

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



B Ó L Y V Á R O S
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK 2023. ÉVI 1.SZ. MÓDOSÍTÁSA

VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ

Megbízó részéről:

A dokumentációt összeállította:

.....
Volk Csaba
önkormányzati főépítész
Boly Város Önkormányzata

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

2023. augusztus

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

TERVISMERTETÉS

I. TERVI ELŐZMÉNYEK, TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉSEK

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, 2020-ban és 2021-ben több területet érintően módosult.

Jelen terv célja önkormányzati és magánberuházások megvalósításának elősegítése érdekében a hatályos településrendezési eszközök több területet érintő módosítása. A módosítás elkészítéséről Bóly Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 72/2023.(V.31.) határozatában döntött (ld. mellékletben). A módosítás tartalmát a határozat mellékleteként főépítési feljegyzés pontosítja.

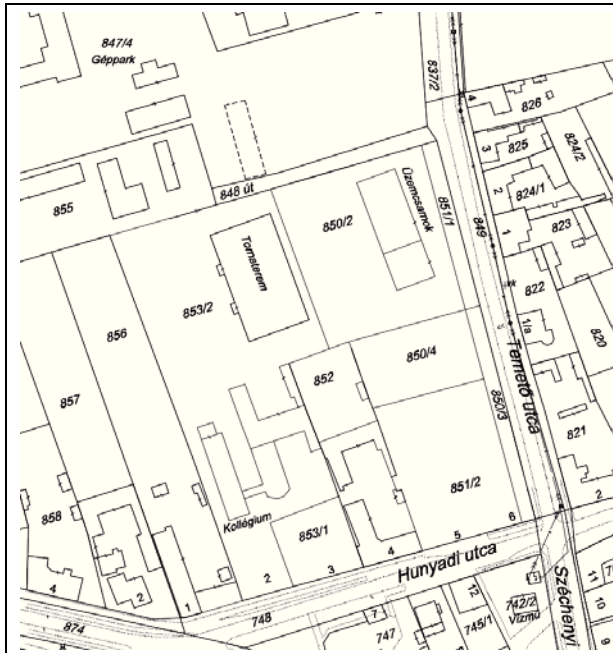
Bóly Város Önkormányzata az érintett területeket fenti határozatával kiemelt fejlesztési területté is nyilvánította, ezért a véleményezés a 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet (R.) 68.§ (1) b) ba) alpontját alapul véve egyszerűsített eljárásban zajlik. A módosítás a R. VIII. fejezet eljárási szabályai szerint, az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarozatának alkalmazásával történik.

Az önkormányzat a módosítás előkészítő szakaszában lefolytatta a környezeti értékelés szükségességének eldöntéséről szóló eljárást. Az eljárásban érintett szervek nem látták szükségesnek környezeti értékelés elkészítését (válaszokat ld. mellékletben).

II. A MÓDOSULÓ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

1. TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIA ÉS ÖVEZETI BESOROLÁS MÓDOSÍTÁSA – TEMETŐ UTCA

1.1. A módosítás célja



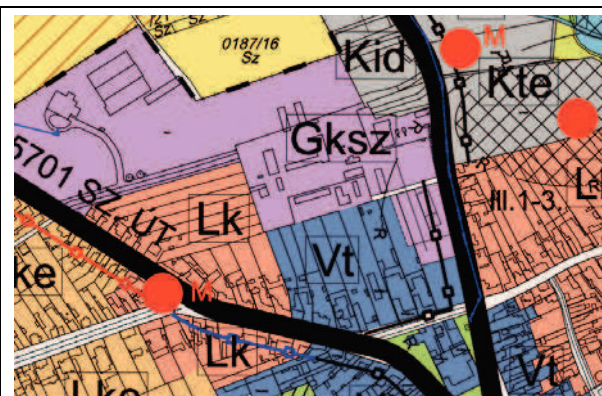
Tervezési alaptérkép kivágata

A módosítással közvetlenül érintett terület a Temető utca (5714 j. összekötő út) nyugati oldalán található 850/2, 850/4, 851/2, 847/4 és 848 hrsz.-ú ingatlan.

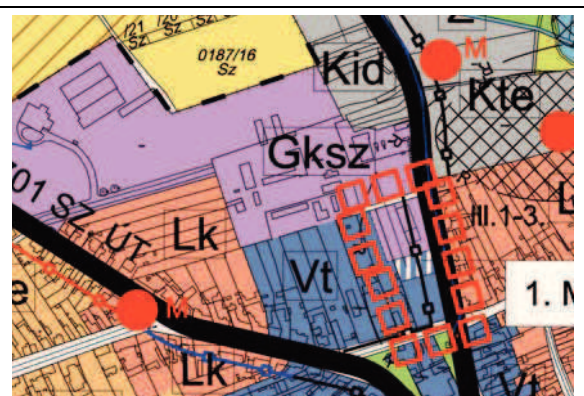
A 851/2 hrsz.-ú telken az önkormányzat munkásszállást épített, amelyet a közelmúltban adtak át. A 850/2 hrsz.-ú telken üzemcsarnok áll, a 850/4 hrsz.-ú ingatlan beépítetlen. A 847/4 hrsz.-ú ingatlanon a Bóly-Töttösi Zrt. gépműhelye található, csarnoképületekkel beépítve. A gépműhely és az üzemcsarnok között a 848 hrsz.-ú kiszolgáló út halad.

Az önkormányzat a 850/4 hrsz.-ú ingatlan igénybevételével a munkásszállás bővítését tervezi. A módosítás célja a Vt-3 jelű építési övezetbe sorolt munkásszállás és a Gksz-1 jelű építési övezetbe sorolt meglévő üzemcsarnok közti területfelhasználási egység határvonal módosítása a munkásszállás bővítése érdekében. További cél a 848 hrsz.-ú kiszolgáló út közterületi határvonalának pontosítása.

1.2. Településszerkezet, területrendezés



Kivágat a hatályos településszerkezeti tervből



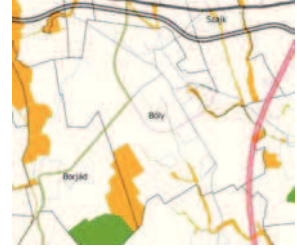
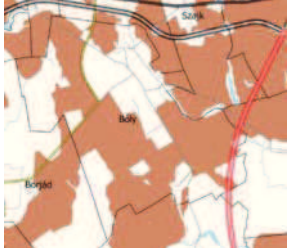
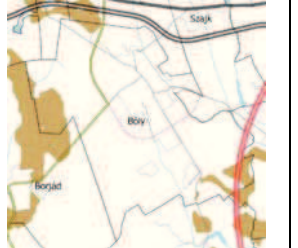
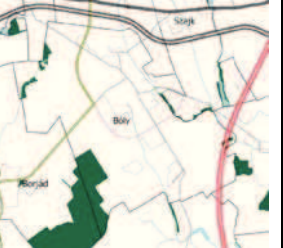
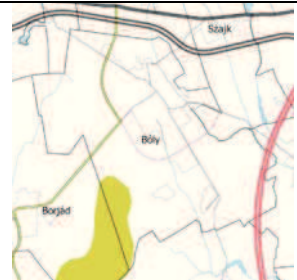

Kivágat a módosuló településszerkezeti tervből

A hatályos terv a módosítással érintett terület északi részét kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület (Gksz), déli részét településközpont vegyes terület (Vt) kategóriába sorolja. A terv jelöli a Temető utca nyugati oldalán haladó kerékpárutat.

A módosítás során a terület közepén található 850/4 hrsz.-ú ingatlan a munkásszállás bővítésének elősegítése érdekében településközpont vegyes terület kategóriába kerül. A módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor.

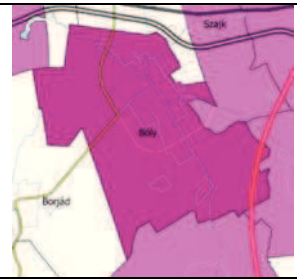
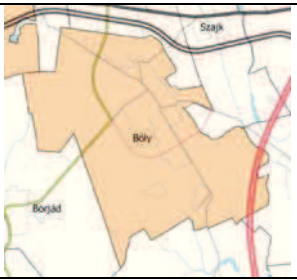

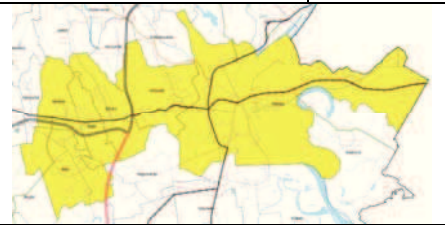
A módosuló terület Baranya Megye Területrendezési Tervében

Bóly területét érintő országos övezetek

			
<i>Országos ökológiai hálózat területének övezetei</i>	<i>Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete</i>	<i>Jó termőhelyi adottságú szántók övezete</i>	<i>Erdők övezete</i>
			
<i>Tájképvédelmi terület övezete</i>		<i>Kivágot a megye szerkezeti tervéből</i>	

A módosuló terület a Baranya megye szerkezeti terve szerinti települési térség része. A területet országos területrendezési tervi övezet nem érinti.

Bóly területét érintő megyei övezetek

			
<i>Gazdaságfejlesztés célterületeinek övezete</i>	<i>Turizmusfejlesztés célterületeinek övezete</i>	<i>Építészeti örökség szempontjából kiemelten kezelendő területek övezete</i>	
			
<i>Együtt tervezésre javasolt terület övezete</i>			

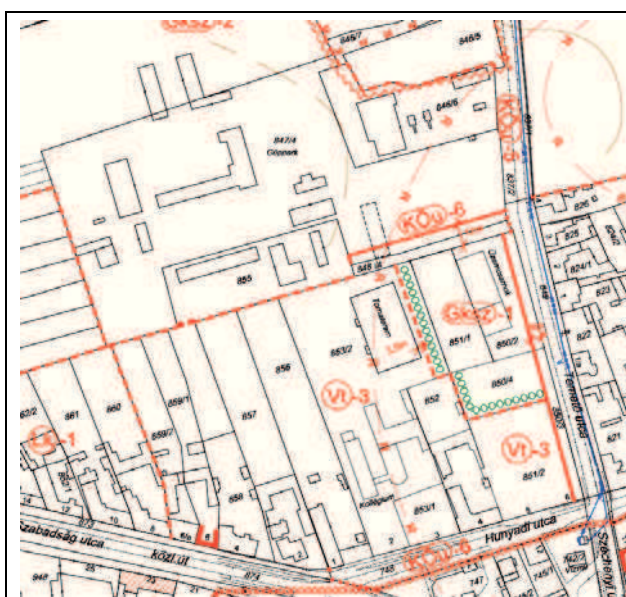
1.3. Településrendezés, szabályozás



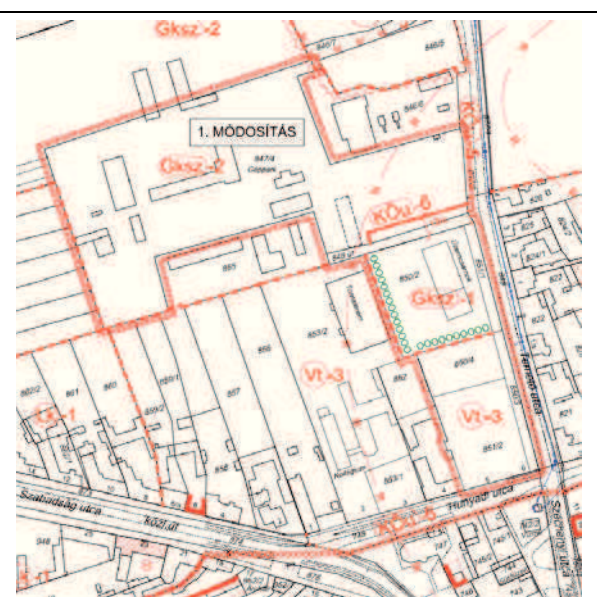
A módosuló telektömb

A módosítással érintett telektömböt északon a belterületi határvonal, keleten a Temető utca, délen a Hunyadi utca és a Szabadság utca határolja. A tömb Szabadság utca felőli északi részén kereskedelmi, szolgáltató és raktározási funkciók, Temető utca felőli északi részén idegenforgalmi célú különleges területen borászatok, nyugati részén kertvárosias és kisvárosias lakóterületek találhatók, déli részén településközpont vegyes területen lakó- és intézményi funkciók váltják egymást.

A módosítással közvetlenül érintett terület a Temető utca (5714 j. összekötő út) nyugati oldalán található 850/2, 850/4, 851/2, 847/4 és 848 hrsz.-ú ingatlan.



Kivágat a hatályos szabályozási tervből



Kivágat a módosuló szabályozási tervből

A hatályos szabályozási terv a 850/4 hrsz.-ú ingatlant a tőle északra fekvő területekhez igazodva kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület Gksz-1 övezetébe sorolja, a településközpont vegyes terület felé néző telekhatárok mentén beültetési kötelezettséggel. A munkásszállás telke (851/2 hrsz.) a településközpont vegyes terület Vt-3 övezetébe tartozik. A szabályozási terv a 848 hrsz.-ú úton annak teljes hosszában 12 m szélességű közterületet irányoz elő. A módosítással érintett terület és a Temető utca közti sávban az itt haladó kerékpárút számára 6 m-es közterületi sáv leszabályozására került sor.

A módosítás az időközben módosult földnyilvántartási adatállományt vette alapul. Eszerint a terület nyugati oldalán tervezett kerékpársáv megvalósult, továbbá a 851/1 és 850/2 hrsz.-ú ingatlanokat 850/2 helyrajzi számon összevonták. A módosítás során a 850/4 hrsz.-ú telek a munkásszállás tervezett bővítésének elősegítése érdekében a Vt-3 övezet része lesz. A Gksz-1 övezet telekhatárai mentén a faszor telepítését előírányzó beültetési kötelezettség továbbra is megmarad.

A módosítás során a vonatkozó telekalakítási és beépítési előírások nem változnak.

1.4. Közlekedés

A módosítással érintett terület megközelítése a Temető utcáról (5714 j. összekötő út) jelenleg is megoldott.

A módosítás során a 848 hrsz.-ú kiszolgáló út hatályos terven kijelölt szélesítése az észak felől szomszédos telken álló épület elkerülése érdekében rövidebb szakaszra korlátozódik.

A rendeltetésszerű használathoz szükséges számú gépjármű és kerékpár elhelyezését saját telken belül kell biztosítani.

1.5. Táj- és természetvédelem, zöldfelületek

A tervezett módosítás helyszíne

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

nem érint.

A módosítás során új beépítésre szánt terület nem keletkezik.

A szomszédos településközpont vegyes terület védelme érdekében a kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület telekhatárai mentén a hatályos tervben előírt beültetési kötelezettséget a módosítás is tartalmazza.

1.6. Örökségvédelem

A módosítással közvetlenül érintett ingatlanok világörökségi és világörökségi várományos helyszínt, nyilvántartott régészeti lelőhelyet, műemléket és annak műemléki környezetét, emlékhelyet, földvárát, történeti települési területet, történeti kertet, történeti tájat, helyi művi értékvédelemmel érintett épületet nem érintenek.

1.7. Közműellátás

A módosuló terület közműellátása az utcai hálózatokon megoldott.

1.8. Környezetalakítás

Az önkormányzat a módosítás előkészítő szakaszában lefolytatta a környezeti értékelés szükségességének eldöntéséről szóló eljárást. Az eljárásban érintett szervek nem látták szükségesnek környezeti értékelés elkészítését.

Talajvédelem, felszíni és felszín alatti vizek védelme

A föld védelme kiterjed a föld felszínére és a felszín alatti rétegeire, a talajra, a kőzetekre és az ásványokra, ezek természetes és átmeneti formáira és folyamataira.

A módosítással érintett terület nem érint a föld védelmét érintő folyamatokat.

A felszín alatti vizek védelmére vonatkozó 219/2004. (VII.21.) Korm. rendelet előírásaival összhangban a hatályban lévő 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet szerint Bóly érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi területen helyezkedik el. A település területét védett vízbázis és védőterülete, valamint nyílt karszt előfordulások nem érintik.

A munkásszállás bővítése talajt, felszíni és felszín alatti vizeket nem veszélyeztet.

Levegőtisztaság-védelem

A munkásszállás bővítésének levegőtisztaság-védelmi akadálya nincs, azonban a fejlesztés során biztosítani kell az elérhető legjobb technika szintjén az építmények fűtésének, hűtésének a megvalósítását. Ezzel biztosíthatók a levegőtisztaság-védelmi követelmények.

Zajvédelem

A területhasználati egység határvonalának módosítása a zajterhelési határértékek módosításával nem jár. A munkásszállás bővítése, illetve a már korábban kijelölt kereskedelmi szolgáltató gazdasági területi fejlesztések során biztosítani kell az elérhető legjobb technika szintjén az építmények gépészeti berendezéseinek (fűtés, hűtés, szellőzés stb.) megvalósítását.

Az üzemelés során teljesíteni kell a zajterhelési határértékeket.

A módosításnak zajvédelmi akadálya nincs.

Hulladékgazdálkodás

A módosítással érintett területeket be kell illeszteni a hulladékszállítási közszolgáltatásba, továbbá gondoskodni kell a hulladékok szelektív gyűjtéséről és rendszeres elszállításáról hasznosításra, ártalmatlanításra.

2. TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIA ÉS ÖVEZETI BESOROLÁS MÓDOSÍTÁSA A TÉNYLEGES RENDELTETÉSHEZ IGAZÍTVA – NAGYNYÁRÁDI ÚT DÉLI OLDAL

2.1. A módosítás célja

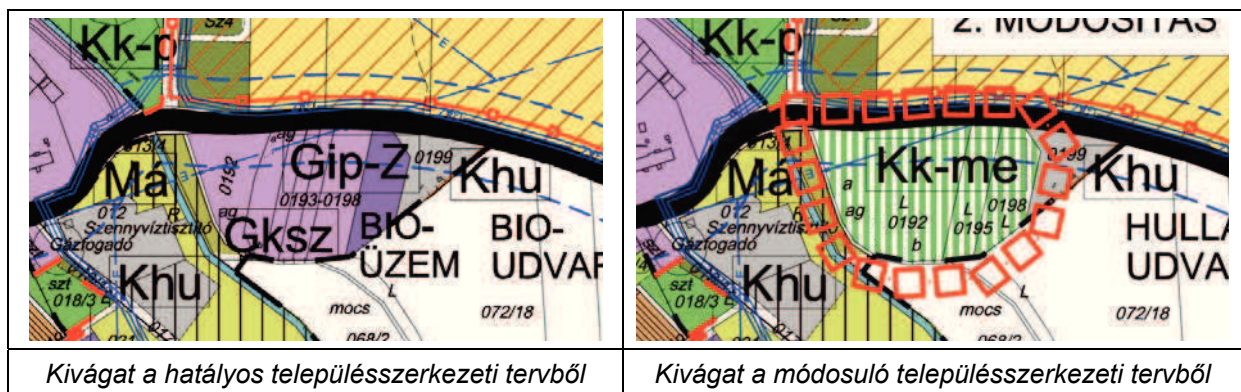
A Nagynyárádi út városból kivezető szakaszának déli oldalán részben önkormányzati, részben pedig magánberuházásban megvalósult napelem park üzemel. A hatályos terv a területet az akkori fejlesztési céloknak megfelelően részben kereskedelmi szolgáltató gazdasági területi, részben pedig jelentős mértékű zavaró hatású gazdasági területi övezetbe sorolta.



Ortofotó (forrás: e-közmű)

A módosítás célja a terület valós rendeltetésnek megfelelő területfelhasználási kategóriába és övezetbe sorolása. A célzott területhasználat különleges beépítésre nem szánt terület megújuló energiaforrás hasznosítására (Kk-me).

2.2. Településszerkezet, területrendezés



Kivágat a hatályos településszerkezeti tervből

Kivágat a módosuló településszerkezeti tervből

A hatályos településszerkezeti terv a terület nyugati részét az akkori fejlesztési céloknak megfelelően kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület kategóriába (Gksz), keleti részét pedig bioüzem elhelyezésére alkalmas jelentős mértékű zavaró hatású gazdasági terület kategóriába (Gip-Z) sorolja. A terv a módosítással érintett terület keleti határán

hulladékgazdálkodási célú különleges területként határozza meg az itt található hulladékudvart (Khu).

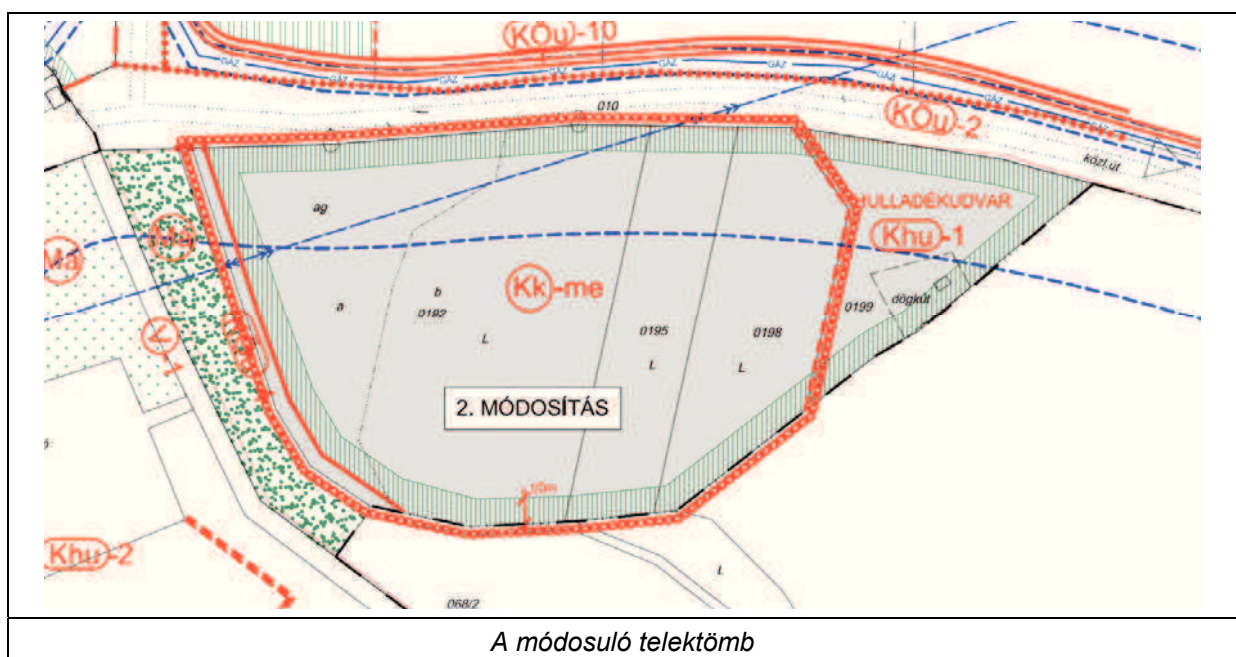
A módosítás során a Gksz és Gip-Z területen megépült napelem park területe a tényleges hasznosításnak megfelelően megújuló energiaforrás hasznosítására szolgáló különleges beépítésre nem szánt terület területfelhasználási kategóriába kerül (Kk-me).

A módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor.

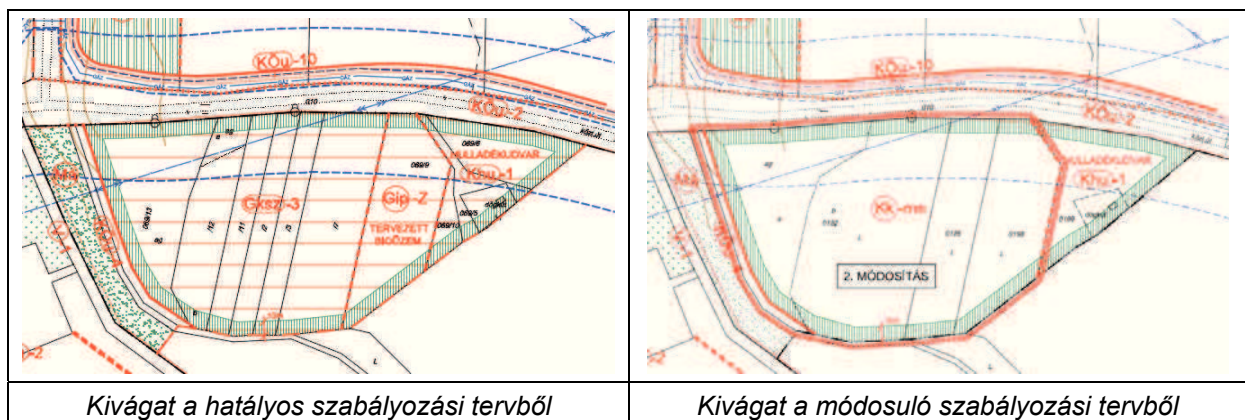
A módosuló terület Baranya Megye Területrendezési Tervében

A város területét érintő országos és megyei övezetek térkép-kivágatait az 1. számú módosítás tartalmazza. A módosuló terület területrendezési tervi övezetet nem érint.

2.3. Településrendezés, szabályozás



A módosítással érintett telektömböt északon a Nagynyárád felé vezető 5703 j. összekötő út, keleten és délen Szajk közigazgatási területe, nyugaton a 0191 hrsz.-ú mezőgazdasági út határolja. Keleti sarkában a város hulladékudvara található, nyugati részére napelem parkot telepítettek. A módosítással közvetlenül érintett terület a napelem park (0192, 0195 és 0198 hrsz.).



A hatályos szabályozási terv az érintett területet a településszerkezeti tervet alapul véve kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület Gksz-3 (HÉSZ 17.3 melléklet) és jelentős mértékű zavaró hatású ipari gazdasági terület Gip-Z övezetébe (HÉSZ 18.3 melléklet) sorolja.

A módosítás során a terület alaptérkép frissítést követően teljes egészében a valós rendeltetésnek megfelelően megújuló energiaforrás hasznosítására szolgáló különleges beépítésre nem szánt terület Kk-me övezetébe kerül. A vonatkozó telekalakítási és beépítési előírásokat a HÉSZ 22/A.§ (5) bekezdése tartalmazza.

22/A.§ (5) A „Kk-me” jelű övezet megújuló energiaforrás hasznosítása céljára

- a) Az övezet napelem park létesítésére szolgál, ahol az energiatermelő rendszerek, és az azok üzemeltetéséhez, kiszolgálásához szükséges építmények helyezhetők el az 1. függelékben részletezett beültetési kötelezettség figyelembe vételével.*
- b) beépítési mód szabadon álló*
- c) legnagyobb beépítettség OTÉK szerint*
- d) legnagyobb építménymagasság 4,50 m*
- e) legkisebb előkert 3 m, a szabályozási terven kijelölt beültetendő teleksáv esetén az ott jelölt érték*
- f) legkisebb oldalkert 3 m*
- g) legkisebb hátsóker 3 m, a szabályozási terven kijelölt beültetendő teleksáv esetén az ott jelölt érték, árokkal szomszédos telekhatár mentén 6 m*

Az előírások a terület adottságait figyelembe véve a legkisebb előkert és hátsóker vonatkozásában pontosodnak. Ezen kívül a HÉSZ beültetési kötelezettségről szóló 1. függeléke kiegészül a módosítással érintett területtel.

1. függelék

2. BEÜLTETÉSI KÖTELEZETTSÉG

A helyi építési szabályzat a közérdekű környezetalakítás céljából az alábbi ingatlanokon az övezeti előírásokban és a szabályozási terven meghatározott módon és telekrészen a használatbavételi engedély megadásának feltételeként elvégzendő beültetési kötelezettséget ír elő:

- 2.1 Minden új építéssel érintett gazdasági területen fekvő ingatlanon.*
- 2.2 Idegenforgalmi célt szolgáló különleges területen.*
- 2.3 Hulladékgazdálkodási célú különleges területen.*
- 2.4 Birtokközpont, valamint a hozzá tartozó kiegészítő központ területén.*
- 2.5 Mezőgazdasági üzemi területen (Kmu)*
- 2.6 Lovarda területén (Klo)*

A telek szabályozási terven jelölt részén az ott jelölt szélességű háromszintes növényállomány telepítendő és tartandó fenn. A telepítésre kerülő fa- és cserjefajok kiválasztásakor az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény végrehajtásáról szóló 153/2009.(XI.13.) FVM rendelet 1. számú mellékletének C) pontját kell alapul venni, a termőhelyi adottságokat figyelembe véve.

- 2.7 Magánparkoló céljára szolgáló különleges beépítésre nem szánt területen (Kk-p)*
- 2.8 Megújuló energiaforrás hasznosítása céljára szolgáló különleges beépítésre nem szánt területen (Kk-me).*

A Versendi-vízfolyás parti sávját gyepfelületként kell kialakítani és fenntartani. A Nagynyáradi út déli oldalán a szabályozási terven jelölt teleksávban legalább 2 m magasságú cserjesort kell telepíteni. A napelemek alatti területet füvesíteni kell.

- 2.9 Készáru kültéri tárolására szolgáló különleges beépítésre nem szánt területen*

(Kk-T) a Versendi-vízfolyás melletti, szabályozási terven jelölt szélességű területsávot gyepterületként kell kialakítani és fenntartani.

Az előírások egyebekben nem változnak.

2.4. Közlekedés

A módosítással érintett terület megközelítése az 5703 j. összekötő úton megoldott.

A rendeltetésszerű használathoz szükséges számú gépjármű és kerékpár elhelyezését saját telken belül kell biztosítani.

A 0191 hrsz.-ú út közterületének a hatályos tervben 10 m-re előírányzott kiszélesítését a módosuló szabályozási terv is tartalmazza.

2.5. Táj- és természetvédelem, zöldfelületek

A tervezett módosítás helyszíne

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

nem érint.

A módosítás során új beépítésre szánt terület nem keletkezik.

A módosuló területen alkalmazott beültetési kötelezettség a meglévő napelem park tájba illesztését segíti.

2.6. Örökségvédelem

A módosítással közvetlenül érintett ingatlanok világörökségi és világörökségi várományos helyszínt, nyilvántartott régészeti lelőhelyet, műemléket és annak műemléki környezetét, emlékhelyet, földvárat, történeti települési területet, történeti kertet, történeti tájat, helyi művi értékvédelemmel érintett épületet nem érintenek.

2.7. Közműellátás

A módosuló terület közműellátása a szükséges szinten megoldott.

2.8. Környezetalakítás

Az önkormányzat a módosítás előkészítő szakaszában lefolytatta a környezeti értékelés szükségességének eldöntéséről szóló eljárást. Az eljárásban érintett szervek nem látták szükségesnek környezeti értékelés elkészítését.

Talajvédelem, felszíni és felszín alatti vizek védelme

A föld védelme kiterjed a föld felszínére és a felszín alatti rétegeire, a talajra, a kőzetekre és az ásványokra, ezek természetes és átmeneti formáira és folyamataira.

A módosítással érintett terület nem érint a föld védelmét érintő folyamatokat.

A felszín alatti vizek védelmére vonatkozó 219/2004. (VII.21.) Korm. rendelet előírásaival összhangban a hatályban lévő 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet szerint Bóly érzékeny

felszín alatti vízminőség-védelmi területen helyezkedik el. A település területét védett vízbázis és védőterülete, valamint nyílt karszt előfordulások nem érintik.

A módosítás talajt, felszíni és felszín alatti vizeket nem veszélyeztet.

Levegőtisztaság-védelem

A módosuló területen lévő napelem park kifejezetten levegőtisztaság-védelmi érdekeket szolgál a megújuló energetikai rendszerek használatával.
A módosításnak levegőtisztaság-védelmi akadálya nincs.

Zajvédelem

A módosításnak zajvédelmi szempontból érdemi hatása nincs.

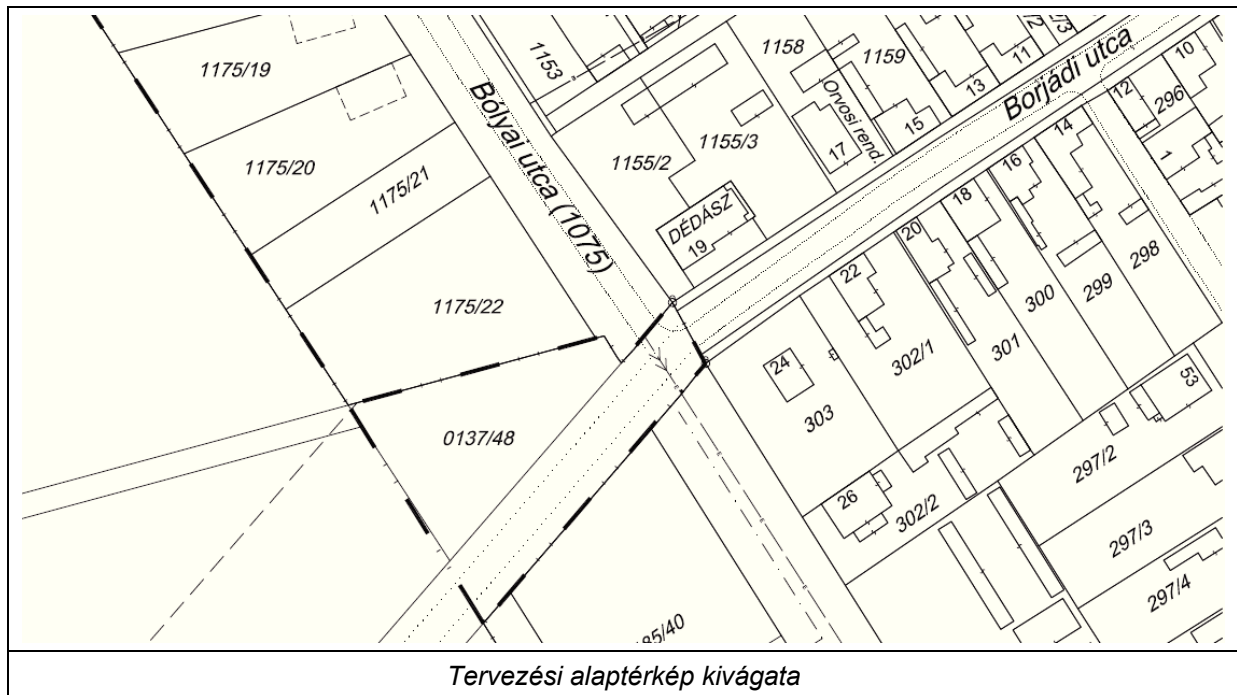
Hulladékgazdálkodás

A területen keletkező hulladék gyűjtéséről és elszállításáról gondoskodni kell.
A módosítás hulladékgazdálkodási szempontból nem kifogásolható.

3. TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIA ÉS ÖVEZETI HATÁRVONAL MÓDOSÍTÁSA A BÓLYAI UTCA NYUGATI OLDALÁN

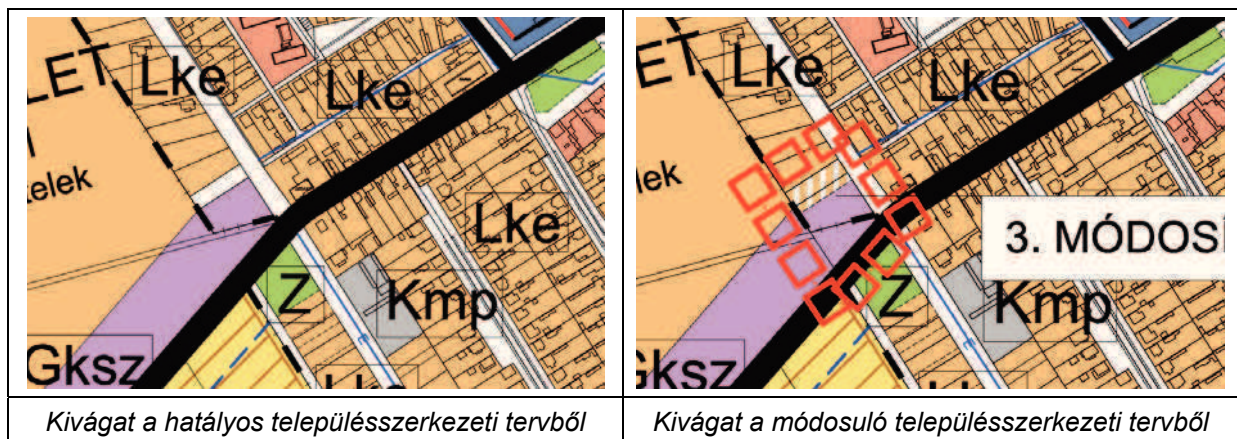
3.1. A módosítás célja

A módosuló terület a Bóly belterületének nyugati szélén található Bólyai utca és a Borjádi utca (5701 j. összekötő út) találkozásában fekszik. Az érintett helyrajzi számok: 1175/21, 1175/22, 0137/48. Mindhárom ingatlan beépítetlen terület, a 0137/48 hrsz.-ú földrészlet belterületbe vonása a hatályos szabályozási terv alapján folyamatban van.



A városban nagy az érdeklődés az építési telkek iránt, ezért az önkormányzat úgy döntött, hogy a tulajdonában lévő terület északi szélén, az 1175/21 hrsz.-ú telek és az 1175/22 hrsz.-ú telek északi teleksávjának igénybevételével egy jól beépíthető, 22 m széles építési telket alakít ki. Mivel az 1175/22 és a 0137/48 hrsz.-ú földrészlet a hatályos településrendezési eszközök szerint gazdasági területi övezetbe tartozik, az építési telkek kialakítása a hatályos TRE módosítását igényli. A módosítás célja a tervezett építési telkek kialakításának elősegítése.

3.2. Településszerkezet, területrendezés



A módosuló terület déli részét a hatályos terv kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület, északi szélét (1175/21 hrsz.) az akkori fölnyilvántartás alapján kiszolgáló út területbe sorolta. Az útnak településszerkezeti jelentősége nem volt. Az időközben pontosított földnyilvántartási adatok alapján a korábbi „út” művelési ágú telek a tényleges hasznosításnak megfelelően „beépítetlen terület” művelési ágot kapott.

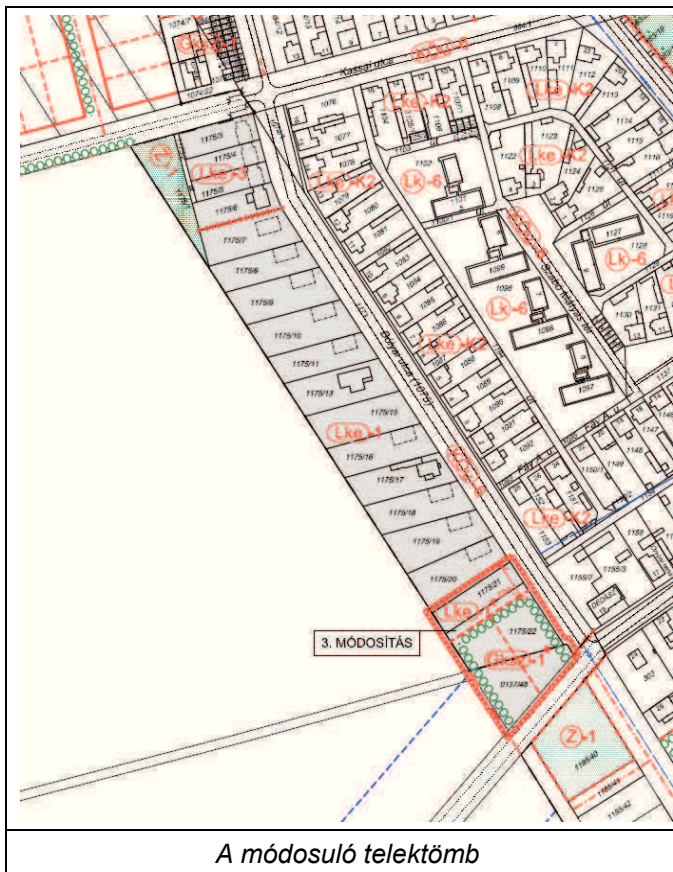
A módosítás során az 1175/21 hrsz.-ú ingatlan kiegészülve a szomszédos 1175/22 hrsz. északi teleksávjával kertvárosias lakóterület területfelhasználási kategóriába kerül (Lke).

Mivel a kiszolgáló utak az adott területfelhasználási egység részeként kezelendők, a módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor.

A módosuló terület Baranya Megye Területrendezési Tervében

A város területét érintő országos és megyei övezetek térkép-kivágatait az 1. számú módosítás tartalmazza. A módosuló terület a Baranya megye szerkezeti terve szerinti települési térség része. A módosuló terület területrendezési tervi övezetet nem érint.

3.3. Településrendezés, szabályozás

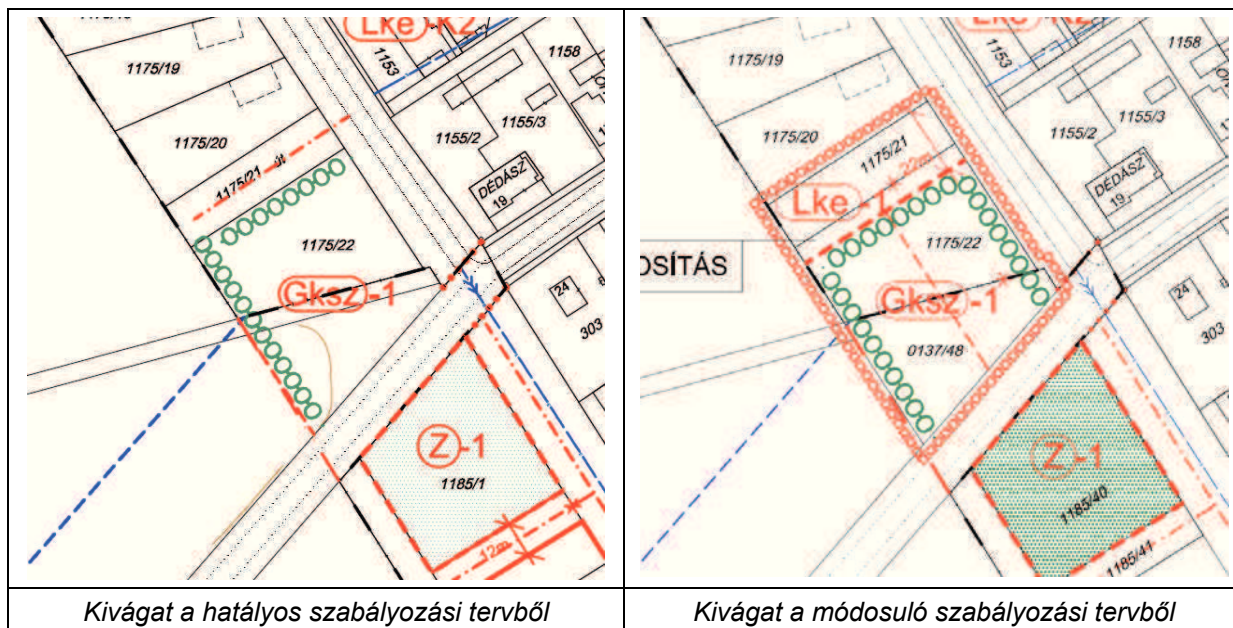


A módosuló telektömböt északon a Kassai utca, keleten a Bólyai utca, délen a Borjádi utca, nyugaton pedig a belterületi határvonal, azon túl mezőgazdasági terület határolja.

A Borjádi út északi oldalán kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület fejlesztési területe, a tömb északi részén családiházas beépítésű lakóterület található.

A módosítással közvetlenül érintett terület a tervezett kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület és az ezzel észak felől szomszédos 1175/21 hrsz.-ú beépítetlen terület.

A hatályos szabályozási terv az 1175/21 hrsz.-ú ingatlant kiszolgáló útként szabályozta le (KÖu-6). Az 1175/22 és az ettől délre fekvő, akkor még önálló helyrajzi számmal nem rendelkező telekrész a kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület Gksz-1 övezetébe tartozik (HÉSZ 17.1 melléklet), a belterületbe vonás lehetőségével. A gazdasági terület lakóterületre néző telekhatárai mentén jelölt beültetési kötelezettség faszor telepítését irányozza elő.



A módosítás során az immár beépítetlen területként szereplő 1175/21 hrsz.-ú valamikori út megszűnik. A valamikori út helyén - kiegészítve a Gksz-1 építési övezetbe sorolt 1175/22 hrsz.-ú ingatlan északi teleksávjával – a szomszédos területekhez igazodva kertvárosias lakóterület Lke-1 építési övezetébe sorolt, 22 m szélességű építési telek kijelölésére kerül sor. Az Lke-1 építési övezetre vonatkozó telekalakítási és beépítési előírások nem változnak (HÉSZ 14.7 melléklet).

A Gksz-1 övezet lakóterület felőli telekhatárai mentén a beültetési kötelezettség továbbra is megmarad, illetve kiterjed a Bólyai utca felőli telekhatárra is.

A Gksz-1 övezetben a kialakítható legkisebb telekterület 1500 m², ami lehetővé teszi a módosítással érintett terület továbbosztását. Ennek egy lehetséges változatát a szabályozási terv is jelöli. Ehhez igazodva a HÉSZ vonatkozó előírásában a kialakítható legkisebb telekszélesség a módosítás során 30 m-ről 25 m-re csökken. Az építési övezeti előírások egyebekben nem változnak.

17.1 „Gksz-1” jelű építési övezet

1. legkisebb telekterület	1500 m ²
2. legkisebb utcai telekszélesség	25 m
3. beépítési mód	szabadonálló
4. legnagyobb beépítettség	60%
5. legnagyobb építménymagasság	7,00 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%

3.4. Közlekedés

A tervezett új kertvárosias lakóterületi építési telek megközelítése a Bólyai utcáról megoldott. A kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület feltárását a szomszédos lakóterület védelme érdekében célszerű a Borjádi utca felől biztosítani.

A rendeltetésszerű használathoz szükséges számú gépjármű és kerékpár elhelyezését saját telken belül kell biztosítani.

3.5. Táj- és természetvédelem, zöldfelületek

A tervezett módosítás helyszíne

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

nem érint.

A módosítás során új beépítésre szánt terület nem keletkezik.

A módosuló kereskedelmi szolgáltató gazdasági területen alkalmazott beültetési kötelezettség a szomszédos lakóterület védelmét, és a kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület tájba illesztését segíti.

3.6. Örökségvédelem

A módosítással közvetlenül érintett ingatlanok világörökségi és világörökségi várományos helyszínt, nyilvántartott régészeti lelőhelyet, műemléket és annak műemléki környezetét, emlékhelyet, földvárat, történeti települési területet, történeti kertet, történeti tájat, helyi művi értékvédelemmel érintett épületet nem érintenek.

3.7. Közműellátás

A módosuló terület közműellátása az utcai hálózatokon megoldott, a fejlesztésekhez szükséges kapacitás rendelkezésre áll.

3.8. Környezetalakítás

Az önkormányzat a módosítás előkészítő szakaszában lefolytatta a környezeti értékelés szükségességének eldöntéséről szóló eljárást. Az eljárásban érintett szervek nem látták szükségesnek környezeti értékelés elkészítését.

Talajvédelem, felszíni és felszín alatti vizek védelme

A föld védelme kiterjed a föld felszínére és a felszín alatti rétegeire, a talajra, a kőzetekre és az ásványokra, ezek természetes és átmeneti formáira és folyamataira.

A módosítással érintett terület nem érint a föld védelmét érintő folyamatokat.

A felszín alatti vizek védelmére vonatkozó 219/2004. (VII.21.) Korm. rendelet előírásaival összhangban a hatályban lévő 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet szerint Bóly érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi területen helyezkedik el. A település területét védett vízbázis és védőterülete, valamint nyílt karszt előfordulások nem érintik.

A tervezett módosítás talajt, felszíni és felszín alatti vizeket nem veszélyeztet.

Levegőtisztaság-védelem

A tervezett módosításnak levegőtisztaság-védelmi akadálya nincs, azonban a kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület fejlesztése során biztosítani kell az elérhető legjobb technika

szintjén az építmények fűtésének, hűtésének a megvalósítását. Ezzel biztosíthatók a levegőtisztaság-védelmi követelmények.

Zajvédelem

A területhasználati egység határvonalának módosítása a zajterhelési határértékek módosításával nem jár. A kereskedelmi szolgáltató gazdasági területi fejlesztés során biztosítani kell az elérhető legjobb technika szintjén az építmények gépészeti berendezéseinek (fűtés, hűtés, szellőzés stb.) megvalósítását, továbbá megfelelő tájolással a szomszédos lakóterület védelmét.

Az üzemelés során teljesíteni kell a zajterhelési határértékeket.

A módosításnak zajvédelmi akadálya nincs.

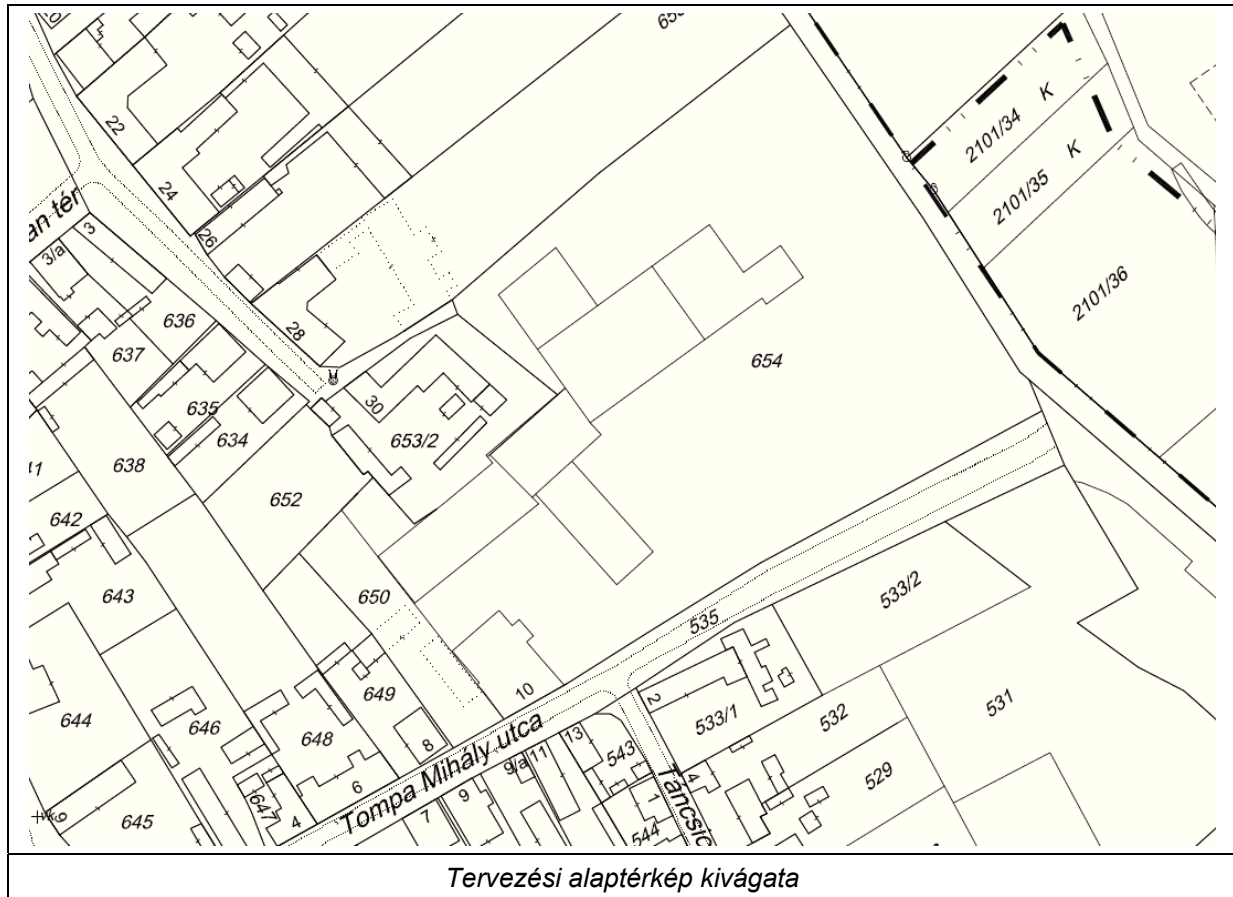
Hulladékgazdálkodás

A tervezett beruházást a hulladékszállítási közszolgáltatásba kell illeszteni, továbbá gondoskodni kell a hulladékok szelektív gyűjtéséről és rendszeres elszállításukról hasznosításra, ártalmatlanításra.

4. TOMPA MIHÁLY UTCA 650 HRSZ. GKSZ-3 ÖVEZETBE SOROLÁSA

4.1. A módosítás célja

A Terrán Kft. tetőcserép gyártó üzeme Bóly belterületének keleti szélén terül el. Az üzem része a 654 hrsz.-ú, kereskedelmi szolgáltató gazdasági területi övezetbe sorolt, illetve a 650 hrsz.-ú, kisvárosias lakóterületi övezetbe sorolt ingatlan.

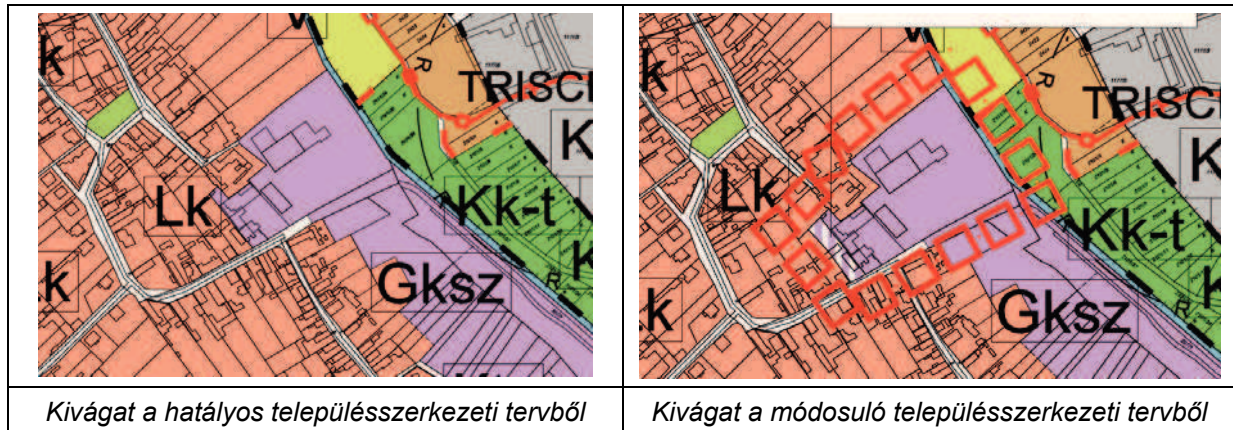


Az üzem irodaháza (Tompa Mihály u. 10.) a 654 hrsz.-ú ingatlanon áll, azonban megközelítése a 650 hrsz.-ú ingatlan felől történik, illetve az irodaház parkolói is ezen a telken épültek meg. A Terrán Kft. a 0 emisszió eléréséhez az irodaházra napelemek telepítését tervezi. A beruházás csak új villamos becsatlakozással valósítható meg, ami csak a két ingatlan azonos övezetbe sorolása mellett valósítható meg. Fenti problémák kezelése érdekében a Terrán Kft. kérelmet nyújtott be az önkormányzathoz, amelyben kérte a 650 és a 654 hrsz.-ú ingatlanok azonos övezetbe (célszerűen Gksz-3) sorolását.

A módosítás célja a Terrán Kft. tulajdonában lévő területek azonos építési övezetbe sorolása a belső közlekedési útvonalak racionalizálása és energiahatékonysági fejlesztés elősegítése érdekében.

4.2. Településszerkezet, területrendezés

A hatályos településszerkezeti terv a 654 hrsz.-ú ingatlant kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület (Gksz), a 650 hrsz.-ú ingatlant kisvárosias lakóterület területfelhasználási kategóriába sorolja (Lk).



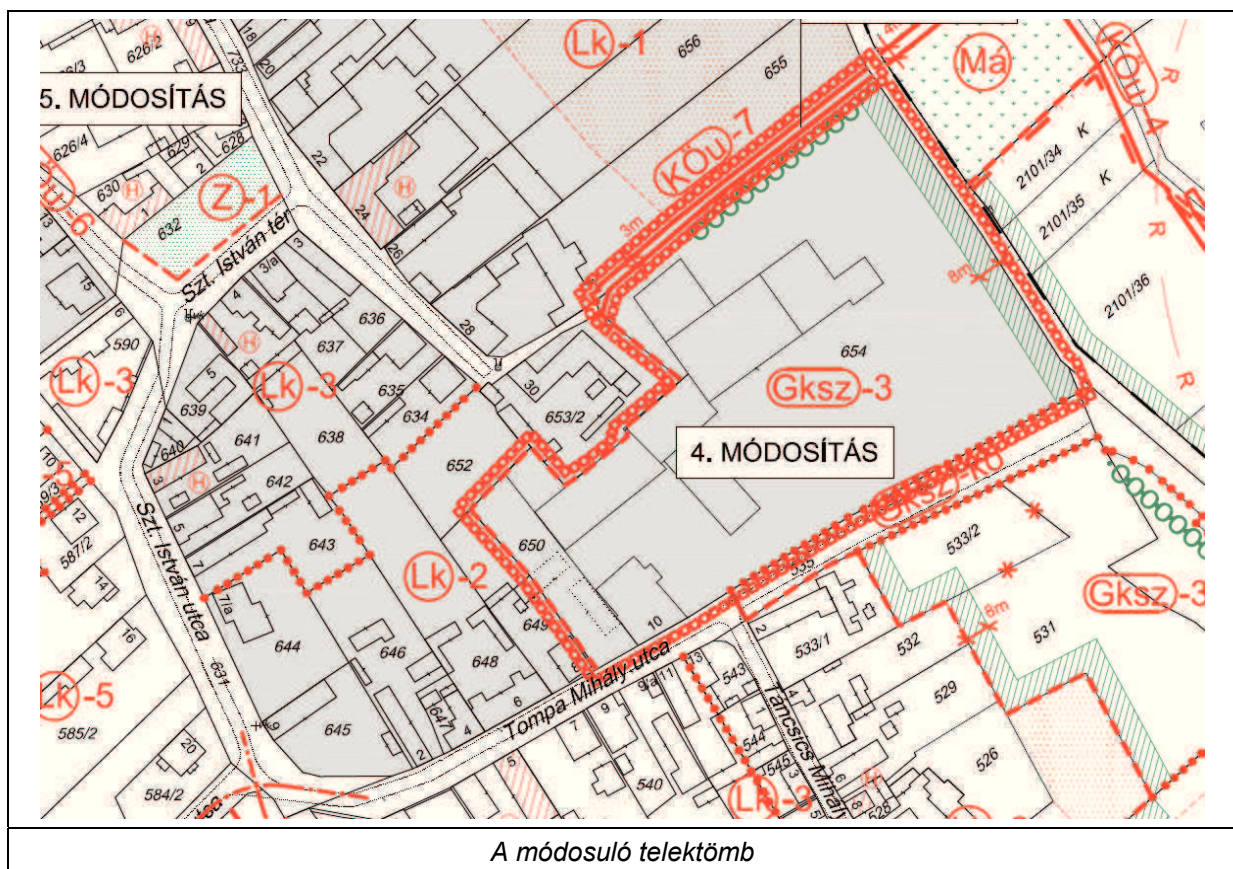
A módosítás során a 650 hrsz.-ú ingatlan a kérelemnek megfelelően az üzemi terület részeként kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület kategóriába kerül (Gksz).

A módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor.

A módosuló terület Baranya Megye Területrendezési Tervében

A város területét érintő országos és megyei övezetek térkép-kivágatait az 1. számú módosítás tartalmazza. A módosuló terület a Baranya megye szerkezeti terve szerinti települési térség része. A módosuló terület területrendezési tervi övezetet nem érint.

4.3. Településrendezés, szabályozás

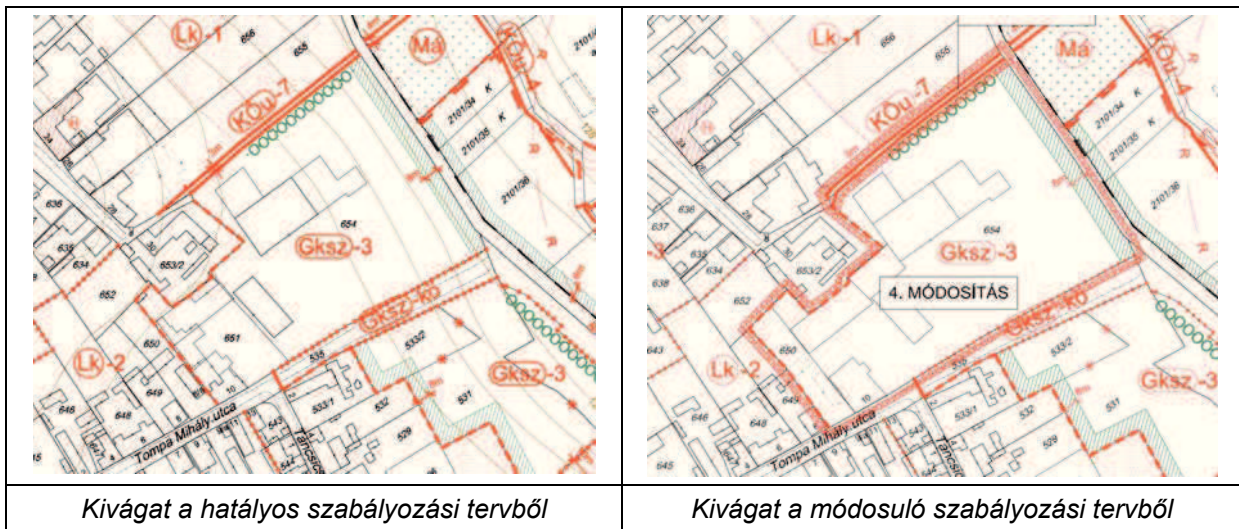


A módosuló telektömb

A módosítással érintett telektömböt északon a Szent István tér, a József Attila utca és a 655 hrsz.-ú ingatlan déli telekhatárán tervezett gyalogút, keleten a Versendi-vízfolyás, délen a Terrán Kft. belső magánútja és a Tompa Mihály utca, nyugaton a Szent István utca határolja.

A terület nyugati része családi házakkal beépült lakóterület, keleti részén a Terrán Kft. tetőcserép gyártó üzeme terül el.

A módosítással közvetlenül érintett ingatlanok a 654 hrsz.-ú üzemi terület és az ezzel szomszédos, 650 hrsz.-ú ingatlan.



A hatályos szabályozási terv a 654 hrsz.-ú ingatlant kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület Gksz-3 övezetébe (HÉSZ 17.3 melléklet), a 650 hrsz.-ú ingatlant kisvárosias lakóterület Lk-2 övezetébe sorolja (HÉSZ 13.2 melléklet).

A módosítás során a 650 hrsz.-ú ingatlan a módosítás céljának megfelelően a szomszédos 654 hrsz.-ú ingatlannal azonos, Gksz-3 övezetbe kerül. A vonatkozó telekalakítási és építési előírások nem változnak.

4.4. Közlekedés

A módosuló terület megközelítése a Tompa Mihály utcáról megoldott.

A rendeltetésszerű használathoz szükséges számú gépjármű és kerékpár elhelyezését saját telken belül kell biztosítani.

4.5. Táj- és természetvédelem, zöldfelületek

A tervezett módosítás helyszíne

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

nem érint.

A módosítás során új beépítésre szánt terület nem keletkezik.

4.6. Örökségvédelem

A módosítással közvetlenül érintett ingatlanok világörökségi és világörökségi várományos helyszínt, nyilvántartott régészeti lelőhelyet, műemléket és annak műemléki környezetét, emlékhelyet, földvárat, történeti települési területet, történeti kertet, történeti tájat, helyi művi értékvédelemmel érintett épületet nem érintenek.

4.7. Közműellátás

A módosuló terület közműellátása az utcai hálózatokon megoldott.

4.8. Környezetalakítás

Az önkormányzat a módosítás előkészítő szakaszában lefolytatta a környezeti értékelés szükségességének eldöntéséről szóló eljárást. Az eljárásban érintett szervek nem látták szükségességnek környezeti értékelés elkészítését.

Talajvédelem, felszíni és felszín alatti vizek védelme

A föld védelme kiterjed a föld felszínére és a felszín alatti rétegeire, a talajra, a kőzetekre és az ásványokra, ezek természetes és átmeneti formáira és folyamataira.
A módosítással érintett terület nem érint a föld védelmét érintő folyamatokat.

A felszín alatti vizek védelmére vonatkozó 219/2004. (VII.21.) Korm. rendelet előírásaival összhangban a hatályban lévő 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet szerint Bóly érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi területen helyezkedik el. A település területét védett vízbázis és védőterülete, valamint nyílt karszt előfordulások nem érintik.

A tervezett módosítás talajt, felszíni és felszín alatti vizeket nem veszélyeztet.

Levegőtisztaság-védelem

A módosuló területen tervezett energetikai fejlesztések kifejezetten levegőtisztaság-védelmi érdekeket szolgálnak a megújuló energetikai rendszerek használatával.
A módosításnak levegőtisztaság-védelmi akadálya nincs.

Zajvédelem

A módosításnak zajvédelmi szempontból érdemi hatása nincs.

Hulladékgazdálkodás

A területen keletkező hulladék gyűjtéséről és elszállításáról gondoskodni kell.
A módosítás hulladékgazdálkodási szempontból nem kifogásolható.

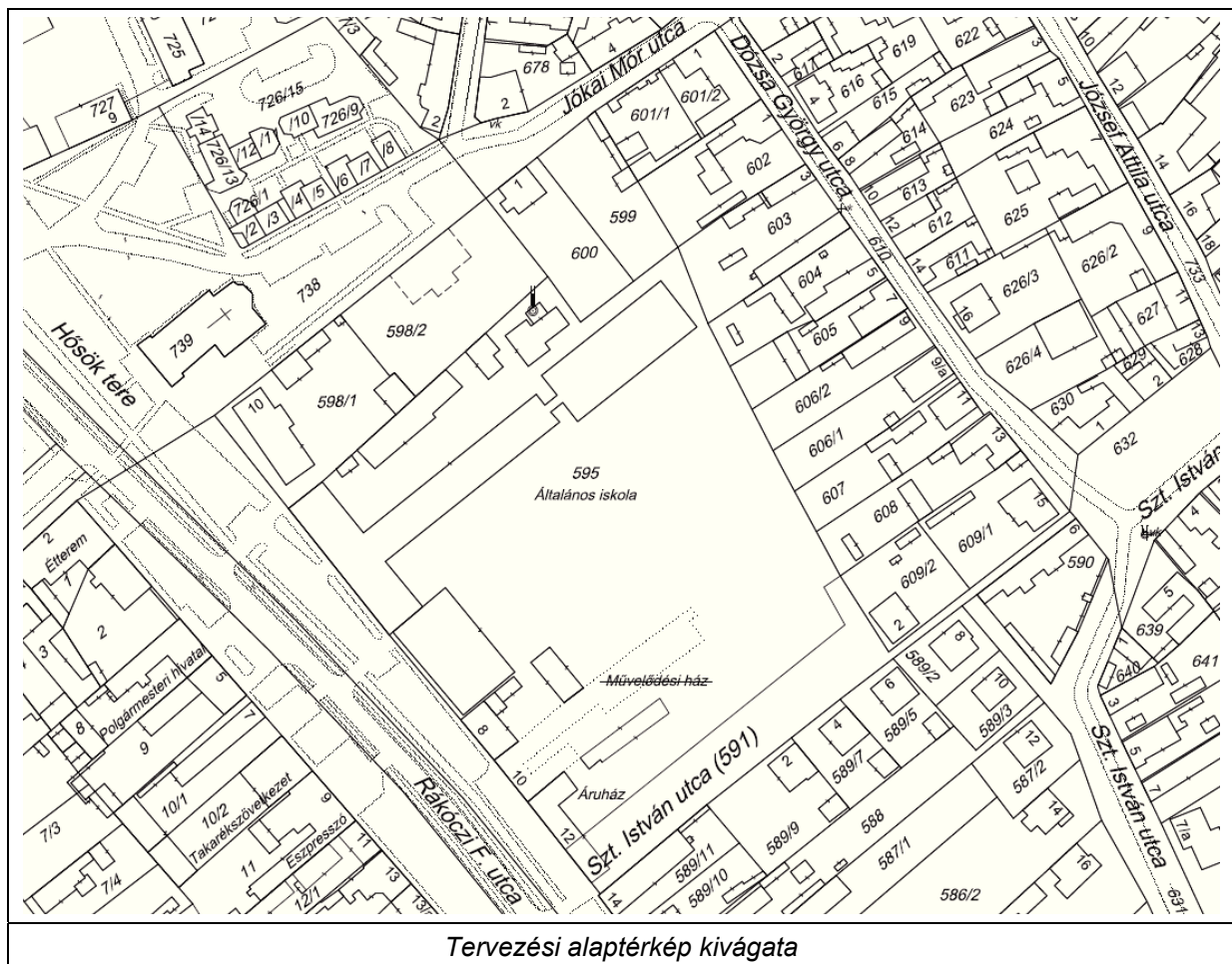
5. KISZOLGÁLÓ ÚT LESZABÁLYOZÁSA AZ ISKOLA MÖGÖTT

5.1. A módosítás célja

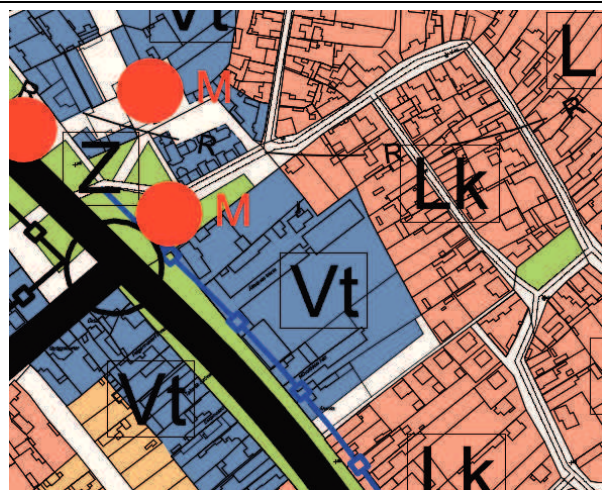
A város általános iskolája a Rákóczi Ferenc utcában, a városközpont közelében található. A zárt sorú beépítésű épületeryűttes udvara, és az ott lévő tűzvíz tározó megközelítése jelenleg az iskola déli telekhatárán haladó Szent István utcáról történik.

Az önkormányzat a telek délnyugati sarkán az ott álló épületek (Pedagógiai Szakszolgálat, COOP áruház) bontását követően tornacsarnok építését tervezi. 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 tanuszoda épül. A két beruházás megvalósítását követően az iskolaudvar és a tűzvíz tározó megközelítése ellehetetlenül.

A módosítás célja a Dózsa György utca 9. sz. épület (606/2 hrsz.) bontását követően, a telken nyitott új megközelítő út kijelölésével az iskola, és a telek keleti szélén található tűzvíz tároló hátsó megközelítésének biztosítása.



5.2. Településszerkezet, területrendezés

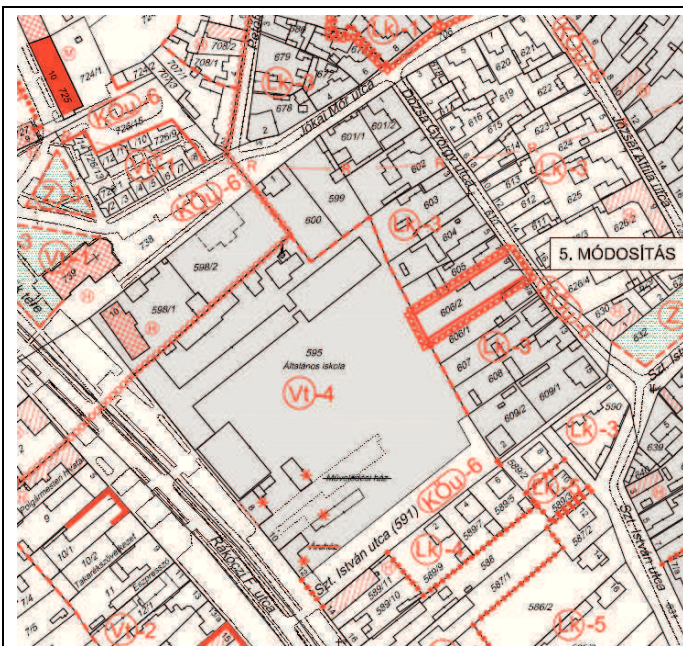


Kivágat a hatályos településszerkezeti tervből

Az iskola területét a hatályos településszerkezeti terv településközpont vegyes terület területfelhasználási kategóriába sorolja (Vt). A településközpont vegyes területet kisvárosias lakóterületek övezik (Lk).

Mivel kiszolgáló út kijelöléséről van szó, a módosítás a településszerkezeti tervet nem érinti.

5.3. Településrendezés, szabályozás



A módosuló telektömb

A módosítással érintett telektömböt északon a Jókai Mór utca, keleten a Dózsa György utca, délen a Szent István utca, nyugaton pedig a Rákóczi F. utca határolja.

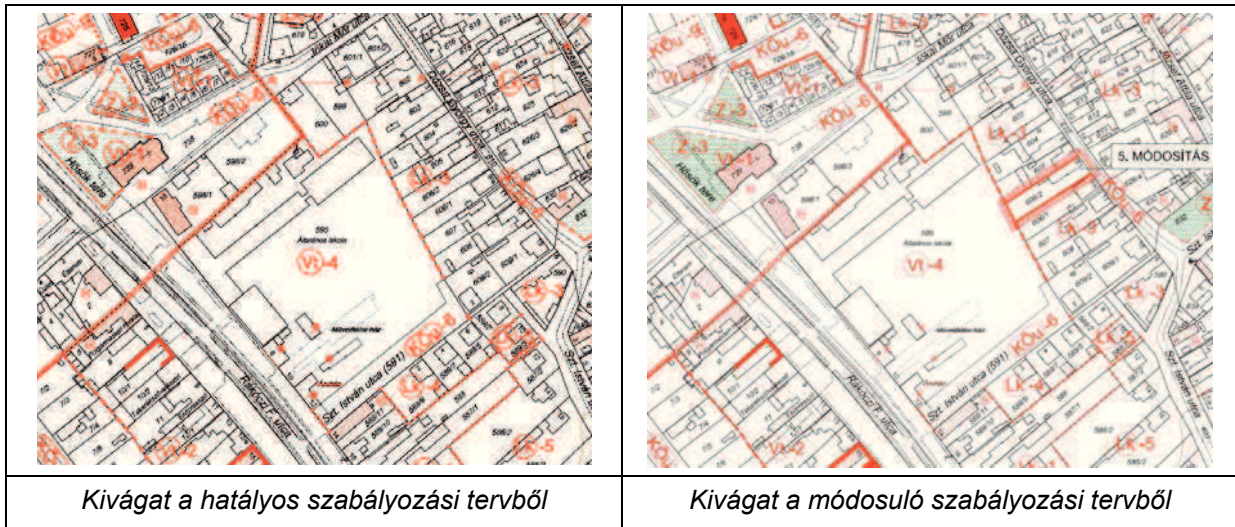
A terület nyugati részén a város közintézményei (köztük az általános iskola) találhatóak, keleti része családi lakóépületekkel beépült lakóterület.

A módosítással közvetlenül érintett terület a 606/2 hrsz.-ú ingatlan.

Az általános iskola területét a hatályos szabályozási terv településközpont vegyes terület Vt-4 övezetébe sorolja (HÉSZ 16.4 melléklet). A hátsó telekhatár és a Dózsa György utca közti tömb kisvárosias lakóterület Lk-3 övezetébe tartozik (HÉSZ 13.3 melléklet).

A módosítás során a jelenleg Lk-3 építési övezetbe sorolt 606/2 hrsz.-ú ingatlan az iskola telkének hátsó megközelítése érdekében KÖu-6 kiszolgáló út övezetbe kerül.

A vonatkozó telekalakítási és építési előírások nem változnak.



5.4. Közlekedés

A módosítás során az iskola, és a telek keleti szélén található tűzvíz tároló hátsó megközelítésének biztosítása érdekében a Dózsa György utcai 606/2 hrsz.-ú ingatlan KÖu-6 kiszolgáló út övezetbe kerül. Az OTÉK szerinti közterület szélesség biztosított.

5.5. Táj- és természetvédelem, zöldfelületek

A tervezett módosítás helyszíne

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

nem érint.

A módosítás során új beépítésre szánt terület nem keletkezik.

5.6. Örökségvédelem

A módosítással közvetlenül érintett ingatlanok világörökségi és világörökségi várományos helyszínt, nyilvántartott régészeti lelőhelyet, műemléket és annak műemléki környezetét, emlékhelyet, földvárat, történeti települési területet, történeti kertet, történeti tájat, helyi művi értékvédelemmel érintett épületet nem érintenek.

5.7. Közműellátás

Az új útszakaszon a közvilágítást ki kell építeni, az útnak egyéb közművonzata nincs. A csapadékvíz szakszerű és ártalommentes elvezetését az út építésével párhuzamosan meg kell oldani. Befogadó a Dózsa György utcai vízvezető rendszer.

5.8. Környezetalakítás

Az önkormányzat a módosítás előkészítő szakaszában lefolytatta a környezeti értékelés szükségességének eldöntéséről szóló eljárást. Az eljárásban érintett szervek nem látták szükségességnek környezeti értékelés elkészítését.

Talajvédelem, felszíni és felszín alatti vizek védelme

A tervezett módosítás a talaj, a felszíni és felszín alatti vizek védelme szempontjából nem releváns.

Levegőtisztaság-védelem

A módosításnak levegőtisztaság-védelmi akadálya nincs.

Zajvédelem

A tervezett út várhatóan jelentéktelen forgalma miatt a módosításnak zajvédelmi szempontból érdemi hatása nincs.

Hulladékgazdálkodás

A területen keletkező hulladék gyűjtéséről és elszállításáról gondoskodni kell.
A módosítás hulladékgazdálkodási szempontból nem kifogásolható.

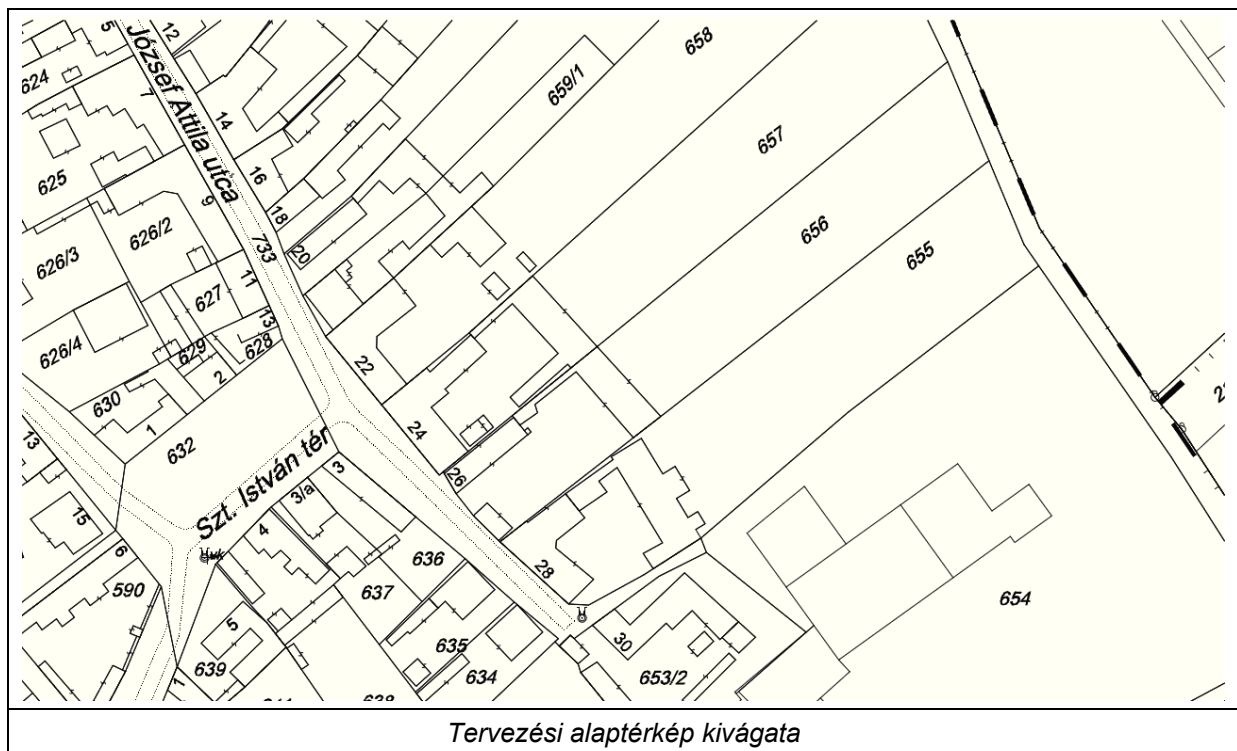
6. GYALOGÚT TERVEZETT KÖZTERÜLETI HATÁRVONALÁNAK PONTOSÍTÁSA

6.1. A módosítás célja

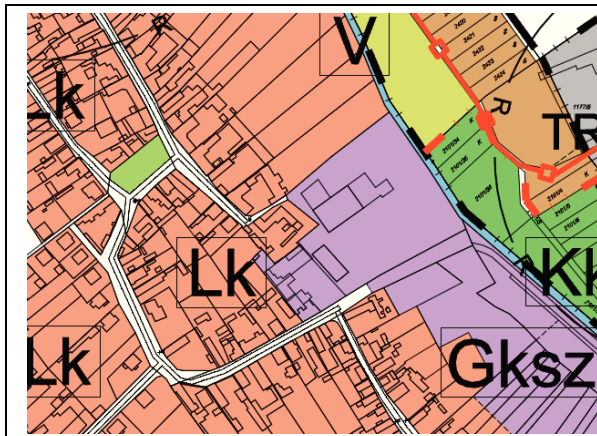
A József Attila utca déli végén, a 655 hrsz.-ú ingatlan déli telekhatára mentén a pincesor megközelítésének megkönnyítésére az önkormányzat a hatályos szabályozási terven 3 m széles gyalogutat jelölt ki. A gyalogút nyugati vége a 655 hrsz.-ú telken álló, rossz állapotban lévő gazdasági épület bontásával csatlakozott volna a József Attila utcára.

Az ingatlan új tulajdonosa meg szeretné tartani és fel szeretné újítani a meglévő gazdasági épületet, ezért kérte a gyalogút József Attila utcai csatlakozásának módosítását.

A módosítás célja a gazdasági épület megtartása érdekében a gyalogút közterületi határvonalának pontosítása.



6.2. Településszerkezet, területrendezés

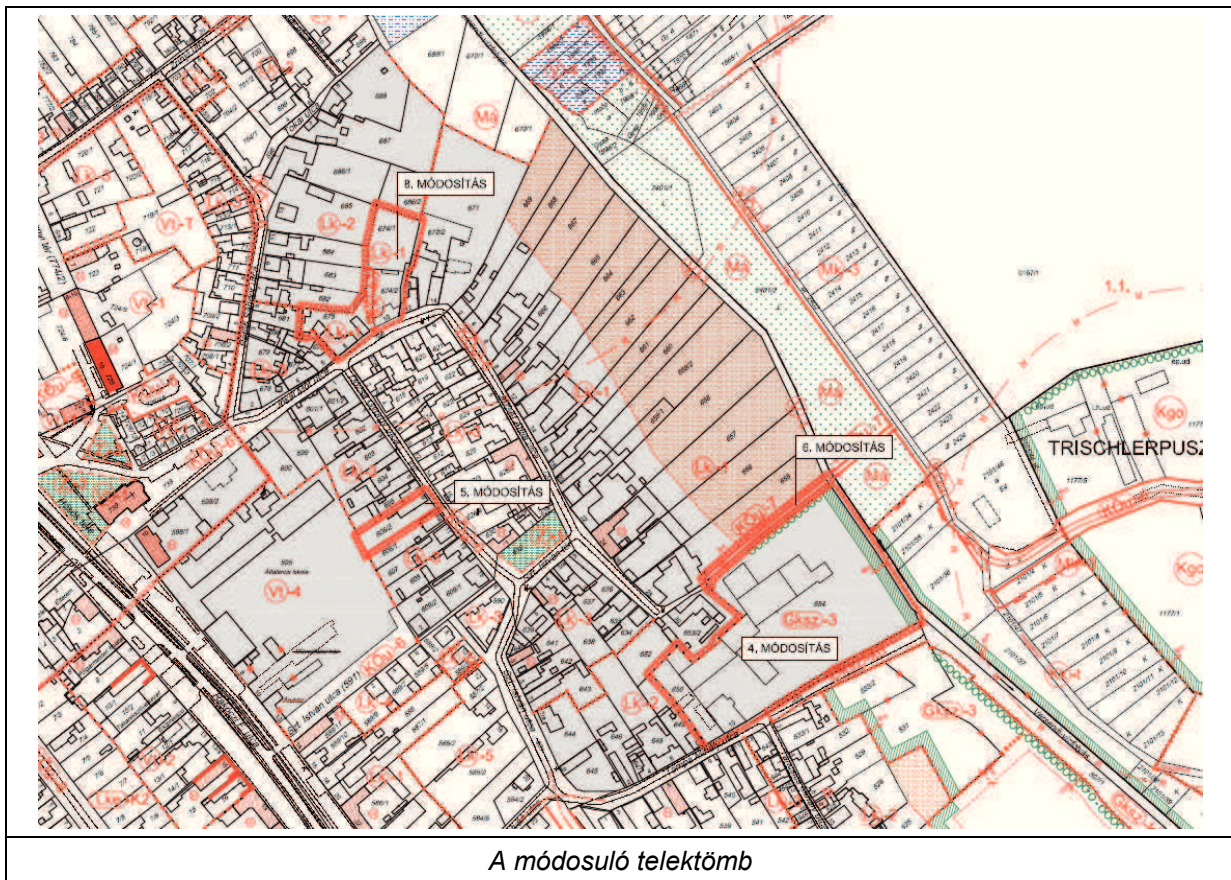


A tervezett gyalogút nem összvárosi jelentőségű, ezért azt a településszerkezeti terv nem jelöli.

A gyalogút kisvárosias lakóterület és kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület határán halad.

A módosításnak településszerkezeti tervi érintettsége nincs.

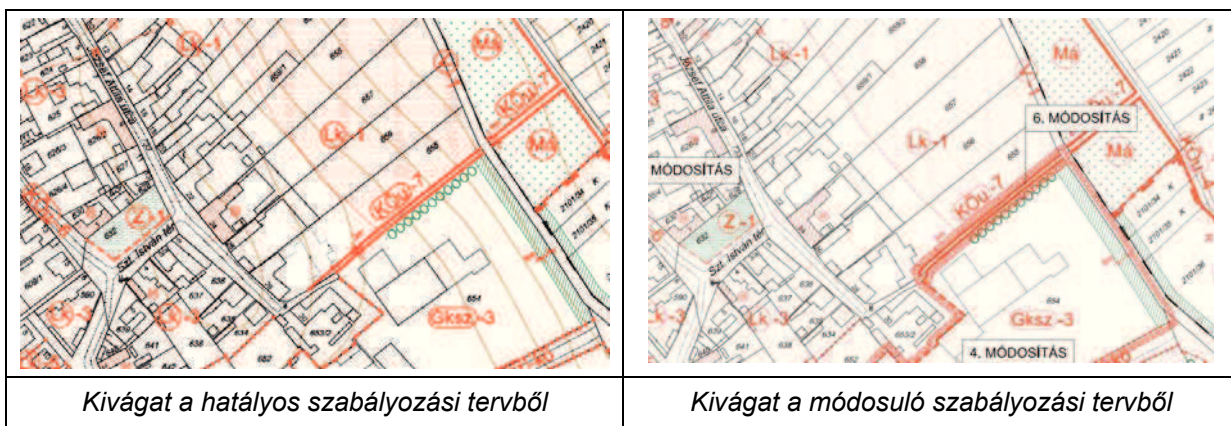
6.3. Településrendezés, szabályozás



A módosítással érintett telektömböt nyugat felől a Szent István utca, a Szent István tér, a József Attila utca, a Jókai Mór utca és a Petőfi Sándor utca, észak és kelet felől általános mezőgazdasági terület és a Versendi-vízfolyás, délen a Terrán Kft. magánútja és a Tompa Mihály utca határolja.

A telektömb zömmel családi lakóépületekkel beépült lakóterület, délkeleti sarkán a Terrán Tetőcserépgyártó Kft. üzemi területe található.

A módosítással közvetlenül mindössze a tervezett gyalogút, és elenyésző hányadban, néhány m² erejéig a Terrán Kft. üzemi területe (654 hrsz.) érintett.



A hatályos szabályozási terv a tervezett gyalogutat közlekedési terület KÖu-7 övezetébe sorolja (önálló gyalogút). A közterület szélessége az OTÉK-nak megfelelően 3 m.

A módosítás során a 655 hrsz.-ú telken álló gazdasági épület fennmaradása érdekében a közterületi határvonal az épülethez igazodik. Emiatt a közterületi határvonal a József Attila utcai csatlakozásnál néhány m² erejéig a szomszédos, a Terrán Kft. tulajdonában lévő 654 hrsz.-ú ingatlan északnyugati sarkát veszi igénybe.

A vonatkozó telekalakítási és építési előírások nem változnak.

6.4. Közlekedés

A módosítás során a hatályos terven gyalogút céljára kijelölt közterület határvonalának kisebb korrekciójára kerül sor. A tervezett közterület szélessége 3 m, az OTÉK vonatkozó előírásának megfelel.

6.5. Táj- és természetvédelem, zöldfelületek

A tervezett módosítás helyszíne

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

nem érint.

A módosítás során új beépítésre szánt terület nem keletkezik.

6.6. Örökségvédelem

A módosítással közvetlenül érintett ingatlanok világörökségi és világörökségi várományos helyszínt, nyilvántartott régészeti lelőhelyet, műemléket és annak műemléki környezetét, emlékhelyet, földvárat, történeti települési területet, történeti kertet, történeti tájat, helyi művi értékvédelemmel érintett épületet nem érintenek.

6.7. Közműellátás

A tervezett módosításnak közmű vonzata nincs.

6.8. Környezetalakítás

Az önkormányzat a módosítás előkészítő szakaszában lefolytatta a környezeti értékelés szükségességének eldöntéséről szóló eljárást. Az eljárásban érintett szervek nem látták szükségesnek környezeti értékelés elkészítését.

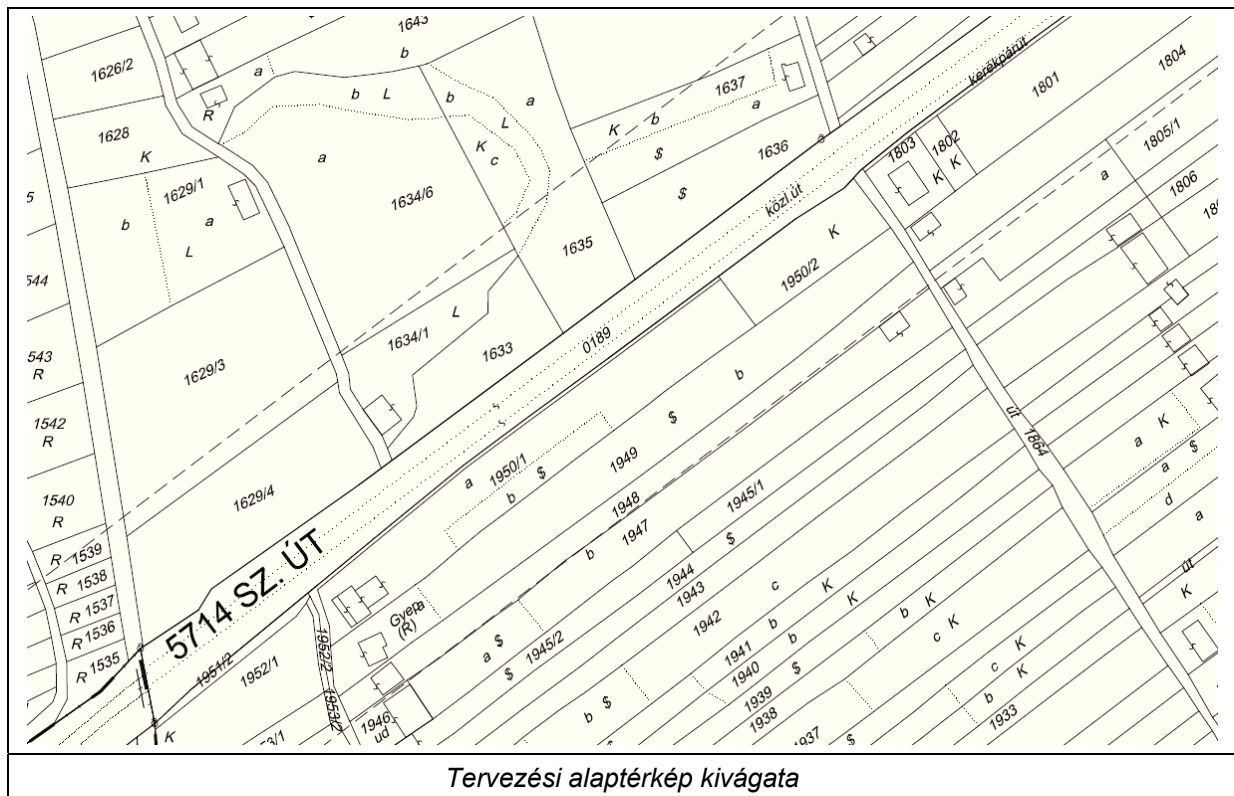
A módosítás környezetvédelmi szempontból nem releváns.

7. KÖZTERÜLETI HATÁRVONAL PONTOSÍTÁSA MEGLÉVŐ KERÉKPÁRÚT TELEKHATÁRÁHOZ IGAZÍTVA

7.1. A módosítás célja

Az 5714 j. Bóly-Szajk összekötő út mellett az elmúlt években kerékpárút épült. A kivitelezés során a kerékpárút a vártnál szélesebb területet vett igénybe, emiatt ráépült az összekötő út déli oldalán fekvő 1950/1 és 1950/2 hrsz.-ú földrészletekre.

A módosítás célja az elkészített geodéziai felmérés alapján a kerékpárút telkének feltüntetése a szabályozási terven, elősegítve ezzel az út szerepeltetését a földnyilvántartásban.



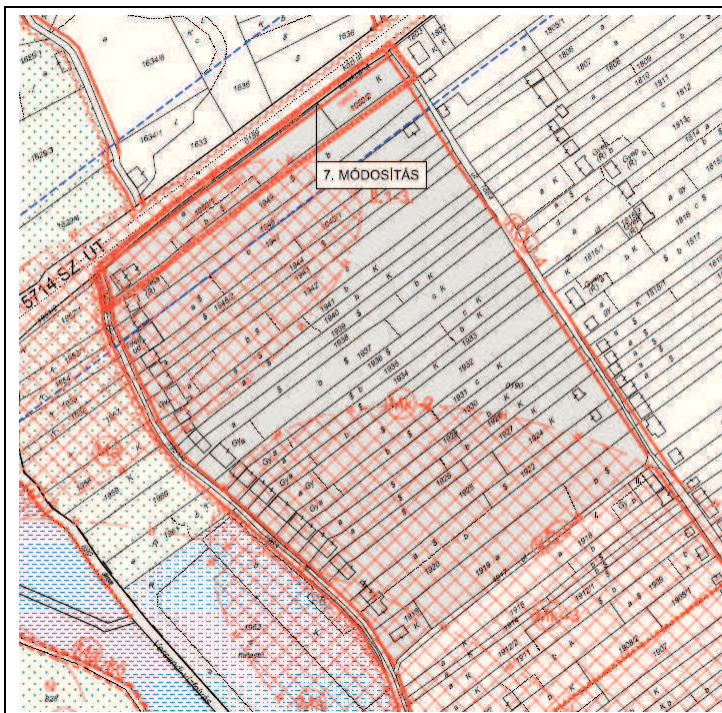
7.2. Településszerkezet, területrendezés



Kivágat a hatályos településszerkezeti tervből

A hatályos településszerkezeti terv a kerékpárút nyomvonalát tartalmazza, így a módosításnak településszerkezeti vonzata nincs.

7.3. Településrendezés, szabályozás

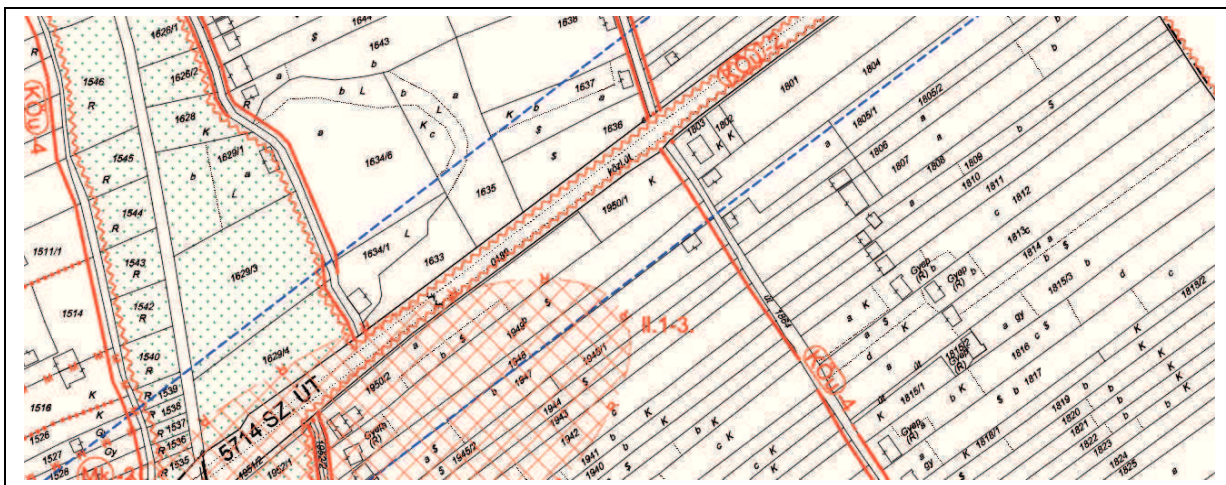


A módosuló telektömb

A módosítással érintett telektömböt északon az 5714 j. összekötő út, keleten, nyugaton és délen a pincesorok mezőgazdasági útjai határolják.

A teljes telektömb kertés mezőgazdasági terület.

A módosítással közvetlenül érintett ingatlanok a telektömb északi szélén található 1950/3 és 1950/4 hrsz.-ú kert, illetve szőlő művelési ágú földrészlet.



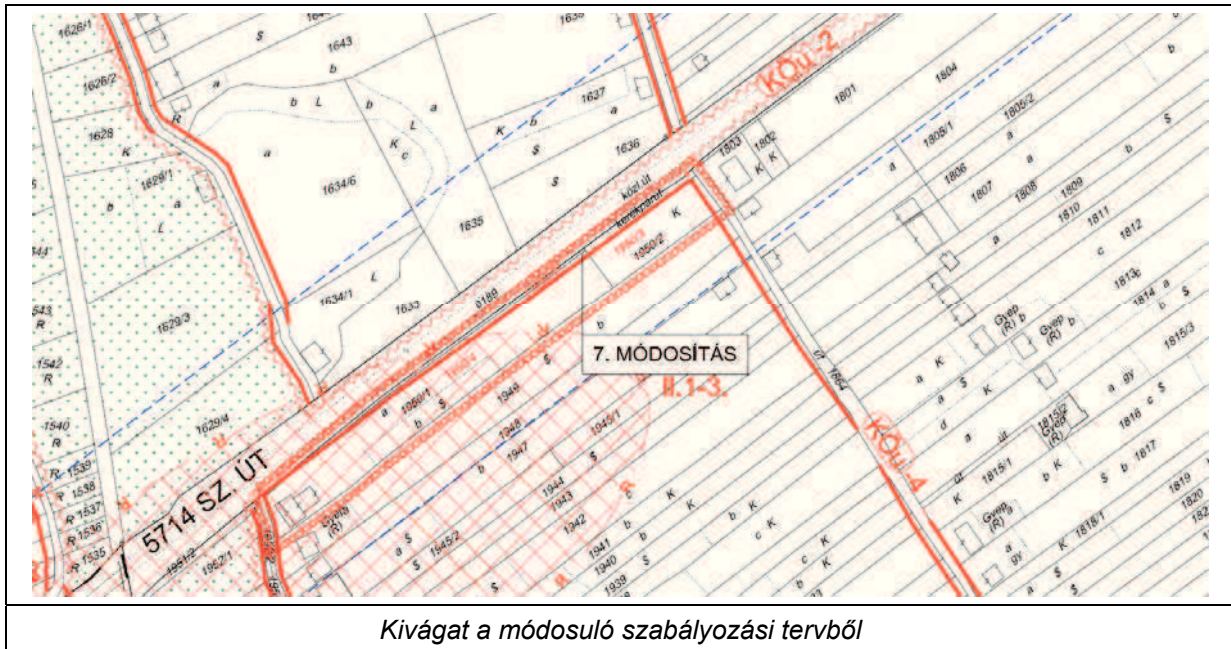
Kivágat a hatályos szabályozási tervből

A hatályos szabályozási terven a kerékpárút telke nem jelenik meg, az 5714 j. út közlekedési terület KÖu-2 övezetébe tartozik (összekötő út).

A kerékpárút leszabályozása a területről készített geodéziai felmérést alapul véve történt. Ez alapján a közterület szélessége változó. A módosítással érintett kerékpárút-szakasz a kerékpárút többi szakaszához hasonlóan külön övezeti besorolást nem kap, a KÖu-2 övezet része.

A telekalakítások megkönnyítése érdekében a HÉSZ 15.§-a tartalmazza az alábbi előírást:

(15) Az építési övezeti és övezeti előírások szerint kialakítható legkisebb telekterület a határoló út szabályozási terven kijelölt szélesítéséhez szükséges területtel csökkenthető.



Kivágat a módosuló szabályozási tervből

7.3. Szakági alátámasztó munkarészek

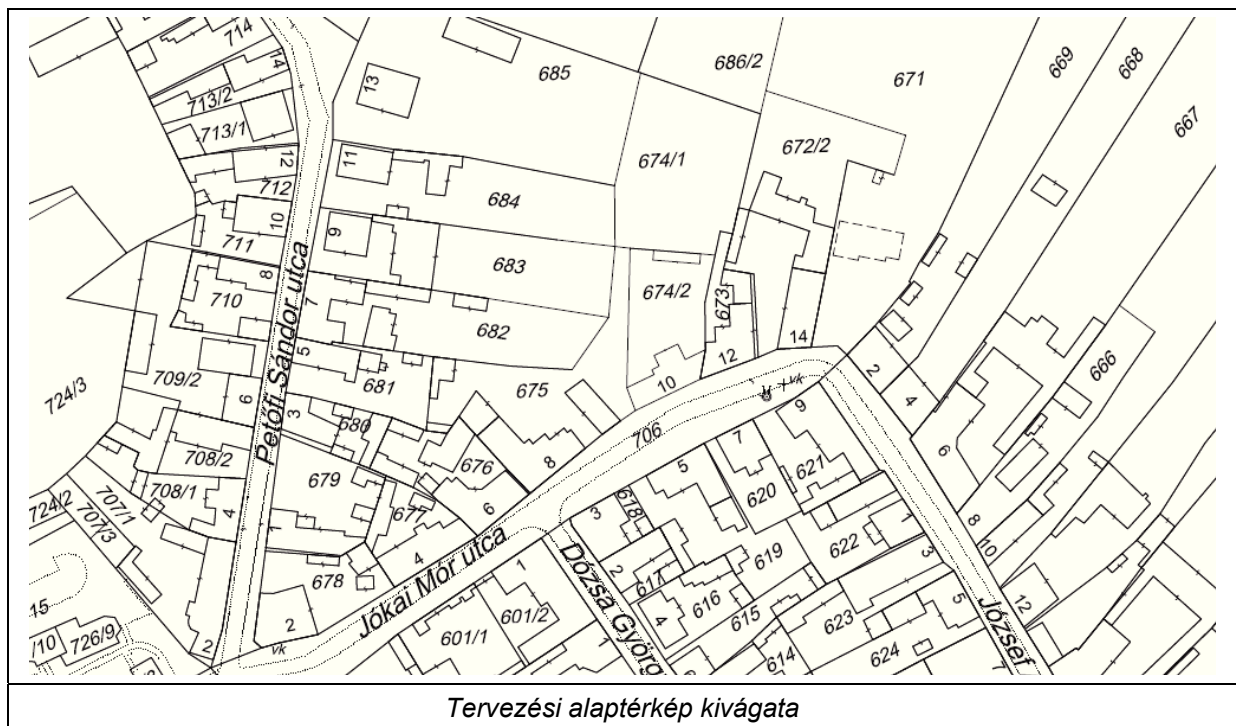
A meglévő kerékpárút feltüntetése a szabályozási terven szakági alátámasztó munkarészek készítését nem igényli.

8. MAGÁNÚT LESZABÁLYOZÁSA A 675 HRSZ.-Ú INGATLAN KELETI SZÉLÉN

8.1. A módosítás célja

A Jókai Mór utca 8. sz. épület telke (675 hrsz.) Bóly Város Önkormányzata és magánszemélyek osztatlan közös tulajdonában van. A telektől északra fekvő, 674/1 hrsz.-ú zárványtelek magántulajdon. Mivel a teleknek sem közterületi, sem pedig magánút kapcsolata nincs, beépítése akadályozott.

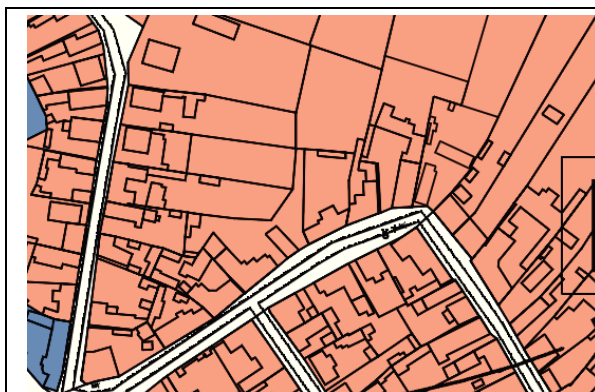
Az önkormányzat az osztatlan közös tulajdonban lévő tulajdonrészének kiméréseivel és magánútként történő lealakításával lehetőséget kíván biztosítani a 674/1 hrsz.-ú ingatlan beépítésére.



Tervezési alaptérkép kivágata

A módosítás célja a tervezett telekalakítás elősegítése.

8.2. Településszerkezet, területrendezés

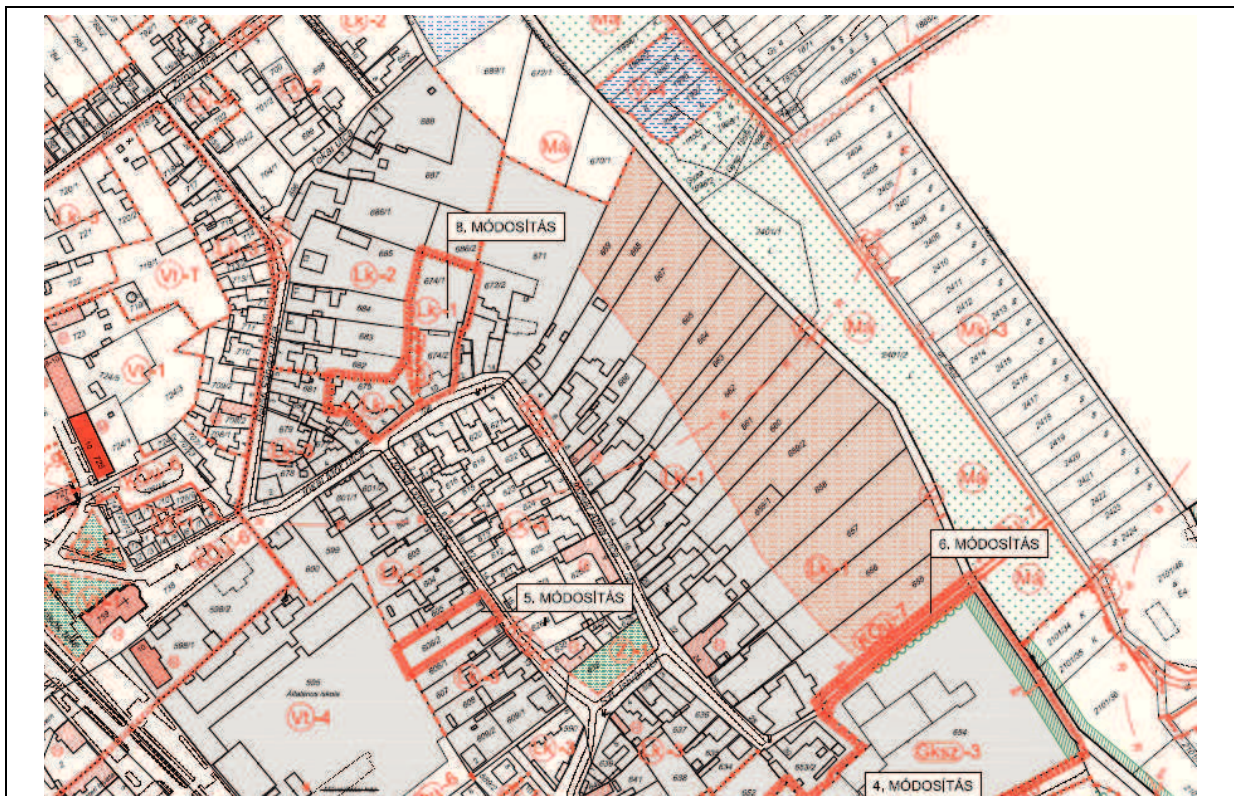


Kivágat a hatályos településszerkezeti tervből

A módosuló területet a hatályos településszerkezeti terv kisvárosias lakóterület területfelhasználási kategóriába sorolja (Lk).

A módosításnak településszerkezeti tervi vonzata nincs.

8.3. Településrendezés, szabályozás

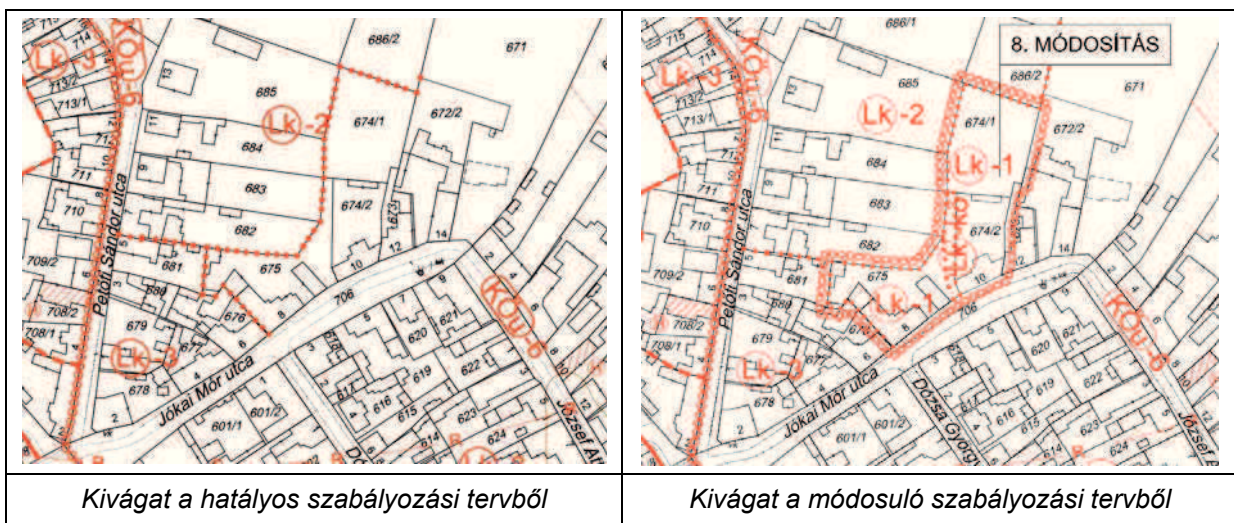


A módosuló telektömb

A módosítással érintett telektömböt nyugaton a Petőfi Sándor utca, északon a 689/1, 672/1 és 670/1 hrsz.-ú általános mezőgazdasági terület valamint a Versendi-vízfolyás, délen a Jókai Mór utca, a József Attila utca és tervezett gyalogút határolja.

A telektömb teljes egészében családi lakóépületekkel beépült lakóterület.

A módosítással közvetlenül a 674/1, 674/2 és 675 hrsz.-ú ingatlanok érintettek.



Kivágat a hatályos szabályozási tervből

Kivágat a módosuló szabályozási tervből

A hatályos szabályozási terv mindkét érintett ingatlant kisvárosias lakóterület Lk-1 övezetibe sorolja.

A módosított szabályozási terv geodéziai felmérés alapján közforgalom elől elzárt magánútként (Lk-u) jelöli ki az önkormányzati tulajdonrészt, ezáltal biztosítva a 674/1 hrsz.-ú ingatlan megközelítését.

A módosítás a HÉSZ 15.§ (13) bekezdésében pontosítja a magánutak kialakítására vonatkozó előírást:

(13) Magánutak kialakítására vonatkozó előírások

- a) Magánút céljára az adott építési övezeti, illetve övezeti előírásokban rögzített minimális telekterületnél kisebb területű telek kialakítható.
- b) Közforgalom elől elzárt magánút telekszélessége **szabályozási terv szerinti szélességű**, az ott nem jelölt esetekben legalább 6 m legyen.
- c) Közforgalom előtt megnyitott magánút telekszélessége legalább 12 m legyen.
- d) 14 m szélességet elérő magánúton legalább egyoldali fásított sávot kell kialakítani.

8.4. Közlekedés

A módosításban szereplő, közforgalom elől elzárt magánút kijelölésének célja a jelenleg sem közterületi, sem magánút kapcsolattal nem rendelkező 674/1 hrsz.-ú ingatlan megközelítésének elősegítése.

A magánút szélességét a 675 hrsz.-ú ingatlan önkormányzati tulajdonrészének kimérése határozta meg, az a HÉSZ előírásainak megfelel (15.§ (13) bekezdés).

8.5. Táj- és természetvédelem, zöldfelületek

A tervezett módosítás helyszíne

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

nem érint.

A módosítás során új beépítésre szánt terület nem keletkezik.

8.6. Örökségvédelem

A módosítással közvetlenül érintett ingatlanok világörökségi és világörökségi várományos helyszínt, nyilvántartott régészeti lelőhelyet, műemléket és annak műemléki környezetét, emlékhelyet, földvárat, történeti települési területet, történeti kertet, történeti tájat, helyi művi értékvédelemmel érintett épületet nem érintenek.

8.7. Közműellátás

A 674/1 hrsz.-ú ingatlan közműellátása az utcai hálózatokról megoldható, a megfelelő kapacitás rendelkezésre áll.

8.8. Környezetalakítás

Az önkormányzat a módosítás előkészítő szakaszában lefolytatta a környezeti értékelés szükségességének eldöntéséről szóló eljárást. Az eljárásban érintett szervek nem látták szükségesnek környezeti értékelés elkészítését.

A tervezett módosítás a környezethasználatban változást nem indukál, környezetvédelmi szempontból nem releváns.

9. LEGKISEBB ELŐKERT PONTOSÍTÁSA Lke-1 JELŰ ÖVEZETBEN LÉVŐ, ÉSZAKI VAGY KELETI KÖZTERÜLETI TELEKHATÁRRAL RENDELKEZŐ SAROKTELKEK ESETÉN

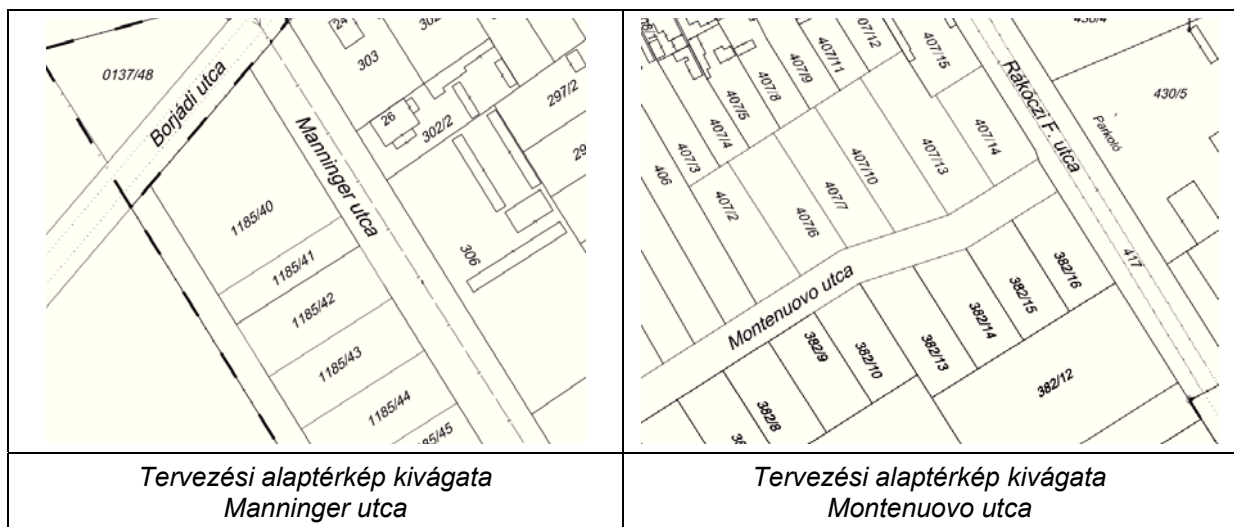
9.1. A módosítás célja

A módosítással érintett ingatlanok:

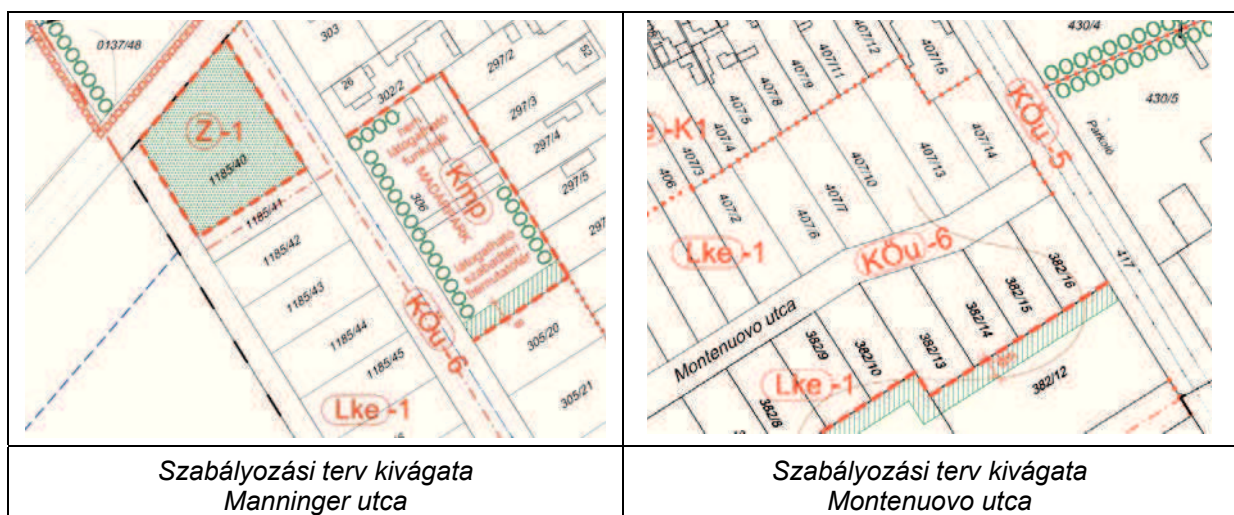
- Montenuovo utca 382/16, 407/14
- Manninger utca 1185/42

A módosítás célja a telkek racionális beépítése érdekében a HÉSZ pontosítása az Lke-1 jelű építési övezetbe sorolt saroktelkek hosszanti telekhatárai mentén meghatározott legkisebb előkert vonatkozásában.

A módosítás a településszerkezeti tervet nem érinti.



9.2. Településrendezés, szabályozás



A módosítás a szabályozási tervet nem érinti, de a módosítási csomag részeként sor került az alaptérképen a legutóbbi módosítás óta végrehajtott telekalakítások átvezetésére.

A módosítás során a HÉSZ Lke-1 övezetről szóló 14.7 mellékletének a legkisebb előkertről szóló 8. sora az alábbiak szerint módosul:

8. legkisebb előkert	<ul style="list-style-type: none">- általános esetben 5 m, de az utcai építési vonal utcai telekhatártól mért távolsága legfeljebb 8 m lehet (az előkert a Manninger utca nyugati oldali lakótelkeinél a keleti telekhatártól értendő),- a Montenuovo utca keleti szélén lévő saroktelkek esetében az 5704 j. út felől 0 m,- a Manninger utca nyugati oldalának északi végén lévő saroktelkek esetében a 1185/41 hrsz.-ú út felől 0 m.
----------------------	---

Az Lke-1 építési övezetre vonatkozó előírások egyebekben nem változnak.

9.3. Szakági alátámasztó munkarészek

A HÉSZ pontosítása szakági alátámasztó munkarészek készítését nem igényli.

10. ÉPÍTMÉNYMAGASSÁG PONTOSÍTÁSA AZ MK-4 ÖVEZETBEN

10.1. A módosítás célja

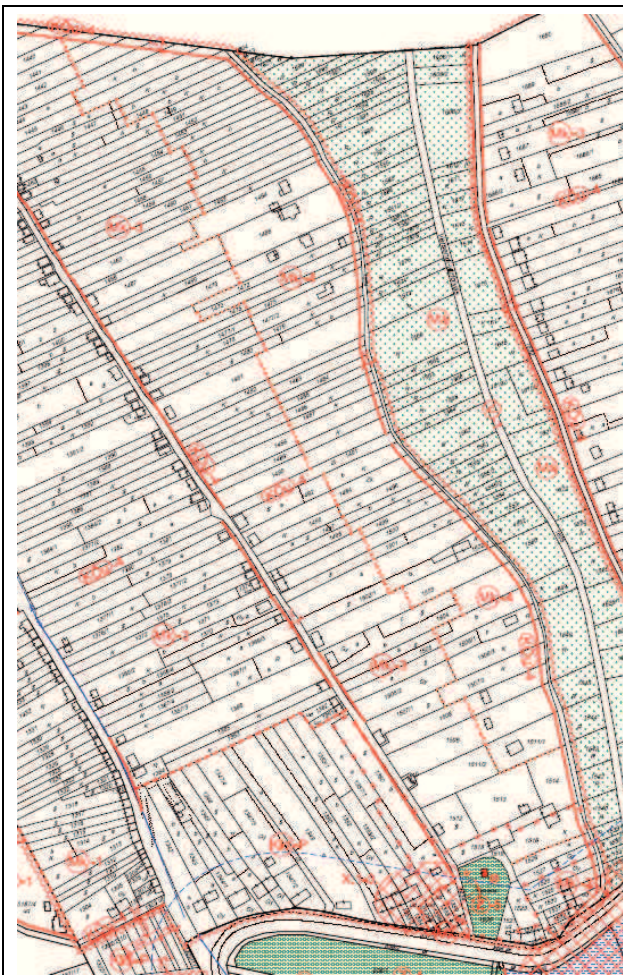
Az Mk-4 jelű övezet Bóly északi részén, a Versendi-vízfolyástól nyugatra haladó 1534 hrsz.-ú út nyugati oldalán terül el. Az övezet nem a hagyományos beépítésű pincesorok területe. Az övezetben az önkormányzat a HÉSZ-ben meghatározott legkisebb telekterület és telekszélesség teljesítése esetén lehetővé tette lakóépületek építését.

A terület beépítése megindult, de a tapasztalatok szerint az építetói igény a HÉSZ-ben megengedettnél alacsonyabb épületek építése volt.

Megelőzendő azt, hogy a területen - kihasználva a HÉSZ adta lehetőségeket - a több alacsony épület közé magasak is épüljenek, az egységes településkép érdekében az önkormányzat az övezetre vonatkozó HÉSZ mellékletben az immár kialakultnak tekinthető kisebb beépítési magasságot kívánja szerepeltetni.

A módosítás a településszerkezeti tervet nem érinti.

10.2. Településrendezés, szabályozás



Kivágat a hatályos szabályozási tervből

A hatályos szabályozási terven kijelölt Mk-4 övezet az 5714 j. összekötő útról észak felé induló, 1534 hrsz.-ú úton érhető el (KÖu-4, külterületi egyéb út).

A közművesítés kiépítése érdekében a szabályozási terv az út közterület szélességét 7m-ben határozta meg.

A módosítás a szabályozási tervet nem érinti.

A hatályos HÉSZ az övezetben alkalmazandó beépítési magasságként a lejtő felőli homlokzat magasságát írta elő, ennek értéke 4,50-5,50 m.

A módosítás során a lejtő felőli homlokzat magassága csökken, legfeljebb 4,50 m lehet.

Az övezeti előírások egyebekben nem változnak.

10.3. Szakági alátámasztó munkarészek

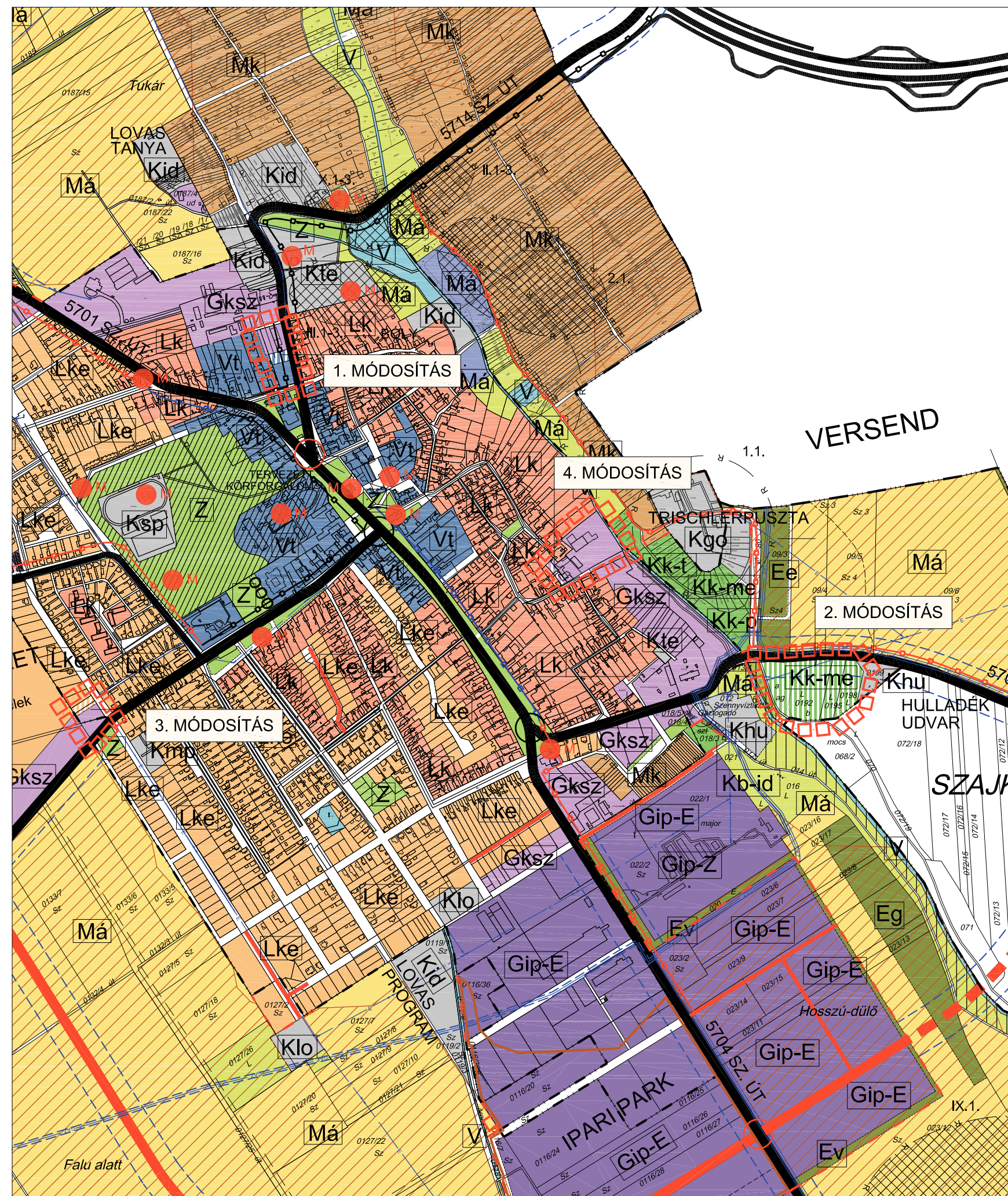
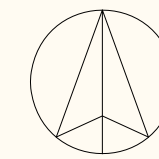
A HÉSZ pontosítása szakági alátámasztó munkarészek készítését nem igényli.

KOKAS ÉS TÁRSA TERVEZŐ KFT.
ÉPÍTÉSZ ÉS TELEPÜLÉSTERVEZŐ IRODA

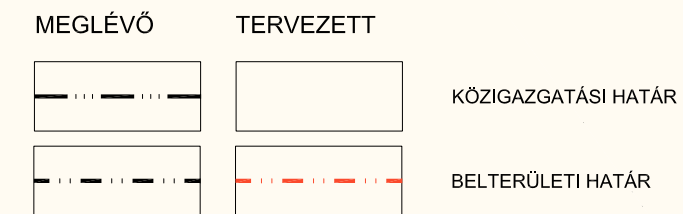
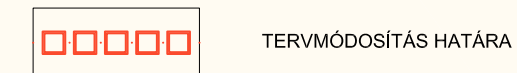
Tel/Fax: (72) 324-326 Iroda: 7624 Pécs, Budai Nagy A. u. 1. Levélcím: 7627 Pécs, Havihegyi út 66. E-mail: kokasestarsa@gmail.com

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÉS LEÍRÁS

BÓLY TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK 2023. ÉVI MÓDOSÍTÁSA



JELMAGYARÁZAT



TERÜLETFELHASZNÁLÁSI MÓDOK

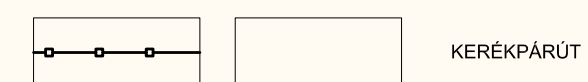
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK



BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK



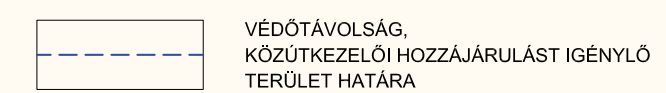
KÖZLEKEDÉS



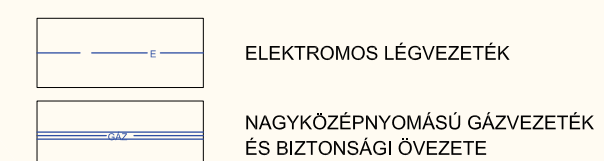
KULTURÁLIS ÖRÖKSÉGVÉDELEM



KÖRNYEZETVÉDELEM



KÖZMŰVEK



KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL

KOKAS ÉS TÁRSA TERVEZŐ KFT. ÉPÍTÉS ÉS TELEPÜLÉSTERVEZŐ IRODA

Tel/Fax: 72/324-326	Iroda: 7624 Pécs, Budai Nagy A. u. 1.	Levelező: 7627 Pécs, Hav-hegy Ut. 66.	E-mail: kokasestarsa@gmail.com
SZAKÁGI TERVEZŐK:	MUNKA MEGNEVEZÉSE:	RAJZSZÁM:	
	BÓLY TELEPÜLÉSSZERKEZETI ESZKÖZEI	T-1-M23	
	RAJZ MEGNEVEZÉSE:	LEPTÉK:	
	TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA	M 1:10000	
JELZŐSZÁM: TT-2303	DÁTUM: <i>Pap Zsuzsa</i>		
	TELEPÜLÉSTERVEZŐ: PAP ZSUZSA (TTI-02-0176)		2023.06.

1. MELLÉKLET

Bóly Város Önkormányzat Képviselő-testületének
..... Határozata
a településszerkezeti terv jóváhagyásáról szóló
63/2007.(VIII.7.) számú határozat módosításáról

BÓLY VÁROS
63/2007.(VIII.7.) sz. Kt. határozattal elfogadott
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK LEÍRÁSA

a következők szerint módosul:

1. A TELEPÜLÉS SZERKEZETE

A településszerkezetben a 2023. évi módosítás alapvető változást nem okoz.

2. A KÖZIGAZGATÁSI TERÜLET FELHASZNÁLÁSA

A város beépítésre szánt, illetve nem szánt területeit a településszerkezeti tervlap határolja le.

2.1 A BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

2.1.1 LAKÓTERÜLET

A 2023. évi módosítás nem érinti.

2.1.2 TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES TERÜLET

A Szabadság utca két oldala a Hunyadi utcáig, a Hunyadi utca két oldala, a Hősök tere, a Magtár környéke, az Ady Endre utca északi oldala, valamint a Rákóczi utca két oldala az István utca északi ágáig sorolható ide. A város közintézményeinek és kereskedelmi létesítményeinek zöme található ezen a területen jelentős lakófunkcióval kiegészülve.

TERVEZETT FEJLESZTÉS

A Magtár mögötti terület (víztorony környéke)

Idegenforgalmi célra hasznosítandó. A jelenlegi üzemi és raktározási funkció távlatban megszüntetendő. A területen a gyalogos átközlekedést a Zrínyi utca (pincesorok) felé biztosítani kell.

Volt művelődési ház környéke

Az iskola és az István utca északi ága közti területet az Önkormányzat sportcsarnokot céljára tartja fenn. Az épület hátrahúzásával a Rákóczi utca felé kisebb, városi jellegű, burkolt tér alakítandó ki, mögötte fásított parkoló helyezendő el.

Kertészet területe

Az értékes fekvésű területet a városban jelenleg hiányzó funkciók (pl. mikrotérségi óvoda, kereskedelmi szálláshely stb.) céljára kell fenntartani.

Csillagszóró üzem és környéke

A funkcióját veszítő telephely területére az Ybl Miklós u. felőli megközelítéssel lakások kerüljenek.

A Szabadság utca nyugati oldala

Az egymással szomszédos önkormányzati tulajdonú ingatlanok (957-961 hrsz.) együtt kezelésével belső udvaros elrendezéssel közösségi és lakófunkciók helyezhetők el. Törekedni kell az itt még magántulajdonban lévő ingatlanok megvásárlására.

Munkásszállás térsége

A munkásszállás bővítése érdekében a Temető utca mentén bővül a településközpont vegyes terület (850/4 hrsz.).

A megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség

- A „Magtár-tömb” és a „Vigadó-tömb” területén 1,6
- A szolgáltató ház és környékén 0,8
- A Hunyadi utca, Szabadság utca, Hősök tere Ny-i oldala mentén, a Rákóczi utca Ny-i oldalán, valamint az Ady Endre utca zártosított beépítésű szakaszán 1,4
- A Széchenyi utca mentén 1,0
- A településközpont vegyes terület nagy zöldfelület igényű intézményei (iskola és környéke, kertészet, Bóly Rt. Központja) területén 0,8
- A Park utcai pavilonsor területén 1,0

2.1.3 GAZDASÁGI TERÜLET

A 2023. évi módosítás nem érinti.

2.1.4 KÜLÖNLEGES TERÜLET

A 2023. évi módosítás nem érinti.

2.2 A BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

2.2.1 KÖZLEKEDÉSI TERÜLET

A 2023. évi módosítás nem érinti.

2.2.2 ZÖLDTERÜLET

A 2023. évi módosítás nem érinti.

2.2.3 ERDŐTERÜLET

A 2023. évi módosítás nem érinti.

2.2.4 MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

A 2023. évi módosítás nem érinti.

2.2.5 VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET

A 2023. évi módosítás nem érinti.

2.2.6 KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET

Különleges beépítésre nem szánt terület megújuló energiaforrás hasznosítása céljára

- Napelem park Trischlerpusztán, a Versendi-vízfolyás keleti oldalán, a 2101/14-18 hrsz.-ú, valamint a 2101/38-40 hrsz.-ú és a 2101/27-32 hrsz.-ú földrészletek igénybevételével.
- Napelem park a Nagynyáradi út (5703 j. összekötő út) déli oldalán a 0192, 0195 és 0198 hrsz.-ú földrészletek igénybevételével.

Tervezett fejlesztés

A 2023. évi módosítás nem érinti.

2.2.7 TERMÉSZETKÖZELI TERÜLET

A 2023. évi módosítás nem érinti.

3. VÉDETT, VÉDELEMRE TERVEZETT ÉS VÉDŐ TERÜLETEK

A 2023. évi módosítás nem érinti.


4. INFRASTRUKTÚRA HÁLÓZATOK

A 2023. évi módosítás nem érinti.

5. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

Bóly Baranya Megye Területrendezési Tervében – A Baranya Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 4/2020.(IV.22.) önkormányzati rendelete

Baranya megye szerkezeti terve

	<p>A megye szerkezeti terve a település közigazgatási területét a kialakult állapothoz igazodva döntően mezőgazdasági és települési térség, kisebb hányadban erdőgazdálkodási és vízgazdálkodási térség kategóriába sorolja. Békáspusztá környezete és az 5701 sz. út északi oldalán termálenergia hasznosítására kijelölt terület sajátos területfelhasználású térség. A települési térség lehatárolása az elfogadásakor hatályos településszerkezeti tervet veszi alapul. A közúthálózat a kialakult állapotot tükrözi, amely kiegészül a már épülő M6 autópálya, illetve a városi elkerülő úthálózat déli szakaszának tervezett nyomvonalával. Szederkény, Szajk és Villány irányába meglévő, illetve tervezett térségi kerékpárutak vezetnek. A településtől délre halad a Pécs-Villány-Mohács vasúti mellékvonal. A közigazgatási terület déli részét több helyen is meglévő földgáz elosztó vezeték keresztezi.</p>
---	---

A 2021. évi módosítás a mezőgazdasági térségben az ipari park bővítését célzó beépítésre szánt területet, illetve készáru kültéri tárolására szolgáló különleges beépítésre nem szánt területet jelölt ki.

Az MaTrT 11.§ b) pontja alapján a kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák területén belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át elsődlegesen a mezőgazdasági terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó rész természetközeli terület, - nagyvárosias lakóterület és vegyes terület kivételével - beépítésre szánt terület vagy különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület területfelhasználási egységbe sorolható.

Illeszkedés igazolása

Mezőgazdasági térség Bóly közigazgatási területén	1838,7 ha
2021. évi módosítás során kijelölt új beépítésre szánt terület (ipari park bővítése) – Má helyett Gip-E	28,3 ha
2021. évi módosítás során kijelölt új beépítésre nem szánt terület készáru tárolására - Má és Mk helyett Kk-T	1,7 ha
2021. évi módosítás során megszüntetett beépítésre szánt terület – Gip-EL helyett Má	6,74 ha
2021. évi módosítás során megszüntetett beépítésre szánt terület – Gksz helyett Má	2,35 ha
<i>Mezőgazdasági térségben maradó terület</i>	1817,79 ha - 98,9%, megfelel

A 2022. évi módosítás tárgyát képező Bóly – Nagynyárád – Sátorhely térségi kerékpárút nyomvonalát a megye szerkezeti terve nem tartalmazza.

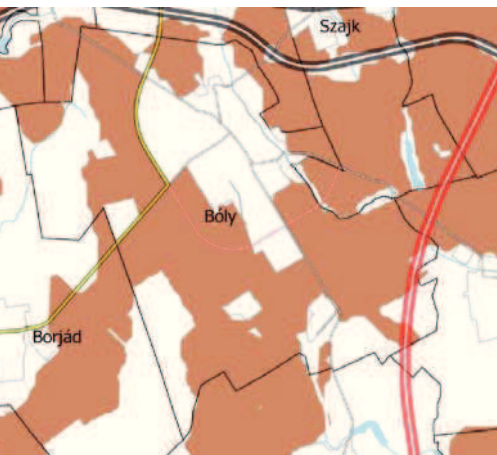
A **2023. évi módosítások** mindegyike települési térséget érint. Mivel a települési térségben az MaTrT 11.§ d) pontja szerint bármely építési övezet, övezet elhelyezhető, a megye szerkezeti terve és a településszerkezeti terv összhangja biztosított.

Az országos övezetek közül Bóly közigazgatási területét a következő övezetek érintik:

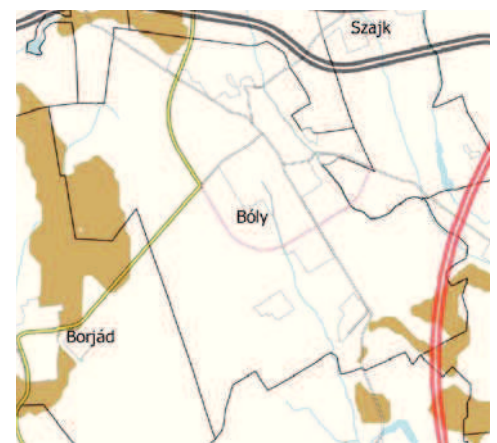
Országos ökológiai hálózat területének övezetei

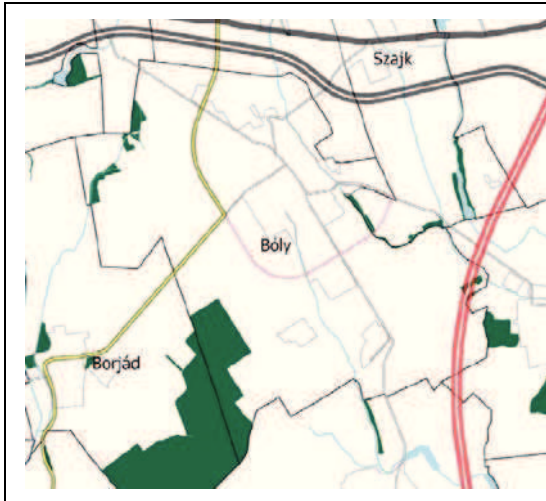
	<p>A település területén az igazgatási terület délnyugati sarkát fedő erdőtümb, valamint a vízfolyás-völgyek környezete az országos ökológiai hálózat részeként ökológiai folyosó.</p> <p>A hatályos településszerkezeti terv az országos ökológiai hálózattal érintett területek lehatárolását tartalmazza.</p> <p>A 2023. évi módosítás az övezetet nem érinti.</p>
---	--

Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete

	<p>A BmTrT a közigazgatási területet szinte teljes egészében kiváló termőhelyi adottságú szántóterületként határolja le, utalva ezzel a külterületi szántók magas aranykorona értékére.</p> <p>A hatályos településszerkezeti terv az övezettel érintett területek lehatárolását tartalmazza.</p> <p>A 2023. évi módosítás az övezetet nem érinti.</p>
--	---

Jó termőhelyi adottságú szántók övezete

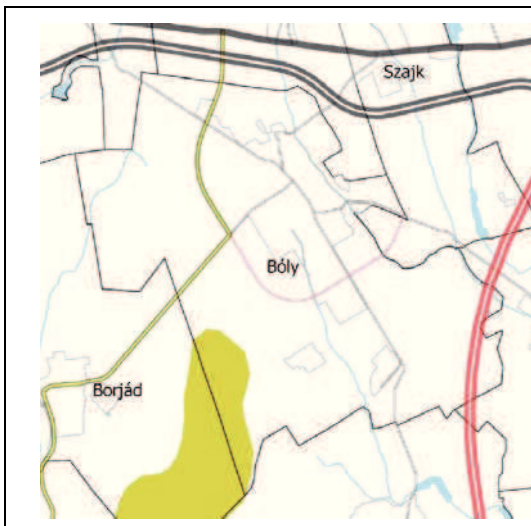
	<p>A település mezőgazdasági területeinek kiváló termőhelyi adottságú szántókkal szomszédos része jó termőhelyi adottságú szántó.</p> <p>A hatályos településszerkezeti terv az övezet lehatárolását tartalmazza.</p> <p>A 2023. évi módosítás az övezetet nem érinti.</p>
---	---

Erdők övezete

Az erdők övezetébe az Országos Erdőállomány Adattárban szereplő erdők és az erdőgazdálkodási célokat közvetlenül szolgáló földterületek tartoznak.

A településszerkezeti terv az erdőterületeket a földnyilvántartás és az illetékes államigazgatási szervtől a terv készítésekor kapott adatszolgáltatás alapján határolja le, az övezeti lehatárolás korszerűsítése megtörtént.

A 2023. évi módosítás az övezetet nem érinti.

Tájképvédelmi terület övezete

A település közigazgatási területének délnyugati sarkát borító, ökológiai hálózattal is érintett erdőtomb egyben tájképvédelmi terület is.

A hatályos településszerkezeti terv az övezettel érintett területeket a BmTrT-nek megfelelően határolja le.

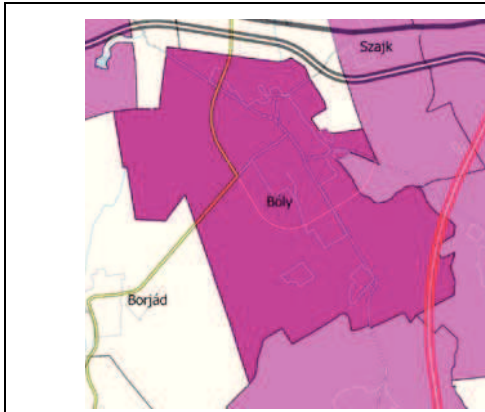
A 2023. évi módosítás az övezetet nem érinti.

Az országos övezetek közül Boly közigazgatási területét a következő övezetek nem érintik:

- Nagyvízi meder övezete
- Vízminőség-védelmi terület övezete
- Erdőtelepítésre javasolt terület övezete
- Világörökségi és világörökségi várományos területek által érintett települések
- Honvédelmi és katonai célú terület övezete

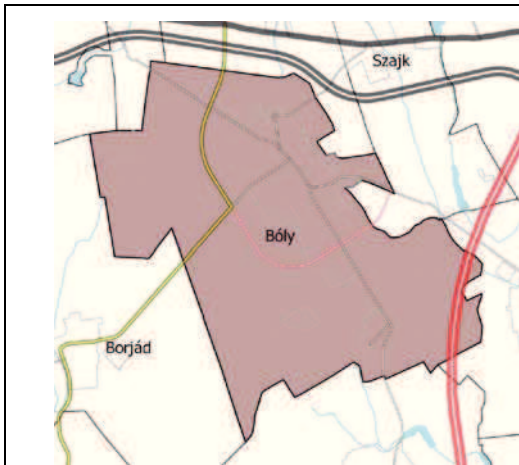
A megyei övezetek közül Bóly közigazgatási területét a következő övezetek érintik:

Gazdaságfejlesztés célterületeinek övezete



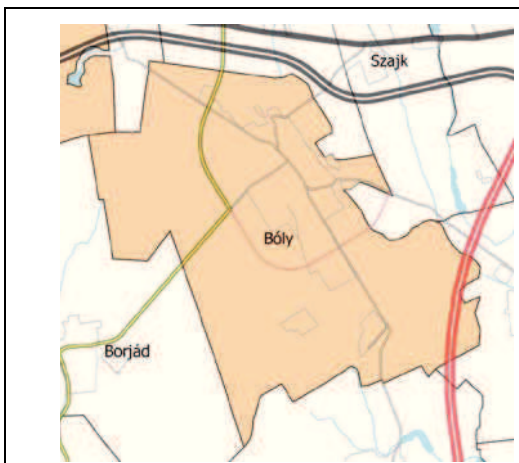
Bóly a közeli Moháccsal együtt a gazdaságfejlesztés térségi központja.

Építészeti örökség szempontjából kiemelten kezelendő területek övezete



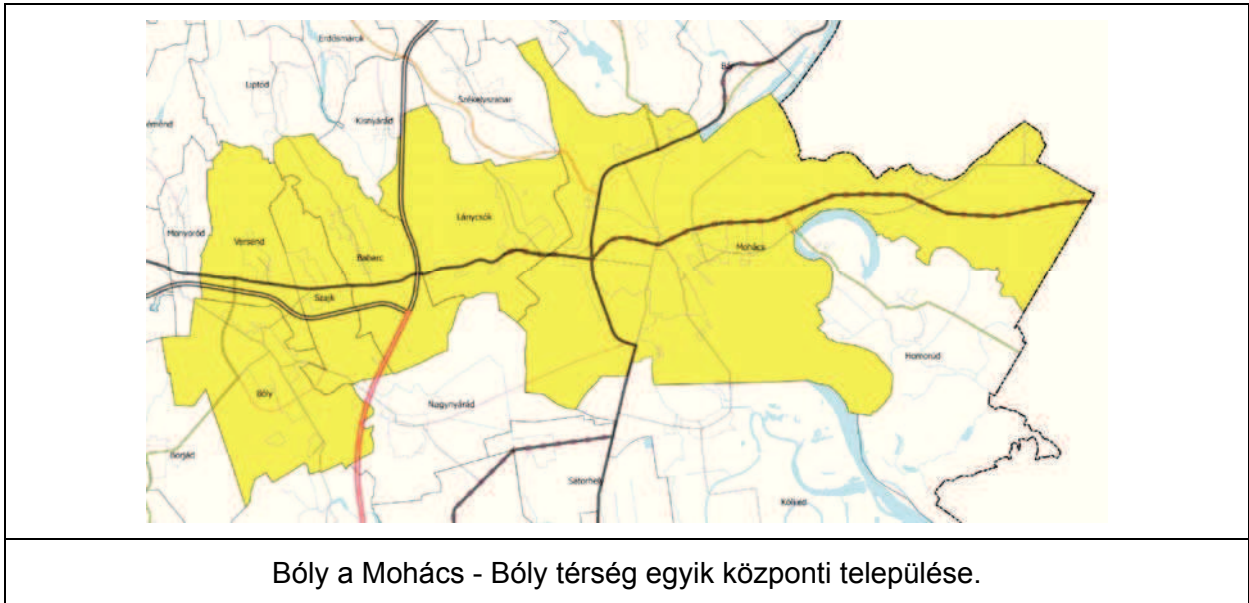
Bóly térségi jelentőségű építészeti örökséggel érintett település.

Turizmusfejlesztés célterületeinek övezete



Bóly a szomszédos Szederkényvel együtt a turizmusba bekapcsolódott település.

Együtt tervezésre javasolt terület övezete



A megyei övezetek közül Boly közigazgatási területét a következő övezetek nem érintik:

- Ásványi nyersanyag-vagyon terület övezete
- Földtani veszélyforrás terület övezete
- Rendszeresen belvízjárta terület övezete

6. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS

A 2023. évi módosítás nem érinti.

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

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

**Bóly Város Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2023. (.....) 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 településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró államigazgatási szervek és Bóly Város Önkormányzat Képviselő-testületének a településtervvvel, a kézikönyvvel és a településképi rendelettel összefüggő helyi partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 11/2023.(VI.1.) önkormányzati rendeletben felsorolt partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

A helyi építési szabályzatról szóló 10/2007. (VIII. 10.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 9. §-aa következő (6) bekezdéssel egészül ki:

„(6) A „Lk-kő” jelű övezetbe a belső feltárássra szolgáló magánutak területe tartozik. Az övezetben a külön jogszabályban rögzítettek szerint kell eljárni.”

2. §

(1) A Rendelet 15. § (13) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Magánutak kialakítására vonatkozó előírások)

„b) Közforgalom elől elzárt magánút telekszélessége szabályozási terv szerinti szélességű, az ott nem jelölt esetekben legalább 6 m legyen.”

(2) A Rendelet 15. § (13) bekezdése a következő e) ponttal egészül ki:

(Magánutak kialakítására vonatkozó előírások)

„e) Amennyiben a magánút csak 1 telek megközelítésére szolgál, a megközelítendő telek kivételével a magánúttal szomszédos telekhatárok mellett a legkisebb előkert 0 m.”

3. §

(1) A Rendelet 22/A. § (5) bekezdés e) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A „Kk-me” jelű övezet megújuló energiaforrás hasznosítása céljára)

„e) legkisebb előkert 3 m, a szabályozási terven kijelölt beültetendő teleksáv esetén az ott jelölt érték”

(2) A Rendelet 22/A. § (5) bekezdés g) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A „Kk-me” jelű övezet megújuló energiaforrás hasznosítása céljára)

„g) legkisebb hátsókert 3 m, a szabályozási terven kijelölt beültetendő teleksáv esetén az ott jelölt érték, árokkal szomszédos telekhatár mentén 6 m”

4. §

- (1) A Rendelet 9. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.
- (2) A Rendelet 14. melléklete a 2. melléklet szerint módosul.
- (3) A Rendelet 17. melléklete a 3. melléklet szerint módosul.
- (4) A Rendelet 20. melléklete a 4. melléklet szerint módosul.
- (5) A Rendelet 20. melléklet 1. függeléke az 5. melléklet szerint módosul.

5. §

Ez a rendelet 2023. napján lép hatályba.

Bóly, 2023.....

Hárs József
polgármester

dr. Kosztolányi Zsolt
jegyző

Záradék: A rendelet Bóly városban 2023. napján kihirdetésre került.

Bóly, 2023.

dr. Kosztolányi Zsolt
jegyző

1. melléklet a .../2023. (... ..) önkormányzati rendelethez

„9. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) 9. melléklet BelSzabTerv Egységes 2023_2_teszt.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

2. melléklet a .../2023. (... ..) önkormányzati rendelethez

1. A Rendelet 14. melléklet 7. pontjában foglalt táblázat 8. legkisebb előkert. sora helyébe a következő rendelkezés lép:

”

(A. Az építési telek kialakítására és beépítésére vonatkozó paraméterek)	
8. legkisebb előkert	- általános esetben 5 m , de az utcai építési vonal utcai telekhatártól mért távolsága legfeljebb 8 m lehet (az előkert a Manninger utca nyugati oldali lakótelkeinél a keleti telekhatártól értendő), - a Montenuovo utca keleti szélén lévő saroktelkek esetében az 5704 j. út felől 0 m, - a Manninger utca nyugati oldalának északi végén lévő saroktelkek esetében a 1185/41 hrsz.-ú út felől 0 m.

”

3. melléklet a .../2023. (... ..) önkormányzati rendelethez

1. A Rendelet 17. mellékletében foglalt táblázat 2. legkisebb utcai telekszélesség. sora helyébe a következő rendelkezés lép:

2. legkisebb utcai telekszélesség	25 m
-----------------------------------	------

4. melléklet a .../2023. (... ..) önkormányzati rendelethez

1. A Rendelet 20. mellékletében foglalt táblázat 4,5- 5,5 m. sora helyébe a következő rendelkezés lép:

”

(A. Új építés, illetve meglévő épület bővítése esetén a beépíthető telek)			
legfeljebb 4,50 m	10- 30 m	OTÉK szerint	az utcai építési vonaltól (előkert határa) számított legfeljebb 30 m építhető be

”

1. A Rendelet 20. melléklet 1. függelék 2. pont helyébe a következő pont lép:

„2. BEÜLTETÉSI KÖTELEZETTSÉG

A helyi építési szabályzat a közérdekű környezetalakítás céljából az alábbi ingatlanokon az övezeti előírásokban és a szabályozási terven meghatározott módon és telekrészen a használatbavételi engedély megadásának feltételeként elvégzendő beültetési kötelezettséget ír elő:

2.1 Minden új építéssel érintett gazdasági területen fekvő ingatlanon.

2.2 Idegenforgalmi célt szolgáló különleges területen.

2.3 Hulladékgyűjtési célú különleges területen.

2.4 Birtokközpont, valamint a hozzá tartozó kiegészítő központ területén.

2.5 Mezőgazdasági üzemi területen (K_{mü})

2.6 Lovarda területén (K_{lo})

A telek szabályozási terven jelölt részén az ott jelölt szélességű háromszintes növényállomány telepítendő és tartandó fenn. A telepítésre kerülő fa- és cserjefajok kiválasztásakor az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény végrehajtásáról szóló 153/2009.(XI.13.) FVM rendelet 1. számú mellékletének C) pontját kell alapul venni, a termőhelyi adottságokat figyelembe véve.

2.7 Magánparkoló céljára szolgáló különleges beépítésre nem szánt területen (K_{k-p})

2.8 Megújuló energiaforrás hasznosítása céljára szolgáló különleges beépítésre nem szánt területen (K_{k-me}).

A Versendi-vízfolyás parti sávját gyepfelületként kell kialakítani és fenntartani. A napelemek alatti területet füvesíteni kell. A Nagynyáradi út déli oldalán a szabályozási terven jelölt teleksávban legalább 2 m magasságú cserjesort kell telepíteni.

2.9 Készáru kültéri tárolására szolgáló különleges beépítésre nem szánt területen (K_{k-T}) a Versendi-vízfolyás melletti, szabályozási terven jelölt szélességű területsávot gyepfelületként kell kialakítani és fenntartani.

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

MELLÉKLETEK

- 72/2023.(V.31.) Képviselő-testületi határozat a településrendezési eszközök módosításáról
 - Főépítési feljegyzés a módosítás tartalmáról
- Államigazgatási szervek válasza környezeti értékelés szükségességének eldöntéséhez

Bóly Város Önkormányzat Képviselő-testülete

jegyzőkönyvi kivonat

Készült Bóly Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2023. május 31. napján megtartott ülésének jegyzőkönyvéből.

A képviselő-testület 5 igen szavazattal 0 tartózkodás mellett 0 ellenében meghozta a következő határozatot:

„Bóly Város Önkormányzat Képviselő-testületének 72/2023.(V.31.) Határozata:

Bóly településrendezési eszközök módosítása

1. Bóly Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: EljR) 17.§ (1) bekezdése alapján a hatályos helyi építési szabályzatot áttekintette, ellenőrizte és a következőket állapította meg:
 - a) A hatályos településszerkezeti tervet a Képviselő-testület 63/2007.(VIII.7.) sz. határozatával fogadta el. A terv 2009., 2010., 2012., 2013., 2014., 2015. 2016. 2017. 2018. és 2023. évben módosult. A településszerkezeti terv főbb megállapításai továbbra is érvényesek, de a beérkezett kérelmekkel érintett területeken el kell indítani annak módosítását. A tervezett módosítások a hatályos településfejlesztési koncepcióval összhangban vannak. A módosítás elfogadását követően a településszerkezeti tervet az EljR. 17.§ (3) bekezdése alapján egységbe kell foglalni.
 - b) A hatályos helyi építési szabályzatot (HÉSZ) a Képviselő-testület 10/2007.(VIII.10.) sz. rendeletével fogadta el. A HÉSZ 2009., 2010., 2012., 2013., 2014., 2015., 2016., 2017., 2018. 2020., 2021. és 2023. évben módosult, a 2013. évi módosítás során megtörtént a rendelet aktuális jogszabályi környezethez illesztése. A beérkezett kérelmekkel érintett területek vonatkozásában a HÉSZ módosítását el kell indítani; a módosítás során a rendeletet, a jogszabályi illeszkedés vonatkozásában, át kell tekinteni.
2. Bóly Város Önkormányzat Képviselő-testülete jóváhagyja a településrendezési eszközök módosításának kezdeményezését 2023. június 5. napjával az EljR. 68.§ (1) bekezdés b) ba) alpontja alapján a településterv egyeztetésére vonatkozó eljárását egyszerűsített eljárás keretében a következő tárgyakban:
 - a) Övezeti besorolás módosítása – 850/4 hrsz

- b) Területfelhasználási kategória és övezeti besorolás módosítása a tényleges rendeltetéshez igazítva – napelem park a Nagynyárádi út déli oldalán
 - c) Területfelhasználási kategória és övezeti határvonal módosítása a Bólyai utca nyugati oldalán
 - d) Tompa Mihály utca 650. hrsz. Gksz-3 övezetbe sorolása
 - e) Kiszolgáló út leszabályozása az iskola mögött – 606/2. hrsz
 - f) Gyalogút tervezett közterületi határvonalának pontosítása – 655. hrsz
 - g) Legkisebb előkert pontosítása Lke-1 jelű övezetben lévő saroktelkek esetén
 - h) Közterületi határvonal pontosítása meglévő kerékpárút telekhatárához igazítva – 1950/1., 1950/2. hrsz
 - i) Építménymagasság pontosítása Mk-4 jelű övezetben
 - j) Magánút leszabályozása a 675 hrsz.-ú ingatlan keleti szélén
3. Bóly Város Önkormányzat Képviselő-testülete egyben nyilatkozik, hogy a módosítás tárgya a hatályos településfejlesztési koncepcióhoz igazodik, azzal összhangban van.
4. Bóly Város Önkormányzat Képviselő-testülete az EljR. 7.§ (7) bekezdés szerinti, a megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmára vonatkozó, jelen határozat 1. melléklet szerinti főépítési feljegyzést elfogadja.
5. Az eljárás menetét, ezzel együtt a költségviseléssel kapcsolatos feltételeket és határidőket az épített környezet alakításáról és védelméről szóló módosított 1997. évi LXXVIII. tv. 30/A.§-ban foglaltak alapján Bóly Város Önkormányzat, a Kokas és Társa Tervező Kft. valamint az egyes módosítások kérelmezői településrendezési szerződésben rögzítik.
6. A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a partnerségi egyeztetés során érkező észrevételek, javaslatok alapján igény esetén a helyi építési szabályzat módosítását javítsa, vagy egyet nem értés esetén változatlan formában a főépítész számára küldje meg.
7. Bóly Város Önkormányzat Képviselő-testülete településfejlesztési célok megvalósítása érdekében a településrendezési eszközök módosítása kapcsán kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja:
- a. Bóly 847/4., 848., 851/1., 850/2., 850/4., 851/2. hrsz
 - b. Bóly 0192., 0195., 0198. hrsz
 - c. Bóly 1175/21., 1175/22., 0137/48. hrsz
 - d. Bóly 650., 651., 654. hrsz
 - e. Bóly 606/2. hrsz
 - f. Bóly 655., 654. hrsz
 - g. Bóly 1950/1., 1950/2. hrsz
 - h. Bóly Montenuovo Nándor utca 382/16, 407/14. hrsz, Manninger G. Adolf utca 1185/42. hrsz
 - i. Bóly Mk-4 övezetbe tartozó ingatlanok
 - j. Bóly 675. hrsz

Megbízta a polgármestert, hogy a hatályos településrendezési eszközök módosítási eljárását 2023. június 5. napja után indítsa el az EljR. 68.§ (1) bekezdés b) ba) alpontja alapján a településterv egyeztetésére vonatkozó eljárását egyszerűsített eljárás keretében és a jogszabályoknak megfelelően folytassa le.

A képviselő-testület megbízza a polgármestert, hogy a településtervezőnek a módosításokkal kapcsolatos megbízást a testület által elfogadott telepítési tervek alapján adja meg.

Határidő: 2023. június 15.


Felelős: Hárs József polgármester”

K.m.f.

Hárs József s.k.
polgármester

dr. Kosztolányi Zsolt s.k.
jegyző

Kiadmány hitelül:


dr. Kosztolányi Zsolt
jegyző



FELJEGYZÉS

Bóly Város Önkormányzat Képviselő–testülete részére
a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 7.§ (7) bekezdése alapján

A módosítással érintett területek:

Övezeti besorolás módosítása

érintett helyrajzi számok: 847/4, 848, 851/1, 850/2, 850/4, 851/2

Területfelhasználási kategória és övezeti besorolás módosítása a tényleges rendeltetéshez igazítva – napelem park a Nagynyáradi út déli oldalán

érintett helyrajzi számok: 0192, 0195, 0198

Területfelhasználási kategória és övezeti határvonal módosítása a Bólyai utca nyugati oldalán

érintett helyrajzi számok: 1175/21, 1175/22, 0137/48

Tompa Mihály utca 650 hrsz. Gksz-3 övezetbe sorolása

érintett helyrajzi számok: 650, 651, 654

Kiszolgáló út leszabályozása az iskola mögött

érintett helyrajzi számok: 606/2

Gyalogút tervezett közterületi határvonalának pontosítása

érintett helyrajzi számok: 655, 654

Közterületi határvonal pontosítása meglévő kerékpárút telekhatárához igazítva

érintett helyrajzi számok: hatályos terven 1950/1, 1950/2

Legkisebb előkert pontosítása Lke-1 jelű övezetben lévő, északi vagy keleti közterületi telekhatárral rendelkező saroktelkek esetén

érintett helyrajzi számok: Montenuovo utca 382/16, 407/14

Manninger utca 1185/42

Építménymagasság pontosítása az Mk-4 övezetben

érintett terület: Mk-4 övezetbe tartozó ingatlanok

Kiszolgáló út leszabályozása 675 hrsz.-ú ingatlan keleti szélén

érintett helyrajzi számok: 675

A módosítás véleményezési anyaga tervismertetésben, összevontan tartalmazza a meglévő (megalapozó vizsgálat) és a tervezett (alátámasztó javaslat) állapot ismertetését a következőkben meghatározott témakörökben:

Megalapozó vizsgálat

A megalapozó vizsgálat elkészítése csak a tervezéssel érintett terület vonatkozásában, az alábbi táblázatban foglaltak szerint szükséges a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 1. mellékletét alapul véve:

	Témakör	Szükségesség igen / nem
1.	Településhálózati összefüggések, térségi és települési kapcsolatok	nem
2.	Területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések	nem

3.	Területrendezési követelmények	igen
4.	Tervi előzmények, érvényes településfejlesztési döntések és azok érvényesülése	igen
5.	A település demográfiai helyzete	nem
6.	A település humán infrastruktúrája, közszolgáltatások	nem
7.	A település gazdasága	nem
8.	Az önkormányzat gazdálkodása, településüzemeltetés	nem
9.	Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat	igen
10.	Az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata	igen
11.	Környezetiállapot-jellemzők	igen
12.	A táji és természeti adottságok és örökség, jellemző tájkarakter, zöldinfrastruktúra-hálózat	igen
13.	Közlekedés	igen
14.	Közművesítés, elektronikus hírközlés, csapadékvíz-gazdálkodás	igen
15.	Katasztrófavédelem, a területek használatát, építési tevékenységet befolyásoló vagy korlátozó tényezők	nem

Az egyes fejezetek összevonhatók, a feladathoz kapcsolódó mélységben dolgozandók ki.

Alátámasztó javaslat

Alátámasztó javaslati munkarész elkészítése csak a tervezéssel érintett terület vonatkozásában, az alábbi táblázat szerinti témakörökben szükséges a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 2. mellékletét alapul véve:

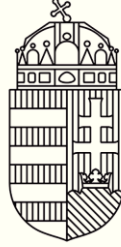
	Témakör	Szükségesség igen / nem
1.	Fejlesztési és rendezési javaslat összefoglalója (a fejlesztésben javasolt változások, a rendezést érintő módosítások bemutatása, összefüggéseik feltárása, szakági javaslatok összefoglalása)	nem
2.	Településrendezési javaslat	igen
3.	Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére	igen
4.	Tájrendezési és zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat, csapadékvíz-gazdálkodás	igen
5.	Közművesítés, elektronikus hírközlési javaslat	igen
6.	Védelmi és korlátozó elemek (veszélyeztetett, illetve veszélyeztető tényezőjú területek; védőterületek, védősávok; a táj, a természeti és az épített környezet, a környezeti elemek védelmével kapcsolatos korlátozások területei)	nem
7.	A módosítással érintett területek bemutatása	igen, beépítve a településrendezési javaslatba
8.	A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása	igen
9.	A módosítással érintett területekre a biológiai aktivitásérték számítása és eredménye	nem

Az egyes fejezetek összevonhatók, a feladathoz kapcsolódó mélységben dolgozandók ki.

Kelt: Bóly, 2023. május 30.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Csaba Volk', is centered on a light yellow rectangular background.

Volk Csaba
önkormányzati főépítész



BARANYA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL
ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

Bóly Város Önkormányzata

Hárs József
Polgármester Úr

részére

Iktatószám: BA/40/00633-2/2023.

Ügyintéző: Horváth Szabolcs

Tárgy: Bóly Város TrT. 2023. évi 1. sz.
egyszerűsített eljárás szerinti
módosítását megelőző környezeti
értékelés tematikájának véleményezése

Elektronikus úton Hivatali Kapun keresztül

Tisztelt Polgármester Úr!

Bóly Város településrendezési tervének egyszerűsített eljárás szerinti módosítását megelőző környezeti értékelés tematikájának véleményezése tárgyában megküldött tervdokumentáció alapján az egyes tervek és programok környezeti vizsgálatáról szóló **2/2005. (I.11.) Kormányrendelet** (továbbiakban: **Kr.**) **1. § (3) bekezdésének a) pontja** szerint a **3. számú melléklet II. 2. b) pontjában** szereplő, **mint az épített környezet védelméért felelős közigazgatási szerv** az alábbi véleményt adom:

Az 1-10. sz. új beépítésre szánt terület kijelölést nem tartalmazó módosítási szándékok, mint terület-felhasználási-, építési övezeti-/ övezeti átsorolás, terület-felhasználási egység-/ övezeti határvonal módosítás, kiszolgáló út kijelölés, gyalogút határvonalának pontosítása, közterületi határvonal pontosítás, magánút kijelölés, legkisebb előkertre vonatkozó HÉSZ előírás pontosítás, építménymagasság pontosítás tekintetében a környezeti értékelés tematikájával egyetértek. Felhívom azonban a figyelmet, hogy az eljárásban *érdektelt véleményező szervek döntésétől függően* a környezeti értékelés esetleges lefolytatásakor a *kidolgozandó munkarészek – különös tekintettel az építészeti és régészeti örökségre – elkészítése a környezeti értékelésnek megfelelő jogszabályi és szakmai tartalommal szükséges (Kr. 4. sz. melléklet).*

A véleményezési tervdokumentáció összeállításához azonban felhívom a figyelmet az alábbiakra:

1. A tervdokumentációnak tartalmaznia kell a módosító indítványokat tartalmazó, **az eljárás kezdeményezéséről és a kiemelt fejlesztési területté váló nyilvánításról szóló képviselő- testületi döntést.**

7623 Pécs, József A. u. 10/B. II. emelet

☎: +36 72 795 744

✉: foepitesz@baranya.gov.hu

Honlap: www.bamkh.hu

2. A tervdokumentációhoz csatolni kell a hatályos tervhez a meglévő megalapozó vizsgálat, és az arra épülő alátámasztó javaslat felhasználásáról szóló, az annak tartalmát meghatározó, **a képviselő-testületnek címzett főépítési feljegyzést**, és ennek **elfogadásáról szóló önkormányzati döntést is**.

3. A módosítási szándékkal kapcsolatban felhívom a figyelmet a partnerségi egyeztetés jogszabályoknak megfelelően történő lefolytatására. Az njt.hu önkormányzati rendeletek közhiteles nyilvántartásából megállapítottam, hogy Bóly Város Önkormányzatának az **11/2023. (VI.1.) számú partnerségi rendelete** hatályban van.

Kérem, hogy **a véleményezésre szánt tervdokumentációnak legyen része a partnerségi eljárás lefolytatásának dokumentálása** a helyi rendeletnek megfelelően.

4. Felhívom figyelmét, hogy **a településrendezési terv módosítását legalább telektömbre kell készíteni** a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló **419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet 11. § (5) bekezdésének** megfelelően. A telektömb a telkek olyan csoportja legalább hat telekkel, amelyet minden oldalról közterület, magánút vagy más beépítésre nem szánt terület határol. Kérem, hogy fentiekre is legyenek tekintettel a véleményezésre szánt tervdokumentáció összeállításakor!

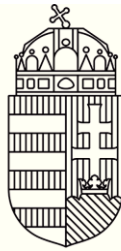
Kérem fentiek szíves tudomásulvételét.

Pécs, elektronikus dátumbélyegző szerint.

Tisztelettel:

Dr. Horváth Zoltán főispán felhatalmazása alapján kiadmányozta:

Lukáts István
állami főépítész



BARANYA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Iktatószám: BA/54/01565-2/2023.

Ügyintéző: Peres Szilvia

Tárgy: Tájékoztatás

Hiv. szám: B/2558-3/2023.

TÁJÉKOZTATÁS

A Baranya Vármegyei Kormányhivatal, mint talajvédelmi hatóság (továbbiakban: hatóság) Bóly Város Polgármesterétől (7754 Bóly, Rákóczi Ferenc u. 3.) 2023. július 5-én érkezett megkeresésre az alábbi tájékoztatást adja:

Hatóságunk a megkereséshez kapcsolódó Bóly Város Településrendezési Eszközeinek 2023. évi 1. számú módosításával kapcsolatos környezeti értékelés szükségességének eldöntéséhez készült dokumentáció alapján megállapította, hogy környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségességét talajvédelmi szempontból nem tartja indokoltnak.

Pécs, elektronikus időbélyegző szerint

Dr. Horváth Zoltán főispán felhatalmazása alapján kiadmányozta:

Peres Szilvia
talajvédelmi felügyelő

Kapják:

1. Bóly Város Önkormányzata – HK (Krid: 643025314)
2. Irattár



Duna-Dráva Nemzeti Park Igazgatóság
7625 Pécs, Tettye tér 9.
Telefon: (72) 517-200 Fax: (72) 517-229
dunadrava@ddnp.kvvm.hu

Bóly Önkormányzat
Hárs József
polgármester
részére

Bóly
Rákóczi Ferenc u. 3.
7 7 5 4
epitesugy@boly.hu

Ügyiratszám: DDNPI/350-4/2023
Hivatkozási számuk: B/2558-3/2023.
Tárgy: Bóly város helyi építési szabályzatának
2023. évi I. számú módosítása – véleménykérés
környezeti értékelés szükségességéről
Ügyintéző Nálunk: Molnár Dániel
Ügyintéző Önöknél: Volk Csaba

Tisztelt Polgármester Úr!

Bóly város településrendezési eszköz módosításának tervezete kapcsán természetvédelmi szempontból az alábbi véleményt adjuk:

Természetvédelmi szakterületet illetően a tervezett módosítás kapcsán jelentős hatás nem várható, ezért környezeti értékelés készítését nem tartjuk szükségesnek.

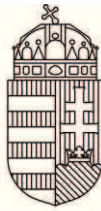
Jelen véleményünket a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rend. 38.§, valamint a 71/2015. (III. 30.) Korm. rendelet 37.§ d) pontjában foglalt jogkörünkben adtuk meg

Pécs,

Tisztelettel:

Závoczky Szabolcs
Igazgató

Kapják:
- Címzett
- Irattár



BARANYA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: 444-9/2023.

Ügyintéző: Pappné László Erika

Telefonszám: 72/795-180

Tárgy: Bóly Város településrendezési eszközeinek 2023. évi 1. számú módosítása egyszerűsített eljárás keretében – tájékoztatás környezeti értékelés készítésével kapcsolatban

Hiv. szám: B/2558-3/2023.

Ügyintéző: Volk Csaba

Hárs József polgármester

Bóly Város Polgármestere

Elektronikus úton

Tisztelt Címzett!

Bóly Város Polgármestere (7754 Bóly, Rákóczi Ferenc u. 3.) fenti hivatkozási számon érkezett megkeresésére a tárgyi településrendezési eszköze módosításának hatósági engedélyezésére vonatkozóan a területi környezetvédelmi, természetvédelmi és hulladékgazdálkodási hatáskörben eljáró Baranya Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály (a továbbiakban: Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Hatóság) a *benyújtott dokumentáció, valamint a rendelkezésre álló információk alapján* az alábbi tájékoztatást adja.

A Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Hatóság a megkereséshez csatolt dokumentáció alapján megállapította, hogy *Bóly Város településrendezési tervének 2023. évi 1. számú 1. – 10. számú indítványok szerinti módosítását tervezik Bóly Város településrendezési eszközeibe beillesztése céljából.*

A Környezetvédelmi és Természetvédelmi Hatóság a dokumentáció és a rendelkezésre álló adatok alapján **természet- és tájvédelmi szempontból** megállapította, hogy a módosítással érintett területek országos jelentőségű védett természeti területet, a 275/2004. (X. 8.) Kormányrendelet alapján az Európai Közösségek Natura 2000 hálózatba tartozó területeket, barlang felszíni védőövezetet nem érintenek.

A Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Hatóság mindezek alapján megállapította, hogy a településrendezési eszközeinek tárgyi módosításához az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 1. §-a és 2. számú mellékletében foglaltak szerinti **környezeti vizsgálat (környezeti értékelés) benyújtása nem szükséges.**

Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály
Természetvédelmi Osztály

Cím: 7621 Pécs, Papnövelde u. 13-15.; www.bamkh.hu
☎: +36 72 795 168 ✉: kornyeztvedelem@baranya.gov.hu

A Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Hatóság mindezek alapján megállapította, hogy a településrendezési eszközeinek tárgyi módosításához a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kr.) 7. § és 8. § (2) d) bekezdésében foglaltak szerinti **környezeti értékelés benyújtása nem szükséges**.

A Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Hatóság a tárgyi rendezési terv ügyben véleményezést adó államigazgatási szervként a Kr. 60. § (3) bekezdés, 62. § (1) bekezdés a) pontja és a 11. melléklet 5. és 5. a) pontja, 64. § és 68. § alapján járt el, tájékoztatását elektronikus úton kiadta.

A Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Hatóság területi környezetvédelmi hatóságként a környezetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 624/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 5. § (1) bekezdés c) pontja, valamint (2) bekezdése alapján jár el, az illetékességéről a 2. § (1) bekezdés rendelkezik.

A Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Hatóság területi természetvédelmi hatóságként a természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 625/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 6. § (1) bekezdés c) pontja, valamint (2) bekezdése alapján jár el, az illetékességéről a 2. § (1) bekezdés rendelkezik.

A Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Hatóság területi hulladékgazdálkodási hatóságként a hulladékgazdálkodási hatósági hatóság kijelöléséről szóló 124/2021. (III. 12.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdés a) pontja alapján járt el, az illetékességről az 1. § (2) bekezdése rendelkezik.

Pécs, 2023. július 7.

Dr. Horváth Zoltán főispán felhatalmazása alapján kiadmányozta:

dr. Ötvös Tünde
osztályvezető

Kapják:

1. Bóly Város Polgármestere – **HK**
2. Irattár

Iktatószám: **SZTFH-BANYASZ/9814-2/2023.** Hivatkozási szám: **KMH/3660-1/2023.**
Tárgy: **Vélemény Bóly Város** Ügyintéző: **Kasztl Csaba Béla**
településrendezési tervének 2023. évi I. számú módosítása tárgyában. Telefon: **+36 72 795 293**
Mellékletek:

Hárs József
polgármester
részére

Bóly Város Önkormányzata

KRID: **643025314**

A levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Úr!

A Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága (a továbbiakban: Bányafelügyelet) a településstervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben (Rendelet) foglaltak alapján, Bóly Város településrendezési tervének megküldött módosításában bemutatott változtatásokkal kapcsolatosan észrevételek nélkül tudomásul veszi, és megállapítja, hogy Bóly Város településrendezési eszközeinek tervezett módosításához kapcsolódóan földtani és ásványvagyon védelmi környezeti vizsgálat készítése nem szükséges.

A Bányafelügyelet indoklásul a következőket adja elő.

A betervezett tíz módosítás Bóly közigazgatási területén önkormányzati, vállalkozói és lakossági igények kielégítése céljából övezeti átsorolásokat, határvonalak felülvizsgálatát, utak leszabályozását, előkertek és építménymagasság pontosítását tartalmazza, a cél az érintett területek valós rendeltetésének tükrözése, építési telkek kialakítása, építetói és vállalkozói igények figyelembe vétele.

Bóly Város hatályos településrendezési eszközeinek módosítási szándékkal érintett földrészletei és azoknak közvetlen környezete

- Nem szerepelnek az archív és újabban kialakult gravitációs tömegmozgásokat összegző Országos Felszínmozgásos Kataszterben.
- A módosítási szándékkal érintett településrészekben előforduló szemcsés laza üledékek jelenléte nem befolyásolja az általános érvényű szakági előírások betartásával megvalósítandó, a véleményezési dokumentációban jelzett jövőbeni tervezett területhasználatot.
- Az érintett helyszínekre jellemző képződmények, továbbá az egyes rétegek építésföldtani sajátosságai alapján a változtatási szándékkal közvetlenül érintett földrészleteken, valamint környezetükben nem ismert földtani veszélyforrások jelenléte.

A tervezett módosítással földtani veszélyforrások nem aktivizálódhatnak, így a Bányafelügyelet a Bóly Város településrendezési eszközeinek módosítása keretében tervezett változtatásokat észrevétel jelzése mellett tudomásul veszi.

A megküldött dokumentáció értékelésében foglaltak szerint az előirányzott változtatással kapcsolatban nem voltak megállapíthatók olyan hatások, amelyek elviselhetetlenek lehetnének a környezeti elemekre, vagy azokban visszafordíthatatlan folyamatokat kezdeményeznének. A jelenlegi természetes morfológiai elemekben számottevő változás nem következik be, mivel az övezet módosítása tartós teherviselésre alkalmas képződmények elterjedési területén kezdeményezett, továbbá a jövőben létesülő épített környezet alakítása a helyi szilárd ásványi nyersanyagok kitermelése nélkül megvalósítható.

A Bányafelügyelet véleményét a Magyar Állami Földtani Geofizikai és Bányászati Adattárban meglévő adatok és dokumentációk felhasználásával, a Rendelet 38. § (1) bekezdése és 9. sz. mellékletének 22. pontjában és a 78. § (1) bekezdésének a) alpontjában, valamint az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005 (I. 11.) Korm. rendelet 2. sz. mellékletében foglaltak alapján adta ki.

A Bányafelügyelet hatáskörét a bányászatról szóló 1993. évi XLVIII. törvény (Bt.) 43.§ (3) bekezdése, illetékességét a Bt. 44.§ (1) bekezdése határozza meg.

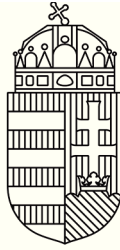
Bóly, *időbélyegző szerint*

Dr. Biró Marcell
elnök
(hatáskör gyakorlója megbízásából)

Dr. Kele Hajnalka
osztályvezető
(kiadmányozó)

Erről értesülnek:

1. Bóly Város Önkormányzata
2. Irattár



BARANYA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Iktatószám: BA/NEF/809-2/2023

Ügyintéző: Zwick Zoltán

Tárgy: Bóly város helyi építési szabályzatának 2023. évi 1. sz. módosítása, környezeti értékelés véleményezése

Bóly város Önkormányzata, Bóly város helyi építési szabályzatának 2023. évi 1. sz. módosítása, környezeti értékelés véleményezése tárgyú megkeresésre szakhatósági véleményem az alábbiak szerint adom meg:

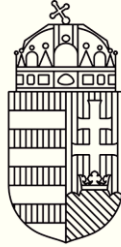
A tervhez - közegészségügyi szempontból - környezeti vizsgálat lefolytatása nem szükséges. A további eljáráson részt kívánunk venni.

A szakhatósági véleményt az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (Ákr.) 55. § (1) és (2) bekezdések, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményeiről szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet 60. § (3.) bekezdése alapján adta ki a közegészségügyi hatóság.

Pécs,

Dr. Horváth Zoltán főispán felhatalmazása alapján kiadmányozta:

Pinczkerné Dr. Kassay Veronika
vármegyei tisztifőorvos



BARANYA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Hárs József Polgármester Úr részére
Bóly Város Önkormányzata
7754 Bóly, Rákóczi F. u. 3.

Iktatószám: 10.456-2/2023.

Tárgy: Bóly Város helyi építési szabályzatának
2023. évi I. sz. módosítása

Tisztelt Polgármester Úr !

Osztályunknak megküldött Bóly Város helyi építési szabályzatának 2023. évi 1. számú módosítása tárgyában megküldött megkeresésére a következő tájékoztatást adom:

A módosítások megvalósítása során kérem figyelembe venni a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény (továbbiakban: Tftvtv.) előírásainak a termőföldek használatára és a más célú hasznosítására vonatkozó, alábbiakban részletezett előírásait:

A Tftvtv. 6/B. § (1) bekezdése szerint: ha az ingatlanügyi hatóság a településfejlesztési és településrendezési terv elkészítése vagy azok módosítása tekintetében az egyeztetési eljárásban véleményező hatóságként működik közre, a termőföld védelmének érvényesítése érdekében érvényre kell juttatnia, hogy a beépítésre szánt területek kijelölése lehetőség szerint a gyengébb minőségű termőföldeken, a lehető legkisebb mértékű termőföld igénybevételével történjen. A vélemény kialakítása során figyelemmel kell lenni továbbá arra, hogy az egyeztetési eljárás tárgyát képező földrészekkel szomszédos termőföldek megfelelő mezőgazdasági hasznosítását az övezeti átsorolás szerinti területfelhasználás ne akadályozza.

Tftvtv. 6/B. § (2) bekezdése szerint: az egyeztetési eljárásban az ingatlanügyi hatóságnak - a (3) bekezdésben meghatározott eset kivételével - kifogást kell emelni, ha a településrendezési terv készítése, vagy módosítása alapján kijelölt beépítésre szánt területek

a) többségében átlagosnál jobb minőségű termőföldeket érintenek, és a beépítésre szánt terület övezeti besorolásának megfelelő, területfelhasználásra hasonló körülmények és feltételek esetén átlagosnál gyengébb vagy átlagos minőségű termőföldeken is sor kerülhet, vagy

b) övezeti besorolásának megfelelő területfelhasználásra kellő nagyságú térmértékben lehetőség van a település már beépítésre kijelölt, de még fel nem használt területén is.

(3) A (2) bekezdésben foglaltakat nem kell alkalmazni a zártkerti ingatlan esetében, ha a településrendezési terv készítése vagy módosítása a zártkerti ingatlan területének beépítésre szánt területbe történő átsorolása érdekében történik.

A Tfv. 9.§ (1) bekezdése szerint: termőföld más célú hasznosításának minősül:

a) a termőföld olyan időleges vagy végleges igénybevétele, amellyel a termőföld a továbbiakban mezőgazdasági hasznosításra időlegesen vagy véglegesen alkalmatlanná válik;

b) a termőföld belterületbe vonásának engedélyezése;

c) az Evt. hatálya alá nem tartozó üzem-, majorfásítás, valamint az út, vasút és egyéb műszaki létesítmény tartozékát képező fásítás igénybevétele.

A Tfv. 10.§ (1) bekezdése szerint: a termőföldet az ingatlanügyi hatóság engedélyével lehet más célra hasznosítani, ide nem értve a (2) bekezdésében meghatározott eseteket. Az engedély hiánya esetén a más hatóságok által kiadott engedélyek nem mentesítik az igénybevevőt az e törvényben foglalt jogkövetkezmények alól. Az ingatlanügyi hatóság engedélye nem mentesít a szükséges más hatósági engedélyek megszerzésének kötelezettsége alól.

Tfv. 10.§ (3) bekezdése szerint: a termőföld más célú hasznosításával járó engedélyezési, jóváhagyási vagy tudomásulvételi (a továbbiakban együtt: engedélyezési) eljárásban érdemi döntés a termőföld más célú hasznosításának engedélyezéséről szóló véglegessé vált ingatlanügyi hatósági határozat figyelembevételével hozható. Az ingatlanügyi hatóság határozatának hiánya esetén az eljáró hatóság az engedélyezési eljárását felfüggeszti.

A Tfv. 11.§ (1) bekezdése szerint: termőföldet más célra csak kivételes - elsősorban a gyengébb minőségű termőföld igénybevételével - lehet felhasználni.

A Tfv. 11.§ (2) bekezdése szerint: az átlagosnál jobb minőségű termőföldet más célra hasznosítani csak időlegesen, illetve helyhez kötött igénybevétel céljából lehet. A termőföldnek hulladéklerakó céljára történő igénybevétele esetén a környezetvédelmi és természetvédelmi követelmények betartása mellett, mezőgazdasági művelésre alkalmatlan vagy átlagosnál gyengébb minőségű termőföld más célú

hasznosítása engedélyezhető. A nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű közlekedési infrastruktúra-beruházás esetében az átlagosnál jobb minőségű termőföld végleges más célú hasznosítása is engedélyezhető, amennyiben annak megvalósítása más jogszabály rendelkezéseire figyelemmel más helyen vagy más nyomvonalon nem lehetséges.

A Tftvtv. 11.§ (3) bekezdése szerint: a (2) bekezdés alkalmazása szempontjából helyhez kötött igénybevételnek kell tekinteni különösen

- a) a meglévő létesítmény bővítését, közlekedési és közmű kapcsolatainak kiépítését;
- b) a bányauzemet és a természeti kincsek kitermeléséhez szükséges egyéb létesítményt;
- c) azt a területet, amelyet a Kormány a Magyar Közlönyben közzétett határozatával beruházási célterületté nyilvánított;
- d) kiserőmű létesítését a betáplálásra alkalmas villamosenergia-elosztói hálózat 1000 méteres közvetlen környezetében.

A Tftvtv. 11.§ (4) bekezdése szerint: az igénybevételt az indokolt szükségletnek megfelelő legkisebb területre kell korlátozni.

Belterületbe vonásra vonatkozó külön előírások

A Tftvtv. 15.§ (2) bekezdése szerint: termőföld belterületbe vonása iránti kérelmet kizárólag az önkormányzat terjeszthet elő. A kérelemhez csatolni kell az érintett földrészletek helyrajzi számait, a területnagyságot, és a területfelhasználási célt tartalmazó képviselő-testületi döntést, valamint a településrendezési terv kivonatát. A kérelemben az önkormányzatnak nyilatkoznia kell arról, miszerint a kérelemben megjelölt földrészletek a kérelemben megjelölt célra 4 éven belül ténylegesen felhasználásra kerülnek.

A Tftvtv. 15.§ (3) bekezdése szerint: külterületi, illetőleg beépítésre szánt területi felhasználásra kerülő területeket folyamatosan, a településfejlesztés megvalósítástól függően vonhatók a belterületbe.

A Tftvtv. 15. § (4) bekezdése szerint: belterületbe vonás iránti kérelem elbírálása során elutasítási ok lehet, ha a kérelemmel érintett termőföldek nem szomszédosak belterületi földrészletekkel, továbbá a kérelmezett, az átlagosnál jobb minőségű termőföldek mellett gyengébb minőségű termőföldek is szomszédosak belterületi földrészletekkel. E bekezdés alkalmazása során szomszédos földrészleteknek minősülnek azok a földrészletek is, amelyeket önálló helyrajzi számon nyilvántartott út (árok, csatorna) választ el a belterülettől.

Tftvtv. 15.§ (5) bekezdése szerint: el kell utasítani a belterületbe vonás iránti kérelmet,

- a) ha az nem olyan földrészletekre vonatkozik, amelyeket az önkormányzat a településrendezési tervben meghatározott célra 4 éven belül ténylegesen felhasználni tervez,

- b) ha az olyan területfelhasználási célra irányul, amely a település belterületén beépítésre kijelölt, de még fel nem használt területén megvalósítható, vagy
- c) ha a kérelemben és a képviselő-testületi döntésben megjelölt földrészletek nem azonosak.

Kérem tájékoztatásom szíves tudomásulvételét

Pécs, 2023. július 07.

Dr. Horváth Zoltán főispán
felhatalmazása alapján kiadmányozta:

Dr. Wéber Gabriella
osztályvezető