

Tolna város 0287/2, 3051 és 213 hrsz-ú földrészletek
telekhatár-rendezéséhez szükséges
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

Tolna város helyi lakossági igény miatti településtervének módosításához
szükséges telepítési tanulmányterv



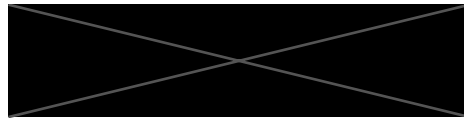
2025. január

ALÁÍRÓ LAP



Településtervező: Tóth Dóra Kata, okl. településmérnök TT 17-1484

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. Geodéziai felmérés
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
Tények összefoglalása, teendők

Bevezető

Tolna város külterületén lévő Tolna 0287/2 helyrajzi számú telek tulajdonosa (továbbiakban: Megbízó) geodéziai felmérést készíttetett, mely felmérés során megbizonyosodott arról, hogy meglévő épületei a jogi határon kívül esnek. Megbízó szeretne telekhatár-rendezést kezdeményezni, melynek során telkének határvonala a meglévő, valós állapot alapján kerülhet lehatárolásra. Az így rendezett telken lakóépületet kíván létesíteni.

A meglévő állapot alapján Megbízó 2 épülete egy belterületi fekvésű közterület (közút) földrészletén áll (3051 hrsz.). A telekhatár módosításával a közút telekhatárának áthelyezése is szükséges – a kialakult nyomvonal figyelembevételével.

A telekhatár-rendezést az eltérő övezeti besorolás, valamint az eltérő fekvés miatt a jelenleg hatályos településterv nem teszi lehetővé. Továbbá a jelenlegi szabályozás alapján az Mke-1 jelű övezetben lakóépület nem helyezhető el.

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

A terület földmérő által bemérésre került, a jelenlegi tanulmányterv ez alapján készült.

1. Az érintett terület rövid bemutatása

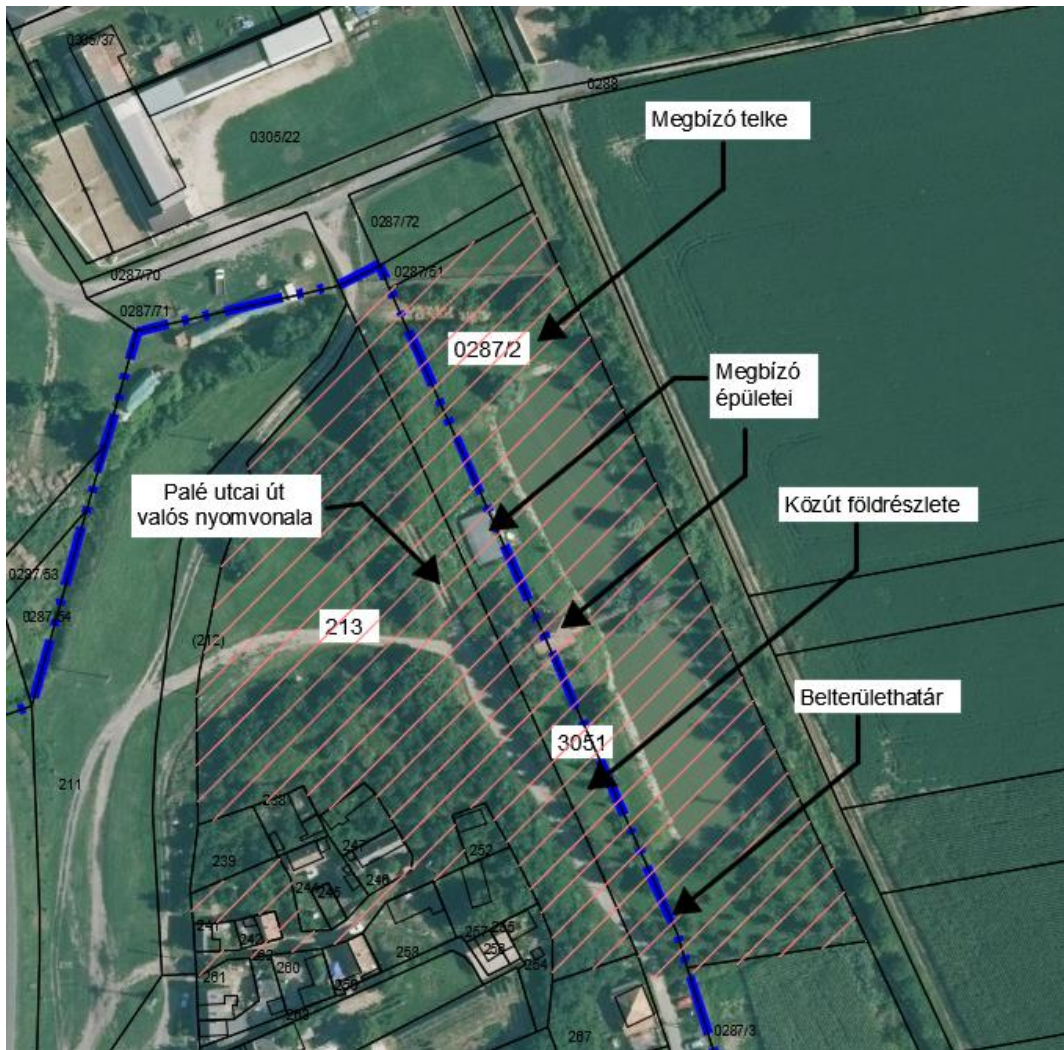
A tervezési terület Tolna keleti belterülethatárának szélén, a Palé utca mentén található, melyet a **0287/2 hrsz-ú** földrészlet keletről határol. A Bevezetőben említett két épület közül az egyik részben, a másik teljes egészében a **3051 hrsz-ú** földrészleten fekszik, azonban használatukat tekintve a szomszédos 0287/2 hrsz-ú ingatlanhoz tartoznak. Megbízó célja, hogy rendezze az általa használt terület jogi határát, így a 3051 hrsz-ú földrészlethez tartozó épületek területét és azok környezetét is. Továbbá a meglévő épületek ingatlan-nyilvántartásba való feltüntetése és lakóépületté minősítése is cél.

A 3051 hrsz-ú földrészlet közterület, mely a Palé utca részeként közlekedési terület övezeti besorolású. A valós használat szerint azonban az út nyomvonala a földrészletével párhuzamosan, attól nyugatra halad, a **213 hrsz-ú** közterületen, közpark zöldterület besorolású övezetben. Mivel a közlekedési terület biztosítása a továbbiakban is szükséges, a telepítési tanulmányterv annak valós használata szerinti területi és övezeti kijelölésével is foglalkozik.

Az érintett földrészletek művelési ága:

- 0287/2 hrsz: gyep (rét)
- 3051 hrsz: kivett (közterület),
- 213 hrsz: kivett (közterület)

A tervezési területet az E-közmű alapján 22 kV-os villamos hálózat légvezetéke keresztezi.

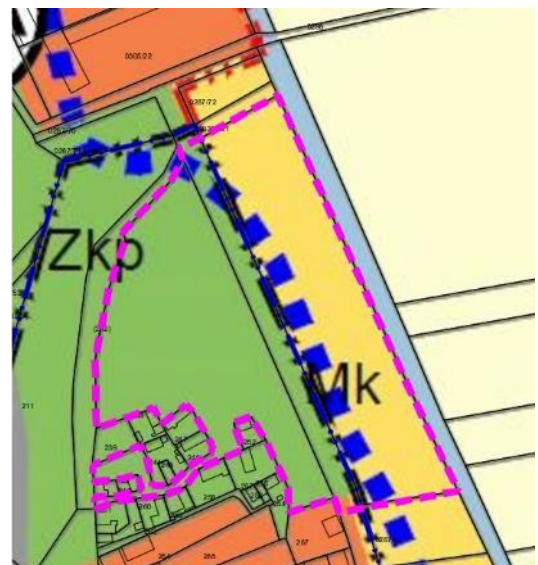


Tervezési terület

2. A terület és a környezet vizsgálati bemutatása

A tervezési terület a Bajcsy-Zsilinszky utcáról (51163. jelű mellékút) a Napraforgó utcán keresztül, a Gyárvégtelep utca felől, valamint a Palé utca északi részéről közelíthető meg. A 0287/2 hrsz-ú földrészlet „túlhasznált” területe nyugati irányban kerítéssel lett lekerítve. A 213 hrsz-ú földrészleten haladó földút a 3051 hrsz-ú telekre északon visszacsatlakozik. A közpark területe a valóságban nem funkcionál közparkként, inkább csak spontán betelepült fás szárú növényzettel fedett zöldfelület, melyen közlekedési útvonalak, földutak haladnak keresztül.

A hatályos településfejlesztési terv a 0287/2 hrsz-ú földrészletet kertés mezőgazdasági területként szerepelteti. A 213 hrsz-ú földrészlet (és a 3051 hrsz-ú földrészlet) közpark zöldterület, ahol a

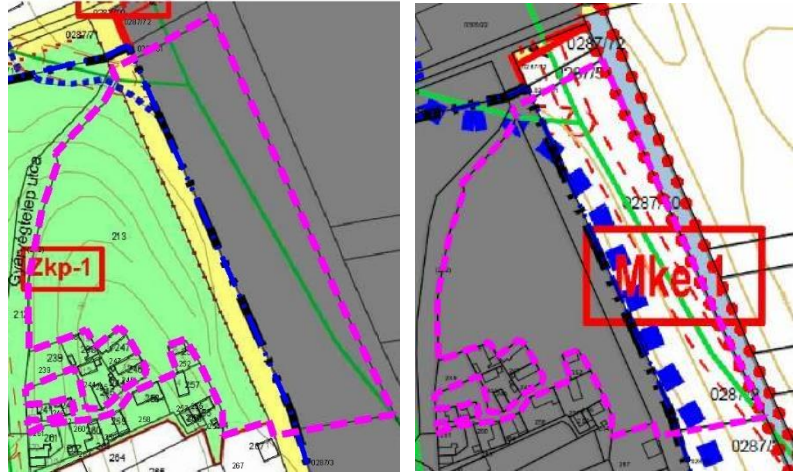


Részletes fejlesztési tervlap

3051 hrsz-ú közlekedési terület helyi gyűjtőútnál kisebb kategóriája miatt nem került külön jelölésre.

A településfejlesztési terv Fejlesztési tervlapja a 213 hrsz-ú zöldterületet *fejlesztést igénylő zöldterületként* jelöli.

A 3051 hrsz-ú földrészletet a hatályos **szabályozási terv** belterületi tervlapja jelenleg közúti közlekedési terület – helyi hálózat övezetbe sorolja. Ez és a 0287/2 hrsz-ú telek között belterülethatár húzódik. Kis részén belvízi öblözet területe érinti (kék szaggatott jel). A 0287/2 hrsz-ú ingatlan külterületen fekszik, Mke jelű kertes mezőgazdasági terület övezetben.



Belterületi és külterületi szabályozási tervlapok részletei

A tervezett módosítás célja, hogy a 3051 hrsz-ú ingatlan Megbízó által használt területe azonos övezetbe kerüljön a 0287/2 hrsz-ú földrészlet besorolásával, amelyhez a belterülethatárt is igazítani szükséges. Az áthelyezett közlekedési területet a Zkp-1 jelű övezet területén, részben a kialakult földút nyomvonalán javasolt kijelölni.

A vizsgálat területre vonatkozó HÉSZ szerinti előírások:

- Mke-1 (kertes mezőgazdasági terület)

27. § (8) Mke-1 jelű kertes mezőgazdasági terület övezetében földrészlet 720 m² és 1500 m² közötti telekméret és az OTÉK 29. (3) bekezdés 2. pontja szerinti művelési ágak esetén építhető be. 1500 m² telekméret feletti ingatlan művelési ágtól függetlenül beépíthető. Az övezetben lévő földrészleteken birtokközpont nem alakítható ki, azonban a terület birtoktestbe beszámítható.

/A jelenleg érvényes OTÉK előírása szerint kertes mezőgazdasági területben lakóépület nem helyezhető el./

- Zkp-1 (közpark zöldterület)

28. § (1) Zkp-1 jelű övezetben a zöldfelületi elemek és közlekedési felületek rekonstrukciója kizárólag kertépítészeti terv alapján végezhető. (2) Zkk-1 és Zkp-1 jelű övezetben kerti építmény kizárólag közösségi céllal helyezhető el.

- Köu-h (közúti közlekedési terület helyi hálózata)

31.§ (2) Köu-h jelű közúti közlekedési terület helyi hálózata övezetébe tartozó területek a város gyűjtőút kategóriánál alacsonyabb besorolású útjai tartoznak. Az övezetben kizárólag a közhasználatra szolgáló autóbuszváró építmény, kerékpártároló, valamint közműépítmény, köztárgy helyezhető el.

A vizsgált területre vonatkozó korlátozó, védelmi elemek:

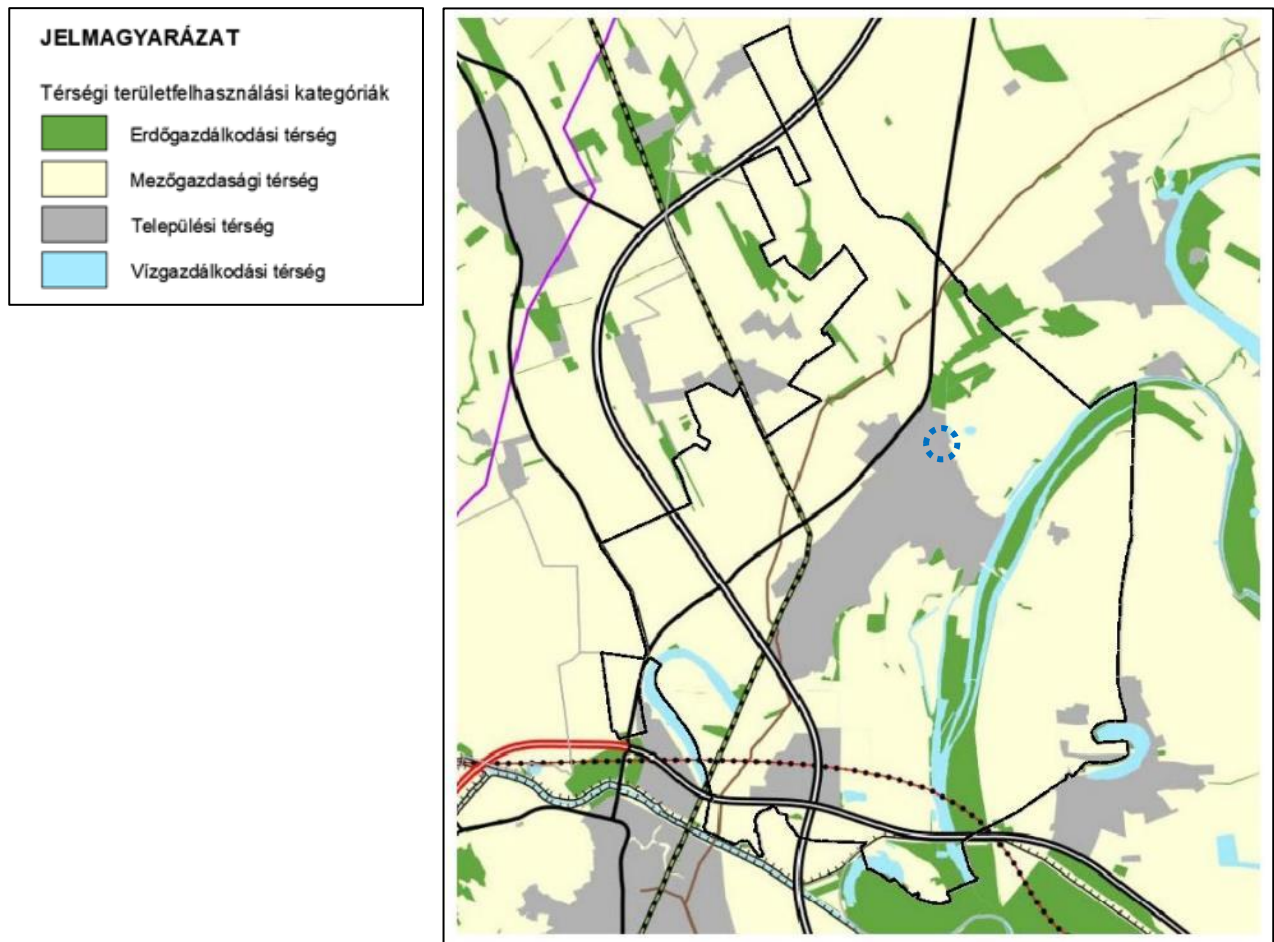
- 22 kV-os villamos energia elosztó hálózat védőterülete
- belvízi öblözet

A belvízi öblözetre vonatkozó HÉSZ előírások:

Belvízi öblözet területén belül új épület terepszint alatti létesítményeit talajvíz nyomás elleni vízszigeteléssel kell ellátni.

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.

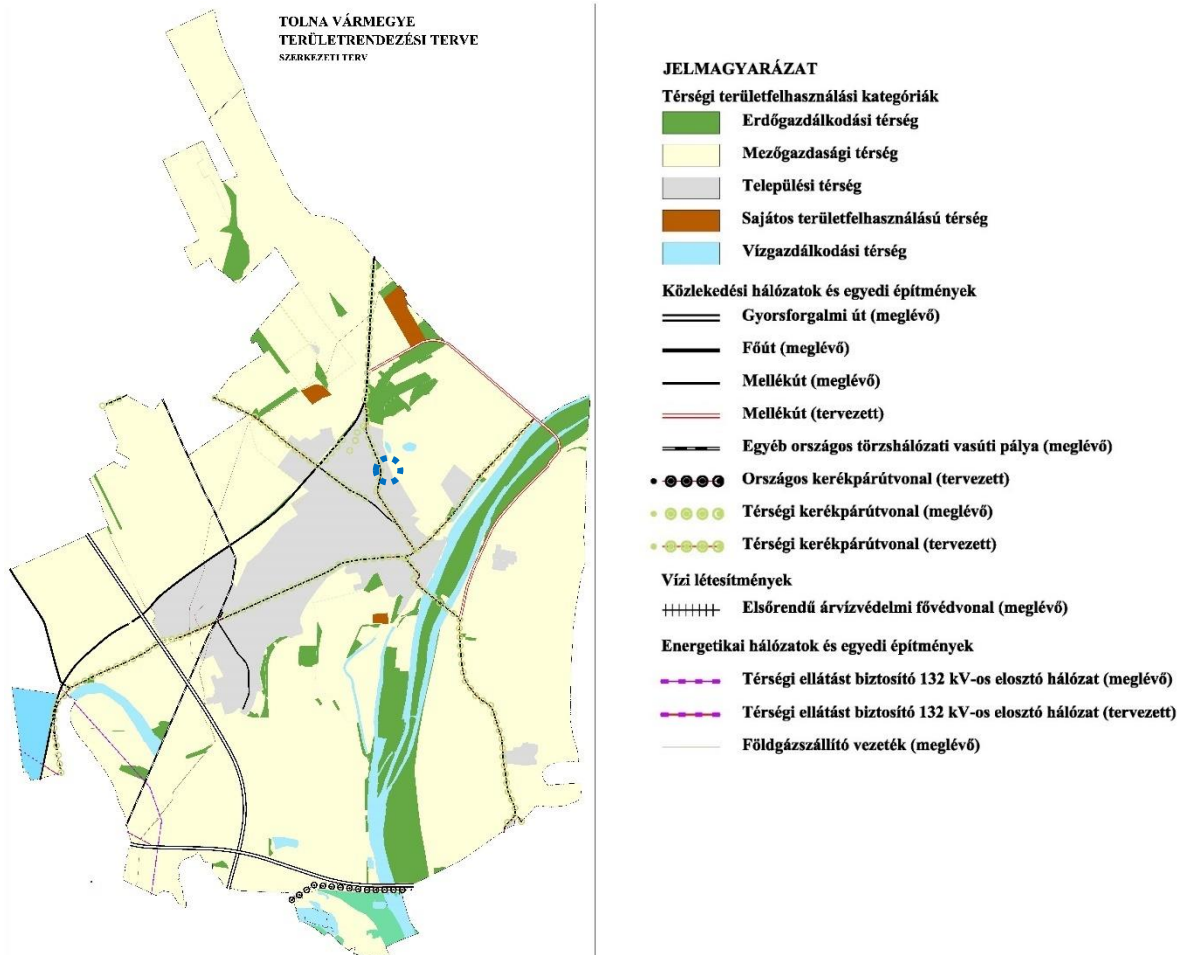


1. kép Országos Szerkezeti terv

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

Tolna Vármegye Területrendezési Terve


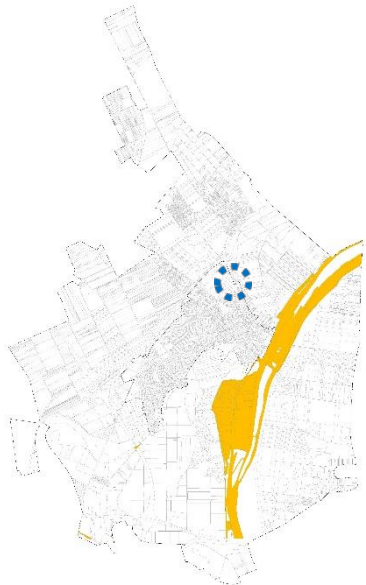
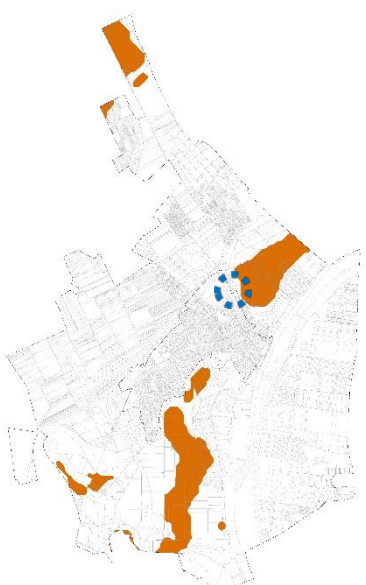
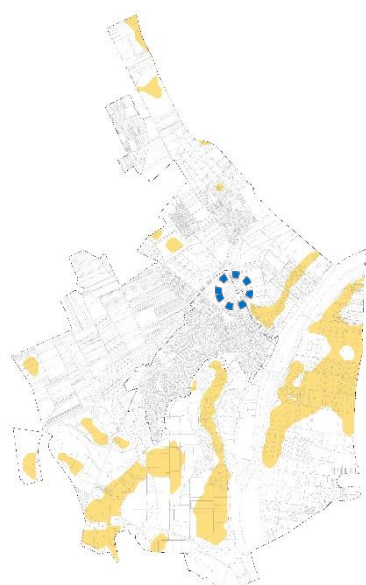
A Tolna Vármegyei Önkormányzat Közgyűlésének 8/2020. (X. 29.) önk. rendelete (a továbbiakban: TMTrT) tartalmazza Tolna Vármegyei Területrendezési Terv **Térségi szerkezeti tervét**.


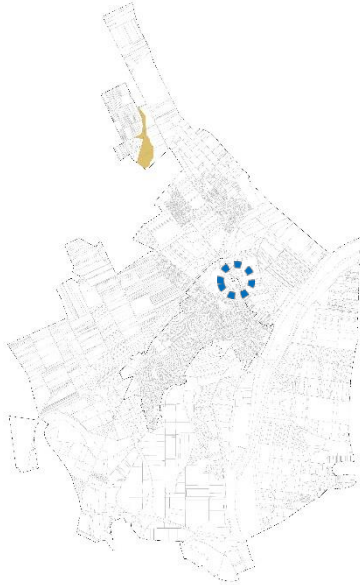
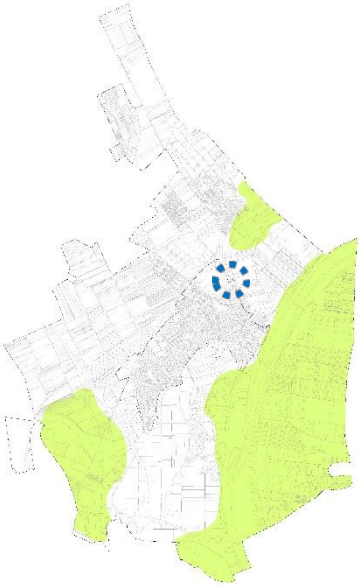
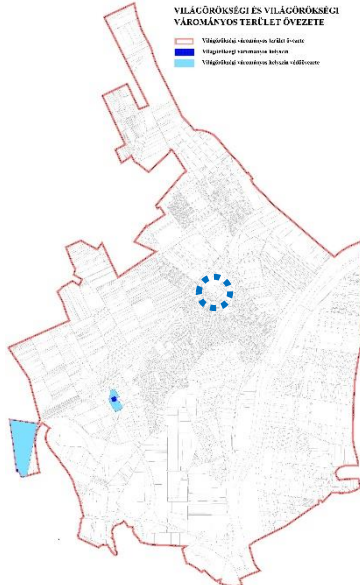


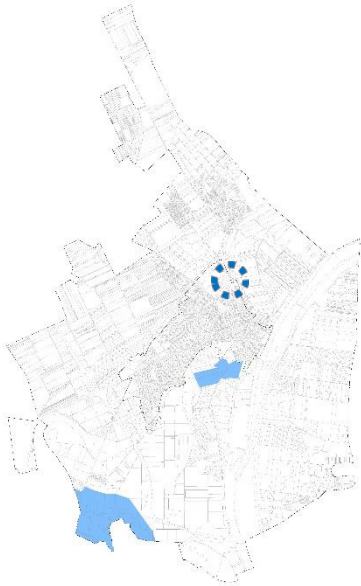
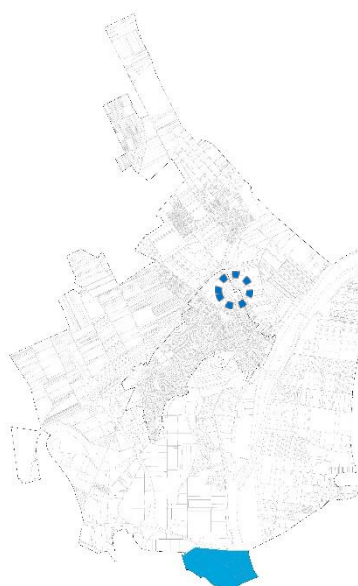
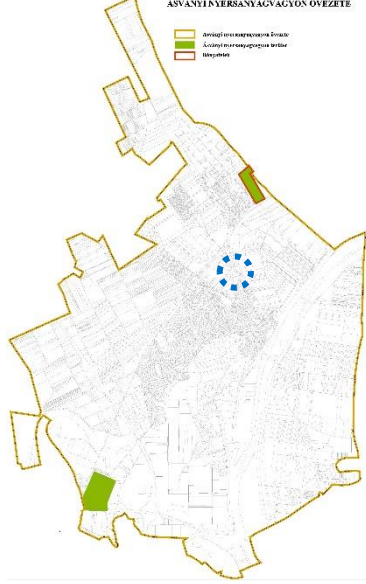
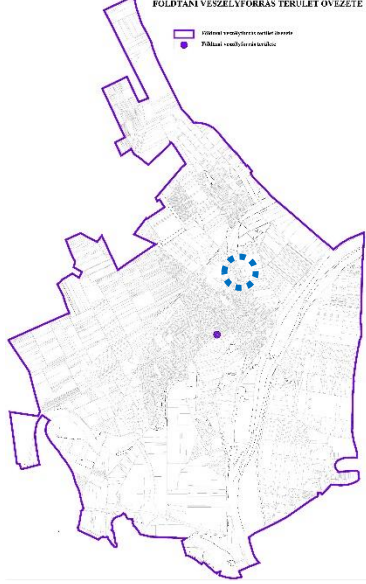
A Térségi Szerkezeti terv a tervezési területet települési térségként jelöli. Közlekedési hálózat, energetikai hálózat és egyedi építmények nem érintik.

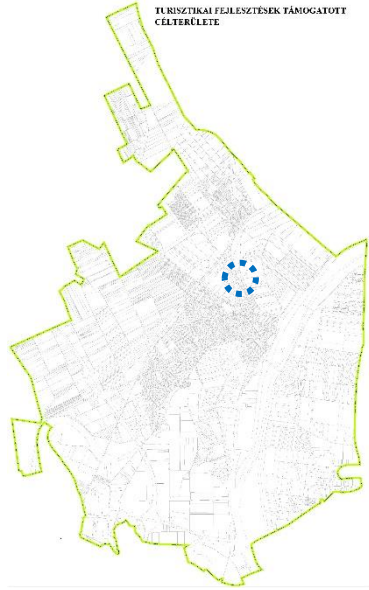
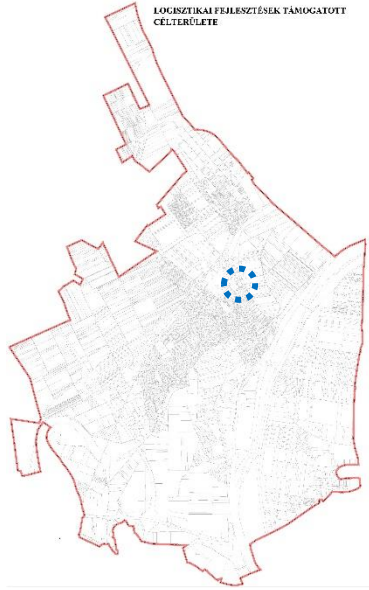
A települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető, a telkek összevonásával járó jövőben tervezett módosítás tehát **meg fog felelni** a Trtv. előírásának.

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 nyersanyagvagyon 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 style="text-align: center;">TURISZTIKAI FEJLESZTÉSEK TÁMOGATOTT CÉLTERÜLETE</p>	 <p style="text-align: center;">LOGISZTIKAI FEJLESZTÉSEK TÁMOGATOTT CÉLTERÜLETE</p>
<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 nem eredményez új beépítésre szánt területet, illetve különleges beépítésre szánt terület kijelölését, így a jelenlegi vizsgálat nem terjed ki 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.

4. Geodéziai felmérés



	bemért épületek
	bemért kerítés vonala
	javasolt telekhatár vonala
	Közúti közlekedési terület helyi hálózata
	Jelenlegi kerítés és a javasolt telekhatár közti terület

A Kérelmező a meglévő kerítés vonalában kívánja kialakítani a telekhatárát (zöld szín), ez azonban a Palé utca meglévő szakaszához való megfelelő csatlakozás biztosítása, valamint a város zöldterületeinek csökkenésének elkerülése érdekében korrekciókat igényel. Lásd fenti térkép részleten a rácsozott terület.

A közlekedési területtel korrigált új telek nagysága $\sim 8550 \text{ m}^2$, a bemért épületek feltüntetését követően az új telekre számított beépítési érték $\sim 2,9 \%$.

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

A módosítás célja egyrészt a telekhatár rendezés, másrészt a zöldterületek nagyságának szinten tartása, valamint a lakó rendeltetés lehetővé tétele.

A tervezett módosítás célja, hogy a 3051 hrsz-ú ingatlan és a 213 hrsz-ú ingatlan 0287/2 hrsz-ú földrészlettel párhuzamos része a 0287/2 hrsz-ú ingatlannal azonos övezetbe kerüljön, amelyhez a belterülethatárt igazítani szükséges. Az áthelyezendő közlekedési területet a 213 hrsz-ú Zkp-1 jelű övezet területén javasolt kijelölni.

A telekhatár-rendezés fenti övezeti és belterülethatár-módosítással teljesíthető.

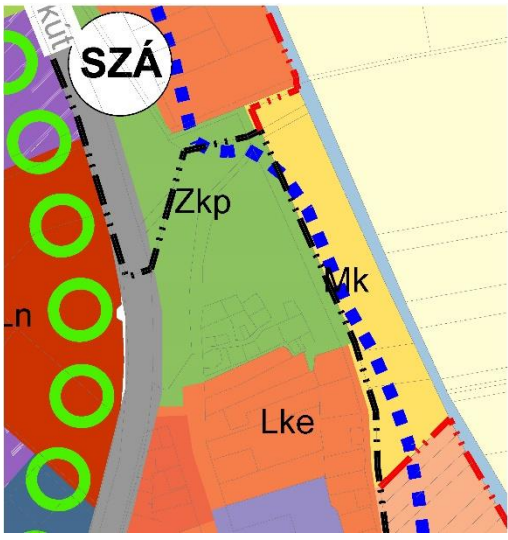
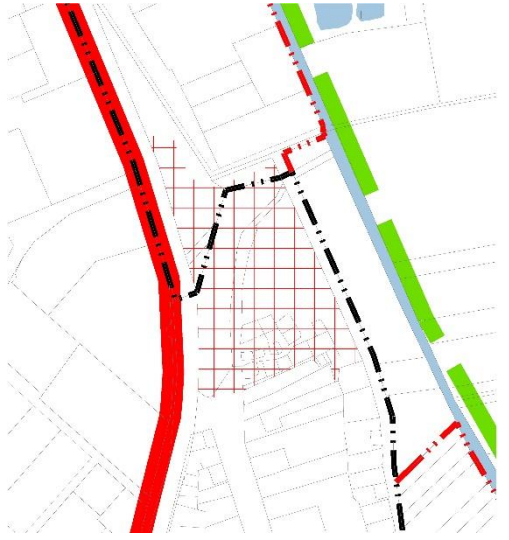
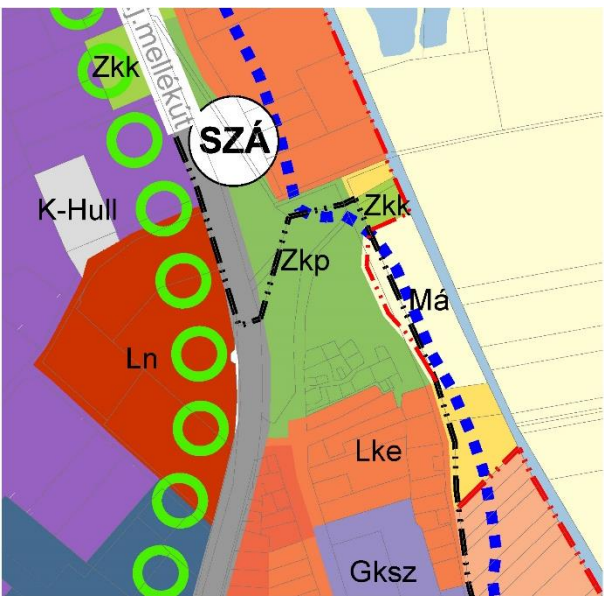
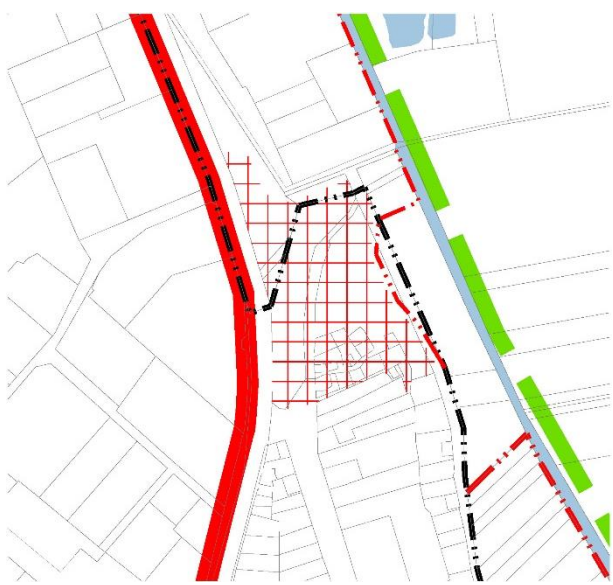
A Méptv hangsúlyt fektet a zöldfelületek és zöldterületek nagyságának védelmére, mely érdekében új beépítésre szánt terület kijelölésekor előírja, hogy a zöldterületek nagysága nem lehet kevesebb a beépítésre szánt területek nagyságának 3 %-ánál. Jelenleg vizsgálendő kérelem nem eredményez újonnan kijelölt beépítésre szánt területet, azonban zöldterület csökkentéssel jár. Tolna Város 2024. augusztusában jóváhagyott Településterve alapján az összes zöldterület nagysága a beépítésre szánt területek nagyságának **1,93 %-a** (13.3960 m²). Ennek további csökkentésének elkerülése érdekében javasolt 0287/51 hrsz-ú földrészlet teljes egészét és a 0287/2 hrsz-ú földrészlet északi részét (összesen 1644 m²) kertes mezőgazdasági területből zöldterületbe sorolni.

A módosítás összefoglalója:

- 3051 hrsz-ú KÖu-h közúti közlekedési terület helyi úthálózat övezetből ~ 1164 m² terület mezőgazdasági területbe sorolandó;
- 213 hrsz-ú zöldterület keleti telekhatára mentén ~256 m² terület mezőgazdasági területbe sorolandó;
- 213 hrsz-ú zöldterületből, annak keleti oldalán, az újonnan kialakítandó telekhatár mentén 11 m szélességű területsáv (~ 1210 m²) Zkp jelű közpark zöldterület övezetből KÖu-h jelű övezetbe kerül;
- 0287/51 hrsz-ú földrészlet Mke övezetbe sorolt része és a 0287/2 hrsz-ú földrészlet északi része (összesen 1665 m²) területe kertes mezőgazdasági területből zöldterületbe kerül.
- a telekhatár rendezéssel érintett 0287/2 hrsz-ú földrészlet új övezeti előírást* kap, azaz a javaslat alapján Má-1 jelű, általános mezőgazdasági területbe kerül;
- meglévő és tervezett belterülethatár áthelyezése az új telekhatárra

Településfejlesztési terv módosítása:

Az övezeti átsorolás és a tervezett belterülethatár módosulása miatt a **Részletes településfejlesztési tervlapot** módosítani szükséges. A **Fejlesztési tervlapon** a 213 hrsz-ú földrészlet Fejlesztést igénylő zöldfelületként szerepel, ennek határa módosítandó. A Településfejlesztési terv szöveges része változtatást nem igényel.

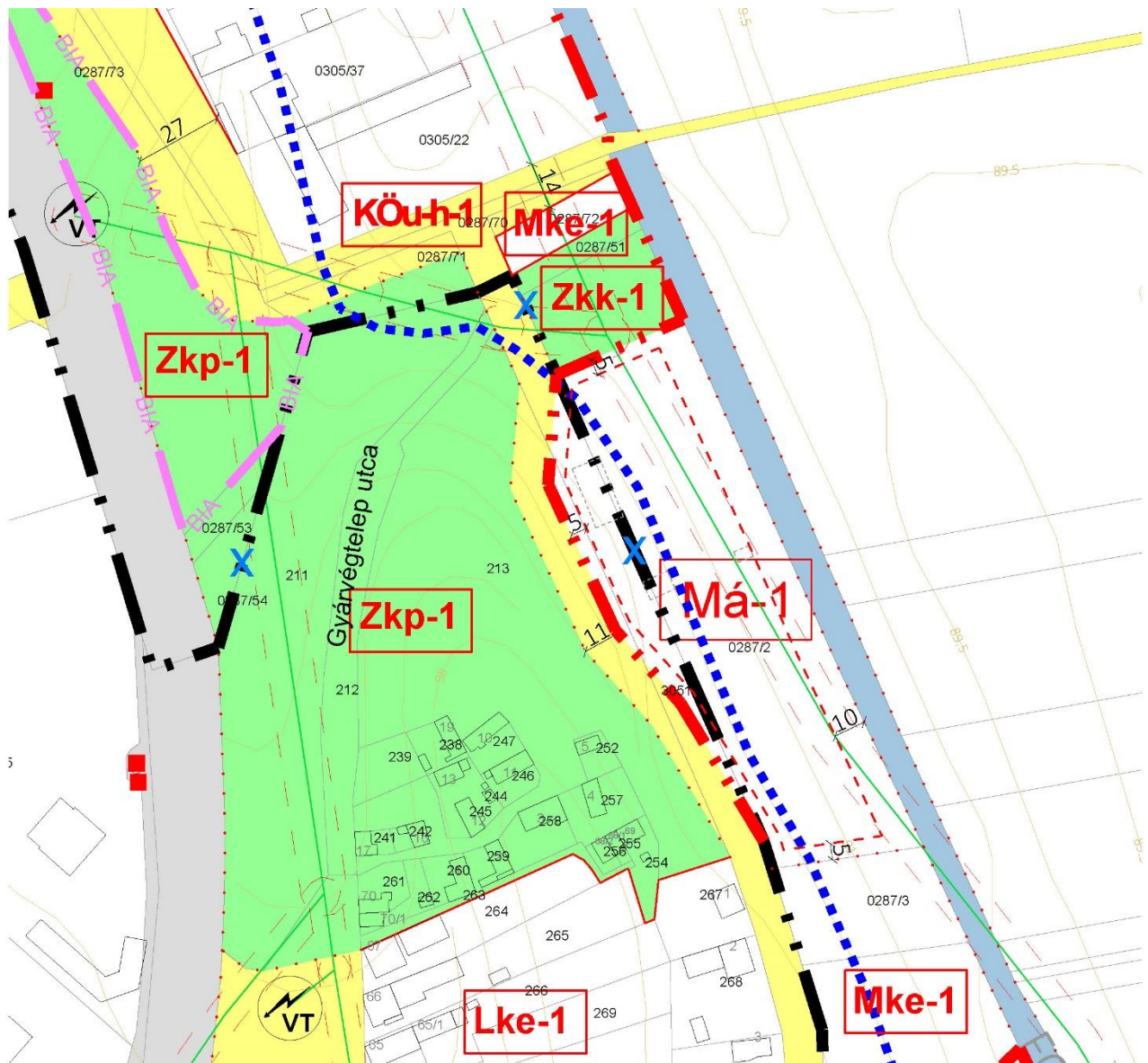
Részletes fejlesztési tervlap-hatályos	Fejlesztési tervlap-hatályos
	
<p>Részletes fejlesztési tervlap- módosítási javaslata</p>	<p>Fejlesztési tervlap- módosítási javaslata</p>
	

Helyi építési szabályzat módosítása:

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

Szabályozási tervlap-hatályos	Szabályozási tervlap -módosítási javaslat

6. Szabályozási koncepció - javaslat a szabályozás módosítására



A tolnai 3051 és a 213 helyrajzi számú földrészlet érintett területét a felmerült telekhatár-rendezési igény miatt javasolt a 0287/2 hrsz-ú ingatlannal azonos övezetbe sorolni. A kialakítandó telekhatártól északra, a 0287/2, 0287/51 hrsz-ú földrészlet Mke övezetbe eső részét javasolt zöldterület övezetbe sorolni a település zöldfelületi mérlegének növelésére. A meglévő kerítés, azaz a leendő telekhatár a Palé utca meglévő szakaszához, valamint északi részen a Gyárvégtelephez való megfelelő csatlakozás biztosítása érdekében korrekciókat igényel.

A tolnai 213 hrsz-ú földrészlet keleti oldalán 11 m széles területsávot a fenti ábra szerint javasolt KÖu-h-1 jelű övezetbe sorolni.

A belterülethatár tervezett szakasza az új telekhatárra igazítandó.

A módosítás nem teszi szükségessé biológiai aktivitási érték számítást, mivel új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

A javasolt mezőgazdasági területbe sorolással a település zöldterületeinek nagysága 0,15 ha-ral csökken, az új zöldterület kijelölése +0,15 ha zöldterületi növekményt jelent, így összesen **NEM csökken a zöldterületek összes nagysága.**

A 0287/2 hrsz-ú földrészleten lakó rendeltetésű épület létesítésére merült fel igény.

A kialakuló telekméret és a meglévő épületek által kiszámított beépítettségi értéket, valamint a meglévő és elhelyezni kívánt rendeltetések figyelembe vételével **javasolt a meglévő Má-1 jelű övezetbe sorolni.**

Má-1 jelű övezetre vonatkozó főbb előírások a HÉSZ alapján:

„Az építési helyet a szabályozási terven jelölt építési hely vagy építési vonal jelöli,”

Új épületet a javasolt szabályozási terv alapján jelölt építési helyen belül kell elhelyezni.

„Má-1 jelű általános mezőgazdasági terület övezetén belül 1 db lakójellegű rendeltetés helyezhető el az OTÉK 29. § (2) bekezdése alapján mezőgazdasággal összefüggő rendeltetésű épületben, legfeljebb 1,5 % megengedett beépítési értékkel, de legfeljebb nettó 200 m² szintterülettel. Az övezetben birtokközpont kialakítható az OTÉK 29. § (5) bekezdésében foglaltaknak megfelelően.”

Beépítési mód: szabadon álló

Kialakítható legkisebb telekméret 5000 m²

A telek megengedett legnagyobb beépítettsége terepszint felett 3 %, lakójellegű rendeltetés esetén 1,5 %

Az épület megengedett legnagyobb homlokzatmagassága 6,5 méter.

Az övezetben elhelyezhető önálló rendeltetési egységek: lakás 1 db, iroda 1 db, szolgálati lakás, tulajdonosi lakás, raktár, tárolás, mező- és erdőgazdasági üzemi, állattartási és állattenyésztési, mezőgazdasági termék feldolgozási.

Az övezetben elhelyezhető melléképítmények: közmű-becsatlakozás műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladékgyűjtő edénytároló, kerti építmény, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem, állatól, állatkifutó, trágyatároló, komposztáló, siló, ömlesztettanyag-, folyadék-, gáztároló.

Egyéb, a területet érintő előírások:

„Belvízi öblözet területén belül új épület terepszint alatti létesítményeit talajvíz nyomás elleni vízszigeteléssel kell ellátni.”

„A település területét érinti a 04.02. Bölcske-Bogyiszlói belvízvédelmi szakasz 04.02.01. Bogyiszlói őrzárás területe, melyen belül a mértékadó belvízszint 88,00 mBf. Épület padlószintjét legalább 88,0 mBf + 0,5 méter magassággal kell kialakítani. Az épület kontúrja körül 5 méteres sávban a terep szintjét legalább 88,0 mBf +0,2 méter magassággal kell kialakítani. „

A terület 90-94 mBf közötti magasságon fekszik.

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 közlekedési terület településterven való áthelyezése egy esetleges jövőbeli útfejlesztéshez – szilárd burkolattal való ellátás esetén - is szükséges. Útfejlesztéssel párhuzamosan a vízelvezetés megoldása is szükséges.

A Palé utca érintett szakaszán, a Napraforgó utca felőli részén a közvilágítás hiányos, igény esetén további kiépítése szükségessé válhat.

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

A zöldterületből történő közút kijelölése a 213 hrsz-ú zöldterület méretét ugyan csökkenti, azonban a valós állapot miatt zöldfelületi csökkenés kisebb mértékben realizálódik, valamint az újonnan javasolt zöldterületi kijelöléssel szinten marad az zöldterületek nagysága.

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

A 3051 hrsz-ú földrészlet zöldfelületi borítottsága jónak mondható, a telek szélén fasor húzódik, többi részét gyepfelület, cserjefoltok takarják. Így a módosítás zöldfelületi mérlege kiegyenlítettnek tekinthető.

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 hatályos szabályozási terv alapján helyi védelemre javasolt egyedi érték áll a terület közelében, mely a Bajcsy-Zsilinszky utcán lévő kis kápolna. A tervezett telekhatárrendezés azonban nem lesz hatással a szakrális művi értékre.

A tervezett módosítással környezeti érték sérülése nem valószínűsíthető.

Tények összefoglalása, teendők

- Zöldterület kijelölése nem kötelező, de az Önkormányzat számára – a fent leírt okok miatt - erősen javasolt elvárni a Kérelmezőtől, hogy kompenzálja a ~ 1500 m² nagyságú területet valahol a város területén belül.
- A Kérelmező telkén álló kerítésen kívül eső rész (északi irányban), amennyiben Zöldterületi besorolást kap, önkormányzati tulajdonba kell kerüljön és közterületként kell nyilvántartani.
- A kérelemben szereplő célok megvalósításához Fejlesztési terv és Településrendezési terv módosítása szükséges.
- A tervezett telekhatár rendezést meg kell, hogy előzze a belterülethatár módosítás, melyhez szükséges vázrajzokat az érintett település önkormányzatának képviselő-testületi határozata szerint kell elkészíteni. Az ilyen munkarészek záradékolásához a képviselő-testületi határozatot is csatolni kell. Ezt azonban meg kell, hogy előzze a külterületbe csatolandó telekrészek külön (önálló) telekké nyilvánítása.
 1. lépés. A 213 és a 3051 hrsz-ú ingatlanból leválasztani a külterületbe kerülendő részeket.
 2. lépés. Az így leválasztott telket (telkeket) lehet külterületi fekvésbe tenni (kell hozzá az önkormányzat hozzájáruló nyilatkozata és a településtervezési terv vonatkozó részéről szóló döntés kivonata)
 3. lépés. Összevonni a 0287/2 hrsz-ú telek érintett részével.