

# **SZEKSZÁRD MEGYEI JOGÚ VÁROS**

## **TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK**

### **2020/1. RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA**

**2020.**

**A 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 42. §-a szerinti tárgyalásos eljárás  
partnerségi egyeztetési dokumentációja**

**Tervező:  
SZEKSZÁRD MJ VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATALA**

**2020. május**

# ALÁÍRÓLAP

**SZEKSZÁRD MEGYEI JOGÚ VÁROS**

**TELPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK**

**2020/1. RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA**

**Tervező:** Szekszárd Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala  
Főépítésze

**Herr Teréz**  
okl. építészmérnök, vezető településtervező  
TT1-17-0362

## TARTALOMJEGYZÉK

<b>I. BEVEZETÉS, ELŐZMÉNYEK</b>	<b>4. old.</b>
<b>II. A MÓDOSÍTÁS TÁRGYA ÉS INDOKA</b>	<b>5. old.</b>
<b>III. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK VÁLTOZÁSA</b>	<b>6. old.</b>
<b>IV. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁS TERVEZETE</b>	<b>7. old.</b>
<b>V. BEÉPÍTÉSI KONCEPCIÓ</b>	<b>9. old.</b>

## I. BEVEZETÉS, ELŐZMÉNYEK

Szekszárd MJ Város Önkormányzata a 8/2004. (III.1.) rendeletével helyi építési szabályzatát és annak mellékleteiként a szabályozási terveket. A településrendezési eszközök az azóta eltelt időszakban több alkalommal is módosításra kerültek.

Jelen partnerségi egyeztetés egy módosítási témakört tartalmaz, melyet a II. fejezetben kerül részletesen ismertetésre.

A módosítás kizárólag a helyi építési szabályzat normaszövegét érinti, a szerkezeti ill. a szabályozási tervet nem.

A tervezett módosítások a város fejlesztési koncepciójában megfogalmazottakkal összhangban vannak.

A módosítást az Önkormányzat saját hatáskörben, településtervezési jogosultsággal rendelkező főépítésze által készíti el.

A módosításokat az Önkormányzat a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 42.§-a szerinti tárgyalásos eljárásban folytatja le.

Jelen dokumentációval a polgármester a tárgyalásos eljárás partnerségi egyeztetését kívánja lefolytatni.

Szekszárd MJ Város Önkormányzata megalkotta és a Közgyűlés 131/2015. (V.28.) határozatával elfogadta a településrendezéshez kapcsolódó Partnerségi Egyeztetési Szabályzatot, melyben foglalt lakossági fórumot és személyes megtekintési lehetőséget a vészhelyzet ideje alatt egyes településfejlesztési, településrendezési, településképi, építésügyi és örökségvédelmi, valamint közigazgatási hatósági eljárási szabályok eltérő alkalmazásáról szóló 143/2020. (IV.22.) Korm. rendelet 3. §-a szerint mellőzni kell, az egyeztetés lefolytatása elektronikus úton történik.

## II. A MÓDOSÍTÁS TÁRGYA ÉS INDOKA

A Szekszárdi Fekete Gólyák KC a településrendezési eszközök módosítása iránti kérelmet nyújtott be a Polgármesteri Hivatalhoz, a Vt-M2 jelű (településközpont vegyes terület, oktatási intézmények) építési övezet építési használata megengedett felső határainak (beépítettség, zöldfelület) módosítására vonatkozóan.

A Szekszárdi Fekete Gólyák Kézilabda Club edző- és tornacsarnokot kíván építeni a Babits Mihály Általános iskola telkén. A beruházás építési engedélyezési tervei korábban már elkészültek, viszont funkcionális szempontból a tervek módosításának igénye merült fel: „A megtervezett épület jelenleg csak és kizárólag tornacsarnokként tud üzemelni, jelenlegi belső funkcionális rendje, napi használata a három szinten elhelyezett öltözők miatt kényelmetlen. Egy komplex funkciót, 300 főnél nagyobb iskolai rendezvényeket is befogadni tudó épületet a telek jelenlegi beépítettsége miatt az érvényben lévő 25 %-os beépítési korlát miatt nem lehet kialakítani.” A tervezési feladat előkészítése tanulmányterv formájában megkezdődött, és már ebben a szakaszban vizsgálatra kerültek a területen hatályos szabályozási paraméterek.

...Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XXII.20.) Kormányrendelet a településközpont vegyes övezetben legfeljebb 80 %-os beépíthetőséget és legalább 10 %-os zöldfelületi arányt enged, ehhez viszonyítva hatályos helyi építési szabályzatunk lényegesen szigorúbb határértékeket ír elő: legfeljebb 25 %-os beépíthetőséget és legalább 60 %-os zöldfelületi mutatót, melyek közül a zöldfelületi mutató már jelenleg sem teljesül.

A fent említett tanulmányterv szerint a tervezett beépítés a jelenlegi 12,7 %-ról (ill. a korábban engedélyezett terv szerinti 25 %-ról) 29,4 %-ra nőne, a zöldfelületi mutató pedig a jelenlegi - a helyi építési szabályzatot már most sem kielégítő 45,37 %-ról 40,6 %-ra csökkenne. Ennek alapján indokolt a beépíthetőség 30 %-ra történő megemlése és a zöldfelületi mutató 40 %-ra történő csökkentése. Ugyanebbe az építési övezetbe tartozik a Dienes Valéria Általános Iskola, valamint a Baka István Általános Iskola területe is, ahol a jelenlegi határértékek szintén a fejlesztések akadályát képezhetik.

A településrendezési eszközök készítésével, módosításával kapcsolatos eljárásokat a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet Korm.rendelet szabályozza, melynek 32. § (4) bekezdése értelmében a tárgyi módosítás alapvetően egyszerűsített eljárásban kellene lefolytatni. A beruházás mielőbbi megvalósíthatósága érdekében Szekszárd Megyei Jogú Város Közgyűlése az érintett területeket kiemelt fejlesztési területté nyilvánította, így a módosítás a leggyorsabb, ún. tárgyalásos eljárás alkalmazásával kerül lefolytatásra.

### **III. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK VÁLTOZÁSA**

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) b) pontja szerint „újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet”.

A biológiai aktivitás-érték a területek biológiai aktivitásértékének számításáról szóló 9/2007. (IV.3.) ÖTM rendeletben foglaltak szerint a tervezett módosítások során nem változik.

**Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének  
..../2020. (...) önkormányzati rendelete  
Szekszárd Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló  
8/2004. (III. 1.) rendelete módosításáról  
(tervezet)**

Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében és 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 9. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró ....., valamint Szekszárd Megyei Jogú Város településfejlesztési, településrendezési és településképi feladataival összefüggő partnerségi egyeztetések szabályairól szóló 10/2017. (III.6.) önkormányzati rendeletben meghatározott partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**1. §** Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Szekszárd Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 8/2004. (III. 1.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: HÉSZ) 21. § (3) bekezdés 3.3. pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„3.3. A „Vt-M” jelű építési övezetek a településközpont vegyes terület meghatározott rendeltetésű övezeteit foglalják magukban. A területen betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázatok tartalmazzák:

<b>Vt-M1 jelű építési övezet (városi intézmények)</b>	<b>OTÉK</b>	<b>HÉSZ</b>	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	K	m <sup>2</sup>
A beépítési mód	-	K	
A megengedett legkisebb/legnagyobb építménymagasság	-	K	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	80	K	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	10	K	%

<b>Vt-M2 jelű építési övezet (oktatási intézmények)</b>	<b>OTÉK</b>	<b>HÉSZ</b>	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	K	m <sup>2</sup>
A beépítési mód	-	K szabadonálló	
A megengedett legkisebb/legnagyobb építménymagasság	-	K	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	80	30	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	10	40	%

A „Vt-M” jelű építési övezetben az építési telekre megengedett legnagyobb szintterületi mutató 2,0.

**2. §** E rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba.

Ács Rezső  
polgármester

dr. Molnár Kata  
jegyző



**Vt-M2 jelű építési övezet (oktatási intézmények) OTÉK**  
 A kialakítható legkisebb telekterület méret -  
 A beépítési mód -  
 A megengedett legnagyobb építménymagasság 80  
 A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 10  
 A zöldfelület legkisebb mértéke

**HÉSZ**

K -10f50 m<sup>2</sup>  
 K szabadonálló m  
 K 25 %  
 60 %

Meglévő állapot Tervezett állapot

1297m<sup>2</sup>-12,73% 2291m<sup>2</sup>-29,4%  
 4606m<sup>2</sup>-45,37% 4067m<sup>2</sup>-40,06%

