

**KOKAS ÉS TÁRSA TERVEZŐ KFT.**  
**ÉPÍTÉS ÉS TELEPÜLÉSTERVEZŐ IRODA**

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

**TERVISMERTETÉS**

## **I. ELŐZMÉNYEK**

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

A hatályos terv 2008-ban, 2009-ben, 2010-ben, 2011-ben, 2012-ben, 2013-ban, 2014-ben, 2015-ben, 2016-ban, 2017-ben és 2020-ban több területet érintően módosult. 2021 őszén a HÉSZ módosítása történt meg.

Jelen módosítás célja önkormányzati és magánberuházások rendezési tervi alátámasztása.

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

## **II. A MÓDOSULÓ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK**

### **1. Ipari park bővítése**

#### **A helyszín leírása**

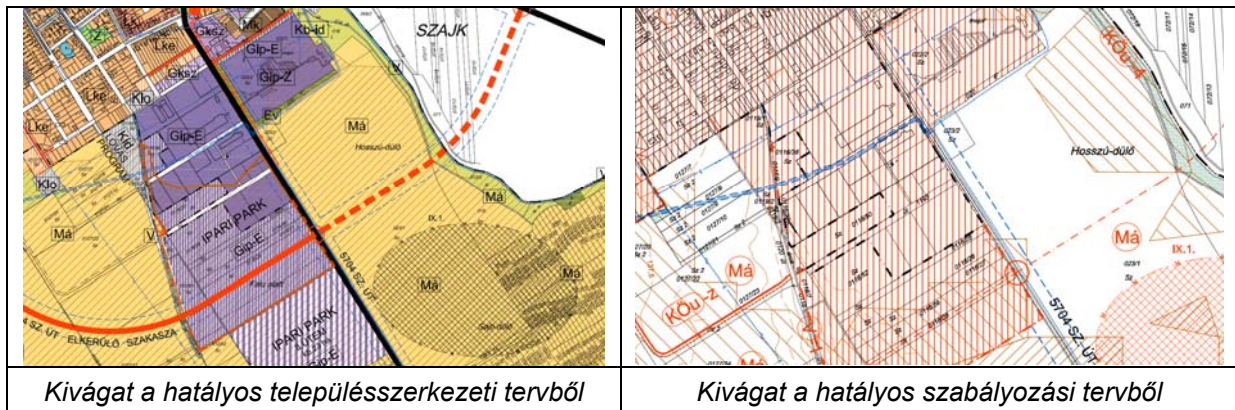
A módosítással érintett terület a város déli szélén, a Bólyi Ipari Park szomszédságában, a Töttösre vezető 5704 sz. út keleti oldalán helyezkedik el. A terület felszíne 120-130 mBf. magasságú, keleti irányban, a Versendi-vízfolyás felé mérsékelten lejtő, enyhén hullámos térszín.

A területet észak és nyugat felől meglévő iparterület, dél felől szántóföld, kelet felől szántóföld, majd a patak völgy határolja.



*A módosítással érintett földrészletek és környezetük (Google)*

### A terület a hatályos településrendezési eszközökben



A területet a hatályos településszerkezeti terv általános mezőgazdasági terület területfelhasználási kategóriába (Má), a HÉSZ a településszerkezeti tervet alapul véve az Má jelű övezetbe sorolja. A vonatkozó előírásokat a HÉSZ 20.§-a tartalmazza.

### A módosítás célja

Bóly Város Önkormányzata a külterületi 023/2 és 023/14 hrsz.-ú földrészletek területén, valamint a 023/6-9, 023/11-13 és 023/15 hrsz.-ú földrészletek településszerkezeti terven lehatárolt részén, a település és térsége számára további munkahelyteremtő céllal az ipari park bővítéséről döntött.

A tervezett iparterület új beépítésre szánt terület, melynek jelentős hányada a Baranya megye területrendezési terve szerinti kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetét érinti. A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (MaTrT) 28. § (1) alapján kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében új beépítésre szánt terület csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.

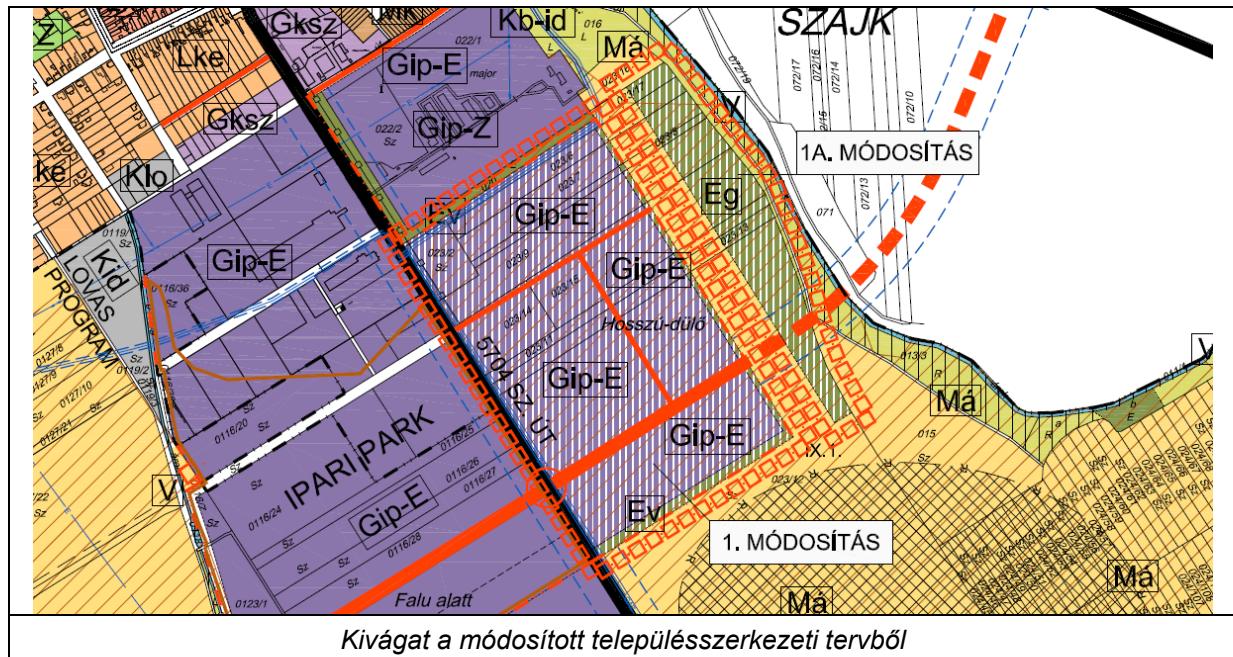
A Képviselő-testület 65/2021.(VI.22.) sz. határozatában döntött a térségi területfelhasználási engedély kiadását megalapozó területrendezési hatásvizsgálat kidolgozásáról, melynek elkészítésével a PESTTERV Kft.-t bízta meg.

A benyújtott területrendezési hatásvizsgálat alapján a BaMKh Állami Főépítész BA/40/00230-10/2021. iktatószámú határozatában az érintett területen, a településrendezési eszközök készítése során a kiváló termőhelyi adottságú szántóterület térségi övezetével érintett újonnan beépítésre szánt terület kivételes kijelölésére térségi területfelhasználási engedélyt adott. Az engedélyben feltételként szerepel az, hogy a tervezett funkciók által esetlegesen fellépő káros környezeti hatások (zaj, rezgés, por, stb.) csökkentésére a településrendezési eszközökben a tervezési terület szélein szükséges az Étv. szerinti beültetési kötelezettség sajátos jogintézményének kiszabályozása.

A térségi területfelhasználási engedély lehetőséget nyújtott a településrendezési eszközök célzott módosítására. A módosítás célja az ipari park bővítés kijelölésének elősegítése a településrendezési eszközökkel.

A terület a módosított településrendezési eszközökben

- Településszerkezeti terv



*Kivágat a módosított településszerkezeti tervből*

A módosítás során a településszerkezeti terven jelölt földrészletek egyéb ipari terület területfelhasználási kategóriába kerülnek (Gip-E), a belterületbe vonás lehetőségével.

Az MaTrT 12.§ (3) bekezdése alapján új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, - gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy véderdőt - kell kijelölni. Az MaTrT és a településszerkezeti közti összhang biztosítása érdekében szükséges védelmi rendeltetésű erdősáv kijelölésére a módosítással érintett terület keleti és déli határán került sor.

*Gip-E jelű, új beépítésre szánt terület 28,30 ha  
Ev jelű védelmi erdő 1,52 ha - 5,37%, megfelel.*

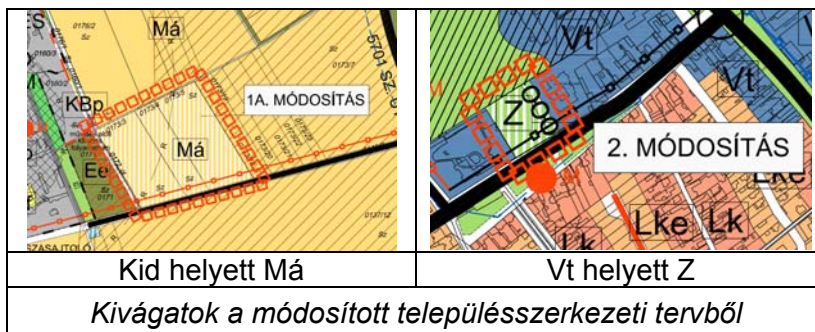
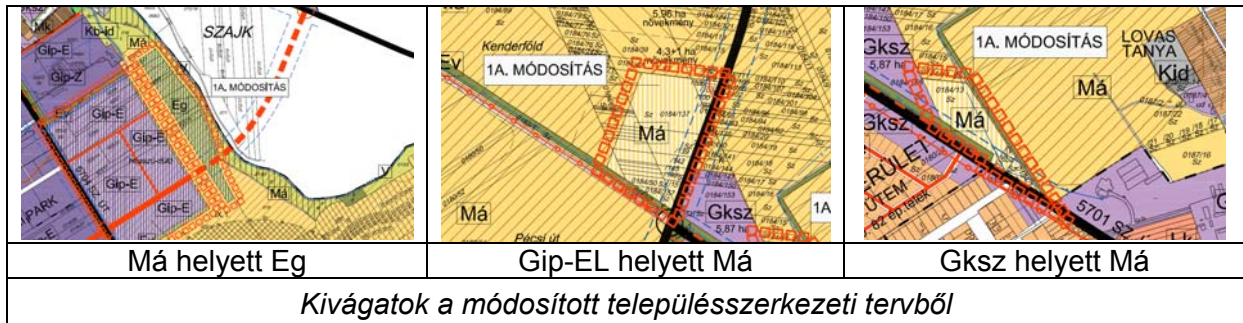
Az új iparterület belső feltárását az 5704 sz. útról, a meglévő ipari park III. és IV. számú kiszolgáló útjának csomópontjából indított belső kiszolgáló úthálózat biztosítja.

Mivel újonnan beépítésre szánt terület kijelölésére kerül sor, az így kialakuló biológiai aktivitásérték hiányt pótolni kell.

A pótlásra az 1A. és a 2. módosítás keretében kerül sor, melynek során

- az ipari park bővítési területe és a Versendi-vízfolyás közti területen 6,19 ha gazdasági rendeltetésű erdőterület kijelölésére kerül sor (Má helyett Eg),
- az 5701 sz. út északi oldalán a hatályos tervben kijelölt logisztikai célú gazdasági terület megszűnik, és a tényleges hasznosításnak megfelelően általános mezőgazdasági terület kategóriába kerül (Gip-EL helyett Má),
- a hatályos tervben a Szabadság utca kivezető szakaszán, a benzinkút mellett kijelölt kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület megszűnik, és a tényleges hasznosításnak megfelelően általános mezőgazdasági terület kategóriába kerül (Gksz helyett Má),

- a hatályos tervben Békáspusztától keletre kijelölt, idegenforgalmi célú különleges beépítésre szánt terület megszűnik, és a tényleges hasznosításnak megfelelően általános mezőgazdasági terület kategóriába kerül (Kid helyett Má),
- az óvoda melletti volt kertészet területén a közelmúltban kialakított parkosított terület és játszótér a tényleges hasznosításnak megfelelően zöldterület kategóriába kerül (Vt helyett Z).



A biológiai aktivitásérték szinten tartását igazoló számítás a tájrendezési szakági munkarészben és a településszerkezeti terv leírás módosításában található.

Az új beépítésre szánt terület kijelölése megfelel a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (MaTrT) 12.§ (1) bekezdésében leírt követelményeknek.


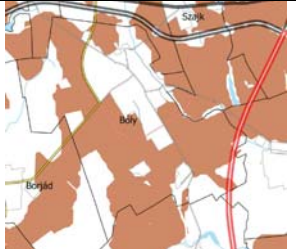

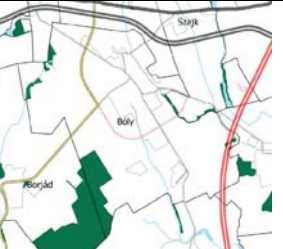

*„12. § (1) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési eszközben új beépítésre szánt területet a következő szempontok mérlegelése alapján kell kijelölni:*

- a) az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,*
- b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és*
- c) új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerinti barnamezős terület.”*

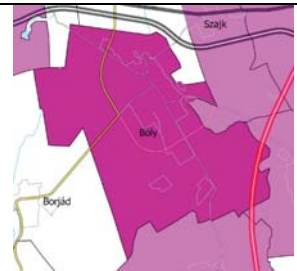
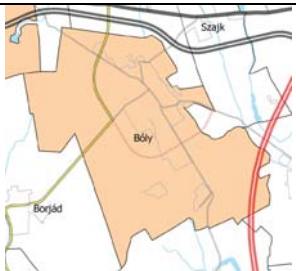
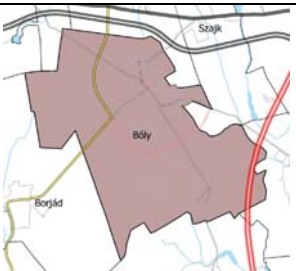
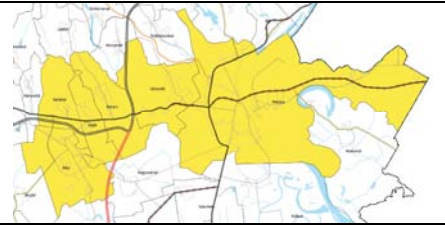
- *A módosuló terület Baranya Megye Területrendezési Tervében*

A gazdasági területi fejlesztésre előirányzott területet a Baranya megye területrendezési terve szerinti kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete érinti. Az érintett ingatlanokon újonnan beépítésre szánt terület kivételes kijelölésére a BaMKh Állami Főépítészeti Tervezési és Tervezési Osztály (BaMKh Állami Főépítészeti Tervezési és Tervezési Osztály) területfelhasználási engedélyt adott.

**Bóly területét érintő országos övezetek**

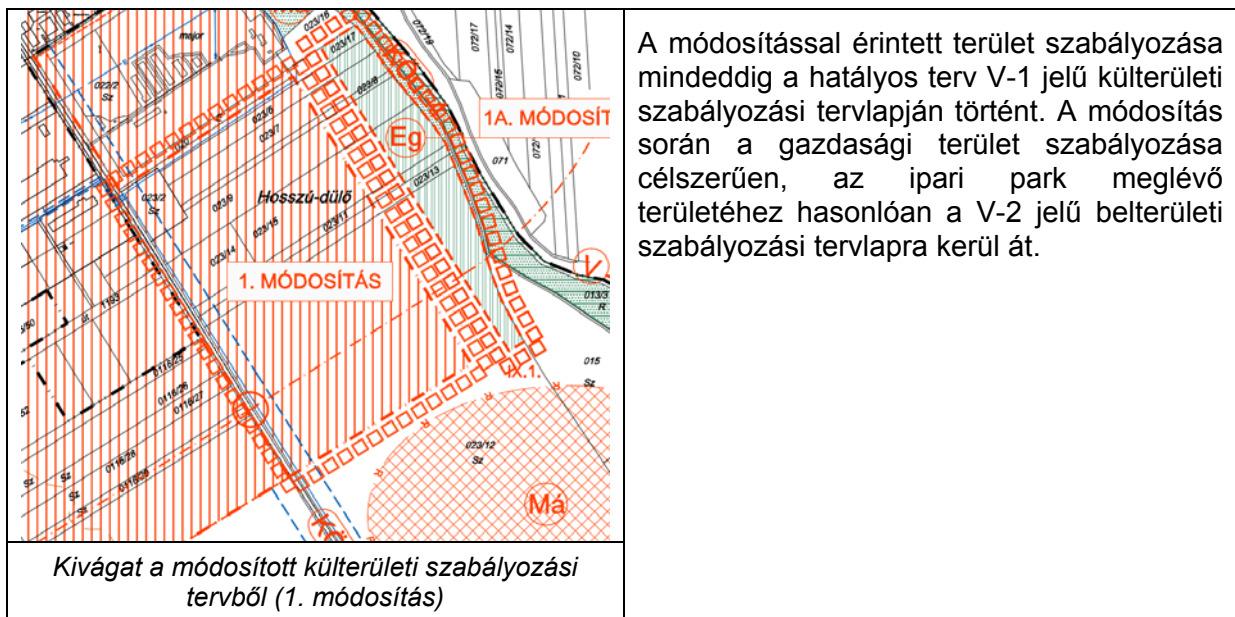
			
<b>Országos ökológiai hálózat területének övezetei</b>	<b>Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete</b>	<b>Jó termőhelyi adottságú szántók övezete</b>	<b>Erdők övezete</b>
			
<b>Tájképvédelmi terület övezete</b>			

**Bóly területét érintő megyei övezetek**

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

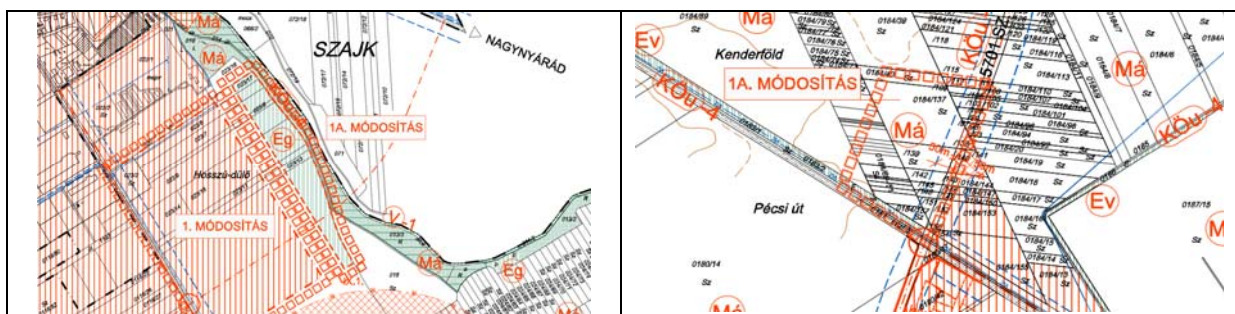
A területrendezési tervvel való összhang igazolását a településszerkezeti terv leírás módosítása tartalmazza.

- Helyi építési szabályzat

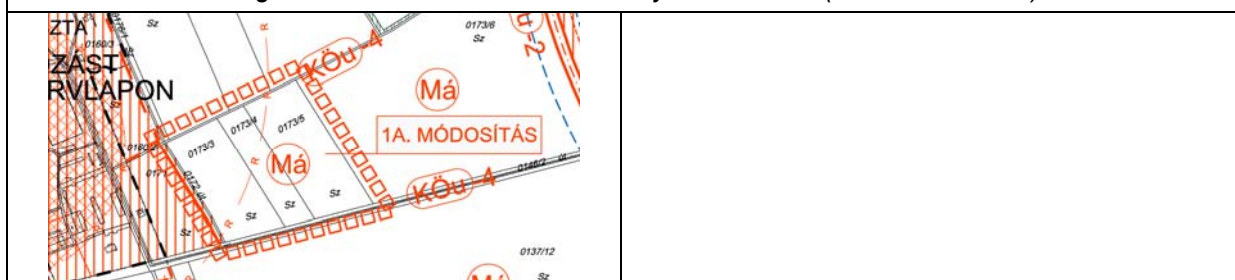


A biológiai aktivitásérték pótlására az 1A. módosítás keretében kerül sor, melynek során a külterületi szabályozási terven

- az ipari park bővítési területe és a Versendi-vízfolyás közti területen 6,2 ha gazdasági rendeltetésű erdőterület kijelölésére kerül sor (Eg jelű övezet – HÉSZ 17.§),
- az 5701 sz. út északi oldalán a hatályos tervben kijelölt logisztikai célú gazdasági terület megszűnik, és a tényleges hasznosításnak megfelelően általános mezőgazdasági területi övezetbe kerül (Má jelű övezet, HÉSZ 20.§),
- a hatályos tervben Békáspusztától keletre kijelölt, idegenforgalmi célú különleges beépítésre szánt terület megszűnik, és a tényleges hasznosításnak megfelelően általános mezőgazdasági területi övezetbe kerül (Má jelű övezet, HÉSZ 20.§).



*Kivágat a módosított külterületi szabályozási tervből (1A. módosítások)*



*Kivágat a módosított külterületi szabályozási tervből (1A. módosítások)*





6. legkisebb előkert	0 m, az építmények portaépület, mérlegház és kerékpártároló kivételével az utcai telekhatártól legalább 10 m-re építendő
7. legkisebb oldalkert	a beültetési kötelezettség figyelembevételével, de legalább 6 m
8. legkisebb hátsóker	a beültetési kötelezettség figyelembevételével, de legalább 6 m
9. legkisebb zöldfelület	25%

#### 18.4 „Gip-E1” jelű építési övezet – egyéb ipari terület

1. legkisebb telekterület	5000 m <sup>2</sup>
2. beépítési mód	szabadonálló
3. legnagyobb beépítettség	50%
4. legnagyobb építménymagasság	20 m
5. legkisebb előkert	10 m
6. legkisebb oldalkert	6 m
7. legkisebb hátsóker	6 m
8. legkisebb zöldfelület	25%

Az MaTrT 12.§ (3) bekezdésben foglaltaknak való megfelelés érdekében a terület keleti és déli szélén 10 m, illetve 20 m szélességű, védelmi rendeltetésű erdősáv kijelölésére került sor (Ev – HÉSZ 17.§). A terület tájba illesztését a Töttösre vezető út felől beültetési kötelezettségként telepítendő fasor biztosítja. A fasor telepítésekor a terület nyugati szélén húzódó gázvezeték biztonsági övezetét figyelembe kell venni.

A belső feltáró úthálózat közterület szélessége kiszolgáló utak (KÖu-6) esetében 20 m, a déli feltáró út (távlatban a várost elkerülő úthálózat keleti szakasza – gyűjtőút, KÖu-5) esetében 22 m.

	<p>A biológiai aktivitásérték pótlására az 1A. módosítás keretében kerül sor, melynek során a belterületi szabályozási terven a hatályos tervben a Szabadság utca kivezető szakaszán, a benzinkút mellett kijelölt kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület megszűnik, és a tényleges hasznosításnak megfelelően általános mezőgazdasági területi övezetbe kerül (Má jelű övezet, HÉSZ 20.§).</p>
<p>Kivágat a módosított belterületi szabályozási tervből (1A.módosítás)</p>	

#### A módosuló alátámasztó munkarészek

##### Közlekedés

Az új iparterület belső feltárását az 5704 sz. útról, a meglévő ipari park III. és IV. számú kiszolgáló útjának csomópontjából indított belső úthálózat biztosítja.

A belső feltáró úthálózat közterület szélessége kiszolgáló utak (KÖu-6) esetében 20 m, a déli feltáró út (távlatban a várost elkerülő úthálózat keleti szakasza – gyűjtőút, KÖu-5) esetében 22 m.

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

### Közművesítés

A terület jelenleg közművesítetlen, azonban a meglévő ipari park területén minden, a fejlesztéshez szükséges közműkapcsolat rendelkezésre áll. A csapadékvíz gyűjtését és ártalommentes elhelyezését / elvezetését közmű terv alapján biztosítani kell.

Az épületállomány telepítésekor a terület nyugati határán haladó gázvezeték védőtávolságát figyelembe kell venni.

### Tájrendezés

A módosítással érintett terület

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

nem érint.

A tervezett épületek tájba illesztéséről, illetve a településkép védelméről a HÉSZ-ben előírt beültetési kötelezettség, valamint a terület keleti és déli szélén telepítendő védelmi rendeltetésű erdősáv gondoskodik.

Az érintett terület belterületbe vonásra tervezett, a módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölésére kerül sor. Az új beépítésre szánt terület több, mint 1 ha, ezért az egyenleg fenntartását a 419/2021.(VII.15.) Korm.rendelet 18.§ (1) bekezdése értelmében igazolni kell. A biológiai aktivitásérték szinten tartására az alábbi számítás alapján kerül sor:

Módosítás száma	Terület (ha)	Változás előtt			Változás után		
		terület-felhasználás módja	érték-mutató	aktivitás-érték	terület-felhasználás módja	érték-mutató	aktivitás-érték
<b>Új beépítésre szánt terület</b>							
1.módosítás	28,3	Má	3,7	104,71	Gip-E	0,4	11,32
4.módosítás	0,2	Z	6	1,2	Lke	2,7	0,54
				<b>105,91</b>			<b>11,86</b>
<b>Aktivitásérték hiány - 94,05</b>							
<b>Biológiai aktivitásérték pótlására szolgáló terület</b>							
1.módosítás	1,52	Má	3,7	5,62	Ev	9	13,68
4.módosítás	0,27	Gksz	0,4	0,11	Z	6	1,62
2.módosítás	0,81	Vt	0,5	0,41	Z	6	4,86
1A.módosítás	6,74	Gip-EL	0,4	2,7	Má	3,7	24,94
1A.módosítás	2,35	Gksz	0,4	0,94	Má	3,7	8,7
1A.módosítás	8,25	Kid – egyéb, helyi sajátosságot	1,5	12,38	Má	3,7	30,53

		hordozó terület					
1A.módosítás	6,19	Má	3,7	22,9	Eg	9	55,71
				45,06			140,04
<b>Aktivitásérték többlet + 94,98</b>							
<b>Különbözet + 0,93 - megfelelő!</b>							

### Örökségvédelem

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

*Környezetvédelem - ld. összesítve külön fejezetben*

## **2. Zöldterület kijelölése a volt kertészet területén**

### A helyszín leírása

A módosítással érintett 978/2 és 978/3 hrsz. ingatlan a városközpontban, az Ady Endre utca és a Kastélypark között, a valamikori kertészet területén található. A szomszédos telken a közelmúltban megépített mikrotérségi óvoda beruházással egyidőben az önkormányzat a tulajdonába kerülő területen játszóteret, illetve a kastélypark és az Ady Endre utca közti kapcsolat erősítésére gyalogos sétányt alakított ki.

### A terület a hatályos településrendezési eszközökben



*Kivágat a hatályos településszerkezeti tervből*



*Kivágat a hatályos szabályozási tervből*

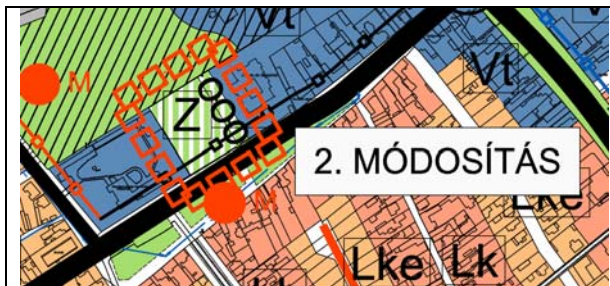
A területet a hatályos településszerkezeti terv településközpont vegyes terület (Vt) területfelhasználási kategóriába, a szabályozási terv ezt alapul véve településközpont vegyes területi övezetbe sorolja (Vt-5). A vonatkozó előírásokat a HÉSZ 16.5 melléklete tartalmazza. Mindkét terven tervezett elemként jelenik meg a Kastélyparkot az Ady Endre utcával összekötő gyalogút. Az önkormányzat a területre elővásárlási jogot jegyeztetett be, a tulajdonosváltás ennek megfelelően lezajlott.

### A módosítás célja

A mikrotérségi óvoda megépítésével párhuzamosan parkosított terület kialakítására került sor az óvodától nyugatra fekvő területen. A módosítás célja a területfelhasználási kategória tényleges területhasználathoz való igazítása.

### A terület a módosított településrendezési eszközökben

- Településszerkezeti terv



Kivágat a módosított településszerkezeti tervből

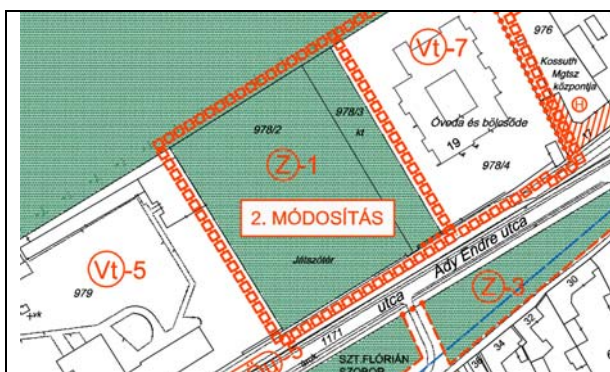
A módosítás során a tényleges használatot alapul véve a terület zöldterület területfelhasználási kategóriába kerül (Z). Új beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor.

- A módosuló terület Baranya Megye Területrendezési Tervében

#### ld. 1. módosítás

A területrendezési tervvel való összhang igazolását a településszerkezeti terv leírás módosítása tartalmazza.

- Helyi építési szabályzat



Kivágat a módosított belterületi szabályozási tervből

A módosítás során mindkét ingatlan zöldterületi övezetbe kerül (Z-1 – közparkok, játszótérek területe). A vonatkozó előírások nem változnak, azokat a HÉSZ 16.§ (1) a) pontja tartalmazza. Az övezetben épület nem építhető.

### A módosuló alátámasztó munkarészek

#### Közlekedés

A terület mind a Kastélypark felől, mind pedig az Ady Endre utca felől megközelíthető.

#### Közművesítés

A terület szükséges közművesítése megoldott.

#### Tájrendezés

A módosítással érintett terület

- ökológiai hálózat övezetét
- Natura 2000 területet és
- védett természeti területet,
- tájképvédelmi területet,

- védelemre tervezett természeti területet,
- egyedi tájértéket valamint
- ex-lege védett természeti területet

nem érint.

A parkosított terület a helyi védelem alatt álló kastélyparkkal határos.

Az érintett terület belterület, a módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor.

### *Örökségvédelem*

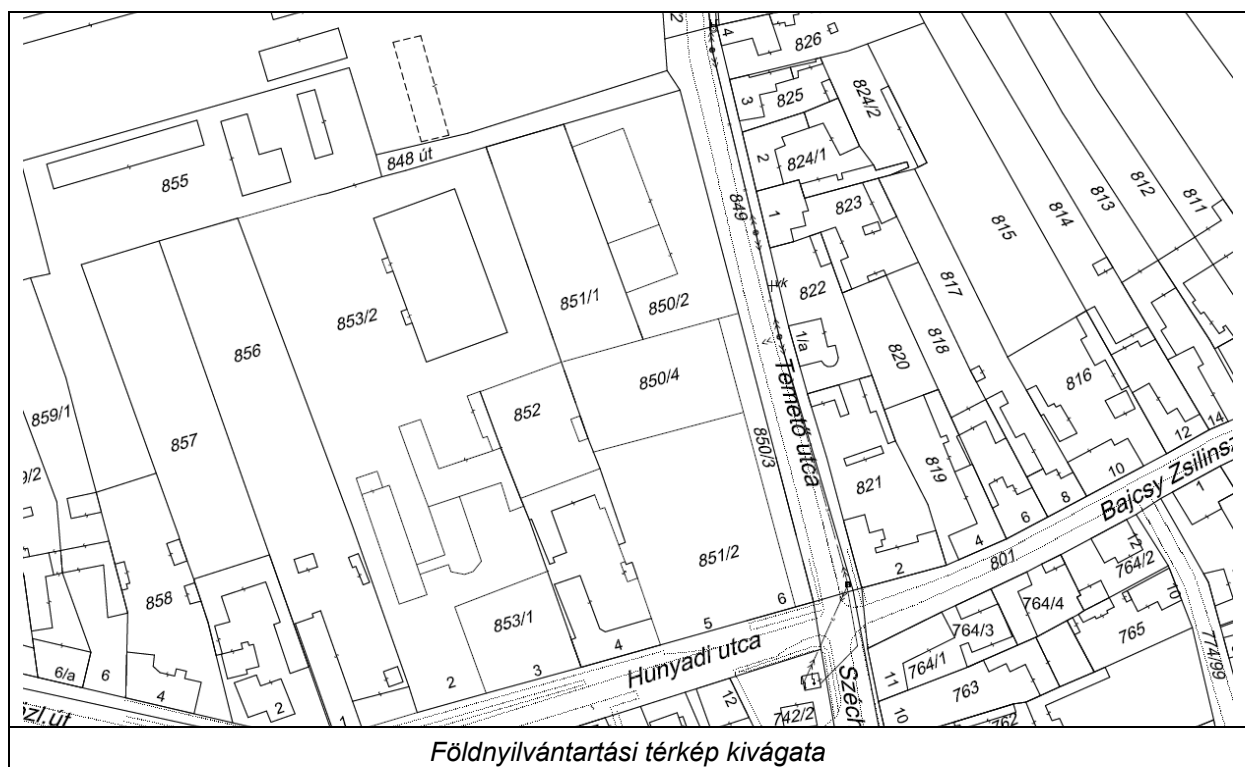
A módosuló terület világörökségi és világörökségi várományos helyszínt, régészeti lelőhelyet, műemléket és annak műemléki környezetét, emlékhelyet, földvárat, történeti települési területet, történeti kertet, történeti tájat, borvidéket, helyi művi értékvédelemmel érintett épületet vagy területet nem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

*Környezetvédelem - ld. összesítve külön fejezetben*

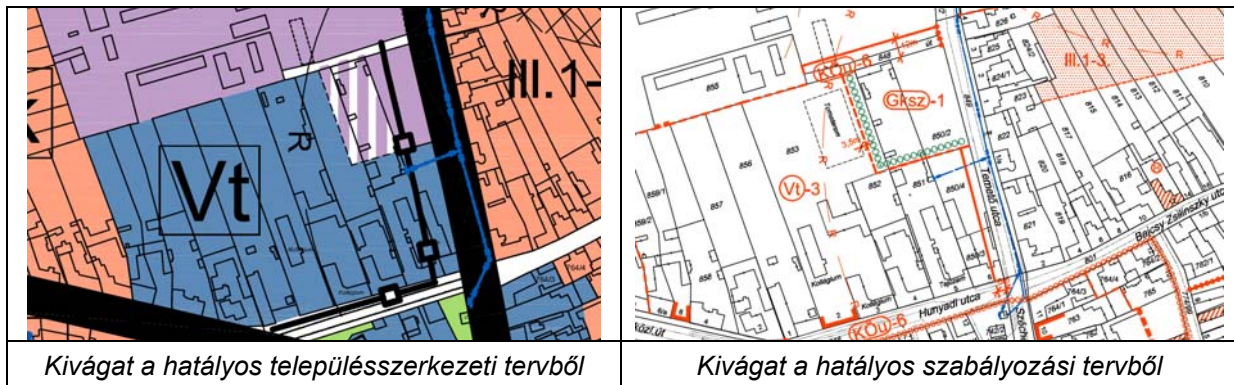
### **3. Szabályozási vonal és területfelhasználási egységek közti határvonal módosítása a Temető utcában**

#### A helyszín leírása

A módosítással érintett terület a Temető utcában található 851/1, 850/2, 850/4 és 851/2 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 850/1 és a 850/4 hrsz.-ú ingatlanok beépítetlenek. A nyugat felől szomszédos telken kollégium, illetve tornaterem található. A 851/1 és a 850/4 hrsz. önkormányzati, a 850/2 hrsz. magántulajdonban van. A Temető utca ezen a szakaszon szűk, mind a kerékpáros forgalom, mind pedig az elsősorban a temetőhöz irányuló gyalogos forgalom balesetveszélyes.



### A terület a hatályos településrendezési eszközökben



A hatályos terv készítése óta a területen telekalakítások történtek (ld. földnyilvántartási térkép kivágatát).

A hatályos településszerkezeti terv a 851/1 (volt 851 hrsz. északi része) és a 850/2 hrsz.-ú ingatlanokat kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület kategóriába (Gksz), a 850/4 és a 851/2 hrsz.-ú ingatlanokat (volt 851 hrsz. déli része, 850/4 és 850/3 hrsz.) településközpont vegyes terület kategóriába (Vt) sorolja.

A szabályozási terven az előbbi két ingatlan Gksz-1 jelű építési övezetbe (HÉSZ 17.1 melléklet), az utóbbi két ingatlan pedig Vt-3 jelű építési övezetbe (HÉSZ 16.3 melléklet) tartozik. A terület déli és nyugati telekhatárai mentén beültetési kötelezettségként fasor telepítendő.

A szabályozási terv a terület déli szakaszán a Temető utca közterületének szélesítését irányozza elő.

A terület régészeti érdekű területen fekszik.

### A módosítás célja

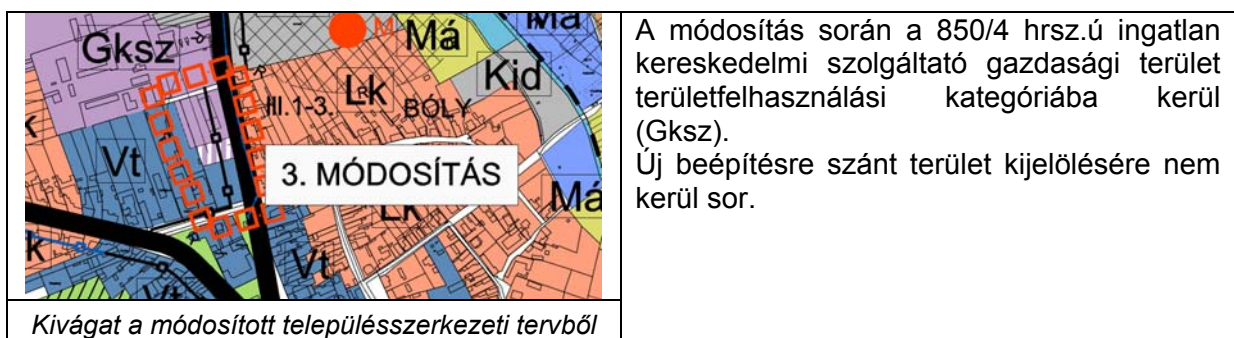
Az önkormányzat a 850/2 hrsz.-ú telken álló üzemcsarnok megvásárlását tervezi. Az így kialakuló, egységesen kezelhető területen helyi kisvállalkozások számára kisebb üzemcsarnokokat kíván építeni.

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 az üzemcsarnokok megvalósítása érdekében.

Ezzel párhuzamosan a Temető utca nyugati oldalán a hatályos szabályozási terven előírányozott közterület szélesítés északi folytatásában kerékpáros és gyalogos közlekedésre alkalmas közterületi sáv jelölendő ki.

### A terület a módosított településrendezési eszközökben

- Településszerkezeti terv



- A módosuló terület Baranya Megye Területrendezési Tervében

#### ld. 1. módosítás

A területrendezési tervvel való összhang igazolását a településszerkezeti terv leírás módosítása tartalmazza.

- Helyi építési szabályzat

	<p>A módosítás során a Gksz-1 jelű építési övezet kibővül a 850/4 hrsz.-ú telekkel. A vonatkozó övezeti előírások nem változnak.</p> <p>Az övezet déli és nyugati telekhatára mentén beültetési kötelezettségként fasor telepítendő.</p> <p>Az övezet Temető utca telekhatárain a már megkezdett közterület szélesítés folytatásaként 6 m-es teleksáv leszabályozására kerül sor.</p>
<p><i>Kivágat a módosított belterületi szabályozási tervből</i></p>	

#### A módosuló alátámasztó munkarészek

##### *Közlekedés*

A terület megközelítése a Temető utcáról (5714 sz. összekötő út) megoldott. A rendeltetésszerű használathoz szükséges gépjármű és kerékpár elhelyezését telken belül kell biztosítani.

A Temető utca 6 m-es teleksávval történő kiszélesítése kerékpáros és gyalogos forgalom lebonyolítására szolgál.

##### *Közművesítés*

A terület közművesítése az utcai hálózatokról megoldott.

##### *Tájrendezés*

A módosítással érintett terület

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

nem érint.

Az érintett terület belterület, a módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor.

A terület látványbeli elválasztását a szomszédos intézményektől a telekhatárok mentén telepítendő fasor biztosítja.

### Örökségvédelem

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

A terület régészeti érdekű területen fekszik. Régészeti érintettség esetén a kulturális örökség védelméről szóló törvény, és a hozzá kapcsolódó végrehajtási rendeletek szerint kell eljárni.

*Környezetvédelem - ld. összesítve külön fejezetben*

## **4. A Manninger utca északi végének átrendezése**

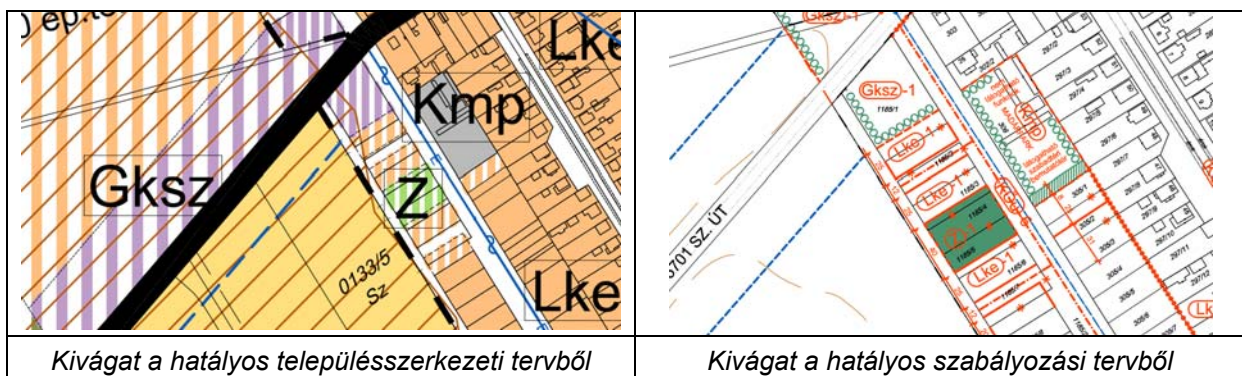
### A helyszín leírása

A város délnyugati szélén haladó Manninger utca Bóly egyik újonnan beépülő lakóterülete. Az utca középső és déli része az utóbbi években szinte teljesen beépült, északi szakaszán található még beépítetlen ingatlanok.

Az utca nyugati teleksorának szélén, a belterületi határig szervizút vezet, ezen túl külterületi szántók terülnek el.

Az utca keleti oldalának északi szakaszán a családi házak építésére alkalmas építési telkek között madárpark található.

### A terület a hatályos településrendezési eszközökben



A módosítással érintett területen a hatályos településszerkezeti terv az utca északi szélét kereskedelmi szolgáltató funkciók elhelyezésére irányozza elő (Gksz), a madárparkkal szemközti terület tervezett zöldterület (Z), illetve kertvárosias lakóterület (Lke).

A szabályozási terv szerint a kereskedelmi szolgáltató terület a Gksz-1 jelű építési övezetbe (HÉSZ 17.1 melléklet), a zöldterület a Z-1 jelű övezetbe (HÉSZ 16.§ (1) a) pontja), a kertvárosias lakóterület az Lke-1 jelű építési övezetbe (HÉSZ 14.7 melléklet) tartozik.

A belterületi határ mentén haladó szervizút Manninger utcai megközelítését két ponton leszabályozott kiszolgáló utak biztosítják.

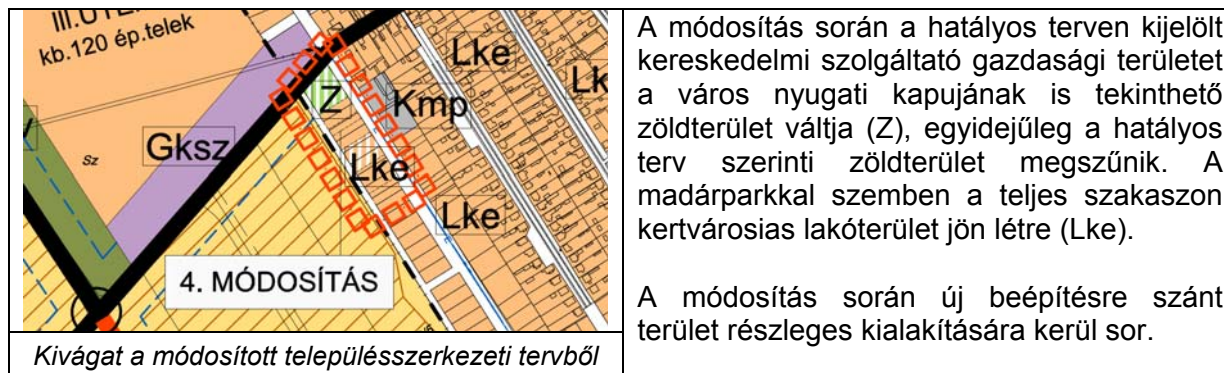
### A módosítás célja

Az önkormányzat az építési telkek számának növelése érdekében a terület belső átosztásáról döntött. A módosítás célja ennek alátámasztása a településrendezési eszközökben.



### A terület a módosított településrendezési eszközökben

- Településszerkezeti terv



Az MaTrT 12.§ (3) bekezdése alapján új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, - gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy véderdőt - kell kijelölni.

Lke jelű, új beépítésre szánt terület 2040 m<sup>2</sup>  
 Z jelű zöldterület növekmény a módosítással érintett területen 641 m<sup>2</sup> – 31,4%, megfelel.

Mivel részlegesen újonnan beépítésre szánt terület kijelölésére kerül sor, az így kialakuló biológiai aktivitásérték hiányt pótolni kell.

A pótlásra a 2. módosítás keretében kerül sor, melynek során az óvoda melletti volt kertészet területén a közelmúltban kialakított parkosított terület és játszótér a tényleges hasznosításnak megfelelően zöldterület kategóriába kerül (Vt helyett Z).

A biológiai aktivitásérték szinten tartását igazoló számítás a tájrendezési szakági munkarészben és a településszerkezeti terv leírás módosításában található.

Az új beépítésre szánt terület kijelölése megfelel a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (MaTrT) 12.§ (1) bekezdésében leírt követelményeknek.

*„12. § (1) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési eszközben új beépítésre szánt területet a következő szempontok mérlegelése alapján kell kijelölni:*

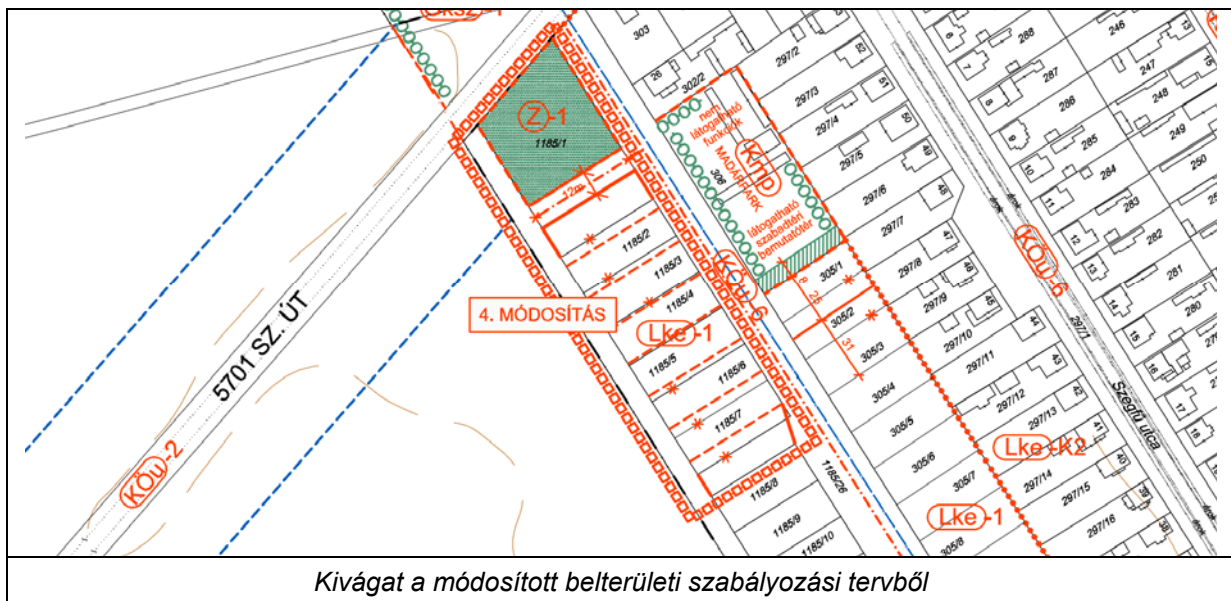
- a) az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,*
- b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és*
- c) új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerinti barnamezős terület.”*

- A módosuló terület Baranya Megye Területrendezési Tervében

#### ld. 1. módosítás

A területrendezési tervvel való összhang igazolását a településszerkezeti terv leírás módosítása tartalmazza.

- Helyi építési szabályzat



A hatályos terven Gksz-1 jelű építési övezetbe sorolt, 1185/1 hrsz.-ú ingatlan zöldterület területfelhasználási kategória Z-1 jelű övezetébe kerül. Az ingatlan déli határán a Manninger utca és az erről nyíló építési telkek keleti szélén haladó szervizút összekötésére szolgáló, 12 m közterület szélességű kiszolgáló út leszabályozására került sor. Az új kiszolgáló út és az 1185/8 hrsz.-ú építési telek közti területsáv kertvárosias lakóterület Lke-1 jelű övezetébe került. Az átosztás a vonatkozó építési övezeti és övezeti előírások módosítását nem igényli.

#### A módosuló alátámasztó munkarészek

##### *Közlekedés*

A Manninger utca a város egyik kiszolgáló útja (KÖu-6). Ugyancsak kiszolgáló út a belterületi határ menti szervizút és az ezt a Manninger utcával összekötő új útszakasz is. A tervezett építési telkek esetében a rendeltetésszerű használathoz szükséges számú gépjármű elhelyezését telken belül kell biztosítani.

##### *Közművesítés*

A terület közműellátása a Manninger utcai hálózatokról megoldott.

##### *Tájrendezés*

A módosítással érintett terület

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

nem érint.

A módosítás során új beépítésre szánt terület részleges kijelölésére kerül sor. Az új beépítésre szánt terület az ipari park bővítési területével együtt több, mint 1 ha, ezért az

egyenleg fenntartását a 419/2021.(VII.15.) Korm.rendelet 18.§ (1) bekezdése értelmében igazolni kell. A biológiai aktivitásérték pótlását igazoló számítás az 1. módosításban található.

### *Örökségvédelem*

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

*Környezetvédelem - ld. összesítve külön fejezetben*

## **5. Termálkút kijelölése Békáspusztától nyugatra**

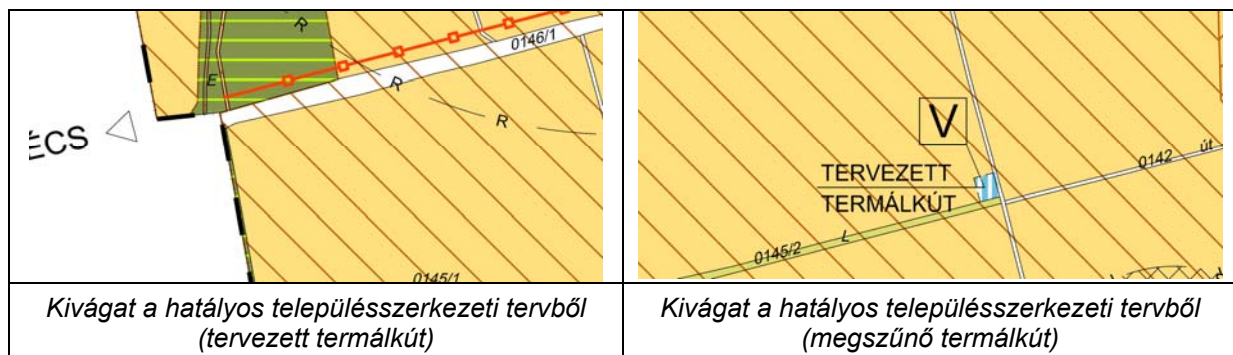
### A helyszín leírása és a módosítás célja

A módosítás helyszíne a Békáspusztára vezető út déli oldalán, a közigazgatási határ nyugati szélén található 0145/23 hrsz.-ú földrészlet. A területet szántóföldek övezik, a terület megközelítését biztosító 0146/1 hrsz.-ú út északi oldalán erdőterület húzódik.

A módosítással érintett területen az önkormányzat új termálkút fúrását tervezi. A módosítás célja a hatályos terven általános mezőgazdasági terület (Má) kategóriába sorolt, 0145/23 hrsz.-ú földrészleten tervezett termálkút elhelyezésére alkalmas terület kijelölése. A célzott területfelhasználási kategória vízgazdálkodási terület (V).

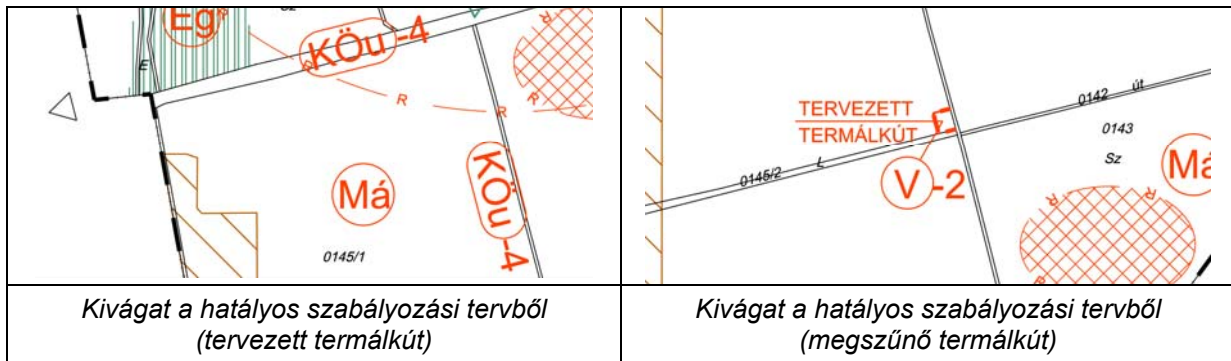
Egyidejűleg a korábban a 0142 és 0144 hrsz.-ú földutak találkozásában tervezett, de meg nem valósult termálkút helye a tervlapokról törlendő.

### A terület a hatályos településrendezési eszközökben



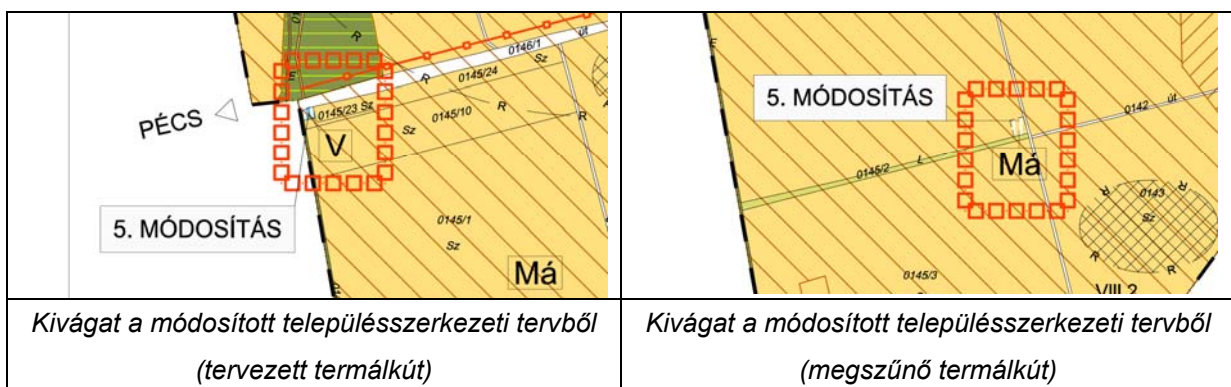
A hatályos településrendezési terv a tervezett termálkút területét általános mezőgazdasági terület kategóriába sorolja (Má), a meg nem valósult termálkút területe vízgazdálkodási terület (V).

A hatályos szabályozási terv a tervezett termálkút helyét a településrendezési tervet alapul véve általános mezőgazdasági terület Má övezetébe (HÉSZ 20.§), a meg nem valósult termálkút helyét vízgazdálkodási terület V-2 övezetébe (HÉSZ 21.§ (4) bekezdés) sorolja.



A terület a módosított településrendezési eszközökben

- Településszerkezeti terv



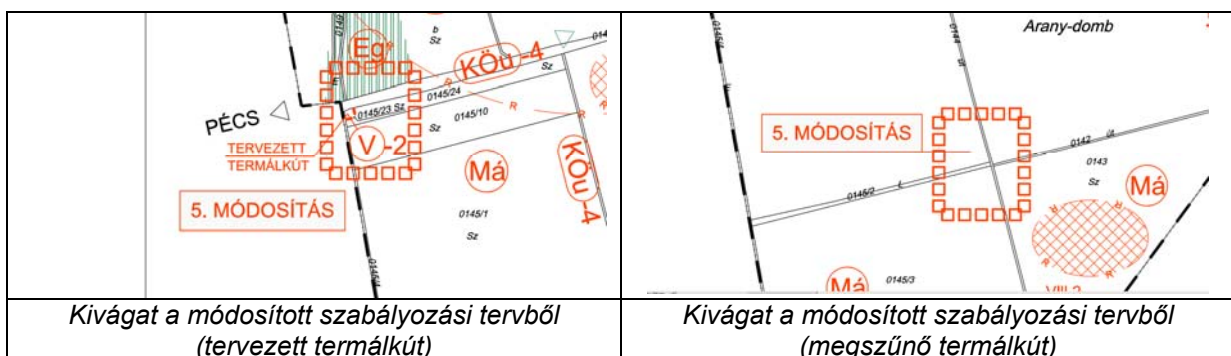
A módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor. A tervezett termalkút helyszíne vízgazdálkodási terület területfelhasználási kategóriába (V), a meg nem valósult termalkút helyszíne általános mezőgazdasági terület kategóriába (Má) kerül.

- A módosuló terület Baranya Megye Területrendezési Tervében

ld. 1. módosítás

A területrendezési tervvel való összhang igazolását a településszerkezeti terv leírás módosítása tartalmazza.

- Helyi építési szabályzat



A módosuló szabályozási terv a tervezett termálkút helyét a településszerkezeti tervet alapul véve vízgazdálkodási terület V-2 övezetébe (HÉSZ 21.§ (4) bekezdés), a meg nem valósult termálkút helyét általános mezőgazdasági terület Má övezetébe (HÉSZ 20.§) sorolja. A módosítás során a vonatkozó övezeti előírások nem változnak.

#### A módosuló alátámasztó munkarészek

##### *Közlekedés*

A tervezett termálkút telke a Békáspusztára vezető 0145/23 hrsz.-ú úton megoldott.

##### *Közművesítés*

A működéshez szükséges infrastruktúra a Békáspusztán meglévő hálózatok továbbépítésével biztosítható.

A kút fúrása érvényes vízjogi létesítési engedély birtokában végezhető. A termálvíz készlet mennyiségi korlátait figyelembe kell venni.

##### *Tájrendezés*

A módosítással érintett terület

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

nem érint.

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

##### *Örökségvédelem*

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

*Környezetvédelem - ld. összesítve külön fejezetben*

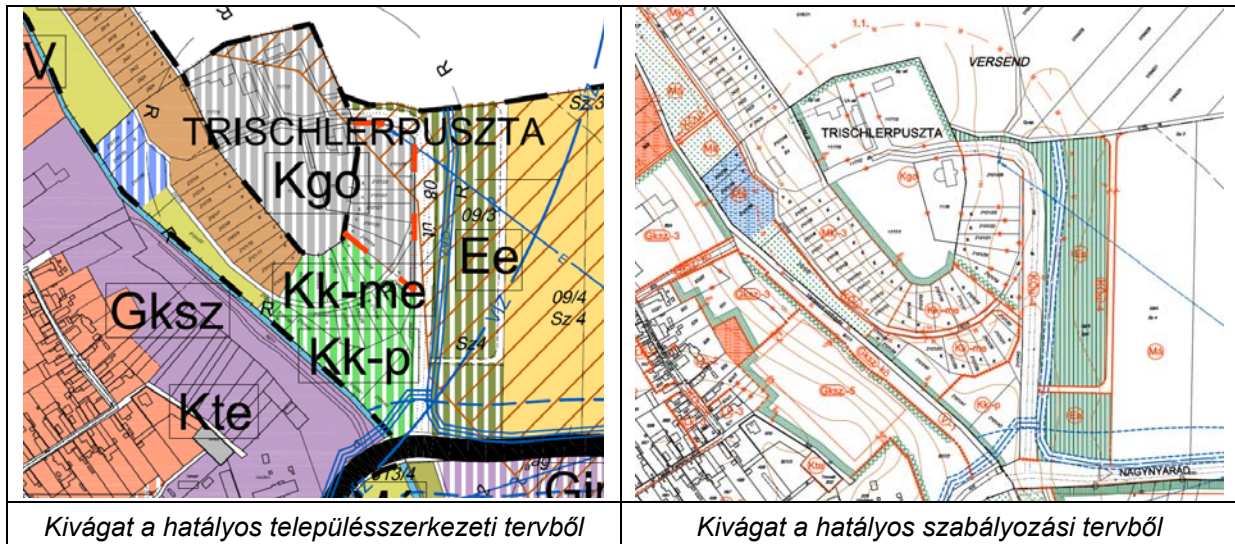
#### **6. Különleges beépítésre nem szánt terület kijelölése tárolási célra Trischlerpuszta és a Terrán Kft. telephelye között**

##### A helyszín leírása

A Terrán Tetőcserép Gyártó Kft. gyártócsarnoka és tárolóterülete Bóly belterületének délkeleti szélén, a Versendi-vízfolyás nyugati partján terül el. A vízfolyás keleti partján szántó és kert művelési ágú teleksáv (2101/34-37 hrsz.), e fölött, a 2101/47 és a 2101/48 hrsz.-ú utakról történő megközelítéssel zártkerti ingatlanok (2101/5-13 hrsz.) sora húzódik. A dombtetőn Trischlerpuszta valamikori major belterületi ingatlanjai találhatóak, átalakulóban lévő funkciókkal. A Trischlerpuszta alatti, délnyugati kitétségű domboldalon napelem park kapott helyet (2101/17, 2101/30, 2101/38-40 hrsz.). A napelem parktól délre, a Versendi-vízfolyás, a Nagynyárád felé vezető út és Trischlerpuszta feltáró útja közötti területen a Terrán Kft. kamionparkolója található (2101/41-43 hrsz.).

A telkek egy része jelenleg a Terrán Tetőcserép Gyártó Kft. tulajdonosai, valamint egyéb magánszemélyek, az utak az önkormányzat tulajdonában vannak, a további telkek tulajdonosai jelezték értékesítési hajlandóságukat.

A terület a hatályos településrendezési eszközökben



A módosítással érintett területet a hatályos településszerkezeti terv általános (Má gyep és tervezett halastó művelési ággal) és kertés (Mk) mezőgazdasági terület kategóriába sorolja. Az időközben megvalósult napelem park és kamionparkoló különleges beépítésre nem szánt terület (Kk-me és Kk-p). A halastó nem épült meg, megvalósítását már nem is tervezik.

Az érintett telkek övezeti besorolása a hatályos szabályozási terven:

- általános mezőgazdasági terület Má övezete – HÉSZ 20.§
- kertés mezőgazdasági terület Mk övezete – HÉSZ 19.§
- különleges beépítésre nem szánt terület napelem park elhelyezésére – HÉSZ 22/A.§ (5)
- különleges beépítésre nem szánt terület magánparkoló elhelyezésére – HÉSZ 22/A.§ (4)

A magánparkoló Versendi-vízfolyással szomszédos, 6 m szélességű területsávját a meder karbantarthatósága érdekében beültetési kötelezettség terheli (gyepesítendő felület).

A módosítás célja

A Terrán Kft. a tulajdonában lévő / kerülő, illetve az érdekeltségébe tartozó területen a következő változtatásokat tervezi:

- A 2101/34-40 hrsz.-ú és 2101/5-13 hrsz.-ú földrészletek területén készáru kültéri tárolására alkalmas, térburkolattal ellátott területet kíván kialakítani.
- A napelem park területe a 2101/17 és a 2101/30 hrsz.-ú földrészletekre korlátozódna, ezáltal lehetőség nyílik a készáru raktározó terület megközelítésére a kamionparkoló felől.
- A kamionparkoló területe változatlan marad.
- Az önkormányzat tulajdonában lévő 2101/47 és 2101/48 hrsz.-ú utak közforgalom elől elzárt magánútként a Terrán Kft. tulajdonába kerülnek, ezáltal lehetőség nyílik az azonos funkciójú telkek összevonására.
- A beruházó kéri a módosítással érintett területek belterületbe vonását.

A benyújtott telepítési tanulmánytervet az önkormányzat támogatásáról biztosította, így a módosítás célja fenti fejlesztési elképzelések megvalósításának rendezési tervi alátámasztása.

A terület a módosított településrendezési eszközökben

- Településszerkezeti terv

	<p>A módosítás során a 2101/34-40 és a 2101/7-13 hrsz.-ú földrésztelkek, valamint a 2101/47 hrsz.-ú út készáru kültéri tárolására szolgáló különleges beépítésre nem szánt terület kategóriába kerül (Kk-t). A napelem park és a kamionparkoló területfelhasználási kategóriája nem változik (Kk-me és Kk-p).</p> <p>Lehetőség nyílik a teljes terület belterületbe vonására.</p> <p>A módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor.</p>
<p><i>Kivágat a módosított településszerkezeti tervből</i></p>	

- A módosuló terület Baranya Megye Területrendezési Tervében

ld. 1. módosítás

A területrendezési tervvel való összhang igazolását a településszerkezeti terv leírás módosítása tartalmazza.

- Helyi építési szabályzat

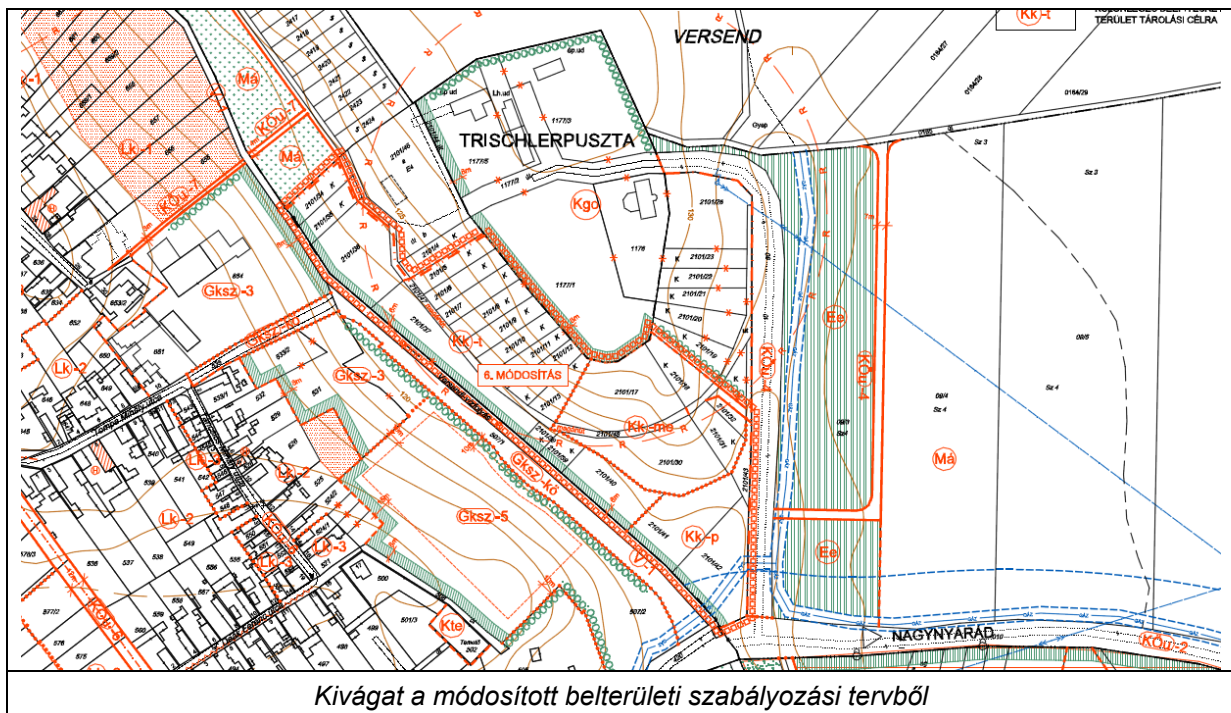
A módosítás során a 2101/34-40 és a 2101/5-13 hrsz.-ú földrésztelkek, valamint a 2101/47 hrsz.-ú út készáru kültéri tárolására szolgáló különleges beépítésre nem szánt területi övezetbe kerül (Kk-t). A vonatkozó övezeti előírásokat a HÉSZ 22/A.§ (6) bekezdése tartalmazza az alábbiak szerint:

**(6) A „Kk-T” jelű övezet tárolási célra**

- Az övezet készáru kültéri tárolására szolgál a c) pontban foglaltak és az 1. függelékben részletezett beültetési kötelezettség figyelembe vételével.*
- Az övezetben épület nem építhető.*
- Legkisebb zöldfelület 20%.*

A Versendi-vízfolyás melletti 6 m-es területsávot gyepfelületként kell kialakítani és fenntartani.

A napelem park területe a hatályos tervhez képest a 2101/38-40 hrsz.-ú telkekkel csökken, a 2101/48 hrsz.-ú út az övezet részeként magánút lesz. Az övezeti előírások nem változnak (Kk-me - HÉSZ 22.A.§ (5) bekezdés).



A kamionparkoló területe és övezeti besorolása nem változik, nem módosulnak a vonatkozó övezeti előírások sem (Kk-p – HÉSZ 22/A.§ (4) bekezdés).

A szabályozási terv mindhárom övezet esetében lehetőséget nyújt az érintett ingatlanok belterületbe vonására.

### A módosuló alátámasztó munkarészek

#### *Közlekedés*

A készáru tárolására tervezett terület megközelítése egyrészt a Trischlerpusztára vezető külterületi egyéb úton, a kamionparkolón keresztül, másrészt a Terrán Kft. telephelye felől, a Versendi-vízfolyásra tervezett átereszekon történik.

A kamionparkoló megközelítése a Trischlerpusztára vezető úton jelenleg is megoldott.

A napelem park megközelítése kelet felől, a Trischlerpusztára vezető útról leágazó mezőgazdasági úton szintén megoldott.

#### *Közművesítés*

A készáru tárolására szolgáló területnek a térvilágítás biztosítása érdekében csak villamos energia igénye van.

A kamionparkolóban szintén térvilágítás igénye merül fel. Szociális blokk építése esetén a vízellátást és a szennyvízkezelést meg kell oldani.

Mindkét terület esetében a csapadékvíz gyűjtését és ártalommentes elhelyezését / elvezetését közmű terv alapján biztosítani kell.

A szociális blokk telepítésekor a kamionparkoló déli sarkát keresztező gázvezeték védőtávolságát figyelembe kell venni.

#### *Tájrendezés*

A módosítással érintett terület

- ökológiai hálózat övezetét



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

nem érint.

Az érintett terület tervezett belterület, de a módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor.

A Versendi-vízfolyás melletti 6 m-es területsávot gyepfelületként kell kialakítani és fenntartani.

### *Örökségvédelem*

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

A terület régészeti érdekű területen fekszik (Bóly – Trischler-domb). Régészeti érintettség esetén a kulturális örökség védelméről szóló törvény, és a hozzá kapcsolódó végrehajtási rendeletek szerint kell eljárni.

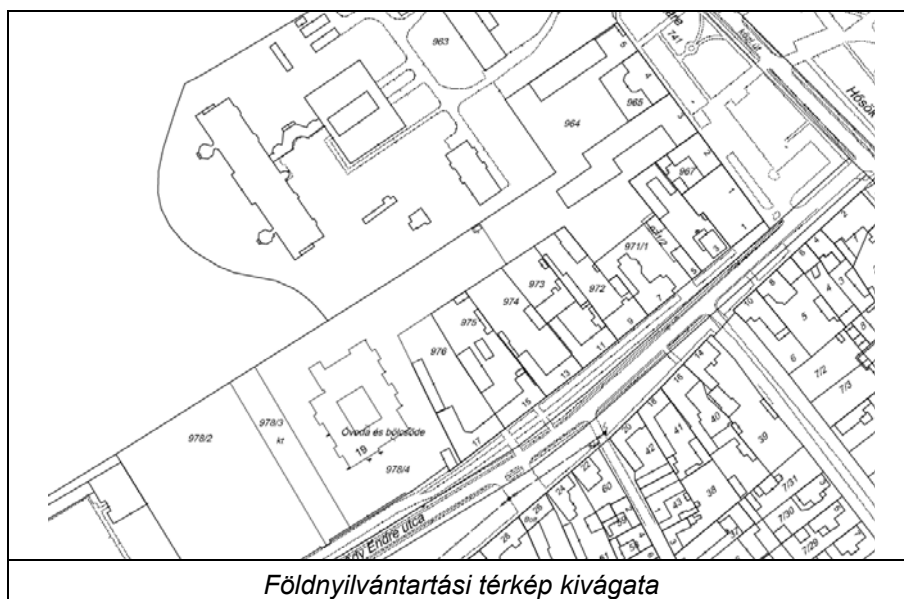
*Környezetvédelem - ld. összesítve külön fejezetben*

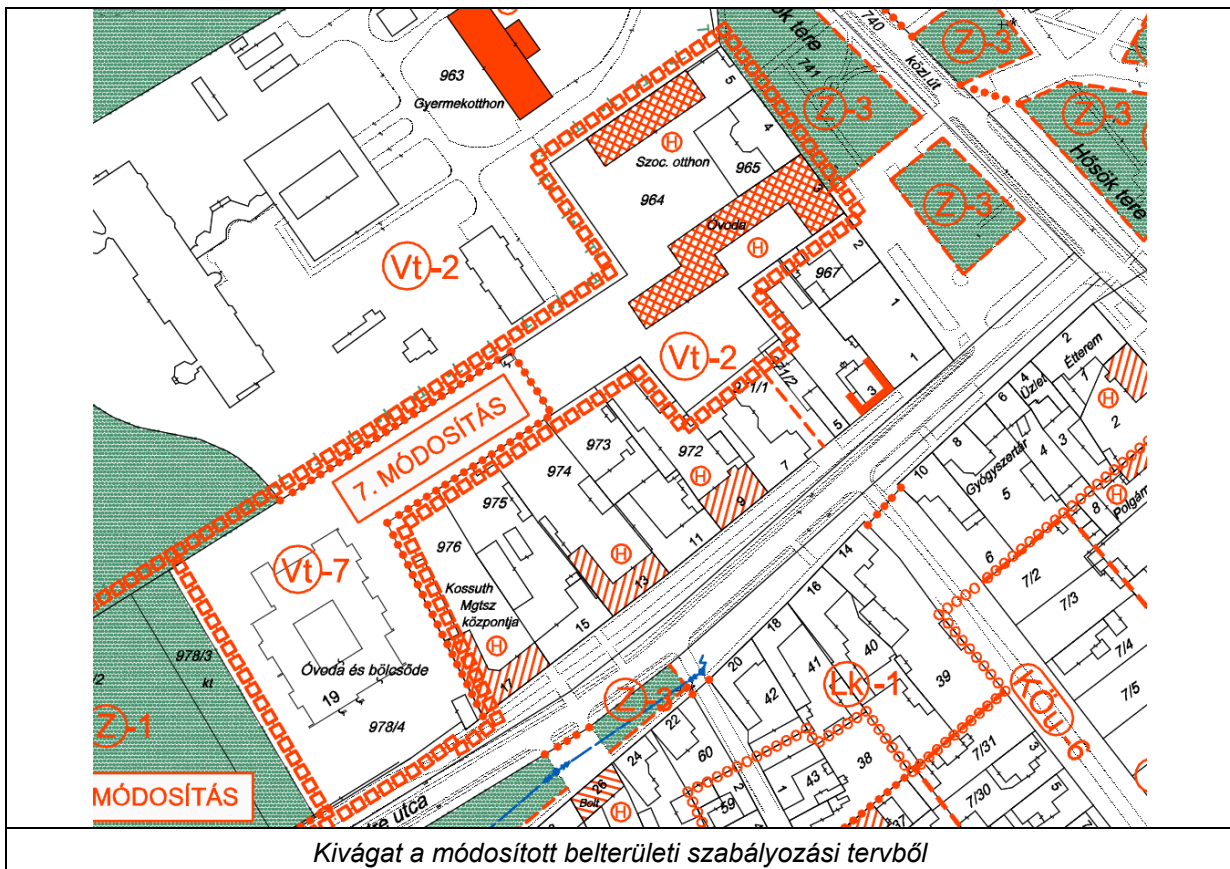
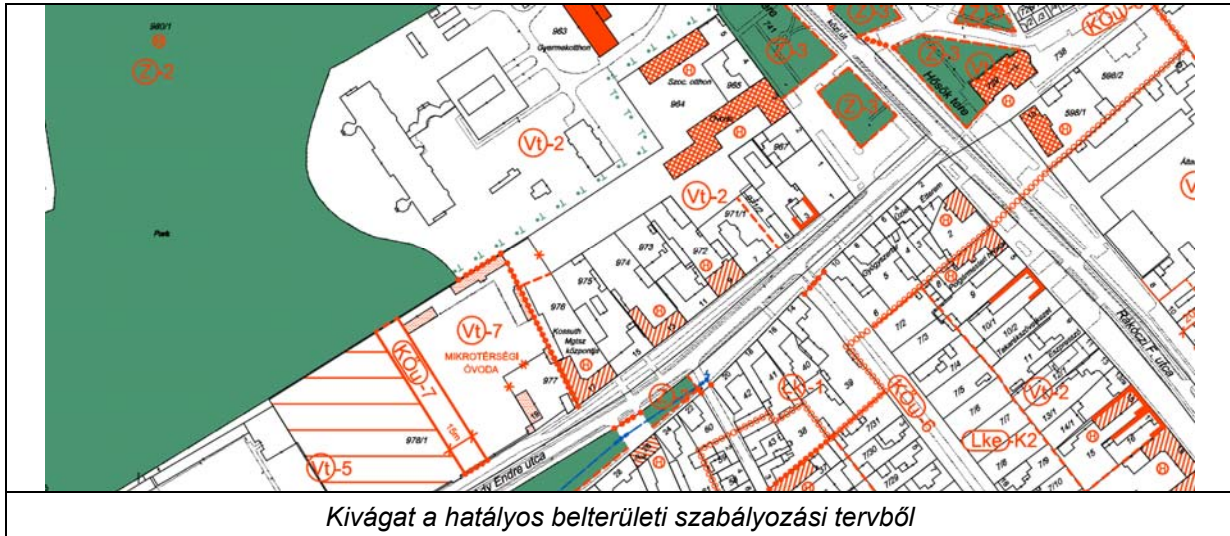
## **7. Övezeti határvonal pontosítása a régi és az új óvoda telekhatárán**

### **A helyszín leírása, a módosítás célja**

Az Ady Endre utca és a Kastélypark közti 978/4 hrsz.-ú ingatlanon a közelmúltban új mikrotérségi óvoda épült. Az új óvoda telke határos a Hősök terén található régi óvoda telkével. A közös telekhatár egyben a Vt-2 és a Vt-7 jelű építési övezetet elválasztó határvonal is. A módosítás célja a két intézmény közötti telekhatár módosítása miatt a Vt-2 és a Vt-7 jelű övezeti határvonal pontosítása.

A módosítás a településszerkezeti tervet nem érinti.





### A módosuló alátámasztó munkarészek

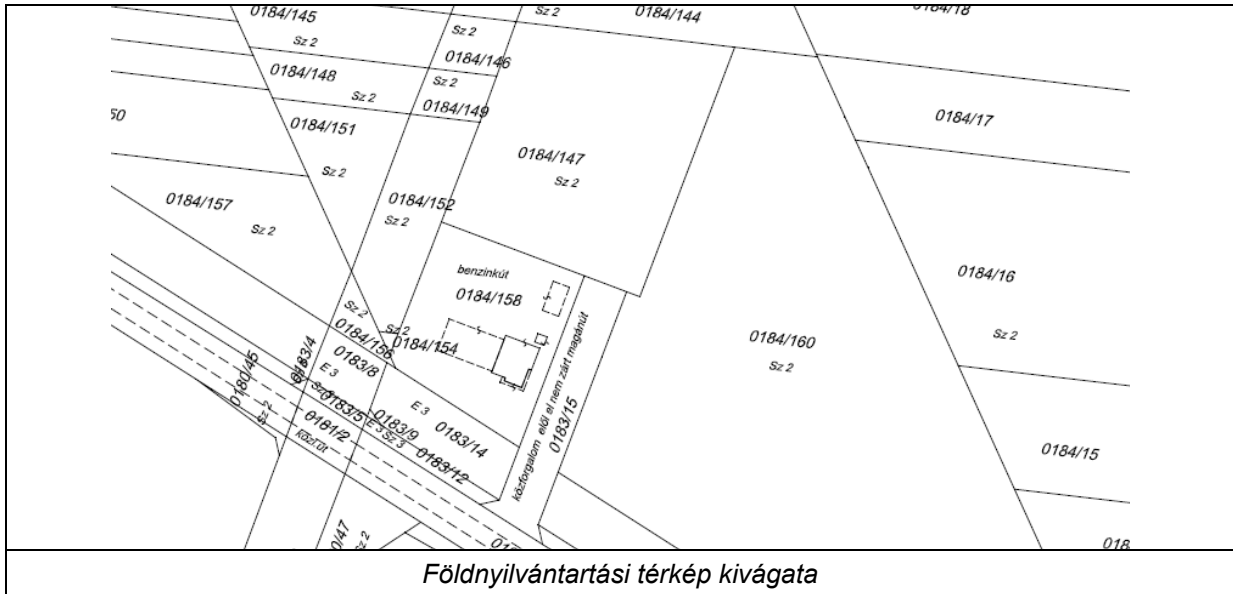
A módosítás alátámasztó munkarészt nem érint.

### **8. Beültetendő területsáv csökkentése a benzinkút északi telekhatára mentén**

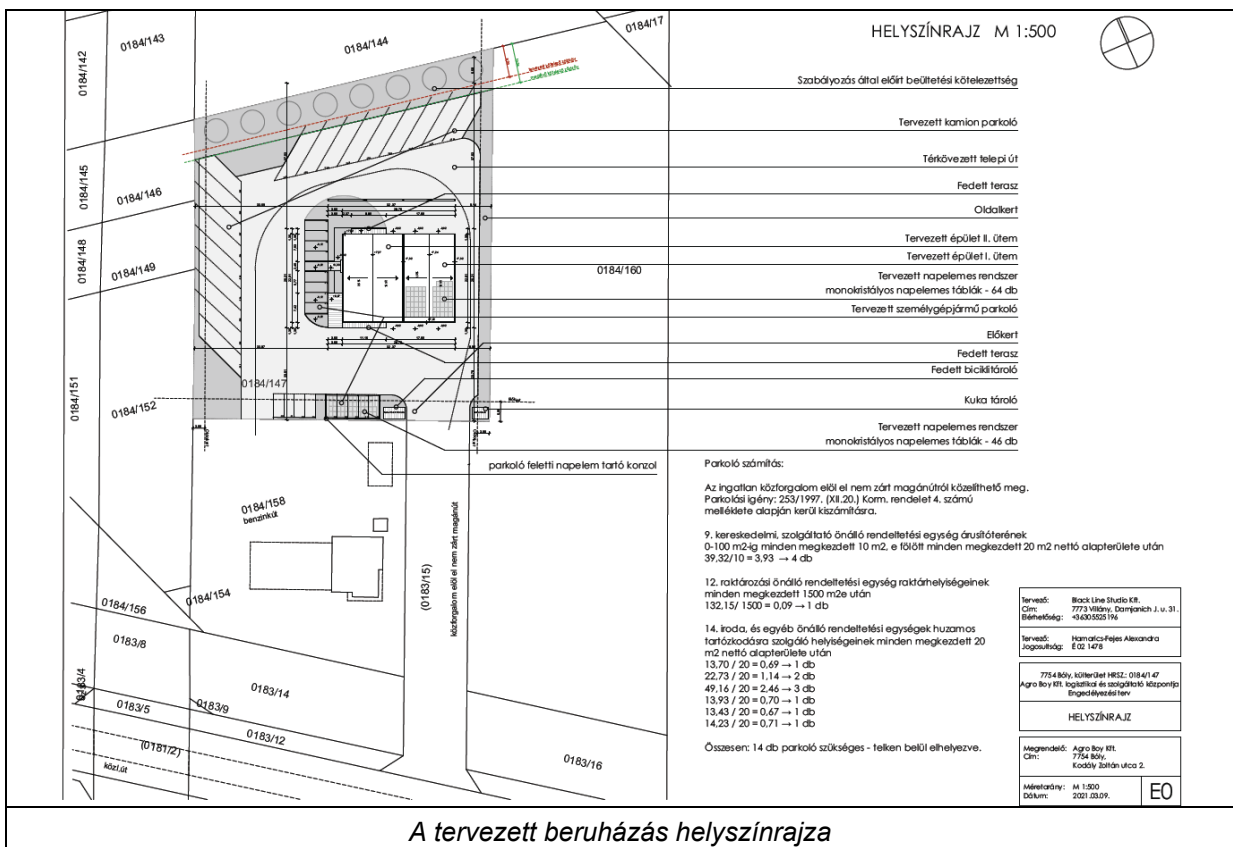
#### A helyszín leírása, a módosítás célja

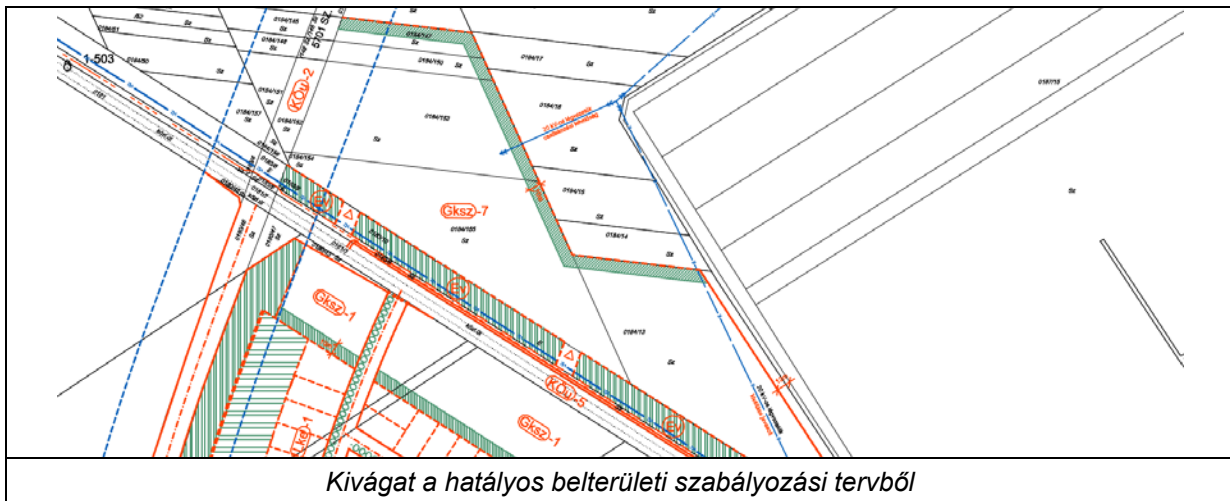
A Bóly fő megközelítését biztosító 5701 sz. összekötő út és az erről leágazó, a városba vezető út (belterületi szakaszán a Szabadság utca) sarkán benzinkút található. A benzinkút

keleti oldalán, a kút és a szomszédos területek feltárása érdekében közforgalom elől el nem zárt magánút vezet. A területet szántóföldek övezik, a Szabadság utca külterületi szakaszának északi, a benzinkúttal is szomszédos szakaszán erdősáv húzódik.



A benzinkúttól északra fekvő 0184/147 hrsz.-ű földrészleten magánberuházásban logisztikai és szolgáltató központ kialakítását tervezik. A telken belüli kamionparkolók helyigénye a hatályos szabályozási terven kijelölt, 10 m szélességű beültetési kötelezettség esetén nem valósítható meg. A módosítás célja a terület északi telekhatára mentén a 10 m szélességű beültetési kötelezettség 8 m-re csökkentése. A módosítás a településszerkezeti tervet nem érinti.

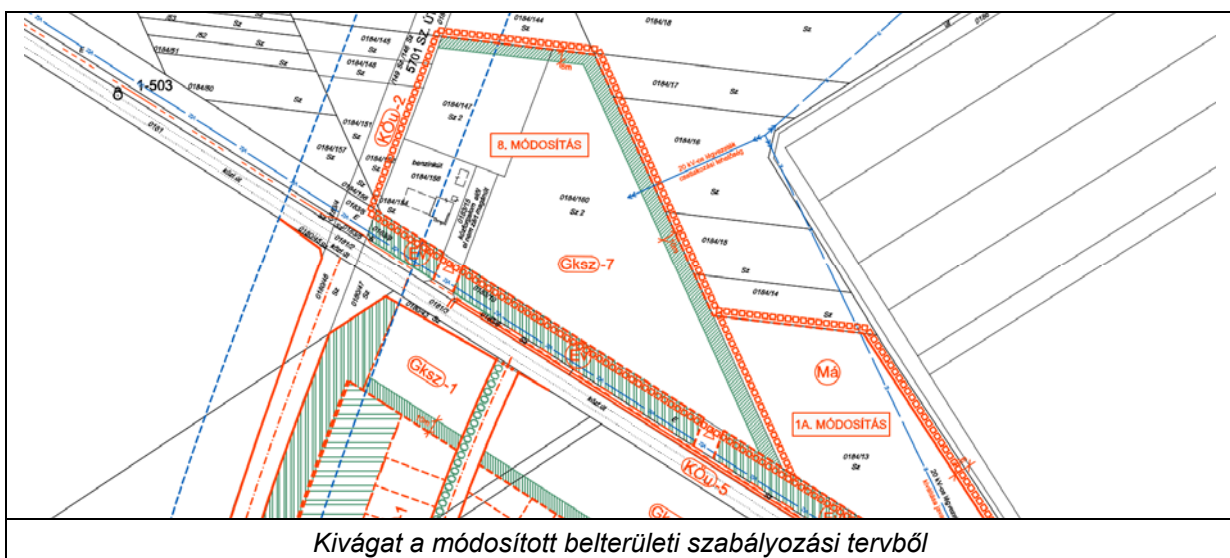


A terület a hatályos helyi építési szabályzatban

A területet a hatályos belterületi szabályozási terv Gksz-7 jelű építési övezetbe sorolja. Az építési övezet északi telekhatára mentén a terv 10 m szélességű beültetési kötelezettséggel terhelt, beültetendő teleksávot jelöl. A vonatkozó előírásokat a HÉSZ 17.7 melléklete tartalmazza az alábbiak szerint:

**17.7 „Gksz-7” jelű építési övezet**

1. legkisebb telekterület	1500 m <sup>2</sup>
2. legkisebb utcai telekszélesség	30 m
3. beépítési mód	szabadonálló
4. legnagyobb beépítettség	60%
5. legnagyobb építménymagasság	7,50 m
6. legkisebb előkert	5 m
7. legkisebb oldalkert	a beültetési kötelezettség figyelembevételével, ennek hiányában OTÉK szerint
8. legkisebb hátsókert	a beültetési kötelezettség figyelembevételével, de legalább 6 m
9. legkisebb zöldfelület	20%

A terület a módosított helyi építési szabályzatban

A módosítás során a 0184/147 hrsz.-ú földrészlet északi telekhatárán a beültetendő teleksáv 10 m-ről 8 m-re csökken. A vonatkozó övezeti előírások nem változnak.

#### A módosuló alátámasztó munkarészek

##### *Közlekedés*

A módosítással érintett terület feltárása a 0183/15 hrsz.-ú, közforgalom elől el nem zárt magánúton biztosított. A rendeltetésszerű használathoz szükséges számú gépjármű és kerékpár elhelyezéséről telken belül kell gondoskodni.

##### *Közművesítés*

A terület közműellátása a benzinkút irányából biztosítható. A csapadékvíz gyűjtését és ártalommentes elhelyezését / elvezetését közmű terv alapján biztosítani kell.

##### *Tájrendezés*

A módosítással érintett terület

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

nem érint.

A módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor. A beültetendő teleksáv kismértékű csökkentése továbbra is lehetővé teszi háromszintes növényállomány telepítését, ami a telephely tájba illesztését biztosítja.

##### *Örökségvédelem*

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

*Környezetvédelem - ld. összesítve külön fejezetben*

#### **9. Lakásszám növelése az Lke-K4 építési övezetben**

##### A helyszín leírása, a módosítás célja


Az Lke-K4 jelű építési övezet a Park utca Liszt Ferenc utca és Eötvös utca közti szakaszán található. Az övezetben 5 db, már beépült építési telek található. A telkeken 100-120 m<sup>2</sup> beépített alapterületű, kétszintes, nyeregtetős többnyire egyalakú lakóépületek állnak. A hatályos HÉSZ az övezetben telkenként legfeljebb 2 lakás elhelyezését teszi lehetővé.

Az itt lakók jelezték az önkormányzatnak, hogy a meglévő nagyméretű lakások az idősödő generációnak már túl nagyok, szeretnék a fiatalabb generációkkal ezen osztozni. Kérték, hogy az övezetben az önkormányzat tegye lehetővé legfeljebb 4 lakás kialakítását.

A módosítás célja az önkormányzat által támogatott lakossági kérelem teljesítése.

A módosítás a településszerkezeti tervet nem érinti.

A terület a hatályos helyi építési szabályzatban

	<p>Az Lke-K4 jelű építési övezeti előírásokat a HÉSZ 14.4. melléklete tartalmazza, amely szerint a lakásszám építési telkenként legfeljebb 2 db.</p>
<p>Kivágat a hatályos belterületi szabályozási tervből</p>	

A terület a módosított helyi építési szabályzatban

A módosítás a szabályozási tervet nem érinti.

Tekintettel a kialakult nagy alapterületekre és az 1000 m<sup>2</sup> feletti telekterületekre, az önkormányzat döntése értelmében a módosítás során az építési telkenként építhető lakások száma 2 db-ról 4 db-ra változik. Az övezeti előírások egyebekben nem változnak.

A rendeltetésszerű használathoz szükséges számú gépjármű elhelyezéséről telken belül kell gondoskodni.

A módosuló alátámasztó munkarészek

A módosítás alátámasztó munkarészt nem érint.

**10. Elhelyezhető funkciók pontosítása a Kid-L építési övezetben**A helyszín leírása, a módosítás célja

A módosítással érintett helyszín (0119/1-2 hrsz.) a Bóly belterületéhez dél felől csatlakozó, szántó művelési ágú földrészlet. A terület a belterületi Rózsa utca folytatásában haladó, 0120/1 hrsz.-ú mezőgazdasági úton közelíthető meg. A 0119/1 hrsz.-ú telek északkeleti sarkán lovarda épületegyüttese áll.

A lovakkal foglalkozó tulajdonos a területen a gyermekei számára szeretne 1 db családi házat építeni, ami az építési hatóság állásfoglalása alapján a hatályos HÉSZ-ben megfogalmazott, az elhelyezhető rendeltetéseket meghatározó alábbi előírásnak nem felel meg:

*„A „Kid-L” jelű különleges terület nagy zöldfelület-igényű, elsősorban a lovasturizmus fejlesztését célzó létesítmény (lovaspanzió, lovastábor, lovarda, akadálypálya stb.) számára fenntartott terület...”*

	<p>A területet a hatályos szabályozási terv Kid-L övezeti jelű, nagy zöldfelület-igényű, elsősorban a lovasturizmus fejlesztését célzó létesítmény elhelyezésére irányozza elő. A vonatkozó előírásokat a HÉSZ 19.4 melléklete tartalmazza.</p>
<p>Kivágat a hatályos belterületi szabályozási tervből</p>	

A módosítás célja az építési övezetben elhelyezhető rendeltetések kiegészítése a kérelem teljesítése érdekében.

A módosítás a településszerkezeti tervet nem érinti.

A terület a módosított helyi építési szabályzatban

A módosítás a szabályozási tervet nem érinti.

A módosítás során a Kid-L jelű építési övezetre vonatkozó előírások nem változnak, de az ott elhelyezhető funkciók az alábbiak szerint módosulnak:

*„A „**Kid-L**” jelű különleges terület nagy zöldfelület-igényű, elsősorban a lovasturizmus fejlesztését célzó létesítmény (lovaspanzió, lovastábor, lovarda, akadálypálya stb.) számára fenntartott terület, ahol a tulajdonos és családja legfeljebb 1 db, saját célra szolgáló lakóépülete is elhelyezhető.”*

A módosuló alátámasztó munkarészek

A módosítás alátámasztó munkarészt nem érint.

### **Környezetvédelem – 1.-10. módosítás**

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

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

A tervismertetés tíz módosító javaslatot tartalmaz:

- 1./ Ipari park bővítése
- 2./ Zöldterület kijelölése a volt kertészet területén
- 3./ Szabályozási vonal és területfelhasználási egységek közti határvonal módosítása a Temető utcában
- 4./ A Manninger utca északi végének átrendezése
- 5./ Termálkút kijelölése Békáspusztától nyugatra
- 6./ Különleges beépítésre nem szánt terület kijelölése tárolási célra Trischlerpuszta és a Terrán Kft. telephelye között
- 7./ Övezeti határvonal pontosítása a régi és az új óvoda telekhatárán
- 8./ Beültetendő területsáv csökkentése a benzinkút északi telekhatára mentén
- 9./ Lakásszám növelése az Lke-K4 építési övezetben
- 10./ Elhelyezhető funkciók pontosítása Kid-L építési övezetben

#### **1./ Ipari park bővítése**

##### *A módosítás célja*

Bóly Város Önkormányzata a külterületi 023/2 és 023/14 hrsz.-ú földrészletek területén, valamint a 023/6-9, 023/11-13 és 023/15 hrsz.-ú földrészletek településszerkezeti terven lehatárolt részén, a település és térsége számára további munkahelyteremtő céllal az ipari park bővítéséről döntött.

A tervezett iparterület új beépítésre szánt terület, melynek jelentős hányada a Baranya megye területrendezési terve szerinti kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetét érinti.

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (MaTrT) 28. § (1) alapján kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében új beépítésre szánt terület csak az állami főépítész hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.

A Képviselő-testület 65/2021.(VI.22.) sz. határozatában döntött a térségi területfelhasználási engedély kiadását megalapozó területrendezési hatásvizsgálat kidolgozásáról, melynek elkészítésével a PESTTERV Kft.-t bízta meg.

A benyújtott területrendezési hatásvizsgálat alapján a Baranya Megyei Kormányhivatal Állami Főépítésze BA/40/00230-10/2021. iktatószámú határozatában az érintett területen, a településrendezési eszközök készítése során a kiváló termőhelyi adottságú szántóterület térségi övezetével érintett újonnan beépítésre szánt terület kivételes kijelölésére térségi területfelhasználási engedélyt adott. Az engedélyben feltételként szerepel az, hogy a



tervezett funkciók által esetlegesen fellépő káros környezeti hatások (zaj, rezgés, por, stb.) csökkentésére a településrendezési eszközökben a tervezési terület szélein szükséges az Étv. szerinti beültetési kötelezettség sajátos jogintézményének kiszabályozása.

A térségi területfelhasználási engedély lehetőséget nyújtott a településrendezési eszközök célzott módosítására. A módosítás célja az ipari park bővítés kijelölésének elősegítése a településrendezési eszközökben.

Az előzetes tervek szerint:

- A módosítás során az ipari park bővítési területe a meglévő területhez hasonlóan Gip-E és Gip-E1 építési övezetbe kerül, a belterületbe vonás lehetőségével. A beépítési lehetőségek változatosabbá tétele érdekében a Gip-E1 jelű övezetet az önkormányzat a meglévő ipari park déli teleksávjára is ki kívánja terjeszteni. A helyi építési szabályokra vonatkozó előírások nem változnak.
- A biológiai aktivitásérték pótlásra az 1A. módosítás keretében kerül sor, melynek során a belterületi szabályozási terven a hatályos tervben a Szabadság utca kivezető szakaszán, a benzinkút mellett kijelölt kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület megszűnik, és a tényleges hasznosításnak megfelelően általános mezőgazdasági területi övezetbe kerül (Má jelű övezet).
- A területfelhasználási engedélyben előírtak szerint az ipari park bővítési területe és a Versendi-vízfolyás közti területen 6,19 ha gazdasági rendeltetésű erdőterület kijelölésére kerül sor (Má helyett Eg).
- Az 5701 sz. út északi oldalán a hatályos tervben kijelölt logisztikai célú gazdasági terület megszűnik, és a tényleges hasznosításnak megfelelően általános mezőgazdasági területi övezetbe kerül (Má jelű övezet).
- A hatályos tervben Békápusztától keletre kijelölt, idegenforgalmi célú különleges beépítésre szánt terület megszűnik, és a tényleges hasznosításnak megfelelően általános mezőgazdasági területi övezetbe kerül (Má jelű övezet).
- Az új iparterület belső feltárását az 5704 sz. útról, a meglévő ipari park III. és IV. számú kiszolgáló útjának csomópontjából indított belső úthálózat biztosítja.
- A belső feltáró úthálózat közterület szélessége kiszolgáló utak (KÖu-6) esetében 20 m, a déli feltáró út (távlatban a várost elkerülő úthálózat keleti szakasza – gyűjtőút, KÖu-5) esetében 22 m.
- A rendeltetésszerű használathoz szükséges mennyiségű gépjármű és kerékpár elhelyezését telken belül kell biztosítani.
- A terület jelenleg közművesítetlen, azonban a meglévő ipari park területén minden, a fejlesztéshez szükséges közműkapcsolat rendelkezésre áll.
- A csapadékvíz gyűjtését és ártalommentes elhelyezését / elvezetését közmű terv alapján biztosítani kell.
- Az épületállomány telepítésekor a terület nyugati határán haladó gázvezeték védőtávolságát figyelembe kell venni.

A módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölésére kerül sor. Az új beépítésre szánt terület miatt az egyenleg fenntartását a 419/2021.(VII.15.) Korm.rendelet 18.§ (1) bekezdése értelmében igazolni kellett a tervismertetés részletei és a fentiek szerint.

## **2./ Zöldterület kijelölése a volt kertészet területén**

### *A módosítás célja*

A módosítással érintett 978/2 és 978/3 hrsz. ingatlan a városközpontban, az Ady Endre utca és a Kastélypark között, a valamikori kertészet területén található. A szomszédos telken a közelmúltban megépített mikrotérségi óvoda beruházással egyidőben az önkormányzat a

tulajdonába kerülő területen játszóteret, illetve a kastélypark és az Ady Endre utca közti kapcsolat erősítésére gyalogos sétányt alakított ki.

A mikrotérségi óvoda megépítésével párhuzamosan parkosított terület kialakítására került sor az óvodától nyugatra fekvő területen. A módosítás célja a területfelhasználási kategória tényleges területhasználathoz való igazítása.

A módosítás során a tényleges használatot alapul véve a terület zöldterület területfelhasználási kategóriába kerül (Z).

Új beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor.

Az előzetes tervek szerint:

- A terület mind a Kastélypark felől, mind pedig az Ady Endre utca felől megközelíthető.
- A terület szükséges közművesítése megoldott.
- A parkosított terület a helyi védelem alatt álló kastélyparkkal határos.

Az érintett terület belterület, a módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölésére nem került sor.

### **3./ Szabályozási vonal és területfelhasználási egységek közti határvonal módosítása a Temető utcában**

#### *A módosítás célja*

Az önkormányzat a 850/2 hrsz.-ú telken álló üzemcsarnok megvásárlását tervezi. Az így kialakuló, egységesen kezelhető területen helyi kisvállalkozások számára kisebb üzemcsarnokokat kíván építeni.

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 tervezett üzemcsarnokok megvalósítása érdekében.

Ezzel párhuzamosan a Temető utca nyugati oldalán a hatályos szabályozási terven előírányzott közterület szélesítés északi folytatásában kerékpáros és gyalogos közlekedésre alkalmas közterületi sáv jelölendő ki.

Az előzetes tervek szerint:

- A módosítás során a 850/4 hrsz.ú ingatlan kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület területfelhasználási kategóriába kerül (Gksz).
- Az övezet déli és nyugati telekhatára mentén beültetési kötelezettségként fasor telepítendő.
- Az övezet Temető utca telekhatárain a már megkezdett közterület szélesítés folytatásaként 6 m-es teleksáv leszabályozására kerül sor.
- A terület megközelítése a Temető utcáról (5714 sz. összekötő út) megoldott. A rendeltetésszerű használatához szükséges gépjármű és kerékpár elhelyezését telken belül kell biztosítani.
- A Temető utca 6 m-es teleksávval történő kiszélesítése kerékpáros és gyalogos forgalom lebonyolítására szolgál.
- A terület közművesítése az utcai hálózatokról megoldott.

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

#### **4./ A Manninger utca északi végének átrendezése**

##### *A módosítás célja*

Az önkormányzat az építési telkek számának növelése érdekében a terület belső átosztásáról döntött. A módosítás célja ennek alátámasztása a településrendezési eszközökben.

Az előzetes tervek szerint:

- A módosítás során a hatályos terven kijelölt kereskedelmi szolgáltató gazdasági területet a város nyugati kapujának is tekinthető zöldterület váltja (Z), egyidejűleg a hatályos terv szerinti zöldterület megszűnik. A madárparkkal szemben a teljes szakaszon kertvárosias lakóterület jön létre (Lke).
- A Manninger utca a város egyik kiszolgáló útja (KÖu-6). Ugyancsak kiszolgáló út a belterületi határ menti szervízút és az ezt a Manninger utcával összekötő új útszakasz is.
- A rendeltetésszerű használathoz szükséges mennyiségű gépjármű és kerékpár elhelyezését telken belül kell megoldani.
- A terület közműellátása a Manninger utcai hálózatokról megoldott.
- A csapadékvíz gyűjtését és ártalommentes elhelyezését / elvezetését közmű terv alapján biztosítani kell.

A módosítás során új beépítésre szánt terület részleges kialakítására kerül sor. Mivel a módosítás során részlegesen új beépítésre szánt terület kijelölésére kerül sor, így az új beépítésre szánt terület miatt az egyenleg fenntartását a 419/2021.(VII.15.) Korm.rendelet 18.§ (1) bekezdése értelmében igazolni kellett a tervismertetés részletei szerint.

#### **5./ Termálkút kijelölése Békáspusztától nyugatra**

##### *A módosítás célja*

A módosítás helyszíne a Békáspusztára vezető út déli oldalán, a közigazgatási határ nyugati szélén található 0145/23 hrsz.-ú földrészlet. A területet szántóföldek övezik, a terület megközelítését biztosító 0146/1 hrsz.-ú út északi oldalán erdőterület húzódik.

A módosítással érintett területen az önkormányzat új termálkút fúrását tervezi. A módosítás célja a hatályos terven általános mezőgazdasági terület (Má) kategóriába sorolt, 0145/23 hrsz.-ú földrészleten tervezett termálkút elhelyezésére alkalmas terület kijelölése. A célzott területfelhasználási kategória vízgazdálkodási terület (V).

Egyidejűleg a korábban a 0142 és 0144 hrsz.-ú földutak találkozásában tervezett, de meg nem valósult termálkút helye a tervlapokról törölendő.

Az előzetes tervek szerint:

- A hatályos településszerkezeti terv a tervezett termálkút területét általános mezőgazdasági terület kategóriába sorolja (Má), a meg nem valósult termálkút területe vízgazdálkodási terület (V).
- A tervezett termálkút telke a Békáspusztára vezető 0145/23 hrsz.-ú úton megoldott.
- A működéshez szükséges infrastruktúra a Békáspusztán meglévő hálózatok tovább építésével biztosítható.
- A kút fúrása érvényes vízjogi létesítési engedély birtokában végezhető. A termálvíz készlet mennyiségi korlátait figyelembe kell venni.

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

## **6./ Különleges beépítésre nem szánt terület kijelölése tárolási célra Trischlerpuszta és a Terrán Kft. telephelye között**

### *A módosítás célja*

A Terrán Kft. a tulajdonában lévő / kerülő, illetve az érdekeltségébe tartozó területen a következő változtatásokat tervezi:

- A 2101/34-40 hrsz.-ú és 2101/5-13 hrsz.-ú földrészletek területén készáru kültéri tárolására alkalmas, térburkolattal ellátott területet kíván kialakítani.
- A napelem park területe a 2101/17 és a 2101/30 hrsz.-ú földrészletekre korlátozódná, ezáltal lehetőség nyílik a készárut raktározó terület megközelítésére a kamionparkoló felől.
- A kamionparkoló területe változatlan marad.
- Az önkormányzat tulajdonában lévő 2101/47 és 2101/48 hrsz.-ú utak közforgalom elől elzárt magánútként a Terrán Kft. tulajdonába kerülnek, ezáltal lehetőség nyílik az azonos funkciójú telkek összevonására.
- A beruházó kéri a módosítással érintett területek belterületbe vonását.

A benyújtott telepítési tanulmánytervet az önkormányzat támogatásáról biztosította, így a módosítás célja fenti fejlesztési elképzelések megvalósításának rendezési tervi alátámasztása.

Az előzetes tervek szerint:

- A módosítás során a 2101/34-40 és a 2101/7-13 hrsz.-ú földrészletek, valamint a 2101/47 hrsz.-ú út készáru kültéri tárolására szolgáló különleges beépítésre nem szánt terület kategóriába kerül (Kk-t). A napelem park és a kamionparkoló területfelhasználási kategóriája nem változik (Kk-me és Kk-p).
- Lehetőség nyílik a teljes terület belterületbe vonására.
- A készáru tárolására tervezett terület megközelítése egyrészt a Trischlerpusztára vezető külterületi egyéb úton, a kamionparkolón keresztül, másrészt a Terrán Kft. telephelye felől, a Versendi-vízfolyásra tervezett átereszekon történik.
- A kamionparkoló megközelítése a Trischlerpusztára vezető úton jelenleg is megoldott.
- A napelem park megközelítése kelet felől, a Trischlerpusztára vezető útról leágazó mezőgazdasági úton szintén megoldott.
- A készáru tárolására szolgáló területnek a térvilágítás biztosítása érdekében csak villamos energia igénye van.
- A kamionparkolóban szintén térvilágítás igénye merül fel. Szociális blokk építése esetén a vízellátást és a szennyvízkezelést meg kell oldani.
- Mindkét terület esetében a csapadékvíz gyűjtését és ártalommentes elhelyezését / elvezetését közmű terv alapján biztosítani kell.
- A szociális blokk telepítésekor a kamionparkoló déli sarkát keresztező gázvezeték védőtávolságát figyelembe kell venni.

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

## **7./ Övezeti határvonal pontosítása a régi és az új óvoda telekhatárán**

### *A módosítás célja*

Az Ady Endre utca és a Kastélypark közti 978/4 hrsz.-ú ingatlanon a közelmúltban új mikrotérségi óvoda épült. Az új óvoda telke határos a Hősök terén található régi óvoda telkével.

A közös telekhatár egyben a Vt-2 és a Vt-7 jelű építési övezetet elválasztó határvonal is. A módosítás célja a két intézmény közötti telekhatár módosítása miatt a Vt-2 és a Vt-7 jelű övezeti határvonal pontosítása.

Az előzetes tervek szerint:

- A módosítás alátámasztó munkarészeket nem érint.
- A módosítás a településszerkezeti tervet nem érinti.

## **8./ Beültetendő területsáv csökkentése a benzinkút északi telekhatára mentén**

### *A módosítás célja*

A benzinkúttól északra fekvő 0184/147 hrsz.-ú földrészleten magánberuházásban logisztikai és szolgáltató központ kialakítását tervezik. A telken belüli kamionparkolók helyigénye a hatályos szabályozási terven kijelölt, 10 m szélességű beültetési kötelezettség esetén nem valósítható meg. A módosítás célja a terület északi telekhatára mentén a 10 m szélességű beültetési kötelezettség 8 m-re csökkentése.

Az előzetes tervek szerint:

- A módosítás a településszerkezeti tervet nem érinti.
- A módosítás során a 0184/147 hrsz.-ú földrészlet északi telekhatárán a beültetendő teleksáv 10 m-ről 8 m-re csökken. A vonatkozó övezeti előírások nem változnak.
- A módosítással érintett terület feltárása a 0183/15 hrsz.-ú, közforgalom elől el nem zárt magánúton biztosított.
- A rendeltetésszerű használathoz szükséges számú gépjármű és kerékpár elhelyezéséről telken belül kell gondoskodni.
- A terület közműellátása a benzinkút irányából biztosítható.
- A csapadékvíz gyűjtését és ártalommentes elhelyezését / elvezetését közmű terv alapján biztosítani kell.

A módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor. A beültetendő teleksáv kismértékű csökkentése továbbra is lehetővé teszi háromszintes növényállomány telepítését, ami a telephely tájba illesztését biztosítja.

## **9./ Lakásszám növelése az Lke-K4 építési övezetben**

### *A módosítás célja*

Az Lke-K4 jelű építési övezet a Park utca Liszt Ferenc utca és Eötvös utca közti szakaszán található. Az övezetben 5 db, már beépült építési telek található. A telkeken 100-120 m<sup>2</sup> beépített alapterületű, kétszintes, nyeregtetős többnyire egyalakásos lakóépületek állnak.

A hatályos HÉSZ az övezetben telkenként legfeljebb 2 lakás elhelyezését teszi lehetővé.

Az itt lakók jelezték az önkormányzatnak, hogy a meglévő nagyméretű lakások az idősödő generációnak már túl nagyok, szeretnék a fiatalabb generációkkal ezen osztozni. Kérték, hogy az övezetben az önkormányzat tegye lehetővé legfeljebb 4 lakás kialakítását.

A módosítás célja az önkormányzat által támogatott lakossági kérelem teljesítése.

Az előzetes tervek szerint:

- A módosítás a településszerkezeti és szabályozási tervet nem érinti.
- Tekintettel a kialakult nagy alapterületekre és az 1000 m<sup>2</sup> feletti telekterületekre, az önkormányzat döntése értelmében a módosítás során az építési telkenként építhető lakások száma 2 db-ról 4 db-ra változik. Az övezeti előírások egyebekben nem változnak.
- A rendeltetésszerű használathoz szükséges számú gépjármű elhelyezéséről telken belül kell gondoskodni.
- A módosítás alátámasztó munkarészeket nem érint.

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

### **10./ Elhelyezhető funkciók pontosítása Kid-L építési övezetben**

*A módosítás célja*

A módosítással érintett helyszín (0119/1-2 hrsz.) a Bóly belterületéhez dél felől csatlakozó, szántó művelési ágú földrészlet. A terület a belterületi Rózsa utca folytatásában haladó, 0120/1 hrsz.-ú mezőgazdasági úton közelíthető meg. A 0119/1 hrsz.-ú telek északkeleti sarkán lovarda épületegyüttese áll.

A lovakkal foglalkozó tulajdonos a területen a gyermekei számára szeretne 1 db családi házat építeni, ami az építési hatóság állásfoglalása alapján a hatályos HÉSZ-ben megfogalmazott, az elhelyezhető rendeltetéseket meghatározó előírásnak nem felel meg. A módosítás célja az építési övezetben elhelyezhető rendeltetések kiegészítése a kérelem teljesítése érdekében.

Az előzetes tervek szerint:

- A módosítás a településszerkezeti és szabályozási tervet nem érinti.
- A módosítás alátámasztó munkarészeket nem érint.

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

**A településrendezési eszközök módosítására vonatkozó tervezési programok alapján előzetesen értékelésre került az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet 4. §-a és 2. sz. melléklete figyelembevételével a várható környezeti hatások jelentősége. Környezetvédelmi szempontból a tervezett fejlesztések a követelmények maradéktalan betartása esetén jelentős környezetterhelést nem okoznak.**

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

A módosításhoz általános, leíró jellegű környezetalakítási, környezetértékelési munkarész készült a következők szerint:

### **Talaj- és vízvédelem**

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 védelemnek magában kell foglalnia a talaj termőképessége, szerkezete, víz- és levegőháztartása, valamint élővilága védelmét is.

A föld felszínén, vagy a földben olyan tevékenységek folytathatók, ott csak olyan anyagok helyezhetők el, amelyek a föld mennyiségét, minőségét és folyamatait, a környezeti elemeket nem szennyezik, károsítják.

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 földtani közeg és megvalósulása esetén a felszín alatti víz szennyezéssel szembeni védelméhez szükséges határértékeket be kell tartani.

A határértékeket a földtani közeg és a felszín alatti víz szennyezéssel szembeni védelméhez szükséges határértékekről és a szennyezések méréséről szóló 6/2009. (IV. 14.) KvVM-EüM-FVM együttes rendelet követelményei határozzák meg.

A nitrátérzékeny területeknek a MePAR szerinti blokkok szintjén történő közzétételéről szóló 43/2013.(V.29.) VM rendelet 1. melléklete szerint Bóly nitrát érzékeny területű település. A talajerő-utánpótlásnál figyelembe kell venni a település adottságait.

A település nitrát-érzékeny területű, így be kell tartani a vizek mezőgazdasági eredetű nitrát-szennyezésének megelőzése, csökkentése érdekében a 27/2006. (II. 7.) Kormányrendelet előírásait és az 59/2008. (IV. 29.) FVM rendeletben rögzített „helyes mezőgazdasági gyakorlat” szabályait.

A nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról szóló 83/2014. (III. 14.) Korm. rendelet szerint be kell tartani a parti sávra vonatkozó követelményeket.

A vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvényt, melynek 28. § (1) szerint vízjogi engedély szükséges – jogszabályban meghatározott kivételektől eltekintve – vízimunka elvégzéséhez, illetve vízilétesítmény megépítéséhez, átalakításához és megszüntetéséhez (létesítési engedély), továbbá annak használatba vételéhez, üzemeltetéséhez, valamint minden vízhasználathoz (üzemeltetési engedély).

A beruházási programok megvalósítása során, új kút fúrásakor, szennyvíz-előkezelésnél, csatornázásnál, átfogó vízrendezésnél, vízfolyás-rendezésnél stb. a szükséges engedélyezéseket le kell folytatni a területileg illetékes vízügyi hatóságnál.

Az engedélyezési dokumentációt a vízjogi engedélyezési eljáráshoz szükséges dokumentáció tartalmáról szóló 41/2017. (XII. 29.) BM rendelet szerint kell összeállítani.

A tervek engedélyezése csak a szabályozási előírásokban rögzített, és minden esetben kötelezően bevonandó szakhatóságok, valamint a szakterületük szerint érintett szakhatóságok, és más eljárásban eljáró hatóságok pozitív állásfoglalása alapján történhet.

Az **1. számú módosítás** során az ipari park bővítési területe a meglévő területhez hasonlóan Gip-E és Gip-E1 építési övezetbe kerül, a belterületbe vonás lehetőségével. A beépítési lehetőségek változatosabbá tétele érdekében a Gip-E1 jelű övezetet az önkormányzat a meglévő ipari park déli teleksávjára is ki kívánja terjeszteni.

A terület jelenleg közművesítetlen, azonban a meglévő ipari parki területről a fejlesztésekhez kapcsolódó közmű kapcsolatot ki kell építeni. A beruházások előfeltétele a közművesítés.

A csapadékvíz gyűjtését és ártalommentes elhelyezését / elvezetését közmű terv alapján biztosítani kell.

Az ipari park bővített területét be kell vonni a hulladékgyűjtési és szállítási közszolgáltatásba. Az ipari üzemek területén a fejlesztések előfeltétele a megfelelő műszaki védelemmel ellátott szelektív hulladékgyűjtők kialakítása és hulladékok hasznosításra, illetve ártalmatlanításra való elszállítása.

Az ipari parkban történő fejlesztések során figyelembe kell venni a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet követelményeit.

A **2. számú módosítás** során a mikrotérségi óvoda megépítésével párhuzamosan parkosított terület kialakítására került sor az óvodától nyugatra fekvő területen. A módosítás célja a területfelhasználási kategória tényleges területhasználathoz való igazítása.

A zöldfelület fenntartása során kiemelt figyelmet kell fordítani a csapadékvizek ártalommentes gyűjtésére és elvezetésére, valamint a hulladékok gyűjtésére és rendszeres elszállítására.

Az indítvány talaj- és vízvédelmi szempontból nem releváns módosítás.

A **3. számú módosítás** során az önkormányzat a 850/2 hrsz.-ú telken álló üzemcsarnok megvásárlását tervezi. Az így kialakuló, egységesen kezelhető területen helyi kisvállalkozások számára üzemcsarnokokat kíván építeni. Ezzel párhuzamosan a Temető utca nyugati oldalán a hatályos szabályozási terven előirányzott közterület szélesítés északi folytatásában kerékpáros és gyalogos közlekedésre alkalmas közterületi sáv jelölendő ki.

Az üzemcsarnokok kialakítása során gondoskodni kell a keletkező hulladékok szelektív gyűjtését biztosító, műszaki védelemmel ellátott létesítmények létrehozására.

A közterület szélesítése esetén gondoskodni kell a csapadékvizek akadálymentes elvezetéséről.

A **4. számú módosítás** során az önkormányzat az építési telkek számának növelése érdekében a terület belső átosztásáról döntött.

A fejlesztés talaj- és vízvédelmi előfeltétele a szennyvízhálózat kiépítése, valamint a telekosztásnak megfelelően kialakított csapadékvizek ártalommentes gyűjtését és elvezetését biztosító közmű terv megvalósítása.

Az **5. számú módosítással** érintett területen az önkormányzat új termálkút fúrását tervezi. A módosítás célja a hatályos terven általános mezőgazdasági terület (Má) kategóriába sorolt, 0145/23 hrsz.-ú földrészleten tervezett termálkút elhelyezésére alkalmas terület kijelölése. A célzott területfelhasználási kategória vízgazdálkodási terület (V).

Egyidejűleg a korábban a 0142 és 0144 hrsz.-ú földutak találkozásában tervezett, de meg nem valósult termálkút helye a tervlapokról törölendő. A kút helyszínének módosítása környezethasználat változással nem jár.

A kút fúrása és hasznosítása érvényes vízjogi létesítési engedély birtokában végezhető. A termálvízkészlet mennyiségi korlátait figyelembe kell venni.

A **6. számú módosítás** során a Terrán Kft. a tulajdonában lévő / kerülő, illetve az érdekeltiségébe tartozó területen a következő változtatásokat tervezi:



A 2101/34-40 hrsz.-ú és 2101/5-13 hrsz.-ú földrészletek területén készáru kültéri tárolására alkalmas, térburkolattal ellátott területet kíván kialakítani. A napelem park területe a 2101/17 és a 2101/30 hrsz.-ú földrészletekre korlátozódna, ezáltal lehetőség nyílik a készárut raktározó terület megközelítésére a kamionparkoló felől. Az önkormányzat tulajdonában lévő 2101/47 és 2101/48 hrsz.-ú utak közforgalom elől elzárt magánútként a Terrán Kft. tulajdonába kerülnek, ezáltal lehetőség nyílik az azonos funkciójú telkek összevonására.

A módosítás érinti a Versendi-vízfolyást. A vízfolyást érintően fenn kell tartani és be kell tartani a 83/2014. (III. 14.) Korm. rendelet szerint a parti sávra vonatkozó követelményeket. A Versendi-vízfolyást és parti sávját érintő bármely beavatkozás vízjogi engedély köteles, a fejlesztés volumenétől függően szükség esetén környezeti hatásvizsgálati eljárás lefolytatása szükséges.

A módosítással érintett területek csapadékvíz gyűjtését és ártalommentes elhelyezését / elvezetését közmű terv alapján biztosítani kell.

A készáru kültéri tárolásának fejlesztése során biztosítani kell a szilárd szennyezőanyagok élővízbe jutásának megakadályozását.

**A 7. számú módosítás** célja a régi és új óvoda intézményei közötti telekhatár módosítása miatt a Vt-2 és a Vt-7 jelű övezeti határvonal pontosítása.

Az indítvány talaj- és vízvédelmi szempontból nem releváns, technikai jellegű módosítás, környezethasználat változással nem jár.

**A 8. számú módosítás** során a benzinkúttól északra fekvő 0184/147 hrsz.-ú földrészleten magánberuházásban logisztikai és szolgáltató központ kialakítását tervezik.

A módosítás célja a terület északi telekhatára mentén a 10 m szélességű beültetési kötelezettség 8 m-re csökkentése.

A beültetendő teleksáv kismértékű csökkentése továbbra is az eredeti céllal megegyezően lehetővé teszi háromszintes növényállomány telepítését, ami a telephely tájba illesztését biztosítja.

Az indítvány talaj- és vízvédelmi szempontból nem releváns, technikai jellegű módosítás, jelentős környezethasználat változással nem jár.

**A 9. számú módosítás** során a meglévő nagyméretű lakások az idősödő generációnak már túl nagyok, szeretnének a fiatalabb generációkkal ezen osztozni. Kérték, hogy az övezetben az önkormányzat tegye lehetővé legfeljebb 4 lakás kialakítását.

A lakásszám növekedés során figyelembe kell venni a szelektív hulladéktárolás létesítményeinek növelési igényét és a közszolgáltatási kapacitással (pl.: hulladékszigetek) kapcsolatos elvárásokat is.

A rendeltetésszerű használathoz szükséges számú gépjármű és kerékpár elhelyezéséről telken belül kell gondoskodni.

**A 10. számú módosítás** során a tulajdonos a területen a gyermekei számára szeretne 1 db családi házat építeni, ami az építési hatóság állásfoglalása alapján a hatályos HÉSZ-ben megfogalmazott, az elhelyezhető rendeltetéseket meghatározó előírásnak nem felel meg.

A módosítás célja az építési övezetben elhelyezhető rendeltetések kiegészítése a kérelem teljesítése érdekében.

Talaj- és vízvédelmi szempontból a lakásépítés előfeltétele a kommunális szennyvizek ártalommentes gyűjtése és elhelyezése.

A lakó funkcióra tekintettel meg kell oldani a hulladékok közszolgáltatás keretében való gyűjtését és elszállítását.

**A talaj- és vízvédelmi követelmények maradéktalan betartása esetén a fejlesztések megvalósításának talaj- vízvédelmi akadályja nincs.**

### **Levegőtisztaság-védelem**

A levegő minőség megőrzéséről és javításáról a levegő védelméről szóló 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet szerint kell gondoskodni.

A levegőterhelést okozó forrásokra, tevékenységekre, technológiákra, létesítményekre (a továbbiakban: légszennyező forrás) az elérhető legjobb technika alapján, jogszabályban, illetőleg a környezetvédelmi hatóság egyedi eljárásának keretében kibocsátási határértéket, levegővédelmi követelményeket kell megállapítani.

A levegőterheltségi szint határértékeit és a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeit a 4/2011.(I. 14.) VM rendelet tartalmazza.

A levegőterheltségi szint, a helyhez kötött légszennyező pontforrások, a diffúz források vizsgálatára, ellenőrzésére és értékelésére, valamint mindezek üzemeltetőire a 6/2011.(I. 14.) VM rendelet követelményei vonatkoznak.

A levegőterhelést okozó forrásokra, tevékenységekre, technológiákra, létesítményekre az elérhető legjobb technika alapján, jogszabályban, illetőleg a környezetvédelmi hatóság egyedi eljárásának keretében kibocsátási határértéket, levegővédelmi követelményeket kell megállapítani.

Bóly város közigazgatási területének levegőminőségi állapotát jellemzően a mezőgazdasági, a nem jelentős hatású ipari és lakossági tevékenység, valamint a közlekedési eredetű légszennyező-anyag kibocsátás környezethasználata határozza meg. A lakossági eredetű tevékenységnél különös tekintettel a fűtés jön számításba.

Az **1. számú módosítás** során az ipari park bővítési területe a meglévő területhez hasonlóan Gip-E és Gip-E1 építési övezetbe kerül, a belterületbe vonás lehetőségével. A beépítési lehetőségek változatosabbá tétele érdekében a Gip-E1 jelű övezetet az önkormányzat a meglévő ipari park déli teleksávjára is ki kívánja terjeszteni.

A területfelhasználási engedélyben előírtak szerint az ipari park bővítési területének keleti és déli határán, továbbá az ipari park és a Versendi-vízfolyás közti területen 6,19 ha gazdasági rendeltetésű erdőterület kijelölésére kerül sor (Má helyett Eg). Az erdőterület létrehozása az ipari park tájba illesztése mellett a légszennyezőanyag-terhelés szempontjából is kedvező.

A fejlesztések megvalósítása során engedélyeztetni kell a létesítendő légszennyező pontforrásokat. A fűtési és hűtési rendszerek kialakításánál előnyben kell részesíteni a megújuló energiahordozók igénybevételét (napkollektor, földhő stb.).

Az ipari parkban történő fejlesztések során figyelembe kell venni a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet követelményeit.

A **2. számú módosítás** során a mikrotérségi óvoda megépítésével párhuzamosan parkosított terület kialakítására került sor az óvodától nyugatra fekvő területen. A módosítás célja a területfelhasználási kategória tényleges területhasználathoz való igazítása.

Az indítvány levegőtisztaság-védelmi szempontból nem releváns módosítás.

A **3. számú módosítás** során az önkormányzat a 850/2 hrsz.-ú telken álló üzemcsarnok megvásárlását tervezi. Az így kialakuló, egységesen kezelhető területen helyi kisvállalkozások számára üzemcsarnokokat kíván építeni. Ezzel párhuzamosan a Temető utca nyugati oldalán a hatályos szabályozási terven előirányzott közterület szélesítés északi folytatásában kerékpáros és gyalogos közlekedésre alkalmas közterületi sáv jelölendő ki.

A fejlesztés megvalósítása során engedélyeztetni kell a létesítendő légszennyező pontforrásokat. A fűtési és hűtési rendszerek kialakításánál előnyben kell részesíteni a megújuló energiahordozók igénybevételét (napkollektor, földhő stb.).

A tervezett üzemcsarnokok rendeltetésszerű használathoz szükséges számú gépjármű elhelyezéséről telken belül kell gondoskodni.

A Temető utca tervezett közterület szélesítése elősegíti a biztonságos kerékpáros és a gyalogos közlekedést, amely levegőtisztaság-védelmi érdek.

A **4. számú módosítás** során az önkormányzat az építési telkek számának növelése érdekében a terület belső átosztásáról döntött.

A fűtés és hűtési rendszerek kialakításánál előnyben kell részesíteni a megújuló energiahordozók igénybevételét (napkollektor, földhő stb.).

A rendeltetésszerű használathoz szükséges mennyiségű gépjármű és kerékpár elhelyezését telken belül kell megoldani.

Az **5. számú módosítással** érintett területen az önkormányzat új termálkút fúrását tervezi. A módosítás célja a hatályos terven általános mezőgazdasági terület (Má) kategóriába sorolt, 0145/23 hrsz.-ú földrészleten tervezett termálkút elhelyezésére alkalmas terület kijelölése. A célzott területfelhasználási kategória vízgazdálkodási terület (V).

Egyidejűleg a korábban a 0142 és 0144 hrsz.-ú földutak találkozásában tervezett, de meg nem valósult termálkút helye a tervlapokról törölendő. A kút helyszínének módosítása környezethasználat változással nem jár.

Az indítvány levegőtisztaság-védelmi szempontból nem releváns módosítás.

A **6. számú módosítás** során a Terrán Kft. a tulajdonában lévő / kerülő, illetve az érdekeltiségbe tartozó területen a következő változtatásokat tervezi:

A 2101/34-40 hrsz.-ú és 2101/5-13 hrsz.-ú földrészletek területén készáru kültéri tárolására alkalmas, térburkolattal ellátott területet kíván kialakítani. A napelem park területe a 2101/17 és a 2101/30 hrsz.-ú földrészletekre korlátozódna, ezáltal lehetőség nyílik a készárut raktározó terület megközelítésére a kamionparkoló felől. Az önkormányzat tulajdonában lévő 2101/47 és 2101/48 hrsz.-ú utak közforgalom elől elzárt magánútként a Terrán Kft. tulajdonába kerülnek, ezáltal lehetőség nyílik az azonos funkciójú telkek összevonására.

A készáru kültéri tárolásának fejlesztése során biztosítani kell a diffúz légszennyező-anyag kibocsátás mérséklését.

A **7. számú módosítás** célja a régi és új óvoda intézményei közötti telekhatár módosítása miatt a Vt-2 és a Vt-7 jelű övezeti határvonal pontosítása.

Az indítvány levegőtisztaság-védelmi szempontból nem releváns, technikai jellegű módosítás, környezethasználat változással nem jár.

A **8. számú módosítás** során a benzinkúttól északra fekvő 0184/147 hrsz.-ú földrészleten magánberuházásban logisztikai és szolgáltató központ kialakítását tervezik. A módosítás

célja a terület északi telekhatára mentén a 10 m szélességű beültetési kötelezettség 8 m-re csökkentése.

A beültetendő teleksáv kismértékű csökkentése továbbra is az eredeti céllal megegyezően lehetővé teszi háromszintes növényállomány telepítését, ami a telephely tájba illesztését biztosítja.

A beültetendő teleksáv a tájba illesztés mellett levegőtisztaság-védelmi érdekeket is szolgál.

A logisztikai és szolgáltató központ helyszínének optimális elhelyezkedése a település védett területei érdekeit szolgálja. A közlekedés biztonsága érdekében kezdeményezett módosítás nem kifogásolható.

A **9. számú módosítás** során a meglévő nagyméretű lakások az idősödő generációnak már túl nagyok, szeretnék a fiatalabb generációkkal ezen osztozni. Kérték, hogy az övezetben az önkormányzat tegye lehetővé legfeljebb 4 lakás kialakítását.

A fűtési és hűtési rendszerek kialakításánál előnyben kell részesíteni a megújuló energiahordozók igénybevételét (napkollektor, földhő stb.).

A rendeltetésszerű használathoz szükséges mennyiségű gépjármű és kerékpár elhelyezését telken belül kell megoldani.

A **10. számú módosítás** során a tulajdonos a területen a gyermekei számára szeretne 1 db családi házat építeni, ami az építési hatóság állásfoglalása alapján a hatályos HÉSZ-ben megfogalmazott, az elhelyezhető rendeltetéseket meghatározó előírásnak nem felel meg.

A módosítás célja az építési övezetben elhelyezhető rendeltetések kiegészítése a kérelem teljesítése érdekében.

A fűtési és hűtési rendszerek kialakításánál előnyben kell részesíteni a megújuló energiahordozók igénybevételét (napkollektor, földhő stb.).

**A levegővédelmi követelmények maradéktalan betartása esetén a fejlesztések megvalósításának levegővédelmi akadályja nincs.**

### ***Zaj és rezgés elleni védelem***

A környezeti zaj- és rezgésvédelem területén érvényes rendeletek, előírások megtartásával biztosítható a környezetvédelmi szempontból is megfelelő települési környezet kialakítása.

Az engedélyezési eljárások során az alkalmazott gépészeti eszközök ismeretében kell érvényesíteni azokat az előírásokat, melyekkel a káros hatások kialakulása megelőzhető, a meglévő hatások csökkenthetők, illetve bizonyos területeken a kedvező állapot megtartható.

A környezeti zaj- és rezgésvédelmi követelményeket a környezeti zaj- és rezgés elleni védelem egyes kérdéseiről szóló 284/2007.(X. 29.) Kormányrendelet, továbbá a zajkibocsátási határértékek megállapításának, valamint a zaj- és rezgés kibocsátás ellenőrzésének módjáról szóló 93/2007 (XII. 18.) KvVM rendeletek tartalmazzák.

Az **1. számú módosítás** során az ipari park bővítési területe a meglévő területhez hasonlóan Gip-E és Gip-E1 építési övezetbe kerül, a belterületbe vonás lehetőségével. A beépítési lehetőségek változatosabbá tétele érdekében a Gip-E1 jelű övezetet az önkormányzat a meglévő ipari park déli teleksávjára is ki kívánja terjeszteni.

A területfelhasználási engedélyben előírtak szerint az ipari park bővítési területének keleti és déli határán, továbbá az ipari park és a Versendi-vízfolyás közti területen 6,19 ha gazdasági

rendeltetésű erdőterület kijelölésére kerül sor (Má helyett Eg). Az erdőterület létrehozása az ipari park tájba illesztése mellett a zajterhelés szempontjából is kedvező.

Az engedélyezési eljárások során az alkalmazott gépészeti eszközök ismeretében kell érvényesíteni azokat az előírásokat, melyekkel a káros hatások kialakulása megelőzhető, a meglévő hatások csökkenthetők, illetve bizonyos területeken a kedvező állapot megtartható.

Az ipari parkban történő fejlesztések során figyelembe kell venni a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet követelményeit.

A **2. számú módosítás** során a mikrotérségi óvoda megépítésével párhuzamosan parkosított terület kialakítására került sor az óvodától nyugatra fekvő területen. A módosítás célja a területfelhasználási kategória tényleges területhasználathoz való igazítása.

Az indítvány zajvédelmi szempontból nem releváns módosítás.

A **3. számú módosítás** során az önkormányzat a 850/2 hrsz.-ú telken álló üzemcsarnok megvásárlását tervezi. Az így kialakuló, egységesen kezelhető területen helyi kisvállalkozások számára üzemcsarnokokat kíván építeni. Ezzel párhuzamosan a Temető utca nyugati oldalán a hatályos szabályozási terven előírányzott közterület szélesítés északi folytatásában kerékpáros és gyalogos közlekedésre alkalmas közterületi sáv jelölendő ki.

Az engedélyezési eljárás során az alkalmazott gépészeti eszközök ismeretében kell érvényesíteni azokat az előírásokat, melyekkel a káros hatások kialakulása megelőzhető, a meglévő hatások csökkenthetők, illetve bizonyos területeken a kedvező állapot megtartható.

A tervezett üzemcsarnokok rendeltetésszerű használathoz szükséges számú gépjármű elhelyezéséről telken belül kell gondoskodni.

A Temető utca tervezett közterület szélesítése elősegíti a biztonságos kerékpáros és a gyalogos közlekedést, amely elősegíti a gépjármű forgalom mérséklését.

A **4. számú módosítás** során az önkormányzat az építési telkek számának növelése érdekében a terület belső átosztásáról döntött.

A gépészeti berendezések tervezése, majd üzemeltetése során biztosítani kell a zajterhelési határértékek teljesülését.

A rendeltetésszerű használathoz szükséges mennyiségű gépjármű és kerékpár elhelyezését telken belül kell megoldani.

Az **5. számú módosítással** érintett területen az önkormányzat új termálkút fúrását tervezi. A módosítás célja a hatályos terven általános mezőgazdasági terület (Má) kategóriába sorolt, 0145/23 hrsz.-ú földrészleten tervezett termálkút elhelyezésére alkalmas terület kijelölése. A célzott területfelhasználási kategória vízgazdálkodási terület (V).

Egyidejűleg a korábban a 0142 és 0144 hrsz.-ú földutak találkozásában tervezett, de meg nem valósult termálkút helye a tervlapokról törölendő. A kút helyszínének módosítása környezethasználat változással nem jár.

Az indítvány zajvédelmi szempontból nem releváns módosítás.

A **6. számú módosítás** során a Terrán Kft. a tulajdonában lévő / kerülő, illetve az érdekeltiségébe tartozó területen a következő változtatásokat tervezi:

A 2101/34-40 hrsz.-ú és 2101/5-13 hrsz.-ú földrészletek területén készáru kültéri tárolására alkalmas, térburkolattal ellátott területet kíván kialakítani. A napelem park területe a 2101/17 és a 2101/30 hrsz.-ú földrészletekre korlátozódna, ezáltal lehetőség nyílik a készárut raktározó terület megközelítésére a kamionparkoló felől. Az önkormányzat tulajdonában lévő

2101/47 és 2101/48 hrsz.-ú utak közforgalom elől elzárt magánútként a Terrán Kft. tulajdonába kerülnek, ezáltal lehetőség nyílik az azonos funkciójú telkek összevonására.

A közlekedésszervezési intézkedések során figyelembe kell venni a zajterhelési határértékek betartását. A jelenlegi zajterhelés nem növekedhet a védett létesítményeknél.

**A 7. számú módosítás** célja a régi és új óvoda intézményei közötti telekhatár módosítása miatt a Vt-2 és a Vt-7 jelű övezeti határvonal pontosítása.

Az indítvány zajvédelmi szempontból nem releváns, technikai jellegű módosítás, környezethasználat változással nem jár.

**A 8. számú módosítás** során a benzinkúttól északra fekvő 0184/147 hrsz.-ú földrészleten magánberuházásban logisztikai és szolgáltató központ kialakítását tervezik. A módosítás célja a terület északi telekhatára mentén a 10 m szélességű beültetési kötelezettség 8 m-re csökkentése.

A beültetendő teleksáv kismértékű csökkentése továbbra is az eredeti céllal megegyezően lehetővé teszi háromszintes növényállomány telepítését, ami a telephely tájba illesztését biztosítja.

A beültetendő teleksáv a tájba illesztés mellett zajvédelmi érdekeket is szolgál.

A logisztikai és szolgáltató központ helyszínének optimális elhelyezkedése a település védett területei érdekeit szolgálja. A közlekedés biztonsága érdekében kezdeményezett módosítás nem kifogásolható.

**A 9. számú módosítás** során a meglévő nagyméretű lakások az idősödő generációnak már túl nagyok, szeretnének a fiatalabb generációkkal ezen osztozni. Kérték, hogy az övezetben az önkormányzat tegye lehetővé legfeljebb 4 lakás kialakítását.

A gépészeti berendezések tervezése, majd üzemeltetése során biztosítani kell a zajterhelési határértékek teljesülését.

A rendeltetésszerű használathoz szükséges számú gépjármű és kerékpár elhelyezéséről telken belül kell gondoskodni.

**A 10. számú módosítás** során a tulajdonos a területen a gyermekei számára szeretne 1 db családi házat építeni, ami az építési hatóság állásfoglalása alapján a hatályos HÉSZ-ben megfogalmazott, az elhelyezhető rendeltetéseket meghatározó előírásnak nem felel meg. A módosítás célja az építési övezetben elhelyezhető rendeltetések kiegészítése a kérelem teljesítése érdekében.

Az indítvány zajvédelmi szempontból nem releváns módosítás.

**A zajvédelmi követelmények maradéktalan betartása esetén a fejlesztések megvalósításának zajvédelmi akadálya nincs.**

### **Hulladékgazdálkodás**

A hulladék az ember mindennapi élete, munkája, gazdasági tevékenysége során keletkező, a keletkezés helyén feleslegessé vált, ott közvetlenül fel nem használható anyag, amelynek kezeléséről külön kell gondoskodni.

A hulladék "termelő" köteles gondoskodni a hulladékok előírás szerű gyűjtéséről, tárolásáról, a területről, történő kiszállításáról, valamint ártalmatlanításáról, melynek elsődleges célja, hogy megakadályozza a hulladék talajba, felszíni és felszín alatti vízbe és levegőbe jutását.

A tevékenységből származó lakossági hulladék gyűjtését és kiszállítását a lakossági közszolgáltatásba való illesztéssel kell megoldani.

Az **1. számú módosítás** során az ipari park bővítési területe a meglévő területhez hasonlóan Gip-E és Gip-E1 építési övezetbe kerül, a belterületbe vonás lehetőségével. A beépítési lehetőségek változatosabbá tétele érdekében a Gip-E1 jelű övezetet az önkormányzat a meglévő ipari park déli teleksávjára is ki kívánja terjeszteni.

Az ipari üzemek területén a fejlesztések előfeltétele a megfelelő műszaki védelemmel ellátott szelektív hulladékgyűjtők kialakítása és a hulladékok hasznosításra, illetve ártalmatlanításra való elszállítása.

Az ipari park bővített területét be kell vonni a hulladékgyűjtési és szállítási közszolgáltatásba.

A **2. számú módosítás** során a mikrotérségi óvoda megépítésével párhuzamosan parkosított terület kialakítására került sor az óvodától nyugatra fekvő területen. A módosítás célja a területfelhasználási kategória tényleges területhasználathoz való igazítása.

A zöldfelület fenntartása során kiemelt figyelmet kell fordítani a hulladékok gyűjtésére és rendszeres elszállítására.

Az indítvány hulladékgazdálkodási szempontból nem releváns módosítás.

A **3. számú módosítás** során az önkormányzat a 850/2 hrsz.-ú telken álló üzemcsarnok megvásárlását tervezi. Az így kialakuló, egységesen kezelhető területen helyi kisvállalkozások számára üzemcsarnokokat kíván építeni. Ezzel párhuzamosan a Temető utca nyugati oldalán a hatályos szabályozási terven előirányzott közterület szélesítés északi folytatásában kerékpáros és gyalogos közlekedésre alkalmas közterületi sáv jelölendő ki.

Az üzemcsarnokok ház kialakítása során gondoskodni kell a keletkező hulladékok szelektív gyűjtését biztosító, műszaki védelemmel ellátott létesítmények létrehozására.

A **4. számú módosítás** során az önkormányzat az építési telkek számának növelése érdekében a terület belső átosztásáról döntött.

Biztosítani kell a keletkező hulladékok szelektív gyűjtését elősegítő tárolók kialakítását.

Az **5. számú módosítással** érintett területen során az önkormányzat új termálkút fúrását tervezi. A módosítás célja a hatályos terven általános mezőgazdasági terület (Má) kategóriába sorolt, 0145/23 hrsz.-ú földrészleten tervezett termálkút elhelyezésére alkalmas terület kijelölése. A célzott területfelhasználási kategória vízgazdálkodási terület (V). Egyidejűleg a korábban a 0142 és 0144 hrsz.-ú földutak találkozásában tervezett, de meg nem valósult termálkút helye a tervlapokról törölendő. A kút helyszínének módosítása környezethasználat változással nem jár.

A kút fúrása és hasznosítása érvényes vízjogi létesítési engedély birtokában végezhető. A termálvíz készlet mennyiségi korlátait figyelembe kell venni.

Az indítvány hulladékgazdálkodási szempontból nem releváns módosítás.

A **6. számú módosítás** során a Terrán Kft. a tulajdonában lévő / kerülő, illetve az érdekeltiségébe tartozó területen a következő változtatásokat tervezi:

A 2101/34-40 hrsz.-ú és 2101/5-13 hrsz.-ú földrészletek területén készáru kültéri tárolására alkalmas, térburkolattal ellátott területet kíván kialakítani. A napalem park területe a 2101/17

és a 2101/30 hrsz.-ú földrészletekre korlátozódna, ezáltal lehetőség nyílik a készárut raktározó terület megközelítésére a kamionparkoló felől. Az önkormányzat tulajdonában lévő 2101/47 és 2101/48 hrsz.-ú utak közforgalom elől elzárt magánútként a Terrán Kft. tulajdonába kerülnek, ezáltal lehetőség nyílik az azonos funkciójú telkek összevonására.

A kültéri készáru tárolónál keletkező hulladékok szelektív gyűjtését és hasznosítását az üzem hulladékgazdálkodási rendszerével összhangban biztosítani kell.

**A 7. számú módosítás** célja a régi és új óvoda intézményei közötti telekhatár módosítása miatt a Vt-2 és a Vt-7 jelű övezeti határvonal pontosítása.

Az indítvány hulladékgazdálkodási szempontból nem releváns, technikai jellegű módosítás, környezethasználat változással nem jár.

**A 8. számú módosítás** során a benzinkúttól északra fekvő 0184/147 hrsz.-ú földrészleten magánberuházásban logisztikai és szolgáltató központ kialakítását tervezik. A módosítás célja a terület északi telekhatára mentén a 10 m szélességű beültetési kötelezettség 8 m-re csökkentése.

A beültetendő teleksáv kismértékű csökkentése továbbra is az eredeti céllal megegyezően lehetővé teszi háromszintes növényállomány telepítését, ami a telephely tájba illesztését biztosítja.

Az indítvány hulladékgazdálkodási szempontból nem releváns, technikai jellegű módosítás, jelentős környezethasználat változással nem jár. A logisztikai és szolgáltató központ működése során biztosítani kell a hulladékok szelektív gyűjtését.

**A 9. számú módosítás** során a meglévő nagyméretű lakások az idősödő generációnak már túl nagyok, szeretnének a fiatalabb generációkkal ezen osztozni. Kérték, hogy az övezetben az önkormányzat tegye lehetővé legfeljebb 4 lakás kialakítását.

A lakásszám növekedés során figyelembe kell venni a szelektív hulladéktárolás létesítményeinek növelési igényét és a közszolgáltatási kapacitással (pl.: hulladékszigetek) kapcsolatos elvárásokat is.

**A 10. számú módosítás** során a tulajdonos a területen a gyermekei számára szeretne 1 db családi házat építeni, ami az építési hatóság állásfoglalása alapján a hatályos HÉSZ-ben megfogalmazott, az elhelyezhető rendeltetéseket meghatározó előírásnak nem felel meg. A módosítás célja az építési övezetben elhelyezhető rendeltetések kiegészítése a kérelem teljesítése érdekében.

A lakó funkcióra tekintettel meg kell oldani a hulladékok közszolgáltatás keretében való gyűjtését és elszállítását.

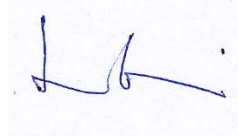
**A hulladékgazdálkodásra vonatkozó követelmények maradéktalan betartása esetén a fejlesztés megvalósításának hulladékgazdálkodási akadálya nincs.**

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

**Összefoglalóan megállapítható, hogy a tervezett terület-használat módosítások környezetvédelmi szempontból megvalósíthatók. A követelmények figyelembevételével történő tervezéssel, illetve azok következetes betartásával a módosítások következtében jelentős zavaró hatás nem prognosztizálható.**



**A településrendezési eszközök módosítása során elvégzett helyzetfelmérés és helyzetelemzés alapján megállapítható, hogy a településrendezési eszközök módosítása a környezethasználat minőségét nem, vagy kedvező irányba változtatja meg.**



Lovasi Katalin  
SZKV-vf/02-0675, SZKV-hu/02-0675  
SZVV-3.1-02-0675