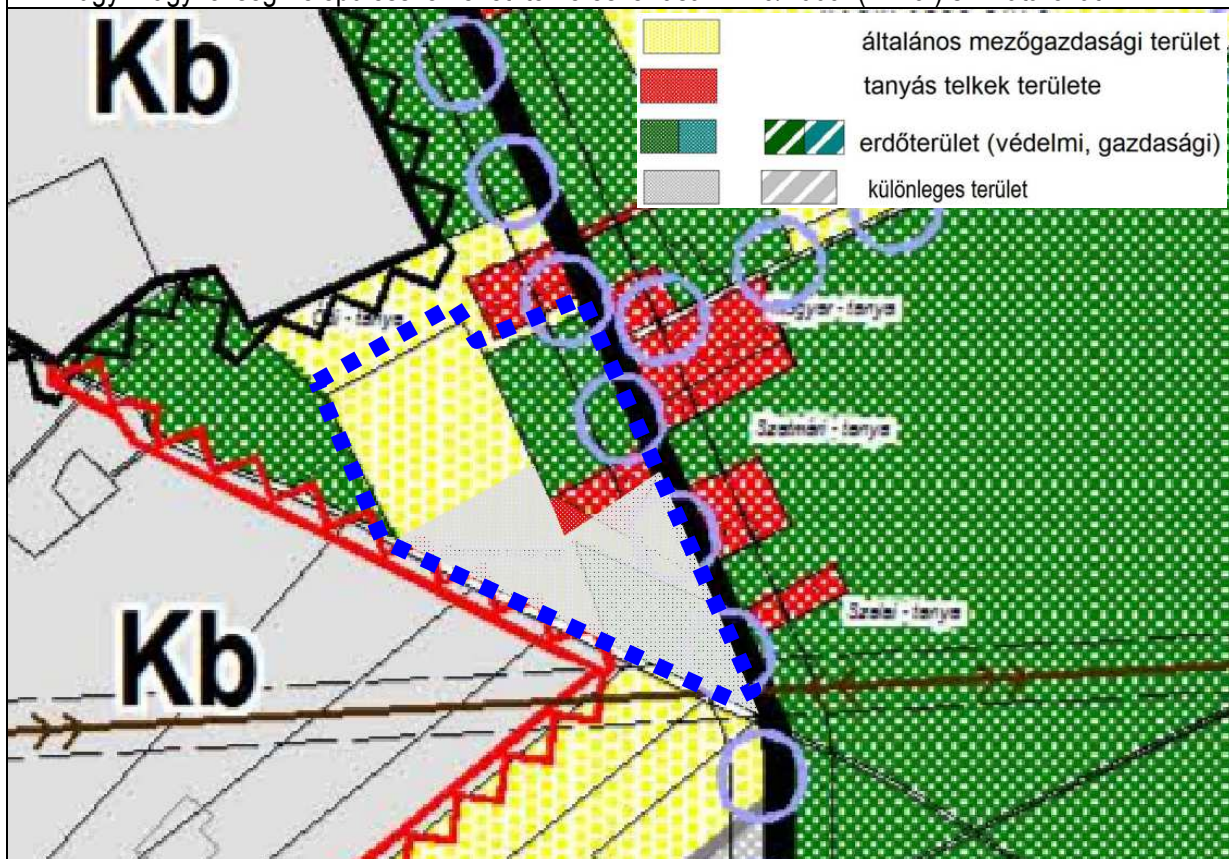
ORSZÁGOS ERDŐÁLLOMÁNY ADATTÁR (erdőtérkép) – KIVONAT



A tervezett módosítás területe az Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott 53/E erdőrészlet területének déli részét érinti.

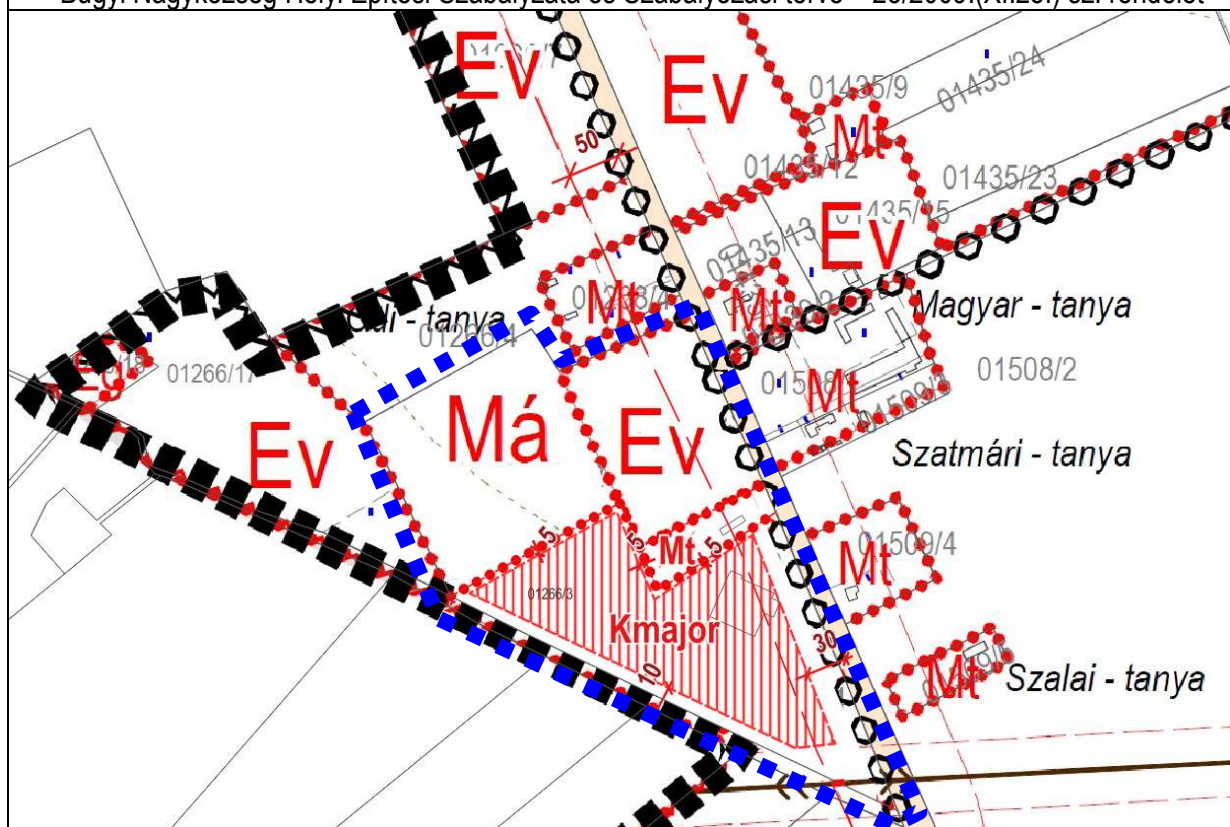
HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV (TSZT) – KIVONAT

- Bugyi Nagyközség Településszerkezeti terve és leírása – 229/2009. (IX.19.) sz. határozat



HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV (SZT) – KIVONAT (Külterület 2. szelvény)

- Bugyi Nagyközség Helyi Építési Szabályzata és Szabályozási terve – 23/2009.(XI.25.) sz. rendelet



BUGYI **HATÁLYOS** HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT – KIVONAT

23/2009.(XI.25.) sz. rendelet

Tanyás telkek területe (Mt)

24. § (1) Tanyás telkek területe a Szabályozási Terven jelölt kialakult tanyák területe, ahol a növénytermesztés, az állattenyésztés, az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás, tárolás továbbá a mezőgazdasági termeléssel összefüggő szolgáltatás, kereskedelem, turizmus építményei és lakóépület, lakás létesíthetők.

(2) Az övezetben épület a legalább 1500 m² nagyságú és legalább 30 m széles telken építhető.

(3) Az övezet telkein legfeljebb 15 %-os beépítettséggel létesíthetők épületek.

(4) A gazdasági épületek építménymagassága legfeljebb 7,5 m, a különálló lakóépület építménymagassága legfeljebb 4,5 m lehet.

(5) Az előkert meglévő beépítés esetén a kialakult állapot szerint, új beépítés esetén 10 m. Az oldalkert meglévő beépítésnél a kialakult állapot szerinti, új beépítés esetén 5,0 m. A hátsókert meglévő beépítésnél a kialakult állapot szerinti, új beépítés esetén 10 m.

A részterület nem érintett sem helyi, sem országosan védett művi értékvédelemmel, nyilvántartott régészeti lelőhellyel, valamint sem helyi, sem országosan védett természeti területtel és értékkel.

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA:

A 01266/3 hrsz teleknek az 5202 j főút menti északi telekrészén a **meglévő Mt jelű „mezőgazdasági tanyás telkek” övezetében lévő telekrész** bővítését az indokolja, hogy az ingatlan tulajdonosa a területén meglévő földszintes lakóépület bővítését tervezi vendégház kialakítása céljából, amelynek elhelyezhetősége érdekében szükséges az 01266/3 hrsz ingatlanon a hatályos tervek szerinti védelmi erdőterület és mezőgazdasági tanya terület határvonalának módosítása. Valamint az övezetek módosítása.

Bugyi Nagyközség hatályos, 2009-ben jóváhagyott Településrendezési Eszközei ún. „Tanyás telkek területe” területfelhasználást és Mt jelű „tanyás telkek területe mezőgazdasági övezet”-et állapítottak meg.

Mivel az elmúlt években módosult országos jogszabályok már külön szabályozzák a tanyák területét, ezért jelen módosítás során az 01266/3 hrsz ingatlan módosítással érintett útmenti, északi területére már nem a hatályos TSZT szerinti „Tanyás telkek területe” területfelhasználása és a HÉSZ szerinti „mezőgazdasági tanya övezet” módosítása kerül alkalmazásra, hanem a területre új, csak erre a területre vonatkozó területfelhasználás és övezete kerül megállapításra jelen módosítás során. A tervezett új területfelhasználás és övezet Kbmajor jelű különleges beépítésre NEM szánt major terület lesz.

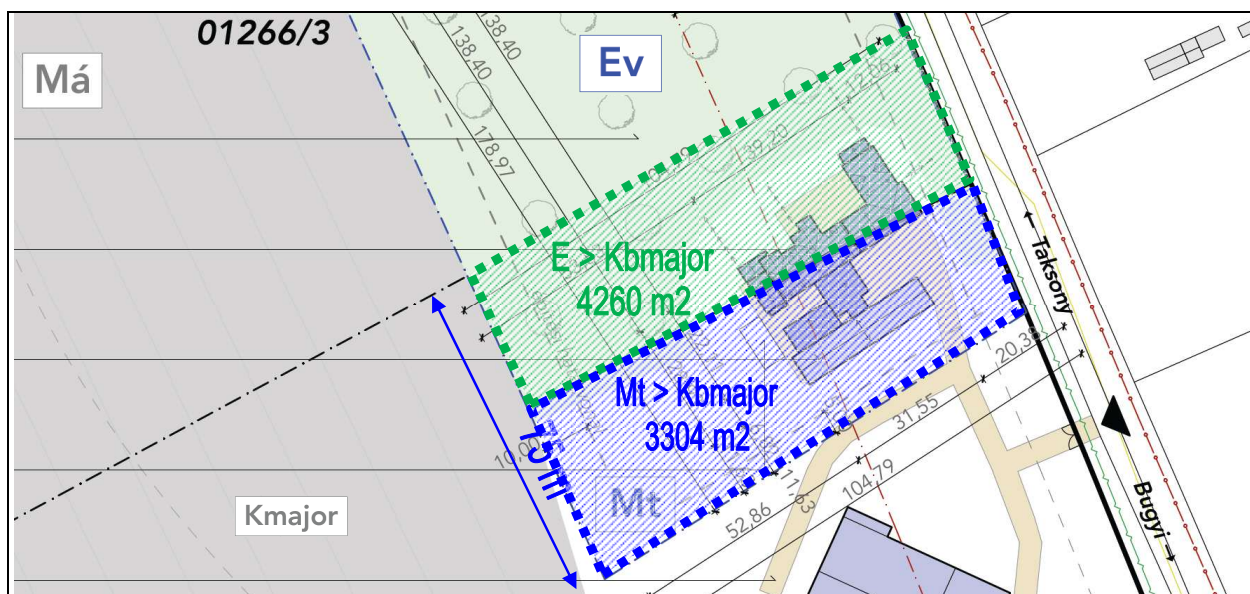
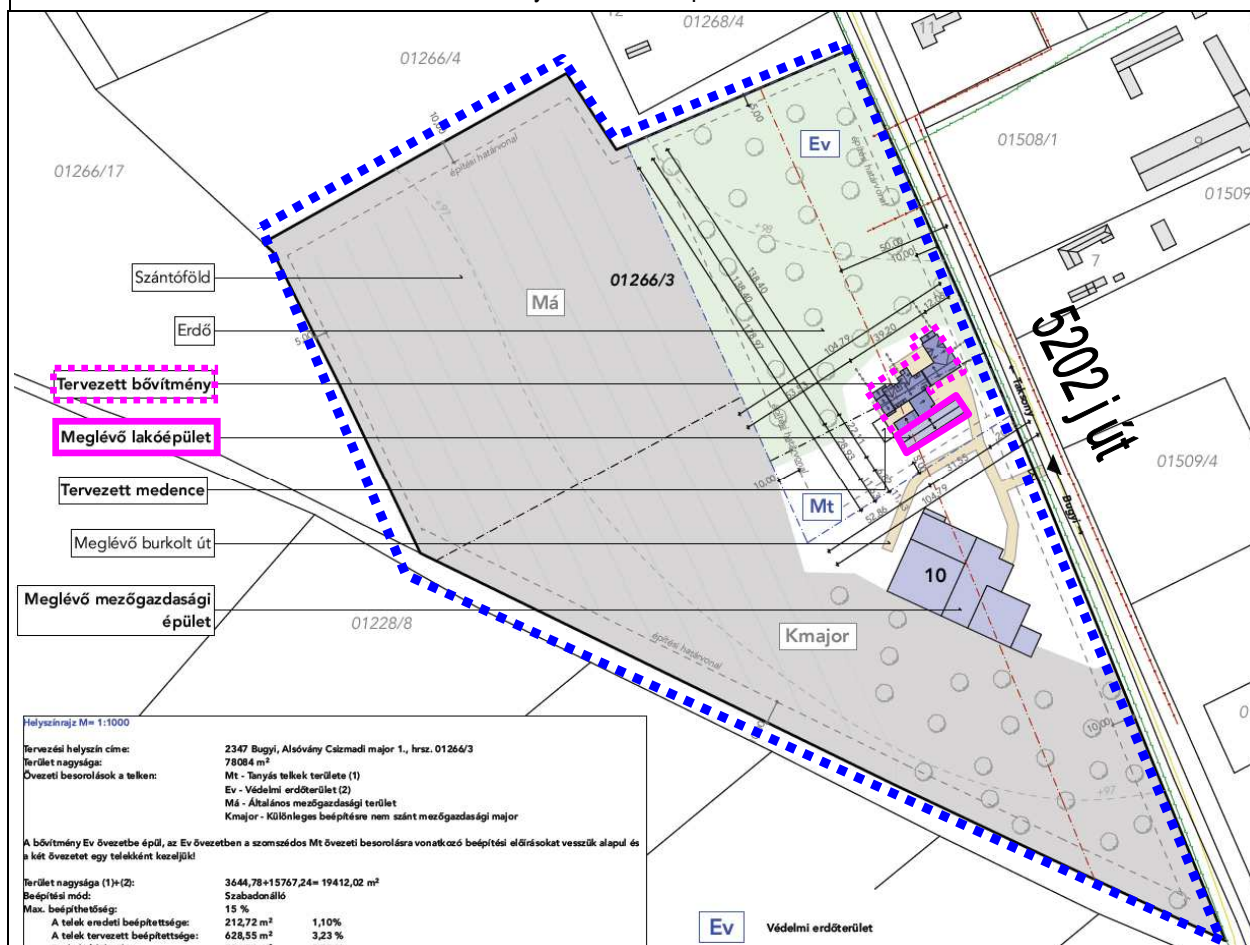
Fontos kiemelni, hogy az érintett, módosításra kerülő terület területhasználata továbbra is mezőgazdasági marad a hatályos tervek szerinti.

A „Tanyás telkek területe” területfelhasználási és Mt jelű „tanyás telkek területe mezőgazdasági övezet” besorolás módosítása az országos, a tanyára vonatkozó jogszabály figyelembevételére érdekében indokolt!

A fentiek szerint jelen tervmódosítás során a 01266/3 hrsz ingatlan területére hatályos Mt jelű „tanyás telkek területe mezőgazdasági övezet” kibővítésre kerül az északról határos erdőterület irányába a telken lévő Kbmajor jelű Különleges beépítésre szánt – mezőgazdasági major építési övezet északi vonaláig, és a területére egy újonnan, csak erre a területre meghatározott Kbmajor jelű különleges beépítésre NEM szánt major terület övezet kerül kijelölésre, ahol a beépíthetőség a jogszabályokban meghatározott max 10 %-ban kerül megállapításra.

A MEGLÉVŐ LAKÓÉPÜLET TERVEZETT BŐVÍTÉSE – HELYSZÍNRAJZ

Tervező: Ribányi József okl. építész É-17-0510



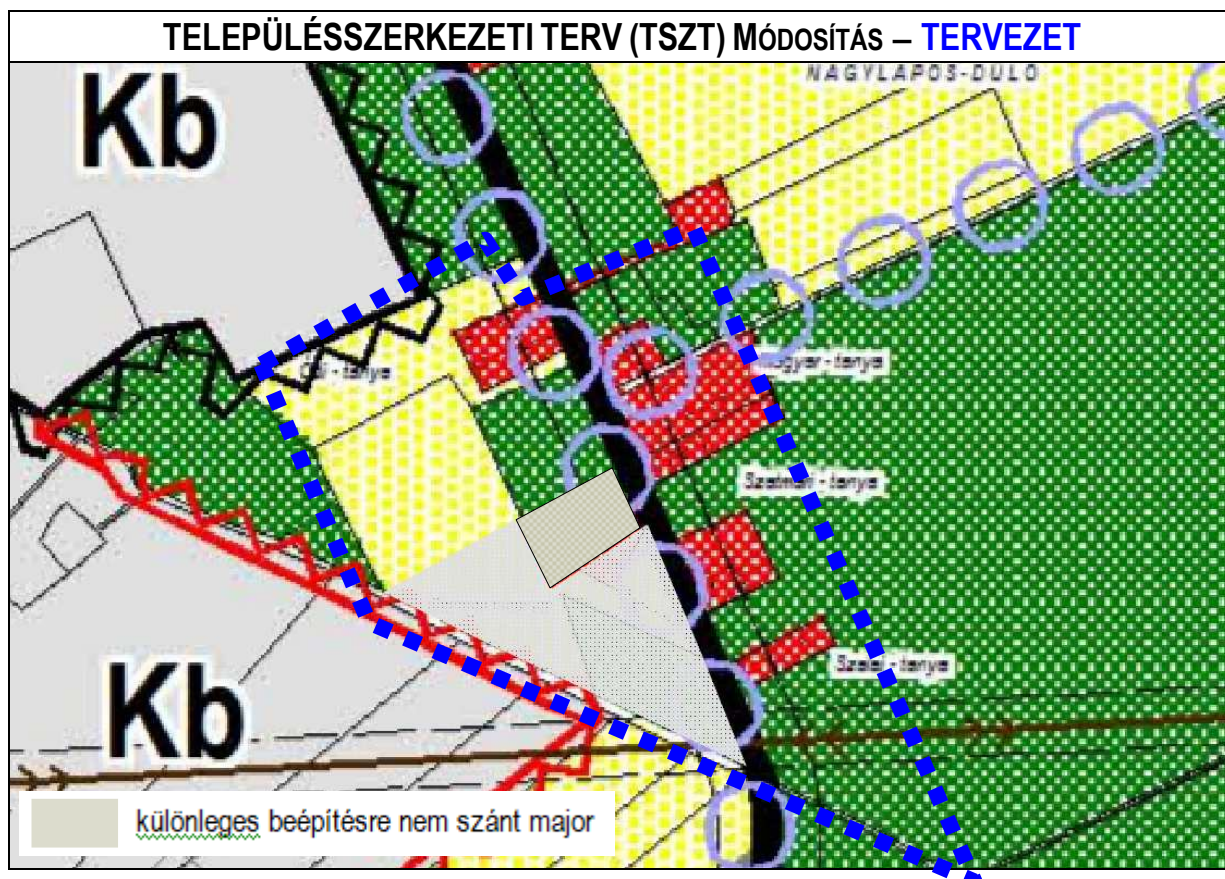
A jelenlegi Mt jelű övezet területe 3304 m². Az erdőterületből 4260 m² kerül átsorolásra, így az új Kbmajor jelű övezet területe 7564 m² lesz.

A módosítással érintett 01266/3 hrsz ingatlan területére az alábbi módosítások tervezettek:

- a Településszerkezeti Tervet érintően:
 - a hatályos terven meghatározott **Ev jelű védelmi erdőterület területfelhasználású terület** déli, 4260 m² területnagyságú része és
 - a vele délről szomszédos **Tanyás telkek területe területfelhasználásba** sorolt 3304 m² területnagyságú telekrész
 egy új, csak e területre meghatározásra kerülő **Kbmajor jelű különleges beépítésre NEM szánt major terület területfelhasználásba** kerül átsorolásra;
- a Helyi Építési Szabályzatot érintően:
 - a hatályos terven meghatározott **Ev jelű védelmi erdőterület övezetbe** sorolt terület déli, 4260 m² területnagyságú része és
 - a vele délről szomszédos **Mt jelű tanyás telkek területe mezőgazdasági övezetbe** sorolt 3304 m² területnagyságú telekrész
 egy új, csak e területre meghatározásra kerülő **Kbmajor jelű különleges beépítésre NEM szánt major terület övezetbe** kerül átsorolásra.

Azaz a tervezett módosítás a Településszerkezeti terv módosítását, valamint a Helyi Építési Szabályzat és az annak mellékletét képező Szabályozási Terv módosítását is igényli.

TSZT MÓDOSÍTÁS – KONCEPCIÓ						
Hatályos területfelhasználás			Tervezett területfelhasználás		Terület-nagyság (m ²)	
Ev	védelmi célú erdőterület	>	Kbmajor	különleges beépítésre nem szánt major terület	4260	7654
	Tanyás telkek területe	>			3304	



HÉSZ MÓDOSÍTÁS – KONCEPCIÓ

Az 01266/3 hrsz ingatlan területének területrészére újonnan megállapított **Kbmajor jelű különleges beépítésre nem szánt major terület övezet** kialakítása érdekében a HÉSZ az alábbi 29/B.§ előírással egészül ki:

Különleges terület (beépítésre nem szánt terület) - major (Kbmajor)

29/A. § (1) A Különleges beépítésre nem szánt terület – major a Szabályozási terven Kbmajor jellel jelölt övezet.

(2) A Kbmajor jelű övezetben épületek az alábbi rendeltetések számára helyezhetők el:

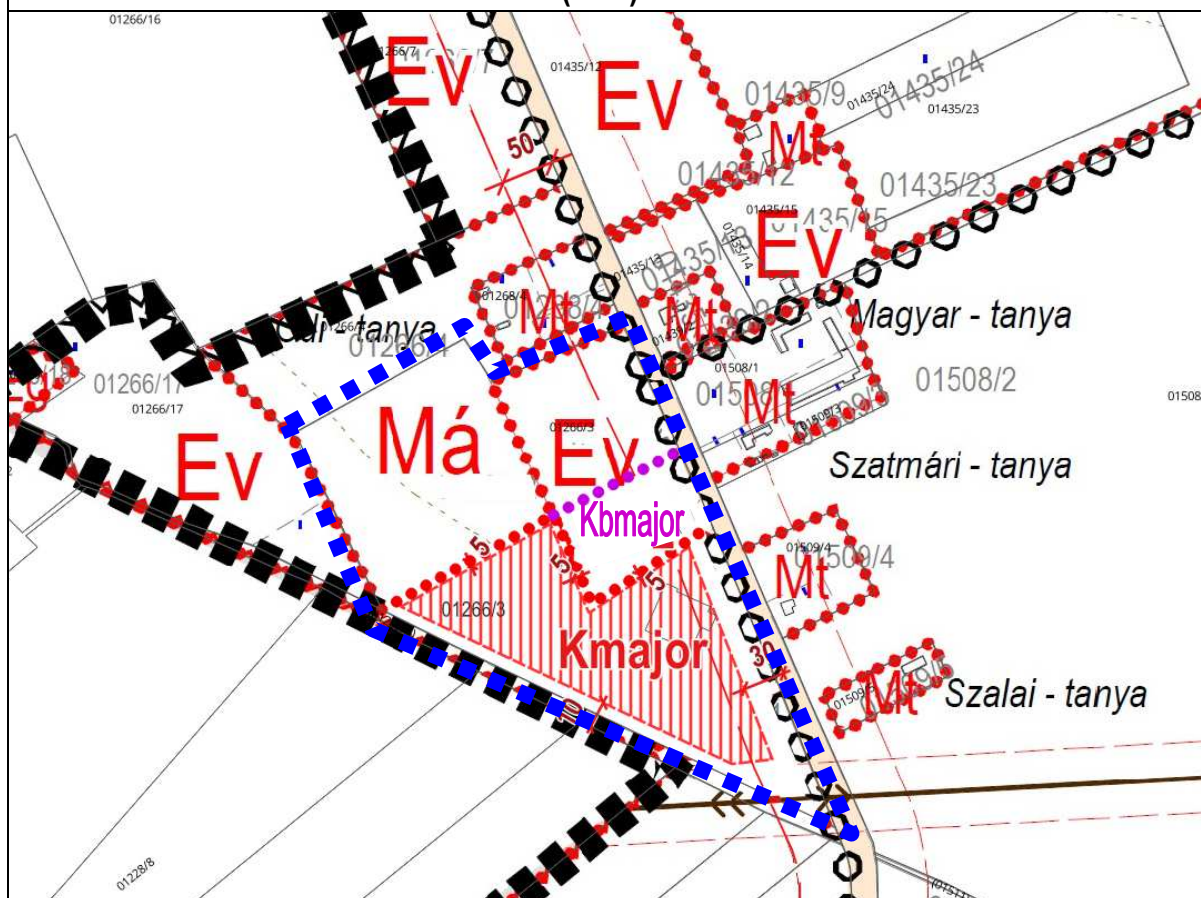
- a) tulajdonosi lakás,
- b) szállás,
- c) növénytermesztés,
- d) mezőgazdasági üzemi

rendeltetést és az azt kiegészítő tevékenységeket tartalmazhat.

(3) A Kbmajor jelű övezetben a beépítési paraméterek a következők:

- a) a beépítettség legnagyobb mértéke 10%,
- b) a kialakítható legkisebb telekterület mértéke: 5000 m²,
- c) a legkisebb zöldfelület telekterület 50 %-a,
- d) az épületek legnagyobb építménymagassága legfeljebb 4,5 m,
- e) a meglévő beépítés megtartható, bővíthető.

SZABÁLYOZÁSI TERV (SZT) MÓDOSÍTÁS – TERVEZET



KOMPENZÁCIÓS ERDŐTERÜLET

Mivel a tervezett módosítás erdőterületet érint, amely különleges beépítésre nem szánt területre kerül átsorolásra, így a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.) 7.§ (2) bekezdés előírása értelmében az átsorolásra kerülő erdő pótlása szükséges az alábbiak szerint:

A MAGYAR ÉPÍTÉSZETRŐL SZÓLÓ 2023. ÉVI C. TÖRVÉNY – KIVONAT

<https://njt.hu/jogszabaly/2023-100-00-00.5#C1>

7. § [A természeti rendszerek megőrzésének elve]

- (1) A településtervezés, az építészeti örökség méltó hasznosítása és az új építmények elhelyezése során tiszteletben kell tartani a természeti környezetet és annak elért védettségi szintjét. A tervezés során kiemelt figyelmet kell fordítani a tájkarakter megőrzésére, valamint a zöldinfrastruktúra-elemek minőségének és összekapcsoltságának javítására.
- (2) Zöldterület övezetből, mezőgazdasági terület övezetből és **erdőterület övezetből új** beépítésre szánt területet, vagy **különleges beépítésre nem szánt területet kijelölni** nem lehet, kivéve, ha **legalább az új kijelöléssel azonos mértékű és legalább azzal megegyező biológiai aktivitás értékű** zöldterület övezet, mezőgazdasági terület övezet vagy **erdőterület övezet kerül csereterületként kijelölésre** az új beépítésre szánt terület kijelölésével azonos település közigazgatási területén belül. Amennyiben a csereterület zöldterület övezetként kerül megvalósításra, a zöldterületnek alkalmasnak kell lennie az általános településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben meghatározott közkeri vagy közparki funkció ellátására.

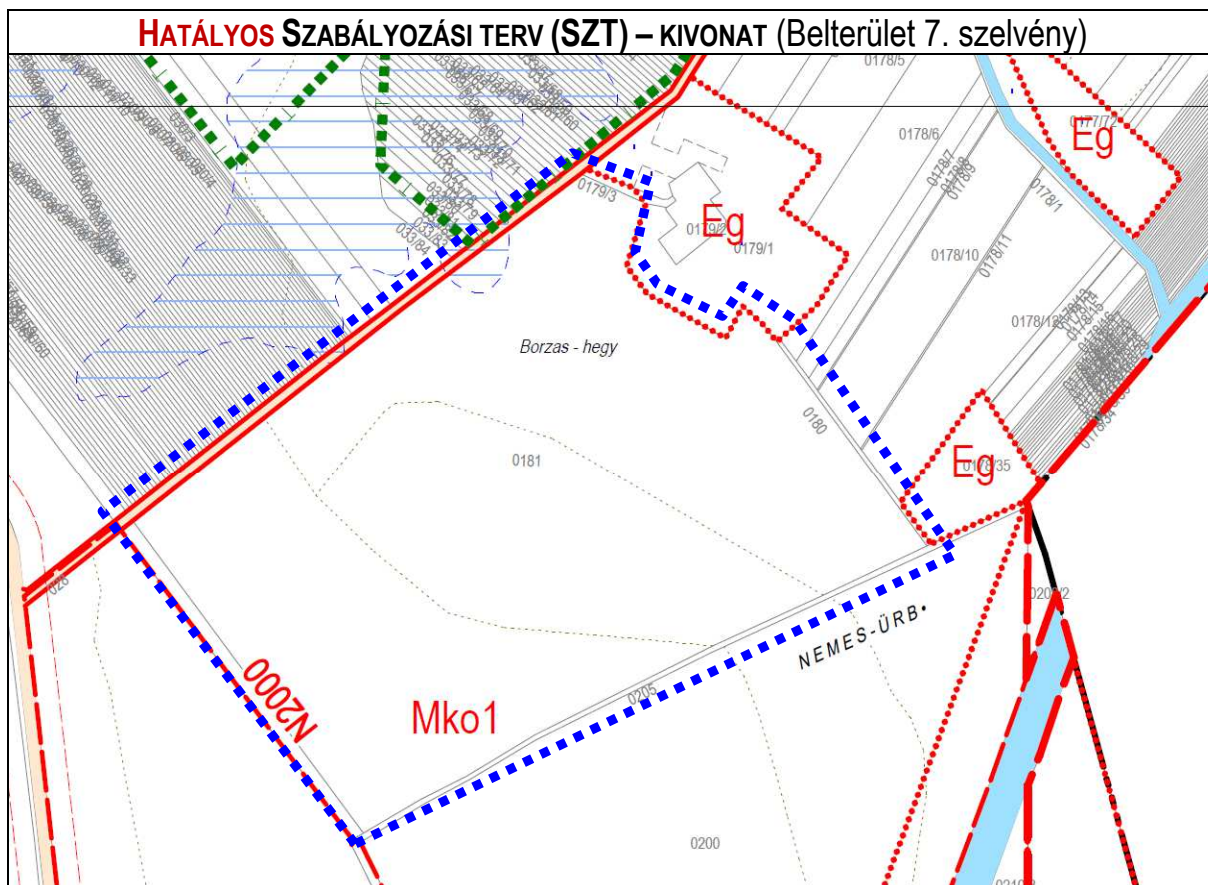
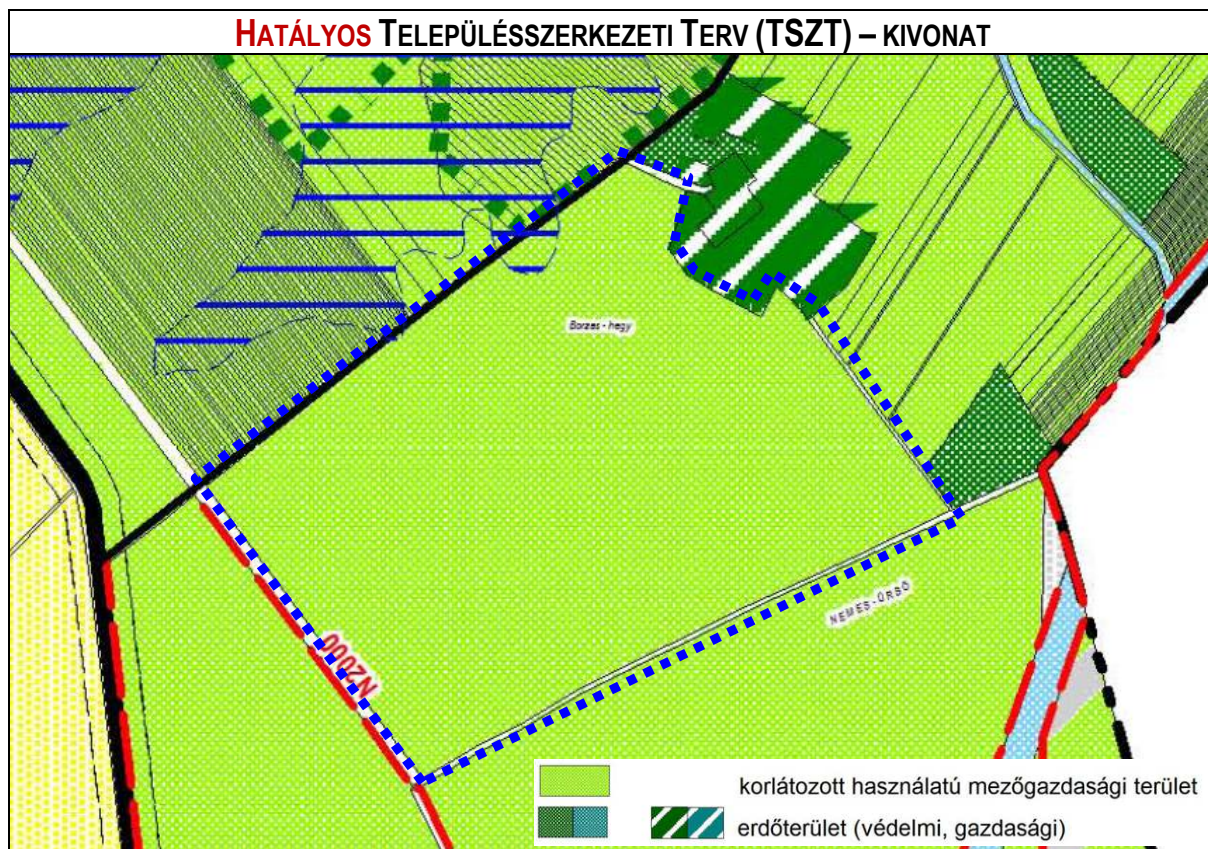
A fentiek szerint a különleges beépítésre nem szánt terület kijelölés okán megszűnő erdőterület kompenzációjaként legalább azzal azonos területnagyságú és legalább azzal megegyező biológiai aktivitás értékű kompenzációs erdőterület kijelölése szükséges, amely teljesíthető a szintén a kérelmező tulajdonában lévő, Bugyi közigazgatási területén belül fekvő 0181 hrsz ingatlan egy részének erdőterületként történő kijelölésével.

A 0181 hrsz ingatlan Bugyi közigazgatási területének Dabas felőli külterületén helyezkedik el a Borzas-hegy elnevezésű dűlőben, a belterülettől délre.

A földhivatali nyilvántartás szerint az ingatlan területe 73,0401 ha 4-es, 5-ös és 6-os minőségi osztályú szántó.

		Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3. Magyarország 2370 Dabas, Bartók B. utca 52.		Tulajdonilap-másolat (szemle) Ügyazonosító: INYER/TULLAP/20260610/8593 2026.06.10		Bugyi Külterület, 181 helyrajzi szám		Oldal 1/2	
Bugyi, Külterület, 0181									
I. RÉSZ									
1. Bejegyző határozat, érkezési idő: 999993/1994.01.18									
AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK									
Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)					
.	Szántó		73 0401	782,85					
		4 osztály	24 0000	396,00					
		5 osztály	19 0000	197,6					
		6 osztály	30 0401	189,25					
Földrészlet összesen			73 0401	782,85					

A 0181 hrsz ingatlan a hatályos településrendezési Eszközökben korlátozott használatú mezőgazdasági terület területfelhasználásba és Mko-1 jelű korlátozott használatú mezőgazdasági terület övezetbe sorolt.



BUGYI **HATÁLYOS** HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT – KIVONAT

23/2009.(XI.25.) sz. rendelet

Erdőterület

21. § (1) Erdőterület a Szabályozási terveken „E” jellel szabályozott, erdő művelési ágú és a rendezési terv szerinti tervezett erdők területe.

(2) Az erdőterület az építmények elhelyezése szempontjából:

- a) *védelmi* (Ev)
- b) gazdasági (Eg)
- c) egészségügyi-szociális, turisztikai (Ee)
- d) Rekreációs-közművelési (Ek)

övezetekre tagolódik.

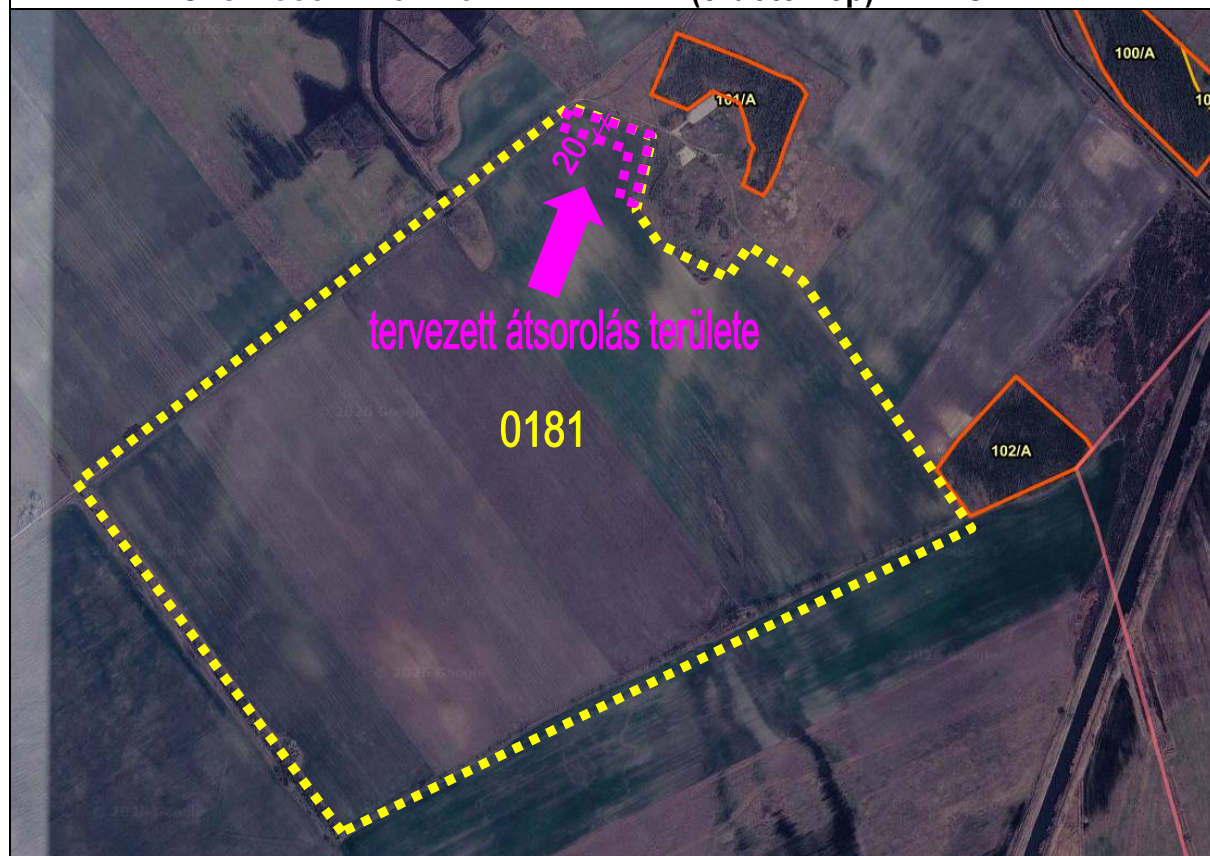
(3) *Védelmi* rendeltetésű erdőterület övezeteiben (Ev) épületet elhelyezni nem lehet. Az OTÉK 32. §-a szerinti építmények akkor helyezhetők el, ha azok az erdőt *védelmi* rendeltetésének betöltésében nem zavarják.

Az érintett telek nem érintett sem helyi, sem országosan védett művi értékvédelemmel, nyilvántartott régészeti lelőhellyel, valamint sem helyi, sem országosan védett természeti területtel és értékkel.

A 0181 hrsz ingatlan egésze a Felső-Kiskunsági szikes puszták és turjánvidék különleges madárvédelmi területtel (azonosító: HUKN10001) érintett, a Natura 2000 hálózat része.

Jelen tervmódosítás során a terület északi részén, a hatályos településrendezési eszközök szerinti erdőterülettel határos területrészen kerül kijelölésre a kompenzációs erdőterület a telekhatár mentén 20 m szélességben, a Csizmadi kertészet területén átsorolásra kerülő erdőterülettel azonos terület-nagyságban (4260 m²) az alábbi ábra szerinti ■■■■■■ lehatárolás szerint.

ORSZÁGOS ERDŐÁLLOMÁNY ADATTÁR (erdőtérkép) – KIVONAT



Érintett telek helyrajzi száma	Meglévő terület-felhasználás	Módosítással érintett terület nagysága	Tervezett terület-felhasználás	Méptv. 7.§ (2) bekezdés szerinti kompenzáció mértéke: 100%
		m ²		m ²
01266/3	Ev	4 260	Kbmajor	4 260
0181	Mko	4 260	Ev	4 260

A fentiek alapján a hatályos TSZT szerinti 4 260 m² védelmi erdőterület helyett ugyanakkora területnagyságú, azaz 4260 m² védelmi erdőterület kerül kijelölésre a 0181 hrsz ingatlanon.

Tehát a magyar építészetről szóló 2023. évi C törvény 7. § (2) bekezdés szerinti „új kijelöléssel azonos mértékű” előírás teljesül.

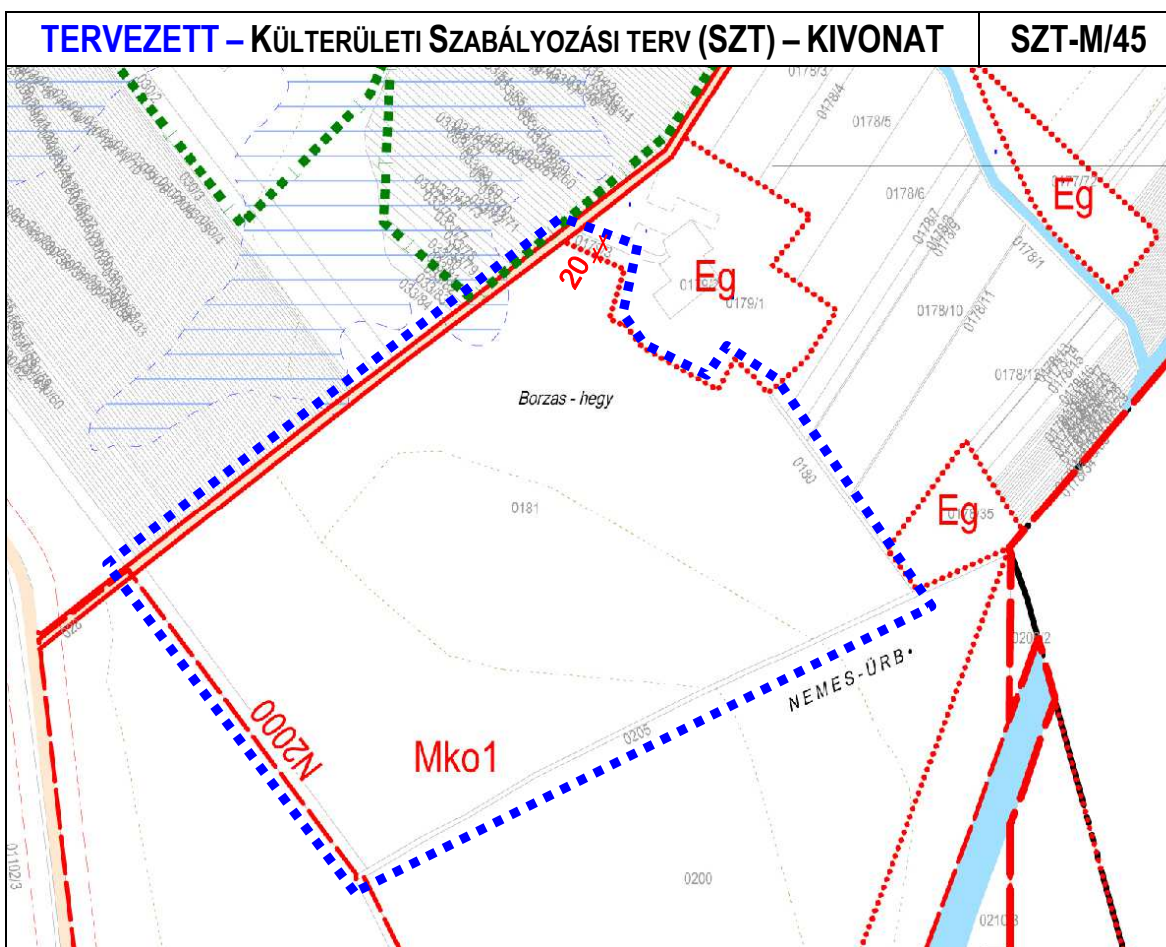
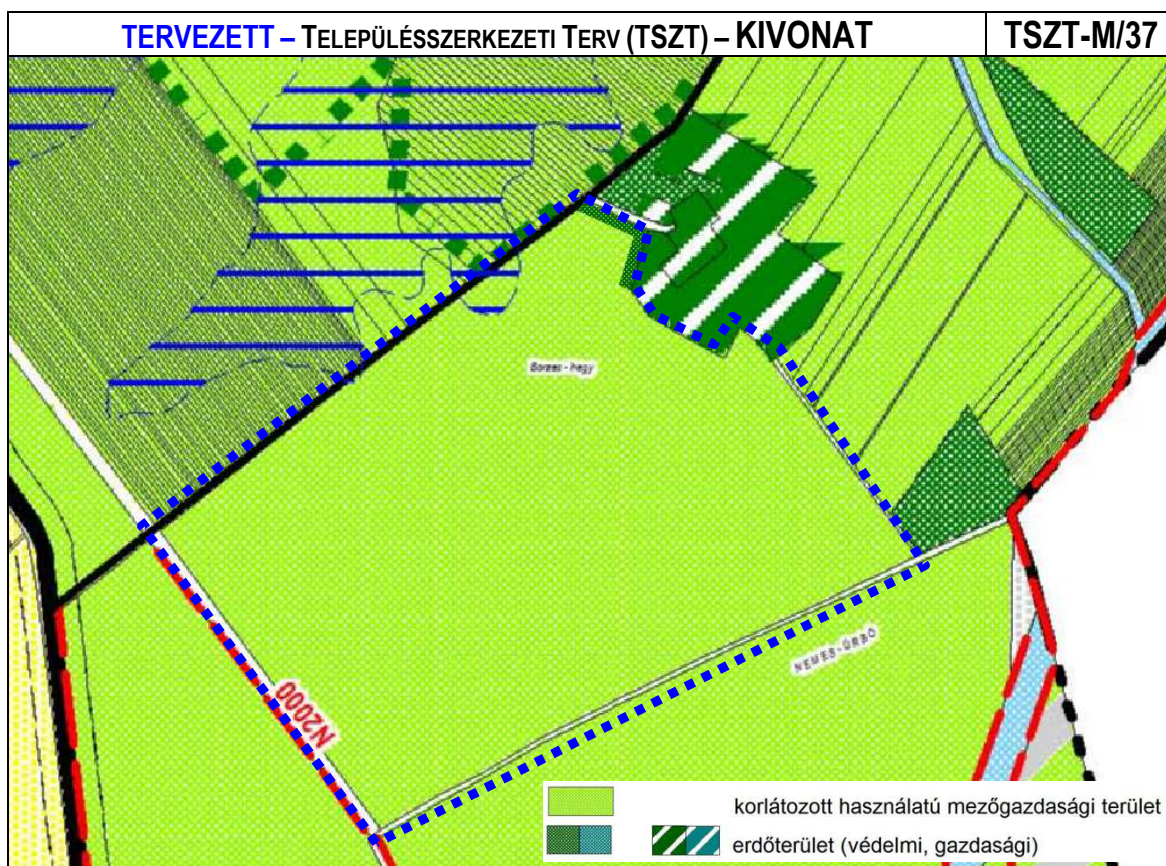
A továbbra is mezőgazdasági terület-használatú tervezett Kbmajor különleges beépítésre nem szánt major terület biológiai aktivitásérték mutatóját azonosnak tekintjük - a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 9. melléklete szerinti - általános mezőgazdasági terület értékmutatójával.

A tervezett módosítás során a biológiai aktivitásérték az alábbiak szerint változik:

Tervezési részterület	Módosítással érintett terület nagysága		Meglévő terület- felhasználás	szorzó	BAÉ	Tervezett terület- felhasználás	szorzó	BAÉ
	m ²	ha						
01266/3	4 260	0,426	E	9	3,834	Kbmajor	3,7	1,576
0181	4 260	0,426	Mko	3,7	1,576	E	9	3,834
Összesen:					5,410			5,410
Változás:	-5,410 + 5,410 = 0,000 BAÉ változás							

Fenti számítás alapján a tervezett módosítás során a **BAÉ értéke nem változik**, mivel a két részterületen azonos területnagyságú erdőterület (01266/3 hrsz) és az erdőpótlással érintett mezőgazdasági terület (0181 hrsz) között történik a tervezett módosítás.

Tehát a magyar építészetről szóló 2023. évi C törvény 7. § (2) bekezdés szerinti „legalább az új kijelöléssel megegyező biológiai aktivitás értékű” előírás is teljesül.



VI. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG

Az ORSZÁGOS ÉS A MEGYEI TERVHEZ VALÓ ILLESZKEDÉS

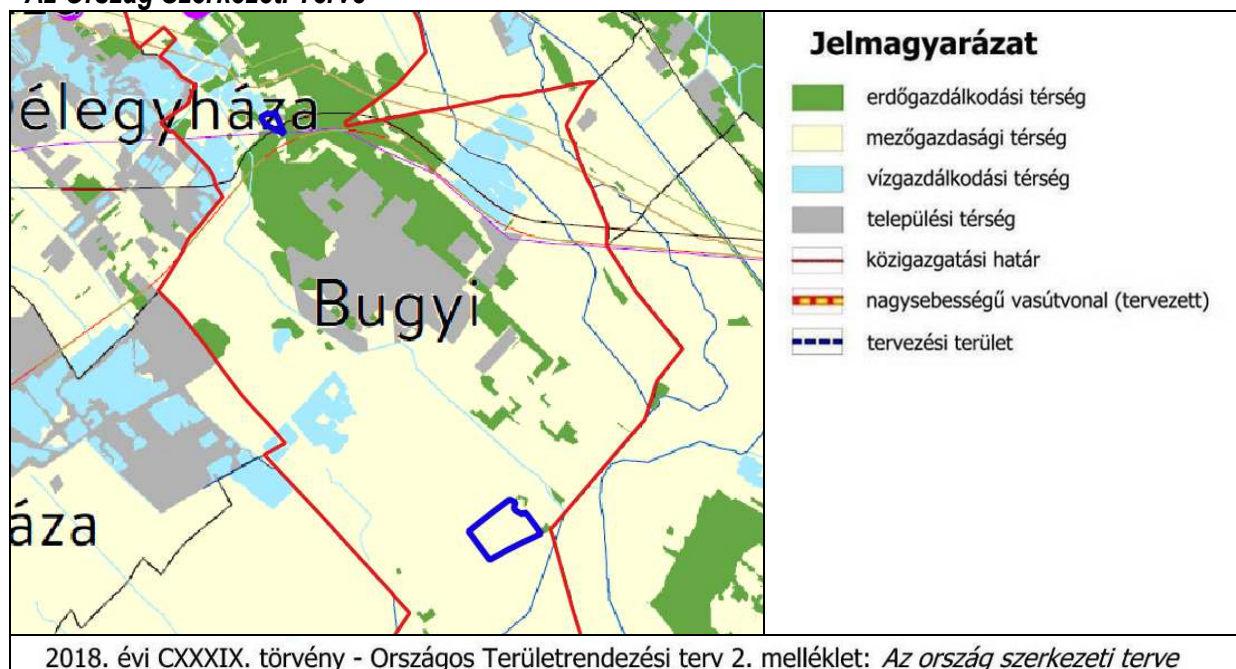
Jelen termódosítás területrendezési tervekkel való összhang igazolása az alábbi jogszabályok alapján történik:

- Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban **Trtv.**), s annak önálló részeként az Országos Területrendezési Terv (a továbbiakban: **OTrT**);
- a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (a továbbiakban: **MvM rendelet**);
- Pest Megye Önkormányzat Közgyűlésének Pest megye területrendezési tervéről szóló 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: **PMTTrT**).

A) ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERV – OTRT

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törv.

Az Ország Szerkezeti Terve



Az OTrT Szerkezeti tervlapja alapján Bugyi Nagyközség közigazgatási területe az **erdőgazdálkodási**, a **mezőgazdasági** és a **vízgazdálkodási térség** részét képezi, a település belterületi fekvésű beépítésre szánt területei a **települési térségbe** tartoznak.

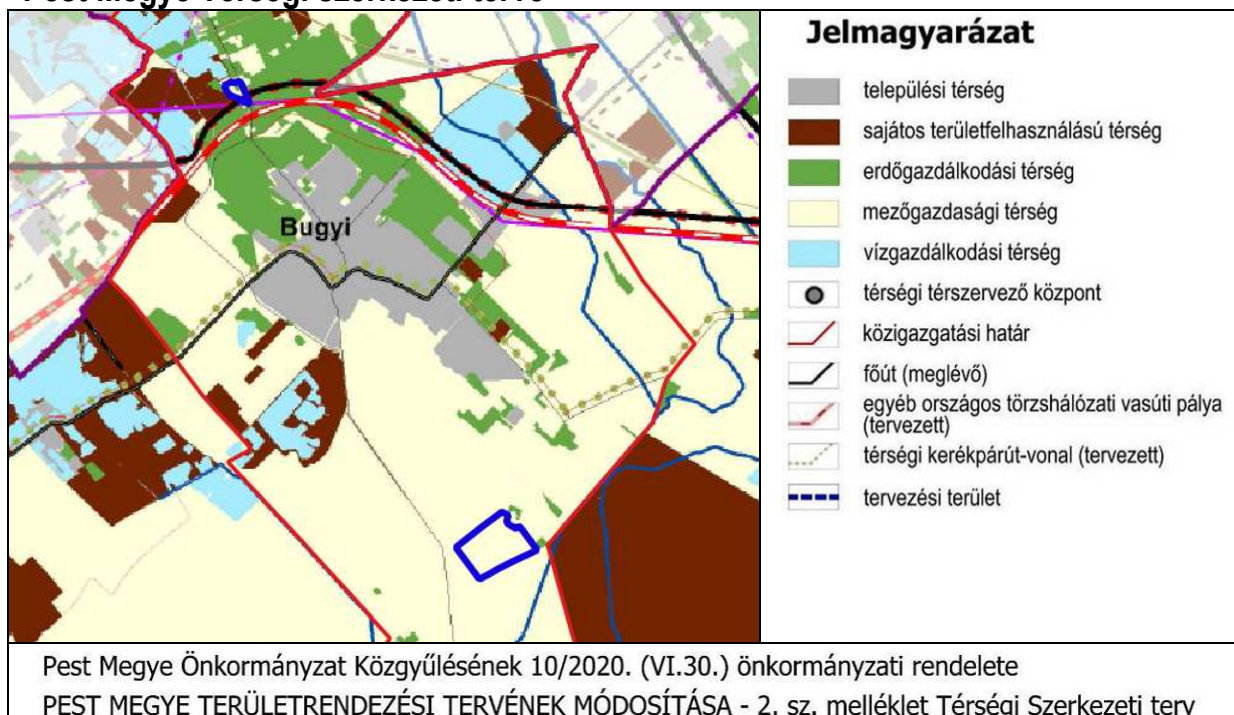
A jelen termódosítás tervezési területe részben az erdőgazdálkodási, részben a mezőgazdasági térségbe, a kompenzációs erdőterület a mezőgazdasági térségbe tartozik.

A Trtv. 90.§ (2) bekezdése rögzíti, hogy azokat a területeket, amelyeket a Trtv. kihirdetése előtt már beépítésre szánt területnek nyilvánított a jogszerűen elfogadott településrendezési terv, a megyei területrendezési terv hatálya alá tartozó településrendezési terv szerint továbbra is ilyen területnek kell tekinteni, kivéve, ha ezek a területek az Ország Szerkezeti Tervében a 4/1-4/11. melléklet szerinti országos jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatok vagy egyedi építmények területére esnek.

B) PEST MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVE

Pest Megye Területrendezési tervéről szóló 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: PMTrT)

Pest Megye Térségi szerkezeti terve



A PMTrT szerkezeti terve alapján Bugyi Nagyközség közigazgatási területe az **erdőgazdálkodási**, a **mezőgazdasági** és a **vízgazdálkodási térség** részét képezi, a település belterületi fekvésű, beépítésre szánt területei többségében a **települési térségbe**, a külterületi bányászattal érintett területek a **sajátos területfelhasználású térségbe** tartoznak.

A jelen tervmódosítás tervezési területe részben az erdőgazdálkodási, részben a mezőgazdasági térségbe, a kompenzációs erdőterület a mezőgazdasági térségbe tartozik.

Bugyi közigazgatási területén ezek területi megoszlása a PMTrT 1. sz. melléklet 1.17. Területi mérleg – Pest megye területrendezési terve Térségi szerkezeti tervében alkalmazott területfelhasználási kategóriák kiterjedése (településenként, hektárban) alapján.

települési térség	950,7
sajátos területfelhasználású térség	763,2
erdőgazdálkodási térség	1333,4
mezőgazdasági térség	7625,1
vízgazdálkodási térség	880,7

C) ORSZÁGOS ÉS MEGYEI TÉRSÉGI ÖVEZETEK

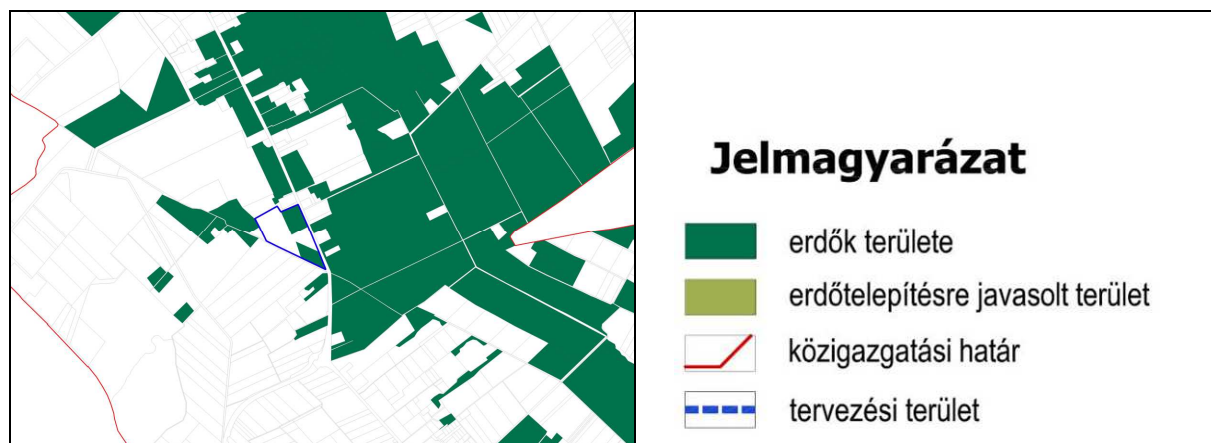
Bugyi Nagyközség közigazgatási területének és azon belül a tervezési részterületek módosítással érintett terület részének az Országos Övezeti Terv térségi övezeteivel és a PMTrT vármegyei övezeteivel való érintettségét foglalja össze az alábbi táblázat:

	ÉRINTETTSÉG	
	Bugyi közigazgatási területe	01266/3 hrsz tervezési terület módosítással érintett terület része
ORSZÁGOS ÖVEZETEK		
3/1. Ökológiai hálózat – magterület	X	–
3/1. Ökológiai hálózat – ökológiai folyosó	X	–
3/1. Ökológiai hálózat – puffterület	X	–
3/2. Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	–	–
3/3. Erdők övezete	X	X
3/4. Világörökség és világörökség várományos területek övezete által érintett települések	–	–
3/5. Honvédelmi és katonai célú terület övezete	teljes közig. terület	X
1. Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	X	–
2. Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	X	–
3. Tájképvédelmi terület övezete	X	–
4. Vízminőségvédelmi terület övezete	X	X
5. Nagyvízi meder övezete	–	–
6. VTT-tározók övezete	–	–
VÁRMEGYEI ÖVEZETEK		
3.9. Ásványi nyersanyagvagyon övezete	teljes közig. terület	X
3.10. rendszeresen belvízjárta terület övezete	X	–
3.11. tanyás területek övezete	–	–
3.12. földtani veszélyforrás terület övezete	–	–
3.13. egyedileg meghatározott megyei övezetek		
3.13.1. innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének öv.	–	–
3.13.2. logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	–	–
3.13.3. turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	–	–
3.13.4. kertes mezőgazdasági területek övezete	–	–
3.13.5. klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete	teljes közig. terület	X

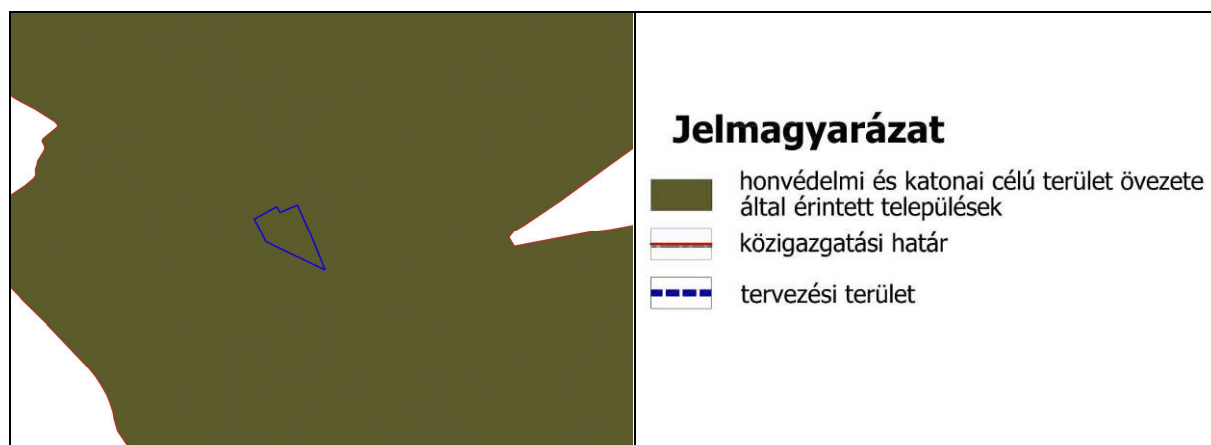
Azaz a fenti összefoglaló táblázat alapján jelen tervmódosítás során az alábbi övezetek érintettek:

- 3/3. Erdők övezete
- 3/5. Honvédelmi és katonai célú terület övezete
- 4. Vízminőségvédelmi terület övezete
- 3.9. Ásványi nyersanyagvagyon övezete
- 3.13.5. klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete.

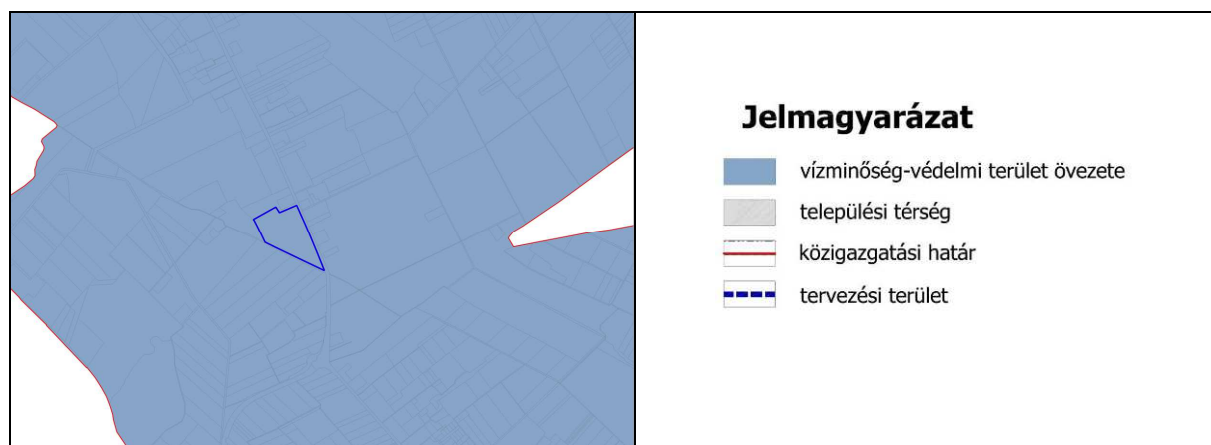
A módosítással érintett 01266/3 hrsz tervezési területet érintő országos és vármegyei térségi övezetek kivonatai a jelen módosítások területeinek jelölésével az alábbi:



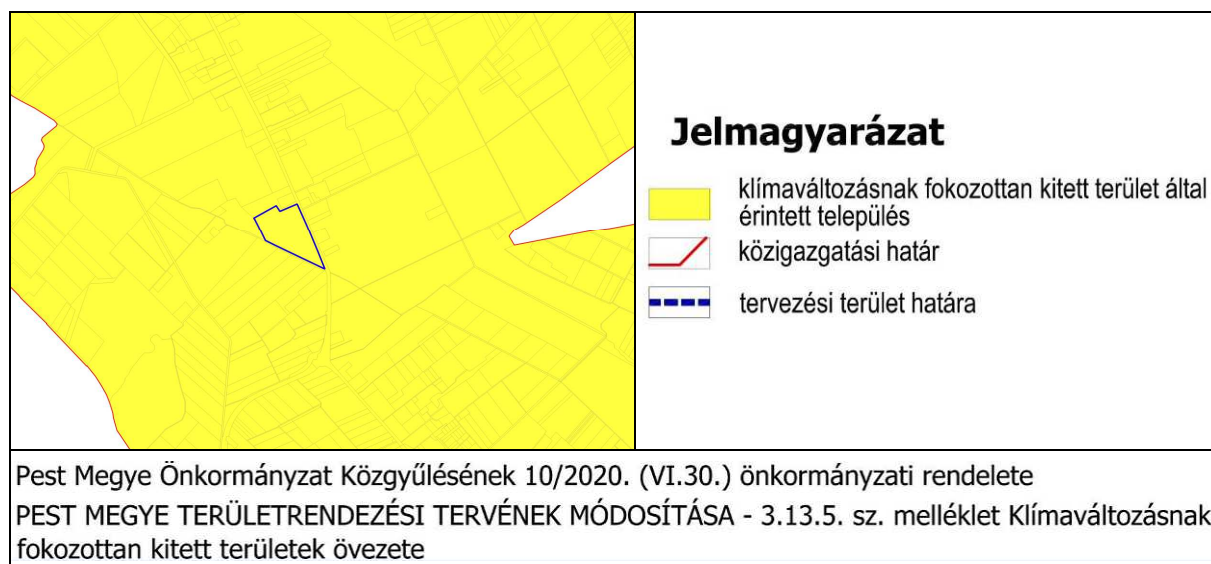
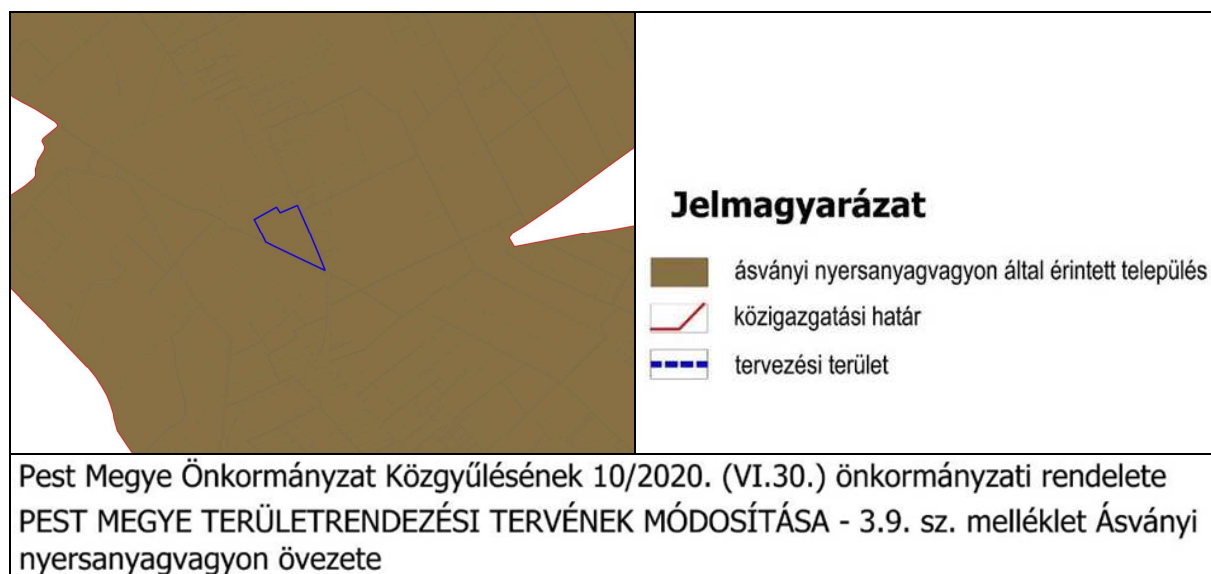
Pest Megye Önkormányzat Közgyűlésének 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendelete
PEST MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA - 3.3. sz. melléklet Erdők övezete, Erdőtelepítésre javasolt terület övezete



2018. évi CXXXIX. törvény - Országos Területrendezési terv 3/5. melléklet: *Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések*



9/2019. (VI.14.) MvM rendelet - Országos Területrendezési terv 4. melléklet: *Vízminőség-védelmi terület övezete*



A továbbiakban a térségi előírásoknak való megfelelés igazolása következik:

A Trtv. 11.§-a alapján a térségi területfelhasználási kategóriák lehatárolására vonatkozó előírások az alábbiak:

11. § A kiemelt térségi, illetve vármegyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével

a) az **erdőgazdálkodási térségben** az erdőterület övezetét a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell, meglévő és tervezett erdőövezetként differenciáltan lehatárolni;

b) a **mezőgazdasági térség** területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki;

...

11.§ a) ERDŐGAZDÁLKODÁSI TÉRSÉG

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (Trtv.) 4.§, 29.§ és 39.§ alapján az erdők övezetébe tartozó területekre vonatkozó előírások az alábbiak:

17. Erdők övezete

29. § Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési tervében legalább 95%-ban erdőterület övezetbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló [2009. évi XXXVII. törvény 4. § \(2\) bekezdésében](#) meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.

39. § (1) Az e törvénnyel való összhang megteremtése érdekében történt felülvizsgálat alapján elfogadott településrendezési tervben a természetközeli területként és erdőterületként kijelölt övezetek nagysága a település közigazgatási területére vonatkozóan összességében nem csökkenhet.

Bugyi Nagyközség Településrendezési Eszközei (TRE) 2009-ben kerültek jóváhagyásra, azaz jóval (egy évtizeddel azelőtt) a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (Trtv.), valamint Pest megye területrendezési tervéről szóló 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendelete (PmTrT) hatálybalépését megelőzően, így a magasabb szintű tervek előírásait (TrTv., PMTrT) nem tudta lekövetni.

A TRE felülvizsgálatát a település még nem kezdte meg. Ennek okán a térségi területfelhasználásnak való megfelelés nem kerül megvizsgálásra jelen módosítás során annak okán, hogy a magasabb szintű terveknek történő megfeleltetés a településrendezési eszközök felülvizsgálata során igazolható majd.

Így e területfelhasználás pontos adatai a Felülvizsgálat **szórán lesznek vizsgálhatók és számíthatók.**

Jelen tervmódosítás során a hatályos TSZT szerinti erdőterületeket érintően az alábbiak szerint történik változás:

Hrsz	Terület mérete (m ²)	TSZT módosítás		
		Hatályos terv szerinti területfelhasználás		Tervezett területfelhasználás
01266/3	4260	erdőterület E	>	különleges beépítésre nem szánt major terület Kbmajor
0181	4260	korlátozott használatú mezőgazdasági terület Mko-1	>	erdőterület E

Tehát a település területi mérlege a jelenlegi 2., 3. 9., 11. és 12. részterületekre történő tervmódosítás területeit figyelembe véve az alábbiak szerint módosul:

TSZT területfelhasználás	Változás (ha)		Összesen (ha)
	növekmény	csökkenés	
E – erdőterület	–	– 0,426	– 0,426
Kbmajor - különleges beépítésre nem szánt major terület	+ 0,426	–	+ 0,426
Mko – korlátozott használatú mezőgazdasági terület	– 0,426	–	– 0,426
Ev – védelmi erdőterület	–	+ 0,426	+ 0,426
			0,000

Összességében jelen tervmódosítás során a TSZT tervlapon jelölt erdőterületek mérete nem változik.

11.§ b) MEZŐGAZDASÁGI TÉRSÉG

Bugyi Nagyközség területén a PMTrT 1. sz. melléklet 1.17. Területi mérleg – Pest megye területrendezési terve Térségi szerkezeti tervében alkalmazott területfelhasználási kategóriák kiterjedése (településenként, hektárban) alapján a Mezőgazdasági térség területe 7625,1 ha, melynek 75%-át, azaz 5718,825 ha-t a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni.

A település egységesített területi mérlege alapján Bugyi Nagyközség közigazgatási területén a mezőgazdasági terület övezetbe sorolt terület kiterjedése összességében (általános, korlátozott használatú és tanyás telkek területe mezőgazdasági övezet együttesen) 7577,32 ha, amely több mint 30%-kal meghaladja a Trtv. 11.§ b) bekezdés szerinti mezőgazdasági térség területének legalább 75%-os kijelölését.

<i>Területfelhasználási egység - tervezett TSZT</i>	<i>övezeti jel</i>	<i>méret [ha]</i>
mezőgazdasági terület - általános	Má	4 264,92
mezőgazdasági terület - korlátozott használatú	Mko	3 232,80
mezőgazdasági terület - tanyás telkek területe	Mt	73,860
		7571,52

Jelen tervmódosítás során a hatályos TSZT szerinti mezőgazdasági térségbe sorolt területfelhasználási egységek területét illetően az alábbiak szerint történik változás:

<i>Hrsz</i>	<i>Terület mérete (ha)</i>	<i>TSZT módosítás</i>		
		<i>Hatályos terv szerinti területfelhasználás</i>		<i>Tervezett területfelhasználás</i>
01266/3	0,3304	Tanyás telkek területe Mt	>	Különleges beépítésre nem szánt – major Kbmajor
0181	0,4260	korlátozott használatú mezőgazdasági terület Mko-1	>	erdőterület E

Tehát a település területi mérlege a jelenlegi 9. részterületre történő tervmódosítás területét figyelembe véve az alábbiak szerint módosul:

<i>TSZT területfelhasználás</i>	<i>Változás (ha)</i>		<i>Összesen (ha)</i>
	<i>növekmény</i>	<i>csökkenés</i>	
Mt – Tanyás telkek területe	–	– 0,3304	– 0,3304
Kbmajor – Különleges beépítésre nem szánt major	+ 0,7564	–	+ 0,7564
Mko-1 – korlátozott használatú mezőgazdasági terület	–	– 0,4260	– 0,4260
			0,000

Trtv. 11.§ B) PONTJÁBAN SZEREPLŐ ELŐÍRÁSOKNAK VALÓ MEGFELELÉS ÖSSZEGZÉSE									
PMTrT szerinti térségi terület-felhasználási kategória	terület (ha)	Trtv. előírása alapján	Trtv. alapján min. terület (ha)		Hatályos TSZT szerinti terület-felhasználási egység – általános használat szerint	terület (ha)	Jelen módosítás során történő változás, csökkenés (ha)	TSZT módosítás szerinti terület (ha)	Megfelelés
mezőgazdasági térség	7625,1	legalább 75%-át mezőgazdasági terület övezetbe kell sorolni	min. 5718,825	<	mezőgazdasági	7571,52	-0,7654	7570,75	✓

A fenti számítás alapján a módosítás szerinti mezőgazdasági terület nagysága (7570,75 ha) több mint 30%-kal meghaladja a Trtv. 11.§ b) bekezdés szerinti mezőgazdasági térség területének (7625,1 ha) legalább 75%-os (5718,825 ha) kijelölését, azaz teljesül a Trtv. mezőgazdasági térség előírások szerinti legalább 75%-ának mezőgazdasági területfelhasználásba történő sorolása a TSZT-ben.

Vagyis a terv megfelel a mezőgazdasági térség kijelölésével kapcsolatos Trtv. 11.§ b) pontjában szereplő előírásoknak.

HONVÉDELMI ÉS KATONAI CÉLÚ TERÜLET ÖVEZETE

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (Trtv.) 32.§ alapján a Honvédelmi és katonai célú terület övezeteire az alábbi főbb előírások vonatkoznak:

32. § (1) A **honvédelmi és katonai célú terület övezetét** a településrendezési tervben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.
 (2) Az övezet (1) bekezdés alapján lehatárolt területét a településrendezési tervben
 a) a b) pontban megfogalmazottak kivételével – minden területfelhasználási kategóriában – beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló építési övezetbe vagy övezetbe kell sorolni;

A tervezési területet nem érinti honvédelmi és katonai célú terület.

Tehát a terv megfelel a Honvédelmi és katonai célú terület övezeteire vonatkozó Trtv. 32. §-ban szereplő előírásoknak.

VÍZMINŐSÉGVÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE

9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 5. § (2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

A terv védelmi, korlátozási elemként tartalmazza a vízbázisvédelmi és egyéb vízvédelemmel érintett területek lehatárolását.

Tehát a terv megfelel a vízminőség-védelmi terület övezeteire vonatkozó MvM rendelet 5. §-ban szereplő előírásoknak.

ÁSVÁNYI NYERSANYAGVAGYON ÖVEZETE

9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 8. § (2) Az (1) bekezdés szerinti területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.

A 2026. évi termvmódosítás során a Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály Budapesti Bányafelügyeleti Osztály államigazgatási egyeztetési anyagra adott szakvéleménye (Iktatószám: SZTFH-BANYASZ/3277-2/2025) alapján a tervezési területet ásványi nyersanyag tekintetében megkutatott lelőhely (kódszám: 140902031) érinti.

A terv megfelel az ásványi nyersanyagvagyon övezeteire vonatkozó MvM rendelet 5. §-ban szereplő előírásoknak.

KLÍMAVÁLTOZÁSNAK FOKOZOTTAN KITETT TERÜLETEK ÖVEZETE

PMTTrT 12. § (1) A klímaváltozásnak fokozottan kitett területek (Homokhátság) övezetébe tartozó települések: Dunaharaszti, Alsónémedi, Ócsa, Inárcs, Bugyi, Dabas, Tatárszentgyörgy, Kakucs, Újhartyán, Újlengyel, Nyáregyháza, Dánszentmiklós, Ceglédbercel, Cegléd, Tápiószőlős, Törtel, Jászkarajenő, Kocsér, Pilis, Albertirsa, Hernád, Pusztavacs, Mikebuda, Örkény, Táborfalva, Csemő, Nagykőrös, Nyársapát.

(2) Az övezettel érintett települések településfejlesztési koncepciója, integrált településfejlesztési stratégiája és településrendezési eszközei készítése, felülvizsgálata, módosítása során

- a vizek helyben tartására és helyben történő felhasználására,
- a település zöldfelületeinek bővítésére,
- a település zöldfelületein és a beépítésre szánt területeken a lombkoronaarány, egyben az árnyékolt felületek növelésére

szolgáló előírásokat is meg kell fogalmazni.

(3) A településrendezési eszközökben a mezővédő erdősávokkal körülvett mezőgazdasági művelés alatt álló legnagyobb táblaméreteket meg kell határozni

- a klímakiegyenlítési,
- a mechanikai védelmi, és
- a benapozottsági szempontok együttes mérlegelése alapján.

(4) Az övezettel érintett települések településfejlesztési koncepciója, integrált településfejlesztési stratégiája és településrendezési eszközei készítése, felülvizsgálata, módosítása során az övezet szántóterületein mezővédő erdősávok telepítését kell előírni valamennyi, a (3) bekezdés szerint meghatározott táblaméretet elérő, vagy meghaladó területre.

Bugyi Nagyközség A klímaváltozásnak fokozottan kitett területek által érintett települések közé tartozik.

A klímaváltozás ellensúlyozására a Helyi Építési Szabályzat a korábbi módosításakor az ezen jogszabályi előírásoknak történő megfelelés miatt kiegészítésre került a klímaváltozással szembeni védekezés előírásaival, az alábbiak szerint:

BUGYI NAGYKÖZSÉG **HATÁLYOS** HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT – KIVONAT

23/2009.(XI.25.) sz. rendelet

Klímaváltozással szembeni védekezés

41/A. §²¹ (1) A település területén rekultiválásra kerülő bányatavak esetében a klímaváltozás hatásainak csökkentése, a vízháztartás javítása és a zöldfelületi fedettség növelése érdekében a rekultiválás során 250 m²-ként 1 nagy lombkoronájú fa ültetése szükséges.

(2) A beépítésre szánt területek építési övezeteiben az egyes ingatlanokra meghatározott legkisebb zöldfelületet a klímaváltozás kedvezőtlen hatásainak kompenzálása érdekében jellemzően többszintes növényállománnyal kell kialakítani.

A fentiek szerinti hatályos HÉSz nem tartalmaz a különleges beépítésre nem szánt területekre vonatkozóan előírást a klímaváltozás ellensúlyozása érdekében, így szükséges a Helyi Építési Szabályzat klímaváltozással szembeni védekezés előírásainak kiegészítése.

Azaz a jelen tervmódosítás a HÉSz különleges beépítésre nem szánt területekre vonatkozó kiegészítésével meg fog felelni a klímaváltozásnak fokozottan kitett terület által érintett település övezeteire meghatározott PMTrT 12. §-ban szereplő előírásoknak. Lásd a jóváhagyandó munkarészekben a HÉSz módosítás rendelet-tervezetének a 21/A.§ (3) bekezdésének tervezett előírását!

Fentieket összefoglalva a módosítással érintett területek hatályos és tervezett besorolása NEM ELLENTÉTES sem Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervének az OTvT-ben megállapított, sem a Pest Megyei Területrendezési Terv (PMTrT) Szerkezeti tervében meghatározott térségi területfelhasználási, illetve övezeti kijelölésekkel.

VII. Örökségvédelem

Bugyi Nagyközség hatályos alábbi Településrendezési eszközei (rajzi munka részei: Településszerkezeti terv, Szabályozási terv és Helyi Építési Szabályzata 37.§ Régészeti értékek védelme fejezete) tartalmazzák a régészeti lelőhelyek pontos lehatárolását, leírását, és az előírásokat, amelyek védelmüket szolgálják, és amelyek a település hatályos településrendezési eszközeibe beépültek.

Bugyi Nagyközség hatályos településrendezési eszközei az alábbiak szerint kerültek jóváhagyásra:

- Bugyi Nagyközség Településfejlesztési Konceptió /2009.(XI.19.) számú határozat,
- Bugyi Nagyközség Településszerkezeti terve és leírása – 229/2009. (IX.19.) sz. határozat,
- Bugyi Nagyközség Helyi Építési Szabályzata és Szabályozási terve – 23/2009.(XI.25.) sz. rendelet.

Bugyi Nagyközség közigazgatási területén az E-TÉR (Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszer) internetes egyeztető felületéről letöltött Lechner Tudás-központ településtervezési téradatszolgáltatás „Műemlék”, „Műemléki környezet” és „Nyilvántartott régészeti lelőhely” adatai alapján az alábbi örökségvédelmi elemek találhatók.

MŰEMLÉK	MŰEMLÉKI KÖRNYEZET
▪ Római katolikus templom, ▪ Református templom, ▪ Beleznay-kastély, ▪ Római mérföldkő (ún. szégyenkő),	▪ Beleznay-kastély műemléki környezete

A hatályos településrendezési eszközök alapján a település történetileg kialakult főútja (Kossuth Lajos utca és Templom utca) és beépítése helyi értékvédelmi terület.

Jelen tervmódosítás tervezési területén sem helyi, sem országos épített örökség, sem régészeti lelőhely vagy örökség nem található.

A területen továbbra is marad a mezőgazdasági területhasználat.

A tervezett módosítások Örökségvédelmi szempontból semlegesnek tekinthetők.

**Fentiek tehát biztosítják a régészeti lelőhelyek és emlékek védelmét és biztonságát!
A tervezett módosítások Örökségvédelem céljait nem sértik.**

A tervezett módosításoknak nincs településhálózati következménye.

Budapest, 2026. június 24.


Horváth Adrienne
vezető településtervező
városépítési és városgazdálkodási szakmérnök

TERVIRATOK

1. melléklet – Önkormányzat Képviselő-testületének ún. együttes határozata a terv megindításával és a tervmódosítás tartalmával kapcsolatban és a terv tartalmát rögzítő feljegyzés

HATÁROZAT– tervezet

Bugyi Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2026. VII. ...) Képviselő-testületi határozata

Bugyi Nagyközség Településrendezési Eszközeinek 2026 évi módosítása részterületekre c. terv

- (1) Bugyi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy támogatja Bugyi Nagyközség Településrendezési Eszközeinek 2026 évi módosítását az alábbi részterületekre:
 - a) Bugyi külterületén fekvő 01266/3 hrsz Csizmadi Kertészet keleti határa menti mezőgazdasági terület és erdőterület határának módosítását és a terület Kbmajor jelű különleges beépítésre nem szánt major terület övezetbe történő átsorolását új lakóépület elhelyezése érdekében.
 - b) Az átsorolás okán szükséges erdőterületkompenzáció a 0181 hrsz területen kerül kijelölésre.
- (2) Bugyi Nagyközség Településrendezési Eszközeinek 2026 évi módosítását c. tervmódosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kialakításra.
- (3) Mivel a módosítás erdőterületfelhasználású területet érint ezért a tervmódosítás államigazgatási egyeztetési eljárása a „településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 66. § szerint ún. általános eljárásban kerül lefolytatásra.
- (4) A Képviselő-testület az 1. pont szerinti módosítással összefüggésben a 2/2005. (I.11.) Korm.rendelet szerinti környezeti vizsgálat lefolytatását és a 419/2021. (VII.15.) Korm.rendelet 2. melléklet 2. pont szerinti Települési környezeti értékelés készítését, amennyiben a környezetvédelméért felelős szervek azzal egyetértenek nem tartja indokoltnak.
- (5) Bugyi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete elfogadja a 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet 7. § (7) bekezdése szerinti, a jelen Határozat mellékletét képező, a terv tartalmát rögzítő Feljegyzést, melyet a település önkormányzati főépítésze készített el.
- (6) Az ugyanezen területre vonatkozó tervmódosításhoz korábban meghozott 088/2026.(V.14.) számú Képviselő-testületi határozat hatályon kívül helyezésre kerül.

Határidő: Folyamatos

Felelős: Nagy András Gábor polgármester

Melléklet: a Képviselő-testületi határozathoz – Főépítési Feljegyzés a terv tartalmáról

A TERV TARTALMA

TERVMÓDOSÍTÁS BEMUTATÁSA

Előzmények, partnerségi és államigazgatási egyeztetés
A tervkészítés célja

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - Alátámasztó Munkarészek

A tervezési részterület bemutatása
A módosítás területrendezési tervek követelményeivel való összhangjának igazolása

ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT - Alátámasztó Munkarészek

A Szabályozási koncepció bemutatása

JÓVÁHAGYÁSRA KERÜLŐ MUNKARÉSZEK

Településszerkezeti terv, valamint a Helyi építési szabályzat és annak rajzi mellékletét
képező Szabályozási tervi munkarészek módosítása

Budapest, 2026. július 6.



Bartók János
főépítész



419/2021. KORM. R. 66.§ ÁLTALÁNOS ELJÁRÁS – PARTNERSÉGI-LAKOSSÁGI ÉS ÁLLAMIGAZGATÁSI EGYEZT. TERVDOK.

BUGYI TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA A 01266/3 HRSZ (MT) TANYÁSTERÜLET ÉS ERDŐTERÜLET DÉLI RÉSZÉNEK Kbmajor KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT MAJOR ÖVEZETBE TÖRTÉNŐ ÁTSOROLÁSA

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA

2026 JÚLIUS HÓ

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ – Határozat-tervezet!!!

Bugyi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2026. (....) határozata

Bugyi Nagyközség Településszerkezeti tervéről szóló
229/2009. (XI.19.) számú határozat módosításáról

Bugyi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 1-15.§ alapján az alábbi döntést hozza:

- (1) Bugyi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete a 229/2009.(XI.19.) számú képviselő-testületi határozattal megállapított Településszerkezeti tervet módosítja.
- (2) Bugyi Nagyközség Településszerkezeti terve leírásának 1. mellékletét képező Területi mérleg c. melléklete jelen határozat 2. melléklete szerint módosul.
- (3) Bugyi Nagyközség Településszerkezeti terve jelen határozat 2-3. melléklete szerinti TSZT-M/36-37 tervlapokkal egészül ki.
- (4) Pest megye területrendezési tervéről szóló Pest Megye Önkormányzata Közgyűlésének 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendeletének 1.17. Területi mérleg - A Pest megye területrendezési terve Térségi szerkezeti tervében alkalmazott területfelhasználási kategóriák kiterjedése (településenként, hektárban) – táblázata szerinti értékek nem módosulnak.

Kivonat - 1.17. Területi mérleg kimutatásának Bugyi Nagyközség vonatkozó értékei:

Bugyi	települési térség	950,7
Bugyi	sajátos területfelhasználású térség	763,2
Bugyi	erdőgazdálkodási térség	1333,4
Bugyi	mezőgazdasági térség	7625,1
Bugyi	vízgazdálkodási térség	880,7

- (5) Jelen módosítás Területrendezési Tervekkel való összhangja biztosított.
- (6) Bugyi Nagyközség Településszerkezeti tervének jelen módosítás során a Településszerkezeti terv leírása által rögzített Biológiai aktivitásérték számítás eredménye nem változik.
BIA érték különbözet: + 10,70
- (7) Jelen határozat a jóváhagyását követő napon lép hatályba.

A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, hogy jelen döntés meghozatalával a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 72.§ (1) bekezdés b) pontjában foglaltaknak tegyen eleget.

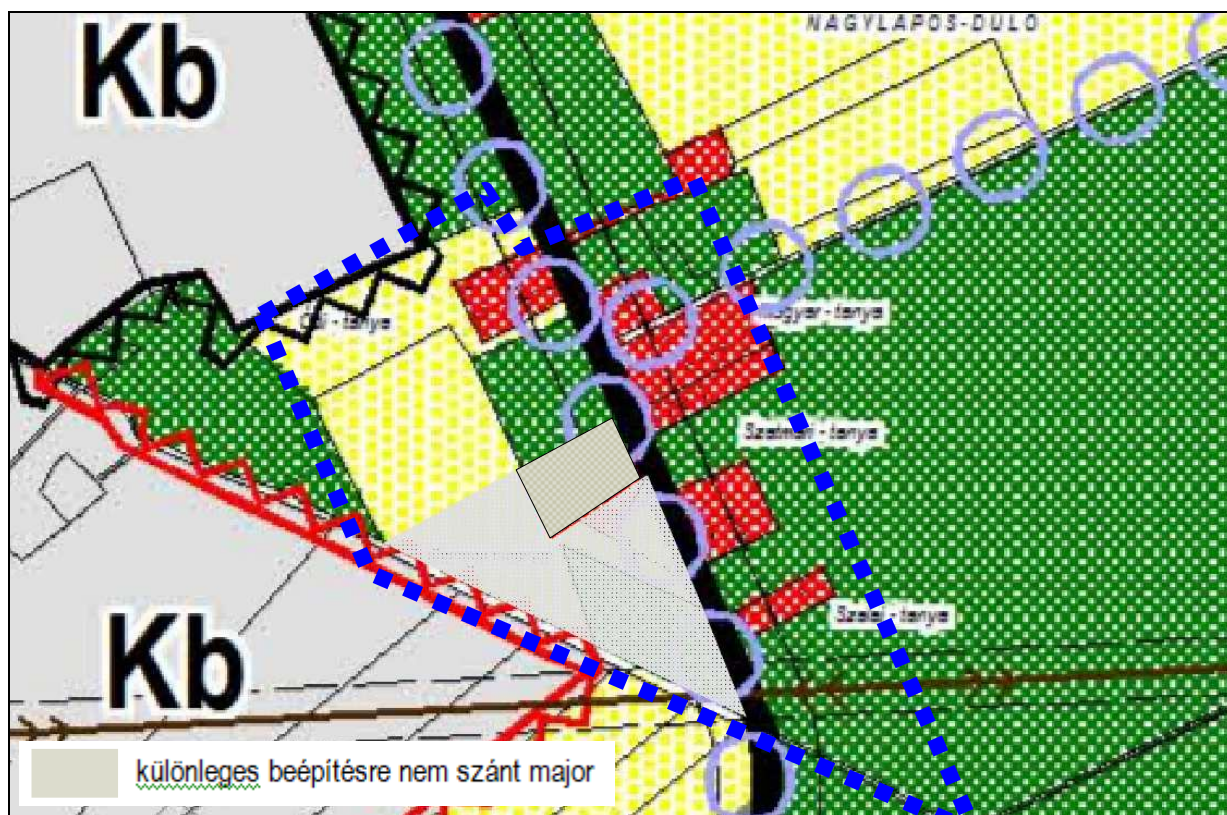
Felelős: Nagy András Gábor polgármester

1. melléklet a .../2026. (.....) önkormányzati határozathoz:

Bugyi területi mérlegének változása			
Módosítás által igénybevett területnagyság	Hatályos területfelhasználási mód	Módosítást követő területfelhasználási mód	Érintett telek helyrajzi száma
4.260 m ²	Erdőterület	Kbmajor – Különleges beépítésre nem szánt major	01266/3
3.304 m ²	Tanyás telkek területe		
4.260 m ²	Korlátozott használatú mezőgazdasági terület	Védelmi erdőterület	0181

2. melléklet a/2026. (.....) önkormányzati határozathoz:

Bugyi Nagyközség Településszerkezeti terve a tervezési terület vonatkozásában módosul.



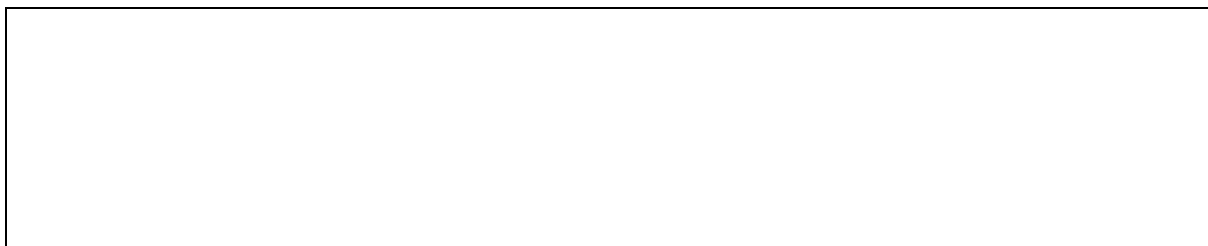
■■■■■		tervezési terület	Készült az állami alapadatok felhasználásával.	
		HA TERVSTÚDIÓ Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft.		
		1116 Budapest Zsurló köz 5. ha@haterv.hu +36-30/236-3295		
		Munka megnevezése:		
		Bugyi Településrendezési Eszközeinek módosítása a 01266/3 hrsz (Mt) tanyásterület és erdőterület déli részének a különleges beépítésre nem szánt major (Kbmajor) övezetbe történő átsorolása		
		Terv megnevezése:		
		Bugyi Településszerkezeti terve módosítása a 01266/3 hrsz ingatlanra vonatkozóan		
419/2021.Korm.rend. 66.§ bekezdés szerinti általános eljárás államigazgatási és partnerségi-lakossági egyeztetési tervdokumentáció				2026 július
Horváth Adrienne vezető településtervező TT/1 01-5576			Tervszám: 301/2026	TSZT-M/36

3. melléklet a .../2026. (.....) önkormányzati határozathoz:

Bugyi Nagyközség Településszerkezeti terve a tervezési terület vonatkozásában módosul.



■■■■■		tervezési terület	Készült az állami alapadatok felhasználásával.	
		HA TERVSTÚDIO Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft.		
		1116 Budapest Zsurló köz 5. ha@haterv.hu +36-30/236-3295		
		Munka megnevezése:		
		Bugyi Településrendezési Eszközeinek módosítása a 01266/3 hrsz (Mt) tanyásterület és erdőterület déli részének a különleges beépítésre nem szánt major (Kbmajor) övezetbe történő átsorolása		
		Terv megnevezése:		
		Bugyi Településszerkezeti terve módosítása a 0181 hrsz ingatlanra vonatkozóan		
419/2021.Korm.rend. 66.§ bekezdés szerinti általános eljárás államigazgatási és partnerségi-lakossági egyeztetési tervdokumentáció				2026 július
Horváth Adrienne vezető településtervező TT/1 01-5576			Tervszám: 301/2026	TSZT-M/37



419/2021. KORM. R. 66.§ ÁLTALÁNOS ELJÁRÁS – PARTNERSÉGI-LAKOSSÁGI ÉS ÁLLAMIGAZGATÁSI EGYEZT. TERVDOK.

BUGYI TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA A 01266/3 HRSZ (MT) TANYÁSTERÜLET ÉS ERDŐTERÜLET DÉLI RÉSZÉNEK Kbmajor KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT MAJOR ÖVEZETBE TÖRTÉNŐ ÁTSOROLÁSA

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA

2026 JÚLIUS HÓ

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ – Rendelet-tervezet!!!

Bugyi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének .../2026. (.....) önkormányzati rendelete¹

Bugyi Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló
23/2009.(XI.25.) Önkormányzati rendelete módosításáról

Bugyi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete az építés rendjének a helyi sajátosságoknak megfelelő megállapítása érdekében a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (1) bekezdésben, és (2) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 66. § szerinti eljárásban szereplők és a partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el.

1.§ Bugyi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének a Bugyi Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 23/2009 (XI.25.) önkormányzati rendelete (továbbiakban HÉS) a következő 29/B.§ alfejezettel egészül ki:

„Különleges terület (beépítésre nem szánt terület) - major (Kbmajor)

29/B. § (1) A Különleges beépítésre nem szánt terület – major a Szabályozási terven Kbmajor jellel jelölt övezet.

(2) A **Kbmajor** jelű övezetben épületek az alábbi rendeltetések számára helyezhetők el:

- a) lakó,
 - b) szállás,
 - c) növénytermesztés,
 - d) mezőgazdasági üzemi
- rendeltetést és az azt kiegészítő tevékenységeket tartalmazhat.

(3) A Kbmajor jelű övezetben a beépítési paraméterek a következők:

- a) a beépítettség legnagyobb mértéke 10%,
- b) a kialakítható legkisebb telekterület mértéke: 5000 m²,
- c) a legkisebb zöldfelület telekterület 50 %-a,
- d) az épületek legnagyobb építménymagassága legfeljebb 4,5 m,
- e) a meglévő beépítés megtartható, bővíthető.”

2. § A HÉS 41/A. § a következő (3) bekezdés szerinti rendelkezéssel egészül ki:

„(3) A Különleges beépítésre nem szánt területek övezeteiben az egyes ingatlanokra meghatározott legkisebb zöldfelületet a klímaváltozás kedvezőtlen hatásainak kompenzálása érdekében jellemzően többszintes növényállománnyal kell kialakítani.”

¹ az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet (továbbiakban: OTÉK) 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának figyelembevételével készült

3. § A HÉSz mellékletét képező, a HÉSz 1.§ (3) c) pontja szerinti SZT-2 jelű tervlap M=1:5000 (külterület) 2. és 7. szelvényei a jelen rendelet 1-2. melléklete szerint lehatárolt tervezési területek vonatkozásában módosulnak.

Záró Rendelkezők

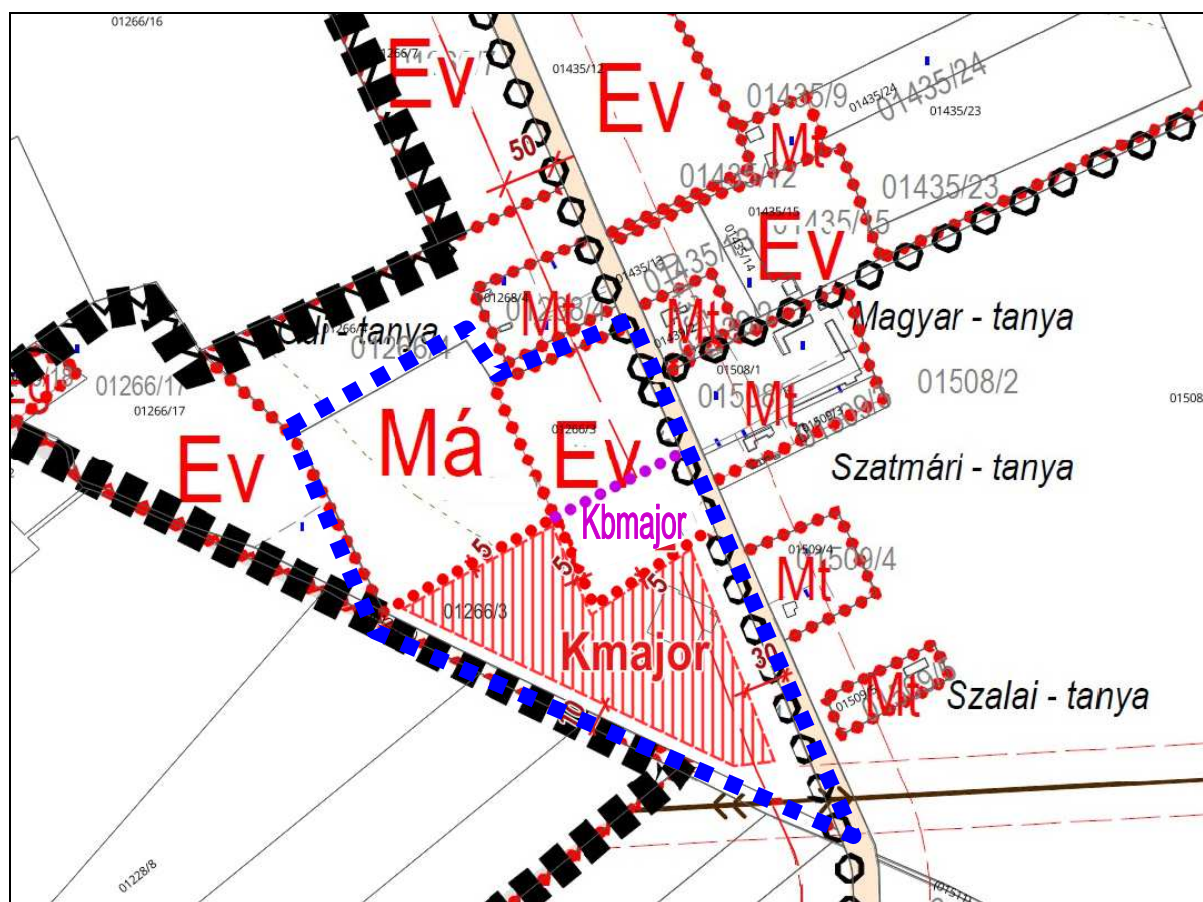
4. § Ez a rendelet kihirdetését követő napon lép hatályba és hatályba lépését követő napon hatályát veszti.

.....
Nagy András Gábor
polgármester

.....
Dr. Szatmári Attila
jegyző

1. melléklet a/2026. (.....) önkormányzati rendelethez.

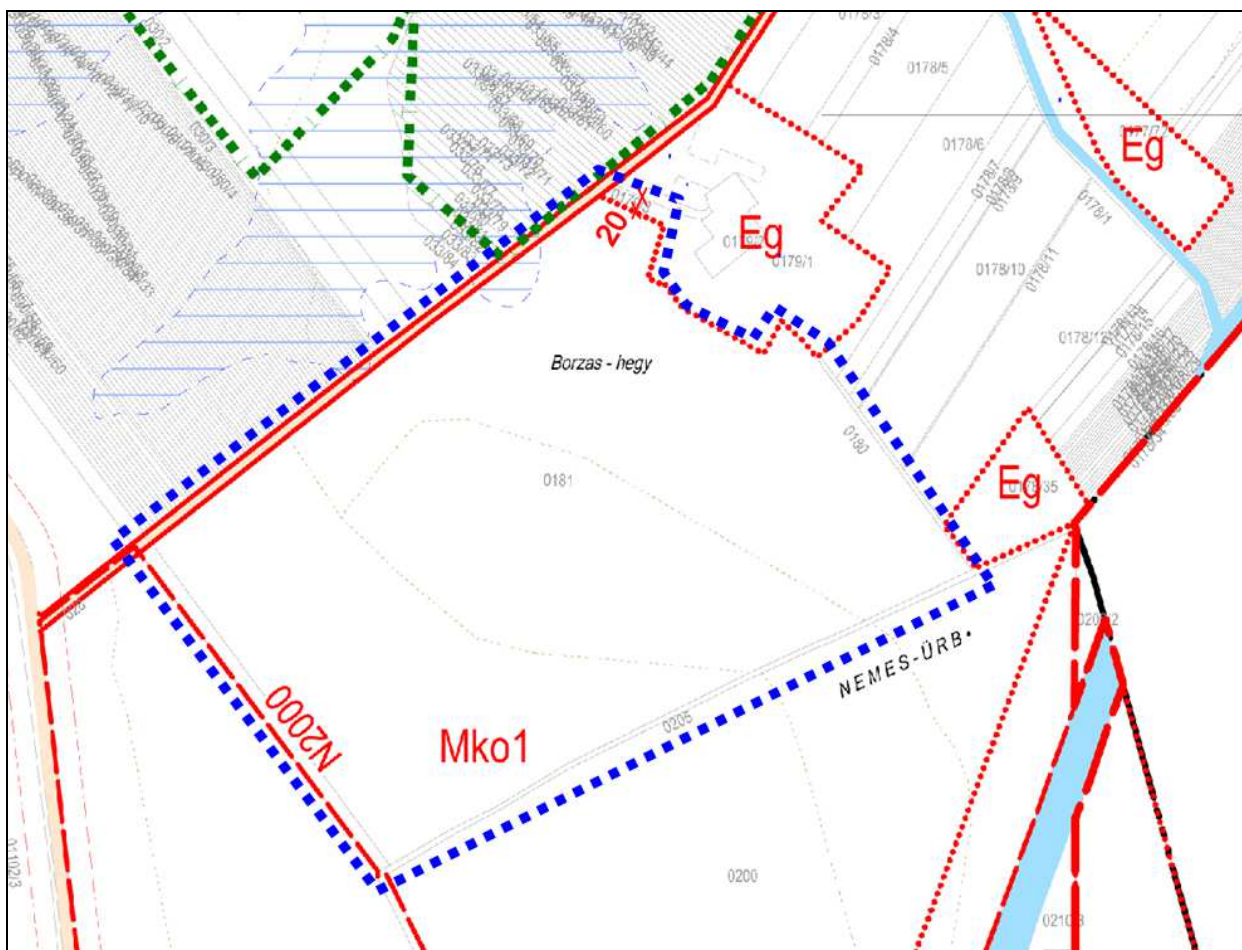
Bugyi Nagyközség Helyi Építési Szabályzata a tervezési terület vonatkozásában módosul.



■■■■■		tervezési terület	Készült az állami alapadatok felhasználásával.	
	HA TERVSTÚDIO Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft.			
	1116 Budapest Zsurló köz 5.		ha@hater.hu	+36-30/236-3295
	Bugyi Településrendezési Eszközeinek módosítása a 01266/3 hrsz (Mt) tanyásterület és erdőterület déli részének a különleges beépítésre nem szánt major (Kbmajor) övezetbe történő átsorolása			
Terv megnevezése:		Bugyi Szabályozási tervének módosítása a 01266/3 hrsz ingatlanra vonatkozóan		
419/2021.Korm.rend. 66.§ szerinti általános eljárás államigazgatási és partnerségi-lakossági egyeztetési tervdokumentáció			2026 július	
Horváth Adrienne vezető településtervező TT/1 01-5576			Tervszám: 301/2026	SZT-M/44

2. melléklet a/2026. (.....) önkormányzati rendelethez.

Bugyi Nagyközség Helyi Építési Szabályzata a tervezési terület vonatkozásában módosul.



■■■■■		tervezési terület		Készült az állami alapadatok felhasználásával.	
		HA TERVSTÚDIÓ Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft.			
		1116 Budapest Zsurló köz 5. ha@hater.hu +36-30/236-3295			
		Bugyi Településrendezési Eszközeinek módosítása a 01266/3 hrsz (Mt) tanyásterület és erdőterület déli részének a különleges beépítésre nem szánt major (Kbmajor) övezetbe történő átsorolása			
		Terv megnevezése: Bugyi Szabályozási tervének módosítása a 0181 hrsz ingatlanra vonatkozóan			
419/2021.Korm.rend. 66.§ szerinti általános eljárás államigazgatási és partnerségi-lakossági egyeztetési tervdokumentáció					2026 július
Horváth Adrienne vezető településtervező TT/1 01-5576					Tervszám: 301/2026 SZT-M/45