



AZ ELŐTERJESZTÉS SORSZÁMA: 166.  
MELLÉKLET: 1 db

**TÁRGY: A településrendezési terv 2024/2. sz. részleges módosításának megindításáról  
szóló döntés kiegészítése**

## **E L Ő T E R J E S Z T É S**

**SZEKSZÁRD MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSÉNEK  
2024. szeptember 26-i rendes ülésére**

**ELŐTERJESZTŐ:**

**Berlinger Attila József  
polgármester**

**AZ ELŐTERJESZTÉST KÉSZÍTETTE:**

**Herr Teréz  
főépítész**

**ELŐADÓ:**

**Herr Teréz  
főépítész**

**KEZELÉSI MEGJEGYZÉS:**

**VÉLEMÉNYEZÉSRE MEGKAPTA:**

**EGYÉB SZERVEZET:**

**MEGTÁRGYALTA:**

**Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság**

**HATÁROZAT SZÁMA:**

**...../2024. (.....)**

**TÖRVÉNYESSÉGI VÉLEMÉNYEZÉSRE BEMUTATVA:**

---

**dr. Zsikó-Gál Klaudia  
jegyző**

**Terjedelem: 1 + 3 oldal**

Tisztelt Közgyűlés!

Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzatának közgyűlése 511/2023. (XII.14.), majd 163/2024. (VI.5.) határozatával településfejlesztési és finanszírozási döntést hozott arról, hogy Hosszúvölgy utca – Kerékhegy utca fölötti területeket beépítésre nem szánt mezőgazdasági területből beépítésre szánt lakóterületbe kívánja átsorolni, és ennek érdekében részlegesen módosítani kívánja településrendezési tervét.

A tervezés során további döntések meghozatala vált szükségessé, az eredeti településfejlesztési döntés kiegészítésének formájában.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm.r.) 59. § (2) bekezdése előírja, hogy a készítendő terv tartalmára vonatkozóan települési főépítési feljegyzést kell a közgyűlésnek elfogadnia.

*(2) A településterv, kézikönyv és településképi rendelet készítését és módosítását az önkormányzat képviselő-testületének*

*a) a készítés vagy módosítás tényét,*

*b) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén az Étv-ben foglalt követelményeknek való megfelelést,*

*c) amennyiben indokolt, a kiemelt fejlesztési területté nyilvánítást és*

*d) a 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzés elfogadását*

*együttesen tartalmazó döntése alapozza meg.*

*7. § (7) A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát, továbbá az (5) bekezdés szerinti megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat és településterv módosításához készült telepítési tanulmányterv felhasználhatóságát – ide nem értve a települési környezeti értékelést–*

*a) a település önkormányzati főépítésze vagy*

*b) a települési önkormányzati főépítész egyetértésével a településtervezés felelős tervezője vagy az önkormányzat által a településtervezéssel megbízott településtervező (a továbbiakban együtt: tervező)*

*határozza meg az (1)–(6) bekezdés alapján, a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben.*

A munkaindító döntésben nem szerepelt települési főépítési feljegyzés, mivel azt a terv elvárt tartalmának összeállítását és a tervezővel történő egyeztetését követően célszerű elkészíteni és jóváhagyni. E feljegyzéssel a bevezetőben említett közgyűlési határozatot ki kell egészíteni.

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.” Jelen esetben egyértelmű, hogy a jelenleg hatályos településrendezési terv által lakóterületi fejlesztésre és belterületbe vonásra kijelölt területek közül kizárólag ezen az egy területrészen valósult meg a tervezett fejlesztés teljes mértékben, vagyis ebben a városrészben voltak meg a bevonás legkedvezőbb feltételei, itt van a legnagyobb igény a további fejlesztési terület kijelölésére,

vagyis a szándékozott fejlesztések ezen a területen valósíthatók meg legoptimálisabban. E nyilatkozattal a határozatot ki kell egészíteni.

A megkezdett tervezés során meghatározásra került a visszapótolandó zöldfelület mértéke is, és ennek helyére a tervező javaslatot tett: a 0425/26. hrsz-ú terület (moto-cross pálya) a/ és h/ jelű alrészlete. A terület a hatályos külterületi szabályozási terv szerint Má jelű, általános mezőgazdasági területbe sorolt, miközben a bejegyzett művelési ág legelő és erdő. A területeknek az erdő (célszerűen turisztikai erdő) övezetbe történő átsorolása lenne szükséges a biológiai aktivitásérték egyensúlyban tartása érdekében. Tolna Megye területrendezési tervében egyébként e terület az erdők övezetében, ill. az erdőtelepítésre javasolt övezetben jelenik meg. E döntéssel a településfejlesztési javaslatot szintén ki kell egészíteni.

A határozati javaslatban szereplő döntések hiányában a tervezési munka nem folytatható.

Kérem a Közgyűlést, hogy szíveskedjen az előterjesztést megtárgyalni és a határozatot meghozni.

**Szekszárd, 2024. szeptember 17.**

**Berlinger Attila József**  
polgármester

## HATÁROZATI JAVASLAT 1.

**Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének  
..../2024. (....) határozata  
a településrendezési terv módosításához (Hosszúvölgy u.- Kerékhegy u.)  
kapcsolódó döntés kiegészítéséről**

Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése dönt arról, hogy Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 511/2023. (XII.14.) számú, a településrendezési terv - Hosszúvölgy utca - Kerékhegy utca végén lakóterületi fejlesztés kapcsán történő - módosításáról szóló határozatát az alábbi 5-7. ponttal egészíti ki:

*„5. az 1/1. mellékletet képező Települési főépítési feljegyzést elfogadja.*

*6. nyilatkozik arról, hogy a megjelölt használati célra megfelelő terület a település már beépítésre kijelölt területén belül nincsen;*

*7. a biológiai aktivitásérték biztosítása céljára (erdő övezetbe sorolás) a 0425/26. hrsz-ú területet jelöli ki.”*

**Határidő: A döntéshozatal napja**

**Felelős: Herr Teréz főépítész**

## TELEPÜLÉSI FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

Szekszárd Megyei Jogú Város szabályozási terve módosításának tartalmi meghatározása  
a Hosszúvölgy u. -Kerékhegy u. lakóterületi fejlesztése tekintetében

Szekszárdi magánszemélyek által előterjesztett, a Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság és a Közgyűlés által támogatott indítvány indult meg a településrendezési terv 2024/2. számú módosításának folyamata, a Közgyűlés 511/2023. (XII.14.) számú, településfejlesztési döntést tartalmazó, majd a 163/2024. (VI.5.) számú, a költségviselésről szóló határozata szerint.

A módosítás – jellege miatt – általános egyeztetési eljárásrendben kell lefolytatni.

A módosítás tárgya: Szekszárdon, a Hosszúvölgy utca -Kerékhegy utca végi zártkerti területek kertvárosias lakóterületi fejlesztése, a terület belterületbe vonásának tervezésével

A módosítás érinti a szerkezeti tervet, a külterület és a belterület szabályozási tervét egyaránt.

A készítendő dokumentáció tartalmi igénye:

Megállapítható, hogy a tervezett módosítás összességében a város területéhez viszonyítva nem csekély méretű kiterjedéssel rendelkezik, a hatályos dokumentumokba történő beavatkozás viszonylag jelentős. Mindezt figyelembe véve a megalapozó vizsgálat szükséges tartalmát - a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendeletben foglaltak alapján - az alábbiak szerint határozom meg:

A megalapozó vizsgálatral összevontan készíthetők el az alátámasztó javaslatok, az alábbiak szerint:

1. Környezetalakítás terve
  - 1.1. Településrendezési javaslat (településszerkezet, területfelhasználás)
  - 1.2. A változással érintett terület (összefüggések)
    - 1.2.1. Településszerkezeti változások bemutatása
    - 1.2.2. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása
    - 1.2.3. A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása
2. Szakági javaslatok
  - 2.1. Tájrendezési javaslat
  - 2.2. Zöldfelületi rendszer fejlesztése
  - 2.3. Közművesítési javaslat
  - 2.4. Közlekedési javaslat
  - 2.5. Környezeti hatások és feltételek
  - 2.6. Hatályos településszerkezeti tervvel való összhang bemutatása
  - 2.7. Szabályozási koncepció
  - 2.8. Örökségvédelem
  - 2.9. Környezeti értékelés
  - 2.10. Beépítési terv

Fenti tartalom kidolgozása mellett a módosítandó terület adottságai teljeskörűen feltárhatók, a változások egyértelműen rögzíthetők.

A településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat módosítása részterületre vonatkozóan készül, az előírt tartalmi követelmények szerint.

A településszerkezeti terv elfogadását követő egységes szerkezetű egybedolgozására a teljes közigazgatási területre kiterjedő felülvizsgálat során kerülhet majd sor. A HÉSZ egybeszerkesztése az elfogadást követően történik meg, az egyeztetési anyag csak az érintett területrészt tartalmazza.

Szekszárd, 2024. szeptember

Herr Teréz  
főépítész