



AZ ELŐTERJESZTÉS SORSZÁMA: 143.

MELLÉKLET: - db

**TÁRGY: Szekszárd Megyei Jogú Város településrendezési terve
2024/4. számú részleges módosításának elfogadása**

ELŐTERJESZTÉS

SZEKSZÁRD MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSÉNEK

2026. július 14-i RENDKÍVÜLI 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. (.....) határozat

TÖRVÉNYESSÉGI VÉLEMÉNYEZÉSRE BEMUTATVA: *dr. Zsikó-Gál Klaudia*
jegyző

Terjedelem: 1 + 17 oldal

Tisztelt Közgyűlés!

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: „R”) 68. §-a alapján a településrendezési terv 2024/4. számú, a tervezett belterületi határ módosítása (Cinka utca fölött) tárgyú részleges módosítását egyszerűsített eljárásban lefolytattuk.

Fenti tárgyban a településrendezési eszközök módosításáról Szekszárd Megyei Jogú Város **Közigyűlése 373/2024. (XI. 28.) határozatával hozott településfejlesztési döntést**, továbbá az érintett területet **kiemelt fejlesztési területté nyilvánította**.

A környezeti értékelés szükségességének megállapításához a tervező elkészítette az előzetes tájékoztató anyagot, melynek megküldésével kikértük a környezet védelméért felelős szakigazgatási szervek véleményét arról, hogy környezet- vagy természetvédelmi szakterületet illetően várható-e jelentős környezeti hatás. Az érintett szakigazgatási szervek véleménye alapján Szekszárd Megyei Jogú Város **Közigyűlésének 381/2025. (XI. 7.) határozatával megállapításra került, hogy a környezeti vizsgálat elvégzése szükségtelen**.

A „R”, valamint Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzatának a településfejlesztési, településrendezési és településképi feladataival összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 10/2017. (III.6.) rendelete alapján a településrendezési eszközök részleges módosítása kapcsán partnerségi egyeztetést kellett lefolytatni. A módosítással kapcsolatosan észrevétel, vélemény, kifogás, ellenvetés nem érkezett, így a **partnerségi egyeztetés a 13/2026. (I. 28.) közgyűlési határozattal lezárásra került**.

Fentieket követően elkészült a **végső szakmai véleményezési dokumentáció**, melyet a „R” értelmében az E-Térben megküldtünk a Tolna Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítésének, aki 2026. június 23. napjára egyeztető tárgyalást hívott össze. Az ott elhangzottak, valamint az egyeztetésben részt vevő szervek beérkezett szakmai véleménye alapján az állami főépítész 2026.06.24-én kiadta **záró szakmai véleményét**, melyben a tervmódosítást **a közgyűlésnek elfogadásra javasolja**.

Kérem a Közgyűlést, hogy az előterjesztést tárgyalja meg, és a rendelet-tervezetet, valamint a határozati javaslatot fogadja el.

Szekszárd, 2026. július 8.

Berlinger Attila József
polgármester

ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLATI LAP
(a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-a alapján)

A tervezett jogszabály várható következményei, különösen

- a) **Társadalmi, gazdasági, költségvetési hatása:** A tervezett rendeletmódosítás lehetőséget biztosít a Közgyűlés által előzetesen támogatott fejlesztés, beruházás megvalósítására. A módosításnak költségvetési hatása nincsen.
- b) **Környezeti, egészségi következményei:** A környezetre gyakorolt hatás települési szinten a módosítás által nem változik meg.
- c) **Adminisztratív terheket befolyásoló hatása:** A módosítást Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzatának a településfejlesztési, településrendezési és településképi feladataival összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 10/2017. (III.6.) rendeletében foglaltak szerint közzé kell tenni, valamint egységes szerkezetbe kell foglalni az alaprendelettel és annak mellékletét képező szabályozási tervdokumentációval.
A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 72. § (2) bekezdése alapján a rendezési terv módosítása esetén az egységes normaszöveget mellékleteivel együtt legkésőbb a módosítás hatálybalépéséig fel kell tölteni az E-TÉR felületre.
- d) **Egyéb hatása:** nincs.
- e) **A rendelet megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:** A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet meghatározza az önkormányzatok településrendezési feladatait, azok eljárásrendjét. E feladatok közé tartozik a helyi építési szabályzat megalkotása, ill. szükség szerinti módosítása. A jogalkotás elmaradása esetén a településfejlesztési döntésekben foglaltak nem valósíthatók meg.
- f) **Alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:** A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, tárgyi, szervezeti feltételek változatlan formában rendelkezésre állnak.

INDOKOLÁS

Szekszárd Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 8/2004. (III. 1.) rendelet módosításához

Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 225.§ (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdése a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22.§ (1), valamint 81. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva alkotta meg a rendelet-tervezetet.

1. §-hoz: Az (a) pontja a belterületi szabályozási terve 88. számú szelvényének, (b) pontja a külterület 87. számú szelvényének módosítását tartalmazza.

2. §-hoz: A módosító rendelet-tervezet hatályba lépéséről rendelkezik.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 18. § (6) bekezdése, valamint a Magyar Közlöny kiadásáról, valamint a jogszabály kihirdetése során történő és a közjogi szervezetszabályozó eszköz közzététele során történő megjelöléséről szóló 5/2019. (III.13.) IM rendelet 20. § (3) bekezdése alapján jelen indoklás a Nemzeti Jogszabálytárban közzétételre kerül.

HATÁROZATI JAVASLAT

Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata közgyűlésének

...../2026. (.....) határozata

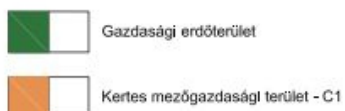
a településrendezési terv 2024/4. számú részleges módosításáról

Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése Szekszárd Város 36/2004. (II.26.) szekszárdi öh. határozatával elfogadott településszerkezeti tervét e határozat 1-6. mellékletében foglaltak szerint módosítja:

Módosított településszerkezeti tervlap	1. melléklet
Településszerkezeti terv-módosítás leírása	2. melléklet
Változások, beavatkozások és ütemezések	3. melléklet
A település területi mérlege	4. melléklet
A területrendezési tervvel való összhang igazolása	5. melléklet
A biológiai aktivitásérték számítás eredménye	6. melléklet

Határidő: azonnal

Felelős: Herr Teréz főépítész

MÓDOSÍTOTT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVLAPJELMAGYARÁZAT**Területfelhasználási módok**
(meglévő | tervezett)**Beépítésre szánt területek****Beépítésre nem szánt területek****Egyéb jelek**

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV
2024/4. MÓDOSÍTÁSÁNAK LEÍRÁSA

6. A BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

4. Mezőgazdasági terület

Kertes mezőgazdasági terület fejezete az alábbival egészül ki:

„A 11145/2 hrsz. telek észak-keleti része kertes mezőgazdasági területbe tartozik.”

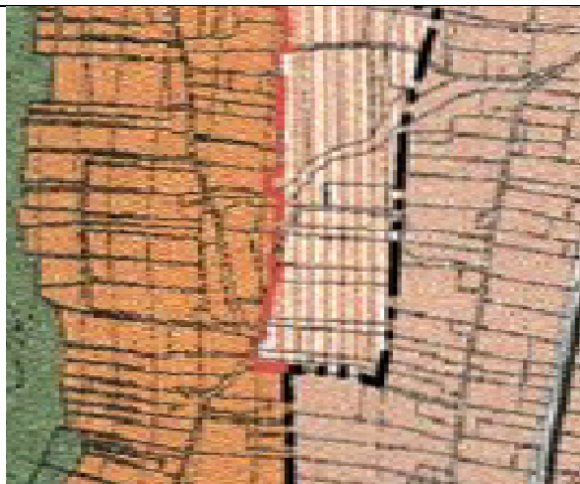
VÁLTOZÁSOK, BEAVATKOZÁSOK ÉS ÜTEMEZÉSEK

Szekszárd város településszerkezeti tervén az alábbi változtatások történnek:

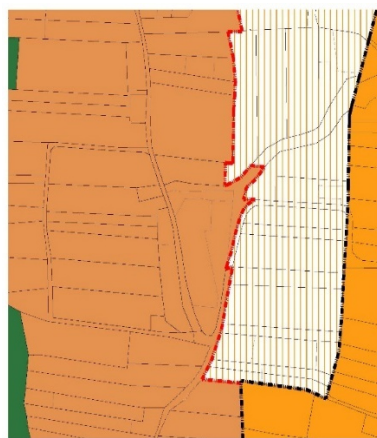
1. A 11145/2 hrsz. telek észak-keleti 928 m² területű része (a hatályos településrendezési eszközökben még 11142 hrsz. telek délnyugati része (vízmosás) kertvárosias lakóterületből kertes mezőgazdasági területre változik;

Fenti átminősítések a településrendezési eszközök módosításán kívül egyéb önkormányzati beavatkozást nem igényelnek.

Fenti változtatás végrehajtása egy ütemben megvalósítható, ütemezést nem igényel.



A hatályos településszerkezeti terv részlete



A módosított településszerkezeti terv részlete

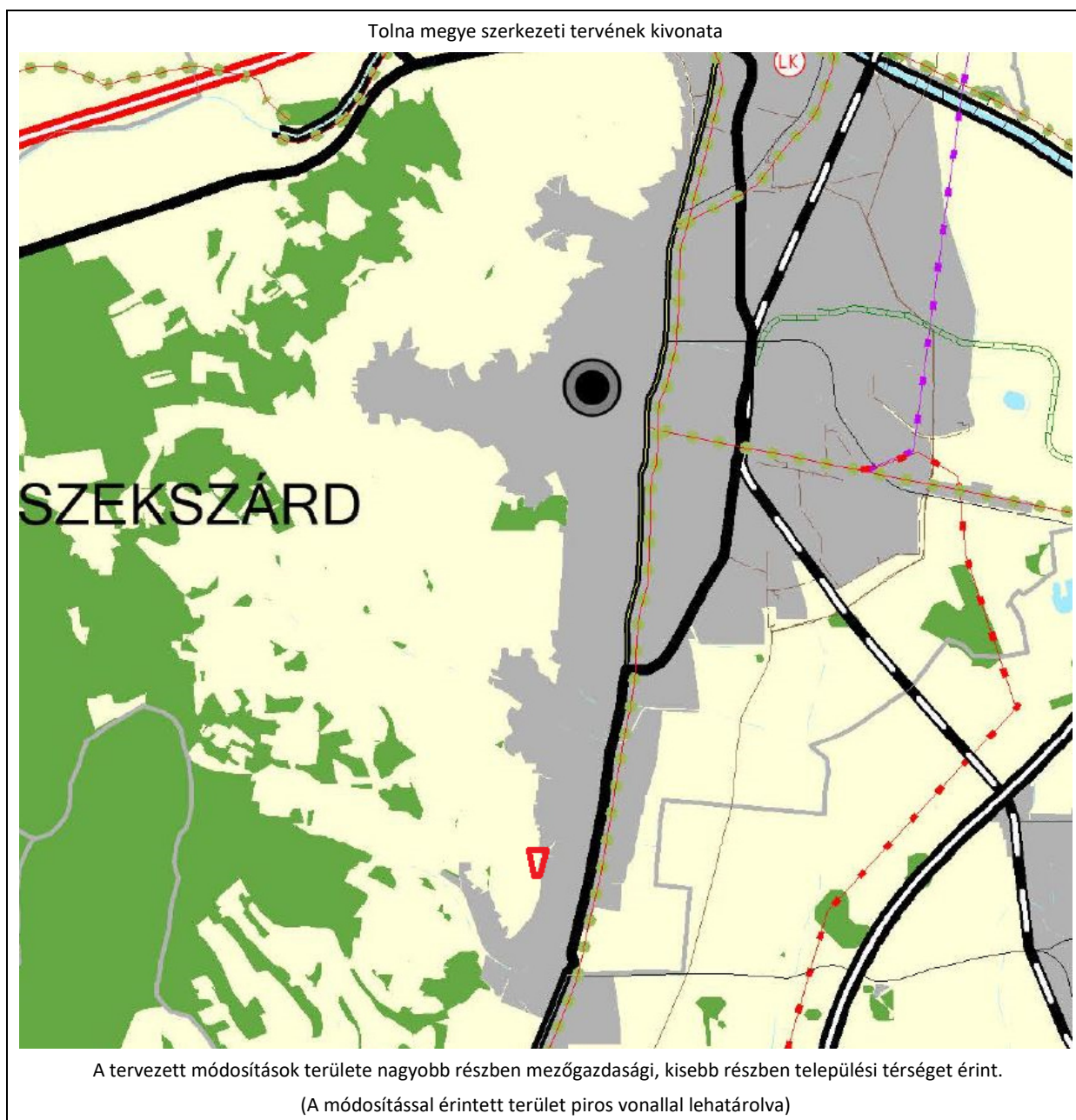
A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGÉNEK VÁLTOZÁSA

(Szekszárd hatályos településrendezési eszközei területi mérleget nem tartalmaznak.)

<u>Övezet megnevezése</u>	<u>terület változás (m²)</u>
Kertes mezőgazdasági terület változása (11145/2 hrsz.)	+ 928 m ²
Kertvárosias lakóterület változása (11145/2 hrsz.)	- 928 m ²

A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

(Tolna Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 8/2020. (X. 29.) ök. rendelete alapján)



Országos övezetek

1. Ökológiai hálózatok övezete



A módosítandó terület nem érintett

2. Kiváló és jó szántók övezete



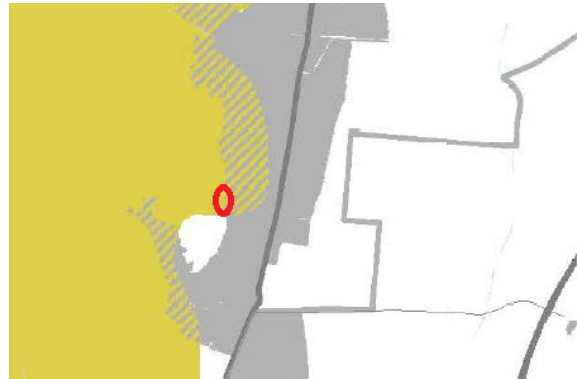
A módosítandó terület nem érintett

3. Erdők és erdőtelepítésre javasolt terület övezete



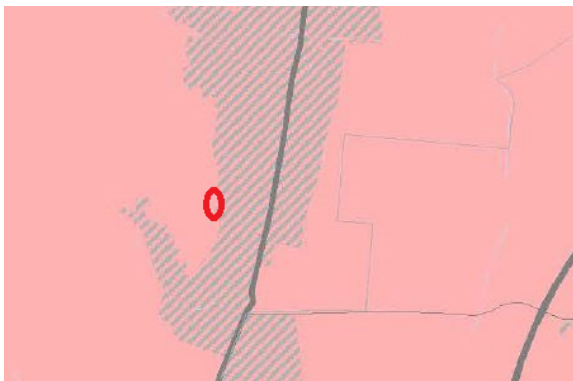
A módosítandó terület nem érintett

4. Tájképvédelmi terület övezete



A módosítandó terület érintett

5. Világörökség és világörökségi várományos területek övezete



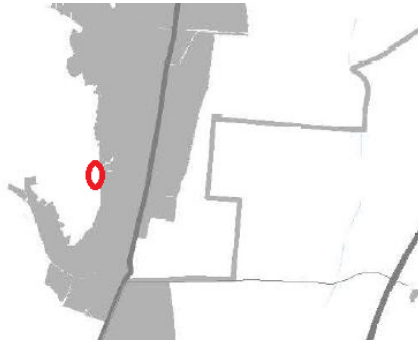
Szekszárd érintett, de a módosítandó területen nincs világörökségi helyszín

6. Vízminőség-védelmi terület övezete



A módosítandó terület nem érintett

7. Nagyvízi meder övezete



A módosítandó terület nem érintett

8. VTT tározók övezete



A módosítandó terület nem érintett

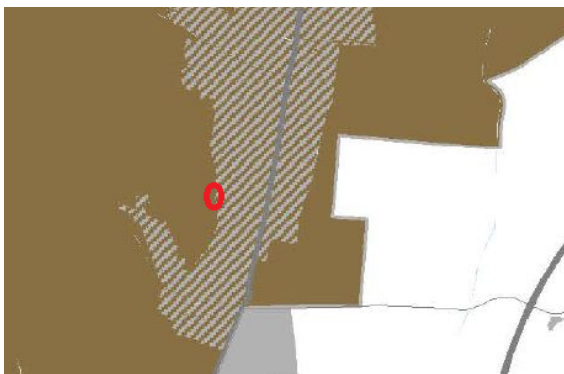
9. Honvédelmi és katonai célú terület övezete



Szekszárd érintett, de a módosítandó terület környezetében nincs katonai létesítmény

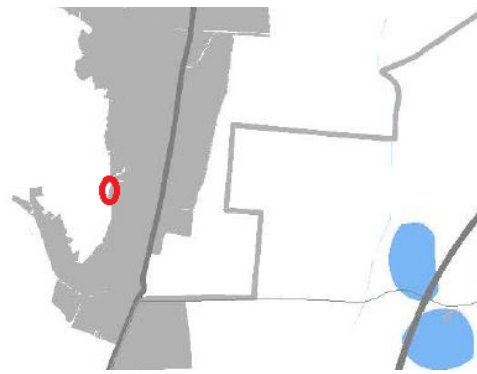
Megyei övezetek

1. Ásványi nyersanyagvagyon övezete



Szekszárd érintett, de a módosítandó terület környezetében nincs nyilvántartott ásványvagyon

2. Rendszeresen belvízjárta terület övezete

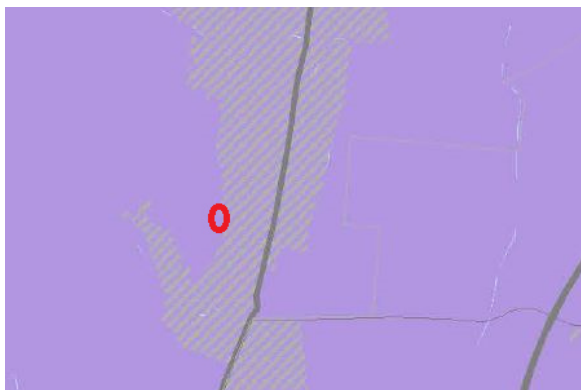


A módosítandó terület nem érintett

3. Tanyás területek övezete

Szekszárd nem tartozik tanyás területek övezetébe.

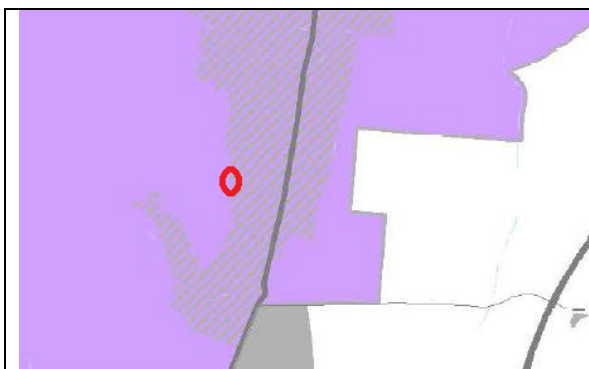
4. Földtani veszélyforrás övezete



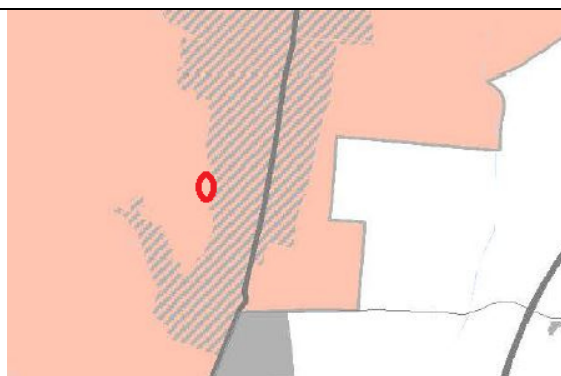
Szekszárd érintett, de a módosítandó terület környezetében nincs nyilvántartott felszínmozgás

5. Innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületeinek övezete

6. Logisztikai fejlesztés támogatott célterületének övezete



Szekszárd érintett



Szekszárd érintett

7. Turizmusfejlesztés célterületének övezete



Szekszárd érintett

1. MaTRT 12. §

(1) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.

(2) Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.

(3) A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt – jellemzően mezőgazdasági – területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha

a) az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését, vagy

b) az a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható.

(4) A (2) és (3) bekezdés szerinti, az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie.

A tervezett módosítás nem jár új beépítésre szánt terület kijelölésével.

2. MaTRT 29. §

29. § Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési tervében legalább 95%-ban erdőterület övezetbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.

A tervezett módosítások nem érintenek erdők övezetébe tartozó területeket.

3. MaTRT 11. § b) bekezdés

b) mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki;

A tervezett módosítás érinti mezőgazdasági térség területét, de a módosítás által a mezőgazdasági terület nem csökken, hanem nő.

4. MaTRT 11. § c) bekezdés

c) a vízgazdálkodási térség területét - e törvény hatálybalépését megelőzően már jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területek kivételével - vízgazdálkodási terület, vízgazdálkodási célú erdőterület, vízgazdálkodási célú mezőgazdasági terület, természetközeli terület, zöldterület, továbbá különleges beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú terület vagy honvédelmi célú erdőterület övezetbe kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani;

A tervezett módosítás nem érinti vízgazdálkodási térség területét.

5. MaTRT 11. § d) bekezdés

d) a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;

A tervezett módosítás részben települési térséget érint.

6. MaTRT 11. § e) bekezdés

e) sajátos területfelhasználású térség területét a terület tervezett felhasználásának megfelelően különleges - ideértve a beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai, nemzetbiztonsági célú területet -, közúti közlekedési, egyéb közlekedési, védelmi célú erdőterület, rekreációs célú erdőterület, egyéb erdőterület, kertes mezőgazdasági terület, általános mezőgazdasági terület, tájgazdálkodási mezőgazdasági terület, kereskedelmi szolgáltató gazdasági, ipari gazdasági, egyéb ipari gazdasági, általános gazdasági, intézményi vegyes területbe kell sorolni.

A tervezett módosítás nem érinti sajátos területfelhasználású térség területét.

A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK EGYENSÚLY FENNTARTÁSÁNAK IGAZOLÁSA

A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 18. § (1) bekezdése értelmében az „egy hektár területet meghaladó új beépítésre szánt terület kijelölésével járó településterv készítése vagy módosítása során az Étv. 7. § (3) bekezdés b) pontjában meghatározott követelmény teljesülése érdekében az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel összefüggő biológiai aktivitásérték egyenleg fenntartását a rendezési terv alátámasztó munkarészában kell igazolni, ...”

A tervezett módosítás során nem kerül sor új beépítésre szánt terület kijelölésre, ezért a biológiai aktivitásérték egyensúly fenntartását nem szükséges igazolni.

T E R V E Z E T

Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata közgyűlésének .../2026. (.....) önkormányzati rendelete

Szekszárd Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 8/2004. (III. 1.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] A rendelet módosításának célja a tervezett belterületi határ módosítása a 11145/2 hrsz-ú zártkerti telek esetében, azonos tulajdonban lévő telkek egyesítésének végrehajthatósága érdekében.

[2] Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 225.§ (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdése a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 22.§ (1) bekezdésében, valamint 81. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró szervek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

Szekszárd Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 8/2004. (III. 1.) önkormányzati rendelet 1. mellékletét képező

- a) belterületi szabályozási terv jelen rendelet 1. melléklete szerint módosul.
- b) külterületi szabályozási terv jelen rendelet 2. melléklete szerint módosul.

2. §

Ez a rendelet 2026. július-n lép hatályba.

Berlinger Attila József
polgármester

Dr. Zsikó-Gál Klaudia
jegyző

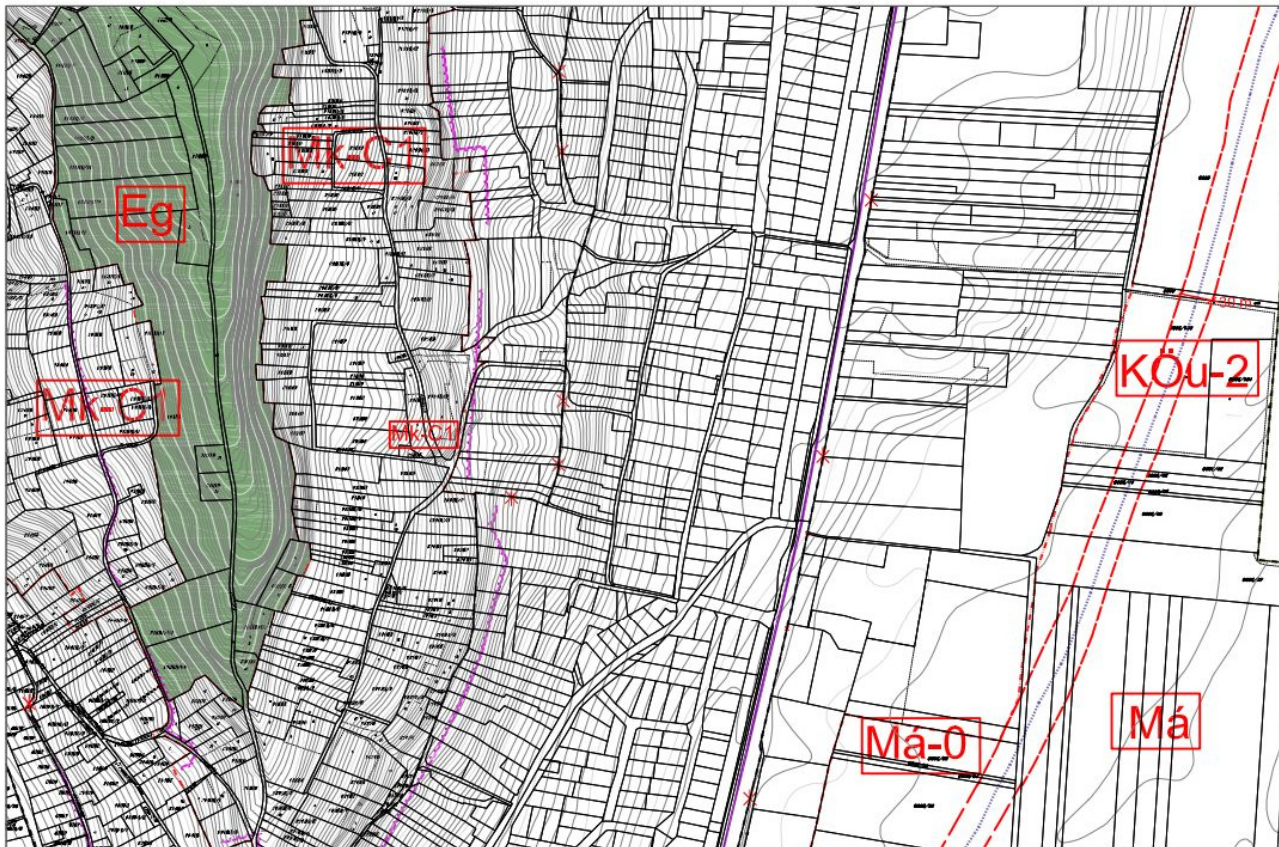
(belterületi 88. szelvény)



JELMAGYARÁZAT

Szabályozási elemek		Területfelhasználási módok		Beépítésre nem szánt területek	
	Belterületi határ		Megszüntetett jel		Közfelhaladás terület
	Tervezett belterületi határ		Szabályozási szélesség		Közfelhaladás terület - vegyesforgalmú utak és mezőgazdasági útkötségek
	Szabályozási vonal	Beépítésre szánt területek			Általános mezőgazdasági terület
	Építési övezet határa		Kereskedelmi, szolgáltató terület	Egyéb jelek	
			Kertvárosias lakóterület		Színvonal

(87. szelvény - külterület)



JELMAGYARÁZAT

Szabályozási elemek	Területfelhasználási módok Beépítésre nem szánt területek	Egyéb
Belterületi határ (meglévő tervezett)	Gazdasági erdőterület	Fokozottan érzékeny és felszínmozgások kialakulására alkalmas terület
Kötelező megszüntető jel	Általános mezőgazdasági terület	Kerékpárút
Építési övezet határa	Kertes mezőgazdasági terület (szőlőkataszter I.)	Városrész határ
Területfelhasználási egység határa	Közlekedési terület	Szabályozási szélesség
Irányadó szabályozási vonal		