



AZ ELŐTERJESZTÉS SORSZÁMA: 5.
MELLÉKLET: -

TÁRGY: Lakóterületi fejlesztési lehetőségek

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:**
Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság/2024. (.....) határozat

TÖRVÉNYESSEGI VÉLEMÉNYEZÉSRE BEMUTATVA:

dr. Zsikó-Gál Klaudia
jegyző

Terjedelem: 1 + 3 oldal

Tisztelt Közgyűlés!

Szekszárd Város hatályos településrendezési tervében a lakóterületi fejlesztési helyszínek a lakossági igények alapján, tervezői vizsgálat és javaslat szerint kerültek kijelölésre és jóváhagyásra. Fejlesztésen az érintett területek zártkertből belterületbe vonása értendő, a kérelmező tulajdonosok által megvalósított közműfejlesztések mellett.

Fejlesztési területként olyan belterülettel határos zártkerti területrészek vannak kijelölve, amelyek felszínmozgásra nem fokozottan érzékenyek, és amely területek nem tartoznak a kiváló szőlő termőhelyi kataszterbe.

A város különböző részein kijelölt fejlesztési területeken rendkívül eltérő intenzitás mellett valósultak és valósulnak meg a belterületbe vonások, lakóház-építések. Ennek oka az érintett területek telekszerkezetében, tulajdonosi összetételében, megközelíthetőségében, közműellátottságában, a kialakult ingatlan-árakban és egyéb tényezőkben keresendő.

A fejlesztésre kijelölt területek az alábbiak:

Bor utcában a 7256.hrsz-ú telekig	60 ingatlan
Zápor utca fölötti területen	15 ingatlan
Zápor-köz – Leányka dűlő között	23 ingatlan
Ezerfürtű utca déli oldalán	7 ingatlan
Parászta utca nyugati végén	9 ingatlan
Balparászta utca déli oldalán	17 ingatlan
Présház utca fölött	13 ingatlan
Kodály Z. u. – Hosszúlépés dűlő közöt	35 ingatlan
Kőrösi Csoma S. u. fölött	25 ingatlan
Borzásák E. utca fölött, Jobbremetén	55 ingatlan
Dicenty Dezső utca fölött	11 ingatlan
Hosszúvölgy utca fölött	23 ingatlan
Kérékhegy utca nyugati oldala	37 ingatlan
11671/1. hrsz-út nyugati oldala	23 ingatlan
Kápolna tértől nyugatra	18 ingatlan
Kisbödő utcában	5 ingatlan
Kisbödő-hegy utcában	23 ingatlan
Napfény u. -Bródy utca térségében	56 ingatlan
Sárköz utca fölötti területen	19 ingatlan
Bíborvég utca fölött	18 ingatlan
Bíborvég utcától délre	8 ingatlan
Volt Csatári téglagyár körül	19 ingatlan
Cinka utca fölött	65 ingatlan
Szérű utcában	8 ingatlan
Zengő utcától délre	25 ingatlan
Venyige és Zengő utcától északra	33 ingatlan
Harmat utca alatt	17 ingatlan
Harang utcában	29 ingatlan
Szilás utcától délre	16 ingatlan
Szilás úttól keletre	21 ingatlan
Összesen:	733 ingatlan

Meg kell említeni, hogy a fentiekben jelzett ingatlanok száma nem azonos a kialakítható és beépíthető lakótelkek számával, mivel bevonandó ingatlanoknak teljesíteniük kell az övezeti előírás szerinti teleknagyságot (1200 m², ill. 900 m², övezeti besorolástól függően) és telekszélességet (20m, ill. 16 m, övezeti besorolástól függően), valamint az építési telek kritériumának megfelelő megközelítéssel kell rendelkezniük, emiatt telekösszevonásokra, telekredezésre van szükség sok esetben. Így a fenti ingatlanok számát megközelítőleg 60 %-ban lehet potenciális építési teleknek tekinteni.

2004 óta 93 lakóépület építésére alkalmas telek belterületbe vonására kötöttünk megállapodást a kérelmező tulajdonosokkal, jelenleg mintegy 15 ingatlanra kiterjedő ilyen típusú eljárás van folyamatban, különböző eljárási fázisokban.

Egy ingatlan belterületbe vonása több eljárási fázisból áll: a teljes területet a művelésből ki kell vonatni (földvédelmi járulék megfizetése mellett), a szabályozási terv szerinti közterület-szabályozást (útszélesítést) végre kell hajtani, azaz telekhatárrendezési vázrajzot kell készíttetni és az érintett területrészt térítésmentesen át kell adni az önkormányzat tulajdonába, továbbá el kell készíttetni a becsatolási vázrajzot, vagy meg kell előlegezni annak költségét az önkormányzat felé. Minden esetben megállapodást kötünk az érintett tulajdonosokkal arról, hogy a közműfejlesztés és útépítés költségeit a kérelmezők vállalják.

A belterületbe vonási kérelmek elbírálása tekintetében a hivatal a kialakult gyakorlat szerint rugalmasan jár el, mellőzve a tömbönkénti becsatolás kritériumát. Amennyiben a kérelmezett ingatlan határos a belterülettel, abban az esetben a bevonás ténylegesen is megvalósulhat, amennyiben viszont az érintett telek nem közvetlenül határos a belterülettel, úgy költségelőleg megfizetése mellett megállapodást kötünk a bevonásra.

A fentiek alapján a fejlesztési területek, bevonásra jelölt ingatlanok mennyiségileg tekintve elegendőek a városban zajló lakóház-építési tevékenység mennyiségéhez viszonyítva.

További új beépítésre szánt területek rendezési tervben történő kijelölését a vonatkozó jogszabályok szigorú feltételekhez kötik azokban az esetekben, amikor a kijelölendő terület mérete meghaladja az 1 ha-t. Ilyen esetekben vizsgálni kell a biológiai aktivitásérték teljesíthetőségét, valamint azt, hogy a város területén áll-e rendelkezésre kijelölt, de még be nem épített, a kijelölésre szánt területtel azonos adottságú terület.

A tervezett belterületbe vonások gyorsítása, elősegítése – amennyiben ez az önkormányzat szándéka – egy célzottan erre irányuló intézkedési terv kidolgozásával történhetne meg, az önkormányzat részéről történő részleges költségvállalás mellett.

Kérem a Közgyűlést az előterjesztés megtárgyalására és a határozat meghozatalára.

Szekszárd, 2024. január 12.

**Herr Teréz
főépítész**

Határozati javaslat

Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének

.../2024. (...) határozata

lakóterületi fejlesztési lehetőségekről

Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a lakóterületi fejlesztési lehetőségekről szóló előterjesztést megtárgyalta, és felkéri a Polgármesteri Hivatalt, hogy mérje fel a belterületbe vonásra kijelölt területeken a tulajdonosok valós igényeit, majd ennek függvényében készítsen intézkedési és ütemezési tervet a belterületbe vonásra kijelölt területek bevonásának végrehajtására.

Határidő: 2024. május 31.

Felelős: Herr Teréz főépítész