

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Szekszárd- Palánk Városrész

településrendezési eszközök módosításának megalapozásához

Készült a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 7. melléklete alapján



ALÁÍRÓ LAP

Megrendelő: Országos Mesterséges Termékenyítő Zrt.

2100 Gödöllő, Nagyremete 081/15

Solymosi Imre e.mail: s.imre@omtrt.hu

Generál Tervező: B6 Építész Iroda Bt.

7100 Szekszárd Cseri János utca 5.

Építész: Molnár Csaba Csongor É-17-0562

Település tervező: Deák - Varga Dénes TT- 17-1593

Tartalomjegyzék:

0. Bevezető
1. Terület és környezetének, hatásterületének bemutatása
2. Fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési terv
3. A beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igények, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztések
4. A javasolt beépítés környezeti hatásai és követelményei
5. A településterv változásának, módosításának tartalma, szabályozási koncepciója

Mellékletek:

R-01 Átnézeti tervlap

R-02 Légifotó tervezett módosítás bemutatása

R-03 Rendezési terv meglévő állapot

R-04 Rendezési terv módosítási javaslat

Bevezető

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 19.§. bekezdésének előírásai alapján a településrendezési szerződés megalapozásához, valamint építési beruházás esetén a településterv módosításának kezdeményezéséhez telepítési tanulmánytervet kell készíteni, mely a településrendezési szerződés mellékletét képezi.

A telepítési tanulmányterv tartalmi követelményeit a Korm.rendelet 19.§. (4) bekezdése alapján a település főépítésze határozza meg. (A feljegyzést ld. a mellékletben.)

A településrendezési szerződés tervezetét és az annak mellékletét képező tanulmánytervet az önkormányzati főépítész a képviselő-testülethez címzett feljegyzésben véleményezi.

Ezt követően a polgármester a partnerekkel is véleményezteti a telepítési tanulmánytervet. A településrendezési szerződés megkötése előtt a képviselő-testületnek meg kell vizsgálni a főépítész véleményét, a partnerek véleményét. Amennyiben érdemi vélemény érkezik, az arra adott válaszokat a képviselő-testületnek el kell fogadnia, mely szintén a településrendezési szerződés mellékletét képezik.

Jelen telepítési tanulmányterv a meglévő szabályozási tervet és eredeti célját nem változtatná meg, új beépítésre szánt területet nem hozna létre, de lehetőséget teremtene a Város által előzetesen lefektetett fejlesztési szándékok mielőbbi megvalósításában.

A tanulmányterv célja hogy bemutassa ill. feltárja hogy a jelenleg 22 hektár nagyságú területet a nyugati oldalon határoló, 5112 számú főút (Palánki út) hrsz:(01610/2), a szabályozási terv szerint KÖU-3 övezet felől keleti irányban, 12m szabályozási szélességű új közforgalom számára megnyitott új KÖU övezetek beiktatásával, két helyen feltárva - *a rendezési terv szándéka szerint* - a területet mélységében közművekkel, belső közút hálózattal el lehet látni, a jelenleg 13,7 hektár nagyságú hrsz 01611/10 telek a- tervezett új telek és övezetosztással- nyeles jelleg is megszűnne és észak felől új közvetlen közúti kapcsolattal rendelkezne.

A hrsz 01611/7 a terület egyetlen értékes megtartandó ingatlanját tartalmazza, melynek jelenlegi övezeti besorolása nem teszi lehetővé lakófunkció kialakítását, holott a szomszéd telkeken egyszerű mezőgazdasági tárolási funkciójú épületek állnak, területre semmilyen jelentős zavaró hatást nem generálnak.

1. Terület és környezetének, hatásterületének bemutatása

A telepítési tanulmánytervvel érintett terület Szekszárd MJV területén belüli elhelyezkedését a mellékelt **R-01 Átnézeti tervlap** mutatja be. A területet északi észak-keleti irányból az M9 jelű gyorsforgalmi út, délről a Sió folyó és a Palánki út határolja nyugatról 5112 számú közút határolja.

R-01 tervlap részlete



Palánk városrészt az 5112 számú közút köti össze a városmaggal, délről a Sió hídon keresztül. Önálló városrészként jellemzően mezőgazdasági célú, vagy ahhoz szorosan kapcsolódó területfelhasználási funkciókkal rendelkező területként.

A terület északi irányú megközelítése, ideális M6-M9 csomópont felől az M9-es 5112 számú út körforgalmi csomópontja kiváló feltárási lehetőséget biztosít.

Területének fele jelen rendezési terv szerint Vk-M2 közép és felsőfokú nevelési intézmények elhelyezésére szolgál, a mezőgazdasági tevékenységek, szakmák, oktatását szolgáló építmények, épületek állnak, a másik nagy területfelhasználási egység Gksz4 és Gksz-2 övezetként gazdasági szolgáltató tevékenység kiszolgálását lehetővé tévő épületek elhelyezésére szolgál, a jelenleg mezőgazdasági termékkel kereskedő, illetve ezek tárolására szolgáló épületek állnak itt. A sió jobb és bal partján logisztikai épület továbbá turisztikai és sportcélú épületek építmények állnak. A területen lévő Lf-2 övezetben lakóépületek állnak jelenleg is.

Terület közműterképe (forrás E-közmű adatszolgáltatás)





Palánk bejárat jobbra 5112 számú út balra Palánki út



Palánk hrsz 01611/5 mezőgazdasági termék és kellék raktár épülete



Logisztikai épület 5112 számú út mellett



Lakóépület 5112 számú út mellett



Gksz-4 övezet 5112 számú út mellett



Meglévő útcsatlakozás 5112 számú útról a Gksz2 és Gksz-4 övezet határán



Egykori irodaépület volt iskolaépület a hrsz 01611/7 teleken nyugati oldal



Egykori irodaépület volt iskolaépület a hrsz 01611/7 teleken déli oldal



Egykori irodaépület volt iskolaépület a hrsz 01611/7 teleken déli oldal

2. Fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési terv

A tervezett beépítést, változást részletesen az melléklet **R-04 tervlap** mutatja be.

Jelenlegi telekhatárok és rendezési terv kivonat:



A területet nyugati oldalon határoló KÖU-3 övezeti besorolású 5112 számú út felől a 22 hektáros területnek jelenleg nincs további KÖU övezeti kapcsolata, így Gksz-4 és Gksz-2 övezetek mélységi feltárását közművekkel való ellátását, a terület beépíthetőségét korlátozó meglévő közműhálózat kiváltást megnehezíti, a koncepció két további útcsatlakozásra és önállóan szabályozott KÖU területekre tesz javaslatot.

Részlet az **R-04** tervlapból:



A Gksz4 és Gksz-2 területek további belső telekosztása csak azt szemlélteti, hogy érdemben mekkora lehetne a legkisebb önállóan kialakítható telekméret szabadon álló beépítés mellett (5500-6000m²)

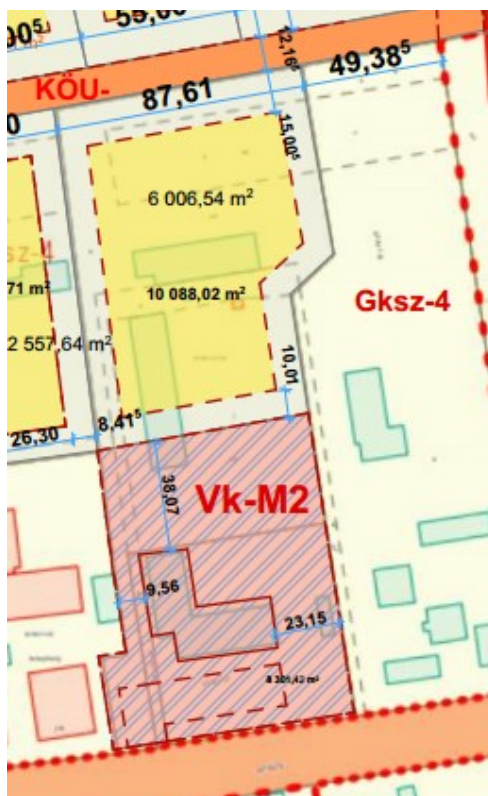
A hrsz 01611/7, 01611/9 és 01611/10 telkek telekalakítása és 01611/7 telek GKSZ-4 övezetből Vkm2 övezetbe való átsorolása

Jelenlegi állapot:



A hrsz 01611/7 a terület egyetlen értékes megtartandó ingatlanját tartalmazza, melynek jelenlegi övezeti besorolása nem teszi lehetővé lakófunkció kialakítását, holott a szomszéd telkeken egyszerű mezőgazdasági tárolási funkciójú épületek állnak, területre semmilyen jelentős zavaró hatást nem generálnak. A tervezett állapotban a hrsz 01611/10 telek a- tervezett új telek és övezetosztással- nyeles jelleg is megszűnne, és észak felől új közvetlen közúti kapcsolattal rendelkezne.

Részlet az **R-04** tervlapból:



A megrendelő szándéka, hogy az épületet teljeskörűen felújítsa lakóegységeket alakítson ki benne új jelenleg fákkal sűrűn benőtt területet kihasználva fejlessze tovább az ingatlant.



3. A beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igények, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztések

A rendezési tervi módosítás elindításához, melyhez kapcsolódó járulékos költségeket, közmű csapadékvíz közlekedési út fejlesztés a megrendelő, az Országos Mesterséges Termékenyítő Zrt. vállalná magára.

Közlekedés:

A tervezett módosítással új közúti kapcsolatok kialakítása válik szükségessé az 5112. számú út keleti oldalán a meglévő közutak szélesítésnek igénye nem merül fel, nem válik szükségessé. Gépjárművek elhelyezésére telken belül van lehetőség.

Tömegközlekedés:

A palánki út és 5112 számú út csatlakozásában autóbusz megállók található, új megállók kialakításának igénye nem merül fel.

Közművek:

A Palánki úthoz kapcsolódó 01611/7 hrsz telek minden szükséges közművel rendelkezik összközműves ellátottsággal rendelkezik.

Az 5112 sz.-ú közút felől feltárt területek a közúttal párhuzamosan futó közművekről lehet ellátni, a kapacitás iránti igény várhatóan növekedni fog. Egyes telekrészek beépítéséhez meglévő közművek nyomvonalának

Csapadékvíz-elvezetés:

Területen települési csapadékvízvezetési elem nincs, a keletkező csapadékvíz a kialakított telkeken belül helyben tartható, a szikkasztást zöld infrastruktúra elemek létesítésével kell és lehet kezelni.

4. A javasolt beépítés környezeti hatásai és követelményei

A módosítás nem jár környezeti hatással. Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 1. § (3) bekezdése alapján a tervezett településrendezési eszköz módosításnál várható környezeti hatás jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségesség. A 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdése szerint a döntéshez a kidolgozó (az önkormányzat) „kikéri a 3. számú mellékletben meghatározott környezet védelméért felelős közigazgatási szervek véleményét arról, hogy a hatáskörükbe tartozó környezet- vagy természetvédelmi szakterületet illetően várható-e jelentős környezeti hatás”. A kidolgozó a döntéséhez a beérkezett véleményeket veszi figyelembe.

5. A településtervezési változásának, módosításának tartalma, szabályozási koncepciója

A tervezett beépítést, változást részletesen az melléklet **R-04 tervlap** mutatja be.

A tervezett változásokat röviden összefoglalja az alábbi táblázat:

Helyrajzi szám	HÉSZ övezeti besorolás	Tervezett HÉSZ besorolás	Megjegyzés
01611/7	Gksz-4	Vk-M2	Fsz+ Em meglévő iroda, volt oktatási épület lakóépületként való hasznosítási/funkcióváltási lehetőségét teremti meg
01611/10	Gksz-4	Gksz-4	A jelenlegi nyeles telek megszűnne helyette teljes szélességben feltárható építési telek alakul ki. A déli „nyél” a telekalakítással megnövelt 01611/7 hrsz-ú telek oldalkertjét szélesítené
(01611/6)	út (Gksz-4)	Gksz-4	Szerepe nem értelmezhető, telekalakítással megszűnne a 01611/7 hrsz-ú telekhez adódna.
01611/9	Gksz-4	Gksz-4	A Tervezett KÖU övezetekkel mélységben feltárhatóvá válik
01612/7	Gksz/2	Gksz/2	A Tervezett KÖU övezetekkel mélységben feltárhatóvá válik

Szekszárd, 2026. január 7.

Deák - Varga Dénes TT- 17-1593
település tervező

Molnár Csaba Csongor É-17-0562
építész tervező