

**SZEKSZÁRD MEGYEI JOGÚ VÁROS
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK 2025/2. SZ. MÓDOSÍTÁSA
PARTNERSÉGI VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ**

2025. OKTÓBER

SZEKSZÁRD

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK 2025/2. MÓDOSÍTÁSA

Euronics Műszaki áruház elhelyezése

ALÁÍRÓLAP		
településtervezés	 Deák-Varga Dénes	okl. építész-mérnök közlekedési szakmérnök TT 17-1593 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. A módosítás leírása és előzmények

II. Határozati javaslat a Településszerkezeti terv módosításához

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

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

IV. Helyi építési szabályzat módosítás tervezete

I. A MÓDOSÍTÁS LEÍRÁSA ÉS ELŐZMÉNYEK

A módosítás leírása

Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a 208/2024. (VIII.13.) határozatában döntött a 6101/4 hrsz ingatlan lakóterületi övezetből gazdasági övezetbe való átsorolásáról Euronics kiskereskedelmi áruház létesítése érdekében. A tervezési feladat a telepítési tanulmányterv alapján létesülő új Euronics kisáruház szabályozási környezetének megteremtése, valamint a létesülő új áruházhoz kapcsolódó útsatlakozások tekintetében a közterület-szabályozás felülvizsgálata az érintett hrsz-eken, amihez szükséges a településrendezési eszközök módosítása.

Szekszárd belterületének délkeleti részén, a Tartsay utca (56. sz. elkerülő út) mentén több gazdasági, kereskedelmi egység található, elsősorban az út keleti oldalán. Az új elektronikai-műszaki áruház létesítése, a meglévő SZ+C áruház, a DDC Betonüzem, illetve DIEGO áruházakkal átellenben, a 6101/4 hrsz-ú, jelenleg használaton kívüli ingatlanon tervezett.

Az új áruház és a hozzá kapcsolódó kialakítandó területek miatt szükséges a jelenlegi telekhatárok igazítása, egyúttal a tulajdonjogi viszonyok rendezése. A már folyamatban lévő telekalakítás az északra szomszédos társasházak telkét, valamint a közúti területeket érinti. Az előzetes közlekedési egyeztetések alapján az áruház megközelítéséhez a Tartsay V. utcán körforgalmat kell kialakítani, aminek kialakítására a beruházó szabvány alóli felmentést kapott.

Előzmények

- Szekszárd Megyei Jogú Város 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 településképi védelméről;
- Tolna Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 8/2020. (X. 29.) önkormányzati rendelete Tolna megye területrendezési tervéről.
- Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 208/2024. (VIII.13.) határozata a településrendezési terv módosításáról a szekszárdi 6101/4 hrsz-ú ingatlan lakóterületi övezetből gazdasági övezetbe való átsorolása tárgyában

II. HATÁROZATI JAVASLAT A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVMÓDOSÍTÁS JÓVÁHAGYÁSÁHOZ

Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata közgyűlésének/2025. (.....) határozata a településrendezési terv 2025/2. számú részleges módosításáról

Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése Szekszárd Város 36/2004. (II.26.) szekszárdi önk. 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: 2025.....

Felelős: Berlinger Attila József polgármester

2. melléklet

Szekszárd Megyei Jogú Város Településszerkezeti terve 2025/2. módosításáról szóló sz. határozathoz

**SZEKSZÁRD VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE
2025/2 MÓDOSÍTÁSÁNAK LEÍRÁSA**

Szekszárd Megyei Jogú Város Településszerkezeti terv

Szerkezeti Terv leírása

5. A BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

4. Gazdasági területek

A Szerkezeti terv leíró része nem módosul.

3. melléklet

Szekszárd Megyei Jogú Város Településszerkezeti terve 2025/2. módosításáról szóló sz. határozathoz

VÁLTOZÁSOK, BEAVATKOZÁSOK ÉS ÜTEMEZÉSEK

Szekszárd város településszerkezeti tervén az alábbi változtatások történnek:

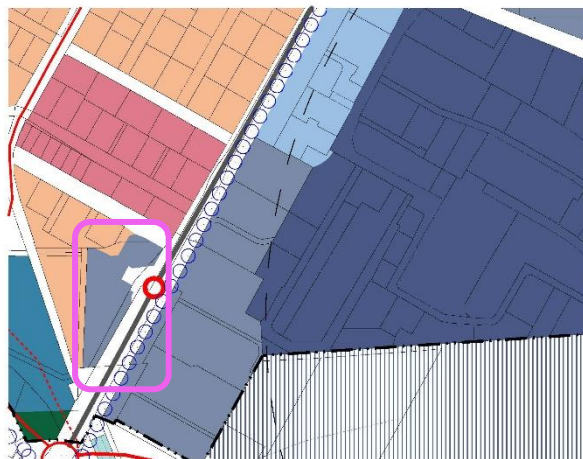
1. Az áruház létesítésével érintett ingatlan kertvárosias lakóterületből (Lke 2.3.) gazdasági területbe (Gksz) való sorolása
2. Az áruház megközelítését biztosító közlekedési területek, illetve az új körforgalom területének (KöU-2) közlekedési területként való szabályozása

Fenti átminősítések a településrendezési eszközök módosításán kívül egyéb önkormányzati beavatkozást rövid távon nem igényelnek. Új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik.

Fenti változtatás végrehajtása egy ütemben megvalósítható, ütemezést nem igényel.



A hatályos településszerkezeti terv részlete



A módosított településszerkezeti terv részlete

4. melléklet

Szekszárd Megyei Jogú Város Településszerkezeti terve 2025/2. módosításáról szóló sz. határozathoz

A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGÉNEK VÁLTOZÁSA

(Szekszárd hatályos településrendezési eszközei területi mérleget nem tartalmaznak.)

A település területi mérlege az alábbiak szerint módosul:

- Lakóterületek tervezett **csökkenése**: 6130,728
- Gazdasági terület tervezett **növekménye**: 6529,7 m²
- Közlekedési terület tervezett **csökkenése**: 435,945 m²

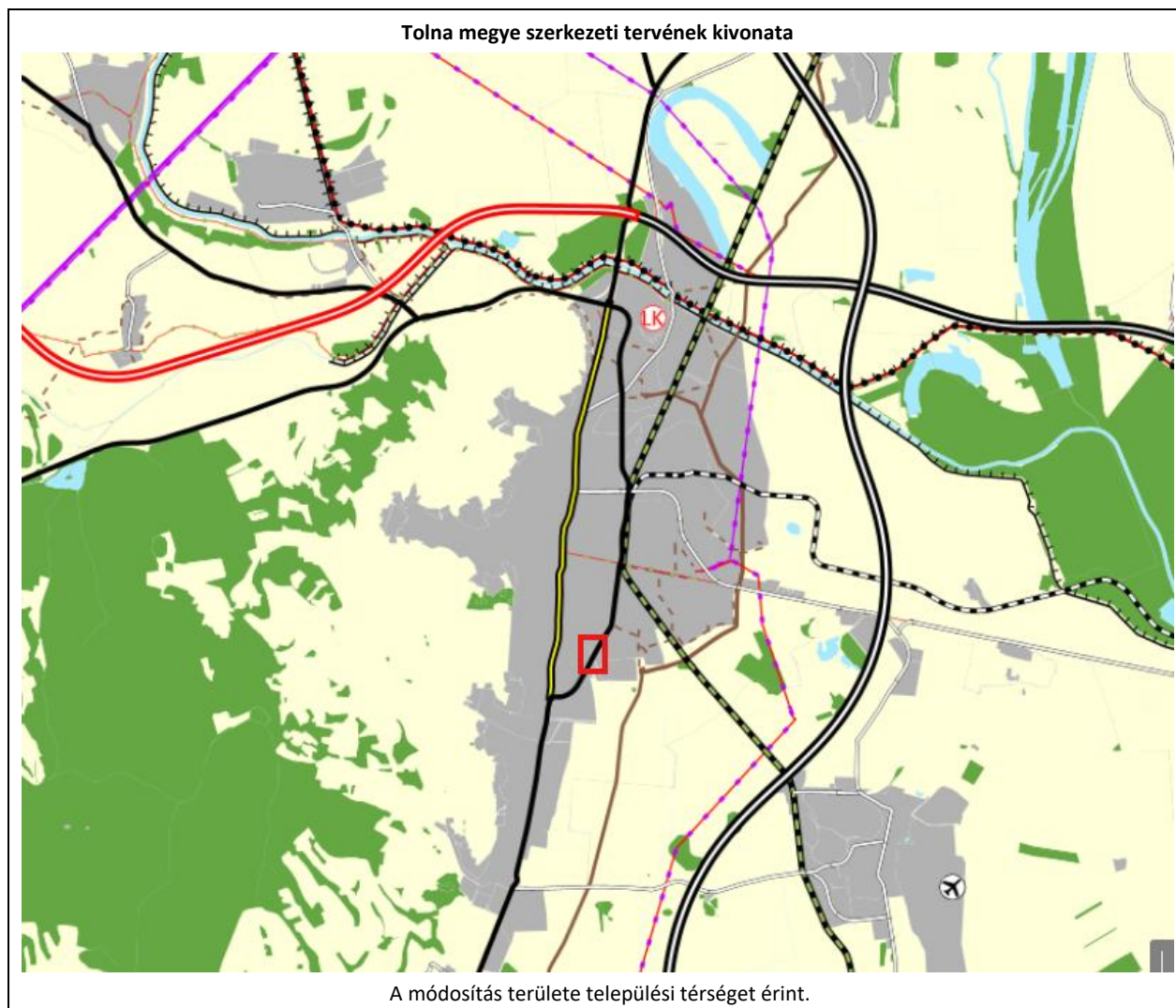
A módosítással érintett területek a változás után is beépítésre szánt, illetve közlekedési területként kerülnek szabályozásra.

5. melléklet

Szekszárd Megyei Jogú Város Településszerkezeti terve 2025/2. módosításáról szóló sz. határozathoz

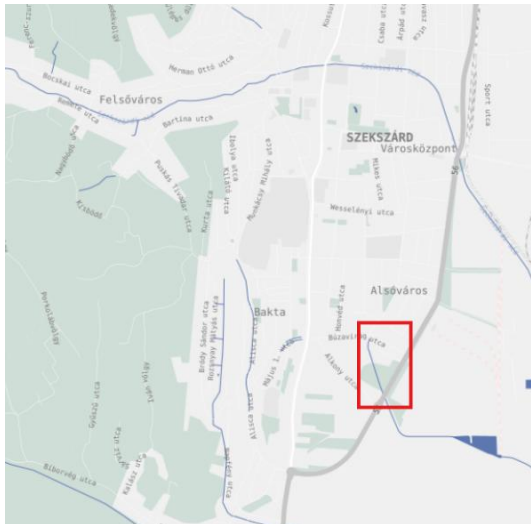
A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

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



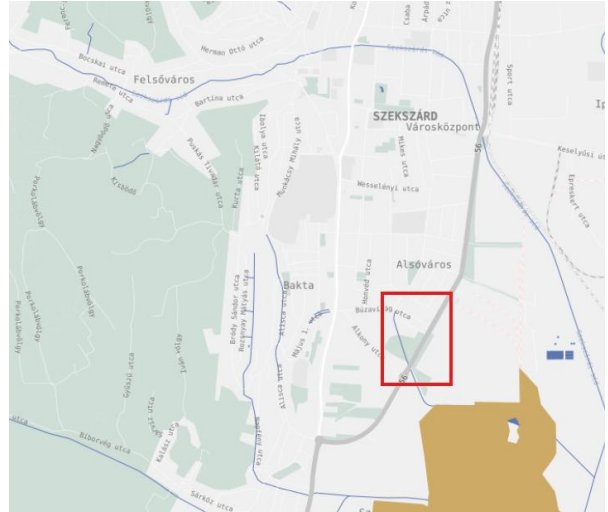
Országos övezetek

1. Ökológiai hálózatok övezete



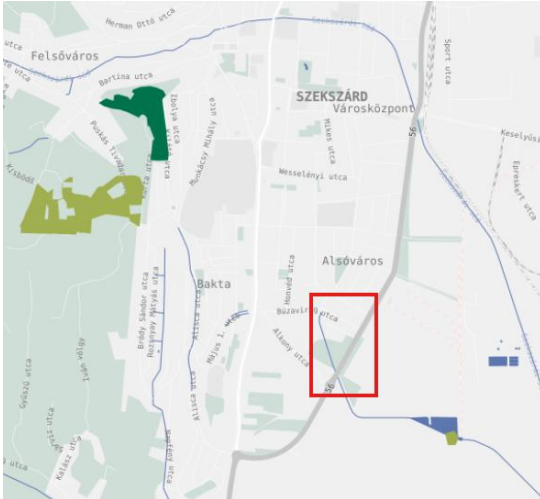
A módosítandó terület nem érintett

2. Kiváló és jó szántók övezete



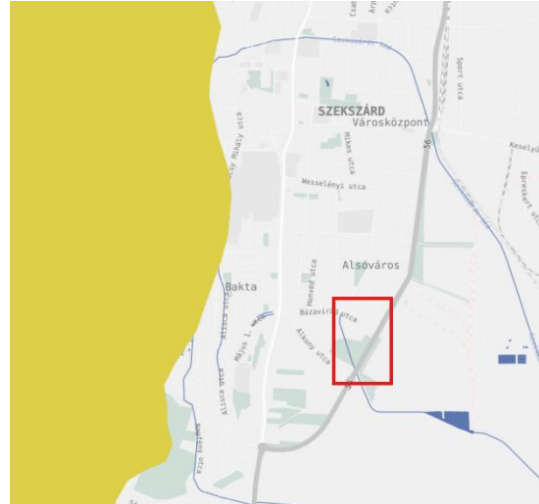
A módosítandó terület nem érintett

3. Erdők és erdőtelepítésre javasolt terület övezete



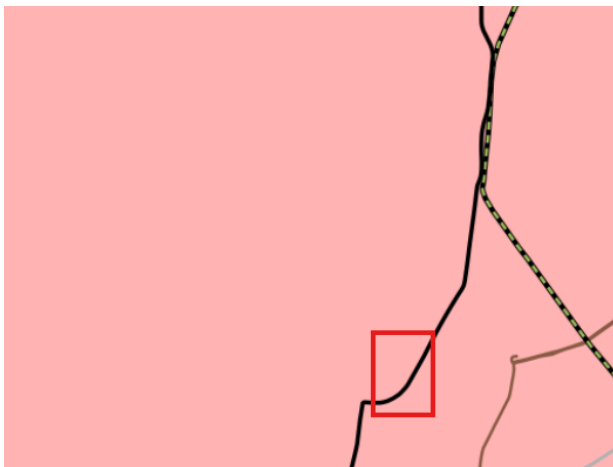
A módosítandó terület nem érintett

4. Tájképvédelmi terület övezete



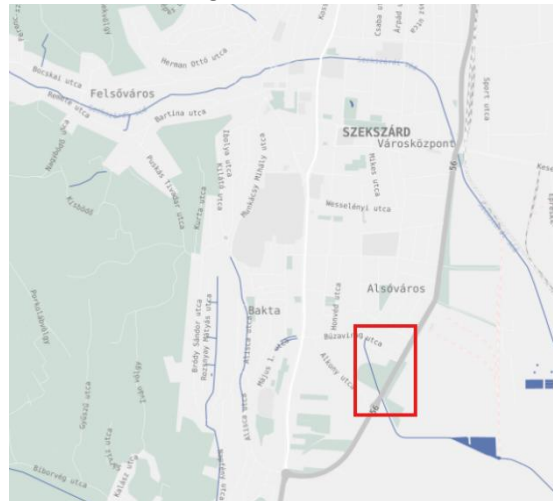
A módosítandó terület nem érintett

5. Világörökség és világörökségi várományos területek övezete

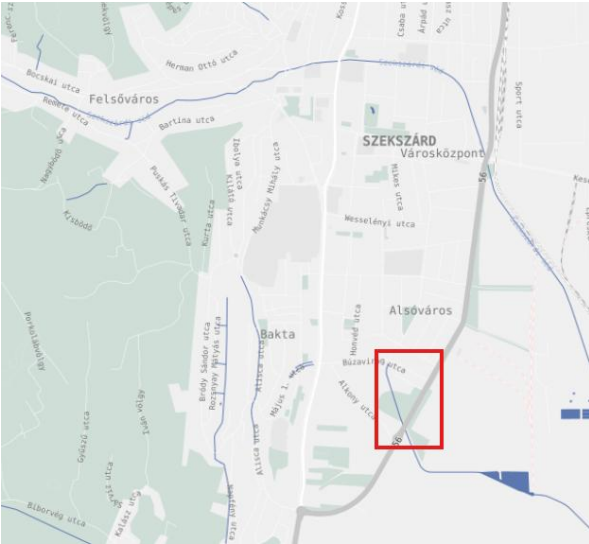
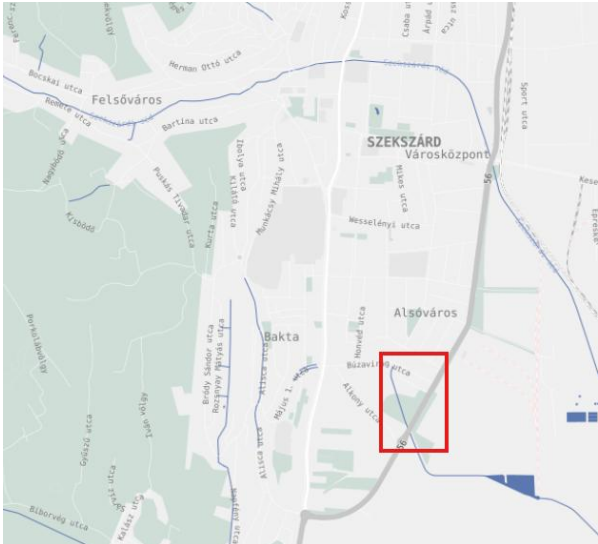
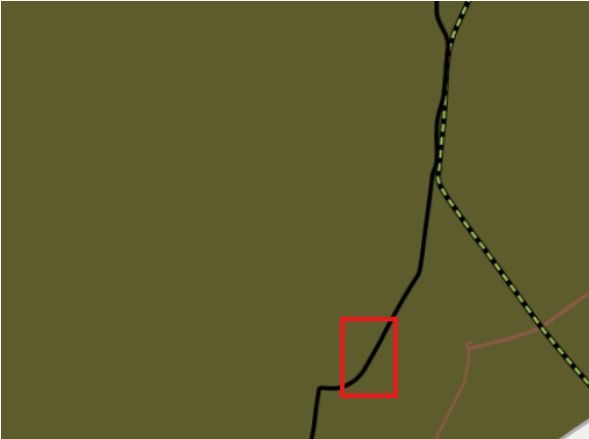


Szekszárd érintett, de a módosítandó területen nincs világörökségi helyszín

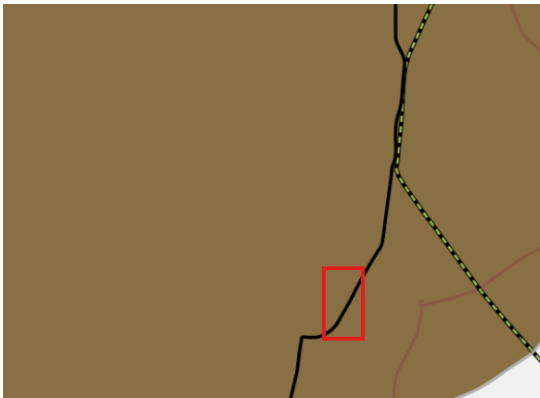
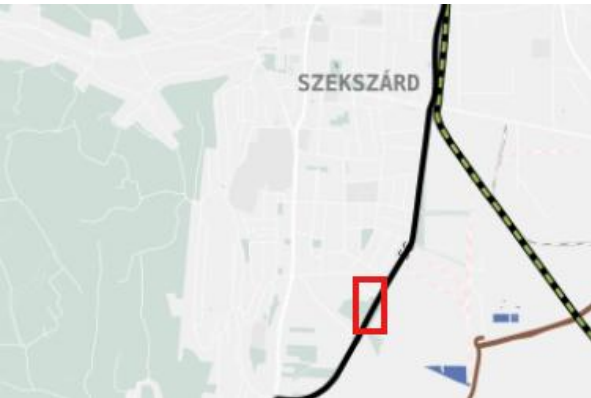
6. Vízminőség-védelmi terület övezete



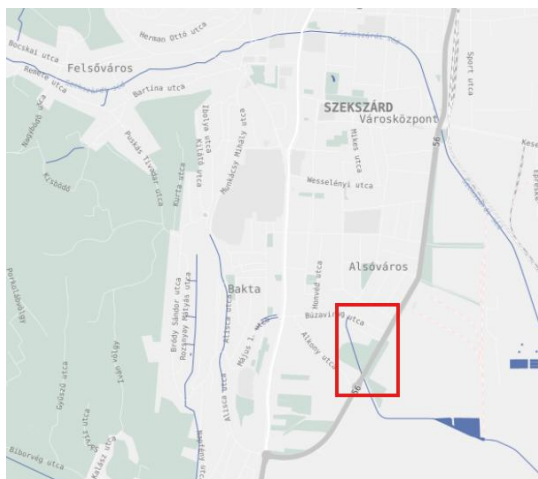
A módosítandó terület nem érintett

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

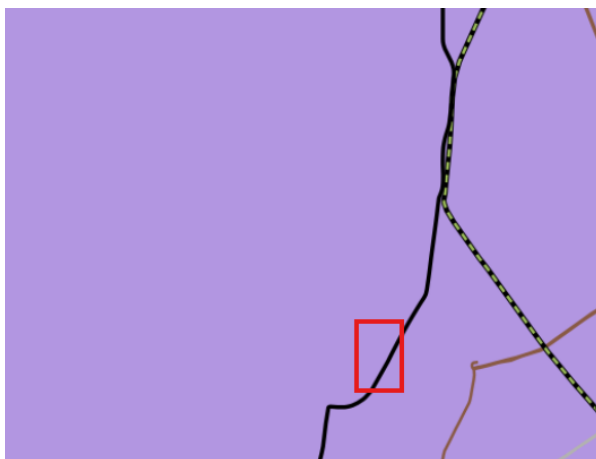
1. Ásványi nyersanyagvagyon övezete  Szekszárd érintett, de a módosítandó terület környezetében nincs nyilvántartott ásványvagyon	2. Rendszeresen belvívjárta terület övezete  A módosítandó terület nem érintett
---	--

3. Tanyás területek övezete



Szekszárd nem tartozik tanyás területek övezetébe

4. Földtani veszélyforrás övezete



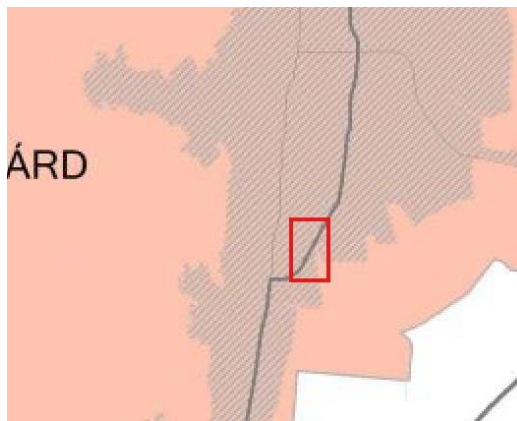
Szekszárd érintett, de a módosítandó terület környezetében nincs nyilvántartott felszínmozgás

5. Innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületeinek övezete



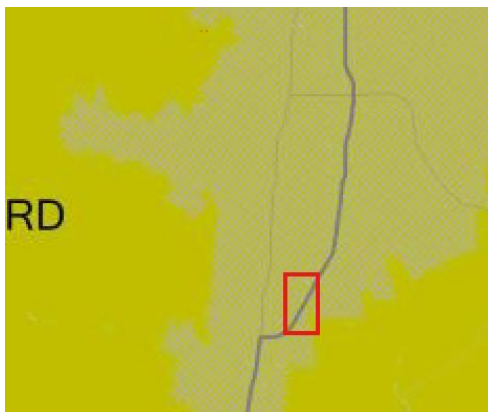
Szekszárd érintett

6. Logisztikai fejlesztés támogatott célterületének övezete



Szekszárd érintett

7. Turizmusfejlesztés célterületének övezete



Szekszárd érintett

A 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.

Új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik.

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 módosítás erdők övezetét nem érinti.

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 módosítás mezőgazdasági térséget nem érint.

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 módosítások nem érintik vízgazdálkodási térség területét.

5. MaTRT 11. § d) bekezdés

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

A tervezett módosítások települési térség területét érintik.

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 terület -, 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 módosítások nem érintik sajátos területfelhasználású térség területét.

6. melléklet

Szekszárd Megyei Jogú Város Településszerkezeti terve 2025/2. módosításáról szóló sz. határozathoz

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 településtervezési 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.

III. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATOK

(a megalapozó vizsgálattal összevontan)

1. Környezetalakítás terve

1.1. Településrendezési javaslat

Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer

Szekszárd város közgyűlésének 208/2024. (VII.13.) döntése értelmében, az önkormányzat a belterület 6101/4 hrsz ingatlant, valamint a 4272/21 hrsz ingatlan egy részét kertvárosias lakóterületből gazdasági területbe kívánja átsorolni, a területen tervezett kereskedelmi áruház megépítését, közúti megközelítését lehetővé téve, továbbá a szomszédos ingatlanhatárok telekrendezése céljából.

A módosítással érintett területek belterületen, a Baráth János utca, Magura-patak, 56. sz. főút (Tartsay V. utcák) által határolt telektömbön belül találhatóak, a város délkeleti részén. Az érintett telkek funkcionálisan kapcsolódnak a környezetében meglévő kereskedelmi-szolgáltató egységekhez.

A jelenlegi természetbeni és szabályozási állapotok nem teszik lehetővé a telek megfelelő megközelítését, így a közlekedési területek kialakítása, kismértékű kiszabályozása szükségessé teszi a jelenlegi övezethatárok módosítását.

A rendezési terv módosítással érintett területek jelenleg is beépítésre szánt területként vannak szabályozva, ezért a módosítás nem növeli meg Szekszárd beépítésre szánt területeit. A módosítás a város közmű-ellátási, intézmény-ellátási és zöldfelületi rendszerében külön beavatkozást nem igényel, a közlekedést minimális mértékben befolyásolja.

1.2. A változással érintett területek összefoglalója és összefüggései

1.2.1. Településszerkezeti változások bemutatása

A módosítással érintett ingatlan és környéke



A hatályos településszerkezeti terv részlete



A módosított településszerkezeti terv részlete

Szekszárd város településszerkezeti tervén az alábbi változtatások történnek:

1. A tervezett áruház elhelyezésével érintett terület (6104/4 és 4272/21 hrsz) (Lke 2.3.) gazdasági kereskedelmi-szolgáltató területbe (Gksz) kerül besorolásra, a terület megközelítését biztosító közlekedési területek kialakításához szükséges területek továbbra is közlekedési övezetben maradnak.

1.2.2. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása

L. 5. melléklet

1.2.3. A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása

A módosítás a településfejlesztési koncepcióban megfogalmazott célkitűzésekkel összhangban van. A gazdasági besorolású területek lehetőséget biztosítanak a város különböző szolgáltatásai, gazdasági szereplői számára, vállalkozásaik, tevékenységük folytatására, bővítésére, ami a koncepció 1.1. Tolna megye jövőképe, „A megye gazdasági potenciáljának növelése, a vállalkozói aktivitás erősítése” bekezdésével összeegyeztethető. Az új munkahelyek létesítésével a foglalkoztatottság is nő.

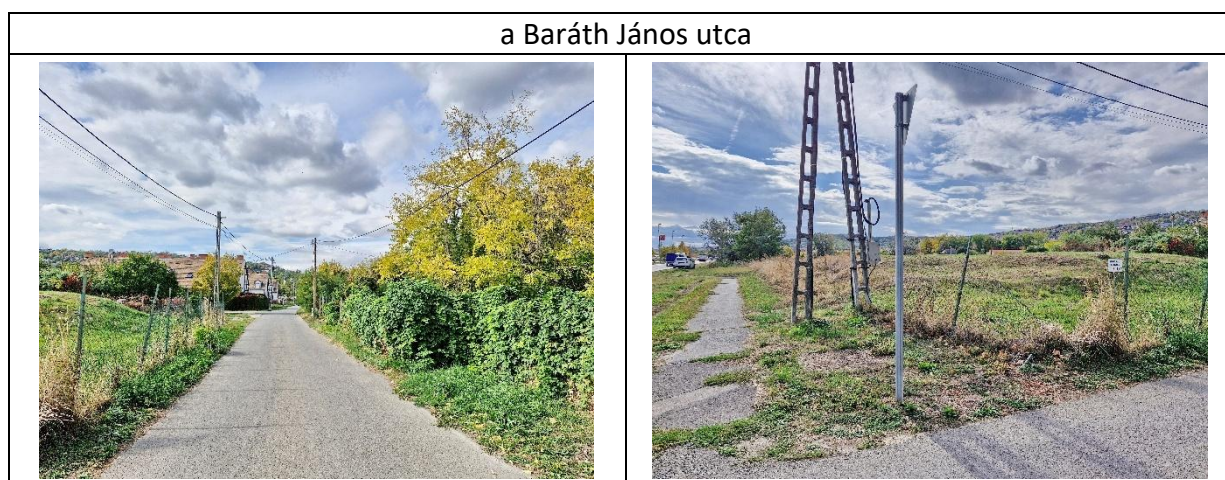
A 2. Célok fejezetben meghatározott egyetemes célok → Makroregionális szerepkörök-> Gazdasági versenyképesség erősítése.

Fentiek a település élhetősége szempontjából meghatározó jelentőségűek.

Szakági javaslatok

2.1. Tájrendezési javaslat

A terv-módosítással érintett területek védett természeti területet, Natura 2000 területet, illetve a Nemzeti Ökológiai hálózat területét nem érintik, tájképvédelmi övezetnek nem képezik részét. Helyi védelem alatt nem állnak. Az áruház kialakításához, a közlekedési területek kialakításához tereprendezés szükséges.





a 6101/4 hrsz ingatlan





A Magura-patak, és a Tartsay V. utca iránya





2.2. Zöldfelületi rendszer

A módosítás a település zöldfelületi rendszerét nem érinti.

2.3. Közlekedési javaslat

A tervmódosítás nem vet fel vasúti-, kerékpáros, gyalogos-, közforgalmú-, légi- és vízi-közlekedési kérdéseket. A kialakult közúti közlekedésrendet kismértékben befolyásolja az új körfogalom, a lekanyarodósáv, valamint a járdaszigetek kialakítása. A változással érintett módosítási terület szilárd burkolatú, vegyesforgalmú úton jelenleg is megközelíthető. A területen működő létesítmények számára szükséges parkolókat biztosítani kell. A helyszínrajz alapján a parkolók telken belül kerülnek kialakításra.

2.4. Környezeti hatások és feltételek

A módosítással érintett terület Szekszárd belterületéhez csatlakozik települési térségben, többnyire kereskedelmi-szolgáltató, illetve ipari-gazdasági környezetben, északról lakóépületek határolják. A módosítás következtében a környezetben elhelyezkedő létesítmények környezeti állapota érdemben nem változik, azokra nincs negatív hatással.

2.6. Hatályos településszerkezeti tervvel való összhang bemutatása

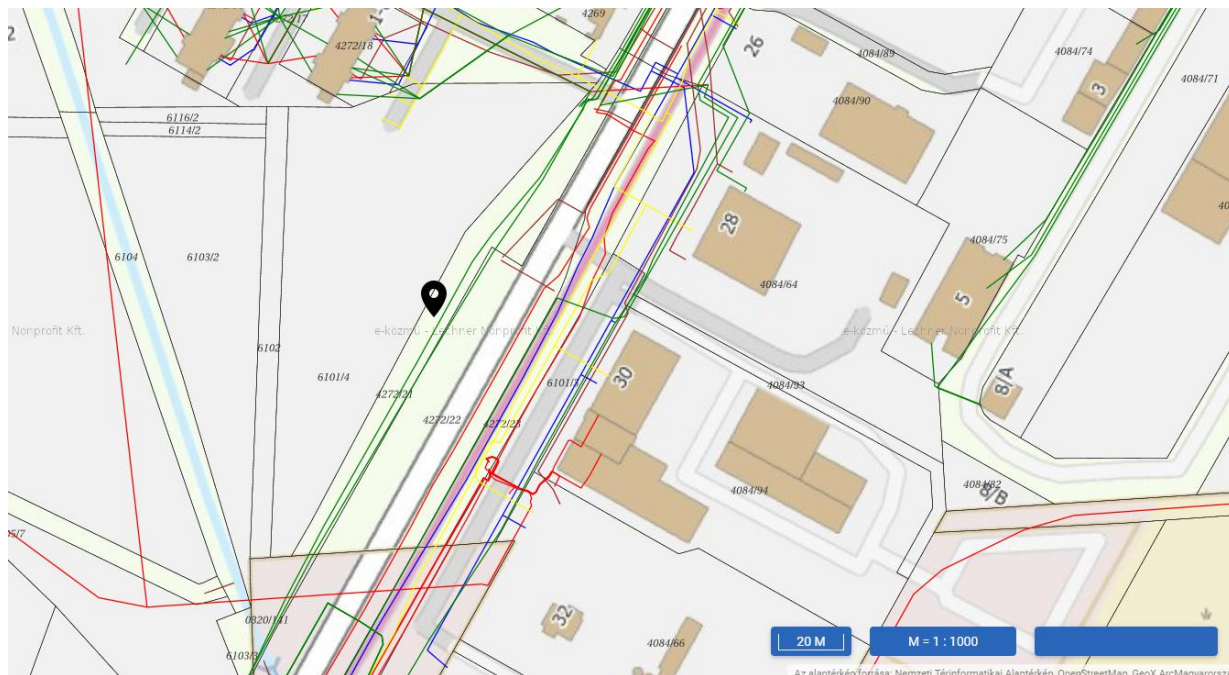
Szekszárd város 8/2004. (III. 1.) határozattal elfogadott hatályos településszerkezeti tervének területfelhasználási rendszere a tervezett módosítások megvalósulása esetén kismértékben változik.

A tervezési területen a beépítésre szánt területek övezeti megnevezése változik, így a 6101/4 hrsz kertvárosias lakóterületből, a 4272/21 pedig közúti területből kerül át gazdasági területbe.

A településszerkezetet meghatározó nyomvonalas elemekben kismértékű változás tervezett.

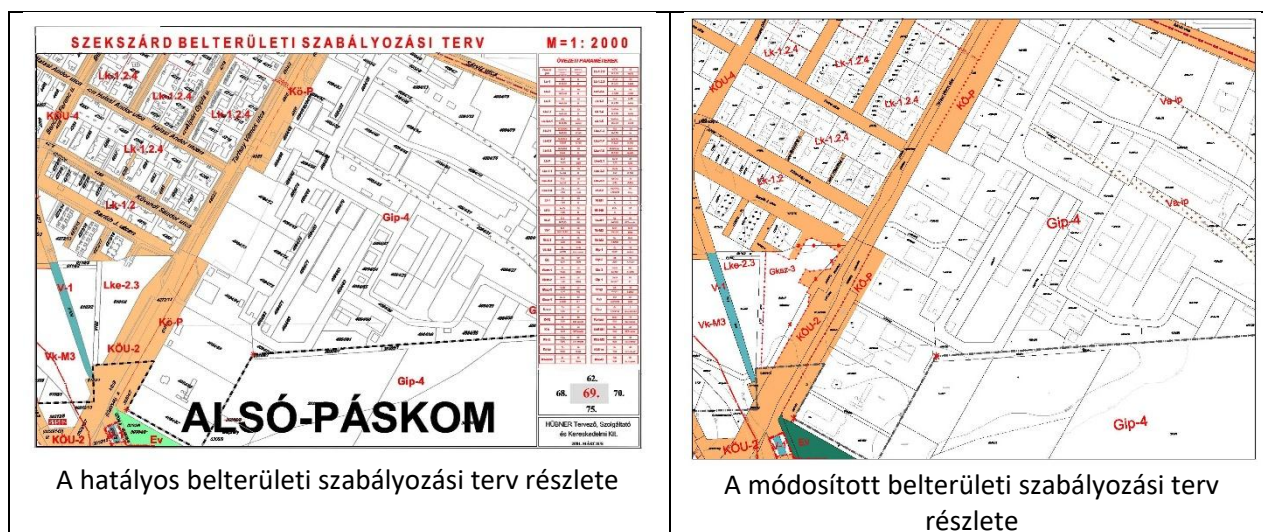
2.7. Közművesítési javaslat

A telek részben közművesített, a további szükséges közművek kiépítése a szomszédos telkekről megoldható.



2.8. Szabályozási koncepció

A HÉSZ-ben új övezet meghatározása nem szükséges, a meglévő gazdasági kereskedelmi-szolgáltató terület építési övezetbe (Gksz-3) kerül besorolásra az újonnan kialakítandó áruház telke. A közlekedési területek maradnak KöU 2-ben.



2.9. Örökségvédelem

Szekszárd érintett világörökségi várományos területtel. Nyilvántartott régészeti lelőhely legközelebb a módosítással érintett területektől délre, mintegy 45 m-re található.

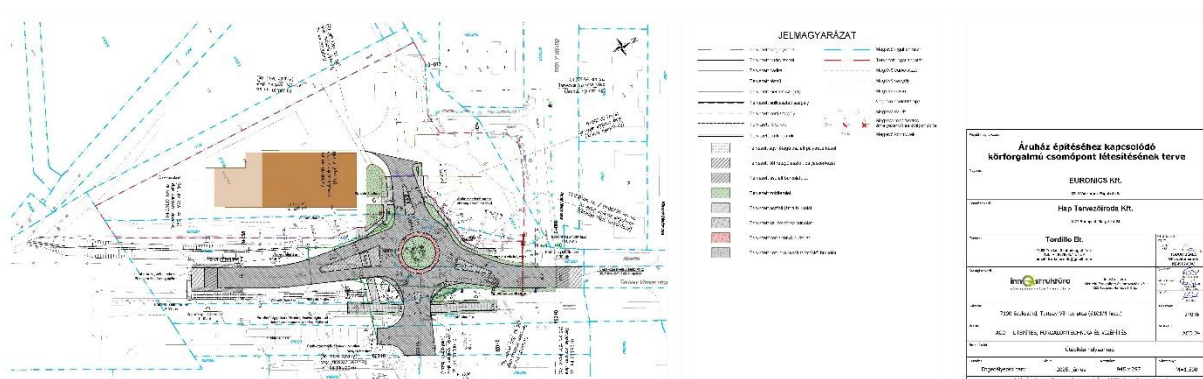
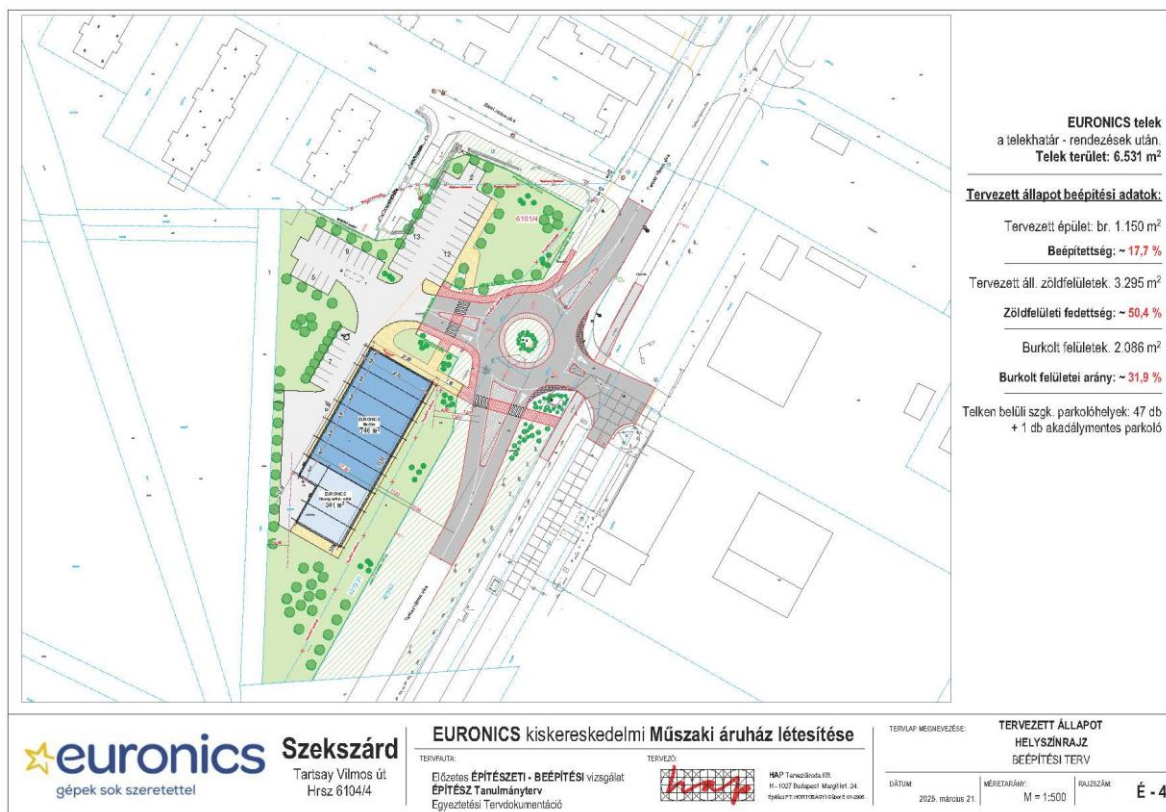
A módosítandó területek környezetében nincs műemléki, illetve helyi védelem alatt álló objektum.

2.10. Környezeti értékelés

A tervhez a környezeti értékelés szükségességének eldöntéséhez készült tájékoztató tervezői álláspontja és a környezet védelméért felelős közigazgatási szervek szerint a tervezett fejlesztés nagyságrendje és jellege részletes környezeti értékelés kidolgozását nem teszi szükségessé.

2.11. Beépítési terv

A módosításokhoz beépítési terv, valamint útépítési helyszínrajz készült.



IV. Helyi építési szabályzat módosító rendelet-tervezete

Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének

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

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

(tervezet)

Szekszárd Város Önkormányzat Közgyűlése a magyar építészettről 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 építészettről szólón 2023. évi C. törvény 22.§ (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 Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Szekszárd Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 8/2004. (III.1.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: HÉSZ) 1. mellékletét képező 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