



**AZ ELŐTERJESZTÉS SORSZÁMA: 132.
MELLÉKLET: 1 db**

TÁRGY: A településrendezési terv 2023/2. sz. részleges módosításának megindítása

E L Ő T E R J E S Z T É S

**SZEKSZÁRD MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLSÉNEK
2023. június 29-i RENDES ÜLÉSÉRE**

ELŐTERJESZTŐ: Herr Teréz főépítész

AZ ELŐTERJESZTÉST KÉSZÍTETTE: Herr Teréz főépítész

ELŐADÓ: Herr Teréz főépítész

KEZELÉSI MEGJEGYZÉS:

VÉLEMÉNYEZÉSRE MEGKAPTA:

EGYÉB SZERVEZET:

MEGTÁRGYALTA:

Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság

HATÁROZAT SZÁMA:

...../2023. (.....) határozat

TÖRVÉNYESSÉGI VÉLEMÉNYEZÉSRE BEMUTATVA:

dr. Biró Gyula aljegyző

Terjedelem: 1 + 3 oldal

Tisztelt Közgyűlés!

Szekszárdi székhelyű Kft. a településrendezési terv módosítása iránti kérelmet nyújtott be a Polgármesteri Hivatalhoz, Szekszárdon, a Damjanich utcai felüljárótól északra-keletre lévő területüket érintően a településrendezési terv módosítására.

A kérelem alátámasztása érdekében a kérelmező elkészítette és benyújtotta a telepítési tanulmánytervet, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm.r.) értelmében. A tanulmányterv az előterjesztés mellékletét képezi.

A jelenleg hatályos szabályozási terv a kérelmező tulajdonában lévő területet tervezett úthálózattal osztja kisebb területrészekre, mivel a korábbi tulajdonosi szándék a terület felosztása és az egyes területrészek önálló értékesítése volt. Az útterületek a szabályozási terv szerint jogilag kialakításra kerültek, a természetben azonban nem léteznek.

A jelenlegi tulajdonos a tulajdonában lévő terület egyben tartását tervezi, és folyamatosan fejlesztéseket hajt végre. A 3646/12. hrsz-ú üzemi terület északi üzemcsarnokát logisztikai központtal kívánják bővíteni, viszont a telekalakítást és a bővítést is akadályozza a 3646/13. hrsz-ú, a szabályozási terven is kijelölt (a valóságban azonban nem létező) út.

A tanulmányterv szerint a tervmódosítást indokolja a terület távlati reaktiválásának szándéka, a kérelmező új üzemi és raktárépületek építését is tervezi. Mivel a módosításra szánt terület déli része Gip-1 övezetbe, északi része Gip-2 övezetbe sorolt, a területen történő további fejlesztések érdekében célszerű azonos építési övezetet kialakítani, a kérelemben foglaltak szerint Gip-1 övezetet (gazdasági ipari övezet).

A településrendezési terv készítésével, módosításával kapcsolatos eljárásokat a Korm.r. szabályozza, melynek 60. § (6) bekezdése szerint *„Az egyeztetési eljárás típusa szerint általános, egyszerűsített vagy rövid eljárás ... lehet.”* Amennyiben a közgyűlés a módosítással érintett területet – a beruházás mielőbbi megvalósíthatósága érdekében – kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja, úgy a módosítás egyszerűsített eljárásban lefolytatható. E döntést is tartalmazza a határozati javaslat 2. pontja.

A tervmódosítás során megszüntetésre kerülő tervezett utak beépítésre szánt területbe kerülnek átsorolásra, ezért a tanulmányterv készítője és az Állami Főépítész között történt egyeztetés szerint a eleget kell tenni az épített környezet alakításáról és védelméről szóló a 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) e) pontjában foglaltaknak: *„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 - a fővárosban a Fővárosi Közgyűlés és a kerületi önkormányzat képviselő-testülete - külön döntéssel igazolja.”* Jelen eset ilyen szempontból speciálisnak mondható, mivel egy meglévő, működő telephely fejlesztése céljából történik a beépítésre szánt terület bővítése - ami nyilvánvalóan máshol nem valósítható meg -, nem pedig új terület kijelöléséről van szó. E nyilatkozatot tartalmazza a határozati javaslat 3. pontja.

Mivel az új beépítésre szánt terület mérete nem éri el az 1 ha-t, így Korm.r. 18. § (1) bekezdése alapján a módosítás során a biológiai aktivitás-érték fenntartását nem kell igazolni.

A kérelmező nyilatkozott arról, hogy a tervmódosítás költségeit vállalja. Ennek alapján 3 oldalú településrendezési szerződést köthető a kérelmező, mint költségviselő, a tervező és az Önkormányzat, mint megrendelő között. E döntéseket tartalmazza a határozati javaslat 4. és 5. pontja.

Kérem a Közgyűlést az előterjesztés megtárgyalására és a határozat meghozatalára.

Szekszárd, 2023. június

**Herr Teréz
főépítész**

HATÁROZATI JAVASLAT

Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése

1. dönt arról, hogy a szekszárdi, a Damjanich utcai felüljárótól észak-keletre fekvő, 3639/7, 3646/12-20, 3646/22-28. hrsz-ú területeket érintően a településrendezési terv kerüljön módosításra: a kiszabályozott úthálózat kerüljön megszüntetésre, a területet egységesen a Gip-1 jelű építési övezetbe kerüljön besorolásra;
2. dönt arról, hogy az 1. pont szerinti területeket kiemelt fejlesztési területekké nyilvánítja;
3. nyilatkozik arról, hogy a megjelölt használati célra megfelelő terület a település már beépítésre kijelölt területén belül nincsen;
4. felhívja a Polgármesteri Hivatalt a költségek viseléséről szóló településrendezési szerződés előkészítésére, a kérelmező költségviselése mellett;
Határidő: 2023. augusztus 30.
Felelős: dr. Biró Gyula aljegyző
5. felhívja a polgármestert a 2. pontban megjelölt szerződés aláírására.
Határidő: 2023. szeptember 5.
Felelős: Ács Rezső polgármester
6. felhívja a Polgármesteri Hivatalt a településrendezési terv 1. pont szerinti részleges módosításának egyszerűsített eljárásban történő megindítására;
Határidő: 2023. szeptember 15.
Felelős: Herr Teréz főépítész



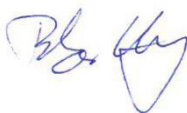
SZEKSZÁRD

JOMAIMMO Kft. területének rendezése

EGYSZERŰSÍTETT TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

(A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 19. § és 7. melléklet tartalmi követelményei szerint)

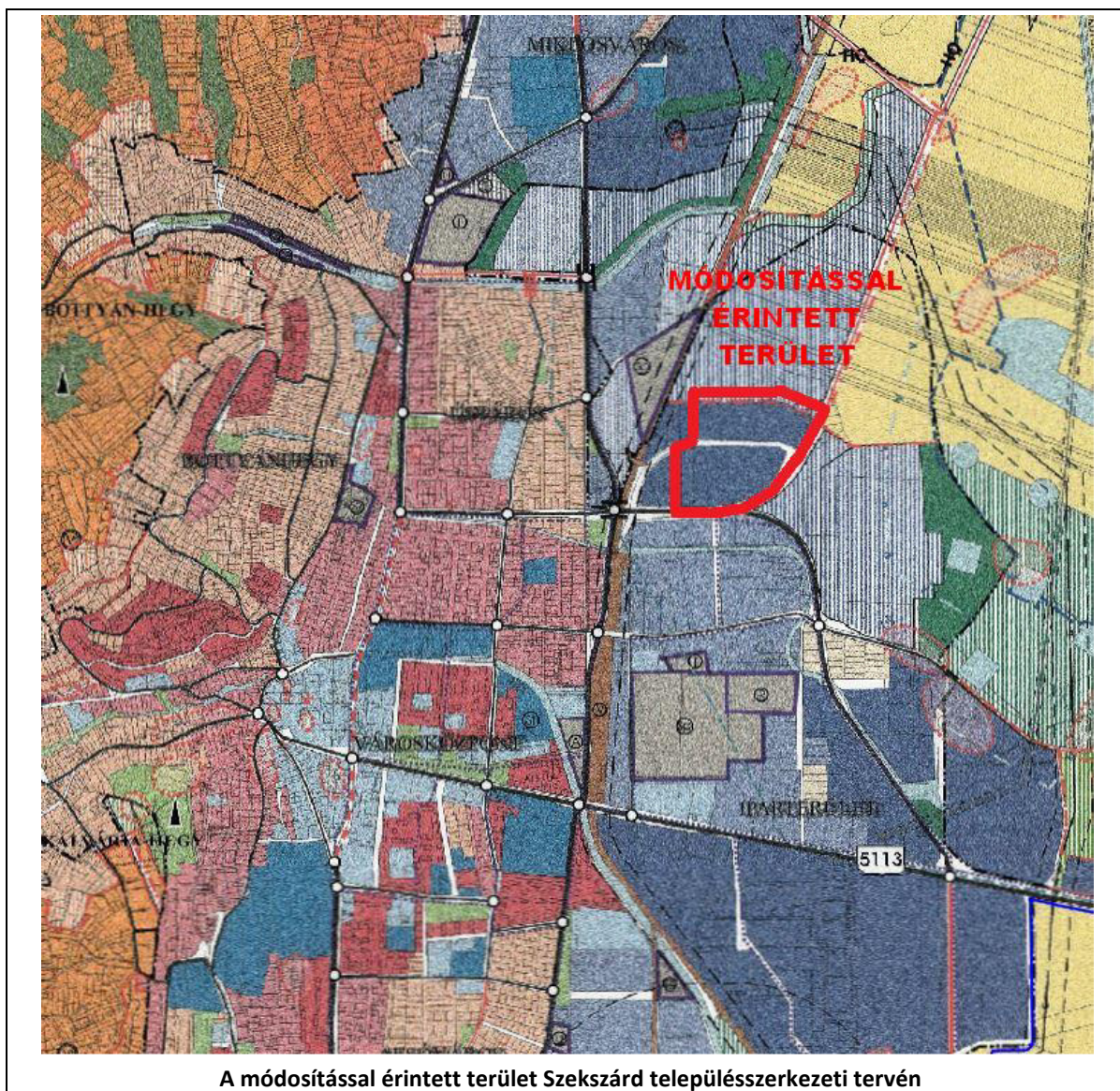
Szekszárd, 2023. május

ALÁÍRÓLAP		
Kérelmező	Joachim Koch ügyvezető	JOMAIMMO Ingatlanhasznosító Kft. 7100 Szekszárd, Damjanich u. 33-35.
településtervezés	 Deák-Varga Dénes	okl. építészmérnök közlekedési szakmérnök TT 14-0058
településfejlesztés	 Müller Fanni	geográfus település- és területfejlesztő
településtervezés	 Prokos Hedvig	okl. geográfus

1. A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA

1.1. Tervi előzmények

- Szekszárd településszerkezeti terve, jóváhagyva a 36/2004. (II. 26.) sz. kgy. határozattal;
- Szekszárdi Önkormányzat 8/2004. (III. 1.) rendelete Szekszárd Város Helyi Építési Szabályzatáról;
- Szekszárd településfejlesztési koncepciója, jóváhagyva a 183/2014. (IX. 30.) sz. kgy. 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 településszerkezeti tervén

1.2. A módosítással érintett terület bemutatása

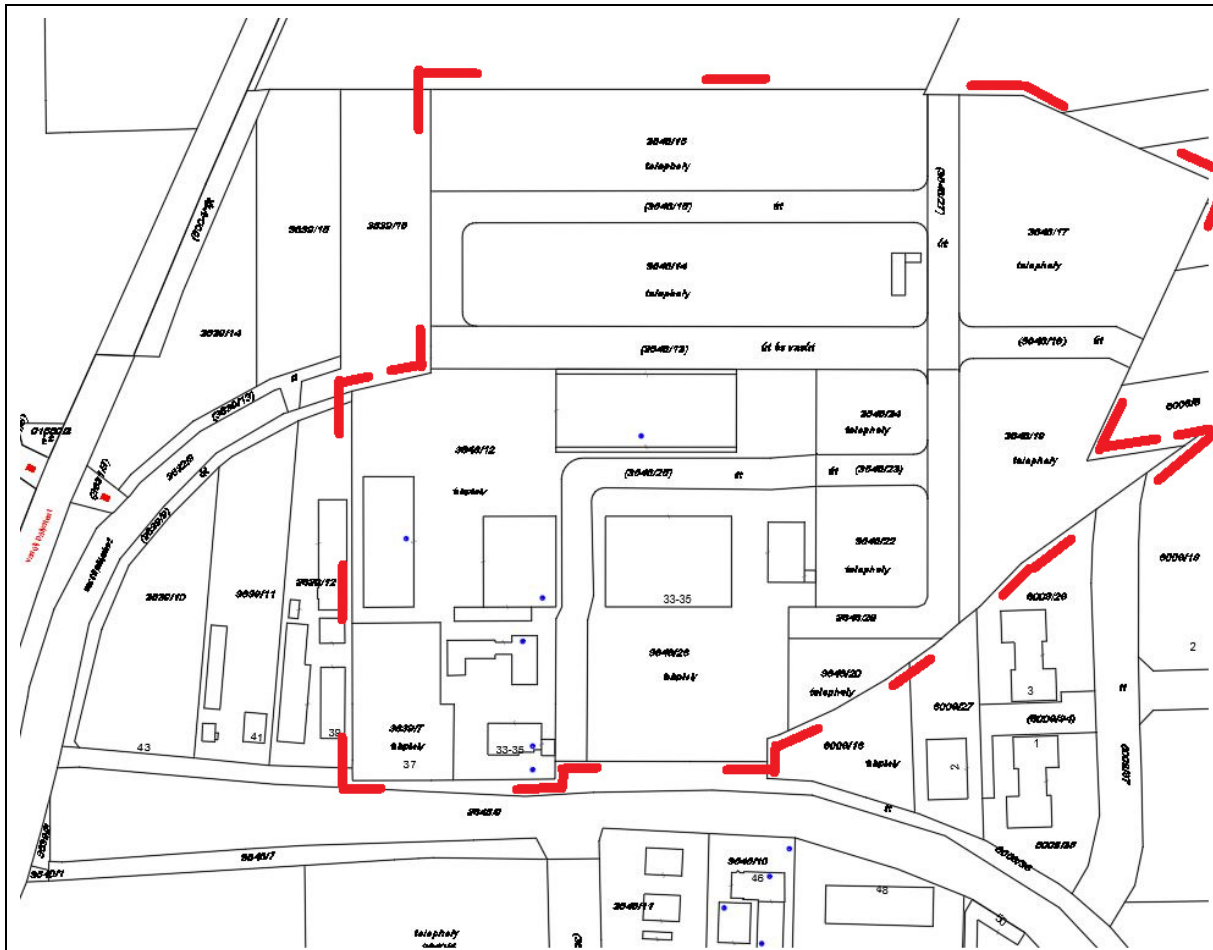
Szekszárd megyei jogú város belterületének keleti részén, jellemzően a Sárbogárd – Bátaszék vasútvonaltól keletre található a város legnagyobb egybefüggő gazdasági területe, a keleti iparterület. A keleti iparterület legnagyobb része a II. világháború után épült ki, és fejlődése, terjeszkedése napjainkban is folyamatosan történik (L. új ipari park). Fejlesztésének új lendületet adott a várostól keletre húzódó M6 autópálya kiépítése, mivel így az áruszállító forgalom gyorsabbá vált.

Az iparterület az egykori Sárköz vízjárta mocsaras területén részben feltöltéssel, részben a Duna és a Sió vízrendezésével, lecsapolása által vált beépíthetővé.

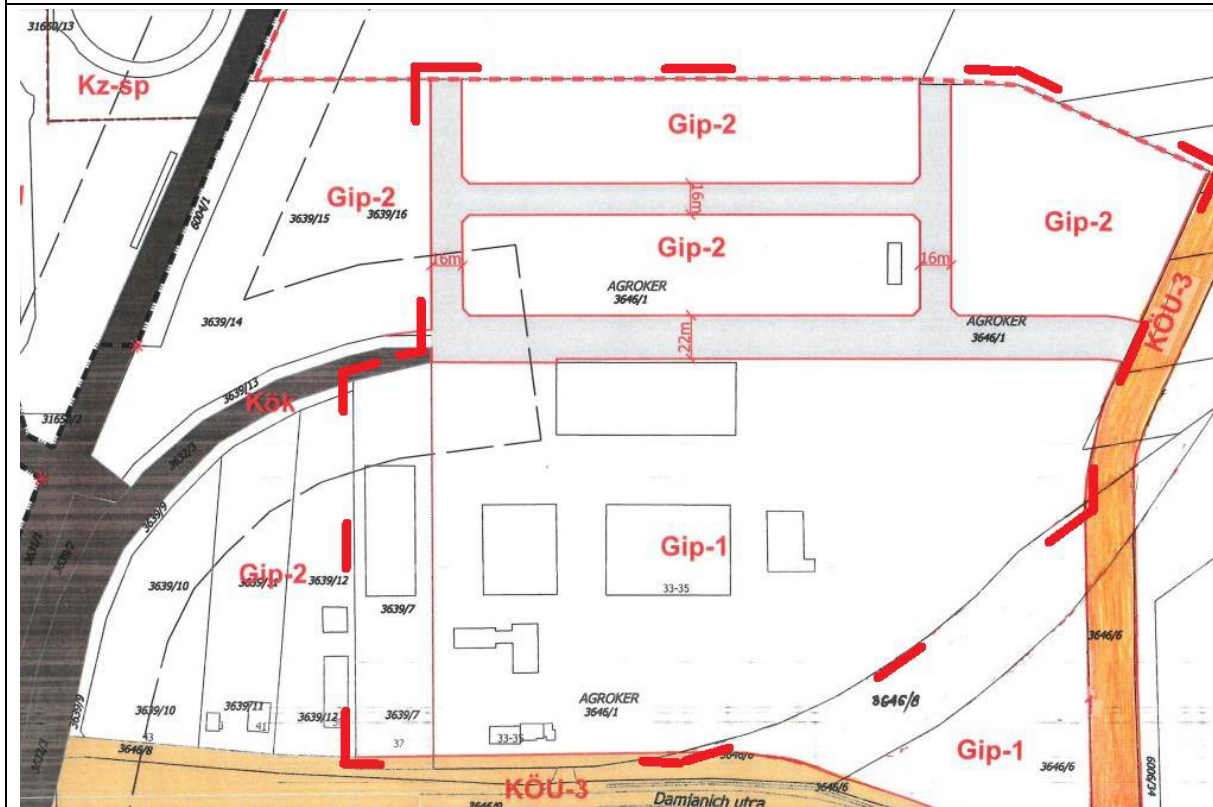
A keleti iparterület északi részén – a Damjanich utcától északra az egykori AGROKER telephelyén települt le a precíziós alkatrészek gyártásával, műanyag fröccsöntéssel és acélszerkezetek gyártásával foglalkozó Jako Kft. A Kft telephelyének északi része ma még nem épült be, de a tulajdonos szeretné az üzemét bővíteni, illetve értékesíteni. Ezt azonban a jelenleg hatályos szabályozási terv akadályozza, sőt ellehetetleníti, mivel a területet a rendezési terv olyan utakkal szabdalta fel kisebb tömbökre, amelyek nem léteznek és a megépítésük sem tervezett, illetve sem a tulajdonosnak, sem az Önkormányzatnak nem állnak érdekében, és nem is várható el egyiktől sem.

A módosítással érintett - a kérelmező tulajdonában álló - terület:

Hrsz.	Művelési ág	terület (m ²)
3639/7	telephely	3811
3646/12	telephely	23559
3646/13	út	5467
3646/14	telephely	12376
3646/15	út	4940
3646/16	telephely	12902
3646/17	telephely	11880
3646/18	út	1480
3646/19	telephely	8073
3646/20	telephely	2000
3646/22	telephely	3456
3646/23	út	912
3646/24	telephely	2402
3646/25	út	4171
3646/26	telephely	14603
3646/27	út	2240
3646/28	út	3277
összesen		(11,7549 ha) 117549



A módosítással érintett terület alaptérképe



A módosítással érintett terület hatályos szabályozási terve

Tolna megye területrendezési tervének a tervezési területre vonatkozó elhatározásai

- **A megye szerkezeti terve** szerint települési térségbe tartozik, vagyis a módosítási szándék a területrendezési tervvel nem ellentétes.
- **Ökológiai hálózathoz** tartozó térségi övezettel (magterület, ökológiai folyosó, puffterület) nem érintett;
- **Kiváló és jó termőhelyi adottságú szántóterületek** térségi övezetével nem érintett;
- **Erdők és erdőtelepítésre javasolt területek** térségi övezetével nem érintett;
- **Tájképvédelmi terület** térségi övezetével nem érintett;
- **Világörökségi és világörökségi várományos területek** térségi övezetével Szekszárd érintett, de a módosításra szánt terület környezetében nincs világörökségi helyszín;
- **Vízminőségvédelmi terület** térségi övezetébe tartozik – de ez nem zárja ki a gazdasági terület kijelölését;
- **Nagyvízi meder** térségi övezetével nem érintett;
- **VTT-tározók** térségi övezetével nem érintett;
- **Honvédelmi és katonai célú terület** térségi övezetével Szekszárd érintett, de a módosításra szánt terület környezetében nincs honvédségi objektum, illetve annak védőövezete;
- **Ásványi nyersanyagvagyon** térségi övezetével Szekszárd érintett, de a módosításra szánt terület környezetében nincs nyilvántartott ásványi nyersanyagvagyon;
- **Rendszeresen belvízjárta terület** térségi övezetével nem érintett;
- **Földtani veszélyforrás** térségi övezetével Szekszárd érintett, de a módosításra szánt terület környezetében nincs nyilvántartott felszínmozgás-veszélyes terület;
- **Innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének** megyei övezetével Szekszárd érintett, de a módosítási szándék az övezeti előírásokkal nem ellentétes;
- **Logisztikai fejlesztés támogatott célterületének** megyei övezetével Szekszárd érintett, de a módosítási szándék az övezeti előírásokkal nem ellentétes;
- **Turisztikai fejlesztés támogatott célterületének** megyei övezetével Szekszárd érintett, de a módosítási szándék az övezeti előírásokkal nem ellentétes.

2. FEJLESZTÉSI CÉL, VÁLTOZÁST SZEMLÉLTETŐ BEÉPÍTÉSI TERV

2.1. A településrendezési terv-módosítás célja

Szekszárd város belterületének keleti részén a Damjanich utca északi oldalán a volt AGROKER telephely területén működik jelenleg a Jako Kft. A tervmódosítás elsődleges oka a 3646/12 hrsz-ú telephely északi részén található üzemcsarnok északi irányú bővítésének szándéka, melynek építészeti tervei is léteznek. Az épület bővítését a Jako Kft. dinamikus fejlődése teszi szükségessé. A cég fejlesztési tervei között szerepel az adott üzemépület logisztikai központtal történő bővítése. A bővítés azonban a 3646/13 hrsz. út területére esne.

A bővítésnek így gátja a hatályos szabályozási terven szereplő, tervezett – ám jelenleg és a jövőbeni igények szempontjából is szükségtelen – belső úthálózat. Az itt betervezett közutak megvalósítása a jelen ismeretek szerint sem az Önkormányzatnak, sem a tulajdonosnak nem áll érdekében, ezért azokat a Tulajdonos töröltetni szeretné a szabályozási tervről.

A tervmódosítás a nagyobb időtávra kitekintő célja a terület aktivizálása, új üzem és raktárépületek létesítése, a folyamatos fejlődés fenntartása.

Mivel a módosításra szánt terület déli része Gip-1, északi része Gip-2 jelű ipari gazdasági területbe tartozik, a tulajdonosi szándék az egész terület egységes, egy azonos építési övezetkénti – szabályozása, azaz az északi területrészt Gip-1 övezetbe sorolása.

Az utak eltörlése és ipari gazdasági területbe sorolása által azonban 27.328 m² új beépítésre szánt terület keletkezne. Erre azonban a hatályos jogszabályok szerint csak több feltétel teljesülése esetén van lehetőség.

Egyrészt az Étv. 7. § (3) bekezdés e) pont előírása 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 - a fővárosban a Fővárosi Közgyűlés és a kerületi önkormányzat képviselő-testülete - külön döntéssel igazolja.”

Az Önkormányzatnak a rendezési terv módosítására irányuló munkaindító közgyűlési határozatában döntenie kell arról, hogy a kérelemben szereplő fejlesztési célra a település már beépítésre területén belül nincs megfelelő terület.

Másrészt a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12. § előírásaira is figyelemmel kell lenni:

„12. § (1) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési tervben új beépítésre szánt területet a következő szempontok mérlegelése alapján kell kijelölni:

- a) az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,*
- b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és*
- c) új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az épített*

környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerinti barnamezős terület.

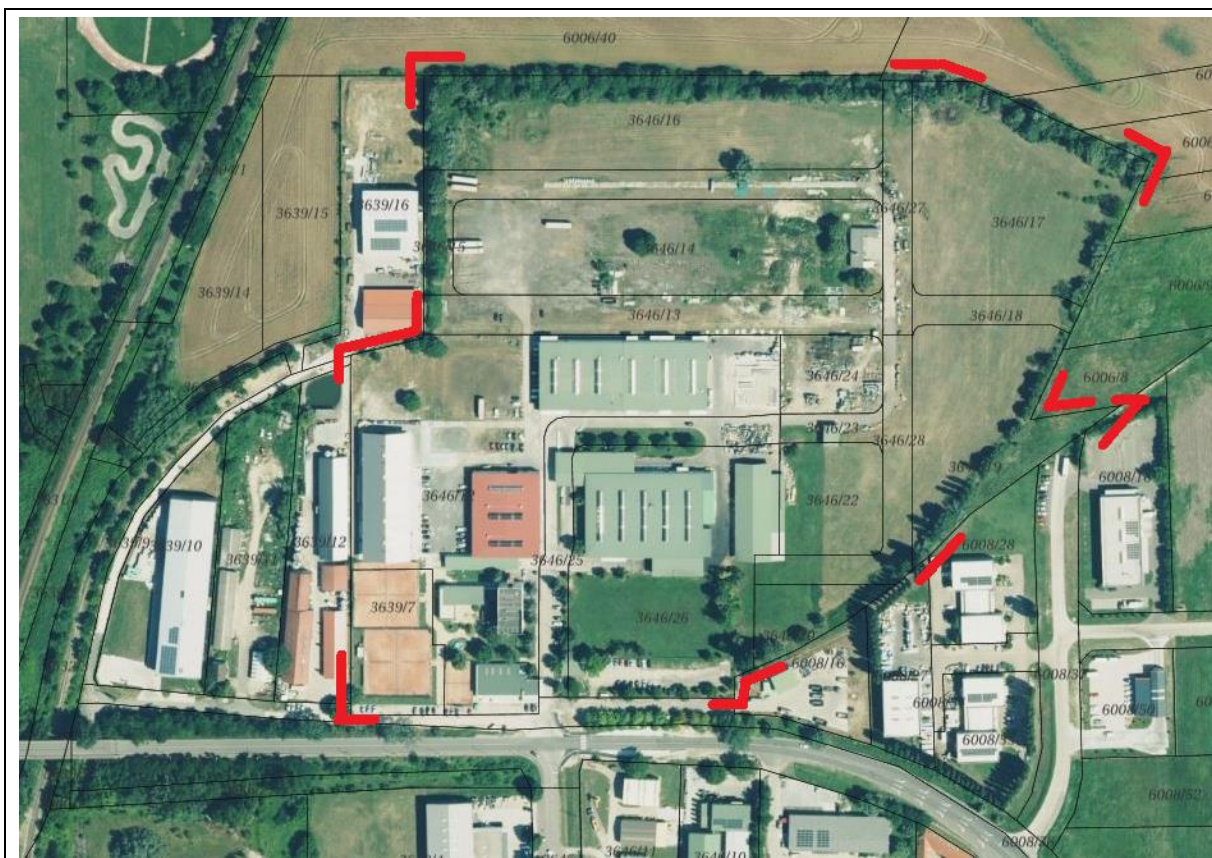
(2) Az (1) bekezdés c) pontja szerinti szempontot abban az esetben nem kell mérlegelni, ha a c) pont szerinti meglévő beépítésre szánt terület - tervezett rendeltetésnek megfelelő - igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt.

(3) Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, - gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy védelmi célú erdőterületet - kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy védelmi célú erdőterület kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a védelmi célú erdőterületet a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.”

Megállapítható azonban, hogy a tervezett módosítással létrejövő új beépítésre szánt terület

- a) csatlakozik meglévő beépítésre szánt területhez;
- b) nem okozza különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését;
- c) a települési térségben lévő, a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítetlen földrészletek, illetve az Étv. szerinti barnamezős területek igénybevétele annak várható költsége miatt aránytalanul nagy terhet jelentene (mivel a módosításra szánt terület a kérelmező tulajdonában áll, minden más területet viszont meg kellene vásárolni, és a területen lévő üzemek működtetése is további ráfordításokat igényelne.

A tömböt feltáró tervezett kiszolgáló utak eltörlése esetén 27.328 m² új beépítésre szánt terület keletkezne. Ennek 5 % 1366 m². Ezért a módosításra szánt tömb északkeleti szélén egy 10 m széles, 1373 m² területű védelmi erdőterület kijelölése szükséges.



A módosításra szánt terület ortofotója

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

3.1. Közlekedés

A módosítással érintett ipari terület közúti megközelítése jelenleg is megoldott, délről az országos mellékútnak minősülő Damjanich utca felől közvetlen közterületi – közúti - kapcsolattal rendelkezik. A területen belül jelenleg is magánutak tárják fel a tömböt, szükség esetén a magánutak köre bővíthető.

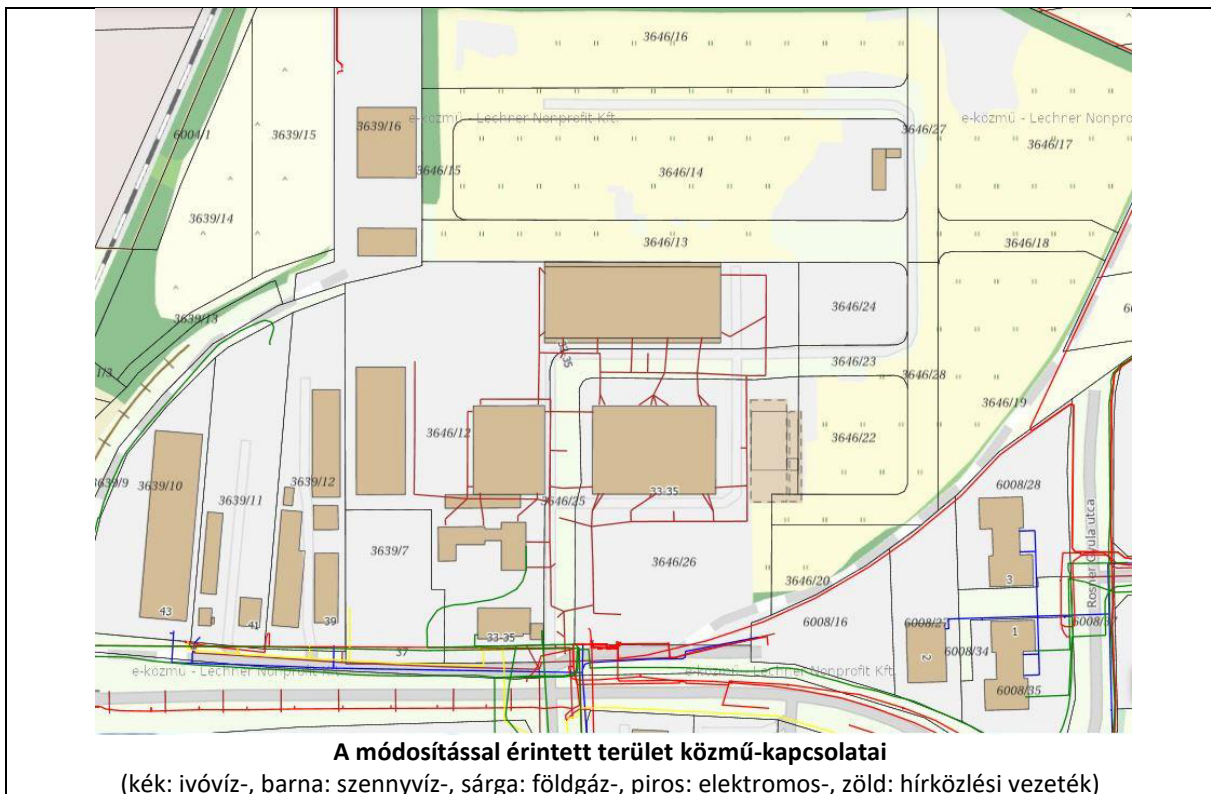
A szabályozási terven a tömb keleti oldalán jelölt 6008/37 hrsz-ú gyűjtőút (Rosner Károly utca) déli szakasza már megépült, a rendezési tervben szereplő észak felé a Sióig tervezett folytatása azonban ma még nem létezik.

A gépkocsi-elhelyezéshez szükséges parkolók a ténylegesen megvalósuló épületek nagysága függvényében alakítandók ki telkeken belül az OTÉK 42. § és 4. melléklet előírásai szerint.

A területnek régen volt vasúti iparvágánnyal való megközelítése is nyugat felől, ez azonban már sok évvel ezelőtt felszámolásra került.

3.2. Közművek

A módosításra szánt terület közmű-ellátása teljeskörűen biztosított a Damjanich utca felől.



4. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS KÖRNYEZETI HATÁSAI ÉS KÖVETELMÉNYEI

A módosításra szánt terület környezetében dél, nyugat és kelet felől ipari területhasználat, északról jelenleg szántó művelésű mezőgazdasági terület található.

4.1. Környezetvédelem

A tervezett módosításnak nem várható a környező területeken tapasztalható környezeti állapotra nézve káros hatása (levegőszennyezés, talaj, felszíni és felszín alatti vizek szennyezése, határérték feletti zajkibocsátás).

4.2. Örökségvédelem

A tervezett módosítás a város örökségi értékeit az alábbi módon érinti:

Világörökségi és világörökségi várományos terület – Szekszárd területén található, de a módosításra szánt terület nem érintett.

Műemléki érték – a módosításra szánt terület környezetében nem található.

Régészeti lelőhely – a módosításra szánt terület északkeleti nagyobbik részén nyilvántartott régészeti lelőhely található, ezért a későbbi beépítések esetén a régészeti területekre vonatkozó előírások betartandók.

Helyi védelem – a módosításra szánt terület nem érintett.

4.3. Településképvédelem

A módosítással érintett terület Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata közgyűlésének a településképvédelméről szóló 8/2021. (III. 8.) önkormányzati rendelet 1. melléklete szerint ipari területbe tartozik.

Az ipari területre vonatkozó előírások:

„12. Az iparterületre vonatkozó területi és egyedi építészeti követelmények

18. § (1) Felújítás, átépítés, bővítés, illetve új építés esetén a terület és az épület építészeti egysége nem bontható meg.

(2) A területen faház, konténer a főépület és a közterület közötti sávban nem helyezhető el, kivéve ideiglenesen, felvonulási építményként, más építési munkaidőtartamára.

(3) A területen tetőfedésként mediterrán cserép nem alkalmazható.”

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

A településrendezési eszközök módosításának tartalma: a 3646/14, 3646/16 és 3646/17 hrsz-ú telkek Gip-2 jelű ipari területből, továbbá a 3646/13, 3646/15, 3646/18 és 3646/27 hrsz-ú telkek KÖu-5 jelű közlekedési területből Gip-1 jelű ipari területbe sorolása, valamint a 3646/17 hrsz-ú telek É-i részén egy 10 m széles területsáv védelmi erdőterületbe sorolása.

Gip-1 jelű építési övezet	OTÉK	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	K - 3000	m ²
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-	50	m
A beépítési mód	-	szabadonálló	
A megengedett legkisebb/legnagyobb építménymagasság	-	12,0	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	50	50	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	25	25	%
Gip-2 jelű építési övezet	OTÉK	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	K - 1500	m ²
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-	40	m
A beépítési mód	-	szabadonálló	
A megengedett legkisebb/legnagyobb építménymagasság	-	12,0	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	50	40	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	25	30	%

