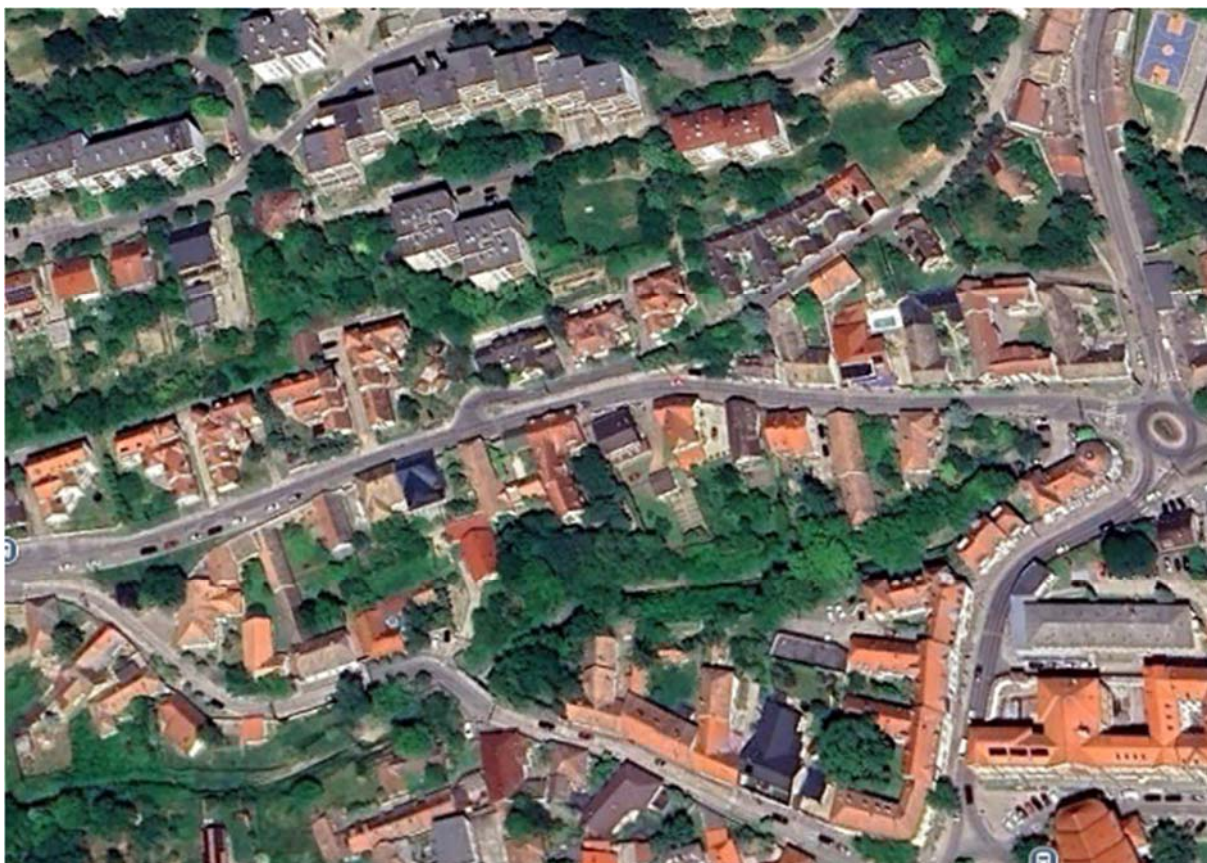


SZEKSZÁRD

**Mérey utca 1508/2, 1508/4, 1509, 1510, 1511 hrsz-ú ingatlanok 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. december

ALÁÍRÓLAP		
Generáltervezés	 Sente Károly Meridián Mérnöki Kft.	ügyvezető
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	 Vass Péter V& Periko KFT.	kérelmező

TARTALOMJEGYZÉK

1.1	A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA	- 4 -
1.2	FEJLESZTÉSI CÉL, VÁLTOZÁST SZEMLÉLTETŐ BEÉPÍTÉSI TERV	- 9 -
1.3	A BEÉPÍTÉSI TERVHEZ KAPCSOLÓDÓ INFRASTRUKTÚRA-IGÉNYEK, SZÜKSÉGES ÉS TERVEZETT MŰSZAKI ÉS HUMÁNINFRASTRUKTÚRA-FEJLESZTÉSEK	- 10 -
1.4	A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS KÖRNYEZETI HATÁSAI ÉS KÖVETELMÉNYEI	12
1.5	A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK VÁLTOZÁSÁNAK, MÓDOSÍTÁSÁNAK TARTALMA, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓJA	13
2.	BEÉPÍTÉSI TERV	14

1.1 A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA

1.1.1 A módosítással érintett terület és környezetének bemutatása

Szekszárd Megyei Jogú Város Tolna megye székhelye. A történelmi városmag a belvárosi templom környékén fejlődött ki, a régi városmag lakóterületei is innen terjeszkedve alakultak ki. Ezek közé sorolható a Mérey utca is, ahol a jelen övezeti átsorolással érintett ingatlanok is találhatók.

A város nyugati része a Dél-Dunántúli-dombság részét képező ÉNy-DK irányú völgyekkel tagolt Szekszárdi-dombság része. A tervezési terület enyhén emelkedik ÉNy felé, délről a Séd-patak burkolt medre határolja, melyet néhány méteres szintkülönbség választ el a környező területtől.

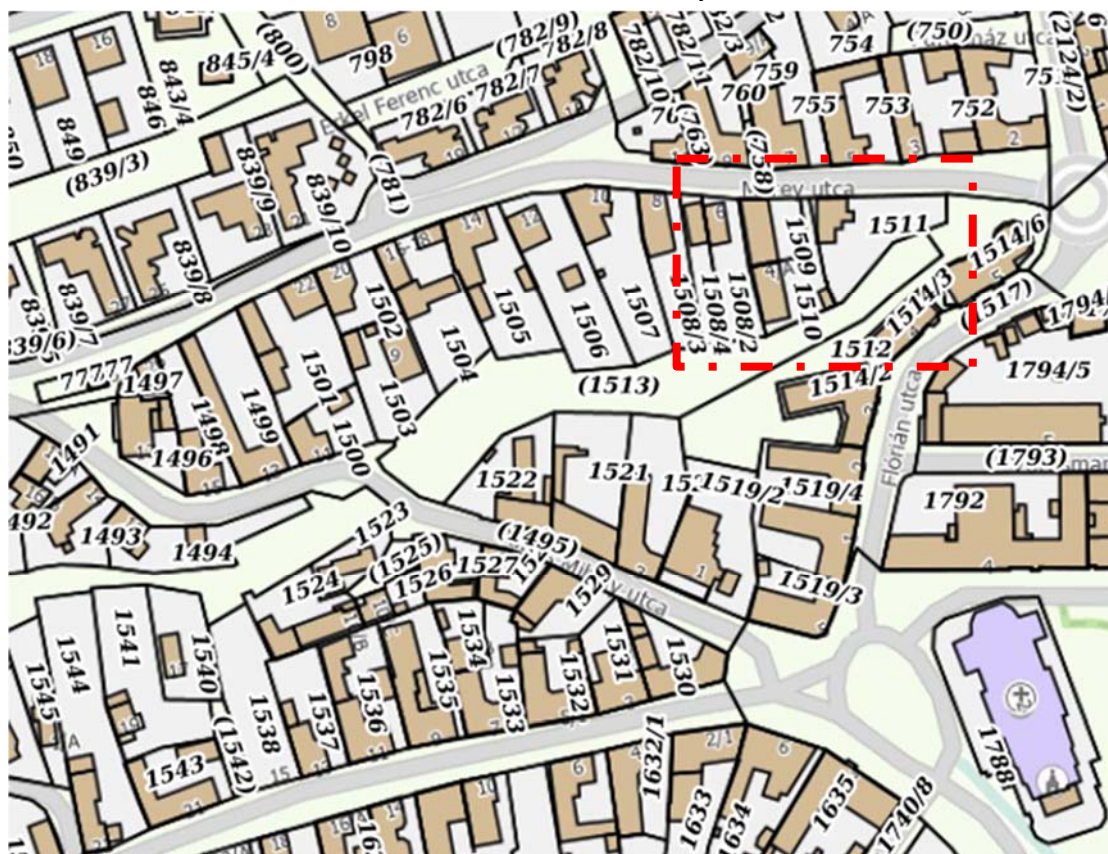
A módosítással érintett terület a település belterületén, a történelmi városmag peremén található. Átmenetet képez a városmag és a családi házas lakóterületek között, közelében - a lakóépületek között - kisebb szolgáltató egységek, valamint egy óvoda, egy idősek otthona és egy cukrászda is található.

Tárgyi ingatlanok környezetében északról és nyugatról lakóterület, keletről kereskedelmi-szolgáltató terület, délről társasházak, valamint azok földszintjén szolgáltató egységek találhatók.

A módosítási szándék nem sérti sem az érintett tömb, sem a szomszédos területek kialakult építési rendjét, azokhoz igazodik.

A módosítási szándék szükségessé teszi a helyi építési szabályzat mellett a szerkezeti terv módosítását is. A módosítás zöldterület megszüntetéssel nem jár.

A módosítandó terület és környezete



(a módosítandó terület piros szaggatott vonallal körülhatárolva)

(forrás: OÉNY, 2025-11-28)



A módosítással érintett terület ortofotója

(forrás: E-TÉR)

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

1509 & 1510 hrsz



1511 hrsz.



Utcakép

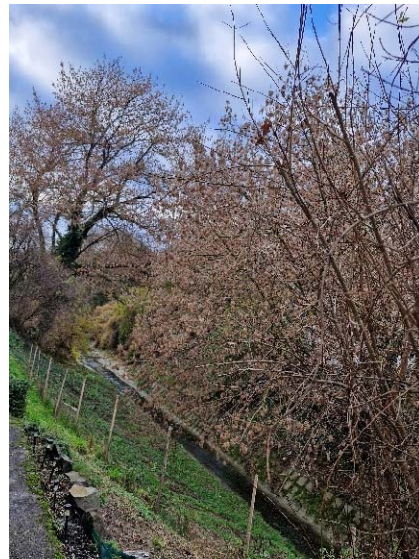




1508/2 & 1508/4 és 1508/3



Séd-patak



1.1.1 Új beépítésre szánt területre vonatkozó jogszabályi elhatározásai

Újonnan beépítésre szánt terület kijelölése nem tervezett.

1.2 FEJLESZTÉSI CÉL, VÁLTOZÁST SZEMLÉLTETŐ BEÉPÍTÉSI TERV

1.2.1 A településrendezési terv-módosítás célja

A módosítással érintett terület jelenleg Lk-1.3. jelű kisvárosias lakóterület építési övezetben található. A Kérelmező társasház építése céljából kezdeményezi a településrendezési eszközök módosítását, amihez kapcsolódóan a tömbön belül további 2 telek (1508/2, 1508/4 hrsz.) övezeti átsorolása is indokoltá vált, a hasonló beépítési paraméterek miatt. Az újonnan épülő társasház megjelenésében a vele szemben a Mérey utca északi oldalán található új építésű társasházakhoz illeszkedik, amelyek „településközponti vegyes terület (védett övezet)”-ben található, ennek megfelelően a jelenleg tervezett övezeti átsorolás is ezt az övezetet teszi indokoltá. A Mérey utca északi oldalán meglévő társasházak is új építésűek, zárt sorú beépítéssel (lásd a fotókat). A módosítás célja tehát, hogy ezek a hasonló megjelenésű épületek egy övezetbe kerüljenek, és ez az övezet tegye lehetővé kétszintes társasház építését az érintett ingatlanokon.

A kérelmezői elképzelések szerint az épület a nyugati és északi telekhatárra kerülne elhelyezésre, 10-14 lakással, melyhez mélygarázsban kialakított 20 – 22 db parkoló létesül. A belső udvar zöldfelülete a lakók pihenését szolgálja. A Séd-patak telekhatárától 6 m széles sáv (hátsókert) elhagyandó, az építési határvonal helyét a tanulmányterven vonal jelöli.

A településrendezési terv módosítása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 60. § (6) bekezdése alapján egyszerűsített eljárásban történhet, mivel megfelel a Korm.rendelet 68.§ (1) bb) pontjában foglalt előírásoknak.

1.2.2 Beépítési terv

A jelenlegi 1511, 1510 és 1509 hrsz-ú ingatlanok összevonása tervezett, így az új telek területe 1554 m².

Ebből a tervezett építési hely nagysága: 905 m², amely magában foglalja a tervezett társasház területét, valamint az ahhoz kapcsolódó burkolt felületet, a HÉSZ-ben megadott beépítési %-nak megfelelően.

A fennmaradó terület — 649 m² — zöldfelületként kerül hasznosításra részben a terület morfológiai adottságai, részben az övezetre vonatkozó jogszabályi előírásoknak való megfelelés végett. Ez a tervezett zöldfelület egyfajta rekreációs közösségi térként, udvarként szolgál majd a lakóközösség számára.

Az érintett három telken jelenleg megtalálható két épület plusz tároló elbontásra kerülnek.

A szükséges parkolók kialakítása az elképzelések szerint mélygarázsban tervezett, lakásonként kb. 2 férőhellyel számolva.

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

1.3.1 Közlekedés

A módosítással érintett telek a gyűjtőútnak minősülő Mérey utcáról közelíthető meg. Az építendő elképzelései alapján a szükséges parkolóhelyek mélygarázsban kerülnek kialakításra. A módosítás egyebekben nem vet fel közlekedési szempontú kérdéseket.

1.3.2 Közművek

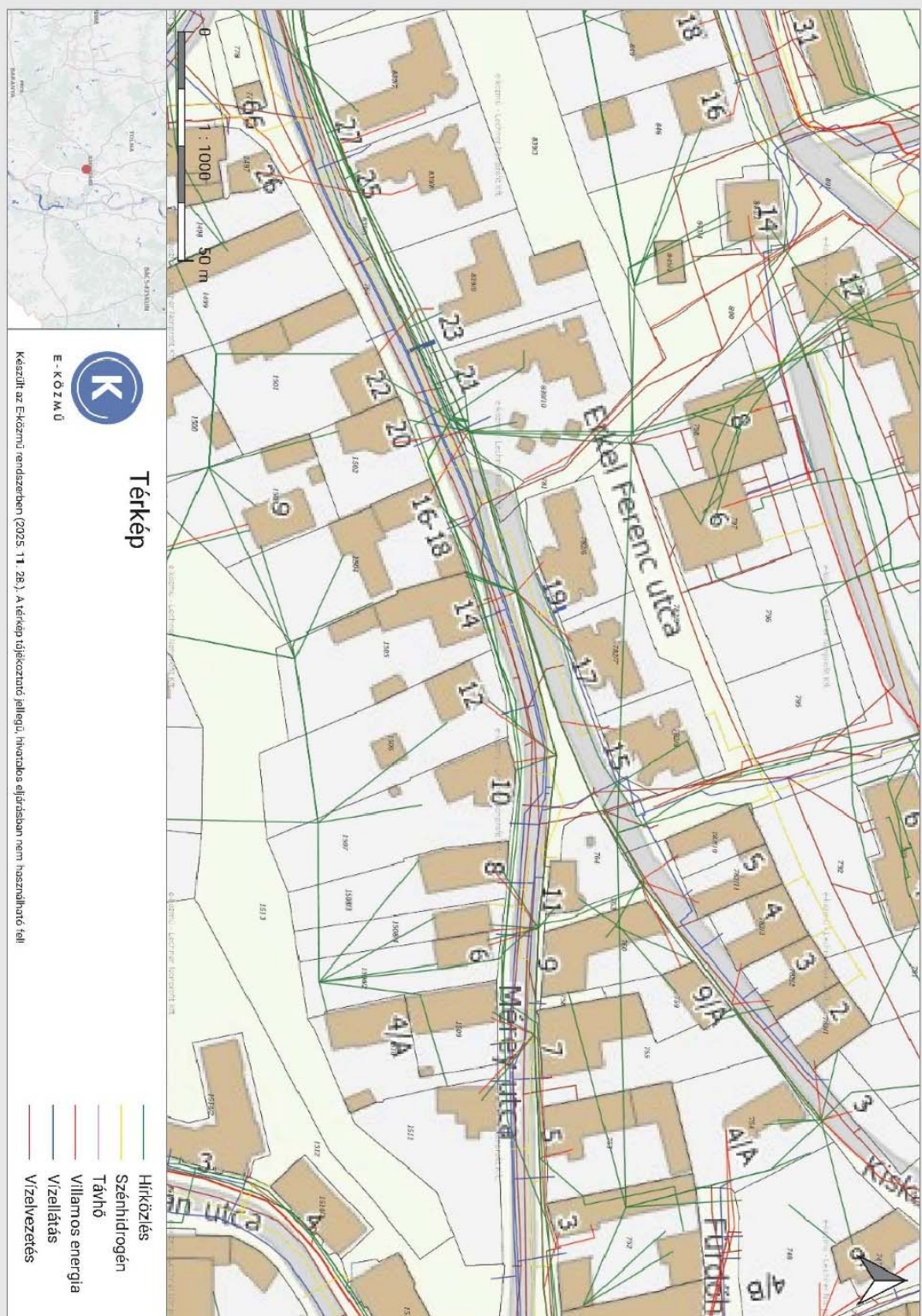
A módosítással érintett telkek közművesítettek, ami a megfelelően kiépített közműhálózatnak köszönhetően igény szerint tovább bővíthető.

1.3.3 Csapadékvíz-elvezetés:

A területre érkező csapadékvíz egy része a helyben a zöldfelületen elszikkad. Az épületre hulló csapadék összegyűjtése ereszcatornáknak, zárt vízelvezető rendszerekben javasolt, igény szerint a telek déli határánál húzódó Séd-patakba elvezethető. A globális éghajlatváltozás miatt kialakult korszerű településrendezési szemlélet szerint azonban előtérbe kell helyezni a csapadékvizek helyben történő gyűjtését, tárolását és öntözési célú hasznosítását.

1.3.4 Hírközlés

A módosítással érintett terület hírközlési kábellel ellátott.



A módosítással érintett tömb közmű-kapcsolatai

1.4 A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS KÖRNYEZETI HATÁSAI ÉS KÖVETELMÉNYEI

A módosításra szánt terület környezetében túlnyomórészt lakóépületek, egy cukrászda parkolóval, valamint egy óvoda található.

1.4.1 Környezetvédelem

A területen és környezetében jelenleg is lakóházak, társasházak vannak – így az újonnan tervezett társasháznak 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 – a település érintett, de a módosítással érintett területre nincs hatással

Műemlék – a módosításra szánt terület és környezete a város hatályos szabályozási terve alapján „műemlék jelentőségű terület” -ként van feltüntetve; az erre vonatkozó örökségvédelmi előírásokat figyelembe kell venni (*a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról* szóló 68/2018 (IV.9.) Korm. R. előírásait).

Régészeti lelőhely – a módosításra szánt terület nem érintett;

Helyi védelem – a módosításra szánt terület nem érintett.

1.4.3 Településkép-védelem

A tervezett módosítás során a Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a településkép védelméről szóló 8/2021. (III. 8.) rendelet követelményeinek kell megfelelni. A településkép védelméről szóló rendelet 1. sz. melléklete alapján a módosítással érintett terület a „városias beépítésű” övezetbe tartozik.

1.5 A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK VÁLTOZÁSÁNAK, MÓDOSÍTÁSÁNAK TARTALMA, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓJA

A településrendezési eszközök módosításának tartalma: a Mérey utca déli oldalán található 1511, 1510 és 1509 hrsz-ú ingatlanok építési övezetének átsorolása társasházak építése céljából; valamint ehhez kapcsolódóan a szomszédos ingatlanokon szereplő 1508/2 és 1508/4 hrsz-ú ingatlanok azonos építési övezetbe sorolása. A szomszédos telkek nagyobb beépítettsége, valamint az azon meglévő kétszintes ikerházak megjelenése illeszkedik az utca északi oldalán található épületekéhez, valamint a Kérelmező által elképzelt beépítéshez, így indokolt ezen ingatlanoknak is a Vt-V övezetbe való átsorolása.

Az Lk -1.3. – kisvárosias lakóterület előírásai:

Lk-1.3. jelű övezet	OTÉK	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret		K-180	m ²
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete		K-12	
A beépítési mód	-	oldalhatáron álló zárt sorú	
A megengedett legkisebb/ legnagyobb építménymagasság	-	K- 4,5	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	60	K* 75	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	20	10	%

A Vt-V jelű településközponti vegyes terület (védett övezet) előírásai:

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

a) Telekalakítás:

- A terület hagyományos telekviszonyai (telekhatárok, szélesség, mélység) megőrzendők.
- E területeken a telekalakítás a HÉSZ 5. §-a szerint végezhető.

b) Beépítési mód, építési hely:

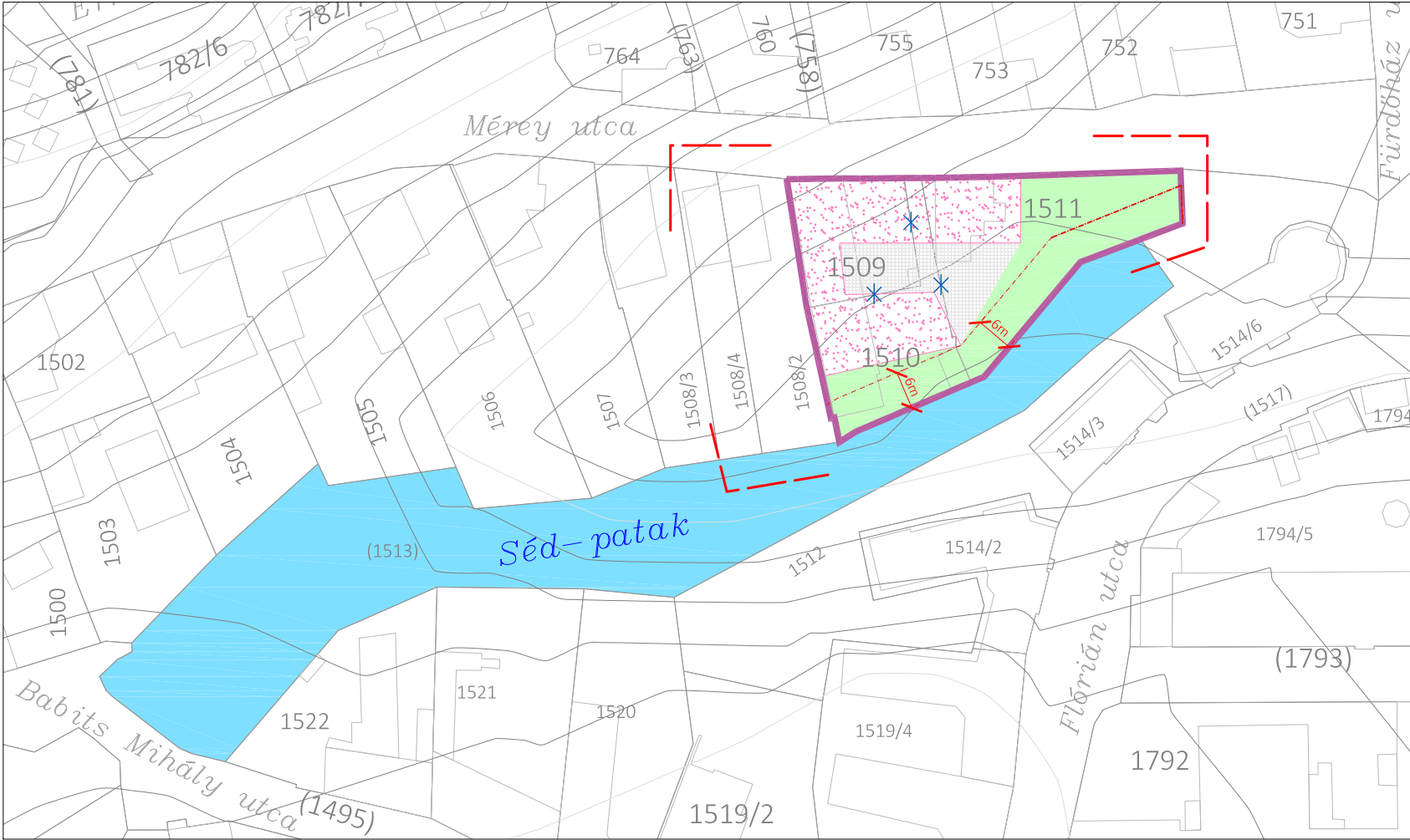
- Az építési övezetben lévő épületek építészeti, épületszerkezeti vizsgálatok alapján megtartásra javasoltak, a továbbépítés során felhasználandók, lebontásuk esetén az új épület számára építési helyként figyelembe veendő.
- Az épületeket előkert nélkül az utcafrontra kell helyezni, ettől eltérni csak a kialakult állapotra tekintettel és a főépítész előzetes véleményének megismerése alapján lehet.

c) Építészeti kötöttségek:

- A meglévő lapostetős épületeken magastető létesíthető - a tető építése azonban nem eredményezheti az övezetre előírt - és az utcai homlokzaton külön is teljesítendő - építménymagasság értékét meghaladó magasság további növelését.
- Az utólag létesített magastető beépítésekor új önálló rendeltetés (lakás, vagy iroda) abban az esetben alakítható ki, hogy ha az előírt számú gépkocsi elhelyezése az övezet területén biztosítható, illetve ha a parkolás szabályozására külön önkormányzati rendelet intézkedik (OTÉK 42. § (10)-(11) bek.).
- Az épületek utcára néző földszintjein közfunkciókat kell elhelyezni, lakások itt csak kivételesen, a kialakult állapotra tekintettel helyezhetők el.
- Az előírt legnagyobb építménymagasságot az utcai szárnyra kell értelmezni, annak az utcai főhomlokzaton önállóan is teljesülnie kell.



TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV



Vt-V jelű építési övezet	OTÉK	HÉSZ
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	300 m ²
A beépítési mód	-	K- Zárt sorú
A megengedett legnagyobb építménymagasság	-	K-10 m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	80 %	60 %
A zöldfelület legkisebb mértéke	10 %	10 %
További előírások, kikötések a telekalakításra, valamint a beépítés mikéntjére vonatkozóan a hatályos HÉSZ-ben találhatóak.		

új épület

burkolt felület

építési határvonal

módosítással érintett terület

megszűnő telekhatár

új telekhatár

tervezett/ meglévő zöldfelület

JELMAGYARÁZAT

	Meridián Mérnöki Iroda Kft 7100 Szekszárd, Ybl Miklós út 3. Telefon: 74/419-283 E-mail: szentek@meridiankft.hu		Rajzszám: DPO-No.	T-1.
	Terveztől: Szekszárd 1509, 1510, 1511 hrsz.		Alkalmazott Jel-No.	6623-1/2023.
Terv megnevezése: Telepítési Tanulmányterv		Órakeret, határolás, mérték: -		
Vezető tervező: Dokk Tanya Dónos Készítők: Prókai Hubert Müller Fanni		Mérték: M=1:1000 Báti		
Készült az állami alapadatok felhasználásával.		Szerző: Szente Károly		