

# **SZIGETVÁR HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁS**

**2018**

## **PARTNERSÉGI TÁJÉKOZTATÓ**



**MEGBÍZÓ**

Szigetvár Város Önkormányzata  
7900Szigetvár, Zrínyi tér 1.  
Dr. Vass Péterpolgármester

**TERVEZŐ**

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

## PARTNERSÉGI TÁJÉKOZTATÓ SZIGETVÁRHELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT 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 településtervező bevonásával a szükséges partnerségi- és szakmai egyeztetéseket folytassa le. Jelen dokumentum a tervezett módosításokat és azok várható hatásait összegzi a partnerségi egyeztetés alapidokumentumaként.

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:

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.

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.

|     |                                                  |              |                |
|-----|--------------------------------------------------|--------------|----------------|
| b)  | <b>Gksz-2 jelű építési övezet</b>                |              |                |
| ba) | A kialakítható legkisebb telekterület méret      | 2500         | m <sup>2</sup> |
| bb) | A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete | 30           | m              |
| bc) | A beépítési mód                                  | szabadonálló |                |
| bd) | A megengedett legnagyobb beépítési magasság      | 7,5          | m              |
| be) | A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke    | 50           | %              |
| bf) | A zöldfelület legkisebb mértéke                  | 20           | %              |

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

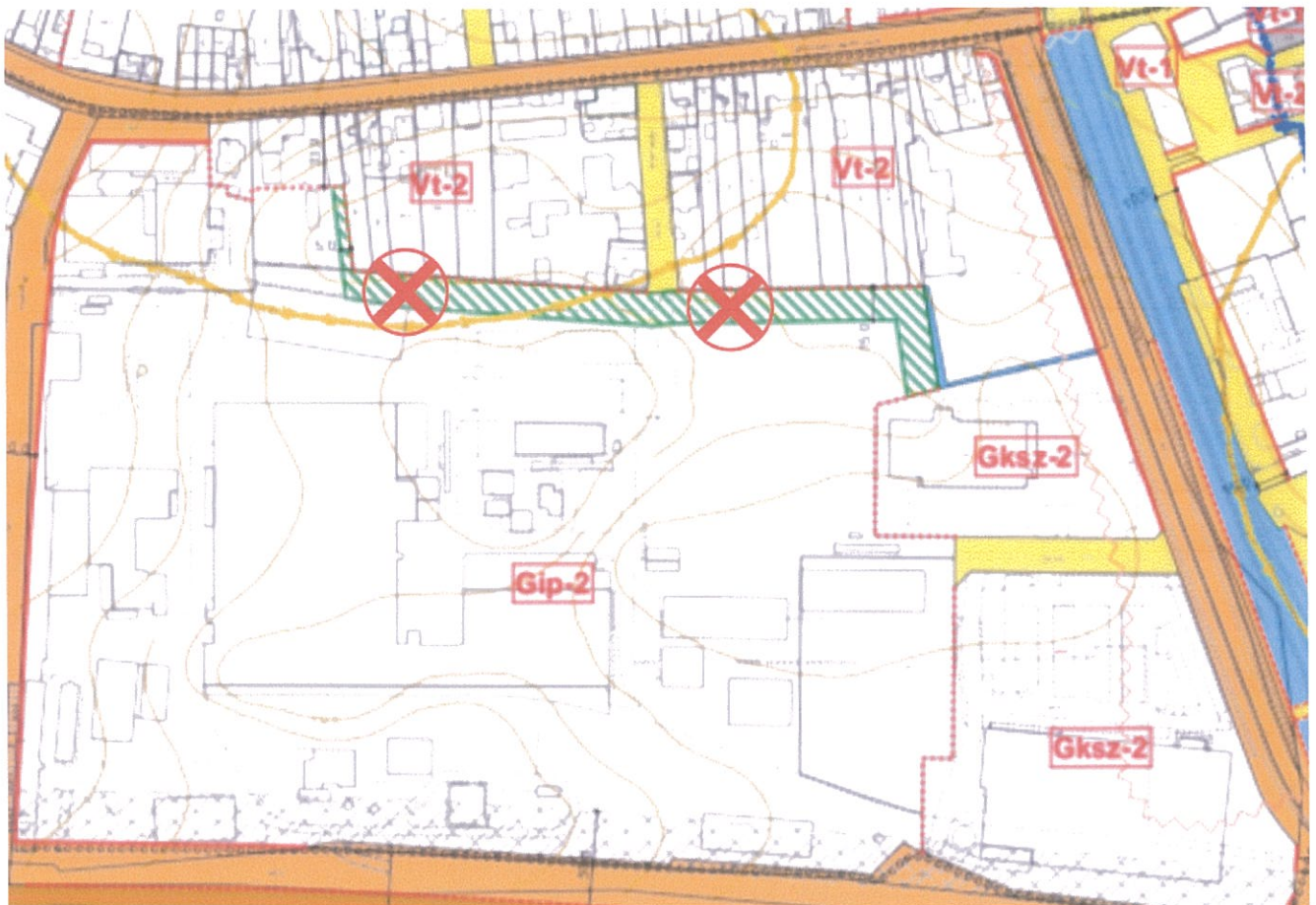
A tervezett módosításnak nincsenek környezeti vagy egyéb hatásai.

#### Az B) jelű terület módosítása:

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 Gp-2 – észak felé határos a Széchenyi utca déli oldalán kialakult – besorolása Vt-2 – településközpont vegyes övezettel. A hatályos szabályozási terv a két építési övezet határán be nem építhető, 15,0 m szélességű területet 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.



A tervezett módosításnak nincsenek környezeti vagy egyéb hatásai.

### **A C) jelű módosítások:**

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

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)                                                                              | <b>Lk-1 jelű építési övezet</b>                  |                                   |                |
| aa)                                                                             | A kialakítható legkisebb telekterület méret      | 420                               | m <sup>2</sup> |
| ab)                                                                             | A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete | 12                                | m              |
| ac)                                                                             | A beépítési mód                                  | oldalhatáron álló; zárt sorú<br>* |                |
| 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 terven van jelölve a kialakult állapot szerint |                                                  |                                   |                |

|                                                                                 |                                                  |                                   |                |
|---------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|-----------------------------------|----------------|
| b)                                                                              | <b>Lk-2 jelű építési övezet</b>                  |                                   |                |
| ba)                                                                             | A kialakítható legkisebb telekterület méret      | 420                               | m <sup>2</sup> |
| bb)                                                                             | A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete | 12                                | m              |
| bc)                                                                             | A beépítési mód                                  | oldalhatáron álló; zárt sorú<br>* |                |
| 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 terven van jelölve a kialakult állapot szerint |                                                  |                                   |                |

|                                                                                 |                                                  |                                   |                |
|---------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|-----------------------------------|----------------|
| c)                                                                              | <b>Lk-3 jelű építési övezet</b>                  |                                   |                |
| ca)                                                                             | A kialakítható legkisebb telekterület méret      | 420                               | m <sup>2</sup> |
| cb)                                                                             | A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete | 12                                | m              |
| cc)                                                                             | A beépítési mód                                  | oldalhatáron álló; zárt sorú<br>* |                |
| 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 terven van jelölve a kialakult állapot szerint |                                                  |                                   |                |

|                                                                                 |                                                  |                                |                |
|---------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------|----------------|
| b)                                                                              | <b>Lke-2 jelű építési övezet</b>                 |                                |                |
| ba)                                                                             | A kialakítható legkisebb telekterület méret      | 550                            | m <sup>2</sup> |
| 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 terven van jelölve a kialakult állapot szerint |                                                  |                                |                |

|                                                                                 |                                                  |                                   |                |
|---------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|-----------------------------------|----------------|
| a)                                                                              | <b>Vijelű építési övezet</b>                     |                                   |                |
| aa)                                                                             | A kialakítható legkisebb telekterület méret      | 360                               | m <sup>2</sup> |
| ab)                                                                             | A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete | 12                                | m              |
| ac)                                                                             | A beépítési mód                                  | oldalhatáron álló, zárt sorú<br>* |                |
| 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 terven van jelölve a kialakult állapot szerint |                                                  |                                   |                |

A tervezett módosításoknak nincsenek környezeti vagy egyéb hatásai.

Pécs, 2018. 10. 24.

  
dr. Hübner Mátyás DLA

**Dr. HÜBNER MATYÁS**  
okl. építészmérnök, vezető tervező  
7621 Pécs, János u. 8.  
Adószám: 68422259-1-22