

Tolna város 0155/1 hrsz-ú földrészlet  
övezeti átsorolásának  
**TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE**

Tolna város helyi vállalkozó igény miatti településtervének módosításához  
szükséges telepítési tanulmányterv



2025. április

## ALÁÍRÓ LAP

Településtervező:



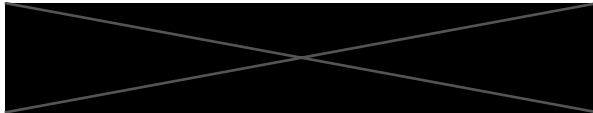
Tóth Dóra Kata, okl. településmérnök TT 17-1484

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 külterületén, a szennyvíztisztító telep és a Tolnai-Holt-Duna mellékága között fekszik a 0155/1 hrsz-ú (a továbbiakban: **Tervezési terület**), egykori Schleicherpuszta felhagyott telephelye. Az ingatlan jelenlegi tulajdonosa (a továbbiakban: **Beruházó**) szarvasmarha telepet kíván létesíteni, melyhez a terület övezeti átsorolására van szükség.

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 Beruházó információi és szóbeli tájékoztatása alapján készült.

## 1. Az érintett terület rövid bemutatása

A Tervezési terület 1 db ingatlanból áll, mely kivett területként van nyilvántartva. A 4676 m<sup>2</sup> nagyságú földrészleten az ingatlan-nyilvántartás alapján 3 épület áll, azonban a valóságban ebből egy már teljesen „eltűnt”, egynek pedig csak a falai állnak. Ez utóbbi is elbontásra kerül. Míg a legnagyobb épület, amely istállóként szolgált régen, megmarad és felújításra kerül.

Tolna Vármegyei Kormányhivatal Szekszárd 7100 Széchenyi u. 54-58.					
Ingatlan leíró adatai					
2025.03.25					
TOLNA Külterület 0155/1 helyrajzi szám				Szektor: 61 Térképszelvény:	
I. rész					
1. Az ingatlan adatai:					
alrészlet adatok		terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok	
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.	ter.	kat.jöv.
				ha m2	k.fill
Kivett gazdasági épület, udvar		0	4676	0.00	
2. bejegyző határozat: 39441/2/1987.12.22 5676 számú tulajdoni lap.					

A terület évtizedek óta használaton kívül van, ennek eredményeként a növényzet erősen elburjánzott. Jelenleg a terület közterületről vagy magánútról közvetlenül, hídon vagy átereszen keresztül nem közelíthető meg. Az ingatlan villamos energia ellátása megoldott, egyéb közművel jelenleg nem rendelkezik.



## 2. A terület és a környezet vizsgálati bemutatása

A tervezési területtől északi irányban, kb 60 méterre található a regionális szennyvíztisztító telephely telekhatára. A telephelyen belül szaghatással járó kezelő medence található.

Északkeleti irányban kb 280 méterre lakóterületet jelöl a szabályozási terv, a legközelebbi meglévő lakóépület ennél távolabb helyezkedik el.

Keleti irányban kb 400 méterre a Tolnai-Holt-Duna található, melynek mellékágai a tervezési területet közvetlenül határolják. A mellékágak, a töltések menti területek fás növényzettel borítottak.



A tervezési területtől délre szántóföldek helyezkednek el.

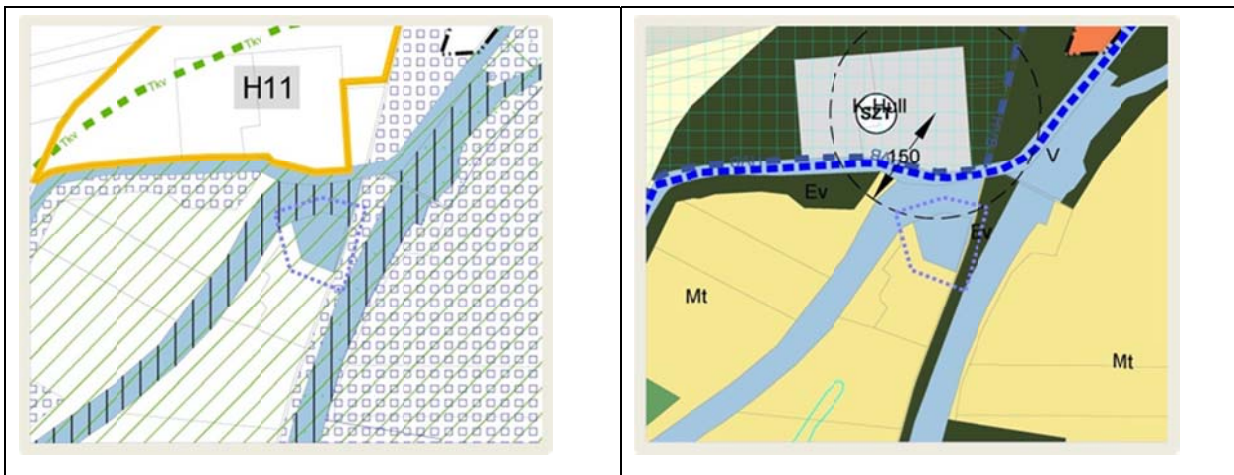
A tervezési terület jelenleg közművesítetlen, egyedül az elektromos hálózat vezetéke található a telekhatár mentén.

A terület belvízi öblözetben fekszik, része a tájképvédelmi terület övezetének és az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezetének. Továbbá Natura2000 védettségű területek fekszenek 30 méterre keletre, melytől egy erdősáv választja el.

A helyszín tengerszint feletti magassága: 90,5 mBf.

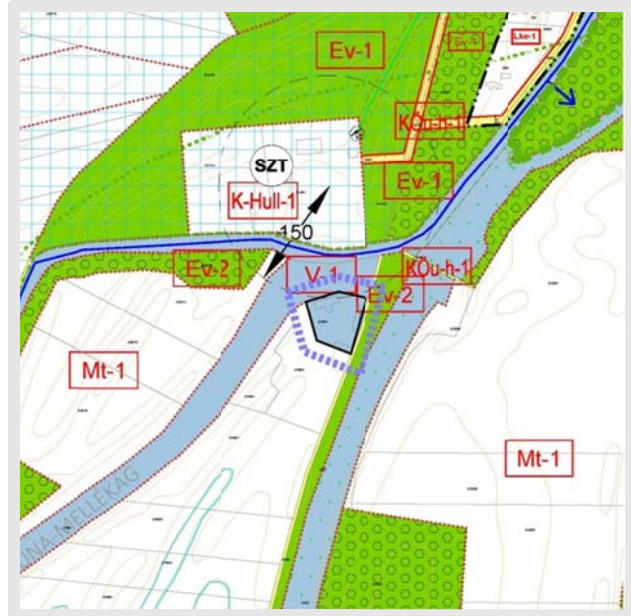
A **hatályos településfejlesztési terv** a tervezési területet vízgazdálkodási területként szerepelteti. A terv a Holt-Duna mellékágait rehabilitációs területként jelöli, mint tematikus cél, mely során az infrastrukturális-műszaki beavatkozások mellett a víz visszatartás, csapadékvíz-kezelés, -tárolás és -felhasználás is kiemelt hangsúlyt kap.

A terv a zöldinfrastruktúra-hálózat külterületi elemeiként jelöli a magas ökológiai értékkel rendelkező, mellékágakat kísérő erdős sávokat.



A **hatályos szabályozási terv** belterületi tervlapja a tervezési területet V-1 jelű vízgazdálkodási övezetbe sorolja. A vele északra és keletről szomszédos 0156 hrsz-ú ingatlan is ebben az övezetben van.

A vízgazdálkodási övezet építési előírásai nem teszik lehetővé az állattartó épület elhelyezését, továbbá az OTÉK 2024. december 31-én hatályos állapota szerinti 3 %-os megengedett legnagyobb beépítési érték a fejlesztési szándék megvalósítását akadályozza.







### 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.

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








JELMAGYARÁZAT	
Térségi területfelhasználási kategóriák	
	Erdőgazdálkodási térség
	Mezőgazdasági térség
	Települési térség
	Vízgazdálkodási térség

## 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**.


### JELMAGYARÁZAT

#### Térségi területfelhasználási kategóriák


-  Erdőgazdálkodási térség
-  Mezőgazdasági térség
-  Települési térség
-  Sajátos területfelhasználású térség
-  Vírgazdálkodási térség


#### Közlekedési hálózatok és egyedi építmények

-  Gyorsforgalmi út (meglévő)
-  Főút (meglévő)
-  Mellékút (meglévő)
-  Mellékút (tervezett)
-  Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (meglévő)

-  Országos kerékpárút (tervezett)

-  Térségi kerékpárút (meglévő)

-  Térségi kerékpárút (tervezett)

-  Víz létesítmények

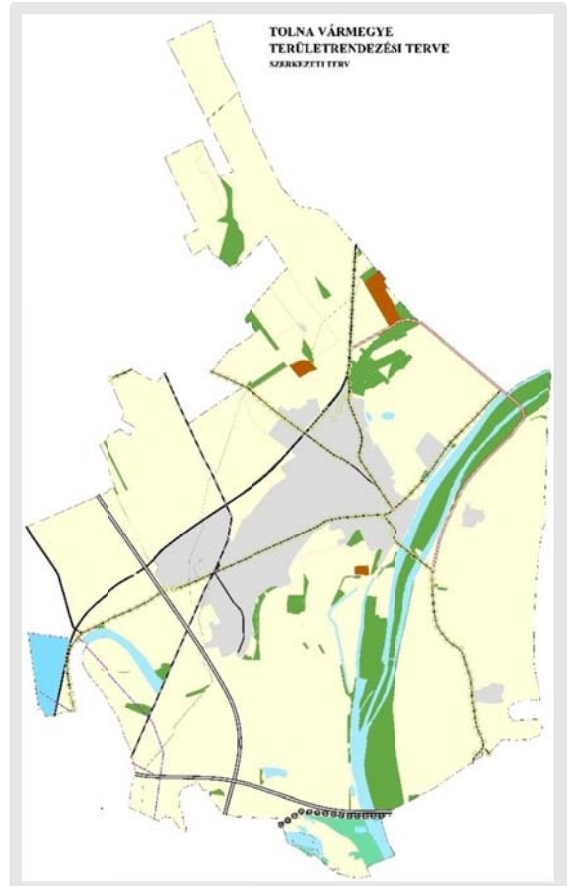
-  Előrendű árvízvédelmi fővédvonal (meglévő)

#### Energetikai hálózatok és egyedi építmények

-  Térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat (meglévő)

-  Térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat (tervezett)

-  Földgázszállító vezeték (meglévő)



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



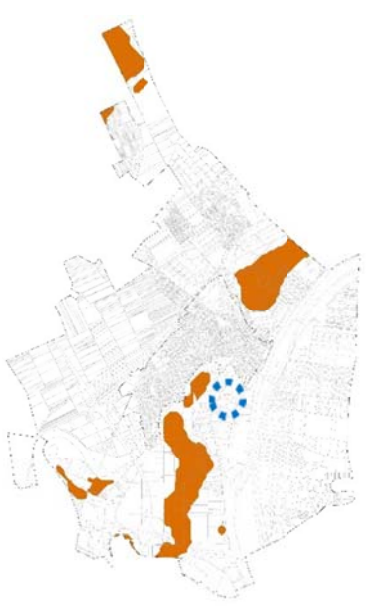
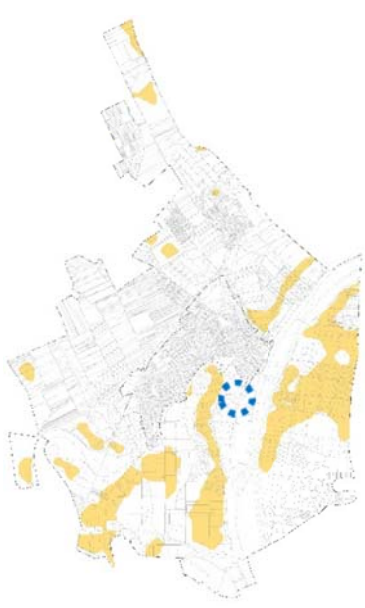
A mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki. TMTrT térségi területfelhasználási területi mérlege alapján a település mezőgazdasági térségbe sorolt területeinek nagysága: **5314,91 ha (100 %)**




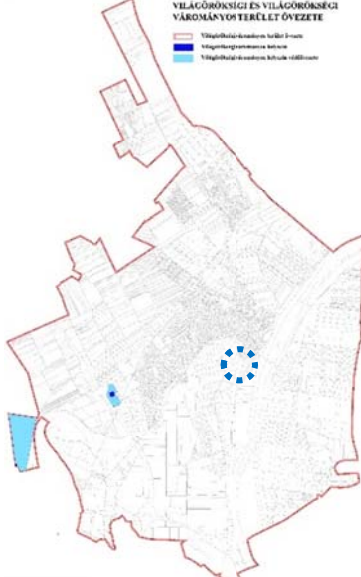
Mezőgazdasági térségen belül nem mezőgazdasági terület övezetébe sorolt területek nagysága: **322,97 ha azaz 6,08 %**.

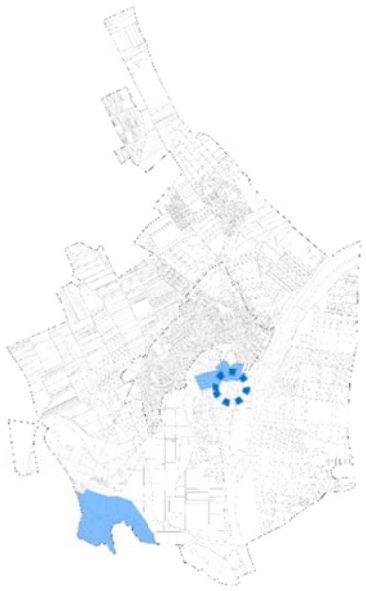
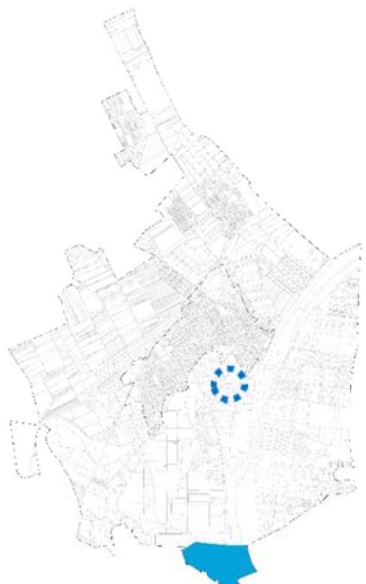
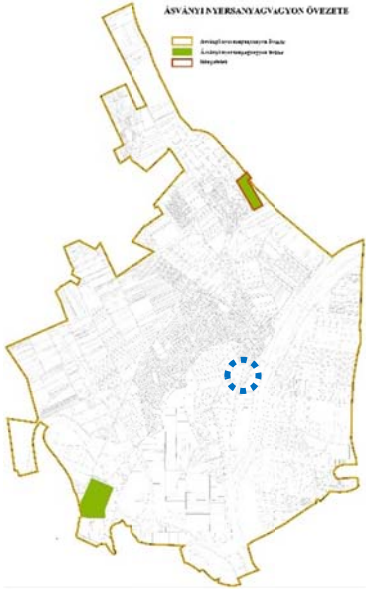
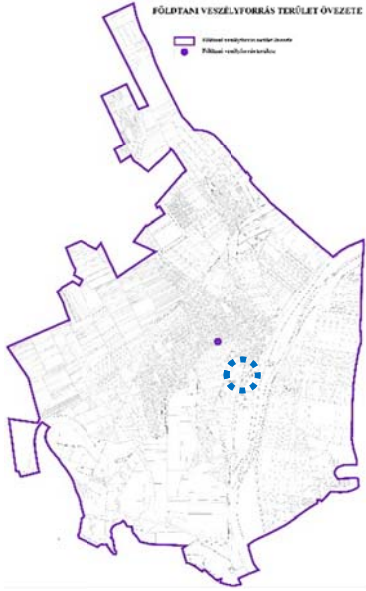
A Tervezési terület a Településterv Alátámasztó munkarésében eltérésként van jelölve és számolva, így a tervezett övezeti átsorolást követően **VÁLTOZATLAN MARAD**.

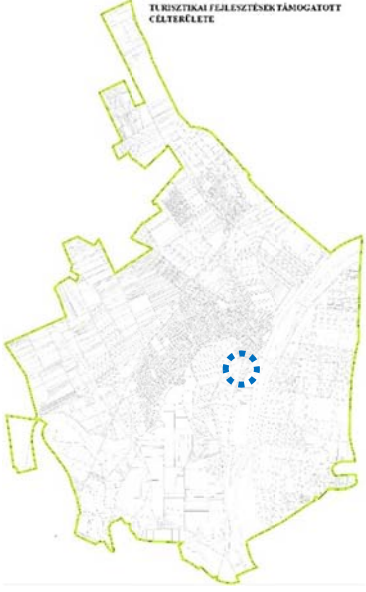
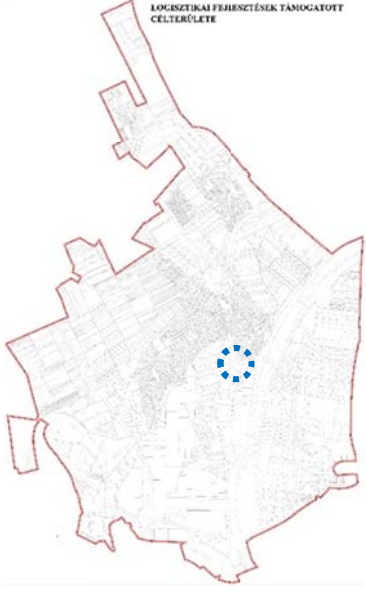


**A tervezési területet érintő országos és vármegyei övezetek ismertetése:**

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

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

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

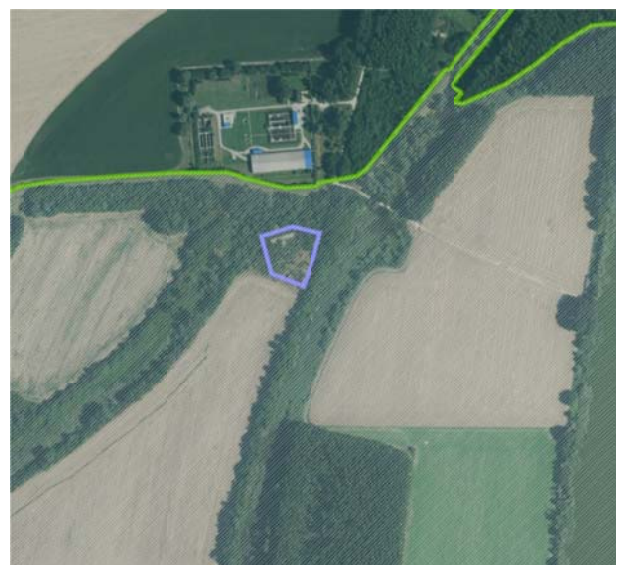
Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete
	
<p>A tervezési területen tervezett módosítás turisztikai szempontból nem releváns.</p>	<p>A település területe a logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezetébe tartozik.</p> <p><small>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.</small></p> <p>A város területén belül ilyen terület nincs.</p>

### Ökológiai folyosó övezeti érintettség vizsgálata:

A tervezési terület része az ökológiai folyosó övezetének, mely miatt új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, azaz a terület K-Mű jelű, különleges mezőgazdasági üzemi területbe való sorolása jelenleg nem lehetséges.

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: **Trtv.**) 23. § (2) bekezdése alapján lehetőség van a téradatgazda egyetértésével a térségi övezet lehatárolásának megváltoztatására.

„Trtv. 23. § (2) A településrendezési terv készítésénél a kiemelt térségi és vármegyei területrendezési terv térségi övezeteinek lehatárolásához képest a térségi övezetek csak – az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendeletben meghatározott – illetékes téradatgazdák egyetértése esetén változtathatók meg. Ha az illetékes téradatgazdának a térségi övezet lehatárolására vonatkozó adatszolgáltatása eltér az OTrT-ben, a területrendezésért felelős miniszter 19. § (4) bekezdése szerinti rendeletében, illetve



*a kiemelt térségi és vármegyei területrendezési tervben meghatározott övezeti lehatárolástól, a településrendezési terv készítése során a települési önkormányzat számára kedvezőbb lehatárolás szerepeltethető, kivéve, ha az jogszabályba ütközik.”*

Fenti jogszabályra hivatkozva és a kialakult állapotot figyelembe véve az Önkormányzat megkereste a Duna-Dráva Nemzeti Park Igazgatóságát, hogy a fenti területet (0155/1 hrsz teljes területe és a 0156 hrsz érintett területe) az ökológiai folyosó övezetéből kivonni szíveskedjék.

Az Országos Ökológiai Hálózat kijelölését a nemzeti park igazgatóságok szakembereinek közreműködésével határozzák meg, melyet az Agrárminisztérium határozatban hagy jóvá és pontosít. Jelenleg a válaszukra várunk.

#### **Tájképvédelmi terület övezeti érintettség vizsgálata:**

A tervezési terület része a tájképvédelmi terület övezetének. Az övezetre vonatkozó előírásokat a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet tartalmazza.

*„4. § (1) A tájképvédelmi terület övezete területére a vármegye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.*

*(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében – a településképvédelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában – meg kell határozni a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait, b) a településképvédelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.*

*(3) A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.*

*(4) A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.”*

A fenti előírásokkal a módosítási szándék nem ellentétes.

## TRTV. 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 TrTv.) 12-13. § és a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban Méptv.) 7-8. § előírásainak megfelelésére.

Megjegyzés: A fenti jogszabályoknak való megfeleltetés igazolásakor azt az esetet vettem alapul, hogy a módosítási szándékkal egy eljárásban kerülnek kijelölésre Tolna Város hiányzó zöldterületei.

### TrTv. előírásainak való megfelelés

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

A terület kb 2900 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.

A tervezett újonnan beépítésre szánt terület **NEM RÉSZE A KATASZTERNEK.**

**(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 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 alkalmaznak 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 KIJELÖLNI.**

(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,

**NEM RELEVÁNS**

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.

**JELENLLEG 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,

**NEM RELEVÁNS**

*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 hatályos terv 4 nagyobb helyszínen jelöl mezőgazdasági üzemi területet, melyek közül 2 helyszín nem rendelkezik szabad kapacitással, másik 2 helyszín hasznosításához termőföldből való kivonásra, telekalakításra, közművesítésre és ingatlanvásárlásra van szükség, melyek ellehetetlenítik a beruházást.

**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.*

**Ökológiai folyosó övezete érinti, melyre vonatkozó 26. § (2) bekezdés tiltja az új beépítésre szánt terület kijelölését.**

**NEM FELEL MEG**

Téradatgazdával, azaz Agrárminisztériummal kell egyeztetni

(Folyamatban van)

*(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 Településterv 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 főépítésének.

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)


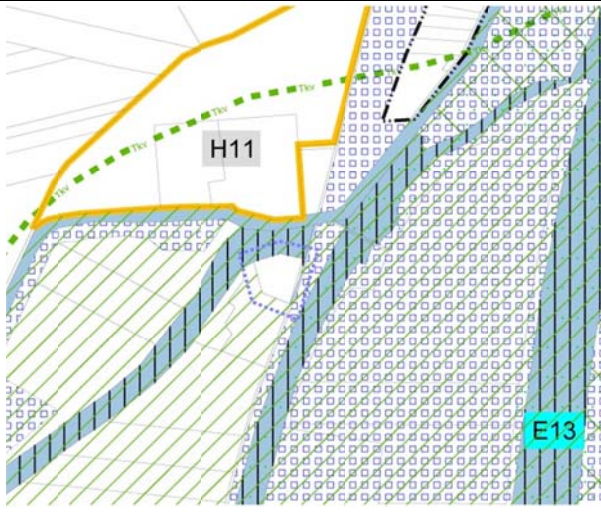
## 5. A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása

A módosítás célja, hogy a 0155/1 hrsz-ú ingatlan és a 0156 hrsz-ú földrészlet ccc 250 m<sup>2</sup> nagyságú részét Vízgazdálkodási terület övezetéből Különleges mezőgazdasági üzemi terület építési övezetébe kerüljön átsorolásra.

### Településfejlesztési terv módosítása:

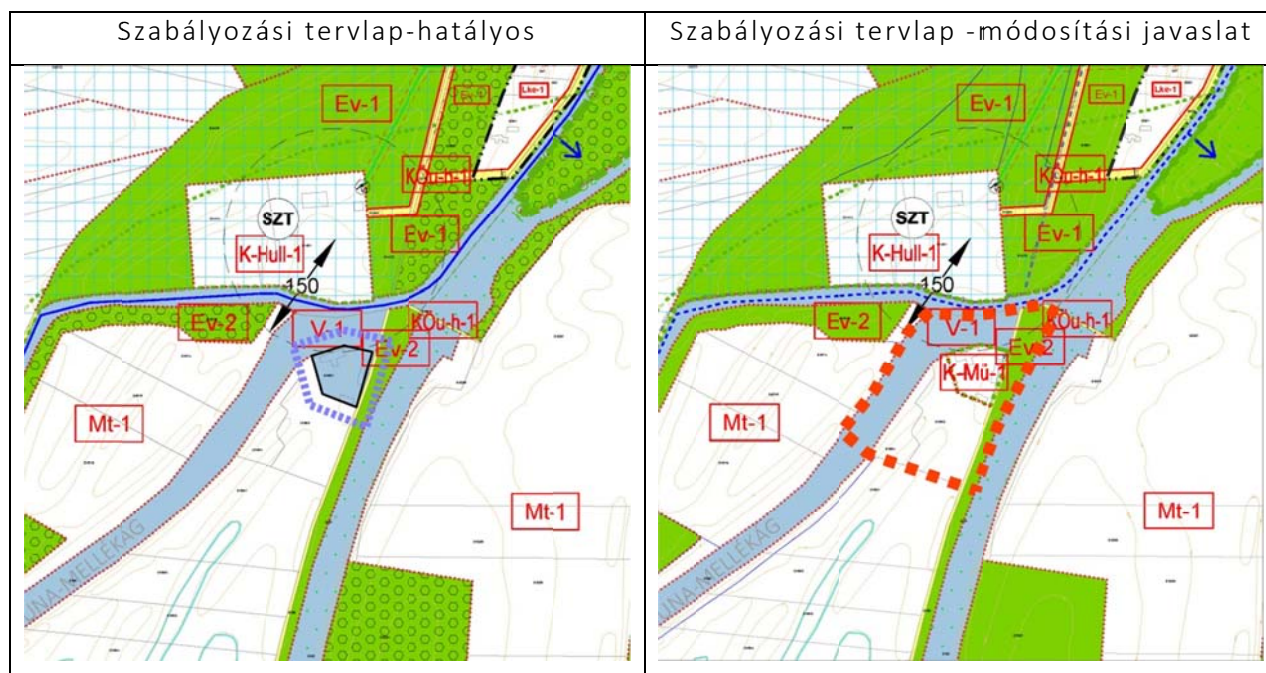
Az övezeti átsorolás szükségessé teszi a **Részletes településfejlesztési tervlap** módosítását. Továbbá az illetékes téradatgazda hozzájárulása esetén az ökológiai folyosó övezetének határvonal-változtatása miatt a Fejlesztési tervlap is módosításra kerül.

A Településfejlesztési terv szöveges része változtatást nem igényel.

Részletes fejlesztési tervlap-hatályos	Részletes fejlesztési tervlap-módosítási javaslata
 A térkép a jelenlegi településfejlesztési tervlap részleteit mutatja. Látható a vízgyűjtő terület (V), a mezőgazdasági terület (Mt), az építési terület (Ev) és a közterület (K-Mű). A terület határait és az övezeteket színekkel jelölték: Ev zöld, Mt sárga, V kék. A terület közepén egy körrel körvonalozott terület látható, amely a módosítás tárgyát képezi. A térképön a HÉSZ (Helyi Építési Szabályzat) jelölése is látható.	 A térkép a módosítási javaslat részleteit mutatja. Látható a vízgyűjtő terület (V), a mezőgazdasági terület (Mt), az építési terület (Ev) és a közterület (K-Mű). A terület határait és az övezeteket színekkel jelölték: Ev zöld, Mt sárga, V kék. A terület közepén egy körrel körvonalozott terület látható, amely a módosítás tárgyát képezi. A térképön a HÉSZ (Helyi Építési Szabályzat) jelölése is látható. A térképön a H11 és E13 jelölések is láthatóak.

### Helyi építési szabályzat módosítása:

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



**K-Mü-1 jelű építési övezetben elhelyezhető rendeltetések a hatályos HÉSZ alapján:**

1. Rendeltetés, önálló rendeltetési egységek

1.2. iroda

telkenként elhelyezhető önálló rendeltetési egységek száma 2 db

1.4. szolgálati lakás

1.5. tulajdonosi lakás

1.15. kereskedelmi

1.16. szolgáltatói

1.20. munkásszállás

1.23. nem zavaró hatású gazdasági

1.24. nem zavaró hatású ipari

1.27. raktár, tárolás

1.28. mező- és erdőgazdasági üzemi

**1.29. állattartási és állattenyésztési**

1.30. mezőgazdasági termék feldolgozási

2. Melléképitmények

2.1. közmű-becsatlakozás műtárgy

2.2. közműpótló műtárgy

2.3. hulladékgyűjtő edénytároló

2.5. kerti építmény

2.6. húsfüstölő, jégverem, zöldségverem

2.7. állatól, állatkifutó

2.8. trágyatároló

2.9. komposztáló

2.10. siló

2.11. ömlesztettanyag-, folyadék-, gáztároló

2.12. építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop

3. Egyéb építmények

3.1. 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek számára garázs

HÉSZ egyéb vonatkozó rendelkezései:

24. §

(2) Gip-1, Gipe-1, Gipe-2, K-Mü-1 jelű építési övezetben - a meglévő, már beépített telkek és a beépítésre nem szánt területtel érintkező telekhatár melletti rész kivételével - 10 méter széles többszintű növényzóna telepítendő a telekhatár mentén. **NEM KELL ZÖLDSÁVOT KIALAKÍTANI**

(3) Gip-1, Gipe-1, Gipe-2, K-Mü-1 jelű építési övezetben technológiai szempontból szükséges toronyszerű építmények esetében az adott építési övezetre meghatározott homlokzatmagasságtól függetlenül az építmény megengedett legmagasabb pontja legfeljebb 35 m, Gipe-5 jelű építési övezetben 45 m.

övezeti jel/kód: **K-Mü-1**

- a telek beépítési módja: szabadonálló
- a telek kialakítható legkisebb/legnagyobb területe: 5000 m<sup>2</sup>
- a telek megengedett legnagyobb beépítettsége: 40%
- a telek megengedett legnagyobb szintterületi mutatója: 1,0
- a telek megengedett legkisebb zöldfelületi aránya: 30 %
- az épület megengedett legnagyobb homlokzat-magassága: 10 m
- a telek közműellátás mértéke és módja: hiányos
- Előkert: 5 méter
- Oldalkert: 5 méter
- Hátsókert: 10 méter

## 6. Szabályozási koncepció - javaslat a szabályozás módosítására

A tervezési területet vízgazdálkodási területből Különleges Mezőgazdasági üzemi területbe javasolt átsorolni. Ezen belül is a hatályos HÉSZ meglévő építési övezetei közül a K-Mű-1 jelű építési övezet előírásai felelnek meg a fejlesztési szándéknak.

A hatályos jogszabályok alapján épület csak olyan telken helyezhető el, **amelynek gépjárművel történő megközelíthetősége** – beépítésre nem szánt területen a honvédelmi és katonai, valamint nemzetbiztonsági célú épület elhelyezésére szolgáló telek kivételével – **közterületről vagy magánútról közvetlenül, hídon vagy átereszen keresztül biztosítható.** Ennek érdekében szükséges a 0156 hrsz-ú földrészletből ccc 250 m<sup>2</sup> nagyságú területet a 0155/1 hrsz-ú ingatlanhoz csatolni.

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 3,15 értékkel csökken a biológiai aktivitásérték, tehát szükség van a pótlásra. Az aktivitásérték legalább szinten tartását a 4. fejezetben ismertetett 7,4 ha nagyságú Zöldterület kijelölése fogja biztosítani.

előtte				utána				különbözet
övezeti besorolás	terület nagysága (ha)	érték-mutató*	érték	övezeti besorolás	terület nagysága (ha)	érték-mutató*	érték	
V-1	0,5	7	3,5	K-Mű	0,5	0,7	0,35	-3,15
								-3,15

\* 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 beruházás megvalósítása esetén a tervezési terület közművekkel ellátandó.

A telephelyet megközelítő út kiépítése javasolt szilárd burkolattal, így lenne biztosított egész évben a használhatósága.

A tervezett 250 db szarvasmarha tartására alkalmas telephely nagylétszámú állattartó telepnek minősül a 41/1997. (V. 28.) FM rendelet alapján. A rendelet alapján az alábbi létesítményeket kell biztosítani:

– állattartó épület: a telep tenyész- vagy haszonállat istállója, ellető-, nevelő-, betegelkülönítő istállója, illetve karantén épülete;

– egyéb építmények, amelyeket állatjárványügyi szempontokra hivatkozva írhat elő a hatóság: az állattartó telep kerítése, kapuja, fekete-fehér rendszerű öltöző, állatrakodó, kényszervágó hely, , takarmánykeverő, járműfertőtlenítő, kezelőfolyosó, kút, ivó-, itatóvíztároló, takarmány-, alomanyag tároló (épület, fészter, szérű), trágyakezelő telep és kerítése, hullakamra (állati hulla gyűjtő, boncolásra alkalmas helyiség), hullatemető, hullaemésztő verem, állathulla égető és kerítése.

A járási hivatal indokolt esetben a felsorolt egyéb építmények megvalósítása alól felmentést adhat, azonban a környezetvédelmi szempontok miatt is megépítendő létesítmények esetén a felmentés csak a telepen belüli megvalósításra vonatkozhat.

– egyéb építmények, amelyeket környezetvédelmi szempontok miatt is meg kell építeni: szennyvízkezelés és elhelyezés létesítmények, trágyakezelés létesítmények, szilárd vagy folyékony anyagok tárolására szolgáló egyéb föld alatti és föld feletti létesítmények, hulladékgyűjtő, -kezelő és -ártalmatlanító létesítmények.

A módosítási szándék nem teszi szükségessé a humán infrastruktúra fejlesztését.

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

A kérelemben szereplő övezeti átsorolás eredményeként létrejövő K-Mű jelű terület lehetőséget biztosít telephely kialakítására, működtetésére. Megvalósítása esetén a terület visszakapja eredeti rendeltetését, a romos épületek felújításával, a terület rendezésével tájképileg kedvezőbb kép alakul ki.

Szarvasmarhatelepek esetében 314/2005. (XII.25.) Korm.rendelet 3. sz. melléklet 6. e) pontja alapján hígtrágyás technológia alkalmazása esetén előzetes vizsgálat köteles a tervezett tevékenység. A szarvasmarhatelepeket hagyományosan almos technológia jellemzi, nagyon ritkán alkalmaznak hígtrágyás technológiát, így erre várhatóan nem lesz szükség.

A szennyvíztisztító telep szaghatás-védelmi védőtávolságán belüli korlátozások a lakó, intézményi és településközponti területek kialakítására vonatkoznak, így a Különleges terület kijelölését nem korlátozza. A szarvasmarhatelep létesítésével a szennyvíztelephez hasonlóan egy új diffúz forrás/bűzforrás létesül.

A módosítás eredményeként növekszik a beépítésre szánt területek nagysága Tolna Város Településtervében. Ahhoz, hogy 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 tájképvédelmi terület övezetébe és ökológiai folyosó övezetébe tartozik, mindegyik övezetnek a peremterületén. Az ingatlan nagyságából fakadóan a tervezett beruházás eredményeként létrejövő művi elemek tájképi hatása várhatóan nem lesz jelentős.

A terület nem része természetvédelmi területnek, sem pedig Natura2000 területnek.

Állattartó telephely létesítése esetén várhatóan a személygépkocsi forgalom mellett tehergépjármű forgalom is generálódik, mely a jelenlegi úthálózatot figyelembe véve feltételezhetően lakóutcákat fog terhelni.

## 9. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei

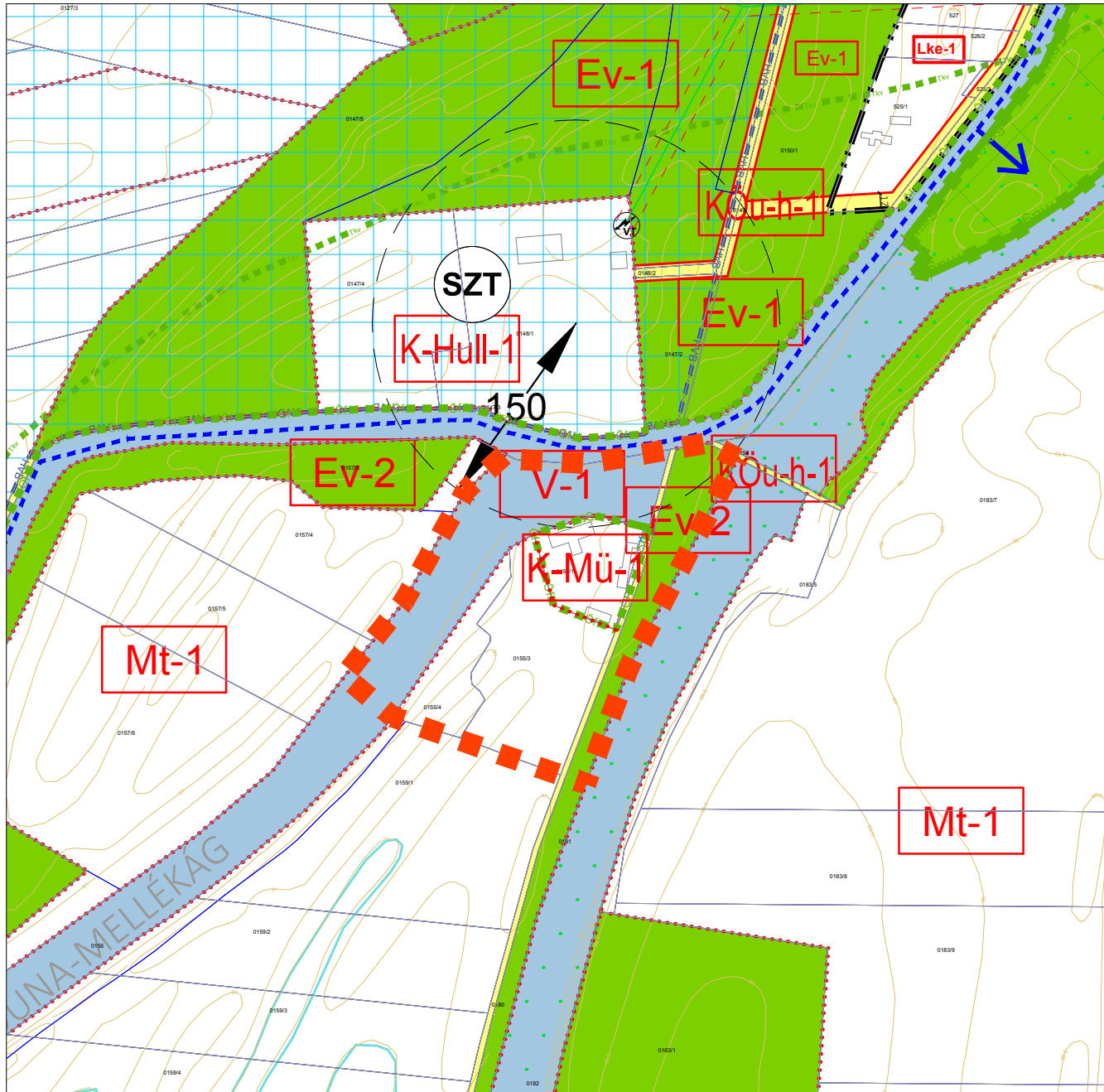
A tervezett övezeti átsorolás a település építészeti környezetére nincs hatással, attól látványképi szempontból távol helyezkedik el. A tervezési területen és tágabb környezetében nyilvántartott régészeti lelőhely nem ismert. Műemlék, műemléki környezet, helyi védett egyedi (építészeti) érték a területén 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 ponttal egy eljárásban van mód és lehetőség a kérelemben szereplő célok megvalósítására, azaz Fejlesztési terv és Településrendezési terv módosítására.
- Az eljárást meg kell előznie az ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezetének határmódosítása, melyről jelenleg folyamatban van az egyeztetés a Duna-Dráva Nemzeti Park Igazgatóságával.
- Javasolt a településterv módosítása előtt elvi szinten megállapodást kötni az Önkormányzattal a 0156 hrsz-ú ingatlanból (a közúti kapcsolat biztosítása miatt) szükséges területrész megvásárlására.





## SZABÁLYOZÁSI TERV JAVASLAT

	Szabályozási terv határa
	Övezet határ
	Szabályozási vonal
	Építési határvonal
	övezeti jel
	Javasolt megszüntető jel
	Vízgyűjtési terület
	Erdőterület
	Közlekedési terület- helyi
	22 kV-os villamos energia elosztó hálózat
	védőterület, védőtávolság, védősáv
	Méretvonal
	Szaghátásvédelmi terület
	Villamosenergia transzformátor állomás
	Szennyvíztisztító telep
	Ökológiai folyosó területe
	Tájképvédelmi terület
	Vízminőség-védelmi terület
	Natura2000 terület
	Vízjárta terület