



**AZ ELŐTERJESZTÉS SORSZÁMA:27.  
MELLÉKLET: 5 db**

**TÁRGY: A településrendezési terv 2026/2. sz. részleges módosítása (lakossági kérelmek)**

## **E L Ő T E R J E S Z T É S**

**SZEKSZÁRD MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSÉNEK  
2026. februári 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 + 4 oldal**

## **Tisztelt Közgyűlés!**

Az utóbbi időszakban több egyéni kérelem került benyújtásra a Polgármesteri Hivatalhoz a településrendezési terv módosítására vonatkozóan:

a/ A Nemzetközi Kutatási Fejlesztési és Tanácsadó Kft. (címe: 1114. Budapest, Bartók B. u. 76. I/2., Takács Dániel ügyvezető) kérelmet és ahhoz csatolt telepítési tanulmánytervet nyújtott be a Polgármesteri Hivatalhoz, a Rákóczi u. 134. hsz., 28/10. hrsz. alatti ingatlanra tervezet fejlesztési szándék megvalósíthatósága érdekében: a 28/9 és 28/10 hrsz-ú ingatlanokat magába foglaló telektömb övezeti besorolásának módosítására vonatkozóan. Kérelmező a 28/10/B helyrajzi számú épület bővítésével (ráépítéssel) 12 új lakást szeretne létrehozni.

Az érintett telektömb jelenleg Gksz-3 építési övezetbe (kereskedelmi szolgáltató gazdasági övezet) sorolt, ahol lakások építése nem megengedett. Mivel azonban a 28/10/A épület jelenleg egy 23 lakásos társasház, így a fejlesztési szándéktól függetlenül is indokolt a Gksz övezetből egy a valós állapotnak megfelelő övezetbe történő átsorolás.

A tömb másik telkén (28/9. hrsz.) kereskedelmi szolgáltató rendeltetésű épületek állnak, ott ténylegesen is ilyen jellegű tevékenység zajlik.

A fentiek alapján olyan övezet meghatározása szükséges, amely megfelelő keretet ad a létesíthető, illetve működő rendeltetéseknek. A telepítési tanulmánytervben a Vt jelű (településközpont vegyes) övezet került meghatározásra, melyben lakó- és kereskedelmi szolgáltató rendeltetésű épületeknek egyaránt létjogosultságuk van.

b/ A Fortevit Kft. ügyvezető igazgatója, mint a Szekszárd, Bezerédj u. 5. hsz. (1782. és 1747. hrsz.) alatti ingatlan tulajdonosa, és a Bezerédj u. 7-9. hsz-ú (1781. hrsz-ú) ingatlan leendő tulajdonosa, továbbá a PSN Kft. ügyvezető igazgatója, mint a Bezerédj u. 7-9. hsz-ú ingatlan jelenlegi tulajdonosa, valamint a Munkácsy u. 16. hsz-ú (1749. hrsz.) ingatlan magánszemély tulajdonosa közös kérelmet és telepítési tanulmánytervet nyújtottak be, a Bezerédj utca – Munkácsy utca által közrefogott telektömbben a két utca telkeinek közös határán húzódó övezeti határvonal módosítására.

A jelenlegi övezeti határ a meglévő valós telekhatárok mentén választja el a két különböző övezetet: a Munkácsy utcai telkek Lk-1.4 jelű (kisvárosias lakóterület), míg a Bezerédj utcai telkek Vt-V (településközpont vegyes) jelű építési övezetbe soroltak. A 1781. és a 1749. hrsz-ú telkek tulajdonosai adásvételhez kapcsolódó telekhatár-rendezést kívánnak végrehajtani, melyet jelenleg az övezeti határvonal akadályoz, így annak korrekcióját kérik az érintettek, az adásvételi szándéknak megfelelően.

c/ Az Országos Mesterséges Megtermékenyítő Zrt. (címe: 2100. Gödöllő, Nagyremete 081/15. hrsz., képviseli: Solymosi Imre) Szekszárd-Palánki - egészben, ill. részben a tulajdonában lévő - területek övezeti besorolását kéri módosítani, fejlesztési szándékainak előmozdítása érdekében, telepítési tanulmánytervvel alátámasztva.

A 01611/6, 7, 9, 10. hrsz-ú területeket a hatályos szabályozási terv beépítésre szánt területbe sorolja, Gksz-4 építési övezetbe, míg a 01612/7. hrsz-ú területet Gksz-2 övezetbe (kereskedelmi szolgáltató gazdasági övezet). A 01611/7. hrsz-ú iroda és oktatási rendeltetésű épületet többlakásos lakóházzá kívánja a kérelmező átalakítani és hasznosítani, amit a Gksz övezet nem tesz lehetővé, viszont a Vk övezet (központi vegyes terület) biztosítaná ezt a lehetőséget.

A többi terület esetében megmaradna a kereskedelmi szolgáltató gazdasági övezet, de a Gksz-2 és a Gksz-4 jelű övezetek közti határvonalat a beépítési terven jelölt telekalakítási szándéknak megfelelően korrigálni szükséges, valamint a közlekedési területeket kéri kiszabályozni. Az elkészített beépítési javaslat ösztönzőleg hathat a beruházókra, mivel jól láttatja a terület jövőképét.

d/ A V&Periko Kft. képviseletében Vass Péter ügyvezető kérelmet és telepítési tanulmánytervet nyújtott be a Polgármesteri Hivatalhoz, a Mérey utca 2, 4/a és 4/b hsz. (1509. 1410 és 1511. hrsz.) alatti telkeken tervezett beruházás megvalósíthatósága érdekében az építési övezeti besorolás módosítására vonatkozóan.

Kérelmező a meglévő lakóházak bontását követően a 3 telek összevonásával létrejövő 1554 m<sup>2</sup> területű telken egy 10-14 lakást és 20-22 állásos mélygarázst tartalmazó épületet szeretne beruházóként megépíteni.

Az érintett telektömb jelenleg Lk-1.3 építési övezetbe (kisvárosias lakóterület) sorolt, ahol a lakásszám nem korlátozott, a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke a telekméret növekedésével csökken (1554 m<sup>2</sup>-es telek esetében mintegy 29 %), a megengedett legnagyobb építménymagasság 4,5 m.

A kérelmező a Vt-V jelű (településközpont vegyes) övezetbe kéri átsorolni az érintett területeit, mivel ott kedvezőbbek a beépítési feltételek: a legnagyobb beépíthetőség 60 %, a megengedett építménymagasság pedig 10 m.

A telepítési tanulmányterv készítője felveti a szomszédos, Mérey utca 6. és 6/b hsz-ú (1508/2 és 1508/4. hrsz-ú) ingatlanok átsorolását is, ahol beruházási szándék nem áll fenn, jelenleg egy kétszintes, felújított ikerház áll a területen. Álláspontom szerint e két ingatlan átsorolása nem indokolt, mert akár a meglévő építménymagasság, akár a beépíthetőség megnövelése torzítóan befolyásolná az utcaképet, valamint a tömb beépítési egyensúlyát.

e/ A Szekszárdi Ipari Park Kft. indítványt tett az Önkormányzat számára az általa üzemeltetett Ipari Park Gip-1 (gazdasági ipari) építési övezeti előírásainak módosítására, az övezetben alkalmazandó legkisebb telekméret tekintetében. Az övezetben a HÉSZ szerinti minimális telekméret 3 000 m<sup>2</sup>-ben van meghatározva, azzal a szándékkal, hogy itt elsősorban nagyobb helyigényű vállalkozások kapjanak helyet. Az Ipari Park Kft. álláspontja szerint 4 önkormányzati tulajdonú ingatlan esetében (6008/1. hrsz. kutyamenhely, beépített, 8523 m<sup>2</sup> területű; 6008/9. hrsz. 4 épülettel beépített, 13654 m<sup>2</sup> területű, 6008/11. hrsz. 1 épülettel beépített, 3374 m<sup>2</sup>; és 6008/46. hrsz. 7 épülettel beépített, 12089 m<sup>2</sup>.) megosztással kialakíthatók lennének további értékesíthető területek, amennyiben a beépítettség mértéke és az épületek elhelyezkedése azt lehetővé teszi. Az övezeti előírás módosítása természetesen az Ipari Park minden ingatlanára kiterjedne, nem csak az önkormányzati tulajdonúakra. Ennek érdekében kéri az előírt 3 000 m<sup>2</sup> minimális telekméret csökkentését 1 500 m<sup>2</sup>-re.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet (a továbbiakban: Korm.r.) 19. § (1) bekezdésében előírt Telepítési tanulmánytervet a Korm.r. szerinti tartalommal a kérelmezők - az Ipari Park Kft. kivételével - elkészítették és kérelmükhöz csatolták, jelen előterjesztés mellékletét képezik.

Az Ipari Park Kft. helyszínrajzon jelölte a hivatkozott önkormányzati tulajdonú ingatlanokat, ez szintén az előterjesztés mellékletét képezi.

A kérelmezők nyilatkoztak a teljes tervezési költségviselésről, az általuk bekért árajánlatok alapján.

Az Ipari Park Kft. a tervezői költség viselését (tájékoztatásuk szerint előzetes szóbeli ajánlat alapján mintegy 500-600 ezer Ft) az önkormányzattól kéri, erre tekintettel a költségviselés tárgyában is döntéshozatal szükséges.

A településterv készítésével, módosításával kapcsolatos eljárásokat a Korm.r. szabályozza, melynek 60. § (6) bekezdése szerint a módosítás általános, egyszerűsített vagy rövid egyeztetési eljárásban történhet. A Korm.r. 68. §-a értelmében az egyszerűsített eljárás szerinti egyeztetési szabályok alkalmazhatók, ha a közgyűlés „döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területen, beruházás megvalósítása miatt indokolt.” Emiatt javasolt az érintett területek kiemelt fejlesztési területté nyilvánítása.

A kért módosítások során új beépítésre szánt területek nem keletkeznek.

A módosítások megindításához előzetes településfejlesztési döntésként a közgyűlésnek határozatot kell hoznia.

Kérem a Közgyűlést az előterjesztés megtárgyalására és a határozati javaslat elfogadására.

Szekszárd, 2026. február 4.

**Berlinger Attila József**  
polgármester

## HATÁROZATI JAVASLAT

### Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének ..../2026. (....) határozata a településterv 2026/2. sz. részleges módosításáról

Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése

1. dönt arról, hogy

- a/ a belterületi 28/9 és 28/10 hrsz-ú ingatlanok tömbjét Gksz-3 jelű övezetből Vt övezetbe sorolja át;
- b/ a Garay tér – Munkácsy utca – Ybl Miklós utca – Bezerédj utca által határolt tömbben az Lk-1.4 és a Vt-V övezet határvonalát a 1749. és a 1781. hrsz-ú ingatlanok közötti szakaszon módosítja;
- c/ a palánki külterületi 01612/7. hrsz-ú ingatlant Gksz-2 övezetből Vk övezetbe sorolja át, a 01611/6, 01611/7, 01611/9, 01611/10. hrsz-ú területek Gksz-2 és Gksz-4 övezeteket elválasztó határvonalát a beépítési tervjavaslathoz igazítja;
- d/ a belterületi 1509, 1510 és 1511. hrsz-ú telkeket Lk-1.3 jelű övezetből Vt övezetbe sorolja át,
- e/a Gip-1 jelű építési övezetben az előírt legkisebb telekméretet 3000 m<sup>2</sup>-ről 1500 m<sup>2</sup>-re csökkenti.

2. dönt arról, hogy

- a/ a belterületi 28/9 és 28/10 hrsz-ú ingatlanok tömbjét,
- b/ a Garay tér – Munkácsy utca – Ybl Miklós utca – Bezerédj utca által határolt tömböt,
- c/ a palánki külterületi 01611/6, 01611/7, 01611/9, 01611/10 és 01612/7. hrsz-ú területeket tartalmazó tömböt,
- d/ a Mérey utcai 1509, 1510 és 1511. hrsz-ú ingatlanokat,
- e/ az Ipari Park területét.

kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja;

3. felhívja a Polgármesteri Hivatalt, hogy tervezői ajánlatok alapján készítse el a tervezési szerződés(ek)e)t, a kérelmezők, ill. a d/ pont esetében Szekszárd MJ Város Önkormányzatának/Szekszárdi Ipari Park Kft költségviselésével.

**Határidő: 2026. március 10.**

**Felelős: Herr Teréz főépítész**

4. felhívja a polgármestert a 3. pontban megjelölt szerződés(ek) aláírására.

**Határidő: 2026. március 18.**

**Felelős: Berlinger Attila József polgármester**

5. felhívja a Polgármesteri Hivatalt, hogy a módosításokat egyszerűsített eljárásban indítsa meg.

**Határidő: 2026. március 20.**

**Felelős: Herr Teréz főépítész**