

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

BOGÁD

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK 2021. ÉVI MÓDOSÍTÁSA

TÁRGYALÁSOS ELJÁRÁS – PARTNERSÉGI EGYEZTETÉSI SZAKASZ

összeállította:



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

KOKAS ÉS TÁRSA TERVEZŐ KFT.
ÉPÍTÉSZ ÉS TELEPÜLÉSTERVEZŐ IRODA
7627 Pécs, Havi-hegyi út 66.
Tel./fax: (72) 324-326
Cg.: 02-09-070062
Adószám: 13494986-2-02

2021. OKTÓBER

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

TERVISMERTETÉS

I. ELŐZMÉNYEK

Bogád Község Önkormányzata megbízásából 2018-ban irodánk készítette el a község településszerkezeti tervének, helyi építési szabályzatának és szabályozási tervének felülvizsgálatát. A településszerkezeti tervet a Képviselő-testület 93/2018.(XI.29.) sz. KT határozatával, a HÉSZ-t és az annak mellékletét képező szabályozási tervet 9/2018.(XII.31.) önkormányzati rendeletével elfogadta. A hatályos rendezési tervhez a törvényi előírásoknak megfelelő szakági alátámasztó munkarészek elkészültek, államigazgatási, önkormányzati és partnerségi egyeztetése megtörtént.

Jelen módosítás célja önkormányzati és magánberuházások megvalósításának elősegítése.

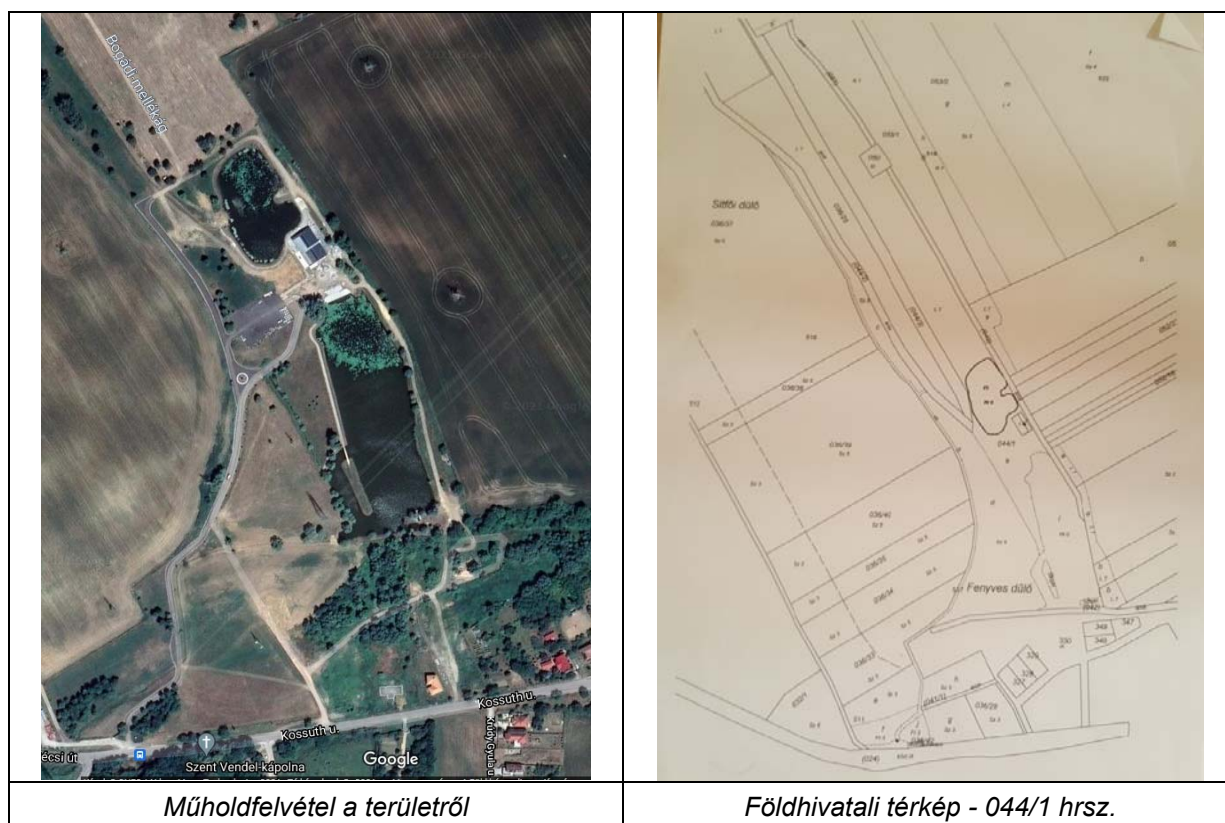
Az érintett ingatlanokat Bogád Község Önkormányzatának Képviselő-testülete 122/2021.(VI.19.) számú határozatával kiemelt fejlesztési területté nyilvánította, ezért a véleményezés a 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet (EljR.) 32.§-át alapul véve tárgyalásos eljárásban zajlik.

II. A MÓDOSULÓ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

1. TURISZTIKAI FEJLESZTÉS A 044/1 HRSZ.-Ú TERÜLETEN

A helyszín leírása

A módosítással érintett 044/1 hrsz.-ú földrészlet Bogád község külterületén, a település nyugati részén, az 5611 sz. Pécs-Olasz összekötő útról megközelíthető területen található. Az útsatlakozást és a telek belső tömbjét a telekhez tartozó keskeny teleknyúlvány köti össze, amely kizárólag a gyalogos és a gépjármű megközelítést biztosítja. A telek elhelyezkedése, amorf méretei a folyamatos telekvásárlásokkal és cserékkel alakult ki, területe a déli horgasztó területét nem számítva kb. 9,49 ha.

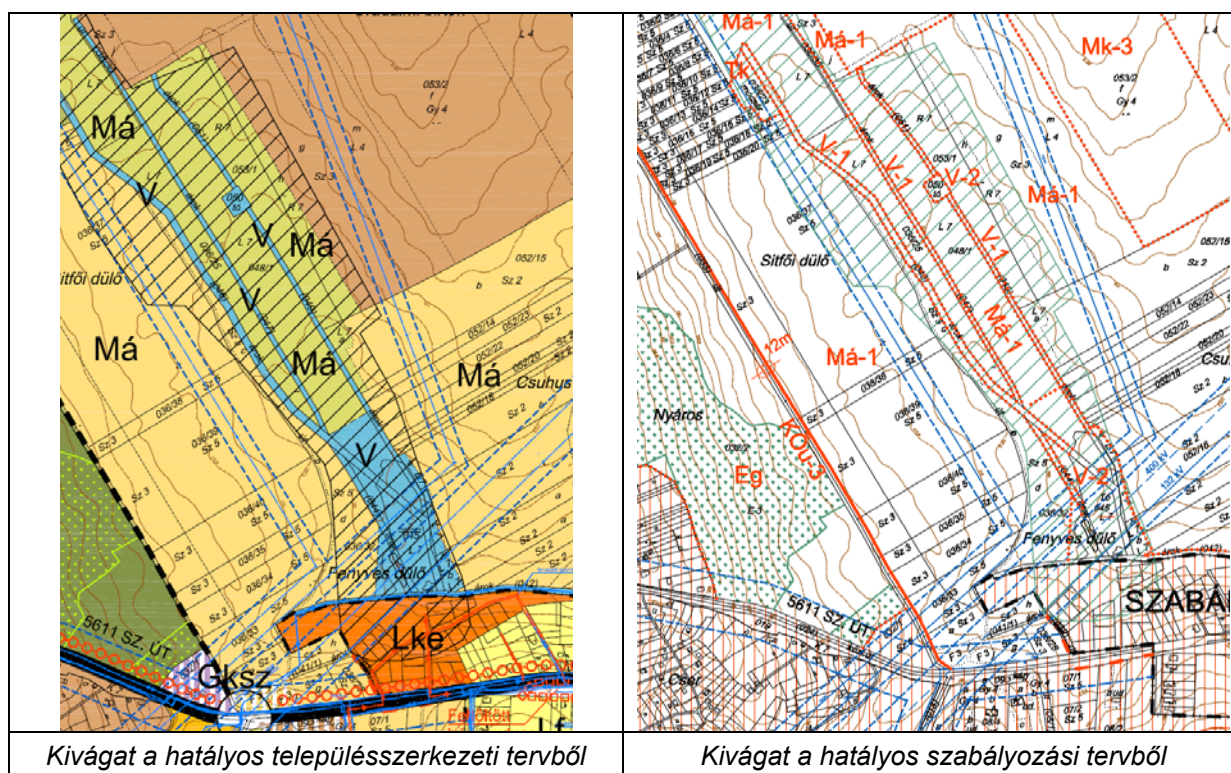


A külterületet „L” alakban átszelő állandó vízfolyás, egyben a csapadékvizek befogadója a Vasas-Belvárdi vízfolyás Bogádi mellékága. Valamikor jelentősebb volt (hiszen időszakosan vízimalmokat is hajtott), a vízrendezések során azonban jelentőségét veszítette a Bogádi mellékágba észak felől becsatlakozó árokrendszer. Magánberuházásban horgásztavat alakítottak ki a Bogádi-mellékág vízhozamára települve a 045 hrsz. földterület, illetve a 048/1 hrsz. földterület összevonásával keletkező 044/1 hrsz.-ú földrészlet déli végének felhasználásával.

A telek déli részét 400 kV-os és 132 kV-os villamos szabadvezetékek keresztezik.

A telken jelenleg két önálló gazdasági tó található, melyeket ugyancsak a telket érintő nyíltvízű csatorna lát el vízzel. A telekre jogerős építési engedély alapján két szerkezetileg összeépített raktár épületet készítenek. A területen a tereprendezés, a növényesítés, a burkolati rendszerek részben már elkészültek.

A terület a hatályos településrendezési eszközökben



A területfelhasználási kategóriák és az övezetek lehatárolása a településrendezési eszközök hatályba lépésekor ismert földnyilvántartási térképet alapul véve történt.

Ez alapján a terület déli része a településszerkezeti terven vízgazdálkodási terület (V), északi része pedig legelő művelési ágú általános mezőgazdasági terület (Má) területfelhasználási egységbe került.

Az övezeti besorolás a településszerkezeti tervhez igazodva általános mezőgazdasági terület Má-1 jelű övezete, illetve vízgazdálkodási terület V-1 (állandó vízfolyás, jelentős árok) és V-2 (tó) övezete. A vonatkozó előírásokat a HÉSZ általános mezőgazdasági területről szóló 26.§ (1) bekezdése, illetve a vízgazdálkodási területről szóló 27.§ (2) és (3) bekezdése tartalmazza.

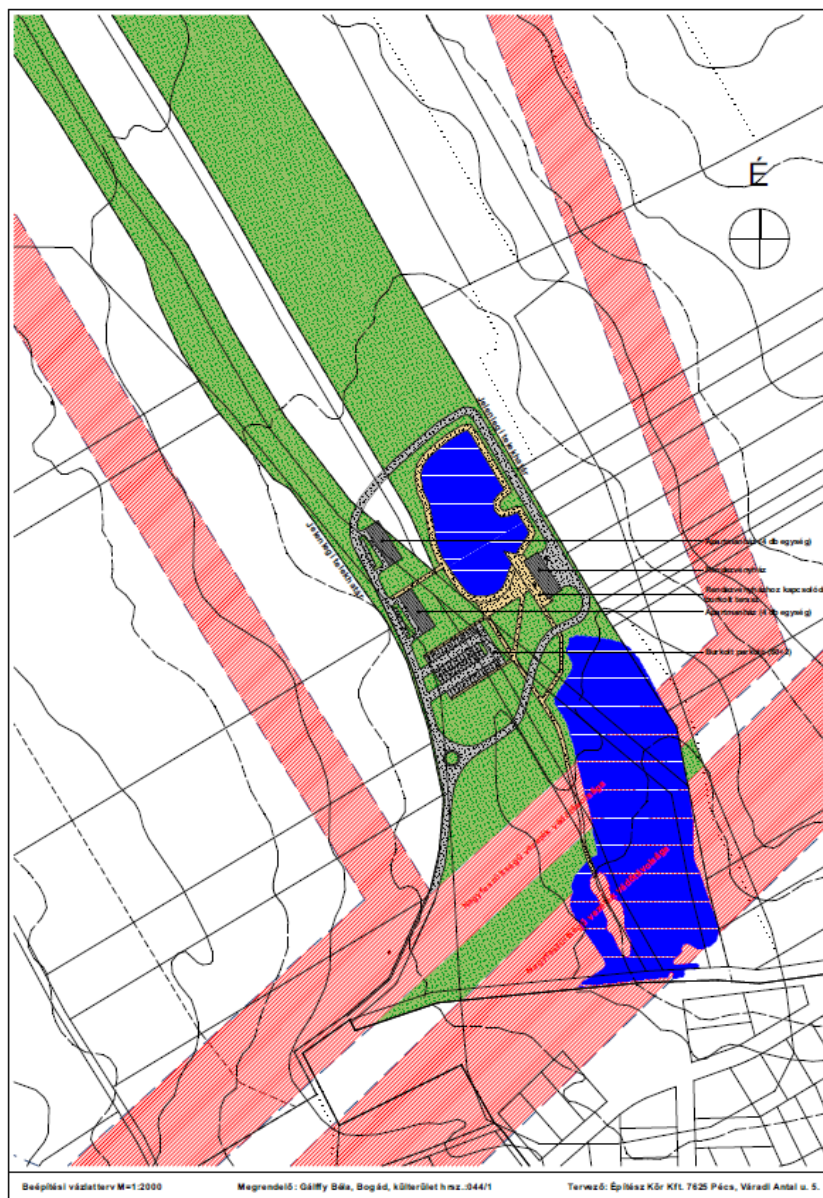
A terület és környezete az országos ökológiai hálózaton belüli ökológiai folyosó.

Mind a településszerkezeti terv, mind pedig a szabályozási terv tartalmazza a telek déli része felett húzódó 400 kV-os és 132 kV-os villamos szabadvezetékét és ezek biztonsági övezetét.

A módosítás célja

A telek tulajdonosa a 044/1 hrsz.-ú földrészlet déli részének idegenforgalmi célú fejlesztését tervezi. A beruházás keretében a benyújtott telepítési tanulmányterv szerint a területen a meglévő épület átalakításával és kisebb bővítésével rendezvényházat (kb. bruttó 600 m² alapterület), a nyugati telekhatár közelében pedig 2 db, egyenként 10 egységet tartalmazó apartmanházat (2x500 m² bruttó alapterület) kíván felépíteni. A tervezett szintszám az apartmanházak esetében földszint + tetőtér-beépítés, a rendezvényház földszintes. A tervezett beépítettség a telek területéhez képest elenyésző (kb. 1,7%).

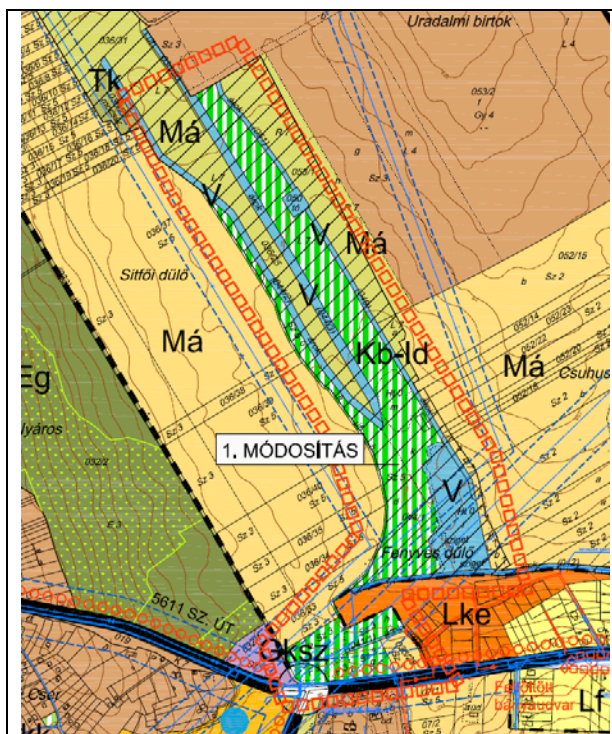
A módosítás célja a terület beruházás céljának megfelelő területfelhasználási egységbe és övezetbe sorolásával, és a vonatkozó előírások kidolgozásával a tervezett fejlesztés megvalósításának elősegítése.



A tervezett beruházás helyszínrajza - vázlat

A terület a módosított településrendezési eszközökben

Településszerkezeti terv



Kivágat a módosított településszerkezeti tervből

A módosítás során a terület a fejlesztés céljának megfelelően idegenforgalmi célú, beépítésre nem szánt különleges terület területfelhasználási egységbe kerül (Kb-I-d), a telek déli részén található horgászto pontosított lehatárolással továbbra is vízgazdálkodási terület marad (V).

A módosított településszerkezeti terv továbbra is tartalmazza a területet is érintő ökológiai folyosó lehatárolását, illetve a telek déli része felett húzódó 400 kV-os és 132 kV-os villamos szabadvezetéket és ezek biztonsági övezetét.

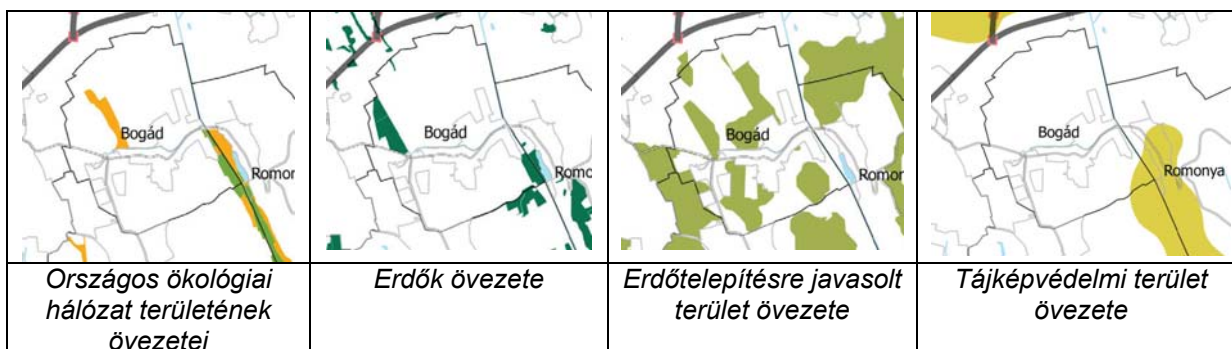
A módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölésére nem került sor.

A módosuló terület Baranya Megye Területrendezési Tervében

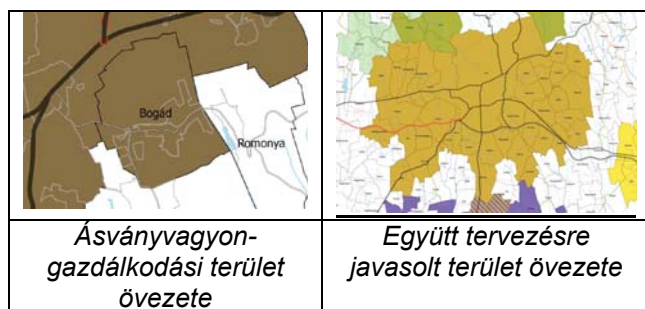
A módosítás a Baranya megye szerkezeti terve szerinti mezőgazdasági térséget érinti. A megye szerkezeti terve és a településszerkezeti terv összhangjának igazolását a szerkezeti terv leírásának módosítása tartalmazza.

A módosuló területet Baranya megye területrendezési tervében az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezetének kivételével országos övezet nem érinti. A megyei övezetek közül a település (ezen belül a módosuló terület is) az ásványi nyersanyag-vagyon terület övezet, illetve az együtt tervezésre javasolt terület övezetének része.

Bogád területét érintő országos övezetek

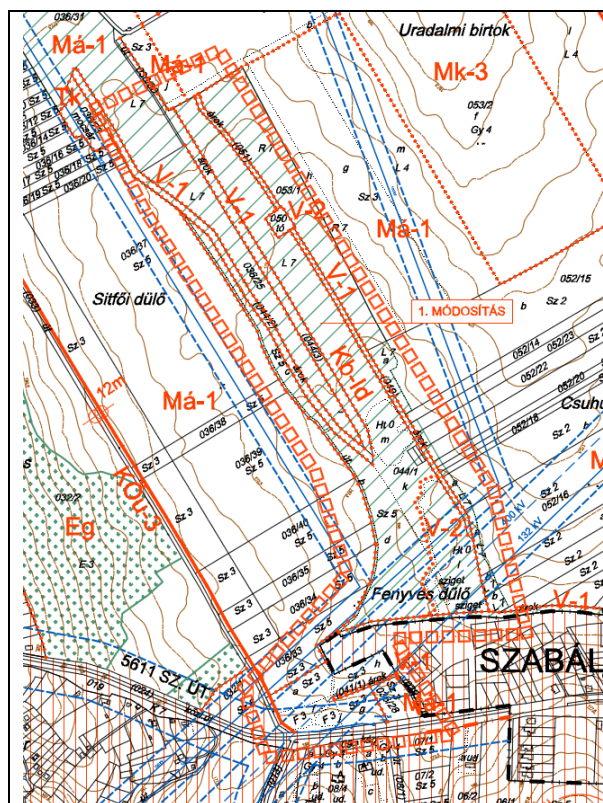


Bogád területét érintő megyei övezetek



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

Helyi építési szabályzat



Kivágat a módosított külterületi szabályozási tervből

A településszerkezeti területfelhasználási egységeket alapul véve a 044/1 hrsz.-ú földrészlet északi része a tervezett beruházás céljának megfelelően idegenforgalmi célú különleges beépítésre nem szánt terület övezetbe kerül (Kb-ld). A vonatkozó övezeti előírások az alábbiak (HÉSZ 29.§ (4), módosító rendelet 6.§):

A „Kb-ld” jelű különleges terület turisztikai célra, ahol elsősorban rendezvények lebonyolítására alkalmas, vendéglátó és szálláshely szolgáltató rendeltetésű épületek építhetők az alábbi előírások betartásával:

- a) Legkisebb telekterület: 10.000 m²
- b) Beépítési mód: szabadon álló
- c) Legnagyobb beépítettség: 3%
- d) Legnagyobb épületmagasság: 5,50 m
- e) Legkisebb előkert: 10 m
- f) Legkisebb oldalkert: OTÉK szerint, a parti sáv figyelembe vételével
- g) Legkisebb hátsókert: 10 m
- h) Legkisebb zöldfelület: 80%
- i) Közterület felőli kerítés legfeljebb 1,80 m magas lehet. A kerítés kialakítására vonatkozó előírásokat a TkR. tartalmazza.

A horgásztó területe továbbra is a V-2 jelű övezetbe tartozik, a vonatkozó előírások a módosítás során nem változnak.

A módosított szabályozási terv továbbra is tartalmazza a területet is érintő ökológiai folyosó lehatárolását, illetve a telek déli része felett húzódó 400 kV-os és 132 kV-os villamos szabadvezeték és ezek biztonsági övezetét.

A módosuló alátámasztó munkarészek**Közlekedés**

A telek megközelítése az 5611 sz. összekötő úton jelenleg is biztosított.

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

Tájrendezés, természetvédelem

A módosítással érintett terület

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

nem érint.

A terület része a Baranya megye területrendezési tervében lehatárolt ökológiai folyosó övezetnek. A módosítás során újonnan beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor, így a településszerkezeti terv és a területrendezési terv összhangja biztosított.

A tulajdonos fokozott figyelmet fordít a terület ökológiai értékeinek megőrzésére, erre a HÉSZ övezeti előírásában alkalmazott kismértékű beépíthetőség (3%), valamint a telek területének jelentős részére előírt növényesítés (legkisebb zöldfelület 80%) ráerősít.

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

A tervezett épületek tájba illesztéséről a településképi rendelet gondoskodik.

Örökségvédelem

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

Közművesítés

A telek villamos árammal és ivóvízzel jelenleg is ellátott, a tervezett fejlesztés nem igényli a meglévő kapacitások bővítését. A tűzivíz ellátás szükség esetén a telken lévő tavak vizének felhasználásával biztosítható. A kommunális szennyvíz gyűjtése megoldott. A csapadékvíz elvezetése telken belül szintén megoldott.

Építmények elhelyezésekor a telket keresztező villamos szabadvezetékek biztonsági övezetét figyelembe kell venni.

Környezetvédelem – ld. összesítve az 5. módosításban

2. ÖVEZETI BESOROLÁS MÓDOSÍTÁSA A 065/15-065/19 HRSZ.-Ú FÖLDRÉSZLETEK TERÜLETÉN

A helyszín leírása

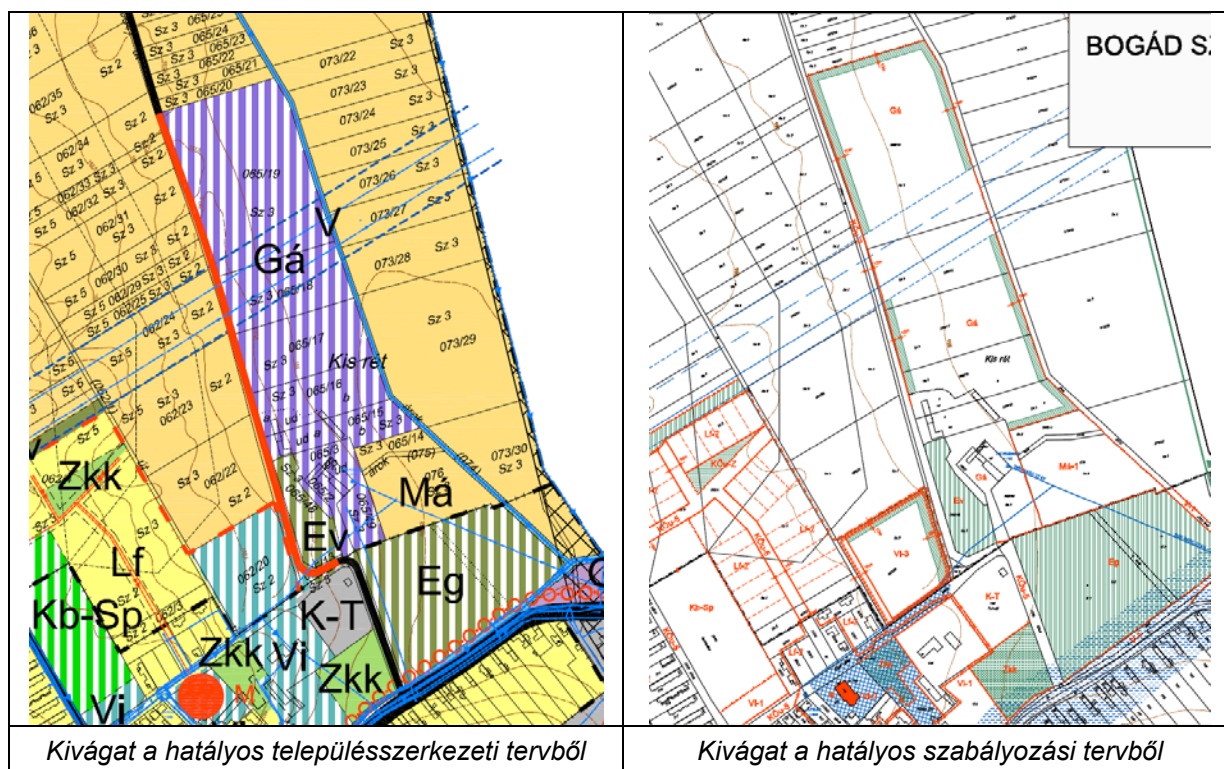
A módosítással érintett földrészek (hrsz.: 065/15-065/19) Bogád község külterületén, a településtől északkeletre találhatók. A terület dél felől meglévő gazdasági területtel, észak felől szántó művelési ágú általános mezőgazdasági területtel szomszédos. Kelet felől a 074 hrsz.-ú árok, nyugat felől a 064 hrsz.-ú mezőgazdasági út határolja. Az árkon és az úton túl szántóföldek terülnek el.

Az ingatlanok megközelítése dél felől, az 5611. sz. Pécs-Olasz összekötő útról leágazó kiszolgáló úton, majd az ennek folytatásában található 064 hrsz.-ú úton történik.

Az egy tulajdonos kezében lévő, enyhe lejtésű területet középen, kelet-nyugati irányban 400 kV-os és 132 kV-os villamos szabadvezetékek metszik.

A terület déli szélén található két telken (hrsz.: 065/15 és 065/16) gazdasági épületek állnak, az északi területrészen elsősorban a lovasturizmus és az ahhoz közvetlenül kapcsolódó szolgáltatás a meghatározó (lovagoltatás, lovasíjászat).

A terület a hatályos településrendezési eszközökben



A módosítással érintett földrészek területét a hatályos településszerkezeti terv általános gazdasági terület kategóriába sorolja (Gá).

Az övezeti besorolás a településszerkezeti tervhez igazodva általános gazdasági terület Gá jelű övezete, ahol a jelen módosítás során alkalmazandó, 2021. július 15.-ig hatályos OTÉK alapján lakó rendeltetés nem helyezhető el. A vonatkozó előírásokat a HÉSZ általános gazdasági területéről szóló 18.§-a tartalmazza.

A gazdasági rendeltetésű épületek tájba illesztése érdekében a szabályozási terv a terület szélein beültetendő teleksávot jelöl ki.

Mind a településszerkezeti terv, mind pedig a szabályozási terv tartalmazza a terület középső része felett húzódó 400 kV-os és 132 kV-os villamos szabadvezetékét és ezek biztonsági övezetét.

A módosítás célja

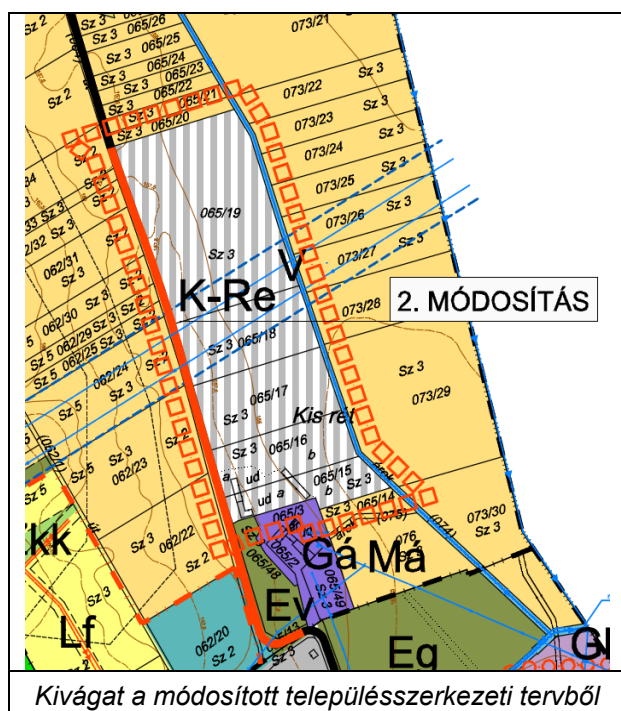
A Bogád, 065/15-065/19 helyrajzi számú földrészletek területén turisztikai, szabadidős tevékenységet elősegítő céllal nyújtott szolgáltatás (lovaspálya, lovasíjászat) valósul meg. A szolgáltatás közvetlenségére is tekintettel a tulajdonos a területen saját céljára szolgáló lakóépületet kíván építeni, a jövőben pedig a lovaspálya bővítését, a látogatók kiszolgálására alkalmas funkciók (vendéglátás, szálláshely) kialakítását, a szolgáltatás minőségének fejlesztésére irányuló tevékenységek megvalósítását tervezi.

A tervezett fejlesztéseket a hatályos településrendezési eszközök nem teszik lehetővé.

A módosítás célja a terület kialakult állapothoz igazodó területfelhasználási egységbe és övezetbe sorolásával, és a vonatkozó előírások kidolgozásával a tervezett lakóépület, illetve a további rekreációs funkciók megvalósításának elősegítése.

A terület a módosított településrendezési eszközökben

Településszerkezeti terv



A terület a módosítás során a kérelem céljának megfelelően rekreációs célú, beépítésre szánt különleges terület területfelhasználási egységbe kerül (K-Re).

A módosított településszerkezeti terv továbbra is tartalmazza a terület középső része felett húzódó 400 kV-os és 132 kV-os villamos szabadvezetékét és ezek biztonsági övezetét.

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

A módosuló terület Baranya Megye Területrendezési Tervében

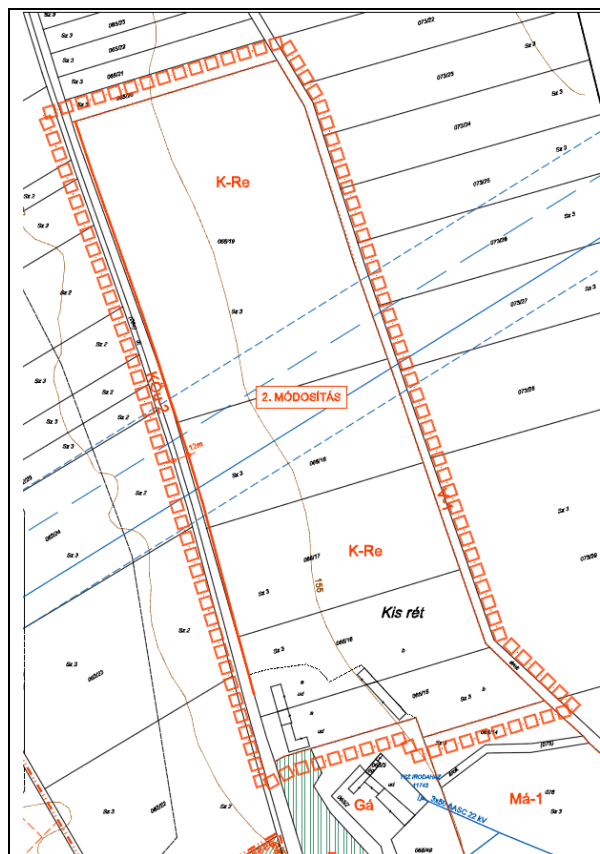
A módosuló terület Baranya megye szerkezeti terve szerinti települési térség. A módosítás során alkalmazott területfelhasználási kategória (különleges beépítésre szánt terület) települési térség területén kijelölhető.

A módosuló területet Baranya megye területrendezési tervében országos övezet nem érinti. A megyei övezetek közül a település a teljes igazgatási területtel jelölt ásványi nyersanyag-

vagyon terület övezet, illetve az együtt tervezésre javasolt terület övezetének része. A módosítás ásványvagyon-gazdálkodási területet nem érint.

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

Helyi építési szabályzat



Kivágat a módosított belterületi szabályozási tervből

A településszerkezeti tervet alapul véve a 065/15-065/19 hrsz.-ú földrészletek rekreációs célú különleges beépítésre szánt területi építési övezetbe kerül (K-Re). A vonatkozó övezeti előírások az alábbiak (HÉSZ 20.§ (4), módosító rendelet 4.§):

A „K-Re” jelű különleges terület elsősorban a lovasturizmust és az ehhez kapcsolódó szabadidős tevékenységeket kiszolgáló rekreációs, vendéglátó és szálláshely szolgáltató funkciók elhelyezése céljára szolgál, ahol az elsődleges rendeltetésű épületek mellett a tulajdonos (kezelő) számára legfeljebb 1 db lakóépület is építhető.

- a) Legkisebb telekterület: 3000 m²
- b) Legkisebb telekszélesség: 30 m
- b) Beépítési mód: szabadon álló
- c) Legnagyobb beépítettség: 10%
- d) Legnagyobb épületmagasság: 5,50 m
- e) Legkisebb előkert: 10 m
- f) Legkisebb oldalkert: OTÉK szerint
- g) Legkisebb hátsókert: 10 m
- h) Legkisebb zöldfelület: 60%
- i) Közterület felőli kerítés legfeljebb 1,80 m magas lehet. A kerítés kialakítására vonatkozó előírásokat a TkR. tartalmazza.

A módosított szabályozási terv továbbra is tartalmazza a terület középső része felett húzódó 400 kV-os és 132 kV-os villamos szabadvezetékét és ezek biztonsági övezetét. A biztonsági övezeten belül építményt elhelyezni a vonatkozó szabványok figyelembe vételével szabad.

Az építészeti elvárások szabályozása érdekében jelen eljárással párhuzamosan a településképi rendelet módosítása is zajlik.

A módosuló alátámasztó munkarészek

Közlekedés

A módosítással érintett ingatlanok megközelítése dél felől, az 5611. sz. Pécs-Olasz összekötő útról leágazó kiszolgáló úton, majd az ennek folytatásában található 064 hrsz.-ú úton jelenleg is megoldott.

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

Tájrendezés, természetvédelem

A módosítással érintett terület

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

nem érint.

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

A tervezett épületek tájba illesztéséről a településképi rendelet gondoskodik.

Örökségvédelem

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

Közművesítés

A terület villamos árammal és ivóvízzel jelenleg is ellátott. Az oltóvíz ellátásról a vonatkozó jogszabálynak megfelelően kell gondoskodni.

A kommunális szennyvíz gyűjtéséről és ártalmatlanításáról gondoskodni kell.

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

Építmények elhelyezésekor a telket keresztező villamos szabadvezetékek biztonsági övezetét figyelembe kell venni.

Környezetvédelem – ld. összesítve az 5. módosításban

3. ÖVEZETI BESOROLÁS MÓDOSÍTÁSA IPARI GAZDASÁGI TERÜLET KIJELÖLÉSE ÉRDEKÉBEN

A helyszín leírása

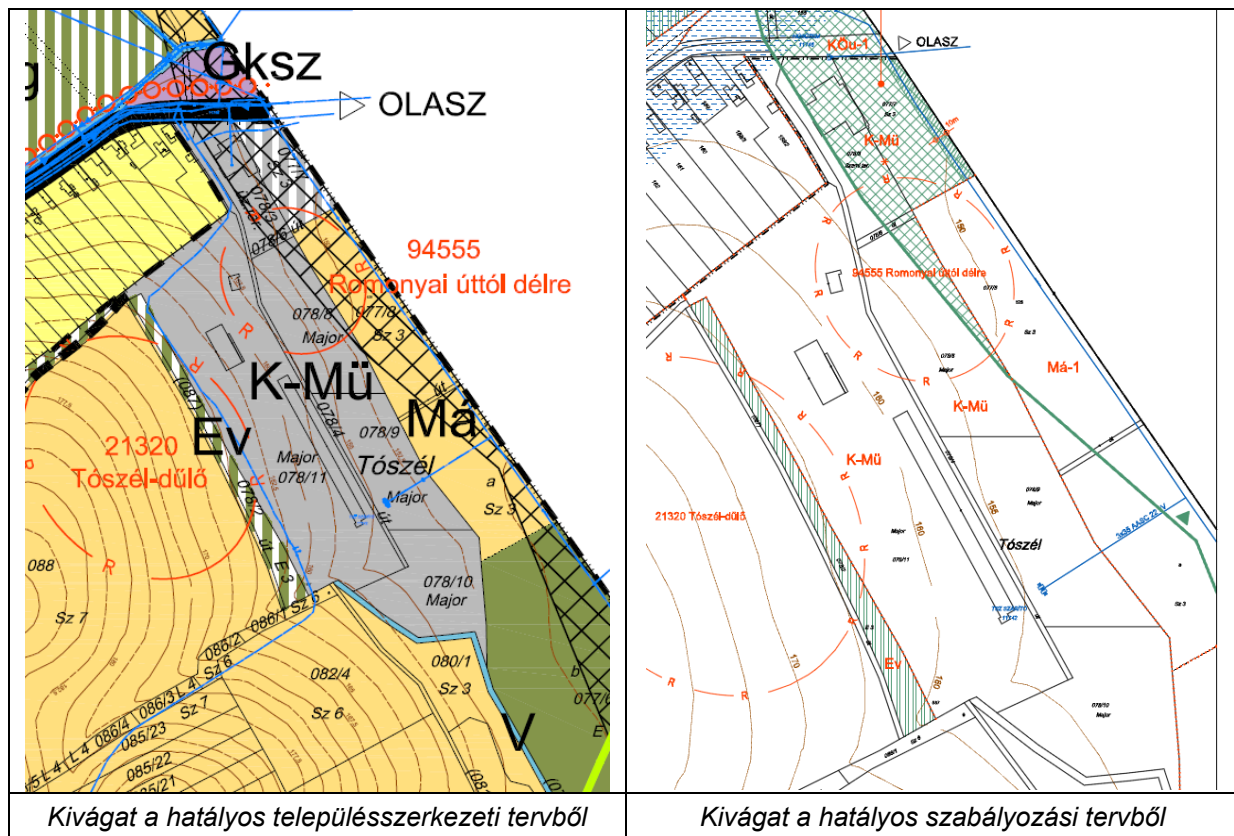
A módosítással érintett földrészletek (hrsz.: 078/8-078/10) Bogád község külterületén, a keleti közigazgatási határ közelében, a Bogád-Hús Kft. húsüzemétől délre találhatók. A terület kelet és dél felől szántó művelési ágú általános mezőgazdasági területtel, nyugat felől mezőgazdasági üzemi területtel, észak felől a már említett húsüzemmel határos.

A három ingatlan művelésből kivett, művelési ága „major”.

Az enyhe lejtésű, beépítetlen terület megközelítése észak felől, az 5611. sz. Pécs-Olasz összekötő útról leágazó magánúton történik.

A terület valaha a tsz-major része volt, amelyet a közelmúltban megvásárolt Bogád Község Önkormányzata.

A terület a hatályos településrendezési eszközökben



A módosítással érintett földrészleteket a hatályos településszerkezeti terv mezőgazdasági üzemi terület kategóriába sorolja (K-Mű).

Az övezeti besorolás a településszerkezeti tervhez igazodva mezőgazdasági üzemi terület K-Mű jelű övezete. A vonatkozó előírásokat a HÉSZ mezőgazdasági üzemi területről szóló 20.§ (3) bekezdése tartalmazza.

A terület északi részét régészeti lelőhely, illetve a DDNPI akkori nyilvántartása szerinti lehatárolással az országos ökológiai hálózaton belüli magterület érinti.

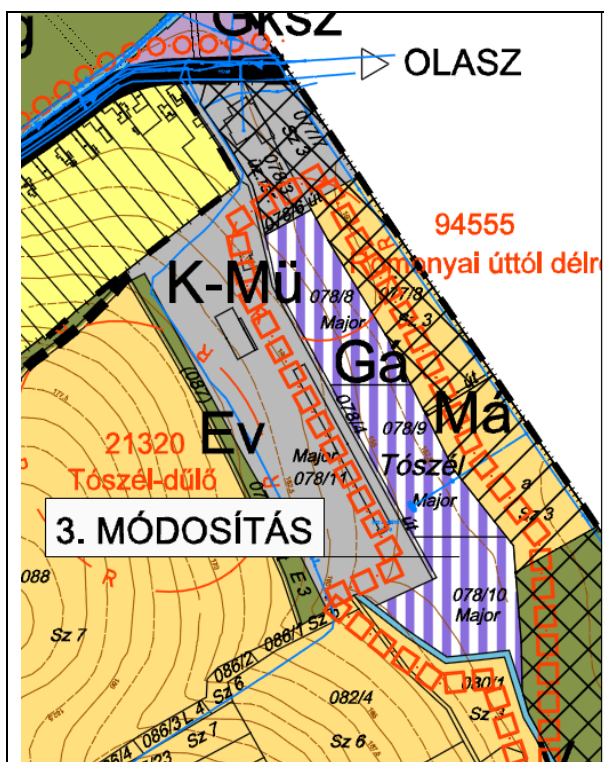
A módosítás célja

Bogád Község Önkormányzata megvásárolta a húsüzemtől délre található 078/8, 078/9 és 078/10 hrsz.-ú ingatlanokat. Az önkormányzat a területet gazdasági területi funkciók elhelyezésére kívánja alkalmassá tenni, ennek érdekében kezdeményezte a hatályos terv szerinti övezeti besorolás módosítását.

A módosítás célja a terület fejlesztési célhoz igazodó területfelhasználási egységbe és övezetbe sorolásával, és a vonatkozó előírások kidolgozásával a tervezett gazdasági terület megvalósításának elősegítése.

A terület a módosított településrendezési eszközökben

Településszerkezeti terv



Kivágat a módosított településszerkezeti tervből

A terület a módosítás során a fejlesztési célnak megfelelően általános gazdasági terület területfelhasználási egységbe kerül (Gá).

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

A hatályos terv készítése során az önkormányzat a belterület és a meglévő beépítésre szánt terület beépítési lehetőségeinek megkönnyítése érdekében kezdeményezte a Duna-Dráva Nemzeti Park Igazgatóságnál az ökológiai folyosó és a magterület lehatárolásának módosítását. Erre a hatályos terv elfogadásáig nem került sor.

Jelen módosítás keretében, Baranya megye időközben elfogadott új területrendezési tervét alapul véve sor került az ökológiai folyosó és a magterület lehatárolásának pontosítására. Ez alapján a módosuló terület már nem érint magterületet.

A településszerkezeti terv módosítása továbbra is tartalmazza a terület északi részét érintő régészeti lelőhely lehatárolását.

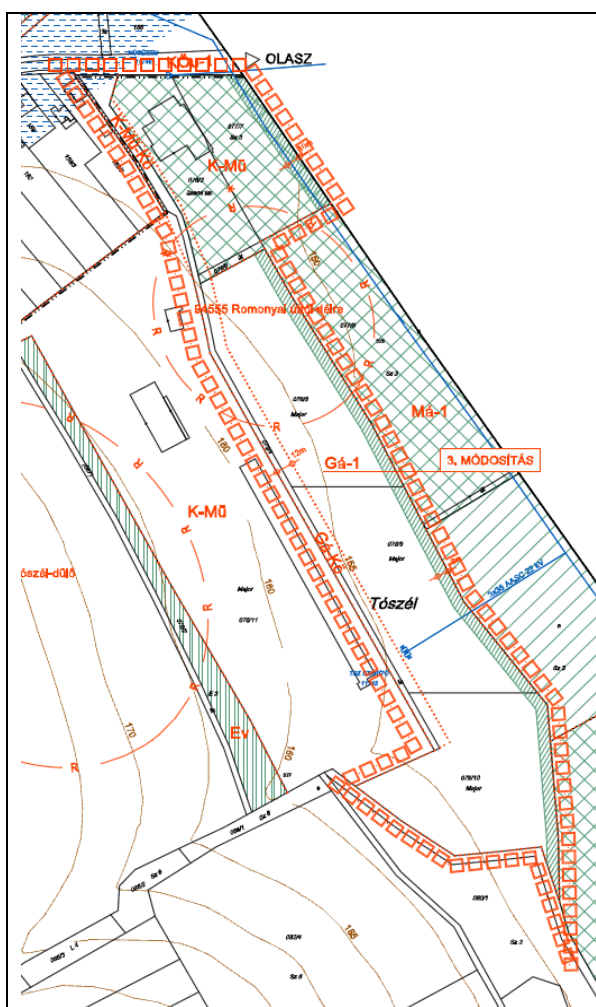
A módosuló terület Baranya Megye Területrendezési Tervében

A módosuló terület Baranya megye szerkezeti terve szerinti települési térség. A módosítás során alkalmazott területfelhasználási kategória (különleges beépítésre szánt terület) települési térség területén kijelölhető.

A módosuló területet Baranya megye területrendezési tervében országos övezet nem érinti. A megyei övezetek közül a település a teljes igazgatási területtel jelölt ásványi nyersanyag-vagyon terület övezet, illetve az együtt tervezésre javasolt terület övezetének része. A módosítás ásványvagyon-gazdálkodási területet nem érint.

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

Helyi építési szabályzat



Kivágat a módosított belterületi szabályozási tervből

A településszerkezeti tervet alapul véve a 078/8-078/10 hrsz.-ú földrészletek az általános gazdasági terület Gá-1 jelű övezetébe kerülnek. A vonatkozó övezeti előírások az alábbiak (HÉSZ 18.§ (3), módosító rendelet 3.§):

A „Gá-1” jelű építési övezet

- a) Legkisebb telekterület: 2500 m²
- b) Legkisebb telekszélesség: 30 m
- c) Beépítési mód: szabadon álló
- d) Legnagyobb beépítettség: 60%
- e) Legnagyobb épületmagasság: 10,50 m, a 31.§ szerinti eltérés lehetőségével
- f) Legkisebb előkert: 0 m, az építmények portaépület, mérlegház és kerékpártároló kivételével az utcai telekhatártól legalább 10 m-re építendő
- g) Legkisebb oldalkert: 8 m
- h) Legkisebb hátsókert: 8 m
- i) Legkisebb zöldfelület: 30%, amely a szabályozási terven jelölt beültetendő területsávban három lombkorona-szintű növényállománnyal, amennyiben a zöldfelületi mutató teljesítéséhez ezen felül szükséges, az építési telek belső részének növényesítésével teljesítendő. A zöldfelület kialakításának egyéb szabályait a településképi rendelet tartalmazza.
- j) Kerítés legalább 1,80 m, de legfeljebb 2,50 m magas lehet. A kerítés kialakítására vonatkozó előírásokat a TkR. tartalmazza.

A várhatóan megnövekvő teherforgalom zökkenőmentes lebonyolítása érdekében a szabályozási terv a területet feltáró magánút számára 12 m szélességű területet irányoz elő.

A szabályozási terv módosítása továbbra is jelöli a 078/8 hrsz.-ú földrészlet régészeti érintettségét. A betartandó előírásokat a HÉSZ tartalmazza.

A módosuló alátámasztó munkarészek

Közlekedés

A módosítással érintett terület megközelítése észak felől, az 5611. sz. Pécs-Olasz összekötő útról leágazó magánúton jelenleg is biztosított.

A várhatóan megnövekvő teherforgalom zökkenőmentes lebonyolítása érdekében a szabályozási terv a területet feltáró magánutat külön jelöli, az út számára 12 m szélességű területet irányoz elő.

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

Tájrendezés, természetvédelem

A módosítással érintett terület

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

nem érint.

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

A terület tájba illesztése érdekében a HÉSZ legkisebb zöldfelületre vonatkozó előírása részletesen foglalkozik a telekhatárok menti és a belső zöldfelületek növényesítésével az alábbiak szerint:

„Legkisebb zöldfelület: 30%, amely a szabályozási terven jelölt beültetendő területsávban három lombkorona-szintű növényállománnyal, amennyiben a zöldfelületi mutató teljesítéséhez ezen felül szükséges, az építési telek belső részének növényesítésével teljesítendő. A zöldfelület kialakításának egyéb szabályait a településképi rendelet tartalmazza.”

Örökségvédelem

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

A 078/8 hrsz.-ú ingatlan északi része érinti a „94555” azonosítójú, „Romonyai úttól délre” elnevezésű régészeti lelőhelyet. Régészeti érintettség esetén a kulturális örökség védelméről szóló jogszabályok szerint kell eljárni.

Közművesítés

A terület villamos árammal jelenleg is ellátott.

A vízellátás a Kossuth utcai hálózatról való lecsatlakozással oldható meg. Az oltóvíz ellátásról a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően kell gondoskodni.

A terület szennyvíz csatornával nem rendelkezik, a gerinchálózat a Kossuth utcában érhető el.

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

Környezetvédelem – ld. összesítve az 5. módosításban

4. ÖVEZETI BESOROLÁS MÓDOSÍTÁSA A ZRÍNYI KÖZ ÉS A VIRÁG UTCA KÖZTI TERÜLETEN

A helyszín leírása

A módosítással érintett terület Bogád község belterületén, a Zrínyi köz és a Virág utca között helyezkedik el. Az érintett helyrajzi számok: 115, 116/1, 116/2 és 117.

A területet kelet, nyugat és észak felől családiházas beépítésű lakóterületek, dél felől a Vasas-Belvárdi vízfolyás Bogádi-mellékága határolja.

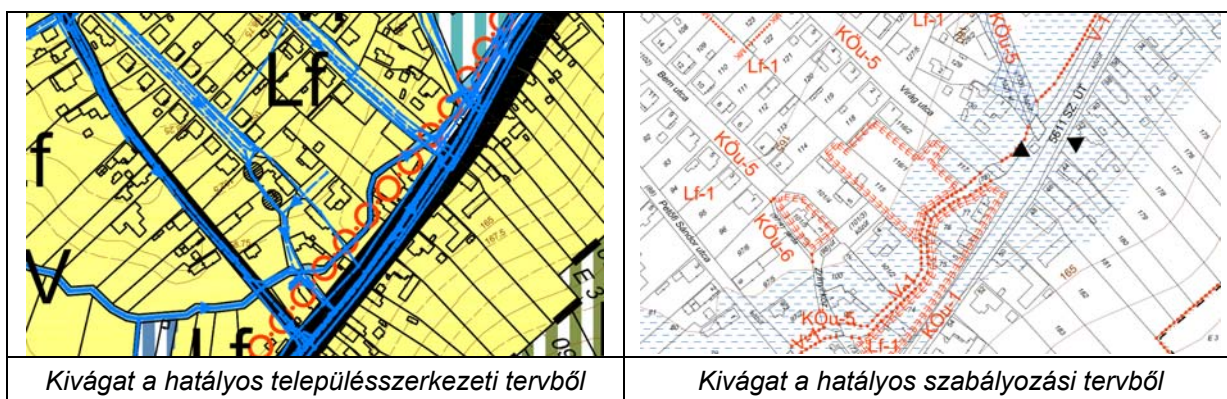
A terület vízfolyás melletti része vizesedésre hajlamos.

A 115 hrsz.-ú telek megközelítése a Zrínyi közről, a 116/1, 116/2 és 117 hrsz.-ú telkek megközelítése a Virág utcáról történik.

A 116/2 hrsz.-ú telken családi lakóépület, a 115 hrsz.-ú telken gazdasági épület áll, a másik két telek beépítetlen.

A 115 és a 116/1 hrsz.-ú ingatlanra Bogád Község Önkormányzata elővásárlási jogot jegyeztetett be.

A terület a hatályos településrendezési eszközökben



A módosítással érintett területet a hatályos településszerkezeti terv a tényleges használat alapján falusias lakóterület kategóriába sorolja (Lf).

Az övezeti besorolás a településszerkezeti tervhez igazodva falusias lakóterület Lf-1 jelű építési övezete. A vonatkozó előírásokat a HÉSZ falusias lakóterületről szóló 14.§ (2) bekezdése tartalmazza. Eszerint az építési övezetben kialakítható legkisebb telekterület 800 m².

A szabályozási terv jelöli a Vasas-Belvárdi vízfolyás Bogádi-mellékága menti, vizesedésre hajlamos területsávot, illetve lehatárolja az elővásárlási joggal érintett ingatlanokat.

A módosítás célja

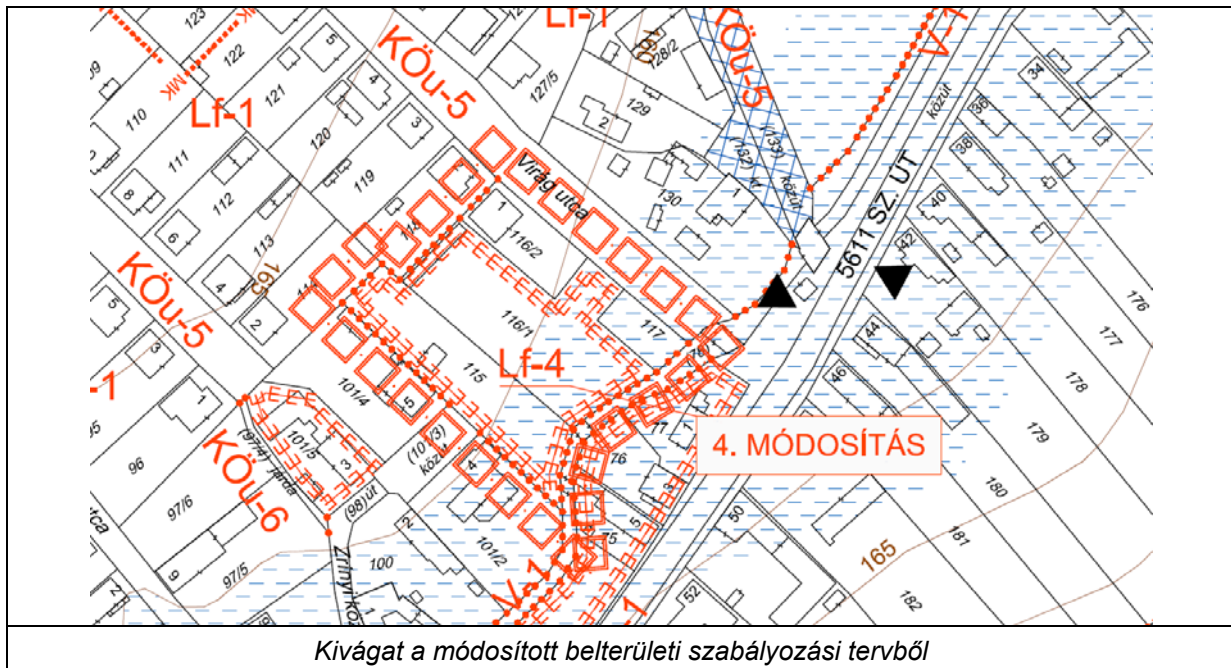
A közelmúltban az önkormányzat részéről felmerült, hogy amennyiben elővásárlási jogával élni tudna, a vizesedésre hajlamos területsáv figyelembe vételével a területet átosztaná.

Az átosztás feltétele a hatályos HÉSZ szerinti legkisebb telekterület csökkentése (800 m² helyett 600 m²).

A módosítás célja a tervezett átosztás megvalósítása érdekében a hatályos HÉSZ pontosítása. A módosítás a településszerkezeti tervet nem érinti.

A terület a módosított településrendezési eszközökben

Helyi építési szabályzat



Mivel nem cél a telekterület csökkentését a teljes Lf-1 övezetre kiterjeszteni, a módosítás során az érintett ingatlanok külön építési övezetbe kerülnek (Lf-4). A vonatkozó telekalakítási és beépítési előírásokat a HÉSZ 14.§ (5) bekezdése tartalmazza (módosító rendelet 2.§) az alábbiak szerint:

Az „Lf-4” jelű építési övezet

- a) Lakásszám:** építési telkenként legfeljebb 2 db, egy épületben elhelyezve
- b) Legkisebb telekterület:** 600 m²
- c) Legkisebb telekszélesség:** 14 m
- d) Beépítési mód:** oldalhatáron álló
- e) Legnagyobb beépítettség:** 30%
- f) Legnagyobb épületmagasság:** 5,00 m, ezt az értéket az utcai homlokzat magassága külön számítva sem haladhatja meg
- g) Legkisebb előkert:** az utcason kialakult mérethez igazodjon
- h) Legkisebb oldalkert:** OTÉK szerint
- i) Legkisebb hátsókert:** 6 m
- j) Legkisebb zöldfelület:** 40%
- k) Közterület felőli kerítés magassága legfeljebb 1,80 m legyen. A kerítés kialakítására vonatkozó előírásokat a TkR. tartalmazza.**

A tervezett övezeti előírások csak a legkisebb telekterület vonatkozásában térnek el az Lf-1 övezetre vonatkozó előírásoktól.

A módosuló alátámasztó munkarészek

Közlekedés

A 115 hrsz.-ú telek megközelítése a Zrínyi közről, a 116/1, 116/2 és 117 hrsz.-ú telkek megközelítése a Virág utcáról történik. Telekalakítás esetén figyelemmel kell lenni arra, hogy

ahhoz, hogy a telek beépíthető legyen, közterületről, vagy magánútról való megközelíthetőségét biztosítani kell.

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

Tájrendezés, természetvédelem

A módosítással érintett terület

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

nem érint.

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

Örökségvédelem

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

Közművesítés

A terület közműellátása az utca hálózatokról megoldott.

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

Környezetvédelem – ld. összesítve az 5. módosításban

5. KÖZTERÜLETI HATÁRVONAL PONTOSÍTÁSA A RÁKÓCZI UTCÁBAN

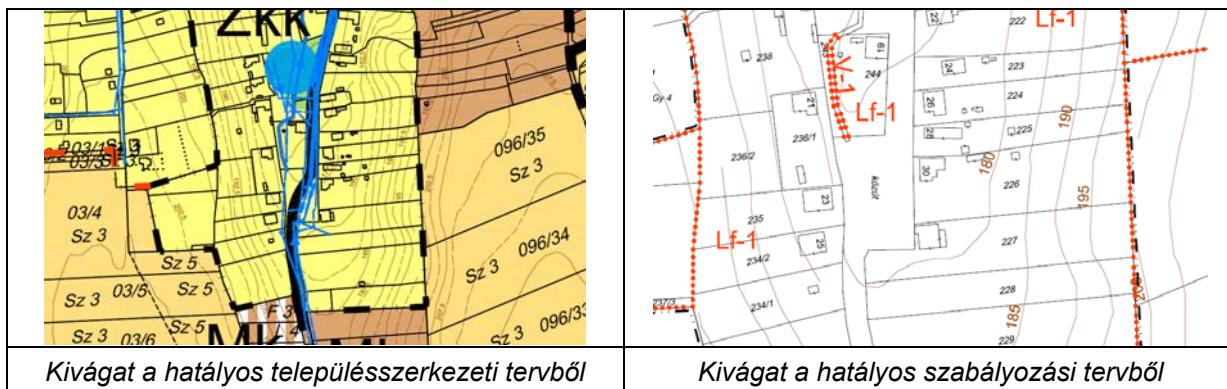
A helyszín leírása

A módosítással érintett terület a Bogád község belterületének keleti részén, a Kossuth Lajos utcáról (5611 sz. út) leágazó Rákóczi Ferenc utca és az ennek keleti oldalán fekvő 227 hrsz.-ú ingatlan. A 227 hrsz.-ú, lakóház és udvar művelési ágú telken álló épület előkert nélküli, a vízóra akna az épület előtt, közterületen található. A Rákóczi utca a 227 hrsz.-ú telek térségében kiteresedik, a közterület szélessége 30-35 m.

A terület a hatályos településrendezési eszközökben

A módosítással érintett ingatlant a hatályos településszerkezeti terv a tényleges használat alapján falusias lakóterület kategóriába sorolja (Lf).

Az övezeti besorolás a településszerkezeti tervhez igazodva falusias lakóterület Lf-1 jelű építési övezete. A vonatkozó előírásokat a HÉSZ falusias lakóterületről szóló 14.§ (2) bekezdése tartalmazza.



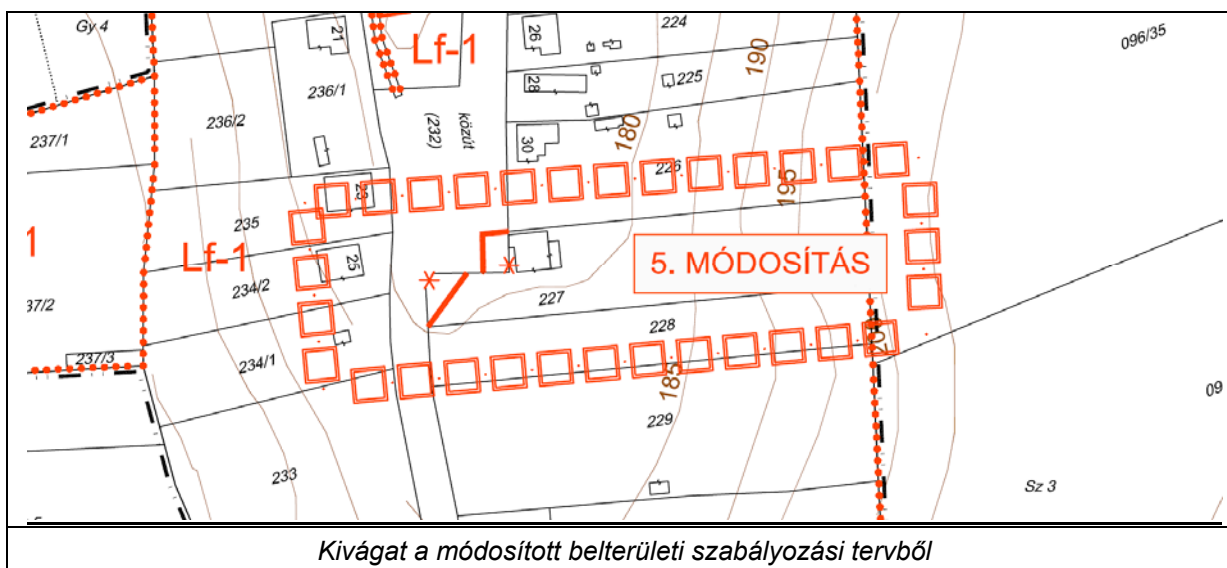
A módosítás célja

A 227 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa azzal a kéréssel fordult az önkormányzathoz, hogy területcserével tegye lehetővé az eddig az utcai telekhatáron álló épület előtt előkert kialakítását. A területcserével az eddig közterületen lévő vízóra akna a leendő előkertbe kerülne.

A módosítás célja a szabályozási vonal korrekciójával a kért területcsere lehetőségének megteremtése. A módosítás a településszerkezeti tervet nem érinti.

A terület a módosított településrendezési eszközökben

Helyi építési szabályzat



A módosítás során a közterületi határvonal a kérelemnek eleget téve változik: a meglévő épület előtt a 232 hrsz.-ú közút területéből 75 m² a 227 hrsz.-ú ingatlan része lesz, cserébe a 227 hrsz.-ú telek délnyugati sarkából 75 m² a Rákóczi utca része lesz.

Az Lf-1 jelű építési övezetre vonatkozó előírások nem változnak.

A módosuló alátámasztó munkarészek

Közlekedés

A közterületi határvonal korrekciójával a Rákóczi utca vonalvezetése az eddig az utat leszűkítő teleksarok közterületbe csatolásával kedvezőbbé válik.

Tájrendezés, természetvédelem

A módosítással érintett terület

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

nem érint.

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

Örökségvédelem

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

Közművesítés

A terület közműellátása és csapadékvíz elvezetése az utca hálózatokról megoldott. A módosítás következtében a korábban közterületen lévő vízóra akna a 227 hrsz.-ú ingatlan területére kerül.

Környezetvédelem

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

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

A tervismertetés öt módosító javaslatot tartalmaz:

- 1./ Turisztikai fejlesztés a 044/1 hrsz.-ú területen
- 2./ Övezeti besorolás módosítása a 065/15-065/19 hrsz.-ú földrészletek területén
- 3./ Övezeti besorolás módosítása ipari gazdasági terület kijelölése érdekében
- 4./ Övezeti besorolás módosítása a Zrínyi köz és a Virág utca közti területen
- 5./ Közterületi határvonal pontosítása a Rákóczi utcában

1./ Turisztikai fejlesztés a 044/1 hrsz.-ú területen

A módosítás célja

A telek tulajdonosa a 044/1 hrsz.-ú földrészlet déli részének idegenforgalmi célú fejlesztését tervezi. A beruházás keretében a benyújtott telepítési tanulmányterv szerint a területen a meglévő épület átalakításával és kisebb bővítésével rendezvényházat (kb. bruttó 600 m² alapterület), a nyugati telekhatár közelében pedig 2 db, egyenként 10 egységet tartalmazó apartmanházat (2x500 m² bruttó alapterület) kíván felépíteni. A tervezett szintszám az apartmanházak esetében földszint + tetőtér-beépítés, a rendezvényház földszintes. A tervezett beépítettség a telek területéhez képest elenyésző (kb. 1,7%).

A módosítás célja a terület beruházás céljának megfelelő területfelhasználási egységbe és övezetbe sorolásával, és a vonatkozó előírások kidolgozásával a tervezett fejlesztés megvalósításának elősegítése.

A módosítás során a terület a fejlesztés céljának megfelelően idegenforgalmi célú, beépítésre nem szánt különleges terület területfelhasználási egységbe kerül (Kb-Id), a telek déli részén található horgásztó pontosított lehatárolással továbbra is vízgazdálkodási terület marad (V).

A módosított településszerkezeti terv továbbra is tartalmazza a területet is érintő ökológiai folyosó lehatárolását, illetve a telek déli része felett húzódó 400 kV-os és 132 kV-os villamos szabadvezeték és ezek biztonsági övezetét.

Az előzetes tervek szerint:

- A telek megközelítése az 5611 sz. összekötő úton jelenleg is biztosított.
- A rendeltetésszerű használathoz szükséges mennyiségű gépjármű és kerékpár elhelyezését telken belül kell biztosítani.
- A telek villamos árammal és ivóvízzel jelenleg is ellátott, a tervezett fejlesztés nem igényli a meglévő kapacitások bővítését.
- A kommunális szennyvíz gyűjtése megoldott.
- A csapadékvíz elvezetése telken belül szintén megoldott.

- A tűzivíz ellátás szükség esetén a telken lévő tavak vizének felhasználásával biztosítható.
- Építmények elhelyezésekor a telket keresztező villamos szabadvezetékek biztonsági övezetét figyelembe kell venni.

Nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése és zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.

2./ Övezeti besorolás módosítása a 065/15-065/19 hrsz.-ú földrészletek területén

A módosítás célja

A Bogád, 065/15-065/19 helyrajzi számú földrészletek területén turisztikai, szabadidős tevékenységet elősegítő céllal nyújtott szolgáltatás (lovaspálya, lovasíjászat) valósul meg. A szolgáltatás közvetlenségére is tekintettel a tulajdonos a területen saját céljára szolgáló lakóépületet kíván építeni, a jövőben pedig a lovaspálya bővítését, a látogatók kiszolgálására alkalmas funkciók (vendéglátás, szálláshely) kialakítását, a szolgáltatás minőségének fejlesztésére irányuló tevékenységek megvalósítását tervezi.

A tervezett fejlesztéseket a hatályos településrendezési eszközök nem teszik lehetővé.

A módosítás célja a terület kialakult állapothoz igazodó területfelhasználási egységbe és övezetbe sorolásával, és a vonatkozó előírások kidolgozásával a tervezett lakóépület, illetve a további rekreációs funkciók megvalósításának elősegítése.

A terület a módosítás során a kérelem céljának megfelelően rekreációs célú, beépítésre szánt különleges terület területfelhasználási egységbe kerül (K-Re).

A módosított településszerkezeti terv továbbra is tartalmazza a terület középső része felett húzódó 400 kV-os és 132 kV-os villamos szabadvezetékét és ezek biztonsági övezetét.

Az előzetes tervek szerint:

- A módosítással érintett ingatlanok megközelítése dél felől, az 5611. sz. Pécs-Olasz összekötő útról leágazó kiszolgáló úton, majd az ennek folytatásában található 064 hrsz.-ú úton jelenleg is megoldott.
- A rendeltetésszerű használathoz szükséges mennyiségű gépjármű és kerékpár elhelyezését telken belül kell megoldani.
- A terület villamos árammal és ivóvízzel jelenleg is ellátott.
- Az oltóvíz ellátásról a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően kell gondoskodni.
- A kommunális szennyvíz gyűjtéséről és ártalmatlanításáról gondoskodni kell.
- A csapadékvíz gyűjtését és ártalommentes elhelyezését / elvezetését közmű terv alapján biztosítani kell.
- Építmények elhelyezésekor a telket keresztező villamos szabadvezetékek biztonsági övezetét figyelembe kell venni.

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

3./ Övezeti besorolás módosítása ipari gazdasági terület kijelölése érdekében

A módosítás célja

Bogád Község Önkormányzata megvásárolta a húszszemtől délre található 078/8, 078/9 és 078/10 hrsz.-ú ingatlanokat. Az önkormányzat a területet gazdasági területi funkciók

elhelyezésére kívánja alkalmassá tenni, ennek érdekében kezdeményezte a hatályos terv szerinti övezeti besorolás módosítását.

A módosítás célja a terület fejlesztési célhoz igazodó területfelhasználási egységbe és övezetbe sorolásával, és a vonatkozó előírások kidolgozásával a tervezett gazdasági terület megvalósításának elősegítése.

A terület a módosítás során a fejlesztési célnak megfelelően általános gazdasági terület területfelhasználási egységbe kerül (Gá).

Baranya megye időközben elfogadott új területrendezési tervét alapul véve sor került az ökológiai folyosó és a magterület lehatárolásának pontosítására, így ez alapján a módosuló terület már nem magterület.

Az előzetes tervek szerint:

- A módosítással érintett terület megközelítése észak felől, az 5611. sz. Pécs-Olasz összekötő útról leágazó magánúton jelenleg is biztosított.
- A rendeltetésszerű használathoz szükséges mennyiségű gépjármű és kerékpár elhelyezését telken belül kell biztosítani.
- A várhatóan megnövekvő teherforgalom zökkenőmentes lebonyolítása érdekében a szabályozási terv a területet feltáró magánutat külön jelöli, az út számára 12 m szélességű területet irányoz elő.
- A vízellátás a Kossuth utcai hálózatról való lecsatlakozással oldható meg.
- Az öltözővíz ellátásról a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően kell gondoskodni. A terület közműellátása az utcai hálózatokról biztosítható.
- A terület jelenleg szennyvíz csatornával nem rendelkezik, a gerinchálózatra való csatlakozás lehetősége biztosított.
- A csapadékvíz gyűjtését és ártalommentes elhelyezését / elvezetését közmű terv alapján meg kell oldani.

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

4./ Övezeti besorolás módosítása a Zrínyi köz és a Virág utca közti területen

A módosítás célja

A közelmúltban az önkormányzat részéről felmerült, hogy amennyiben elővásárlási jogával élni tudna, a vizesedésre hajlamos területsáv figyelembevételével a területet átosztaná.

Az átosztás feltétele a hatályos HÉSZ szerinti legkisebb telekterület csökkentése (800 m² helyett 600 m²).

A módosítás célja a tervezett átosztás megvalósítása érdekében a hatályos HÉSZ pontosítása. A módosítás a településszerkezeti tervet nem érinti.

Az előzetes tervek szerint:

- A 115 hrsz.-ú telek megközelítése a Zrínyi közről, a 116/1, 116/2 és 117 hrsz.-ú telkek megközelítése a Virág utcáról történik.
- Telekalakítás esetén figyelemmel kell lenni arra, hogy ahhoz, hogy a telek beépíthető legyen, közterületről, vagy magánútról való megközelíthetőségét biztosítani kell.
- A rendeltetésszerű használathoz szükséges mennyiségű gépjármű és kerékpár elhelyezését telken belül kell megoldani.
- A terület közműellátása az utca hálózatokról megoldott.

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

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

5./ Közterületi határvonal pontosítása a Rákóczi utcában

A módosítás célja

A 227 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa azzal a kéressel fordult az önkormányzathoz, hogy területcserével tegye lehetővé az eddig az utcai telekhatáron álló épület előtt előkert kialakítását. A területcserével az eddig közterületen lévő vízóra akna a leendő előkertbe kerülne.

A módosítás célja a szabályozási vonal korrekciójával a kért területcsere lehetőségének megteremtése. A módosítás a településszerkezeti tervet nem érinti.

Az előzetes tervek szerint:

- A 227 hrsz.-ú ingatlan és a Rákóczi utca közötti területcserére kerül sor.
- A terület közműellátása és csapadékvíz elvezetése az utca hálózatokról megoldott.
- A módosítás következtében a korábban közterületen lévő vízóra akna a 227 hrsz.-ú ingatlan területére kerül.

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

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

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

Talaj- és Vízvédelem

A föld védelme kiterjed a föld felszínére és felszín alatti rétegeire, a talajra, a kőzetekre és az ásványokra, ezek természetes és átmeneti formáira és folyamataira.

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

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

A felszín alatti vizek védelmére vonatkozó 219/2004. (VII.21.) Korm. rendelet előírásaival összhangban a hatályban lévő 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet szerint Bogád érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi területen helyezkedik el. A fejlesztési területek védett vízbázist és ennek védőterületét, valamint nyílt karszt területet nem érintenek.

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

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

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

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

A fejlesztéshez szükséges közművek valamennyi módosítás esetén már kiépítettek, vagy a szomszédos már beépült területeken elérhetők.

A keletkező csapadékvizek a kialakult rendszereken keresztül akadálymentesen, károkozás nélkül elvezethetők. A feltételesen szennyezett felületeken összegyűlő csurgalékvizek kezelését biztosítani kell.

Az **1. számú módosítás** során a turisztikai fejlesztés megvalósításánál gondoskodni kell a keletkező hulladékok szelektív, előírás szerinti gyűjtéséről és ártalmatlanításáról, illetve a kiszállításhoz történő előírás szerinti tárolásáról. Külön figyelmet kell fordítani az esetlegesen elhullott haltetemek összegyűjtésére és ártalmatlanításra való elszállítására.

A **2. számú módosítás** során rekreációs célú fejlesztés megvalósítása a cél. A fejlesztés során a tulajdonos a lovaspálya bővítését, a látogatók kiszolgálására alkalmas funkciók (vendéglátás, szálláshely és lakóépület) kialakítását, a szolgáltatás minőségének fejlesztésére irányuló tevékenységek megvalósítását tervezi.

Talaj- és vízvédelmi szempontból elsődleges szempont a kommunális szennyvizek gyűjtésének és ártalmatlanításának a megoldása, illetve az állati eredetű hulladékok (trágya, egészségügyi eszközök) előírás szerinti gyűjtése és ártalmatlanítása. A nitrátérzékeny területre tekintettel a trágyát az erre kialakított tárolóban kell gyűjteni és a követelményeknek megfelelően kihelyezni talajerő utánpótlásra.

A szálláshely és vendéglátás tekintetében biztosítani kell a szelektív hulladékgyűjtés és hasznosítás lehetőségét.

A fejlesztés előfeltétele a csapadékvizek ártalommentes gyűjtését és elvezetését biztosító közmű terv megvalósítása.

A **3. számú módosítás** a korábbi major funkciónak megfelelően általános gazdasági terület területhasználati övezetet kíván kialakítani. A fejlesztések talaj- és vízvédelmi előfeltétele a közművesítés megvalósítása, amelyre az adottságok rendelkezésre állnak. A fejlesztés előfeltétele a csapadékvizek ártalommentes gyűjtését és elvezetését biztosító közmű terv megvalósítása.

A **4. számú módosítás** a telekalakítás feltételeit módosítja. A terület közműellátása az utcai hálózatokról megoldott. A telekalakítások és a majdani beépítés során biztosítani kell a Vasas-Belvárdi vízfolyás Bogádi-mellékága védősávját és megközelíthetőségét.

A fejlesztés előfeltétele a telekosztásnak megfelelően kialakított csapadékvizek ártalommentes gyűjtését és elvezetését biztosító közmű terv megvalósítása.

Az **5. számú módosítással** érintett terület közműellátása megoldott, a területcsere a környezethasználatban változást nem okoz.

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

Levegőtisztaság-védelem

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

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

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

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

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

Bogád közigazgatási területének levegőminőségi állapotát jellemzően a mezőgazdasági és lakossági tevékenység, valamint a közlekedési eredetű légszennyező-anyag kibocsátás környezethasználata határozza meg. A lakossági eredetű tevékenységnél különös tekintettel a fűtés jön számításba. Jelentős környezetterhelő hatású, bejelentés köteles légszennyezőanyag-kibocsátó Bogádon nem üzemel.

A szabályozási előírások szerint a rendeltetésszerű használathoz szükséges mennyiségű gépjármű és kerékpár elhelyezését telken belül kell biztosítani.

Az **1. számú módosítás** során tervezett turisztikai fejlesztés megvalósításánál engedélyeztetni kell a létesítendő fűtési és hűtési jellegű légszennyező pontforrásokat. A fűtési és hűtési rendszerek kialakításánál előnyben kell részesíteni a megújuló energiahordozók igénybevételét (napkollektor, földhő stb.).

A **2. számú módosítás** során rekreációs célú fejlesztés megvalósítása a cél. A fejlesztés során lovaspálya bővítését, a látogatók kiszolgálására alkalmas funkciók (vendéglátás, szálláshely és lakóépület) kialakítását, a szolgáltatás minőségének fejlesztésére irányuló tevékenységek megvalósítását tervezik.

Levegőtisztaság-védelmi szempontból a vendéglátás, szálláshelyek kialakításánál figyelembe kell venni a vonatkozó jogszabályokat, szükség esetén engedélyeztetni kell a légszennyező források létesítését. A fűtési és hűtési rendszerek kialakításánál előnyben kell részesíteni a megújuló energiahordozók igénybevételét (napkollektor, földhő stb.).

A **3. számú módosítás** a korábbi major funkciónak megfelelően általános gazdasági terület területhasználati övezetet kíván kialakítani. A fejlesztés (-ek) során levegőtisztaság-védelmi szempontból a tervezett létesítmények kialakításánál engedélyeztetni kell a létesítendő fűtési és technológiai jellegű légszennyező pontforrásokat.

A **4. számú módosítás** levegőtisztaság-védelmi szempontból környezeti kockázattal nem jár.

Az **5. számú módosítás** levegőtisztaság-védelmi szempontból környezeti kockázattal nem jár.

A levegőtisztaság-védelmi követelmények maradéktalan betartása esetén a fejlesztések megvalósításának levegőtisztaság-védelmi akadálya nincs.

Zaj és rezgés elleni védelem

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

Az engedélyezési eljárások során az alkalmazott gépészeti eszközök ismeretében kell érvényesíteni azokat az előírásokat, melyekkel a káros hatások kialakulása megelőzhető, a meglévő hatások csökkenthetők, illetve bizonyos területeken a kedvező állapot megtartható. A környezeti zaj- és rezgésvédelmi követelményeket a környezeti zaj- és rezgés elleni védelem egyes kérdéseiről szóló 284/2007.(X.29.) Kormányrendelet, továbbá a zajkibocsátási határértékek megállapításának, valamint a zaj- és rezgés-kibocsátás ellenőrzésének módjáról szóló 93/2007. (XII. 18.) KvVM rendelet tartalmazza.

A szabályozási előírások szerint a rendeltetésszerű használathoz szükséges mennyiségű gépjármű és kerékpár elhelyezését telken belül kell biztosítani.

Az **1. számú módosítás** során tervezett rendezvényház épülete kialakításánál ellenőrizni kell a zajterhelési határértékek (hangosított berendezések üzemeltetése) betarthatóságát.

A **2. számú módosítás** zajvédelmi szempontból környezeti kockázattal nem jár.

A **3. számú módosítás** általános gazdasági terület területhasználatú övezetet kíván kialakítani. A tervezett létesítmények kialakításánál a létesítendő technológiákat úgy kell megválasztani, hogy a zajterhelési határértékek betarthatók legyenek. A korábban itt üzemelő major közlekedése sem okozott különös zajterhelést. A szabályozási terv módosítása a magánút kiszabályozásával lehetővé teszi az út telekszélességének növelését, így elkerülhető a járművek torlódása miatt esetlegesen bekövetkező, nem kívánatos környezetterhelés. A szabályozási terv módosítása zajvédelmi érdekeket is szolgál.

A **4. számú módosítás** zajvédelmi szempontból környezeti kockázattal nem jár.

Az **5. számú módosítás** levegőtisztaság-védelmi szempontból környezeti kockázattal nem jár.

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

Hulladékgazdálkodás

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

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

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

Az **1. számú módosítás** során a turisztikai fejlesztés megvalósításánál gondoskodni kell a keletkező hulladékok szelektív, előírás szerinti gyűjtéséről és ártalmatlanításáról, illetve a kiszállításig történő, előírás szerinti tárolásáról. Javasolt a közszolgáltatásba való beillesztése a területnek.

Külön figyelmet kell fordítani a rendkívüli esetben elhullott haltetemek összegyűjtésére és ártalmatlanításra való elszállítására.

A **2. számú módosítás** során rekreációs célú fejlesztés megvalósítása a cél. A fejlesztés során lovaspálya bővítését, a látogatók kiszolgálására alkalmas funkciók (vendéglátás, szálláshely és lakóépület) kialakítását, a szolgáltatás minőségének fejlesztésére irányuló tevékenységek megvalósítását tervezik.

Hulladékgazdálkodási szempontból elsődleges szempont a kommunális szennyvizek gyűjtésének és ártalmatlanításának a megoldása, illetve az állati eredetű hulladékok (trágya, egészségügyi eszközök) előírás szerinti gyűjtése és ártalmatlanítása.

A szálláshely és vendéglátás tekintetében biztosítani kell a szelektív hulladékgyűjtés és hasznosítás lehetőségét.

A **3. számú módosítás** a korábbi major funkciónak megfelelően általános gazdasági terület területhasználatú övezetet kíván kialakítani. A tervezett létesítmények kialakításánál gondoskodni kell a keletkező kommunális, veszélyes és egyéb hulladékok szelektív, előírás szerinti hasznosításáról, vagy ártalmatlanításra való kiszállításig történő tárolásáról.

A **4. számú módosítás** hulladékgazdálkodási szempontból környezeti kockázattal nem jár. A területet be kell vonni a közszolgáltatásba.

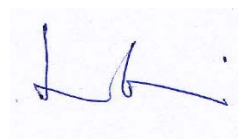
Az **5. számú módosítás** levegőtisztaság-védelmi szempontból környezeti kockázattal nem jár.

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

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

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

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



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

KOKAS ÉS TÁRSA TERVEZŐ KFT.

ÉPÍTÉSZ ÉS TELEPÜLÉSTERVEZŐ IRODA

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

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÉS LEÍRÁS

BOGÁD

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK

2021. ÉVI MÓDOSÍTÁSA



JELMAGYARÁZAT

TERVMÓDOSÍTÁS HATÁRA

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI MÓDOK

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

K-Re KÜLÖNLEGES TERÜLET REKREÁCIÓS CÉLRA

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

Kb-ld KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET
TURISZTIKAI CÉLRA

V VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET

ÖRÖKSÉGVÉDELEM

RÉGÉSZETI LELOHÉLY HATÁRA

KÖRNYEZETVÉDELEM

VÉDŐTÁVOLSÁG, VÉDŐÖVEZET, BIZTONSÁGI ÖVEZET

MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT

TERÜLETRENDEZÉSI TERVI ÖVEZETEK

ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT
MAGTERÜLET ÖVEZETE

ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT
ÖKOLÓGIAI FOLYÓSÓ ÖVEZETE

KÖZMŰVEK

meglévő elektromos légvezeték 132 kV
meglévő elektromos légvezeték 400 kV

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL

KOKAS ÉS TÁRSA TERVEZŐ KFT.

ÉPÍTÉSZ ÉS TELEPÜLÉSTERVEZŐ IRODA

Tel/Fax: 72/324-326	Iroda: 7624 Pécs, Budai Nagy A. u. 1.	Levelezési: 7627 Pécs, Havikhegyi út 66.	E-mail: kokasestarsa@gmail.com
SZAKÁGI TERVEZŐK:		MUNKA MEGNEVEZÉSE: BOGÁD TELEPÜLÉSTERVEZÉSI ESZKÖZEI	RAJZSZÁM: T-1-M21
		RAJZ MEGNEVEZÉSE: TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA	LEPTÉK: M 1:10.000
JELZŐSZÁM: TT-2111	TELEPÜLÉSTERVEZŐ: PAP ZSUZSA (TT/1-02-0176)		DÁTUM: 2021.08.

Bogád Község Önkormányzata

Képviselő-testületének

..... határozata

a településszerkezeti tervről szóló

93/2018.(XI.29.) Kt. határozat módosításáról

1. MELLÉKLET

2. melléklet Bogád Község Önkormányzata Képviselő-testületének
..... számú határozatához

BOGÁD KÖZSÉG

93/2018.(XI.29.) Képviselő-testületi határozattal elfogadott
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK LEÍRÁSA

a következők szerint módosul:

1. TERÜLETFELHASZNÁLÁS

Bogád község területének beépítésre szánt, illetve nem szánt területeit, a különböző védőterületeket és korlátozásokat a T-1 jelű településszerkezeti tervlap határolja le.

1.1 A BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

1.1.1 LAKÓTERÜLETEK

A módosítás nem érinti.

1.1.2 VEGYES TERÜLETEK

A módosítás nem érinti.

1.1.3 GAZDASÁGI TERÜLETEK

A település gazdasági területei az OTÉK szerinti „kereskedelmi szolgáltató terület” területfelhasználási kategóriába sorolhatók.

Tervezett fejlesztések

KERESKEDELMI SZOLGÁLTATÓ TERÜLETEN

A módosítás nem érinti.

ÁLTALÁNOS GAZDASÁGI TERÜLETEN

- A belterületől északra, a 065/2, 065/3 és 065/49 hrsz.-ú földrészletek felhasználásával – kb. 1,1 ha
- A húsüzemtől délre, a 078/8, 078/9 és 078/10 hrsz.-ú földrészletek felhasználásával – kb. 3,5 ha

A megengedett legnagyobb beépítési sűrűség 0,6.

1.1.4 ÜDÜLŐTERÜLETEK

A módosítás nem érinti.

1.1.5 KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

TEMETŐ

A módosítás nem érinti.

MEZŐGAZDASÁGI ÜZEMI TERÜLET

A módosítás nem érinti.

REKREÁCIÓS TERÜLET

- A belterületől északra, a 064 hrsz.-ú út keleti oldalán elsősorban a lovasturizmust és az ehhez kapcsolódó szabadidős tevékenységeket kiszolgáló rekreációs, vendéglátó és szálláshely szolgáltató funkciók elhelyezése céljára – kb. 8,9 ha

1.2 A BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

1.2.1 KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰTERÜLETEK

KÖZMŰTERÜLET

A módosítás nem érinti.

KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK

A módosítás nem érinti.

1.2.2 ZÖLDTERÜLETEK

A módosítás nem érinti.

1.2.3 ERDŐTERÜLETEK

A módosítás nem érinti.

1.2.4 MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

A módosítás nem érinti.

1.2.5 VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK

Nem módosul.

1.2.6 TERMÉSZETKÖZELI TERÜLETEK

A módosítás nem érinti.

1.2.7 KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

Mivel az alapterv készítésének idején ilyen területfelhasználási kategória még nem létezett, a településen jelenleg különleges beépítésre nem szánt területként jelölt terület nem található.

- A Bányafelügyelet adatszolgáltatása szerint a közigazgatási terület északi részén kijelölt bányatelek (Bogád I. – Homok, Agyag) található. A terület a felülvizsgálat során bányászati célú különleges beépítésre nem szánt terület kategóriába került.
- A település sportpályája a Petőfi Sándor utcában található (306 hrsz.). A terület bővítése északi irányban tervezett

Területi fejlesztések

- Különleges beépítésre nem szánt terület turisztikai célra a 044/1 hrsz.-ú földrészlet felhasználásával, ahol elsősorban rendezvények lebonyolítására alkalmas, vendéglátó és szálláshely szolgáltató rendeltetésű épületek építhetők – kb. 9,5 ha

2. TÁJRENDEZÉS ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

Nem módosul.

3. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER

Nem módosul.

4. ÖRÖKSÉGVÉDELEM

Nem módosul.

5. KÖZLEKEDÉS

Nem módosul.

6. KÖZMŰELLÁTÁS

Nem módosul.

7. KÖRNYEZETVÉDELEM

Nem módosul.

8. VÉDŐTERÜLETEK ÉS VÉDŐSÁVOK, KORLÁTOZÁSOK

Nem módosul.

9. VÁLTOZÁSOK

A változások bemutatásánál az alapállapot a hatályos településszerkezeti terv.

Helyszín	Területfelhasználási kategória		Terület (ha)
	hatályos település- szerkezeti terven	módosítást követően	
1. Különleges beépítésre nem szánt terület idegenforgalmi célra – 044/1 hrsz.	Má V	Kb-Id	9,49
2. Különleges terület rekreációs célra – 065/15-19 hrsz.	Gá	K-Re	8,92
3. Általános gazdasági terület – 078/8-10 hrsz.	K-Mü	Gá	3,46

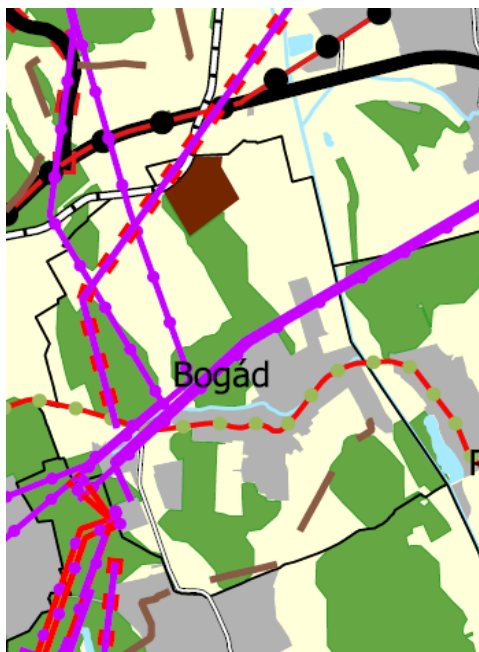
10. A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE

Területfelhasználási kategória	Összes terület a településszerkezeti terven (ha)	Területi arány (%)
Falusias lakóterület	65,82	8,39
Kertvárosias lakóterület	12,24	1,56
Településközpont terület	1,15	0,15
Intézmény terület	4,6	0,59
Kereskedelmi szolgáltató terület	1,38	0,18
Általános ipari terület	4,57	0,58
Üdülőtérület	11,14	1,42
Különleges beépítésre szánt terület	15,42	1,97
Zöldterület	1,84	0,23
Erdőtérület	53,8	6,86
Kertes mezőgazdasági terület	155,36	19,81
Általános mezőgazdasági terület - szántó	372,64	47,5
Általános mezőgazdasági terület – gye, rét, legelő	18,02	2,3
Természetközeli terület	3,87	0,49
Vízgazdálkodási terület	8,34	1,1
Különleges beépítésre nem szánt terület	37,24	4,75
Közlekedési terület – országos mellékutak	10,96	1,4
Közműterület	5,79	0,74
Összesen	784,18	100

11. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

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

Baranya megye szerkezeti terve



A megye szerkezeti terve a település közigazgatási területét mezőgazdasági, erdőgazdálkodási és települési, kisebb arányban vízgazdálkodási térség kategóriába sorolja. A közigazgatási terület északi részén kijelölt bányatelek sajátos területfelhasználású térség. A települési térség lehatárolása a hatályos településszerkezeti tervet veszi alapul.

A közúthálózat a kialakult állapotot tükrözi. A települést keresztező összekötő út nyomvonala egyben tervezett térségi kerékpárútvonal is.

A közműhálózat közigazgatási területet érintő elemei a következők:

- meglévő földgázelosztó vezeték,
- meglévő 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték
- tervezett 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték
- meglévő térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat.

A meglévő 400 kV-os és 132 kV-os távvezetékek az 1. és a 2. módosítással érintett területeket keresztezik. A tervezett épületállomány elhelyezésekor a távvezetékek biztonsági övezeteit figyelembe kell venni.

Az 1. módosítás szerinti különleges beépítésre nem szánt terület mezőgazdasági térséget érint.

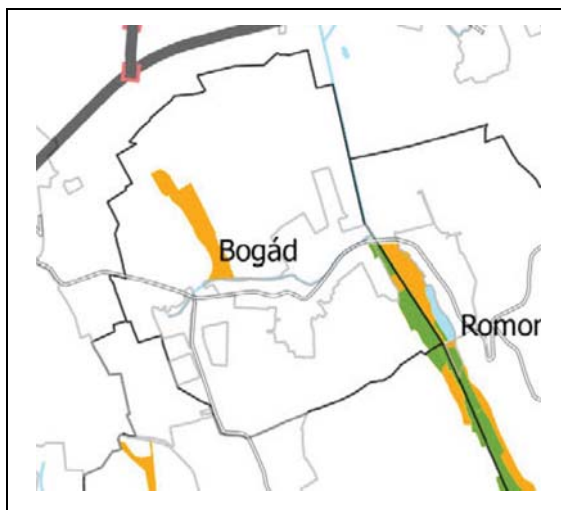
BmTrT szerint		Településszerkezeti terv szerint		Eltérés
<i>Területfelhasználási kategória</i>	<i>Terület (ha)</i>	<i>Területfelhasználási kategória</i>	<i>Terület (ha)</i>	
Mezőgazdasági térség	380,3	Általános és kertes mezőgazdasági terület	546,42	143,6%, megfelel

A 2021. évi módosítás a megye szerkezeti tervével összhangban van.

A 2. és a 3. módosítás települési térséget érint. Települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető, így a területrendezési és a településszerkezeti terv összhangja biztosított.

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

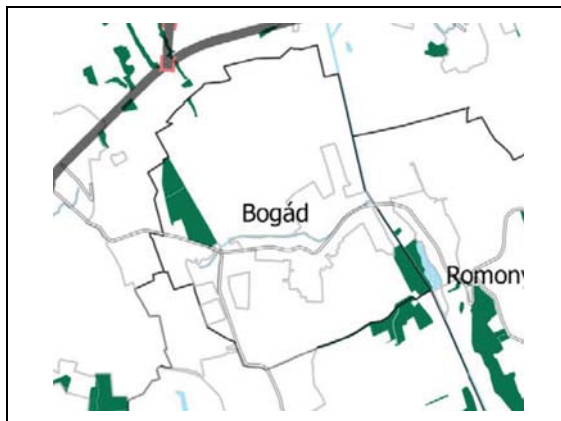
Országos ökológiai hálózat területének övezetei



Az országos ökológiai hálózat része a település keleti határán húzódó Vasas-Belvárdi vízfolyás völgye (magterület és ökológiai folyosó), valamint az ebbe torkolló Bogádi-mellékág völgyének északi szakasza (ökológiai folyosó). Szintén ökológiai folyosó a Bogádi-mellékágba észak felől becsatlakozó árokrendszer északi részén fekvő terület (mocsarak és gyepek).

Az 1. módosítás (Idegenforgalmi célra szolgáló különleges beépítésre nem szánt terület) ökológiai folyosót érint, de mivel a módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor, az összhang biztosított.

Erdők övezete

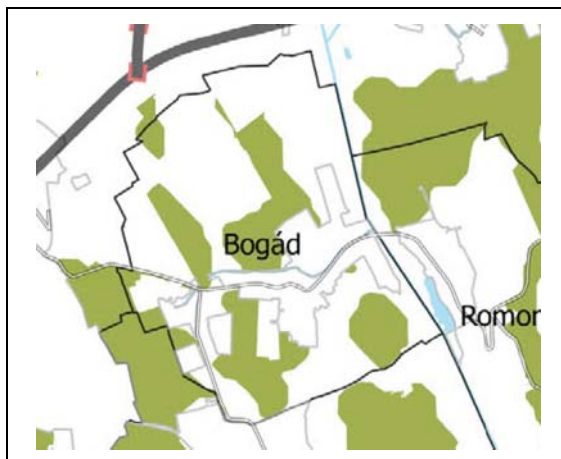


Az erdők övezetébe az Országos Erdőállomány Adattárban szereplő erdők és az erdőgazdálkodási célokat közvetlenül szolgáló földterületek tartoznak.

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

A 2021. évi módosítás az övezetet nem érinti.

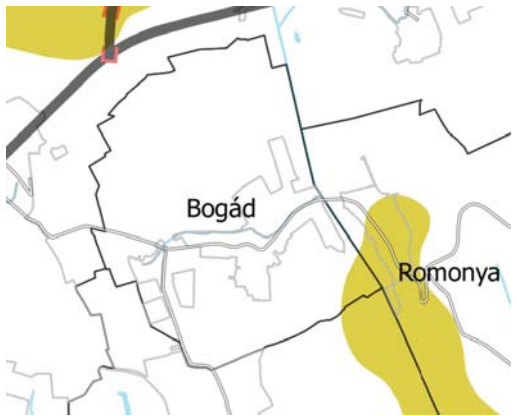
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete



A Bm TrT a kevésbé jó minőségű termőföld miatt nagy területi hányadban irányoz elő területeket erdőtelepítésre.

A 2021. évi módosítás az övezetet nem érinti.

Tájképvédelmi terület övezete

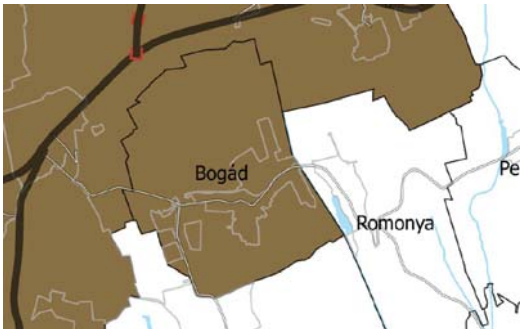
	A közigazgatási terület délkeleti sarka tájképvédelmi terület. Itt húzódik Bogád, Nagykozár és Romonya határán a Vasas-Belvárdi vízfolyás völgye, amely táji értéket képvisel. A 2021. évi módosítás az övezetet nem érinti.
---	--

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

		
Nagyvízi meder övezete	Világörökségi és világörökségi várományos területek által érintett települések	Honvédelmi és katonai célú terület övezete
		
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	Vízminőség-védelmi terület övezete	Jó termőhelyi adottságú szántók övezete

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

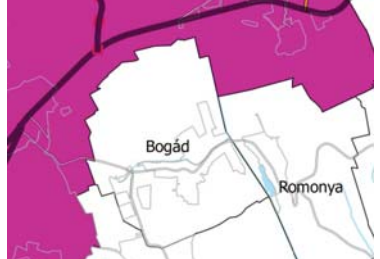
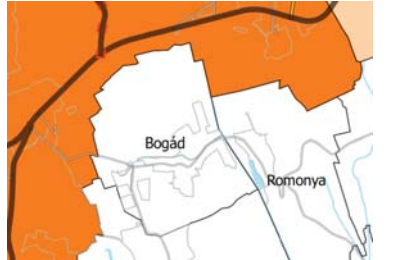
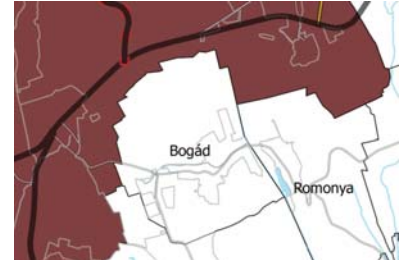
Ásványi nyersanyag-vagyon terület övezete

	Az övezeti érintettség oka a település északi részén kijelölt bányatelek (Bogád I. – Homok, Agyag). A területet a településszerkezeti terv bányászati célú különleges beépítésre nem szánt terület_kategóriába sorolja. A 2021. évi módosítás az övezetet nem érinti.
---	---

Együtt tervezésre javasolt terület övezete

	Bogád a Pécsi agglomerációhoz tartozó település.
--	---

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

		
Rendszeresen belvízjárta terület övezete	Földtani veszélyforrás terület övezete	Gazdaságfejlesztés célterületeinek övezete
		
Turizmusfejlesztés célterületeinek övezete	Építészeti örökség szempontjából kiemelten kezelendő területek övezete	

12. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS

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

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

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV

Bogád Község Önkormányzata Képviselő-testületének
..... önkormányzati rendelete
a helyi építési szabályzatról szóló 9/2018.(XII.31.) önkormányzati rendelet
módosításáról

Bogád Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62.§ (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1.) pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében és a 13.§ (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró államigazgatási szervek és a településfejlesztési és településrendezési dokumentumok, valamint a településfejlesztéssel és a településrendezéssel összefüggő partnerségi egyeztetési szabályokról szóló 12/2017.(VII.17.) önkormányzati rendeletben felsorolt partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1.§ A 9/2018.(XII.31.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: R.) 12.§ e) pontja a következő ed) alponttal egészül ki:

„**ed)** rekreációs célra.”

2.§ A R. 14.§-a a következő (5) bekezdéssel egészül ki:

„**(5)**Az „**Lf-4**” jelű építési övezet

- a) Lakásszám: építési telkenként legfeljebb 2 db, egy épületben elhelyezve
- b) Legkisebb telekterület: 600 m²
- c) Legkisebb telekszélesség: 14 m
- d) Beépítési mód: oldalhatáron álló
- e) Legnagyobb beépítettség: 30%
- f) Legnagyobb épületmagasság: 5,00 m, ezt az értéket az utcai homlokzat magassága külön számítva sem haladhatja meg
- g) Legkisebb előkert: az utcason kialakult mérethez igazodjon
- h) Legkisebb oldalkert: OTÉK szerint
- i) Legkisebb hátsókert: 6 m
- j) Legkisebb zöldfelület: 40%
- k) Közterület felőli kerítés magassága legfeljebb 1,80 m legyen. A kerítés kialakítására vonatkozó előírásokat a TkR. tartalmazza.”

3.§ A R. 18.§-a a következő (3) bekezdéssel egészül ki:

„**(3)**A „**Gá-1**” jelű építési övezet

- a) Legkisebb telekterület: 2500 m²
- b) Legkisebb telekszélesség: 30 m
- c) Beépítési mód: szabadon álló
- d) Legnagyobb beépítettség: 60%
- e) Legnagyobb épületmagasság: 10,50 m, a 31.§ szerinti eltérés lehetőségével
- f) Legkisebb előkert: 0 m, az építmények portaépület, mérlegház és kerékpártároló

kivételével az utcai telekhatártól legalább 10 m-re építendő

g) Legkisebb oldalkert: 8 m

h) Legkisebb hátsóker: 8 m

i) Legkisebb zöldfelület: 30%, amely a szabályozási terven jelölt beültetendő területsávban három lombkorona-szintű növényállománnyal, amennyiben a zöldfelületi mutató teljesítéséhez ezen felül szükséges, az építési telek belső részének növényesítésével teljesítendő. A zöldfelület kialakításának egyéb szabályait a településképi rendelet tartalmazza.

j) Kerítés legalább 1,80 m, de legfeljebb 2,50 m magas lehet. A kerítés kialakítására vonatkozó előírásokat a TkR. tartalmazza."

4.§ A R. 20.§-a a következő (4) bekezdéssel egészül ki:

„(4)A „K-Re” jelű különleges terület elsősorban a lovasturizmust és az ehhez kapcsolódó szabadidős tevékenységeket kiszolgáló rekreációs, vendéglátó és szálláshely szolgáltató funkciók elhelyezése céljára szolgál, ahol az elsődleges rendeltetésű épületek mellett a tulajdonos (kezelő) számára legfeljebb 1 db lakóépület is építhető.

a) Legkisebb telekterület: 3000 m²

b) Legkisebb telekszélesség: 30 m

b) Beépítési mód: szabadon álló

c) Legnagyobb beépítettség: 10%

d) Legnagyobb épületmagasság: 5,50 m

e) Legkisebb előker: 10 m

f) Legkisebb oldalkert: OTÉK szerint

g) Legkisebb hátsóker: 10 m

h) Legkisebb zöldfelület: 60%

i) Közterület felőli kerítés legfeljebb 1,80 m magas lehet. A kerítés kialakítására vonatkozó előírásokat a TkR. tartalmazza."

5.§ A R. 21.§ g) pontja a következő gc) alponttal egészül ki:

„gc) turisztikai célra."

6.§ A R. 29.§-a a következő (4) bekezdéssel egészül ki:

„(4)A „Kb-ld” jelű különleges terület turisztikai célra, ahol elsősorban rendezvények lebonyolítására alkalmas, vendéglátó és szálláshely szolgáltató rendeltetésű épületek építhetők az alábbi előírások betartásával:

a) Legkisebb telekterület: 10.000 m²

b) Beépítési mód: szabadon álló

c) Legnagyobb beépítettség: 3%

d) Legnagyobb épületmagasság: 5,50 m

e) Legkisebb előker: 10 m

f) Legkisebb oldalkert: OTÉK szerint, a parti sáv figyelembe vételével

g) Legkisebb hátsóker: 10 m

h) Legkisebb zöldfelület: 80%

i) Közterület felőli kerítés legfeljebb 1,80 m magas lehet. A kerítés kialakítására vonatkozó előírásokat a TkR. tartalmazza."

7.§ A R. SZ-1 szabályozási tervről szóló 1. melléklete e rendelet 1. melléklete szerint módosul.

8.§ A R. SZ-2 szabályozási tervről szóló 2. melléklete e rendelet 2. melléklete szerint módosul.

9.§ (1) Ez a rendelet a kihirdetése napján lép hatályba. Előírásait a hatálybalépést követően keletkezett ügyekben kell alkalmazni.

(2) Jelen módosító rendelet a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 13.§ (2) bekezdése értelmében a kihirdetését követő napon hatályát veszti.

Bogád, 2021.

Pfeffer József
polgármester

Ruppert Edina
jegyző

Záradék:

Ez a rendelet Bogád községben napján kihirdetésre került.

Bogád, 2021.

Ruppert Edina
jegyző

BOGÁD

SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK

2021. ÉVI MÓDOSÍTÁSA



JELMAGYARÁZAT

TERVMÓDOSÍTÁS HATÁRA

ÁLTALÁNOS ELEMEEK

ÖVEZET HATÁRA

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI MÓDOK

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

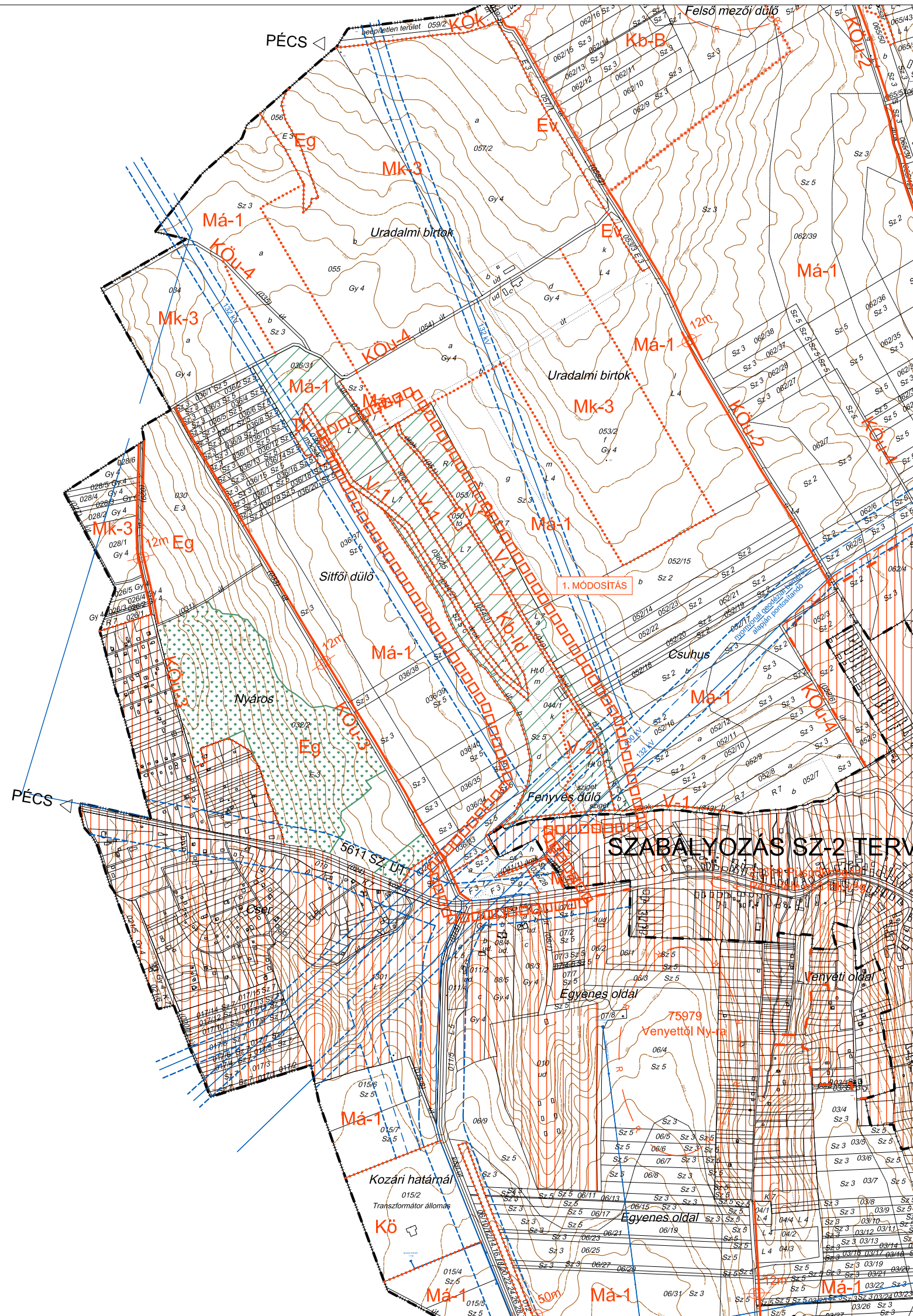
- V-1 VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET - ÁLLANDÓ VÍZFOLYÁS, JELENTŐS ÁROK
- V-2 VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET - TÓ, VÍZTÁROZÓ
- Kb-Id KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET TURISZTIKAI CÉLRA

KÖRNYEZETVÉDELEM

VÉDŐTÁVOLSÁG, VÉDŐÖVEZET, BIZTONSÁGI ÖVEZET

TERMÉSZETVÉDELEM

ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT - ÖKOLÓGIAI FOLYOSÓ



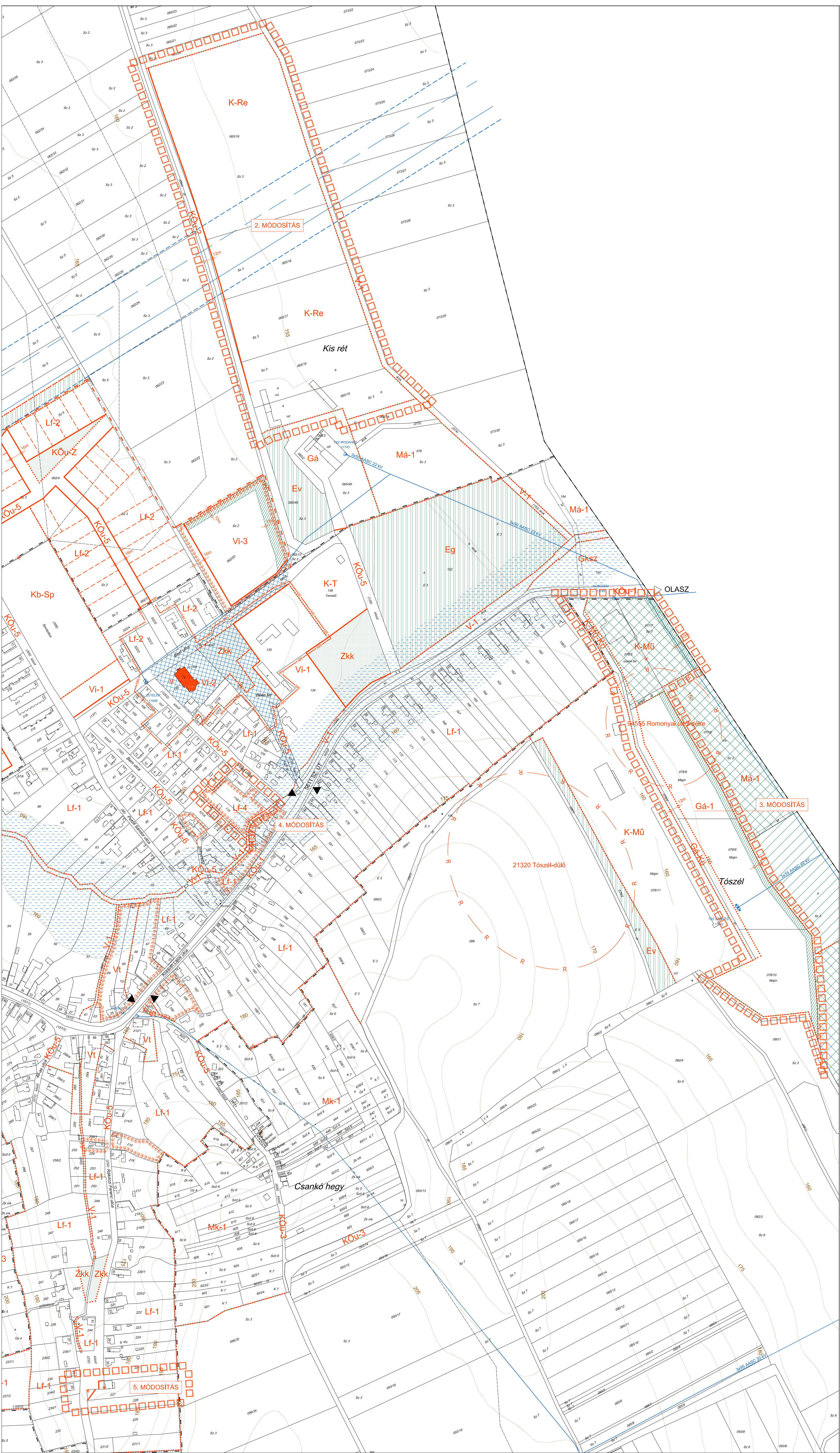
Bogád Község Önkormányzata
Képviselő-testületének
..... rendelete
a helyi építési szabályzatról szóló
9/2018.(XII.31.) önk. rendelet módosításáról

1. MELLÉKLET

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL

KOKAS ÉS TÁRSA TERVEZŐ KFT.			
ÉPÍTÉSZ ÉS TELEPÜLÉSTERVEZŐ IRODA			
Tel/Fax: 72/324-326	Iroda: 7624 Pécs, Budai Nagy A. u. 1.	Levelező: 7627 Pécs, Hav-hegyi út 66.	E-mail: kokasestarsa@gmail.com
SZAKÁGI TERVEZŐK:	MUNKA MEGNEVEZÉSE:		RAJZSZÁM:
	BOGÁD TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI		SZ-1-M21
	RAJZ MEGNEVEZÉSE:		LEPTÉK:
	SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA		M 1:10.000
	JELZŐSZÁM:		
TT-2111	2021.08.		
TELEPÜLÉSTERVEZŐ: PAP ZSUZSA (TT1-02-0176)			

BOGÁD
SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK
2021. ÉVI MÓDOSÍTÁSA



JELMAGYARÁZAT

TERVMÓDOSÍTÁS HATÁRA

ÁLTALÁNOS ELEMEEK

MEGLÉVŐ BELTERÜLETI HATÁR
SZABÁLYOZÁSI VONAL
ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET HATÁRA

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI MÓDOK
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

Lf FALUSIAS LAKÓTERÜLET
Gá ÁLTALÁNOS GAZDASÁGI TERÜLET
K-Re KÜLÖNLEGES TERÜLET REKREÁCIÓS CÉLRA
K-Mü KÜLÖNLEGES TERÜLET MEZŐGAZDASÁGI ÜZEMI CÉLRA

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

KÖu-2 KÖZÜTI KÖZLEKEDÉSI TERÜLET
KÖLTERÜLETI EGYEB ÚT
TELEPÜLKÖZI MEZŐGAZDASÁGI ÚT

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEN BELÜLI
SAJÁTOS ÖVEZETEK

-KÖ KÖZLEKEDÉSI ÖVEZET (MAGÁNÚT)

ÖRÖKSÉGVÉDELEM

RÉGÉSZETI LELŐHELY HATÁRA

KÖRNYEZETVÉDELEM

VÉDŐTÁVOLSÁG, VÉDŐÖVEZET,
BIZTONSÁGI ÖVEZET
VIZESEDÉSRE HAJLAMOS TERÜLET

SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

BEÜLTETÉSI KÖTELEZETTSÉG
BEÜLTETENDŐ TERÜLETSÁV
ELŐVÁSÁRLÁSI JOG

TERMÉSZETVÉDELEM

ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT - MAGTERÜLET
ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT - ÖKOLÓGIAI FOLYOSÓ

EGYÉB JELEK

IRÁNYADÓ MEGSZÜNTETŐ JEL

Bogád Község Önkormányzata Képviselő-testületének
..... Önkormányzati rendelete
a helyi építési szabályzatról szóló
9/2018.(XII.31.) önkormányzati rendelet módosításáról

2. MELLÉKLET

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL

KOKAS ÉS TÁRSA TERVEZŐ KFT.			
ÉPÍTÉSZ ÉS TELEPÜLÉSTERVEZŐ IRODA			
Tel/fax: 72244339	Iroda: 1024 Pecs, Buda Nagy A. u. 1.	Levél/cím: 7627 Pecs, Harkányi út 66.	E-mail: kokas@pecs.com
SZAKKÉP TERVEZŐ:	MUNKÁI MEGNEVEZÉSE:	RAJZSZÁMA	
BOGÁD TELEPÜLÉSTERVEZÉSI ESZKÖZEI			SZ-2-M21
RAJZ MEGNEVEZÉSE:			LEPTÉR:
SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA			M 1:2500
JELZÓSZÁMA:	Tervező: <i>Tóth János</i>		DATE:
TT-2111	TELEPÜLÉSTERVEZŐ, PAP 2302SA (TT-2111-0178)		2021.10.