

SZEKSZÁRD MEGYEI JOGÚ VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK

2021/1. RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA

2021.

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

**Tervező:
SZEKSZÁRD MJ VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATALA**

2021. február

ALÁÍRÓLAP

SZEKSZÁRD MEGYEI JOGÚ VÁROS

TELPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK

2021/1. RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA

Tervező: Szekszárd Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala
Főépítésze

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

TARTALOMJEGYZÉK

I. BEVEZETÉS, ELŐZMÉNYEK	4. old.
II. A MÓDOSÍTÁS TÁRGYA ÉS INDOKA	5. old.
III. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK VÁLTOZÁSA	6. old.
IV. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁS TERVEZETE	7. old.
1. melléklet	9. old.
2. melléklet	10- old.
Allende u. – Alisca u. jelenlegi szabályozása	11. old.
Csopak u. -56. sz. út jelenlegi szabályozása	12. old.

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 2 területrészt érintően egy módosítási témakört tartalmaz, melyet a II. fejezetben kerül részletesen ismertetésre.

A módosítás a szerkezeti tervet, a Helyi Építési Szabályzatot és annak belterületi szabályozási tervi mellékletét érinti.

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 546/2020.(XII.2.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése az egyeztetés lefolytatása elektronikus úton történik.

II. A MÓDOSÍTÁS TÁRGYA ÉS INDOKA

Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése döntést hozott arról, hogy az Allende utca – Alisca utca közti 4845/20. hrsz-ú területen új egészségügyi létesítményt - 2 orvosi rendelőt magába foglaló épületet - kíván építeni. Az épület az ingatlan jelenleg beépítetlen és a településrendezési terv szerint zöldterület – közpark besorolású északi területrészen kerülne elhelyezésre. A terület jelenleg füves, fás terület, ahol a tervezett épület elhelyezése és a kapcsolódó parkrendezés a terület használati értékét jelentősen növelné. E fejlesztési szándék miatt szükséges a településrendezési eszközök részleges módosítása: az érintett területrészt beépítésre nem szánt területből beépítésre szánt területbe szükséges átsorolni, a biológiai aktivitásérték fenntartása mellett. A telekalakítás lehetőségének biztosítása érdekében szükséges a helyi építési szabályzat módosítása oly módon, hogy a Ln-3 jelű övezetben meghatározásra kerüljön a legkisebb telekméret és a legkisebb telekszélesség.

A csökkenő aktivitásértéket a Csapok utca – 56-os főközl. út közti 5580/1, 5580/2 és 5582/2. hrsz-ú területen lehet visszapótolni: e terület az önkormányzat tulajdonában van, jelenlegi besorolása kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezet. A természetben viszont e terület fás, ligetes zöldterület, helyenként kisebb veteményeskertet művelnek az utca túloldalán lakók. A hosszan elnyúló, viszonylag keskeny területsáv korábban véderdőként volt kijelölve, a lakóterületnek a főút zajától történő megvédése érdekében, így kézenfekvő e terület zöld- illetve erdőterületté történő átminősítése.

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 módosítás következtében változik, ezért el kellett készíteni a változásmértékének számítását, a területek biológiai aktivitásértékének számításáról szóló 9/2007. (IV.3.) ÖTM rendeletben foglaltak szerint.

Területfelhasználás megnevezése:	Mérete a módosítás előtt:	Biológiai aktivitásérték módosítás előtt:	Mérete a módosítás után:	Biológiai aktivitásérték módosítás után:
Z-kp Zöldterület-közpark (3 ha alatt)	0,48 ha	$0,48 \times 6 = 2,88$	0,50 ha-	$0,5 \times 6 = 3,00$
Ln nagyvárosias lakóterület	-	-	0,48 ha	$0,48 \times 0,6 = 0,288$
Gksz kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	0,5 ha	$0,5 \times 0,4 = 0,2$	-	-
ÖSSZESEN:	0,98	3,08	0,98	3,288

Tehát a biológiai aktivitásérték a módosítás következtében 0,208 ponttal növekszik, vagyis a jogszabályi előírás teljesül.

**Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
.../2021. (...) 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 államigazgatási szervek, 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) 17. § (4) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

(4) Az egyes építési övezetek telkein betartandó telekalakítási és beépítési előírások:

Ln-1 jelű építési övezet (középmagas lakóépület)	OTÉK	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	K	m ²
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-	K	m
A beépítési mód	-	szabadonálló	
A megengedett legkisebb/legnagyobb építménymagasság	-	K-35,0	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	80	K	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	10	K	%

Az övezetben a lakásszám nem növelhető

Ln-2 jelű építési övezet (középmagas lakóépület)	OTÉK	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	K	m ²
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-	K	m
A beépítési mód	-	szabadonálló	
A megengedett legkisebb/legnagyobb építménymagasság	-	K-25,0	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	80	K-80	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	10	K-10	%

SZEKSZÁRD MJV településrendezési eszközeinek 2021/1. részleges módosítása
Tárgyalásos eljárás - partnerségi egyeztetési dokumentáció

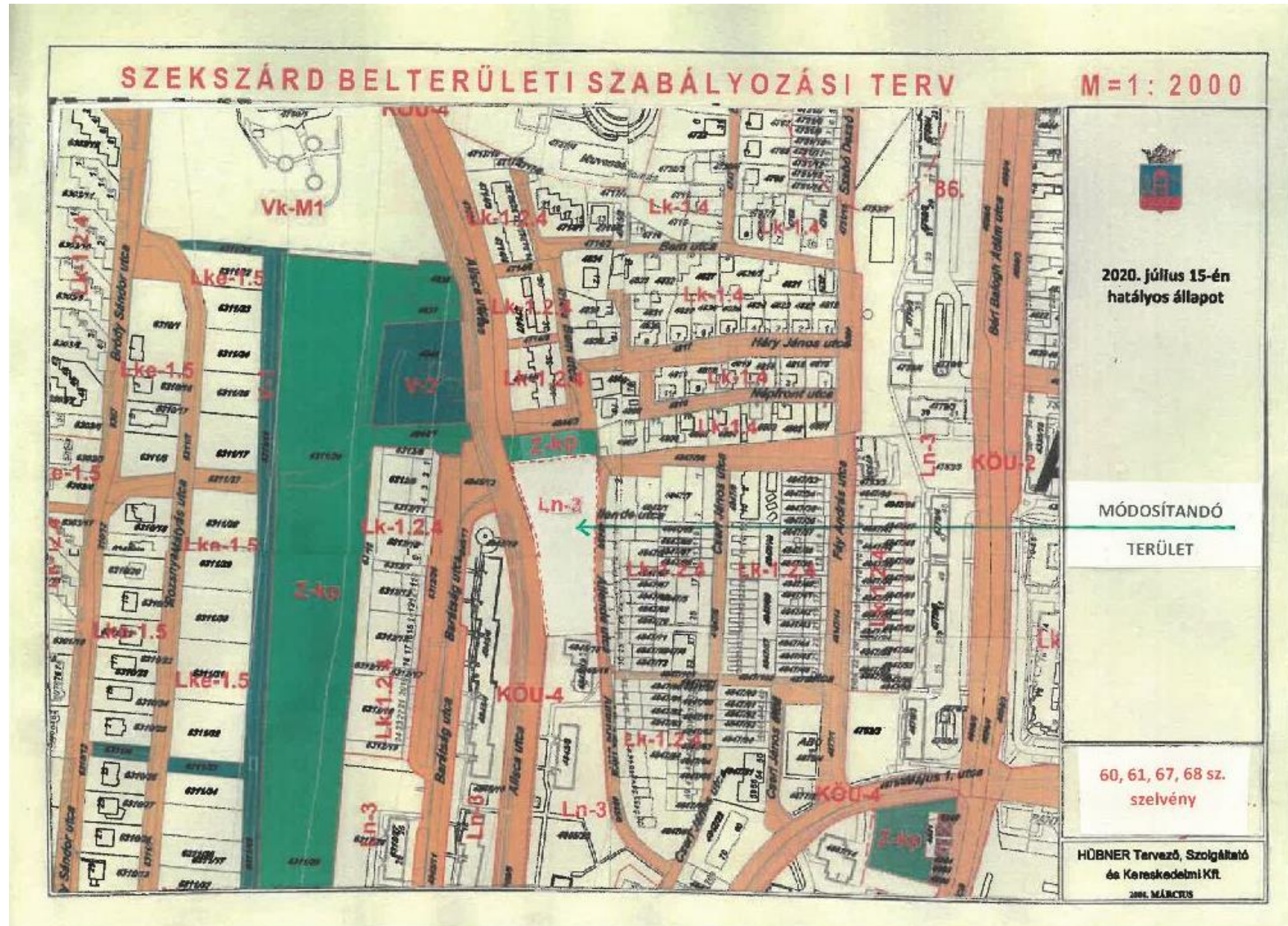
Ln-3 jelű építési övezet (többszintes lakóépület)	OTÉK	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	200	m ²
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-	10	m
A beépítési mód	-	szabadonálló	
A megengedett legkisebb/legnagyobb építménymagasság	-	K-35,0	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	80	K-60	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	10	K-20	%

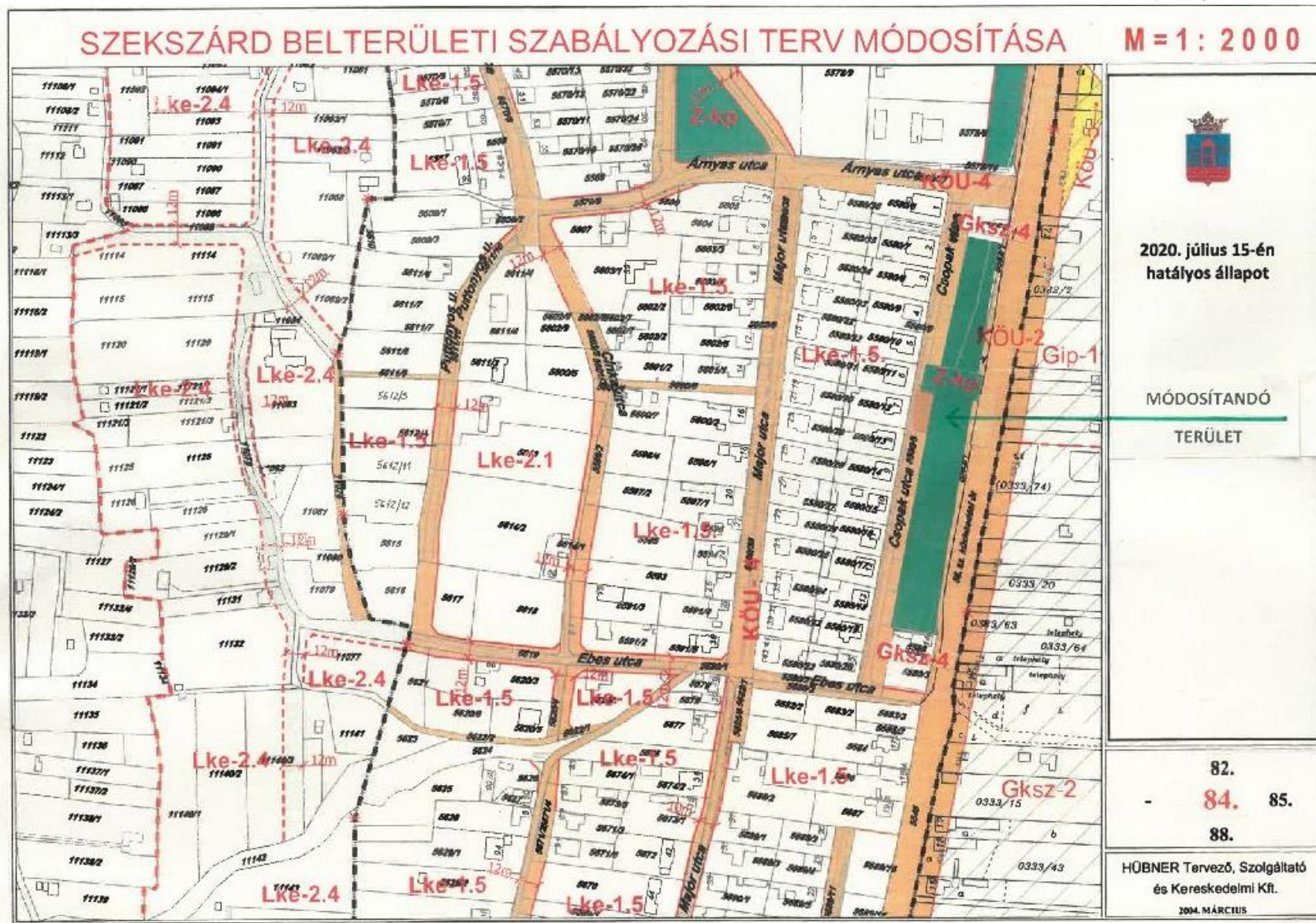
2. § Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Szekszárd Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 8/2004. (III. 1.) önkormányzati rendelet mellékletét képező belterületi szabályozási tervlap módosítással érintett területe jelen rendelet 1. és 2. melléklete szerint módosul.

3. § E rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba.

Ács Rezső
polgármester

dr. Gábor Ferenc
jegyző





SZEKSZÁRD MJV településrendezési eszközeinek 2021/1. részleges módosítása
Tárgyalásos eljárás - partnerségi egyeztetési dokumentáció

Csopak u. -56. út jelenlegi szabályozás

