

SZEKSZÁRD

KESELYŰSI ÚTI IPARTELEP BŐVÍTÉS

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

(Keselyűsi út – 011 hrsz-ú út – Bogyzislói út – Baksatói-árok által határolt tömb)



Tervező: Deák-Varga Dénes
okl. építészmérnök, ksz.: TT 14-0058

SZEKSZÁRD, KESELYŰSI ÚTI BETONÜZEM BŐVÍTÉS

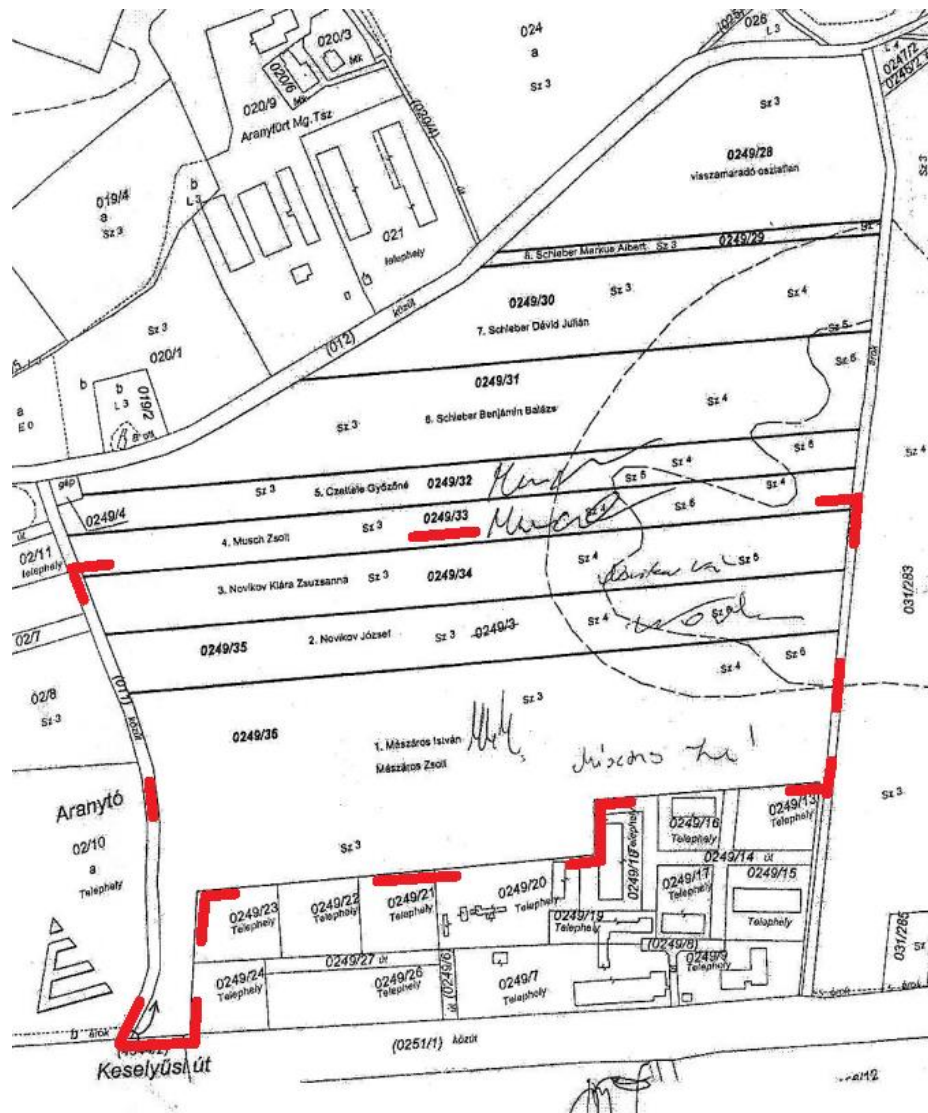
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

1. A fejlesztési szándékkal érintett terület bemutatása

A rendezési terv módosítás kezdeményezője: Vass Péter (7100 Szekszárd, Csonka u. 12/b.)

A fejlesztési szándékkal érintett terület: Szekszárd, Keselyűsi út (5113 sz. közút – Baksatói árok (0248 hrsz.) – Bogyszlói utca (012 hrsz.) – 011 hrsz-ú út által határolt tömbben a

- 0249/34 hrsz. 2.9452 m² (szántó)
 - 0249/35 hrsz. 2.9012 m² (szántó)
 - 0249/36 hrsz. 8.6949 m² (szántó)
- összesen: 14.5413 m²**



A tervezési terület alaptérképe

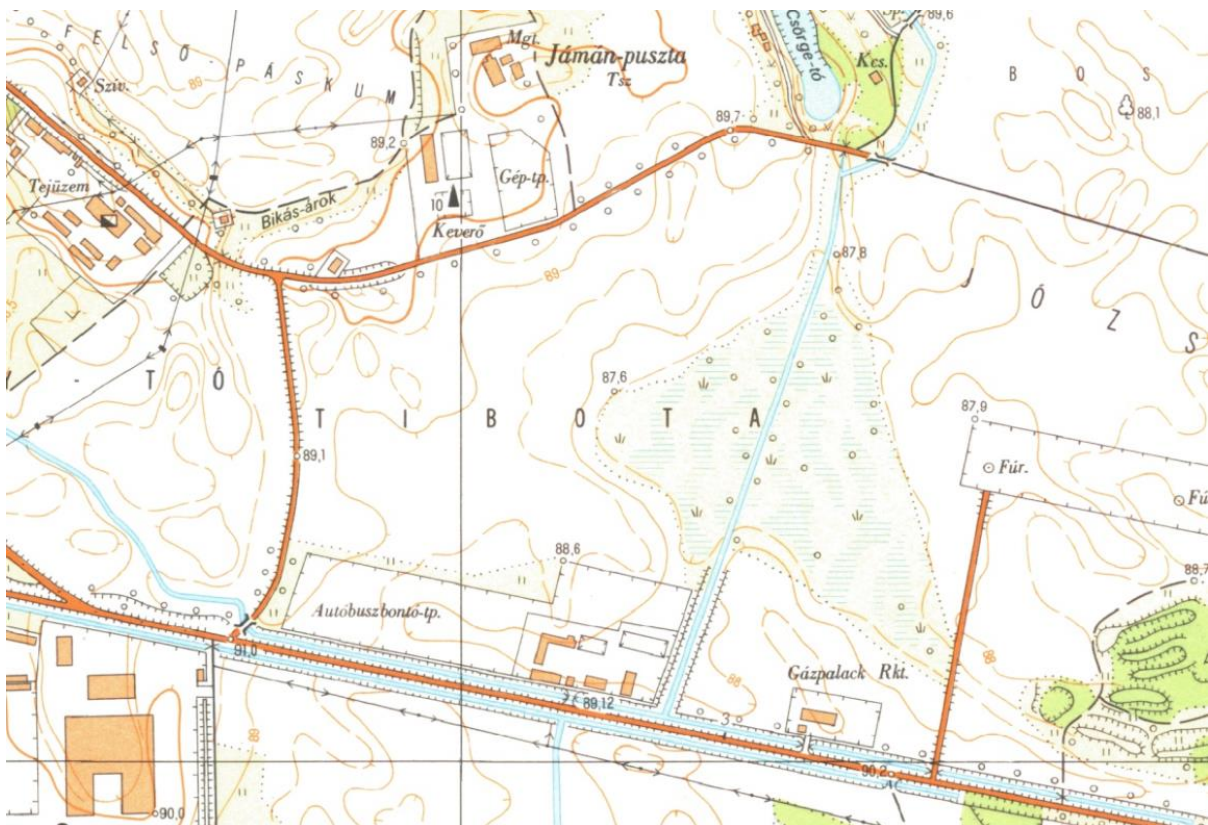
2. A telek és a környezet vizsgálati bemutatása

A tervezési terület Szekszárd város belterületétől keletre, a Sárköz tájegység területén, jelenleg szántóföldi művelés alatt álló, sík – a keleti részen belvízjárta - terepen található (Tibota-dűlő). A területtől észak-keletre található a Csörge-tó kirándulóhely, mely egyúttal természetvédelmi terület.

A terület Szekszárd üzemi telephelyekkel beépülő iparterületének szélén fekszik, északra a Bogyislói utca mentén is egy nagy mezőgazdasági üzem (Jámán-puszta), nyugatra a Samsonite új gyára működik, délen, a Keselyúsi út mentén pedig egy 14 vállalkozásnak helyet adó ipari jellegű telekcsoport található, benne a Kérelmező betonüzemével, és egyéb, a telephelyet bérlő vállalkozásokkal. A Keselyúsi út déli oldalán a NIPÜF által beruházni kívánt új ipari park került nemrég kijelölésre.

A terület domborzati viszonyai: délkeleti irányban enyhén lejtő sík terep, tengerszint feletti magassága: +87,5 - +91,5 mBf közötti.

A fejlesztésre szánt terület a Keselyúsi út és Bogyislói utca közti, a tömb nyugati oldalán húzódó 011 hrsz-ú szilárd burkolatú útról közelíthető meg.



A tervezési terület topográfiai viszonyai

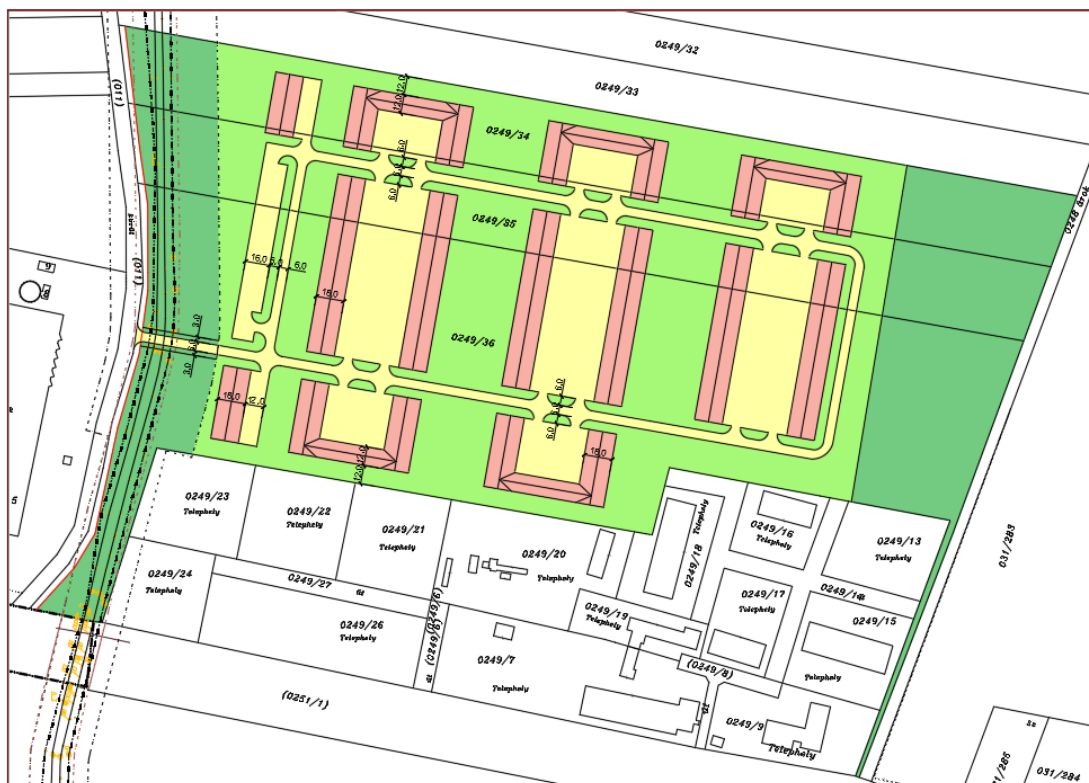
3. Beépítési terv (javaslat)

A V & Periko Kft. 2006-ban vásárolta a Szekszárdi Keselyűsi út 120. sz. alatti telephelyét (korábbi VOLÁN Bontó területét). A cég 7 hektáros, barnamezős iparterülete jelenleg közel 20 további cégnek biztosít telephelyet, bérleti szerződéses formában, s közel 120 munkavállaló dolgozik a szóban forgó ipari területen.

A 7 hektáros terület az évek múlásával behatárolta a fejlesztések lehetőségeit. A V & Periko Kft. 2018-ban egy kapacitásbővítéses pályázaton vett részt, melynek eredményeképpen eddigi tevékenységének köre jelentős mértékben bővítésre kerül. A fejlesztés eredményeképpen olyan új termékek gyártására lesz lehetőség, hogy az eddig 20-25 km-es szállítási távolságra elszállított transzportbetonok piacáról kilépve, előre gyártott vasbeton termékek sorozatgyártásába tud belekezdeni. Az új fejlesztésnek köszönhetően az ország egész területére történő szállítással kívánják növelni kereskedelmi tevékenységüket. Az új tevékenység megvalósulása jelentős többlet területet igényel, így az eddig behatárolt 7 hektáros területet 14,5 hektáros területtel kívánják bővíteni.

A tervezett iparterületi bővítés közúti megközelítése a 011 hrsz-ú kiépített útról oldható meg az alábbi beépítési javaslat szerint.

Szekszárd, 0249/34-36 hrsz-ú terület beépítési javaslata



Változtatással érintett terület	14,54 ha	
011 hrsz. út szélesítéséhez szükséges terület	0,16 ha	
Tervezett védő erdő terület	3,62 ha	
Új ipari gazdasági terület	10,78 ha	100 %
Beépített terület	2,42 ha	22 % (HÉSZ előírás: max. 40 %)
Burkolt terület	3,20 ha	30 %
Telek zöldfelülete	5,16 ha	48 % (HÉSZ előírás: min. 30 %)

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

A hatályos szabályozási terv szerint a fejlesztési terület ingatlanai és közvetlen környezete Ek övezeti jelű közjóléti erdőterületbe sorolt, ahol csak az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el. Korábban e tömbben szerepelt egy új strandfürdő és egy üdülőterület terve is, de ennek a rendezési tervből való törlése folyamatban van.



A hatályos településszerkezeti terv és szabályozási terv kivonata

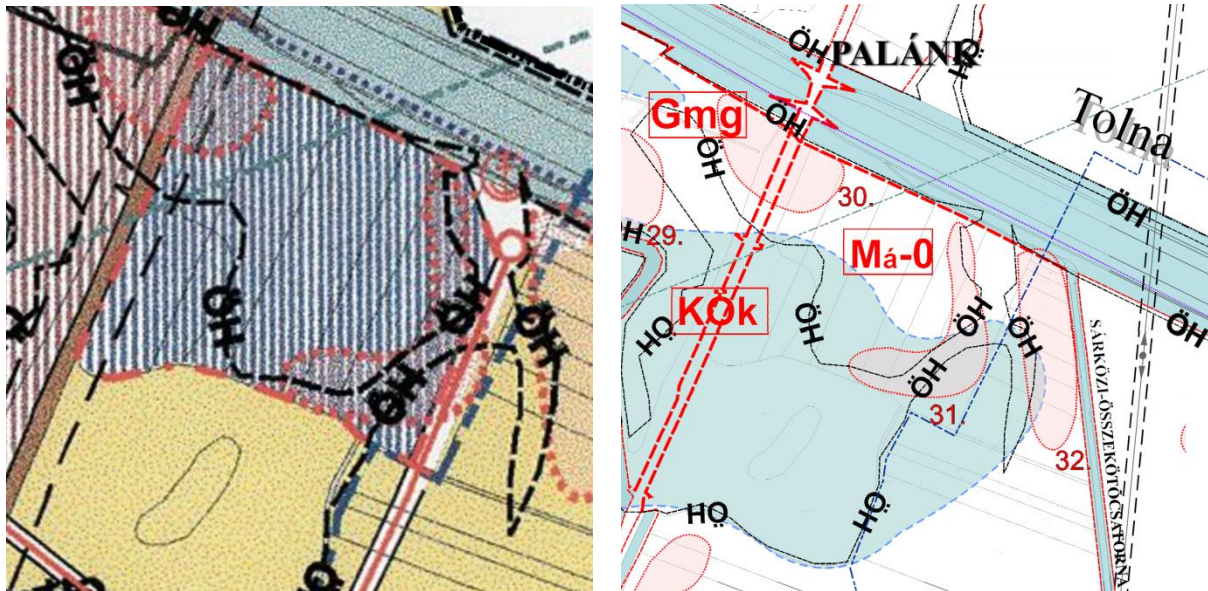
(Megjegyzés: a terveken látható Üü jelű tervezett üdülőterület és Kz-str jelű különleges strand-terület átsorolása éppen folyamatban van közjóléti erdőterület övezetbe, ezért jelen terv-módosítás már kizárólag az erdőterület átsorolásának szükségességével számol)

A betonüzem bővítése érdekében szükség lenne a jelenlegi betonüzemtől északra található beépítetlen területből 10,78 hektár (a tömb jelenleg közjóléti erdőterületbe sorolt részének déli fele) terület átsorolása közjóléti erdőterületből ipari gazdasági területbe. Egyúttal a tényleges területhasználat jellege, továbbá a később esetleg igényként fellépő, ma még előre nem látható telekalakítási igények építészeti akadályának elhárítása érdekében kívánatos lenne a kereskedelmi-szolgáltató területbe sorolt Keselyúsi úti meglévő telephelyek területének (0249/6-9, 0249/13-27 hrsz-ú ingatlanok) átsorolása is ipari gazdasági területbe.

Fenti terv-módosítás azonban megkívánja a jogszabályban előírt biológiai aktivitás-érték egyensúly megteremtését. Ehhez további módosításra lenne szükség a város településszerkezeti tervében. Javaslatként felmerült a város településszerkezeti tervében ipari területbe sorolt budapesti vasútvonaltól keletre és a Sió-csatornától délre fekvő Füstöstó-dűlőben lévő, jelenleg szántó művelésű 6 ingatlan (031/154, 031/155, 031/160, 031/161, 031/162 és 031/163 hrsz.) átsorolása általános mezőgazdasági területbe. A hatályos rendezési terv szerint a Keselyúsi út 120. alatti terület belterületbe vonásra javasolt, így indokolt a fejlesztésre szánt további terület belterületbe vonása is.

A területfejlesztéssel együtt járó biológiai aktivitás-érték egyensúly megteremtése érdekében Kérelmező egyrészt szeretné a Keselyűsi úti tervezett ipari park rendezési tervi módosítása során felszabadult mintegy 30 pontértéket is beszámítani. Miután azonban a mérleg szerint a biológiai aktivitás-érték egyensúly biztosításához még ez sem teljesen elegendő, Kérelmező ingatlanainak keleti (mélyfekvésű, árok-menti, valamint nyugati szélét védőerdő övezetbe kívánja átsoroltatni.

A biológiai aktivitásérték-egyensúly biztosításához azonban még további intézkedésekre is szükség van. Erre a város belterületétől északra lévő ún. Füstöstó-dűlő területe kínálkozik, mely a hatályos településszerkezeti tervben ipari tartalék területként szerepel. A Füstöstó-dűlő területe beépítésre szánt területnek nem is igazán alkalmas, mivel az utak és közművek hiányán kívül régészeti érintettség, ökológiai hálózati érintettség és belvízveszélyesség is nehezíti a hasznosítását. A Füstöstó-dűlő területe a hatályos szabályozási terven jelenleg is Má-0 jelű általános mezőgazdasági területként szerepel, így itt szabályozási terv módosítás nem válna szükségessé.



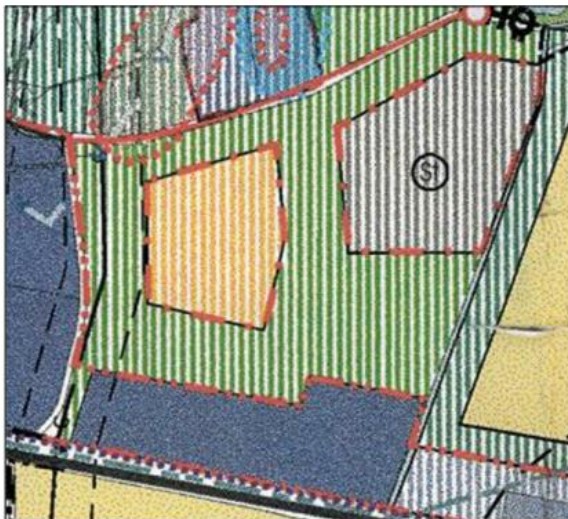
A Füstöstó-dűlő környéke a hatályos településszerkezeti és szabályozási tervben

5. Szabályozási koncepció – javaslat a szabályozás módosítására

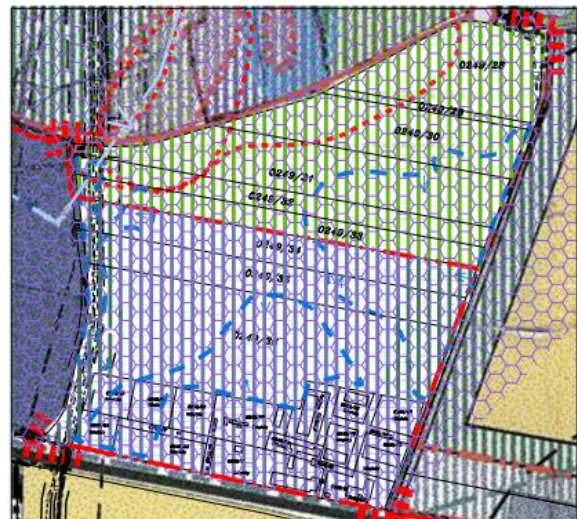
A szabályozás módosítandó elemei:

- A város településszerkezeti tervén a Füstöstó-dűlőben fekvő 031/154, 031/155, 031/160, 031/161, 031/162 és 031/163 hrsz-ú ingatlanok ipari gazdasági területből általános mezőgazdasági területbe sorolandók.
- A város településszerkezeti és szabályozási tervében a Tibota-dűlő déli részén a 0249/34, 0249/35 és 0249/36 hrsz-ú telkek közjóléti erdőterületből Gip-2 jelű ipari gazdasági területbe sorolandók úgy, hogy a tömb keleti és nyugati határán védőerdősávok kerülnek kijelölésre. A Gip-2 jelű övezetben kialakítható legkisebb telekméret: K-1500 m²; a kialakítható legkisebb telekszélesség: 40 m; a beépítési mód: szabadon álló; a megengedett legnagyobb építménymagasság: 12 m; a megengedett legnagyobb beépítettség: 40 %; a zöldfelület legkisebb mértéke: 30 %. Egyúttal a Keselyűsi út északi oldalán meglévő telephelyek területe is kereskedelmi szolgáltató területből ipari gazdasági területbe sorolandó.

HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV-RÉSZLET



MÓDOSÍTÁS TERVEZETE



JELMAGYARÁZAT

	Belterületi határ
	Tervezett belterületi határ
	Módosítással érintett terület határa

Területfelhasználási módok Beépítésre szánt területek

Gazdasági terület	
	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
	Ipari gazdasági terület (meglévő/tervezett)

Beépítésre nem szánt területek Erdőterület

	Tervezett rekreációs (turisztikai) erdőterület
	Tervezett védett és védő erdőterület

Közművek

	Gázvezeték - 2018. évi adatszolgáltatás alapján
	Bányászati hírközlő kábel - 2018. évi adatszolgáltatás alapján

Művi értékvédelem

	Régészeti lelőhely
--	--------------------

Egyéb korlátozó tényező

	Belvíz által veszélyeztetett terület - 2018. évi adatszolgáltatás alapján
	Vízminőség védelmi terület - 2018. évi adatszolgáltatás alapján
	Vízmű külső védőterület határa

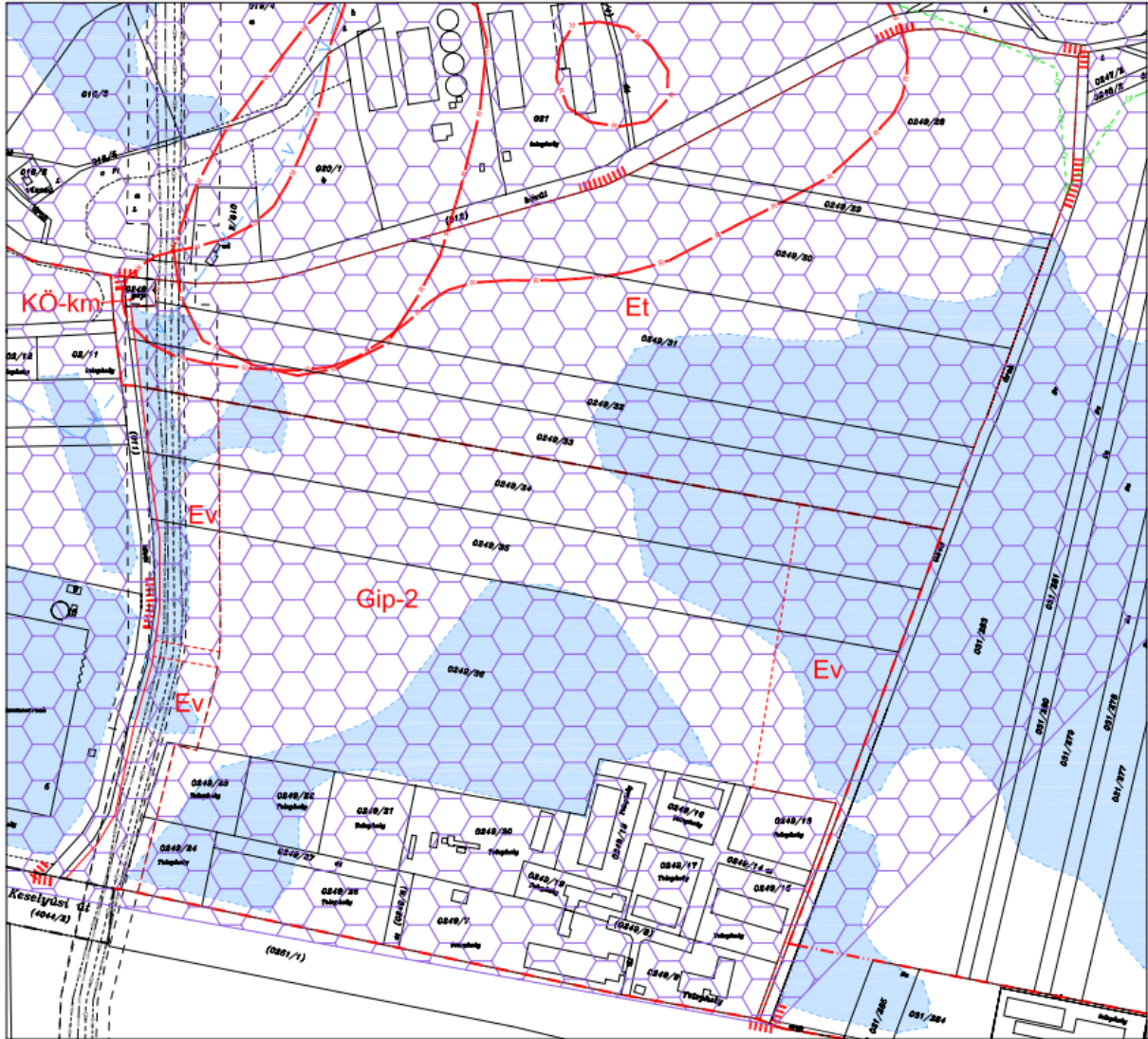
Védőtávolságok

	Közművek védőtávolsága - 2018. évi adatszolgáltatás alapján
--	-------------------------------------------------------------

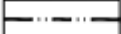















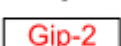
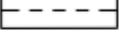








Tájtervezés

	Ökológiai folyosó övezete - 2018. évi adatszolgáltatás alapján
--	----------------------------------------------------------------

Javaslat a szabályozási terv módosítására (módosítás utáni állapot)



JELMAGYARÁZAT

	Belterületi határ		Egyéb korlátozó tényező
	Tervezett belterületi határ		Belvíz által veszélyeztetett terület
	Módosítással érintett terület határa		Vízminőség védelmi terület
	Szabályozási elemek		Vízmű külső védőterület határa
	Területfelhasználási egység határa		Közművek
	Erdőterületek		Nagyközepnyomású gázvezetékek
	Rekreációs (turisztikai) erdőterület		Nagynyomású gázvezetékek
	Védett és védő erdőterület		Bányászati hírközlő kábel
	Gazdasági területek		Védőtávolságok
	Ipari gazdasági terület		Közművek védőtávolsága
	Különleges terület		Értékvédelem
	Közelkedési és közmű terület		Régészeti érdekű terület
			Tájéltvezés
			Ökológiai folyosó övezete

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

A tervezési terület közúti megközelítése új útcsatlakozással tervezett a 011 hrsz-ú útról.

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

7. Közművek

Ivóvíz-ellátás: A módosítással érintett terület ivóvíz-ellátása a 011 hrsz-ú úton meglévő ná. 100-KPE ivóvíz-vezetékéről megoldható.

Szennyvíz-elvezetés: A módosítással érintett területen keletkező szennyvizek a 011 hrsz-ú úton meglévő ná. 63-KPE szennyvízvezetékre történő rácsatlakozással elvezethetők.

Csapadékvíz-elvezetés: A módosítással érintett területről a csapadékvizeket javasolt a terület keleti szélén húzódó Baksatói-árokba vezetni.

Elektromos energia-ellátás: A módosítással érintett terület elektromos energia igénye a Keselyúsi úton meglévő 20 kV-os földkábel hálózatról leágazó transzformátoron keresztül biztosítható. A konkrét megoldás csak a fejlesztési szükségletek ismeretében határozható meg.

Vezetékes földgáz-ellátás: A 011 hrsz-ú úttal párhuzamosan a módosítással érintett ingatlanok nyugati szélén húzódik egy középnyomású 250 KPE földgáz-vezeték, melyre csatlakozva a tervezett fejlesztés ellátható.

Hírközlés: A város területén mindhárom mobil-telefonszolgáltató vételi lehetőségei megfelelőek. Vezetékes telefon és internet igényeket a Keselyúsi úti hálózatról lehet biztosítani.

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 jelenleg is szennyvíz-csatornával ellátott, melybe a tervezett épület(-ek) beköthetők, így a keletkező kommunális szennyvizek a talajt nem terhelik. A betonüzem várható zaj- és por-terhelését a hatályos jogszabályok betartásával kell a megengedett határértékek közt tartani. Miután a terület környezete is ipari jellegű, lakossági panasz nem várható.

A módosításhoz szükséges biológiai aktivitásérték-egyensúly igazolása:

Sió-csatorna – Budapesti vasútvonal – tervezett kikötői út között tervezett ipari-gazdasági terület átsorolása általános mezőgazdasági területbe

hatsz.	terület (ha)	változással érintett terület (ha)
031/154	4.4783	4.4783
031/155	3.8092	3.8092
031/160	3.8585	3.8585
031/161	1.9824	1.9824
031/162	2.3193	2.2793
031/163	3.9129	<u>1.9432</u>
összesen:		18.3509

Biológiai aktivitásérték jelenleg: $18,35 \times 0,4 = 7,34$

Biológiai aktivitásérték módosítás után: $18,35 \times 3,7 = 67,90$

Módosítással nyert biológiai aktivitásérték-növekmény: $67,90 - 7,34 = + 60,56$

Korábbi rendezési terv módosításból fennmaradt BAÉ: + 32,18

Összes felhasználható BAÉ: +92,74

Keselyűsi út menti területen közjóléti erdőterületből ipari gazdasági terület esetén a biológiai aktivitásérték szorzószám változás: $9 - 0,4 = 8,6$

Tehát $92,74/8,6 = 10,78$ ha új ipari gazdasági terület jelölhető ki.

Módosítás teljes területe: 14,54 ha

Közjóléti erdőből véderdővé átminősítendő terület: $14,54 - 10,78 = 3,76$ ha

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. A Füstöstó-dűlőben lévő régészeti lelőhelyek – miután a terület nem kerül beépítésre – a módosítás által kedvezőbb helyzetbe kerülhetnek.

Szekszárd, 2019.

Vass Péter
kérelmező

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