



AZ ELŐTERJESZTÉS SORSZÁMA: 13.
MELLÉKLET: - db

**TÁRGY: A településrendezési terv 2024/4. és 2025/2. sz. részleges módosításaihoz
kapcsolódó partnerségi egyeztetés lezárása**

E L Ő T E R J E S Z T É S

**SZEKSZÁRD MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSÉNEK
2026. január 29-ei rendkívüli ülésére**

ELŐTERJESZTŐ: Berlinger Attila József
polgármester

AZ ELŐTERJESZTÉST KÉSZÍTETTE: Herr Teréz
főépítész

ELŐADÓ: Herr Teréz
főépítész

KEZELÉSI MEGJEGYZÉS:

VÉLEMÉNYEZÉSRE MEGKAPTA:

EGYÉB SZERVEZET:

MEGTÁRGYALTA:
Gazdasági és Pénzügyi Bizottság

HATÁROZAT SZÁMA:
...../2026. (.....)

TÖRVÉNYESSÉGI VÉLEMÉNYEZÉSRE BEMUTATVA:

dr. Zsikó-Gál Klaudia
jegyző

Terjedelem: 1 + 8 oldal

Tisztelt Közgyűlés!

Szekszárd MJ Város Önkormányzatának Közgyűlése 208/2024. (VIII. 13.) (Euronics) és 373/2024. (XI. 28.) (tervezett belterületi határ) határozataival településfejlesztési döntéseket hozott egyrészt 6101/4. hrsz-ú területen Euronics műszaki Áruház létesítése érdekében történő övezeti átsorolásról és közterület-szabályozásról, másrészt a 11145/2. hrsz-ú területen keresztül haladó tervezett belterületi határvonalnak az ingatlan telekhatárára történő áthelyezéséről.

A határozatban foglaltak szerint a településrendezési szerződéseket megkötöttük, a módosítási eljárásokat megindítottuk.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet 65. §-a (a továbbiakban: Korm.r.) és Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzatának a településfejlesztési, településrendezési és településképi feladataival összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 10/2017. (III.6.) rendelete alapján a partnerségi egyeztetést lefolytattuk, a két módosítás tekintetében együttesen.

Szekszárd város honlapján 2025. december 22-én hirdetményt tettünk közzé, melyben a tájékoztatás mellett a véleményezési dokumentáció megtekinthető, a partneri adatlap letölthető volt. Megtekinthető volt az egyeztetési dokumentáció a Polgármesteri Hivatalban személyesen is, azonban e lehetőséggel senki nem élt. Az egyeztetés keretében 2025. december 17-től 2026. január 13-ig volt lehetőség észrevételek, javaslatok megtételére, január 7-re pedig lakossági fórumot hirdettünk meg a módosítások tárgyában. A lakossági fórumon érdeklődők nem jelentek meg, az egyeztetésre bocsátott tervanyaggal kapcsolatosan sem határidőn belül, sem az azóta eltelt időszakban észrevétel nem érkezett.

A partnerségi egyeztetést a Korm.r. értelmében közgyűlési határozattal kell lezárni.

A Korm.r. 59. §-a előírja, hogy a készítendő terv tartalmára vonatkozóan települési főépítési feljegyzést kell a közgyűlésnek elfogadnia.

(2) A településterv, kézikönyv készítését és módosítását, valamint a településképi rendelet módosítását az önkormányzat képviselő-testületének

a) a készítés vagy módosítás tényét,

b) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a Méptv.-ben foglalt követelményeknek való megfelelést,

c) amennyiben indokolt, a kiemelt fejlesztési területté nyilvánítást és

d) a 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzés, a kézikönyv és a településképi rendelet esetében a szakmai összefoglaló elfogadását

tartalmazó döntése alapozza meg.

7. §. (7) A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát, továbbá az (5) bekezdés szerinti megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat és településterv módosításához készült telepítési tanulmányterv felhasználhatóságát – ide nem értve a települési környezeti értékelést, valamint a műemlékvédelmi hatástanulmányt – a település önkormányzati

főépítésze határozza meg az (1)–(6) bekezdés alapján, a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben.

(8) A (7) bekezdés szerinti feljegyzést a képviselő-testületnek jóvá kell hagynia, és az a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat mellékletének részét képezi. A feljegyzésben szereplő tartalom a tervezés során csak a tervezési feladat változása vagy a tervezési terület csökkenése miatt csökkenthető, ugyanakkor a (2) bekezdésben foglalt követelmények teljesülése érdekében, a tervező által a feljegyzés módosítása nélkül kiegészíthető.

A munkaindító döntésben nem szerepelt a települési főépítész feljegyzés, mivel azt a terv elvárt tartalmának összeállítását a tervezővel történő egyeztetést követően célszerű elkészíteni és jóváhagyni. E feljegyzésekkel a bevezetőben említett közgyűlési határozatokat ki kell egészíteni.

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

Szekszárd, 2026. január 26.

Berlinger Attila József
polgármester

HATÁROZATI JAVASLAT 1/a

Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
...../2026. (...) határozata
a településrendezési terv 2025/2. sz. módosításához kapcsolódó
partnerségi egyeztetés lezárásáról

Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a településrendezési eszközök 2025/2. sz. (Euronics Áruház létesítése) részleges módosítása tárgyában

- I. megállapítja, hogy a partnerségi egyeztetés szabályosan zajlott le;
- II. megállapítja, hogy a módosítással kapcsolatban vélemény nem érkezett;
- III. dönt arról, hogy a partnerségi egyeztetést lezártak nyilvánítja.

Határidő: a döntéshozatal napja
Felelős: Herr Teréz

HATÁROZATI JAVASLAT 1/b

Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
...../2026. (...) határozata
a településrendezési terv 2024/4. sz. módosításához kapcsolódó
partnerségi egyeztetés lezárásáról

Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a településrendezési eszközök 2024/4. sz. (tervezett belterületi határ módosítása) részleges módosítása tárgyában

- I. megállapítja, hogy a partnerségi egyeztetés szabályosan zajlott le;
- II. megállapítja, hogy a módosítással kapcsolatban vélemény nem érkezett;
- III. dönt arról, hogy a partnerségi egyeztetést lezártak nyilvánítja.

Határidő: a döntéshozatal napja
Felelős: Herr Teréz

HATÁROZATI JAVASLAT 2/a.

Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
.../2026. (...) határozata
a településterv 2025/2. sz. részleges módosításához
kapcsolódó településfejlesztési döntés kiegészítéséről

Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése dönt arról, hogy Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése 208/2024. (VIII.13.) számú, a településterv 2025/2.sz.részleges módosításáról (Euronics Áruház létesítése) szóló határozatát 8. ponttal egészíti ki:

8. A határozat mellékletét képező Települési főépítési feljegyzést elfogadja.

Határidő: A döntéshozatal napja
Felelős: Herr Teréz

HATÁROZATI JAVASLAT 2/b

Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
.../2026. (...) határozata
a településterv 2024/4. sz. részleges módosításához
kapcsolódó településfejlesztési döntés kiegészítéséről

Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése dönt arról, hogy Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése 373/2024. (XI.28.) számú, a településterv 2024/4.sz.részleges módosításáról (tervezett belterületi határ módosítása) szóló határozatát 6. ponttal egészíti ki:

6. A határozat mellékletét képező Települési főépítési feljegyzést elfogadja.

Határidő: A döntéshozatal napja
Felelős: Herr Teréz

TELEPÜLÉSI FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

Szekszárd Megyei Jogú Város településrendezési terve módosításának tartalmi meghatározása

6101/4. hrsz-ú területen Euronics műszaki áruház létesítése érdekében történő övezeti átsorolás és közterület-szabályozás tekintetében

A Red Objektum Kft. áruház létesítése érdekében benyújtott kérelme alapján került megindításra a településrendezési terv 2025/2. számú módosításának folyamata, a Közgyűlés 208/2024. (VIII. 13.) számú, településfejlesztési döntést tartalmazó határozata szerint.

Az érintett területet a Közgyűlés kiemelt fejlesztési területté nyilvánította, így a módosítás egyszerűsített eljárásban kerül lefolytatásra.

A módosítás tárgya: A Tartsay utca déli szakaszán, annak nyugati oldalán fekvő 6101/4. hrsz-ú ingatlan befektetési céllal megvásárlásra került a Red Objektum Kft. által, azzal a szándékkal, hogy a területen Euronics áruházat kívánjanak építeni. Az érintett tömbön belüli telekhasználat nem illeszkedik a meglévő -és a hatályos szabályozási terv által lekövetett - telekhatárokhoz. Az észszerű telekrendezés magvalósíthatósága, az ingatlan-nyilvántartási és a valós állapot összhangjának megteremtése céljából a közterület-szabályozást a belterületi szabályozási tervben módosítani kell, továbbá a jelenlegi lakóövezeti besorolást a beruházási szándék optimális megvalósíthatósága érdekében célszerű megváltoztatni.

A módosítás a szerkezeti tervet és a belterület szabályozási tervét érinti.

A készítendő dokumentáció tartalmi igénye:

Megállapítható, hogy a tervezett módosítás összességében csekély kiterjedésű területen, csekély mértékű beavatkozást igényel a hatályos dokumentumokba, ezt figyelembe véve a megalapozó vizsgálat szükséges tartalmát - a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben foglaltak alapján - az alábbiak szerint határozom meg:

A megalapozó vizsgálatot összevontan készíthetők el az alátámasztó javaslatok, az alábbiak szerint:

1. Környezetalakítás terve
 - 1.1. Településrendezési javaslat (településszerkezet, területfelhasználás)
 - 1.2. A változással érintett terület (összefüggések)
2. Szakági javaslatok
 - 2.1. Tájrendezési javaslat
 - 2.2. Zöldfelületi rendszer fejlesztése
 - 2.3. Közlekedési javaslat
 - 2.4. Környezeti hatások és feltételek
 - 2.5. Hatályos településszerkezeti tervvel való összhang bemutatása
 - 2.6. Szabályozási koncepció

2.7. Örökségvédelem

2.8. Környezeti értékelés

Fenti tartalom kidolgozása mellett a módosítandó terület adottságai teljeskörűen feltárhatók, a változások egyértelműen rögzíthetők.

A településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat (belterületi szabályozási terv) módosítása részterületre vonatkozóan készül, az előírt tartalmi követelmények szerint.

A településszerkezeti terv elfogadását követő egységes szerkezetű egybedolgozására a teljes közigazgatási területre kiterjedő felülvizsgálat során kerülhet majd sor. A HÉSZ egybeszerkesztése az elfogadást követően történik meg, az egyeztetési anyag csak az érintett területrészt tartalmazza.

Szekszárd, 2026. január 26.

Herr Teréz
főépítész

TELEPÜLÉSI FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

Szekszárd Megyei Jogú Város településrendezési terve módosításának tartalmi meghatározása
a 11145/2. hrsz-ú területen keresztül haladó
tervezett belterületi határvonal módosítása tekintetében

Magánszemély telekrendezési igénye alapján került megindításra a településrendezési terv 2024/4. számú módosításának folyamata, a Közgyűlés 373/2024. (XI. 28.) számú, településfejlesztési döntést tartalmazó határozata szerint.

Az érintett területet a Közgyűlés kiemelt fejlesztési területté nyilvánította, így a módosítás egyszerűsített eljárásban kerül lefolytatásra.

A módosítás tárgya: A város déli részén, a Cinka utca fölötti területen a hatályos szabályozás a belterület nyugati irányú kiterjesztését tartalmazza. A tervezett belterületi és övezeti határ azonban nincs összhangban az időközben megváltozott tulajdonviszonyokkal, így a kérelmező magánszemély zártkerti ingatlanjainak összevonása jogszerűen nem lehetséges.

Emiatt kérelmezte a tulajdonos a 1145/2. hrsz-ú területen keresztül haladó tervezett belterületi határvonalnak az ingatlan telekhatárára történő áthelyezését.

A módosítást követően a telekrendezés a valós állapotnak és tényleges tulajdon-viszonyoknak megfelelően végrehajthatóvá válik, és a jövőben ezáltal kedvezőbb telekhasználat és építési lehetőség jöhet létre.

A módosítás a szerkezeti tervet és a szabályozási tervet érinti.

A készítendő dokumentáció tartalmi igénye:

Megállapítható, hogy a tervezett módosítás összességében rendkívül csekély kiterjedésű területen, rendkívül csekély mértékű beavatkozást igényel a hatályos dokumentumokba, ezt figyelembe véve a megalapozó vizsgálat szükséges tartalmát - a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben foglaltak alapján - az alábbiak szerint határozom meg:

A megalapozó vizsgálatot összevontan készíthetők el az alátámasztó javaslatok, az alábbiak szerint:

1. Környezetalakítás terve
 - 1.1. Településrendezési javaslat (településszerkezet, területfelhasználás)
 - 1.2. A változással érintett terület (összefüggések)
2. Szakági javaslatok
 - 2.1. Tájrendezési javaslat
 - 2.2. Zöldfelületi rendszer fejlesztése
 - 2.3. Közlekedési javaslat

- 2.4. Környezeti hatások és feltételek
- 2.5. Hatályos településszerkezeti tervvel való összhang bemutatása
- 2.6. Szabályozási koncepció
- 2.7. Örökségvédelem
- 2.8. Környezeti értékelés

Fenti tartalom kidolgozása mellett a módosítandó terület adottságai teljeskörűen feltárhatók, a változások egyértelműen rögzíthetők.

A településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat módosítása részterületre vonatkozóan készül, az előírt tartalmi követelmények szerint.

A településszerkezeti terv elfogadását követő egységes szerkezetű egybedolgozására a teljes közigazgatási területre kiterjedő felülvizsgálat során kerülhet majd sor. A HÉSZ egybeszerkesztése az elfogadást követően történik meg, az egyeztetési anyag csak az érintett területrészt tartalmazza.

Szekszárd, 2026. január 26.

Herr Teréz
főépítész