

**SZEKSZÁRD MEGYEI JOGÚ VÁROS
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK 2025/2. SZ. MÓDOSÍTÁSA
PARTNERSÉGI VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ**

2026. AUGUSZTUS

SZEKSZÁRD

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK 2025/2. MÓDOSÍTÁSA

Euronics Műszaki áruház elhelyezése

ALÁÍRÓLAP		
Generáltervezés	 Szenté Károly Meridián Mérnöki Kft.	ügyvezető
településtervezés felelős tervező	 Deák-Varga Dénes	okl. építésmérnök településtervező É/ TT 17-1593
településfejlesztés	 Müller Fanni	geográfus település- és területfejlesztő
településtervezés	 Prokos Hedvig	okl. geográfus geomorfológus
önkormányzati főépítész	Herr Teréz	

T A R T A L O M

I. A módosítás leírása és előzmények

II. Határozati javaslat a Településszerkezeti terv módosításához

- | | |
|--------------|---|
| 1. melléklet | Településszerkezeti tervlap módosítással érintett területei |
| 2. melléklet | Településszerkezeti terv-módosítás leírása |
| 3. melléklet | Változások – beavatkozások és ütemezések |
| 4. melléklet | A település területi mérlege |
| 5. melléklet | A területrendezési tervvel való összhang igazolása |
| 6. melléklet | A biológiai aktivitásérték számítás eredménye |

III. Alátámasztó javaslatok a megalapozó vizsgálattal összevontan, valamint környezeti értékelés

IV. Helyi építési szabályzat módosítás tervezete

I. A MÓDOSÍTÁS LEÍRÁSA ÉS ELŐZMÉNYEK

A módosítás leírása

Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a 208/2024. (VIII.13.) határozatában döntött a 6101/4 hrsz ingatlan lakóterületi övezetből településközponti vegyes területbe való átsorolásáról Euronics kiskereskedelmi áruház létesítése érdekében. A tervezési feladat a telepítési tanulmányterv alapján létesülő új Euronics kisáruház szabályozási környezetének megteremtése, valamint a létesülő új áruházhoz kapcsolódó útsatlakozások tekintetében a közterület-szabályozás felülvizsgálata az érintett ingatlanokon, amihez szükséges a településrendezési eszközök módosítása. A kapcsolódó telekalakítások miatt indokolt egyúttal a szomszédos kertvárosias telektömb övezetét illetően a HÉSZ kisebb módosítása is.

Szekszárd belterületének délkeleti részén, a Tartsay utca (56. sz. országos főút) déli szakasza mentén több nagyméretű kereskedelmi egység található. Az új elektronikai-műszaki áruház létesítése, a meglévő KIR-Schnell gumi- és futóműszervíz Bt., SZ+C áruház, a DDC Betonüzem, illetve DIEGO áruházakkal átellenben, a 6101/4 hrsz-ú, jelenleg beépítetlen ingatlanon tervezett.

Az új áruház telkének és a hozzá kapcsolódó területek tulajdonjogi rendezése miatt szükséges a jelenlegi telekhatárok igazítása, egyúttal a tulajdonjogi viszonyok rendezése. A párhuzamosan zajló telekalakítás az északnyugatról szomszédos társasházak telkét, valamint a közúti területeket érinti. Az előzetes közlekedési egyeztetések alapján az áruház megközelítéséhez a Tartsay Vilmos utcán körforgalmú csomópontot kell kiépíteni, aminek kialakítására a beruházó szabvány alóli felmentést kapott. A társasház lakótömbjét érintő módosítások megvalósíthatósága végett pedig indokolt a HÉSZ erre a területre vonatkozó előírásainak felülvizsgálata.

Előzmények

- Szekszárd Megyei Jogú Város településszerkezeti terve, jóváhagyva a 36/2004. (II. 26.) sz. kg. határozattal;
- Szekszárdi Önkormányzat 8/2004. (III. 1.) rendelete Szekszárd Város Helyi Építési Szabályzatáról;
- Szekszárd településfejlesztési koncepciója, jóváhagyva a 183/2014. (IX. 30.) sz. kg. határozattal;
- Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata közgyűlésének 10/2017. (III. 6.) önkormányzati rendelete a településfejlesztési, településrendezési és településképi feladataival összefüggő partnerségi egyeztetések szabályairól;
- Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata közgyűlésének 8/2021. (III. 8.) önkormányzati rendelete a településképvédelméről;
- Tolna Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 8/2020. (X. 29.) önkormányzati rendelete Tolna megye területrendezési tervéről.
- Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 208/2024. (VIII.13.) határozata a településrendezési terv módosításáról a szekszárdi 6101/4 hrsz-ú ingatlan lakóterületi övezetből településközponti vegyes övezetbe való átsorolása tárgyában, valamint a HÉSZ Lke-2.3. övezet építési paramétereit illetően, *a kialakítható telek legkisebb szélességi mérete* paraméter törlésére vonatkozóan

II. HATÁROZATI JAVASLAT A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVMÓDOSÍTÁS JÓVÁHAGYÁSÁHOZ

Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata közgyűlésének/2026. (.....) határozata a településrendezési terv 2025/2. számú részleges módosításáról

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

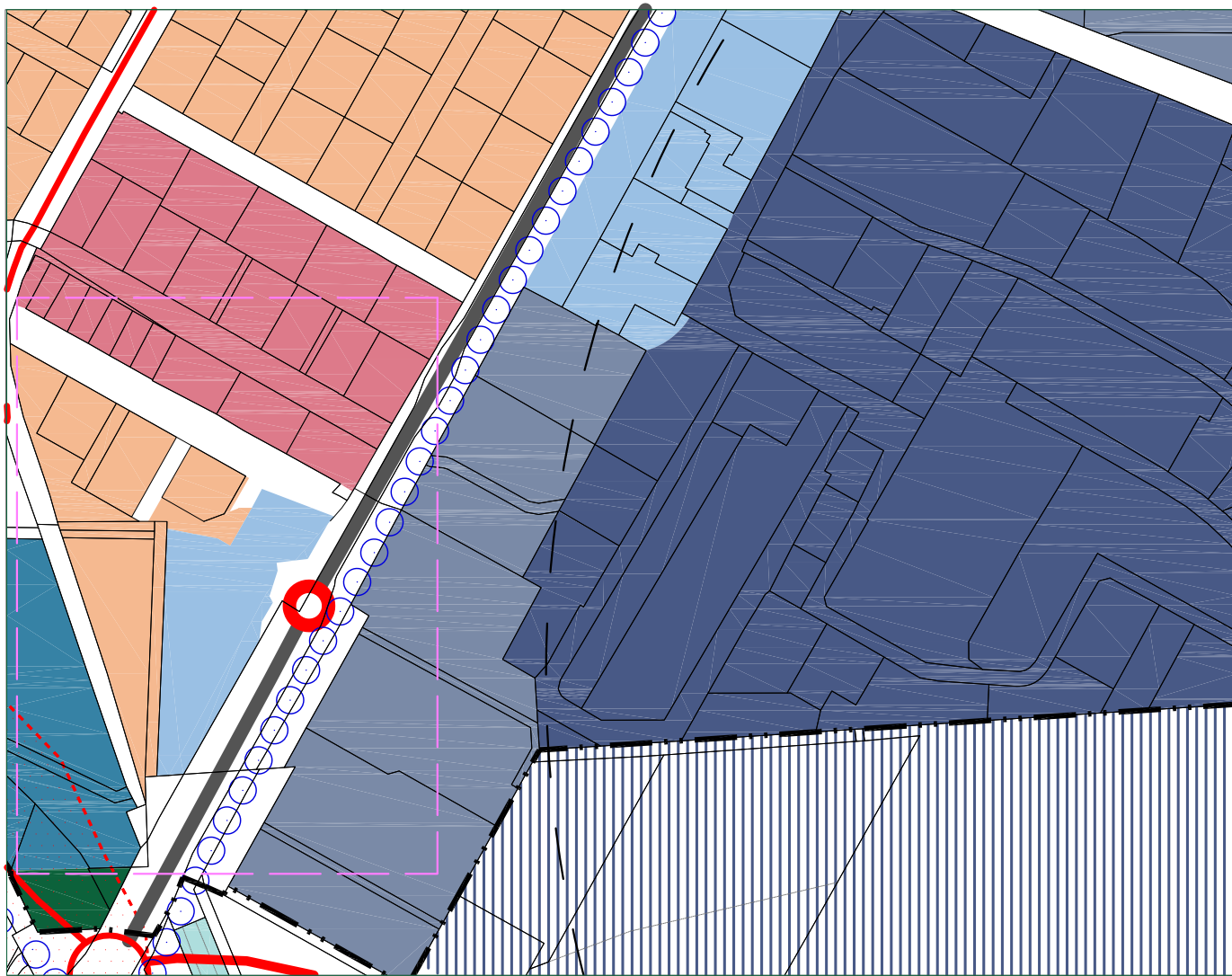
Módosított településszerkezeti tervlap:	1. melléklet
Településszerkezeti terv-módosítás leírása:	2. melléklet
Változások, beavatkozások és ütemezések:	3. melléklet
A település területi mérlege:	4. melléklet
A területrendezési tervvel való összhang igazolása	5. melléklet
A biológiai aktivitásérték számítás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

Határidő: 2026.....

Felelős: Berlinger Attila József polgármester

1.melléklet

Szekszárd Megyei Jogú Város Településszerkezeti Terve 2025/2. sz. módosításáról szóló /2026. (.) sz. határozathoz



JELMAGYARÁZAT

Területfelhasználási módok

(meglévő | tervezett)

Beépítésre szánt területek

	Kertvárosias lakóterület
	Kisvárosias lakóterület
	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
	Településközponti vegyes terület
	Központi vegyes terület
	Ipari gazdasági terület

Beépítésre nem szánt területek

	Vízgazdálkodási terület
	Védett és védőerdő terület

Különleges terület

	Különleges terület
	Garázssor

Közművek, híradás

	"A" hidrogeológiai védőterület határa
--	---------------------------------------

Közlekedés

	Főút - meglévő
	Főút - tervezett
	Helyi gyűjtőút
	Kerékpárúthálózat

Művi értékvédelem

	Nyilvántartott régészeti terület határa
--	---

Egyéb

	Védőterület határa
	módosítással érintett terület

2. melléklet

Szekszárd Megyei Jogú Város Településszerkezeti terve 2025/2. módosításáról szóló sz. határozathoz

**SZEKSZÁRD VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE
2025/2 MÓDOSÍTÁSÁNAK LEÍRÁSA**

Szekszárd Megyei Jogú Város Településszerkezeti terv

Szerkezeti Terv leírása

5. A BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

3. Vegyes területek

3.1. Településközpont vegyes terület

A Szerkezeti terv leíró része nem módosul.

3. melléklet

Szekszárd Megyei Jogú Város Településszerkezeti terve 2025/2. módosításáról szóló sz. határozathoz

VÁLTOZÁSOK, BEAVATKOZÁSOK ÉS ÜTEMEZÉSEK

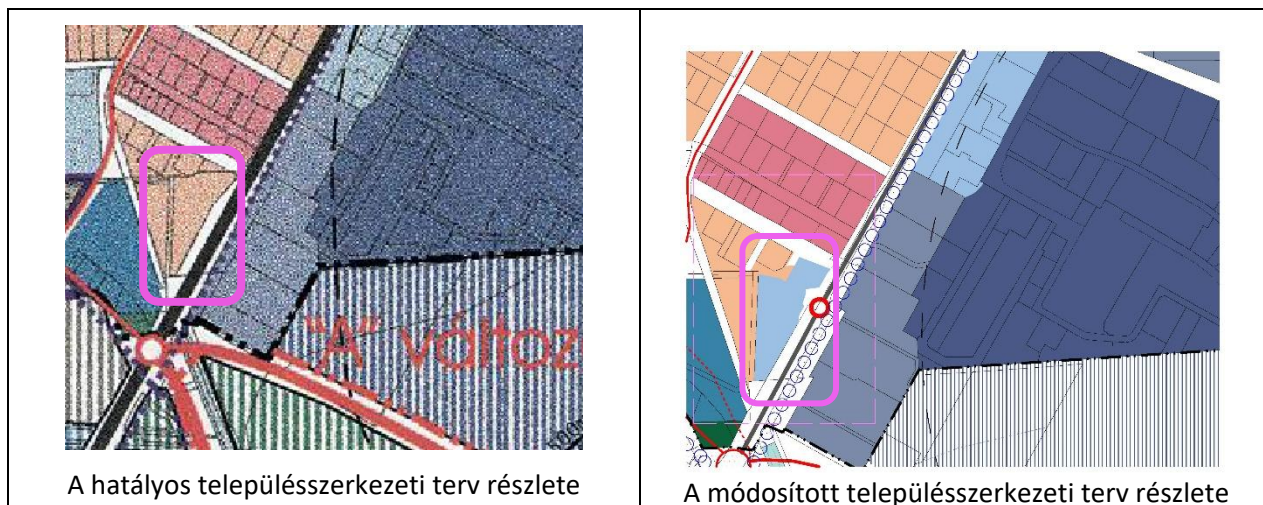
Szekszárd város településszerkezeti tervén az alábbi változtatások történnek:

1. Az áruház létesítésével érintett ingatlan kertvárosias lakóterületből településközponti vegyes területbe kerül átsorolásra
2. Az áruház megközelítését biztosító közlekedési területek, illetve az új körforgalom területe közlekedési területbe kerül átsorolásra, egyúttal egyes közlekedési területbe tartozó, de közút céljára nem igénybe vett területek közlekedési területből kertvárosias lakóterületbe, valamint településközponti vegyes területbe kerülnek átsorolásra

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

Új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, tekintettel arra, hogy a 419/2021. Korm. R. (VII.15.) 78/D §. (4) b) bekezdésének megfelelően az út szabályozási szélességének csökkenése nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésének.

Fenti változtatás végrehajtása egy ütemben megvalósítható, ütemezést nem igényel.



4. melléklet

Szekszárd Megyei Jogú Város Településszerkezeti terve 2025/2. módosításáról szóló sz. határozathoz

A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGÉNEK VÁLTOZÁSA

(Szekszárd hatályos településrendezési eszközei területi mérleget nem tartalmaznak.)

A település területi mérlege az alábbiak szerint módosul:

- Lakóterületek tervezett **csökkenése**: 5824,3 m²
- Lakóterületek tervezett **növekménye**: 243,1 m²
- Vegyes terület tervezett **növekménye**: 5987,7 m²
- Közlekedési terület tervezett **csökkenése**: 1007,56 m²
- Közlekedési terület tervezett **növekménye**: 89,8 m²

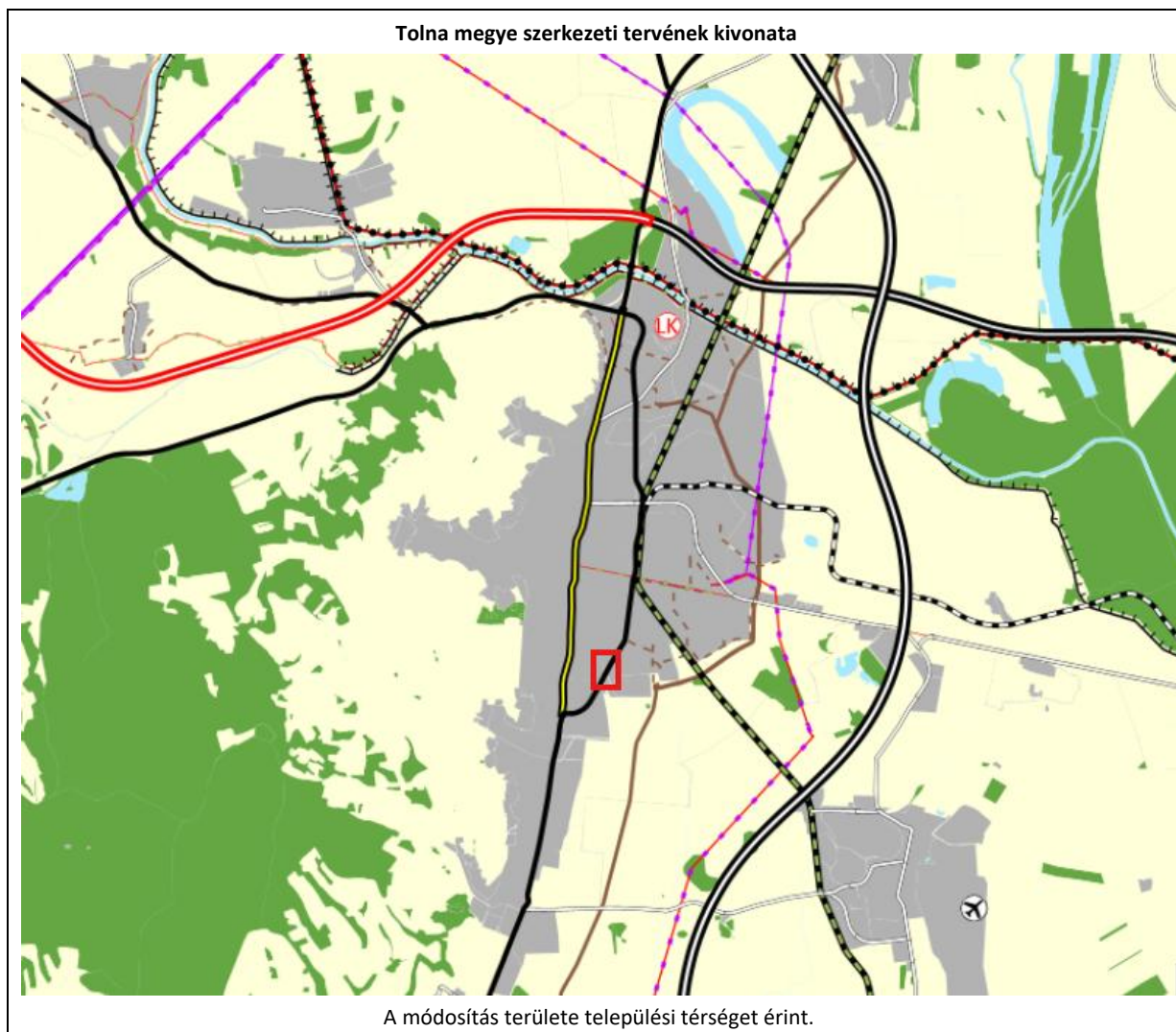
A módosítással érintett területek a változás után is beépítésre szánt, illetve közlekedési területként kerülnek szabályozásra.

5. melléklet

Szekszárd Megyei Jogú Város Településszerkezeti terve 2025/2. módosításáról szóló sz. határozathoz

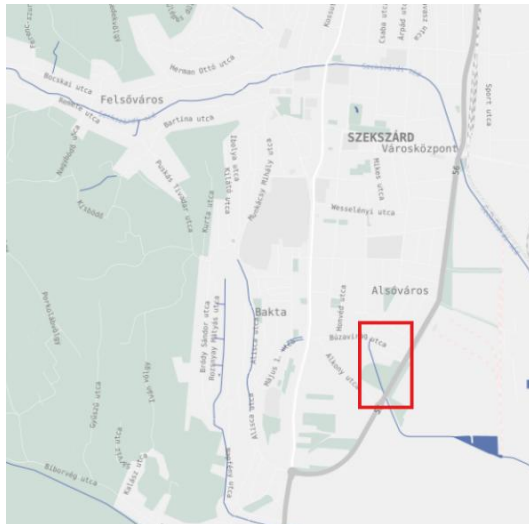
A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

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



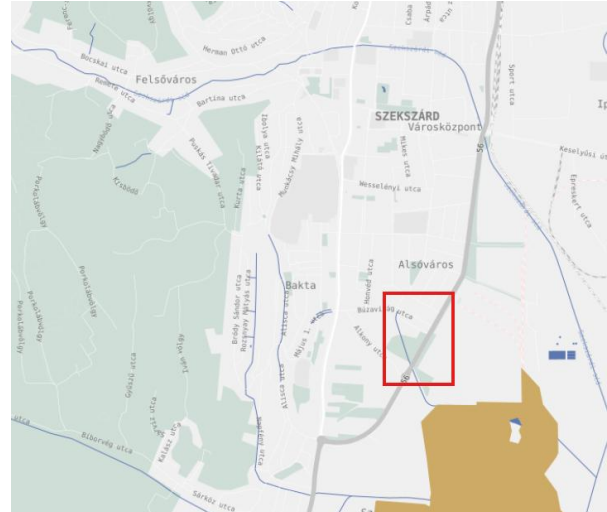
Országos övezetek

1. Ökológiai hálózatok övezete



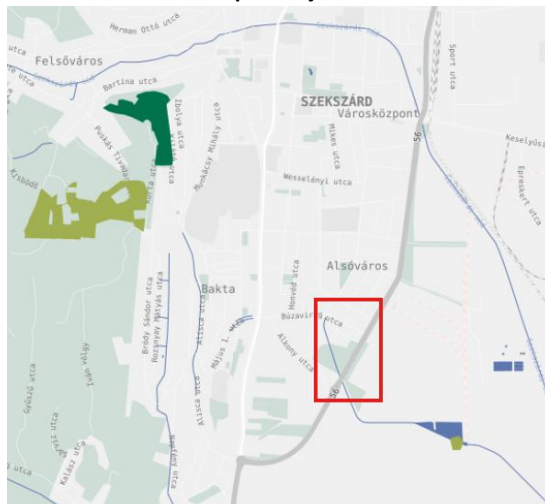
A módosítandó terület nem érintett

2. Kiváló és jó szántók övezete



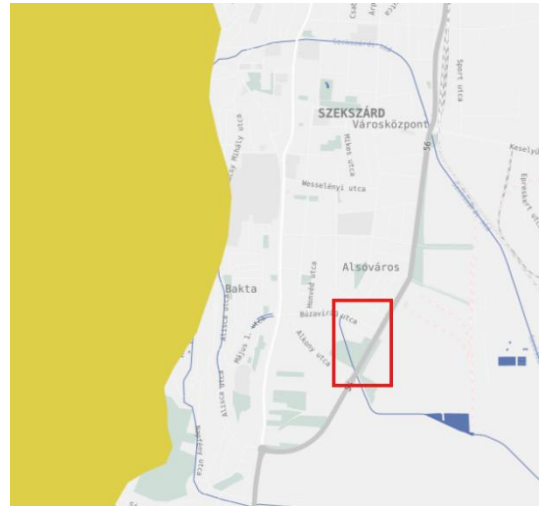
A módosítandó terület nem érintett

3. Erdők és erdőtelepítésre javasolt terület övezete



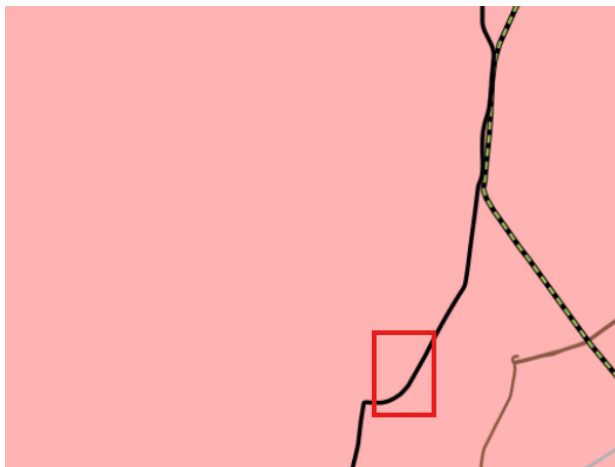
A módosítandó terület nem érintett

4. Tájvédelmi terület övezete



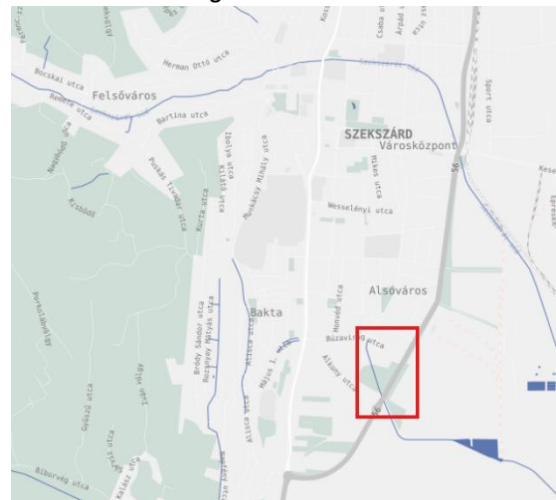
A módosítandó terület nem érintett

5. Világörökség és világörökségi várományos területek övezete

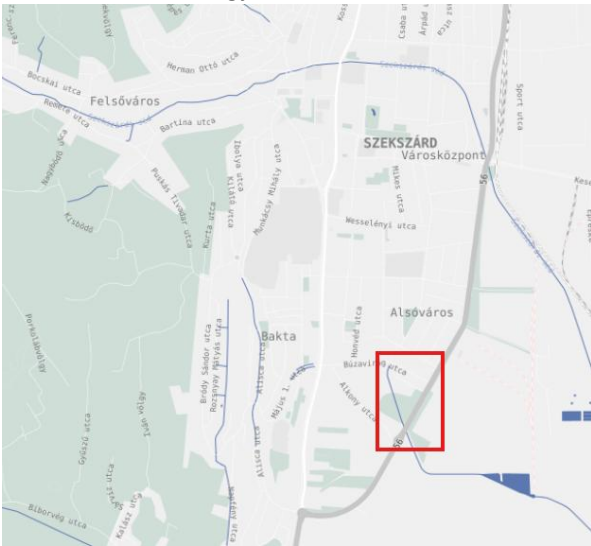
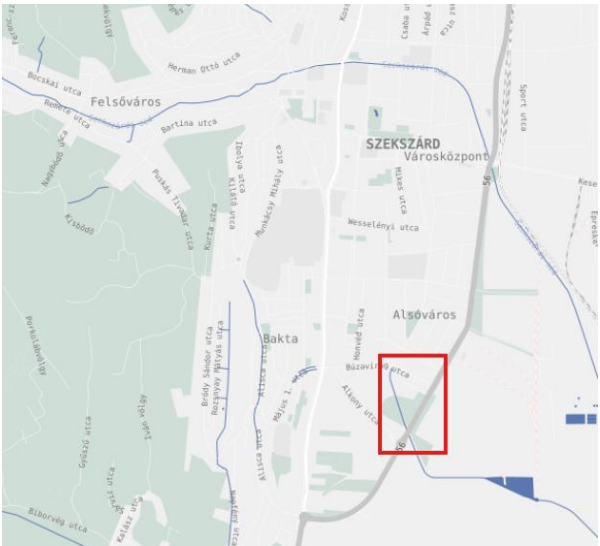
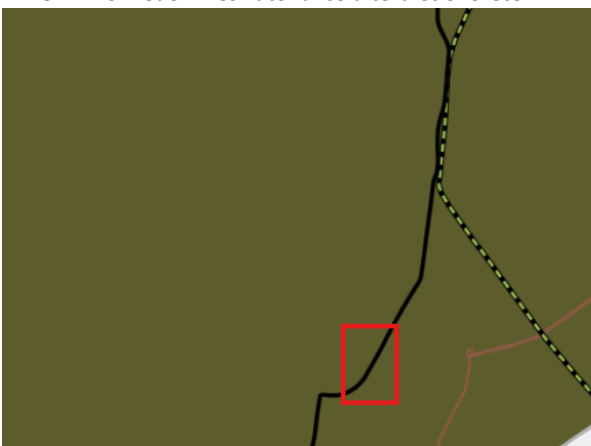


Szekszárd érintett, de a módosítandó területen nincs világörökségi helyszín

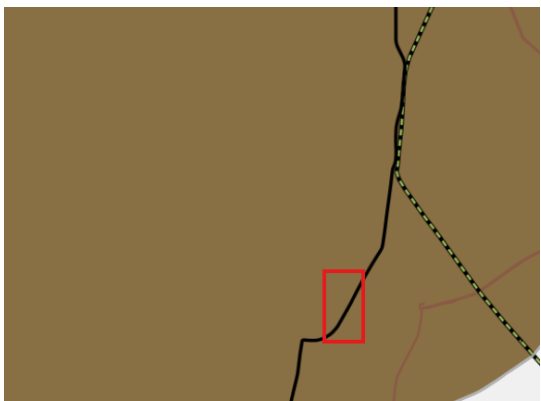
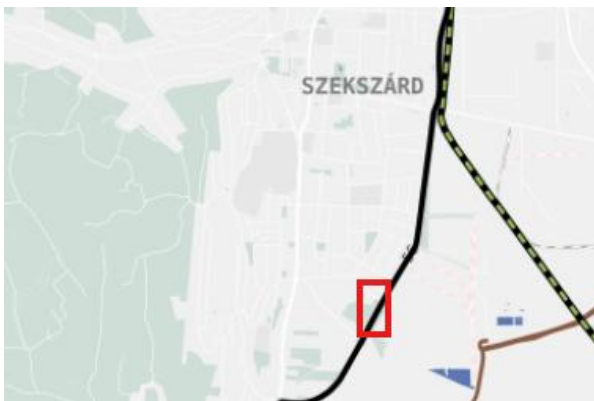
6. Vízminőség-védelmi terület övezete



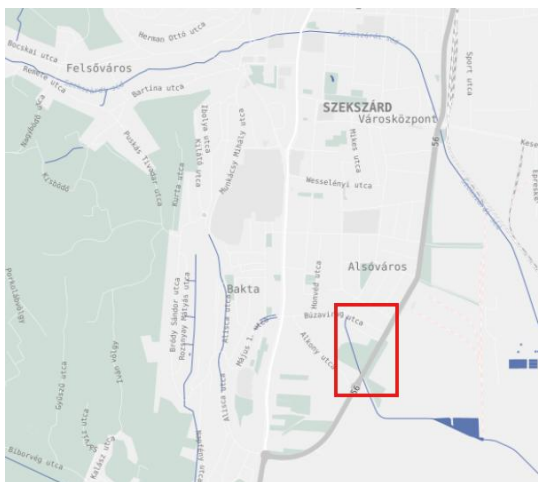
A módosítandó terület nem érintett

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

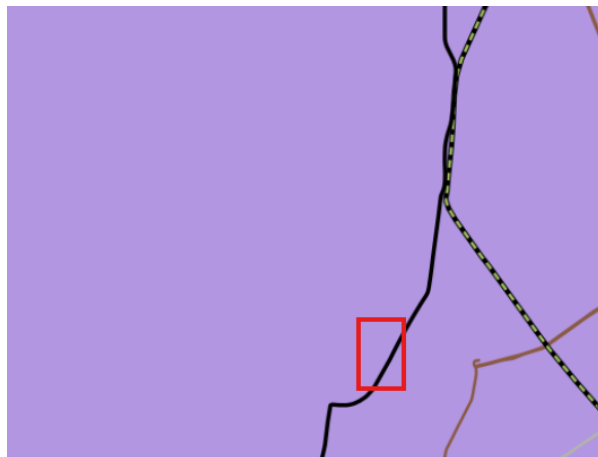
1. Ásványi nyersanyagvagyon övezete  Szekszárd érintett, de a módosítandó terület környezetében nincs nyilvántartott ásványvagyon	2. Rendszeresen belvízjárta terület övezete  A módosítandó terület nem érintett
---	--

3. Tanyás területek övezete



Szekszárd nem tartozik tanyás területek övezetébe

4. Földtani veszélyforrás övezete



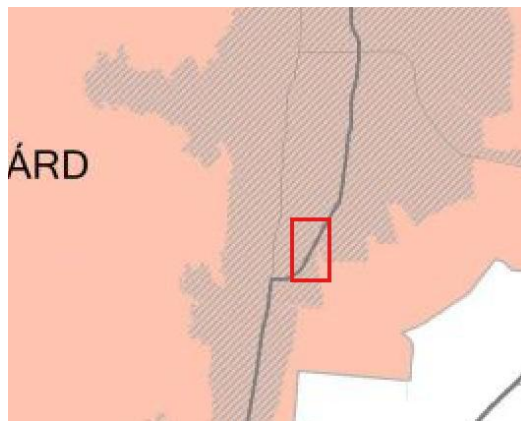
Szekszárd érintett, de a módosítandó terület környezetében nincs nyilvántartott felszínmozgás

5. Innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületeinek övezete



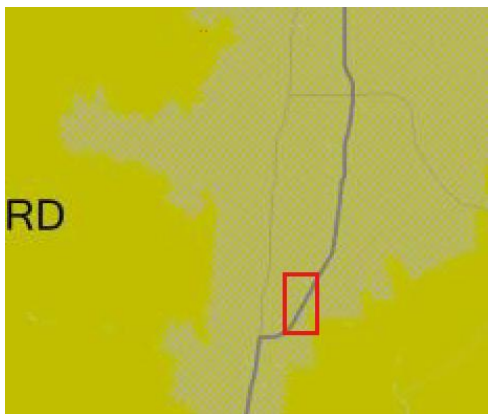
Szekszárd érintett

6. Logisztikai fejlesztés támogatott célterületének övezete



Szekszárd érintett

7. Turizmusfejlesztés célterületének övezete



Szekszárd érintett

A MaTRT előírásainak való megfelelés igazolása

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.

Új beépítésre szánt terület kijelölése a vonatkozó jogszabály értelmében nem történik.

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 módosítás erdők övezetét nem érinti.

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 módosítás mezőgazdasági térséget nem érint.

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 módosítások nem érintik vízgazdálkodási térség területét.

5. MaTRT 11. § d) bekezdés

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

A tervezett módosítások települési térség területét érintik.

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 módosítások nem érintik sajátos területfelhasználású térség területét.

6. melléklet

Szekszárd Megyei Jogú Város Településszerkezeti terve 2025/2. módosításáról szóló sz. határozathoz

A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK (BAÉ) 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 településtervezési 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, ...”

Új beépítésre szánt terület kijelölése a vonatkozó jogszabály értelmében nem történik, ezért a számítással való igazolás nem szükséges.

III. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATOK

(a megalapozó vizsgálattal összevontan)

1. Környezetalakítás terve

1.1. Településrendezési javaslat

Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer

Szekszárd város közgyűlésének 208/2024. (VII.13.) döntése értelmében, az önkormányzat a belterület 6101/4 hrsz ingatlant, valamint a 4272/21 hrsz ingatlan egy részét kertvárosias lakóterületből településközponti vegyes területbe kívánja átsorolni, a területen tervezett kereskedelmi áruház megépítését, közúti megközelítését lehetővé téve, továbbá a szomszédos ingatlanhatárok telekrendezése céljából.

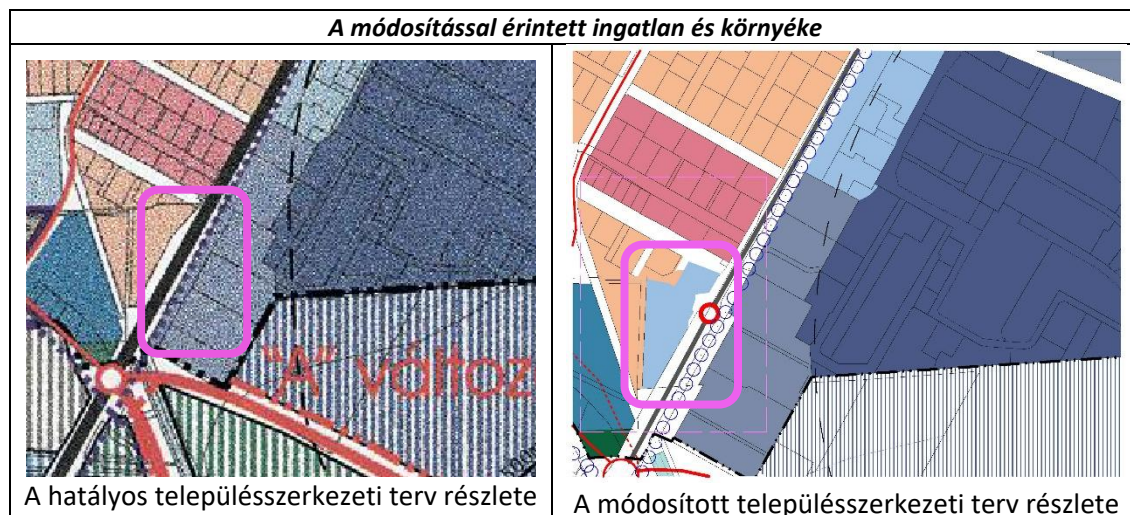
A módosítással érintett területek belterületen, a Baráth János utca, Magura-patak, 56. sz. főút (Tartsay V. utcák) által határolt tömbön belül találhatóak, a város délkeleti részén. Az érintett telkek funkcionálisan kapcsolódnak a környezetükben meglévő kereskedelmi-szolgáltató egységekhez.

A jelenlegi természetbeni és szabályozási állapotok nem teszik lehetővé a telek megfelelő megközelítését, így a közlekedési területek kialakítása, új körforgalmú közúti csomópont kiépítése szükségessé teszi a jelenlegi övezeti határok módosítását.

A rendezési terv módosítással érintett területek jelenleg is beépítésre szánt területként vannak szabályozva – mivel a közutak szabályozási szélességének csökkenése által létrejövő beépítésre szánt terület-növekmény a vonatkozó jogszabály szerint nem minősül új beépítésre szánt területnek -, ezért a módosítás nem növeli meg Szekszárd beépítésre szánt területeit. A módosítás a város közmű-ellátási, intézmény-ellátási és zöldfelületi rendszerében külön beavatkozást nem igényel, a közlekedést kismértékben befolyásolja.

1.2. A változással érintett területek összefoglalója és összefüggései

1.2.1. Településszerkezeti változások bemutatása



Szekszárd város településszerkezeti tervén az alábbi változtatások történnek:

1. A tervezett áruház elhelyezésével érintett terület (6104/4 és 4272/21 hrsz) kertvárosias lakóterületből (Lke 2.3.) településközponti vegyes területbe (Vt-2.2) kerül besorolásra, a terület megközelítését biztosító közlekedési területek kialakításához szükséges területek továbbra is közlekedési övezetben maradnak.

1.2.2. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása

L. 5. melléklet

1.2.3. A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása

A módosítás a településfejlesztési koncepcióban megfogalmazott célkitűzésekkel összhangban van. A gazdasági besorolású területek lehetőséget biztosítanak a város különböző szolgáltatásai, gazdasági szereplői számára, vállalkozásaik, tevékenységük folytatására, bővítésére, ami a koncepció 1.1. Tolna megye jövőképe, „A megye gazdasági potenciáljának növelése, a vállalkozói aktivitás erősítése” bekezdésével összeegyeztethető.

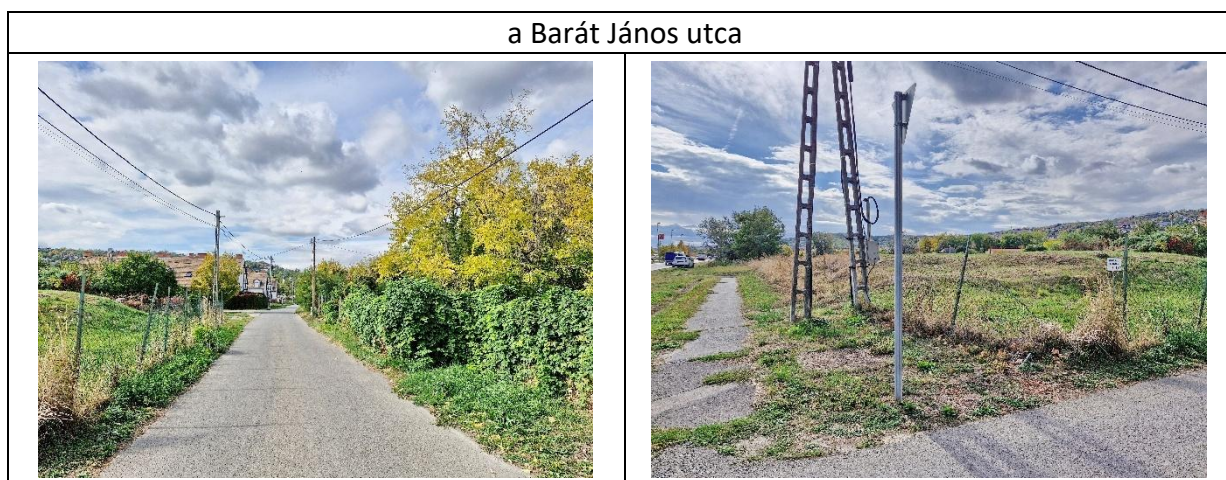
Az új munkahelyek létesítésével a térség kereskedelmi ellátottsága, valamint a foglalkoztatottság is nő.

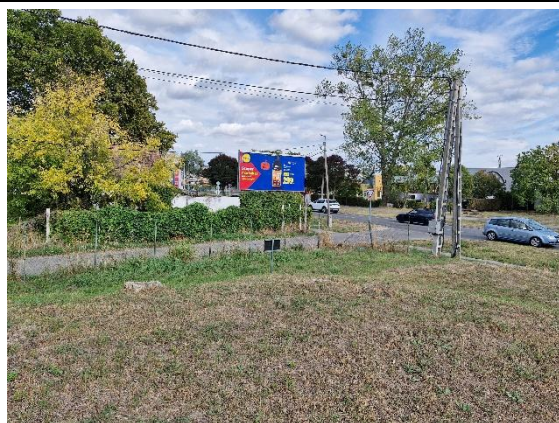
Fentiek a település élhetősége szempontjából meghatározó jelentőségűek.

Szakági javaslatok

2.1. Tájrendezési javaslat

A terv-módosítással érintett területek védett természeti területet, Natura 2000 területet, illetve a Nemzeti Ökológiai hálózat területét nem érintik, tájképvédelmi övezetnek nem képezik részét. Helyi védelem alatt nem állnak. Az áruház kialakításához, a közlekedési területek kialakításához tereprendezés szükséges.



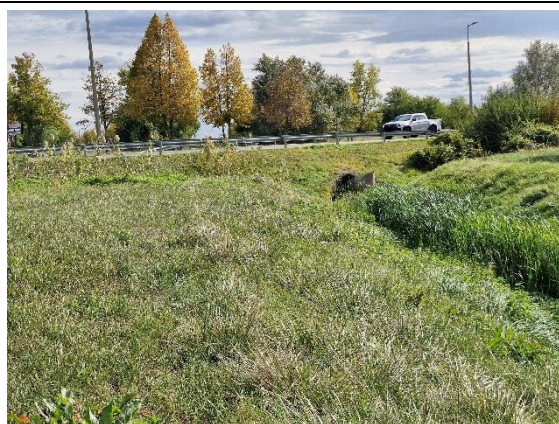


a 6101/4 hrsz ingatlan





A Magura-patak, és a Tartsay V. utca iránya





2.2. Zöldfelületi rendszer

A módosítás a település zöldfelületi rendszerét nem érinti.

2.3. Közlekedési javaslat

A tervmódosítás nem vet fel vasúti-, légi- és vízi-közlekedési kérdéseket.

Közúti közlekedési javaslat

A terv-módosítással érintett területet délkeleti oldalról a Tartsay Vilmos utca, északról pedig a Baráth János utca határolja.

A Tartsay Vilmos utca az 56 sz. Szekszárd – Udvar országos főútvonal szekszárdi átkelési szakaszának része. Az út forgalmi szerepkörét és övezeti besorolását a terv-módosítás nem változtatja meg.

A Tartsay utca állami tulajdonú részének (4272/22 hrsz.) közterületi szélessége a módosítással érintett területen 25 méter. Ehhez adódik a keleti oldalon egy önkormányzati tulajdonú 11 m széles területsáv (4272/23 hrsz.), benne kerékpárúttal. Az Önkormányzat döntése értelmében az út nyugati oldalán lévő 4272/21 hrsz-ú 10 m szélességű önkormányzati területsávot – benne egy burkolatlan vízelvezető árokkal, mely a hatályos szabályozási terv szerint közlekedési terület, - meg kívánja osztani úgy, hogy a keleti oldalán lévő 3 m széles sáv önkormányzati tulajdonú közterület marad, a maradék 7 m széles sáv pedig a szomszédos településközpont vegyes területéhez csatolható. A Tartsay utca összesen mintegy $25+11+3=39$ m közterületi szélessége majdnem pontosan egyezik az OTÉK főutakra vonatkozóan előírt 40 m szélességű paraméterével. Ebben a 2x1 forgalmi sáv, a kerékpárút, a vízelvezető árkok és egy gyalogút kényelmesen elfér. A Tartsay utca 2x2 forgalmi sáv kiépítése a város fejlesztési terveiben nem szerepel, de ha ilyen igény felmerülne, úgy az is kényelmesen elférne a rendelkezésre álló területen.

A Tartsay utcát érintő további módosítás az Önkormányzat igénye alapján: az út keleti oldalán a Tartsay u. 28. (4084/64 hrsz.) telke előtt a közlekedési terület szabályozása a tényleges telekhatárhoz igazítandó.

A kialakult közúti közlekedési rendet befolyásolja a megbízó által igényelt, tervezett új körforgalmú csomópont, mely az Euronics áruház, és a vele átellenben lévő SZ+C és Diego áruház megközelítését hivatott biztosítani. A csomópont műszaki tervei külön útépítési terv keretében elkészültek, a körforgalmú csomópont kialakításához szükséges területek szabályozása jelen terv keretében megtörtént.

A Baráth János utca kiszolgáló út besorolása út. Az út besorolásában változás nem tervezett. Az út ingatlan-nyilvántartás szerinti közterületi szélessége 20 méter, amely csak az utca keleti végén 12 méterre szűkül, de elvileg ez is kielégíti az OTÉK által előírt szélességi követelményt.

Megjegyzendő, hogy az utca északi oldalán jelentős mértékű önkényes közterület-foglalás tapasztalható, amely ügyben a tulajdonos Önkormányzatnak intézkednie kellene.

Az új áruház számára szükséges parkolókat telken belül kell kialakítani.

Egyes, a jelenleg hatályos településrendezési eszközökben közlekedési célra, illetve közút számára nem szükséges területdarabok közlekedési területből településközpont vegyes területbe kerülnek átsorolásra.

Ilyen a 4272/19 hrsz. Baráth János utca keleti végén egy hosszúkás háromszög alakú terület, a 4272/21 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú közterület (részben árok) közút számára nem igénybevett része és az Önkormányzat igényének megfelelően a Tartsay utca keleti oldalán a 6101/3 hrsz-ú parkoló-terület tényleges telekhatárhoz és kerítésvonalhoz történő igazítása.

Kerékpáros és gyalogos közlekedés

Jelenleg a Tartsay utcán csak a keleti oldalon van kiépített vegyes kerékpáros- és gyalogos út. Jelen beruházás keretében az utca nyugati oldalán nincs tervbe véve gyalogos út kiépítése. A Baráth János utcában egyáltalán nincs kiépített gyalogjárda, de itt az utca kialakult szabályozási szélessége lehetővé tenné akár mindkét oldalon is gyalogjárda kiépítését.

2.4. Környezeti hatások és feltételek

A módosítással érintett terület Szekszárd belterületéhez csatlakozik települési térségben, többnyire kereskedelmi-szolgáltató, illetve ipari-gazdasági környezetben, északról lakóépületek határolják. A módosítás következtében a környezetben elhelyezkedő létesítmények környezeti állapota érdemben nem változik, azokra nincs negatív hatással.

2.6. Hatályos településszerkezeti tervvel való összhang bemutatása

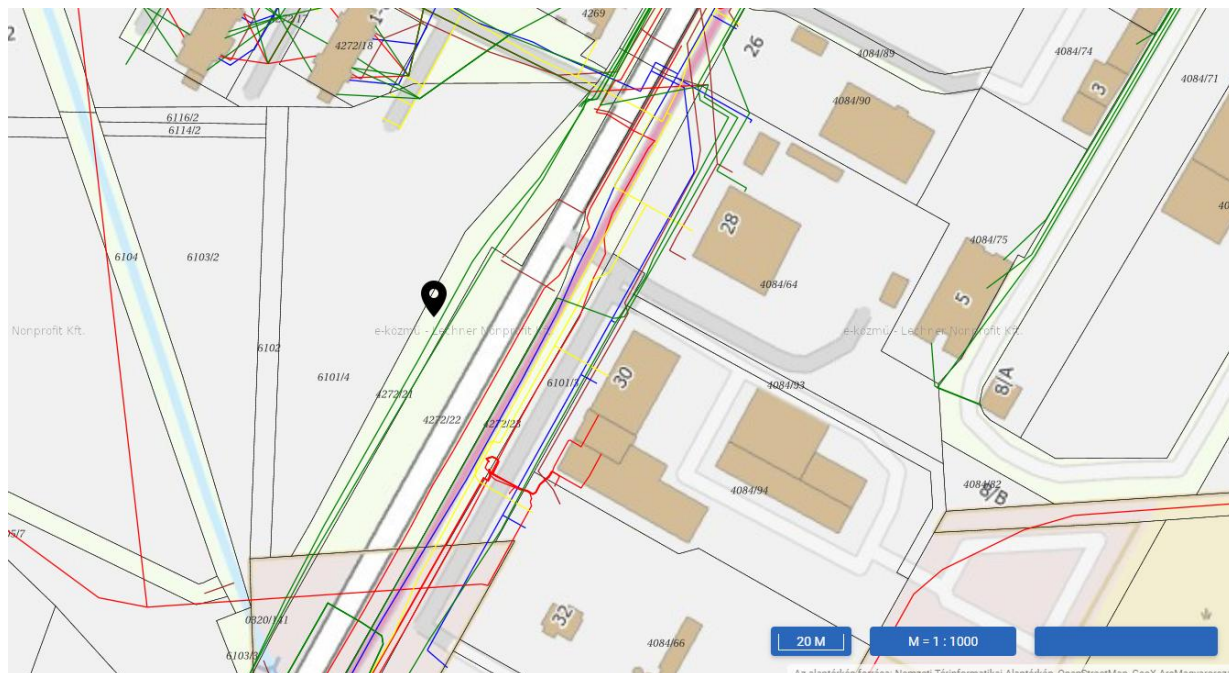
Szekszárd város 8/2004. (III. 1.) határozattal elfogadott hatályos településszerkezeti tervének területfelhasználási rendszere a tervezett módosítások megvalósulása esetén kismértékben változik.

A tervezési területen a beépítésre szánt területek övezeti megnevezése változik, így a 6101/4 hrsz kertvárosias lakóterületből, a 4272/21 pedig közúti területből kerül át településközponti vegyes területbe.

A településszerkezetet meghatározó nyomvonalas elemekben kismértékű változás tervezett.

2.7. Közművesítési javaslat

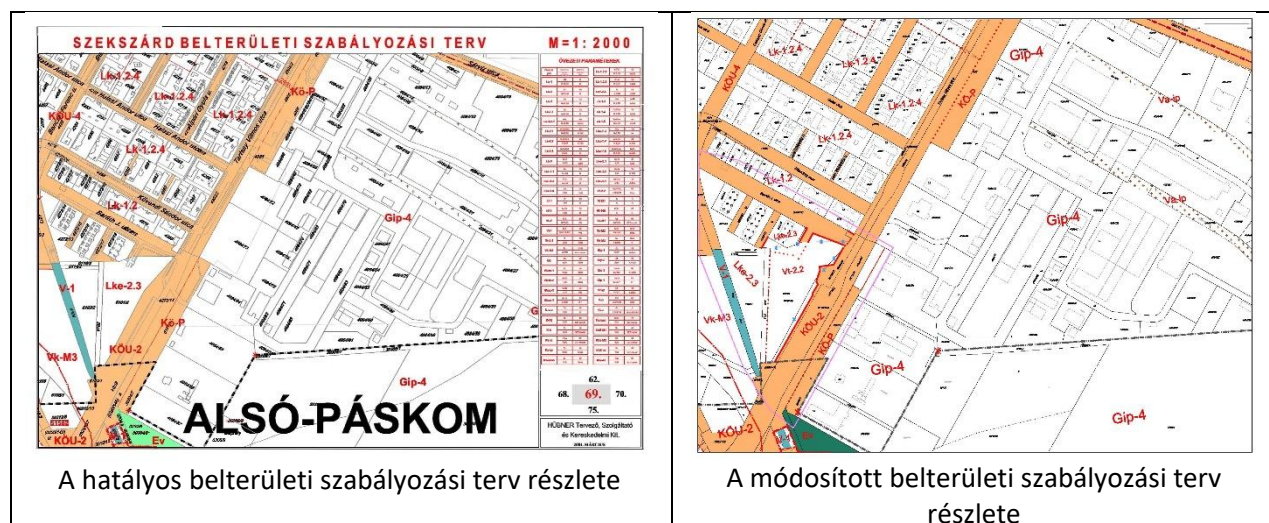
A telek részben közművesített, a további szükséges közművek kiépítése a szomszédos telkekről megoldható.



2.8. Szabályozási koncepció

A HÉSZ-ben új övezet meghatározása nem szükséges, a meglévő településközponti vegyes terület építési övezetbe (Vt-2.2) kerül besorolásra az újonnan kialakítandó áruház telke. A közlekedési területek maradnak KöU 2-ben.

A kapcsolódó telekalakítások következtében létrejövő új telkek kialakíthatósága végett szükséges a HÉSZ Lke-2.3. övezetre vonatkozó paramétereinek módosítása, pontosabban a *kialakítható telek legkisebb szélességi mérete* paraméter eltörlése. A minimálisan 12 m szabályozás egyrészt ellehetetlenítené az új telkek jogszerű kialakítását, másrészt a település azonos építési övezetben lévő másik tömbjében sem indokolt a megléte. A másik azonos tömb a Kadarka utca és Pince utcák által körülhatárolt rész (2192 – 2182, 2125/1 hrsz), ahol egyrészt a meglévő állapot szerinti minimális telekszélesség is kisebb, mint 12 méter, másrészt pedig két szomszédos telek összevonása után sem érné el a kívánt szélességet az új telek.



2.9. Örökségvédelem

Szekszárd érintett világörökségi várományos területtel. Nyilvántartott régészeti lelőhely legközelebb a módosítással érintett területektől délre, mintegy 45 m-re található.

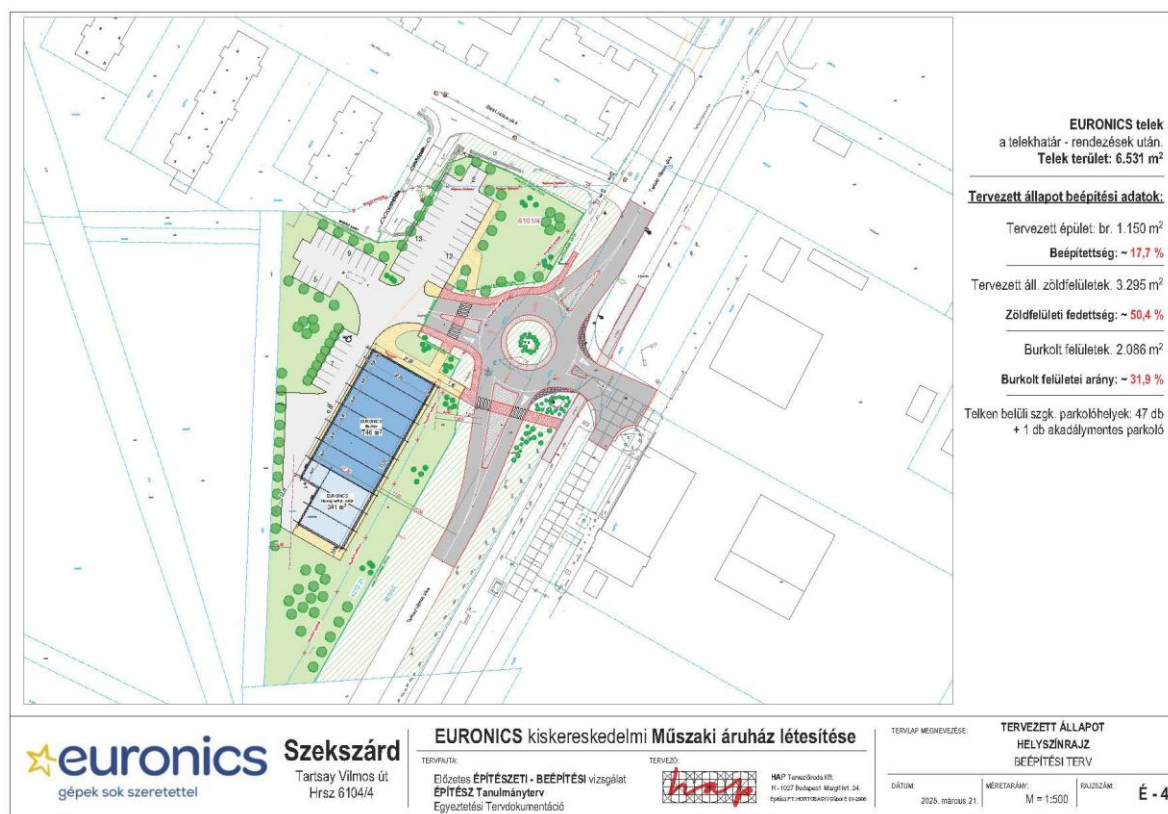
A módosítandó területek környezetében nincs műemléki, illetve helyi védelem alatt álló objektum.

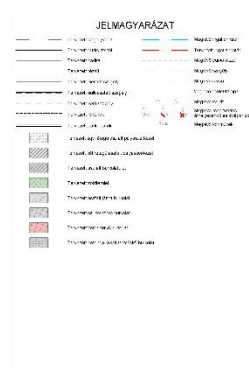
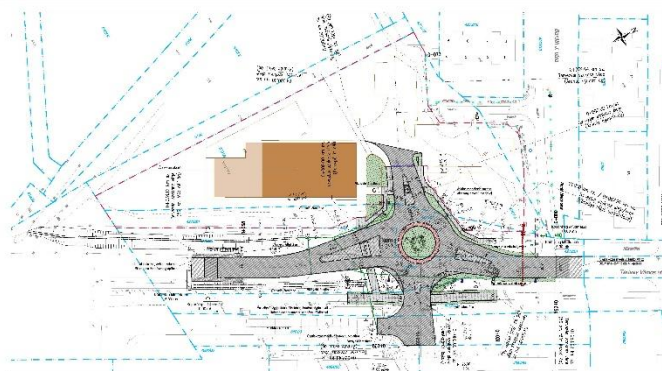
2.10. Környezeti értékelés

A tervhez a környezeti értékelés szükségességének eldöntéséhez készült tájékoztató tervezői álláspontja és a környezet védelméért felelős közigazgatási szervek szerint a tervezett fejlesztés nagyságrendje és jellege részletes környezeti értékelés kidolgozását nem teszi szükségessé.

2.11. Beépítési terv

A módosításokhoz beépítési terv, valamint útépítési helyszínrajz készült.





Napszám: 12.04.2016		Árúháza építéséhez kapcsolódó környagumi munkatársi létesítésének terve	
Név:	EURONICS KFT. 1133 Budapest, Kőrösi Csoma Sándor u. 12-14.		
Levelezési cím:	Hop Tervezőház Kft. 1133 Budapest, Kőrösi Csoma Sándor u. 12-14.		
Név:	Torraldi D. 1133 Budapest, Kőrösi Csoma Sándor u. 12-14.		
Levelezési cím:	innogyenergo 1133 Budapest, Kőrösi Csoma Sándor u. 12-14.		
Állás:	TISZK Szakértői Tanács Tervezői Osztályának vezetője		
Állás:	ALCO Látványtervezési és Környezeti Építészeti Kft.		
Beosztás:	Államháztartás		
Előzetes megnevezés:	2016. június	MEH-757	944.260

IV. Helyi építési szabályzat módosító rendelet-tervezete

Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének

.../2026. (.....) önkormányzati rendelete

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

(tervezet)

(1) Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzat közgyűlése a Helyi építési szabályzat vonatkozó módosításait jelen rendelettel kívánja átvezetni a hatályos településrendezési eszközeiben.

(2) Szekszárd Város Önkormányzat 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 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 Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Szekszárd Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 8/2004. (III.1.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: HÉSZ) 19.§ 3.2. táblázata Lke-2.3. jelű építési övezet előírásaira vonatkozó táblázata helyébe a következő táblázat lép:

Lke-2.3. jelű építési övezet	OTÉK	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	K - 500	m ²
A beépítési mód	-	szabadonálló, oldalhatáron álló zárt sorú	
A megengedett legnagyobb építménymagasság	-	4,5	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	30	30	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	50	50	%
Lejtő felőli homlokzatmagasság max. 6,0 m. Elhelyezhető lakásszám max. 2 db.			

2.§ A HÉSZ 1. mellékletét képező belterületi szabályozási terv jelen rendelet 1. melléklete szerint módosul.

3.§

E rendelet 2026.-n lép hatályba.

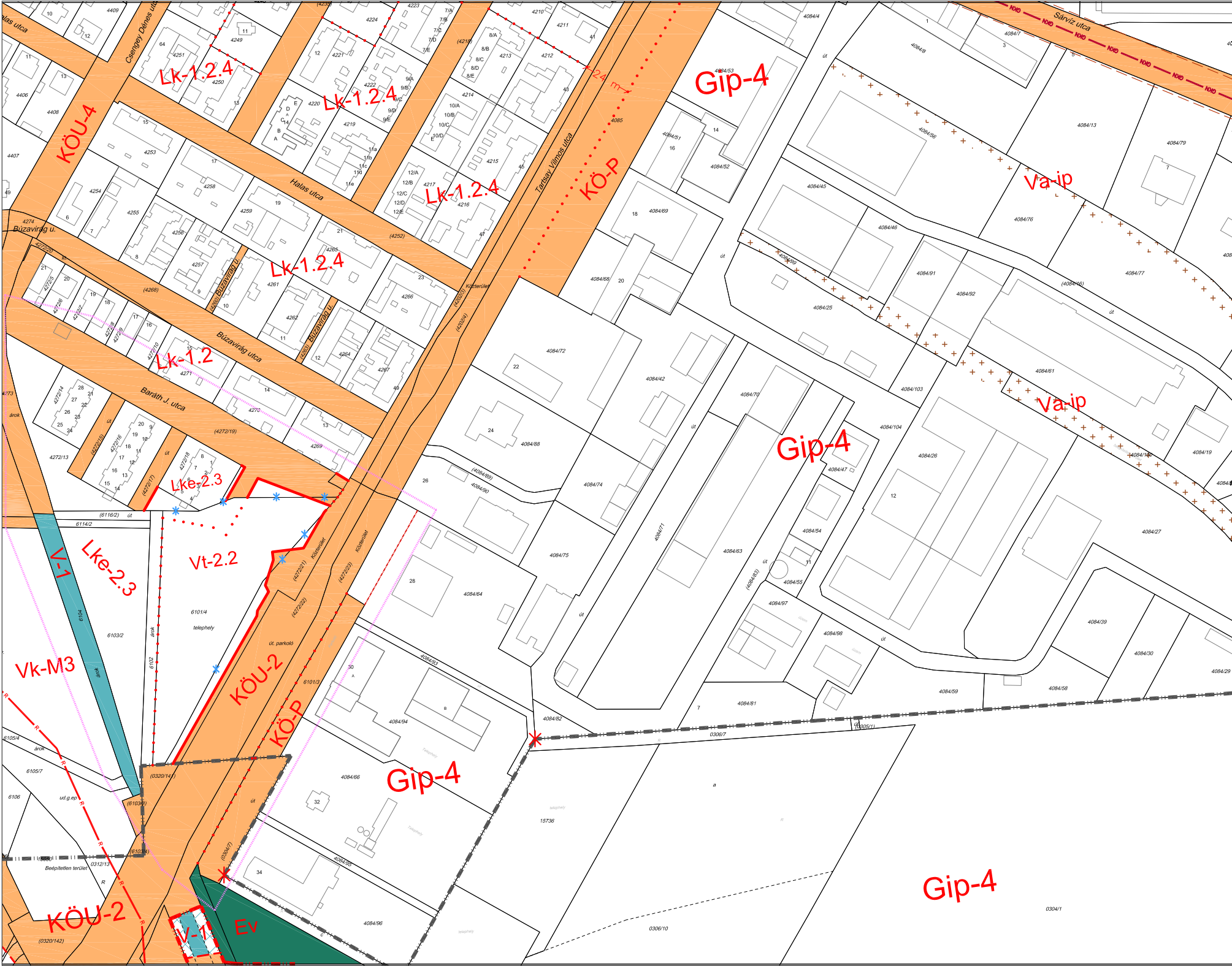
Berlinger Attila József
polgármester

Dr. Zsikó-Gál Klaudia
jegyző

1. melléklet Szekszárd Város Helyi Építési Szabályzatának 2025/2. sz. módosításáról szóló/2026. (.) önkormányzati rendelethez

Euronics áruház létesítése

(69. szelvény)



JELMAGYARÁZAT

Szabályozási elemek	Területfelhasználási módok	Beépítésre nem szánt területek
Szabályozási vonal	Beépítésre szánt területek Lke- Kertvárosias lakóterület Lk- Kisvárosias lakóterület Gksz- Kereskedelmi, szolgáltató terület Gip- Gazdasági, ipari terület Egyéb módosítással érintett terület	KÖU- Meglévő közlekedési terület Ev - Védelmi erdőterület V - Vízgazdálkodási terület Vasúti-ipari közlekedési terület Értékvédelem Nyilvántartott régészeti lelőhely Közművek Nagy-középnomású gázvezeték