

KOKAS ÉS TÁRSA TERVEZŐ KFT.

ÉPÍTÉSZ ÉS TELEPÜLÉSTERVEZŐ IRODA

Tel/Fax: (72) 324-326 Iroda: 7624 Pécs, Budai Nagy A. u. 1. Levélcím: 7627 Pécs, Havihegyi út 66. E-mail: kokasestarsa@gmail.com



BÓLY

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK 2021. ÉVI 1. SZ. MÓDOSÍTÁSA

PARTNERSÉGI EGYEZTETÉSI SZAKASZ

összeállította:

.....
Pap Zsuzsa
településtervező
(TT/1-02-0176)

KOKAS ÉS TÁRSA TERVEZŐ KFT.
ÉPÍTÉSZ ÉS TELEPÜLÉSTERVEZŐ IRODA
7627 Pécs, Havi-hegyi út 66.
Tel./fax: (72) 324-326
Cg.: 02-09-070062
Adószám: 13494986-2-02

2021. OKTÓBER

KOKAS ÉS TÁRSA TERVEZŐ KFT.
ÉPÍTÉS ÉS TELEPÜLÉSTERVEZŐ IRODA

Tel/Fax: (72) 324-326 Iroda: 7624 Pécs, Budai Nagy A. u. 1. Levélcím: 7627 Pécs, Havihegyi út 66. E-mail: kokasestarsa@gmail.com

TERVISMERTETÉS

I. ELŐZMÉNYEK

Bóly város hatályos településszerkezeti terve, helyi építési szabályzata és szabályozási terve a korábbi rendezési terv felülvizsgálata nyomán 2007-ben készült. A településszerkezeti tervet a Képviselő-testület 63/2007.(VIII.7.) sz. határozatával, a HÉSZ-t és a szabályozási tervet 10/2007.(VIII.10.) sz. rendeletével elfogadta. A hatályos rendezési tervhez a törvényi előírásoknak megfelelő szakági alátámasztó munkarészek elkészültek, szakhatósági és lakossági egyeztetése megtörtént.

A hatályos terv 2008-ban, 2009-ben, 2010-ben, 2011-ben, 2012-ben, 2013-ban, 2014-ben, 2015-ben, 2016-ban, 2017-ben és 2020-ban több területet érintően módosult.

Jelen módosítás célja állami és önkormányzati beruházások rendezési tervi alátámasztása.

Az érintett ingatlanokat Bóly Város Önkormányzat Képviselő-testülete kiemelt fejlesztési területté nyilvánította, ezért a véleményezés a 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet (EljR.) 32.§-át alapul véve tárqyalásos eljárásban zajlik. A módosítás az EljR. 45.§ (2) bekezdését alapul véve az EljR. VI. fejezet eljárási szabályai szerint, az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarozatának alkalmazásával történik.

II. A MÓDOSULÓ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

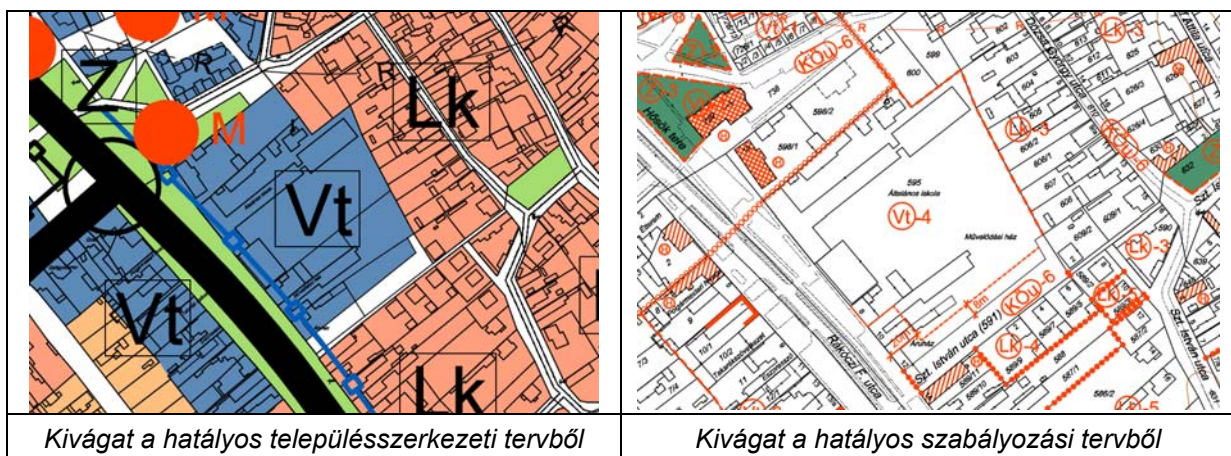
1. Kézilabda csarnok építése – 595 hrsz.

A helyszín leírása

A település központjában, a városházával szemben található, az önkormányzat tulajdonában lévő 595 hrsz.-ú telek északi részén az általános iskola épületegyüttese áll. A telek déli sarkán lévő épületek közül az iskola közvetlen szomszédságában álló épületben a Baranya Megyei Pedagógiai Szakszolgálat irodája működik. Az ettől délkeletre található telekrészen korábban a művelődési ház állt, amelyet elbontottak. A telek Szent István utcai sarkán COOP áruház üzemel.

A síknak mondható telket délnyugat felől a Rákóczi utca, délkelet felől a Szent István utca, északnyugat felől intézmények, északkelet felől kisvárosias lakóterület határolja.

A terület a hatályos településrendezési eszközökben



A módosítással érintett területet a hatályos településszerkezeti terv településközpont vegyes terület kategóriába (Vt), a szabályozási terv a Vt-4 jelű építési övezetbe sorolja.

A szabályozási terv az akkori beépítési elképzeléseknek megfelelően a telek déli sarkán az építési határvonal Rákóczi utca felőli 20 m-es, illetve a Szent István utca felőli 8 m-es visszahúzását irányozta elő. Ekkor a terület beépítésére konkrét építészeti terv még nem volt.

A vonatkozó telekalakítási és beépítési előírásokat a HÉSZ 16.4 melléklete tartalmazza az alábbiak szerint:

16.4 A „Vt-4” jelű építési övezet.

A. Az építési telek kialakítására és beépítésére vonatkozó paraméterek	
1.telekalakítás	nyeles telek nem alakítható ki
2.legkisebb telekterület	1500 m ²
3.legkisebb utcai telekszélesség	30 m
4.beépítési mód	zárt sorú
5.legnagyobb beépítettség	45%
6.legkisebb/legnagyobb építménymagasság	utcai épület esetében 4,70 m / 9,00 m (Ezen belül 7,50 m-t meghaladó utcai homlokzatmagasságú épületszárny a Rákóczi és a Jókai utcák közterületi határától legalább 20 m-re visszahúzva építhető.) udvari épület(szárny) esetében 2,50 m / 9,00 m
7.legkisebb előkert	szabályozási terv szerint, ennek hiányában a kialakult utcaképhez igazodjon
8.legkisebb oldalkert	szabályozási terv szerint, ennek hiányában OTÉK szerint
9.legkisebb hátsókert	3 m
10.legkisebb zöldfelület	40%

A módosítás célja

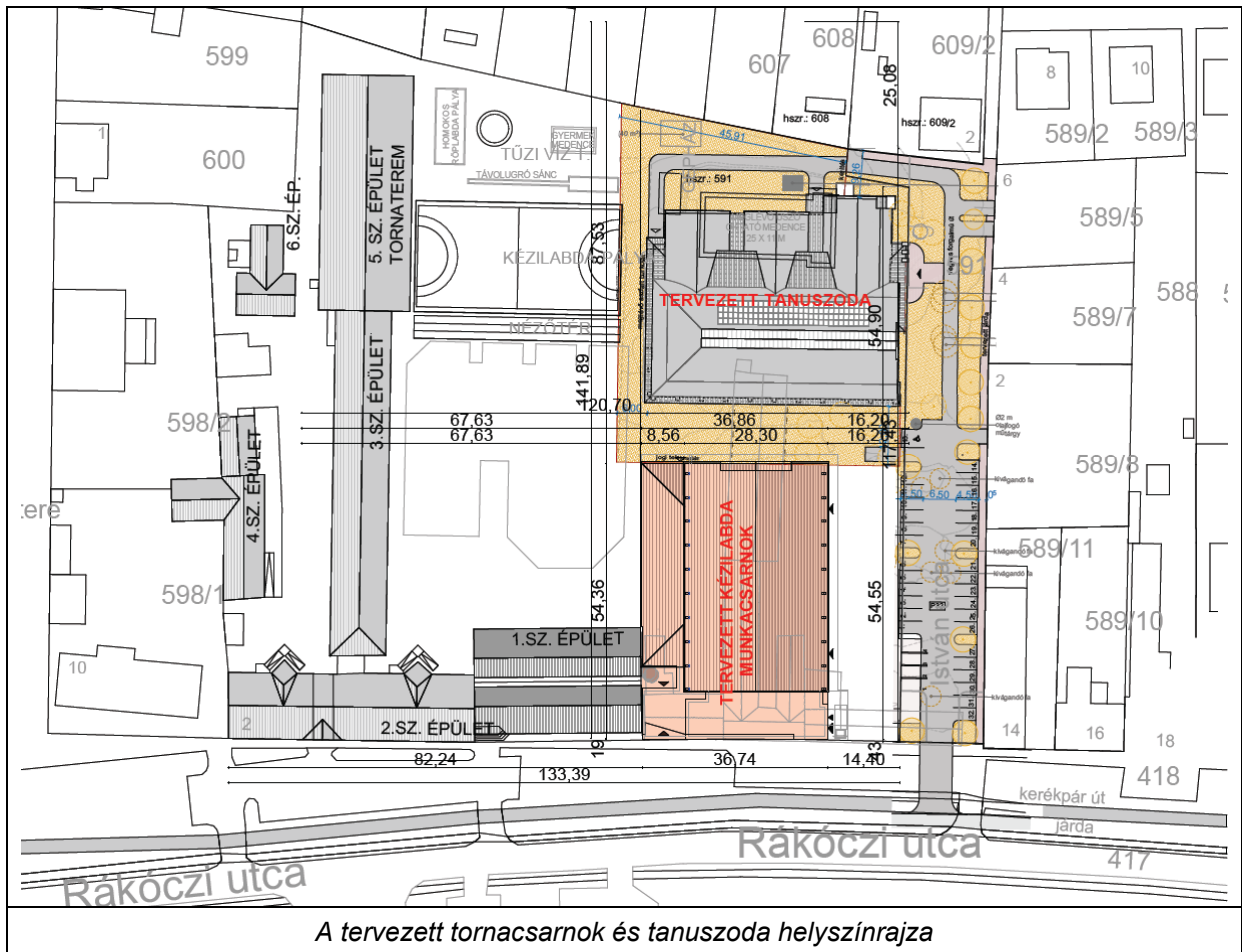
Az önkormányzat a telek délnyugati sarkán az ott álló épületek (Pedagógiai Szakszolgálat, COOP áruház) bontását követően tornacsarnok építését tervezi. Ehhez megvásárolta a Nemzeti Sportközponttól a „B” típusú kézilabda munkacsarnok mintatervét, amelyet a helyszínre adaptált. Az előkészületi munkákat (tervezés) az önkormányzat saját forrásból finanszírozza, de a beruházás megvalósításához állami támogatást szeretne igénybe venni.

A kb. 1900 m²-es épületben a következő helységek kapnak helyet: küzdőtér lelátóval kb. 1200 m², 4 db sportoló és 2 db bírói öltöző vizesblokkal, büfé, iroda, szertár, gépészeti helyiség, és a szociális rész feletti emeleten egy kb. 200 m²-es konditerem. Az épület 8,14 m-es építménymagasságával illeszkedik a szomszédos iskola épületéhez, legmagasabb pontja 12,25 m.

A mintaterv helyszínre adaptálása során az iskolával való közvetlen kapcsolat biztosítása és egyidejűleg a tűzrendészeti előírások betarthatósága nem teszi lehetővé az épület visszahúzását a hatályos szabályozási terv szerinti építési határvonalra.

A tervezett tornacsarnok mögött, az 595 hrsz.-ú ingatlan keleti sarkán a Beruházási Ügynökség által lebonyolított állami beruházásban, az „Úszó Nemzeti Program” keretében nemzetgazdasági szempontból kiemelt beruházásként tanuszoza épül. A két fejlesztés megvalósítása során esetlegesen felmerülő telekalakítások miatt szükségessé válhat a hatályos HÉSZ szerinti megengedett legnagyobb beépítettség növelése.

A módosítás célja az építési hely és a megengedett legnagyobb beépítettség pontosításával a tervezett beruházások megvalósításának alátámasztása.



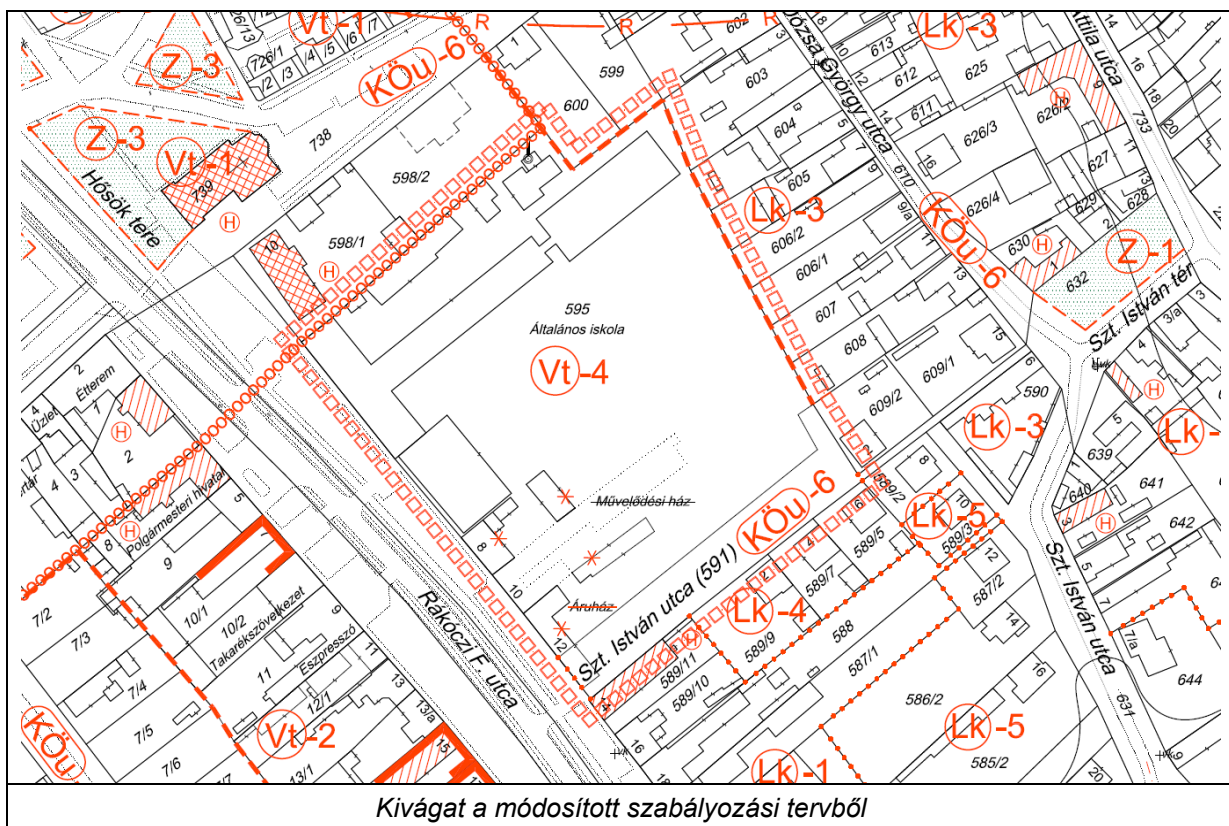
A terület a módosított településrendezési eszközökben

A tervezett változtatás a településszerkezeti terv módosítását nem igényli.

A módosítás során a szabályozási terven megszűnt a telken belüli építési helyet kijelölő határvonal.

A HÉSZ Vt-4 jelű építési övezetre vonatkozó előírásokat tartalmazó 16.4 melléklete az alábbiak szerint módosul (a módosuló előírások vastag dőlt betűvel szedve):

A. Az építési telek kialakítására és beépítésére vonatkozó paraméterek	
1.telekalakítás	nyeles telek nem alakítható ki
2.legkisebb telekterület	1500 m ²
3.legkisebb utcai telekszélesség	30 m
4.beépítési mód	zárt sorú
5.legnagyobb beépítettség	80%
6.legkisebb/legnagyobb építménymagasság	utcai épület esetében 4,70 m / 9,00 m udvari épület(szárny) esetében 2,50 m / 9,00 m
7.legkisebb előkert	0 m
8.legkisebb oldalkert	OTÉK szerint
9.legkisebb hátsókert	3 m
10.legkisebb zöldfelület	10%



A módosuló alátámasztó munkarészek

Közlekedés

A tornacsarnok megközelítése a Rákóczi utca és a Szent István utca felől, a tanuszoda megközelítése a Szent István utcáról biztosított. A szükséges számú kerékpár elhelyezése saját telken belül, a gépjárművek elhelyezése a város parkolási rendelete értelmében közterületen történik.

Közművesítés

A módosítással érintett telek közműellátása és csapadékvíz elvezetése az utcai hálózatokról megoldott.

Tájrendezés

A módosítással érintett terület

- ökológiai hálózat övezetét
- Natura 2000 területet és
- védett természeti területet,
- tájképvédelmi területet,
- védelemre tervezett természeti területet,
- egyedi tájértéket valamint
- ex-lege védett természeti területet

nem érint.

A módosítás során újonnan beépítésre szánt terület nem keletkezik, így a település közigazgatási területére számított biológiai aktivitás érték nem változik.

Örökségvédelem

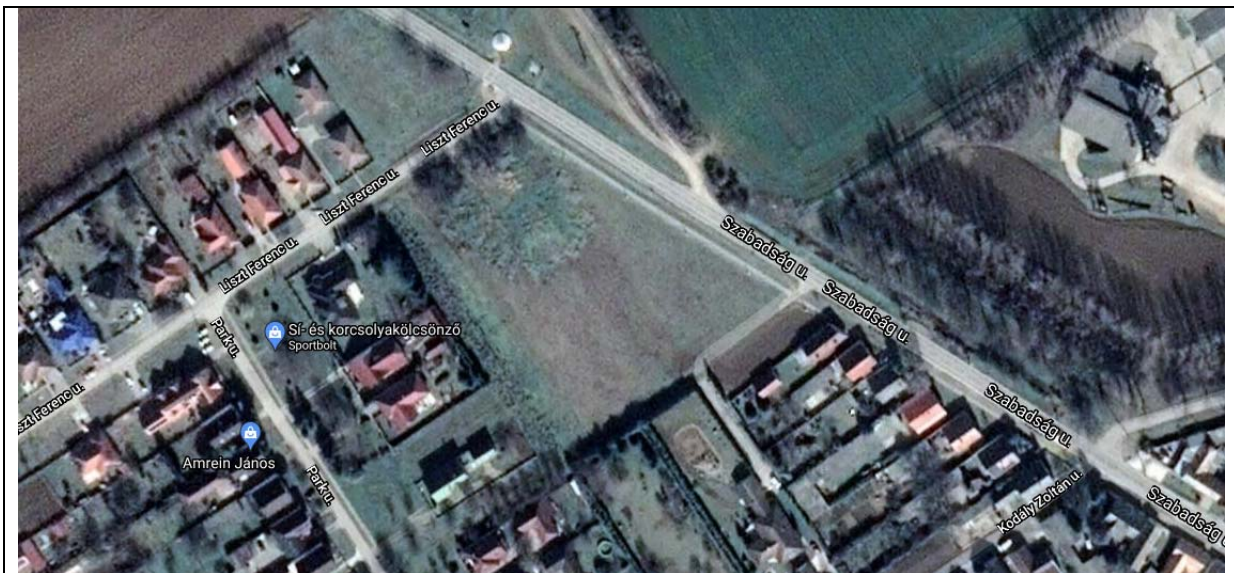
A módosuló terület világörökségi és világörökségi várományos helyszínt, régészeti lelőhelyet, műemléket és annak műemléki környezetét, emlékhelyet, földvárat, történelmi települési területet, történelmi kertet, történelmi tájat, borvidéket, helyi művi értékvédelemmel érintett épületet vagy területet nem érint.

Környezetalakítás - ld. a 2. módosítás után

2. Élelmiszer áruház építése

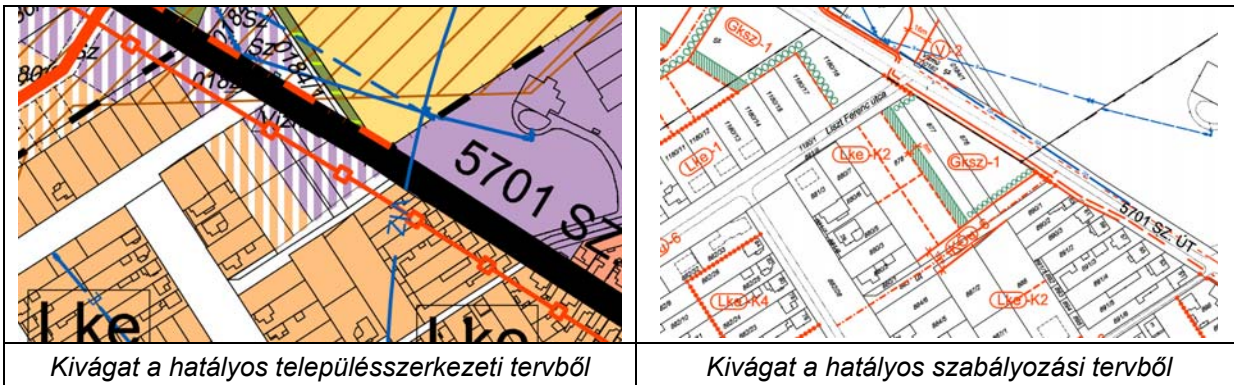
A helyszín leírása

A módosítással érintett terület (876/1 hrsz., a hatályos terven 876-878 hrsz.) Bóly belterületének északi részén, a Szabadság utca (5701 sz. összekötő út) nyugati oldalán található. Észak felől a Liszt Ferenc utca, dél felől a 876/6 hrsz.-ú kiszolgáló út, nyugat felől a közelmúltban kialakított, de egyenlőre beépítetlen építési telkek határolják. A síknak mondható, beépítetlen terület tulajdonosa Bóly Város Önkormányzata.



A módosítással érintett terület műhold felvételen (forrás: google maps)

A terület a hatályos településrendezési eszközökben



A módosítással érintett területet a hatályos településszerkezeti terv kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület kategóriába (Gksz), a szabályozási terv a Gksz-1 jelű építési övezetbe sorolja. A szomszédos lakóterület környezeti hatások elleni védelméről és a kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület környezetbe illesztéséről beültetési kötelezettség gondoskodik.

A szabályozási terv szerinti telekstruktúra az elfogadásakor hatályos földhivatali állapotot tükrözi, az időközben megtervezett és jogerőre emelkedett telekalakítás a szabályozási tervet alapul véve készült.

A Gksz-1 jelű övezetre vonatkozó telekalakítási és beépítési előírásokat a HÉSZ 17.1 melléklete tartalmazza az alábbiak szerint:

17.1 „Gksz-1” jelű építési övezet

1.legkisebb telekterület	1500 m ²
2.legkisebb utcai telekszélesség	30 m
3.beépítési mód	szabadonálló
4.legnagyobb beépítettség	60%
5.legnagyobb építménymagasság	5,00 m
6.legkisebb előkert	a kialakult utcaképhez illeszkedjen, ennek hiányában 5 m
7.legkisebb oldalkert	OTÉK szerint
8.legkisebb hátsókert	a beültetési kötelezettség figyelembevételével, de legalább 6 m
9.legkisebb zöldfelület	20%

A módosítás célja

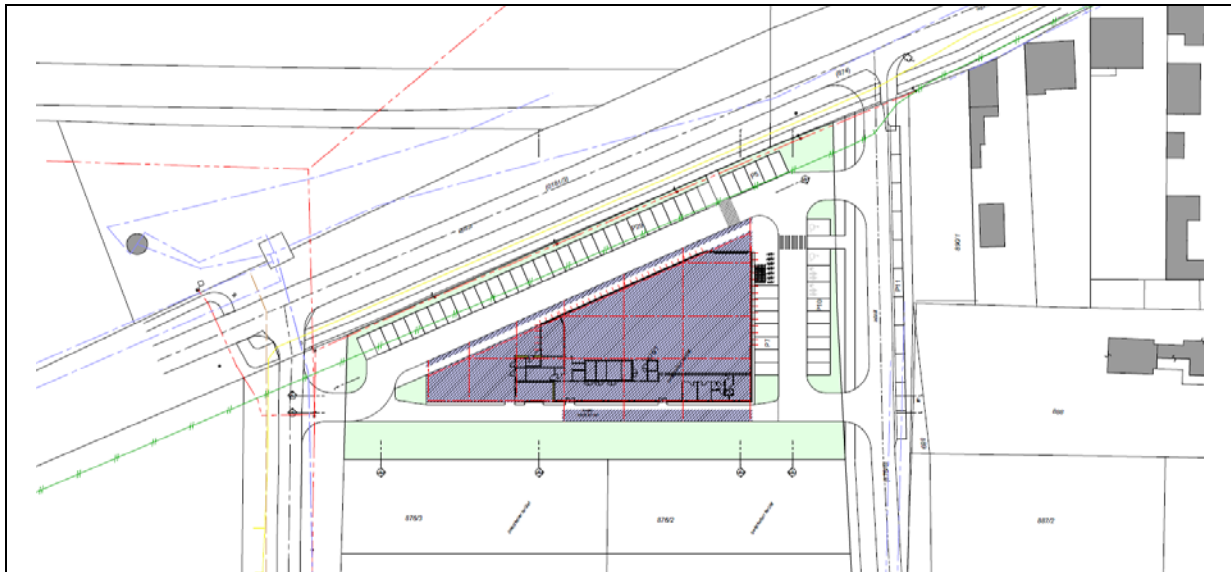
A Szabadság utca északi bevezető szakasza melletti Gksz-1 jelű építési övezetben Bóly Város Önkormányzata élelmiszer áruház építését tervezi.

Az önkormányzat a helyi szolgáltatások és árukínálat növelése érdekében indította el az üzlet tervezését. Jelenleg Bólyban 4 élelmiszerbolt található, amelyek kínálatukkal nem felelnek meg a helyi lakosság elvárásainak. Az egyik a városközpontban, az iskola szomszédságában lévő élelmiszerbolt épületét az önkormányzat el kívánja bontani, mert régi elavult és a helyén tornacsarnokot tervez építeni. A megmaradó üzletek nem tudják ellátni a helyi igényeket, ezért döntött úgy az önkormányzat, hogy saját beruházásként épít egy üzlethelyiséget, amit utána bérbe kíván adni.

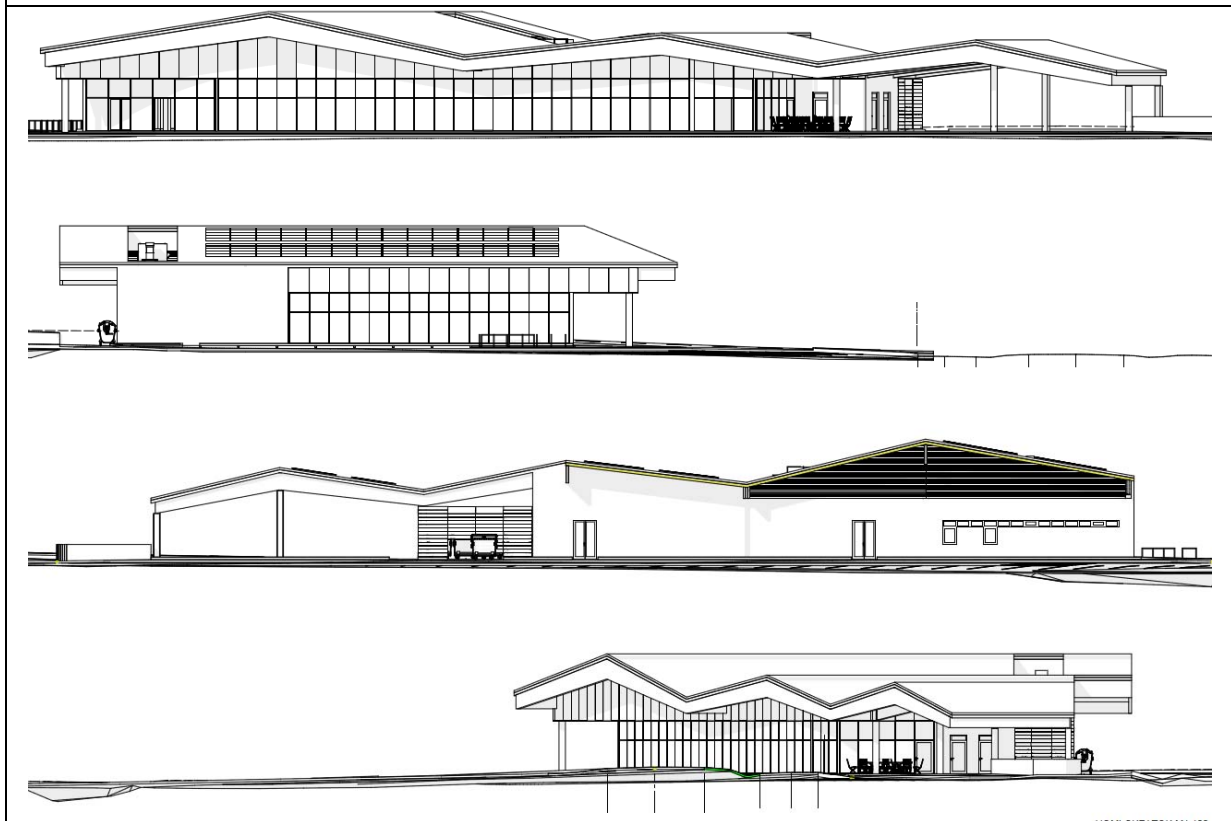
A tervezett üzlet a város szélén kapna helyet, ezzel csökkentve a forgalmat és parkolóhelyek iránti igényt a városközpontban. A tervezett épület tetővel fedett része kb. 1600 m², amelyben 1100 m² lenne az élelmiszerüzlet (ebből kb. 600 m² az üzlettér), helyet kapna még egy kb. 50 m²-es dohánybolt a hozzátartozó 30 m²-es terasszal, egy 32 m²-es szelektív hulladékgyűjtő és 180 m²-es fedett piactér. A piactér a helyi termelők és mozgóárusok számára biztosítana értékesítési helyszínt. A területen kialakításra kerül 52 db parkoló és az árufeltöltéshez szükséges kiszolgáló út is.

Az áruház belső terének magassági mérete a funkcióhoz és a technológiához igazodik, az ez alapján szükséges építménymagasság (7,00 m) meghaladja a hatályos övezeti előírásban szereplő legnagyobb építménymagasság mértékét (5,00 m).

A módosítás célja a legnagyobb építménymagasság növelésével az élelmiszer áruház megvalósításának elősegítése. Áttekintve a város területén Gksz-1 építési övezetbe sorolt területeket, az övezetben elhelyezhető funkciók szabadabb tömegformálása érdekében az emelt építménymagasságot az önkormányzat az összes Gksz-1 övezetbe tartozó területre ki kívánja terjeszteni.



A tervezett élelmiszer áruház helyszínrajza és homlokzatai



A terület a módosított településrendezési eszközökben

A tervezett változtatás a településszerkezeti és a szabályozási terv módosítását nem igényli.

A HÉSZ Gksz-1 jelű építési övezetre vonatkozó előírásokat tartalmazó 17.1 mellékletében a legnagyobb építménymagasság 5,00 m-ről 7,00 m-re nő. Az övezeti előírások egyebekben nem változnak.

A módosuló alátámasztó munkarészek

Közlekedés

A tervezett üzlet megközelítése két irányból, a Szabadság utcáról nyíló kiszolgáló utakról (Liszt Ferenc utca és a 876/6 hrsz.-ú út) történik. A rendeltetéshez szükséges számú gépjármű és kerékpár elhelyezéséről telken belül kell gondoskodni.

Közművesítés

A módosítással érintett telek közműellátása és csapadékvíz elvezetése az utcai hálózatokról biztosítható.

Tájrendezés

A módosítással érintett terület

- ökológiai hálózat övezetét
- Natura 2000 területet és
- védett természeti területet,
- tájképvédelmi területet,
- védelemre tervezett természeti területet,
- egyedi tájértéket valamint
- ex-lege védett természeti területet

nem érint.

A módosítás során újonnan beépítésre szánt terület nem keletkezik, így a település közigazgatási területére számított biológiai aktivitás érték nem változik.

Örökségvédelem

A módosuló terület világörökségi és világörökségi várományos helyszínt, régészeti lelőhelyet, műemléket és annak műemléki környezetét, emlékhelyet, földvárat, történeti települési területet, történeti kertet, történeti tájat, borvidéket, helyi művi értékvédelemmel érintett épületet vagy területet nem érint.

Környezetalakítás

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet, valamint az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerint „a település egészére készülő településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv” esetén környezeti értékelést kell végezni a várható jelentős hatások ellenőrzése érdekében.

A települések egyes részei településrendezési eszközeinek kidolgozásakor, módosításakor a környezetre gyakorolt jelentős hatás(-ok) figyelembevételével dönt a döntéshozó, illetve a környezetvédelmi, természetvédelmi és vízügyi hatóság a környezeti értékelés elvégzésének szükségességéről.

A módosítás során a településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra főhálózat nem változik, nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, és nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.

A településrendezési eszközök módosítására vonatkozó tervezési program alapján előzetesen értékelésre került az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról

szóló 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet 4. §-a és 2. sz. melléklete figyelembe vételével a várható környezeti hatások jelentősége.

Az előzetes vizsgálatok alapján a módosítások jelentős környezeti hatást nem indukálnak, így a módosításhoz külön környezeti értékelés készítését nem igényelte a döntéshozó Bóly Város Önkormányzata.

Mivel a módosítás során a területfelhasználás nem változik, környezetvédelmi szempontból a módosítás nem jelent környezetterhelő hatású változást.

A tervezett tornacsarnok és tanuszoda a városközpont intézményi funkcióit gazdagítja. A gépjárművek közterületen történő elhelyezését a város parkolási rendelete lehetővé teszi.

A tervezett élelmiszer áruház esetében az építménymagasság kismértékű emelése környezetvédelmi szempontból nem releváns.

A fejlesztések megvalósítása során a környezetvédelmi, természetvédelmi és vízügyi követelmények betartása kiemelt szempont.

A módosításnak környezetvédelmi, természetvédelmi és vízügyi szempontú akadálya a követelmények betartása esetén nincs.

Összefoglalóan megállapítható, hogy a tervezett módosítások környezetvédelmi szempontból megvalósíthatók. A követelmények figyelembe vételével történő tervezéssel, illetve azok következetes betartásával a módosítások következtében jelentős zavaró hatás nem prognosztizálható.

KOKAS ÉS TÁRSA TERVEZŐ KFT.
ÉPÍTÉSZ ÉS TELEPÜLÉSTERVEZŐ IRODA

Tel/Fax: (72) 324-326 Iroda: 7624 Pécs, Budai Nagy A. u. 1. Levélcím: 7627 Pécs, Havihegyi út 66. E-mail: kokasestarsa@gmail.com

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

**Bóly Város Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2021. (.....) önkormányzati rendelete**

a helyi építési szabályzatról szóló 10/2007.(VIII.10.) önkormányzati rendelet módosításáról

Bóly Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1.) pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében és a 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró államigazgatási szervek és a Bóly város településfejlesztési, településrendezési és településképi feladataival összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 8/2017.(VI.30.) önkormányzati rendeletben felsorolt partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

(1) A helyi építési szabályzatról szóló 10/2007. (VIII. 10.) önkormányzati rendelet 9. melléklete helyébe a 3. melléklet lép.

(2) A helyi építési szabályzatról szóló 10/2007. (VIII. 10.) önkormányzati rendelet 16. melléklete az 1. melléklet szerint módosul.

(3) A helyi építési szabályzatról szóló 10/2007. (VIII. 10.) önkormányzati rendelet 17. melléklete a 2. melléklet szerint módosul.

2. §

Ez a rendelet 2021. lép hatályba.

Bóly, 2021.....

Hárs József
polgármester

dr. Kosztolányi Zsolt
jegyző

Záradék: A rendelet Bóly városban 2021. napján kihirdetésre került.

Bóly, 2021.

dr. Kosztolányi Zsolt
jegyző

1. melléklet

1. A helyi építési szabályzatról szóló 10/2007. (VIII. 10.) önkormányzati rendelet 16. mellékletében foglalt táblázat 5. legnagyobb beépítettség. és 6. legkisebb/legnagyobb építménymagasság. sor helyébe a következő rendelkezések lépnek:

<i>(A. Az építési telek kialakítására és beépítésére vonatkozó paraméterek)</i>	
5. legnagyobb beépítettség	80%
6. legkisebb/legnagyobb építménymagasság	utcai épület esetében 4,70 m / 9,00 m udvari épület(szárny) esetében 2,50 m / 9,00 m

2. A helyi építési szabályzatról szóló 10/2007. (VIII. 10.) önkormányzati rendelet 16. mellékletében foglalt táblázat 8. legkisebb oldalkert. sora helyébe a következő rendelkezés lép:

<i>(A. Az építési telek kialakítására és beépítésére vonatkozó paraméterek)</i>	
8. legkisebb oldalkert	OTÉK szerint

3. A helyi építési szabályzatról szóló 10/2007. (VIII. 10.) önkormányzati rendelet 16. mellékletében foglalt táblázat 10. legkisebb zöldfelület. sora helyébe a következő rendelkezés lép:

<i>(A. Az építési telek kialakítására és beépítésére vonatkozó paraméterek)</i>	
10. legkisebb zöldfelület	10%

1. A helyi építési szabályzatról szóló 10/2007. (VIII. 10.) önkormányzati rendelet 17. mellékletében foglalt táblázat 5. legnagyobb építménymagasság. sora helyébe a következő rendelkezés lép:

”

5. legnagyobb építménymagasság	7,00 m
--------------------------------	--------

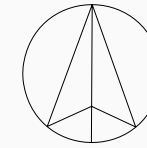
”

„9. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) Bóly BelSzabTerv Mód 2021_1 véleményezési.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

BÓLY

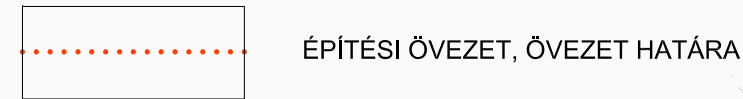
SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK 2021. ÉVI 1. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA



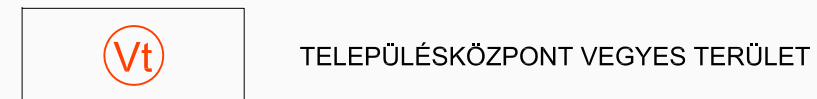
JELMAGYARÁZAT



ÁLTALÁNOS ELEMÉK



TERÜLETFELHASZNÁLÁSI MÓDOK BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK



BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK



EGYÉB



KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL

KOKAS ÉS TÁRSA TERVEZŐ KFT. ÉPÍTÉSZ ÉS TELEPÜLÉSTERVEZŐ IRODA

Tel/Fax: 72/324-326	Iroda: 7624 Pécs, Budai Nagy A. u. 1.	Levélcim: 7627 Pécs, Havi-hegyi út 66.	E-mail: kokasestarsa@gmail.com
SAKÁGI TERVEZŐK:	MUNKA MEGNEVEZÉSE:	RAJZSZÁM:	
	BÓLY TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI	V-2-M21_1	
	RAJZ MEGNEVEZÉSE:	LÉPTÉK:	
	SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA	M 1:2000	
JELZŐSZÁM:	DÁTUM:		
TT-2115	TELEPÜLÉSTERVEZŐ: PAP ZSUZSA (TT/1-02-0176)		2021.10.

Bóly Város Önkormányzata Képviselő-testületének
..... Önkormányzati rendelete
a helyi építési szabályzatról szóló
10/2007.(VIII.10.) önkormányzati rendelet módosításáról

3. MELLÉKLET

