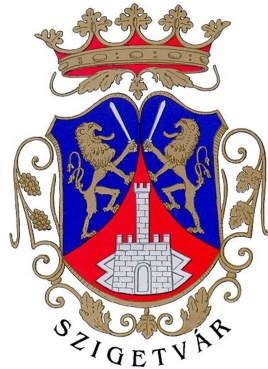


DR. HÜBNER MÁTYÁS MAGÁNTERVEZŐ
7621 PÉCS, JÁNOS U. 8.

A TURBÉK UTCAI BERUHÁZÁS
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE



készítette

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

Pécs, 2025. október hó

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

A TURBÉK UTCAI BERUHÁZÁS
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

TERVEZŐ:

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

TARTALOMJEGYZÉK

A TURBÉK UTCAI BERUHÁZÁS

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

1. Bevezető
2. Az érintett terület bemutatása, településszerkezeti kontextus
3. A telkek és közvetlen környezetüknek részletes bemutatása
 - 3.1. Geometriai, domborzati, természeti, környezeti adottságok
 - 3.2. Örökségvédelem
 - 3.3. Természeti, környezeti adottságok
 - 3.4. 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

A Turbék utcai beruházást érintő – a hatályos településrendezési eszközök módosításához szükséges – telepítési tanulmányterv elkészítése a Szigetvár város képviselő-testülete Helyi Építési Szabályzatáról szóló 29/2017.(XII.21.) önkormányzati 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.



Szökendy-Szabolcski Bettina
építető
7900 Szigetvár Turbéli utca 81.



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

1. BEVEZETŐ

Szigetvár város bemutatása

Szigetvár a Dél-Dunántúl nagy történelmi 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.

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.

Szigetvár településszerkezete, területfelhasználása az elmúlt több száz év alatt a belvárosból kiinduló utak, utcák mentén alakult és fejlődik napjainkig.

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

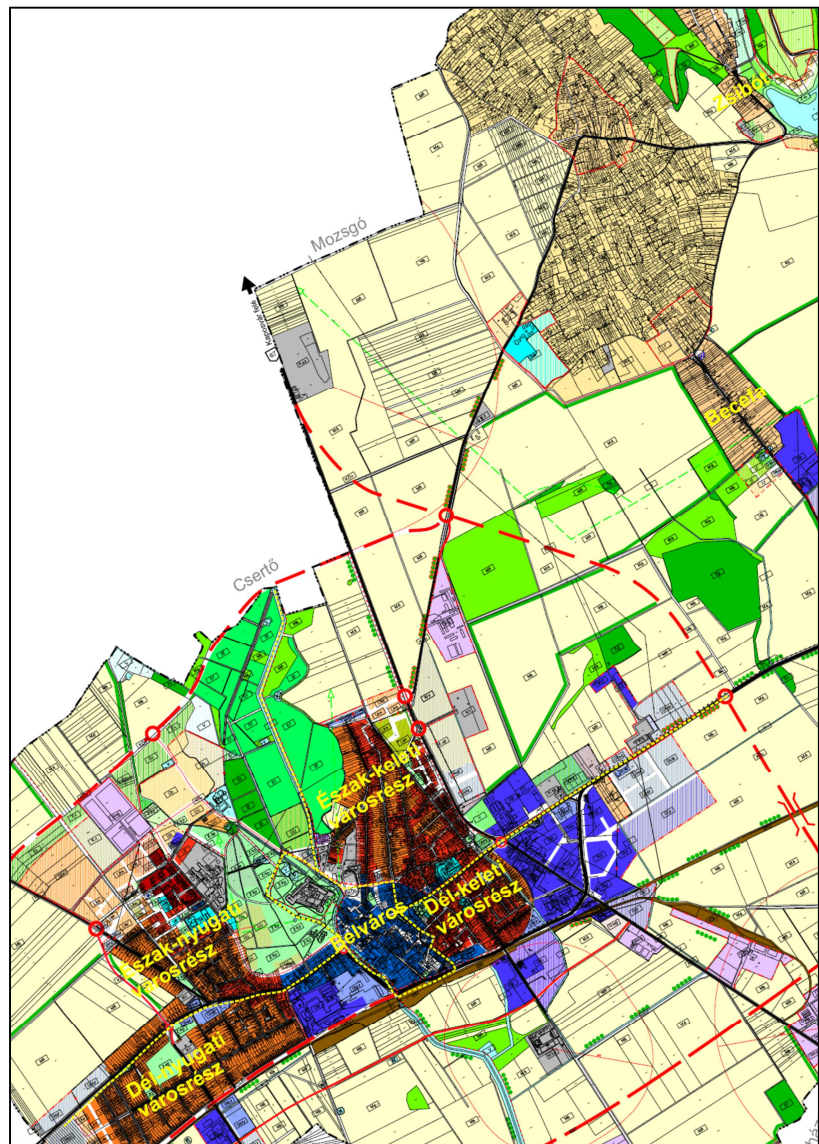
(A) északkeleti városrész

(B) délkeleti városrész

(C) délnyugati városrész

(D) északnyugati városrész

- Becéfa
- Zsibót
- Szőlőhegy
- Turbékpuszta
- Téglagyár + egyéb területek



ÉSZAKKELETI VÁROSRESZ

Jelen tervezési feladat az Északkeleti Városrész társágéhoz tartozik.

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 – Turbéki utca menti lakóterületek jelentettek új építési lehetőséget.

A Tinódi utca és a 76-es út közötti területen kistelkes, városias karakterű, zárt sorú beépítési móddal létesülnek új lakóépületek. Az egykori vásártér, Tinódi utca keleti oldalán pedig nagyobb méretű oldalhatáron, ill. szabadonálló beépítési módban épültek nagy tömegű lakóépületek. Bár az önkormányzat tulajdonában lévő tömbre korábban már készült telekalakítási terv, a terület beépítetlen maradt.



2. AZ ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA, TELEPÜLÉSSZERKEZETI KONTEXTUS

A belterület északkeleti része mentén, a 960/24 hrsz. alatti lakóteleknek a továbbfejlesztése garázs hozzáépítéssel valósulna meg. A beruházáshoz kapcsolódóan a képviselő-testület a teljes tömb közterületi struktúrájának újraszabályozásával támogatja a magánberuházás megvalósíthatóságát.

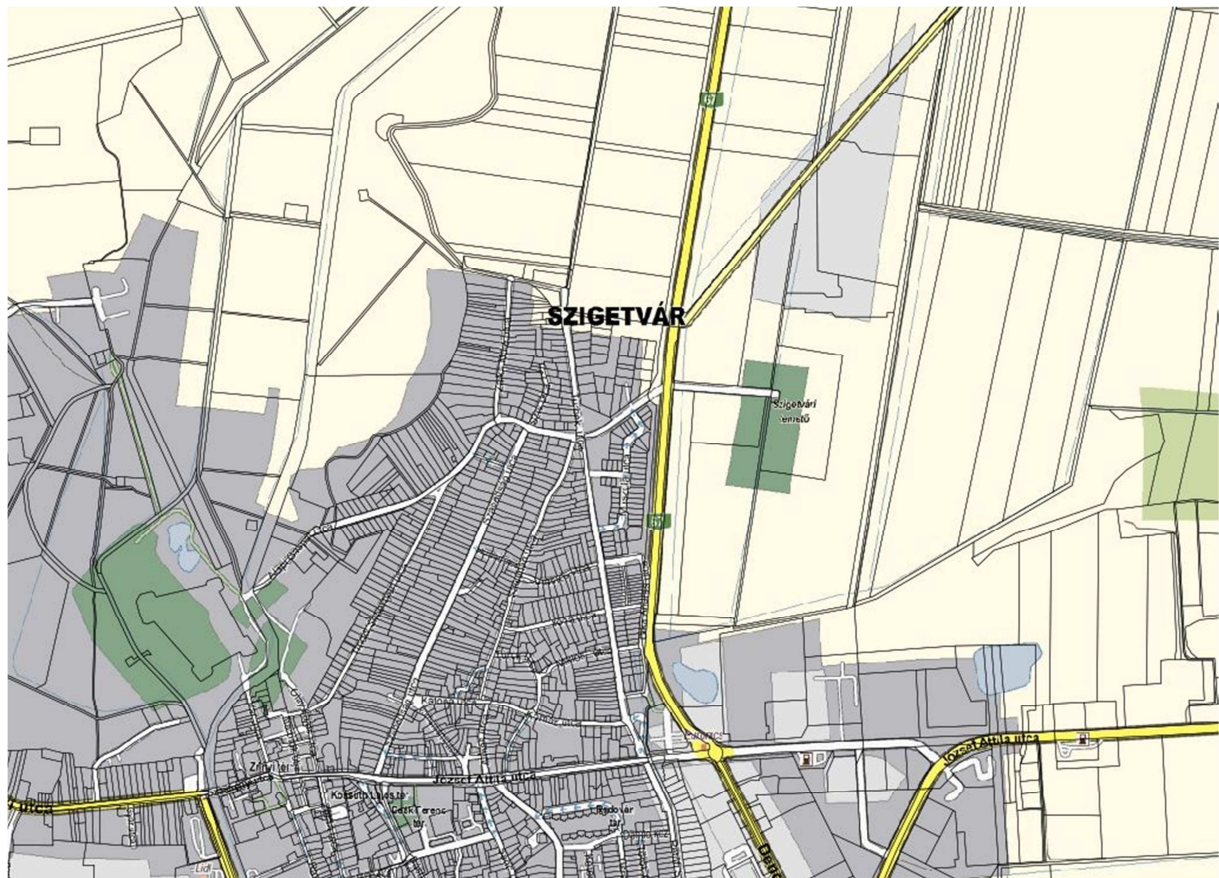
A tervezési terület tömbjét északról a belterülethatár, keletről a 67-es út délről az Alapi Gáspár utca, nyugatról pedig a Turbéli utca határolja.

Az érintett telektömb egyébként is több szempontból problémás, közúti kapcsolat nélküli telkek, túlzó közúti közterületi felületek rossz aránnyal kialakított építési telkek. A módosítás során ezekre a problémákra is megoldási javaslat készül. Ez a tervezett fejlesztést tulajdonképpen nem befolyásolja, viszont a jogszabályi kötelmek miatti zöldterületi pótlást, nagyban segítheti.

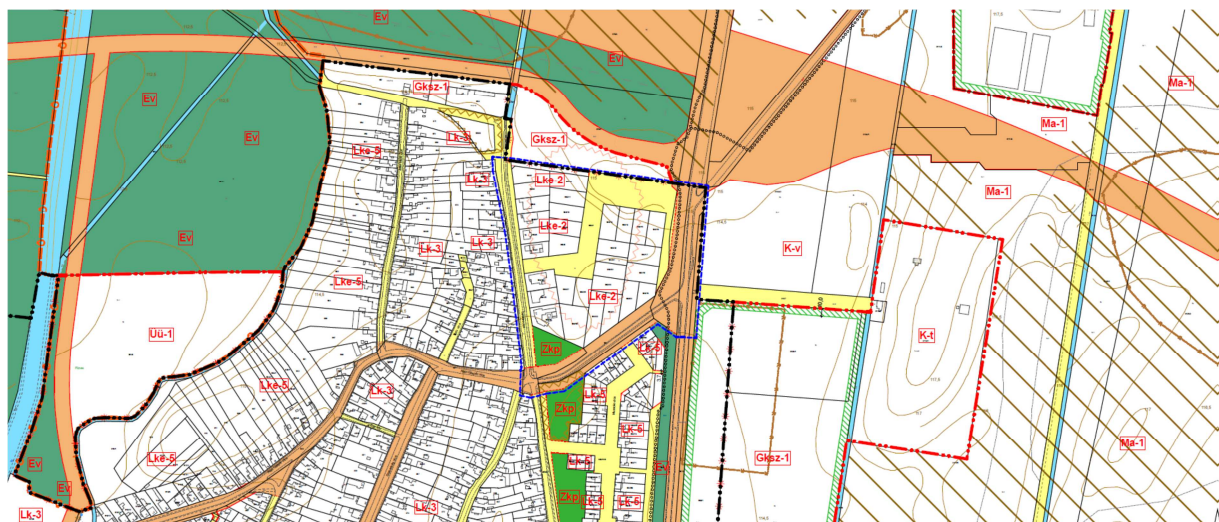


3. A TELKEK ÉS KÖZVETLEN KÖRNYEZETÜKNEK RÉSZLETES BEMUTATÁSA

A telepítési tanulmányterv térsége az észak-keleti 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. Geometriai, domborzati, természeti, környezeti adottságok

Szigetvár domborzatára az észak-déli irányú szerkezeti vonalak mentén húzódó eróziós völgyek és köztés hátaak 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.

3.2. Örökségvédelem

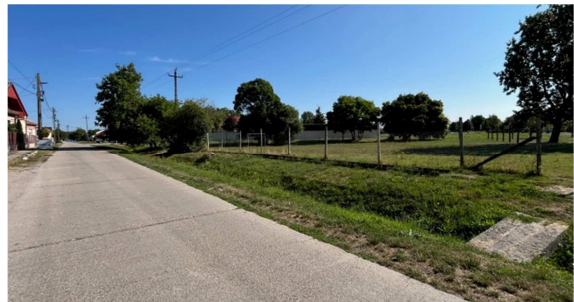
A tervezési terület nem érintett örökségvédelmi elemekkel, sem műemlék, sem helyi emlék, sem régészeti lelőhely nem található a területen.

3.3. 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.

3.4. Helyszíni fotók



4. A TERVEZÉSI TERÜLET SZABÁLYOZÁSI KÖRNYEZETE

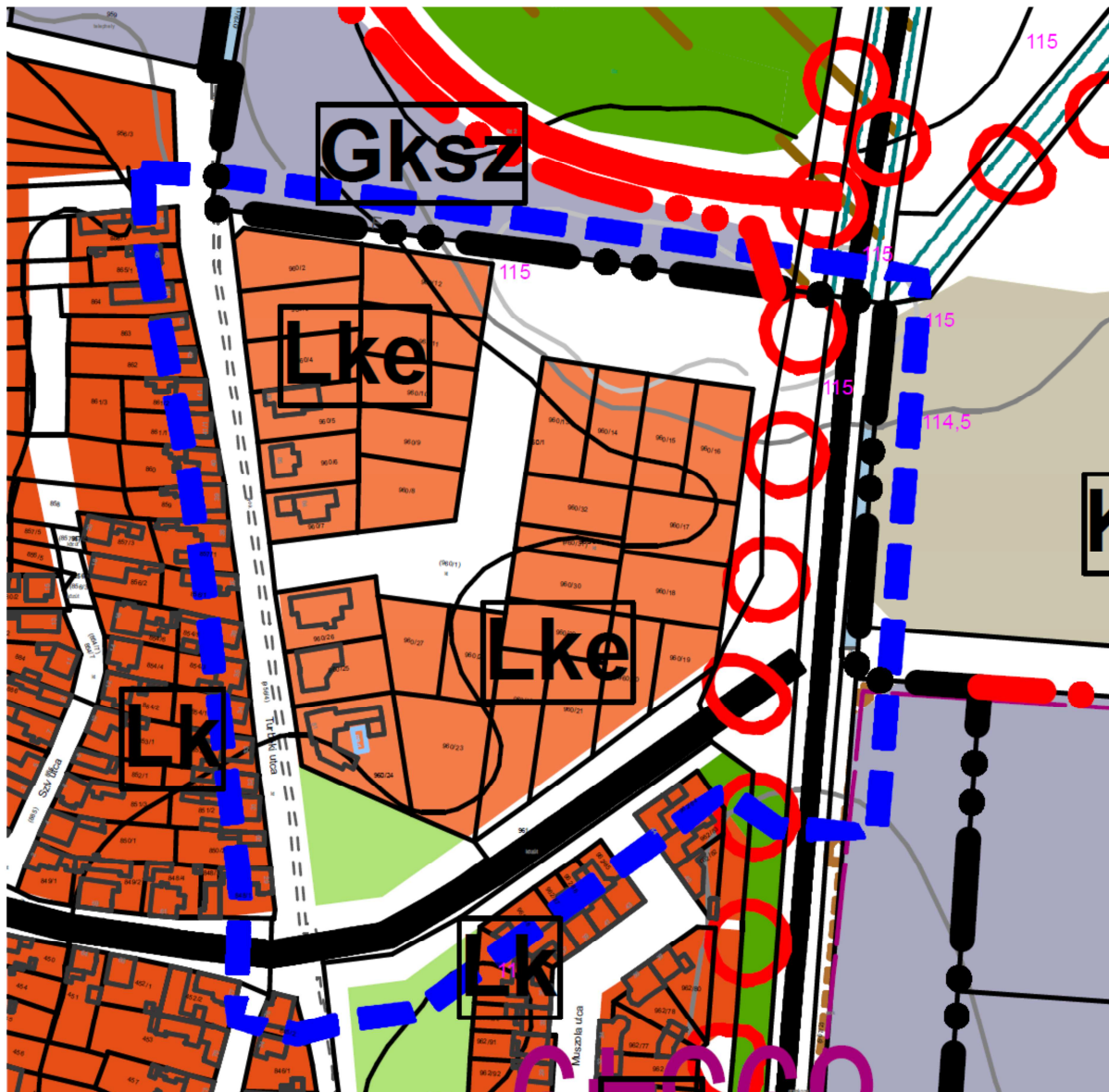
Szigetvár Város komplett településfejlesztési és településrendezési dokumentumai az 1997. évi LXXVIII törvény – az épített környezet alakításáról és védelméről – követelményei szerint készült 2017-ben.

A város önkormányzatának képviselő-testülete

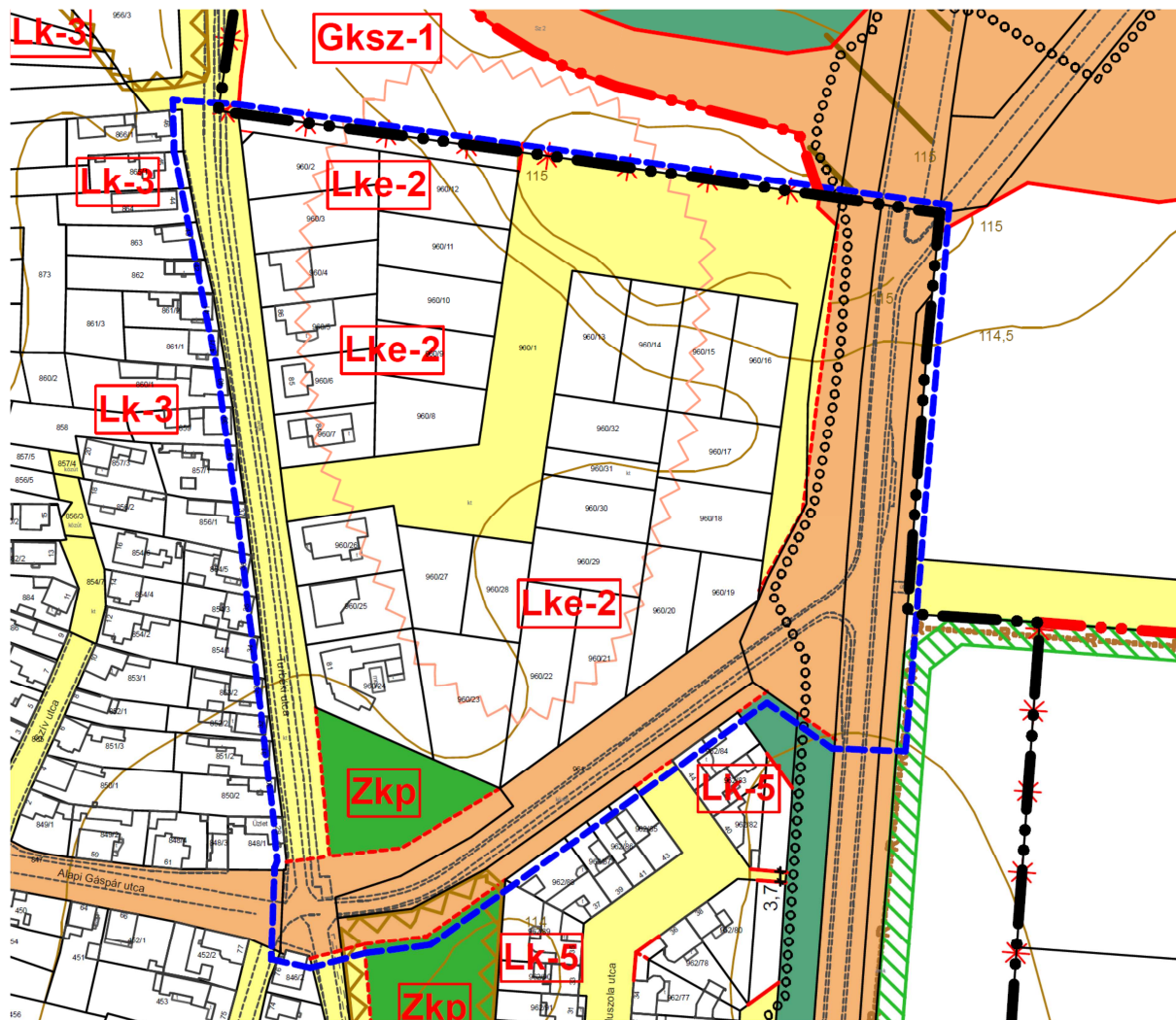
- | | | |
|--|----------------------|--------------------|
| • a városfejlesztési koncepcióját | 158/2015. (V. 28.) | számú határozattal |
| • a településszerkezeti tervét | 278/2017. (XII. 21.) | számú határozattal |
| • a helyi építési szabályzatot a | 29/2017.(XII.21.) | számú rendelettel |
| • a 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 az érintett tömbben lévő lehatárolt ingatlanokra vonatkozik.

A területen lévő ingatlanok szabályozási környezete:

A hatályos terven szereplő ingatlanok érintettsége az utakkal határolt tömbön belül:

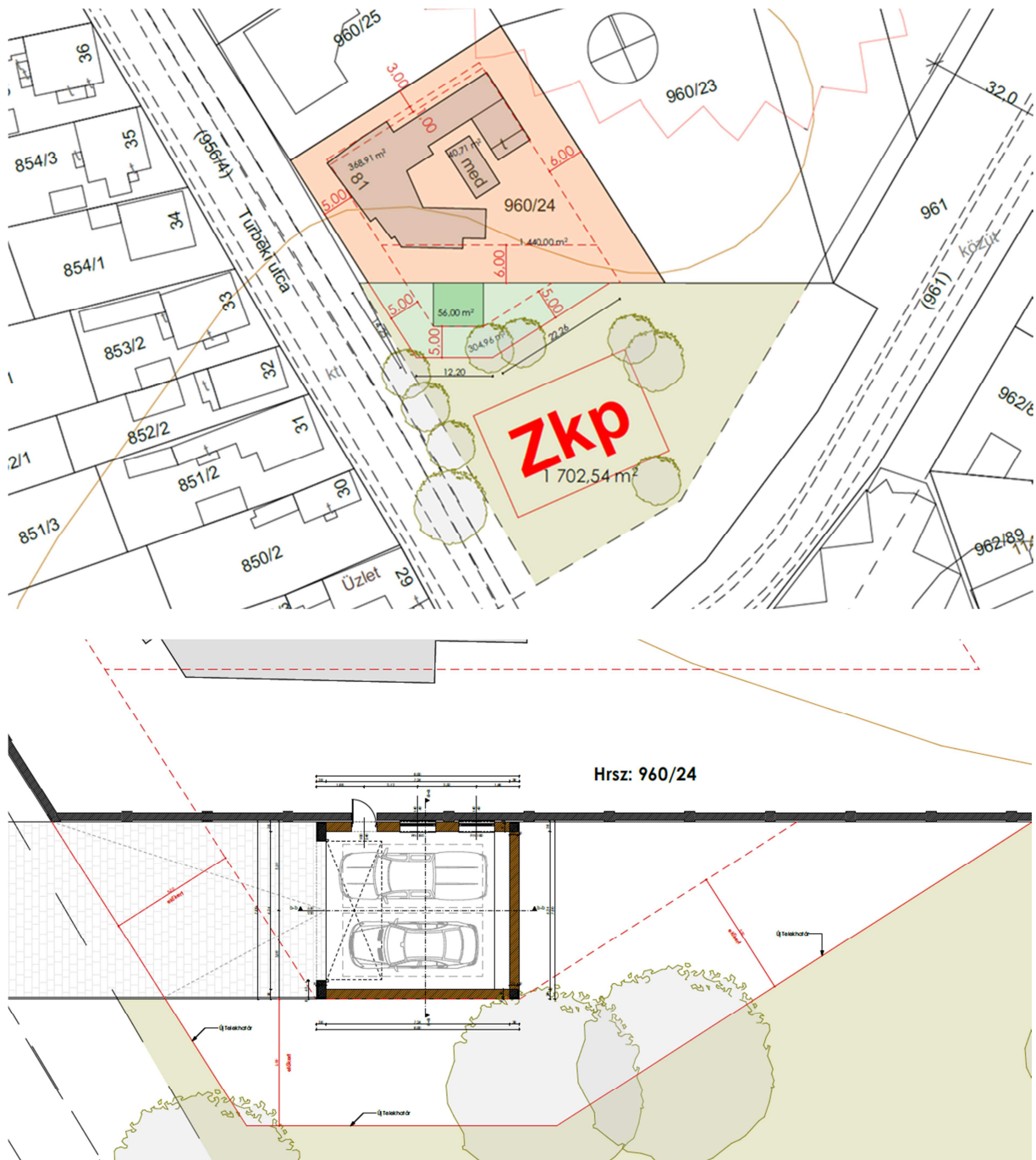
- 956/4 helyrajzi számú telek érintett része Zkp övezetben van, a többi része közlekedési terület övezetében.
- 960/1 helyrajzi számú telek észak-nyugati Lke-2 övezetben lévő nyúlványát leszámítva közlekedési terület övezetében van.
- A tömb többi kialakított lakóteleke Lke-2 jelű övezetben van. A telkek a Turbéli utca felőli részen nagyrészt beépítettek. A többi kialakított lakótelek meglévő közlekedési és közműhálózat hiányában beépítetlen.

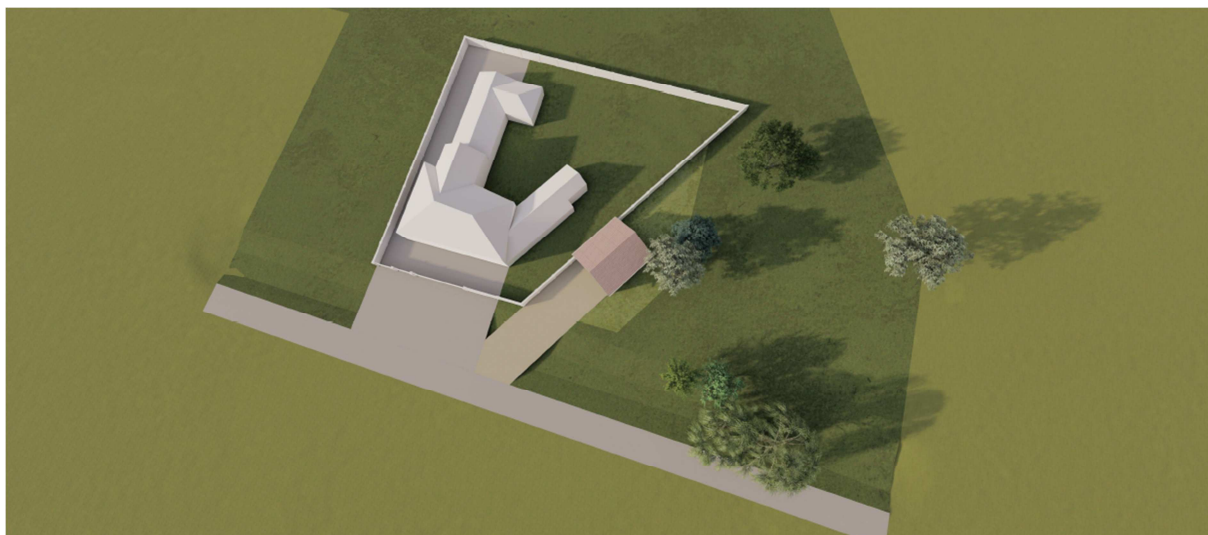
5. A TERVEZETT FEJLESZTÉS BEMUTATÁSA, ELÉRENDŐ CÉLOK

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 módosítás kiváltó indoka a belterület északkeleti része mentén, a 960/24 hrsz. alatti lakóteleknek a továbbfejlesztése. A tulajdonos a telek déli kerítéssel kialakított telekhatárán túl szeretne új két beállásos garázst kialakítani, mivel a telek övezeti paraméterei nem teszik ezt lehetővé saját telken belül. Az érintett közterület hasznosítatlan zöldfelület.

A garázs kialakítására vonatkozó tulajdonosi szándék:





Javasolt módosítás

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12. § (2) bekezdése alapján zöldterület megszüntetésével járó új beépítésre szánt terület kijelölésekor az új beépítésre szánt terület 125%-ával megegyező mértékben szükséges új zöldterületet kijelölni. A jelenlegi zöldterület keleti irányú bővítése nem célszerű, mert a szomszédos 960/23 hrsz.-ú teleknek jelenleg sincs közúti közterületi kapcsolata, így elsősorban más helyszínen lehetséges a pótlás.

A javasolt módosítás keretében a zöldterület pótlása a 960/1 hrsz.-ú önkormányzati közterület északi részén és keleti nyúlványán történne meg, hiszen ezek a területrészek egyébként is rosszul hasznosíthatók, közútként történő kialakításuk ilyen mértékben semmiképp sem indokolt. A módosítás kapcsán egy telekosztási javaslat is készült a telektömb egészére, amely biztosítja az összes ingatlan közúti megközelítését és hasznosíthatóságát.

A beruházáshoz kapcsolódóan a képviselő-testület a teljes tömb közterületi struktúrájának újraszabályozásával támogatja a magánberuházás megvalósíthatóságát.

6. A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA

A tervezési terület Szigetvár belterületének északkeleti részén helyezkedik el. A tulajdonosi szándék alapján az érintett telken meglévő családi ház bővítése tervezett. A módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölésével bővül a lakóterület, amin egy kétbeállásos garázs kerül elhelyezésre.

A megszűnő zöldterület pótlására és az új beépítésre szánt terület kijelölése miatt a tömb felülvizsgálata is szükséges. Az új zöldterület kijelölésével egyszerre az úthálózat és a telekstruktúra átalakítása is megtörténik.

A közlekedési infrastruktúra és zöldterület fejlesztés kialakítása során a meglévő telekstruktúra átalakítása a lehetséges beépítés szerint kerül kiszabályozásra. A cél, a szabályozási környezet átalakítása a tervezett lakófejlesztés figyelembevételével.

Beépítési javaslat a tervezett telekalakítás utáni tömbre



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 tervezett fejlesztésekkel az alábbi településrendezési eszközök módosulnak:

- Szerkezeti terv (tervlap)
- HÉSz (szabályozási terv és előírások)

A településszerkezeti tervlapon a szabályozási tervvel ellentétben a 960/1 hrsz.-ú telek észak nyugati nyúlványát nem jelöli lakóterületnek. Ez az eltérés a módosítás során javításra kerül, ami új beépítésre szánt terület kijelölését jelenti. Ezen kívül a módosításért felelős 956/4 hrsz.-ú teleken és a 960/1 hrsz.-ú telek déli irányú kiszélesedése helyén kerül kialakításra új lakóterület. Az úthálózat módosítással nem érintett részei a szerkezeti terven továbbra is kitöltés nélküli közlekedési területbe maradnak. Az újonnan kijelölt utak lakóterületbe maradnak a jogszabályi előírásoknak megfelelően.

A szabályozási terven a fejlesztési elképzelések megvalósíthatósága miatti módosításért felelős 956/4 hrsz.-ú teleken kerül 2 rész Zpk jelű övezetből Lke-2 jelű övezetbe. A 956/4 hrsz.-ú telek déli kiszélesítésénél a közlekedési övezet helyén Lke-2 jelű övezet kerül kijelölésre.

A 960/1 hrsz.-ú telek északi és nyugati oldalán az új beépítésre szánt terület kijelölésének ellensúlyozása érdekében a telekrészek közlekedési övezetből zöldterület övezetébe kerülnek.

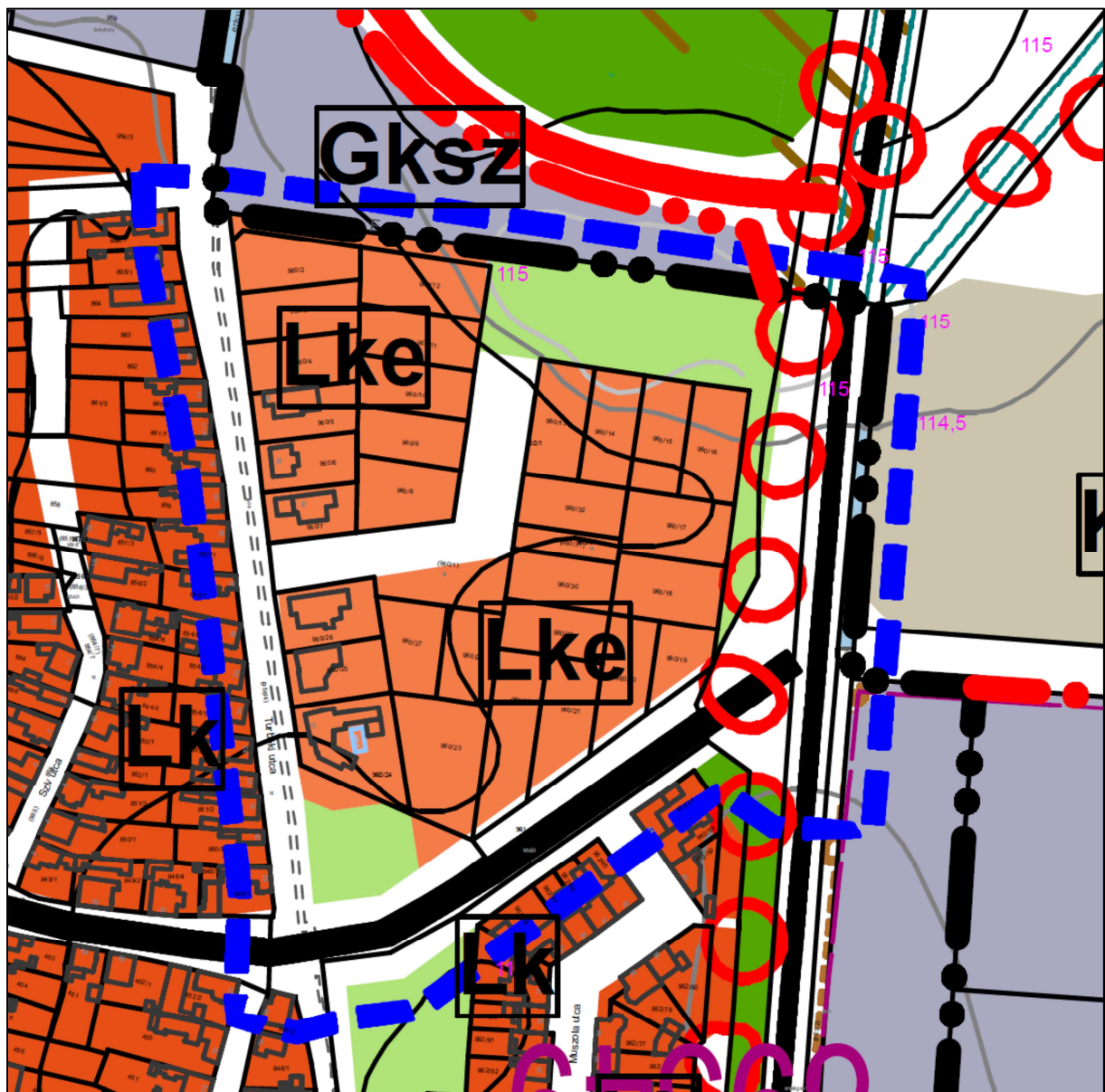
A tömb keleti oldalán új közlekedési övezet kerül kialakításra a lakóövezetben, a környező telkek feltárása miatt.

Az átalakult úthálózat következtében a kialakult lakótelkek struktúrája megváltozik. A szabályozási terven irányadó telekhatár és megszüntető jelek segítségével kijelölésre kerül egy lehetséges telekalakítási változat, amely minden kialakuló telek számára biztosítja a gépjárművel történő közvetlen megközelítést. a tervezett út 12 m széles a végén 18 m szélességre bővülve.

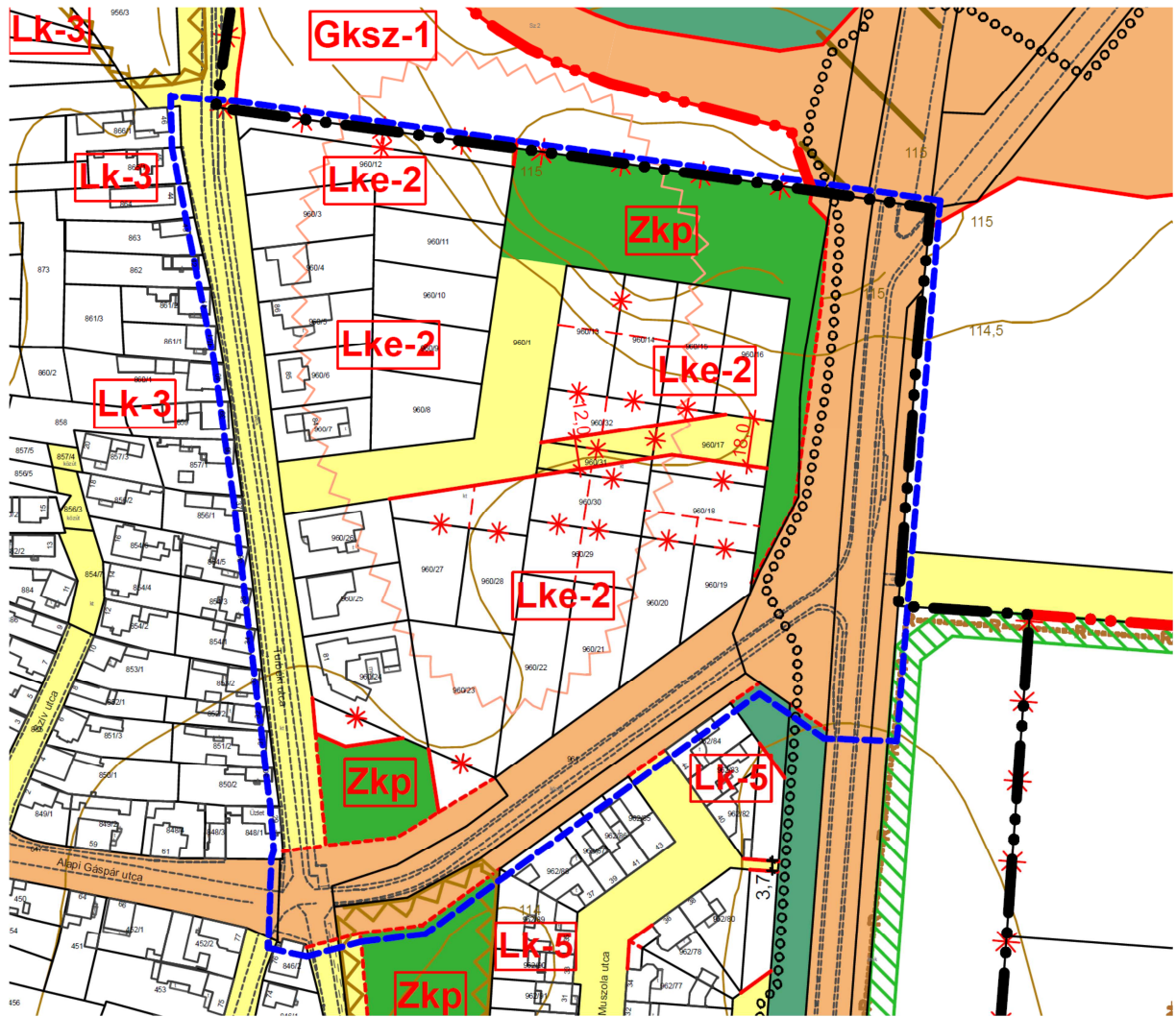
A déli oldalon a közterület szabályozás módosításával a telket a továbbiakban nem érinti szabályozási vonal és közlekedési terület övezete. A telek feléig elkészült út tervezett szélesítése déli irányba toódik a szomszédos telkeket érintve.

A HÉSz szöveges előírásai a beruházás kacsán nem módosulnak.

Javaslat az érintett területre



Tervezett szerkezeti tervi kivonat



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: OTrT) [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: BMTTrT) [Baranya Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 4/2020. (IV. 22.) önkormányzati rendelete Baranya Megye Területrendezési Tervéről]

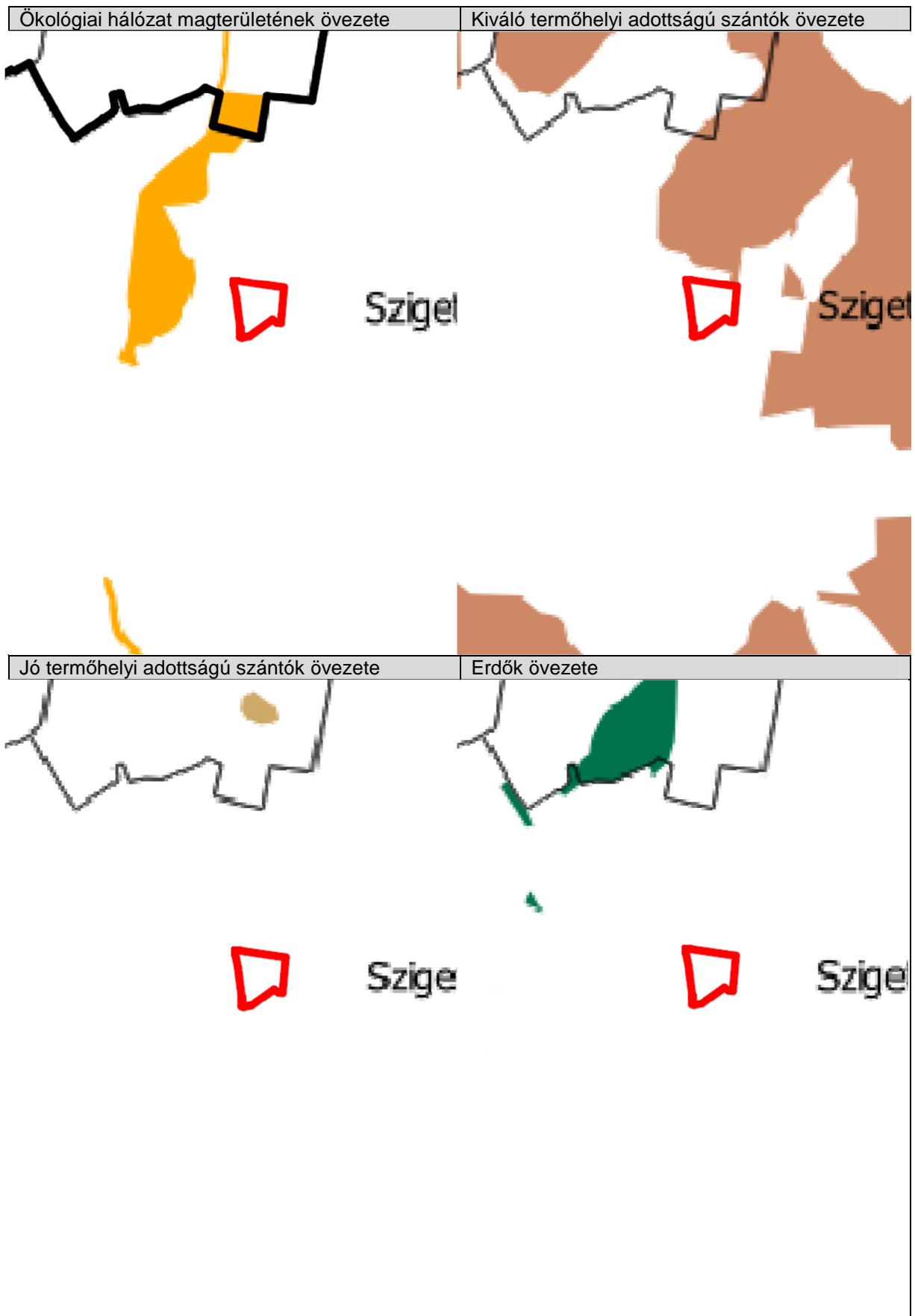
A területrendezési tervekkel való összhang két fő tématerületen vizsgálandó:

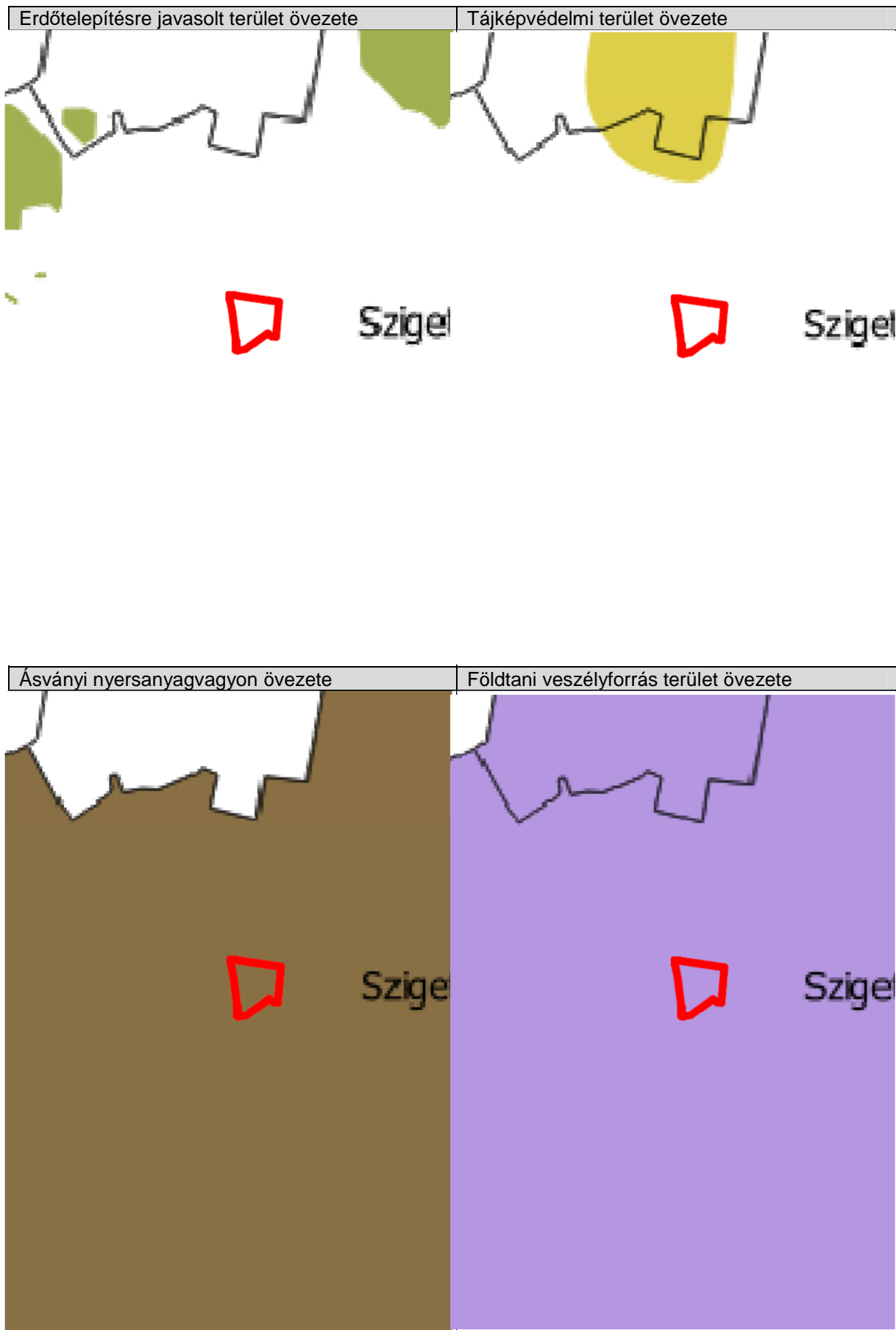
- a térségi szerkezeti terven ábrázolt területfelhasználás, az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatokkal, valamint egyedi építményekkel kapcsolatos összefüggések teljesülése.
- az egyes területrendezési tervi övezetekkel való összhang.




A beruházással érintett terület a BMTTrT 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:





| | |
|---|---|
| <p>Gazdaságfejlesztés célterületeinek övezete</p>  | <p>Turizmusfejlesztés célterületeinek övezete</p>  |
| <p>Építészeti örökség szempontjából kiemelten kezelendő terület övezete</p>  | <p>A térségi területfelhasználással kapcsolatos megállapítások:</p> <p>A beruházással érintett terület a BMTTr 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 BMTTr szerkezeti tervlapja szerinti települési térség területét érinti.</p> <p>Az országos és megyei övezetekkel kapcsolatos megállapítások:</p> <p>A tervezett módosítási tartalom a nem teljes közigazgatási területtel lehatárolt övezeteken kívül más övezetet nem érint.</p> |

9. ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET KIJELÖLÉSÉNEK KÖVETELMÉNYEI

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 18. § (1) bekezdése alapján az egy hektár területnagyságot meghaladó új beépítésre szánt terület kijelölésével járó településterv készítése vagy módosítása során, ideértve azt az esetet is, ha az új beépítésre szánt részterületek nagysága összesen haladja meg az egy hektárt, a Méptv. 8. § (3) bekezdés b) pontjában meghatározott követelmény teljesülése érdekében, az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel összefüggő biológiai aktivitásérték.

A módosítás során az új beépítésre szánt terület nagysága 1 974 m², így a biológiai aktivitásérték számítás nem szükséges.

A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 8. § [Új beépítésre szánt területekre vonatkozó követelmények] (1) bekezdése alapján a zöldterület övezet nagysága
a) a település közigazgatási területén belül összességében nem csökkenhet, és
b) a településen – ha törvény ennél szigorúbb szabályt nem állapít meg – nem lehet kevesebb a település beépítésre szánt területének 3 százalékánál.

A módosítás során az 556 m² megszűnő zöldterület helyett 5989 m² új zöldterület kerül kijelölésre, tehát a zöldterület nagysága nem csökken.

A település beépítésre szánt területek mérete 6 309 794 m², a zöldterületek nagysága 652 590 m², ami több mint 10 %-os arány, tehát a 3 %-os határ felett van.

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (Továbbiakban: Trt.) 12. § (1) bekezdése alapján új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.

A tervezett beépítésre szánt terület kijelölésének legközelebbi pontja a település közigazgatási határától 808 méter, ami meghaladja az előírt 250 métert.

A Trt. 12. § (2) bekezdése alapján 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.

A módosítás során 1 974 m² új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre és csereterületként 5989 m² új zöldterület kerül kijelölésre, ami 303 %-os növekedést jelent. Ez az érték meghaladja az előírt 125 %-os követelményt.

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 13. § (1) bekezdése alapján a településnek az új beépítésre szánt terület kijelölésekor a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) 12. § (3) bekezdés b) pontja szerinti új zöldterületet vagy erdőterületet úgy kell kijelölnie, hogy
a) annak nagysága legalább 300 m², és
b) a legtávolabbi pontja nem lehet távolabb 1000 méternél az új beépítésre szánt területként kijelölt terület határától.

Az újonnan kijelölt egybefüggő zöldterület nagysága 5989 m², az új beépítésre szánt területtől mért legtávolabbi pontja 274 méter, ami megfelel az előírásoknak.

