

# SZEKSZÁRD MEGYEI JOGÚ VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE 2019/1. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSÁNAK TERVLAPJAI 10730, 10740 ÉS 10764 HRSZ-Ú UTAKKAL HATÁROLT TÖMB ÖVEZETI ÁTSOROLÁSA

HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVRÉSZLET



MÓDOSÍTÁS TERVEZETE


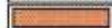



## JELMAGYARÁZAT

 Módosítással érintett terület határa

Területfelhasználási módok  
Beépítésre nem szánt területek

Mezőgazdasági terület

-  Általános mezőgazdasági terület
-  Kertés mezőgazdasági terület
-  Kertés mezőgazdasági terület / szőlőültetvény I (C1)

Erősterület

-  Gazdasági erősterület

Vízgazdálkodási terület

-  Vízgazdálkodási terület

Táj- és természetvédelem

-  Tájékpótlóttal övezet

Közelítés

-  Föld

...melléklet ...../2019 önkormányzati határozathoz

 <b>Meridián Mérnöki Iroda Kft.</b> 7100 Szekszárd, Ybl Miklós út 3, Telefon/Fax: 74/419-283 E-mail: meridian@terrasoft.hu	Rajzszám: <b>DW-16</b>	<b>Sze</b>
	Módosítás: Jól-Sz.:	4559_2/2019.
Tervező: <b>SZEKSZÁRD</b>	Készült: 2019.02.	
Tervezői szervezet: TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV (SVP) ÉS MÓDOSÍTÁSA	Helyszín: Jelmagyarázat:	Tervezői: M-1:10 000
Tervező: Készítve: 2019.02.08.	Tervező: Helyszín: 77 17-1007	Rajzszám: DWA-16
Előzetes és ábrák elválasztás nélkül.		

## SZEKSZÁRD MEGYEI JOGÚ VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE 2019/1. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSÁNAK LEÍRÁSA

### 2.1. TERÜLETFELHASZNÁLÁS

A tervezési terület lehatárolása: Szekszárd Megyei Jogú Város zártkerti területén a Józan-dűlőben lévő 10730, 10740, 10764 hrsz-ú utakkal és a 0700/5 hrsz-ú telek keleti telekhatárával határolt tömb.

Tervezési feladat: A tömbön belül a hatályos településrendezési eszközökben található általános mezőgazdasági területek átsorolása kertes mezőgazdasági területbe.

A terv-módosítás az alábbi ingatlanokat érinti:

ingatlan (hrsz)	terület (m <sup>2</sup> )	jelenlegi művelési ág	jelenlegi övezeti besorolás
10735/13	7857	művelésből kivett	Má, Mk
10735/20	1.1516	rét, legelő, fásított terület	Má, Mk
10736	3024	szőlő, gyümölcsös, legelő	Má, Mk
10737/1	1082	művelésből kivett, út	Má, Mk
10737/2	1195	kert	Mk
10737/3	1143	kert	Mk
10739	2997	szőlő	Má, Mk
10770/16	3091	legelő	Má, Mk

A DOVI-Trade Kft., mint beruházó a 10735/13 és 10735/20 hrsz-ú, mintegy 2 hektáros egybefüggő területen elhelyezett 7 db előregyártott turisztikai szállás-épületre a HÉSZ 31. § (1) bekezdése alapján (miszerint mezőgazdasági területen kivételesen turisztikai célú építmények is elhelyezhetők) kíván fennmaradási engedélyt szerezni.

A tervezési terület a Szekszárdi borvidéken, szép táji környezetben található. A módosításra szánt terület általános mezőgazdasági területből kertes mezőgazdasági terület övezetbe sorolandó, mivel Szekszárd város hatályban lévő helyi építési szabályzata szerint általános mezőgazdasági területen „10 000 – 100 000 m<sup>2</sup> közötti területnagyságú telken – a nádas, a gyep és a szántó művelési ágban nyilvántartottak kivételével – 3%-os beépítettséggel elsősorban a tárolás célját szolgáló egy gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el.”

A HÉSZ fenti előírása erősen korlátoz a területen mindennemű építési szándékot. Megállapítható, hogy a HÉSZ a megalkotásakor is rendkívül szigorú feltételt szabott a mezőgazdasági területeken történő építéshez az akkor hatályos országos előírásokhoz (OTÉK) képest. Továbbá a HÉSZ 31. § (9) bekezdés b) pontja valamint (10) bekezdés d) pontja hatályon kívül helyezendő, mivel a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 14. § (2) bekezdés előírásai szerint a HÉSZ-ben szereplő településképi követelményeket 2017. december 31-ig lehet alkalmazni.

További problémát vet fel, hogy a hagyományos zártkerti telekstruktúrába úgy ékelődik be egy általános mezőgazdasági terület, hogy egyrészt ezen ingatlanok jellemzően a kertes területhez kötődnek, másrészt az övezeti határ még a kialakult telekhatárokhoz sem igazodik. Emiatt célszerű és településrendezési szempontból, valamint az érintett ingatlan-tulajdonosok érdekeire tekintettel indokolt a rendezési terv módosítására irányuló kérelemben szereplő két ingatlanon túl a tőlük keletre fekvő további 6 ingatlant (10736, 10737/1-3, 10739 és 10770/16 hrsz.) is általános mezőgazdasági területből kertes mezőgazdasági területbe átsorolni.

A terület övezeti átsorolása egyúttal a város jogszabály szerint számított biológiai aktivitás-értékének növekedését is eredményezi, ami esetlegesen más területen beszámítható.

## **2.2. TÁJRENDEZÉS ÉS TERMÉSZETVÉDELEM**

A módosítással érintett terület Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési terve szerint nem érintett az ökológiai hálózat területeivel.

A Duna-Dráva Nemzeti Park adatszolgáltatása szerint csaknem az egész város közigazgatási területe (egyész északi peremterületek kivételével), benne a jelen módosítással érintett terület is tájképvédelmi területbe tartozik. Az övezetre vonatkozóan jelenleg nincsenek hatályos előírások.

## **2.3. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER**

A tervezett módosítás a város zöldfelületi rendszerében nem idéz elő érdemi változást.

## **2.4. ÖRÖKSÉGVÉDELEM**

A módosítással érintett területen belül és annak közelében nem található világörökségi vagy világörökségi várományos, továbbá országos műemléki vagy helyi védelem alatt álló objektum.

## **2.5. KÖZLEKEDÉS**

A módosítással érintett terület Szekszárd belterülete felől a jó minőségben kiépített és helyi autóbussz-közlekedéssel is rendelkező Sárköz utcán, majd annak folytatását képező 0699/2 hrsz-ú közúton közelíthető meg. Erről az útról jogilag a 10730 hrsz-ú úton vagy a 10740 hrsz-ú Gesztenyés utcán, valamint a 10735/7 hrsz-ú úton érhető el a 10735/13 hrsz-ú telek. Ténylegesen azonban közvetlen bejárat kialakítása is tervezett délnyugatról a Bodri pincészet parkolója felől a 10730 hrsz-ú út nyugati irányú meghosszabbítása révén.

## **2.6. KÖZMŰELLÁTÁS**

### ***2.6.1. Vízellátás***

A szállás-épületek vízellátását a beruházó már megtervezte. Eszerint a terület ivóvíz-ellátása a Bodri pincészet fűt kútjáról történik.

### ***2.6.2. Szennyvíz-elvezetés***

A szállás-épületek szennyvíz-elvezetését a beruházó már megtervezte. Eszerint a területen keletkező szennyvizek a 10735/10 hrsz-ú, a beruházó tulajdonában lévő ingatlanon létesülő biológiai szennyvíztisztítóba kerülnek.

### ***2.6.3. Csapadékvíz-elvezetés***

A tervezési területéről összegyűlő csapadékvizeket a 10730 hrsz-ú út mentén lehet összegyűjteni. Az összegyűlt csapadékvizek befogadója a 0676/2 hrsz-ú vízfolyás (Csatári-patak).

### ***2.6.4. Elektromos energia ellátás***

A szállás-épületek elektromos energia-ellátását a beruházó már megtervezte. Eszerint a terület elektromos energia-ellátása a Bodri pincészetig elérő 0,4 kV-os városi elektromos hálózatról történik.

### ***2.6.5. Fűtési energia ellátás***

A szállás-épületek fűtése illetve hűtése hőszivattyús elektromos berendezésekkel tervezett.

### ***2.6.6. Hírközlés***

Mindhárom mobil szolgáltató (Magyar Telekom, Telenor, Vodafone) 4G mobiltelefon, és internet szolgáltatást tud biztosítani a város területén.

## **2.7. KÖRNYEZETVÉDELEM**

A terv-módosításhoz előzetes tájékoztató készült az egyes tervek illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet előírásai szerint.

Az előzetes tájékoztató végkövetkeztetése szerint a rendezési tervmódosítás nem teszi szükségessé külön környezeti értékelés lefolytatását.

## **2.8. VÉDŐTERÜLETEK, VÉDŐSÁVOK**

A módosítással érintett területet kijelölt védősávok és védőterületek nem érintik.

## **2.9. KORLÁTOZÁSOK**

A módosítással érintett terület a hatályos szabályozási terv szerint „fokozottan érzékeny és felszínmozgások kialakulására alkalmas terület”. Erre vonatkozóan a HÉSZ 4. § (8) bekezdés a) pontja tartalmaz előírásokat:

a) *„fokozottan érzékeny és felszínmozgásos területeken*

- *melyen aktív felszínmozgásra utaló jelenségek mutatkoznak (pl. a terepszint szeletelődött, a felszín lépcsőzött, a terepszinten roskadás mutatkozik, a felszíni vizek koncentráltan elnyelődnek)*
- *ahol az építési terület alapincézettnek ismert, de a pincék vagy üregek jelenlegi helyzete nem ismert*

*az előbbieken jelzett adottságokat feltáró, értékelő és minősítő vizsgálatok (geotechnikai, mérnökgeológiai szakvélemény) alapján tisztázni kell az építés egyedi feltételeit, illetve a beépítés tilalmát kell rögzíteni.”*

#### **4. A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGÉNEK VÁLTOZÁSA**

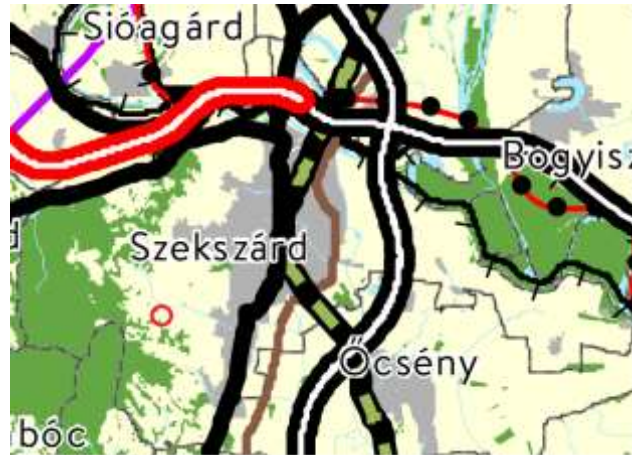
Szekszárd város hatályos településrendezési tervéhez nem áll rendelkezésre területi mérleg.

Jelen módosítás során általános mezőgazdasági területből kertes mezőgazdasági területbe kerül átsorolásra:  
**2,8814 ha**

## 5. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA (A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETRE VONATKOZÓAN)

Országos Területrendezési Terv /Trtv/ (2018. évi CXXXIX. törvény)

1. Az ország szerkezeti terve: A tervezési terület mezőgazdasági térségbe tartozik.



2. Ökológiai hálózat (magterület, ökológiai folyosó, pufferterület) övezete: (Trtv 25-27. §) A terület nem érintett.
3. Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete: (Trtv 28. §) A terület nem érintett.
4. Jó termőhelyi adottságú szántók övezete: nincs hatályos előírás
5. Erdők övezete: (Trtv 29. §) A terület nem érintett.
6. Erdőtelepítésre javasolt terület övezete: nincs hatályos előírás
7. Tájképvédelmi terület övezete: nincs hatályos előírás
8. Világörökségi és világörökségi várományos terület övezete: (Trtv 31. §) Székszárd érintett, a terület nem.
9. Víztisztaság-védelmi terület övezete: nincs hatályos előírás
10. Nagyvízi meder övezete: nincs hatályos előírás
11. VTT-tározók övezete: nincs hatályos előírás
12. Honvédelmi és katonai célú terület övezete: (Trtv 32. §) Székszárd érintett, a terület nem érintett.

<p>Ökológiai hálózat övezetei</p>	<p>Kiváló termőhelyi adottságú szántók övez.</p>	<p>Erdőterület övezete</p>
<p>Világörökségi és -várományos terület övez.</p>	<p>Honvédelmi és katonai célú terület övezet</p>	

## Tolna Megye Területrendezési Terve

Tolna Megye Területrendezési Tervét (továbbiakban: MTRT) Tolna Megye Közgyűlése az 1/2005. (II. 21.) mö. rendelettel fogadta el. A tervet 2016. szeptemberében aktualizálták a 11/2016. (IX. 26.) mö. rendelettel. A Trtv. 91. § előírásai értelmében azokat az országos és megyei térségi övezeteket, amelyeket a törvény nem állapít meg, a törvény hatályaba lépését követően (2019. III. 16-tól) nem kell alkalmazni.

### Magyei Szerkezeti Terv












Az MTRT térségi szerkezeti tervlapja a tervezési területet vegyes területfelhasználású kiemelt térségbe sorolta (A vegyes területfelhasználású kiemelt térség kategória a Trtv hatálybalépésével megszűnt).

### A megyei szerkezeti terv övezetei

- 3.1. Magterület, Ökológiai folyosó, Pufferterület övezete: A tervezési terület nem érintett.
- 3.2. Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület, jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete: A tervezési terület nem érintett.
- 3.3. Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület, Erdőtelepítésre javasolt terület övezete: A tervezési terület nem érintett.
- 3.4. Tájékvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület: A tervezési terület érintett.
- 3.5. Világörökségi és világörökségi várományos terület övezete: Szekszárd érintett, de a tervezési terület nem érintett.
- 3.6. Országos vízminőségvédelmi terület övezete: A tervezési terület nem érintett.
- 3.7. Nagyvízi meder övezete: A tervezési terület nem érintett.
- 3.8. Ásványi nyersanyagvagyon terület övezete Szekszárd érintett, de a tervezési terület nem érintett.
- 3.9. Kiemelt fontosságú honvédelmi terület, Honvédelmi terület övezete: A megyei terv szerint Szekszárd nem érintett (a Trtv. szerint azonban érintett).
- 3.10. Rendszeresen belvízjárta terület övezete: A tervezési terület nem érintett.
- 3.11. Földtani veszélyforrás terület övezete: A tervezési terület érintett.
- 3.12. Tájrehabilitációt igénylő terület övezete: Az OTrT 12. § (6) bekezdése felhatalmazásával a megyei önkormányzat által egyedileg meghatározott övezet. A tervezési terület nem érintett..
- 3.13. Szélerőműpark telepítéséhez vizsgálat alá vonható terület övezete: Az OTrT 12. § (6) bekezdése felhatalmazásával a megyei önkormányzat által egyedileg meghatározott övezet. Az övezet lehatárolása azonban ellentétben áll az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 10. § (4) bekezdésének előírásával (beiktatta a 277/2016. (IX. 15.) Korm. rendelet) miszerint: „*Beépítésre szánt területen és beépítésre szánt terület határától számított 12 000 méteren belül – a háztartási méretű kiserőműnek számító szélerőmű kivételével – szélerőmű, szélerőmű park nem helyezhető el.*” A tervezési terület nem érintett.





 <p>Kiváló termőhelyi adottságú erdők és erdőtelepítésre javasolt terület övezete</p>	 <p>Tájvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete</p>	 <p>Világörökségi és világörökségi várományos terület övezete</p>
 <p>Országos vízminőségvédelmi terület övezete</p>	 <p>Nagyvízi meder övezete</p>	 <p>Ásványi nyersanyagvagyron terület övezete</p>
 <p>Kiemelt fontosságú honvédelmi terület, honvédelmi terület övezete</p>	 <p>Rendszeresen belvízjárta terület övezete</p>	 <p>Földtani veszélyforrás terület övezete</p>
 <p>Tájrrehabilitációt igénylő terület övezete</p>	 <p>Szélérőműpark telepítéséhez vizsgálat alá vonható terület övezete</p>	



## 6. A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS EREDMÉNYE

Általános mezőgazdasági terület átsorolása kertes mezőgazdasági területbe:

Változással érintett terület: **2,48** ha

Biológiai aktivitásérték jelenleg:  $2,48 \times 3,7 = \mathbf{9,18}$

Biológiai aktivitásérték módosítás után:  $2,48 \times 5 = \mathbf{12,4}$

Módosítással nyert biológiai aktivitásérték-növekmény:  $12,4 - 9,18 = + \mathbf{3,22}$

A településrendezési terv módosítása által Szekszárd város területére vonatkozóan a biológiai aktivitás-érték **3,22** ponttal növekszik.