



AZ ELŐTERJESZTÉS SORSZÁMA:253.
MELLÉKLET: 1 db

TÁRGY: Kérelem a településrendezési terv részleges módosítására (2024/4)

E L Ő T E R J E S Z T É S

**SZEKSZÁRD MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSÉNEK
2024. november 28-i 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 Pénzügyi Bizottság

HATÁROZAT SZÁMA:

...../2024. (.....) határozat

TÖRVÉNYESSÉGI VÉLEMÉNYEZÉSRE BEMUTATVA:

**dr. Zsikó-Gál Klaudia
jegyző**

Terjedelem: 1 + 2 oldal

Tisztelt Közgyűlés!

Szekszárdi lakhelyű magánszemély a településrendezési terv módosítása iránti kérelmet nyújtott be a Polgármesteri Hivatalhoz, az alábbi indokkal:

Kérelmező tulajdonát képezi a szekszárdi zártkerti 11139, valamint 11145/2. hrsz-ú ingatlan. E két ingatlant a tulajdonos szeretné összevonni, a 11139. hrsz-ú területen álló gazdasági épület-együttes bővíthetősége, a beépíthető alapterület növelése érdekében. Az összevonást akadályozza a szabályozási terv szerinti tervezett belterületi határ, mely jelenleg a 11145/2. hrsz-ú területen keresztül, annak egy alrészlete mentén halad. A kérelem tárgya a tervezett belterületi határvonal korrigálása, a meglévő telekhatárra történő áthelyezése, mellyel az összevonást akadályozó tényező megszűnne.

Településrendezési szakmai szempontból a kérelem előzetesen nem kifogásolható.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet (továbbiakban: Korm.r.) 19. §-a szerint telepítési tanulmánytervet kell készíteni a településrendezési szerződés megalapozásához, építési beruházás esetén a településterv módosításának kezdeményezéséhez. A telepítési tanulmánytervnek a településrendezési szerződés mellékletét kell képeznie.

A kérelmező a telepítési tanulmánytervet elkészítette, az a jelen előterjesztés mellékletét képezi.

A Gazdasági és Pénzügyi Bizottság 2024. november 5-i ülésén az előterjesztést nem támogatta, kiegészítő információkat kért a kérelmezőtől. A kérelmező az alábbi válaszokat adta:

- *Milyen gazdasági tevékenység miatt kíván bővíteni?*
Kérelmező a saját tulajdonában lévő ingatlanán a zártkerti jellegnek megfelelő mezőgazdasági kertművelési tevékenységet folytat, szőlő- gyümölcsös- és kertterülettel. A telek bővítése céljából vásárolta meg a korábban önkormányzati tulajdonban lévő vízmosás telkének egy részét is (11142 hrsz. nyugati része, jelenleg a telekegyesítés után 11145/2 d hrsz.). Az ingatlanon végzett tevékenységek esetenként hosszabb ott-tartózkodást igényelnek, és tároló-helyekre is szükség lenne, ennek következménye a telken álló meglévő épület bővítésének szükségessége.
- *Milyen úton és milyen járművel kívánja megközelíteni a területet?*
A telket délkeletről és nyugatról is kiépítetlen, de egész évben járható közút határolja (11146, 11207 hrsz.). A telket a jövőben is a 11207 hrsz-ú útról kívánja megközelíteni, mint ahogy eddig is tette; az útviszonyokhoz megfelelő személy- és kistehergépjárművel.
- *A szomszédok tevékenységét befolyásolja-e?*
A kertművelés a szomszédok tevékenységét nem befolyásolja, hiszen a szomszédos telken is hasonló jellegű kiskertes mezőgazdasági tevékenységet folytatnak, és eddig sem okozott problémát a nem zavaró hatású kerti tevékenység. Az érintett ingatlanon a bővítéssel sem változik a tevékenység jellege, és számottevő mértékben az intenzitása sem.

A településterv készítésével, módosításával kapcsolatos eljárásokat a Korm.r. szabályozza, melynek 60. § (6) bekezdése szerint a módosítás általános, egyszerűsített vagy rövid egyeztetési eljárásban történhet. A Korm.r. 68. §-a értelmében a településterv egyszerűsített eljárásban módosítható, ha a közgyűlés „döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területen, beruházás megvalósítása miatt indokolt.” Amennyiben a kérelem támogatásra kerül, javasolt a terület kiemelt fejlesztési területté nyilvánítása.

Kérem a Közgyűlést az előterjesztés megtárgyalására és a határozat meghozatalára.

Szekszárd, 2024. november 20.

Berlinger Attila József
polgármester

HATÁROZATI JAVASLAT

Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének .../2024. (....) határozata a településrendezési terv 2024/4. sz. részleges módosításáról

Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése

dönt arról, hogy a szekszárdi 11145/2. hrsz-ú területen keresztül haladó tervezett belterületi határvonalnak az ingatlan telekhatárára történő áthelyezését

A/ nem támogatja;

B/ 1. támogatja;

2. 11145/2. hrsz-ú ingatlant kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja;

3. felhívja a Polgármesteri Hivatalt, hogy a kérelmezőt értesítse a döntésről; továbbá a kérelmező által beszerzett tervezési árajánlat alapján, a kérelmező általi költségviselést tartalmazóan készítse el a tervezési szerződést.

Határidő: 2024. november 15.

Felelős: Herr Teréz főépítész

4. felhívja a polgármestert a 3. pontban megjelölt szerződés aláírására.

Határidő: 2024. november 20.

Felelős: Berlinger Attila József polgármester

5. felhívja a Polgármesteri Hivatalt a módosítás egyszerűsített eljárásban történő megindítására.

Határidő: 2024. november 25.


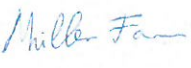


Felelős: Herr Teréz főépítész

SZEKSZÁRD
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK 2024/4. MÓDOSÍTÁSA

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

11145/2 hrsz. telek északkeleti részének övezeti átsorolása

2024. október

ALÁÍRÓLAP		
településtervezés	 Deák-Varga Dénes	okl. építészmérnök közlekedési szakmérnök TT 14-0058 Tkö 17-00773
településfejlesztés	 Müller Fanni	geográfus település- és területfejlesztő
településtervezés	 Prokos Hedvig	okl. geográfus
kérelmező	 Zag István	a 11145/2 hrsz. telek tulajdonosa

A településrendezési eszközök módosítására irányuló kérelem leírása

Kérelmező szándéka arra irányul, hogy Szekszárd MJ Város Közgyűlése rendezési terv módosítás keretében a Kérelmező tulajdonát képező, Szekszárd megyei jogú város területének belterületől délnyugatra eső szőlőhegyi területen található 11145/2 hrsz. telek észak-keleti 928 m² területű részét - (a hatályos településrendezési eszközökben még 11142 hrsz. telek délnyugati része) - kertvárosias lakóterületből kertes mezőgazdasági területre módosítsa.

A kérelem indoka:

Kérelmező több évvel ezelőtt megvásárolta az akkor még különálló 11139 hrsz., 11142 hrsz. vízmosás nyugati részét, 11145/1 hrsz. és 11145/2 hrsz-ú zártkerti ingatlanokat. A 11139 hrsz-ú telken 3 kisebb méretű, együttesen 77 m² beépített területű gazdasági épület is állt már a tulajdonszerzéskor.

Időközben fenti telkeket - az 11139 hrsz. kivételével - sikerült telekegyesítéssel összevonni 11145/2 helyrajzi számon.

Kérelmező azonban a 11139 hrsz-ú telken álló gazdasági épületét szeretné bővíteni déli irányban mintegy 50 m²-rel. Ahhoz, hogy az épület bővíthető legyen és beleférjen a hatályos HÉSZ szerint az Mk-C1 övezeti jelű kertes mezőgazdasági területen megengedett 3 %-os beépítettségbe, szeretné a 11139 és 11145/2 hrsz-ú telkeit összevonatni. Ez azonban a hatályos szabályozási terv szerint akadályba ütközik, mivel a 11145/2 ingatlan észak-keleti részét egy tervezett belterületi határvonal (egyben övezeti határvonal) szeli át, és a telek észak-keleti része Lke-2.4 jelű kertvárosias lakóterületbe tartozik, továbbá a jogszabályok értelmében csak azonos övezetbe tartozó telkeket lehet összevonni.

A 11139 hrsz. telek területe 1519 m², jelenlegi beépítettsége: 5 %.

A 11145/2 hrsz. telek területe 6940 m²

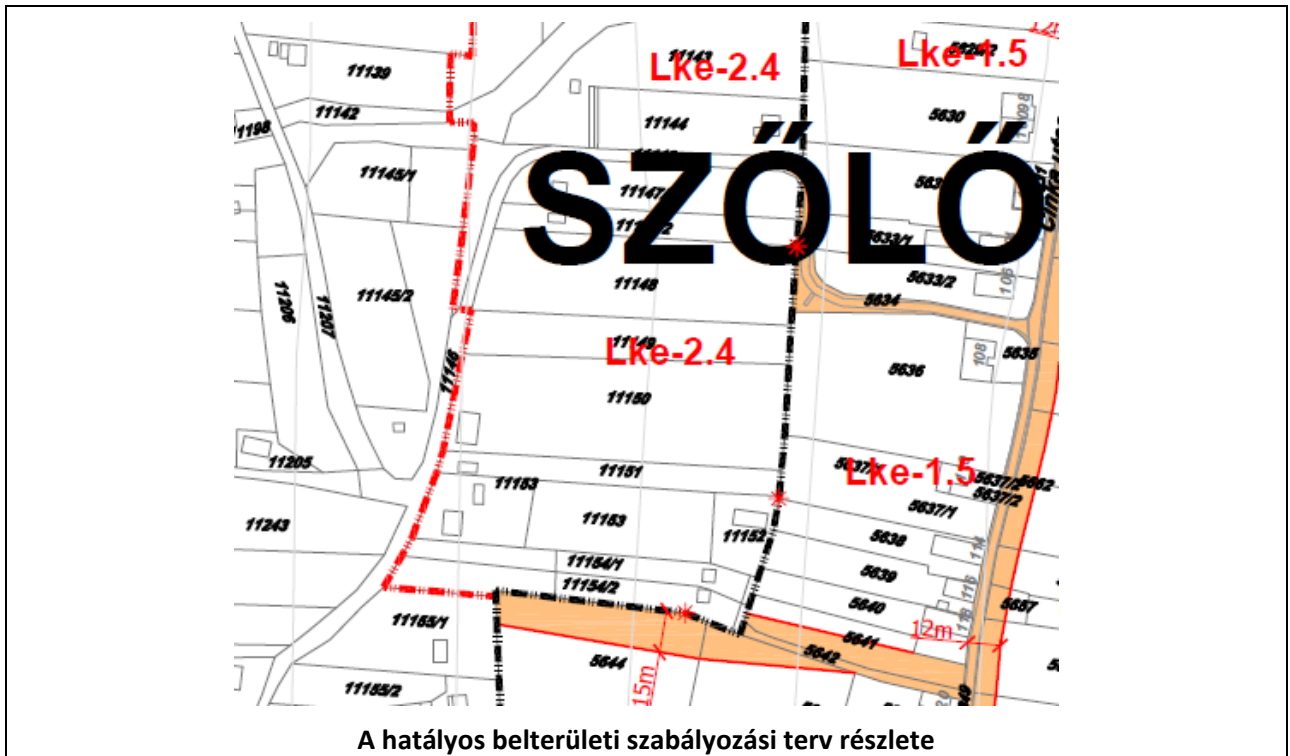
A két telek területe együttesen 8459 m²

Telekegyesítés esetén maximum 3 %-os beépítettséggel legfeljebb 253 m² beépítettségre nyílna lehetőség.

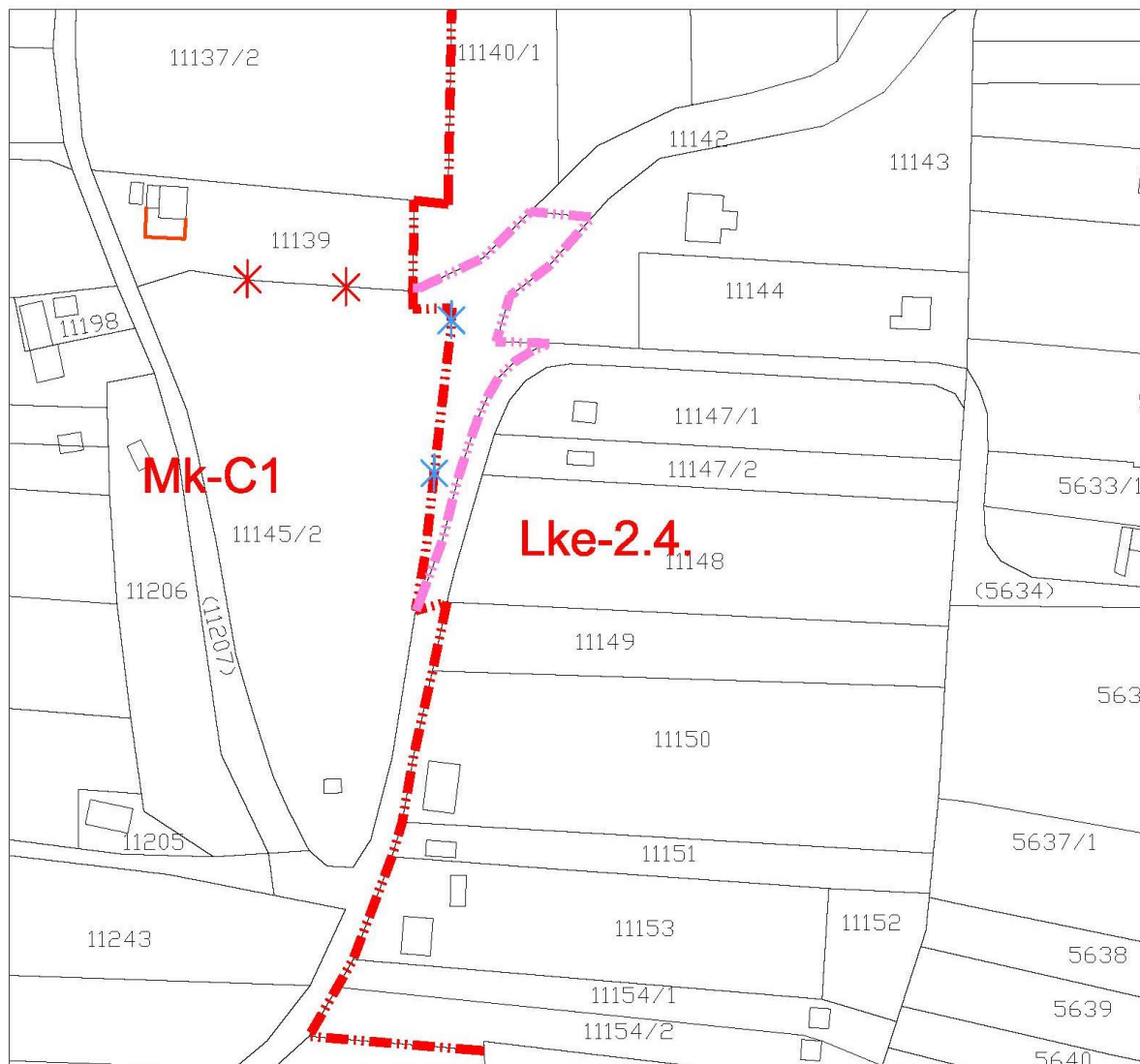
A kérelem arra irányul, hogy a 11145/2 hrsz-ú telek észak-keleti része is kertes mezőgazdasági területbe kerüljön átsorolásra, a telekegyesítés és az épület-bővítés megvalósíthatósága érdekében.

A módosítással új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, sőt a város beépítésre szánt területe összességében 928 m²-rel csökkenne.

A településrendezési eszközök módosítása a módosítási eljárás lefolytatásán kívül egyéb önkormányzati beavatkozást nem igényel.



A hatályos belterületi szabályozási terv részlete



JELMAGYARÁZAT

- | | | | |
|---|--|---|---|
|  | Tervezett épületbővítés |  | A módosítással érintett, módosuló belterületi határ szakasz |
| Mk-C1 | Építési övezet |  | Javasolt megszüntető jel |
|  | Hatályos terven szereplő tervezett belterületi határ |  | |

A telekegyesítési szándék és a tervezett épület-bővítés (pirossal) a jelenleg hatályos alaptérképen