

**ELŐTERJESZTÉS**

Szigetvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete
2019. január 31-i ülésére

Tárgy: Előterjesztés a helyi építési szabályzatról szóló 29/2017. (XII.21.) önkormányzati rendeletének módosításáról szóló .../2019. (...) önkormányzati rendeletének megalkotásáról a lefolytatott állami főépítési eljárás alapján

Melléklet:

1. rendelet-tervezet
2. Baranya Megyei Kormányhivatal Kormány megbízotti Kabinet Állami Főépítész BAD/15/00343-2/2018 számú levele
3. előzetes hatásvizsgálat
4. általános és részletes indokolás
5. Szigetvár Helyi Építési Szabályzat módosítás 2018 - Műleírás

| | | |
|--------------------------------------|--|------------------|
| Előterjesztő: | Dr. Vass Péter polgármester | |
| Az előterjesztést készítette: | Marton-Fekete Csilla osztályvezető Berkecz Balázs mb. főépítész | |
| Előadó: | Dr. Vass Péter polgármester | |
| Tárgyalja: | Gazdasági, Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottság | |
| | Jogi és Ügyrendi Bizottság | |
| Záróvéleményezésre megkapta: | Dr. Vass Péter polgármester | |
| | Varga Zoltán alpolgármester | |
| | Csökliné Dr. Valler Mária jegyző | |
| | Titkársági Osztály | |
| | Vagyongazdálkodási és Műszaki Osztály | |
| Rendelet elfogadása: | Minősített többség | |
| | Dr. Brigovác Szabina jogi előadó | |
| Törvényességi észrevétel: | Csökliné Dr. Valler Mária jegyző | Nincs/az alábbi: |
| Terjedelem: | 11 oldal | |

Előterjesztés

Szigetvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete
2019. január 31-i ülésére

Tárgy: Előterjesztés a helyi építési szabályzatról szóló 29/2017. (XII.21.) önkormányzati rendeletének módosításáról szóló .../2019. (...) önkormányzati rendeletének megalkotásáról a lefolytatott állami főépítészeti eljárás alapján

Előterjesztő: Dr. Vass Péter polgármester

Tisztelt Képviselő-testület!

Szigetvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének a Településrendezési Terv sportközpont létesítéséhez kapcsolódó módosításáról szóló 206/2018. (VIII.30.) Kt. sz. határozata, valamint a szigetvári konzervgyár területének kiemelt fejlesztési területté nyilvánításáról szóló 257/2018. (X.08.) számú KT határozat értelmében, valamint a Szigetvár város partnerségi rendjét meghatározó 9/2017. (III.30.) önkormányzati rendelet alapján Berkecz Balázs városi főépítész és Dr. Hübner Mátyás vezető tervező irányításával lezajlott Szigetvár város településképi rendeletének felülvizsgálata.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet értelmében a településrendezési eszköz felülvizsgálata egyrészt - nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások megvalósításának gyorsításáról és egyszerűsítéséről szóló törvény hatálya alá tartozó ügy tárgyát képező építési beruházás megvalósítása (Honvédelmi Sportközpontok) és a Képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánított szigetvári konzervgyár területének fejlesztése miatt - tárgyalásos eljárásban történik, míg a hatályos terven szereplő elírások javítása, rajzi feldolgozásból adódó pontatlanság javítása érdekében történő felülvizsgálat állami főépítészeti eljárás keretében zajlik.

Jelen előterjesztés a főépítészeti eljárás keretében történő hibajavításokról szóló rendelet-módosításra tesz javaslatot a csatolt rendelet-tervezet szerint.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést tárgyalja meg és a rendelet-tervezetet fogadja el!

Szigetvár, 2019. január 23.


Dr. Vass Péter
polgármester



**Szigetvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2019. (....) önkormányzati rendelete**

**a helyi építési szabályzatról szóló 29/2017. (XII.21.) önkormányzati rendeletének módosításáról
(tervezet)**

Szigetvár Város Önkormányzat Képviselőtestülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében és 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a 62. § (6) bekezdésének 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján és a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 08.) Korm. rendelet 42/A. § bekezdése szerinti állami főépítési eljárás alapján, valamint a város partnerségi rendeletében szereplők véleményének kikérésével a helyi építési szabályzatról szóló 29/2017. (XII.21.) önkormányzati rendeletét az alábbiak szerint módosítja:

1.§

Szigetvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének helyi építési szabályzatról szóló 29/2017. (XII.21.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Alaprendelet) 21. § (2) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

(2) Az építési övezetekben betartandó telekalakítási és beépítési előírások:

| a) Lk-1 jelű építési övezet | | | |
|-----------------------------|--|------------------------------|----------------|
| aa) | A kialakítható legkisebb telekterület méret | 420 | m ² |
| ab) | A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete | 12 | m |
| ac) | A beépítési mód | oldalhatáron álló; zárt sorú | |
| ad) | A megengedett legnagyobb beépítési magasság | 9,5 | m |
| ae) | A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke | 50 | % |
| af) | A zöldfelület legkisebb mértéke | 20 | % |

| b) Lk-2 jelű építési övezet | | | |
|-----------------------------|--|------------------------------|----------------|
| ba) | A kialakítható legkisebb telekterület méret | 420 | m ² |
| bb) | A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete | 12 | m |
| bc) | A beépítési mód | oldalhatáron álló; zárt sorú | |
| bd) | A megengedett legnagyobb beépítési magasság | 7,5 | m |
| be) | A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke | 50 | % |
| bf) | A zöldfelület legkisebb mértéke | 30 | % |

| c) Lk-3 jelű építési övezet | | | |
|-----------------------------|--|------------------------------|----------------|
| ca) | A kialakítható legkisebb telekterület méret | 420 | m ² |
| cb) | A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete | 12 | m |
| cc) | A beépítési mód | oldalhatáron álló; zárt sorú | |
| cd) | A megengedett legnagyobb beépítési magasság | 4,5 | m |
| ce) | A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke | 40 | % |
| cf) | A zöldfelület legkisebb mértéke | 30 | % |

| d) Lk-4 jelű építési övezet | | | |
|-----------------------------|--|------------|----------------|
| da) | A kialakítható legkisebb telekterület méret | 400 | m ² |
| db) | A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete | 20 | m |
| dc) | A beépítési mód | csoportház | |
| dd) | A megengedett legnagyobb beépítési magasság | 7,5 | m |
| de) | A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke | 50 | % |
| df) | A zöldfelület legkisebb mértéke | 30 | % |

2.§

Az Alaprendelet 26. § (3) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

(3) A betartandó telekalakítási és beépítési előírások:

| a) | Vi jelű építési övezet | | |
|-----|--|-----------------------------|----------------|
| aa) | A kialakítható legkisebb telekterület méret | 360 | m ² |
| ab) | A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete | 12 | m |
| ac) | A beépítési mód | oldalhatáron álló, zártosrú | |
| ad) | A megengedett legnagyobb beépítési magasság | 7,5 | m |
| ae) | A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke | 50 | % |
| af) | A zöldfelület legkisebb mértéke | 25 | % |

| b) | Vi-0 jelű építési övezet | | |
|-----|--|--------------|----------------|
| ba) | A kialakítható legkisebb telekterület méret | 2000 | m ² |
| bb) | A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete | 40 | m |
| bc) | A beépítési mód | szabadonálló | |
| bd) | A megengedett legnagyobb beépítési magasság | 13,0 | m |
| be) | A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke | 50 | % |
| bf) | A zöldfelület legkisebb mértéke | 20 | % |

3. §

E rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Szigetvár, 2019.

Dr. Vass Péter
polgármester

Csökliné dr. Valler Mária
jegyző

A(z) .../2019. (...) önkormányzati rendeletet 2019.
.... napján kihirdetem.

Csökliné dr. Valler Mária
jegyző

Lukáts
István

Digitálisan aláírta:
Lukáts István
Dátum: 2018.12.21
09:02:38 +01'00'



BARANYA MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

KORMÁNYMEGBÍZOTTI KABINET
ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZ

Szigetvár Város Önkormányzata
dr. Vass Péter Polgármester Úr részére
7900 Szigetvár,
Zrínyi tér 1.

Iktatószám: BAD/15/00343-2/2018.

Ügyintéző: Kiszely Szabolcs

Telefonszám: 72/795-350

Email: kiszely.szabolcs@baranya.gov.hu

Tárgy: Szigetvár településrendezési tervének 2018. évi módosítása állami főépítészti eljárás keretében

Tisztelt Alpolgármester Úr!

Az államigazgatási véleményezés után a véglegesített tervdokumentációról a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.08) Kormányrendelet (Továbbiakban: EljR.). 42/A. § (4) bekezdésében foglalt jogkör szerint, a polgármester nyilatkozata alapján végző szakmai véleményemet az alábbiakban adom meg:

1. A tervi megoldásokkal az alábbi szakmai észrevételem figyelembe vételével, valamint a véleményezési eljárással kapcsolatos általános észrevételeim figyelembe vételével a településrendezési terv elfogadását javasolom az Önkormányzat számára az alábbi módosítások tekintetében:

- 1.1 A HÉSZ-ben az egyes övezeti leírásoknál fel tüntetett beépítési mód szabályozási terven történő jelölésre vonatkozó hibás szövegrész törlése.
2. Jelen módosítás az EljR. 32. § (6a) b) pontjai alapján az állami főépítészti eljárás keretében történik *elírás javítása érdekében.*
3. Felhívom a figyelmet, hogy az EljR. 28.§ (2) bekezdésének megfelelően koncepció, stratégia, településrendezési eszköz vagy azok módosítása véleményezési eljárás lefolytatása nélkül nem fogadható el.
4. Felhívom figyelmét, hogy az EljR. 16. § (3) bekezdése alapján *„amennyiben a korábbi módosítások időközi átvezetése nem történt meg, akkor a településszerkezeti*

7623 Pécs, Rakóczi út 30. II. emelet Telefon: +36-72 795-353 Fax: +36-72 507-012

Családok
éve

2018 DEC. 27

21559

tervet legkésőbb az (1) bekezdés b) pontja szerinti módosításkor egységbe kell foglalni".
Kérem, hogy ezen előírásra is legyenek tekintettel és az abban foglaltakat hajtsák végre.

A véleményezési eljárással kapcsolatos általános észrevételeim:

1. Felhívom figyelmét, hogy az az EljR. 43. § (1) c) pontja értelmében „a településrendezési eszköz legkorábban... az állami főépítési eljárás esetén a településrendezési eszköz az eljárást követő napon lép hatályba”.
2. Felhívom figyelmét, hogy az EljR. 43 § (2) bekezdése alapján „a polgármester gondoskodik a településrendezési eszköz Étv. 8. § (4) bekezdése szerinti nyilvánosságáról, továbbá az elfogadott településrendezési eszközt vagy módosítását az elfogadást követő 15 napon belül rövid, közérthető összefoglaló kíséretében közzéteszi az önkormányzati honlapon hirdetményben és az önkormányzati hivatalban nyomtatásban, és megküldi hitelesített pdf és a ba) és bb) alpont szerinti szervek szerkeszthető - jogszabályban meghatározottak szerinti nyilvántartásra alkalmas - digitális formátumban az elfogadásáról szóló jegyzőkönyvvel együtt a Lechner Tudásközpont Területi, Építészeti és Informatikai Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság részére (a továbbiakban: Lechner Tudásközpont), az állami főépítész hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak, az eljárásban részt vevő összes államigazgatási szervnek vagy a megküldés helyett digitális formátumban a jegyzőkönyvvel együtt mint elektronikus úton hitelesített dokumentumot elérhetővé teszi a b) pont ba)-bc) alpontja szerinti szerveknek”.
3. Tájékoztatom, hogy az EljR. 43. § (3) bekezdése értelmében „amennyiben az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal vagy az eljárásban részt vevő államigazgatási szerv jogszabályi ütközést észlel, haladéktalanul kezdeményezi a fővárosi és megyei kormányhivatalnál - a polgármester egyidejű tájékoztatása mellett - a településrendezési döntés jogszerűségével kapcsolatos törvényességi felügyeleti eljárás lefolytatását”.

Pécs, 2018. december 21.

Tisztelettel:

Dr. Horváth Zoltán kormány megbízott felhatalmazása alapján kiadmányozta:

Lukáts István
állami főépítész

Erről értesül:

- Önkormányzat
- Irattár

TÁJÉKOZTATÓ AZ ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT EREDMÉNYÉRŐL

| | | | | |
|--|-----------------------------|--|---|---------------------|
| Rendelet-tervezet címe: | | Szigetvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 29/2017. (XII.21.) önkormányzati rendeletének módosításáról szóló .../2019. (...) önkormányzati rendelete (főépítési eljárás alapján) | | |
| Rendelet-tervezet valamennyi jelentős hatása, különösen | | | | |
| Társadalmi, gazdasági hatás: | Költségvetési hatás: | Környezeti, egészségügyi következmények: | Adminisztratív terhek befolyásoló hatás: | Egyéb hatás: |
| A társadalom tagjai számára egyértelműen és pontosan meghatározott szabályok rögzítésének a rendelet előírásainak alkalmazása szempontjából kiemelkedő jelentősége van. | Nincs | Nincs | Nincs | Nincs |
| A rendelet megalkotása szükséges, mert: a rendelet előírásainak gyakorlatban történő alkalmazása során megállapítást nyert, hogy néhány rendelkezésének javítása indokolt az egységes joggyakorlat kialakítása érdekében. | | | | |
| A rendelet megalkotásának elmaradása esetén várható következmények: nehezekebb építésügyi jogalkalmazás. | | | | |
| A rendelet alkalmazásához szükséges feltételek | | | | |
| Személyi | Szervezeti: | Tárgyi: | Pénzügyi | |
| rendelkezésre áll | rendelkezésre áll | rendelkezésre áll | rendelkezésre áll | |

S. R. MELLÉKLET

Általános indokolás

Szigetvár Város Önkormányzat Képviselőtestülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében és 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a 62. § (6) bekezdésének 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján és a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 08.) Korm. rendelet 42/A. § bekezdése szerinti állami főépítési eljárás alapján, valamint a város partnerségi rendeletében szereplők véleményének kikérésével a helyi építési szabályzatról szóló 29/2017. (XII.21.) önkormányzati rendeletét az alábbiak szerint módosítja.

Részletes indokolás

1. §-hoz

Ezen szakaszban az Lk-1, Lk-2, Lk-3 és Lk-4 övezetek beépítési módjának meghatározása került pontosításra.

2. §-hoz

Ezen szakaszban az Vi és Vi-0 övezetek beépítési módjának meghatározása került pontosításra.

3. §-hoz

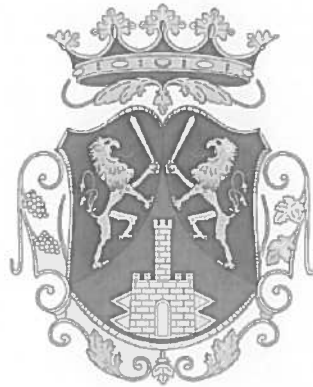
Ezen szakasz a hatályba léptető rendelkezést tartalmazza.

Szigetvár, 2019. január 22.

**SZIGETVÁR
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁS**

2018

MŰLEÍRÁS



MEGBÍZÓ

Szigetvár Város Önkormányzata
7900 Szigetvár, Zrínyi tér 1.
Dr. Vass Péter polgármester

TERVEZŐ

dr. Hübner Mátvás DLA
okl. építészmérnök, vezető tervező
TT/1É-02-0107

MŰLEÍRÁS
SZIGETVÁR HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSÁHOZ

Szigetvár Város Önkormányzat Képviselő-testülete a városban tervezett beruházások támogatása céljából a 206/2018. (VIII.30.) számú határozatában kezdeményezte a helyi építési szabályzatról szóló 29/2017 (XII.21.) számú rendeletének (továbbiakban: HÉSZ) felülvizsgálatát, továbbá felhatalmazta a város polgármesterét, hogy a megbízott városi főépítész közreműködésével és településfejlesztő bevonásával a szükséges partnerségi- és szakmai egyeztetéseket folytassa le.

Szigetvár Város Képviselő-testületének a Településrendezési Terv sportközpont létesítéséhez kapcsolódó módosításáról szóló 206/2018. (VIII.30.) számú KT határozata, valamint a szigetvári konzervgyár területének kiemelt fejlesztési területté nyilvánításáról szóló 257/2018. (X.08.) számú KT határozat értelmében megkezdődött a hatályos településrendezési terv felülvizsgálata.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) sz. kormányrendelet értelmében a településrendezési eszköz felülvizsgálata egyrészt - nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások megvalósításának gyorsításáról és egyszerűsítéséről szóló törvény hatálya alá tartozó ügy tárgyát képező építési beruházás megvalósítása (Honvédelmi Sportközpontok) és a képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánított szigetvári konzervgyár területének fejlesztése miatt - tárgyalásos eljárásban történik, míg a hatályos terven szereplő elírások javítása, rajzi feldolgozásból adódó pontatlanság javítása érdekében történő felülvizsgálat állami főépítési eljárás keretében zajlik.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szó 1997. évi LXXVIII.tv. (továbbiakban: Étv.) 62.§ 23. pontja alapján rendelkező 314/2012. (XI.8.) sz., a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló kormányrendelet 42.§ (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelően Szigetvár településre elkészített településszerkezeti- és szabályozási terve módosításának véleményezési dokumentációja feltöltésre került a város honlapjára (<http://www.szigetvar.hu/hu/partnerseg>), és az Önkormányzat 2018 november 22-én lakossági fórumot is tartott a Vigadó Kulturális Központban, míg az írásos észrevételek benyújtására 2018 november 30-ig volt lehetőség.

Sem a lakossági fórumon, sem a jelenlegi előterjesztés megfogalmazásáig nem érkezett észrevétel a hatályos településrendezési terv felülvizsgálatához.

Jelen dokumentum a tervezett módosításokat és azok várható hatásait összegzi.

A HÉSZ módosítása az alábbi területeket érinti:

- A) kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület övezeti előírásai
- B) ipari gazdasági terület övezeti előírásai, szabályozási terve
- C) hibajavítás

A tervezett módosítások és azok várható hatásai

Az A) jelű terület módosítása (tárgyalásos eljárás):

A Honvédelmi Minisztérium a Honvédelmi Sportközpontok fejlesztése keretében - nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügy – a város belterületén, az 5808 jelű országos közút keleti oldalán található, még be nem épített 2099/1 és 2099/3 helyrajzi számú, önkormányzati tulajdonú ingatlanok egyikén kívánja a tervezett sportközpontot megvalósítani országosan egységes mintaterv alapján.

SZIGETVÁR - HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA (2018)

A hatályos HÉSZ az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) kormányrendeletnél (továbbiakban: OTÉK) szigorúbb oldalkerti előírások miatt nem teszi lehetővé a mintaterv szerinti épület engedélyezését.

Jelen módosítás kezdeményezi az OTÉK szerinti oldalkerti távolságok alkalmazását.

Ezért a javaslatunk szerint a helyi építési szabályzatról szóló 29/2017. (XII.21.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Alaprendelet) 27. § (3) bekezdésének bg) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

bg) A legkisebb elő-, oldal- és hátsókert mérete: ~~5/6/6 m~~. OTÉK szerint

A tervezett módosításnak nincsenek környezeti vagy egyéb hatásai.

Az B) jelű terület módosítása (tárgyalásos eljárás):

A városközponttól nyugatra a Széchenyi utca és a vasút között, közel 12 hektáros területen létesült konzervgyár, folyamatosan bővülő, korszerűsödő létesítményekkel, infrastruktúrával. A jelenlegi telephely – besorolása Gip-2 – észak felé határos a Széchenyi utca déli oldalán kialakult – besorolás a Vt-2 – településközpont vegyes övezettel. A hatályos szabályozási terv a két építési övezet határán be nem építhető, 15,0 m szélességű felületet irányzott elő, melynek csökkentését kezdeményezte az ingatlan tulajdonosa, mivel egy tervezett raktárcsarnok lejárt építési engedélyét nem tudták meghosszabbítani az új településrendezési terv előírásai miatt.

Tekintettel arra, hogy a szigetvári konzervgyár az egyik legnagyobb foglalkoztató a térségben, és az egyik legrégebb gyökerekkel rendelkező ipari létesítmény Szigetváron, ezért a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 32. § (6) c) pontja szerint a szigetvári konzervgyár területét (Szigetvár belterület 1256/3 hrsz., 1256/11. hrsz., 1256/12. hrsz és 1256/13. hrsz.) kiemelt fejlesztési területté nyilvánította Szigetvár Város Önkormányzat Képviselő-testülete.

Jelen módosítás javasolja a be nem építhető telek felület megszüntetését, és az OTÉK szerinti oldalkerti előírás – jelen esetben 5,0 méter – alkalmazását azzal a feltétellel, hogy a két övezet között esetlegesen fellépő kedvezőtlen környezeti hatások kikapcsolása érdekében a tervezett új épület vonatkozásában biztosítani kell a településközponti övezetre vonatkozó környezeti értékek teljesülését 28. § (4) bekezdés javaslatunk alapján az alábbiak szerint módosul:

- (4) Az építési övezetben – a kialakult helyzet kivételével - az előkert minimális szélessége 5,0 m, az oldalkert minimális szélessége 5,0 m, a hátsókert minimális szélessége 10,0 m, valamint az OTÉK 35. § 1-4 bekezdése szerinti értékek. A Gip-2 övezetben - az „Sz-2 jelű Szabályozási terv a központi belterületekre” elnevezésű 2. melléklet „Telek be nem építhető része” rajzi előírása alól kivételt képezve - 5 méteres oldalkert alkalmazható akkor, ha a tervezett új épület vonatkozásában biztosítható a szomszédos telkek övezetére vonatkozó környezeti értékek teljesülése.

A tervezett módosításnak nincsenek környezeti vagy egyéb hatásai.

A C) jelű módosítások (főépítészeti eljárás):

A hatályos HÉSZ 21. § (2) bekezdésében az Lk-1, az Lk-2, az Lk-3 és a Vi övezeti leírásoknál fel van tüntetve, hogy a beépítési mód a szabályozási terven van jelölve, viszont a szabályozási terven nincs jelölve, hogy oldalhatáron álló vagy zártosú a beépítés. Ezt javítani szükséges.

SZIGETVÁR - HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA (2018)

Tekintettel arra, hogy ezek az övezetek már jellemzően beépült területei a városnak, így a jelen módosítás azt javasolja, hogy a kialakult állapothoz igazodóan legyen megállapítva, hogy oldalhatáron álló, vagy zártosorú legyen-e a beépítés.

| | | |
|--|--|-----------------------------------|
| a) Lk-1 jelű építési övezet | | |
| aa) | A kialakítható legkisebb telekterület méret | 420 m ² |
| ab) | A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete | 12 m |
| ac) | A beépítési mód | oldalhatáron álló; zártosorú ‡ |
| ad) | A megengedett legnagyobb beépítési magasság | 9,5 m |
| ae) | A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke | 50 % |
| af) | A zöldfelület legkisebb mértéke | 20 % |
| * a beépítési mód a Szabályozási tervben van jelölve | | |

| | | |
|--|--|-----------------------------------|
| b) Lk-2 jelű építési övezet | | |
| ba) | A kialakítható legkisebb telekterület méret | 420 m ² |
| bb) | A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete | 12 m |
| bc) | A beépítési mód | oldalhatáron álló; zártosorú ‡ |
| bd) | A megengedett legnagyobb beépítési magasság | 7,5 m |
| be) | A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke | 50 % |
| bf) | A zöldfelület legkisebb mértéke | 30 % |
| * a beépítési mód a Szabályozási tervben van jelölve | | |

| | | |
|--|--|-----------------------------------|
| c) Lk-3 jelű építési övezet | | |
| ca) | A kialakítható legkisebb telekterület méret | 420 m ² |
| cb) | A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete | 12 m |
| cc) | A beépítési mód | oldalhatáron álló; zártosorú ‡ |
| cd) | A megengedett legnagyobb beépítési magasság | 4,5 m |
| ce) | A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke | 40 % |
| cf) | A zöldfelület legkisebb mértéke | 30 % |
| * a beépítési mód a Szabályozási tervben van jelölve | | |

| | | |
|--|--|--------------------------------|
| b) Lke-2 jelű építési övezet | | |
| ba) | A kialakítható legkisebb telekterület méret | 550 m ² |
| bb) | A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete | 16 M |
| bc) | A beépítési mód | oldalhatáron álló; zártosorú ‡ |
| bd) | A megengedett legnagyobb beépítési magasság | 4,5 M |
| be) | A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke | 30 % |
| bf) | A zöldfelület legkisebb mértéke | 50 % |
| * a beépítési mód a Szabályozási tervben van jelölve | | |

| | | |
|--|--|-----------------------------------|
| a) Vi jelű építési övezet | | |
| aa) | A kialakítható legkisebb telekterület méret | 360 m ² |
| ab) | A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete | 12 m |
| ac) | A beépítési mód | oldalhatáron álló; zártosorú ‡ |
| ad) | A megengedett legnagyobb beépítési magasság | 7,5 m |
| ae) | A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke | 50 % |
| af) | A zöldfelület legkisebb mértéke | 25 % |
| * a beépítési mód a Szabályozási tervben van jelölve | | |

A tervezett módosításoknak nincsenek környezeti vagy egyéb hatásai.

Pécs, 2018. 12. 19.



dr. Hübner Máttyás DLA
okl. építészmérnök, vezető tervező