MUNKASZÁM: 6276/2024.

SZEKSZÁRD MEGYEI JOGÚ VÁROS
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK 2024/3. SZ. MÓDOSÍTÁSA
PARTNERSÉGI VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

2024. DECEMBER

MERIDIÁN MÉRNÖKI IRODA KFT.

SZEKSZÁRD

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK 2024/3. MÓDOSÍTÁSA

1) **A Bethlen Gábor utca – Kablár köz – Séd-patak – Bálint köz által határolt tömbben kijelölt hátsó építési határvonal áthelyezése**

2) **A Major utca és Cinka utca közti 5600/6 hrsz. gyalogút területének kertvárosias lakóterületbe sorolása**

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 geomorfológus

T A R T A L O M

I. Előzmények

II. A Településrendezési terv módosítás leírása

1. A módosítással érintett terület bemutatása
2. A terv-módosítás leírása
3. Változások – beavatkozások és ütemezések
4. A település területi mérlege
5. A területrendezési tervvel való összhang igazolása
6. A biológiai aktivitásérték számítás eredménye

III. Alátámasztó javaslatok a megalapozó vizsgálattal összevontan, valamint környezeti értékelés

IV. Helyi építési szabályzat módosítás tervezete

I. ELŐZMÉNYEK

- Szekszárd településszerkezeti terve, jóváhagyva a 36/2004. (II. 26.) sz. kgy. határozattal;
- Szekszárdi Önkormányzat 8/2004. (III. 1.) önkormányzati rendelete Szekszárd Város Helyi Építési Szabályzatáról;
- Szekszárd településfejlesztési koncepciója, jóváhagyva a 183/2014. (IX. 30.) sz. kgy. határozattal;
- Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata közgyűlésének 10/2017. (III. 6.) önkormányzati rendelete a településfejlesztési, településrendezési és településképi feladataival összefüggő partnerségi egyeztetések szabályairól;
- Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata közgyűlésének 8/2021. (III. 8.) önkormányzati rendelete a településkép védelméről;
- Tolna Vármegyei Önkormányzat Közgyűlésének 8/2020. (X. 29.) önkormányzati rendelete Tolna vármegye területrendezési tervéről.
- Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 130/2024. (V.30.) határozata a településrendezési terv módosításáról a Bethlen Gábor utca – Séd patak közti lakótömb építési határvonalának felülvizsgálata tárgyában
- Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 130/2024. (V.30.) határozata a településrendezési terv módosításáról az 5600/6 hrsz-ú telek övezeti átsorolása kapcsán

1) A Bethlen Gábor utca – Kablár köz – Séd-patak – Bálint köz által határolt tömbben kijelölt hátsó építési határvonal áthelyezése

1. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA

Szekszárd város belterületének nyugati részén a Séd-patak völgyében hagyományosan családi lakóházakkal, helyenként pincesorokkal beépített lakóterület található.

A Séd-patakkal lényegében párhuzamos Bethlen Gábor utca déli oldalán fekvő telkek egészen a patak telekhatáráig érnek.

Szekszárd város hatályos szabályozási terve szerint a Séd-patak mindkét oldalán egyes szakaszokon a patak telekhatárától változó - helyenként a 60 métert is megközelítő szélességű sávot jelentő beépítési határvonal van kijelölve feltételezhetően vízügyi (árvízvédelmi, illetve belvízvédelmi) megfontolásból.

A Bethlen utca 14. sz. ingatlan tulajdonosai telkük beépítése érdekében kezdeményezték a telküket érintő építési határvonal felülvizsgálatát, illetve áthelyezését, mely kérelemmel a Közgyűlés egyetértett oly módon, hogy a tömböt érintően a terepviszonyokra tekintettel 12 méterben határozta meg a telkek hátsó építési vonalának patak telekhatárától mért távolságát.

A szabályozási terven szereplő hátsó építési határvonalat ennek megfelelően délebbre kell áthelyezni.

2. A TERV MÓDOSÍTÁS LEÍRÁSA

A módosítás lényege a Bethlen Gábor utca – Bálint köz – Séd-patak – Kablár köz által határolt tömbben a hatályos szabályozási terven szereplő hátsó beépítési vonal áthelyezése a patak telekhatárától 12 méter távolságra.

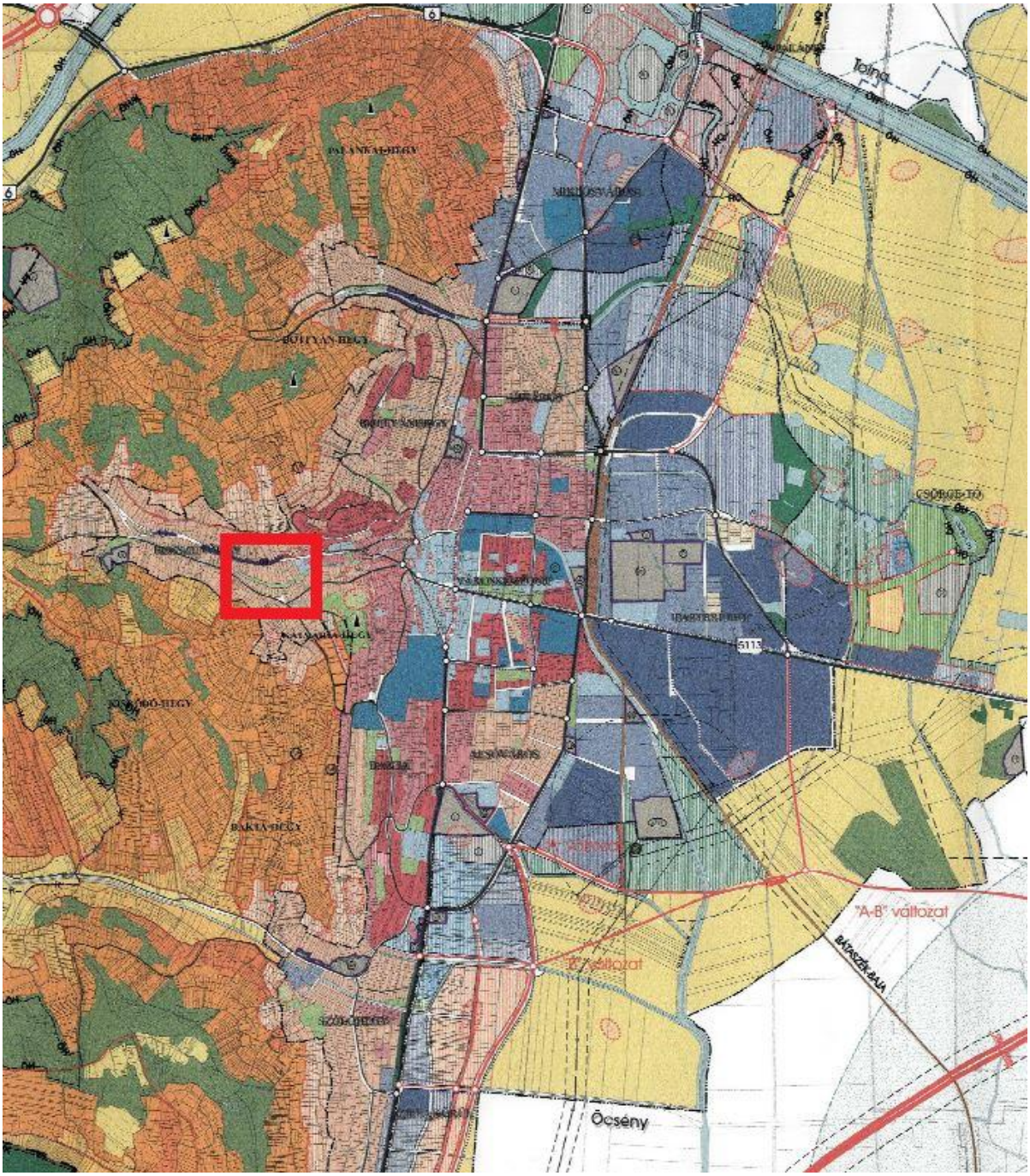
Megjegyzendő, hogy a Séd-patak menti beépítési határvonal a Kablár köztől nyugatra, illetve a Bálint köztől keletre eső tömböket is érinti, de ezek felülvizsgálatára a közgyűlési határozat érvényessége nem terjed ki.

A terület helyszíni bejárása során megállapítást nyert, hogy a módosítással érintett tömbben a Séd-patak mintegy 12 – 35 méter széles, és a patakhoz lenyúló telkek legmélyebb pontjánál is 2-3 méterrel mélyebb természetes mederrel rendelkezik, ennek alján a patak egy keskeny, kb. 1 méter széles burkolt mederben folyik, azaz a szomszédos lakótelkek területét extrém időjárási körülmények között sem veszélyezteti.

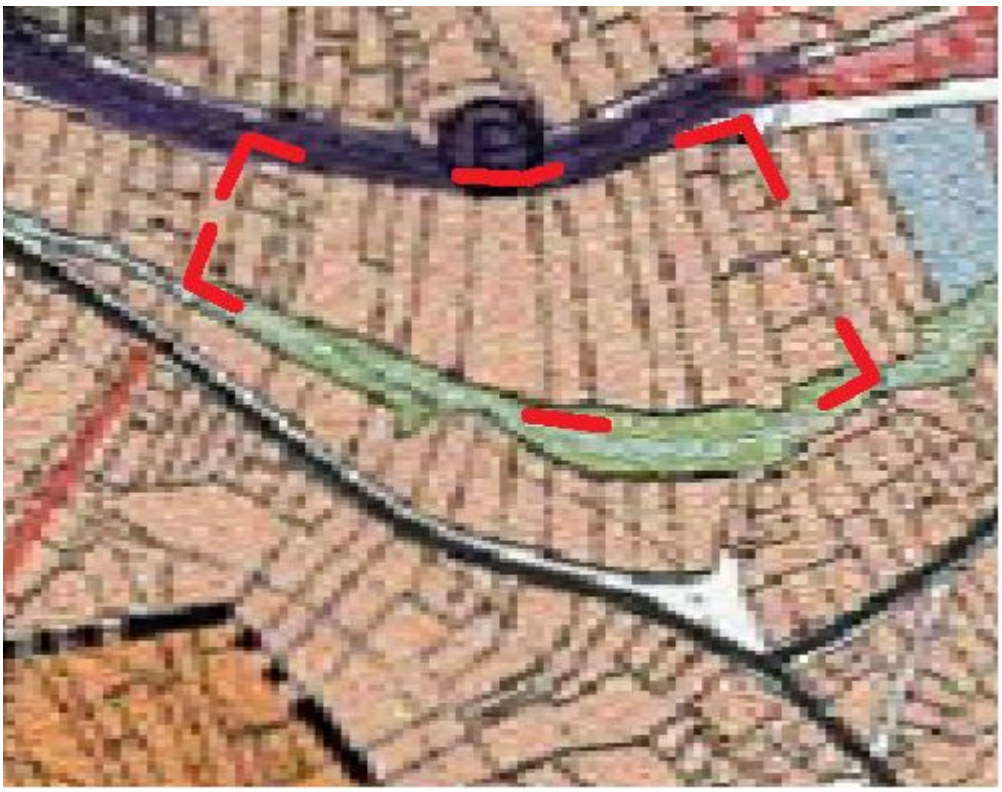
Tolna vármegye területrendezési terve nem tartalmaz a Séd-patak völgyében rendszeresen belvízjárta terület kijelölést.

Megállapítható, hogy a módosítási szándék nem sérti a tömb, illetve a környező területek építési rendjét.

A módosítási szándék a város hatályos településszerkezeti tervét nem érinti, csak a szabályozási tervének módosítását igényli. A módosítás nem jár új beépítésre szánt terület kijelöléssel.

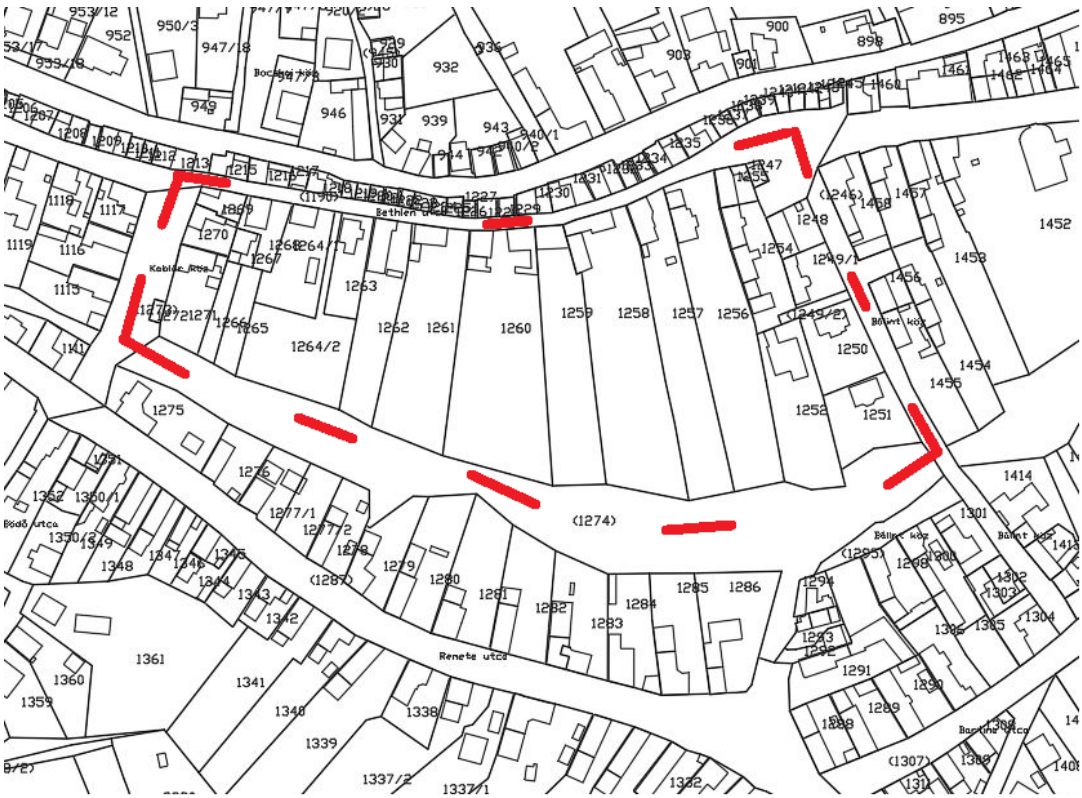


A módosítással érintett terület elhelyezkedése Szekszárd településszerkezeti tervén



A tervezési terület Szekszárd hatályos településszerkezeti tervén

(a módosítandó terület piros szaggatott vonallal körülhatárolva)



A módosítandó terület alaptérképe

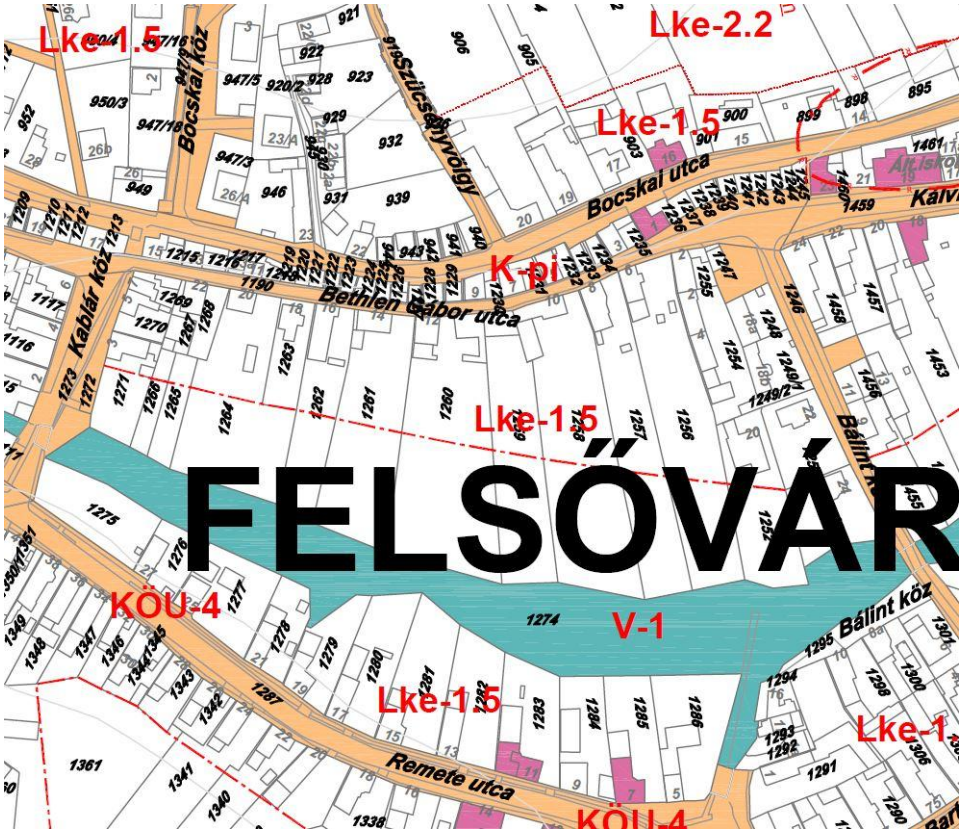
3. VÁLTOZÁSOK, BEAVATKOZÁSOK ÉS ÜTEMEZÉSEK

Szekszárd Vármegyei Jogú Város településszerkezeti tervén az alábbi változtatások történnek:

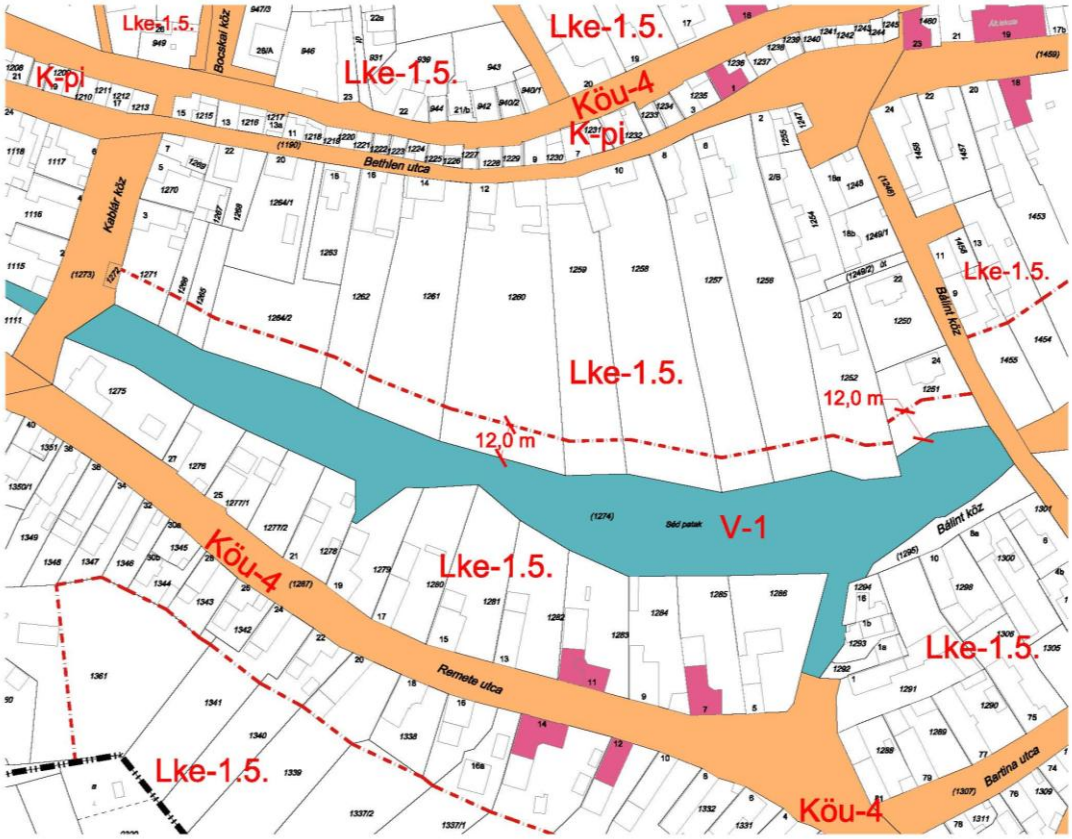
1. A város hatályos településszerkezeti tervén változtatás nem történik;
2. A város hatályos szabályozási tervén a Bethlen Gábor utca – Kablár köz – Séd-patak – Bálint köz által határolt tömbben kijelölt hátsó építési határvonal délebbre, a Séd-patak északi telekhatárától 12 m-re helyeződik át.

Fenti átminősítés a településrendezési eszközök módosításán kívül egyéb önkormányzati beavatkozást nem igényel.

A tervezett változtatás végrehajtása egy ütemben megvalósítható, ütemezést nem igényel.



A hatályos szabályozási terv kivonata



A módosított szabályozási terv kivonata

4. A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGÉNEK VÁLTOZÁSA

A módosítás által a város településszerkezeti tervének területi mérlege nem változik.

5. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

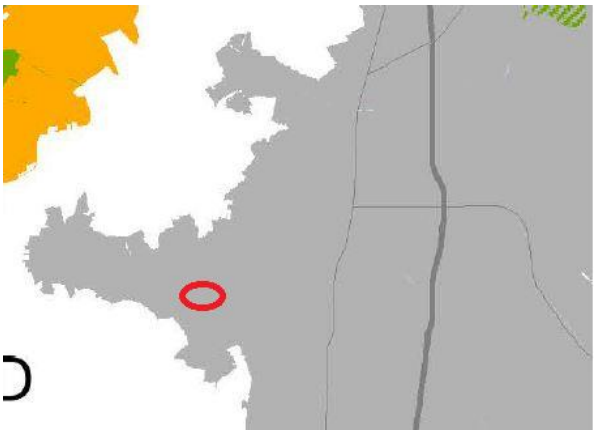
(Tolna Vármegyei Önkormányzat Közgyűlésének 8/2020. (X. 29.) ök. rendelete alapján)

Tolna vármegye szerkezeti tervének kivonata

A tervezett módosítás területe települési térséget érint.
(A módosítással érintett terület piros vonallal lehatárolva)

Országos övezetek

1. Ökológiai hálózatok övezete

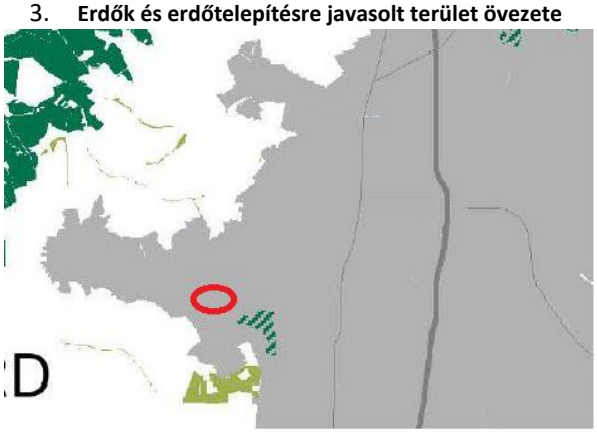


A módosítandó terület nem érintett

2. **Kiváló és jó szántók övezete**

A módosítandó terület nem érintett

3. **Erdők és erdőtelepítésre javasolt terület övezete**



A módosítandó terület nem érintett

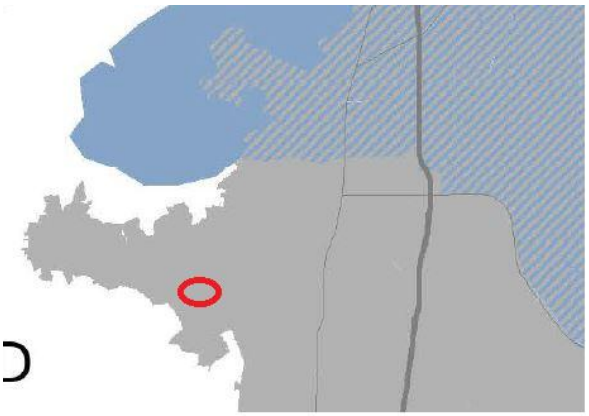
4. Tájképvédelmi terület övezete

A módosítandó terület érintett

5. Világörökség és világörökségi várományos területek övezete

Szekszárd érintett, de a módosítandó területen nincs világörökségi helyszín

6. Vízminőség-védelmi terület övezete



A módosítandó terület nem érintett

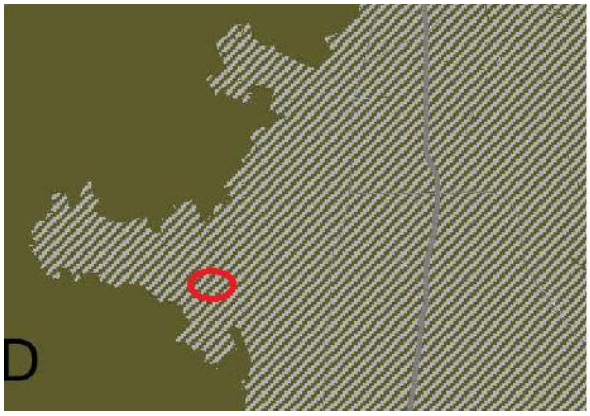
7. Nagyvízi meder övezete

A módosítandó terület nem érintett

8. **VTT tározók övezete**

A módosítandó terület nem érintett.

9. **Honvédelmi és katonai célú terület övezete**



Szekszárd érintett, de a módosítandó terület környezetében nincs katonai létesítmény

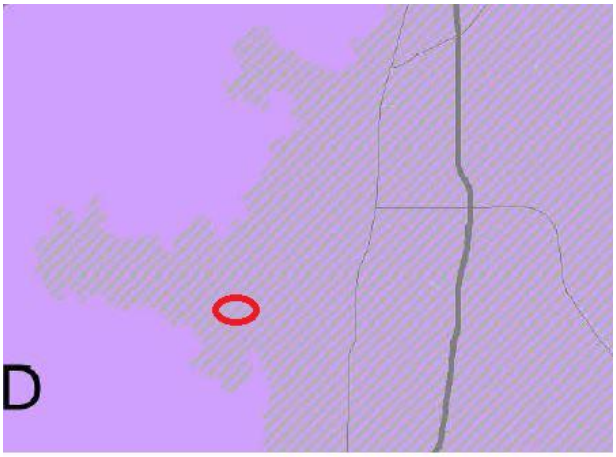
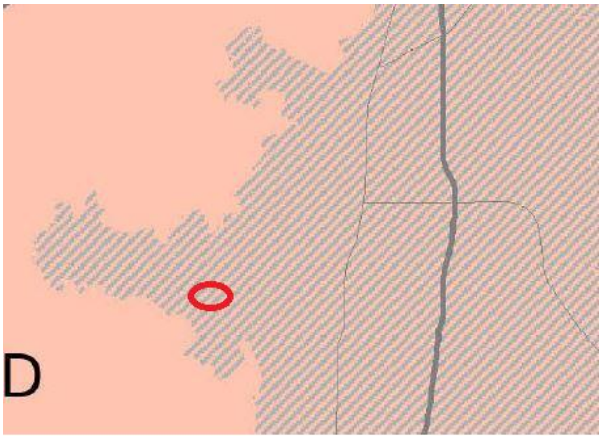
Megyei övezetek

1. Ásványi nyersanyagvagyon övezete

Szekszárd érintett, de a módosítandó területen nincs nyilvántartott ásványi nyersanyag

2. Rendszeresen belvízjárta terület övezete

A módosítandó terület nem érintett

3. Tanyás területek övezete Szekszárd nem tartozik tanyás területek övezetébe.	**4. Földtani veszélyforrás övezete** Szekszárd területe földtani veszélyforrással érintett, de a módosítandó területen nincs nyilvántartott földtani veszélyeztetettség
5. Innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületeinek övezete  Szekszárd érintett	**6. Logisztikai fejlesztés támogatott célterületének övezete**  Szekszárd érintett
7. Turizmusfejlesztés célterületének övezete Szekszárd érintett	

A MaTRT előírásainak való megfelelés igazolása

1. MaTRT 12. §

(1) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.

(2) Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.

(3) A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt – jellemzően mezőgazdasági – területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha

a) az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését, vagy

b) az a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható.

(4) A (2) és (3) bekezdés szerinti, az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie.

A módosítás nem jár új beépítésre szánt terület kijelölésével.

2. MaTRT 29. §

29. § Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési tervében legalább 95%-ban erdőterület övezetbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.

A tervezett módosítás nem érint erdők övezetébe tartozó területeket.

3. MaTRT 11. § b) bekezdés

b) mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki;*

A tervezett módosítás nem érinti mezőgazdasági térség területét.

4. MaTRT 11. § c) bekezdés

c) a vízgazdálkodási térség területét - e törvény hatálybalépését megelőzően már jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területek kivételével - vízgazdálkodási terület, vízgazdálkodási célú erdőterület, vízgazdálkodási célú mezőgazdasági terület, természetközeli terület, zöldterület, továbbá különleges beépítésre nem szánt honvédelmi,*

katonai és nemzetbiztonsági célú terület vagy honvédelmi célú erdőterület övezetbe kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani;

A tervezett módosítás nem érinti vízgazdálkodási térség területét.

5. MaTRT 11. § d) bekezdés

d) * *a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;*

A tervezett módosítás települési térséget érint, a követelmény teljesült.

6. MaTRT 11. § e) bekezdés

e) * *sajátos területfelhasználású térség területét a terület tervezett felhasználásának megfelelően különleges - ideértve a beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai, nemzetbiztonsági célú területet -, közúti közlekedési, egyéb közlekedési, védelmi célú erdőterület, rekreációs célú erdőterület, egyéb erdőterület, kertes mezőgazdasági terület, általános mezőgazdasági terület, tájgazdálkodási mezőgazdasági terület, kereskedelmi szolgáltató gazdasági, ipari gazdasági, egyéb ipari gazdasági, általános gazdasági, intézményi vegyes területbe kell sorolni.*

A tervezett módosítás nem érinti sajátos területfelhasználású térség területét.

6. A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK (BAÉ) EGYENSÚLY FENNTARTÁSÁNAK IGAZOLÁSA

A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 18. § (1) bekezdése értelmében az „egy hektár területet meghaladó új beépítésre szánt terület kijelölésével járó településterv készítése vagy módosítása során az Étv. 7. § (3) bekezdés b) pontjában meghatározott követelmény teljesülése érdekében az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel összefüggő biológiai aktivitásérték egyenleg fenntartását a rendezési terv alátámasztó munkarészében kell igazolni, …”

A tervezett módosítás során nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, ezért a BAÉ egyensúly fenntartását nem szükséges igazolni.

III. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATOK

(a megalapozó vizsgálattal összevontan)

1. <u>Környezetalakítás terve</u>

1.1. Településrendezési javaslat

Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer

Szekszárd településszerkezete és területfelhasználása a tervezett módosítás nyomán nem változik, a tervezési terület jelenleg is és a módosítás után is kertvárosias lakóterületbe tartozik.

1.2.2. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása

A módosítás során nem változik a településszerkezet.

1.2.3. A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása

A változások olyan csekély beavatkozást jelentenek a város szempontjából, hogy a településfejlesztési koncepció célkitűzései tükrében nem értelmezhetők.

<u>Szakági javaslatok</u>

2.1. Tájrendezési javaslat

A módosítással érintett terület belterület, Natura 2000 területnek, valamint a Nemzeti Ökológiai Hálózatnak nem képezi részét, *ex lege* vagy országos védelem alatt álló területet nem érint.

A módosítással érintett terület tájképvédelmi terület övezetében található, azonban a tervezett módosítás a tájképvédelmi elveket és előírásokat nem sérti.

A tervezési terület fotói (Bethlen Gábor u. 14., /2024)

2.2. Zöldfelületi rendszer

A tervezett módosítás Szekszárd város zöldfelületi rendszerét nem érinti.

2.3. Közlekedési javaslat

A tervmódosítás nem vet fel közúti-, vasúti-, kerékpáros-, közúti-, közforgalmú-, légi- és vízi-közlekedési kérdéseket.

A módosítással érintett tömböt három oldalról kiépített kiszolgáló utak (Bethlen Gábor utca, Kablár köz, Bálint köz) határolják, a tömb összes telkének közúti közlekedése megoldott. A módosítás nem igényli a közlekedési hálózat fejlesztését.

2.4. Környezeti hatások és feltételek

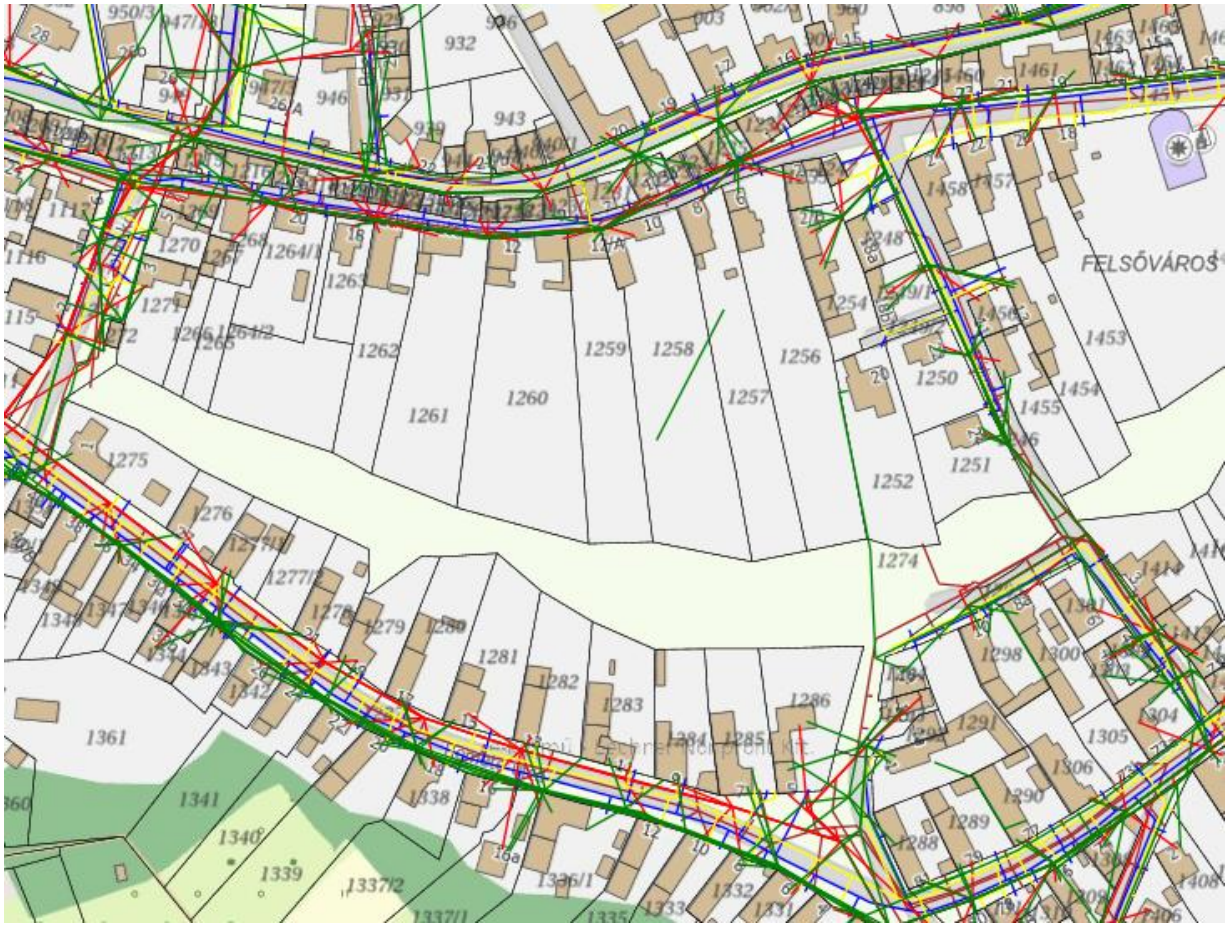
A módosítással érintett terület a város belterületén belül fekszik, települési környezetben. A módosítás levegővédelmi, zaj- és rezgésvédelmi, a felszíni és felszín alatti vizek, valamint a földtani közeg védelme szempontjából érdemi változást nem eredményez. A környezetben elhelyezkedő lakóterületek környezeti állapota érdemben nem változik.

2.5. Hatályos településszerkezeti tervvel való összhang bemutatása

A tervezett módosítás a város hatályos településszerkezeti tervén változtatást nem tesz szükségessé, azzal összhangban van.

2.6. Közművesítési javaslat

A módosítással érintett tömb területe teljesen közművesített. A módosítás nem igényel a közműhálózati rendszereken változtatást.



A módosítással érintett tömb közmű-kapcsolatai
(kék: ivóvíz, barna: szennyvíz, sárga: földgáz, piros: elektromos, zöld: hírközlés)

2.7. Szabályozási koncepció

A HÉSZ-ben új övezet megállapítására, illetve meglévő övezeti előírások módosítására nincs szükség.

2.8. Örökségvédelem

A módosítandó tömb nem érintett világörökségi, illetve világörökségi várományos területtel, műemléki, valamint helyi védelem alatt álló objektummal. A tömb közvetlen környezetében azonban számos helyi védelem alatt álló épület áll a Bethlen Gábor utca északi oldalán lévő pincesor, továbbá több lakóház a Kálvin téren, a Remete utcában és a Bethlen utcában is.

A módosítandó tömb területén nincs nyilvántartott régészeti lelőhely.

2.9. Környezeti értékelés

A tervhez a környezeti értékelés szükségességének eldöntéséhez készült tájékoztató tervezői álláspontja szerint a tervezett fejlesztés nagyságrendje és jellege részletes környezeti értékelés kidolgozását nem teszi szükségessé. A tájékoztató egyeztetését követően a Képviselő-

testület 325/2024. (XI.7.) számú határozata szerint részletes környezeti értékelés kidolgozása nem szükséges.

2.10. Beépítési terv

A módosítások területére beépítési terv nem készült, de a kezdeményezők benyújtottak egy helyszínrajzot a Bethlen Gábor utca 14. sz. telek tervezett beépítéséhez.

IV. Helyi építési szabályzat módosító rendelet-tervezete

Szekszárd Város Önkormányzata Közgyűlésének

…/2025. (……..) önkormányzati rendelete

Szekszárd Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 8/2004. (III. 1.) rendelete módosításáról

(tervezet)

Szekszárd Város Önkormányzat Közgyűlése az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdése a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi. CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében és a 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró szervek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

Szekszárd Város Helyi Építési Szabályzatáról című 8/2004. (III.1.) önkormányzati rendelet 1. mellékletét képező külterületi és belterületi szabályozási terv jelen rendelet 1. melléklete szerint módosul.

2. §

E rendelet 2025. ……-n lép hatályba.

Berlinger Attila József
polgármester

Dr. Zsikó-Gál Klaudia
jegyző

A rendelet kihirdetve:

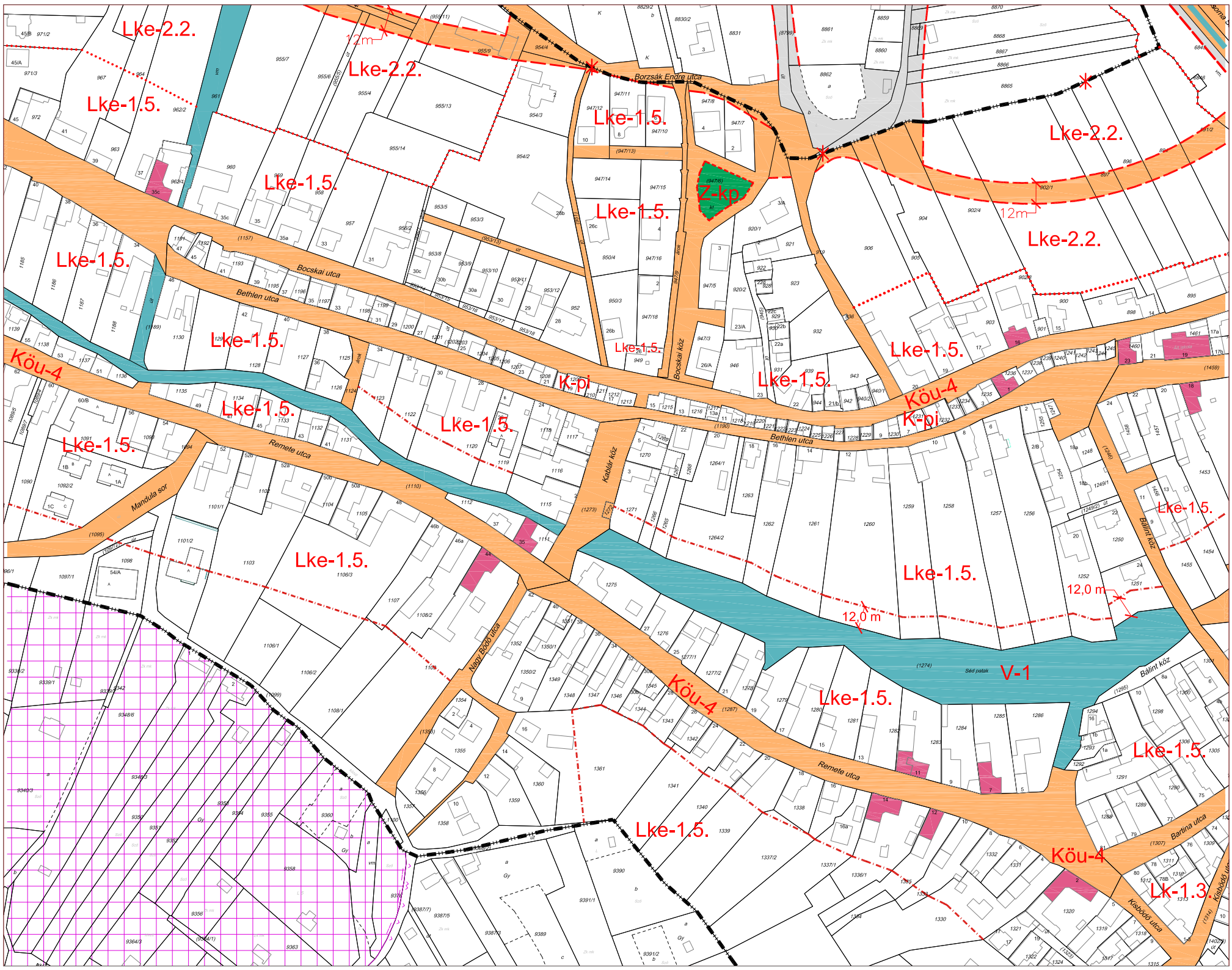
Szekszárd, 2025. ……..

Dr. Zsikó-Gál Klaudia
jegyző

1. MELLÉKLET
SZEKSZÁRD MEGYEI JOGÚ VÁROS
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK 2024/3 .sz. MÓDOSÍTÁSÁRÓL SZÓLÓ .../2025 (.....) ÖNK. RENDELETHEZ

1) Bethlen G. utca - Kablár-köz - Séd-patak által határolt tömbben az építési határvonal módosítása

(45. szelvény)



JELMAGYARÁZAT

Szabályozási elemek

- Szabályozási vonal
- Irányadó szabályozási vonal
- Megszüntető jel
- Építési övezet határa
- Belterületi határ (meglévő | tervezett)
- Építési határvonal
- Beépítés szempontjából kedvezőtlen terület

Területfelhasználási módok

Beépítésre szánt területek

- Lke- Kertvárosias lakóterület
- Lk- Kisvárosias lakóterület
- K-pi Pincesorok

Beépítésre nem szánt területek

- KÖU- Meglévő közlekedési terület
- KÖU- Tervezett közlekedési terület
- Zkp - Zöldterület - közpark
- V - Vízgazdálkodási terület

Értékvédelem

- Helyi védettségű épület

A módosítással érintett terület lehatárolása

M=1:2500

"Készült az állami alapadatok felhasználásával"

Tervező : Deák-Varga Dénes
Kamarai nytsz.:TT 17-1593

2) A Major utca és Cinka utca közti 5600/6 hrsz. gyalogút területének kertvárosias lakóterületbe sorolása

1. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA

Szekszárd város belterületének déli részén a Bátaszéki úttól nyugatra nagyrészt családi lakóházakkal, helyenként kisebb társasházakkal és sorházakkal beépített, rendezett lakóterület található.

A terület két észak-déli irányú kiszolgáló útja, a Major utca és a Cinka utca között húzódik az 5600/6 hrsz-ú keskeny gyalogút, amit a város hatályos szabályozási terve közlekedési területként szabályoz.

Az 5600/6 hrsz. gyalogútút telke azonban nem önkormányzati tulajdon, hanem a szomszédos 5600/7 hrsz-ú (Cinka utca 67.) lakó-ingatlan tulajdonosának birtokában van.

A tulajdonos telekhatár-rendezési okokból szeretné a gyalogút területét a szomszédos telkekbe beolvasztani, azonban ez csak a településrendezési eszközök módosításával, a gyalogút közlekedési területből kertvárosias lakóterületbe sorolásával lehetséges.

2. A TERV MÓDOSÍTÁS LEÍRÁSA

A terv-módosítás Szekszárd belterületének déli részén a Major utca – Ebes utca – Cinka utca – Árnyas utca által határolt tömbben a hatályos szabályozási terven közlekedési területbe sorolt 5600/6 hrsz-ú, 4,5 m széles és 85 m hosszú gyalogút területének a gyalogúttól északra és délre egyaránt Lke-1.5 jelű kertvárosias lakóterületekkel megegyező övezetbe sorolása. Az út csak térképen létezik, ténylegesen a vele szomszédos telek területéhez van bekerítve és használva.

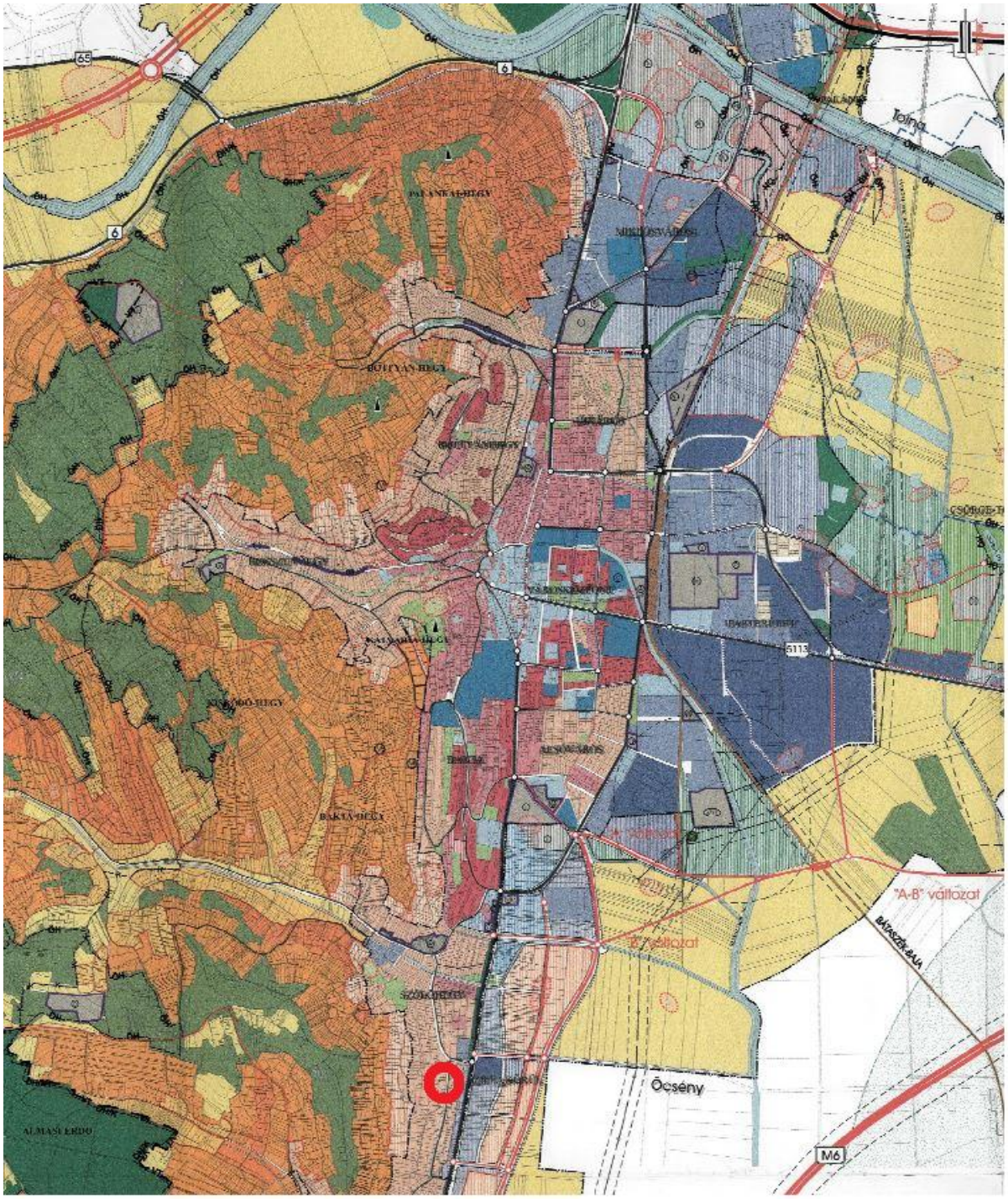
Megjegyzendő, hogy a város hatályos településszerkezeti terve a szóban forgó gyalogutat lakóterületként kezeli, csakúgy, mint az érintett tömbtől északra az Árnyas utca és Otthon utca sarkán található kis zöldterületet. Ezért a településszerkezeti terv módosítására nincs szükség.

A módosítási szándék nem sérti a tömb, illetve a környező lakóterület építési rendjét, továbbá a terület közlekedési helyzetét sem befolyásolja, mivel a címbeli gyalogút a természetben nem létezik, rajta közlekedni nem lehet, a Major utca és Cinka utca közti gyalogos és gépjármű-forgalom pedig jelenleg is megoldott az 5600/6 hrsz. úttól északra mintegy 100 méterre található Árnyas utcán, illetve délre az Ebes utcán keresztül.

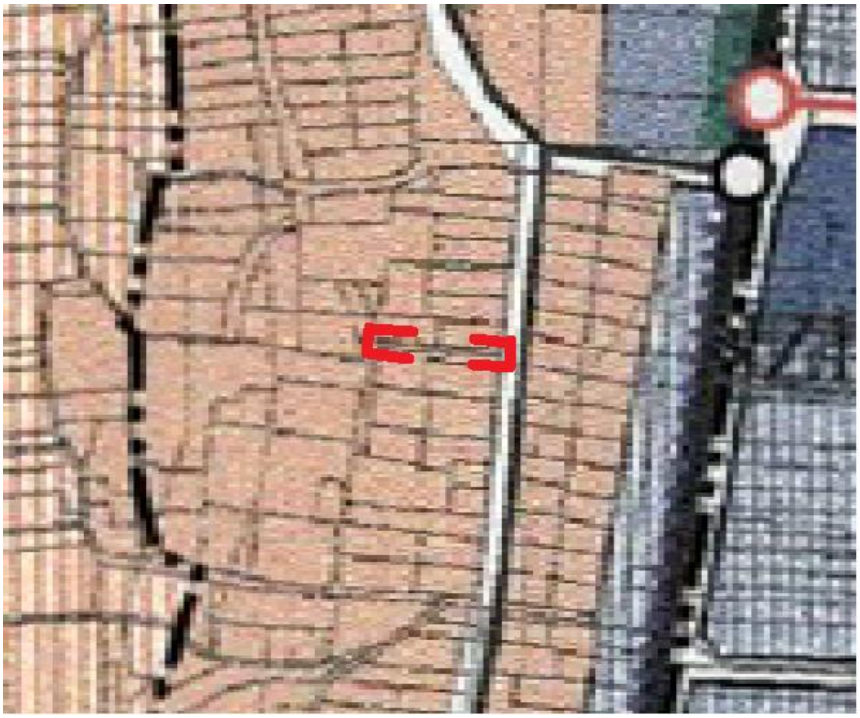
Az 5600/6 hrsz. telek területén útburkolat nincs, de a közművek közül egy szennyvízvezeték érinti és egy hírközlési kábel keresztezi.

A módosítási szándék a város hatályos településszerkezeti tervét nem érinti, csak a szabályozási tervének módosítását igényli.

A közlekedési területből lakóterületbe történő átsorolás a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 78/D. § (4) bek. b) pontja szerint nem minősül új beépítésre szánt területnek.



A módosítással érintett terület elhelyezkedése Szekszárd településszerkezeti tervén



A tervezési terület Szekszárd hatályos településszerkezeti tervén

(a módosítandó terület piros szaggatott vonallal körülhatárolva)

A módosítandó terület alaptérképe

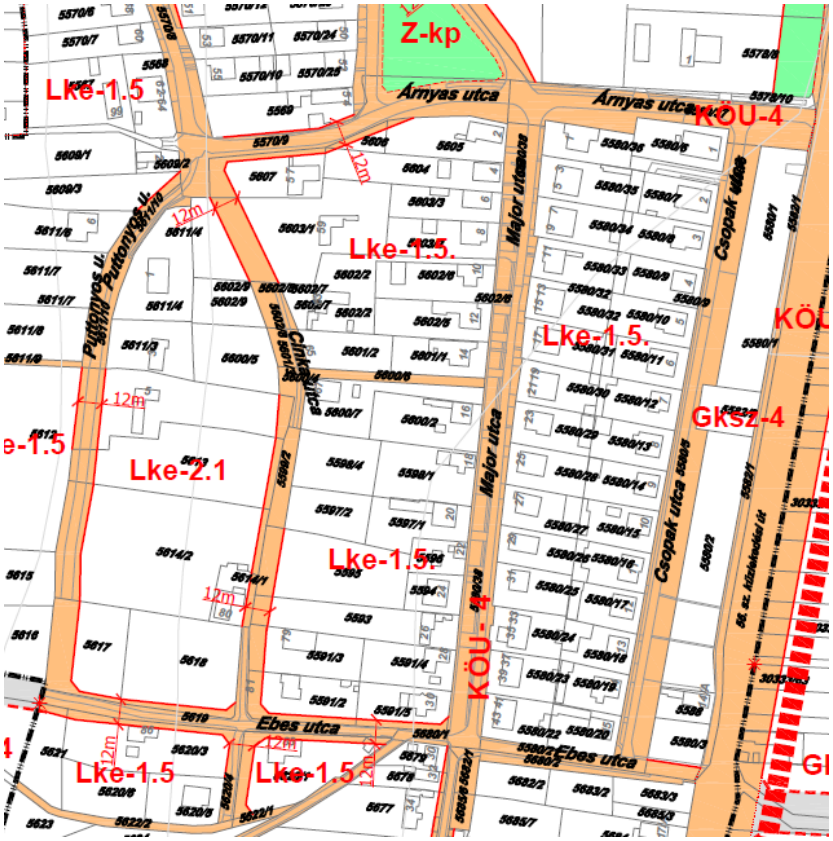
3. VÁLTOZÁSOK, BEAVATKOZÁSOK ÉS ÜTEMEZÉSEK

Szekszárd Vármegyei Jogú Város településszerkezeti tervén az alábbi változtatások történnek:

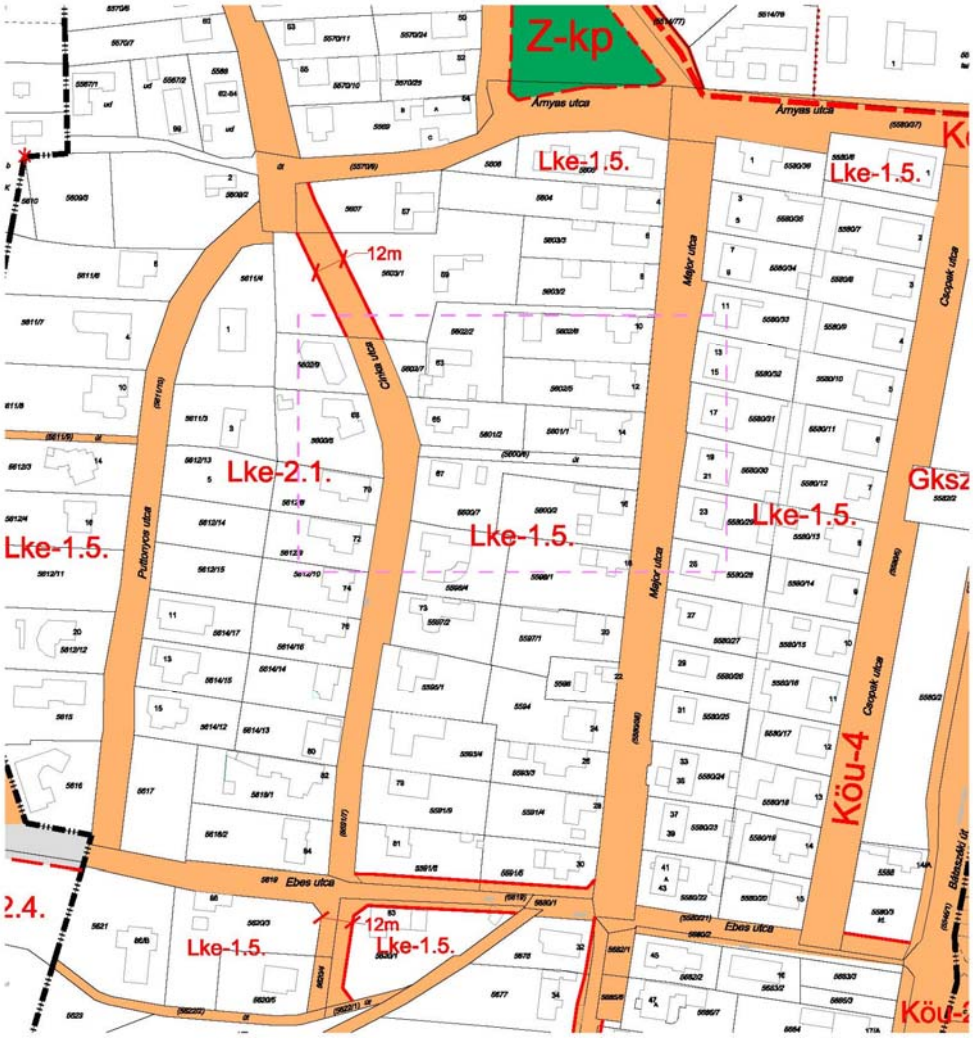
7. A város hatályos településszerkezeti tervén változtatás nem történik;
8. A város hatályos szabályozási tervén az 5600/6 hrsz. út telke közlekedési területből Lke-1.5 jelű övezetbe kerül át.

Fenti átminősítés a településrendezési eszközök módosításán kívül egyéb önkormányzati beavatkozást nem igényel.

A tervezett változtatás végrehajtása egy ütemben megvalósítható, ütemezést nem igényel.



A hatályos szabályozási terv kivonata



A módosított szabályozási terv részlete

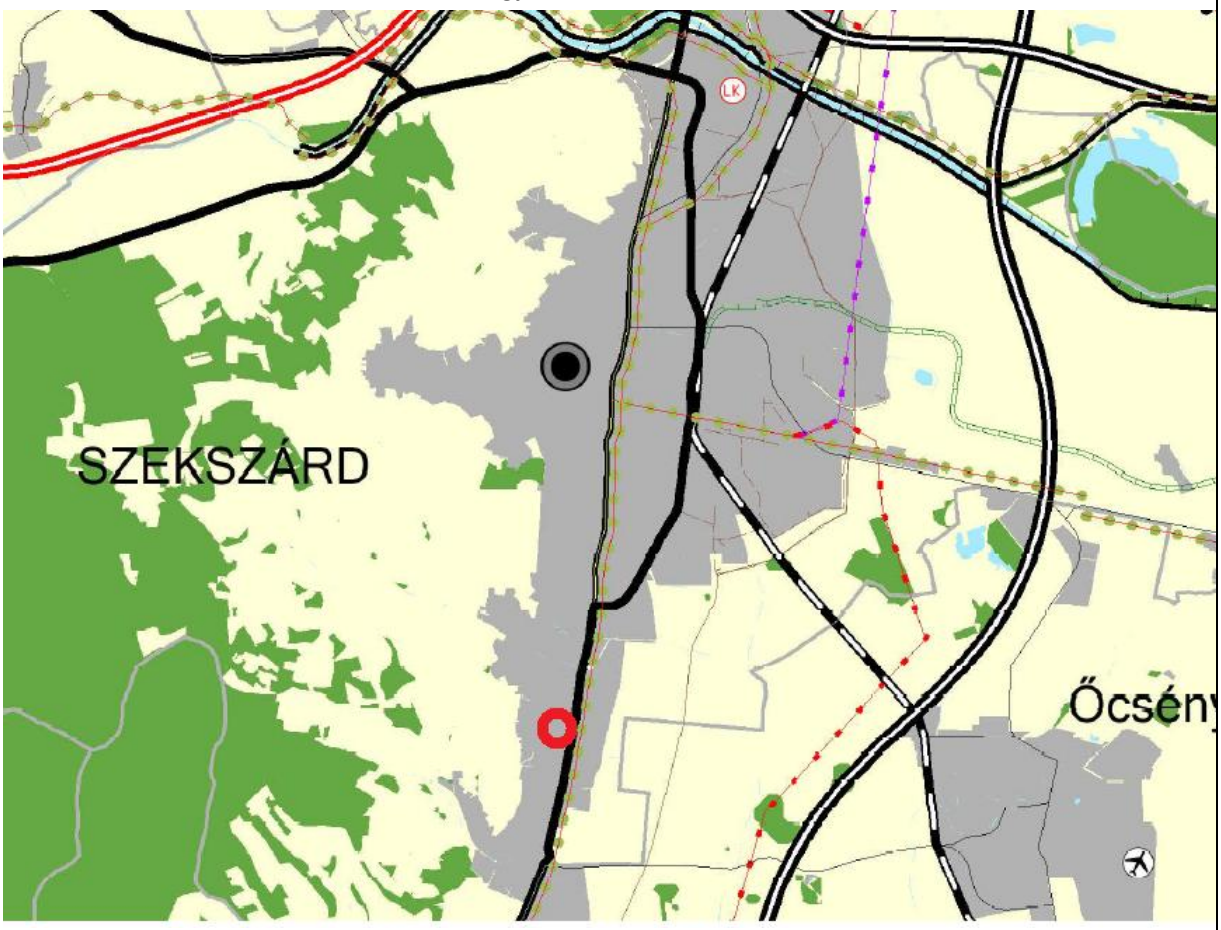
4. A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGÉNEK VÁLTOZÁSA

A módosítás által a város településszerkezeti tervének területi mérlege nem változik.

5. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

(Tolna Vármegyei Önkormányzat Közgyűlésének 8/2020. (X. 29.) ök. rendelete alapján)

Tolna vármegye szerkezeti tervének kivonata



A tervezett módosítás területe települési térséget érint.
(A módosítással érintett terület piros vonallal lehatárolva)

Országos övezetek

10. Ökológiai hálózatok övezete A módosítandó terület nem érintett	11. **Kiváló és jó szántók övezete** A módosítandó terület nem érintett
12. **Erdők és erdőtelepítésre javasolt terület övezete** A módosítandó terület nem érintett	**13. Tájképvédelmi terület övezete** A módosítandó terület részben érintett
14. Világörökség és világörökségi várományos területek övezete Szekszárd érintett, de a módosítandó területen nincs világörökségi helyszín	**15. Vízminőség-védelmi terület övezete** A módosítandó terület nem érintett

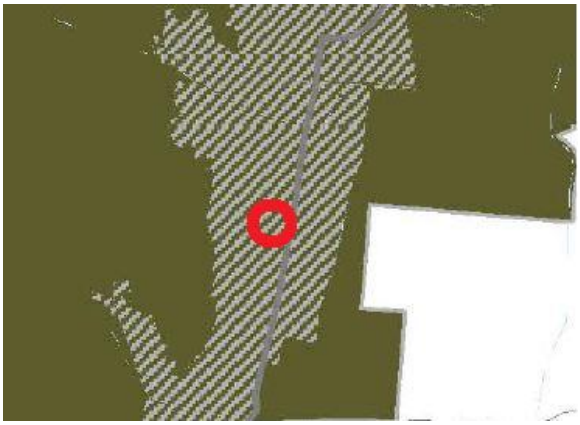
16. Nagyvízi meder övezete

A módosítandó terület nem érintett

17. **VTT tározók övezete**

A módosítandó terület nem érintett.

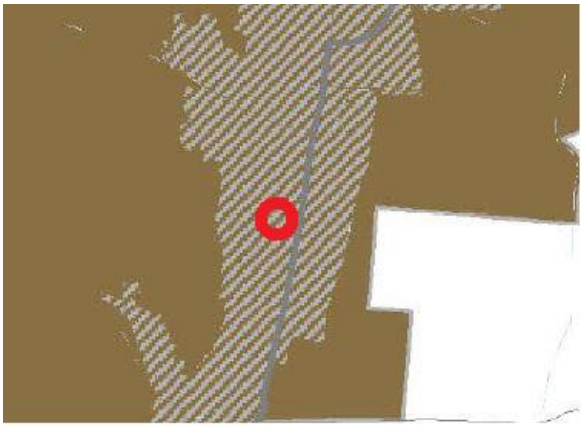
18. **Honvédelmi és katonai célú terület övezete**



Szekszárd érintett, de a módosítandó terület környezetében nincs katonai létesítmény

Megyei övezetek

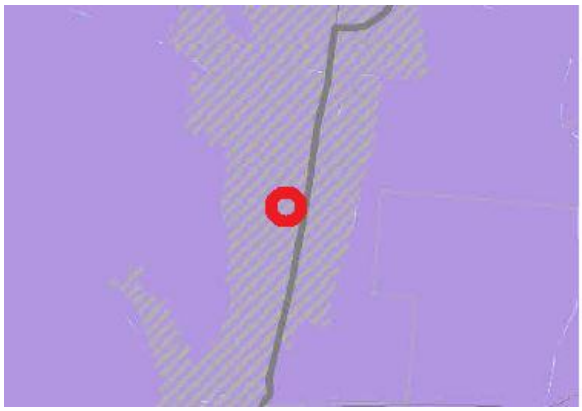
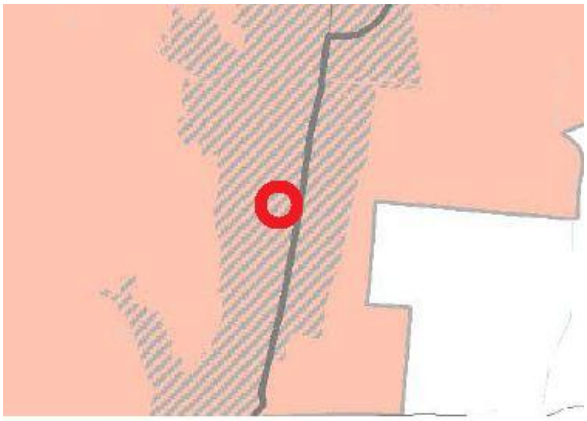
8. Ásványi nyersanyagvagyon övezete



Szekszárd érintett, de a módosítandó területen nincs nyilvántartott ásványi nyersanyag

9. Rendszeresen belvízjárta terület övezete

A módosítandó terület nem érintett

10. Tanyás területek övezete Szekszárd nem tartozik tanyás területek övezetébe.	**11. Földtani veszélyforrás övezete**  Szekszárd területe földtani veszélyforrással érintett, de a módosítandó területen nincs nyilvántartott földtani veszélyeztetettség
12. Innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületeinek övezete Szekszárd érintett	**13. Logisztikai fejlesztés támogatott célterületének övezete**  Szekszárd érintett
14. Turizmusfejlesztés célterületének övezete Szekszárd érintett	

A MaTRT előírásainak való megfelelés igazolása

2. MaTRT 12. §

(1) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.

(2) Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.

(3) A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt – jellemzően mezőgazdasági – területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha

a) az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését, vagy

b) az a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható.

(4) A (2) és (3) bekezdés szerinti, az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie.

A tervezett módosítás a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 78/D. § (4) bek. b) pontja szerint nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésének.

2. MaTRT 29. §

29. § Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési tervében legalább 95%-ban erdőterület övezetbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.

A tervezett módosítás nem érint erdők övezetébe tartozó területeket.

3. MaTRT 11. § b) bekezdés

b) mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki;*

A tervezett módosítás nem érinti mezőgazdasági térség területét.

4. MaTRT 11. § c) bekezdés

c) a vízgazdálkodási térség területét - e törvény hatálybalépését megelőzően már jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területek kivételével - vízgazdálkodási terület, vízgazdálkodási célú erdőterület, vízgazdálkodási célú*

mezőgazdasági terület, természetközeli terület, zöldterület, továbbá különleges beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú terület vagy honvédelmi célú erdőterület övezetbe kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani;

A tervezett módosítás nem érinti vízgazdálkodási térség területét.

5. MaTRT 11. § d) bekezdés

d) * *a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;*

A tervezett módosítás települési térséget érint, a követelmény teljesült.

6. MaTRT 11. § e) bekezdés

e) * *sajátos területfelhasználású térség területét a terület tervezett felhasználásának megfelelően különleges - ideértve a beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai, nemzetbiztonsági célú területet -, közúti közlekedési, egyéb közlekedési, védelmi célú erdőterület, rekreációs célú erdőterület, egyéb erdőterület, kertes mezőgazdasági terület, általános mezőgazdasági terület, tájgazdálkodási mezőgazdasági terület, kereskedelmi szolgáltató gazdasági, ipari gazdasági, egyéb ipari gazdasági, általános gazdasági, intézményi vegyes területbe kell sorolni.*

A tervezett módosítás nem érinti sajátos területfelhasználású térség területét.

6. A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK (BAÉ) EGYENSÚLY FENNTARTÁSÁNAK IGAZOLÁSA

A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 18. § (1) bekezdése értelmében az „egy hektár területet meghaladó új beépítésre szánt terület kijelölésével járó településterv készítése vagy módosítása során az Étv. 7. § (3) bekezdés b) pontjában meghatározott követelmény teljesülése érdekében az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel összefüggő biológiai aktivitásérték egyenleg fenntartását a rendezési terv alátámasztó munkarészében kell igazolni, …”

A tervezett módosítás során a vonatkozó jogszabály értelmében nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, ezért a BAÉ egyensúly fenntartását nem szükséges igazolni.

III. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATOK

(a megalapozó vizsgálattal összevontan)

2. <u>Környezetalakítás terve</u>

2.1. Településrendezési javaslat

Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer

Szekszárd településszerkezete és területfelhasználása a tervezett módosítás nyomán nem változik, a tervezési terület jelenleg is és a módosítás után is kertvárosias lakóterületbe tartozik.

1.2.2. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása

A módosítás során nem változik a településszerkezet.

1.2.3. A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása

A változások olyan kis területre koncentrálódnak, és olyan csekély beavatkozást jelentenek a város szempontjából, hogy a településfejlesztési koncepció célkitűzései tükrében nem értelmezhetők.

<u>Szakági javaslatok</u>

2.1. Tájrendezési javaslat

A módosítással érintett terület belterület, Natura 2000 területnek, valamint a Nemzeti Ökológiai Hálózatnak nem képezi részét, *ex lege* vagy országos védelem alatt álló területet nem érint.

A módosítással érintett terület tájképvédelmi terület övezetének határán (inkább azon kívül) található. A tervezett módosítás a tájképvédelmi elveket és előírásokat nem sérti.

Fotók (Major utca)	

Fotók (Cinka utca)	

2.2. Zöldfelületi rendszer

A tervezett módosítás Szekszárd város zöldfelületi rendszerét nem érinti.

2.3. Közlekedési javaslat

A tervmódosítás nem vet fel közúti-, vasúti-, kerékpáros-, közúti-, közforgalmú-, légi- és vízi-közlekedési kérdéseket.

A módosítással érintett terület elvileg gyalogút, a természetben azonban ténylegesen elkerített magánterület, ahol közlekedés nincs. A tömb gyalogos megközelítése nyugatról a Cinka utca felől, kelet felől a Major utcáról lehetséges.

2.4. Környezeti hatások és feltételek

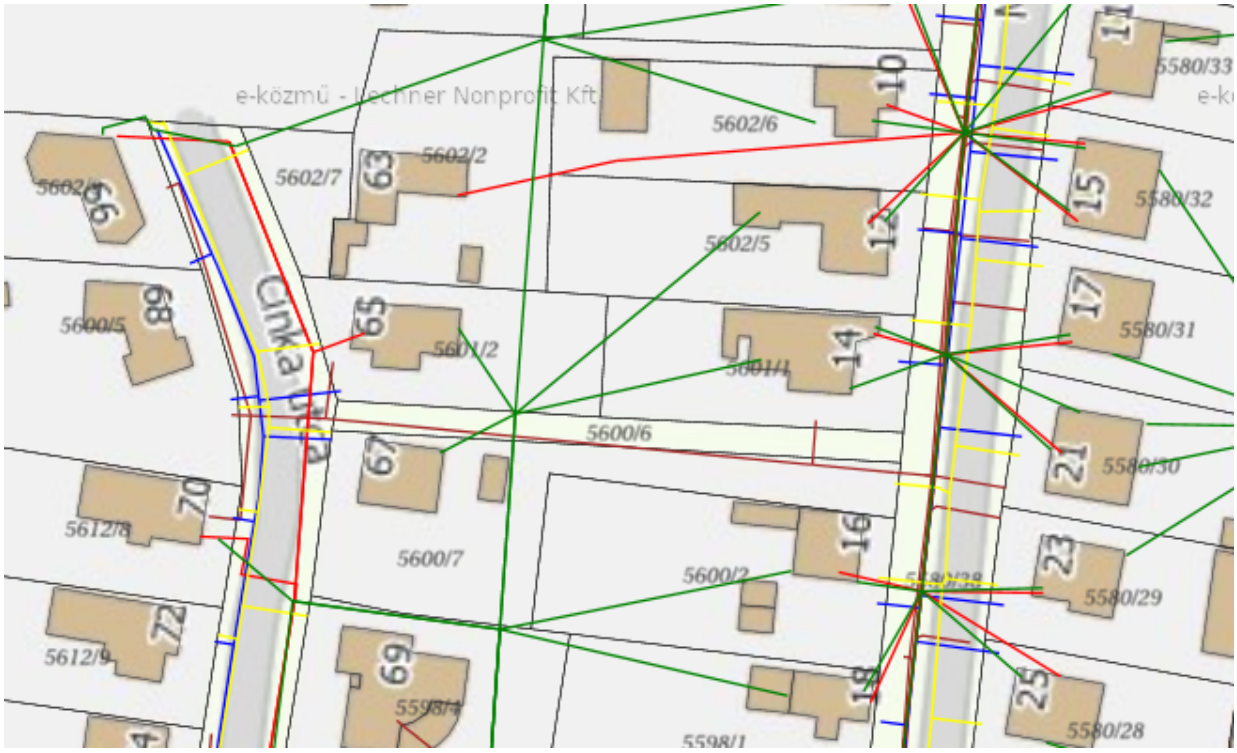
A módosítással érintett terület a város belterületén belül fekszik, települési környezetben. A módosítás levegővédelmi, zaj- és rezgésvédelmi, a felszíni és felszín alatti vizek, valamint a földtani közeg védelme szempontjából érdemi változást nem eredményez. A környezetben elhelyezkedő lakóterületek környezeti állapota nem változik.

2.5. Hatályos településszerkezeti tervvel való összhang bemutatása

A tervezett módosítás a város hatályos településszerkezeti tervén változtatást nem tesz szükségessé, azzal összhangban van.

2.6. Közművesítési javaslat

A módosítással érintett tömb területe teljesen közművesített. A módosítás nem igényel a közműhálózati rendszereken változtatást. Az 5600/6 hrsz. magántulajdonú ingatlan területén egy szennyvíz-vezeték húzódik, melyre vonatkozóan szolgalmi jog fenntartása szükséges.



A módosítással érintett tömb közmű-kapcsolatai
(kék: ivóvíz, barna: szennyvíz, sárga: földgáz, piros: elektromos, zöld: hírközlés)

2.7. Szabályozási koncepció

A HÉSZ-ben új övezet megállapítására, illetve meglévő övezeti előírások módosítására nincs szükség.

2.8. Örökségvédelem

A módosítandó tömb nem érintett világörökségi, illetve világörökségi várományos területtel, műemléki, valamint helyi védelem alatt álló objektummal.

A módosítandó tömb területén nincs nyilvántartott régészeti lelőhely.

2.9. Környezeti értékelés

A tervhez a környezeti értékelés szükségességének eldöntéséhez készült tájékoztató tervezői álláspontja szerint a tervezett fejlesztés nagyságrendje és jellege részletes környezeti értékelés kidolgozását nem teszi szükségessé. A tájékoztató egyeztetését követően a Képviselő-testület 325/2024 (XI.7.) számú határozata szerint részletes környezeti értékelés kidolgozása nem szükséges.

2.10. Beépítési terv

A módosítások területére beépítési terv nem készült, mivel a módosítás konkrét beruházási szándékot nem takar.

IV. Helyi építési szabályzat módosító rendelet-tervezete

Szekszárd Város Önkormányzata Közgyűlésének

…/2025. (……..) önkormányzati rendelete

Szekszárd Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 8/2004. (III. 1.) rendelete módosításáról

(tervezet)

Szekszárd Város Önkormányzat Közgyűlése az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdése a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi. CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében és a 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró szervek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

3. §

Szekszárd Város Helyi Építési Szabályzatáról című 8/2004. (III.1.) önkormányzati rendelet 1. mellékletét képező külterületi és belterületi szabályozási terv jelen rendelet 1. melléklete szerint módosul.

4. §

E rendelet 2025. ……-n lép hatályba.

Berlinger Attila József
polgármester

Dr. Zsikó-Gál Klaudia
jegyző

A rendelet kihirdetve:

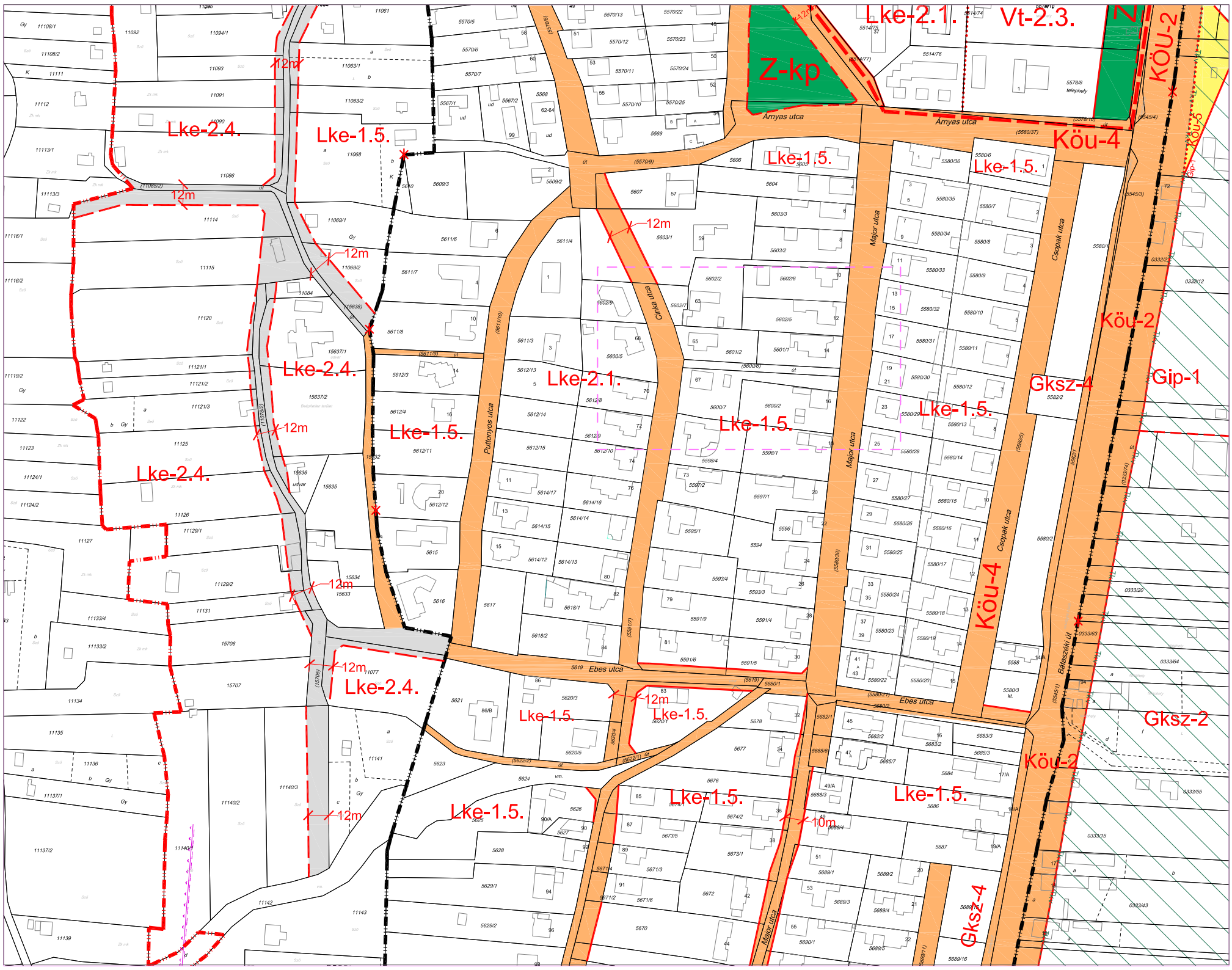
Szekszárd, 2025. ……..

Dr. Zsikó-Gál Klaudia
jegyző

2. MELLÉKLET
SZEKSZÁRD MEGYEI JOGÚ VÁROS
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK 2024/3 .sz. MÓDOSÍTÁSÁRÓL SZÓLÓ .../2025 (.....) ÖNK. RENDELETHEZ

2) Major utca és Cinka utca közti 5600/6 hrsz gyalogút területének kertvárosias lakóterületbe sorolása

(84. szelvény)



JELMAGYARÁZAT

Szabályozási elemek

- Szabályozási vonal
- Irányadó szabályozási vonal
- Megszüntető jel
- Építési övezet határa
- Belterületi határ (meglévő | tervezett)
- 12m — Szabályozási szélesség

Területfelhasználási módok

Beépítésre szánt területek

- Lke- Kertvárosias lakóterület
- Vt- Településközponti vegyes terület
- Gksz Kereskedelmi, szolgáltató

Beépítésre nem szánt területek

- KÖU- Meglévő közlekedési terület
- KÖU- Tervezett közlekedési terület
- Zkp - Zöldterület - közpark

Értékvédelem

- Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület

A módosítással érintett terület lehatárolása

M=1:2500

"Készült az állami alapadatok felhasználásával"

Tervező : Deák-Varga Dénes
Kamarai nytsz.:TT 17-1593