HA TERVSTÚDIÓ Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft.
1116 Budapest Zsurló köz 5. ha@haterv.hu +36-30/236-3295



419/2021. KORM.R. 68.§ EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS – PARTNERSÉGI-LAKOSSÁGI EGYEZT.TERVDOK.

# BUGYI NAGYKÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK 2026-2027. ÉVI MÓDOSÍTÁSA RÉSZTERÜLETEKRE




2026 NOVEMBER HÓ

# TERVEZŐI NÉVSOR

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

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

Tervszám: 314/2026

**419/2021.KORM.R. 68.§ EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS**

**PARTNERSÉGI-LAKOSSÁGI EGYEZTETÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ**

**2026 november 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.....12
V. ALÁTÁMASZTÓ VIZSGÁLATOK, JAVASLATOK ÖSSZEFOGLALÁSA .....13
VI. TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKNEK VALÓ MEGFELELÉS IGAZOLÁSA.....29
VII. ÖRÖKSÉGVÉDELEM .....39

**TERVIRATOK.....40**

**1. melléklet** – Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság véleménye a 048/23 hrsz ingatlanon tervezett kompenzációs erdőterület kijelölése kapcsán

## JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

### TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA.....37

#### JÓVÁHAGYANDÓ SZÖVEGES MUNKARÉSZEK

Bugyi Nagyközség Településszerkezeti tervének módosítása – Határozat-tervezet

#### 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 048/23hrsz ingatlanra vonatkozóan |

### HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA .....42

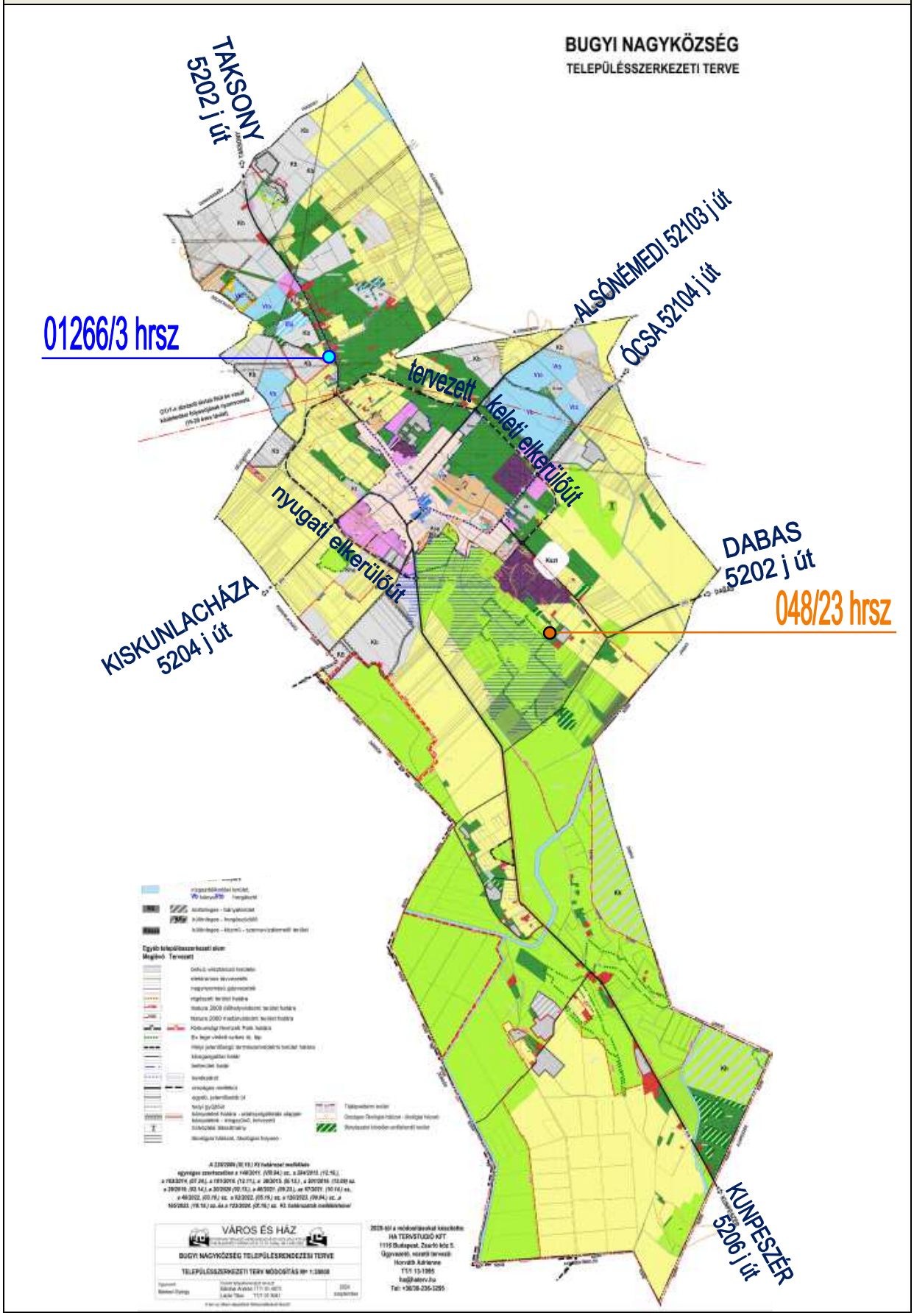
#### JÓVÁHAGYANDÓ SZÖVEGES MUNKARÉSZEK

Bugyi Nagyközség Helyi Építési Szabályzatának módosítása – Rendelet-tervezet

#### 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 048/23 hrsz ingatlanra vonatkozóan |

## ÁTNÉZETI TÉRKÉP – BUGYI HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV



# I. BEVEZETÉS

ELŐZMÉNYEK:
Bugyi Nagyközség Önkormányzata 2026. júniusában Bugyi Településrendezési Eszközeinek módosítása a 01266/3 hrsz (Mt) tanyásterület és erdőterület déli részének Kbmajor különleges beépítésre nem szánt major övezetbe történő átsorolása című tervhez kapcsolódóan megkereste az érdekelt szerveket az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet szerint a környezeti értékelés készítésének szükségessége eldöntése érdekében. A véleményt küldő szervek a környezeti értékelés elkészíttetését nem tartották szükségesnek a tervmódosításhoz.

Az egyeztetési tervdokumentáció partnerségi-lakossági- és államigazgatási véleményezése 2026. július közepén került lefolytatásra. (HA Tervstúdió Kft. - Tervszám: 301/2026).

Az egyeztetési tervdokumentációra vonatkozóan beérkezett véleményekkel kapcsolatban azonban a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóságával külön egyezetetés vált szükségessé, mivel a DINPI kifogást emelt az erdőkompenzációnak a 0181 hrsz területen történő kijelölésével kapcsolatban.
A szükséges erdőkompenzáció kijelölésének új területét a DINPI elfogadta, és így a tervezett erdő a 0181 hrsz helyett a 048/23 hrsz ingatlan területének északi részén valósulhat meg. Az erdőkijelölés fő szempontja az volt, hogy a 048/23 hrsz ingatlan az Országos Erdőállomány Adattárban erdőterületként, valamint az erdészeti nyilvántartás alapján erdősítési kötelezettség alá vont területként jelölt, a földhivatali nyilvántartás szerint is erdő és a meglévő állapotában is erdősült terület. Ennek ellenére Bugyi Településszerkezeti terve nem beépíthető korlátozott mezőgazdasági területként, a Szabályozási terve Mko nem beépíthető korlátozott mezőgazdasági terület övezetként tartalmazza. Mindezek alapján a területnek a további tervezett erdőként történő kijelölése nem jelent akadályt a terület további használatában sem.

Mivel a tervmódosításhoz szükséges tervezett kompenzációs erdőterületnek új helyen – a 0181 hrsz helyett a 048/23 hrsz ingatlan területének északi részén - történő kijelölésével kapcsolatban a többi egyeztető szerv nem került tájékoztatásra, ezért a „Bugyi Településrendezési Eszközeinek módosítása a 01266/3 hrsz (Mt) tanyásterület és erdőterület déli részének Kbmajor különleges beépítésre nem szánt major övezetbe történő átsorolása” című tervmódosítás partnerségi- és államigazgatási egyeztetésének szakaszában beérkezett vélemények figyelembevételével elkészült és az E-TÉR egyeztető felületen megküldött véglegesített zárótervdokumentációjára **Pest Megye Állami Főépítésze 2026.11.04-én ún. elutasító záróvéleményt** (Ügyiratszám: PE/AF/00344-8/2026.) adott a kompenzációs erdőterület helyszínének tervezés fázisában történt módosítása miatt. **Valamint az egyeztetési eljárás újbóli lefolytatást kérte a 048/23 hrsz új erdőterülettel.**

**A fentiek okán Bugyi Nagyközség Önkormányzata újra megkezdte** a 01266/3 hrsz ún. Csizmadi Kertészet északi határán fekvő mezőgazdasági és erdőterületet, valamint a 048/23 hrsz ingatlan északi részére tervezett kompenzációs erdőterületet érintően **a tervmódosítást Bugyi Nagyközség Településrendezési Eszközeinek módosítása 2026-2027. évi módosítása részterületekre címmel.** (HA Tervstúdió Kft. - ÚJ TERVSZÁM: 314/2026).

**Fontos megjegyezni, hogy az előző tervmódosításhoz képest jelen tervmódosítás során csak a tervezett kompenzációs erdőterület helyszíne módosul (a 0181 hrsz helyett a 048/23 hrsz ingatlan területének északi részére), amely azonban, mint a területet, mind a tervezett védelmi erdő övezeti besorolást érintően a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóságával egyeztetésre került.**

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. § szerinti ún. **egyszerűsített eljárásban folytatja le, amely keretében az erdőterületi érintettség miatt mind a 01266/3 hrsz, mind a 048/23 hrsz ingatlan kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja.**

Bugyi Nagyközség Településrendezési Eszközeinek 2026-2027. évi módosítása részterületekre című tervet a HA Tervstúdió Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft. készítette (Tervszám: 314/2026) az Önkormányzat megbízásából a tervezési terület tulajdonosának költségviselésében.

Bugyi Nagyközség hatályos településrendezési eszközei az alábbiak szerint kerültek jóváhagyásra:

- Bugyi Nagyközség Településfejlesztési Koncepció /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 és mezőgazdasági területet, amelyek területe különleges beépítésre nem szánt területre kerülnek átsorolásra, így a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.) 7.§ (2) bekezdés előírása értelmében az átsorolásra kerülő erdő pótlása szükséges. | ✓ | – | ✓ |

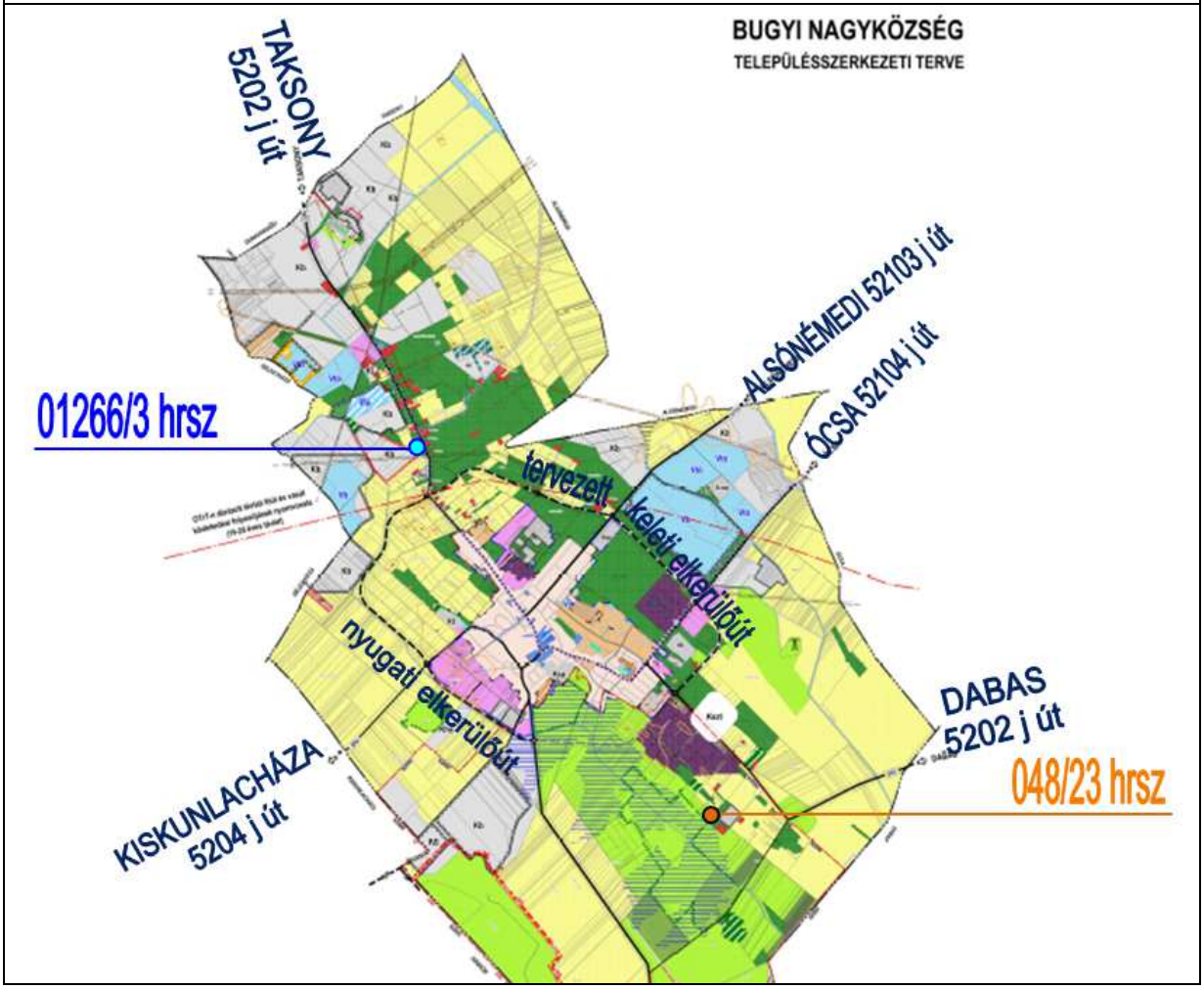
## TERVEZÉSI TERÜLET:

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 Bugyi közigazgatási területén fekvő külterületi mezőgazdasági 048/23 hrsz ingatlan északi, 77/B erdőrészletbe tartozó 11.418 m$^2$ területnagyságú területrészének erdőterületként történő kijelölésével.

**A TERÜLETEK ELHELYEZKEDÉSE**



## MÓDOSÍTÁS CÉLJA

A hatályos Településrendezési Eszközök szerint a tervezési területet képező 01266/3 hrsz ingatlan területe több övezetbe sorolt. Az ingatlan jellemzően (déli és délnyugati) része az ún. 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 településrendezési terv szerint a terület északnyugati része általános mezőgazdasági terület, északkeleti tanyás mezőgazdasági és keleti része erdőterület.

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 erdőrészletként nyilvántartott.

A területbővítését 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 területrészére 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 a lakóépület bővítését követően továbbra is mezőgazdasági marad, a hatályos tervek szerinti.**

**A hatályos rendezési tervi „Tanyás telkek területe" területfelhasználási és Mt jelű „tanyás telkek területe mezőgazdasági övezet" besorolásnak a módosítása az országos, a tanyára vonatkozó jogszabályra tekintettel is indokolt, és elmondható az is, hogy az új besorolás a jelenlegi jogszabályi környezetben egzaktabb szabályozási jelent majd!**

Mivel a tervezett módosítás erdőterületet érint, valamint az (Mt) tanya mezőgazdasági terület különleges beépítésre nem szánt területi átsorolása miatt A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.) 7.§ (2) bekezdés előírása értelmében az átsorolásra kerülő erdő pótlása szükséges. Jelen tervmódosítás során különleges beépítésre nem szánt terület kijelölés okán megszűnő erdőterület és (Mt) tanya mezőgazdasági terület kompenzációjaként legalább azzal azonos területnagyságú és legalább azzal megegyező biológiai aktivitás értékű kompenzációs erdőterület kijelölése szükséges, amely teljesíthető a Bugyi közigazgatási területén fekvő külterületi mezőgazdasági 048/23 hrsz ingatlan északi, 77/B erdőrészletbe tartozó 11.418 $m^2$ területnagyságú területrészének erdőterületként történő kijelölésével.

## TERVEZÉSI FELADAT:

A területre hatályos Mt jelű „tanyás telkek területe mezőgazdasági övezet” 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 m$^2$. Az erdőterületből kb. 4260 m$^2$ kerül átsorolásra, így az új Kbmajor jelű övezet területe ezzel kb. 7564 m$^2$ 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 m$^2$ területnagyságú része és
  - a vele délről szomszédos **Tanyás telkek területe területfelhasználásba** sorolt 3304 m$^2$ 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 m$^2$ területnagyságú része és
  - a vele délről szomszédos **Mt jelű tanyás telkek területe mezőgazdasági övezetbe** sorolt 3304 m$^2$ 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 és (Mt) tanya mezőgazdasági terület kompenzációjaként** legalább azzal azonos területnagyságú és legalább azzal megegyező biológiai aktivitás értékű kompenzációs erdőterület kijelölése szükséges, amely **a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatósággal történt egyeztetés alapján teljesíthető** a Bugyi közigazgatási területén, az ún. Borzaspuszta mezőgazdasági telephelytől nyugatra fekvő külterületi mezőgazdasági 048/23 hrsz ingatlan északi, 77/B erdőrészletbe tartozó 11.418 m$^2$ területnagyságú területrészének erdőterületként történő kijelölésével.

Jelen tervmódosítás során **a 048/23 hrsz terület északi** 77/B erdőrészletbe tartozó **11.418 m$^2$ területnagyságú területrésze** a hatályos településrendezési eszközök szerinti meghatározott **korlátozott használatú mezőgazdasági terület területfelhasználásból és Mko-0 jelű korlátozott használatú mezőgazdasági terület övezetből Ev jelű védelmi erdőterület területfelhasználásba és Ev-2 jelű védelmi erdőterület övezeti besorolásba kerül átsorolásra.**

# 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 e Korm. rendelet **3. számú mellékletében meghatározott környezet védelméért felelős szervek véleményét kérte 2026 november közepén a várható környezeti hatás jelentőségének meghatározásáról, illetve a környezeti vizsgálat elkészítésének szükségességéről. A jelen módosítás keretében a környezeti értékelés készítése szakmai szempontból nem szükséges.**

A beérkező válaszok alapján hozza majd meg a Képviselő-testület a határozatát a 2/2005.(I.11.) Korm. rendelet szerint arról, hogy környezeti vizsgálatot nem szükséges készíttetni jelen tervmódosításhoz.

**Fontos kiemelni, hogy az előző 2026. júniusában lefolytatott megkeresés során a véleményt küldő szervek a környezeti értékelés elkészítését nem tartották szükségesnek.**

## 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.§** eljárási szabályai szerinti **egyszerűsített eljárás** szerint kerül lefolytatásra.

# IV. A TERV TARTALMA

A jelen tervmódosítás 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, amelyet a Képviselő-testület ún. együttes határozatával fogadott el.

A szakági munkarészek tekintetében jelen tervmódosítás az államigazgatási szervek feladatait nem érintő módosításnak tekinthető, ennek okán jelen tervmódosítás 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 TERV MÓDOSÍTÁSI FELADAT:**<br>Bugyi Alsóvány nevű külterületi részén elhelyezkedő 01266/3 hrsz ingatlannak 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 területrészre egy újonnan, csak erre a területre meghatározott Kbmajor jelű különleges beépítésre NEM szánt major terület övezet kerül kijelölésre.<br>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 MÓD**<br>**TSZT-M/36**<br>**HÉSZ MÓD, SZT MÓD**<br>**SZT-M/44** |

**Tervezési feladat:**

A 01266/3 hrsz ingatlan a hatályos Településrendezési Eszközök szerint a 01266/3 hrsz ingatlan területe több övezetbe sorolt: a terület északnyugati része általános mezőgazdasági terület, északkeleti tanyás mezőgazdasági és keleti része erdőterület. 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 – 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 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 belterülettől 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.

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

**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

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 Csizmadi Kertészet bejárata a Taksony-Sári 5202 j útról nyílik.



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




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



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

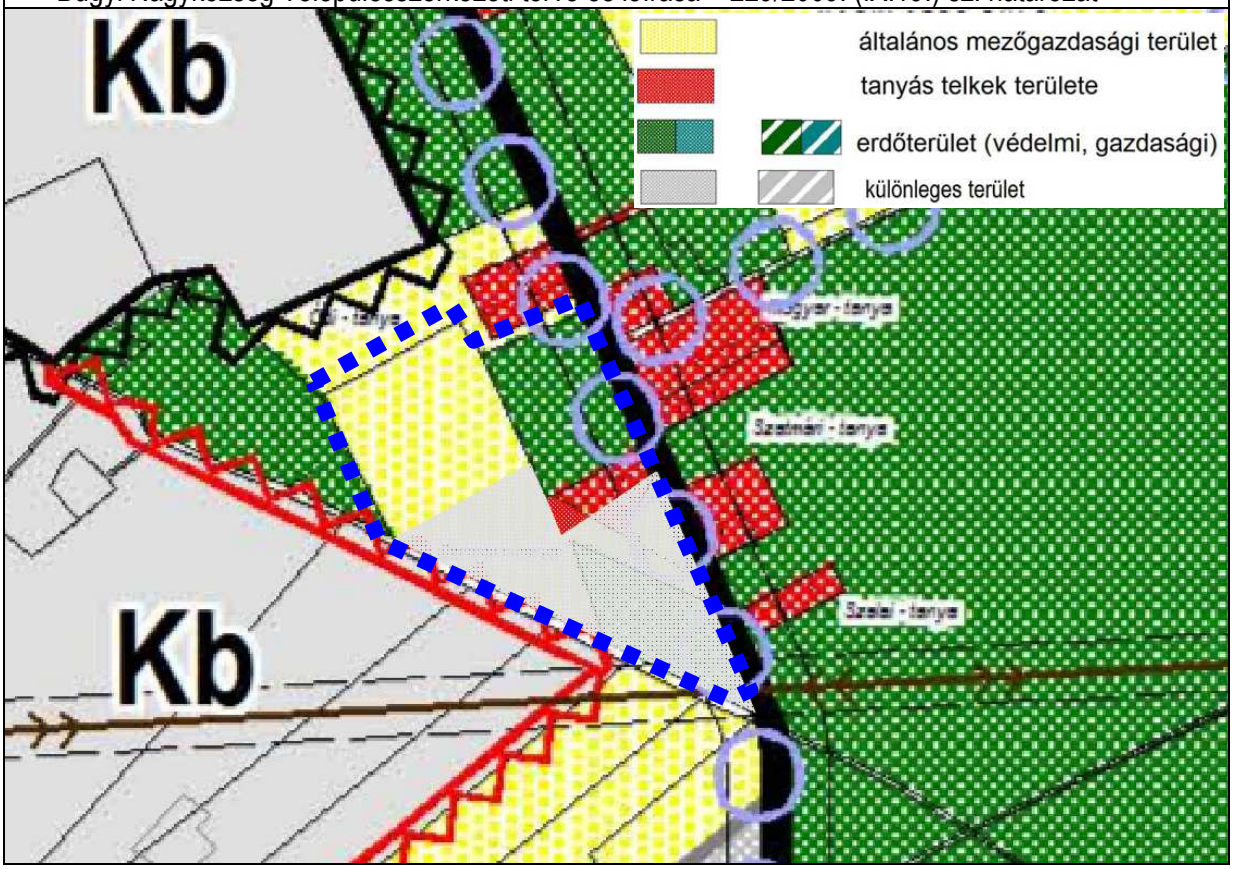
**ORSZÁGOS ERDŐÁLLOMÁNY ADATTÁR (erdőtérkép) – KIVONAT**




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

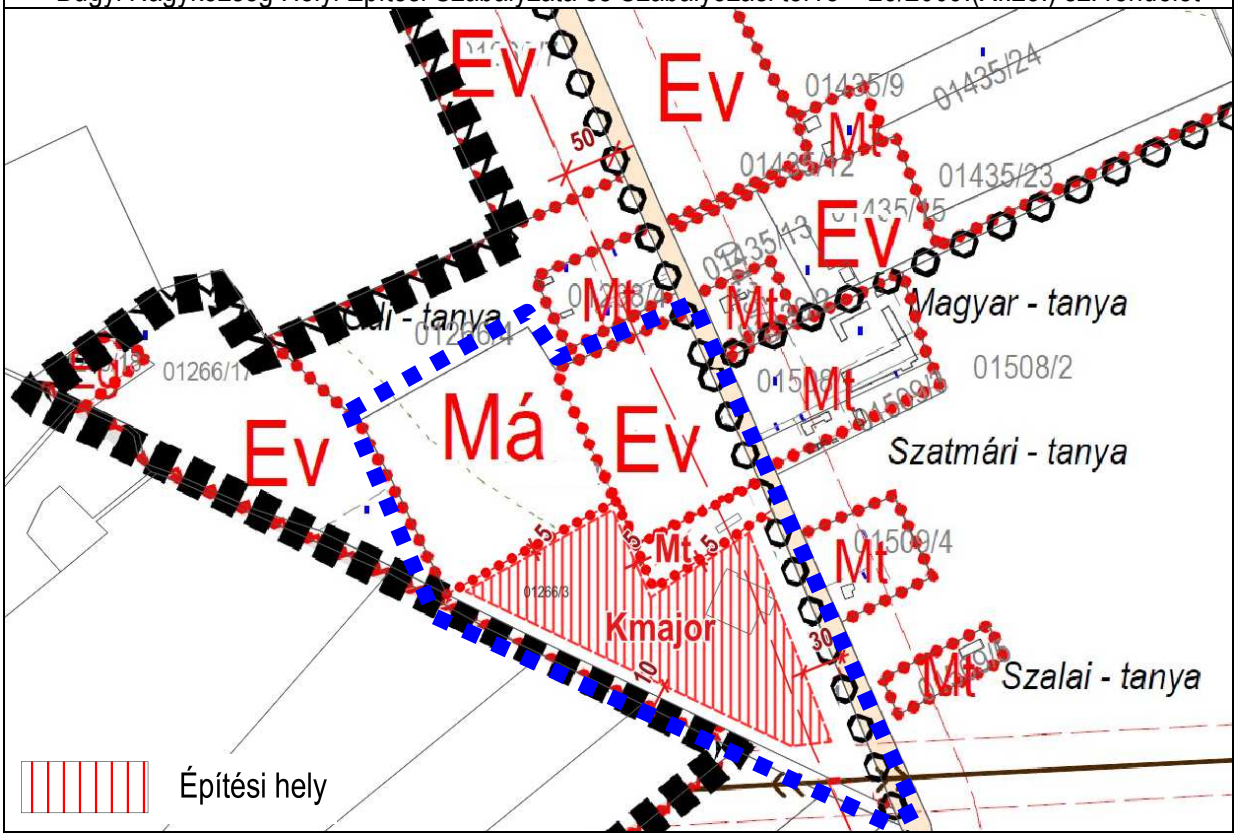
## HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV (TSZT) – KIVONAT

▪ 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 tervezési terület 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 területrészére 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 különleges beépítésre NEM szánt major terület lesz.**

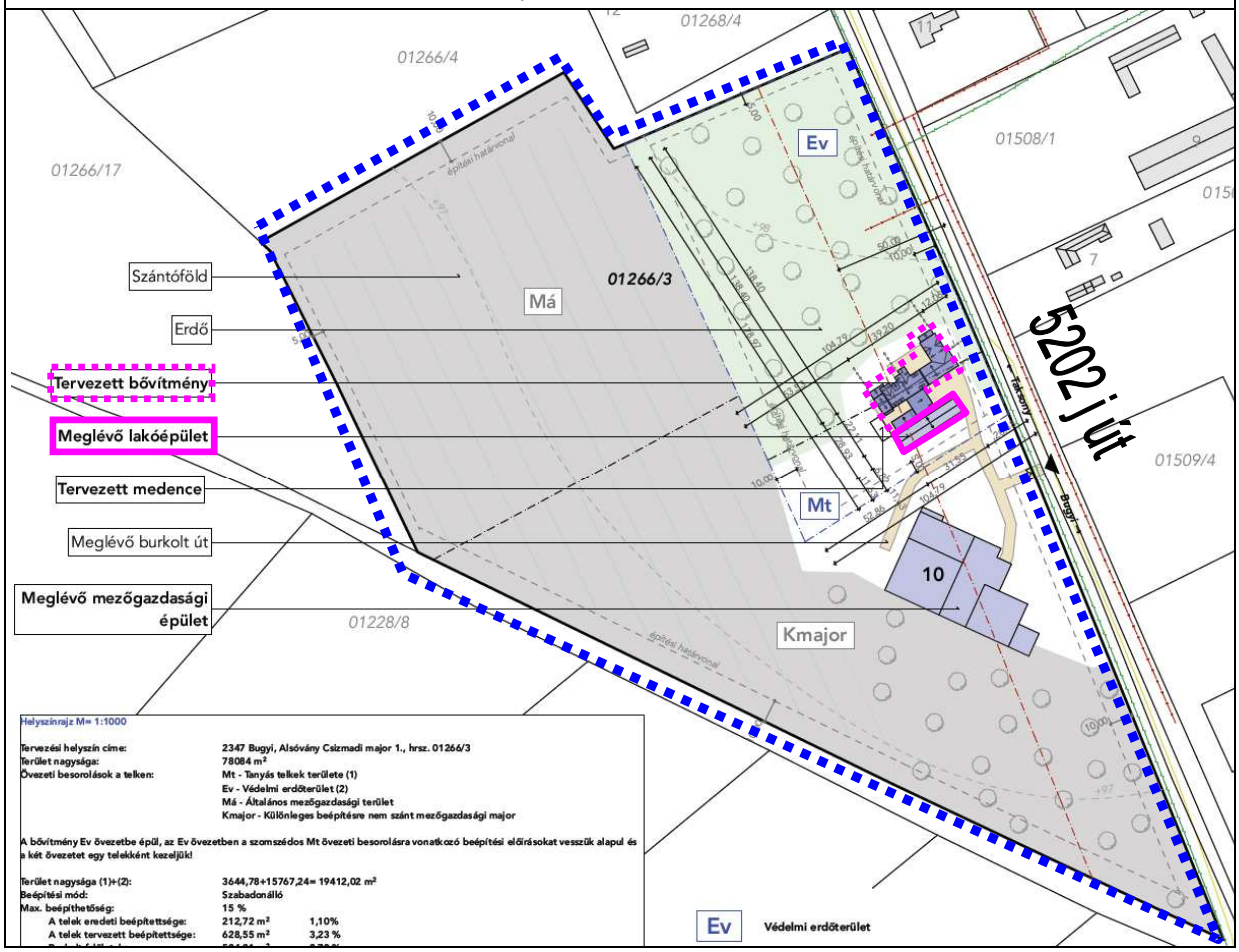
**Fontos kiemelni, hogy az érintett, módosításra kerülő terület területhasználata továbbra is mezőgazdasági marad a hatályos tervek szerinti.**

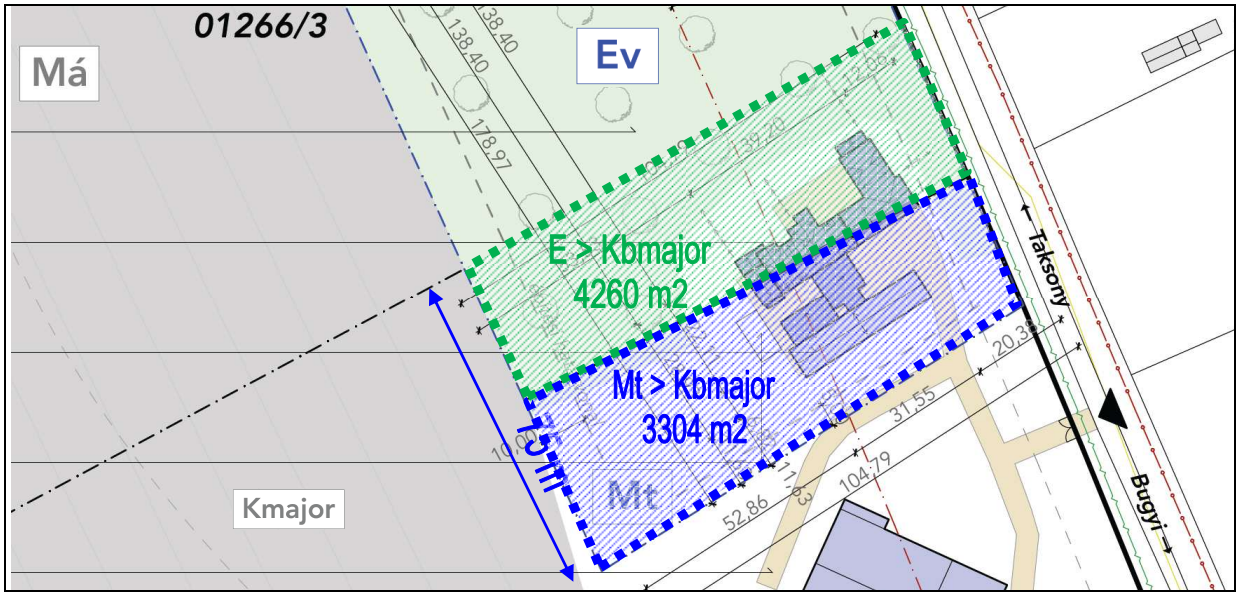
**A „Tanyás telkek területe" területfelhasználási és Mt jelű „tanyás telkek területe mezőgazdasági övezet" besorolás módosítása az országos, a tanyára vonatkozó jogszabály figyelembevétele érdekében indokolt!**

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 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 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.**

Továbbá az alábbi módosítások szükségesek a szakági szempontból:

Az előzőleg (2026. július közepén) lefolytatott, de jóváhagyásra nem került tervmódosítás államigazgatási egyeztetése során a tervdokumentáció kiegészítésre és megküldésre került **Magyar Közút Nonprofit Zrt. Pest Vármegyei Igazgatóság** részére annak érdekében, mert az érintett ingatlanra vonatkozóan a szabályozási terven kijelölésre került az ún. „épület/építmény elhelyezésére szolgáló terület”, amely a területen elhelyezhető épületek helyét szabályozza ki az 5202. jelű út tengelyétől számított 30 méteres védőtávolságának figyelembevételével, valamint a kerítés építésének az út tengelytől mért 30 m védőtávolságának előírása is rögzítésre került a véleményben.

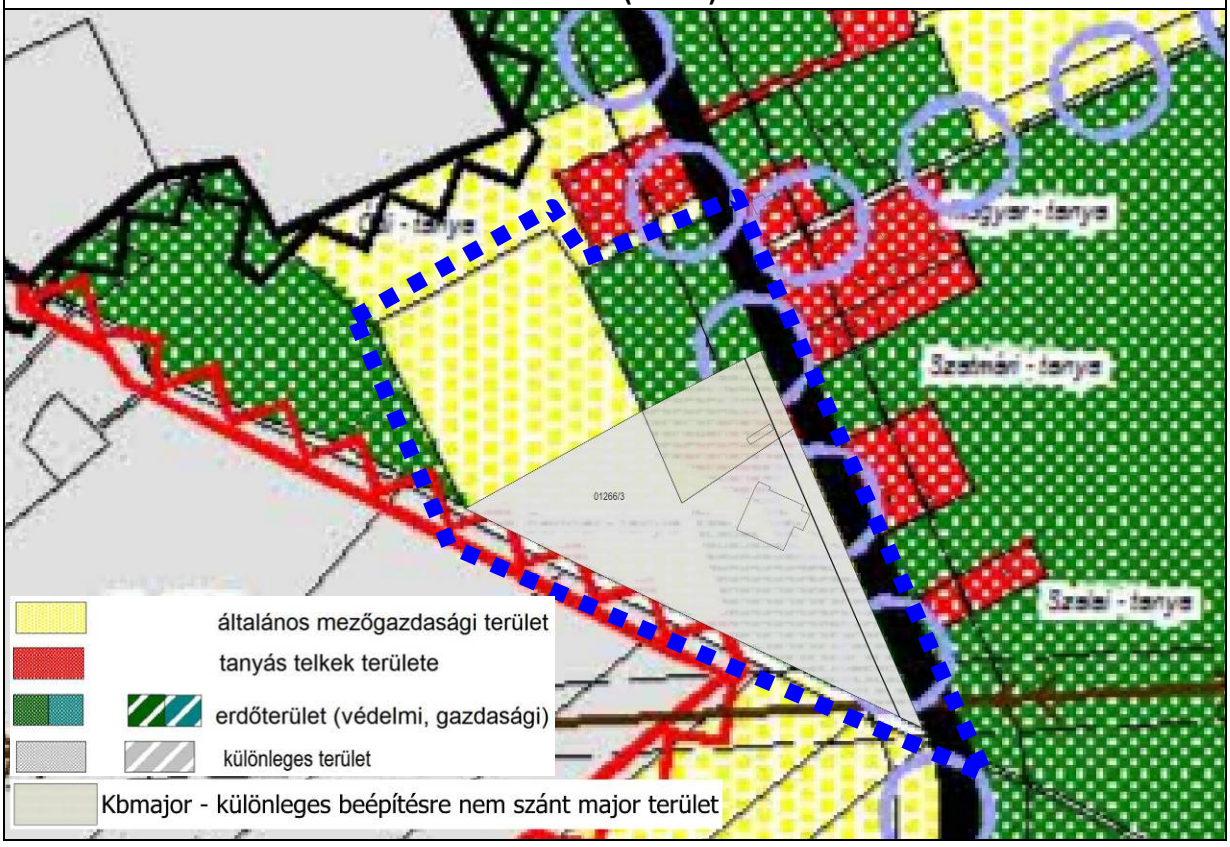
Erre azért is van szükség, mert a jelen módosítással érintett területtől délre fekvő ún. Csizmadi major (farm) Kmajor jelű Különleges beépítésre szánt – mezőgazdasági major építési övezet esetében az 5202 j. út védőtávolsága a korábbi, ugyanezt a telket érintő településrendezési tervmódosítás során is 30 m-ben került meghatározásra. Tekintettel arra, hogy jelen esetben is ugyanarról a 01266/3 hrsz telekről van szó, ennek a védőtávolságnak a folyamatos megtartására vonatkozó igény a tervezett Kbmajor területre történő módosítás esetén is fennáll. Így az építési hely ennek figyelembevételével kerül jelölésre a szabályozási terven „épület/építmény elhelyezésére szolgáló terület”-ként.

Az államigazgatási egyeztetése során a **Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság** (Ügyiratszám: 020305-0008/2026) keletkező szennyvízzel kapcsolatban adott HÉSz előírási javaslata is beépítésre került az új Kbmajor jelű különleges beépítésre nem szánt major terület övezet előírásai közé.

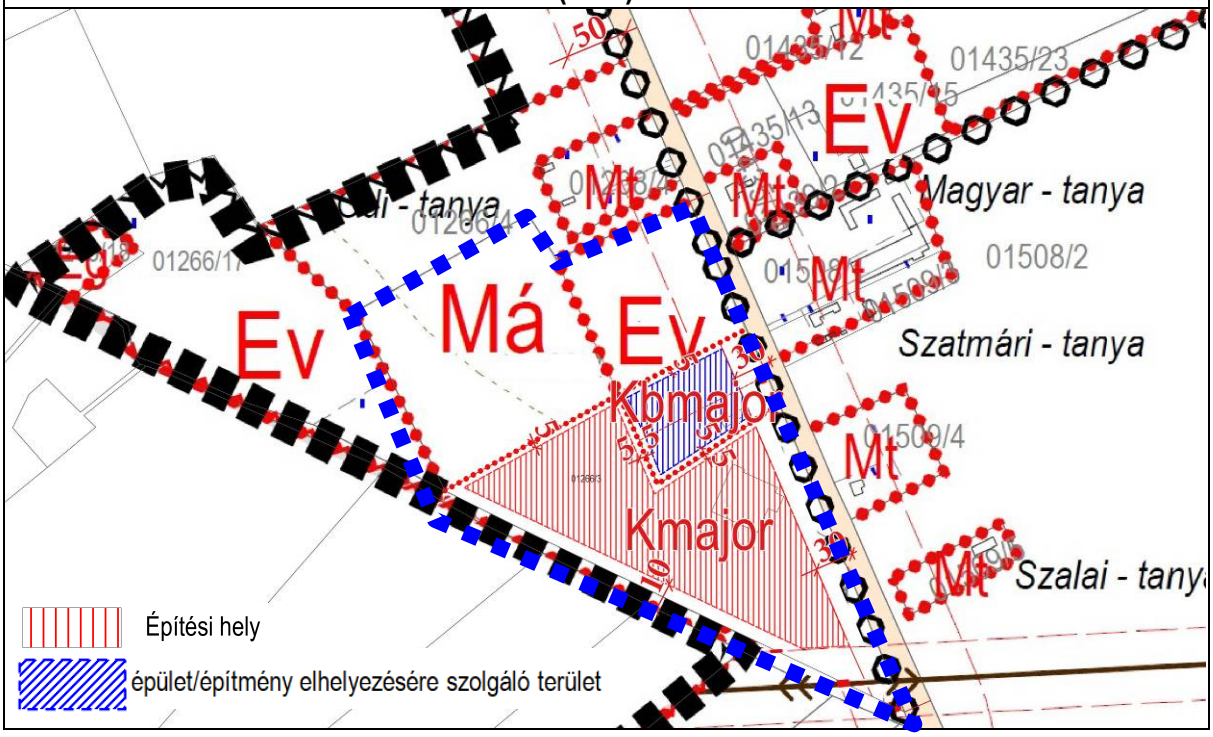
**Azaz a tervezett módosítás a Településszerkezeti terv módosítását, valamint a Helyi Építési Szabályzat és az annak mellékletét képező Szabályozási Terv módosítását is igényli**.

| **TSZT MÓDOSÍTÁS – KONCEPCIÓ** | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| *Hatályos területfelhasználás* | | | *Tervezett területfelhasználás* | | *Terület-nagyság (m²)* | |
| **Ev** | védelmi célú erdőterület | > | **Kbmajor** | **különleges beépítésre nem szánt major terület** | 4260 | 7654 |
| **Mt** | Tanyás telkek területe | > | | | 3304 | |

## TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV (TSZT) MÓDOSÍTÁS – TERVEZET




## SZABÁLYOZÁSI TERV (SZT) MÓDOSÍTÁS – TERVEZET



## 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/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 $m^2$,
c) a legkisebb zöldfelület telekterület 50 %-a,
d) az épületek legnagyobb építménymagassága legfeljebb 4,5 m,
e) a meglévő beépítés megtartható, bővíthető.

A Magyar Közút Zrt.-vel egyeztetve az úttengelytől mért 30 m kerül a Szabályozási tervlapra

(4) A Kbmajor jelű övezetben a (2) bekezdés szerint elhelyezhető rendeltetések szerinti épületek a Szabályozási terven jelölt „épület/építmény elhelyezésére szolgáló terület” lehatároláson belül helyezhetők el.

Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság kérésre kerül a HÉSZ-be

(5) A Kbmajor jelű övezetben épület csak akkor létesíthető, ha a keletkező szennyvizet:

a) az illetékes hatóságok által elfogadott szivárgásmentesen zárt szennyvíztárolóban helyezik el, vagy
b) az illetékes hatóság és a vízügyi igazgatóság által elfogadott egyedi szennyvíztisztítóban megtisztítják.

Magyar Közút Zrt.-vel egyeztetve az úttengelytől mért 30 m kerül a HÉSz szabályozási előírásba

(6) A Kbmajor jelű övezet területén a közterületi határon épülő kerítés a főút tengelyétől legalább 20 m távolságra helyezhető el.

## KOMPENZÁCIÓS ERDŐTERÜLET

Mivel a tervezett módosítás erdőterületet és mezőgazdasági területet érint, amelyek területe különleges beépítésre nem szánt területre kerülnek átsorolásra, így a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.) 7.§ (2) bekezdés előírása értelmében nem csak az átsorolásra kerülő erdő pótlása szükséges, hanem a különleges beépítésre nem szánt területi átsorolás miatt kompenzációs erdőterületet is szükséges kijelölni az alábbiak szerint:

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

https://njt.hu/jogszabaly/2023-100-00-00.5#CI

**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 közkerti vagy közparki funkció ellátására.

A fentiek szerint **a különleges beépítésre nem szánt terület kijelölés okán megszűnő erdőterület és (Mt) tanya mezőgazdasági terület kompenzációjaként** legalább azzal azonos területnagyságú és legalább azzal megegyező biológiai aktivitás értékű **kompenzációs erdőterület kijelölése szükséges**, amely előzőleg lefolytatott, ám nem jóváhagyott tervmódosítás (HA Tervstúdió Kft. - Tervszám: 301/2026) államigazgatási egyeztetése során a **Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatósággal történt egyeztetés alapján teljesíthető** a Bugyi közigazgatási területén, az ún. Borzaspuszta mezőgazdasági telephelytől nyugatra fekvő külterületi mezőgazdasági **048/23 hrsz ingatlan északi, 77/B erdőrészletbe tartozó 11.418 m² területnagyságú területrészének erdőterületként történő kijelölésével**.

**Jelen tervmódosítás során tervezett kompenzációs erdőterületként** olyan **Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott erdőterület kerül kijelölésre**, amely **az erdészeti nyilvántartás alapján erdősítési kötelezettség** alá vont terület, a földhivatali nyilvántartás szerint is **erdő művelési ágú**, valamint a **meglévő állapot alapján is erdő, ugyanakkor** a hatályos Településrendezési Eszközökben **Mko jelű korlátozott használatú mezőgazdasági terület területfelhasználásba és övezetbe sorolt**.

Mindezek mellett a **DINPI tájékoztatása alapján** az érintett **048/23 hrsz** ingatlan egy része a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény 23.§ alapján az **ex lege védett lápterületnek minősül**, ezért folyamatban van a lehatárolására irányuló eljárás.

Az előző tervmódosítás államigazgatási egyeztetése során a DINPI-vel történt külön egyeztetés alapján a korábbi 2026. júliusi az elfogadásra végül nem került tervmódosítás során a **048/23 hrsz ingatlan északi részén** kijelölt kompenzációs erdőterület E jelű erdőterület területfelhasználásba és **Ev jelű védelmi erdőterület övezetként kerül besorolásra, amely** övezetben **épületet nem lehet elhelyezni.**

**Az ugyancsak ezen 048/23 hrsz ingatlanra történt új egyeztetés alapján a szabályozás úgy került megfogalmazásra, hogy a természetvédelmi szempontokat figyelembe vevő kijelölés a 048/23 hrsz jelenlegi területhasználatát nem akadályozza és nem változtatja meg.**

*„Az Ev-2 jelű övezet területe kizárólag a természetközeli állapotának fenntartását, a lágyszárú vegetáció megőrzését szolgáló módon hasznosítható, az övezetben épületet elhelyezni nem lehet.”*

**DUNA-IPOLY NEMZETI PARK IGAZGATÓSÁG VÉLEMÉNYE – KIVONAT**

(A teljes véleményt lásd Terviratok 1. melléklet)

**A 048/23 HRSZ INGATLANON TERVEZETT KOMPENZÁCIÓS ERDŐTERÜLET KIJELÖLÉSE KAPCSÁN**

**Meg kell jegyezni, hogy a 048/23 hrsz ingatlanra történő erdőkijelöléssel kapcsolatban a DINPI-vel két egyeztetés történt 2 db, egymással párhuzamosan futó TRE módosítási terv vonatkozásában. Az egyik a 048/23 hrsz ingatlan északi részére vonatkozóan a jelen Csizmadi kertészet mellett tervezett Kbmajor jelű különleges beépítésre nem szánt terület egyeztetése esetében. A másik pedig a Bugyi Településrendezési Eszközeinek módosítása Bugyi külterületének nyugati, Délegyháza közigazgatási határa mentén található bányaterület bővítése érdekében a 01175/38-41 hrsz ingatlanokra vonatkozóan, azaz az ún. Busped bányaterületbővítés tervezet bányaterület esetében, a 048/23 hrsz ingatlan déli részét érintően. Az ún. Busped bányaterület bővítés tervmódosítás egyeztetése azonban hiánypótlás miatt áll.**
**Mivel a két TRE módosítás során ugyanazon 048/23 hrsz ingatlanon kerül a tervezett kompenzációs erdőterület kijelölésre, azért a DINPI ún. Busped bányaterületbővítés adott vélemény szerinti szabályozási előírások e tervmódosítás során is figyelembe vételre kerülnek.**

A DINPI: **Bugyi Településrendezési Eszközeinek módosítása Bugyi külterületének nyugati, Délegyháza közigazgatási határa mentén található bányaterület bővítése érdekében a 01175/38-41 hrsz ingatlanokra vonatkozóan, azaz az ún. Busped bányaterületbővítés tervezett bányaterület egyeztetése során kiadott véleménye:**

Üi.sz.: DINPI/4676-4/2026.
Ü.int.: Pétsch Nóra
Tárgy: Bugyi településrendezési eszközeinek módosítása
Hiv.sz.: PE/AF/00395-4/2026.
Keltezés: 2026. 10.28.

A csereterület kijelölésével érintett Bugyi 048/23 hrsz-ú terület részét képezi a Felső-Kiskunsági szikes puszták és turjánvidék (HUKN10001) különleges madárvédelmi (Natura 2000) területnek, valamint az ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezetének, e mellett a terület egy része a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény 23.§ alapján ex lege védett lápterületnek minősül, melynek lehatárolására irányuló eljárás jelenleg folyamatban van.

A terület egy része fás vegetációval borított, azonban más részein fás vegetáció nem található.
A terület élőhelyet jelent számos védett és fokozottan védett, Natura 2000 jelölő madárfaj számára. A területen Igazgatóságunk dokumentált adattal rendelkezik a fátlan élőhelyekhez kötődő fokozottan védett gólyatöcs (Himantopus himantopus), piroslábú cankó (Tringa totanus) és sárszalonka (Gallinago gallinago) előforduásáról.

Az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet 4. §(1) bekezdése szerint a Natura 2000 területek lehatárolásának és fenntartásának célja az azokon található, az 1–3. számú mellékletben meghatározott fajok és a 4. számú mellékletben meghatározott élőhelytípusok kedvező természetvédelmi helyzetének megőrzése, fenntartása, helyreállítása, valamint a Natura 2000 területek lehatárolásának alapjául szolgáló természeti állapot, illetve a fenntartó gazdálkodás feltételeinek biztosítása.

A fenti jogszabályhely, valamint az ex lege láp megóvása érdekében Igazgatóságunk szükségesnek tartja, hogy a gyepterületek megóvása biztosított legyen, azokon erdőtelepítés ne történjen.
A tervben kérésünkre válaszul a terület Ev-Tk jelű védelmi erdőterület – természetközeli terület övezet került kijelölésre, ez a megoldás Igazgatóságunk véleménye szerint megfelelő a természeti értékek megóvásának biztosítására.

A tervező újabb megkeresése szerint a fenti szabályozás problémás lehet, mivel az OTÉK szerinti két külön, önálló területfelhasználás nem lehet egy övezetként szerepeltetve. Javaslata szerint az új erdőövezet számindex-szel (jelen esetben Ev-2) kerülne jelölésre és a szabályozási előírásokban szerepelne a természetközeli állapotra való hivatkozás. A javasolt szabályozás az alábbi lenne: (26) Az Ev-2 jelű övezet területe kizárólag a természetközeli állapotának fenntartását szolgáló módon hasznosítható, az övezetben épületet elhelyezni nem lehet. Igazgatóságunk részéről az Ev-2 övezetbe sorolás elfogadható, ugyanakkor a szabályozási előírás kismértékű módosítását javasoljuk az alábbiak szerint: (26) Az Ev-2 jelű övezet területe kizárólag a természetközeli állapotának fenntartását, a lágyszárú vegetáció megőrzését szolgáló módon hasznosítható, az övezetben épületet elhelyezni nem lehet.

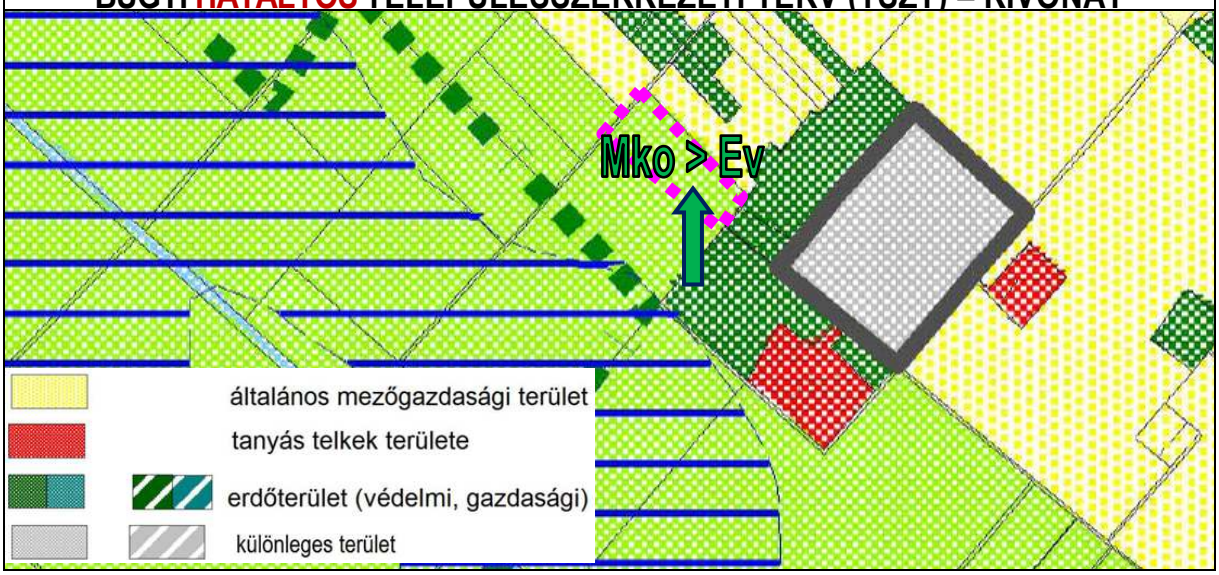
A fentiek figyelembevétele esetén Igazgatóságunk a módosításokat táj- és természetvédelmi szempontból elfogadhatónak tartja, a tervek jóváhagyása ellen kifogást nem emel.

Állásfoglalásunkat a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68.§, továbbá a természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 625/2022. (XII.30.) Korm. rendelet 19.§ f) pontja alapján adtuk ki.

**ERDŐTÉRKÉP – KIVONAT**




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



A magasabbszintű jogszabályi előírásoknak való megfelelés az alábbi:

| 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 |
| 01266/3 | Mt | 3 304 | **Kbmajor** | 3 304 |
| 048/23 | Mko | 11 418 | **Ev** | 11 418 |

A fentiek alapján a hatályos TSZT szerinti 4 260 $m^2$ védelmi erdőterület és 3 304 $m^2$ mezőgazdasági terület helyett legalább ugyanakkora területnagyságú, azaz mindösszesen 7 564 $m^2$ védelmi erdőterület kijelölése szükséges. Az erdőkompenzáció a 048/23 hrsz ingatlan terület északi, 11 418 $m^2$ területnagyságú területrészének erdőterületként történő kijelölésével teljesül.

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

A továbbra is mezőgazdasági területhasználatú 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:

| helyrajzi szám | 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 |
| | 3 304 | 0,330 | Mt | 3,7 | 1,222 | Kbmajor | 3,7 | 1,222 |
| 048/23 | 11 418 | 1,142 | Mko | 5 | 5,709 | Ev | 9 | 10,276 |
| **Összesen:** | | | | | **10,765** | | | **13,075** |
| **Változás:** | **-10,765 + 13,075 = 2,31** | | | | | | | |

Fenti számítás alapján a tervezett módosítás során a **BAÉ értéke nő.**

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

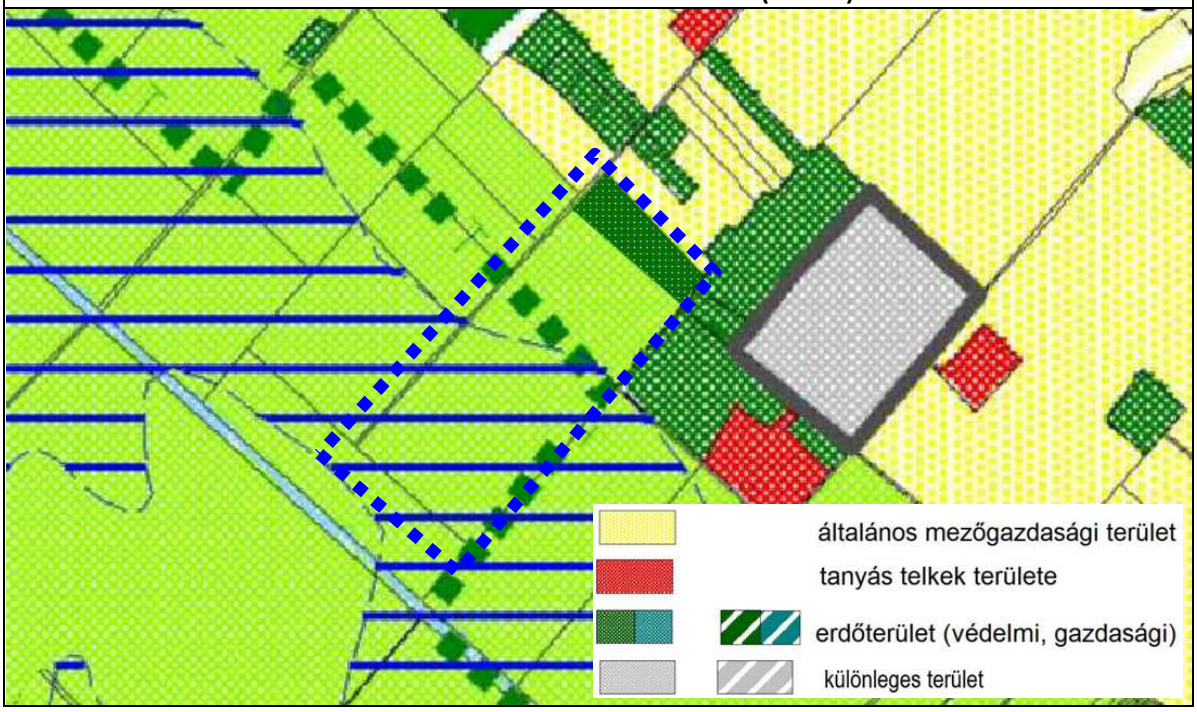
## HÉSZ MÓDOSÍTÁS – KONCEPCIÓ

A 048/23 hrsz ingatlan területének területrészére újonnan megállapított **Ev-2 jelű védelmi erdőterület övezet** kialakítása érdekében a HÉSz 21.§ előírásai az alábbi (26) bekezdése előírásaival egészül ki:

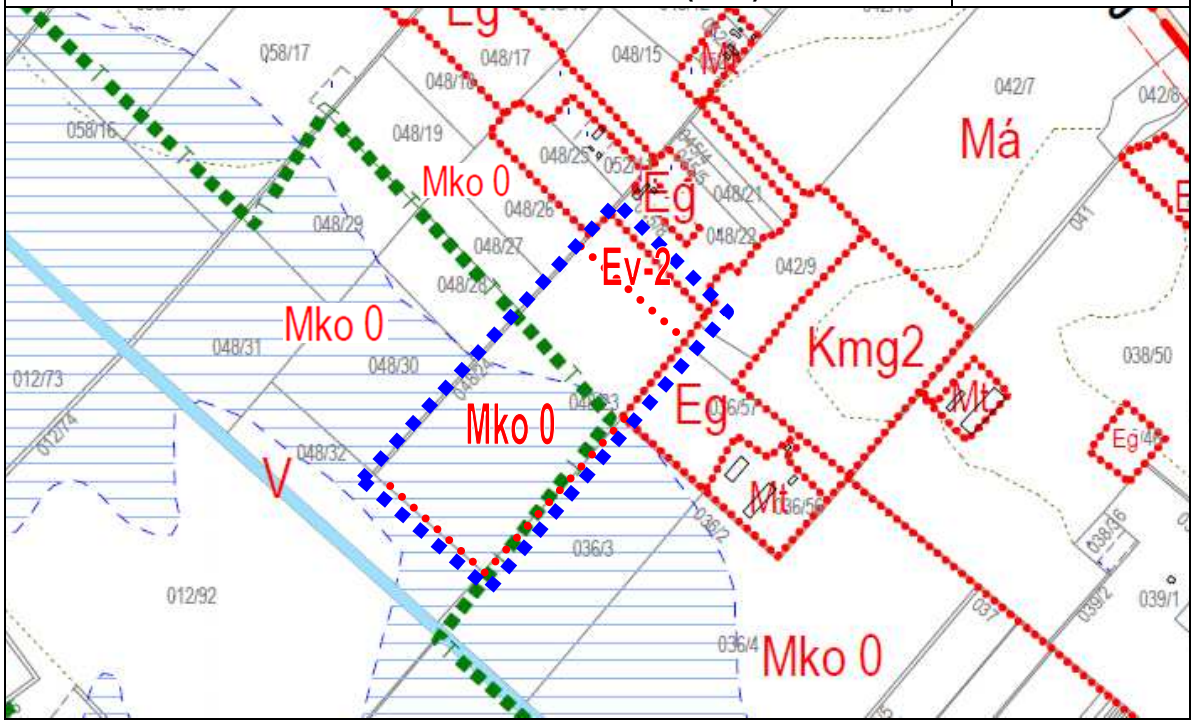
21. §

(26) Az Ev-2 jelű övezet területe kizárólag a természetközeli állapotának fenntartását, a lágyszárú vegetáció megőrzését szolgáló módon hasznosítható, az övezetben épületet elhelyezni nem lehet.

## TERVEZETT – TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV (TSZT) – KIVONAT




## TERVEZETT – KÜLTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV (SZT) – KIVONAT | SZT-M/45



# VI. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG

## AZ ORSZÁGOS ÉS A MEGYEI TERVHEZ VALÓ ILLESZKEDÉS

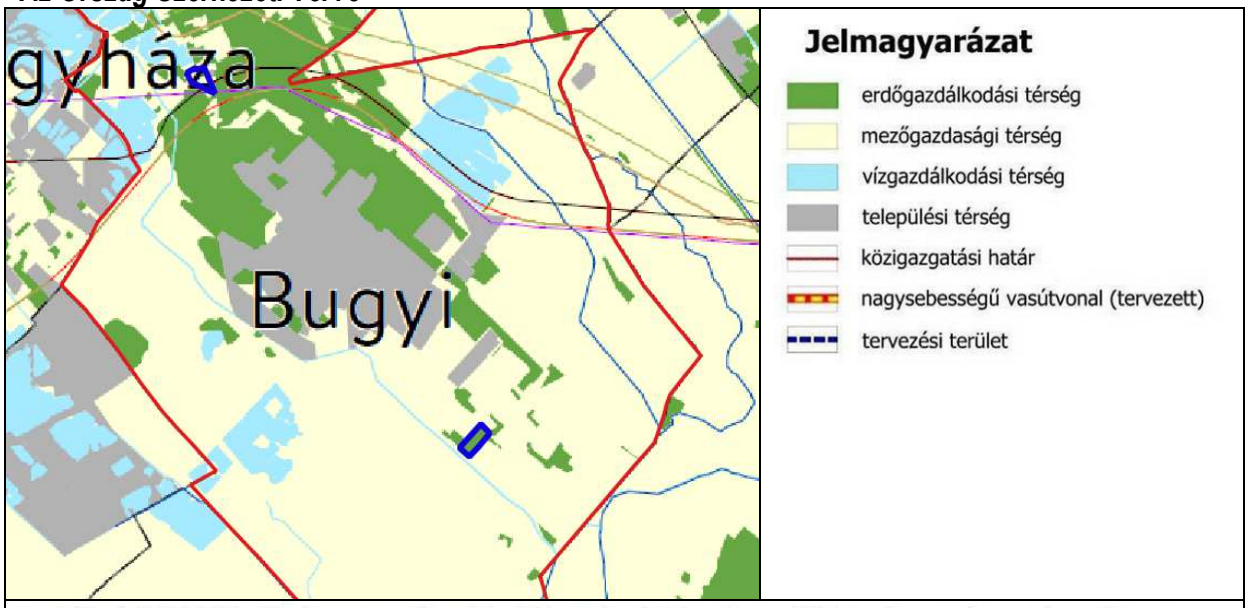
Jelen tervmódosítás területrendezési tervekkel való összhang igazolása az alábbi jogszabályok alapján történik:

- *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: **PMTrT**).

## A) ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERV – OTRT

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

***Az Ország Szerkezeti Terve***




2018. évi CXXXIX. törvény - Országos Területrendezési terv 2. melléklet: *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.

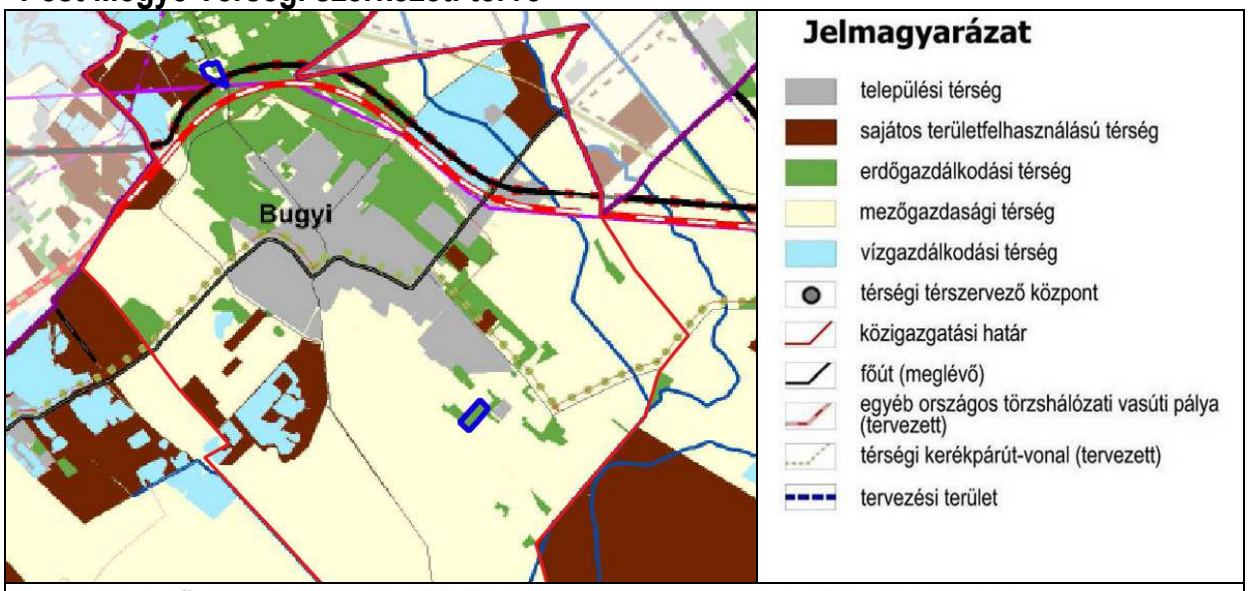
**A jelen tervmódosítás tervezési területe részben az erdőgazdálkodási, részben a mezőgazdasági térségbe, a kompenzációs erdőterület az erdőgazdálkodási térségbe tartozik.**

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




Pest Megye Önkormányzat Közgyűlésének 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendelete
PEST MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA - 2. sz. melléklet Térségi Szerkezeti terv

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 az erdőgazdálkodási 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

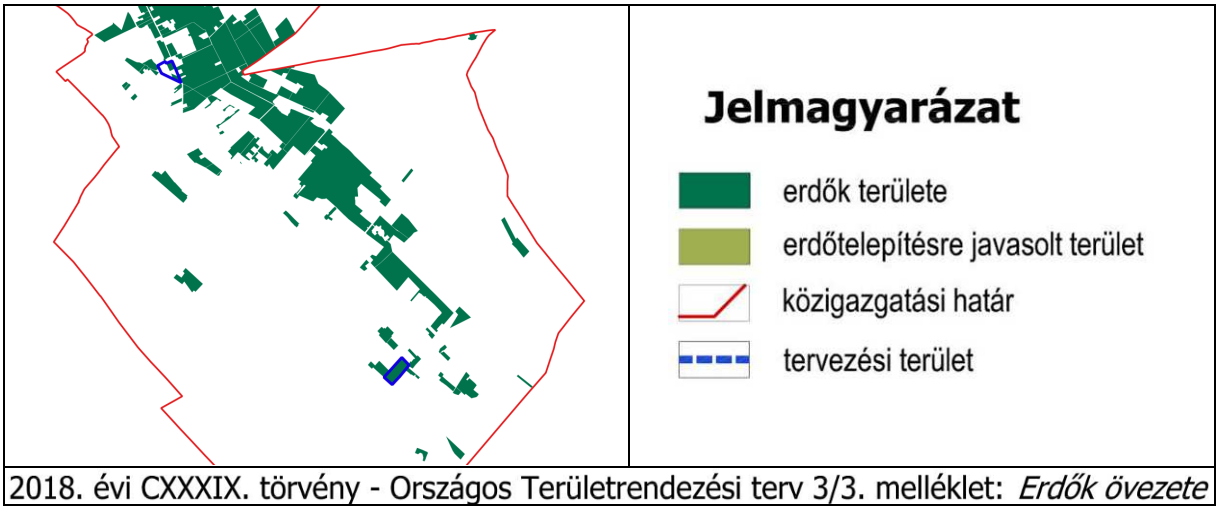
Bugyi Nagyközség közigazgatási területének és azon belül a tervezési részterületek módosítással érintett területrészének az Országos Övezeti Terv térségi övezeteivel és a PMTrT vármegyei övezeteivel való érintettségét foglalja össze az alábbi táblázat:

| | ***ÉRINTETTSÉG*** | |
|---|---|---|
| | *Bugyi közigazgatási területe* | *~~01266/3 hrsz tervezési terület~~ módosítással érintett területrészek* |
| **ORSZÁGOS ÖVEZETEK** | | |
| **3/1. Ökológiai hálózat – magterület** | **X** | **–** |
| **3/1. Ökológiai hálózat – ökológiai folyosó** | **X** | **–** |
| **3/1. Ökológiai hálózat – pufferterület** | **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** | **kompenzációs erdőterület** |
| 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** |

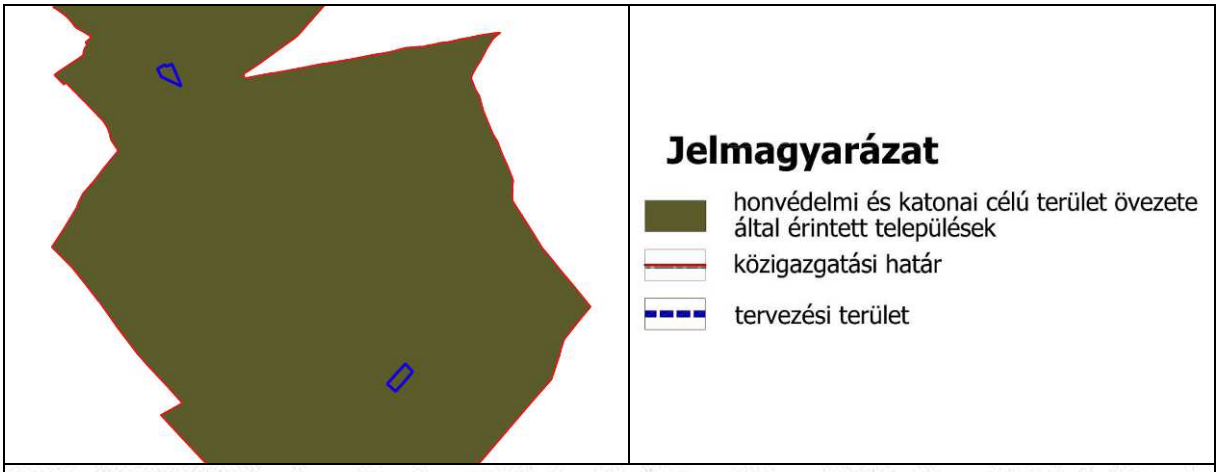
Azaz a fenti összefoglaló táblázat alapján jelen tervmódosítás során az alábbi övezetek érintettek:

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

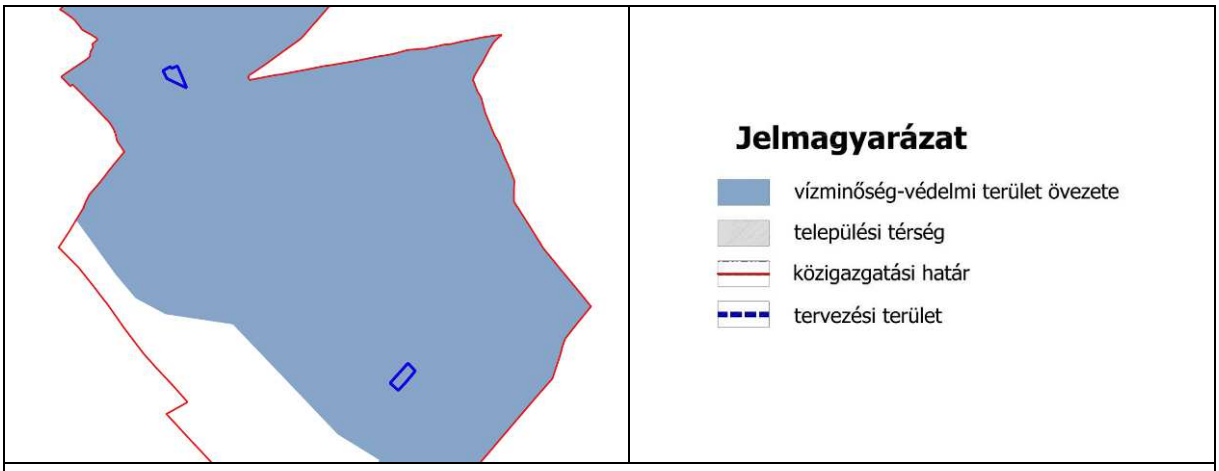
A módosítással érintett 01266/3 hrsz tervezési területet és a kompenzációs erdőterületet érintő országos és vármegyei térségi övezetek kivonatai a jelen módosítások területeinek jelölésével az alábbiak:



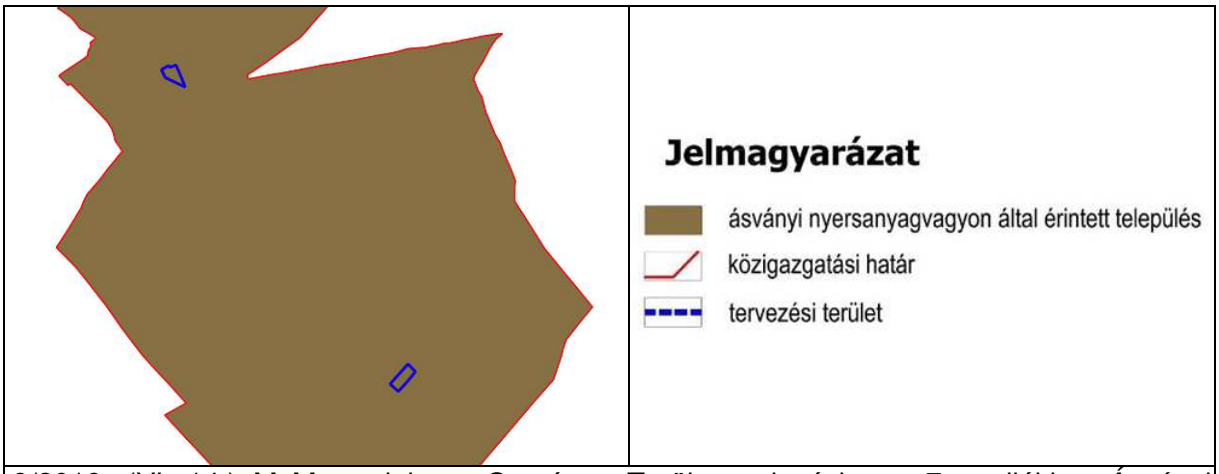

2018. évi CXXXIX. törvény - Országos Területrendezési terv 3/3. melléklet: *Erdők övezete*



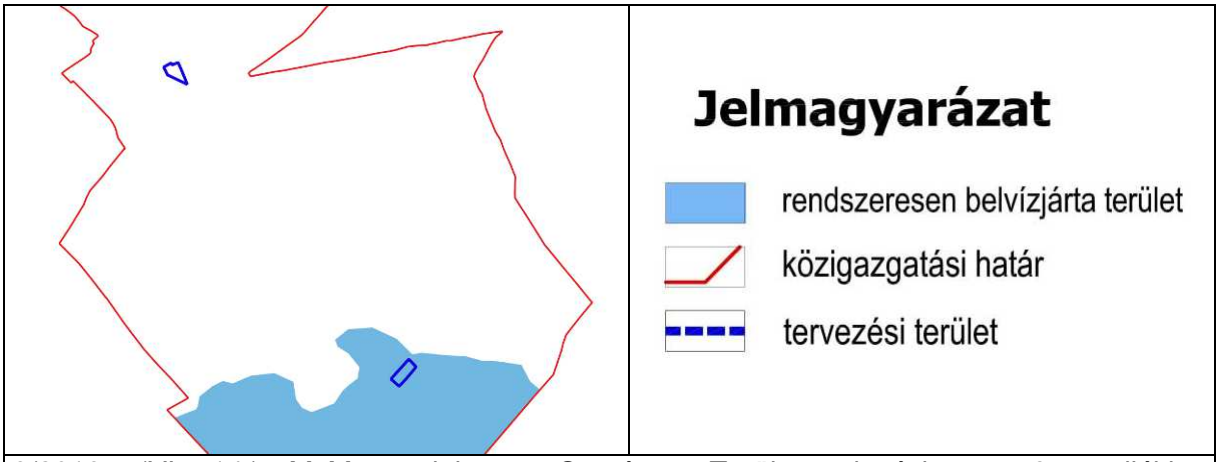

2018. évi CXXXIX. törvény - Országos Területrendezési terv 3/5. melléklet: *Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések*



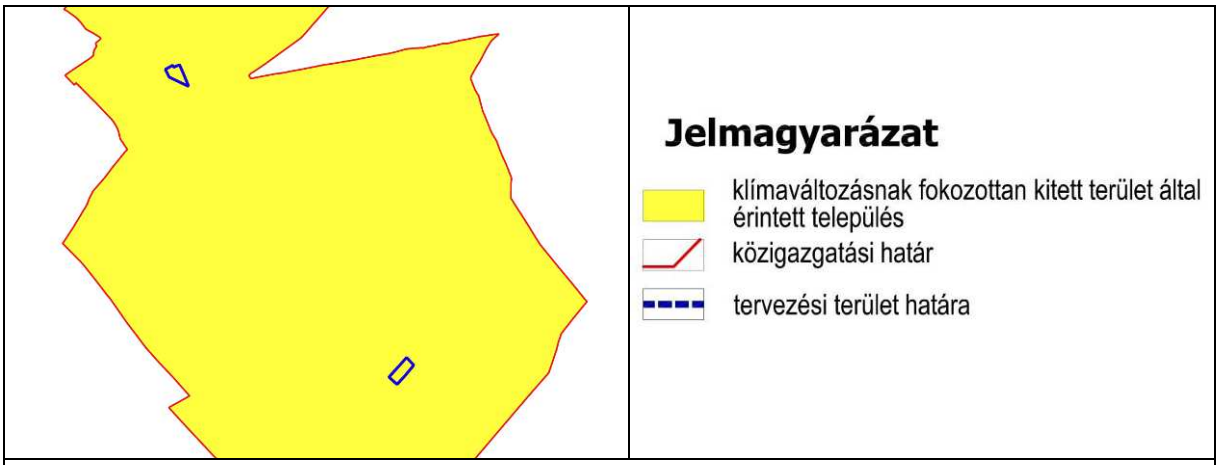

9/2019. (VI.14.) MvM rendelet - Országos Területrendezési terv 4. melléklet: *Vízminőség-védelmi terület övezete*




9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet – Országos Területrendezési terv 7. melléklet: *Ásványi nyersanyagvagyon övezete*




9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet – Országos Területrendezési terv 8. melléklet: *Rendszeresen belvízjárta terület övezete*




Pest Megye Önkormányzat Közgyűlésének 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendelete
PEST MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA - 3.13.5. sz. melléklet Klímaváltozásnak fokozottan kitett területek 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 övezetet 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.*

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 **során 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* | védelmi célú erdőterület<br>Ev | > | különleges beépítésre nem szánt major terület<br>Kbmajor |
| *048/23* | *11 418* | korlátozott használatú mezőgazdasági terület<br>Mko | > | védelmi célú erdőterület<br>Ev |

Tehát a település területi mérlege a jelenlegi tervezési részterületekre történő tervmódosítás területeit figyelembe véve az alábbiak szerint módosul:

| *Hrsz* | *Hatályos területfelhasználás* | | *Terület-nagyság ($m^2$)* | | *Tervezett területfelhasználás* | | *Terület-nagyság ($m^2$)* |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| *01266/3* | **E** | erdőterület | 4 260 | > | **Kbmajor** | különleges beépítésre nem szánt major terület | 4 260 |
| *048/23* | Mko | korlátozott használatú mezőgazdasági terület | *11 418* | > | **Ev** | védelmi célú erdőterület | *11 418* |
| | **E** | erdőterület | **4 260 (csökkenés)** | > | **Ev** | védelmi célú erdőterület | **11 418 (növekedés)** |

**Összességében jelen tervmódosítás során a TSZT tervlapon jelölt erdőterületek mérete 7 158 $m^2$ területnagysággal nő, amely az erdők övezetének része.**

## 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) 7575,05 ha, amely több mint 30%-kal meghaladja a Trtv. 11.§ b) bekezdés szerinti mezőgazdasági térség területének legalább 75%-os kijelölését.

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

| *Hrsz* | *Terület mérete (ha)* | *TSZT módosítás* | | |
|---|---|---|---|---|
| | | *Hatályos terv szerinti területfelhasználás* | | *Tervezett területfelhasználás* |
| *01266/3* | 0,3304 | Tanyás telkek területe Mt | > | Különleges beépítésre nem szánt – major Kbmajor |

Tehát a település területi mérlege a jelenlegi tervezési területre történő tervmódosítás területét figyelembe véve az alábbiak szerint módosul:

| *Hrsz* | *Hatályos területfelhasználás* | | *Terület-nagyság ($m^2$)* | | *Tervezett területfelhasználás* | | *Terület-nagyság ($m^2$)* |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| *01266/3* | **Mt** | Tanyás telkek területe | 3 304 | > | **Kbmajor** | különleges beépítésre nem szánt major terület | 3 304 |
| *048/23* | Mko | korlátozott használatú mezőgazdasági terület | *11 418* | > | **Ev** | védelmi célú erdőterület | *11 418* |
| | **Mt, Mko** | mezőgazdasági terület | **14 722 (csökkenés)** | > | | mezőgazdasági terület | **0 (növekedés)** |

Összességében jelen tervmódosítás során a TSZT tervlapon jelölt mezőgazdasági területek mérete 14 722 m² területnagysággal csökken, **amelyből 3304 m² területnagyságú terület tartozik a mezőgazdasági térségbe.**

| **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*** |
| **mező-gazdasági térség** | 7625,1 | legalább 75%-át mező-gazdasági terület övezetbe kell sorolni | **min. 5718,825** | < | mező-gazdasági | 7575,05 | -0,330 | **7574,72** | ✓ |

A fenti számítás alapján a módosítás szerinti mezőgazdasági terület nagysága (7574,72 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 tervezési területeket nem érinti bányatelek, illetve ásványi nyersanyag tekintetében megkutatott lelőhely sem.

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

## RENDSZERESEN BELVÍZJÁRTA TERÜLET ÖVEZETE

*9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 9. § (1) A* rendszeresen belvízjárta *terület övezetében új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a működési területével érintett vízügyi igazgatási szerv a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.*

Jelen tervmódosítás során nem történik új beépítésre szánt terület kijelölés.

**A terv megfelel a rendszeresen belvízjárta terület övezeteire vonatkozó MvM rendelet 9. §-ban szereplő előírásoknak.**

## KLÍMAVÁLTOZÁSNAK FOKOZOTTAN KITETT TERÜLETEK ÖVEZETE

*PMTrT 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) a vizek helyben tartására és helyben történő felhasználására,*

*b) a település zöldfelületeinek bővítésére,*

*c) 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) a klímakiegyenlítési,*

*b) a mechanikai védelmi, és*

*c) 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 $m^2$-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.

**HÉSZ MÓDOSÍTÁS – KONCEPCIÓ**

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

41/A.§
(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.

**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 OTrT-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 Koncepció /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,<br>▪ Református templom,<br>▪ Beleznay-kastély,<br>▪ 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 és a kompenzációs erdőterületen 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. november 12.

Horváth Adrienne
vezető településtervező
városépítési és városgazdálkodási szakmérnök

# TERVIRATOK

**1. melléklet – 1. melléklet** – Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság véleménye a 048/23 hrsz ingatlanon tervezett kompenzációs erdőterület kijelölése kapcsán

**Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság**
2509 Esztergom, Strázsa-hegy ✉ 1525 Budapest, Pf. 86.
Ügyfélfogadás: 1121 Budapest, Költő utca 21.
Tel.: 1/391-4610 Fax: 1/200-1168
E-mail: dinpi@dinpi.hu www.dinpi.hu
Hivatal rövid neve: DINPI, KRID: 711100335

*Kérjük, válaszában hivatkozzon ügyiratszámunkra!*

**Üi.sz.:** DINPI/4676-4/2026.
**Ü.int.:** Pétsch Nóra
**Tárgy:** Bugyi településrendezési eszközeinek módosítása
**Hiv.sz.:** PE/AF/00395-4/2026.

**Váradi Tibor,**
**állami főépítész**

**Pest Vármegyei Kormányhivatal**
**Állami Főépítészi Iroda**
Budapest

Tisztelt Állami Főépítész Úr!

Bugyi Nagyközség településrendezési eszközeinek egyszerűsített eljárás keretében történő módosításával kapcsolatban Igazgatóságunk az alábbi táj- és természetvédelmi szempontú véleményt adja:

A módosítási szándék a Bugyi 01175/38-41 hrsz.-ú, mezőgazdasági területfelhasználásba és övezetbe sorolt terület különleges beépítésre nem szánt bánya övezetbe történő átsorolására, valamint a biológiai aktivitásérték fenntartása érdekében a Bugyi 048/23 hrsz.-ú ingatlan általános mezőgazdasági területfelhasználásból és övezetből erdő területfelhasználásba és övezetbe történő átsorolására irányul.

A tervezett bányabővítés területe nem része országos jelentőségű védett természeti területnek, közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű (Natura 2000) területnek, az ökológiai hálózat övezeteinek, valamint egyéb táj- és természetvédelmi kijelölés alatt álló területnek. A területről Igazgatóságunk adatbázisa nem tartalmaz adatot védett faj előfordulásáról.

A csereterület kijelölésével érintett Bugyi 048/23 hrsz-ú terület részét képezi a Felső-Kiskunsági szikes puszták és turjánvidék (HUKN10001) különleges madárvédelmi (Natura 2000) területnek, valamint az ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezetének, e mellett a terület egy része a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény 23.§ alapján ex lege védett lápterületnek minősül, melynek lehatárolására irányuló eljárás jelenleg folyamatban van.

A terület egy része fás vegetációval borított, azonban más részein fás vegetáció nem található.

A terület élőhelyet jelent számos védett és fokozottan védett, Natura 2000 jelölő madárfaj számára. A területen Igazgatóságunk dokumentált adattal rendelkezik a fátlan élőhelyekhez kötődő fokozottan védett gólyatöcs *(Himantopus himantopus)*, piroslábú cankó *(Tringa totanus)* és sárszalonka *(Gallinago gallinago)* előforduásáról.

Az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet 4. §(1) bekezdése szerint a Natura 2000 területek lehatárolásának és fenntartásának célja az azokon található, az 1–3. számú mellékletben meghatározott fajok és a 4. számú mellékletben meghatározott élőhelytípusok kedvező természetvédelmi helyzetének

megőrzése, fenntartása, helyreállítása, valamint a Natura 2000 területek lehatárolásának alapjául szolgáló természeti állapot, illetve a fenntartó gazdálkodás feltételeinek biztosítása.

A fenti jogszabályhely, valamint az ex lege láp megóvása érdekében Igazgatóságunk szükségesnek tartja, hogy a gyepterületek megóvása biztosított legyen, azokon erdőtelepítés ne történjen.

A tervben kérésünkre válaszul a terület Ev-Tk jelű védelmi erdőterület – természetközeli terület övezet került kijelölésre, ez a megoldás Igazgatóságunk véleménye szerint megfelelő a természeti értékek megóvásának biztosítására.

A tervező újabb megkeresése szerint a fenti szabályozás problémás lehet, mivel az OTÉK szerinti két külön, önálló területfelhasználás nem lehet egy övezetként szerepeltetve. Javaslata szerint az új erdőövezet számindex-szel (jelen esetben Ev-2) kerülne jelölésre és a szabályozási előírásokban szerepelne a természetközeli állapotra való hivatkozás. A javasolt szabályozás az alábbi lenne: *(26) Az Ev-2 jelű övezet területe kizárólag a természetközeli állapotának fenntartását szolgáló módon hasznosítható, az övezetben épületet elhelyezni nem lehet.* Igazgatóságunk részéről az Ev-2 övezetbe sorolás elfogadható, ugyanakkor a szabályozási előírás kismértékű módosítását javasoljuk az alábbiak szerint: *(26) Az Ev-2 jelű övezet területe kizárólag a természetközeli állapotának fenntartását, a lágyszárú vegetáció megőrzését szolgáló módon hasznosítható, az övezetben épületet elhelyezni nem lehet.*

A fentiek figyelembevétele esetén Igazgatóságunk a módosításokat táj- és természetvédelmi szempontból elfogadhatónak tartja, a tervek jóváhagyása ellen **kifogást nem emel**.

Állásfoglalásunkat a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68.§, továbbá a természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 625/2022. (XII.30.) Korm. rendelet 19.§ f) pontja alapján adtuk ki.

Budapest, *elektronikus aláírás szerint*

Üdvözlettel:

Selmeczi–Kovács Ádám
igazgató

Kapják: Címzett (PMKHAFI, krid: 760658737)
HA Tervstúdió (ha@haterv.hu)
Ócsai Péter

A dokumentum elektronikusan hitelesített.
2026.10.28 08:40:05
Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság
Selmeczi-Kovács Ádám

**419/2021. KORM.R. 68.§ EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS – PARTNERSÉGI-LAKOSSÁGI EGYEZT.TERVDOK.**

# BUGYI NAGYKÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK 2026-2027. ÉVI MÓDOSÍTÁSA RÉSZTERÜLETEKRE

## TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA

**2026 NOVEMBER 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 építészetről 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 változik.
BIA érték különbözet: + 13,01

(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.

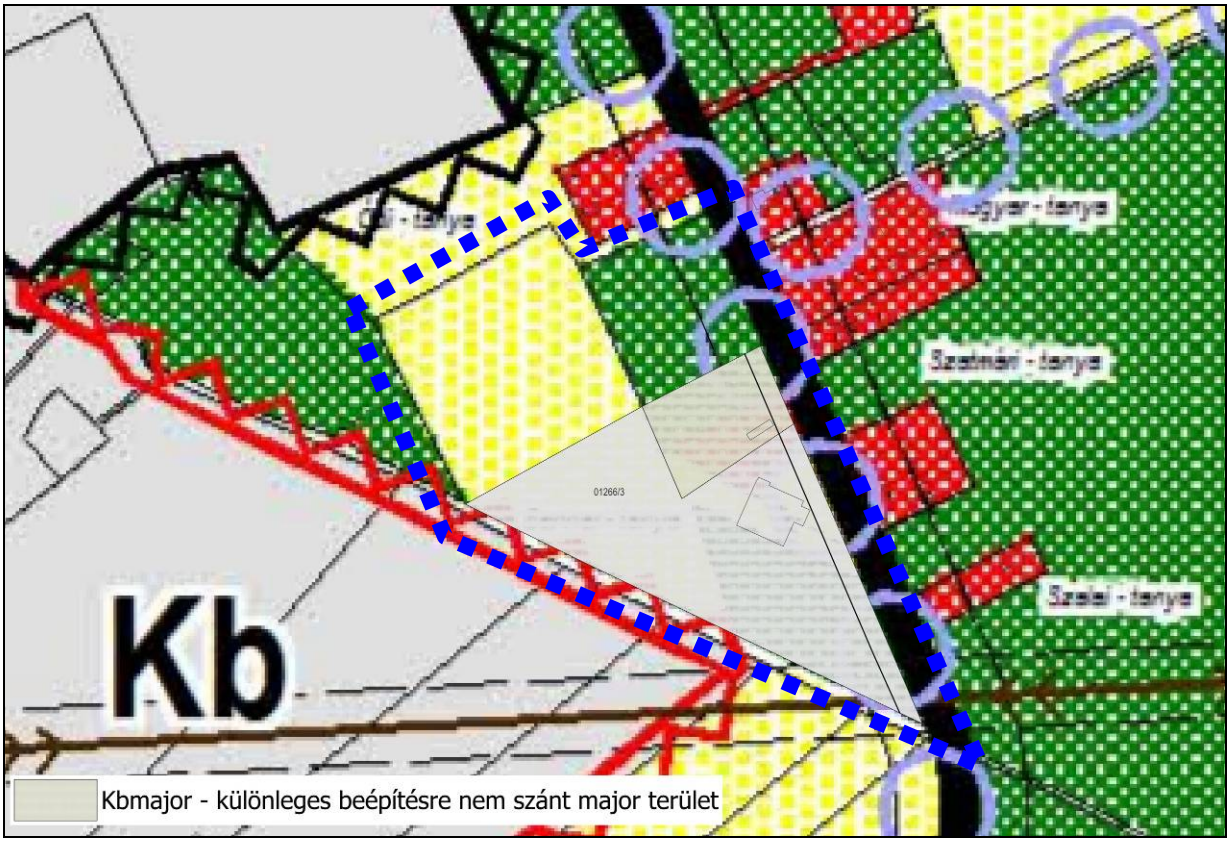
Felelős: Nagy András Gábor polgármester

**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 |
| 7.564 $m^2$ | 4.260 $m^2$ | Erdőterület | Különleges beépítésre nem szánt major | 01266/3 |
| | 3.304 $m^2$ | Tanyás telkek területe | | |
| 11 418 $m^2$ | | Korlátozott használatú mezőgazdasági terület | erdőterület | 048/23 |

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

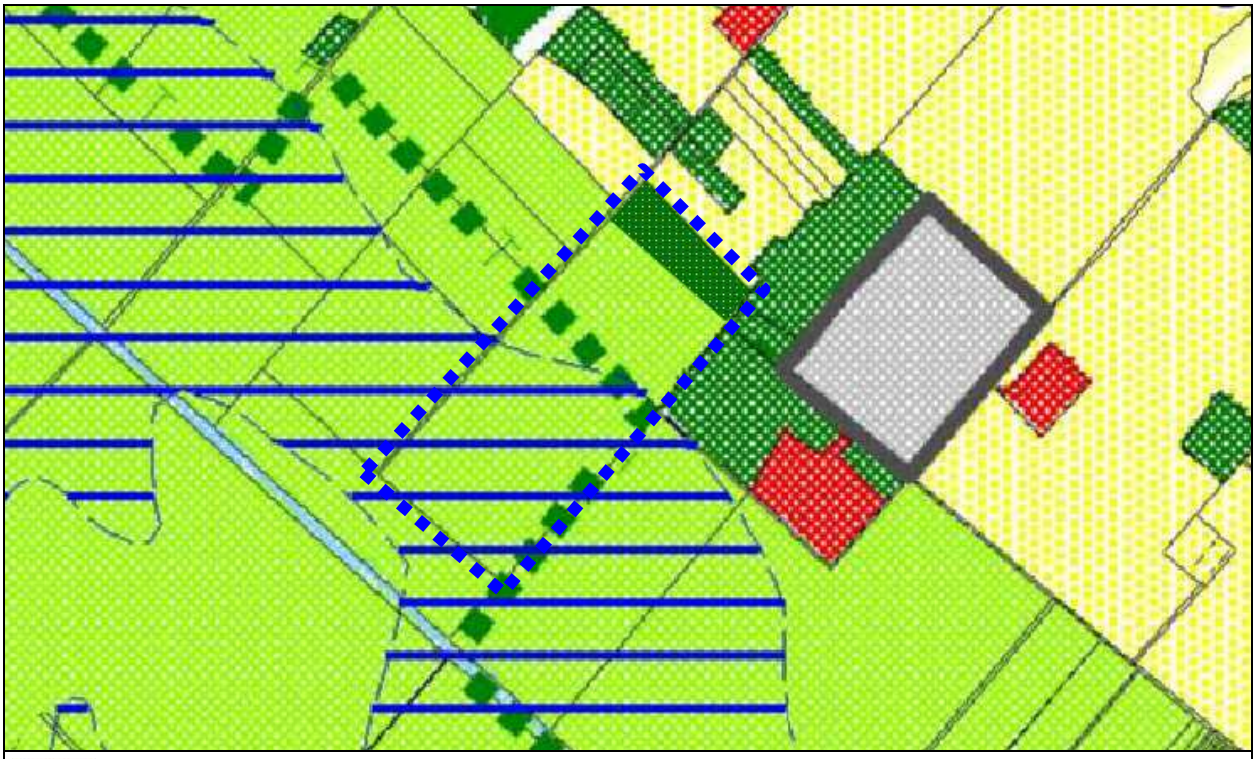
Bugyi Nagyközség Településszerkezeti terve a tervezési terület vonatkozásában módosul.




| | | |
|---|---|---|
| ■ ■ ■ ■ ■ ■ | tervezési terület | Készült az állami alapadatok felhasználásával. |
| TERV STÚDIÓ ha | **HA TERVSTÚDIÓ Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft.**<br>1116 Budapest Zsurló köz 5. ha@haterv.hu +36-30/236-3295 | |
| | **Munka megnevezése:**<br>Bugyi Nagyközség Településrendezési Eszközeinek módosítása 2026-2027. évi módosítása részterületekre | |
| | **Terv megnevezése:**<br>Bugyi Településszerkezeti terve módosítása a 01266/3 hrsz ingatlanra vonatkozóan | |
| 419/2021.Korm.rend. 68.§ szerinti egyszerűsített eljárás partnerségi - lakossági egyeztetési tervdokumentáció | | 2026 november |
| Horváth Adrienne vezető településtervező<br>TT/1 01-5576 | Horváth Adrienne | Tervszám:<br>314/2026 **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 TERV STÚDIÓ | **HA TERVSTÚDIÓ Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft.**<br>1116 Budapest Zsurló köz 5. ha@haterv.hu +36-30/236-3295 | |
| | **Munka megnevezése:**<br>Bugyi Nagyközség Településrendezési Eszközeinek módosítása 2026-2027. évi módosítása részterületekre | |
| | **Terv megnevezése:**<br>Bugyi Településszerkezeti terve módosítása a 048/23 hrsz ingatlanra vonatkozóan | |
| 419/2021.Korm.rend. 68.§ szerinti egyszerűsített eljárás partnerségi - lakossági egyeztetési tervdokumentáció | | 2026 november |
| Horváth Adrienne vezető településtervező<br>TT/1 01-5576 | Horváth Adrienne | Tervszám:<br>314/2026 | **TSZT-M/37** |

**419/2021. KORM.R. 68.§ EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS – PARTNERSÉGI-LAKOSSÁGI EGYEZT.TERVDOK.**

# BUGYI NAGYKÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK 2026-2027. ÉVI MÓDOSÍTÁSA RÉSZTERÜLETEKRE

## HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA

**2026 NOVEMBER HÓ**

# JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ – Rendelet-tervezet!!!

**Bugyi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének**
**…/2026. (……) önkormányzati rendelete[1]**
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 építészetről 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 HÉSz) 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 $m^2$,
c) a legkisebb zöldfelület telekterület 50 %-a,
d) az épületek legnagyobb építménymagassága legfeljebb 4,5 m,
e) a meglévő beépítés megtartható, bővíthető.

[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

(4) A Kbmajor jelű övezetben a (2) bekezdés szerint elhelyezhető rendeltetések szerinti épületek a Szabályozási terven jelölt „épület/építmény elhelyezésére szolgáló terület" lehatároláson belül helyezhetők el.

(5) A Kbmajor jelű övezetben épület csak akkor létesíthető, ha a keletkező szennyvizet:

a) az illetékes hatóságok által elfogadott szivárgásmentesen zárt szennyvíztárolóban helyezik el, vagy

b) az illetékes hatóság és a vízügyi igazgatóság által elfogadott egyedi szennyvíztisztítóban megtisztítják.

(6) A Kbmajor jelű övezet területén a közterületi határon épülő kerítés a főút tengelyétől legalább 20 m távolságra helyezhető el.

**4. §** A HÉSz 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."

**5. §** A HÉSz 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. melléklete szerint lehatárolt tervezési területek vonatkozásában módosulnak.

## Záró Rendelkezések

**6. §** Ez a rendelet kihirdetését követő napon lép hatályba.

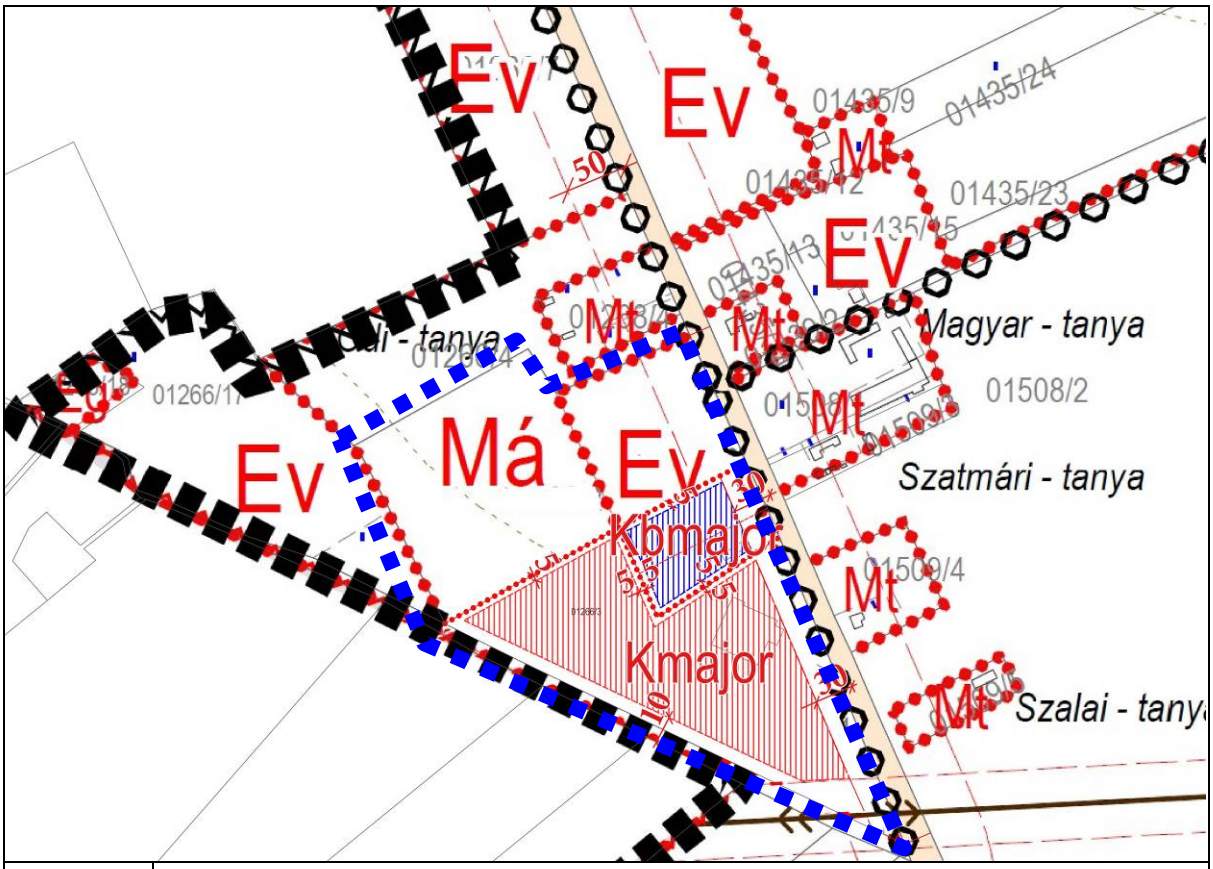
…… ……

Nagy András Gábor
polgármester

Dr. Szatmári Attila
jegyző

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

Bugyi Nagyközség Helyi Építési Szabályzata a tervezési terület vonatkozásában módosul.




| | |
|---|---|
| | épület/építmény elhelyezésére szolgáló terület |
| | Építési hely |
| | 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

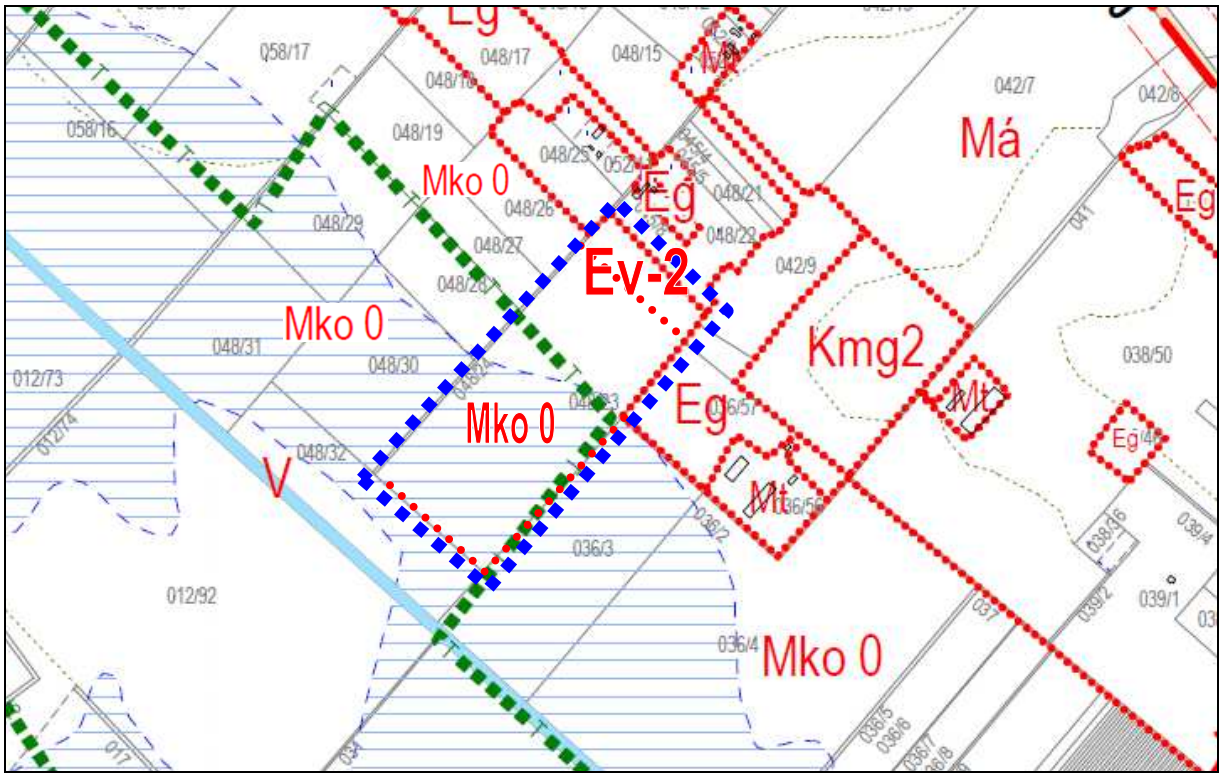
**Munka megnevezése:**
Bugyi Nagyközség Településrendezési Eszközeinek módosítása 2026-2027. évi módosítása részterületekre

**Terv megnevezése:**
Bugyi Szabályozási tervének módosítása a 01266/3 hrsz ingatlanra vonatkozóan

| | | | |
|---|---|---|---|
| 419/2021.Korm.rend. 68.§ szerinti egyszerűsített eljárás partnerségi - lakossági egyeztetési tervdokumentáció | | | 2026 november |
| Horváth Adrienne vezető településtervező TT/1 01-5576 | Horváth Adrienne | Tervszám: 314/2026 | **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. |
|---|---|---|
| TERV STÚDIÓ ha | **HA TERVSTÚDIÓ Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft.**<br>1116 Budapest Zsurló köz 5. ha@haterv.hu +36-30/236-3295 | |
| | **Munka megnevezése:**<br>Bugyi Nagyközség Településrendezési Eszközeinek módosítása 2026-2027. évi módosítása részterületekre | |
| | **Terv megnevezése:**<br>Bugyi Szabályozási tervének módosítása a 048/23 hrsz ingatlanra vonatkozóan | |
| 419/2021.Korm.rend. 68.§ szerinti egyszerűsített eljárás partnerségi - lakossági egyeztetési tervdokumentáció | | 2026 november |
| Horváth Adrienne vezető településtervező<br>TT/1 01-5576 | Horváth Adrienne | Tervszám:<br>314/2026 **SZT-M/45** |