



AZ ELŐTERJESZTÉS SORSZÁMA: 153.  
MELLÉKLET: 1 db

**TÁRGY: A településrendezési terv részleges módosítása  
Euronics Áruház létesítése érdekében**

## **E L Ő T E R J E S Z T É S**

**SZEKSZÁRD MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSÉNEK  
2024. augusztus 13-i ÜLÉSÉRE**

**ELŐTERJESZTŐ:** Berlinger Attila József  
polgármester

**AZ ELŐTERJESZTÉST KÉSZÍTETTE:** Herr Teréz főépítész

**ELŐADÓ:** Herr Teréz főépítész

**KEZELÉSI MEGJEGYZÉS:**

**VÉLEMÉNYEZÉSRE MEGKAPTA:**

**EGYÉB SZERVEZET:**

**MEGTÁRGYALTA:** **HATÁROZAT SZÁMA:**

**TÖRVÉNYESSÉGI VÉLEMÉNYEZÉSRE BEMUTATVA:**

---

**dr. Zsikó-Gál Klaudia**  
jegyző

**Terjedelem: 1 + 3 oldal**

**Tisztelt Közgyűlés!**

Az a VÖRÖSKŐ Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (8200 Veszprém, Pápai út 36., Cégjegyzékszám: 19 09 513341, Adószáma: 10233342-2-19.) Euronics kiskereskedelmi műszaki áruház létesítése érdekében 2022. őszén megkereste hivatalunkat, a szekszárdi 6101/4. hrsz-ú ingatlan beépíthetőségének tisztázása érdekében. A megkeresésben tájékoztatást adtak arról, hogy az érintett ingatlant Euronics Műszaki Áruház építése céljából kívánják megvásárolni. A területre egy előzetes beépítési vázlatot is készítették, mely alapján jeleztük, hogy a fejlesztés megvalósítása jogszabályba nem ütközik, a Hivatalnak előzetesen kifogása nincsen a beruházás ellen. Ugyanakkor felhívtuk figyelmüket a telekrendezés szükségességére. A Tolna Vármegyei Kormányhivatal Építési Osztálya szintén arról tájékoztatta a beruházót, hogy hatósági szempontból előzetesen nem merül fel kifogás a beruházás ellen.

A beruházó ezt követően egyeztetést kezdeményezett a Magyar Közút NZRt. Tolna Vármegyei Igazgatóságával, mely egyeztetés során az útcsatlakozás tekintetében többféle – a beruházó közlekedéstervezője által elkészített - útcsatlakozási javaslat került megvizsgálásra, megvitatásra. Az egyeztetések eredményeként a Tartsay úton, a Baráth János utcai kereszteződéstől délre egy körforgalmú csomópont kerülne kialakításra.

A beruházással érintett terület környezetében a földrészletek jogi helyzete és természetbeni állapota, használata eltér egymástól, ezért szükség van telekrendezésre is. A beruházó által megvásárolt telek területébe benyúlik a Baráth János utca burkolata, továbbá a Baráth János utca 1-8. hsz-ú sorház tulajdonosai által bekerített és használt terület is. Mindezeket a beruházó részére már az első megbeszélésen jeleztük, a beruházó tudomásul vette e tényt, és nem zárkózik el a használatnak megfelelő telekrendezés végrehajtásától.

A Baráth J. utcai ingatlan tulajdonosok jogi képviselőjük útján jelezték, hogy a magukénak tudott és általuk évek óta használt területrészekre igényt tartanak.

Mivel a körforgalom kialakítása közterület-szabályozást, ezáltal rendezési terv módosítást igényel, így ennek során a fent említett területrendezéseket is be kell vonni ebbe az eljárásba. A területek érintenek közterületeket is, melyeknek forgalomképesé nyilvánítása is szükséges lesz, továbbá területcserékre is sor kerül. A beruházó jelezte továbbá, hogy a szabályozási terv módosítása során szeretne egy számára a jelenleginél kedvezőbb övezeti besorolást, ami a beruházás megvalósítását megkönnyítené számára oly módon, hogy a lakóterületi előírásokhoz viszonyítva nagyobb építménymagasságot, nagyobb beépíthetőséget és kisebb zöldfelületi arányt tesz lehetővé. Ennek megfelelően lakóterületi övezetből gazdasági terület övezetbe kerül átsorolásra.

A beruházó, és az Önkormányzat, valamint a Polgármesteri Hivatal érintett szakemberei és a Magyar Közút NZRt. képviselői között 2024. július 31-én egyeztető tárgyalás zajlott, ahol rögzítésre kerültek a felek által elvégzendő feladatok, valamint a költségviseléssel kapcsolatos vállalások. A megbeszélés értelmében a beruházó vállalja a rendezési terv módosításának, valamint a telekalakítási földmérési munkarészek elkészítésének költségét, továbbá elkészíteti a területátruházási szerződéseket. Hivatalunknak az érintett magántulajdonosokkal történő egyeztetéseket, a rendezési terv módosításának hatósági

egyeztetési eljárását és a telekrendezéshez szükséges eljárások lebonyolítását, valamint a beruházóval történő folyamatos egyeztetést kell vállalnia.

A Magyar Közút NZRt. Tolna Vármegyei Igazgatója jelezte, hogy az itt tervezett körforgalmú csomópont engedélyezéséhez szükséges az útépitési szabvány alóli felmentés beszerzésére, amit az úttervezőnek kell beszereznie.

A beruházó jelezte, hogy a beruházási terület növelése érdekében igényt tartana a Magyar Állam tulajdonában lévő 6102. hrsz-ú árok területére. Ennek érdekében felveszi a kapcsolatot a Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodási Zrt-vel. E területnek a rendezésbe történő bevonása opcionális.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet értelmében a településterv jelen módosítása általános egyeztetési eljárás lefolytatása mellett végezhető el.

Telepítési tanulmánytervként a beruházó által elkészített csatolmányok veendő figyelembe.

Kérem a Közgyűlést az előterjesztés megtárgyalására és a határozat meghozatalára.

**Szekszárd, 2024. augusztus 9.**

**Berlinger Attila József**  
**polgármester**

## HATÁROZATI JAVASLAT 1.

### Döntéshozatal a Szekszárd, 6104/4 hrsz. alatt Euronics Műszaki Áruház létesítése érdekében

Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése

1. dönt arról, hogy a szekszárdi 6101/4. hrsz-ú ingatlan lakóterületi övezetből gazdasági terület övezetbe kerül átsorolásra – a VÖRÖSKŐ Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (8200 Veszprém, Pápai út 36., Cégjegyzékszám: 19 09 513341, Adószáma: 10233342-2-19.) Euronics kiskereskedelmi műszaki áruház létesítése érdekében;

**Határidő:** határozathozatal napja  
**Felelős:** Berlinger Attila József polgármester  
Herr Teréz főépítész

2. dönt továbbá arról, hogy az útcsatlakozás kialakításához szükséges, valamint a valós állapothoz igazodó közterület-szabályozás megtörténjen a 6101/4, 4272/17, 4272/18, 4272/19, 4272/21, 4272/22, 4272/23 hrsz-ú (opcionálisan:6102. hrsz-ú) ingatlanokat érintően;

**Határidő:** 2025. január 31.  
**Felelős:** Herr Teréz főépítész  
Magyar Károly igazgatóságvezető

3. felkéri a Polgármesteri Hivatalt, hogy szerezzen be ajánlatot a településrendezési terv módosítására;

**Határidő:** 2024. szeptember 10.  
**Felelős:** Herr Teréz főépítész

4. felkéri a Polgármesteri Hivatalt, hogy a kérelmezőt értesítse a döntésről;

**Határidő:** 2024. augusztus 31.  
**Felelős:** Herr Teréz főépítész

5. felkéri a Polgármesteri Hivatalt, hogy a 3. pont szerinti ajánlat, valamint a 2. pont szerinti közterület-szabályozás költségeinek ismeretében, a beruházó által történő elfogadását követően készítse el a beruházó általi költségviselést tartalmazóan a 3 oldalú településrendezési szerződést;

**Határidő:** 2024. október 15.  
**Felelős:** Herr Teréz főépítész  
Berlinger Attila József polgármester

6. felkéri a polgármestert a településrendezési szerződés aláírására;

**Határidő: 2024. október 15.**

**Felelős: Herr Teréz főépítész  
Berlinger Attila József polgármester**

7. felkéri a Polgármesteri Hivatalt a 4272/18. hrsz-ú ingatlan tulajdonosainak képviselőjével történő egyeztetések lefolytatására, valamint a tárgyalások eredményeképpen, és a 2. pont szerinti közterület-szabályozásból eredő területcserék, közterület minősítésű ingatlanok forgalomképessé tétele érdekében szükséges döntések előkészítésére.

**Határidő: folyamatos**

**Felelős: dr. Zsikó-Gál Klaudia jegyző**

MUNKAKÖZI

## Áruház építéséhez kapcsolódó parkoló és körforgalom létesítésének terve

**EURONICS Kft.**

8200 Veszprém, Pápai út 36.

**Hap Tervezőiroda Kft.**

1027 Budapest, Margit krt.24

**Tordillo Bt.**

2463 Tordas, Szabadság út 150.  
Tel.: + 36 (20) 454-55-59  
email: iroda.tordillo@gmail.com

*T. Des*  
**TÓDOR DÉNES**  
Okt. építőmérnök  
KÉ-K 07-0902

Tervszám: 24046 Helyszín: 7100 Szekszárd, Tartsay Vilmos utca (6101/4 hrsz.)


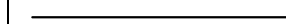


















Skag: AC - ÚTÉPÍTÉS, FORGALOMTECHNIKA Rajzszám: AC.04

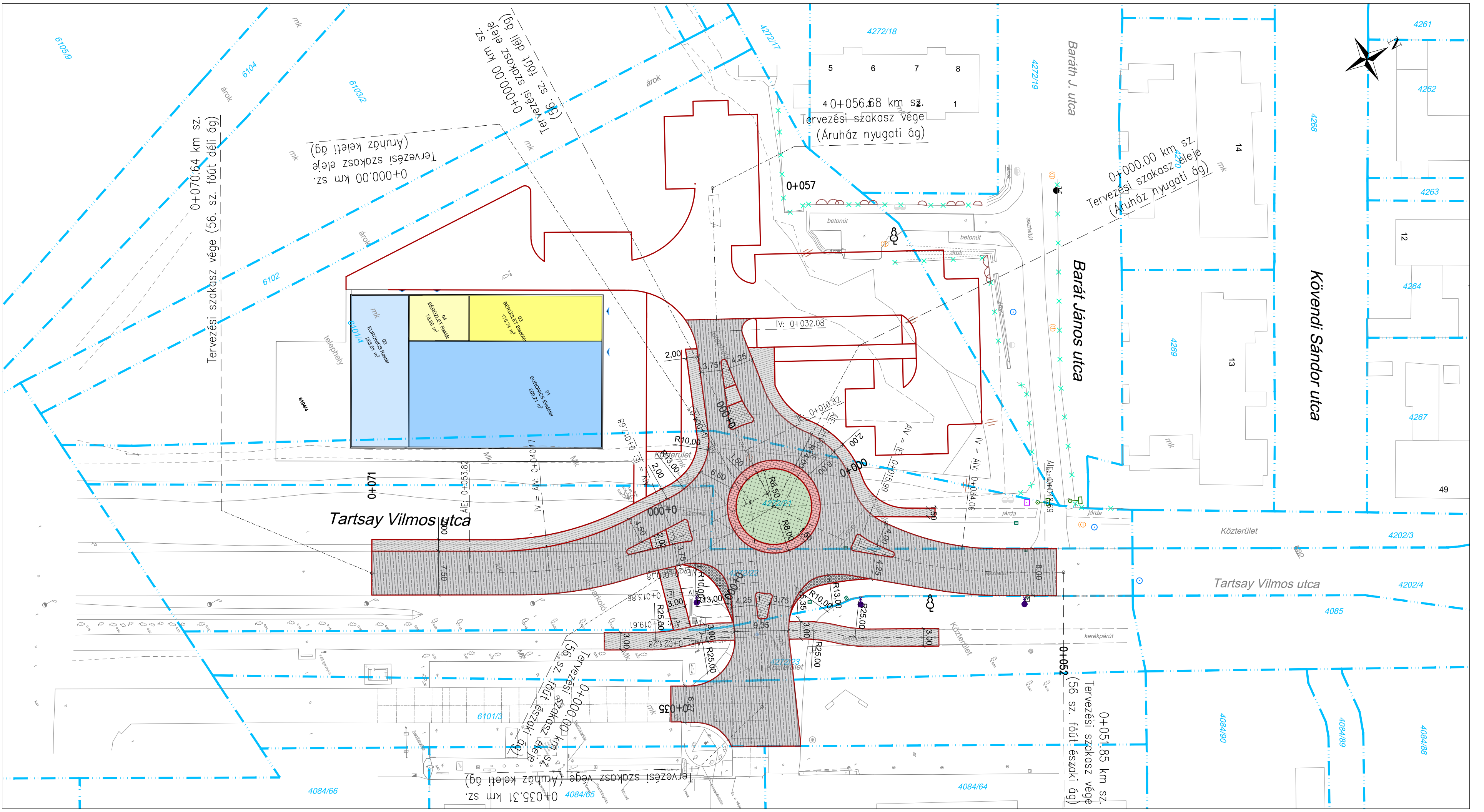
Részművelet: Útépítési helyszínrajz

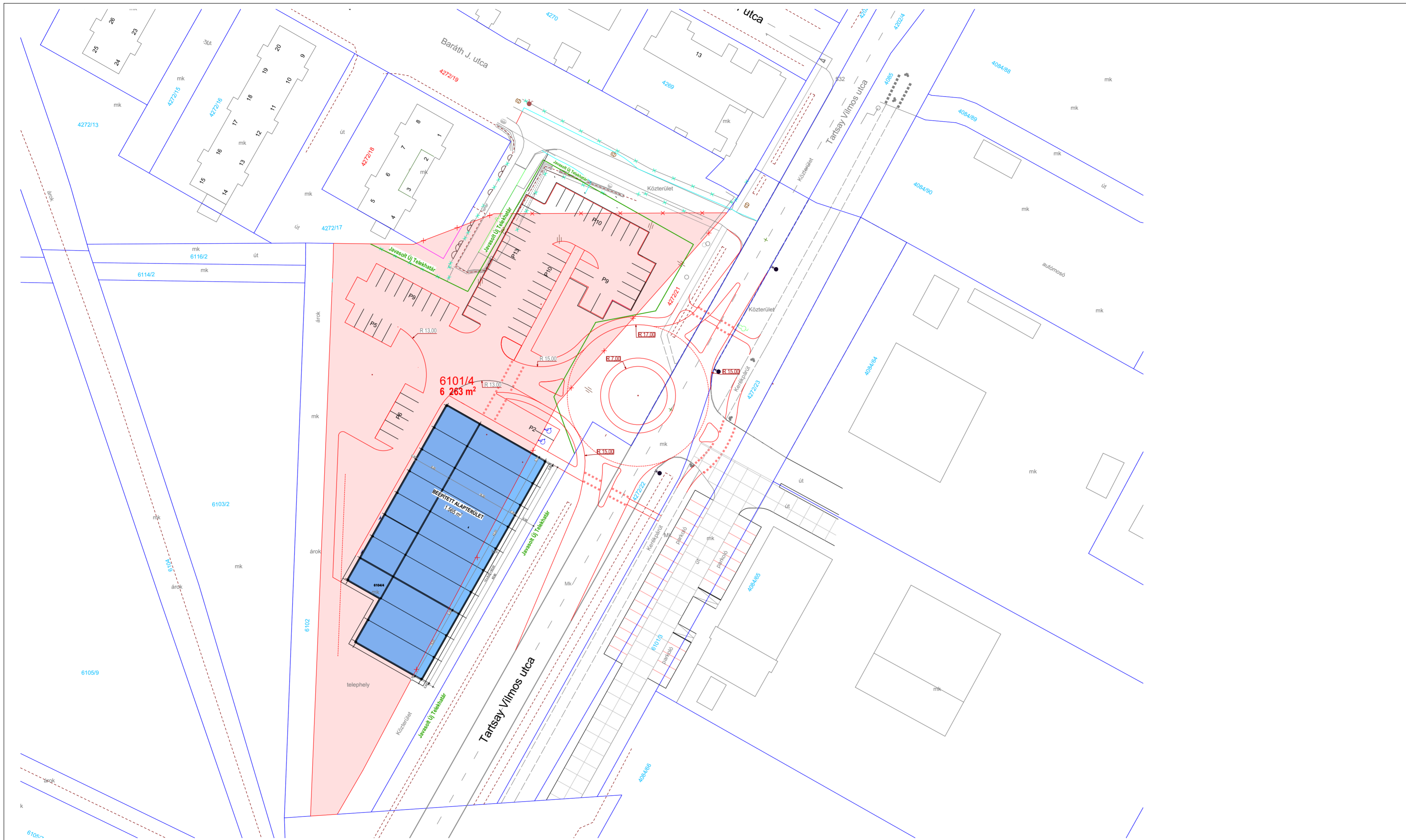
Tervfázis: Tanulmányterv Dátum: 2024. július Rajzméret: 945 x 297 Méretarány: M=1:500

A térkép adatai EOVS rendszerben vannak és az EOMA alapszintre vonatkoznak.

### JELMAGYARÁZAT

-  Tervezett tengelyvonal
-  Tervezett burkolatszél
-  Tervezett padka
-  Tervezett részű
-  Tervezett kiemelt szegély
-  Tervezett süllyesztett szegély
-  Tervezett kerti szegély
-  Tervezett aszfalt burkolatú út
-  Tervezett zöldterület
-  Tervezett aszfalt járda burkolat
-  Tervezett térkő burkolat
-  Meglévő ingatlanhatár
-  Tervezett ingatlanhatár
-  Meglévő burkolatszél
-  Meglévő szegély
-  Meglévő részű
-  Meglévő épület/rámpa
-  Meglévő korlát
-  Meglévő-megmaradó, áthelyezendő és kivágandó fa
-  Meglévő közművek





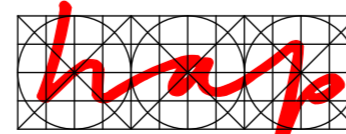
**Szekszárd**  
Tartsay Vilmos út  
Hrsz 6104/4

## EURONICS kiskereskedelmi Műszaki áruház létesítése

TERVFAJTA:

Előzetes **ÉPÍTÉSZETI - BEÉPÍTÉSI** vizsgálat  
**ÉPÍTÉSZ Tanulmányterv**  
Egyszerűsített Tervdokumentáció

TERVEZŐ:



**HAP** Tervezőiroda Kft.  
H - 1027 Budapest Margit krt. 24.  
Építész FT: HORTOBÁGYI Gábor É 01-2906

TERVLAP MEGNEVEZÉSE:

**HELYSZÍNRAJZ**  
TERVEZETT ELRENDEZÉS,  
KÖZLEKEDÉSI FELÜLETEK, KÖRFORGALOM KIALAKÍTÁS  
és a MEGLÉVŐ INGATLANNYLAVANTARTÁSI ÁLLAPOT VISZONYA

DÁTUM:

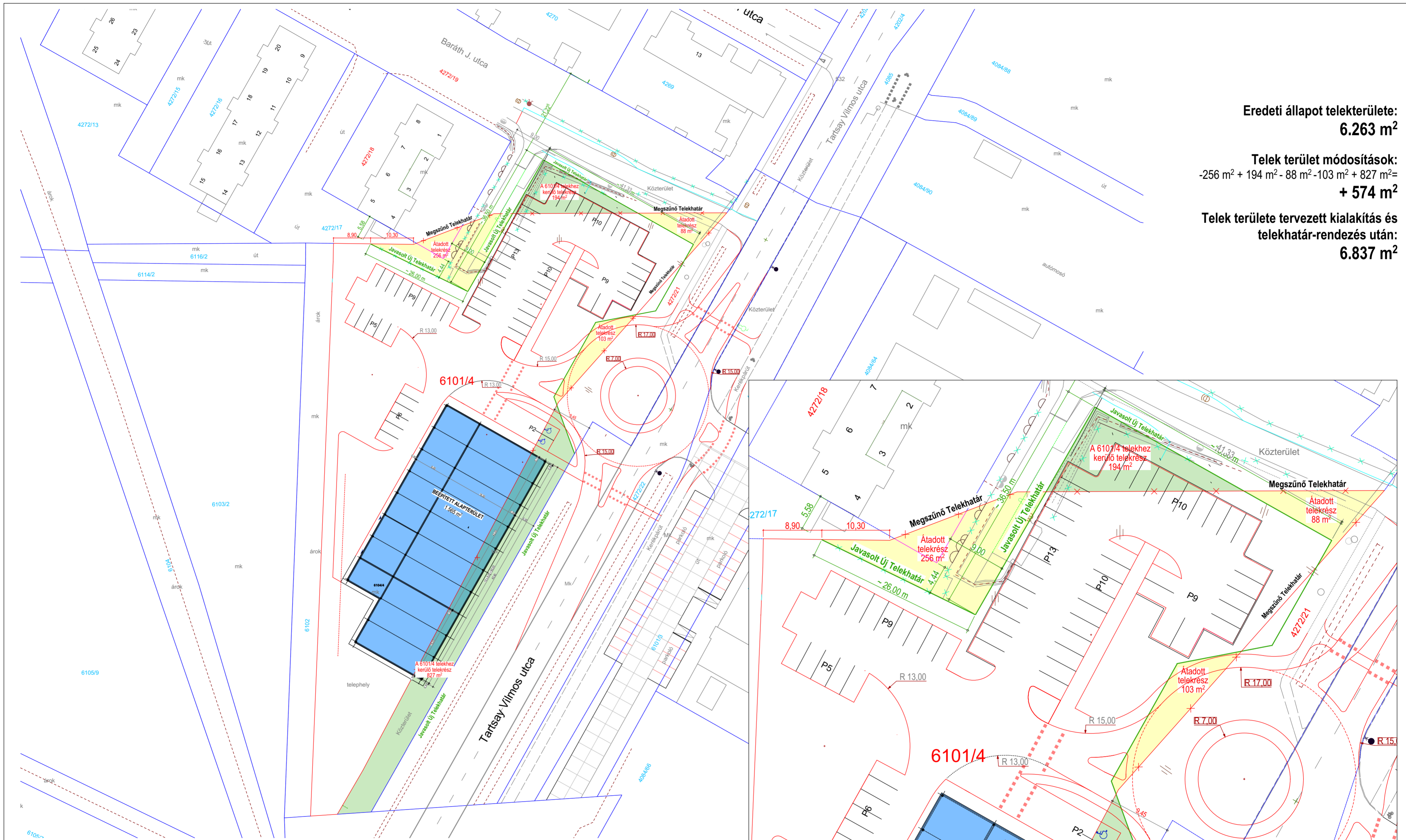
2024. március 07.

MÉRETARÁNY:

M = 1:500

RAJVSZÁM:

**É - 1**



Eredeti állapot telekterülete:  
**6.263 m<sup>2</sup>**

Telek terület módosítások:  
-256 m<sup>2</sup> + 194 m<sup>2</sup> - 88 m<sup>2</sup> - 103 m<sup>2</sup> + 827 m<sup>2</sup> =  
**+ 574 m<sup>2</sup>**

Telek területe tervezett kialakítás és  
telekhatár-rendezés után:  
**6.837 m<sup>2</sup>**





**Módosított telek területe: 6.837 m<sup>2</sup>**

Tervezett épület: br. 1.565 m<sup>2</sup>

Burkolt felületek: 2.612 m<sup>2</sup>

Zöldfelület: 2.660 m<sup>2</sup>

**Terv szerinti beépítési adatok:**

**Beépítettség: 22,90 %**

HÉSZ Gip-4. maximum: 50 %

OTÉK minimum: 50 %

**Zöldfelületi fedettség: 38,90 %**

HÉSZ Gip-4. minimum: 25 %

OTÉK minimum: 25 %

**Személygépkocsi parkolóhelyek száma terv szerint: 64 db**

**EURONICS eladótér: 756 m<sup>2</sup>**

szükséges 43 db

**Bérület eladótér: 271 m<sup>2</sup>**

szükséges 19 db

(nem napi fogyasztási cikk-kereskedelem)

Burkolt felületek aránya: 38,20 %



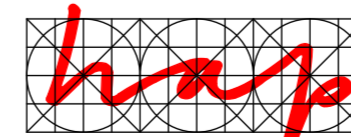
**Szekszárd**  
Tartsay Vilmos út  
Hrsz 6104/4

**EURONICS kiskereskedelmi Műszaki áruház létesítése**

TERVFAJTA:

Előzetes **ÉPÍTÉSZETI - BEÉPÍTÉSI** vizsgálat  
**ÉPÍTÉSZ Tanulmányterv**  
Egyszerűsített Tervdokumentáció

TERVEZŐ:



HAP Tervezőiroda Kft.  
H - 1027 Budapest Margit krt. 24.  
Építész FT: HORTOBÁGYI Gábor É 01-2906

TERVLAP MEGNEVEZÉSE:

**TERVEZETT ÁLLAPOT**  
**HELYSZÍNRAJZ**  
RENDEZETT TELEK, MÓDOSÍTOTT KÖRFORGALOM  
BEÉPÍTÉSI ADATOK

DÁTUM:

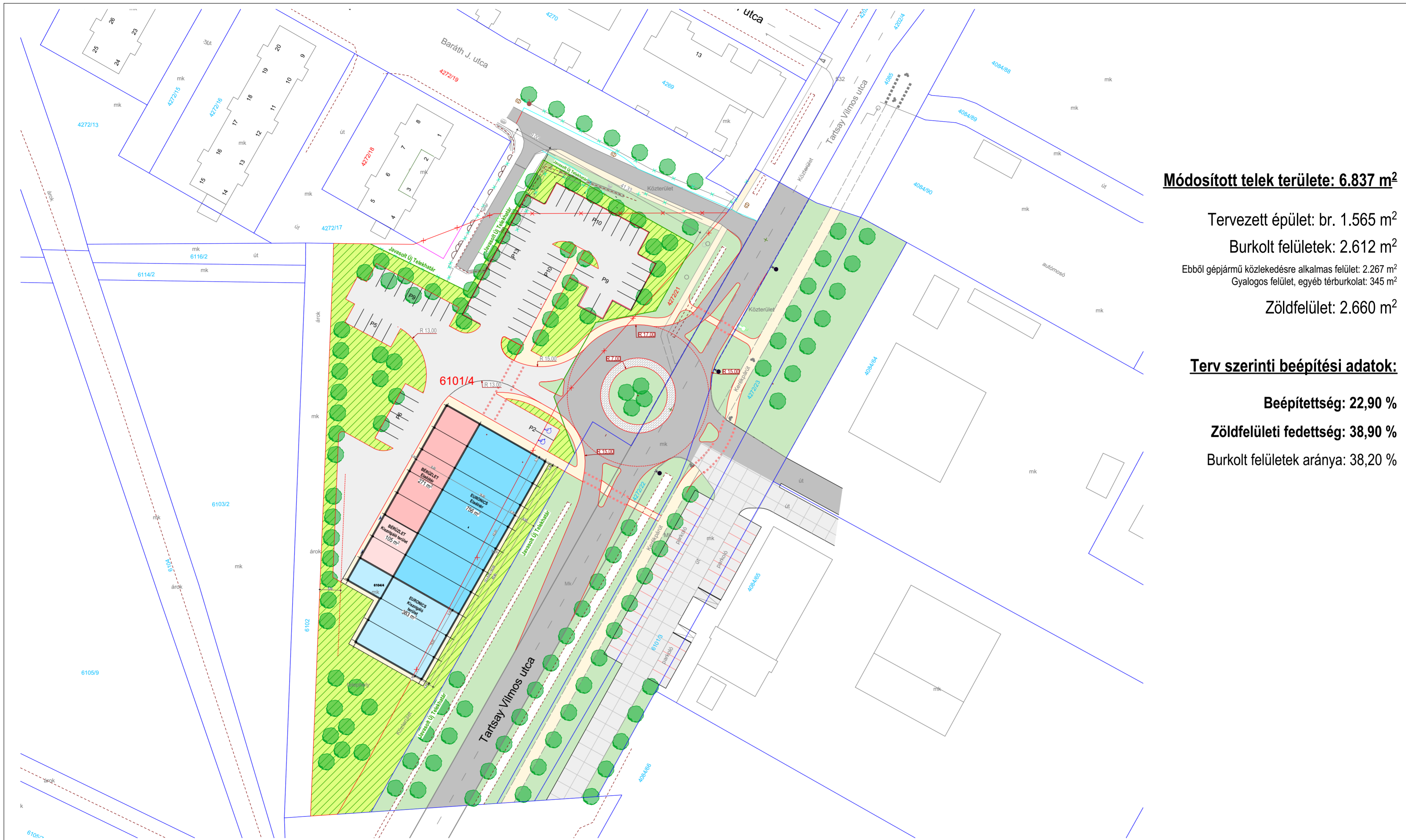
2024. március 07.

MÉRETARÁNY:

M = 1:500

RAJZSZÁM:

**É - 3**



**Módosított telek területe: 6.837 m<sup>2</sup>**

Tervezett épület: br. 1.565 m<sup>2</sup>

Burkolt felületek: 2.612 m<sup>2</sup>

Ebből gépjármű közlekedésre alkalmas felület: 2.267 m<sup>2</sup>  
Gyalogos felület, egyéb térburkolat: 345 m<sup>2</sup>

Zöldfelület: 2.660 m<sup>2</sup>

**Terv szerinti beépítési adatok:**

**Beépítettség: 22,90 %**

**Zöldfelületi fedettség: 38,90 %**

**Burkolt felületek aránya: 38,20 %**



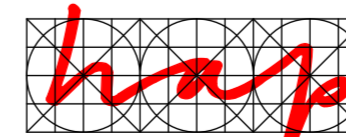
**Szekszárd**  
Tartsay Vilmos út  
Hrsz 6104/4

## EURONICS kiskereskedelmi Műszaki áruház létesítése

TERVFAJTA:

Előzetes ÉPÍTÉSZETI - BEÉPÍTÉSI vizsgálat  
ÉPÍTÉSZ Tanulmányterv  
Egyeztetési Tervdokumentáció

TERVEZŐ:



HAP Tervezőiroda Kft.  
H - 1027 Budapest Margit krt. 24.  
Építész FT: HORTOBÁGYI Gábor É 01-2906

TERVLAP MEGNEVEZÉSE:

TERVEZETT ÁLLAPOT

ÉPÍTÉSZ HELYSZÍNRAJZ / BEÉPÍTÉSI TERV

DÁTUM:

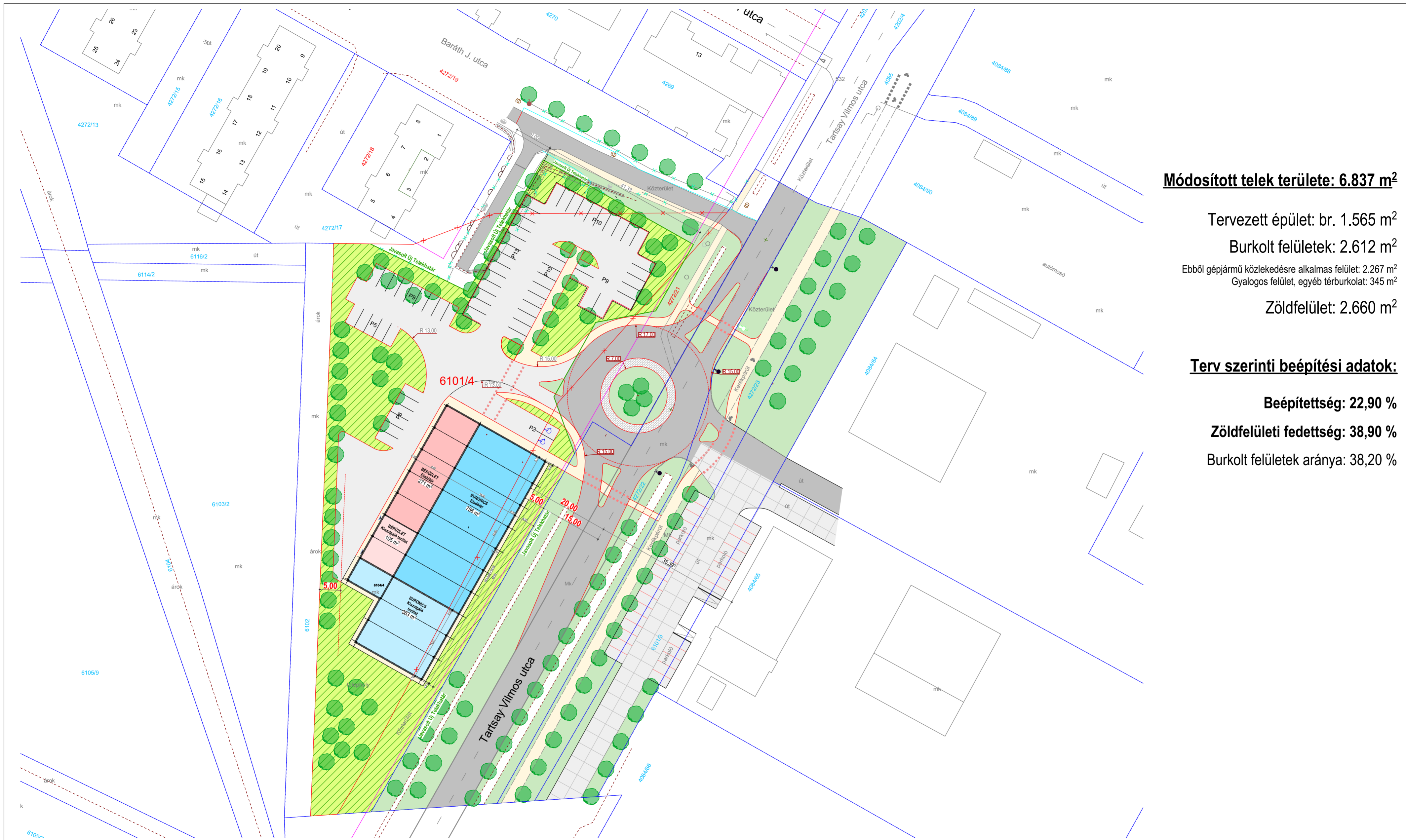
2024. március 07.

MÉRETARÁNY:

M = 1:500

RAJZSZÁM:

É - 4



**Módosított telek területe: 6.837 m<sup>2</sup>**

Tervezett épület: br. 1.565 m<sup>2</sup>

Burkolt felületek: 2.612 m<sup>2</sup>

Ebből gépjármű közlekedésre alkalmas felület: 2.267 m<sup>2</sup>  
Gyalogos felület, egyéb térburkolat: 345 m<sup>2</sup>

Zöldfelület: 2.660 m<sup>2</sup>

**Terv szerinti beépítési adatok:**

**Beépítettség: 22,90 %**

**Zöldfelületi fedettség: 38,90 %**

**Burkolt felületek aránya: 38,20 %**



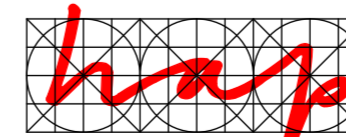
**Szekszárd**  
Tartsay Vilmos út  
Hrsz 6104/4

## EURONICS kiskereskedelmi Műszaki áruház létesítése

TERVFAJTA:

Előzetes ÉPÍTÉSZETI - BEÉPÍTÉSI vizsgálat  
ÉPÍTÉSZ Tanulmányterv  
Egyszerűsített Tervdokumentáció

TERVEZŐ:



HAP Tervezőiroda Kft.  
H - 1027 Budapest Margit krt. 24.  
Építész FT: HORTOBÁGYI Gábor É 01-2906

TERVLAP MEGNEVEZÉSE:

TERVEZETT ÁLLAPOT

ÉPÍTÉSZ HELYSZÍNRAJZ / BEÉPÍTÉSI TERV

DÁTUM:

2024. március 07.

MÉRETARÁNY:

M = 1:500

RAJZSZÁM:

É - 4

Tolna Megyei Kormányhivatal  
Szekeşzárd 7100 Széchenyi u. 54-58.

## E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

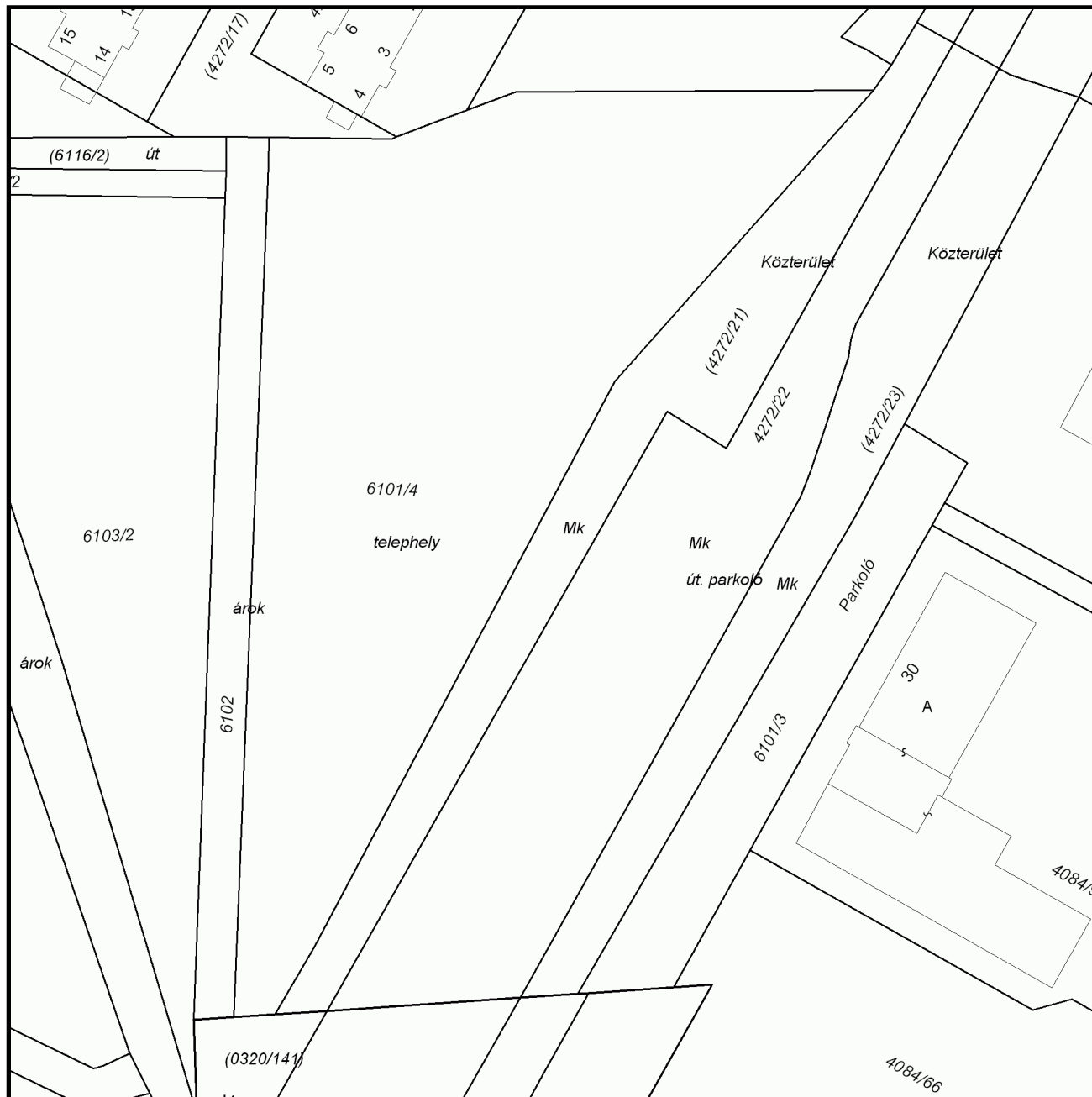
2022.07.28 12:18:45

Helyrajzi szám: SZEKSZÁRD belterület 6101/4

Megrendelés szám: 7/1075/2022

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzsám: 20569880002022



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!