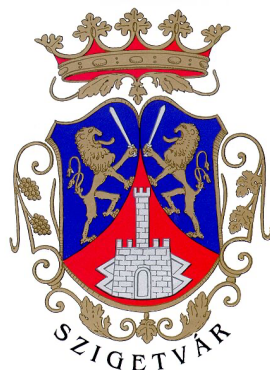


**DR. HÜBNER MÁTYÁS MAGÁNTERVEZŐ**  
**7621 PÉCS, JÁNOS U. 8.**

---

**A SZESZICO KFT. SZIGETVÁRI TELEPHELYÉNEK**  
**TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE**



---

készítette

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

**Pécs, 2025. augusztus hó**

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

---

**A SZESZICO KFT. SZIGETVÁRI TELEPHELYÉNEK**  
**TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE**

---

**TERVEZŐ:**

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

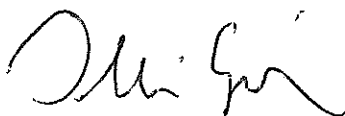
TARTALOMJEGYZÉK

A SZESZICO KFT. SZIGETVÁRI TELEPHELYÉNEK  
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

1. Bevezető
2. Az érintett terület bemutatása, településszerkezeti kontextus
3. A telkek és közvelleni környezetüknek részletes bemutatása
  - 3.1. Az ingatlanok alapadatai
  - 3.2. Geometriai, domborzati, természeti, környezeti adottságok
  - 3.3. Örökségvédelem
  - 3.4. Természeti, környezeti adottságok
  - 3.5. Helyszíni fotók
4. A tervezési terület szabályozási környezete
5. A tervezett fejlesztés bemutatása, elérendő célok
6. A módosítás során elérendő célok összefoglalása
7. Szabályozási koncepció, javaslat a szabályozásra, a telekhasználat kialakítására
8. Területrendezési tervi összefüggések
9. Területi mérleg és biológiai aktivitásérték számítás
10. Településszerkezeti tervi és szabályozási tervi kivonat
11. Összefoglaló

NYILATKOZAT A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV KÉSZÍTÉSÉRŐL

Szeszico kft. szigetvári telephelyét érintő – a hatályos településrendezési eszközök módosításához szükséges – telepítési tanulmányterv elkészítése a Szigetvár város képviselőtestülete Helyi Építési Szabályzatáról szóló 29/2017.(XII.21.) onkormányzati rendelete, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, továbbá az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Kormányrendelet 15§ és 7. számú melléklete alapján készült dr. Hübner Mátyás vezető tervező bevonásával.



SZESZICO Kft  
Illés Gábor  
ügyvezető  
6728 Szeged, Algyői út 76/A



Dr. Hübner Mátyás  
DLA vezető tervező  
TT/1É-02-0107

## 1. BEVEZETŐ

Szigetvár a Dél-Dunántúl nagy történeti múltra 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.

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 Szigetvári Kertészet elődjét 1979-ben alapították Szigetvár Palántanevelő Egyesület néven.

1985-ben a vállalat a Szigetvári Állami Gazdasághoz került, annak Kertészeti Főágazataként működött.

Az 1991-es privatizációt követően SZESZICO Zöldség, Dísznövénytermelő és Kereskedelmi Kft néven 1992 óta foglalkozik a vállalat a technológiák fejlesztésével a szigetvári klimatikus adottságok, a helyi kutakból nyert öntözővíz, az 1050 m mélyről feltörő termásvíz hasznosításával kiváló termékeket állítanak elő.

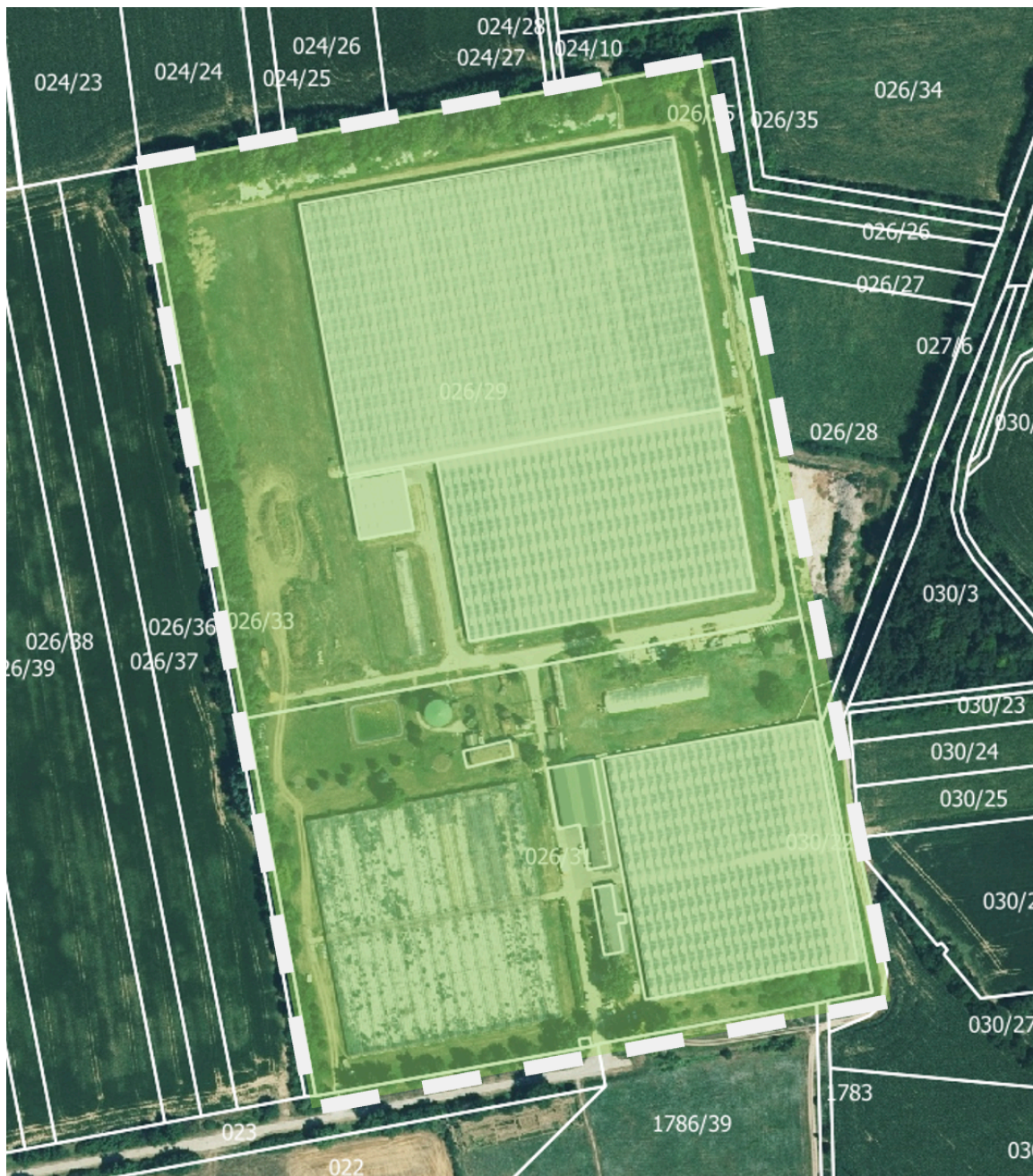
Jelen telepítési tanulmányterv célja a telephely területi növelését a telken belüli területek optimális kihasználását biztosítva javaslatokat tenni a szigetvári településrendezési eszközök módosításához.

## 2. AZ ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA, TELEPÜLÉSSZERKEZETI KONTEXTUS

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.

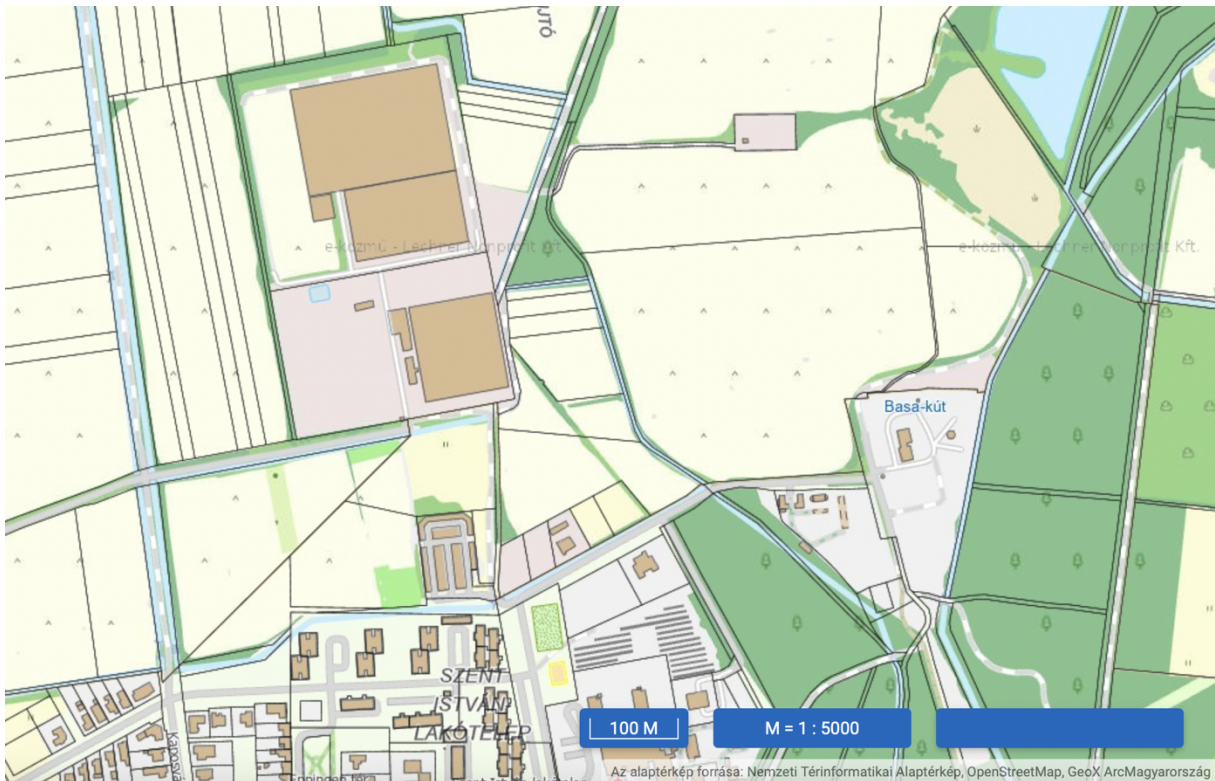
A kertészet 2020-ban üvegházakkal bővült, jelenleg kb. 4 hektár területen gazdálkodik. A vállalkozás pályázati forrásból további üvegházak kialakítását tervezi 2025-ben. A fejlesztés keretében kb. 2 hektár nagyságú üvegház és hozzá tartozó logisztikai egység kialakítása tervezett részben az 1980-ban épített üvegházi egység helyére, részben a telep szabad területére.

Ehhez 2024. október 1-én a Magyar Államtól megvásárolták a 026/33 hrsz. alatti árok megnevezésű telket is, amelynek a területére szükség van a tervezett fejlesztés megvalósíthatóságához.



### 3. A TELKEK ÉS KÖZVETLEN KÖRNYEZETÜKNEK RÉSZLETES BEMUTATÁSA

A telepítési tanulmányterv térsége a Szent István lakótelepet is magában foglaló észak-nyugati városrész belterületének északi határához csatlakozik.



A tervezési területtől északra húzódik az M60 gyorsforgalmi út Szigetvár-Pécs közötti szakaszának engedélyes tervekkel rendelkező nyomvonala, valamint Szigetvár észak-keleti és észak-nyugati városrészeit összekötni hivatott tehermentesítő út nyomvonala, amelyeket a hatályos településrendezési terv is ábrázol.



A tanulmányterv a tervezési terület környezetének területét, határait, funkcióját nem érinti, azokat figyelembe veszi.

### 3.1. Az ingatlanok alapadatai

A tanulmánytervben érintett ingatlanok ad az alábbi táblázat és térképi ábra mutatja be.

#### A) TULAJDONVISZONYOK

	helyrajzi szám	tulajdon
SZESZICO Kft. telephelye	026/29	SZESZICO Kft.
	026/31	
Árok	026/33	

#### B) LÉGIFOTÓ



### 3.2. Geometriai, domborzati, természeti, környezeti adottságok

Szigetvár domborzatára az észak-déli irányú szerkezeti vonalak mentén húzódó eróziós völgyek és közttes hátaik jellemzőek. A 200-250 m átlagmagasságú felszínbe 50-100 m-re mélyülnek a völgyek, melyeknek felszínét Pannóniai homokos-agyagos felépítésű lösztakaró borít. Az érintett ingatlanok sík területen helyezkednek el.

### 3.3. Örökségvédelem

A tervezési terület nem érintett örökségvédelmi elemekkel, sem műemlék, sem helyi emlék, sem régészeti lelőhely nem található a területen.

### 3.4. Természeti, környezeti adottságok

A beruházási területen és annak közvetlen környezetében országos vagy helyi védelem alatt álló természeti érték, természetvédelmi terület nem található.

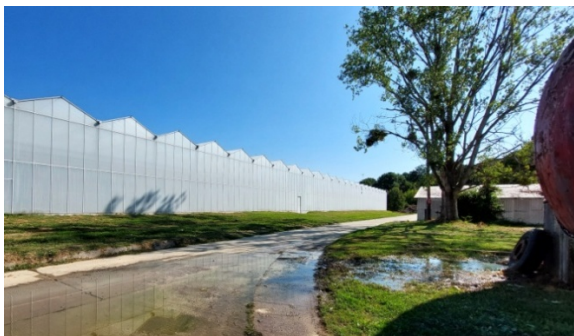
A településrendezési eszközök tervezett módosítása, a tervezett fejlesztés az erdőtagok területét nem érinti.

### 3.5. Helyszíni fotók

#### A TELEPHELY BEJÁRATI TÉRSÉGE



## A TELEPHELY JELENLEGI LÁTVÁNYA



## A TERVEZETT KÖZÚT JELENLEGI KÖRNYEZETE



#### 4. A TERVEZÉSI TERÜLET SZABÁLYOZÁSI KÖRNYEZETE

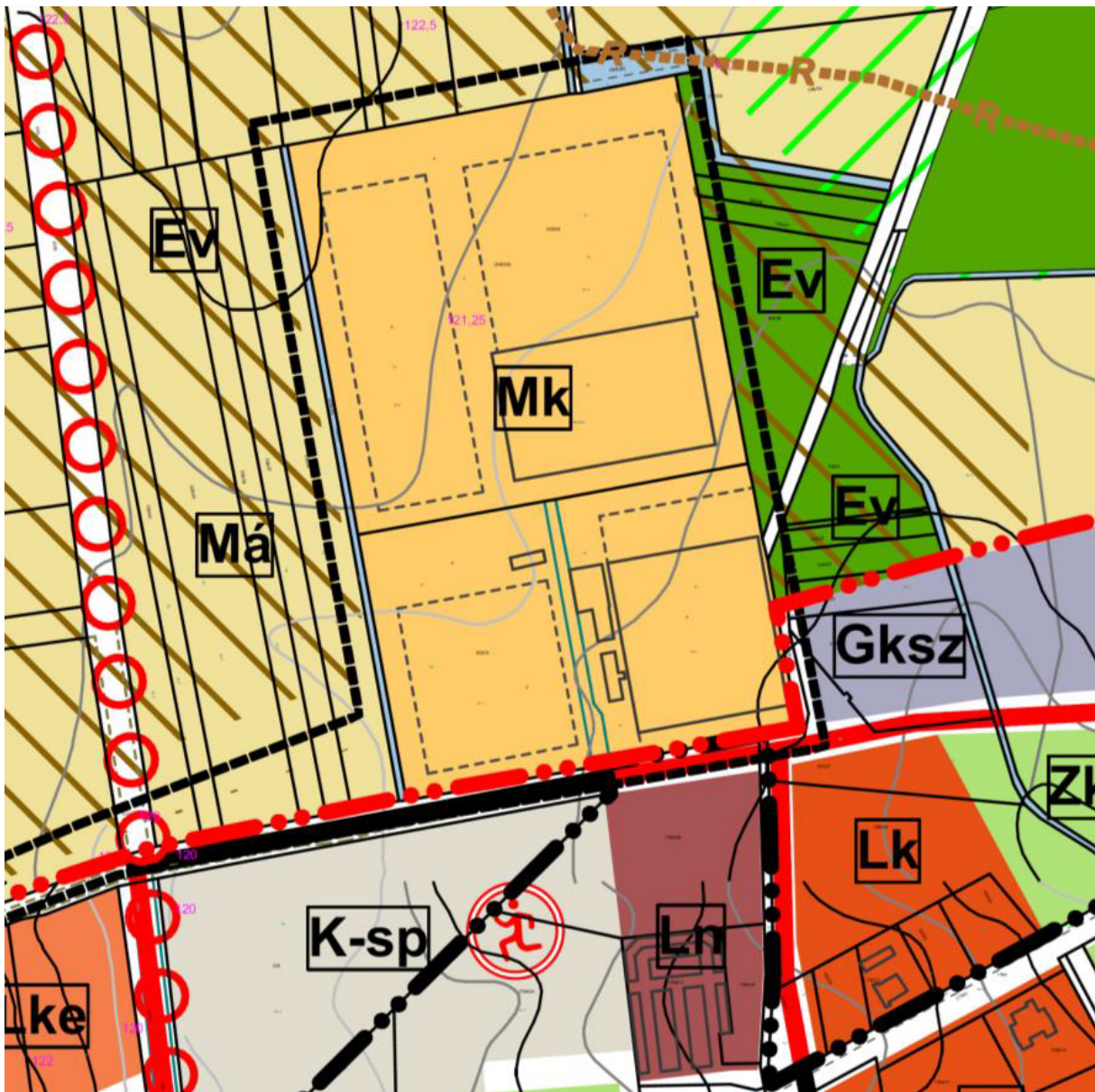
Szigetvár Város komplett településfejlesztési és településrendezési dokumentumai az 1997. évi LXXVIII törvény – az épített környezet alakításáról és védelméről – követelményei szerint készült 2017-ben.

A város önkormányzatának képviselő-testülete

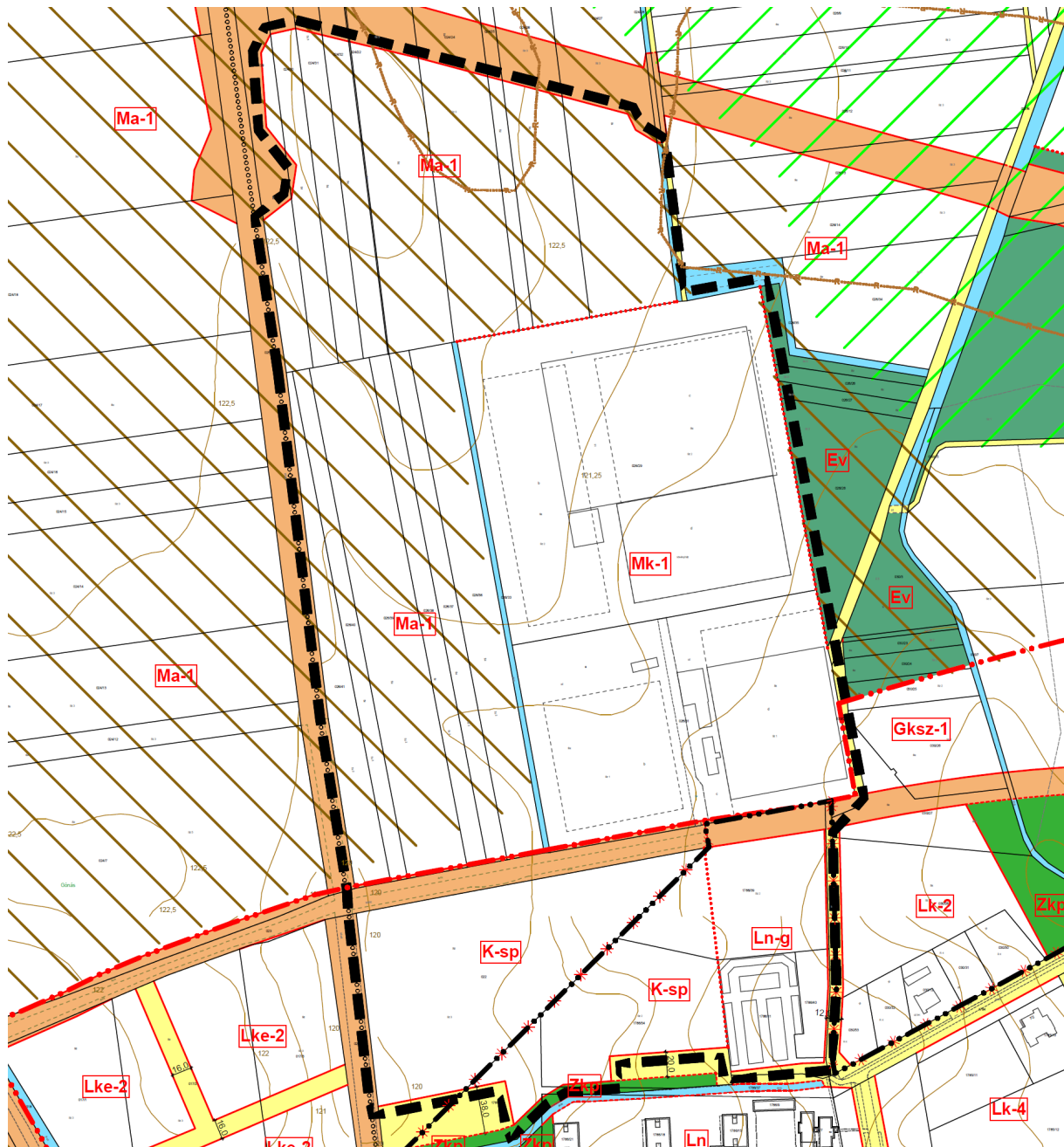
- |  |                      |                    |
|--|----------------------|--------------------|
| • a városfejlesztési koncepcióját      | 158/2015. (V. 28.)   | számú határozattal |
| • a településszerkezeti tervét         | 278/2017. (XII. 21.) | számú határozattal |
| • a helyi építési szabályzatot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

fogadta el.

A telepítési tanulmányterv területére vonatkozó hatályos településszerkezeti terv és szabályozási terv részlete:



*Hatályos településszerkezeti tervi kivonat*



*Hatályos szabályozási tervi kivonat*

Jelen telepítési tanulmány a SZESZICO Kft. és környezetében lévő lehatárolt ingatlanokra vonatkozik.

A területen lévő ingatlanok szabályozási környezete:

A hatályos terven szereplő ingatlanok érintettsége:

- 026/29 és 026/31 helyrajzi számú telkek Mk-1 övezetben van. A 026/31 helyrajzi számú telek déli része közterület szabályozással érintett.
- 026/33 helyrajzi számú jelenleg nem üzemelő kivett vízgazdálkodási övezetben van.
- A telephelytől délre lévő telkek K-sp és Ln-g övezetben vannak, a 1786/39 helyrajzi számú telket közterület szabályozás is érinti.

## 5. A TERVEZETT FEJLESZTÉS BEMUTATÁSA, ELÉRENDŐ CÉLOK

**A településrendezési eszközök jóváhagyása óta (8-10 év) jelenleg nyílik szándék a hatályos tervek kisebb módosításával, a magántulajdon messzemenő figyelembe vételével, a hatályos jogszabályok betartása mellett a fejlesztés realizálására.**

A Szeszico Kft. 1992-ben alakult meg szegedi székhellyel és szigetvári fiókteleppel. A kertészet a kiváló természeti adottságokkal rendelkező Zselici Dombság déli részén helyezkedik el. Az üvegházi termelés alpbázisát a 2093 napfényes óra/év és a karsztos rétegekből nyert 62 °C-os termásvíz teremti meg, mely lehetőséget ad a kinyert termásvíz 100 %-os visszasajtolására. Az üvegházakban gradán támasztóközegben, hidrokultúrás rendszerben, számítógéppel vezérelve folyik az Európában is magasan elismert, korszerű termelés. Növényvédelmünk az EU-ban is élvonalba tartozó biológiai védelmen alapul, amikor is a növényeket a kártevők biológiai parazitáival, illetve ellenségeivel védjük, ezáltal mellőzzük a vegyszerek felhasználását. Áruféleségeink: kizárólag üvegházi paradicsom termeléssel foglalkozik a vállalkozás. A vállalkozás jelenlegi termőterület: 40.000 m<sup>2</sup> üvegház, amely a közeljövőben tovább bővül 2,5 ha termőfelülettel. Kereskedelmünk jelentős része a Termelői Értékesítő Szövetkezeten keresztül bonyolódik le, melynek köszönhetően nagy áruhálózatokba is megtalálhatóak a termékeink. A vállalkozás GLOBALG.A.P. minőségirányítási rendszert üzemeltet, amellyel biztosítja a termelési folyamat és a termék-előállítás megfelelőségét."

A vállalkozás magas technológiai színvonalú termesztő üvegházakat üzemeltet, amelyben folyamatos monitorozással történik a termék előállítása. A termesztéshez felhasznált alapanyagok ellenőrzött beszállítóktól származnak. A termesztő közeg, a tápoldatok, ill. a biológiai védekezéshez szükséges anyagok magas minőségi megfeleltetés alapján kerülnek kiválasztásra.

A termesztéshez szükséges hőenergiát a vállalkozás saját termálkútjaiból nyeri. Az elhasznált termásvizet visszasajtolja. A szigetvári telephelyen az optimálisabb felhasználást egy 1000 m<sup>3</sup>-es puffertartály biztosítja.

A szigetvári telephely energiafelhasználásához jelentősen hozzájárul a telephelyen telepített 50 kW-os napelempark amelynek eredményeként csökkent a hálózatról vételezett energia mennyisége, ami mérsékli az üzemeltetési költségeket, továbbá hozzájárul a hosszú távú pénzügyi fenntarthatósághoz.

A Kft. 2024. október 1-i keltezéssel adásvételi szerződést kötött a Szigetvár külterület 026/33 helyrajzi szám alatt felvett – kivett árok megnevezésű – 1884 m<sup>2</sup> területű és 0,00 aranykorona (AK) értékű ingatlan adásvételére (eladó Magyar Állam képviselőjében Agrárminisztérium, vevő SZESZICO Kft képviselőjében Illés Gábor ügyvezető).

A vétel tárgyát képező ingatlan a vevő tulajdonában lévő 026/29 és 026/31 helyrajzi számú üzemi terület nyugati határához csatlakozik.

Az adásvételi szerződés rögzíti, hogy az ingatlan

- nem minősül NATURA 2000 területnek, védett természeti területnek
- az Országos Erdőállomány adattárban nem szerepel
- nem minősül vízvédelmi területnek
- nem minősül védetté nyilvánított régészeti lelőhelynek, illetve régészeti övezetnek
- part sávval és műemlékkel nem érintett
- árok (026/33) nem üzemel, helyette az új telekhatáron övások készül.



## 6. A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA

A tervezési terület Szigetvár belterületének északnyugati részén helyezkedik el. A jelenlegi tulajdonos 1992. óta végzi kertészeti tevékenységét Szigetváron. A tervezett fejlesztések között szerepel 2 nagyobb egység üvegház kialakítása, amit a jelenlegi telekstruktúra nem tesz lehetővé.

Az épületállomány bővítése az északi oldalon közvetlenül kapcsolódik a meglévő épületállományhoz 3 egységgel. A legnagyobb területű tervezett rész nyugati oldalon a jelenlegi volt árok területére átlóg.

A déli oldalon a tervezett új üvegház külön egységként jelenik meg és hasonlóan az északi bővítéshez, ez az épület is átlóg a korábbi árok telkére. Ezen felül a déli oldalon a hatályos szabályozási terven szereplő tervezett közterület szűkítés által elfoglalt területet is érinti.

A fentiek alapján a tervezett beruházás megvalósíthatósága miatt a 3 telek összevonása és egy övezetbe sorolása szükséges a közterület szabályozás megszüntetésével a telkeken.

### Beépítési javaslat a tervezett telekalakítás utáni nagy telekre



## **7. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ, JAVASLAT A SZABÁLYOZÁSRA, A TELEKHASZNÁLAT KIALAKÍTÁSÁRA**

A tanulmányterv célja a településrendezési szerződés megkötése, melyben a beruházó és a város önkormányzata a megvalósításhoz szükséges műszaki paramétereket rögzíti, továbbá a településrendezési terv módosításához ad iránymutatást.

A településrendezési terv módosításához szükséges megalapozó és alátámasztó munkarészeket jelen tanulmány nem hivatott betölteni.

A tervezési terület nagy része kertes mezőgazdasági övezetben van, azonban a korábban megvásárolt 026/33 helyrajzi számú telek vízgazdálkodási övezetben, a déli nagy telek alsó sávja tervezett közlekedési terület övezetében van.

A tervezett fejlesztésekkel az alábbi településrendezési eszközök módosulnak:

- HÉSZ (szabályozási terv és előírások)

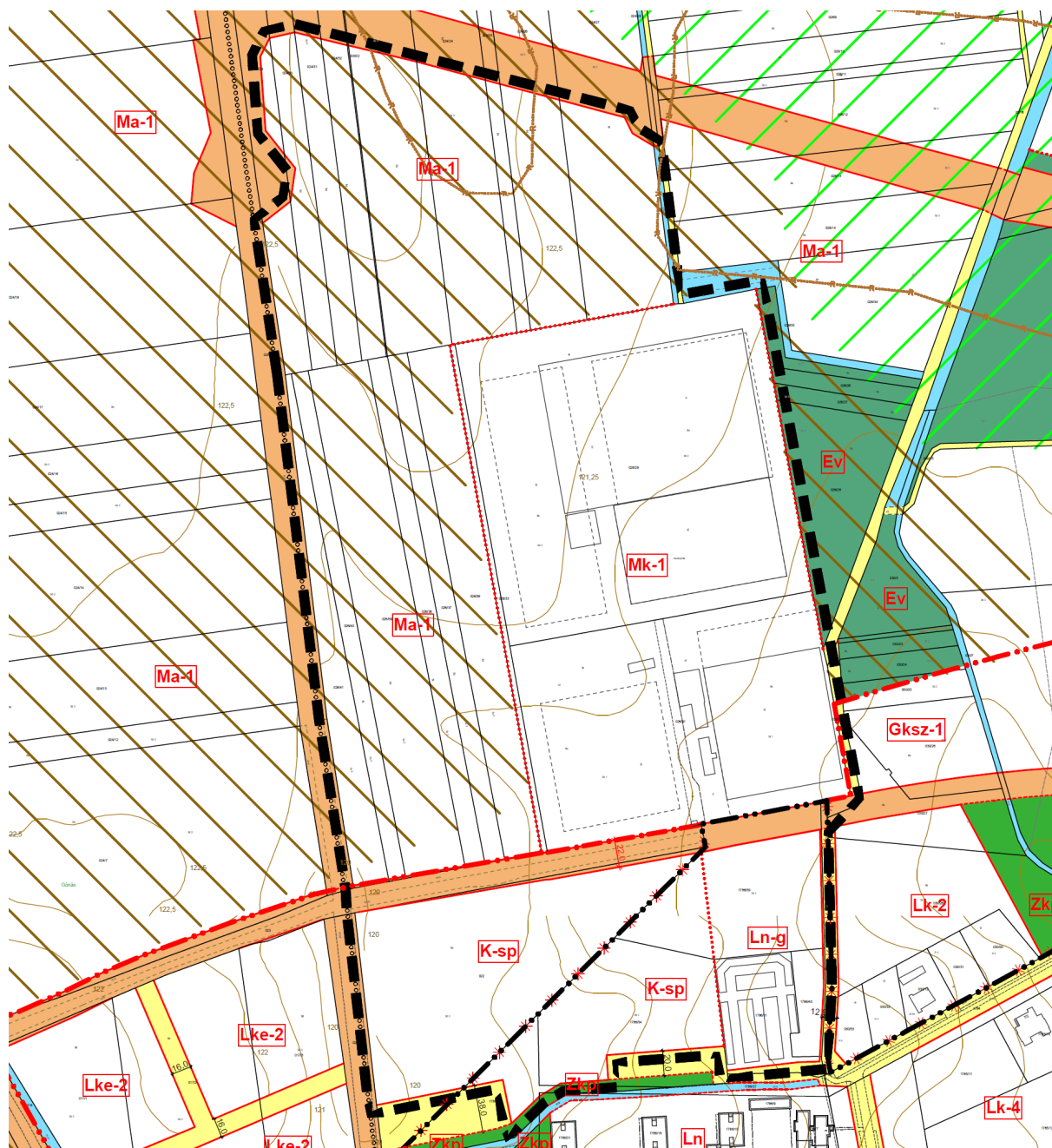
A településszerkezeti tervlapon a szabályozási tervvel ellentétben a déli közlekedési terület bővítés nem szerepel. A keleti oldalon megvásárolt árok telke a szerkezeti terven vízgazdálkodási területbe van sorolva, de a területen övások kerül kialakításra, így a szerkezeti terven a besorolás nem változik.

A szabályozási terven a fejlesztési elképzelések megvalósíthatósága miatti telekegyesítés érdekében a vízgazdálkodási övezetben lévő nyugati telek Mk-1 jelű övezetbe kerül.

A déli oldalon a közterület szabályozás módosításával a telket a továbbiakban nem érinti szabályozási vonal és közlekedési terület övezete. A telek feléig elkészült út tervezett szélesítése déli irányba tolódik a szomszédos telkeket érintve.

A HÉSZ szöveges előírásai a beruházás kacsán nem módosulnak.

## Javaslat az érintett területre



*Tervezett szabályozási tervi kivonat*

## 8. TERÜLETRENDEZÉSI TERVI ÖSSZEFÜGGÉSEK

A beruházáshoz kapcsolódó tervezett településrendezési tervi módosítás során az alábbi területrendezési tervekkel, jogszabályokkal való összhang vizsgálata és megteremtése szükséges:

- Országos Területrendezési Terv (továbbiakban: OTTrT) [2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről];
- 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról (továbbiakban: MvMR.);
- Baranya Vármegye Területrendezési Terve (továbbiakban: BMTrT) [Baranya Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 4/2020. (IV. 22.) önkormányzati rendelete Baranya Megye Területrendezési Tervéről]

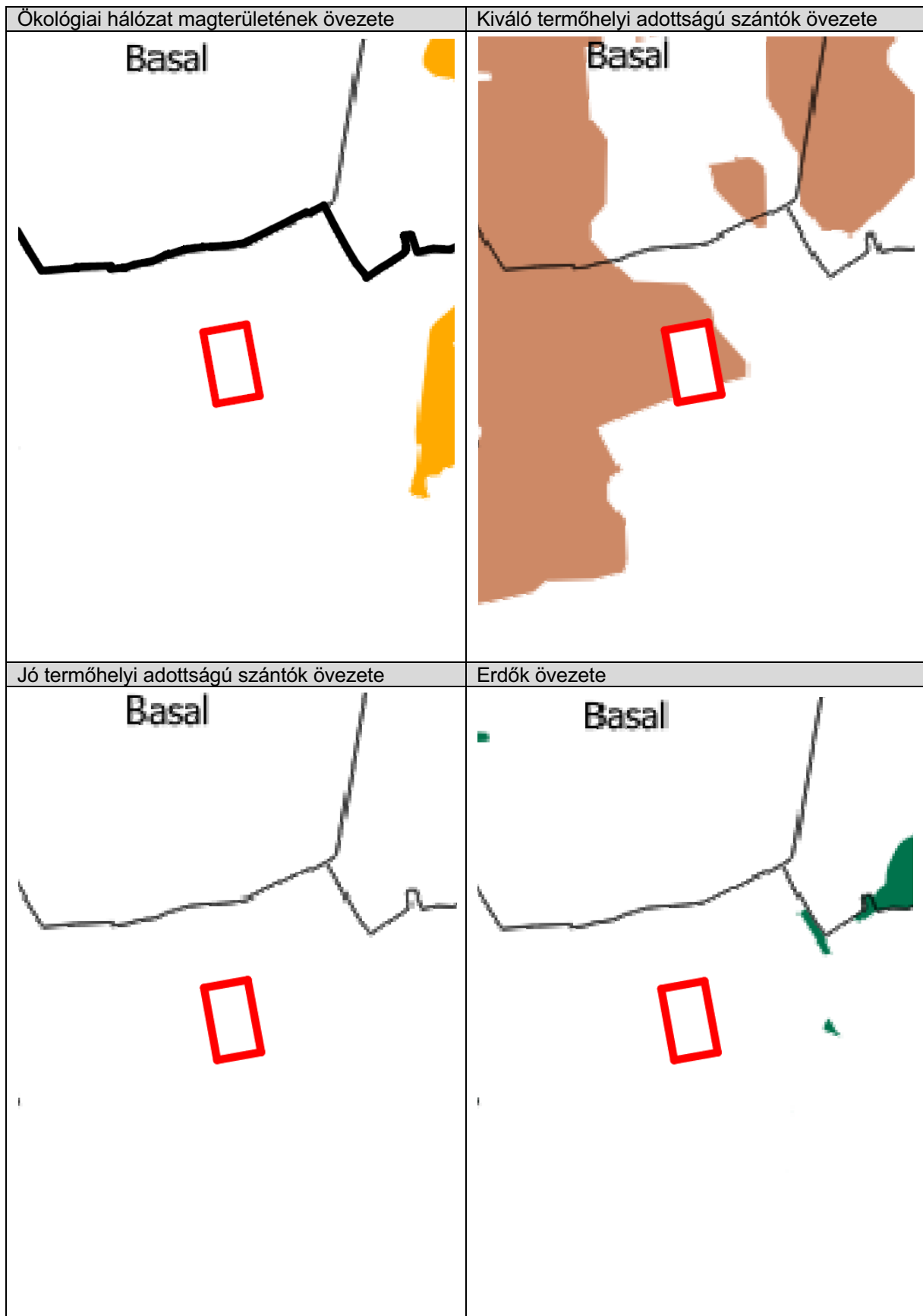
A területrendezési tervekkel való összhang két fő tématerületen vizsgálandó:

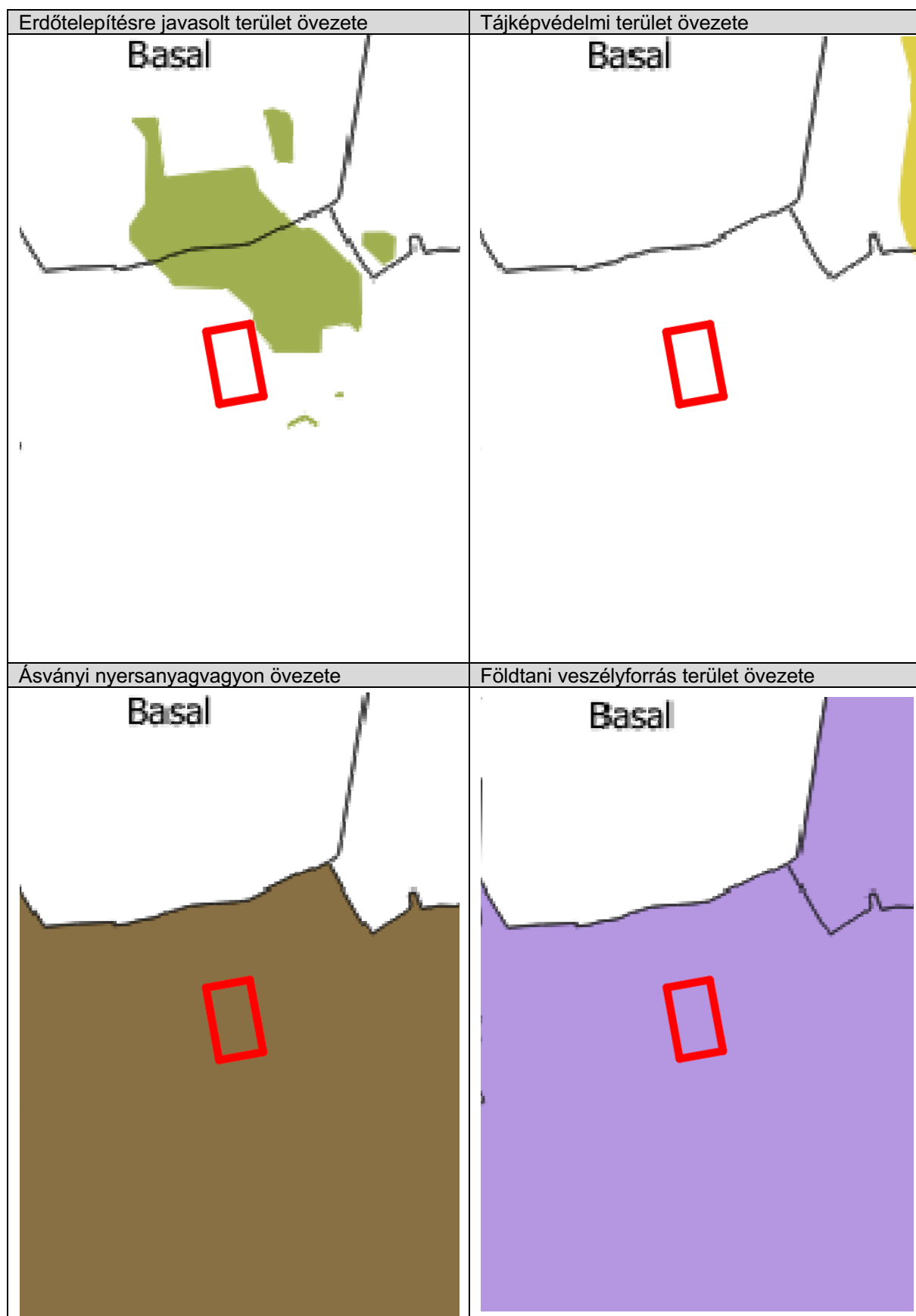
- a térségi szerkezeti terven ábrázolt területfelhasználás, az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatokkal, valamint egyedi építményekkel kapcsolatos összefüggések teljesülése.
- az egyes területrendezési tervi övezetekkel való összhang.

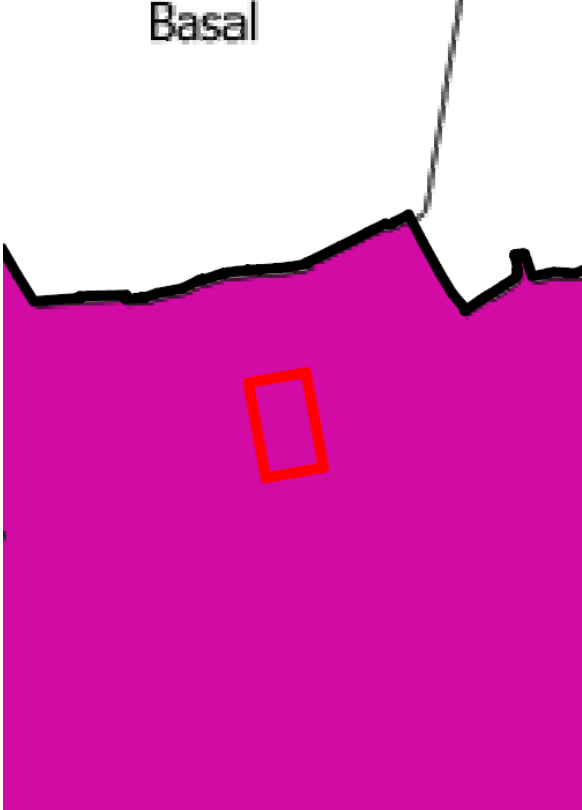
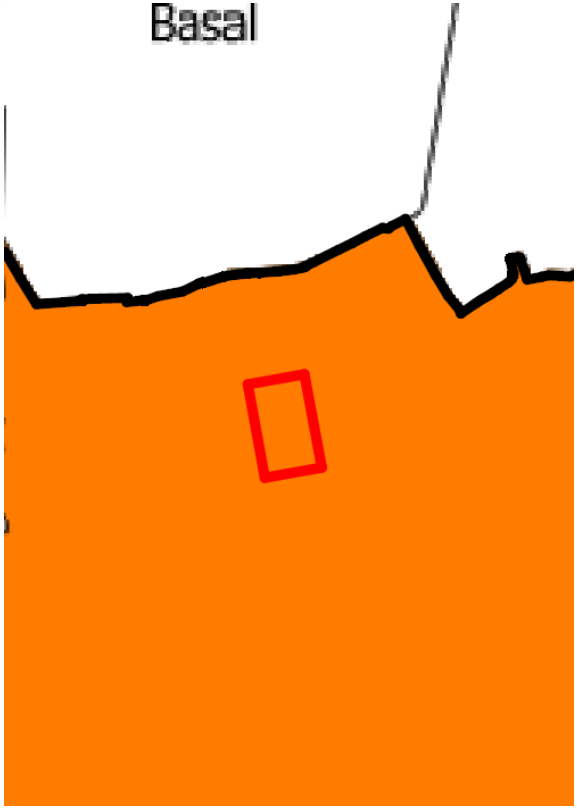
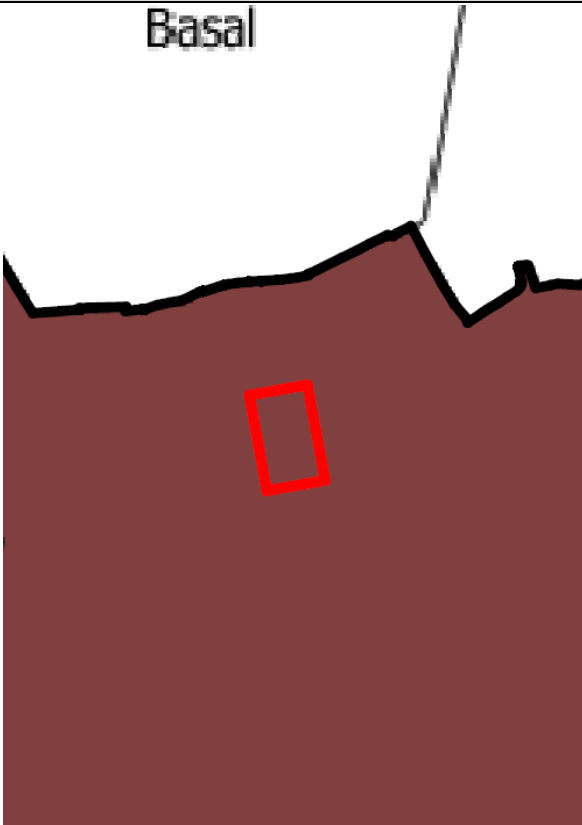
A beruházással érintett terület a BMTrT szerkezeti tervlapja szerinti települési térségben helyezkedik el, országos/térségi műszaki infrastruktúra hálózatot, egyedi építményt nem érint.



A tervezett fejlesztés környezete és az egyes országos és megyei övezetek közötti összefüggéseket az alábbi ábrák mutatják be:



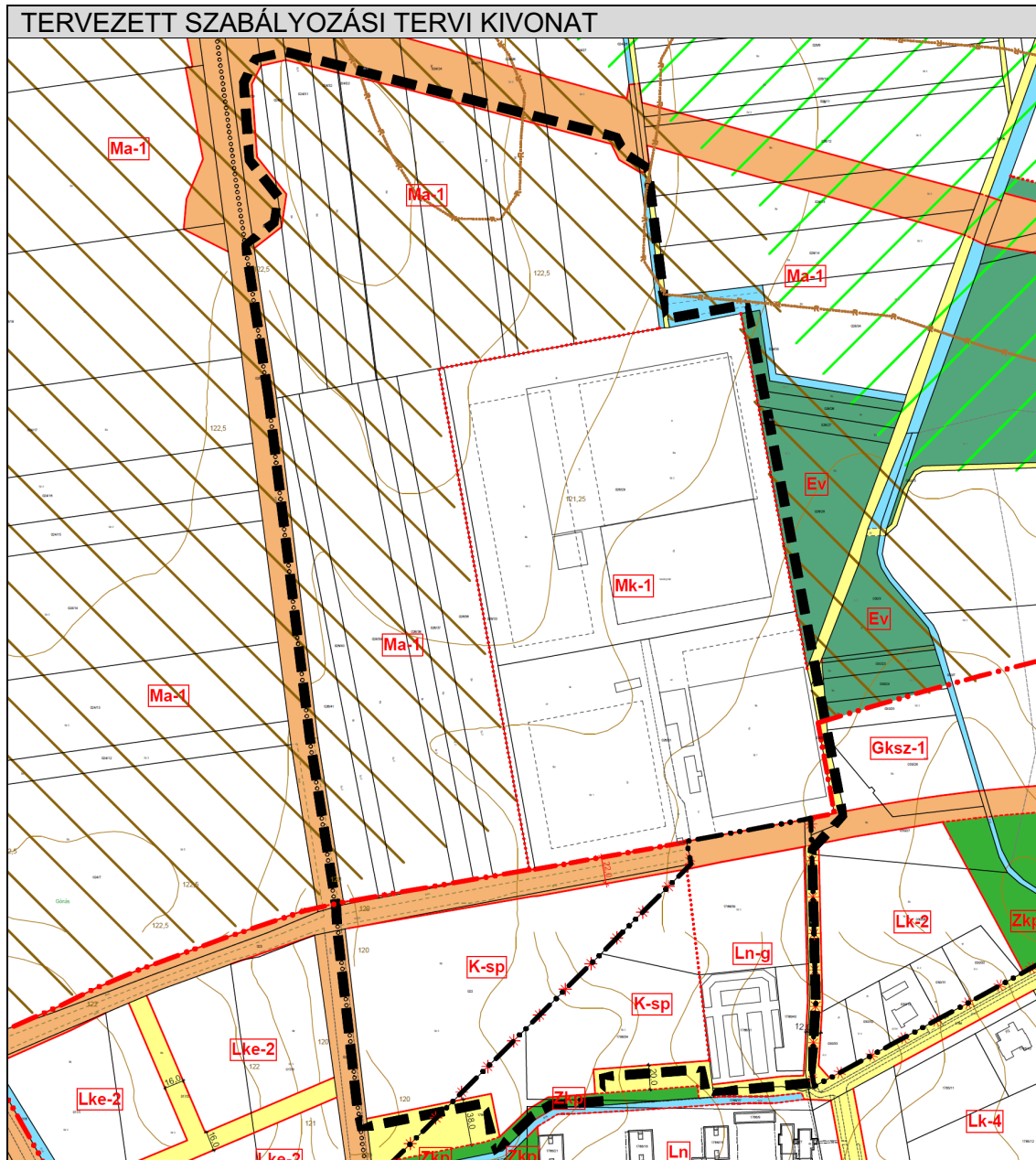


Gazdaságfejlesztés célterületeinek övezete	Turizmusfejlesztés célterületeinek övezete
<p style="text-align: center;">Basal</p> 	<p style="text-align: center;">Basal</p> 
<p>Építészeti örökség szempontjából kiemelten kezelendő terület övezete</p>	<p><b>A térségi területfelhasználással kapcsolatos megállapítások:</b></p> <p>A beruházással érintett terület a BMTrT szerkezeti tervlapja szerinti települési térségben helyezkedik el, országos/térségi műszaki infrastruktúra hálózatot, egyedi építményt nem érint.</p> <p>Az OTrT 11. § d) pontja alapján „a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető”.</p> <p>A területfelhasználási változást eredményező módosítási tartalom a BMTrT szerkezeti tervlapja szerinti települési térség területét érinti.</p> <p><b>Az országos és megyei övezetekkel kapcsolatos megállapítások:</b></p> <p>A tervezett módosítási tartalom a nem teljes közigazgatási területtel lehatárolt övezeteken kívül más övezetet nem érint.</p>
<p style="text-align: center;">Basal</p> 	

## 9. TERÜLETI MÉRLEG ÉS BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS

A javasolt módosítás szerkezeti tervet nem érint, így nem szükséges megvizsgálni a területi mérleg alakulását, továbbá új beépítésre szánt területek kijelölése nem történik, így a biológiai aktivitásérték szinten tartására vonatkozó számítást sem kell elvégezni.

## 10. SZABÁLYOZÁSI TERVI KIVONAT



## 11. ÖSSZEFOGLALÓ

A tervezett beruházás a meglévő üvegház állomány bővítésével valósul meg, amihez szükséges a jelenleg a beruházó tulajdonában lévő telkek egyesítése. A telekegyesítés előfeltétele a szabályozási környezet módosítása, ami által egy övezetbe kerülnek a telkek és megszűnik a tervezett közterületi érintettség.