



AZ ELŐTERJESZTÉS SORSZÁMA:159.

MELLÉKLET: - db

**TÁRGY: Szekszárd Megyei Jogú Város településrendezési terve 2025/1. számú részleges
módosításának elfogadása**

ELŐTERJESZTÉS

SZEKSZÁRD MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSÉNEK

2025. június 17-i RENDKÍVÜLI ÜLÉSÉRE

ELŐTERJESZTŐ: **Berlinger Attila József polgármester**

AZ ELŐTERJESZTÉST KÉSZÍTETTE: **Herr Teréz főépítész**

ELŐADÓ: **Herr Teréz főépítész**

KEZELÉSI MEGJEGYZÉS:

VÉLEMÉNYEZÉSRE MEGKAPTA:

EGYÉB SZERVEZET:

MEGTÁRGYALTA:

HATÁROZAT SZÁMA:

TÖRVÉNYESSÉGI VÉLEMÉNYEZÉSRE BEMUTATVA: **dr. Zsikó-Gál Klaudia
jegyző**

Terjedelem: 1 + 14 oldal

Tisztelt Közgyűlés!

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: „R”) 68. §-a alapján a településrendezési terv 2025/1. számú, a strand, a sporttelep és a vásártér, valamint kapcsolódó területeit egységesen azonos különleges területi övezetbe történő besorolása tárgyú részleges módosítását egyszerűsített eljárásban lefolytattuk.

Fenti tárgyban a településrendezési eszközök módosításáról Szekszárd Megyei Jogú Város **Közyűlése 27/2025. (II. 12.) határozatával hozott településfejlesztési döntést**, továbbá az érintett területet **kiemelt fejlesztési területté nyilvánította**.

A környezeti értékelés szükségességének megállapításához a tervező elkészítette az előzetes tájékoztató anyagot, melynek megküldésével kikértük a környezet védelméért felelős szakigazgatási szervek véleményét arról, hogy környezet- vagy természetvédelmi szakterületet illetően várható-e jelentős környezeti hatás. Az érintett szakigazgatási szervek véleménye alapján Szekszárd Megyei Jogú Város **Közyűlésének 155/2025. (V. 8.) határozatával megállapításra került, hogy a környezeti vizsgálat elvégzése szükségtelen**.

A „R”, valamint Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzatának a településfejlesztési, településrendezési és településképi feladataival összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 10/2017. (III.6.) rendelete alapján a településrendezési eszközök részleges módosításai kapcsán partnerségi egyeztetést kellett lefolytatni. A módosítással kapcsolatosan észrevétel, vélemény, kifogás, ellenvetés nem érkezett, így a **partnerségi egyeztetés a 156/2025. (V. 8.) közyűlési határozattal lezárásra került**.

Fentieket követően elkészült a **végző szakmai véleményezési dokumentáció**, melyet a „R” értelmében az E-Térben megküldtünk a Tolna Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítésének, aki 2025. június 12.napjára egyeztető tárgyalást hívott össze. Az ott elhangzottak, valamint az egyeztetésben részt vevő szervek beérkezett szakmai véleménye alapján az állami főépítész kiadta **záró véleményét**, melyben a tervmódosítást **a közyűlésnek elfogadásra javasolja**.

Kérem a Közyűlést, hogy az előterjesztést tárgyalja meg, és a rendelet-tervezetet, valamint a határozati javaslatot fogadja el.

Szekszárd, 2025. június 16.

Berlinger Attila József
polgármester

HATÁROZATI JAVASLAT

Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata közgyűlésének/2025. (.....) határozata a településrendezési terv 2025/1. számú részleges módosításáról

Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése Szekszárd Város 36/2004. (II.26.) szekszárdi öh. határozatával elfogadott településszerkezeti tervét e határozat 1-6. mellékletében foglaltak szerint módosítja:

Módosított településszerkezeti tervlap	1. melléklet
Településszerkezeti terv-módosítás leírása	2. melléklet
Változások, beavatkozások és ütemezések	3. melléklet
A település területi mérlege	4. melléklet
A területrendezési tervvel való összhang igazolása	5. melléklet
A biológiai aktivitásérték számítás eredménye	6. melléklet

Határidő: azonnal

Felelős: Herr Teréz főépítész

Módosított településszerkezeti tervlap



JELMAGYARÁZAT

Területfelhasználási módok (meglévő | tervezett)

Beépítésre szánt területek

- Kisvárosias lakóterület
- Kertvárosias lakóterület
- Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
- Településközponti vegyes terület
- Központi vegyes terület
- Ipari gazdasági terület
- Falusias lakóterület

Beépítésre nem szánt területek

- Vizgazdálkodási terület
- Vasúti terület
- Védett és védőerdő terület

Különleges terület

- Különleges terület
- Kz-S Sport- és rendezvényterület
- T Temető
- V Vasútállomás
- A Autóbusz pályaudvar

Közeledés

- Főút
- Helyi gyűjtőút
- o Kerékpárút

Közművek, híradás

- Elektromos távvezeték, 120 kV
- "B" Hidrogeológiai védőterület határa

Műveltségvédelem

- o Nyilvántartott régészeti terület határa
- Egyéb
- Védőterület határa

"Készült az állami alapadatok felhasználásával"
M=1:4000

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

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV-MÓDOSÍTÁS LEÍRÁSA

Szekszárd Megyei Jogú Város Településszerkezeti terv

Szerkezeti Terv leírása

5. A BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

6. Különleges területek

6.1. *Intézményi jellegű különleges területek* fejezet helyébe az alábbi szövegrész lép

„A területen csak a terven megjelölt funkciójú intézmények és azok rendeltetésszerű működéséhez szükséges egyéb építmények helyezhetők el.

A terv megkülönbözteti a jelentős zöldfelületet igénylő intézményi jellegű területeket és bővítési lehetőségeiket. Ezek:

- temetők (Új- és Alsóvárosi temetők meglévő és bővítési területe, Szőlőhegyi temető)
- sportterület (Pollack M. utcai sportterület és Szőlőhegyi sportpálya)
- sport- és szabadidő terület (Sport utcai strand és sportterület)”

VÁLTOZÁSOK, BEAVATKOZÁSOK ÉS ÜTEMEZÉSEK

Szekszárd város településszerkezeti tervén az alábbi változtatások történnek:

A strandterület, a sporttelep és a vásártér területének egységes övezetbe – Kz-s – sorolása, mint *különleges sport- és szabadidőterület*

Fenti átminősítések a településrendezési eszközök módosításán kívül egyéb önkormányzati beavatkozást rövid távon nem igényelnek. Mivel ezek a területek jelenleg is beépítésre szánt területek, új beépítésre szánt kijelölése nem történik.

Fenti változtatás végrehajtása egy ütemben megvalósítható, ütemezést nem igényel.

A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE

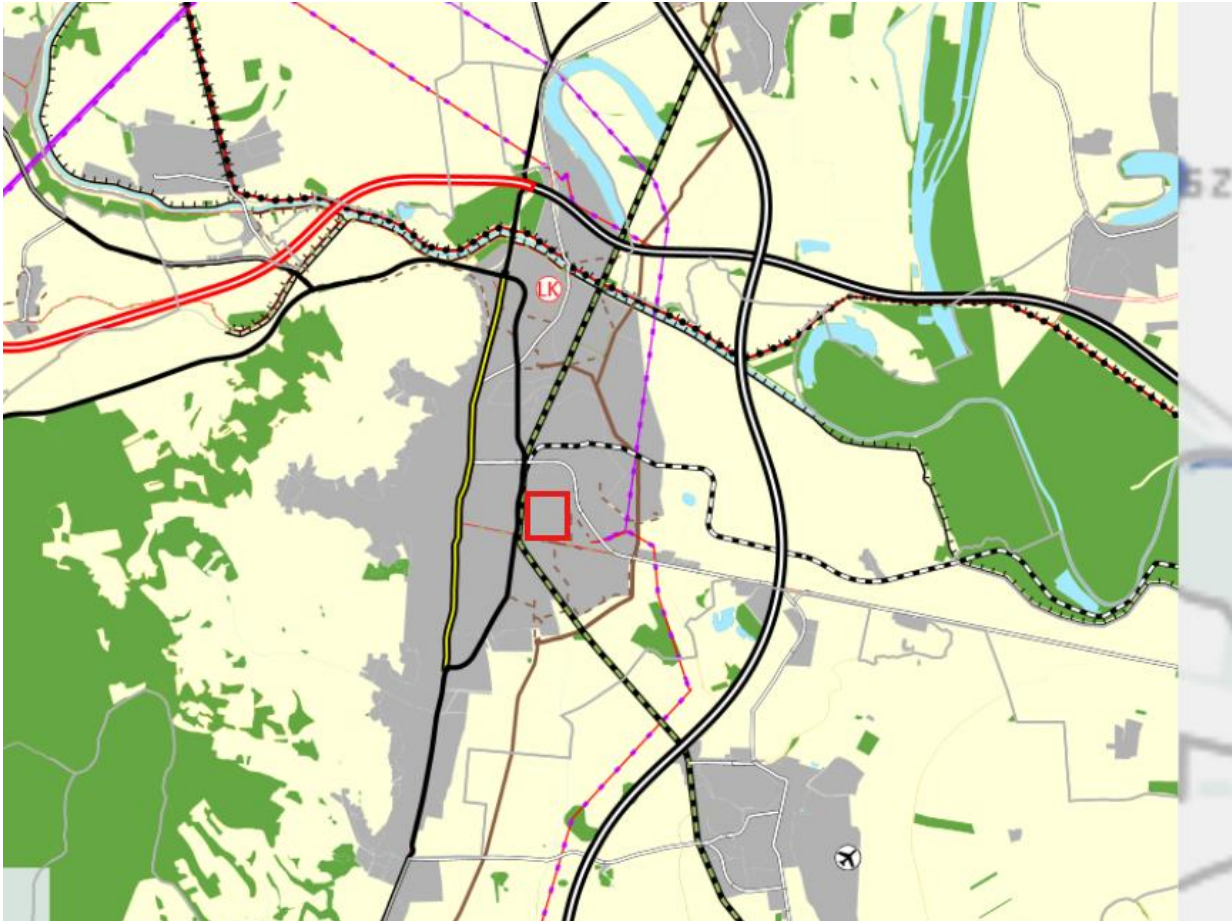
Szekszárd hatályos településrendezési eszközei területi mérleget nem tartalmaznak.

A település területi mérlege nem változik, a módosítással érintett területek a változás után is különleges – beépítésre szánt területként kerülnek szabályozásra.

A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

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

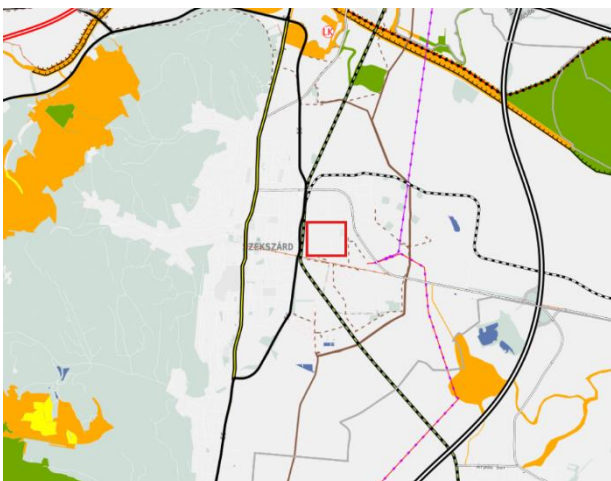
Tolna megye szerkezeti tervének kivonata



A módosítás területe települési térséget érint.

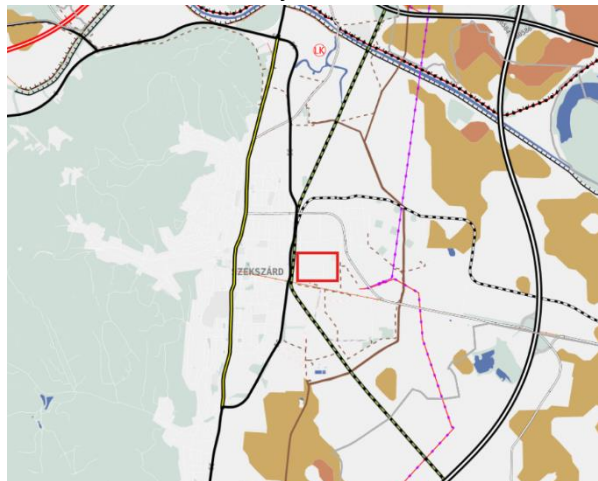
Országos övezetek

1. Ökológiai hálózatok övezete



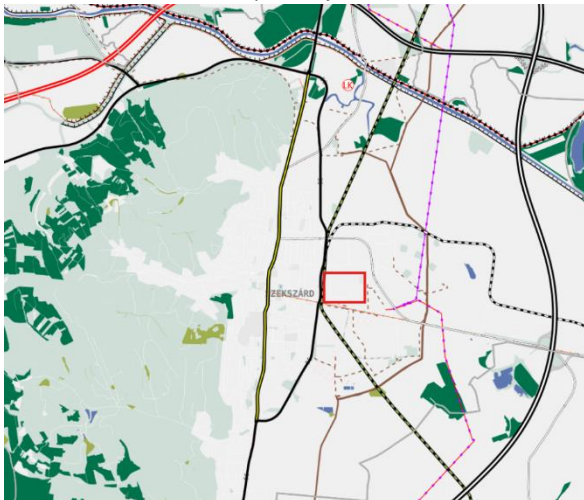
A módosítandó terület nem érintett

2. Kiváló és jó szántók övezete



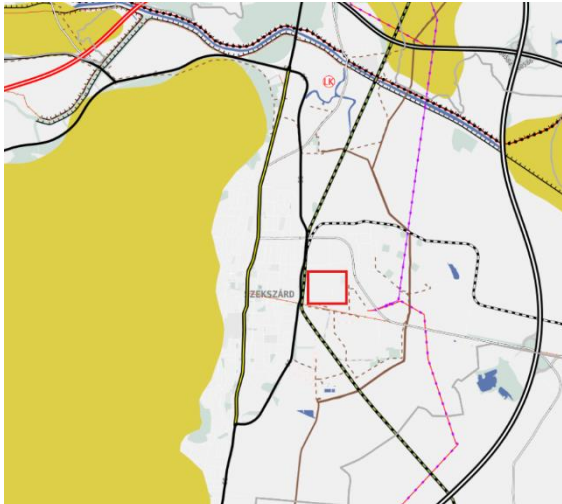
A módosítandó terület nem érintett

3. Erdők és erdőtelepítésre javasolt terület övezete



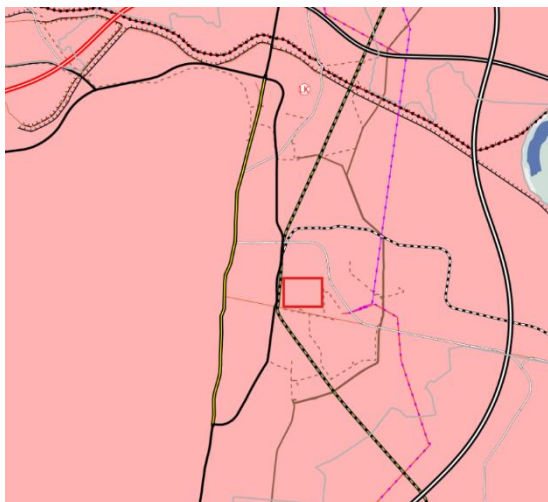
A módosítandó terület nem érintett

4. Tájképvédelmi terület övezete



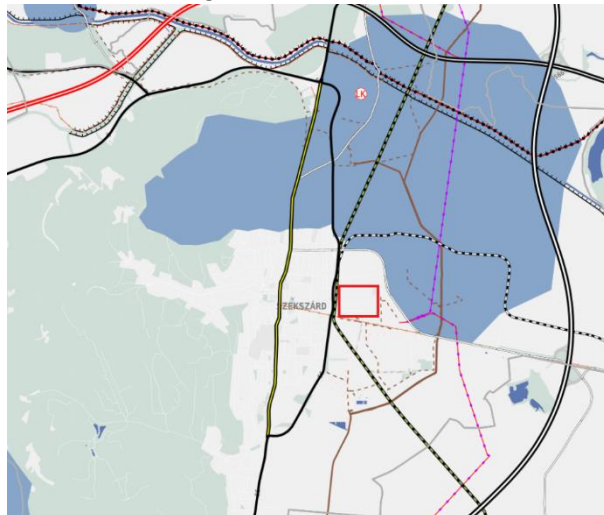
A módosítandó terület nem érintett

5. Világörökség és világörökségi várományos területek övezete



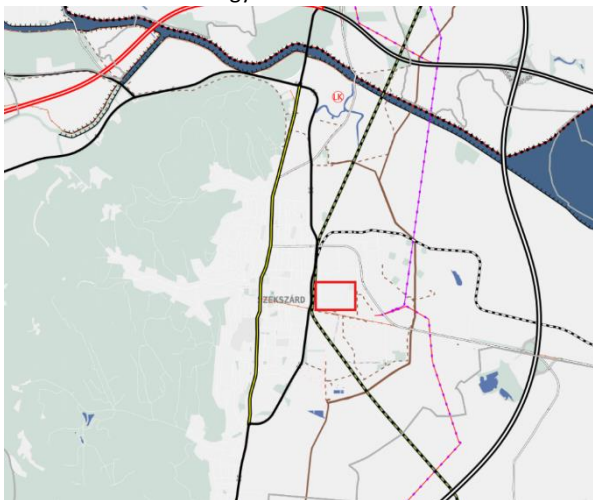
Szekszárd érintett, de a módosítandó területen nincs világörökségi helyszín

6. Vízminőség-védelmi terület övezete



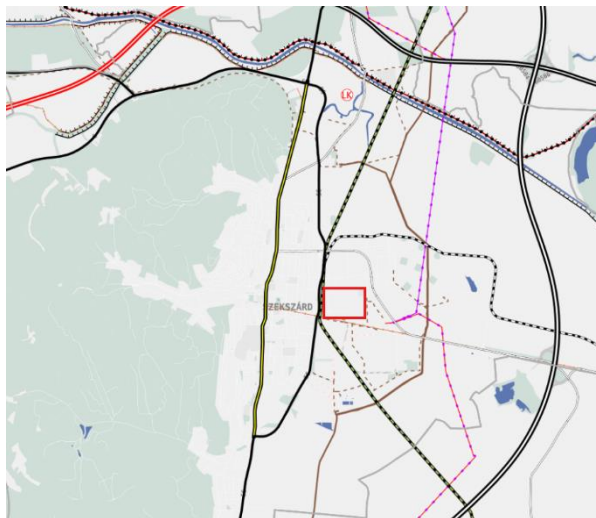
A módosítandó terület nem érintett

7. Nagyvízi meder övezete



A módosítandó terület nem érintett

8. VTT tározók övezete



A módosítandó terület nem érintett

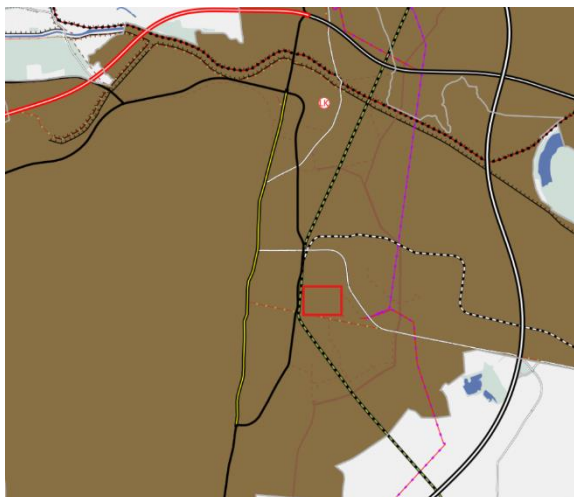
9. Honvédelmi és katonai célú terület övezete



Szekszárd érintett, de a módosítandó terület környezetében nincs katonai létesítmény

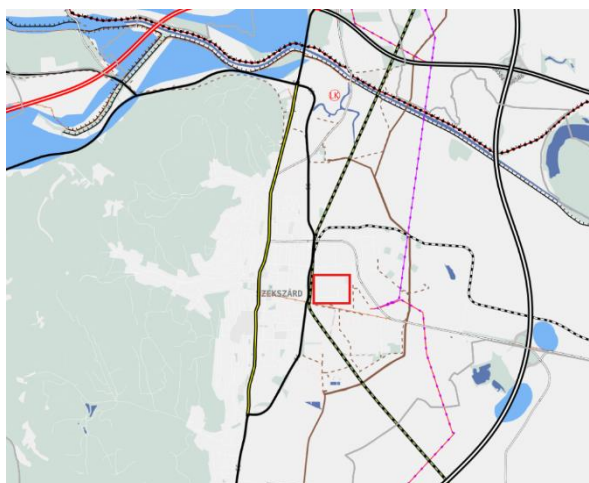
Megyei övezetek

1. Ásványi nyersanyagvagyon övezete



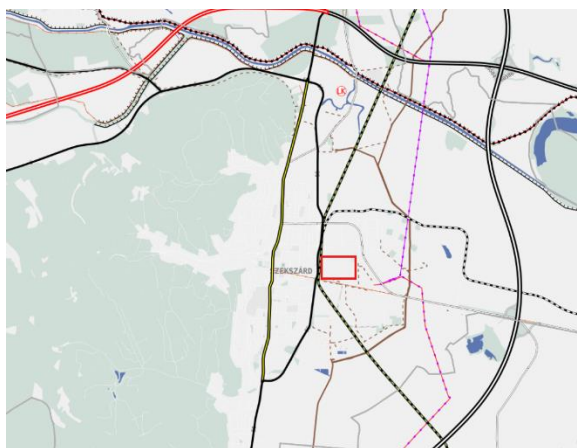
Szekszárd érintett, de a módosítandó terület környezetében nincs nyilvántartott ásványvagyon

2. Rendszeresen belvízjárta terület övezete



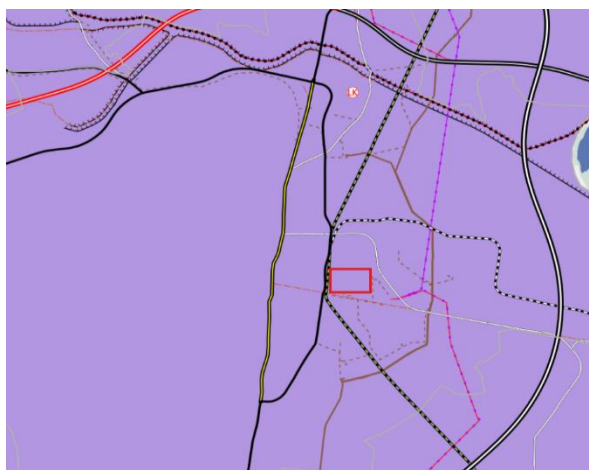
A módosítandó terület nem érintett

3. Tanyás területek övezete



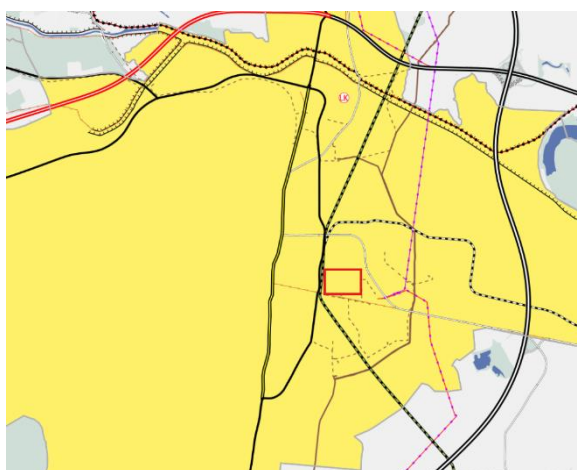
Szekszárd nem tartozik tanyás területek övezetébe

4. Földtani veszélyforrás övezete



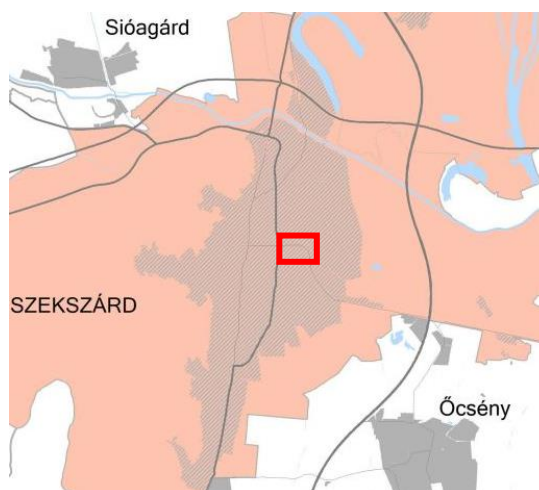
Szekszárd érintett, de a módosítandó terület környezetében nincs nyilvántartott felszínmozgás

5. Innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületeinek övezete



Szekszárd érintett

6. Logisztikai fejlesztés támogatott célterületének övezete



Szekszárd érintett

7. Turizmusfejlesztés célterületének övezete



Szekszárd érintett

A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK 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 munkarészában kell igazolni, ...”

Új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, ezért a számítással való igazolás nem szükséges.

ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLATI LAP
(a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-a alapján)

A tervezett jogszabály várható következményei, különösen

- a) **Társadalmi, gazdasági, költségvetési hatása:** A tervezett rendeletmódosítás lehetőséget biztosít a Közgyűlés által előzetesen támogatott fejlesztések, beruházások megvalósítására. A módosításnak költségvetési hatása nincsen.
- b) **Környezeti, egészségi következményei:** A környezetre gyakorolt hatás települési szinten a módosítás által nem változik meg.
- c) **Adminisztratív terheket befolyásoló hatása:** A módosítást Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzatának a településfejlesztési, településrendezési és településképi feladataival összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 10/2017. (III.6.) rendeletében foglaltak szerint közzé kell tenni, valamint egységes szerkezetbe kell foglalni az alaprendelettel és annak mellékletét képező szabályozási tervdokumentációval.
A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 72. § (2) bekezdése alapján a rendezési terv módosítása esetén az egységes normaszöveget mellékleteivel együtt legkésőbb a módosítás hatálybalépéséig fel kell tölteni az E-TÉR felületre.
- d) **Egyéb hatása:** nincs.
- e) **A rendelet megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:** A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet meghatározza az önkormányzatok településrendezési feladatait, azok eljárásrendjét. E feladatok közé tartozik a helyi építési szabályzat megalkotása, ill. szükség szerinti módosítása. A jogalkotás elmaradása esetén a településfejlesztési döntésekben foglaltak nem valósíthatók meg.
- f) **Alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:** A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, tárgyi, szervezeti feltételek változatlan formában rendelkezésre állnak.

INDOKOLÁS

Szekszárd Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 8/2004. (III. 1.) rendelet módosításához

Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 225.§ (8) bekezdés 1. 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 a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 22.§ (1), valamint 81. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva alkotta meg a rendelet-tervezetet.

1.§-hoz: A Helyi Építési Szabályzatban új, Kz-S jelű (különleges zöldterület -sport és szabadidős terület) építési övezet kerül létrehozásra. A Kz-st jelű építési övezet (strandterület) önálló övezetként megszűnik, területe beolvad a Kz-S jelű övezetbe.

2. §-hoz: A belterületi szabályozási terv 49. sz. szelvényének a 2. § szerinti módosítását tartalmazza a megfelelő jelölések alkalmazásával.

3. §-hoz: A módosító rendelet-tervezet hatályba lépéséről rendelkezik.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 18. § (6) bekezdése, valamint a Magyar Közlöny kiadásáról, valamint a jogszabály kihirdetése során történő és a közjogi szervezetszabályozó eszköz közzététele során történő megjelöléséről szóló 5/2019. (III.13.) IM rendelet 20. § (3) bekezdése alapján jelen indoklás a Nemzeti Jogszabálytárban közzétételre kerül.

T E R V E Z E T

Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata közgyűlésének .../2025. (.....) önkormányzati rendelete

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

[1] A rendelet módosításának célja a városi sporttelep, strandterület és vásártéri terület tömbjének egységes építési övezetbe történő besorolása, a terület telekrendezésének végrehajthatósága érdekében.

[2] Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 225.§ (8) bekezdés 1. 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 a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22.§ (1), valamint 81. § (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 szóló 8/2004. (III. 1.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: R.) 27.§ (3) bekezdés 3.4. pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„3.4. Zöldfelület jellegű különleges területek építési övezetei:

- a) Az építési övezet a város jelentős zöldfelülettel rendelkező különleges területeit foglalja magában.
- b) Az egyes építési övezetekben a meghatározott rendeltetést szolgáló, illetve az ahhoz kapcsolódó ellátási (közösségi) létesítmény építése engedélyezett.

Kz-s jelű építési övezet (sport- és szabadidőterület)	OTÉK	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	300	m ²
A beépítési mód	-	szabadonálló	
A megengedett legnagyobb építménymagasság	-	12	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	40	40	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	40	40	%

Kz-sp jelű építési övezet (sporttelep)	OTÉK	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	5000	m ²
A beépítési mód	-	szabadonálló	
A megengedett legnagyobb építménymagasság	-	10,0	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	40	40	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	40	40	%

Kz-r jelű építési övezet (rekreációs terület)	OTÉK	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	nincs kikötés	m ²

A beépítési mód	-	K-szabadonálló	
A megengedett legnagyobb építménymagasság	-	3,5 – 4,5	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	40	5	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	40	50	%

A „Kz-r” jelű építési övezetben a kialakítandó funkciónak megfelelően a tervezett igénybevétel előtt – a szakhatóságok hozzájárulásával elkészített tereprendezési és vízrendezési terv alapján – a terület előkészítését el kell végezni.

Kz-tem jelű építési övezet (temető, kálvária)	OTÉK	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	Szabályozási terv szerint	m ²
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-		m
A beépítési mód	-	K- szabadonálló	
A megengedett legnagyobb építménymagasság	-	4,0 /kivéve harangtorony, harangláb	m
A beépítettség legnagyobb mértéke	40	10	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	40	40	%

”

2. §

Az R. 1. mellékletét képező belterületi szabályozási terv jelen rendelet 1. melléklete szerint módosul.

3. §

E rendelet 2025. június-n lép hatályba.

Berlinger Attila József
polgármester

Dr. Zsikó-Gál Klaudia
jegyző

1. melléklet a/2025. (.....) önkormányzati rendelethez
(49. szelvény)



JELMAGYARÁZAT

Szabályozási elemek

	Szabályozási vonal
	Építési övezet határa

Területfelhasználási módok

Beépítésre szánt területek

	Kereskedelmi, szolgáltató terület
	Falusias lakóterület

	Központi vegyes terület
	Különleges sport- és szabadidőterület
Beépítésre nem szánt területek	
	Meglévő közlekedési terület
	Vízgazdálkodási terület
	Temető, kálvária

Védőtávolságok

	"A" hidrogeológiai védőterület határa
--	---------------------------------------

Közművek

	Nagy-középnomású gázvezeték
	Közművek védőtávolsága

"Készült az állami alapadatok felhasználásával"
M=1:2500

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