



AZ ELŐTERJESZTÉS SORSZÁMA: 230.
MELLÉKLET: - db

TÁRGY: *Javaslat a településrendezési terv módosítására*

E L Ő T E R J E S Z T É S

SZEKSZÁRD MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSÉNEK
2011. szeptember 29 – i ÜLÉSÉRE

ELŐTERJESZTŐ: *Horváth István polgármester*

AZ ELŐTERJESZTÉST KÉSZÍTETTE: *Herr Teréz, főépítész*

ELŐADÓ: *Herr Teréz, főépítész*

KEZELÉSI MEGJEGYZÉS:

VÉLEMÉNYEZÉSRE MEGKAPTA:

EGYÉB SZERVEZET:

MEGTÁRGYALTA:
Gazdasági és Pénzügyi Bizottság

HATÁROZAT SZÁMA:
.../2011.(..) GPB határozat

TÖRVÉNYESSÉGI VÉLEMÉNYEZÉSRE BEMUTATVA:

Terjedelem: 1 + 6 oldal

Tisztelt Közgyűlés !

Szekszárd településrendezési terve 2004-ben került jóváhagyásra. Az azóta eltelt időszakban mind a szerkezeti, mind a szabályozási terv, továbbá a helyi építési szabályzat (HÉSZ) is több alkalommal módosult, egyrészt lakossági kérelmek, másrészt önkormányzati igények alapján.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvénynek „A településrendezés” című II. fejezete rögzíti a településrendezés célját, feladatát, eszközeit, általános szabályait. Eszerint új rendezési terv készíttetését megelőzően az önkormányzatnak településfejlesztési koncepciót kell készíttetnie, melyet a képviselő-testület határozattal fogad el.

A településrendezési terv módosítása esetén - a településfejlesztési koncepció módosításának hiányában - a Közgyűlésnek határozati formában előzetes településfejlesztési döntést kell hoznia, a módosítás hatósági egyeztetésének lefolytatását megelőzően. (A Területi Tervtanács erre egy korábbi állásfoglalásában nyomatékosan felhívta a figyelmet.)

Az 1-11. pontban felsorolt módosítási igényeket a településrendezési terv készítője számára - korábbi bizottsági döntések alapján - egyeztetés előkészítésre már megküldtem. A 12-17 pontig terjedő kérelmek ezt követően érkeztek hivatalunkhoz ill. kerültek fel a hivatal részéről, így a közgyűlési döntést - a hatósági egyeztetések során történő egyszerűbb kezelhetőség érdekében - egy anyagban készítettük el.

1. Hivatalból indított módosítás:

A HÉSZ 31. § (10) f) pontja a mezőgazdasági területeken létesíthető kerítésekről úgy rendelkezik, hogy: *“Kerítés a dűlőút tengelyétől minimum 6 m-re helyezhető el. A kerítés anyaga fa vagy drótfonat lehet, élősövény létesíthető.”* A 12 m-es útszélesség még egyes belterületi lakóutcákban sem biztosított, illetve az előírás ellenére pl. a szurdikokban nem is értelmezhető. Az előírást enyhítése segítené a betarthatóságot.

Lakossági részről érkező kezdeményezés az előírt anyaghasználat megváltoztatásának igénye: az előírással ellentétben téglá- és kovácsoltvas kerítések létesítésére is igény van, többek közt a borászatok telkein.

2. Hivatalból indított módosítás/javítás:

A Bátaszéki út tervezett szabályozási szélességének jelölése a hatályos szabályozási terv szerint nem egyértelmű: helyenként 40 m-t jelöl a terv, helyenként a jelenlegi kb. 30 m-es szélességet tartja. Ez szakmai indokokkal nem támasztható alá, ezért tisztázandó, hogy elegendő-e a jelenlegi szabályozási szélesség, vagy szükséges a 40 m-re történő szélesítés, az önálló belső szervízút kialakítása érdekében.

3. Lakossági kérelem (Dr. Nyikos György):

A hatályos szabályozási terv tervezett feltáró gyűjtőutat jelöl a Sárköz utca 96. hsz-ú telekről nyílóan északi irányban, a 11 545/6. hrsz-ú, és annak környezetében lévő ingatlanokat átszelve. E tervezett út jelölésének megszüntetését kéri az érintett ingatlan-tulajdonosok, mivel építési szándékaik megvalósításában részben vagy teljes mértékben a tervezett út akadályozza őket.

A tervező részéről megvizsgálandó, hogy az érintett terület rész más irányból történő feltárása – jelentős érdeksérelmek nélkül - lehetséges-e, illetve szükséges-e.

4. Lakossági kérelem (Matók Lajos):

A Bocskai utca fölött fekvő 947/13. hrsz-ú területet a szabályozási terv útként jelöli, míg a valóságban e területsávtól déli irányban épült meg ténylegesen az útburkolat. Az érintett 3 lakótelek tulajdonosai a valós állapothoz igazodó telekhatár-rendezést kívánnak végrehajtani, ehhez szükséges az útterület tényleges helyén történő térképi megjelenítése.

5. Lakossági kérelem (Dravecz István):

A 10 717/6. hrsz-ú ingatlant a hatályos településrendezési terv az Má jelű általános gazdasági övezetbe sorolja, ahol a HÉSZ szabályzat szerint épületet elhelyezni csak a 10 000 m²-t meghaladó méretű telken szabad. A terület a Csatári völgyben, a Porkolábvölgyi és a Csötönyi völgyi bejáró közti területrészen, közvetlenül az út melletti (északi oldali) területsávban fekszik. A szigorú szabályozás célja az volt, hogy ebben az utat kísérő sávban ne, vagy csak egymástól nagy távolságokra létesüljenek épületek. Az érintettek ezen előírás helyett a kertés mezőgazdasági övezetbe történő átsorolást kérik, a 3 %-os beépíthetőség érdekében.

6. Hivatalból indított módosítás:

A Kadarka utca egy szakaszán az útburkolat nyugati oldalán önkormányzati tulajdonú zöldterületi sáv húzódik, melyből pincék nyílnak. E területsáv egy időben az út szabályozási szélességének megnövelése céljából került kialakításra, de a jelenlegi szabályozás szerint a föltötte lévő lakótömbhöz tartozna. A jövőbeni rendezhetőség, hasznosíthatóság érdekében meg kell vizsgálni, hogy milyen mértékben indokolt az útszélesítés céljára történő távlati területbiztosítás, illetve a terület lakóterületi vagy különleges területi (pincés övezet) besorolást kapjon.

7. Hivatalból indított módosítás:

A Bartina utcában hatályos övezeti előírás max. 4,5 m-es építménymagasságot határoz meg. Az utcában több helyi védelem alatt álló, illetve jellegzetes magas polgárház található, amelyek környezetében az illeszkedés, az utca hangulatának megőrzése fontos lenne. Az utcakép harmonikus továbbalakítása során a 4,5 m-es korlát kevésnek bizonyul, ezért ennek megnövelését látjuk szükségesnek.

8. Hivatalból indított módosítás:

A Tüske utca fölötti területen magánbefektető készített telekalakítást, melynek részét képezi egy feltáró út is. Ehhez csatlakozóan lehetne további területeket is feltárni beépítési céllal, aminek érdekében a jelenleg kijelölt feltáró út nyomvonalát szükséges módosítani.

9. Hivatalból indított módosítás:

A szőlőhegyi sportterület esetleges lakóterületté alakítása, a belterület ebbe az irányba történő kiterjesztése minden szakágra kiterjedő településrendezési vizsgálatot igényel. Ennek során meg kell vizsgálni a kialakítható telekszerkezetet, telekméretet, a domborzatot, a közműellátás, a megközelítés lehetőségét, majd ennek ismeretében születhet megalapozott döntés a terület esetleges átsorolásáról.

10. Lakossági kérelem (Somorjai Zoltán):

A Sárköz utca fölött (északra) a belterület határán húzódó Muskátli utca nyugati szakasza jogilag ugyan létezik, a természetben viszont régóta járhatatlan. Az utcaszakasszal határos telektulajdonosok használják, művelik e területrészt, és igényük lenne arra, hogy jogilag is beolvashassák telkeikbe. A Muskátli utca így keleti irányból maradna megközelíthető, zsákutcaként kialakítva.

11. Hivatalból indított módosítás:

Tartsay utca – Alkony utca, OBI csomópontja a jelenlegi szabályozási terven 5 ágú csomópontként szerepel. A közúthálózati fejlesztési tervekben bekövetkezett változások miatt sem a közútkezelő, sem a közlekedési hatóság nem igényli az 5 ágat, a már meglévő körforgalmú csomópont is 4 ágúra fejleszthetőként került megépítésre. Ennek korrigálása szükséges a terven, ami a határos területek terület-felhasználását, beépíthetőségét is kedvezően érinti.

12. Lakossági kérelem (Gazdag Jánosné):

A Bartina utca – Kisbödő utca elágazásánál lévő háromszög alakú telektömb jelenleg az Lke-1.5 jelű építési övezetbe van besorolva, ahol a beépíthetőség max. 30 %. A telkek rendkívül kis méretűek, új lakóház építése, meglévők bővítése esetén a 30 % szinte egyáltalán nem, vagy nagyon kényszeredetten tartható. Az övezeti átsorolás – a beépíthetőség 50 %-ra növelése kedvezőbb, indokolt.

13. Lakossági kérelem (Cab Tec Kft.):

A 21. hrsz-ú, Selyem utca 8. hsz. alatti telephelyen további üzemi fejlesztési szándék megvalósíthatósága érdekében a beépíthetőségi paramétereinek megemelését kérték: Gksz 3 jelű övezetben 50 %-ról 60 %-ra, 7,5 m-ről 9,0 m-re.

Szakmai szempontból az adott helyszínen a nagyobb építménymagasság zavaró hatással nem jár, a kevesebb zöldfelület pedig igényes növénytelepítéssel kompenzálható.

14. Lakossági kérelem (Horváth László):

8830/1. hrsz-ú telek belterületbe csatolása kapcsán kérik, hogy a Borzsák utca fölötti Lke-2.4 jelű építési övezetben a beépíthetőség mértéke 15 %-ról 20 %-ra kerüljön megnövelésre.

15. Lakossági kérelem (Gyalog Lajos):

Külterületen a 0646/13-20. hrsz-ú ingatlanokat a szabályozási terv erdőterületbe sorolja. Az ingatlanok szántó, szőlő, gyeper és legelő művelési ágban vannak nyilvántartva, a valós művelésnek megfelelően. A tulajdonos a beépíthetőség érdekében e területek átsorolását kéri erdő területből mezőgazdasági övezetbe.

16. Hivatalból indított módosítás:

Ságvári utca végében lévő 6823/2. hrsz-ú terület egy része építési telekként értékesítésre került, de a szabályozási terven ennek korrekciója - közparkból lakóterületté való átsorolása - elmaradt. Ennek pótlása szükséges.

17. Lakossági kérelem (Acélos Bálint):

A hatályos szabályozási terv tervezett útként jelöli a 974/2. hrsz-ú ingatlant. A terület domborzati viszonyai útépítés szempontjából rendkívül kedvezőtlenek, a közlekedési hálózat fejlesztése sem igényli a megvalósítást. A területtel szomszédos ingatlan tulajdonosa vételi szándékát jelezte az önkormányzat felé, azzal az igénnyel, hogy a területet lakótelkével összevonná.

A fenti módosításokról meghozandó határozat arról való döntés, hogy a tervezési és egyeztetési folyamat e feladatokra terjedjen ki. A végleges döntést az egyeztetések lezárását követően, rendeleti formában kell meghoznia a Közgyűlésnek.

Kérem a Közgyűlést, hogy az előterjesztést és a határozati javaslatot szíveskedjen elfogadni.

Szekszárd, 2011. szeptember 20.

*Herr Teréz
főépítész*

HATÁROZATI JAVASLAT

Szekszárd Megyei Jogú Város Közgyűlése a településrendezési terv részleges módosításának programját megtárgyalta, és a terven az alábbi módosításokat kívánja végrehajtani:

1. A zártkerti kerítések elhelyezésére és kialakítására vonatkozó előírások kerüljenek enyhítésre: az úttengelytől 4 (szükség esetén 5 m-re) legyen elhelyezhető a kerítés, kialakítás tekintetében az utcafronti szakaszon a lábázat építése, valamint a kovácsoltvas anyaghasználat is legyen engedélyezhető.
2. A Bátaszéki út tervezett szabályozási szélessége egyértelműen kerüljön meghatározásra, a jelenleg meglévő szélesség vagy 40 m-es tervezett szabályozási szélesség rögzítésével;
3. A Sárköz utca 96. hsz-ú telekről nyílóan tervezett út kerüljön megszüntetésre, és készüljön vizsgálat arról, hogy az érintett területrészt feltárása más módon lehetséges, vagy szükséges-e.
4. A 947/13. hrsz-ú terület útként való feltüntetése a meglévő állapot szerint kerüljön pontosításra.
5. A 10 717/6. hrsz-ú ingatlan és környezete az Má övezetből mezőgazdasági kertes övezetbe kerüljön átsorolásra.
6. A Kadarka utca mentén húzódó beépítetlen területsáv távlati terület-felhasználása egyértelműen kerüljön meghatározásra.
7. A Bartina utcában a max. 4,5 m-es építménymagasság a meglévő beépítéshez igazodó mértékben kerüljön megnövelésre.
8. Tüske utca fölötti területen a már engedélyezett telekalakításokhoz igazodóan kerüljön meghatározásra a további tervezett feltárási út nyomvonala.
9. A szőlőhegyi sportterület lakóterületté minősítésének, a belterületi határ kiterjesztésének feltételei kerüljenek megvizsgálásra.
10. A Muskátli utca nyugati szakasza a természetbeli állapot figyelembevételével kerüljön megszüntetésre.
11. A Tartsay utca tervezett 5 ágú csomópont a meglévő állapot figyelembevételével kerüljön átdolgozásra 4 ágú körforgalomként.
12. A Bartina utca – Kisbődő utca által határolt telektömb oly módon kerüljön szabályozásra, hogy a telkek 50 %-os beépíthetősége lehetségessé váljon.
13. A 21. hrsz-ú, Selyem utca 8. hsz. alatti telephely beépíthetőségi paramétereinek kerüljenek megváltoztatásra. 50 %-ról 60 %-ra, 7,5 m-ről 9,0 m-re.
14. A Borzsák utca fölötti területen az Lke-2.4 jelű építési övezetben a beépíthetőség mértéke 15 %-ról 20 %-ra kerüljön megemelésre.

15. Külterületen a 0646/13-20. hrsz-ú ingatlanok erdőterületből a tényleges művelési ág szerinti mezőgazdasági övezetbe kerüljenek átsorolásra.

16. Ságvári utcától nyugatra lévő 6823/2. hrsz-ú területsáv északi részéből leválasztott telek közpark terület-felhasználásból lakóterületté kerüljön átsorolásra.

17. A 974/2. hrsz-ú ingatlan tervezett útterületként szűnjön meg és a környező lakóövezetbe kerüljön beolvasztásra.

Határidő: 2012. január 31.

***Felelős: Horváth István polgármester
Amreinné dr. Gál Klaudia jegyző***