



AZ ELŐTERJESZTÉS SORSZÁMA: 157.
MELLÉKLET: 2 db

**TÁRGY: A településrendezési terv 2024/1. sz. részleges módosításának megindításáról
szóló döntések kiegészítése**

ELŐTERJESZTÉS

**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: HATÁROZAT SZÁMA:
Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság/2024. (.....)

TÖRVÉNYESSÉGI VÉLEMÉNYEZÉSRE BEMUTATVA:

dr. Zsikó-Gál Klaudia
jegyző

Terjedelem: 1 + 7 oldal

Tisztelt Közgyűlés!

Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzatának közgyűlése 179/2022. (VI.23.) határozatával településfejlesztési döntést hozott arról, hogy a Jedlik Ányos utcai 6822. hrsz-ú ingatlan zöldfelületi terület részének (Z-kp) 50 %-át lakóövezetbe kívánja átsorolni, valamint 178/2022. (VI.23.) határozatával döntött arról, hogy a Bródy S.u.déli végén fekvő tömböt Lke-2.4 övezetből Lke-1.5 jelű övezetbe kívánja átsorolni, és ennek érdekében részlegesen módosítja településrendezési tervét. A két módosítás egy közös eljárásban (2024/1) kerül tervezésre és egyeztetésre.

A településrendezési szerződést a kérelmezőkkel és a tervezővel az önkormányzat megkötötte. A tervezés során további döntések meghozatala vált szükségessé, az eredeti településfejlesztési döntések módosítása, kiegészítése 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 főépítész 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 döntésekben nem szerepeltek a települési főépítész feljegyzések, mivel azokat a terv elvárt tartalmának összeállítását és a tervezővel történő egyeztetését követően célszerű elkészíteni és jóváhagyni. E feljegyzésekkel a bevezetőben említett közgyűlési határozatokat ki kell egészíteni.

A Jedlik Ányos utcai módosítás során új beépítésre szánt terület jön létre, zöldfelület részleges megszüntetésével. 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 e feltétel fennáll, mivel az érintett terület a kérelmező

magánszemély tulajdona, vagyis a tulajdonos a szándékozott fejlesztését más területen nem tudja megvalósítani. Az ezt igazoló döntéssel az eredeti határozatot ki kell egészíteni.

A megkezdett tervezés során meghatározásra került a visszapótolandó zöldfelület mértéke is, és ennek helyére a tervező javaslatot tett: a Parászta-patak medre és a Parászta utca közti területsávban elnyúló 6618/8. és 6958/11. hrsz-ú közterületek zöldterületbe történő átsorolásával. E területek a természetbeni állapot szerint jelenleg is zöldfelületek. Az erre vonatkozó döntéssel az eredeti határozatot szintén ki kell egészíteni.

Az eredeti határozatban az érintett terület Lk-2.3jelű övezetbe történő átsorolása szerepel. A tervezés során pontosításra került, hogy a területet a csatlakozó Lke-1.1 jelű övezetbe kell besorolni, és ezt határozatban szintén rögzíteni szükséges.

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

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

Szekszárd, 2024. szeptember 12.

Berlinger Attila József
polgármester

HATÁROZATI JAVASLAT 1.

**Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
..../2024. (....) határozata
a településrendezési terv módosításához (Jedlik Ányos utca)
kapcsolódó döntés kiegészítéséről**

Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése dönt arról, hogy Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 179/2022. (VI.23.) számú, a településrendezési terv részleges módosításáról (Jedlik Ányos utca) szóló határozatának 1. pontjában szereplő „Lk-2.3” övezeti jel helyébe az „Lke-1.1” övezeti jel lép, továbbá a határozatot az alábbi 3-5. ponttal egészíti ki:

- „3. az 1/1. mellékletet képező Települési főépítési feljegyzést elfogadja;*
- 4. nyilatkozik arról, hogy a megjelölt használati célra megfelelő terület a település már beépítésre kijelölt területén belül nincsen;*
- 5. zöldfelület-visszapótlásra a 6618/8. és 6958/11. hrsz-ú területeket jelöli ki.”*

Határidő: A döntéshozatal napja

Felelős: Herr Teréz főépítész

HATÁROZATI JAVASLAT 2.

**Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
..../2024. (....) határozata
a településrendezési terv módosításához (Bródy S. utcától délre fekvő tömb)
kapcsolódó döntés kiegészítéséről**

Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése dönt arról, hogy Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 178/2022. (VI.23.) számú, a településrendezési terv módosításáról szóló határozatát az alábbi 3. ponttal egészíti ki:

- „3. a 2/1. mellékletet képező Települési főépítési feljegyzést elfogadja.”*

Határidő: A döntéshozatal napja

Felelős: Herr Teréz főépítész

TELEPÜLÉSI FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

Szekszárd Megyei Jogú Város szabályozási terve módosításának tartalmi meghatározása
a 6822. hrsz-ú ingatlan részleges övezeti átsorolása tekintetében

Szekszárdon ingatlannal rendelkező magánszemély által az Önkormányzathoz benyújtott módosítási igény alapján indult meg a településrendezési terv 2024/1. hrsz-ú módosításának folyamata, a Közgyűlés 179/2022.(VI.23.) számú, településfejlesztési döntést tartalmazó határozata szerint.

A módosítás tárgya: Szekszárdon, a Jedlik Ányos utcai 6822.hrsz-ú, részben lakóövezetbe, részben közpark területébe tartozó ingatlan részleges övezeti átsorolása, a lakóövezetbe tartozó területrész megnövelése, a beépíthetőség megnövelése érdekében. Ezzel együtt a zöldfelület visszapótlása is megtörténik, a Parászta utca mentén.

A készítendő dokumentáció tartalmi igénye:

Megállapítható, hogy a tervezett módosítás összességében csekély kiterjedésű területen, csekély mértékű beavatkozást igényel a hatályos dokumentumokba, ezt 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 vizsgálatot 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 12.

Herr Teréz

főépítész

TELEPÜLÉSI FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

Szekszárd Megyei Jogú Város szabályozási terve módosításának tartalmi meghatározása
a Bródy Sándor utcától délre fekvő tömb övezeti átsorolása tekintetében

Szekszárdon ingatlannal rendelkező magánszemély által az Önkormányzathoz benyújtott módosítási igény alapján indult meg a településrendezési terv 2024/1. hrsz-ú módosításának folyamata, a Közgyűlés 178/2022.(VI.23.) számú, településfejlesztési döntést tartalmazó határozata szerint.

A módosítás tárgya: Szekszárdon, a Bródy Sándor utcától délre fekvő, belterületbe vonásra és lakóterületi fejlesztésre kijelölt tömb átsorolása Lke-2.4 jelű övezetből Lke-1.5 jelű építési övezetbe, a kedvezőbb beépítési feltételek biztosítása érdekében.

A készítendő dokumentáció tartalmi igénye:

Megállapítható, hogy a tervezett módosítás összességében csekély kiterjedésű területen, csekély mértékű beavatkozást igényel a hatályos dokumentumokba, ezt 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 vizsgálatot 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 12.

Herr Teréz
főépítész