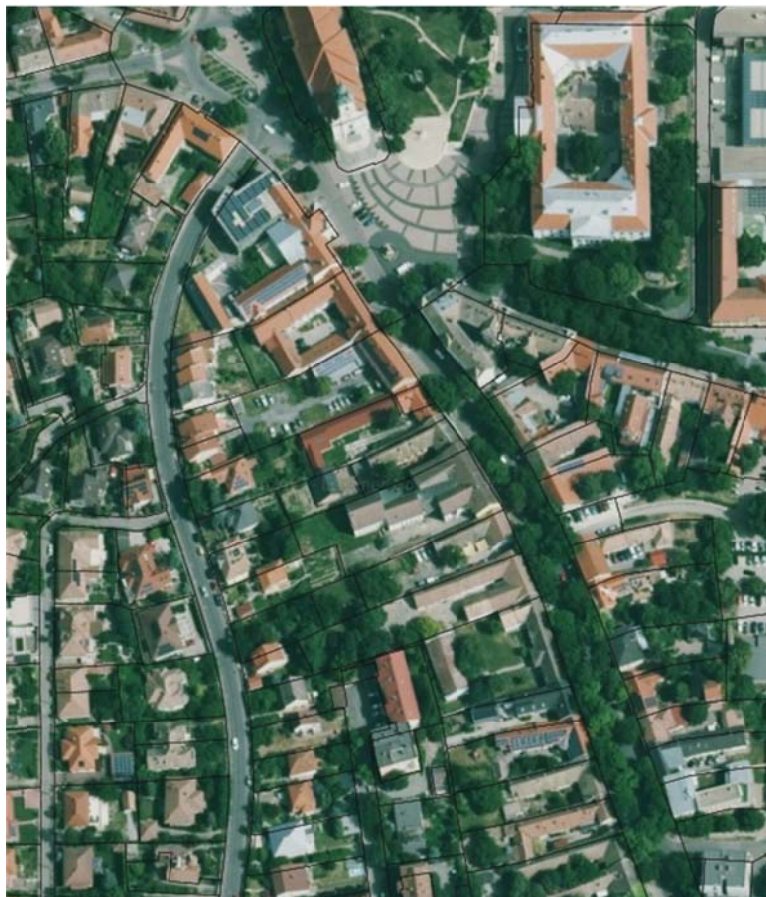


SZEKSZÁRD

**Munkácsy u. 16. (1749 hrsz.) ingatlan keleti részének építési övezeti
átsorolása**

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV



*(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. november

ALÁÍRÓLAP		
Generál vállalkozó	 Szenté Károly ügyvezető	Meridián Mérnöki Iroda Kft 7100 Szekszárd, Ybl M. u. 3.
településtervezés	 Deák-Varga Dénes	okl. építészmérnök közlekedési szakmérnök TT 17-1593
településfejlesztés	 Müller Fanni	geográfus település- és területfejlesztő
településtervezés	 Prokos Hedvig	okl. geográfus geomorfológus
kérelmező	Dr. Varga József	tulajdonos

Tartalomjegyzék

1.1.	A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA	4
1.2.	FEJLESZTÉSI CÉL, VÁLTOZÁST SZEMLÉLTETŐ BEÉPÍTÉSI TERV	7
1.3.	A BEÉPÍTÉSI TERVHEZ KAPCSOLÓDÓ INFRASTRUKTÚRA-IGÉNYEK, SZÜKSÉGES ÉS TERVEZETT MŰSZAKI ÉS HUMÁNINFRASTRUKTÚRA-FEJLESZTÉSEK	9
1.4.	A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS KÖRNYEZETI HATÁSAI ÉS KÖVETELMÉNYEI	10
1.5.	A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK VÁLTOZÁSÁNAK, MÓDOSÍTÁSÁNAK TARTALMA, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓJA	11
2.	A BEÉPÍTÉSI TERV	11

1.1. A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA

A módosítással érintett terület Szekszárd város belterületének központi részén, a Munkácsy utca – Béla király tér – Bezerédj utca – Ybl Miklós utcák által határolt tömbben található. A módosítandó ingatlan a Munkácsy utca 16. sz. (1749 hrsz.) alatt helyezkedik el. Az érintett tömbben, a Munkácsy utcában főként kisvárosias beépítésű kertes lakóingatlanok, villák, míg a Bezerédj utcában jellemzően zárt sorú beépítésű, vegyes (lakó- illetve intézmény) funkciójú épületek találhatók. A kertes házaknál napjainkban már egyre ritkább a háztáji gazdálkodás, de az érintett ingatlan hátsó udvarában még vannak művelt szőlők. A telekhatár-rendezésben érintett a keletről szomszédos Bezerédj utca 7-9. (1781 hrsz.) ingatlan is.

A 1749 hrsz.-ú telken jelenleg egy kétszintes családi ház található kerttel. Az érintett tulajdonosok szándéka szerint a Munkácsy utcai telek keleti része kerülne elidegenítésre, illetve átcsatolásra az 1781 hrsz.-ú ingatlanhoz. A telekrendezéssel érintett szomszédos 1781 hrsz.-ú ingatlanon található az egykori DÉDÁSZ székház épülete, amelyet jelenleg nincs kihasználva. A telekhatár-rendezés céljából érintett hátsókert megközelítése jelenleg a Munkácsy utca irányából megoldott, de a Bezerédj utca felől is egyszerűen megközelíthető.

Mivel a hatályos településrendezési eszközök szerint a Munkácsy utcai ingatlanok területe kisvárosias lakóterületbe, a Bezerédj utcai telkek viszont településközpont vegyes területbe tartoznak, a telekhatár-rendezés egyúttal a tömbbelsőben húzódó övezeti határ módosítását is igényli, ami a csak a város szabályozási tervének módosítási eljárása keretében valósítható meg.

A tömbben fekvő 1781 hrsz. ingatlan leendő tulajdonosa kezdeményezte a településrendezési eszközök módosítását: a 1749 hrsz.-ú ingatlan keleti részének az Lk-1.4 jelű kisvárosias villás lakóterület övezetből Vt-V jelű településközponti vegyes övezetbe történő átsorolását, a jövőbeli telekhatár-rendezés megvalósíthatósága érdekében. Az érintett telekrészen a jövőbeni tulajdonos nem tervez épületet vagy építményt elhelyezni, csupán a telkét kívánja használhatóbbá tenni.

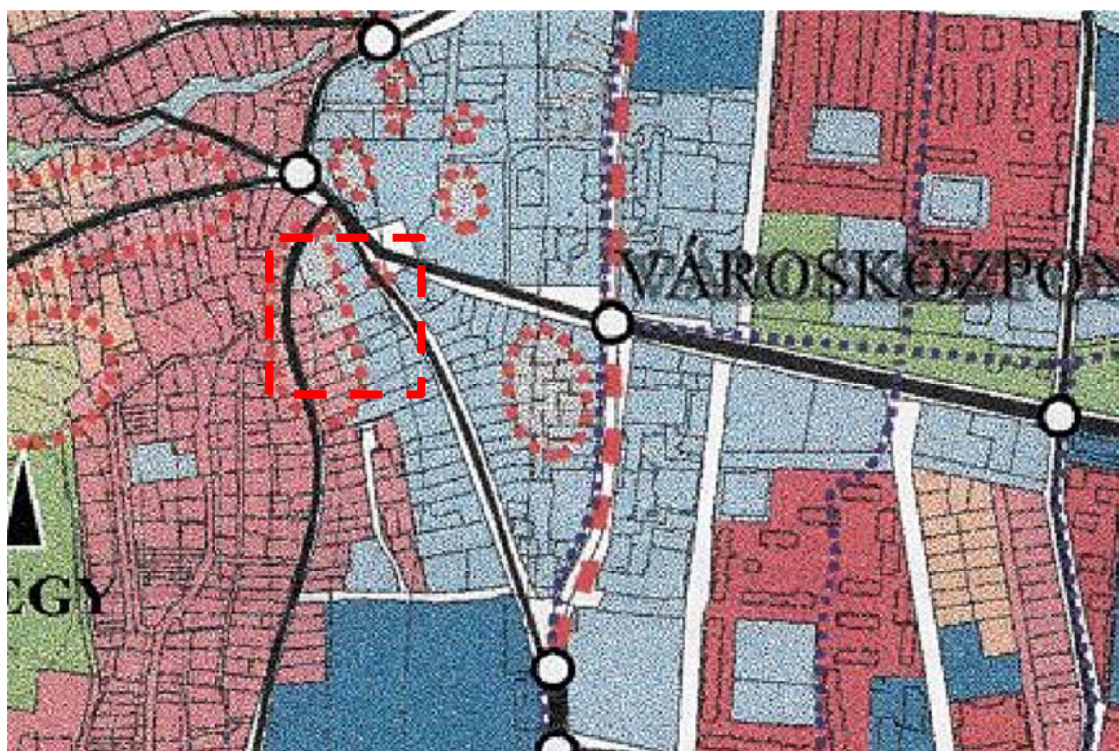
A módosítási szándék nem sérti a tömb területének kialakult építési rendjét.

Megjegyzendő, hogy a tömbbelsőben lévő cikk-cakkos vonalvezetésű övezeti határvonal a módosítás által az 1746-1750 hrsz.-ú telkek keleti határán kiegyenesedne, azaz rendezettebb formát öltene.

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

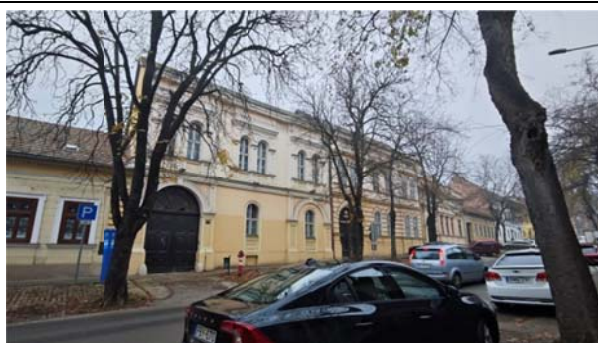


A módosítással érintett terület
(forrás GoogleMaps 2025. december)



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

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



Bezerédj utca 7-9 hrsz. (1781 hrsz.)



Munkácsy utca 16. hrsz. (1749 hrsz.)

1.2. FEJLESZTÉSI CÉL, VÁLTOZÁST SZEMLÉLTETŐ BEÉPÍTÉSI TERV

A 1749 hrsz-ú telken jelenleg egy lakóépület és egy gépkocsi-tároló, az 1781 hrsz-ú ingatlanon pedig egy kétszintes irodaház áll.

Az érintett 1749 hrsz-ú ingatlant a hatályos szabályozási terv Lk-1.4 jelű kisvárosias lakóterületbe sorolta, - az övezetet a HÉSZ „villás” jelzővel említi, utalva a terület kialakult beépítési jellegére. Az ingatlan keleti részének 219 m^2 nagyságú területe kerülne eladásra az 1781 hrsz-ú ingatlan jövőbeni tulajdonosa számára. A területrész átcsatolására irányuló telekhatár-rendezési szándékokat a jelen hatályos településrendezési eszközök nem teszik lehetővé. Az ingatlan keleti részét (a hátsó kertet) a tervezett telekhatár-rendezési szándékok miatt javasolt a szomszédos településközpont vegyes területbe sorolni. A telekhatár-rendezés során nem kerülne kialakításra új önálló ingatlan, az átcsatolandó telekrész az 1781 hrsz-ú ingatlannal kerülne összevonásra.



A jelenlegi telekhatárok az érintett területen

(forrás E-Közmű 2025. dec.)

A 1749 hrsz. telek összterülete: 727 m^2

A leválasztandó terület rész: 219 m^2

A visszamaradó ingatlan területe: 508 m^2

A jelenlegi állapot szerint a 1749 hrsz-ú ingatlanon található épületek 19 %-os beépítettséget (97 m^2) jelentenek.

A jelen fejlesztési szándékok alapján, új épületet vagy építményt nem szeretnének elhelyezni az övezeti átsorolással érintett telekrészen. A visszamaradó lakóingatlan területe továbbra is megfelel a hatályos övezeti előírásoknak.

Lk-1.4 jelű építési övezet	1749 hrsz.-ú ingatlan visszamaradó része	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	525	K-180	m ²
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	14	K	m
A beépítési mód	szabadonálló	szabadonálló, oldalhatáron álló ikres	
A megengedett legnagyobb építménymagasság	5,5	K-6,0	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	19	60	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	81	20	%

1.3. A BEÉPÍTÉSI TERVHEZ KAPCSOLÓDÓ INFRASTRUKTÚRA-IGÉNYEK, SZÜKSÉGES ÉS TERVEZETT MŰSZAKI ÉS HUMÁNINFRASTRUKTÚRA-FEJLESZTÉSEK

1.3.1. Közlekedés

A módosítással érintett tömb közúti megközelítése jelenleg is megoldott szilárd burkolatú úton a Bezerédj utca és a Munkácsy utca felől egyaránt. A hatályos rendezési terv szerint az utcákat szabályozási vonal (szélesítés) nem érinti.

A gépkocsi-elhelyezésre szükséges parkolók ingatlanon belül megoldottak, illetve megoldhatók.

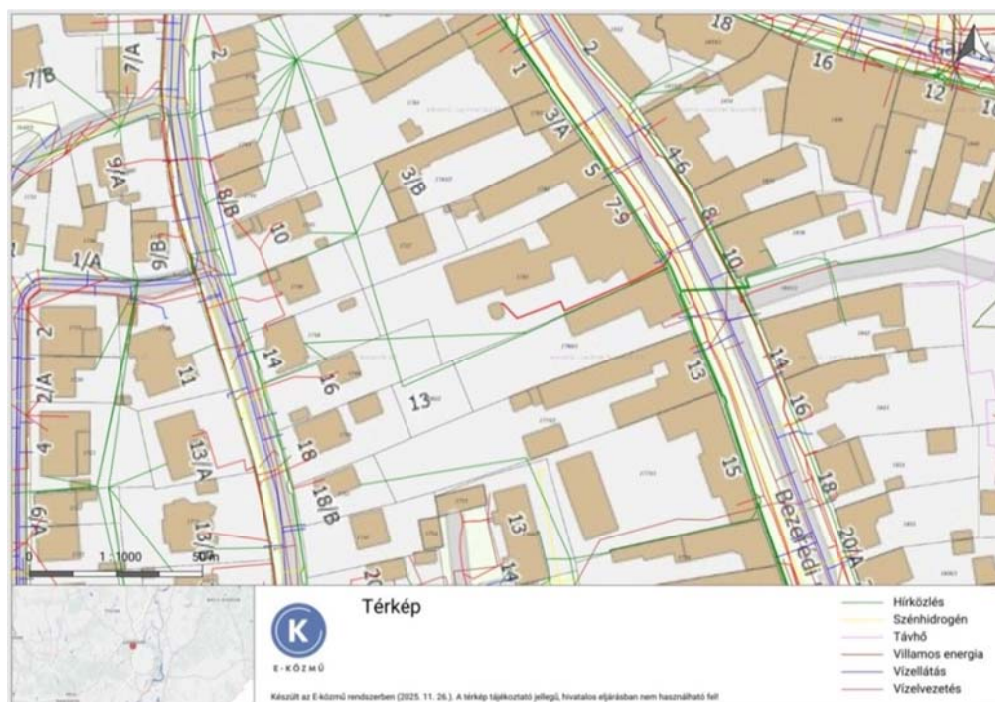
1.3.2. Közművek

A módosítással érintett telkek összközmű-ellátása megoldott. Vezetékes ivóvízzel, elektromos árammal és vezetékes gázzal mindkét telek ellátott, a szennyvíz-elvezetés megoldott.

A terület a hírközlési hálózat tekintetében is ellátott.

1.3.3. Csapadékvíz-elvezetés

A területre érkező csapadékvizek összegyűjtése ereszcatornákban, 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 módosítással érintett tömb közmű-kapcsolatai

(kék: ivóvíz, barna: szennyvíz, sárga: földgáz, piros: elektromos, zöld: hírközlés)

1.4. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS KÖRNYEZETI HATÁSAI ÉS KÖVETELMÉNYEI

A módosításra szánt terület környezetében, a Bezerédj utcában vegyesen lakó és igazgatási jellegű terület-használat és beépítés a jellemző, a Munkácsy utcában pedig többségében lakóingatlanok, villák találhatók. Tárgyi ingatlanon, a módosítással nem érintett részén lakóépület található, a módosítással érintett részen jelenleg szőlőültetvény van.

1.4.1. Környezetvédelem

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

1.4.2. 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 közvetlen környezetében nem található, legközelebb a Garay téren helyezkednek el műemlék védett épületek;

Régészeti lelőhely – a módosításra szánt terület érintett a *Munkácsy u. 7-15. és Lehel u.* elnevezésű régészeti lelőhellyel;

Helyi védelem – a módosításra szánt terület közvetlenül nem érintett, bár a tömbben több helyi védelem alatt álló épület is található. A Bezerédj utca 1-27. és 2-24. házszámok közötti szakasza helyi védelem alatt áll.

1.4.3. Településkép-védelem

Az érintett 1749 hrsz.-ú ingatlan Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata közgyűlésének a településkép védelméről szóló 8/2021. (III. 8.) rendelet 1. melléklete szerint városias beépítésű területbe tartozik.

- „15. § (1) Az épületek egyes homlokzatain részleges hőszigetelés, részleges felújítás nem végezhető.
(2) Egy épület azonos homlokzatán eltérő színű nyílászárók és eltérő színű árnyékolók (redőnyök) nem létesíthetők.
(3) Egy épület azonos homlokzatán az erkélykorlátok eltérő módon nem alakíthatók ki.
(4) Erkélyek utólagos hozzáépítése, loggia beépítése egységes terv alapján megvalósítható, egyidejűleg vagy ütemezési terv szerint.
(5) Az épületek közterületre néző homlokzatán szerelt kémény nem helyezhető el.
(6) A lapostetős épületekre tető, illetve tetőépítmény építhető, a területen az azonos jellegük alapján összetartozó épületcsoportra egységesen.
(7) Üzlethelyiség, iroda, gépkocsi tároló az utcai homlokzaton önálló épülettömegként nem jelenhet meg, a főépület tömegébe integrálva helyezhető el.
(8) Felújítás, átépítés, bővítés, illetve új építés esetén a terület és az épület építészeti egysége nem bontható meg.”

Mivel jelen településrendezési terv módosítási szándék új épület-elhelyezéssel nem jár, a településképi előírások terén változtatás igény nem merült fel.

1.5. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK VÁLTOZÁSÁNAK, MÓDOSÍTÁSÁNAK TARTALMA, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓJA

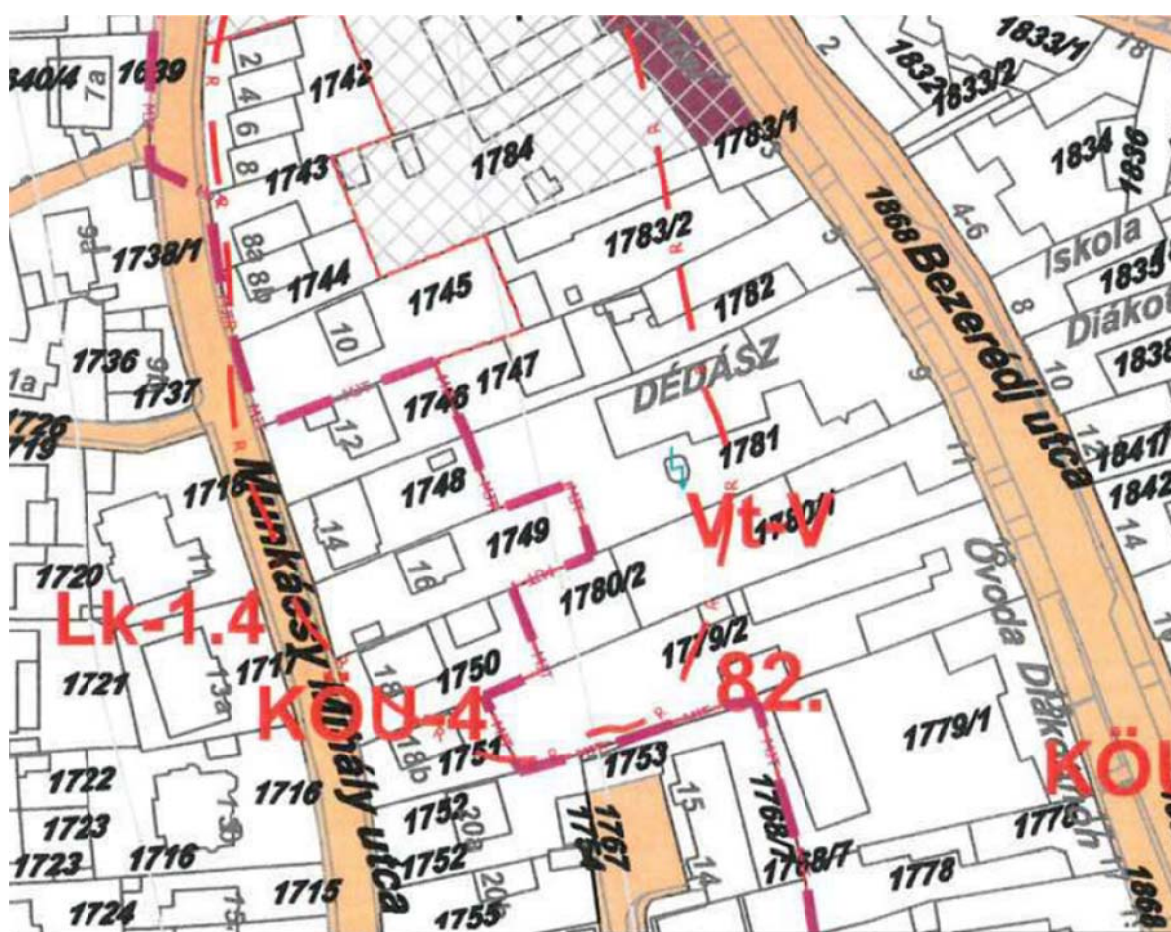
A településrendezési eszközök módosításának tartalma: a 1749 hrsz-ú ingatlan keleti mintegy 200 m²-es részének a jelenlegi kisvárosias lakóterület (Lk-1.4) övezetből településközponti vegyes területbe (Vt-V) való átsorolása.

A módosítás során új övezet kijelölése nem szükséges.

Az érintett övezetek előírásai:

Lk-1.4 jelű építési övezet	OTÉK	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	K-180	m ²
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-	K	m
A beépítési mód	-	szabadonálló, oldalhatáron álló ikres	
A megengedett legnagyobb építménymagasság	-	K-6,0	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	60	60	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	20	20	%

Vt-V jelű építési övezet	OTÉK	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	300	m ²
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-	-	m
A beépítési mód	-	K - zárt sorú	
A megengedett legnagyobb építménymagasság	-	K – 10,0	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	80	60	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	10	10	%

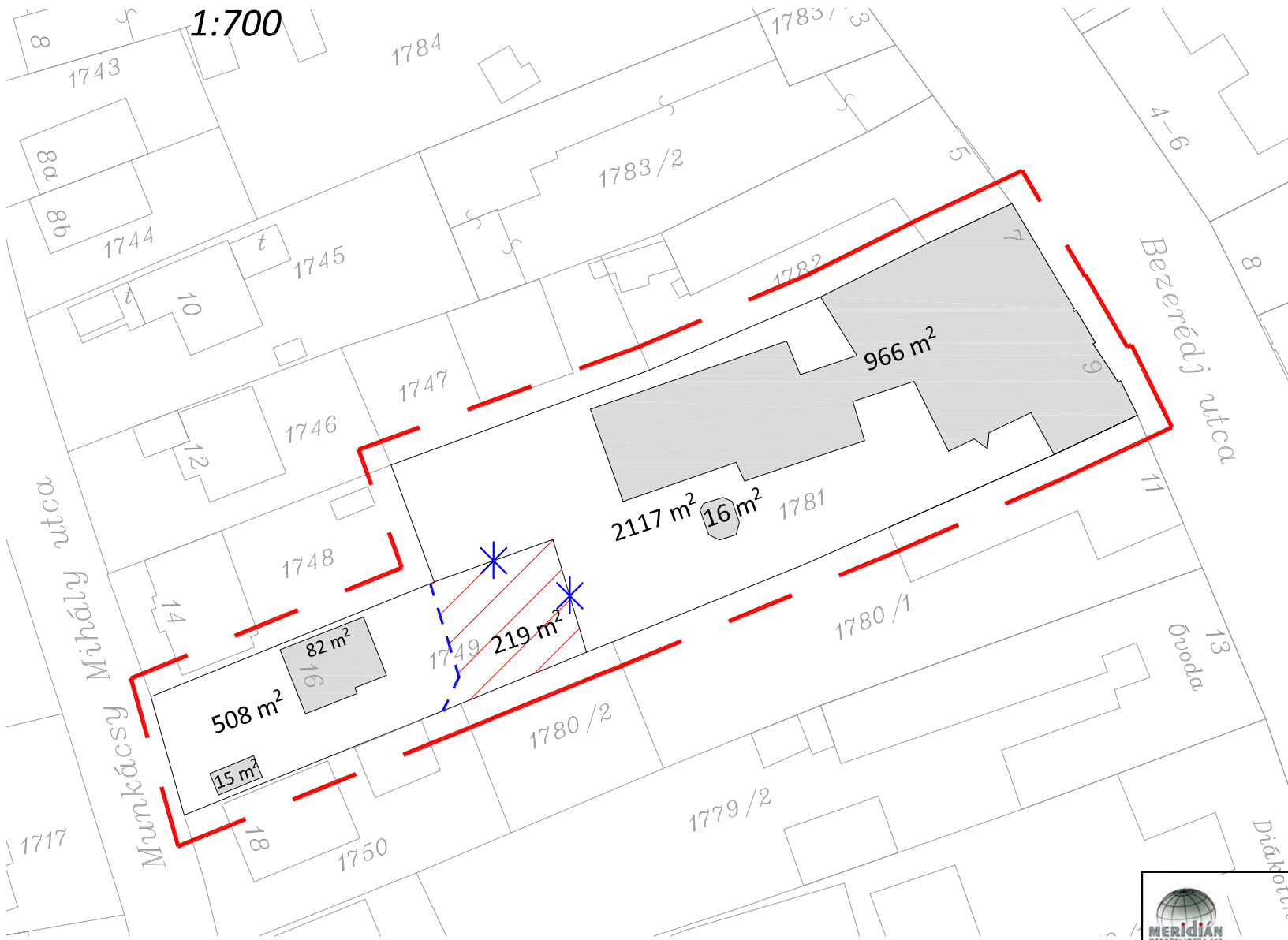
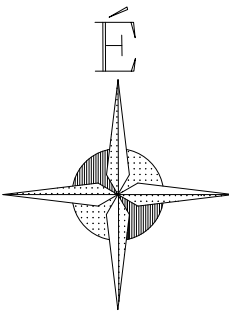


A módosítással érintett terület és környezete a város hatályos szabályozási tervén

2. Beépítési terv

Szekszárd 1749 hrsz. ingatlanhoz

1:700



JELMAGYARÁZAT

- módosítással érintett terület
- tervezett telekhatár
- tervezett megszüntetőjel
- épületek
- átsorolandó telekrész

 Meridián Mérnöki Iroda Kft 7100 Szekszárd, Ybl Miklós út 3. Telefon: 74/419-283 E-mail: szentek@meridiankft.hu		Rajzszám: DWG-No.	T-1.
Település: Szekszárd 1749 hrsz.		Munkasám: Job-No.	6616/2025.
Terv megnevezése: Telepítési Tanulmányterv		Kelt: Date:	2025. dec.
Vezető tervező: Deák Varga Dénes Kamarai nyilv.: TT 17-1593		Lépték: Scale	M=1:700
Munkatárs: Prokos Hedvig		Munkatárs: Müller Fanni	Magassági alapszint: Balti
Készült az állami alapadatok felhasználásával.		Ügyvezető:	Szente Károly