

**AZ ELŐTERJESZTÉS SORSZÁMA: 40.  
MELLÉKLET : -**

**TÁRGY: Településrendezési terv módosításának programja**

## **E L Ő T E R J E S Z T É S**

**SZEKSZÁRD MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSÉNEK  
2010. március 10-i ÜLÉSÉRE**

**ELŐTERJESZTŐ:** *Horváth István polgármester*

**AZ ELŐTERJESZTÉST KÉSZÍTETTE:** *Herr Teréz főépítész*

**ELŐADÓ:** *Herr Teréz főépítész*

**KEZELÉSI MEGJEGYZÉS:**

**VÉLEMÉNYEZÉSRE MEGKAPTA:**

**EGYÉB SZERVEZET:**

**MEGTÁRGYALTA:**

*Gazdasági és Mezőgazdasági Bizottság  
Pénzügyi Bizottság*

**HATÁROZAT SZÁMA:**

*.../2010. (.....) GMB határozat  
.../2010.(.....) PB határozat*

**TÖRVÉNYESSÉGI VÉLEMÉNYEZÉSRE BEMUTATVA:**

Terjedelem: oldal

# ***ELŐTERJESZTÉS***

## ***a településrendezési terv módosításának programja***

### ***Tisztelt Közgyűlés !***

Szekszárd településrendezési tervének módosítása több „csomagra” bontva, a beérkező kérelmek alapján, különböző munkafázisokban folyamatban van.

Az alább felsorolt, kérelmeken, illetve hatósági észrevételeken alapuló módosítási csomag egy részét a Területi Tervtanács (Kaposvár) már előzetesen tárgyalta. Állásfoglalásukban többek között jelezték, hogy a településfejlesztési koncepció módosításának hiányában a Közgyűlés előzetes településfejlesztési döntése szükséges a módosítás hatósági egyeztetésének lefolytatása előtt. A döntéseket határozati formában szükséges elfogadni.

A módosítások egy része - más formában már elfogadott döntésként (pl. önkormányzati beruházás) - már ismert a közgyűlés számára, a lakossági kérelmeket pedig hatósági és főépítész egyeztetések sora előzte meg. Néhány módosítás a hivatal kezdeményezésére indul, a tényleges állapothoz történő hozzáigazítás, illetve szakmai észrevételek érvényesítése érdekében.

1. A sportpálya területe a jelenlegi szabályozás szerint Kz-sp (különleges zöldterület sport célra) jelű övezetbe van besorolva. A távlati fürdőfejlesztés érdekében célszerű a sportcél mellett a fürdő funkciót is külön megjelölni, változatlan beépítési feltételek mellett.

2. A 10867/9. hrsz-ú zártkerti ingatlan (Faluhely és Gesztenyés között) tulajdonosa (Posta Borház Kft.) a jelenleg gazdasági erdő területbe sorolt területen borászati feldolgozó épületet kíván létesíteni. Erdőterületen ez nem lehetséges. Mivel a terület jelentős része a természetben ténylegesen nem erdő, ezért a tulajdonos megindította az erdőhatóságnál az erdő művelési ág megváltoztatását.

Mivel a rendezési tervi besorolás az ingatlan-nyilvántartási állapoton alapul, így a művelési ág megváltozásának lekövetése - mezőgazdasági kertes övezetbe sorolás - a rendezési terv módosításával lehetséges, a mezőgazdasági kertes övezetben borfeldolgozó létesíthető.

3. Az 5578/8. hrsz-ú ingatlan (56-os út-Árnyas utca sarka) tulajdonosa (Frontautó Kft.) jelezte, hogy telkén motorszalont kíván építeni. A telek a hatályos szabályozás szerint kertvárosi lakóövezetbe van besorolva. Az építéshez, ill. arra vonatkozóan pályázat benyújtásához szükséges, hogy a terület gazdasági övezetbe kerüljön átsorolásra. Akadályozza továbbá a telek beépítését, hogy az 56-os út menti sáv zöldterületként van jelölve.

Szakmai szempontból a kérelem támogatható, mivel a telephelyen és a szomszédos ingatlanon folyó tevékenység jelenleg is gazdasági tevékenység, továbbá a zöldsávnak lakófunkció esetén lenne jelentősége (lakásfunkció védelme a közúti zajtól), de a közút és a telephely között védőterület kijelölése indokolatlan.

4. Az 5304/5. hrsz-ú önkormányzati ingatlant (csatári téglagyártól délre fekvő terület) tervezett közparkként jelöli a rendezési terv. A területre vételi szándék érkezett, közparkként azonban a terület nem értékesíthető. A terület dél-keleti része a szomszédos lakóterülettel egyezően Lke 1.5. jelű övezetbe sorolható át.

5. A város 3 különböző területéről (Rozsnyai utca, Bükk utca, Fagyöngy utca) érkezett kérelem 3 ingatlan tulajdonosától a megengedett lakásszám növelésére. A szabályozási terv mindhárom terület az Lke – 1.5 övezetbe sorolja, ahol a megengedett lakásszám az OTÉK szerint 4 db, kivételes esetben 6 db, viszont a helyi építési szabályzatunk legfeljebb 2 lakás építését teszi lehetővé, túlzott szigorítással.

Két esetben meglévő épületen belül más, kedvezőtlenebb funkciójú épületrész lakássá alakításáról van szó, egy esetben pedig új építésről, olyan helyen ahol az utcában - a korábbi szabályozás alapján - már van 3 lakást tartalmazó lakóépület.

6. A 9052/2 és 9055 hrsz-ú zártkerti ingatlan (Hosszú-völgy vége) tulajdonosa (Frey János) belterületbe csatolási kérelmet nyújtott be.

A telkek a már becsatolásra jelölt sáv kiegészítését képeznék, ami által kedvezőbb arányú, mélyebb építési telkek kialakítására lenne lehetőség.

7. A 0332/3. hrsz-ú külterületi (56-os út keleti oldala) ingatlan tulajdonosa (Ferropatent Zrt.) telephelyén fejlesztéseket kíván végrehajtani. A bővítést keleti oldalról akadályozza jelenleg a szabályozási tervben 22 m-es szélességgel jelölt tervezett gyűjtőút.

E tömböt átszelő gyűjtőút nyomvonala a különböző rendezési tervekben már többször került módosításra, közlekedési szerepe, megvalósításának várható időpontja, optimális helye bizonytalan, szabályozási elemként való megszüntetése - a teljes tömböt érintően - javasolható.

8. 985/9. hrsz-ú ingatlan (Bocskai utca fölött, Borzsák utca alatt) tulajdonosa (Sági György) kéri, hogy a telkén, illetve az érintett tömbön keresztül jelölt út nyomvonalának felülvizsgálata mellett a 12 m-es tervezett szabályozási szélesség kerüljön lecsökkentésre, mivel így sokat elvesz a hasznosítható telekméretből.

A szurdikon átvezető útszakasz irreális elképzelésnek látszik, a tervezett utat reálisan zsákutcaként lehetne kialakítani. A szabályozási szélesség csökkentése 10 m-ig indokolt.

9. A Lidl áruháztól délre fekvő területek egyik tulajdonosa (K-Ingatlanbank 2004 Kft.) a tehermentesítő út – Csatári körforgalom – Béri Balogh Á. utca – alsóvárosi temető közti területen kíván telekalakítási és építési tevékenységet folytatni. A beépíthetőség akadálya a terület közlekedési feltárásának hiánya. Kérelmező kéri, hogy a tömbben kerüljön kijelölésre a feltáró út nyomvonala.

Városrendezési szempontból a részletes szabályozás elkészítése, az út nyomvonalának kijelölése feltétlenül indokolt, nem csak a kérelmező, hanem a területen fejleszteni szándékozó többi tulajdonos érdekében is. Közlekedéstervező bevonásával szükséges megvizsgálni és szabályozási eszközökkel, valamint intézkedési tervvel biztosítani a lehetőséget.

10. Az 5508/2, 5508/4, 5508/5 és 5490. hrsz-ú ingatlanok (Csap utca déli oldalán lévő lakótelkek alatti terület) tulajdonosa az Önkormányzat. A lakótelkek tulajdonosai jelezték, hogy e területeket telekkiegészítésként hasznosítanák, megvásárolnák az önkormányzattól. Mivel a jelenlegi szabályozás az érintett területre közparkot jelöl, így a lakótelekként történő hasznosítás nem lehetséges.

A közpark kialakítására a telekvégekben húzódó területsáv nem alkalmas, optimális hasznosítása a telektulajdonosok számára történő értékesítés lehetne. Ennek érdekében lakóövezetbe szükséges átsorolni.

11. A 4092/2. hrsz-ú (Tartsay utca) ingatlan tulajdonosa (Rendőrség) a területet értékesítés és beépítés céljából meg kívánja osztani. A terület jelenleg a Vk-M3 övezetbe van besorolva, ahol a szabályozás a kialakult telekállapot magtartását írja elő. A szabályozás kiegészítése legkisebb telekméret meghatározásával lehetővé tenné az ingatlan megosztását.

12. 6. A Szent László u. 24. hsz. alatti ingatlan tulajdonosa (Gyulai György) a közterületről nyíló pinceként nyilvántartott ingatlanára szeretne tetőépítményt ráépíteni. Ehhez az építmény köré önálló telek kialakítása szükséges. A jelenlegi övezeti előírás max. 60 %-os beépítettséget tesz lehetővé, tehát a telek kialakítása e korlát előzetes figyelembevételével történhetne. Mivel az épület körül kialakítandó terület hasznosítása a terepadottságok miatt nem lehetséges, ezért kéri a tulajdonos a 60 %-os beépítési korlát helyett magasabb - akár 100%-os - beépíthetőség megállapítását, akár a jelenlegi övezeti paraméter megváltoztatásával, akár a terület más építési övezetbe történő átsorolásával. Városképi, városrendezési szempontból a telekalakítás, beépítés nem kifogásolható.

13. A 01646/5. hrsz-ú ingatlan (Nyár utca, UPONOR) új tulajdonosa (QSCH Kft.) a meglévő tevékenységét bővíti, ezzel együtt új üzemsarnokokat kíván építeni. A jelenlegi szabályozás a legnagyobb építménymagasságot 7,5 m-ben, a zöldfelület legkisebb mértékét 25 %-ban határozza meg. A fejlesztési tervek szerint a technológia miatt ezt meghaladó építménymagasság, valamint a beépítettség és a viszonylag nagy térburkolatok (parkolók, belső utak) miatt ennél kisebb zöldfelületei arány mellett valósítható csak meg a beruházás. A kérelmező max. 12,0 m-es építménymagasság és min. 20 % zöldfelületi paraméter meghatározását kéri, akár a jelenlegi övezeti paraméter megváltoztatásával, akár a terület más építési övezetbe történő átsorolásával.

Szakmai szempontból az adott helyszínen a nagyobb építménymagasság zavaró hatással nem jár, a kisebb zöldfelület pedig igényes növénytelepítéssel kompenzálható.

14. A külterületi 0629/11, 0629/26, 0632/2, 0632/9, 0632/11 hrsz-ú ingatlanok (Tóth-völgy) tulajdonosai belterületbe csatolás iránti kérelmet nyújtottak be, mivel jelenleg külterületi ingatlanukon lakóházat kívánnak építeni.

A tervmódosítás során meg kell vizsgálni a telekszerkezetet, a telkek méretét, a domborzatot, a közműellátottságot, a megközelítés lehetőségét; ennek alapján határozható körül a belterületbe csatolásra javasolt terület.

A fenti módosításokról meghozandó határozat arról való döntés, hogy a tervezési és egyeztetési folyamat e feladatokra terjedjen ki. A végleges döntést az egyeztetések lezárását követően, rendeleti formában kell meghoznia a Közgyűlésnek.

Kérem a Közgyűlést, hogy az előterjesztést és a határozati javaslatot szíveskedjen elfogadni.

*Szekszárd, 2010. február*

**Herr Teréz**  
**főépítész**

## HATÁROZATI JAVASLAT

Szekszárd Megyei Jogú Város Közgyűlése a településrendezési terv részleges módosításának programját megtárgyalta, és a kérelmek alapján a tervet az alábbiak szerint kívánja módosítani:

1. a 3803. hrsz-ú ingatlanon a sport célú hasznosítás mellett kerüljön nevesítésre a fürdő céljára történő hasznosítási lehetőség;
2. 10867/9. hrsz-ú ingatlan kerüljön átsorolásra gazdasági erdőből mezőgazdasági kertes övezetbe;
3. az 5578/8. hrsz-ú ingatlan kerüljön átsorolásra lakóövezetből gazdasági övezetbe, valamint a zöldterületi sáv e szakasza kerüljön megszüntetésre
4. Az 5304/5. hrsz-ú ingatlan DK-i része zöldterületből Lke 1.5 jelű lakóövezetbe kerüljön átsorolásra;
5. Az Lke – 1.5 építési övezetben a helyi építési szabályzatban meghatározott 2 lakásra vonatkozó korlátozás kerüljön megszüntetésre;
6. A 9052/2 és 9055 hrsz-ú ingatlanok kerüljenek belterületbe csatolása;
7. A 0332/3. hrsz-ú ingatlantól délre fekvő területen a tömböt átszelő tervezett gyűjtőút kerüljön megszüntetésre.
8. 985/9. hrsz-ú telekről induló feltáró út szurdikon átvezető szakasza kerüljön megszüntetésre, a szabályozási szélesség 10 m-re csökkenjen.
9. A tehermentesítő út – Csatári körforgalom – Béri Balogh Á. utca – alsóvárosi temető által határolt területen legyen kijelölve a tömböt feltáró út;
10. Az 5508/2, 5508/4, 5508/5 és 5490. hrsz-ú ingatlanok zöldterület – közpark övezetből kerüljenek átsorolásra az Lke1.5 jelű lakóövezetbe;
11. Vk-M3 övezetben kerüljön meghatározásra a legkisebb telekméret;
12. a Szent László u. 24. hsz. alatti ingatlan max. 60 %-os beépítési lehetősége kerüljön megnövelésre;
13. A 01646/5. hrsz-ú ingatlan beépítésének szabályozása tegye lehetővé az építménymagasság max. 12,0 m-re történő növelését, valamint a zöldfelületi arány min. 20 %-ra csökkentését;
14. A 0629/11, 0629/26, 0632/2, 0632/9, 0632/11 hrsz-ú ingatlanok és környékük - a tervezői vizsgálat függvényében - kerüljenek belterületbe csatolásra.

**Határidő: 2010. augusztus 31.**

**Felelős: Horváth István polgármester**  
**Herr Teréz főépítész**