

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

SZIGETVÁR VÁROS
ZSIBÓTI TÓ TÉRSÉGÉNEK
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE



készítette

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

Pécs, 2025. június hó

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

SZIGETVÁR VÁROS
ZSIBÓTI TÓ TÉRSÉGÉNEK
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

TERVEZŐ:

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

Tőke Máté
egyéni vállalkozó
településtervező TT 02-1546
területrendezési tervező TR 01-8944

TARTALOMJEGYZÉK

SZIGETVÁR VÁROS

ZSIBÓTI TÓ TÉRSÉGÉNEK


TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE


1. Bevezető
2. Az érintett terület bemutatása, településszerkezeti kontextus
3. A telkek és közvetlen 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

Szigetvár város Zsibót-Domolosi tó térségét érintő – a hatályos településrendezési eszközök módosításához szükséges – telepítési tanulmányterv elkészítése a Szigetvár város képviselőtestülete 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.

Dr. Rumi Csaba telektulajdonos megbízásából eljáró


ERKADO Kft
Dr. Tisza Zoltán
ügyvezető
1112 Budapest, Ördögórom lejtő 47.


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

1. BEVEZETŐ

Szigetvár a Dél-Dunántúl nagy történelmi múlttal 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.

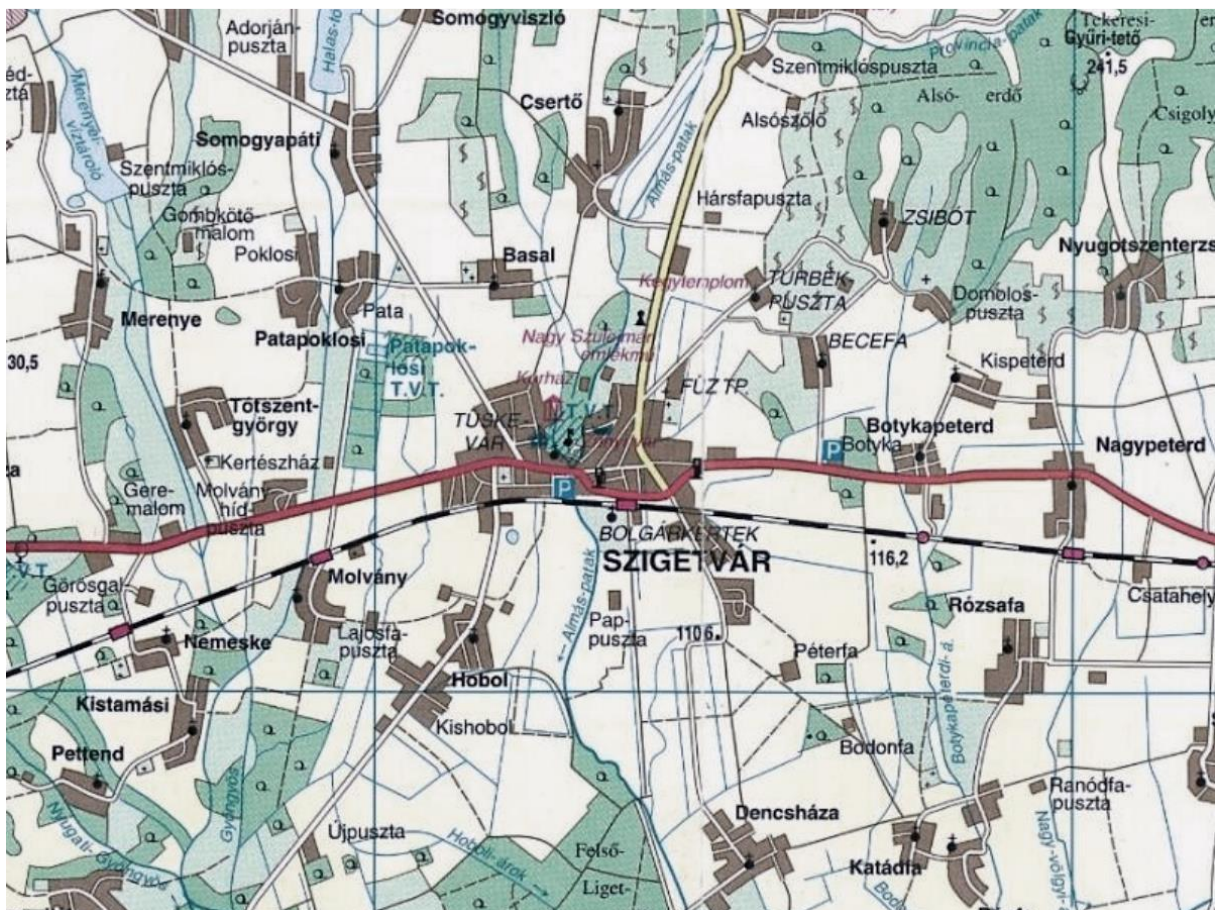
A mai városszerkezet meghatározó elemei:

- 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 vasútvonal.

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 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.



2. AZ ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA, TELEPÜLÉSSZERKEZETI KONTEXTUS

Szigetvárra 1966 óta folyamatosan készülnek településrendezési tervek a mindenkori jogszabályok figyelembe vételével. A Zsibót – Domolosi-tavak környékére 1997-ben (Pécsi Kör kft.) készült terv, mely mind a tóra és annak közvetlen környezetére fogalmazott meg rekreációs, üdülőterületi fejlesztési javaslatokat a tó természeti értékét hangsúlyozva.

A 2015-ös településfejlesztési koncepció a történeti belváros és várkert védelmét prioritásként kezelte. Ugyanakkor a Zsibóti-tó és környékének mind a vízgazdálkodási, mind az üdülőterületi funkcióinak erősítését, az intenzívebb használhatóságát, a természeti területek megőrzését szorgalmazta. Szükségesnek ítélte az erdőterületek, azon belül is a közjóléti erdők arányának növelését.

A 2017-es – ma is hatályban lévő – településrendezési eszközök fenti fejlesztési szándékok figyelembe vételével készültek.

A Becefa-Zsibót, Szőlőhegy városrészek tervei mindegyik területen rögzítik a lakó- és gazdasági területek nagyságrendjét, új beépítésre szánt területeket is lehetővé téve.

A városrészek közül Becefa a 06114-es számú bekötő úton a 6-os számú főút felől, illetve a 66122-es számú Zsibót-Domolospuszta úton mindhárom településrész a 67-es számú Kaposvár-Szigetvár úton érhető el.

Jelen dokumentáció feladata a Zsibót-Domolosi tó és annak telkével határos ingatlanok fejlesztési lehetőségeinek pontosítása, a közeljövőben várható beruházások megvalósíthatóságának támogatása a hatályos településrendezési terv kismértékű módosításával, a településfejlesztési koncepcióban megfogalmazott célok messzemenő figyelembe vétele mellett.



3. A TELKEK ÉS KÖZVETLEN KÖRNYEZETÜKNEK RÉSZLETES BEMUTATÁSA

A telepítési tanulmányterv térsége a Zsibót városrész belterületének délkeleti határához csatlakozik.

Központi eleme a 0231 helyrajzi számú Zsibót-Domolosi Tó, mely 1997 óta a Domolos-Zsibót Horgászegyesület tulajdona. A tó telkéhez 2022-23-ban három ingatlant csatoltak (lásd: táblázat).

A tanulmányterv a területét, határait, funkcióját nem érinti, figyelembe veszi.

3.1. Az ingatlanok alapadatai

A tanulmánytervben érintett ingatlanok adatait (művelési ágak, tulajdonviszonyok, területi adatok, bejegyzések) az alábbi táblázat és térképi ábra mutatja be.

A) TULAJDONVISZONYOK

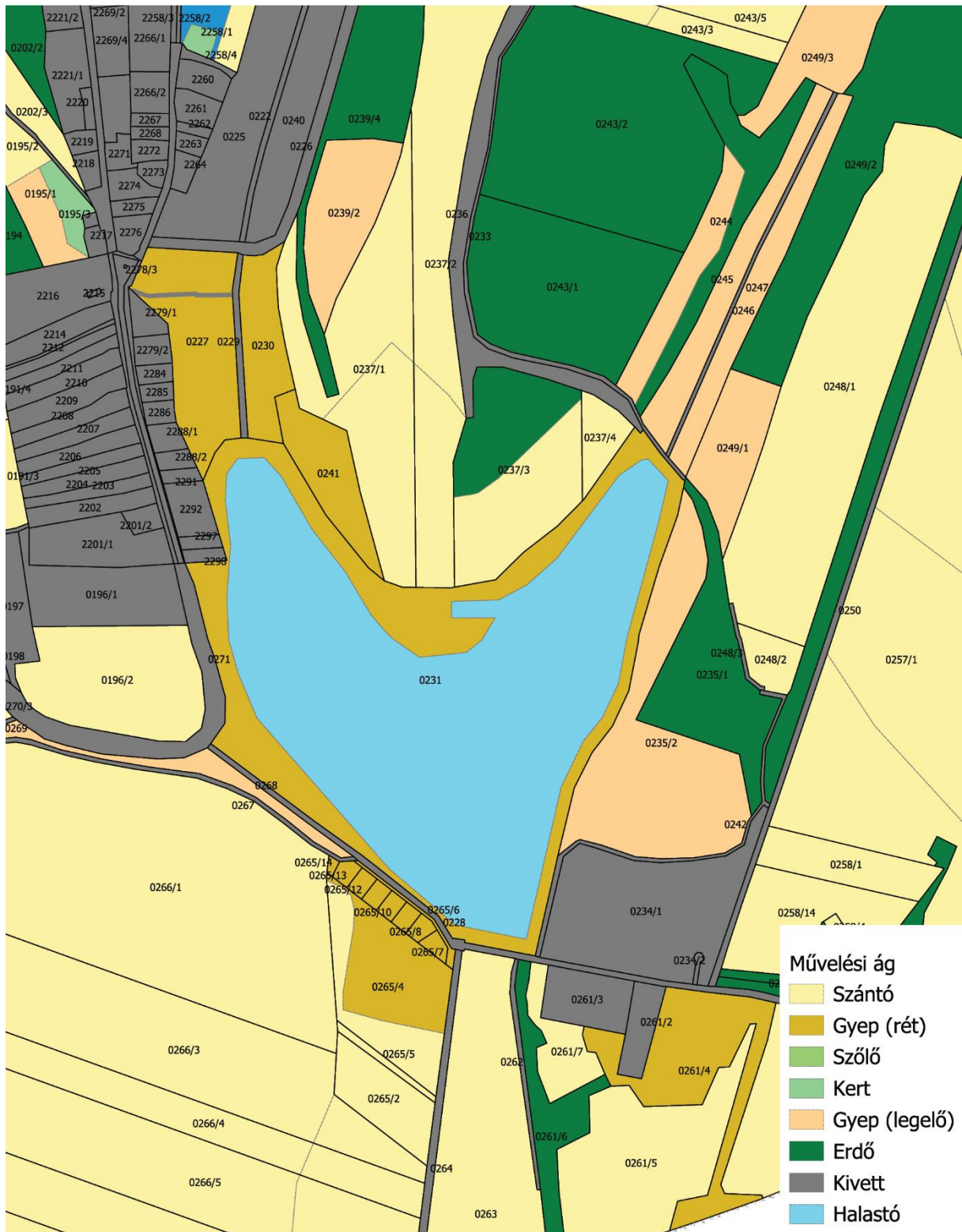
	helyrajzi szám	művelési ág	terület m ²	tulajdon	bejegyzés
Domolosi-tó	0231	kivett: halastó rét összesen	11.2281 3.8369 15.0650	Domolos – Zsibót horgászegyesület	1997. 06. 26.
	2292	beépítetlen	2.338	horgászegyesület	2023. 05. 03.
	2297	beépítetlen	569	horgászegyesület	2022. 05. 13.
	2298	beépítetlen	598	horgászegyesület	2022. 05. 13.

a tótól keletre és délre eső területek	helyrajzi szám	művelési ág	terület m ²	tulajdon	bejegyzés
	0234/1	kivett lakóház, udvar, gazdasági épület		magán	
	0235/1	erdő	1.6269	magán	1995. 10. 02.
	0235/2	legelő	2.8626	magán	1995. 10. 02.
	0242	kivett közút	1993	önkormányzat	1990. LXV tv.
	0248/3	kivett közút	398	önkormányzat	2014. 04. 04.
	0250	kivett közút	1.9308	önkormányzat	1998. 07. 08.
	0228	kivett közút	5568	önkormányzat	2003. 01. 07.

a tótól északra eső területek	helyrajzi szám	művelési ág	terület m ²	tulajdon	bejegyzés
	0226	kivett: közút	1.6130	önkormányzat	1992. 06. 15.
	0229	kivett: árok	1270	önkormányzat	1992. 06. 15.
	0230	rét	7745	önkormányzat	2025. 04. 14. 8 szolg.jog
	0237/1	kivett: szántó	3.0703	magán	2001. 06. 15.
	0241	kivett: rét	7923	magán	2001. 06. 15.

B) MŰVELÉSI ÁGAK

A tervezési területen és annak környezetében fekvő ingatlanok művelési ágait az alábbi ábra mutatja be:



A tótól keletre eső, azzal cca. 300 m-en határos 0235/2 (legelő) és 0235/1 (erdő) helyrajzi számú ingatlan a fejlesztés központi eleme. A jelenleg hatályos településrendezési eszközökön üdülőházas (Üü-3 építési övezet), közjóléti erdő (Ek) és közpark (Zkp) területfelhasználások jelöltek, a terület déli határán működő 0242 helyrajzi számú közút szélesítése is tervezett.

A tótól északra eső területen mintegy 500 m hosszúságban önkormányzati és magán tulajdonban lévő ingatlanok találhatóak.

A tó északi határa mentén a hatályos tervekben közpark (Zkp), közút, majd hétvégi házas üdülőterület (Üh-2) tervezett.

Az ingatlanok fennmaradó részén a kialakult mező- és erdőgazdasági területfelhasználás változatlan maradt.

3.2. Geometriai, domborzati, természeti, környezeti adottságok

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

A tanulmányterv területét két vízfolyás érinti, nyugaton a Botykapeterdi (0229 helyrajzi számú), keleten a 0246 helyrajzi számú, melyek a tavat táplálják. A vízfolyások mentén, és az azok közötti térségben jelentős erdőtelepítések történtek átalakítva az egykori szántóföldi tájkaraktert.

A tótól keletre eső terület a tó felé enyhe, 5-7%-os lejtésű, legmagasabb pontja cca. 142 m, míg az északi beépítésre szánt terület kelet felé emelkedik, legmagasabb pontja szintén cca. 142 m.

Mind a tájhasználatra, mind a művelési ágak alakulására befolyással volt a mindenkori tulajdonviszonyok alakulása.

A tulajdoni lapszemle adatai ismeretében rögzíthető, hogy a bejegyzések

- a térséget feltáró közúthálózat és árkok 1992-2014 között
- az erdőterületek 1995-2012 között
- a szántóterületek 2001-2025 között
- a legelőterületek 1995-2001 között készültek
- 2025-ben az északi területeken szolgalmi jog került bejegyzésre.

A mezőgazdasági célú ingatlanok mérete szántók esetén 0,3-3,0, ha rét – legelőnél 0,8-2,8 ha, erdőnél 1,0-1,6 ha között változik, mely a mozaikos tájstruktúra megjelenésére utal.

Ugyancsak jellemző a területre az önkormányzati utak minimális szélessége (cca. 4,0 m) és korlátozott használhatósága (burkolat nélküli földutak).

A tervezett fejlesztés két ütemben fog megvalósulni, első ütemben az üdülőházas terület, valamint az északi területen kialakítandó közpark megépítése történik meg.

3.3. Örökségvédelem

A Telepítési tanulmányterv délkeleti részén található a Zsibót – Domolospusztai Pollack kastély. Szigetvár Örökségvédelmi hatástanulmányában – készült: 2017. június – 18. sorszámmal 10040 tömbszámmal szerepel a kastély adatlapja.

Sorszám	Törzsszám	megnevezése	cím	hrsz.	környezet
18	10040	Pollack kastély	Zsibót Domolospusztai	0234/1	0228, 0234/2, 0235/2, 0242, 0250, 0257/1, 0258/1, 0258/14, 0258/15, 0258/3, 0261/4, 0261/7, 0231, 0235/1
		Lakóház		0261/3	
		Magtár		0234/1	
		Melléképület		0261/2	

Historizáló, neogótikus stíluselemek felhasználásával 1870-ben épült, - jelenleg - használaton kívüli kastély, magtár és sírkápolna. Gleim berlini építész által tervezett Polák-kastélyt 1989-ben kastélyszállóvá alakították. (megszűnése óta gazdátlanul, funkció nélkül áll.)

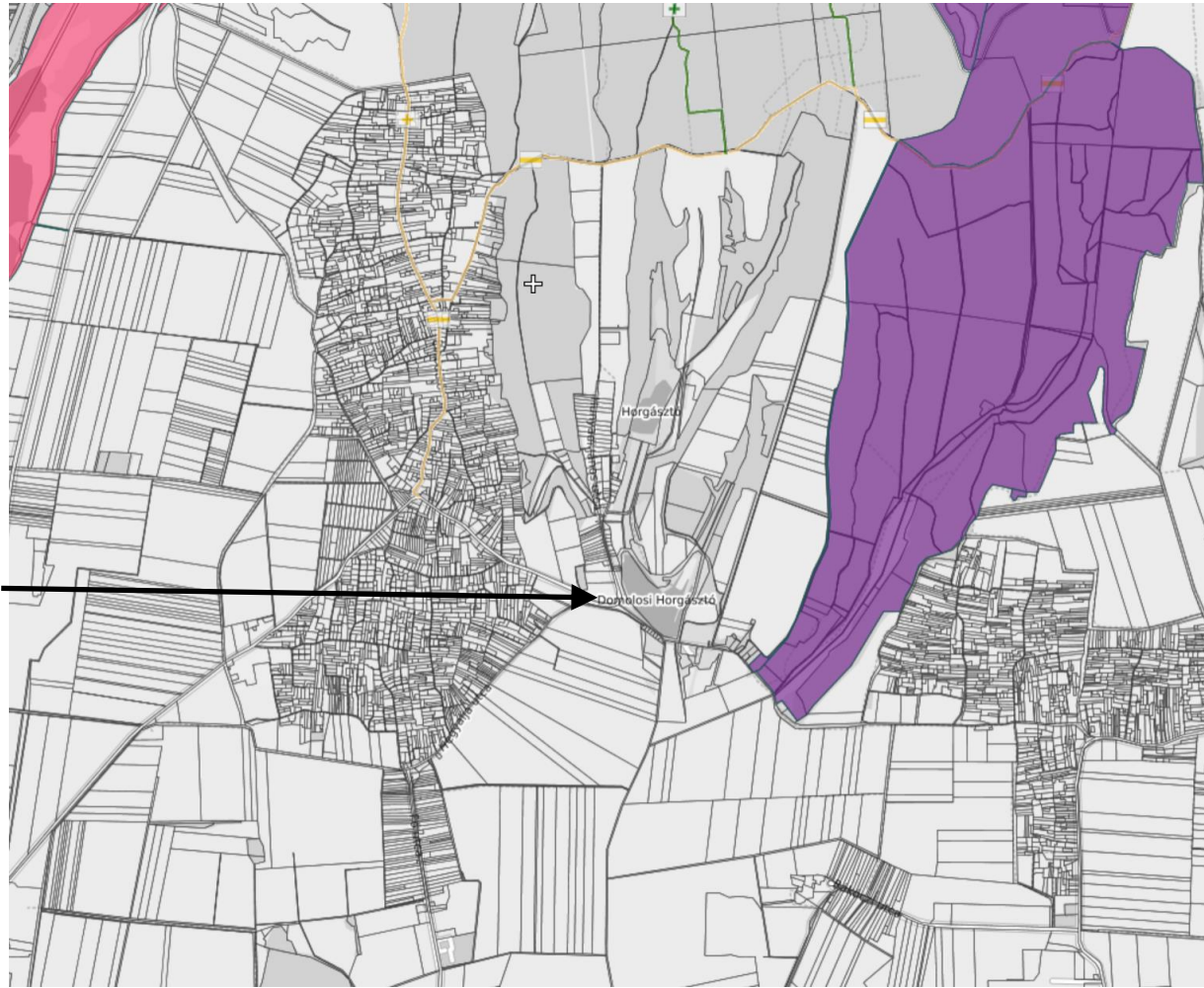


A kastély új tulajdonosa annak rehabilitációját folyamatosan végzi.



A 2025-ben készült fényképeken látható, hogy a kastély nyugati telekhatára (MK határa) és kerítése nem ugyanazon helyen szerepel. Geodéziai felmérés szükséges.

3.4. Természeti, környezeti adottságok



Védett természeti értékek a fejlesztési terület térségében (forrás: OKIR)

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



Erdőterületek a fejlesztési terület térségében (forrás: Online Erdőtérkép)

A fejlesztési terület közvetlen környezetében a Szigetvár 44/A és 45/A jelű erdőrészlet helyezkedik el.

44/A	
Helység /kód/	Szigetvár /67/
Tag	44
Részletjel /kód/	A /10/
Terület	0,98 ha
Természetességi állapot	Kultúrerdő
Természetességi alapelvárás	Kultúrerdő
1 Rendeltetés	Faanyagtermelő

45/A	
Helység /kód/	Szigetvár /67/
Tag	45
Részletjel /kód/	A /10/
Terület	1,58 ha
Természetességi állapot	Kultúrerdő
Természetességi alapelvárás	Kultúrerdő
1 Rendeltetés	Faanyagtermelő

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

3.5. Helyszíni fotók

ÜDÜLŐHÁZAS TERÜLET BEJÁRATAI



ÜDÜLŐHÁZAS TERÜLET A DÉLI BEJÁRAT FELŐL



ÜDÜLŐHÁZAS TERÜLET ÉSZAKI RÉSZE



ÜDÜLŐHÁZAS TERÜLET NYUGAT FELŐL



A KASTÉLYPARK ÉSZAKI ÉS NYUGATI HATÁRA



A TÓ KELETI PARTJA



A TÓ NYUGATI PARTJA



AZ ÉSZAKI TERÜLET BEJÁRATA



ÉSZAKI TÓPART HÉTVÉGIHÁZAS TERÜLET



4. A TERVEZÉSI TERÜLET SZABÁLYOZÁSI KÖRNYEZETE

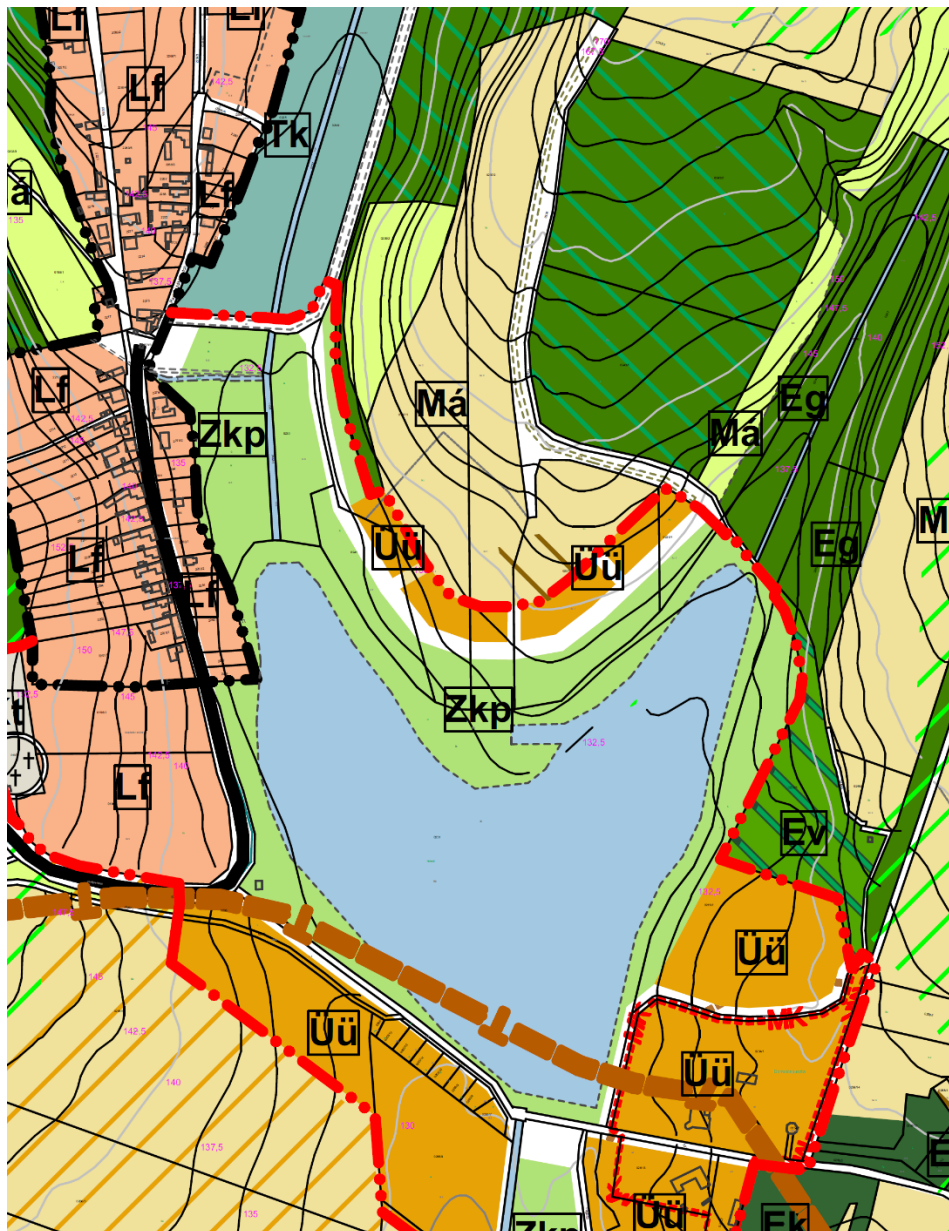
Szigetvár Város komplett településfejlesztési és településrendezési dokumentumai az 1997. évi LXXVIII. törvény – az épített környezet alakításáról és védelméről – követelményei szerint készült 2017-ben.

A város önkormányzatának képviselő-testülete

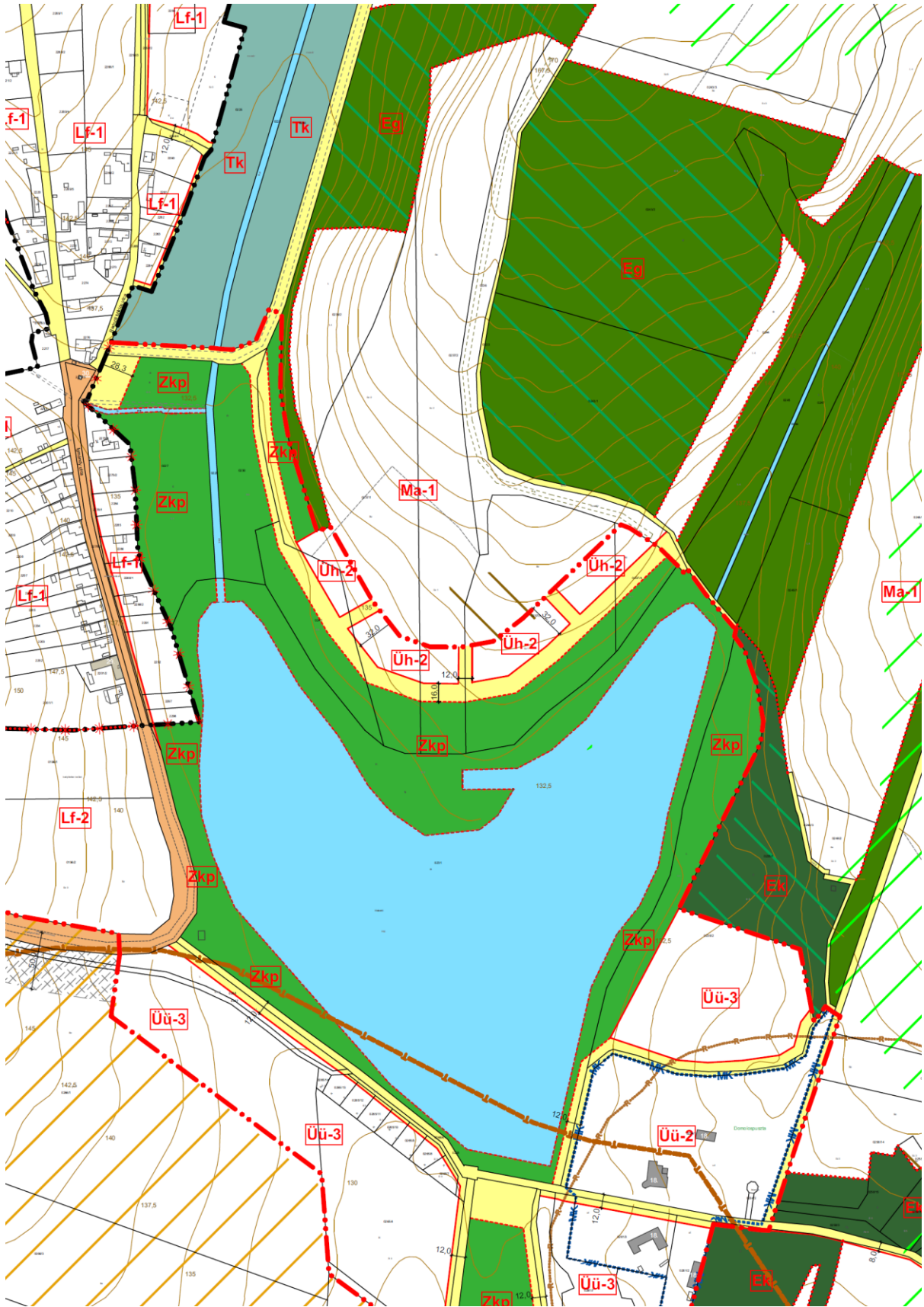
- a városfejlesztési koncepcióját 158/2015. (V. 28.) számú határozattal
- a településszerkezeti tervét 278/2017. (XII. 21.) számú határozattal
- a helyi építési szabályzatot a 29/2017. (XII. 21.) számú rendelettel
- a településképi arculati kézikönyvet 277/2017. (XII. 21.) számú határozattal
- a településképi 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 Zsibót-Domolosi tótól keletre, illetve északra lévő lehatárolt ingatlanokra vonatkozik.

A keleti területen lévő ingatlanok szabályozási környezete:

A hatályos terven szereplő ingatlanok érintettsége:

- 0231 helyrajzi számú tó délkeleti részén a vízparti sávra közútfejlesztés javasolt.
- 0242 helyrajzi számú közút jelenleg cca. 4-5 m széles kiépítetlen út 12 m szabályozási szélességűre tervezett.
- 0235/1 helyrajzi számú meglévő magántulajdonú erdő Ek jelű (közjóléti) erdőre javasolt.
- 0235/2 helyrajzi számú jelenleg rét művelési ágú magántulajdonú ingatlanon a tó melletti sávban közpark (Zkp), a többi részen üdülőházas üdülőterület tervezett.

Az északi területen érintett ingatlanok szabályozási környezete:

A területen a tóval határos ingatlanok magántulajdonban vannak.

A hatályos tervekben tervezett fejlesztések:

- a tópart mentén 20-50 m-es sávban közpark (Zkp)
- továbbiakban közút, majd hétvégi házas üdülőházas terület (Üh-2)
- az ingatlanok további területei mezőgazdasági (Ma-1) területbe javasoltak
- a hatályos tervek még érintik a 0230 helyrajzi számú önkormányzati, jelenleg rét művelési ágú ingatlant, melyen közút és közpark tervezett.

5. A TERVEZETT FEJLESZTÉS BEMUTATÁSA, ELÉRENDŐ CÉLOK

A térségben tervezett fejlesztés alapja a településfejlesztési koncepcióban is megerősített cél: Szigetvár idegenforgalmi jelentőségének növelése, a tájban (domborzat, vízfolyások, tavak, erdők) rejlő lehetőségek kihasználása, az értékek megőrzése.

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 települési tanulmányterv javaslatai:

A keleti területen:

- A fejlesztés a Domolosi-tó ingatlanát nem érinti.
- A 0242 és 0250 helyrajzi számú önkormányzati úton javasolt az üdülőterület megközelítése.
- A 0235/1 helyrajzi számú ingatlanon lévő erdő övezeti besorolásának pontosítása a hatályos szabályozási tervvel összhangban („Ek” közjóléti erdő).
- A 0235/2 helyrajzi számú ingatlan teljes területén valósul meg az üdülőházas fejlesztés, hatályos jogszabályi lehetőségek figyelembevételével.
- A korábban a tó keleti oldalára előirányzott közpark fejlesztés (cca. 1,06 ha) az északi területen, mintegy 1,96 ha nagyságban kerüljön pótlásra.

Az északi területen:

- A tó mentén javasolt közpark és tervezett közút a kialakult telekstruktúra és az önkormányzati tulajdonú telek figyelembe vételével kerüljön pontosításra.
- A közpark fejlesztés a 0237/1 helyrajzi számú ingatlanon valósuljon meg
- A térségben a 0237/3 helyrajzi számú ingatlanon közelmúltban megvalósult erdőtelepítés folytatása nyugati irányban, mellyel a tótól északra lévő térség erdős karaktere teljessé válhat.

6. A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA

A tervezési terület Szigetvár központi részétől északkeletre helyezkedik el, a ma már a város szerves részét képező, egykor két falu, Zsibót és Becefa, valamint a Szőlőhegy területén.

A hatályos településrendezési tervek a falusias térség karakterét megőrizték, ugyanakkor új elemekkel, a pihenést, rekreációt segítő funkciókkal (vizes élőhelyek, horgászat, hétvégi és üdülőházas területek, gazdasági és rekreációs területek, közparkok) bővítették.

A tervezett fejlesztésekkel az alábbi településrendezési eszközök módosulnak:

- Településszerkezeti terv (leírás és szerkezeti tervlap)
- HÉSz (szabályozási terv és előírások)

A településszerkezeti tervlapon módosul az üdülőházas és hétvégi házas területek nagysága, növekszik a közpark területe (a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló a 2018. évi CXXXIX. törvény, a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény, valamint a településrendezési tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. vonatkozó jogszabályi előírásai alapján).

A 0242 hrsz-ú út korábban tervezett bővítése nem indokolt, hiszen ez kizárólag a 0235/2 hrsz-ú ingatlan megközelítését szolgálja. A hatályos szabályozási terven jelölt, a Domolosi-tó ingatlanát, valamint a 0235/2 ingatlant érintő szabályozási vonalak törlése javasolt.

A tó északi részén tervezett közút nyomvonala a kialakult telekstruktúra és az önkormányzati tulajdonú telek figyelembe vételével korrekcióra javasolt. A nyomvonalkorrekció elsősorban a tervezett feltáró út nyugati nyomvonalszakaszát érinti. Az út esetében korábban tervezett 16 m szélességű közterületi szélesség nem indokolt, annak ilyen mértékű kialakítását az Önkormányzat sem tervezi, ezért a telepítési tanulmányterv ennek 12 m-re történő csökkentését irányozza elő. A tervezett feltáró út mentén az érintett területsávok a szomszédos Üh-2 és Zkp területrészekhez kerülnek átsorolásra.

A 0237/1 hrsz-ú ingatlan nyugati „nyúlványán” jelölt közúti közterület és zöldterületi sáv módosítása javasolt, melynek során az érintett terület részben a szomszédos Üh- 2 övezetbe kerül (kb. 2100 m² nagyságban), az északi területrésze pedig közlekedési közterületbe kerül, melynek célja, hogy területet biztosítson egy parkoló kialakítására, megóvva ezzel a tó közvetlen környezetét a szükségtelen gépjárműforgalomtól.

A 0237/1 hrsz-ú telek északi nyúlványa, összesen mintegy 1,96 ha kiterjedésben új zöldterületi közterületként javasolt kialakításra. Az egybefüggő, nagy kiterjedésű zöldterület lehetőséget nyújt egy biológiailag is értékes és a tó környékére érkező lakosság rekreációs igényeit is kiszolgáló közpark kialakítására.

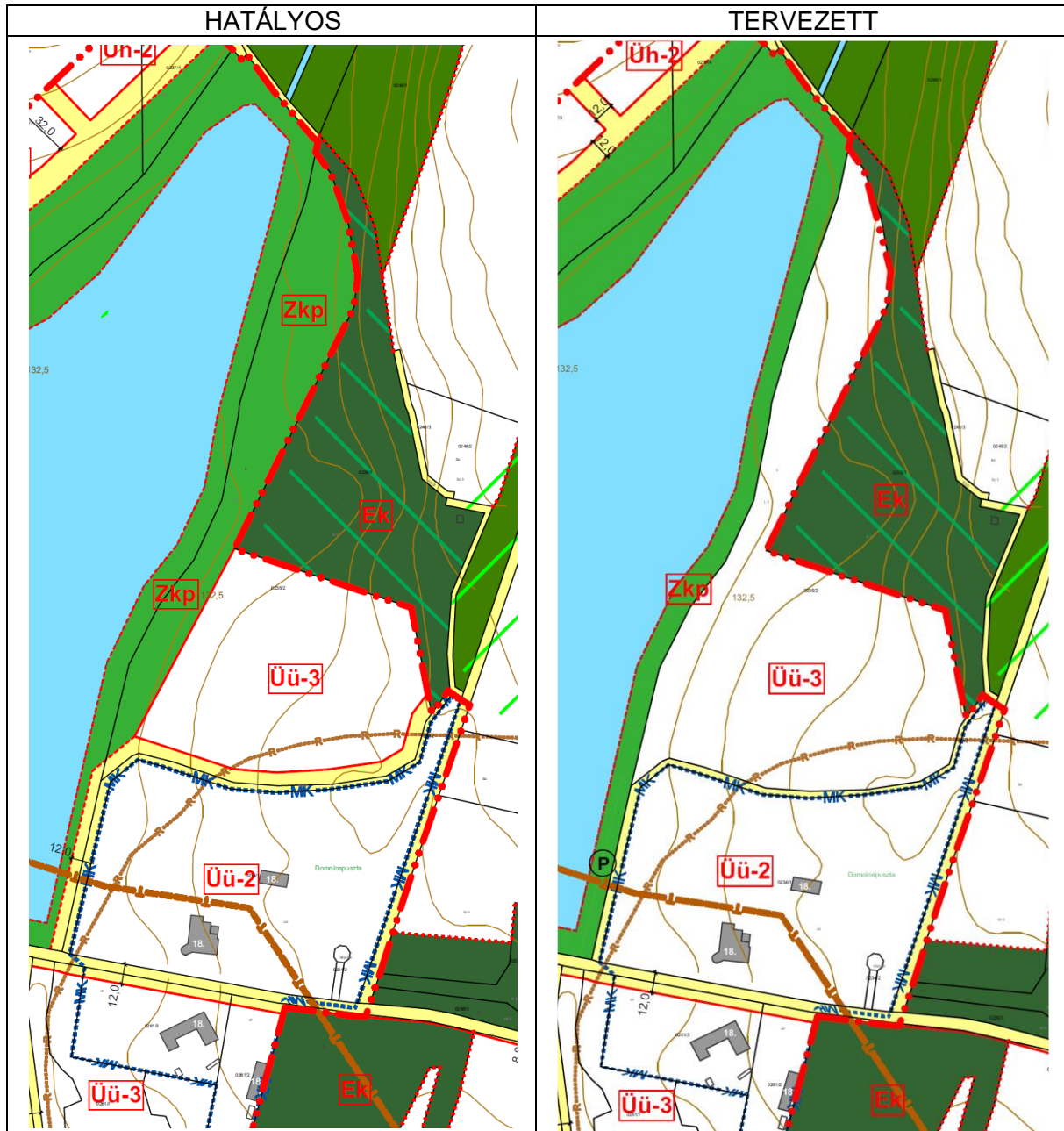
A 0235/1 hrsz-ú erdő a hatályos szabályozási terven is „Ek” jelű közjóléti erdőként szerepel, azonban a településszerkezeti tervlapon hibásan „Ev” védelmi célú erdőként jelölt. A módosítás keretében a szabályozási tervvel összhangban pontosításra kerül a területfelhasználási, övezeti besorolás. Az erdőterület mérete és a vonatkozó övezeti előírások változatlanok maradnak.

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.

Javaslat az Üü-3 jelű üdülőházas területre



HÉSZ tervezett módosítása:

A módosítás keretében a HÉSZ 29. § 2) c) pontjában az Üü-3 övezetre vonatkozóan meghatározott építési övezeti előírások az alábbiak szerint javasoltak (a hatályoshoz képest történt változások pirossal jelölve):

Üü-3 jelű építési övezet	JAVASLAT	TÉKA és OTÉK szerinti határérték
ca) kialakítható legkisebb telekterület méret:	2000 m ²	-
cb) A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	30 m	-
cc) A beépítési mód:	szabadonálló	-
cd) A megengedett legnagyobb épületmagasság:	8,5 m	20 m* / nincs korlát**
ce) A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke:	30 %	max. 30%
cf) A zöldfelület legkisebb mértéke:	60 %	min. 40%

*TÉKA-ban párkánymagasságként meghatározva

**A 2012. augusztus 6-án hatályos OTÉK csak minimális épületmagasságot határoz meg.

Az üdülõpark területének megközelítése, közműellátása elsõdlegesen a 0228 helyrajzi számú önkormányzati út felõl történik. A beruházás részeként valósulhat meg a 0242 helyrajzi számú területen a szilárd burkolatú út a közműbekötésekkel, a tó telkén a parti sávban létesítendõ parkolókkal.

A 0235/2 és 0235/1 helyrajzi számú ingatlan leírása

Határai:

nyugaton horgásztó
északon és keleten erdõ és közút
délen közút

A fejlesztés célja az általános használat szerinti üdülõházas területen (0235/2 helyrajzi szám) magas szintû rekreációs funkciójú üdülõpark létesítése.

Az ingatlan területe 2,9 ha, tovább nem osztható. Megközelítése a 0250, és a 0242 helyrajzi számú közutak felõl történik. A tömböt 5-7%-os tó felé lejtõ területen annak súlyvonalában, valamint az erdõszélen javasolt közlekedési és közműfejlesztési felület négy egységre (építési helyre) tagolja, melyen belül négyféle nagyságrendû földszintes, illetve kétszintes üdülõépület elhelyezése tervezett.

A parkolás a déli és keleti bejáratok mellett történik, a belsõ közlekedési felületeken csak gyalogos és kerékpáros, valamint az üdülõpark üzemeltetést biztosító forgalom lehetséges. A park központi zöldfelülete tóval (csapadékvíz tárolás!) a horgásztóval határos területen tervezett.

A parkot kiszolgáló funkciók (kereskedelem, étterem, wellness) elhelyezése a déli bejárat mellett javasolt.

Az általános használat szerinti rekreációs erdõterületen (0235/1 helyrajzi szám) az üdülõparkot segítő funkciók helyezendõk el (kilátó, rekreáció, vendéglátás, pihenés, testedzés, sport, kulturális épületek).

A területre a növényanyag részletes felmérése után lehet elrendezési, telepítési javaslatot készíteni.

Javaslat az északi területre

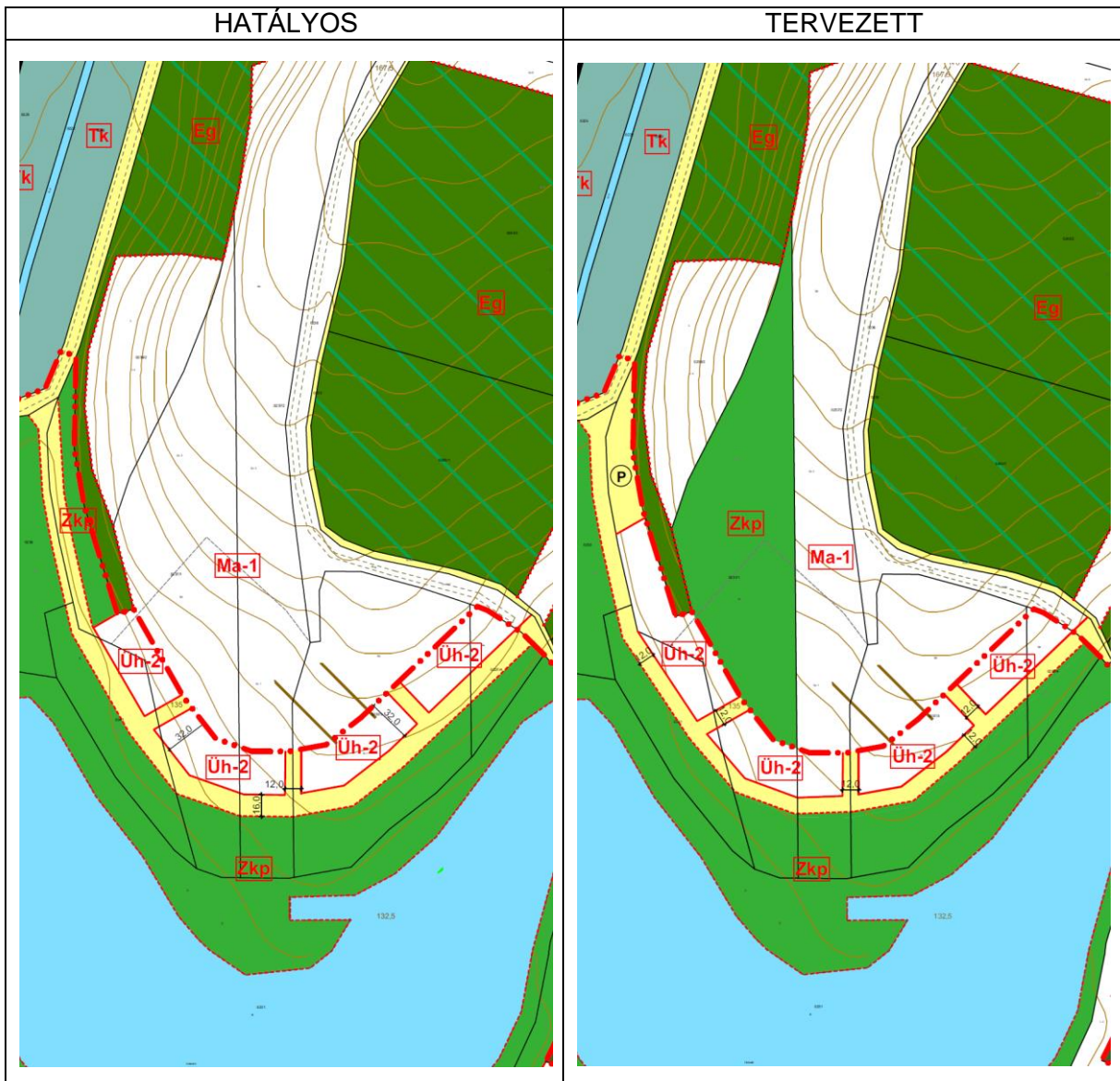
Jelen telepítési tanulmány a horgásztótól északra eső, a hatályos tervben előírányzott területhasználatokat alapvetően megtartja, pontosítja.

A területen új elemként közpark kialakítása tervezett a 0237/1 helyrajzi számú ingatlanokon. A közpark területén a rendeltetésszerű használathoz szükséges építmény, vendéglátó, kulturális, közösségi, szórakoztató egységeket tartalmazó épület helyezhető el. A területen az út- és közműhálózat kiépítése a 0226 helyrajzi számú út felől történik.

A 0237/1 hrsz-ú ingatlan nyugati „nyúlványán” jelölt közúti közterület és zöldterületi sáv módosítása javasolt, melynek során az érintett terület részben a szomszédos Üh- 2 övezetbe, az északi területrésze pedig közlekedési közterületbe kerül.

A tó északi részén tervezett közút nyomvonala a kialakult telekstruktúra és az önkormányzati tulajdonú telek figyelembe vételével korrekcióra javasolt. A tervezett feltáró út mentén az érintett területsávok a szomszédos Üh-2 és Zkp területrészekhez kerülnek átsorolásra.

A módosításhoz kapcsolódóan a HÉSZ előírásait nem szükséges módosítani.



8. TERÜLETRENDEZÉSI TERVI ÖSSZEFÜGGÉSEK

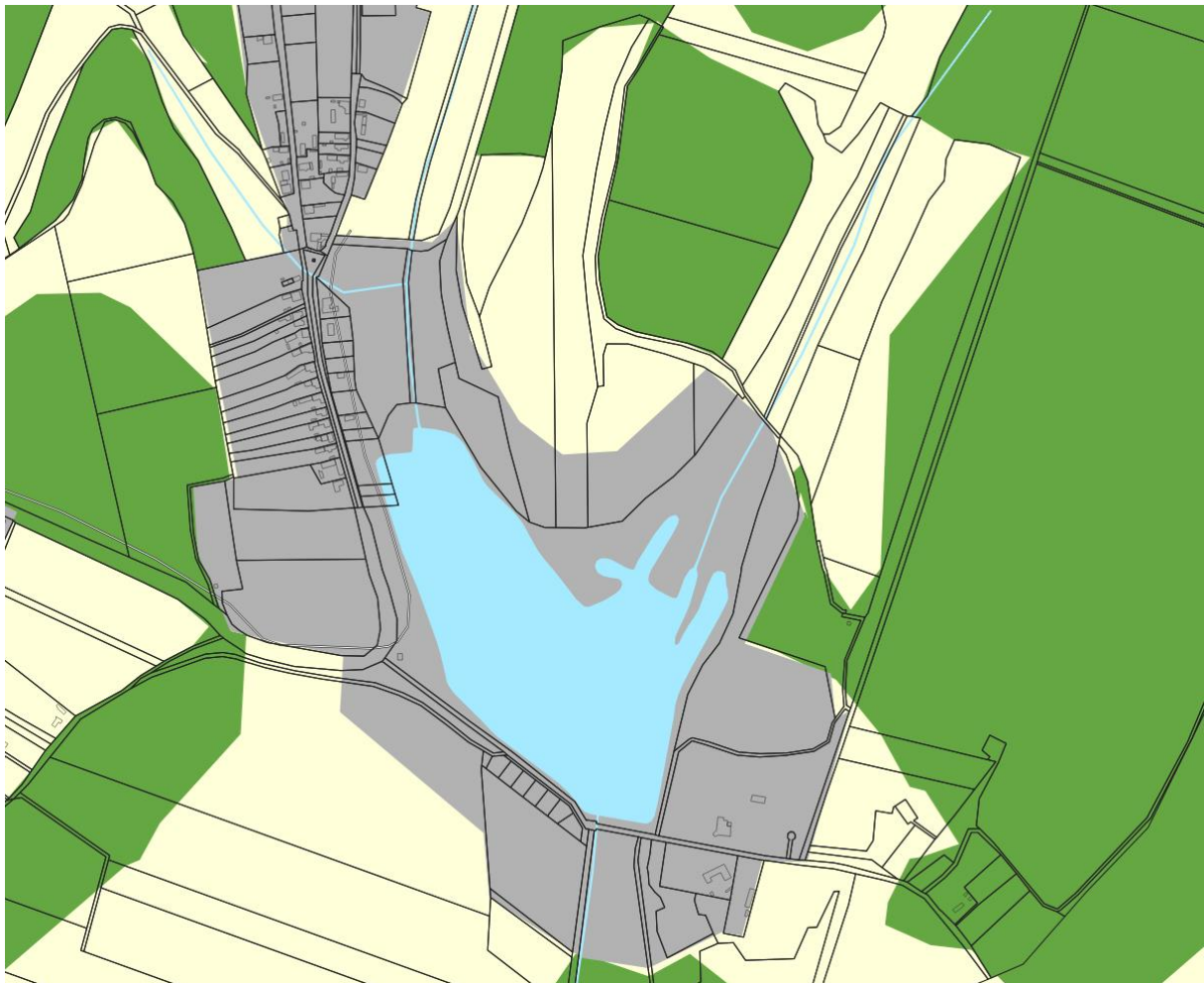
A beruházáshoz kapcsolódó tervezett településrendezési tervi módosítás során az alábbi területrendezési tervekkel, jogszabályokkal való összhang vizsgálata és megteremtése szükséges:

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

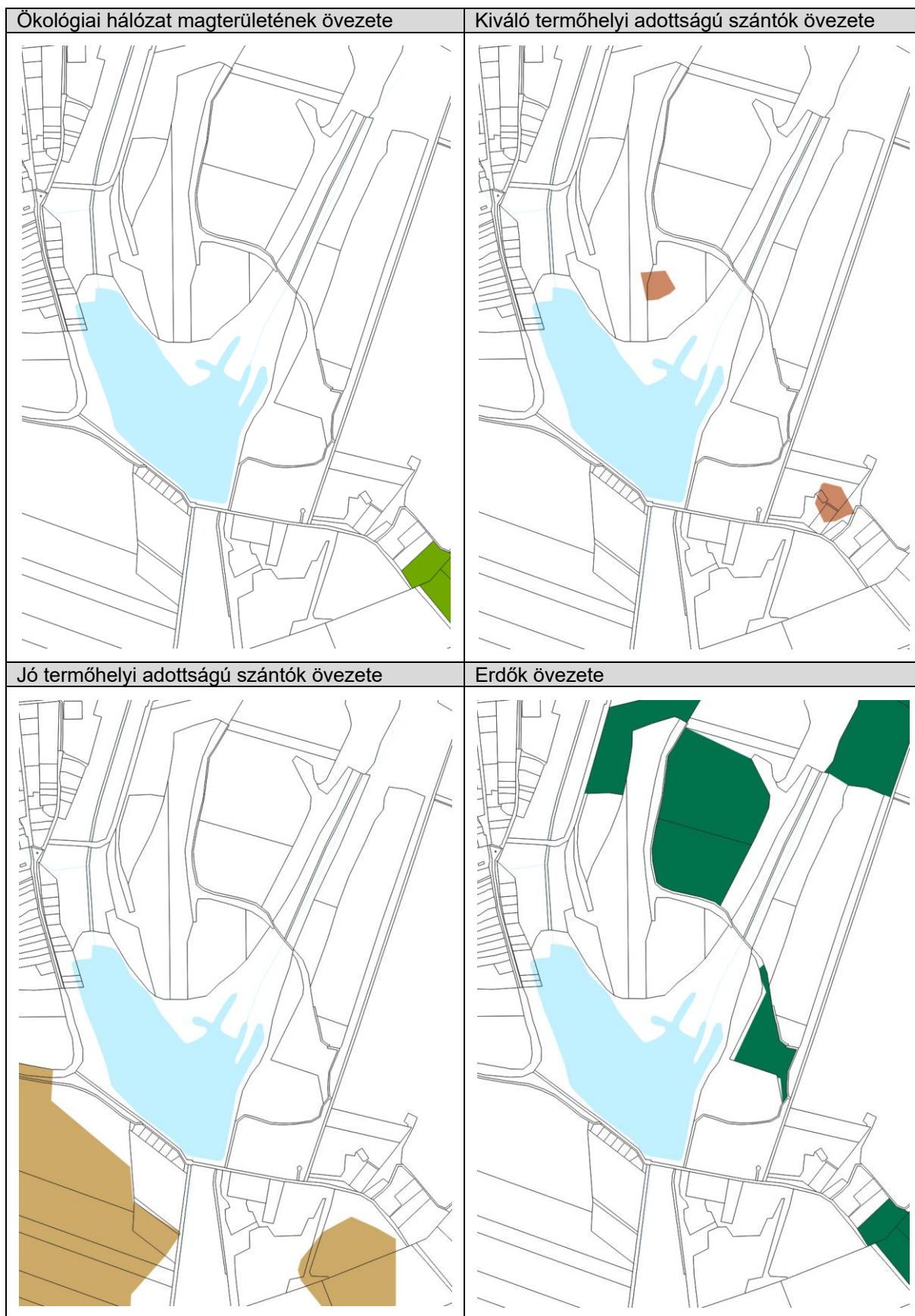
A területrendezési tervekkel való összhang két fő tématerületen vizsgálandó:

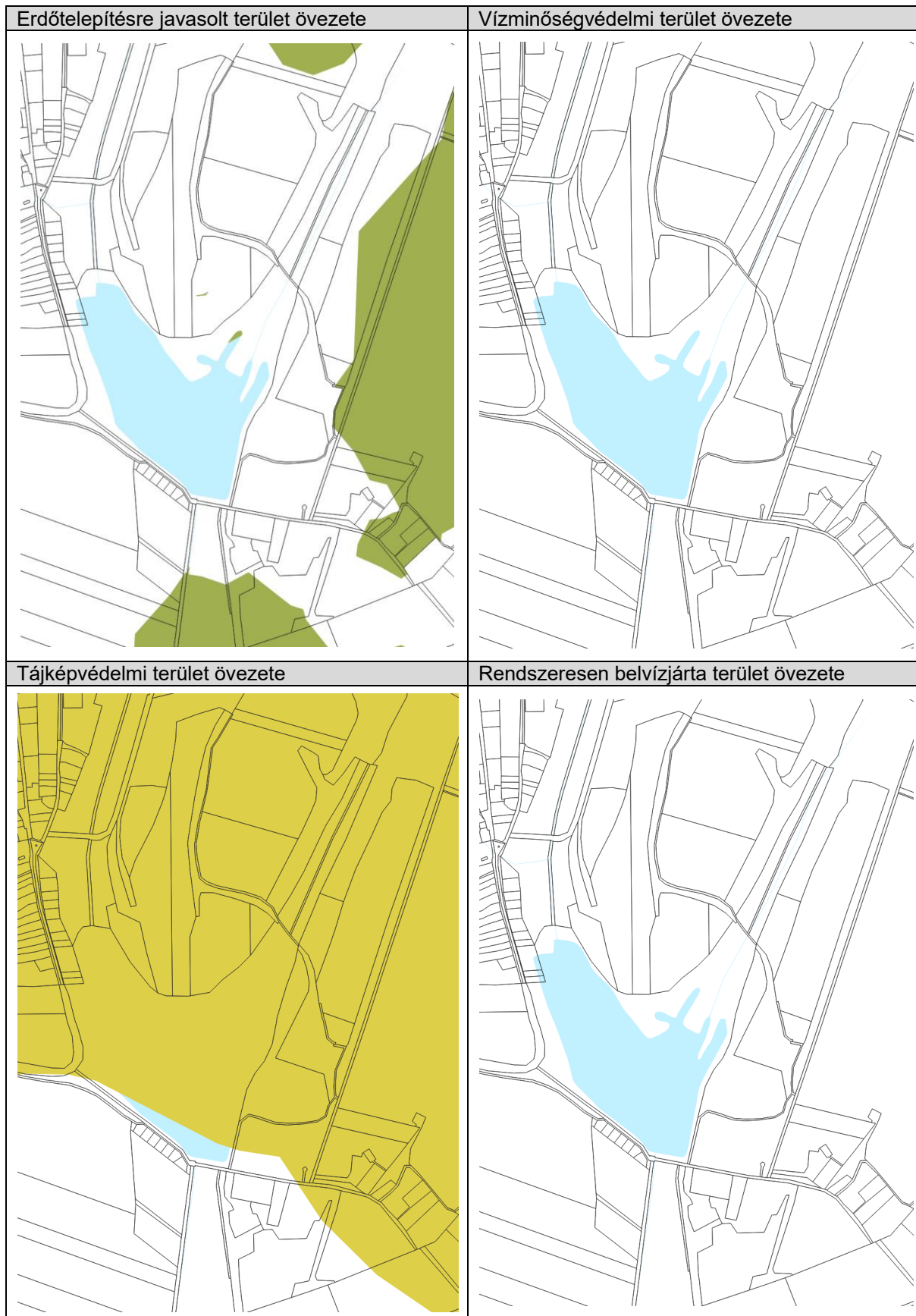
- a térségi szerkezeti terven ábrázolt területfelhasználás, az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatokkal, valamint egyedi építményekkel kapcsolatos összefüggések (valamint ehhez kapcsolódóan az új beépítésre szánt területekkel kapcsolatos előírások teljesülése)
- az egyes területrendezési tervi övezetekkel való összhang.

A beruházással érintett terület túlnyomórészt a BMTrT szerkezeti tervlapja szerinti települési térségben-, kisebb részben mezőgazdasági 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:





A térségi területfelhasználással kapcsolatos megállapítások:

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

Az OTrT 11. § d) pontja alapján „a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető”.

Az OTrT 11. § b) pontja szerint pedig „a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki”.

A területfelhasználási változást eredményező módosítási tartalom elsődlegesen a BMTrT szerkezeti tervlapja szerinti települési térség területét érinti. Mezőgazdasági térséget a 0237/1 hrsz-ú ingatanon kijelölésre kerülő Zöldterület érint. A módosítás területi kiterjedése 0,23 hektár.

A BMTrT szerkezeti terve Szigetvár város közigazgatási területének 61,9%-át (2444,5 ha) sorolja mezőgazdasági térségbe. A településrendezési eszközök jelenleg összesen 2502,7 ha kiterjedésben jelölnek ki általános-, vagy kertes mezőgazdasági területet.

A tervezett zöldterület 19.776 m², azaz kb. 1,98 ha mértékben érinti a mezőgazdasági térség területét. Az érintettség aránya 0,0008%; a módosítást követően a településrendezési eszközökben lehatárolt mezőgazdasági területek összesített területe 2500,72 ha-ra változik (102,29%) ezáltal a tervezett módosítás az MATrT 11. § b) bekezdésében rögzített előírásnak megfelel.

Az országos és megyei övezetekkel kapcsolatos megállapítások:

A tervezett módosítási tartalom – a nem teljes közigazgatási területtel lehatárolt övezetek közül – kizárólag a tájképvédelmi terület övezetét érinti.

Az MvMR. 4. §-a alapján „(1) A tájképvédelmi terület övezete területére a vármegye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.

(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében – a településképvédelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában – meg kell határozni

a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,

b) a településképvédelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.

(3) A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

(4) A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.”

A tájképvédelmi terület övezetével kapcsolatos előírásokat a város hatályos Helyi Építési Szabályzatának 5. §-a, valamint a Szigetvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének a településképvédelméről szóló 32/2021. (X. 29.) önkormányzati rendeletének egyes előírásai.

9. TERÜLETI MÉRLEG ÉS BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS

A javasolt módosítás keretében szükséges megvizsgálni a területi mérleg alakulását, továbbá az új beépítésre szánt területek kijelölésével kapcsolatos, a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló a 2018. évi CXXXIX. törvény, a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. Korm. rendeletben rögzített előírásoknak való megfelelést, továbbá el kell végezni a biológiai aktivitásérték szinten tartására vonatkozó számítást.

A területi mérleg változása a javasolt módosítás keretében:

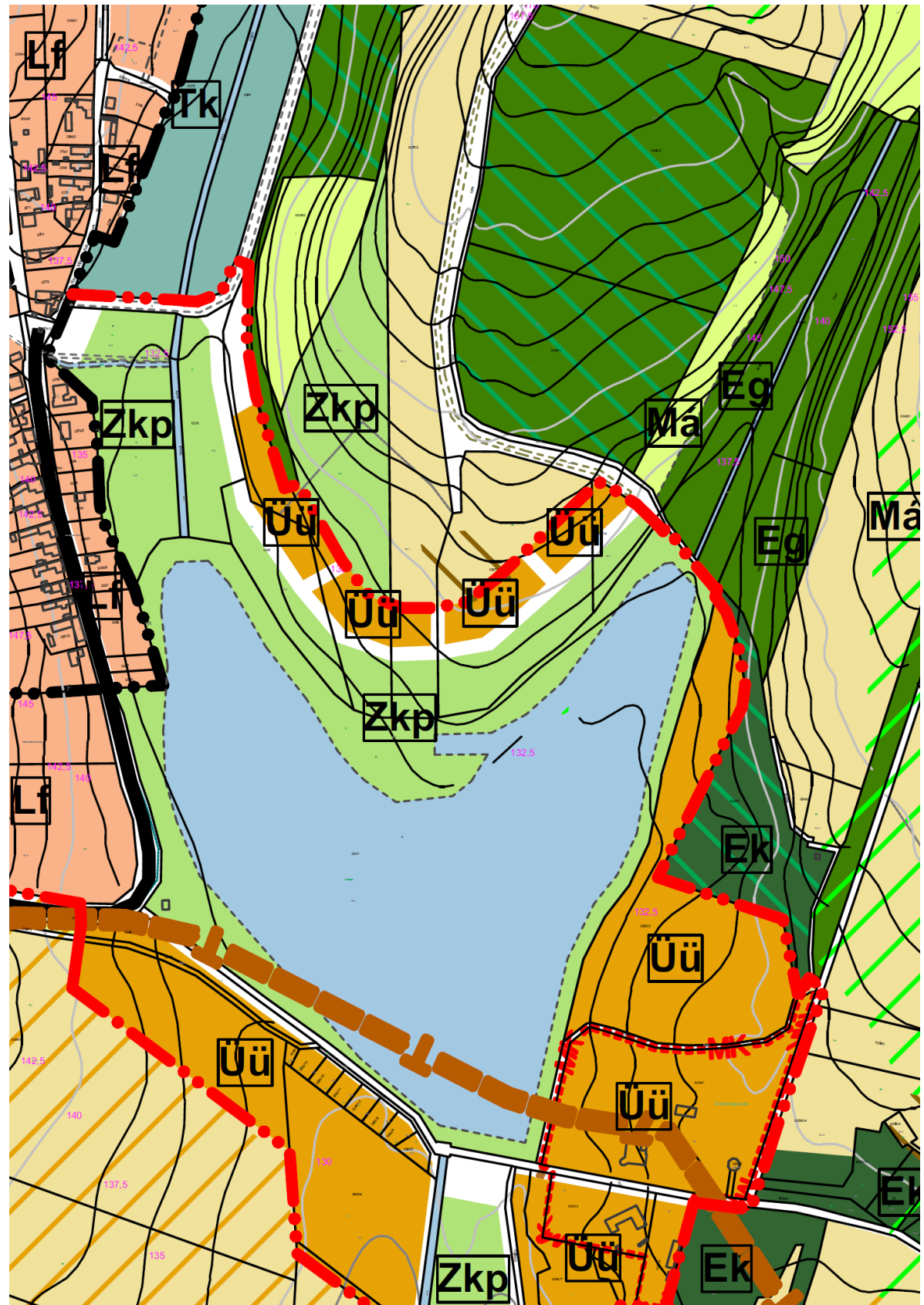
TERÜLETI MÉRLEG				
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK				
TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIA	MEGLÉVŐ TERÜLET (ha)	TERVEZETT TERÜLET (ha)	VÁLTOZÁS (ha)	
ÜDÜLŐHÁZAS ÜDÜLŐTERÜLET	17,41	18,66	1,25	
HÉTVÉGIHÁZAS ÜDÜLŐTERÜLET	1,13	1,42	0,29	
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÖSSZESEN	18,54	20,08	1,54	
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK				
KÖZLEKEDÉSI TERÜLET	319,9	319,5	-0,4	
ZÖLDTERÜLET	53,03	53,85	0,82	
ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET	2289,8	2287,84	-1,96	
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ÖSSZESEN	2662,73	2661,19	-1,54	

A biológiai aktivitásérték szinten tartására vonatkozó számítás:

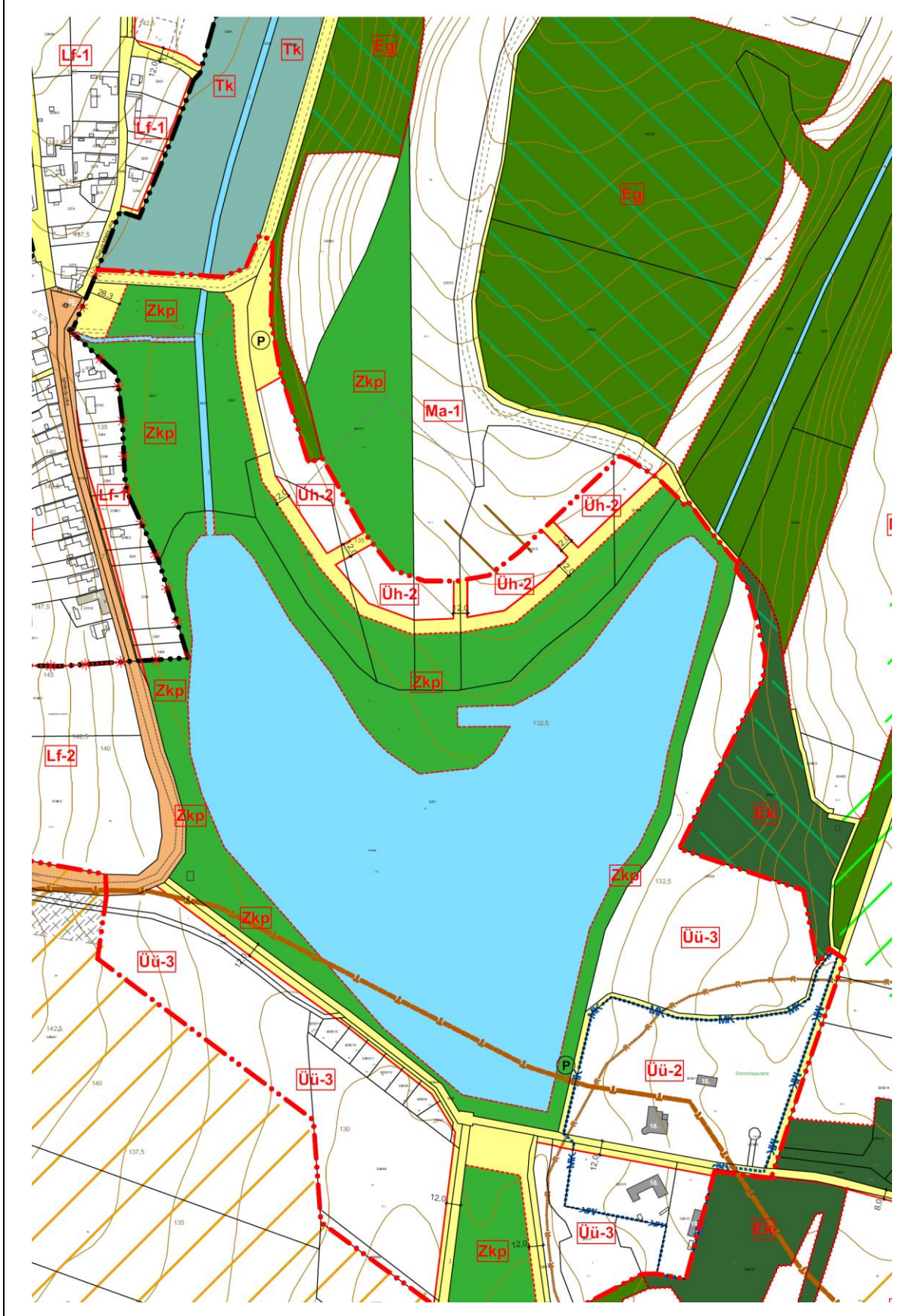
TERÜLETI MÉRLEG			BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK VÁLTOZÁSA	
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK				
TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIA	VÁLTOZÁS (ha)	ÉRTÉKMUTATÓ	BIAÉ VÁLTOZÁSA	
ÜDÜLŐHÁZAS ÜDÜLŐTERÜLET	1,25	2,7	3,375	
HÉTVÉGIHÁZAS ÜDÜLŐTERÜLET	0,29	3	0,87	
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÖSSZESEN	1,54			
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK				
KÖZLEKEDÉSI TERÜLET	-0,4	0,6	-0,24	
ZÖLDTERÜLET	0,82	6	4,92	
ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET	-1,96	3,7	-7,252	
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ÖSSZESEN	-1,54		1,673	

10. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVI ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVI KIVONAT

TERVEZETT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVI KIVONAT



TERVEZETT SZABÁLYOZÁSI TERVI KIVONAT



11. ÖSSZEFOGLALÓ

A tervezett beruházások – különös tekintettel az üdülőházas területre – a hatályos tervezési dokumentumokban már szerepelnek, jelen telepítési tanulmányterv célja elsősorban az érintett ingatlanok tulajdonosai és a város önkormányzata igényeinek, pontosítási javaslatainak értékelése.

A tervezési területen a beépítésre szánt terület minimális növekedése a beruházó tulajdonában lévő északi (0237/1 helyrajzi számú) területen kompenzálható közpark fejlesztés formájában. Az új javaslatok tájképi hatásai nem változnak, a térségben jelenleg is folyamatban lévő zöldterületi, erdősítési fejlesztésekkel a tó és környezetének tájképi adottságai gazdagodnak.