



AZ ELŐTERJESZTÉS SORSZÁMA: 215

MELLÉKLET: 3 db

TÁRGY: A településrendezési eszközök 2020/2. sz. részleges módosításának megindítása

ELŐTERJESZTÉS

SZEKSZÁRD MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSÉNEK

2020. szeptember 24-i RENDES ÜLÉSÉRE

ELŐTERJESZTŐ: **Ács Rezső polgármester**

AZ ELŐTERJESZTÉST KÉSZÍTETTE: **Herr Teréz főépítész**

ELŐADÓ: **Ács Rezső polgármester**

KEZELÉSI MEGJEGYZÉS:

VÉLEMÉNYEZÉSRE MEGKAPTA:

EGYÉB SZERVEZET:

MEGTÁRGYALTA:

Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság

HATÁROZAT SZÁMA:

.../2020. (.....) határozat

TÖRVÉNYESSÉGI VÉLEMÉNYEZÉSRE BEMUTATVA: dr. Göttlinger István aljegyző

Terjedelem: 1 + 3 oldal

Tisztelt Közgyűlés!

A településrendezési eszközökkel kapcsolatosan lakossági kérelmek, megkeresések alapján, valamint hivatali, illetve hatósági javaslat alapján az alábbi módosítási igények merültek fel:

1. A Szekszárd, Szilas köz 5-7. hsz-ú, 6201/3. hrsz-ú ingatlan tulajdonosa azzal a kéréssel fordult Hivatalunkhoz, hogy értékesítési, ill. beépítési szándékát megelőzően tisztázzuk az ingatlan építési övezeti besorolását. Kérelmében előadta, hogy különböző információkat kapott az ingatlan övezeti hovatartozását illetően. A kérelemben foglaltak megvizsgálását, valamint az állami főépítésszel történt egyeztetést követően megállapítottuk, hogy jelenleg fennáll a szabályozási tervi besorolás félreértelmezésének lehetősége, így egyértelműsíteni szükséges, hogy a Szilas köz déli oldalán fekvő, 4 telekből álló belterületi utcasort - az utca északi oldalán lévő belterületi telkekkel azonos - Lke-1.5 jelű építési övezetbe kívánja sorolni az Önkormányzat, nem pedig az ezután belterületbe vonásra kerülő területek Lke-2.4 jelű (kisebb beépíthetőségű) övezetébe. (1. melléklet)
2. A Tolna Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság határozatot hozott arról, hogy a Spinner Hungária Kft. Szekszárd, Selyem u. 2. hsz. alatti telephelye, mint veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem vonatkozásában veszélyességi övezetet jelölt ki, és kezdeményezte ennek a település-szerkezeti tervben történő feltüntetését. Az Önkormányzatnak kötelezettsége az övezet kijelölése. (2. melléklet)
3. A Szekszárdi Önkormányzat Szekszárd Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 8/2004. (III.1.) rendeletének 19. § 3.1 pontjában az Lke-1.4 és Lke 1.5 jelű kertvárosias építési övezetbe kapcsolódóan a létesíthető lakásszám korlátozott, az alábbiak szerint: „Az övezetben új építés esetén legfeljebb 4 lakás helyezhető el. Meglévő épületen belül – rendeltetésváltás esetén- alakítható legfeljebb 6 lakás.” E megengedő szabályozás egy 2011. XII.21-i módosítással került be rendeletünkbe, azzal a határozott céllal, hogy az azt megelőzően épült épületek esetében legyen alkalmazható. Ezévből azonban a szabályozás értelmezéséből jogvita alakult ki egy építetővel, aminek kapcsán szükségessé vált a szabályozás szövegének egyértelműsítése, olyan formában, hogy a 2011. XII. 21., mint határidő kerüljön be a szabályozás szövegébe.
4. A szabályozási terv egyes a belterülethez kapcsolódó területrészek belterületbe vonásának lehetőségét és lakóterületi fejleszthetőségét jelöli. A belterületbe vonás feltételei (műszaki feltételek, tulajdonosi szándékok) azonban nem minden esetben állnak fenn. Az ilyen területeken tulajdonképpen nincsen semmilyen építési lehetőség. Többször, több tulajdonos részéről felmerült kérésként, hogy ezeken a területeken - a belterületbe vonás megvalósulásáig – a helyi építési szabályzatban rögzítetten átmeneti szabályozásként az Mk jelű, kertés mezőgazdasági övezet szabályai szerint lehessen gazdasági épületet építeni, oly módon, hogy az a későbbiekben a lakóterületi fejlesztést, a belterületbe vonást ne akadályozza.
5. Az önkormányzat a településrendezési eszközök 2019/2. számú módosításával a Keselyűsi út déli oldalán fekvő 0256/10. hrsz. alatti, korábban beépítésre nem szánt mezőgazdasági területet átsorolta beépítésre szánt gazdasági övezetbe. A területen a gazdasági tevékenység megkezdődött, csarnoképület építésére építési engedéllyel rendelkezik a terület új tulajdonosa, aki viszont a kijelölt gazdasági területet már jelenleg is kicsinek tartja a távlati fejlesztési célok megvalósításához, ezért további szomszédos terület (0254/7. hrsz.) mezőgazdasági besorolásának megváltoztatását kéri, gazdasági övezetre.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm.r.) szerint a településrendezési szerződés előkészítéséhez és a településrendezési eszköz módosításának kezdeményezéséhez telepítési tanulmánytervet szükséges készíteni. E tanulmánytervet a kérelmező benyújtotta. (3. melléklet)

6. A helyi építési szabályzat rendelkezik mezőgazdasági területeken a kerítések elhelyezéséről: 31. § (10) f)... Kerítés a dűlőút tengelyétől minimum 6 m-re helyezhető el. A szabályozás célja a közlekedési lehetőségek biztosítása, ugyanakkor az ily módon elvileg kialakuló 12 m szélességű közlekedési terület meghaladja sok esetben a belterületi utak jogi szélességét is, miközben a tulajdonosok számára helyenként jelentős területvesztéssel jár, más esetekben (szurdikokban) a terepszint-különbségek miatt értelmetlen. A 6 m csökkentése 4 m-re összességében 8 m-es közlekedési sávot biztosítana, a mérsékeltebb előírás a betarthatóságok is jelentősen könnyítené.

...A településrendezési eszközök készítésével, módosításával kapcsolatos eljárásokat a Korm. r. szabályozza, melynek 32. § (4) bekezdése értelmében a tárgyi módosításokat egyszerűsített eljárásban kellene lefolytatni.

A Korm.r. 32. § (6) bekezdése lehetőséget biztosít arra, hogy amennyiben a közgyűlés az érintett területeket - a tervezett beruházások mielőbbi megvalósíthatósága érdekében - kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja, úgy a módosítás a leggyorsabb eljárástípussal, az ún. tárgyalásos eljárás alkalmazásával is lefolytatható.

A módosítási folyamatok megindítását megelőzően a közgyűlésnek ún. településfejlesztési döntést kell hoznia.

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

Szekszárd, 2020. szeptember 17.

Herr Teréz
főépítész

HATÁROZATI JAVASLAT

A településrendezési eszközök 2020/2. sz. részleges módosításának megindításáról

Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a településrendezési eszközök 2020/2. sz. részleges módosításának programját megtárgyalta, és

I.

1. a Szilas köz déli oldalán fekvő belterületi ingatlanokat (6201/2-6201/5. hrsz.) ingatlan Lke-1.5 jelű építési övezetbe kívánja sorolni; az érintett területet az Önkormányzat kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja;

2. a Spinner Hungária Kft. Szekszárd, Selyem u. 2. hsz. alatti telephelyének a Tolna Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság által kijelölt veszélyességi övezetét a településrendezési eszközökben fel kívánja tüntetni; az érintett területet kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja.

3. a Helyi Építési Szabályzat Lke-1.4 és Lke 1.5 jelű övezetében létesíthető lakásszámra vonatkozó előírást a 2011. XII.21-i dátummal történő kiegészítés által egyértelműsíteni kívánja, az ezen övezetbe tartozó területeket kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja;

4. a belterületbe vonásra szánt területeken a Helyi Építési Szabályzatban rögzítetten átmeneti szabályozásként az MK jelű területekre érvényes építési szabályozást érvényesíteni kívánja, a belterületbe vonásra jelölt területeket kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja;

5. a Keselyűsi út déli oldalán fekvő 0254/7. hrsz-ú terület általános mezőgazdasági övezetből részben beépítésre szánt gazdasági övezetbe, részben erdő övezetbe kívánja átsorolni; az érintett területet kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja.

6. a Helyi Építési Szabályzatban a mezőgazdasági területeken a kerítések úttengelyétől tartandó minimum 6 m-es távolságát 4 m-re kívánja csökkenteni; a zártkerti területeket kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja.

II.

1. az I.1. pont tekintetében a településrendezési szerződés megkötésétől és a kérelmező költségviselésétől eltekint;

2. az I. 5. pont tekintetében felkéri a Polgármestert a településrendezési szerződés megkötésére, a kérelmező költségviselésének rögzítésével.

Határidő: 2020. október 15.

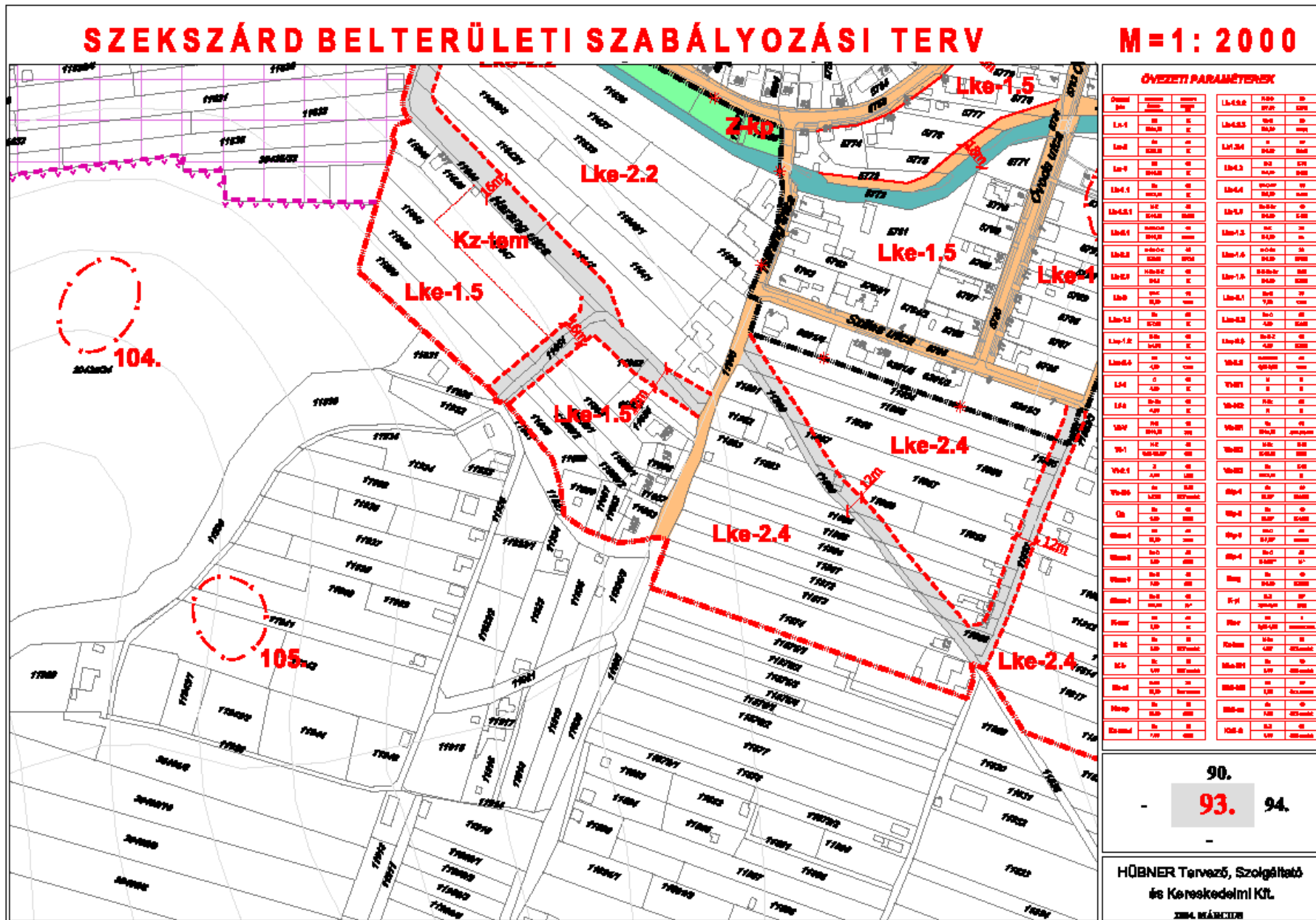
Felelős: Ács Rezső polgármester

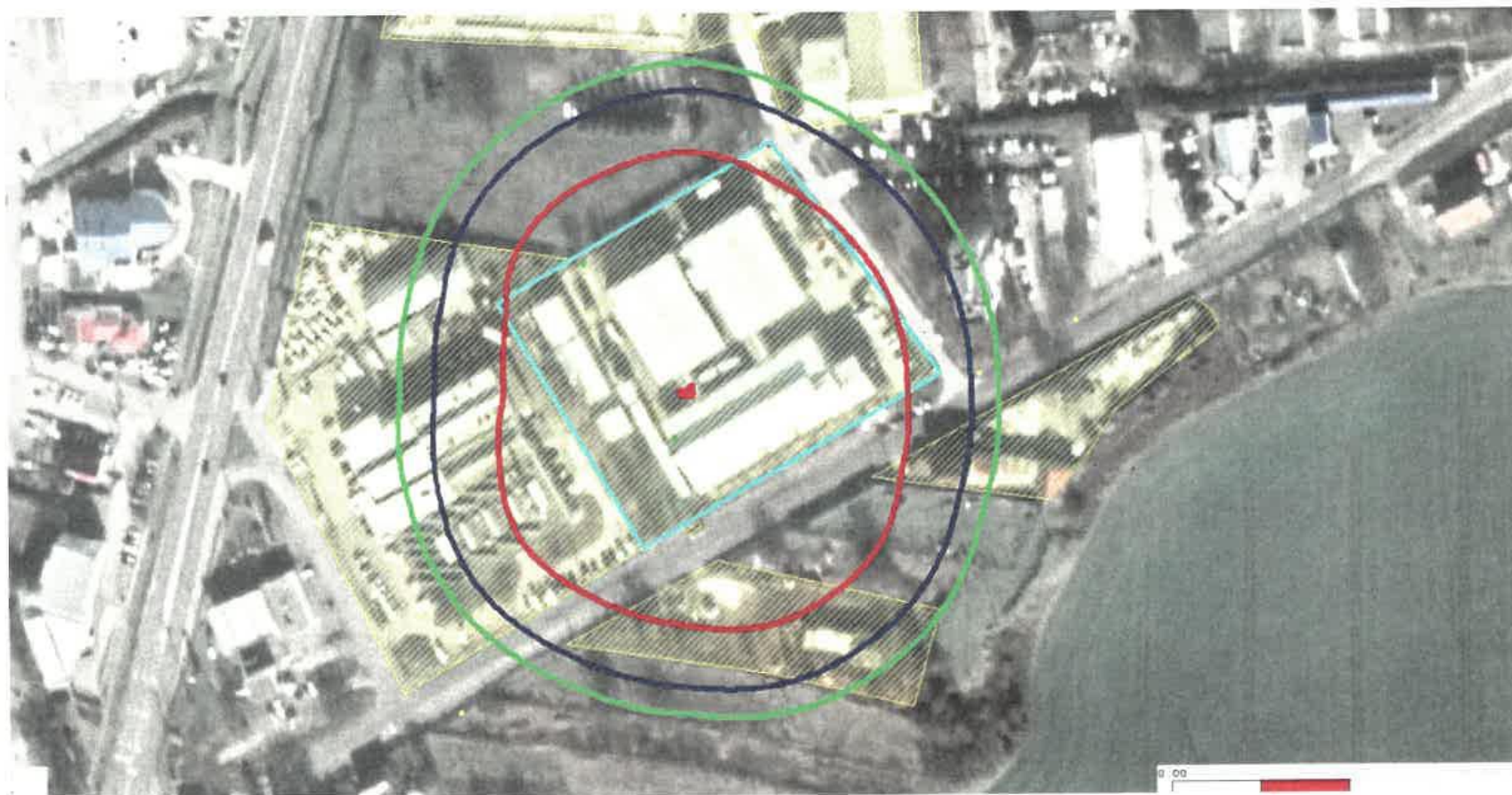
III.

felkéri a Polgármesteri Hivatalt az I. 1., 2., 3., és 4. pont esetében a módosítások szakmai anyagainak elkészítésére és az eljárások lefolytatására.

Határidő: 2020. december 31.

Felelős: Herr Teréz főépítész



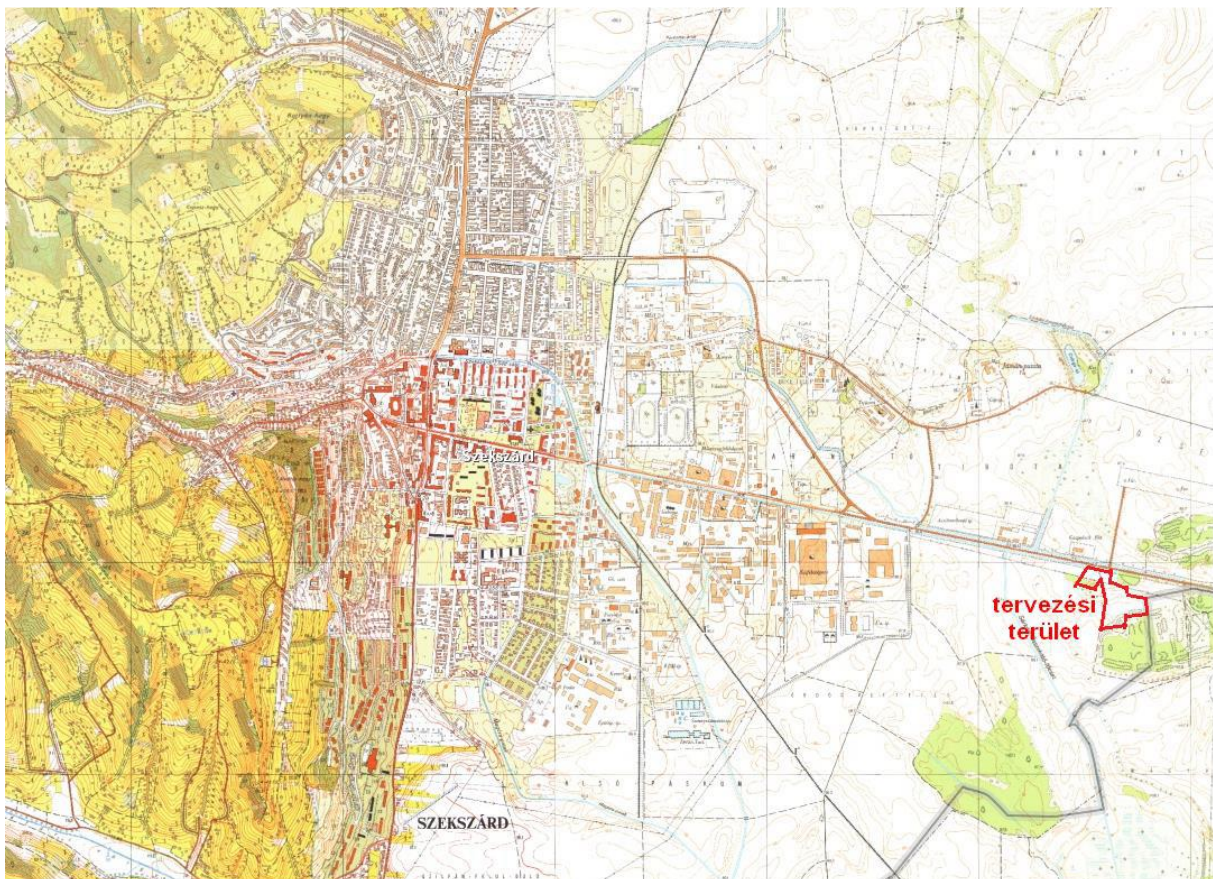


SZEKSZÁRD, LUDAS-DŰLŐ IPARI TERÜLET BŐVÍTÉS TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

1. Előzmények

Szekszárd MJ Város Közgyűlése a 191/2019. (VII. 4.) határozatával, illetve 24/2019. (VII.5.) rendeletével fogadta el a város településrendezési tervének 2019/2. sz. módosítását, amellyel a Keselyűsi út déli oldalán fekvő 0256/10 hrsz-ú ingatlan területét vállalkozói kezdeményezésre általános mezőgazdasági területből ipari gazdasági területbe sorolta.

Az ingatlan jelenlegi tulajdonosa, a MERCATOR CONSULTING KFT. ügyvezetője azonban máris bővíteni kívánja a telephelye területét, és mivel más ipari övezetben nem sikerült kedvező feltételekkel területet szereznie, viszont a telekkel kelet felől szomszédos 0254/7 hrsz-ú ingatlant meg tudná megvásárolni, ezért ennek egy részét szeretné ipari gazdasági terület övezetbe átsoroltatni. A beruházó a tulajdonát képező 0256/10 hrsz-ú ingatlanon hőszigetelő építőanyagok tárolásával és forgalmazásával foglalkozik, és e tevékenységet szeretné a 0254/7 hrsz-ú ingatlanon is folytatni, emellett műanyag nyílászárók gyártását is tervezik. A fejlesztés eredményeként több raktár-jellegű csarnok épülne a területen. A fejlesztéssel új munkahelyek is létesülnének, ami a város és környéke foglalkoztatottsági mutatóit is javíthatja.



A tervezési terület elhelyezkedése a város területén

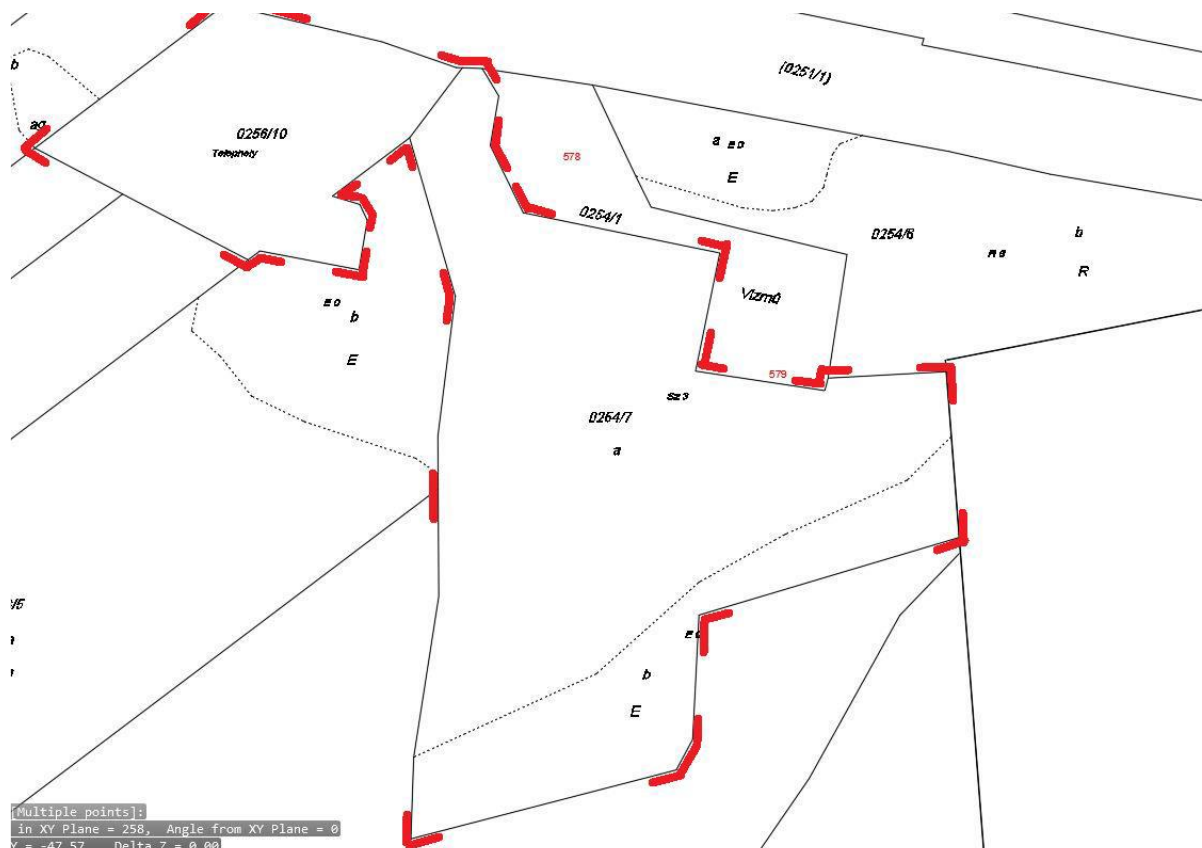
2. Az érintett terület bemutatása

0256/10 hrsz. ingatlan

- telekterület: 1.0215 m²
- művelési ág: kivett telephely

0254/7 hrsz. ingatlan

- telekterület: 3.4554 m²
- művelési ág: ÉNY-i telekrész szántó (2.6725 m²), DK-i telekrész erdő (7829 m²)
- tengerszint feletti magasság: +88 mBf.



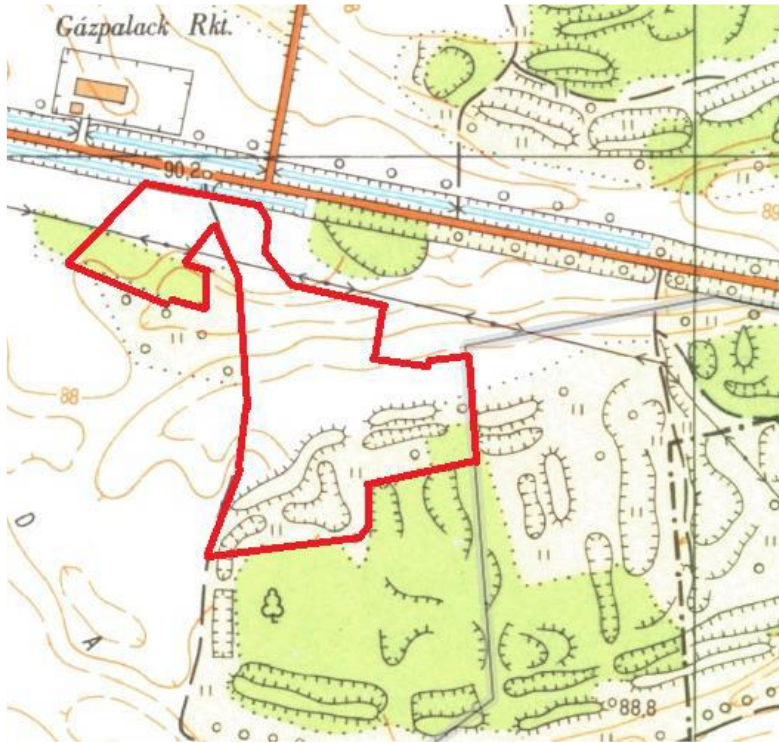
A 0256/10 és 0254/7 hrsz-ú ingatlanok térképe

3. A telek és a környezet vizsgálati bemutatása

A tervezési terület sík terepen, a Sárköz tájegység területén található. A terület egykor vízjárta mocsárvilág volt, majd a Duna és a Sió szabályozása, valamint a Sárköz területének vízrendezése nyomán vált művelhető területté a XIX. sz. folyamán.

A tervezési terület Szekszárd dinamikus fejlődő ipari területének közelében, a jó közlekedési kapcsolatokat biztosító 5113. Szekszárd – Decs – Várdomb közti országos mellékút (Keselyűsi út) déli oldalán, az M6 autópálya szekszárdi lehajtójától mintegy 300 m-re nyugatra fekszik. A 0256/10 hrsz-ú ingatlanon jelenleg hőszigetelő anyagok tárolása és árusítása történik, a 0254/7 hrsz-ú ingatlan északi része jelenleg művelt szántó-terület, déli része beerdősült terület.

Az ingatlantól északra a Keselyűsi út északi oldalán a Metron Hungary Kft. telephelye, északnyugatra a több cég telephelyét képező ipari terület (Periko Kft. betonüzeme, 0249/6-27 hrsz.); nyugatra alig 200 m-re a NIPÜF beruházásában tervezett új ipari park, míg keletre a Paksi Ipari Park vízmű-kútja és az egykori városi hulladéklerakó-telep rekultivált területe található. A tervezési területet délről egy kisebb erdőfolt (0254/8 hrsz.) határolja.



A tervezési terület topográfiai térképe (www.mepar.hu)

4. Beépítési terv

A terület beépítése szabadon állóan elhelyezett földszintes, kis hajlású tetővel kialakított üzemcsarnokokkal tervezett.

A 0256/10 hrsz-ú telekre új építési engedélyterv készült (engedélyezési eljárás folyamatban van). A telken jelenleg három ideiglenes jellegű, tárolásra szolgáló sátor található, melyből egy már a közeljövőben elbontásra kerül. A telek északkeleti részén a bejárat mellett egy porta-épület (16 m²) és vele szemben egy transzformátor-szekrény áll. A telek délnyugati részén egy kb. 300-350 m² területű csapadékvíz-gyűjtő tó, a déli telekhatár közelében egy fúrt kút és egy zárt szennyvíztároló található. A terv szerint a telek délkeleti részén egy új, 42,5 x 24,5 m (1041 m²) alapterületű, gépjárművel körbejárható csarnok épül.

A telek délkeleti sarkában egy 10 fh-es parkoló tervezett.

	m ²	tény %	megengedett %
Telekterület	10215	100	
Tervezett beépítettség:	1647	16	max. 50
Tervezett burkolt felület:	2022		
Tervezett zöldfelület és tó:	6546	64	min. 25

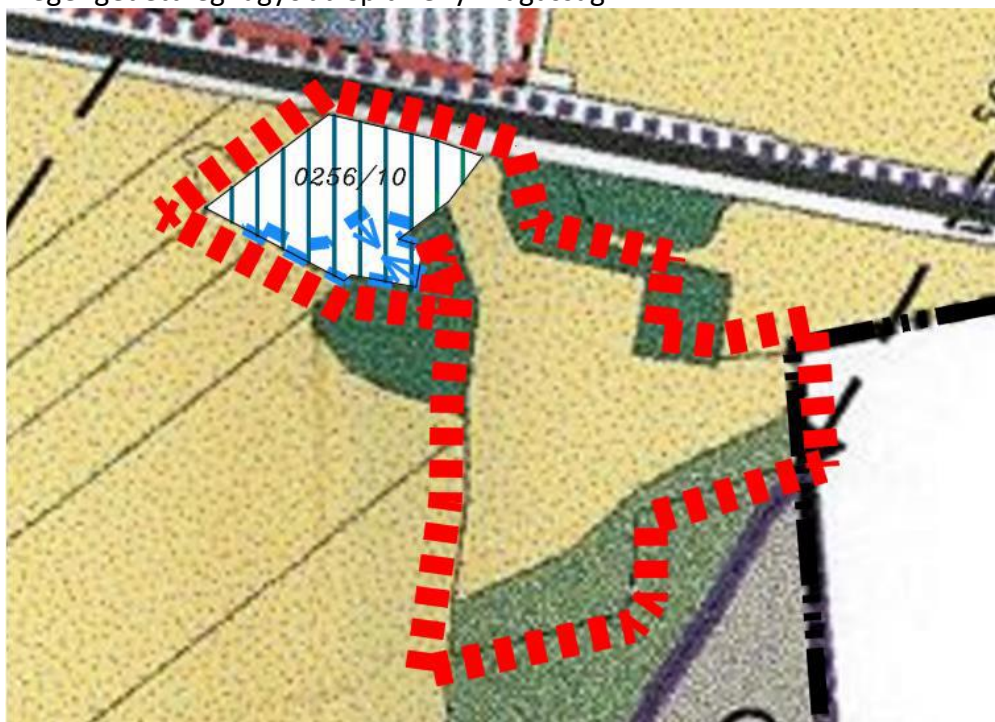
A 0254/7 hrsz-ú telekre az adottságokat és lehetőségeket figyelembe vevő beépítési javaslat készült, 5 db körüljárható csarnok-épület elhelyezésével. A telek gépjárművel való megközelítése a 0256/10 hrsz-ú telek felől tervezett, ehhez azonban a két telket össze kell vonni. A szükséges parkolóhelyeket a telek északnyugati részén a bejáró út mentén javasolt elhelyezni (becsült parkoló-igény 12 fh.)

	m ²	tény %	megengedett %
Telekterület	3.4554		
Erdőterület	1.8473		
Gazdasági terület	1.6081	100	
Tervezett beépítettség:	4320	27	max. 50
Tervezett burkolt felület:	6946		
Tervezett zöldfelület:	4815	30	min. 25

5. A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása

A módosítás a város településszerkezeti és szabályozási tervlapjainak kismértékű változtatását igényli, melynek során az általános mezőgazdasági területbe tartozó 0254/7 hrsz-ú ingatlan északnyugati része egyéb ipari gazdasági területbe, délkeleti része pedig a BAÉ-egyensúly biztosítása és új beépítésre szánt terület-kijelölés miatt védő erdőterületbe kerülne átsorolásra. A tervezett ipari terület a hatályos HÉSZ szerinti Gip-1 jelű övezetbe kerülne besorolásra, új építési övezet nem kerül meghatározásra, ezért a HÉSZ módosítása nem szükséges.

A hatályos HÉSZ 25. § (3) bekezdése szerint Gip-1 jelű építési övezetben a telek megengedett legnagyobb beépítettsége 50 %, a biztosítandó zöldfelületi részarány legalább 25 %, a megengedett legnagyobb építmény-magasság: 12 m.



A hatályos településszerkezeti terv részlete

5. Szabályozási koncepció – javaslat a szabályozás módosítására

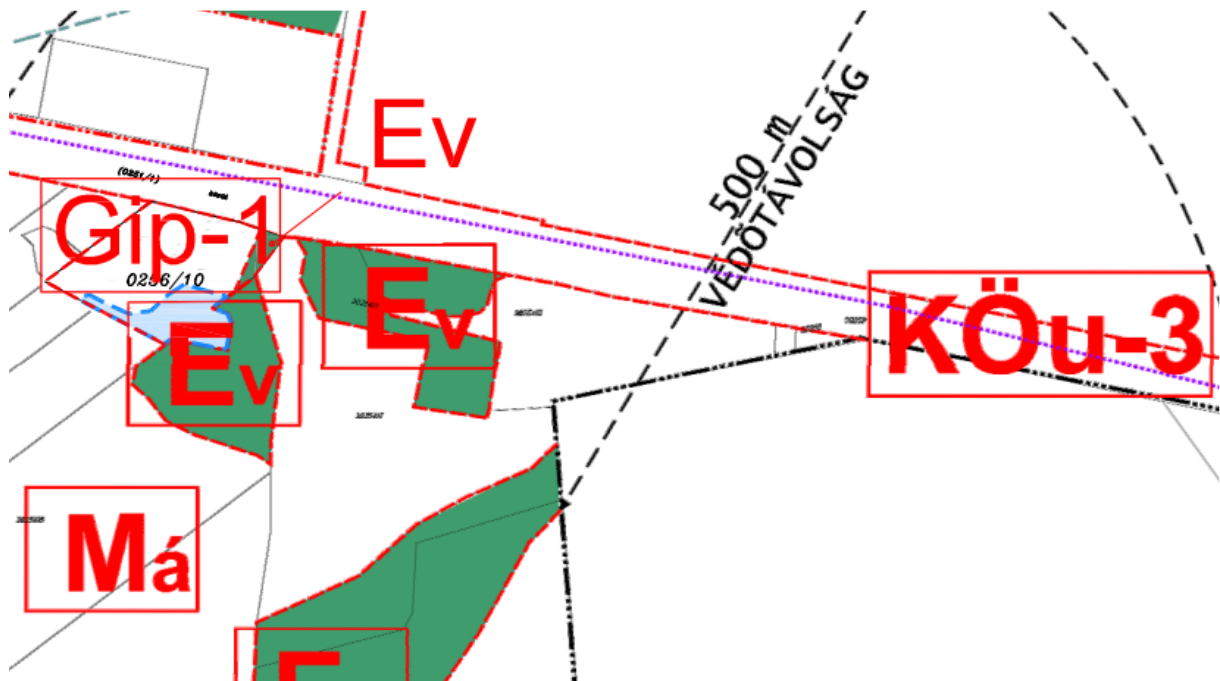
A város településszerkezeti és szabályozási tervének módosítandó elemei:

- a) A 0256/10 hrsz-ú ingatlan északkeleti sarkán kijelölt védő erdőterület (487 m²) átsorolandó egyéb ipari gazdasági területbe.
- b) A 0254/7 hrsz-ú ingatlan északnyugati része (1.6081 m²) általános mezőgazdasági területből átsorolandó egyéb ipari gazdasági területbe.
- c) A 0254/7 hrsz-ú ingatlan délkeleti részén egy 1.0644 m²-es telekrész általános mezőgazdasági területből átsorolandó védő erdőterületbe, így a telek déli részén meglévő 7829 m² védő erdőterület 1.8473 m²-re bővül.

Fenti módosítás összhangban áll a biológiai aktivitásérték-egyensúlyra vonatkozó követelményekkel (Étv. 7. § (3) b) pont – lásd külön számítást).

Fenti módosítás összhangban áll a MATrT 12. § előírásaival:

- (1) bek. a) pont: az új beépítésre szánt terület nyugat és észak felől csatlakozik meglévő települési területhez;
- (1) bek. b) pont: az új beépítésre szánt terület nem okozza különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, mivel az új beépítésre szánt terület és az öcsényi közigazgatási határ között mintegy 100 m széles védő erdősáv kerül kijelölésre;
- (2) bek.: a települési térségben lévő barnamezős, vagy a tervezett rendeltetésnek megfelelő más területek igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene a beruházó számára;
- (3) bek.: az új beépítésre szánt terület kijelölése során a terület-növekmény 5 %-ának megfelelő új véderdő (a feltétlenül szükséges 1288 m² helyett 1.0644 m²) kijelölésre került.



A hatályos szabályozási terv kivonata

Biológiai aktivitásérték egyensúly fenntartásának igazolása
Jelenlegi BAÉ-érték

hrsz.	terület (ha)	övezet	BAÉ-egyenérték	BAÉ
0256/10	0,9728	Gip	0,4	0,39
	0,0487	Ev	9	0,44
0254/7	2,6725	Má	3,7	9,89
	0,7829	Ev	9	7,05
összesen				17,68

Tervezett állapot szerinti BAÉ-érték

hrsz.	terület (ha)	övezet	BAÉ-egyenérték	BAÉ
0256/10	1,0215	Gip	0,4	0,41
0254/7	1,6081	Gip	0,4	0,64
	1,8473	Ev	9	16,63
összesen				17,68

7. A javasolt beépítés, változás várható infrastrukturális igényei a közlekedés, közműfejlesztés, humán infrastruktúra terén

A tervezési terület közúti megközelítése megoldott, a 0256/10 hrsz-ú ingatlan az 5113. sz. útról engedélyezett ingatlan-megközelítéssel rendelkezik. A 0254/7 hrsz-ú ingatlannak is van közúttal érintkező telekhatára, de itt jelenleg nincs közúti csatlakozás. Azonban a két ingatlan a rendezési terv módosítását követően összevonható és így egy közös bejáratot tudnának használni.

A tervezési terület parkoló-igénye az OTÉK 42. § és 4. melléklet 11. pont szerint:

„11. ipari (üzemi) önálló rendeltetési egység gyártó, szerelő helyiségeinek minden megkezdett 200 m²-e után,

12. raktározási önálló rendeltetési egység raktárhelyiségeinek minden megkezdett 1500 m²-e után”

A területen szükséges parkolóhelyeket a konkrétan megvalósuló épületek függvényében kell kialakítani a telkek burkolt felületén belül.

8. Közművek

A 0256/10 hrsz-ú telket átszelő 2 db 20 kV-os légvezeték földkábelbe helyezése a közelmúltban megtörtént, a telek bejárata közelében egy 3 x 32 A-t biztosító transzformátorállomás kiépítésre került.

A terület északi részén a telekhatár közelében húzódik egy víz gerincvezeték és egy MATÁV optikai kábel, ettől délre egy nyomott rendszerű tisztított szennyvíz-vezeték.

A terület közmű-ellátása az 5113. sz. út északi oldalán húzódó ivóvíz-vezetékéről biztosított. A kommunális szennyvizet a 0256/10 hrsz-ú telek délkeleti sarkában kiépített zárt szennyvíztárolóban gyűjtik. Az összegyűjtött csapadékvizek a telek DNY-i részén lévő természetes tóba vezethetők.

9. A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai

A telephelynek a környezetére nem várható káros hatása. A 0256/10 hrsz-ú telken tervezett épület katasztrófa-védelmi besorolása NAK (nagyon alacsony kockázatú).

A gazdasági terület erdővel nem érintkező telekhatárai mentén látvány-takaró élősövény telepítése javasolt.

10. Örökségi vagy környezeti értékek sérülésének lehetőségei

A módosítás a város örökségi értékeit (világörökségi várományos terület, régészeti lelőhelyek, műemlékek, helyi védelem alatt álló értékek) a rendelkezésre álló adatok szerint nem érinti.

Szekszárd, 2020. augusztus

Katona Bálint
ügyvezető

i

Katona Bálint
ingatlan-tulajdonos

Deák-Varga Dénes
tervező