



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. képviselőjében 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 m² 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 m²-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 m²-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 m² területű; 6008/9. hrsz. 4 épülettel beépített, 13654 m² területű, 6008/11. hrsz. 1 épülettel beépített, 3374 m²; és 6008/46. hrsz. 7 épülettel beépített, 12089 m².) 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 m² minimális telekméret csökkentését 1 500 m²-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 m²-ről 1500 m²-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

**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	 Sente 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	 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.

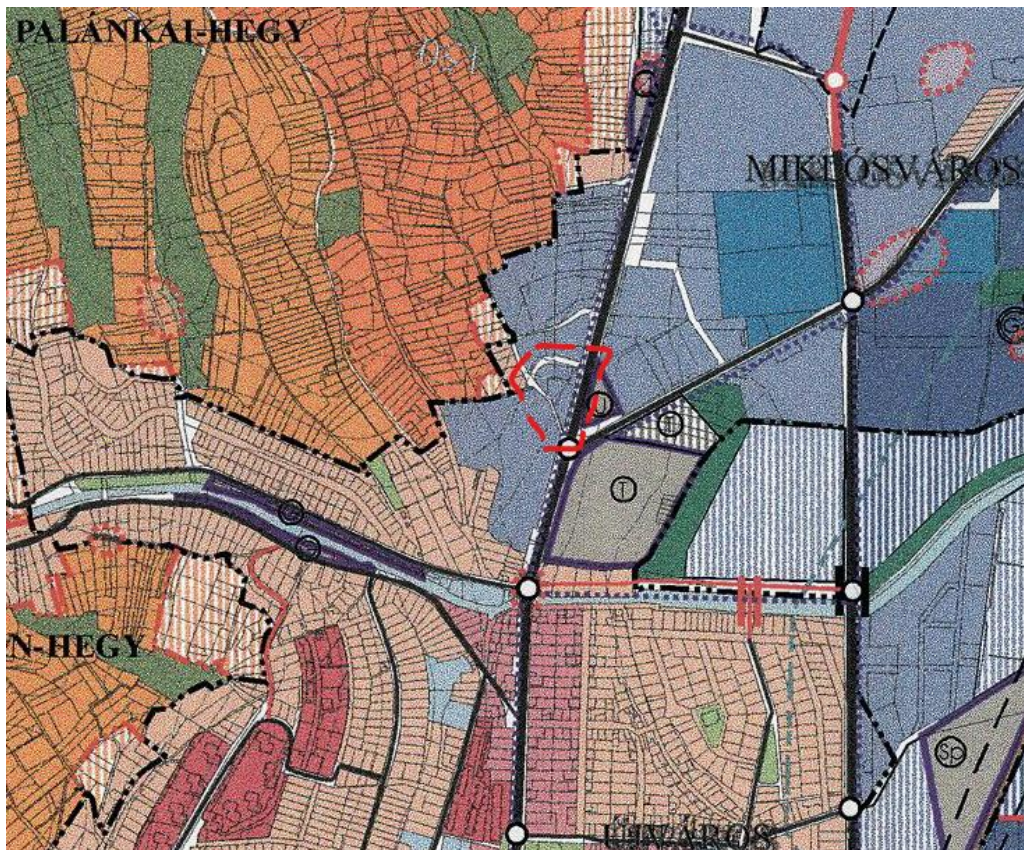
A tömbben fekvő 28/10 hrsz. ingatlan tulajdonosa kezdeményezte a helyi szabályozás módosítását: a Gksz-3 jelű övezetből Vt-3 jelű településközponti vegyes övezetbe történő átsorolást olyan szabályozási környezet kialakítása a cél, amelyben az általa elképzelt fejlesztés, építési beruházás megvalósítható 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)

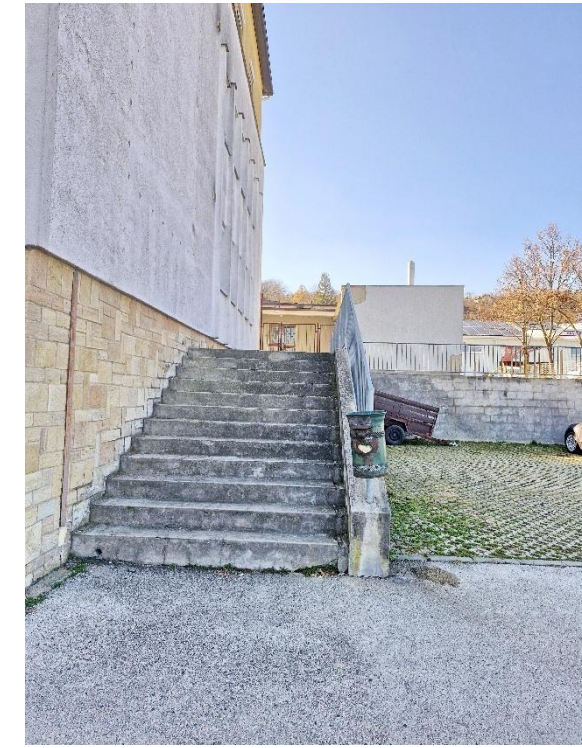


A módosítandó terület Szekszárd hatályos települészerkezeti tervén
(a módosítandó terület piros szaggatott vonallal körülhatárolva)

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 m²

a 28/10 hrsz területe: 3309 m²

A jelenlegi állapot szerint a 28/10 hrsz-en található épületek mintegy 27 %-os beépítettséget (911,8 m²) 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 m². 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 beépíttség: jelenleg 911,8 m² tervezett: 876,2 m²

telken belül, jelenleg burkolt felület: 1329 m² tervezett (+gyalogos): 1230 m² + 50,5 m²

telken belül, jelenleg zöldfelület: 1067 m² (megengedett: min. 20%) tervezett: 683,6 m²
+ 259,7 (zöldtető) m²

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.

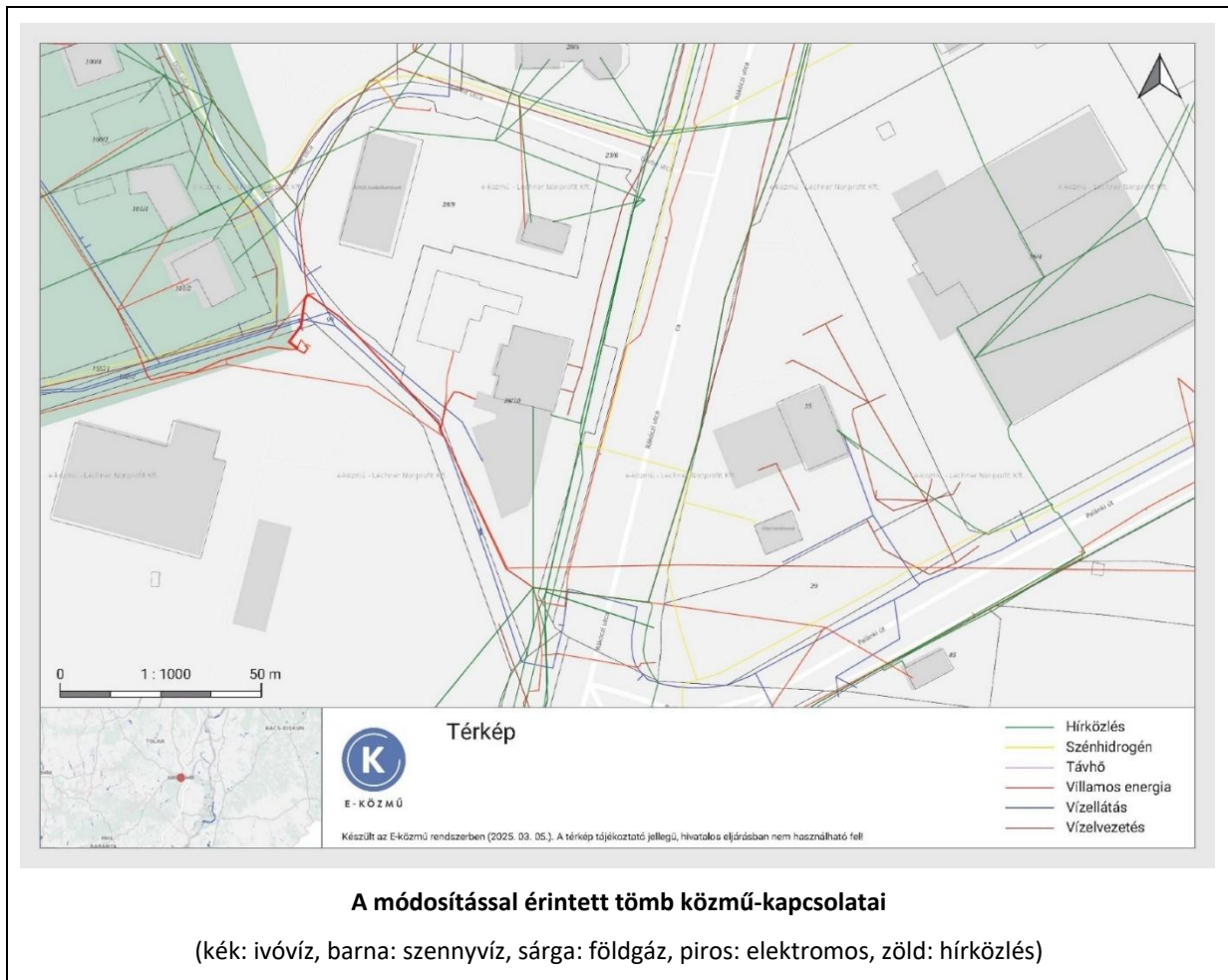
1.2. Közművek

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 ereszcatornában, 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 vezetékhalózat 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. Településképvédelem

A tömb Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata közgyűlésének a településképvédelméről 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:

Gksz-3 jelű építési övezet	OTÉK	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	800	m ²
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:

Vt-3 jelű építési övezet	OTÉK	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	1000	m ²
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	%

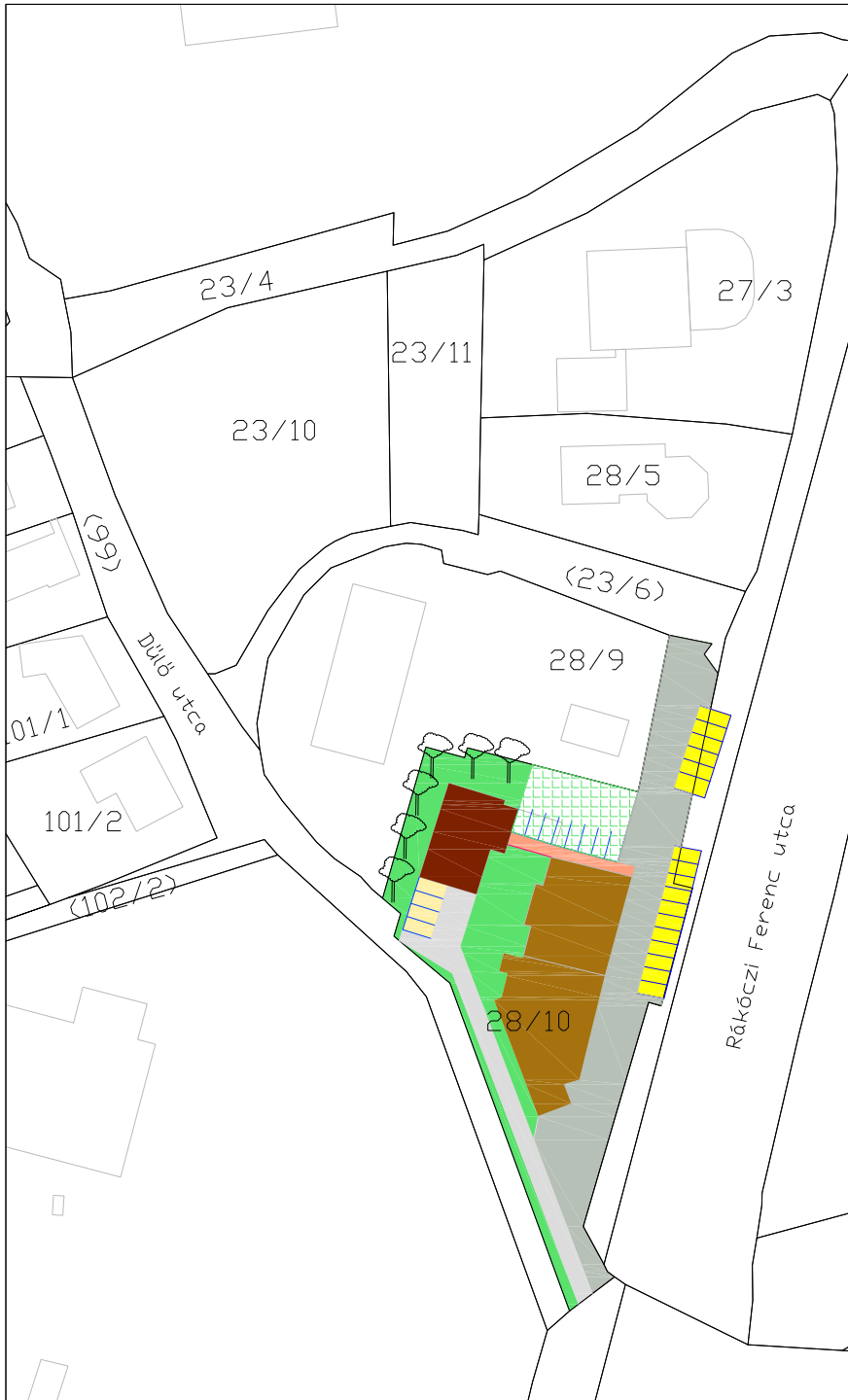
Szintterület- mutató: 1,5

- 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: $259,3 \text{ m}^2$

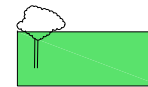
a telek területe: 3309 m^2

Telepítési Tanulmányterv

Szekszárd,
Rákóczi u.
28/10 hrsz



Jelmagyarázat



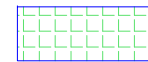
meglévő/ tervezett zöldfelület



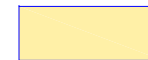
meglévő burkolt felület



meglévő parkolók (másik épülethez tartozik)



tervezett mélygarázs - zöldtetővel



tervezett felszíni parkoló



tervezett burkolt felület



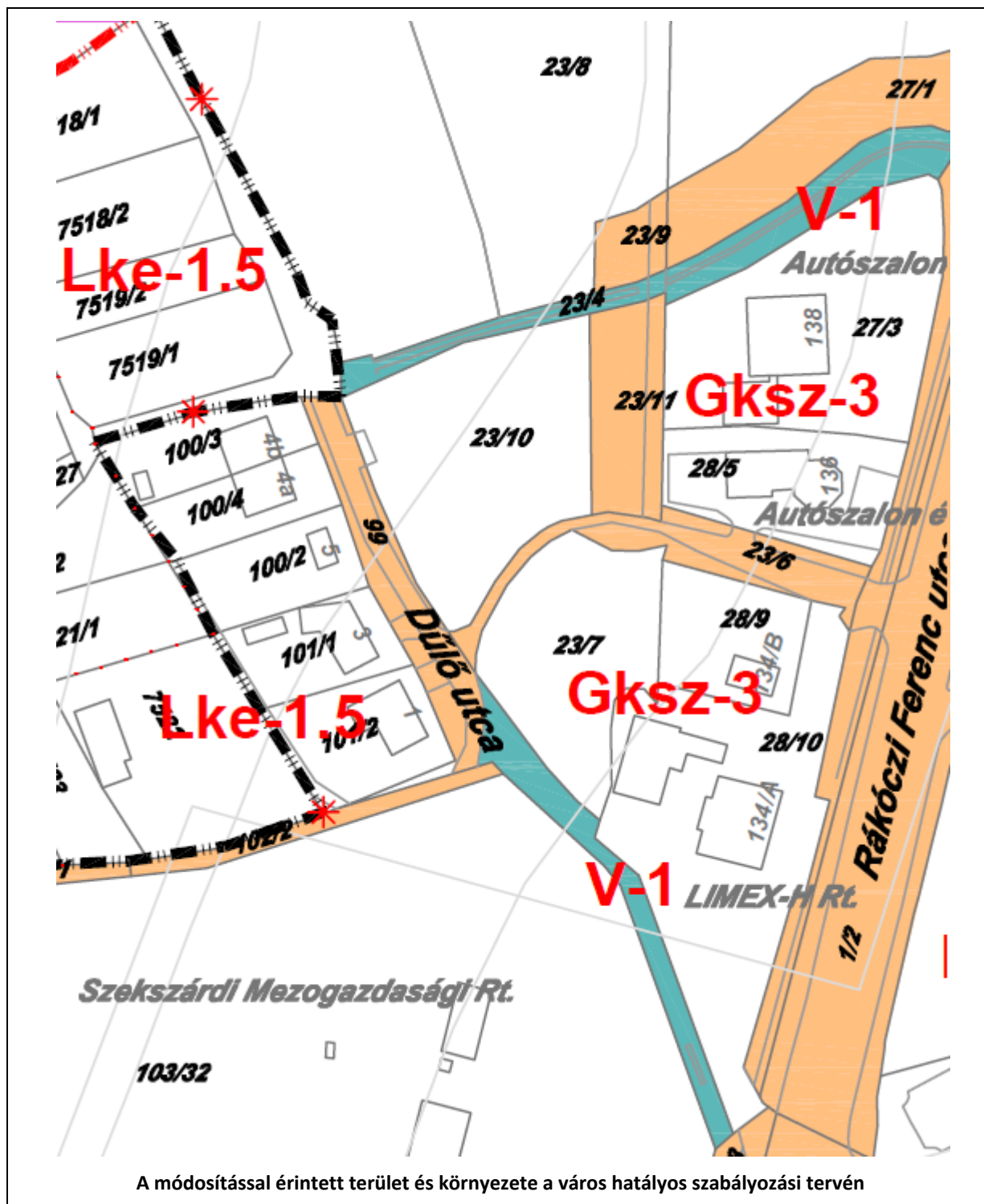
meglévő/ tervezett gyalogos megközelítés



a módosítással érintett épület



meglévő épület

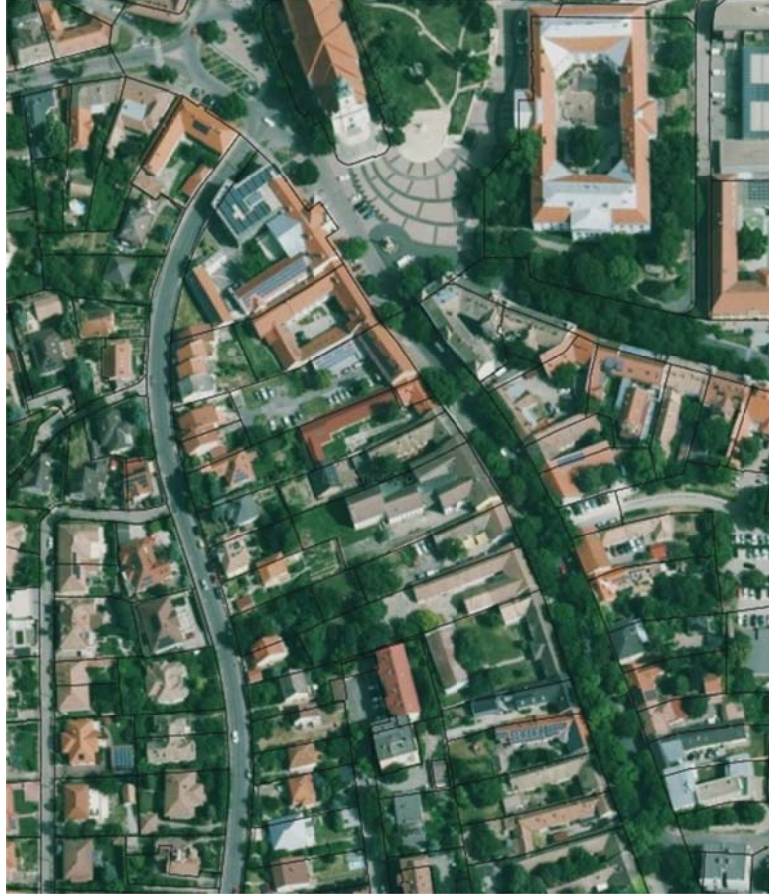


A módosítással érintett terület és környezete a város hatályos szabályozási tervén

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	 Szepte 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.

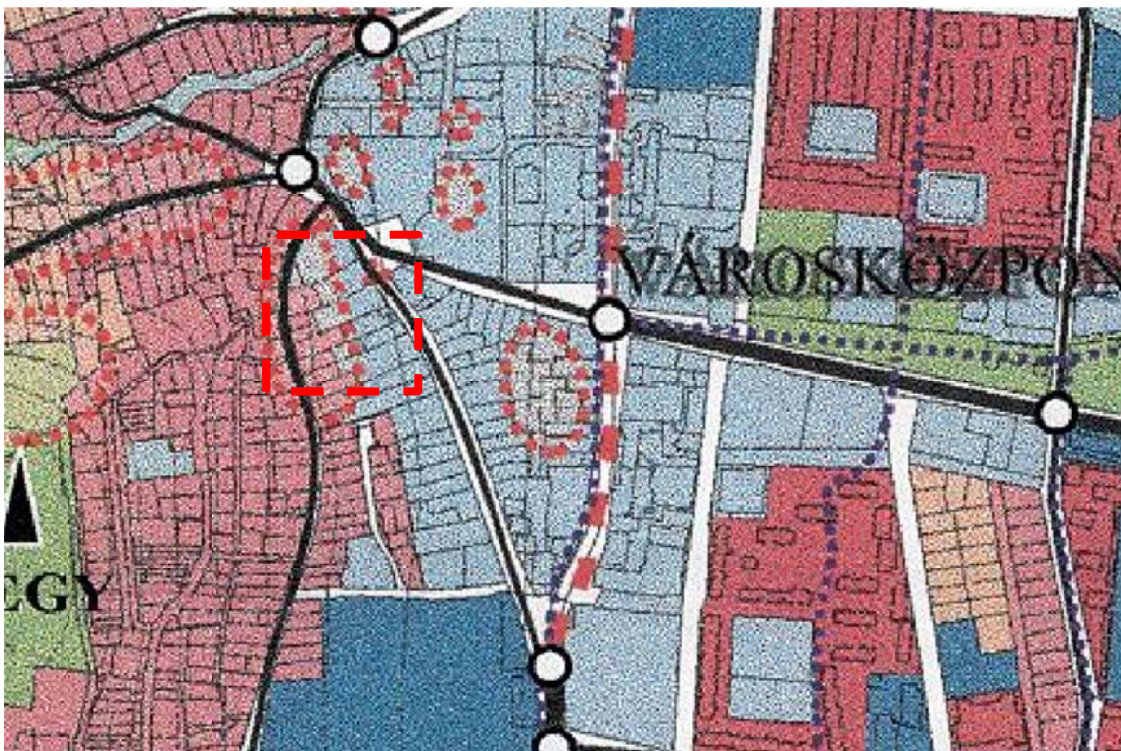
A módosítási szándék nem sérti a tömb területének kialakult építési rendjét.

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.

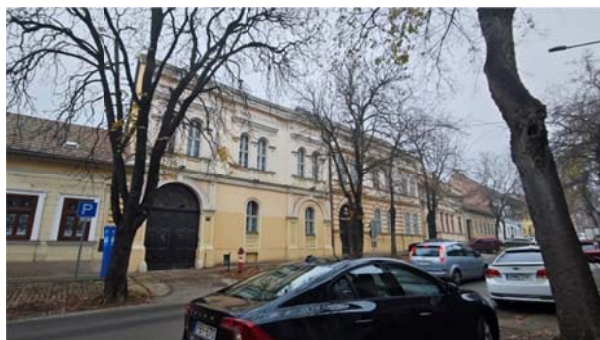


A módosítással érintett terület
(forrás GoogleMaps 2025. december)

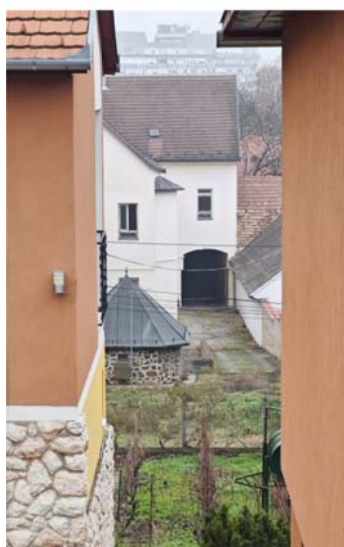


A módosítandó terület Szekszárd hatályos településszerkezeti tervén
(a módosítandó terület piros szaggatott vonallal körülhatárolva)

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 m² 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 m²

A leválasztandó terület rész: 219 m²

A visszamaradó ingatlan területe: 508 m²

A jelenlegi állapot szerint a 1749 hrsz-ú ingatlanon található épületek 19 %-os beépítettségét (97 m²) 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 ereszcatornában, zárt vízvezető 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 találhatóak. 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. házsámok közötti szakasza helyi védelem alatt áll.

1.4.3. Településképvédelem

Az érintett 1749 hrsz.-ú ingatlan Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata közgyűlésének a településképvédelméről 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

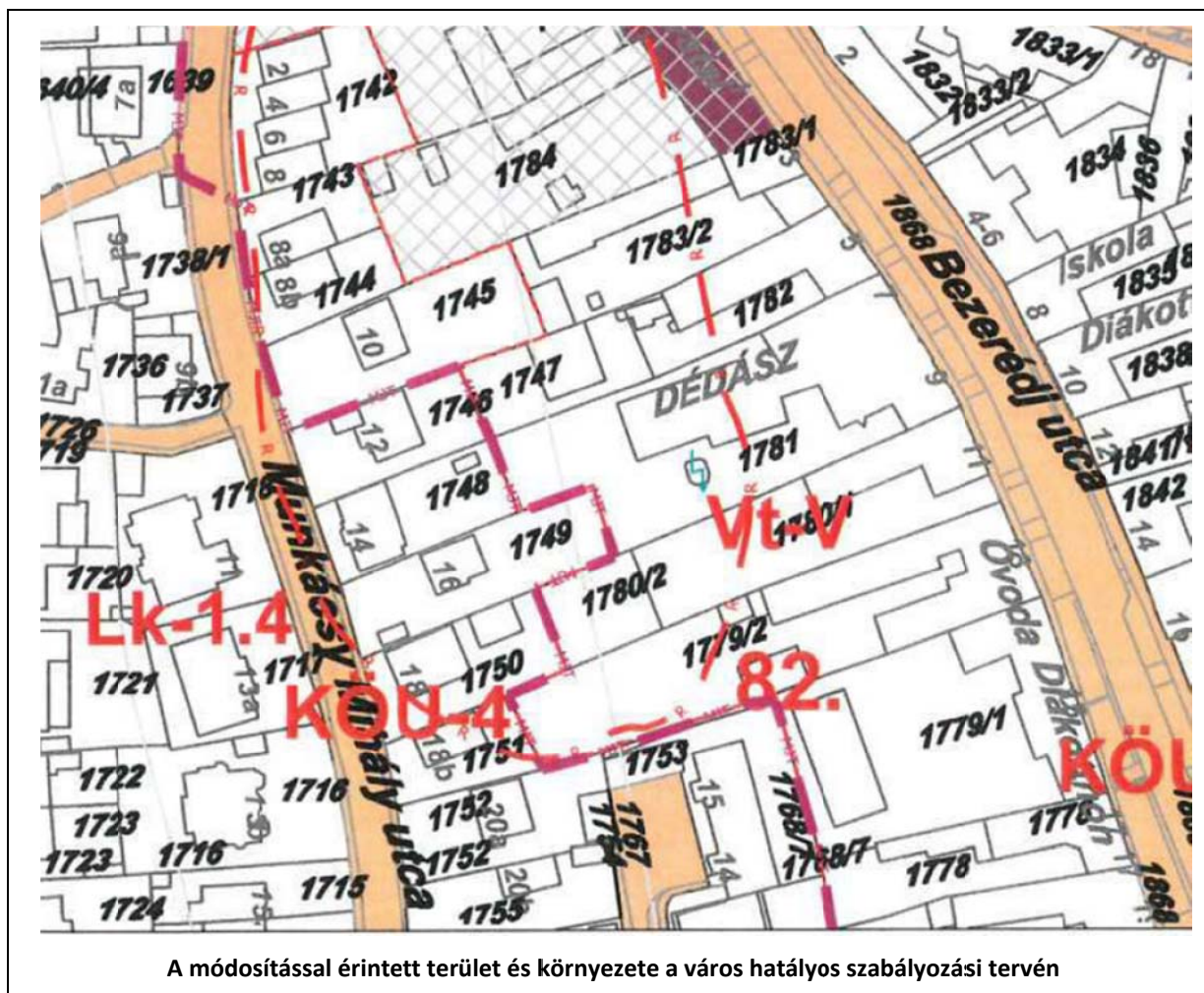
A településrendezési eszközök módosításának tartalma: a 1749 hrsz-ú ingatlan keleti mintegy 200 m²-es részének a jelenlegi kisvárosias lakóterület (Lk-1.4) övezetből településközponti vegyes területbe (Vt-V) való átsorolása.

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	%

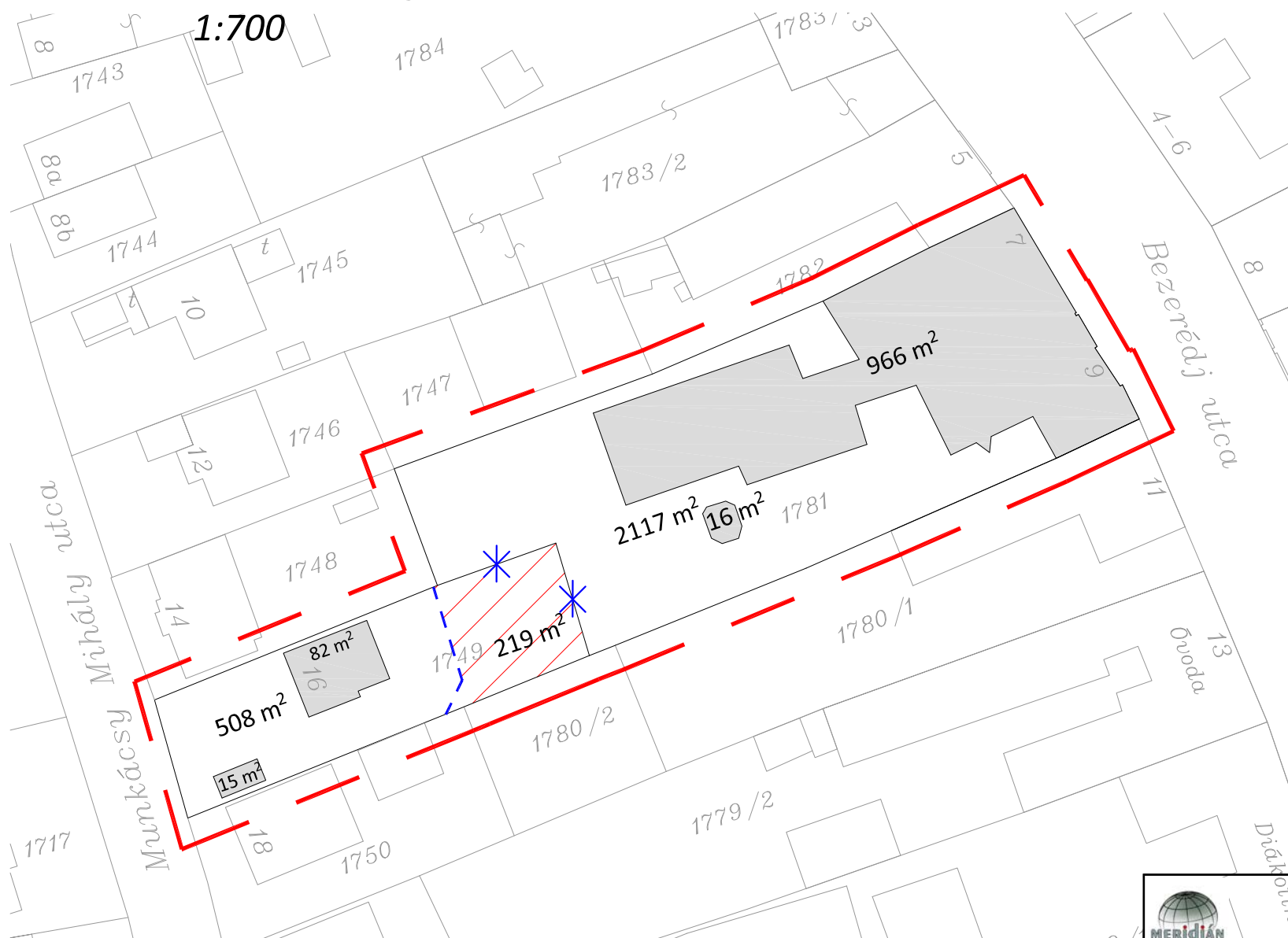
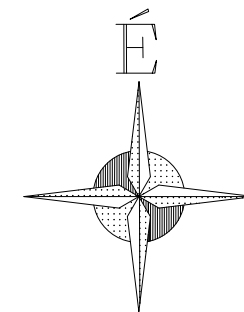
Vt-V jelű építési övezet	OTÉK	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	300	m ²
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-	-	m
A beépítési mód	-	K - zárt sorú	
A megengedett legnagyobb építménymagasság	-	K – 10,0	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	80	60	%
A zöldfelület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



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@meridiantkft.hu		Rajpszám: DWG-No.	T-1.
	Település: Szekszárd 1749 hrsz.		Munkaszám: Job-No.	6616/2025.
Terv megnevezése: Telepítési Tanulmányterv	Önkorm. határozat száma:	Lépték: Scale	Date:	2025. dec.
Vezető tervező: Kamarai nyilv.: TT 17-1593	Munkatárs: Prokos Hedvig	Munkatárs: Müller Fanni	Megassági alapszint:	Balti
Készült az állami alapadatok felhasználásával.		Ugyvezető:	Szenté Károly	

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

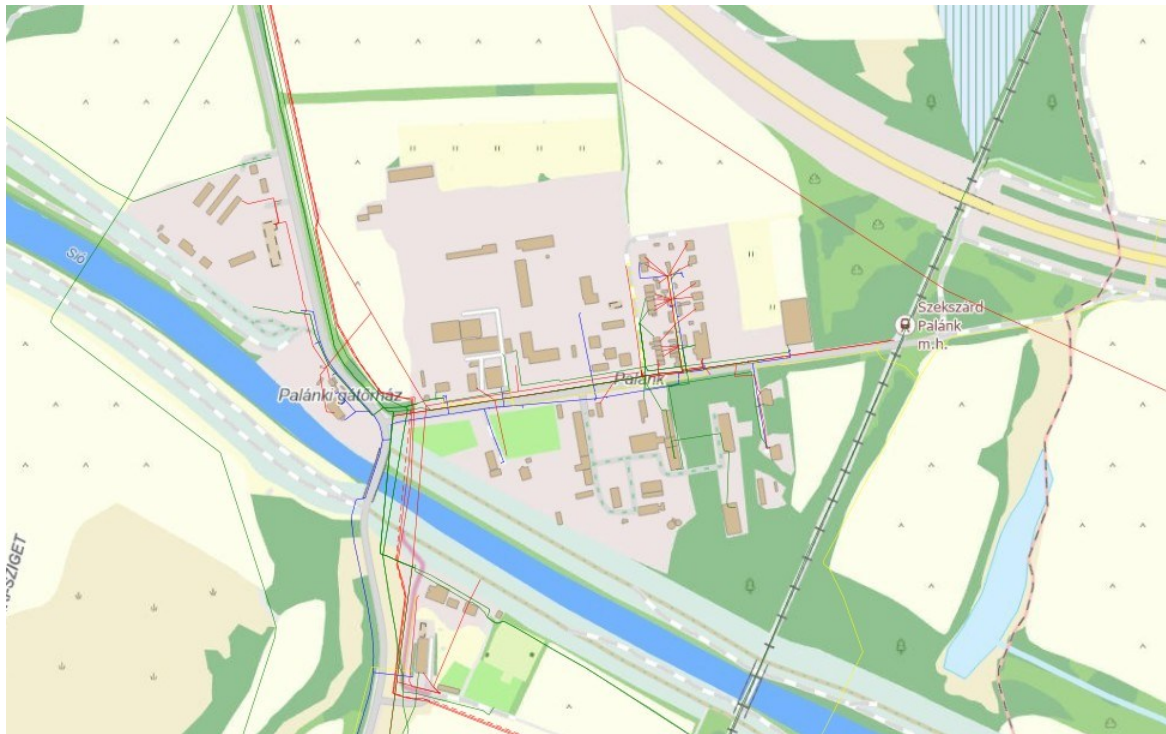


Palánk városrészt az 5112 számú közút köti össze a városmaggal, délről a Sió hídon keresztül. Önálló városrészként jellemzően mezőgazdasági célú, vagy ahhoz szorosan kapcsolódó területfelhasználási funkciókkal rendelkező területként.

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.

A hrsz 01611/7, 01611/9 és 01611/10 telkek telekalakítása és 01611/7 telek GKSZ-4 övezetből Vkm-M2 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 övezetostzással- nyeles jelleg is megszűnne, és észak felől új közvetlen közúti kapcsolattal rendelkezne.

B6 Építész Iroda BT.

Telephely: 7100 Szekszárd Cseri János utca 5. Mobil: 06/20-9831-315 E-levét: csaba@b6iroda.com

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 megállókat találhatók, új megállókat 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 telken 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 szükségességéről. 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

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	 Szenté Károly Meridián Mérnöki Kft.	ügyvezető
településtervezés	 Deák-Varga Dénes	okl. építész mérnök 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 találhatóak.

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.

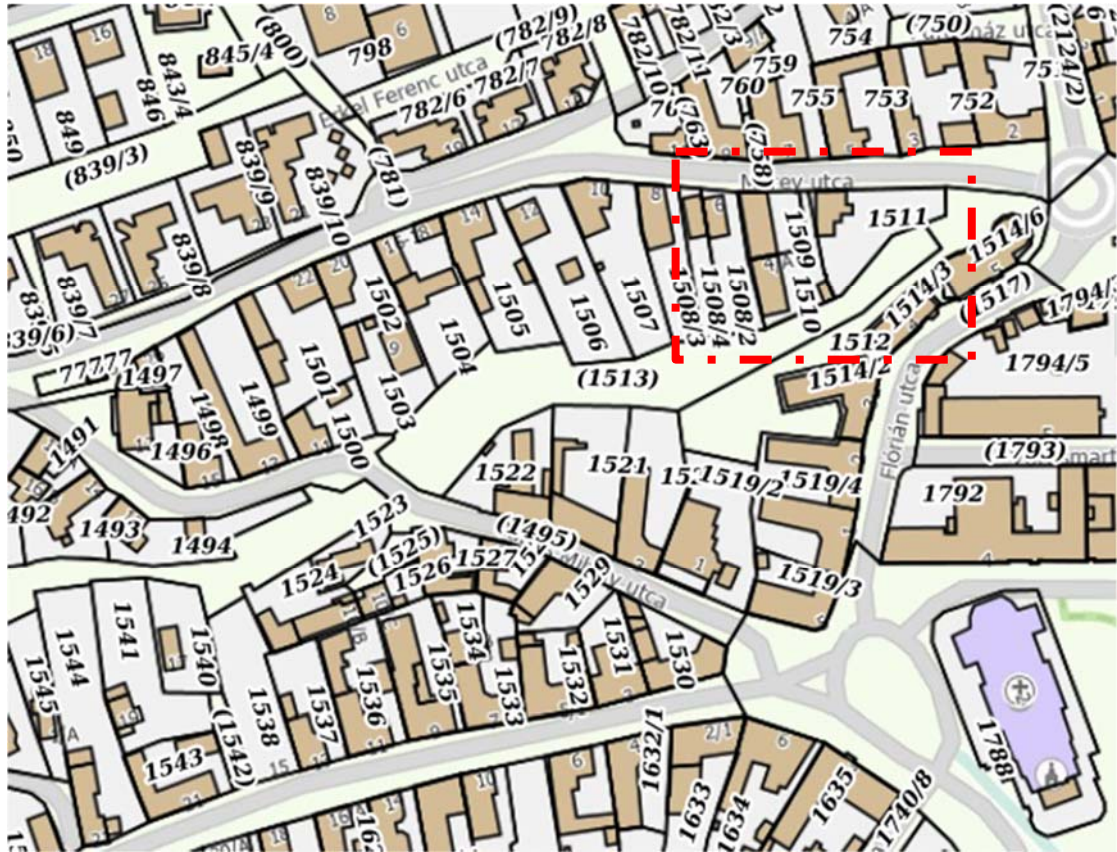
A módosítással érintett terület a település belterületén, a történelmi városmag peremén található. Átmenetet képez a városmag és a családi házas lakóterületek között, közelében - a lakóépületek között - kisebb szolgáltató egységek, valamint egy óvoda, egy idősek otthona és egy cukrászda is található.

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

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

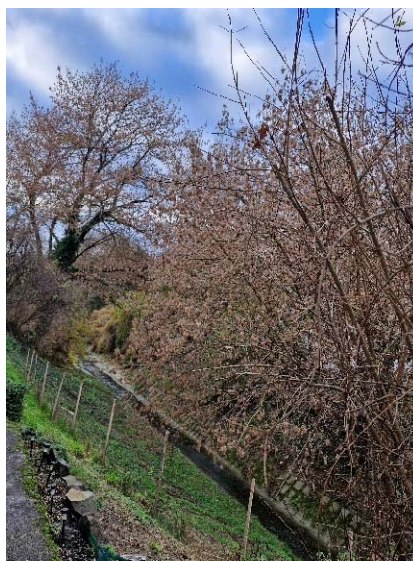




1508/2 & 1508/4 és 1508/3



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 indokolttá 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 indokolttá. A Mérey utca északi oldalán meglévő társasházak is új építésűek, zártos 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 elképzései alapján a szükséges parkolóhelyek mélygarázsban kerülnek kialakításra. A módosítás egyebekben nem vet fel közlekedési szempontú kérdéseket.

1.3.2 Közművek

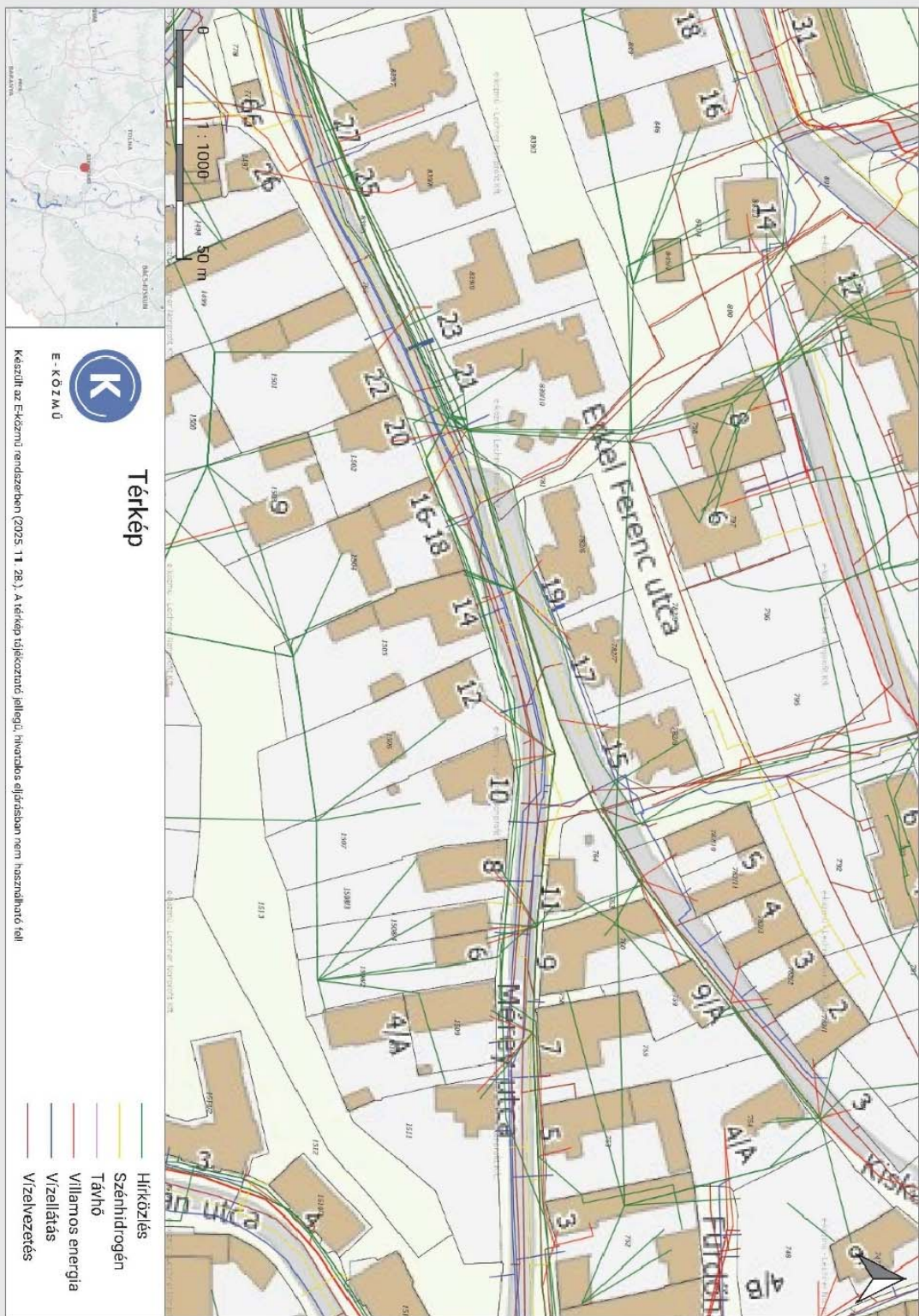
A módosítással érintett telkek közművesítettek, ami a megfelelően kiépített közműhálózatnak köszönhetően igény szerint tovább bővíthető.

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 Településképvédelem

A tervezett módosítás során a Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a településképvédelméről szóló 8/2021. (III. 8.) rendelet követelményeinek kell megfelelni. A településképvédelméről 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:

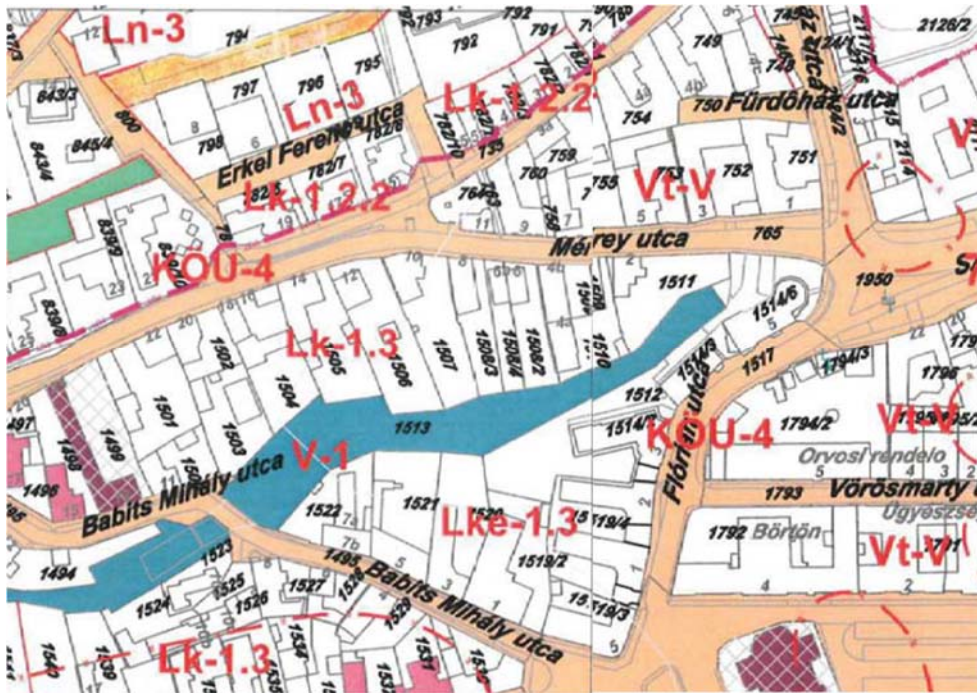
- A terület hagyományos telekviszonyai (telekhatárok, szélesség, mélység) megőrzendők.
- E területeken a telekalakítás a HÉSZ 5. §-a szerint végezhető.

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.

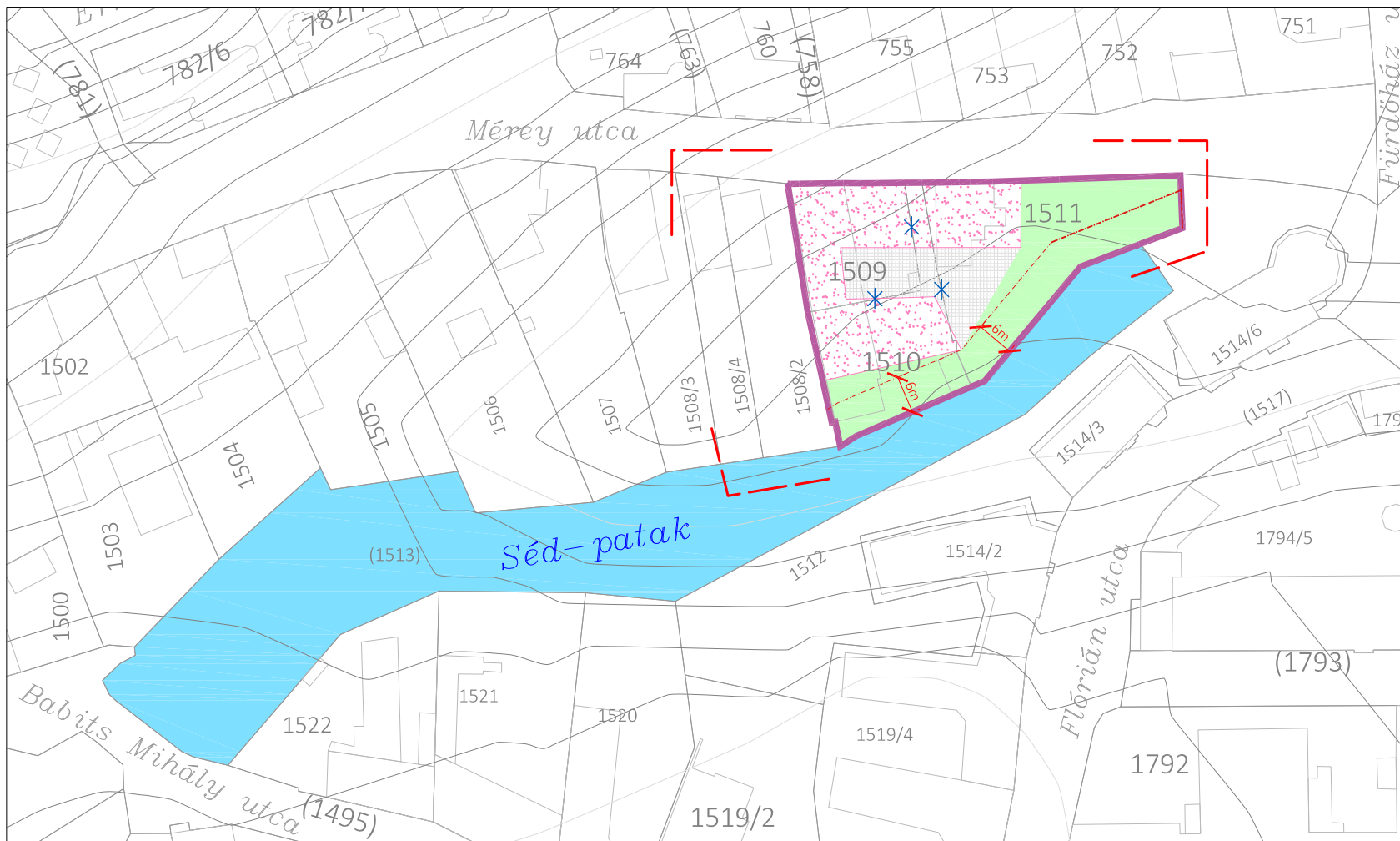
c) Építészeti kötöttségek:

- 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.










A módosítással érintett terület és környezete a település hatályos szabályozási tervén (BT 46 és 47 szelvények)

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.		

JELMAGYARÁZAT

	új épület		megszűnő telekhatár
	burkolt felület		új telekhatár
	építési határvonal		tervezett/ meglévő zöldfelület
	módosítással érintett terület		

	Meridián Mérnöki Iroda Kft 7100 Szekszárd, Ybl Miklós út 3. Telefon: 74/419-283 E-mail: szentek@meridiankft.hu		Bizottság: DPO-No.	T-1.
			Munkafeltétel: Jobb-Mé.	6623-1/2025.
Tervező: Szekszárd	Szekszárd 1509, 1510, 1511 hrsz.		Száll. Dátum:	2025. dec.
Tervező neve: Telepítési Tanulmányterv			Órakeret: M=1:1000	
Vezető tervező: Dóka Tamas Dósa	Munkatárs: Prókai Healy	Munkatárs: Müller Fanni	Állapot: Előzetes	Balás
Készítési dátum: 2025.11.19			Ügyvezető:	Szente Károly
<small>Készült az állami alapadatok felhasználásával.</small>				

Szekszárd, Ipari Park

