

KOKAS ÉS TÁRSA TERVEZŐ KFT.
ÉPÍTÉSZ ÉS TELEPÜLÉSTERVEZŐ IRODA

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

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÉS LEÍRÁS

2. melléklet Bóly Város Önkormányzata Képviselő-testületének
..... számú határozatához

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

a következők szerint módosul:

1. A TELEPÜLÉS SZERKEZETE

Kialakult állapot nem módosul.

TERVEZETT FEJLESZTÉS

KÜLTERÜLETEN

A külterület mezőgazdasági jellege távlatban is megőrzendő. Szerkezeti változást az úthálózat várható átalakulása és az ehhez kapcsolódó gazdasági funkciók megjelenése, a település területén talált melegvizet hasznosító különleges és gazdasági funkciók, magánberuházásban megvalósuló idegenforgalmat vonzó különleges funkciók elhelyezése, továbbá hulladékgazdálkodási területek kijelölése jelent.

Úthálózat fejlesztése

- A módosítás nem érinti.

Gazdasági területek

- Termál-energiát hasznosító kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület kijelölése az igazgatási terület nyugati szélén elsősorban üvegházak telepítése céljára
- Az 5703 sz. út déli oldalán kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület kijelölése (igazgatási határ módosítást igényel)
- Az 5703 sz. út déli oldalán bioüzem elhelyezését célzó ipari gazdasági terület kijelölése (igazgatási határ módosítást igényel)

Különleges területek

- Lovasprogramok lebonyolítását lehetővé tévő területek lehatárolása a külterületen
- Az 5703 sz. út déli oldalán hulladékgazdálkodási célú terület kijelölése (igazgatási határ módosítást igényel)
- Mezőgazdasági üzemi terület kijelölése a régi szederkényi út északi oldalán
- Lovarda elhelyezésére alkalmas terület kijelölése a Manninger utca déli végén

Erdőterület

- Jóléti erdő kijelölése a trischlerpusztai Idősek gondozási központjához kapcsolódóan
- **Gazdasági erdő kijelölése az ipari park bővítési területe és a Versendi-vízfolyás között a biológiai aktivitásérték szinten tartása érdekében.**

Különleges beépítésre nem szánt terület

- Magánparkoló kialakítása a Terrán Tetőcserép Gyártó Kft. területére érkező tehergépjárművek átmeneti tárolására a Versendi-vízfolyás keleti oldalán.
- Megújuló energiaforrás hasznosítását célzó terület (napelem park) kialakítása a Terrán Kft. magánparkolójától északra, a 2101/3 hrsz.-ú út két oldalán.
- **Készáru kültéri tárolására szolgáló terület kialakítása Trischlerpuszta és a Versendi-vízfolyás között.**

BELTERÜLETEN

A belterületen a szerkezeti fejlesztések lakó-, gazdasági és rekreációs funkciók elhelyezését szolgálják. Ehhez az érintett, ma még külterületi ingatlanokat belterületbe kell vonni, a szükséges közterületeket ki kell alakítani.

Kertvárosias lakóterületek

A módosítás nem érinti.

Gazdasági területek

- Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek kijelölése a forgalmasabb utak és a tervezett lakóterületek közti területsávon
 - A Szabadság utca (5701 sz. út) Ény-i folytatásában (belterületbe vonandó)
 - A Borjádi utca (5701 sz. út) Ny-i folytatásában (belterületbe vonandó)
- Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület kijelölése a déli lakóterület és az ipari park közti területsávon (belterület)
- A Mediterrán Kft. telephelyének bővítése dél felé a Felszabadulás utcáig (belterület)
- A jelenlegi ipari park területének bővítése
 - 1. ütemben a tervezett elkerülő útig (beépítésre szánt terület)
 - 2. ütemben a tervezett elkerülő úttól délre (beépítésre szánt terület)
 - **az 5704 sz. út keleti oldalán (belterületbe vonandó)**
- Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület kijelölése a Nyáradi úttól északra fekvő valamikori sporttelep területén (belterület)

Különleges területek

A módosítás nem érinti.

Rekreációs területek

A módosítás nem érinti.

Különleges beépítésre nem szánt területek

A módosítás nem érinti.

2. A KÖZIGAZGATÁSI TERÜLET FELHASZNÁLÁSA

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

2.1 A BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

2.1.1 LAKÓTERÜLET

A módosítás nem érinti.

2.1.2 TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES TERÜLET

A módosítás nem érinti.

2.1.3 GAZDASÁGI TERÜLET

KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ TERÜLET

A település területén jelenleg kereskedelmi, szolgáltató területfelhasználási kategóriába sorolható területek a következők:

- *Temető utca nyugati oldala*
- *Felszabadulás utca kivezető szakaszának két oldala*
- *Rákóczi u. déli kivezető szakasza*
- *Mediterrán Kft. Tompa Mihály utcai telephelye*

Tervezett fejlesztés

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek kijelölése a forgalmasabb utak és a tervezett lakóterületek közti területsávon

A Szabadság utca (5701 sz. út) Ény-i folytatásában – – 8,7 ha

A Borjádi utca (5701 sz. út) Ny-i folytatásában – 3,3 ha

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület kijelölése a déli lakóterület és az ipari park közti területsávon – 1,7 ha

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület kijelölése az 5703 sz. út déli oldalán– 2,5 ha

A jelenleg Szajk közigazgatási területén fekvő terület kialakítása a terület Bólyhoz csatolását követően történhet. Tájbaillesztéséről gondoskodni kell.

A Mediterrán Kft. telephelyének bővítése – kb. 2 ha

A telephely dél felé, a Felszabadulás utcáig bővíthető. A területen új gyártócsarnok épül.

Kereskedelmi, szolgáltató terület termál-energia hasznosítására – kb. 25 ha

Az igazgatási terület nyugati szélén, a tervezett visszasajtoló kút környezetében alakítandó ki elsősorban üvegházak telepítése céljára. Megközelítése a borjádi útról történhet.

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület kijelölése a Nyárádi utcától északra található valamikori sporttelep területén – kb. 1300 m²

A megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség 0,8.

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület kismértékű bővítése a Temető utca nyugati oldalán – kb. 1500 m²

A megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség 0,8.

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület kismértékű bővítése a Szabadság utca ÉNy-i kivezető szakaszán – kb. 980 m²

A megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség 0,8.

IPARI GAZDASÁGI TERÜLET

A város területén jelenleg ipari gazdasági terület kategóriába sorolható területek a következők:

EGYÉB IPARI TERÜLET

- az ipari park telephelyei
- Sziebertpuszta üzemei

A megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség 1,0.

JELENTŐS MÉRTÉKŰ ZAVARÓ HATÁSÚ TERÜLET

- a volt tehenészeti telep területe
- Állomáspuszta üzemei
- A vasúttól délre fekvő fűrészüzem

A megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség 0,6.

A kialakult területek megtartandók, tájbaillesztésükről gondoskodni kell.

Tervezett fejlesztés**EGYÉB IPARI TERÜLET***Ipari park területének bővítése*

A terület a településszerkezeti terven jelölt ütemezéssel és lehatárolással épül ki. Feltárása az 5704 sz. útról indított belső feltáró úthálózatról biztosítható.

A volt tehenészeti telep területén

A telep északi, kihasználatlan, kb. 90 m széles területsávján, a telepet észak felől lezáró útról történő megközelítéssel egyéb ipari funkciók helyezhetők el. A kialakítható terület kb. 3,4 ha.

A megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség 1,0.

JELENTŐS MÉRTÉKŰ ZAVARÓ HATÁSÚ TERÜLET

A módosítás nem érinti.

2.1.4 KÜLÖNLEGES TERÜLET

Kialakult állapot – a módosítás nem érinti.

Tervezett fejlesztés*Idegenforgalmi célú különleges területek*

- A lovasturizmus fejlesztését célzó beruházások elhelyezése
 - A 0187/5-15 hrsz. ingatlanok felhasználásával (kb. 1,6 ha). Megközelítése az 5714 sz. út felől biztosítható.
 - A 0119/1-3 hrsz. ingatlanok felhasználásával (kb. 2,8 ha). A terület a Rózsa utca felől közelíthető meg.
- A Kántorrét környezetében lévő pincesorok idegenforgalmi célú funkcióváltása, elsősorban szállás- és vendéglátó helyek kialakítása érdekében.
- Lakóépület, vendégház és ezek kiszolgáló épületei, továbbá hobbiszintű állattartásra és az állatok bemutatására szolgáló beruházás elhelyezésére a 802/4 hrsz-ú területen (kb. 1 ha)

A megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség 0,5.

Hulladékgyűjtési területek

A módosítás nem érinti.

Mezőgazdasági üzemi terület

A módosítás nem érinti.

Lovarda területe

A módosítás nem érinti.

Idősek gondozási központja

A módosítás nem érinti.

2.2 A BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK**2.2.1 KÖZLEKEDÉSI TERÜLET**

A módosítás nem érinti.

2.2.2 ZÖLDTERÜLETMeqlévő, meqtartandó zöldterületek

- Szabadság u.- Ady E u.- Rákóczi u. menti területek a Hősök terével
- A Hősök teréhez közvetlenül kapcsolódó apróbb teresedések
- Széchenyi tér
- István tér
- Alkotmány u. – Matuzsa Gy. u. sarkán lévő beépítetlen terület (játszótér-vásártér)
- Kastélypark szabadon használható területrésze
- Kálvária (közhatalatú zöldfelület)
- Kántorrét

Tervezett fejlesztés

- El kell készíteni a főútvonalak menti zöldterületek növénykataszterét, a növények helyének, fajának, egészségi állapotának feltüntetésével. Ezután alakítható ki a beavatkozások sürgősségét is figyelembe vevő zöldfelületi rendszer fejlesztési programja.
- Hasonló módon tervet kell készíteni a kastélypark rekonstrukciójához is.
- Az Alkotmány u. – Matuzsa Gy. u. által határolt zöldterület fásítását meg kell oldani.
- Az iparterület határán intenzíven fásított zöldterületet kell kialakítani.
- Új közparkok alakítandók ki a tervezett északnyugati lakóterületen **és a Manninger utca északi sarkán** (összesen kb. 7500 m²)
- **Új zöldterület kialakítása a mikrotérségi óvodától nyugatra, a kastélypark és az Ady Endre utca között – kb. 8000 m²**

2.2.3 ERDŐTERÜLET

A külterület erdőterületekben szegény, melynek oka az, hogy a jó minőségű és csaknem sík fekvésű termőhelyet inkább szántóföldi növénytermesztésre hasznosították. A vízfolyásmenti területeken található szórtan néhány kisebb erdőfolt. Nagyobb, összefüggő erdőtestet az

igazgatási terület DNy-i részén alakítottak ki, Sziebertpusztától Ny-ra. Az erdőket gazdasági céllal telepítették, tulajdonviszonyukat tekintve részben magántulajdonban, részben a Bóly RT tulajdonában vannak. A DNy-i erdőtömb természeti értéket képvisel, ökológiai folyosó. A táj biológiai diverzitásának megőrzése céljából a jelenlegi erdőtömbök területi aránya a jövőben is megtartandó. Az erdőterületek szakszerű műveléséről, valamint a vágás és telepítés szakszerű, időbeni elvégzéséről gondoskodni kell.

Tervezett fejlesztés

- Az északi irányú szelek felfogására és mérséklésére hiányzik a település védelmére telepített erdősáv. Nagyobb viharok alkalmával a korosabb fák ágtörése igen gyakori. A város szél elleni védelme, valamint a biológiai aktivitás érték fenntartása érdekében a tervezett északnyugati lakóterület és az 5701 sz. elkerülő út közötti területsávon megosztott, az út felől védelmi rendeltetésű (2,9 ha), a lakóterület felől parkerdő jelleggel kialakított egészségügyi-szociális-turisztikai rendeltetésű (4,9 ha) erdősáv telepítendő.
- Egészségügyi-szociális-turisztikai rendeltetésű erdő telepítendő Békáspusztá és a tervezett termálfürdő között – 2,4 ha
- A biológiai aktivitásérték megtartása érdekében gazdasági rendeltetésű erdő telepítendő a meglévő Dny-i erdőtömb északi folytatásában – 7,7 ha
- Jóléti erdő telepítendő a trischlerpusztai Idősek gondozási központjához csatlakozóan a Trischlerpusztára vezető út keleti oldalán – kb. 2,6 ha
- **A biológiai aktivitásérték szinten tartása érdekében gazdasági rendeltetésű erdőterület alakítandó ki az ipari park keleti bővítési területe és a Versendi-vízfolyás között – 6,2 ha**

2.2.4 MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

A módosítás nem érinti.

2.2.5 VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET

A külterület élő vizekben szegény. A Versendi-vízfolyás medervonala a külterület K-i határának egy részén halad végig. Békáspusztá és Sziebertpusztá térségében is van egy kisebb vízfolyás, vízhozama azonban a csapadékos években sem jelentős.

Tervezett fejlesztés

- A Versendi-vízfolyás és mellékága vízhozamára telepítve a szerkezeti tervlapon ábrázolt területen horgásztó alakítandó ki.
- Az állandó vízfolyások karbantartását folyamatosan biztosítani kell, fokozott gondot kell fordítani a növényzet eltávolítására, illetve az árkokban keletkező eróziós károk kijavítására.
- **Termelő termáلكút kijelölése a Békáspusztára vezető út déli oldalán található 0145/23 hrsz.-ú földrészleten.**
- A Nagynyáradi-vízfolyás és mellékága vízhozamára telepítve a szerkezeti tervlapon ábrázolt területen magántulajdonú látványtő alakítandó ki.
- A Bóly-Keleti forgalmi csomópont mély vonalvezetése miatt a Nagynyáradi (Versendi) vízfolyás megközelíthetősége nem biztosított, ezért a meder korrekciója szükséges. A meder fenntartása a párhuzamosan elhelyezkedő (meglévő, tervezett) földutakról biztosítható.

2.2.6 KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET

Tervezett fejlesztés

A Békáspusztára tervezett szálloda és szabadidő központ beépítésre nem szánt, elsősorban a meditatív és az aktív pihenést, felüdülést, sportolást, játéklehetőségeket biztosító területei sorolandók ide. A megengedett legnagyobb beépítettség elenyésző, külön hangsúlyt kell fordítani a tájbaillesztésre és a szakszerű növényesítésre.

Különleges beépítésre nem szánt terület idegenforgalmi célra

Állatsimogató és szénatároló elhelyezésére alkalmas terület jelölendő ki a Seital utca keleti végén, a 478/17 és a 018/3 hrsz. földrészletek felhasználásával. A 018/3 hrsz. a két ingatlan összevonhatósága érdekében belterületbe vonandó.

Különleges beépítésre nem szánt terület magánparkoló céljára

Magánparkoló céljára szolgáló terület jelölendő ki a Versendi-vízfolyás, az 5704 sz. út és a Trischlerpusztát övező kertés mezőgazdasági terület által határolt területen ((2101/27-/30 és a 2101/38-/42 hrsz.-ú földrészletek).). A területen a tulajdonos Terrán Kft. tehergépjárművek részére alakít ki parkolót, amely a csúcsidőben feltorlódó vagy az üzemidőn kívül érkező és kényyszerűen várakozó tehergépjárművek számára biztosít kulturált átmeneti várakozási lehetőséget.

Különleges beépítésre nem szánt terület megújuló energiaforrás hasznosítása céljára

Napelem park kialakítására alkalmas terület jelölendő ki Trischlerpusztán, a Versendi-vízfolyás keleti oldalán, a 2101/14-18 hrsz.-ú, valamint a 2101/38-40 hrsz.-ú és a 2101/27-32 hrsz.-ú földrészletek igénybevételével. A beruházó a területen egy 499 kWp teljesítményű kiserőművet létesít.

Különleges beépítésre nem szánt terület tárolási célra

Készáru kültéri tárolására alkalmas terület kijelölése Trischlerpuszta és a Versendi-vízfolyás közti területen (hrsz.: 2101/34-37, 2101/5-13)

2.2.7 TERMÉSZETKÖZELI TERÜLET

A módosítás nem érinti.

3. VÉDETT, VÉDELEMRE TERVEZETT ÉS VÉDŐ TERÜLETEK

3.1 MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM

A módosítás nem érinti.

3.2 TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

Az országos ökológiai hálózathoz tartozó területeken (**Bóly közigazgatási területén ökológiai folyosó**) a vonatkozó hatályos jogszabályok (természetvédelmi, erdővédelmi és vízügyi) szerint kell eljárni.

Baranya megye területrendezési terve szerint tájképvédelmi területnek tekintendők a T-1 tervlapon lehatárolt területek.

A területen törekedni kell a történetileg kialakult telekstruktúra és tájhasználat megőrzésére, azon csak tájbaillő építmények helyezhetők el.

Helyi jelentőségű természetvédelmi terület a Batthyány-Montenuovo kastélyhoz tartozó park (963, 964, 979, 980/1, 982 hrsz.). A területen a kezelési előírások szerint kell eljárni.

Általános tájvédelmi szempontból

- A területfelhasználás, a telekalakítás, az építés, a használat során kiemelt figyelmet kell fordítani a természeti értékek és rendszerek, a tájképi adottságok és az egyedi tájértékek megőrzésére.
- A vadon élő szervezetek élőhelyeinek, azok biológiai sokféleségének megóvása érdekében minden tevékenységet a természeti értékek kíméletével kell végezni, illetve a természeti területek hasznosítása során figyelemmel kell lenni az élőhely típusára, a jellemző vadon élő szervezetek fajgazdagságára, a biológiai sokféleség fenntartására.
- Gondoskodni kell a használaton kívül helyezett épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények, berendezések új funkciójának megállapításáról, illetve ennek hiányában megszüntetésükről, elbontásukról, az érintett területnek a táj, a településkép jellegéhez illő rendezéséről.

3.3 FELSZÍNI ÉS FELSZÍN ALATTI VIZEK VÉDELME

A módosítás nem érinti.

4. INFRASTRUKTÚRA HÁLÓZATOK

4.1 KÖZLEKEDÉS

A módosítás nem érinti.

4.2 KÖZMŰVESÍTÉS

A módosítás nem érinti.

4.3 HÍRKÖZLÉS

A módosítás nem érinti.

5. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

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

Baranya megye szerkezeti terve



A megye szerkezeti terve a település közigazgatási területét a kialakult állapothoz igazodva döntően mezőgazdasági és települési térség, kisebb hányadban erdőgazdálkodási és vízgazdálkodási térség kategóriába sorolja. Békáspusztá környezete és az 5701 sz. út északi oldalán termálenergia hasznosítására kijelölt terület sajátos területfelhasználású térség. A települési térség lehatárolása a hatályos településszerkezeti tervet veszi alapul.

A közúthálózat a kialakult állapotot tükrözi, amely kiegészül a már épülő M6 autópálya, illetve a városi elkerülő úthálózat déli szakaszának tervezett nyomvonalával. Szederkény, Szajk és Villány irányába meglévő, illetve tervezett térségi kerékpárutak vezetnek.

A településtől délre halad a Pécs-Villány-Mohács vasúti mellékvonal.

A közigazgatási terület déli részét több helyen is meglévő földgáz elosztó vezeték keresztezi.

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

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban MaTrT) 11.§ b) pontja alapján a kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák területén belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át elsődlegesen a mezőgazdasági terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó rész természetközeli terület, - nagyvárosias lakóterület és vegyes terület kivételével - beépítésre szánt terület vagy különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület területfelhasználási egységbe sorolható.

Illeszkedés igazolása

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

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

Országos ökológiai hálózat területének övezetei

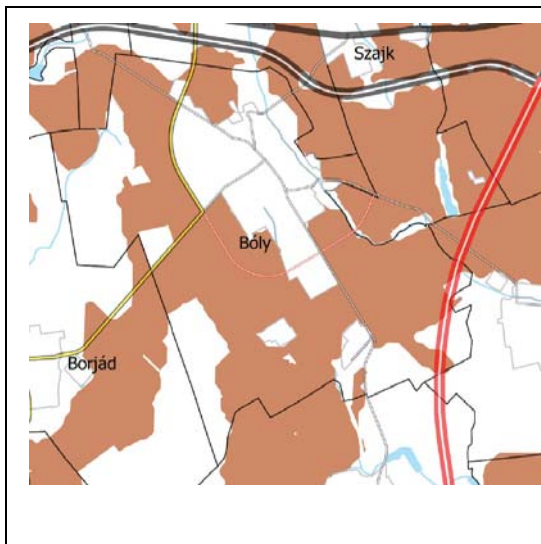


A település területén az igazgatási terület délnyugati sarkát fedő erdőtömb, valamint a vízfolyás-völgyek környezete az országos ökológiai hálózat részeként ökológiai folyosó.

A hatályos településszerkezeti terv az országos ökológiai hálózattal érintett területeket az elfogadásakor hatályos adatok alapján határolta le.

A módosítás során megtörtént az övezeti lehatárolás korszerűsítése, a 2021. évi módosítás az övezetet nem érinti.

Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete



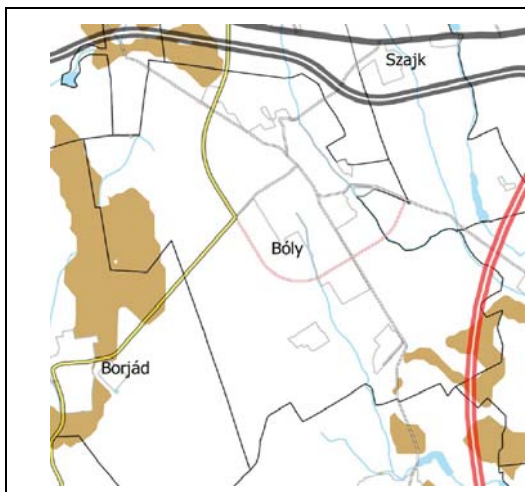
A BmTrT a közigazgatási területet szinte teljes egészében kiváló termőhelyi adottságú szántóterületként határolja le, utalva ezzel a külterületi szántók magas aranykorona értékére.

A hatályos településszerkezeti terv az övezet lehatárolását az elfogadásakor kapott adatszolgáltatás alapján tartalmazza.

A módosítás során megtörtént az övezeti lehatárolás korszerűsítése.

Az ipari park bővítési területe (1. módosítás) érinti az övezetet. Kijelölésére a BAMKH Állami Főépítész BA/40/00230-10/2021. iktatószámú térségi területfelhasználási engedélye alapján nyílt lehetőség.

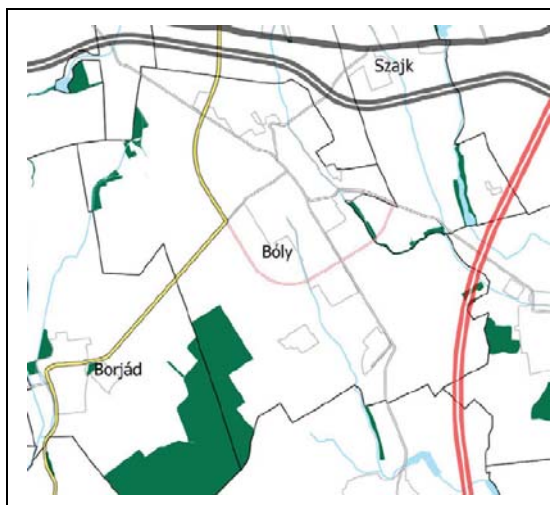
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete



A település mezőgazdasági területeinek kiváló termőhelyi adottságú szántókkal szomszédos része jó termőhelyi adottságú szántó.

A hatályos településszerkezeti terv az övezet lehatárolását az elfogadásakor kapott adatszolgáltatás alapján tartalmazza.

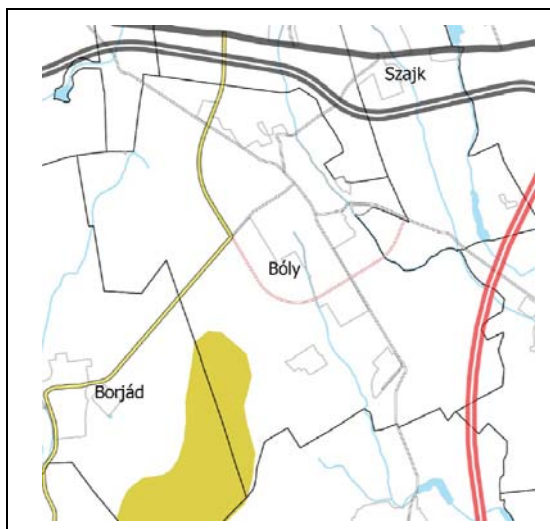
A módosítás során megtörtént az övezeti lehatárolás korszerűsítése, a 2021. évi módosítás az övezetet nem érinti.

Erdők övezete

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

A településszerkezeti terv az erdőterületeket a földnyilvántartás és az illetékes államigazgatási szervtől a terv készítésekor kapott adatszolgáltatás alapján határolja le.

A módosítás során megtörtént az övezeti lehatárolás korszerűsítése, a 2021. évi módosítás az övezetet nem érinti.

Tájképvédelmi terület övezete

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

A hatályos településszerkezeti terv az övezettel érintett területet az elfogadásakor hatályos adatok alapján határolja le.

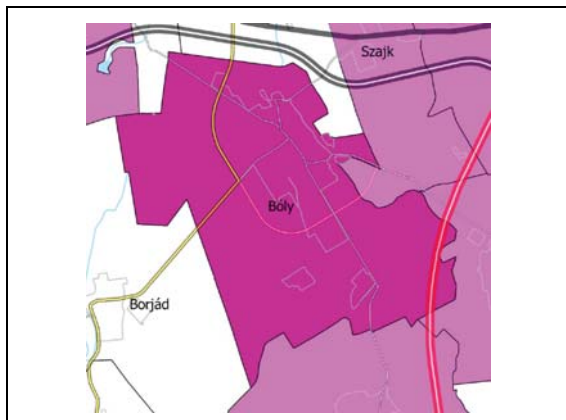
A módosítás során megtörtént az övezeti lehatárolás korszerűsítése, a 2021. évi módosítás az övezetet nem érinti.

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

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

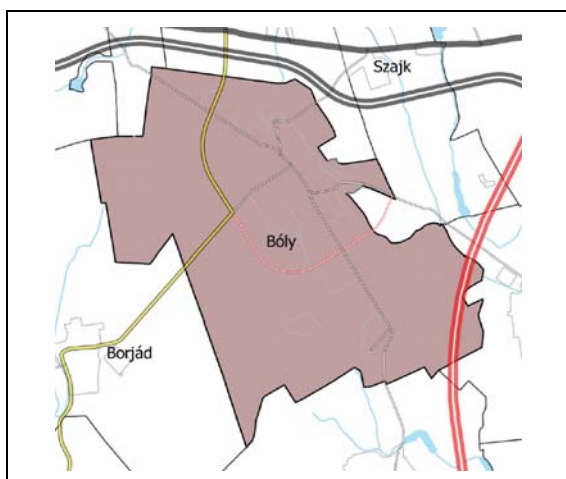
A megyei övezetek közül Bóly közigazgatási területét a következő övezetek érintik:

Gazdaságfejlesztés célterületeinek övezete



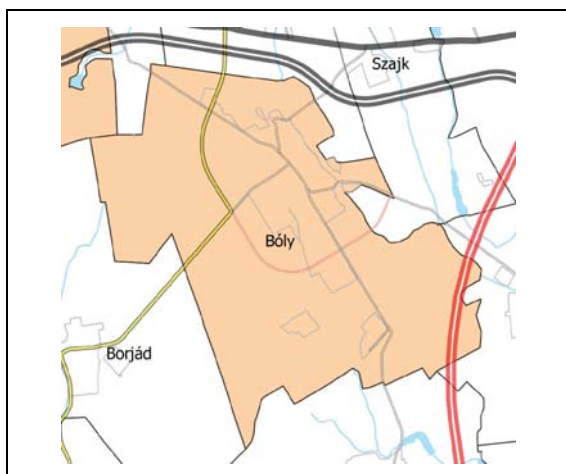
Bóly a közeli Moháccsal együtt a gazdaságfejlesztés térségi központja.

Építészeti örökség szempontjából kiemelten kezelendő területek övezete



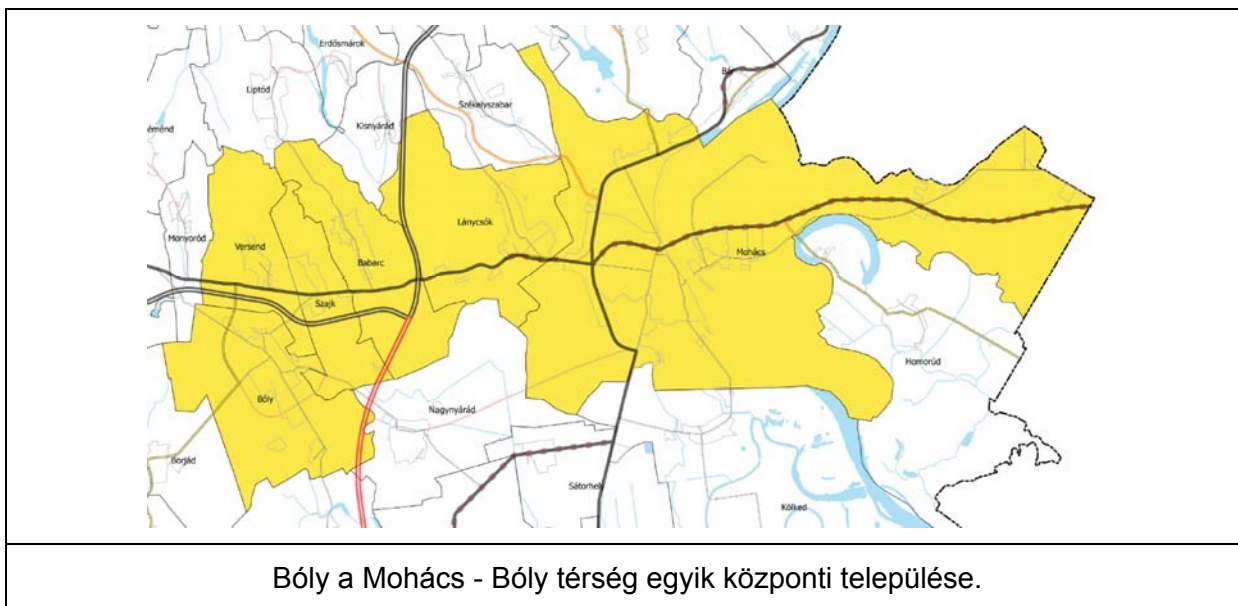
Bóly térségi jelentőségű építészeti örökséggel érintett település.

Turizmusfejlesztés célterületeinek övezete



Bóly a szomszédos Szederkényvel együtt a turizmusba bekapcsolódott település.

Együtt tervezésre javasolt terület övezete



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

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

6. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS

A HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVET ALAPUL VÉVE, A MÓDOSULÓ
TERÜLETEKRE VONATKOZÓAN

1. KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ GAZDASÁGI TERÜLET KIJELÖLÉSE A SZABADSÁG U. É-I SZAKASZA MENTÉN

Jelenlegi területhasználat	Aktivitásérték	Pontszám	Összesen
Szántó – 5,87 ha	3	17,6	17,6

Tervezett területhasználat	Aktivitásérték	Pontszám	Összesen
Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület – 5,87 ha	0,3	1,8	1,8

Aktivitásérték különbség			-15,8
--------------------------	--	--	-------

2. LOGISZTIKAI CÉLÚ IPARI GAZDASÁGI TERÜLET CSÖKKENTÉSE A VERSENDI HATÁRBAN

Jelenlegi területhasználat	Aktivitásérték	Pontszám	Összesen
Ipari gazdasági terület – 6,07 ha	0,3	1,8	2,2
Szántó – 0,13 ha	3	0,4	

Tervezett területhasználat	Aktivitásérték	Pontszám	Összesen
Szántó – 6,07 ha	3	18,2	18,3
Ipari gazdasági terület – 0,13 ha	0,3	0,1	

Aktivitásérték különbség			+16,1
--------------------------	--	--	-------

3. IDEGENFORGALMI CÉLÚ KÜLÖNLEGES TERÜLET KIJELÖLÉSE AZ 1302/1-11 HRSZ. INGATLANOK TERÜLETÉN

Jelenlegi területhasználat	Aktivitásérték	Pontszám	Összesen
Szántó – 0,34 ha	3	1,0	1,0

Tervezett területhasználat	Aktivitásérték	Pontszám	Összesen
Különleges terület a borút-programhoz kapcsolható funkcióval – 0,34 ha	3 *	1,0	1,0

Aktivitásérték különbség			0
--------------------------	--	--	---

* Miután a vonatkozó jogszabály a különleges területek között nem határoz meg olyant, ami a tervezett területhasználathoz közelít, az értékmutató kiválasztásakor a tervezett területhasználathoz és beépítéshez leginkább közelítő kertvárosias lakóterület területhasználatot vettük alapul.

4. MEZŐGAZDASÁGI ÜZEMI TERÜLET KIJELÖLÉSE A 0184/29 HRSZ. FÖLDRÉSZLET NY-I SZÉLÉN

Jelenlegi területhasználat	Aktivitásérték	Pontszám	Összesen
Szántó – 4,3 ha	3,2	13,8	13,8

Tervezett területhasználat	Aktivitásérték	Pontszám	Összesen
Mezőgazdasági üzemi terület – 4,3 ha	0,7	3	3

Aktivitásérték különbözet			-10,8
---------------------------	--	--	-------

5. KÜLÖNLEGES TERÜLET KIJELÖLÉSE LOVARDA CÉLJÁRA A MANNINGER UTCA DÉLI VÉGÉN

Jelenlegi területhasználat	Aktivitásérték	Pontszám	Összesen
Szántó – 1 ha	3,2	3,2	3,2

Tervezett területhasználat	Aktivitásérték	Pontszám	Összesen
Különleges terület lovarda céljára – 1 ha	1,5 *	1,5	1,5

Aktivitásérték különbözet			-1,7
---------------------------	--	--	------

* Miután a vonatkozó jogszabály a különleges területek között nem határoz meg olyant, ami a tervezett területhasználathoz közelít, az értékmutató kiválasztásakor a tervezett területhasználathoz az „egyéb, helyi sajátosságot hordozó terület” területhasználatot vettük alapul.

6. LOGISZTIKAI CÉLÚ IPARI GAZDASÁGI TERÜLET CSÖKKENTÉSE A VERSENDI HATÁRBAN

Jelenlegi területhasználat	Aktivitásérték	Pontszám	Összesen
Ipari gazdasági terület – 13 ha	0,4	5,2	5,2

Tervezett területhasználat	Aktivitásérték	Pontszám	Összesen
Szántó – 5,3 ha	3,2	17	20,1
Ipari gazdasági terület – 7,7 ha	0,4	3,1	

Aktivitásérték különbözet			+14,9
---------------------------	--	--	-------

7. LEGELŐTERÜLET KIJELÖLÉSE A TERVEZETT LOVARDÁTÓL NYUGATRA

Jelenlegi területhasználat	Aktivitásérték	Pontszám	Összesen
Szántó – 3,5 ha	3,2	11,2	11,2

Tervezett területhasználat	Aktivitásérték	Pontszám	Összesen
Rét, legelő – 3,5 ha	6	21	21

Aktivitásérték különbözet			+9,8
---------------------------	--	--	------

Össességében megállapítható, hogy a település igazgatási területére számított biológiai aktivitásérték a hatályos tervhez képest 12,2 pontértékkal emelkedett.

1. KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ GAZDASÁGI TERÜLET KIJELÖLÉSE A SZABADSÁG U. É-I SZAKASZA MENTÉN

Jelenlegi területhasználat	Aktivitásérték	Pontszám	Összesen
Szántó – 5,87 ha	3	17,6	17,6

Tervezett területhasználat	Aktivitásérték	Pontszám	Összesen
Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület – 5,87 ha	0,3	1,8	1,8

Aktivitásérték különbözet			-15,8
---------------------------	--	--	-------

2. LOGISZTIKAI CÉLÚ IPARI GAZDASÁGI TERÜLET CSÖKKENTÉSE A VERSENDI HATÁRBAN

Jelenlegi területhasználat	Aktivitásérték	Pontszám	Összesen
Ipari gazdasági terület – 6,07 ha	0,3	1,8	2,2
Szántó – 0,13 ha	3	0,4	

Tervezett területhasználat	Aktivitásérték	Pontszám	Összesen
Szántó – 6,07 ha	3	18,2	18,3
Ipari gazdasági terület – 0,13 ha	0,3	0,1	

Aktivitásérték különbség			+16,1
--------------------------	--	--	-------

3. IDEGENFORGALMI CÉLÚ KÜLÖNLEGES TERÜLET KIJELELÉSE AZ 1302/1-11 HRSZ. INGATLANOK TERÜLETÉN

Jelenlegi területhasználat	Aktivitásérték	Pontszám	Összesen
Szántó – 0,34 ha	3	1,0	1,0

Tervezett területhasználat	Aktivitásérték	Pontszám	Összesen
Különleges terület a borút-programhoz kapcsolható funkcióval – 0,34 ha	3 *	1,0	1,0

Aktivitásérték különbség			0
--------------------------	--	--	---

* Miután a vonatkozó jogszabály a különleges területek között nem határoz meg olyant, ami a tervezett területhasználathoz közelít, az értékmutató kiválasztásakor a tervezett területhasználathoz és beépítéshez leginkább közelítő kertvárosias lakóterület területhasználatot vettük alapul.

4. MEZŐGAZDASÁGI ÜZEMI TERÜLET KIJELELÉSE A 0184/29 HRSZ. FÖLDRÉSZLET NY-I SZÉLÉN

Jelenlegi területhasználat	Aktivitásérték	Pontszám	Összesen
Szántó – 4,3 ha	3,2	13,8	13,8

Tervezett területhasználat	Aktivitásérték	Pontszám	Összesen
Mezőgazdasági üzemi terület – 4,3 ha	0,7	3	3

Aktivitásérték különbség			-10,8
--------------------------	--	--	-------

5. KÜLÖNLEGES TERÜLET KIJELELÉSE LOVARDA CÉLJÁRA A MANNINGER UTCA DÉLI VÉGÉN

Jelenlegi területhasználat	Aktivitásérték	Pontszám	Összesen
Szántó – 1 ha	3,2	3,2	3,2

Tervezett területhasználat	Aktivitásérték	Pontszám	Összesen
Különleges terület lovarda céljára – 1 ha	1,5 *	1,5	1,5

Aktivitásérték különbség			-1,7
--------------------------	--	--	------

* Miután a vonatkozó jogszabály a különleges területek között nem határoz meg olyant, ami a tervezett területhasználathoz közelít, az értékmutató kiválasztásakor a tervezett területhasználathoz az „egyéb, helyi sajátosságot hordozó terület” területhasználatot vettük alapul.

6. LOGISZTIKAI CÉLÚ IPARI GAZDASÁGI TERÜLET CSÖKKENTÉSE A VERSENDI HATÁRBAN

Jelenlegi területhasználat	Aktivitásérték	Pontszám	Összesen
Ipari gazdasági terület – 13 ha	0,4	5,2	5,2

Tervezett területhasználat	Aktivitásérték	Pontszám	Összesen
Szántó – 5,3 ha	3,2	17	20,1
Ipari gazdasági terület – 7,7 ha	0,4	3,1	

Aktivitásérték különbözet			+14,9
---------------------------	--	--	-------

7. LEGELŐTERÜLET KIJELÖLÉSE A TERVEZETT LOVARDÁTÓL NYUGATRA

Jelenlegi területhasználat	Aktivitásérték	Pontszám	Összesen
Szántó – 3,5 ha	3,2	11,2	11,2

Tervezett területhasználat	Aktivitásérték	Pontszám	Összesen
Rét, legelő – 3,5 ha	6	21	21

Aktivitásérték különbözet			+9,8
---------------------------	--	--	------

Össességében megállapítható, hogy a település igazgatási területére számított biológiai aktivitásérték a hatályos tervhez képest 12,5 pontértékkal emelkedett.

8. IDŐSEK GONDOZÁSI KÖZPONTJA – 2101/19-23 hrsz., 2103/3, 2101/32 és 2101/43 hrsz. északi része

Jelenlegi területhasználat	Aktivitásérték	Pontszám	Összesen
Kertes mezőgazdasági terület – 0,63 ha	5	3,15	3,22
Kiszolgáló út – 0,12 ha	0,6	0,07	

Tervezett területhasználat	Aktivitásérték	Pontszám	Összesen
Különleges terület gondozási célra – 0,7 ha	1,5*	1,05	1,35
Rét, legelő – 0,05 ha	6	0,3	

Aktivitásérték különbözet			-1,87
---------------------------	--	--	-------

* Miután a vonatkozó jogszabály a különleges területek között nem határoz meg olyant, ami a tervezett területhasználathoz közelít, az értékmutató kiválasztásakor a tervezett területhasználathoz az „egyéb, helyi sajátosságot hordozó terület” területhasználatot vettük alapul.

9. JÓLÉTI ERDŐ KIJELÖLÉSE A 09/3 HRSZ. SZÁNTÓ FELHASZNÁLÁSÁVAL

Jelenlegi területhasználat	Aktivitásérték	Pontszám	Összesen
Általános mezőgazdasági terület, szántó – 2,6 ha	3,2	8,3	8,3

Tervezett területhasználat	Aktivitásérték	Pontszám	Összesen
Egészségügyi-szociális, turisztikai rendeltetésű (jóléti) erdőterület – 2,6 ha	8	20,8	20,8

Aktivitásérték különbözet			+12,5
---------------------------	--	--	-------

Össességében megállapítható, hogy a település igazgatási területére számított biológiai aktivitásérték a hatályos tervhez képest 10,63 pontértékkal emelkedett.

A korábbi módosítások során keletkezett tartalékot is figyelembe véve az összes biológiai aktivitásérték tartalék $12,5 + 10,63 = 23,13$.

1. KÜLÖNLEGES TERÜLET KIJELÖLÉSE IDEGENFORGALMI CÉLRA A 802/4 HRSZ-Ú INGATLAN TERÜLETÉN

Hatályos TSZT szerinti területhasználat	Aktivitásérték	Pontszám	Összesen
Kisvárosias lakóterület – 0,34 ha	1,2	0,4	4,06
Általános mezőgazdasági terület gyep, rét, legelő – 0,61 ha	6	3,66	

Tervezett területhasználat	Aktivitásérték	Pontszám	Összesen
Különleges beépítésre szánt terület idegenforgalmi célra – 0,95 ha, ebből			
Épület által elfoglalható, valamint nem vízáteresztő burkolatú felszín 20% - 0,19 ha	0	0	4,28
Zöldfelület egyszintű növényzettel 40% - 0,38 ha	5	1,9	
Zöldfelület kétszintű növényzettel 30% - 0,28 ha	6	1,68	
Zöldfelület háromszintű növényzettel 10% - 0,1 ha	7	0,7	

Aktivitásérték különbség			+0,22
--------------------------	--	--	-------

Össességében megállapítható, hogy a település igazgatási területére számított biológiai aktivitásérték a hatályos tervhez képest 0,22 pontértékkel emelkedett.

2016. évi módosítás

1. IPARI GAZDASÁGI TERÜLET KIJELÖLÉSE – IPARI PARK BŐVÍTÉSE NYUGATI IRÁNYBAN

Jelenlegi területhasználat	Aktivitásérték	Pontszám	Összesen
Szántó – 4,3 ha	3,2	13,8	13,8

Tervezett területhasználat	Aktivitásérték	Pontszám	Összesen
Ipari gazdasági terület – 4,3 ha	0,4	1,72	1,72

Aktivitásérték különbség			-12,08
--------------------------	--	--	--------

2. MEZŐGAZDASÁGI ÜZEMI TERÜLET MEGSZÜNTETÉSE A 0184/89 HRSZ. FÖLDRÉSZLET NY-I SZÉLÉN

Jelenlegi területhasználat	Aktivitásérték	Pontszám	Összesen
Mezőgazdasági üzemi terület – 4,3 ha	0,7	3	3

Tervezett területhasználat	Aktivitásérték	Pontszám	Összesen
Szántó – 4,3 ha	3,2	13,76	13,76

Aktivitásérték különbség			+10,76
--------------------------	--	--	--------

3. LOGISZTIKAI CÉLÚ IPARI GAZDASÁGI TERÜLET CSÖKKENTÉSE A VERSENDI HATÁRBAN

Jelenlegi területhasználat	Aktivitásérték	Pontszám	Összesen
Ipari gazdasági terület – 0,93 ha	0,4	0,37	0,37

Tervezett területhasználat	Aktivitásérték	Pontszám	Összesen
Szántó – 0,93 ha	3,2	2,98	2,98

Aktivitásérték különbözet			+2,61
---------------------------	--	--	-------

Aktivitásérték különbözet összesen +1,29, megfelel.

2021. évi módosítás

Módosítás száma	Terület (ha)	Változás előtt			Változás után		
		terület-felhasználás módja	érték-mutató	aktivitás-érték	terület-felhasználás módja	érték-mutató	aktivitás-érték
Új beépítésre szánt terület							
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
				105,91			11,86
Aktivitásérték hiány - 94,05							
Biológiai aktivitásérték pótlására szolgáló terület							
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 hordozó terület	1,5	12,38	Má	3,7	30,53
1A.módosítás	6,19	Má	3,7	22,9	Eg	9	55,71
				45,06			140,04
Aktivitásérték többlet + 94,98							
Különbözet +0,93 - megfelel!							