

**TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV  
SZEKSZÁRD 28/10 HRSZ TELKEN TERVEZETT BERUHÁZÁSHOZ,  
A 28/9 és 28/10 HRSZ ALKOTTA TELEKTÖMB ÖVEZETI ÁTSOROLÁSA**

**2025. MÁRCIUS**

# **SZEKSZÁRD**

## **TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV**

**A 28/9 és 28/10 hrsz.-ú telektömb építési övezeti átsorolása, a 28/10 hrsz-en  
megvalósuló beruházási szándék céljából**

*(A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes  
településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 19. § és 7.  
melléklet tartalmi követelményei szerint)*

*Szekszárd, 2025. március*

ALÁÍRÓLAP		
Generál vállalkozó	 Szenté Károly ügyvezető	Meridián Mérnöki Iroda Kft 7100 Szekszárd, Ybl M. u. 3.
településtervezés	 Deák-Varga Dénes	okl. építésmérnök közlekedési szakmérnök TT 17-1593
településfejlesztés	 Müller Fanni	geográfus település- és területfejlesztő
településtervezés	 Prokos Hedvig	okl. geográfus geomorfológus
kérelmező	 Takács Dániel	a 28/10 hrsz telek tulajdonosa, beruházó

## **1. a) A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA**

A Szekszárd város belterületét nyugatról és északról kísérő dombvidék, azaz a Szekszárdi-dombság területének meghatározó része hagyományosan pince-présházakkal tarkított szőlőskertek területe volt. A város belterületének fokozatos növekedésével azonban a szőlő-kultúrák területe fokozatosan hátrább húzódott, és belterületi jellegű funkcióknak (lakóterület, gazdasági területek, intézmények, stb.) adott helyet. E jelenség figyelhető meg a mai Rákóczi utca északi szakasza környékén is, ahol már évtizedekkel ezelőtt megkezdődött a terület funkcióváltása, és számos ipari és szolgáltató jellegű kis- és közepes vállalkozás, üzem épült fel az arra alkalmas helyeken.

Szekszárd város belterületének északi részén, mondhatni az északi városkapu területén található a módosítással érintett terület, a várost átszelő forgalmas főút mellett, annak nyugati oldalán. Az érintett telektől nyugati irányba haladva a dombokkal, északnyugat-délkeleti csapású völgyekkel tagolt parásztai városrész található. Itt főként a zártkerti elhelyezkedésű kertes mezőgazdasági övezetben található tanyák, szőlőterületek a jellemzőek. Tárgyi ingatlantól délre található épületek egyikében jelenleg iskola üzemel, ezzel szomszédságban pedig az egykori borkombinát, jelenleg Liszt Pincészet épülete.

A 28/10 hrsz-ú telken meglévő épületek közül az utcafronton lévőben jelenleg 23 lakás található – ehhez tartozik 7 garázs és 21 db tároló, a földszinten egy játszóház üzemel. A beruházási szándék az ettől nyugatra lévő, földszintes, üresen álló belső épületet érinti. A 28/10 hrsz-ú telekkel nyugatról szomszédos 28/9 hrsz-ú területen egy autókereskedés található. Ezek megközelítése szilárd burkolatú úton megoldható, a Rákóczi útról lekanyarodva.

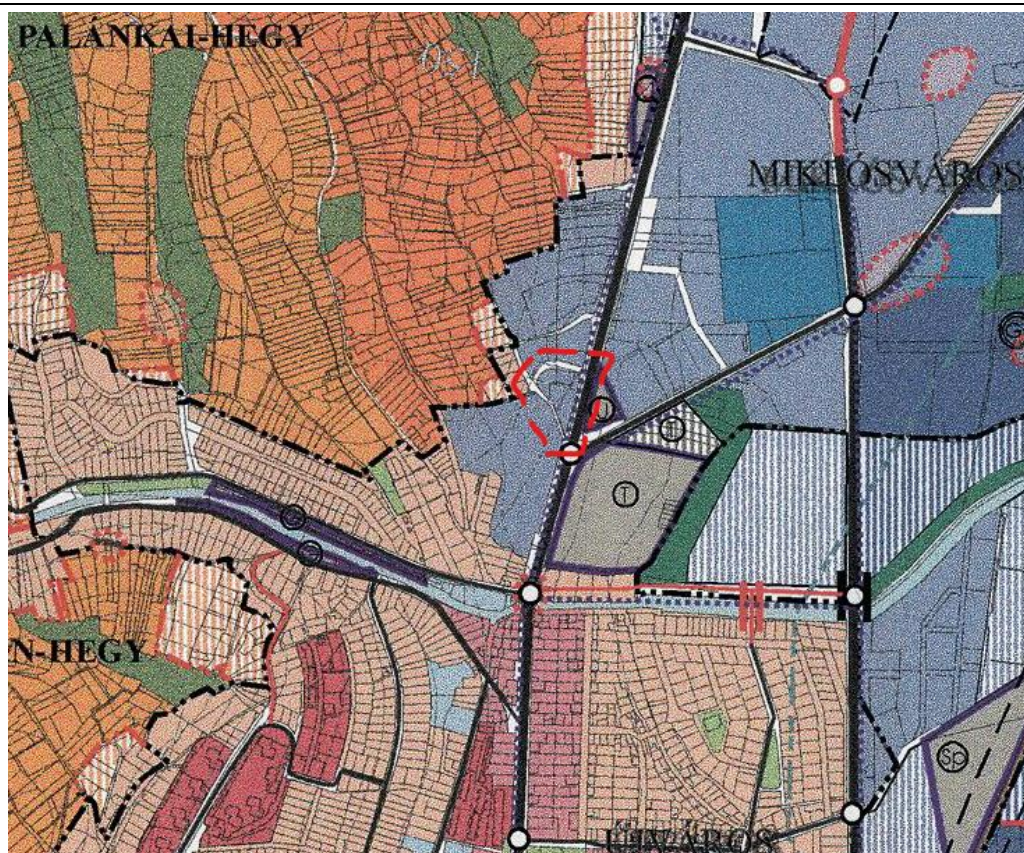
A tömbben fekvő 28/10 hrsz. ingatlan tulajdonosa kezdeményezte a helyi szabályozás módosítását: a Gksz-3 jelű övezetből Vt-3 jelű településközponti vegyes övezetbe történő átsorolást olyan szabályozási környezet kialakítása a cél, amelyben az általa elképzelt fejlesztés, építési beruházás megvalósítható a tulajdonában álló épület bővítése átalakítása, átépítése céljából. Az átépítés célja 12 db garzonlakás, valamint a jogszabályi előírásoknak megfelelő parkolóhelyet biztosító mélygarázs kialakítására irányul, az OTÉK 2. melléklet képező településközponti vegyes terület paramétereinek keretein belül.

A módosítási szándék nem sérti a tömb területének építési rendjét, sem pedig a vele szomszédos tömbben található egységeket sem.

A módosítási szándék szükségessé teszi a város hatályos településszerkezeti tervének megváltoztatását is.



**A módosítással érintett terület légifotója**  
(forrás Google-térkép)



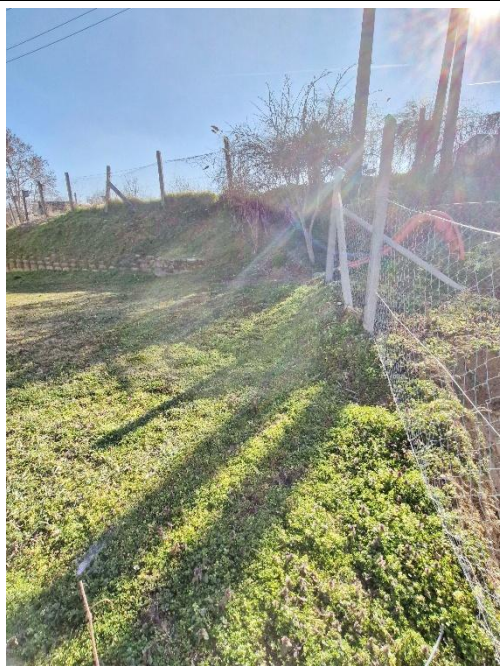
**A módosítandó terület Szekszárd hatályos településszerkezeti tervén**  
(a módosítandó terület piros szaggatott vonallal körülhatárolva)



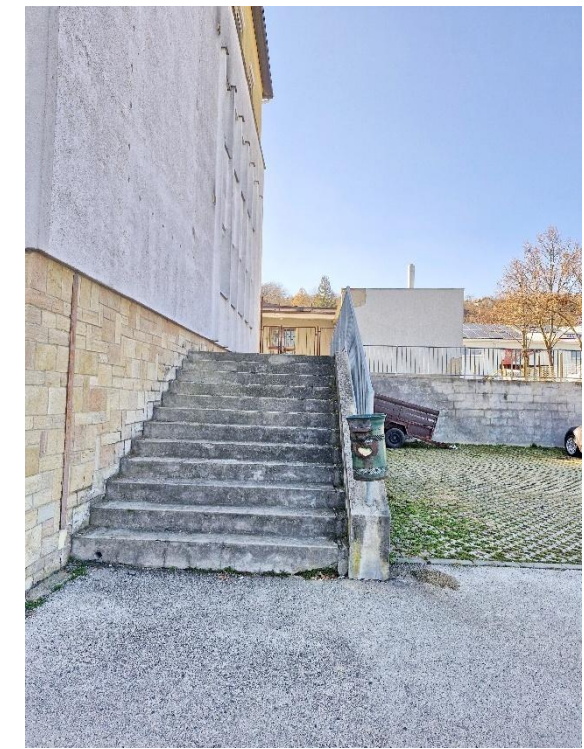
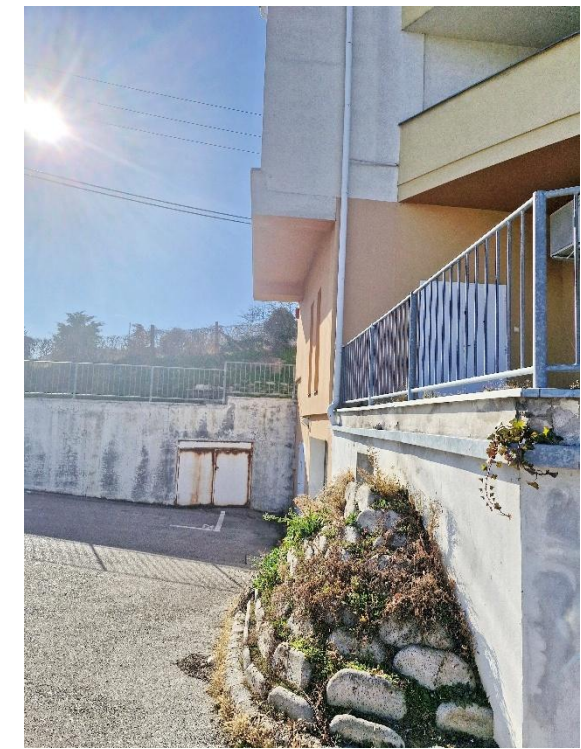
A tervezési terület és közvetlen környezetének fotói (2025. március)













## **b) FEJLESZTÉSI CÉL, VÁLTOZÁST SZEMLÉLTETŐ BEÉPÍTÉSI TERV**

A telken található, jelenleg használatban lévő másik épület egy 23 lakásos lakóépület, 21 db tárolóval és 7 garázzsal. Az épülethez mélygarázs tartozik, melynek bejárata az épület déli oldalán található.

A tömböt a hatályos szabályozási terv Gksz-3 jelű kereskedelmi, szolgáltató építési övezetbe sorolta. A területet azonban a jelenlegi területhasználat, illetve a tervezett fejlesztési elképzelések miatt javasolt településközponti vegyes területbe sorolni a tervezett lakások, esetleg üzlet- és irodahelyiségek megvalósíthatósága végett.

A 28/9 hrsz telek területe: 2740 m<sup>2</sup>

a 28/10 hrsz területe: 3309 m<sup>2</sup>

A jelenlegi állapot szerint a 28/10 hrsz-en található épületek mintegy 27 %-os beépítettséget (911,8 m<sup>2</sup>) jelentenek.

A konkrét fejlesztési szándékhoz nem áll rendelkezésre részletes beépítési terv, a jelenlegi tervek szerint a meglévő épület lakások kialakítása céljából történő átalakítása a cél. Ez szükségessé teszi a szint-ráépítést, valamint a szükséges parkolószám kialakítása miatt tereprendezést, esetleg mélygarázs kiépítését.

A tervezett, újonnan kialakítandó épület földszint plusz két emeletes, 12 (garzon) lakásos épület, szintenként 4 lakással. Az alapterület a kapott vázlattervek alapján 18,42 x 11,40 m, azaz 210 m<sup>2</sup>. A maximális épületmagasság 13,05 m. Az épület keleti, déli és nyugati oldalán (részleges) előtetővel.

### Beépítési paraméterek (tervezett) 28/10 hrsz:

új beépítés: nem tervezett

összes beépítettség: jelenleg 911,8 m<sup>2</sup>      tervezett: 876,2 m<sup>2</sup>

telken belül, jelenleg burkolt felület: 1329 m<sup>2</sup>      tervezett (+gyalogos): 1230 m<sup>2</sup> + 50,5 m<sup>2</sup>

telken belül, jelenleg zöldfelület: 1067 m<sup>2</sup> (megengedett: min. 20%)      tervezett: 683,6 m<sup>2</sup> + 259,7 (zöldtető) m<sup>2</sup>

tervezett épületmagasság: 13,05 m (megengedett: max. 14 m)

tervezett parkolók (telken belül): 12 db szgk férőhely

## **c) A BEÉPÍTÉSI TERVHEZ KAPCSOLÓDÓ INFRASTRUKTÚRA-IGÉNYEK, SZÜKSÉGES ÉS TERVEZETT MŰSZAKI ÉS HUMÁNINFRASTRUKTÚRA-FEJLESZTÉSEK**

### **1.1. Közlekedés**

A módosítással érintett tömb közúti megközelítése jelenleg is megoldott szilárd burkolatú úton (23/6 hrsz.). A hatályos rendezési terv szerint az utat szabályozás nem érinti.

A gépkocsi-elhelyezésre szükséges parkolók (1 szgk/lakás, tehát összesen 12) telken belül alakítandók ki, a beruházó tervei alapján mélygarázsban. Amennyiben a mélygarázs méretei nem teszik azt lehetővé, további felszíni parkolók kialakítása válik szükségessé.

### **1.2. Közművek**

A módosítással érintett telek összközmű-ellátása megoldott. Vezetékes ivóvízzel, elektromos árammal és vezetékes gázzal a telek ellátott, a szennyvíz-elvezetés megoldott. A módosítással érintett épület közművesítése így megoldható, a szennyvízhálózatra való rákötés megoldható.

#### ***Csapadékvíz-elvezetés:***

A területre érkező csapadékvizek összegyűjtése ereszcatornáknak, zárt vízelvezető rendszerekben javasolt, igény szerint telken belül a zöldfelületekre kivezethető, gyűjthető. A globális éghajlat-változás miatt kialakult korszerű településrendezési szemlélet szerint azonban előtérbe kell helyezni a csapadékvizek helyben történő gyűjtését, tárolását és öntözési célú hasznosítását.

A területen a hírközlési vezetékhálózat is bővítésre szorul, mivel jelenleg csupán a telken lévő másik épületbe való bekötése megoldott.





#### **d) A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS KÖRNYEZETI HATÁSAI ÉS KÖVETELMÉNYEI**

A módosításra szánt terület környezetében kereskedelmi, szolgáltató jellegű terület-használat és beépítés található. Tárgyi ingatlanon található – a módosítással nem érintett – másik épületben túlnyomórészt lakások találhatóak.

##### **a. Környezetvédelem**

A tervezett lakóterületi területhasználatnak nem várható a környező területekre nézve káros hatása (levegőszennyezés, talaj, felszíni és felszín alatti vizek szennyezése, határérték feletti zajkibocsátás).

##### **b. Örökségvédelem**

A tervezett módosítás a város örökségi értékeit az alábbi módon érinti:

**Világörökségi és világörökségi várományos terület** – Szekszárd területén található, de a módosításra szánt terület nem érintett;

**Műemlék** – a módosításra szánt terület környezetében nem található;

**Régészeti lelőhely** – a módosításra szánt terület nem érintett;

**Helyi védelem** – a módosításra szánt terület nem érintett.

##### **c. Településkép-védelem**

A tömb Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata közgyűlésének a településkép védelméről szóló 8/2021. (III. 8.) rendelet 1. melléklete szerint iparterületbe tartozik.

*„12. Az iparterületekre vonatkozó területi és egyedi építészeti követelmények*

*18. § (1) Felújítás, átépítés, bővítés, illetve új építés esetén a terület és az épület építészeti egysége nem bontható meg.*

*(2) A területen faház, konténer a főépület és a közterület közötti sávban nem helyezhető el, kivéve ideiglenesen, felvonulási építményként, más építési munka időtartamára.*

*(3) A területen tetőfedésként mediterrán cserép nem alkalmazható.*

#### **e) A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK VÁLTOZÁSÁNAK, MÓDOSÍTÁSÁNAK TARTALMA, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓJA**

A településrendezési eszközök módosításának tartalma: a Rákóczi utca, a 23/6 hrsz-ú út, valamint a Dűlő utca között elhelyezkedő tömb telkeinek (28/9 és 28/10 hrsz) a jelenlegi kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági övezetből (Gksz-) településközponti vegyes területbe (Vt-) való átsorolása. A város hatályos szabályozási tervlapján még a 23/7 hrsz is szerepel,



azonban a hatályos ingatlan-nyilvántartási adatbázis szerint ez a telek önállóan már nem létezik.

A Gksz-3 övezet előírásai:

<b>Gksz-3 jelű építési övezet</b>	<b>OTÉK</b>	<b>HÉSZ</b>	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	800	m <sup>2</sup>
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-	K-16	m
A beépítési mód	-	szabadonálló, oldalhatáron álló	
A megengedett legnagyobb építménymagasság	-	- 9	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	60	60	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	20	20	%

A Vt-3 jelű településközponti vegyes övezet előírásai:

<b>Vt-3 jelű építési övezet</b>	<b>OTÉK</b>	<b>HÉSZ</b>	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	1000	m <sup>2</sup>
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-	20	m
A beépítési mód	-	K	
A megengedett legnagyobb építménymagasság	-	14	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	80	60	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	10	15	%

Szintterület- mutató: 1,5

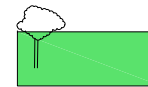
- meglévő használatban lévő háromszintes lakóépület:  $662,3 \text{ m}^2 \times 4 = 2649,2$
- a beruházással érintett, átépítendő épület (földszint+2 szint tervezett):  $213,9 \text{ m}^2 \times 3 = 641, 61$
- tervezett mélygarázs:  $259,3 \text{ m}^2$

a telek területe:  $3309 \text{ m}^2$

# Telepítési Tanulmányterv

Szekszárd,  
Rákóczi u.  
28/10 hrsz

## Jelmagyarázat



meglévő/ tervezett zöldfelület



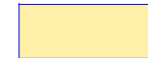
meglévő burkolt felület



meglévő parkolók (másik épülethez tartozik)



tervezett mélygarázs - zöldtetővel



tervezett felszíni parkoló



tervezett burkolt felület



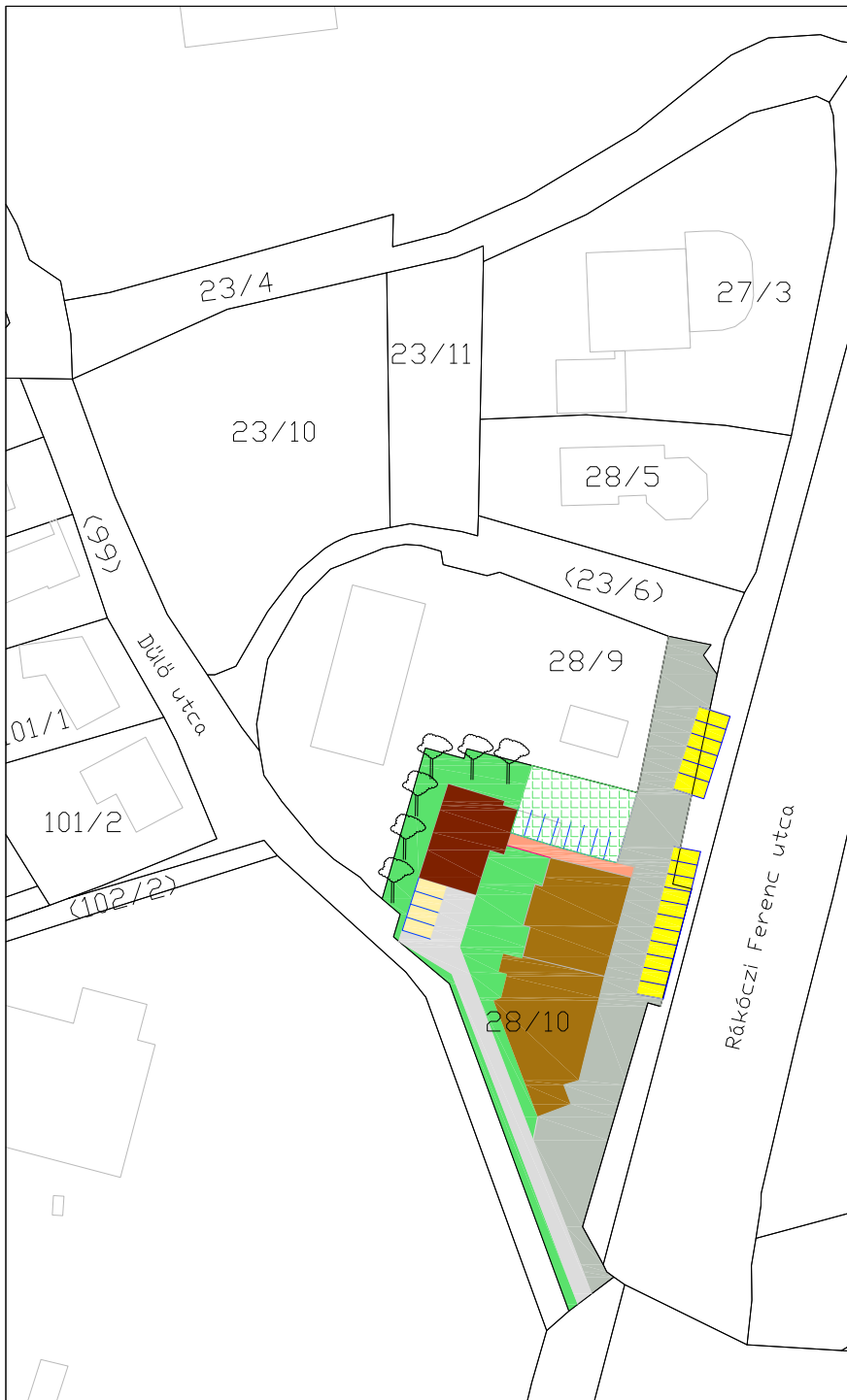
meglévő/ tervezett gyalogos megközelítés



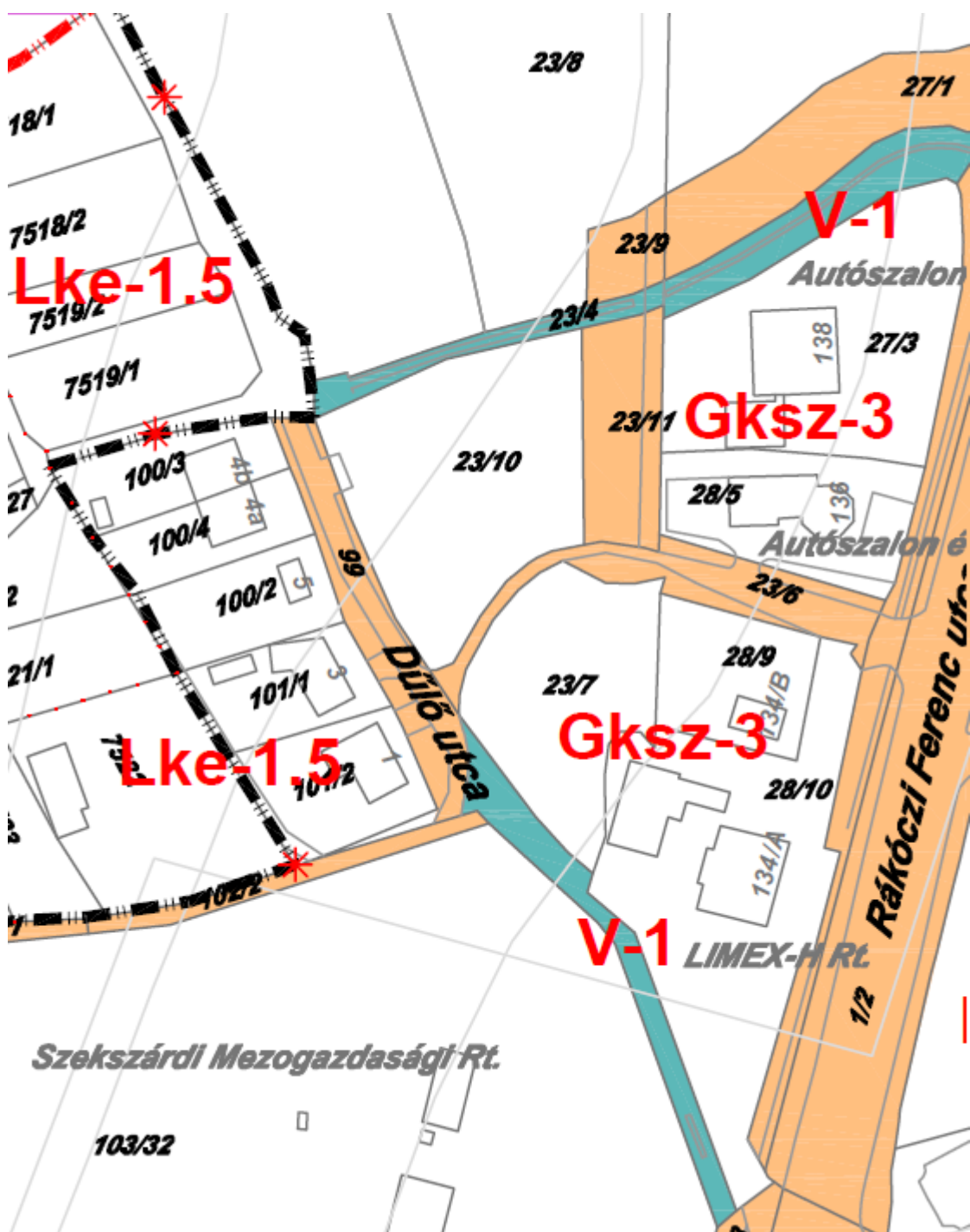
a módosítással érintett épület



meglévő épület







A módosítással érintett terület és környezete a város hatályos szabályozási tervén