

KOKAS ÉS TÁRSA TERVEZŐ KFT.
ÉPÍTÉSZ ÉS TELEPÜLÉSTERVEZŐ IRODA

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



B Ó L Y V Á R O S
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK 2024. ÉVI 1.SZ. MÓDOSÍTÁSA

DOKUMENTÁCIÓ KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT SZÜKSÉGESSÉGÉNEK
ELDÖNTÉSÉHEZ

Megbízó részéről:

A dokumentációt összeállította:

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

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

2024. június

I. TERVI ELŐZMÉNYEK, TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉSEK

Bóly város hatályos településszerkezeti terve, helyi építési szabályzata és szabályozási terve a korábbi rendezési terv felülvizsgálata nyomán 2007-ben készült. A településszerkezeti tervet a Képviselő-testület 63/2007.(VIII.7.) sz. határozatával, a HÉSZ-t és a szabályozási tervet 10/2007.(VIII.10.) sz. rendeletével elfogadta. A hatályos rendezési tervhez a törvényi előírásoknak megfelelő szakági alátámasztó munkarészek elkészültek, szakhatósági és lakossági egyeztetése megtörtént. A hatályos terv 2008-ban, 2009-ben, 2010-ben, 2011-ben, 2012-ben, 2013-ban, 2014-ben, 2015-ben, 2016-ban, 2017-ben, 2020-ban, 2021-ben és 2023-ban több területet érintően módosult.

Jelen terv célja önkormányzati és magánberuházások megvalósításának elősegítése. A módosítás elkészítéséről Bóly Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 53/2024.(IV.30.) határozatában döntött (határozatot ld. mellékletben).

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

A következő fejezetekben bemutatott módosítások (II. fejezet) és összefoglaló (III. fejezet) alapján Bóly Város Önkormányzatának álláspontja az, hogy a tervezett módosítások beillesztése Bóly város hatályos településrendezési eszközeibe környezeti vizsgálat és környezeti értékelés nélkül is megvalósítható.

Kérjük a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. sz. mellékletének II. pontja szerinti, a környezet védelméért felelős szerveket, hogy válaszukban nyilatkozzanak arról, hogy egyetértenek-e az önkormányzat álláspontjával. Amennyiben nem, kérjük jelöljék meg azon tématerületet, amelyre vonatkozóan környezeti vizsgálat lefolytatását és környezeti értékelés készítését tartják szükségesnek, és határozzák meg a környezeti vizsgálat és értékelés tartalmát.

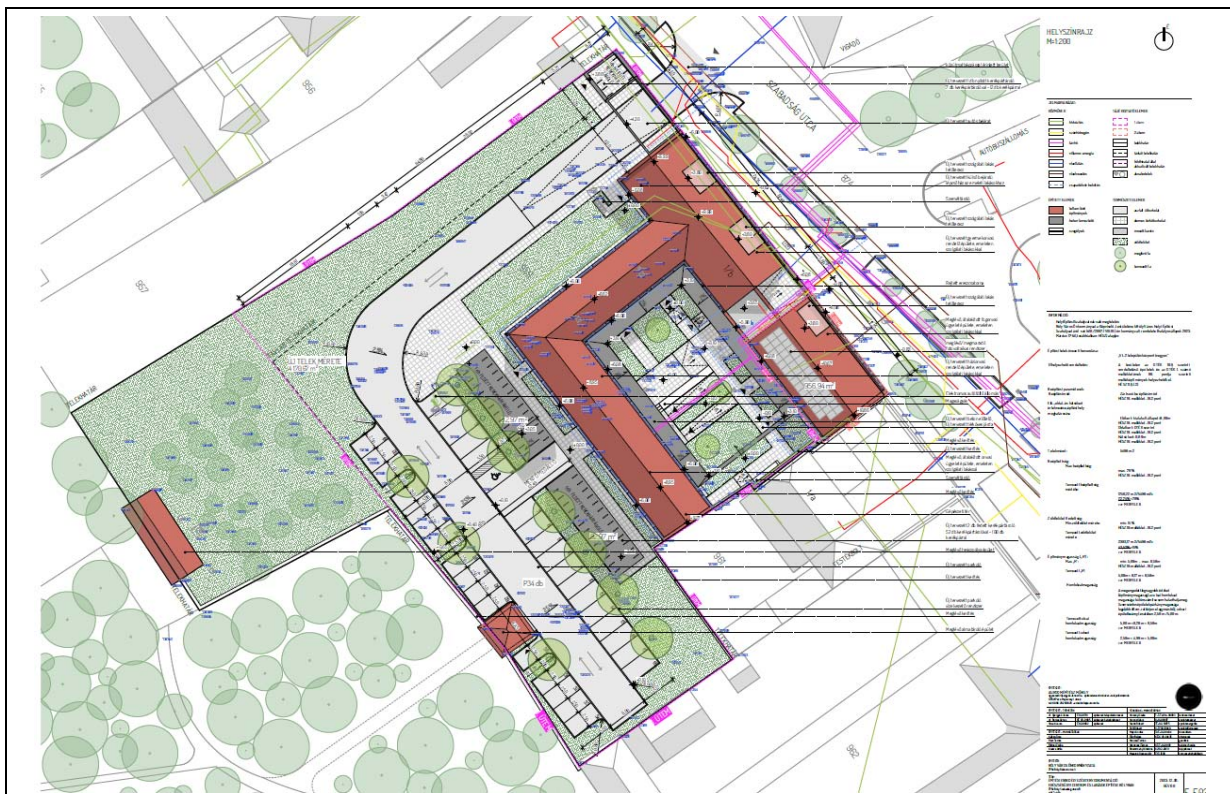
II. A MÓDOSULÓ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

1. KÖZTERÜLETI HATÁRVONAL PONTOSÍTÁSA ÉS ÉPÍTÉSI VONAL TÖRLÉSE A Z-2 ÉS A Vt-3 ÖVEZETEK HATÁRÁN - indító határozat 2. c) pontja

1.1. A módosítás helyszíne és célja

A módosítással érintett telektömb Bóly központjában található. A telektömböt északon az Arany János utca, keleten a Szabadság utca, délen a Kastélypark déli határa, nyugaton a Park utca határolja. A tömb központi részét a Batthyány-kastély kastélyparkja foglalja el, benne a városi sportpályával. A park keleti határán tipikus településközpont vegyes terület található zárt sorú beépítéssel, intézményi, kereskedelmi, szolgáltató és lakófunkcióval. A tömböt északon zárt sorú beépítésű kisvárosias, illetve oldalhatáron álló beépítésű kertvárosias lakóterület zárja. A Kastélyparkkal észak felől közvetlenül határos utcában lakó funkciójú sorházak állnak.

Bóly Város Önkormányzata a jelenlegi orvosi rendelő (Szabadság u. 1/b.) környezetében új egészségügyi centrum építését tervezi. Az épület melletti területre még az előkészítés fázisában készített beépítési koncepcióterv kapcsán került felszínre, hogy a szabályozási terven a Kastélypark felőli telekhatárokon jelölt kötelező építési vonal akadályozza a terület ésszerű felhasználását. Nem cél ugyanis az érintett telkek teljes mértékben keretes beépítése, amire az új intézmény tervezett beépítése is ráerősít.



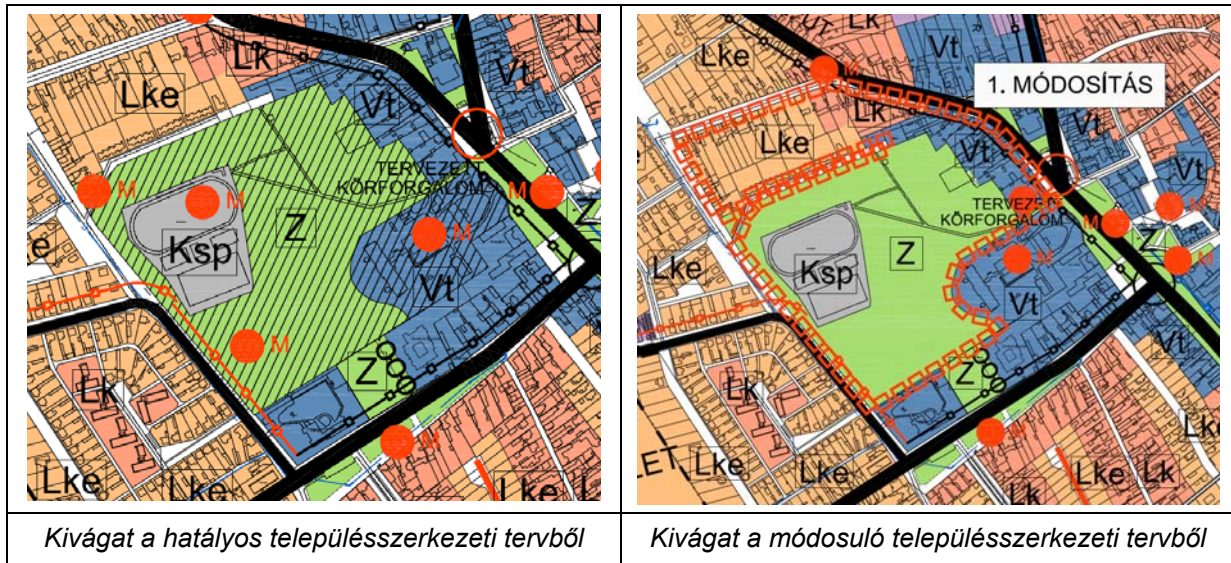
A tervezett egészségügyi központ helyszínrajza

A Kastélypark településközpont vegyes területtel szomszédos részén tenispályák sorakoznak. Az egészségügyi centrum tervezését megelőző felmérés során derült fény arra, hogy a tenispályákhoz tartozó öltözőépület részben a tervezett egészségügyi centrum, részben pedig a Kastélypark telkén, ezáltal két különböző övezetben áll, tényleges helye az ingatlan-nyilvántartásba így nem jeyezhető be.



Fentiek alapján a módosítás célja egyrészt az új önkormányzati intézmény megvalósítása és a hatósági ügyintézés egyértelművé tétele érdekében a szabályozási terven szereplő, a Kastélypark és a Vt-2 építési övezet határán lévő építési vonalak törlése, másrészt pedig a jelenleg két telken és két övezetben álló teniszöltöző helyzetének rendezése az épület és a használatához szükséges teleksáv Kastélyparkhoz csatolásával.

1.2. Településszerkezet, területrendezés









A hatályos településszerkezeti terv a Kastélypark területét a tényleges használat szerint zöldterület (Z) területfelhasználási kategóriába sorolja, a tervezett egészségügyi centrum térsége településközpont vegyes terület (Vt). A hatályos terv alaptérképe szerint a tenispályák a zöldterülethez, a teniszöltöző a településközpont vegyes területhez tartoznak. A terv az örökségvédelmi elemeket az elfogadásakor érvényben lévő adatok alapján tartalmazza.

A módosítás során geodéziai felmérés alapján készülő telekhatár-rendezéssel a teniszöltöző környezete zöldterület kategóriába kerül. A terv a módosítási eljárásban kapott örökségvédelmi adatszolgáltatás alapján frissült. Eszerint a Kastélypark nem történeti kert és nem is önálló műemlék, hanem a Batthyány-kastély műemléki környezetének része.

A módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor, a település közigazgatási területére számított biológiai aktivitásérték nem változik.

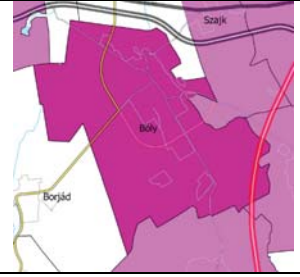
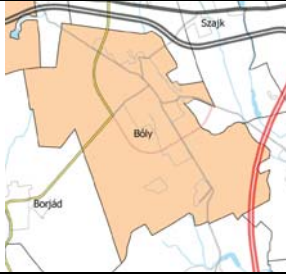
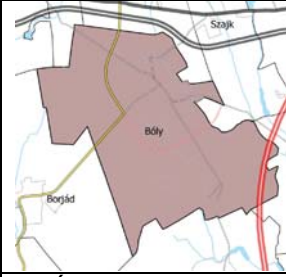
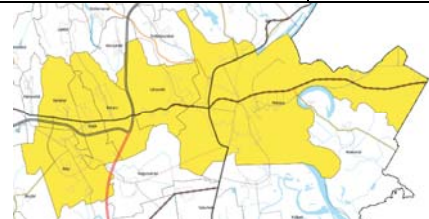
A módosuló terület Baranya Megye Területrendezési Tervében

Bóly területét érintő országos övezetek

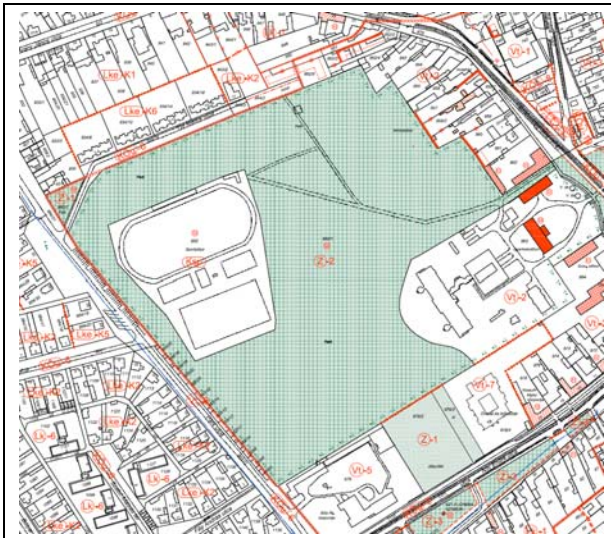
			
Országos ökológiai hálózat területének övezetei	Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	Erdők övezete
			
Tájképvédelmi terület övezete		Kivágot a megye szerkezeti tervéből	

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

Bóly területét érintő megyei övezetek

			
Gazdaságfejlesztés célterületeinek övezete	Turizmusfejlesztés célterületeinek övezete	Építészeti örökség szempontjából kiemelten kezelendő területek övezete	
			
Együtt tervezésre javasolt terület övezete			

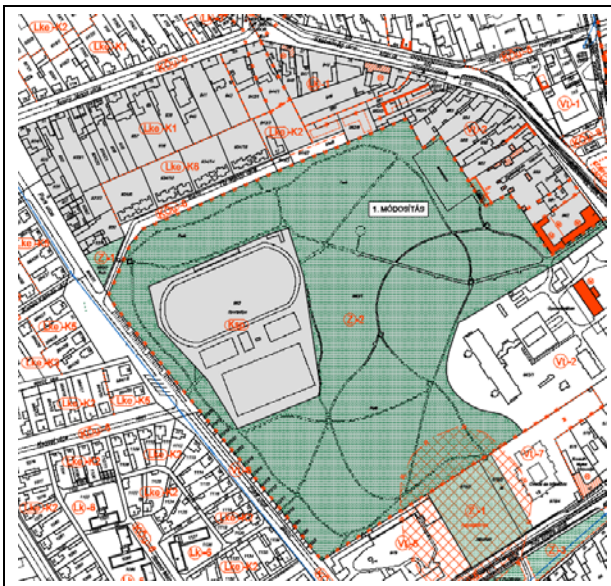
1.3. Településrendezés, szabályozás



Kivágat a hatályos szabályozási tervből

A hatályos szabályozási terv a Kastélypark területét a településszerkezeti tervet alapul véve zöldterület (közpark) Z-2 övezetébe sorolja. A tervezett egészségügyi centrum (a hatályos terven 958/2, 959 és 960 hrsz.) a településközpont vegyes terület Vt-2 övezetének része. A vonatkozó előírásokat a Z-2 övezet esetében a HÉSZ 16.§-a, a Vt-2 építési övezet esetében a HÉSZ 16.2 melléklete tartalmazza. A teniszöltöző az akkori alaptérkép szerint a 959 hrsz.-ú telek Kastélyparkkal szomszédos telekhatárán áll. A Z-2 és a Vt-2 övezetek határán a szabályozási terv az akkori koncepciónak megfelelően építési vonalakat jelöl.

A hatályos HÉSZ és szabályozási terv örökségvédelmi adatai az elfogadáskor hatályos állapotot tükrözik. A Kastélypark helyi jelentőségű védett természeti terület, ennek lehatárolása a szabályozási terven nem egyértelmű.



A módosítással érintett telektömb a módosuló szabályozási tervben



A módosítással közvetlenül érintett terület a módosuló szabályozási tervben

Az új egészségügyi centrum tervezése kapcsán telekösszevonást követően a 958/2, a 959, a 960 és a 961 hrsz.-ú telek Kastélypark felőli része új helyrajzi számot kapott (959 hrsz.). A tervezési program alapján a Kastélypark felőli telekvégeken az építési vonalak okafogyottá váltak, így a módosítás során ezek megszűnnek. A teniszöltöző épülete geodéziai felmérés alapján felkerült az alaptérképre. A módosítás során az épület és az ettől északkeletre lévő 4 m szélességű teleksáv a Z-2 jelű övezetbe kerül.

A vonatkozó telekalakítási és beépítési előírások nem változnak.

A módosítás során a belterületi szabályozási terven az E-TÉR adatszolgáltatás alapján megtörtént az örökségvédelmi elemek korszerűsítése (régészeti lelőhelyek, műemlékek,

műemléki környezet), valamint a helyi jelentőségű védett természeti terület lehatárolásának pontosítása is.

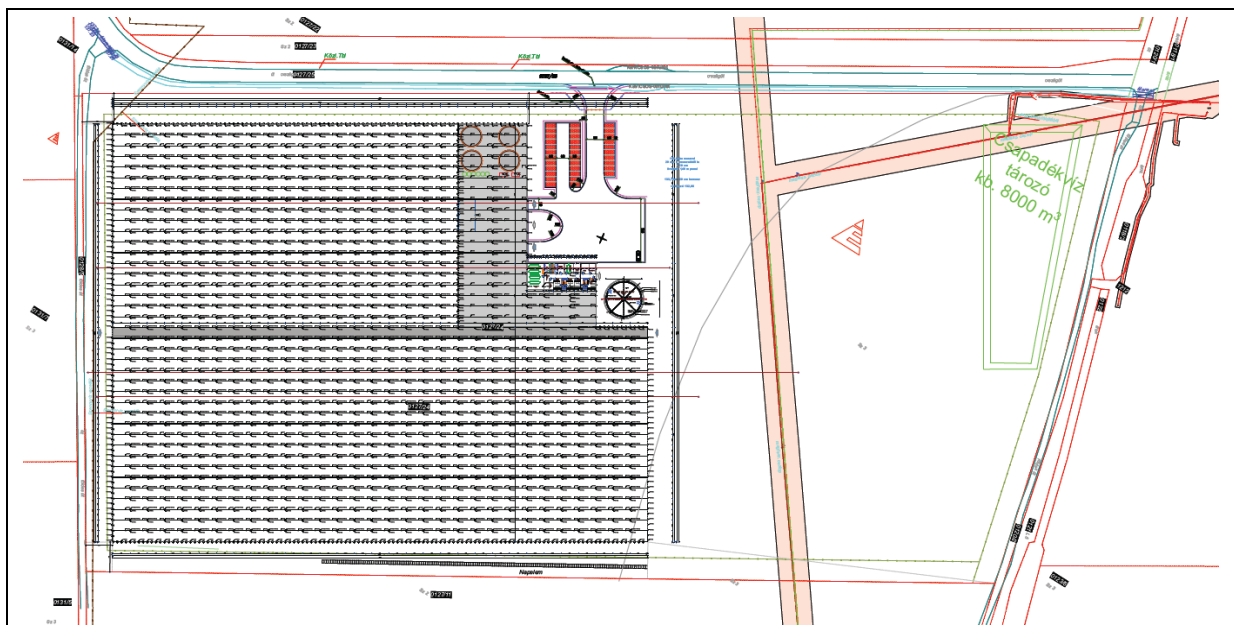
1.4. Környezetalakítás (Id. összevontan a 4.4. fejezetben)

2. ELKERÜLŐ ÚT NYOMVONALÁNAK PONTOSÍTÁSA ÜVEGHÁZAS NÖVÉNYTERMESZTÉS CÉLJÁRA SZOLGÁLÓ ÖVEZET KIJELÖLÉSÉNEK ELŐSEGÍTÉSE ÉRDEKÉBEN - indító határozat 2. d) pontja

2.1. A módosítás helyszíne és célja

A módosítással érintett telektömb a város belterületétől délnyugatra fekvő, szántóföldi művelés alatt álló, beépítetlen terület. A módosítással közvetlenül érintett 0127/24 és 0127/22 hrsz.-ú, szántó művelési ágú földrésztletek a tömb keleti szélén, az Ipari park úthálózatához csatlakozó mezőgazdasági elkerülő út (0127/23 és 0123/25 hrsz.) északi és déli oldalán található.

A beruházó Boreasz Kft. a tulajdonában lévő 0127/24 hrsz.-ú földrészlet felhasználásával egy első ütemben 40.000 m² termesztőtérrel és 4.000 m² kiszolgáló térrel, majd a második ütemben további 30.000 m² termesztőtérrel rendelkező modern, minden mai igényt kielégítő üvegház létrehozását, majd az üvegházban kaliforniai paprika termesztését tervezi. Távolabban a beruházást a 0127/22 hrsz.-ú földrészletre is kiterjesztené, a 0127/24 hrsz.-ú ingatlanon tervezetthez hasonló nagyságrendű üvegház komplexum kialakításával.



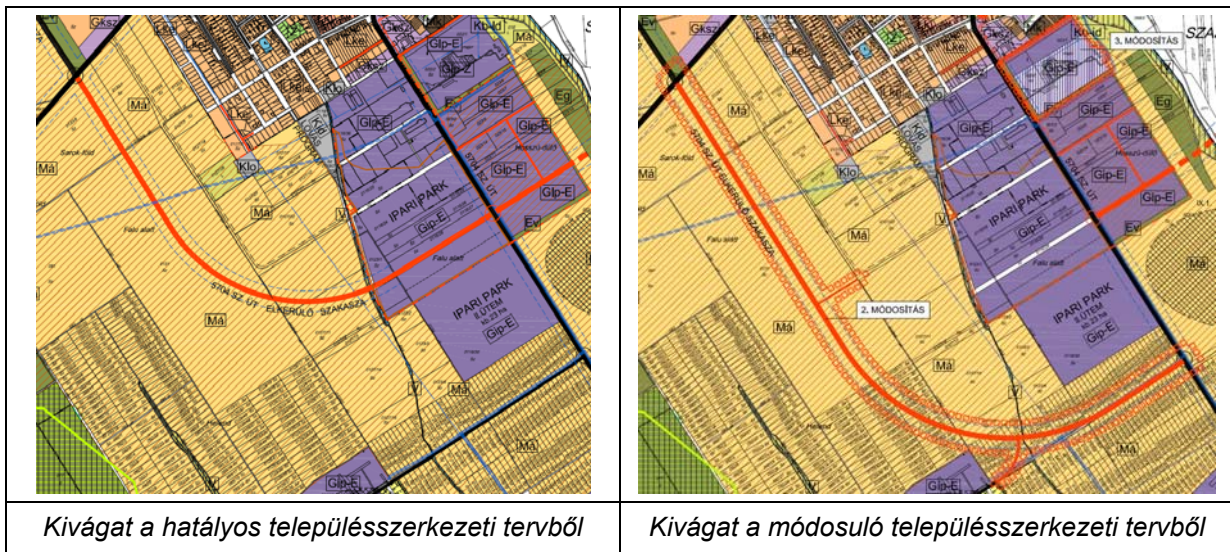
A 0127/24 hrsz.-ú földrészleten tervezett beruházás helyszínrajza

A 312/2012.(XI.8.) Korm.rendelet szerint növénytermesztésre szolgáló üvegház építése, bővítése építési engedély nélkül végezhető építési tevékenység. A tervezett üvegházak gerincmagassága 9,00 m-nél kisebb, így azok az OTÉK 1. melléklet 114. pontja alapján a telek beépítettségébe nem számítanak bele.

Fentiek alapján a tervezett beruházás a hatályos településrendezési eszközök módosítása nélkül is megvalósítható lenne. A módosítás kiváltó oka az volt, hogy a 0127/24 hrsz.-ú földrészletet keresztezi a várost elkerülő út egyenlőre csak tervezett délnyugati szakasza, ami a tervezett beruházást ellehetetleníti. Az önkormányzat nem szeretne akadályt gördíteni a tervezett üvegházak megépítése elé, ezért támogatja az elkerülő út új nyomvonalra helyezését.

Összegezve a módosítás célja az elkerülő út délnyugati, tervezett szakaszának pontosítása a fenti ingatlanokra tervezett üvegházak és a kapcsolódó létesítmények megépítésének elősegítése érdekében.

2.2. Településszerkezet, területrendezés



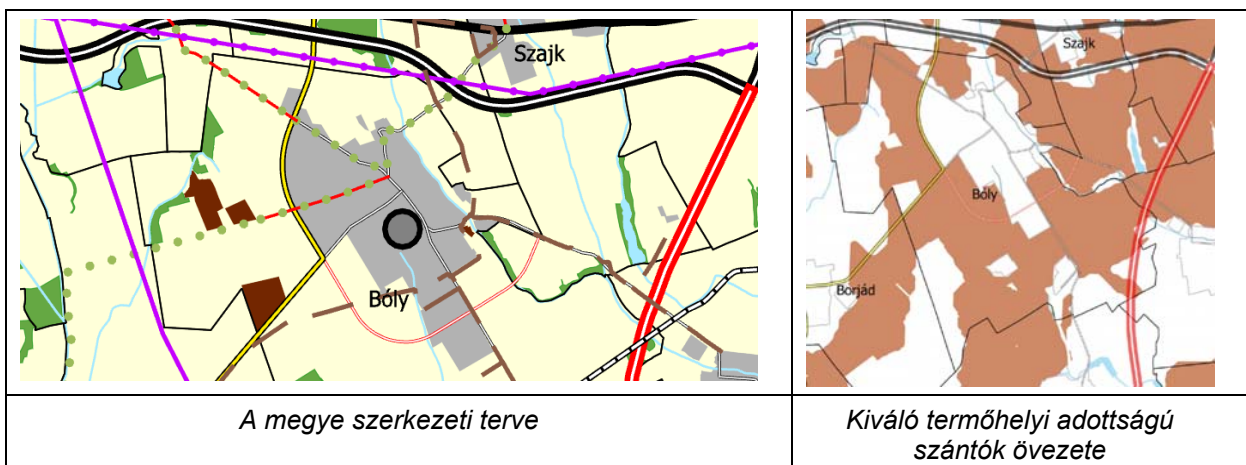
A hatályos településszerkezeti terv a módosítással érintett területet általános mezőgazdasági terület területfelhasználási kategóriába sorolja (Má). Ezen a területen halad keresztül a várost elkerülő 5704 sz. összekötő út délnyugati, eddig még meg nem épült szakasza. A tervezett szakasz a meglévő szakasz 5701 úti csomópontjából indul, és az Ipari parkot keresztezve halad tovább a Nagynyárád felé vezető 5703 sz. útig. A tervezett út keresztezi az üvegházak építésével érintett 0127/24 hrsz.-ú földrészletet.

A módosítás során az elkerülő út délnyugati vége az Ipari parkot elkerülve délebbre tolódik, és a Sziebertpusztára vezető út nyomvonalát elérve, annak nyomvonalát követve éri el a Töttösre vezető 5704 sz. összekötő utat. Az elkerülő út délkeleti, 5704 sz. úton elérhető szakasza nem változik. Az elkerülő útról az Ipari park az üvegházak építésével érintett telkek között meglévő út továbbépítésével továbbra is elérhető lesz.

A módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor, a település közigazgatási területére számított biológiai aktivitásérték nem változik.

A módosuló terület Baranya Megye Területrendezési Tervében

A város területét érintő országos és megyei övezetek térkép-kivágatait az 1. számú módosítás tartalmazza. Az alábbiakban csak a módosítással közvetlenül érintett övezeteket mutatjuk be:



A módosuló terület a Baranya megye szerkezeti terve szerinti mezőgazdasági térség része. A szerkezeti terv az elkerülő út délnyugati szakaszát a hatályos településszerkezeti tervvel egyezően tartalmazza.

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (MaTrT) 15.§ (2) bekezdése szerint:

(2) A településrendezési tervben

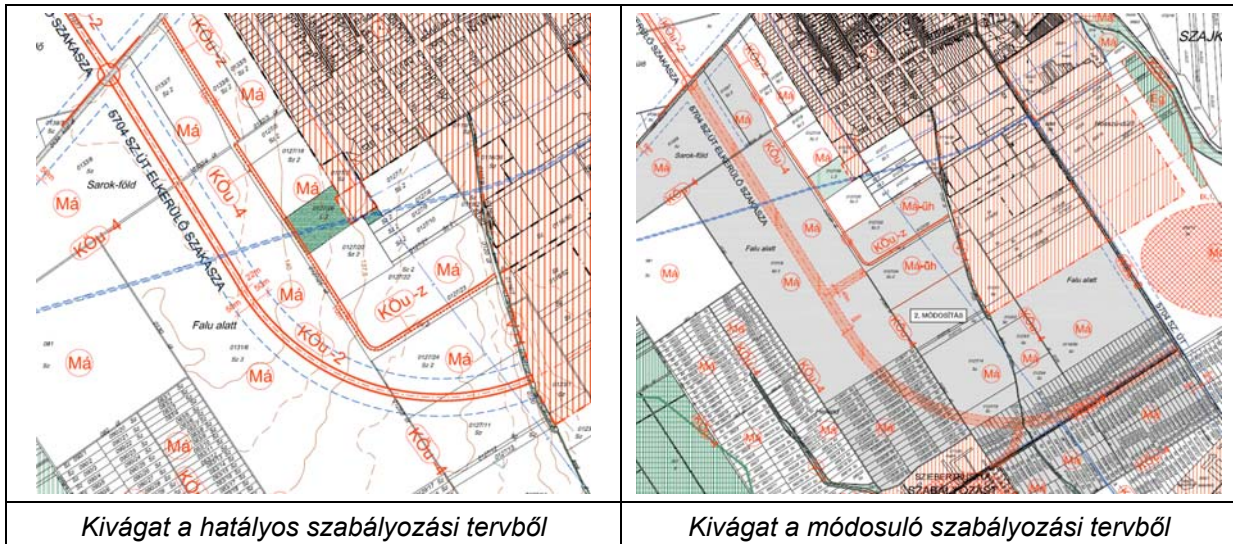
a) az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek helyét a kiemelt térségi, illetve vármegyei területrendezési tervekben meghatározott térbeli rend figyelembevételével kell meghatározni,

b) az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok nyomvonala a településrendezési terv egyeztetési eljárásában részt vevő, az egyeztetés tárgyát képező infrastruktúra elem vonatkozásában az adott egyeztetési szakterület képviselő államigazgatási szerv hozzájárulása, és az egyéb érintett szakterület képviselő államigazgatási szerv egyetértése esetén térhet el a kiemelt térségi, illetve vármegyei területrendezési tervek szerkezeti tervében megállapított nyomvonalváltozattól, azok térbeli rendjétől és a térbeli rend szempontjából meghatározó települések felsorolásától.

Fenti előírás lehetőséget ad a megye szerkezeti tervében jelölt nyomvonalától való eltérésre.

A terület a kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezet része. A tervezett hasznosítás növénytermesztés, új beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor, ezáltal az összhang biztosított.

2.3. Településrendezés, szabályozás



A hatályos szabályozási terv az üvegházak elhelyezésére tervezett ingatlanokat (0127/24 és 0127/22 hrsz.) a környező földrészletekkel együtt a tényleges hasznosítást alapul véve általános mezőgazdasági terület Má övezetébe sorolja. A vonatkozó előírásokat a HÉSZ 20.§-a tartalmazza. Bár konkrét útépitési tervek nem álltak rendelkezésre, a szabályozási terven az 5704 sz. összekötő út délnyugati elkerülő szakasza 22 m-es közterület szélességgel, kötelező szabályozási elemként jelenik meg (KÖu-2). A tervezett út metszi az üvegházak elhelyezésére tervezett 0127/24 hrsz.-ú ingatlant. A hatályos terv még tervezettként jelöli az elkerülő út és a belterület között haladó, időközben megépült, aszfalt burkolatú mezőgazdasági utat (0127/25 hrsz. – KÖu-4).

A módosítás során az 5704 sz. út délnyugati elkerülő szakasza a településszerkezeti tervhez igazodva új nyomvonalra kerül. Mivel konkrét útépitési terv az út közterület szélességének pontos meghatározására nincs és a megvalósítás ideje is bizonytalan, a szabályozási terven csak az út irányadó tengelyvonala jelenik meg. Az út távlati megépítésének ellehetlenítését elkerülendő a tengelyvonalától számított 25-25 m-es, összesen 50 m szélességű teleksáv a telek be nem építhető részeként kerül lehatárolásra. Az elkerülő úthoz hasonlóan be nem építhető telekrészként jelenik meg az elkerülő út és a mezőgazdasági út között az Ipari park távlati megközelítését biztosító, 40 m szélességű teleksáv.

Az üvegházak elhelyezésére tervezett ingatlanok a hatósági ügyintézés megkönnyítése érdekében az általános mezőgazdasági területen belüli külön övezetbe kerülnek (Má-üh) a következő előírásokkal:

20.§ (8) Az „Má-üh” jelű övezetben üvegházak és az ezekhez tartozó kiszolgáló építmények helyezhetők el a következő előírások betartásával:

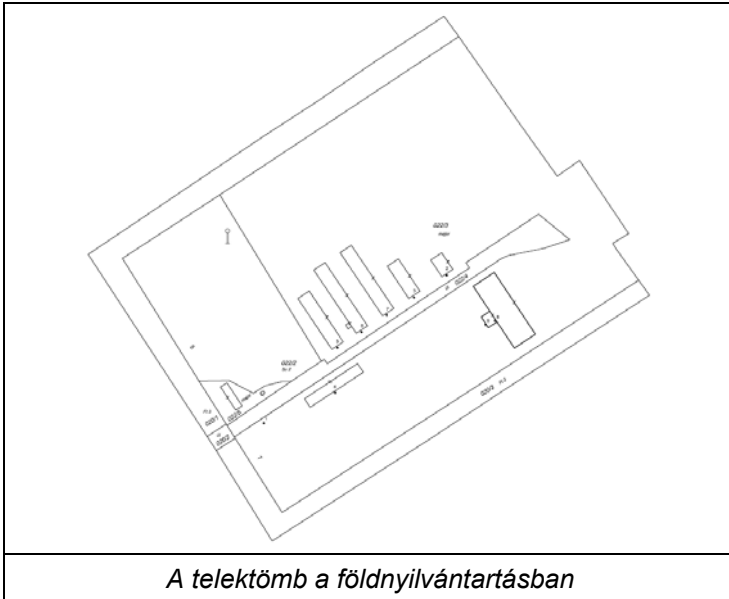
- a) legkisebb telekterület 5000 m²,
- b) legkisebb telekszélesség 50 m,
- c) beépítési mód szabadon álló,
- d) legnagyobb beépítettség 3%,
- e) legnagyobb építménymagasság 8,0 m, ezt az értéket technológiai jellegű építmény (különösen fűtési puffertartály) építménymagassága legfeljebb 7,0 m-rel meghaladhatja,
- f) épület a telekhatártól mért 10 m szélességű telekrészen nem helyezhető el.

2.4. Környezetalakítás (Id. összevontan a 4.4. fejezetben)

3. TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIA ÉS ÖVEZETI BESOROLÁS MÓDOSÍTÁSA A VOLT ÁLLATTARTÓ TELEP TERÜLETÉN - indító határozat 2. e) pontja

3.1. A módosítás helyszíne és célja

A módosítással érintett telektömb Bóly déli részén található, a belterülethez dél felől közvetlenül csatlakozik. A tömböt északon a belterületi határvonal, azon túl a Seital pincesor és kereskedelmi-szolgáltató funkciójú terület, keleten beépítetlen mezőgazdasági terület, délen az Ipari park legújabb fejlesztési területe, nyugaton a Töttös felé vezető 5704 sz. összekötő út, azon túl az Ipari park első ütemben beépült gazdasági területe határolja.



A tömb középső részét elfoglaló 022/3 és 022/5 hrsz.-ú ingatlan művelési ága major, a tömb északnyugati sarkában lévő 022/2 hrsz.-ú ingatlan művelési ága szántó. A három telket fásított területsáv veszi körül (020/1 és 020/3 hrsz.). A terület belső feltárását a Töttösi útról lecsatlakozó, 020/2 és 022/4 hrsz.-ú magánút biztosítja.

A területen korábban klasszikus majorként állattartó telep működött, az állattartás azonban már évekkel ezelőtt megszűnt. A tulajdonos Bóly-Töttösi Zrt. kérelemmel fordult az önkormányzathoz, amelyben jelezte, hogy a területen az állattartás megszüntetését véglegesnek tekinti. Az állattartó telepre vonatkozó, főként a megengedett legnagyobb beépítettséget érintő szigorú előírások ellehetetlenítenék nagytávú, elsősorban síktárolók építését célzó terveiket, emiatt kezdeményezték a teljes terület Gip-E építési övezetbe sorolását.

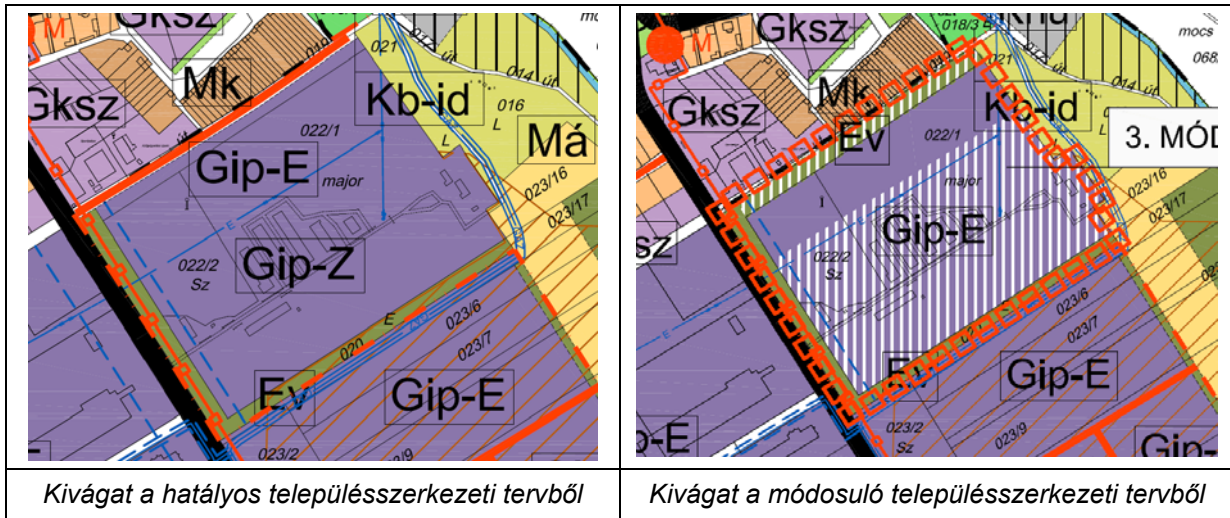
A módosítás célja a területen tervezett beruházások megvalósításának elősegítése.

3.2. Településszerkezet, területrendezés

A módosuló telektömb déli, beépített részét a hatályos településszerkezeti terv a tényleges hasznosítást, és az akkori OTÉK fogalomrendszer alapján véve jelentős mértékű zavaró hatású ipari terület kategóriába sorolta (Gip-Z). A terület északi, belterülettel szomszédos része egyéb ipari terület (Gip-E).

Az egyéb ipari terület feltárását az északi telekhatár és a belterületi határ között haladó meglévő földút burkolásával tervezett új külterületi egyéb út szolgálja.

A gazdasági területet dél és nyugat felől védelmi rendeltetésű erdősáv övezi.



A módosítás során a célnak megfelelően a teljes terület egyéb ipari terület kategóriába kerül (Gip-E). A várható belső feltárás miatt a hatályos terven a tömb északi szélén előirányzott útfelvezetés okafogyottá válik, egyben a tömb északi határán lévő fásított területsáv a tényleges használatnak megfelelően védelmi rendeltetésű erdőterület kategóriába kerül (Ev).

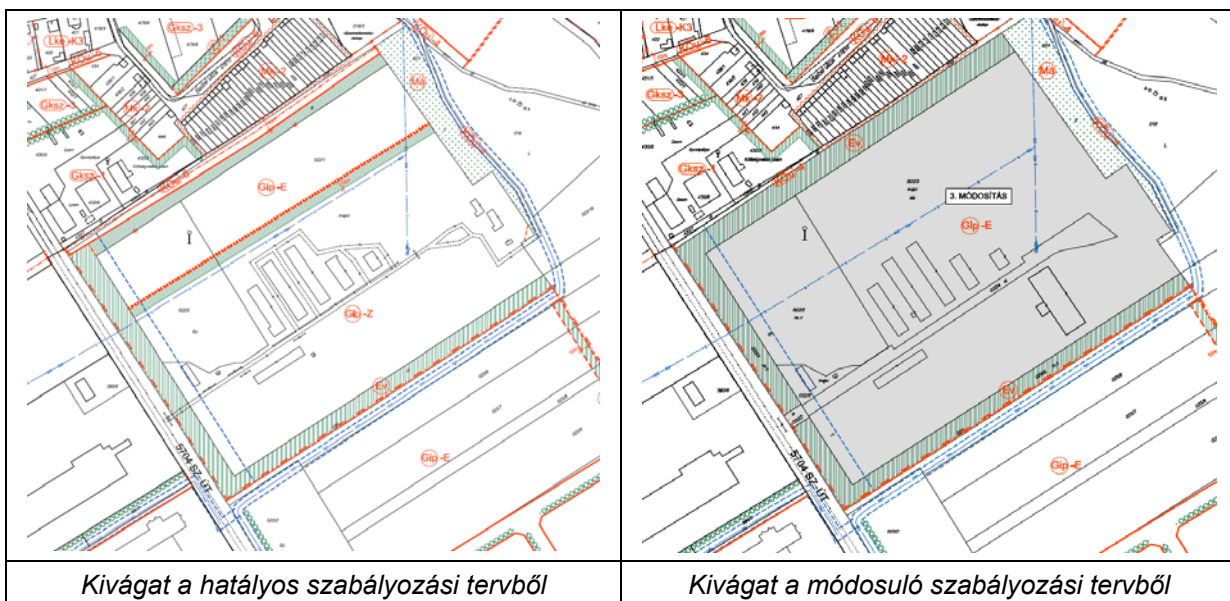
A módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor, a település közigazgatási területére számított biológiai aktivitásérték nem változik.

A módosuló terület Baranya Megye Területrendezési Tervében

A város területét érintő országos és megyei övezetek térkép-kivágatait az 1. számú módosítás tartalmazza.

A módosuló terület a Baranya megye szerkezeti terve szerinti települési térség része, a terület területrendezési tervi övezetet nem érint.

3.3. Településrendezés, szabályozás



A módosuló telektömb déli, beépített részét a hatályos szabályozási terv a tényleges hasznosítást alapul véve, az elfogadásakor hatályos OTÉK fogalomrendszeréhez igazodva

jelentős mértékű zavaró hatású ipari terület övezetbe sorolta (Gip-Z). A vonatkozó telekalakítási és beépítési előírásokat a HÉSZ 18.3. melléklete tartalmazza. A terület északi, belterülettel szomszédos része egyéb ipari terület (Gip-E építési övezet, HÉSZ 18.1. melléklet). A két övezet határán 10 m szélességű beültetendő teleksáv húzódik. A tömb északi szélén a szabályozási terv a Gip-E övezet megközelítésére az itt haladó földút szélesítésével 16 m közterület szélességű kiszolgáló út kialakítását irányozta elő. Az útszélesítés az itt meglévő erdősáv egy részét vette igénybe, az erdősáv fennmaradó része a terven beültetendő teleksávként jelenik meg. A tömböt dél és nyugat felől védelmi rendeltetésű erdősáv határolja (Ev – HÉSZ 17.§ (3a) bekezdés).

A módosítás során a földnyilvántartási adatok alapján megtörtént az alaptérkép frissítése. Eszerint a terület belső feltárására egy, az 5704 sz. útról lecsatlakozó magánutat alakítottak le. A Bóly-Töttösi Zrt. a terület belső feltárását továbbra is erről az útról kívánja biztosítani, ezért a hatályos terven a tömb északi szélén kijelölt útszélesítés okafogyottá vált. A távlati célnak megfelelően a teljes terület egyéb ipari terület övezetbe kerül (Gip-E). Az iparterületet övező 020/1 és 020/3 hrsz.-ú fásított terület teljes egészében védelmi rendeltetésű erdőterület (Ev) lesz.

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

3.4. Környezetalakítás (ld. összevontan a 4.4. fejezetben)

4. A HÉSZ MÓDOSÍTÁSA TELEKALKÍTÁSOK ELŐSEGÍTÉSE ÉRDEKÉBEN - indító határozat 2. b) pontja

4.1. A módosítás helyszíne és célja

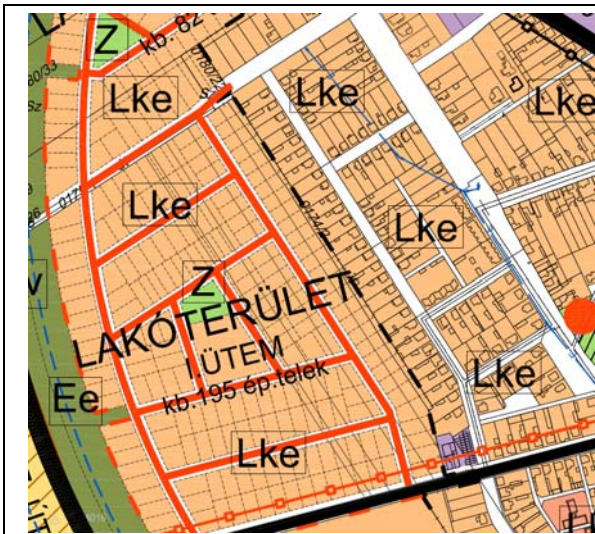
A város folyamatos fejlődésének köszönhetően a korábbi években kialakított lakóterületek zömmel beépültek, az önkormányzat által kijánlható építési telkek száma minimális. Emiatt Bóly Város Önkormányzata a Puskás Tivadar utcától nyugatra a hatályos szabályozási terven kijelölt lakóterület 1. ütemének fejlesztésébe kezdett. Az előkészítő szakaszban az elmúlt évben megvásárolta, majd a művelésből kivonta a Puskás Tivadar utcával párhuzamosan tervezett utca kétoldali beépítéséhez szükséges földrészleteket (új hrsz.: 1243, 1244, 1245, 1246, 1247). A terület belterületbe vonása is megtörtént.

A telekalakítási vázrajz készítése közben derült fény arra, hogy egyrészt a tervezett építési telkek egy részének területe nem éri el a HÉSZ szerinti legkisebb értéket, másrészt az építési telkek lealakítása után fennmaradó telekrészek szélessége nem éri el a HÉSZ szerinti legkisebb értéket, területe pedig meghaladja a HÉSZ szerinti legnagyobb értéket.



A módosítás célja a HÉSZ pontosításával a tervezett önkormányzati fejlesztés megvalósításának elősegítése.

4.2. Településszerkezet, területrendezés

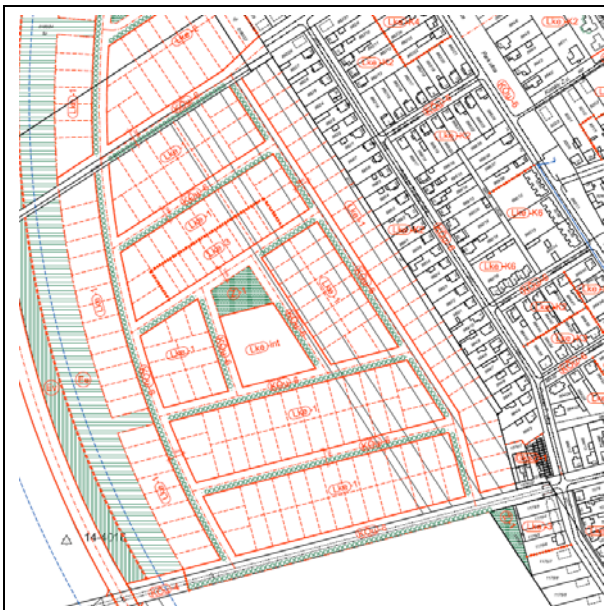


Kivágat a hatályos településszerkezeti tervből

A módosuló területet a hatályos településszerkezeti terv a belterületbe vonás lehetőségével kertvárosias lakóterület területfelhasználási kategóriába sorolja (Lke).

Mivel a terület a módosítást követően is kertvárosias lakóterület marad, a módosításnak településszerkezeti érintettsége nincs.

4.3. Településrendezés, szabályozás



Kivágat a hatályos szabályozási tervből



Kivágat a módosuló szabályozási tervből

A módosítással érintett telektömb területét a hatályos szabályozási terv kertvárosias lakóterület különböző övezeteibe sorolja (Lke). A módosítással ténylegesen érintett ingatlanok ezen belül az Lke-1 jelű építési övezetbe tartoznak. A területet kétoldali beépítéssel tervezett, kiszolgáló út övezetbe sorolt út metszi (KÖu-6). Az Lke-1 építési övezetre vonatkozó telekalakítási és beépítési előírásokat a HÉSZ 14.7. melléklete az alábbiak szerint tartalmazza:

14.7 Az „Lke-1” jelű építési övezet

A. Az építési telek kialakítására és beépítésére vonatkozó paraméterek	
1. telekalakítás	nyeles telek nem alakítható ki

2. lakásszám	építési telkenként legfeljebb 2 db
3. legkisebb/legnagyobb telekterület	800 m ² / 1500 m ²
4. legkisebb/legnagyobb utcai telekszélesség	18 m / 25 m
5. beépítési mód	oldalhatáron álló
6. legnagyobb beépítettség	30%
7. legnagyobb építménymagasság	4,00 m
8. legkisebb előkert	- általános esetben 5 m, de az utcai építési vonal utcai telekhatártól mért távolsága legfeljebb 8 m lehet (az előkert a Manninger utca nyugati oldali lakótelkeinél a keleti telekhatártól értendő), - a Montenuovo utca keleti szélén lévő saroktelkek esetében az 5704 j. út felől 0 m, - a Manninger utca nyugati oldalának északi végén lévő saroktelek esetében a 1185/41 hrsz.-ú út felől 0 m.
9. legkisebb oldalkert	OTÉK szerint
10. legkisebb hátsókert	6 m (a hátsókert a Manninger utca nyugati oldali lakótelkeinél a nyugati telekhatártól értendő)
11. legkisebb zöldfelület	50%

A probléma kezelése érdekében az önkormányzat a hatályos HÉSZ vonatkozó előírásainak módosítása mellett döntött. A város teljes területén minden esetben lehetővé tenné a kialakítható legkisebb telekterület 800 m²-ről 750 m²-re való csökkentését. Mivel nem cél a legnagyobb telekterület és a legkisebb/legnagyobb telekszélesség vonatkozásában minden telekalakítás esetében lehetővé tenni a HÉSZ jelenlegi előírásaitól való eltérést, az önkormányzat azt csak a saját kezdeményezésű, ezáltal önkormányzati kontroll alatt tartott telekalakítások esetében engedné meg.

Fentiek alapján a HÉSZ 14.7. melléklete az alábbiak szerint módosul:

14.7 Az „Lke-1” jelű építési övezet

A. Az építési telek kialakítására és beépítésére vonatkozó paraméterek	
1. telekalakítás	nyeles telek nem alakítható ki
2. lakásszám	építési telkenként legfeljebb 2 db
3. legkisebb/legnagyobb telekterület	750 m² / 1500 m², az önkormányzat által kezdeményezett telekalakítások esetében ezek az értékek figyelmen kívül hagyhatók
4. legkisebb/legnagyobb utcai telekszélesség	18 m / 25 m, az önkormányzat által kezdeményezett telekalakítások esetében ezek az értékek figyelmen kívül hagyhatók
5. beépítési mód	oldalhatáron álló
6. legnagyobb beépítettség	30%
7. legnagyobb építménymagasság	4,00 m

8. legkisebb előkert	- általános esetben 5 m, de az utcai építési vonal utcai telekhatártól mért távolsága legfeljebb 8 m lehet (az előkert a Manninger utca nyugati oldali lakótelkeinél a keleti telekhatártól értendő), - a Montenuovo utca keleti szélén lévő saroktelkek esetében az 5704 j. út felől 0 m, - a Manninger utca nyugati oldalának északi végén lévő saroktelkek esetében a 1185/41 hrsz.-ú út felől 0 m.
9. legkisebb oldalkert	OTÉK szerint
10. legkisebb hátsóker	6 m (a hátsóker a Manninger utca nyugati oldali lakótelkeinél a nyugati telekhatártól értendő)
11. legkisebb zöldfelület	50%

A további fejlesztések kapcsán tervezett telekalakítások megkönnyítése érdekében a HÉSZ általános mezőgazdasági területről szóló 20.§ (2) bekezdés a) pontja az alábbiak szerint módosul:

a) A kialakítható telek legkisebb területe 1500 m², legkisebb szélessége 18 m. **Útépítés és lakóterület fejlesztés** miatt szükségessé váló telekalakítások során ezeket az értékeket nem kell figyelembe venni.

A HÉSZ egyebekben nem változik.

A szabályozási terven a telektömböt érintően az alaptérkép frissítésére került sor (belterületi határvonal, ezzel együtt a helyrajzi számon változása). Egyebekben a szabályozási terv nem változik.

4.4. Környezetalakítás

1. KÖZTERÜLETI HATÁRVONAL PONTOSÍTÁSA ÉS ÉPÍTÉSI VONAL TÖRLÉSE A Z-2 ÉS A Vt-3 ÖVEZETEK HATÁRÁN

A módosítás célja egyrészt az új önkormányzati intézmény megvalósítása és a hatósági ügyintézés egyértelművé tétele érdekében a szabályozási terven szereplő, a Kastélypark és a Vt-2 építési övezet határán lévő építési vonalak törlése, másrészt pedig a jelenleg két telken és két övezetben álló teniszöltöző helyzetének rendezése az épület és a használatához szükséges teleksáv Kastélyparkhoz csatolásával. A módosítás így az a helyi építési szabályok pontosítására és a meglévő teniszöltöző helyzetének rendezésére irányul.

2. ELKERÜLŐ ÚT NYOMVONALÁNAK PONTOSÍTÁSA ÜVEGHÁZAS NÖVÉNYTERMESZTÉS CÉLJÁRA SZOLGÁLÓ ÖVEZET KIJELÖLÉSÉNEK ELŐSEGÍTÉSE ÉRDEKÉBEN

A módosítás kiváltó oka az volt, hogy az üvegházás növénytermesztésre tervezett 0127/24 hrsz.-ú földrészletet keresztezi a várost elkerülő út egyenlőre csak tervezett délnyugati szakasza, ami a tervezett mezőgazdasági beruházást ellehetetleníti. Az önkormányzat nem szeretne akadályt gördíteni a tervezett üvegházak megépítése elé, ezért támogatja az elkerülő út új nyomvonalra helyezését.

A módosítás célja az elkerülő út délnyugati, tervezett szakaszának pontosítása a fenti ingatlanra tervezett üvegházak és a kapcsolódó létesítmények megépítésének elősegítése érdekében.

3. TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIA ÉS ÖVEZETI BESOROLÁS MÓDOSÍTÁSA A VOLT ÁLLATTARTÓ TELEP TERÜLETÉN

A területen korábban klasszikus majorként állattartó telep működött, az állattartás azonban már évekkel ezelőtt megszűnt. A tulajdonos Bóly-Töttösi Zrt. kérelemmel fordult az önkormányzathoz, amelyben jelezte, hogy a területen az állattartás megszüntetését véglegesnek tekinti. Az állattartó telepre vonatkozó, főként a megengedett legnagyobb beépítettséget érintő szigorú előírások ellehetetlenítenék nagytávú, elsősorban síktárolók építését célzó terveiket, emiatt kezdeményezték a teljes terület Gip-E építési övezetbe sorolását.

A módosítás célja a területen tervezett beruházások megvalósításának elősegítése.

4. A HÉSZ MÓDOSÍTÁSA TELEKALKÍTÁSOK ELŐSEGÍTÉSE ÉRDEKÉBEN

A város folyamatos fejlődésének köszönhetően a korábbi években kialakított lakóterületek zömmel beépültek, az önkormányzat által kiajánlható építési telkek száma minimális. Emiatt Bóly Város Önkormányzata a Puskás Tivadar utcától nyugatra a hatályos szabályozási terven kijelölt lakóterület 1. ütemének fejlesztésébe kezdett. Az előkészítő szakaszban az elmúlt évben megvásárolta, majd a művelésből kivonta a Puskás Tivadar utcával párhuzamosan tervezett utca kétoldali beépítéséhez szükséges földrésztelkeket (új hrsz.: 1243, 1244, 1245, 1246, 1247). A terület belterületbe vonása is megtörtént.

A módosítás célja a HÉSZ pontosításával a tervezett önkormányzati fejlesztés, telekalakítás megvalósításának elősegítése.

Talajvédelem, felszíni és felszín alatti vizek védelme

Az 1., 3. és 4. számú módosítások a helyi építési szabályzat technikai jellegű változtatása, pontosítások és hibajavítás szerepkörűek. Talaj és vízvédelmi szempontból nem releváns módosítások.

A 2. számú módosítás a mezőgazdasági terület optimális kihasználását teszi lehetővé a városi tervezett elkerülő út nyomvonalának módosításával. A nyomvonal végleges tervezése során gondoskodni kell a csapadékvizek akadálymentes és károkozás nélküli elvezetéséről. A tervezett mezőgazdasági hasznosítás során felmerülő vízigényeket vízjogi engedély alapján kell engedélyeztetni, amely eljárásban tisztázhatók az alkalmazandó műszaki megoldások.

A módosításoknak talaj- vízvédelmi akadálya nincs.

Levegőtisztaság-védelem

Az 1., 3. és 4. számú módosítások a helyi építési szabályzat technikai jellegű változtatása, pontosítások és hibajavítás szerepkörűek. Levegőtisztaság-védelmi szempontból nem releváns módosítások. Megjegyzendő, hogy a parkolások telkeken belül való megoldása elengedhetetlen.

A 2. számú módosítás a mezőgazdasági terület optimális kihasználását teszi lehetővé a városi tervezett elkerülő út nyomvonalának módosításával.

Az elkerülő út nyomvonalának módosítása levegőtisztaság-védelmi szempontból kedvező, tekintettel arra, hogy a tervezett út a védendő területektől távolabb kerül.

Az üvegházak létesítése nem építési engedély köteles tevékenység. Az üvegház fűtéséhez a hőenergiát a beruházó által megépítésre kerülő geotermális kútból vételezett és távhővezetéken az üvegházhoz eljuttatott termálvíz fogja biztosítani. A hőenergia hasznosítása és tárolása céljából puffertartály épül, ami a fűtési rendszer szerves része. A

tartály a geotermális forrásból származó hő tárolására szolgál, továbbá hozzájárul az ingadozó hőigény teljes egészében megújuló energiaforrásból való fedezéséhez. A fűtési mód levegőtisztaság-védelmi szempontból kedvező.

A módosításnak levegőtisztaság-védelmi akadálya nincs.

Zajvédelem

Az 1., 3. és 4. számú módosítások a helyi építési szabályzat technikai jellegű változtatása, pontosítások és hibajavítás szerepkörűek. Zajvédelmi szempontból nem releváns módosítások. Megjegyzendő, hogy a parkolások telkeken belül való megoldása elengedhetetlen.

A 2. számú módosítás a mezőgazdasági terület optimális kihasználását teszi lehetővé a városi tervezett elkerülő út nyomvonalának módosításával.

A nyomvonal módosítás zajvédelmi szempontból kedvező, tekintettel arra, hogy a tervezett út a védendő területektől távolabb kerül.

A módosításnak zajvédelmi akadálya nincs.

Hulladékgazdálkodás

Az 1., 3. és 4. számú módosítások a helyi építési szabályzat technikai jellegű változtatása, pontosítások és hibajavítás szerepkörűek. Hulladékgazdálkodási szempontból nem releváns módosítások. Megjegyzendő, hogy a hulladék közszolgáltatásokat ki kell terjeszteni az övezetekre.

A 2. számú módosítás a mezőgazdasági terület optimális kihasználását teszi lehetővé a városi tervezett elkerülő út nyomvonalának módosításával. A mezőgazdasági eredetű hulladékok hasznosításáról a terület üzemeltetőjének gondoskodnia kell.

Az élővilág, a táj és a természet védelme

A tervezett módosítások helyszíne

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

nem érint.

A Kastélypark területe helyi jelentőségű védett természeti terület. A teniszöltöző épületének földnyilvántartásba vételéhez szükséges telekalakítás a helyi jelentőségű védett természeti terület szempontjából nem releváns.

A módosítás során új beépítésre szánt terület nem keletkezik, a település közigazgatási területére számított biológiai aktivitásérték nem változik.

Az épített örökség védelme

A 2., 3. és 4. számú módosítás világörökségi és világörökségi várományos helyszínt, nyilvántartott régészeti lelőhelyet, műemléket és annak műemléki környezetét, emlékhelyet, földvárat, történeti települési területet, történeti kertet, történeti tájat, helyi művi értékvédelemmel érintett épületet nem érint.

Az 1. módosítást elsődlegesen kiváltó teniszöltöző a geodéziai felmérés alapján részben a Kastélypark területén áll, ami a Batthyány-kastély műemléki környezetébe tartozik. A módosítás következtében új építés nem történik, a cél a jelenleg két telken és két övezetben álló teniszöltöző helyzetének rendezése az épület és a használatához szükséges teleksáv Kastélyparkhoz csatolásával. A módosítás következtében végrehajtható telekalakítás során az örökségvédelmi jogszabályokban rögzítettek szerint kell eljárni. Ebben az esetben a tervezett telekalakítás örökségvédelmi érdeket nem sért.

Az 1. módosításban szereplő építési vonalak törlése örökségvédelmi szempontból nem releváns.

A módosítás során a belterületi szabályozási terven az E-TÉR adatszolgáltatás alapján megtörtént az örökségvédelmi elemek korszerűsítése (régészeti lelőhelyek, műemlékek, műemléki környezet).

III. ÖSSZEFOGLALÓ KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT SZÜKSÉGESSÉGÉNEK ELDÖNTÉSÉHEZ

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (SKVr.) 1.§ (2) bekezdése szerint a környezeti vizsgálat lefolytatása mindig kötelező, ha az SKVr. 1. számú mellékletében szerepel, vagy az 1. számú mellékletben nem szereplő olyan terv, amely a környezeti hatásvizsgálatról szóló külön jogszabály mellékletében van felsorolva, vagy függetlenül az abban megadott küszöbértéktől és területi megkötéstől jelentős káros hatással lehet

- Natura 2000 területre, vagy
- a vízgyűjtő-gazdálkodás egyes szabályairól szóló kormányrendelet alapján kijelölt víztestre, vagy nyilvántartott védett területekre.

A módosítással érintett területek nem szerepelnek a környezeti hatásvizsgálatról szóló jogszabály mellékletében és nem érintenek Natura 2000 területeteket, valamint kijelölt víztesteket és nyilvántartott védett területeket.

Az SKVr. 1.§ (3) bekezdése szerint a várható környezeti hatásuk jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége a település egy részére készülő településrendezési eszköznel.

A várható környezeti hatások jelentősége a SKVr. 2. sz. mellékletében felsorolt szempontok alapján döntendő el.

A tervezett módosítás vonatkozásában az alábbi tájékoztatást adjuk:

1. Attól függően, hogy a terv, illetve program milyen mértékben

a)szab keretet tevékenységek későbbi megvalósítása lehetőségeinek a tevékenység telepítési helyére, jellegére, méretére, működési feltételeire vagy természeti erőforrás felhasználásának mértékére, helyére, elosztására vonatkozóan;

A településrendezési eszközök módosítása jelentősen nem befolyásolja a telepítés helyének jellegét, méretét. A működés feltételeit elősegíti és nem változtatja meg a természeti erőforrások felhasználásának mértékét.

b)befolyásol más tervet vagy programot — ideértve azt is, ha az a tervhierarchiában elfoglalt helyéből következik —, azokra vonatkozóan előírásokat, szempontokat tartalmaz, vagy bármilyen más módon hatással lehet másik terv, illetve program tartalmára, megvalósítására;

A módosítások nem hátráltatják más terv, program megvalósulását.

c)fontos a környezeti megfontolások beillesztése szempontjából, különös tekintettel a fenntartható fejlődés elősegítésére;

A településrendezési eszközök módosításai nem idegenek a környezetvédelmi megfontolásoktól. A módosítások általában, de a 2. számú módosítás különösen a fenntartható fejlődést szolgálja.

d)vonatkozik olyan területre vagy kérdéskörre, ahol környezeti problémák vannak;

A tervezés alá vont területeken környezeti problémák nem ismertek.

e)van jelentősége a környezettel kapcsolatos közösségi jogszabályok (mint pl. a hulladékgazdálkodással, vízgazdálkodással összefüggő tervek, programok stb.) végrehajtása szempontjából.

Nem várható, hogy a tervezett módosítások következtében a vízgyűjtő-gazdálkodás egyes szabályairól szóló kormányrendeletben a vizekre és a védett területekre meghatározott környezeti célkitűzések elérése, illetve megtartása megghiúsulna, a vizek vagy a védett területek állapotromlása következne be. A tervezett módosítások nem befolyásolják a hulladékgazdálkodással összefüggő tervek, programok, jogszabályokban előírtak végrehajtását sem.

2. A várható környezeti hatások

a) időtartama, gyakorisága és bekövetkezésének valószínűsége, visszafordíthatósága alapján;

A módosítások nem idéznek elő olyan környezeti változásokat, amelyek visszafordíthatatlan kedvezőtlen változásokat eredményeznének a környezet állapotában.

b) összeadódhatnak vagy felerősíthetik egymást;

A módosítások nem idéznek elő olyan környezeti változásokat, amelyek összeadódhatnak, vagy felerősíthetik egymást.

c) az országhatáron áterjednek;

A módosítások várható környezeti hatásai az országhatáron nem terjednek át.

d) olyan környezeti változásokat idézhetnek elő, amelyek az emberi egészségre, a környezetre kockázatot jelentenek (mint pl. a balesetek okozta változások stb.);

A tervezett módosítások nem idéznek elő olyan környezeti változásokat, amelyek az emberi egészségre, a környezetre kockázatot jelentenek.

e) nagyságrendje és területi kiterjedése alapján (földrajzilag, illetve az érintett lakosság számát tekintve);

A módosítások várható környezeti hatásainak nagyságrendje alacsony, területi kiterjedése nem jelentős, a város lakosságát kedvezően érinti.

f) olyan területet érintenek, amelyek hazai (országos vagy helyi), közösségi vagy más nemzetközi szintű védettséget élveznek;

Az 1. módosításban szereplő Kastélypark a Batthyány-kastély műemléki környezete és helyi védelem alatt álló természetvédelmi terület, azonban a teniszöltöző tényleges helyének földnyilvántartásban való feltüntetése érdekében tervezett telekalakítás olyan technikai jellegű módosítás, amelynek a jelenlegi állapotot rontó környezeti hatása nem várható.

A 2-4. számú módosítások nem érintenek olyan területeket, amelyek (országos vagy helyi), közösségi vagy más nemzetközi szintű védettséget élveznek.

g) feltételezhetően a SKVr. 4. számú melléklet 3.5.2. és 3.6.2. pontjaiban felsorolt következményeket idézik elő.

A módosítással érintett területek nem idézik elő a SKVr.4. számú melléklet 3.5.2. és 3.6.2. pontjaiban felsorolt következményeket.

3. A várhatóan érintett terület értékes, illetve sérülékeny, mert

a) a környezeti elemek, rendszerek vagy a kulturális örökség szempontjából különleges;

Az 1. módosításban szereplő Kastélypark a Batthyány-kastély műemléki környezete. A teniszöltöző tényleges helyének földnyilvántartásban való feltüntetése érdekében tervezett telekalakítás során az örökségvédelmi jogszabályokban rögzítettek szerint kell eljárni. Ebben az esetben a tervezett telekalakítás örökségvédelmi érdeket nem sért.

A 2-4. számú módosítással érintett területek a környezeti elemek vagy a kulturális örökség szempontjából nem különlegesek.

b) a területen a környezetvédelmi határértékeket [Kvt. 4. § s), t), u) pontjai] elérő vagy azt meghaladó igénybevétel, kibocsátás, illetve szennyezettség van.

A módosítással érintett területeken a környezetvédelmi határértékeket elérő vagy azt meghaladó igénybevétel, kibocsátás, illetve szennyezettség a rendelkezésre álló adatok alapján nem várható.

c) a terület hasznosítása, használata intenzív (mint pl. intenzív mezőgazdasági, erdőgazdasági termesztés, termelés, sűrűn beépített terület stb.);

A módosítással érintett területek területhasznosítása, használata nem tekinthető intenzívnek.

KOKAS ÉS TÁRSA TERVEZŐ KFT.
ÉPÍTÉS ÉS TELEPÜLÉSTERVEZŐ IRODA

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

MELLÉKLETEK

- 53/2024.(IV.30.) Képviselő-testületi határozat a településrendezési eszközök módosításáról
főépítési feljegyzéssel

Bóly Város Önkormányzat Képviselő-testülete

jegyzőkönyvi kivonat

Készült Bóly Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2024. április 30. napján megtartott ülésének jegyzőkönyvéből.

A képviselő-testület 7 igen szavazattal 0 tartózkodás mellett 0 ellenében meghozta a következő határozatot:

„Bóly Város Önkormányzat Képviselő-testületének 53/2024.(IV.30.) Határozata:

Bóly Város Önkormányzat településrendezési tervének 2024. évi módosítása

1. Bóly Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: EljR) 17.§ (1) bekezdése alapján a hatályos helyi építési szabályzatot áttekintette, ellenőrizte és a következőket állapította meg:

a) A hatályos településszerkezeti tervet a Képviselő-testület 63/2007.(VIII.7.) sz. határozatával fogadta el. A terv 2009., 2010., 2012., 2013., 2014., 2015. 2016. 2017. 2018. és 2023. évben módosult. A településszerkezeti terv főbb megállapításai továbbra is érvényesek, de a beérkezett kérelmekkel érintett területeken el kell indítani annak módosítását. A tervezett módosítások a hatályos településfejlesztési koncepcióval összhangban vannak. A módosítás elfogadását követően a településszerkezeti tervet az EljR. 17.§ (3) bekezdése alapján egységbe kell foglalni.

b) A hatályos helyi építési szabályzatot (HÉSZ) a Képviselő-testület 10/2007.(VIII.10.) sz. rendeletével fogadta el. A HÉSZ 2009., 2010., 2012., 2013., 2014., 2015., 2016., 2017., 2018. 2020., 2021. és 2023. évben módosult, a 2013. évi módosítás során megtörtént a rendelet aktuális jogszabályi környezethez illesztése. A beérkezett kérelmekkel érintett területek vonatkozásában a HÉSZ módosítását el kell indítani; a módosítás során a rendeletet, a jogszabályi illeszkedés vonatkozásában, át kell tekinteni.

2. Bóly Város Önkormányzat Képviselő-testülete jóváhagyja a településrendezési eszközök módosításának kezdeményezését az EljR. 68.§ (1) bekezdés b) ba) alpontja alapján a településterv egyeztetésére vonatkozó eljárását egyszerűsített eljárás keretében területfelhasználási kategória és övezeti besorolás módosítása a következő tárgyakban:

- a) birtokközpont kialakítása érdekében a pincesorok területén,
- b) telekalakítások elősegítésére a Puskás Tivadar utcától nyugatra
- c) nagy park – Z-2 övezet és a Vt-2 építési övezet határán húzódó építési vonal törlése és övezethatár módosítása

d)0127/22 és 0127/24 hrsz.-ú Má övezet területen új üvegházhas
növénytermesztést és annak kiszolgáló létesítményeinek
megvalósítását lehetővé tevő övezet kijelölése

e) a 022/2 és 022/3 helyrajzi számú ingatlan egy részét lefedő Gip-Z
építési övezet átsorolása Gip-E építési övezetbe

3. Bóly Város Önkormányzat Képviselő-testülete egyben nyilatkozik, hogy a módosítás tárgya a hatályos településfejlesztési koncepcióhoz igazodik, azzal összhangban van.
4. Bóly Város Önkormányzat Képviselő-testülete az EljR. 7.§ (7) bekezdés szerinti, a megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmára vonatkozó, jelen határozat 1. melléklet szerinti főépítész feljegyzést elfogadja.
5. Az eljárás menetét, ezzel együtt a költségviseléssel kapcsolatos feltételeket és határidőket az épített környezet alakításáról és védelméről szóló módosított 1997. évi LXXVIII. tv. 30/A.§-ban foglaltak alapján Bóly Város Önkormányzat, Bóly-Töttösi Zrt., Boreasz Kft., Schumann József Róbert és a Kokas és Társa Tervező Kft. településrendezési szerződésben rögzítik.
6. A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a partnerségi egyeztetés során érkező észrevételek, javaslatok alapján igény esetén a helyi építési szabályzat módosítását javítsa, vagy egyet nem értés esetén változatlan formában a főépítész számára küldje meg.
7. Bóly Város Önkormányzat Képviselő-testülete településfejlesztési célok megvalósítása érdekében a településrendezési eszközök módosítása kapcsán kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a Bóly 1243., 1244., 1245., 1246., 1247., 980/1., 959., 022/2., 022/3., 0127/22. és 0127/24. hrsz. ingatlanokat

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

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

Határidő: 2024. július 1.

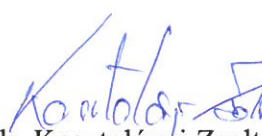
Felelős: Hárs József polgármester”

K.m.f.

Hárs József s.k.
polgármester

dr. Kosztolányi Zsolt s.k.
jegyző

Kiadmány hitelül:


dr. Kosztolányi Zsolt
jegyző



FELJEGYZÉS

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

A módosítással érintett területek:

- Üvegházak építésére alkalmas övezet kijelölése (hrsz.: 0127/24, 0127/22), egyidejűleg az elkerülő út délnyugati szakaszának módosítása
- Tenispálya – övezethatár helyének rendezése a Z-2 övezet és a Vt-2 építési övezet közt
- HÉSZ módosítás
 - birtokközpont kialakítása érdekében a pincesorok területén,
 - telekalakítások elősegítésére a Puskás Tivadar utcától nyugatra
 - nagy park – Z-2 övezet és a Vt-2 építési övezet határán húzódó építési vonal törlése
 - a 022/2 és 022/3 helyrajzi számú ingatlanok egy részét lefedő Gip-Z építési övezet átsorolása Gip-E építési övezetbe

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

Megalapozó vizsgálat

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

	Témakör	Szükségesség igen / nem
1.	Településhálózati összefüggések, térségi és települési kapcsolatok	nem
2.	Területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések	nem
3.	Területrendezési követelmények	igen
4.	Tervi előzmények, érvényes településfejlesztési döntések és azok érvényesülése	igen
5.	A település demográfiai helyzete	nem
6.	A település humán infrastruktúrája, közszolgáltatások	nem
7.	A település gazdasága	nem
8.	Az önkormányzat gazdálkodása, településüzemeltetés	nem
9.	Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat	igen
10.	Az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata	igen
11.	Környezetiállapot-jellemzők	igen
12.	A táji és természeti adottságok és örökség, jellemző tájkarakter, zöldinfrastruktúra-hálózat	igen
13.	Közlekedés	igen

14.	Közművesítés, elektronikus hírközlés, csapadékvíz-gazdálkodás	igen
15.	Katasztrófavédelem, a területek használatát, építési tevékenységet befolyásoló vagy korlátozó tényezők	nem

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

Alátámasztó javaslat

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

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

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

Kelt: Bóly, 2024. április 30.

Volk Csaba
önkormányzati főépítész