

..../2024.(.....) Kt. határozat 1. melléklete
Településszerkezeti tervi leírás

Boda Község Településszerkezeti tervét a Képviselő testület a 59/2010.(VI.03.) sz. Kt. önkormányzati határozattal fogadta el. A határozat mellékleteit a T-1 jelű (M=1:4.000 méretarányú) Településszerkezeti terve képezi.

1. SZERKEZETI TERV LEÍRÁSA

1.1 A TERÜLETFELHASZNÁLÁS MÓDOSÍTÁSA

Beépítésre szánt falusias lakóterület:

1/d. számú módosítási terület: A jelen módosítással érintett önkormányzati tulajdonú 211 hrsz-ú zöldterület területfelhasználású terület 3696 m²-es területrésze falusias lakó területfelhasználásba történő átsorolása tervezett.

Beépítésre nem szánt zöldterület:

1/a. számú módosítási terület: A jelen módosítással érintett önkormányzati tulajdonú 211 hrsz-ú falusias lakó területfelhasználású terület 420 m²-es területrésze zöldterület területfelhasználásba történő átsorolása tervezett. A- 2018. évi CXXXIX. törvény 12.§ (2) bek.. figyelembevételével.

Beépítésre nem szánt közlekedési terület:

1/b és c. számú módosítási terület: A jelen módosítással érintett önkormányzati tulajdonú 211 hrsz-ú falusias lakó és zöldterület területfelhasználású terület 167 m²-es területrésze közút területfelhasználásba történő átsorolása tervezett.

Beépítésre nem szánt védelmi erdő terület:

A jelen módosítással érintett önkormányzati tulajdonú 011 hrsz-ú általános mezőgazdasági területfelhasználású terület 4200 m²-es területrésze védelmi erdőterület területfelhasználásba történő átsorolása tervezett A- 2018. évi CXXXIX. törvény 12.§ (2) bek. figyelembevételével.

1.2 TÁJRENDEZÉS, TERMÉSZETVÉDELEM, KÖRNYEZETVÉDELEM

A 2-es számú módosítási terület természeti értékvédelem alatt álló terület található. Ez a terület érintett az ökológiai hálózat övezete által.

A Természetvédelmi Információs Rendszer (TIR) nyilvántartása alapján a tervezési területeken nem található Natura 2000 terület, vagy helyi védettségű természetvédelmi terület.

1.3 A ZÖLDFELÜLETI RENDSZER

A település zöldfelületi rendszere az új zöldterület tekintetében változik. Az 1 számú módosítás keretében egyrészt 3696 m²-el csökken a zöldterület nagysága, ugyanakkor a telken belüli átrendeződéssel 420 m²-el nő a terület zöldterülete. Jelenleg a településen összesen mintegy 5 ha zöldterületet tartalmaz a hatályos településszerkezeti és szabályozási terv.

1.4 AZ ÖRÖKSÉGVÉDELEM

A település védendő épített értékei

A tervmódosítással, változtatással érintett részterületeken műemlék, nyilvántartott régészeti lelőhely, illetve egyéb épített kulturális örökségi elem nem található.

1.5 A KÖZLEKEDÉS

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. Az lakóterület parkolási igényét telken belül kell kielégíteni.

1.6 A KÖZMŰELLÁTÁS

A 1-as számú módosítási terület vonatkozásában:

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 közcsonnás szennyvízelvezetés, a villamosenergia ellátás, a vezetékes termikus energiaellátás és a zavarmentes csapadékvíz elvezetés biztosítása szükséges.

2. VÁLTOZÁSOK (BEAVATKOZÁSOK, ÁTSOROLÁSOK)

2.1. TERÜLETFELHASZNÁLÁSI VÁLTOZÁSOK ADATAI ÉS MUTATÓI

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.

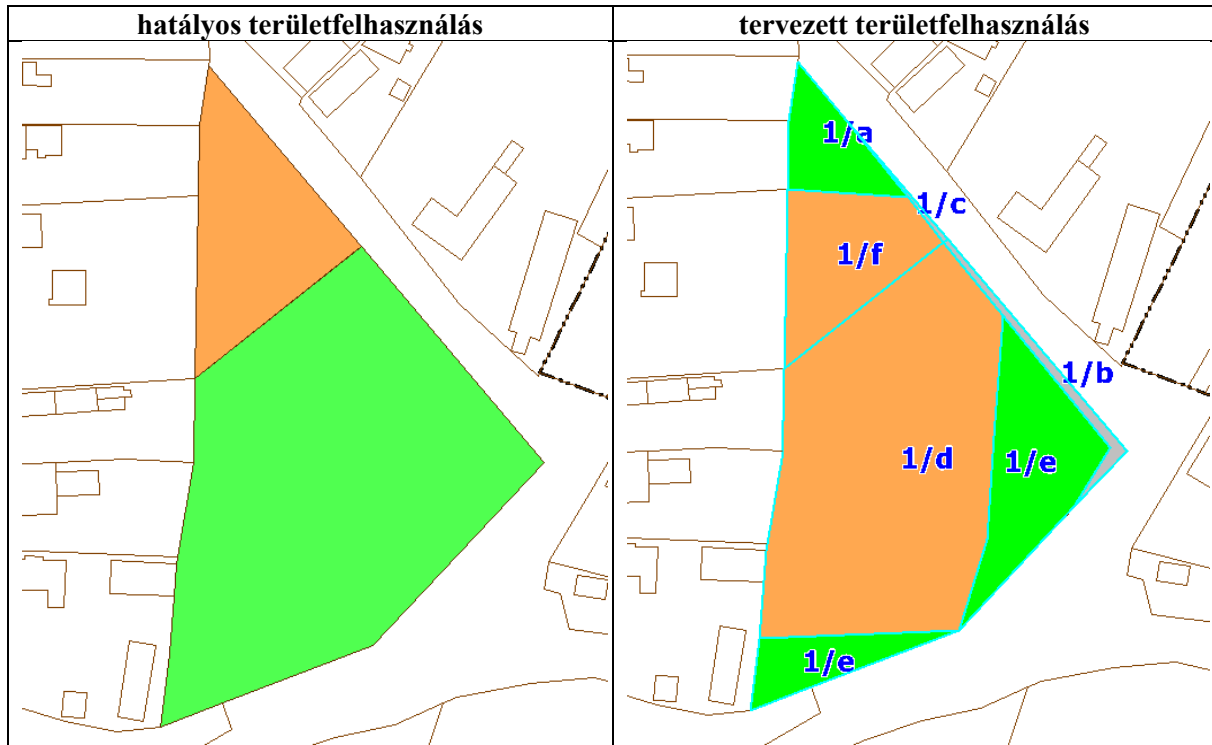
1/f terület :860 m² változatlanul lakó területfelhasználásba marad.

Összes új lakóterület 211 hrsz-on: 3696 m².

Összes kompenzációs zöldterület:3696x1,25= 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



3. A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEG VÁLTOZÁSA (TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ALAPJÁN)

Boda Község területi mérlegének változása			
Rész-terület	Módosítás által igénybevett terület nagyság (m ²)	hatályos területfelhasználási mód	módosítást követő területfelhasználási mód
1/a.	420m ²	FL-1 falusias lakóterület	Z zöldterület
1/b.	145 m ²	Z zöldterület	KÖu közút terület
1/c.	22 m ²	FL-1 falusias lakóterület	KÖu közútterület
1/d.	3696 m ²	Z zöldterület	FL-1 falusias lakóterület
2.	4200 m ²	Má általános mezőgazdasági terület	Ev védelmi erdőterület

4. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA






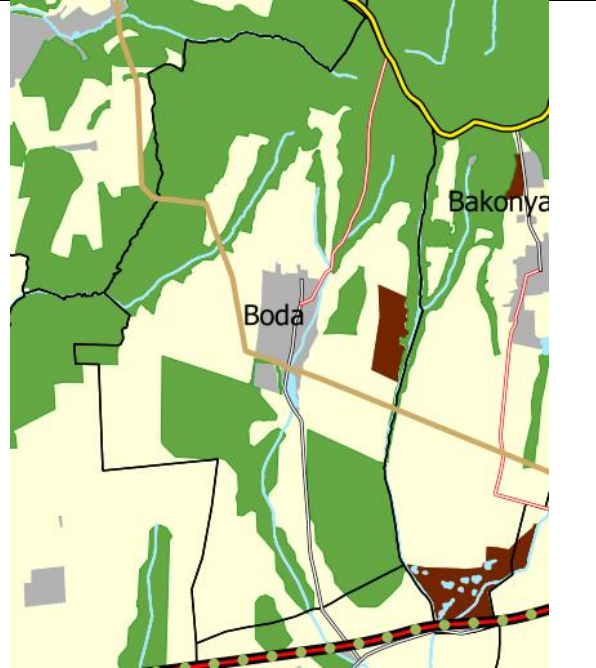
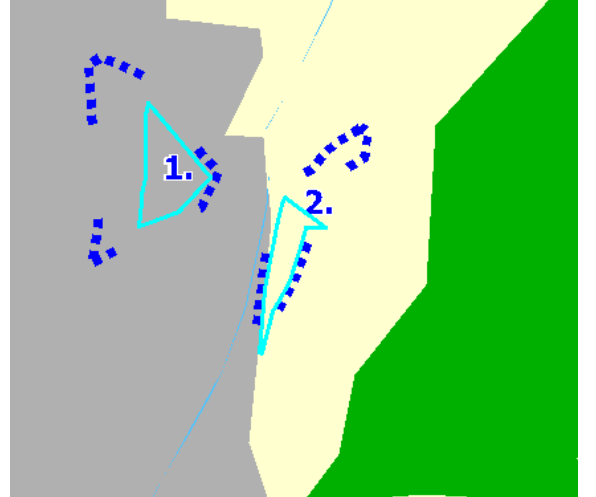
Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXIII. törvény (MATrT), és a 9/2019.(VI.14) MvM rendelet rendelkezései, valamint a BMTrT 4/2020. (IV. 22.) rendelete figyelembevételével készül.

A tervmódosítás 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.

4.1. 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. Az előírásnak a tervezett módosítás megfelel!</p> <p> Erdőgazdálkodási térség</p> <p> Mezőgazdasági térség</p> <p> Vízgazdálkodási térség</p> <p> Települési térség</p> <p> Sajátos területfelhasználású térség</p>	
<p>„2018. évi CXIII. 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 övezetbe 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 Termőhelyi Kataszter érintettség:

13. § (2) Az Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté. Az Országos Gyümölcs Termőhelyi 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 feltételesen	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

4.2. 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 -magterület megfelelési igazolás:

Az ökológiai folyosó területét érintő 2-es számú tervmódosítás már a hatályos MATrT , BMTrT 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 hálózat ökológiai folyosó övezetének.

Tájképvédelmi terület megfelelési igazolás:

A településképi rendelet előírásokat fogalmaz meg a településképi 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 övezetében 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 BMTrT 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.

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 területszomszédok 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 telekúlésszerkezeti 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 területrészét Z jelű zöldterületbe, a 011 hrsz-ú telek 4200 m²-es területrészét mezőgazdasági területből védelmi erdőterületbe sorolja a terv.

Helyszín, indoklás:

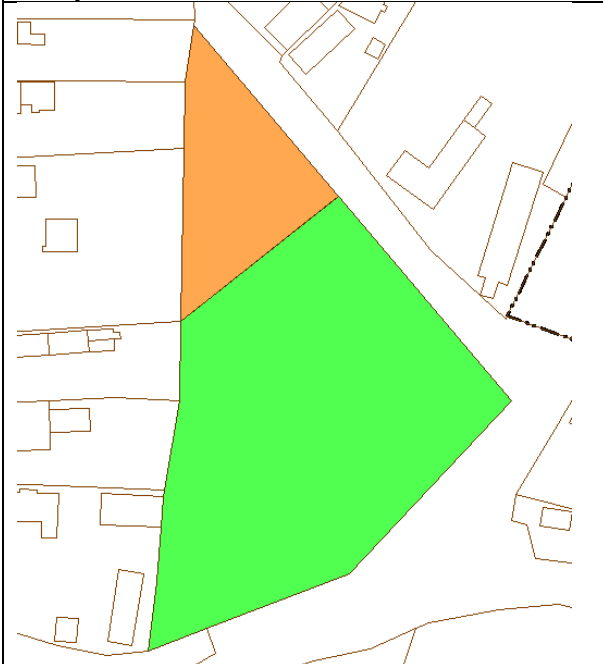
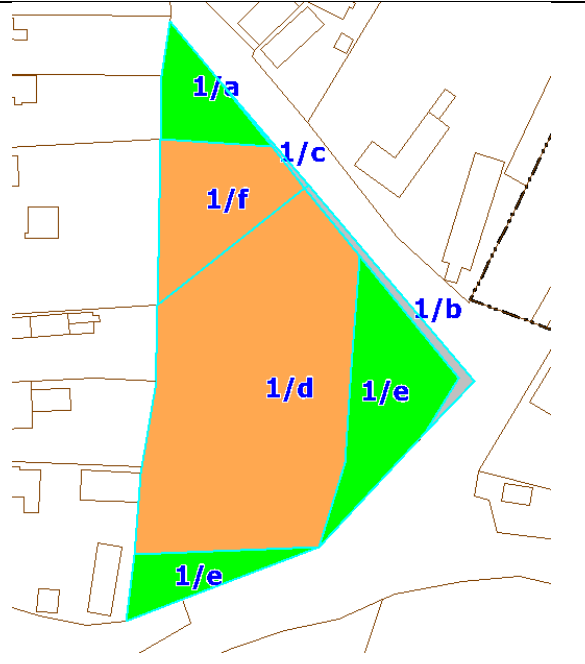
A 211 hrsz-ú kialakult beépítetlen telek tulajdonosa Boda község Önkormányzata, mely a hatályos településtervében (Lf) falusias lakó és (Z) zöldterületbe sorolta. Boda Község Önkormányzata indult és nyert a magyar falu Program pályázatán, melyhez szükséges a hatályos településtervének módosítása. Kizárólagosan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

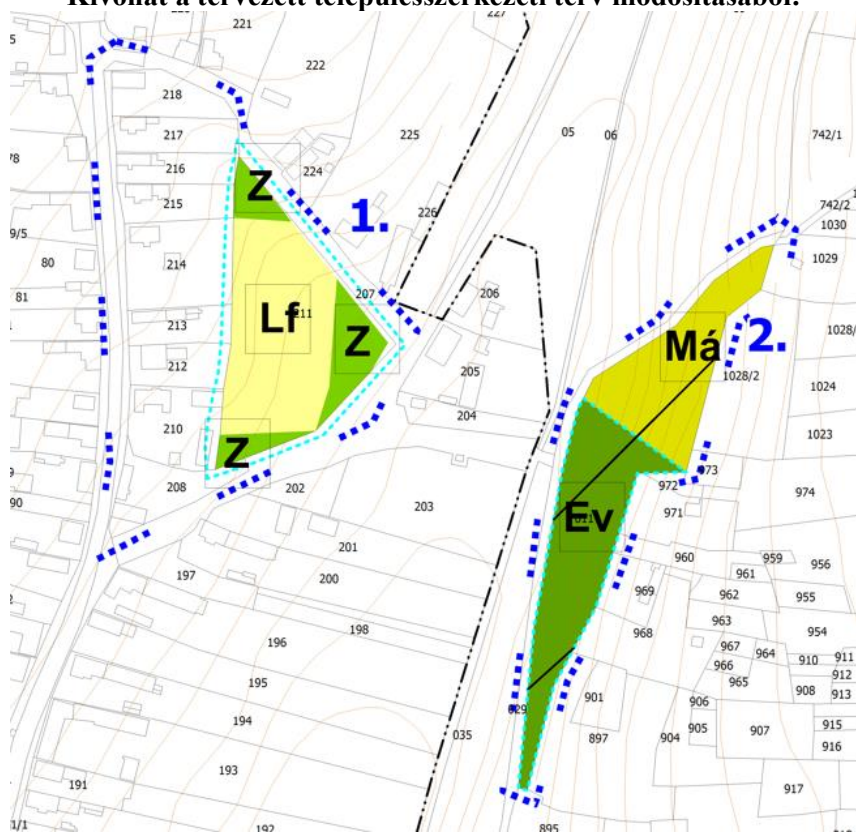
A 211 hrsz-ú háromszög alakú beépítetlen telket két oldaláról közterület határolja. A 211 hrsz-ú ingatlan területének területfelhasználási átrendezése a természetben tehát csökkentik a telken belüli közterületi zöldterület nagyságát, de minimális mértékben növelik a közút területét. A tervezett módosítás 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.

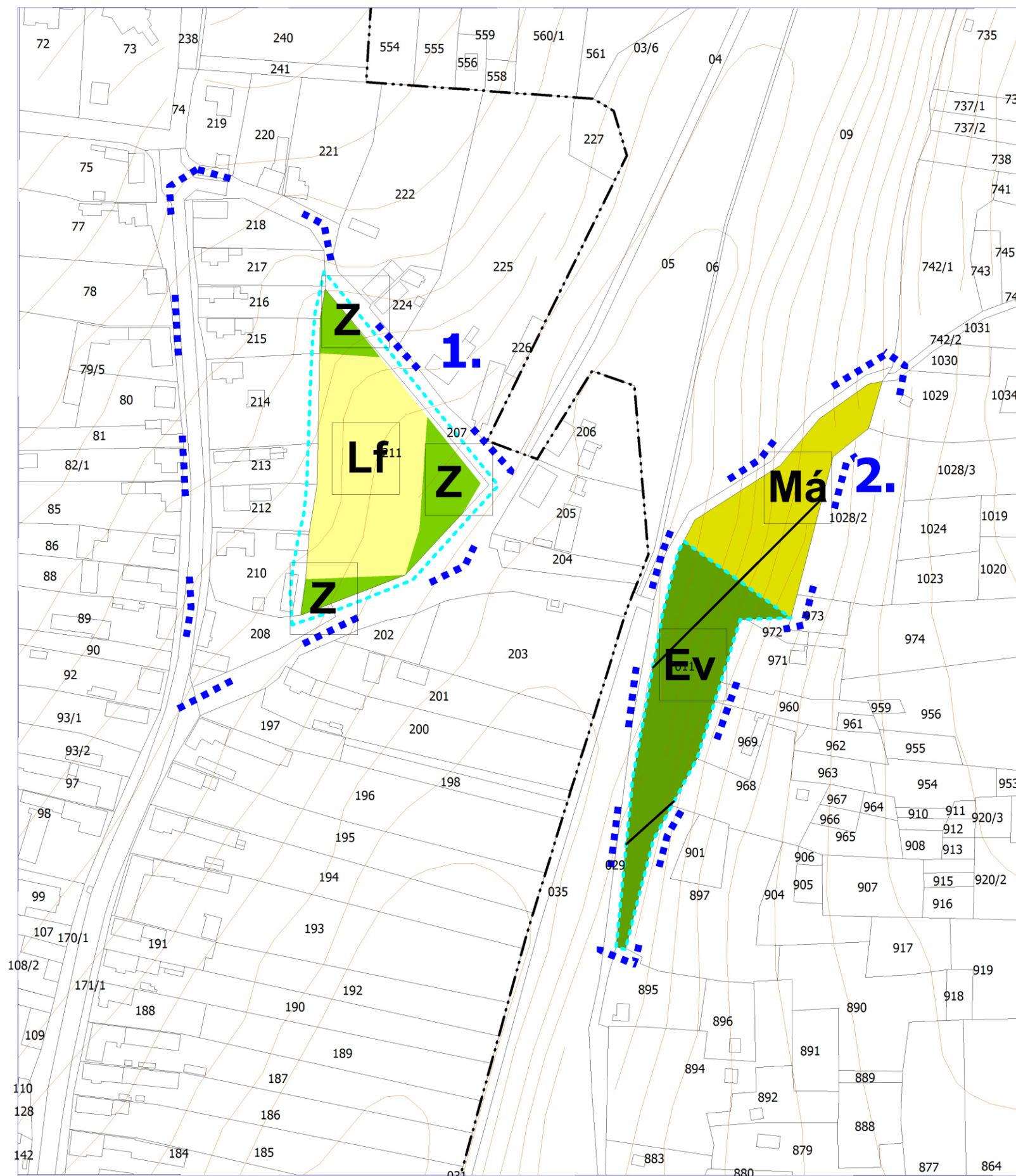
A változással érintett területek bemutatása

1. számú módosítás	
hatályos területfelhasználás	tervezett területfelhasználás
	

Kivonat a tervezett településszerkezeti terv módosításából:**5. A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK EGYENLEGE*****A Biológiai Aktivitásérték (BAé) változása és egyenlegének fenntartása***

A területek biológiai aktivitásértékének számításáról a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet rendelkezik. A módosítás kapcsán kompenzációra nincs szükség, a tervmódosítás a törvényi előírásnak megfelel. Indoklás: Mivel a tervezett módosítás új beépítésre szánt területet jelöl ki, de annak mérete nem éri el az 1 ha-t, ezért nem szükséges -a jelenleg hatályos 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 18.§ és 78.§ (5) b) pontja alapján- a biológiai aktivitásérték kompenzáció.

...../2024.(.....). határozat 2. melléklete





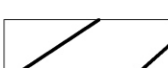




BODA KÖZSÉG TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

a 211 és 011 hrsz-ú területeket érintően

A TSZT módosításáról szóló .../2024.(...) sz. Kt. határozat 2. melléklete

JELMAGYARÁZAT

-  LI falusias lakó terület
-  Z zöldterület
-  Má mezőgazdasági terület
-  Ev védelmi erdőterület
-  Ökológiai hálózat, magterület
-  módosítással érintett terület határa
-  tervezési terület határa

HITELESÍTÉS:

MEGBÍZÓ
BODA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT
7672 Boda, Petőfi utca 28

Area Plan KFT.
1133 BUDAPEST,
VÁG U. 9. 1.em. 2.

TERVEZŐ
Tel.: +36 70 205 5001
E-mail: area.plan.hu@gmail.com

TERVLAP CÍME
A T-1 Településszerkezeti terv módosítása
a 211 és 011 hrsz-ú területeket érintően

PROJEKT VEZETŐ:

MAKKAI KRISZTINA

TERVLAP JELE
T-1/M1

TELEPÜLÉSTERVEZŐ:

MAKKAI KRISZTINA
TT/ 01-4921

MÉRÉ TARÁNY:
M=1:2.000

DÁTUM:
2024. augusztus hó

A TÉRKÉP AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSSAL KÉSZÜLT
ÉS CSAK TELEPÜLÉSRENDEZÉSI CÉLRA HASZNÁLHATÓ!