

Bogács község Helyi Építési Szabályzatának 2026/1 számú módosítása



II. VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ

Megbízó: Bogács Község Önkormányzata

Készítette: Sáth és Társa Építész Iroda

2026. szeptember 17.

KÜLZETLAP

Településtervező: Sáth Péter
TT1-05-0293

.....

Munkatársak: Molnár Ádám

.....

Galambos Bence

.....

Kovács Tamás

.....

Főépítész: Toma Tibor

.....

Mezőkövesd, 2026. szeptember 17.

TARTALOMJEGYZÉK

1. Tervezői nyilatkozat
2. Áttekintő térkép
3. Szakmai összefoglaló
4. Alátámasztó munkarészek
 - 4.1 Környezeti értékelés
5. Jóváhagyandó munkarészek
 - 5.1 Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv
6. Mellékletek

1. TERVEZŐI NYILATKOZAT

Alulírott Sáth Péter tervező kijelentem, hogy Bogács község Helyi Építési Szabályzatának módosításához készült környezeti értékelés készítése során betartottam az alábbi törvények és rendeletek előírásait:

- A Magyar Építészetről szóló 2023. évi C. Törvény
- A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (TÉKA)
- az 1995. évi LIII. törvény a környezet védelmének általános szabályairól,
- az 1996. évi LIII. törvény a természet védelméről,
- az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről szóló 281/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet
- A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet
- az építészeti és településrendezési tervtanácsokról szóló 283/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet
- Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet

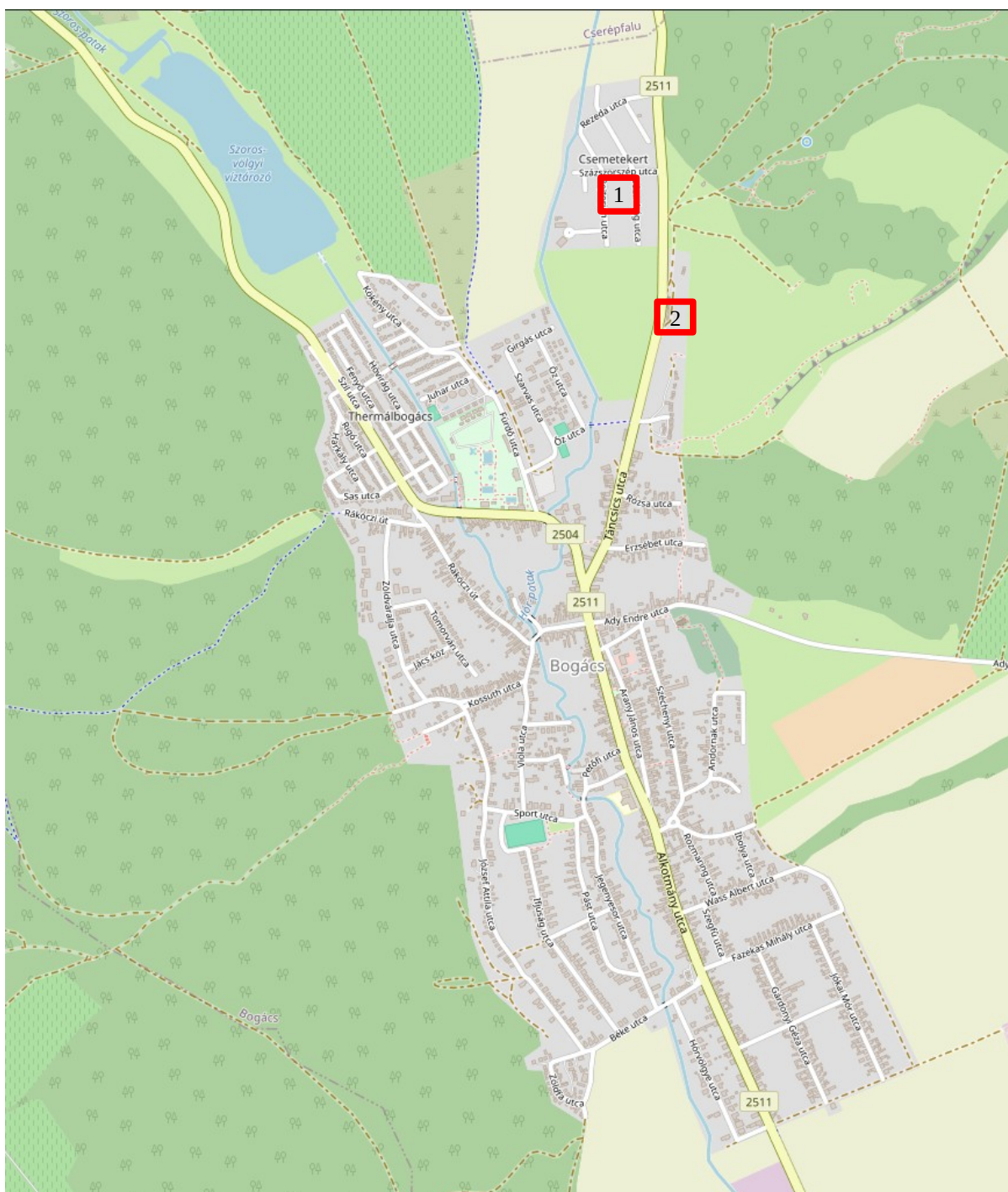
Kijelentem, hogy a tervezést az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szabályairól szóló 266/2013. (IIIV.11.) Korm. rendeletben foglaltak szerinti tevékenységi körön belül végeztem.

Mezőkövesd, 2026. szeptember 17.



Sáth Péter
vezető településtervező
TT 1 05-0293

2. ÁTTEKINTŐ TÉRKÉP



1. Építési előírások módosítása a Csemetekert területén
2. Építési előírások módosítása a Cserépi úti pincesor területén

3.SZAKMAI ÖSSZEFOGLALÓ

Bogács község Helyi Építési Szabályzatának módosításához

BEVEZETÉS

Bogács község képviselő-testületéhez az elmúlt évben két kérelem érkezett magánszemélyek részéről, amelyek az érvényben lévő Helyi Építési Szabályzat módosítására vonatkoztak. A tervezett módosítást a településen felmerült beruházási igények indokolják. A településrendezési eszközök módosításának előkészítése 2025. év során kezdődött meg. Mivel a tervezett változtatás során új beépítésre nem szánt terület kijelölésére nem kerül sor, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormány rendelet 68. §-a alapján a szükséges egyeztetési eljárás az egyszerű eljárás szabályai szerint folytatható le.

A módosítási eljárás megkezdését megelőzően lefolytatásra került a környezeti értékelés előzetes véleményezési szakasza, amelynek során a véleményező szakhatóságok és állami szervek közül az Állami Főépítési Iroda és a Bükk Nemzeti Park Igazgatósága egyaránt mindkét téma esetében szükségesnek tartotta a környezeti értékelés elkészítését. Ezt követően a képviselő-testület határozatot is hozott arról, hogy a környezeti értékelést el kell készíteni.

A jelenlegi fázisban a tervezett módosításhoz szükséges véleményezési szakasz van folyamatban. A településrendezési eszközök tervezett módosítását az alábbiakban ismertetjük:

1. Építési előírások módosítása a Csetetekert területén

Bogács község északi részén a volt csetetekert területét még a kétezres évek elején egy vállalkozói csoport vásárolta meg, egy új lakópark kialakításának szándékával. A tulajdonosok a megvásárolt területen kialakították a telekmegosztásokat, elkészítették úthálózatot aszfalt burkolattal és az alapközművek kiépítésével. A lakóparkot a tulajdonosok exkluzív kivitelűnek szánták, nagy méretű telkekkel, alacsony beépítettséggel, és még egy termálkutat is létesítettek, hogy a az eladó telkeket még vonzóbbá tegyék a vásárlók számára. A területen jelentős növényzet is található. A község szabályozási terve alapján a területen található összes telek kertvárosias lakóterületbe van sorolva (Lke 4 övezet) amelyben a minimális telekméret 1.500 m², a maximális beépíthetőség 20%, az építhető építmény-magasság pedig legfeljebb 6,0 m. Ez az építési övezet a községben kizárólag itt található meg.

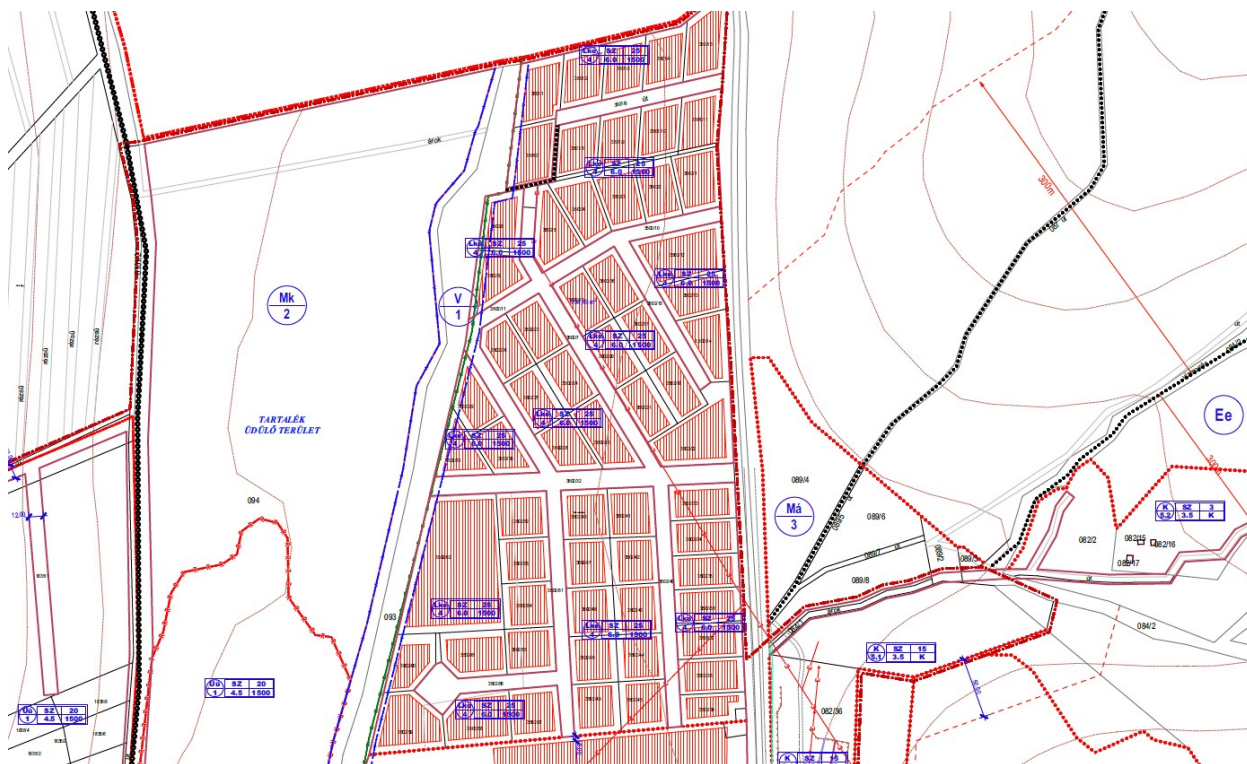
Mindezek ellenére a telkek beépülése mindeddig igen nehézkesen haladt, a mai napig mindössze két telken épültek új lakóházak. Idő közben az eladó ingatlanok árai is jelentősen megemelkedtek az ország egész területén, ami tovább nehezíti a telkek eladhatóságát.



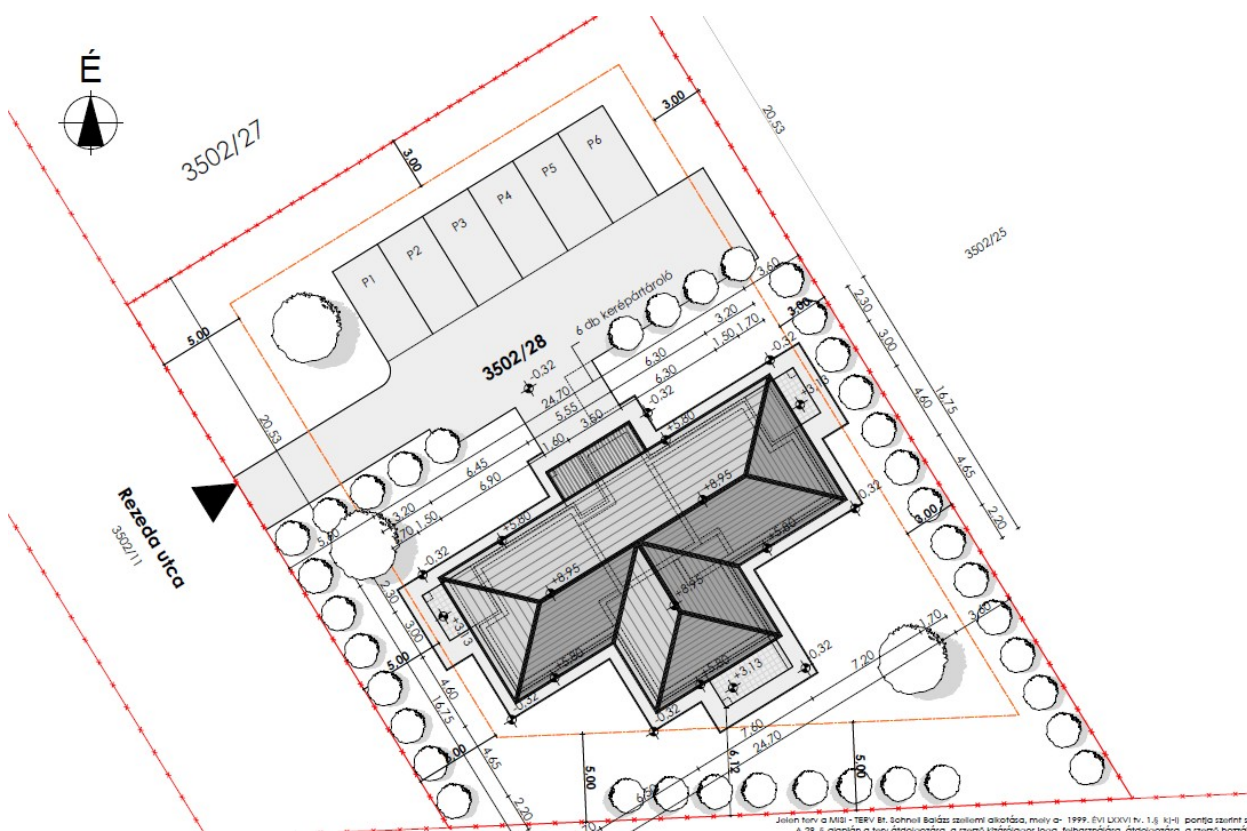
A terület műholdképe

A fenti értékesítési nehézségek miatt a tulajdonosok új értékesítési stratégiával próbálkoztak, és több külsős ingatlanfejlesztőt is megpróbáltak bevonni a projekt megvalósításába. Jelenleg az látszik reális stratégiának, ha a telkeken 4-6 lakásos társasházak épülnének, kis lakásméretekkel, amelyek kisebb családok, nyugdíjasok számára lakásnak vagy nagyobb családoknak nyaralónak alkalmasak és az olcsóbb árak folytán könnyebben értékesíthetőek. Mivel azonban az önkormányzat korábban az apartmanok lakóterületen tapasztalható tömeges építése miatt olyan korlátozást vezetett be a lakó- és üdülő területeken, hogy egy telken legfeljebb 3 önálló rendeltetési egység állhat, jelenleg ezeken a nagy területű ingatlanokon sem építhető 3 lakás egységnél több. A tulajdonosok ezért azzal a kérdéssel fordultak az önkormányzat képviselő-testületéhez, hogy a Csemetekert területén található ingatlanokon tegyen ez alól kivételt, és tegye lehetővé legalább 6 lakás egység létesítését a helyi építési szabályzat módosításával.

A kérelmet az önkormányzat megtárgyalta, és határozatot hozott arról, hogy az elképzelést támogatja, és javasolja a helyi építési szabályzat megfelelő módosítását, mivel a tervezett lakópark telkei jóval nagyobb méretűek, mint az átlagos lakó-vagy üdülőtelkek. Az önkormányzat a határozatában azt is megfogalmazta, hogy ebben az övezetben (Lke 4) lehetővé kívánja tenni lapos tetős épületek építését is, teret adva a mai építészeti trendeknek, ezzel is vonzóbbá téve a területen történő építkezéseket.



A csemetekert területe a szabályozási tervben



Beépítési példa egy hatlakásos társasházra

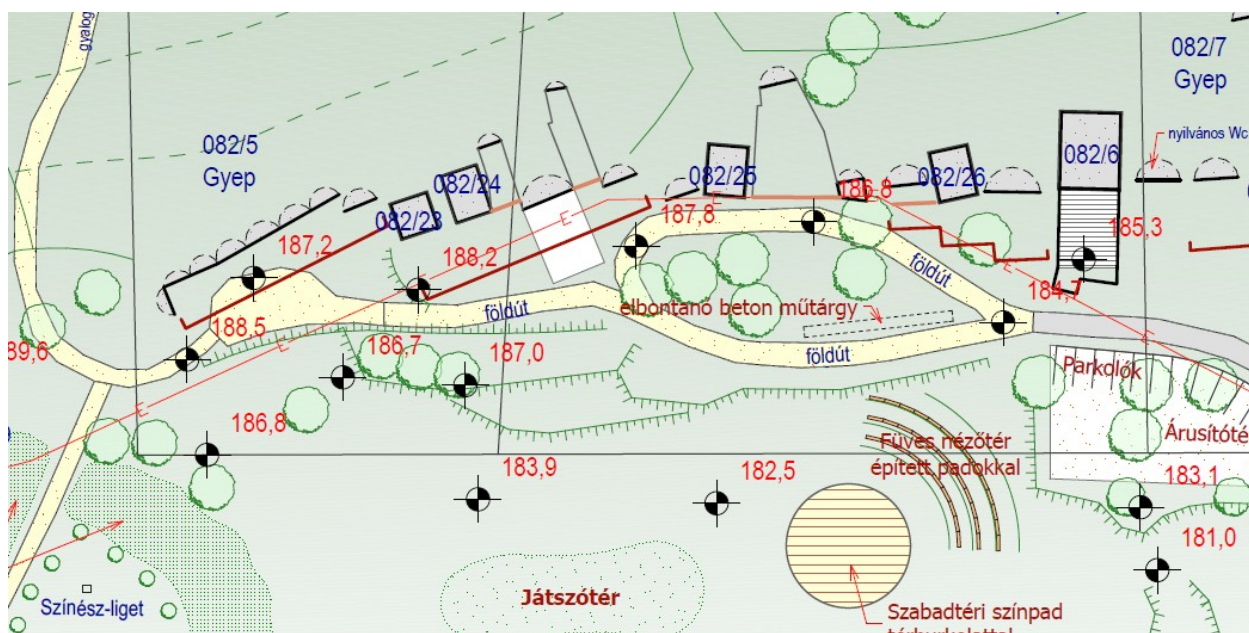


Látványterv a lakóparkról

2. Építési előírások módosítása a Cserépi úti pincesor területén

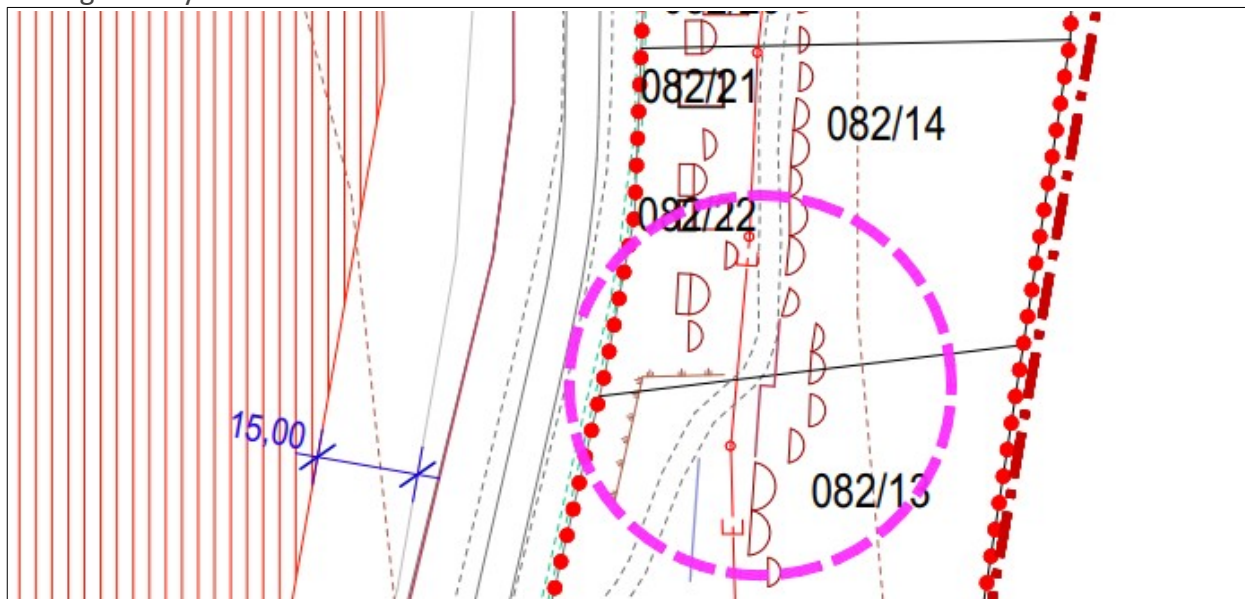
Egy másik kérelem is érkezett az önkormányzathoz, amely a Csetetekert közelében található Cserépi úti pincesor területét érinti. Az építtetők a meglévő pincéjükhöz kapcsolódva egy fa szerkezetű tároló épületet építettek, amelyhez a képviselő testület ideiglenes jelleggel hozzájárult. Az ideiglenes fennmaradásra megadott határidő azonban eltelt, és az építtető szeretné, ha az épület hosszú távon fennmaradhatna, vagy építhetne helyette egy időtállóbb, komolyabb épületet, mivel arra a gazdálkodása folytatásához szüksége van.

Az építtető a szóban forgó épületet a szőlőfeldolgozást segítő nagy értékű automata présgép védelmében érdekelte építtette meg, mivel a présgép a pincében nem fért el. Az önkormányzat az ideiglenes hozzájárulás megadásakor figyelembe vette, hogy az építtető egyike az egyre kevesebb, még szőlőfeldolgozást folytató vállalkozónak, és hogy a pincesor eredetileg a szőlőművelés miatt alakult ki.



Az épület fa szerkezetből és fa burkolattal épült, jó minőségű kivitelezéssel. A pincesor elfogadott környezetrendezési terve ezen a helyen a pince előtt előtető építését megengedi, azonban zárt épület építését nem.

A Cserépi úti pincesor Bogács egyik nevezetessége, amely jelentős turistaforgalmat generál. A pincesor környezetrendezési terve még 2011-ben készült az önkormányzat megrendelésére. A célja az volt, hogy határt szabjon a pincesor területén elburjánzó építkezéseknek. A tervben meg lettek határozva azok a területek, ahol új pincéket lehet létesíteni, és azok a helyek, ahol a meglévő pince elé előtetőt lehet építeni – új zárt épületek, borházak kialakítását azonban a terv nem teszi lehetővé. Az előtetők, valamint az építhető új pincék építési vonala be lett építve a község szabályozási tervébe is.



Részlet a település szabályozási tervéből.

Ezen kíván most változtatni az önkormányzat a Helyi Építési Szabályzat olyan módosításával, amely lehetőséget adna nem csak az előtetők, hanem ugyanazon a helyen zárt épületek létesítésére is, amelyek a bortermelést, szőlőművelést, vagy az idegenforgalmat, vendéglátást szolgálják.

A terület a szabályozási tervben a K 5.1 jelű különleges övezetbe van sorolva, amelyben szabadon álló beépítéssel, maximum 15%-os beépítettséggel és legfeljebb 3,5 m-es építménymagassággal építhetők be az egyes telkek. A terület beépítettsége jelenleg messze elmarad a 15-os értéktől. Ha a tervezett előtetők mellett a megadott beépítési vonalig zárt épületek is építhetők lesznek, az nem változtatja meg a beépítés intenzitását, mivel a fedett tetők ugyanúgy beépített területnek minősülnek, mint az épületek, és a megengedett beépíthetőség nem változik.

Az eredeti elképzeléssel szemben, a környezeti vizsgálat eredményeképpen mégsem javasoljuk mindenhol a zárt épületek építésének a lehetőségét megadni, ahol a szabályozási tervben most előtetőt lehet építeni, mivel ez esztétikai és területhasználati szempontból is kedvezőtlen következményekkel járna, és feltehetően csökkentené ennek a turisztikai attrakciónak az egyediségét, vonzerejét. Más a helyzet viszont azon a helyen, ahol a kérelmet eredetileg benyújtó személy pincéje található. Itt a pincék vonala a többi pincétől (ahol már korábban épültek borházak) hátrébb ugrik, ezért az itt található 4 db pince esetében nem lenne építé-

szetileg kedvezőtlen, ha a pincék építési vonalát a meglévő pincékhez igazítanánk, lehetőséget adva ezzel a gazdálkodáshoz szükséges borházak megépítésére – de csak ezen a területen.



4. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

A Településszerkezeti és a Szabályozási Terv általános alátámasztó munkarészeit a település-rendezési tervek átfogó felülvizsgálatának folyamatában készült Településfejlesztési koncepció és a mellékletek tartalmazzák. A módosítással érintett terület esetében az alátámasztó munkarészek tartalmát érintő változás nem történt, így a jelenlegi módosítást megalapozó vizsgálatként ezek a munkarészek felhasználhatóak.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormány rendelet (a továbbiakban Kormányrendelet) rendelkezései alapján a településrendezési eszközök készítése, módosítása során el kell készíteni a rendelet 1. sz. melléklete szerinti megalapozó vizsgálatot és a 2. sz. melléklet szerinti alátámasztó javaslatot.

A Kormányrendelet 8.§ 2) bekezdésében foglaltak figyelembe vételével a településrendezési terv módosítása során abban az esetben nem szükséges megalapozó vizsgálatot és alátámasztó javaslatot készíteni, ha együttesen teljesülnek a következő feltételek:

- új beépítésre szánt terület vagy különleges beépítésre nem szánt terület kijelölésére nem kerül sor,
- a beépítési paraméterek változása nem okozza a beépítési intenzitás – megengedett legnagyobb beépítettség, beépítési magasság vagy szintterületi mutató – növelését,
- a meglévő vagy tervezett közterület kiterjedése és szabályozási szélessége nem csökken, és
- Az érintett terület művi értékvédelemmel és táj- vagy természetvédelemmel közvetlenül nem érintett.

Mivel a jelenlegi módosítás során mindkét terület esetében teljesülnek a fenti kritériumok, a jelen módosításhoz megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat készítése a kormányrendelet szerint nem szükséges.

Azonban a módosítási eljárás megkezdését megelőzően lefolytatásra került a környezeti értékelés előzetes véleményezési szakasza, amelynek során a véleményező szakhatóságok és állami szervek közül az Állami Főépítészeti Iroda és a Bükk Nemzeti Park Igazgatósága egyaránt mindkét téma esetében szükségesnek tartotta a környezeti értékelés elkészítését. Ezt követően a képviselő-testület határozatot is hozott arról, hogy a környezeti értékelést el kell készíteni. A Kormányrendelet rendelkezései alapján a környezeti értékelés az alátámasztó javaslat részeként készül, így a jelenlegi esetben mégiscsak készül alátámasztó javaslat, amely tartalmában megegyezik a környezeti értékeléssel.

4.1 KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

Bogács község Helyi Építési Szabályzatának 2026/1 számú módosításához
- a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 2. számú melléklet tartalmi követelményei alapján -

Tartalomjegyzék

1. A települési környezeti értékelés kidolgozási folyamata.....	14
2. A településterv környezeti értékelést igénylő változásainak ismertetése.....	15
3. A valószínűsíthetően jelentősen érintett területek jelenlegi környezeti állapotának bemutatá- sa.....	16
4. A településterv-módosítás várható környezeti hatásainak, következményeinek feltárása.....	19
5. A településterv és a tervi elemek részletes értékeléséből levont következtetések.....	20
a) azon környezeti jellemzők amelyekre jelentős hatással vannak a tervi elemek.....	20
b) azon fejlesztések, tervi elemek azonosítása, amelyek környezeti szempontból negatív ha- tást gyakorolnak.....	20
6. A megvalósulás során várható jelentős kedvezőtlen környezeti hatások mérséklése.....	20
7. Monitoringjavaslat-értékelés a fellépő környezeti hatásokra.....	21
8. A vizsgálat összefoglalása.....	21

1. A települési környezeti értékelés kidolgozási folyamata

A települési környezetértékelés folyamatának, a terv vagy program tartalmi körvonalainak, fő céljainak, más tervekhez való viszonyának, valamint egyéb lényeges tervekkel és programokkal való kapcsolatának bemutatása. A terv alapján megvalósítandó alternatíva kiválasztásának okai, beleértve az alternatívák vizsgálatának leírását és a szükséges információk összeállítása során felmerült bármilyen nehézséget.

Bogács község képviselő-testülete határozatban döntött arra vonatkozóan, hogy felülvizsgálja Helyi Építési Szabályzatának egyes rendelkezéseit az egyedi kérelemként érkezett tulajdonosi fejlesztési igényekhez.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) kormányrendelet alapján, a település egy részére készülő településrendezési eszközök esetén várható környezeti hatásuk jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége. A környezeti értékelés a településstervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 2. számú melléklete alapján került összeállításra. A környezeti értékelést tematikája a településrendezési tervek készítése és módosítása esetében nem változtatható a jogszabályban meghatározottakhoz képest. A tematika a tartalomjegyzék alapján, a módosítások léptékének és környezeti hatásaiknak megfelelő léptékben került kidolgozásra.

A környezeti vizsgálat tartalmának egyeztetésére az előzetes megkereséssel egy időben került sor. A szakhatóságok közül a Bükk Nemzeti Park Igazgatósága a pincésort érintő módosítás esetében, az Állami Főépítész pedig mindkét téma esetében szükségesnek tartotta környezeti értékelés elkészítését a módosítások jóváhagyása előtt.

A környezeti értékelés vizsgálja a településrendezési eszközök környezeti vonatkozásait, a terv megvalósulásával várható környezeti hatásokat. Az értékelés nem tér ki a település természeti adottságainak vizsgálatára, ismertetésére, azt a településrendezési eszközök alátámasztó munkarészenek vonatkozó fejezete ismerteti, amennyiben készül alátámasztó javaslat.

Az értékelés során kapott környezeti szempontú javaslatok beépítésre kerültek a tervbe. A településrendezési eszközök tervezői és a környezeti értékelés készítői ugyanazok a szakemberek, amelyek eredményeképpen a két dokumentáció között szoros kapcsolat van.

A környezeti értékelés során használt adatok forrása:

- vonatkozó jogszabályok,
- térségi tervek,
- illetékes szakhatóságok adatszolgáltatása,
- önkormányzati adatszolgáltatás,
- készülő településrendezési eszközök,
- beépítési javaslatok, építészeti vázlattervek, műszaki leírások,
- helyszínelések eredményei,
- katonai felmérések, légi fotók,
- földhivatali alaptérkép és földhivatali változási vázrajzok.

A tervezők adatszolgáltatást kaptak az E-tér rendszerén keresztül, így a terven naprakész adatállomány ismeretében kerültek feltüntetésre az egyes elemek.

2. A településterv környezeti értékelést igénylő változásainak ismertetése

Bogács Község Önkormányzatának megbízásából a Sáth és Társa Építész Iroda készíti el a helyi építési szabályzat módosításának dokumentációját. Jelen környezeti értékelés Bogács Község helyi Építési Szabályzatának módosításával párhuzamosan készül, azok várható környezeti hatásainak vizsgálatára, értékelésére.

Jelen Környezeti értékelésben szereplő változások megegyeznek a településrendezési eszközök Véleményezési anyagában szereplő változtatásokkal, részletes elemzésre azonban a környezeti szempontból kerülnek a továbbiakban.

2.1 Csemetekert lakópark

Bogács község északi részén a volt csemetekert területén egy lakópark céljára kialakított terület található (3502-vel kezdődő helyrajzi számok), amelytől északra szintén található egy kisebb, 10 db telekből álló telektömb (3501-gyel kezdődő helyrajzi számok). A község szabályozási terve alapján a területen található összes telek kertvárosias lakóterületbe van sorolva (Lke 4 övezet) amelyben a minimális telekméret 1.500 m^2 , a maximális beépíthetőség 20%, az építhető építmény-magasság pedig legfeljebb 6,0 m. Ez az építési övezet a községben kizárólag itt található meg.



A tulajdonosok részéről jelenleg az látszana reális értékesítési stratégiának, ha a telkeken 4-6 lakásos társasházak épülnének, kis lakásméretekkel, amelyek kisebb családok, nyugdíjasok számára lakásnak vagy nagyobb családoknak nyaralónak alkalmasak és az olcsóbb áruk folytán könnyebben értékesíthetőek. A tulajdonosok ezért azzal a kérdéssel fordultak az önkormányzat

képviselő-testületéhez, hogy a Csemetekert területén található ingatlanokon tegyen kivételt az alól az általános szabály alól, hogy a lakóterületeken egy telken legfeljebb 3 önálló rendeltetési egység alakítható ki, és tegye lehetővé legalább 6 lakás egység létesítését a helyi építési szabályzat módosításával.



Egy tervezett épület látványterve

A tervezett módosítással kapcsolatban az előzetes véleményezés során az Állami Főépítési Iroda jelezte, hogy szükségesnek tartja környezeti értékelés elkészítését a Helyi Építési Szabályzat módosításához.

2.2 Cserépi úti pincesor

Egy másik kérelem is érkezett az önkormányzathoz, amely a Csemetekert közelében található Cserépi úti pincesor területét érinti. Az építtetők a meglévő pincéjükhöz kapcsolódva egy fa szerkezetű tároló épületet építettek, amelyhez a képviselő testület ideiglenes jelleggel hozzájárult. Az ideiglenes fennmaradásra megadott határidő azonban eltelt, és az építtető szeretné, ha az épület hosszú távon fennmaradhatna, vagy építhetne helyette egy időtállóbb, komolyabb épületet, mivel arra a gazdálkodása folytatásához szüksége van.

A pincesor elfogadott környezetrendezési terve ezen a helyen a pince előtt előtető építését megengedi, azonban zárt épület építését nem. A pincesor környezetrendezési tervében meglettek határozva azok a területek, ahol új pincéket lehet létesíteni, és azok a helyek, ahol a meglévő pince elé előtetőt lehet építeni – új zárt épületek, borházak kialakítását azonban a terv nem teszi lehetővé. Az előtetők, valamint az építhető új pincék építési vonala be lett építve a község szabályozási tervébe is.

Ezen kíván most változtatni az önkormányzat a Helyi Építési Szabályzat olyan módosításával, amely lehetőséget adna nem csak az előtetők, hanem ugyanazon a helyen zárt épületek létesítésére is, amelyek a bortermelést, szőlőművelést, vagy az idegenforgalmat, vendéglátást szolgálják.



A terület a szabályozási tervben a K 5.1 jelű különleges övezetbe van sorolva, amelyben szabadon álló beépítéssel, maximum 15%-os beépítettséggel és legfeljebb 3,5 m-es építménymagassággal építhetők be az egyes telkek. A terület beépítettsége jelenleg messze elmarad a 15-os értéktől. Ha a tervezett előtetők mellett a megadott beépítési vonalig zárt épületek is építhetők lesznek, az nem változtatja meg a beépítés intenzitását, mivel a fedett tetők ugyanúgy beépített területnek minősülnek, mint az épületek, és a megengedett beépíthetőség nem változik.



A tervezett módosítással kapcsolatban az előzetes véleményezés során az Állami Főépítési Iroda és a Bükki Nemzeti Park Igazgatósága egyaránt jelezte, hogy szükségesnek tartja környezeti értékelés elkészítését a Helyi Építési Szabályzat módosításához.

3. A valószínűsíthetően jelentősen érintett területek jelenlegi környezeti állapotának bemutatása

3.1 Csemetekert lakópark

A Helyi Építési Szabályzat módosításával érintett 1. Számú területet keletről a Bogács-Cserépfalui összekötő út, északról a Bogács és Cserépfalu közötti közigazgatási határ, nyugatról a Hór patak medre, délről pedig a Bika rét beépítetlen területe határolja.



A terület két nagyobb részre osztható, mivel két beruházó alakította ki a lakótelkeket két korábbi, nagy méretű földrészletből. A terület sík, kerítéssel körbekerített. A volt csemetekert helyén kialakított lakótelkek jelenleg többségükben beépítetlenek, mindössze két ház épült föl eddig itt. A teljes terület rendezett, aszfaltozott utakkal, teljes körű közművesítéssel és közvilágítással is ellátott, az az utak mellett még a KRESZ táblák is fel vannak szerelve. A kialakított telkeket 7 utca osztja telektömbökre. A beruházók alaposságát mutatja, hogy még egy termál kutat is létesítettek a területen, amely kizárólag az itt lakókat szolgálja ki majd ki. Ettől a területtől északra, a település közigazgatási határáig terjedően is ki lett alakítva egy hasonló lakóövezet amelyben 10 lakótelek található. Minden telek az Lke4 jelű építési övezetben van sorolva.

A körülbelül 25 évvel ezelőtt elvégzett kialakítást követően a telkek egy részét lombos fákkal és fenyőkkel ültették be, egyes telkeken jelentős növényzet található. A teljes terület szépen rendezett, jelenleg fákkal, bokrokkal és fűvel borított.



A kialakult telekosztás

A terület művi értékvédelemmel nem érintett (a meglévő épületek körülbelül 20 évvel ezelőtt épültek), régészeti lelőhelyek nem találhatók itt. A módosítási területre kiterjedő részletes, szisztematikus növény- és állattani felmérés nem áll rendelkezésünkre. Természetvédelmi szempontból a területnek nincs jelentős szerepe, különleges növény- vagy állatfajokról nincs tudomásunk. A módosítási területek országos jelentőségű védett, védelemre tervezett természeti területet, a törvény erejénél fogva (ex lege) védelem alatt álló értékeket, egyedi tájértéket és barlangi felszíni védőövezetet nem érintenek. Az 1. tervezési területet az országos ökológiai hálózat övezetei nem érintik.

Az érintett területen környezetszennyezésről, hulladéklerakásról, vagy egyéb káros tevékenységről nincs tudomásunk.

3.2 Cserépi úti pincesor

A cserépi úti pincesor Bogács község második legfontosabb idegenforgalmi jelentőségű területe a fürdő után. Az itt kialakított vendéglátó helyek nyaranta rengeteg látogatót vonzanak, és nagyon sok rendezvény helyszínéül szolgálnak. A pincesor központi helyszíne a helyi hagyományoknak, így az őszi Szüreti Mulatságnak is, valamint itt található a Szent Márton borkút is. A fürdő, a pincesor és a két létesítményt összekapcsoló rendezvényközpont alkotják a település idegenforgalmi centrumát.



Kilátás a pincesor felől a Színész-ligetre

A pincesor a Bogács-Cserépfalu összekötő úttól keletre fekvő domb nyugati lejtőjébe vájt pincékből, a pincék elé épített borházakból és teraszokból, valamint az előttük található közlekedési és közösségi területekből áll. A területen kb. 70-80 pince található, a többségük még a múlt század első felében készült, de a legrégebbi pincék már közel 300 évesek. A pincék a dombot alkotó, könnyen formálható riolittufába lettek bevájva, funkciójuk eredetileg a szemközti dobos (Dollár hegy) termő szőlőre alapozva a bor-készítés és tárolás volt, mivel a kőzet kiválóan alkalmas a borok állandó hőmérsékleten való érlelésére és tárolására.



A pincesor északi része

A fürdő népszerűségének növekedésével a múlt század 70-es 80-as éveiben kezdődött meg itt a pincék vendéglátó helyé alakítása, A pincék mintegy harmada ma már nyitott kereskedelmi borházként működik, ahol a helyi gazdák tájjellegű Bükki borait lehet kóstolni. Sajnos a bor feldolgozás és tárolás idő közben visszaszorult, mert egyre több gazda hagyott fel a szőlőműveléssel. Ennek köszönhetően a pincék jelentős része kihasználatlanul, üresen áll, elsősorban az északra eső területen. A pincesor ma megjelenését tekintve két részre osztható. A déli részen, nagyjából a terület felén a vendéglátás és a turisztikai funkciók dominálnak, az északi részen pedig inkább a magánfelhasználású pincék. A déli részen jellemzően egy sor pince épült, az északi részen pedig két sor pince, közöttük egy feltáró úttal.



A cserépi úti pincesor déli része a magasból

A pincesor ma rendezettebb képet mutat, mint a kétezres évek elején. Kiépültek a belső utak és a parkolók, sétány létesült a gyalogos vendégek számára, padok és hulladékgyűjtők lettek kihehelyezve, és elbontásra kerültek a régebbi Tsz beruházásokból megmaradt beton építmények. Kiépült a közvilágítás, fák ültetésére is sor került elsősorban az évről-évre gyarapodó Színész-ligetben. Az új vendéglátóhelyek, teraszok építése a 2010-es évek elején kezdett elharapózni, de ekkor az önkormányzat elkészítette a pincesor környezetrendezési tervét (amelyet szintén irodánk készített) amelynek készítésébe bevonta a bor lovagrendet, valamint a település érintett, vagy érdeklődő lakóit is. A terv meghatározta a terület fejlesztési lehetőségeit és irányait, és megtiltotta új, önálló épületek építést a pincesor területén. A környezetrendezési terv intézkedési javaslatai később be lettek építve a Helyi Építési Szabályzat előírásaiba is.

A pincesor területén ma jelentős füves zöldterületek találhatóak, a nagyobb fák kisebb csoportokban, ligetekben jelennek meg a területen. A régebbi, természetes növényzetet az elsősorban a terület déli részen látható, spontán nőtt nagyobb akácfa képviselik, de a növényzet igen vegyes: találhatók itt gesztenye fák, diófák, hársfák, kisebb, később ültetett díszfák és különböző cserjék is. A pincéket helyenként repkény, borostyán, vadszőlő futja be. Az állatvilágot a területen élő rovarok, gyíkok, békák, rágcsálók és az ezeket fogyasztó madarak képviselik, de számottevő állatvilágról nem beszélhetünk. A 2. tervezési terület érintett az országos ökológiai hálózat

pufferterület övezetével. A pufferterület övezetére vonatkozó előírásokat a „Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről” szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: MaTrT) 27. §-a tartalmazza. A területen jelentősebb környezeti ártalomról nincs tudomásunk.



Mindkét tervezési terület a tájképvédelmi terület övezetében található, amellyel kapcsolatban „a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról” szóló 9/2019. (VI. 14.) MVM rendelet 4. §-a fogalmaz meg előírásokat, melyeket a tervezés során figyelembe kell venni.

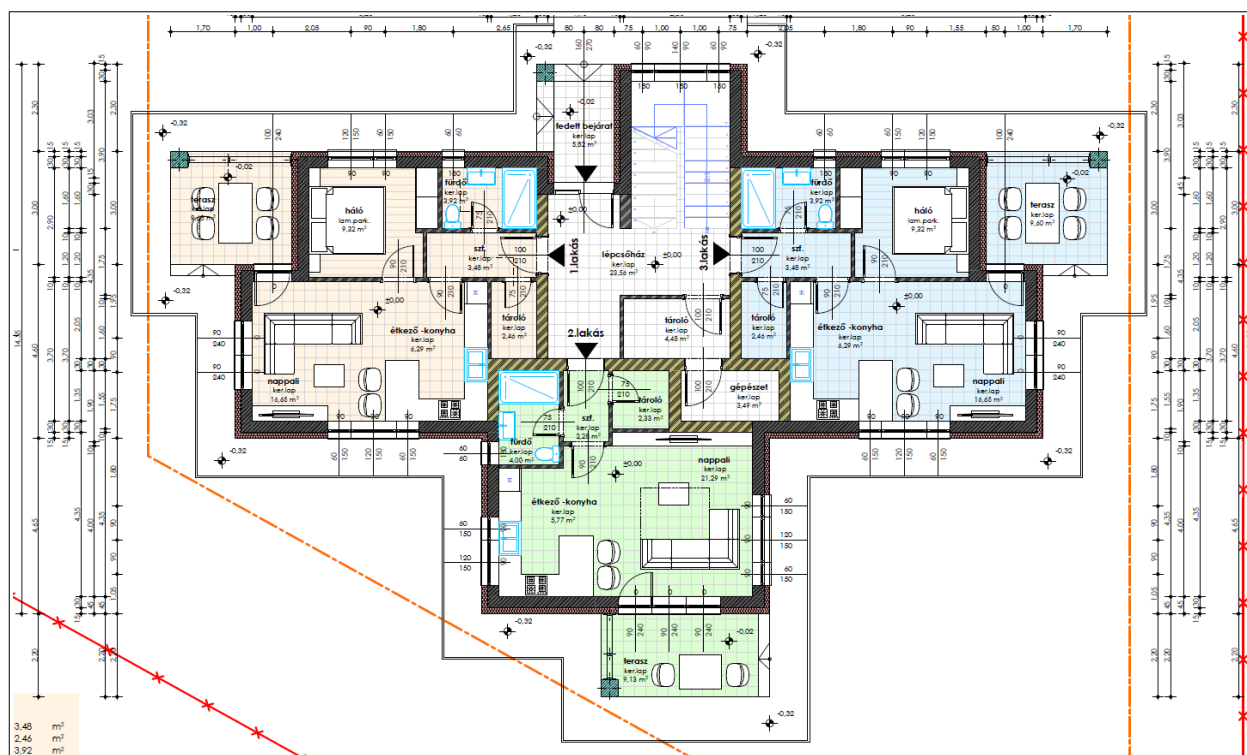
A pincesor területét Bogács Község Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 17/2013. (XII. 20.) Önkormányzati rendelete a pincés területek közül a K/5.1 Idegenforgalmi pinceterület építési övezetbe sorolta. A HÉSZ 20. § (6) és (7) bekezdés tartalmazza a vonatkozó építési előírásokat, ami alapján a legtöbb helyen csak előtető építése engedélyezett. (A szabályozási tervben az épületekkel beépíthető területek tervezett építési vonala barna színnel, a csak terrasszal beépíthető területek építési határvonala lila színnel van megjelölve. A pincés területekre vonatkozó általános építészeti előírásokat a településarculati kézikönyv (TAK) és az arra épülő, Bogács Község Önkormányzata Képviselő-testületének a településképvédelméről szóló 18/2017. (XII. 14.) Önkormányzati rendelete (TKR) is tartalmazza (17. §).

4. A településterv-módosítás várható környezeti hatásainak, következményeinek feltárása

4.1 Csetetekert lakópark

Amennyiben a tervezett módosítás megvalósul, az azt eredményezi, hogy a kb. két évtizede befejezetlenül álló lakópark beépítése végre megkezdődhet. Ez a település lakossága és idegenforgalma szempontjából jó hír, mert az ideköltözők valószínűleg a fürdő rendszeres látogatói

lesznek, amely stabilabb bevételt biztosít a település és az önkormányzat számára, amely a fürdő tulajdonosa. A lakópark megvalósulása tehát a település egyéb részein is további fejlődést generál. A jelenleg kaszálóként kezelt telkeken az épületek megépítése mellett jelentős növénytelepítésre is sor kerülhet, és a terület gondozottabbá változatosabbá válik.



Az elsőként tervezett lakások alaprajza

Amennyiben a településrendezési terv módosítására nem kerül sor, úgy a tervezett lakópark megvalósulására sokkal kisebb az esély, és ha meg is valósul, az sokkal lassabban történik, így a fejlesztéseket serkentő hatása is csak korlátozottan tud érvényesülni.

Az előzetes egyeztetésben részt vett szakhatóságok véleménye szerint A település látványa szervesen kapcsolódik a környező dombvidéki tájhoz, a szőlőműveléssel érintett területekhez és a Bükkalja hagyományos építészeti örökségéhez. A magas tető a helyi tájkarakter és településképp egyik meghatározó alkotórésze, a hagyományos nyeregtetős, illetve kontyolt tetős épületek egységes látványt nyújtanak. A lapos tetős épületek tömegformálása és megjelenése ezzel szemben idegen karaktert képvisel a Bükkalja építészeti hagyományaihoz képest.

A lapos tetős beépítés a település hagyományos sziluettjét és tájba illeszkedő megjelenését kedvezőtlenül befolyásolhatja. A helyi építészeti hagyományoktól idegen beépítési formák elterjedése hosszú távon gyengítheti a település egyedi karakterét és tájésképértékeit. Ezért javasolják a település hagyományos karakteréhez illeszkedő magas tetős beépítési forma fenntartását, valamint olyan építészeti előírások alkalmazását, amelyek biztosítják a bükkaljai tájkarakterhez illeszkedő településképp hosszú távú megőrzését. Kéri a Településképi Arculati Kézikönyvében foglaltak figyelembevételét a tervezési folyamat során, amely szerint lapos tető létesítése nem elfogadható még az átalakuló falusias lakóterületen sem.

3.2 Cserépi úti pincesor

A tervezett terv-módosítás arra irányul, hogy a korábban említett ideiglenes épületként megépült borház tulajdonosának épülete fennmaradjon, illetve az ideiglenes épület helyett egy végleges jellegű, új épület épülhessen a helyén, segítve ezzel az egyre kevesebb helyen gyakorolt bortermelés és szőlő-gazdálkodás fennmaradását. Figyelembe véve, hogy a most felmerült egyedi igény mellett más tulajdonosoknak is lehetnek hasonló, a gazdálkodás vagy a vendéglátási tevékenység fejlesztését elősegítő beruházási szándékaik, a képviselő-testület javasolta, hogy a szabályozási tervben előtető építésére kijelölt helyeken általánosságban ne csak előtetőt, hanem zárt épületet is lehessen építeni. Amennyiben ez a szándék megvalósul, és a Helyi Építési Szabályzatba, valamint a Szabályozási tervbe beépül a zárt épületek építésének lehetősége, akkor valóban jelentős tere fog nyílni a fejlesztési lehetőségeknek, ami a gazdálkodás, a vendéglátás és az idegenfogalom fejlődéséhez vezet.



Ugyanakkor a környezeti értékelés előzetes véleményezése során a Bükki Nemzeti Park Igazgatósága és az Állami Főépítési Iroda egyaránt felhívta arra a figyelmet, hogy ez a változtatás mind esztétikai, mind környezeti szempontból kedvezőtlen tendenciát indítana el, és a tervezett változtatást az eredeti formájában nem támogatták. Ezzel egyet kell értenünk, mert ha megengednénk a jelenleg a pincék előtti, előtetők és teraszok részére szánt területek beépítését, az valószínűleg ugrásszerűen megnövelné az építési kedvet a pincetulajdonosok körében. Ez pedig elég kaotikus összképet eredményezne építészeti szempontból. És mivel a fedett teraszok nagyon fontos funkciót töltenek be elsősorban a vendéglátóhelyeknél, számítani lehet arra, hogy a teraszok ezt követően is ki lennének alakítva, és nem legálisan megépített, vagy mobil tetőkkel, sátrakkal lefedve, amelyekhez nem szükséges építési engedély. Ez pedig összességében azal járna, hogy a zöldterületek csökkennének, a pincesor ma ismert, harmonikus képe jelentősen sérülne, és ez a turisztikai attrakció jelentősen veszítené a vonzereijéből.

5. A településterv és a tervi elemek részletes értékeléséből levont következtetések

a) azon környezeti jellemzők amelyekre jelentős hatással vannak a tervi elemek

- A Csemetekert lakópark esetében nincsenek olyan környezeti jellemzők, amelyekre a tervezett változtatás jelentős hatást gyakorolna. Ezt azzal indokoljuk, hogy a tervezett változtatással csak az egy telken maximálisan építhető rendeltetési egységek száma változna, és a változtatások következtében nem lehet nagyobb alapterületű, vagy magasabb épületet építeni, kisebb zöldterületet kialakítani és nem változik semmilyen egyéb építési előírás sem. Legfeljebb a parkolóhelyek számának növekedése eredményezhet némi zöldterület-csökkenést, mivel maximum három helyett maximum hat lakást és ennek megfelelő számú parkolót lehetne ez után elhelyezni egy telken. A plusz parkoló terület kb. 45 m², ami kevesebb, mint a 3%-a egy minimálisan 1.500 m² nagyságú teleknek.

- A Cserépi úti pincesor esetében a tervezett változtatás a tájképre és a terület építészeti minőségére jelentős hatással lenne, mivel a megengedett előtetők helyett zárt épületek épülhetnének. Ezzel együtt a teraszok is újra lennének építve, illegális, vagy fél-legális kivitelben, amivel a zöldterületek csökkennének. És ez közvetve hatással lenne a terület élővilágára is. A megnövekedett épület-alapterület nagyobb vendéglátó kapacitást eredményezne, ami nagyobb forgalommal jár együtt, és ez a gépkocsik, valamint a gyalogosok által okozott környezeti ártalmak mértékét növelné.

b) azon fejlesztések, tervi elemek azonosítása, amelyek környezeti szempontból negatív hatást gyakorolnak

- A lakópark esetében egy elem van, amely környezeti szempontból negatív hatást gyakorolhat, a lakások számának növekedése. Ennek hatása az előző pontban leírtakat figyelembe véve csak közvetett negatív hatás lehetne, azáltal, hogy több lakásban több lakó tudna élni, és ez nagyobb vízfogyasztást, energiafogyasztást, hulladéktermelést és zajképződést eredményezne. De nem szabad szem előtt téveszteni, hogy ez a terület most is lakóterület, amely azzal a céllal lett kialakítva, hogy minél több új lakó tudjon itt állandó, vagy ideiglenes jelleggel élni – és ezt a szándékot a jelenlegi rendezési terv-módosítás megerősíti.

- A pincesor esetében a nagyobb beépített alapterület és az ez által várható nagyobb forgalom az, ami negatív hatást gyakorolhat a környezetre. Ennek a változtatásnak elsősorban esztétikai, másodsorban természet- és környezetvédelmi hatásai lennének.

6. A megvalósulás során várható jelentős kedvezőtlen környezeti hatások méréséklése

A környezeti értékelés előzetes egyeztetési eljárásában rész vevő szakhatóságok megtett észrevételei és figyelemfelhívásai alapján a tervezett fejlesztéseknél szem előtt kell tartani a következő szempontokat:

- A település közigazgatási területén végbemenő konkrét fejlesztések során, a környezeti elemeket, a lakosságot érintő veszélyeket azonosítani, a kockázatok mértékét meghatározni szükséges.

- A fejlesztési munkákat úgy kell megvalósítani, hogy a jelenleg fennálló környezeti viszonyoknál rosszabb környezet-és humán egészségügyi állapotot ne okozzon, a beruházás környezetében élő lakosság egészségkockázata ne növekedjen.
- Lakóövezetek közvetlen környezetében csak olyan tevékenységek kerüljenek bevezetésre, melyek hosszú távon nem okoznak környezeti konfliktust a beruházás és környezete között, hosszú távon sem veszélyeztetik a földtani közeg jó állapotának, továbbá a normatív emberi - lakossági – elvárások és a vonatkozó hatályos jogszabályokban megfogalmazott környezeti előírások teljesülését.
- A tervezés során törekedni kell a környezettel összeegyeztethető, hulladék-, zaj- és emisszió szegény tevékenységek, technológiák számbavételére, melyek során az elérhető legjobb technika figyelembevételével törekednek a környezettel történő tudatos együttélésre.
- Adott lakóövezeti besorolású területek olyan környezetben létesüljenek, amelyben a rendeletek által előírt környezetvédelmi kibocsátási határértékek a gazdálkodó szervezetek részéről szokásos üzemviteli költséggel tartósan fenntarthatóak.

A lakópark területén a jelenlegi építési előírások nem változnak, a beépítés intenzitása nem nő, az arculati kézikönyv előírásait szintén nem érinti a változtatás. Ennélfogva jelentős kedvezőtlen hatásokra sem kell számítani a Helyi Építési Szabályzat módosítást követően. Azt is szem előtt kell tartani, hogy a maximum 6 lakás építése csak egy maximális lehetőség, a területen találgató telkek tulajdonosai ezt követően is valószínűleg családi házakat, vagy két-három lakóegységes épületeket fognak itt építeni.



A lakópark területe a közút felől

A Cserépi úti Pincesor esetében az eredeti elképzeléssel szemben, a környezeti vizsgálat eredményeképpen mégsem javasoljuk mindenhol a zárt épületek építésének a lehetőségét megadni, ahol a szabályozási tervben most előtetőt lehet építeni, mivel ez esztétikai és területhasználati szempontból is kedvezőtlen következményekkel járna, és feltehetően csökkentené ennek a turisztikai attrakciónak az egyediségét, vonzerejét. Más a helyzet viszont azon a helyen, ahol a kérelmet eredetileg benyújtó személy pincéje található. Itt a pincék vonala a többi pincétől (ahol már korábban épültek borházak) hátrébb ugrik, ezért az itt található 4 db pince esetében nem lenne építésszerűen kedvezőtlen, ha a pincék építési vonalát a meglévő pincékhez igazítanánk, lehetőséget adva ezzel a gazdálkodáshoz szükséges borházak megépítésére – de csak ezen a területen. És természetesen az arculati kézikönyv és a HÉSZ előírásait betartatva a jelenleg meglévő, rossz állapotú fa épület helyett egy megfelelő minőségű, állandó jellegű épületet lenne célszerű építenie az építtetőnek.

7. Monitoringjavaslat-értékelés a fellépő környezeti hatásokra

A tervben javasolt területhasználat változások következtében új beruházások valósulhatnak meg, amelyek egyedi engedélyeket igényelnek. Az egyes beruházások megvalósulása során az illetékes szakhatóságok szakmai állásfoglalása alapján a konkrét projektek környezeti hatásai kontrollálhatók, ezek monitorozását az építési hatóság és az eljárásba bevont szakhatóságok tudják megtenni a használatbavételi eljárások során.

Az önkormányzat pedig a megvalósult létesítmények által kialakított településkép alapján tudja levonni a következtetéseket, hogy jó irányba változtak-e az előírások – és megtenni a szükséges korrekciókat.

8. A vizsgálat összefoglalása

A településen környezeti szempontból kiemelkedő módosítások nem tervezettek, a felmerülő 2 módosítás-csoportot az alábbiakban értékeljük.

Bogács község képviselő-testülete határozatban döntött arra vonatkozóan, hogy módosítja a településrendezési eszközeit, igazodva az elmúlt időszakban bekövetkezett társadalmi-gazdasági változásokhoz, a településfejlesztési célokhoz, valamint az egyedi kérelemként érkezett tulajdonosi fejlesztési igényekhez.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) kormányrendelet alapján, a település egy részére készülő településrendezési eszközök esetén a bevont szakhatóságok véleménye alapján a módosítást végző képviselő-testület határoz a környezeti vizsgálat szükségességéről. Jelen esetben a Bükki Nemzeti Park Igazgatósága és az Állami Főépítészeti Iroda egyaránt úgy határozott, hogy mindkét aktuális módosítás esetében szükséges a környezeti értékelés elkészítése, és érvelésüket a képviselő-testület is jóváhagyta.

A környezeti hatások csökkentésére vonatkozó javaslatok az egyes módosítások kapcsán meghatározásra kerültek. Általánosságban a megvalósulás ütemezettsége, a környezetvédelmi szempontok figyelembevétele, legjobb elérhető technológia alkalmazása a káros hatások csökkentését eredményezheti. A terv megvalósításának hatásai időben eltolódva válnak érezhetővé, mivel a tervezett beruházások megvalósulása (mind a lakópark területének beépítése, mind a pincesoron az új pincék megépítése) ütemezetten várható. A tervezett módosítások egyenként és összességében sem jelentenek túlzott terhelést a település környezeti állapotára.

A vizsgálat eredményeként a lakópark építési előírásainak módosítása nem eredményezi a terület beépítési intenzitásának növekedését, vagy a minimális zöldterületének csökkenését, és az ott építendő épületek megjelenését sem befolyásolja, ezért az eredeti elképzeléshez képest változtatást nem tartunk szükségesnek.

A pincesor esetében a környezeti értékelésben megvizsgált szempontok alapján szükségesnek tartottuk az eredeti tervmódosítási szándék megváltoztatását oly módon, hogy az új előírások csak egy jóval kisebb, lehatárolható területen tegyék lehetővé új borházak építését, és általánosságban ne változzanak a pincesor építészeti és esztétikai értékeinek megőrzése érdekében meghozott előírások.

5. JÓVÁHAGYÁSRA KERÜLŐ MUNKARÉSZEK

5.1 Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv

RENDELET-TERVEZET

Bogács város Önkormányzata
Képviselő-testületénekszámú önkormányzati rendelete
Bogács község Helyi Építési Szabályzatról szóló 17/2013. (XII.20.) számú önkormányzati
rendelet módosításáról

Bogács község Képviselő-testülete az Alaptörvény 32.cikk (1) bekezdés a) pontjában, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011.évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) 1. pontjában és a Magyar Építészetről szóló 2023. évi C. törvény 22. §. -ában meghatározott feladatkörében eljárva, az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. sz. mellékletének II.1 pontjában felsorolt államigazgatási szervek, továbbá a Partnerségi Egyeztetési Szabályzatban nevesített partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

Bogács község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 17/2013. (XII.20.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban HÉSZ) 11.§ 10) pontja a következők szerint módosul:

„10) A lakóterületeken belül egy építési telken legfeljebb egy főépület építhető, és az épületben legfeljebb 3 önálló rendeltetési egység alakítható ki. Kivétel ez alól az Lke4 jelű övezet, ahol a maximálisan kialakítható rendeltetési egységek száma 6.”

2. §

A HÉSZ mellékletét képező SZT-1 jelű szabályozási terv a jelen rendelet 1. sz. mellékletének megfelelően módosul. A szabályozási terv módosítással nem érintett részei változatlan formában hatályban maradnak.

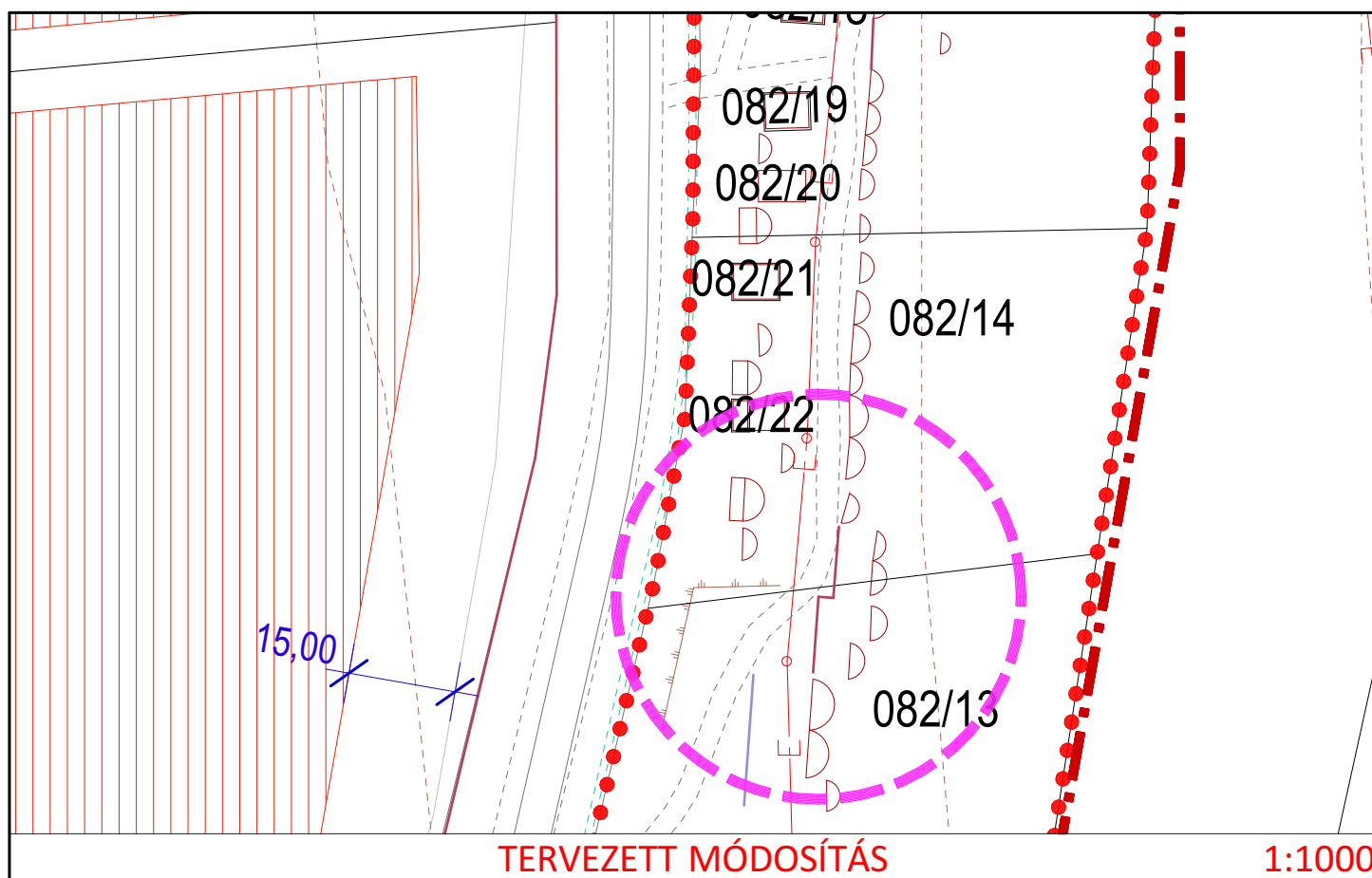
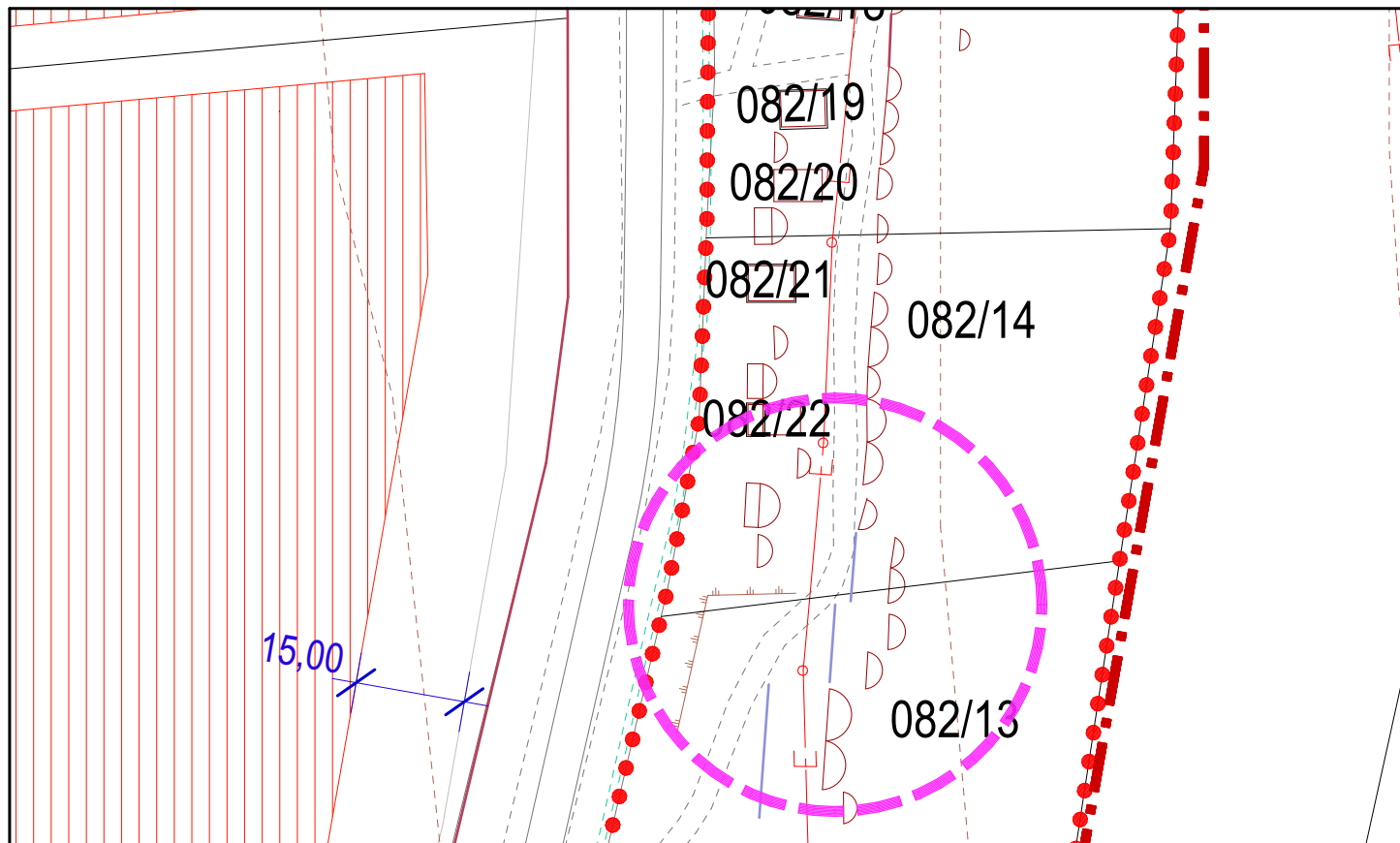
3. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba és a hatálybalépését követő napon hatályát veszti.

Csendesné Farkas Edit sk.
polgármester

dr. Papp Adrienn sk.
jegyző

SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA



1. sz. melléklet asz. önkormányzati rendelethez

JELMAGYARÁZAT:

VONALAS SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

	IGAZGATÁSI HATÁR
	BELTERÜLETI HATÁR
	BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET HATÁRA
	MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK HATÁRA
	SZABÁLYOZÁSI VONAL
	ÖVEZET HATÁR
	MŰEMLÉKI KÖRNYEZET HATÁRA
	HELYI ÉRTÉKVÉDELMI TERÜLET HATÁRA
	RÉGÉSZETI TERÜLET HATÁRA
	TERMÉSZETI TERÜLET HATÁRA
	HELYI JELENTŐSÉGŰ TERMÉSZETVÉDELMI TERÜLET HATÁRA
	ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT HATÁRA
	KÖRNYEZETRENDEZÉSI TERV KÉSZÍTENDŐ
	FELSZÍNI VÍZ VÉDŐTERÜLETÉNEK HATÁRA
	GYÓGYHELY HATÁRA
	GYÓGYHELY VÉDŐÖVEZETÉNEK HATÁRA
	BÁNYÁSZATTAL ÉRINTETT TERÜLET HATÁRA
	OMLÁSVESZÉLYES TERÜLET HATÁRA

TERÜLETI SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

	ÉPÍTÉSI HELY
	KÖRNYEZETRENDEZÉSI TERV TERÜLETE
	ÉPÍTÉSI TELKEN BELÜLI FÁSÍTÁS
	MŰEMLÉK TELKE

EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

	ÉPÍTÉSI VONAL - ÉPÜLET / ELŐTETŐ
	JAVASOLT TELEKOSZTÁS
	TELEPÍTENDŐ FASOR
	GYALOGÚT
	KERÉKPÁRÚT

SZABÁLYOZÁSI JEL

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

1	3	4
2	5	6

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

1
2

- TERÜLETFELHASZNÁLÁS
- ÖVEZET AZONOSÍTÓ
- BEÉPÍTÉS MÓDJA
- MEGENGEDETT LEGNAGYOBB BEÉPÍTÉSI SZÁZALÉK
- MEGENGEDETT LEGNAGYOBB ÉPÍTMÉNYMAGASSÁG (m)
- MEGENGEDETT LEGKISEBB TELEKMÉRET (m²)

BOGÁCS KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA - 2026/1

JELMAGYARÁZAT - SZABÁLYOZÁSI TERV

MEGBÍZÓ:	BOGÁCS KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA; 3412 Bogács, Alkotmány út 9.	ALÁÍRÁS(OK):	DÁTUM: 2026. szeptember 17.
TERVEZŐ:	SÁTH PÉTER - OKL. ÉPÍTÉSZMÉRNÖK	TN.SZÁM.: TT 1 05-0293	MÉRETARÁNY:
	3400 MEZŐKÖVESD, BAGOLY ÚT 42.; 06-20/310-9684		RAJZSZÁM:

Bogács településrendezési eszközeinek módosítása

6. MELLÉKLETEK

JEGYZŐKÖNYVI KIVONAT
a Képviselő-testület 2025. május 29-én megtartott nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

Bogács Község Önkormányzata Képviselő-testületének
108/2025.(V.29.) önkormányzati határozata

Tárgy: Csetetekert területén lévő építési szabályzat módosítása

Bogács Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a Csetetekert területén - LKE 4-es övezetben - a minimum 1.500 m²-es területen maximum 6 rendeltetési egység kialakítását engedélyezni. Ugyanezen a területen engedélyezi a lapos tető kialakítását. A település többi lakóterületén a korábbi szabályozás nem változik, „egy építési telken legfeljebb egy főépület építhető, és az ingatlanon legfeljebb 3 rendeltetési egység alakítható ki”. A Csetetekert-i lakóterületen – LKE 4-es övezeten - kívüli lakóövezetben lapostető létesítése nem elfogadható.

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert a módosításokkal kapcsolatos szükséges intézkedések megtételére.

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal, illetve folyamatos

K.m.f.

dr. Papp Adrienn sk.
jegyző

Csendesné Farkas Edit sk.
polgármester

Jegyzőkönyv-hitelesítők:

Huszár Zoltán sk.
települési képviselő

Kocsis István sk.
települési képviselő

Kiadmány hitelül:

Károly B.

kiadó



Bogács Község Önkormányzata Képviselő-testületének
187/2025.(X.30.) önkormányzati határozata

Tárgy: Bogács Cserépi úti pincesor rendezési tervének módosításának elindítása

Bogács Község Önkormányzatának Képviselő-testülete kezdeményezi a Cserépi úti pincesor jelenlegi rendezési tervének módosítását, a pincék előtti beépítési vonalig lehetőség legyen zárt épületek építésére.

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert a szükséges egyeztetésekre, készítse el a Cserépi úti pincesor rendezési tervének módosítási javaslatát, majd terjessze be újból a Képviselő-testület elé.

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal, illetve folyamatos

JEGYZŐKÖNYVI KIVONAT
a Képviselő-testület 2026. szeptember 10-én megtartott nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

Bogács Község Önkormányzata Képviselő-testületének
130/2026.(IX.10.) önkormányzati határozata

Tárgy: A településrendezési eszközök módosításával kapcsolatos környezeti vizsgálatról

1. Bogács Község Önkormányzata a településrendezési eszközök módosítását kezdeményezte több témában „Bogács község településrendezési terveinek módosítása 2026/1” címmel.
A lefolytatott előzetes egyeztetési eljárás során a megkeresett véleményezők közül a Bükk Nemzeti Park Igazgatósága, valamint az Állami Főépítészeti Iroda is szükségesnek tartotta környezeti értékelés elkészítését a tervezett módosításokkal kapcsolatban. Ezek alapján a fenti módosítási eljáráshoz a képviselő-testület is szükségesnek tartja a környezeti értékelés elkészítését és felkéri a Sáth És Társa Építész Irodát a jogszabályokban előírt dokumentáció elkészítésére.
2. A képviselő-testület a környezeti értékelés előzetes egyeztetési eljárását lezárja.
3. Ez a határozat a kihirdetését követő napon lép hatályba.

K.m.f.

dr. Papp Adrienn sk.
jegyző

Csendesné Farkas Edit sk.
polgármester

Jegyzőkönyv-hitelesítők:

Galgóczi Péter sk.
települési képviselő

Verhóczki Sándor Zoltán sk.
települési képviselő

Kiadmány hitelül:

Kaló 31

kiadó





BORSOD-ABAÚJ-ZEMPLÉN VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Csendesné Farkas Edit
polgármester

Iktatószám: BO/32/03908-3/2026.
Ügyintéző: Szabó Ibolya
Hivatkozási szám: EPAPIR-20260510-2489

Bogács

Alkotmány út 9.
3412

Tárgy: Bogács község Településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatos vélemény adás

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Asszony!

Bogács község Önkormányzata településrendezési eszközök módosítására irányuló eljárást indított. Ennek kapcsán a Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztályra (a továbbiakban: Környezetvédelmi hatóság) megkeresést küldtek, hogy a környezetvédelmi hatóság a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 60 § (3) bekezdés alapján nyilatkozzon a környezeti vizsgálat készítésének szükségességére vonatkozóan.

Módosítás célja építési előírások módosítása a Csetetekert és a Cserép úti pincesor területén.

A településrendezési terv környezeti értékelés tartalmának meghatározásához az alábbi véleményt adjuk:

Természetvédelmi szempontból:

Bogács község hatályos településrendezési eszközeinek véleményezésre benyújtott módosításának célja a település helyi építési szabályzatában (HÉSz) szereplő építési előírások módosítása a Csetetekert és a Cserépi úti pincesor területén.

Megjegyezzük, hogy a Főosztályunk tájvédelmi és településképi (ellentétes helyi és regionális építészeti hagyományok) okok miatt a Csetetekert területén nem javasolja és nem támogatja lapostetős épületek kialakításának lehetőségét.

Főosztályunk kijelenti, hogy a tervezett módosítással kapcsolatosan az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 1. § (3) bekezdése szerint természet- és tájvédelmi szempontból a megjelölt területek és tárgy/téma esetében nem tartjuk indokoltnak és szükségesnek környezeti vizsgálat munkarész készítését.

Levegőtisztaság-védelmi szempontból:

Tárgyi ügyben szereplő Bogács Község Településrendezési Eszközeinek módosítása az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 1. § (3) bekezdés b) pontja szerint környezeti vizsgálat elkészítése levegőtisztaság-védelmi szempontból nem indokolt, mivel jelentős környezeti hatás nem várható.

Felhívom a figyelmét, hogy a területeken kizárólag olyan tevékenység folytatható, és olyan építmények helyezhetők el, amelyek légszennyező-anyag kibocsátása, légszennyezettségre gyakorolt hatása a 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet előírásait teljesíti, környezetveszélyeztetést nem okoz.

Zajvédelmi szempontból:

Tárgyi ügyben szereplő Bogács Község Településrendezési Eszközeinek módosításáról szóló tervanyagát a környezeti zajvédelmi szempontból nem kifogásolom, jelentős környezeti hatások nem várhatóak.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet rendelkezései alapján környezeti zajvédelmi szempontból környezeti értékelés elkészítése nem szükséges.

Hulladékgazdálkodási szempontból:

Bogács Község településrendezési eszközeinek módosítására, továbbá az azzal kapcsolatosan a Településszerkezeti Terv és a Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosításában (Dokumentáció) foglaltakat hulladékgazdálkodási szempontból nem kifogásoljuk

A megvalósítani tervezett fejlesztések, tevékenységek megválasztásánál folyamatosan figyelemmel kell lenni a hulladékról szóló 2012. évi CLXXXV. tv. (Ht.) valamint a végrehajtására kiadott jogszabályokban foglalt tárgyra vonatkozó előírásokra, továbbá a hulladékgazdálkodási tervekre és a megelőzési programokra.

Környezeti vizsgálat lefolytatását szakterületi szempontból nem tartjuk indokoltnak. Ennek megfelelően szakterületi szempontból a tervezett tematikára vonatkozóan kifogást nem emelek, külön előírást nem teszek.

Földtani közeg védelmi szempontból:

A tervezett módosítással kapcsolatban nem tartjuk szükségesnek környezeti vizsgálat munkarész elkészítését. A módosítással szemben kifogást nem emelek.

A településrendezéssel érintett területen a környezeti elemek minőségének megóvása érdekében, csak olyan építmények, illetve azokhoz tartozó létesítmények, tevékenységek megvalósítása, üzemeltetése engedélyezhető, amelyek ellenőrzött körülmények közötti működtetése hosszú távon sem veszélyezteti a földtani közeg jó állapotának, továbbá az általános normatív emberi elvárások és a vonatkozó hatályos jogszabályokban – a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet – megfogalmazott környezeti célkitűzések teljesülését.

A dokumentációban foglaltak alapján **a településrendezési eszközök módosítása ellen** környezetvédelmi, természetvédelmi és hulladékgazdálkodási szempontból **kifogást nem emelünk.**

Az előzőekben részletezettek értelmében a tervezett módosítással kapcsolatosan az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 1. § (3) bekezdése szerint természet- és tájvédelmi, környezetvédelmi, valamint hulladékgazdálkodási szempontból **nem tartjuk indokoltnak és szükségesnek környezeti vizsgálat munkarész készítését.**

A tervezés során törekedni kell a környezettel összeegyeztethető, hulladék-, zaj- és emisszió szegény tevékenységek, technológiák számbavételére, melyek során az elérhető legjobb technika figyelembevételével törekednek a környezettel történő tudatos együttélésre. Lakóövezetekben vagy azok közvetlen környezetében csak olyan tevékenységek kerüljenek engedélyezésre, melyek hosszú távon sem okoznak feloldhatatlan környezeti konfliktust a vállalkozás és környezete között, illetve adott lakóövezeti besorolású területek olyan környezetben létesüljenek, amelyben a rendeletek által előírt környezetvédelmi kibocsátási határértékek a gazdálkodó szervezetek részéről szokásos üzemviteli költséggel tartósan fenntarthatóak.

Felhívjuk a figyelmet, hogy a módosítással érintett területeken a későbbiekben tervezett beruházások kapcsán mindig vizsgálni szükséges, hogy azok a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet hatálya alá tartoznak-e. Amennyiben igen, akkor a hivatkozott rendelet 1. § (3) bekezdésében foglaltak szerinti engedélyezési eljárást kell lefolytatni.

Fentieket kérjük a településrendezési terv tervezése során figyelembe venni, és az elkészült terveket a környezetvédelmi hatóság részére megküldeni véleményezésre. Az eljárás további szakaszaiban részt kívánunk venni. A tervdokumentációt elektronikus formában kérjük

Kelt: Miskolcon, az elektronikus hitelesítésbe foglalt időbélyegző szerint

A főispán helyett eljáró
Dr. Menyhárt Szabolcs
főigazgató
névében és megbízásából:

Sánta Viktor
osztályvezető

Kapják:

1. Bogács Község Önkormányzata – 3412 Bogács, Alkotmány út 9. – (HK: 649916700)
2. Iratokhoz



BORSOD-ABAÚJ-ZEMPLÉN VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Sáth Péter
vezető településtervező részére

SÁTH ÉS TÁRSA ÉPÍTÉSZ IRODA

Iktatószám: BO/NEF/01582-2/2026
Ügyintéző: Snellenperger Tünde
Telefonszám: (36 46) 354-612
E-mail: nepegeszsegugy@borsod.gov.hu
Hivatkozási szám: Bg/1345-1/2026

Tárgy: **Bogács Község Helyi Építési Szabályzatának 2026/1 módosítása**, a 2/2005. (111.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat szükségességének eseti meghatározására irányuló közegészségügyi szakmai vélemény

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.
sathestarsa@hotmail.com

Tisztelt Sáth Péter Úr!

Bogács Község településrendezési eszközeinek 2026/1 módosítása tárgyában az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdése által biztosított jogköröm alapján, továbbá a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 60. § (3) bekezdésére figyelemmel az alábbi szakmai véleményt adom.

Bogács Község Önkormányzata a hozzá beérkezett kérelmek alapján az érvényben lévő Helyi Építési Szabályzatának 2026/1 jelű módosítását határozta el az alábbi pontokat érintően.

1. Bogács Cserépi úti pincesor rendezési tervének módosítása

Bogács Község Önkormányzatának Képviselő-testülete kezdeményezi a Cserépi úti pincesor jelenlegi rendezési tervének módosítását, hogy a pincék előtti beépítési vonalig lehetőség nyíljon zárt épületek építésére.

2. Csetetekert területét érintő építési szabályzat módosítása

Bogács Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a helyi építési szabályzat módosításával kezdeményezi, hogy a Csetetekert területén - kertvárosias lakóterületen - található ingatlanokon lehetővé váljon legalább 6 lakás épületegység létesítése valamint lapos tetős építési mód alkalmazása. A település többi lakóterületének építési előírásai változatlanok maradnak.

Tárgyi módosítást megelőző környezeti értékelés elkészítésének szükségességét érintően, a véleményezési dokumentáció megküldésre került a Borsod-Abaúj- Zemplén Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztályra azzal, hogy a népegészségügyi hatóság adjon véleményt, a megjelölt tervezési területekre a 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdése értelmében.

NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

A vonatkozó hatályos jogszabályokban megfogalmazott környezeti előírások teljesülése tekintetében a következőkben tájékoztatom:

- A fejlesztési területek kapcsán minden esetben vizsgálni szükséges, hogy az Észak-magyarországi Vízügyi Igazgatóság kezelésében lévő vízlétesítmény, vízfolyás nem érinti, továbbá a tervezési területek nagyvízi mederrel nem érintettek és belvízzel sem veszélyeztetettek. Továbbá vizsgálni szükséges a beruházással tervezett ingatlanok a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízlétesítmények védelméről szóló 123/1997. (VII.18.) Korm. rendelet hatálya alá tartoznak-e, azaz kijelölt felszín alatti vízbázis védőterületet, illetve felszíni ivóvízbázis kijelölt védőterületet érintenek-e.
- A felszín alatti vizek, a kitermelés előtt álló víz minőségének védelméről, az egyes védőidomokban, védőterületeken végezhető tevékenységekről a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet 8. § c) pontja, a vízbázisok, távlati vízbázisok, valamint ivóvízellátást szolgáló vízlétesítmények védelméről szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet 10. §-a és 14. § (1) bekezdései rendelkeznek. A földtani közeg és a felszín alatti vízszennyezéssel szembeni védelméhez szükséges határértékeit és a szennyezések mérését a 6/2009. (IV. 14.) KvVM-EüM-FVM együttes rendelet 1. § (1) bekezdése a), b) pontja rögzíti.
- Amennyiben a tervezési területek ivóvízbázis hidrogeológiai védőterületet érintenek úgy a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII.25.) Korm. rendelet alá eső tevékenységek esetében - az egészségügyi határértékek betarthatósága érdekében, valamint a felszín alatti vizek, vízbázisok védelem érdekében - az üzemzerű működés közbeni kibocsátások egyedileg vizsgálandók.
- A földtani közeg, a felszíni és felszín alatti víztestet érő terhelések és hatások, az emberi tevékenységből eredő jelentős terhelések számbavételéről és a terhelések felszíni és felszín alatti vizek állapotára gyakorolt hatásainak vizsgálatáról szóló előírások a vízgyűjtő-gazdálkodás egyes szabályairól szóló 221/2004. (VII.21.) Korm. rendelet 12. § - ban jelennek meg.
- A keletkező kommunális szennyvizek összegyűjtését és elszállítását/elszállíttatását a vonatkozó jogszabályok szerint kell végezni.
- A keletkező veszélyes hulladékok gyűjtésére, kezelésére vonatkozóan a veszélyes hulladékkal kapcsolatos tevékenységek végzésének feltételeiről szóló 225/2015. (VIII. 7.) Korm. rendelet 3. §-a tartalmaz előírásokat.
- A hulladékgazdálkodási közszolgáltatás körébe tartozó hulladékkal kapcsolatos közegészségügyi követelmények tekintetében a 13/2017. (VI. 12.) EMMI rendelet tesz előírásokat.
- A veszélyes anyagokkal, készítményekkel való tevékenységet a kémiai biztonságról szóló 2000. évi XXV. törvény, és a veszélyes anyagokkal, illetve veszélyes keverékekkel végzett tevékenység bejelentéséről, a veszélyes anyagokkal és a veszélyes készítményekkel kapcsolatos egyes eljárások, illetve tevékenységek részletes szabályairól szóló 44/2000. (XII. 27.) EüM. rendelet szabályozza.
- A fent írtak mellett be kell tartani a zajtól védett területeken „a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról” szóló 27/2008. (XII.3.) KvVM-EüM együttes rendelet 1. számú melléklete által tartalmazott zajforrások zajterhelési határértékeit. A környezeti zaj és rezgés elleni védelem szabályairól szóló 284/2007. (X.29.) Korm. rendelet alapján, a zaj – és rezgésvédelmi követelmények teljesítése érdekében a területrendezési tervek készítésekor a Korm. rendelet előírásait figyelembe kell venni zajforrások helyének kijelölésekor, zajforrások és védendő létesítmények egymáshoz képest történő elhelyezésekor. A 93/2007. XII.18.) KvVM rendelet rendelkezik a zajkibocsátási határértékek megállapításának valamint a zaj- és rezgés-kibocsátás ellenőrzésének módjáról.
- A közúti közlekedésből származó zajterhelést a 25/2004. (XII.20.) KvVM rendelet 2. sz. melléklete alapján szükséges meghatározni. A közúti szállítmányozást érintő kapcsolódó közutak környezetében a 284/2007 (X. 29.) Korm. rendelet 7 §. (1) pontja értelmében, „Új tevékenység telepítéséhez és megvalósításához szükséges szállítási tevékenység hatásterülete az a szállítási útvonalakkal szomszédos, zajtól védendő terület, amelyen a szállítási, fuvarozási tevékenység legalább 3 dB mértékű járulékos zajterhelés-változást okoz.

- Légszennyező anyag a munkagépek valamint a szállítójárművek forgalma miatt kibocsátásra kerülhet jellemzően nitrogén-dioxid, szénmonoxid, korom és szálló por kibocsátás tekintetében. A környezeti levegő további terhelése érdekében az építési, kivitelezési munkák során meg kell akadályozni a környezeti levegő olyan mértékű terhelését, amely lakott területen, határértéken felüli légszennyezettséget okozna. Száraz, szeles időben a kiporzás megfelelő szinten tartását a munkaterület locsolásával kell biztosítani. A szállítójárművek, munkagépek folyamatos tisztántartásával, sebességkorlátozásával, szállítás során ponyvás takarással kell a környezetbe jutó szálló por mennyiségét csökkenteni.

- A környezeti levegő minőségének védelmére vonatkozó előírásokat a levegő védelméről szóló 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet 3. § és 5. § (1)-(2) bekezdése és a levegőterheltségi szint határértékeiről, a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről szóló 4/2011. (I. 14.) VM rendelet szerint teljesíteni kell.

- A szolgáltatott ivóvíz minőségének ki kell elégítenie az ivóvíz minőségi követelményeiről és az ellenőrzés rendjéről szóló 201/2001. (X. 25.) Kormányrendelet előírásait, a közcsatornába engedett szennyvizek minőségének ki kell elégítenie a vízszennyező anyagok kibocsátásaira vonatkozó határértékekről és alkalmazásuk egyes szabályairól szóló 28/2004. (XII.25.) KvVM rendelet előírásait.

Figyelemmel a településen található Bogácsi Gyógy- és Strandfürdő környezetére jelen beavatkozási pontokat érintően közegészségügyi, környezet-egészségügyi szempontból az alábbi észrevételt teszem:

A természetes gyógytényezőkről szóló 74/1999. (XII. 25.) EüM rendelet (a továbbiakban: Rendelet)

A Rendelet 8. § (1) bekezdése értelmében:

„Gyógyhelyen és annak környékén a betegek gyógykezelését hátráltató, tiltott tevékenység mindaz, ami az éghajlati viszonyokat és a tájjelleget tartósan hátrányosan befolyásolja, vagy a betegek nyugalma zavarja, gyógyulását hátráltatja. Ilyenek különösen a víz-, por-, füst- és gázszenyezéssel, a levegő kémiai vagy biológiai szennyezésével, bűz keletkezésével, zajjal, valamint a növényállomány és a domborzat megváltoztatásával járó tevékenységek.”

A fent írtak alapján felhívom szíves figyelmét, hogy a településrendezési eszközeinek módosítása kapcsán, **a gyógyhelyen tartózkodó emberek nyugalma biztosító környezeti feltételekbe kedvezőtlen változás ne következzen be.**

A vízbázisok, távlati vízbázisok, valamint ivóvízellátást szolgáló vízellátási létesítmények védelméről szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet szerint **a gyógyvizes kutak védőterületét, védőidomát a község településrendezési eszközeinek módosítása során figyelembe kell venni.**

A módosításokat megelőző környezeti értékelés elkészítésének szükségessége kérdésében, az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet rendelkezései alapján az alábbiakban tájékoztatom.

A település gazdaságfejlesztésre irányuló törekvéseit nem kifogásolom. A terület-felhasználási módosulásoknak önmagában közegészségügyi, környezet-egészségügyi szempontú hatása nincs, ugyanakkor a település közigazgatási területén végbemenő konkrét fejlesztések során, a környezeti elemeket, a lakosságot érintő veszélyeket azonosítani, a kockázatok mértékét meghatározni szükséges. A fejlesztési munkálatokat úgy kell megvalósítani, hogy a jelenleg fennálló környezeti viszonyoknál rosszabb környezet-és humán egészségügyi állapotot ne okozzon, a beruházás környezetében élő lakosság egészségkockázata ne növekedjen. A tervezés során törekedni kell a hulladék, zaj, és emisszió szegény tevékenységek technológiák bevezetésére. Lakóövezetek közvetlen környezetében csak olyan tevékenységek kerüljenek bevezetésre, melyek hosszú távon nem okoznak környezeti konfliktust a beruházás és környezete között, hosszú távon sem veszélyeztetik a földtani közeg jó állapotának,

továbbá a normatív emberi - lakossági – elvárások és a vonatkozó hatályos jogszabályokban megfogalmazott környezeti előírások teljesülését.

A fent írtak figyelembe vétele mellett a környezeti értékelés szükségessége kérdésében, a 2/2005. Korm. rendelet 1. § (3) bekezdése alapján előzetes környezeti értékelés készítését nem tartom szükségesnek.

Amennyiben a környezeti vizsgálat lefolytatása mellett döntenek, úgy annak kidolgozása során a 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 7. (1) bekezdésére való hivatkozással a Rendelet 4. számú mellékletében foglalt általános tartalmi követelmények szakterületemet érintő elemzési pontjaival egyetértek, az abban foglaltakon túl egyéb szakterületi elvárást nem fogalmazok meg.

Kelt: Miskolcon, az elektronikus hitelesítésbe foglalt időbélyegző szerint

Tisztelettel:

A főispán helyett eljáró

Dr. Menyhárt Szabolcs

főigazgató

nevében és megbízásából:

Dr. Asztalos Ágnes

főosztályvezető

Melléklet: -



Büki Nemzeti Park Igazgatóság
3304 Eger, Sánc u. 6. - Levélcím: 3301 Eger, Pf.: 116.
Ig. közv.: (36) 422-700
Tel.: (36) 411-581
E-mail: titkarsag@bnpi.hu
Honlap: www.bnpi.hu
Hivatali kapu: BNPI 327492378



Bogács Község Polgármestere
Csendesné Farkas Edit

Bogács
Alkotmány út 9.
3412

KRID: 300174957

Tárgy: Bogács településrendezési
eszközeinek módosítása egyszerűsített
eljárásban - környezeti vizsgálat
szükségességének megítélése

Ügyszám: 2632/1/2026.

Ügyszó: Szögedi Zsuzsanna

Hivatkozási szám: Bg/1345-1/2026.

Ügyszó: -

Melléklet: fotómelléklet

Tisztelt Polgármester Asszony!

Bogács Község Önkormányzata a hatályos településrendezési eszközeinek (településszerkezeti terv, szabályozási terv, helyi építési szabályzat) 2026/1 jelű módosítását tervezi „a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. §-a szerint *egyszerűsített eljárás* alapján.

A településrendezési eljáráshoz kapcsolódóan „Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról” szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 1. § (3) bekezdésére hivatkozva kéri Igazgatóságunk állásfoglalását arra vonatkozóan, hogy **szükségesnek tartja-e a településrendezési eszközök módosításával kapcsolatos környezeti értékelés elkészítését.**

I. A módosítás területei, témái:

A tervdokumentáció szerit két kérelem érkezett magánszemélyek részéről, amelyek az érvényben lévő Helyi Építési Szabályzat módosítására vonatkoztak. A tervezett módosítást a településen felmerült beruházási igények indokolják. A településrendezési eszközök módosításának előkészítése 2025-ben kezdődött meg.

1. módosítás szándék: Építési előírások módosítása a Csetemetkert területén

Bogács község északi részén a volt csetemetkert területét még a kétezres évek elején egy vállalkozói csoport vásárolta meg, egy új lakópark kialakításának szándékával. A tulajdonosok kialakították a telekmegosztásokat, elkészítették úthálózatot aszfalt burkolattal és az alapközművek kiépítésével. A lakóparkot exkluzív kivitelné szánták, nagy méretű telkekkel, alacsony beépítettséggel, termálkúttal A területen jelentős növényzet is található. A község szabályozási terve alapján a területen található összes telek **kertvárosias lakóterület övezetbe** van sorolva (jelölése: **Lke 4**) amelyben a minimális telekméret **1.500 m²**, a maximális beépíthetőség **25%**, az építhető építmény-magasság pedig legfeljebb **6,0 m**. Ez az építési övezet a községben kizárólag itt található meg. A mai napig mindössze két telken épültek új lakóházak. A tulajdonosok a telkeken *4-6 lakásos társasházak építését tervezik, kis lakásméretekkkel, amelyek kisebb családok, nyugdíjasok számára lakásnak vagy nagyobb családoknak nyaralónak alkalmasak és az olcsóbb áruk folytán könnyebben értékesíthetőek.* Jelenleg ezeken

a nagy területű ingatlanokon sem építhető 3 lakás egységnél több. A tulajdonosok ezért azzal a kérdéssel fordultak az önkormányzat képviselő-testületéhez, hogy a Csemetekert területén tegyék lehetővé *legalább 6 lakás egység létesítését a helyi építési szabályzat módosításával.* Az önkormányzat az elképzelést támogatja, mivel a tervezett lakópark telkei jóval nagyobb méretűek, mint az átlagos lakó-vagy üdülőtellek. Az önkormányzat a határozatában azt is megfogalmazta, hogy *ebben az övezetben (Lke 4) lehetővé kívánja tenni lapos tetős épületek építését is, teret adva a mai építészeti trendeknek, ezzel is vonzóbbá téve a területen történő építkezéseket.*

2. módosítás szándék: Építési előírások módosítása a Cserépi úti pincesor területén

Az építtetők a meglévő pincéjükhöz kapcsolódva egy *fa szerkezetű tároló épületet építettek, amelyhez a képviselő testület ideiglenes jelleggel hozzájárult. Az ideiglenes fennmaradásra megadott határidő azonban eltelt, és az építtető szeretné, ha az épület hosszú távon fennmaradhatna, vagy építhetne helyette egy időtállóbb, komolyabb épületet, mivel arra a gazdálkodása folytatásához szüksége van.*

Az építtető a szóban forgó épületet a szőlőfeldolgozást segítő nagy értékű automata présgép védelme érdekében építette meg, mivel a présgép a pincében nem fért el. Az önkormányzat az ideiglenes hozzájárulás megadásakor figyelembe vette, hogy az építtető egyike az egyre kevesebb, még szőlőfeldolgozást folytató vállalkozónak, és hogy a pincesor eredetileg a szőlőművelés miatt alakult ki.

A tervdokumentáció szerint az épület *fa szerkezetből és fa burkolattal épült, jó minőségű kivitelezéssel.* A pincesor elfogadott környezetrendezési terve ezen a helyen a pince előtt előtető építését megengedi, azonban zárt épület építését nem.

A Cserépi úti pincesor környezetrendezési terve még 2011-ben készült. A tervben meg lettek határozva azok a területek, ahol új pincéket lehet létesíteni, és azok a helyek, ahol a meglévő pince elé előtetőt lehet építeni – új zárt épületek, borházak kialakítását azonban a terv nem teszi lehetővé. Az előtetők építési vonala be lett építve a község szabályozási tervébe is.

A helyi építési szabályzat módosításának célja: lehetőséget adni nem csak az előtetők, hanem ugyanazon a helyen zárt épületek létesítésére is, amelyek a bortermelést, szőlőművelést, vagy az idegenforgalmat, vendéglátást szolgálják.

A terület a szabályozási tervben a **K 5.1 jelű különleges övezetbe** van sorolva, amelyben szabadonálló beépítéssel, maximum **15%-os** beépítettséggel és legfeljebb **3,5 m-es** építménymagassággal építhetők be az egyes telkek. A tervdokumentáció szerint: „A terület beépítettsége jelenleg messze elmarad a 15%-os értéktől. Ha a tervezett előtetők mellett a megadott beépítési vonalig zárt épületek is építhetők lesznek, az nem változtatja meg a beépítés intenzitását, mivel a fedett tetők ugyanúgy beépített területnek minősülnek, mint az épületek, és a megengedett beépíthetőség nem változik.,,

II. Szakmai vélemény:

- A módosítási területek országos jelentőségű védett, védelemre tervezett természeti területet, a törvény erejénél fogva (ex lege) védelem alatt álló értékeket, egyedi tájértéket és barlangi felszíni védőövezetet nem érintenek. Az 1. tervezési területet az országos ökológiai hálózat övezetei nem érintik. A 2. tervezési terület érintett az **országos ökológiai hálózat pufferterület övezetével.** A pufferterület övezetére vonatkozó előírásokat a „Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről” szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: MaTrT) 27. §-a tartalmazza.

A módosítási területekre kiterjedő részletes, szisztematikus növény- és állattani felmérés nem áll rendelkezésünkre.

- Mindkét tervezési terület a **tájképvédelmi terület övezetében található,** amellyel kapcsolatban „a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő

szabályozásáról” szóló 9/2019. (VI. 14.) MVM rendelet 4. §-a fogalmaz meg előírásokat, melyeket kérünk a tervezés során figyelembe venni.

- A Csemetekert területe tekintetében jelezzük, hogy a 4-6 lakásos társasházak építése, kis lakásméretű társasházak elhelyezése ellen természetvédelemi szempontból kifogást nem emelünk. Felhívjuk a figyelmet arra, hogy Bogács a Bükkalja karakteres települései közé tartozik, amelynek településképi arculatát a történetileg kialakult falusias beépítés, a tájhoz alkalmazkodó településszerkezet, valamint a magastetős épületek összessége határozza meg. *A település látványa szervesen kapcsolódik a környező dombvidéki tájhoz, a szőlőműveléssel érintett területekhez és a Bükkalja hagyományos építészeti örökségéhez. A magastető a helyi tájkarakter és településképi egyik meghatározó alkotórésze, a hagyományos nyeregtetős, illetve kontyolt tetős épületek egységes látványt nyújtanak. A lapostetős épületek tömegformálása és megjelenése ezzel szemben idegen karaktert képvisel a Bükkalja építészeti hagyományaihoz képest.*
A lapostetős beépítés a település hagyományos sziluettjét és tájba illeszkedő megjelenését kedvezőtlenül befolyásolhatja. A helyi építészeti hagyományoktól idegen beépítési formák elterjedése hosszú távon gyengítheti a település egyedi karakterét és tájészletkéi értékeit. **Javasoljuk a település hagyományos karakteréhez illeszkedő magastetős beépítési forma fenntartását, valamint olyan építészeti előírások alkalmazását, amelyek biztosítják a bükkaljai tájkarakterhez illeszkedő településképi hosszú távú megőrzését.** Kérjük a Településképi Arculati Kézikönyvben foglaltak figyelembevételét a tervezési folyamat során, amely szerint lapostető létesítése nem elfogadható még az átalakuló falusias lakóterületen sem.
- A **Cserépi úti pincesor területére** vonatkozóan jelezzük, hogy igazgatóságunk tárgyi ügyben eljáró munkatársai a tervezési terület bejárása alkalmával a **Bogács 082/14 hrsz.-ú ingatlanon** egyetlen a meglévő pincéjükhöz kapcsolódó fa szerkezetű, zárt tároló épületet talált (ld. fotómelléklet). A tároló épület meglehetősen rossz állapotú, felülete a nedvesség miatt penészes, felújításra, felületi kezelésre szorul.

A természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény (továbbiakban: Tvt.) 6-7. §-a tartalmazza a tájvédelemre vonatkozó szakmai előírásokat. A 7. § (2) bekezdése szerint: „A táj jellege, a természeti értékek, az egyedi tájértékek és esztétikai adottságok megóvása érdekében:

a) gondoskodni kell az épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények, berendezések külterületi elhelyezése során azoknak a természeti értékek, a mesterséges környezet funkcionális és esztétikai összehangolásával történő tájba illesztéséről;” ...

„e) biztosítani kell, hogy a gazdálkodással összefüggő épületek, építmények, létesítmények és berendezések elhelyezése, mérete, formája, funkciója és száma alkalmazkodjon a táj jellegéhez;”

A Tvt. 6. § (2) bekezdés szerint a „tájhasznosítás és a természeti értékek felhasználása során meg kell őrizni a tájak természetes és természetközeli állapotát, továbbá gondoskodni kell a tájak esztétikai adottságait és a jellegét meghatározó természeti értékek, természeti rendszerek és az egyedi tájértékek fennmaradásáról.”

A Tvt. 7. § (1) bekezdés szerint „a történelmileg kialakult természetkímélő hasznosítási módok figyelembevételével biztosítani kell a természeti terület használata és fejlesztése során a táj jellegének, esztétikai, természeti értékeinek, a tájakra jellemző természeti rendszereknek és egyedi tájértékeknek a megóvását.”

A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 7. §-a tartalmazza a természeti rendszerek megőrzésének elvére vonatkozó előírásokat: „(1) A településtervezés, az építészeti örökség méltó hasznosítása és az új építmények elhelyezése során tiszteletben kell tartani a természeti környezetet és annak elért védettségi szintjét. A tervezés során kiemelt figyelmet kell fordítani a tájkarakter megőrzésére, valamint a zöldinfrastruktúra-elemek minőségének és összekapcsoltságának javítására.

(4) A jogszabályokban és a hatósági eljárások során a környezetvédelmi, természetvédelmi, területfejlesztési és területrendezési előírások betartásával kell az építésügyi előírásokat meghatározni.

(5) Ha a környezetvédelmi, természetvédelmi, területfejlesztési vagy a területrendezési szabályozás az azonos szintű jogszabályban megállapított építésügyi követelménynél szigorúbb vagy ezzel ellentétes előírást tartalmaz, a környezetvédelmi, természetvédelmi, területfejlesztési vagy a területrendezési követelményt kell figyelembe venni az építési tevékenység folytatása során.”

Bogács Község Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 18/2017. (XII. 14.) önkormányzati rendelete szerint a „Pincés területre vonatkozó általános építészeti követelmények”-et tartalmazó 17. § 1) bekezdés szerint: „A borház falazata kő, téglá lehet. Faház elhelyezése nem engedélyezhető.”

Igazgatóságunk véleménye szerint a pincés terület karakterét a meglévőhöz hasonló, zárt építmények erősen megbontanák, a meglévő hagyományos kialakítású pince homlokzatokat eltakarnák, esztétikai szempontból kedvezőtlenül befolyásolnák.

Újabb faszerkezetű, zárt (tároló) épületek pinceházak előtti elhelyezésének lehetősége, a településrendezési tervben való szabályozásuk rögzítése településkép védelmi szempontok miatt nem támogatható. Kérjük a településkép védelmi rendelet figyelembevételét.

- Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 1. § (3) bekezdése alapján táj- és természetvédelmi szempontból a Csemetekert területére vonatkozóan környezeti értékelés készítése nem szükséges.

A Cserépi úti pincesor tervezési területre vonatkozóan *környezeti értékelés készítését szükségesnek tartjuk.*

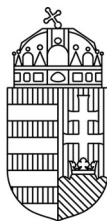
A 625/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 19. § f) pontja alapján a településrendezési terv egyeztetési-véleményezési eljárásaiban a továbbiakban is részt kívánunk venni.

Eger, elektronikus bélyegző szerint

Üdvözléssel:

Rónai Kálmánné
igazgató

- Kapják:
1. Címzett (KRID: 300174957)
 2. Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal
Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály
(kornyezet.fo.miskolc@borsod.gov.hu)
 3. Nyugat-Bükki Tájegység (nybte@bnpi.hu)
 4. BNPI, tájvédelmi referensek (trt_tak@bnpi.hu)
 5. Irattár



BORSOD-ABAÚJ-ZEMPLÉN VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Iktatószám: BO/17/00394-2/2026
Ügyintéző: Szunyogné Rácz Zsuzsanna
Telefon: 46/514-340

Tárgy: **Bogács – Csetetekert és Cserépi úti
pincesor** - településrendezési terv
módosítása – **környezeti vizsgálat
szükségessége** - tájékoztatás
Hiv. sz.: Bg/1345-1/2026.

Bogács Község Önkormányzata
Csendesné Farkas Edit
polgármester részére

Ez a levél csak elektronikus úton kerül megküldésre.
KRID: 649916700

Tisztelt Polgármester Asszony!

Bogács Község Önkormányzata a **Csetetekert és Cserépi úti pincesorral** kapcsolatos témában a településrendezési tervének **módosítását** határozta el. Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **SKVr.**) szerinti eljárás lefolytatásával kapcsolatban fordultak Irodánkhoz.

A tervezési terület, téma

Bogács község közigazgatási területén:

1. Építési előírások módosítása a Csetetekert területén;
2. Építési előírások módosítása a Cserépi úti pincesor területén (082/14 hrsz. kapcsán).

Új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

Az SKVr. 1. § (3) bekezdés a) pontja - „(3) Várható környezeti hatásuk jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége [Kvt. 43. § (5) bekezdés b) pontja] a) a település egy részére készülő szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzatnál, továbbá olyan más, a (2) bekezdés b) pontjába tartozó tervnél, illetve programnál, amely helyi szinten kis terület használatát határozza meg” - alapján a környezeti vizsgálat lefolytatása **a település egy részére készülő rendezési terv módosítása** esetén **a várható környezeti hatást figyelembe véve** szükséges.

A környezeti vizsgálat lefolytatásának szabályait az SKVr. 6-11. §-a, a környezeti értékelés általános tartalmi követelményeit a 4. melléklete tartalmazza.

A módosítási területhez kapcsolódóan az SKVr. 4. § (2) bekezdése értelmében a várható környezeti hatás jelentőségének eldöntéséhez az alábbi véleményt adom:

Az érintett területen a településrendezési terv tervezett változásából adódó várható környezeti hatás mértékét – **az épített környezet védelme szempontjából a témára való tekintettel – jelentősnek ítélem, ezért szükséges megvizsgálni, milyen hatással lesz a környezetre az intenzívebb beépítés, valamint a pincés területek karakterének megváltoztatása, ezért a környezeti értékelés elkészítését szükségesnek tartom.**

Felhívom szíves figyelmét az SKVr. 5. § (2) - (3) bekezdésében foglaltakra, mely szerint **a tárgyi eljárás lefolytatása után önkormányzati döntést kell hozni a környezeti vizsgálat szükségességéről vagy annak elvetéséről.**

Felhívom szíves figyelmét arra, hogy az SKVr. 5. § (2) - (3) bekezdéseiben foglaltak szerint a „kidolgozót,” tehát ebben az esetben **az önkormányzatot** – a nyilvánosság irányába is – teljes körű (a környezet védelméért felelős szervek véleményétől eltérő döntés esetén az eltérés tényét és a döntés indokait, továbbá, ha a környezet védelméért felelős szervek 4. § szerint megkapott véleményétől eltérően úgy döntött, hogy a környezeti vizsgálat nem szükséges, az eltérés tényét is tartalmazó) **tájékoztatási kötelezettség terheli.**

Ennek megfelelően **a döntést** (azaz az önkormányzat képviselő-testületének határozatát) **és annak indoklását irodánkunk is meg kell küldeni.**

Állami főépítési megjegyzés:

A Cserépi úti pincesorra vonatkozó módosítás kapcsán a következőket állapítom meg:

A pincesor településképileg meghatározó. A pincebejáratok jellegzetesek, egységesek, emelik a környezet településképi minőségét. Jelenleg Bogács Község Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 17/2013. (XII. 20.) Önkormányzati rendelete (a továbbiakban: HÉSZ) alapján ez a pincés terület a K/5.1 Idegenforgalmi pinceterület építési övezetbe sorolt. A HÉSZ 20. § (6) és (7) bekezdés tartalmazza a vonatkozó építési előírásokat, ami alapján csak előtető építése engedélyezett.

A pincés területekre vonatkozó általános építészeti előírásokat a településarculati kézikönyv (TAK) és az arra épülő, Bogács Község Önkormányzata Képviselő-testületének a településképi védelméről szóló 18/2017. (XII. 14.) Önkormányzati rendelete (TKR) is tartalmazza (17. §).

Mivel a Cserépi úti pincesor településképi szempontból meghatározó terület, a pincebejáratok jellegzetes, értékes utcaképet mutatnak, valamint tulajdonképpen ez ennek a területnek az egyik megőrzendő értéke, amennyiben a HÉSZ lehetőséget teremtene az eléépítésre, úgy ennek a területnek a karaktere megváltozna, veszítene az értékéből.

Az előzőeknek megfelelően a Cserépi úti pincesorra vonatkozó HÉSZ módosítást nem támogatom annak ellenére sem, hogy az esetleg a szőlőfeldolgozást segítené. Nagyon fontos a településképi értékek megtartása!

Összegzés:

A környezeti értékelés munkarész elkészítését a témára való tekintettel az épített környezet védelme szempontjából szükségesnek tartom.

Kelt: Miskolcon, az elektronikus hitelesítésbe foglalt időbélyegző szerint.

A főispán helyett eljáró
Dr. Menyhárt Szabolcs
főigazgató
nevében és megbízásából

Kiser László
állami főépítész