



PÉCSVÁRAD

**TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS
PARTNERSÉGI VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ**

2024

PÉCSVÁRAD
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÉNEK MÓDOSÍTÁSA

Egyszerűsített eljárásban

MEGBÍZÓ

PÉCSVÁRAD Város Önkormányzata

SZAKMAI KÖZREMŰKÖDŐ

ZÁDORI JÁNOS
polgármester

TERVEZŐK

BORI GÁBOR
főépítész

S.T.F.T. Bt.



Baracsi Viktória - okl. településmérnök
TT 02-0655

2024. január

TARTALOMJEGYZÉK

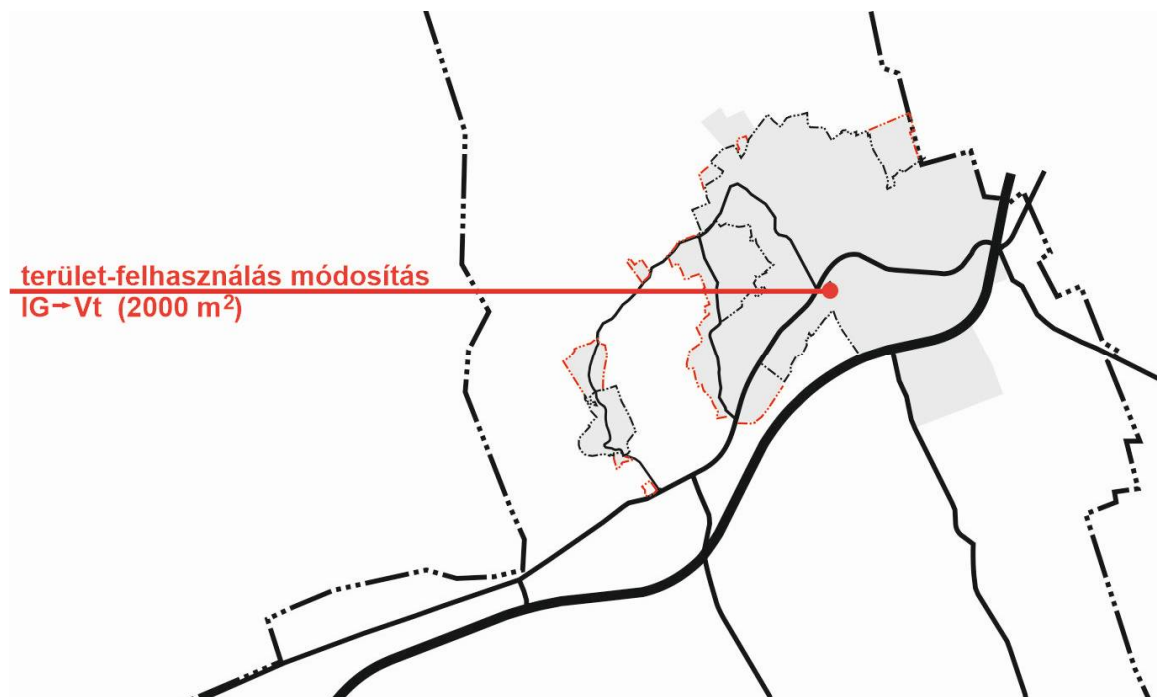
1. ELŐZMÉNYEK
2. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK BEMUTATÁSA, A MÓDOSÍTÁSOK ISMERTETÉSE
3. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT
 - 3.1.A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása
 - 3.2. Szakági javaslatok
 - 3.2.1. Táj és természetvédelem, zöldterületek
 - 3.2.2. Közlekedés
 - 3.2.3. Közműellátás
 - 3.2.4. Környezeti hatások és feltételek
 - 3.2.5. Hatályos településszerkezeti tervvel való összhang bemutatása
 - 3.2.5. Környezeti értékelés
 - 3.2.7. Örökségvédelem
4. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

PÉCSVÁRAD TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA

véleményezési dokumentáció

1. ELŐZMÉNYEK

Pécsvárad belterületére eső ingatlanokat érintően a tulajdonosok az 20/2 hrsz-ú jelenleg gazdasági terület-felhasználású terület építési övezet módosítására valamint a 1-13 hrsz-ú gazdasági terület építménymagassági értékének emelése céljából kérelmet nyújtottak be a fenti igények rendezési tervi módosításához.



Az egyeztetési eljárás meggyorsítása és a fejlesztési elképzelések megvalósíthatósága érdekében a Pécsvárad Város Képviselő-testülete az érintett területeket kiemelt fejlesztési területté nyilvánította és kezdeményezte a településrendezési eszközök módosítását.

1.1. Hatályban lévő dokumentumok

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, egy telephely új hasznosításának – terület-felhasználás módosításának igénye - illetve a gazdasági építési övezetben rögzített építménymagassági

érték emelése indították el.

Pécsvárad Város Önkormányzat Képviselő-testülete a szükségessé váló településrendezési eszközeinek módosítását megindító településfejlesztési döntését 25/2023.(IX.11.) számú határozatában fogalmazta meg. A módosítással érintett területeket, ezen határozatban egyúttal kiemelt fejlesztési területté is nyilvánította. (ld.: 1. melléklet)

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, ba) 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 MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK BEMUTATÁSA, A MÓDOSÍTÁSOK ISMERTETÉSE

1. TERÜLET-FELHASZNÁLÁS MÓDOSÍTÁS

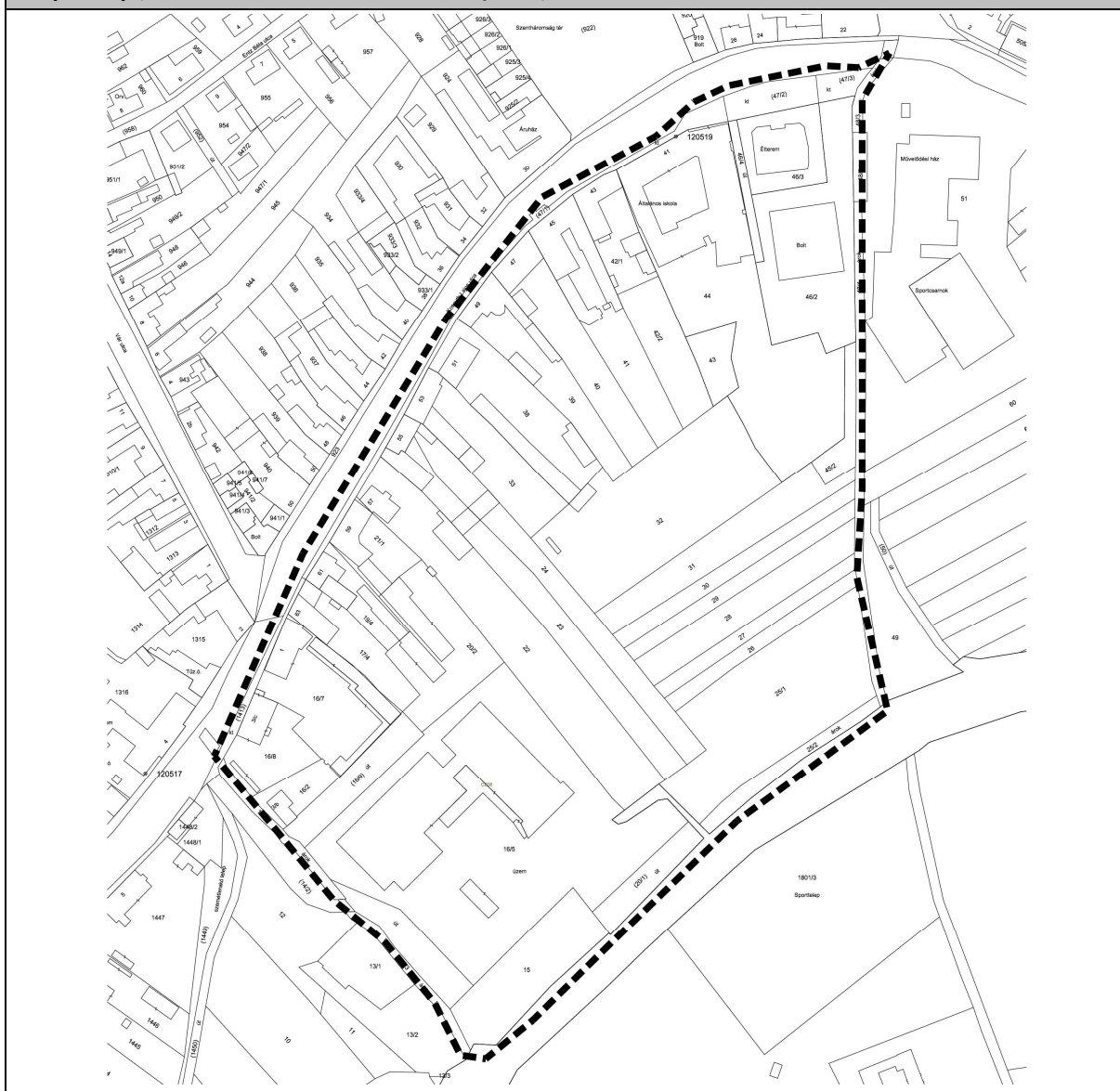
A 20/2 hrsz-ú ingatlanon évtizedek óta működő vállalkozás a területét kinötte, így új telephelyre költöznek a város egy erre alkalmasabb területén. A meglévő telephely ipari hasznosítása így okafogyottá válik. Az ingatlan tulajdonosa a terület hasznosítását, a városban hiánynak számító többlakásos társasházi rendezetése megvalósításában látja, amelyhez a terület-felhasználás illetve az építési övezet módosítása is szükséges.

A hatályos rendezési terv a településközpont módosítással érintett ingatlanát az akkori tényleges használatnak megfelelően ipari gazdasági területbe sorolja, de az ingatlan ilyen célú hasznosítása már nem tervezett.

A kérelmező tulajdona a 21/1 hrsz-ú ingatlan településközponti vegyes területbe sorolt ingatlan is, amelyen a telkek összevonását követően lakás, szállás rendezetése megvalósítása tervezett.

Az új igény okán a tömbterület szabályozási környezetének felülvizsgálata szükséges.

Alaptérkép (a módosítással érintett telek és környezete)



Légifotó - A módosítással érintett terület



A módosítással érintett ingatlanok az ingatlan-nyilvántartásban szereplő művelési ág besorolás szerint:

Hrsz	Terület (ha)	Művelési ág	Minőségi osztály	Ak érték
20/2	2144	kivett, 2 gazdasági épület udvar	-	-
16/9	964	kivett út és parkoló	-	-
14/2	1665	kivett saját használatú út	-	-

Beépítési elképzelés



forrás: CSŐ Építésziroda Kft - koncepcióterve

A MÓDOSÍTÁS ISMERTETÉSE - Településrendezési változások bemutatása

A kérelmezői igény teljesítéséhez a **tömbterület szabályozási környezetének felülvizsgálata és terület-felhasználások módosítása szükséges.**

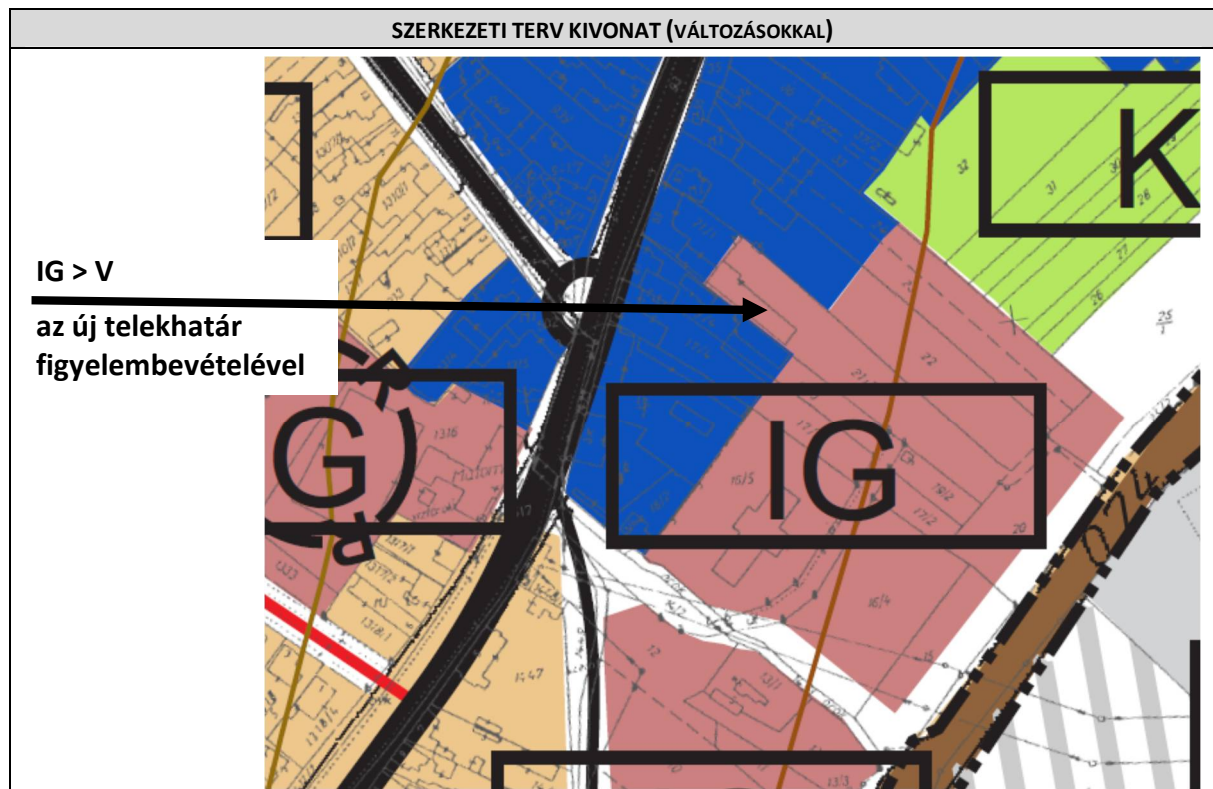
A hatályos szabályozási terv ipari gazdasági területbe sorolja a térséget. Az új funkció megvalósításához, az ingatlannal határos területek besorolására, település-központ vegyes területre módosul a terület-felhasználás.

Cél az ingatlantulajdonos szándékának megfelelő szabályozási környezet kialakítása.

A tervezett változás közlekedésre, környezeti elemekre nincs hatással. Az építési övezet módosítása során, új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, - az Étv. 7. § (7) bekezdés b) pontjának értelmében- a módosítás nem tartalmaz olyan elemeket, mely az aktivitásérték egyensúlyának igazolását szükségessé teszi.

- A változás a településszerkezeti tervet, a szabályozási tervet és a helyi építési szabályzatot is érint.
- A terület környezetében a közlekedési kapcsolatok felülvizsgálatát is el kell végezni.
- A terület-felhasználás változás a szerkezeti terv mellett, a közlekedés-fejlesztési, közmű, táji, környezetvédelmi alátámasztó munkarészeket is érinti.

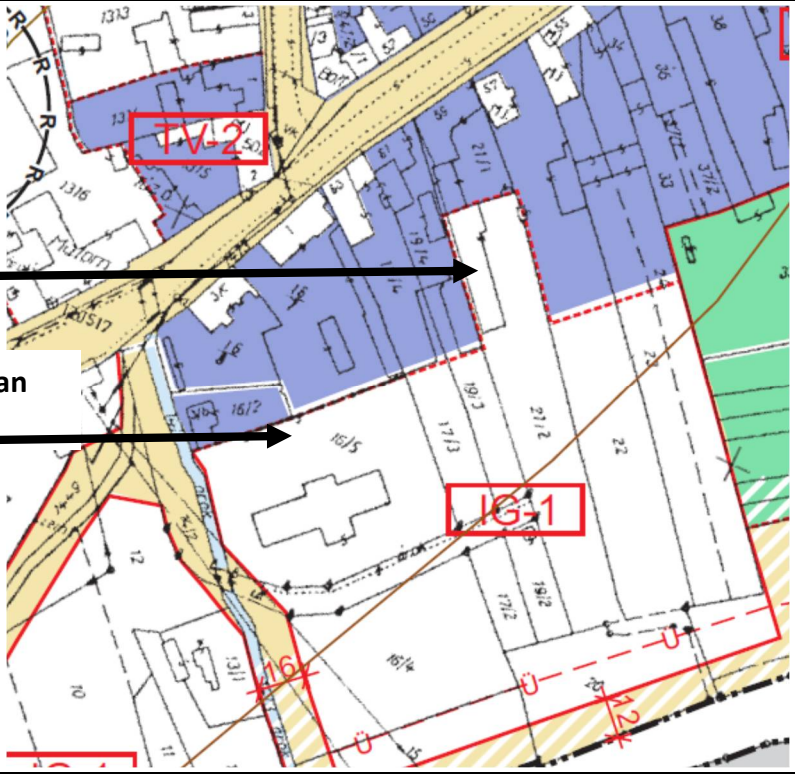
Érintett tömbterület: A Vasút, 14/2 hrsz-ú saját használatú út, a 48/1 hrsz-ú Pécsváradi-Szellő patak valamint a Kossuth utca által határolt terület.



SZABÁLYOZÁSI TERV KIVONAT (VÁLTOZÁSOKKAL)

IG-1 > TV-2

magánút rögzítése az ingatlan
nyilvántartás szerint

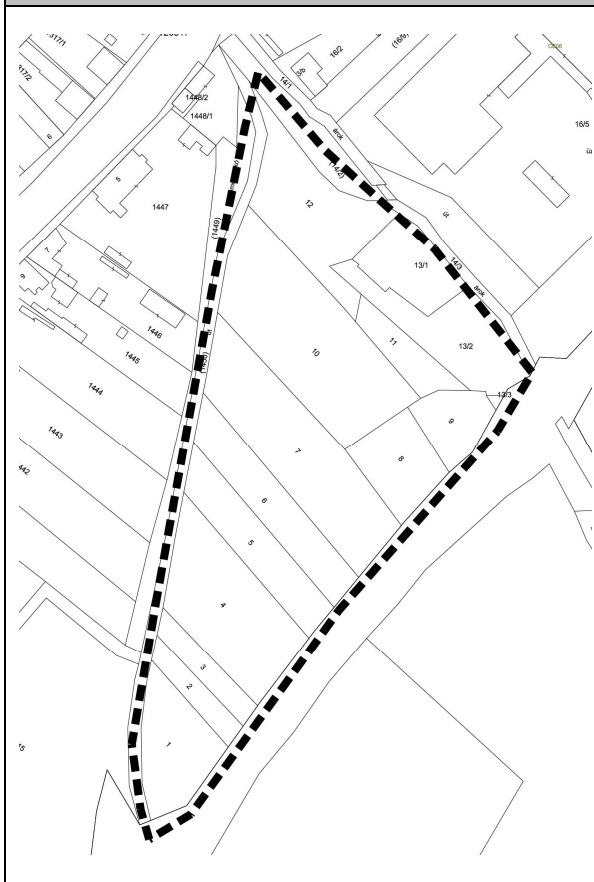


2.**TERÜLET-FELHASZNÁLÁS MÓDOSÍTÁS**

A tervezett ipari gazdasági terület építési övezeti besorolásának felülvizsgálatát kezdeményezte a beruházó a tekintetben, hogy a hatályos besorolás adta 5,0 méteres építménymagasság érték változhasson.

Az önkormányzat, beruházói kezdeményezésre a fenti paraméter felülvizsgálatát indította el.

Az érintett még be nem épült gazdasági területen az építési övezet módosításával az építménymagasság emelése megoldható. A tervezett építési övezet módosítás IG-1-ről, IG-2-re.

Alaptérkép (a módosítással érintett terület)**Légifotó - A módosítással érintett terület****A MÓDOSÍTÁS ISMERTETÉSE - Településrendezési változások bemutatása**

A Város rendezési tervének, ipari gazdasági építési övezeten belül, a meglévő település testen belüli (1), az új (2) valamint a nagy terület igényű (3) zavaró hatású ipari gazdasági területek kerültek megkülönböztetésre.

A meglévő gazdasági területek esetében az 5,0 méteres építménymagasság a tartandó, amely a továbbiakban is elvárás.

A módosítással érintett tervezett gazdasági terület– vélhetően hibásan – a meglévő építési övezeti besorolást kapta. Jelen eljárásban a terület építési övezete a Gi-2 építési övezetre módosul, a kedvezőbb 7,5 építménymagassági értékkel.

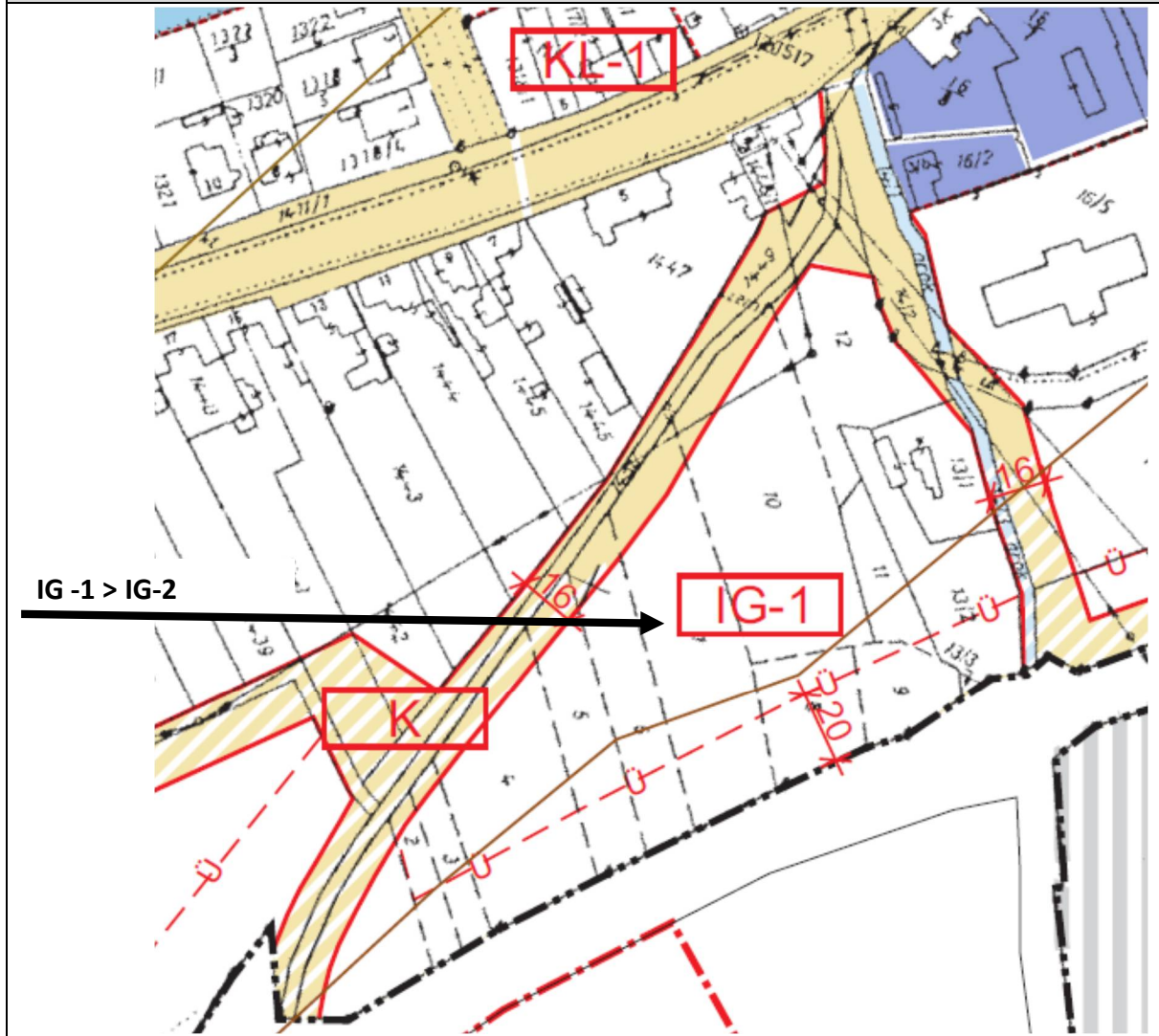
A szabályozási terv módosítása során, új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, - az Étv. 7. § (7) bekezdés b) pontjának értelmében az aktivitásérték egyensúlyának igazolása nem szükséges.

HATÁLYOS TERVI KIVONATOK

SZERKEZETI TERV

NEM ÉRINTI!

SZABÁLYOZÁSI TERV KIVONAT (VÁLTOZÁSOKKAL)

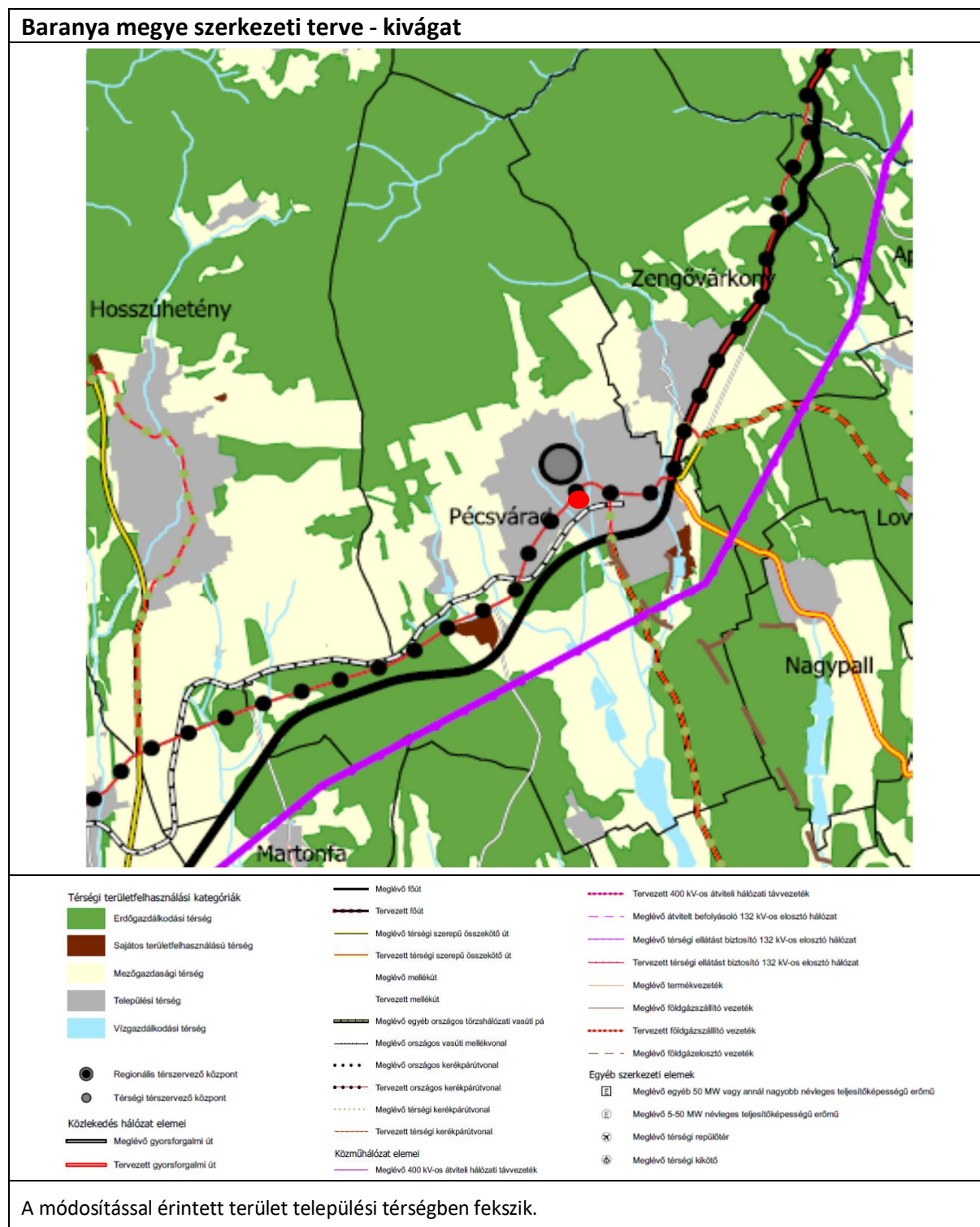


3. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

3.1. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEINEK BEMUTATÁSA

Pécsvárad igazgatási területét a következő – az *Területrendezési Terv* által lehatárolt – övezetek érintik:

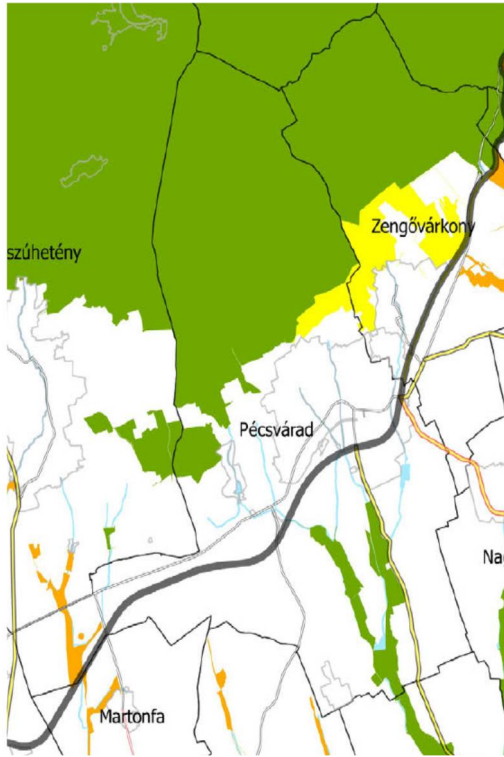
A BARANYA MEGYEI TERÜLETRENDEZÉSI TERV (TMR) TÉRSÉGI ÉS ÖVEZETI ÉRINTETTSÉGE



ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT MAGTERÜLETÉNEK ÖVEZETE

ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT ÖKOLÓGIAI FOLYÓSÓJÁNAK ÖVEZETE

ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT PUFFERTERÜLETÉNEK ÖVEZETE



2018. évi CXXXIX. törvény

25. § (1) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében - kivéve, ahol az Ország Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg - a településrendezési eszközökben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyósója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti.

(2) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha:

- a települési területet az ökológiai hálózat magterülete, vagy az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyósója körülzárja, továbbá
- a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

KIVÁLÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ SZÁNTÓK ÖVEZETE

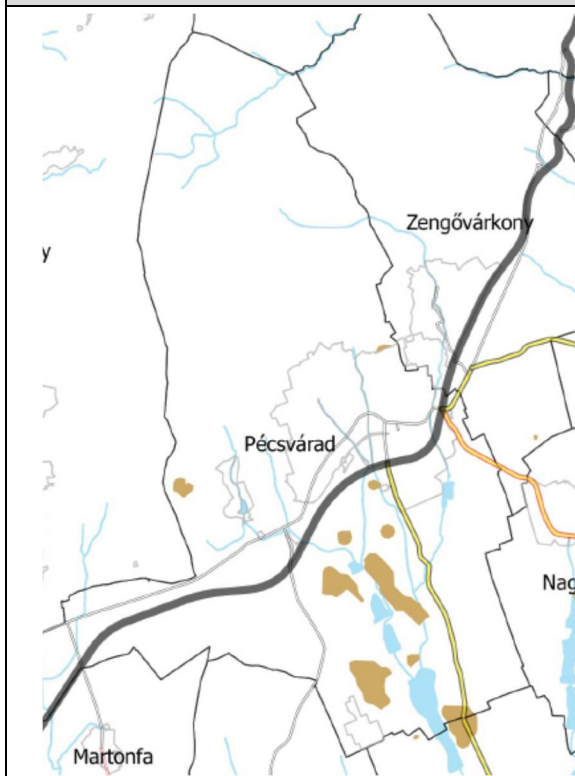


2018. évi CXXXIX. törvény

28. § (1) Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében új beépítésre szánt terület - kivéve, ahol az Ország Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg - csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.

(2) A kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében új külfejtéses művelésű bányatelek megállapítása és bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

JÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ SZÁNTÓK ÖVEZETE

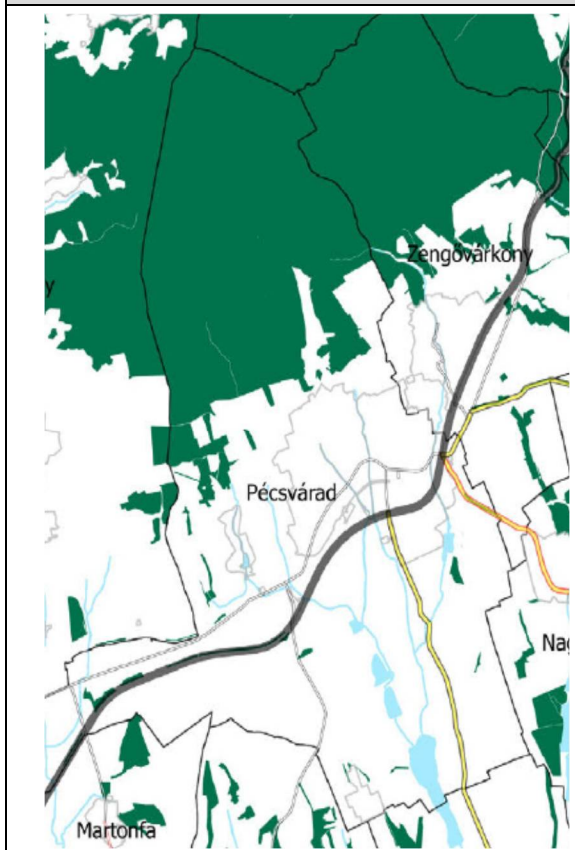


9/2019. (VI.14.) MvM rendelet

2. § (1) A településrendezési eszközök készítése során a mezőgazdasági terület területfelhasználási egység területét elsősorban – a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete mellett – a jó termőhelyi adottságú szántók övezetén javasolt kijelölni.

(2) A jó termőhelyi adottságú szántók övezetében új külfejtéses művelésű bányatelek megállapítása és bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

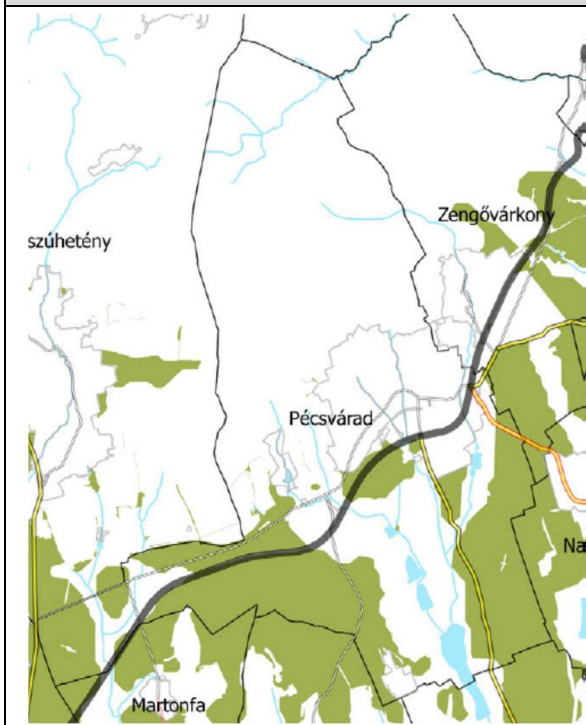
ERDŐK ÖVEZETE



2018. évi CXXXIX. törvény

29. § Az erdők övezetébe tartozó területeket a településrendezési eszközben legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni. Az MaTrT hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, valamint az Ország Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.

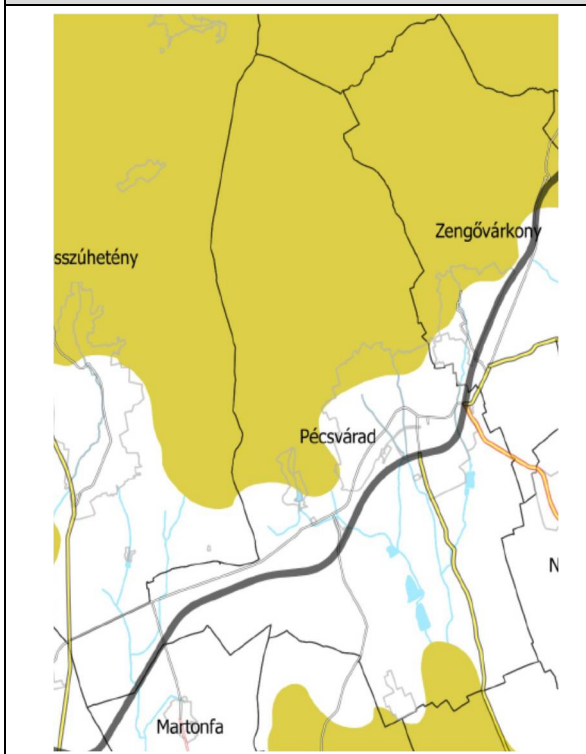
ERDŐ TELEPÍTÉSRE JAVASOLT TERÜLET ÖVEZETE



9/2019. (VI.14.) MvM rendelet

3. § (1) A településrendezési eszközök készítése során az Országos Erdőállomány Adattárban nem szereplő erdőterület terület-felhasználási egységeket a településfejlesztési és településrendezési célokkal összhangban – a természeti és kulturális örökségi értékek sérelme nélkül – az erdőtelepítésre javasolt terület övezet területén javasolt kijelölni.

TÁJKÉPVÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE



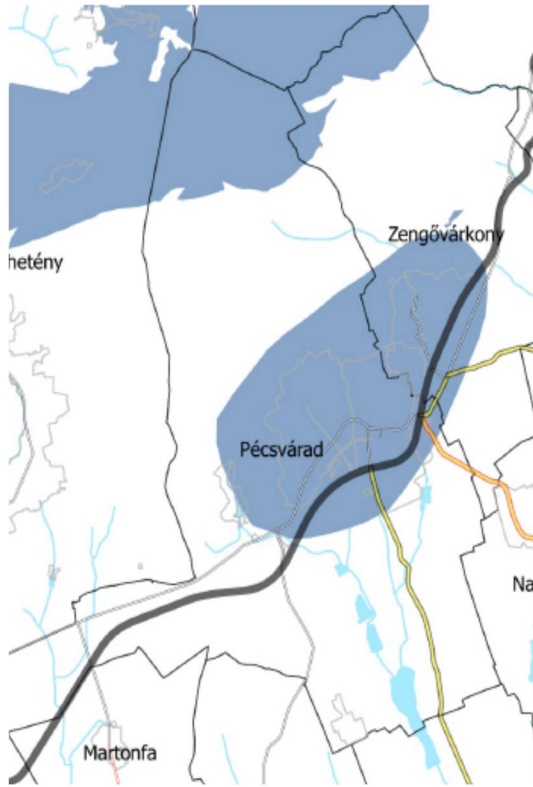
9/2019. (VI.14.) MvM rendelet

4.§ (1)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 terület-felhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,

VIZMINŐSÉGVÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE



9/2019. (VI.14.) MvM rendelet

5.§ (2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédellemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

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

ÁSVÁNYI NYERSANYAGVAGYON - TERÜLET ÖVEZETE

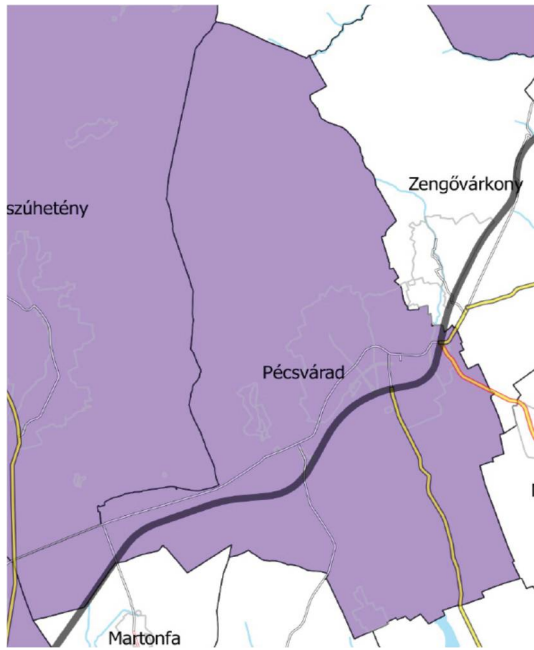


9/2019. (VI.14.) MvM rendelet

8.§ (1) Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az (1) bekezdés szerinti területen, a településrendezési eszközökben csak olyan terület-felhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.

FÖLDTANI VESZÉLYFORRÁS TERÜLET ÖVEZETE



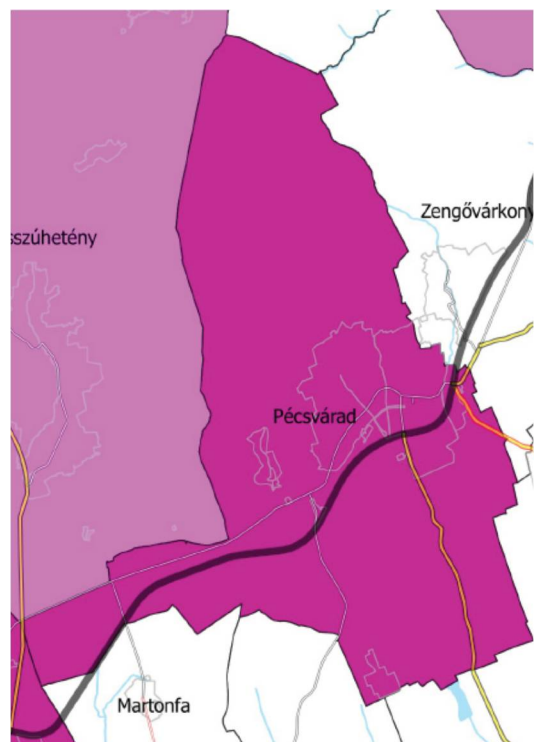
9/2019. (VI.14.) MvM rendelet

11.§ (1) A földtani veszélyforrás terület övezetében a földtani veszélyforrással érintett terület kiterjedését a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az (1) bekezdés szerinti területen új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a bányafelügyelet a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.

(3) A beépítés feltételeit a bányafelügyeleti hatáskörben eljáró illetékes fővárosi és megyei kormányhivatal hozzájárulásával kell meghatározni.

GAZDASÁGFEJLESZTÉS CÉLTERÜLETEINEK ÖVEZETE

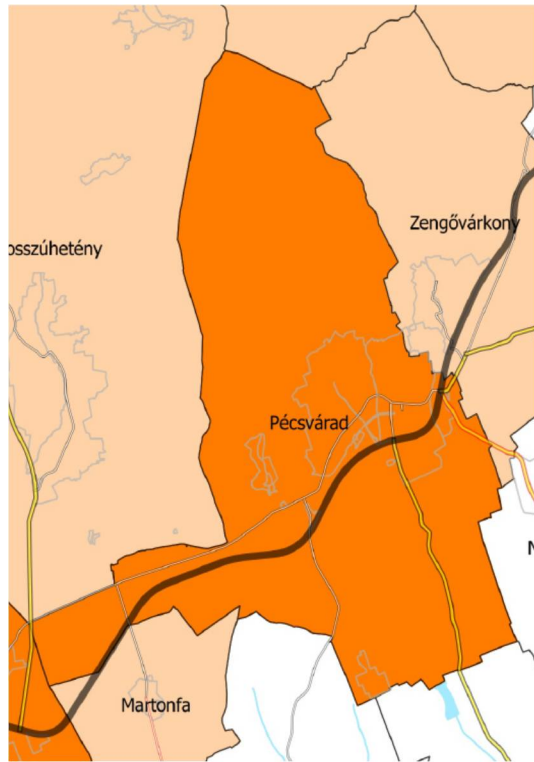


4/2020. (IV.22.)BMÖK önkormányzati rendelete Baranya Megye Területrendezési Tervéről

7. §(1) A gazdaságfejlesztés célterületeinek övezetébe tartozó település településrendezési eszközei készítése során, azokon a kereskedelmi-szolgáltató, valamint ipari-gazdasági besorolású területeken, amelyeket a helyi önkormányzat rendeletével kiemelt fejlesztési területté minősít, az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége 10%-kal lehet magasabb, a legkisebb zöldfelületi arány pedig 5%-kal lehet alacsonyabb, mint az OTÉK 2. számú mellékletében meghatározott érték.

Gazdaságfejlesztés térségi központja

TURIZMUSFEJLESZTÉS CÉLTERÜLETEINEK ÖVEZETE

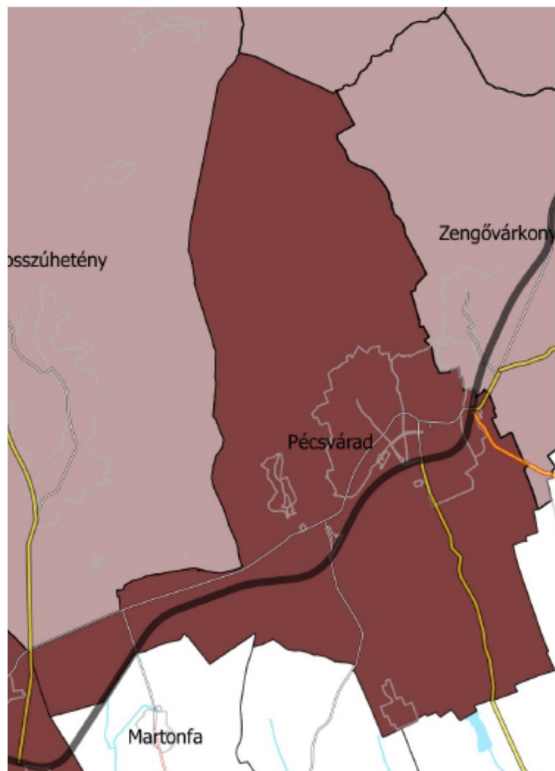


4/2020. (IV.22.)BMÖK önkormányzati rendelete Baranya Megye Területrendezési Tervéről

8. § A turizmusfejlesztés célterületeinek övezetébe tartozó település településfejlesztési koncepciója, integrált településfejlesztési stratégiája, valamint településrendezési eszközei készítése, felülvizsgálata, valamint módosítása során a megalapozó és az alátámasztó munkarészekben be kell mutatni a térség turisztikai rendszeréhez, célpontjaihoz való illeszkedést.

Turizmusfejlesztés országos jelentőségű célterülete

ÉPÍTÉSZETI ÖRÖKSÉG SZEMPONTJÁBÓL KIEMELTEN KEZELENDŐ TERÜLETEK ÖVEZETE



4/2020. (IV.22.)BMÖK önkormányzati rendelete Baranya Megye Területrendezési Tervéről






9.§ (1) Az építészeti örökség szempontjából kiemelten kezelendő területek övezetébe tartozó település településképi rendeletében ki kell jelölni az építészeti örökség megőrzése érdekében védendő terület egységeket – különösen a történeti településközpontot, a történeti kertet, az országos és helyi védelem alatt álló területeket, valamint ezek védőövezetét – a településképi szempontból meghatározó területek részeként.

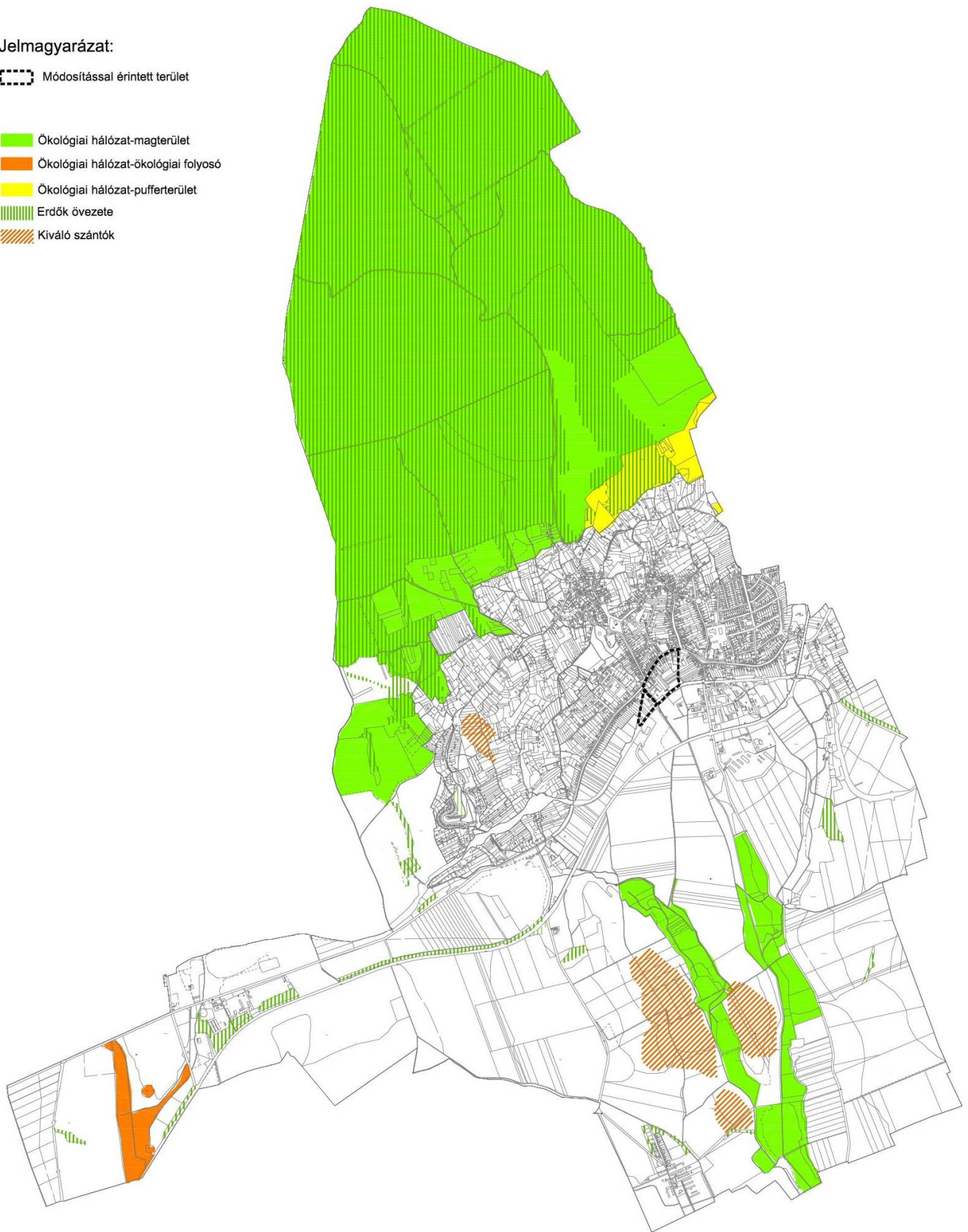
(2) Az építészeti örökség szempontjából kiemelten kezelendő területek övezetébe tartozó település településképi rendeletében elő kell írni, hogy a történeti településkép érvényesülését befolyásoló, a kialakult településszerkezetet, településkaraktert megváltoztató, nagy kiterjedésű építmény elhelyezése esetén a településképi véleményezési-és településképi bejelentési eljárásokhoz benyújtandó építészeti-műszaki tervdokumentáció részeként tájba-és településszövetbe illesztést igazoló munkarészt kell készíteni.

Országos jelentőségű építészeti örökséggel érintett település

Jelmagyarázat:

 Módosítással érintett terület

-  Ökológiai hálózat-magterület
-  Ökológiai hálózat-ökológiai folyosó
-  Ökológiai hálózat-pufferterület
-  Erdők övezete
-  Kiváló szántók





Jelmagyarázat:

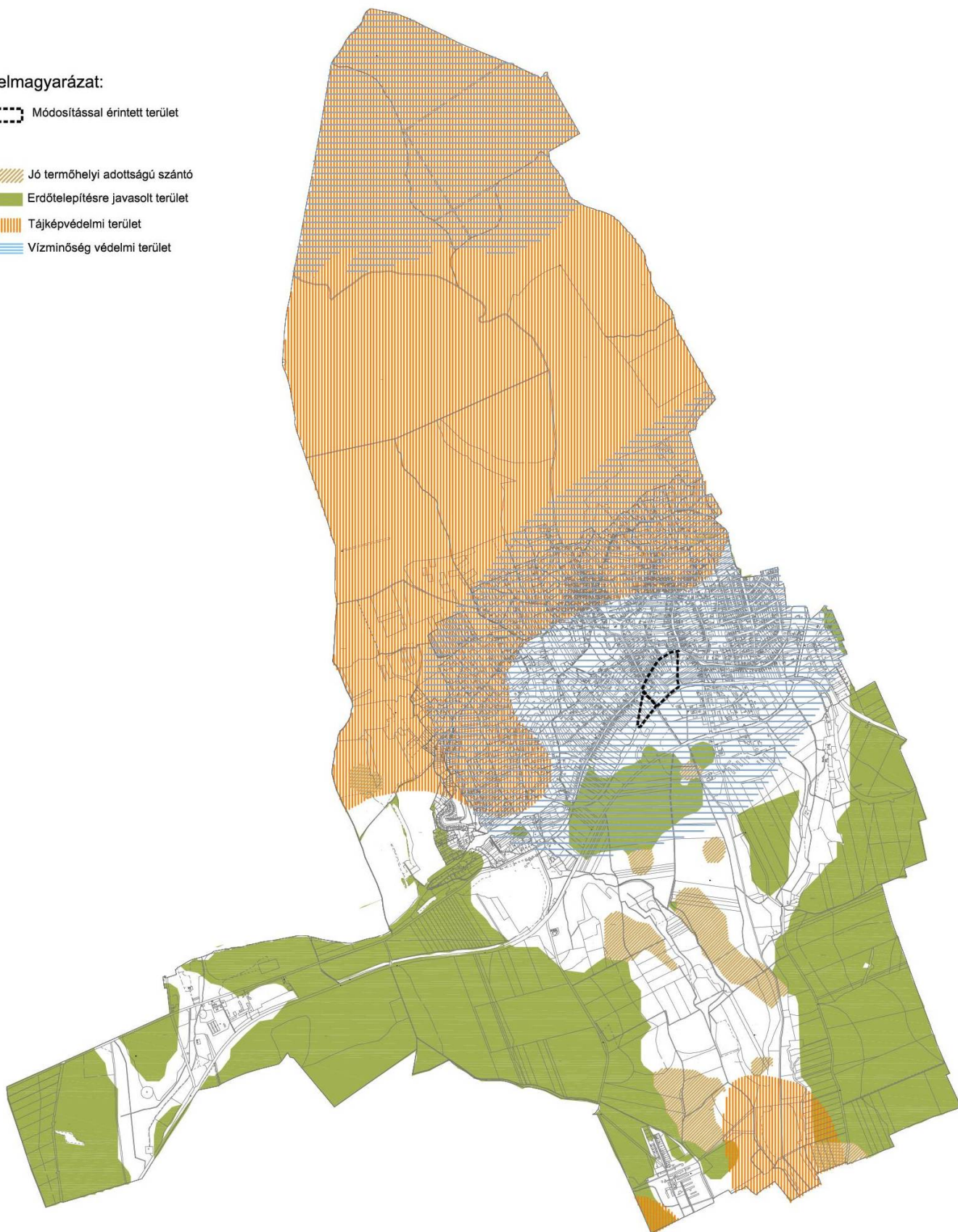
 Módosítással érintett terület

 Jó termőhelyi adottságú szántó

 Erdőtelepítésre javasolt terület

 Tájképvédelmi terület

 Vízminőség védelmi terület



Országos övezet	Megyei övezet	Települési érintettség	Módosuló terület érintettsége
Ökológiai hálózat magterület övezete		X	
Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete		X	
Ökológiai hálózat puffertérületének övezete		X	
Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete		X	
Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete		X	
Erdők övezete		X	
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete		X	
Tájképvédelmi terület övezete		X	
Világörökségi és világörökségi várományos terület övezete			
Vízminőség-védelmi terület övezete		X	X
Nagyvízi meder övezete			
Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szükségtározók (VTT) övezete			
Honvédelmi és katonai célú terület övezete			
	Ásványi nyersanyagvagyon övezete	X	X
	Rendszeresen belvízjárta terület övezete		
	Földtani veszélyforrás terület övezete	X	X
	Együtt tervezésre javasolt térségek övezete		
	Gazdaságfejlesztés célterületeinek övezete	X	X
	Turizmusfejlesztés célterületeinek övezete	X	X
	Építészeti örökség szempontjából kiemelten kezelendő területek övezete	X	X

IGAZOLÁS-ORSZÁGOS ÉS TÉRSÉGI TERÜLET-FELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁK

A településrendezési eszközök területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálatánál a MaTrT szóló 2018. évi CXXXIX törvény, valamint 4/2020.(IV.22.) önkormányzati rendelettel elfogadott Baranya Megyei Területrendezési Terv (továbbiakban BMTrT) hatályos állapotát vettük alapul.

Műszaki infrastruktúra-hálózati elemek

Az MaTrt és a BMTrT szerkezeti tervlapján szereplő műszaki infrastruktúra-hálózat térbeli rendjét a településrendezési eszközök jelen módosítása nem érinti.

Térségi terület-felhasználási kategóriák

A módosítással érintett terület települési térségbe tartozik.

„MaTrT 11.§ d) a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;”

A módosítás során a változással érintett ingatlan ipari gazdasági területről, településközponti vegyes területre módosul, a fenti rendelkezés továbbra is teljesül.

Országos övezeti érintettség

Vízminőség-védelmi terület övezete

A sérülékeny felszín alatti ivóvízbázis a Dél- dunántúli Vízügyi Igazgatóság adatszolgáltatása alapján került lehatárolásra. A védőövezet a módosítások területét is érinti.

A HÉSZ-ben a vízvédelemre vonatkozó közmű előírások megállapításra kerültek.

Megyei övezeti érintettség

Ásványi nyersanyagvagyon övezete

Földtani veszélyforrás terület övezete

A hatályos terv megalapozásakor, mérnökgeológiai munkarész készült, amely lehatárolta a mozgásveszélyes területeket. A módosítással érintett terület nem tartozik a veszélyforrásos területek közé.

A település teljes közigazgatási területét a földtani veszélyforrás terület és ásványi nyersanyagvagyon terület övezete érinti.

A változások során az övezetre vonatkozó előírások továbbra is teljesülnek. A módosítással érintett területek nem tartoznak a földtani veszélyforrások övezetébe valamint nem szerepelnek a Felszínmozgásos területek kataszterébe, nem sértenek ásványi nyersanyaggal kapcsolatos érdeket, továbbá a módosítások nem érintenek olyan más szilárd ásványi nyersanyag előfordulást, amely szerepel az Állami Ásványi Nyersanyag és Geotermikus Energiavagyon Nyilvántartásban

Egyedileg meghatározott övezeti érintettség

Országos jelentőségű építészeti örökséggel érintett település

Pécsvárad település az Országos jelentőségű építészeti örökséggel érintett települések közé tartozik, amelyet a jelentős számú országos védelem alatt álló értéke és régészeti területei indokolnak.

A védett területekkel kapcsolatos településképi követelmények rögzítése a településképvédelmi rendelet feladata.

Pécsvárad Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 6/2021. (IX. 28.) számon fogadta el a településképvédelméről szóló rendeletét, amely rögzíti a helyi védett épületekkel, területekkel kapcsolatos elvárásait, továbbá önálló karakterként kezeli a „történeti településmag'-ot és állapítja meg az erre vonatkozó szabályokat.

Gazdaságfejlesztés célterületeinek övezete – Pécsvárad mint a gazdaságfejlesztés térségi központja

Az övezetbe tartozó települések gazdaságfejlesztési akciójának támogatása a cél. Jelen gazdasági területet is érintő változás az építménymagasság emelése céljából történik, a beépítettséggel kapcsolatos kedvezmény érvényesítéséről jelen eljárásban Önkormányzati döntés nem született.

Turizmusfejlesztés célterületének övezete – Turizmusba bekapcsolódott település

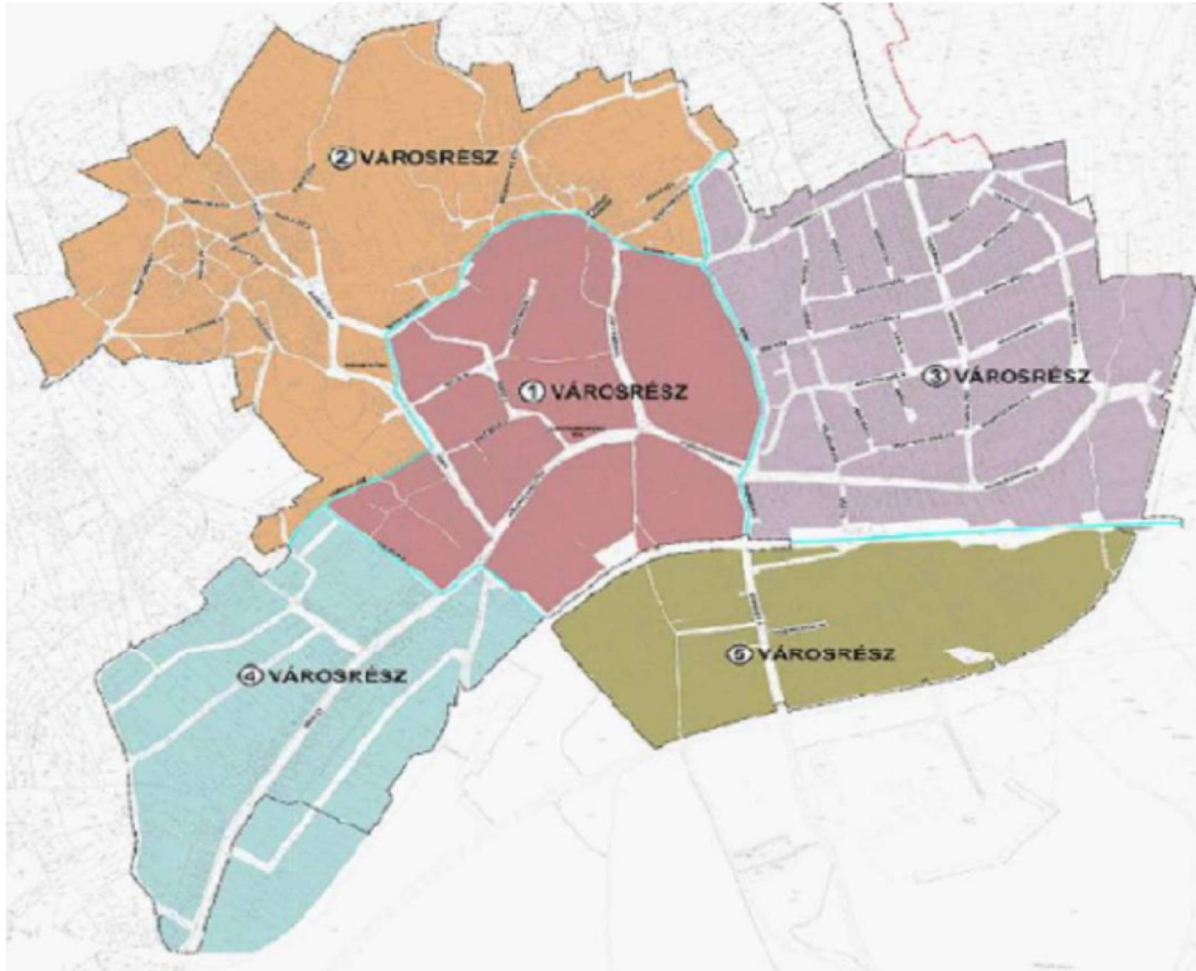
A történelmi kapcsolat máig szervesen fogja össze és tömöríti egy Társulásba - Zengőalja Térségi Fejlesztési Társulás - a Zengő-vidék településeit. A Kistérség Fejlesztési Konceptiója és Operatív Fejlesztési terve jövőképeben:

„magas életminőséget képviselő, gazdasági- és történeti kultúrájukat őrző, békében és kiegyensúlyozott természeti viszonyok között élő közösségek otthonává kíván válni”

A Fejlesztési dokumentumok a turisztikai ágazatra vonatkozóan a következő célokat fogalmazta meg:

- A kistérség turisztikai és kulturális vonzerejének, valamint termékeinek komplex fejlesztése
- Komplex idegenforgalmi termékcsomag kialakítása munkahely teremtéssel, szélesebb körű integráción alapuló közös fejlesztések preferálása
- Rekreatív területek fejlesztése, alternatív jövedelemszerzést biztosító fejlesztésekkel

- Üdülő területek infrastruktúrájának és környezetének fejlesztése
- Termál-, gyógy- és ökoturizmus fejlesztése
- Kulturális- és rendezvényturizmus
- Falusi turisztikai kínálat fejlesztése
- Turizmus- marketingjének fejlesztése



A város ITS-ben megfogalmazott turisztikai célterületei a Történelmi és jelenlegi településközpont (1) valamint a vár és történelmi település északi területe (2) elnevezésű városrészek. A jelenlegi módosítással érintett területek közül az 1. a tárgyalt településközponti városrészben található. A tervezett rendeltetés (lakó és szállás) a célok megvalósítását negatívan nem befolyásolja.

A jelenlegi módosítással érintett terület a fenti cél elérését szolgálja, a község turisztikai rendszerében pozitív változást eredményez.

3.1.1. A változás, hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása

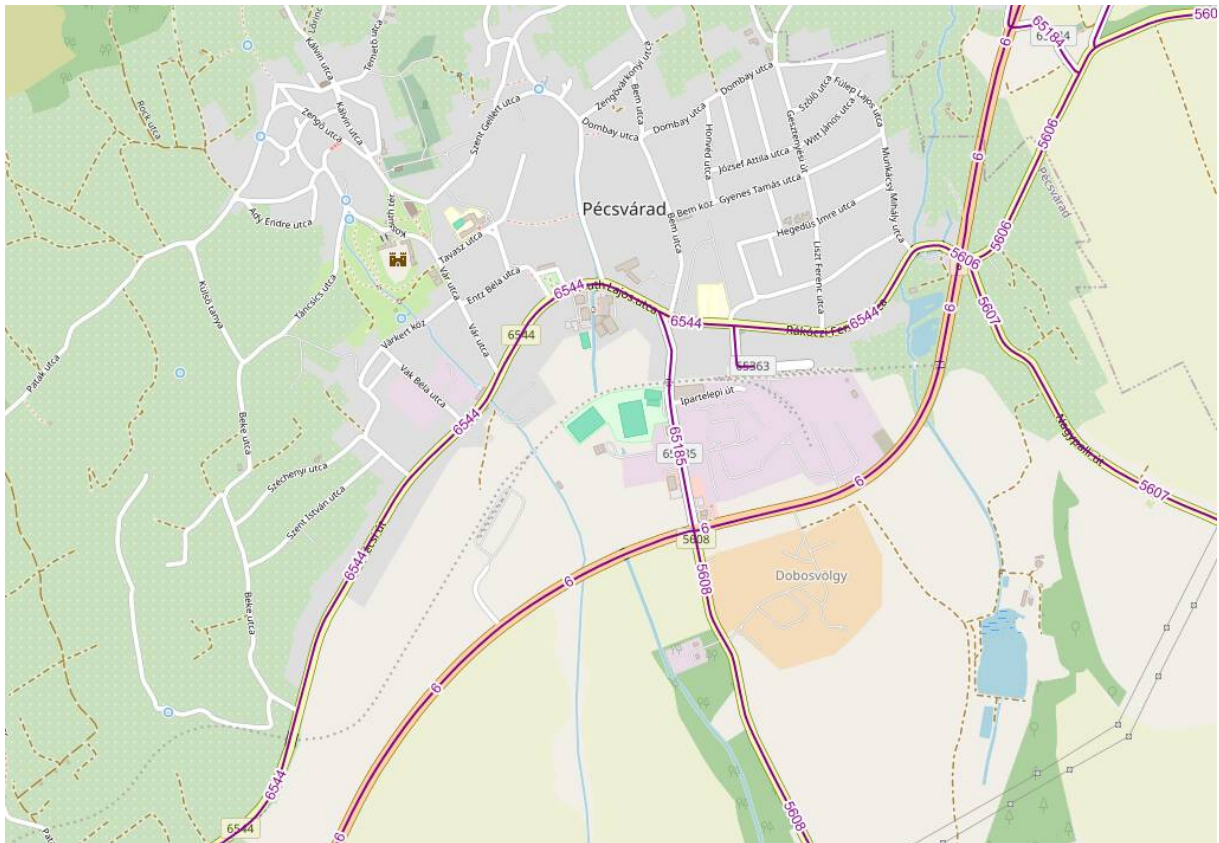
Pécsvárad Város Településfejlesztési Koncepcióját (TK) az 58/2015. (IX.14.), Integrált Településfejlesztési Stratégiáját (ITS) az 59/2015. (IX.14.) számú határozatokkal fogadta el. Az azokban megfogalmazott átfogó célokat, mint;

- **Versenyképes város:** Versenyképes, magas színvonalú gazdaság, értékteremtő foglalkoztatás és az aktivitás növelése,
- **Attraktív város:** Mind a turisták, mind a térségben élők számára jó minőségű szolgáltatások és programok nyújtása,

- **Fenntartható és élhető város:** Energiahatékonyság és a klímaváltozáshoz való alkalmazkodás,
- **Gondoskodó város:** Javuló életminőség és a társadalmi különbségek csökkentése, megvalósulását a tervezett módosítások szolgálják, azokkal összhangban vannak.

3.2. SZAKÁGI JAVASLATOK

3.3.1 Közlekedés



A település és közvetlen környékének országos közúthálózata:

Pécsvárad lakott területén halad keresztül a 6. sz. a Budapest – Pécs - Barcs országos I. rendű főút. A 6. sz. úton a főváros Budapest, és a megyeszékhely Pécs, valamint a szomszédos megyeszékhely Szekszárd is jól megközelíthető. Az úthálózat csomópontjai szintbeni típusúak, jelzőlámpás irányítás nélkül, a csatlakozó utak alá-, fölé rendelésével, kis részben egyenrangú útkeresztezésként kialakítva.

Baranya megye többi városa közül a közelben lévők a térség összekötő útjain elérhetők, Mohács az 5606. sz. Somberek – Pécsvárad és az 5607. sz. Mohács – Pécsvárad összekötő úton egyaránt, Bóly az 5608. sz. Szederkény – Pécsvárad összekötő út, míg Komló a 6541. sz. Hird – Szászvár összekötő út igénybe vételével közelíthető meg. Pécsváradról további három összekötő út is indul, amelyek közül az 5609. sz. Pécsvárad – Pereked összekötő út a környező településeket fűzi fel, míg az 5613. sz. Pécsvárad – Mecseknádasd és a 6544. sz. Pécsvárad – Hird összekötő út a 6. sz. út régi nyomvonala.

Pécsváradon halad keresztül a 64-es számú Pécs – Bátaszék vasútvonal. A 1997-ben a vonal Pécsvárad és Palotabozsok, 2003-ban a Palotabozsok-Bátaszék közötti szakaszán, 2007-ben a Pécs-Pécsvárad szakaszán is megszűnt a személyszállítás. A szakasz évtizedek óta semmilyen forgalmat nem bonyolít.

Az 1. módosítás célja, a GAZEK cég költözését követően a terület más célú hasznosításához (lakás, szállás) a szükséges szabályozási környezet megteremtése. A 20/2 hrsz-ú ingatlan megközelítése jelenleg szolgálommal, a kivett út és parkoló megnevezésű 16/9 hrsz-ú magánúton keresztül biztosított. A térség gazdasági vállalkozásai a szintén magántulajdonú, saját használatú út megnevezésű 14/2 hrsz-ú telken keresztül csatlakoznak a Kossuth utcára.



A szabályozási terv, a gazdasági területek ellátására kiszolgáló utat jelöl ki, a meglévő utak, földutak mentén, 16 méteres közterületi szélességgel, amely a jelenlegi módosításokat követően is megfelelő.

16/9 hrsz-ú magánút és parkoló
14/2 hrsz-ú út

2. módosítás

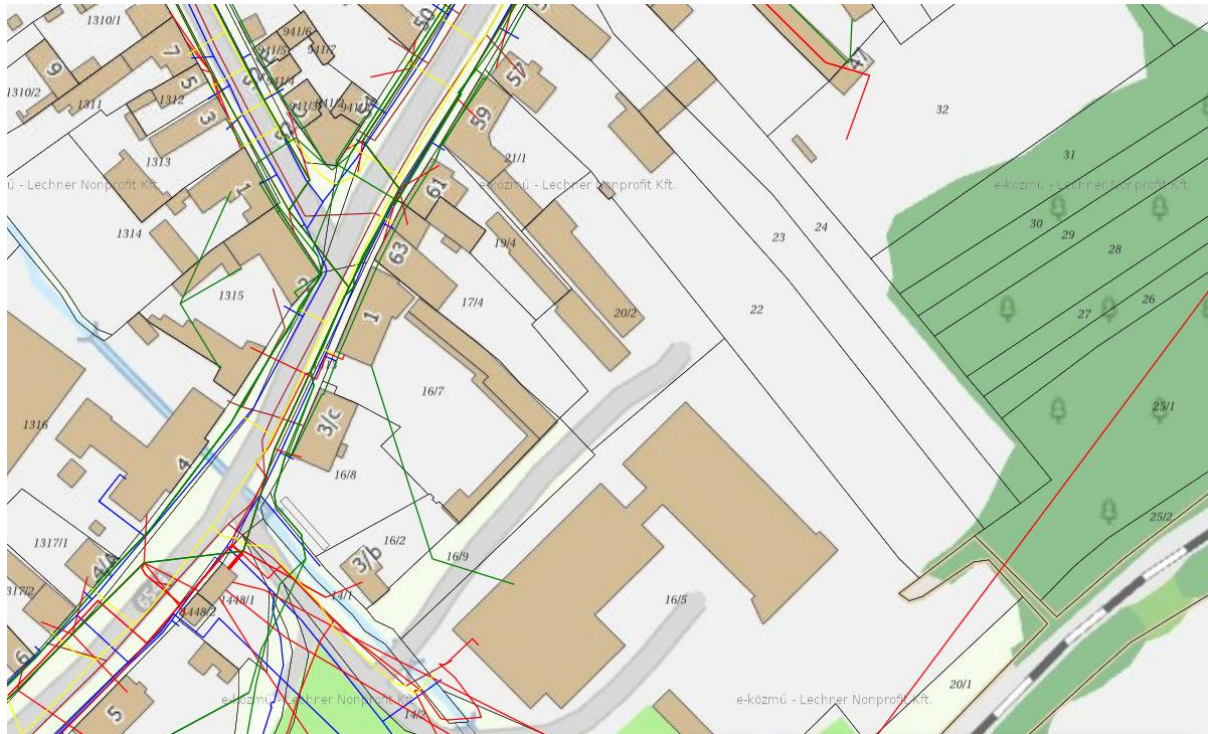
A módosítás során az ipari gazdasági terület - építménymagasság tekintetében kedvezőbb - építési övezeti átsorolása a cél. A módosítás a közlekedési hálózatot nem befolyásolja.

2.3.1 Közműellátás

A módosítással érintett helyszínek közterületi és közmű – vízellátás, vízvezetés, villamos energia, gáz, hírközlés hálózati - kapcsolódási lehetősége minden esetben megoldható.

A módosítással érintett területek közmű térkép kivágatai és közműadatai:

(piros: villamos, sárga: szénhidrogén, kék: ivóvíz, zöld: hírközlési vezeték, barna: vízvezetés)



1. módosítás

A 20/2 hrsz-ú ingatlan közmű csatlakozási lehetősége a telekösszevonást követően a Kossuth utcáról rendelkezésre áll. Az új rendeltetés megvalósításakor, annak kapacitási igényét vizsgálni szükséges.

2.3.2 Táj és természetvédelem, zöldterületek

A módosítással érintett területek Natura2000 területet, barlang felszíni védőövezetet nem érintenek, az ökológiai hálózat illetve tájképvédelmi terület övezetének nem részei. A rendelkezésre álló információk alapján az ingatlanokon védett, fokozottan védett faj élőhelye nem ismert. A tevékenység nem okoz természetvédelmi érdeksérelmet, nem ellentétes a természet- és tájvédelemre vonatkozó előírásokkal.

Az érintett ingatlanokon belül vegetáció nem található, így élőhelyek megszűnésével, védett állatfajokra gyakorolt negatív hatással nem kell számolni.

2.3.3 Örökségvédelem

Építészeti értékek

A város mozgalmas történelmi múltja, gazdag örökséget hagyott az utókorra. A településen 46 országosan védett és 26 helyi védett objektum található.

A módosítással érintett területek egyedi műemléki korlátozásokkal, műemléki területtel nem érintettek. Ellenben a 1. módosítás terület közvetlen szomszédja egy műemléki védelem alatt álló népi lakóház. (törzsszám: 1874, azonosító: 9798)

Pécsvárad építészeti értékeit és az azokkal kapcsolatos elvárásokat a településképvédelméről szóló, 6/2021.(IX.28.) számú önkormányzati rendelet rögzítette.

A Településszerkezeti Terv jelen módosítása nem tervez olyan változtatást, amely a műemléki oltalom alatt álló épített értékek érdekeit sértené.

Régészeti értékek

Az illetékes államigazgatási szerv nyilatkozata alapján a változással érintett területeken ismert, nyilvántartott régészeti lelőhely nem található, régészeti örökségi elem nem került beazonosításra.

2.3.4 Biológiai aktivitás érték

A módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, ezért a város településrendezési eszközeinek jelen módosítása az aktivitásérték egyensúlyának igazolását nem teszi szükségessé.

2.3.5 Környezeti értékelés

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiával és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezés sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) 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 települések egyes részeit érintő településrendezési eszköz kidolgozásakor, módosításakor a környezetre gyakorolt jelentős hatás(-ok) illetve a környezetvédelemért felelős államigazgatási szervek véleményének figyelembevételével a önkormányzat dönt a környezeti értékelés elvégzésének szükségességéről.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet 4. §-ának (2) bekezdése szerint az Önkormányzat az illetékes Államigazgatási szervek véleményét a környezeti értékelés szükségességéről megkérte.

A településrendezési eszközök módosítására vonatkozó tervezési program az azt megalapozó fenti dokumentumok és a megkapott államigazgatási szervek véleménye alapján, előzetesen értékelésre került az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet 2. sz. melléklete figyelembe vételével nem várható jelentős környezeti hatás, így a módosításhoz külön környezeti értékelés készítése nem vált indokolttá.

Államigazgatási szerv neve	A véleményezés során környezeti vizsgálat lefolytatását	
	Szükségesnek tartja	Nem tartja szükségesnek
BVKH Állami Főépítész Iroda		
Véleményében megállapította, hogy környezeti vizsgálat lefolytatása nem indokolt, környezeti értékelés elkészítését nem tartja szükségesnek.		

BVKH Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály		
<i>Tájékoztatásában megállapította, hogy az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendeletben foglaltak szerint a hatályos és vonatkozó jogszabályi előírások betartása mellett, környezeti vizsgálat lefolytatása nem szükséges.</i>		
Duna-Dráva Nemzeti Park Igazgatóság		
<i>Tájékoztatása szerint, a tervezet változások természetvédelmi érdeket nem sértenek. Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendeletben foglaltak szerint környezeti vizsgálat elvégzése nem szükséges</i>		
BVKH Népegészségügyi Főosztály		
<i>Levelében jelezte, hogy a a tervhez – közegészségügyi szempontból – környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek.</i>		
BFKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály		
<i>A módosítással kapcsolatban nem emel kifogást, a módosítással kapcsolatosan feladat- és hatáskörébe tartozó követelményeket nem állapít meg, mivel egyedi műemléket, műemléki területet és régészeti lelőhely területét nem érinti.</i>		
TVMKH Élelmiszerlánc-biztonsági és Földhivatali Főosztály, Földhivatali Osztály		
BVM Katasztrófavédelmi Igazgatóság		
<i>A várható környezeti hatások nem itéli jelentősnek.</i>		
BMKH Hatósági Főosztály, Bányászati Osztály		
TVMKH -Agrárügyi Főosztály, Növény és Talajvédelmi 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 Kakasd Község Önkormányzatának Képviselő-testülete 70/2023. (VIII.08.) határozatában úgy döntött, hogy a módosításhoz külön **környezeti értékelés készítése nem szükséges**. Így a módosításhoz általános, leíró jellegű környezetértékelési munkarész készült a következők szerint.

Talaj-, és vízvédelem

A vizsgált terület földtani és vízföldtani adottságait részben irodalmi adatok (Magyarország Kistáj Katasztere), illetve a kapott adatszolgáltatás alapján jellemeztük.

Jelenlegi környezeti állapot

Pécsvárad a Mecsek-hegység délre lejtő hegyoldali részletének alsó sávjában alakult ki, így a város földtani felépítésére egyaránt jellemző a szilárd kőzetek és a laza üledékek előfordulása.

Földtani adottságok

A hegység kialakulását eredményező szerkezeti viszonyok által meghatározott helyzetben található meg a városban a Mecsek főtömegét alkotó szilárd kőzetek, továbbá a fedőhegységre jellemző átmeneti képződmények, valamint a geológiai korbeosztás szerinti fiatal takaróösszletet alkotó rétegek. Emiatt a város belterülete a természeti adottságok által erősen meghatározott, hiszen északi szegélyén számos kőzet található meg a terepszinten vagy annak közelében, továbbá a belterület középső sávja morfológiai szempontból igen változatos.

A módosítások helyszínei nem tartoznak olyan egységhez, ahol korábban felszínmozgások történtek és az érintett földrészletek nem szerepelnek a felszínmozgásos kataszterekben.



Vízrajz

A felszín alatti első vízszint helyzetét valamint típusát a földtani felépítés és a morfológiai helyzet egyaránt meghatározza a város közigazgatási területén. A változatos korú és kifejlődésű köztér felső, a terepszinttől számított 0-50 m-es sávjában előforduló képződmények igen nagyban eltérő hidrogeológiai adottságokkal jellemezhetők, így a városban több víztípus (rés- és hasadékvíz, rétegvíz, talajvíz) alakult ki és tart egymással egyirányú kapcsolatot.

A vizsgált területek környezetében jelentősebb felszíni vízfolyás, ill. állóvíz nem található, a talajvíz helyzete nem korlátozza a beépítést.

*Sérülékeny felszín alatti ivóvízbázisok
forrás:DDVizig adatszolgáltatása*

Vízbázisok

Pécsvárad a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátását szolgáló vízi létesítmények védelméről szóló 123/1997. (VII.18.) Korm. rendelet szerint kijelölt sérülékeny üzemelő, ivó- ásvány, és gyógyvízhasznosítást szolgáló felszín alatti vízkivételek védőövezeteit érinti.

Pécsvárad vízellátásának bázisa a Pécsvárad-Zengővárkonyi vízbázison üzemelő Balázs kút (Zengővárkony K-1), Balázs forrás (Zengővárkony 08. hrsz.), 1. sz. vízműkút (Pécsvárad B-7) és a Felső király-gáti forrás (Pécsvárad 2092 hrsz.).

A vízügyi hatóság a 1566-16/2009-9534. iktató- és B. XVIII/85 vizikönyvi számon jelölte ki a Pécsvárad, Zengővárkony üzemelő sérülékeny vízbázis védőövezeteit.

A módosítások környezeti hatásai

A tervezett módosítások talaj-, és vízvédelmi szempontból elhanyagolható mértékűek.

A módosítás során az épület alapozások járnak a felső fedőréteg megbontásával, de a felszíni vagy a felszín alatti vizekre minimális a hatásuk.

Összességében a módosításból fakadó környezetszennyezés kialakulása nem valószínűsíthető.

Levegőtisztaság-védelem

Jelenlegi környezeti állapot

Pécsvárad környezeti levegőminősége az ún. „Baranya közép” régió levegőminőségi állapotával jellemezhető. A régióban SO₂, NO₂ és üledékpor kerül regisztrálásra. A levegőminőséget az Országos Immissziómérő Hálózat (RIV) műszerei ellenőrzik.

A módosítások környezeti hatásai

A módosítások ismeretében megállapítható, hogy a 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet – a levegő védelméről – hatálya alá tartozó, engedélyköteles légszennyező forrás, ill. légszennyező tevékenység

a területeken nem létesül.

A módosítással érintett ingatlanok gépjárművel történő megközelítése járhat közvetett légszennyező hatással, amely a meglévő közúti forgalomhoz képest elhanyagolható nagyságrendű többlet emissziót jelent, így ennek pontos számszerűsítése szakmailag nem indokolt.

A fentiek alapján látható, hogy a tervezett terület-felhasználás illetve építési övezet váltások megvalósulásával a légszennyező hatások elhanyagolható mértékűek, a levegővédelmi követelmények maradéktalanul teljesülnek.

Hulladékgazdálkodás

A hulladékgazdálkodás vizsgálata a tevékenység során keletkező hulladékok mennyiségi és minőségi jellemzésére, valamint a kezelésükre vonatkozó előírások teljesítésére irányul, a 2012. évi CLXXXV. törvény – a hulladékról – előírásainak megfelelően.

Jelenlegi környezeti állapot

A módosítással érintett területeken semmilyen hulladéktermelő tevékenységet nem végeznek, hulladékok tárolását nem végzik, ezért a jelenlegi állapot hulladékgazdálkodási szempontú részletes vizsgálata nem indokolt.

A módosítások környezeti hatásai

Az új lakó jellegű funkciók megvalósítása esetén is kizárólag háztartási hulladékkal számolhatunk. A változások hulladékgazdálkodási szempontból elhanyagolható környezeti hatásúak.

Környezeti zajvédelem

Jelenlegi (beruházás előtti) környezeti állapot

A módosítással érintett területeken védendő épület, terület nem található, zajvédelmi szempontból kizárólag közlekedési zajforrással kell számolni.

A módosítások környezeti hatásai

Az „új” terület-felhasználások során a beépítés intenzitása ugyan növekszik, de a „tevékenység” során az építési övezetre vonatkozó zajvédelmi követelmények továbbra is **teljesülnek**.

Természet-, és tájvédelem

A tervezett beruházás természetvédelmi érintettségét a dokumentáció táj- és természetvédelem fejezetében már taglaltuk. A tervezési terület zöldterületet, nemzetközi, országos vagy helyi védelem alatt álló természeti értéket nem érint, a vizsgálataink során helyi vagy országos védelemre javasolható természeti érték nem került elő. A tervezett tevékenység védett állatfajok élőhelyeit nem veszélyezteti.

A tervezett használatoknak nincs kimutatható jelentős hatása a területen található fajokra, élőhelyekre és azok koherenciájára.

Pécsvárad Város Önkormányzata Képviselő-testületének
..../2024. (.....) határozata
a Településszerkezeti terv módosításáról

Pécsvárad Város Önkormányzat képviselő-testülete – az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. (továbbiakban Étv.) 6.§ (1) bekezdésében meghatározott jogkörében eljárva az alábbiak szerint módosítja a hatályos településszerkezeti tervét:

1. Pécsvárad város Önkormányzat Képviselő-testülete a 9/2009. (XII. 21.) határozattal jóváhagyott Településszerkezeti Tervének módosítással érintett területe jelen határozat 1. melléklete szerint módosul.
2. Jelen határozat mellékleteit képezik a: „V-1-M” jelű Településszerkezeti Terv módosítás c. tervlap 1. melléklet, a Változások (Beavatkozások és ütemezések) leírása c. 2. melléklet, A település területi mérlege c. 3. melléklet, Területrendezési tervekkel való összhang igazolása c. 4. melléklet és a Biológiai aktivitásérték számítás c. 5. melléklet.
3. A településszerkezeti terv leírása változatlan formában hatályban marad.

Pécsvárad, 2024. hó

jegyző

polgármester

Záradék:

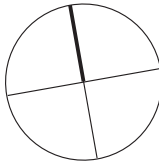
A határozat kihirdetése

jegyző

jegyző

polgármester

PÉCSVÁRAD IGAZGATÁSI TERÜLET SZERKEZETI TERV - MÓDOSÍTÁS



M = 1:5000

SZERKEZETI TERV JELKULCSA

MEGLÉVŐ TERVEZETT



IGAZGATÁSI TERÜLET HATÁRA



BELTERÜLET HATÁRA



BEÉPÍTETT ÉS BEÉPÍTÉSRE SZÁNT, ILLETŐLEG
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK HATÁRA

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET:



LAKÓTERÜLET



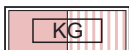
TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES TERÜLET



KÖZPONTI VEGYES TERÜLET

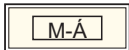


IPARI-GAZDASÁGI TERÜLET



KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ GAZDASÁGI TERÜLET

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET:



ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET



ZÖLDTERÜLET (KÖZPARK, KÖZKERT)



ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET
GYEP

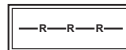


VIZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET



VASÚTTERÜLET

MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM
ORSZÁGOS MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM



RÉGÉSZETI LELŐHELY

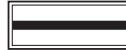
KÖZLEKEDÉS



TELEPÜLÉSI MELLÉKÚT



TELEPÜLÉSI FŐÚT



FŐKÖZLEKEDÉSI ÚT

EGYÉB



TERVEZÉSI TERÜLET HATÁRA



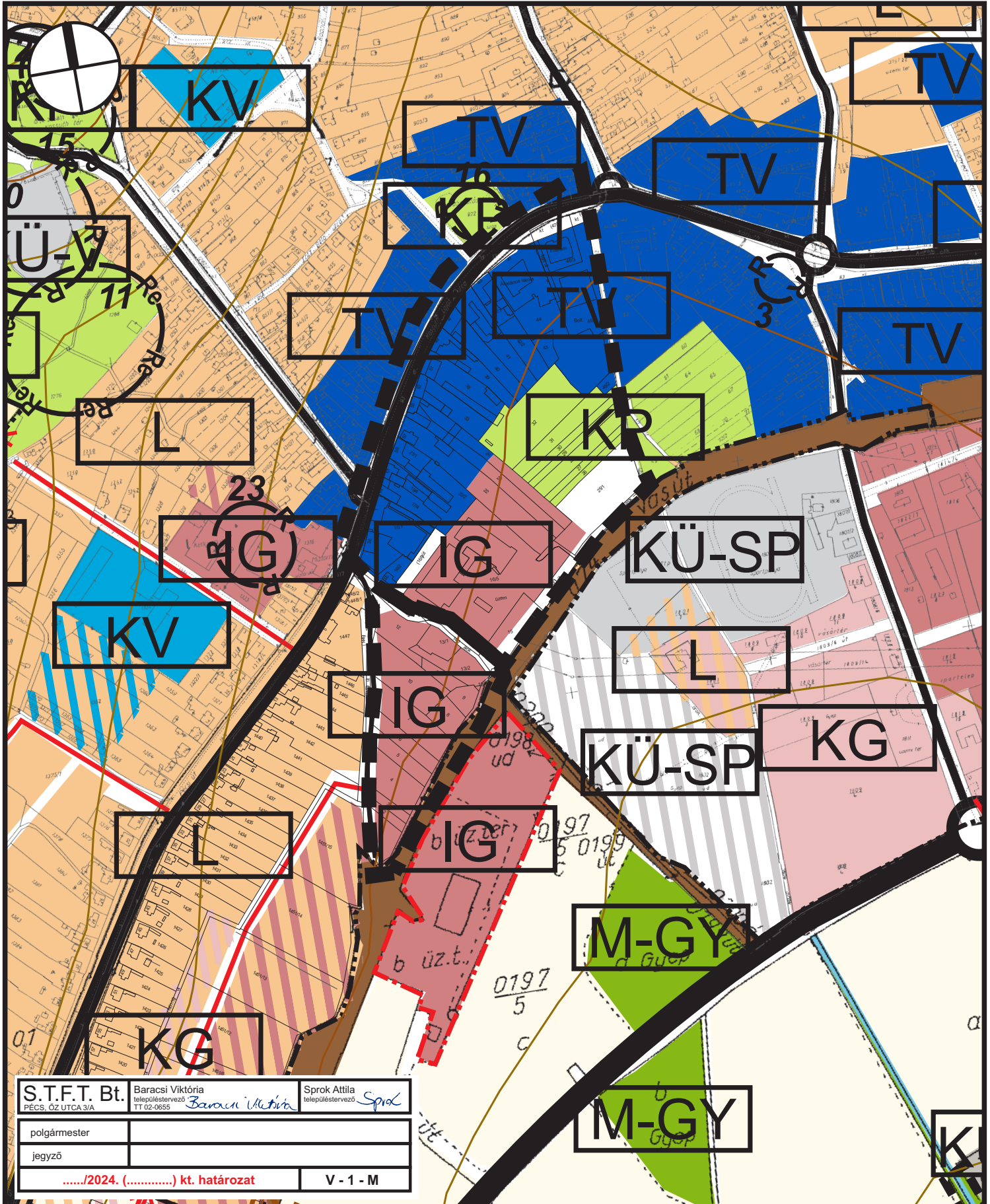
MEGSZÜNTETŐ JEL

S.T.F.T. Bt. Baracsi Viktória Sprok Attila
PECS, ÓZ UTCA 3/A településtervező TT 02-0655 Baracsi Viktória településtervező Sprok

polgármester	
jegyző	
...../2024. (.....) kt. határozat	V - 1-M

PÉCSVÁRAD IGAZGATÁSI TERÜLET SZERKEZETI TERV - MÓDOSÍTÁS (V-1-M1)

M = 1:5000



S.T.F.T. Bt. PÉCS, ÓZ UTCA 3/A	Baracsi Viktória településtervező TT 02-0655 <i>Baracsi Viktória</i>	Sprok Attila településtervező <i>Sprok</i>
polgármester		
jegyző		
...../2024. (.....) kt. határozat		V - 1 - M

Pécsvárad Város Önkormányzat Képviselő-testülete/2024. (.....) határozat 2. MELLÉKLETE
TERÜLETEGYSÉGET ÉRINTŐ VÁLTOZÁSOK (BEAVATKOZÁSOK ÉS ÜTEMEZÉSEK)

A terület-felhasználásban bekövetkező változás			
eredeti		tervezett	Területnagyság (ha)
1	Ipari gazdasági terület	Településközponti vegyes terület	0,2
	Ipari gazdasági terület	Közlekedési terület	0,09

Összességében megállapítható, hogy a módosítások Pécsvárad Város településszerkezetét, a terület-felhasználás rendszerét, annak arányait nem befolyásolja, jelentős településszerkezeti változást nem eredményez.

Pécsvárad Város Önkormányzat Képviselő-testülete/2024. (.....) határozat 3. MELLÉKLETE
TELEPÜLÉSI TERÜLETI MÉRLEG

A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK		
Terület-felhasználás	Terület (ha)	
Beépítésre szánt területek		
Ipari gazdasági terület	-	0,29
Településközponti vegyes terület	-	0,2
Beépítésre nem szánt területek		
Közlekedési terület	+	0,09

Pécsvárad Város Önkormányzat Képviselő-testülete/2024. (.....) határozat 4. MELLÉKLETE
A TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

Összességében megállapítható, hogy a tervezett változtatások a Magyarország és egyes kiemelt térségek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény Szerkezeti Tervének térségi övezeti lehatárolásainak megfelelőek, azokkal továbbra is összhangban állnak.

Pécsvárad Város Önkormányzat Képviselő-testülete/2024. (.....) határozat 5. MELLÉKLETE
BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS EREDMÉNYE

A módosítások során új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre.

1. A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSÁNAK RENDELET-TERVEZETE

**Pécsvárad Város Önkormányzata Képviselő-testületének
...../2024. (.....) önkormányzati rendelete
a Helyi Építési Szabályzatról 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 érdekelték véleményének kikérésével Pécsvárad Város Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 9/2013.(V.29.) önkormányzati rendelet módosításáról az alábbi rendeletet alkotja:

1.§ Pécsvárad Város Önkormányzat Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 9/2013.(V.29.) önkormányzati rendelete V-3 rajzszámú tervlap mellékletének módosítással érintett területe jelen rendelet 1. melléklete szerint módosulnak.

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

2.§ (1) E rendelet az elfogadást követő 30. napon 2024..... lép hatályba. Rendelkezéseit a hatályba lépését követően keletkezett ügyekben kell alkalmazni.

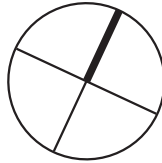
(2) E rendelet a belső piaci szolgáltatásokról szóló, az Európai Parlament és a Tanács 2006/123/EK irányelvének való megfelelést szolgálja.

Pécsvárad, 2024. hó

jegyző

polgármester

PÉCSVÁRAD SZABÁLYOZÁSI TERV - MÓDOSÍTÁS



M = 1:2000

SZABÁLYOZÁSI TERV JELKULCSA

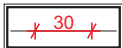
SZABÁLYOZÁSI VONAL



KÖZTERÜLET, NEM KÖZTERÜLET
ELVÁLASZTÓ VONAL

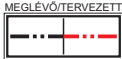


IRÁNYADÓ SZABÁLYOZÁSI VONAL



SZABÁLYOZÁSI SZÉLESSÉG

EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMOK



BELTERÜLET HATÁRA

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI MÓDOK



TERÜLETEGYSÉG HATÁRA (HA AZ EGYBEN
NEM SZABÁLYOZÁSI VONAL IS)

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK



KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET



TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES TERÜLET



KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ
GAZDASÁGI TERÜLET



IPARI GAZDASÁGI TERÜLET

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK



VASÚTTERÜLET



KÖZLEKEDÉSI TERÜLET



KÖZLEKEDÉSI TERÜLET (PARKOLÓ)



ZÖLDTERÜLET (KÖZPARK, KÖZKERT)



VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET

TELEKRE VONATKOZÓ ELEMOK



ÉPÍTÉSI ÖVEZET HATÁRA



ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE



BEÜLTETÉSI KÖTELEZETTSÉG



MAGÁNÚT

MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM

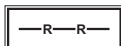
ORSZÁGOS MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM



MŰEMLÉK



MŰEMLÉKI KÖRNYEZET



RÉGÉSZETI LELŐHELYEK

EGYÉB



TERVEZÉSI TERÜLET HATÁRA



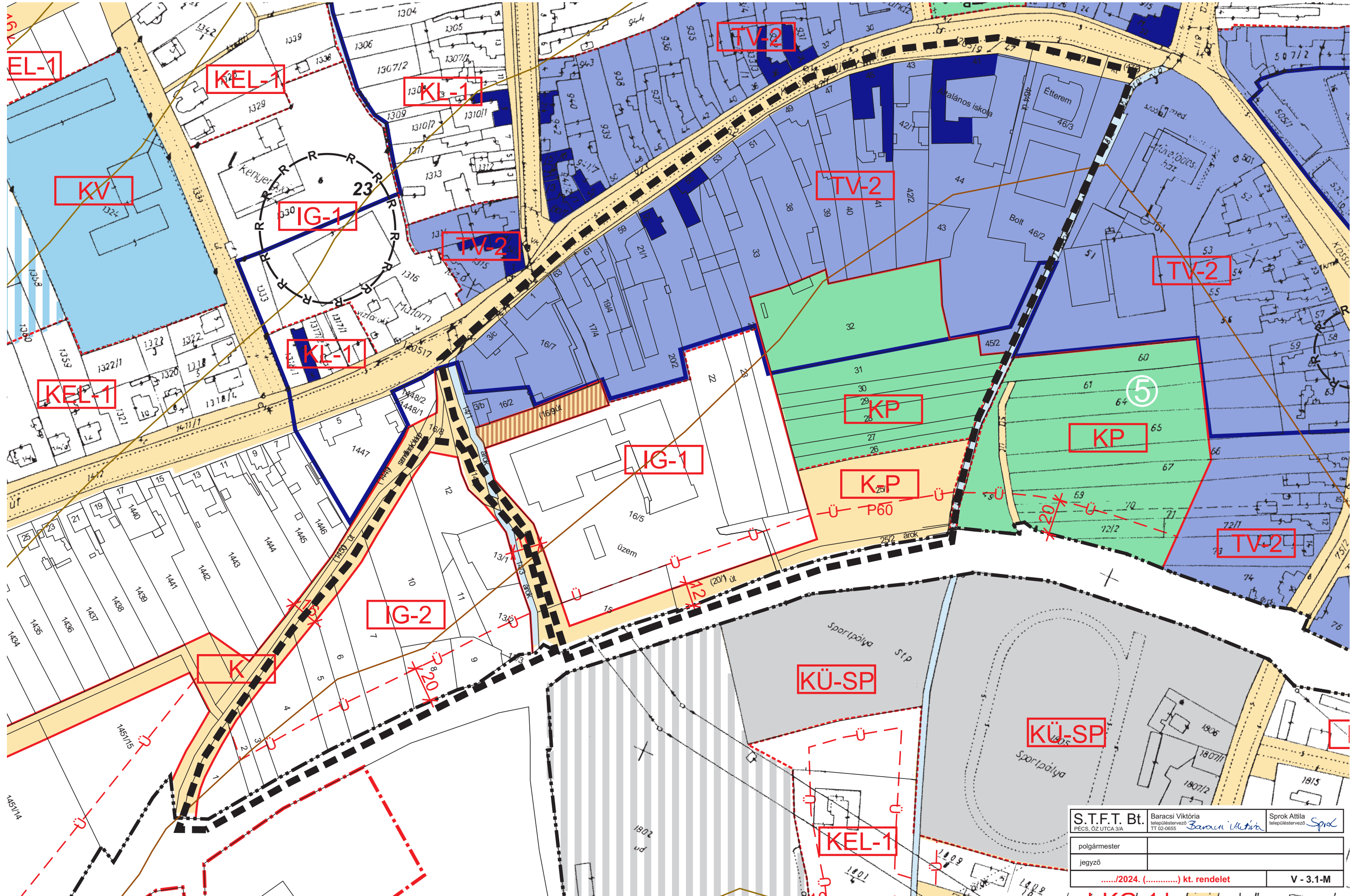
MEGSZÜNTETŐ JEL

S.T.F.T. Bt. Baracsi Viktória Sprok Attila
PÉCS, ÓZ UTCA 3/A településtervező TT 02-0655 Baracsi Viktória településtervező Sprok

polgármester	
jegyző	
...../2024. (.....) kt. rendelet	V - 3.1-M

PÉCSVÁRAD SZABÁLYOZÁSI TERV - MÓDOSÍTÁS

M = 1:2000



S.T.F.T. Bt. PÉCS, ÓZ UTCA 3/A	Baracsi Viktória településtervező TT 02-0655 <i>Baracsi Viktória</i>	Sprok Attila településtervező <i>Sprok</i>
polgármester		
jegyző		
...../2024. (.....) kt. rendelet		V - 3.1-M