

**AZ ELŐTERJESZTÉS SORSZÁMA: 271.
MELLÉKLET : - db**

**TÁRGY: Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
.../2009. (....) rendelete a Helyi Építési Szabályzatról szóló 8/2004. (III.1.)
szekszárdi ör. módosításáról (tervezet)**

E L Ő T E R J E S Z T É S

**SZEKSZÁRD MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSÉNEK
2009. december 17-i ÜLÉSÉRE**

ELŐTERJESZTŐ: *Amreinné dr. Gál Klaudia aljegyző*

AZ ELŐTERJESZTÉST KÉSZÍTETTE: *Herr Teréz főépítész,*

ELŐADÓ: *Herr Teréz főépítész*

KEZELÉSI MEGJEGYZÉS:

VÉLEMÉNYEZÉSRE MEGKAPTA:

EGYÉB SZERVEZET:

MEGTÁRGYALTA: *Gazdasági és Mezőgazdasági Bizottság*

HATÁROZAT SZÁMA:
.../2009. (....) GMB határozat

TÖRVÉNYESSÉGI VÉLEMÉNYEZÉSRE BEMUTATVA:

Tisztelt Közgyűlés !

Szekszárd MJ Város Közgyűlése a jelenleg hatályos településrendezési terv módosítását – lakossági igények és szakmai észrevételek alapján 2006-ban kezdte meg, azóta folyamatosan, ún. csomagokra bontva zajlik a módosítás. A tervezési munkát a Hübner Tervező és Szolgáltató Kft. végzi, a 2006-ban megkötött karbantartási szerződés alapján.

A jelen előterjesztésben szereplő módosításokról szóló előzetes szakmai döntéseket a közgyűlés korábban már határozattal meghozta. Azt követően zajlottak le a hatósági egyeztetések, a területi tervtanács előtti bemutatás és az állami főépítész záróvéleményének beszerzése.

A Dél-Dunántúli Regionális Államigazgatási Hivatal Állami Főépítész Irodája 2009. november 24-én érkezett záróvéleményében jelezte, hogy a szakhatósági véleményezés után véglegesített tervdokumentáció tervi megoldásaival egyetért, a Közgyűlés számára elfogadásra javasolja.

A Főépítész a helyi építési szabályzat módosításának 6. §-a kapcsán az OTÉK-tól való eltéréshez engedélyt megadta, az alábbiak szerint:

„A 253/1997. (XII.20.) Korm. Rendelet (OTÉK) 111. § (2) bekezdésében foglalt jogkörömnél fogva az OTÉK 29. § (1) bekezdésében a mezőgazdasági területen elhelyezhető építmények funkcióinak kibővítéséhez: a szőlőművelés birtokközpontjaiban idegenforgalmi funkció (szállás, vendéglátás, rekreáció) elhelyezhetőségének - az OTÉK-ban előírtaknál megengedőbb - alkalmazásához hozzájárulok.”

Az Állami Főépítész Iroda felhívta a figyelmet arra, hogy az irányadó szabályozást (javasolt, de indokolt esetben változtatható, pl. út nyomvonal) a következő tervmódosításkor az egész város területén felül kell vizsgálni és meg kell változtatni, valamint a helyi építési szabályzat (a továbbiakban HÉSZ) teljes felülvizsgálatát szükséges elvégezni a megváltozott jogszabályi környezetnek megfelelően (Étv, OTrT, OTÉK, 36/2007 ÖTM rendelet, 193/2009. (IX.15. Korm. Rendelet, tűzvédelmi előírások, stb.)

Jelen módosítások érintik a településrendezési terv minden elemét; a szerkezeti tervet, a kül- és a belterület szabályozási tervlapjait és a HÉSZ-t egyaránt.

A módosítások hatályba léptetéséhez szükséges a Közgyűlés által rendelettel történő elfogadás.

Változások:

1. A belterület 75. és 76. sorszámú szabályozási tervlapja (és a szerkezeti terv) változik:

A Magura záportározó területe a Gip-1 (gazdasági, ipari) övezetből V-2 (vízgazdálkodási) övezetbe kerül átsorolásra. Ehhez igazodóan változik a tervezett belterületi határ.

2. A belterület 25. és 31. sorszámú szabályozási tervlapja (és a szerkezeti terv) változik:

A Kemény Sándor utca keleti oldalán fekvő lakótelkek keleti végein - a tehermentesítő út mentén - a terv egy széles közpark elnevezésű zöldfelületet jelölt. A terv oly módon módosul, hogy a tehermentesítő út mentén egy keskeny véderdő elnevezésű fásítandó sáv kerül kijelölésre, a lakótelkek területe pedig a ténylegesen is használt mértékig kiegészíthető.

3. A belterület 39. sorszámú szabályozási tervlapja (és a szerkezeti terv) változik:

A változtatás – Vk-M1 (központi vegyes) övezetből Lk-1.2.4. (lakó) övezetbe átsorolás - az Állategészségügyi Állomás területén lévő szolgálati lakások önálló lakótelekként történő kialakítását biztosítja, az érintett területrészt lakóövezetbe történő átsorolásával.

4. A külterület szabályozási tervlapja (és a szerkezeti terv) változik:

A Tóth-völgyben a 0644/9. hrsz-ú ingatlan tömbje az Mgy (mezőgazdasági, gyümölcsös) övezetből az Mk (mezőgazdasági, kertes övezetbe kerül átsorolásra, ahol a 10 000 m²-t el nem érő méretű telkek is beépíthetők.

5. A külterület szabályozási tervlapja (és a szerkezeti terv) változik:

A 01326/24. hrsz-ú telken jelölésre kerül a rádióállomás.

6. A belterület 8, 9 és 13. sorszámú szabályozási tervlapja (és a szerkezeti terv) változik:

A Sió motel területének keleti részén jelölt lakóövezet visszasorolásra kerül a motel területének többi részével megegyezően a Gksz-3 (gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató) övezetbe.

7. A belterület 72 és 77. sorszámú szabályozási tervlapja (és a szerkezeti terv) változik:

A Sárköz utca végén, az út déli oldalán a belterület határa kiterjesztésre kerül, a becsatolásra jelölt terület az Lke-2.4. jelű lakóterületi övezetbe kerül besorolásra.

8. A külterület szabályozási tervlapja (és a szerkezeti terv) változik:

A 0719/22. hrsz-ú terület a szálláshely funkcióval történő beépíthetőség érdekében erdő övezetből általános mezőgazdasági övezetbe kerül átsorolásra.
(Ehhez kapcsolódik a HÉSZ módosításának 6. §-a).

9. A belterület 38. sorszámú szabályozási tervlapja (és a szerkezeti terv) változik:

A Nefelejcs utca északi oldalán lévő területsáv az Lk-2.3. jelű építési övezetbe kerül besorolásra.

10. A belterület 30. és 38. sorszámú szabályozási tervlapja (és a szerkezeti terv) változik:

A 2180. hrsz-ú ingatlan besorolása egyértelműsítésre kerül, nem fejleszhető lakóterületként.

11. A belterület 44. és 45. sorszámú szabályozási tervlapja (és a szerkezeti terv) változik:

A Remete utca fölötti területen a 1076-1092. hrszú ingatlanok között a felső építési határvonal törlésre kerül, ezzel a telkek domb felőli éli vége beépíthetővé válik. A megközelítést biztosító 1095. hrsz-ú út belterületbe csatolásra kerül, 10 m-es szabályozási szélességgel.
(Ehhez kapcsolódik a HÉSZ módosításának 1. §-a.)

12. A külterület szabályozási tervlapja (és a szerkezeti terv) változik:

A 10845-10847. hrsz-ú ingatlanok a tényleges művelési ágnak (szőlő) megfelelően az Mk (mezőgazdasági kertes) övezetből Mk-C1 (szőlő) övezetbe kerültek átsorolásra, így az azonos övezetben lévő szomszédos ingatlanok összevonhatók.

13. A külterület szabályozási tervlapja (és a szerkezeti terv) változik:

A 0723. hrsz-ú ingatlan az Má (általános mezőgazdasági) övezetből - a kedvezőbb beépítési lehetőség - Mk (mezőgazdasági kertes) övezetbe kerül átsorolásra.

14. (A kérelem nem került támogatásra.)

15. A belterület 38. és 47. sorszámú szabályozási tervlapja változik:

A Főiskola telkét jogilag átszelő, a valóságban azonban nem létező Petőfi utcai szakasz közterületként történő szabályozása törlésre kerül.

(Ehhez kapcsolódik a HÉSZ módosításának 2. §-a, a beépítettség megengedett mértékének növelése.)

16. A belterület 47. sorszámú szabályozási tervlapja változik:

A Posta telkén keresztül közterületként leszabályozásra kerül a Várközt a Szent László utcával összekötő út.

17. A belterület 33. és 41. sorszámú szabályozási tervlapja (és a szerkezeti terv) változik:

Az Ipari Park északi É-D-i irányú feltáró útjának nyomvonala változik, a valós állapotnak megfelelően.

18. A belterület 60. sorszámú szabályozási tervlapja változik:

Az Allende utca nyugati oldalán támfalgarázs létesítésének lehetősége kerül bejelölésre.

(Ehhez kapcsolódik a HÉSZ módosításának 5. §-a.)

19. A belterület 54. sorszámú szabályozási tervlapja változik:

A régi kórház (szülésház) telkét érintő telekalakítás kapcsán megváltozik a műemléki telek határa, a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal határozata alapján e változás kerül átvezetésre.

20. A belterület 84. sorszámú szabályozási tervlapja változik:

A 11078. hrsz-ú út irányadó szabályozási vonala változik, az egyoldali szélesítés helyett kétoldali szélesítés javasolt (változatlanul 12 m-es szabályozási szélességgel.)

21. A belterület 29. és 37. sorszámú szabályozási tervlapja változik:

Az Újfalussy utca – Csapó Dániel utca fölötti területen irányadó szabályozási vonallal tervezett feltáró út törlésre kerül, ehelyett a területre telekalakítási terv készítésének kötelezettsége kerül előírásra. A szabályozási terv jelmagyarázata kiegészül: TATK Telekalakítási Terv Készítendő.

22. A belterület 78. sorszámú szabályozási tervlapja változna, a jóváhagyást a kérelmező fél állásfoglalásának elmaradása miatt javasolom elhalasztani. (Sárköz utca északi oldalán fekvő terület egy részének átsorolása pincés övezetbe.)

23. A belterület 77. és 78. sorszámú szabályozási tervlapja változik:

A Sárköz utca fölötti területen tervezett feltáró lakóút nyomvonala módosul, a hrsz-ú telekre jelölt 16 m szélességű tervezett feltáró törlésre kerül.

24. (A kérelem nem került támogatásra.)

25. A szabályozási tervlap nem változik.

(Ehhez kapcsolódik a HÉSZ módosításának 3. §-a.)

26. A külterület szabályozási tervlapja változik:

A 01326/24. hrsz-ú ingatlan (Mészöly Miklós volt zártkerti ingatlana) K-E jelű (különleges terület – emlékhely) építési övezetbe kerül besorolásra, lehetőséget teremtve egy „alkotóház” létesítésére.

(Ehhez kapcsolódik a HÉSZ módosításának 4. §-a.)

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy a rendelet-módosítást szíveskedjen elfogadni.

Szekszárd, 2009. december 9.

Herr Teréz
főépítész

Szekszárdi Önkormányzat/2009. (.....) rendelete
Szekszárd Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló
8/2004. (III.1.) szekszárdi ör. módosításáról
(tervezet)

Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. Törvény 16. §-ának (1) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. §-a (3) bekezdésének c) pontjában kapott felhatalmazás alapján Szekszárd Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 8/2004. (III.1.) rendeletét (a továbbiakban: R.) a következők szerint módosítja:

1. §

A R. 6. §-a egy új (6) számú bekezdéssel egészül ki:

„(6) Felsőváros városrészben a 1063 hrsz-ú közterület (Remete utca), a 1095 hrsz-ú közterület és a belterületi határ által lehatárolt területen történő építési engedélyezési eljárás megkezdése előtt az önkormányzati tervtanács állásfoglalásának beszerzése kötelező.”

2. §

A R. 22. § (3) bekezdésében szereplő „Vk-M2 építési övezet (közép- és felsőfokú nevelési létesítmények” megnevezésű táblázat helyébe az alábbi táblázat lép:

”

Vk-M2 jelű építési övezet (közép- és felsőfokú nevelési létesítmények)	OTÉK	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	5000	m ²
A beépítési mód	-	K szabadonálló	
A megengedett legkisebb/legnagyobb építménymagasság	-	K-12,0	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	85	K-50	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	100-B%/2	40	%

”

3. §

A R. 25.§ (3) bekezdésében szereplő „Gip-1 jelű építési övezet” megnevezésű táblázat helyébe az alábbi táblázat lép:

”

Gip-1 jelű építési övezet	OTÉK	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	K-3000	m ²
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-	50	m
A beépítési mód	-	szabadonálló	
A megengedett legnagyobb építménymagasság		12,0*	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	50	50	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	25	25	%

”

4. §

A R. 27.§ (3) bekezdése egy új 3.6. számú ponttal egészül ki:

„3.6. Emlékhely építési övezete:

K-E jelű építési övezet (Emlékhely építési övezetei)	OTÉK	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	900	m ²
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-	25	m
A beépítési mód	-	szabadonálló	
A megengedett legkisebb/legnagyobb építménymagasság		6,0*	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	40	15	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	40	70	%

Az építési övezetre vonatkozó sajátos előírások:

- Az emlékhelyen új építmény elhelyezése esetén a tervező köteles beszerezni az önkormányzati főépítész tervtanács véleményét.
- A területen a tájba illesztés érdekében csak olyan építmények építhetők, amelyek alkalmazkodnak a terület hagyományaihoz, a környezetben található beépítés karakteréhez, a telek adottságaihoz, valamint a rendeltetésük követelményeihez. A tetőformát, a tető hajlásszögét, a tetőfedés anyagát, az épület tömegformálását a környezethez és adottságokhoz illeszkedve kell kialakítani, illetve megválasztani. „

5. §

A R. 29. § (2) bekezdése a következő francia bekezdéssel egészül ki:

„- Ha zöldterületen belül, a szabályozási tervben jelölt támfalgarázs létesül, úgy annak földszerkezetét zöldtetőként kell kialakítani.”

6.§

A R. 31. § (8) bekezdése a következő francia bekezdéssel egészül ki:

„- Szőlőművelésű mezőgazdasági területen a birtokközpontban idegenforgalmi funkciójú (szállás, vendéglátás, rekreáció) épület elhelyezhető. Az épületek engedélyezési eljárása előtt az önkormányzati főépítész tervtanács véleményét be kell szerezni.”

Záró rendelkezések

8. §

(1) Jelen rendelet a kihirdetése napján lép hatályba. Rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

(2) A rendelet kihirdetéséről - az SZMSZ-ben meghatározottak szerint - az aljegyző gondoskodik.

Szekszárd, 2009. december 17.

Horváth István
polgármester

Amreinné dr. Gál Klaudia
aljegyző