

PÉCSVÁRAD

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁS

PARTNERSÉGI DOKUMNETÁCIÓ

PÉCSVÁRAD
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÉNEK MÓDOSÍTÁSA
EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁSBAN

MEGBÍZÓ

PÉCSVÁRAD Város Önkormányzata

GÁL KRISZTIÁN
polgármester

SZAKMAI KÖZREMŰKÖDŐ

BORI GÁBOR
főépítész

TERVEZŐK

S.T.F.T. Bt.



Baracsi Viktória - okl. településmérnök
TT 02-0655

2025. május

TARTALOMJEGYZÉK

1. ELŐZMÉNYEK	
2. AZ MÓDOSÍTÁS TÁRGYA - A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSÁNAK BEMUTATÁSA	
3. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK.....	
3.1. Településszerkezeti változások bemutatása	
3.2. Szabályozási tervi változások bemutatása.....	
3.3. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása.....	
3.4. A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása.....	
3.5. Szakági javaslat.....	
3.5.1. Táj és természetvédelem, zöldterületek.....	
3.5.2. Közlekedés	
3.5.3. Közműellátás.....	
3.5.4. Környezeti hatások és feltételek.....	
3.5.5. Hatályos településszerkezeti tervvel való összhang bemutatása.....	
3.5.6. Környezeti értékelés	
3.5.7. Örökségvédelem	
4. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK.....	

MELLÉKLETEK

1. MELLÉKLET:- ÖNK. KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉSE

PÉCSVÁRAD
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA

A környezeti értékelés szükségességének eldöntéséhez

1. ELŐZMÉNYEK

Pécsvárad Város jelenleg hatályos településrendezési eszközei a többször módosított 9/2009. (XII. 21.) számú határozattal jóváhagyott Településszerkezeti Terv és a többször módosított 9/2013. (V. 29.) számú rendelettel jóváhagyott Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv.

A város hatályos településrendezési eszközei az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (továbbiakban OTÉK) 2012. megelőző időállapot szerint tartalmi követelményeknek és jelmagyarázatnak megfelelően készült, így azok módosítása a Tfr. 45.§ (2) bekezdés a) pontja értelmében az OTÉK 2012 augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának figyelembevételével készülhet.

A Város településrendezési eszközeinek jelen módosítását, a falusias lakóterületeken megnövekedett melléképítmény építési igény okán a beépítettségi érték emelése (20 > 25%), a Szilágypusztai lakóterületek esetében az építménymagassági paraméter emelésének, továbbá a településközponti területeken az építménymagassági értékek felülvizsgálati igénye indította el.

Pécsvárad Város Önkormányzat Képviselő-testülete a szükségessé váló településrendezési eszközeinek módosítását megindító településfejlesztési döntését 11/2024.(III.11.) számú határozatában fogalmazta meg

Az önkormányzat már korábbi eljárás során döntött a településrendezési terveinek módosítása esetén alkalmazandó partnerségi egyeztetés szabályairól - 8/2017. (IX.30.) melyeket jelen eljárás során is alkalmazni kíván.

Előzőek alapján, az Önkormányzat a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 68.§ (1) bekezdés b) pont, bb) alpontjában foglaltak alapján a módosítást egyszerűsített eljárásban kívánja lefolytatni. Az egyszerűsített eljárás a vonatkozó kormányrendelet szakasza szerint, a véleményezési szakasz kezdeményezésével indul.

Pécsvárad Város Önkormányzata megbízta az S.T.F.T. Településfejlesztő és Tervező Bt-t a településfejlesztési döntésében meghatározott tervezési munka elvégzésével. A tervezési munka a megbízott tervező **Baracsi Viktória** településtervező (TT-02-0655) irányításával és **Bori Gábor** Pécsvárad város főépítész közreműködésével készült.

2. A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSÁNAK BEMUTATÁSA

Falusai lakóterület beépítettségére és építménymagassági paraméterére vonatkozó előírásainak módosítása

A Város jelenleg hatályos helyi építési szabályzata (továbbiakban: HÉSZ) a falusias lakóterület építési övezetben az országos jogszabálynál (OTÉK) szigorúbb, 20%-os beépítettségi értéket állapított meg. Az eltelt időszakban egyre nagyobb igény jelentkezett melléképület(ek) illetve garázs építésére. A lakossági igények során került megfogalmazásra – az országos szabályozással összhangban – a beépíthetőség emelése. Az Önkormányzat továbbra is fenntartja azon koncepcióját, miszerint az OTÉK-hoz képest még mindig szigorúbban kívánja kezelni a maximális beépíthetőséget az építési övezetben ezért azt 25%-ban rögzíti.

Szilágypusztán lakossági igény merült fel az eddigi 4,0 méteres építménymagasság 5 méterre történő emelésére, hogy a kialakult előírást meghaladó épületek átalakítására, illetve bővítésére is legyen lehetőség.

A településközponti területen a TV-1 és a TV-2 építési övezet is 6,0 méterben rögzíti a maximális építménymagasságot. A településközpont fejlesztésének biztosítására illetve a jogszabályváltozásra reagálva a képviselő-testület a paraméter emelését határozta el. A TV-1 jelű társasházas beépítési területen a kialakult állapot – F+3 – már eleve meghaladja az építési övezetben meghatározott értéket ezért, annak 9,0 méterre történő módosítása a cél.

A TV-2 jelű területeken a jogszabályváltozásra és a mai igényekre reagálva, az építménymagasság 7,5 méterre történő emelése tervezett.

3. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

3.1. Településszerkezeti változások bemutatása

A módosítás a település szerkezeti tervet nem érinti.

3.2. Szabályozási tervi változások bemutatása

A módosítás a szabályozási tervet nem érinti, kizárólag a helyi építési szabályzat falusias lakó és településközponti vegyes építési övezetek, építésére vonatkozó paraméterei módosulnak.

3.3. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása

Pécsvárad Város hatályos településrendezési eszközei a területrendezési tervek elhatárolásaival összhangban vannak. Jelen módosítási eljárás nem tartalmaz olyan elemet, amely ezen változtatna. A módosítás során a településszerkezeti terv nem változik. A területek területhasználata változatlan marad, így jelen eljárás nem tartalmaz olyan módosítást, amely az Országos Területrendezési Terv és a Baranya Megyei Területrendezési Tervének összhanghi vizsgálatát indokolná.

3.4. A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása

A Város településrendezési eszközében rögzítettek, a jelenlegi - kizárólag a - HÉSZ-t érintő módosítást követően is, az 58/2015. (IX.14.) számon elfogadott településfejlesztési koncepcióban és az Integrált Városfejlesztési Stratégiában megfogalmazottakkal összhangban maradnak.

3.5. Szakági javaslatok

3.5.1. Táj és természetvédelem, zöldterületek

Jelen módosítási eljárás zöldterületet, erdőterületet, nemzetközi, országos vagy helyi védelem alatt álló természeti értéket vagy országos védelemre javasolható természeti érték nem érint.

Biológiai aktivitásérték változása

A módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik. Pécsvárad Város településrendezési eszközeinek jelen módosítása nem tartalmaz olyan elemeket, mely az aktivitásérték egyensúlyának igazolását szükségessé teszi.

3.5.2. Közlekedés

Jelen módosítás a közlekedési területekben, infrastrukturális elemekben változást nem eredményez.

3.5.3. Közműellátás

Jelen módosítás a meglévő közművekre illetve a tervezett közmű fejlesztésekre nincs hatással.

3.5.4. Környezeti hatások és feltételek

A módosítás során az országosan meghatározott vízvédelmi és vízgazdálkodási, levegőtisztaságvédelmi valamint zaj- és hulladékgazdálkodási szempontok nem változnak.

A változás természet-közeli élőhelyre, védett területre hatást nem gyakorol.

A településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra főhálózat nem változik. Új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, és nem történik, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése sem.

3.5.5. Hatályos településszerkezeti tervvel való összhang bemutatása

Terület-felhasználási és övezeti változások:

A módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, a településrendezési eszköz módosítása terület-felhasználása illetve övezeti, építési övezeti változást nem eredményez.

3.5.6. Környezeti értékelés

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet, valamint az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerint „a település egészére készülő településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv” esetén környezeti értékelést kell végezni a várható jelentős hatások ellenőrzése érdekében.

A Kr. 4. §-ának (2) bekezdése szerint az Önkormányzat az illetékes Államigazgatási szervek véleményét a környezeti értékelés szükségességéről megkérte. A beérkezett véleményeket és az arra adott válaszokat az alábbi táblázat összesíti.

Államigazgatási szerv neve	A véleményezés során környezeti vizsgálat lefolytatását	
	Szükségesnek tartja	Nem tartja szükségesnek
BVM Kormányhivatal Hatósági Főosztály – Állami Főépítész Iroda		
<i>Levelében jelezte, hogy a megküldött tematikával egyetért, a környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek.</i>		
TVMKH Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály		
<i>Tájékoztatása szerint az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 1.§-a és 1.sz. mellékletében foglaltak szerint a környezeti vizsgálat benyújtása nem indokolt.</i>		
Duna-Dráva Nemzeti Park Igazgatóság		
<i>Környezeti vizsgálat lefolytatása nem indokolt mivel a tervezett módosítás a természeti értékekre várhatóan nem lesz jelentős hatással.</i>		
BVMKH Népegészségügyi Főosztály Népegészségügyi és Járványügyi Osztály		
<i>Véleményében megállapította, hogy a tervezett változások és azok hatásai népegészségügyi szempontból a környezeti értékelés elkészítését nem indokolják.</i>		
BVMKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály		
<i>Levelében jelezte, hogy az ügyben nem rendelkezik hatáskörrel..</i>		
BMKH Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály – vízügyi és Vízügyvédelmi Osztály		
<i>Vízvédelmi szempontból a környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek.</i>		
SZTFH Pécsi Bányafelügyeleti Osztály		
BMKH Agrárügyi Főosztály, Növény és Talajvédelmi Osztály		
TVMKH Földhivatali Főosztály, Földforgalmi Osztály		

A településrendezési eszközök módosítására vonatkozó tervezési program, az azt megalapozó fenti dokumentumok és a megkapott államigazgatási szervek véleménye alapján, előzetesen értékelésre került a várható környezeti hatások jelentősége, így a módosításhoz külön **környezeti értékelés készítése nem vált szükségessé.**

3.5.7. Örökségvédelem

A jelenleg hatályos településrendezési eszközökhöz - 2021-ben felülvizsgál - 2013-ban készült Örökségvédelmi hatástanulmány, amelyre a jelen eljárás változásai nincsenek hatással.

5. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

1. A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSÁNAK RENDELET-TERVEZETE

**Pécsvárad Város Önkormányzata Képviselő-testületének önkormányzati rendelete
a Pécsvárad Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 9/2013.(V.29.) sz. önkormányzati rendelet
módosításáról**

Pécsvárad Város Önkormányzata Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bek. a) pontja és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bek. 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bek. 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 10. számú melléklete szerinti államigazgatási szervek és egyéb érdekeltok véleményének kikérésével Pécsvárad Város Önkormányzat Képviselő-testületének a Pécsvárad Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 9/2013.(V.29.) önkormányzati rendelet módosításáról az alábbi rendeletet alkotja:

1. §

A PÉCSVÁRAD VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL című 9/2013.(V.29.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: R) 17.§ (4) bekezdése helyébe a következő (4) bekezdés lép:

„(4) Az FL jelű építési övezetekre vonatkozó egyéb előírások:

a) FL-1 jelű építési övezet:

- aa) A kialakítható legkisebb telekterület méret: 1500 m²,
- ab) A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete: 18 m,
- ac) A beépítési mód: oldalhatáron álló,
- ad) A megengedett legnagyobb építménymagasság: 4,0 m,
- ae) A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 25 %
- af) A zöldfelület legkisebb mértéke: 50 %

b) FL-2 jelű építési övezet:

- ba) A kialakítható legkisebb telekterület méret: 2000 m²
- bb) A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete: 20 m
- bc) A beépítési mód: szabadon álló
- bd) A megengedett legnagyobb építménymagasság: 4,0 m
- be) A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 25%
- bf) A zöldfelület legkisebb mértéke: 60%

c) FL-3 jelű építési övezet:

- ca) A kialakítható legkisebb telekterület méret: K
- cb) A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete: K

- cc) A beépítési mód: oldalhatáron álló
- cd) A megengedett legnagyobb építménymagasság: **5,0 m**
- ce) A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 30 %
- cf) A zöldfelület legkisebb mértéke: 40 %

2. §

A R 17.§ (7) bekezdés helyébe a következő (7) bekezdés lép:

“(7) Az újonnan kialakuló lakóterületen a telek legnagyobb szélessége 40 méter lehet.”

3. §

A R 18.§ (3) bekezdése helyébe a következő (3) bekezdés lép:

„(3) Az TV jelű építési övezetekre vonatkozó egyéb előírások:

a) TV-1 jelű építési övezet:

- aa) A kialakítható legkisebb telekterület méret: K,
- ab) A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete: K
- ac) A beépítési mód: zárt sorú
- ad) A megengedett legnagyobb építménymagasság: **9,0 m**,
- ae) A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 50 %
- af) A zöldfelület legkisebb mértéke: 20 %

b) TV-2 jelű építési övezet:

- ba) A kialakítható legkisebb telekterület méret: 800 m²
- bb) A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete: 20 m
- bc) A beépítési mód: zárt sorú
- bd) A megengedett legnagyobb építménymagasság: **7,5 m**
- be) A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 50%
- bf) A zöldfelület legkisebb mértéke: 20%

c) TV-3 jelű építési övezet:

- ca) A kialakítható legkisebb telekterület méret: 1500 m²
- cb) A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete: 20 m
- cc) A beépítési mód: zárt sorú
- cd) A megengedett legnagyobb építménymagasság: 7,5 m
- ce) A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 50 %
- cf) A zöldfelület legkisebb mértéke: 20 %

4.§

Hatályát veszti A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL című 9/2013.(V.29.) önkormányzati rendelet 17.§ (5) bekezdése.

5. §

Ez a rendelet 2025.-jén lép hatályba.

polgármester

jegyző