

# Bogács

## KÖZSÉG

### TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA



### **II. EGYEZTETÉSI SZAKASZ**

Megbízó: Bogács Község Önkormányzata

Készítette: Sáth és Társa Építész Iroda

**2023. November 10.**

## 1. KÜLZETLAP

**Településtervező:** Sáth Péter  
TT1-05-0293

.....  .....

**Munkatársak:** Molnár Ádám

.....

Galambos Bence

.....

Csomós Orsolya

.....

**Bogács, 2023. November 10.**

## 2. TARTALOMJEGYZÉK

1. Külzetlap
2. Tartalomjegyzék
3. Tervezői nyilatkozat
4. Bevezetés
5. Megalapozó vizsgálat
6. Alátámasztó javaslat
  - 6.1. Településfejlesztési és rendezési javaslat
    1. Kerékpárutak nyomvonalának módosítása
    2. 066/1 és 066/2 hrsz. ingatlanok belterületbe vonása
    3. Kökény utcai terület vegyes övezetté módosítása
    4. 0102/3, 0102/4 és 0103 hrsz. ingatlanok belterületbe vonása
    5. Tartalék üdülőterületek építési előírásainak módosítása
    6. 1838/1 hrsz. ingatlan övezetének módosítása
    7. 93/2, 94/2 és 064/5 hrsz. ingatlanok övezeti határ-módosítása
    8. Távlati gazdasági területek elhelyezkedésének módosítása
    9. 869 és 888/77 hrsz. ingatlanok összevonása
    10. Ifjúság út és József Attila út közötti átjáró megszüntetése
    11. K5/2 jelű pincesor építési előírásainak módosítása
    12. A fürdő bővítéséhez szükséges terület biztosítása
  - 6.2. Az épített környezet és az építészeti örökség
  - 6.3. Tájrendezési javaslat
  - 6.4. Infrastruktúra, közlekedés
  - 6.5. Védelmi és korlátozó elemek
  - 6.6. A módosítással érintett területek bemutatása
  - 6.7. A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása
  - 6.8. Biológiai aktivitásérték számítása
7. Településszerkezeti terv módosítása
  - 7.1. Határozati javaslat
  - 7.2. 1.sz. Melléklet – Tervlapok
8. Helyi Építési Szabályzat módosítása
  - 8.1. Rendelet-tervezet

8.2. 1.sz. Melléklet - Tervlapok

9. Mellékletek

9.1. Képviselő-testületi határozat

9.2. Beérkezett vélemények



### 3. TERVEZŐI NYILATKOZAT

Alulírott Sáth Péter tervező kijelentem, hogy Bogács község településrendezési eszközeinek módosításához készült tervdokumentáció készítése során betartottam az alábbi törvények és rendeletek előírásait:

- az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Törvény (Építési Törvény),
- a 253/1997.(XII.20.) Kormányrendelet az országos településrendezési és építési követelményekről, (OTÉK)
- a 416/2016. (XII.28.) Kormányrendelet
- az 1995. évi LIII. törvény a környezet védelmének általános szabályairól,
- az 1996. évi LIII. törvény a természet védelméről,
- a 312/2012. (XI.8.) Kormányrendelet Az építésügyi és építésfelügyeleti eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról.
- A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelete a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről
- A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről

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

Bogács, 2023. November 10.



Sáth Péter  
vezető településtervező  
TT 1 05-0293

## 4. BEVEZETÉS

### **BEVEZETÉS**

Bogács község Képviselő-testülete az érvényben lévő településrendezési eszközök felülvizsgálatát határozta el. A tervezett módosításokat a településen és annak környezetében a közelmúltban történt változások, illetve a lakosság és a vállalkozók részéről felmerült igények indokolják. A településrendezési eszközök módosításának előkészítése 2023. folyamán kezdődött meg. A tervezett változtatások összesen 12 helyszínt érintenek, e mellett a helyi építési szabályzat szövegét is befolyásolják. A 12 érintett terület közül négy részben vagy egészben a község külterületét érinti, a többi pedig a község belterületét.

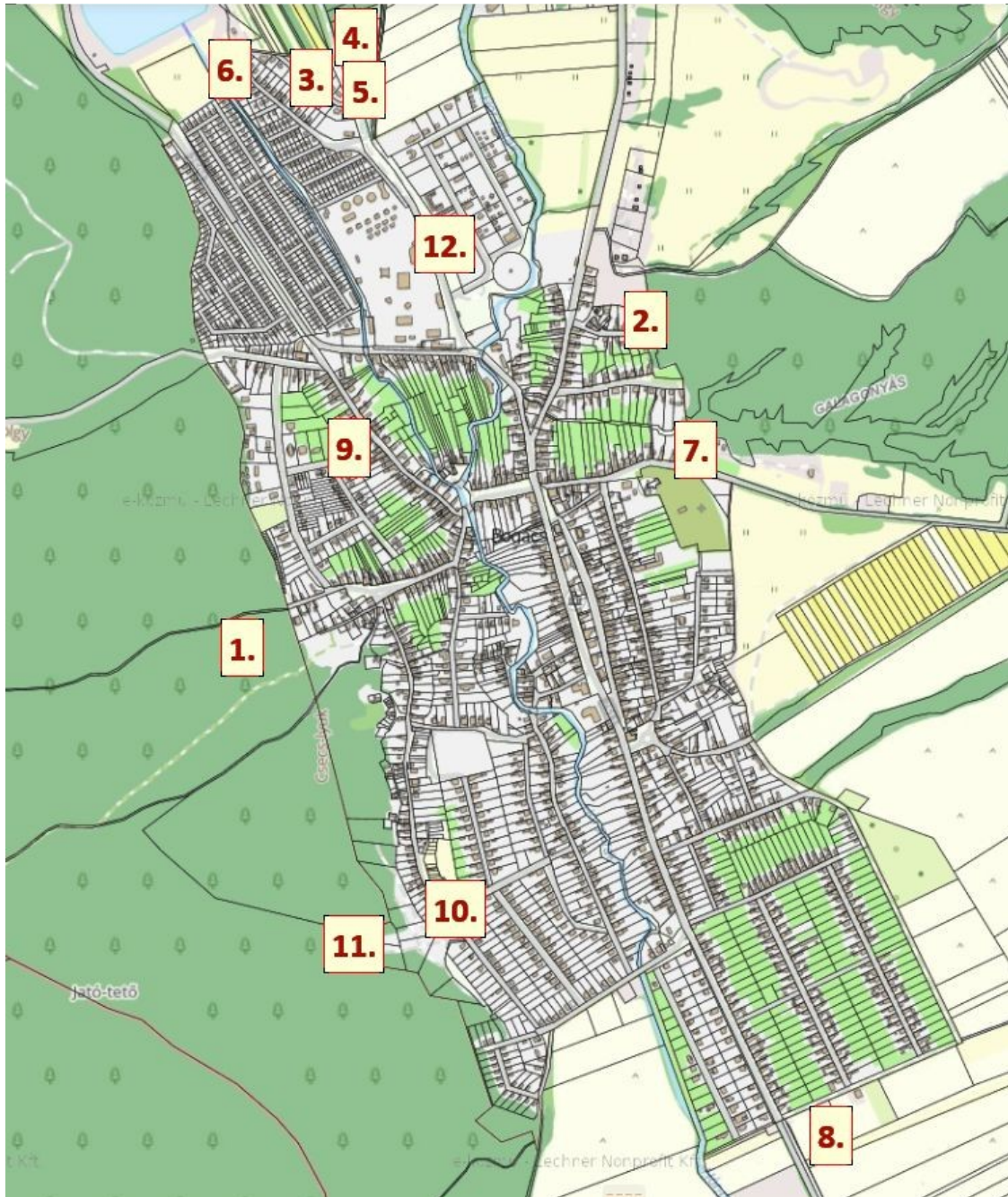
Mivel a tervezett változtatások során a település szerkezeti terve is változik, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet alapján a szükséges egyeztetési eljárás a teljes eljárás szabályai szerint folytatható le.

A jelen dokumentációban ismertetett településrendezési terv módosítás a település egy részére terjed ki. Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005 (I.11.) kormányrendelet 1.§ (3) bekezdésének a) pontja alapján a környezeti vizsgálat szükségessége a várható környezeti hatások eseti vizsgálata alapján dönthető el, az egyeztetési eljárás megkezdése előtt.

A döntéshez kikértük a rendelet 3. számú mellékletének II. pontjában felsorolt közigazgatási szervek véleményét. A megkeresett közigazgatási szervek a környezeti vizsgálat lefolytatását a konkrét esetben nem tartották szükségesnek (a beérkezett véleményeket a dokumentációhoz mellékeljük). A fentiek alapján az előzetes környezeti vizsgálat lefolytatása a jelenlegi rendezési terv-módosításhoz nem indokolt.

**A jelenlegi fázisban a módosítások egyeztetési szakasza van folyamatban, amelyet részletesen a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62-66.§-ai szabályoznak.**

## ÁTTEKINTŐ TÉRKÉP



1. Kerékpárutak nyomvonalának módosítása
2. 0661 és 066/2 hrsz. ingatlanok belterületbe vonása
3. Kökény utcai terület vegyes övezetté módosítása
4. 0102/4 és 0103 hrsz. ingatlanok belterületbe vonása
5. Tartalék üdülőterületek építési előírásainak módosítása
6. 1383/1 hrsz. ingatlan övezetének módosítása
7. 93/2, 94/2 és 064/5 hrsz. ingatlanok övezeti határ-módosítása
8. Távlati gazdasági területek elhelyezkedésének módosítása
9. 869 és 888/77 hrsz. ingatlanok összevonása
10. Ifjúság út és József Attila út közötti átjáró megszüntetése
11. K5/2 jelű pincesor építési előírásainak módosítása
12. A fürdő bővítéséhez szükséges terület biztosítása

## 5. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) 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 Településszerkezeti és a Szabályozási Terv általános alátámasztó munkarészeit a településrendezési tervek átfogó felülvizsgálatának folyamatában készült Településfejlesztési koncepció és a mellékletek tartalmazzák. A módosítással érintett terület esetében az alátámasztó munkarészek tartalmát érintő jelentős változás nem történt, így a jelenlegi módosítást megalapozó vizsgálatként ezek a munkarészek felhasználhatóak.**

A Bogács település területére korábban elkészült az **örökségvédelmi hatástanulmány**, amely jelenleg is érvényes, így a tervezett módosítások elkészítéséhez az örökségvédelmi hatástanulmány felülvizsgálata nem szükséges. A déli iparterület esetében korábban már történt régészeti terepbejárás, amelynek eredményeként a régészeti szempontból releváns területek lehatárolása a szabályozási tervre rá lett vezetve. A Lechner Ödön tudásközpont adatszolgáltatása alapján a régészeti területek, valamint a város területén található műemlékek és azok környezetének helyrajzi számok szerinti listája a Helyi Építési Szabályzathoz függeléként lett csatolva.

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:

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

Mivel a jelenlegi módosítás során sor kerül új beépítésre szánt területek kijelölésére, más esetekben pedig a beépítés intenzitása növekszik, a korábbi megalapozó vizsgálatokból kiindulva alátámasztó javaslat készítése volt szükséges az említett szakterületekre kiterjedően.

# **BOGÁCS KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA**

## **6. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK**

Megbízó: Bogács Község Önkormányzata

**Készítette: Sáth és Társa Építész Iroda**



## 6.1 TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI JAVASLAT Bogács község településrendezési eszközeinek módosításához

Az egyes területeken tervezett módosításokat az alábbiakban ismertetjük:

### 1.) KERÉKPÁRUTAK NYOMVONALÁNAK MÓDOSÍTÁSA

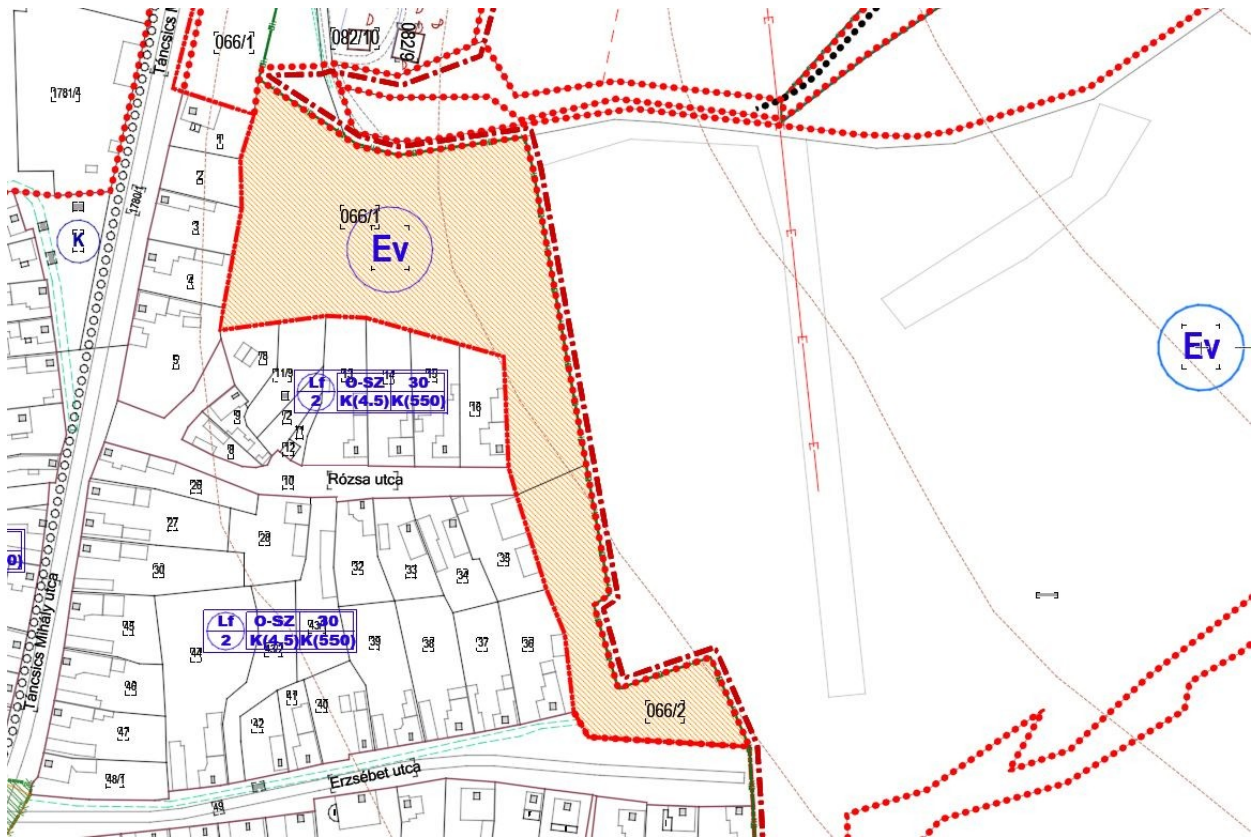


*A tervezett Eger - Miskolc kerékpárút Bogácsot érintő szakaszának nyomvonala*

Jelenleg már megvalósítási fázisban van a Bükkalján tervezett, Eger – Miskolc közötti kerékpárút. Az út az építési engedélyt megkapta, a nyomvonala most már véglegesnek tekinthető, és már a telekalakítások, kisajátítási eljárások vannak folyamatban. A kerékpárút végleges nyomvonala azonban részben eltér az előzetes tervekben szereplő nyomvontól, amely Bogács község településrendezési terveiben is feltüntetésre került. Az összhang megteremtése érdekében szükséges a végleges nyomvonalat feltüntetni a településrendezési tervben is.

### 2. 066/1 ÉS 066/2 HRSZ. INGATLANOK BELTERÜLETBE VONÁSA

A 066/1 és 066/2 helyrajzi számú külterületi földrészletek tulajdonosai kérelmet nyújtottak be a képviselő-testülethez, amelyben kérték, hogy ingatlanaik a településrendezési tervben legyenek a belterülethez csatolva, és az övezeti szabályozás úgy legyen módosítva, hogy a jelenlegi védőerdő övezeti besorolás helyett a szomszédos lakó-falusias övezet legyen kiterjesztve az ingatlanokra. (Az érintett terület a településrendezési eszközökben egyébként jelenleg is a beépítésre szánt terület részeként van feltüntetve.)



*Részlet a hatályos szabályozási tervből, sraffozással kiemelve az érintett terület.*

A szóban forgó két külterületi földrészlet a valóságban nem erdős terület, mindössze a délebbre fekvő, 066/2 helyrajzi számú ingatlan egy részén található faállomány. A tényleges erdős terület ettől a résztől keletre kezdődik, ahol nagy, összefüggő erdőterület található – a belterületi védőerdőnek így viszont nincs túl sok értelme. A terület legnagyobb része rendezett sík, gyepes terület, amely valóban alkalmas lakóterület céljára. Mivel azonban a terület nagysága az 1 hektár terület-nagyságot meghaladja, az érvényben lévő jogszabályok szerint biológiai aktivitásérték számítást kell elvégezni a módosítás előtt, és ellentételezni kell a biológiai aktivitásérték csökkenését a település más területein. A változtatás a településszerkezeti tervet is érinti.





*A terület műholdképe*

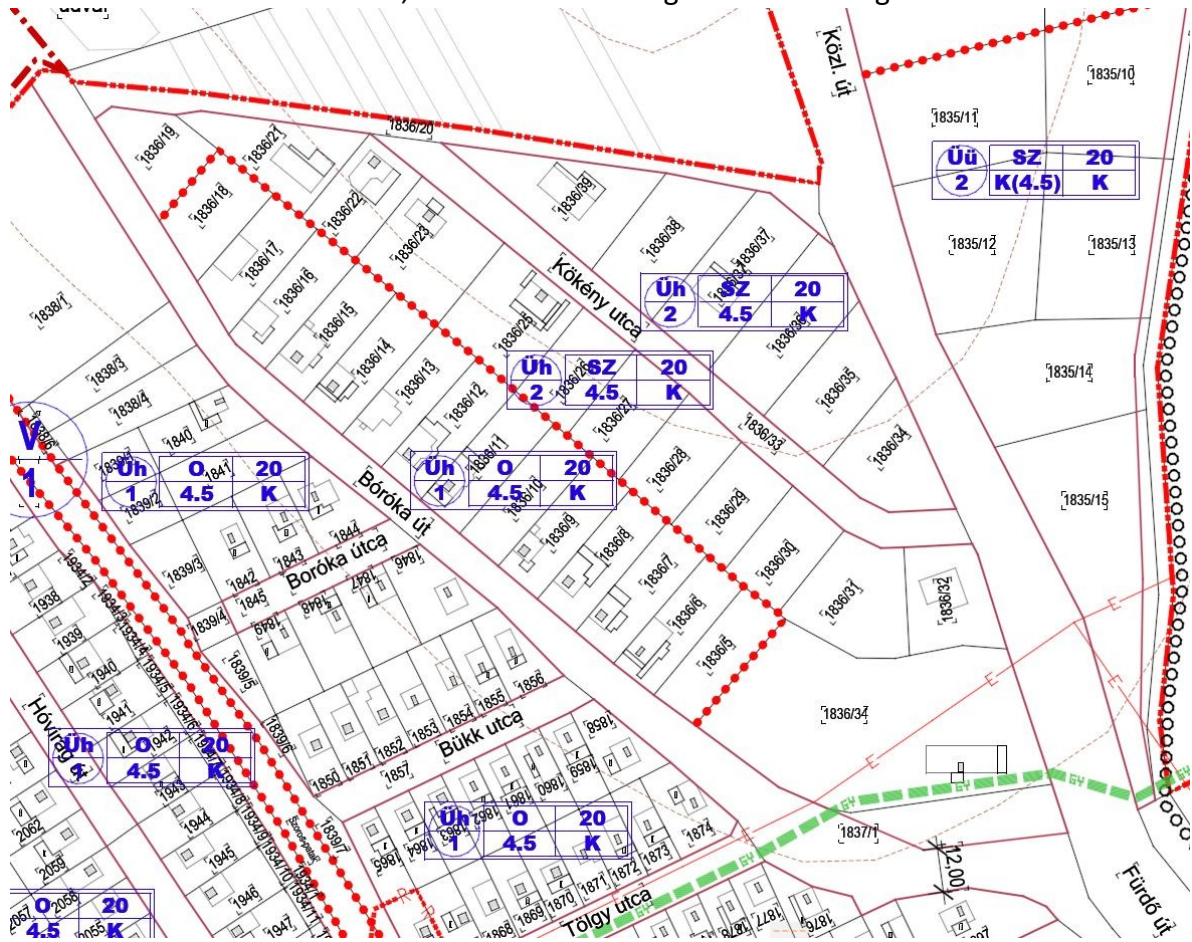
### **3. KÖKÉNY UTCAI TERÜLET VEGYES ÖVEZETTÉ MÓDOSÍTÁSA**

A bogácsi Kökény utca lakói közül többen kérelmet nyújtottak be az önkormányzathoz, amelyben kérték, hogy a Kökény utca két oldalán lévő ingatlanok legyenek átminősítve lakóterületté. Kérésüket azzal indokolták, hogy az itt található telkek jellemzően jóval nagyobbak, mint a hétvégi házas övezetek többi részén, és a lakók közül többen valóban itt élnek, életvitelszerűen.

Az itt található telkek és az azokon megépült épületek valóban jelentősen eltérnek a szomszédos sűrű beépítésű utcáktól. A szabályozási terv külön övezetbe is sorolja ezeket a telkeket, az Üh-2 jelű hétvégi házas övezetbe. Ilyen övezet csak ezen a részen van Bogácson. A képviselőtestület álláspontja az, hogy a lakóterületté minősítés helyett szerencsésebb lenne vegyes funkciójú övezetté nyilvánítani a területet mert nem minden tulajdonos használja lakóként az ingatlanát, a HÉSZ pedig jelenleg is lehetőséget ad az üdülőterületen kivételes esetben lakóház építésére.

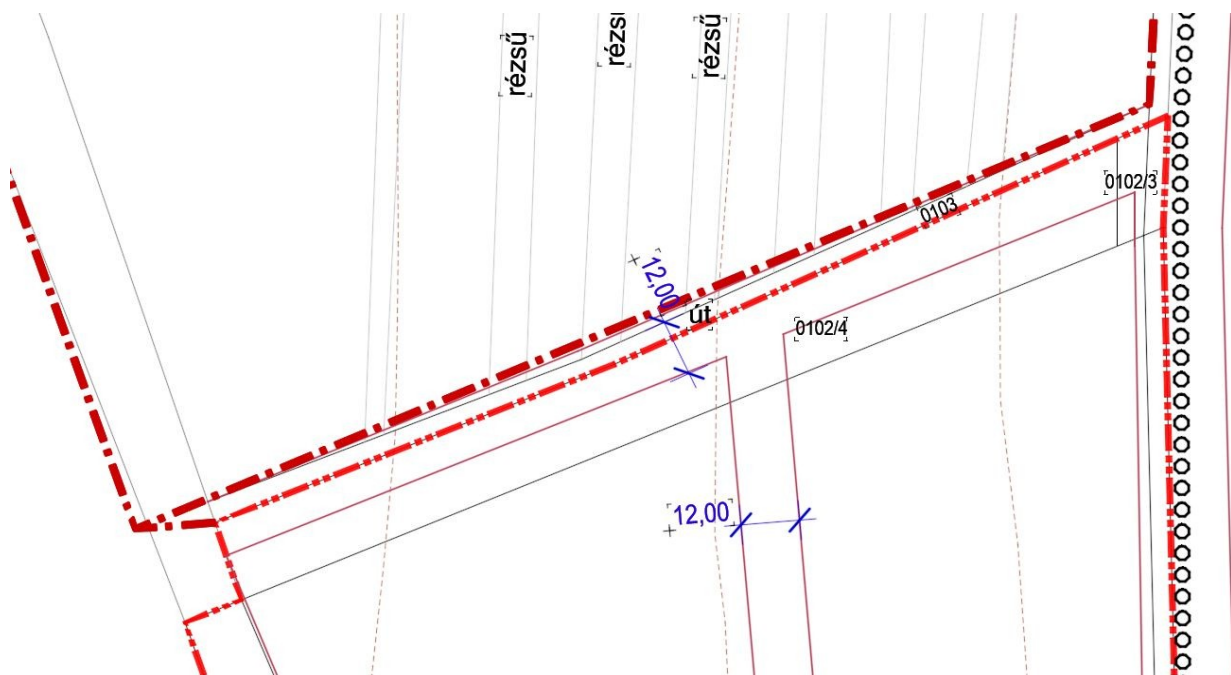


A módosítás során érdemes ezeket a szabályokat konkretizálni, azaz hol, és milyen feltételekkel lehet lakóházat építeni. Javasoljuk, hogy ezt a lehetőséget a jelenlegi övezetek közül csak az Üh-2 övezetben lehessen alkalmazni, mert itt vannak meg hozzá a szükséges telekméretek.



Részlet a hatályos szabályozási tervből

**4. 0102/4 ÉS 0103 HRSZ. INGATLANOK BELTERÜLETBE VONÁSA**



*Részlet a szabályozási tervből*

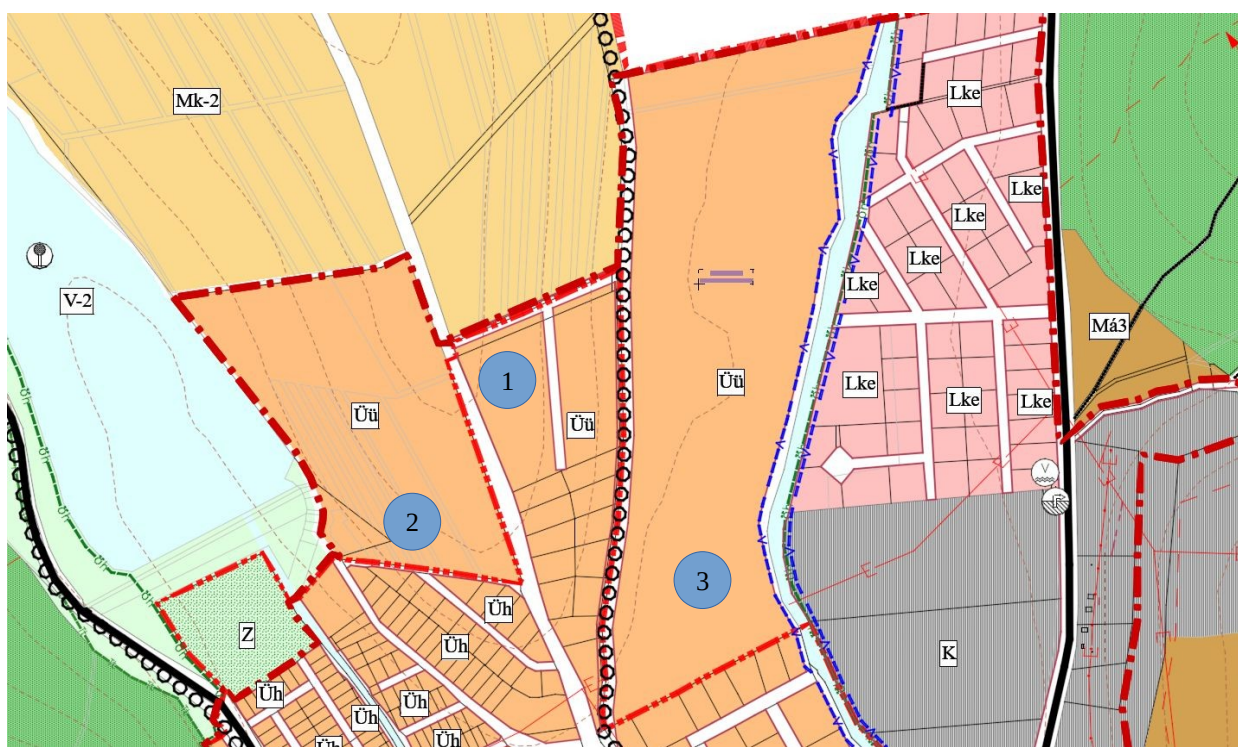
A „Gyúrfarok” nevű távlati fejlesztési terület tulajdonosai azzal kéréssel fordultak az önkormányzathoz, hogy a területet északról határoló külterületi ingatlanok legyenek a belterülethez csatolva, lehetővé téve a szabályozási terv szerinti telekösszevonásokat.

A Szabályozási terv a 0102/3 és 0102/4 helyrajzi számú ingatlanokat most is a belterülethez csatolandónak jelöli, azonban a 0103 helyrajzi számút nem, ugyanakkor ezt is bevonja a terv egy új belterületi út kialakításába.

A fenti ellentmondás miatt valóban szükségesnek tartjuk a szabályozási tervet ezen a téren javítani.

## **5. TARTALÉK ÜDÜLŐTERÜLETEK ÉPÍTÉSI ELŐÍRÁSAINAK MÓDOSÍTÁSA**

A jelenleg kiépült üdülőterületről északra három olyan nagy méretű telektömb található, amelyek jelenleg még jellemzően mezőgazdasági területként vannak hasznosítva, a települészerkezeti terv azonban ezeket távlati üdülőterületekként jelöli meg. Ezek most Üü jelű üdülőházaz övezetként szerepelnek a településrendezési eszközökben, azaz több üdülőegységes épületek építhetők rajtuk. Azonban ez hatalmas terület (nagyjából akkora, mint a jelenleg beépített üdülőterület összesen) ezért valószínűleg nem lenne szerencsés ennyi új üdülőházat kialakítani – és valószínűleg igény sem lenne rá. A terület tulajdonosainak a kérése, hogy az önkormányzat vizsgálja felül a terület utcarendszerét és övezeti besorolását, valamint építési előírásait, annak érdekében, hogy a terület változatosabb módon legyen beépíthető, lakóépületekkel, társasházakkal és üdülőépületekkel vegyesen. Az önkormányzat a kezdeményezést korábban támogatta.



*Részlet a települészerkezeti tervből a három nagy Üü jelű telektömbbel*

Bár a változtatás során új beépítésre szánt területek kijelölésére valószínűleg nem fog sor kerülni, a módosítás a nagy kiterjedésű terület (több, mint 30 hektár) miatt körültekintő tervezést és telepítési tanulmányterv készítését igényli. Éppen ezért a jelen módosítási csomag keretében csak a „Gyúrfarok” elnevezésű, 1. számmal jelölt területrész érintő módosításokat javasoljuk



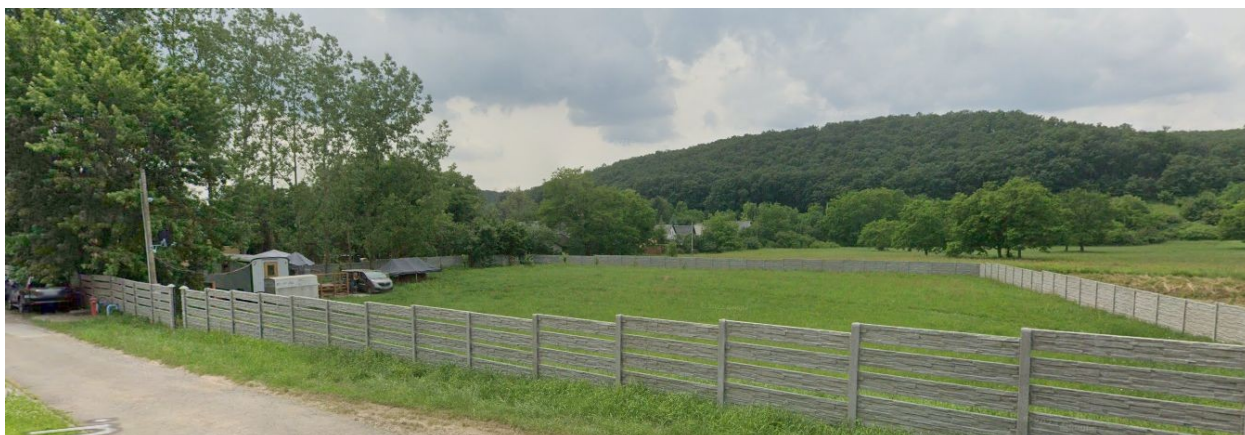
megvalósítani, mivel itt már korábban megkezdődtek a telekalakítások és a tereprendezés, tehát a beruházások már a kezdeti fázisban vannak. A másik két terület esetében a befektetői szándék még nem ennyire konkrét. Ezeknél a területeknél fontos tisztázni a közlekedési kapcsolatokat, a közműellátottságot, meg kell tervezni az utcarendszert, stb. Erre mindenképpen szükséges egy telepítési tanulmánytervet készíteni a településrendezési eszközök módosítása előtt.

A „Gyűrfarok” területrészen a tulajdonosok több különböző funkciójú építési övezetet kívánnak kialakítani: Lakóövezetet a terület északi részén, lombházak építésére alkalmas területet a meredek fával borított elkeskenyedő déli területrészen, panzió építésére alkalmas területet és üdülők építésére alkalmas területet. A képviselő-testület korábbi döntésében hozzájárult a tervezett funkciókhoz, lakóterületek esetében minimum 1.000 m<sup>2</sup>, üdülőterületek esetében minimum 700 m<sup>2</sup>-es telekterülettel, maximum 30%-os beépíthetőséggel és legfeljebb 6,00 m-es épületmagassággal (ez a magasság valóban indokolt az erős lejtésű domboldal miatt.)

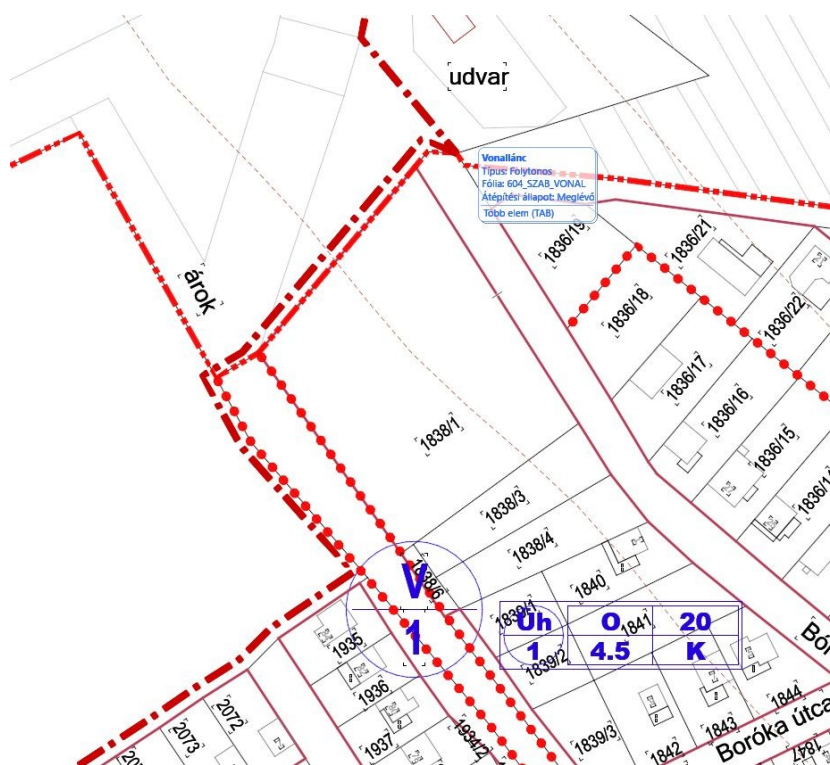
Mivel ez a környék minden irányból üdülőterületekkel van körülvéve, a tisztán lakóövezet kialakítása nem lenne szerencsés. Helyette vegyes övezet kialakítását javasoljuk, amely elsősorban üdülő terület, de lakóházak építése is engedélyezhető. A 3. sz. témakörnél már felmerült ez a kérdés, ahol a vegyes övezetbe javasoltuk sorolni az Üh-2 jelű építési övezetet. Ennél a megoldásnál maradva egy új Üh-5 jelű övezet létrehozását javasoljuk az előző bekezdésben javasolt építési paraméterekkel, amelyben szintén engedélyezhető a lakóházak építése is. Ezen kívül egy másik, Üü-6 jelű övezetet is javasolunk létrehozni, amely a terület keleti, alsó részét foglalná el. Ebben az üdülő övezetben a lombházak, a panzió és az üdülő épületek egyaránt elhelyezhetőek.

#### **6. 1383/1 HRSZ. INGATLAN ÖVEZETÉNEK MÓDOSÍTÁSA**

A Boróka utca végén található 1838/1 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosa azzal a kéréssel fordult a képviselő-testülethez, hogy a telkére vonatkozó övezeti szabályozás legyen módosítva. A telek most az Üh/1 jelű hétvégi házas övezetbe tartozik, hasonlóan a mellette lévő telkekhez. Míg azonban az utcában lévő telkek mérete jellemzően 4-500 m<sup>2</sup>, addig a kérelmező telke több, mint 3.400 m<sup>2</sup>, kb. hétszer akkora. A jelenlegi övezeti előírások szerint a telken egy üdülőegységű épület építhető, 4,50 m magassággal, 20%-os maximális beépítettséggel. A kérelmező a telken több üdülőegységű épületet kíván építeni, ezért kérte, hogy az új övezeti szabályozás tegye ezt lehetővé. A képviselő-testület a kérelmet megtárgyalta, és előzetesen javasolta a telek átsorolását Üü/3 övezetbe, amely továbbra is 20%-os beépítést tesz lehetővé, de megengedi a több üdülőegységű épületek (panziók) létesítését is, és maximum 6,0 m-es épületmagasság mellett Két szint + tetőtér szintszámú épületek építését is lehetővé teszi.



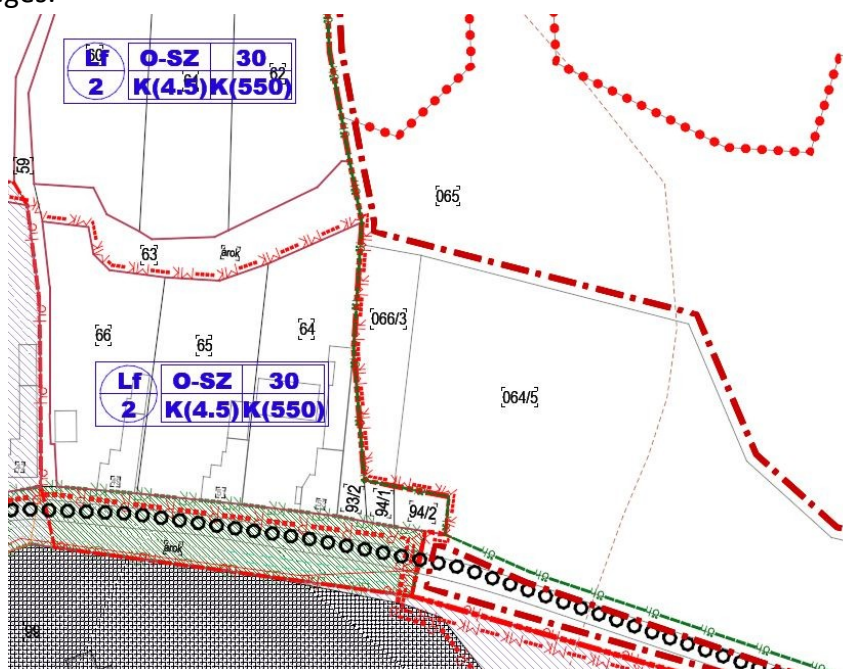
*A terület látképe*



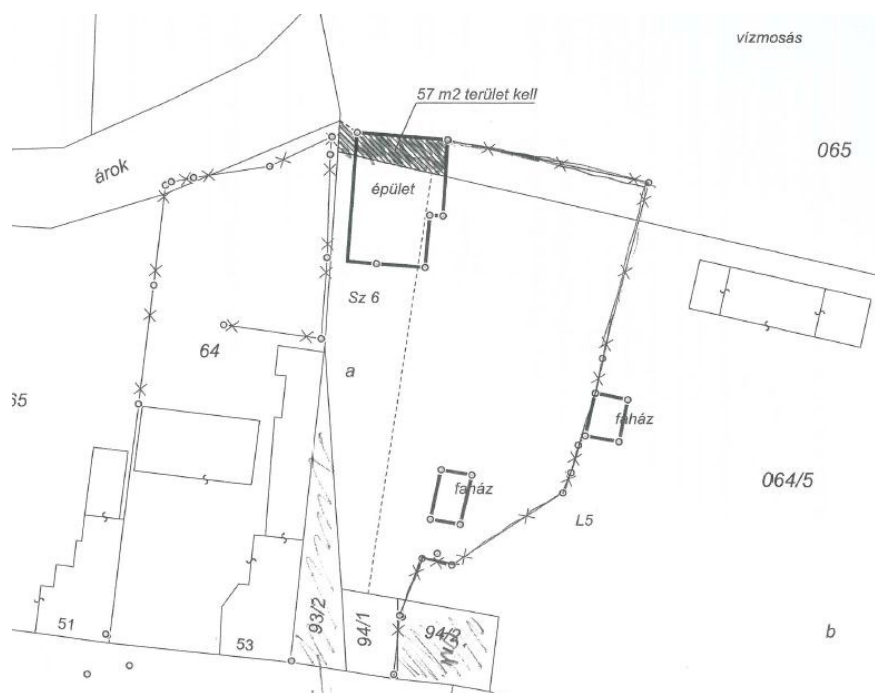
Kivonat a szabályozási tervből

### **7. 93/2, 94/2 ÉS 064/5 HRSZ. INGATLANOK ÖVEZETI HATÁR-MÓDOSÍTÁSA**

A 066/3 helyrajzi számú ingatlan a Tardi út északi oldalán fekszik, a külterület és a belterület találkozásánál. A telken több kisebb épület is található, de az ingatlannak hivatalosan nincs közterület-kapcsolata. A főépület pedig túl is nyúlik a telken északi irányban, túlterjeszkedve a javasolt belterületi határon. A jelenlegi állapot – bár nem szabályos – nem sérti senkinek az érdekét, azért a tulajdonos és az önkormányzat megállapodtak abban, hogy a helyzetet telekalakítással, adásvétellel rendezik – ehhez azonban a szabályozási, belterületi és övezeti határvonalakat módosítani szükséges.



Részlet a hatályos szabályozási tervből



A terület tényleges állapota

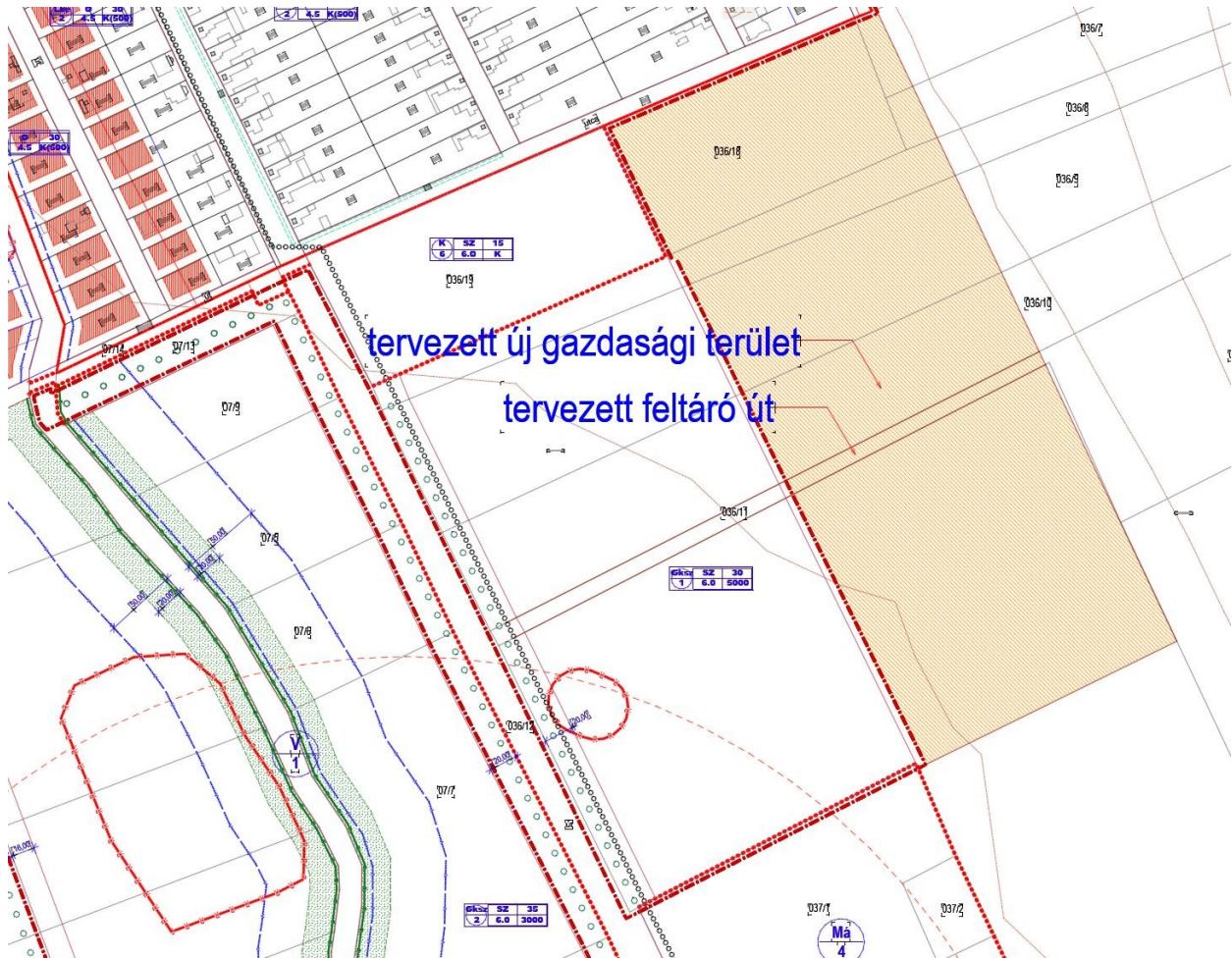
## **8. TÁVLATI GAZDASÁGI TERÜLETEK ELHELYEKEDÉSÉNEK MÓDOSÍTÁSA**

A Bogács, külterület, 036/27 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosa kérelmet nyújtott be a képviselő-testület számára, amelyben kérte, hogy a tulajdonában lévő mezőgazdasági célú ingatlant a képviselő-testület minősítse át gazdasági területté, amelyen a helyi vállalkozások számára telephelyek lennének kialakíthatók, minimum 5.000 m<sup>2</sup>-es teleknagysággal. A telephelyek megközelítése egy a Mezőkövesd – Bogács összekötő útról nyíló feltáró úttal történne. A tervezett új gazdasági terület (Gksz) a meglévő hasonló besorolású övezetbe csatlakozna. Az új gazdasági terület nagysága kb. 9,5 ha lenne. Az érintett helyrajzi számok: 0,36/18, 036/036/25, 036/29, 036/30, 036/31, 036/32, 036/33, 036/35.

A képviselő testület az indítványt megtárgyalta, és úgy határozott, hogy elviekben támogatja azt. Bogács külterületén, a községtől délre, a Hór pataktól keletre jelenleg is vannak olyan kereskedelmi szolgáltató gazdasági területek, illetve ipari területek, amelyek telephelyek kialakítása érdekében lettek kijelölve, azonban ezeknek a helyzete jóval kedvezőtlenebb: távolabb vannak a főútvonaltól és a közművek kiépítése is nehezebben, költségesebben oldható meg, mint a mostani kérelemben szereplő területen. Továbbá ezeknek a területeknek a tulajdonviszonyai is összetettebbek. E miatt a képviselő-testület célszerűnek tartja a meglévő, kedvezőtlen adottságú területeket visszaminősíteni általános mezőgazdasági területté, és ugyanilyen nagyságban új gazdasági célú területeket kijelölni a kérelmező tulajdonában lévő területen. Ezen kívül az új gazdasági területhez kapcsolódva a terület minimum 5%-ának megfelelő zöldterületet kell kijelölni. Az új gazdasági területek nagysága **91.332 m<sup>2</sup>**, tehát legalább ekkora meglévő gazdasági területet kell visszaminősíteni mezőgazdasági területté, hogy a biológiai aktivitásérték összességében ne változzon.

Ez két terület átminősítésével biztosítható: a Hór patak nyugati oldalán **71.730 m<sup>2</sup>** nagyságú Gazdasági-kereskedelmi-szolgáltató terület átminősítésére kerül sor, valamint további **24.990 m<sup>2</sup>** Gazdasági-ipari terület átminősítésére a szennyvízteleptől délre eső területen, a meglévő ipari terület méretének csökkentésével és kiterjedésének észszerű módosításával.



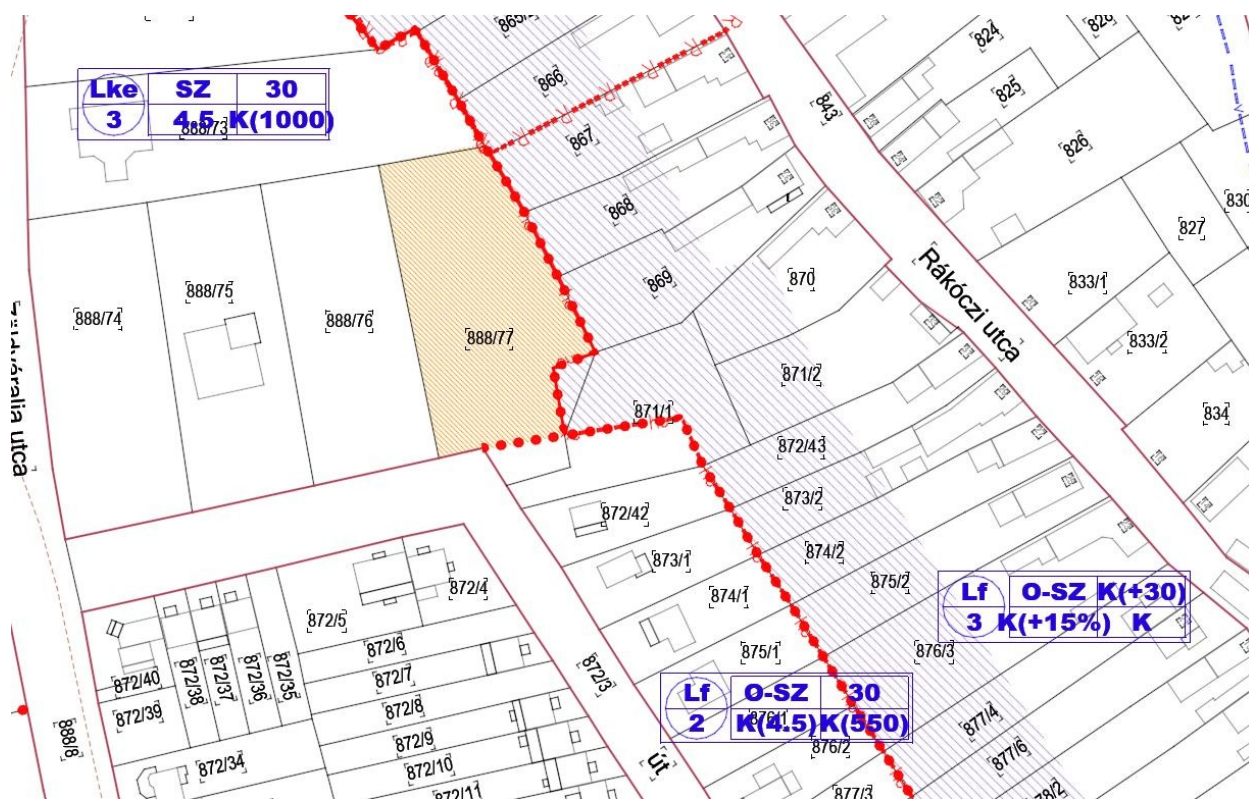


*A tervezett gazdasági terület megjelölése a szabályozási terven*

### **9. 869 ÉS 888/77 HRSZ. INGATLANOK ÖSSZEVONÁSA**

A Rákóczi útról nyíló 869 helyrajzi számú telekingatlan tulajdonosa azzal a kérelemmel fordult a képviselő-testülethez, hogy az önkormányzat szíveskedjen módosítani a szabályozási tervben az Lf/3 övezet határát, annak érdekében, hogy a szintén tulajdonában lévő, a Tomorvár utcáról nyíló 888/77 helyrajzi számú telekingatlan is ebbe az övezetbe tartozzon. Kérését azzal indokolta, hogy a két tulajdonában lévő telket szeretné összevonni, és ez csak akkor valósítható meg, ha a két telek azonos övezetbe tartozik.

A képviselő-testület előzetesen támogatta a kérelmet.



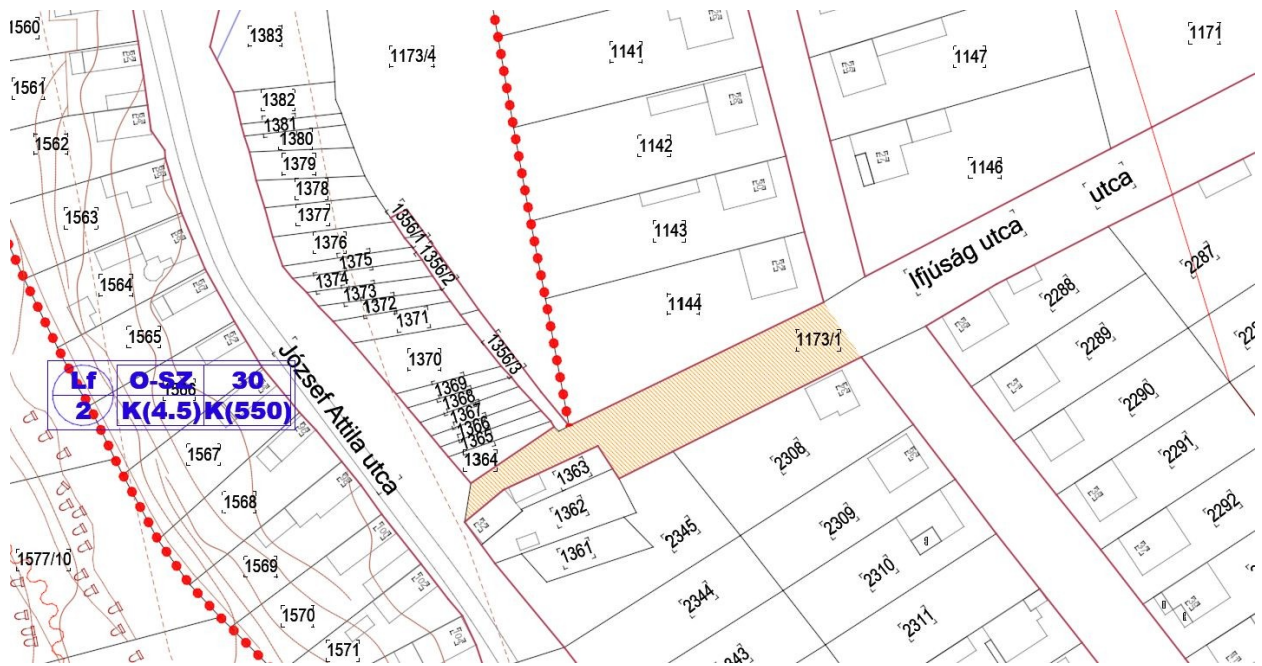
Részlet a szabályozási tervből az Lf/3 övezethez csatolandó ingatlan megjelölésével

## **10. IFJÚSÁG ÚT ÉS JÓZSEF ATTILA ÚT KÖZÖTTI ÁTJÁRÓ MEGSZÜNTETÉSE**

Az önkormányzathoz lakossági kérelem érkezett az Ifjúság utca József Attila útra átvezető részének megvásárlására. A kérelmező szeretné a szóban forgó területtel saját, 2308 helyrajzi számú telekingatlanát kiegészíteni.

Ez az útszakasz csak gyalogos közlekedésre alkalmas, a település közlekedési rendszerében nem játszik jelentős szerepet. A környékbeli lakóingatlanok mindegyike megközelíthető más közterületről, tehát az útszakasz megszüntetése nem okozna komoly problémát a környékbeli lakók életében. Ugyanakkor a gyalogút megszüntetésével megszűnnének azok a környezeti problémák (személtalrakás, gaz, stb.) amelyek jelenleg rendszeresen tapasztalhatók. A fentiek miatt a képviselő-testület elviekben támogatta a kezdeményezést.





Részlet a szabályozási tervből

### **11. K5/2 JELŰ PINCESOR ÉPÍTÉSI ELŐÍRÁSAINAK MÓDOSÍTÁSA**

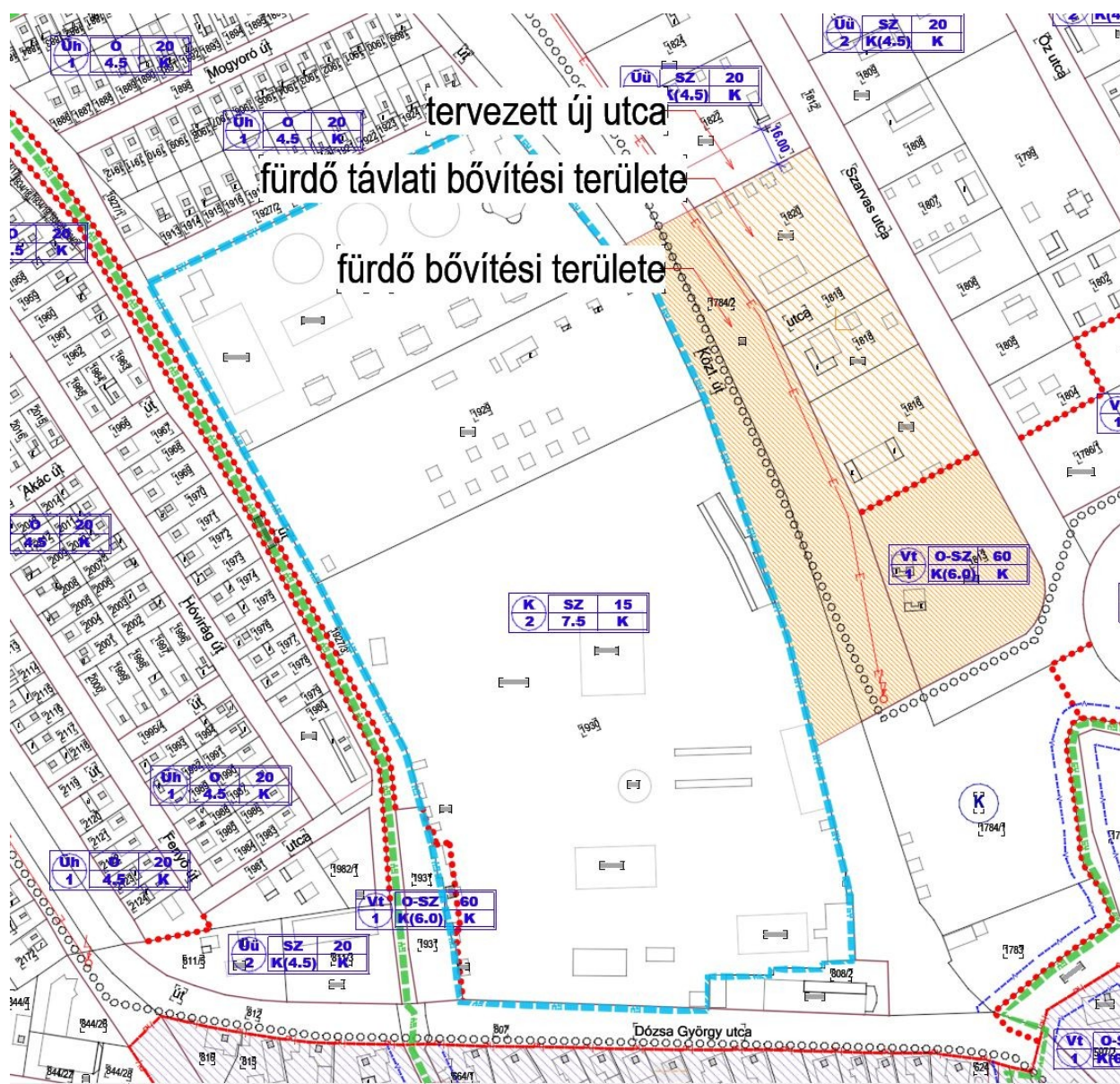
Bogács délnyugati részén, a település szélén található a „Csecslyuk” elnevezésű pincés terület, amelyen igen sok régi pince található. Ezek jelentős része ma már alig, vagy egyáltalán nem használt, a szőlőművelés visszaszorulása miatt. Viszont a pincesor igen vadregényes, szép területen fekszik, ezért egyes tulajdonosok részéről felmerült az igény, hogy a pincéket turisztikai célra hasznosítsák. Konkrétan szállás helyek kialakítására szeretnék alkalmassá tenni a pincék egy részét, hasonlóan a Szomolya községben üzemelő barlang hotelhez. Az elképzelésnek építészeti szempontból annyi akadálya van, hogy a helyi építési szabályzat szerint az ide vonatkozó K/5 jelű övezetben a pincék jelenleg csak gazdasági célra hasznosíthatóak. A képviselő-testület a szükséges HÉSZ módosítást előzetesen támogatta.





## 12. A FÜRDŐ BŐVÍTÉSÉHEZ SZÜKSÉGES TERÜLET BIZTOSÍTÁSA

A Bogácsi Gyógy- és Strandfürdő népszerűsége folyamatosan növekszik, amely egyre nagyobb látogató létszámot generál, és egyre több követelményt támaszt a fürdő szolgáltatásaival szemben. A fürdő vezetése és a tulajdonos önkormányzat igyekszik ezeknek az igényeknek megfelelni, és a fürdőt folyamatosan fejleszteni, korszerűsíteni. A fürdő területe (amely a kempinget is magában foglalja) azonban meglehetősen korlátozott, ezért az önkormányzat régóta keresi a módját a fürdő-terület bővítésének.



Részlet a szabályozási tervből a bővítési területek megjelölésével

Minden szóba jöhető lehetőséget megvizsgálva a legracionálisabb megoldásnak a fürdő keleti irányú bővítése tűnik, a fürdő távlati területét a Szarvas útig kiterjesztve, az ott található üdülőkkel és a fürdővel szomszédos közterületet felhasználva. Az önkormányzat ehhez már meg is vásárolta legdélebbre fekvő nagy területű üdülő ingatlant. A fejlesztés előfeltétele, hogy a jelenleg a fürdő úton bonyolódó gépjárműforgalom számára új útvonal legyen kialakítva, amely a Szarvas úton és az önkormányzat telkén kialakítandó új útszakaszon lehetséges.

## 6.2. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉS AZ ÉPÍTÉSZETI ÖRÖKSÉG

Bogács környéke évezredek óta ad megélhetési lehetőséget az embereknek. A község területén is kerültek elő őskőkorszaki, újkőkorszaki leletek. A réz- és bronzkorszaki leletek fő lelőhelye a községhez tartozó Pazsagpuszta környéke.

### VÉDETT ÉPÜLETEK

#### Templom:

A község központjában áll a Szent Márton tiszteletére szentelt római katolikus templom, amely a helyben bányászott, faragott vöröses kőből épült. A község neve először 1248-ban fordult elő írásban, ekkor már állt temploma. A templom magaslati fekvése, tömör falszerkezete alapján az is feltételezhető, hogy védelmi szerepe is volt. Legősibb, román kori része valószínűleg a sekrestye, a szentély, a torony bizonyos magasságig és a kápolna. A gótikát a támpillérek és az ablakok őrzik legerőteljesebben. A templom Bogács község egyetlen országos védelem alatt álló műemlék épülete.



#### Tájház:

Az egyik legrégebbi, 140 éves parasztházában alakították ki a Tájházat, bemutatva a földnélküli parasztemberek életkörülményeit. A ház és a kerítés is kőből épült – mint ahogy Bogácson szinte minden –, a köveket sárral tapasztották egymáshoz. Az épület a XIX. század végén kialakult, háromosztatú parasztház típus képviselője: helyiségei – szoba, konyha, kamra – egymás után következnek. Rövid vége néz az utcára, egyetlen bejárata a középső helyiségbe, a pitvarba (konyhába) vezet, a többi helyiség innen nyílik. Külön bejárata csak az istállónak van. A dőngölt földű szoba az egyetlen fűtött lakótér, itt látható a búbos kemence „búbja”, a tűztér a pitvar felé nyílik.

#### Cserépi úti pincesor

A bogácsi pincesorok évszázadosak, ennek köszönhető a különleges hangulat – az, hogy sétálni is érdemes a borházak között. bükkaljai borvidék fontosabb településein az utóbbi években nagyarányú pinceépítések kezdődtek, így Bogácson is. Az építkezésekkel úgy bővítik és korszerűsítik a pincéket, hogy megfeleljenek a hatósági előírásoknak és a növekvő turizmus igényeinek is. Így vált a vidék egyik közkedvelt látványosságává a Cserépi úti pincesor.





## ÉPÜLET-TÍPUSOK



1900 előttről: egysoros, két-háromsztatú, füstlikas, (fatornác), nád-cserép, tapasztva, fehér, fakerítés, eredetileg ólas gazdasági udvar, konyhakert, utcán kevés növényzet, csak fa

1900-1940 között épültek között a településen megtalálhatók a jellemzően egysoros, háromsztatú hosszúházak tornáccal, melyek alacsony lábazattal készültek. A kontyolt, esetenként vértelkes tető fedése cseréppel vagy síkpalával történt, homlokzatuk színesre vakolva készült. Áttört utcai fa/vaskerítés-határolja a hosszú, keskeny telkeket. Eredetileg ólas gazdasági udvar és/vagy konyhakert is volt használatban. Az utcán eredetileg kevés növényzet, csak fa volt az állathajtás okán.



1950-60: egysoros, üvegezett tornácos kontyolt ház, közepes kőlabazat, síkpala/szalagcserép, meszelés vagy kőpor, színes-mintás, szolid vakolat-ablakkeretezés, vaskerítés, nincs előkert, gazdasági udvar, konyhakert, utcán kevés növényzet, csak fa



Az 1960-75 között épültek jellemzően kétsoros (utcára két szoba néz) kialakításúak. Alagsor vagy méteres kőlabazat, kőporos dörzsölt vagy kapart vakolat, kontyolt (sátor) tető bordás cserép fedéssel jelenik meg. Színesmintás vakolat ablakkeretezés és homlokzatszínt váltakozó kőmintákkal díszítve. Kő-vasoszlopos lábazatos vaskerítés, dísz előkert (rózsa) mutatkozik a ház előtt. Oldalkert sokszor csak füves-diófás, hátsó gazdasági udvaron inkább tárolók épültek. Az utcán már esetenként díszkert, fa (gyümölcs és örökzöld).

Az 1975-90 között épültek jellemzően típus-terv-adaptációk. Általában földszint-emelet-tetőtér, tetőgerinc vegyesen, néhol rendezett utcakép: egységes tetőforma és magasság. A bejárat-terasz az utca felől is megjelenik. Törtfehér kőpor, síkpala-kerámiaacserép jellemzi. Vannak átépülő utcaképek is, többféle kerítéssel. Az udvar használat kertvárosi és nem gazdasági jellegű: díszkert, díszfa (örökzöld), fű.



Az 1990-től napjainkig épültek jellemzően egyedi tervek alapján készültek. Kevés új ház, de sok átépítés-toldás. Megjelenik: az alacsony-kontyolt tetőhajlás is, az utcaára néző személy és garázsbejárat, a narancsszín, színes kerámiaacserép, néhol nagyobb előkert, és művesebb kerítés. Általános a dísz előkert (örökzöld), előudvar, hátsó udvar fű, néhol tárolók, konyhakert ritkán, utcán pázsit, térburkolás, díszfa (örökzöld).

Bogács község területén jelentős épületállományt képviselnek a különböző üdülők, nyaralók, hétvégi házak, panziók és egyéb szállásépületek. Ezek építészeti szempontból meglehetősen vegyes képet mutatnak, nehezen kategorizálhatók.

A változással érintett területek közül az 1., 2., 4., 5., 6., 8., 10., 11., számmal jelöltek esetében a módosítással érintett ingatlanokon semmilyen épület nem áll, jelenleg beépítetlenek. A többi terület esetében a változások az építészeti környezet és az építészeti örökség szempontjából a következőképpen értékelhetők:

### 3. Kökény utcai terület vegyes övezetté módosítása:

A kökény utca a fürdőtől északra fekvő üdülőterület legújabbán beépült területe. Az utcában és környékén jellemzően egy-két szintes, nagy alapterületű, szabadonálló, új épületek találhatóak, változatos stílusban és tömegformálással. A területet érintő változtatás annyiban merül ki, hogy az elhelyezhető épületek funkciója kibővül a lakóépületekkel, de az övezet beépítési paramétereire nem változnak. A fentiek miatt a változtatás az épített környezetre nincs számottevő hatással.





### 7. 93/2, 94/2 es 064/5 hrsz. ingatlanok övezeti határ-módosítása

A címben felsorolt ingatlanok közül egyedül a 056/5 helyrajzi számú ingatlanon áll egy lakóház a telek hátsó részén, valamint egy melléképület. Az épületek különösebb építészeti jelentőséggel nem bírnak. A másik két ingatlan beépítetlen. Az övezeti határok módosítása az építészeti környezetre nincs hatással.

### 9. 869 és 888/77 hrsz. ingatlanok összevonása

A 887/77 helyrajzi számú ingatlan on jelenleg nem áll épület, a Rákóczi útra néző 869 helyrajzi számú földrészleten jelenleg egy hagyományos földszintes lakóházból átalakított vendégház és melléképületei állnak. A tervezett módosítás, amelynek során a beépítetlen telek övezeti kategóriája kisvárosias lakóterületről falusias lakóterületre változik, a telek beépíthetőségére nincs stábottevő hatással, mer sem a telek beépítési módja, sem a tervezett beépítési százalék, sem az építménymagasság nem változik meg.



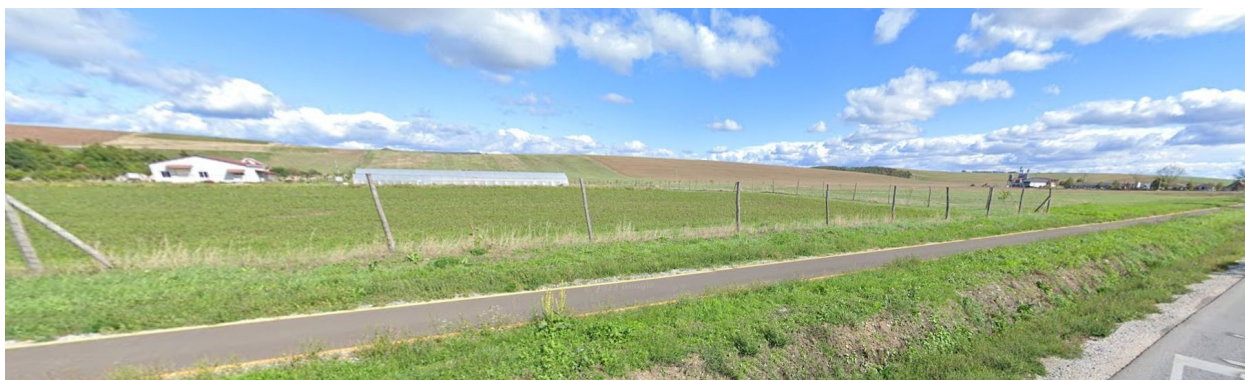
### 12. A fürdő bővítéséhez szükséges terület biztosítása

A fürdő bővítéséhez szükséges területen jelenleg jellemzően kisebb panziók, üdülőházak állnak. Építészeti szempontból értékes épület a bővítés területén nem található. A fürdő építési övezetéhez való csatlolás után a telkek beépíthetősége csökken és jellemzően a fürdő speciális igényeihez igazodó épületek, medencék lesznek elhelyezve ezen a területen.

**A felsorolt, módosításokkal érintett területeken meglévő épületek országos és helyi jelentőségű örökségvédelemmel nem érintettek.**

## **6.3. TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT**

Tájképvédelmi övezet nem érinti a tervezéssel érintett egyik területet sem. A tervezett változás a legtöbb esetben nem jár az érintett terület tájképének megváltoztatásával, mivel jellemzően belterületi földrészleteket érint, vagy nem jár építéssel (pl. kerékpárút), vagy nem okoz érdemi változást a terület használatában. Jelentős, tájképet érintő beavatkozás egyedül a déli iparterületen tervezett új beépítésre szánt területek kialakítása miatt történik, ahol a jelenlegi szántóföldi művelés helyett új gazdasági-kereskedelmi-szolgáltató telephelyek jönnek létre.



*A déli iparterület tervezett bővítésének látképe*

Figyelembe kell azonban venni azt a tényt is, hogy az újonnan beépítésre szánt területek túlnyomó részben az eddig is beépítésre szánt területek áthelyezését jelentik más, kedvezőtlenebb adottságú területekről, tehát más, közel azonos nagyságú területeken egyidejűleg megszűnik a beépítés lehetősége. Az újonnan beépítésre kerülő terület két, jelenleg is meglévő gazdasági terület között meglévő helyet fogja kitölteni (agrár-logisztikai központ/tervezett kereskedelmi egység területe és a meglévő Tsz-telep közötti terület).

A tájkép védelme érdekében a következő intézkedéseket terveztük a településrendezési tervben:

- A közút és a tervezett telephelyek között tájképvédelmi fasor telepítését terveztük.
- A tervezett telephelyek egyetlen új feltáró útról lesznek megközelíthetők, így a Bogácsra érkezők az útról viszonylag egységes utcaképet láthatnak a fasorral és a kerékpárúttal.
- A lakóterület felől 25 m széles védőerdő kialakítását terveztük be, amellyel eleget teszünk Magyarország szerkezeti tervében előírt kötelezettségnek.

A csapadékvizek a területről nem lesznek elvezetve, a csapadék a területen belül elsikkad, ahogy az jelenleg is történik.

## **6.4. INFRASTRUKTÚRA, KÖZLEKEDÉS**

### **KÖZMŰVEK**

A tervezett területek között két olyan terület van, amelyik jelentősebb infrastrukturális fejlesztéseket indukál: az 5. számú módosítás (tartalék üdülőterületek építési előírásainak módosítása) és a 8. sz. módosítás (távlati gazdasági területek elhelyezkedésének módosítása). Mindkét területen – de főleg a déli iparterületen jelentős közműfejlesztésre lesz szükség az beépítések miatt.

Szerencsére itt kedvező a közművek helyzete, mivel a települést ellátó gerincvezetékek közül az ivóvíz, a földgáz és a távközlési vezetékek közvetlenül a terület mellett, a Mezőkövesd – Bogács összekötő út mentén húzódnak. Valamivel rosszabb a szennyvízcsatorna és az elektromos áram szempontjából a helyzet, de a terület közelében ezek is megtalálhatóak, és feltételezhetően a kapacitásuk is megfelelő.

Roszsabb a közművek szempontjából a helyzet az üdülőterületi fejlesztések esetében. Ez a terület ugyanis a meglévő üdülőterület peremén fekszik, a közmű gerincvezetésektől távol. A közelben csak olyan ágvezetékek találhatóak, amelyek kapacitás valószínűleg nem lesz elegendő az üdülőterületek kiszolgálására, a nagyobb gerincvezetékek pedig a Bogácsot Cserépfaluval összekötő út mentén találhatóak, amely a fejlesztési területtől kb. 500 m-re helyezkednek el. E miatt a terület fejlesztőinek a közműellátás megoldására a fejlesztések megkezdése előtt megállapodást kell kötniük az önkormányzattal.

### **KÖZLEKEDÉS**

Közlekedési szempontból szintén az előzőekben említett két terület a releváns, valamint a 12. számú módosítással érintett téma, amely a bogácsi termálfürdő távlati bővítéséről szól.

- Az 5. számmal jelölt tartalék üdülőterületeknél a kialakítandó új telkek megközelítése egy új belső feltáró útról fog történni, amely számára a rendezési tervben 12 m széles közterületet alakítottunk ki. Ez a szélesség a 2×3m szélességű úttest és egy vagy két oldali járda számára elegendő lesz.

- A déli iparterületen az új gazdasági telephelyek számára egy új, 16,0 m szabályozási szélességű feltáró utat terveztünk, amely egy útcsatlakozással tudja biztosítani a szükséges megközelítést.

- A fürdő bővítésénél előzetesen minden reálisan megvalósítható lehetőséget mérlegeltünk, és az önkormányzattal közösen alakítottuk ki a bővítés koncepcióját, amely a 12/2. számú tervlapon van ábrázolva. A bővítés azzal jár, hogy a fürdő keleti oldalán húzódó fürdő utat meg kell szüntetni egy szakaszon. Mivel ez az útvonal biztosítja jelenleg a fürdőtől északra található üdülőterületek megközelítését, az új útvonal kialakításánál körültekintően kell eljárni.

Szerencsére a közelben lévő, a Fürdő utcával párhuzamosan húzódó Szarvas utca megfelelő, 16,0 m-es szabályozási szélességgel rendelkezik ahhoz, hogy az üdülőterület forgalmát problémamentesen át tudja venni. A Szarvas és a Fürdő utcák összekötése az 1822 helyrajzi számú önkormányzati tulajdonú ingatlanon keresztül történik, szintén 16,0 m szabályozási szélességgel.

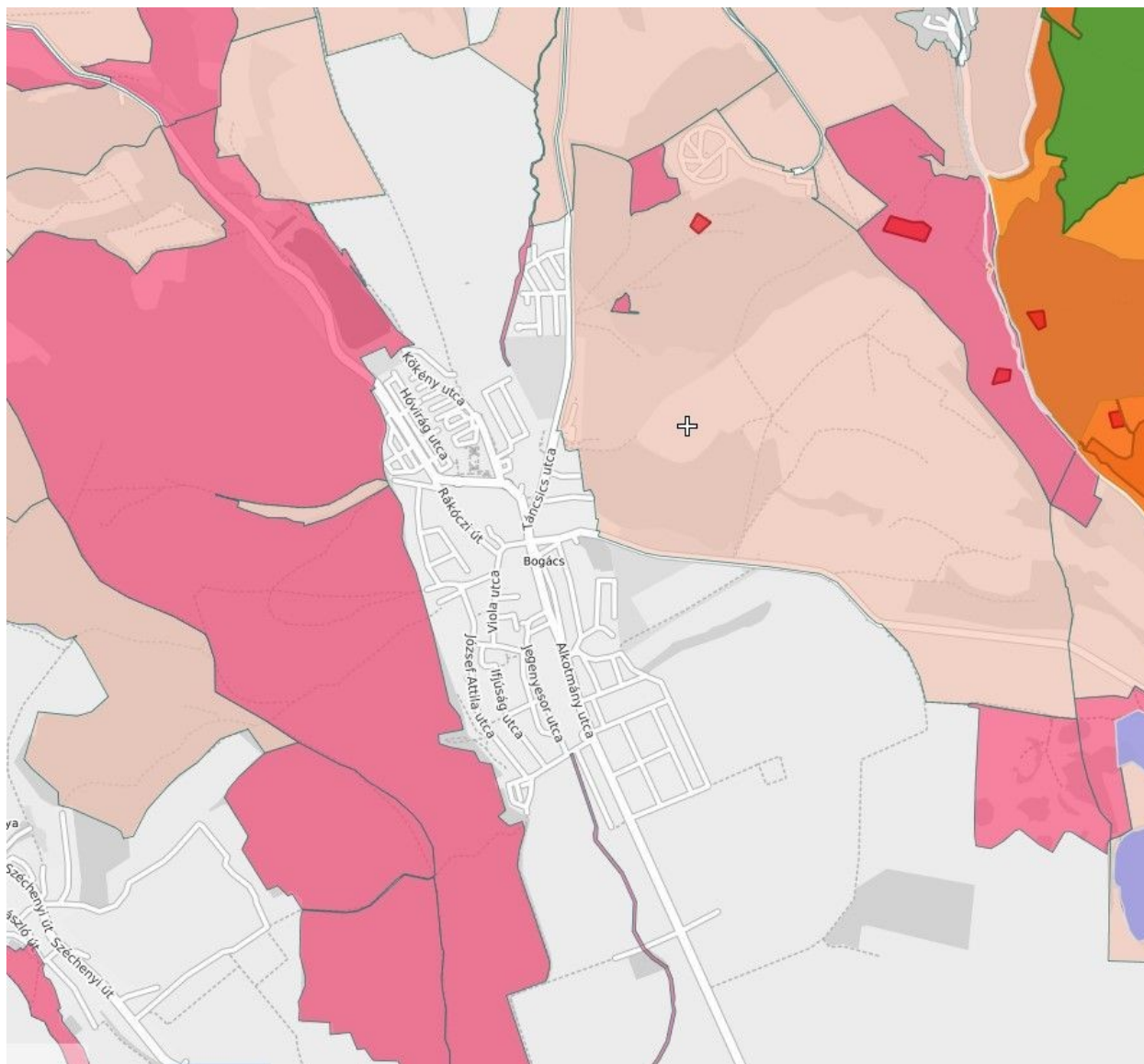
## **6.5. VÉDELMI ÉS KORLÁTOZÓ ELEMELK**

### **TERMÉSZETVÉDELEM**

Bogács község közigazgatási területének jelentős részét erdő borítja, és a települési területét keleti, északi és nyugati irányból körbeveszi a az ökológiai folyosó illetve az ökológiai hálózat pufferterülete, korlátozva ezzel a település fejlesztési lehetőségeit.

A jelenlegi fejlesztési elképzelések azonban szerencsére nem érintik ezeket egy területet kivéve. Ez a 7. számmal jelölt módosítás (93/2, 94/2 és 064/5 hrsz. ingatlanok övezeti határ-módosítása) ahol a módosítás az ökológiai hálózat pufferterületén belül lévő övezeti határok kisebb változtatását tartalmazza, valamint új telkeket csatol hozzá a meglévő különleges területhez. Ezen túlmenően azonban a módosítás nem jár a terület használatának megváltoztatásával, vagy a beépíthetőség intenzitásának növelésével.

A fent említett mellett egyéb természeti védelem nem érinti a módosításokkal érintett területeket, valamint tájképvédelmi övezet sem.



*Természetvédelmi területek bogács közigazgatási területén*

## **ÖRÖKSÉGVÉDELEM**

Bogács község építészeti és régészeti értékeit a község örökségvédelmi hatástanulmánya és a település arculati kézikönyve ismerteti. Amint az a 6.2 pontban részletesen kifejtésre került, a tervezett változtatások egyik terület esetében sem érintenek védett építészeti értéket.

A településrendezési terv készítésének folyamatában régészeti terepbejárásra és örökségvédelmi hatástanulmány készítésére nem került sor, mivel ez már a korábbi, külterületet érintő változtatások során elkészítésre került. Új beépítésre szánt területek kijelölése csak a 8. sz. terület esetében, az új gazdasági-kereskedelmi-szolgáltató területek létesítésénél történik.

Az ismert régészeti lelőhelyek esetében területen tervezett változtatások esetén be kell tartani a régészeti területeken végzett beruházásokra vonatkozó előírásokat:



A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi törvény (Kötv.) 19. § (2) bekezdésében rögzítettek szerint a régészeti örökség elemei eredeti helyzetükből csak régészeti feltárás keretében mozdíthatók el. Fentiek alapján a tervezett tevékenység talajkiemeléssel járó földmunkái (pl. vezetékárkok építése, transzformátor és útalapozás kialakítása) a Kötv. 22. § (3) bekezdés a) pont aa) alpontjában foglaltaknak megfelelően folyamatos régészeti megfigyelés biztosítása mellett végezhetők.

A Kötv. 36. pontja szerint a régészeti megfigyelés: a beruházás földmunkájának régész által a helyszínen történő folyamatos figyelemmel kísérése, szükség esetén a régészeti bontómunka elvégzése és dokumentálása. A régészeti megfigyelés az esetlegesen előke-rülő régészeti jelenségek szakszerű dokumentálását biztosítja.

A kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet (Kr.) 35. § (1) bekezdése alapján, ha a régészeti megfigyelés során régészeti bontómunka válik szükségessé – a beruházási földmunkával érintett mélységig – az elő-került régészeti jelenség vonatkozásában a régészeti bontómunkát és az elsődleges le-letfeldolgozást a régészeti megfigyelés keretében kell elvégezni.

A régészeti megfigyelés elvégzésére a Kötv. 22. § (5) bekezdés b) pontja jelöli ki a miskolci Herman Ottó Múzeumot (3529 Miskolc, Görgey u. 28., tel.: 46/560-170), mint gyűjtő-területén érintett megyei hatókörű városi múzeumot.

A Kötv. 22. § (10) bekezdése alapján a feltárássra (régészeti megfigyelés végzésére) joga-sult intézmény és a beruházó/építtető a régészeti megfigyelésre vonatkozóan írásbeli szerződést köt, mely szerződés tartalmazza a feltárás módját, időtartamát, a feltárássra jogosult intézmény által végzendő régészeti feladatellátás költségét, valamint a jogsza-bályban meghatározott egyéb szakmai feltételeket.

## **6.6. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK BEMUTATÁSA**

### **Történet**

A terület az őskor óta lakott, a 19. században újkőkori kőszerszámokat találtak itt. A települést 1248-ban említik először, Bogachi néven. A lakosság főként szőlőtermesztéssel foglalkozott. 1323-ban az egri káptalanhoz került. A török időkben elpusztult, és csak a 18. században népe-sült be újra. A II. világháború idején, 1944-ben kisebb harcok folytak a környéken. Az 1950-es években a térségben olajat kerestek, amit nem találtak, de a próbafúrások során ter-málvíz tört fel. A község termálfürdőjében 1959-ben épült az első medence, 1973-ban három újabb. A létesítmény 2000-től már hat medencével várja az idelátogatókat. 2011–2012-ben je-lentős átalakításokon ment keresztül a fürdő, amelyek leginkább a medencék felújítását érintet-ték, így ma már a modern kor követelményeinek megfelelő környezet fogadja a Bogácsra látoga-tókat.

### **Éghajlat**

A csapadék évi összege a síkvidéken és a Bükk lábánál 550-650 mm, általában júniusi maximum-mal. A 24 órás csapadék átlagos maximuma 40 mm körüli, az eddigi abszolút maximumok 70-130 mm közöttiek. A hótakarós napok száma 36-40, a hótakaró várható maximális vastagsága 10-

15 cm – szélsőséges esetben 60-130 cm.

### **Domborzat**

Bogács község és környéke változatos domborzattal rendelkezik, amely különleges természeti környezetet hozott létre. A község a Bükk-hegység déli lábánál található. A domborzatra a hegyvidékből a síkságba való átmenet a jellemző. A település a Hór patak völgyében fekszik, amely széles zöld területeket hozott létre hordalékával.

A lankás domboldalakon szőlőültetvények és gyümölcsösök találhatók. A domborzat változatosága lehetővé teszi a különböző természeti attrakciók, mint például a kaptárkövek és szikla alakzatok fedezését.

A község környékén elterülő tájak ideálisak a természetjárásra, túrázásra és kerékpározásra.

A domborzat adottságai lehetővé tették a kilátók és panorámahelyek kialakítását, amelyekből csodálatos kilátás nyílik a környező tájra. A természeti környezet harmonikusan ötvöződik a település épített örökségével, létrehozva egy varázslatos vidéket a látogatók számára.

### **Földtan, talaj**

A terület geológiai felépítése és talajadottságai változatosak. Összességében elmondható, hogy a vízzáró, vagy félig áteresztő fedőrétegek uralkodnak, jelentősebb áteresztő felületek a fedetlen (nyílt) karsztos területeken, illetve az alsó szakaszokon található. A terület legidősebb képződménye a triász mészkő és dolomit. A területre jellemző a riolittufa is (Bükkalja), melyet előszeretettel használtak/használnak fel a helyi építészetben. Az alegység középső részén húzódik végig a Bükkalja vonalát követő, az Alföld északi részén húzódó pannon rétegsor.

### **Vízrajz**

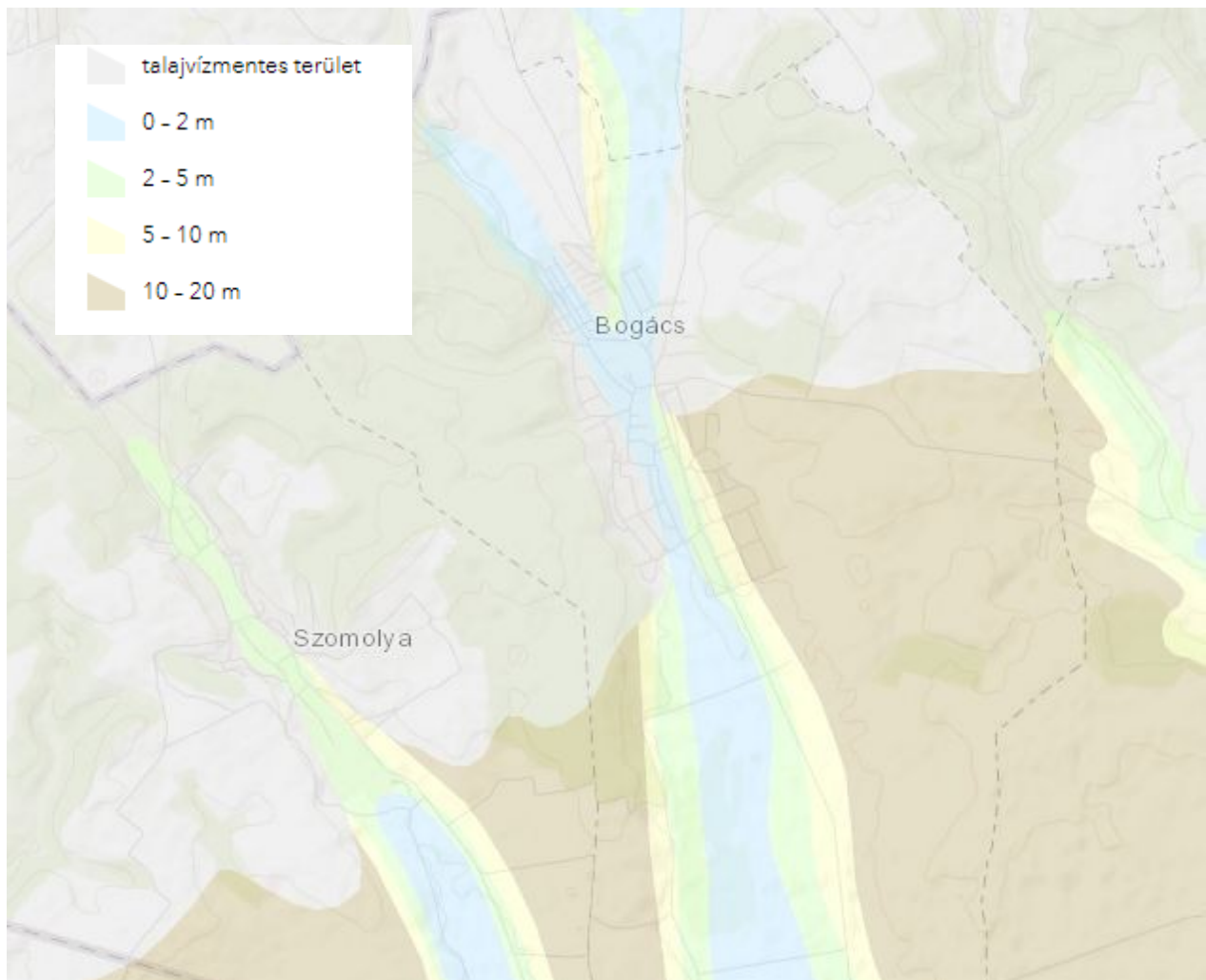
A terület egyik fontosabb vízfolyásai a Szoros patak, amelynek vize víztározóvá van felduzzasztva a településtől északnyugatra. A meghatározó vízfolyás azonban a Hór patak, amely bogács közigazgatási területét északról délre haladva szeli ketté, és a település közigazgatási területének déli részén a Hór-völgyi víztározóba fut bele, amely a térség legnagyobb tava (160 ha). Mindkét víztározó horgásztóként is működik. Sajnos a Bükk hegy- és dombvidéki kisvízfolyásai az év túlnyomó időszakában kiszáradva, víz nélkül maradnak, károsítva és veszélyeztetve ezáltal a víztől függő élőhelyeket és fajokat (nem áll rendelkezésre az ökológiai vízigénynek megfelelő mennyiségű víz).

Árvizek főleg nyár elején fordulnak elő és hevesységüket a Bükk karsztos tározása tompítja. A nyár második felétől a kisvizek a szokásosak. A vizsgált terület nem tartozik a nagyvízi medrek, a parti sávok, a vízjárta, valamint a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról és hasznosításáról, valamint a nyári gátak által védett területek értékének csökkenésével kapcsolatos eljárásról szóló 83/2014. (III. 14.) Korm. rendelet hatálya alá.

### **Felszín alatti vizek**

A terület legjelentősebb vízadói a Bükk karsztvízrendszerét alkotó mezozoós, karsztosodott mészköveihez kapcsolódnak. A Bükk hegység két hidegvizes karsztvíztestjéből (k.2.1, k.2.3)

jelentős az ivóvízkivétel (Eger, Béalpátfalva, Kács, Sály). A Bükk déli előterében található a kt.2.1 Bükki termálvíztest, melynek karsztos kőzetekben tárolt hévizét termelik és többek között a bogácsi termálfürdőben hasznosítják.



*Talajvízszint mélysége a felszín alatt*

### **Szennyeződés-érzékeny területek**

A felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról szóló 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet melléklete alapján Mezőkövesd település közigazgatási területe fel-szín alatti víz szempontjából érzékeny kategóriába sorolt területnek minősül.

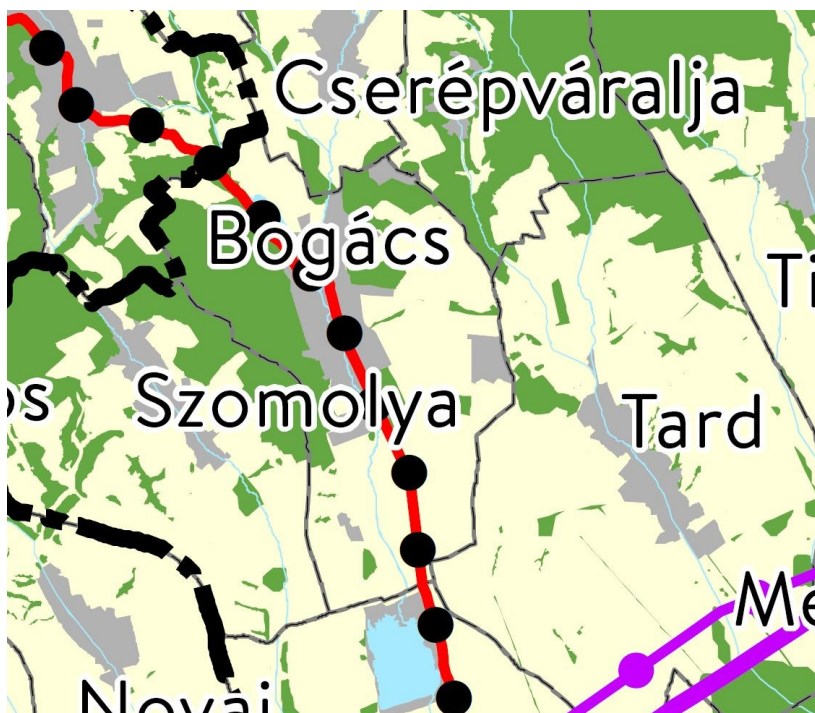
A felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet 2. számú melléklete alapján a vizsgált területek „2c” kategóriába sorolt területen helyezkednek el, amelynek leírása: „Azok a területek, ahol a porózus fő vízadó képződmény teteje a felszín alatt 100 m-en belül található.” A tervezési terület nem nitrátérzékeny területen található a 43/2007. (VI. 1.) FVM rendelet alapján.

## 6.7. A TERÜLETRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

### I. AZ ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERV BOGÁCS KÖZSÉGET ÉRINTŐ ELHATÁROZÁSAI

(2018. évi CXXXIX. törvény)

Az országos területrendezési terv (otrt) elkészítéséről a Magyarország és egyes kiemelt térségei- nek területrendezési tervéről szóló 2018. ÉVI CXXXIX. törvény rendelkezik. A törvény célja, hogy az ország egészére, valamint egyes kiemelt térségekre meghatározza a térségi területfelhasználás feltételeit, a műszaki infrastruktúra-hálózatok összehangolt térbeli rendjét, a terület- és gazdaságfejlesztés hatékony területi, területhasználati orientálása érdekében, tekintettel a fenn- tartható fejlődésre, valamint a területi, táji, természeti, ökológiai és kulturális adottságok, érté- kek, honvédelmi érdekek és a hagyományos tájhasználat megőrzésére, illetve erőforrások vé- delmére.



Részlet az Országos Területrendezési tervből

#### Országos területfelhasználás rendszerének a településre vonatkozó előírásai:

Az Országos Területrendezési Terv (továbbiakban OTrT) a települést „mezőgazdasági térség” ka- tegóriába, továbbá a Hór-patakot és a Kánya-patakot, illetve a nagyobb vízfelületeket „vízgaz- dálkodási térség” kategóriába sorolja. A település e mellett erdőgazdálkodási és települési tér- séggel is érintett.

#### A települést érintő országos műszaki infrastruktúra hálózatok és egyedi építmények:

##### Közművek:

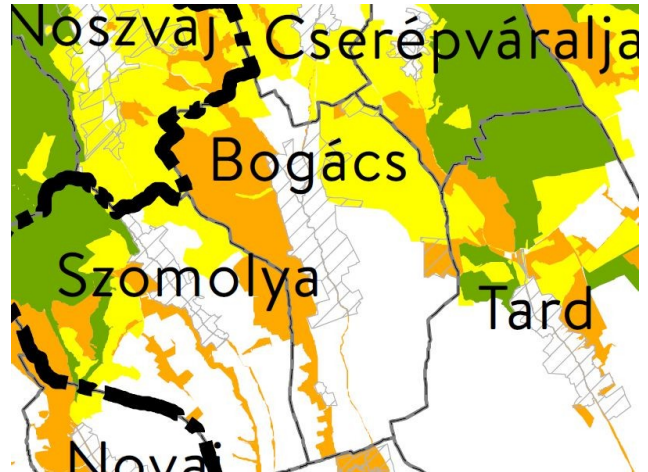
- A település területét az országos infrastruktúra hálózatok nem érintik

##### Közlekedési hálózatok és építményeik

- A település területét az országos kerékpárút hálózat nyomvonala érinti

**A települést érintő országos egyéb övezetek:**

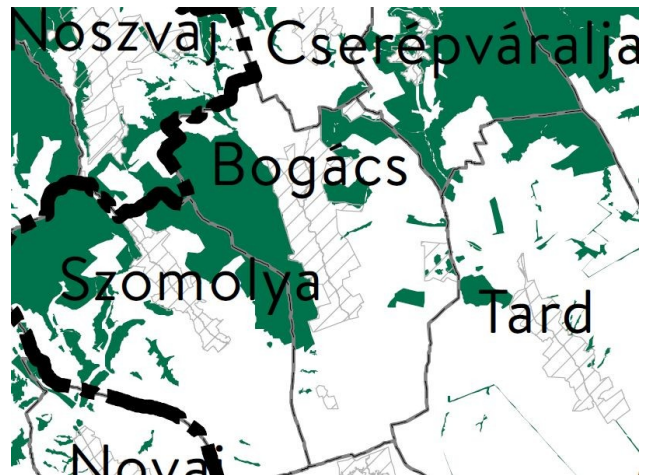
- Országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete és az ökológiai hálózat pufferterületének övezet részben érinti



- Kiváló termőhelyi szántóterület övezete kis részben érinti



- Erdők övezete jelentős részben érinti





- Világörökségi és világörökség várományos terület övezete nem érinti



- Honvédelmi és katonai célú terület övezete nem érinti



## **II. A MEGYEI TERÜLETRENDEZÉSI TERV BOGÁCS KÖZSÉGET ÉRINTŐ ELHATÁROZÁSAI**

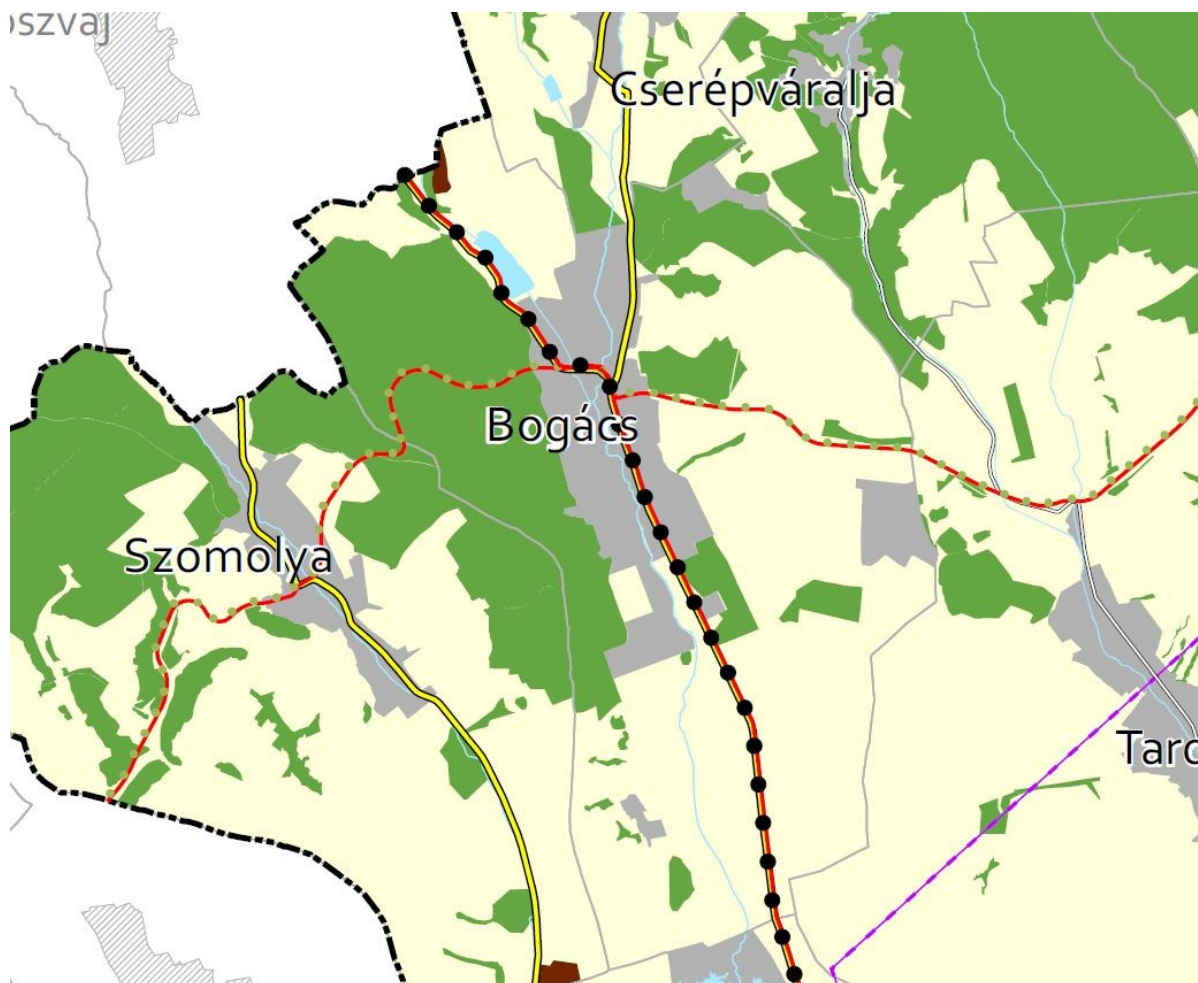
Az OTrT és B-A-Z Megye Területrendezési Terve között közvetlen kapcsolat van, amelyet az OTrT törvény szabályoz. Mivel a két dokumentum terület-felhasználási és övezeti rendszere – elvben – egymásra épül, ezért a megfelelőség igazolása során bemutatjuk az OTrT tervlapjait is, de számszerűleg a megyei tervvel való összhangot igazoljuk.

Mivel az OTrT lehetőséget ad az egyes övezetek további differenciálására a megyei tervekben, ezért e rendszer szerinti csoportosításban mutatjuk be azokat. Az egyes övezeteknél ismertettük a B-A-Z Megye Területrendezési Tervének rájuk vonatkozó szabályait, majd vizsgáljuk az azoknak való megfelelőséget

### **A megyei területrendezési terv Bogács községet érintő elemei**

- Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete (610,78 ha)
- Ökológiai hálózat pufferterületének övezete (549,57 ha)
- Kiváló termőhelyi szántók övezete (76,07 ha)
- Jó termőhelyi adottságú szántók övezete (78,45 ha)
- Erdők övezete (637,66 ha)
- Tájképvédelmi terület övezete (2014,40 ha)
- országos kerékpárút törzshálózat
- kiemelt jelentőségű turisztikai övezet
- zártkerti övezet

## A Borsod-Abaúj-Zemplén Megye Területrendezési Terve és a Településszerkezeti Terv összhangjának igazolása a tervezett állapotra vonatkozóan



Részlet a megyei területrendezési tervből

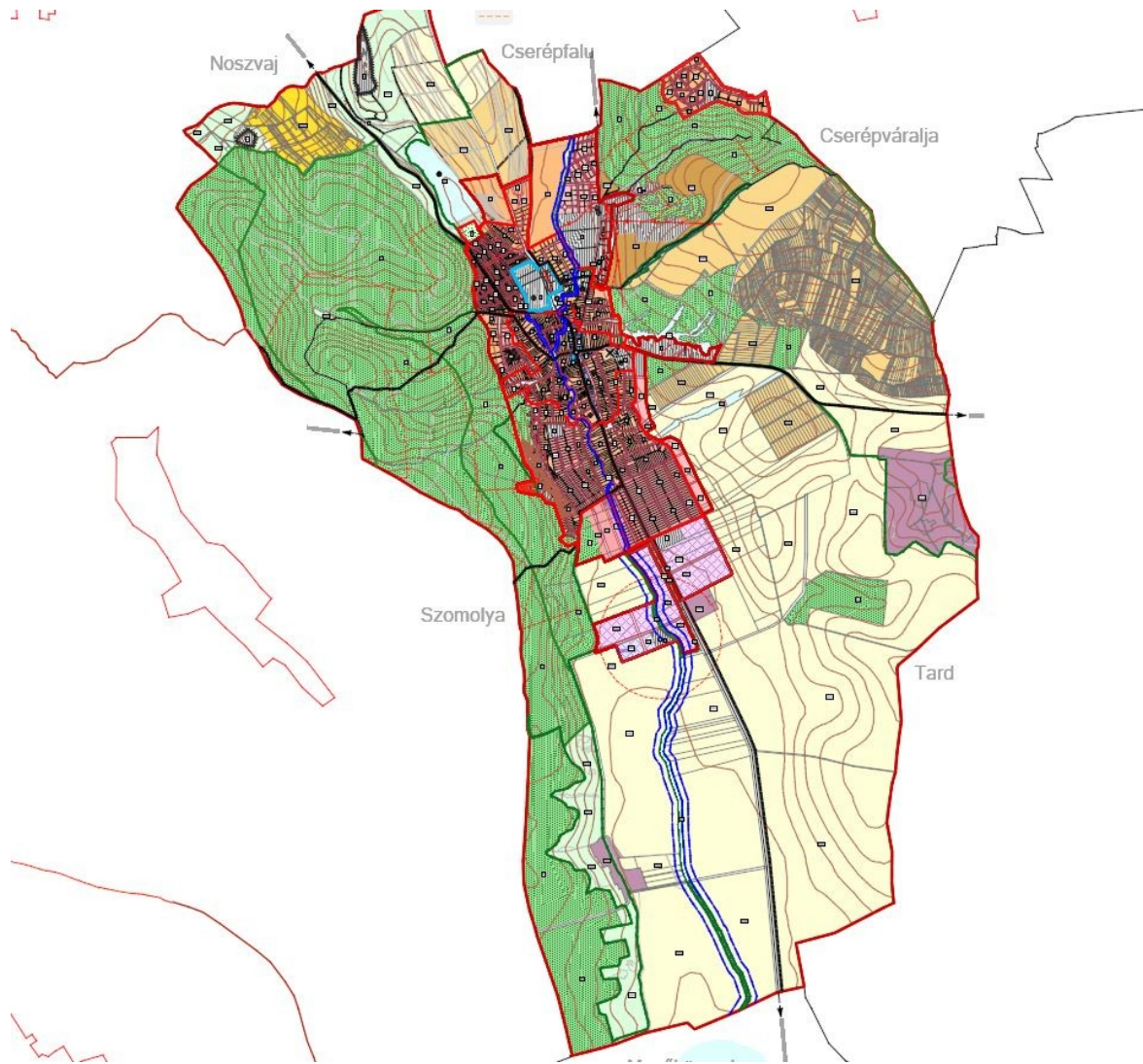
A település közigazgatási területe a megyei területfelhasználási kategóriák besorolásban az alábbi részekre oszlik:

- erdőgazdálkodási térség (zöld szín)
- mezőgazdasági térség (sárga szín)
- vízgazdálkodási térség (kék szín)
- települési térség (szürke szín)
- sajátos területfelhasználású térség (bordó szín)

- A település közigazgatási területe: 2469,32 ha

ebből:

- Erdőgazdálkodási térség: 666,17 ha – 26,29%
- Mezőgazdasági térség: 1399,77 ha – 56,69%
- Vízgazdálkodási térség: 16,33 ha – 0,66%
- Települési térség: 381,99 ha – 15,47%
- Sajátos területfelhasználású térség: 5,06 ha – 0,20%



*Bogács településszerkezeti terve*

### ERDŐGAZDÁLKODÁSI TÉRSÉG

A települési területfelhasználási egységek kijelölése során az erdőgazdálkodási térséget legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni. A Vármegyei szerkezeti terven Bogács külterületének túlnyomó részben a nyugati kisebb részben az észak-keleti része lett erdőgazdálkodási térségbe sorolva.

**Az erdőgazdálkodási térség nagysága a vármegyei terv szerint: 666,17 ha**

Az erdőgazdálkodási térség 95%-a: 632,86 ha

ebből a településszerkezeti terven:

erdőterület  $\Sigma$ : 708,01 ha

**708,01 ha > 632,86 ha**

A településszerkezeti terv területfelhasználása megfelel meg az erdőgazdálkodási térségnek, sőt jelentősen túl is teljesíti annak előírásait.



### SAJÁTOS TERÜLETFELHASZNÁLÁSÚ TÉRSÉG

**A sajátos területfelhasználású térség nagysága a vármegyei terv szerint: 5,06 ha**

ebből a településszerkezeti terven:

Sajátos területfelhasználási térség 4,67 ha

**4,67 ha < 5,06 ha**

A településszerkezeti terv területfelhasználása megfelel a vegyes területfelhasználási térségnek.

### MEZŐGAZDASÁGI TÉRSÉG

A települési területfelhasználási térségek kijelölése során a mezőgazdasági térséget legalább 75%-ban mezőgazdasági terület területfelhasználási egységbe kell sorolni, a térségben nagyvárosias lakóterület és vegyes terület területfelhasználási egység nem jelölhető ki. A Vármegyei szerkezeti terven Bogács külterületének legnagyobb része mezőgazdasági térségbe lett sorolva.

**A mezőgazdasági térség nagysága a vármegyei terv szerint: 1399,77 ha**

A mezőgazdasági térség 75%-a: 1049,83 ha

ebből a településszerkezeti terven:

mezőgazdasági terület  $\Sigma$ : 1359,24 ha

**1359,24 ha > 1049,83 ha**

A településszerkezeti terv területfelhasználása megfelel a mezőgazdasági térségnek. A térségben nagyvárosias lakóterület, vagy vegyes terület nem lett kijelölve.

### VÍZGAZDÁLKODÁSI TÉRSÉG

A települési területfelhasználási térségek kijelölése során a vízgazdálkodási térséget legalább 90%-ban vízgazdálkodási terület területfelhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó részen beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.

A Vármegyei szerkezeti terven Mezőkövesden a Hór-patakot és a Kánya-patakot, és a nagyobb vízfelületeket „vízgazdálkodási térség” kategóriába sorolja.

**A vízgazdálkodási térség nagysága a vármegyei terv szerint: 16,33 ha**

ebből a településszerkezeti terven:

vízgazdálkodási terület  $\Sigma$ : 35,25 ha

**35,25 ha > 16,33 ha**

A településszerkezeti terv területfelhasználása megfelel meg a vízgazdálkodási térségnek, sőt több, mint kétszeresen túl is teljesíti azt. A vízgazdálkodási területen beépítésre szánt terület nem lett kijelölve.

## TELEPÜLÉSI TÉRSÉG

A települési területfelhasználási térségek kijelölése során a települési térség bármely települési területfelhasználási egységbe sorolható. A településszerkezeti terven kijelölt települési területfelhasználási egységek besorolása megfelel a városias települési térségnek.

**A települési térség nagysága a vármegyei terv szerint: 381,99 ha**

ebből a településszerkezeti terven:

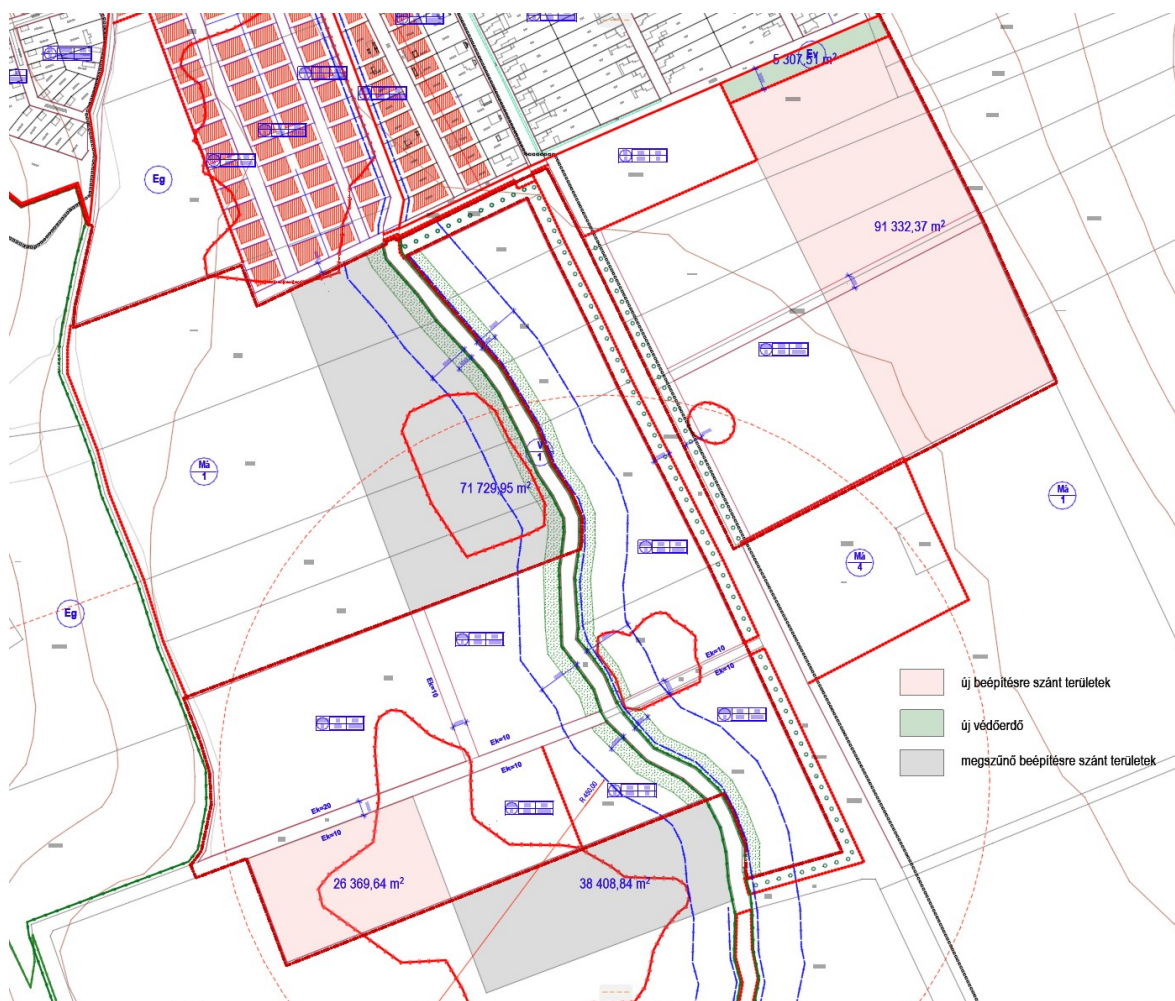
Települési térség  $\Sigma$ : 366,82 ha

**366,82 ha < 381,99 ha**

A településszerkezeti terv területfelhasználása megfelel meg a települési térség előírásainak.

## 6.8 A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁSA

A módosítás során három területen kerül sor új beépítésre szánt terület kijelölésére, ezeknek a területeknek a nagysága az 1ha terület-mértéket meghaladja, ennél fogva a biológiai aktivitásérték számítás elvégzése szükséges.



*Beépítésre szánt területek változása a déli iparterületen*

**Biológiai aktivitásérték változása**

<b>Jelenlegi állapot</b>			
<b>VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK</b>			
Terület minősége minősége	Nagyság (ha)	Értékszorzó	Aktivitásérték
<u>2. sz. terület</u>			
Védőerdő (Ev)	1,299	9	<b>11,691</b>
<u>7. sz. terület</u>			
Vízgazdálkodási terület (V)	0,030	7	<b>0,210</b>
<u>8. sz. terület</u>			
Általános mezőgazdasági terület (Má)	12,300	3,7	<b>45,510</b>
Gazdasági-kereskedelmi-szolgáltató (Gksz)	7,173	0,4	<b>2,869</b>
Ipari-gazdasági (Gip)	3,840	0,2	<b>0,768</b>
Területnagyság összesen:	<b>23,343</b>		
<b>Biológiai aktivitásérték összesen:</b>			<b>49,357</b>

<b>Tervezett állapot</b>			
<b>VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK</b>			
Terület minősége minősége	Nagyság (ha)	Értékszorzó	Aktivitásérték
<u>2. sz. terület</u>			
Falusias lakóterület (Lf)	1,299	2,4	<b>3,118</b>
<u>7. sz. terület</u>			
Különleges terület (K)	0,030	2,4	<b>0,072</b>
<u>8. sz. terület</u>			
Gazdasági-kereskedelmi-szolgáltató (Gksz)	9,133	0,4	<b>3,653</b>
Gazdasági-Ipari terület (Gip)	2,637	0,2	<b>0,527</b>
Védőerdő (Ev)	0,53	9	<b>4,770</b>
Általános mezőgazdasági terület (Má)	11,013	3,7	<b>40,748</b>
Területnagyság összesen:	<b>23,343</b>		
<b>Biológiai aktivitásérték összesen:</b>			<b>49,771</b>

**A biológiai aktivitásérték növekedésének mértéke: 49,771-49,357 = 0,413**

Az elvégzett biológiai aktivitásérték-számítás alapján megállapítható, hogy a település egészét tekintve a biológiai aktivitásérték növekszik a módosítások következtében.

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12.§ 3) bekezdésének rendelkezései szerint az újonnan kijelölt gazdasági területek minimum 5%-ának megfelelő új zöldterületet kell kijelölni, lehetőség szerint az új beépítésre szánt területhez kapcsolódóan. Jelen esetben a 2. számú és a 8. számú területhez kapcsolódóan kerül sor védőerdő kijelölésére:

**(9,153+1,299) ha = 10,452 ha × 5% = 0,523 ha < 5.375 m<sup>2</sup> tehát megfelel**

A védőerdő kijelölése egy tömbben, a déli iparterületen történik meg, mivel a 2. számú terület e nélkül is nagy területű védőerdő határolja.



## **JÓVÁHAGYÁSRA KERÜLŐ MUNKARÉSZEK**

### **BOGÁCS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA**

## **7. TELEPÜLÉS-SZERKEZETI TERV**

## 7.1 HATÁROZATI JAVASLAT - TERVEZET

Bogács község önkormányzata képviselő-testületének  
..... számú határozata  
A településszerkezeti terv módosításáról

Bogács Község Önkormányzata az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. §. (2) bekezdésének a) pontja alapján Bogács község Településszerkezeti Tervét a határozat mellékletét képező formában és tartalommal módosítja.

A településszerkezeti terv módosítása rajzi munkarészből áll. A településszerkezeti terv szöveges része a módosítás következtében nem változik. A településszerkezeti terv rajzi része a határozat 1. sz. mellékletének megfelelően módosul. A Településszerkezeti terv módosításal nem érintett részei változatlan formában hatályban maradnak.

Ez a határozat a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba. Kihirdetésével egyidejűleg Bogács Község Önkormányzata Képviselő-testületének a településszerkezeti terv megállapításáról szóló ..... számú határozata hatályát veszti.

.....  
Csendesné Farkas Edit  
polgármester

.....  
Dr. Papp Adrienn  
jegyző

## JELMAGYARAZAT:

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI MÓDOK	
	KÖZIGAZGATÁSI HATÁR
	BELTERÜLETI HATÁR
	BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK HATÁRA
	MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK HATÁRA
SAJÁTOS ÉPÍTÉSI HASZNÁLAT SZERINTI BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK	
LAKÓTERÜLET	
	KERTVÁROSIAK LAKÓTERÜLET
	FALUSIAK LAKÓTERÜLET
VEGYES TERÜLET	
	TELEPÜLÉSKÖZPONT
GAZDASÁGI TERÜLET	
	KERESKEDELMELI, SZOLGÁLTATÓ
	IPARI
ÜDÜLŐ TERÜLET	
	ÜDÜLŐHÁZAS
	HÉTVÉGHAZAS
KÜLÖNLEGES TERÜLET	
	KÜLÖNLEGES
SAJÁTOS ÉPÍTÉSI HASZNÁLAT SZERINTI BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK	
KÖZLEKEDÉSI TERÜLET	
	KÖZÚTI
ZÖLDTERÜLET	
	ZÖLDTERÜLET - KÖZPARK
ERDŐTERÜLET	
	VÉDELMI
	GAZDASÁGI
	TURISZTIKAI
MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET	
	KERTES - KERTGAZDASÁGI
	KERTES - SZŐLŐMŰVELÉSI
	ÁLTALÁNOS - SZÁNTÓ
	ÁLTALÁNOS - EGYÉB MG. TERÜLET
	ÁLTALÁNOS - EGYÉB MG. TERÜLET IDEGENFORGALMI JELENTŐSÉGGEL
	ÁLTALÁNOS - MAJOR
VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET	
	FOLYÓVIZEK MEDRE ÉS PARTJA
	ÁLLÓVIZEK MEDRE ÉS PARTJA
	IDŐSZAKOS VÍZFOLYÁSOK TERÜLETEI

## MŰVI ÉRTÉKVÉDELLEM

	HELYI ÉRTÉKVÉDELMI TERÜLET HATÁRA
TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELLEM	
	ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT
	TERMÉSZETI TERÜLET
	HELYI JELENTŐSÉGŰ TERMÉSZETVÉDELMI TERÜLET HATÁRA
KÖRNYEZETVÉDELLEM	
	FELSZÍNI VÍZ VÉDŐTERÜLETÉNEK HATÁRA
	BÁNYÁSZATTAL ÉRINTETT TERÜLET HATÁRA
	OMLÁSVESZÉLYES TERÜLET HATÁRA
	VÉDŐTÁVOLSÁG
KÖZLEKEDÉS	
	ORSZÁGOS MELLÉKÚT
	HELYI GYŰJTŐÚT
	FONTOSABB SZINTBENI KÖZÚTI CSOMÓPONT
	TELEPÍTENDŐ FASOR
	GYALOGÚT
	KERÉKPÁRÚT
	JELENTŐS KÖZHASZNÁLATÚ PARKOLÓHELY
KÖZMŰVEK HÍRADÁS	
VÍZKÖZMŰVEK	
	VÍZMŰ
	VÍZTÁROZÓ
	VÍZMŰKUTAK
SZENNYVÍZKÖZMŰVEK	
	SZENNYVÍZTISZTÍTÓ
INTÉZMÉNYEK	
	IGAZGATÁSI KÖZPONT
	OKTATÁSI KÖZPONT
	EGYHÁZI KÖZPONT KÖZPONT
	SPORT
	TERMÁL STRAND
	KEMPING
	TEMETŐ

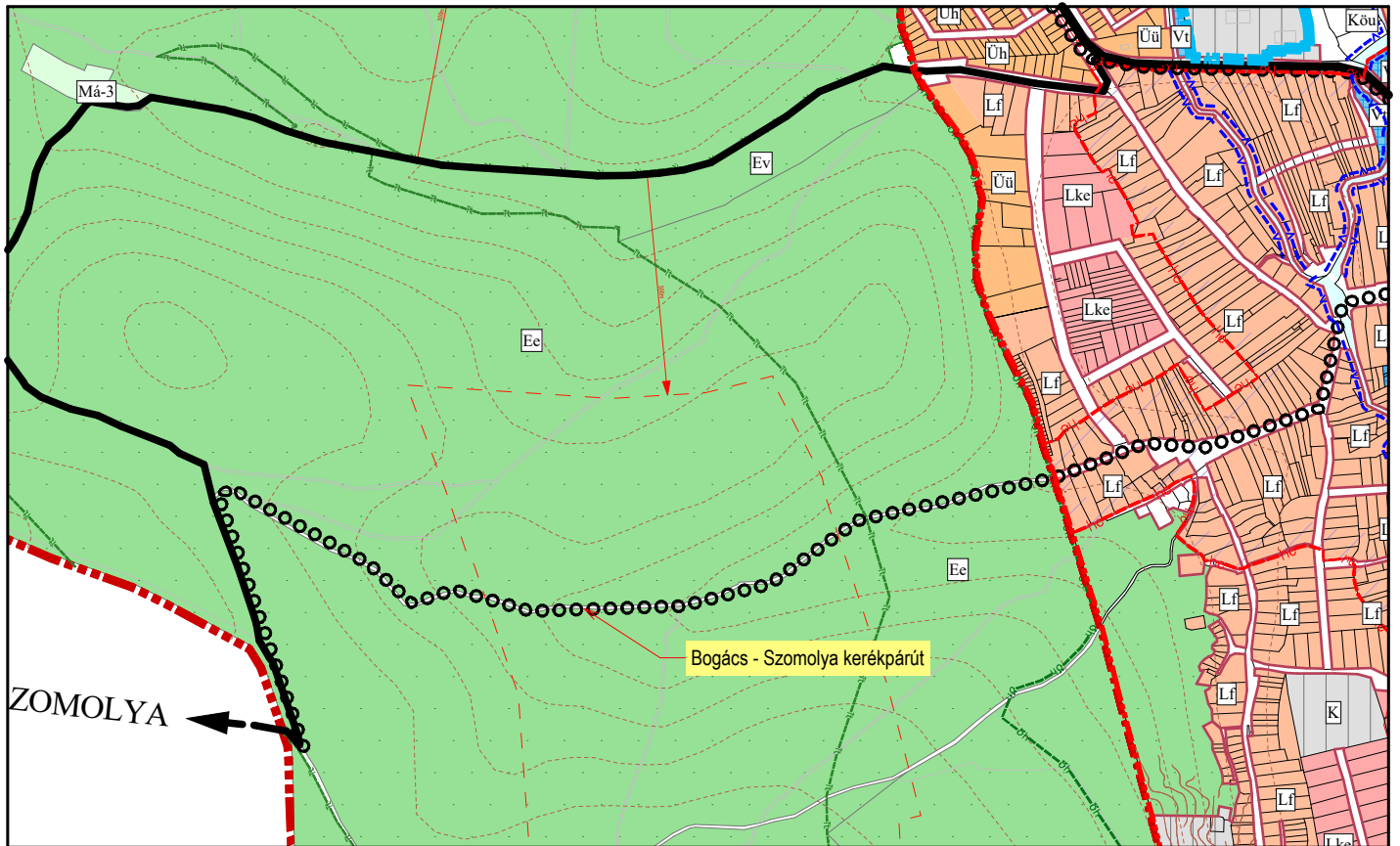
## BOGÁCS KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA - 2023/1

### JELMAGYARÁZAT - SZERKEZETI TERV

MEGBÍZÓ:	BOGÁCS KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA; 3412 Bogács, Alkotmány út 9.	ALÁÍRÁS(OK):	DÁTUM: 2023. november 15.
TERVEZŐ:	SÁTH PÉTER - OKL. ÉPÍTÉSZMÉRNÖK	TN.SZÁM.: TT 1 05-0293	MÉRETARÁNY:
	3400 MEZŐKÖVESD, BAGOLY ÚT 42.; 06-20/310-9684		RAJZSZÁM:

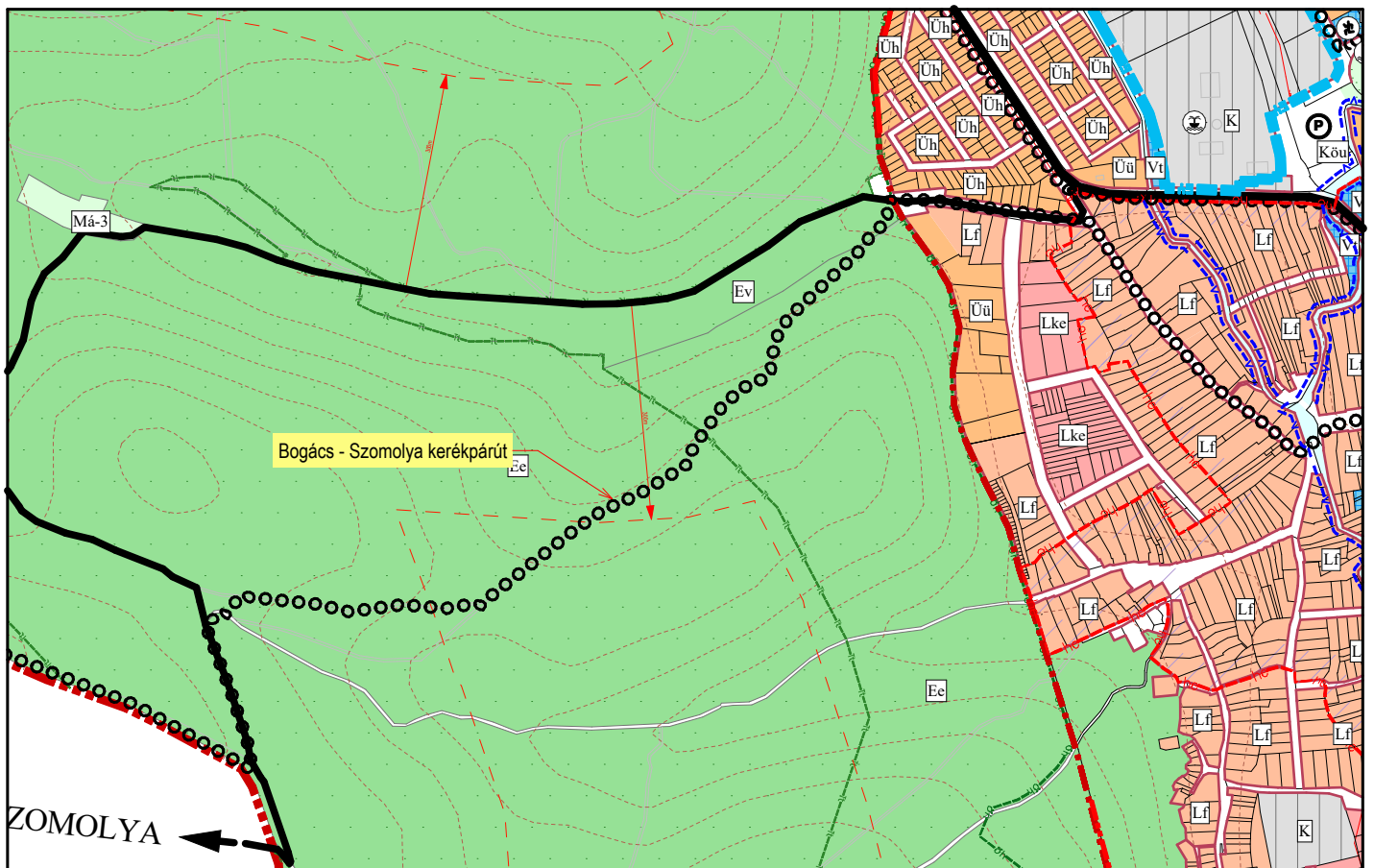


# TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA



JELENLEGI ÁLLAPOT

1:10000

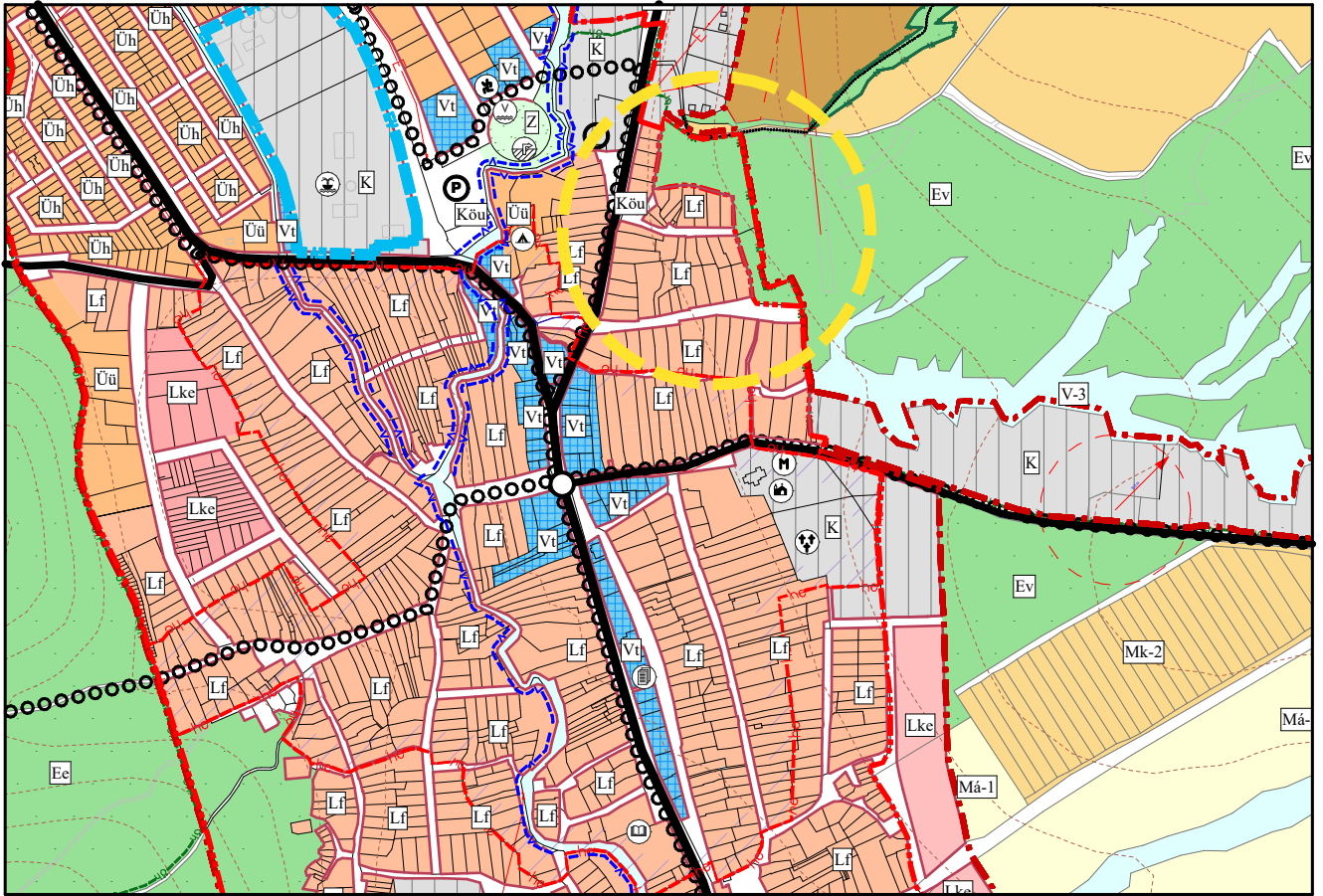


TERVEZETT MÓDOSÍTÁS

1:10000

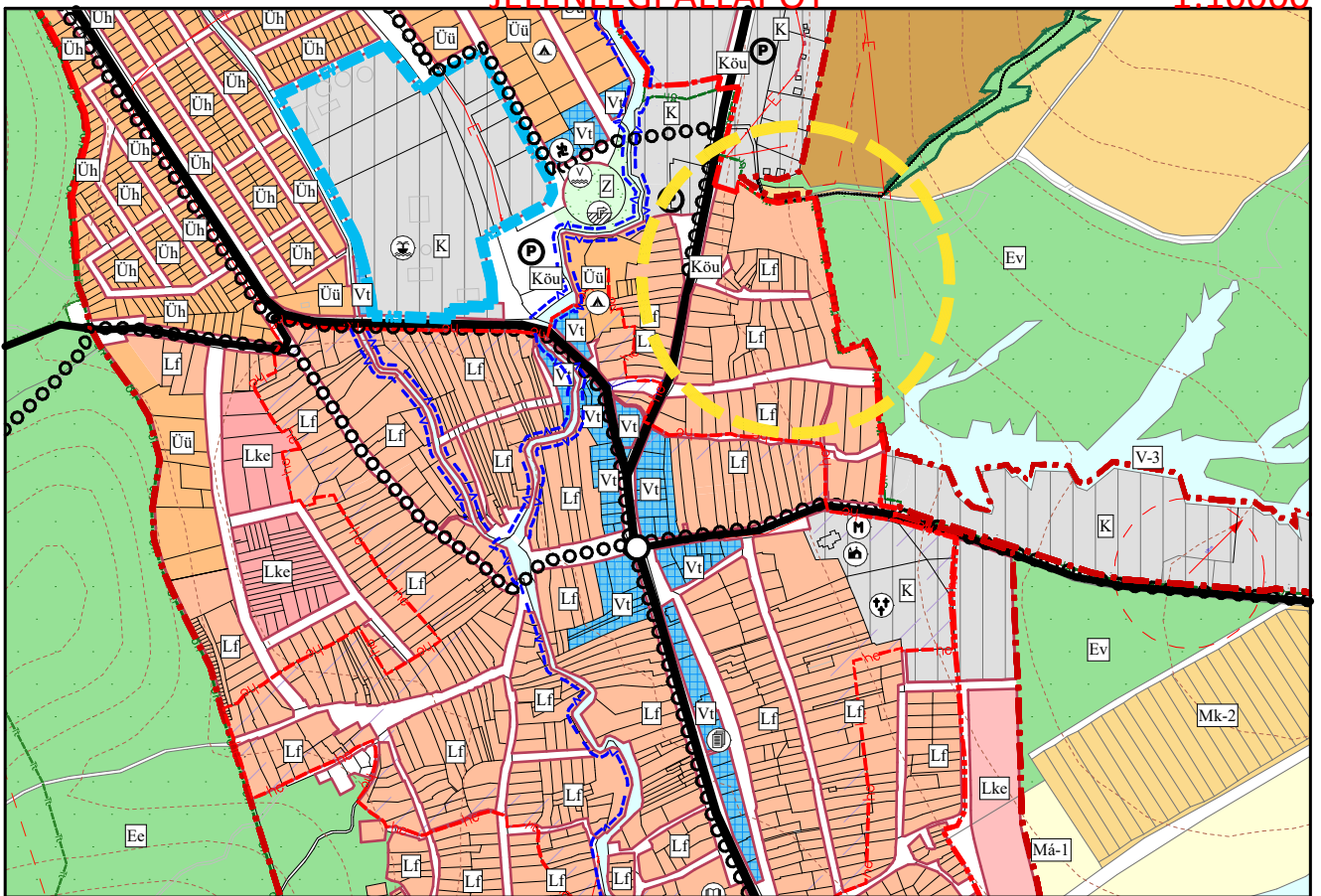
## 1. KERÉKPÁRÚT NYOMVONALÁNAK MÓDOSÍTÁSA

# TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA



JELENLÉGI ÁLLAPOT

1:10000

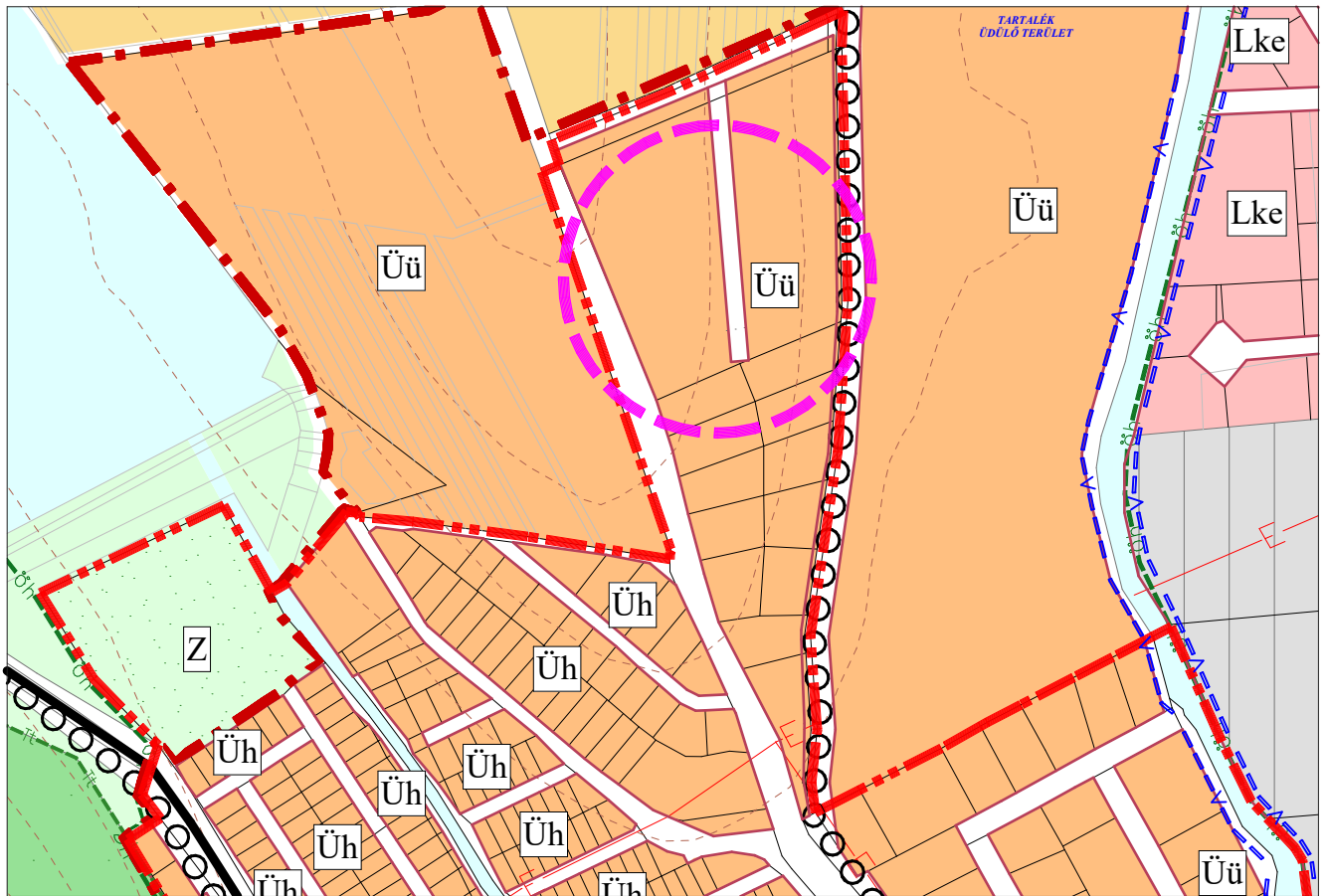


TERVEZETT MÓDOSÍTÁS

1:10000

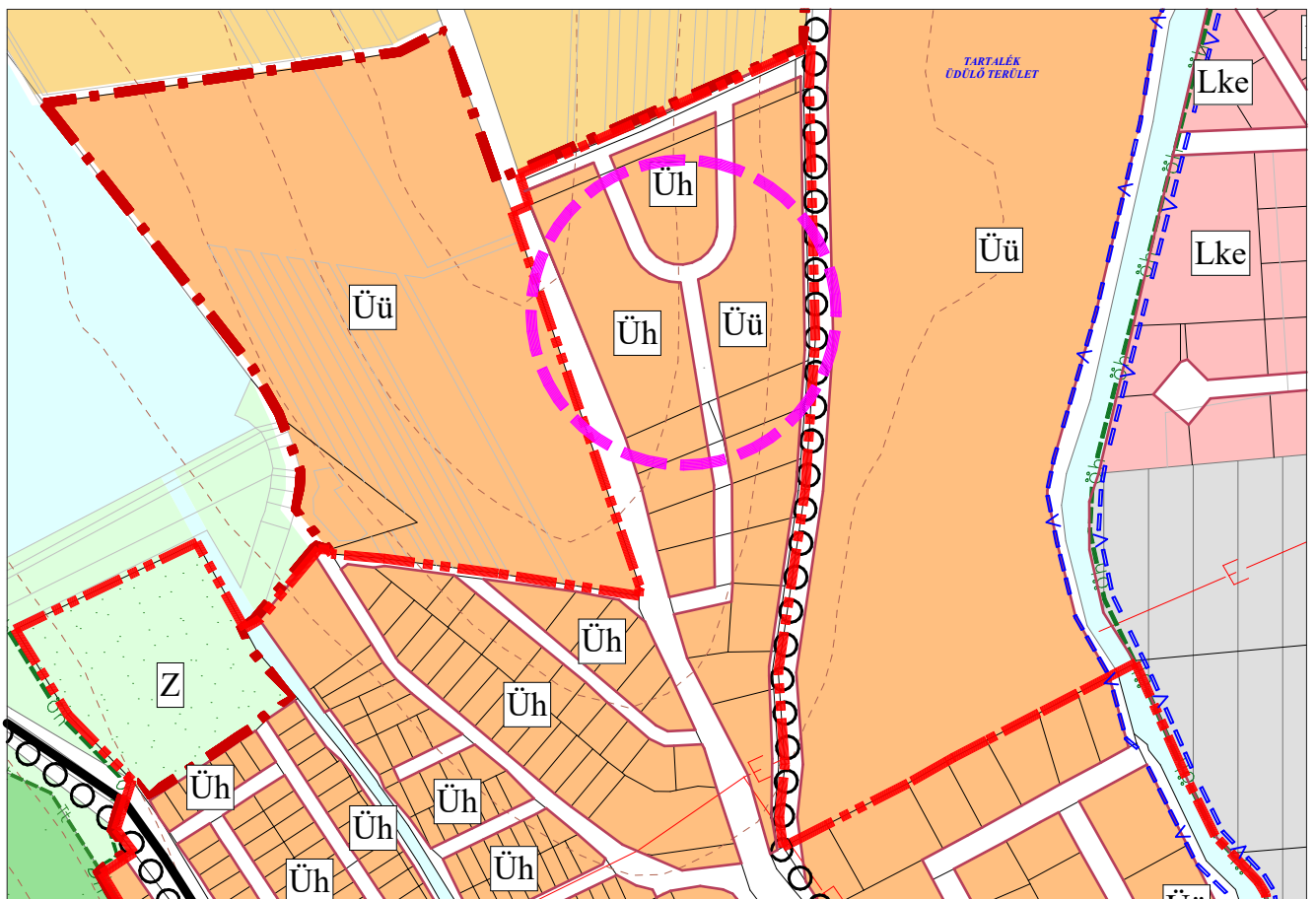


# TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA



JELENLÉGI ÁLLAPOT

1:5000

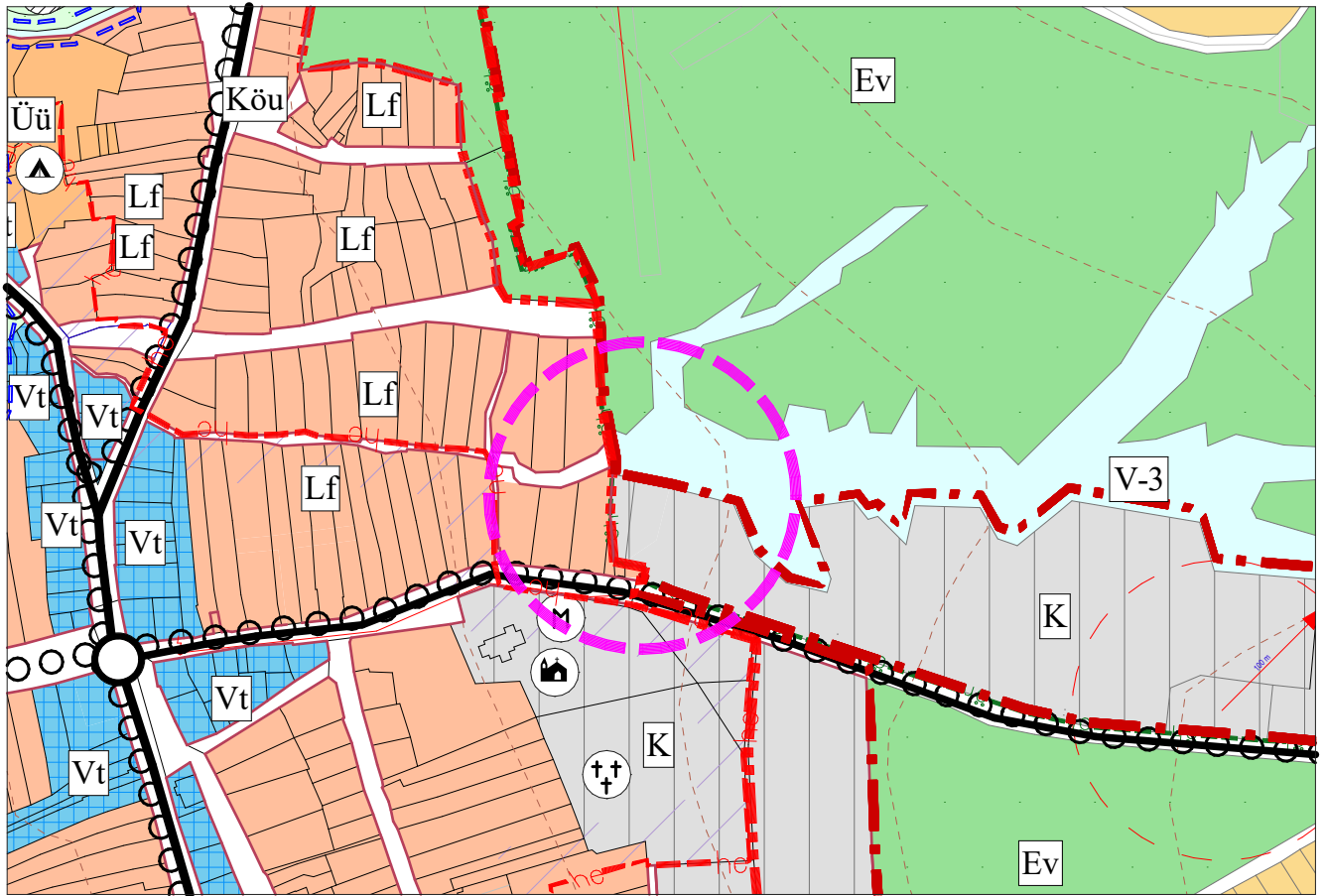


TERVEZETT MÓDOSÍTÁS

1:5000

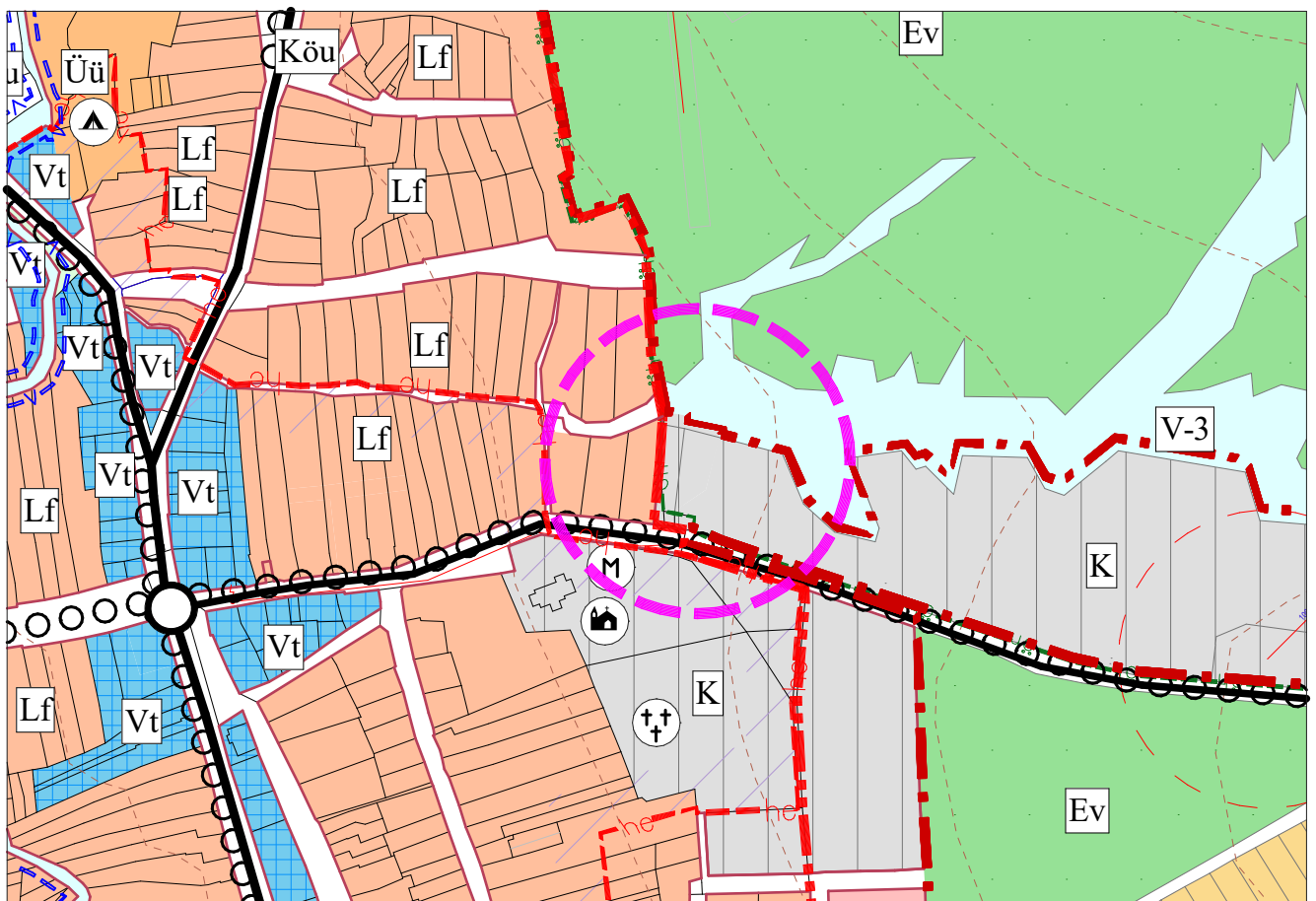


# TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA



JELENLIGI ÁLLAPOT

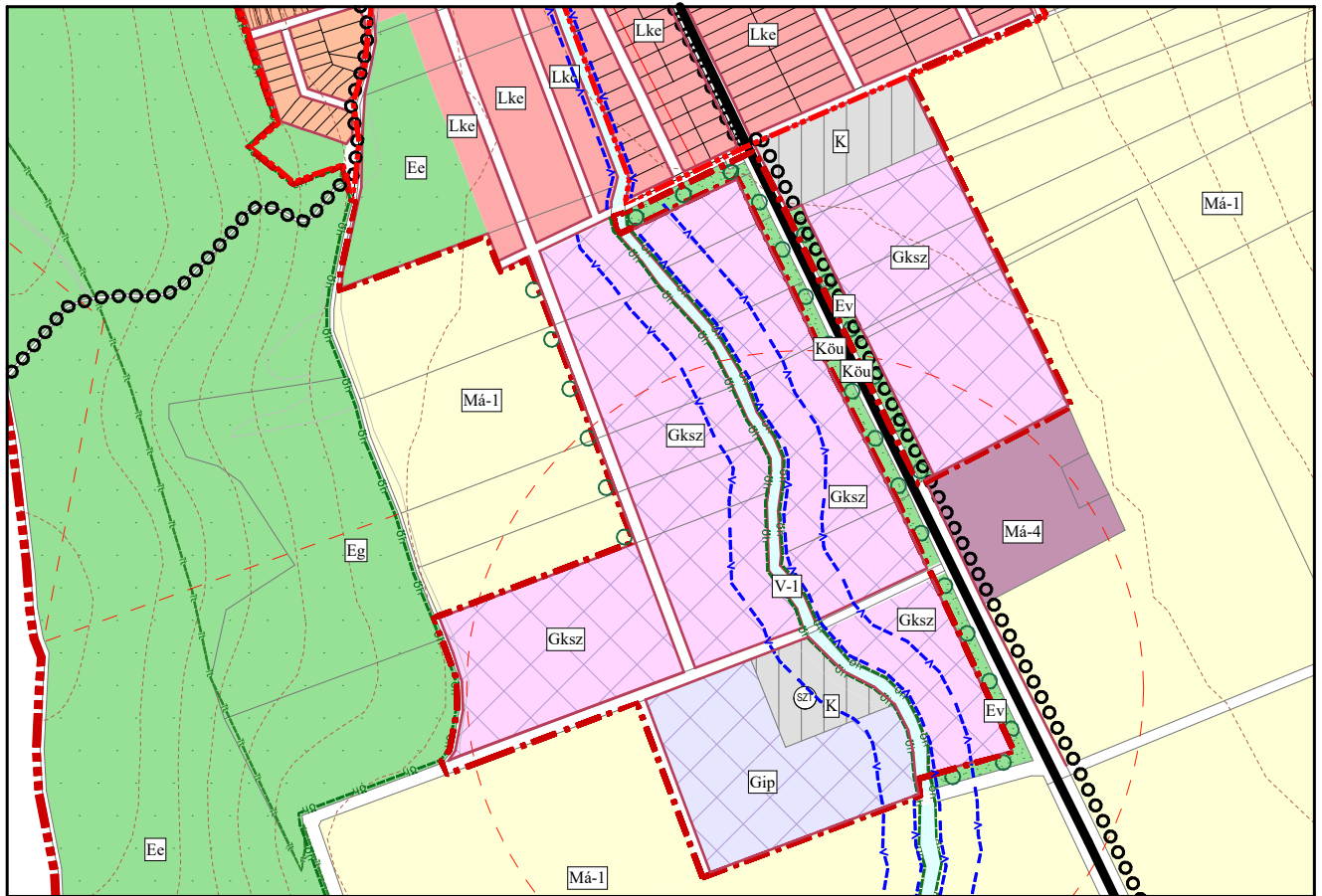
1:5000



TERVEZETT MÓDOSÍTÁS

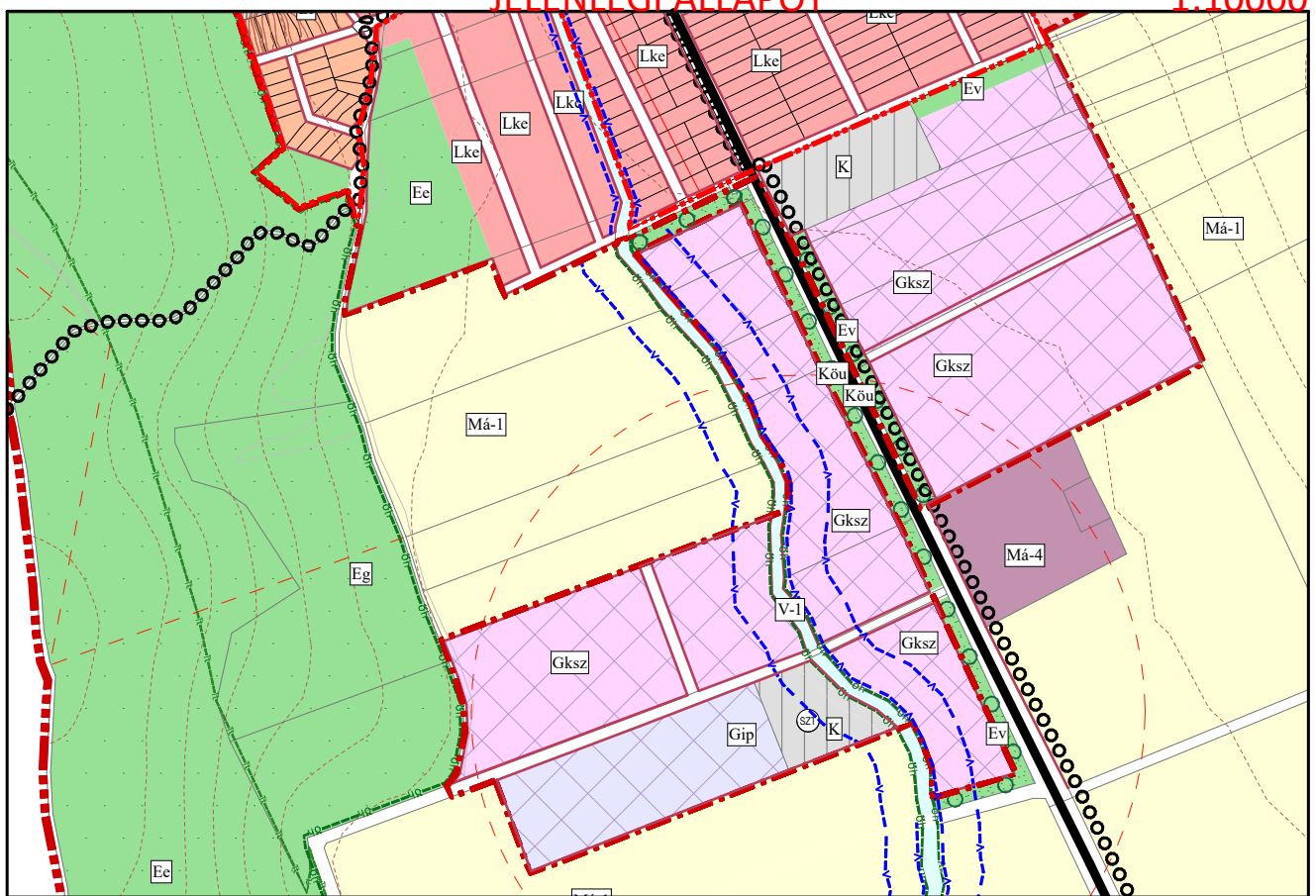
1:5000

# TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA



JELENLÉGI ÁLLAPOT

1:10000

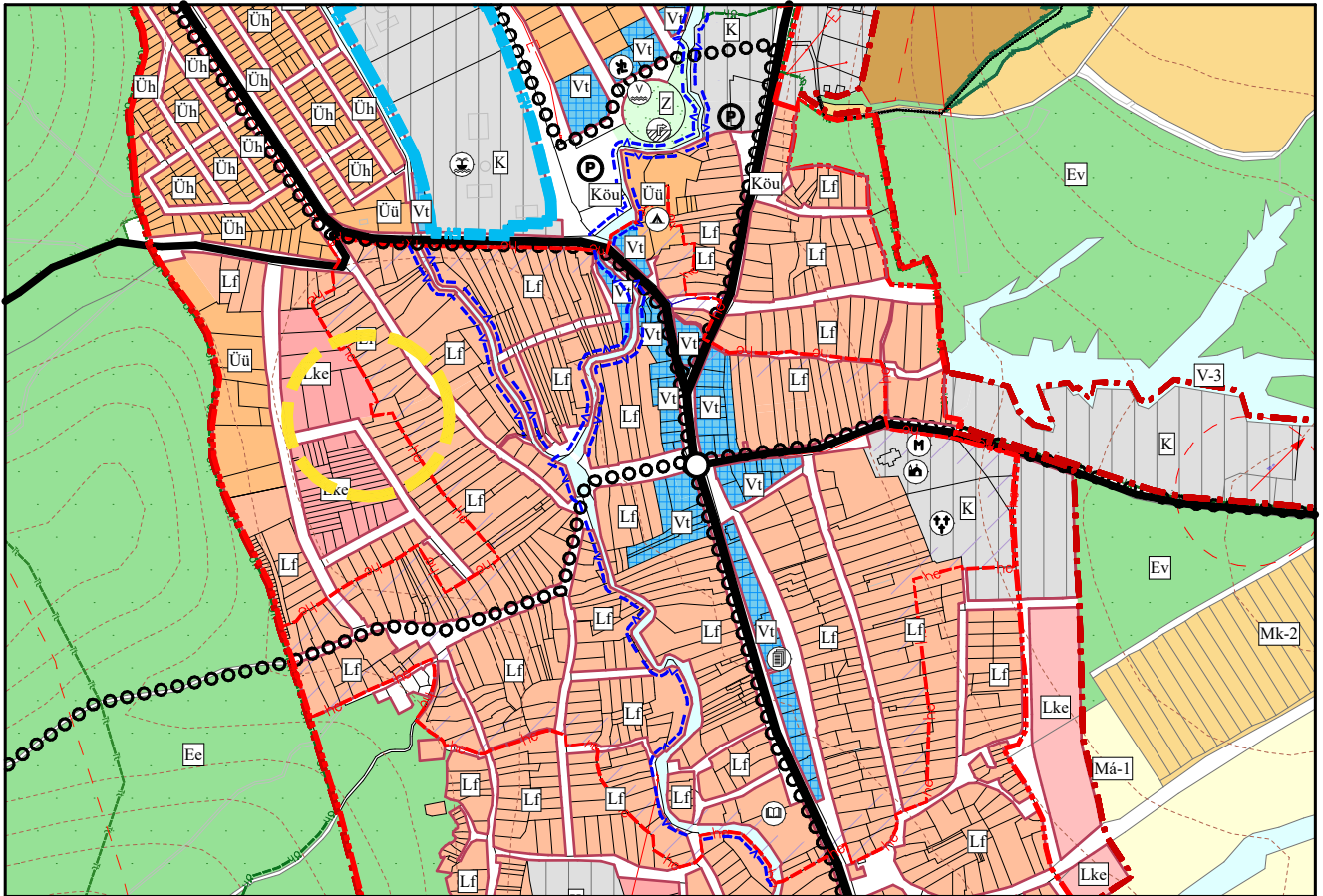


TERVEZETT MÓDOSÍTÁS

1:10000

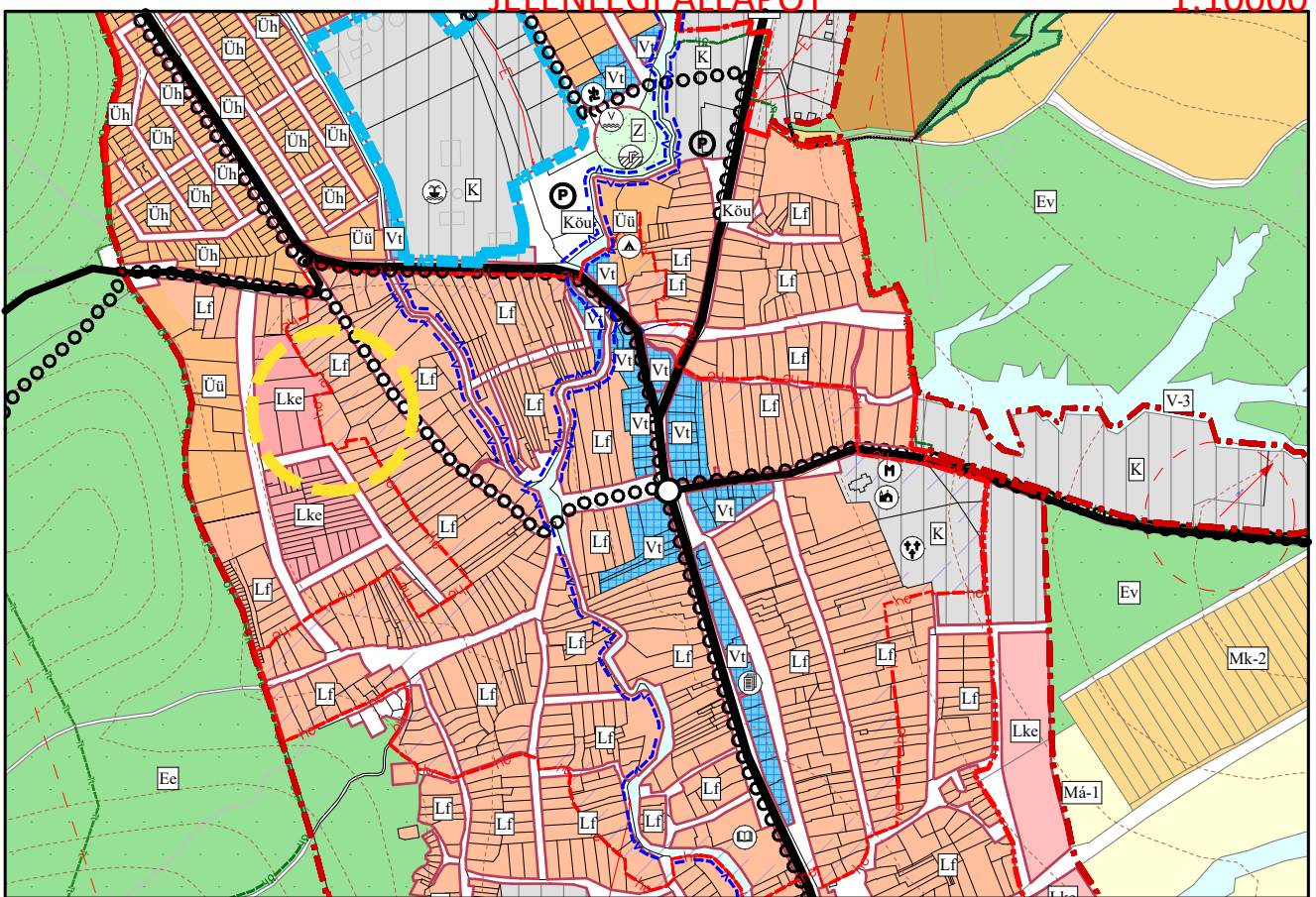


# TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA



JELENLEGI ÁLLAPOT

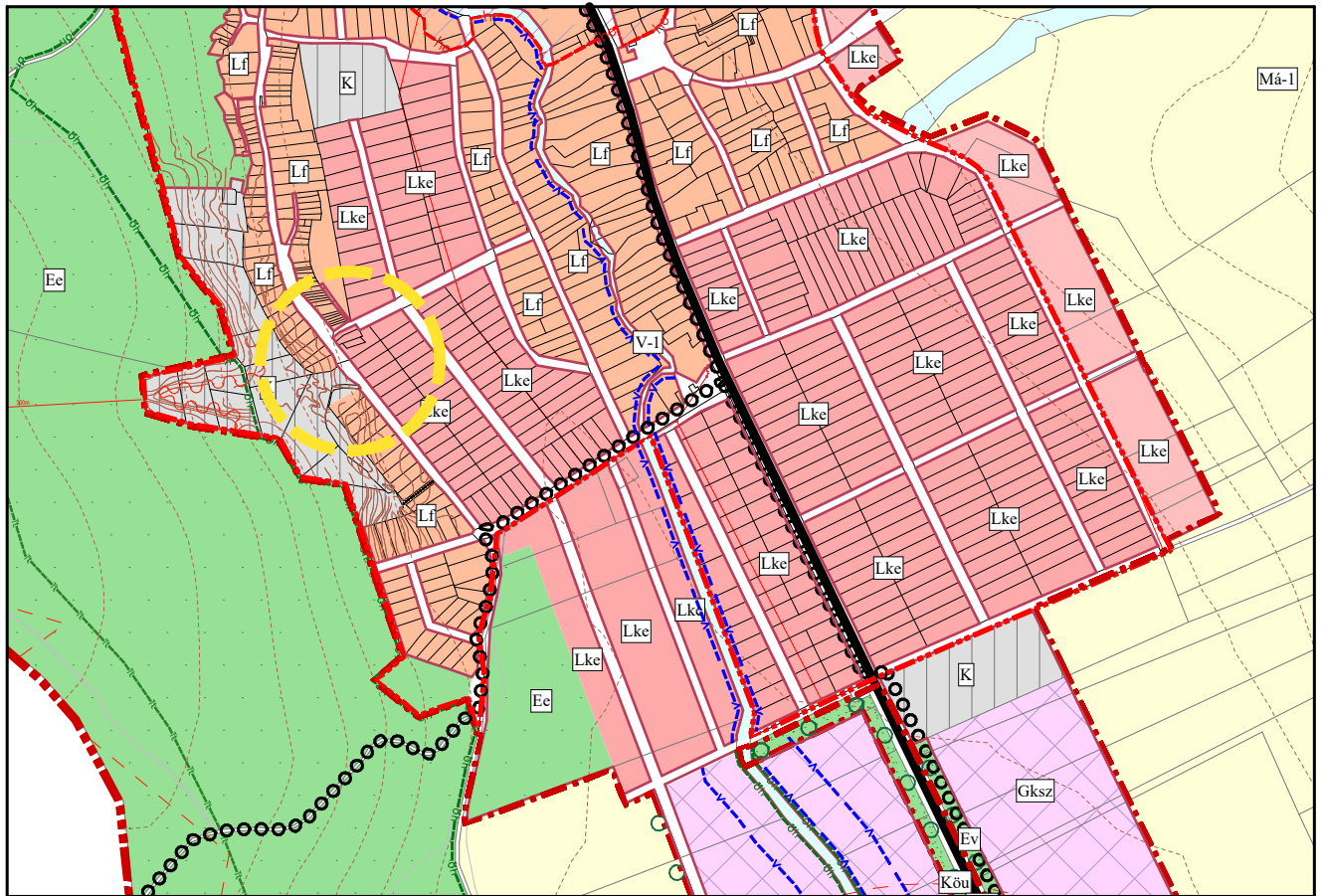
1:10000



TERVEZETT MÓDOSÍTÁS

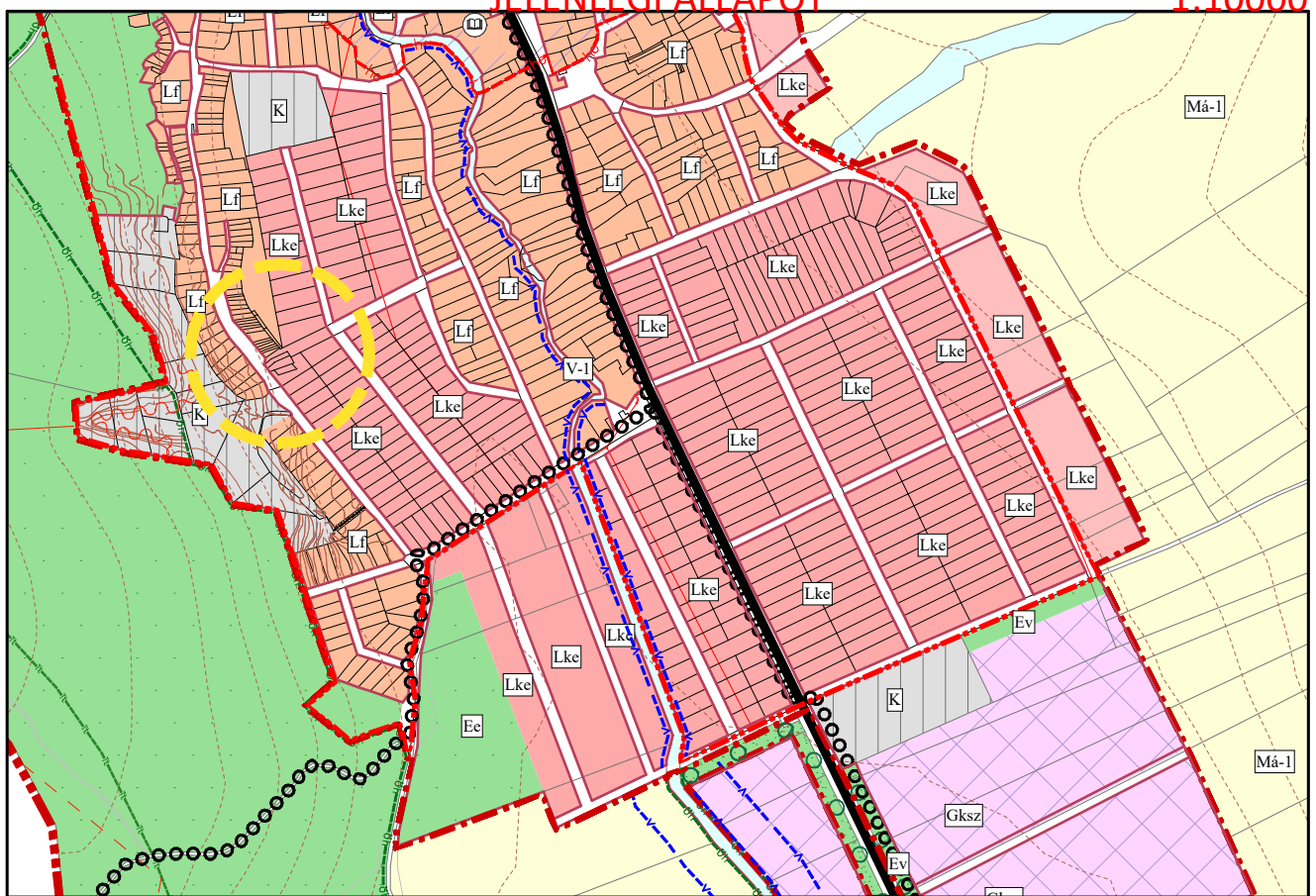
1:10000

# TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA



JELENLEGI ÁLLAPOT

1:10000

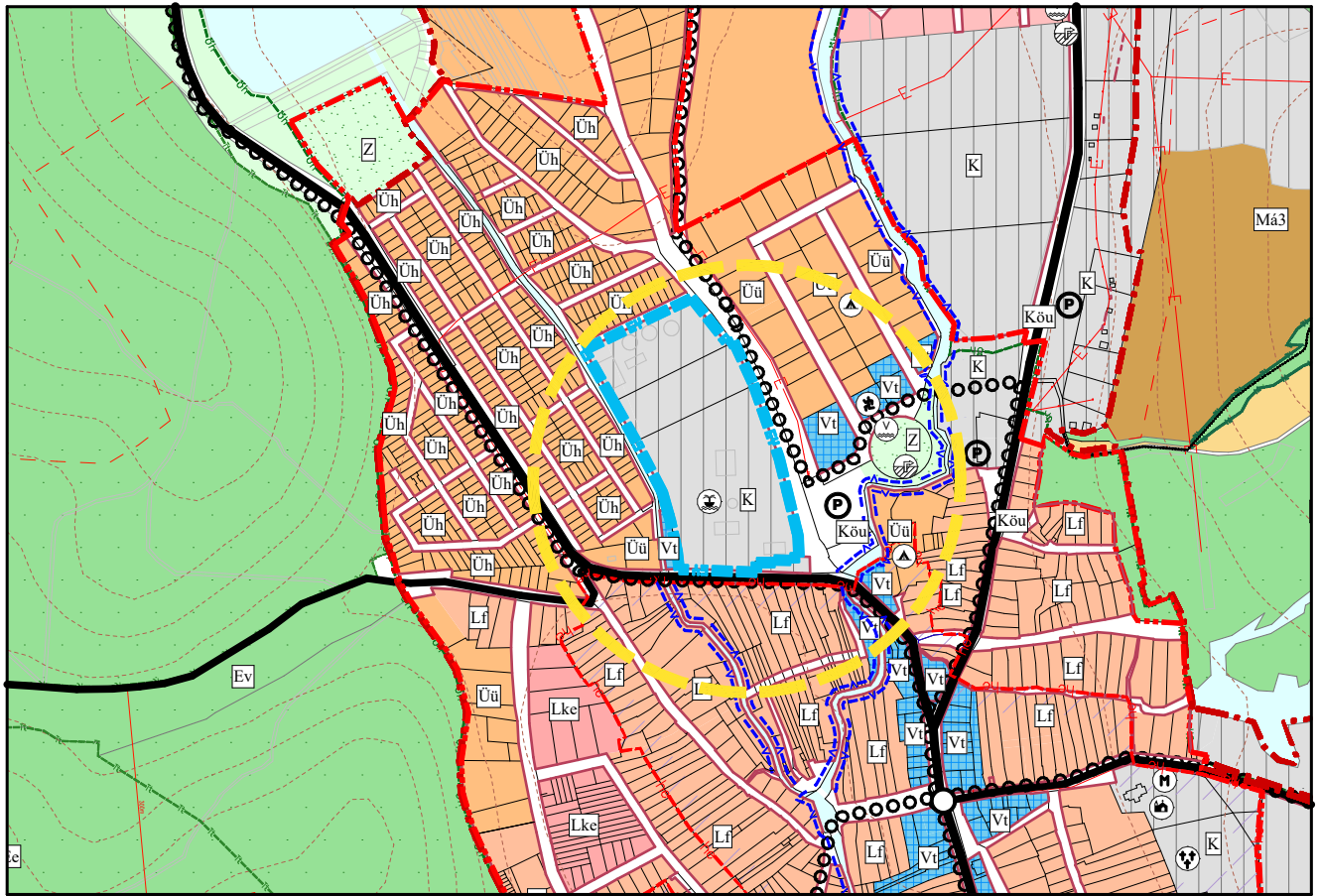


TERVEZETT MÓDOSÍTÁS

1:10000

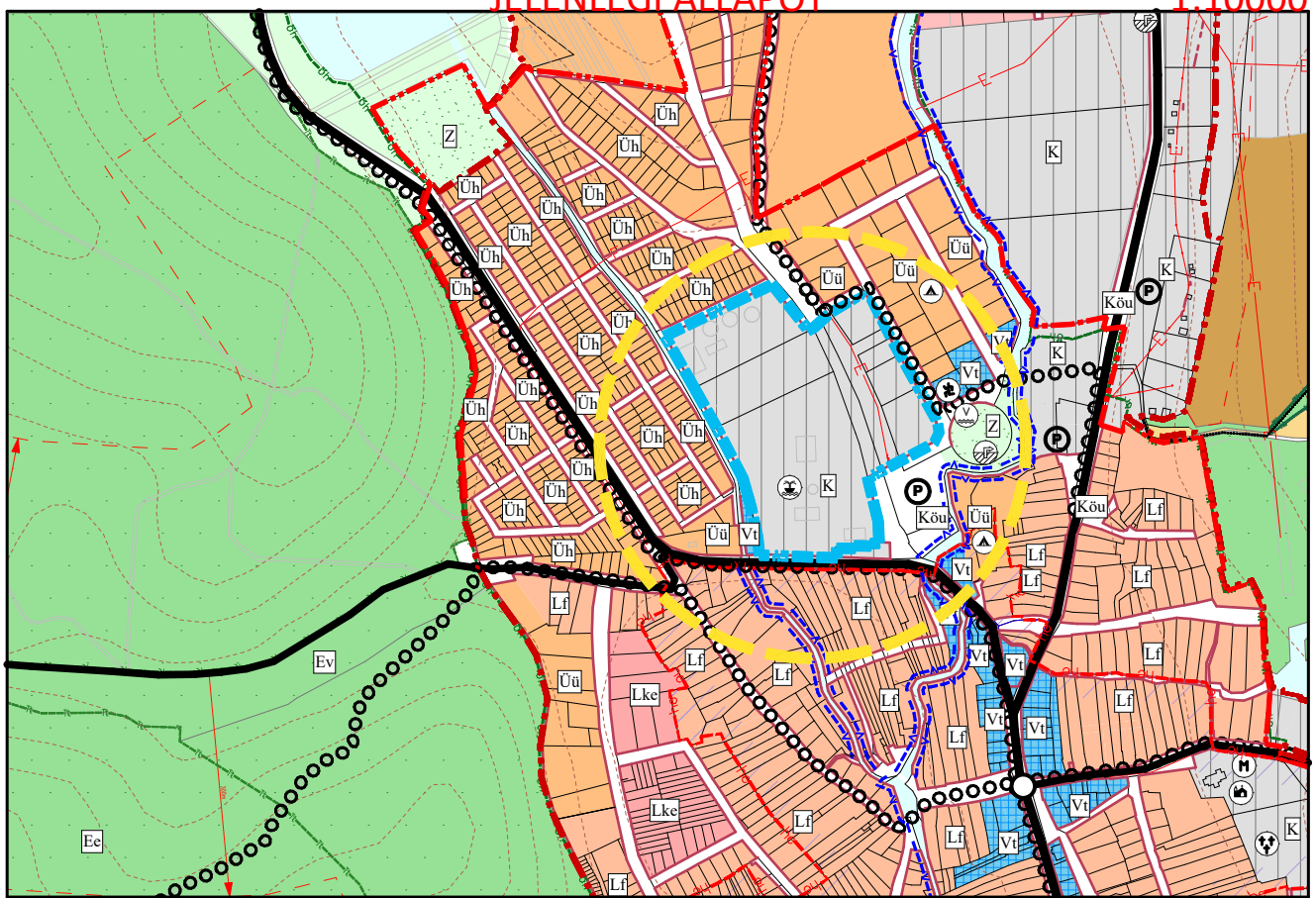


# TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA



JELENLGI ÁLLAPOT

1:10000



TERVEZETT MÓDOSÍTÁS

1:10000

## 3. A FÜRDŐ TERÜLETÉNEK BŐVÍTÉSE

## **JÓVÁHAGYÁSRA KERÜLŐ MUNKARÉSZEK**

### **BOGÁCS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA**

## **8. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV**

## 8.1 RENDELET-TERVEZET

### Bogács község Önkormányzata Képviselő-testületének

...../2023..... önkormányzati rendelete

#### Bogács Község Szabályozási Tervéről és a Helyi Építési Szabályzatról szóló 17/2013 (XII.20.) önkormányzati rendelet módosításáról

Bogács Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdésének 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésének 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012 (XI.8.) Korm. rendelet 37-38 § szakaszaiban biztosított véleményezési jogkörben eljáró Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda, Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály, Bükk Nemzeti Park Igazgatósága, Borsod-Abaúj Zemplén Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Észak-magyarországi Vízügyi Igazgatóság, Borsod-Abaúj Zemplén Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési és Mérésügyi Főosztály Útügyi Osztály, Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Osztály, Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály, Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési és Mérésügyi Főosztály Bányászati Osztály, Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály, Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi osztály, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala, Noszvaj község önkormányzata, Cserépfalu község önkormányzata, Cserépváralja község Önkormányzata, Tard Község Önkormányzata, Mezőkövesd Város önkormányzata, Szomolya község önkormányzata, valamint az Önkormányzat partnerségi rendeletében felsorolt partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

#### 1. §

Bogács Község Szabályozási Tervéről és a Helyi Építési Szabályzatról szóló 17/2013 (XII.20.) önkormányzati rendelet mellékletét képező SzT-1 jelű belterület-szabályozási terv a jelen rendelet 1. sz. mellékletének megfelelően módosul. A Belterület-szabályozási terv módosítással nem érintett részei változatlan formában hatályban maradnak.

#### 2. §

A Helyi Építési Szabályzat 19.§ 1.) bekezdésének első táblázata a következő Üh-5 jelű övezettel egészül ki:

Övezeti jele	Beépítési módja	Legkisebb területe m <sup>2</sup>	Min.telek-szélesség m	Legnagyobb beépítettsége %	Építménymag. legnagyobb értéke m
Üh-5	szabadonálló	1000	16	30	6,0

**3. §**

A Helyi Építési Szabályzat 19.§ 1.) bekezdésének második táblázata a következő Üh-5 jelű övezettel egészül ki:

Övezeti jele	Beépítési módja	Legkisebb területe m <sup>2</sup>	Legnagyobb beépítettsége %	Építménymag. legnagyobb értéke m
Üü-6	szabadonálló	700	30	6,0

**4. §**

A 18.§ 5.) bekezdésének helyébe a következő bekezdés lép:

„5.) Üdülőterületen kivételes jelleggel a terület rendeltetésével összefüggő építmények, sport-, és kerti építmények valamint vízmedencék is elhelyezhetők. Lakóépületek az Üh-2 és az Üh-5 jelű övezetekben létesíthetők.”

**5. §**

A 20.§ 3.) bekezdésének helyébe a következő bekezdés lép:

„Az övezet telkeire csak a jellemző rendeltetésüknek megfelelő épületek és építmények helyezhetők el. A K 5.2 övezetben az általános jogszabályi előírások teljesítése esetén szálláshely szolgáltató létesítmény is elhelyezhető.”

Ez a rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba és a hatálybalépését követő napon hatályát veszti.

.....  
Csendesné Farkas Edit  
polgármester

.....  
Dr. Papp Adrienn  
jegyző



## JELMAGYARÁZAT:

## VONALAS SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

	IGAZGATÁSI HATÁR
	BELTERÜLETI HATÁR
	BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET HATÁRA
	MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK HATÁRA
	SZABÁLYOZÁSI VONAL
	ÖVEZET HATÁR
	MŰEMLEKI 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
	MŰEMLEK TELKE

## EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

	ÉPÍTÉSI VONAL
	JAVASOLT TELEKOSZTÁS
	TELEPÍTENDŐ FASOR
	GYALOGÚT
	KERÉKPÁRÚT

## SZABÁLYOZÁSI JEL

## BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

1	3	4
2	5	6

## BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

1
2

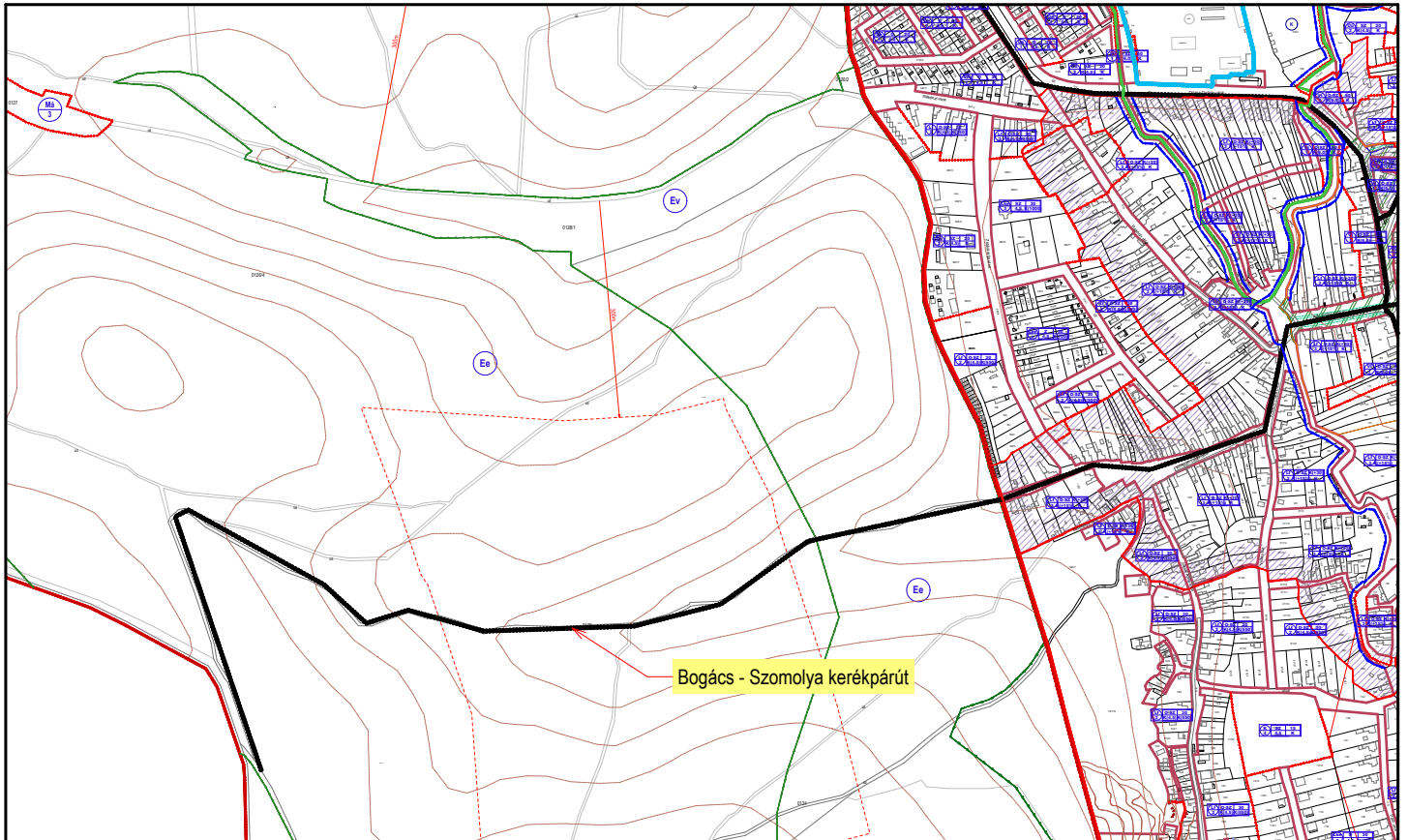
- 1 - TERÜLETFELHASZNÁLÁS  
2 - ÖVEZET AZONOSÍTÓ
- 
- 3 - BEÉPÍTÉS MÓDJA  
4 - MEGENGEDETT LEGNAGYOBB BEÉPÍTÉSI SZÁZALÉK  
5 - MEGENGEDETT LEGNAGYOBB ÉPÍTMÉNYMAGASSÁG (m)  
6 - MEGENGEDETT LEGKISEBB TELEKMÉRET (m<sup>2</sup>)

## BOGÁCS KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA - 2023/1

## JELMAGYARÁZAT - SZABÁLYOZÁSI TERV

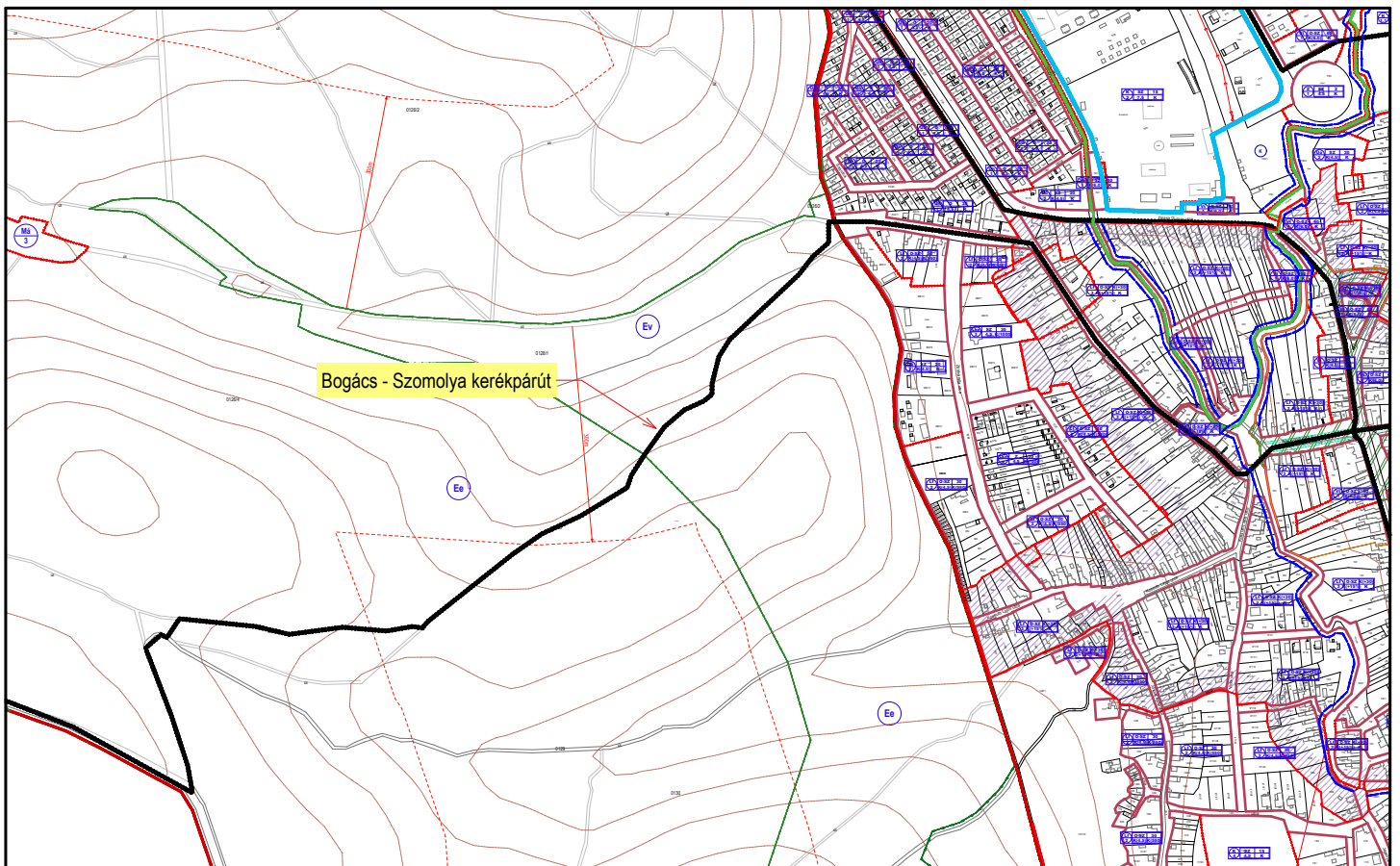
MEGBÍZÓ:	BOGÁCS KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA; 3412 Bogács, Alkotmány út 9.	ALÁÍRÁS(OK):	DÁTUM: 2023. november 15.
TERVEZŐ:	SÁTH PÉTER - OKL. ÉPÍTÉSZMÉRNÖK	TN.SZÁM.: TT 1 05-0293	MÉRETARÁNY:
	3400 MEZŐKÖVESD, BAGOLY ÚT 42.; 06-20/310-9684		RAJZSZÁM:

# SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA



JELENLÉGI ÁLLAPOT

1:10000

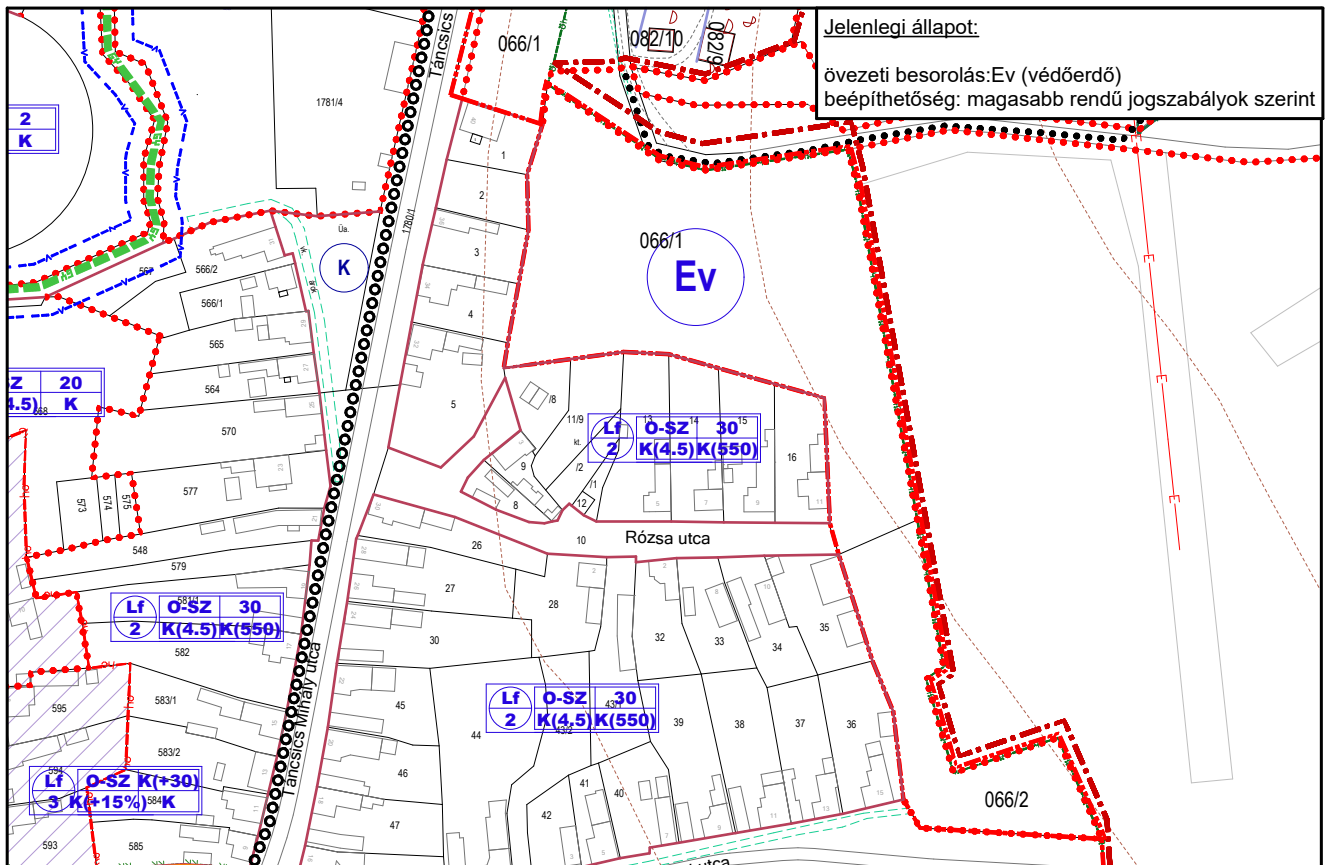


TERVEZETT MÓDOSÍTÁS

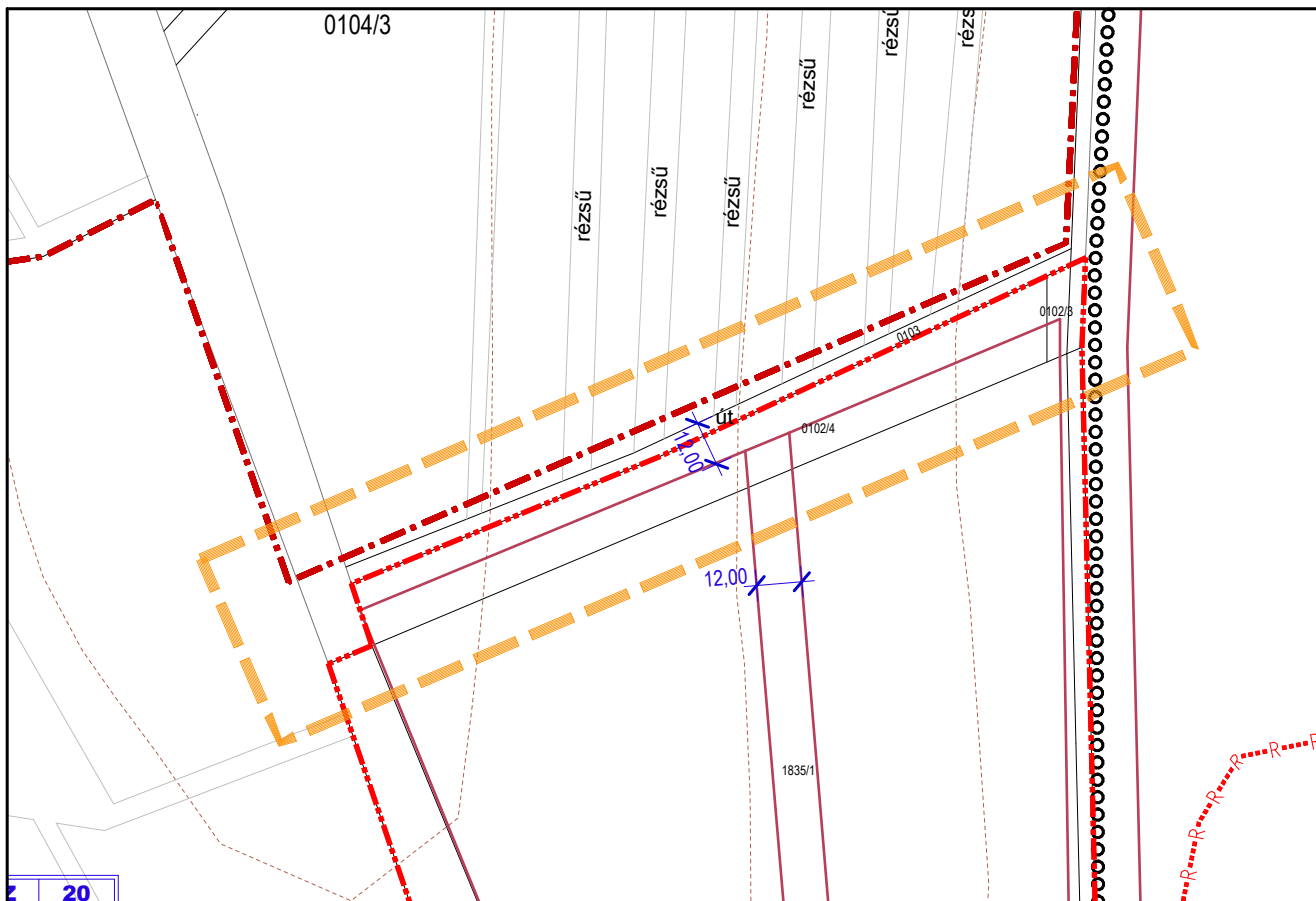
1:10000

## 1. KERÉKPÁRÚT NYOMVONALÁNAK MÓDOSÍTÁSA

# SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA

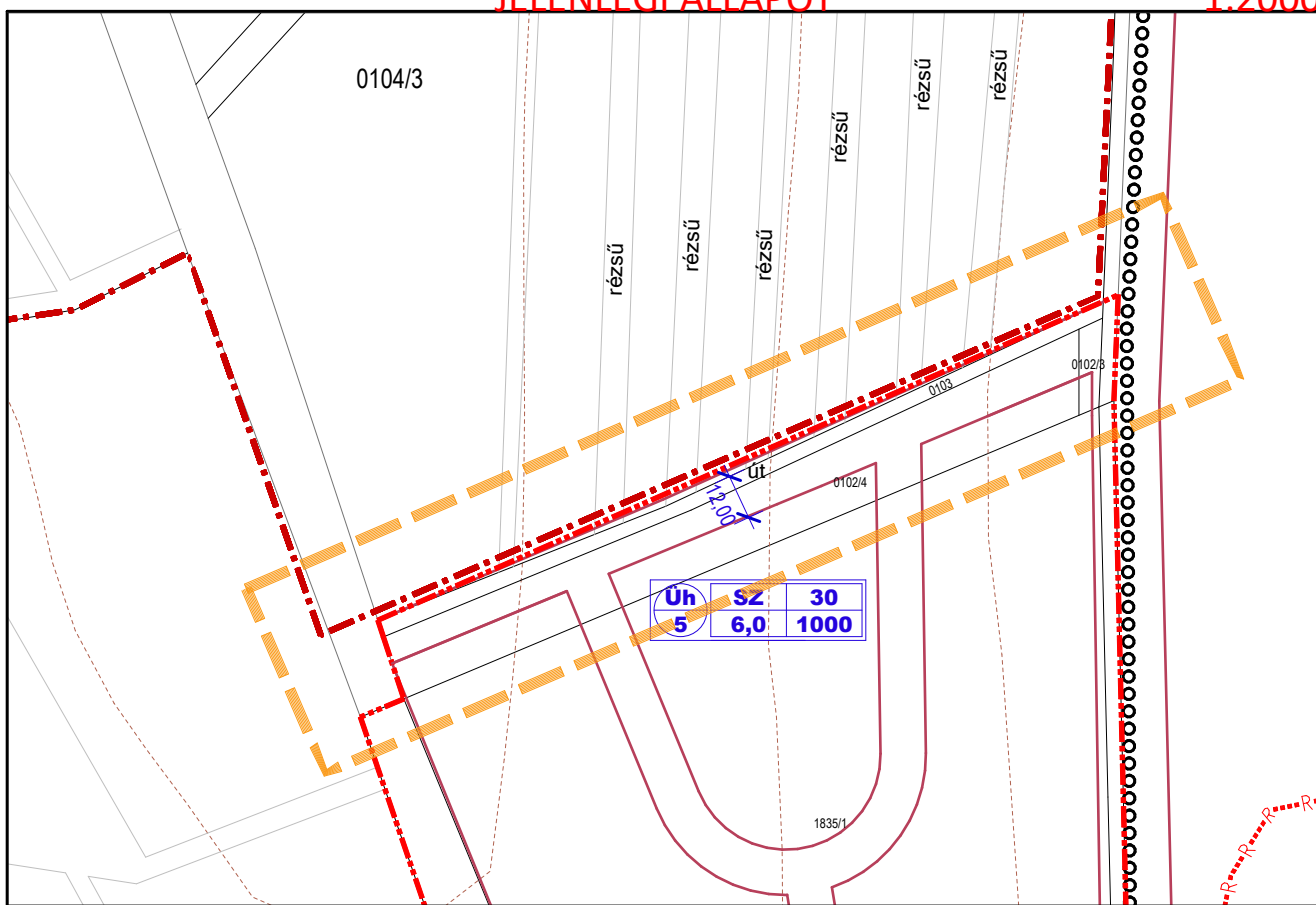


# SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA



JELENLGI ÁLLAPOT

1:2000



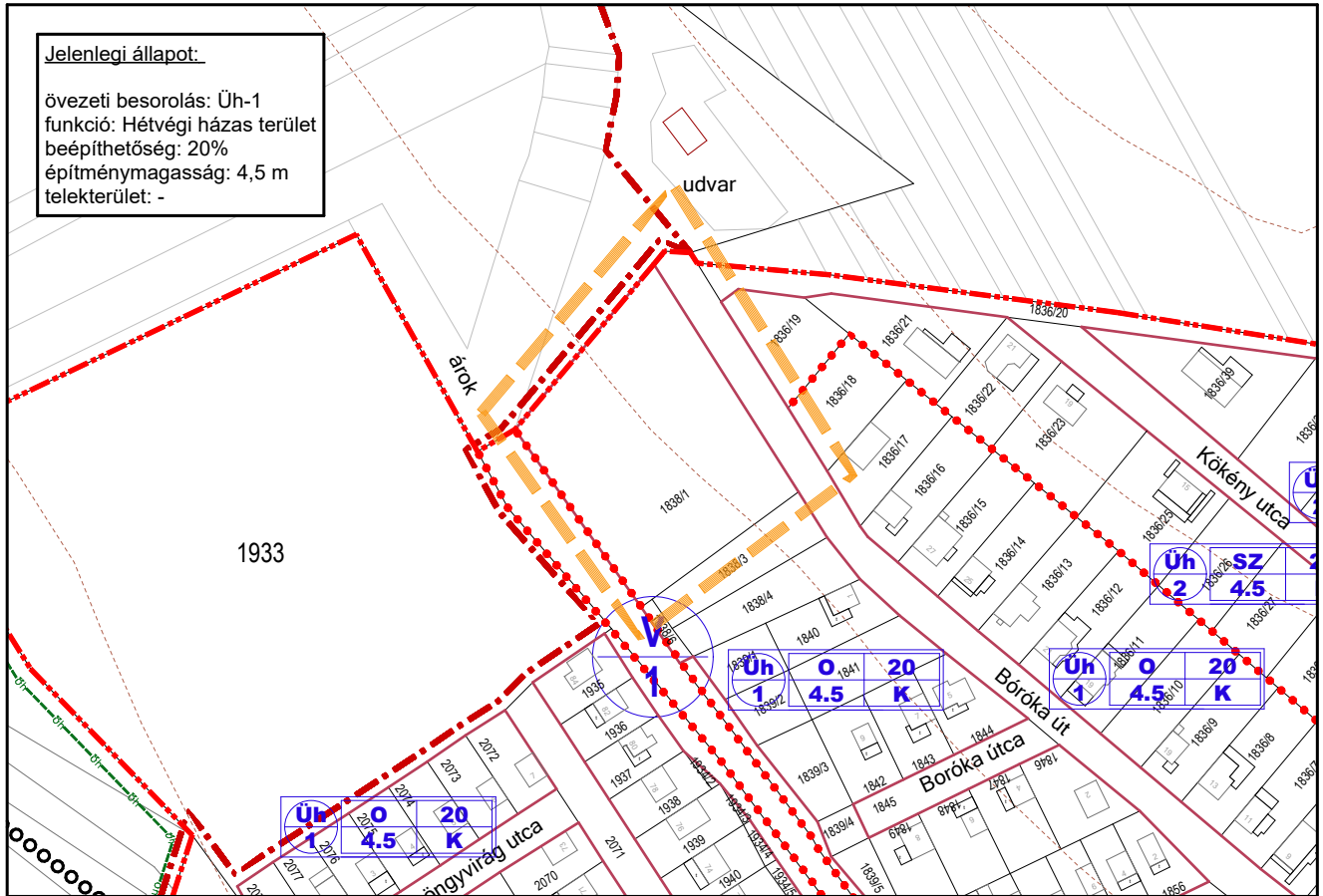
TERVEZETT MÓDOSÍTÁS

1:2000



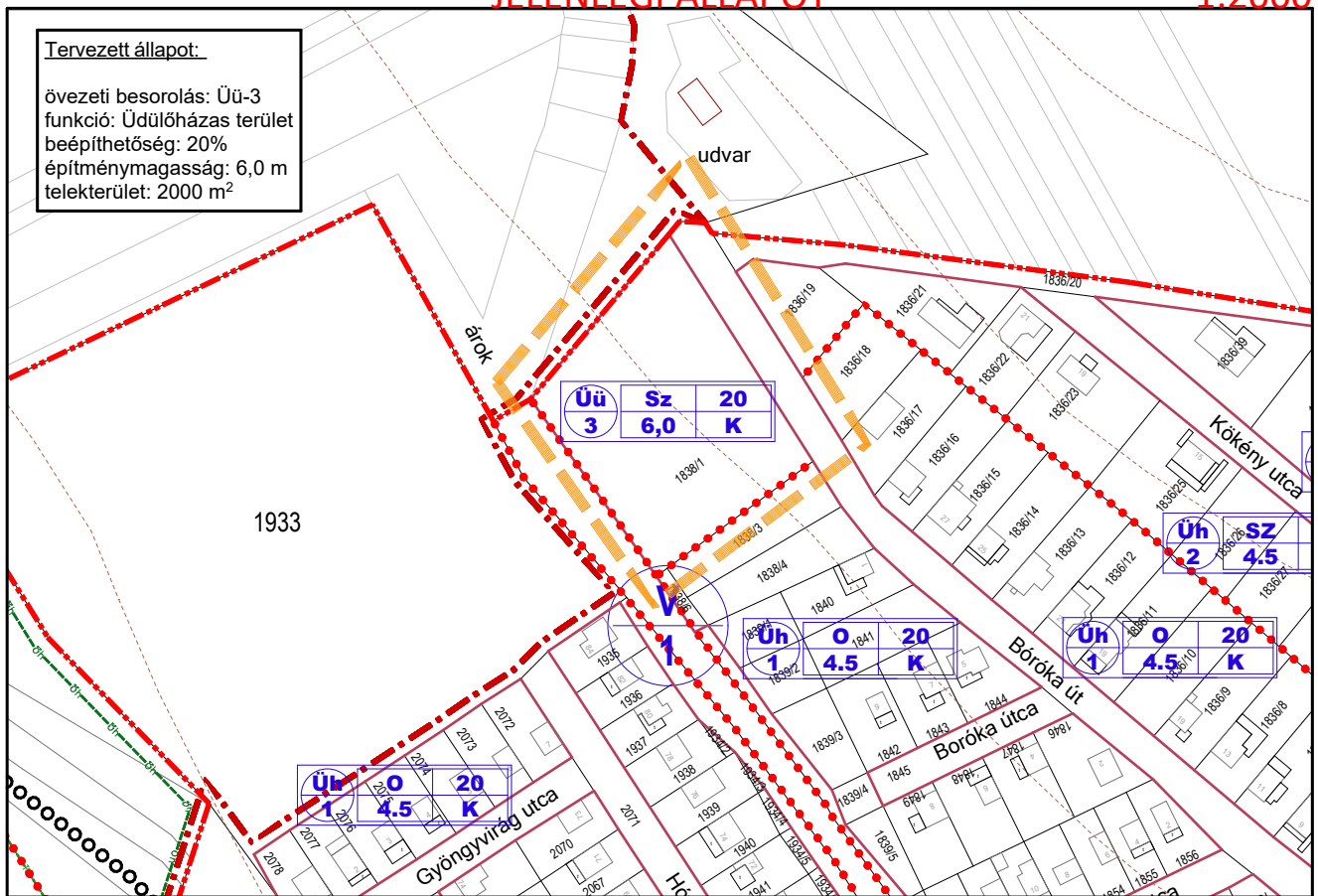


# SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA



JELENLIGI ÁLLAPOT

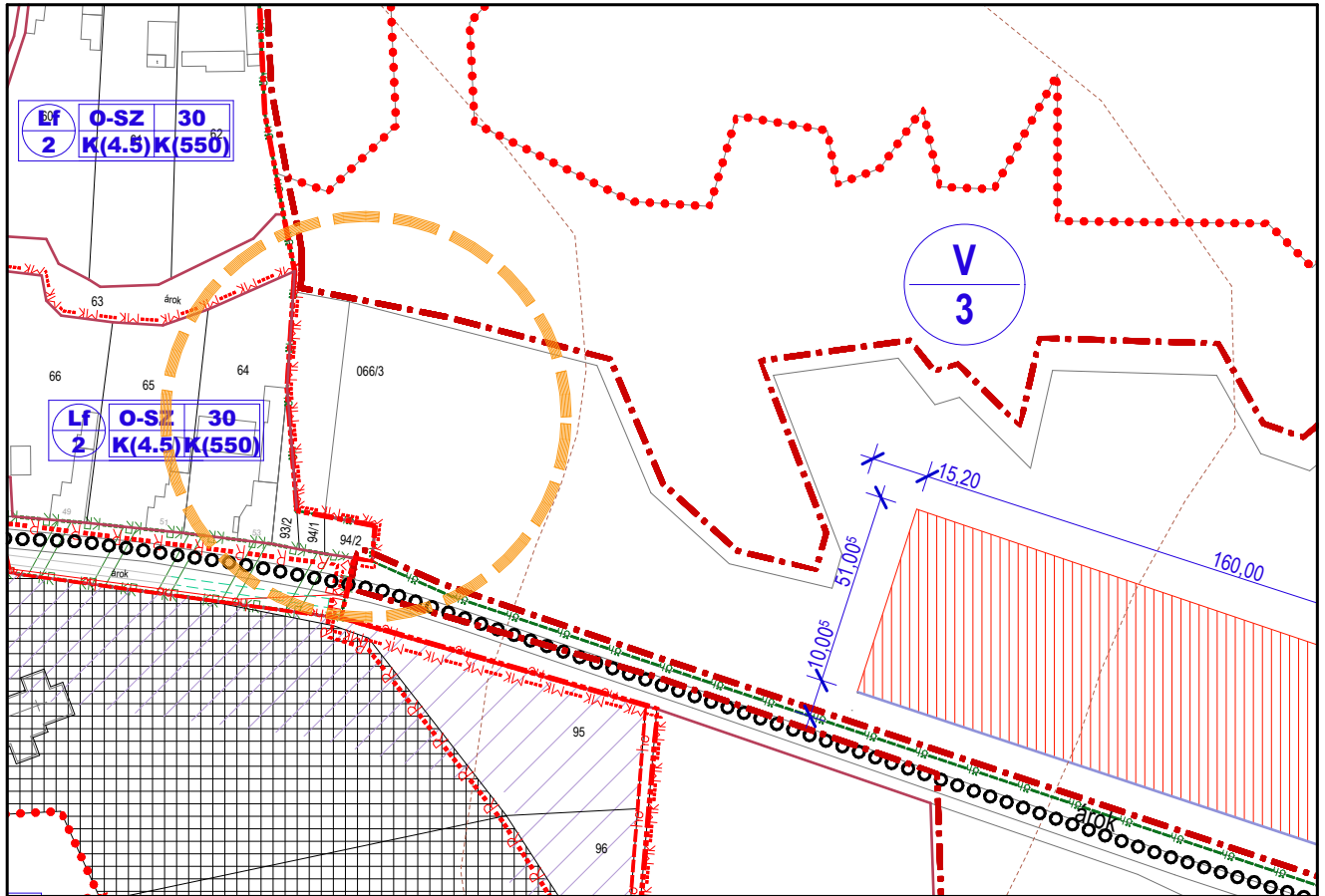
1:2000



TERVEZETT MÓDOSÍTÁS

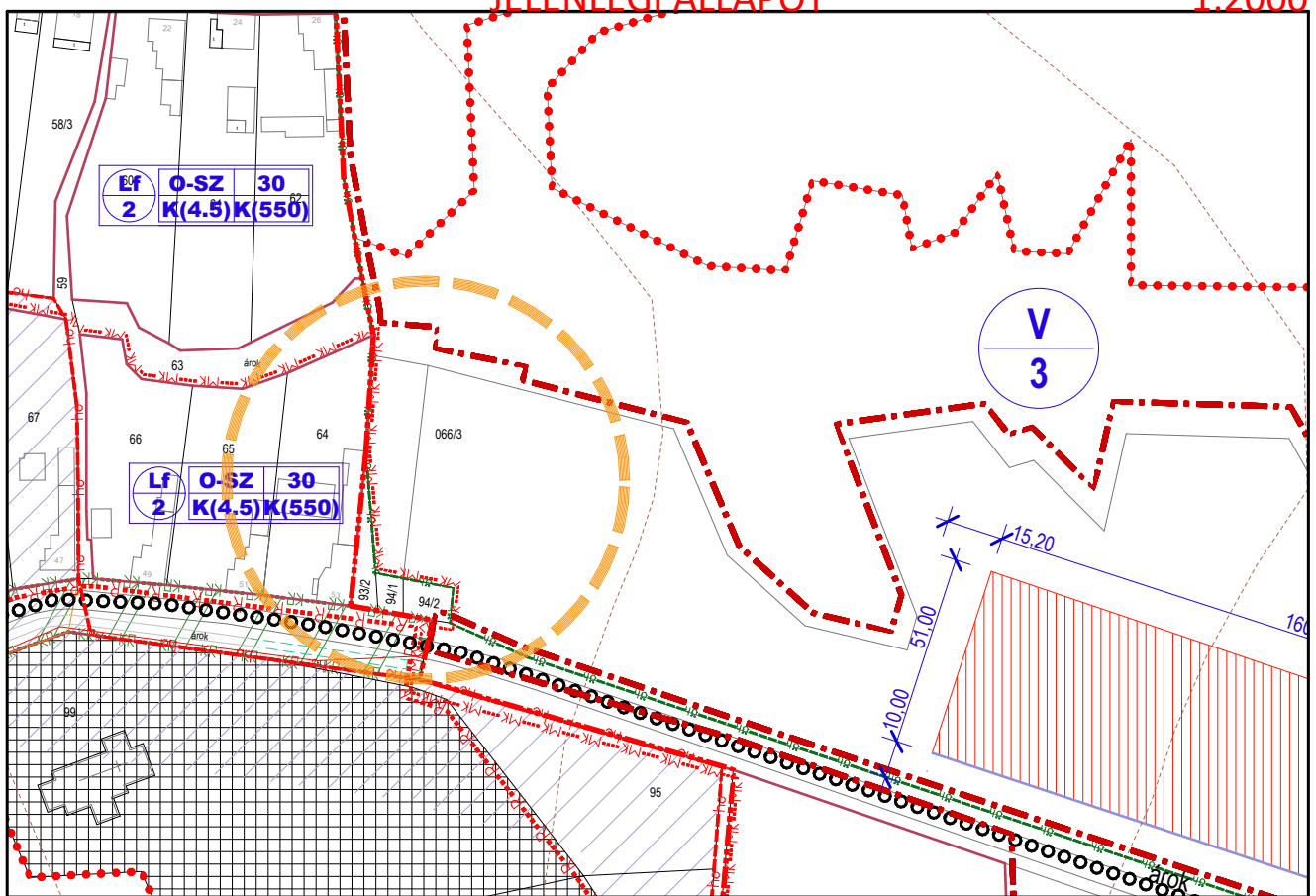
1:2000

# SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA



JELENLEGI ÁLLAPOT

1:2000

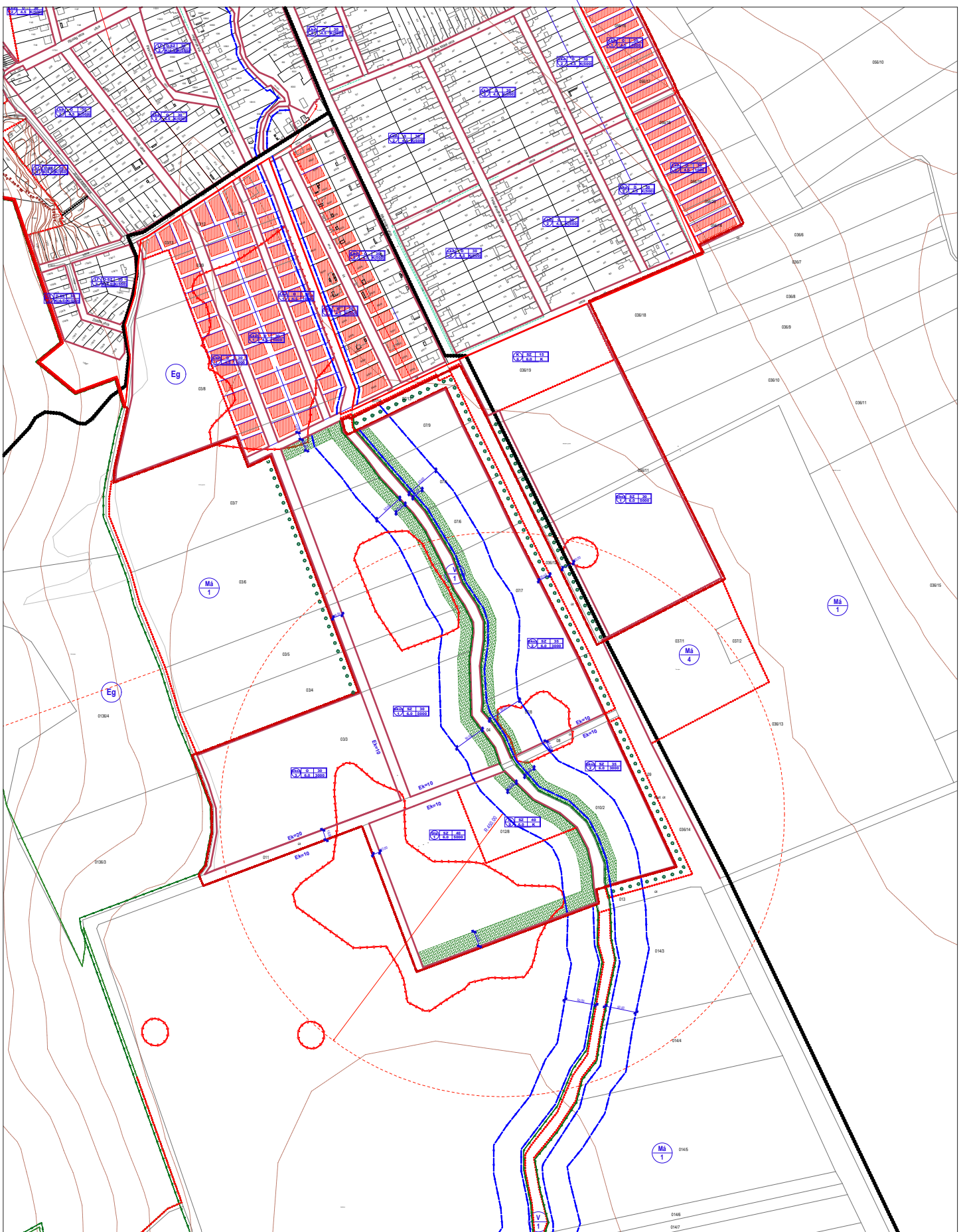


TERVEZETT MÓDOSÍTÁS

1:2000



# SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA

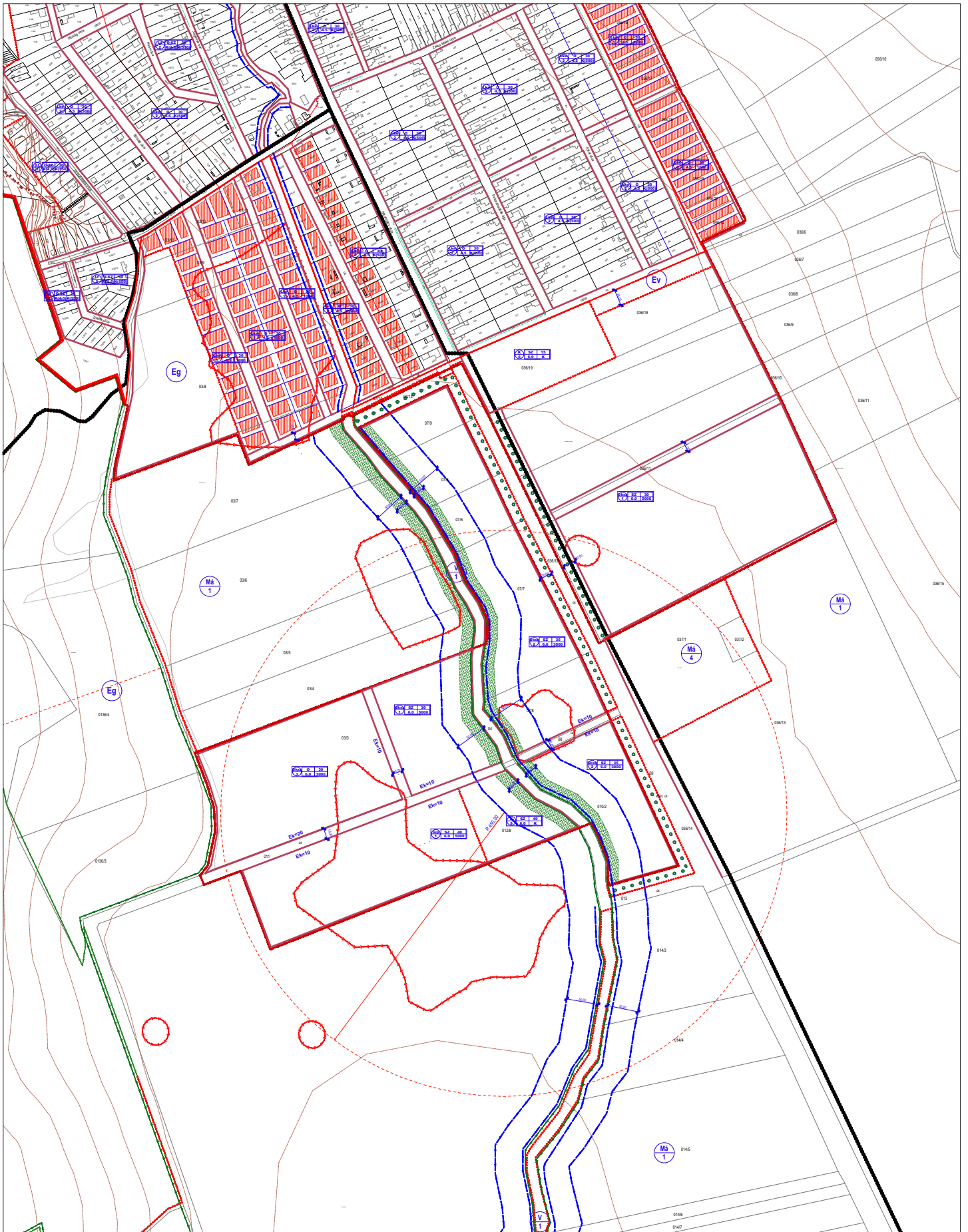


**JELLENLEGI ÁLLAPOT**

**1:8000**



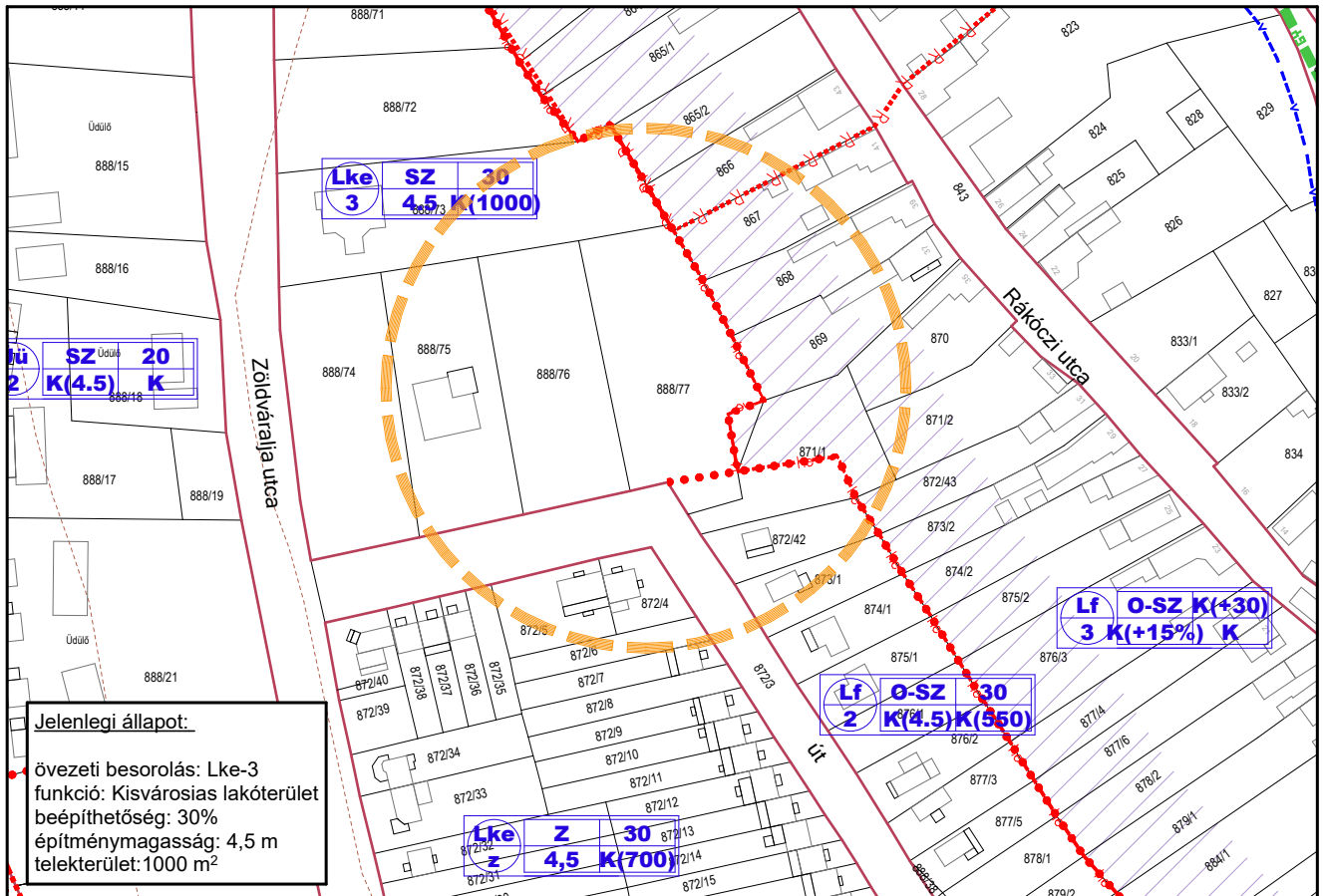
# SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA



**JELENLEGI ÁLLAPOT**

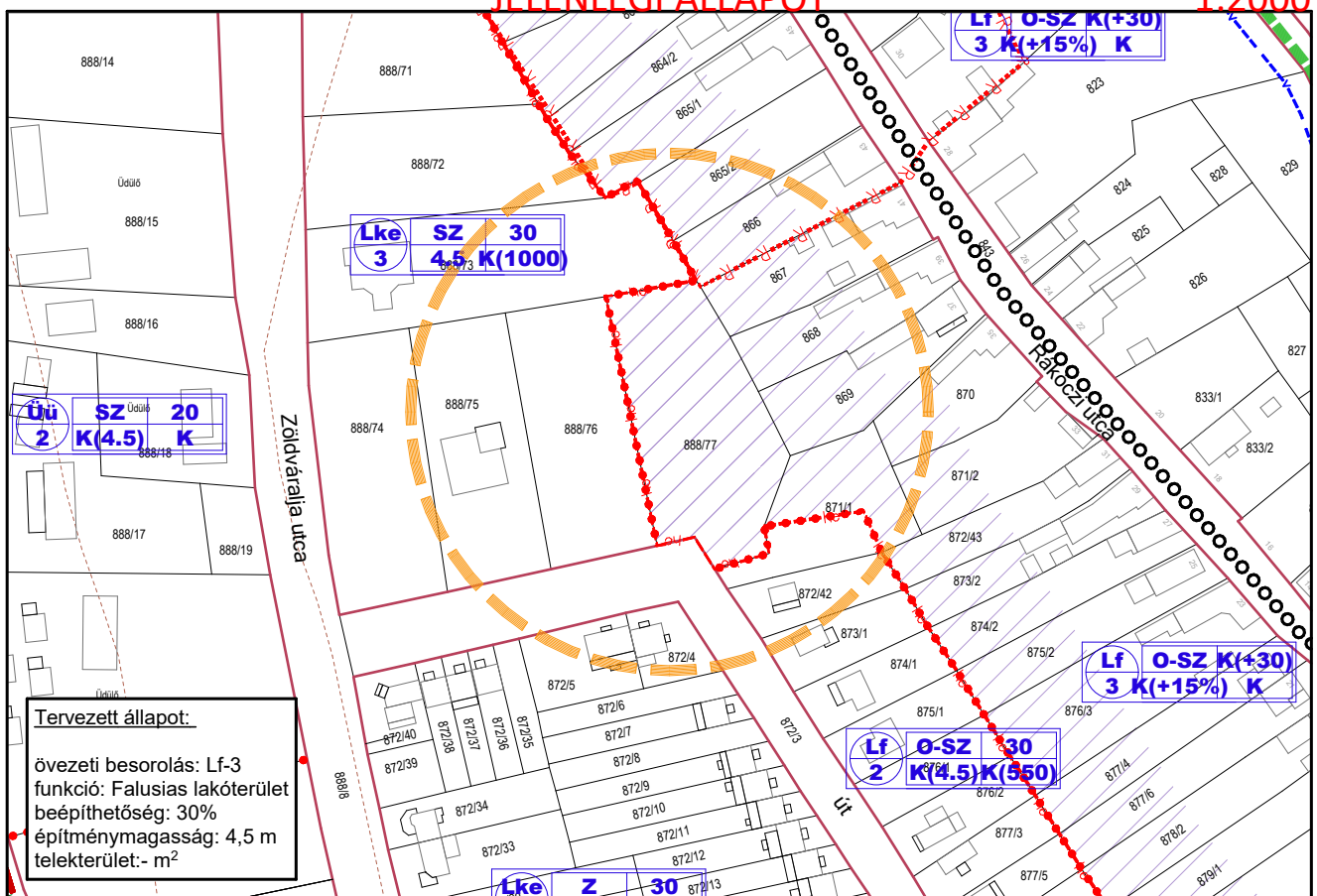
**1:8000**

# SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA



## JELENLIGI ÁLLAPOT

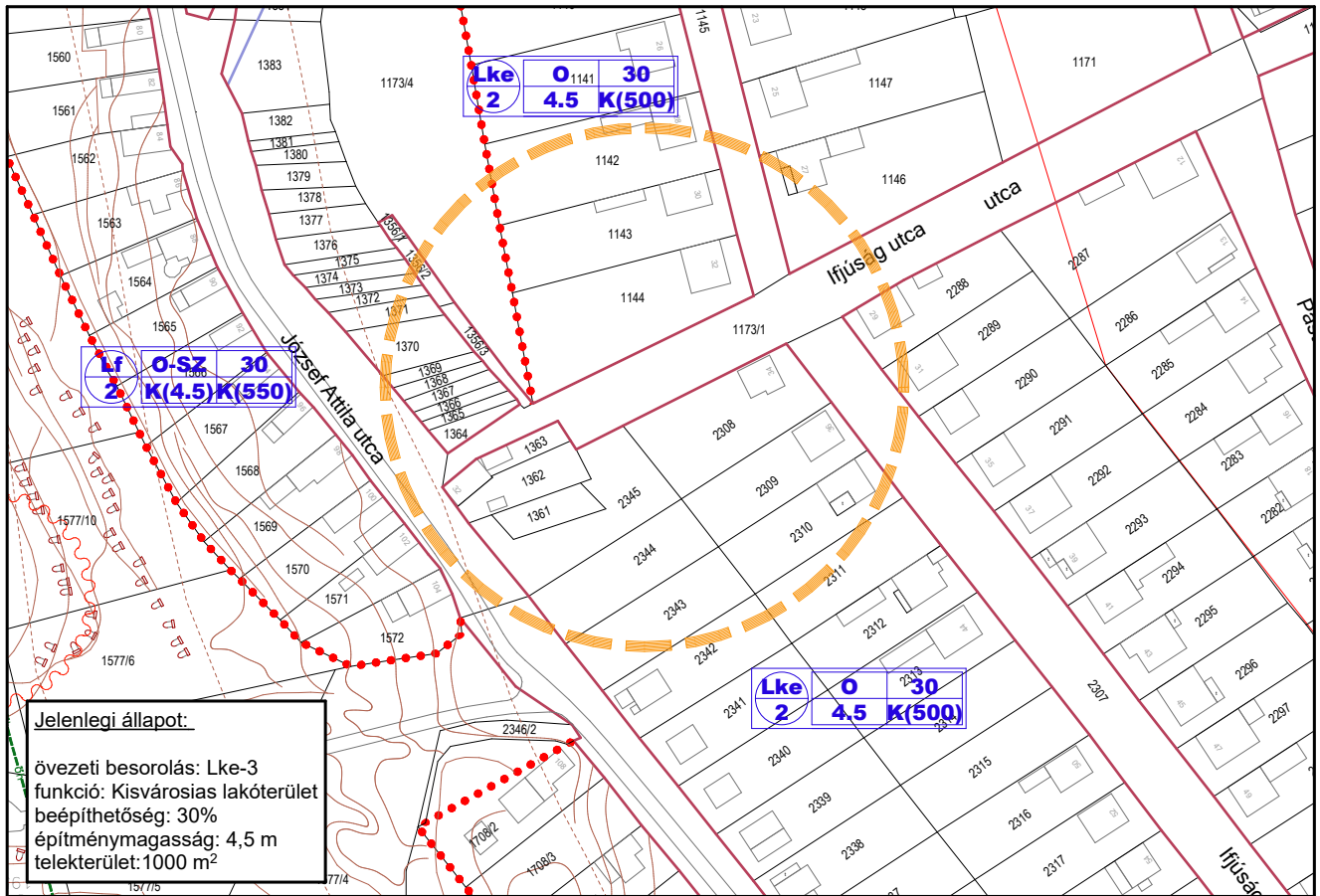
1:2000



## TERVEZETT MÓDOSÍTÁS

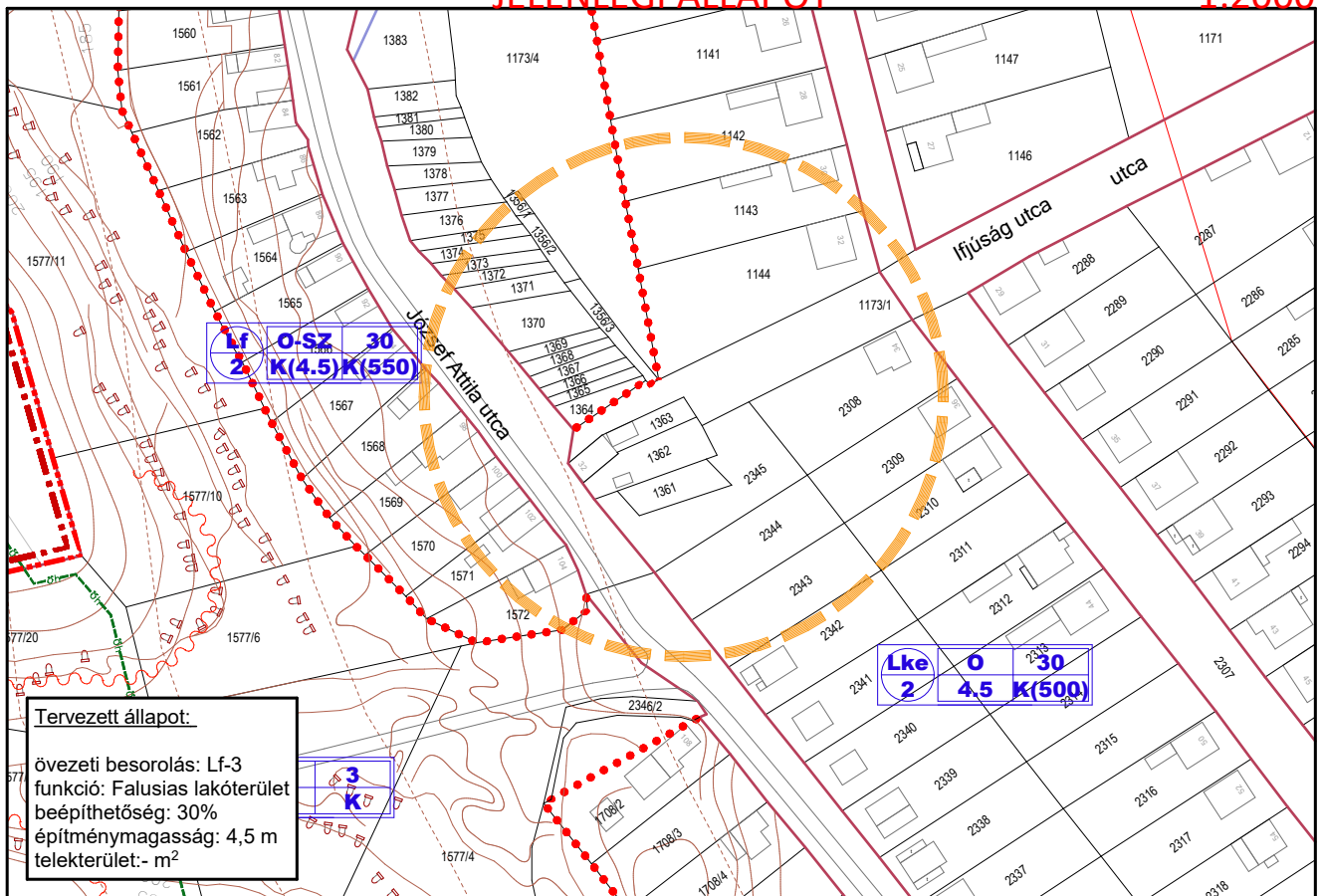
1:2000

# SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA



**JELENLÉGI ÁLLAPOT**

**1:2000**

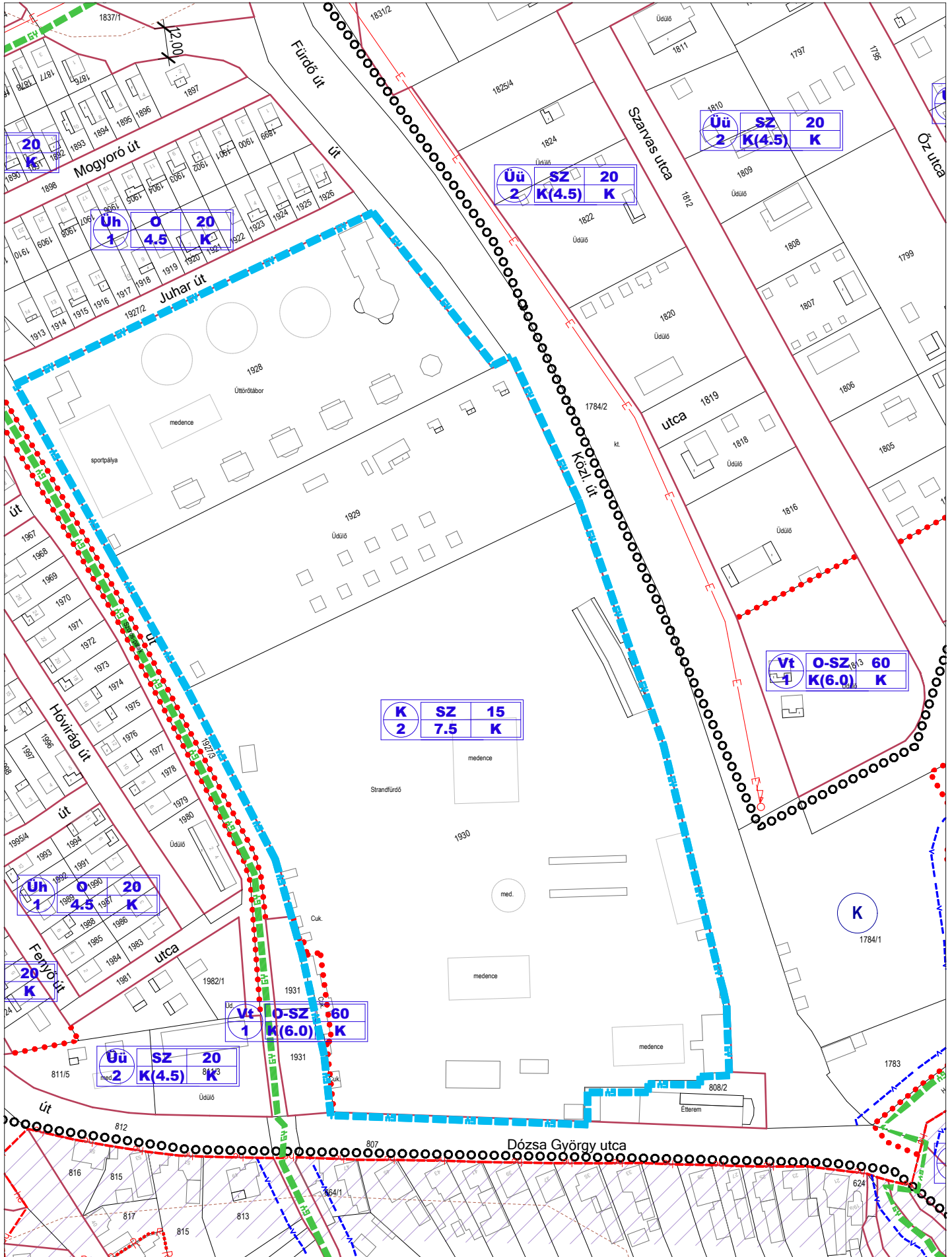


**TERVEZETT MÓDOSÍTÁS**

**1:2000**



# SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA



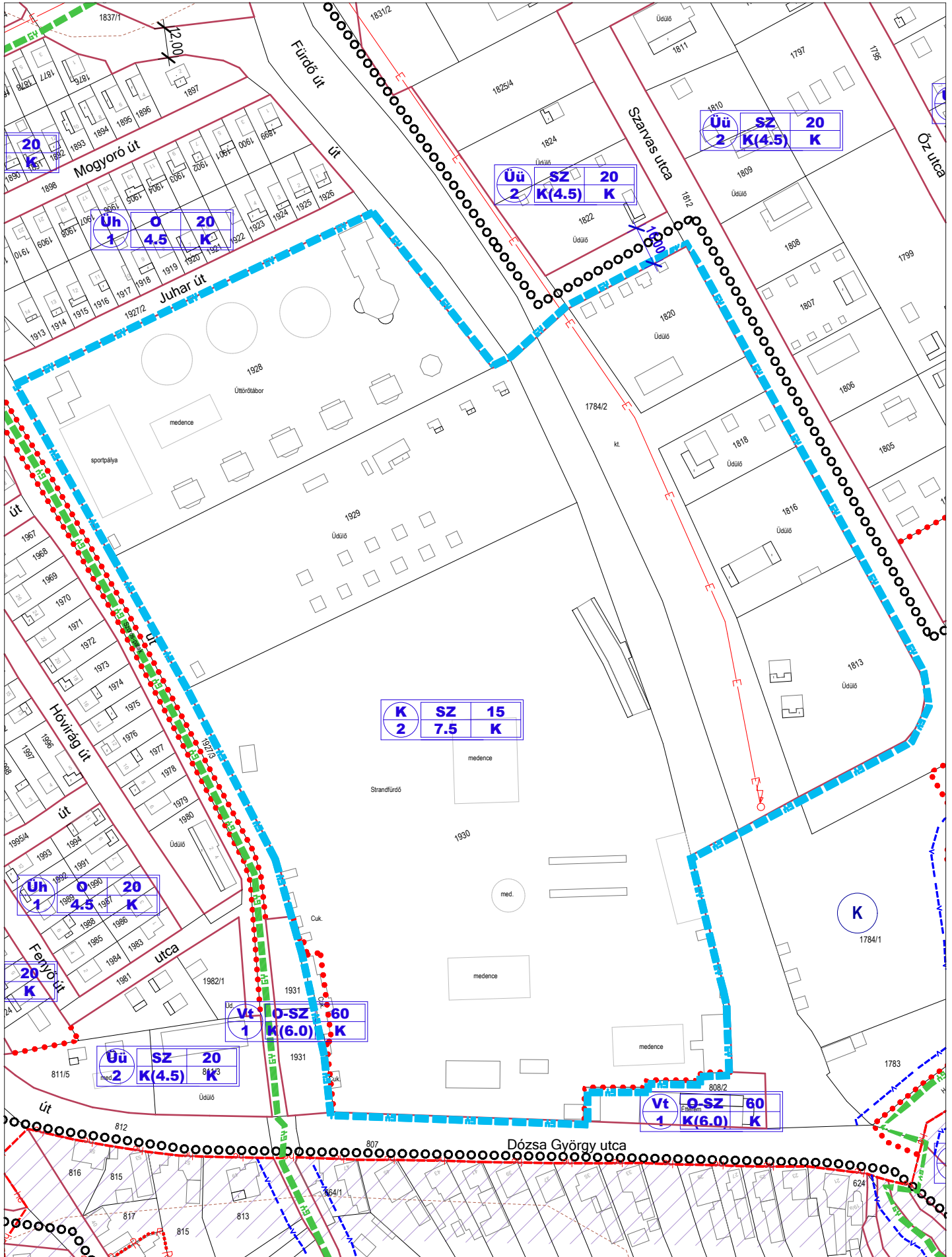
JELENLÉGI ÁLLAPOT

1:2000

## 12.1 A FÜRDŐ TERÜLETÉNEK BŐVÍTÉSE



# SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA



TERVEZETT ÁLLAPOT

1:2000

## 12.2 A FÜRDŐ TERÜLETÉNEK BŐVÍTÉSE

## **9. MELLÉKLETEK**

### **BOGÁCS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA**



## Bogács Község Polgármesterétől

3412. Bogács, Alkotmány u 9.  
Telefon: 49/534-400, Fax: 49/534-401.  
e-mail: polgarmester@bogacs.hu

---

Ügyiratszám: Bg/1566-5/2023

**Tisztelt Cím!**

Értesítem Önöket, hogy Bogács Község Képviselő-testülete az érvényben lévő településrendezési tervek módosítását határozta el. A tervezett módosítást a településen felmerült igények indokolják.

A jelenlegi fázisban a módosítások véleményezési szakasza van folyamatban, amelyet részletesen a kormányrendelet 38.§.-a szabályoz.

Azt szeretnénk, hogy a módosított tervek minél jobban megfeleljenek a település igényeinek. **Ezért kérjük, hogy ha az ismertetett módosításokkal kapcsolatban bármilyen fontos információja, észrevétele, észszerű javaslata van, akkor azt szíveskedjen a Polgármesteri Hivatalba eljuttatni írásban, a kézhezvételtől számított 15 napon belül.**

A tervezett módosítások dokumentációját mellékeljük.

Bogács, 2023. november 8.

Tisztelettel:

  
Csendesné Farkas Edit  
polgármester



**JEGYZŐKÖNYVI KIVONAT**  
**a Képviselő-testület 2023. augusztus 31-én megtartott nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből**

**Bogács Község Önkormányzata Képviselő-testületének**  
**115/2023.(VIII.31.) önkormányzati határozata**

**Tárgy:** Bogács Község Településrendezési Tervének módosítása - 2023

- 1.) Bogács Község Önkormányzata a településrendezési eszközök módosítását kezdeményezte több témában „Bogács község településrendezési eszközeinek módosítása 2023.” címmel.  
A lefolytatott előzetes egyeztetési eljárás során beérkezett vélemények alapján a fenti módosítási eljáráshoz a képviselő-testület környezeti értékelés elkészítését nem tartja szükségesnek.
- 2.) A településrendezési eszközök 1. pontban megjelölt módosításához szükséges megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmáról szóló feljegyzést – amely a határozat 1. sz. mellékletét képezi - a képviselő testület jóváhagyja.

Felelős: polgármester  
Határidő: folyamatos

K.m.f.

dr. Papp Adrienn sk.  
jegyző

Csendesné Farkas Edit sk.  
polgármester

Jegyzőkönyv-hitelesítők:

Verhóczki György sk.  
települési képviselő

Verhóczki Sándor Zoltán sk.  
települési képviselő

Kiadmány hitelélül:

*Kaló* *Bull*

kiadó





## FELJEGYZÉS

Bogács Község Önkormányzata képviselő-testülete számára  
a „Bogács község településrendezési eszközeinek módosítása 2023.” című  
eljárással kapcsolatban

Tisztelt képviselő-testület!

A településrendezési eszközök módosításához készülő dokumentáció részeként a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet rendelkezései alapján általános esetben megalapozó vizsgálatot és alátámasztó javaslatot kell készíteni.

A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát a település önkormányzati főépítésze vagy a megbízott településtervező határozza meg a kormányrendelet 7§ (1)–(6) bekezdés alapján, a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben. A feljegyzést a képviselő-testületnek jóvá kell hagynia, és az a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat mellékletének részét képezi.

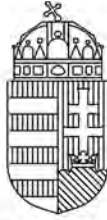
**Jelen esetben a a tervezett módosítás dokumentációjához kormányrendelet 8.§ 2.) bekezdése értelmében nem indokolt megalapozó vizsgálatot és alátámasztó javaslatot készíteni az 1., 3., 4., 6., 9.,11. számú módosításokhoz, mivel:**

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

Mezőkövesd, 2023. augusztus 25.



Sándor Péter  
vezető településtervező  
TT1-05-0293



BORSOD-ABAÚJ-ZEMPLÉN VÁRMEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

Iktatószám: BO/17/00429-2/2023  
Ügyintéző: Szunyoghné Rácz Zsuzsanna  
Telefon: 46/514-655

Tárgy: **Bogács – 12 téma** - településrendezési  
terveinek módosítása – **környezeti  
vizsgálat szükségessége -  
tájékoztatás**  
Hiv. sz.: Bg/1566-1/2023.

Bogács Község Önkormányzata  
**Csendesné Farkas Edit**  
polgármester részére

[polgarmester@bogacs.hu](mailto:polgarmester@bogacs.hu)  
KRID: 649916700

**Tisztelt Polgármester Asszony!**

Bogács Község Önkormányzata **12 témát** érintően a településrendezési tervének (a továbbiakban: **TRT**) **módosítását** határozta el. Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **R.**) szerinti eljárás lefolytatásával kapcsolatban fordultak Irodánkhoz.

**A tervezési terület, téma**

**Bogács** község közigazgatási területén **12 téma**:

1. Kerékpárutak nyomvonalának módosítása;
2. 66/1 és 066/2 hrsz. ingatlanok belterületbe vonása: **Ev → Lf – új beépítésre szánt terület** kijelölése;
3. Kőkény utcai terület vegyes övezetté módosítása: **Üh/2 → Lf vagy V**;
4. 0102/3, 0102/4 és 0103 hrsz. ingatlanok belterületbe vonása;
5. Tartalék üdülőterületek építési előírásainak módosítása: **Üü és Mk/2 → Üh, lakó vagy vegyes építési övezet – új beépítésre szánt terület** kijelölése;
6. 1838/1 hrsz. ingatlan övezetének módosítása: **Üh/1 → Üü/3**;
7. 93/2, 94/1, 94/2 és 064/5 hrsz. ingatlanok övezeti határ-módosítása telekhatár-rendezés végrehajthatósága miatt;
8. 036/27 hrsz. és további környező telkek, illetve azok egy részének átminősítése gazdasági területté: **Má/1 → Gksz, ennek ellensúlyozására egyéb, ki nem használt, jelenleg Gksz építési övezetek Má övezetbe sorolása meg nem jelölt területeken**;
9. 869 és 888/77 hrsz. ingatlanok összevonhatósága érdekében 888/77 hrsz. telek esetében: **Lke/3 → Lf/3**;
10. Ifjúság út és József Attila út közötti átjáró megszüntetése: 1173/1 hrsz. Ifjúság utca egy része érintett: **Köü → Lke/2 – új beépítésre szánt terület** kijelölése;
11. K/5.2 jelű pincesor építési előírásainak módosítása: Bagolyvári pincesor;
12. A fürdő bővítéséhez szükséges terület biztosítása út megszüntetésével, új út kialakításával: **Köü → K/2 vagy Vt**, illetve **Üü → Köü – új beépítésre szánt terület** kijelölése;

A R. 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 a R. 6-11. §-a, a környezeti értékelés általános tartalmi követelményeit a 4. melléklete tartalmazza.

**A módosítási területhez kapcsolódóan a R. 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 – nem ítélem jelentősnek, a környezeti értékelés elkészítését nem tartom szükségesnek, azonban az új épületek tervezése során a településképi rendelet előírásait figyelembe kell venni!**

Felhívom szíves figyelmét a R. 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 a R. 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.

**Összegzés:**

**A környezeti értékelés elkészítését az épített környezet védelme szempontjából nem tartom szükségesnek. Az új épületek tervezése során a településképi rendelet előírásait figyelembe kell venni, be kell tartani!**

**A környezeti vizsgálatához megküldött dokumentációhoz kapcsolódó állami főépítési megjegyzések:**

- 1. Új beépítésre szánt területek esetében a zöldfelület pótlásnál** a TRT-ben a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12. § (3) bekezdésnek megfelelően kell eljárni.
- 3. és 9. téma:** Javasolt a „K” kialakult telekméret helyett meghatározni az új telkek kialakítása esetében elvárt minimális telekméretet. Ez telekalakításnál fontos lehet.
- 5. téma:** A három érintett terület közül a legkeletebbre elhelyezkedő (094/... hrsz. telkek) esetében a hatályos TSZT és SZT nincs összhangban, mivel a TSZT-n ez a tömb teljes egészében Üü területfelhasználásba, míg az SZT-n ennek a tömbnek az északi része Mk/2 övezetbe sorolt. Amennyiben az SZT módosul, úgy új beépítésre szánt terület jön létre, ami maga után vonja a biológiai aktivitásérték pótlásának szükségességét. Megjegyzem, a hatályos SZT-n hiányzik az Mk/2 és Üü//1 közötti övezeti határ vonal.
- 6. téma:** A címben a helyrajzi szám elírásra került.



5. **8. téma:** A helyrajzi számok feltehetően telekalakítások miatt az évek során változtak. A hatályos TRT tervlapokon más helyrajzi számok szerepelnek a tervezési területet érintően, mit a közműterképen. A terület módosításakor a dokumentációban a 036/27 hrsz-t jelöli meg, ami a hatályos SZT-n még nem szerepel. A területet egyértelműen ki kell jelölni megnevezve a további érintett hrsz. telkeket is (036/ 6,18,25,27,29,35,30,31,32,33 hrsz.). Valamint hivatkozik arra, hogy a településen kihasználatlan Gksz építési övezeteket szüntetnek meg. Ennek is meg kell jelenni a dokumentációban. Ez nemcsak a biológiai aktivitásérték-számításnál, hanem a területi mérlegnél is megjelenik.
6. **11. téma:** A módosítás témája feltehetően a Bagolyvári pincésort érinti, amely a településnek inkább az É-K-i, mint D-Ny-i részén található.

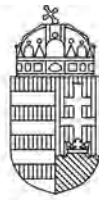
**A következő jogszabályhelyeknek megfelelően meg kell hozni képviselő-testületi döntéseket, illetve a tervet ki kell egészíteni:**

1. **Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés -**
- (3) A (2) bekezdésben foglaltak érvényesülése – különösen a természet- és a környezetvédelem, az erdők és a felszíni és felszín alatti vizek védelme, az ár- és belvízvédelem, valamint a termőfölddel és a területekkel való takarékos bánás – érdekében az alábbi követelményeknek kell érvényt szerezni: ... e) a település beépítésre szánt területe csak olyan használati célra növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület, és ezt a települési önkormányzat képviselő-testülete – a fővárosban a Fővárosi Közgyűlés és a kerületi önkormányzat képviselő-testülete – külön döntéssel igazolja.*
2. **Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8. § (2a) és (2b) bekezdés -**
- (2a) Új beépítésre szánt terület kijelölésére irányuló településrendezési terv készítése vagy módosítása esetén – ide nem értve, ha a szabályozási vonal változása miatt keletkezik új beépítésre szánt terület – az állami főépítész a záró szakmai véleményezés során a településrendezési terv tervezetét véleményezésre megküldi az országos főépítésznek. Az országos főépítész 15 napon belül adja ki a nyilatkozatát, a határidő jogvesztő. A záró szakmai vélemény kiadására meghatározott határidőbe nem számít bele az országos főépítész nyilatkozatának kiadására rendelkezésre álló 15 napos határidő.*
- (2b) Az országos főépítész a (2a) bekezdés szerinti nyilatkozatának kiadása során vizsgálja, hogy a településrendezési terv tervezete megfelel-e az országos és térségi szintű területrendezési, településrendezési, településfejlesztési és településképi követelményeknek.*
3. **Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12. § (3) bekezdés -**
- (3) Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, – gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy védelmi célú erdőterületet – kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy védelmi célú erdőterület kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a védelmi célú erdőterületet a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.*

*Kelt: Miskolcon, az elektronikus hitelesítésbe foglalt időbélyegző szerint.*

Dr. Alakszai Zoltán  
főispán  
nevében és megbízásából

Kiser László  
állami főépítész



## BORSOD-ABAÚJ-ZEMPLÉN VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

**Sáth Péter**  
részére

**Sáth és Társa Építész Iroda**  
**Mezőkövesd**  
**Mátyás király út 193.**  
**3 4 0 0**

Iktatószám:19071/2023.  
Ügyintéző: Nagy Hajnalka  
Telefonszám:06-46-504-034  
E-mail: foldhivatal@borsod.gov.hu  
Hivatkozási szám: -

Tárgy: Bogács településrendezési eszközök véleményezése környezeti vizsgálat

*Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.*

**Tisztelt Sáth Péter Úr!**

A fenti számú megkeresésében foglaltakra hivatkozással tájékoztatom, hogy Bogács község településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatos dokumentációt földvédelmi szakmai szempontból megvizsgáltam. Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdés, 3. melléklet II.2. e) pontjában biztosított jogköröm alapján a termőföld mennyiségi védelmére kiterjedően az alábbi szakmai véleményt adom:

A településrendezési eszközök véleményezésére a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény (a továbbiakban: Tfv.) tartalmazza az irányadó földvédelmi rendelkezéseket.

A Tfv. 2. § 19. pontja értelmében termőföldnek minősül az a földrészlet, amely a település külterületén fekszik, és az ingatlan-nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas vagy fásított terület művelési ágban van nyilvántartva, kivéve, ha a földrészlet az Evt.-ben meghatározott erdőnek minősül.

A Tfv. 6/B. § (1) bekezdése értelmében az ingatlanügyi hatóságnak a termőföld védelmének érvényesítése érdekében érvényre kell juttatnia, hogy a beépítésre szánt területek kijelölése lehetőség szerint a gyengébb minőségű termőföldeken, a lehető legkisebb mértékű termőföld igénybevételével történjen. A vélemény kialakítása során figyelemmel kell lenni továbbá arra, hogy az egyeztetési eljárás tárgyát képező földrészletekkel szomszédos termőföldek megfelelő mezőgazdasági hasznosítását az övezeti átsorolás szerinti területfelhasználás ne akadályozza.

A Tfv. 6/B. § (2) bekezdése szerint az egyeztetési eljárásban az ingatlanügyi hatóságnak - a (3) bekezdésben meghatározott eset kivételével - kifogást kell emelni, ha a településrendezési eszköz készítése, vagy módosítása alapján kijelölt beépítésre szánt területek többségében átlagosnál jobb minőségű termőföldeket érintenek, és a beépítésre szánt terület övezeti besorolásának megfelelő, területfelhasználásra hasonló körülmények és feltételek esetén átlagosnál gyengébb vagy átlagos minőségű termőföldeken is sor kerülhet, vagy az övezeti besorolásának megfelelő területfelhasználásra kellő nagyságú térmértékben lehetőség van a település már beépítésre kijelölt, de még fel nem használt területén is.

A Tfv. 6/B. § (3) bekezdése alapján a (2) bekezdésben foglaltakat nem kell alkalmazni a zártkerti ingatlan esetében, ha a településrendezési eszköz készítése vagy módosítása a zártkerti ingatlan területének beépítésre szánt területbe történő átsorolása érdekében történik.

A Tfv. 2. § 1. pontja értelmében **átlagos minőségű termőföld: az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvényben (a továbbiakban: Inytv.) meghatározott törzskönyvben szereplő, az adott település – ideértve a fővárosi kerületet és az Inytv. 10. § (1) bekezdésében megjelölt városok esetében a kerületet – azonos művelési ágú termőföldjei 1 hektárra vetített aranykorona-értékeinek területtel súlyozott átlagának megfelelő termőföld.**

A 3., 6., 7., 9., 10., 11. és 12. számú módosítások a közhiteles ingatlan-nyilvántartás alapján belterületi illetve kivett megnevezésű ingatlanokat érintenek, így mivel azok nem minősülnek termőföldnek és a Tfv. tárgyi hatálya rájuk nem terjed ki, ezért a termőföld mennyiségi védelmére vonatkozó szakmai ellenvetésem ezen módosításokkal kapcsolatban nincs.

Az 1. számú kerékpárutak nyomvonalának módosítására irányuló változással kapcsolatban földvédelmi szakmai szempontból kifogásom nincs, tekintettel arra, hogy az összhang megteremtése érdekében szükséges a végleges nyomvonalat feltüntetni a településrendezési tervben. Amennyiben külterületi termőföldet érint a kerékpárút megvalósítása, akkor minden esetben szükséges a termőföld más célú hasznosításának engedélyezése mielőtt a beruházás megvalósul.

A 2. számú módosítás a Bogács 066/1 helyrajzi számú út megnevezésű és legelő művelési ágú 7. minőségi osztályú és Bogács 066/2 helyrajzi számú legelő művelési ágú 5. minőségi osztályú ingatlanok belterületbe vonására vonatkozik. A módosítással érintett termőföldek a település viszonylatában átlagostól gyengébb minőségű termőföldeknek minősülnek, továbbá közvetlenül kapcsolódnak a jelenlegi belterülethez, ezért földvédelmi szakmai szempontból a változás ellen kifogást nem emelek.

A Tfv. 15. § (2) bekezdése alapján **termőföld belterületbe vonása iránti kérelmet kizárólag az önkormányzat terjeszthet elő.** A kérelemhez csatolni kell az érintett földrészletek helyrajzi számait, a területnagyságot, és a területfelhasználási célt tartalmazó képviselő-testületi döntést, valamint a településrendezési terv kivonatát. A kérelemben az önkormányzatnak nyilatkoznia kell arról, miszerint a kérelemben megjelölt földrészletek a kérelemben megjelölt célra 4 éven belül ténylegesen felhasználásra kerülnek.

A (3) bekezdés hangsúlyozni szükséges, hogy külterületi, illetőleg beépítésre szánt területi felhasználásra kerülő területek folyamatosan, a településfejlesztés megvalósításától függően vonhatók a belterületbe.

A (4) bekezdés értelmében a belterületbe vonás iránti kérelem elbírálása során elutasítási ok lehet, ha a kérelemmel érintett termőföldek nem szomszédosak belterületi földrészletekkel, továbbá a kérelmezett, az átlagosnál jobb minőségű termőföldek mellett gyengébb minőségű termőföldek is szomszédosak belterületi földrészletekkel. E bekezdés alkalmazása során szomszédos földrészleteknek minősülnek azok a földrészletek is, amelyeket önálló helyrajzi számon nyilvántartott út (árok, csatorna) választ el a belterülettől.

A 4. számú módosítás érinti a Bogács 0102/3 és 102/4 helyrajzi számú legelő művelési ágú 2. minőségi osztályú termőföldeket, amelyek belterületbe vonását tervezik szintén a jövőben. A módosítással érintett termőföldek a település viszonylatában átlagostól jobb minőségű termőföldeknek minősülnek, ezért azok jövőbeni belterületbe vonását csak abban az esetben javaslom, ha a tényleges területfelhasználás azt indokolja.

Az 5. számú tartalék üdülőterületek építési előírásainak módosítását úgy javaslom megtervezni, hogy a jövőben először a már belterületi ingatlanok kerüljenek felhasználásra, és csak azt követően kerüljön sor újabb belterületbe vonásra, illetve termőföld végleges más célú hasznosítására.

**A 8. számú módosítást, amely a Bogács 036/27 helyrajzi számú termőföld mezőgazdasági célú területfelhasználásáról gazdasági területté történő átminősítésére vonatkozik földvédelmi szempontból aggályosnak tartom és kifogást emelek tekintettel arra, hogy a település viszonylatában átlagostól jobb minőségű termőföldet érint.** Felhívom a figyelmet arra, hogy a Tfv. 11.§ (2) bekezdése értelmében az átlagosnál jobb minőségű termőföldet más célra hasznosítani csak időlegesen, illetve helyhez kötött igénybevétel céljából lehet.

A (3) bekezdés szerint a (2) bekezdés alkalmazása szempontjából helyhez kötött igénybevételnek kell tekinteni különösen a meglévő létesítmény bővítését, közlekedési és közmű kapcsolatainak kiépítését; a bányauzemet és a természeti kincsek kitermeléséhez szükséges egyéb létesítményt; azt a területet, amelyet a Kormány a Magyar Közlönyben közzétett határozatával beruházási célterületté nyilvánított; a kis teljesítményű erőmű létesítését a betáplálásra alkalmas villamosenergia-elosztói hálózat 1000 méteres közvetlen környezetében; valamint a régészeti lelet feltárásához és megőrzéséhez szükséges területigényt.

A Tfv. 11. § (3a) bekezdése értelmében a helyhez kötöttséget megalapozó körülmény fennállását – a (3) bekezdés c) pontjában foglalt kivétellel – **az igénybevevőnek kell igazolni a kérelem benyújtásakor.** Az igénybevétel **helyhez kötöttségét nem alapozza meg önmagában a létesítmény elhelyezésének célszerűsége, a településrendezési eszközök által szabályozott területfelhasználási mód, a termőföld tulajdonosainak együttműködési hajlandósága miatti beruházói könnyebbség, illetve ha az igénybevevőnek többletterhet jelentene a beruházás más ingatlanon történő megvalósítása.**

Az előzőekben foglaltakra tekintettel a környezeti vizsgálat lefolytatását földvédelmi szakmai szempontból nem tartom indokoltnak.

**A Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya a véleményezési eljárás további szakaszában is részt kíván venni.**

Kelt Miskolcon, az elektronikus időbélyegző szerint

**Tisztelettel:**

**Dr. Alakszai Zoltán**

főispán

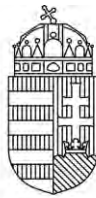
nevében és megbízásából

**Dr. Péter Adél**

főosztályvezető

Melléklet: -





## BORSOD-ABAÚJ-ZEMPLÉN VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

**Sáth Péter**  
vezető településtervező részére

**SÁTH ÉS TÁRSA ÉPÍTÉSZ IRODA**

Iktatószám: BO/NEF/02513-2/2023  
Ügyintéző: Snellenperger Tünde  
Telefonszám: (36 46) 354-612  
E-mail: nepegeszsegugy@borsod.gov.hu  
Hivatkozási szám: Bg/1566-1/2023.

Tárgy: **Bogács Község** településrendezési tervének – **12 témát érintő** - módosítása, a 2/2005. (111.) Korm. rendelet 1.§ (3) bekezdés a) pontját érintő környezeti vizsgálat szükségességének eseti meghatározására irányuló közegészségügyi szakmai vélemény

*Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.*  
[sathestarsa@hotmail.com](mailto:sathestarsa@hotmail.com)

**Tisztelt Sáth Péter Úr!**

**Bogács Község** településrendezési tervének – **12 témát érintő** - 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 település érvényben lévő településrendezési terveit kívánja módosítása. A jelenlegi fázisban a módosítások környezeti értékelésének előzetes egyeztetése van folyamatban.

A tervezett változtatások összesen 12 helyszínt érintenek, a 12 érintett terület közül négy részben vagy egészben a község külterületét érinti, a többi pedig a község belterületét.

### **A tervezési terület ismertetése a véleményezési dokumentációban írtak alapján**

1. Eger – Miskolc közötti **kerékpárút végleges nyomvonalának feltüntetése** a településrendezési tervben
2. 066/1 és 066/2 hrsz. ingatlanok belterületbe vonása, a jelenlegi **védőerdő övezeti besorolás helyett a szomszédos lakó-falusias övezet** legyen kiterjesztve az ingatlanokra. Az érintett terület a településrendezési eszközökben egyébként jelenleg is a beépítésre szánt terület részeként van feltüntetve.
3. Kőkény utcai terület **vegyes övezetté módosítása** üdülőterületből
4. 0102/3, 0102/4 és 0103 hrsz. **ingatlanok belterületbe vonása**
5. **Tartalék üdülőterületek építési előírásainak módosítása**, a terület változatosabb beépíthetősége érdekében (lakóépületek, társasházak, üdülőépületek)
6. 1838/1 hrsz. ingatlan övezetének módosítása, **több üdülőegységes épületek (panziók) létesítése** céljából
7. 93/2, 94/2 és 064/5 hrsz. ingatlanok **övezeti határ-módosítása**

NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

8. 036/27 hrsz. átminősítése gazdasági területté, a **tervezett új gazdasági terület** (Gksz) a meglévő hasonló besorolású övezetbe csatlakozna.

9. 869 és 888/77 hrsz. **ingatlanok összevonása**, mely csak akkor valósítható meg, ha a két telek azonos övezetbe tartozik.

10. Ifjúság út és József Attila út közötti **átjáró megszüntetése**, az önkormányzathoz lakossági kérelem érkezett az Ifjúság utca József Attila útra átvezető részének megvásárlására. A kérelmező szeretné a szóban forgó területtel saját, 2308 helyrajzi számú telek ingatlanát kiegészíteni.

11. K5/2 jelű pincesor építési előírásainak módosítása, **szálláshelyek kialakítása tervezett**

12. A **Bogácsi Gyógy- és Strandfürdő bővítéséhez szükséges terület biztosítása**, a fürdő keleti irányú bővítésével mely fejlesztés előfeltétele, hogy a jelenleg a fürdő úton bonyolódó gépjárműforgalom számára új útvonal legyen kialakítva, amely a Szarvas úton és az önkormányzat telkén kialakítandó új útszakaszon lehetséges.

**A tervezési területeken megvalósuló fejlesztéseket érintően az alábbi észrevételek és javaslatok, továbbá előírások és vonatkozó jogszabály tekintetében tájékoztatom:**

Az egészséges lakó- és munkakörülmények, a lakosság biztonságának általános követelményeit szem előtt tartva, a tervmódosításnak **hangsúlyt kell fektetni a lakóterületek és az új terület-felhasználási egységek elkülönítésére, a levegő-, zaj-, és környezetszennyezési problémák távoltartására. A fejlesztések során fokozott figyelmet kell fordítani a vonatkozó zajvédelmi előírások betartására, a tervezési terület környezetében lévő védendő lakó- és egyéb területi egységek kellő távolságára.**

Lakóterületek közvetlen környezetében - a településtesttől való megfelelő eltartás hiányában - a már meglévő vagy új beruházásként létesítendő területek fejlesztése kapcsán **a környezetüket erősen zavaró hatású létesítmények elhelyezésének, üzemszerű működésének mellőzését javasoljuk. Javasoljuk a lakóterületek és a már meglévő vagy új beruházásként létesítendő területek közötti megfelelő mértékű puffer terület biztosítását**, melyek megakadályozzák vagy mérséklék azon tevékenységek negatív hatását, amelyek a lakóterületek és az ott élő népesség egészségi állapotát kedvezőtlenül befolyásolják. Szorgalmazzuk a védelmi illetve takaró fásítások megvalósítását.

A tervezett fejlesztések során fontos szempont kell, hogy legyen a talajjal, a szennyvizekkel, veszélyes hulladékokkal kapcsolatos valamint az emberi használatra szolgáló felszíni és felszín alatti vizek védelmére vonatkozó közegészségügyi követelmények betartása. **A területhasználat megtervezésekor, a beruházás kiválasztásakor úgy kell eljárni, hogy a talaj, a felszíni és felszín alatti vizek elszennyeződése kizárható legyen, és ezen, szempontok bele kerüljenek a Helyi Építési Szabályzat előírásaiba is.**

A fejlesztési területek közlekedését úgy kell megtervezni, hogy a **településrészek környezeti terhelése a beruházás általi forgalomtól ne nőjön**, az egészségügyi határértékek betarthatók legyenek.

**További előírások és vonatkozó jogszabályok tekintetében:**

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 vízelléptételek védelméről szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet 10. §-a és 14. § (1) bekezdései rendelkeznek. A vízvédelmi szempontoknak való megfelelést vizsgálni és értékelni kell a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet, és a felszíni vizek minősége védelmének szabályairól szóló 220/2014. (VII. 21.) Korm. rendeletnek megfelelően.

A védőidommal, a védőterülettel, a védősávval érintett ingatlanok használata és a védelem érdekében szükséges használati korlátozások tekintetében a vízbázisok, távlati vízbázisok, valamint az

ivóvízellátást szolgáló vízellétesítmények védelméről szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet 10. §-a értelmében „ Az egyes védőidomokban, védőterületeken olyan tevékenység végezhető, amely a kitermelés előtt álló vagy a már kitermelt víz minőségét, mennyiségét, valamint a vízkitermelési folyamatot nem veszélyezteti. A 14. § (1) szerint „A védőidomok, védőterületek és védőövezetek igénybevételénél az 5. számú mellékletben foglaltakat kell figyelembe venni.”

**A módosítással érintett területek esetében vizsgálni szükséges,** hogy az Észak-magyarországi Vízügyi Igazgatóság kezelésében lévő vízellétesítmény, vízfolyás nem érinti, továbbá a nevezett ingatlanok nagyvízi mederrel nem érintettek és belvízzel sem veszélyeztetettek valamint felszín alatti vízbázis kijelölt hidrogeológiai védőidomát, védőterületét nem érinti, illetve felszíni ivóvízbázis kijelölt védőterületén nincs rajta.

**Amennyiben a tervezési területek ivóvízbázis hidrogeológiai védőterületet érintenek** 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 üzemszerű működés közbeni kibocsátások egyedileg vizsgálandók.**

#### **A földtani közeget, a felszíni és felszín alatti víztestet érő terhelések és hatások tekintetében:**

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.

Ezen terhelések egy nagy csoportját képezik a települési, ipari és mezőgazdasági tevékenységből származó, pontszerű és/vagy diffúz eredetű a felszíni és felszín alatti vizekbe jutó szennyezőanyag bevezetések, melyek jelentős kockázatot jelenthetnek az ivóvíz kitermelésére használt vizeken keresztül az emberre.

A földtani közeg és a felszín alatti vízszennyezéssel szembeni védelméhez szükséges határértékekről és a szennyezések méréséről szóló 6/2009. (IV. 14.) KvVM-EüM-FVM együttes rendelet rendelkezik a felszín alatti víz védelmének általános és specifikus szabályairól.

A talaj, a felszíni és felszín alatti vizek szennyeződésének elkerülése érdekében káresemény esetén, amennyiben a létesítés és üzemelés során, veszélyes anyagszennyezés történik, annak azonnali összegyűjtéséről és kármentesítéséről gondoskodni szükséges.

A tervezési területen megvalósuló fejlesztések során kiemelt figyelmet kell fordítani a csapadékvizek befogadójának vízminőség-védelmére.

#### **Hulladék kezelés szempontjából:**

A munkaterületeken képződő, különböző típusú hulladékok szelektív gyűjtéséről, valamint azok rendszeres elszállításáról minden esetben gondoskodni kell. Kommunális hulladék gyűjtése az építési munkálatok során zárt konténerekbe kell, hogy történjen.

A tevékenység során keletkező hulladékokat elkülönítve, a 72/2013. (VIII.27.) VM rendelet előírásait betartva, a környezet szennyezését kizáró módon kell gyűjteni.

A keletkező veszélyes hulladékokról a 98/2001. (VI.15.) Kormányrendelet előírásai szerint kell gondoskodni.

#### **A veszélyes vegyi anyagokra és készítményekre vonatkozóan:**

A veszélyes anyagokkal, készítményekkel való tevékenység során gondoskodni kell a kémiai biztonságról szóló 2000. évi XXV. törvény és a veszélyes anyagokkal és a veszélyes készítményekkel kapcsolatos egyes eljárások, illetve tevékenységek részletes szabályairól szóló 44/2000. (XII. 27.) EüM. rendelet előírásainak betartásáról.

**A környezeti levegő további terhelését érintő észrevételek, előírások tekintetében:**

A beruházásokból eredő építési, kivitelezési munkák és az üzemszerű működés során meg kell akadályozni a környezeti levegő olyan mértékű terhelését, amely lakott területen, határértéken felüli légszennyezettséget okozna. A szállítójárművek, munkagépek, munkaterületek környezetének folyamatos tisztántartásával, sebességkorlátozással, szállítás során ponyvás takarással kell a környezetbe jutó szálló por mennyiségét csökkenteni.

A környezeti levegő minőségének védelme tekintetében a szagkibocsátással, a zavaró környezeti szaghatás értékelésével és annak megakadályozásával kapcsolatos alapvető kérdéseket a levegő védelméről szóló 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet tárgyalja. A Korm. rendelet 5. § (1)-(4) bekezdése rendelkezik a levegőterheltségi szint határértékeiről, a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékei tekintetében a 4/2011. (I. 14.) VM rendelet 7. §-a tesz előírásokat.

A tervezett beruházást érintő környezetvédelmi engedélyezési eljárások során, a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet alá eső tevékenységek esetében a levegőt terhelő kibocsátások vonatkozásában a területen meglévő valamennyi tevékenység összes kibocsátásának együttes hatását kell vizsgálni.

**Zajvédelmi szempontból:**

Környezeti zaj vonatkozásában a lakosság körében negatív hatással jelentkezhet a zaj és rezgés okozta hatás melyek esetében a zaj- és rezgésvédelem szempontjait a területrendezés és fejlesztés, valamint a közlekedés tervezés alkalmával szem előtt kell tartani. Környezeti zaj vonatkozásában javasoljuk az építési szabályzatban, a lakó- és a beépítésre szánt területek lakózáonáinál a zajexpozícióval járó tevékenységek korlátozásának előírását. Az építési jellegű zajok csak átmeneti jellegűek lehetnek, melyek az építési munkálatok befejeztével megszűnnek.

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 is.

- A gazdasági területek bővítése fejlesztések kapcsán a településen teherforgalomból származó terhelések növekedésével lehet számolni. Jelen tervezés során azonban a forgalomnövekedés és az abból fakadó zajhatások a lakott területeket jelentősen nem érintik majd.

**A tervezési területek zajkibocsátásának meghatározására javasoljuk** helyszíni mérések végzését a védendő környezetet érintően. A human zajvédelmi hatásterület meghatározásának szempontjai a 93/2007. XII.18.) KvVM rendelet 4. számú melléklet 1.1. pontja szerint, „a méréssel vizsgált terület a zajforrás hatásterületén belül elhelyezkedő terület”. A hatásterület meghatározását a 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet 6. § szerint kell elvégezni.

**Figyelemmel a Bogácsi Gyógy- és Strandfürdő bővítésére, ezen, beavatkozási pontot érintően közegészségügyi, környezet-egészségügyi szempontból az alábbi észrevételt teszem:**

**A természetes gyógytényezőkről szóló 74/1999. (XII. 25.) EüM rendelet (a továbbiakban: Rendelet)****7. § szerint:**

„A gyógyhely határát és védőterületét a terület- és településrendezési terven fel kell tüntetni. A gyógyhelyet érintő rendezési terv elfogadása vagy módosítása előtt a Budapest Főváros Kormányhivatala véleményét ki kell kérni.”

**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 nyugalmát 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 Város településrendezési eszközeinek módosítása során figyelembe kell venni.**

### **Környezeti értékelés szükségessége kérdésében közegészségügyi szempontból az alábbiakban tájékoztatom**

A terület-felhasználási módosulásoknak önmagában közegészségügyi, környezet-egészségügyi szempontú hatása nincs, ugyanakkor **a konkrét fejlesztési elképzelések előtt, a környezeti elemeket, a lakosságot érintő veszélyeket azonosítani, a kockázatok mértékét meghatározni szükséges.**

A módosítással érintett területek fejlesztési céljait úgy kell megvalósítani, hogy a jelenleg fennálló környezeti viszonyoknál rosszabb környezet-és humán egészségügyi állapotot ne okozzon, **a módosítással érintett terület környezetében élő és a Bogácsi Gyógy- és Strandfürdő gyógyhelyen tartózkodó emberek egészségkockázata ne növekedjen.**

A fent írtakra figyelemmel a **2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 1. § (3) bekezdése alapján önálló környezeti vizsgálat készítését környezet és település-egészségügyre kiterjedően nem tartom szükségesnek.**

**Amennyiben a környezeti vizsgálat lefolytatása mellett döntenek, úgy annak kidolgozása során a Rendelet 4. számú mellékletében foglalt általános tartalmi követelmények közegészségügyi szakterületet érintő elemzési pontjaival egyetértek, az abban foglaltakon túl egyéb szakterületi elvárásokat nem fogalmazok meg.**

A tervezett beavatkozást érintő további feltételek és előírások, az eljáró hatóságok, érintett szakhatóságok engedélyezési eljárásaik során megadásra kerülnek.

A megkeresési dokumentáció alapján megállapítottam, hogy a tervezett módosítások további közegészségügyi kérdéseket nem érint, ezért szakterületem vonatkozásában egyéb észrevételt nem teszek.

Kelt: Miskolcon, az elektronikus hitelesítésbe foglalt időbélyegző szerint

Tisztelettel:

Dr. Alakszai Zoltán főispán  
nevében és megbízásából

Dr. Asztalos Ágnes  
főosztályvezető

Melléklet: -



ÉSZAK-MAGYARORSZÁGI  
VÍZÜGYI IGAZGATÓSÁG  
MISKOLC

**Dátum:**

2023. augusztus 11.

**Ügyintézőnk:**

Szikszai Martina Mária

**Iktatószámunk:**

É2023-2327-002/2023.

**Ügyintézőjük:**

Sáth Péter  
Településtervező

**Iktatószámuk:**

Bg/1566-1/2023

**Tárgy:** Bogács község településrendezési eszközeinek módosítása – környezeti értékelés

**Melléklet:** -

**Csendesné Farkas Edit Asszony részére**  
polgármester

**Bogács Községi Önkormányzat**

Bogács  
Alkotmány út 9.  
3412

**Tisztelt Polgármester Asszony!**

2023. augusztus 09-én érkezett, Bg/1566-1/2023. iktatószámú levelében Igazgatóságunk szakvéleményét kérte Bogács község településrendezési eszközeinek módosításához szükséges környezeti vizsgálat lefolytatásával kapcsolatban.

Ezúton tájékoztatjuk, hogy az „egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról” szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 3. számú mellékletének „II. Nem országos hatáskörű szerv által kidolgozott terv, illetve program esetén” c. pontjában a környezet védelméért felelős szervek között a vízügyi igazgatóságok nincsenek feltüntetve, ezért a környezeti vizsgálattal összefüggő ügyekben – illetékesség hiányában – véleményt nem tudunk adni.

Ugyanakkor megjegyezzük, hogy a folyamat további szakaszaiban (előzetes tájékoztatási és véleményezési szakasz, illetve jóváhagyási eljárás) részt kívánunk venni.

Üdvözlettel:

**Csont Csaba**  
műszaki igazgatóhelyettes

**Erről értesül:**

1. Címzett: Bogács Községi Önkormányzat ([polgarmester@bogacs.hu](mailto:polgarmester@bogacs.hu); [sathstarsa@hotmail.com](mailto:sathstarsa@hotmail.com))
2. ÉMVIZIG Vízügyi és Vízellátási Osztály – Helyben



BORSOD-ABAÚJ-ZEMPLEN VÁRMEGYEI  
KATASZTRÓFAVÉDELMI IGAZGATÓSÁG  
IGAZGATÓ-HELYETTESI SZERVEZET  
KATASZTRÓFAVÉDELMI HATÓSÁGI SZOLGÁLAT

Ügy száma: 35500/5956-1/2023.ált  
Ügyintéző: Vigh István tü. fhdgy.  
Tel: 06/20/223-1020

Tárgy: Bogács község településrendezési  
eszközeinek módosítása – Környezeti  
vizsgálat szükségességének eldöntése

Csendesné Farkas Edit  
Polgármester  
Bogács Község Önkormányzata  
3412 Bogács, Alkotmány út 9.

Bogácsi Polgármesteri Hivatal	
Érkeztetés:	Iktálás:
Dátum: 2023 AUG 21	Dátum: 2023 AUG 21
Száma: 3701	Szám: Bg/1566-3/2023
Ügyintéző: dr. Papp A.	Ikt. sz.:

Tisztelt Címzett!

A tárgyi ügyben a Bg/1566-1/2023. számú levelére az alábbiakat közlöm:

A benyújtott dokumentáció szerint többek között:

1.) KERÉKPÁRUTAK NYOMVONALÁNAK MÓDOSÍTÁSA

A kerékpárút végleges nyomvonalára részben eltér az előzetes tervekben szereplő nyomvonalától, amely Bogács község településrendezési terveiben is feltüntetésre került. Az összhang megteremtése érdekében szükséges a végleges nyomvonalat feltüntetni a településrendezési tervben is.

2.) 066/1 ÉS 066/2 HRSZ. INGATLANOK BELTERÜLETBE VONÁSA

A szóban forgó két külterületi földrészlet a valóságban nem erdős terület, mindössze a délebbre fekvő, 066/2 helyrajzi számú ingatlan egy részén található faállomány. A terület legnagyobb része rendezett sík, gyepes terület, amely valóban alkalmas lakóterület céljára.

3.) KÖKÉNY UTCAI TERÜLET VEGYES ÖVEZETTÉ MÓDOSÍTÁSA

A képviselő-testület álláspontja az, hogy a lakóterületté minősítés helyett szerencsésebb lenne vegyes funkciójú övezetté nyilvánítani a területet, mert nem minden tulajdonos használja lakásként az ingatlanát, a HÉSZ pedig jelenleg is lehetőséget ad az üdülőterületen kivételes esetben lakóház építésére.

4.) 0102/4 ÉS 0103 HRSZ. INGATLANOK BELTERÜLETBE VONÁSA

A Szabályozási terv a 0102/3 és 0102/4 helyrajzi számú ingatlanokat most is a belterülethez csatolandónak jelöli, azonban a 0103 helyrajzi számút nem, ugyanakkor ezt is bevonja a terv egy új belterületi út kialakításába. A fenti ellentmondás miatt valóban szükséges a szabályozási tervet ezen a téren javítani.

5.) TARTALÉK ÜDÜLŐTERÜLETEK ÉPÍTÉSI ELŐÍRÁSAINAK MÓDOSÍTÁSA

A terület tulajdonosainak a kérése az önkormányzat felülvizsgálta a terület utcarendszerét és övezeti besorolását, valamint építési előírásait, annak érdekében, hogy a terület változatosabb módon legyen beépíthető, lakóépületekkel, társasházakkal és üdülőépületekkel vegyesen.

6.) 1383/1 HRSZ. INGATLAN ÖVEZETÉNEK MÓDOSÍTÁSA

A képviselő-testület előzetesen javasolta a telek átsorolását Üü/3 övezetbe, amely továbbra is 20%-os beépítést tesz lehetővé, de megengedi a több üdülőegységes épületek (panziók) létesítését is, és

Cím: 3525 Miskolc, Dózsa Gy. út 15. ☒: 3501 Miskolc Pf.: 18. Tel.:46/502-962

Hivatalai kapu KRID: BKITVH 225276938

E-mail: [borsod.vizugy@katved.gov.hu](mailto:borsod.vizugy@katved.gov.hu)

Ügyfelfogadás és ügyintézői telefonos ügyfelfogadás:

3530 Miskolc, Mindszent tér 4.

Hétfő, szerda 9:00-12:00, 14:00-16:00; Péntek 9:00-12:00

maximum 6,0 m-es épületmagasság mellett Két szint + tetőtér szintszámú épületek építését is lehetővé teszi.

**7.) 93/2, 94/2 ÉS 064/5 HRSZ. INGATLANOK ÖVEZETI HATÁR-MÓDOSÍTÁSA**

A tulajdonos és az önkormányzat megállapodtak abban, hogy a helyzetet telekalakítással, adásvétellel rendezik – ehhez azonban a szabályozási, belterületi és övezeti határvonalakat módosítani szükséges.

**8.) 036/27 HRSZ. ÁTMINŐSÍTÉSE GAZDASÁGI TERÜLETTÉ**

A telephelyek megközelítése egy a Mezőkövesd – Bogács összekötő útról nyíló feltáró úttal történne. A tervezett új gazdasági terület (Gksz) a meglévő hasonló besorolású övezetbe csatlakozna. Az új gazdasági terület nagysága kb. 9,5 ha lenne.

**9.) 869 ÉS 888/77 HRSZ. INGATLANOK ÖSSZEVONÁSA**

A tulajdonosa azzal a kérelemmel fordult a képviselő-testülethez, hogy az önkormányzat szíveskedjen módosítani a szabályozási tervben az Lf/3 övezet határát telekösszevonás miatt.

**10.) IFJÚSÁG ÚT ÉS JÓZSEF ATTILA ÚT KÖZÖTTI ÁTJÁRÓ MEGSZÜNTETÉSE**

A kérelmező szeretné a szóban forgó területtel saját, 2308 helyrajzi számú telekingatlanát kiegészíteni. Ez az útszakasz csak gyalogos közlekedésre alkalmas, a település közlekedési rendszerében nem játszik jelentős szerepet.

**11.) K/5/2 JELŰ PINCESOR ÉPÍTÉSI ELŐÍRÁSAINAK MÓDOSÍTÁSA**

A pincék turisztikai célra történő hasznosításának építészeti szempontból annyi akadálya van, hogy a helyi építési szabályzat szerint az ide vonatkozó K/5 jelű övezetben a pincék jelenleg csak gazdasági célra hasznosíthatóak.

**12.) A FÜRDŐ BŐVÍTÉSÉHEZ SZÜKSÉGES TERÜLET BIZTOSÍTÁSA**

A fürdő távlati területét a Szarvas útig kiterjesztve, az ott található üdülőtelkeket és a fürdővel szomszédos közterületet felhasználva. Az önkormányzat ehhez már meg is vásárolta legdélebbre fekvő nagy területű üdülő ingatlant.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. számú melléklet II.1.d) pontja alapján jelen eljárásban igazgatóságom „a felszíni és a felszín alatti vizek minőségi és mennyiségi védelmére kiterjedően”, II.2.j) pontja alapján pedig a „súlyos ipari balesetek megelőzésére kiterjedően” vesz részt.

Igazgatóságomnak az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. számú melléklet II.1.d) és II.2.j) pontjaiban rögzített szakterületeit érintő jelentős környezeti hatás nem várható, környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartom szükségesnek.

Kelt Miskolcon, az elektronikus bélyegző szerint.

**Macz János Zsolt** tűzoltó ezredes  
vármegyei igazgató  
helyett és nevében

**Czesznak László**  
katasztrófavédelmi hatósági  
szolgálatvezető-helyettes

**Kapják:**

1. Címzett
2. Iratokhoz