

MÓDOSÍTÁS INDOKA ÉS VÁLTOZÁSOK ISMERTETÉSE

Módosítások felsorolása és helyszínei

1. módosítás

A fásított köztér kialakítása az 54. főút északi oldalán (0172/15 hrsz-ú telken)

2. módosítás

Gazdasági terület kijelölése az Abonyi Fogadó térségében

3. módosítás

Csapadékvízvezetés és tározás projekt településrendezési eszközökbe való bevezetése

4. módosítás

Erdőterületi övezetbe tartozó 0492/5 hrsz-ú telek mezőgazdasági területbe sorolása

5. módosítás

0455/7 hrsz-ú térségben mezőgazdasági üzemi terület szabályozásának módosítása

6. módosítás

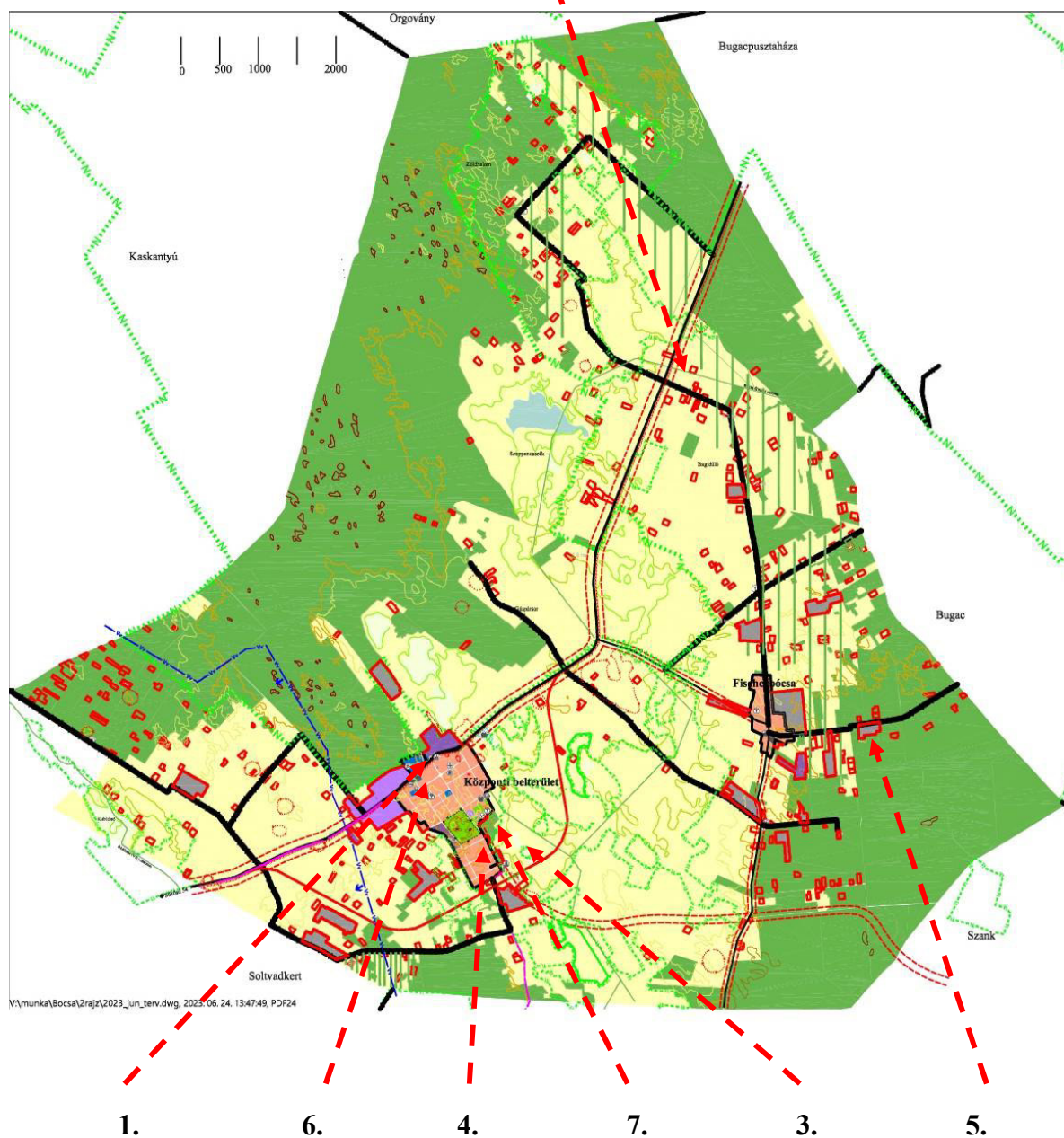
Társasház építési lehetőség a Kossuth-Ady E. utcai 62 hrsz-ú saroktelken

8. módosítás

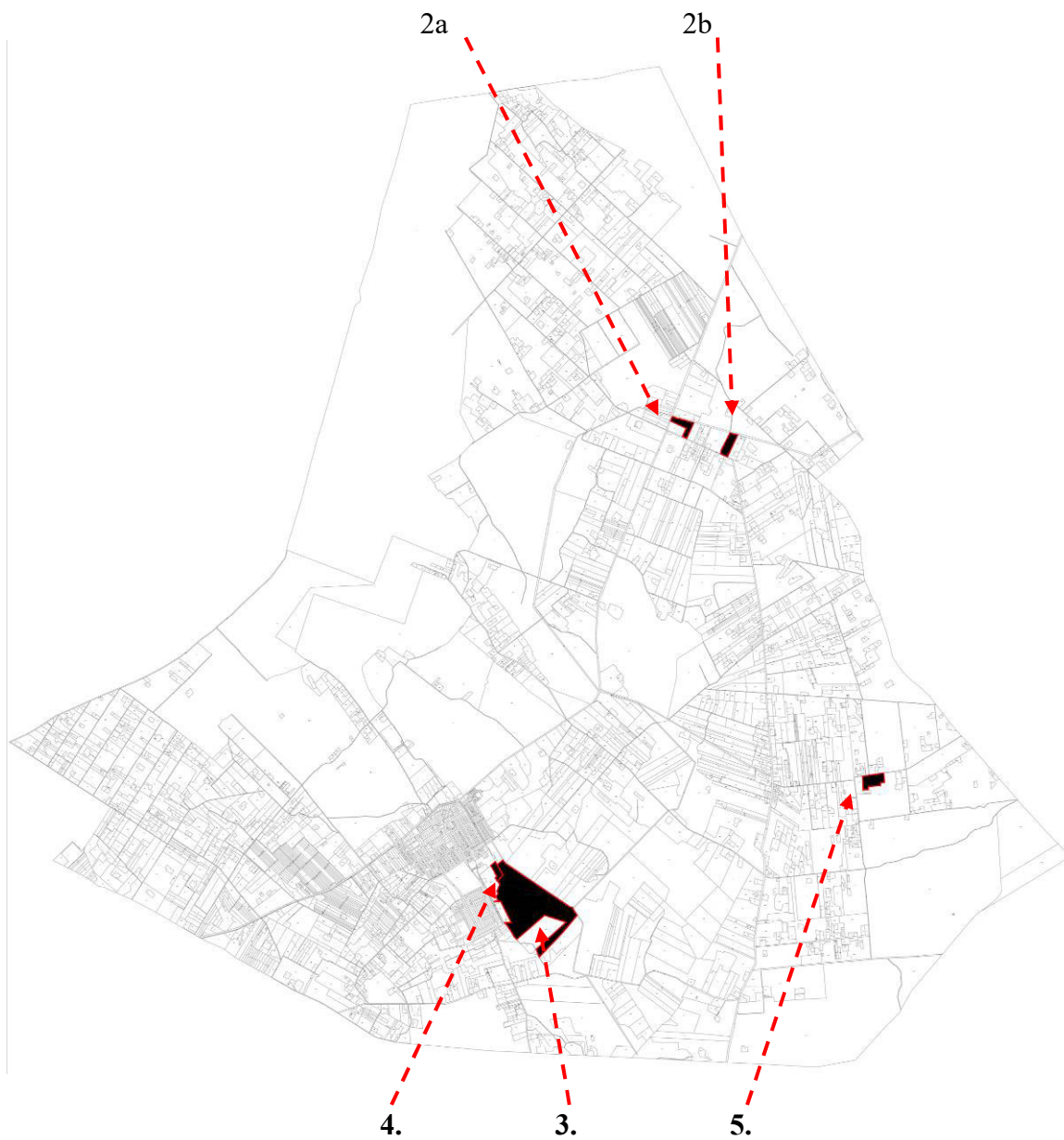
238/4 hrsz-ú zöldterületi besorolású területen adótorony elhelyezése

Módosítási helyszínek a települészerkezeti terven

2.a.b



Külterületi módosítási helyszínek Bócsa igazgatási területi alaptérképén:



Belterületi módosítási helyszínek az alaptérképen



1. módosítás

A fásított köztér kialakítása az 54. főút északi oldalán (0172/15 hrsz-ú telken)

Településszerkezeti terv módosítása

Gazdasági területi beépítések közötti jelenleg gazdasági területi besorolású telek különleges beépítésre nem szánt területi besorolást kap a módosítással.

Érvényes terv részlete



Módosított terv részlete



Szabályozás változása

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEIRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

14.§ A beépítésre nem szánt területek az alábbi területfelhasználási egységbe soroltak:

- a) Közlekedési és közmű-elhelyezési terület
- b) Zöldterület
- c) Erdőterület
- d) Mezőgazdasági terület
- e) Vízgazdálkodási terület
- f) **Különleges beépítésre nem szánt terület**

.....

Vízgazdálkodási területek

19.§ (V) Vízgazdálkodási területbe a csatornák tartoznak, amelyekre az általános rendelkezések vonatkoznak

Különleges beépítésre nem szánt területek

18/A.§

- (1) **Különleges beépítésre nem szánt terület Kf jelű fásított köztér**
- (2) **Az övezetben elhelyezhetők:**
 - a) **kerti bútorok, berendezések,**
 - b) **díszkút,**
 - c) **parkoló.**
- (3) **Beépítettség: max 2%.**
- (4) **Zöldfelület: min 30%, amit őshonos növényzettel kell megvalósítani.**

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI FELADATOK MEGVALÓSULÁSÁT BIZTOSÍTÓ SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

24.§ (1) Bócsa Község Képviselő-testülete e rendelet elfogadásával egyidejűleg az alábbi sajátos jogintézményekkel él és rendelkezik azokról:

- a) **útépítési és közművesítési hozzájárulás**

- b) helyi közút céljára történő lejegyzés
c) településrendezési kötelezések, amely
helyrehozatali kötelezettség
beültetési kötelezettség

d) kisajátítás

Útépítési és közművesítési hozzájárulás

- (2) A települési önkormányzat az útépítési és közművesítési hozzájárulásról külön rendelkezik.

Helyi közút céljára történő lejegyzés

- (3) Kiszolgáló és lakóút céljára lejegyzésre kerülhetnek a szabályozási tervben szerinti (Köu-2) lehatárolt területek.

Helyrehozatali kötelezettség

(4) -

Beültetési kötelezettség

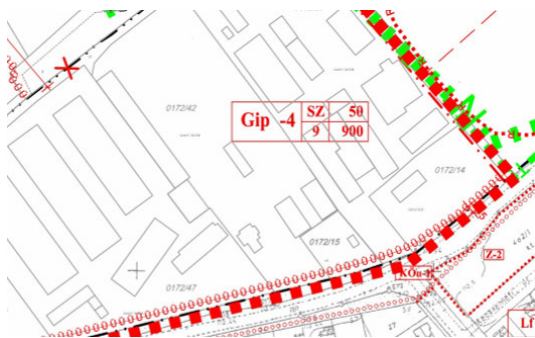
- (5) a) Beültetési kötelezettség vonatkozik az (SZ-2a,b) szabályozási terven jelölt telekrészekre.

b) Beültetési kötelezettségű telekrészeken fásított parkoló elhelyezhető.

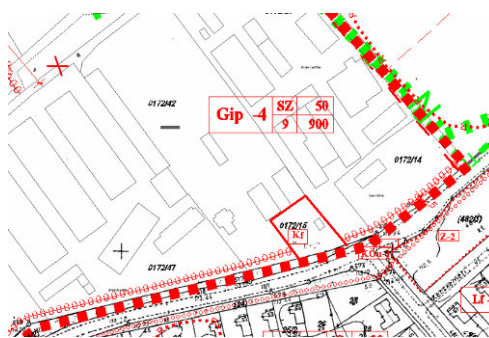
c) Beültetési kötelezettségű telekrész meglévő őshonos növényzete megtartandó.

(6) Kisajátítandó a Kf jelű fásított köztér területe

Hatályos (SZ-2) szabályozási terv



Módosított (SZ-2) szabályozási terv



2. módosítás

Gazdasági terület kijelölése az Abonyi Fogadó térségében

2a) 0363/20 hrsz-ú térségben

A gazdasági beépítés érdekében kereskedelmi szolgáltató terület tervezett mezőgazdasági terület helyén. A biológiai aktivitásérték pótlása és az új beépítéssel egyidejűleg annak legalább 5%-át kitevő véderdő kijelölésével történik. Alapfeltétel a terület szőlőkataszterből való kivétele.

2b) 0384/9 hrsz-ú telek

A gazdasági beépítés érdekében kereskedelmi szolgáltató terület tervezett mezőgazdasági terület helyén. A biológiai aktivitásérték pótlása és az új beépítéssel egyidejűleg annak legalább 5%-át kitevő véderdő kijelölésével történik.

Településszerkezeti terv módosítása

Érvényes terv részlete



Módosított terv részlete



Szabályozás változása

BÓCSA KÖZSÉG KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK 12/2005.(XI.29.)Kt. rendelete a helyi építési szabályokról¹

Bócsa Község Képviselő-testülete a módosított 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban *Étv*) 6.§ (3)a) alapján biztosított jogkörében a következő helyi építési szabályokat állapítja meg:

A RENDELET HATÁLYA

1. § (1) E rendelet Bócsa közigazgatási területére terjed ki.

²(2) A rendelet csak az alábbi mellékletekkel együtt érvényes és alkalmazható:

- a) 1. melléklet Tartalomjegyzék
- b) 2. melléklet Igazgatási terület 1:16.000 méretarányú (SZ-1) szabályozási terve
- c) 3. melléklet Központi belterület 1: 2.000 méretarányú (SZ-2) szabályozási terv déli szelvénye
- d) 4. melléklet Központi belterület 1: 2.000 méretarányú (SZ-2) szabályozási terv északi szelvénye
- e) 5. melléklet Fischerbócsa 1: 2.000 méretarányú (SZ-3) szabályozási terve
- f) 6. melléklet Mezőgazdasági üzemek (SZ-4) szabályozási terve
- g) 7. melléklet Mezőgazdasági üzemek (SZ-5) szabályozási terve
- h) 8. melléklet Mezőgazdasági üzemek (SZ-6) szabályozási terve
- i) 9. melléklet Mezőgazdasági üzemek (SZ-7) szabályozási terve

¹ Módosításokkal egységes szerkezetben

Hatályba lép: **2022. július 31.**

² 7/2022.(VII.30.) önkormányzati rendelet 1.§(1) bekezdéssel megállapított szöveg. Hatályba lép: 2022. július 31.

j) 10. melléklet Régészeti lelőhelyek.

k) 11. melléklet 0363/20 hrsz-ú térség (SZ-8) szabályozási terve

³(3) E rendeletben nem szabályozott kérdésekben az általános előírások az érvényesek, településrendezési és építésügyi előírások tekintetében az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Kormányrendelet (továbbiakban: az [OTÉK](#)) [121.§](#) és [122.§-ban](#) foglaltak figyelembevételével.

.....
9.§ (1) Kereskedelmi szolgáltató területbe a gazdasági tevékenységi célú épületekkel beépíthető terület sorolt, amely a következő építési övezetekbe tagolódik:

- a) (Gksz-1) védett területtel határos építési övezet
- b) (Gksz-2) általános építési övezet
- c) (Gksz-3) építési övezet
- d) (Gksz-4) építési övezet

(2) Kereskedelmi szolgáltató területen az általános előírások szerinti elhelyezhetők (Gksz-1) védett területtel határos, és (Gksz-2) általános építési övezetekben:

- a) mindenfajta nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület
- b) szolgálati lakás
- c) igazgatási és egyéb irodaépület
- d) üzemanyagtöltő
- e) sportépítmény elhelyezhető.

(3) (Gksz-1) előírásai

- a) Telek: területe: min 900 m²
- b) Beépítés módja
 - ba.) új beépítésben: szabadonállóan az 54. Számú úttól mért min. 50m-re, a többi oldal legalább az adott oldalon mért homlokzatmagasságnak megfelelő oldal-, elő- és hátsókerettel
 - bb.) kubatúrán belüli építési munkánál és telekalakításnál zárt sorú építési hely szerint a szomszédos telek felé tűzfalas vagy a telepítési távolsággal való kapcsolat egyidejű biztosításával hátsókeret nélkül.
- c) Beépítettség:
 - ca) új beépítésben max 30%
 - cb) meglévő beépítés bővítésében: max 60%
- d) Építménymagasság: max 7,5 m, ami a technológia függvényében változhat.
- e) Zöldfelület: min 20%, amit kétszintes őshonos növényzettel kell megvalósítani.
- f) Az övezet telkeinek feltárása az 54. számú úton biztosított csomóponton át párhuzamos szervízúton keresztül lehetséges.
- g) A *-gal jelölt övezetben csak környezetvédelmi célú gazdasági létesítmények helyezhetők el.
- h) (Gksz-1**) építési övezetben a lakóterületre előírt zaj és rezgésvédelmi határértékek teljesítendőek.

(4) (Gksz-2) előírásai

- a) Telek: területe: min 900 m²
- b) Beépítés módja

³ 7/2022.(VII.30.) önkormányzati rendelet 1.§(2) bekezdés módosította. Hatályba lép: 2022. július 31.

- ba) új beépítésben: szabadonállóan az 54. számú úttól mért min. 30m-re, a többi oldalon 5m-es oldal-, elő- és hátsókertrrel*
- bb) kubatúrán belüli építési munkánál és telekalakításnál zárt sorú építési hely szerint a szomszédos telek felé tűzfalvas vagy a telepítési távolsággal való kapcsolat egyidejű biztosításával hátsókertr nélkül.*
- c) Beépítettség:
 - ca) új beépítésben max 30%*
 - cb) meglévő beépítés bővítésében: max 60%*
- d) Építménymagasság: max 7,5 m, ami a technológia függvényében változhat.*
- e) Zöldfelület: min 20 %, amit kétszintes őshonos növényzettel kell megvalósítani.
- f) Az övezet telkeinek feltárása az 54. számú úton biztosított csomóponton át párhuzamos szervízúton keresztül lehetséges.*

(5) –

(6) ~~(Gksz-4)~~ (Gksz-3) előírásai

- a) Az általános előírások szerinti telek elhelyezhetők*
- b) Kialakítható telek: min 900 m²*
- e) Beépítés módja: szabadonálló*
- d) Építménymagasság: max 7,5m*
- e) Beépítettség: max 50%*
- f) Zöldfelület: min: 20%*
- g) ~~(Gksz-4*)~~ építési övezetben a lakóterületre előírt zaj és rezgésvédelmi határértékek teljesítendőek.*

b) Kialakítható telek: min 1500 m²

c) Beépítés módja: szabadonálló

d) Építménymagasság: max 9m, toronyszerű építmények esetén: max 25m

e) Beépítettség: max 50%

f) Zöldfelület: min: 20%

(7) (Gksz-4) előírásai

a) Kialakítható telek: min 900 m²

b) Beépítés módja: szabadonálló

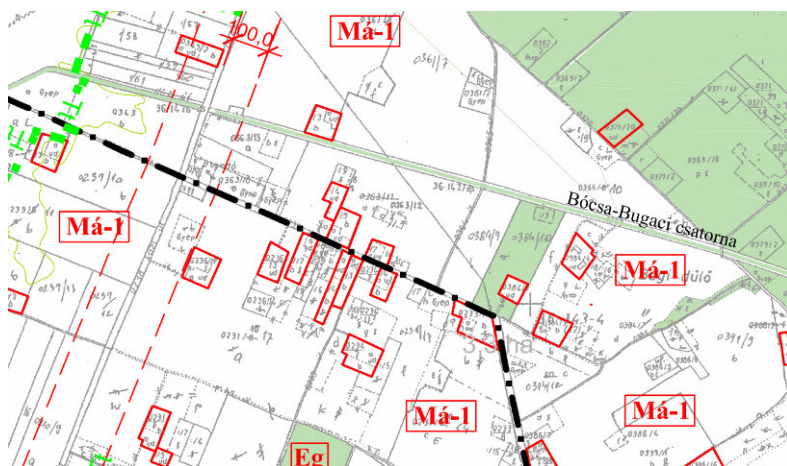
c) Építménymagasság: max 7,5m

d) Beépítettség: max 50%

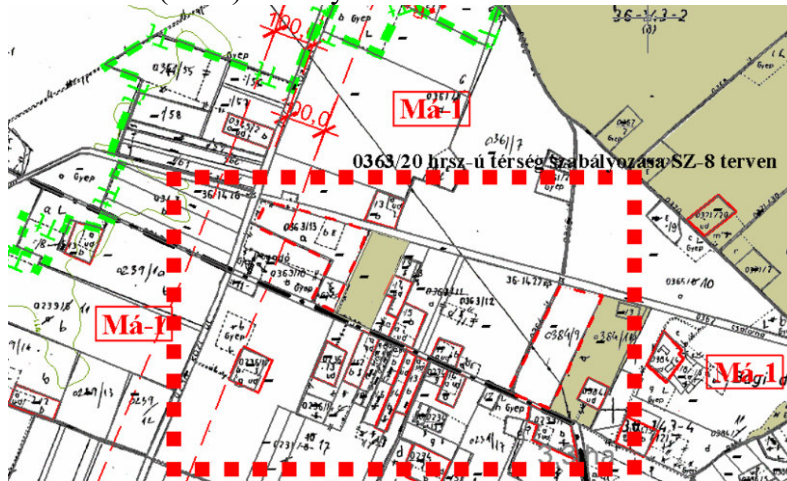
e) Zöldfelület: min: 20%

f) ~~(Gksz-4)~~ építési övezetben a lakóterületre előírt zaj és rezgésvédelmi határértékek teljesítendőek.*

Hatályos (SZ-1) szabályozási terv



Módosított (SZ-1) szabályozási terv



Újonnan bevezetett szabályozási terv



SZ-7 terv

3. módosítás

Csapadékvízvezetés-, és tározás projekt településrendezési eszközökbe való bevezetése

Településszerkezeti terv módosítása

Érvényes terv részlete



Módosított terv részlete



Szabályozás változása

Vízgazdálkodási területek

- 19.§ (1) ~~(A)~~ *Vízgazdálkodási területbe a (V) jelű csatornák és (V-tár) jelű a víztározók tartoznak, -) amelyekre az általános rendelkezések vonatkoznak*
- (2) *(V) jelű csatornákra az általános előírások vonatkoznak.*
- (3) *(V-tár) jelű a víztározó területe, ahol épület nem helyezhető el.*

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI FELADATOK MEGVALÓSULÁSÁT BIZTOSÍTÓ SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

- 24.§ (1) *Bócsa Község Képviselő-testülete e rendelet elfogadásával egyidejűleg az alábbi sajátos jogintézményekkel él és rendelkezik azokról:*
- a) *útépítési és közművesítési hozzájárulás*
 - b) *helyi közút céljára történő lejegyzés*
 - c) *településrendezési kötelezések, amely*
helyrehozatali kötelezettség
beültetési kötelezettség
 - d) *kisajátítás*

Útépítési és közművesítési hozzájárulás

- (2) *A települési önkormányzat az útépítési és közművesítési hozzájárulásról külön rendelkezik.*

Helyi közút céljára történő lejegyzés

- (3) *Kiszolgáló és lakóút céljára lejegyzésre kerülhetnek a szabályozási tervben szerinti (Köu-2) lehatárolt területek.*

Helyrehozatali kötelezettség

- (4) -

Beültetési kötelezettség

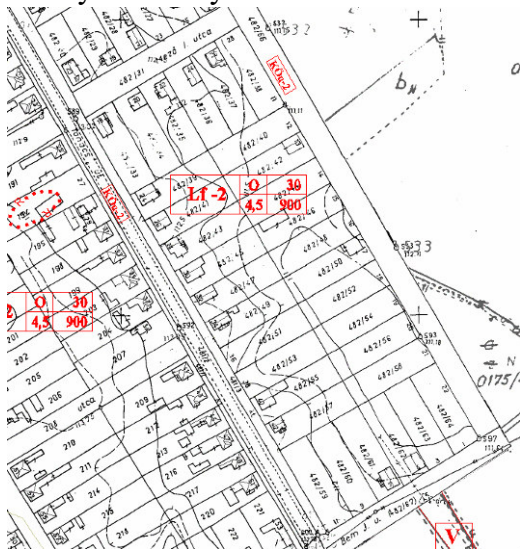
- (5) a) Beültetési kötelezettség vonatkozik az (SZ-2a,b) szabályozási terven jelölt telekrészekre.
b) Beültetési kötelezettségű telekrészeken fásított parkoló elhelyezhető.
c) Beültetési kötelezettségű telekrész meglévő őshonos növényzete megtartandó.

(6) Kisajátítandók:

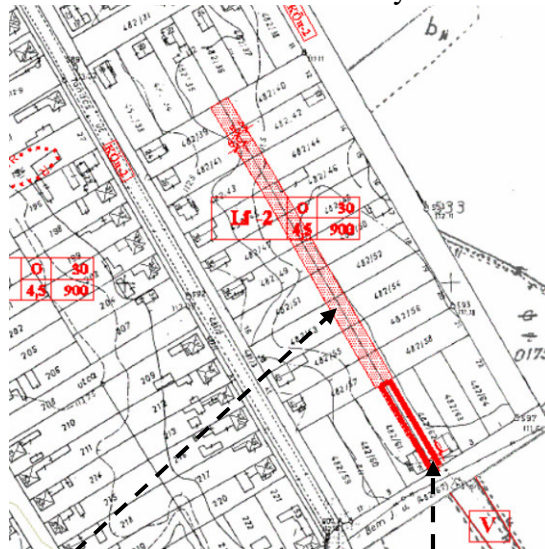
- a) Kf jelű fásított köztér területe
b) vízgazdálkodási területek
c) nem feltölthető, vízelvezető terület

SZ-2 szabályozási terv részlete

Hatályos szabályozás



Módosított szabályozás



Nem feltölthető vízelvezető felület

Építési tilalommal érintett telekrész

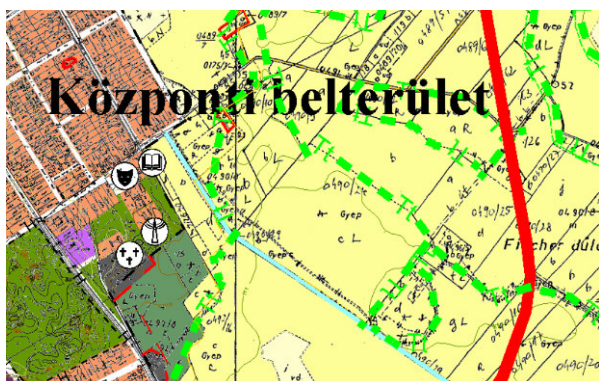
4. módosítás

Erdőterületi övezetbe tartozó 0492/5 hrsz-ú telek mezőgazdasági területbe sorolása (1,6 ha)

A tényleges területfelhasználáshoz igazított változtatásnak tekinthető, mivel az ingatlan nem üzemtervezett erdő.

Településszerkezeti terv módosítása

Érvényes terv részlete



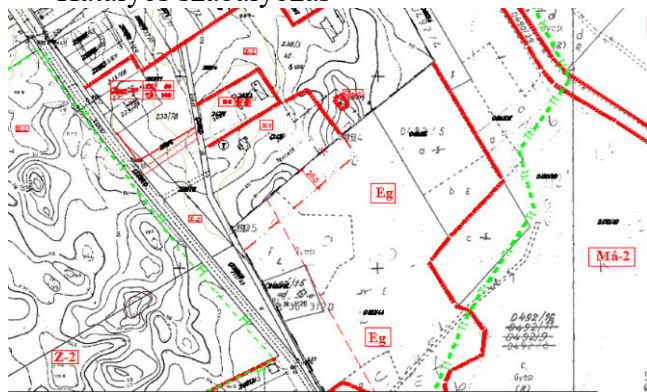
Módosított terv részlete



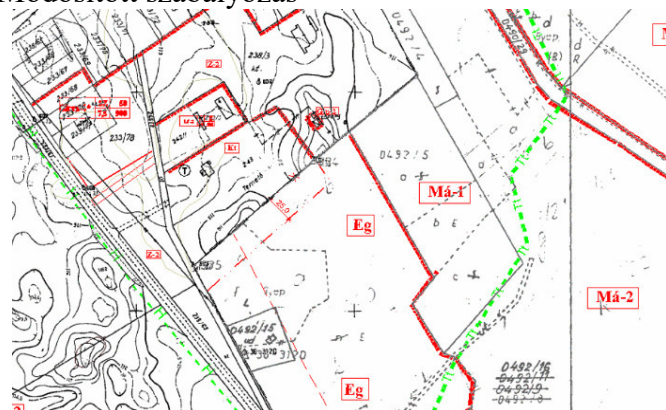
Szabályozás változása

SZ-2 szabályozási terv részlete

Hatályos szabályozás



Módosított szabályozás



5. módosítás

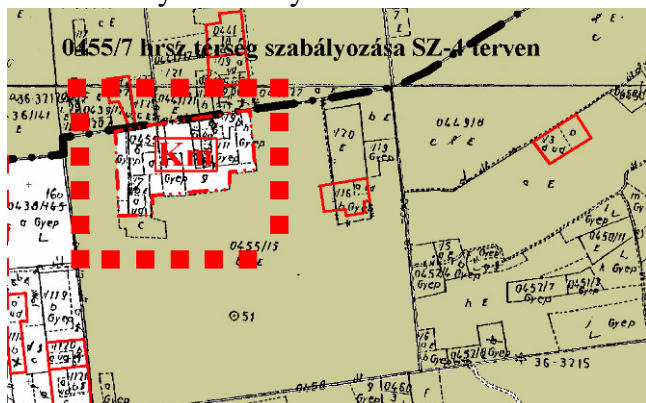
0455/7 hrsz-ú térségben mezőgazdasági üzemi terület szabályozásának módosítása

Mezőgazdasági üzemi területbe sorolt telekre előírt beültetési kötelezettség törlését a már kialakult beépítésre való tekintettel kéri telektulajdonos, amit Képviselő-testület támogatott.

Szabályozás változása

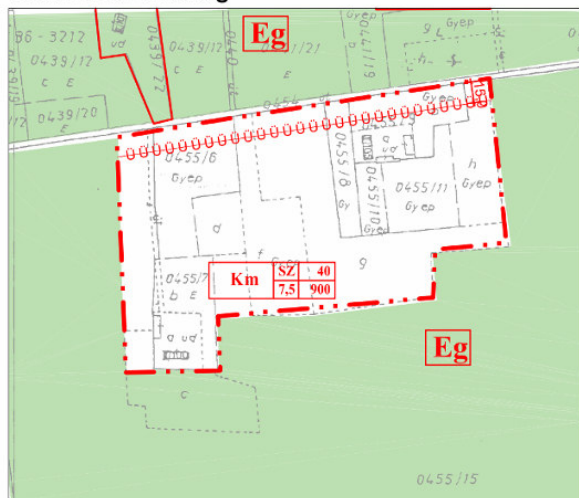
SZ-1 szabályozási terv részlete

Hatályos szabályozás



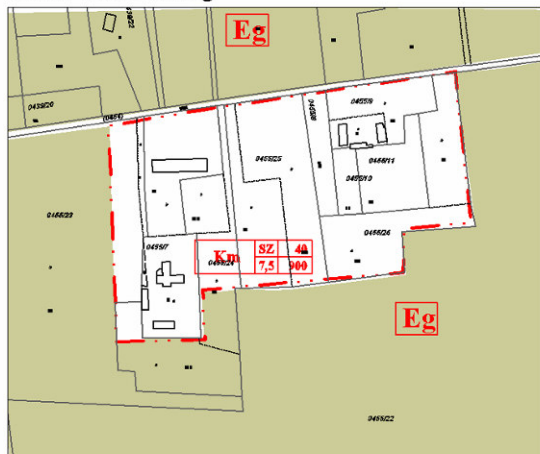
SZ-4 szabályozási terv részlete

0455/7 hrsz-ú térség



Módosított szabályozás

0455/7 hrsz-ú térség



6. módosítás

Társasház építési lehetőség a Kossuth-Ady E. utcai 62 hrsz-ú saroktelken

A helyi építési szabályzat normatív szabályozási jellege okán valamennyi hasonló helyzetű telekre érvényes szabály javasolt a következő módosítással.

Épületek, építmények elhelyezése

5.§(1) Lakóterületen a lakások egy épületben helyezendők el. A lakáshoz tartozó háztartással kapcsolatos kiegészítő helyiségek kerülhetnek különálló építménybe is.

(2)-

(3) Terepszint alatti önálló építmény - amely a saját építési telken belül az építési hely határán belül attól biztonságos távolságig terjedhet- csak földtakarásban növényzettel fedve valósítható meg.

(4) Építési munka közművesítési feltétele:

a) lakóterületen, kereskedelmi szolgáltató területen a földgáz kivételével teljes, a szennyvízhálózat kiépítéséig ideiglenesen a zárt medencébe való gyűjtés megengedett.

b) gazdasági területen és beépítésre nem szánt területen szakhatósági állásfoglalások figyelembevételével egyedileg határozandó meg.

Falusias lakóterület

6.§ (1) A falusias lakóterület a beépítési jellemzők alapján szabályozási terv szerint az alábbi övezetekre tagolódik:

(Lf-1) Hagyományos beépítés övezete

(Lf-2) Mérnöki osztás övezete

(Lf-3) Fischerbócsai övezet

(2) Falusias lakóterületen a belterület lakóterületen az építési övezeti előírások figyelembevételével elhelyezhető:

~~– legfeljebb 2 lakásos lakóépület és/vagy~~

a) lakóépület

b) kereskedelmi , szolgáltató és vendéglátó épület

c) szálláshely szolgáltató épület

d) kézműipari építmény

e) helyi igazgatási , egyházi , oktatási, egészségügyi , szociális épület

f) sportépítmény

g) a terület alaprendeltetését nem zavaró gazdasági építmény

(3) Oldalhatáron álló beépítésnél az oldalkert mérete min 4m.

(3a) Saroktelkek kivételével főépületként legfeljebb 2 lakásos lakóépület helyezhető el.

(4) (Lf-1) Hagyományos beépítés övezete

a) Telek: területe: min 900 m²

b) Beépítés módja: szabadonálló, a kialakult építési vonal betartásával

c) Beépítettség: max 30%

d) Építménymagasság: max 4,5 m

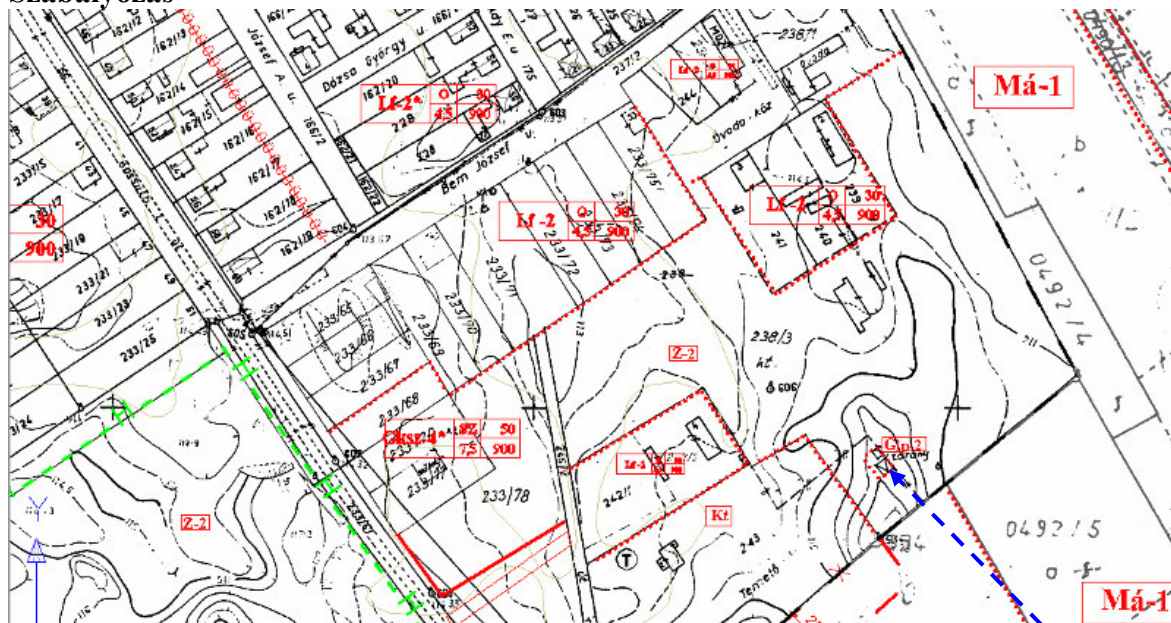
e) Zöldfelület: min 40%

7. módosítás

238/4 hrsz-ú zöldterületi besorolású területen adótorony elhelyezése

Az adótoronyhoz tartozó telekalakítás érdekében a településrendezési eszközökben zöldterületi besorolású területből jelölt beépítésre szánt közmű elhelyezési terület pontosítására kerül sor.

Szabályozás



Adótorony telke