

**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 tárgyalásos eljárás alapján

Melléklet:

1. rendelet-tervezet
2. Baranya Megyei Kormányhivatal Kormány megbízotti Kabinet Állami Főépítész BAD/15/3-3/2019 számú záró szakmai véleménye
3. Baranya Megyei Kormányhivatal Kormány megbízotti Kabinet Állami Főépítész BAD/15/3-2/2019 számú jegyzőkönyve
4. előzetes hatásvizsgálat
5. általános és részletes indokolás
6. 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	hr
	Csökliné Dr. Valler Mária jegyző	
	Titkársági Osztály	
	Vagyongazdálkodási és Műszaki Osztály	h z
Rendelet elfogadása:	Minősített többség	
	Dr. Brigovác Szabina jogi előadó	
Törvényességi észrevétel:	Csökliné Dr. Valler Mária jegyző	Nincs/az alábbi:
Terjedelem:	15 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 tárgyalásos 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.) sz. 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 tárgyalásos eljárás keretében zajlik.

Jelen előterjesztés a tárgyalásos eljárás keretében történő kiemelt jelentőségű beruházások megvalósításának gyorsításáról és egyszerűsítéséről szóló törvény hatálya alá tartozó ügyek kapcsán szükségessé vált 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 28. § (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró, a Korm. rendelet 9. mellékletében meghatározott, a véleményezési eljárásban érdekelt államigazgatási szervek, 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) 27. § (3) bekezdésének bg) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

bg) A legkisebb elő-, oldal- és hátsókert mérete: OTÉK szerint.

2.§

Az Alaprendelet 28. § (4) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

(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.

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

BARANYA MEGYEI
KORMÁNYHIVATALKORMÁNYPEGBÍZOTTI KABINET
ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSSzigetvár Város Önkormányzata
dr. Vass Péter Polgármester Úr részére
7900 Szigetvár,
Zrínyi tér 1.

Iktatószám: BAD/15/3-3/2019.

Ügyintéző: Kiszely Szabolcs

Tel.: 72/795-350

Email: kiszely.szabolcs@baranya.gov.hu

Tárgy: Szigetvár Város TrT. 2018. évi tárgyalásos eljárás szerinti módosítása - záró szakmai vélemény megküldése

Tisztelt Polgármester 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. § (6) bekezdésében foglalt tárgyalásos eljárásra vonatkozó jogkör szerint, az eredménnyel zárult egyeztető tárgyalást követően végző szakmai véleményemet az alábbiakban adom meg:

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

- 1.1 A Honvédelmi Sportközpont megvalósíthatóság érdekében, az érintett övezetre vonatkozó elő-, oldal- és hátsókeret méretének módosítása;

- 1.2 A konzervgyár területén lévő „telek be nem építhető részére” vonatkozó előírás módosítása;

2. Az EljR. 42. § (4) bekezdése szerinti egyeztető tárgyalást hívtam össze az eljárásban érdekelték részvételével 2019. január 8-án. Az egyeztető tárgyaláson egymással ellentétes jogszabályon alapuló vélemények nem kerültek ismertetésre, ezért az egyeztető tárgyalás eredménnyel zárult.

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 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... a tárgyalásos eljárás... esetén a településrendezési eszköz az elfogadást 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 szerunek 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 főépítész 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 felülvizelési eljárás lefolytatását”.

Pécs, 2019. január 8.

Dr. Horváth Zoltán kormány megbízott felhatalmazásával kiadmányozta:

Lukáts István
állami főépítész



BARANYA MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL
KORMÁNYSZAKBIZOTTI KABINET
ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZ

figyelmeztető: Kiszely Szabolcs
tel.: 06-72/795-350
e-mail: kiszely.szabolcs@baranya.gov.hu

Jelenléti ív

Tárgy: Szigetvár Város TrT. 2018. évi módosítása tárgyalásos eljárás keretében - a Honvédelmi Sportközpont megvalósíthatóságának településrendezési tervi megalapozása, valamint a konzervgyár területén lévő „telek be nem építhető részére” vonatkozó előírás módosítása - 2019. 01. 08-i egyeztető tárgyalás.

Név	Képviselet szervezete	Aláírás
Lukáts István	BAMKH KK	
Kiszely Szabolcs	BAMKH KK	
Dr. Vajk Péter	Mezővárosi Önk. Pály. sz.	
Béres István	Szigetvár főép.	
TÓKE MÁTÉ	BARANYA MEGYEI KORMÁNYHIVATAL	
HUBNER MÁTYÁS DEA	Hűbner Tervező	
ZWITCK ZOLTA	ISATIKHI NFO	



BARANYA MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL
KORMÁNYSZÓKÖZÖSSÉGI KABINET
ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZ

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

Iktatószám: BAD/15/3-2/2019.
Ügyintéző: Kiszely Szabolcs
Tel.: 72/795-350

Email: kiszely.szabolcs@baranya.gov.hu

Tárgy: Szigetvár Város TrT. 2018. évi tárgyalásos eljárás szerinti módosítása

LEGYZŐKÖNYV

Készült: 2019. január 8-án a BAMKH Hatósági Főosztály Építésügyi Osztályának hivatalos helyiségében.

Tárgy: Szigetvár Város településrendezési tervének tárgyalásos eljárás szerinti módosításának egyeztető tárgyalása.

Jelen vannak: a mellékelt jelenléti ív szerint.

I.) Előzmények:

Szigetvár Város Önkormányzata 2018. december 12-én kérelmet nyújtott be az állami főépítési feladatkörben eljáró Baranya Megyei Kormányhivatal Állami Főépítéséhez Szigetvár Város Településrendezési Tervének és Helyi Építési Szabályzatának (továbbiakban: HÉSZ) módosításához a jogszabályban meghatározott tárgyalásos eljárás keretében.

A módosítás célja a településrendezési tervben a Honvédelmi Sportközpont megvalósíthatóságának településrendezési tervi megalapozása, valamint a konzervgyár területén lévő „telek be nem építhető részére” vonatkozó előírás módosítása.

Szigetvár Város Önkormányzatának képviselő- testülete a módosítással érintett ingatlanokat a konzervgyár ügyében kiemelt fejlesztési területté nyilvánította, illetve a Honvédelmi Sportközpont nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházás. Az EljR. 32. § (6) bekezdés a) és c) pontjai alapján a településrendezési eszköz módosítása tárgyalásos eljárás szerint történik amennyiben a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások megvalósításának gyorsításáról és egyszerűsítéséről szóló törvény hatálya alá tartozó ügy tárgyát képező építési beruházás megvalósítása miatt,

valamint ha a képviselő-testület a döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területen, beruházás megvalósítása miatt indokolt a településrendezési eszköz módosítása.

Az állami főépítész az EljR. 42. § (4) bekezdésének megfelelően a 9. sz. mellékletben meghatározott valamennyi államigazgatási szerv, a települési önkormányzat, továbbá a partnerségi egyeztetés szerint az érintett partnerek bevonásával egyeztető tárgyalás került összehívásra, melynek

Ideje: 2018. január 8-án 09:00 óra

Helye: Baranya Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Építésügyi Osztály
Hivatalos helyisége
7623 Pécs, Rákóczi u. 30. II. emelet

A meghívó mellékleteként az állami főépítész által elektronikusan megküldésre került a véleményezésre benyújtott dokumentáció.

Az egyeztető tárgyaláson a megbízott településtervező és a települési főépítész ismertette a beruházás célját és annak várható településrendezési hatásait.

II.) Az egyeztető tárgyalással kapcsolatban írásban távolmaradásukat jelezték és kifogást nem emeltek az alábbi érdekelt államigazgatási szervek, véleményezőik:

- Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság;
- Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály;
- Országos Atomenergia Hivatal
- BAMKH Hatósági Főosztály Bányászati Osztály;
- BAMKH PJH Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Ütügyi Osztály;
- Baranya Megyei Rendőr Főkapitányság;
- Dél- dunántúli Vízügyi Igazgatóság.
- BAMKH PJH Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály
- BAMKH PJH Hatósági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály

III.) Az egyeztető tárgyaláson a jelenléti ívnek megfelelően az alábbi érdekelt államigazgatási szervek, véleményezőik képviseltették magukat és nyilatkoztak a megküldött dokumentációval kapcsolatban:

- A Baranya Megyei Önkormányzat Hivatalának Megyei Főépítésze a módosítással egyetért, az ellen kifogást nem emel.
- A BAMKH Népegészségügyi Főosztály képviselője a módosítással egyetért, ahhoz közegészségügyi szempontból hozzájárul.
- A BAMKH Kormány megbízotti Kabinet Állami Főépítésze a módosító indítványokkal egyetért, az ellen kifogást nem emel.

Ezt követően az egyeztetés eredménnyel lezárult.

Az állami főépítész képviselője tájékoztatta a megjelenteket, hogy az állami főépítész hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal a jegyzőkönyvet és a záró szakmai véleményt 8 napon belül megküldi a polgármesternek, a településrendezési eszköz elfogadásához.

Pécs, 2019. január 8.

Dr. Horváth Zoltán kormány megbízott felhatalmazásával kiadmányozta:

Lukáts István
állami főépítész

EljR. alapján az eljárásban résztvevő érdekeltek:

1. BAMKH PJH Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály DDKTVF
2. Dél-dunántúli Vízügyi Igazgatóság DDVIZIG
3. BAMKH PJH Népegészségügyi Főosztály BAMKHNPECS
4. Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi/ Hatósági Főosztály HMEIR
5. BAMKH PJH Hatósági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály PJHEPORO
6. BAMKH PJH Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Ütügyi Osztály JH02PECSI
7. BAMKH Hatósági Főosztály Bányászati Osztály MBFHPBK
8. Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság NMHH
9. Országos Atomenergia Hivatal OAH
10. Szigetvár Város Önkormányzatának Polgármestere

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 (tárgyalásos eljárás alapján)			
Rendelet-tervezet valamennyi jelentős hatása, különösen			
Társadalmi, gazdasági hatás:	Költségvetési hatás:	Környezeti, egészségügyi következmények:	Adminisztratív terheket befolyásoló hatás:
A társadalom tagjai számára egyértelműen és pontosan meghatározott szabályok rögzítésének a rendelet előírásainak alkalmazása szempontjából kiemelkedő jelentősége van.	Nincs	Nincs	Nincs
Egyéb hatás:			
Nincs			
A rendelet megalkotása szükséges, mert: kormányzati és önkormányzati szempontból kiemelt fejlesztések előmozdítása érdekében szükséges.			
A rendelet megalkotásának elmaradása esetén várható következmények: elmaradó fejlesztések.			
A rendelet alkalmazásához szükséges feltételek			
Személyi	Szervezeti:	Tárgyi:	Pénzügyi
rendeletre áll	rendeletre áll	rendeletre áll	rendeletre áll

A. 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 28. § (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró, a Korm. rendelet 9. mellékletében meghatározott, a véleményezési eljárásban érdekelt államigazgatási szervek, 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 a Gksz-2 övezet legkisebb elő-, oldal- és hátsókert méretének szabályozása változott az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) kedvezőbb előírásai szerint. Így megvalósítható lesz nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások megvalósításának gyorsításáról és egyszerűsítéséről szóló törvény hatálya alá tartozó ügy tárgyát képező építési beruházás megvalósítása (Honvédelmi Sportközpontok).

2. §-hoz

Ezen szakaszban a Gip-2 építési övezet oldalkerti előírásai kerültek pontosításra azzal, hogy 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. Ezzel a kiemelt fejlesztési területté nyilvánított szigetvári konzervgyár fejlesztése megvalósítható lehet a szomszédos övezet további környezeti terhelése nélkül.

3. §-hoz

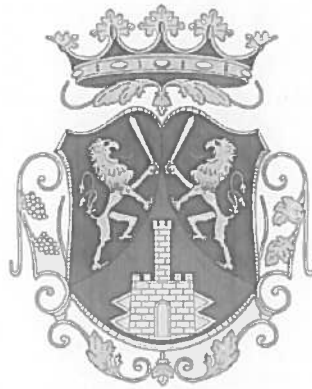
Ezen szakasz a hatályba léptető rendelkezést tartalmazza.

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 Mátyás 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 zárt sorú 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; zárt sorú *
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; zárt sorú *
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; zárt sorú *
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; zárt sorú *
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; zárt sorú *
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. építésmérnök, vezető tervező