

SZEKSZÁRD, 955/8-9 HRSZ. INGATLANOK

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

A telepítési tanulmányterv Szekszárd Megyei Jogú Város belterületének nyugati részén, a Borzsák Endre utca déli oldalán fekvő, jelenleg még beépítetlen 955/8 és 955/9 hrsz-ú ingatlanokra készült a város hatályos szabályozási tervének módosítása céljából a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről **szóló** 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 15. § (1.b) pont előírásai értelmében a Korm. rendelet 7. mellékletében szereplő tartalmi követelmények szerint.

1. Az érintett terület bemutatása

- Tulajdonos és egyben a rendezési terv módosítás kezdeményezője:
Bósz Miklós, 7045 Györköny, Bocskai u. 113. alatti lakos
- Az érintett terület: 955/8 hrsz. 1591 m² (kivett)
955/9 hrsz. 4796 m² (kivett)
- A terület domborzati viszonyai: tengerszint feletti magasság: +150 - +170 mBf.
(A telkek északról dél felé kb. 20 %-os mértékben lejtenek.)

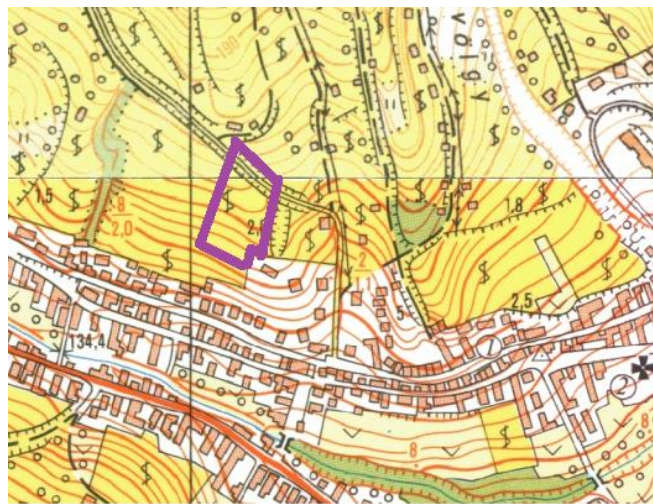


2. A telek és a környezet vizsgálati bemutatása

A tervezési terület a Szekszárdi-dombság tájegység területén, a Séd-patak völgyének északi oldalán, az ún. Jobbremete-dűlőben, erősen lejtős terepen található. Régebben e terület Szekszárd szőlőhegyének számított, de már belterületbe csatolásra került, a közvetlen környezetben ma már szőlőültetvények nem találhatók.

A tervezési terület Szekszárd újabb időben népszerűvé vált, villaszerű lakóépületekkel fokozatosan beépülő kertvárosias lakóterületének szélén fekszik.

A tervezési terület a Bocskai utcából nyíló Bocskai-közön keresztül, a Bocskai köz északi végétől észak-nyugati irányba kiágazó Borzsák Endre utcáról közelíthető meg. A Borzsák Endre utca jelenlegi állapotában egy magas partfalak közé szorult, régóta kijárt szurdok-út („szurdik”), mely terméskövekkel burkolt.



A topográfiai térkép kivonata

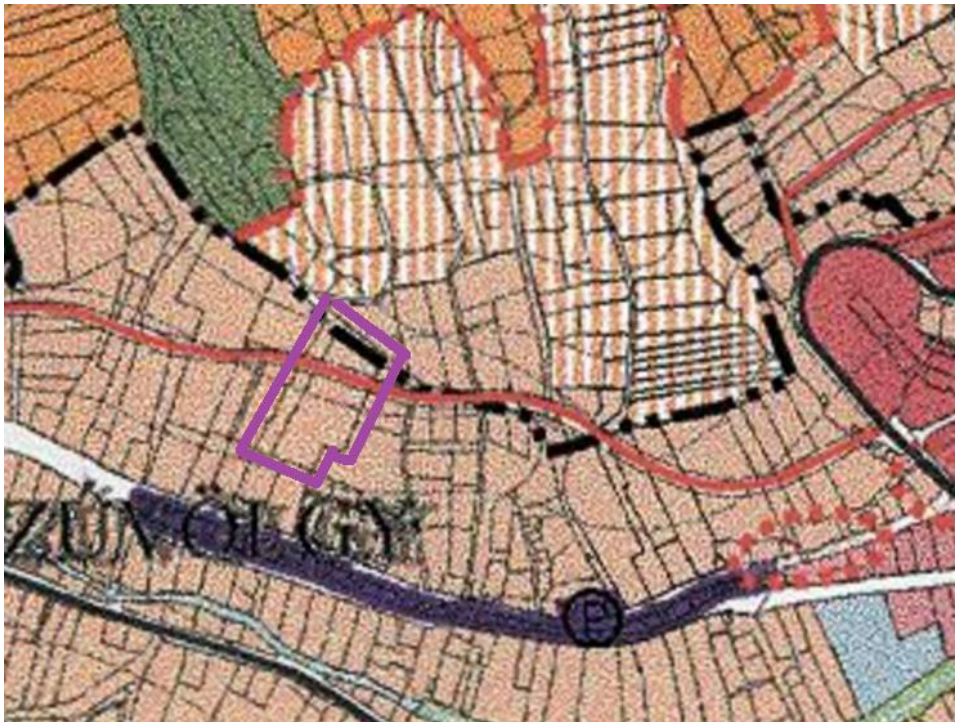
3. Beépítési terv (javaslat)

A beépítési javaslat szerint a 955/8 hrsz-ú telek északi része (kb. $\frac{3}{4}$ -e) útként (első ütemben magánútként) kerül kialakításra. A 955/9 hrsz-ú telek és a 955/8 hrsz-ú telek déli része teljes terjedelmével lakóterületté válik, ahol telekalakítással összesen 4 db új családi ház építésére alkalmas telek jön létre. A kialakuló telkek területe 1382, 1323, 1358 és 1211 m². Ezek közül Kérelmező első ütemben a legészakibb (Borzásák utca felőli) telket kívánja saját lakóházával beépíteni, míg a többi – három db - telket a későbbiekben értékesíteni szeretné. Az első ütemben beépíteni kívánt telekre tervezett épület beépített területe 317 m² (23 %), a telek tervezett zöldfelülete 1029 m² (74 %). A telkek méretei és a tervezett beépítés a HÉSZ előírásainak megfelelnek.



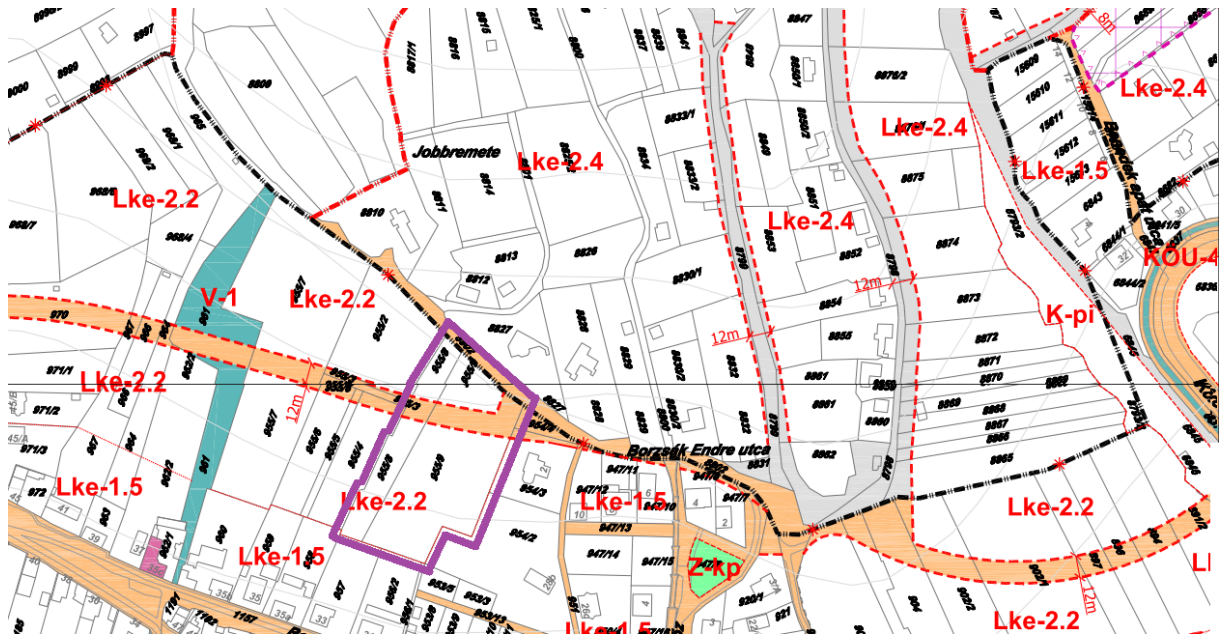
4. A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása

A hatályos szabályozási terv szerint a tervezési terület ingatlanai és közvetlen környezete Lke-2.2 övezeti jelű kertvárosias lakóterületbe sorolt, ahol a kialakítható legkisebb telekterület 900 m², a kialakítható legkisebb telekszélesség 16 m, a beépítési mód szabadon álló vagy oldalhatáron álló (mindkettő megengedett), a legnagyobb megengedett építménymagasság 4,5 m, a telek megengedett legnagyobb beépítettsége 30 %, a telek megengedett legkisebb zöldfelületi részaránya 50 %. Fenti paramétereket a tervezett beépítés tartani tudja.



A hatályos településszerkezeti terv kivonata

A szabályozási terv egy új kiszolgáló út nyitását tartalmazza a Borzsák utcából kiágazva nyugat felé, mely a 955/3 hrsz-ú magánút vonalában a 955/9, 955/8, 955/4, 955/5, 955/6 és 955/7 hrsz-ú telkeket szeli át újabb beépítésre alkalmas területek feltárása céljából. E tervezett út megvalósítása nem önkormányzati érdek, csupán néhány ingatlan-tulajdonos és néhány építkezni vágyó személy érdekeit szolgálná, ugyanakkor a 955/9 hrsz-ú ingatlan tulajdonosának érdekeivel ellentétes, továbbá az út megvalósulása csak bizonytalan időtávlatban remélhető, a kérelmező pedig így kártalanításra is jogosult, miután ingatlanát nem tudja jelenleg saját elképzelései szerint beépíteni.



A hatályos szabályozási terv részlete

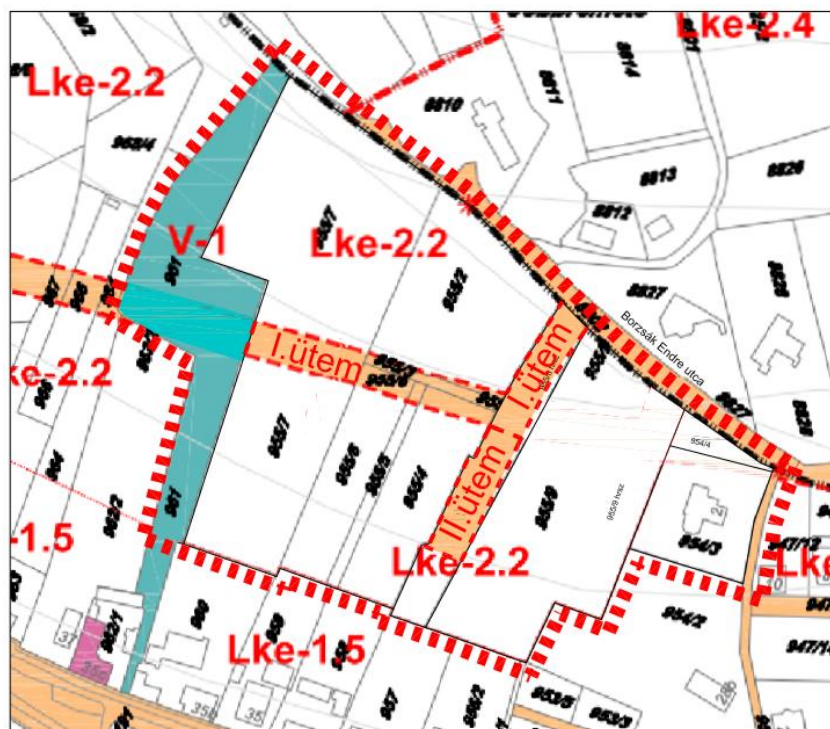
Kérelmező elkészítette egy új lakóház építészeti tervét a 955/9 hrsz-ú telekre, továbbá szeretné, ha a telkét átszelő tervezett kiszolgáló út nyomvonala áthelyezésre kerülne az ugyancsak a saját tulajdonát képező 955/8 hrsz-ú telekre, melyből később igény esetén megnyitható nyugati irányban egy kiszolgáló út.

Ehhez a város szabályozási tervének módosítására lenne szükség, kizárólag a Borzák utcából nyitandó kiszolgáló út nyomvonalának a beépítési javaslatban szereplő módon történő áthelyezésével.

5. Szabályozási koncepció – javaslat a szabályozás módosítására

A szabályozás módosítandó elemei:

- A város szabályozási tervén a a 955/9 hrsz-ú tervezett út nyomvonala módosítandó oly módon, hogy a Borzsák utcából a 955/8 hrsz-ú ingatlan területének felhasználásával egy új kiszolgáló út tervezendő a telek északi $\frac{3}{4}$ -ének hosszában, és ebből nyílik nyugat felé a 955/4-7 telkeket feltáró kiszolgáló út változatlan nyomvonalon.
- A módosítással érintett ingatlanok építési övezeti besorolása (Lke-2.2) nem változik.



JELMAGYARÁZAT

	IRÁNYADÓ SZABÁLYOZÁSI VONAL		KERTVÁROSIS LAKÓTERÜLET
	KÖZLEKEDÉSI TERÜLET		VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET
	ÉRVÉNYES SZABÁLYOZÁS HATÁRA		ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET HATÁR

6. A javasolt beépítés, változás várható infrastrukturális igényei, közlekedés, közműfejlesztés, humán infrastruktúra terén

A tervezési terület közúti megközelítése megoldott, a Borzsák utcáról a 955/8 hrsz-ú ingatlan felé történhet egy utcanyitás (első ütemben magánút), melyről a 955/9 hrsz-ú ingatlan gépjárművel megközelíthető. Tervezői figyelem-felhívás: a 955/8 hrsz-ú telken tervezett út meredek lejtésű terepen halad, ezért itt az út hossz-szelvényének megtervezése külön tervezési feladatot jelent.

A terület OTÉK normatíva szerinti gépkocsi-elhelyezése telken belül biztosítható.

7. Közművek

Ivóvíz-ellátás: A Borzsák utca elején meglévő ivóvíz-vezeték meghosszabbítandó nyugat felé, és erről a tervezési terület ellátható.

Szennyvíz-elvezetés: A Borzsák utca teljes hosszán kiépített szennyvíz-vezeték húzódik, melyre a tervezett beépítés épületei – a terepviszonyok miatt nyomott rendszerrel - ráköthetők.

Csapadékvíz-elvezetés: A tervezési területről a csapadékvizeket javasolt a 955/8 hrsz-ú utca mentén mindenképpen létesítendő burkolt árokba kötni, és innen a 955/9 hrsz-ú telek déli telekhatára mentén zárt csapadékvíz-elvezető csatorna segítségével a 956/1 hrsz-ú vízvezető árokba bekötni. Innen a Bocskai utcai vízvezető rendszeren keresztül a csapadékvizek a Séd-patakba jutnak.

Elektromos energia-ellátás: A Borzsák utca elején meglévő légvezeték található. A tervezési terület ellátása az elektromos hálózat közterületen történő bővítésével oldható meg.

Vezetékes földgáz-ellátás: A Borzsák utca elején meglévő földgáz-vezeték nyugati irányú hálózat-bővítésével a tervezési terület földgázzal ellátható.

Hírközlés: A tervezési terület közelében a Borzsák utca elején Telekom hálózat létezik, ennek hálózat-bővítésével a tervezési terület ellátható.

8. A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai

A tervezett beépítésnek a környezetre (talaj, felszíni és felszín alatti vizek, levegő, élővilág) nem lesz káros hatása. A terület (Borzásák utca) jelenleg is szennyvíz-csatornával ellátott, melybe a tervezett épület(-ek) beköthetők, így a keletkező kommunális szennyvizek a talajt nem terhelik.

A módosítás nem jár a biológiai aktivitásérték jogszabály szerinti megváltozásával (nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése).

9. Örökségi vagy környezeti értékek sérülésének lehetőségei

A módosítás a város örökségi értékeit (világörökségi várományos terület, régészeti lelőhelyek, műemlékek, helyi védelem alatt álló értékek, természeti védelem alatt álló értékek) nem érinti.

Szekszárd, 2019.

Bósz Miklós
kérelmező

Hajba Csaba
okl. építésztechnikus, tervező
É 17-1497

Deák-Varga Dénes
okl. építésztechnikus, tervező
É 14-0058