

MUNKASZÁM: 6623/2026.
6616/2026
6673/2026
6363/2026

**SZEKSZÁRD MEGYEI JOGÚ VÁROS
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK 2026/2. SZ. MÓDOSÍTÁSA
PARTNERSÉGI VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ**

2026. SZEPTEMBER



SZEKSZÁRD

MEGYEI JOGÚ VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK 2026/2. MÓDOSÍTÁSA

- a) A Rákóczi út – Görbe utca – Dúló utca által határolt tömb területfelhasználásának módosítása
- b) A Béla király tér – Munkácsy utca – Ybl Miklós utca – Bezerédj utca által határolt tömbön belüli területfelhasználás módosítása
- c) Palánk városrészben az M9 autótú – Sárbogárd-Bátaszék vasútvonal – Palánki út - 5112 sz. közút által határolt tömbön belüli területfelhasználás módosítása
- d) A Mérey utca – Séd-patak – Babits Mihály utca által határolt tömbön belüli területfelhasználás módosítása

ALÁÍRÓLAP		
Generáltervezés	 Szenté Károly Meridián Mérnöki Iroda Kft.	ügyvezető
településtervezés felelős tervező	 Deák-Varga Dénes	okl. építészmérnök 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 MÓDOSÍTÁSOK LEÍRÁSA ÉS ELŐZMÉNYEK

A módosítások leírása

Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése a 47/2026. (II.12.) határozatában döntött a településrendezési terv részleges módosításáról az alábbiakat érintően:

a) A Rákóczi út – Görbe utca – Dúlő utca által határolt tömb területfelhasználásának módosítása

A tömbben fekvő 28/10 hrsz. ingatlan tulajdonosa kezdeményezte a helyi szabályozás módosítását: a Gksz-3 jelű kereskedelmi-szolgáltató építési övezetből Vt-3 jelű településközponti vegyes építési övezetbe történő átsorolást. Az átsorolás célja olyan szabályozási környezet kialakítása, amelyben az ingatlanon elképzelt építési beruházás megvalósítható az ott meglévő épület bővítése átalakítása, átépítése által. Az átépítés célja 12 db garzonlakás, valamint a jogszabályi előírásoknak megfelelő parkolóhelyet biztosító mélygarázs kialakítására irányul.

b) A Béla király tér – Munkácsy utca – Ybl Miklós utca – Bezerédj utca által határolt tömbön belüli területfelhasználás módosítása

A módosítást a Bezerédj u. 3. (1783/2 hrsz.) ingatlan leendő tulajdonosa kezdeményezte, aki a telekkel nyugatról határos Munkácsy u. 10. (1749 hrsz.) ingatlan keleti részét szeretné megvásárolni és a Bezerédj utcai ingatlanhoz csatolni. Mivel azonban a Munkácsy utcai, illetve a Bezerédj utcai telkek különböző építési övezetbe tartoznak, Kérelmező kezdeményezte a megvásárolni kívánt telekrészt Lk-1.4 jelű kisvárosias lakóterület építési övezetből Vt-V jelű „településközponti vegyes védett” építési övezetbe történő átsorolását, a jövőbeli telekhatár-rendeztés és terület-vásárlás megvalósíthatósága érdekében. Az érintett telekrészen a leendő tulajdonos nem tervez épületet vagy építményt elhelyezni, csupán a telkét kívánja megnövelni és használhatóbbá tenni.

c) Palánk városrészben az M9 autótút – Sárbogárd-Bátaszék vasútvtónal – Palánki út - 5112 sz. kótút által határolt tömbön belüli területfelhasználás módosítása

A módosítás egyik célja a 01611/7 hrsz-ú telek (volt Mesterséges megtermékenyítő állomás) jelenlegi Gksz-4 jelű kereskedelmi-szolgáltató építési övezetből Vk-M2 jelű központi vegyes építési övezetbe sorolása, hogy a telken lakófunkció is elhelyezhető legyen. Kérelmező szándéka az ingatlanon álló megüresedett épületet felújítsa, és abban lakások kialakítása.

A módosítás másik célja a 01611/6, 01611/9, 01611/10 és a 01612/7 hrsz-ú ingatlanok telekhatár-rendeztése, és a tömbön belül feltáró utak szabályozása a jövőbeli telekalakítások érdekében.

d) A Mérey utca – Séd-patak – Babits Mihály utca által határolt tömbön belüli területfelhasználás módosítása

A módosítás célja a Kérelmező tulajdonában lévő 1509, 1510 és 1511 hrsz-ú telkek jelenlegi Lk-1.3. építési övezetből Vt-V jelű településközpont vegyes építési övezetbe való átsorolása társasház építése céljából. A kérelmezői elképzelések szerint az épület a nyugati és északi telekhatárra kerülne elhelyezésre, 10-14 lakással, mélygarázsban kialakított 20 – 22 db parkolóval. A belső udvar zöldfelülete a lakók pihenését szolgálja. A Séd-patak telekhatárától 6 m széles be nem építhető sáv (hátsókert) biztosítandó.

Előzmények

- Szekszárd Megyei Jogú Város településszerkezeti terve, jóváhagyva a 36/2004. (II. 26.) sz. kgy. határozattal;
- Szekszárdi Önkormányzat 8/2004. (III. 1.) rendelete Szekszárd Város Helyi Építési Szabályzatáról;
- Szekszárd településfejlesztési koncepciója, jóváhagyva a 183/2014. (IX. 30.) sz. kgy. 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 településkép védelméről;
- Tolna Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 8/2020. (X. 29.) önkormányzati rendelete Tolna megye területrendezési tervéről.
- Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 47/2026. (II.12.) határozata a településrendezési terv részleges módosításáról

II. HATÁROZATI JAVASLAT A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVMÓDOSÍTÁS JÓVÁHAGYÁSÁHOZ

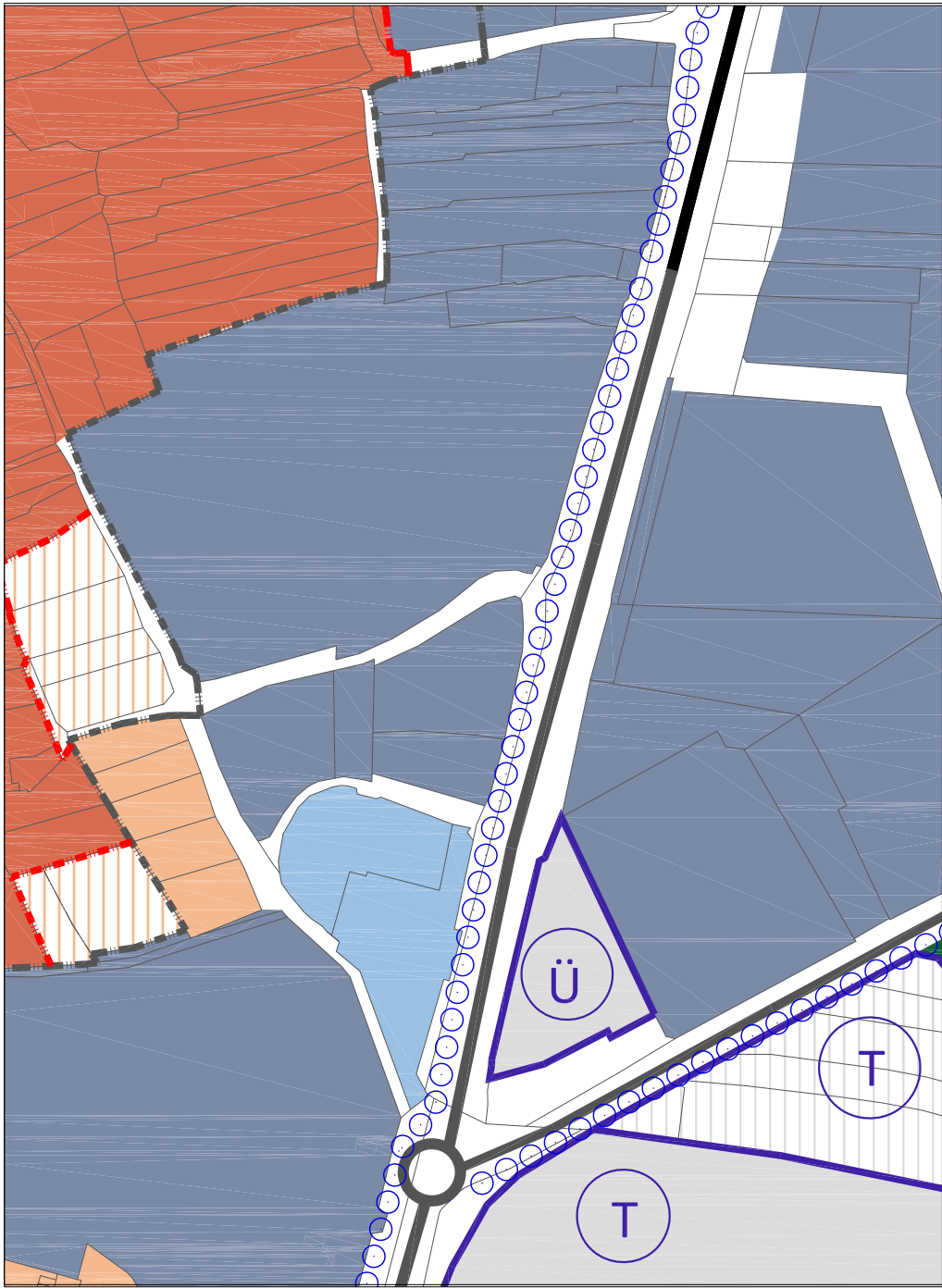
Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata közgyűlésének/2026. (.....) határozata a településrendezési terv 2026/2. számú részleges módosításáról

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

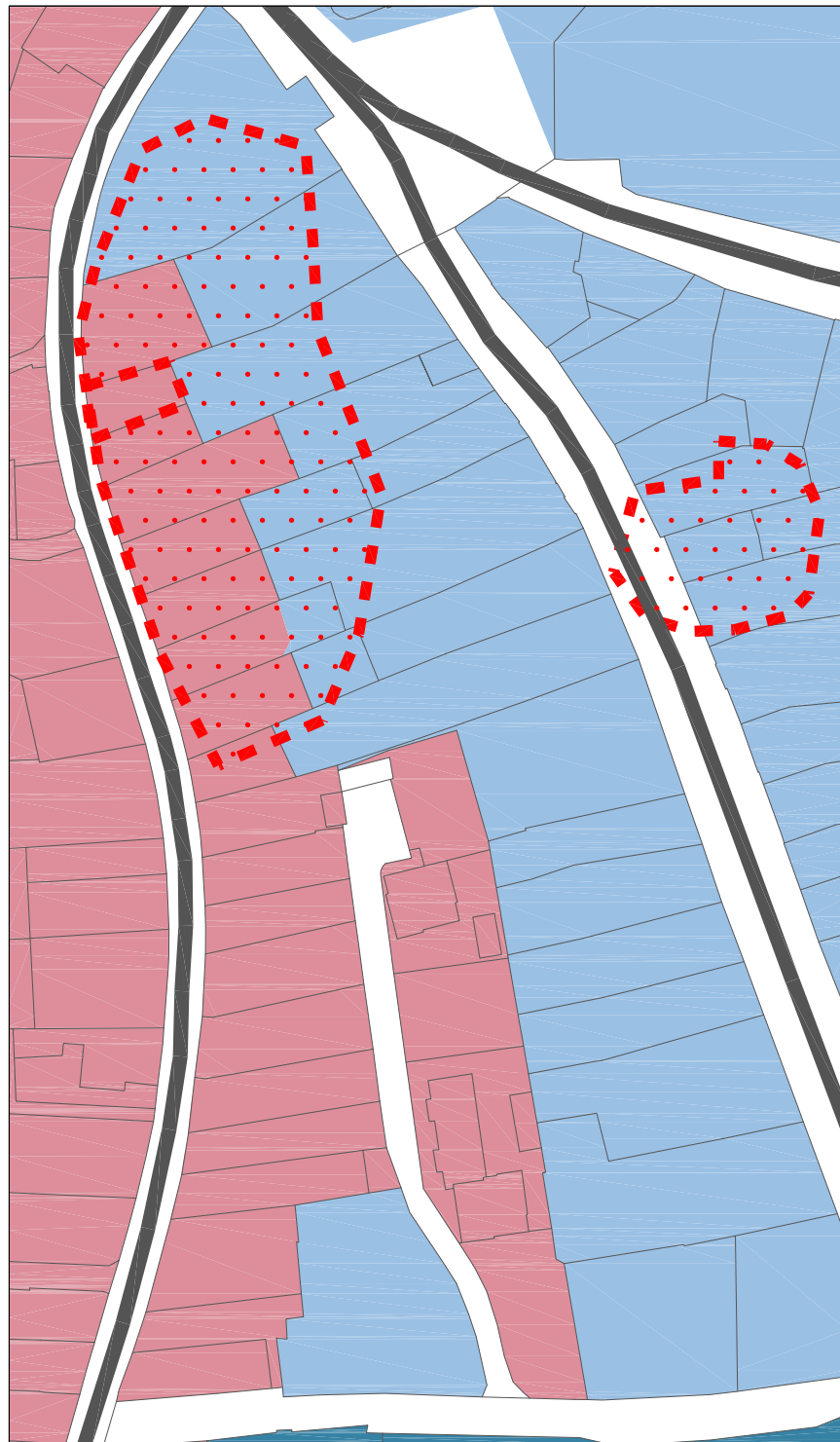
Határidő: 2026.....

Felelős: Berlinger Attila József polgármester



JELMAGYARÁZAT

Beépítésre szánt terület		Beépítésre nem szánt terület		Közlekedés	
	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület		Különleges terület		Helyi gyűjtőút
	Településközponti vegyes terület		Kertes mezőgazdasági terület -C2		Főút
	Kertvárosias lakóterület				Kerékpárúthálózat



JELMAGYARÁZAT

Beépítésre szánt terület

Kisvárosias lakóterület

Településközponti vegyes terület

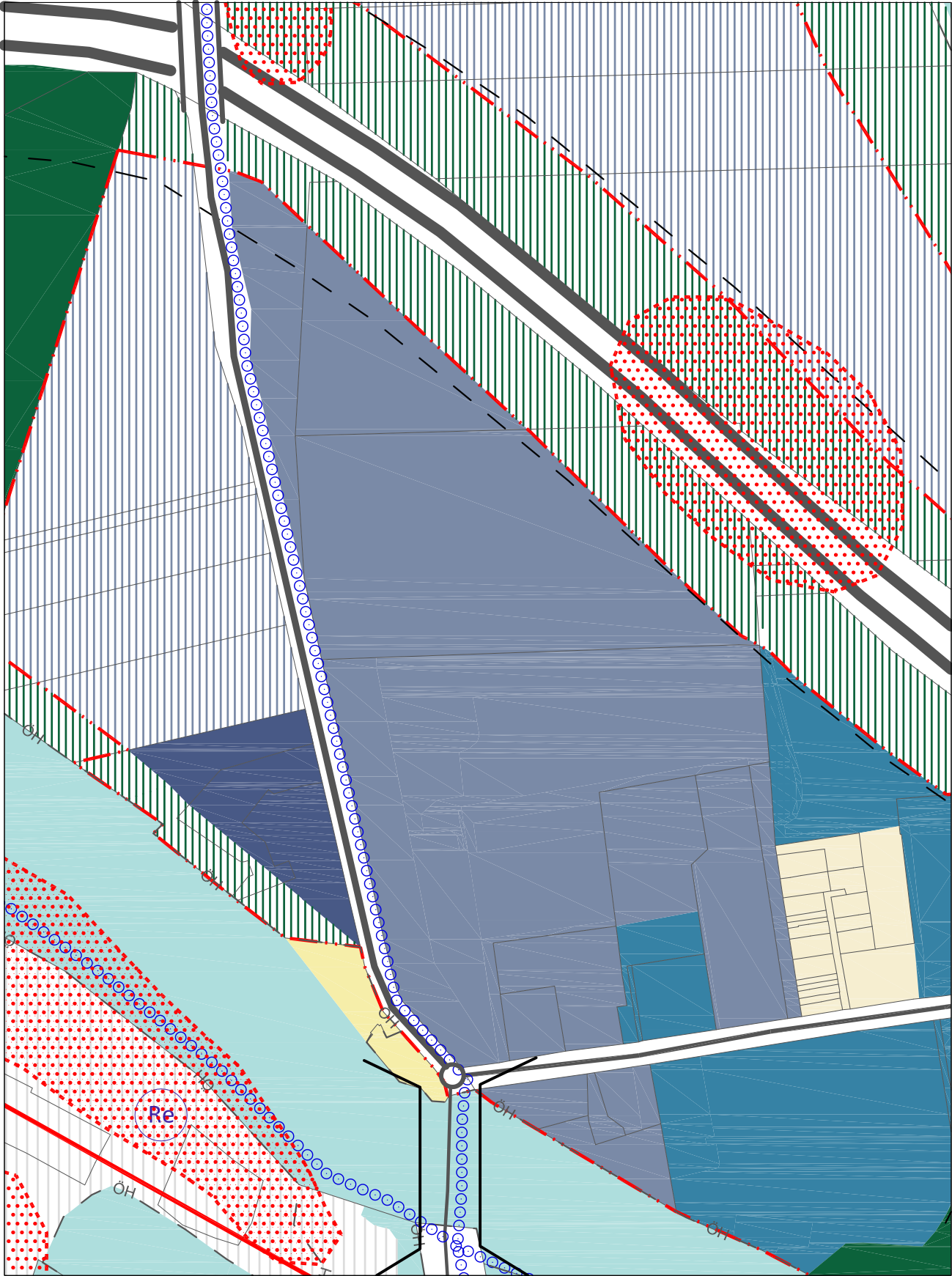
Központi vegyes terület

Közeledés

Helyi gyűjtőút

Művi értékvédelem

Nyilvántartott régészeti terület határa



JELMAGYARÁZAT

Beépítésre szánt terület	Beépítésre nem szánt terület	Közeledés	Művi értékvédelem
Falusias lakóterület	Különlleges terület	Főút	Nyilvántartott régészeti terület határa
Központi vegyes terület	Vízgazdálkodási terület	Helyi gyűjtőút	
Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	Védett és védőerdő terület	Kerékpárúthálózat	
Ipari, gazdasági terület	Általános mezőgazdasági terület	Híd, felüljáró	

JELMAGYARÁZAT

Beépítésre szánt terület

- Kisvárosias lakóterület
- Nagyvárosias lakóterület
- Kertvárosias lakóterület
- Településközponti vegyes terület

Beépítésre nem szánt terület

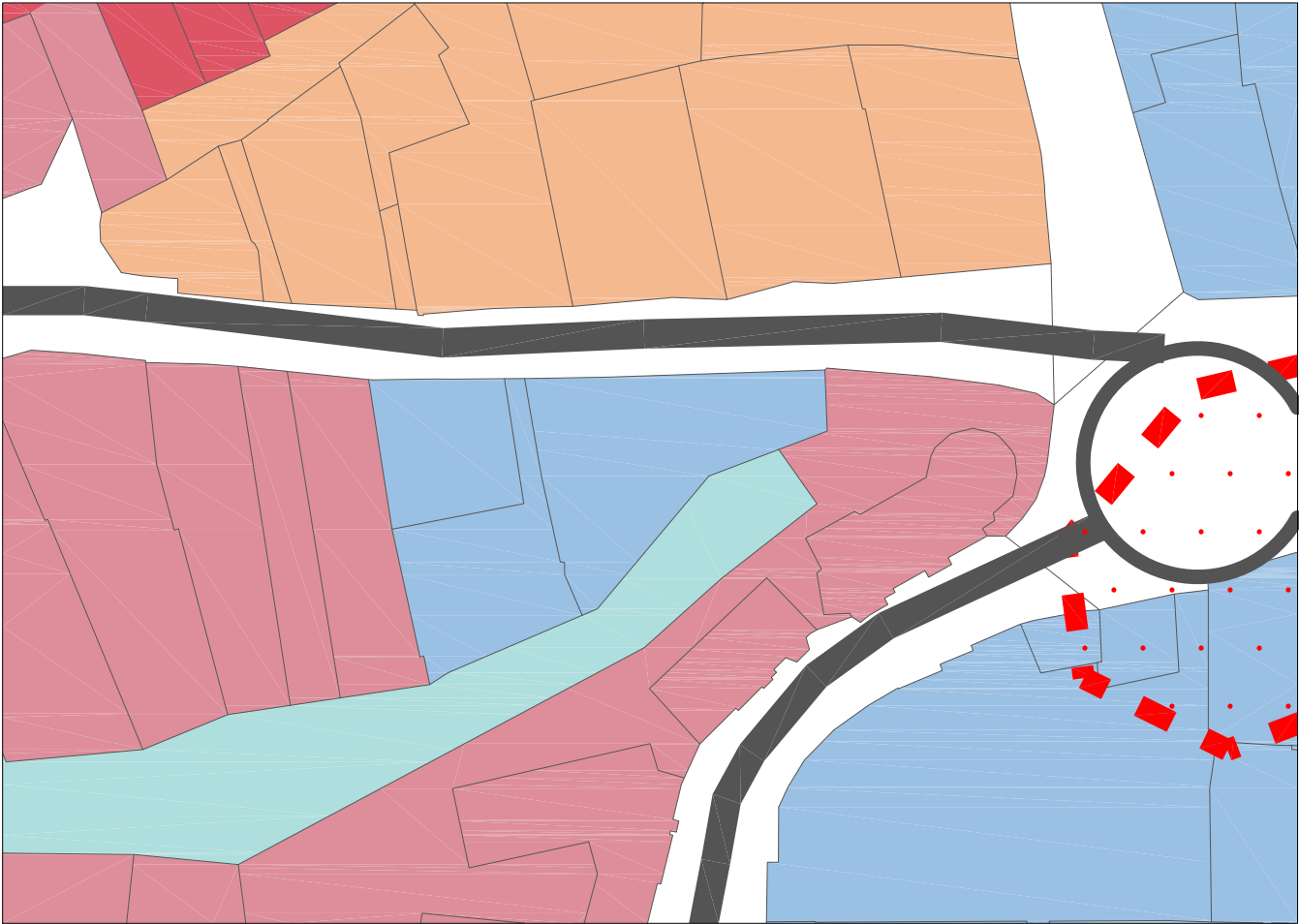
- Vízgazdálkodási terület

Közlekedés

- Helyi gyűjtőút

Művi értékvédelem

- Nyilvántartott régészeti terület határa



2. melléklet

Szekszárd Megyei Jogú Város Településszerkezeti terve 2026/2. módosításáról szóló sz. határozathoz

SZEKSZÁRD VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE 2026/2. MÓDOSÍTÁSÁNAK LEÍRÁSA

Szekszárd Megyei Jogú Város Településszerkezeti terv

Szerkezeti Terv leírása

5. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

3. Vegyes területek

3.1. Településközpont vegyes terület

3.2. Központi vegyes terület

4. Gazdasági területek

A Szerkezeti terv leíró részének változtatását egyik módosítás sem teszi szükségessé, a módosítási szándék az ott leírtakkal összhangban van.

3. melléklet

Szekszárd Megyei Jogú Város Településszerkezeti terve 2026/2. módosításáról szóló sz. határozathoz

VÁLTOZÁSOK, BEAVATKOZÁSOK ÉS ÜTEMEZÉSEK

Szekszárd város településszerkezeti tervén az alábbi változtatások történnek:

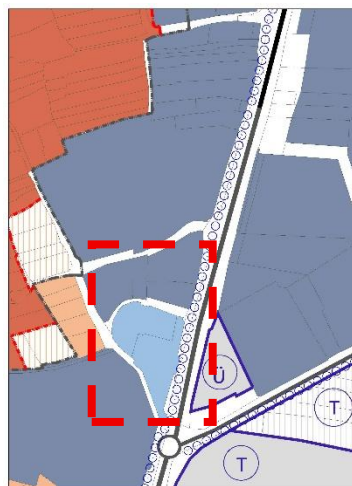
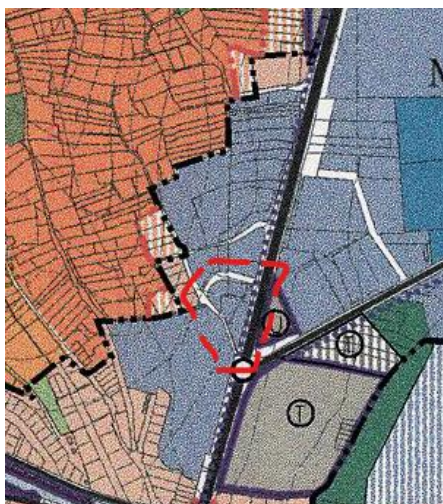
1. A Rákóczi út – Görbe utca – Dűlő utca által határolt tömbben a 28/9 és 28/10 hrsz-ú ingatlanok területe kereskedelmi-szolgáltató területből településközpont vegyes területbe kerül átsorolásra.
2. A Béla király tér – Bezerédj utca – Ybl Miklós utca – Munkácsy Mihály utca által határolt tömbön belül a Munkácsy utca 3. sz. 1749 hrsz-ú ingatlan keleti része kisvárosias lakóterületből településközpont vegyes területbe kerül átsorolásra.
3. Palánk városrészben az M9 autótú – Sárbogárd-Bátaszéki vasútvonal – Palánki út – 5112 sz. közút által határolt tömbben a volt Mesterséges megtermékenyítő állomáshoz tartozó 01611/7 és 01611/16 hrsz-ú ingatlan, valamint a 01611/10 telek déli „nyeles” része kereskedelmi-szolgáltató területből központi vegyes területbe kerül átsorolásra.
4. A Mérey utca – Séd-patak – Babits Mihály utca által határolt tömb keleti részén a 1509, 1510 és 1511 hrsz-ú ingatlanok kisvárosias lakóterületből településközpont 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.

Fenti változtatások egy ütemben megvalósíthatóak, ütemezést nem igényelnek.

A módosítással érintett területek a város hatályos, illetve módosított szerkezeti tervén

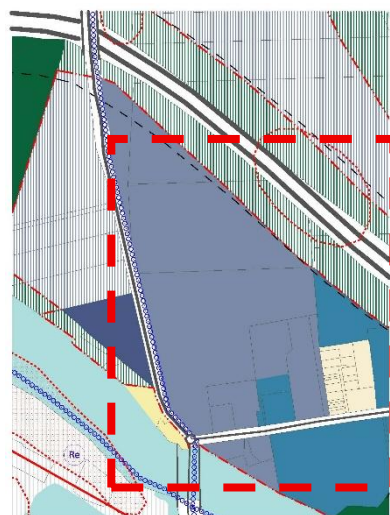
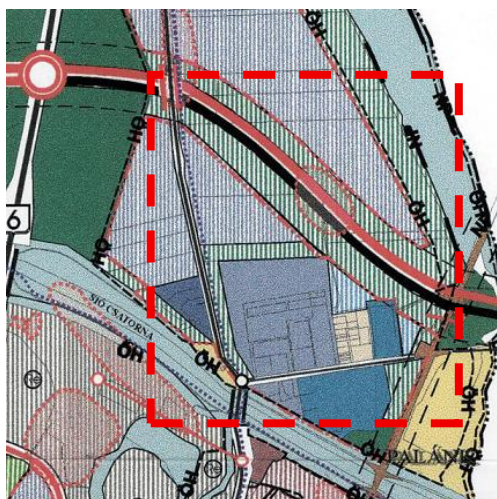
a) Belterület 28/9 és 28/10 hrsz



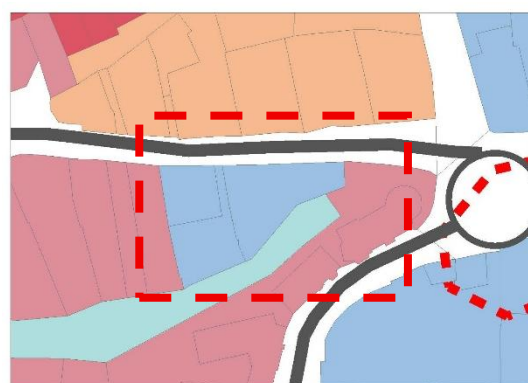
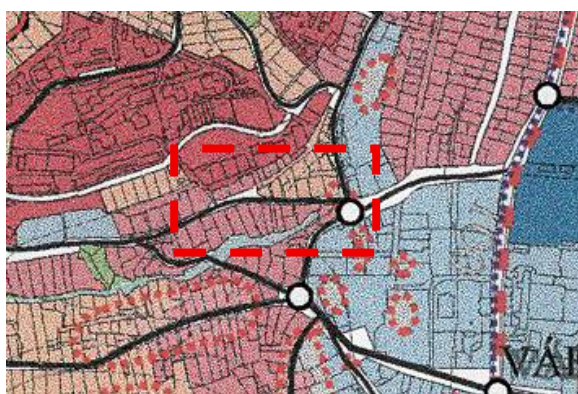
b) 1749 és 1781 hrsz ingatlan



c) A palánki városrész



d) Belterület 1509, 1510 és 1511 hrsz



4. melléklet

Szekszárd Megyei Jogú Város Településszerkezeti terve 2026/2. 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:

- Kereskedelmi-szolgáltató terület **csökkenése:** 26 539,3 m²
- Kisvárosias lakóterület **csökkenése:** 1 772,3 m²
- Központi vegyes terület **növekménye:** 8 422,1 m²
- Településközponti vegyes terület **növekménye:** 7 709,5 m²
- Közlekedési terület tervezett **növekménye:** 12 180 m²

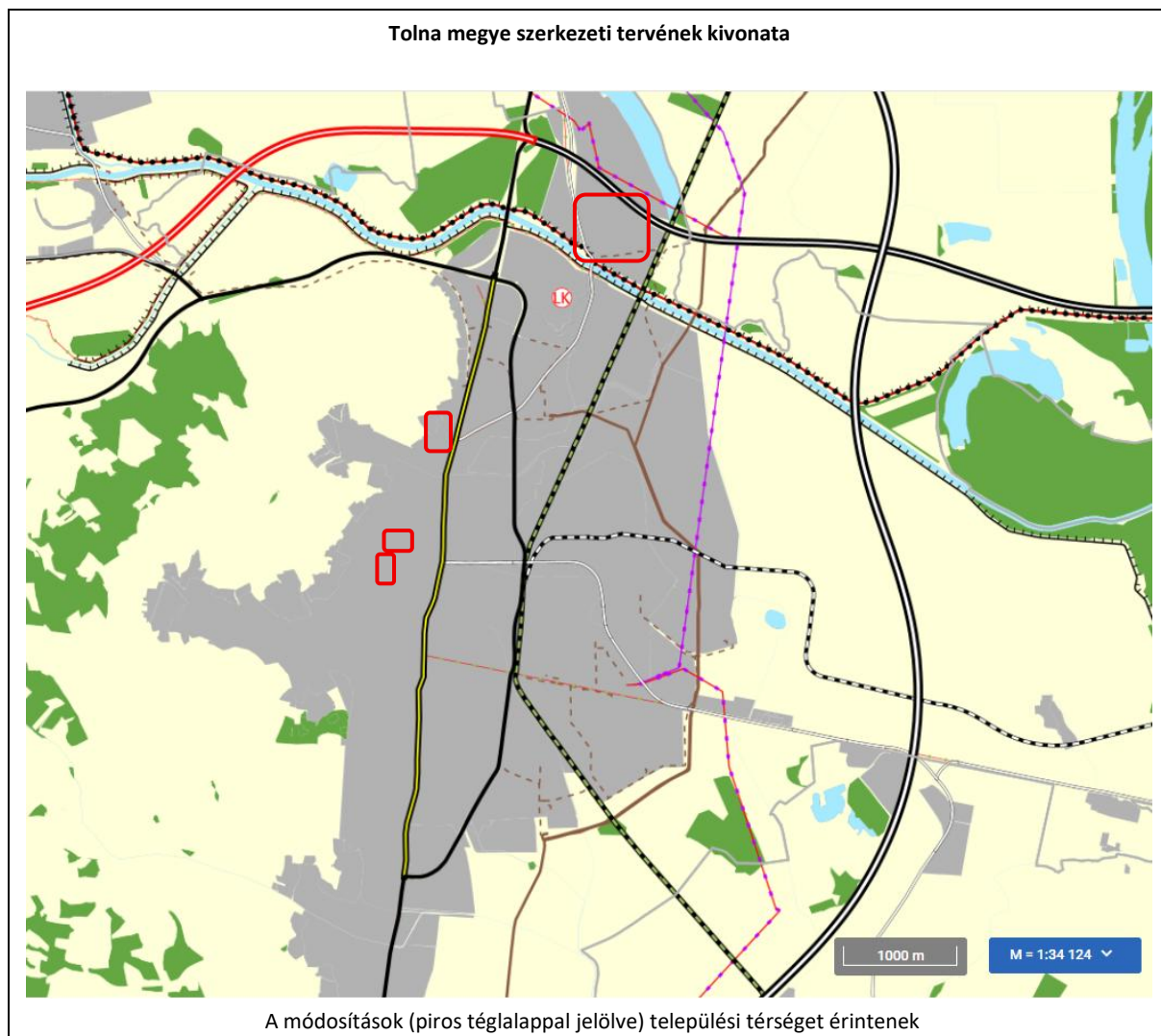
A módosítással érintett területek a változás után is beépítésre szánt, illetve közlekedési területként kerülnek szabályozásra.

5. melléklet

Szekszárd Megyei Jogú Város Településszerkezeti terve 2026/2. módosításáról szóló sz. határozathoz

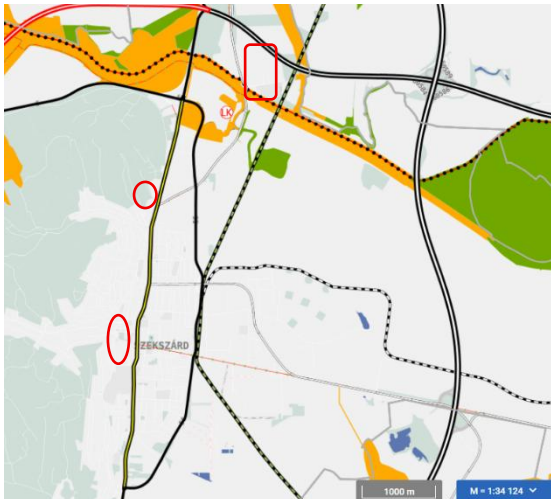
A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

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



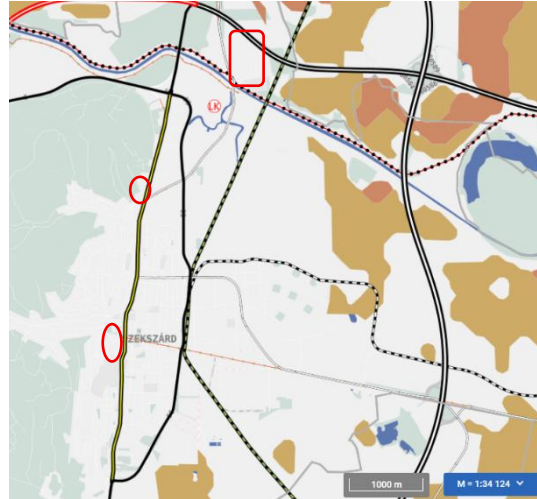
Országos övezetek

1. Ökológiai hálózatok övezete



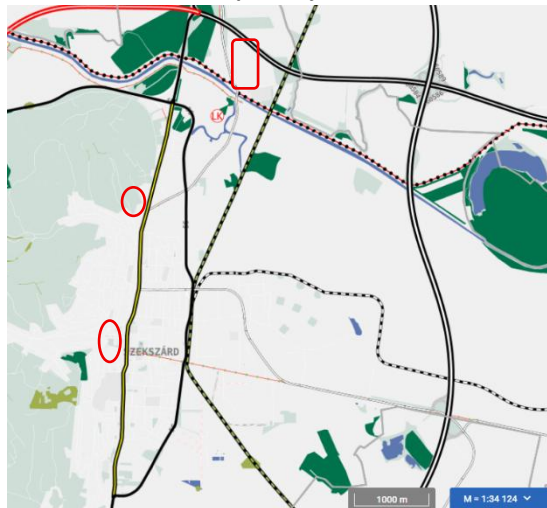
A módosítandó területek nem érintettek

2. Kiváló és jó szántók övezete



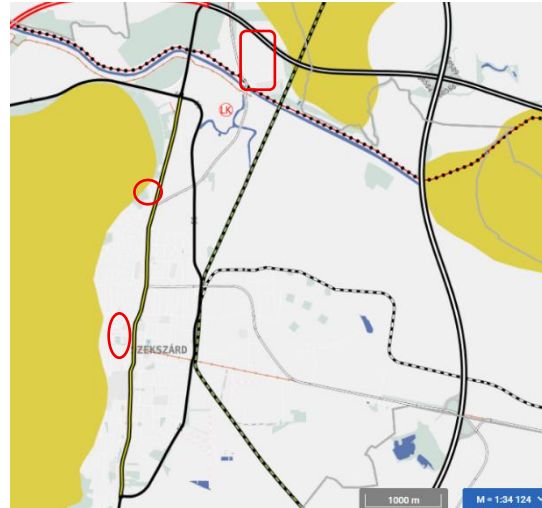
A módosítandó területek nem érintettek

3. Erdők és erdőtelepítésre javasolt terület övezete



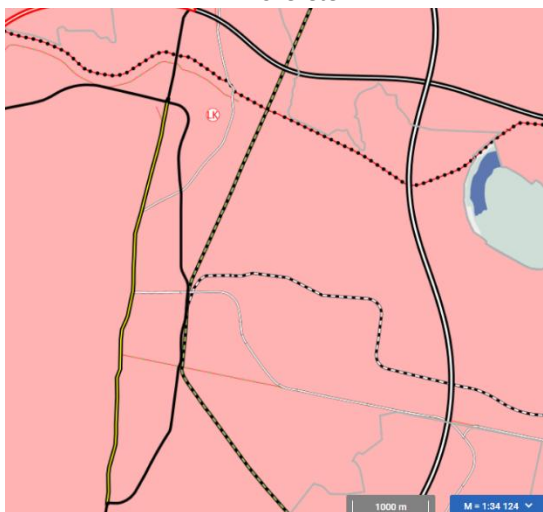
A módosítandó területek nem érintettek

4. Tájvédelmi terület övezete



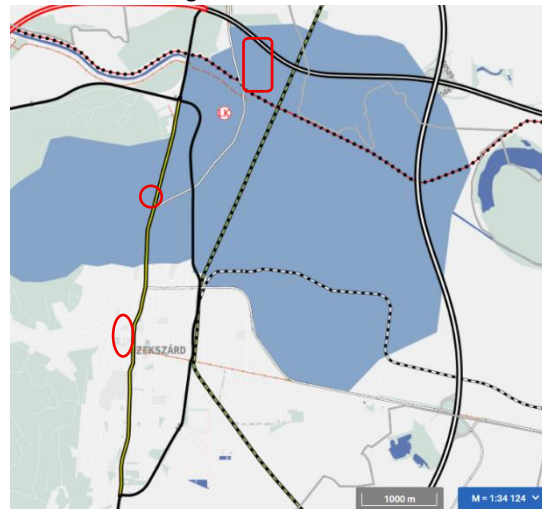
A módosítandó területek nem érintettek

5. Világörökség és világörökségi várományos területek övezete

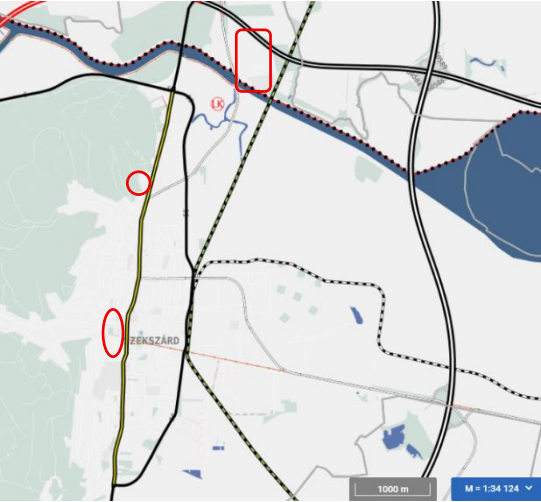
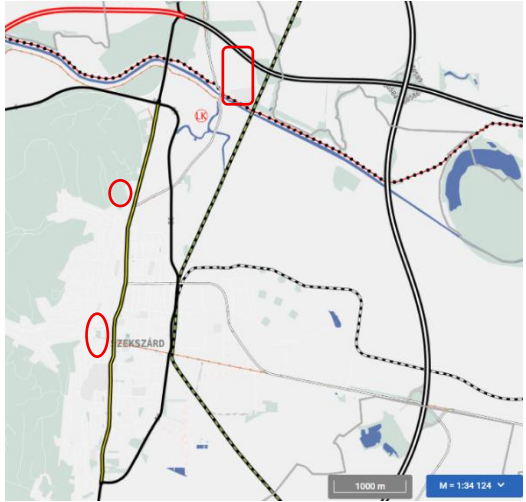


Szekszárd érintett, de a módosítandó területeken nincs világörökségi helyszín

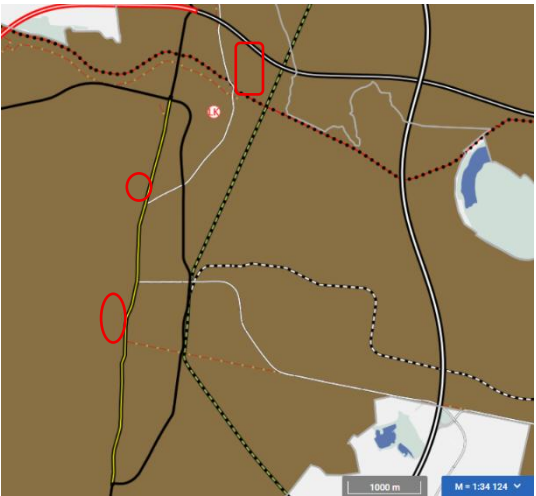
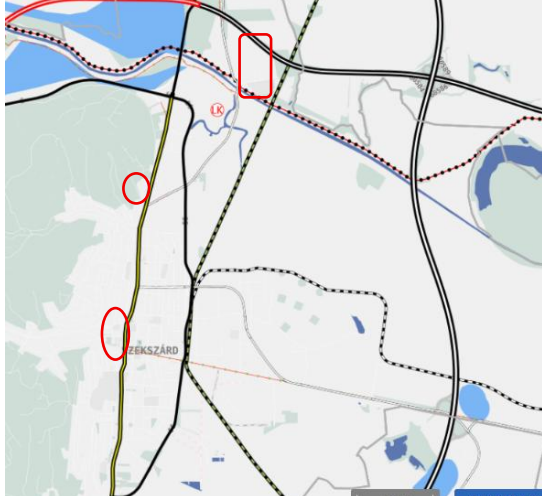
6. Vízminőség-védelmi terület övezete



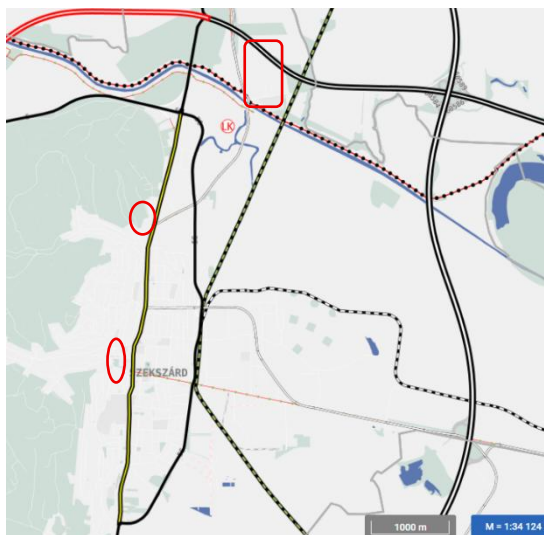
A módosítandó területek közül kettő érintett (a és c)

7. Nagyvízi meder övezete  A módosítandó területek nem érintettek	8. VTT tározók övezete  A módosítandó területek nem érintettek
9. Honvédelmi és katonai célú terület övezete  Szekszárd érintett, de a módosítandó területek környezetében nincs katonai létesítmény	

Megyei övezetek

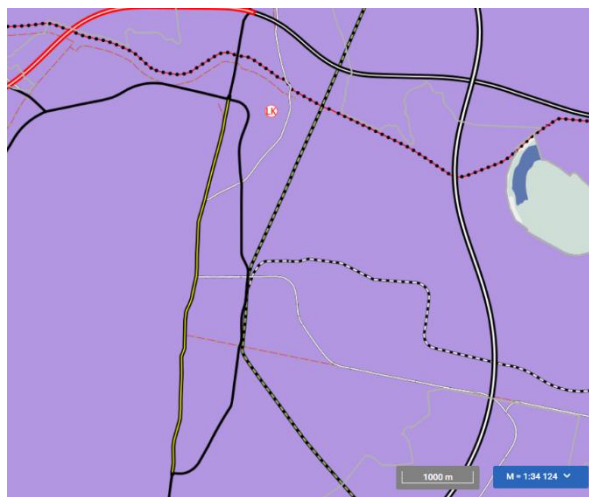
1. Ásványi nyersanyagvagyon övezete  Szekszárd érintett, de a módosítandó területek környezetében nincs nyilvántartott ásványvagyon	2. Rendszeresen belvízjárta terület övezet  A módosítandó terület nem érintett
---	---

3. Tanyás területek övezete



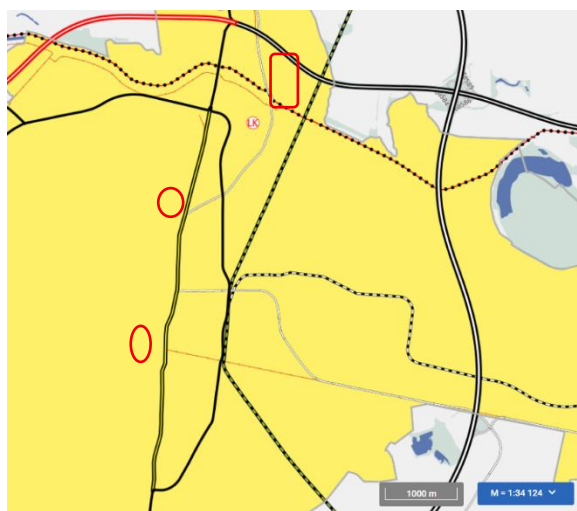
Szekszárd nem tartozik tanyás területek övezetébe

4. Földtani veszélyforrás övezete



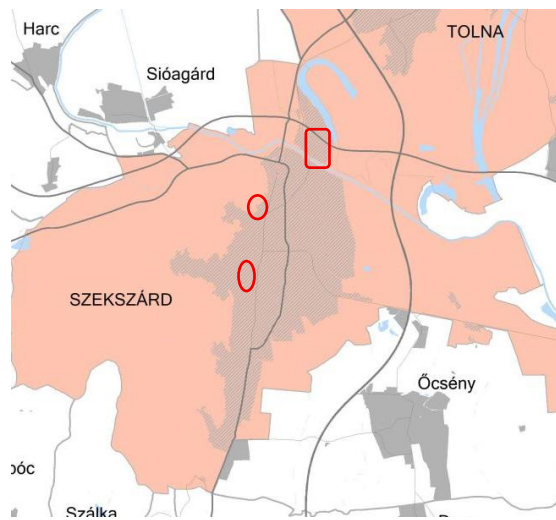
Szekszárd érintett, de a módosítandó terület környezetében nincs nyilvántartott felszínmozgás

5. Innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületeinek övezete



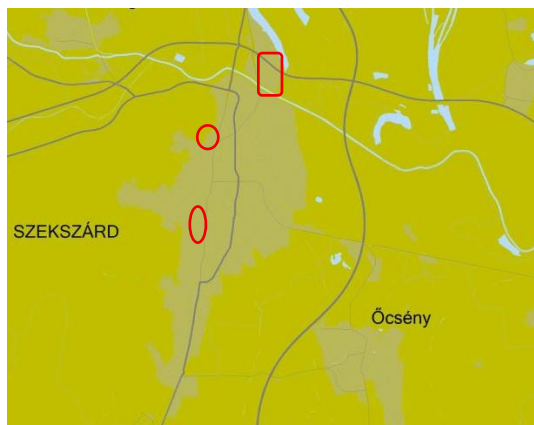
Szekszárd érintett

6. Logisztikai fejlesztés támogatott célterületének övezete



Szekszárd érintett

7. Turizmusfejlesztés célterületének övezete



Szekszárd érintett

A TrTv. előírásainak való megfelelés igazolása

1. TrTv.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 nem történik.

2. TrTv. 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. TrTv. 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. TrTv. 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. TrTv. 11. § d) bekezdés

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

A tervezett módosítások települési térség területét érintik.

6. TrTv. 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 érintenek sajátos területfelhasználású térséget.

6. melléklet

Szekszárd Megyei Jogú Város Településszerkezeti terve 2026/2. 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 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

- a) A Rákóczi út – Görbe utca – Dúló utca által határolt tömbben lévő 28/9 és 28/10 hrsz-ú ingatlanok Gksz-3 jelű kereskedelmi-szolgáltató területből Vt-3 jelű településközpont vegyes területbe sorolása**

A módosítás az érintett telkeken meglévő tényleges állapotok (lakófunkció) legalizálását, illetve újabb lakások építésének lehetővé tételét célozza. Bár a tömböt kereskedelmi-szolgáltató területek veszik körül, a környező tömbök használatát a tervezett módosítás hátrányosan nem érinti.

- b) A Béla király tér – Munkácsy utca – Ybl Miklós utca – Bezerédj utca által határolt tömbben az Lk-1.4 jelű kisvárosias lakóterület és a Vt-V jelű településközpont vegyes területeket elválasztó övezeti határvonal módosítása az 1749 és az 1781 hrsz-ú ingatlanok között**

A hatályos településszerkezeti tervének területfelhasználási rendszere a tervezett övezethatár módosítással csak kis mértékben változik, a szomszédos ingatlanok kialakult használatát hátrányosan nem befolyásolja.

- c) A palánki külterületi 01611/7 hrsz-ú ingatlan Gksz-4 jelű kereskedelmi-szolgáltató övezetből Vk-M2 jelű központi vegyes terület övezetbe való átsorolása, a 01611/6, 01611/9, 01611/10 hrsz-ú területek Gksz-2 és Gksz-4 jelű övezeteket elválasztó határvonalának a beépítési tervjavaslathoz történő igazítása**

A 01611/7 hrsz-ú ingatlant érintő tervezett módosítás a Palánk városrészben meglévő lakóterületi jellegű terület-felhasználásához közelít. A többi ingatlan esetében csupán a gazdasági területen belüli övezeti paraméterek valós igényekhez történő igazítása és a tömbön belül tervezett kiszolgáló utak szabályozása jelent változást.

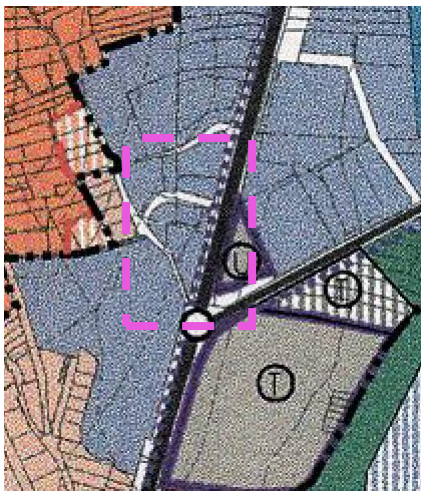
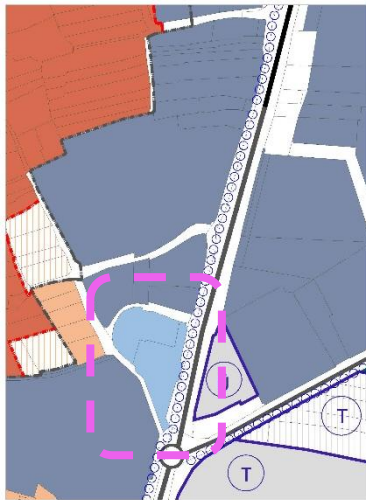
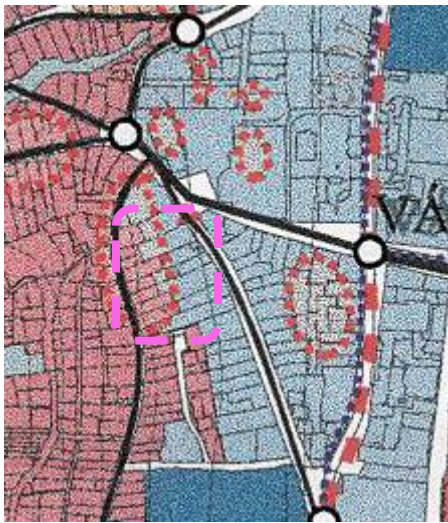
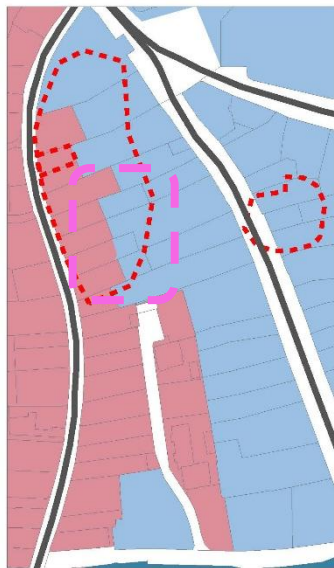
- d) A Mérey utca keleti részén lévő 1509, 1510 és 1511 hrsz-ú telkek Lk-1.3 jelű kisvárosias lakóterület övezetből Vt-V jelű településközpont vegyes terület övezetbe történő átsorolása**

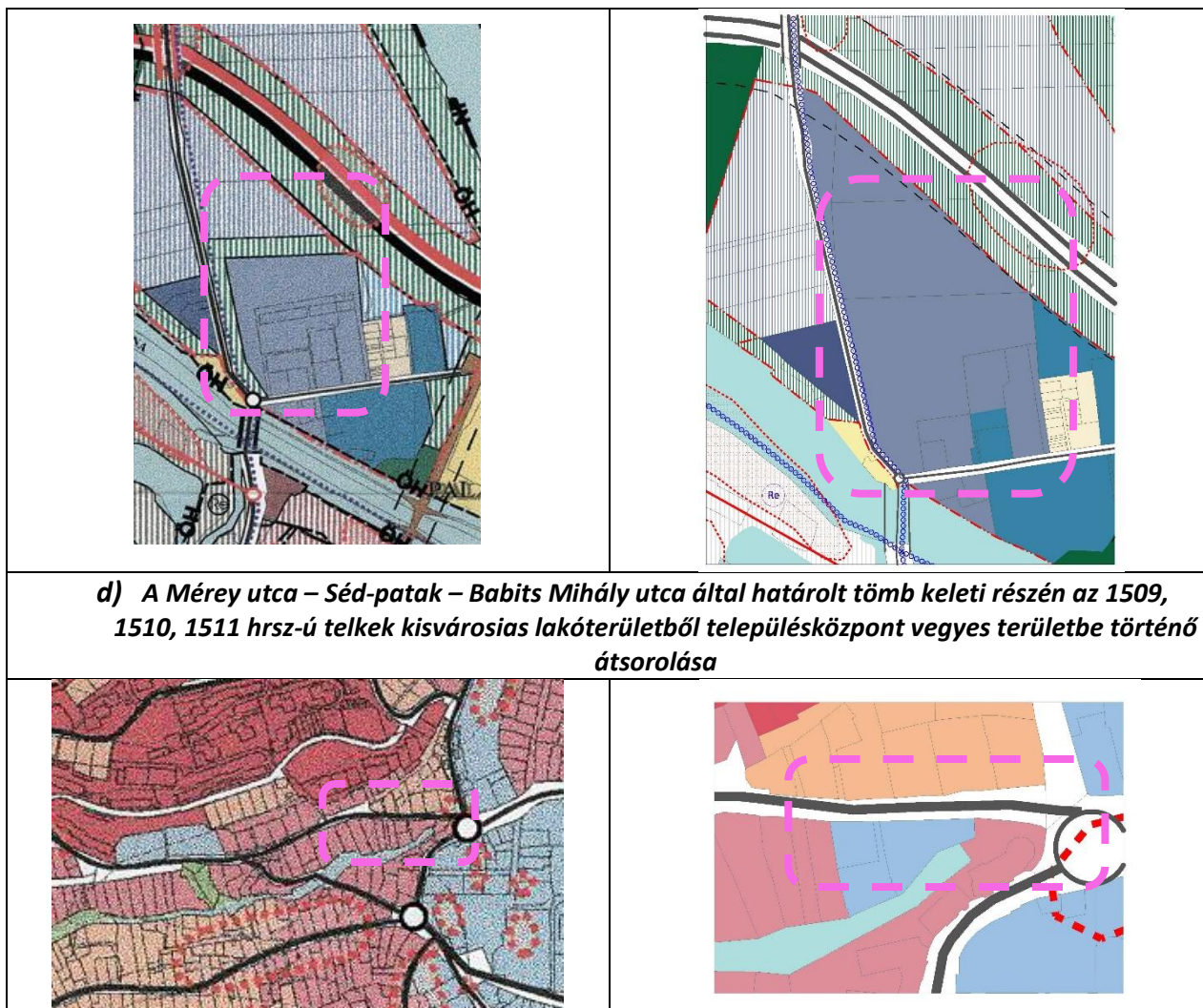
Az övezeti átsorolás az érintett telkeken intenzívebb beépítés lehetőségének megteremtésére irányul. A tervezett módosítás illeszkedik a Mérey utca érintett szakaszának északi oldalán, továbbá a városközponti helyzetű Flórián utca kialakult beépítéséhez és jelenlegi szabályozásához.

A módosítási szándékok szükségessé teszi a helyi építési szabályzat mellett a szerkezeti terv módosítását is. A módosítások egyike sem jár zöldterület megszüntetéssel.

1.2. A változással érintett területek összefoglalója és összefüggései

1.2.1. Településszerkezeti változások bemutatása

a) A Rákóczi út – Görbe utca – Dűlő utca által határolt tömb területének átsorolása kereskedelmi-szolgáltató területből településközpont vegyes területbe	
 A hatályos településszerkezeti terv részlete	 A módosított településszerkezeti terv részlete
b) A Béla király tér – Bezerédj utca – Ybl Miklós utca – Munkácsy utca által határolt tömbben az 1749 hrsz-ú telek keleti részének kisvárosias lakóterületből településközpont vegyes területbe történő átsorolása	
 A hatályos településszerkezeti terv részlete	 A módosított településszerkezeti terv részlete
c) Az M9 autópályát – Sárbogárd-Bátaszék vasútvonal – Palánki út – 5112 sz. közút által határolt tömbben a 01611/7 hrsz. földrészlet kereskedelmi szolgáltató területből központi vegyes területbe történő átsorolása	



Szekszárd város településszerkezeti tervén az alábbi változtatások történnek:

1. A Rákóczi utcai 28/9 és 28/10 hrsz. földrészlet a jelenlegi kereskedelmi-szolgáltató területből településközponti vegyes területbe kerül besorolásra, igazodva a környezetében található lakó- és gazdasági funkciók együttes alkalmazásához egy épületen belül. A szomszédos telken található épület szintén vegyes funkciókkal rendelkezik – a földszinten szolgáltatások, az emeleteken lakások találhatóak. A két telek tömbjének vegyes területbe sorolása így biztosítja továbbra is a kettős funkció fenntarthatóságát.
2. A Munkácsy utcai 1749 hrsz. földrészlet keleti része a jelenlegi kisvárosias lakóterületből településközponti vegyes területbe kerül átsorolásra. Az érintett telekrészen épület nem található és új beépítés nem tervezett. Kérelmező a szomszédos 1783/2 hrsz-ú telekkel szeretné összevonni a telek megnövelése céljából. A tömbbelsőben lévő tördelt vonalvezetésű övezeti határvonal a módosítás által az 1746-1750 hrsz-ú telkek keleti határán kiegyenesedne, azaz a tömb területe rendezettebb formát öltene.
3. A Palánk városrészben fekvő 01611/7 hrsz. földrészlet a jelenlegi kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területből központi vegyes területbe kerül átsorolásra, az ezzel szomszédos 01611/6, és a 01611/10 hrsz. földrészlet déli, nyeles telekrészével együtt. Az érintett telken (01611/7) található egy üresen álló, de lakó-funkcióra átalakítható épület, amelyben a Kérelmező szeretne lakásokat kialakítani. A tömbön belül tervezett egyéb

módosítás a szerkezeti tervet nem érinti, csupán a szabályozási tervlapon jelent változást (Gksz-4 és Gksz-2 jelű építési övezetek határvonalának módosulása).

4. Az 1509, 1510 és 1511 hrsz. földrészletek a jelenlegi kisvárosias lakóterület övezetéből településközponti vegyes területbe kerülnek átsorolásra. A módosítás tulajdonosi kérelemre történik, a város kialakult szerkezeti rendjét érdemben nem módosítja, igazodik a kialakult városképhez, illetve a szomszédos ingatlanokon található funkciókhoz.

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 Rákóczi utcai módosítás az északi városrész társadalmi-szociális körülményeiben hozhat javulást.

A Bezerédj utcai módosítás az épített környezetre hozhat pozitív javulást, hiszen az egykori DÉMÁSZ székház évek óta üresen áll, és a módosítás hozzájárul az épület új hasznosításához.

A Koncepció gazdasági céljai között szerepel az agráripár, feldolgozóipar fejlesztése, a város logisztikai szerepkörének erősítése, melybe beleillik a Palánki - eddig kihasználatlan, ámde könnyen megközelíthető – gazdasági terület beépítése.

A Palánki módosítással érintett terület továbbá szerepel a Szerkezeti terv 4. Beépített és beépítésre szánt területek bővítési irányai c. fejezetben a 3.pont - a beépítésre szánt területek gazdasági fejlesztés céljára javasolt bővítési irányai között.

A Mérey utcai módosítás nevesítve nem szerepel ugyan sem a Szerkezeti tervben, sem a koncepcióban, de azokkal nem is ellentétes. Az élhetőbb, lakhatóbb város, a használaton kívüli épületek újrafelhasználása mind hozzájárulhat a város társadalmi-szociális körülményeinek javításához, valamint az ingatlangazdálkodás javulásához.

Fenti célok a település életképességének, valamint térségi szerepkörének szempontjából meghatározó jelentőségűek.

Szakági javaslatok

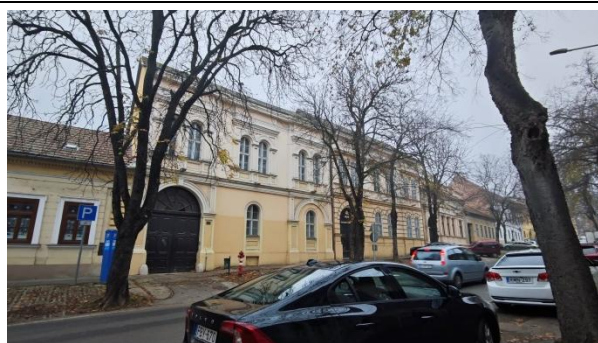
2.1. Tájrendezési javaslat

A terv-módosítással érintett területek belterületi ingatlanok. Védett természeti területet, Natura 2000 területet, illetve a Nemzeti Ökológiai hálózat területét nem érintik, tájképvédelmi övezetnek nem képezik részét. Helyi területi védelem alatt csak a Bezerédj utca nyugati oldala áll. A telken belüli zöldfelületek kialakítása a város zöldfelületi rendszerét nem érinti, tájrendezési munkarész részletes kidolgozása nem indokolt.

a) Rákóczi u. 28/9 és 28/10 hrsz



b) 1749 és 1781 hrsz (Ybl M. – Munkácsy u. – Bezerédj u. által határolt tömb)





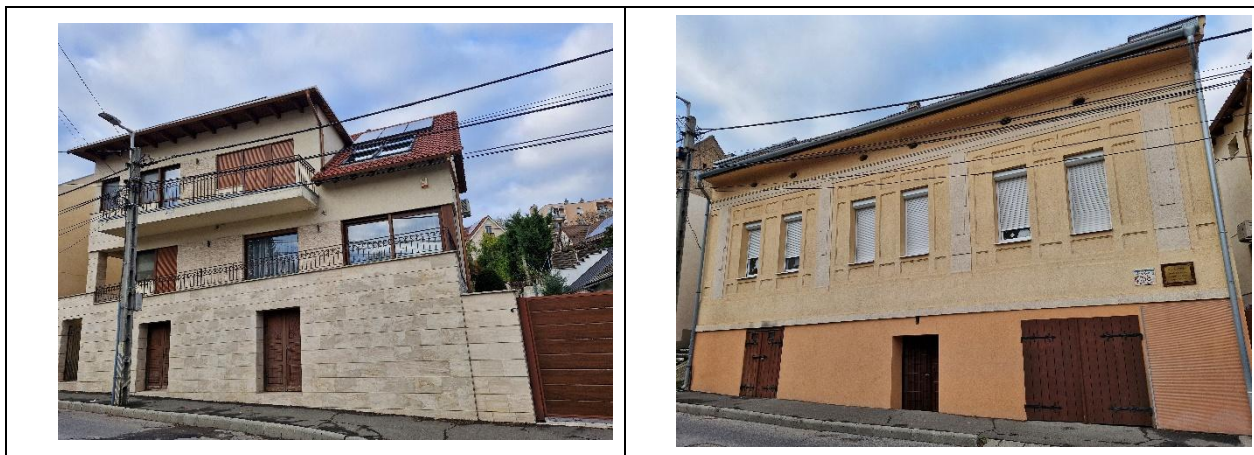
c) Palánki területek





d) Mérey utca 1509, 1510 és 1511 hrsz





2.2. Zöldfelületi rendszer

A módosítás a település zöldfelületi rendszerét nem érinti.

2.3. Közlekedési javaslat

A tervmódosítások nem érintik a város kialakult közlekedési rendjét. Nem vetnek fel vasúti-, kerékpáros, légi- és vízi-közlekedési kérdéseket. A kerékpáros forgalmat alapvetően nem érintik.

A kialakult közúti közlekedés-rendet kismértékben befolyásolhatja a Palánki városrész gazdasági területeinek feltáró utakkal való ellátása, de a forgalom várhatóan a várost elkerülő főútra, valamint gyorsforgalmi útra irányul, a civil forgalmat érdemben nem befolyásolja a jövőben. Részletes közlekedési munkarész kidolgozása nem indokolt.

2.4. Környezeti hatások és feltételek

A módosítással érintett területek Szekszárd belterületén belül, illetve Palánk városrész esetében belterülethez csatlakozó területen, települési térségben, kereskedelmi-szolgáltató, lakó, illetve településközponti övezetben találhatók. A módosítás következtében a környezetben elhelyezkedő létesítmények környezeti állapota érdemben nem változik, azokra nincs negatív hatással. Az adott övezetekre előírt környezeti paraméterek túllépése nem várható.

2.5. 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 településszerkezetet meghatározó nyomvonalas elemekben változás nem tervezett.

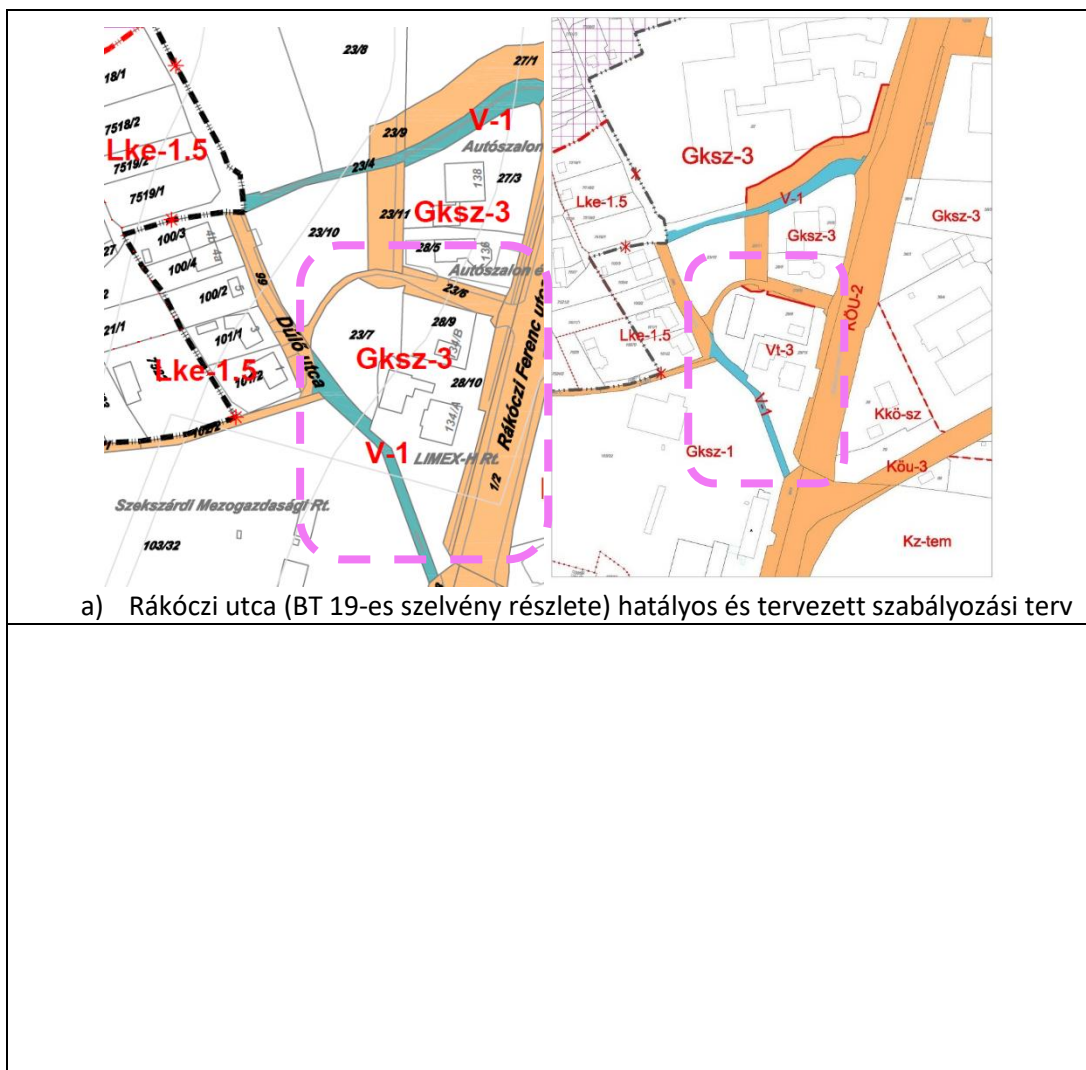
2.6. Közművesítési javaslat

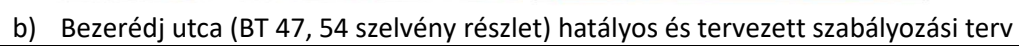
A Rákóczi úti, a Bezerédj utcai, és a Mérey utcai, módosítások teljes közművesítéssel rendelkező területeket érintenek.

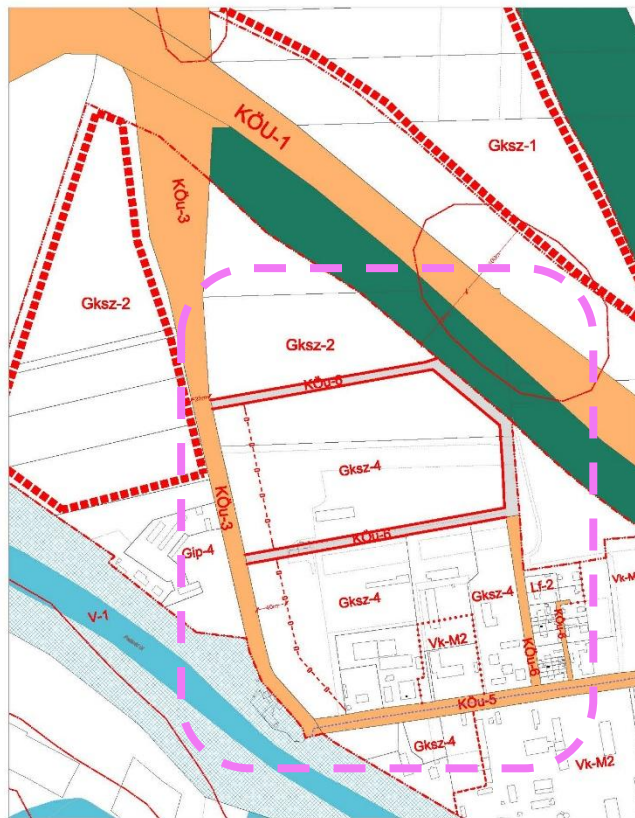
A Palánk városrészben tervezett módosítás esetében a Palánki utca mentén is teljes közművesítés biztosított, viszont a tőle északra fekvő, fejlesztésre szánt gazdasági terület jelenleg közművesítetlen. Itt a tervezett feltáró utcák nyomvonalának figyelembevételével mind a vízellátás, a szennyvíz-elvezetés, az elektromos energia és a gáz-energia hálózata is kiépítendő az 5112 út irányából.

2.7. Szabályozási koncepció

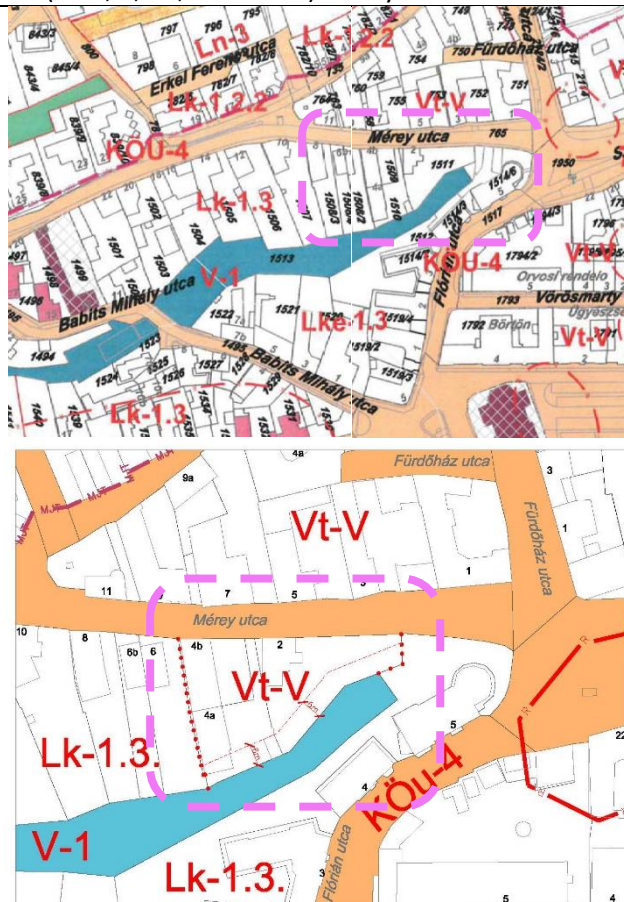
A HÉSZ-ben új övezet meghatározása egyik módosítás esetében sem szükséges. A módosítások meglévő övezetek közti átsorolásokat tartalmaznak, amely beilleszthető a meglévő szabályozásba. A c) jelű Palánk városrészt érintő módosítás esetében sor kerül közterület-szabályozásra is, új tömböt feltáró kiszolgáló utak vonatkozásában.







c) Palánk (BT 6, 7, 10, 11 részlet) hatályos és tervezett szabályozási terv



d) Mérey utca (BT 46 és 47-es szelvény részlet) hatályos és tervezett szabályozási terv

2.8. Örökségvédelem

Szekszárd érintett világörökségi várományos területtel. Az *a)* és *d)* módosítással érintett területek régészeti lelőhellyel nem érintettek. A *b)* módosítás érintett a Munkácsy u. 7-15. és a Lehel utca elnevezésű régészeti lelőhellyel. A *c)* módosítással érintett földrészletek közül az egyik érintett a 21-es számú Palánki-dűlő elnevezésű régészeti lelőhellyel, de a beépítési vázlat érdemben nem terjed ki a lelőhely által lehatárolt területre.

A módosítandó területek környezetében műemléki védettségű épület, műemléki jelentőségű terület is található, azonban a módosítások jellege ezekre nincs hatással.

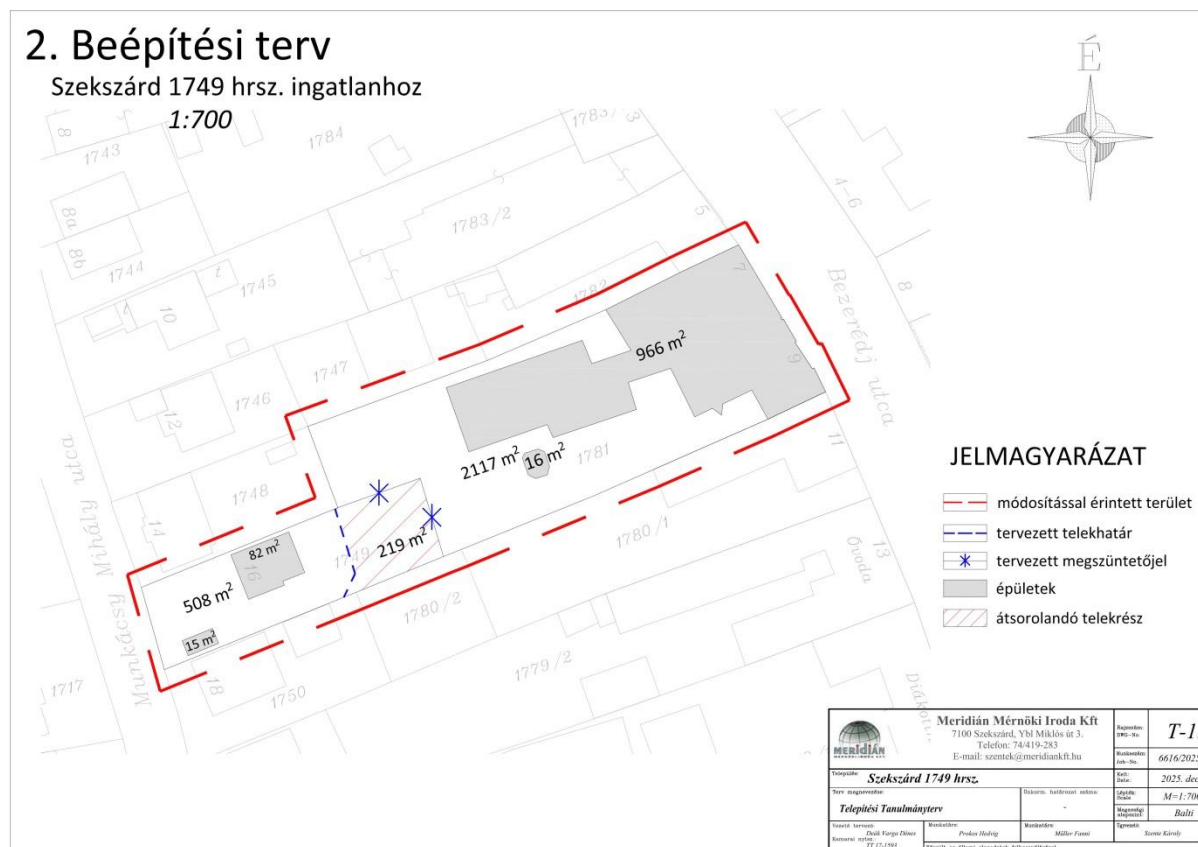
A *b)* módosítás a Bezerédj utca térségében helyi védelem alatt álló területet is érint, azonban itt beépítési változás nem tervezett.

2.9. Környezeti értékelés

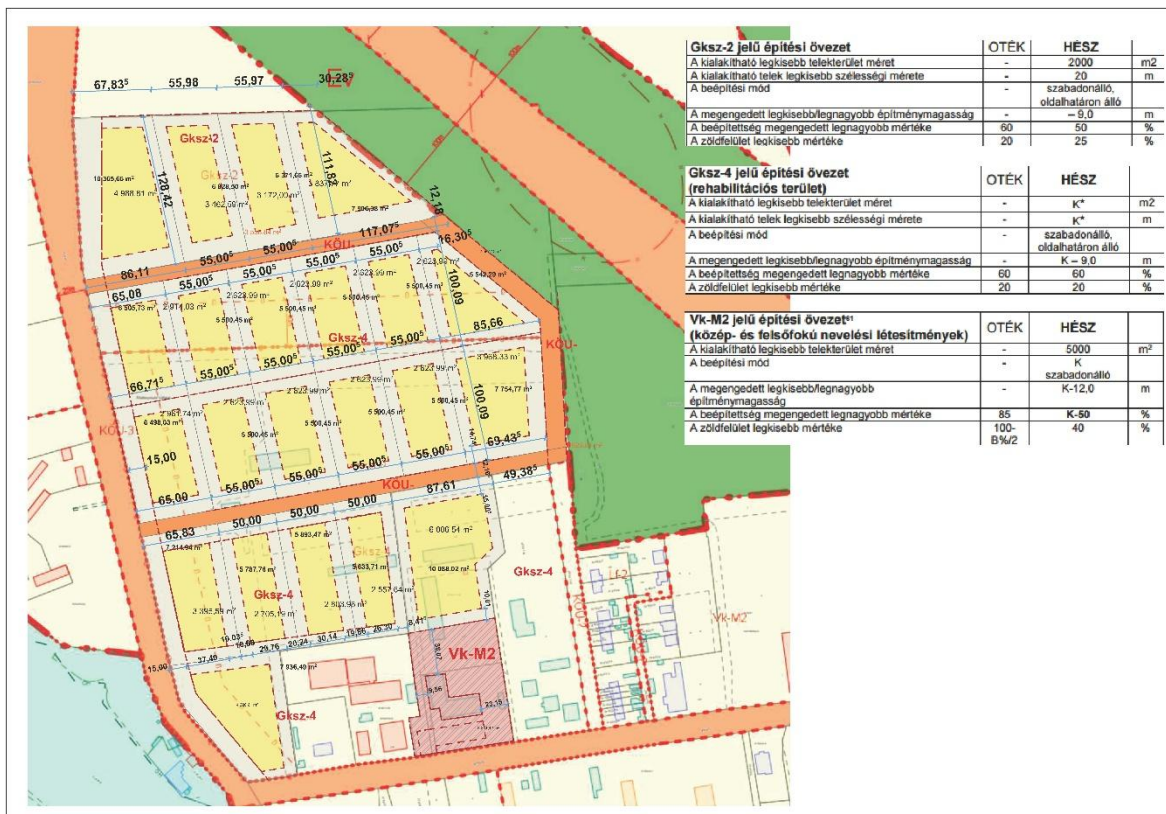
A tervhez a környezeti értékelés szükségességének eldöntéséhez készült tájékoztató tervezői álláspontja és a környezet védelméért felelős közigazgatási szervek szerint a tervezett fejlesztés nagyságrendje és jellege részletes környezeti értékelés kidolgozását nem teszi szükségessé.

2.10. Beépítési terv

A *b)* módosításhoz készült beépítési terv.



A c) módosításhoz készült beépítési vázlat. A vázlatot a B6 Építész Iroda KFT. (Molnár Csaba É17-0562) készítette.



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] A rendelet módosításának célja a településrendezési eszközök módosítása, Szekszárd város négy területén - Palánki területet, a Munkácsy utca–Bezerédj utca közti telektömb, Rákóczi utca 134/a és 134/b hrsz., Mérey utca 2, 4/a és 4/b hrsz. - tervezett fejlesztési szándékok jogszerű megvalósíthatósága érdekében.

[2] 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) bekezdés 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) 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.§

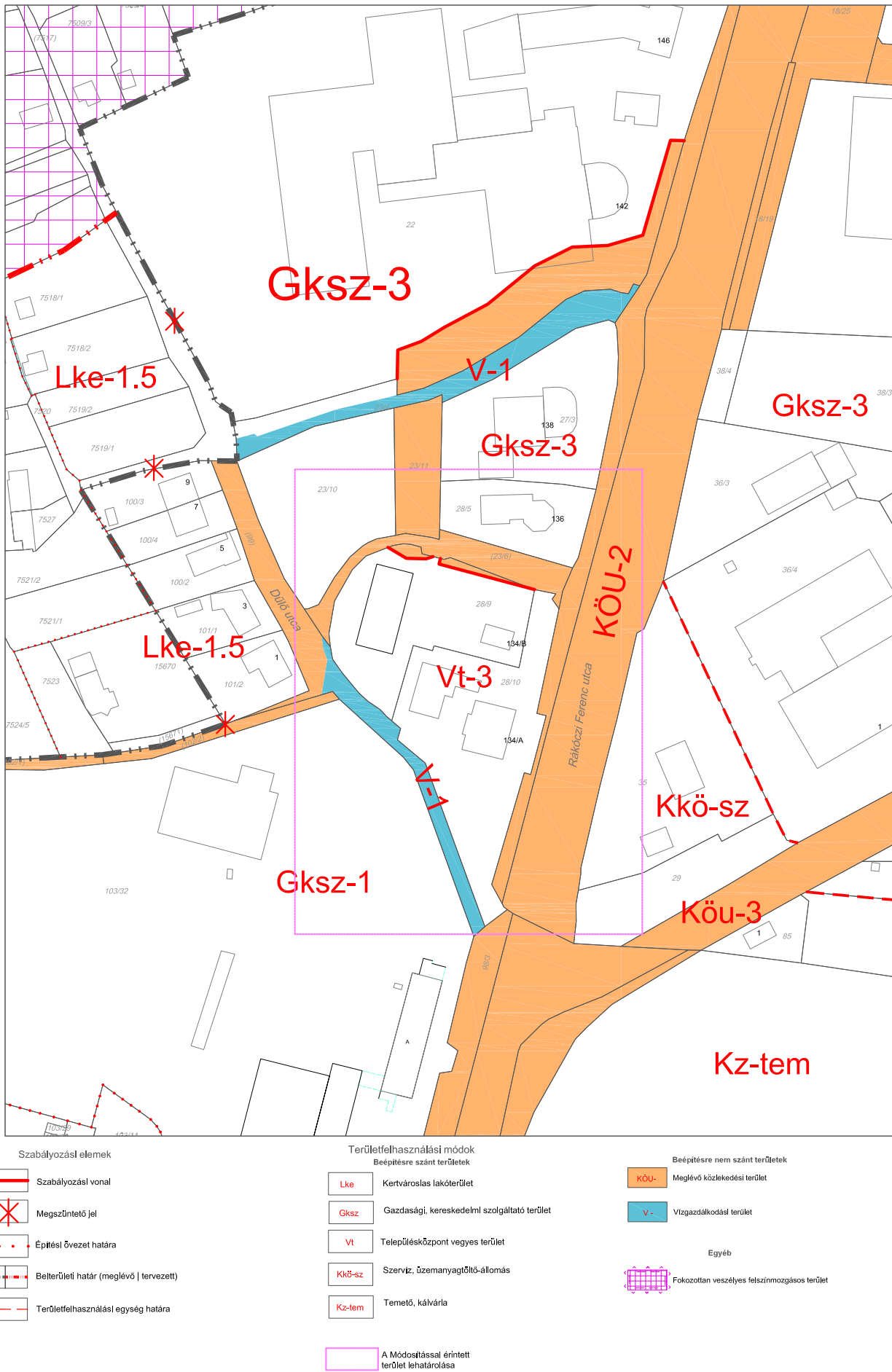
Szekszárd Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 8/2004. (III.1.) önkormányzati rendelet 1. mellékletét képező belterületi szabályozási terv jelen rendelet 1. melléklete szerint módosul.

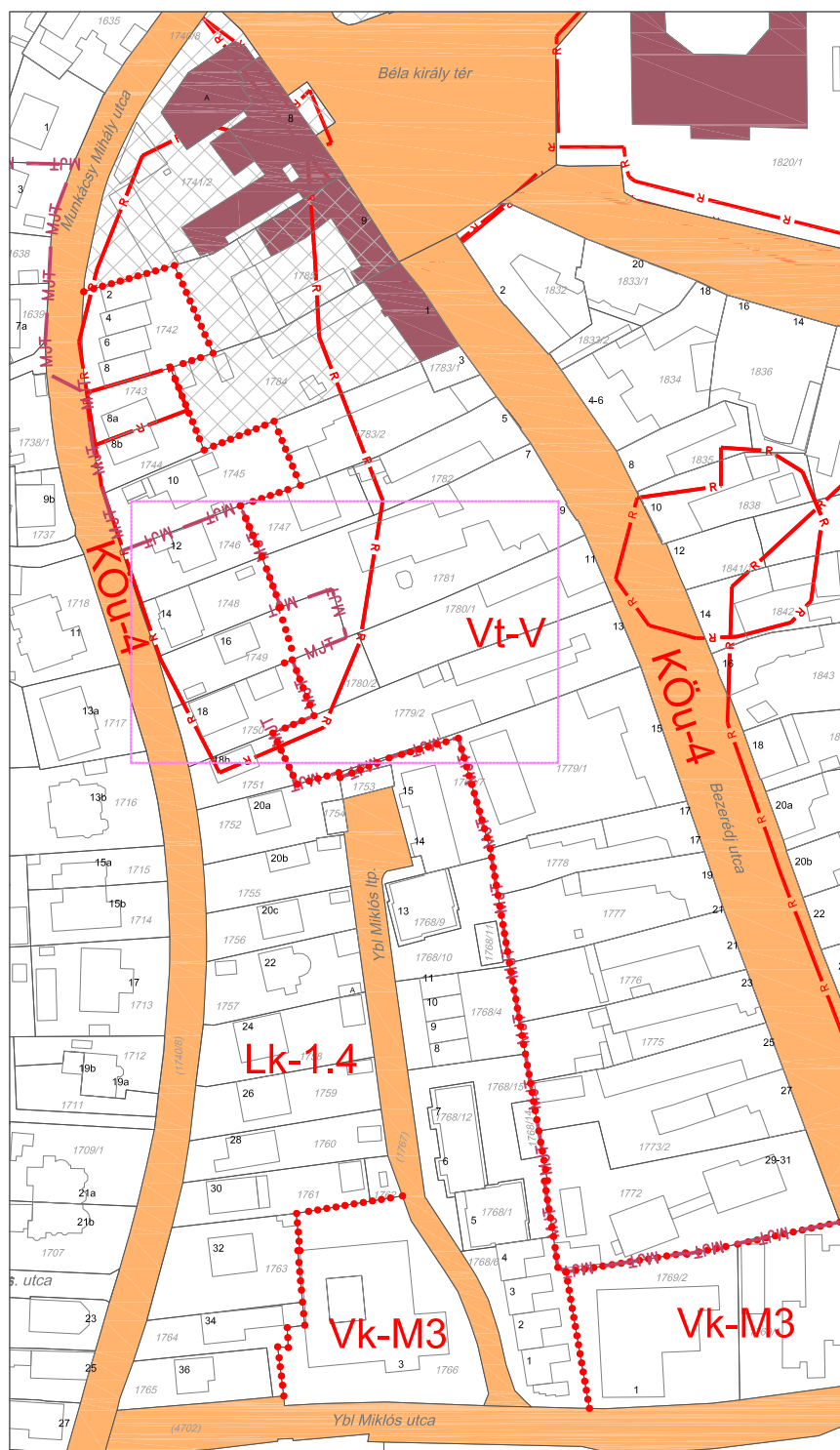
2.§

Ez a rendelet 2026.-n lép hatályba.

Berlinger Attila József
polgármester

Dr. Zsikó-Gál Klaudia
jegyző





Szabályozási elemek

- Szabályozási vonal
- Építési övezet határa

Területfelhasználási módok

Beépítésre szánt területek

- Lk-** Kisvárosias lakóterület
- Vk-** Központi vegyes terület
- Vt-** Településközponti vegyes terület

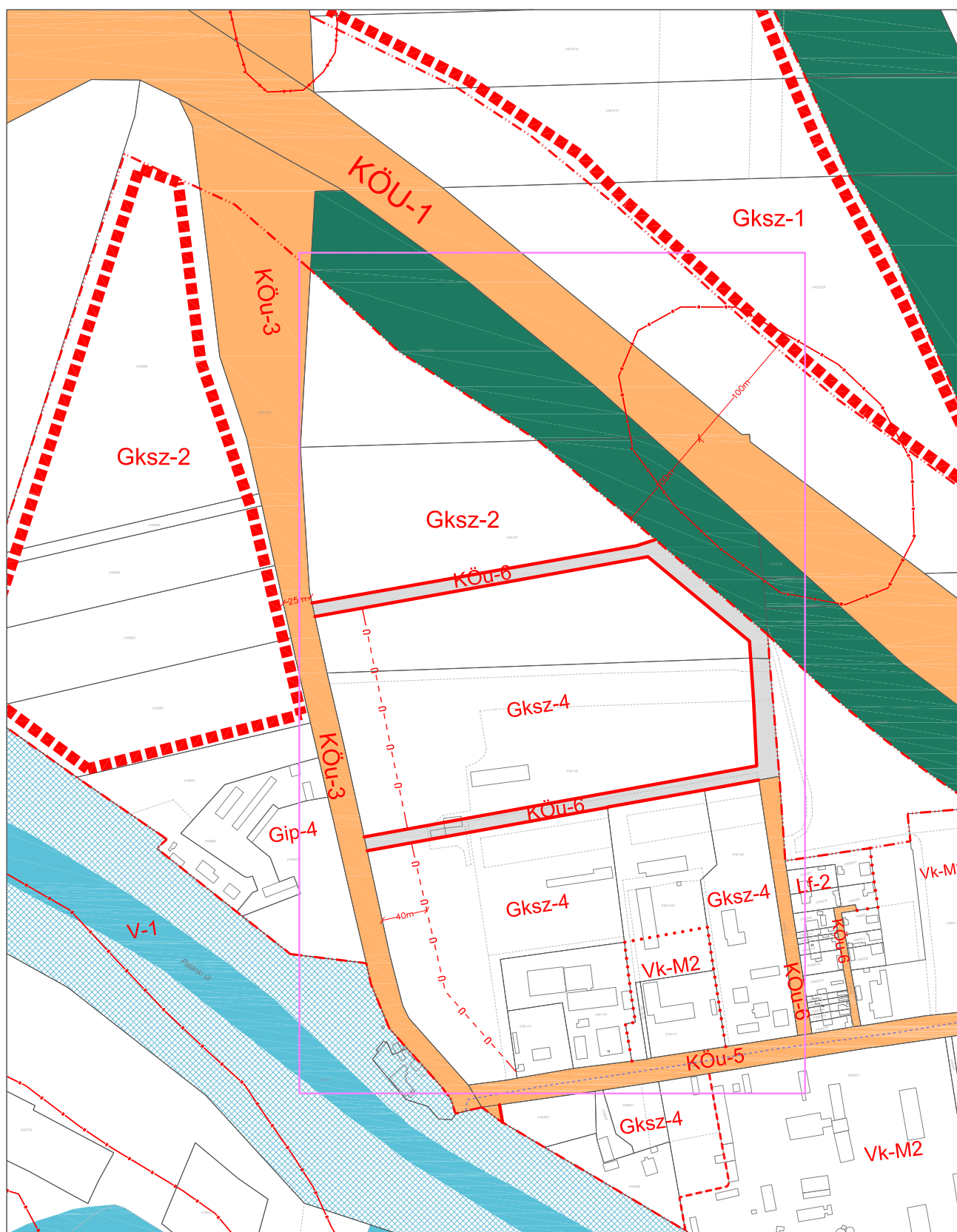
Beépítésre nem szánt területek

- Kö-A** Meglévő közlekedési terület

Értékvédelem

- Nyilvántartott régészeti lelőhely
- Műemléki védettségű épület
- Műemléki jelentőségű terület
- Műemlék telke

A Módosítással érintett terület lehatárolása



Szabályozási elemek

- Szabályozási vonal
- Irányadó szabályozási vonal
- Építési övezet határa
- Beltérleti határ (meglévő | tervezett)
- Területfelhasználási egység határa
- Beültetési kötelezettség
- Kétlépcsős engedélyezési eljárásra kijelölt terület

Területfelhasználási módok

- Falusias lakóterület
- Gazdasági, kereskedelmi szolgáltató terület
- Gazdasági, ipari terület
- Központi vegyes terület

A Módosítással érintett terület lehatárolása

Beépítésre nem szánt területek

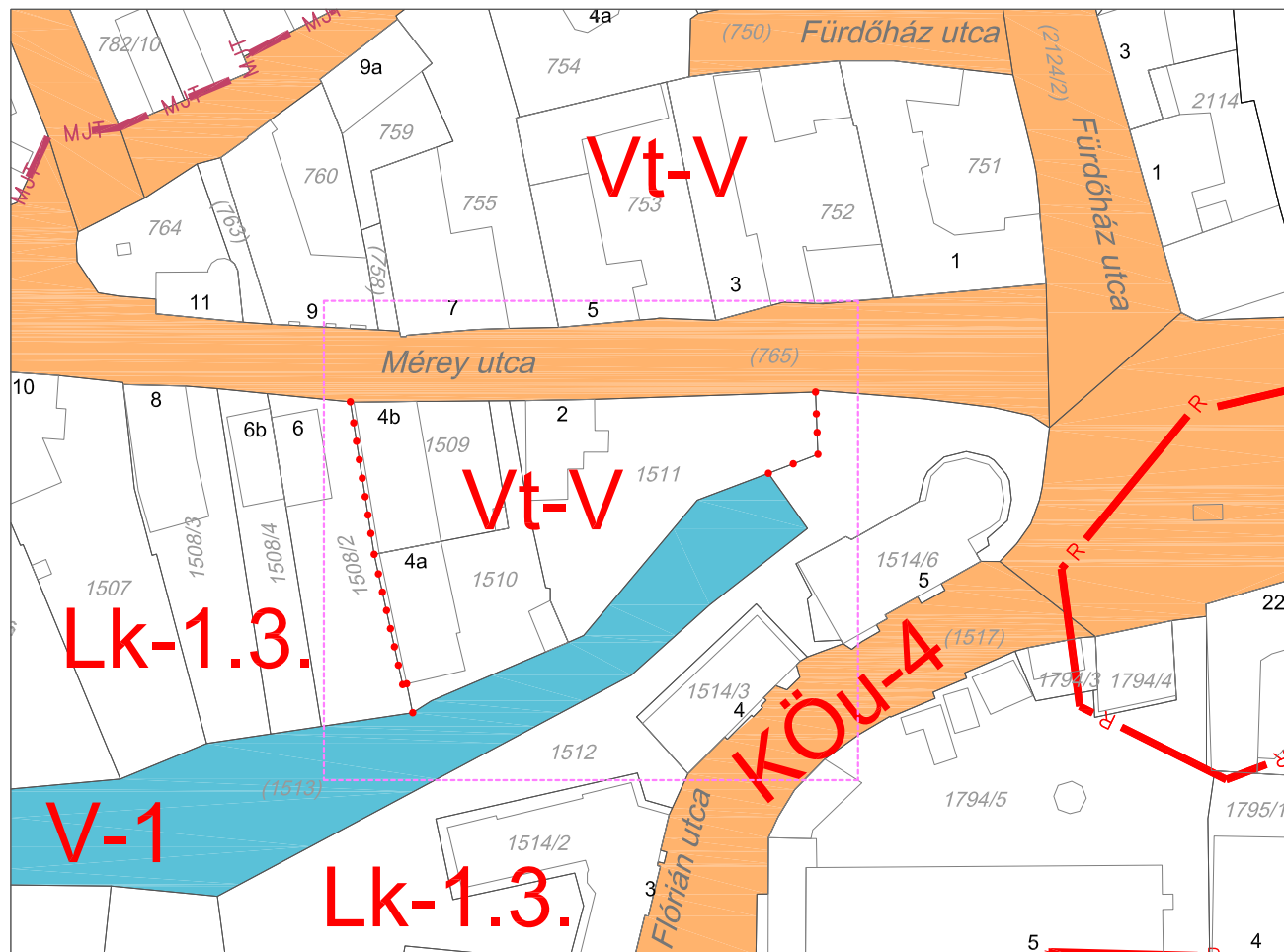
- Meglévő közeledési terület
- Tervezett közeledési terület
- Védelmi erdőterület
- Vizgazdálkodási terület
- Vízfolyás partja
- Értékvédelem
- Nyilvántartott régészeti lelőhely

Közeledés

- Kerekpárut

1/d. melléklet

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



Szabályozási elemek

Építési övezet határa

Területfelhasználási módok

Beépítésre szánt területek

- Lk- Kisvárosias lakóterület
- Vt- Településközponti vegyes terület

Beépítésre nem szánt területek

- KÖU- Meglévő közlekedési terület
- V- Vízgazdálkodási terület

Értékvédelem

- Nyilvántartott régészeti lelőhely
- Műemlék jelentőségű terület

A Módosítással érintett terület lehatárolása