



AZ ELŐTERJESZTÉS SORSZÁMA: 26.
MELLÉKLET: 3 db

TÁRGY: A településrendezési terv 2023. évi módosítására irányuló kérelmek

E L Ő T E R J E S Z T É S

**SZEKSZÁRD MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSÉNEK
SORON KÖVETKEZŐ ÜLÉSÉRE**

ELŐTERJESZTŐ: Herr Teréz főépítész

AZ ELŐTERJESZTÉST KÉSZÍTETTE: Herr Teréz főépítész

ELŐADÓ: Herr Teréz főépítész

KEZELÉSI MEGJEGYZÉS:

VÉLEMÉNYEZÉSRE MEGKAPTA:

EGYÉB SZERVEZET:

MEGTÁRGYALTA: **HATÁROZAT SZÁMA:**

TÖRVÉNYESSÉGI VÉLEMÉNYEZÉSRE BEMUTATVA:

dr. Gábor Ferenc
jegyző

Terjedelem: 1 + 5 oldal

Tisztelt Közgyűlés!

2022. novembere óta ismét több, a településrendezési terv módosítása iránti kérelem került benyújtásra a Polgármesteri Hivatalhoz, magánszemélyek és cégek részéről.

1. Szekszárdi székhelyű gazdasági társaság tulajdonában van a Bor utca 8. sz. alatti borászati üzem, melynek közvetlen északi szomszédságában fekvő 7426 és 7427/3 hrsz-ú ingatlanokon a cég a már meglévő borászati tevékenységhez kapcsolódóan, elsődlegesen raktározási célú, egyben munkahelyteremtő fejlesztéseket tervez.

A jelenleg hatályos településrendezési terv szerint a 7425/2 hrsz-ú üzemi terület a Gksz-3 jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezetbe, míg a fejlesztési területek az Lke-1.5 jelű kertvárosias lakóterületi övezetbe tartoznak. Ahhoz, hogy az építési beruházás megvalósítható legyen, hogy a szükséges telekalakítások, telekredezések végrehajthatók legyenek, azonos övezetbe, a gazdasági övezetbe szükséges átsorolni a 7426 hrsz-ú ingatlan keleti (Bor utcai) részét és 7427/3 hrsz-ú ingatlant, vagyis az övezeti határt kell északi irányba 2 telket érintően elcsúsztatni.

A kérelmező elkészített egy telepítési tanulmánytervet, valamint nyilatkozott a módosítás költségeinek viseléséről.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 68.§-a értelmében a településterv egyszerűsített eljárásban módosítható, ha „a képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területen, beruházás megvalósítása miatt indokolt.” Amennyiben a kérelem támogatásra kerül, javasolható a terület kiemelt fejlesztési területté nyilvánítása.

2. Szekszárdi székhelyű gazdasági társaság kérelmezi a cég képviselőjének tulajdonában lévő szekszárdi 5578/7 hrsz-ú (5411 m²) telephely építési övezeti besorolásának megváltoztatását. A cég az orvosi ellátás színvonalát növelő egészségügyi centrumot építene, ahol az alapellátások mellett lehetőség nyílna diagnosztikai vizsgálatokra, kisebb műtétekre és orvosok lakhatásának biztosítására is.

A kérelmező készítetett telepítési és építészeti tanulmányt az ingatlanra, mely alapján egyértelművé vált, hogy a beruházási program a lakóövezet paramétereit meghaladja.

Az érintett terület jelenleg az Lke-2.1 övezetbe sorolt, a tervezési program alapján a vegyes terület (településközpont vegyes vagy központi vegyes terület) előírásai tennék lehetővé a beruházás megvalósítását, új építési övezet létrehozásával, ahol a megengedett legnagyobb építménymagasság – a jelenleg megengedett 7,5 m helyett - 12 m (3 szint, a lakásokhoz viszonyítva nagyobb belmagassággal), a megengedett legnagyobb beépíthetőség – a jelenleg megengedett 30 % helyett - 50 %, a zöldfelület legkisebb mértéke – a jelenleg megkövetelt 50 % helyett - 20 %.

A kérelemben szerepel továbbá, hogy a terület Bátaszéki út felőli sávját a szabályozási terv Z-kp övezetben közparkként jelöli, mintegy védősávként az 56-os út és a telkek között. E terület beépítési szempontból viszonylag nagyobb veszteség, ezért a kérelmező ebben a sávban gyephézagos kialakítású parkolókat szeretne elhelyezni, aminek a lehetőségét a helyi építési szabályzatban rögzíteni szükséges.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 68.§-a értelmében a településterv egyszerűsített eljárásban módosítható, ha „a képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területen, beruházás megvalósítása miatt indokolt.” Amennyiben a kérelem támogatásra kerül, javasolható a terület kiemelt fejlesztési területté nyilvánítása.

3. Három szekszárdi magánszemély – mint ingatlan-tulajdonos - kérelmezi a tulajdonában lévő, szekszárdi 11675/9 hrsz-ú (1798 m² területű), a 11675/10 hrsz-ú (1091 m² területű) és a 11675/11. hrsz-ú (1091 m² területű), a Bródy S. u. 56-62. hsz-ú és 64-70. hsz-ú sorházak fölött fekvő zártkerti ingatlanok belterületbe vonását, kertvárosias lakóterületként. A kérelem belterületbe vonásként nem értelmezhető, mivel a településrendezési terv nem jelöli a Bródy utca fölötti területeket sem lakóterületi fejlesztésre, sem belterületbe vonásra. A kérelmet megnevezésétől függetlenül, tartalma alapján a településrendezési terv módosítására irányuló kérelemként kell elbírálni.

A kérelmezők már korábban is fordultak a Hivatalhoz belterületbe vonási kérelemmel. Tájékoztatást adtunk arról, hogy a hatályos szabályozási terv szerint nincsen lehetőség a belterületbe vonásra, mivel a terület mezőgazdasági kertes övezetbe tartozik.

Eltekintve az érintett terület konkrét helyzetétől, jogszabályi akadálya van a jelenleg beépítésre nem szánt terület beépítésre szánt területbe történő átsorolásának:

-Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) e) bekezdése szerint „*a település beépítésre szánt területe csak olyan használati célra növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület, és ezt a települési önkormányzat képviselő-testülete külön döntéssel igazolja.*” E feltétel nem teljesül, mivel a szabályozási tervben belterületbe vonásra és lakóterületi fejlesztésre kijelölt területeknek még szinte a fele sem került lakóterületi célú felhasználásra, továbbá kisebb számban foghíjtelkek is találhatóak belterületen.

Kifejezett szakmai elvárás, hogy a települések beépíthető területei ne növekedjenek indokolatlan mértékben. Ennek szakmai kontrolját az országos főépítész gyakorolja, oly módon, hogy az új beépítésre szánt területek kijelölését tartalmazó rendezési tervi módosításokat számára jóváhagyás céljából meg kell küldeni.

Fontos szempont még, hogy a kérelemben szereplő 3 telek nem kezelhető külön, legalább az érintett teljes tömböt kell rendezési szempontból egy egységként kezelni, de alapvetően a Bródy utca fölötti teljes területsávot kellene egységes módon tekinteni. Mindemellet a terület I. osztályú szőlőkataszterbe tartozik.

Kérem a Közgyűlést az előterjesztés megtárgyalására és a határozatok meghozatalára.

Szekszárd, 2023. február 15.

**Herr Teréz
főépítész**

HATÁROZATI JAVASLAT 1.

a településrendezési terv módosításáról borászati üzem bővítési területe kapcsán

Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése

dönt arról, hogy a szekszárdi 7426 hrsz-ú ingatlan keleti (Bor utcai) részének és 7427/3 hrsz-ú ingatlanak Lke-1.5 jelű övezetből Gksz-3 jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezetbe történő átsorolását

A/ nem támogatja;

B/ 1. támogatja,

2. a 7426 és 7427/3 hrsz-ú területeket kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja.

3. felkéri a Polgármesteri Hivatalt, hogy a kérelmezőt értesítse a döntésről, kérjen ajánlatot a tervezésre, és kérelmező általi költségviselést tartalmazóan készítse el a tervezési szerződést.

Határidő: 2023. március 31.

Felelős: Ács Rezső polgármester

4. felkéri a polgármestert a településrendezési szerződés aláírására.

Határidő: 2023. március 31.

Felelős: Ács Rezső polgármester

HATÁROZATI JAVASLAT 2.

a településrendezési terv módosításáról a Bátaszéki úti egészségügyi centrum létesítése kapcsán

Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése

dönt arról, hogy szekszárdi 5578/7 hrsz-ú ingatlan Lke-2.1 jelű övezetből vegyes (településközpont vegyes vagy központi vegyes) építési övezetbe történő átsorolását - 12 m megengedett legnagyobb építménymagassággal, 50 % megengedett legnagyobb beépíthetőséggel, valamint 20 % megengedett legkisebb zöldfelülettel, valamint a Bátaszéki út menti Z-kp közpark területén a gyephézagos parkolók létesíthetőségének szabályozását

A/ nem támogatja;

B/ 1. támogatja,

2. a Bátaszéki út – 5577. hrsz-ú út – Otthon utca – Árnys utca által határolt területet kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja.
3. felkéri a Polgármesteri Hivatalt, hogy a kérelmezőt értesítse a döntésről, kérjen ajánlatot a tervezésre, és kérelmezők általi költségviselést tartalmazóan készítse el a tervezési szerződést.

Határidő: 2023. március 31.

Felelős: Ács Rezső polgármester

4. felkéri a polgármestert a településrendezési szerződés aláírására.

Határidő: 2022. március 31.

Felelős: Ács Rezső polgármester

HATÁROZATI JAVASLAT 3.

a településrendezési terv módosításáról a Bródy S. utca fölötti telektömb átsorolása kapcsán

Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése

dönt arról, hogy a szekszárdi 11675/9, 11675/10 és 11675/11. hrsz-ú zártkerti ingatlanok beépítésre nem szánt Mk-C jelű mezőgazdasági kertes övezetből beépítésre szánt L-ke kertvárosias övezetbe történő átsorolását

A/ nem támogatja;

B/ 1. támogatja;

2. felkéri a Polgármesteri Hivatalt, hogy a kérelmezőt értesítse a döntésről, kérjen ajánlatot a tervezésre, és kérelmező általi költségviselést tartalmazóan készítse el a tervezési szerződést.

Határidő: 2023. március 31.

Felelős: Ács Rezső polgármester

3. felkéri a polgármestert a településrendezési szerződés aláírására.

Határidő: 2023. március 31.

Felelős: Ács Rezső polgármester

1. A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA

1.1. Tervi előzmények

- Szekszárd településszerkezeti terve, jóváhagyva a 36/2004. (II. 26.) sz. kg. határozattal;
- Szekszárdi Önkormányzat 8/2004. (III. 1.) rendelete Szekszárd Város Helyi Építési Szabályzatáról;
- Szekszárd településfejlesztési koncepciója, jóváhagyva a 183/2014. (IX. 30.) sz. kg. határozattal;
- Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata közgyűlésének 10/2017. (III. 6.) önkormányzati rendelete a településfejlesztési, településrendezési és településképi feladataival összefüggő partnerségi egyeztetések szabályairól;
- Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata közgyűlésének 8/2021. (III. 8.) önkormányzati rendelete a településképi védelméről;
- Tolna Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 8/2020. (X. 29.) önkormányzati rendelete Tolna megye területrendezési tervéről.

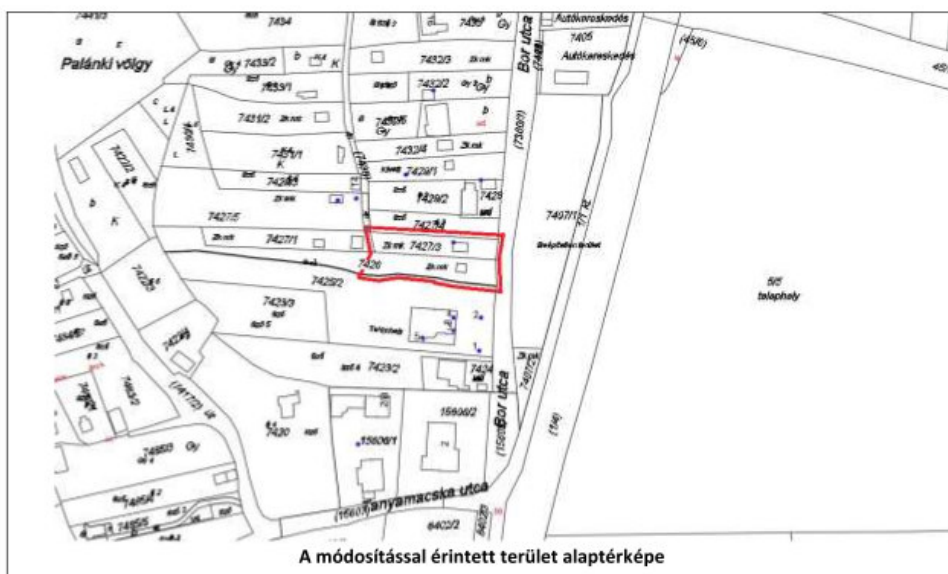


A módosítással érintett terület Szekszárd hatályos településszerkezeti tervén

1.2. A módosítással érintett terület bemutatása

A Szekszárd város belterületét nyugatról kísérő dombvidék, azaz a Szekszárdi-dombság területének meghatározó része hagyományosan pince-présházakkal tarkított szőlőskertek területe volt. A város belterületének fokozatos növekedésével azonban a szőlő-kultúrák területe fokozatosan hátrább húzódott, és belterületi jellegű funkcióknak (lakóterület, gazdasági területek, intézmények, stb.) adott helyet. E jelenség figyelhető meg a mai Rákóczi utca északi szakasza és Bor utca környékén is, itt is az egykor a hegy lábáig, illetve a város fő közlekedési útvonalát képező Rákóczi útig nyúltak le a szőlőkkel beültetett parcellák, rajtuk kisebb-nagyobb pincékkel-présházakkal. A Rákóczi utca mentén azonban már évtizedekkel ezelőtt megkezdődött a terület funkcióváltása, és számos ipari és szolgáltató jellegű kis- és közepes vállalkozás, üzem épült fel az arra alkalmas helyeken. A Rákóczi utca északi szakasza mentén ma már csak elvétve fordul elő egy-két régi építésű présház. Sőt a Rákóczi utcával párhuzamosan a domboldalon futó Bor utca mentén is átalakult a terület funkciója és egyre több egykori kert-területből családi házzal beépített lakótelek keletkezett. A város településszerkezeti terve e folyamatot regisztrálva sorolta a Bor utca egy részét kertvárosias lakóterületbe, javasolva egyúttal e térség belterületbe vonását is.

A módosítással érintett két ingatlan (a 7426 hrsz-ú telek keleti része és a 7427/3 hrsz-ú telek) is egykor szőlőskert volt, azonban a szomszédos borászati üzem terjeszkedése érdekében itt a gazdasági területbe történő átsorolás városrendezési-szakmai szempontból elfogadható és indokolt.



2.2. Beépítési terv



A beépítési paraméterek az üzem leendő területére (1425/2 és 1426 hrsz. keleti része és az 1427 hrsz. telek) vonatkozik.

Építési telek össz-területe: 5123 m²;

A 274 m² új beépítés (raktár-épület) az összevonásra tervezett ingatlan ÉK-i részén tervezett

Beépítési mód (épület-elhelyezés): szabadon álló;

Telek összes beépítettsége: 1512 m², 29,5 % (megengedett: max. 60%);

Telken belüli burkolt felületek területe: 1660 m²; 32,4 %;

Telek zöldfelületi területe: 1951 m²; 38,1 % (megengedett: min. 20 %)

Tervezett épületmagasság: 8,5 m (megengedett: max. 9 m)

Tervezett parkolók (telken belül): 30 db szgk férőhely

3. A BEÉPÍTÉSI TERVHEZ KAPCSOLÓDÓ INFRASTRUKTÚRA-IGÉNYEK, SZÜKSÉGES ÉS TERVEZETT MŰSZAKI ÉS HUMÁNINFRASTRUKTÚRA-FEJLESZTÉSEK

3.1. Közlekedés

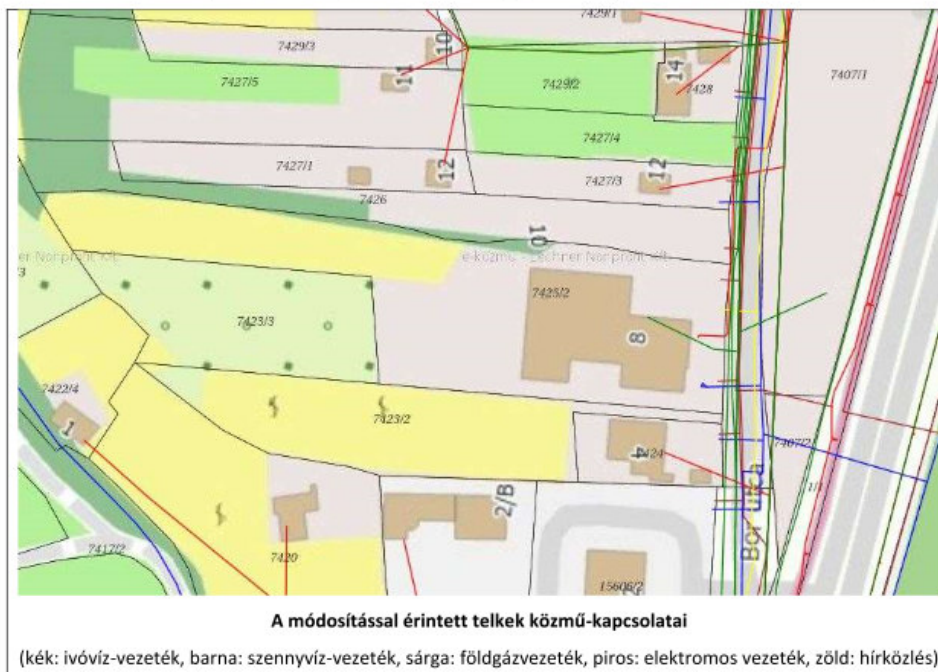
A módosítással érintett 7426 és 7427/3 hrsz-ú telek közúti megközelítése jelenleg is megoldott, a Bor utca felől közvetlen közterületi – közúti - kapcsolattal rendelkezik. A borászati üzem meglévő út-kapcsolata elegendő lesz a tervezett fejlesztés megvalósulása után is.

A gépkocsi-elhelyezésre szánt parkolók a ténylegesen megvalósuló épületek nagysága függvényében alakítandók ki a telek területének nyugati részén az OTÉK 42. § és 4. melléklet előírásai szerint.

3.2. Közművek

A módosítással érintett 7426 és 7427/3 hrsz-ú telek közmű-ellátása teljes körűen megoldott. Ivóvíz, vezetékes gáz, elektromos energia és hírközlési kábel a Bor utcán meglévő vezetékekhez csatlakoztatható.

Csapadékvíz-elvezetés: A módosításra szánt terület egyértelműen kelet felé lejt. A csapadékvizeket a területről a Bor utca keleti oldala mentén lévő kiépített árokba kell vezetni az úttest alá helyezett vezetéken keresztül. A 7425/2 hrsz-ú telek északi határán lévő vízlevezető árkot a jövőben is meg kell tartani, vagy zárt csapadékvíz-csatornát kell kiépíteni.

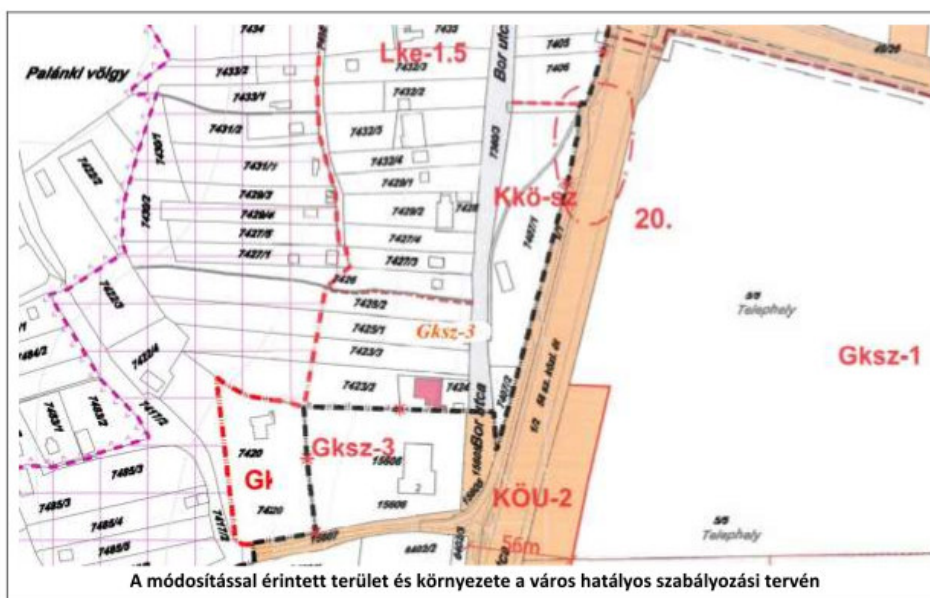


5. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK VÁLTOZÁSÁNAK, MÓDOSÍTÁSÁNAK TARTALMA, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓJA

A településrendezési eszközök módosításának tartalma: a 7426 hrsz. telek keleti része és a 7427/3 hrsz-ú telek kertvárosias lakóterületből Gksz-3 jelű kereskedelmi, szolgáltató területbe sorolása.

A Gksz-3 övezet előírásai:

Gksz-3 jelű építési övezet	OTÉK	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	800	m ²
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-	K-16	m
A beépítési mód	-	szabadonálló oldalhatáron álló	
A megengedett legkisebb/legnagyobb építménymagasság	-	-9,0	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	60	60	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	20	20	%



JAVASLAT TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁRA
Szekszárd, Bátaszéki út 5578/7

I. Jelenlegi adottságok:

A Bátaszéki út- Otthon u.- Árnyas u - Csend utcai tömbben 4-6 lakásos társasházak vannak, illetve a Bátaszéki út mentén még beépítetlen telkek, valamint két telephely csarnokokkal, fedett és szabadtéri tárolókkal. Ez utóbbiak a Frontautó jármű-, és a Ferropatent építőanyag (vas) telepe. Jelenleg ezek ugyanúgy az Lke jelű lakóövezetbe tartoznak, mert még a lakóövezetbe minősítés előtt alakultak ki, közel 20 éve. A hatályos rendezési terv a Bátaszéki úttal párhuzamos telkeknek mintegy 18-20 m szélességű területét leválasztandónak, és Z-kp közparknak kialakítandónak jelöli.

II. Tervi mutatók és övezetek összehasonlítása

	Terv szerint	Jelenlegi előírás	Javasolt
Övezet	-	Lke-2.1.	Vt vagy Vk
Beépítési mód	SZ	SZ-O	SZ
A kialakítható legkisebb telekterület mérete	4296 m ²	min 1200 m ²	min 1200 m ²
Bruttó beépítés	990,36 m ²	-	-
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	-	max 30 %	max 50 %
A megengedett legnagyobb építménymagasság	9,95 m	7,50 m	10,5 m (12,0 m)
Zöldterület	1499,85 m ²	-	-
A zöldfelület legkisebb mértéke	34,82 %	50 %	25 %

III. A változások indoklása

1./ Övezet: A tömböt vizsgálva a módosítás az egyéb funkciójú 2 telket érintené. A kívánt paraméterek Lke övezetben nem teljesíthetők az OTÉK szerint. Elsősorban valamilyen vegyes terület (Vt, Vk) jöhet szóba. mert orvosi lakások is létesülnek. Ezek a lakótelkek felé lennének elhelyezve. (Lk kisvárosi övezet is lehet, mivel ott a meglévő autószerelv és az egészségügyi funkció is elhelyezhető, és a paraméterek is kiterjeszthetők.

2./ Beépítési % : A meglévő 5411 m² telek kb. 20 %-a leválasztásra kerül, ezért indokolt a többi lakótelekhez képest a nagyobb beépíthetőség. A jelenlegi 30 % helyett kért 50 % nemcsak ezt kompenzálná, és biztosítaná a tervezett kialakítást, hanem egyúttal lehetőség lenne az új funkció későbbi bővítésére, fejlesztésére.

3./ Épületmagasság: A jelenlegi övezetben előírt 7,5 m építménymagasság 2 szint +tetőteres lakóház építését teszi lehetővé. Egészségügyi intézménynél az előírt belmagasságok 3,00-3,50 m, ezen kívül jelentős álmennyezeti magasság kell gépészeti térnek. A tervezett egészségügyi létesítmény szintén 2 szintes lenne - részben tetőszinttel-, de a fentiek miatt szükséges legalább a 10,5 m építmény magasság.

4./ Zöldterületi mutató: az intézmény nemcsak nagyobb beépíthetőséget, de jelentősebb parkolószámot és úthálózatot igényel, mint egy lakótelek. Mivel a telekből leválasztásra kerül 1100 m² kialakítandó zöldterület (Z-kp), ez hasonló intenzív zöld környezetet eredményez az épület körül, mint a lakóterületek az 50 %-os zöldterületi mutatóval.

IV. HÉSZ módosítási javaslat:

- A fentiek alapján egy új övezet kialakítása javasolt a kért paraméterekkel a tömb DNY-i sarkában 2 telekre vonatkozóan. Az ÉK-i beépítetlen , de már kialakított lakótelkek megközelítését É felől a 5577 telken biztosítani szükséges.
- A beruházó igénye, hogy a Bátaszéki út felől a jelenlegi telekbejárat a Z-kp telken keresztül megmaradjon, hogy az egészségügyi létesítmény forgalma ne terhelje a lakótömböt. További kérése, hogy lehetőség legyen a Z-kp céljára leválasztott telken további tartalék parkolókat létesíteni (nem burkolt felülettel), mert az intézmény elhelyezkedése folytán sem a Bátaszéki úton nem lehetséges, sem a lakótömb lakóutcáiban nem lenne kívánatos szükség esetén a parkolás. A közparkban (Z-kp) a stabilizált burkolatú út és a gyephezagos parkoló elhelyezését és mértékét a HÉSZ-ben szabályozni szükséges.



