

Tolna város 971/12 hrsz-ú földrészlet

övezeti átsorolásának

## **TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE**

Tolna város helyi lakossági igény miatti településtervének módosításához  
szükséges telepítési tanulmányterv

2025.március

## ALÁÍRÓ LAP



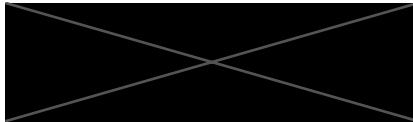
Településtervező:

Tóth Dóra Kata, okl. településmérnök TT 17-1484

Településtervező munkatárs: 

Farkas László okl. településmérnök TT 01-6199

Megbízó:



## TARTALOM JEGYZÉK

### Bevezető

1. Az érintett terület rövid bemutatása
2. A terület és a környezet vizsgálati bemutatása
3. Területrendezési tervekkel való összhang vizsgálata
4. Javaslatok Zöldterület kijelölésére
5. A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása
6. Szabályozási koncepció - javaslat a szabályozás módosítására
7. A javasolt beépítés, változás várható infrastrukturális igényei közlekedés, közműfejlesztés, humán infrastruktúra fejlesztése, igénye
8. A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai, rövid összefoglaló
9. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei
10. Tények összefoglalása, teendők

## Bevezető

Tolna város belterületének északnyugati szélén a volt iparvágány részterületére vonatkozóan igény merült fel lakóterületbe sorolásra. A Megbízó a tulajdonát képező tolnai 971/12 hrsz-ú földrészlet (a továbbiakban: **Tervezési terület**) közlekedési területből lakóterületbe való sorolását indítványozza.

Tolna Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 17/2025. (I.30.) számú határozatában többek között arról döntött, hogy a 971/10-12 hrsz-ú földrészletek vonatkozásában jelölt szabályozási vonalat eltörli és a Megbízó által benyújtott kérelem alapján a 971/12 hrsz-ú ingatlan lakóterületként történő hasznosításának vizsgálata céljából HÉSz módosítási javaslatok kidolgozását kéri.

Az igény megvizsgálásához és elbírálásához a 419/2021. Korm. rendelet 19. § (1) bekezdés a) pontja alapján Telepítési tanulmányterv készítése vált szükségessé.

A jelenlegi tanulmányterv a Megbízó információi és szóbeli tájékoztatása alapján készült.

*Megjegyzés: Jelenlegi tanulmánytervben a felhagyott vasúti vágánytól északra fekvő területet - az Önkormányzattól kapott információk alapján – úgy kezeltem, hogy átsorolásra kerül majd Gksz-ből Mke –be.*

## 1. Az érintett terület rövid bemutatása

A tervezési terület Tolna belterületének északnyugati szélén fekszik. A 971/12 hrsz-ú ingatlan része volt a 6. számú főúttal párhuzamosan húzódó egykori ipari vágálynak. A síneket megszüntették és a közelmúltban a terület állami kézből több természetes személy tulajdonába került és felaprózódott.

Az érintett földrészlet az ingatlan-nyilvántartás szerint kivett iparterület, 2720 m<sup>2</sup> nagyságú.

Jelenleg beépítetlen terület, részben zúzott köves, részben növényzet nélküli talaj jellemzi.



## 2. A terület és a környezet vizsgálati bemutatása

A tervezési terület a 6. számú főút és a Kinizsi P. utca között fekszik. Tágabb környezetét vizsgálva megállapítható, hogy kisebb részben lakóépületek, nagyobb részben kiskertes mezőgazdasági területek találhatók. A felhagyott iparvágány és a főút közti területen több kisebb méretű, elsősorban a földműveléshez szükséges gazdasági épület, illetve egy, a lótarthoz szükséges épületegyüttes figyelhető meg.

A 2171/1-9 és a 2171/12 hrsz-ú ingatlanok jelenleg kerítéssel körbevett. A 2171/5, a 2175/4 és a 2178/2 hrsz-ú ingatlanokon útalap került kialakításra.

A tervezési terület jelenleg közművesítetlen.

A területhez legközelebb elhelyezkedő kiépült utca a Kőrösi Cs. S. Ebben az utcában az alábbi közművek kerültek kiépítésre:

Ivóvíz:

gerincvezeték, szolgáltató: E.R.Ö.V. Kft.

Szennyvíz:

gravitációs gyűjtő vezeték, szolgáltató: E.R.Ö.V. Kft

Áram:

kisfeszültségű, szabadvezeték, szolgáltató: E.ON Dél-dunántúli Áramhálózati Zrt

Közvilágítás:

kiépült, szolgáltató: E.ON Dél-dunántúli Áramhálózati Zrt

Hírközlés:

föld feletti, szolgáltató: Magyar Telekom Nyrt

föld feletti, szolgáltató: Tarr Kft

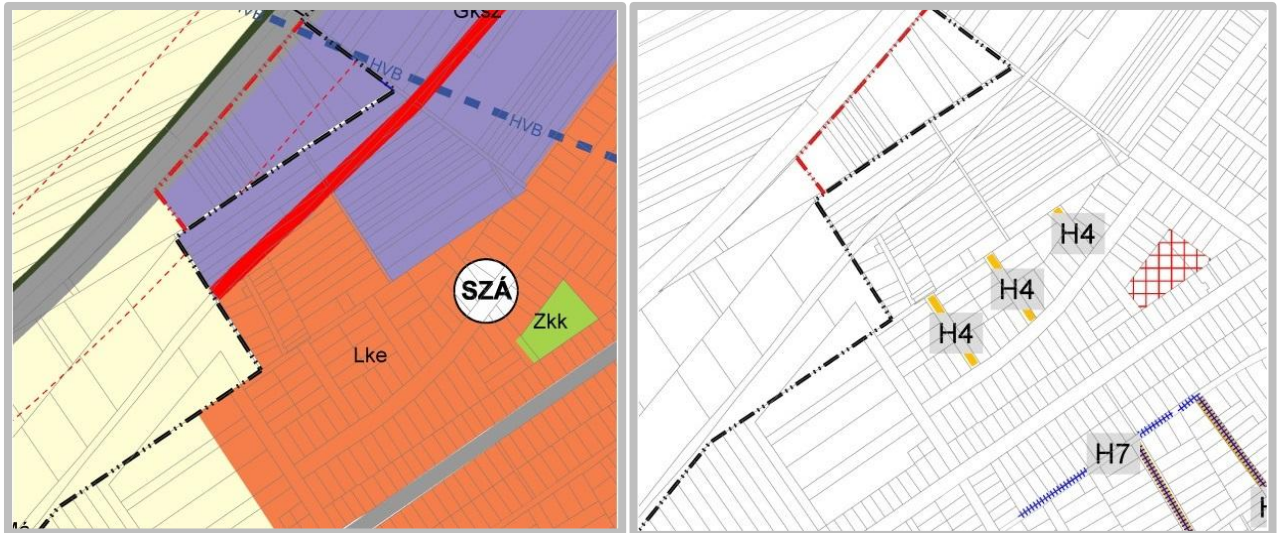
Földgáz:

elosztó vezeték, 4 bar, szolgáltató: E.ON Dél-dunántúli Gázhálózati Zrt

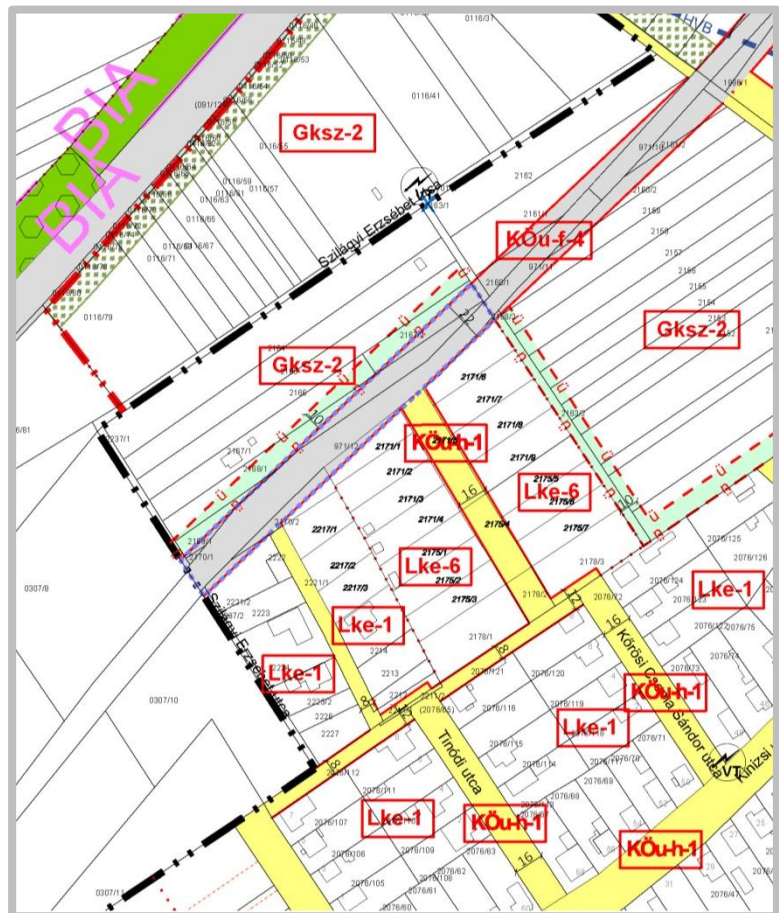


A hatályos településfejlesztési terv a tervezési területet tervezett gyűjtőút kategóriájú közlekedési elemként szerepelteti. Vele déli irányból szomszédos területeket kertvárosias lakóterületként szerepelteti, északi és keleti irányban kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területeket, nyugati irányban általános mezőgazdasági területeket jelöl.

Közeli utcákban „H4” jelölés szerepel, mely útburkolat rekonstrukciót jelent.



A 971/12 hrsz-ú földrészletet a **hatályos szabályozási terv** belterületi tervlapja jelenleg közúti közlekedési terület – főhálózat övezetbe sorolja. A tervezett út gyűjtőúti hierarchiába sorolását a felhagyott iparvágány két oldalán kijelölt, gazdasági területek indokolták. A 17/2025. (I. 30.) önkormányzati határozat alapján ezen területek részben kertes mezőgazdasági területbe kerülnek visszasorolásra, így a tervezett út indokoltsága megvizsgálandó.



A módosítási szándék alapján a Tervezési terület lakóterületbe kerülne besorolásra. A területtel szomszédos lakóterületek besorolása Lke-1 és Lke-6.

Lke-1 jelű kertvárosias lakóterület építési előírásai:

övezeti jel/kód: **Lke-1**

- a telek beépítési módja: Oldalhatáron álló
- a telek kialakítható legkisebb/legnagyobb területe: 450 m<sup>2</sup>
- a telek beépíthető legkisebb területe: 300 m<sup>2</sup>
- a telek megengedett legnagyobb beépítettsége: 30%, 50 %\*
- a telek megengedett legnagyobb szintterületi mutatója: 0,5
- a telek megengedett legkisebb zöldfelületi aránya: 55% , 30%\*
- az épület megengedett legnagyobb homlokzat-magassága: 4,5 m
- a telek közműellátás mértéke és módja: részleges
- Előkert: kialakult vagy 5 méter
- Oldalkert: 4 méter
- Hátsókert: 6 méter

\* 300 m<sup>2</sup> alatti telek esetében

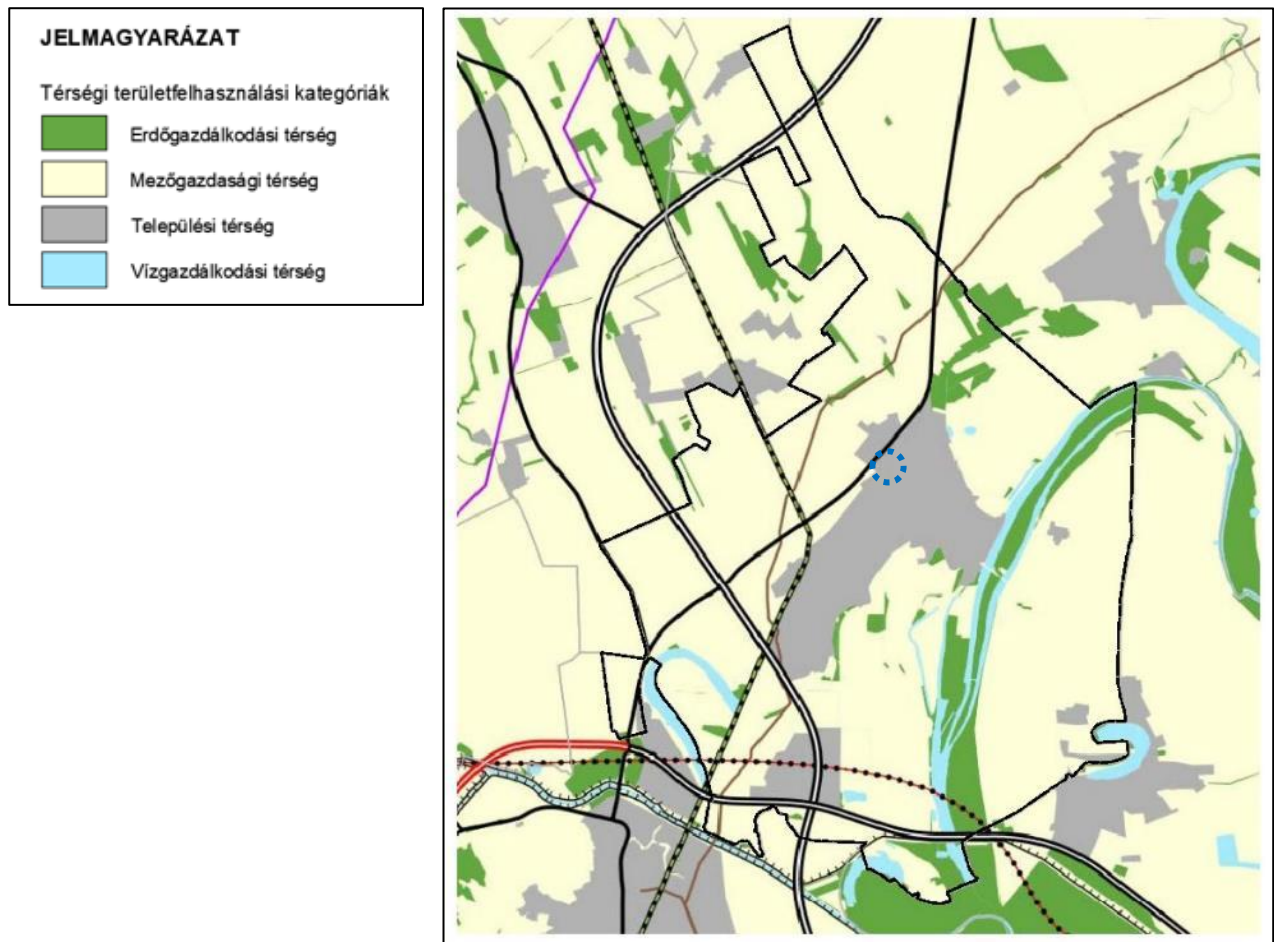
Lke-6 jelű kertvárosias lakóterület építési előírásai:

övezeti jel/kód: **Lke-6**

- a telek beépítési módja: Oldalhatáron álló
- a telek kialakítható legkisebb/legnagyobb területe: 600 m<sup>2</sup>
- a telek beépíthető legkisebb területe: 300 m<sup>2</sup>
- a telek megengedett legnagyobb beépítettsége: 30%
- a telek megengedett legnagyobb szintterületi mutatója: 0,6
- a telek megengedett legkisebb zöldfelületi aránya: 55%
- az épület megengedett legnagyobb homlokzat-magassága: 4,5 m
- a telek közműellátás mértéke és módja: részleges
- Előkert: kialakult vagy 5 méter
- Oldalkert: 4 méter
- Hátsókert: 6 méter

### 3. Területrendezési tervekkel való összhang vizsgálata

Az országos övezetekre vonatkozó előírásokat a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX törvény (a továbbiakban Trtv.) és a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (a továbbiakban: MvM rendelet) állapítja meg.

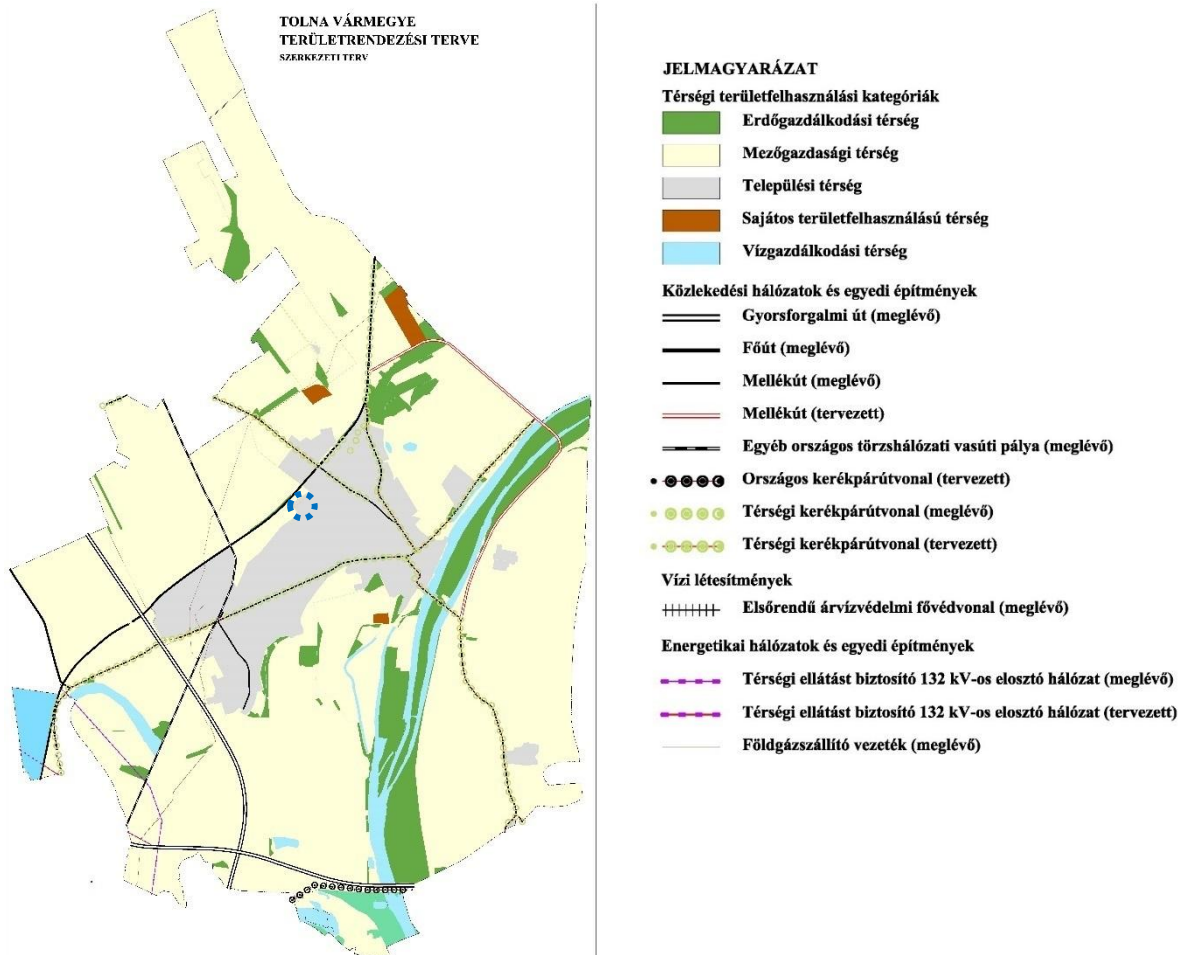


1. kép Országos Szerkezeti terv

A vizsgált terület az Országos Szerkezeti terv alapján települési térségbe tartozik és műszaki infrastruktúra elem nem érinti.

## Tolna Vármegye Területrendezési Terve


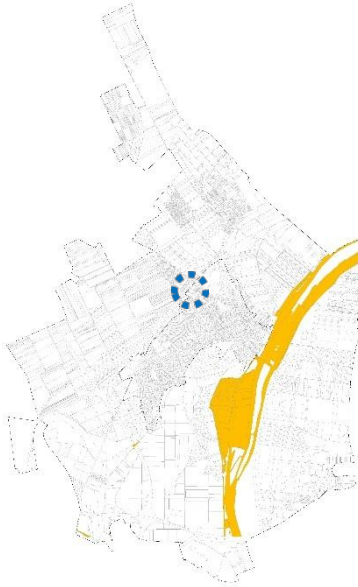
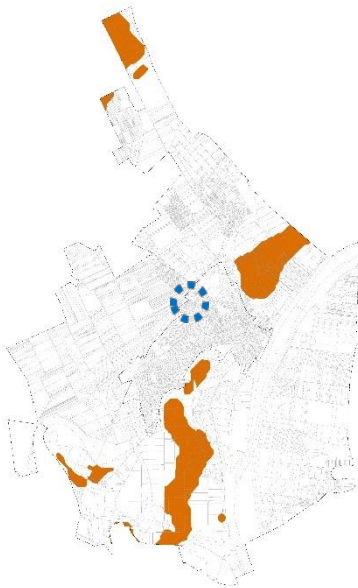
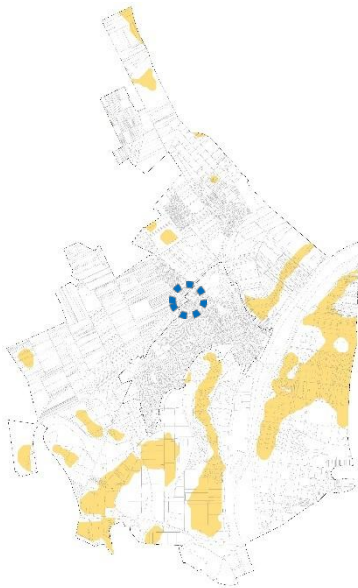
A Tolna Vármegyei Önkormányzat Közgyűlésének 8/2020. (X. 29.) önk. rendelete (a továbbiakban: TMTrT) tartalmazza Tolna Vármegyei Területrendezési Terv **Térségi szerkezeti tervét**.

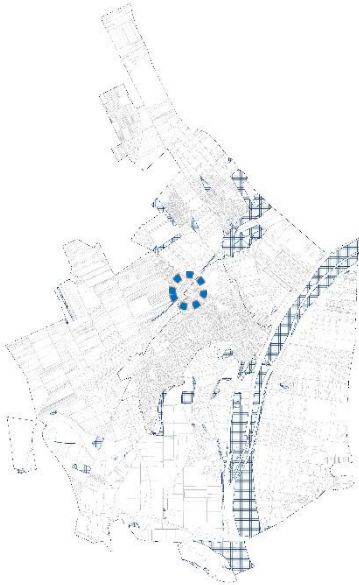
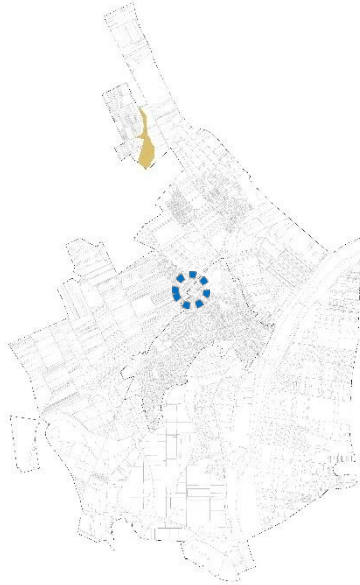
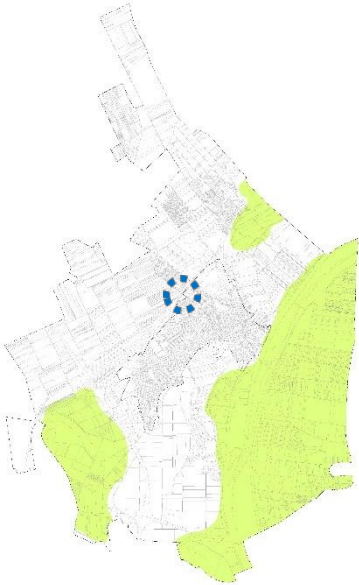
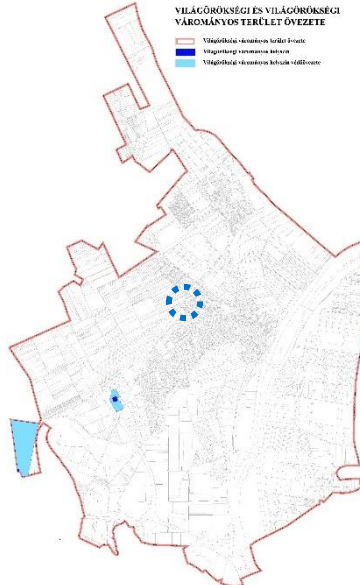


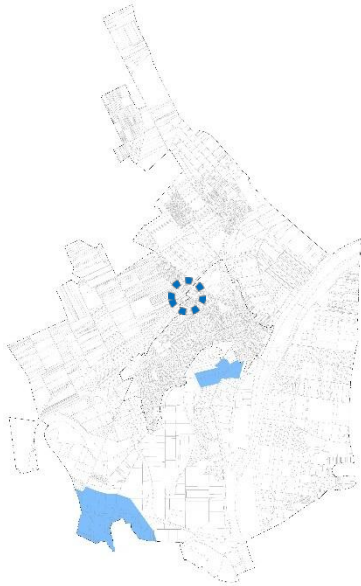
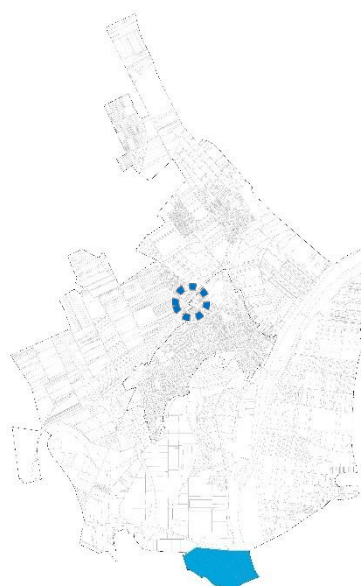
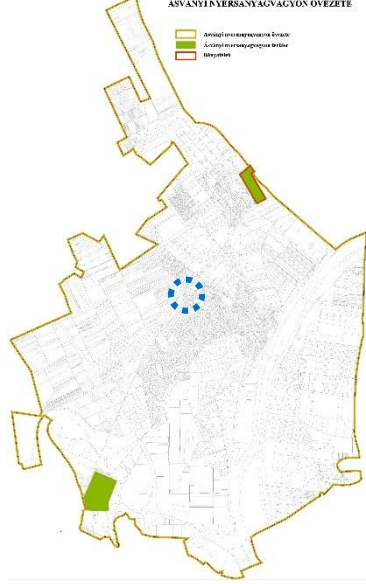
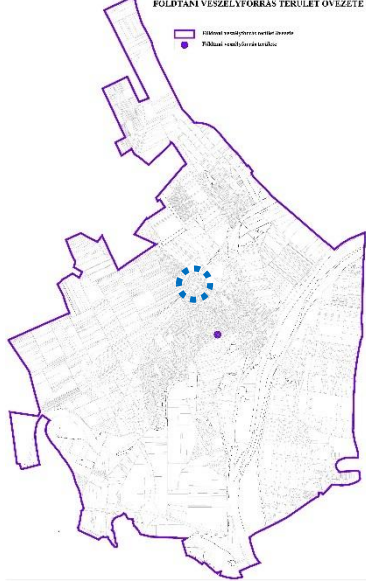
A Térségi Szerkezeti terv a tervezési területet települési térségként jelöli. Közlekedési hálózat, energetikai hálózat és egyedi építmények nem érintik.

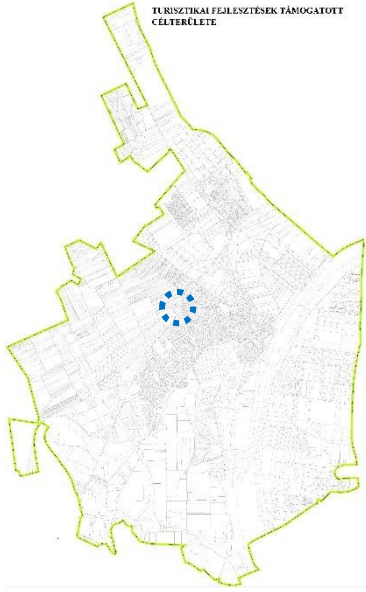
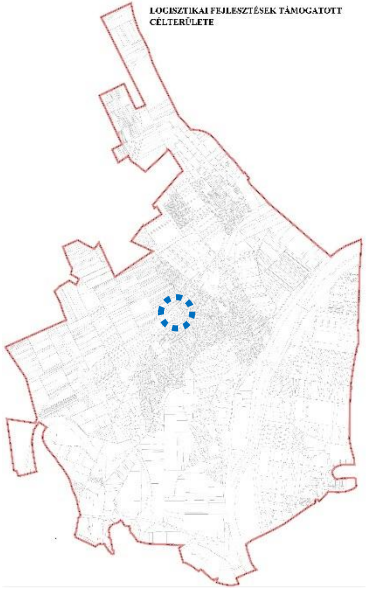
A települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető, a telkek összevonásával járó jövőben tervezett módosítás tehát **meg fog felelni** a Trtv. előírásának.

**A tervezési területet érintő országos és vármegyei övezetek ismertetése:**

Ökológiai hálózat magterületének övezete	Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete
	
<p>A TMTrT 3.1. melléklete alapján a tervezési területet nem érinti az ökológiai hálózat magterületi övezete.</p>	<p>A TMTrT 3.1. melléklete alapján a tervezési területet nem érinti az ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezete.</p>
<p>Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete</p>	<p>Jó termőhelyi adottságú szántók övezete</p>
	
<p>A TMTrT 3.2. melléklete alapján a tervezési területet nem érinti a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete.</p>	<p>A TMTrT 3.2. melléklete alapján a tervezési területet nem érinti a jó termőhelyi adottságú szántók övezete.</p>

Erdők övezete	Erdőtelepítésre javasolt terület övezete
	
<p>A TMTrT 3.3. melléklete alapján a tervezési terület nem érintett az övezettel.</p>	<p>A TMTrT 3.3. melléklete alapján a tervezési terület nem érintett az övezettel.</p>
Tájképvédelmi terület övezete	Világörökségi és világörökségi várományos terület övezete
	
<p>A TMTrT 3.4. melléklete alapján a tervezési terület nem érintett a tájképvédelmi terület övezetével.</p>	<p>A közigazgatási terület nyugati részén fekvő egyes területek érintettek világörökségi várományos helyszínnel, a vizsgálandó terület nem érintett.</p>

Vízminőség-védelmi terület övezete	Nagyvízi meder övezete
	
<p>A TMTrT 3.6. melléklete alapján a tervezési terület nem érintett az övezettel.</p>	<p>A TMTrT 3.7. melléklete alapján a tervezési terület nem érintett az övezettel.</p>
Ásványi nyersanyagvagyon övezete	Földtani veszélyforrás övezete
	
<p>A tervezési terület nem érintett ásványi nyersanyagvagyoni területtel, nem része bányateleknek.</p>	<p>A rendelet alapján Tolna érintett a földtani veszélyforrás övezetével.</p> <p>Az adatszolgáltatás alapján a tervezési területen nincs aktív felszínmozgást mutató helyszín.</p>

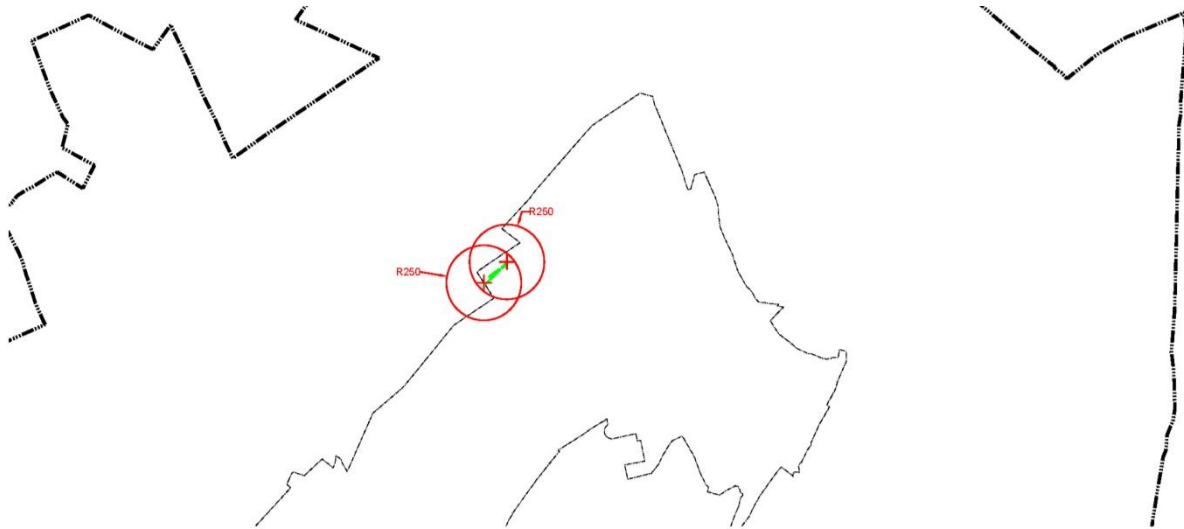
Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete
	
<p>A tervezési területen tervezett módosítás turisztikai szempontból nem releváns.</p>	<p>A település területe a logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezetébe tartozik.</p> <p><i>TMTrT. 9.§ alapján az övezet által érintett települések településrendezési eszközei készítése során – azokon a logisztikai fejlesztésre kijelölt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági besorolású területeken, amelyeket a települési önkormányzat döntésével kiemelt logisztikai fejlesztési területté minősít – az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége 10%-kal lehet magasabb, a legkisebb zöldfelületi arány pedig 5 %-kal alacsonyabb, mint az OTÉK 2. mellékletében meghatározott, a kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület sajátos használat szerinti területéhez rendelt érték TMTrT. 9.§ alapján.</i></p> <p>A város területén belül ilyen terület nincs.</p>

## MATRT. 12-13. § ÉS A MÉPTV 7-8. § ELŐÍRÁSAINAK VALÓ MEGFELELÉS

A tervezett övezeti átsorolás új beépítésre szánt terület kijelölését eredményezi, így a jelenlegi vizsgálat kiterjed a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban MATrT.) 12-13. § és a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban Méptv.) 7-8. § előírásainak megfelelésére.

### MATrT előírásainak való megfelelés

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



A terület kb 1600 méterre fekszik a közigazgatási határtól.

**MEGFELEL**

(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.

Sem zöldterület, sem erdőterület nem kerül megszüntetésre.

**Az előírás vizsgálata NEM RELEVÁNS.**

(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.

A Településterv módosítása során a jelenlegi tanulmánytervben vizsgált változtatási szándék érdekében a Méptv előírásának való megfelelés miatt **7.4268 M2 NAGYSÁGÚ TERÜLET KIJELÖLÉSE SZÜKSÉGES. AMENNYIBEN EZ MEGTÖRTÉNIK, FENTI A. ÉS B. PONTBAN ISMERTETETT ESETEK MINDEGYIKE TELJESÜL.**

(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.

Külön önkormányzati döntés függvénye. **MEGFELELTETHETŐ.**

**13. § (1)** Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I–II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.



(2) Az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.

A terület közvetlen szomszédságában lévő, tolnai 2168/1 hrsz-ú ingatlan része az országos gyümölcs termőhely kataszternek. A tervezett újonnan beépítésre szánt terület **NEM RÉSZE A KATASZTERNEK.**

### Méptv. előírásainak való megfelelés

#### 7. § [A természeti rendszerek megőrzésének elve]

(2) Zöldterület övezetből, mezőgazdasági terület övezetből és erdőterület övezetből új beépítésre szánt területet, vagy különleges beépítésre nem szánt területet kijelölni nem lehet, kivéve, ha legalább az új kijelöléssel azonos mértékű és legalább azzal megegyező biológiai aktivitás értékű zöldterület övezet, mezőgazdasági terület övezet vagy erdőterület övezet kerül csereterületként kijelölésre az új beépítésre szánt terület kijelölésével azonos település közigazgatási területén belül. Amennyiben a csereterület zöldterület övezetként kerül megvalósításra, a zöldterületnek alkalmasnak kell lennie az általános településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben meghatározott közkerti vagy közparki funkció ellátására.

A tervezett új beépítésre szánt terület kijelölése nem jár zöldterület, mezőgazdasági terület, erdőterület megszüntetésével,

így ez az előírás **NEM RELEVÁNS.**

#### 8. § [Új beépítésre szánt területekre vonatkozó követelmények]

(1) A zöldterület övezet nagysága

a) a település közigazgatási területén belül összességében nem csökkenhet, és

A tervezett új beépítésre szánt terület kijelölése

**NEM EREDMÉNYEZ ZÖLDTERÜLET CSÖKKENÉST.**

b) a településen – ha törvény ennél szigorúbb szabályt nem állapít meg – nem lehet kevesebb a település beépítésre szánt területének 3 százalékánál.

A tervezett új beépítésre szánt terület kijelölése esetén

**7.4268 m<sup>2</sup> NAGYSÁGÚ ÚJ ZÖLDTERÜLETET KELL KIJEÖLÖNI.**

(2) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési tervben új beépítésre szánt területet a következő szempontok alapján kell kijelölni:

a) a lakóterület építési övezeteknek és a vegyes terület építési övezeteknek csatlakozniuk kell a meglévő települési területhez,

**TELJESÜL**

b) a települések beépítésre szánt területeinek összességét – ott ahol ez fizikailag lehetséges – beépítésre nem szánt területekből álló, a szomszédos települések beépítésre szánt területei között mért legalább 500 méteres zöldgyűrűvel kell körbevenni, amely a települési zöldinfrastruktúra részét képezi és az új kijelölést követően is megmarad a szomszédos településekkel történő összenövés elkerülése érdekében, és

**TELJESÜL**

c) ha a tervezett új beépítésre szánt terület 5 km-es környezetében, az adott település közigazgatási területén belül az adott fejlesztés megvalósítására alkalmassá tehető 9. § szerinti barnamezős terület van, akkor új beépítésre szánt terület csak kiemelt közérdek esetében jelölhető ki.

A barnamezős területeket tartalmazó digitális közhiteles nyilvántartást az Építési és Közlekedési Minisztérium 2026. január 1-ig állítja fel.

**JELENLIG ILYEN NYILVÁNTARTÁS MÉG NEM ELÉRHETŐ.**

(3) Az új beépítésre szánt területek kijelölése során a következő feltételeknek együttesen meg kell felelni, és ezt az önkormányzatnak külön önkormányzati határozattal – amely a településrendezési terv mellékletét képezi – igazolni kell:

a) a 7. § (2) bekezdésében, valamint az (1) és (2) bekezdésben foglaltak teljesülését,

b) számítással igazolva, hogy a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt terület kijelöléssel nem csökken,

az (1) bekezdés teljesülése esetén jelentős mértékben keletkezik biológiai aktivitás érték, azaz **MEGFELEL**

c) hogy új lakóterület kijelölése esetén a szilárd burkolatú úton való megközelítés biztosított lesz, a közműkapacitás a közműszolgáltató nyilatkozata szerint rendelkezésre áll – vagy ha nem áll rendelkezésre, a közműpótló műtárgyak az ingatlanon belül biztosítottak lesznek –, valamint az óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátás a településen vagy a kijelölt új lakóterület legfeljebb 5 km-es környezetében a kijelölést követő 3 éven belül biztosított lesz,

**MEGFELELTETHETŐ**

d) hogy a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs olyan szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület vagy barnamezős terület, amely az új beépítést előirányzó rendeltetésnek és használatnak megfelel, és

A városban lévő beépítetlen lakóterületeken **jelenleg nincs tulajdonosi szándék értékesítésre. MEGFELEL**

e) a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó követelményeinek teljesülését.

**MEGFELEL**

*(4) Kiemelt közérdek esetében az (1) bekezdés b) pontjában, a (2) bekezdésben és a (3) bekezdés c) és e) pontjában foglaltak teljesülése alól az országos főépítész országos főépítész véleményében – részletes indokolás mellett – felmentést adhat, amellyel szemben az önkormányzati rendelet elfogadását követően, egyéni jogsérelem esetén az érintett bírósághoz fordulhat vagy a törvényességi felügyeletet gyakorló kormányhivatalnál eljárást kezdeményezhet.*

**NEM RELEVÁNS****4. Javaslatok Zöldterület kijelölésére**

A Méptv hangsúlyt fektet a zöldfelületek és zöldterületek nagyságának védelmére, mely érdekében új beépítésre szánt terület kijelölésekor előírja, hogy a zöldterületek nagysága nem lehet kevesebb a beépítésre szánt területek nagyságának 3 %-ánál. Jelenleg vizsgálandó kérelem újonnan kijelölt beépítésre szánt területet eredményez, ezért fenti előírásnak meg kell felelni.

Tolna Város 2024. augusztusában jóváhagyott és 1. számú módosításon átesett Településterve alapján az összes zöldterület nagysága a beépítésre szánt területek nagyságának **1,93 %-a** (13.3960 m<sup>2</sup>).

Azaz a Méptv. előírásainak való megfelelés érdekében újonnan beépítésre szánt terület kizárólag akkor jelölhető ki, ha a Településterve Zöldterületként 20.8228 m<sup>2</sup> nagyságú területet jelöl. **Jelenleg ehhez hiányzik 7.4268 m<sup>2</sup> (7,4 ha).**

A hiány pótlására alkalmas területekre javaslatot tettem a JAVASLATOK ZÖLDTERÜLET PÓTL.pdf-ben. A dokumentáció átadásra került a város főépítészének.

Az Önkormányzat döntésétől függően kerülhetnek Zöldterületi besorolásba az arra alkalmassá tehető helyszínek. A döntés esetén sok szempontot kell mérlegelni.

Pl.

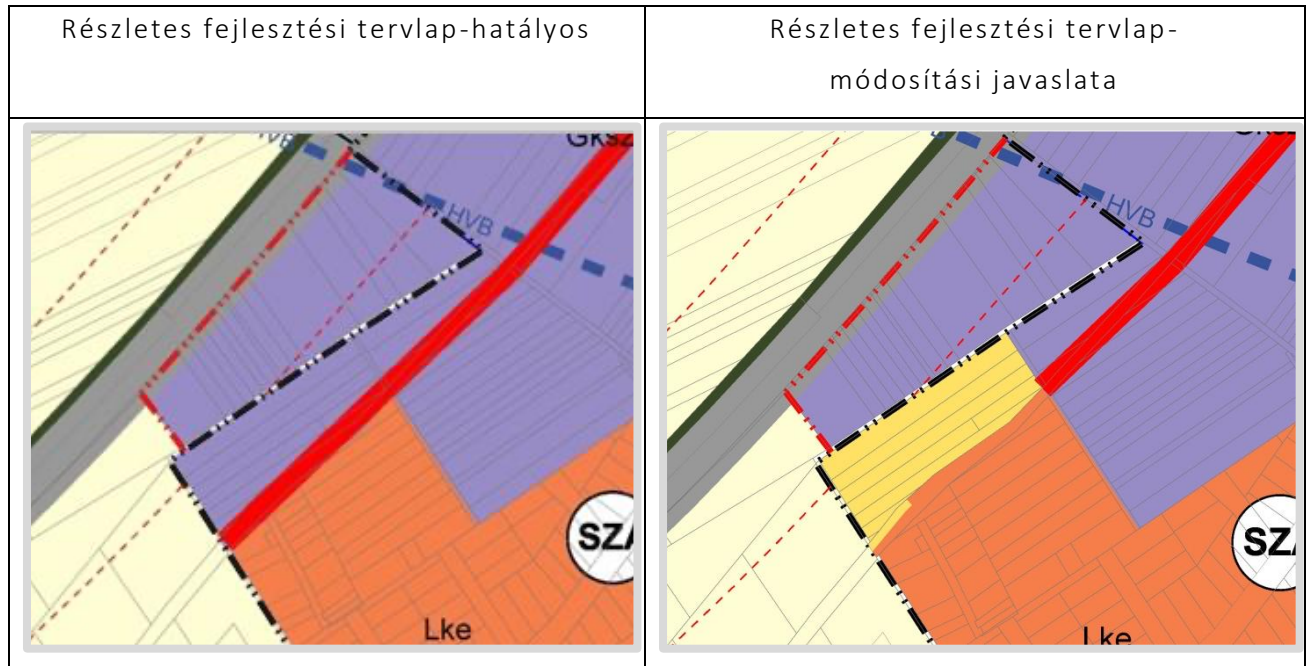
- jelenlegi besorolás megszüntetésével mit „veszít” az önkormányzat/város
- zöldterületbe sorolással mit „nyer” az önkormányzat/város
- mennyire van létjogosultsága a közkert/közpark kialakításának adott helyszínen
- mivel jár a zöldterületbe sorolása (ingatlan vásárlással, telekalakítással)

## 5. A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása

A módosítás célja, hogy a felhagyott vasúti vágány lakóterület melletti szakasza lakóterületbe kerüljön. A tervezett gyűjtőút részbeni törlésével a megmaradó közlekedési elemeket kell módosítani.

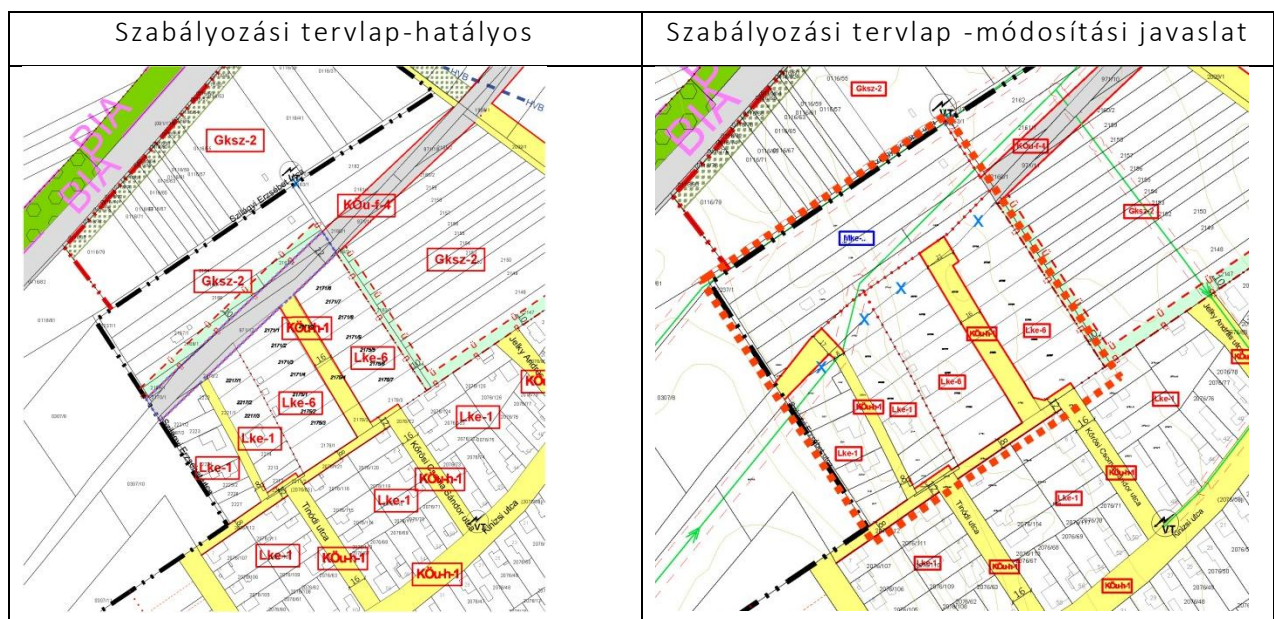
Településfejlesztési terv módosítása:

Az övezeti átsorolás és a tervezett gyűjtőút törlése miatt a **Részletes településfejlesztési tervlapot** módosítani szükséges. A **Fejlesztési tervlap** és a Településfejlesztési terv szöveges része változtatást nem igényel.



Helyi építési szabályzat módosítása:

A Helyi építési szabályzat szabályozási tervlapja fenti területfelhasználási változások alapján módosítandó. A HÉSZ rendelkező részét nem kell módosítani.



## 6. Szabályozási koncepció - javaslat a szabályozás módosítására

Az egykori felhagyott ipari vágány közlekedési területből lakóterületbe sorolására merült fel fejlesztési szándék.

A Kőrösi Cs. S. utca folytatásában kijelölt 16 méter széles tervezett kiszolgáló út a felhagyott ipari vágány irányába tovább folytatandó és a végén 8-12 méter hosszúságú (pl személyszállító) jármű számára is alkalmas megfordulási terület kijelölendő.

A Tinódi utca folytatásában kialakult Rosmayer utca 8 méteres közlekedési területe jelenleg zsákutca, megfordulási lehetőség nélkül. Javasolt az utcát a felhagyott ipari vágány irányába meghosszabbítani és a Szilágyi E. utcával összekapcsolni. Így megszüntethető lenne a zsákutca jelleg.

A Kőrösi Cs. S. utca folytatásában lévő kertvárosias lakóterület az ipari vágány területén bővítésre kerülhet. A bővített területtel együtt min. 16 db építési telek alakítható ki. A telkek beépíthetőségének építési előírásait az Lke-6 jelű építési övezet – változatlan formában - tartalmazza.

A Tinódi utca folytatásában lévő, már kialakult Rosmayer utca északkeleti oldalán az övezeti átsorolás eredményeként egy darab új építési telek alakítható ki. Javasolt az új telekre az utcával megegyező besorolást előírni, azaz az Lke-1 építési övezetbe sorolni. A vonatkozó építési előírások változtatása nem indokolt.

A felhagyott ipari vágány nyomvonalán kijelölt tervezett gyűjtő út részbeni megszüntetésével vizsgálandó a terület tágabb környezetének közlekedési helyzete. Ezen belül is elsősorban a gazdasági területek megfelelő műszaki paraméterekkel rendelkező útkapcsolatának biztosítása. Erre jelen tanulmányterv azért nem tér ki, mert folyamatban van a szomszédos területek (jelenleg Gksz) övezeti átsorolásának előkészítése (várhatóan Mke).

A módosítási elképzelés újonnan kijelölt beépítésre szánt területet eredményez, mely miatt számíttással igazolni szükséges, hogy a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt terület kijelöléssel nem csökken.

Az alábbi táblázat alapján a módosítás során 0,99 értékkel növekszik a biológiai aktivitásérték, tehát nincs szükség pótlásra.

BIA számítás	előtte				utána				különbség
	övezeti besorolás	terület nagysága (ha)	érték-mutató*	érték	övezeti besorolás	terület nagysága (ha)	érték-mutató*	érték	
	Köu-f	0,22	0,6	0,132	Lke	0,22	2,7	0,594	0,462
	Köu-f	0,1	0,6	0,06	Köu-h	0,1	0,6	0,06	0
	Köu-f	0,12	0,6	0,072	Mke(?)	0,12	5	0,6	0,528
									0,99
	* a 419/2021. (VII. 15.) Korm. Rendelet 9. melléklete alapján								

A módosítási elképzelés a szabályozási tervlap módosítását teszi szükségessé, a HÉSZ rendelkező része változatlan marad.

*2025. január 1-ét követően elindított módosítási eljárás során a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Kormányrendelet 135. § (3) bekezdése szerint a települési önkormányzat a módosítást az OTÉK 2024. december 31-én hatályos II. és III. fejezete, valamint 1. és 2. számú melléklete figyelembevételével készíti el.*

## **7. A javasolt beépítés, változás várható infrastrukturális igényei közlekedés, közműfejlesztés, humán infrastruktúra fejlesztése, igénye**

A Kőrösi Cs. S. utca folytatásában 2 db új építési telek, Omíg a Rosmayer utcában pedig 1 db építési telek alakítható ki a módosítással, a hatályos tervhez képest.

A Kőrösi Cs. S. utca folytatásaként kialakuló lakóutca jelenleg még teljesen beépítetlen, közművek és közlekedési elemek nélküli.

A terület szabályozási terv szerinti telekalakítása megtörtént, ehhez kell még a jelenlegi tanulmánytervben szereplő új terület lealakítása.

A már lealakított út területe (hrsz: 2171/5, 2175/4, 2178/2) jelenleg még természetes személyek tulajdonában van. Javasolt az infrastrukturális elemek kiépítése előtt településrendezési szerződést kötni, mely rögzíti az önkormányzat és az ingatlan-tulajdonosok részéről vállalt feladatokat, kötelezettségeket (közművek tervezése és kivitelezése, út tervezése és kivitelezése, tulajdonjogok alakulása).

A szabályozási terv módosítása előtt szükséges beszerezni a közműszolgáltatók nyilatkozatát arról, hogy a becsült közműigényhez rendelkezésre áll-e a megfelelő közműkapacitás.

A kérelem eredményeként keletkező ~ 3 db többlet építési telek nem tesz szükségessé humán infrastruktúra fejlesztést. Az óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátás a településen biztosított és rendelkezik szabad kapacitással.

## 8. A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai, rövid összefoglaló

A kérelemben szereplő övezeti átsorolás eredményeként létrejövő kb 3 db építési telek nem eredményez jelentős környezeti hatást.

Azonban ahhoz, hogy Tolna Város Településtervében új beépítésre szánt terület kerülhessen kijelölésre, kompenzálni kell a zöldterületek arányát 3 %-ig. Ennek teljesülése esetén kijelenthető, hogy kedvező környezeti hatás várható, hiszen az újonnan kijelölt zöldterület feltételezhetően jellemzően zöldfelületet eredményez.

A tervezett módosítással a települési zöldinfrastruktúra összekapcsoltsága nem szűnik meg, a zöldinfrastruktúra elemek minőségét nem veszélyezteti.

A módosítással érintett terület természetvédelmi területet, ökológiai hálózat övezeteit, Natura 2000 területet, természeti értéket és tájképvédelmi területet nem érint.

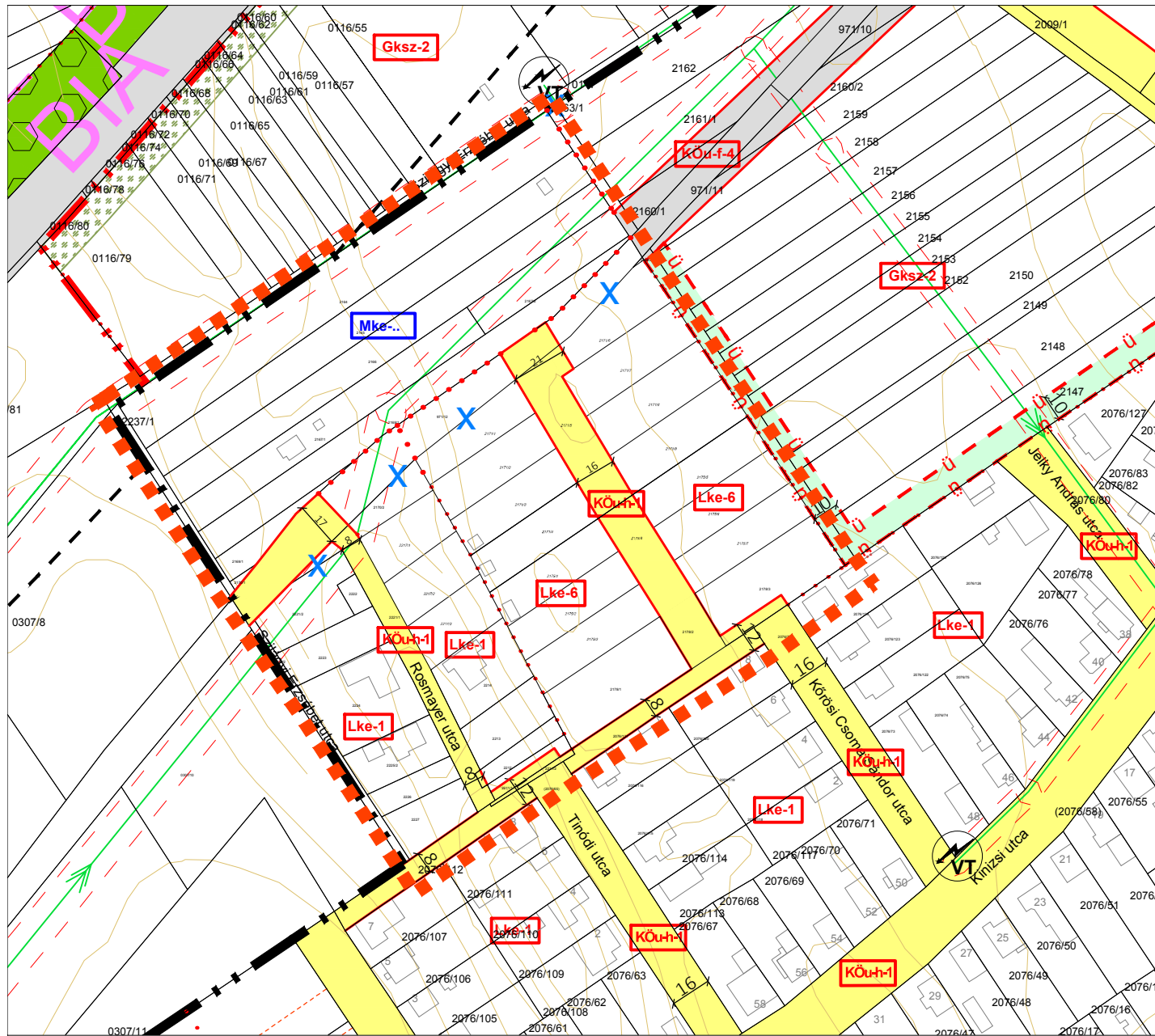
## 9. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei

A tervezett átsorolás a település építészeti környezetére nincs hatással. A tervezési területen és tágabb környezetében nyilvántartott régészeti lelőhely nem ismert. Műemlék, műemléki környezet, helyi védett egyedi (építészeti) érték a területén és tágabb környezetében nem található.











A tervezett módosítással környezeti érték sérülése nem valószínűsíthető.

## Tények összefoglalása, teendők









- **Új beépítésre szánt terület kijelölésének jogszabályi feltétele Tolna város közigazgatási területén belül 7.4268 m<sup>2</sup> nagyságú zöldterület kijelölése. Ennek teljesülését (léptékéből fakadóan) nem szabad a kérelmezőre hárítani.**
- Az előbbi pont teljesülése után vagy azzal egy eljárásban van mód és lehetőség a kérelemben szereplő célok megvalósítására, azaz Fejlesztési terv és Településrendezési terv módosítására.
- Javasolt az infrastrukturális elemek kiépítése előtt településrendezési szerződést kötni, mely rögzíti az önkormányzat és az ingatlan-tulajdonosok részéről vállalt feladatokat, kötelezettségeket (közművek tervezése és kivitelezése, út tervezése és kivitelezése, tulajdonjogok alakulása).

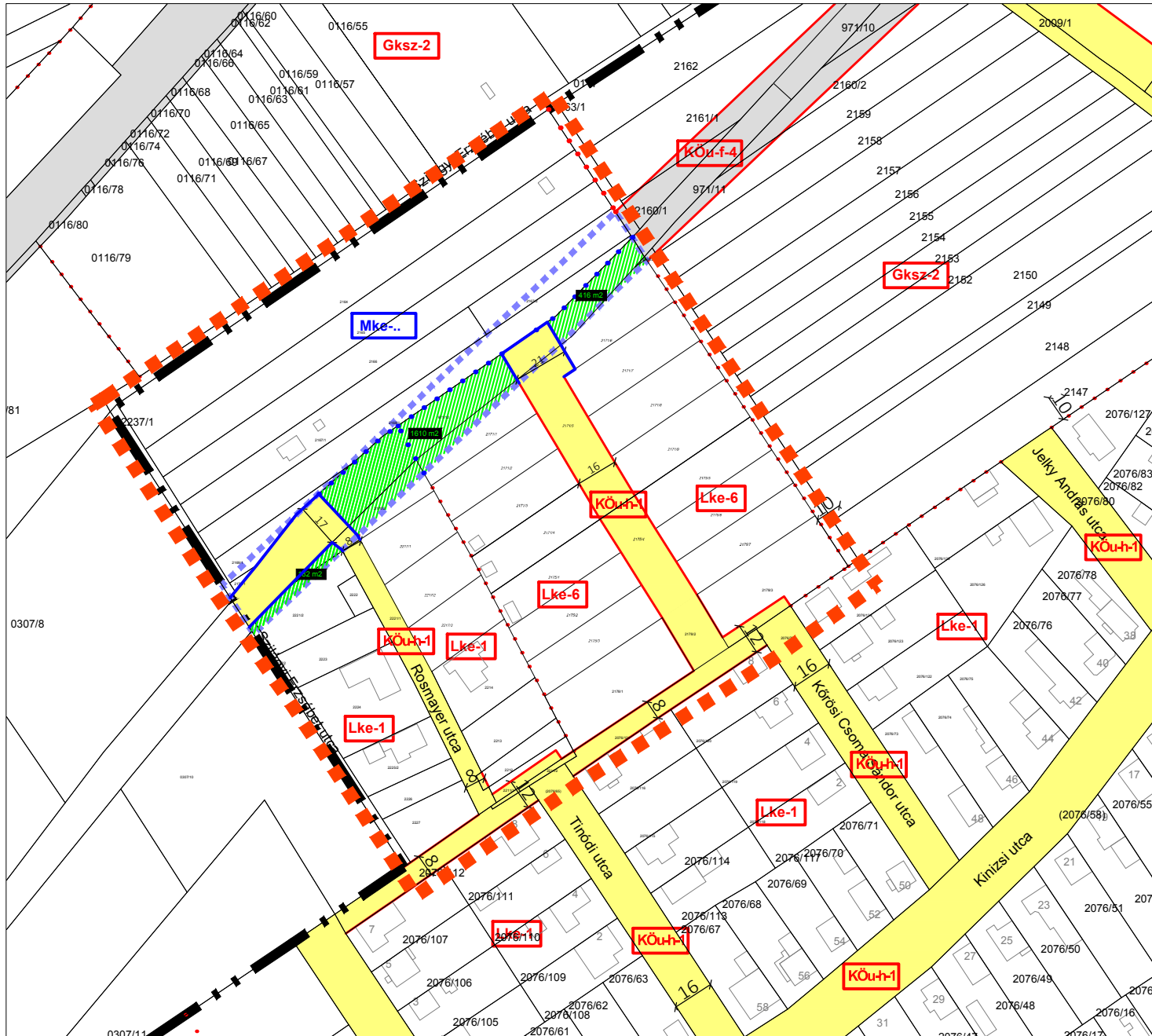


## SZABÁLYOZÁSI TERV JAVASLAT

-  Szabályozási terv határa
-  Övezet határ
-  Szabályozási vonal
-  Meglévő övezeti besorolás
-  Javasolt megszüntető jel
-  Közlekedési terület- főhálózat
-  Közlekedési terület- helyi
-  Beültetési kötelezettséggel terhelt terület
-  Közlekedési terület- helyi
-  Védőterület, védőtávolság, védősáv
-  Közút védőtávolsága
-  Tervezett belterület határ
-  Telek be nem építhető része
-  Méretvonal

# SZABÁLYOZÁSI TERVEN JAVASLATOK VÁLTOZÁSOK BEMUTATÁSA

-  Vizsgálendő terület
-  Meglévő övezet határ
-  Módosított övezet határ
-  Meglévő szabályozási vonal
-  Módosított szabályozási vonal
-  Meglévő övezeti besorolás
-  Módosított övezeti besorolás
-  Újonnan kijelölt beépítésre szánt terület



# BEÉPÍTÉSI JAVASLAT

-  Meglévő övezet határ
-  Módosított övezet határ
-  Meglévő szabályozási vonal
-  Módosított szabályozási vonal
-  Meglévő övezeti besorolás
-  Módosított övezeti besorolás
-  Kialakítandó új építési telek
-  Építési hely
-  Épület kontúrja (példa)
-  Javasolt útburkolat széle
-  Méretezés

