

SZEKSZÁRD, 0256/10 HRSZ. INGATLAN

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV ÉS BEÉPÍTÉSI TERV

1. Az érintett terület bemutatása

A telepítési tanulmányterv Szekszárd város közigazgatási területének keleti részén, a belterülettől keletre, a tejüzem keleti telekhatárától kb. 400 méterre keletre fekvő 0256/10 hrsz-ú, külterületi ingatlan (tervezési terület). A tervezési terület jellemző mutatói:

- tulajdonos: KMV Reáingatlan Kft., 7130 Tolna, Bajcsy-Zs. u. 93.
- telekterület: 10215 m²
- művelési ág: kivett
- tengerszint feletti magasság: +87,5 – 88 mBf.

2. A telek és a környezet vizsgálati bemutatása

A tervezési terület sík terepen, a Sárköz tájegység területén található. A terület egykor vízjárta mocsárvilág volt, majd a Duna és a Sió szabályozása, valamint a Sárköz területének vízrendezése nyomán vált művelhető területté a XIX. sz. folyamán.

A tervezési terület Szekszárd dinamikus fejlődő iparterületének közelében fekszik, a jó közlekedési feltételeket biztosító 5113. Szekszárd – Decs-Várdomb országos mellékút déli oldalán, az M6 autópálya szekszárdi lehajtójától mintegy 400 m távolságra nyugatra, a város és az autópálya között fekszik.

Az ingatlantól északra az út északi oldalán a Metron Hungary Kft. telephelye, északnyugatra a több cég telephelyét képező kisebb ipari telektömb (betonüzem, GLS Hungary kft., Korrekt Kút kft., Goldkern Kft., stb., 0249/6-27 hrsz.); nyugatra alig 200 m-re a NIPÜF beruházásában tervezett új ipari park, míg keletre kb. 100 méterre az egykori városi hulladéklerakó-telep rekultivált területe található.

A tervezési területet azonban közvetlenül nyugatról, délről és keletről jelenleg még művelt szántóföldek, illetve a délkeleti részen egy kisebb erdőfolt határolja, azonban várható, hogy itt is igények jelentkeznek további beépítésekre.

A beépítésre tervezett ingatlanon egy 306 m²-es gazdasági épület már jogerős építési engedéllyel rendelkezik.

3. Beépítési terv



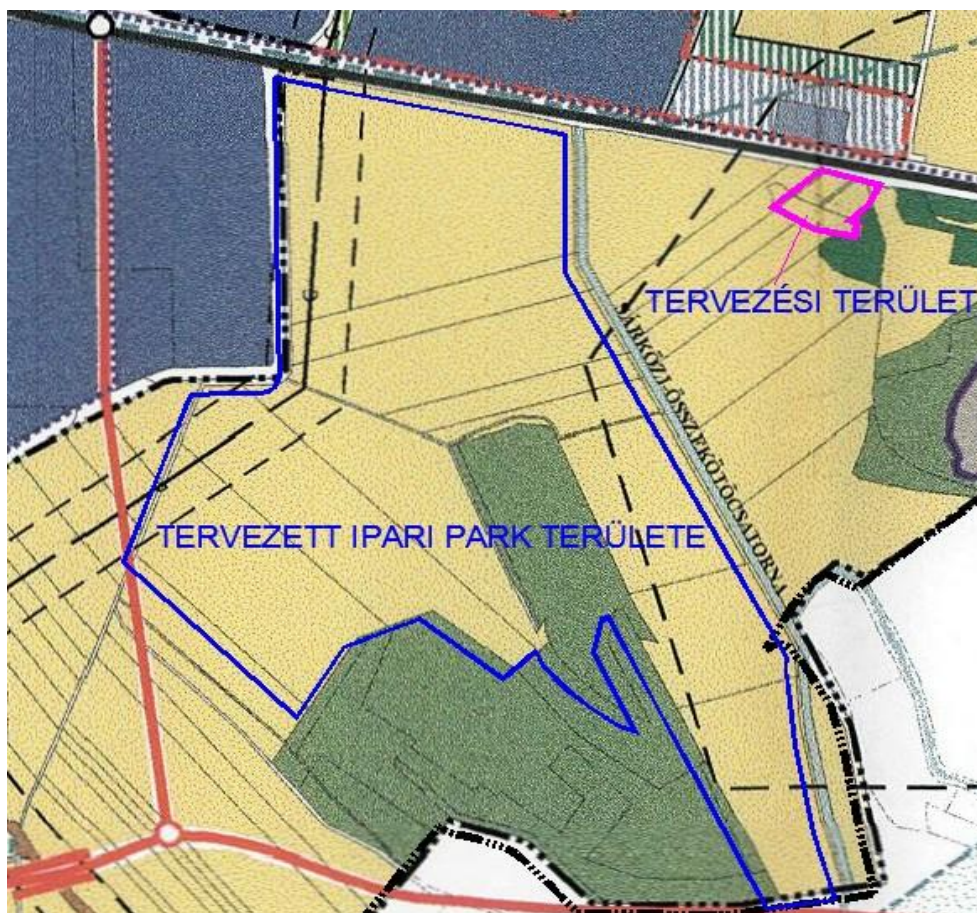
4. A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása

Tervezett tevékenység, technológia: A beruházó KMV Reálingatlan Kft. a tulajdonát képező ingatlanon egy kisebb asztalos-ipari nyílászáró szerkezeteket feldolgozó és szerelőüzemet kíván létrehozni, amelyben a más üzemben előkészített korszerű, fából készült szerkezeteket méretre vágják, szerelik, üvegezik, és a készterméket értékesítésig raktározzák. A fát nem helyben dolgozzák fel, faanyag-tárolás nem történik, fűrészpor és hulladék nem keletkezik. Az üzemben működő gépek elektromos meghajtásúak. Becsült be- és kiszállítási forgalom heti 1-2 kamion.

A beruházáshoz a már építési engedéllyel rendelkező épületen kívül egy kb. 1000 m²-es új gyártócsarnok és egy kb. 30 m²-es porta-épület elhelyezésére lenne szükség.

A fejlesztéssel mintegy 10 fő új munkahely létesülne, ami a térség foglalkoztatottsági mutatóit is tovább javíthatja.

A módosítás a város településszerkezeti és szabályozási tervlapjainak kismértékű módosítását igényli, a HÉSZ módosítását nem teszi szükségessé.



A rendezési terv módosításával érintett terület és környezete

5. Szabályozási koncepció – javaslat a szabályozás módosítására

A szabályozás módosítandó elemei:

- a) A város településszerkezeti és szabályozási tervén a 0256/10 hrsz-ú ingatlant általános gazdasági területből gazdasági, ezen belül egyéb ipari területbe kellene sorolni.
- b) A szabályozási terven a tervezési területet Gip-1 jelű építési övezetbe javasolt sorolni, ahol a legkisebb kialakítható telekterület 3000 m²; a beépítési mód szabadonálló; a megengedett legnagyobb beépítettség 50 %; a megengedett legnagyobb építménymagasság 12 m.
- c) A terület belterületbe csatolása eddig nem merült fel igényként.

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

A tervezési terület közúti megközelítése megoldott, az 5113. sz. útról engedélyezett ingatlan-megközelítéssel rendelkezik.

A telephely parkoló-igénye az OTÉK 42. § és 4. melléklet 11. pont szerint (1 parkoló /200 m² önálló rendeltetési egység gyártó-szerelő helyisége) 7 szkg. férőhely, ezzel szemben a beépítési terv 11 férőhelyet biztosít.

A terület beépítése két, szabadonállóan elhelyezett földszintes, kis hajlású tetővel kialakított üzemcsarnokkal (306 m², illetve 1000 m²), továbbá egy kisméretű porta-épülettel tervezett. A tervezett beépítettség 12,9 %. (HÉSZ előírás max. 50 %) A tervezett összes burkolt felület kb. 2181 m², a telek 21,3 %-a.

A telek fennmaradó zöldfelülete: 65,8 %. (HÉSZ előírás min. 25 %)

7. Közművek

A telek beépítéséhez a telket középen átszelő 2 db 20 kV-os légvezetéket a telekhatár mentén földkábelbe kell helyezni (az átépítés a beruházó feladata).

A telek északi részén a telekhatár közelében húzódik egy víz gerincvezeték és egy MATÁV optikai kábel, ettől délre egy nyomott rendszerű tisztított szennyvíz-levezető vezeték.

A terület közmű-ellátása az 5113. sz. út északi oldalán húzódó ivóvíz-vezetékéről biztosítható, a közút alatti átfúrással. A kommunális szennyvizet kiépítendő zárt szennyvíztárolóban kell gyűjteni. Az összegyűjtött csapadékvizek a telek DNY-i részén lévő természetes tóba vezethetők. Az üzem elektromos energia-igénye a porta mellett tervezett transzformátorról biztosítható.

8. A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai

Az új üzem korszerű technológiával fog működni, környezetére nem lesz káros hatása.

A módosítással a biológiai aktivitásérték 3,37 pontértékkal csökken, melynek jogszabályban előírt ellentételezése szükséges más területen.

<u>terület (ha)</u>	<u>övezeti besorolás</u>	<u>BAÉ mutató</u>	<u>pontérték</u>
1,0215	általános mg. terület	3,7	3,78
1,0215	egyéb ipari terület	0,4	0,41
különbözet			3,37

A telket látvány-takaró sövénnel javasolt körbeültetni.

9. Örökségi vagy környezeti értékek sérülésének lehetőségei

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

Szekszárd, 2019.

Ezer Antal
ügyvezető

Deák-Varga Dénes
tervező
É 14-0058