



AZ ELŐTERJESZTÉS SORSZÁMA: 99.
MELLÉKLET: 2 db

TÁRGY: A településrendezési terv részleges módosításai

E L Ő T E R J E S Z T É S

**SZEKSZÁRD MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSÉNEK
2024. május 30-i RENDES ÜLÉSÉRE**

ELŐTERJESZTŐ: Gyurkovics János alpolgármester

AZ ELŐTERJESZTÉST KÉSZÍTETTE: Herr Teréz főépítész

ELŐADÓ: Herr Teréz főépítész

KEZELÉSI MEGJEGYZÉS:

VÉLEMÉNYEZÉSRE MEGKAPTA:

EGYÉB SZERVEZET:

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

TÖRVÉNYESSÉGI VÉLEMÉNYEZÉSRE BEMUTATVA:

dr. Zsikó-Gál Klaudia
jegyző

Terjedelem: 1 + 4 oldal

Tisztelt Közgyűlés!

Az elmúlt hónapban 2, a településrendezési terv részleges módosítása iránti kérelem került benyújtásra a Polgármesteri Hivatalhoz, szekszárdi magánszemélyek részéről.

1. Szekszárdi lakhelyű magánszemély, mint ingatlan-tulajdonos nyújtott be kérelmet az 5600/6. hrsz-ú kivett út megnevezésű ingatlanra vonatkozóan. A kérelmező tulajdonában van a szomszédos 5600/7. hrsz-ú kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű lakótelek is.

A tulajdonos a saját tulajdonában és használatában lévő ingatlanokat szeretné összevonni, ami azonban a szabályozás jelen állapotában nem lehetséges: az 5600/6. hrsz. – az ingatlan-nyilvántartási állapotnak megfelelően - útként van kiszabályozva. Az út funkciónak jelentősége a szabályozás készítésekor az volt, hogy a Major utcát összekötötte az akkor még nem folytonos Cinka utca egyes szakaszaival. Azóta viszont a Cinka utca folytonossága kialakult, így az 5600/6. hrsz-ú út okafogyottá vált. Az útként történő szabályozás megszüntetésével, a terület lakóövezetbe történő besorolásával a telekösszevonás megvalósítható.

2. Szekszárdi lakhelyű magánszemélyek – mint ingatlan-tulajdonos és mint társkérelmező - együttes kérelmet nyújtottak be, az 1261. hrsz-ú szekszárdi ingatlanra.

Az érintett telek a Bethlen Gábor u. déli oldalán, a Séd-patakra lenyúlóan helyezkedik el, 2271 m² területű, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű, szabályozás szerint kertvárosias lakóterületbe sorolt.

Kérelmezők szeretnék a meglévő épületek lebontását követően a telket megosztani, majd 2 lakóházat építeni. Ennek akadálya jelenleg az, hogy a hatályos szabályozási terv „építési határvonal”-at tartalmaz, mely alapján a telek alsó, Séd-patak felőli részére nem lehet építeni. E határvonal megállapításának oka a Séd időszakonkénti kiáradása volt, mely az utóbbi időszakban, illetve ilyen mértékben nem jellemző.

Kérelmezők az építési határvonal helyének felülvizsgálatát és a Séd irányába történő elmozdítását kérelmezik, úgy, hogy a megosztást követően az alsó nyeles telek is beépíthetővé váljon.

Amennyiben sor kerül az építési határvonal felülvizsgálatára, abban az esetben ezt a teljes tömbre kiterjedően kell elvégezni, és megállapítani, hogy milyen mértékben szükséges a Séd mellett egy védősáv, fenntartási sáv megtartása, biztosítása.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 68.§-a értelmében a településtervezési eljárásban módosítható, ha „a képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területen, beruházás megvalósítása miatt indokolt.” Amennyiben a kérelmek támogatásra kerülnek, javasolható a területek kiemelt fejlesztési területekké nyilvánítása.

A kérelmezők a tervmódosításra árajánlatot kértek, és nyilatkoztak, hogy a költségeket vállalják. Mivel a módosítások mindegyike azonos eljárásrendben készülhet, egyeztetésük azonos módon történhet, ezért célszerű egy eljárásban lefolytatni a két ügyet.

Kérem a Közgyűlést az előterjesztés megtárgyalására és a határozat meghozatalára.

Szekszárd, 2024. május 21.

**Herr Teréz
főépítész**

HATÁROZATI JAVASLAT 1.

a településrendezési terv részleges módosításáról a Major utca -Cinka u. közti út lakóterületbe történő átsorolása kapcsán

Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése

dönt arról, hogy a szekszárdi 5600/6. hrsz-ú terület út rendeltetésének és besorolásának megszüntetését, valamint Lke-1.5. lakóterületi övezetbe történő átsorolását

A/ nem támogatja;

B/ 1. támogatja,

2. az 5600/6. hrsz-ú területet kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja.

3. felkéri a Polgármesteri Hivatalt, hogy a kérelmezőt értesítse a döntésről, és kérelmező általi költségviselést tartalmazóan készítse el a tervezési szerződést.

Határidő: 2024. június 30.

Felelős: Gyurkovics János alpolgármester

4. felkéri az alpolgármestert a településrendezési szerződés aláírására.

Határidő: 2024. július 10.

Felelős: Gyurkovics János alpolgármester

HATÁROZATI JAVASLAT 2.

a településrendezési terv módosításáról a Bethlen Gábor utca - Séd-patak közti lakótömb építési határvonalának felülvizsgálata kapcsán

Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése

dönt arról, hogy a szekszárdi Bethlen Gábor utca – Séd-patak által határolt terület 1247-1271. hrsz-ok közti telektömbjében az építési határvonal felülvizsgálatát, a határvonal déli irányba történő elmozdítását

A/ nem támogatja;

B/ 1. támogatja,

2. a Bethlen Gábor utca – Séd-patak által határolt telektömb 1247-1271. hrsz-ok közti szakaszát kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja.
3. felkéri a Polgármesteri Hivatalt, hogy a kérelmezőket értesítse a döntésről, és kérelmezők általi költségviselést tartalmazóan készítse el a tervezési szerződést.

Határidő: 2024. június 30.

Felelős: Gyurkovics János alpolgármester

4. felkéri az alpolgármestert a településrendezési szerződés aláírására.

Határidő: 2024. július 10.

Felelős: Gyurkovics János alpolgármester

1. számú kép

A kép készült 2023. április 24-én „DSCN1432JPG” megjelöléssel.

A képen szerepel mind a Major utcai kiépített betonút, mind a Major utcai telekhatáron telepített sövénykerítés, valamint a Cinka utcai 67.sz.-u családi ház feljáró útjának és a szomszéd Major utca 14 sz.-u családiháznak a Major utcai betonúthoz történő csatlakozása.

A felvételen látszik, hogy az északi oldali kerítés mellé bejegyzett 5600/6 számú kivett útnak nincs csatlakozása a Major utcai betonúthoz.



2. számú kép

A felvétel készült 2010.június.10-én „kép 012.jpg megjelöléssel”

A kép a Major utca felől szemlélteti a Szekszárd, belterület 5600/6 helyrajziszámú, az E-hiteles tulajdoni lap-Szemle másolat-on szereplő kivett megnevezésű út felső részét, ahol látszik az 5600/5 helyrajzi számon megépült Dózsáné Tóth Katalin és Dózsa Lilla családi háza.

Továbbá látszik a felvételen az utánfutó ideiglenes tárolóhelye, valamint az 5600/7 helyrajziszámon, megépült garázs bejáratához csatlakozó zuzalékkal stabilizált, a Major utca felől indított telekbejáró garázs előtti része.

A képről kitűnik, hogy az 5600/6 helyrajzi számon kivett út tehergépkocsi forgalom számára alkalmatlan, az építkezés során Dózsáék azt soha nem is használták.



3. számú kép

A felvétel készült 2011. február. 10-én „DSCN JPG megjelöléssel”

A Cinka utca felől látszik a Cinka utcai kapú, valamint távolban Major utcai, a Cinka u. 67. sz. családi ház megközelítő útjának kapuja.

Az északi telekhatáron létesített kerítés mellé bejegyzett 5600/6 hrsz.-on kivett út területén gyümölcsfasor került telepítésre, mely gyümölcsfasor teljes egészében elfoglalta a kivett út területét.

A képen is látszik, hogy a telepített növényzet miatt kialakult szűk sáv tehergépkocsival történő közlekedésre nem alkalmas.



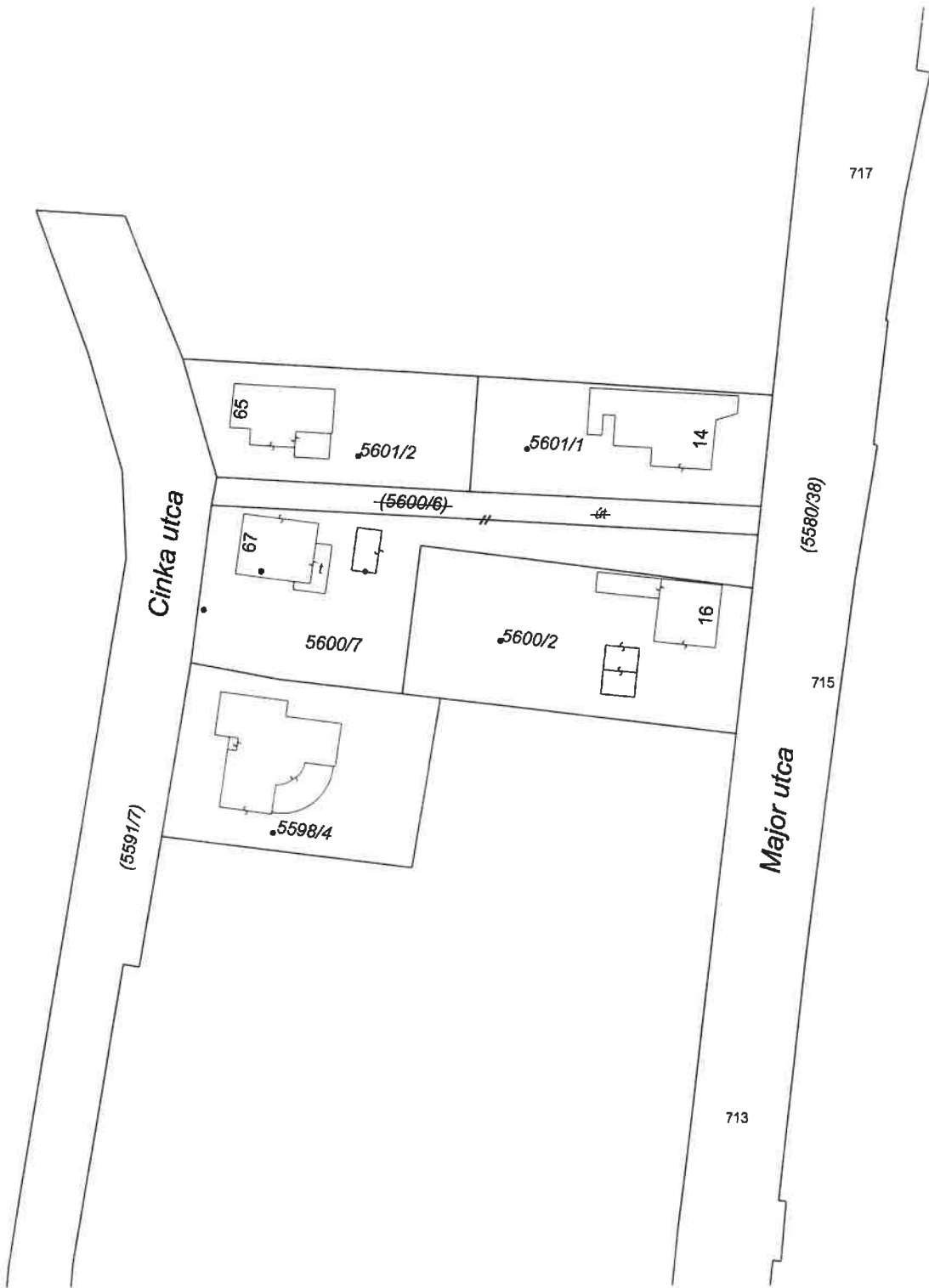
4. számú kép

A felvétel 2011. 03. 27-én készült "DSCN032.JPG megjelöléssel".

A képen látszik a 2006. decemberében forgalomba helyezett Cinka utcai 3,00 m széles betonút, a Major utca felőli családi házat megközelítő telekbejáró, valamint az 5600/6 hrsz.-el jelölt kivett út helyén lévő gyümölcsfasor és az ideiglenes utánfutó garázs.

A betonút elészültével **okafogyottá** vált az 5600/6 hrsz.-on bejegyzett „Kivett út”, melynek nincs kiépített kapcsolata a Cinka utcai betonúthoz.





Címkoordináták 5600/7 hrsz		
Psz.	Y	X
1	622785	108445
2	622794	108451
3	622810	108451

Meridián Mérnöki Iroda Kft.
Szekszárd Ybl Miklós u. 3.
A munkavégző neve

Munkaszám: 5945/2023.

Szekszárd
belterület
Község, város

Adatszolgáltatás iktatószáma: 2_374_2023

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

az 5600/6 és az 5600/7 helyrajzi számú földrészek összevonásáról
Méretarány: 1:1000

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot							Megjegyzés
Hrsz	Alrészlet			Terület ha. m ²	AK	Hrsz	Alrészlet			Terület ha. m ²	AK	Szolgalmi és egyéb jogok	
	jel	Művelési ága	Min. oszt.				jel	Művelési ága	Min. oszt.				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
5600/6		kivett út		0.0371	0.00	5600/7		kivett lakóház, udvar, gazd. épület		0.1588	0.00	Terheli a SZEKSZÁRD belterület 5600/5 hrsz-ú ingatlant illető egyéb szolgalmi jog Szennyvízvezeték szolgalmi jog. Bejegyző határozat: 185705/2020.08.19	
5600/7		kivett lakóház, udvar, gazd. épület		0.1217	0.00		Terheli a SZEKSZÁRD belterület 5601/2 hrsz-ú ingatlant illető egyéb szolgalmi jog Szennyvízvezeték szolgalmi jog. Bejegyző határozat: 185705/2020.08.19						
összesen:				0.1588						0.1588			

A változás akaratunknak megfelelően történt:

Szekszárd, 2023.június 12.

Készítő

Tatics Helga
földmérő ig.szám: 8130/2019
Tatics Helga
földmérő mérnök
földmérő ig: 8130/2019
IRM: 1750/2002

Minőséget tanúsító:

Szente Anikó
földmérő ig.szám: 7538/2018
Szente Anikó
földmérő mérnök
földmérő ig: 7538/2018
IRM: 1750/2002

A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes. Ez a záradék a keltezésétől számított egy évig hatályos.
Szekszárd, 2023. 08. hó 09. nap
záradékoló
Ing.rend.min.sz.: 100/2006

SZEKSZÁRD

Bethlen Gábor utca 14.

(1261 hrsz-ú ingatlanon az építési hely bővítése)

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

(A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 19. § és 7. melléklet tartalmi követelményei szerint)

Szekszárd, 2024. február

ALÁÍRÓLAP		
Kérelmező	   	    
településtervezés	 Deák-Varga Dénes	okl. építészmérnök közlekedési szakmérnök TT 14-0058
településtervezés	 Prokos Hedvig	okl. geográfus

1. A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA

1.1. Tervi előzmények

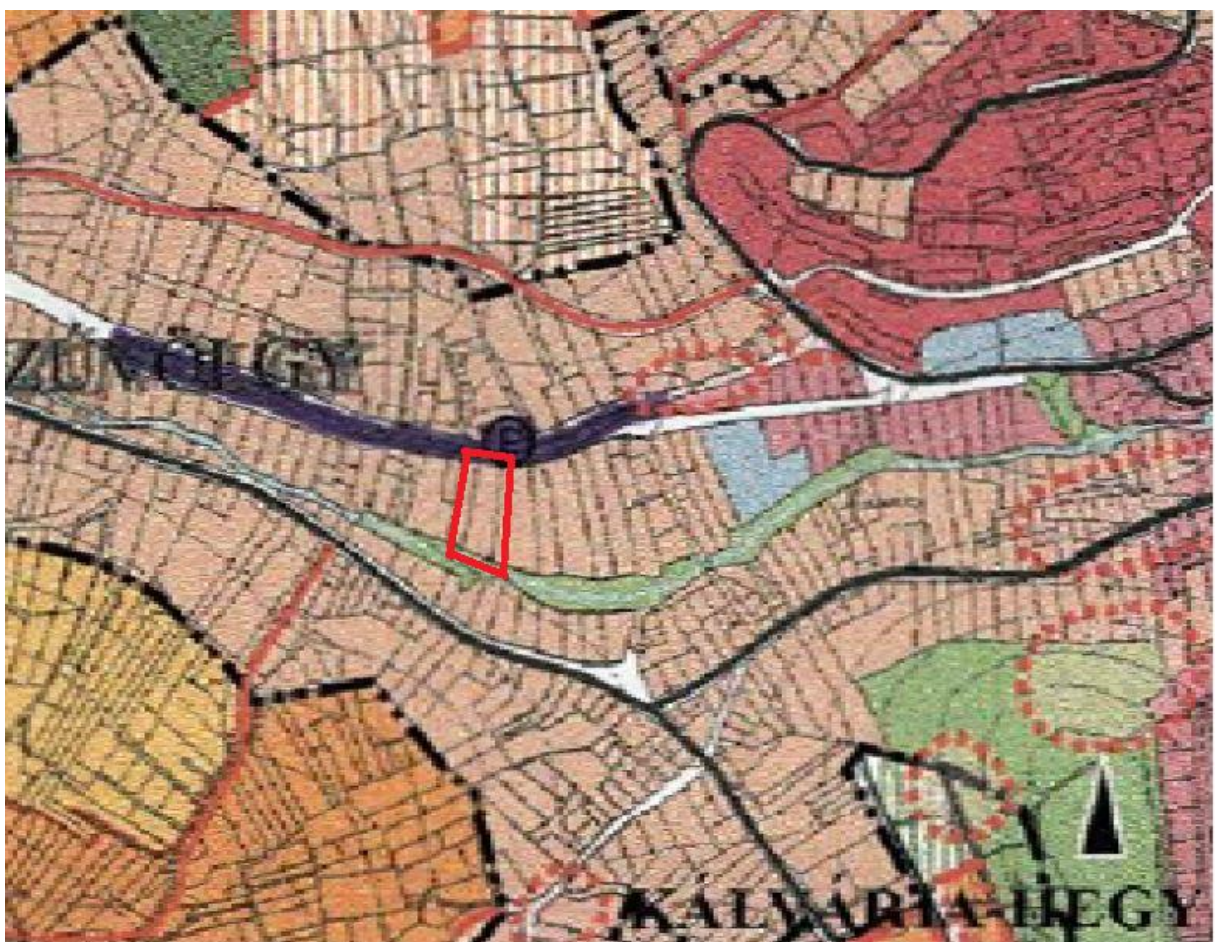
- Szekszárd településszerkezeti terve, jóváhagyva a 36/2004. (II. 26.) sz. kgy. határozattal;
- Szekszárdi Önkormányzat 8/2004. (III. 1.) rendelete Szekszárd Város Helyi Építési Szabályzatáról;
- Szekszárd településfejlesztési koncepciója, jóváhagyva a 183/2014. (IX. 30.) sz. kgy. határozattal;
- Szekszárd 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.

1.2. A rendezési terv módosítási kérelem tárgya

Szekszárd város hatályos településrendezési eszközei szerint a Bethlen Gábor utca 14. sz. (1261 hrsz.) korábban beépített, de jelenleg a régi épület lebontását követően beépítetlen ingatlan kertvárosias lakóterületbe tartozik.

Az ingatlan jelenlegi tulajdonosai szeretnék a szóban forgó telket megosztani, a megosztással létrejövő déli telket nyeles telekként kialakítani. A hatályos szabályozási terv azonban nem teszi lehetővé a létesítendő déli telek beépítését, mivel a jelenlegi telket - és a tömb többi telkét is – egy építési határvonal szeli át, levágva a telkek hátsókertjeiből 27-45 m mélységű teleksávot, melytől délre a Séd-patak közelében épület nem helyezhető el.

Ezért kérelmezők szeretnék a telküket átszelő építési határvonalat délebbre tolni, vagy esetleg teljesen eltörölni a tervből, ugyanis e vonal kijelölésének okai, szakmai indokoltsága nem ismertek.

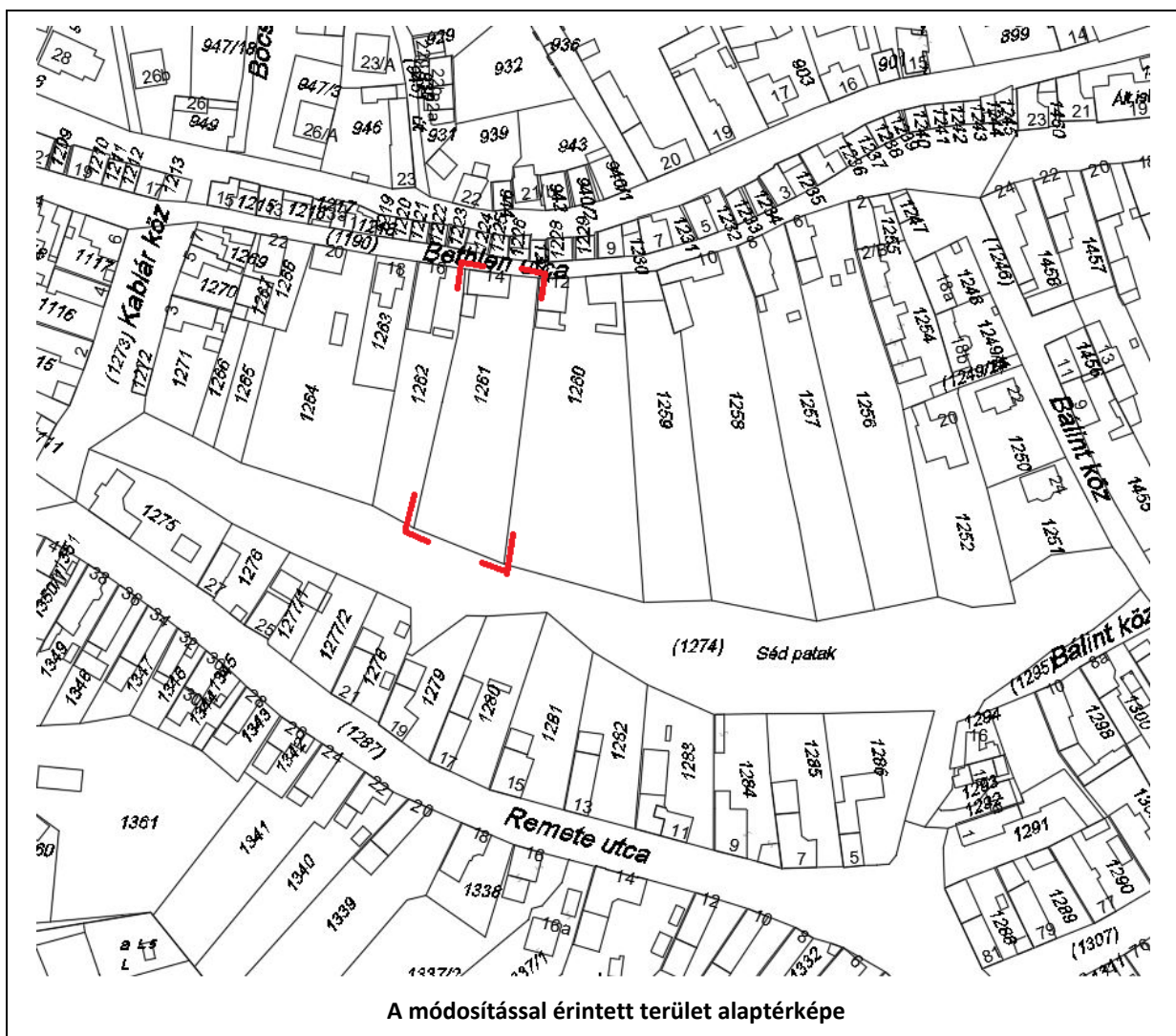


A módosítással érintett terület Szekszárd hatályos településszerkezeti tervén

(a kérelemben szereplő ingatlan piros vonallal körülhatárolva)

1.3. A módosítással érintett terület bemutatása

Szekszárd város belterületének nyugati részén húzódik nyugat-keleti irányban a Séd-patak völgye, mellyel párhuzamosan a múltban két, egymással közel párhuzamos utca alakult ki: északi oldalon a Bethlen Gábor utca, déli oldalon pedig a Remete utca. Mindkét utca a Séd-patak felé lenyúló telkekkel rendelkezik. A patak medre a város belterületi szakaszán rendezett, helyenként burkolt. A patak Kablár köz és Bálint köz közti szakaszán a kimélyített patakmedret még egy változó szélességű (8 – 35 m) árterület is kíséri a patak vízgazdálkodási övezetbe tartozó telkén. A Bethlen utcai telkek legmélyebb déli pontja viszont 3-4 méterrel magasabb szinten található a patak árterénél, vagyis még extrém időjárási-vízállási viszonyok között se merülhet fel itt az elöntés veszélye. Ilyen megfontolásból pedig a telkek beépíthetőségének jelenlegi korlátozása nem indokolt.



A kérelemben szereplő terület és közvetlen környezetének fotói (2024. II. 19.)



Bethlen u. 14. foghíj az utcaképben



A telken elbontott épület alapfalai



A telken elbontott épület maradványai



A telek nyugati része



A telek keleti része



Az elbontott épület dél felől nézve



A telek délnyugatról nézve



A telek északról nézve



A telek délről nézve



A Séd a telek dny-i sarkánól nézve



A Séd a telek dny-i sarkánól nézve



A Séd medre a Kablár köz hídjáról nézve

1.4. Tolna vármegye területrendezési tervének a módosításra szánt területre vonatkozó elhatározásai (1261 hrsz. telek, illetve a Bethlen u. – Bálint köz – Remete u. – Kablár köz által határolt tömb)

A vármegye szerkezeti terve szerint települési térségbe tartozik, vagyis a módosítási szándék a területrendezési tervvel nem ellentétes.

Ökológiai hálózathoz tartozó térségi övezettel (magterület, ökológiai folyosó, puffertérület) nem érintett;

Kiváló és jó termőhelyi adottságú szántóterületek térségi övezetével nem érintett;

Erdők és erdőtelepítésre javasolt területek térségi övezetével nem érintett;

Tájképvédelmi terület térségi övezetével érintett, de a módosítás tájképvédelmi követelményeket nem sért;

Világörökségi és világörökségi várományos területek térségi övezetével Szekszárd érintett, de a módosításra szánt terület környezetében nincs világörökségi helyszín;

Vízminőségvédelmi terület térségi övezetével nem érintett;

Nagyvízi meder térségi övezetével nem érintett;

VTT-tározók térségi övezetével nem érintett;

Honvédelmi és katonai célú terület térségi övezetével Szekszárd érintett, de a módosításra szánt terület környezetében nincs honvédségi objektum, illetve annak védőövezete;

Ásványi nyersanyagvagyon térségi övezetével Szekszárd érintett, de a módosításra szánt terület környezetében nincs nyilvántartott ásványi nyersanyagvagyon;

Rendszeresen belvízjárta terület térségi övezetével nem érintett;

Tanyás területek övezetével nem érintett;

Földtani veszélyforrás térségi övezetével Szekszárd érintett, de a módosításra szánt terület környezetében nincs nyilvántartott felszínmozgás-veszélyes terület;

Innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének megyei övezetével Szekszárd érintett, de a módosítási szándék az övezeti előírásokkal nem ellentétes;

Logisztikai fejlesztés támogatott célterületének megyei övezetével Szekszárd érintett, de a módosítási szándék az övezeti előírásokkal nem ellentétes;

Turisztikai fejlesztés támogatott célterületének megyei övezetével Szekszárd érintett, de a módosítási szándék az övezeti előírásokkal nem ellentétes.

Összefoglalva megállapítható, hogy a módosítási szándék a területrendezési tervek övezeti előírásaival nem ellentétes. Új beépítésre szánt terület kijelölésére nincs szükség.

2. FEJLESZTÉSI CÉL, VÁLTOZÁST SZEMLÉLTETŐ BEÉPÍTÉSI TERV

2.1. A településrendezési terv-módosítás célja

Szekszárd város belterületének nyugati részén a Bethlen Gábor utca – Remete utca közti tömb kertvárosias lakóterületbe tartozik. A Bethlen Gábor utca déli oldalán jellemzően nagy méretű telkek találhatók, melyeken akár egynél több lakóépület is elhelyezhető lenne, ugyanakkor a hatályban lévő szabályozási terv szerint a telkek déli része nem építhető be. Ugyanakkor ennek a korlátozásnak nincs ésszerű szakmai magyarázata, miközben számos ingatlan-tulajdonos építési lehetőségeit, vagyis anyagi érdekeit sérti.

Jelen rendezési terv módosítási kezdeményezés célja az 1261 hrsz-ú telket átszelő építési határvonal déli irányba történő eltolása dél felé a déli telekhatártól 12-16 m-ig, vagy az építési határvonal törlése. Javasolt a teljes telektömböt (Kablár köz – Bálint köz között) érintő építési határvonal indokoltságának felülvizsgálata is.

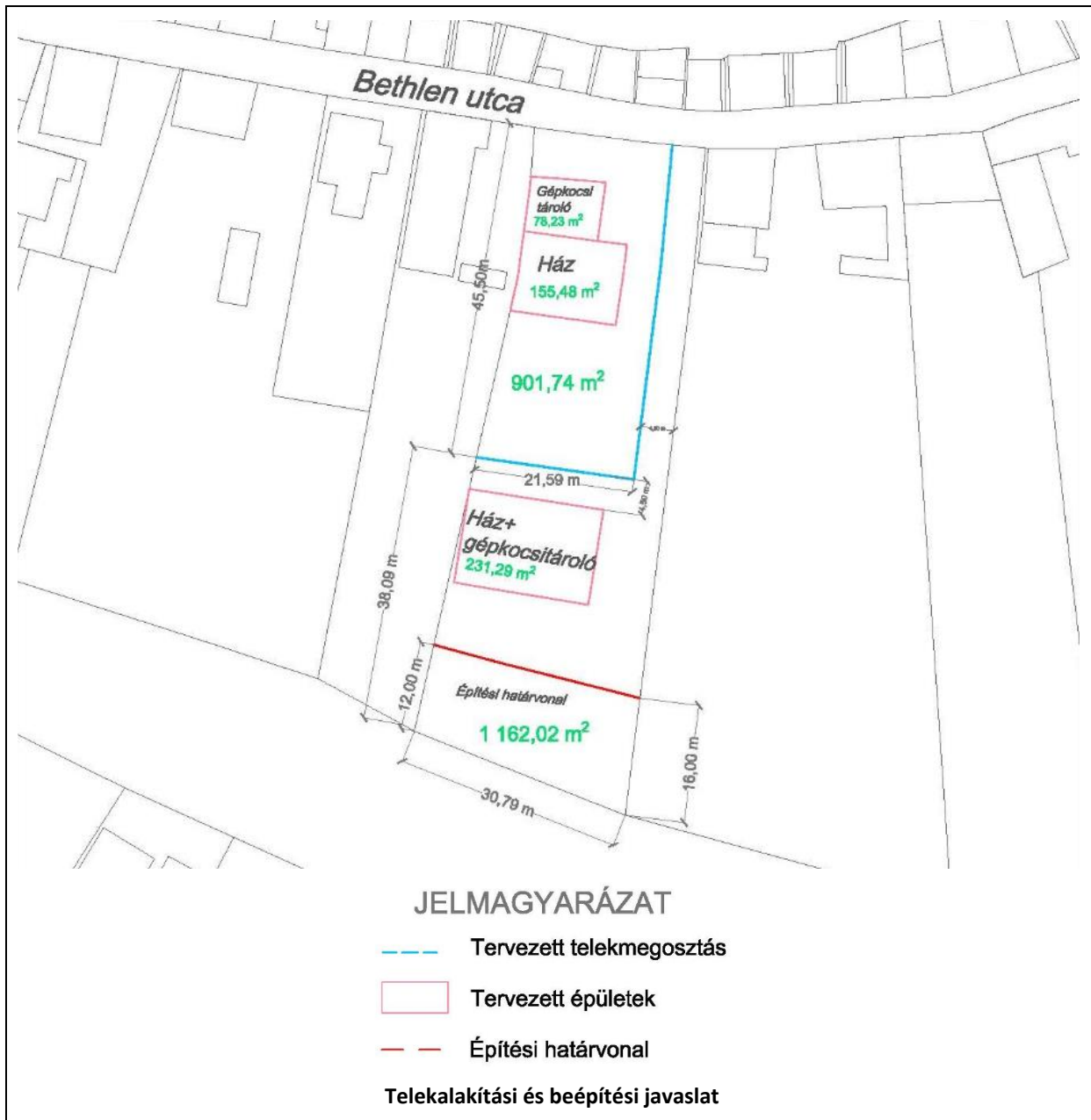
A hatályos szabályozási terv szerint a telektömb területe jelenleg Lke-1.5 jelű kertvárosias lakóterületbe tartozik, amelyre a hatályos HÉSZ szerint az alábbi előírások vonatkoznak, és a kérelmezők ezen nem kívánnak változtatni.

Lke-1.5. jelű építési övezet	OTÉK	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	K – 900	m ²
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-	K – 16	m
A beépítési mód	-	K – oldalhatáron álló szabadonálló ikres	
A megengedett legnagyobb építménymagasság	-	K – 4,5	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	30	K – 30	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	50	K – 50	%

Az övezetben új építés esetén legfeljebb 4 lakás helyezhető el. Meglévő épületen belül - rendeltetésváltás esetén - alakítható ki legfeljebb 6 lakás.³⁶

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § (1) bekezdés bb) pont előírásai szerint a rendezési terv-módosítás egyszerűsített eljárásban történhet.

2.2. Beépítési terv



1261 hrsz. telek össz-területe: 2267 m²;

Telekmegosztással kialakítandó telkek:

Északi telek: 902 m² (Megengedett: min. 900 m²),

Déli telek: 1162 m² + 201 m² nyél (bejáró út) = 1363 m² (Megengedett: min. 900 m²),

Beépítési mód (épület-elhelyezés): oldalhatáron álló;

Északi telek tervezett beépítettség: 25,9 % (megengedett: max. 30%);

Déli telek tervezett beépítettség: 19,9 % (megengedett: max. 30%);

Tervezett épületmagasság: max. 4,5 m (megengedett: max. 4,5 m)

Tervezett parkolók és gépkocsi-tárolók telken belül kerülnek elhelyezésre.

3. A BEÉPÍTÉSI TERVHEZ KAPCSOLÓDÓ INFRASTRUKTÚRA-IGÉNYEK, SZÜKSÉGES ÉS TERVEZETT MŰSZAKI ÉS HUMÁNINFRASTRUKTÚRA- FEJLESZTÉSEK

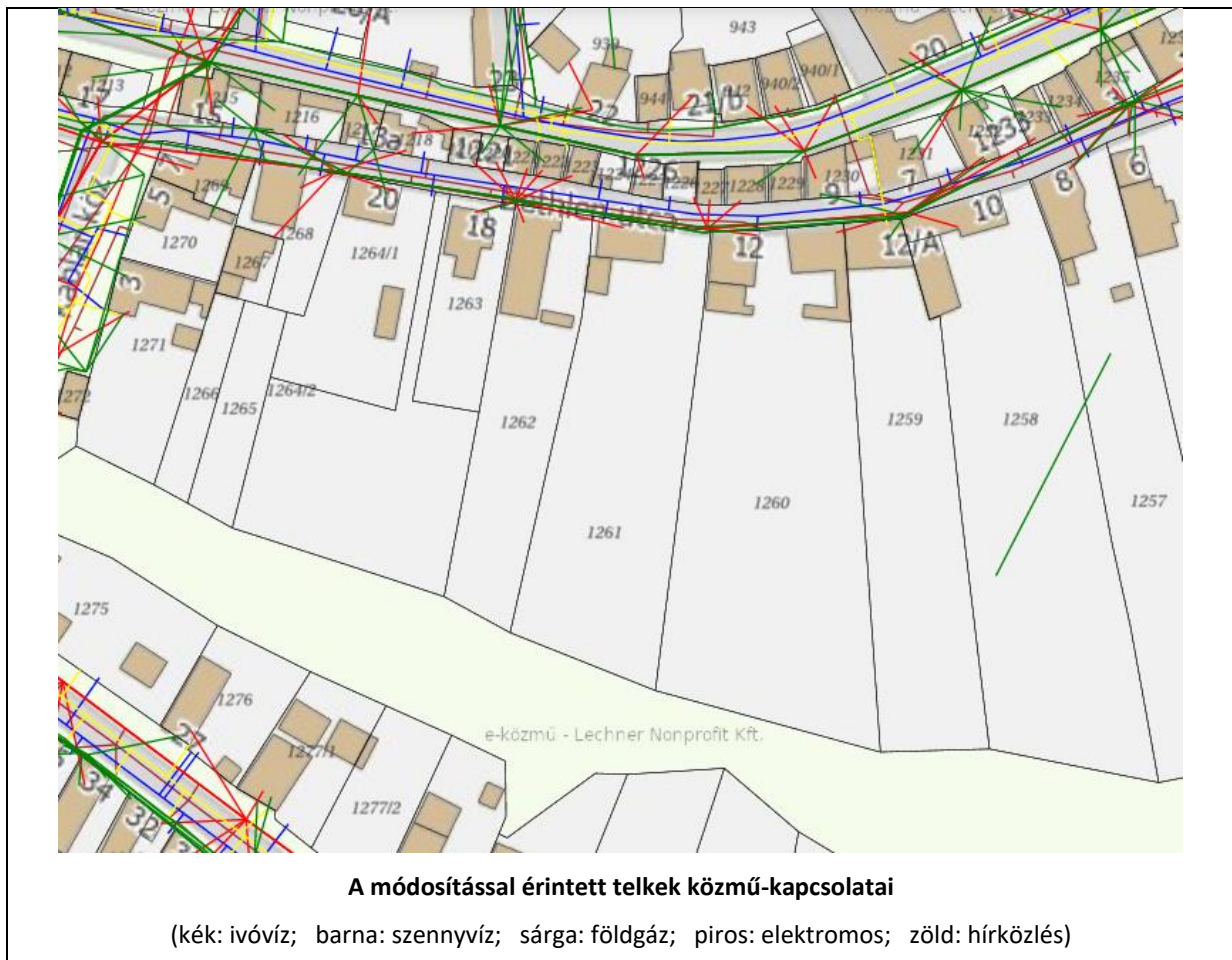
3.1. Közlekedés

A módosítással érintett 1261 hrsz-ú telek közúti megközelítése jelenleg is megoldott, a Bethlen Gábor utca felől közvetlen közterületi – közúti - kapcsolattal rendelkezik. A telek megosztása után létrejövő két telek közül az északi megközelítése közvetlenül a Bethlen utca felől, a déli telek pedig nyéllel (teleknyúlványon keresztül) csatlakozik a Bethlen Gábor utcához.

3.2. Közművek

A módosítással érintett 1261 hrsz-ú telek közmű-ellátása teljes körűen megoldott. Ivóvíz, vezetékes gáz, elektromos energia és hírközlési kábel a Bor utcán meglévő vezetékekhez csatlakoztatható. A keletkező kommunális szennyvizeket az ingatlanokról a lejtésviszonyok miatt valószínűleg csak házi szennyvíz-átemelővel lehet a Bethlen utcai gravitációs vezetékbe eljuttatni.

Csapadékvíz-elvezetés: A módosításra szánt terület egyértelműen dél felé lejt. A csapadékvizeket a területről direkt módon a Séd-patakba kell vezetni.



4. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS KÖRNYEZETI HATÁSAI ÉS KÖVETELMÉNYEI

A módosításra szánt ingatlan környezetében minden irányban kertvárosias lakóterületi jellegű beépítés található.

4.1. Környezetvédelem

A tervezett lakó rendeltetésnek nem várható a környező területeken tapasztalható környezeti állapotra nézve káros hatása (levegőszennyezés, talaj, felszíni és felszín alatti vizek szennyezése, határérték feletti zajkibocsátás).

4.2. Örökségvédelem

A tervezett módosítás a város örökségi értékeit az alábbi módon érinti:

Világörökségi és világörökségi várományos terület – Szekszárd területén található világörökségi várományos terület, de a módosításra szánt terület nem érintett;

Műemléki érték – a módosításra szánt terület környezetében nem található. Legközelebbi műemlék a Remete kápolna több, mint 800 méterre található.

Régészeti lelőhely – a módosításra szánt terület ismert régészeti lelőhellyel nem érintett.

Helyi védelem – a módosításra szánt ingatlan nem érintett, de a környéken a Bethlen, a Bocskai és a Remete utcában, valamint a Kálvin téren több helyi védett épület található, de mindegyik legalább 100 méterre vagy annál távolabb áll a módosítandó ingatlantól.

4.3. Településkép-védelem

A módosításra szánt ingatlan és környéke Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata közgyűlésének a településkép védelméről szóló 8/2021. (III. 8.) önkormányzati rendelet 1. melléklete szerint kertvárosi lakóterület övezetbe tartozik. Az ide vonatkozó előírások:

„10. A kertvárosias beépítésű területekre vonatkozó területi és egyedi építészeti követelmények

16. § (1) Jellemzően oldalhatáron álló fésűs beépítési mód esetében keresztzárny a homlokzati síkban nem létesíthető, legalább 3,0 m-rel attól hátrahúzva építhető.

(2) Az épületek közterületre néző homlokzatán parabola antenna, szélkerék, szerelt kémény nem helyezhető el.

(3) A melléképületek nem lehetnek emeletes kialakításúak, tetőgerinc-magasságuk a főépületét nem haladhatja meg.

(4) Az utcai kerítés magassága nem haladhatja meg a 2,2 m-t.

(5) Felújítás, átépítés, bővítés, illetve új építés esetén a terület és az épület építészeti egysége nem bontható meg.”

5. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK VÁLTOZÁSÁNAK, MÓDOSÍTÁSÁNAK TARTALMA, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓJA

A településrendezési eszközök módosításának tartalma:

A településszerkezeti terv és a HÉSZ normaszövegének változatlanul hagyása mellett a HÉSZ mellékletét képező belterületi szabályozási terven a telkeket átszelő építési határvonal

1. változat: az 1261 hrsz. telken eltolandó dél felé a déli telekhatártól 12-16 m-re;
2. változat: az 1261 hrsz. telekről törlendő (az OTÉK-ban előírt 6 m hátsókert-mélység még ez esetben is hatályban marad);
3. változat: az érintett telektömb teljes területén eltolandó dél felé a Séd-patak északi telekhatárától mért 10 m távolságra;
4. változat: az érintett telektömb teljes területéről törlendő (az OTÉK-ban előírt 6 m hátsókert-mélység még ez esetben is hatályban marad);
5. változat: a Séd-völgy felső szakaszának teljes hosszában törlendő.

