

DR. HÜBNER MÁTYÁS MAGÁNTERVEZŐ
7621 PÉCS, JÁNOS U. 8.

SZIGETVÁR VÁROS
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK
MÓDOSÍTÁSA



Egyszerűsített eljárás

EGYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓ

Készítette

DR. HÜBNER MÁTYÁS
DLA vezető tervező
TT/1É-02-0107

Pécs, 2024. február hó

SZIGETVÁR VÁROS
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK
MÓDOSÍTÁSA

Egyszerűsített eljárás

EGYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓ

TERVEZŐK:

TELEPÜLÉSRENDEZÉS

Dr. Hübner Mátyás
okl. építészmérnök
okl. városépítési szakmérnök
vezető tervező
TT/1É-02-0107

KÖZLEKEDÉS

Deák Varga Dénes
okl. építészmérnök
útépítő szakmérnök
Tkö/17-00773

VÍZGAZDÁLKODÁS

Gorsics Gábor
okl. építőmérnök
vízépítési- vízkészletfeltárási- vízrajzi szakmérnök
VZ-TER/02-01383

TARTALOMJEGYZÉK

SZIGETVÁR VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK

MÓDOSÍTÁSA

Egyszerűsített eljárás

EGYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓ

1. BEVEZETÉS, ELŐZMÉNYEK
2. A MÓDOSÍTÁSI ELJÁRÁST MEGALAPOZÓ ÖNKORMÁNYZATI DÖNTÉSEK
3. MÓDOSÍTÁSI INDÍTVÁNYOK, HELYSZÍNEK BEMUTATÁSA
 - 3.1. SZABÁLYOZÁSI VONALAK FELÜLVIZSGÁLATA AZ ÉTV 27. § (2) BEKEZDÉSE FIGYELEMBEVÉTELÉVEL
 - 3.2. A SZABÁLYOZÁSI TERVLAPON JELÖLT „TELEK BE NEM ÉPÍTHETŐ RÉSZÉ” SZABÁLYOZÁSI ELEMELK FELÜLVIZSGÁLATA
 - 3.3. AZ ALMÁS-PATAK, AZ ALAPI GÁSPÁR UTCA, A JÓZSEF ATTILA UTCA ÉS A TINODI SEBESTYÉN UTCA ÁLTAL LEHATÁROLT VÁROSRÉSZ EGYES TÖMBBELSŐIBEN JELÖLT ÉPÍTÉSI ÖVEZET HATÁROK FELÜLVIZSGÁLATA
 - 3.4. A TURBÉKI UTCA, ALAPI GÁSPÁR UTCA, A 67-ES FŐÚT ÉS A BIKÁ ANDRÁS UTCA ÁLTAL LEHATÁROLT VÁROSRÉSZ ÖVEZETI BESOROLÁSÁNAK FELÜLVIZSGÁLATA
 - 3.5. EGYES VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK FELÜLVIZSGÁLATA
 - 3.6. A SZENT RÓKUS-TEPLOM TELEKRENDEZÉSE, ÉPÍTÉSI ÖVEZETI BESOROLÁSÁNAK PÓTLÁSA
 - 3.7. A 026/29, 026/31 HRSZ ALATTI INGATLANOKON MŰKÖDŐ KERTÉSZET ÖVEZETI BESOROLÁSÁNAK FELÜLVIZSGÁLATA
 - 3.8. A SZENT ISTVÁN LTP. ÉSZAKI RÉSZÉN FEKVŐ GARÁZSSOROK ÖVEZETI BESOROLÁSÁNAK FELÜLVIZSGÁLATA
 - 3.9. A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT SZÖVEGES RÉSZÉIT ÉRINTŐ MÓDOSÍTÁSOK
4. TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG
5. KÖZLEKEDÉSI ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ
6. A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZINTEN TARTÁSA
7. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSÁNAK TERVEZETE
8. A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL SZÓLÓ RENDELET MÓDOSÍTÁSÁNAK TERVEZETE

1. BEVEZETÉS, ELŐZMÉNYEK

Szigetvár város fejlődésének bemutatása

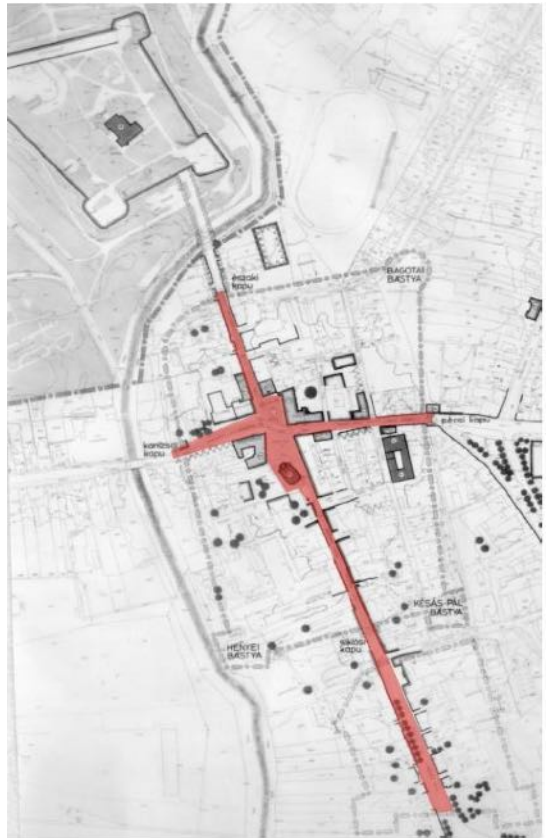
Szigetvár a Dél-Dunántúl nagy történelmi múltú visszatekintő kedves, egyéni karakterű városa. Míg három oldalról – Dél-somogyi dombvidék, a Zselic dombvonulata, Mecsek hegység – dombok, hegy koszorúzza, a táj dél felé, a Dráva síkjára tekint.

A már a történelem előtti időkben is lakott hely számtalan emlékekkel bír, hiszen mind a kelták-rómaiak-avarok, mind Botond törzse, majd a magyar királyok is fontos helynek tekintették. Mezővárosi rangot 1466-ban kapott, majd az 1688-89-ig tartó török, és az azt követő császári uralom határozta meg helyét a magyar történelemben.

Az 1966-ban újra városi rangot kapott Szigetvár mindig is a térség egyik legjelentősebb települése, szervező központja volt, e funkcióját – bár csökkenő mértékben – ma is ellátja.

Szigetvár mai településszerkezete következetes lenyomata a városfejlődésnek, a város folyamatosan alakuló, változó szerepkörének, jelentőségének.

A városszerkezet legértékesebb eleme a vár és a belváros, melynek tér- és utcaszerkezetében a középkori városmag nyomon követhető. A középkori vár, a közbenső mocsaras elválasztó vonal (ma az Almás-patak térsége) és a város (mai belváros) szerkezeti kapcsolata, utcavezetése ma is él. A belváros a kereszttengyelre szervezett főutca-rendszerrel, a végpontjaikban a Siklósi kapu (észak-déli tengely), illetve Kanizsai és Pécsi Kapu (nyugat-keleti kapu), annak metszéspontjában a mai Zrínyi térrel jól érzékelteti az egykori középkori városalaprajzot, de ugyancsak nyomon követhető – a beépítési vonalakból, terepviszonyokból – az egykori belvárost körülvevő fal nyomvonala. Az egykori külvárosok nyomai gyakorlatilag eltűntek.



A mai városszerkezet meghatározó elemei:

- a vár és környezete, valamint a történelmi belváros,
- a város kelet-nyugati tengelyében haladó 6-os számú főközlekedési út (az elkerülő nyomvonallal),
- a városkörnyékre, régióba vezető útvonalak (Kaposvár, Somogyapáti, Hobol, Dencsháza),
- a Barcs-Pécs közötti vasútvonala.



Szigetvár külterületének meghatározó területfelhasználása a mezőgazdasági (szántóföldi) terület, ugyanakkor sajátossága a Becefa és Zsibót településrészek és az azokat körülvevő cca. 250 ha egykori zártkerti terület, valamint a Domolos pusztai tőrendszert és üdülőterület.

A jelenleg hatályos településrendezési terv készítésekor (2002) Szigetvár lakosszáma 2001-ben 11500 fő volt, melyből cca. 900 fő élt Becefa, Zsibót, Téglagyár, valamint a Szőlőhegy, Turbékpuszta és Domolospusztán területén.

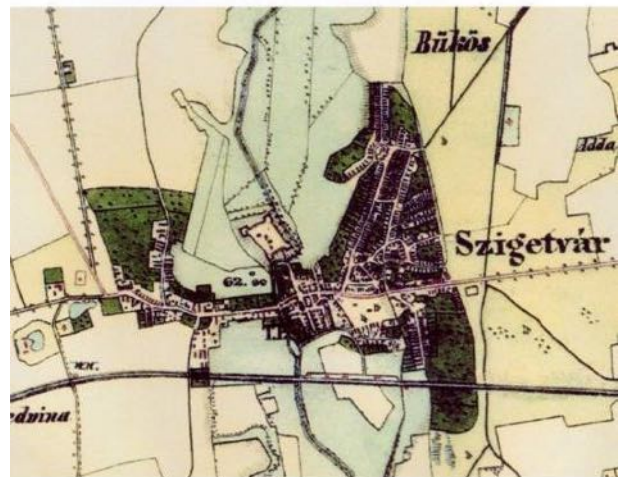
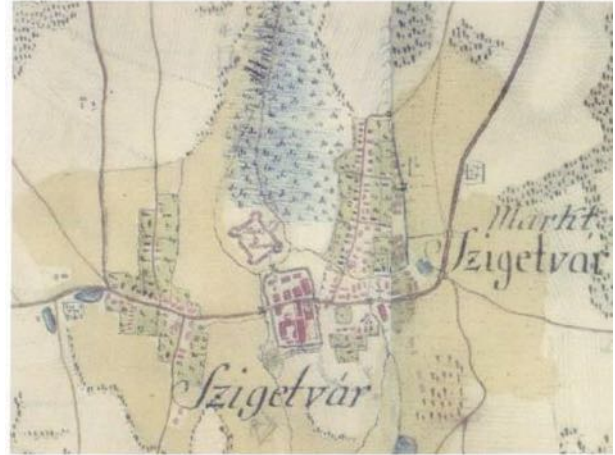
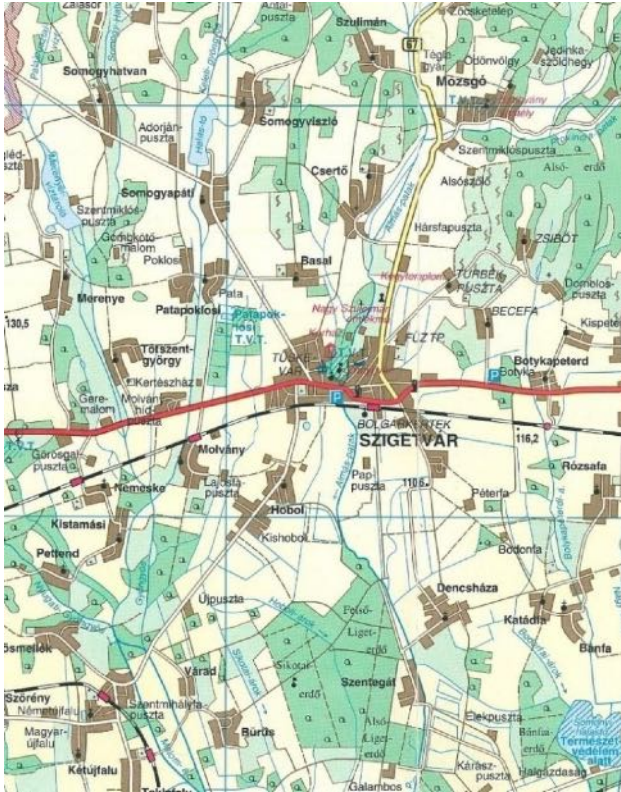
A város lakosszáma 2011-ben 10.606 fő, 2021. januárban 10.183 fő volt. 2011-ben Szigetvár elnyerte a Civitas Invicta (leghősiesebb város) címet.

A városfejlesztési koncepcióban 10-15 éves távlatra megfogalmazott népességszám cca. 12.500 fő.

A jellemző település szerkezet bemutatása

Szigetvár igazgatási területének szerkezetét alapvetően a közlekedési (közúti, vasúti) létesítmények határozzák meg.

A város kelet-nyugati tengelyében a 6-os számú főút és az attól délre lévő vasút jelent erőteljes kötöttséget, területfelhasználási határt. Az észak-déli irányú forgalmi és összekötő utak – 67-es, 6607-es, 5808-as és 58107-es – elsődlegesen a mezőgazdasági tájat tagolják és a környező településekkel biztosítják a város kapcsolatát.



A város területi fejlődését szemléletesen mutatják a mellékelt térképek, mely szerint:

- a XVIII. század elején a vár, a belváros, a mai Szabadság utca és Túskevár térsége jelenti a várost, Becefa, Zsibótpuszta és Turbékpuszta (Maria Hüls) már meglévő települések,
- a XIX. században elsődlegesen a városközponttól keletre lévő térségek épültek be,
- a XX. században pedig mind a családi házas területek, mind pedig a tömbbelső feltárásával (Móra F. lakótelep, Radován tér), illetve új területek (Szent István lakótelep) igénybevételével új lakóegységek is létesültek.



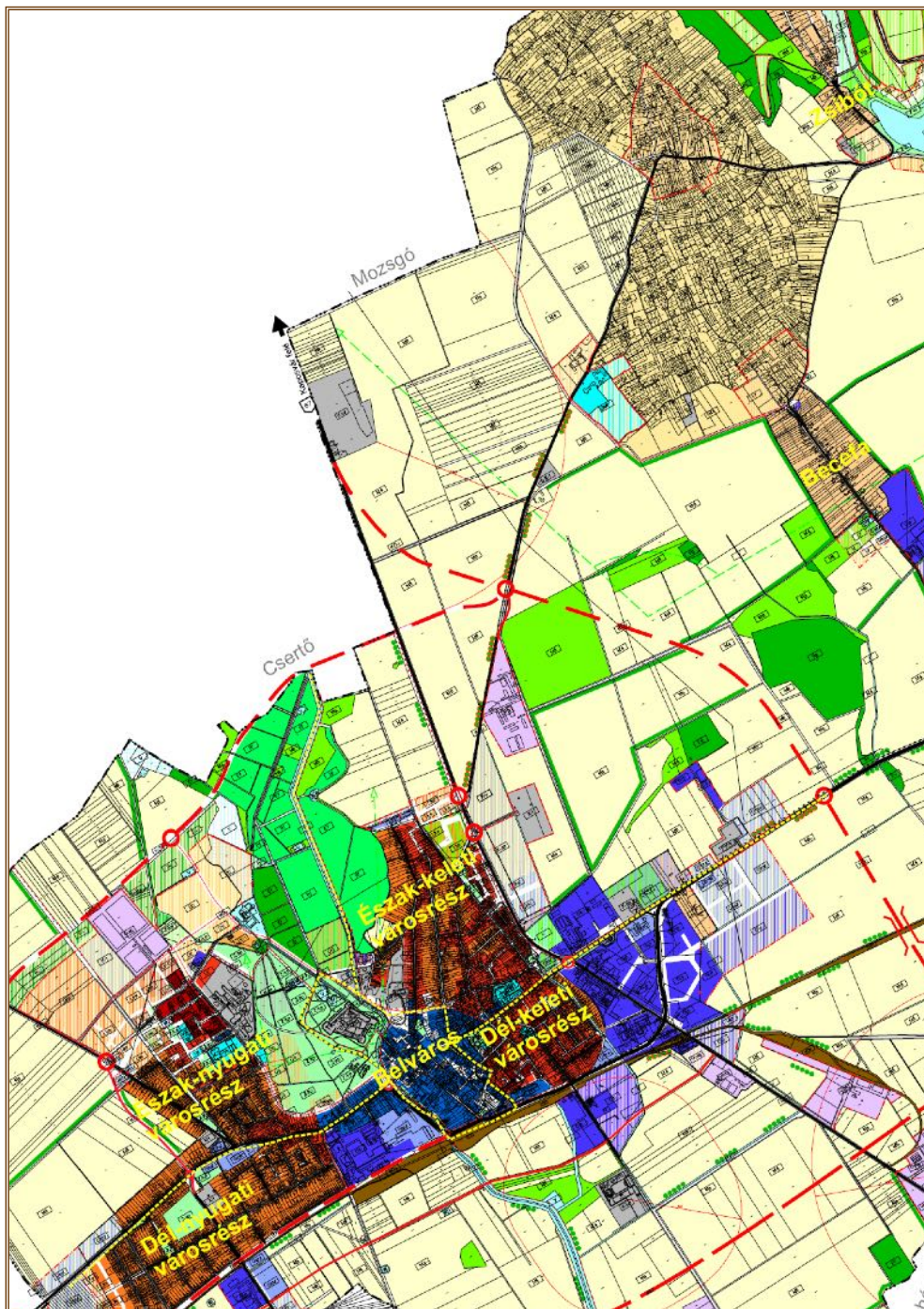
A központi belterület magját a vár és belváros jelenti, e kb. 22,0 ha-os kiterjedésű és cca. 800 főt befogadó területtől keleti és nyugati irányban az egykori Fő utca (6-os számú főközlekedési út) folyamatosan fejlődött, alakult.

Városrészek lehatárolása

IVS alapján

A települési városrészek kijelölése a területfelhasználás sajátossága alapján, illetve a jellemzően ellátott városi funkcióhoz kapcsolódóan, a teljes városi belterület bevonására tekintettel történt az alábbiak szerint:

- városközpont - vár
- északkeleti városrész
- délkeleti városrész
- délnyugati városrész
- északnyugati városrész
- Becefa, Zsibót, Szőlőhegy



A városra készített fejlesztési, tervezési dokumentumok bemutatása

Szigetvár első átfogó jellegű általános rendezési terve 1966-67-ben készült. E terv felülvizsgálata 1984-ben indult el részletes vizsgálatok kiegészítésével, melyet a tervezési program 1984. évi elfogadása követett.

A város általános rendezési tervét a 10/1991.(VI.14.) Kt. számú rendeletével hagyta jóvá Szigetvár Város Önkormányzata Képviselőtestülete. E terv foglalkozott a város térségi szerepkörével, a városfejlesztés legfontosabb programjaival, kijelölte azon területeket, melyekre részletes rendezési, szabályozási tervek készítenők. A terv Szigetvár – Becefa – Hobol – Zsibót települések területére készült.

Az ÁRT jóváhagyását követően az alábbi koncepciók, programok, tervek készültek, melyek jelen terv forrásainak is tekintendők:

- Szent István lakótelep RRT módosítás (Pécsi Kör kft – 1992.),
- Külterületi szabályozási terv (Pécsi Kör kft – 1995. 07.),
- Zsibót-Domolosi tavak környéke RRT (Pécsi Kör kft – 1997. 05.),
- Becefa 02 és 03 jelű területegység SZT (Pécsi Kör kft – 1995. 07.),
- Városközpont szabályozási terve (Pécsi Építész Kör kft – 1999.),

Az örökségvédelem témakörében készült vizsgálatok, elemzések:

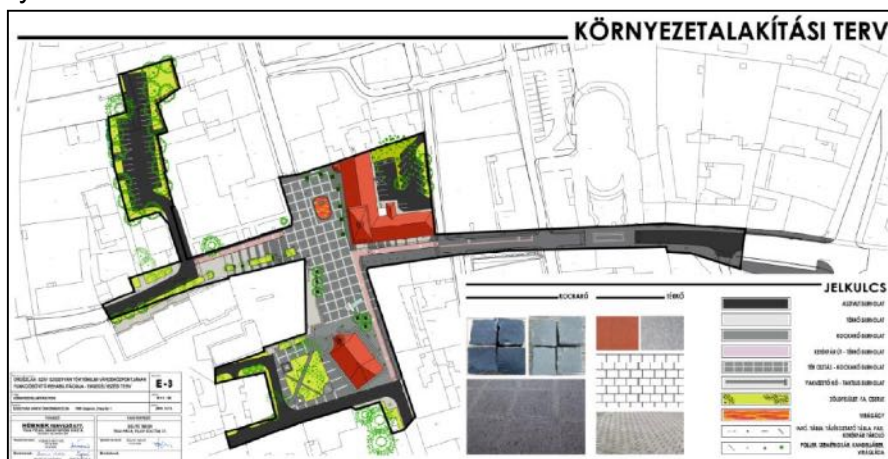
- Szigetvár városképi és műemléki vizsgálat (VÁTI – 1952.) – 2002
- Szigetvár műemléki és képzőművészeti alkotásai (Szigetvár Várbaráti Kör – 1984.),
- Szigetvár belváros városképi és műemléki vizsgálata (Pécsiterv – 1985.).

Szigetvár Város Önkormányzata Képviselőtestülete 2001. novemberben döntött arról, hogy a 253/1997.(XII.20.) Kormányrendeletben (OTÉK) rögzítettek figyelembe vételével új városfejlesztési koncepciót, településszerkezeti tervet, szabályozási tervet és helyi építési szabályzatot készített.

A képviselőtestület a településfejlesztési koncepciót a 126/2002.(VI.27.) KÉ, a településszerkezeti tervet a 322/2003.(12.15.) Kt határozatával, a HÉSz-t a 34/2003. (XII.17.) Önk. rendelettel hagyta jóvá. A terv készítője az AEDIS Építészeti Stúdió Kft szaktervezők bevonásával.

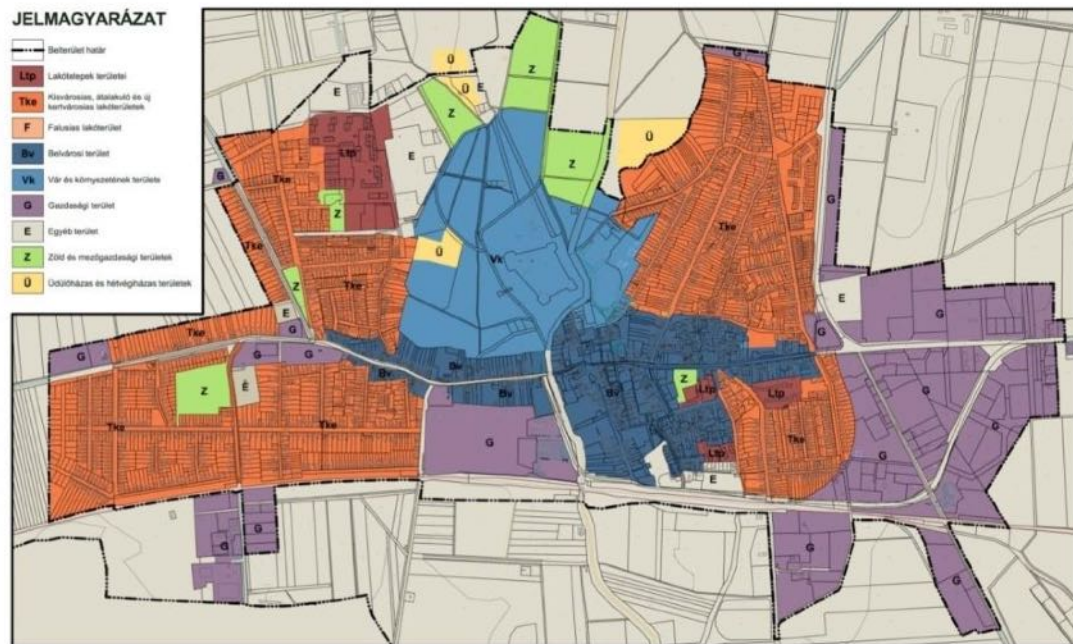
2008-ban készült el Szigetvár Integrált Városfejlesztési Stratégiája, amely az egyes területfelhasználási elemek fejlesztésére tett javaslatokat, különösen a belváros közúti forgalommentesítését szorgalmazta. Az Oroszlán-szív program keretén belül készültek el a gyalogos belváros tervei – (ECO-Cortex – Hübner Tervező Kft), a megvalósulás 2012 – ben történt.

Belváros környezetalakítási terve:



2017-ben készült el a város Településképi Arculati Kézikönyve, valamint a Településképi Rendelete.

SZIGETVÁR ELTÉRŐ KARAKTERŰ TELEPÜLÉSRÉSZEINEK LEHATÁROLÁSA



2021-ben az országos közúthálózat fejlesztési programja kapcsán véglegesítődött a várost északról elkerülő M60-as számú főút, a 6-os számú utat tehermentesítő út elkerülő nyomvonala, melynek megvalósulása estén a várostest K-Ny-i tengelyén – József A. utca - Széchenyi utca és Görösgali utcákon – a forgalom csillapítása biztosítható lesz. (tervező: Hübner Tervező Kft)

Szigetvár Város hatályos településfejlesztési és településrendezési dokumentumai az 1997. évi LXXVIII törvény – az épített környezet alakításáról és védelméről – követelményei szerint készültek 2017-ben.

A város önkormányzatának képviselő-testülete

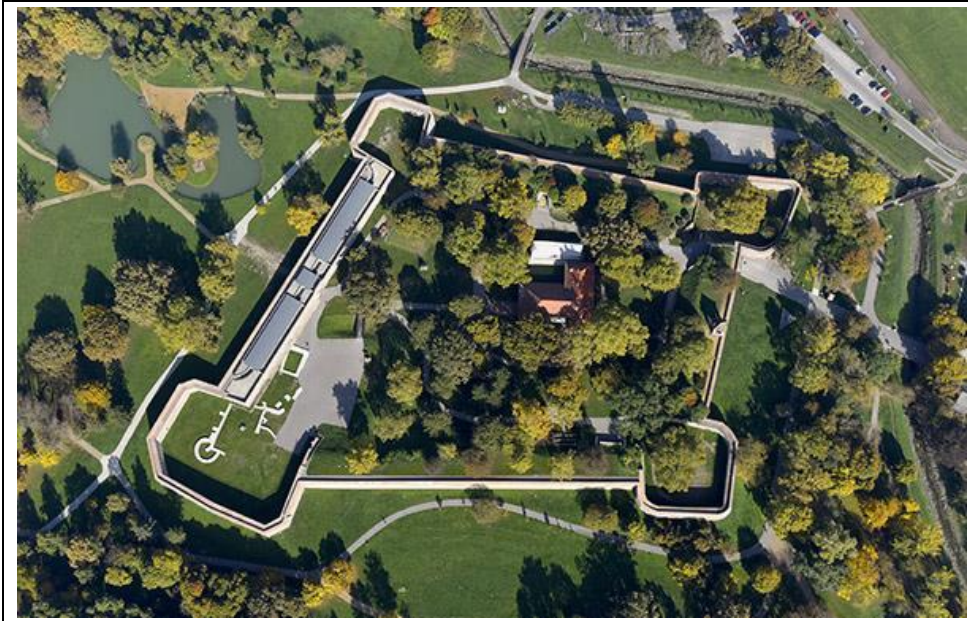
- a városfejlesztési koncepcióját 158/2015. (V. 28.) számú határozattal
- a településszerkezeti tervét 278/2017. (XII. 21.) számú határozattal
- a helyi építési szabályzatot a 29/2017.(XII.21.) számú rendelettel
- a településképi arculati kézikönyvet 277/2017. (XII. 21.) számú határozattal
- a településképi rendeletet 32/2021. (X. 29.) számú rendelettel

fogadta el.

Az elmúlt időszakban Szigetvár Város Önkormányzata a településrendezési eszközöket sikeresen alkalmazta, a felmerült kisebb módosítások nem érintették a településfejlesztési koncepcióban megfogalmazott célokat, a településszerkezet változtatásának igényét.

A városszerkezetben 2021-ben a tervezett M60-as számú főút új nyomvonalának változása jelentett komolyabb módosulást. A várostestet keletről és északról, valamint nyugatról elkerülő nyomvonal a területfelhasználásban csupán pontosításokat tett szükségessé, főként a gazdasági területek bővítését biztosította.

Jelen módosítás során elsősorban önkormányzati igények, megvalósult létesítmények, közterületi pontosítások, a be nem építhető területekre vonatkozó jelölések, meghatározott tömbben tervezett övezeti határok, illetve lakossági kérelmek módosítása szerepel.



2. A MÓDOSÍTÁSI ELJÁRÁST MEGALAPOZÓ ÖNKORMÁNYZATI DÖNTÉSEK

SZIGETVÁRI POLGÁRMESTERI HIVATAL
Titkársági Osztály
7900 Szigetvár, Zrínyi tér 1.

K I V O N A T

Szigetvár Város Önkormányzat Képviselő-testülete 2023. június 29-i rendes ülésének jegyzőkönyvéből

Tárgy: Előterjesztés kiemelt fejlesztési területek kijelölése és a hatályos településrendezési terv egyszerűsített eljárás keretében történő felülvizsgálata és a hatályos településképi rendelet módosítása ügyében
Előterjesztő: Dr. Vass Péter polgármester

151/2023. (VI.29.) Kt. sz. HATÁROZAT

Szigetvár Város Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta az „Előterjesztés kiemelt fejlesztési területek kijelölése és a hatályos településrendezési terv egyszerűsített eljárás keretében történő felülvizsgálata és a hatályos településképi rendelet módosítása ügyében” tárgyú napirendi pontot, és az alábbi határozatot hozta:

1. Szigetvár Város Önkormányzat Képviselő-testülete kiemelt önkormányzati fejlesztési területté nyilvánítja a Szigetvár közigazgatási területén lévő Köu övezeteket, valamint a velük határos telkeket magukban foglaló telektömböket, továbbá a 484. hrsz. alatti ingatlant és a 960/12. hrsz. alatti ingatlant magában foglaló telektömböket.
2. Szigetvár Város Önkormányzat Képviselő-testülete egyszerűsített eljárásban megindítja Szigetvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének Helyi Építési Szabályzatról szóló 29/2017. (XII.21.) önkormányzati rendelet felülvizsgálatát, és felhatalmazza a város polgármesterét arra, hogy az ehhez szükséges szerződéseket kösse meg, és a szükséges egyeztetéseket folytassa le.
3. Szigetvár Város Önkormányzat Képviselő-testülete a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet előírásai alapján jóváhagyja a Berkecz Balázs önkormányzati főépítész által a Helyi Építési Szabályzatról szóló 29/2017. (XII.21.) önkormányzati rendelet felülvizsgálata vonatkozásában 2023. június 21-én készített főépítési feljegyzést.
4. Szigetvár Város Önkormányzat Képviselő-testülete megindítja Szigetvár Város Településképi védelméről szóló 32/2021. (X. 29.) sz. önkormányzati rendelete felülvizsgálatát, és felhatalmazza a város polgármesterét arra, hogy az ehhez szükséges szerződéseket kösse meg, és a szükséges egyeztetéseket folytassa le.

Felelős: Dr. Vass Péter polgármester
Közreműködő: Dr. Weszner Veronika jegyző
Berkecz Balázs mb. főépítész
Határidő: azonnal

Dr. Vass Péter s.k.
polgármester

A kivonat hitelélül: Barkaszi Mária jkv.



Dr. Weszner Veronika s.k.
jegyző

SZIGETVÁRI POLGÁRMESTERI HIVATAL
Titkársági Osztály
7900 Szigetvár, Zrínyi tér 1.

K I V O N A T

Szigetvár Város Önkormányzat Képviselő-testülete 2023. szeptember 28-i rendes ülésének jegyzőkönyvéből

Tárgy: Előterjesztés a hatályos településrendezési terv egyszerűsített eljárás keretében történő felülvizsgálata során újabb kiemelt fejlesztési területek kijelöléséről

Előterjesztő: Dr. Vass Péter polgármester

212/2023. (IX.28.) Kt. sz. HATÁROZAT

Szigetvár Város Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta az „Előterjesztés a hatályos településrendezési terv egyszerűsített eljárás keretében történő felülvizsgálata során újabb kiemelt fejlesztési területek kijelöléséről” tárgyú napirendi pontot, és az alábbi határozatot hozta:

1. Szigetvár Város Önkormányzat Képviselő-testülete kiemelt önkormányzati fejlesztési területté nyilvánítja a Szigetvár közigazgatási területén lévő „V jelű” vízgazdálkodási övezeteket, valamint a velük határos telkeket magukban foglaló telektömböket.
2. Szigetvár Város Önkormányzat Képviselő-testülete a már zajló egyszerűsített eljárás keretében folytatja a jelen előterjesztés keretében kiemelt fejlesztési területté minősített területek kapcsán a helyi építési szabályzatról szóló 29/2017 (XII.21.) önkormányzati rendelet felülvizsgálatát, és felhatalmazza a város polgármesterét arra, hogy az ehhez szükséges esetleges szerződéseket kösse meg, és a szükséges egyeztetéseket folytassa le.

Felelős: Dr. Vass Péter polgármester

Közreműködő: Dr. Weszner Veronika jegyző

Berkecz Balázs mb. főépítész

Határidő: azonnal

Dr. Vass Péter s.k.
polgármester

K. m. f.

Dr. Weszner Veronika s.k.
jegyző

A kivonat hitelül: Barkaszi Mária jkv.



SZIGETVÁRI POLGÁRMESTERI HIVATAL
Titkársági Osztály
7900 Szigetvár, Zrínyi tér 1.

K I V O N A T

Szigetvár Város Önkormányzat Képviselő-testülete 2024. január 25-i rendes ülésének jegyzőkönyvéből

Szigetvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének

4/2024. (I.25.) Kt. HATÁROZATA

a hatályos településrendezési terv felülvizsgálata kapcsán érkezett újabb megkeresésről

Szigetvár Város Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta az „Előterjesztés a hatályos településrendezési terv felülvizsgálata kapcsán érkezett újabb megkeresésről” tárgyú napirendi pontot, és az alábbi határozatot hozta:

1. Szigetvár Város Önkormányzat Képviselő-testülete a Gip-2 jelű övezetbe és a város közigazgatási területén lévő lakóövezetekbe tartozó telkeket kiemelt önkormányzati fejlesztési területté minősíti.
2. Szigetvár Város Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza a város Polgármesterét arra, hogy az ügyben szükséges tárgyalásokat folytassa le és a szükséges szerződéseket kösse meg.

Felelős: Dr. Vass Péter polgármester
Közreműködő: Dr. Weszner Veronika jegyző
Berkecz Balázs mb. főépítész
Határidő: azonnal

Dr. Vass Péter s.k.
polgármester

K. m. f.

Dr. Weszner Veronika s.k.
jegyző

A kivonat hitelélül: Barkászi Mária jkv



SZIGETVÁRI POLGÁRMESTERI HIVATAL
Titkársági Osztály
7900 Szigetvár, Zrínyi tér 1.

K I V O N A T

Szigetvár Város Önkormányzat Képviselő-testülete 2024. január 31-i rendkívüli ülésének jegyzőkönyvéből

Szigetvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének

33/2024. (I.31.) Kt. HATÁROZATA

a hatályos településrendezési terv felülvizsgálata kapcsán érkezett újabb (Szeszico Kft.) megkeresésről

Szigetvár Város Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta az „Előterjesztés a hatályos településrendezési terv felülvizsgálata kapcsán érkezett újabb (Szeszico Kft.) megkeresésről” tárgyú napirendi pontot, és az alábbi határozatot hozta:

1. Szigetvár Város Önkormányzat Képviselő-testülete a szigetvári 026/29 hrsz. és a 026/31.hrsz. alatti telkeket kiemelt önkormányzati fejlesztési területté minősíti.
2. Szigetvár Város Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza a város Polgármesterét arra, hogy az ügyben szükséges tárgyalásokat folytassa le és a szükséges szerződéseket kösse meg.

Felelős: Dr. Vass Péter polgármester
Közreműködő: Dr. Weszner Veronika jegyző
Berkecz Balázs mb. főépítész
Határidő: 2024. január 31., illetve értelemszerűen

K. m. f.

Dr. Vass Péter s.k.
polgármester

Dr. Weszner Veronika s.k.
jegyző

A kivonat hitelül: Barkaszi Mária Jkt.



3. MÓDOSÍTÁSI INDÍTVÁNYOK, HELYSZÍNEK BEMUTATÁSA

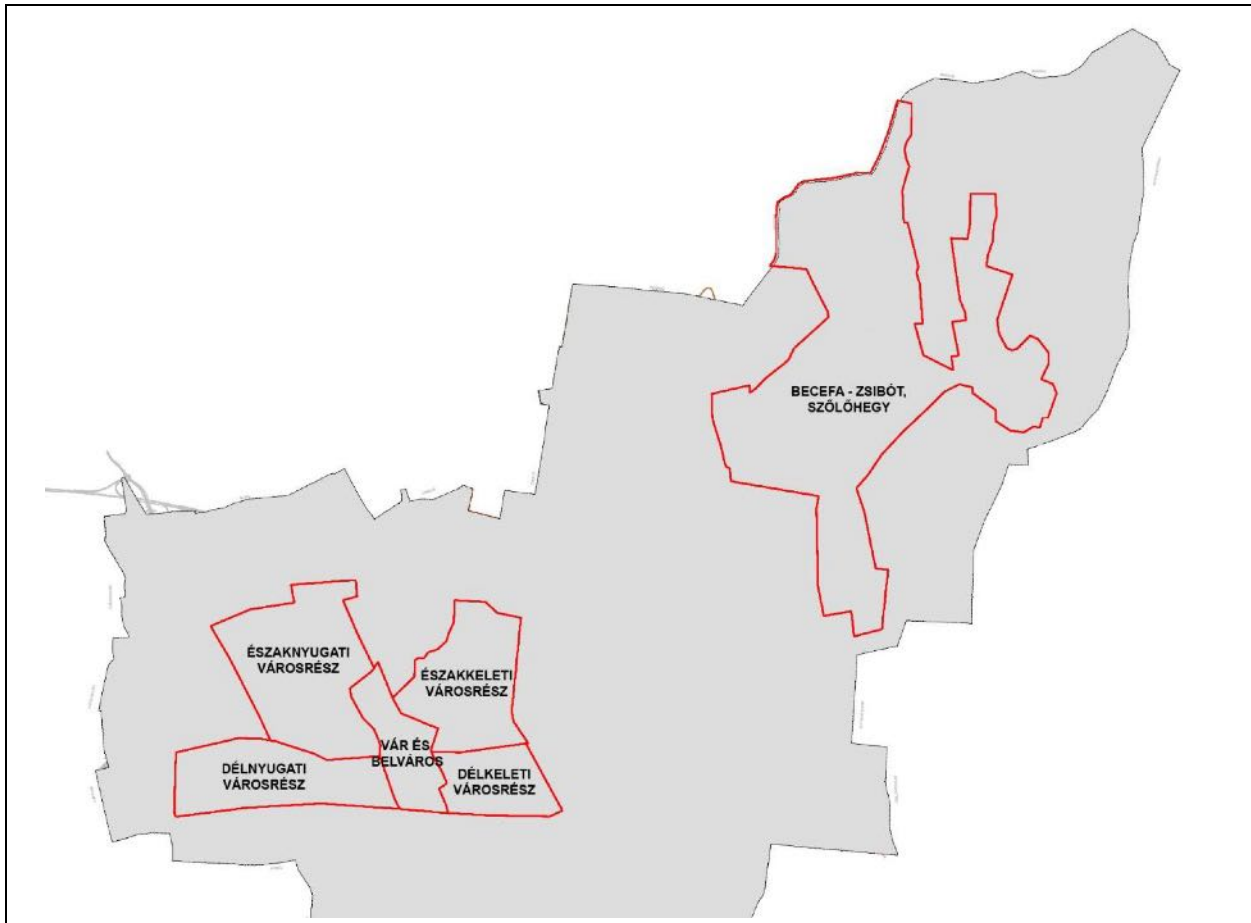
Az alábbi fejezetben részletesen bemutatásra kerülnek a tárgyi módosítási eljárás részét képező módosító indítványok. A módosítási helyszínek száma és léptéke miatt a rajzi munkarészeket érintő változások – az értelmezhetőséget és az érintett ingatlanok beazonosíthatóságát megkönnyítendő – a jelen dokumentációhoz mellékelt szabályozási tervlap tervezeten (egységes szerkezetben) is bemutatásra kerülnek.

3.1. SZABÁLYOZÁSI VONALAK FELÜLVIZSGÁLATA AZ ÉTV 27. § (2) BEKEZDÉSE FIGYELEMBEVÉTELÉVEL

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 27. § (2) bekezdése és 60. § (15) bekezdése értelmében a 2021. évi XXXIX. törvény hatálybalépését megelőzően hatályba lépett helyi építési szabályzatok által elrendelt szabályozási vonalak felülvizsgálat nélkül legfeljebb 2024. január 1-ig maradhatnak hatályban. Tekintettel arra, hogy e vonalak léte és jogfolytonossága is egyaránt fontos közérdek, ezért aktuálissá vált a HÉSZ felülvizsgálata. Ennek megfelelően Önkormányzat célja az észszerűség mentén felülvizsgálni a hatályos szabályozási vonalakat.

A módosítási indítványban szereplő kérelmek a város csaknem valamennyi városrészét érintik, így célszerűnek tűnt a módosítás városrészenkénti bemutatása az alábbiak (IVS) szerint:

- Vár és belváros
- Északkeleti városrész
- Délkeleti városrész
- Északnyugati városrész
- Délnyugati városrész
- Becefa, Zsibót és Szőlőhegy



3.1.1. VÁR ÉS A BELVÁROS

A Vár és várkörnyék az utóbbi 30 évben mind funkcióiban, mind a létesítmények, zöldfelületek minőségének vonatkozásában jelentős mértékben fejlődött.

Az 1970-es években készült részletes rendezési terv jó alapot jelentett, az elmúlt években az újabb épületek építése során pontosításra került a közterületek / magánterületek telekhatára.

Jelen módosítás is elsősorban a már megvalósult létesítmények telekhatára miatti korrekciókat tartalmazza.

Pontosításra került az Almás-patak mentén tervezett közterület, valamint a Vár utca és Almás-patak által határolt tömbbelső beépítésének befejezése.

A közútfejlesztés kapcsán változott a piac és Török-ház környékén az útburkolat, valamint a hatályos terv szerint tervezett zöldfelület, melynek helyén parkoló épült. Jelen módosítás a parkoló rögzítése mellett a piac felőli oldalon új közpark területet jelölt ki.

A vár és gyógyfürdő térségének rendezése, a sportpálya megszüntetése, áthelyezése a városfejlesztés egyik kulcsprojektje. A hatályos tervekben szereplő javaslatok meghatározó eleme a tervezett közlekedési kapcsolatok kialakítása (lásd még: Északkeleti városrész).



Almás-patak a Belváros nyugati szélén



Almás-patak a Belváros nyugati szélén



Almás-patak a Belváros nyugati szélén

Tömbbelső az Almás-pataktól keletre



Piac térsége - parkoló



Piac térsége – Istvánffy u. nyugati oldala



A Piac térsége az alaptérkép és az ortofotó montázsán

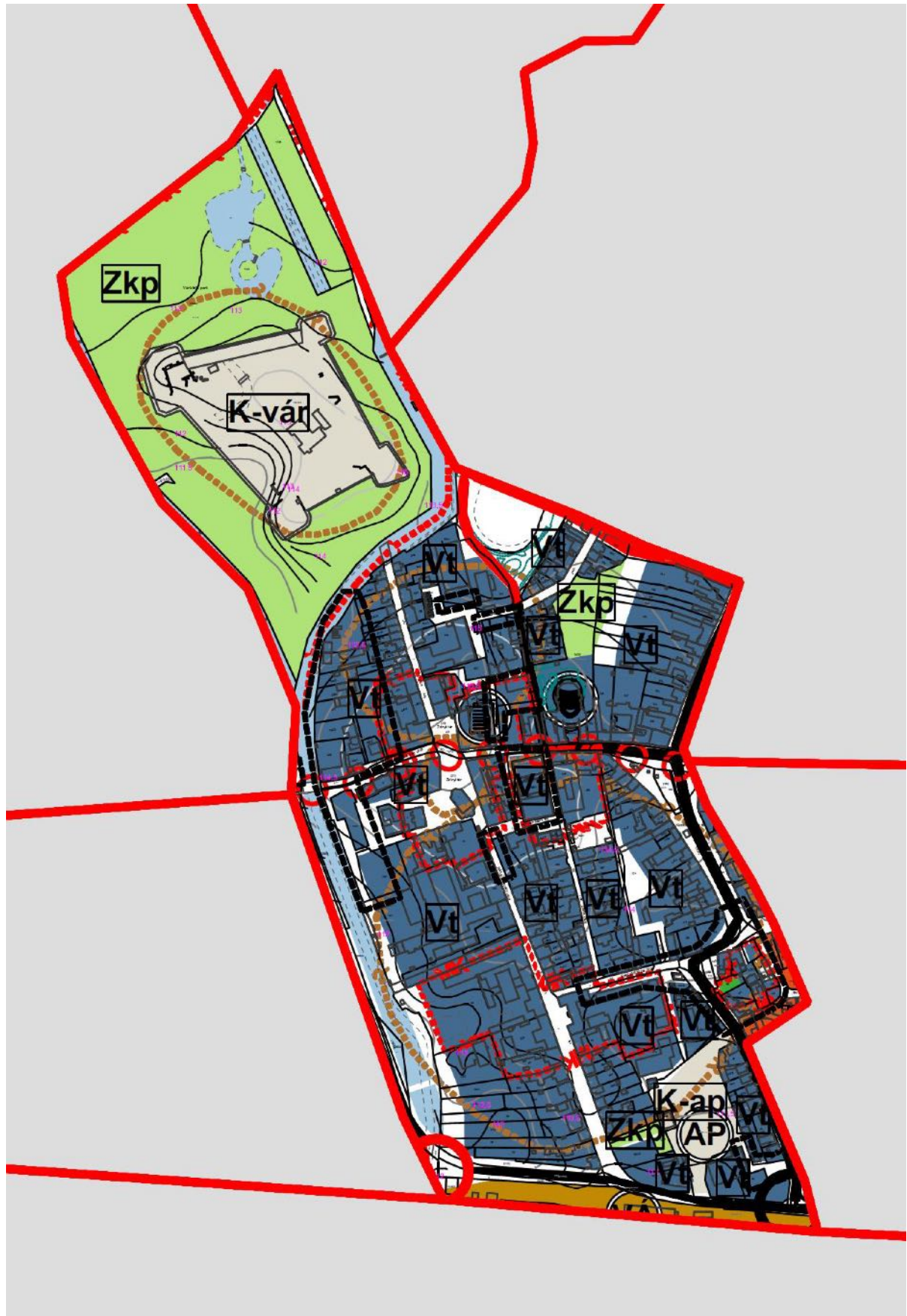


Piac térsége – Istvánffy u. nyugati oldala

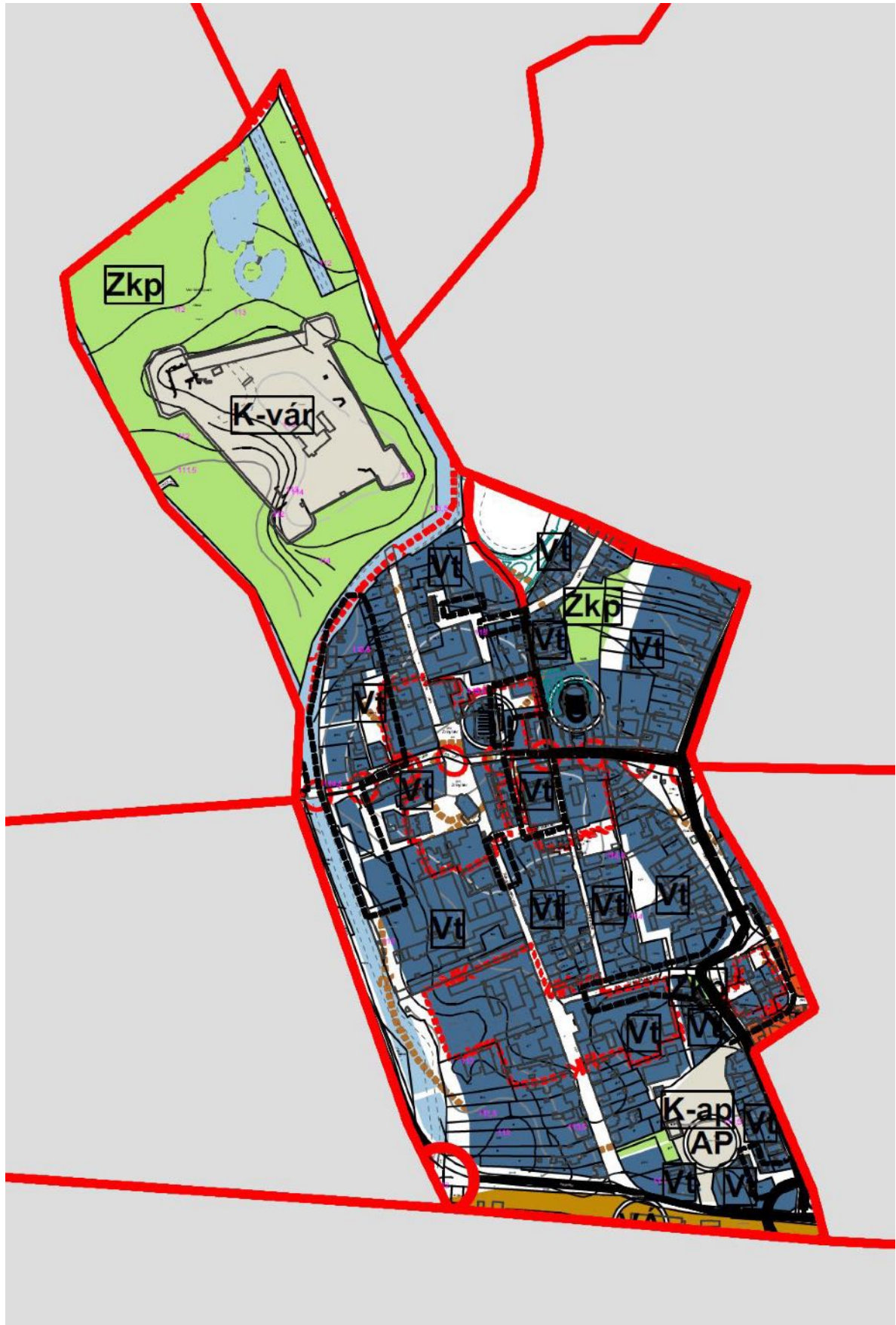


Piac térsége - csomópont

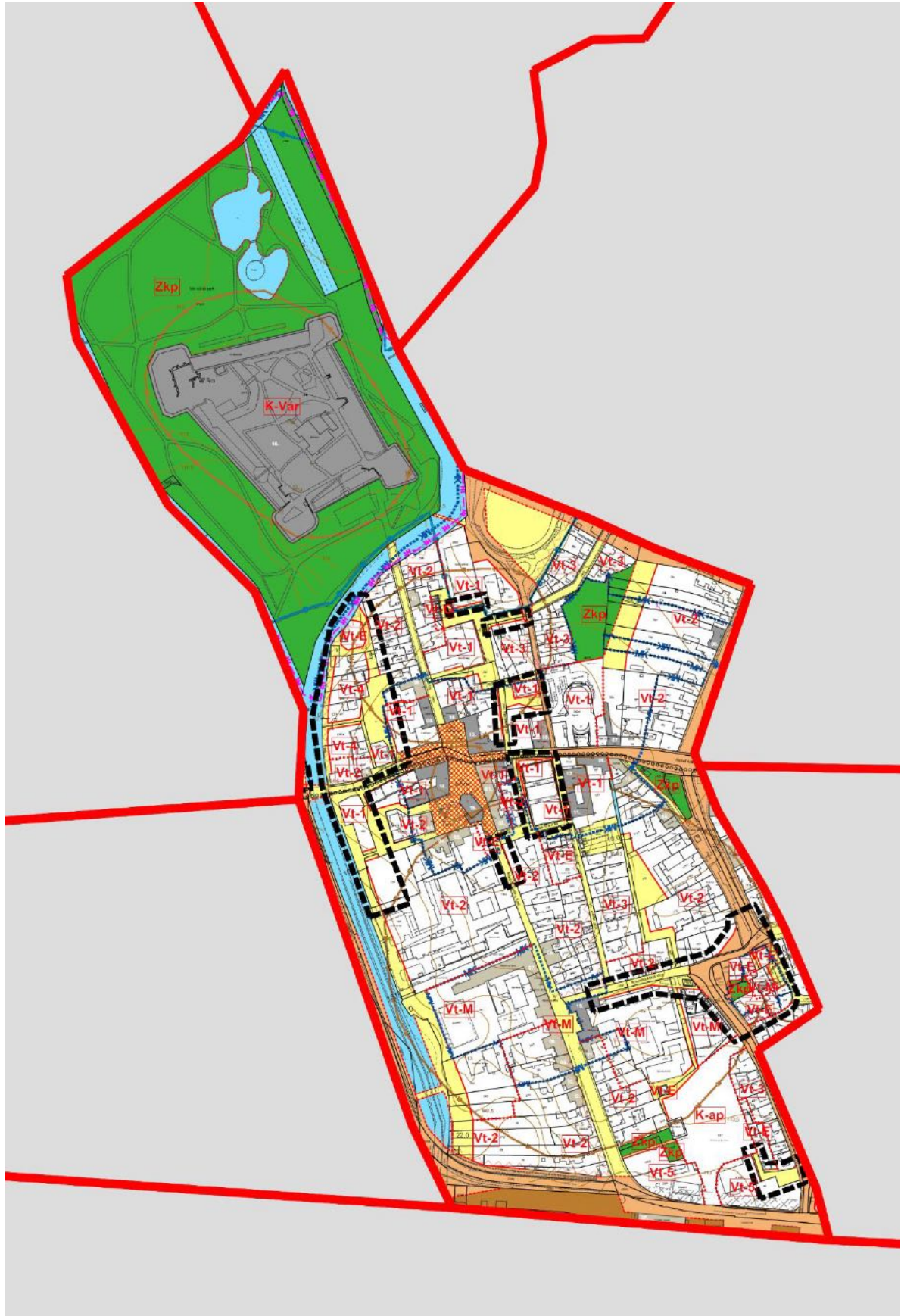
Vár és a belváros – hatályos szerkezeti terv



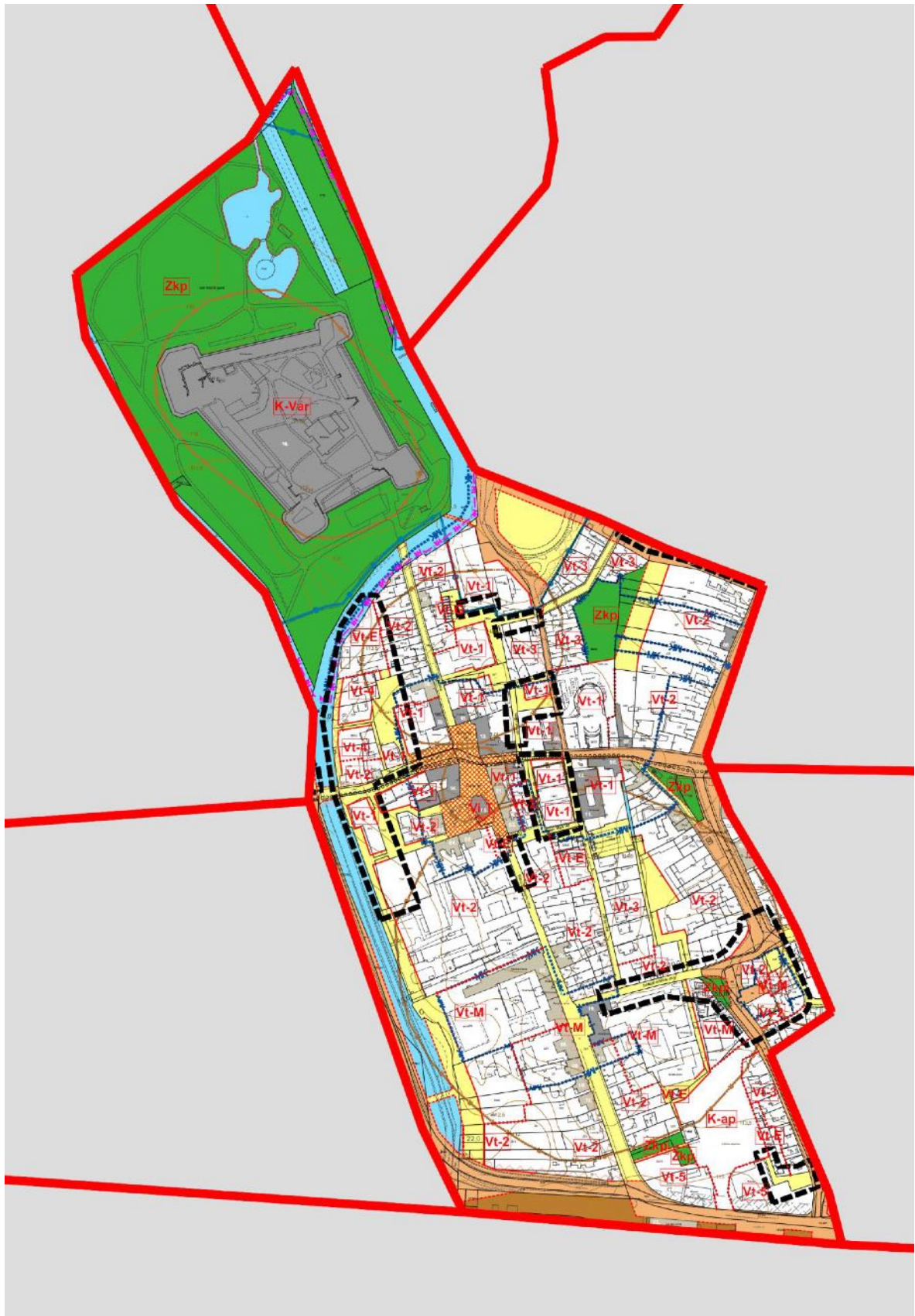
Vár és a belváros – tervezett szerkezeti terv



Vár és a belváros – hatályos szabályozási terv



Vár és a belváros – tervezett szabályozási terv



3.1.2. ÉSZAKKELETI VÁROSRESZ

A XVIII-XIX. században elsődlegesen a városközponttól északkeletre lévő térségek fejlődtek tovább (Szabadság utca, Szulimán utca, Tinódi Sebestyén utca) egyenes, közel észak-déli út nyomvonalvezetéssel, szabályos telekosztással, oldalhatáron álló és zárt sorú beépítési móddal.

A XIX. században az Alapi Gáspár utca – Turbéli utca menti lakóterületek jelentettek új építési lehetőséget.

Fentiek mellett megmaradt a Fő utca (József Attila utca) északi oldalának halmazos karakterű telekstruktúrája, kistelkes, egy-két szintes, zárt sorú beépítési móddal, kis keresztmetszetű, gyakran egyirányosított utcarendszerrel.

Jelen módosítás a közterületek határának felülvizsgálatát tartalmazza (Szulimán utca, Katona utca, Kórház utca, Miklós utca, Honvéd utca).

A hatályos településrendezési eszközök e városrészben tesznek javaslatot a megvalósult gyógy-és strandfürdő térségének fejlesztésére, a Katona utca nyugati folytatásában a Szabadság – Tinódi Sebestyén – Alapi Gáspár utcák összekötésére.

A városrész északi részén, az egykori vásártér térségében kialakulóban lévő szabályos telkes, oldalhatáron álló beépítési mód módosítását egyéni kérelem kezdeményezi, a szabadonálló forma alkalmazásának lehetőségével.

A városrész északi részén a Mátyás Király utca és Turbéli utca közötti tömbfeltárásban kialakított Szív utca folytatása nem időszerű.

Ugyancsak nem indokolt a Mátyás Király utca kelet-nyugati irányú szakaszának szélesítése.



Almás-patak a vár keleti oldalán



Almás-patak a vár keleti oldalán



Honvéd utca



Szulimán utca



Turbéli utca



Szabadság utca



Szabadság utca



Szabadság utca



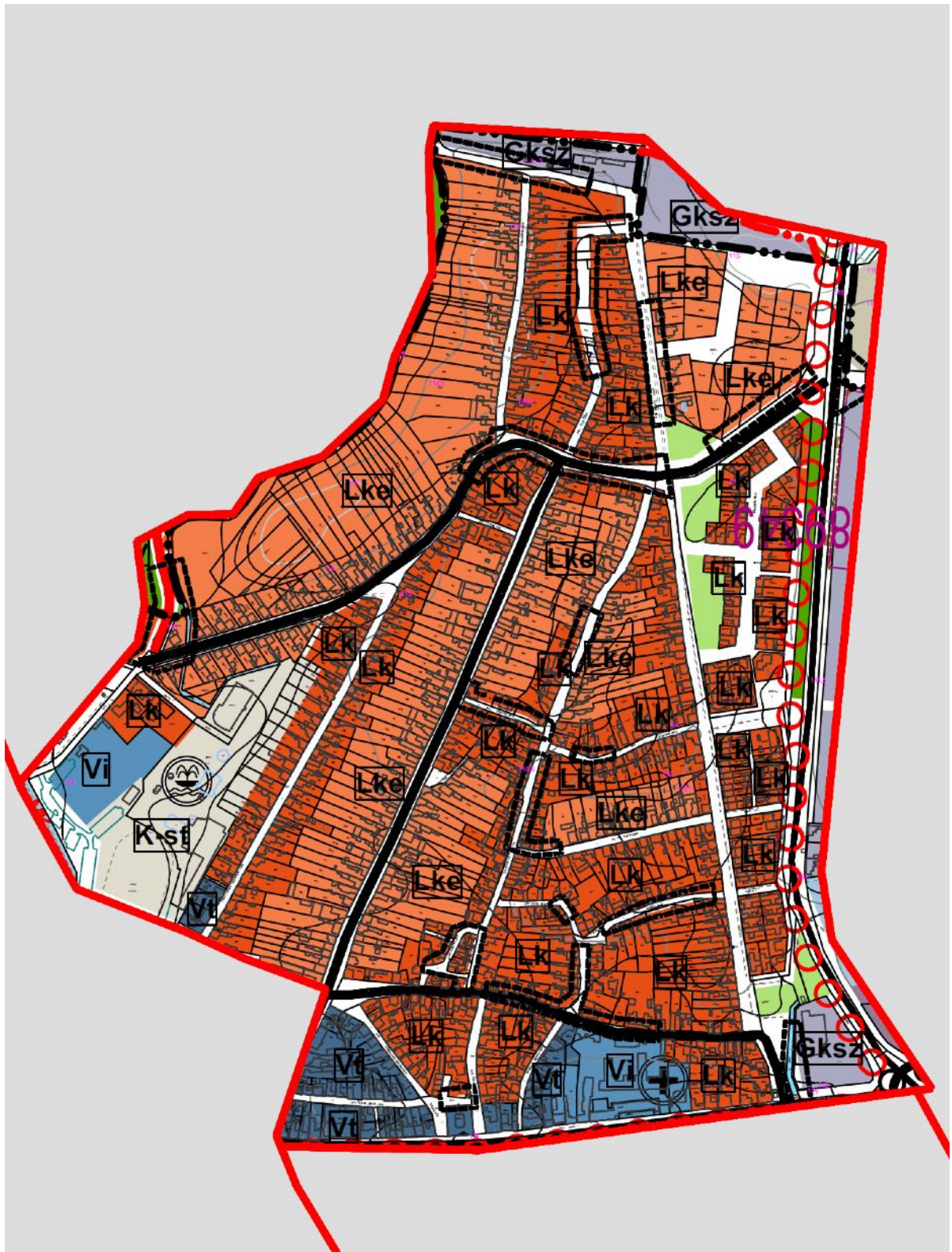
József Attila utca déli oldala



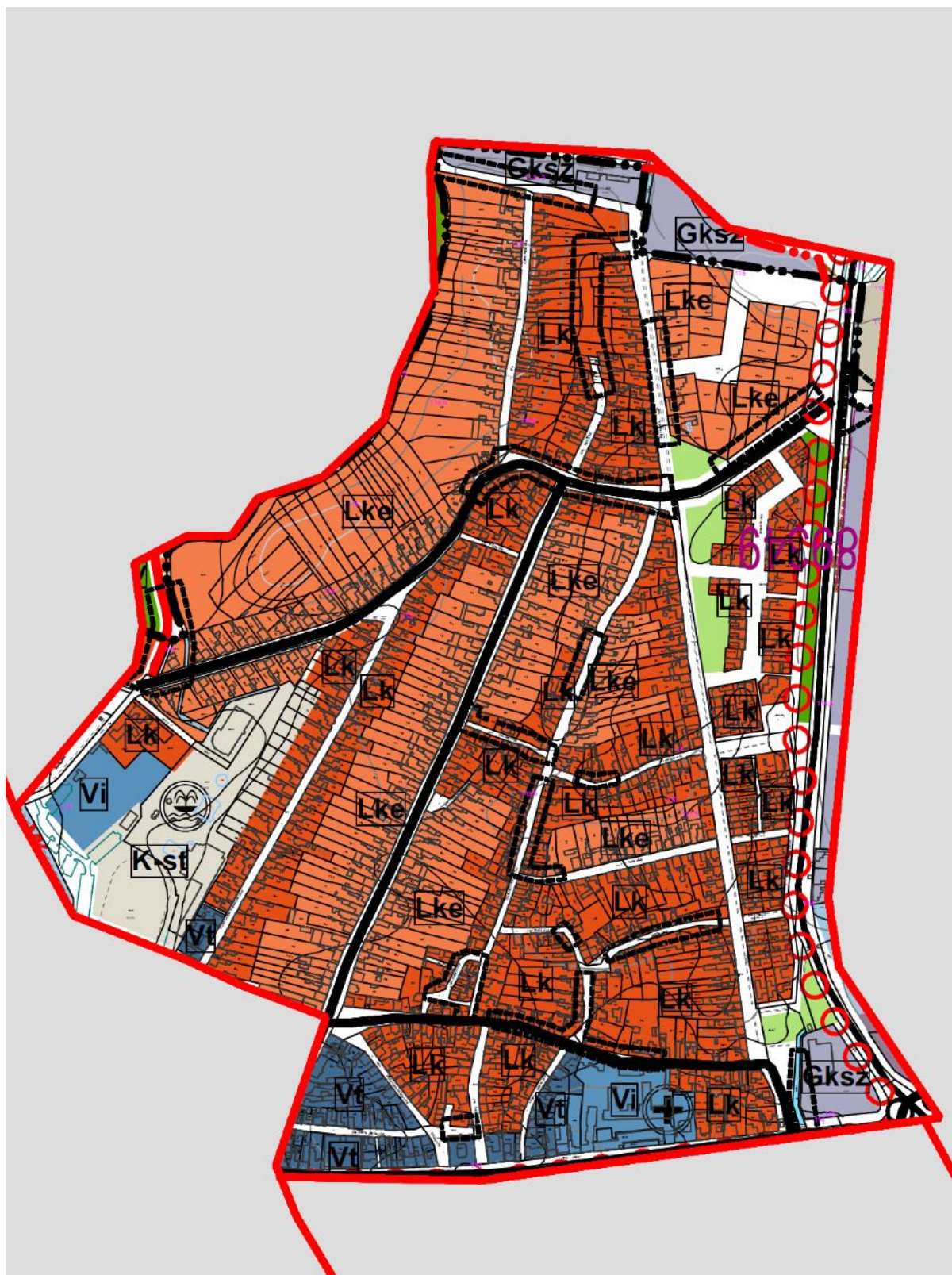
József Attila utca északi oldala



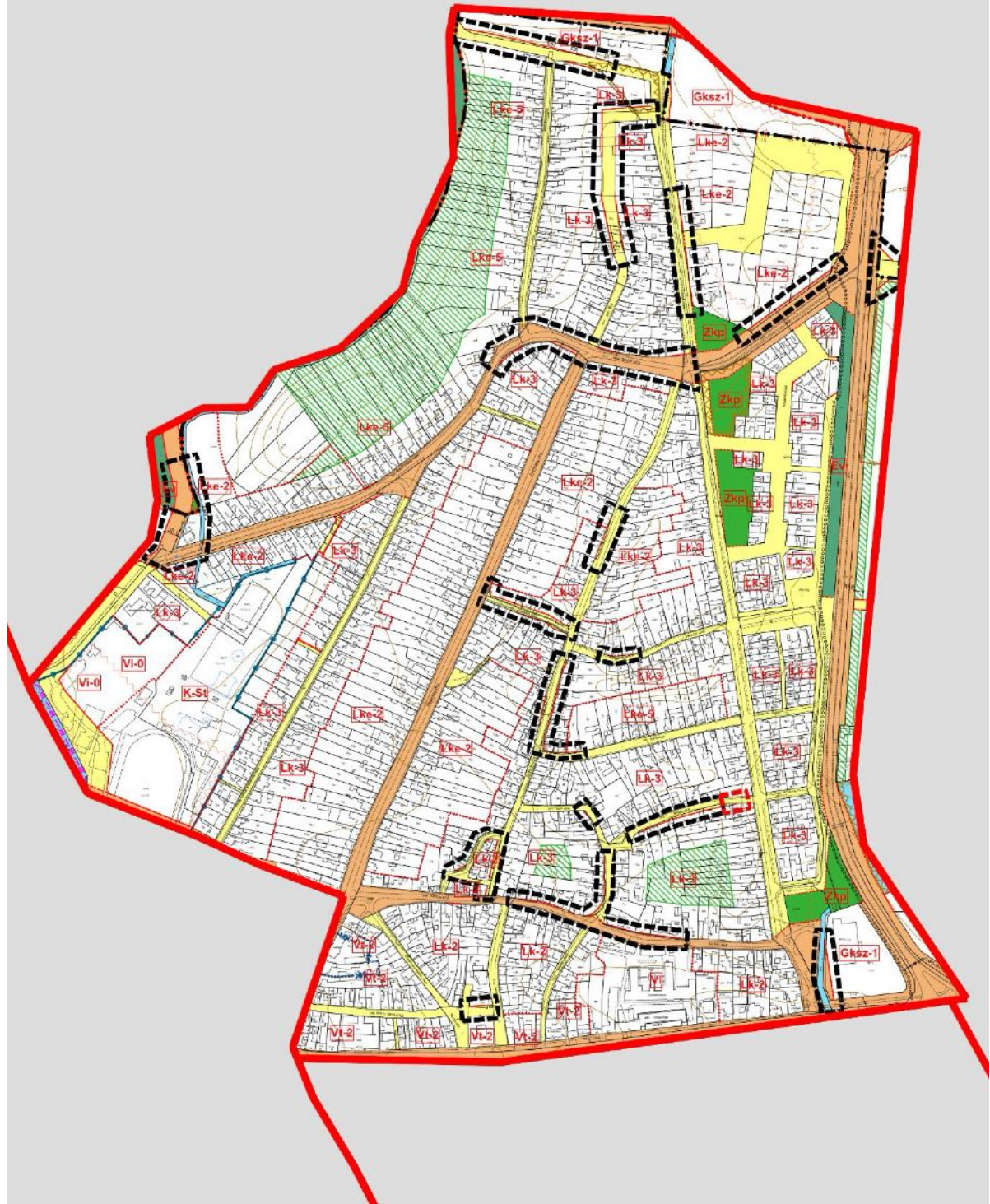
Északkeleti városrész – hatályos szerkezeti terv



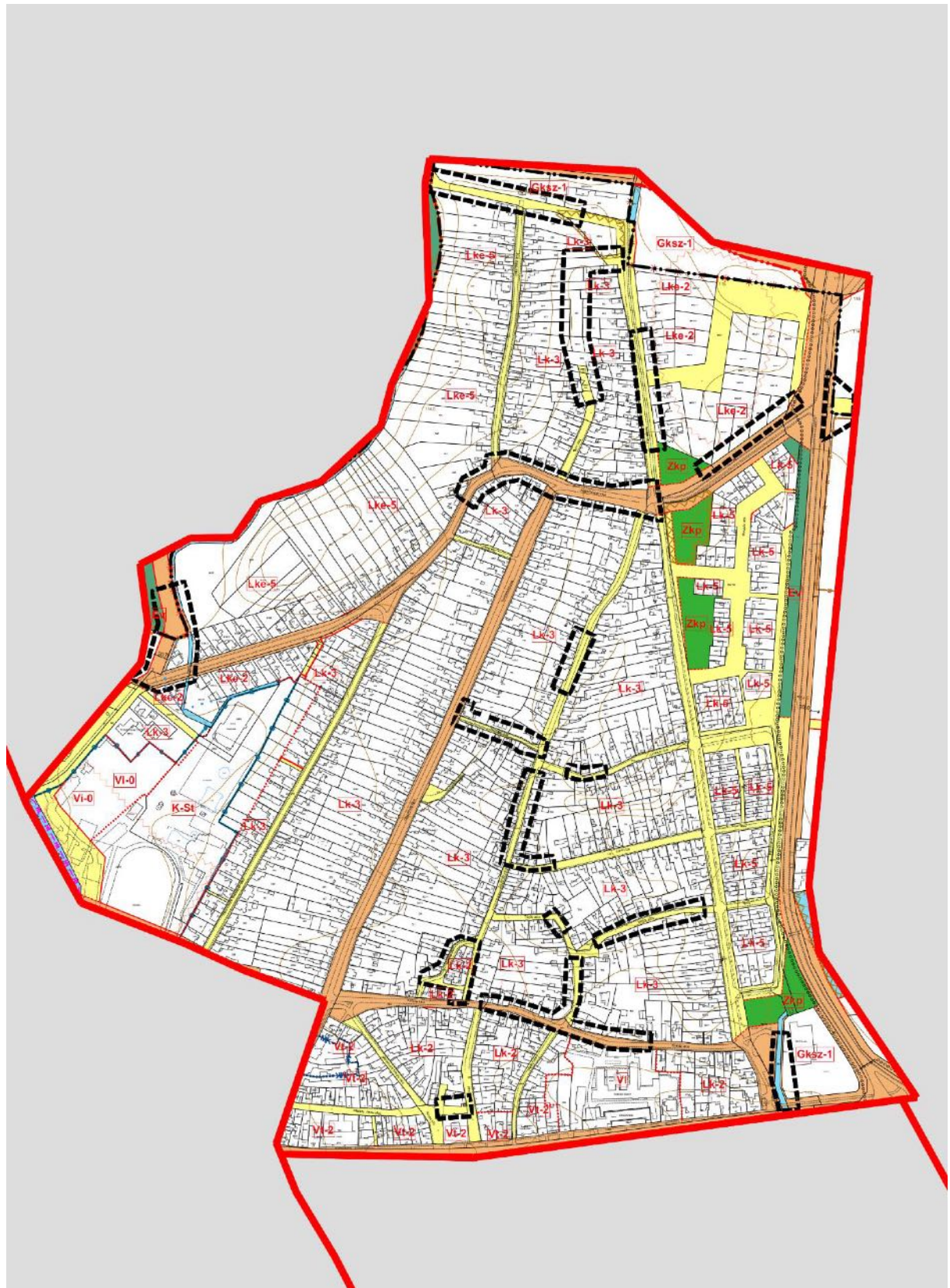
Északkeleti városrész – tervezett szerkezeti terv



Északkeleti városrész – hatályos szabályozási terv



Északkeleti városrész – tervezett szabályozási terv



3.1.3. DÉLKELETI VÁROSRÉSZ

1868-ban a Pécs-Barcs vasútvonal megépítésével a város bekapcsolódhatott az ország vérkeringésébe.

Szigetvár kelet-nyugati tengelyétől (6-os számú főközlekedési út) délre mind a városközpont terjeszkedett, mind a térségben jöttek létre a város nagyüzemei (gőzmalom, cipőgyár, konzervgyár).

A XX. században a délkeleti városrész volt az egyik legintenzívebben fejlődő lakóterület is, ahol az 1960-70-es években megjelentek a „korszerű csoportos” beépítési formák, majd a lakótelepi beépítések (Móra Ferenc lakótelep, Radován tér, Szecsődi M. utca).

Ugyanakkor megmaradtak a belváros szomszédságában a kistelkes, halmazos utcaszerkezetű, kisvárosias karakterű családi házas lakótömbök.

Jelen módosítás az utóbbi területek tervezett utcahálózatának, közterületeinek felülvizsgálatát tartalmazza.

A korábbi terv a József A. utca (korábban 6-os számú főközlekedési út) északi és déli oldalának bővítését irányozta elő (2002-es ÁRT, szabályozási szélesség 30 m). A térfalak átépítése során az új építési vonalra csupán néhány új épület épült.

A hatályos tervi szabályozás az utca funkcióváltása miatt is okafogyottá vált.



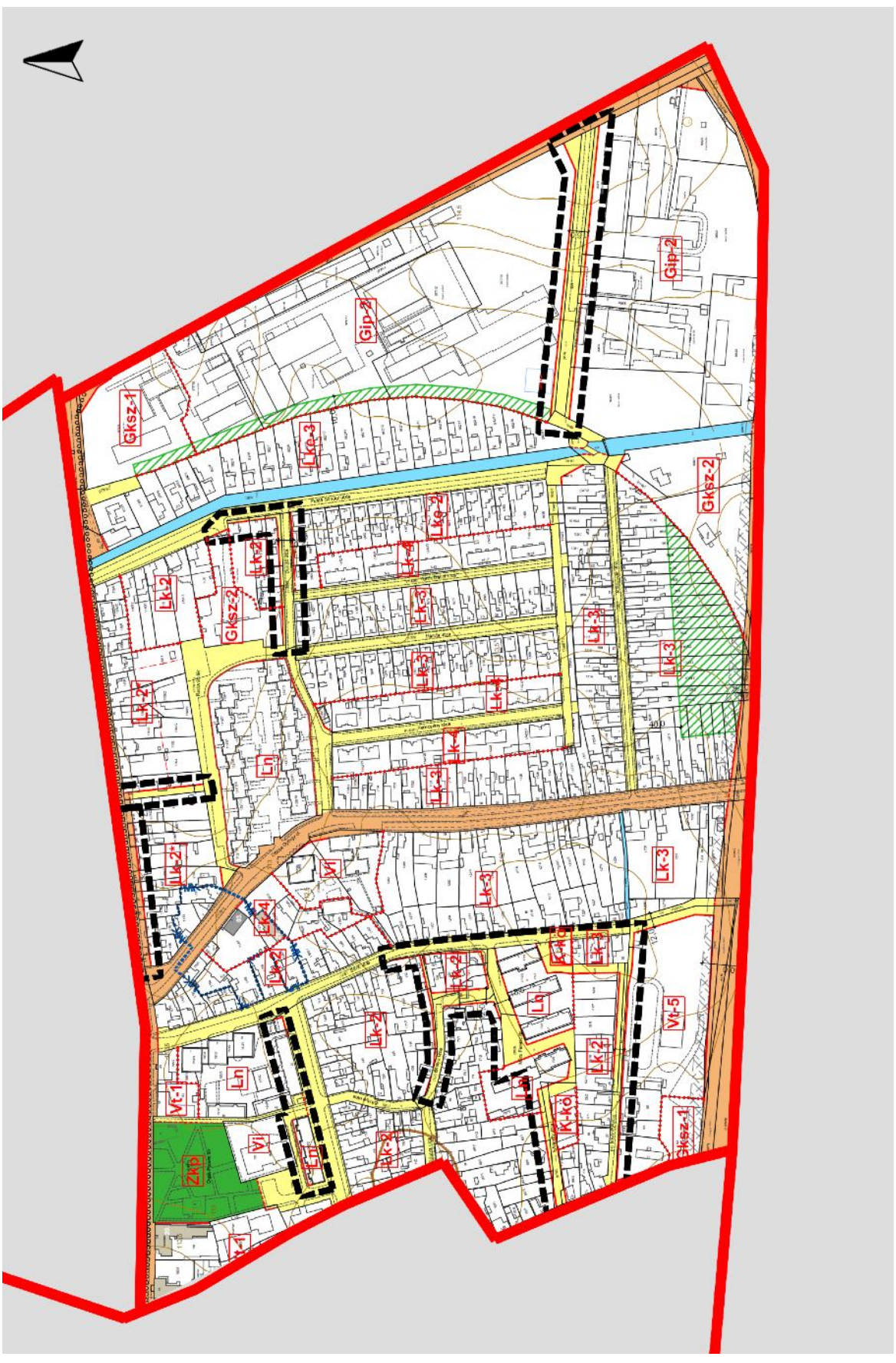
Délkeleti városrész – hatályos szerkezeti terv



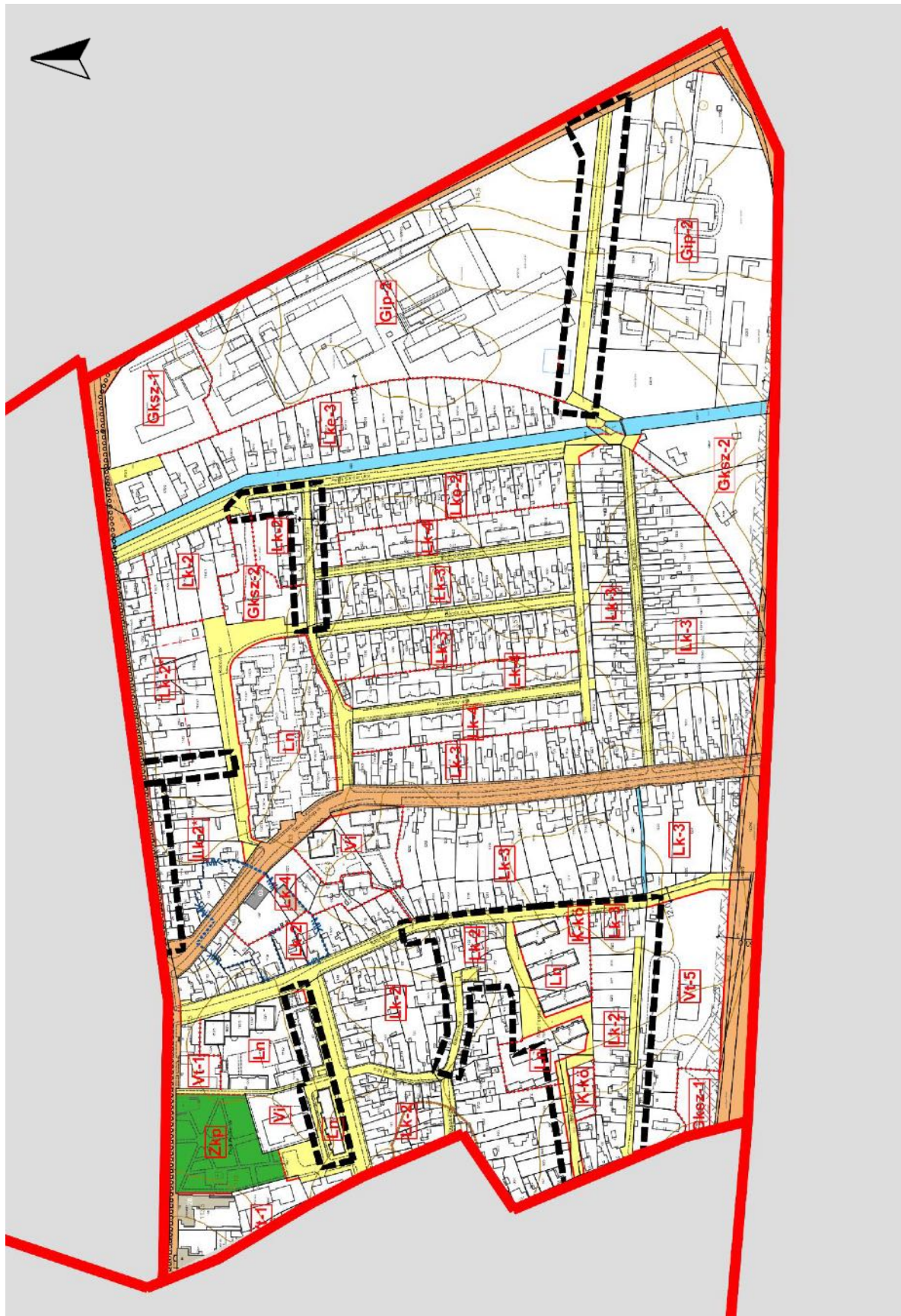
Délkeleti városrész – tervezett szerkezeti terv



Délkeleti városrész – hatályos szabályozási terv



Délkeleti városrész – tervezett szabályozási terv



3.1.4. DÉLNYUGATI VÁROSRESZ

A városrészt alapvetően két területfelhasználási egység képezi:

- a Konzervgyár és kereskedelmi létesítmények tömbje
- a XX-XXI. században létrejött, derékszögű utcahálózattal tervezett kis és közepes nagyságú telekstruktúrával kialakított kertvárosias lakóterület, a lakóterületet színesíti a cca. 3,5 ha-os közpark és a cca. 1,5 ha-os temető.

Jelen módosítás a legújabb alaptérkép ismeretében – a hatályos településrendezési tervekben szereplő szabályozási vonal korrekcióját tartalmazza.

A szabályos telektömbök és telekstruktúra, az 50-80 mélységű telkek vetették fel a tömbbelsőkből nem építhető telekterületek gondolatát. Az elmúlt időszakban lakossági kezdeményezésekre merült fel a hatósági szempontból is nehezen értelmezhető korlátozás megszüntetése, lehetővé téve a HÉSz hátsókeri előírásainak, a beépíthetőségi mutatóknak figyelembe vételével történő fejlesztést.



Bem utca és Vasvári Pál utca csomópontja - játszótér (forrás: Google Earth)



Erdélyi utca északi vége (forrás: Google Earth)

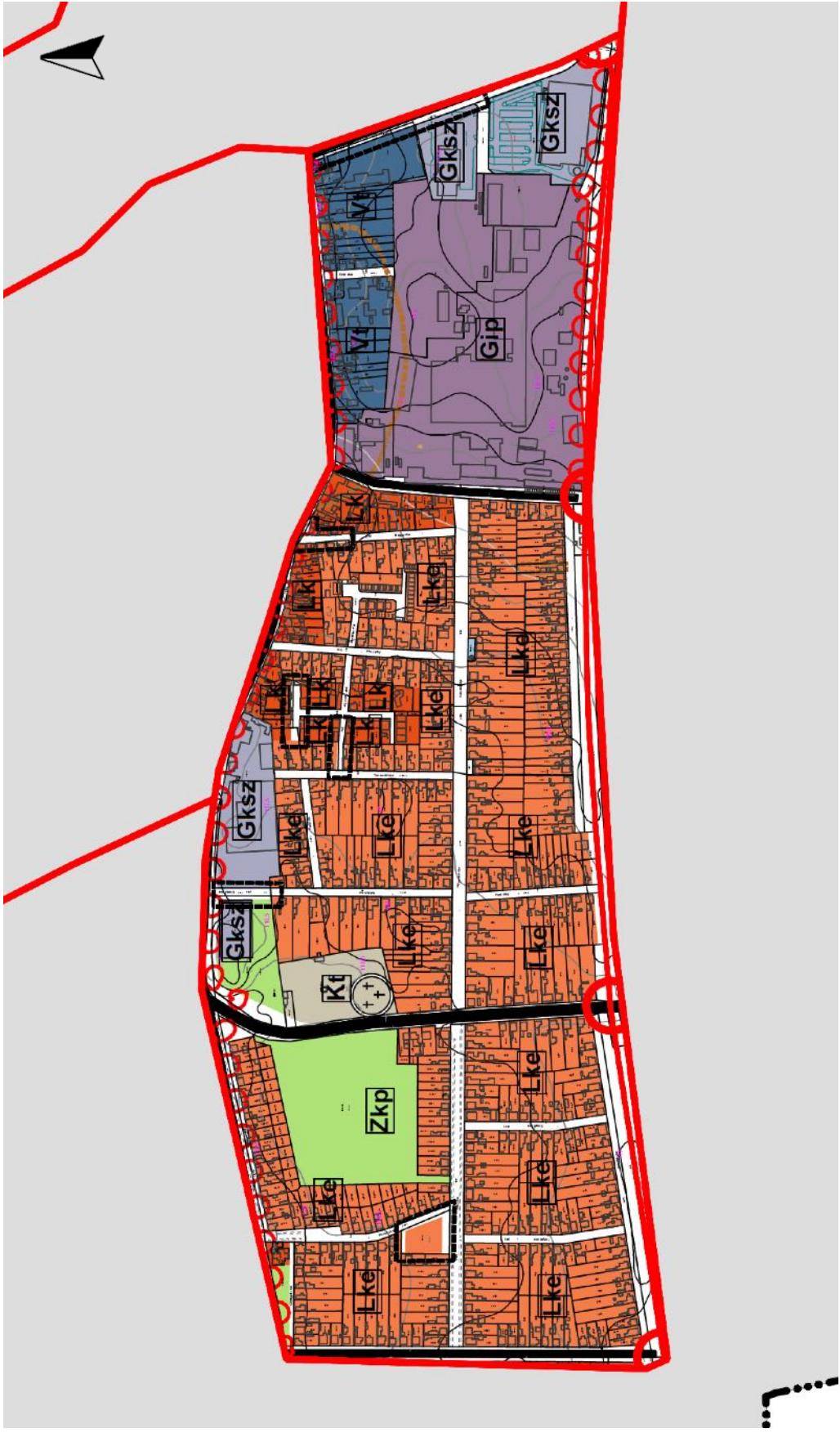


Megye utca északi vége (forrás: Google Earth)

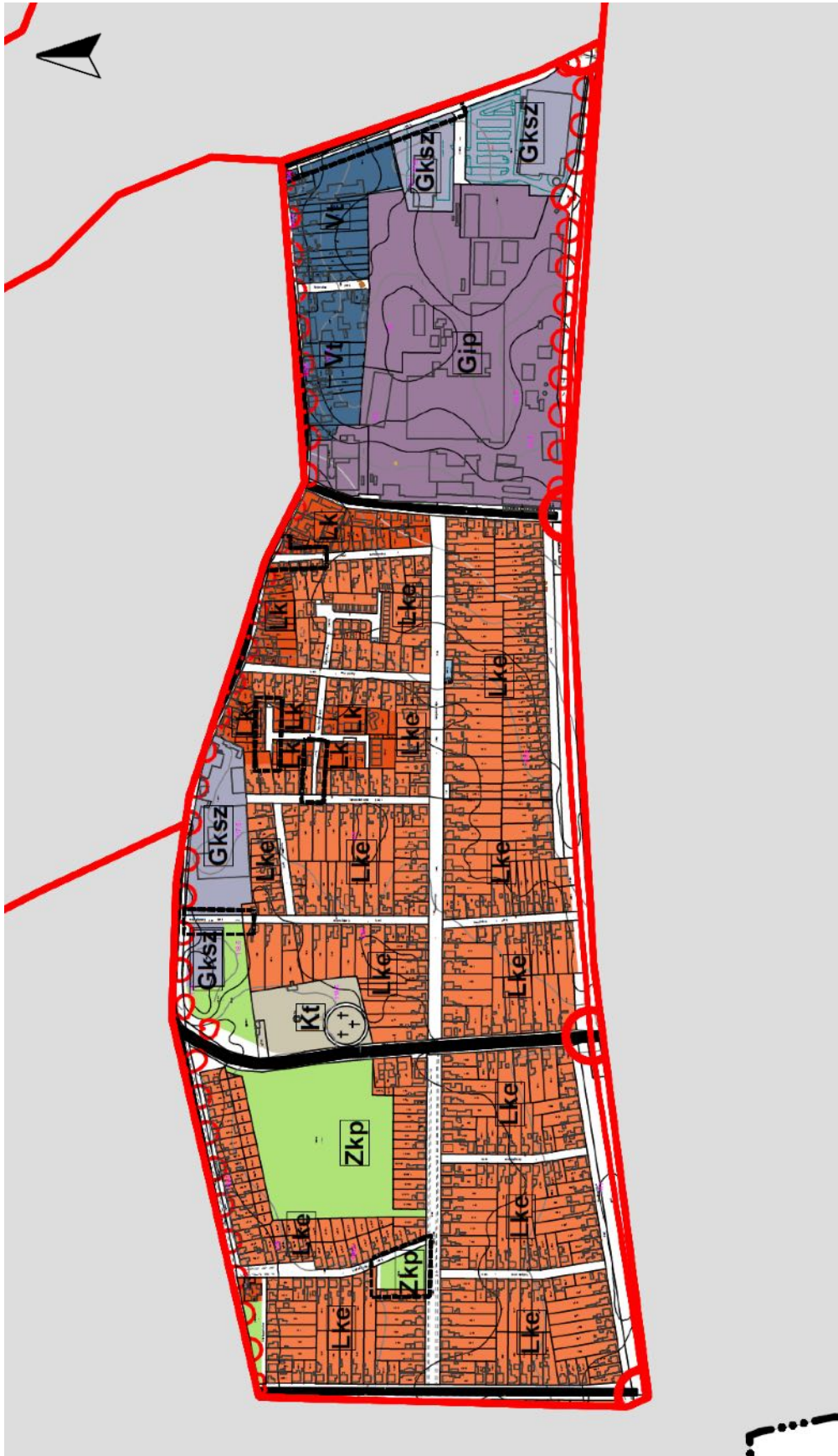


Almás-patak utca nyugati oldala (forrás: Google Earth)

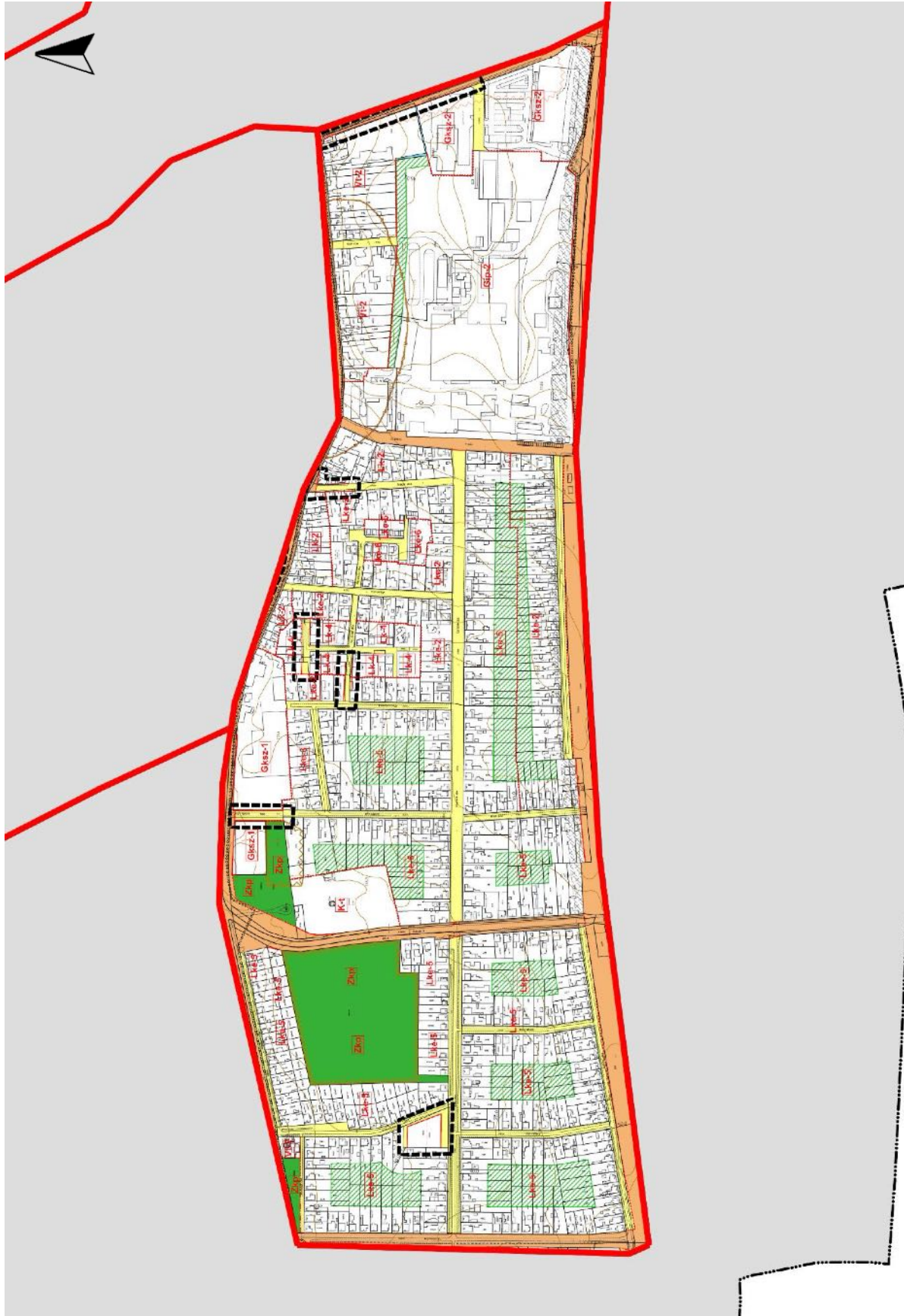
Délnyugati városrész – hatályos szerkezeti terv



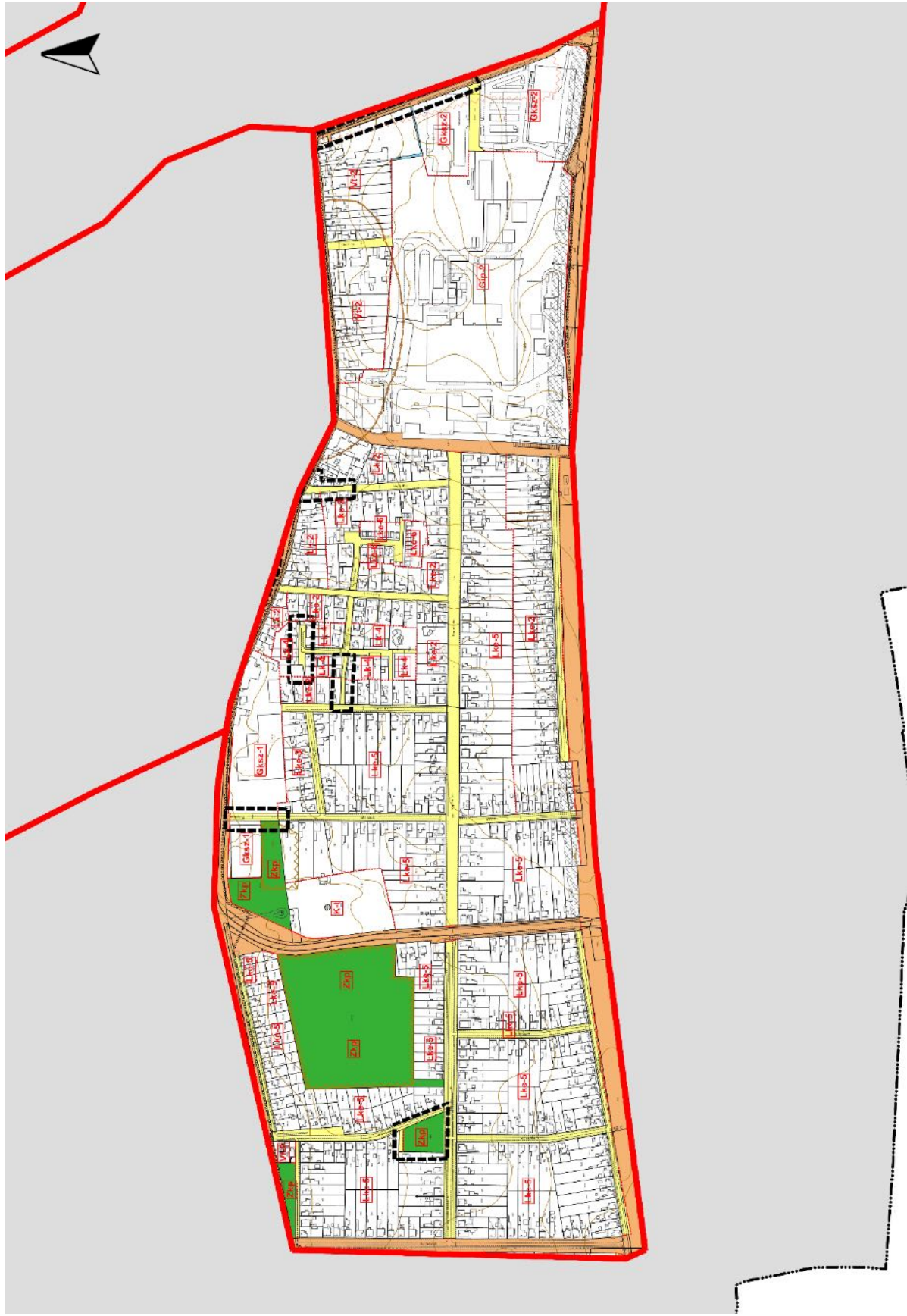
Délnyugati városrész – tervezett szerkezeti terv



Délnyugati városrész – hatályos szabályozási terv



Délnyugati városrész – tervezett szabályozási terv



3.1.5. ÉSZAKNYUGATI VÁROSRÉSZ

Szigetvár lakosságának közel 30%-a él a városrészben, mely a

- Szent István lakótelepet
- a Munkás utca és Alkotmány tér térségét
- a kórházat, és az attól keletre lévő Várkörnyéki közparkot foglalja magában.

A városrészre készült részletes rendezési terv alapján megvalósult lakótelep a szokásos elrendezéssel kialakított beépítési, parkolási és zöldfelületi móddal épült meg.

Jelen módosítás célja:

- 1) a telkes kialakítású területeken a jelen térképi állapotnak és a valós használatnak a figyelembe vételével a közterületi határok pontosítása
- 2) a városrész közlekedési hálózatának – gyűjtőútjának – módosítása
- 3) parkolóhelyek, zöldfelületek kialakítása.

Az 1) pontban érintett utcák:

Basa utca, Alkotmány téri lakóutcák, Munkás és Kodály Z. utcák területe, ahol a kialakult utcaszélességek megtartása javasolt.

A módosítás a Széchenyi utca (6-os számú főút) északi térfalának megtartását javasolja (lásd: délkeleti városrész).

A 2) pontra vonatkozó módosítási javaslatok:

- a gyűjtőút hálózat tervezett nyomvonala: Munkás utca – Kórház utca – Kaposvári utca – Tüskevár utca – Bajcsy-Zsilinszky utca
- az új elkerülő úthoz való csatlakozás a Kaposvári utca északi folytatásában biztosítandó
- fentiekben kívüli utcák (garázssorhoz, kempinghez, elkerülő úthoz) lakó, kiszolgáló utcák.

A 3) pontra vonatkozó javaslatok:

- új parkolóhely létesítendő a Szent István ltp. és a Kaposvári utcáktól északkeletre a, a parkolási igény kielégítése céljából
- zöldfelületek pótlása.



Szent István ltp. északkeleti része



Szent István ltp. északkeleti része



Szent István ltp. északkeleti része



Szent István ltp. északi része – parkoló terület



Szent István ltp.déli oldala



Útkapcsolat a Munkás u. – Kodály Z. utcák között



Útkapcsolat a Munkás u. – Kodály Z. utcák között



Útkapcsolat a Munkás u. – Kodály Z. utcák között



Kodály Zoltán utca



Széchenyi utca



Széchenyi utca



Basa utca

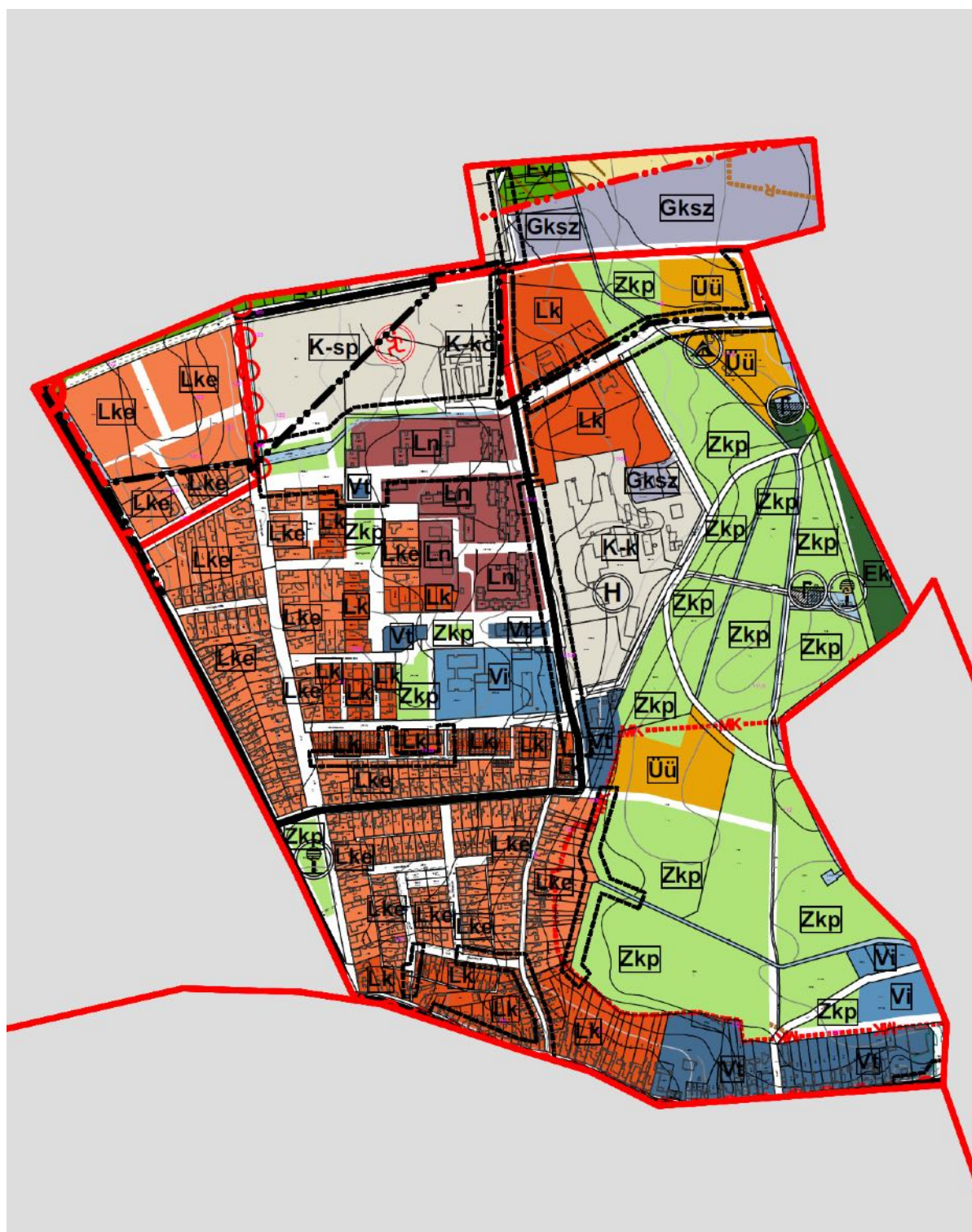


Basa utca

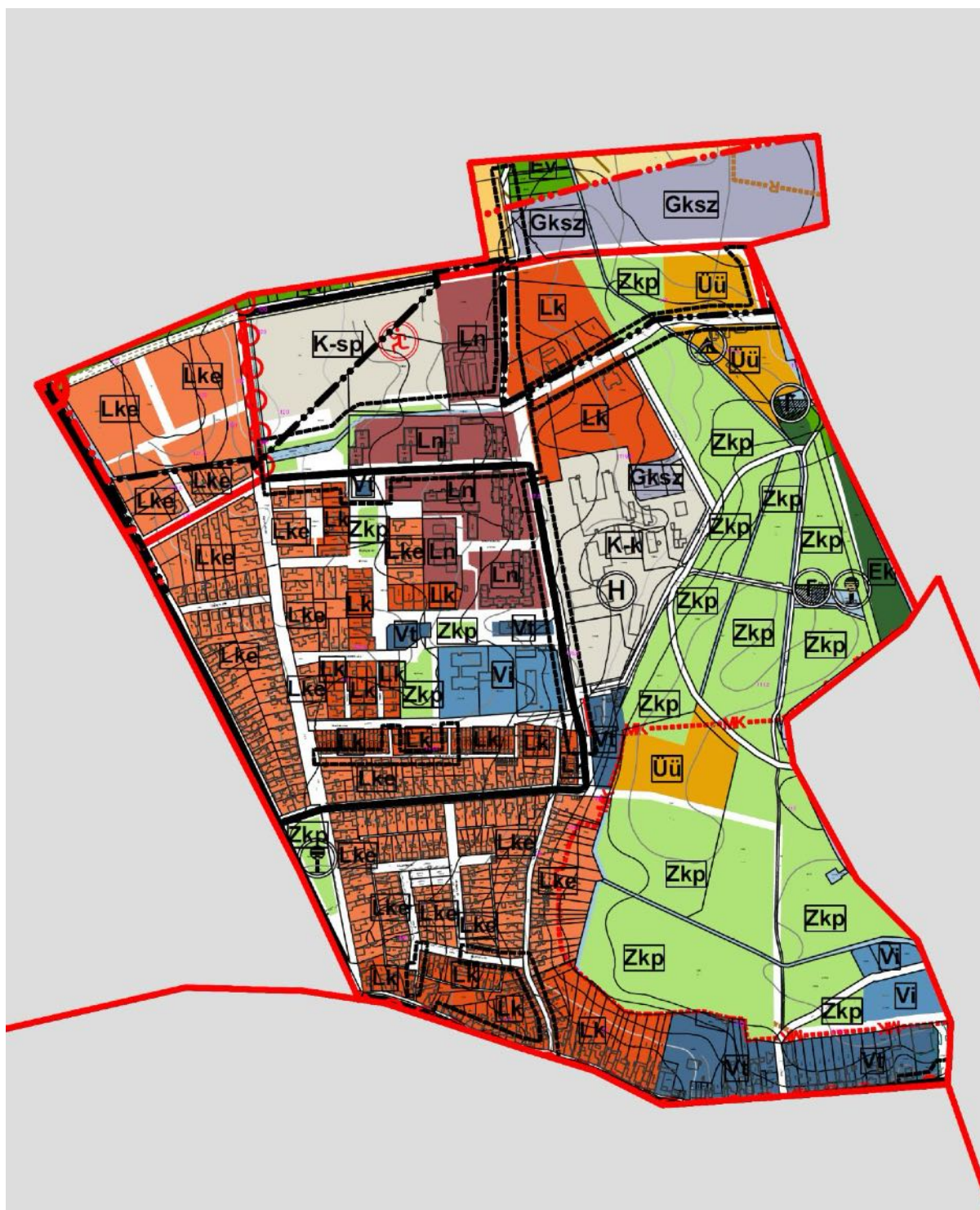


Basa utca

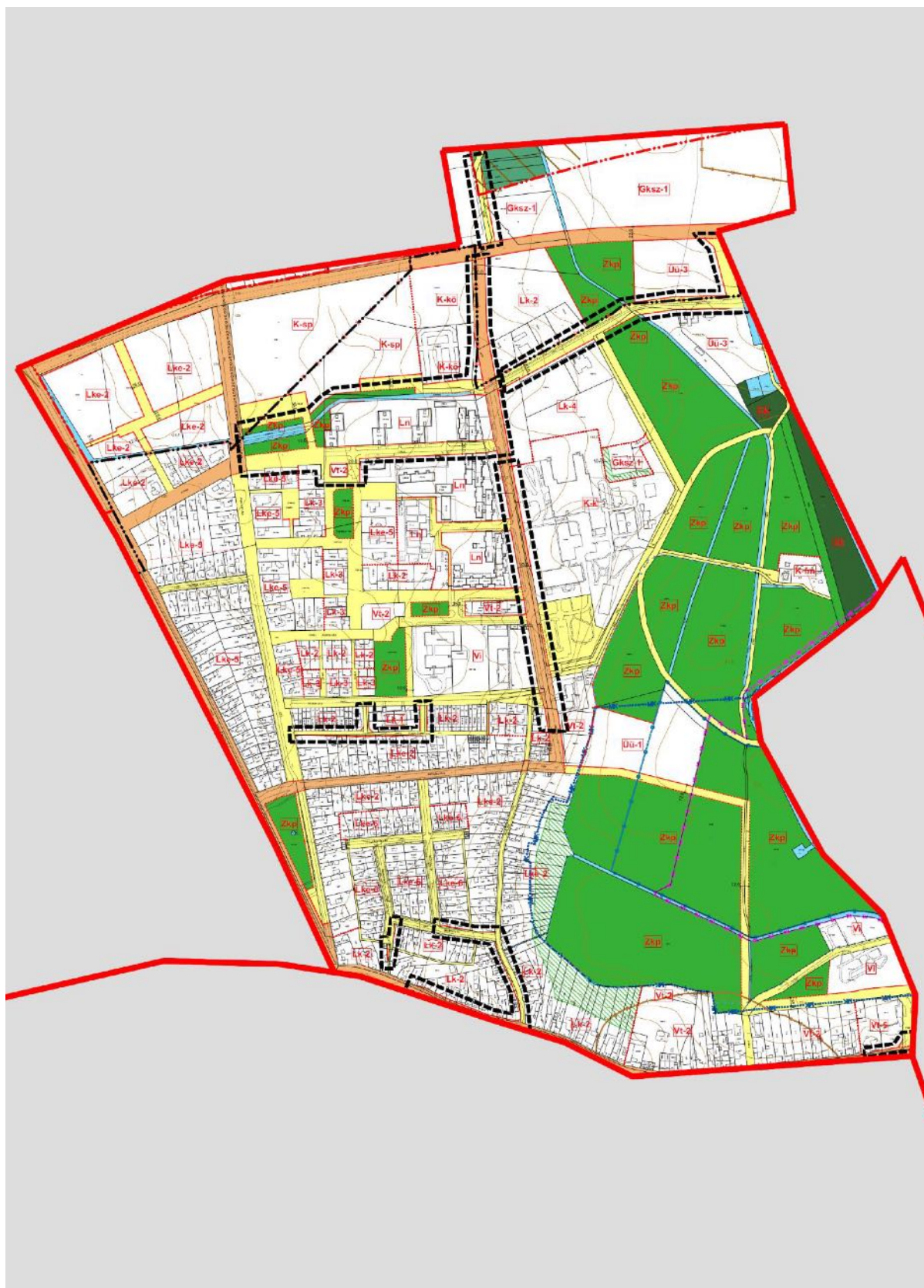
Északnyugati városrész – hatályos szerkezeti terv



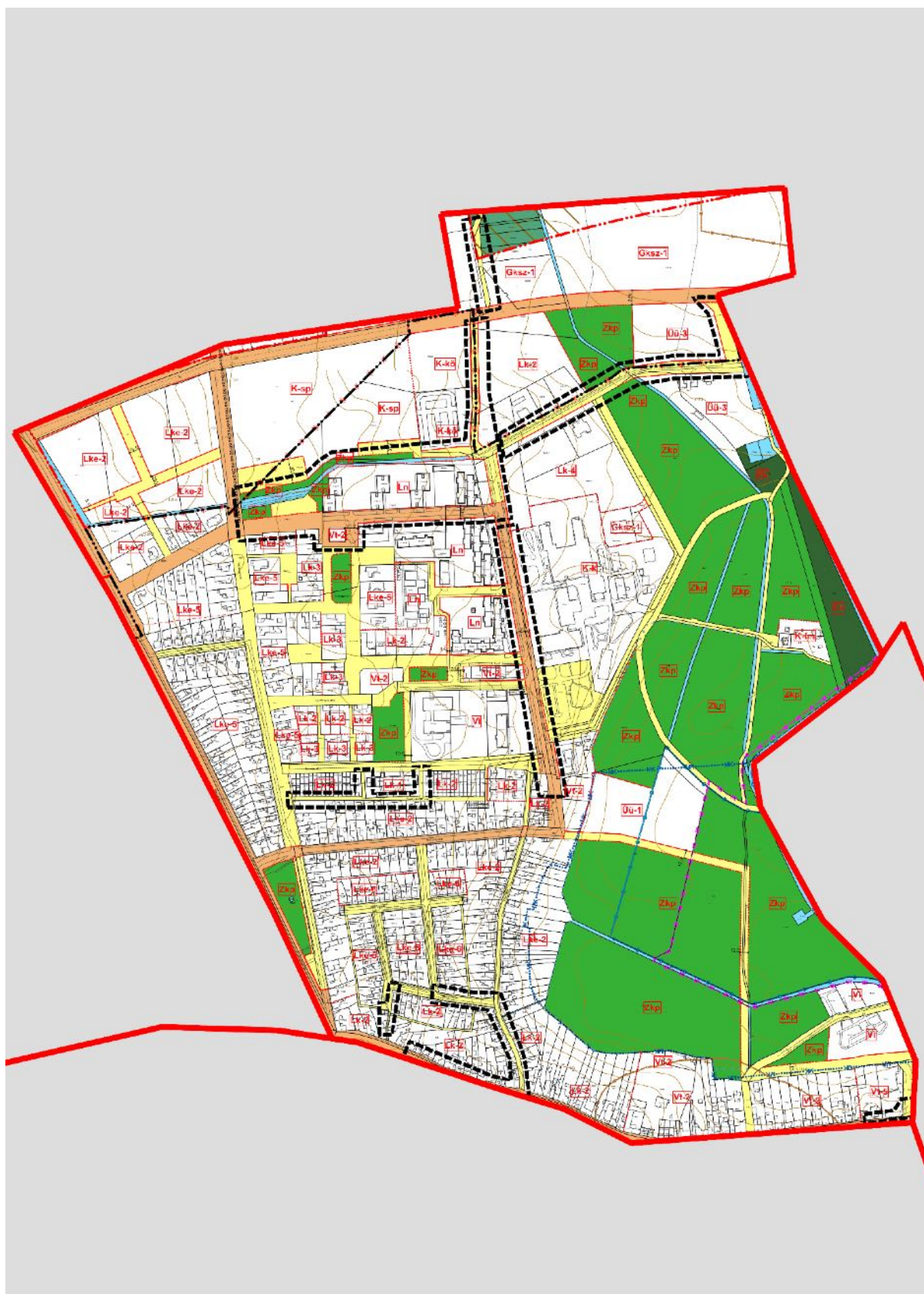
Északnyugati városrész – tervezett szerkezeti terv



Északnyugati városrész – hatályos szabályozási terv



Északnyugati városrész – tervezett szabályozási terv



3.1.6. BECEFA – ZSIBÓT

Az egykor önálló település, Becefa és Zsibót ma Szigetvár városrészeként szerepel. E státusz azonban nem változtatta meg korábbi funkcióját, települési karakterét, mindkét településen egy-egy északdéli tengelyű utcára felfűzve alakult ki a falusias lakóterület.

3.1.7. SZŐLŐHEGY

Szigetvár külterületének meghatározó területfelhasználása a mezőgazdasági (szántóföldi) terület, ugyanakkor sajátossága a Becefa és Zsibót településrészek és az azokat körülvevő cca. 250 ha egykori zártkerti terület, valamint a Domolos-pusztai tőrendszer és üdülőterület.

A településrendezési terv készítésekor (2002) Szigetvár lakosszáma 2001-ben 11.500 fő volt, melyből cca. 800 fő élt Becefa, Zsibót, Téglagyár, valamint a Szőlőhegy, Turbékpuszta és Domolospuszta területén.

Tanulságosnak tekinthető, hogy míg 2001 és 2011 között Becefa lakossága 51 fővel (34%-kal – 200-ról 149 főre), Zsibót – Domolos lakossága 31 fővel (20%-kal, 150-ről 119 főre) csökkent, a Szőlőhegy lakossága ugyanezen időszakban ~80%-kal – 250 főről 449 főre, csaknem kétszeresére – növekedett.

Az országosnak is tekinthető tendenciát számtalan kutatás, tanulmány járta körül, melyek szerint az okok elsődlegesen gazdasági problémákkal azonosíthatók. A közel 500 fő többnyire szétszórtnan, hiányos közművesítettséggel és úthálózattal bíró nagy területen helyezkedik el. Ugyancsak elgondolkodtató, hogy a két népszámlálás között a területen csak 5 db lakásszám bővítés történt, a fő/lakás mutató 1,14-ről 2,00-re módosult.

A hatályos településrendezési eszközök egy 2002-ben történt lakossági igényfelmérés figyelembevételével, elemzése alapján elsődlegesen a 66122. számú Szigetvár-Zsibót, illetve a 66114- es számú Becefa bekötő út mentén jelölt ki falusias lakóterületet. A volt zártkerti területen pedig a nagyobb tömböket tagoló úthálózat kialakítását szorgalmazta.

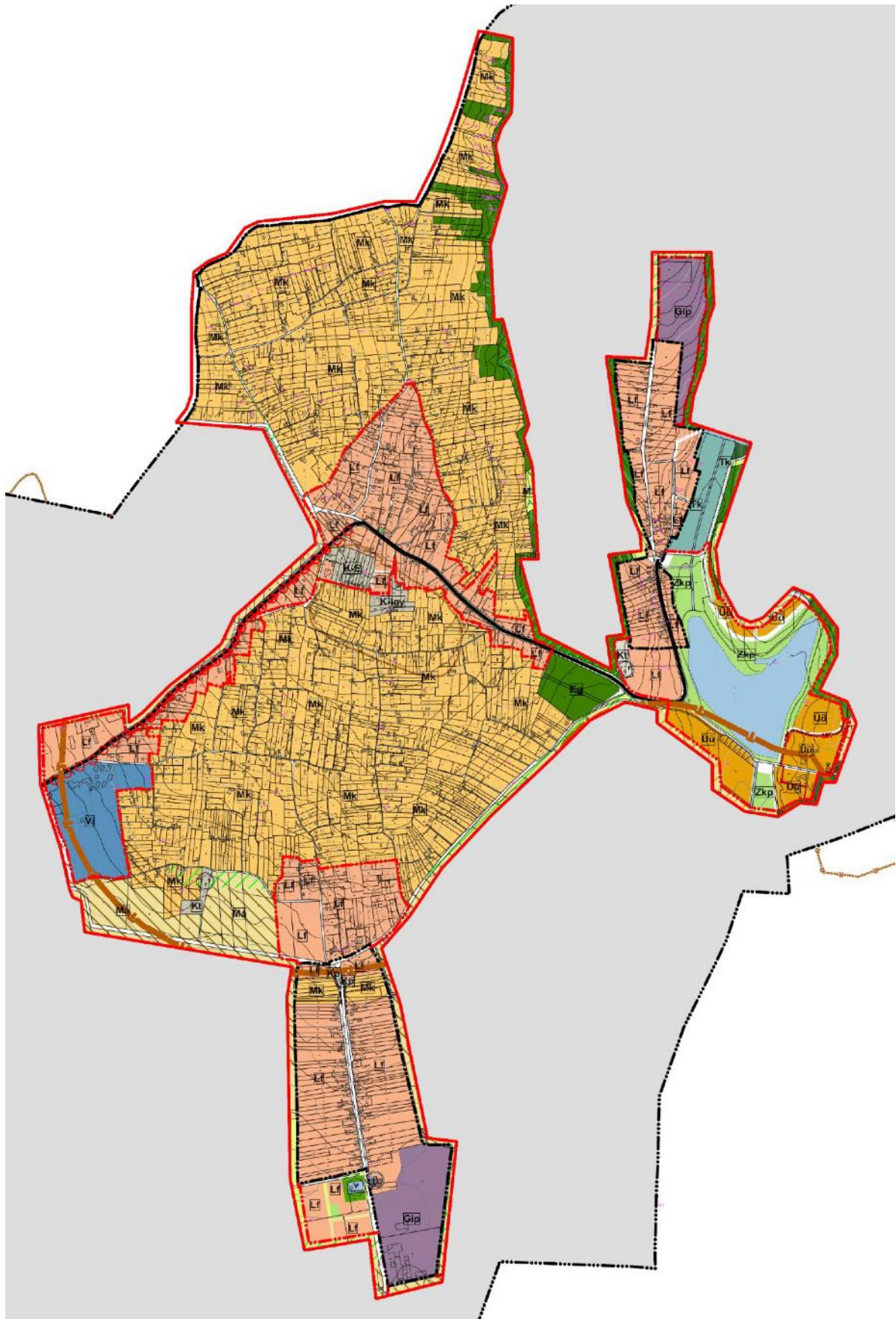
Sajnálatos módon a fejlesztéshez szükséges önkormányzati illetve magán források a mai napig nem állnak rendelkezésre. Néhány dűlőben a villany- és ivóvíz hálózat megvalósítására került sor.

Bár a szabályozási terv több dűlőúton javasolt szélesítést, a zsákutcák végén megfordulást biztosító útbővítés – a jelenleg ismert alaptérkép szerint – megvalósítása nem történt meg.

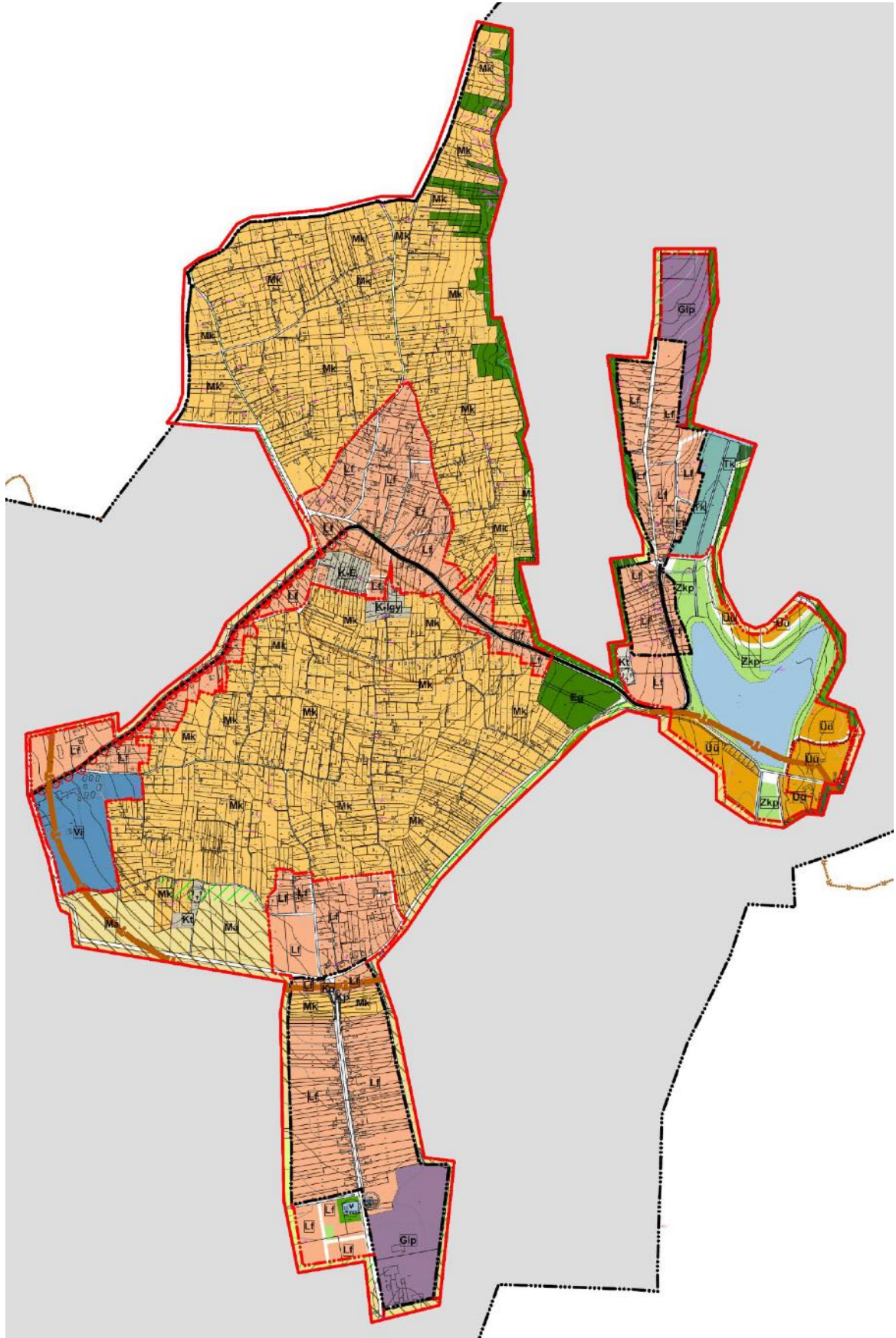
Jelen módosítás

- A területhasználatra és a funkcióval együtt járó közlekedési igényekre való tekintettel a beépítésre szánt területeken (falusias lakóterület) megtartja a korábban kijelölt közterületszabályozási állapotot.
- Az egyéb kertes mezőgazdasági területeken a kialakult közterületi határvonalakkal, az ingatlannyilvántartási állapottal összhangban törlésre javasolja a korábban megállapított szabályozási vonalakat

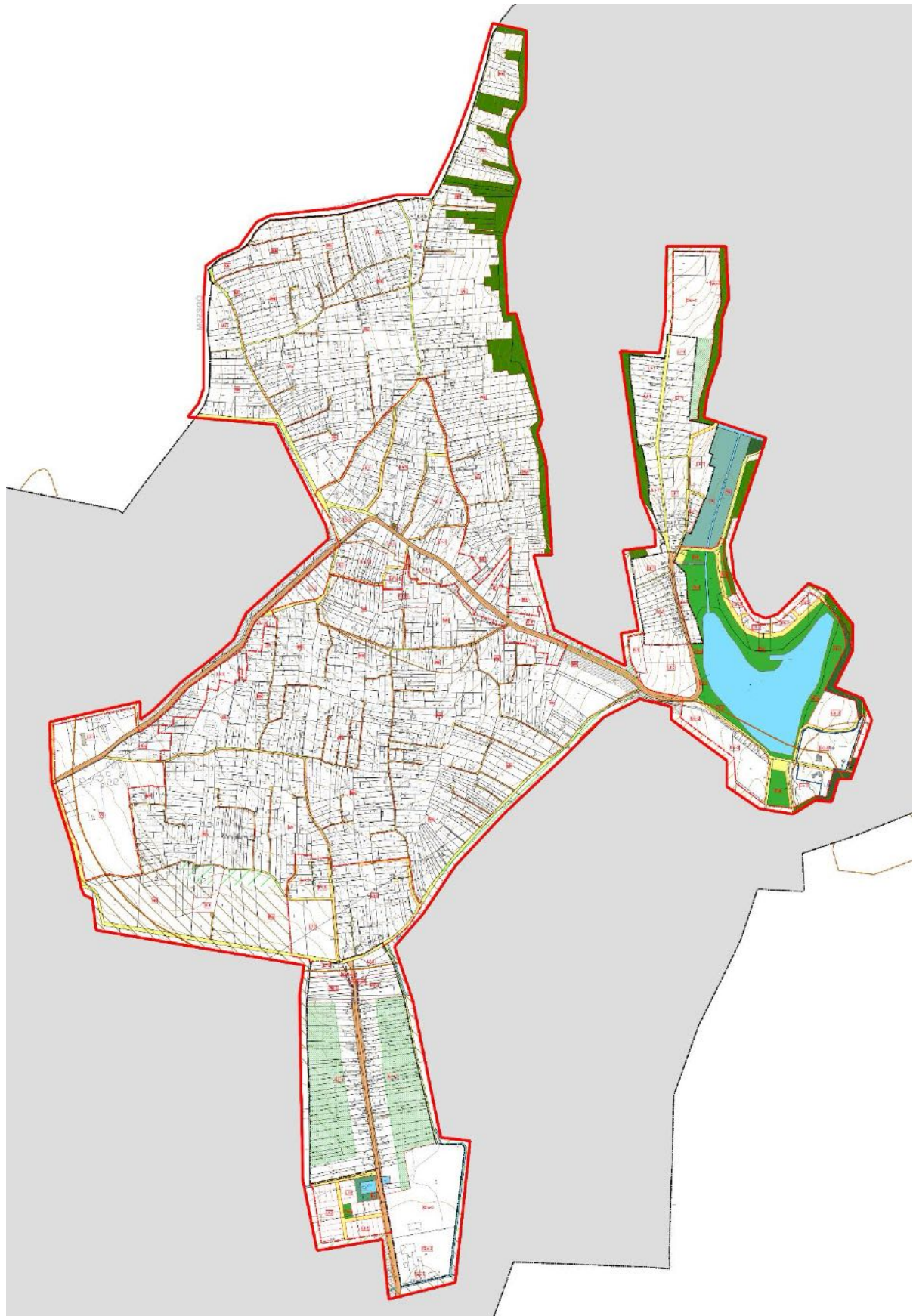
Becefa – Zsibót, Szőlőhegy városrész – hatályos szerkezeti terv



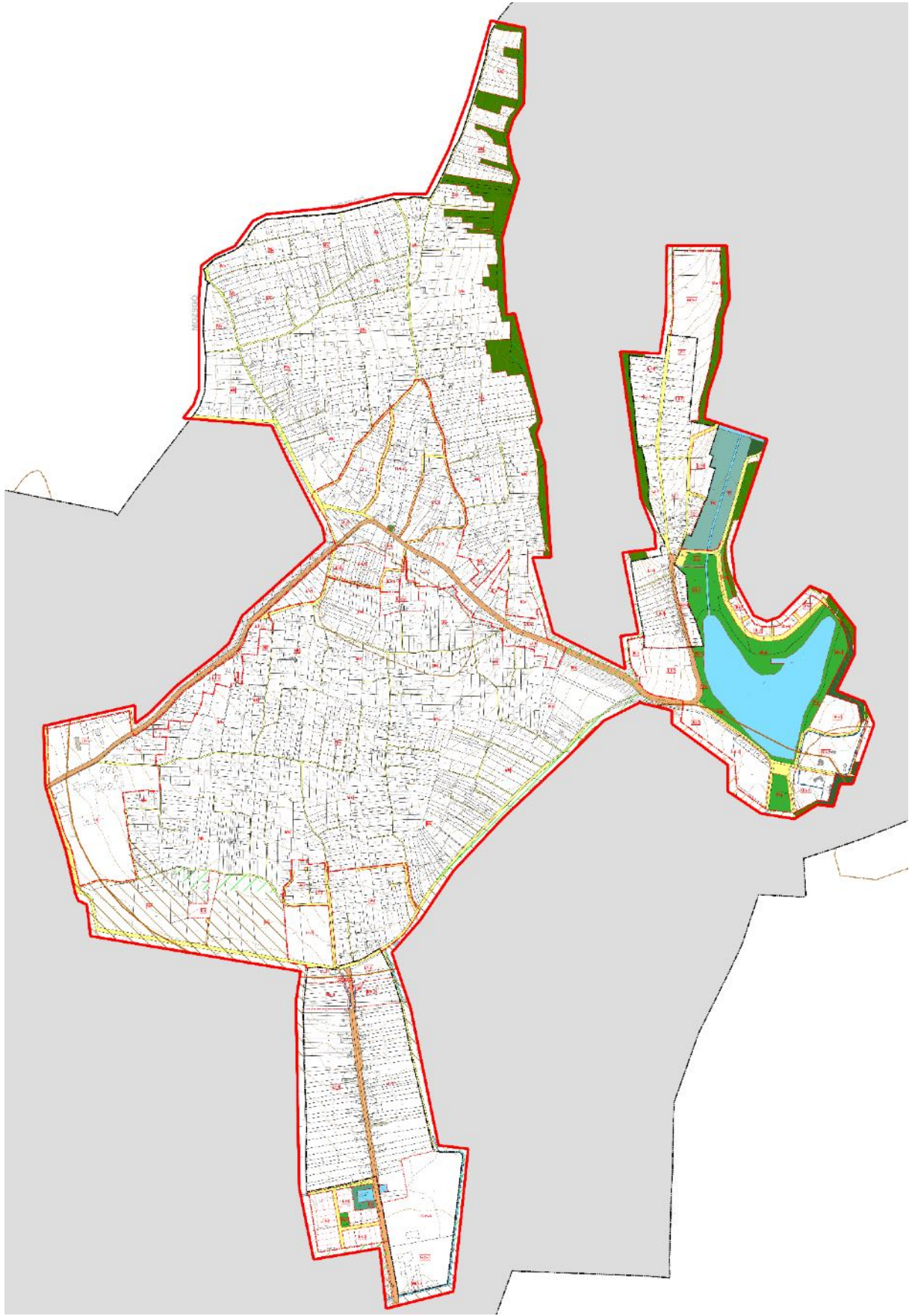
Becefa – Zsibót, Szőlőhegy városrész – tervezett szerkezeti terv



Becefa – Zsibót, Szőlőhegy városrész – hatályos szabályozási terv



Becefa – Zsibót, Szőlőhegy városrész – tervezett szabályozási terv

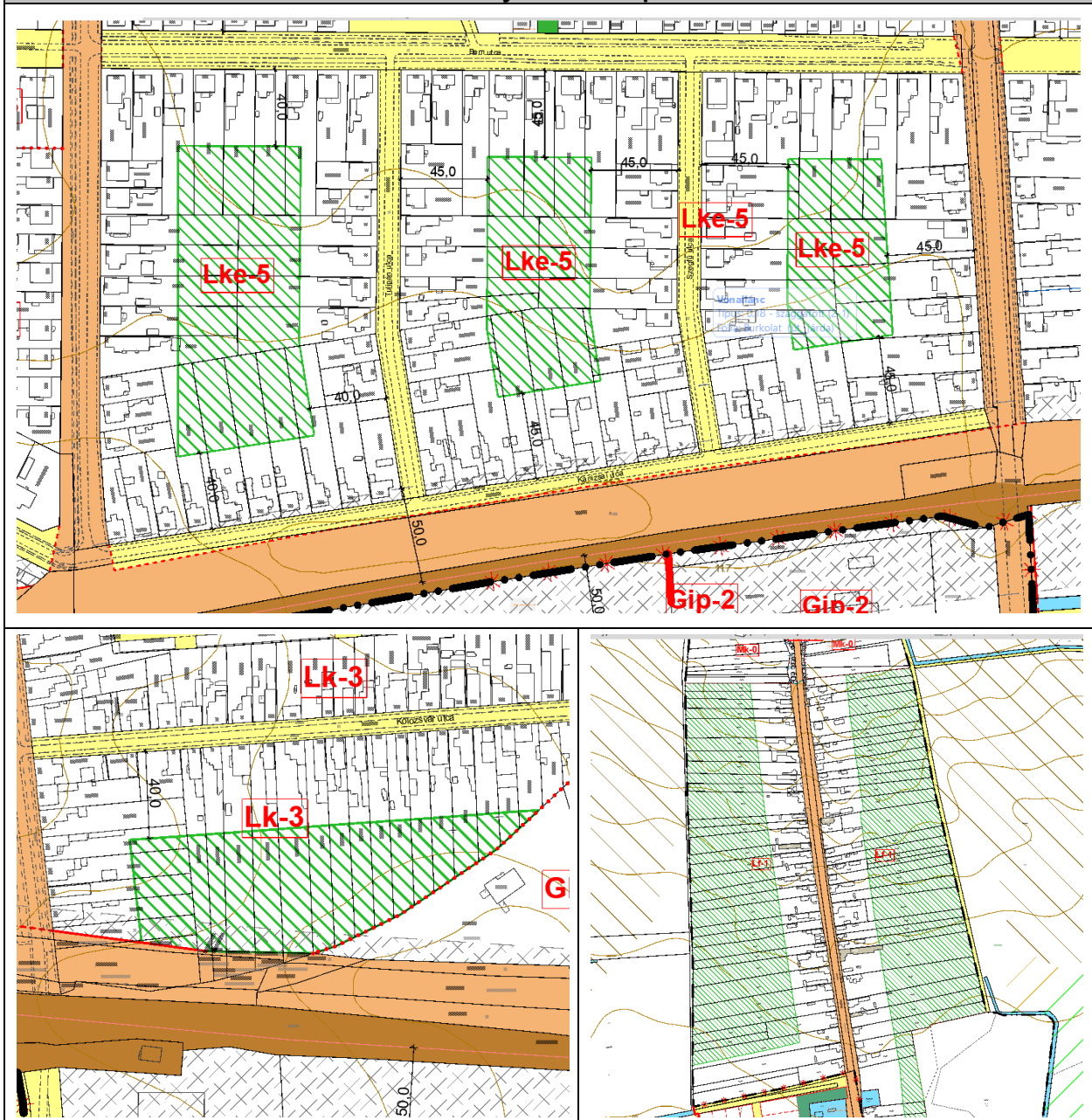


3.2. A SZABÁLYOZÁSI TERVLAPON JELÖLT „TELEK BE NEM ÉPÍTHETŐ RÉSZE” SZABÁLYOZÁSI ELEM EK FELÜLVIZSGÁLATA

A hatályos szabályozási tervlap a város több helyszínén (elsősorban lakóterületi tömbbelsőiben és egyes hátsókerti telekrészekben) alkalmazza a „telek be nem építhető része” szabályozási elemet.

A jelkulcs elem alkalmazása az egyes építésügyi hatósági eljárások során több esetben problémásnak bizonyul, az elsődleges településrendezési célt (hátsókertek beépítésének korlátozása) pedig a Helyi Építési Szabályzat 13. §-a-, valamint az egyes építési övezetekre, övezetekre vonatkozó szakaszaiban meghatározott, minimálisan kialakítandó hátsókerti méretekre vonatkozó szabályok is biztosítják. Az Önkormányzat a „telek be nem építhető része” szabályozási elem alkalmazása szükségességének felülvizsgálatát kezdeményezte.

Példák a „telek be nem építhető része” szabályozási elem alkalmazására a szabályozási tervlapon.



A módosítás keretében az alábbi ábrán jelölt helyszíneken jelölt „telek be nem építhető része” jelölések a szabályozási tervlapról törlésre kerülnek.

Törlésre javasolt „telek be nem építhető része” jelkulccsal jelölt területek.

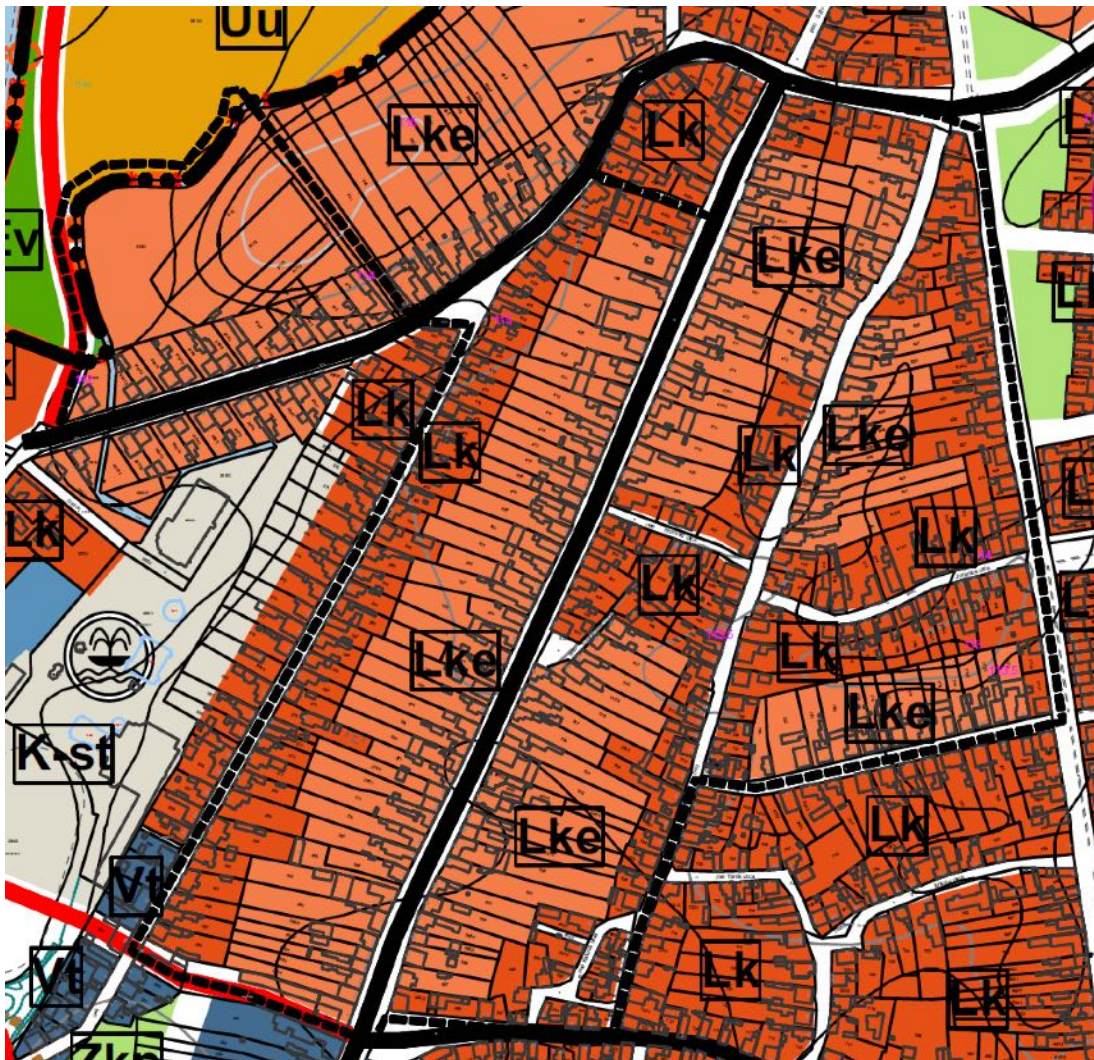


3.3. AZ ALMÁS-PATAK, AZ ALAPI GÁSPÁR UTCA, A JÓZSEF ATTILA UTCA ÉS A TINODI SEBESTYÉN UTCA ÁLTAL LEHATÁROLT VÁROSRESZ EGYES TÖMBBELSŐIBEN JELÖLT ÉPÍTÉSI ÖVEZET HATÁROK FELÜLVIZSGÁLATA

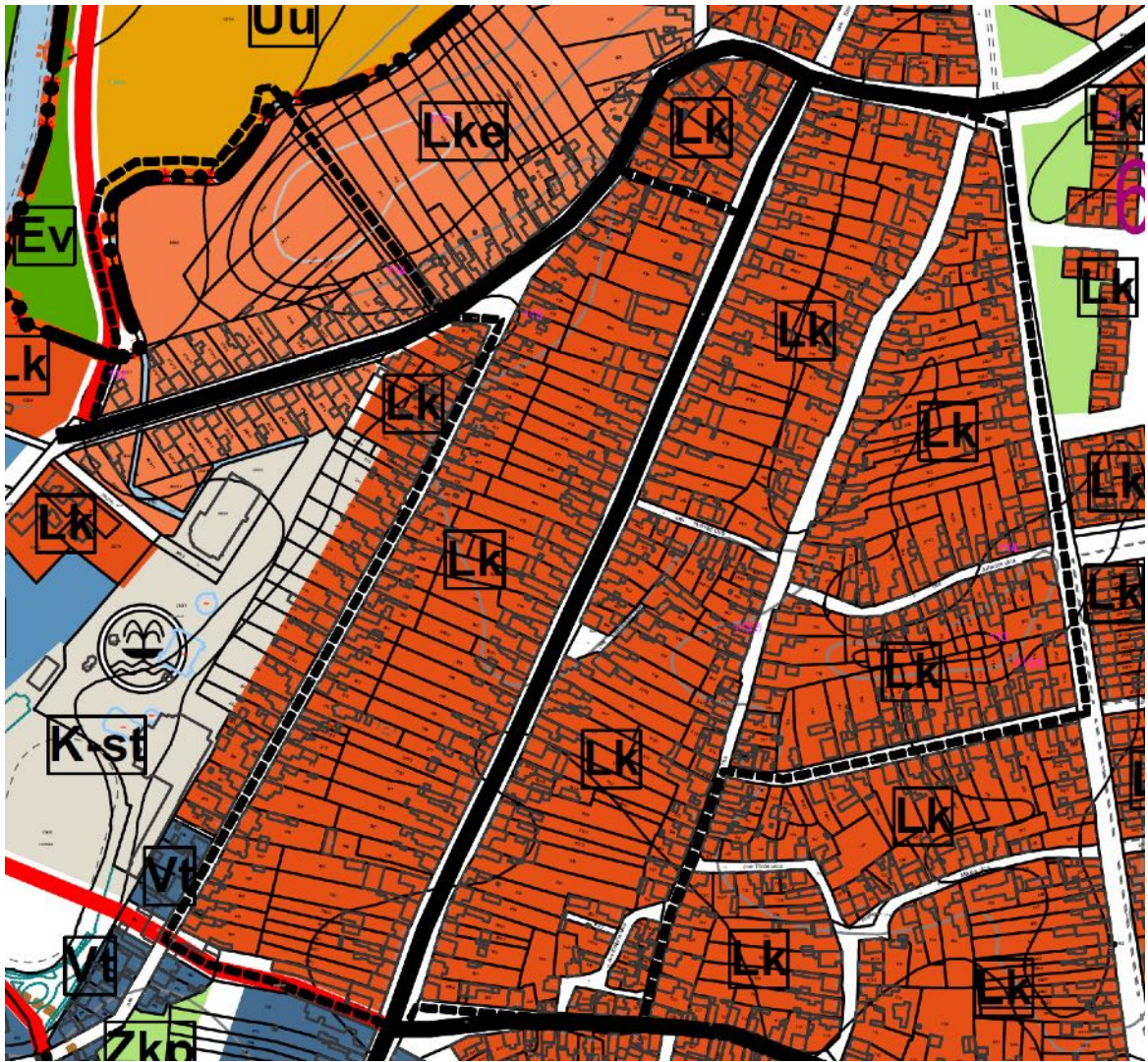
A hatályos szabályozási tervlap az az Almás-patak, az Alapi Gáspár utca, a József Attila utca és a 67-es út által lehatárolt városrészben több tömbbelsőben is övezeti határvonalat rögzített, melyek az egyes ingatlanok hátsókerti telekhatárai mentén jelölnek építési övezeti váltást.

Az övezeti határvonalak a korábbi földhivatali nyilvántartásban szereplő telekhatárok figyelembevételével kerültek meghatározásra, sok esetben nem lineáris, erősen tagolt vonalvezetéssel. Az egyes tömbök két oldalán elhelyezkedő beépítési karakterisztika általában nagyon hasonló, sok esetben kizárólag a telekméret indokolta az eltérő övezeti besorolást. A jelenlegi szabályozás konzerválja a hátsókertek határát, és hatósági szempontból lehetetlenné teszi, hogy a hosszú telkek terhére a velük határos rövid telkek növekedni tudjanak. Az elmúlt évek tapasztalata azt mutatta, hogy a tömbbelsőben kijelölt övezeti határvonalak sok problémát okoztak az esetleges telekalakítási- építéshatósági ügyek lefolytatása során, esetenként ellehetetlenítették lakossági fejlesztési szándékok megvalósítását, miközben a településrendezési szerepük, „hozadékuk” elhanyagolható mértékű. Az Önkormányzat úgy döntött, hogy felülvizsgálja, hogy mely tömbökben lehet indokolt a hátsó telekhatárok környezetében kijelölt építési övezeti határvonalak törlése, egységes övezeti besorolás kijelölése.

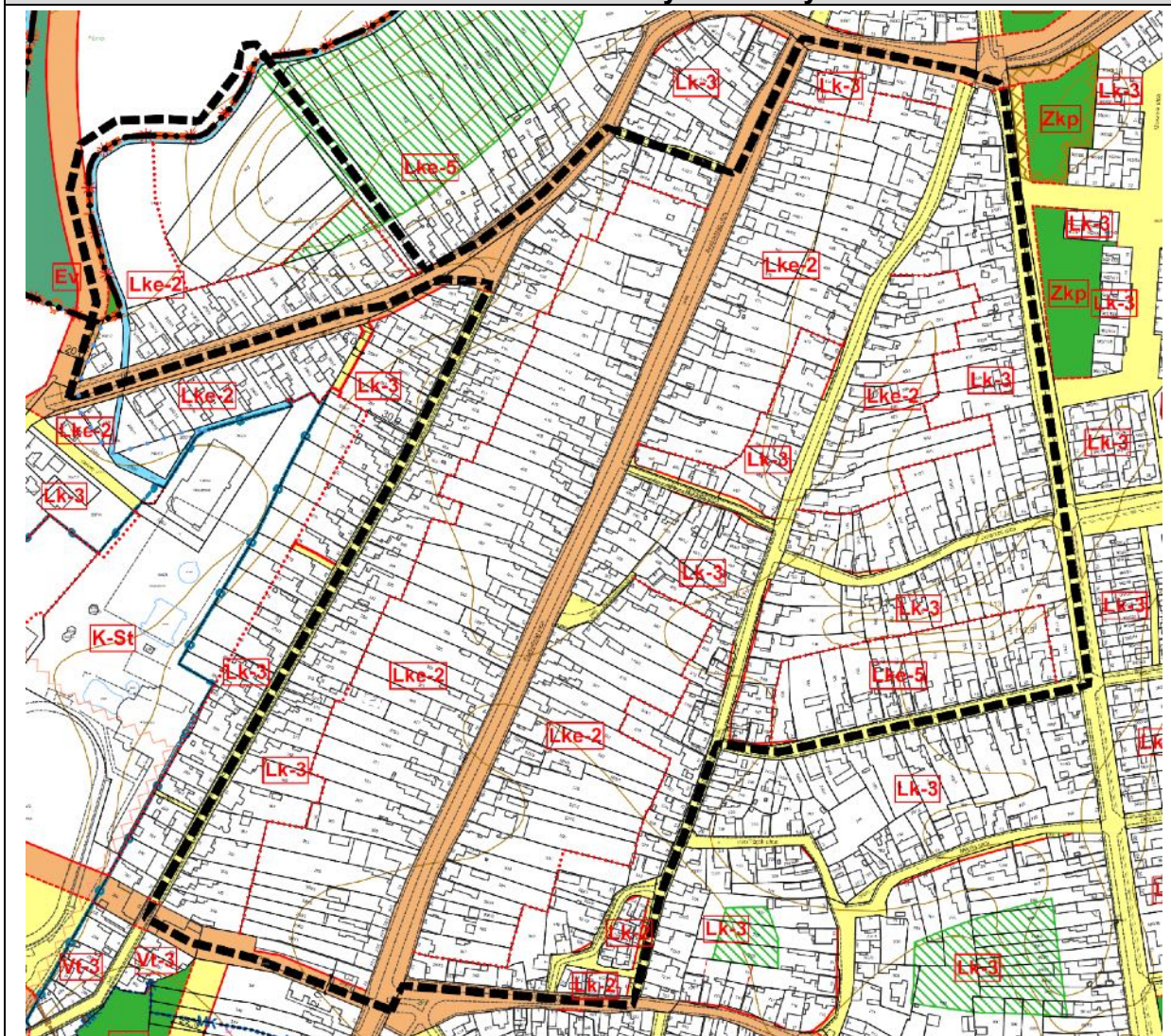
Az Almás-patak, Alapi Gáspár utca, a József Attila utca és a Tinodi Sebestyén utca által lehatárolt városrész – hatályos szerkezeti terv



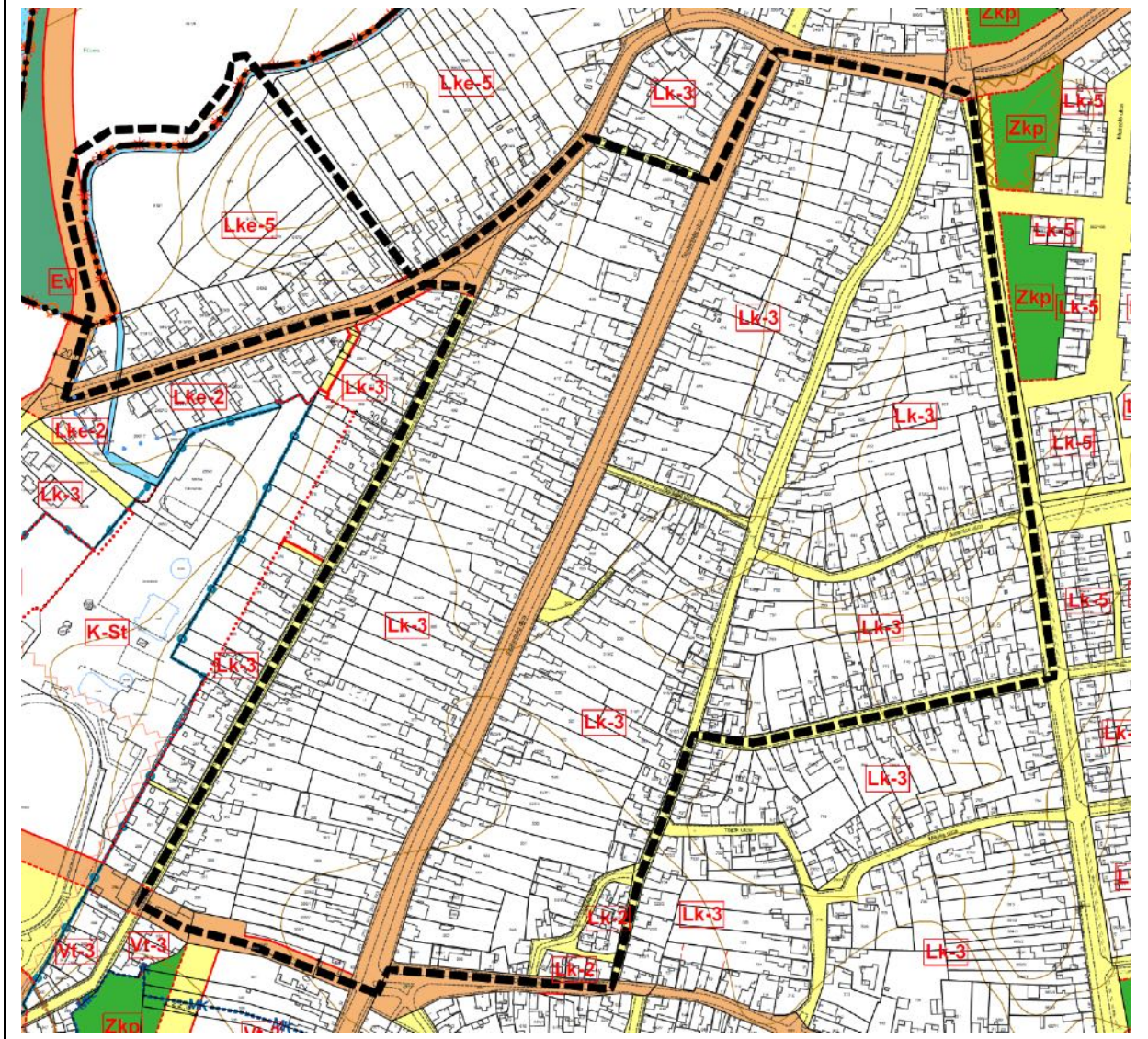
Az Almás-patak, Alapi Gáspár utca, a József Attila utca és a Tinodi Sebestyén utca
által lehatárolt városrész – tervezett szerkezeti terv



Az Almás-patak, Alapi Gáspár utca, a József Attila utca és a Tinodi Sebestyén utca által lehatárolt városrész – hatályos szabályozási terv



Az Almás-patak, Alapi Gáspár utca, a József Attila utca és a Tinodi Sebestyén utca által lehatárolt városrész – tervezett szabályozási terv



3.4. A TURBÉKI UTCA, ALAPI GÁSPÁR UTCA, A 67-ES FŐÚT ÉS A BIKA ANDRÁS UTCA ÁLTAL LEHATÁROLT VÁROSRÉSZ ÖVEZETI BESOROLÁSÁNAK FELÜLVIZSGÁLATA

A Turbéli utca, Alapi Gáspár utca, a 67-es főút és a Bika András utca között elhelyezkedő városrész a hatályos településrendezési eszközökben Kisvárosias lakóterület, Lk-3 építési övezetbe tartozik. A tömbegyüttes kialakult telekstruktúrája jelentősen eltér az Lk-3 építési övezetben meghatározott paraméterektől; az átlagos telekméret 386,3 m², azonban az Lk-3 övezetben a legkisebb kialakítható telekméret 420 m². Az érintett ingatlanok méretét a jobb oldali ábra szemlélteti. A piros színnel jelölt ingatlanok az övezetben előírt legkisebb telekméretnél kisebb területtel bírnak.

A lakosság részéről igényként fogalmazódott meg a hatályos építési övezet felülvizsgálata, tekintettel arra hogy a jelenlegi paraméterek sok esetben ellehetetlenítik a fejlesztési elképzelések megvalósítását.

A telektömb szerkezeti sajátossága miatt az érintett ingatlanok a város más helyszínein kijelölt Lk-3 építési övezetbe sorolt ingatlanaival összehasonlítva jelentősen kedvezőtlenebb helyzetben vannak, ezért a kérelmet az Önkormányzat is támogatja.

Az Lk-3 építési övezet hatályos HÉSZ szerinti előírásai:

21. § (2)

c) Lk-3 jelű építési övezet

ca) kialakítható legkisebb telekterület méret: 420m²

cb) A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete: 12m

cc) A beépítési mód: oldalhatáron álló vagy zárt sorú

cd) A megengedett legnagyobb épületmagasság: 5m

ce) A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 40%

cf) A zöldfelület legkisebb mértéke: 30%

Megállapítható, hogy a terület hatályos övezeti besorolása nincs összhangban a kialakult állapottal, a területen az építési tevékenységet, telekalakítást ellehetetlenítve, ezért indokoltá vált annak módosítása.

A módosítás során a Turbéli utca, Alapi Gáspár utca, a 67-es főút és a Bika András utca által lehatárolt városrész telkei új építési övezetbe (Lk-5) kerülnek átsorolásra.

A módosítás keretében a meglévő telekszerkezettel összhangban a legkisebb kialakítható telekméret 300 m²-re változik. A jellemző telekméretre való tekintettel a beépítettség mértéke is módosításra javasolt, 60%-ra változik, melyhez kapcsolódóan a kialakítandó zöldfelület legkisebb mérete 20%-ra módosul.

Az új Lk-5 építési övezet tervezett paraméterei:

21. § (2)

e) Lk-5 jelű építési övezet

ea) kialakítható legkisebb telekterület méret: **300 m²**

eb) A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete: 12m

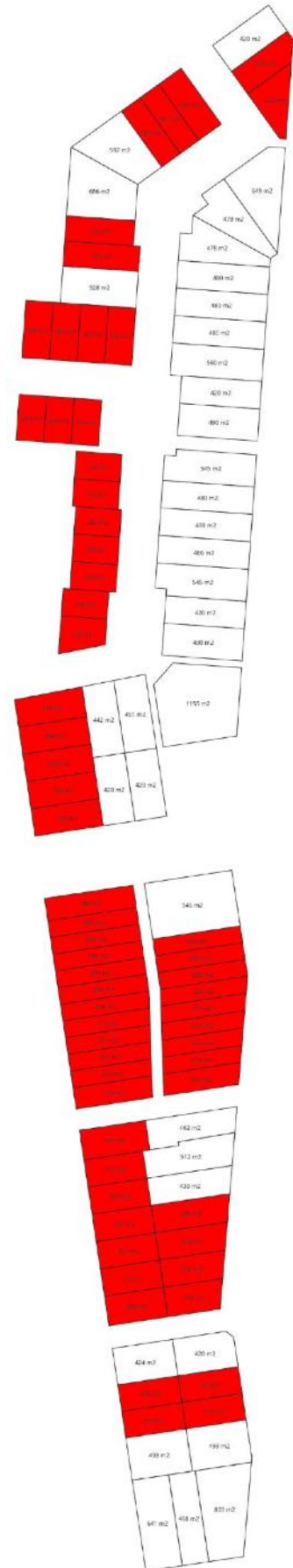
ec) A beépítési mód: oldalhatáron álló vagy zárt sorú

ed) A megengedett legnagyobb épületmagasság: 5m

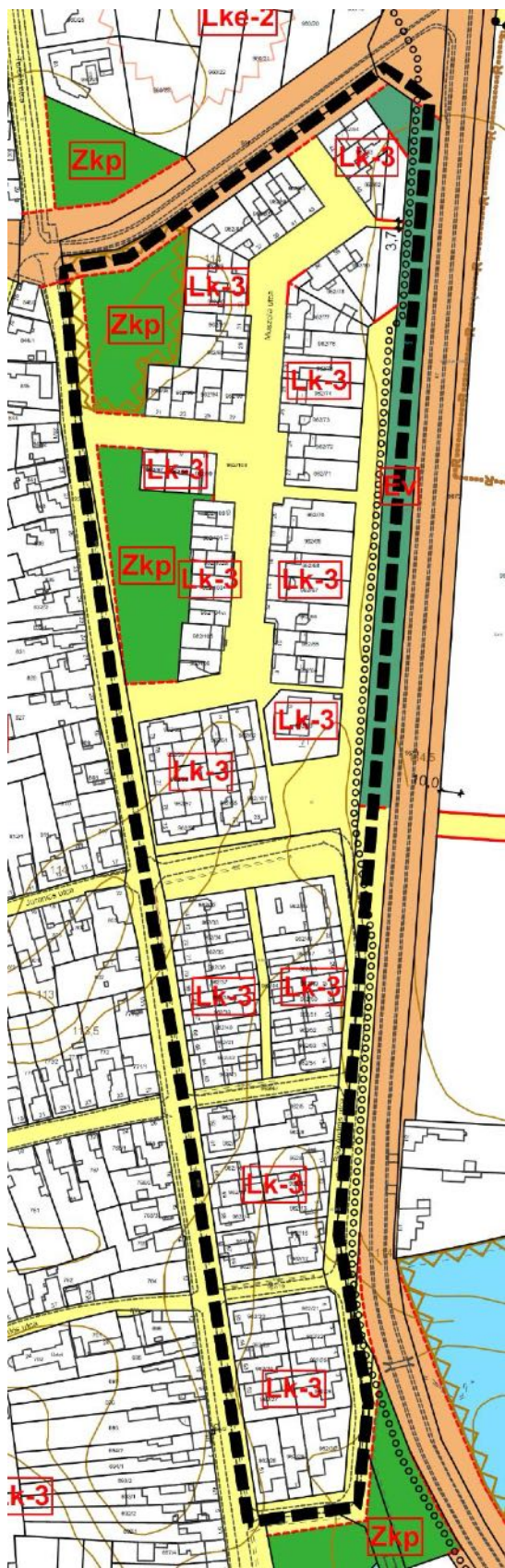
ee) A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: **60%**

ef) A zöldfelület legkisebb mértéke: **20%**

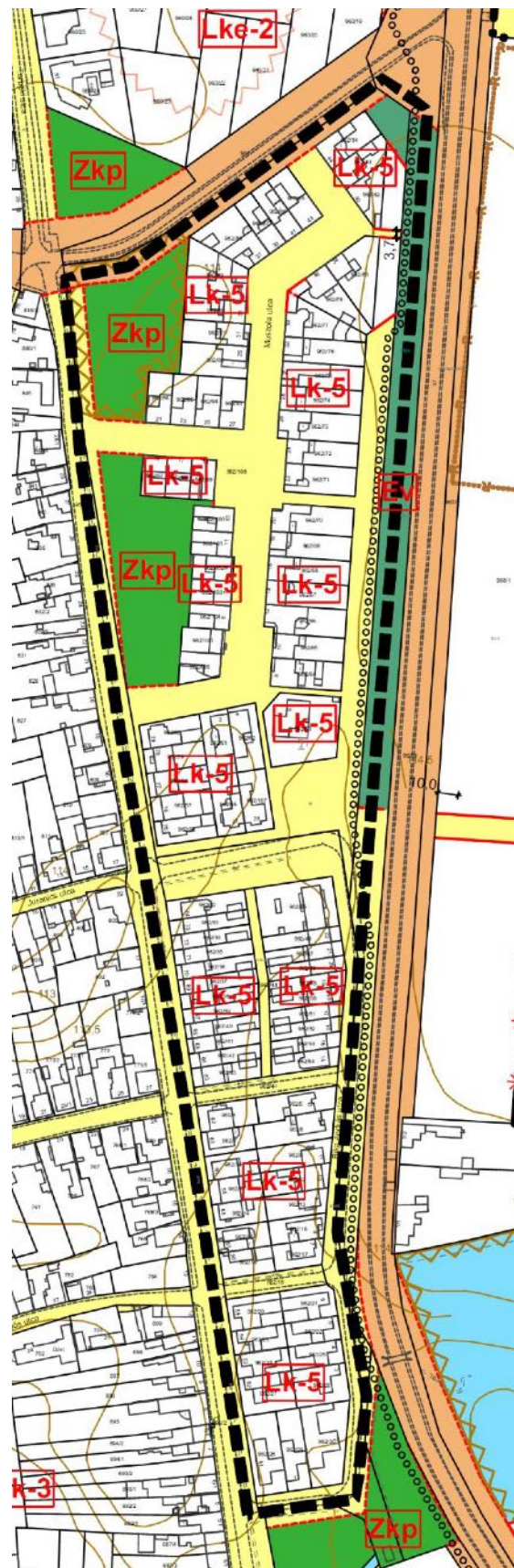
A módosítás a településszerkezeti tervet nem érinti, új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik.



Turbéki utca, Alapi Gáspár utca, a 67-es főút és a Bika András utca által lehatárolt városrész – hatályos szabályozási terv



Turbéki utca, Alapi Gáspár utca, a 67-es főút és a Bika András utca által lehatárolt városrész – tervezett szabályozási terv



3.5. EGYES VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK FELÜLVIZSGÁLATA

3.5.1. A Sánc utca és a Dózsa György utca közötti korábbi csapadékvíz árok övezeti besorolásának felülvizsgálata

A Sánc utca déli vége és a Dózsa György utca között, az 1228 hrsz-ú ingatlan a hatályos településrendezési tervben vízgazdálkodási területként jelölt. Az ingatlan-nyilvántartásban árokként megnevezett ingatlan vízgazdálkodási területéhez egyik oldalon sem csatlakozik.

A csapadékvíz árok a Dózsa György utcai csapadékvíz-elvezető rendszer fejlesztését (burkolt árok kialakítása, árokrendezés) követően funkcióját veszítette, a terület beépítése következtében már nem látja el eredeti vízelvezető funkcióját, tekintve hogy a beépítés következtében megváltoztak a csapadékvizek összegyülekezési, befogadói viszonya.

Helyszíni fotók



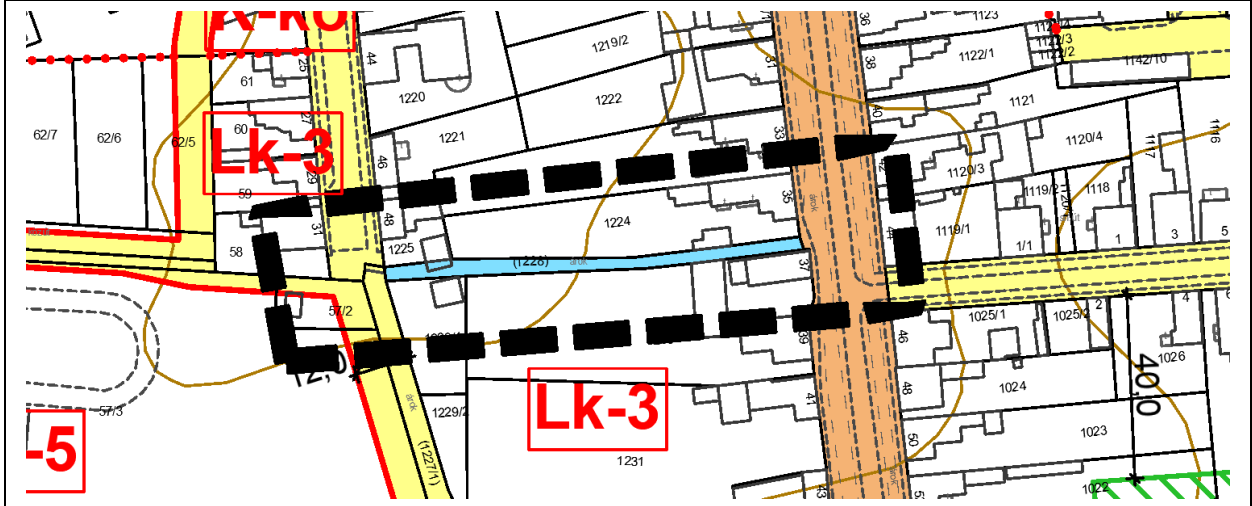
Hatályos szerkezeti tervi állapot



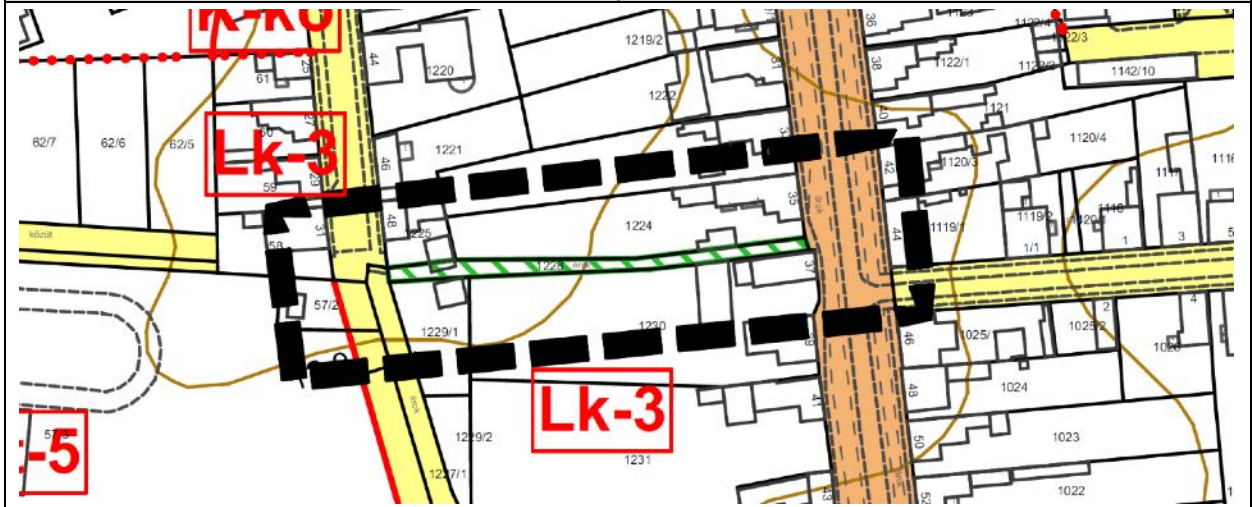
Tervezett szerkezeti tervi állapot



Hatályos szabályozási tervi állapot



Tervezett szabályozási tervi állapot

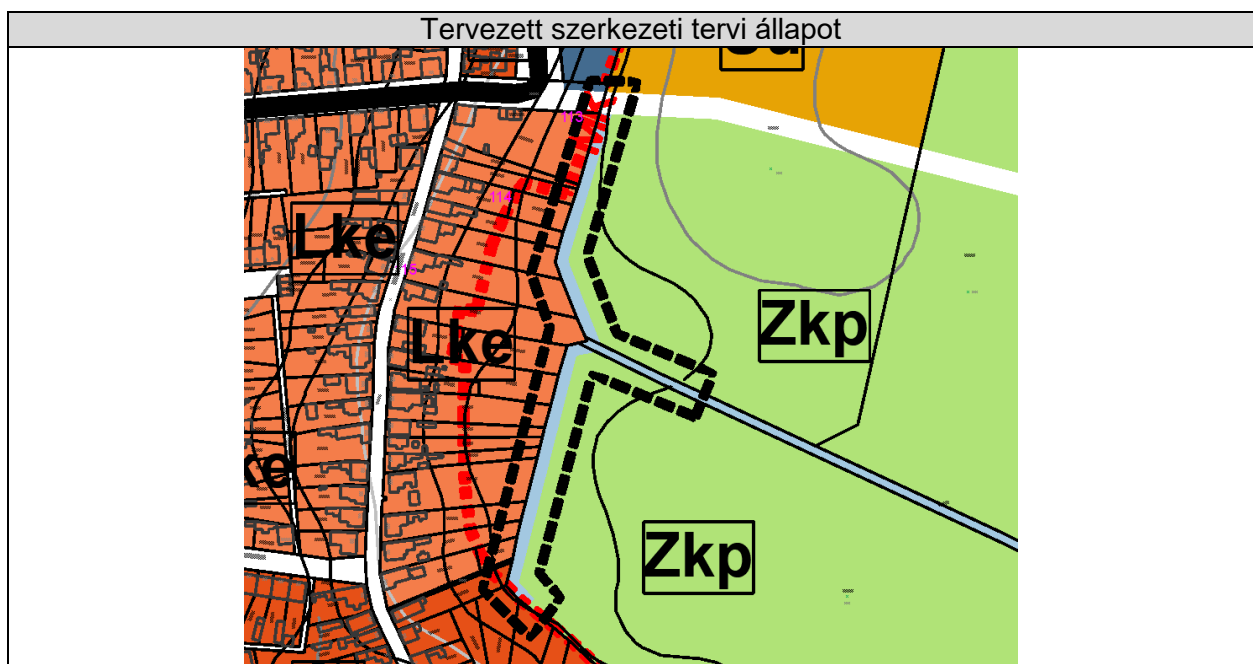
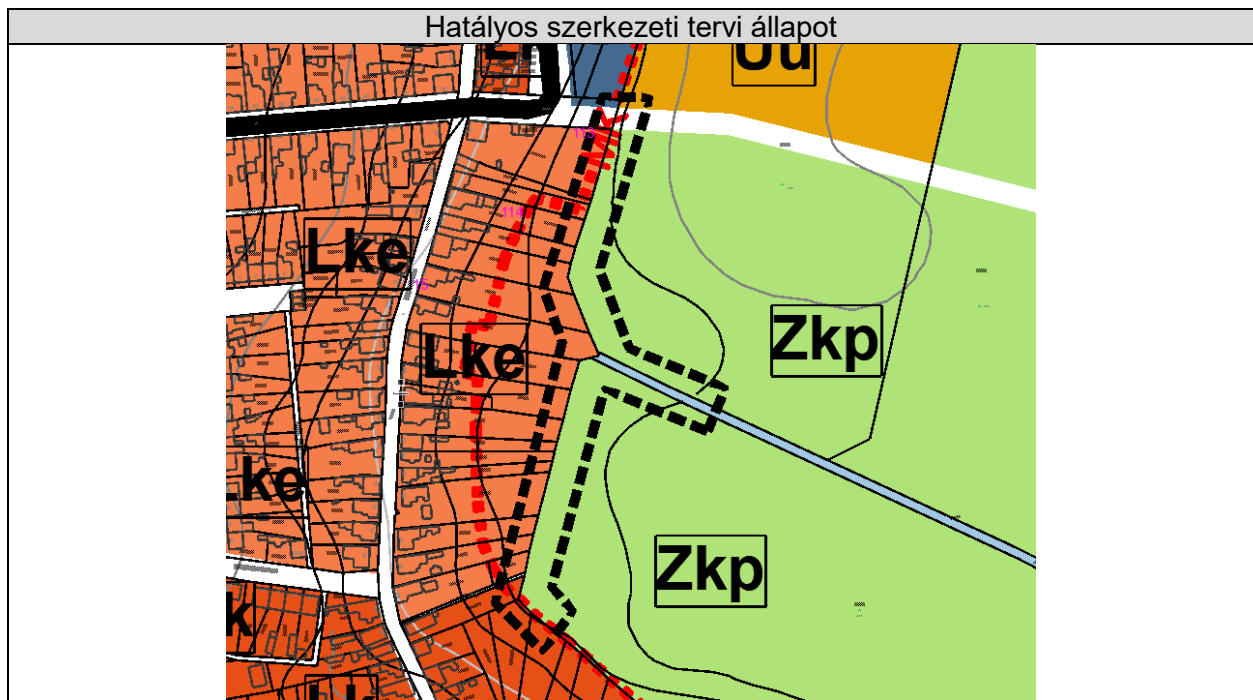


3.5.2. Csapadékvíz-elvezető rendszer fejlesztése a Basa utca telekvégei mentén

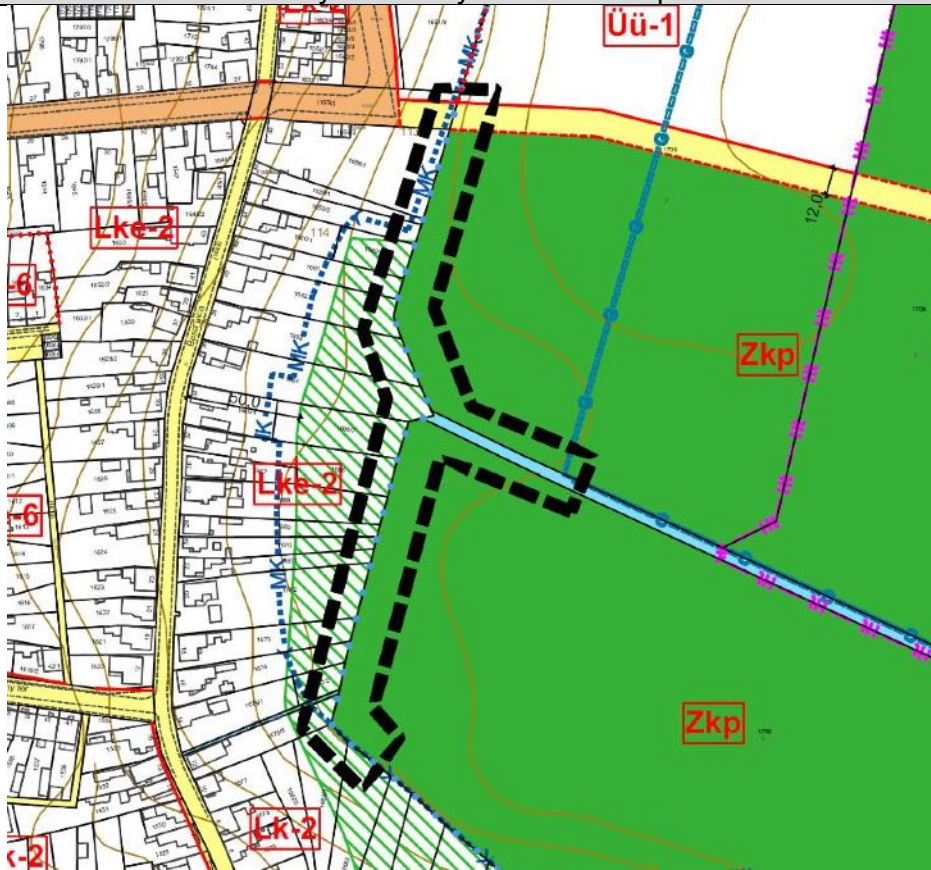
Szigetvár Város Önkormányzata a TOP Plusz 1.2.1 Élhető települések felhívás keretében támogatást nyert csapadékvíz-elvezető rendszert érintő fejlesztés megvalósítására a város több pontján. A várparktól nyugatra eső területen, a Basa utca környezetében tervezett fejlesztés a településrendezési terv módosítását is szükségessé teszi.

A tervezett vízvezető árkok a vártól nyugatra lévő Basa utcai telkek területén összegyűlő, a 4 évenként előforduló (25 % valószínűségű) csapadékvizek kártétel nélküli elvezetésére szolgálnak.

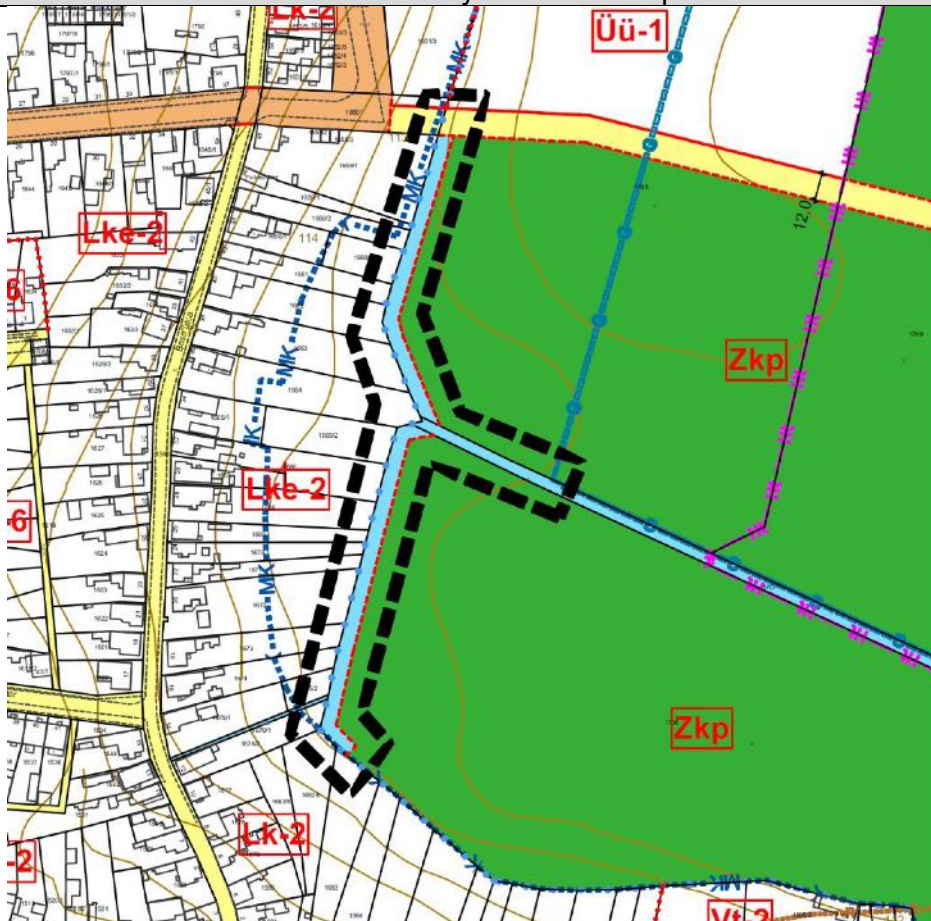
A módosítás során a Basa utca telekvégei mentén a meglévő árok nyugati végződéséhez kapcsolódóan észak-déli irányban vízgazdálkodási terület kijelölése történik átlagosan 7 méteres szélességben.



Hatályos szabályozási tervi állapot



Tervezett szabályozási tervi állapot



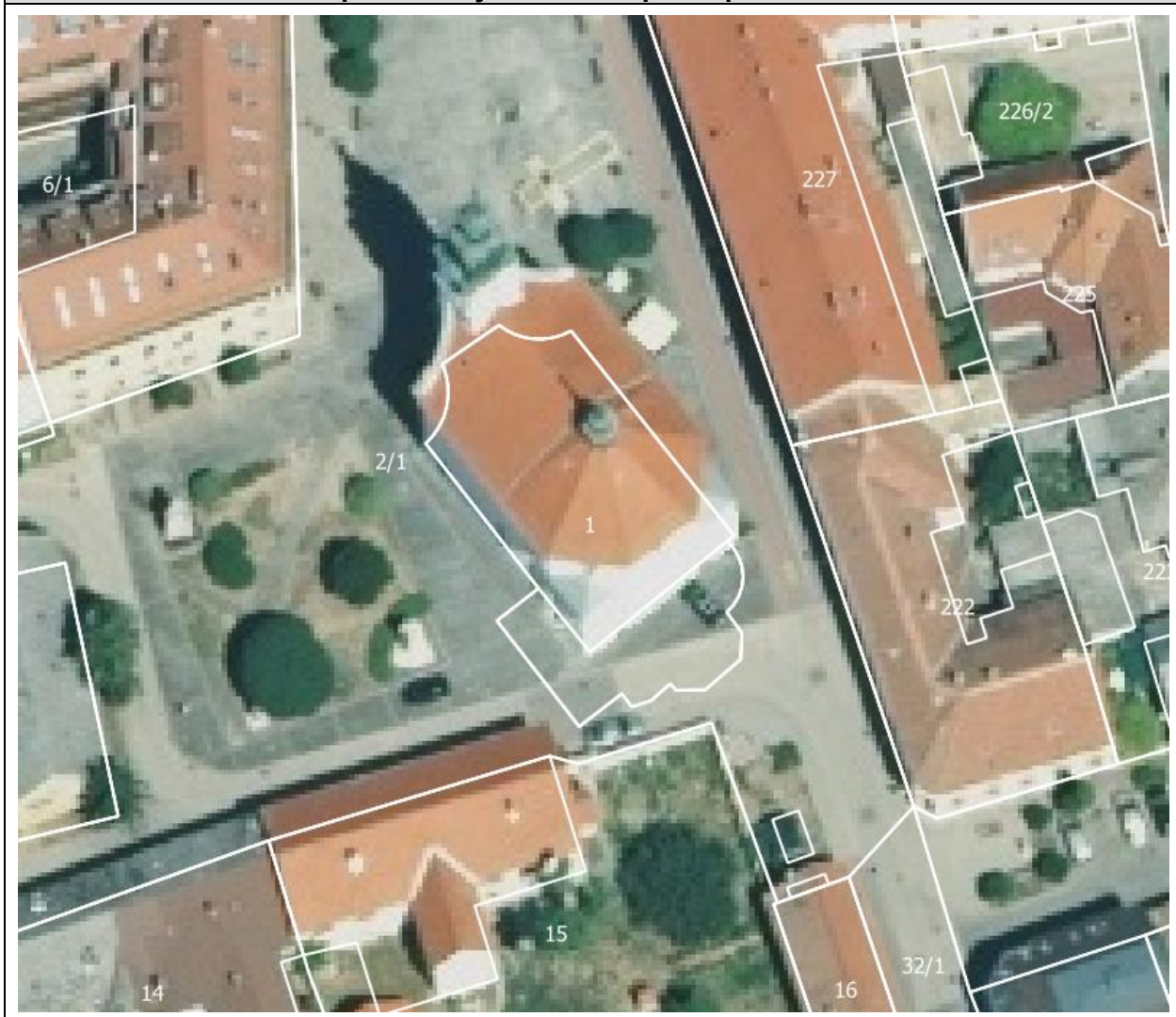
3.6. A SZENT RÓKUS-TEMPLOM TELEKRENDEZÉSE, ÉPÍTÉSI ÖVEZETI BESOROLÁSÁNAK PÓTLÁSA

A Zrínyi tér déli oldalán elhelyezkedő Szent Rókus katolikus templom (hrsz: 1) telke a korábbi, mára elbontott déli és délnyugati épületrész kontúrvonalát követi, azonban az épület az 1980-ban történt felújítása óta a toldalékok elbontásra kerültek, a templom elnyerte a mai, négyszögletes alaprajzát. A Zrínyi tér 2012. évi megújítása során a közlekedési tengelyeket, burkolatok már a tényleges telekhasználatnak megfelelően alakították ki, ezáltal a templom telkének déli része a gyalogos, valamint a célforgalmi gépjárműves (mentő, tűzoltó, stb.) közlekedés által használt területté vált. A tárgyi fejlesztés a Szigetvár Város Önkormányzata és a Római Katolikus Egyház „Szent Rókus Plébániahivatal” között 2010-ben megkötött megállapodás alapján került megvalósításra.

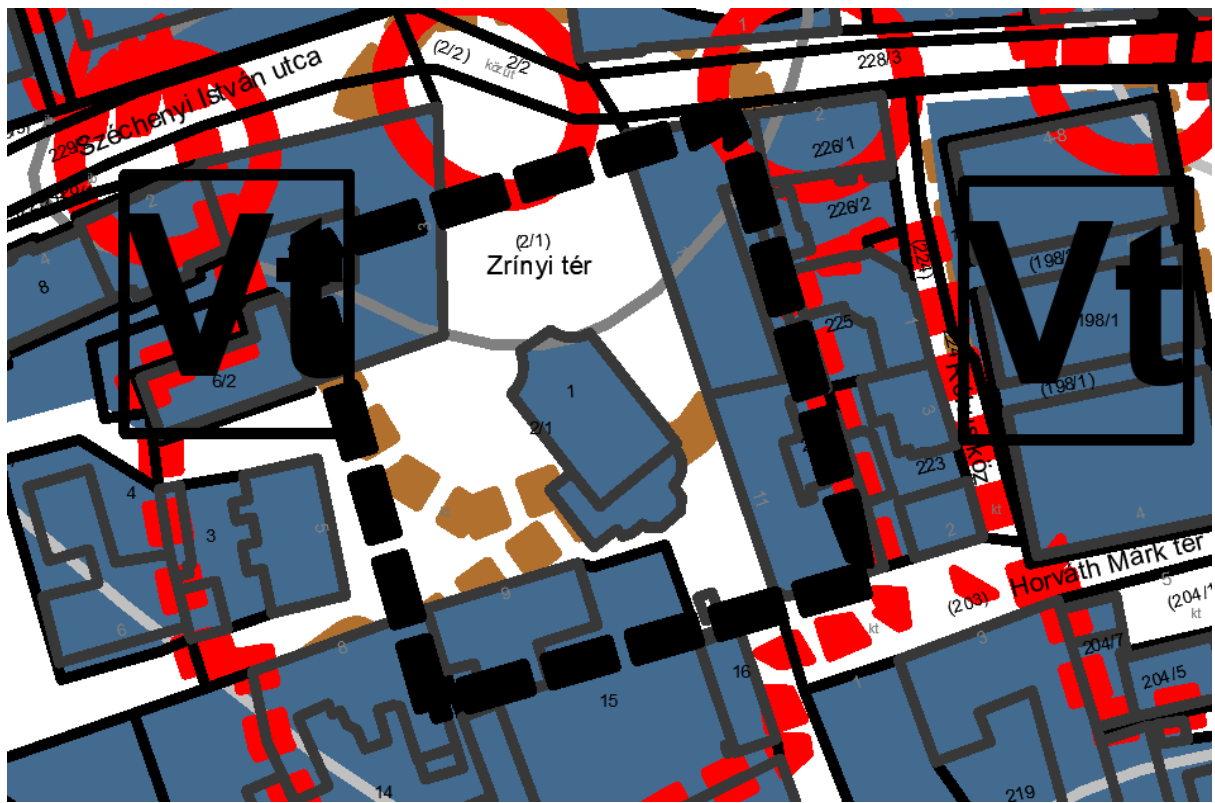
A kialakult telekhasználatra tekintettel indokolttá vált a templom környezetének felülvizsgálata a közterületszabályozás szempontjából.

A templom telke a szabályozási tervlapon jelenleg nem rendelkezik építési övezeti besorolással (a településszerkezeti tervlapon településközponti vegyesterületként jelölt), ezért a módosítás során ez is pótlásra kerül. Az épület és a helyszín egyediségére tekintettel a templom új, önálló építési övezeti besorolást kap, Vt- jellel.

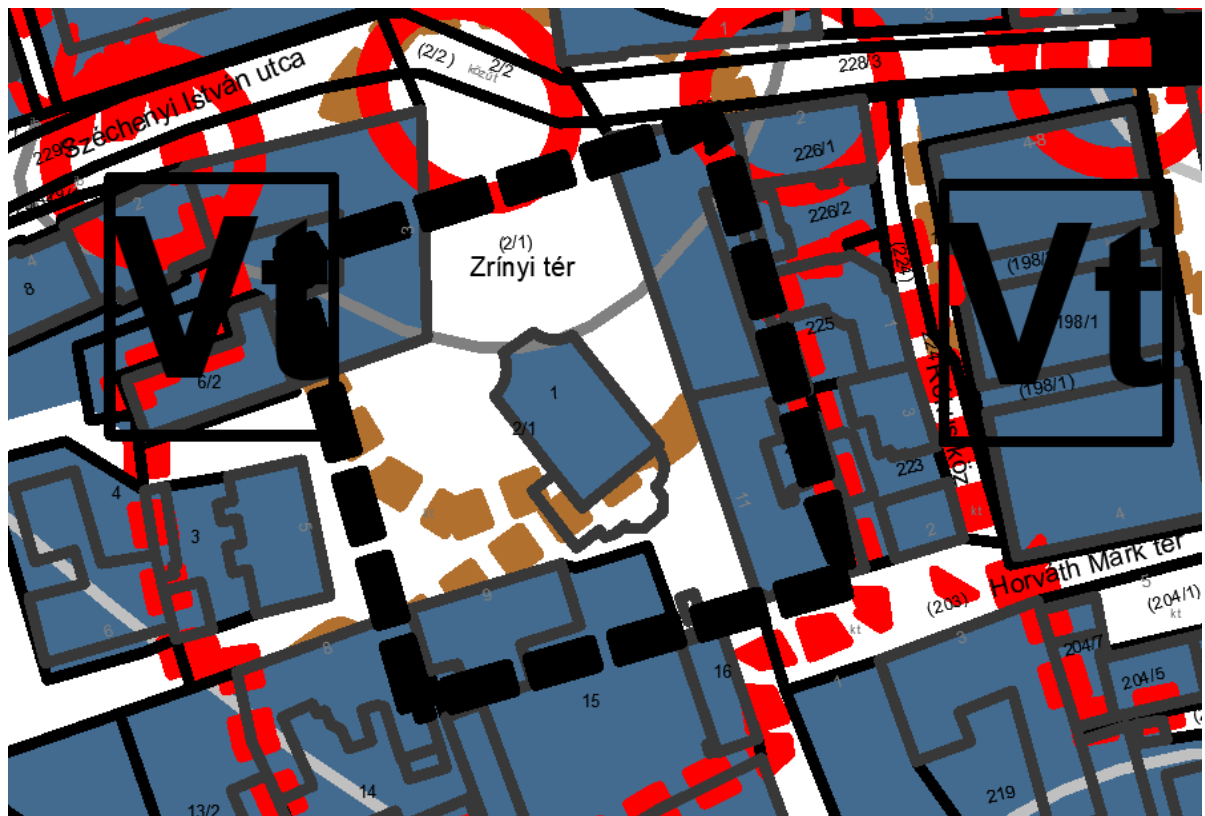
A Szent Rókus templom környezete az alaptérkép és azt ortofotó montázsán



Hatályos szerkezeti tervi állapot



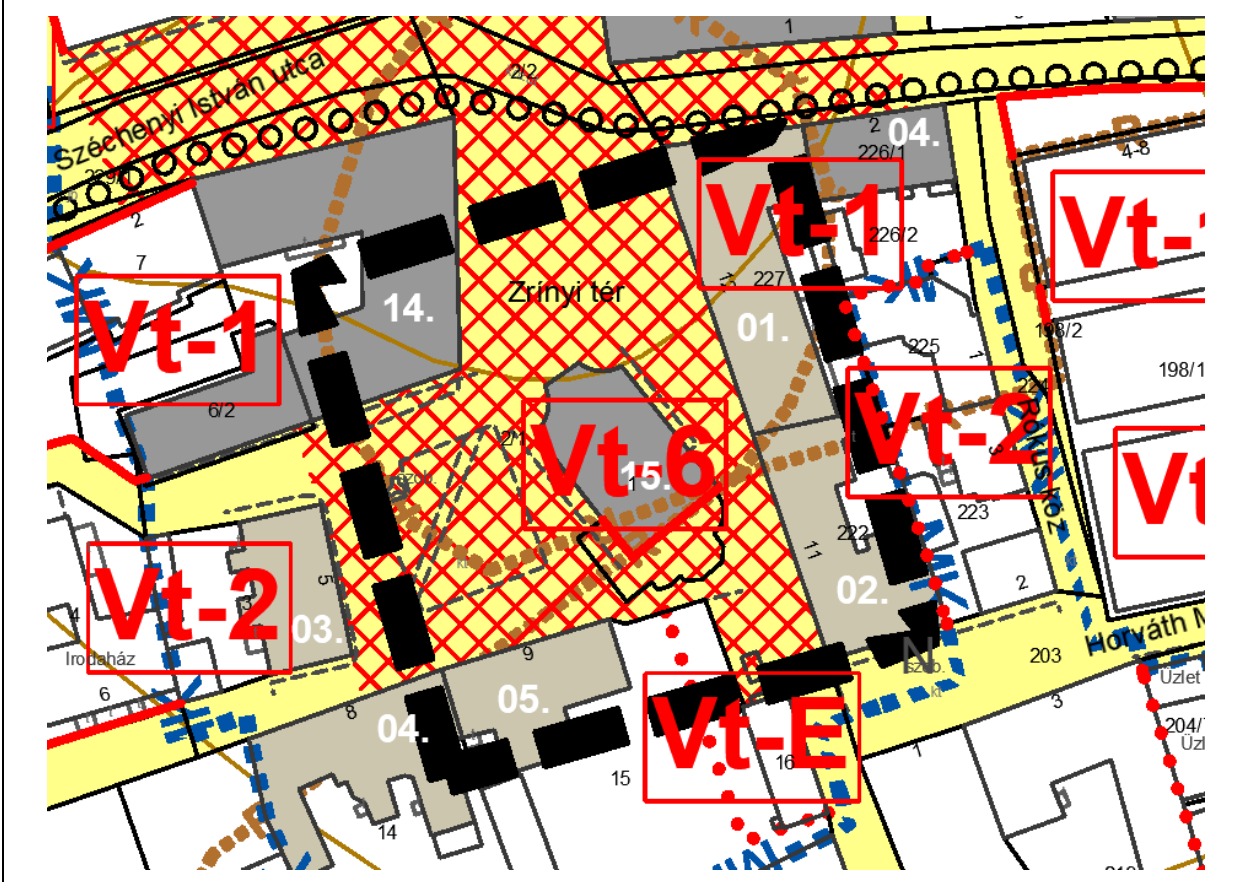
Tervezett szerkezeti tervi állapot



Hatályos szabályozási tervi állapot



Tervezett szabályozási tervi állapot



Az új Vt-6 építési övezet javasolt előírásai:

25. § (4) h) Vt-6 jelű építési övezet

ha) A kialakítható legkisebb telekterület méret: 350 m²

hb) A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete : 12 m

hc) A beépítési mód: zárt sorú

hd) A megengedett legnagyobb épületmagasság: 14 m

he) A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 100 %

hf) A zöldfelület legkisebb mértéke: 0 %

hg) Az építési övezetben a területfelhasználási egységre megengedett legnagyobb szintterületi mutató 2,4 m²/m²

A megengedett legnagyobb épületmagasságra meghatározott érték – a helyszín, a telek és az épület sajátos adottságai okán – az OTÉK-ban meghatározott küszöbértékektől eltérően került megállapításra. A tárgyi módosítási dokumentációval véleményezésre bocsátásával egyidejűleg az Önkormányzat kérvényezi az OTÉK 111. § (2) bekezdése szerinti, az OTÉK-ban meghatározottaktól eltérő szabályozás megállapításának engedélyezését is.

3.7. A 026/29, 026/31 HRSZ ALATTI INGATLANOKON MŰKÖDŐ KERTÉSZET ÖVEZETI BESOROLÁSÁNAK FELÜLVIZSGÁLATA

A belterület északnyugati része mentén, a 026/29 és 026/31 hrsz alatt működő Szeszico Kft. 1992. óta végzi kertészeti tevékenységét Szigetváron. Az alapítás óta jelentős fejlesztéseket végzett az egykori Szigetvári Állami Gazdaság által épített telephelyen.

A kertészet 2020-ban üvegházakkal bővült, jelenleg kb. 4 hektár területen gazdálkodik.

A vállalkozás pályázati forrásból további üvegházak kialakítását tervezi 2024-ben. A fejlesztés keretében kb. 2 hektár nagyságú üvegház és hozzá tartozó logisztikai egység kialakítása tervezett részben az 1980-ban épített üvegházi egység helyére, részben a telep szabad területére.

A kertészet területe a hatályos településrendezési tervben Különleges mezőgazdasági üzemi területbe, K-mű építési övezetbe tartozik. A HÉSZ K-mű építési övezetre vonatkozó előírásai:

- 31. § (4) (j) K-mű jelű építési övezet (mezőgazdasági üzem)
 - ja) A kialakítható legkisebb telekterület méret: Kialakult m²
 - jb) A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete: Kialakult m
 - jc) A beépítési mód: szabadonálló
 - jd) A megengedett legnagyobb épületmagasság: kialakult m
 - je) A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 40 %
 - jf) A zöldfelület legkisebb mértéke: 40 %

Az üvegházak által igénybe vett területek a beépítettségénél ugyan nem számolandók, azonban az övezetben előírt minimális zöldfelületi értéknél sem vehetők figyelembe. A fejlesztés során létesítendő üvegházak megvalósításával a legkisebb zöldfelületi érték nem lenne tartható. Az ingatlanon jelenleg fennálló üvegház a telekhatárhoz kis távolságban található. Ennek felújítása során az üvegház bontásával a szerzett jog megszűnik, az új üvegház nem lenne visszaépíthető. A hatályos építési övezeti besorolás nem határoz meg maximális épületmagasságot; a korszerű üvegházak oszlopmagassága gyakran a 7 métert is meghaladja.

Fentiek alapján a vállalkozás kérvényezte a terület övezeti besorolásának / a HÉSZ vonatkozó előírásainak felülvizsgálatát, melyet az Önkormányzat támogatott.

A mezőgazdasági jellegű tevékenység és a megfogalmazott fejlesztési szándék figyelembevételével a módosítás a terület Kertes mezőgazdasági területbe történő átsorolását irányozza elő. A HÉSZ-ben jelenleg is meglévő Mk és Mk-0 övezetek nem illeszkednek kellően a terület sajátos használatához, ezért egy új Mk-1 övezet kijelölése tervezett az alábbi övezeti előírásokkal:

„36. § (5a) Az Mk-1 övezetbe az üvegházak jellegű kertészeti tevékenységnek helyet adó nagytelkes területek tartoznak.

a) Telekalakítás, beépítés szabályai:

aa) Az övezetben a legkisebb beépíthető földrészlet nagysága 5000 m².

ab) Az övezetben 5000 m²-es, vagy azt meghaladó, csak közterületről, vagy magánútról megközelíthető új földrészletek alakíthatók ki, melyek minimális szélessége: 50,0 m.

ac) A földrészleteken ideiglenes tartózkodásra is alkalmas gazdasági, raktározási, logisztikai épületek helyezhető el, legfeljebb 10%-os beépítettséggel.

ad) A megengedett legnagyobb épületmagasság 6,5 m, növénytermesztés céljára szolgáló kerti növényház (üvegház), fóliasátor esetében 9 m.

ae) Az övezetben az OTÉK 29. §-ban rögzített előírások figyelembevételével lakás azon a telken helyezhető el, ahol a vezetékes ivóvíz, elektromos energia és burkolt út biztosított.

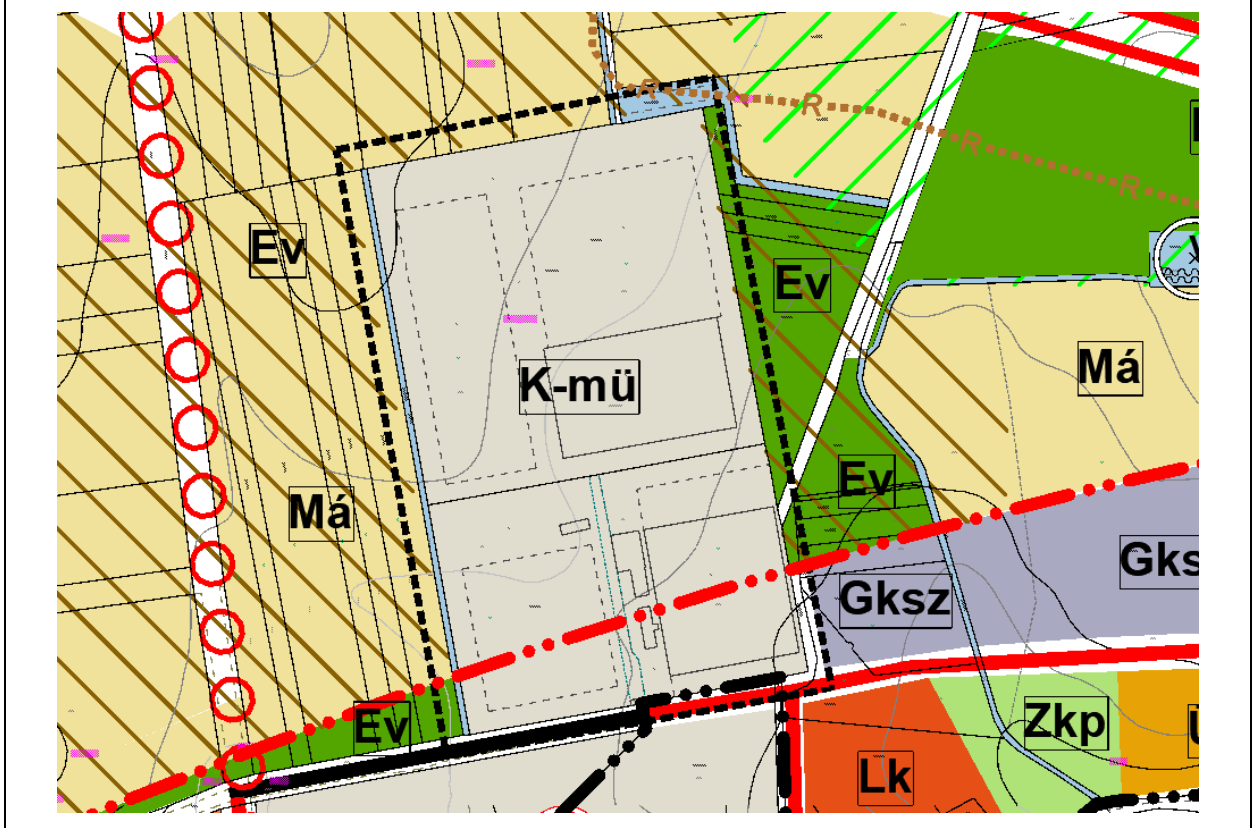
af) Az épület a növényzeti, domborzati, megközelítési, tájolási, stb. adottságoknak megfelelően a telken szabadon elhelyezhető.

ag) Az elő-, oldal- és hátsókert mérete 1,5 m.

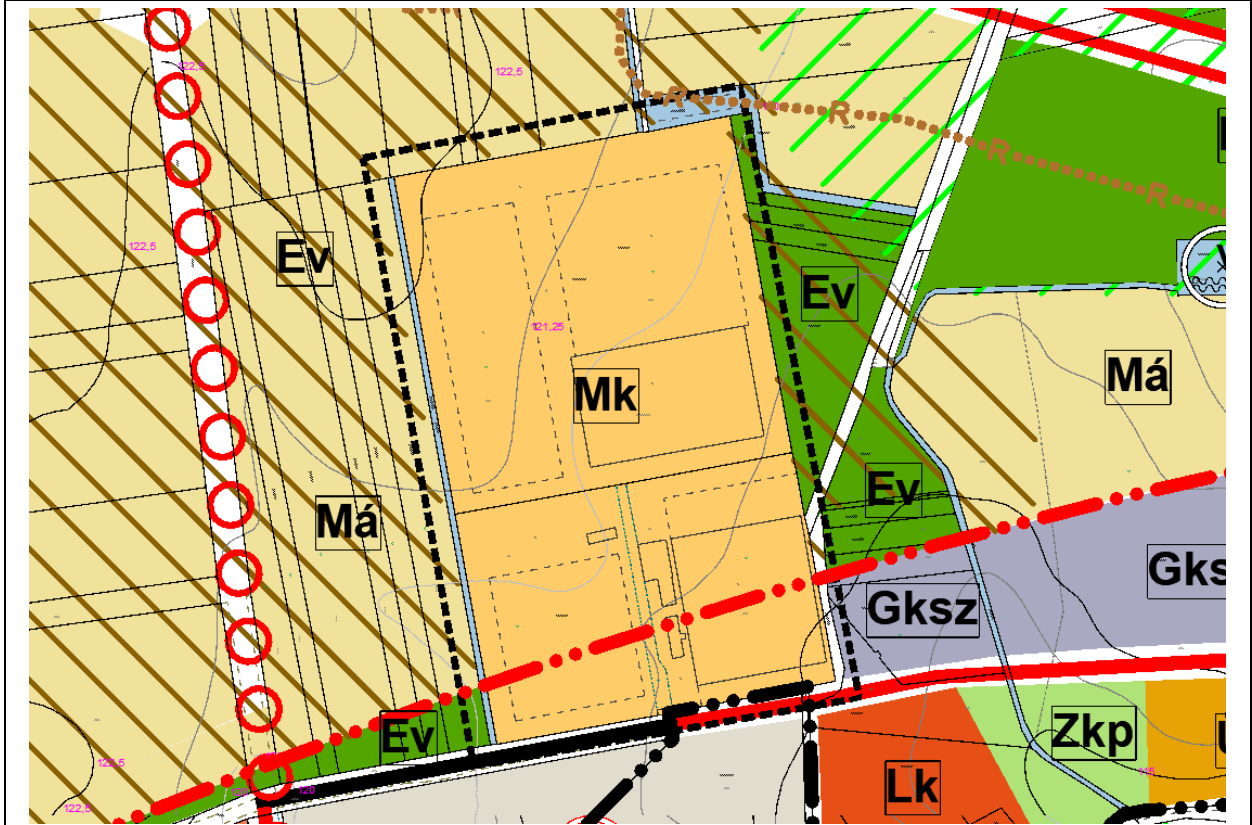
ah) A szomszédos telektől olyan távolságokat kell megtartani, hogy az elhelyezni kívánt épület mellékfunkciói (pl. pince földdombja, épület körüli víztelenítés, stb.) a szomszédos telkek használatát ne zavarják. Egymáshoz közeli épület elhelyezés esetén az OTÉK-ban előírt tűztávolságot kell megtartani.

A módosítás során beépítésre szánt terület beépítésre nem szánt területbe történő átsorolása történik. A módosítás a településszerkezeti tervet is érinti.

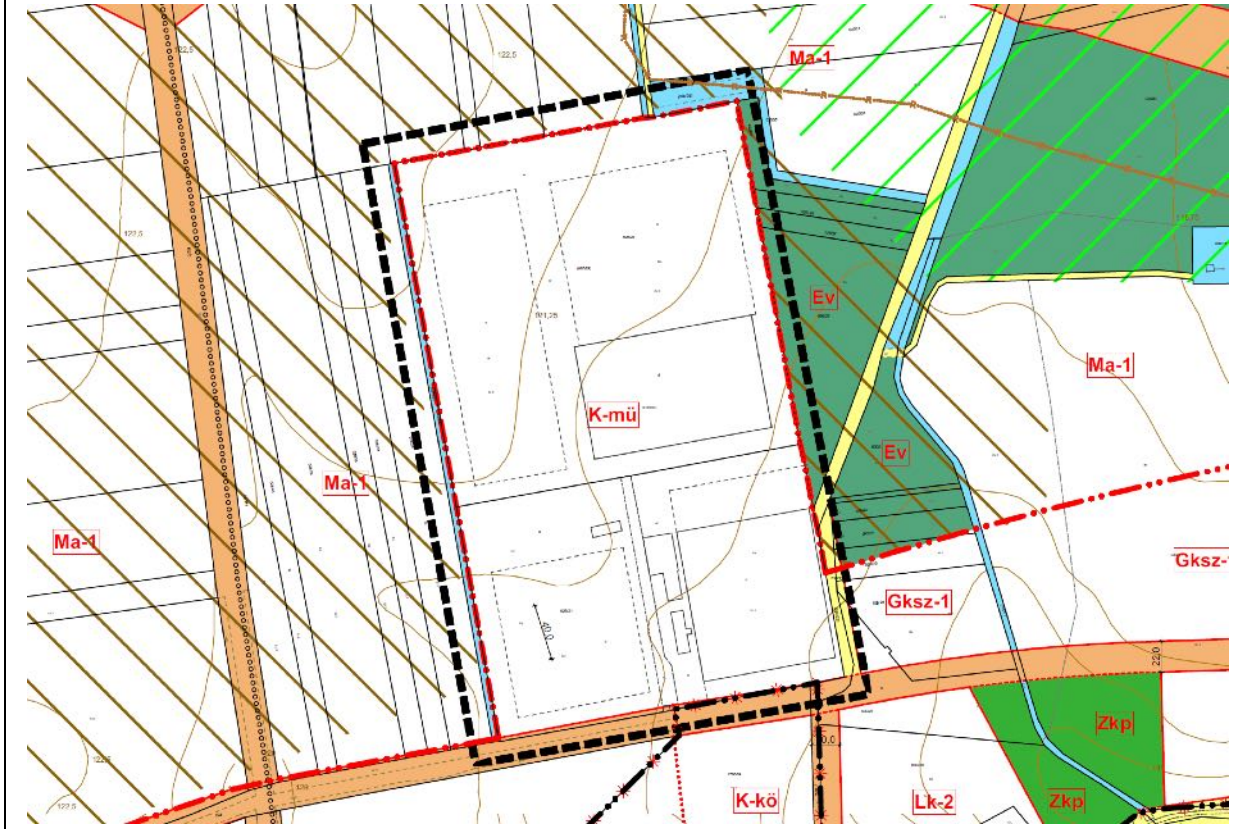
Hatályos szerkezeti tervi állapot



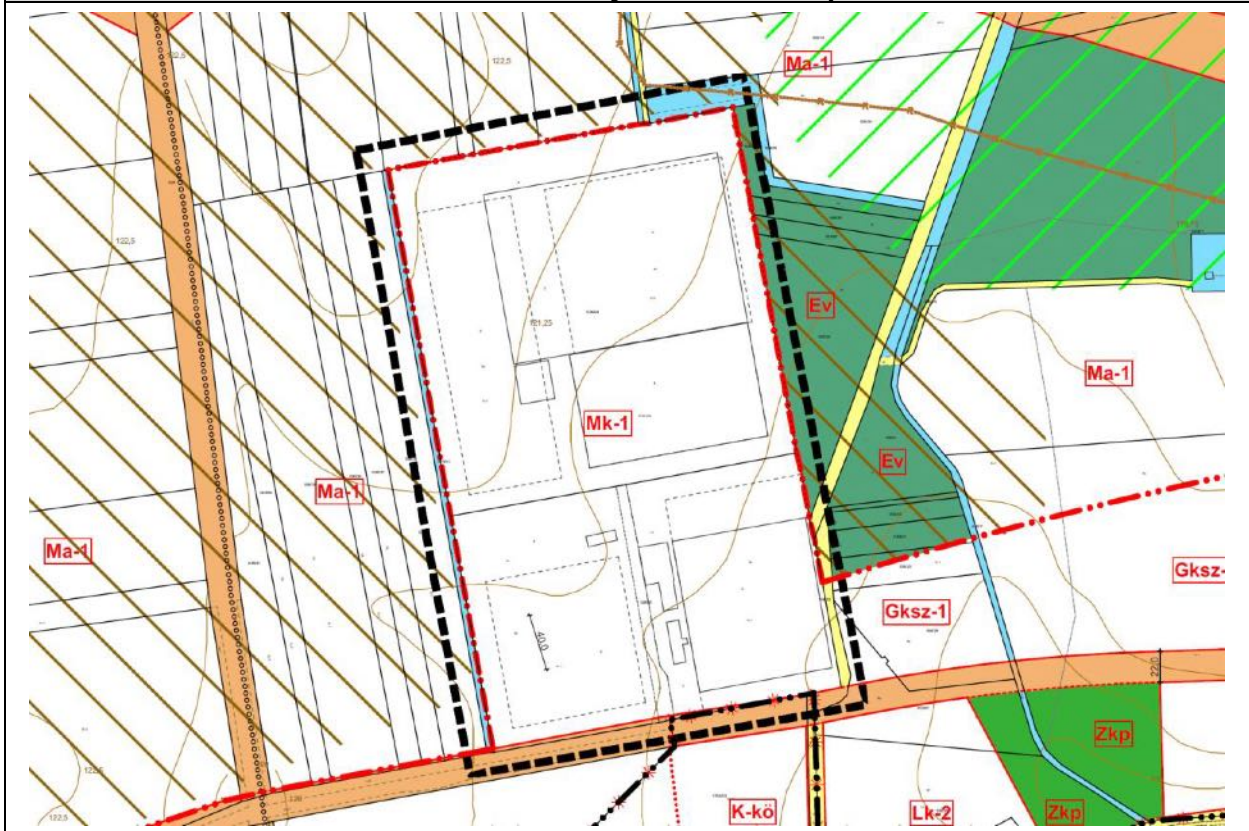
Tervezett szerkezeti tervi állapot



Hatályos szabályozási tervi állapot



Tervezett szabályozási tervi állapot



3.8. A SZENT ISTVÁN LTP. ÉSZAKI RÉSZÉN FEKVŐ GARÁZSSOROK ÖVEZETI BESOROLÁSÁNAK FELÜLVIZSGÁLATA

A Szent István lakótelep északi részén, az 1786/11, 1786/39 és az 1786/40 hrsz-ú ingatlanok a hatályos településrendezési eszközökben beépítésre szánt különleges közlekedési övezetbe, „K-kö” tartoznak. Az 1786/11 hrsz-ú ingatlanon a lakótelep építése óta garázssorok működnek. A Szent István lakótelep környezetében hosszú ideje problémát jelent a megfelelő számú parkolóhely hiánya. A meglévő, működő garázssor mellett, a „K-kö”-vel jelölt területrészeken további gépjárműbeállók kialakítása tervezett, melyhez kapcsolódóan indokoltá vált a „K-kö” építési övezet előírásainak felülvizsgálata.



A gépjárműparkoló funkciónak helyet adó területek jellegükből adódóan magas burkolati aránnyal rendelkeznek, ami az OTÉK-ban a különleges területekre meghatározott minimum 40%-os zöldfelületi fedettség elérését sok esetben nem teszi lehetővé.

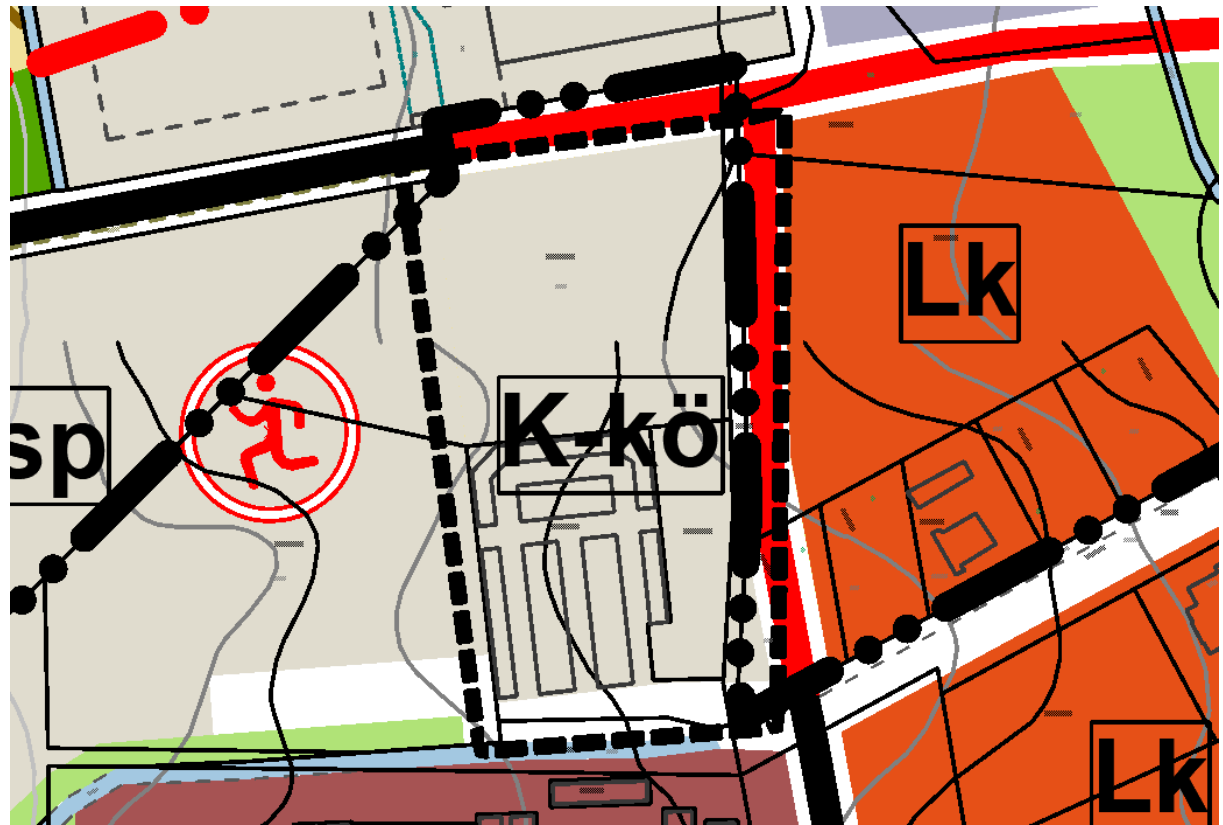
Tekintettel arra, hogy a parkoló terület szervesen kapcsolódik a Szent István lakótelep nagyvárosias lakóterületéhez, hiszen annak parkolóigényét elégíti ki, a módosítási javaslat egy kimondottan a már meglévő funkciónak helyet adó, nagyvárosias lakóterületi övezet kialakítására irányul az alábbi paraméterekkel:

20/A. § (1) Az Ln-g építési övezetben a gépkocsitárolás, valamint az ahhoz kapcsolódó szolgáltató építmények helyezhetők el.

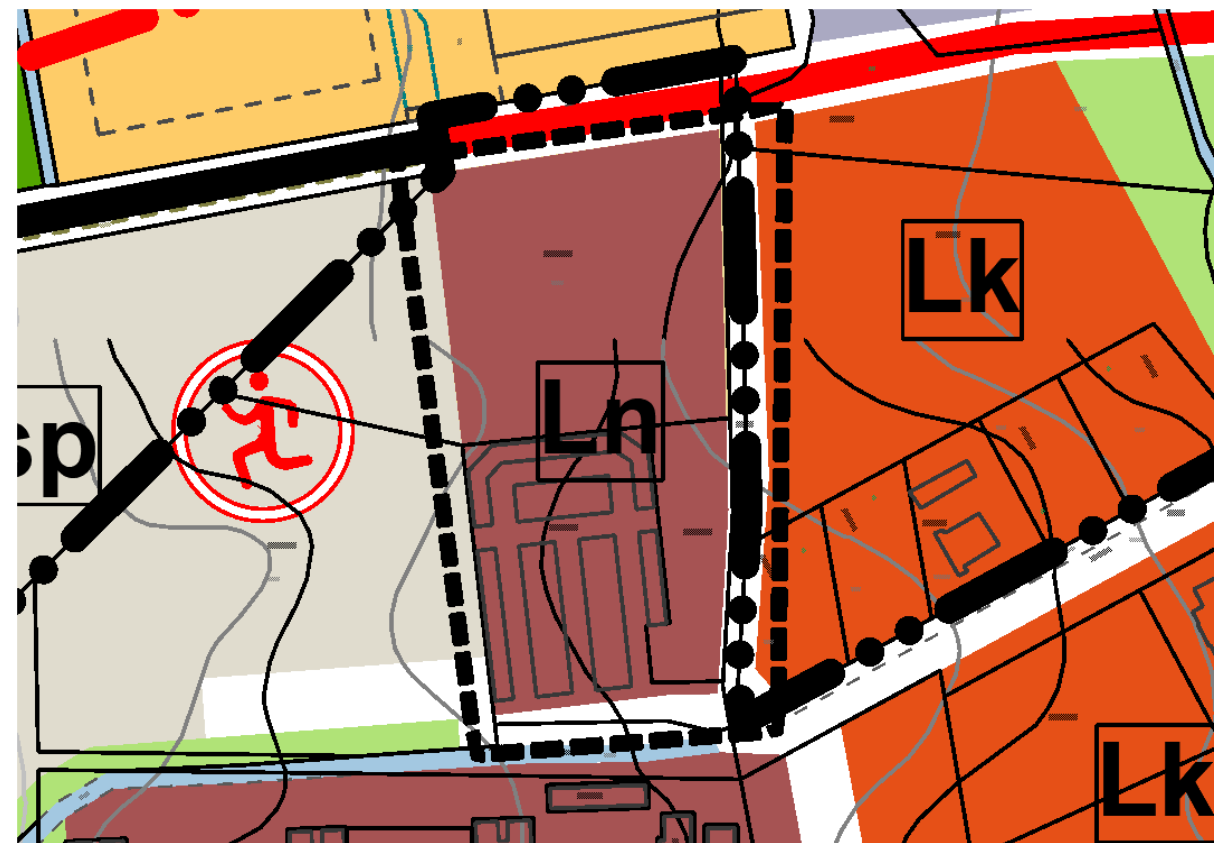
(2) Az építési övezetekben betartandó telekalakítási és beépítési előírások:

- a) A kialakítható legkisebb telekterület méret: 1500 m²
- b) A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete: 15 m
- c) A beépítési mód: szabadonálló
- d) A megengedett legnagyobb épületmagasság 4 m
- e) A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 50 %
- f) A zöldfelület legkisebb mértéke 10%
- g) A legkisebb elő-, oldal- és hátsókert mérete: 0/0/0 m.

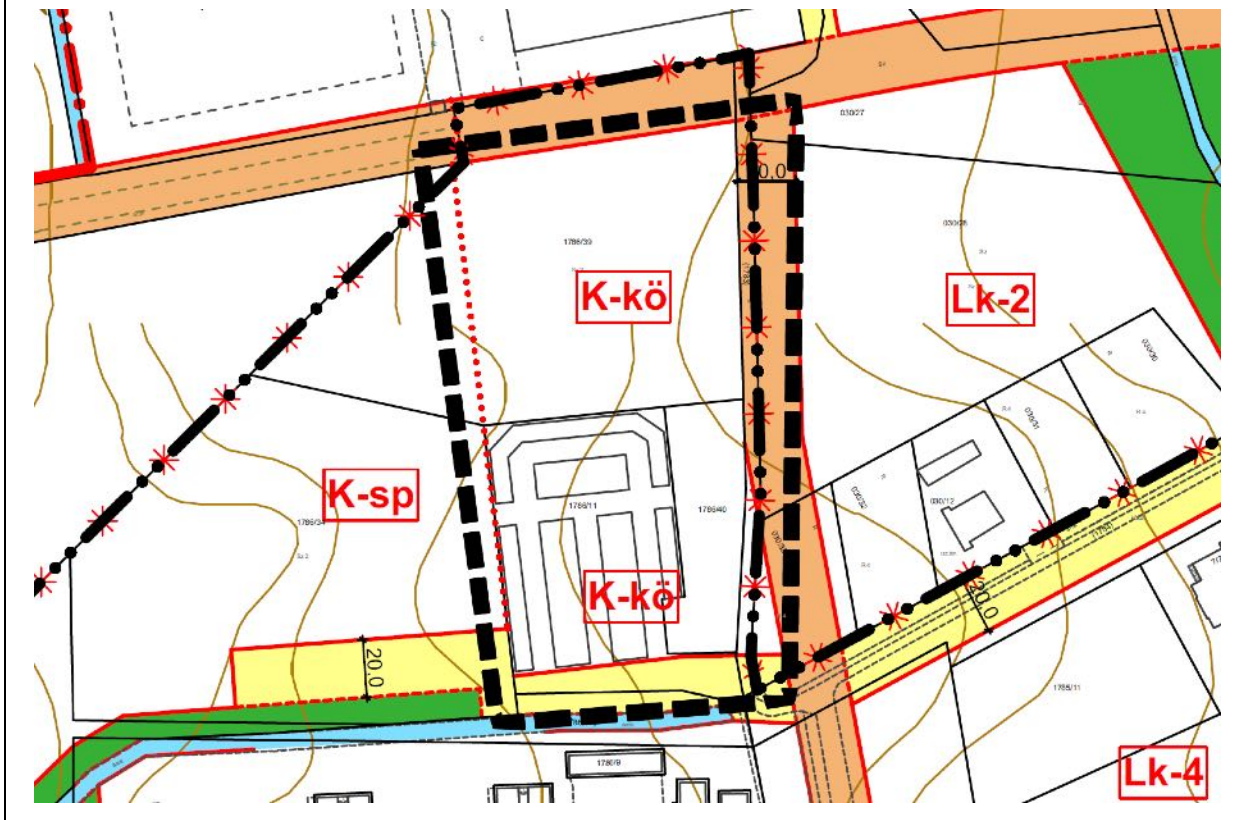
Hatályos szerkezeti tervi állapot



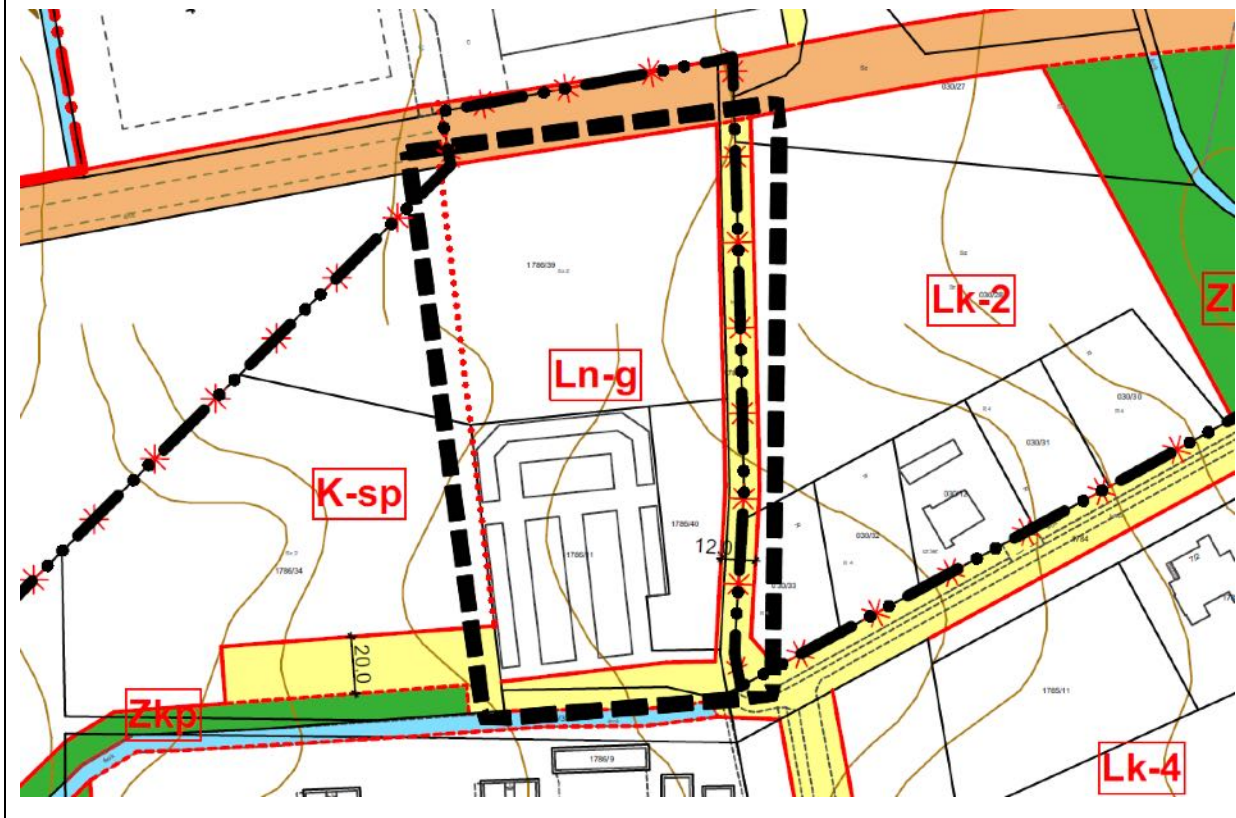
Tervezett szerkezeti tervi állapot



Hatályos szabályozási tervi állapot



Tervezett szabályozási tervi állapot



3.9. A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT SZÖVEGES RÉSZEIT ÉRINTŐ MÓDOSÍTÁSOK

3.9.1. Az Lke-2 építési övezet egyes előírásainak módosítása,

Az Önkormányzat lakossági kérelem alapján kezdeményezte az Lke-2 építési övezetre vonatkozó oldalkerti előírások felülvizsgálatát, különös tekintettel a saroktelkek és a nem szabályos formájú telkek esetében.

A hatályos HÉSZ az alábbiak szerint határozza meg az oldalkert méretét az oldalhatáron álló beépítés esetében:

„22. § (6) b) az oldalkert szélessége az oldalhatáron álló beépítési mód esetében egyenlő az épületmagassággal (telepítési távolság), csökkentve a szomszédos épületnek a felé eső oldaltávolságával, de négy méternél nem lehet kevesebb, meglévő épületek esetén a kialakult állapotnak megfelelő, de szintén négy méternél nem lehet kevesebb. Szabadon álló és ikres beépítési mód esetén: épületmagasság (telepítési távolság) fele.”

A fenti szabályozás alkalmazása az övezet egyes földrészletei vonatkozásában ellehetetleníti a funkcionálisan is megfelelő épület elhelyezését, különösen azon esetekben, amikor a telkek formája is irreguláris.

A módosításhoz kapcsolódóan indokoltá vált az Lke-2 építési övezet további előírásainak vizsgálata is, különösen arra való tekintettel, hogy a 3.3. sz. indítvány keretében több helyszínen átsorolásra kerültek korábban ebbe az övezetbe tartozó területrészek.

A hatályos HÉSZ a beépítési módot „*oldalhatáron álló; zárt sorú - a beépítési mód a Szabályozási terven van jelölve*” szövegezéssel határozta meg, azonban a szabályozási tervlapon nem kerültek jelölésre a beépítési módok. A 3.3 sz. indítvány következtében a korábban egyes esetekben zárt sorúan beépült ingatlanok kisvárosias lakóterületbe kerülnek át, ezáltal a zárt sorú beépítési mód megnevezése okafogyottá vált.

Az Alapi Gáspár utca déli oldala (260/2 – 260/17 hrsz-ek) Lke-2 építési övezetbe tartozik, azonban egységesen ikresen csatlakozó beépítésű móddal alakult ki.

Fentiek alapján javasolt az építési övezetre meghatározott beépítési mód korrekciója.

A módosítás célja az Lke-2 övezetre vonatkozó oldalkerti szabályok korrekciója, kiegészítése az OTÉK 35. § (3) c) pontjának megfelelően, továbbá a beépítési módra vonatkozó előírás hibajavítása, módosítása a kialakult állapottal összhangban.

A módosítás során a HÉSZ 22. § (3) b) pontja az alábbi b) ponttal egészül ki:

„b) Lke-2 jelű építési övezet

ba) A kialakítható legkisebb telekterület méret: 550 m²

bb) A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete: 16 m

bc) A beépítési mód: oldalhatáron álló. Kialakult, ikresen csatlakozó beépítési mód esetén az ikresen csatlakozó beépítési mód tartható.

bd) A megengedett legnagyobb épületmagasság : 5 m

be) A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 30 %

bf) A zöldfelület legkisebb mértéke: 50 %

bg) Az építési övezetben a 22. § 6) b) pontjában meghatározott értéktől eltérően az oldalkert szélessége: 4 m.”

Az Lke-2 építési övezet egyéb paraméterei nem változnak. A módosítás rajzi munkarészeket nem érint.

3.9.2. A Gip-2 építési övezetben kialakítható telkek legkisebb szélességi méretének módosítása

Az Önkormányzat felé lakossági kérelem érkezett a Gip-2 építési övezetre vonatkozó, a hatályos HÉSZ-ben rögzített minimális telekszélességi érték felülvizsgálata tárgyában. A hatályos rendelet a szélességi paramétert 30 méterben rögzítette, azonban ez az előírás egyes, nem szabályos formájú ingatlanok esetében ellehetetleníti a telekmegosztási szándékok megvalósítását, olyan esetekben is, amikor az egyébként szakmailag, telekhasználat szempontjából megfelelő lenne. Fentiek alapján a módosítási indítványt az Önkormányzat támogatta.

A módosítás során a HÉSZ 28. § (3) bb) pontjában meghatározott érték az alábbiak szerint 25 méterre módosul:

„b) Gip-2 jelű építési övezet

ba) A kialakítható legkisebb telekterület méret: 2500 m²

bb) A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete: **25 m.**

bc) A beépítési mód: szabadonálló

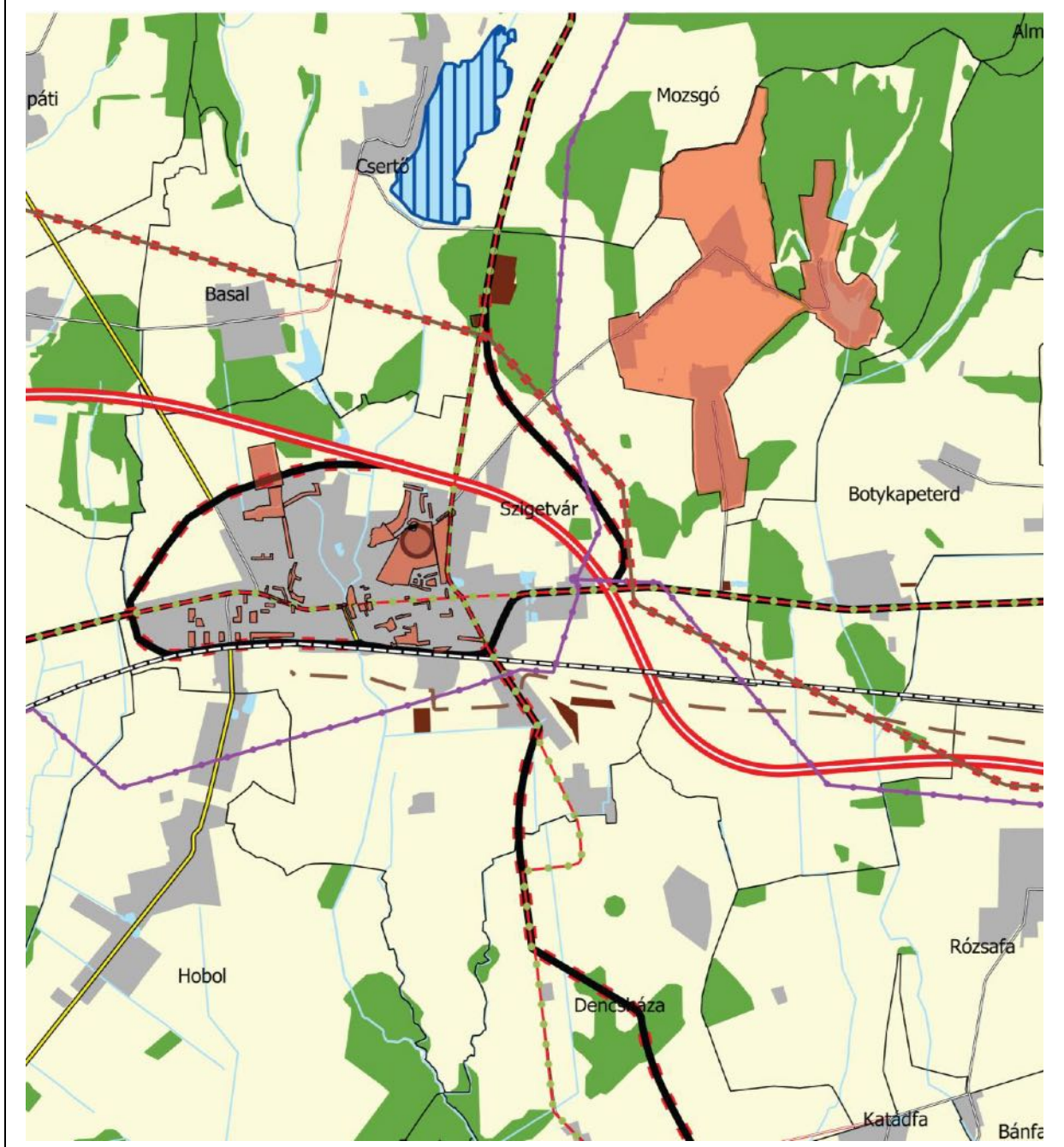
bd) A megengedett legnagyobb épületmagasság: 10,5 m - A technológiai szempontból szükséges építmények (kémények, silótornyok, daruk, szárítók, stb) magassága 20,0 m

be) A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 50 %

bf) A zöldfelület legkisebb mértéke: 25 %”.

4. TERÜLTRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG

A településszerkezeti tervet érintő módosítások elhelyezkedése a BMTrT szerkezeti tervén

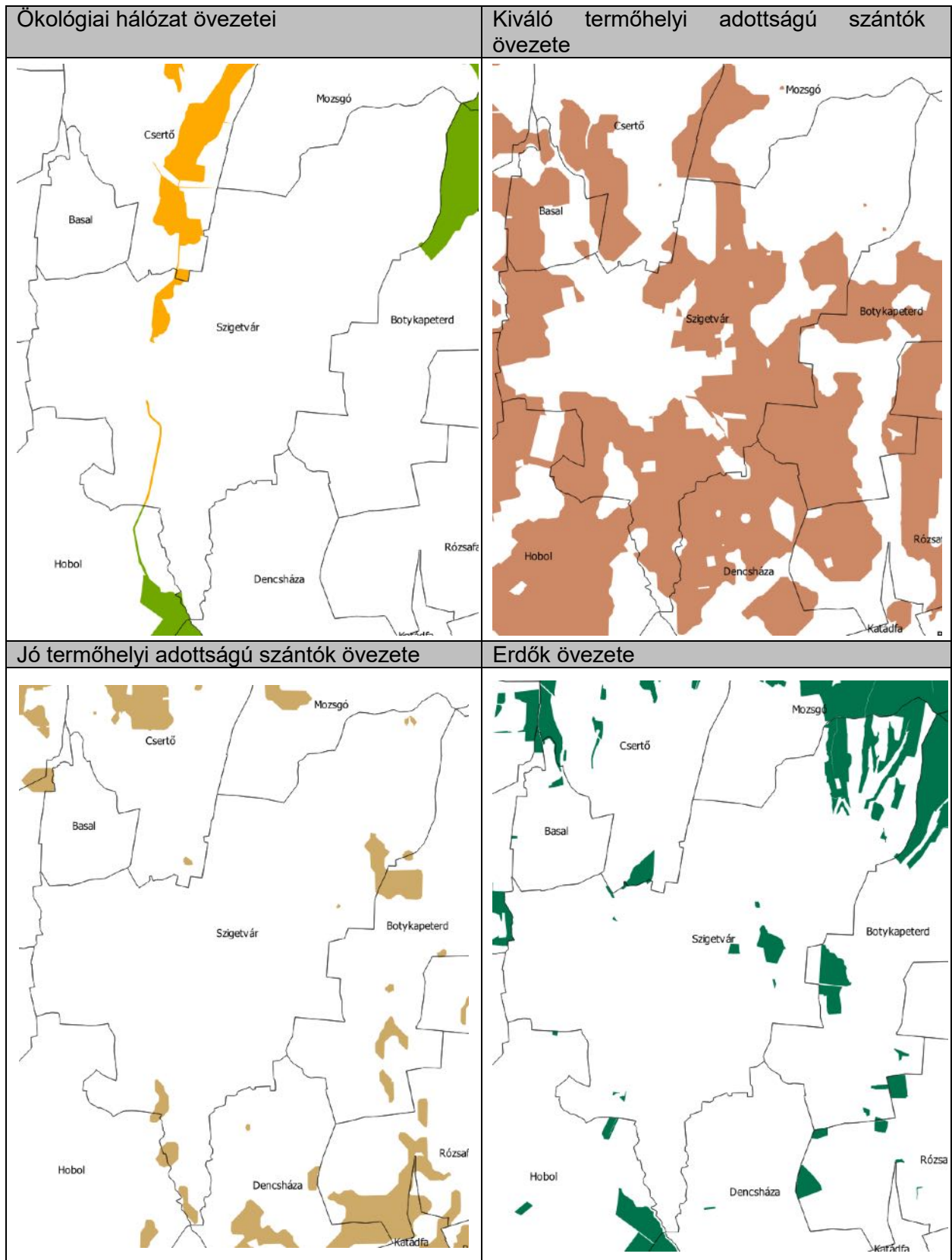


A módosítással érintett területek szinte kizárólagosan a település beépítésre szánt területein, települési térségben helyezkednek el.

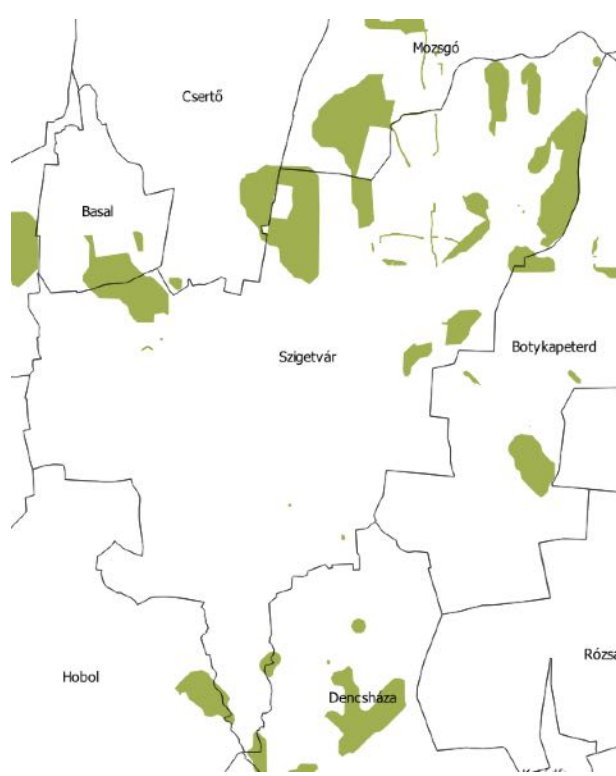
A 3.1.7. módosítással érintett területek lehatárolása (szabályozási vonalak felülvizsgálata az Étv 27. § (2) bekezdése figyelembevételével a Szőlőhegy, Becefa, Zsibót településrészen) látszólag jelentős kiterjedésű, a módosítás jellegéből adódóan azonban térségi szerkezeti terv összefüggései nem relevánsak.

A 3.7. sz. módosító indítvány túlnyomórészt mezőgazdasági térséget érint. A módosítás keretében korábbi beépítésre szánt területek kerülnek kertés mezőgazdasági területbe, ezáltal a módosítási szándék a BMTrT szerkezeti tervével maximálisan összhangban van.

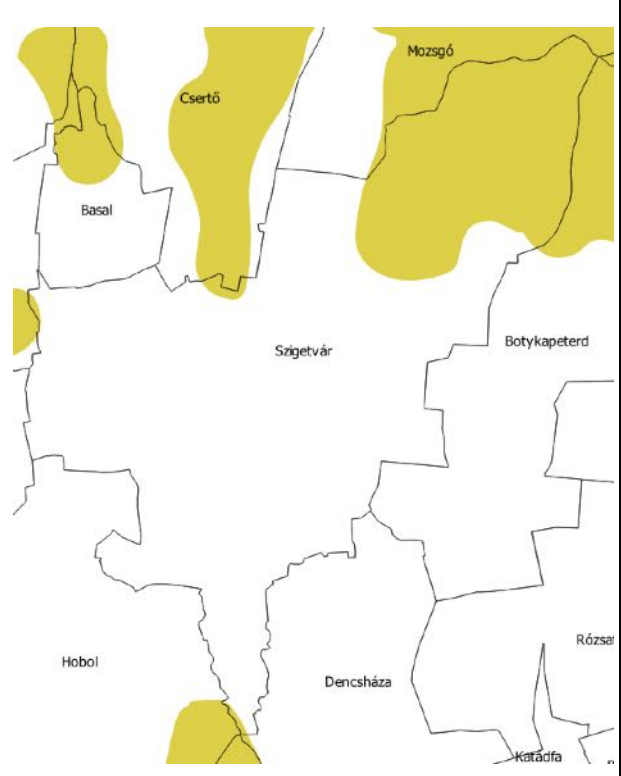
A BMTrT Szigetvár város közigazgatási területét érintő övezetei:



Erdőtelepítésre javasolt terület övezete



Tájképvédelmi terület övezete



Ásványi nyersanyagvagyon övezete



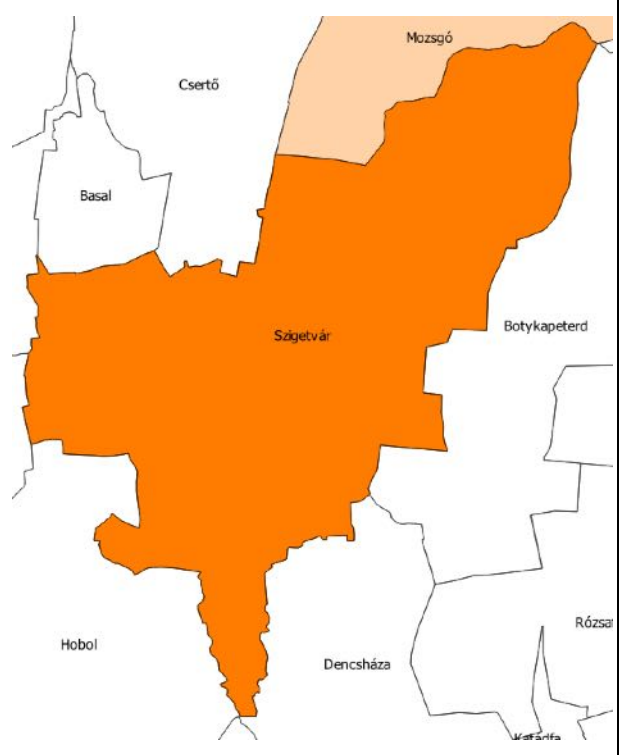
Földtani veszélyforrás terület övezete



Gazdaságfejlesztés célterületeinek övezete



Turizmusfejlesztés célterületeinek övezete



Építészeti örökség szempontjából kiemelten kezelendő terület övezete



Az egyes, rajzi munkarészeket is érintő módosítási indítványok övezeti érintettsége (a közigazgatási területtel lehatárolt övezetek nélkül):

Módosítási indítvány	Övezeti érintettség					
	Ökológiai hálózat ökológiai folyosója	Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	Erdők övezete	Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	Tájképvédelmi terület övezete
3.1						x
3.2						
3.3						
3.4						
3.5						
3.6						
3.7						
3.8						

A módosítással érintett területek szinte kizárólagosan a település beépítésre szánt területein, települési térségben helyezkednek el, ezáltal övezeti érintettségük is elenyésző mértékű.

A 3.1. számú módosítási indítvány (korábbi közterületszabályozások felülvizsgálata a szőlőhegyi részen érinti a Tájképvédelmi terület övezetét. Tekintettel arra, hogy a módosítás a keretes mezőgazdasági területeken a korábbi szabályozási vonalak törlését irányozza elő, megállapítható, hogy a tájképvédelmi szempontok nem sérülnek, a módosítás a térségi övezetre vonatkozó szabályokkal összhangban van.

5. KÖZLEKEDÉSI ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

Szigetvár jelenleg hatályos településrendezési eszközeinek 2021-22-ben történt, módosítása az országos közúthálózat fejlesztési programjának megfelelően rögzítette az M60-as számú főút és a 6-os számú tehermentesítő út nyomvonalát.

Jelen módosítás a város közlekedési szerkezetének – főforgalmi, forgalmi utak – változtatását nem irányozza elő.

A hálózatban csupán az önkormányzati szándéknak megfelelően a közterületek szabályozási vonalainak „ésszerű” módosítását terveztük.

A módosításokat a 3. fejezetben rajzokkal, szöveges ismertetéssel rögzítettük.

A változtatások közül fontosnak tekintendő:

- az egykori 6-os számú út (József A. utca, Széchenyi utca) kialakult közterületi határvonalainak megtartása
- a történelmi védett belváros kialakult telekstruktúrájának megtartása
- a Piac térnél meglévő útnyomvonal és parkoló figyelembe vétele
- az Északnyugati városrész gyűjtőút hálózatának kisebb módosítása
- a kis szélességű lakóutcák kialakult közterület-szélességének figyelembe vétele.

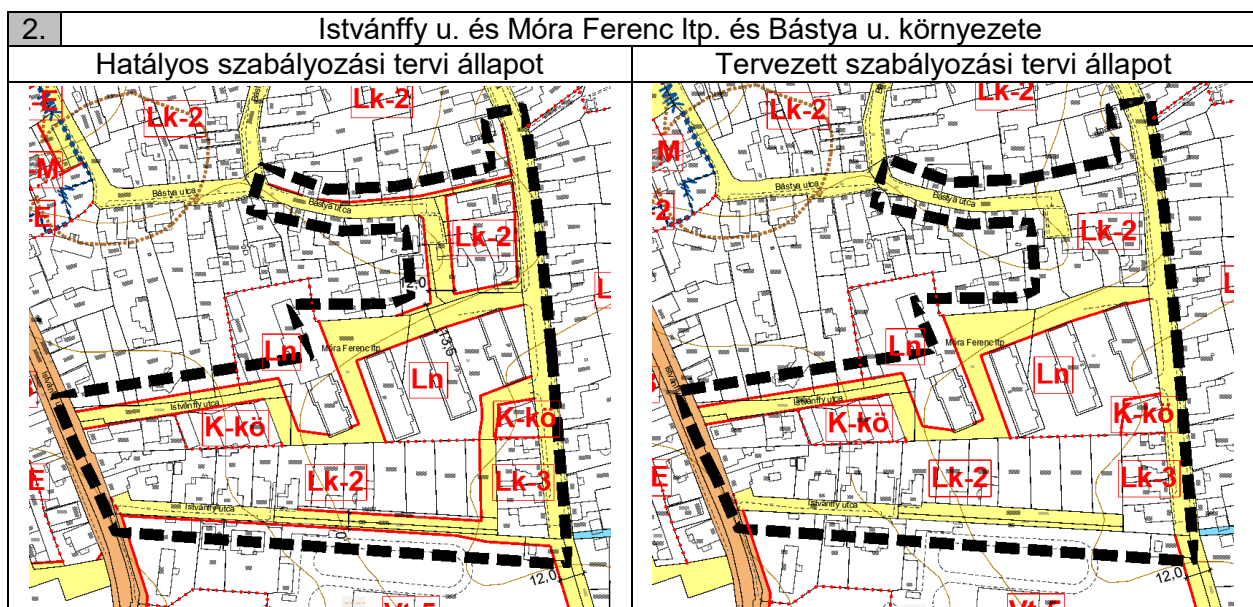
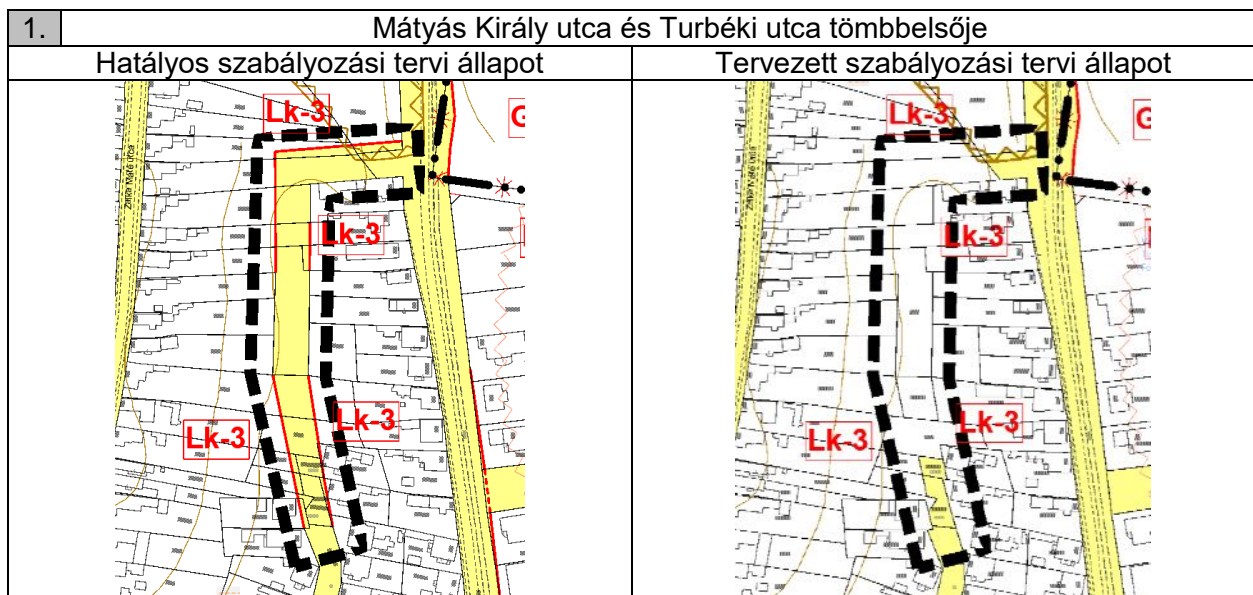
A Szőlőhegy esetében csupán a beépítésre szánt területen tartottuk szükségesnek a közterületek szélességének növelését.

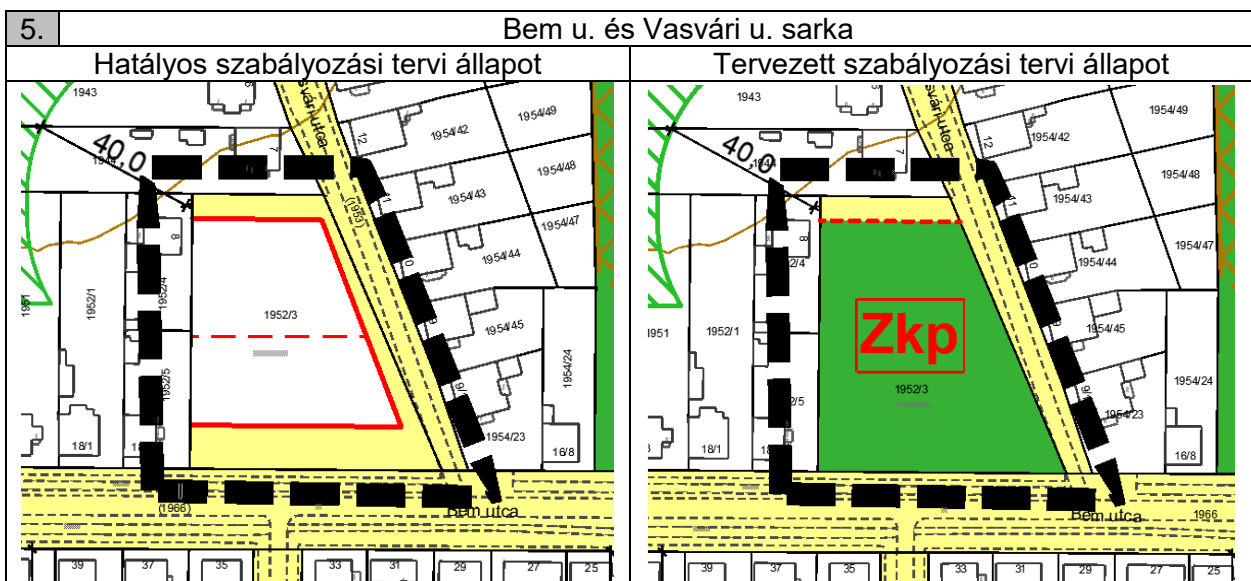
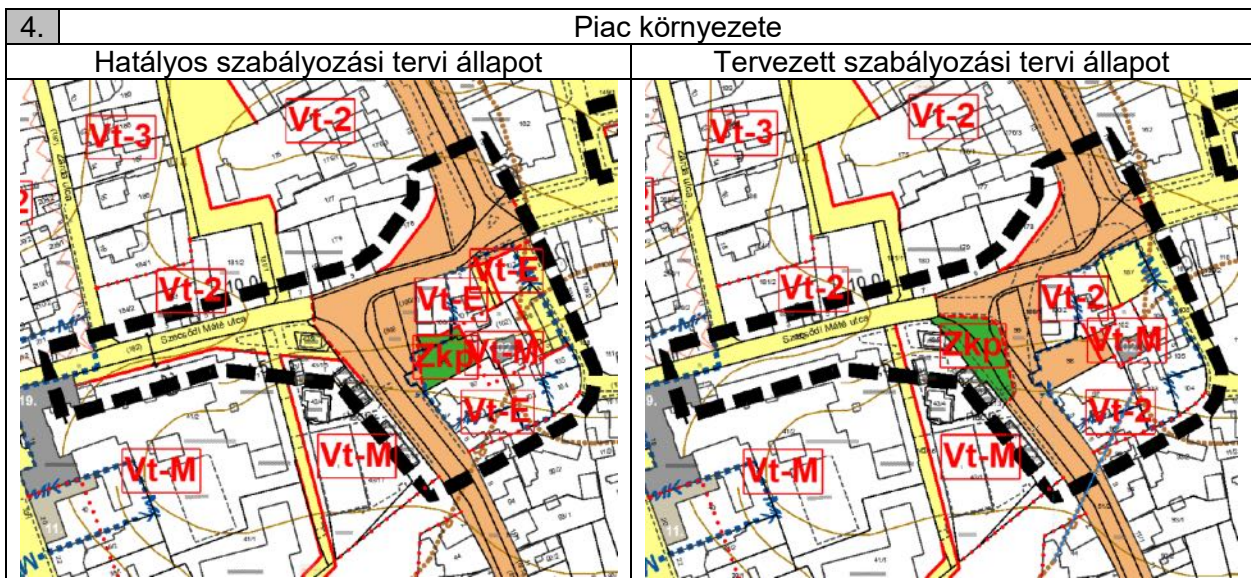
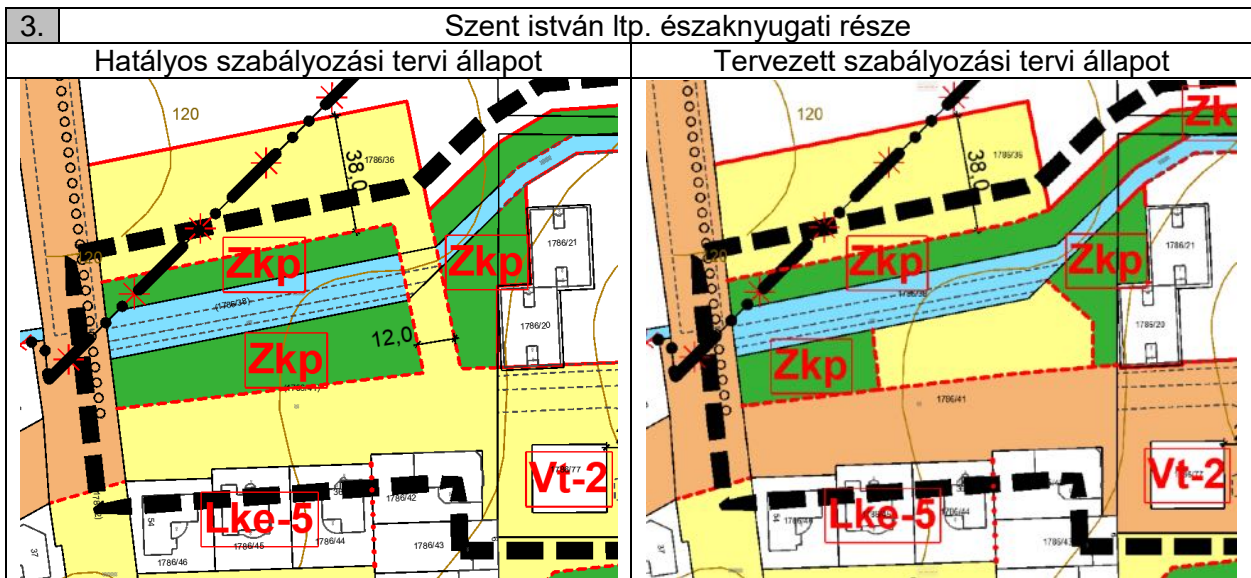
6. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZINTEN TARTÁSA

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 7. § (3) b) pontja alapján „új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet.”

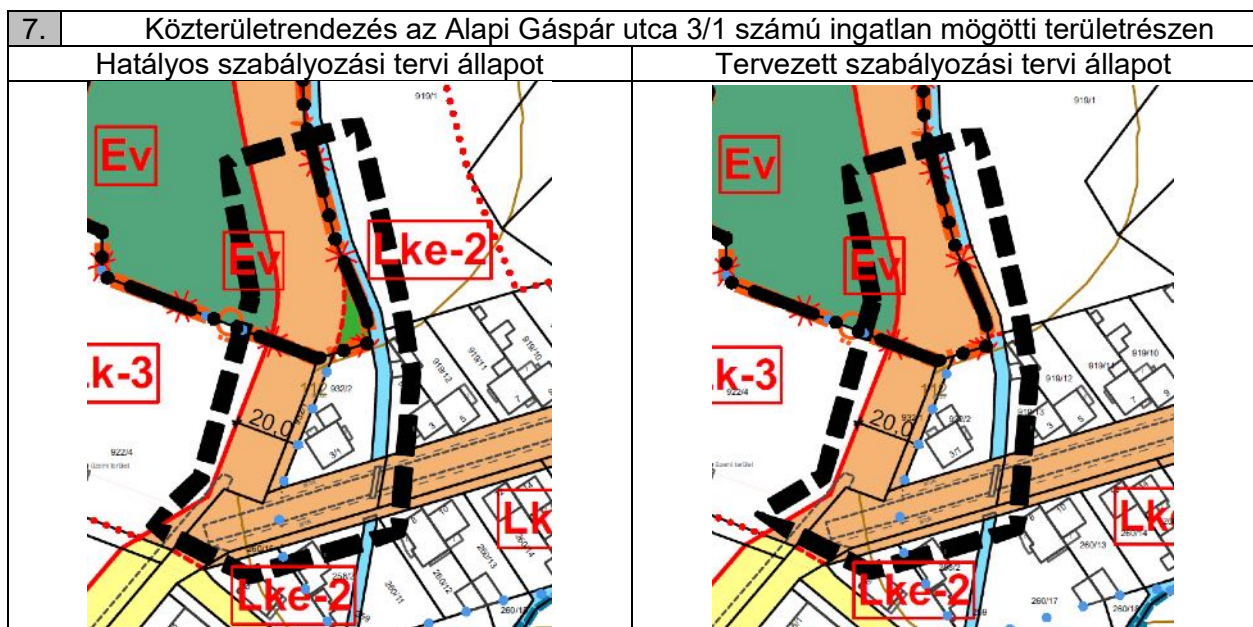
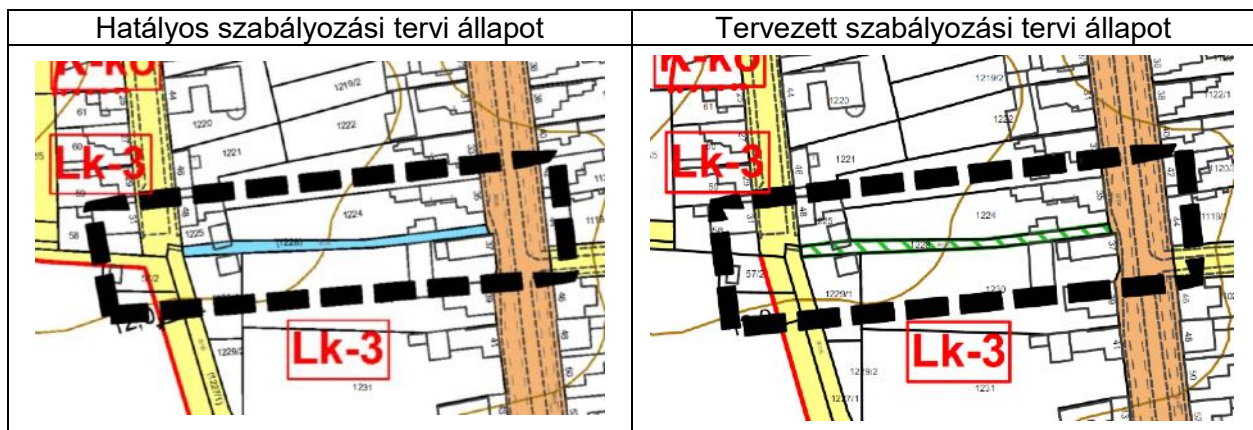
Az Étv. 27. § (2) bekezdése alapján történő szabályozási vonalak felülvizsgálata keretében, a törlésre kerülő szabályozási vonalak által természetesen új beépítésre szánt terület kijelölése történik. A korábbi közlekedési területek – a kialakult állapotnak és az ingatlanyilvántartási állapotnak megfelelően – a környező beépítésre szánt területekbe (túlnyomórészt lakóterületekbe) kerülnek. A beépítésre szánt területek értékmutatója a gazdasági területek kivételével minden esetben eléri vagy jelentősen meghaladja a közlekedési területek értékmutatóját, ezáltal pozitív biológiai aktivitásérték-változás történik.

A módosítás jellegére és nagyságrendjére tekintettel a biológia aktivitásérték számítását csak azokban az esetekben mutatjuk be részletesen, ahol egy korábban tervezett útkapcsolat törlésre kerül, továbbá ahol a módosítás zöldterületet is érint.





6. Sánc utca és Dózsa György utca közötti korábbi csapadékvíz árok



Lehatárolt módosítás száma	JELENLEGI				TERVEZETT			
	Hatályos területfelhasználás	Alapterület (ha)	BIOLÓGIAI AÉ.		Tervezett területfelhasználás	Alapterület (ha)	BIOLÓGIAI AÉ.	
			Érték-mutató	Érték			Érték-mutató	Érték
1	KÖu	0,27	0,6	0,162	Lk	0,27	1,2	0,324
2	KÖu	0,1	0,6	0,06	Lk	0,04	1,2	0,048
					Ln	0,06	0,6	0,036
3	Zkp	0,11	6	0,66	KÖu	0,11	0,6	0,066
4	Zkp	0,04	6	0,24	KÖu	0,04	0,6	0,024
	KÖu	0,06	0,6	0,036	Zkp	0,06	6	0,36
5	Lke	0,2	2,7	0,54	Zkp	0,28	6	1,68
	KÖu	0,08	0,6	0,048				
6	V	0,03	7	0,21	Lk	0,03	1,2	0,036
7	Zkp	0,01	6	0,06	Köu	0,02	0,6	0,012
	V	0,01	7	0,07				
ÖSSZESEN:		0,91		2,086		0,91		2,586
A biológiai aktivitásérték változása:								0,5

Az MATrT 12. § (3) bekezdése szerint

„12. § (1) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.

(2) Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.

(3) A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt – jellemzően mezőgazdasági – területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha

a) az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését, vagy

b) az a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható.

(4) A (2) és (3) bekezdés szerinti, az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie.”

A fent részletezett módosítások esetében az újonnan keletkező beépítésre szánt területek összesített nagysága 0,4 ha.

A módosítások jellegéből adódóan a zöldterület kijelölése az adott területen nem valósítható meg, ezért az az e fejezetben 5. számmal jelölt módosítás helyszínén történik. A módosítás keretében új zöldterület (közpark) kerül kijelölésre 0,28 ha nagyságrendben, mely a területnövekmény 70%-ának megfelelő kiterjedésű, így az MATrT 12. §-ában foglaltaknak megfelel.

7. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÓ HATÁROZAT TERVEZETE

Szigetvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének .../2024. (.....) számú határozata

a HÉSz 2024. évi módosítási eljárásához kapcsolódóan a településszerkezeti terv jóváhagyásáról szóló 78/2017. (XII. 21.) számú határozat módosításáról

- 1.) A Képviselő-testület a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 9. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján úgy dönt, hogy a 2024. évi helyi építési szabályzattal összhangban az előterjesztéshez csatolt rajzi és leírás munkarészek megalapozásával a határozat mellékletében ábrázoltak szerint módosítja a 278/2017. (XII. 21.) számú határozattal megállapított településszerkezeti tervet.
- 2.) A Képviselő-testület felkéri, hogy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8. § (4) bekezdése alapján a jelen határozat 1.) pontja szerint módosított tervnek gondoskodjon a nyilvánosságáról, valamint a Korm. rendelet 78/D. § (2) f) pontja szerint küldje meg a Lechner Tudásközpont és a véleményezésre jogosult szervek részére.

Határidő: 2024. ...

Felelős: ...

8. A HÉSZ MÓDOSÍTÓ RENDELETÉNEK TERVEZETE

Szigetvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének .../2024. (.....) önkormányzati rendelete

Szigetvár Város Önkormányzata Képviselő testülete 29/2017. (XII. 21.) önkormányzati rendeletének módosításáról

Szigetvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § (2) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Baranya Megyei Kormányhivatal Kormány megbízotti Kabinet Állami Főépítész, valamint Szigetvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének a településfejlesztéssel, település-rendezéssel és településkép-értévesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 9/2017. (III. 30.) önkormányzati rendeletének 3 §-ában biztosított véleményezési jogkörében eljáró szervezetek és személyek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

Szigetvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének a város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 29/2017. (XII. 21.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: R.) módosul.

1. § A R. az alábbi 20/A. §-sal egészül ki:

„20/A. § (1) Az Ln-g építési övezetben a gépkocsitárolás, valamint az ahhoz kapcsolódó szolgáltató építmények helyezhetők el.

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

- a) A kialakítható legkisebb telekterület méret: 1500 m²
- b) A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete: 15 m
- c) A beépítési mód: szabadonálló
- d) A megengedett legnagyobb épületmagasság 4 m
- e) A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 50 %
- f) A zöldfelület legkisebb mértéke 10%
- g) A legkisebb elő-, oldal- és hátsókert mérete: 0/0/0 m.”

2. § A R. 21. § (2) bekezdése az alábbi e) ponttal egészül ki:

„e) Lk-5 jelű építési övezet

- ea) kialakítható legkisebb telekterület méret: 300 m²
- eb) A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete: 12m
- ec) A beépítési mód: oldalhatáron álló vagy zárt sorú
- ed) A megengedett legnagyobb épületmagasság: 5m
- ee) A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 60%
- ef) A zöldfelület legkisebb mértéke: 20%”

3. § A R. 22. § (3) bc) pontja helyébe az alábbi bc) pont lép:

„bc) A beépítési mód: oldalhatáron álló. Kialakult, ikresen csatlakozó beépítési mód esetén az ikresen csatlakozó beépítési mód tartható.”

4. § A R. 22. § (3) b) pontja az alábbi bg) ponttal egészül ki:

„bg) Az építési övezetben a 22. § 6) b) pontjában meghatározott értéktől eltérően az oldalkert szélessége: 4 m.”

5. § A R. 25. § (4) bekezdése az alábbi h) ponttal egészül ki:

„h) Vt-6 jelű építési övezet

- ha) A kialakítható legkisebb telekterület méret: 350 m²
- hb) A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete : 12 m
- hc) A beépítési mód: zárt sorú
- hd) A megengedett legnagyobb épületmagasság: 14 m
- he) A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 100 %
- hf) A zöldfelület legkisebb mértéke: 0 %
- hg) Az építési övezetben a területfelhasználási egységre megengedett legnagyobb szintterületi mutató 2,4 m²/m².”

6. § A R. 28. § (3) bb) pontja helyébe az alábbi bb) pont lép:
„bb) A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete: 25 m.”

7. § A R. 36. §-a az alábbi 5a) bekezdéssel egészül ki:

„36. § (5a) Az Mk-1 övezetbe az üvegházias jellegű kertészeti tevékenységnek helyet adó nagytelkes területek tartoznak.

a) Telekalakítás, beépítés szabályai:

aa) Az övezetben a legkisebb beépíthető földrészlet nagysága 5000 m².

ab) Az övezetben 5000 m²-es, vagy azt meghaladó, csak közterületről, vagy magánútról megközelíthető új földrészletek alakíthatók ki, melyek minimális szélessége: 50,0 m.

ac) A földrészleteken ideiglenes tartózkodásra is alkalmas gazdasági, raktározási, logisztikai épületek helyezhető el, legfeljebb 10%-os beépítettséggel.

ad) A megengedett legnagyobb épületmagasság 6,5 m, növénytermesztés céljára szolgáló kerti növényház (üvegház), fóliasátor esetében 9 m.

ae) Az övezetben az OTÉK 29. §-ban rögzített előírások figyelembevételével lakás azon a telken helyezhető el, ahol a vezetékes ivóvíz, elektromos energia és burkolt út biztosított.

af) Az épület a növényzeti, domborzati, megközelítési, tájolási, stb. adottságoknak megfelelően a telken szabadon elhelyezhető.

ag) Az elő-, oldal- és hátsókert mérete 1,5 m.

ah) A szomszédos telektől olyan távolságokat kell megtartani, hogy az elhelyezni kívánt épület mellékfunkciói (pl. pince földdombja, épület körüli víztelenítés, stb.) a szomszédos telkek használatát ne zavarják. Egymáshoz közeli épület elhelyezés esetén az OTÉK-ban előírt tűztávolságot kell megtartani.

8. § A R. 1. sz. mellékletét képező szabályozási terv az e rendelet 1. sz. melléklete szerinti rajzi tartalommal módosul.

9. § E rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Dr. Vass Péter
Polgármester

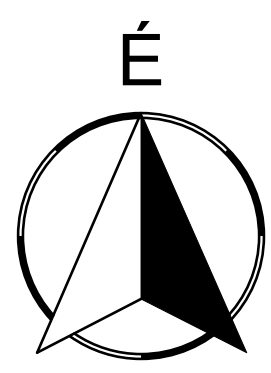
Dr. Weszner Veronika
jegyző

Kihirdetési záradék:

Jelen rendelet a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján 2024. ...-án kihirdetésre került.

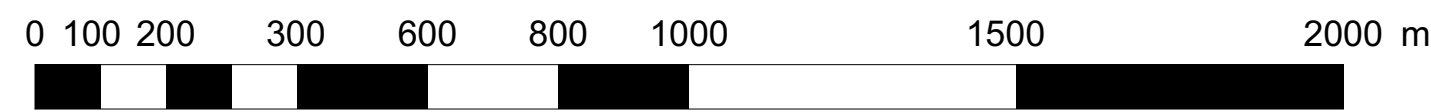
Szigetvár, 2024. ...

Dr. Weszner Veronika
jegyző



SZIGETVÁR VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERV

M = 1:10.000



Szigetvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének 29/2017. (XII. 21.) sz. önkormányzati rendeletének melléklete [a módosításokkal egységes szerkezetben]

TERVEZET!

A 2024. ÉVI MÓDOSÍTÁS HELYSZÍNEINEK JELMAGYARÁZATA:

- 3.1. SZ. MÓDOSÍTÁSI INDÍTVÁNY HELYSZÍNEI (SZABÁLYOZÁSI VONALAK FELÜLVIZSGÁLATA AZ ÉTV 27. § (2) BEKEZDÉSE FIGYELEMBEVÉTELÉVEL)
- 3.2. SZ. MÓDOSÍTÁSI INDÍTVÁNY HELYSZÍNEI (TÖRLÉSRE JAVASOLT "TELEK BE NEM ÉPÍTHETŐ RÉSZE"-KÉNT JELÖLT TERÜLETEK)
- 3.3. - 3.8. SZ. MÓDOSÍTÁSI INDÍTVÁNYOK HELYSZÍNEI



ÖVEZETEK, ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK

BÉÉPÍTÉSRE SZÁNT ÖVEZETEK

- Lf Falusias lakó terület (Lf-1 - Lf-3)
- Lko Kertvárosias lakó terület (Lko-1 - Lko-6)
- Lki Kisvárosias lakó terület (Lki-1 - Lki-4)
- Lni Nagyvárosias lakó terület
- Vl Településközpont vegyes terület (Vl-M, Vl-E, Vl-1 - Vl-5)
- Vi Intézményi vegyes terület
- Gk-ke Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gk-sz-1 - Gk-sz-4)
- Gip Ipari terület (Gip-1 - Gip-4)
- Üh Hétfélföldi üdülőterület (Üh-1 - Üh-2)
- Üü Üdülőházas üdülőterület (Üü-1 - Üü-3)
- K-sp Különleges sport terület
- K-str Különleges strand terület
- K-vár Különleges vár terület
- K-k Különleges terület, kórház
- K-hz Különleges hulladéklerakó terület
- K-szt Különleges szennyvíztisztító terület
- K-tü Különleges terület, tűzoltóság
- K-tr Különleges terület, trafóállomás
- K-mü Különleges mezőgazdasági üzemi terület
- K-fm Különleges terület, fűtőmű
- K-pinc Különleges terület, pince
- K-kö Különleges terület, kisgarázs

BÉÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT ÖVEZETEK

- Kök Közlekedési közlekedési terület (vasút) területe (Kök)
- Kü Települési gyűjtőt, főút (Kü)
- Kü Kiszolgáló út (Kü)
- Kk Közút diszburkolattal, gyalogos közlekedési terület (Kk)
- Kz Zöldterület övezete - közpark
- Ve Védelmi erdő övezete
- Ge Gazdasági erdő övezete
- Köj Közvetlen erdő övezete
- Tk Természközel terület övezete
- Vl Vizgazdálkodási terület övezete
- Mai Általános mezőgazdasági terület (Ma-1, Ma-2)
- Mki Kertes mezőgazdasági terület
- K-v Különleges terület, vásártér
- K-t Különleges temető terület
- K-é Különleges beépítésre nem szánt emlékhely területe (K-E-1 - K-E-2)
- K-am Különleges beépítésre nem szánt autósodó terület
- K-ty Különleges beépítésre nem szánt lovas gyönyörködési szolgáltató terület
- K-köz Különleges beépítésre nem szánt közlekedési terület (mérnökségi telep)
- K-np Különleges beépítésre nem szánt naplempark területe
- K-ap Különleges közlekedési terület, autóbusz pályaudvar

TÁJÉKOZTATÓ ELEMELK

VÉDELEMEL ÉS KORLÁTOZÁSSAL ÉRINTETT ELEMELK

- Helyi védett ingatlan
- Helyi területi védelem határa
- Műemlék
- Műemléki környezet határa
- Régészeti lelőhely
- Gyógyhely határa
- Gyógyhely védőterületének határa
- Helyi természetvédelmi terület határa
- Tájképvédelmi terület övezetének határa (BMTRT)
- Országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának határa (BMTRT)
- Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete (BMTRT)
- Jó termőhelyi adottságú szántók övezete (BMTRT)
- Erdők övezete (BMTRT)
- Erdőtelepítésre javasolt terület övezete (BMTRT)
- Jelentős vastagságú felültekek és magas vízállassá területek határa
- Felhagyott bánya határa
- Vízbázis terület határa
- Védő- és korlátozási területek határa
- Védő- és korlátozási területek nem közterületen
- 130 KV elektromos távvezeték
- Csapadékvíz tározó

JELMAGYARÁZAT

KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMELK

- Közigazgatási terület határa
- Beépített és beépítésre szánt illetve beépítésre nem szánt területek határa
- Beépítésre szánt terület határa külterületen
- SZABÁLYOZÁS ALAPELEMELI
- Szabályozási vonal
- Kösterületek elválasztó területfelhasználási határvonal
- Szabályozási szélesség
- Építési övezet, övezet határ
- Megszüntetési jel
- Beültetési kötelezettség határa
- Telek be nem építhető része
- Tervezett telekhatár
- Kerékpárút tengelye
- Gyalogút tengelye
- Telepítendő fásor

HÖRNER MÁTYÁS MAGÁNTÉRVÉZŐ	
SZIGETVÁR	
KÖZSÉGHATÁRI TERÜLET	
SZABÁLYOZÁSI TERV - TERVEZET	SZ
Méretarány: 1:10.000	M = 1:10.000
Építési engedély: 2024/01/01	Építési engedély: 2024/01/01
Terület: 1000 ha	Terület: 1000 ha
Dátum: 2024.01.01	Dátum: 2024.01.01
KÉSZÜLT AZ ÁLLAM ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL	