

1. Liza major (0276/2 hrsz.) telkének megközelítési módján változás nem tervezett, a major az 5505 sz. Csávoly – Csátalja országos mellékútról (02 hrsz.) közelíthető meg közvetlenül, ezen változás nem tervezett.
2. A Líra-94 Kft. telephelye a Gróf Széchenyi István utcáról közelíthető meg, a megközelítés módján változtatás nem tervezett.
3. A Honvéd utca kiszolgáló útból helyi gyűjtőútba történő átsorolását a kialakult településszerkezetben betöltött szerep, a forgalmi helyzet és az utca útpályájának kiépítettsége indokolja, ugyanis a község délnyugati részének kiszolgáló útjairól (Arany János u., Dózsa György u., Petőfi u., Mátyás király u., Táncsics Mihály u., Epreskert u.) gyűjti össze a forgalmat és vezeti el az 5505 sz. országos mellékútba (Gróf Széchenyi István u.).

Az utca útpályájának jelenlegi kiépítettsége is - (2x1) forgalmi sáv - szélesebb a többi – jellemzően 1 forgalmi sáv széles burkolatú - kiszolgáló útnál, továbbá a Honvéd utca kialakult közterületi szélessége (19 – 26 m) is megfelelő a helyi gyűjtőúti szerepkörhöz.

Az utca útburkolatának felújítása az Önkormányzat fejlesztési terveiben a közeljövőben szerepel. Az utca csapadékvíz-elvezető árkának és kétoldali keskeny, helyenként rossz minőségű járdájának felújítása is szükséges lenne.

2.5. Környezeti hatások és feltételek

A tervezett módosításnak nincsenek a környezetre nézve káros levegő-szennyezéssel, vizek és a talaj szennyezésével, zajkibocsátással járó hatásai.

A Liza major lakóterülettől kb. 1800 méterre fekszik, csak terményszárítással, géptárolással és terménytárolással foglalkozik, és a módosítás egy újabb terménytároló elhelyezésére irányul.

A Líra-94 Kft. telephelyén kialakult állapotnak tekinthető a fémipari tevékenység. A módosítás új, korszerű gyártó és raktár-csarnokok, valamint parkoló elhelyezésére irányul, ami által környezeti szempontból a szomszédos lakó-ingatlanok is jobban járnának, mivel az új csarnok-épületek a nyugati telekhatárra települnének, és ezáltal a zajhatás még jobban leárnyékolásra kerül.

A Honvéd utca gyűjtőúttá minősítése a kialakult forgalmi helyzeten változást nem eredményez, az út által kiszolgált lakóterületek további növekedése nem tervezett.

2.6. Hatályos településszerkezeti tervvel való összhang bemutatása

A hatályos településszerkezeti terven a település központjában a Líra-94 Kft telephelye jelenleg is egyéb ipari területbe tartozik. Ennek kismértékű bővítése a település szerkezetébe minimális beavatkozást jelent.

A Honvéd utca helyi gyűjtőúttá minősítése nem jelent jelentős településszerkezeti változást, mivel csupán követi a tényleges úthálózati és forgalmi helyzetet.

(Megjegyzés: a helyi gyűjtőút fogalmát az OTÉK is használja, miközben a gyűjtőút fogalmának nincs jogszabályi fogalom-meghatározása).

2.7. Közművesítési javaslat

1. Liza major területe elektromos energiával és vezetékes földgázzal ellátott. A vízellátás saját kútról, a szennyvízkezelés egyedi közműpótlóval van megoldva. A területen közmű-fejlesztés nem tervezett.

2. A Líra-94 Kft telephelye teljes közműellátással rendelkezik, közmű-fejlesztést nem igényel.

2.8. Szabályozási koncepció

1. Liza major területén új Gksz-3 jelű övezet állapítandó meg a legnagyobb építménymagasság értékének 12 méterben történő meghatározásával.

2. A HÉSZ 48. § (4) bekezdésében szereplő táblázat kicserélendő olyan táblázatra, amelyben a gyűjtőutak körében a Honvéd utca is szerepel.

3. A HÉSZ általános mezőgazdasági területekre vonatkozó előírásai az OTÉK 29. § előírásaival összhangban állapítandók meg.

4. A HÉSZ lakóterületekre vonatkozó előírásai körében (HÉSZ 21. § (7) bekezdése; és 22. § (7) bekezdése) az az indokolatlan korlát, miszerint „Az építési övezet telkein a fő rendeltetés szerinti funkció kizárólag egy épületben nyerhet elhelyezést” – hatályon kívül helyezendő, mivel egyrészt magasabb jogszabály ezt nem írja elő, és a helyi lakosság építési lehetőségeit feleslegesen korlátozza, másrészt a településen viszonylag nagyméretű telkek találhatóak, ahol viszont kicsik a telkek, ott ilyen igény egyéb okokból fel sem tud merülni, továbbá az építési volumen a településen erősen visszafogott, és emiatt nem fenyeget a lakóterületek bezsúfolódásának veszélye.

2.9. Örökségvédelem

Bácsbokod nagyközség nem érintett világörökségi, illetve világörökségi várományos területtel, továbbá a nagyközség területén műemléki védelem alatt álló objektum nem található.

A településen ismert régészeti lelőhelyek a módosítással érintett területektől távolabb helyezkednek el.

A Líra-94 Kft. telephelyétől északkeleti irányban 130 méterre áll a nagyközség helyi védelem alatt álló római katolikus temploma, előtte helyi védelem alatt álló kereszttel. Továbbá a Honvéd utca és Gróf Széchenyi István utca sarkán, de az utóbbi utca területén áll egy helyi védelem alatt álló kőkereszt. A helyi védelem alatt álló értékek megjelenését a tervezett módosítások nem befolyásolják.

2.9. Környezeti értékelés

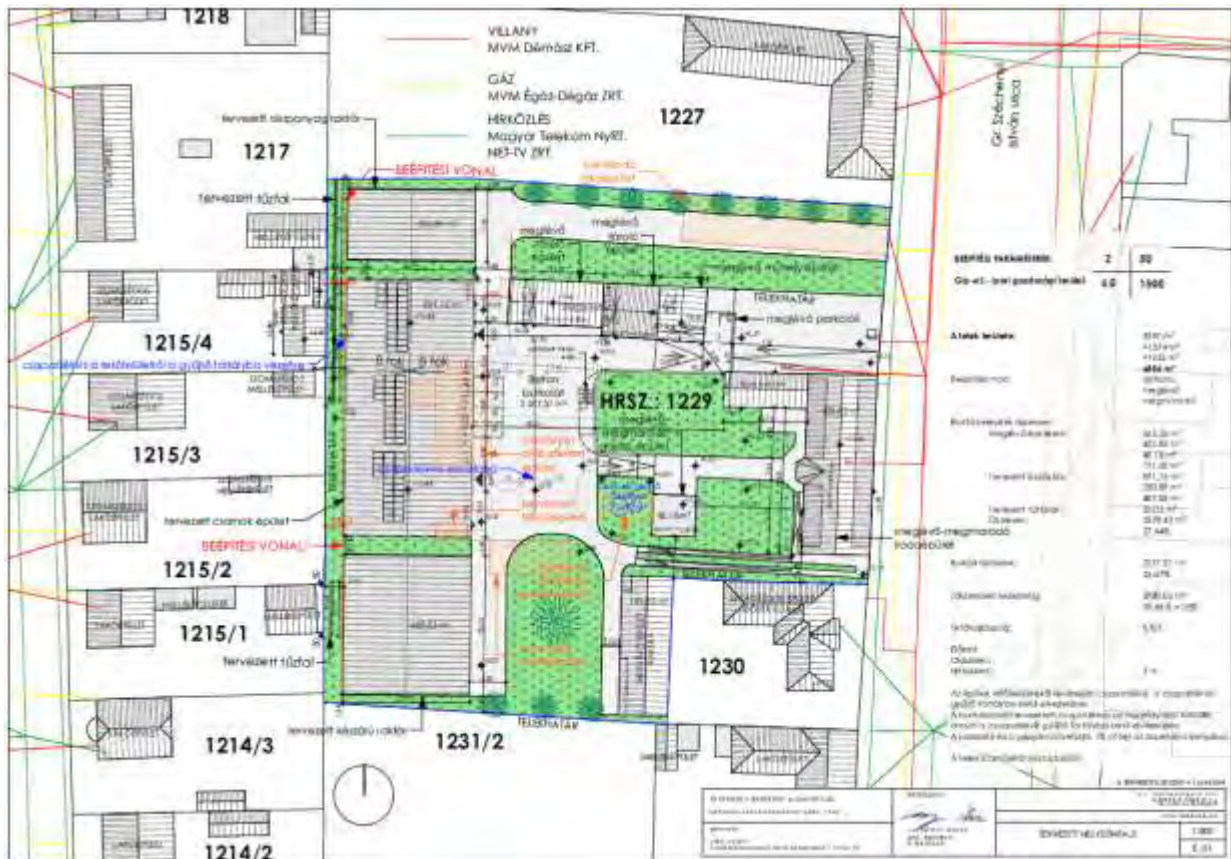
A tervhez a környezeti értékelés szükségességének eldöntéséhez készült tájékoztató tervezői javaslata szerint a tervezett fejlesztés nagyságrendje és jellege részletes környezeti értékelés kidolgozását nem teszi szükségessé. A tájékoztató egyeztetését követően a Képviselő-testület sz. határozata értelmében részletes környezeti értékelés kidolgozása nem szükséges.

2.10. Beépítési terv

1. Liza major beépítési terve



2. Lira-94 Kft. beépítési terve



IV. Helyi építési szabályzat módosító rendelet-tervezete

Bácsbokod Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének

.../2023. (.....) önkormányzati rendelete a

Bácsbokod nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 7/2010. (IX.13.) rendelete módosításáról

(tervezet)

Bácsbokod Nagyközség Önkormányzat 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) bekezdése a) pontjában, a 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 településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró szervek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

- (1) Bácsbokod nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 7/2010. (IX.13.) rendelet (továbbiakban: HÉSZ) 7. mellékletét képező SZT1-m jelű belterületi szabályozási terv jelen rendelet 1. melléklete szerint módosul.
- (2) A HÉSZ) 8. mellékletét képező SZT2-m jelű külterületi szabályozási terv jelen rendelet 2. melléklete szerint módosul.

2. §

A HÉSZ 23. § (4) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„/4/ A kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK

építési övezeti jele	beépítés módja	kialakítható legkisebb területe (m ²)	kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	legnagyobb megengedhető beépítettsége (%)	építmények legnagyobb építménymagassága (m)	minimális zöldfelületi aránya (%)	megengedett legnagyobb szintterületi mutatója
Gksz1	SZ	2000	25	35	6,0	40%	0,6
Gksz2	SZ	5000	25	35	7,5	40%	0,7
Gksz3	SZ	3000	25	50	12,0	20%	0,7
SZ	- szabadonálló beépítés”						

3. §

A HÉSZ 39. § helyébe a következő rendelkezés lép:

„Általános mezőgazdasági terület - szántó

39. §

(1) Az általános mezőgazdasági terület – szántó területen

a) a 720 m²-t el nem érő területen építményt elhelyezni nem szabad,

b) a 720-1500 m² közötti terület nagyságú telken – a nádas, a gyep, és a szántó művelési ágban nyilvántartottak kivételével – 3 %-os beépítettséggel elsősorban a tárolás célját szolgáló egy gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el.

c) Az 1500 m²-t meghaladó területű telken építmény 3 %-os beépítettséggel helyezhető el.

(2) A mezőgazdasági területen lakóépület szőlő, gyümölcsös és kert művelési ág esetén 3000 m², egyéb művelési ág esetén 6000 m² telekterület felett helyezhető el úgy, hogy az a megengedett 3%-os beépítettség felét nem haladhatja meg. A különálló lakóépület építménymagassága legfeljebb 7,5 m lehet.

(3) A mezőgazdasági területen több önálló telekből az 1. számú melléklet 68. pontja szerinti birtoktest alakítható ki. A birtoktest esetében a 3%-os beépíthetőség a birtoktesthez tartozó összes telek területe után számítva csak az egyik telken is kihasználható (birtokközpont), ha a telek területe legalább a 10 000 m²-t eléri, és a beépítés a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatára nincs korlátozó hatással, illetőleg azt nem veszélyezteti. A birtokközpont telkén a beépítettség a 45%-ot nem haladhatja meg.

(4) A birtokközpont kialakítására vonatkozó építési engedélynek tartalmaznia kell – a központhoz tartozó összes telekre vonatkozóan – azt a tényt, hogy az mely helyrajzi számú birtokközponthoz tartozik. Építési tilalmat, illetve építési korlátozást kell bejegyeztetni az ingatlan-nyilvántartásba az építésügyi hatóság határozata és megkeresése alapján – a tulajdonos érdekében – azokra a telkekre, amelyek területe a központ beépítettségének meghatározásakor – egészben vagy részben – beszámításra kerültek.

(5) Indokolt esetben a birtokközponthoz tartozó más telken kiegészítő központ alakítható ki, ha a központ beépítettsége a központhoz tartozó összes telek területe után számított beépíthetőségi mértéket nem éri el. Ilyen esetben a telephely beépítettsége a bejegyzett korlátozás szerinti beépíthetőségi mértéket nem haladhatja meg.”

4. §

(1) E rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

(2) Hatályát veszti a HÉSZ 21. § (7) bekezdése és 22. § (7) bekezdése, a 37. §-a, a 38. § (4), (5), és (8) bekezdése; a 39. §

Kovács László
polgármester

Dr. Csehné Dr. Éber Zsófia
jegyző

A rendelet kihirdetve:

Bácsbokod, 2023.

Dr. Csehné Dr. Éber Zsófia
jegyző

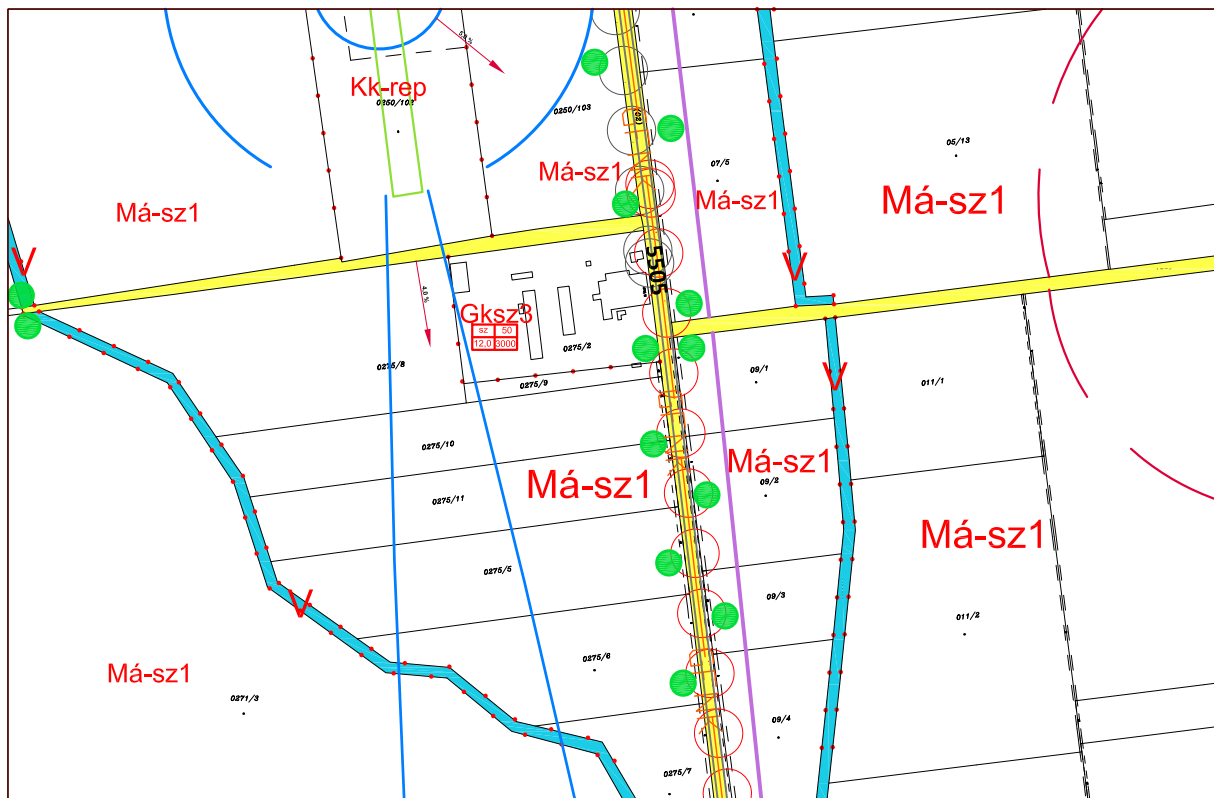
1. melléklet a/2023. (.....) önkormányzati rendelethez

A módosítással érintett terület (Liza-major) külterületi szabályozási terve

1.MELLÉKLET

BÁCSBOKOD NAGYKÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK 2023/1.módosításáról szóló ./2023. (.) SZ. ÖNK. RENDELETHEZ

1. MÓDOSÍTÁS - LIZA MAJOR



JELMAGYARÁZAT

SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK

- Építési övezet/ Övezet határa
- ↑ 60,0 Védőtávolság
- Telek be nem építhető része
- (HK) Telken belüli kötelező telekhasználat (Hk- házikert)

TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

- Kötelező fásítás

TERÜLETI SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK

- Zöldterület - közkert/ közpark
- Közlekedési célú közterület - országos út területe
- Közlekedési célú közterület - Helyi út területe
- Közlekedési terület - nem közlekedési célú területe
- Vízgazdálkodási terület

KÖZLEKEDÉS

- Kerékpárút
- Légi közlekedési védőszáv

EGYÉB

- Nagy-középnomású gázvezeték védőtávolsággal
- Középfeszültségű villamos légvezeték

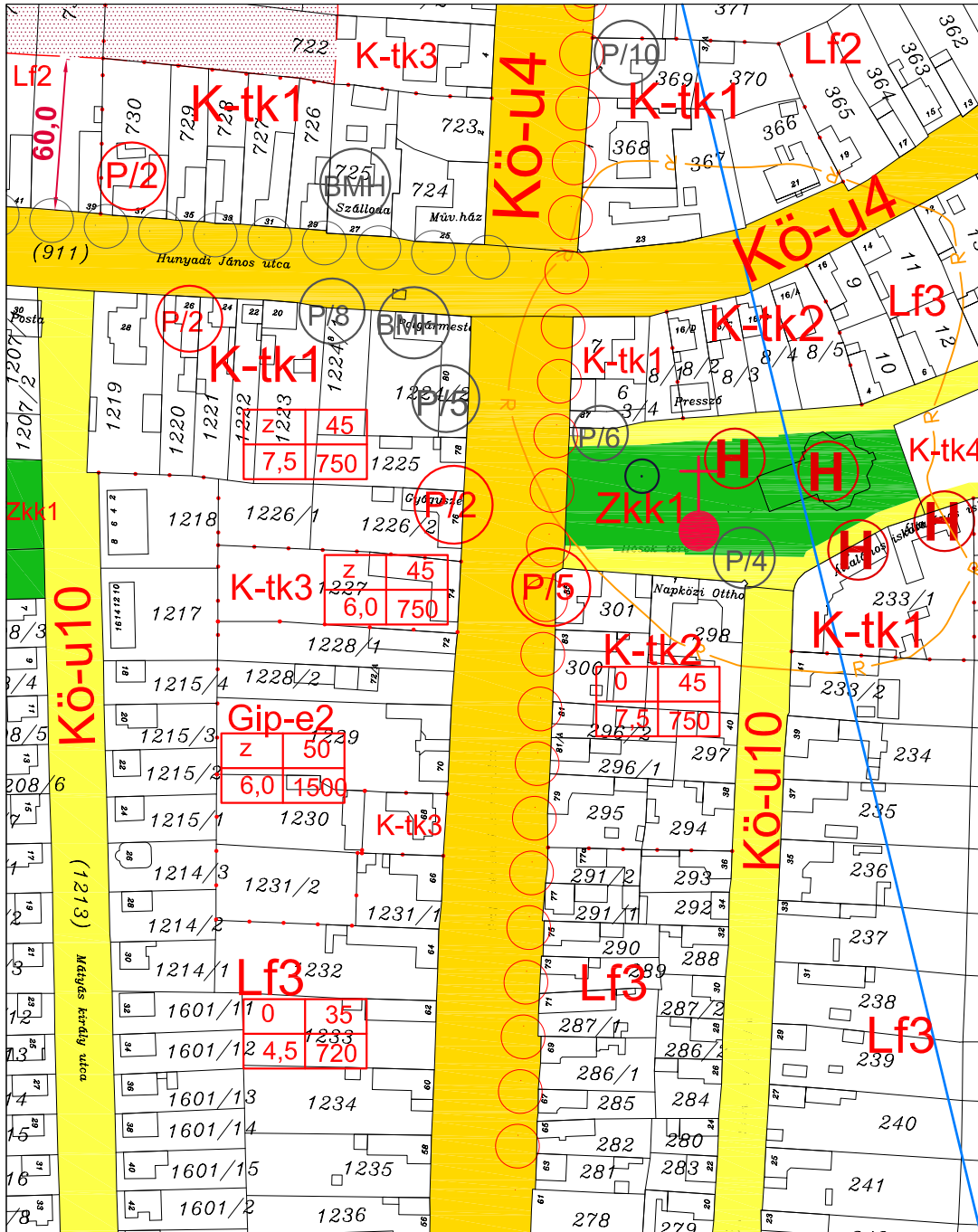
területfelhasználás jele

beépítési mód	beépítési %
Építmény mag. (m)	kialakítható legkisebb terület (m2)

2/a. melléklet a/2023. (.....) önkormányzati rendelethez

A módosítással érintett terület (Líra-94 KFT.) belterületi szabályozási terve

2/a.MELLÉKLET
 BÁCSBOKOD NAGYKÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK
 2023/1. módosításáról szóló ./2023. (.) ÖNK. RENDELETHEZ
 2. MÓDOSÍTÁS - LÍRA KFT



JELMAGYARÁZAT

SZABÁLYOZÁSI ELEMELK

- Építési övezet/ Övezet határa
- Védőtávolság
- Telek be nem építhető része
- Telken belüli kötelező telekhasználat (HK-házikert)

MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM

- Helyi védett épület, építmény
- Kegyeleti hely
- Régészeti lelőhely

TERÜLETI SZABÁLYOZÁSI ELEMELK

- Zöldterület - közkert/ közpark
- Közlekedési célú közterület - országos út területe
- Közlekedési célú közterület - Helyi út területe

TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

- Helyi jelentőségű védett természeti érték, fasor

KÖZLEKEDÉS

- Kerékpárút
- Légi közlekedési védősáv
- Parkoló
- Autóbusz megállóhely

EGYÉB

- Nagy-középnomású gázvezeték védőtávolsággal
- Középfeszültségű villamos légvezeték

területfelhasználás jele

szabványos mód	szabványos mód
szabványos mód	szabványos mód

2/b. melléklet a/2023. (.....) önkormányzati rendelethez

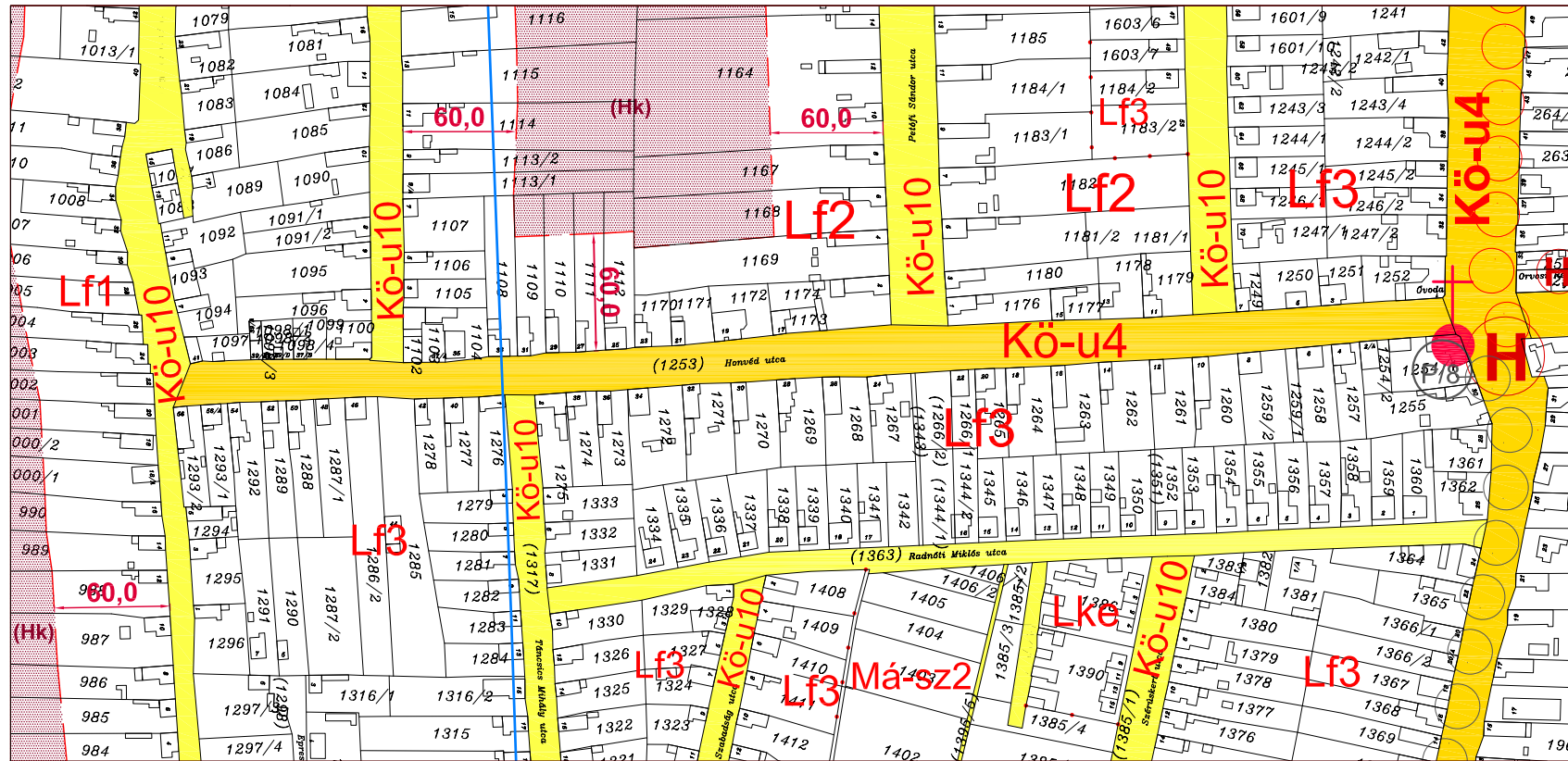
A módosítással érintett terület (Honvéd u.) belterületi szabályozási terve

2/b.MELLÉKLET

BÁCSBOKOD NAGYKÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK

2023/1. módosításáról szóló ./2023. (.) SZ. ÖNK.RENDELETHEZ

3. MÓDOSÍTÁS - HONVÉD UTCA



JELMAGYARÁZAT

SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK

- Építési övezet/ Övezet határa
- ↑ 60,0 Védőtávolság
- Telkek be nem építhető része
- (Hk) Telken belüli kötelező telekhasználat (Hk- házikert)

TERÜLETI SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK

- Közlekedési célú közterület - országos út területe
- Közlekedési célú közterület - Helyi út területe

MŰVI ÉRTÉKVÉDELME

- H Helyi védett épület, építmény
- ↑ Kegyeleti hely

KÖZLEKEDÉS

- o Kerékpárút
- Légi közlekedési védősáv
- P/2 P/5 Parkoló

EGYÉB

területfelhasználás jele	
bepitési mód	bepitési %
épitmény mag. (m)	kialakítható legkisebb terület (m ²)

V.

TERVIRATOK, FÜGGELÉKEK



Jegyzőkönyvi Kivonat

Bácsbokod Nagyközség Önkormányzat Képviselőtestületének
2023. június 29-én megtartott rendkívüli ülésének

(kihagyva a kihagyandók)

91/2023. (VI.29.) Kt. határozat

Bácsbokod nagyközség településrendezési eszközeinek egyszerűsített eljárásban történő módosításának elindítása

1. Bácsbokod Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: új EljR) 17. § (1) bekezdés b) pontja, illetve 59. § (2) bekezdése alapján dönt arról, hogy hatályos településrendezési eszközeit az alábbi pontokban módosítja:
 - a) A Liza-major (0275/2 hrsz.) területe új Gksz-3 jelű övezetbe sorolandó, ahol a megengedett beépítettség 50 %, és a megengedett legnagyobb építmény-magasság 12 méter.
Módosítandó a HÉSZ és a külterületi szabályozási terv.
 - b) A Lira-94 Kft. tulajdonát képező (1228/1 hrsz., és 1230 hrsz. nyugati része) ingatlanok területe különleges településközponti területből, az 1231/2 hrsz. ingatlan területe pedig falusias lakóterületből egyéb ipari területre változtatandó.
Módosítandó a településszerkezeti terv, és a belterületi szabályozási terv.
 - c) A Honvéd utca (1253 hrsz.) kiszolgáló útból helyi gyűjtőúttá minősítendő át.
Módosítandó a településszerkezeti terv, a HÉSZ és a belterületi szabályozási terv.
 - d) A HÉSZ-ben az általános mezőgazdasági területek az OTÉK 2012. 08. 06-i állapota szerinti előírásokkal összhangban szabályozandók.
Módosítandó a HÉSZ.
 - e) A HÉSZ lakóterületekre vonatkozó szabályozásából (HÉSZ 21. § (7) bekezdése; és 22. § (7) bekezdése) „Az építési övezet telkein a fő rendeltetés szerinti funkció kizárólag egy épületben nyerhet elhelyezést” előírás hatályon kívül helyezendő.
Módosítandó a HÉSZ.
2. A Képviselő-testület kiemelt fejlesztési területté minősíti a 0275/2 hrsz., 1229 hrsz. északi és délnyugati telekrésze, 1231/2 hrsz., 1253 hrsz. ingatlanok területét.
3. A Képviselő-testület Bácsbokod Nagyközség településrendezési eszközeinek 2023. évi 1. módosítását az új EljR szerinti egyszerűsített eljárásban folytatja le.
4. A Képviselő-testület az új R. 7. § (8) bekezdés előírása szerint ezen határozat mellékletét képező főépítész feljegyzést elfogadja.
5. A Képviselő-testület az új EljR 78/D. § (1) bekezdése alapján a biztonságos kézbesítési szolgáltatás igénybevitelével történő egyeztetési eljárást választja.
6. Bácsbokod Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza a Nagyközség Polgármesterét, hogy Bácsbokod Nagyközség helyi építési szabályzatáról szóló

7/2010.(IX.13.) rendelet egyszerűsített eljárásban történő módosításához szükséges egyeztetéseket folytassa le.

Határidő: 2023. októberi testületi ülés
Felelős: Kovács László polgármester
Értesül: Kovács László polgármester
Dr. Csehné Dr. Éber Zsófia jegyző
Iráttár

Kovács László sk.
polgármester

Dr. Csehné Dr. Éber Zsófia sk.
jegyző

Aladics László sk.
jegyzőkönyv-hitelesítő

Kivonat hitelélül:
Bácsbokod, 2023.06.29.


Gál Klaudia
előadó

TELEPÜLÉSI FŐÉPÍTÉSI FELJEGYZÉS

Bácsbokod nagyközség településrendezési tervének a 2023. évben indított módosításához

Tisztelt Bácsbokod Nagyközség Képviselő-testülete!

Bácsbokod nagyközség településrendezési tervének a 2023. évben indított módosításához a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (7) bekezdés szerinti megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmára az alábbi javaslatot teszem:

- Tervi előzmények, a tervmódosítással érintett területek bemutatása és a módosítás céljának ismertetése az anyagban szerepeltetendő;
- A településrendezési terv módosítás során a településszerkezeti terv nem módosul, ezért az alátámasztó javaslatokat elégséges a módosítás jellegének megfelelő mélységben kidolgozni;
- Bemutatandó a változással érintett terület területrendezési tervekkel való érintettsége;
- Tájékoztató készítendő a környezeti értékelés szükségességének eldöntéséhez az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti tartalommal. Az ezzel kapcsolatos eljárás végkövetkeztetése alapján, amennyiben szükséges, környezeti értékelés készítése.

Tevel, 2023. 06. 23.



Hajba Csaba
települési főépítész