



419/2021. KORM.R. 68.§ (1) B) BB) EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS – PARTNERSÉGI-LAKOSSÁGI EGYEZT.TERVDOK.

BUGYI TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA BUGYI KÜLTERÜLETÉNEK NYUGATI, DÉLEGYHÁZA KÖZIGAZGATÁSI HATÁRA MENTÉN TALÁLHATÓ BÁNYATERÜLET BŐVÍTÉSE ÉRDEKÉBEN A 01175/38-41 HRSZ INGATLANOKRA VONATKOZÓAN



2026 AUGUSZTUS HÓ

TERVEZŐI NÉVSOR

SZAKÁG	NÉV	TERVEZŐI JOGOSULTSÁG
Településtervezés	Horváth Adrienne 	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, K 13-1860



TERV
STÚDIÓ

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

Tervszám: 305/2026

**419/2021.Korm.R. 68.§ (1) b) bb) egyszerűsített eljárás
partnerségi-lakossági egyeztetési tervdokumentáció**

2026 augusztus hó

TARTALOMJEGYZÉK

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

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

I. BEVEZETÉS, ELŐZMÉNYEK.....	5
II. TERVEZÉSI RÉSZTERÜLETEK, A MÓDOSÍTÁS CÉLJA ÉS INDOKLÁSA.....	7
III. TERVKÉSZÍTÉS EGYEZTETÉSE	8
IV. A TERV TARTALMA.....	9

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

V. ALÁTÁMASZTÓ VIZSGÁLATOK, JAVASLATOK ÖSSZEFOGLALÁSA	10
VI. ÖRÖKSÉGVÉDELEM	17
TERVIRATOK.....	18
1. melléklet – Önkormányzat Képviselő-testületének 129/2026.(VII.09.) számú a termódosítás támogatásáról	

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK 19

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA

JÓVÁHAGYANDÓ SZÖVEGES MUNKARÉSZEK

Bugyi Nagyközség Helyi Építési Szabályzatának módosítása – Rendelet-tervezet.....	20
---	----

JÓVÁHAGYANDÓ RAJZI MUNKARÉSZEK 21

Rajzszám	Rajz megnevezése
SZT-M/48	Bugyi Szabályozási tervének módosítása a 01175/38-41 hrsz ingatlanokra vonatkozóan
SZT-M/49	Bugyi Szabályozási tervének módosítása a 048/23 hrsz ingatlanra vonatkozóan

BUGYI NAGYKÖZSÉG
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE



kompenzációs erdőterület

I. BEVEZETÉS

Bugyi Nagyközség Önkormányzata megkezdte Településrendezési Eszközeinek (TRE) módosítását Bugyi külterületének nyugati, Délegyháza közigazgatási határa mentén található bányaterület bővítése érdekében a 01175/38-41 hrsz ingatlanokra vonatkozóan.

Bugyi Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete 129/2026.(VII.09.) számú képviselő-testületi határozatával támogatja Bugyi Nagyközség Településrendezési Eszközeinek módosítását a 01175/38-01175/41 hrsz ingatlanokra vonatkozóan az Má jelű általános mezőgazdasági területről Kb jelű különleges beépítésre nem szánt bányaterületre történő átsorolása érdekében. (Lásd Terviratok 1. melléklet):

ELŐZMÉNYEK:

A jelen 01175/38-01175/41 hrsz tervezési területtől északra fekvő 01175/42-44 és 01175/78-79 hrsz területeket Bugyi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete a Bugyi Nagyközség Településszerkezeti terv módosításáról szóló 165/2023. (10.19.) önkormányzati határozatával, valamint a Bugyi Nagyközség Helyi Építési Szabályzatának módosításáról szóló 19/2023. (X.20.) önkormányzati rendeletével sorolta át Különleges beépítésre nem szánt bányaterület felhasználásba és övezetbe. Ezen korábbi termódosítás során a Környezetvédelmi hatóság 2023. szeptemberi állásfoglalásában a 01175/42-44 és 01175/78-79 hrsz területek bánya övezetbe történő átsorolásához hozzájárult, azonban a jelen módosítással érintett 01175/38-41 hrsz területek átsorolását nem támogatta azon indok miatt, hogy ezen 01175/38-41 hrsz ingatlanokra vonatkozóan a Földhivatal 2023-ban elutasította a más célú hasznosítási kérelmet.

Emiatt ezen, a jelen módosítással érintett 01175/38-41 hrsz területekre környezetvédelmi engedély jelenleg nincsen, mivel a környezetvédelmi eljárásban vizsgálják a Településrendezési eszközök összhangját is, amely jelen esetben nem áll fenn.

A 7 ha 8025 m² terület nagyságú 01175/38-41 hrsz területekre a PVKH Földhivatali Főosztály - Dabasi Földhivatali Osztály 3.; Ügyiratszám: 13.423-3/2026.; Ügyintéző: Sallai Annamária; a főispán helyett eljáró dr. Radich Orsolya főigazgató nevében Kucsák Anikó főosztályvezető aláírásával ellátott Dabas, 2026. június 18-én kelt határozatában engedélyezte a termőföld végleges más célú hasznosítását kavicsbánya üzem bővítése céljára.

Azaz 2026 júniusában a földhivatal a termőföld más célú végleges hasznosítási engedélyt adott. Így vélhetően a jelen termódosítás egyeztetésekor a környezetvédelmi hatóság korábbi (2023.szeptemberi) indoka már nem áll fenn, hiszen a Busped új kérelmében érintett területre is van termőföld más célú hasznosítási engedélye.

Bugyi Nagyközség Településrendezési Eszközeinek módosítása Bugyi külterületének nyugati, Délegyháza közigazgatási határa mentén található bányaterület bővítése érdekében a 01175/38-41 hrsz ingatlanokra vonatkozóan című tervet a HA Tervstúdió Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft. készítette (Tervszám: 305/2026) az Önkormányzat megbízásából.

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 68. § (1) b) pontja bb) alpontjának eljárási szabályai szerinti egyszerűsített eljárás szerint folytatja le, mivel a termódosítás során NEM történik ún. új beépítésre szánt terület kijelölés.

A mezőgazdasági terület különleges beépítésre nem szánt területbe történő módosítása okán – a magasabb szintű jogszabályi előírások értelmében – kompenzációs erdőterületet szükséges kijelölni.

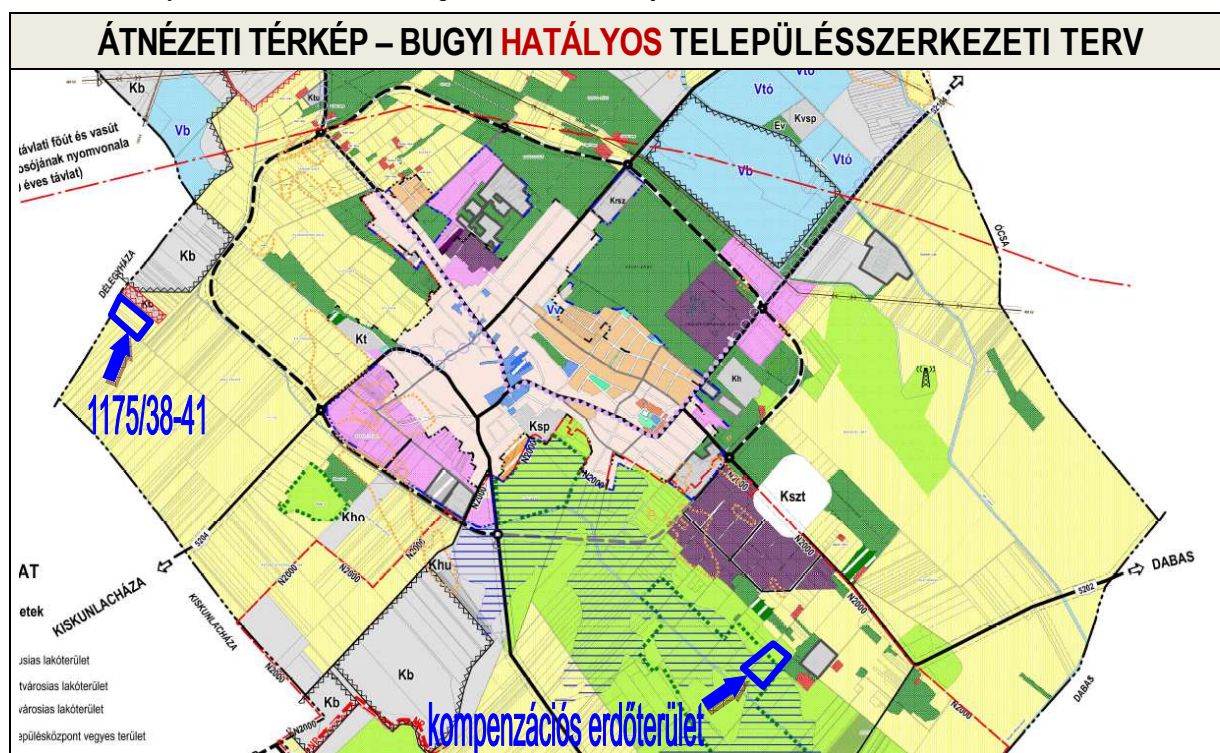
Bugyi Nagyközség hatályos településrendezési eszközei az alábbiak szerint kerültek jóváhagyásra:

- 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 RÉSZTERÜLETEK, A MÓDOSÍTÁS CÉLJA ÉS INDOKLÁSA

A tervezési részterület és a módosítás célja	Módosítás jellege		
	TSZT	HÉSZ	SZT
A 7,8 ha kiterjedésű 01175/38-01175/41 hrsz ingatlanok hatályos településrendezési eszközök szerint Má jelű általános mezőgazdasági terület területfelhasználásba és övezetbe sorolt területe az északról szomszédos bányaterületekkel azonos Kb jelű különleges beépítésre nem szánt bányaterület területfelhasználásba és Kb-2 jelű különleges beépítésre nem szánt bányaterület övezetbe történő átsorolása.	✓	–	✓
Mivel a tervezett módosítás során új beépítésre NEM szánt terület kerül kijelölésre, így a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.) 7.§ (2) bekezdés előírása értelmében kompenzációs erdőterület kijelölése szükséges.	✓	–	✓

Jelen termómódosítás tervezési területét a Bugyi külterületének nyugati, Délegyháza közigazgatási határa mentén található 01175/38-41 hrsz ingatlanok képezik. A kompenzációs erdőterület kijelölése a belterülettől keletre elhelyezkedő 048/23 hrsz ingatlan területén teljesíthető.



MÓDOSÍTÁS CÉLJA:

A 7,8 ha kiterjedésű 01175/38-01175/41 hrsz ingatlanok hatályos településrendezési eszközök szerint Má jelű általános mezőgazdasági terület területfelhasználásba és övezetbe sorolt területe az északról szomszédos bányaterületekkel azonos Kb jelű különleges beépítésre nem szánt bányaterület területfelhasználásba és Kb-2 jelű különleges beépítésre nem szánt bányaterület övezetbe történő átsorolása, mivel a PVKH Földhivatali Főosztály - Dabasi Földhivatali Osztály 3. alábbi 2026. június 18-én kelt határozatában (Ügyiratszám: 13.423-3/2026.; Ügyintéző: Sallai Annamária) engedélyezte a termőföld végleges más célú hasznosítását kavicsbánya üzem bővítése céljára.

Továbbá a mezőgazdasági terület különleges beépítésre nem szánt területbe történő módosítása okán – a magasabb szintű jogszabályi előírások értelmében – kompenzációs erdőterületet szükséges kijelölni.

Azaz a tervezett módosítások a Településszerkezeti terv, valamint a Helyi Építési Szabályzat mellékletét képező Szabályozási Terv módosítását igénylik.

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 terveknél, illetve helyi építési szabályzatnál a várható környezeti hatás jelentősége esetileg határozható meg.

Ennek megfelelően tárgyi tervvel kapcsolatban Bugyi Nagyközség Önkormányzata kikérte az 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. A beérkező válaszok alapján megállapítható, hogy a véleményező szervek a környezeti értékelés elkészítését nem tartották szükségesnek.**

Fenti egyeztetést a Képviselő-testület határozatában zárja majd le azzal, hogy mivel az államigazgatási szervek nem tartották szükségesnek, ezért a 2/2005.(I.11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálatot nem készíttetni el jelen tervmódosításhoz.

2. 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 a jelen tervmódosítás Partnerségi-lakossági egyeztetését az országos jogszabályok értelmében folytatja le az alábbiak szerint:

▪ **2/1. E-TÉR** (egyeztetési idő: E-TÉR által biztosított 10 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.

▪ **2/2. LAKOSSÁGI FÓRUM** (az E-TÉR szerinti Partnerségi egyeztetéssel párhuzamosan)

Másrészt 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.

1-2. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS, PARTNERSÉGI-LAKOSSÁGI EGYEZTETÉS LEZÁRÁSA

Bugyi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete fentiek szerinti környezeti értékeléssel, valamint partnerségi-lakossági egyeztetéssel kapcsolatos egyeztetéseket a lefolytatásuk után lezárja. Erről, valamint a tervmódosítás államigazgatási egyeztetésének záróvéleményezés szerinti folytatásáról Képviselő-testületi határozatot hoz.

3. ÁLLAMIGAZGATÁSI egyeztetés – E-TÉR

Jelen TRE módosítás a 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet **68.§ (1) b) bb)** alpontjának eljárási szabályai szerinti **egyszerűsített eljárás** szerint kerül lefolytatásra.

IV. A TERV TARTALMA

A jelen termódosítás egyeztetési **tervdokumentációjának** alátámasztó munkarészei (a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat) **tartalmára** előírt követelményeket a 419/2021. Korm.rend. 7. § (7) bekezdés b) pontjában rögzítettetek szerint a települési **önkormányzati főépítész határozta** meg.

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 tervekészítés 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

Helyi építési szabályzat és annak rajzi mellékletét képező Szabályozási tervi munkarészek módosítása

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

V. ALÁTÁMASZTÓ VIZSGÁLATOK, JAVASLATOK ÖSSZEFOGLALÁSA

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVMÓDOSÍTÁSI FELADAT:	TSZT mód. Má → Kb	TSZT-M/38
A 01175/38-01175/41 hrsz ingatlanok hatályos Má jelű általános mezőgazdasági területéről – az északról szomszédos bányaterületekkel azonos – Kb jelű különleges beépítésre nem szánt bányaterületre történő átsorolása	SZT mód Má → Kb-2	SZT-M/46
Feladat: A Bugyi külterületének nyugati, Délegyháza közigazgatási határa mentén található Délegyháza XXI. - homok, kavics, átmeneti törmelékes nyersanyagok védnevű kavicsbánya terület bővítéséhez a 01175/38-41 hrsz ingatlanok területének Kb jelű különleges beépítésre nem szánt bányaterületre történő átsorolása, mivel a PVKH Földhivatali Főosztály - Dabasi Földhivatali Osztály 3. alábbi 2026. június 18-én kelt határozatában (Ügyiratszám: 13.423-3/2026.; Ügyintéző: Sallai Annamária) engedélyezte a termőföld végleges más célú hasznosítását kavicsbánya üzem bővítése céljára.		

Tervezési terület lehatárolása, fekvése, településszerkezeti kapcsolatai:

A tervezési terület Bugyi külterületének nyugati, Délegyháza közigazgatási határa mentén található: a 01175/38-41 hrsz ingatlanok képezik. A tervezési terület nagysága: 7 ha 8025 m². A XXIV sz. csatorna mellett haladó út felől közelíthető meg.

A TERVEZÉSI TERÜLET ÉS KÖRNYEZETE



Tervezési terület meglévő területfelhasználása, beépítettsége:

A tervezési terület nagyüzemi mezőgazdasági területként hasznosított. A földhivatali nyilvántartás alapján a 01175/38-41 hrsz ingatlanok 3-as, 4-es és 5-ös minőségi osztályú szántó területek. Fontos kiemelni, hogy a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3. engedélyezte a termőföld végleges más célú hasznosítását bányauzem bővítés céljára (Ügyiratszám: 13.423-3/2026.).



A felhasználót a dokumentumhoz
rendelte:
Idomsoft Zrt.



PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: 13.423-3/2026.

Előzményi ügyiratszám:

Ügyintéző: Sallai Annamária

☎: 06 29 361 134, 06 29 362 380

Tárgy: termőföld végleges más célú
hasznosítás eljárás – engedély

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Ügyfél: BUSPED Szolgáltató és Kereskedelmi Kft. (kérelmező), Szőke Sándor (tulajdonos, földhasználó)

Érintett ingatlan: Bugyi 01175/38, 01175/39, 01175/40, 01175/41 hrsz

Az eljárás megindulásának napja: 2026. május 18.

Ügyintézési határidő: 60 nap

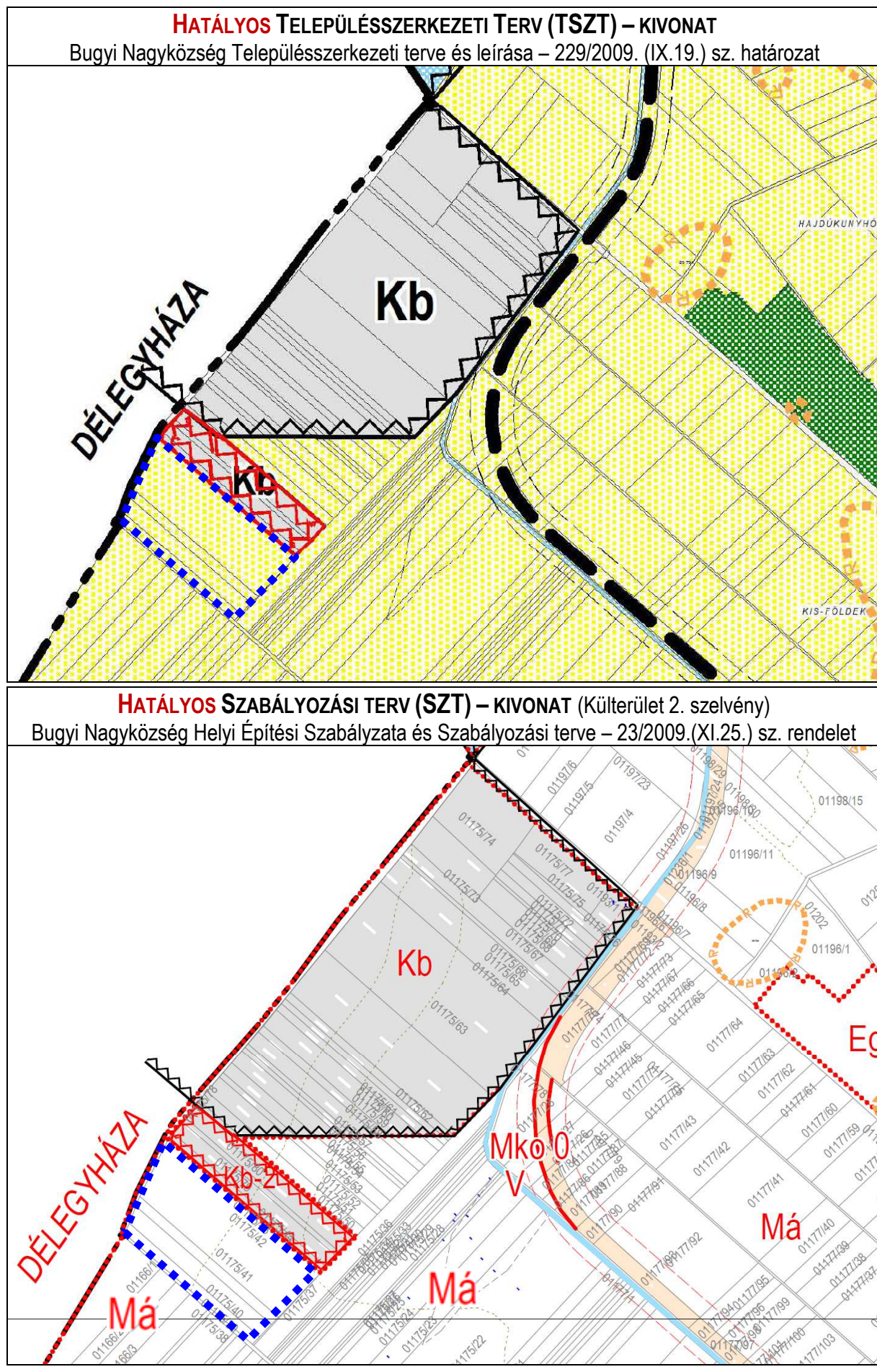
Határozat

A Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3. (a továbbiakban: Földhivatali Osztály) a – 2347 Bugyi, Arany János utca 28/B. székhelyű - BUSPED Szolgáltató és Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság (a továbbiakban: BUSPED Kft.) kérelmére – az alábbi táblázat szerint - a

település, hrsz	terület (ha, m ²)	művelési ág	minőségi osztály	kat. jöv. (Ak)
bugyi 01175/38 hrsz-ú	0,3968	szántó	3.	9,32
	0,3716	szántó	4.	6,13
földrészlet összesen:	0,7684			15,45
bugyi 01175/39 hrsz-ú	0,6387	szántó	3.	15,01
	0,6325	szántó	4.	10,44
földrészlet összesen:	1,2712			25,45
bugyi 01175/40 hrsz-ú	0,3878	szántó	3.	9,11
	0,3843	szántó	4.	6,34
földrészlet összesen:	0,7721			15,45
bugyi 01175/41 hrsz-ú	2,5225	szántó	3.	59,28
	2,4517	szántó	4.	40,45
	0,0166	szántó	5.	0,17
földrészlet összesen:	4,9908			99,90
mindösszesen:	7,8025			156,25

mindösszesen 7 ha 8025 m² nagyságú, 156,25 Ak értékű termőföld végleges más célú hasznosítását kavicsbánya üzem bővítése céljára

e n g e d é l y e z i .



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

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

Különleges terület (beépítésre nem szánt terület) - Bányaterület (Kb)

- 29. §** (1) Az övezetbe az SZT-2 jelű Külterületi szabályozási terven lehatárolt külszíni bányaterületek tartoznak. Bányászati tevékenység kizárólag ebben az övezetben és a Vízgazdálkodási területként szabályozott külszíni bányák övezetében (Vb) folytatható. (Új külszíni bányanyitás csak a Településszerkezeti Terv és a Külterületi Szabályozási Terv módosításával történhet.)
- (2) A közigazgatási területen bányaművelés kizárólag a vonatkozó jogszabályok előírásai szerint folytatható.
- (3) A Szabályozási terven Kb*-al jelölt övezetekben bányaművelés akkor kezdhető meg, ha:
- a Bugyi Nagyközséget elkerülő út I. szakaszának forgalomba helyezése megtörtént;
 - az ÚT 2-1.201 és ÚT 2-1.202 Útgyi Műszaki Előírás szerint megtervezett kiszállítási útvonal legalább az előírások szerinti (nem porozó) fagyvédő/javító réteggel ellátott földművel, vízelvezetéssel megépült,
 - a bányavállalkozó a bánya térségét is magába foglaló környezetvédelmi hatástanulmányt elkészítette és azt az illetékes hatóság elfogadta;
 - a bányavállalkozó rendelkezik a földterület tulajdonosának írásos hozzájárulásával.
- (4) A Szabályozási terven Kb** jelölt övezetben a bányaművelés akkor kezdhető meg, ha a (3) bekezdés b) - d) pontjai teljesülnek.
- (5)
- (6)
- (7)
- (8) Az övezetben csak a bányaműveléshez kapcsolódó létesítmények helyezhetők el, max. 2 %-os beépítettséggel.
- (9) A bányaművelés felhagyását követően az övezet területén a horgászathoz, a vízi sportoláshoz, a szabadidő eltöltéséhez szükséges műtárgyak (horgászállás, kikötőhely, stég, pihenőhely, játszóhely, sétaút, tornapálya, esőbeálló, stb.) létesíthetők a szerkezeti terv és szabályozási terv módosítása nélkül.
- (10) **Kb-2 és Kb*-2 övezeti jelű Különleges beépítésre nem szánt – bányaterület övezetben a bányaterület rekultivációs rendezéséhez inert hulladék felhasználható, valamint a rekultiváció idejére az inert hulladék kezeléséhez szükséges építmények elhelyezhetők.**
- (11) **11 Kb-2, Kb*-2 övezeti jelű Különleges beépítésre nem szánt – bányaterület övezetben a szennyvízhálózatra még rá nem csatlakozott ingatlanok esetében a szennyvízcsatornahálózat kiépültségig közműpótló berendezések közül csak zárt szennyvíz tározó alakítható ki.**
- (12) **Régészeti lelőhellyel érintett területek esetén be kell tartani az örökségvédelemre és bányászatra vonatkozó jogszabályokat.**
- (13) Kb-3 jelű Különleges beépítésre nem szánt terület – bányaterület övezetben a kavicsbányászat melléktermékeként keletkező homokot feldolgozó, a habarcs, mint építőipari alapanyag gyártáshoz tartozó üzemi rendeltetések épületei és építményei helyezhetők el az alábbiak szerint:
- üzemi épületek és raktárcsarnokok,
 - tárolásra szolgáló színek,
 - egyéb tárolásra szolgáló, illetve szociális helyiségeket tartalmazó, valamint iroda rendeltetés elhelyezésére szolgáló épületek, illetve az e rendeltetéseket tartalmazó konténerek.
- (14) A Kb-3 övezet előírásai az alábbiak:
- a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 10 %,
 - a kialakítható legkisebb telekterület mértéke: 18 000 m²,
 - az épületek legnagyobb építménymagassága csarnok és üzemi épület esetében legfeljebb 12 m, illetve az üzemi technológiához tartozó toronyépítmény, toronyépület építménymagassága, valamint annak legmagasabb pontja legfeljebb 40 m,
 - az épületek, építmények a telekhatároktól 5-5 m távolságra helyezhetők el, kivéve közműbecsatlakozási műtárgyak, közműpótló műtárgyak, hulladéktartály tároló, zászlótartó oszlop.
- (15) Az övezetben az építés közművesítési feltételei:
- zárt szennyvíztároló kialakítása,
 - a vízellátás közüzemi vagy egyedi megoldása,
 - az elektromos energia biztosítása,
 - csapadékvíz az övezet környezetében fekvő tóba nem vezethető be, a csapadékvíz a telken belül el kell szikkasztani.

A tervezési terület a **hatályos településrendezési eszközök** szerint **Má jelű általános mezőgazdasági terület területfelhasználásba és övezetbe** sorolt.

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

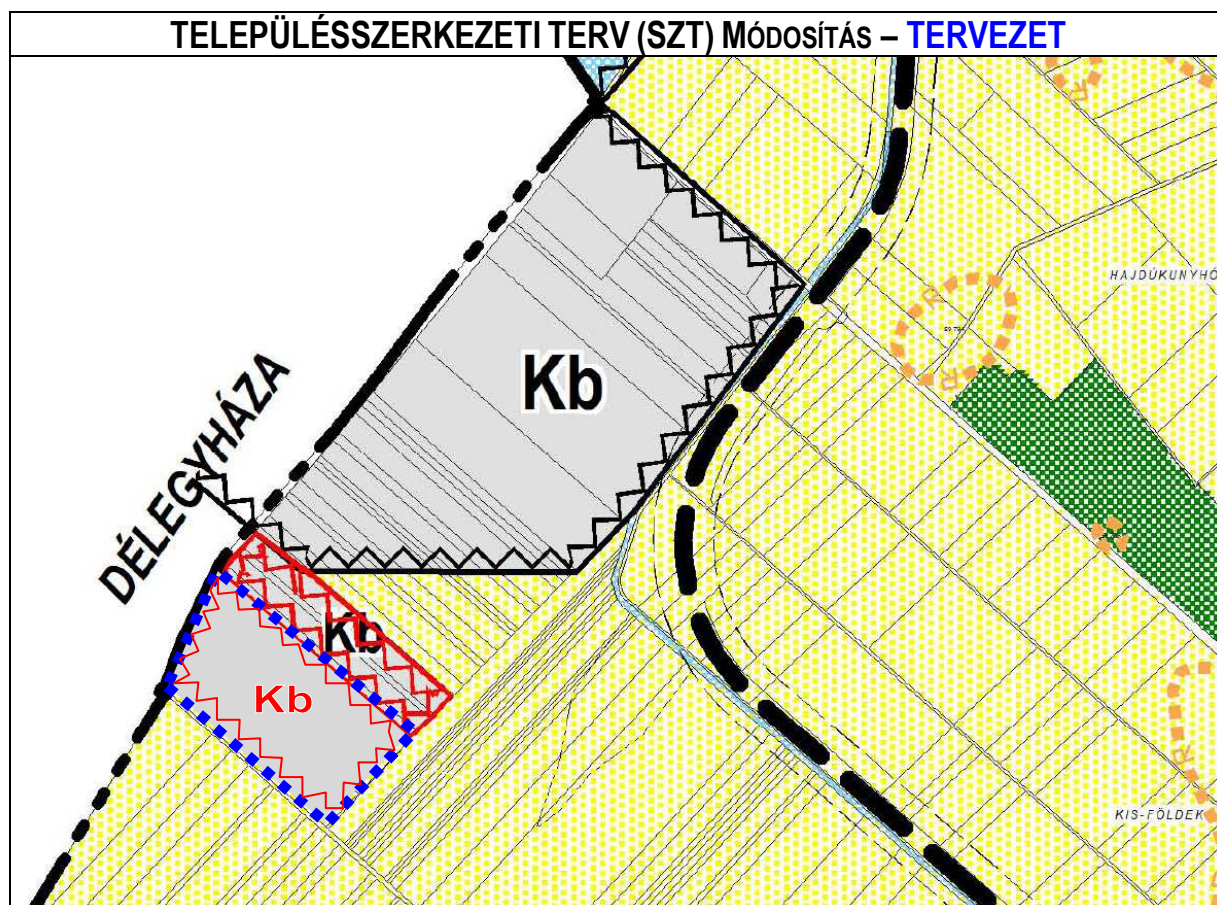
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVMÓDOSÍTÁSI JAVASLAT:

Bugyi külterületének nyugati, Délegyháza közigazgatási határa mentén található Délegyháza XXI. - homok, kavics, átmeneti törmelékes nyersanyagok védnevű kavicsbánya terület bővítését kezdeményezte a BUSPED Kft. a 01175/38-41 hrsz ingatlanokra vonatkozóan. 2026 júniusában a földhivatal a termőföld más célú végleges hasznosítási engedélyt adott.

A tervezett módosítás során a 7,8 ha kiterjedésű 01175/38-01175/41 hrsz ingatlanok hatályos településrendezési eszközök szerint **Má jelű általános mezőgazdasági terület területfelhasználásba és övezetbe sorolt területe** – az északról szomszédos bányaterületekkel azonos – **Kb jelű különleges beépítésre nem szánt bányaterület területfelhasználásba és Kb-2 jelű különleges beépítésre nem szánt bányaterület övezetbe** kerülnek átsorolásra.

Továbbá a mezőgazdasági terület különleges beépítésre nem szánt területbe történő módosítása okán – a magasabb szintű jogszabályi előírások értelmében – kompenzációs erdőterületet szükséges kijelölni.

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



Jelen tervmódosítás során **új beépítésre NEM szánt terület kerül kijelölésre**, amely során a magyar építészeiről szóló 2023. évi C törvény alábbi 7. § (2) bekezdés az alábbi előírást tartalmazza:

(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.**"

A tervmódosítás során a 01175/38-41 hrsz ingatlanok 7 ha 8025 m² terület nagyságú területe kerül új beépítésre NEM szánt területként kijelölésre, tehát a fenti előírásnak való megfelelés miatt összesen min. 78.025 m² terület nagyságú „kompenzációs” csereerdő terület kijelölés szükséges.

Jelen tervmódosítás során kompenzációs erdőterületként olyan Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott erdőterület kerül kijelölésre, amely a hatályos Településrendezési Eszközökben Má jelű általános mezőgazdasági terület területfelhasználásba és övezetbe sorolt, valamint a meglévő állapot alapján is erdősült terület.

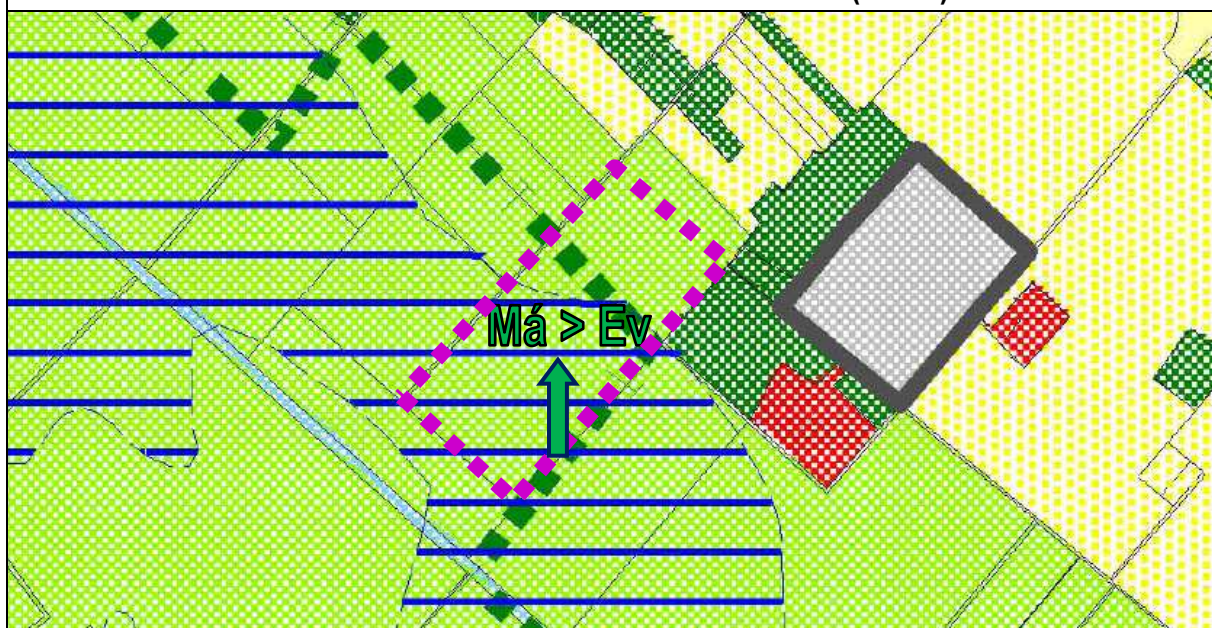
A következő oldalon  **zöld nyíllal jelölt** 77/B és 77/C erdőrészlétként nyilvántartott 048/23 hrsz ingatlan 9,14 ha területnagyságú területéből min. 78.025 m² területnagyságú területrészének Ev jelű védelmi célú erdőterület területfelhasználásba és övezetbe történő átsorolásával teljesül az új beépítésre nem szánt terület kijelöléssel összefüggésben szükséges erdőkompenzáció, valamint a BIA érték egyenleg szinten tartása is. Az adattári erdő területéből fennmaradó területrész egy későbbi TRE módosítás során erdőkompenzációs területként kijelölhető.

helyrajzi szám	Módosítással érintett terület nagysága		Meglévő terület-felhasználás	szorzó	BAÉ	Tervezett terület-felhasználás	szorzó	BAÉ
	m ²	ha						
01175/38-41	78 025	7,803	Má	3,7	28,869	Kb-b	0,2	1,561
048/23	80 000	8,000	Má	3,7	29,600	E	9	72,000
Összesen:					58,469			73,561
Változás:	-58,469 + 73,561 = 15,091							

ERDŐ KOMPENZÁCIÓS TERÜLET

– a hatályos TSZT-ben nem ábrázolt adattári erdő –

BUGYI **HATÁLYOS** TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV (TSZT) – KIVONAT



ERDŐTÉRKÉP – KIVONAT



VI. 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. szegyenkö),	▪ 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 részterületein sem helyi, sem országos épített örökség, sem régészeti lelőhely vagy örökség nem található.

A tervezett módosítások Örökségvédelmi szempontból semlegesnek tekinthetők.

Budapest, 2026. július 30.

Horváth Adrienne
vezető településtervező
városépítési és városgazdálkodási szakmérnök

TERVIRATOK

1. melléklet – Önkormányzat Képviselő-testületének 129/2026.(VII.09.) számú képviselő-testületi határozata a 01175/38-01175/41 hrsz ingatlanokra vonatkozóan az Má jelű általános mezőgazdasági területről Kb jelű különleges beépítésre nem szánt bányaterületre történő átsorolása érdekében



Bugyi Nagyközség Önkormányzata

2347 Bugyi, Beleznay tér 1.

Tel.: +36/29-547-502, KRID: 751277719

e-mail: hivatal@bugyi.hu; Internet: www.bugyi.hu

Ügyfélfogadás: hétfő: 8⁰⁰-12⁰⁰; szerda: 8⁰⁰-12⁰⁰, 13⁰⁰-15⁰⁰; péntek: 8⁰⁰-12⁰⁰

JEGYZŐKÖNYVI KIVONAT

Készült, a Bugyi Polgármesteri Hivatalban a helyi Önkormányzat Képviselő-testületének **2026. július 9-én** megtartott soros ülésen felvett jegyzőkönyvből.

Képviselőtestület tárggyal kapcsolatban az alábbi határozatot hozta 6 igen szavazattal:

129/2026.(VII.09.) számú képviselő-testületi határozat

- 1) Bugyi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy Bugyi Nagyközség településrendezési terv módosítására vonatkozó **01175/38, 01175/39, 01175/40, 01175/41 hrsz-ú** Má (általános mezőgazdasági övezet) terület

Különleges terület- Bányaterület (Kb) övezetbe történő átsorolását

támogatja.

- 2) Tervmódosítás elkészítésével kapcsolatosan felmerülő valamennyi költséget a vállalkozónak kell vállalnia.
- 3) Bugyi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza a Polgármestert, hogy a tervezésre kérjen ajánlatot és kösse meg a háromoldali megállapodást a kérelmező költségvállalása mellett.

Határidő: 30 nap

Felelős: Nagy András Gábor – polgármester

kmf.

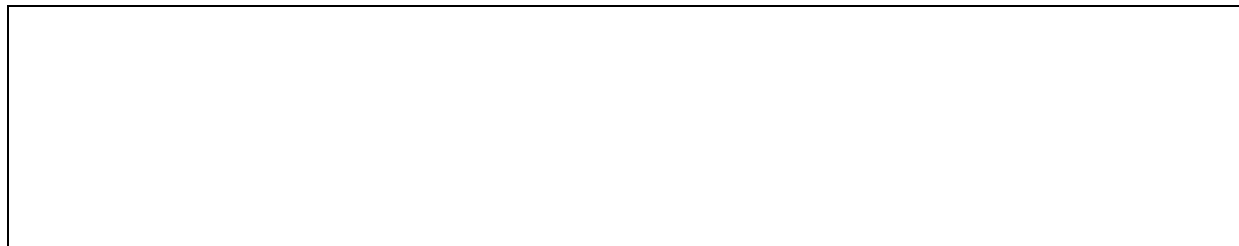
Nagy András Gábor
polgármester sk

dr. Szatmári Attila
jegyző sk

A kivonat hiteles!

Bugyi, 2026. július 10.





419/2021. KORM.R. 68.§ (1) B) BB) EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS – PARTNERSÉGI-LAKOSSÁGI EGYEZT.TERVDOK.

**BUGYI TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA
BUGYI KÜLTERÜLETÉNEK NYUGATI, DÉLEGYHÁZA KÖZIGAZGATÁSI
HATÁRA MENTÉN TALÁLHATÓ BÁNYATERÜLET BŐVÍTÉSE
ÉRDEKÉBEN A 01175/38-41 HRSZ INGATLANOKRA VONATKOZÓAN**



**HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS
SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA**

2026 AUGUSZTUS 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 építészetéről 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.) Kormányrendelet 68.§ (1) bekezdés b) pontjának bb) alpontja szerinti eljárásban szereplők 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 mellékletét képező, a HÉSz 1.§ (3) c) pontja szerinti SZT-2 jelű tervlap M= 1:5000 (külterület) 2. és 5. szelvényei a jelen rendelet 1-2. mellékletei szerint lehatárolt tervezési terület vonatkozásában módosulnak.

Záró Rendelkezők

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

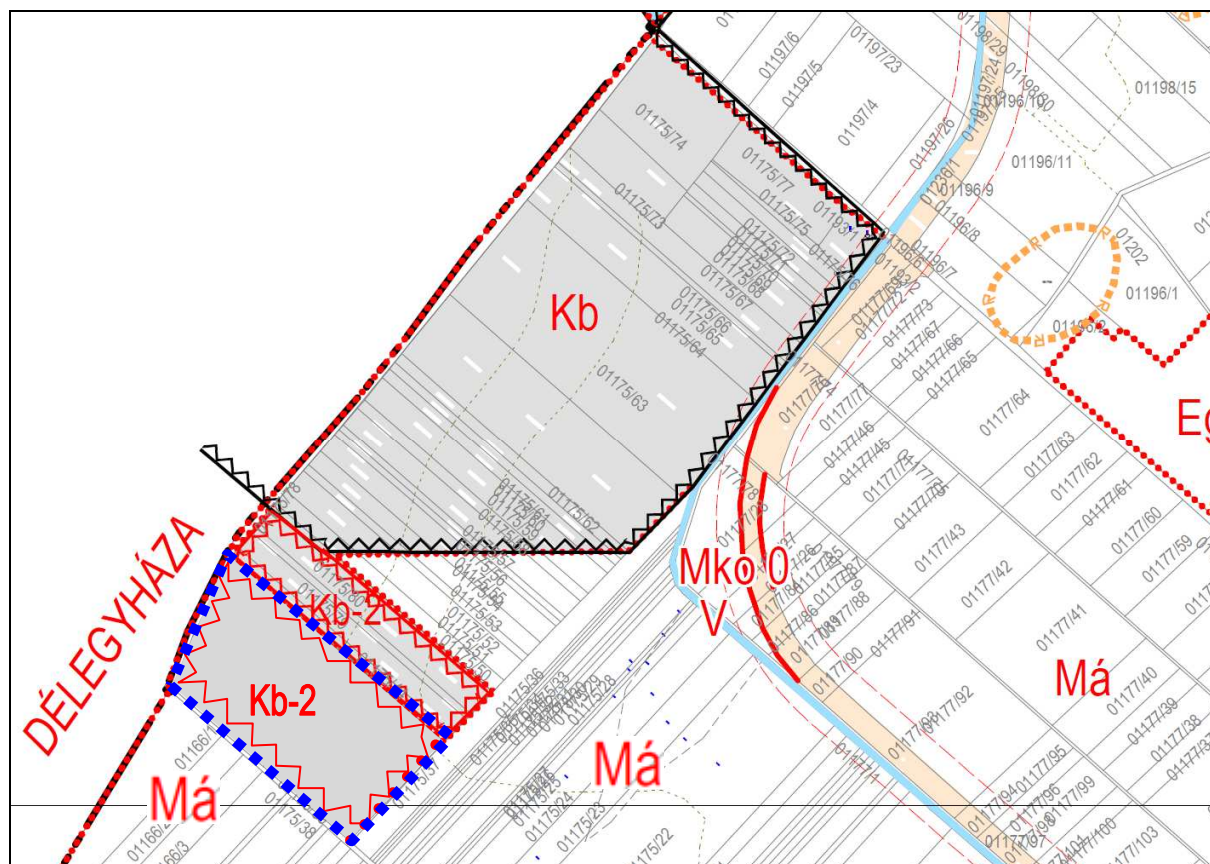
.....
Nagy András Gábor
polgármester

.....
Dr. Szatmári Attila
jegyző

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
HA TERVSTÚDIÓ KFT.

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

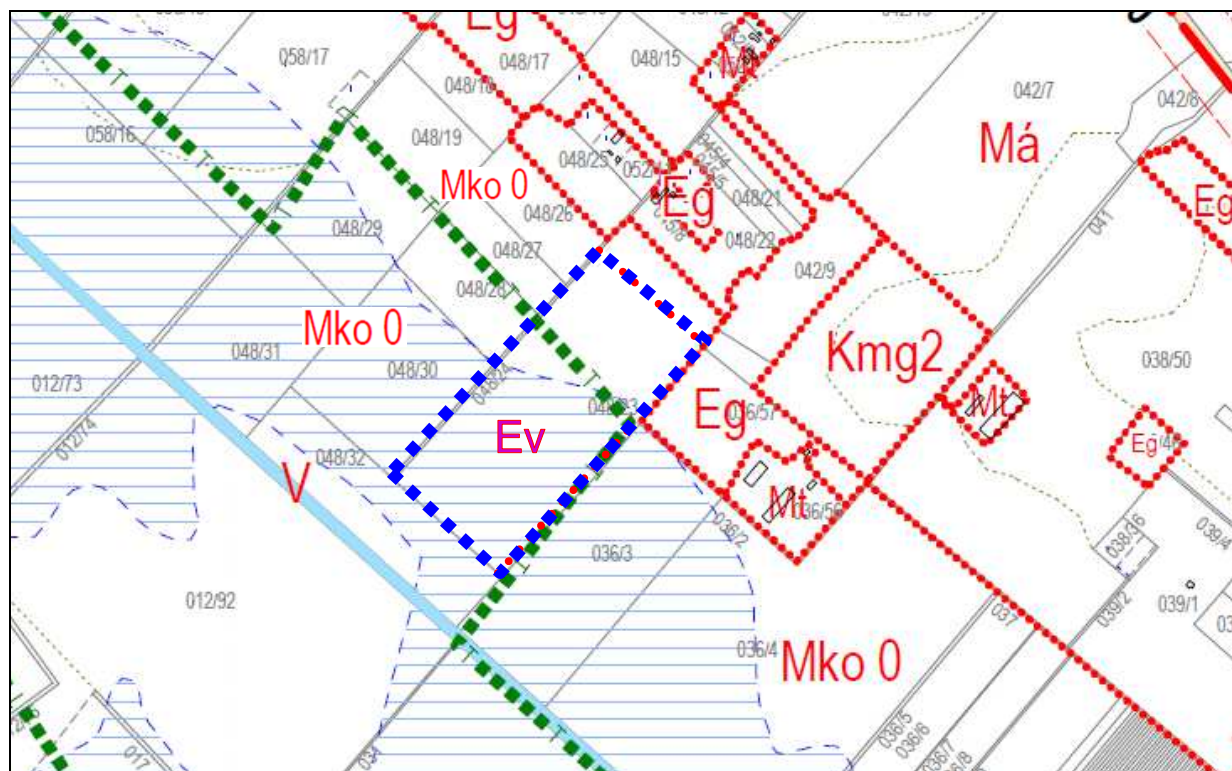
Bugyi Nagyközség Helyi Építési Szabályzata a tervezési terület vonatkozásában módosul.



■■■■■		tervezési terület	Készült az állami alapadatok felhasználásával.	
		HA TERVSTÚDIÓ Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft.		
		1116 Budapest Zsurló köz 5. ha@haterv.hu +36-30/236-3295		
		Munka megnevezése:		
		Bugyi Nagyközség Településrendezési Eszközeinek módosítása Bugyi külterületének nyugati, Délegyháza közigazgatási határa mentén található bányaterület bővítése érdekében a 01175/38-41 hrsz ingatlanokra vonatkozóan		
		Terv megnevezése:		
		Bugyi Szabályozási tervének módosítása a 01175/38-41 hrsz ingatlanokra vonatkozóan		
419/2021.Korm.rend. 68.§ (1) bekezdés b) pontjának bb) alpontja szerinti egyszerűsített eljárás partnerségi - lakossági egyeztetési tervdokumentáció				
2026 augusztus				
Horváth Adrienne vezető településtervező TT/1 13-1095				Tervszám: 304/2026
SZT-M/48				

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@haterv.hu +36-30/236-3295			
	Munka megnevezése: Bugyi Nagyközség Településrendezési Eszközeinek módosítása Bugyi külterületének nyugati, Délegyháza közigazgatási határa mentén található bányaterület bővítése érdekében a 01175/38-41 hrsz ingatlanokra vonatkozóan			
	Terv megnevezése: Bugyi Szabályozási tervének módosítása a 048/23 hrsz ingatlanra vonatkozóan			
419/2021.Korm.rend. 68.§ (1) bekezdés b) pontjának bb) alpontja szerinti egyszerűsített eljárás partnerségi - lakossági egyeztetési tervdokumentáció			2026 augusztus	
Horváth Adrienne vezető településtervező TT/1 13-1095			Tervszám: 304/2026	SZT-M/49