

# KOKAS ÉS TÁRSA TERVEZŐ KFT.

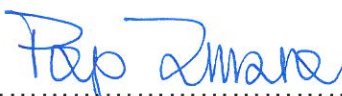
ÉPÍTÉSZ ÉS TELEPÜLÉSTERVEZŐ IRODA

Tel/Fax: (72) 324-326 Iroda: 7624 Pécs, Budai Nagy A. u. 1. Levélcím: 7627 Pécs, Havihegyi út 66. E-mail: kokasestarsa@gmail.com

## BÁTASZÉK HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK 2018. ÉVI MÓDOSÍTÁSA

TÁRGYALÁSOS ELJÁRÁS VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ

összeállította:



Pap Zsuzsa  
településtervező  
(TT/1-02-0176)

KOKAS ÉS TÁRSA TERVEZŐ KFT.  
ÉPÍTÉSZ ÉS TELEPÜLÉSTERVEZŐ IRODA  
7627 Pécs, Havi-hegyi út 66.  
Tel./fax: (72) 324-326  
Cg.: 02-09-070062  
Adószám: 13494986-2-02

2018. ÁPRILIS

**KOKAS ÉS TÁRSA TERVEZŐ KFT.**  
**ÉPÍTÉSZ ÉS TELEPÜLÉSTERVEZŐ IRODA**

Tel/Fax: (72) 324-326 Iroda: 7624 Pécs, Budai Nagy A. u. 1. Levélcím: 7627 Pécs, Havihegyi út 66. E-mail: kokasestarsa@gmail.com

**BÁTASZÉK**  
**HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK 2018. ÉVI MÓDOSÍTÁSA**  
**TERVISMERTETÉS**

## **I. ELŐZMÉNYEK**

Bátaszék Város Önkormányzata megbízásából 2003-2004-ben irodánk készítette el a város településszerkezeti tervét, helyi építési szabályzatát és szabályozási tervét. A településszerkezeti tervet a Képviselő-testület 99/2004.(VI.1.) KTH. számú határozatával, a helyi építési szabályzatot 10/2004.(VII.1.) KTR. számú rendeletével elfogadta. A hatályos rendezési tervhez a törvényi előírásoknak megfelelő szakági alátámasztó munkarészek elkészültek, szakhatósági és lakossági egyeztetése megtörtént.

A hatályos terv 2006-ban, 2009-ben, 2011-ben, 2014-ben és 2016-ban a szükséges egyeztetések lefolytatását követően módosult.

2017-ben elkészült a város településképi arculati kézikönyve és településképi rendelete. A településképi rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályukat veszítették a HÉSZ településképet érintő előírásai.

Jelen módosítás célja a pályázati források maximális kihasználása érdekében az önkormányzat helyi gazdaságfejlesztési pályázati projektje és a településrendezési eszközök összhangjának megteremtése.

A projekttel érintett területet a Képviselő-testület 111/2018.(III.28.) önkormányzati határozatával kiemelt fejlesztési területté nyilvánította, ezért a véleményezés a 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet (a továbbiakban EljR.) 32.§ (6) c) pontját alapul véve tárgyalásos eljárásban zajlik.

A módosítás az EljR. 45.§ (2) bekezdését alapul véve az EljR. VI. fejezet eljárási szabályai szerint, az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának alkalmazásával történik.

## **II. A MÓDOSULÓ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZ**

A Terület- és Településfejlesztési Operatív Program a fenntartható, intelligens és befogadó növekedést célzó, a belső erőforrásokra épülő, gazdaságélénkítő és foglalkoztatás-ösztönző térségi és helyi gazdaságfejlesztés fő eszköze, összhangban a teljes foglalkoztatásra és a munkaalapú társadalomra vonatkozó nemzeti célkitűzéssel. Kimondja, hogy a támogatott projektek egymásra épülő fejlesztési elemeket foglalnak magukban, melynek fő célja a gazdaságfejlesztési intézkedéseken keresztül megvalósuló munkahelyteremtés.

A program keretén belül lehetőség nyílik a helyi gazdaság üzleti infrastrukturális hátterének támogatására a Vidékfejlesztési Program (VP) prioritásaival komplementer módon.

A fejlesztések által javul a helyi vállalkozások működési környezete, amely középtávon munkahelymegőrzést, illetve -teremtést eredményezhet, és hozzájárul a város-vidék együttműködés erősítéséhez.

Bátaszék Város Önkormányzatának kizárólagos tulajdonában áll az ipari parkban található 61/21 hrsz.-ú ingatlan, amelyen a fentiekkel összhangban agrárlogisztikai központot kíván létrehozni.

Az önkormányzat a TOP 1.1.3-15. „Helyi Gazdaságfejlesztés” című felhívásra benyújtott pályázatával kapcsolatban 2017. június 30. napon értesítést kapott a támogatási kérelmének támogatásáról.

A megvalósuló létesítményben a helyi termékek piacra jutását segítő agrár-logisztikai tevékenységen belül a termelést követő műveleteket - tárolást, hűtést, válogatást, mosást, csomagolást - lehet végezni.

### A helyszín leírása

A módosuló terület a 61/21 hrsz.-ú földrészlet, amely Bátaszék belterületének északnyugati részén, az 5604 sz. összekötő út (Bonyhádi út) északi oldalán elterülő ipari parkban található. Az ingatlan kizárólagos tulajdonosa Bátaszék Város Önkormányzata. A terület gyakorlatilag síknak tekinthető, beépítetlen.



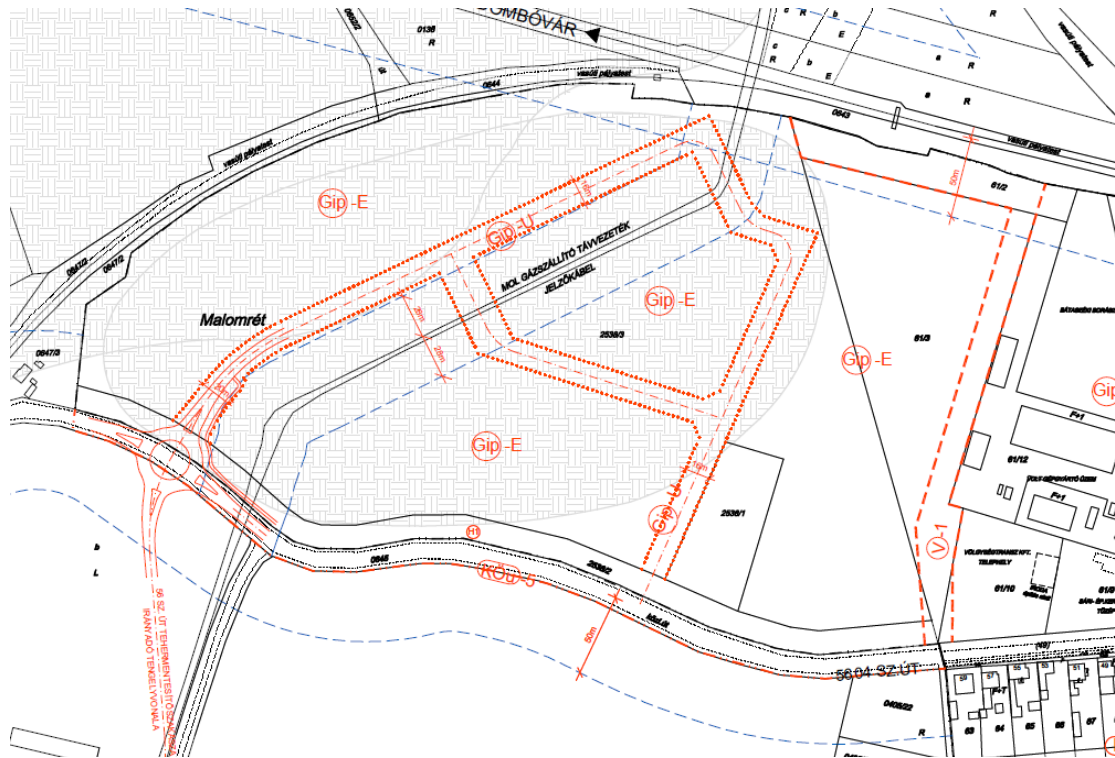
Térképmásolat – önkormányzati adatszolgáltatás

### A terület a hatályos településrendezési eszközökben

A módosuló területet a hatályos településszerkezeti terv ipari gazdasági terület, ezen belül egyéb ipari terület kategóriába sorolja. A szabályozási terven a 61/21 hrsz.-ú ingatlan az ipari park részeként egyéb ipari terület (Gip-E) övezeti besorolást kapott, a HÉSZ 16.1 mellékletében megfogalmazott előírásokkal.

<b>1.legkisebb telekterület</b>	2500 m <sup>2</sup>
<b>2.legkisebb utcai telekszélesség</b>	30 m
<b>3.beépítési mód</b>	szabadonálló
<b>4.legnagyobb beépítettség</b>	50%
<b>5.legkisebb/legnagyobb építménymagasság</b>	3,00 m / 7,50 m
<b>6.legkisebb előkert</b>	a 80/14 hrsz. út északi oldalán a kialakult utcaképhez igazodóan 3 m, egyebekben 5 m
<b>7.legkisebb oldalkert</b>	6 m
<b>8.legkisebb hátsókert</b>	10 m
<b>9.legkisebb zöldfelület</b>	25%

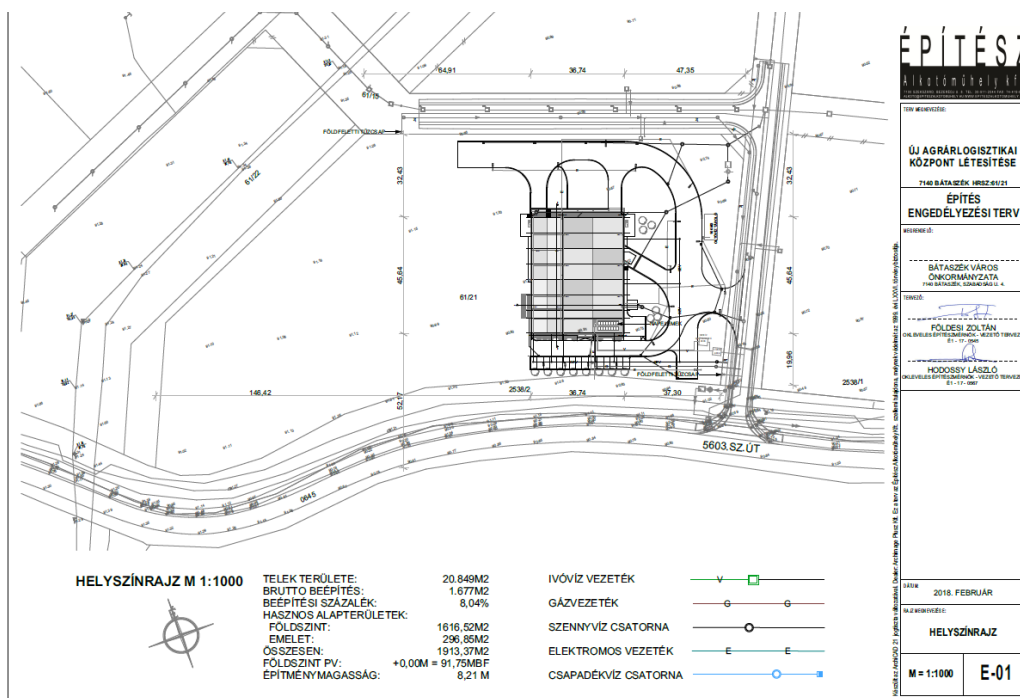
*A hatályos HÉSZ vonatkozó előírásai – 16.1 melléklet – Gip-E építési övezet*



Kivágat a hatályos szabályozási tervből

### A módosítás célja

A pályázati dokumentáció részeként elkészült az agrárlogisztikai központ engedélyezési szintű tervdokumentációja. Eszerint az épületben alkalmazott technológia olyan, amely a hatályos HÉSZ-ben megengedett legnagyobb építménymagasságnál magasabb épületet igényel. Az épület egyebekben megfelel a HÉSZ építési övezeti előírásainak.



Az agrárlogisztikai központ helyszínrajza

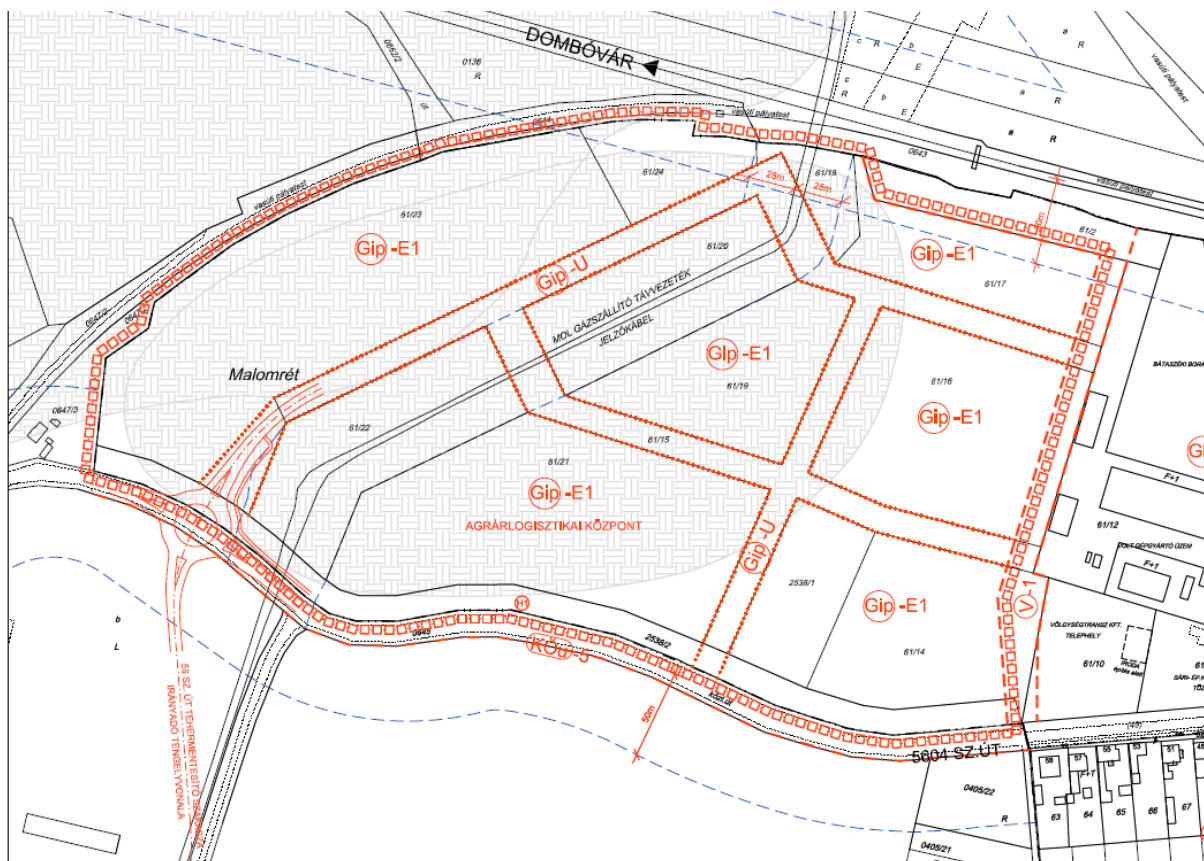
Az előzményekben ismertetettek alapján a módosítás célja a HÉSZ és a beruházás terve közti összhang megteremtése a megengedett legnagyobb építménymagasság mértékének megváltoztatásával.

#### A terület a módosított településrendezési eszközökben

Mivel az azonos adottságú telkeket azonos építési jogok illetik meg, a módosítás során vizsgálendő volt a megemelt építménymagassággal érintett terület lehatárolása. Az ipari park területe (Bonyhádi út – vasút – 61/10 és 61/12 hrsz.-ú ingatlanok nyugati telekhatára által határolt terület) egyértelműen azonos adottságú területnek tekinthető, így a megemelt építménymagasság erre a területre terjed ki.

A város egyéb pontjain is leszabályozott Gip-E építési övezetbe sorolt területektől való megkülönböztetés érdekében az ipari park területe a módosítás során külön övezeti jelet kapott (Gip-E1).

A hatályos terv legutóbbi módosítását követően a helyszín leírásában látható térképmásolat alapján a szabályozási tervet alapul véve megtörtént az ipari parkon belüli telekalakítás. A módosítás már erre a korszerűsített alaptérképre készült.



*Kivágat a módosított szabályozási tervből*

1.legkisebb telekterület	2500 m <sup>2</sup>
2.legkisebb utcai telekszélesség	30 m
3.beépítési mód	szabadonálló
4.legnagyobb beépítettség	50%
<b>5.legnagyobb építménymagasság</b>	<b>10,50 m</b>
6.legkisebb előkert	5 m
7.legkisebb oldalkert	6 m
8.legkisebb hátsókert	10 m
9.legkisebb zöldfelület	25%
10.egyéb	A Bonyhádi út északi oldalán, a MOL szállító vezeték védőövezetében építmény nem helyezhető el, a terület használata a védőövezetre vonatkozó, külön jogszabályban meghatározott előírások figyelembevételével történhet.

*A módosított HÉSZ vonatkozó előírásai – 16.4 melléklet – Gip-E1 építési övezet*

A Gip-E1 építési övezetben a legnagyobb építménymagasság a hatályos HÉSZ szerinti 7,50 m-ről az ipari parkban alapkövetelménynek tekinthető darus csarnok elhelyezését is lehetővé tévő 10,50 m-re emelkedik. Az övezeti előírások egyebekben azonosak a hatályos HÉSZ szerinti Gip-E övezet előírásaival.

A módosítás a településszerkezeti tervet nem érinti. A módosítás során újonnan beépítésre szánt terület nem keletkezik, ezáltal a település közigazgatási területére számított biológiai aktivitásérték sem változik.

*Módosult a HÉSZ és a belterületi szabályozási terv.*

**Szakági alátámasztó munkarészek**

A megengedett legnagyobb építménymagasság módosítása a szakági munkarészeket nem befolyásolja.