

**SZEKSZÁRD MEGYEI JOGÚ VÁROS**  
**TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK 2019/4. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA**  
**VÉLEMÉNYEZÉSI ANYAG PARTNERSÉGI EGYEZTETÉSRE**  
**2020. május**

**SZEKSZÁRD MEGYEI JOGÚ VÁROS  
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK  
2019/4. MÓDOSÍTÁSA**

**a) Tibota-dűlő**

*(Keselyűsi út – 011 hrsz. út – Bogyiszlói út – Baksatói-árok által határolt tömb)*

**b) Füstöstó-dűlő**

*(Rétszilas-Bátaszék vasútvonal - Sió-csatorna – 031/3 hrsz. árok – 031/128 hrsz. út által határolt tömb)*

# T A R T A L O M

## I. Bevezető

## II. Határozati javaslat a Településszerkezeti terv módosításához

1. melléklet Településszerkezeti tervlap módosítással érintett területe
2. melléklet Településszerkezeti terv-módosítás leírása
3. melléklet Változások – beavatkozások és ütemezések
4. melléklet A település területi mérlegének változása
5. melléklet A területrendezési tervekkel való összhang igazolása
6. melléklet A biológiai aktivitásérték számítás eredménye

## III. Alátámasztó munkarészek

1. Környezetalakítás terve
2. Tájrendezés
3. Zöldfelületi rendszer
4. Közlekedési javaslat
5. Közműellátás
6. Környezeti hatások és feltételek
7. Hatályos településszerkezeti tervvel való összhang bemutatása
8. Szabályozási koncepció
9. Beépítési terv
10. Környezeti értékelés


## IV. Régészeti hatásvizsgálat

## V. Helyi építési szabályzat módosítás tervezete

## VI. Terviratok, függelékek

1. Munkaindító közgyűlési határozat
2. Előzetes vizsgálat a környezeti értékelés szükségességéről
3. Határozat a környezeti értékelés mellőzhetőségéről
4. Határozat a partnerségi egyeztetés lezárásáról

**A L Á Í R Ó L A P**

<b>Településtervezés</b>	 <b>Deák-Varga Dénes</b>	<b>okl. építésmérnök településtervező TT 14-0058</b>
--------------------------	--	--



**SZEKSZÁRD MEGYEI JOGÚ VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI  
TERVÉNEK  
2019/4. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA**

**a) Tibota-dűlő**

*(Keselyűsi út – 011 hrsz. út – Bogyiszlói út – Baksatói-árok által határolt tömb)*

**b) Füstöstó-dűlő**

*(Rétszilas-Bátaszék vasútvonal - Sió-csatorna – 031/3 hrsz. árok – 031/128 hrsz. út által határolt tömb)*

**I. BEVEZETŐ**

**1. Munkaindító közgyűlési határozat**

Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a 92/2019. (III. 28.) sz. határozatával döntött településszerkezeti tervének és Helyi Építési Szabályzatának (továbbiakban HÉSZ) módosításáról a szekszárdi 0249/34, 0249/35 és 0249/36 hrsz-ú ingatlanok beépítésre nem szánt turisztikai erdőterületből beépítésre szánt gazdasági területbe és szükség szerinti mértékben védőerdő területbe, továbbá a 031/155, 031/160, 031/161, 031/162 és 031/163 hrsz-ú ingatlanok tervezett gazdasági övezetből általános mezőgazdasági övezetbe történő átsorolása érdekében.

A Közgyűlés fenti határozata egyúttal tartalmazza a terület kiemelt fejlesztési területté történő nyilvánítását is.

Fenti határozatot a Közgyűlés módosította a ..... sz. határozattal.

**2. Előzmények**

- Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 183/2014. (IX. 30.) sz. határozata Szekszárd Megyei Jogú Város Településfejlesztési Konceptiójának és Integrált Településfejlesztési Stratégiájának elfogadásáról
- Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 36/2004. sz. határozata Szekszárd Megyei Jogú Város Településszerkezeti tervének elfogadásáról
- Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 8/2004. (III. 1.) rendelete Szekszárd Város Helyi Építési Szabályzatáról
- Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 10/2017. (III. 6.) ök. rendelete a településfejlesztési, településrendezési és településképi feladataival összefüggő partnerségi egyeztetések szabályairól

**II.**  
**HATÁROZATI JAVASLAT A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁS**  
**JÓVÁHAGYÁSÁHOZ**

**Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének**

**...../2020. (.....) számú határozata**

**Szekszárd Megyei Jogú Város településrendezési eszközei 2019/4. sz. módosításának elfogadásáról**

Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése Szekszárd város 36/2004. (II. 26.) szekszárdi öh. határozatával elfogadott településszerkezeti tervét az e határozat 1 – 6. mellékletében foglaltak szerint módosítja:

Településszerkezeti tervlapok:	1. melléklet
Településszerkezeti terv-módosítás leírása:	2. melléklet
Változások – beavatkozások és ütemezések:	3. melléklet
A település területi mérlegének változása:	4. melléklet
A területrendezési tervekkel való összhang igazolása	5. melléklet
A biológiai aktivitásérték számítás eredménye	6. melléklet

Határidő: 2020. ....

Felelős: Ács Rezső polgármester

.....  
Ács Rezső s.k.  
polgármester

.....  
dr. Molnár Kata s.k.  
jegyző

A kiadmány hitelül:

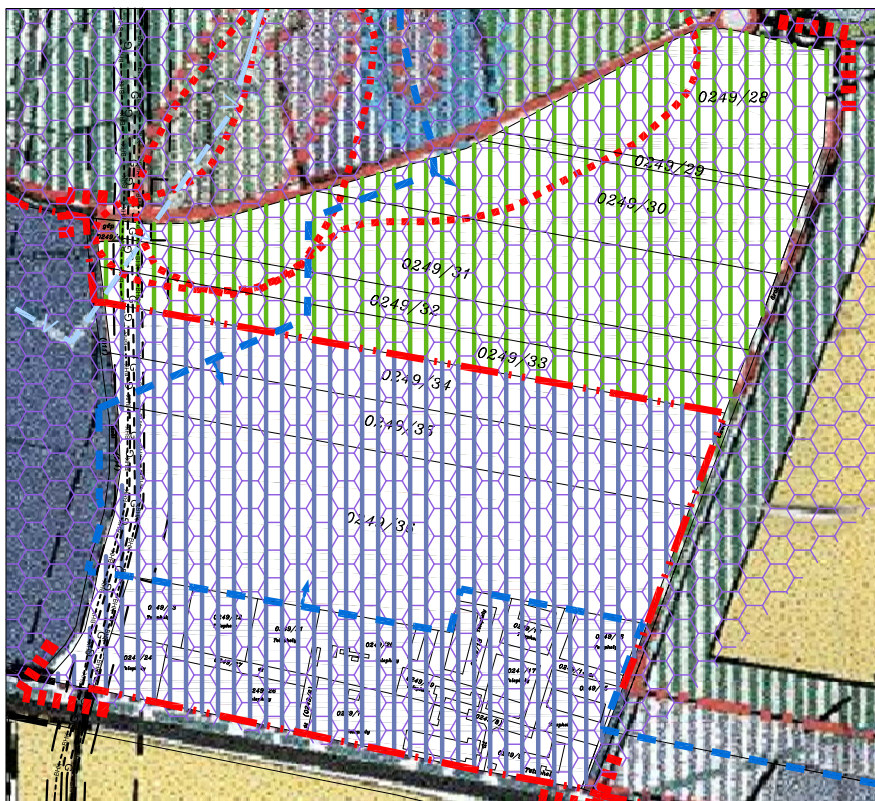
*Szekszárd, 2020.* .....

*1. melléklet*

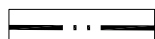
*Szekszárd Megyei Jogú Város Településszerkezeti tervének módosításáról szóló ..... sz.  
önkormányzati határozathoz*

**SZEKSZÁRD MEGYEI JOGÚ VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI  
TERVE**

**2019/4/A ÉS 2019/4/B. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSÁNAK TERVLAPJAI**



**JELMAGYARÁZAT**



Belterületi határ



Tervezett belterületi határ



Módosítással érintett terület határa

**Művi értékvédelem**



Régészeti lelőhely

**Egyéb korlátozó tényező**



Belvíz által veszélyeztetett terület

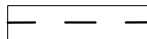


Vízminőség védelmi terület



Vízmű külső védőterület határa

**Védőtávolságok**



Közművek védőtávolsága

**Területfelhasználási módok**

**Beépítésre szánt területek**

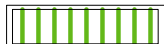
Gazdasági terület



Ipari gazdasági terület (meglévő/tervezett)

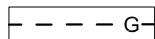
**Beépítésre nem szánt területek**

Erdőterület

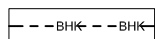


Tervezett rekreációs (turisztikai) erdőterület

Közművek



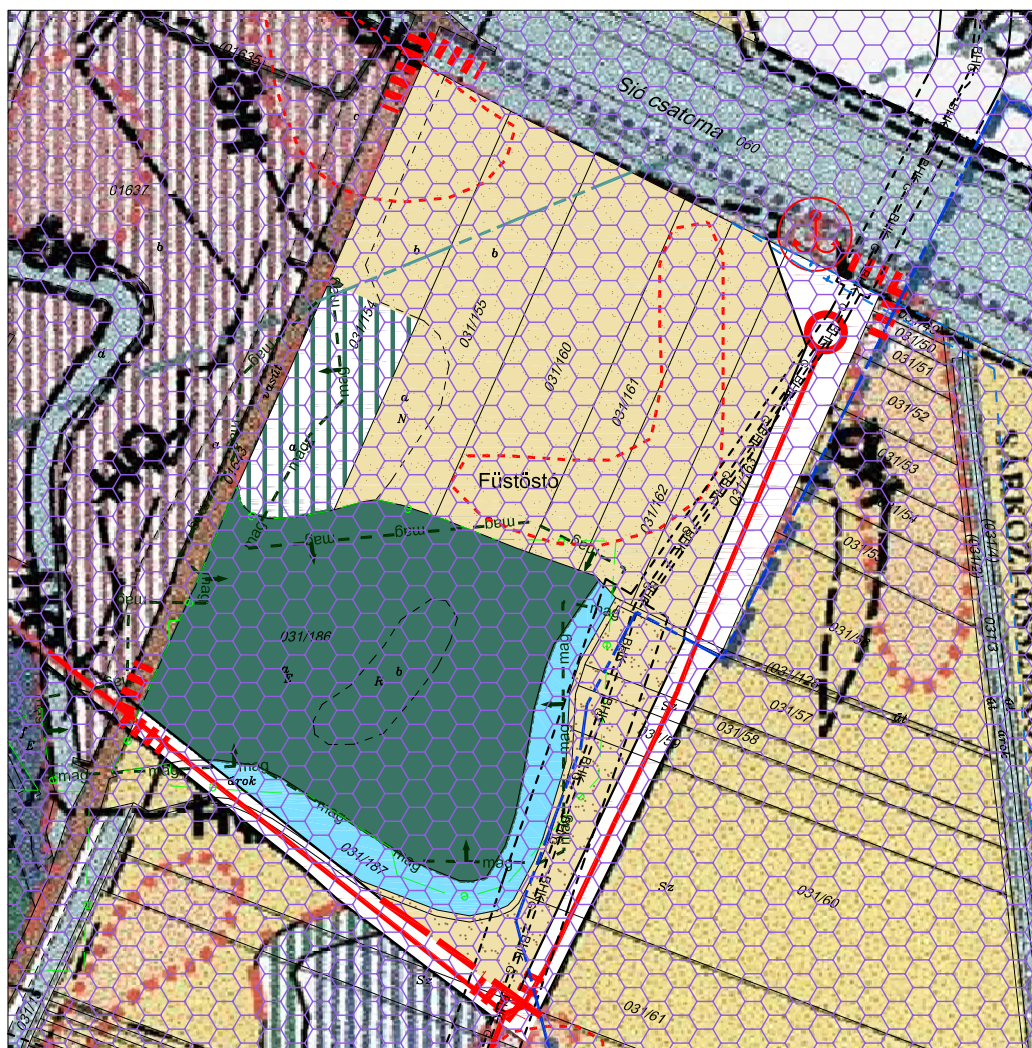
Gázvezeték



Bányászati hírközlő kábel

Tervező : Deák-Varga Dénes

Kamarai nytsz.:TT 14-0058



### JELMAGYARÁZAT



Módosítással érintett terület határa

#### Területfelhasználási módok

Mezőgazdasági területek



Általános mezőgazdasági terület  
(be nem építhető)

Erdőterületek



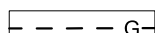
Védett és védőerdő terület (tervezett/meglévő)

Vízgazdálkodási területek

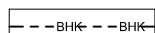


Vízgazdálkodási terület

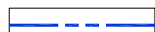
Közművek



Gázvezeték



Bányászati hírközlő kábel



"A" hidrogeológiai védőterület



"B" hidrogeológiai védőterület

Művi értékvédelem



Régészeti lelőhely

Egyéb korlátozó tényező



Belvív által veszélyeztetett terület

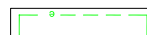


Vízminőség védelmi terület

Táj- és természetvédelem

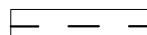


Magterület



Erdők övezete terület

Védőtávolságok



Közművek védőtávolsága

Tervező : Deák-Varga Dénes  
Kamarai nytsz.:TT 14-0058

## **SZEKSZÁRD MEGYEI JOGÚ VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE 2019/4. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSÁNAK LEÍRÁSA**

### **A) TIBOTA-DŰLŐ**

*(Keselyűsi út – 011 hrsz. út – Bogyiszlói út – Baksatói-árok által határolt tömb)*

#### **Területfelhasználás**

A tömb déli részén működő ipari telephelyektől északra fekvő 0249/34, 0249/35 és 0249/36 hrsz-ú, a hatályos településrendezési eszközök szerint turisztikai erdőterületbe tartozó ingatlanok ipari gazdasági területbe kerülnek átsorolásra.

A tömb déli részén meglévő beépített kereskedelmi-szolgáltató terület ugyancsak ipari gazdasági területbe kerül átsorolásra.

A tömb északi része – a 0249/34 hrsz-ú ingatlan északi telekhatárától északra lévő külterületi szántó-terület - továbbra is változatlanul a hatályos településszerkezeti tervnek megfelelően turisztikai erdőterületben marad.

#### **Tájrendezés és természetvédelem**

A tömb területe ökológiai hálózattal nem érintett, azonban a fejlesztésre szánt terület észak-keleti részén vizes élőhely található, melynek természetes jellege megőrizendő.

#### **Zöldfelületi rendszer**

A tömb területén tervezett turisztikai erdőterület mintegy 14,5 hektárral csökken.

#### **Örökségvédelem**

A tömb fejlesztésre szánt területe örökségvédelmi szempontból (világörökség, műemlék, helyi védelem, régészeti örökség) nem érintett.

#### **Közlekedés**

A tervezett módosítás a város közlekedési szerkezetén nem igényel változtatást. A fejlesztésre szánt terület közúti megközelítése a tömb nyugati oldalán húzódó 011 hrsz-ú szilárd burkolatú útról megoldható.

#### **Közműellátás**

A tervezett fejlesztés közműellátása a Keselyűsi úton meglévő közművekről biztosítható.

#### **Környezetvédelem**

A tervezett gazdasági terület fejlesztés minden irányból ipari, illetve üzemi környezetben valósul meg, a város lakóterületeire érezhető hatással nem jár.

#### **Védőterületek és védősávok**

A Keselyűsi úti tervezési területen a közmű-vezetékek, elsődlegesen a nagynyomású földgáz szállítóvezeték ágazati szabvány szerinti védőtávolságaival kell számolni.

## **Korlátozások**

A módosítással érintett tömb területe vízminőségvédelmi területnek minősül a közelben található ivóvíznyerő kutak miatt, e kutak vízkitermelése azonban a bogyiszlói Duna-parti kutak üzembe lépésével megszűnt.

A terület a 9/2019. MvM rendelet szerint belvízjárta területnek minősül.

## **B) FÜSTÖSTÓ-DÜLŐ**

***(Rétszilas-Bátaszék vasútvonal - Sió-csatorna – 031/3 hrsz. árok – 031/128 hrsz. út által határolt tömb)***

A Füstöstó-dűlő területének övezeti módosítása a város biológiai aktivitásérték egyensúlyának megteremtése érdekében szükséges.

### **Területfelhasználás**

A tömb ténylegesen szántó művelésű északi részének területfelhasználása tervezett ipari gazdasági területből általános mezőgazdasági területre; erdő művelési ágú déli részének területfelhasználása általános mezőgazdasági területből védelmi erdőterületre, illetve a 031/187 hrsz-ú árok esetében vízgazdálkodási területre változik.

### **Tájrendezés és természetvédelem**

A tömb déli része az ökológia hálózat része, magterület.

### **Zöldfelületi rendszer**

A tervezett módosítás a város zöldfelületi rendszerében kedvező változást eredményez: korábban gazdasági területek általános mezőgazdasági területbe, általános mezőgazdasági területek pedig védelmi erdőterületbe kerülnek.

### **Örökségvédelem**

A tömb északi részén régészeti lelőhelyek találhatók, ezek kialakult állapotán azonban változás nem tervezett.

### **Közlekedés**

A tömb közúti feltárása jelenleg a Bem utcai vasúti átjáró felől egy mezőgazdasági dűlőúton történik. A tömb keleti és déli határán a hatályos tervben szereplő utak megvalósításáról nincs információ.

### **Közműellátás**

A tömb a módosítást követően közművesítést nem igényel.

### **Környezetvédelem**

A tömb a módosítást követően környezetvédelmi problémákat nem vet fel.

### **Védőterületek és védősávok**

A tömb területét az OTÉK 38. § (10) bekezdése szerint a vasútvonal 50 méteres védőterülete érinti.

## **Korlátozások**

A tömb területe a 9/2019. MvM rendelet szerint belvízjárta területnek minősül.



3. melléklet

Szekszárd Megyei Jogú Város Településszerkezeti tervének módosításáról szóló ..... sz. önkormányzati határozathoz

**3. VÁLTOZÁSOK (BEAVATKOZÁSOK ÉS ÜTEMEZÉSEK)**

**a) Tibota-dűlő**

A terület beépítése 2019-től kezdődően a vállalkozó gazdasági lehetőségei függvényében fokozatosan várható. Konkrét ütemezési, szakaszolási terv nincs.

**b) Füstöstó-dűlő**

A területen a ténylegesen kialakult állapot hosszú távú fennmaradása várható, ütemezése nincs. A területet határoló tervezett utak megvalósítására konkrét beruházási szándék nem ismert.



4. melléklet

Szekszárd Megyei Jogú Város Településszerkezeti tervének módosításáról szóló ..... sz. önkormányzati határozathoz

#### 4. A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGÉNEK VÁLTOZÁSA

(Szekszárd város hatályos településszerkezeti tervéhez az akkor hatályos előírásokból következően nem készült területi mérleg.)

##### a) Tibota-dűlő

Turisztikai erdőterület csökkenése:	14,54 ha
Kereskedelmi, szolgáltató terület csökkenése:	6,89 ha
Ipari gazdasági terület növekménye:	21,27 ha
Közlekedési terület növekmény (011 hrsz. út szélesítése)	0,16 ha

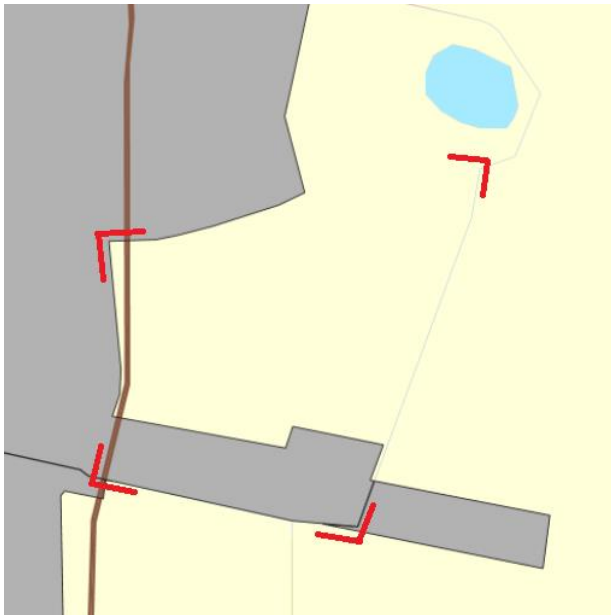
##### b) Füstöstó-dűlő

Ipari gazdasági terület csökkenése:	18,36 ha
Általános mezőgazdasági terület növekménye:	3,72 ha
Védelmi erdőterület növekménye:	12,75 ha
Vízgazdálkodási terület növekménye:	1,89 ha

## 5. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvénnyel elfogadott országos területrendezési terv (Trtv)

Az ország szerkezeti terve (Trtv. 10-11. §)



a) Tibota-dűlő

A tömb déli kisebb része települési térségbe, többi része mezőgazdasági térségbe tartozik. A tömb nyugati szélén húzódik egy földgázszállító vezeték.

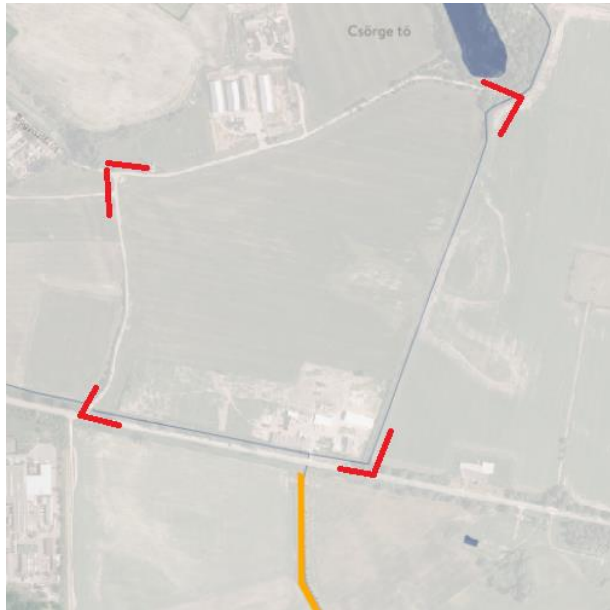


b) Füstöstó-dűlő

A tömb túlnyomó része települési térségbe tartozik, benne egy-két kis erdőgazdálkodási és mezőgazdasági térség. A tömb keleti szélén húzódik egy földgázszállító vezeték.

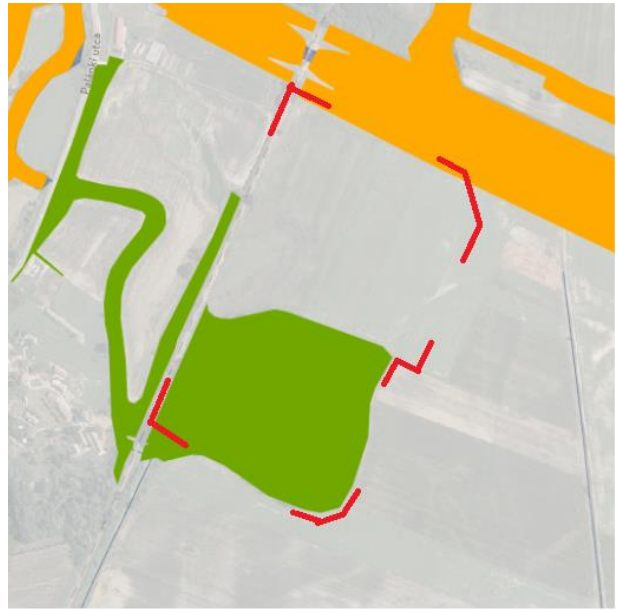
## Országos övezetek:

### 1-3. Ökológiai hálózat magterületének, ökológiai folyosójának és pufferterületének övezete (Trtv. 25.§, 26.§, 27.§)



a) Tibota-dűlő

Ökológiai hálózat nem érinti



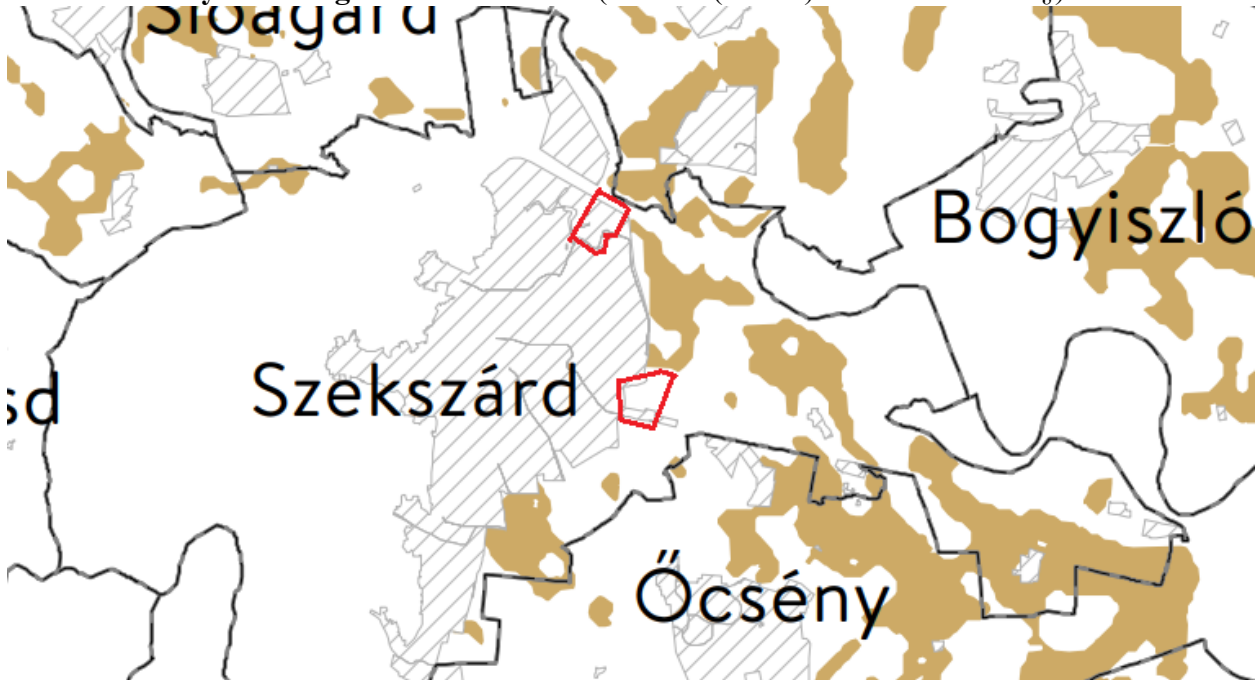
b) Füstöstó-dűlő

A tömb déli része magterületbe tartozik.

### 4. Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete (Trtv. 28.§)

Sem az a) sem a b) jelű terület nem érintett.

### 5. Jó termőhelyi adottságú szántók övezete (9/2019. (VI.14.) MvM rendelet 2.§)



Sem az a) sem a b) jelű terület nem érintett.

## 6. Erdők övezete (Trtv. 29-30.§)



Sem az a) sem a b) jelű terület nem érintett.

## 7. Erdőtelepítésre javasolt területek övezete (9/2019. (VI.14.) MvM rendelet 3.§)

Sem az a) sem a b) jelű terület nem érintett.

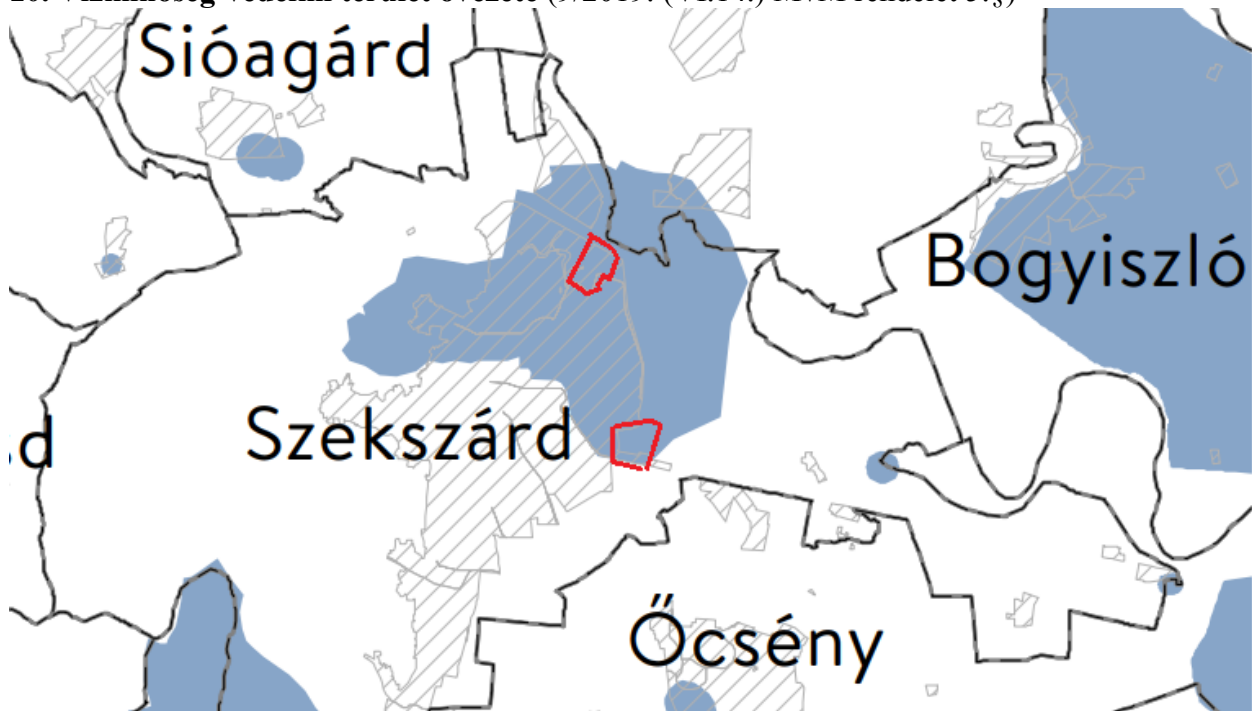
## 8. Tájképvédelmi terület övezete (9/2019. (VI.14.) MvM rendelet 4.§)

Sem az a) sem a b) jelű terület nem érintett.

## 9. Világörökség és világörökség várományos terület övezete (Trtv. 31.§)

Szekszárd érintett, azonban sem az a) sem a b) jelű terület nem érintett.

## 10. Vízminőség-védelmi terület övezete (9/2019. (VI.14.) MvM rendelet 5.§)



Mind az a), mind a b) jelű terület teljes mértékben érintett.

**9. Nagyvízi meder övezete** (9/2019. (VI.14.) MvM rendelet 6.§)

Sem az a) sem a b) jelű terület nem érintett, csupán a b) jelű terület északi határán, a módosítással érintett területen kívül a Sió-csatorna medre tartozik nagyvízi meder övezetébe.

**10. VTT-tározók övezete** (9/2019. (VI.14.) MvM rendelet 7.§)

Sem az a) sem a b) jelű terület nem érintett.

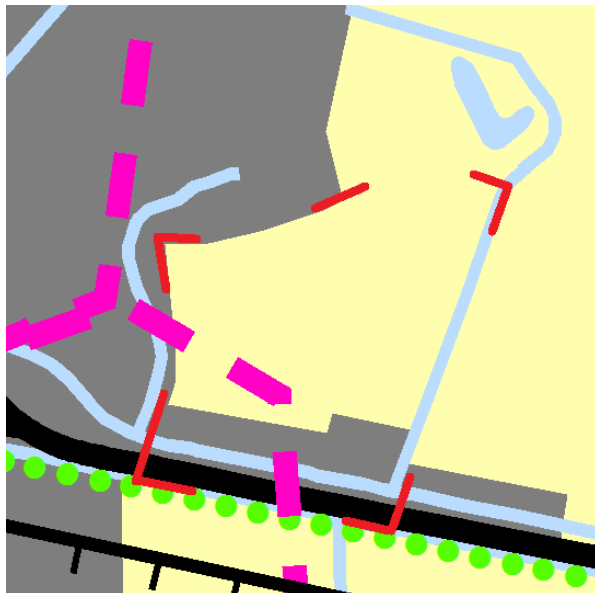
**11. Honvédelmi és katonai célú terület övezete** (Trtv. 32.§)

Szekszárd érintett, azonban sem az a) sem a b) jelű terület és annak környezete honvédelmi objektummal nem érintett.

**Tolna Megye Területrendezési Terve**

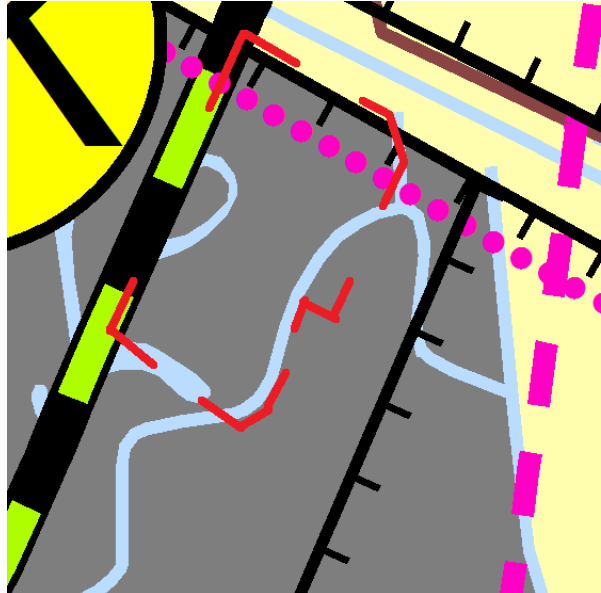
*(Elfogadva az 1/2005. (II. 21.) m.ök. rendelettel, aktualizálva a 11/2016. (IX. 26.) m.ök. rendelettel.)*

**Tolna megye Szerkezeti Terve**



a) Tibota-dűlő

A tömb déli határán húzódik a Szekszárd – Őcsény Decs – Várdomb országos mellékút



b) Füstöstó-dűlő

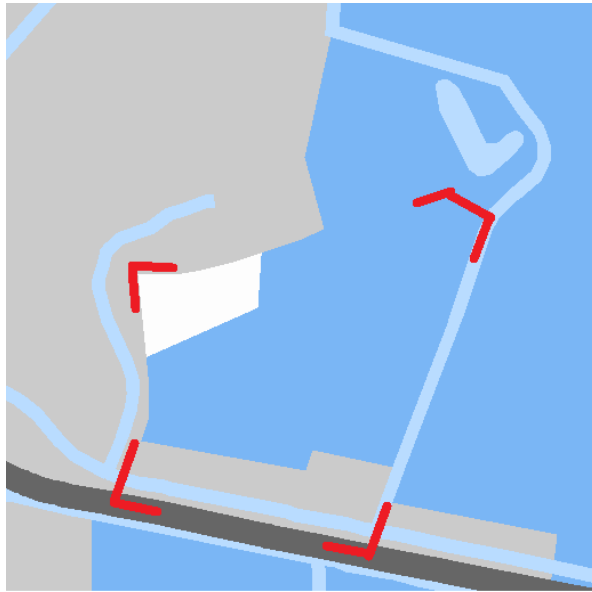
A tömb nyugati határán húzódik a Sárbogárd – Bátaszék vasútbonal

**A megyei szerkezeti terv övezetei** *(A Trtv. 91. § átmeneti előírásai szerint hatályban maradt övezetek)*

**3.8. Ásványi nyersanyagvagyon terület övezete**

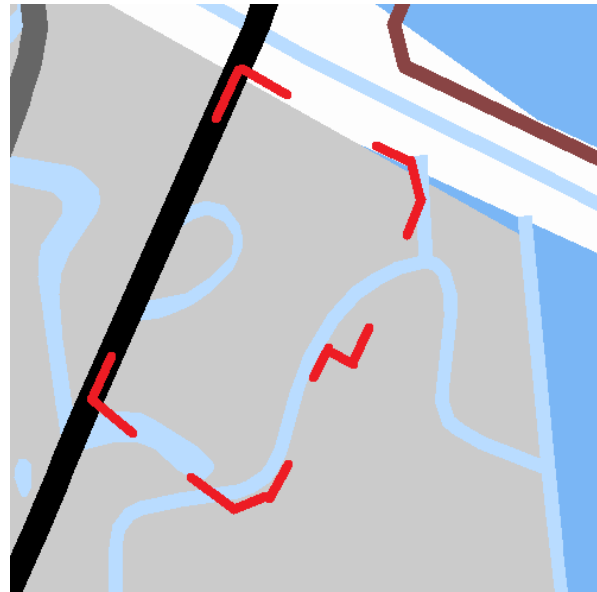
Szekszárd város érintett, de sem az a), sem a b) jelű terület közvetlenül nem érintett.

### 3.10. Rendszeresen belvízjárta terület övezete



a) Tibota-dűlő

A tömb északnyugati kis részét leszámítva túlnyomó részben érintett.



b) Füstöstó-dűlő

A térkép nem ábrázolja egyértelműen, de a terület mélyfekvésű.

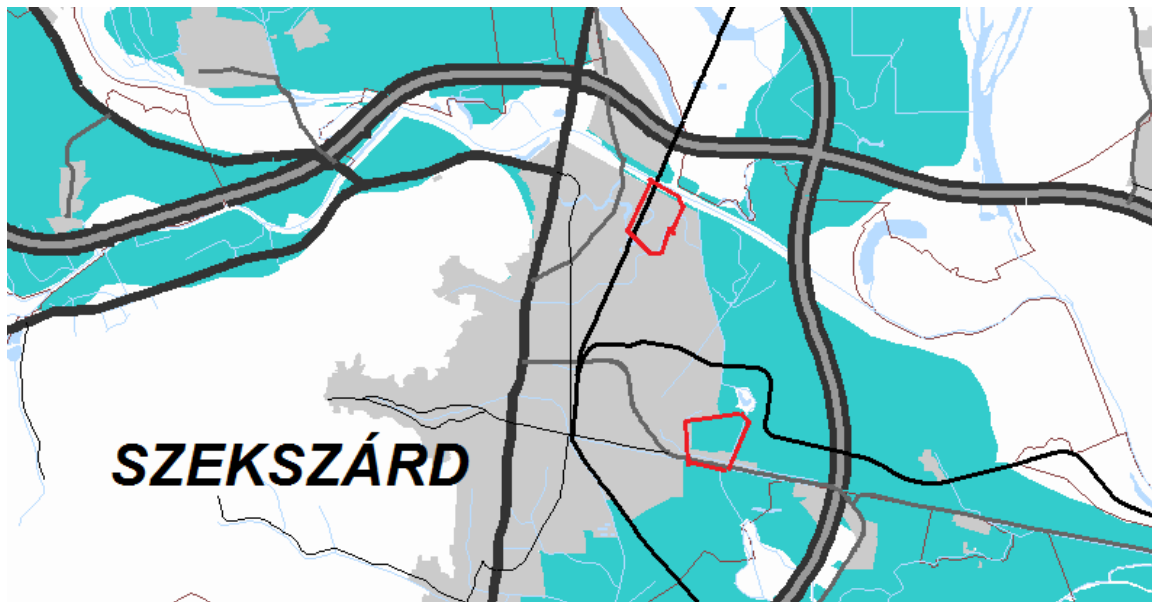
### 3.11. Földtani veszélyforrás terület övezete

Szekszárd város érintett, de sem az a), sem a b) jelű terület közvetlenül nem érintett.

### 3.12. Tájrehabilitációt igénylő terület övezete

Sem az a), sem a b) jelű terület nem érintett.

### 3.13. Széleróműpark telepítéséhez vizsgálat alá vonható terület övezete



Az a) jelű terület érintett, a b) jelű terület nem érintett. Az övezet lehatárolása azonban ellentétben áll az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 10. § (4) bekezdésének előírásával (beiktatta a 277/2016. (IX. 15.) Korm. rendelet) miszerint: „Beépítésre szánt területen és beépítésre szánt terület határától számított 12 000 méteren belül – a háztartási méretű kiserőműnek számító szélerőmű kivételével – szélerőmű, szélerőmű park nem helyezhető el.” Ezért az övezetbe tartozásnak gyakorlati következményei nincsenek.

**6. A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS EREDMÉNYE****a) Tibota-dűlő**

## Módosítás előtti állapot

Területfelhasználás	terület (ha)	értékmutató	BAÉ
Turisztikai erdőterület	14,54	9	130,86
Kereskedelmi, szolgáltató terület	6,89	0,4	2,76
Összesen:	21,43		133,62

## Módosítás utáni állapot

Területfelhasználás	terület (ha)	értékmutató	BAÉ
Ipari gazdasági terület:	21,27	0,4	8,51
Közlekedési terület:	0,16	0,6	0,10
Összesen:	21,43		8,61

Módosításból következő BAÉ csökkenés:  $133,62 - 8,61 = - 125,01$

**b) Füstöstó-dűlő**

## Módosítás előtti állapot

Területfelhasználás	terület (ha)	értékmutató	BAÉ
Ipari gazdasági terület	18,36	0,4	7,34
Általános mezőgazdasági terület	12,63	3,7	46,73
Összesen:	30,99		54,07

## Módosítás utáni állapot

Területfelhasználás	terület (ha)	értékmutató	BAÉ
Általános mezőgazdasági terület:	16,35	3,7	60,50
Vízgazdálkodási terület:	1,89	6,0	11,34
Védelmi erdőterület:	12,75	9,0	114,75
Összesen:	30,99		186,59

Módosításból következő BAÉ növekmény:  $186,59 - 54,07 = + 132,52$

**A módosítások utáni összes BAÉ változás a város egészére:  $132,52 - 125,01 = + 7,51$**

### III. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

#### 1. KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE

##### a) Tibota-dűlő

###### Jelenlegi állapot

A tervezési terület Szekszárd város keleti részén a Keselyűsi úttól (5113. sz. országos mellékút) északra fekvő, szabálytalan négyszög alakú, mintegy 38 ha területű tömb.

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

A terület Szekszárd keleti iparterületének szélén fekszik, a tömbtől északra a Bogyiszlói utca mentén is egy nagy mezőgazdasági üzem (Jámán-pusztá) található, melytől keletre fekszik a Csörge-tó, a szekszárdiak kedvelt kirándulóhelye.

A tömbtől nyugatra a Samsonite új gyára épült fel. A Keselyűsi út déli oldalán 2018-ban került kijelölésre a NIPÜF által beruházni kívánt új ipari park.

A tömb keleti határát lezáró Baksatói-árokotól keletre mezőgazdasági szántó-területek, (benne nagy kiterjedésű vízjárta területtel), illetve a Keselyűsi út mentén a Metron Hungary Kft. gyártelepe található.

A tömb déli, Keselyűsi út menti, mintegy 7 ha területű része a hatályos szabályozási terv szerint ipari telephelyekkel beépített kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület benne a Kérelmező betonüzemével. A tömb többi része jelenleg szántóföldi művelés alatt álló terület, a hatályos településrendezési terv szerint viszont turisztikai erdőterület. A korábbi turisztikai erdőterületi besorolás indoka a tömb területére szánt új városi strand és üdülőterület „zöld” környezetének biztosítása volt.

Szekszárd Megyei Jogú Város Közgyűlésének a város településszerkezeti tervét módosító 72/2019. (III. 28.) sz. határozata értelmében a tömb területéről a strand és üdülőterület területfelhasználás törlésre került, és a tömb teljes beépítetlen területrésze turisztikai erdőterület övezetbe került átsorolásra.

###### A terv-módosítás indoklása

Jelen rendezési terv módosítás célja a tömb déli részén működő betonüzem (V & Periko Kft.) északi irányú jelentős bővítése. A bővítési terület ipari gazdasági területbe sorolandó. A tömb déli részén meglévő beépített terület a kérelmező javaslatára kereskedelmi-szolgáltató területből ipari gazdasági területbe kerül átsorolásra, egyrészt, mivel a tényleges területhasználatnak ez felel meg inkább, másrészt a későbbi esetlegesen felmerülő telekhatár-rendezések könnyebb kezelhetősége céljából. A tömb északi része – a 0249/34 hrsz-ú ingatlan északi telekhatárától északra - a hatályos településszerkezeti terv szerinti turisztikai erdőterületben marad továbbra is.

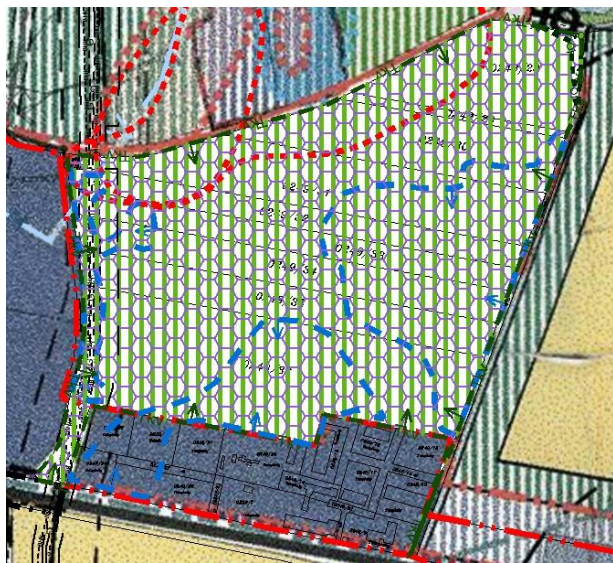
A fejlesztésre szánt terület a Keselyűsi út és Bogyiszlói utca közti, a tömb nyugati oldalán húzódó 011 hrsz-ú szilárd burkolatú útról közelíthető meg.

A terv-módosítás során 14,54 ha új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre. Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. tv. 12. § (1) bekezdés előírásainak vizsgálata szerint:



- a) az új beépítésre szánt terület szervesen csatlakozik a meglévő települési területekhez;
- b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését (Őcsény és Bogyzsló több km-re fekszenek innen);
- c) Szekszárd települési térségében ugyan található még beépítetlen földrészlet, azonban ez a beruházó számára aránytalan többletköltséget jelentene, mivel elsődlegesen az itt meglévő betonüzemét szeretné bővíteni.

Fenti jogszabály 12. § (3) bekezdése értelmében a területnövekmény ellentételezésére 5 % új zöldterületet vagy véderdőt (0,73 ha) kell kijelölni. A terv-módosítással a Füstöstó-dűlőben 12,75 ha új védelmi erdőterület került kijelölésre, vagyis az előírás teljesült.



A hatályos településszerkezeti terv kivonata



A módosított településszerkezeti terv

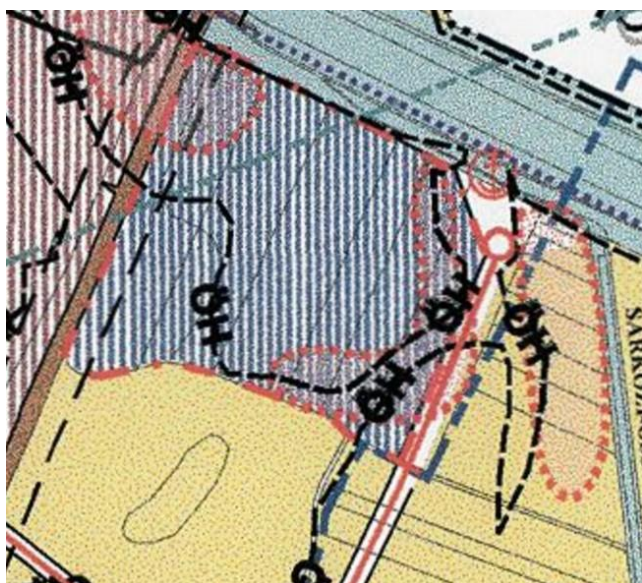
### b) Füstöstó-dűlő

A Füstöstó-dűlő területének övezeti módosítására a város biológiai aktivitásérték egyensúlyának megteremtése érdekében van szükség.

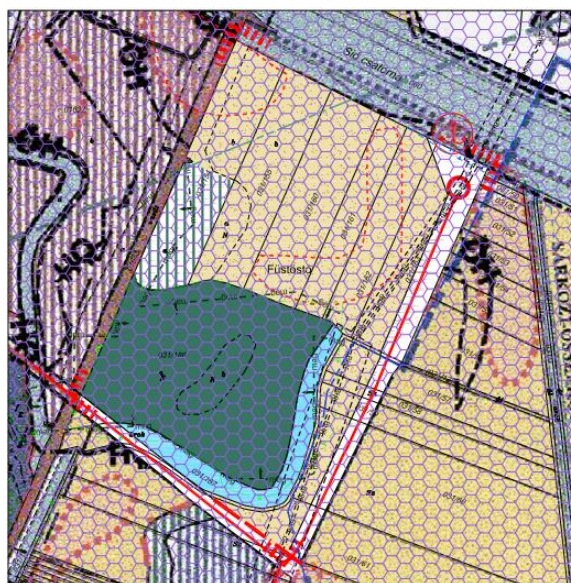
A tömböt északon a Sió-csatorna, nyugaton a Sárbogárd (Rétszilas) – Bátaszék vasútvonal, keleten a hatályos településszerkezeti tervben a Sión tervezett kikötőhöz vezető gyűjtőút, délen pedig a hatályos településszerkezeti tervben a Palánki út és a fent említett gyűjtőutat összekötő tervezett kiszolgáló út határolja.

A tömb északi részének területfelhasználása tervezett ipari gazdasági területből általános mezőgazdasági területre, déli részének területfelhasználása általános mezőgazdasági területből védelmi erdőterületre, valamint egy meglévő árok esetében vízgazdálkodási területre változik.

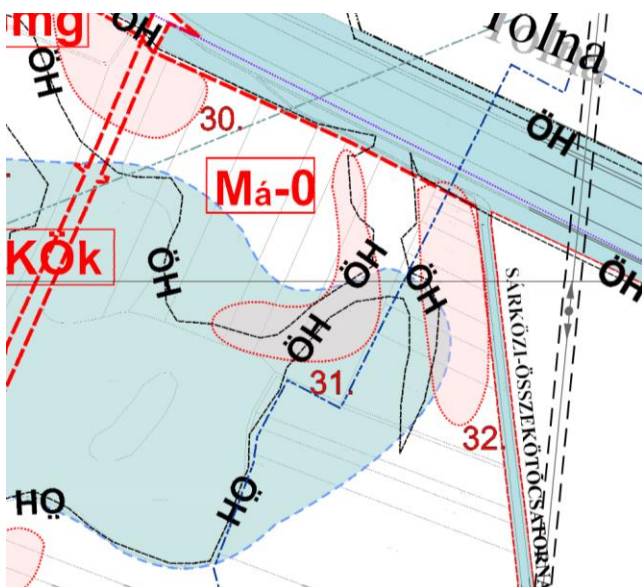
Az átsorolás Szekszárd fejlesztési elképzeléseit nem érinti hátrányosan, mivel e terület ipari célú hasznosítása csak nagy áldozatok árán (útépítés, közművesítés) lenne megvalósítható, és további, nehezen kezelhető ökológiai, örökségvédelmi (régészeti), valamint belvíz-mentesítési problémákat vetne fel.



A hatályos településszerkezeti terv kivonata



A módosított településszerkezeti terv



A hatályos szabályozási terv kivonata

## 2. TÁJRENDEZÉS

A Tibota-dűlő nem tartozik az országos ökológiai hálózat területébe, de a fejlesztésre szánt terület észak-keleti részén mintegy 1,5 ha kiterjedésű vizes élőhely található, mely az új ipari övezet be nem építhető és zöldfelületként kötelezően megtartandó része lesz.

A Füstöstó-dűlő déli része magterületnek, a tömb északi határán húzódó Sió-csatorna pedig ökológiai folyosónak minősül. A Füstöstó-dűlő területének módosítása a kialakult állapotokat veszi alapul, és ökológiai szempontból is kedvezőbb helyzetet teremt.

A módosítással érintett területek egyike sem tartozik tájképvédelmi terület övezetébe.



### **3. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER**

A tervezett módosítás a város zöldfelületi rendszerében az alábbi változásokat idézi elő:

A Tibota-dűlő területén tervezett turisztikai erdőterület mintegy 14,5 hektárral csökken. Megjegyzendő, hogy e terület közjóléti erdővé alakítása a tulajdonosoktól nem várható el, az önkormányzati érdek pedig a korábban ide tervezett strand és kemping törlésével okafogyottá vált.

A Füstöstó-dűlő déli részének általános mezőgazdasági területből védelmi erdőterületbe történő átsorolása a város zöldfelületi rendszerében pozitív változást eredményez.

### **4. KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT**

A Tibota-dűlő területét három oldalról közutak határolják, délen az 5113. jelű Szekszárd – Decs – Várdomb közti országos mellékút (Keselyűsi út), nyugaton az utcánévvel még nem rendelkező 011 hrsz-ú kiszolgáló út, északon a helyi gyűjtőútnak minősülő Bogyiszlói út. A tömb belső közúti feltárása szükség esetén a 011 hrsz-ú útról nyitható magánutakkal oldható meg, a város közlekedési hálózatán érdemi változtatás nem tervezett.

A jelenlegi tervek szerint az 5113. út M6 autópályáig tartó szakaszának felújítása tervezett, a tejudemi úti csomópontnál új körforgalmú csomópont kiépítésével.

Az OTÉK normatíva szerinti parkoló-szükségletet telken belül kell biztosítani. A Keselyűsi út északi oldalán, közterületen folyamatban van egy kerékpárút tervezése, de ez a tervezési területet közvetlenül nem érinti.

A tervezett új ipari gazdasági terület közúti megközelítése a terület nyugati határán húzódó 011 hrsz-ú aszfalt-burkolatú kiszolgáló útról biztosítható. A jelenleg 9,5 m szélességű út keleti irányú szélesítése tervezett 14 méterre, egyoldali járda helyének biztosításával.

A Füstöstó-dűlő területének megközelítése a mezőgazdasági gépek számára a Bem utca keleti végén lévő szintbeli vasúti keresztezéstől induló 031/128 hrsz-ú dűlőúton történik. A város településszerkezeti tervében szereplő, a Damjanich utcát a Sión tervezett kikötővel összekötő gyűjtőút, valamint e gyűjtőutat a Palánki úttal összekötő tervezett kiszolgáló út megvalósítására semmiféle konkrét elképzelés nem ismert. Amennyiben egyszer új rendezési terv készül Szekszárdra, javasolható e térség településszerkezeti koncepciójának újragondolása.

### **5. KÖZMŰELLÁTÁS**

#### **5.1. Vízellátás**

A Tibota-dűlő fejlesztési területének ivóvíz-ellátása a 011 hrsz-ú úton meglévő NÁ 100-KPE ivóvíz-vezetékkel megoldható.

A Füstöstó-dűlő területe közművesítést nem igényel.

#### **5.2. Szennyvíz-elvezetés**

A Tibota-dűlő fejlesztési területén keletkező szennyvizek a 011 hrsz-ú úton meglévő NÁ 63-KPE szennyvízvezetékre történő rácsatlakozással elvezethetők.

A Füstöstó-dűlő területe közművesítést nem igényel.

#### **5.3. Csapadékvíz-elvezetés**

A Tibota-dűlő fejlesztési területéről a csapadékvizeket javasolt a terület keleti szélén húzódó Baksatói-árokba vezetni.

A Füstöstó-dűlő területe csapadékvíz-elvezetést nem igényel.

#### **5.4. Elektromos energia ellátás**

A Tibota-dűlő fejlesztési terület elektromos energia igénye a Keselyűsi úton meglévő 20 kV-os földkábel hálózatról leágazó transzformátoron keresztül biztosítható. A konkrét megoldás csak a fejlesztési szükségletek ismeretében határozható meg.

A megyei területrendezési terven szereplő tervezett 132 kV-os távvezeték Tibota-dűlőt átszelő nyomvonala még nem eldöntött kérdés, a Keselyűsi út déli oldalán 2018-ban tervezett ipari park tervezési folyamatában felmerült a távvezeték nyomvonalának keleti irányba történő áthelyezési igénye.

A Füstöstó-dűlő területe elektromos energia ellátást nem igényel.

#### **5.5. Vezetékes földgáz ellátás**

A 011 hrsz-ú úttal párhuzamosan a módosítással érintett ingatlanok nyugati szélén húzódik egy középnyomású NA250 KPE földgáz-vezeték, melyre csatlakozva a tervezett fejlesztés ellátható. A fejlesztés során a vele párhuzamosan húzódó nagynyomású földgáz-vezeték 35 méteres védőtávolsága továbbra is biztosítandó.

A területen jelenleg megújuló energiahordozókat még nem használnak, de a jövőben ezek alkalmazása nem kizárt.

A Füstöstó-dűlő területe fűtési energia ellátást nem igényel.

#### **5.6. Hírközlés**

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

## **6. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK**

A Tibota-dűlőben az új ipari gazdasági terület kijelölése ipari gazdasági, illetve mezőgazdasági hasznosítású környezetben tervezett. A legközelebbi lakóterület (Béketelep utca) 750 méterre, a Csörge-tó ökológiai hálózati területe 350 méterre fekszik az új ipari terület szélétől.

A Füstöstó-dűlőben tervezett változás a meglévő állapotokhoz viszonyítva nem jár új környezeti hatások fellépésével.

## **7. HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA**

Szekszárd város 2004-ben elfogadott településszerkezeti terve és Helyi Építési Szabályzata az elmúlt 16 év alatt bekövetkezett jogszabály-változások, a területrendezési tervek változásai és a helyi igények és reál-folyamatok változásai, valamint az eredeti koncepcióktól eltérően megvalósult fejlesztések miatt megérett egy teljes felülvizsgálata.

A Tibota-dűlő a város keleti – egyben legnagyobb – egybefüggő ipari övezetének szélén helyezkedik el, jelenleg is meglévő ipari és mezőgazdasági üzemek között. Az M6 autópálya megépülésével a város ipari fejlesztési súlypontja a Bátaszéki úti területekről áthelyeződött a Keselyűsi út térségére (L. NIPÚF új ipari parkja, stb.)

A Füstöstó-dűlő a város települési térségének legszélén helyezkedik el, a vasútvonal és a Sió-csatorna izolálják a város többi beépített területétől, feltárása túl nagy anyagi áldozatokat igényelne, ezért a kialakult területhasználathoz igazodó terv-módosítás a város településszerkezetében nem jár negatív hatással.

## **8. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ**

A tervezett módosítások a város Helyi Építési Szabályzatában nem igényelik új övezetek kialakítását és szabályozását. Kizárólag a vizes élőhelyek miatti, építési övezeten belüli be nem építhető és zöldfelületként megtartandó telekterület igényli új szabály megalkotását.

## **9. BEÉPÍTÉSI TERV**

A konkrét beruházói szándékok ismeretének hiányában beépítési terv nem készül.

## **10. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS**

A terv-módosításhoz előzetes vizsgálat készült az egyes tervek illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet előírásai szerint annak eldöntésére, hogy szükséges-e külön környezeti értékelést készíteni. A vizsgálat végkövetkeztetése, illetve Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének ..... sz. határozata szerint a beruházás nagyságrendje, jellege és várható környezeti hatásai nem teszik szükségessé környezeti értékelés készíttetését.

# **Örökségvédelmi hatástanulmány**

**Szekszárd, Csörge-tótól délre lévő területek**

Készítette:

**Wosinsky Mór Megyei Múzeum**



**Szekszárd  
2019**

## Bevezetés

A hatástanulmány a Meridián Mérnöki Iroda Kft. megbízásából, az adott terület tervezett beépítése miatt a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 23/C. § és 23/D. §-a és a 68/2018 (IV. 9.) Korm. rendelet 83.§-a, illetve a 14. melléklete alapján készült a Szekszárd közigazgatási területéhez tartozó Csörge-tótól délre eső, 0249/28-36 helyrajzi számú területekre vonatkozóan.

Jelen munkát a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. tv. alapján szerzői jogi védelem illeti meg. A közölt adatok szerződéstől eltérő célra való felhasználása, régészeti lelőhelyre vonatkozó adatok nyilvánosságra hozása vagy továbbadása csak a szerző engedélyével, a régészeti lelőhely és a műemléki érték nyilvántartásának és védetté nyilvánításának, valamint a régészeti lelőhely és a lelet megtalálója anyagi elismerésének részletes szabályairól szóló 13/2015. (III. 11.) MvM. rendelet, valamint a muzeális intézményekben folytatható kutatásról szóló 47/2001. (III. 27.) Korm. rendelet szabályai szerint történhet.

### *A vizsgálatnál figyelembe vett, a kulturális örökség régészeti vonatkozásait érintő speciális törvények és rendeletek:*

- 1996. évi LIII. törvény a természet védelméről – amely a földvárak és halmok (temetkezési helyek) védelméről rendelkezik (23. §),
- 1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről,
- 1997. évi CXL. törvény a muzeális intézményekről, a nyilvános könyvtári ellátásról és a közművelődésről,
- 2001. évi LXIV. törvény a Kulturális örökség védelméről (a továbbiakban: Kötv.),
- 2004. évi CXL. törvény a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól – az I. fokú örökségvédelmi hatóság hatósági eljárásait ez alapján végzi,
- 2012. évi II. törvény a szabálysértésekről, a szabálysértési eljárásról és a szabálysértési nyilvántartó rendszerről – különösen az alábbi szabálysértésnek minősülő cselekmények: lopás, jogtalan elsajátítás, orgazdaság, szándékos rongálás ötvenezer forintot meg nem haladó értékre – 177. § (3) bekezdése szerinti minősített esetei,
- 2012. évi C. törvény a Büntető Törvénykönyvről – különösen az alábbi bűncselekmények: műemlék vagy védett kulturális javak megrongálása – 357. §, védett kulturális javakkal visszaélés – 358. §, lopás – 370. § (3) bekezdés bb) pontja, rongálás – 371. § (3) bekezdés ba) pontja és (4) bekezdés b) pontja, jogtalan elsajátítás – 378. § (2) bekezdése, orgazdaság – (3) bekezdés b) pontja szerinti minősített esetei,
- 2014. évi CVI. törvény a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény és az azzal összefüggő törvények módosításáról,
- 149/2000. (VIII. 31.) Korm. rendelet a Magyar Köztársaság Kormánya és az Európa Tanács tagállamai között 1992. január 16-án kelt, Vallettában aláírt, a régészeti örökség védelméről szóló Európai Egyezmény kihirdetéséről,
- 47/2001. (III. 27.) Korm. rendelet a muzeális intézményekben folytatható kutatásról,
- 191/2001. (X. 18.) Korm. rendelet az örökségvédelmi bírságról,
- 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről,
- 39/2015. (III. 11.) Korm. rendelet a régészeti örökség és a műemléki érték védelmével kapcsolatos szabályokról,
- 13/2015. (III. 11.) MvM rendelet a régészeti lelőhely és a műemléki érték nyilvántartásának és védetté nyilvánításának, valamint a régészeti lelőhely és a lelet megtalálója anyagi elismerésének részletes szabályairól,

– 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet a kulturális örökség védelméről.

### **Fogalmi meghatározások**

A régészeti elemek vizsgálatát a kulturális örökség védelméről hozott 2001. évi LXIV. törvényben (a továbbiakban: Kötv.) meghatározott – és így a hatástanulmányban alkalmazott – alábbi fogalmi meghatározások alapján végeztük el.

**Fenntartható használat** (Kötv. 7. § 4.): a védett kulturális örökség olyan módon történő használata – ideértve a kármegelőző és kárcsökkentő tevékenységeket is –, amely nem haladja meg a szakmailag indokolt mértéket és nem vezet az örökség elemeinek állapotromlásához, így biztosított fennmaradásuk a jelen és jövő nemzedékek számára.

**Előzetes régészeti dokumentáció** (Kötv. 7. § 3): valamely terület régészeti érintettségének tisztázására, a régészeti örökség elemeire vonatkozó ismeretek (különösen a lelőhely jellegének, korának, kiterjedésének és intenzitásának) megszerzésére és pontosítására szolgáló, valamint az ebből következően elvégzendő régészeti feladatellátás formájának, idő- és költségvonzatainak meghatározásához hozzájáruló, az ismert adatok és források feldolgozásával, a lelőhely állapotában maradó változással nem járó műszeres lelőhely-, illetve leletfelderítés, terepbejárás és próbafeltárás alkalmazásával készült dokumentum.

**Gyűjtemény** (Kötv. 7. § 6.): a gyűjtői tevékenység eredményeként létrejött, ritkaságából vagy jellegéből adódóan különös jelentőséggel bíró javak összessége, amelynek egységességében megnyilvánuló kulturális értéke meghaladja egyes darabjainak együttes értékét.

**Kulturális örökség elemei** (Kötv. 7. § 11.): a régészeti örökség, műemléki értékek, valamint a kulturális javak.

**Nagyberuházás** (Kötv. 7. § 20.): az alábbi, földmunkával járó beruházás:

- a) a bruttó 500 millió forintos értékhatárt meghaladó teljes bekerülési költségű beruházás,
- b) a Kormány által rendeletben nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánított beruházás,
- c) a Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt. által kezelt beruházás,
- d) a védmű-, töltés- és a 2500 hektár alapterületet meghaladó árapasztótározó-építés vagy
- e) azon közérdekű célú beruházás, amelynek megvalósítása érdekében a kisajátításról szóló törvény szerint kisajátítást végeztek.

**Nyilvántartott régészeti lelőhely** (Kötv. 7. § 23.): a közhiteles nyilvántartásba vett, e törvény alapján általános védelem alatt álló régészeti lelőhely.

**Megelőző feltárás** (Kötv. 7. § 13.): írásbeli szerződés alapján, tudományos módszerrel végzett régészeti feladatellátás (régészeti megfigyelés, próbafeltárás, teljes felületű feltárás), amely a földmunkával járó fejlesztések, beruházások által érintett, nyilvántartott régészeti lelőhelyek feltárására irányul, kivéve a nagyberuházást.

**Mentő feltárás** (Kötv. 7. § 14.): régészeti emlék vagy lelet régészeti feltáráson kívüli, váratlan előkerülése során alkalmazandó, a közvetlenül érintett elemek szakszerű megmentésére irányuló azonnali beavatkozás.

**Régészeti emlék** (Kötv. 7. § 28.): a régészeti örökség ingatlan eleme.

**Régészeti érdekű terület** (Kötv. 7. § 29.): valamennyi terület, természetes vagy mesterséges üreg és a vízmedrek azon része, amelyen, illetve amelyben régészeti lelőhely előkerülése várható vagy feltételezhető.



**Régészeti feltárás** (Kötv. 7. § 30.): tudományos módszerrel végzett tevékenység (régészeti megfigyelés, terepbejárás, próbafeltárás, megelőző feltárás, mentő feltárás, tervásatás, műszeres lelet- és lelőhely-felderítés, beleértve a fémkereső műszer használatát), amelynek célja a régészeti örökség elemeinek felkutatása.

**Régészeti lelet** (Kötv. 7. § 33.): a régészeti örökség érzékelt, felfedezett, feltárt – jellegénél fogva – ingó eleme, függetlenül attól, hogy eredeti helyéről, összefüggéseiből, állapotából elmozdult, elmozdították-e vagy sem. Nem minősülnek régészeti leletnek azon kulturális javak, amelyek 1711 előtt keletkeztek és bizonyítottan műgyűjteményben maradtak fenn.

**Régészeti lelőhely** (Kötv. 7. § 35.): az a földrajzilag körülhatárolható terület, amelyen a régészeti örökség elemei történeti összefüggéseikben találhatóak és amelyet a Hivatal nyilvántartásba vett.

**Régészeti megfigyelés** (Kötv. 7. § 36.): a földmunkával járó fejlesztések, beruházások régész által a helyszínen történő folyamatos figyelemmel kísérése és annak dokumentálása.

**Régészeti örökség** (Kötv. 7. § 37.): az emberi létnek a föld felszínén, a föld vagy a vizek felszíne alatt és a természetes vagy mesterséges üregekben 1711 előtt keletkezett érzékelhető nyoma, mely segít rekonstruálni az emberiség történetét és kapcsolatát környezetével.

**Régészeti védőövezet** (Kötv. 7. § 38.): a védetté nyilvánított régészeti lelőhely környezete, amely biztosítja annak fenntarthatóságát, megközelíthetőségét, tájképi védelmét.

**Teljes felületű feltárás** (Kötv. 7. § 40.): nyilvántartott régészeti lelőhelyen a régészeti örökség elemeinek a földmunkával érintett terület teljes egészén történő feltárása.

**Terepbejárás** (Kötv. 7. § 41.): minden olyan felszínen végzett kutatás, adatgyűjtés és kiértékelő dokumentálás, amely a régészeti örökség nem ismert elemének felfedezésére vagy a régészeti lelőhely állapotának ellenőrzésére, illetve azonosítására irányul, függetlenül attól, hogy együtt jár-e a leletek összegyűjtésével vagy sem.

**Tervásatás** (Kötv. 7. § 42.): tudományos célból végzett, tudományos szempontok alapján előre tervezett régészeti feltárás.

**Védetté nyilvánított régészeti lelőhely** (Kötv. 7. § 45.): miniszteri döntéssel, határozattal vagy e törvény alapján miniszteri rendelettel védetté nyilvánított kiemelkedő történeti és kulturális jelentőségű, nyilvántartott régészeti lelőhely.

**Védett örökségi elem** (Kötv. 7. § 46.): az e törvény erejénél fogva védelem alatt álló, illetve miniszteri rendelettel vagy hatósági eljárás során védetté nyilvánított kulturális örökségi elem.

Kötv. 7/A. §: A régészeti örökség védelme kiterjed a régészeti örökség felkutatására, értékelésére, számbavételére, nyilvántartására.

Kötv. 8. § (1): A föld felszínén, a földben, a vizek medrében vagy máshol rejlő vagy onnan előkerülő régészeti lelet állami tulajdon.

A Kötv. 9. §-a kimondja, hogy a régészeti lelőhelyeket – a fenntartható használat elvének figyelembevételével – csak olyan mértékben lehet igénybe venni, hogy azok állománya számottevően ne csökkenjen, illetve eredeti összefüggéseik jelentősen ne károsodjanak. A régészeti örökség elemeit lehetőleg eredeti lelőhelyükön, eredeti állapotukban, eredeti összefüggéseikben kell megőrizni, ennek érdekében régészeti lelőhelyek védelmére irányuló intézkedéseknek elsősorban megelőző, szükség esetén mentő jellegűeknek kell lenniük a Kötv. 10. §-a alapján.

Általános védelem (Kötv. 11. §): a régészeti lelőhelyek e törvény erejénél fogva általános védelem alatt állnak.

A nyilvántartott régészeti lelőhelyek védetté nyilvánítása (Kötv. 12–16. §): az ország és annak régiói kiemelkedő történeti és kulturális jelentőségű régészeti lelőhelyeit jogszabályban kell védetté nyilvánítani (12. §). A védetté nyilvánított régészeti lelőhelyeken nem lehet olyan tevékenységet folytatni, amely a lelőhelynek akár részleges állapotromlását eredményezheti (13. § 1.). A védetté nyilvánított régészeti lelőhelyeket kiemelten vagy fokozottan védett régészeti lelőhely kategóriába kell sorolni (13. § 3.).

A Kötv. 19.§ (1) bekezdése alapján a földmunkával járó fejlesztésekkel, beruházásokkal, beleértve az ásványi vagyon kitermelését is a nyilvántartott régészeti lelőhelyeket jogszabályban meghatározott esetekben és módon el kell kerülni.

A régészeti örökség és a műemléki érték védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 39/2015. (III. 11.) sz. Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. r.) 4. § (3) bekezdése szerint a földmunkával járó beruházással el kell kerülni

a) a védetté nyilvánított régészeti lelőhelyet,

b) a nyilvántartott tájképi jelentőségű régészeti lelőhelyet és

c) az eredeti összefüggéseiben megmaradt, helyben és fizikai állapotromlás nélkül megőrzendő régészeti emléket.

Ez alól kizárólag az örökségvédelmi hatóság döntése alapján a belterületen tervezett földmunkával járó beruházások, illetve a természetvédelmi vagy örökségvédelmi célú beruházások képezhetnek kivételt (Korm. r. 64. §).

A Kötv. 19. §-a alapján a régészeti örökség elemei eredeti helyzetükből csak régészeti feltárás keretében mozdíthatók el. A régészeti feltárások költségeit – a jogszabályban meghatározott kivételekkel – annak kell fedeznie, akinek érdekében az elvégzendő földmunka vagy a nyilvántartott régészeti lelőhely bolygatása szükségessé vált.

A régészeti feladatellátás hatósági ár alapján végezhető. A hatósági ár mértékét a Korm. r. 5. sz. melléklete határozza meg.

A Kötv. 82. §-a szerint örökségvédelmi bírsággal kell sújtani azt a természetes vagy jogi személyt és jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetet, aki

- jogszabályban engedélyhez kötött tevékenységet védelem alatt álló kulturális örökségi elemre engedély nélkül vagy attól eltérő módon végzi,

- a védelem alatt álló kulturális örökség elemeit jogellenesen megsemmisíti vagy megrongálja, valamint

- a védett kulturális örökségi elemet kötelezettségének elmulasztásával veszélyezteti,

- régészeti feltárást feltárási jogosultság nélkül végez.

Bírsággal sújtható az, aki a jogszabály által előírt bejelentési kötelezettségének nem tesz eleget.

A bírságot a hatóság szabja ki. A bírság mértéke nyilvántartott régészeti lelőhely esetén az örökségvédelmi bírságról szóló 191/2001. (X. 18.) Korm. rendelet alapján 10 ezertől 250 millió forintig terjedhet.

## 1. Vizsgálat

### a) régészeti örökség felmérése

A vizsgált területen a Jámán-pusztai I. nevű régészeti lelőhely (Lelelőhely azonosító: 66444) található. Ezt a lelőhelyet először Gaál Attila és Szabó Géza azonosította 1987-ben, majd 2011-ben Czövek Attila végzett itt terepbejárást. 2018-ban és 2019-ben K. Tóth Gábor a terepbejárási eredményeket műszeres leletfelderítéssel egészítette ki, pontosította.

### ab) műemléki értékek felmérése, települési értékleltár felvétele

b) természet, táj, tájhasználati és településszerkezeti összefüggések

c) településkép és utcaképek

d) településszerkezet és területhasználat

e) településkarakter: telekszerkezet és telekhasználat, beépítési mód és épületípusok

f) védettségek felsorolása (régészeti, műemléki, világörökségi érintettség)

A változtatással érintett területeken külön jogszabályban *fokozottan védett* vagy *kiemelten védett* régészeti lelőhely nem található.

A Kötv. általános elvei alapján *ex lege* védett minden, jelenleg nyilvántartott régészeti lelőhely a további ismert, de még nem nyilvántartott régészeti lelőhelyek esetében a bejelentést követően a központi közhiteles örökségvédelmi nyilvántartásba való bejegyzéssel, külön jogi aktus nélkül, az általános védettséget az újonnan előkerült régészeti lelőhelyek is megkapják.

g) az örökségi értékek elemzése

Jelenleg az alábbi korú és jellegű lelőhelyről van ismeretünk érintett területről:

- kelta kori telep (1 db)
- római kori telep (1 db)
- középkori település (1 db)

A régészeti lelőhelyek jellegéből adódóan a pontos lokalizáció, még inkább a pontos kiterjedés általában nem határozható meg pusztán a felszíni jelenségek alapján. Azonban a területen végzett többszöri terepbejárás és műszeres leletfelderítés alapján pontosabban is meg tudjuk mondani a lelőhely kiterjedését, jellegét és intenzitását.

h) területhasználat és területi állapot a kulturális örökség összefüggésrendszerében

A jelenlegi területhasználat és területi állapot, főként pedig a tervezet beruházás, a tervezett építkezések a kulturális örökség régészeti elemeit nagymértékben érintik, ezért a lelőhely veszélyeztetett.

## **2. Változtatási szándékok**

a) A szóban forgó településszerkezeti, területhasználati és beépítettségi, illetve infrastrukturális változások a fentiek alapján veszélyeztetik a vizsgált és bemutatott régészeti lelőhelyet.

## **3. Hatáselemzés szöveges és ábrázolt formában**

a) történeti településszerkezetet érintő következmények

b) természeti, táji hatások

c) a vizsgált érték feltárulásának változásai

d) régészeti emlékek, műemléki értékek feltárhatóságának, megmaradásának, elfedésének, bemutathatóságának vagy pusztulásának lehetőségei

Régészeti szempontból alapvetően fontos, hogy minden egyes nyilvántartott lelőhelyet érintő munkálat esetében, továbbá minden olyan esetben, amikor váratlanul régészeti lelet vagy jelenség kerül elő, az illetékes örökségvédelmi hatóságot kell értesíteni, ez utóbbi esetben a területileg illetékes múzeum értesítésével párhuzamosan. Tekintettel azonban a törvényi szabályozásra, mely szerint a beruházások esetében a szükségessé váló régészeti feltárások költségét a beruházónak kell állnia, valamint a váratlanul előkerülő lelőhelyek kapcsán szükséges mentő feltárások által okozott időkiesésre egy-egy beruházás során, a nem kellően motivált felek miatt a gyakorlatban továbbra is számolni kell a régészeti jelenségek egy jelentős részének dokumentálatlan pusztulásával. Ennek

elkerülése érdekében szükséges az előrelátó tervezés, valamint a fejlesztések során az örökségvédelmi többletköltségek tervezése.

Amennyiben a tervezett tevékenység a Kötv. szerint nagyberuházásnak minősül, az örökségvédelmi jogszabály külön szabályait kell alkalmazni az engedélyezés és a megvalósítás folyamán. A nagyberuházásokhoz kapcsolódó engedélyezési eljárásokban a tervezett tevékenység örökségvédelmi hatásainak felmérésére Előzetes régészeti dokumentáció (ERD) készítését írja elő a Kötv. Az ERD-t az első olyan hatósági engedélyezési eljárásban be kell nyújtani, amely földmunkák végzésére jogosít.

Az ERD részét képező feltárási projektterv alapján kerül sor a konkrét régészeti feladatellátás meghatározására, amelyet – amennyiben engedélyköteles tevékenységről van szó – az örökségvédelmi hatóság engedélyez.

A belterületi vagy egyéb beépített területrészekben azok az építési munkálatok, amelyek a talajt 30 cm-nél mélyebben bolygatják (pl. ház-, pince-, vagy kerítésalap ásása, közművek vezetése, tereprendezés, oszlopállítás, fásítás, árokásás, útépités, stb.), veszélyeztető forrásnak minősülnek, ezért a jövőben a beépített területeken lokalizált lelőhelyek területén az ilyen jellegű beavatkozás engedélyezése során az örökségvédelmi hatóság is részt vesz az eljárásban a hatályos jogszabályok alapján. A fentiek mellett bármilyen újabb beruházás esetén az bel- vagy külterületre, jelentős károkat okozhat a lelőhelyeken, ezért a fenti tevékenységek esetében az örökségvédelmi hatóság az engedélyezés során érvényesíti az örökségvédelmi érdekeket és előírja a szükséges örökségvédelmi hatáscsökkentő eljárást a beruházó számára, amely a gyakorlatban a régészeti feltárás valamilyen formáját jelenti. A hatóság saját hatáskörében eljárva mérlegeli a tervezett beruházás és az általa a régészeti örökségben keletkező visszafordíthatatlan folyamatok arányát, viszonyát, majd a jogszabályokkal összhangban, ezek alapján kikötésekkel (pl. a beruházó költségére történő megelőző feltárás vagy régészeti felügyelet elrendelésével) engedélyezi vagy – jogszabályi feltételek fennállása esetén – elutasítja az engedélykérelmet.

Régészeti érdekű terület a település közigazgatási területére eső valamennyi vízfolyás vagy állóvíz partszakasza, még ha ezekben ma már nem is található víz. Mivel ezeken a részekben a lelőhelyek meglehetősen valószínűsíthető, lokalizációjuk azonban bizonytalan, a hatások is nehezebben kalkulálhatók. A jelen művelési ágaktól eltérni ezen területeken nem kell, jelenségek vagy leletek észlelése esetén azonban a jogszabályok által előírt tennivalókon túl értesíteni kell a helyi jegyző útján a területileg illetékes örökségvédelmi hatóságot és megyei hatókörű városi múzeumot is, hogy a lokalizáció alapján a lelőhely bekerülhessen a nyilvántartásba. Amennyiben ezeken a területeken belül azonosítani sikerül a konkrét lelőhelyeket, azokra a továbbiakban a nyilvántartott régészeti lelőhelyekre vonatkozó szabályok és eljárások vonatkoznak. Újabb földmunkával járó beruházás vagy változtatás ezért egyik ilyen területen sem javasolt. Amennyiben mégis beépítésre kerül régészeti érdekűként számon tartott terület, fel kell készülni régészeti leletek és régészeti objektumok előkerülésére, ami az ott folyó munkálatokat lelassíthatja.

Egy-egy nagyobb területet érintő beruházás esetén – így esetleg útépités, zöldmezős beruházás nyomvonalának, helyének végleges meghatározását megelőzően – célszerű külön hatásvizsgálat készíttetése. Ez elsősorban a nem roncsoló módszerek (légi fotó, terepbejárás, geofizikai felmérés) és szondázó kutatások alkalmazásával a lelőhely azonosítása, kiterjedése és jellege viszonylag jól meghatározható. A terv véglegesítését megelőzően, saját megrendelésre készített hatásvizsgálat révén ugyanis elkerülhető, hogy az engedélyeztetési fázisban az örökségvédelmi hatóság a tervet elutasítsa vagy módosítását írja elő. Az örökségvédelmi hatástanulmány beruházó általi elkészíttetését az örökségvédelmi hatóság a jogszabályi rendelkezések alapján elrendelheti. Egy-egy konkrét tervezés megkezdésekor ezért mindenképpen érdemes egyeztetni az illetékes örökségvédelmi hatósággal.

Amennyiben a lelőhelyeken és régészeti érdekű területeken kívül kerülne elő lelet vagy jelenség, akkor a korábban részletesen leírt jogszabályok szerint kell eljárni.

e) műemlékek megújulásának és fenntarthatóságának gazdasági lehetőségei

f) környezeti terhelések és az épített örökség műszaki állapotának összefüggései

g) folyamatok iránya, visszafordíthatósága



h) kárenyhítés lehetősége, költsége, illetve ellentételezésének lehetőségei

**4. A műemléki értékek tekintetében települési értékleltár tartalmazza:**

a) az építészeti örökség országos védelemre (védett műemléki érték) méltó létesítményeinek azonosító adatai

b) a közterület felé eső homlokzatok, nézetek megőrzendő, az építészeti kialakítás karaktere szempontjából jelentős értékei

c) a létesítmények további - szemrevételezéssel megállapítható - értékei

**5. Az értékvédelmi terv**

a) az értékek meghatározását és tudományosan megalapozott rangsorolása

b) az értékleltárban szerepeltetett értékek megőrzését biztosító szempontok és követelmények

c) az értékleltárban szerepeltetett értékek védelmét biztosító feladatok meghatározása

d) az értékvédelemre irányuló tevékenységek prioritásainak meghatározása, ütemezése, felelőseinek megnevezése

**6. Feltérési projektterv**

a) Örökségvédelmi hatáselemzés, örökségvédelmi hatáscsökkentő javaslatok

A tervezett településrendezési eszközök módosításával, lakóingatlanok, illetve ipari létesítmények, közművek építésével a földmunkák régészeti örökségi elemeket veszélyeztetnek. Bár a tervek nem ismertek, de a földbolygatással érintett területre a régészeti érintettség miatt teljes felületű megelőző feltérési javasolt.

A megelőző régészeti feltérési valós költségének kiszámolása a valós teljesítmény (kibontott felület mérete) alapján, az alább hivatkozott jogszabálynak megfelelően utólagos elszámolással történik. A rendelkezésre álló adatok alapján nem lehet számítani olyan elkerülendő régészeti jelenségek előkerülésére, amelyek veszélyeztetik a beruházás eredeti helyszínén vagy technológiával történő megvalósítását.

b) A kivitelezés során a földmunkákkal érintett és egyéb feltérési módszerekkel fel nem tárt területen a fentiek értelmében teljes felületű megelőző régészeti feltérést kell végezni.

Sorsz.	Lelőhelynév	Azonosító	Érintettség	Javasolt intézkedés
1.	Szekszárd, Jámán-puszta I.	66444	a vizsgált ingatlanok közül érinti a Szekszárd, 0249/28-33 helyrajzi számú ingatlanokat	a beruházás földmunkái által érintett területen teljes felületű megelőző régészeti feltérési

c) A javasolt örökségvédelmi intézkedések költség- és időkalkulációja

A költségkalkuláció alapja a hatályos kulturális örökség védelméről szóló 68/2018. (IV. 9.) Kormányrendelet 8. mellékletében szabályozott hatósági ár, amely a teljes felületű régészeti feltérésre a 3150 Ft/m<sup>2</sup> + Áfa díjazást rögzíti, amennyiben a kivitelező végzi el az adott terület régészeti célú humuszolását.

A régészeti költségek pontos meghatározásához a tervezett földmunkák pontos idővonzata és mennyisége szükséges, mely a tervezés jelen fázisában még nem ismert.

A szükség szerinti bontómunkával kiegészített régészeti megfigyelés, illetve az azt követő dokumentálás az előkerülő régészeti jelenségek számától és jellegétől függően alakul.

d) A megelőző feltárás és régészeti megfigyelés elvégzésére jogszabály által kijelölt feladatellátó intézmény megjelölése

A Kötv. 23/E §-ban foglaltak szerint a nagyberuházások esetében a régészeti feladatellátásra a területileg illetékes megyei hatókörű városi múzeum, a Wosinsky Mór Megyei Múzeum jogosult.

*Ez a hatástanulmány a készítés időpontjában rendelkezésre álló adatok alapján készült. Javasolt minden tervezett beruházás előtt a lelőhellyel való érintettségről időben meggyőződni.*

#### **8. Nyilatkozat**

A hatástanulmány az örökségvédelmi jogszabályok és a hatósági eljárások figyelembe vételével készült.

Szekszárd, 2019. április 15.

*Jahr*  
.....  
Ódor János Gábor  
megyei múzeumigazgató



## Csörge-tó környéke

### **1. Lelőhely azonosító: 66444, Szekszárd – Jámán-puszta I.**

*Egyéb elnevezések:* Szekszárd 51.

*A leelőhely megjelölése:* kelta-római telep/középkori-újkori Nyámánd falu.

Jámán-pusztától délre található dombon (amelyet a Csörge-tóra vezető betonút átvág) régészeti terepbejárás során császárkori kelta telepre utaló leleteket, illetve középkori edénytöredékeket találtak. A középkori forrásokból ismert Nyámánd falu maradványait a mai Jámán puszta területén kereshetjük. Az Aranyfürt Mezőgazdasági Kft-től (volt Jámán-puszta Tsz.) délnyugatra az aszfaltos út déli oldalán több kerámiatöredéke mellett három római és 10 db középkori-újkori érme (XII-től a XVII. századig) került elő. A középkori-újkori Nyámád falu központja az út melletti dombra eshet, ez a terület 2 méterrel magasabban van (tengerszint felett 92 m) mint a környezete.

*A leelőhely besorolása:* nyilvántartott (régészeti érdekű terület).

*A leelőhely veszélyeztetettsége:* mezőgazdasági művelés (mélyszántás), földmunkával járó közművek kiépítése.

*Hrsz.:* 012; 019/2; 019/4; 020/1;020/3-4; 020/6-7; 021; 024; 0249/3-4; 0249/28-33

## **IV. Helyi építési szabályzat módosító rendelet tervezete**

**Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének**

**.../2020. (.....) önkormányzati rendelete a**

**Szekszárdi Önkormányzat Szekszárd Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 8/2004. (III. 1.)  
önkormányzati rendelete módosításáról**

*(tervezet)*

Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzat 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) bekezdése 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 a 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.) Korm. rendelet 9. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró szervek, továbbá Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 27/2014. (XII. 23.) önkormányzati rendelet 52. § (1) bekezdés d) pont de) alpontjában meghatározott feladatkörében eljáró Gazdasági és Pénzügyi Bizottság, 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. §**

A Szekszárdi Önkormányzat Szekszárd Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 8/2004. (III. 1.) ök. rendelete (továbbiakban: HÉSZ) mellékletét képező szabályozási terv módosítással érintett területére vonatkozó normatartalma helyébe e rendelet 1. és 2. mellékletében szereplő szabályozási tervlapok normatartalma lép.

### **2. §**

A HÉSZ a következő 12/A. §-sal egészül ki:

*„Telek zöldfelületként kötelezően megtartandó részére vonatkozó előírások*

*12/A. § A szabályozási terven jelölt telek zöldfelületként kötelezően megtartandó részén a kialakult természet-közeli állapot fenntartandó, a területen tereprendezés, vízrendezés nem végezhető, építőanyag vagy hulladék átmenetileg sem tárolható, épület, térburkolat, közmű-hálózatok és műtárgyaik nem helyezhetők el.”*



### 3. §

(1) E rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

**Ács Rezső**  
polgármester

**dr. Molnár Kata**  
jegyző

A rendelet kihirdetve:

*Szekszárd, 2020. ....*

**dr. Molnár Kata**  
jegyző

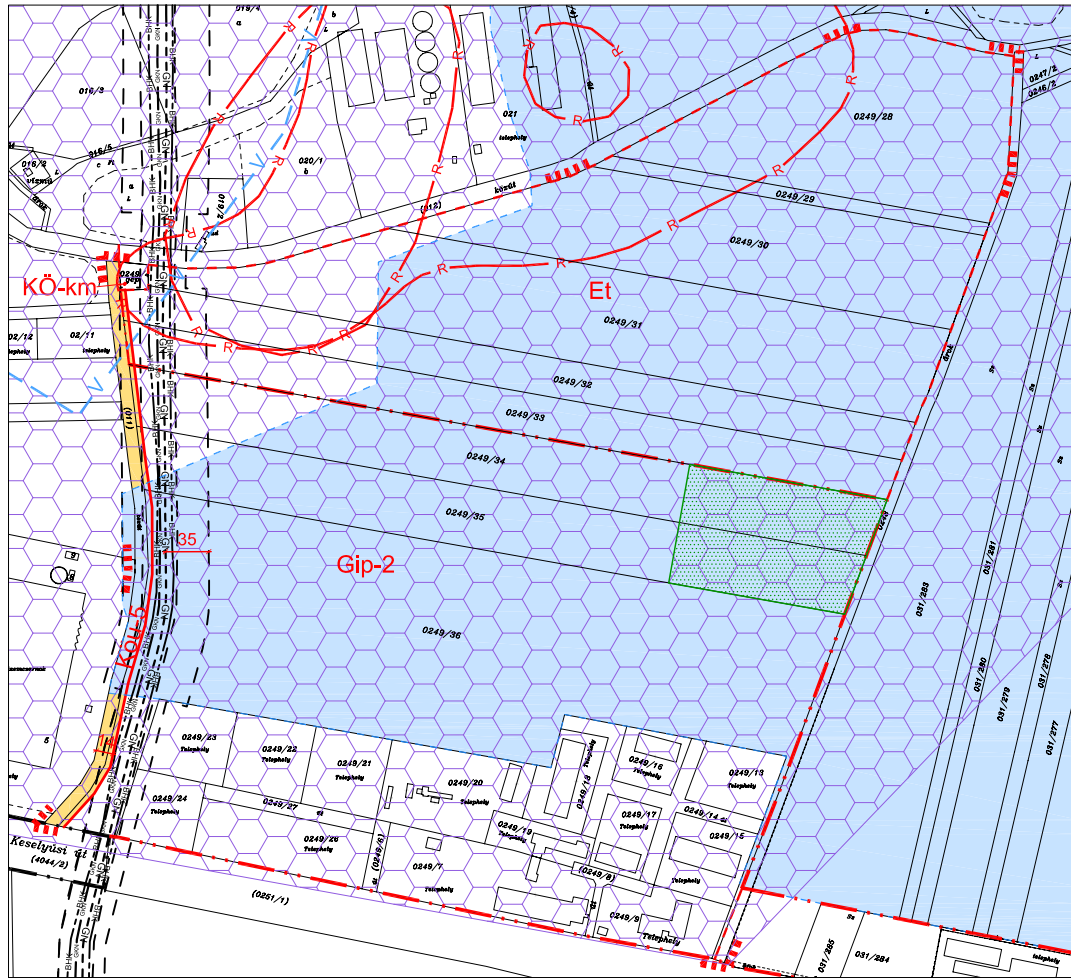
1. melléklet Szekszárd Megyei Jogú Város Közgyűlésének Szekszárd Város Helyi Építési Szabályzata módosításáról szóló .../2020. (.....) önkormányzati rendelethez

## **SZEKSZÁRD MEGYEI JOGÚ VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERVE 2019/4/A SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSÁNAK TERVLAPJA**










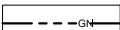

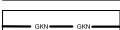
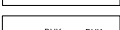

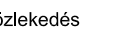




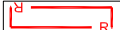

2. melléklet Szekszárd Megyei Jogú Város Közgyűlésének Szekszárd Város Helyi Építési Szabályzata módosításáról szóló .../2020. (.....) önkormányzati rendelethez

## **SZEKSZÁRD MEGYEI JOGÚ VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERVE 2019/4/B SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSÁNAK TERVLAPJA**

# SZEKSZÁRD MJV SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA (2019/4/A. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁS)

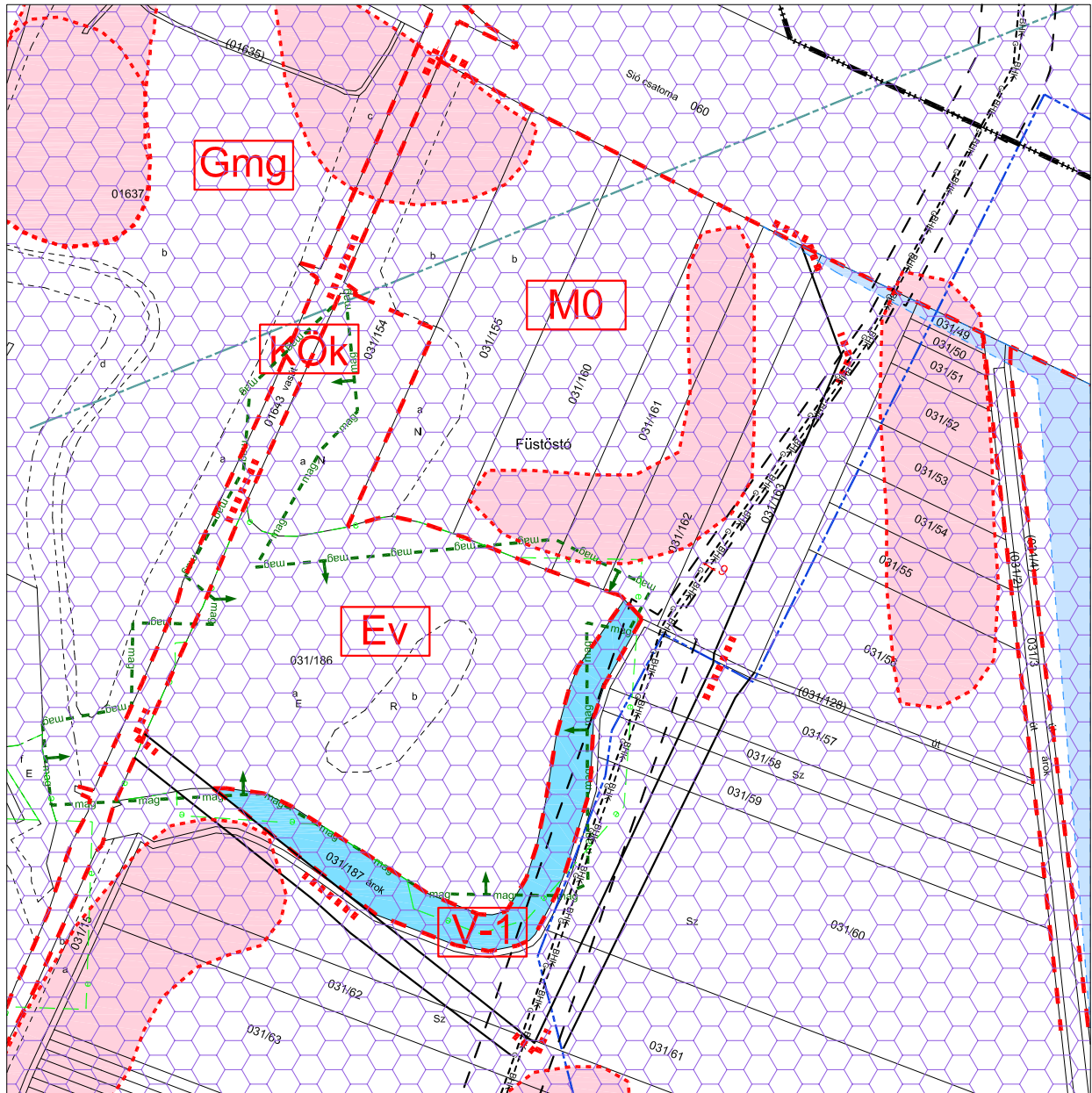


## JELMAGYARÁZAT


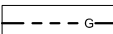
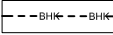


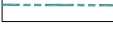
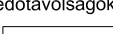

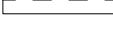








	Belterületi határ		Belvív által veszélyeztetett terület
	Tervezett belterületi határ		Vízminőség védelmi terület
	Módosítással érintett terület határa		Vízmű külső védőterület határa
<b>Szabályozási elemek</b>		<b>Egyéb korlátozó tényező</b>	
	Szabályozási vonal		Közlekedés
	Területfelhasználási egység határa		Nagyközépnomású gázvezeték
	Szabályozási szélesség		Nagynomású gázvezeték
<b>Szabályozás másodlagos elemei</b>			Bányüzemi hírközlő kábel
	Telek zöldfelületként kötelezően megtartandó része		Közlekedés
<b>Erdőterületek</b>			Közlekedési terület
	Rekreációs ( turisztikai ) erdőterület	<b>Védőtávolságok</b>	
<b>Gazdasági területek</b>			Közművek védőtávolsága
	Ipari gazdasági terület	<b>Értékvédelem</b>	
<b>Közmű területek</b>			Régészeti érdekű terület
	Közlekedési és közmű terület		

Módosítva a ...../  
2020. rendelettel

Tervező : Deák Varga Dénes  
Kamarai nytsz.:TT 14-0058



## JELMAGYARÁZAT

	Módosítással érintett terület határa		Közművek
<b>Szabályozási elemek</b>			Nagyközépnomású gázvezetékek
	Területfelhasználási egység határa		Bányászati hírközlő kábel
<b>Területfelhasználási módok</b>			"A" hidrogeológiai védőterület
<b>Mezőgazdasági területek</b>			"B" hidrogeológiai védőterület
	Általános mezőgazdasági terület (be nem építhető)	<b>Védőtávolságok</b>	
<b>Erdőterületek</b>			Közművek védőtávolsága
	Védett és védőerdőterület	<b>Táj- és természetvédelem</b>	
<b>Vízgazdálkodási területek</b>			Magterület
	Vízgazdálkodási terület - vízfelület		Erdők övezete terület
<b>Közlekedési területek</b>		<b>Értékvédelem</b>	
	Vasút terület		Régészeti érdekű terület
<b>Egyéb korlátozó tényező</b>			
	Belvíz által veszélyeztetett terület		
	Vízminőség védelmi terület		

Módosítva a ...../  
2020. rendelettel