

Boda Község Önkormányzata



BODA KÖZSÉG

Boda Község Településrendezési tervének (továbbiakban TRT)-,
módosítására 211 és 011 hrsz-ú területekre vonatkozóan

megalapozó vizsgálat- alátámasztó javaslat

EGYEZTETÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ
VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ
(egyszerűsített eljárás)

Megrendelő:
Boda Községi Önkormányzata
7672 Boda, Petőfi utca 28

Tervező:



Area Plan Tervező és Tanácsadó Kft.
1133. Budapest, Vág u. 9.1/2
Tel: +3670 205 5001
E-mail: area.plan.hu@gmail.com

2024. augusztus hó

Tartalom

1.	BEVEZETÉS	4
2.	INDOKLÁS-TERVEZÉSI FELADAT	5
3.	A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ELJÁRÁS	8
4.	TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVELŐZMÉNYEK	9
5.	MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT-ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT	10
5.1.	A módosítással érintett területek bemutatása	10
5.2.	Természetvédelmi adottságok az 1. és 2. módosítási terület vonatkozásában.....	14
5.3.	Örökségvédelmi megállapítások	14
5.3.	Közlekedési adottságok az 1. módosítási terület vonatkozásában.....	14
5.3.	Közmű adottságok és tervek az 1-es. módosítási terület vonatkozásában.	15
6.	A TERÜLETRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA	16
6.1.	Igazolás-országos és térségi területfelhasználási kategóriák.....	16
6.2.	igazolás - országos és térségi övezeti kategóriák	18
7.	SZAKÁGI JAVASLATOK	24
7.1.	Településrendezési javaslatok.....	24
7.1.1.	Településszerkezeti terv módosítási javaslata	24
7.1.2.	A szabályozási terv módosítási javaslata.....	25
7.2.	Szabályozási koncepció	29
1.	számú melléklet: 27/2024.(08.01.) Kt. Döntés a településrendezési eszközök módosításáról ...	30
2.	számú melléklet: Döntés a véleményezési szakasz lezárásáról és Igazolás a Étv. 7.§ (3)bek. e) pontfigyelembevételével.....	32
3.	számú melléklet: Tulajdoni lap 011 hrsz.	33

ALÁÍRÓ LAP

TERVEZŐK NÉVSORA

Településrendezés: Area Plan Kft.	Makkai Krisztina	TT/01-4921	<i>Makkai Krisztina</i>
Közlekedés: Közlekedés Kft.	Rhorer Ádám	kamarai szám:01-3157 TKö	<i>Rhorer Ádám</i>
Tervlap szerkesztés, grafika:	Makkai Krisztina	TT/01-4921	<i>Makkai Krisztina</i>

1. BEVEZETÉS

Boda Község Önkormányzata indult és nyert a magyar falu Program pályázatán, melyhez szükséges a hatályos településtervének módosítása.

Pályázat: Magyar Falu Program, Építési telek kialakítása, közművesítés - 2020 című, MFP-TKK/2020 kódszámú pályázat. Projekt azonosítója: 3113643524

Kedvezményezett az önkormányzat: Boda Község Önkormányzat

Cím: 7672 Boda Petőfi utca 28.

Adószám: 15724289-1-02

Pályázat célja:

Kizárólagos önkormányzati tulajdonban lévő, termőföldnek nem minősülő földterületen későbbiekben lakhatást szolgáló építési telek/telek kialakítása:

- kialakításához utcanyitás, telekalakítás;
- megosztása/összevonása;
- épületének, építményének bontása, (a veszélyes állapotúnak minősített épület, építmény vagy szerkezet esetén az illetékes szakértő szakvéleménye alapján);
- talaj szintfeltöltése;
- teljes és részleges közművesítése (amennyiben nincs fizikai lehetőség a teljes közművesítésre), illetve már részben közművesített telek/telek fejlesztése,

A Támogatói Okirat kiállítását követően a kialakított, fejlesztett, közművesített építési telket/teleket (60 napnál nem régebbi független értékbecslő által kiállított értékbecslés, és jegyzői nyilatkozattal alátámasztott) piaci áron lakóingatlan építés céljára a támogatási tevékenység határidején (3 év) belül magánszemély számára, saját otthoneremtés céljára értékesítenie kell.

Előzetes Önkormányzati intézkedések:

Boda Község Önkormányzat Képviselő-testülete a 28/2024.(08.01.) Kt. határozatával döntött Boda Község Településrendezési eszközeinek módosítása tárgyában. (Lásd: 1. melléklet)

Döntését a 419/2021. (VII. 15.) Korm.rendelet 68.§ (1) b) ba) alpontja alapján hozta meg az 59.§.(2) bekezdés követelményeinek megfelelően.

A megbízás:

Boda Község Önkormányzata és az Area Plan Kft tervezési szerződést írt alá Boda Község településrendezési eszközeinek módosítása tárgyában.

A létrejött településrendezési és tervezési szerződés alapján a tervezési feladat Boda Településrendezési tervének (Településszerkezeti terv és Helyi Építési Szabályzat, szabályozási terv továbbiakban településrendezési eszközök) módosítása a 211 és 011 hrsz-ú Önkormányzati tulajdonú területeket, érintően.

2. INDOKLÁS-TERVEZÉSI FELADAT

1. tervezési cél és indoklás:

Tervezési feladat: Jelen termvmódosítás során a 211 hrsz ingatlan területe a jelenleg hatályos Z jelű területfelhasználásból és övezetből a hatályos Hész-ben már szereplő Lf-1 jelű területfelhasználásba és övezetbe kerül átsorolásra, ahol 4 db lakó célú 1000 m²-t meghaladó építési telek kerül kialakításra. Az új beépítésre szánt terület kijelölésének zöldterületi kompenzációja a 2018. évi CXXXIX. törvény 12.§ (2) bekezdésének előírásai alapján a 011 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú területén tervezett a szükséges területnagyság mértékéig, mint a Ev védelmi erdőterület. A tervezési feladat településszerkezeti és szabályozási tervi módosítást igényel.

A tárgyi 211 hrsz-ú Z zöldterület és Lf-1 építési övezet beépítetlen területén lakó rendeltetésű, Lf-1 övezeti besorolású építési telek kialakítása tervezett mintegy 4556 m²-területen, amely területen 4 db építési telek és maximum. 30%-os lakó rendeltetésű beépítés elhelyezésének biztosítása a cél.

Ezzel összefüggésben a 211 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú telek az 1. ábra szerinti zöld és lakó területfelhasználású területei figyelembevételével rendeződnek át. A mintegy 3696 m²-es új beépítésre szánt területi kijelöléssel egyidejűleg az MATrT 12.§-(2) bek. figyelembevételével zöldterületi csereterület kijelölése szükséges, amit a terv a 211 és 011 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú területén tervezett biztosítani. A 211 hrsz-ú telek 420 m² nagyságú lakóterületbe tartozó területrészét Z jelű zöldterületbe, a 011 hrsz-ú telek 4200 m²-es területrészét mezőgazdasági területből védelmi erdőterületbe sorolja a terv.

Boda Község Önkormányzata indult és nyert a magyar falu Program pályázatán, melyhez szükséges a hatályos településtervének módosítása.

Kizárólagosan önkormányzati tulajdonban lévő, termőföldnek nem minősülő földterületen későbbiekben lakhatást szolgáló építési telek/telek kialakítása tervezett az elnyert pályázat felhasználása érdekében.

A kialakítandó építési telek közterületi kapcsolata és a közúthálózati elemek és közterületek továbbra is biztosítani tudják a gépjárművel történő közlekedést és a közművek kiépítését, fejlesztését. Az építési telek fejlesztésének jelentős forgalmat generáló hatása nincs. Az övezeti módosítással érintett terület tömbje vizsgálandó.

A-2018. évi CXXXIX törvény 12.§ követelményeinek megfelelően- az új beépítésre szánt területnek minősülő mintegy 3696 m²-es teleknövekmény csereterületi kompenzációját a terv a 211 és 011 hrsz-ú területek összesen 4620 m²-es területrészén biztosítja.

A 211 rsz-ú területen új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre a településszerkezeti terven ábrázolt zöldterületből falusias lakó övezetbe történő átsorolásával. Módosul a TSZT és az SZT is.

A tervezési területek lehatárolását, községen belüli elhelyezkedését az 1 ábra (áttekintő térkép) mutatja be. A változásokat a TSZT és SZT módosítást 1:2000 léptékben mutatjuk be és dokumentáljuk. Településtervi módosítás a település egyéb területeit nem érinti, a fent leírt SZT módosítással érintett területén kívüli településrészekre a jelenleg érvényes településrendezési terv hatályos.

Új beépítésre szánt terület kijelölés történik az 1. számú módosítás vonatkozásában!

1 ábra: áttekintő térkép
Tervezési feladatokhoz kapcsolódó területi lehatárolások

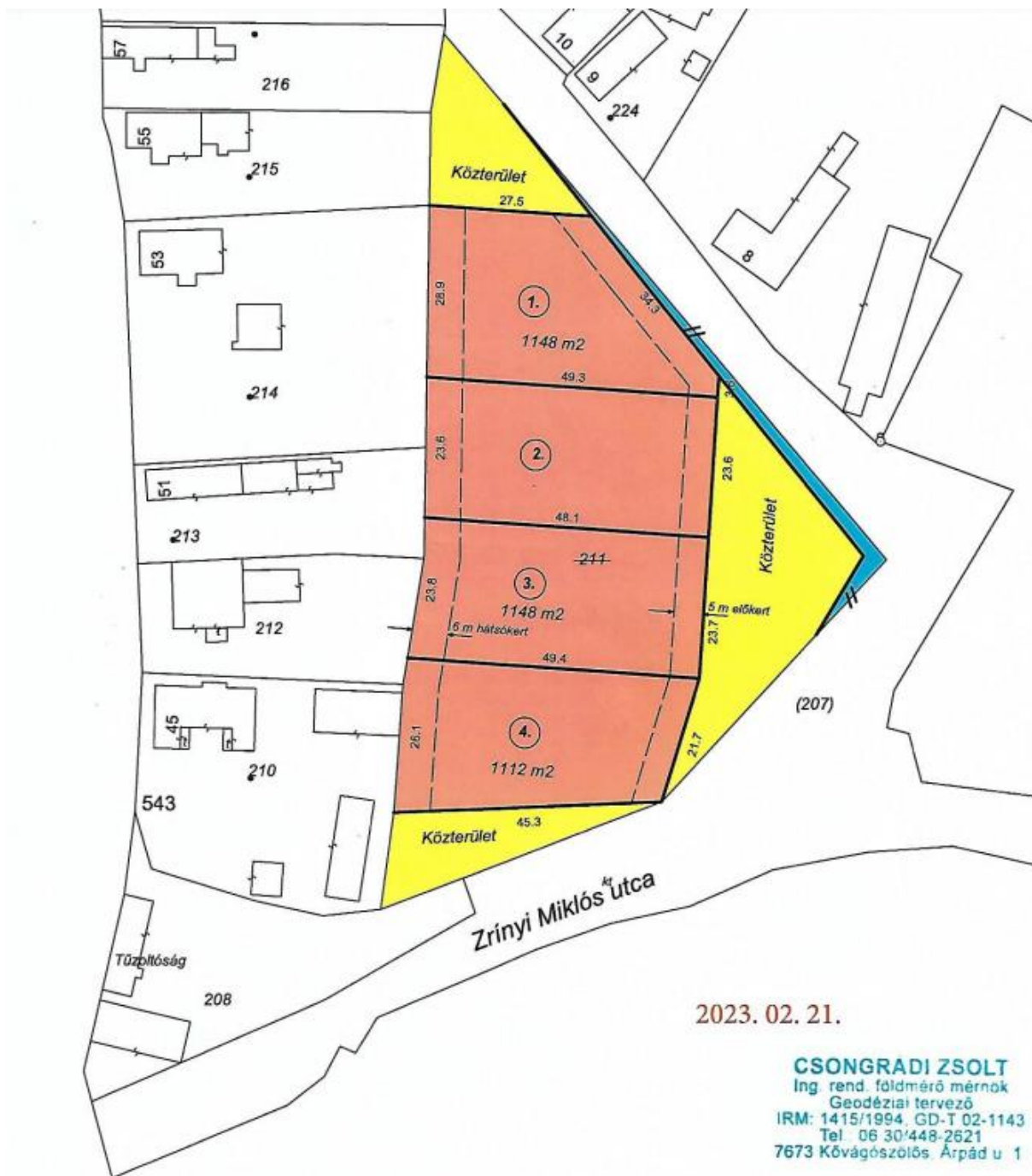


A módosítással érintett terület határa



A tervezési terület határa

2 ábra: tervezett telekalakítás



2023. 02. 21.

CSONGRADI ZSOLT
Ing. rend. földmérő mérnök
Geodéziai tervező
IRM: 1415/1994, GD-T 02-1143
Tel: 06 30/448-2621
7673 Kővágószőlős, Árpád u 1

3. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ELJÁRÁS

Boda Község Településszerkezeti tervét, Helyi Építési Szabályzatát és szabályozási tervét a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rend. 68.§. és az 1997.évi LXXVIII. Építési törvény alapján a 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 2021. július 1-től hatályos eljárási szabályoknak és tartalmi követelményeknek megfelelően egyszerűsített eljárásban módosítja.

A tervezési folyamat indítása:

A települési Önkormányzata hatályos TSZT-re és HÉSZ-re és mellékletére kiterjedő módosítást indított el a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68.§ szerinti egyszerűsített egyeztetési eljárással. Ennek keretében a Lechner tudásközpont az E-térben adatszolgáltatást biztosított a tervezéshez.

Környezeti értékelés előzetes egyeztetése:

A környezeti vizsgálat szükségességének megkérdésével kapcsolatos véleményezési szakasz az E-TÉR felületen kívül, az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló 2015. évi CCXXII. törvény szerint elektronikus úton történt. A környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995.évi LIII. tv.43.§ (5) bekezdése, valamint az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet 1.§. (2) és (3) bekezdése szerinti környezeti értékelés készítésére szükség tárgyában kereste meg az érintett véleményező szervezetet. A Véleményezőszervek előzetes állásfoglalása alapján a környezeti értékelést nem tartották szükségesek.

(A megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat a 2021. július 16-át megelőzően hatályban lévő jogszabályok alapján elfogadott településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia, településrendezési eszköz 2027. június 30-ig történő módosítása a 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 45.§ (6) bek. figyelembevételével a 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának alkalmazásával történik. A főépítész feljegyzés a 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 1. és 2. mellékletet is figyelembe veszi a megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmi követelmények meghatározásához a tervezési feladathoz szükséges mélységgel.)

Véleményezési szakasz:

A tervegyeztetés véleményezi szakaszában csak a partnerek adnak véleményt a 419/2021. (VII. 15.) Korm.rendelet 65.§ a szerint.

Boda Önkormányzata a véleményezési szakaszban hirdetményben tájékoztatta a Partnereket a településrendezési eszközök módosításáról és az Önkormányzat részére írásban és/vagy személyesen véleményezhetik a tervet és ezzel párhuzamosan az E-tér felületen is fennállt a partnerek véleményezési lehetősége.

A véleményezési szakaszt a/2024. (.....) Kt. határozattal zárta le a Képviselő testület. (Lásd: 2. melléklet).

Az új beépítésre szánt területről az Étv. 7.§ (3) bek. e) pont figyelembevételével a/2024. (.....) Kt. döntésben határozott.

Záró véleményezési szakasz:

A 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 11. sz. mellékeltben szerepeltetett véleményezésre jogosult szervek a záró szakaszban véleményezik a tervet.

4. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVELŐZMÉNYEK

A településen jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályban:

- A 59/2010.(VI.03.) Kt. határozattal elfogadott Boda Község településszerkezeti terve
- Az 12/2015. (XII. 16.) Önk. rendelet Boda Község Helyi Építési Szabályzatáról Szabályozási tervlapok a: 4/2010.(VI.03.) rendelettel elfogadva
- 3/2019. (III.02.) Önk. rendelete a településkép védelméről

Rajzi melléletek:

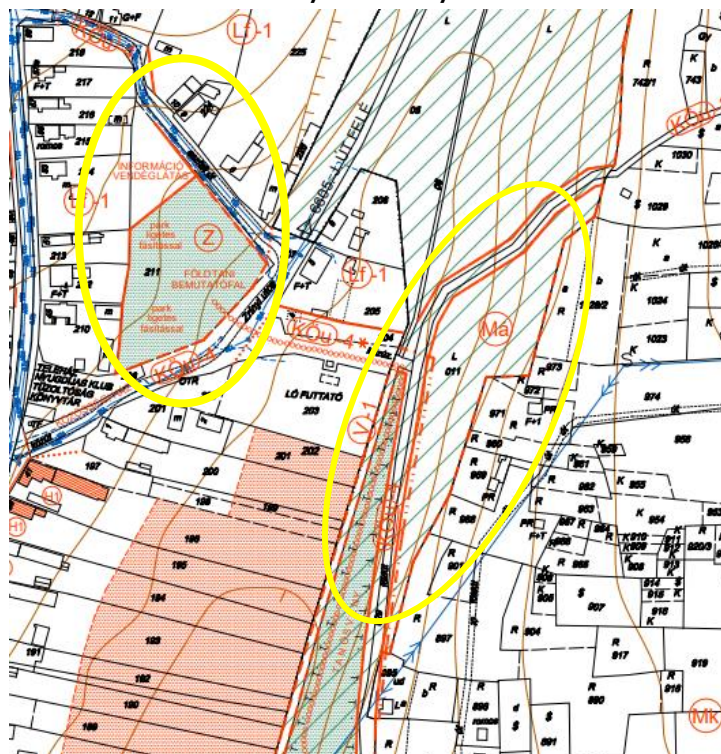
Rajzi jel	Rajz megnevezése	Méretarány
T-1	Településszerkezeti terv	M= 1:10.000
V-2	Szabályozási terv -belterület	M= 1:2000
V-1	Szabályozási terv -külsőterület	M= 1:10000

Megállapítható, hogy a fejlesztési területek jelenlegi övezeti besorolása és tervezett beépítési intenzitása nem teszik lehetővé a lakó célú területfejlesztést, ezért a területek településszerkezeti és övezeti módosítása szükséges.

Kivonat a hatályos településszerkezeti tervből



Kivonat a hatályos szabályozási tervből.



5. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT-ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

5.1. A módosítással érintett területek bemutatása

1-es számú módosítással érintett terület elhelyezkedése, adottságai:

A 211 hrsz-ú fejlesztési terület a 66108 jelű bekötőút (országos közút 170/2 hrsz) - belterületi szakasza és a 207 hrsz-ú Zrinyi Miklós utca által határolt tömbben található, mely terület közterületi kapcsolatát a Zrinyi Miklós utca biztosítja.

A hatályos településrendezési terv a területet Z jelű zöldterületbe és Lf-1 jelű falusias lakó építési övezetbe sorolta.

A telek kivett tbeépítetlen telekként bejegyzett, növényzettel benőtt, gondozott jellemzően füves terület mintegy 10-12%-os lejtéssel.

Adottságait tekintve mind a közmű, mind a közlekedési kapcsolódási lehetőségek biztosítottak és elérhetők.

A fejlesztési terület környezetében beépült falusias lakóterületek találhatóak változó méretű kialakult lakó funkciójú épületekkel.

A tervezett lakóépület elhelyezésének lehetősége a terület adottságait figyelembe véve (elhelyezkedés, infrastruktúra, táji adottságok) területrendezés, közlekedési és közmű infrastruktúra rendezése után alkalmasnak mondható.

Kizárólagos önkormányzati tulajdonban lévő, termőföldnek nem minősülő földterületen későbbiekben lakhatást szolgáló építési telek/telkek kialakítása tervezett.

A kialakított, fejlesztett, közművesített építési telkeket lakóingatlan építés céljára magánszemély számára, saját otthonteremtés céljára az önkormányzatnak értékesítenie kell.



Ezzel összefüggésben a 211 hrsz-ú telek zöldterületi övezetbe tartozó mintegy 3696 m²-es telekrésze a tervezett telekalakítást figyelembevételével új beépítésre szánt területnek számít. A mintegy 3696 m²-es új beépítésre szánt területi kijelöléssel egyidejűleg az MATrT 12.§-(2) bek. figyelembevételével zöldterületi csereterület kijelölése szükséges, amit a terv a 211 és 011 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú területén tervezett biztosítani. A 211 hrsz-ú telek 420 m² nagyságú lakóterületbe tartozó területrészt Z jelű zöldterületbe, a 011 hrsz-ú telek 4200 m²-es területrészt mezőgazdasági területből védelmi erdőterületbe sorolja a terv.

A vizsgált 211 és 011 hrsz-ú. terület területi kiterjedése, településrendezési adatai

HRSZ.	Terület/m2 Tulajdoni lap szerint	Hatályos TSZT és SZT besorolás (területfelhasználási és övezeti besorolása)	földhivatali nyilvántartás
211	alaptérképi adat 6465	területfelhasználási besorolás falusias lakóterület és zöldterület (Z, Lf) és övezeti besorolása zöldterület és falusias lakó (Z. Lf-1) övezet	művelési ág: beépítetlen terület tulajdoni hányad: 1/1 önkormányzatok területe
011	tulajdonlap adat 7407	területfelhasználási és övezeti besorolása mezőgazdasági terület (Má)	művelési ág: legelő (7) tulajdon: 1/1 önkormányzatok területe

A vizsgált telektömb adatai:

sorszám	hrsz	telek terület (m2)	épület terület (m2)	Beépítettség %	Tulajdon	műv ág:
1.	208	1253	196	16%	Önkormányzatok területe	tűzoltóság és teleház
2.	210	1586	385	24%	Természetes személyek területe	lakóház, udvar
3.	212	938	188	20%	Természetes személyek területe	lakóház, udvar
4.	213	838	165	20%	Természetes személyek területe	lakóház, udvar
5.	214	2059	170	8%	Természetes személyek területe	lakóház, udvar
6.	215	928	142	15%	Természetes személyek területe	lakóház, udvar
7.	216	833	114	14%	Természetes személyek területe	lakóház, udvar
8.	217	972	96	10%	Természetes személyek területe	lakóház, udvar
9.	218	1019	118	12%	Természetes személyek területe	lakóház, udvar
10.	211	6465	---	0%	Önkormányzatok területe	beépítetlen terület

A tömb területén belül a beépítettség 30% alatt van betartva az övezeti előírásokat. A módosításra javasolt 211 hrsz-ú telek a módosítást követően a tömb többi telkéhez hasonló beépítettségűvé válik.

Megállapítható továbbá, hogy a 211 hrsz-ú telek lakó rendeltetés kialakításához a zöldterület övezeten belüli a hatályos szabályozás és OTÉK szerint nincs lehetőség. A területhasználat változás érdekében szabályozási beavatkozásokat igényel a terület, mely keretében új beépítésre szánt terület keletkezik. (3696 m²)

211 hrsz tervezett területfelhasználása (Z, és Lf)

<u>HRSZ</u>	<u>Övezeti besorolás hatályos</u>	<u>Terület hatályos terv szerint</u>	<u>Művelési ág/tulajdon</u>	<u>Védettség</u>
211	Z és Lf	Z kiinduló: 5162 m ² Lf kiinduló: 1303 m ²	Kivett beépítetlen terület/önkormányzati tulajdon	----

211 hrsz-ú telekterület: 6465 m²

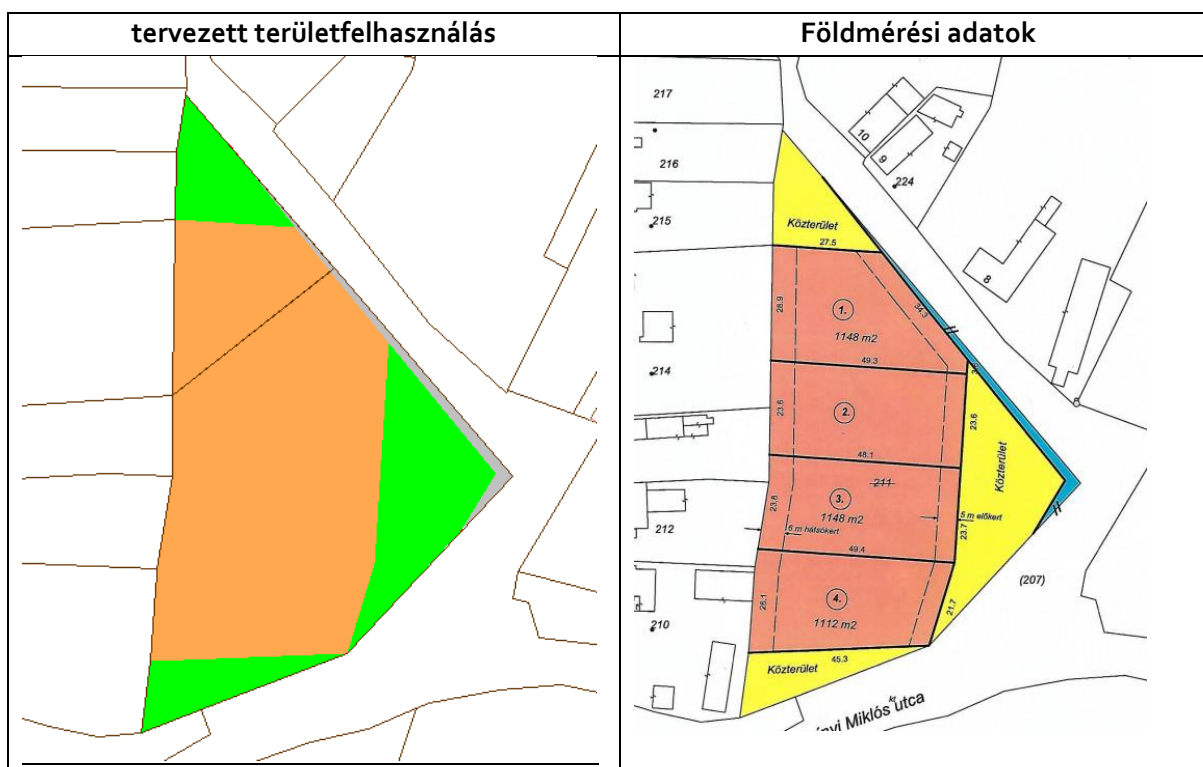
Összes új lakó terület 211 hrsz-on: 3696 m².

Összes kompenzációs zöldterület: $3696 \times 1,25 = 4620$ m²

A 211 hrsz-ú területen Z zöldterületként kompenzálva lesz: 420 m²

A 011 hrsz-ú telekből Ev védelmi erdő céljára kijelölendő terület $4620 - 420 = 4200$ m²

Jelen tervmódosítás során a 211 hrsz ingatlan területe a jelenleg hatályos Z jelű területfelhasználásból és övezetből a hatályos HÉSZ-ben már szereplő Lf-1 jelű területfelhasználásba és övezetbe kerül átsorolásra, ahol 4 db lakó célú 1000 m²-t meghaladó építési telek kerül kialakításra. Az új beépítésre szánt terület kijelölésének zöldterületi kompenzációja a 2018. évi CXXXIX. törvény 12.§ (2) bekezdésének előírásai alapján a 211 hrsz-ú területen, mint közterületi zöldterület és 011 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú beerdősült területén tervezett a szükséges területnagyság mértékéig, mint Ev jelű védelmi erdőterület.



Hatályos Övezeti előírások:**Falusias lakóterület - Lf**

11. § (1) A falusias lakóterület legfeljebb 4,5 m-es építménymagasságú lakóépületek, mező- és erdőgazdasági építmények, továbbá a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények elhelyezésére szolgál.

(2) A falusias lakóterületen az OTÉK vonatkozó előírásai szerinti építmények és melléképítmények helyezhetők el.

(3) Közművesítettséggel kapcsolatos előírások

a) A területen az építési telkek legalább részleges közművesítettség esetén építhetők be.

b) Azokon a területeken, ahol azt külön jogszabály lehetővé teszi, a keletkező szennyvíz elhelyezése a szennyvízcsatorna kiépítéséig egyedi szennyvízkezeléssel oldandó meg. Egyedi szennyvíztisztító kisberendezés kialakítása a követelmények teljesíthetősége esetén vízjogi engedély alapján történhet.

c) Szennyvíz-csatornával rendelkező területen a használatbavételi engedély megadásának feltétele az ingatlan szennyvízhálózatra kötése.

(4) Az egyes építési övezetekben az építési telk kialakítására és beépítésére vonatkozó előírásokat a 3. melléklet tartalmazza.

3. melléklet

TELEKALAKÍTÁSI ÉS BEÉPÍTÉSI ELŐÍRÁSOK FALUSIAS LAKÓTERÜLETEN

3.1 Az „Lf-1” jelű építési övezet (a történetileg kialakult utcák)

1.lakóépületek száma	építési telkenként 1db, legfeljebb 2 lakásos lakóépület építhető
2.telekalakítás	nyeles telek nem alakítható ki
3.legkisebb telekterület	720 m ²
4.legkisebb utcai telekszélesség	14 m
5.beépítési mód	oldalhatáron álló
6.legnagyobb beépítettség	30%, de legfeljebb 450 m ²
7.legkisebb/legnagyobb építménymagasság	utcai épület esetében 3,50 m / 4,50 m (ezen belül az utcai homlokzat magassága a kialakult utcaképhez igazodjon) udvari épület esetében 2,00 m / 4,50 m
8.legkisebb előkert	a kialakult utcaképhez igazodjon
9.legkisebb oldalkert	OTÉK szerint
10.legkisebb hátsókert	szabályozási terv szerint, ennek hiányában 6 m
11.legkisebb zöldfelület	40%

2-es számú módosítással érintett terület elhelyezkedése, adottságai:

A belterület keleti határának közelében lévő módosítással érintett 011 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú terület jelenleg mezőgazdasági területfelhasználásban és övezetben van. A terület fás, ligetes beerdősült terület, mely az ökológiai hálózat megterület része.

A tervezett módosítás során olyan területet keresett a terv a 211 hrsz-ú területen kijelölt új lakóterület kompenzációs csereterületeként, ami önkormányzati tulajdonban van. A 011 hrsz telek mintegy 4200 m²-es területrésze szükséges a kompenzáció biztosításához.

HRSZ	Övezeti besorolás hatályos	Terület hatályos terv szerint	Művelési ág/tulajdon	Védettség
011 Zöldterületi kompenzáció céljára szükséges zöldterületi kijelölés minimuma	Má mezőgazdasági övezet	7436 m ² Tulajdoni lap szerint:7407 m ²	Legelő 7/ önkormányzati tulajdon	ökológiai hálózat megterület-beerdősült terület

5.2. Természetvédelmi adottságok az 1. és 2. módosítási terület vonatkozásában

1. számú módosítási terület:

A tervezési terület nem részei a Nemzeti ökológiai hálózatnak és nem érint Natura 2000 kijelölésű, illetve védett természeti területet. A területen ex lege védett élőhely és helyi védelemben részesülő természeti érték a területen nem ismert.

Továbbá nincs a területen védett, illetve védelemre érdemes természetes vagy természetközeli növényzet, élőhely (lágyszárú és fás növényzet, illetve ezek társulása)

2. számú módosítási terület:

A terület a Baranya Vármenyei területrendezési terv alapján része az országos ökológiai hálózat magterület területének.

A Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály tájékoztatása alapján a 011 hrsz. alatti ingatlan részét képezi a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 4. § 35. pontjában definiált ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezetének.

A hatályos és a tervezett beépítésre nem szánt övezeti besorolás nincs káros hatással az ökológiai értékekre.

A települést és a módosítási területeket érinti a tájképvédelmi terület övezete, ezért a fejlesztéseket a vonatkozó előírások betartásával javasolt megvalósítani.

Biológiai aktivitásérték változása

A területek biológiai aktivitásértékének számításáról a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet rendelkezik. Megállapítható, hogy a módosítás biológiai aktivitásérték kompenzációt nem igényel, mivel az 1. számú területi módosítás vonatkozásában az új beépítésre szánt terület nem éri el az 1 ha-t és az egyéb módosítások tekintetében beépítésre szánt területen történik tervmódosítás.

5.3. Örökségvédelmi megállapítások

A módosítási területeken védett épület, építmény, nyilvántartott régészeti lelőhely nem található. Örökségi elemekre gyakorolt hatások nincsenek.

Nem kizárt viszont, hogy ha a változtatási területen földmunkákra kerül sor, régészeti leletek kerülhetnek elő. Amennyiben a földmunkák során régészeti lelet vagy objektum kerül elő, a földmunkát abba kell hagyni és a lelet előkerülését vagy a helyi jegyzőnek vagy az illetékes múzeumnak kell bejelenteni.

Az esetlegesen előkerülő régészeti értékek a vonatkozó magasabbrendű jogszabályok előírásai és korlátozásai szerint védendőek.

5.3. Közlekedési adottságok az 1. módosítási terület vonatkozásában

A 1-as számú módosítási terület

A 211 hrsz-ú fejlesztési terület a 66108 jelű bekötőút (országos közút 170/2 hrsz) - belterületi szakasza és a 207 hrsz-ú Zrinyi Miklós utca által határolt tömbben található, mely terület közterületi kapcsolatát a Zrinyi Miklós utca biztosítja. A kiszolgáló útként működő Zrinyi utca egysávos 3 méter széles aszfalt burkolattal épült ki.

A lakóterületi fejlesztést kiszolgáló Zrinyi Miklós utca minimum 10 m széles szabályozással, belterületi jelleggel alakul ki.

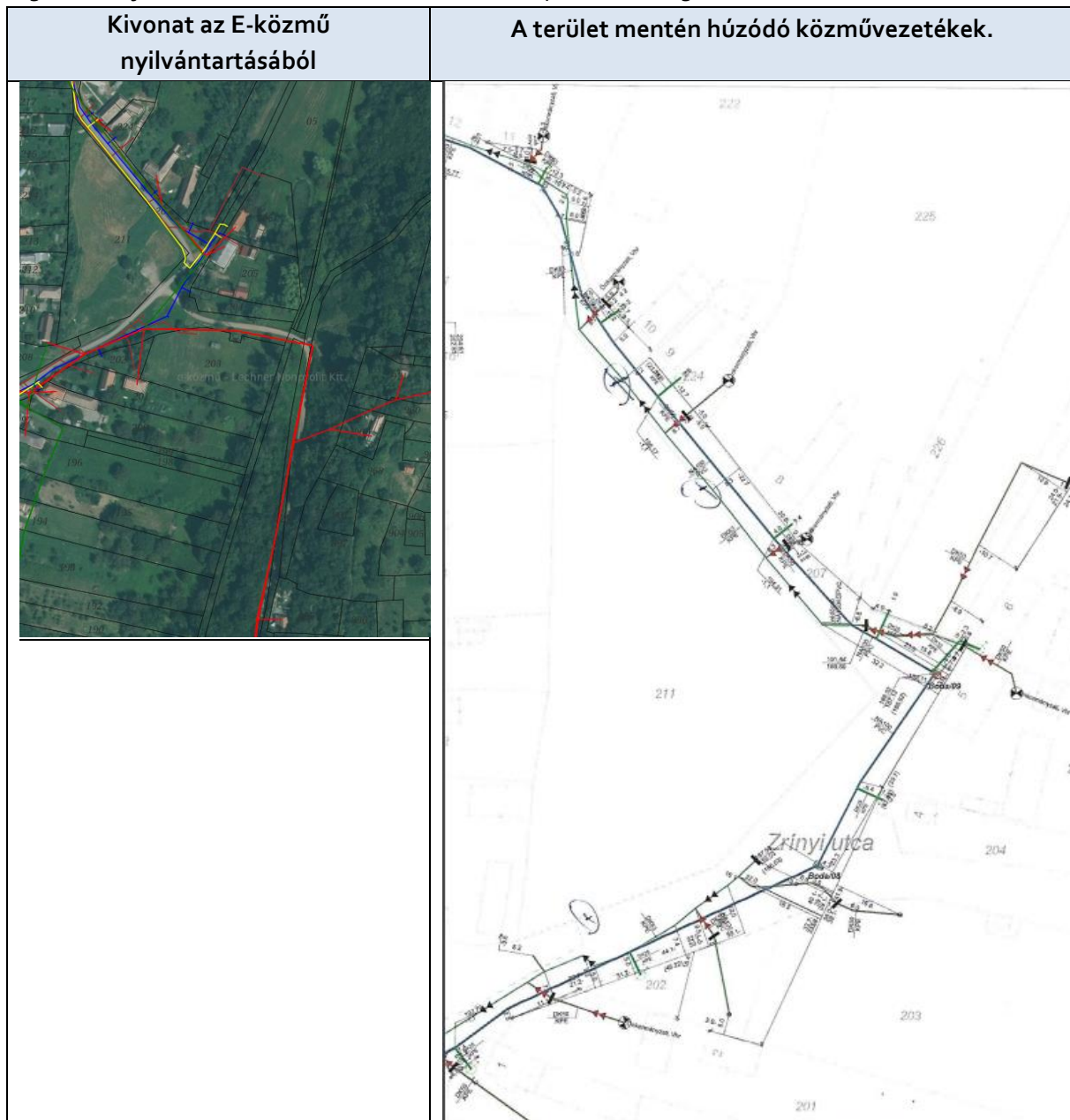
66108-as jelű bodai bekötő út a Magyar Falu Program keretében újul meg. A felújítás a 6-os főút út és a bodai Petőfi Sándor utca 22. szám közötti szakaszt érinti.

5.3. Közmű adottságok és tervek az 1-es. módosítási terület vonatkozásában.

Az E-közmű nyilvántartása alapján terület ellátására közüzemi hálózati csatlakozási lehetősége rendelkezésre áll a Zrínyi Miklós utcában, ahol a villamosenergia ellátás, a közüzemi vízellátás, szennyvízelvezetés, hírközlés és gázellátás biztosított.

A terület további természeti adottsága, hogy a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendeleti alapján vízminőség-védelmi terület övezetén fekszik, amely ugyan hasznosítási, beépítési korlátozást nem okoz, de ezek a hidrogeológiai adottságok a szennyvízelvezetés-elhelyezés szigorúbb megoldási igényét teszik szükségessé. Boda a felszín alatti víz szempontjából érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi szempontból a 27/2004 (XII.25.) KvVM rendeletében rögzítettek szerint.

A beépítésre szánt hasznosítású területen tervezett lakóépületek elhelyezése a hatályos előírásoknak megfelelően és a környezetvédelmi igényekre, valamint a terület vízminőség-védelmi területi érintettségére tekintettel a teljes közműellátás biztosításával támogatható. A teljes közműellátáshoz a közüzemű vízellátás, a közcsatornás szennyvízelvezetés, a villamosenergia ellátás, a vezetékes termikus energiaellátás és a zavarmentes csapadékvíz elvezetés biztosítása szükséges. A termikus energiaellátáshoz a villamosenergia és a megújuló energiahordozó együttes használata az OTÉK-ban rögzített teljes közműellátáshoz előírt követelményeket is kielégíti.



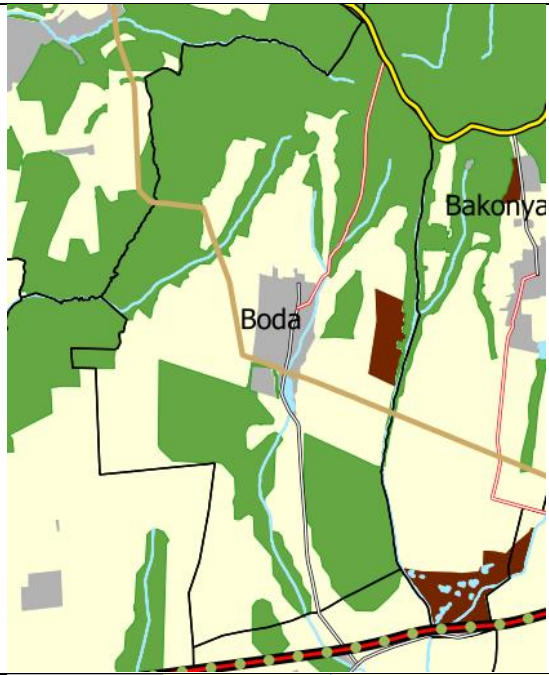
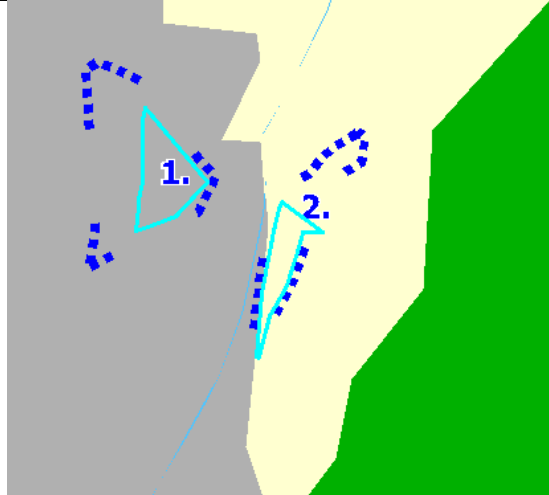
6. A TERÜLETRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX törvény (MATrT), és a 9/2019.(VI.14) MvM rendelet rendelkezései, valamint a BMTrT 4/2020. (IV. 22.) rendelete figyelembevételével készül.

A termódosítás a településszerkezeti terv módosítását szükségessé teszi, a település térségi területfelhasználási területi mérlegét nem befolyásolja, a területrendezési tervekkel való összhang igazolását szükségessé teszi. A térségi területi mérleg adatai, azaz a területfelhasználási kategóriák nagysága nem változik a módosítás során. Az BMTrT törvény eltérési lehetőségeivel élve változik a települési településszerkezeti terv területfelhasználási besorolása.

6.1. Igazolás-országos és térségi területfelhasználási kategóriák

Baranya Vármegye			
Település	Térségi területfelhasználási kategória	Terület (ha)	Százalék
Boda	Erdőgazdálkodási térség	781,0	50,7%
Boda	Mezőgazdasági térség	661,8	42,9%
Boda	Sajátos területfelhasználású térség	26,9	1,7%
Boda	Települési térség	68,6	4,4%
Boda	Vízgazdálkodási térség	3,6	0,2%

BMTrT 4/2020. (IV. 22.) r. területrendezési terv kivonatok	
<p>BMTrT térségi területfelhasználási kategóriák</p> <ul style="list-style-type: none"> - települési térség - mezőgazdasági térség - erdőgazdálkodási térség - sajátos területfelhasználású térség - vízgazdálkodási térség <p>Az 1. számú módosítási terület a BMTrT Tervében a települési térségbe, a 2. számú módosítási területek a mezőgazdasági térségbe tartoznak.</p> <p>Az előírásnak a tervezett módosítás megfelel!</p> <ul style="list-style-type: none"> Erdőgazdálkodási térség Mezőgazdasági térség Vízgazdálkodási térség Települési térség Sajátos területfelhasználású térség 	
<p>„2018. évi CXXXIX. törvény b) a megyei területrendezési tervben megállapított térségi területfelhasználási kategóriákon belül a 11. § előírásait kell alkalmazni,” Az MATrT 11. § b) és d) pontja alapján:</p> <p>„Az MATrT 11. §</p> <p>b) * a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki;</p> <p>Az MATrT 11. § d) pontja alapján:</p> <p>„a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;”</p>	

BMTrT Térségi szerkezeti terv alapján megállapítható, hogy a módosítással érintett:

- 1. számú terület,** - mint beépítésre szánt lakó terület a települési térség területén helyezkednek el. A területen belüli övezetváltás történik.
A településszerkezeti terv módosítását igényli, de a módosítási szándék a települési térségbe illeszkedik.
A 2018. évi CXXXIX. törvény „11.§ (d) - pontja értelmében a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető.”
A módosítási szándék az MATrT 12.§ (1)-(4) pontjával nem ütközik. Az új beépítésre szánt módosítási terület (1. pont részeként) a települési térségben helyezkedik el, nem sértve a védelmi előírásokat és az infrastruktúra ellátás is biztosítható. **A tervezett módosítás a MATrT 11.§ (d) és 12.§ (1)-(4) pontjának megfelel, azzal összhangban van. Települési térség növekmény nem keletkezik!**
- 2. számú terület ,** mint beépítésre nem szánt erdő terület a mezőgazdasági térségtérség területén helyezkednek el. A területen belüli övezetváltás történik.
A településszerkezeti terv módosítását igényli, de a módosítási szándék a mezőgazdasági térségbe illeszkedik.
A 2018. évi CXXXIX. törvény „11.§ (b) - a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki;”
A tervezett módosítás a MATrT 11.§ (b) pontjának megfelel, azzal összhangban van.
A mezőgazdasági térség területének legalább 75%-a mezőgazdasági területbe marad.

2018. évi CXXXIX. törvény 12.§ igazolása:

A 1 számú módosítási terület- új beépítésre szánt területként kezelendő terület. (mely Z zöldterületből Lf falusias lakóterületbe kerül) megállapítható, hogy:

1. A település közigazgatási határához 250 méternél távolabb helyezkedik el.
2. A módosítás zöldterület átsorolással jár.
3. Csereterületként a megszűnő zöldterület kiterjedésének 1,25-szeresével növelt zöldterülete (erdőterületet) jelöl ki a terv, (2. számú módosítási terület)
4. Csereterületként nem vont be a terv védett természeti terület, Natura 2000 terület és természetközeli terület.
5. A kijelölésre kerülő zöldterület (Erdőterület) a települési önkormányzat tulajdonában van.

Borvidéki település szőlő termőhelyi kataszter érintettség:

A szőlészetről és borászatról szóló 2020. évi CLXIII. törvény, valamint a szőlő-bor ágazatban folytatott hatósági eljárásokról és teljesítendő adatszolgáltatási kötelezettségekről szóló 435/2021. (VII. 16.) Korm. rendelet előírásait figyelembe kell venni. Megállapítható, hogy Boda a Dunántúli borvidékhez tartozik és a Lechner Tudásközpont Adatszolgáltatása alapján **Boda borszőlő termőhelyi kataszteri területtel rendelkezik, de nem érinti a módosítási területeket.**

MATrT 13. § (1) Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I–II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.

Az 1. és 2. számú tervezési terület a borszőlő kataszter által nyilvántartott területen kívül lakó és erdő területbe kerül, így megállapítható, hogy a terv az MATrT 13. § (1) előírásainak megfelel.

Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter érintettség:

13. § (2) Az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté. Az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszterről a NEBIH-szolgáltatott adatot.

Boda gyümölcs termőhelyi kataszteri területtel rendelkezik, de nem érinti a módosítási területeket. Vagyis a terv megfelel a vonatkozó előírásoknak.

SSZ_X	TEL EPÜLÉS	Helyrajzi szám	Ter _teljes	Ter_ alkalmas	Ter_ feltételeesen	Fajok	Forrás_év
23469	BODA	852	0,24	0,24	0	DIÓ, MANDULA, MOGYORÓ, ÓSZIBARACK, CSERESZNYE, MEGGY, SZILVA, KAJSZI, ALMA	2000
23467	BODA	825/5	0,64	0,64	0	DIÓ, MANDULA, MOGYORÓ, ÓSZIBARACK, CSERESZNYE, MEGGY, SZILVA, KAJSZI, ALMA	2000
23468	BODA	827-833	0,5	0,5	0	DIÓ, MANDULA, MOGYORÓ, ÓSZIBARACK, CSERESZNYE, MEGGY, SZILVA, KAJSZI, ALMA	2000

6.2. igazolás - országos és térségi övezeti kategóriák

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX törvény és a BMTrT 4/2020. (IV. 22.) rendelete alapján: Az övezeti tervlapok alapján megállapítható, hogy Boda módosítási területeit az MATrT és a BMTrT alapján 4 különböző térségi övezet érinti.

2018. évi CXXXIX. törvény és a BMTrT 4/2020. (IV. 22.) rendelet előírásai alapján érintett térségi övezetek:

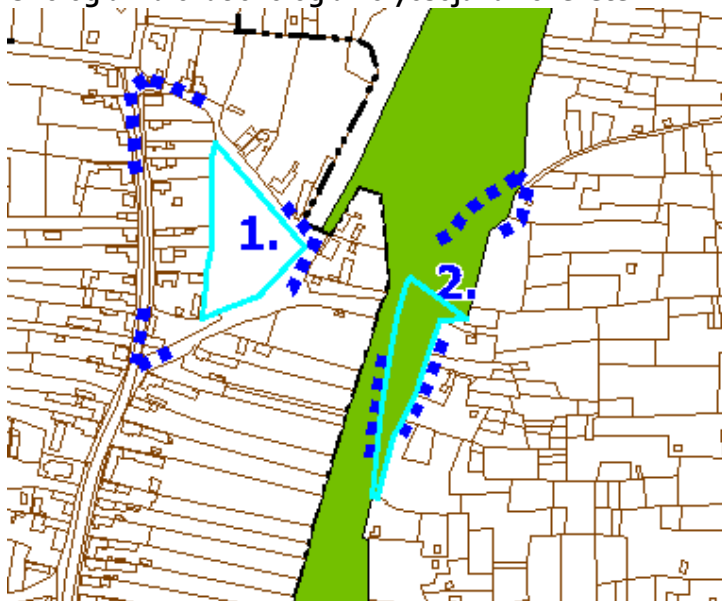
Országos Területrendezési Terv - országos és megyei övezetek		
	Boda település	Módosítási terület
3.1-3.3. melléklet: 1. ökológiai hálózat magterületének övezete, 2. ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete, 3. ökológiai hálózat pufferterületének övezete,	érintett	2.mód. ter. érintett
4.kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete, BMTrT 3.4. melléklet	nem érintett	nem érintett
5. jó termőhelyi adottságú szántóterület (1. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet), BMTrT 3.5. melléklet	érintett	érintett
6.erdők övezete, BMTrT 3.6. melléklet	érintett	nem érintett
7.erdőtelepítésre javasolt terület övezete (2. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet), BMTrT 3.7. melléklet	érintett	nem érintett
8.tájképvédelmi terület övezete (3. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet), BMTrT 3.8. melléklet	érintett	érintett 1.és 2. mod.ter.
9. világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett település, BMTrT 3.9. melléklet	nem érintett	nem érintett
10.vízminőség-védelmi terület övezete (4. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet), BMTrT 3.10. melléklet	érintett	érintett. 1.és 2.mod.ter.
11. nagyvízi meder övezete (5. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet), BMTrT 3.7. melléklet	nem érintett	nem érintett
13. Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett település, BMTrT 3.8. melléklet	nem érintett	nem érintett
5., 7., 8. és 10–12. pontjaiban meghatározott országos övezetek területi lehatárolását és övezeti szabályait a területrendezésért felelős miniszter rendeletben állapítja meg.		

Baranya Megye Területrendezési Terv kiemelt térségi területfelhasználási / övezeti érintettség a közigazgatási területet az alábbiak érintik (+), illetve nem érintik (-) a módosítással érintett területet az alábbiak érintik (+), illetve nem érintik (-)		
kiemelt térségi területfelhasználási kategóriák	Közig. terület.	Módosítási terület
települési térség	+	+
sajátos területfelhasználású térség	+	--
erdőgazdálkodási térség	+	--
mezőgazdasági térség	+	+
vízgazdálkodási térség	+	--
térségi övezetek		
ásványi nyersanyagvagyon övezete (3.13. melléklet) -közigazgatási alapú lehatárolás	--	--
rendszeresen belvízjárta terület övezete (3.14. melléklet)	--	--
földtani veszélyforrás terület övezete (3.15.melléklet) közigazgatási alapú lehatárolás	--	--
Az egyedileg meghatározott megyei övezetek		
gazdaságfejlesztés célterületeinek övezete (3.16. melléklet)	--	--
turizmusfejlesztés célterületeinek övezete (3.17. melléklet)	--	--
építészeti örökség szempontjából kiemelten kezelendő területek övezete (3.18. melléklet)	--	--
együtt tervezésre javasolt térségek övezete (3.19. melléklet) Pécsi agglomerációhoz tartozó település	+	+

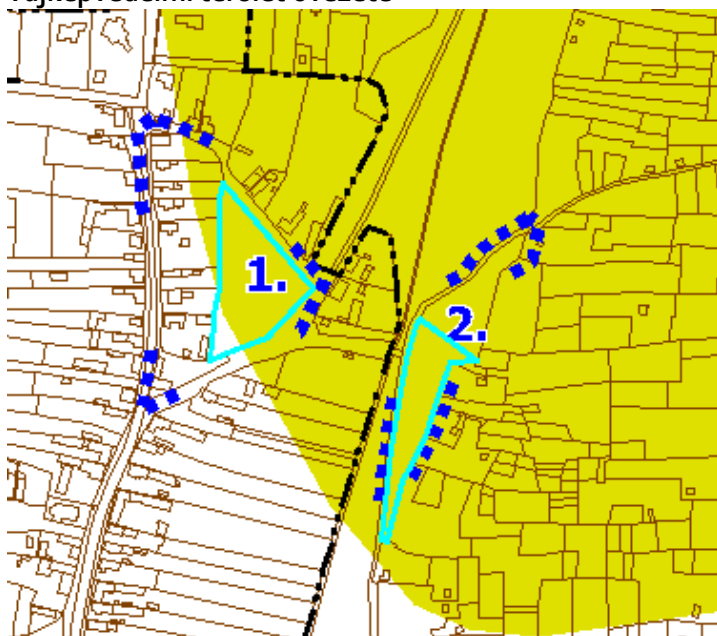
Az övezeti tervlapok alapján megállapítható, hogy Boda módosítási területeit az MATrT és a BMTrT alapján öt térségi övezet érinti.

- ökológiai hálózat magterület övezete (MATrT és BMTrT3.1. melléklet alapján)
- tájképvédelmi terület övezete (MvM rendelet, és BMTrT 3.8. melléklet alapján)
- vízminőség védelmi terület övezete (BMTrT).3.10. melléklet alapján)-
- együtt tervezésre javasolt térségek övezete (3.19. melléklet) alapján

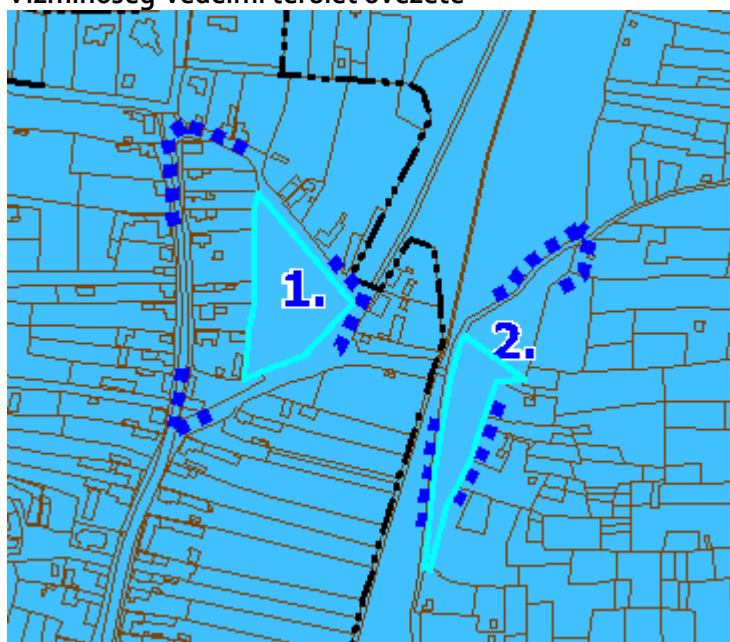
Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete



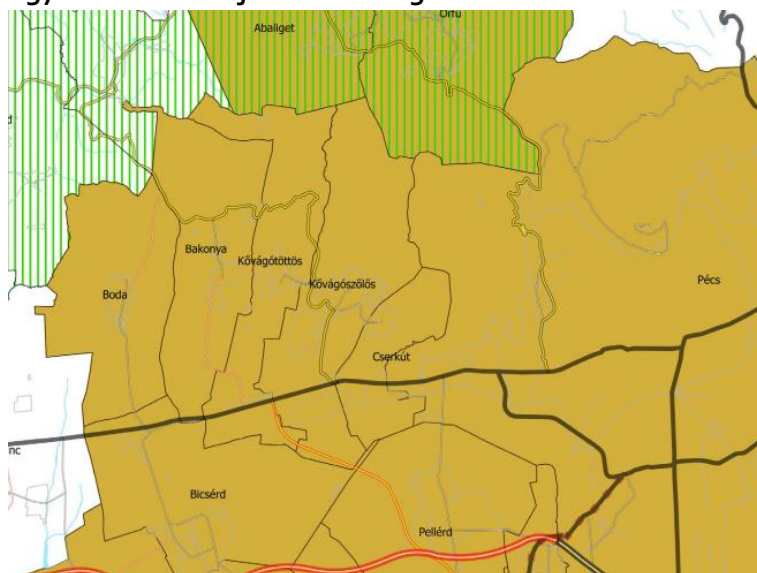
- Ökológiai hálózat magterületének övezete
- Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete
- Ökológiai hálózat puffertérületének övezete

Tájképvédelmi terület övezete

Tájképvédelmi terület övezete

Vízminőség-védelmi terület övezete

Vízminőség-védelmi terület övezete

Együtt tervezésre javasolt térségek övezete

Együtt tervezésre javasolt térségek övezete (Pécsi agglomerációhoz tartozó települések)

Ökológiai hálótat -magterület megfelelési igazolás:

Az ökológiai folyosó területét érintő 2-es számú termódosítás már a hatályos MATrT , BMTTrT szerint mezőgazdasági térség része és a hatályos szabályozási terv szerint is mezőgazdasági terület.

A 2-es módosítási terület beépítésre nem szánt mezőgazdasági területből beépítésre nem szánt védelmi erdő területfelhasználásba és övezetbe kerül át.

A módosítás az MATrT 26.§ (1) bek. előírásainak megfelel.

A Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály tájékoztatása alapján a 011 hrsz. alatti ingatlan részét képezi a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 4. § 35. pontjában definiált ökológiai hálótat ökológiai folyosó övezetének.

Tájképvédelmi terület megfelelési igazolás:

A településképi rendelet előírásokat fogalmaz meg a településkép védelme érdekében. A településképi rendelet meghatároz településképi szempontból meghatározó területeket, melyre külön előírásokat fogalmaz meg az építmények külső megjelenésére, tömegalakítására vonatkozóan, továbbá a HÉSZ tervezet azépítési paraméterek alacsonyan tartásával, a településképhez illeszkedően állapít meg szabályokat.

A fejlesztési és rendezési területek kijelölése nem ellentétes a tájképvédelmi terület övezetére vonatkozó előírásokkal. **A módosítás az MvM rendelet 4.§ (1) és (2) bek. előírásainak megfelel.**

Vízminőség-védelmi terület övezete igazolás:

A 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet 5. § alapján:

„(1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.

(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.”

Az országos vízminőségvédelmi területet a település egyes területeit érintik. Az előírásnak megfelelően Boda hatályos településrendezési eszközei tartalmazzák azok területére vonatkozó előírásokat.

Az érintettség miatt a helyi építési szabályzatban a közlekedésre, közművesítésre és esetleges szennyezett csapadékvíz-elvezetésre vonatkozó előírásokat ennek figyelembevételével kell kialakítani. A módosítási terület kijelölése nem ellentétes az országos vízminőség-védelmi terület övezetére vonatkozó előírásokkal. **A terv vízminőség védelmi szempontból megfelel. Az összhang továbbra is biztosított.**

Együtt tervezésre javasolt térségek övezete igazolás:

„10. § Az együtt tervezésre javasolt térségek övezetébe tartozó település önkormányzata

- a) új településfejlesztési koncepció,*
- b) új integrált településfejlesztés stratégia, vagy*
- c) új településrendezési eszköz*

készítésének elhatározásáról szóló döntés meghozatala során mérlegeli a dokumentum – az övezetbe tartozó – további egy vagy több településsel közösen történő elkészítését.”

A terv jelen részterületi módosítására az együtt tervezésre javasolt térségek övezetére vonatkozó előírások nem vonatkoztathatók. **A terv együtt tervezésre javasolt térségek övezetére vonatkozóan megfelel.**

A fentiek alapján tehát a módosítási területek övezeti érintettsége a BMTTrT 4/2020. (IV. 22.) önkormányzati rendelettel, illetve Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX törvény előírásaival összhangban van . A fent igazolásoknak megfelelően az összhang továbbra is biztosított.

Nyilatkozat

A Boda Településrendezési tervhez szükséges területrendezési tervelözményeknek való megfeleltetést a tervmódosítást készítő tervező nyilatkozik, hogy a módosítás megfelel a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX törvény előírásoknak.

Makkai Krisztina, településmérnök

Városépítési-Városgazdasági szakmérnök TT 01-4921

Budapest, 2024. augusztus 22.

Étv. 7.§ (3)bek. e) pont szerinti igazolás:

A 211 hrsz-ú zöldterület és lakó övezetbe sorolt tele/építési telek rendeltetését, övezeti besorolásának módosítást és telekhatárának rendezését tervezi a jelen TRT módosítás. Ennek részeként a 211 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú területen 4 db 1000 m²-t meghaladó méretű Lf-1 jelű falusias lakó építési övezetbe tartozó építési telek kialakítása tervezett, és a terület háromszög formájából következően az építésre nem alkalmas terülrészek közterületi zöldterületbe kerülnek. Ezzel a módosítással összefüggésben csereterület kijelölése szükséges az „új beépítésre szánt terület” kompenzációjaként.

A településrendezéssel érintett területek területfelhasználás módosítás részletei:

- A módosítás tárgyát képező 211 hrsz-ú (6465 m²-es) ingatlant és környezetét megvizsgálva megállapítható, hogy a vizsgált tömbben már jelen lévő Lf-1 építési övezet előírásainak alkalmazása javasolt a 211 hrsz-on kialakítandó 4 db építési telekre is.

Mivel a 211 hrsz-ú terület tervezett telekalakítással a zöldterület 3696 m²-el csökken, *ami a telekülésszerkezeti terv alapján is beépítésre nem szánt terület zöldterület-*, ezért a 2018. évi CXXXIX. törvény 12.§ (2) bek. figyelembevételével csereterületként az új beépítésre szánt lakóterület kiterjedésének 1,25-szeresével növelt zöldterületet (erdőterületet) jelöl ki a terv a település területén, melyet Boda Község Önkormányzata a saját tulajdonában lévő 211 és 011 hrsz-ú ingatlan.

A 211 hrsz-ú telek 420 m² nagyságú lakóterületbe tartozó terülrészét Z jelű zöldterületbe, a 011 hrsz-ú telek 4200 m²-es terülrészét mezőgazdasági területből védelmi erdőterületbe sorolja a terv.

Helyszín, indoklás:

A 211 hrsz-ú kialakult beépítetlen telek tulajdonosa Boda község Önkormányzata, mely a hatályos településtervében (Lf) falusias lakó és (Z) zöldterületbe sorolta. Boda Község Önkormányzata indult és nyert a magyar falu Program pályázatán, melyhez szükséges a hatályos településtervének módosítása. Kizárólagosan önkormányzati tulajdonban lévő, termőföldnek nem minősülő földterületen későbbiekben lakhatást szolgáló építési telek/telek kialakítása tervezett az elnyert pályázat felhasználása érdekében.

A 211 hrsz-ú háromszög alakú beépítetlen telket két oldaláról közterület határolja. A 211 hrsz-ú ingatlan területének területfelhasználási átrendezése a természetben tehát csökkentik a telken belüli közterületi zöldterület nagyságát, de minimális mértékben növelik a közút területét. A tervezett módosítás nem terheli jelentősen a település infrastruktúráját, nem csökkenti sőt összességében növeli annak zöldterületeit.

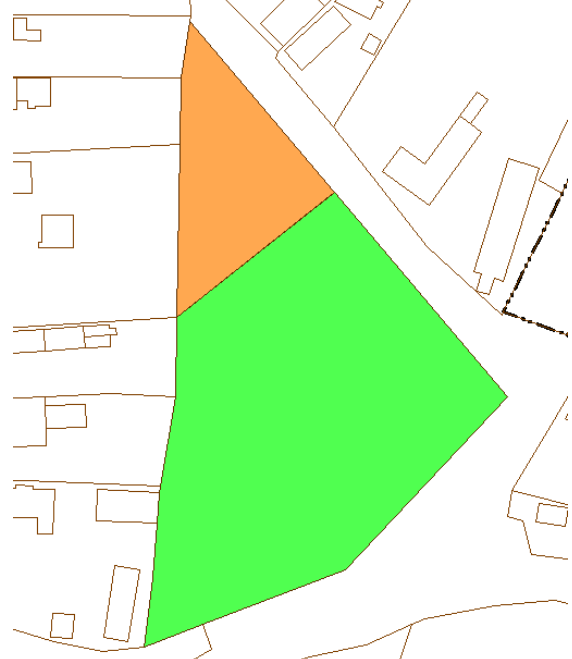
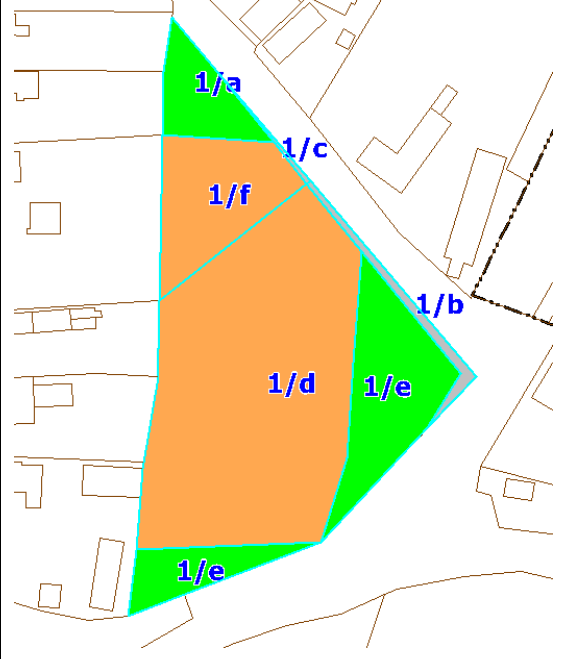
A kialakítandó (4 db) építési telek közterületi kapcsolata és a közúthálózati elemek és közterületek továbbra is biztosítani tudják a gépjárművel történő közlekedést és a közművek kiépítését, fejlesztését.

A tervezett lakóterületbővítésre kizárólag Önkormányzati tulajdonú területen volt lehetőség a pályázat alapján. Mivel Boda Község erősen korlátozott olyan saját tulajdonú területtel rendelkezik, ami alkalmas a lakó építési telek kialakításra a magasabbrendű jogszabályok szerint, ezért döntött

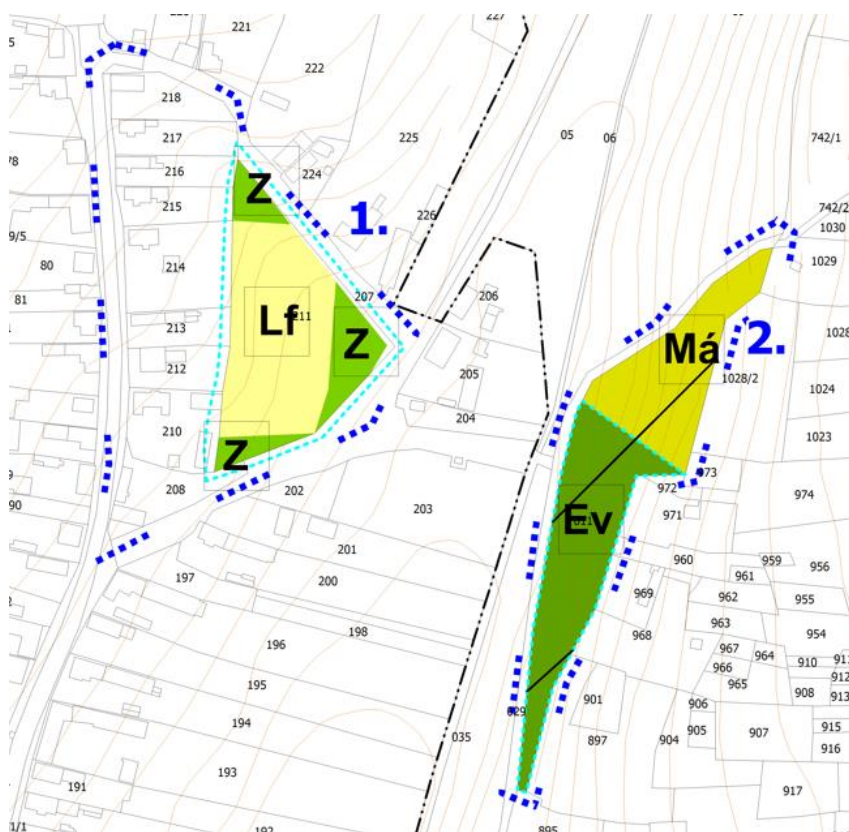
a belterületén kihasználatlan és zöldterületi közkert vagy közpark funkciót nem betöltő zöldterületének lakóterületként történő hasznosítása mellett.

Az övezetmódosítás során a fejlesztési cél a területhasználatnak megfelelő ingatlanjogi rendezés lehetőségének megteremtése, amellyel a 211 hrsz-ú telek helyzete rendezetté és értékesíthetővé válik.

A változással érintett területek bemutatása

1. számú módosítás	
hatályos területfelhasználás	tervezett területfelhasználás
	

Kivonat a tervezett településszerkezeti terv módosításából:



7. SZAKÁGI JAVASLATOK

7.1. Településrendezési javaslatok

7.1.1. Településszerkezeti terv módosítási javaslata

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVI MÓDOSÍTÁST IGÉNYLŐ TERÜLETEK					
	sorszám	Terület m ²	Helyrajzi szám	TSZT Terület-felhasználás módosítás	
				hatályos	tervezett
1. Beépítésre szánt területi növekménnyel járó változások	1/d	3696	211 területrésze	Z	Lf
2. Beépítésre szánt területen belüli terület-felhasználás változások	---	---	---	---	---
3. Beépítésre szánt terület visszaminősítése beépítésre nem szánt területté	1/a	420	211 területrésze	Lf	Z
	1/c	22	211 területrésze	Lf	KÖu
4. Beépítésre nem szánt területen belüli területfelhasználás változások	1/b	145	211 területrésze	Z	KÖu
	2.	4200	011 területrésze	Má	Ev
Összesen:		8483			

1/e terület :1320 m² változatlanul zöldterület területfelhasználásba marad.

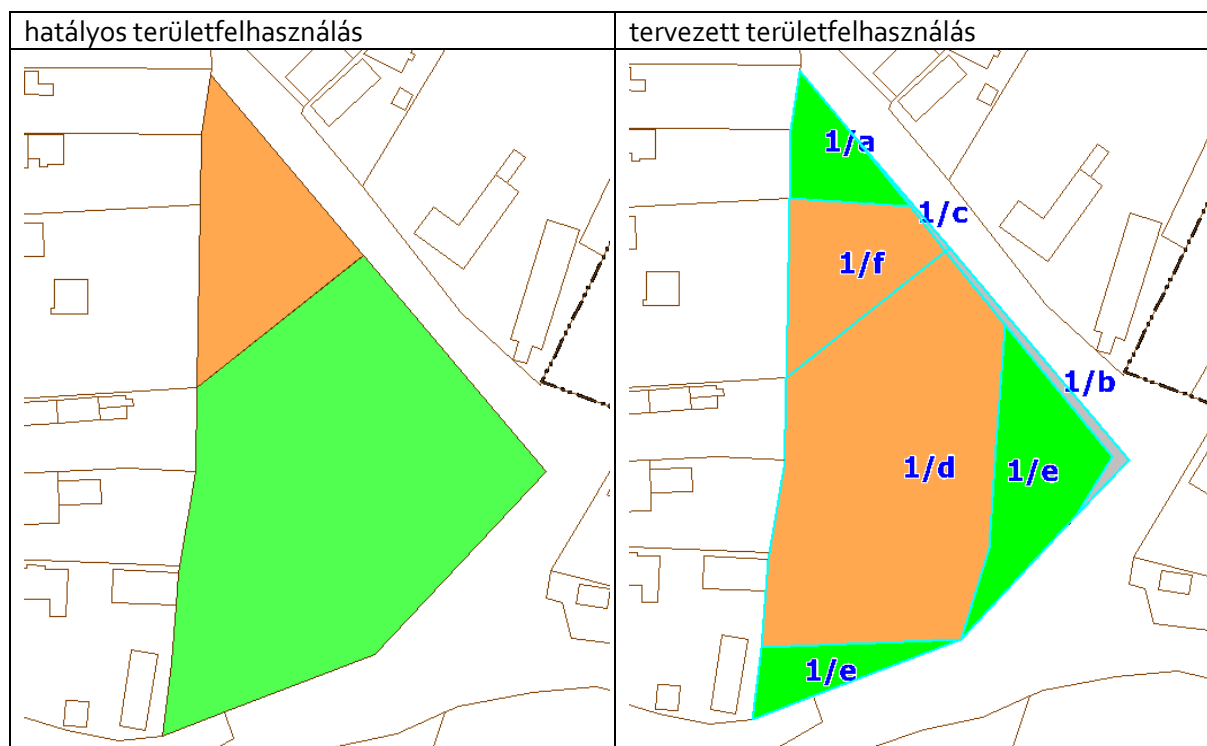
1/f terület :860 m² változatlanul lakó területfelhasználásba marad.

Összes új lakóterület 211 hrsz-on: 3696 m².

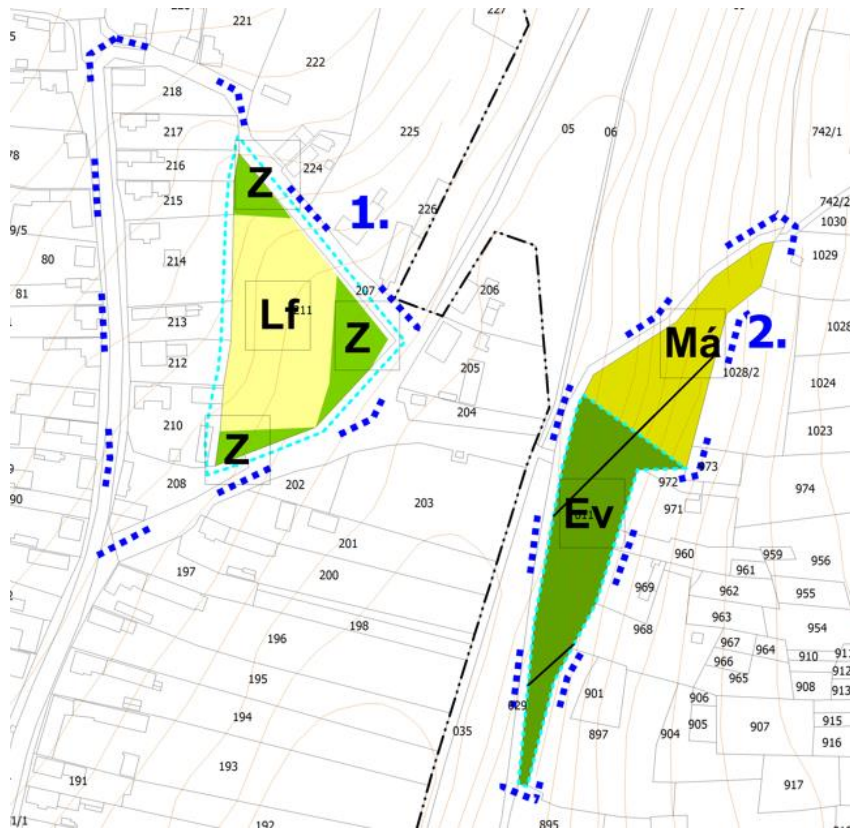
Összes kompenzációs zöldterület: $3696 \times 1,25 = 4620$ m²

A 211 hrsz-ú területen Z zöldterületként kompenzálva lesz: 420 m²

A 011 hrsz-ú telekből Ev védelmi erdő céljára kijelölendő terület $4620 - 420 = 4200$ m²



Kivonat a tervezett településszerkezeti terv módosításából:



7.1.2. A szabályozási terv módosítási javaslata

Településrendezési szempontból megvizsgáltuk a beépítésre szánt falusias lakóterület (Lf) övezeti kategóriák lehetőségeit és alkalmazását a hatályos magasabbrendű és helyi jogszabályokkal összhangban. Továbbá fontos szempont volt, hogy az alkalmazott övezet és annak beépítése a településképi elvárásokkal és a környezetében lévő lakóterületek övezetével is összhangban legyen és a lakó rendeltetés és a háromszög alakú telek építési helyének arányos épület elhelyezésére alkalmas kialakításának lehetőségét is biztosítsa.

A településrendezési illeszkedés követelmények való megfelelés biztosítása érdekében a magasabbrendű jogszabályok előírják, hogy azonos adottságú telkeket azonos értékű építési jogok és kötelezettségek illessék meg (OTÉK. 7.§.(2)).

- Ezen irányelv alapján a módosítás tárgyát képező 211 hrsz-ú ingatlan környezetét megvizsgálva megállapítható, hogy a szomszédos tömbön belüli, már beépült és építményekkel rendelkező ingatlanok övezetével azonos besorolás megfelelő a tervezett lakó rendeltetésnek. Vagyis a területre a szomszédos építési övezetekkel azonos Lf-1 jelű falusias lakó építési övezet alkalmazása javasolt, ami megfelel az építési törvény településrendezési illeszkedés követelményének is.
- A tervezett módosítás következtében a 211 hrsz-ú telek zöldterületi területhasználatba tartott telekrészét beépítetlen terület művelési ágból közterület művelési ágba átsorolandó az építési telkek megközelítése érdekében.
- Mivel a 211 hrsz-ú terület tervezett telekalakítása során az új beépítésre szánt terület 3696 m²-el nő, ezért a 2018. évi CXXXIX. törvény 12.§ (2) bek. figyelembevételével az új beépítésre szánt lakóterület kiterjedésének 1,25-szeresével növelt zöldterületet (erdőterületet) jelöl ki a terv a település területén, melyet Boda Község Önkormányzata a saját tulajdonában lévő 211 és 011 hrsz-ú ingatlan. A 211 hrsz-ú telek 420 m² nagyságú lakóterületbe tartozó területrészt Z jelű

zöldterületbe, a 011 hrsz-ú telek 4200 m²-es területrészt mezőgazdasági területből védelmi erdőterületbe sorolja a terv.

A 2. számú módosítási terület az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának a része. (011 hrsz). A beépítésre szánt övezet kategóriák közül az Lf-1 falusias lakó területi kategóriában a szomszédos Lf-1 építési övezet alkalmazásával lehetőség teremthető a lakó rendeltetés elhelyezésére. Vagyis a területet javasolt a jelenleg hatályos HÉSZ szerint zöldterületből falusias lakóterületbe sorolni.

Hatályos és alkalmazandó övezeti előírás:

Falusias lakóterület - Lf

11. § (1) A falusias lakóterület legfeljebb 4,5 m-es építménymagasságú lakóépületek, mező- és erdőgazdasági építmények, továbbá a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények elhelyezésére szolgál.

(2) A falusias lakóterületen az OTÉK vonatkozó előírásai szerinti építmények és melléképítmények helyezhetők el.

(3) Közművesítettséggel kapcsolatos előírások

a) A területen az építési telkek legalább részleges közművesítettség esetén építhetők be.

b) Azokon a területeken, ahol azt külön jogszabály lehetővé teszi, a keletkező szennyvíz elhelyezése a szennyvízcsatorna kiépítéséig egyedi szennyvízkezeléssel oldandó meg. Egyedi szennyvíztisztító kisberendezés kialakítása a követelmények teljesíthetősége esetén vízjogi engedély alapján történhet.

c) Szennyvíz-csatornával rendelkező területen a használatbavételi engedély megadásának feltétele az ingatlan szennyvízhálózatra kötése.

(4) Az egyes építési övezetekben az építési telek kialakítására és beépítésére vonatkozó előírásokat a 3. melléklet tartalmazza.

3. melléklet

TELEKALKITÁSI ÉS BEÉPÍTÉSI ELŐÍRÁSOK FALUSIAS LAKÓTERÜLETEN

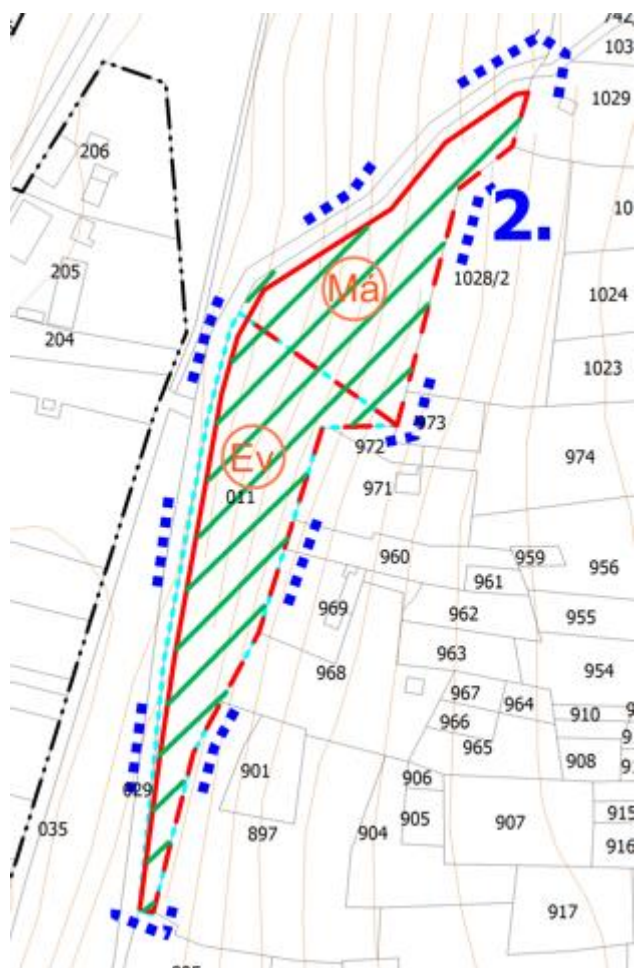
3.1 Az „Lf-1” jelű építési övezet (a történetileg kialakult utcák)

1.lakóépületek száma	építési telkenként 1 db, legfeljebb 2 lakásos lakóépület építhető
2.telekalkítás	nyeles telek nem alakítható ki
3.legkisebb telekterület	720 m ²
4.legkisebb utcai telekszélesség	14 m
5.beépítési mód	oldalhatáron álló
6.legnagyobb beépítettség	30%, de legfeljebb 450 m ²
7.legkisebb/legnagyobb építménymagasság	utcai épület esetében 3,50 m / 4,50 m (ezen belül az utcai homlokzat magassága a kialakult utcaképhez igazodjon) udvari épület esetében 2,00 m / 4,50 m
8.legkisebb előkert	a kialakult utcaképhez igazodjon
9.legkisebb oldalkert	OTÉK szerint
10.legkisebb hátsókert	szabályozási terv szerint, ennek hiányában 6 m
11.legkisebb zöldfelület	40%

A szabályozási terv javasolt módosítása -Lf-1 építési övezet és Z zöldterület- 211 hrsz.-kivonat



A szabályozási terv javasolt módosítása -Ev védelmi erdőterület 011 hrsz.-kivonat



Tervezői megállapítások

1. A módosítással érintett 211 hrsz-ú. területet már meglévő Lf-1 övezeti szabályok szerint építhető be, amely az OTÉK alapján lehetőséget ad lakó rendeltetés elhelyezésére.
2. Közlekedési szempontból a Móricz Zsigmond utca által biztosított közterület a fejlesztési terület megközelítését hosszútávon biztosítani tudja a minimum 10 méteres szabályozási szélességgel. Általánosan ahhoz, hogy a telkeken a lakófunkció létesítése megengedhető legyen, olyan feltárási út kialakítására van szükség, amely a közlekedés biztonságának megfelel és amelyben a közművek közterületi elhelyezése, a csapadékvíz elvezetése, valamint a közvilágítás is megoldható.
3. A területet körülvevő közutakon a összközműszolgáltatás rendelkezésre áll. A tervezett új beépítés számára, az arra vonatkozó előírásoknak megfelelően és a környezetvédelmi igényekre, valamint a vízminőség védelmi területi érintettségére tekintettel, a teljes közműellátás kiépítése szükséges. A teljes közműellátáshoz a közüzemű vízellátás, a közcsatornás szennyvízelvezetés, a villamosenergia ellátás, a termikus energiaellátásra vagy vezetékes energiaellátás, valamint a csapadékvíz elvezetés kiépítése szükséges.
4. A Hatályos területrendezési törvény a tervezett szabályozási tervi módosítását nem korlátozza.
5. A fejlesztési terület építési paramétereinek tervezett módosítása Biológiai aktivitásérték kompenzációt jelen jogszabályi környezetben nem von maga után, mivel új beépítésre szánt terület kialakítása nem éri el az 1 ha-t.
6. A tervmódosítás a településszerkezeti terv módosítását is szükségessé teszi, a település térségi területfelhasználási - területi mérlegét nem befolyásolja, a területrendezési tervekkel való összhang igazolását övezeti szempontból szükségessé teszi. A térségi területi mérleg adatai, azaz a területfelhasználási kategóriák nagysága nem változik a tervezett módosítás során.
7. A tervezett módosítás nem ellentétes az OTÉK beépítésre nem szánt telekre vonatkozó előírásaival.
8. A módosítási szándék a hatályos HÉSZ feltételrendszerébe illeszkedik, és annak módosítására nincs szükség a fejlesztési cél megvalósításához. Kizárólag a településszerkezeti és szabályozási tervlap módosul.

A 1/b számú módosítási terület- új beépítésre szánt területként kezelendő terület. (mely Z zöldterületből Lf-1 falusias lakóterületbe kerül) megállapítható, hogy:

1. A település közigazgatási határához 250 méternél távolabb helyezkedik el.
2. A módosítás zöldterület átsorolással jár.
3. Csereterületként a megszűnő zöldterület kiterjedésének 1,25-szeresével növelt zöldterülete (erdőterületet) jelöl ki a terv, (2. számú módosítási terület)
4. Csereterületként nem vont be a terv védett természeti terület, Natura 2000 terület és természetközeli terület.
5. A kijelölésre kerülő zöldterület (Erdőterület) a települési önkormányzat tulajdonában van.

7.2. Szabályozási koncepció

A szabályozás célja a dinamikusán változó városi igények lekötése és építésjogi megalapozása a 2021. július 15-től hatályba lépett építésügyi jogszabályi környezetnek megfelelően. A szabályozás eszköze a fentieknek megfelelően módosított *helyi építési szabályzat*, valamint ennek *szabályozási tervi melléklete*.

A tervmódosítási szándék igényelte a szabályozási tervi mellékletének módosítását, ezek az alábbiak:

AZ ÖNKORMÁNYZATI DÖNTÉS ALAPJÁN MEGHATÁROZOTT, SZABÁLYOZÁSI TERVI MÓDOSÍTÁSI TERÜLETEK				
módosítási terület sorszám	terület* (m ²)	helyrajzi szám (hrsz.)	SZT övezet módosítás	
			HATÁLYOS	TERVEZETT
1/a	420m ²	211 területrésze	FL-1 falusias lakóövezet	Z zöldterület
1/b	145 m ²	211 területrésze szabályozási feltüntetése vonal	Z zöldterület övezete	KÖu-4 közút övezet
1/c	22 m ²	211 területrésze szabályozási vonal törlése	FL-1 falusias lakóövezet	KÖu-4 közút övezet
1/d új beépítésre szánt terület	3696 m ²	211 területrésze	Z zöldterület övezete	FL-1 falusias lakóövezet
2.	4200 m ²	011 területrésze	Má általános mezőgazdasági övezet	Ev védelmi erdőövezet

1/e terület :1320 m² változatlanul zöldterület területfelhasználásba marad.

1/f terület :860 m² változatlanul lakó területfelhasználásba marad.

A szabályozási terv módosítása az V-2 jelű szabályozási tervlapot érinti.

1. számú melléklet: 27/2024.(08.01.) Kt. Döntés a településrendezési eszközök módosításáról



Boda Község Önkormányzata
7672 Boda, Petőfi u. 28. sz.
Tel. fax: 73/472-079

Jegyzőkönyvi kivonat

Készült Boda Község Önkormányzat Képviselő-testületének 2024. augusztus 1-én tartott testületi ülése jegyzőkönyvéből.

Szavazást követően egyhangú „4” igen szavazat mellett a következő határozatot fogadta el a képviselő-testület:

Boda Község Önkormányzat Képviselő-testületének 27/2024. (08.01.) számú határozata

- Boda Község Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Boda Község Településrendezési Tervének (továbbiakban: TRT) módosítását az alábbiak tárgyában támogatja:
 - A 211 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú fejlesztési terület jelenlegi zöldterület terület (Z) övezeti átsorolása (Lf-1) jelű falusias lakó építési övezet alkalmazásával, melyen lehetőség teremthető 4 db építési telek kialakítására.
 - A 211 hrsz-ú lakóterületfejlesztéssel összefüggésben a zöldterületi kompenzáció biztosítása a 2018. évi CXXXIX. törvény 12.§ (2) bekezdésének előírásai alapján a 011 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú területén tervezett a szükséges területnagyság mértékéig.
- Boda Község Önkormányzat Képviselő-testülete úgy elönt, hogy a TRT módosítással érintett 211 és 011 hrsz-ú ingatlanokat a 419/2021. (VII. 15.) Korm.rendelet 2. § 7. pontja szerinti kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja.
- Boda Község Önkormányzat Képviselő-testülete a 419/2021. (VII. 15.) Korm.rendelet 68.§ eljárási szabályai szerint egyszerűsített eljárásban kívánja lefolytatni a 68.§ (1) ba) pontjára hivatkozással.
- Boda Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a 419/2021. (VII. 15.) Korm.rendelet 7. § (7) bekezdése szerinti a megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmát a határozat 1. mellékletét képező képviselőtestületnek címzett feljegyzést elfogadja.
- Boda Község Önkormányzat Képviselő-testülete támogatja, hogy az 1. pont szerinti fejlesztési célok megvalósítása érdekében kétoldalú tervezési szerződést kössön az Area Plan Tervező és Tanácsadó Kft-vel, mint Tervezővel és felhatalmazza Kovács Győző polgármestert, hogy a Tervezővel a tervezési szerződést aláírja.

Felelős: Kovács Győző polgármester

Határidő: azonnal

Kovács Győző s.k.
Polgármester

Papp Gizella s.k.
Kirendeltség vezető

A határozat kivonat hitelül:

Boda, 2024. augusztus 1.



27/2024.(08.01.) határozat 1. melléklete**Tárgy: főépítési feljegyzés**

Boda Község Településrendezési Eszközeinek (TRE) módosítását a 211 és 011 hrsz ingatlan területére vonatkozóan.

Ügyintéző: Farkas István főépítész

Telefon: +36 30 166 2851

E-mail: farkas.istvaan@gmail.com

A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmi követelménye A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 7.§ (7) bekezdés felhatalmazása alapján, legalább jelen feljegyzés szerinti tartalommal szükséges elkészíteni Boda Község településrendezési eszközök módosításához tartozó megalapozó vizsgálatot - alátámasztó javaslatot. A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 1. és 2. melléklete szerinti tartalmi elemek részben elhagyásra, illetve összevonásra kerültek a módosítási feladat jellegére és nagyságára való tekintettel.

A településrendezési eszközök jelen módosítása következtében településszerkezeti, tájhasználati, változások és területfelhasználás változás történik. A módosítás közvetlenül nem érint épített örökséggel érintett területet (műemlék, helyi védett építmény, régészeti lelőhely), így az ezek védelmében tett javaslatok, intézkedések jelen módosítás keretében nem szükségesek. A 011 hrsz-ra vonatkozó módosítás ökológiai hálózat területét érinti.

A módosítás során új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre.

Javasolt tartalmi elemek:

- A terv célja, a tervezési feladat indoklása, előzményei
- Hatályos településrendezési eszközök és a módosítással érintett terület ismertetése
- Területrendezési követelményekkel való összhang igazolása
- Szakági javaslatok (településrendezési)
- Szabályozási koncepció
- Jóváhagyandó munkarész (TSZT határozat és mellékletei, HÉSZ rendelet és melléklete)

Boda, 2024. július 30.

Farkas István

települési főépítész

2. számú melléklet: Döntés a véleményezési szakasz lezárásáról és Igazolás a Étv. 7.§ (3)bek. e) pontfigyelembevételével

3. számú melléklet: Tulajdoni lap 011 hrsz.

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



BAVKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 5.
Szigetvár 7900 Szigetvár, Kossuth tér 16. Pf.:34.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/16000/2024

2024.07.22

BODA

Szektor: 53

Külterület 011 helyrajzi szám

		I. RÉSZ			
1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/		min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
. legelő		7	7407	2.07	
2. bejegyző határozat: 32216/1993.05.20 Kárpótlás					
		II. RÉSZ			
3. tulajdoni hányad: 1/1 bejegyző határozat, érkezési idő: 30282/1994.01.25 jogcím: adásvétel jogállás: tulajdonos név: BODA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA cím: 7672 BODA Petőfi utca 28 törzsszám: 15724289					
		III. RÉSZ			
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 34295/2010.10.12 VezetékJog jogosult: név: E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT. törzsszám: 10732614 cím : 7626 PÉCS Búza tér 8/A					

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

