

Tolna város 1028, 1029, 1032, 1033, 1036, 1041 hrsz-ú földrészletek  
övezeti átsorolásához

## TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

Tolna város helyi lakossági igény miatti településtervének módosításához  
szükséges telepítési tanulmányterv



2025.április

## ALÁÍRÓ LAP

Településtervező:



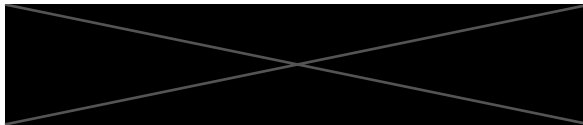
Tóth Dóra Kata, okl. településmérnök TT 17-1484

Településtervező munkatárs:



Farkas László okl. településmérnök TT 01-6199

Kérelmező:



## TARTALOM JEGYZÉK

### Bevezető

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

## Bevezető

A Kérelmezők részéről igény merült fel a Kinizsi utca és Szedresi út sarkán lévő ingatlanok gazdasági területből lakóterületbe történő átsorolására, építési telkek kialakíthatósága érdekében.

Az érintett földrészek a tolnai 1028, 1029, 1032, 1033, 1036, 1041 hrsz-ú ingatlanok (a továbbiakban: Tervezési terület), mindegyike a kérelmezők tulajdonát képezik.

A kérelem szabályozási terv módosítást tesz szükségessé, melynek megvizsgálásához és elbírálásához a 419/2021. Korm. rendelet 19. § (1) bekezdés a) pontja alapján Telepítési tanulmányterv készítése vált szükségessé.

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

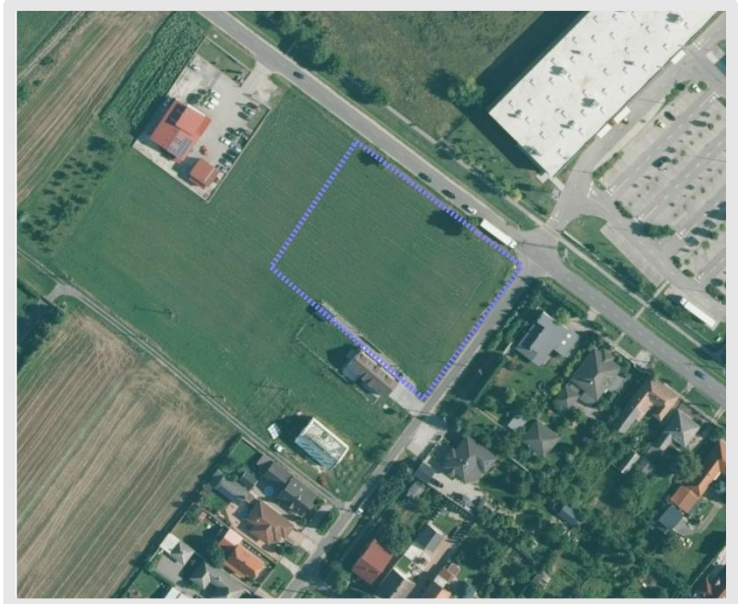
## 1. Az érintett terület és környezetének rövid bemutatása

A tervezési terület Tolna belterületének északnyugati részén, a Szedresi út mentén fekszik. Az övezeti átsorolás 6 db földrészetet érint. Az ingatlan-nyilvántartás alapján mindegyik kivett, beépítetlen terület.

Az ingatlanok össz. területe:

4379 m<sup>2</sup>

A terület túlnyomó részt Gksz-5 jelű, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület övezetébe tartozik és csak kisebb részben KÖu-h-1 jelű, közlekedési területbe tartozik (1041 hrsz-ú).



A terület jellemzően síkvidéki, jelenleg szántóföldi művelést folytatnak rajta.

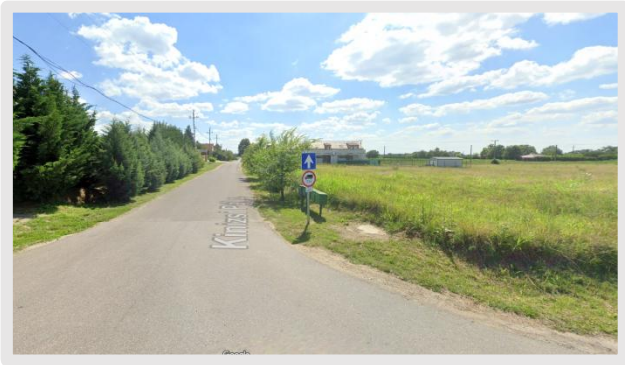
A tervezési terület a Kinizsi Pál utca és a Szedresi út találkozásánál fekszik. Mindkét út jellemző közterületi szélessége 22 méter. Előbbi útburkolatának szélessége ~3 méter, utóbbié 5,5 méter.

A Szedresi út országos mellékútként funkcionál (51164-es számú) és a 6. számú főúthoz csatlakozik. Az út mentén kerékpárút halad.

Kinizsi P. utca mentén kétoldali zöldsáv és nyílt árok került kialakításra, járda egyik oldalt sincs.



Szedresi út



Kinizsi P. utca

A tervezési terület jelenleg közművesítetlen, de a Kinizsi Pál utcában rendelkezésre áll minden közmű.

Ivóvíz vezeték: kiépült, jellege gerincvezeték, szolgáltató: E.R.Ö.V. Kft.

Szennyvíz vezeték: Kinizsi P. utca 2. házsámgig gravitációs gyűjtő vezeték, szolgáltató: E.R.Ö.V. Kft

Villamosvezeték: kiefeszűtsűgű, szabadvezeték, szolgáltató: E.ON Dél-dunántűli Áramhálózatű Zrt. (Az utcában közűpfeszűtsűgű szabadvezeték is hűzűdűk.)

Közvilágítás szabadvezetűkűkű kiűpűlt. Szolgáltató: E.ON Dél-dunántűli Áramhálózatű Zrt

Hűrkűzűlűsi szolgáltatók: Magyar Telekom Nyrt, Invitech ICT Infrastruktűre Kft, D-Infrastruktűra Távkozűlűsi Kft

Fűldgáz vezetűkű kiűpűlt. Jellege: elosztű vezetűkű, 4 bar szolgáltató: E.ON Dél-dunántűli Gázhálózatű Zrt



A **hatályos településfejlesztési terv** a tervezési területet kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területben szerepelteti. A Szedresi úttal párhuzamosan térségi jelentőségű kerékpárút nyomvonala halad, mely tervi ábrázolás alapján érinti a tervezési területet, a valóságban azonban nem. A kerékpárút ezen szakasza kiépítésre került a Szedresi út ÉK-i oldalán. A terv a Kinizsi P. utcát tervezett gyűjtőútként jelöli. Ennek érdekében kerül 22 méterre szélesítésre az út.

A tervezési terület határos az AT1 jelű, „Élhető, zöld Tolna” megnevezésű Akcióterülettel, továbbá határos a K1 jelű, „Iparterület és környékének infrastruktúra fejlesztése” nevű kulcsprojekttel.

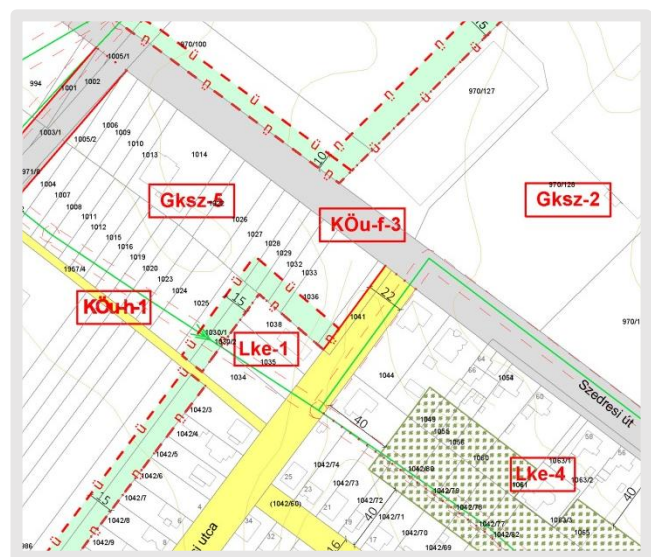
A tervezett módosítás szempontjából egyik fejlesztési elem sem releváns.



*Részlet a hatályos Fejlesztési tervlapból és a Részletes fejlesztési tervlapból*

A **hatályos szabályozási terv** belterületi tervlapja a területet Gksz-5 jelű, kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági területbe sorolja, melyet a Kinizsi P. utca felől Közlekedési terület szélesítése érdekében szabályozási vonal érint, DNY-i irányban pedig 15 méteres sávban beültetési kötelezettséggel terhelt terület érinti.

A HÉSZ vonatkozó rendeltetése alapján az építési övezetben jelenleg önálló lakás nem helyezhető el, kizárólag szolgálati vagy tulajdonosi lakás, mely az OTÉK 2024. december 31-én hatályos állapota alapján csak a gazdasági tevékenységi célú épületen belül alakítható ki.







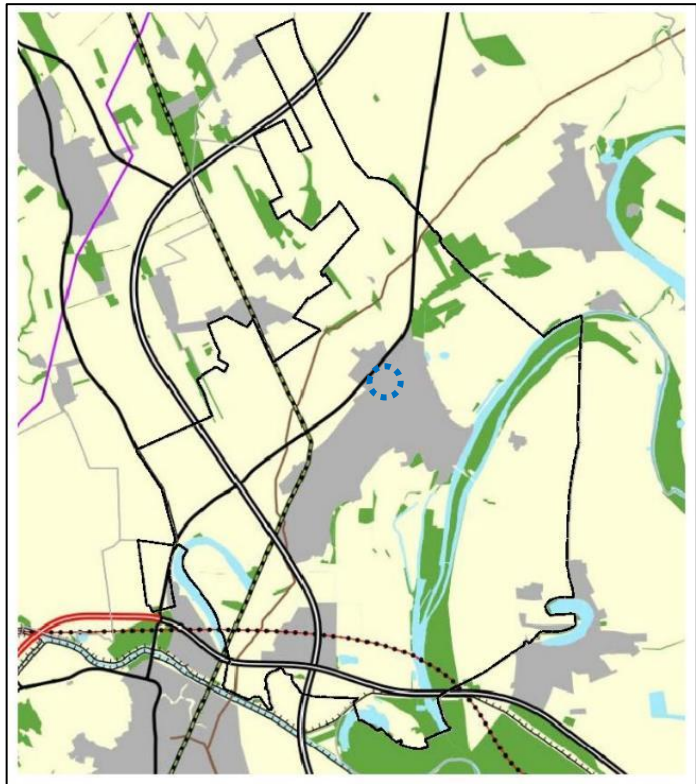
## 2. Területrendezési tervekkel való összhang vizsgálata

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX törvény (a továbbiakban Trtv.) határozza meg az Országos Területrendezési Tervet.

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

Az országos övezetekre vonatkozó előírásokat a Trtv és a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (a továbbiakban: **MvM** rendelet) állapítja meg.

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



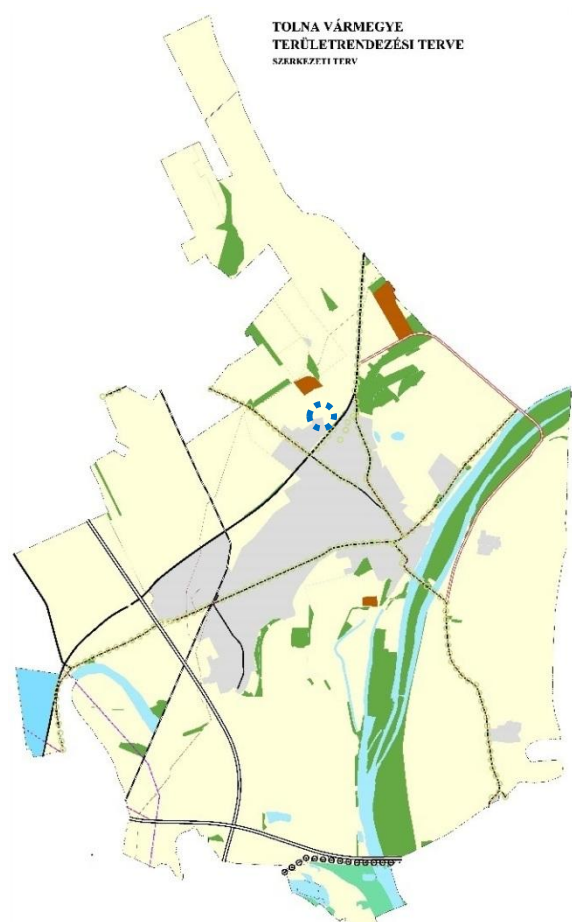
1. kép Országos Szerkezeti terv

A Tolna Vármegyei Önkormányzat Közgyűlésének 8/2020. (X. 29.) önk. rendelete (a továbbiakban: TMTv) 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 módosítás **megfelel** a Trtv. előírásának.

JELMAGYARÁZAT	
Térségi területfelhasználási kategóriák	
	Erdőgazdálkodási térség
	Mezőgazdasági térség
	Települési térség
	Sajátos területfelhasználású térség
	Vízgazdálkodási térség
Közlekedési hálózatok és egyedi építmények	
	Gyorsforgalmi út (meglévő)
	Főút (meglévő)
	Mellékút (meglévő)
	Mellékút (tervezett)
	Egyéb országos fővonalas 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 tervezési területet érintő országos és vármegyei övezetek ismertetése:**

1. Ökológiai hálózat magterületének övezete: nem érinti
2. Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete: nem érinti
3. Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete: nem érinti
4. Jó termőhelyi adottságú szántók övezete: nem érinti
5. Erdők övezete: nem érinti
6. Erdőtelepítésre javasolt terület övezete: nem érinti
7. Tájképvédelmi terület övezete: nem érinti
8. Világörökségi és világörökségi várományos terület övezete: nem érinti
9. Vízminőség-védelmi terület övezete: nem érinti
10. Nagyvízi meder övezete: nem érinti
11. Ásványi nyersanyagvagyon övezete: nem érinti
12. Földtani veszélyforrás övezete: nem érinti
13. Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete: A tervezési területen tervezett módosítás turisztikai szempontból nem releváns.
14. Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete: Az önkormányzat nem jelölt ki kiemelt logisztikai fejlesztési területet a város területén belül, tehát nem érintett.

**TRTV. 12-13. § ÉS A MÉPTV 7-8. § ELŐÍRÁSAINAK VALÓ MEGFELELÉS**

A tervezett övezeti átsorolás **nem eredményez új beépítésre szánt terület kijelölését**, így a jelenlegi vizsgálat nem kiterjed ki a TrTv. 12-13. § és a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban Méptv.) 7-8. § előírásainak való megfelelésre.

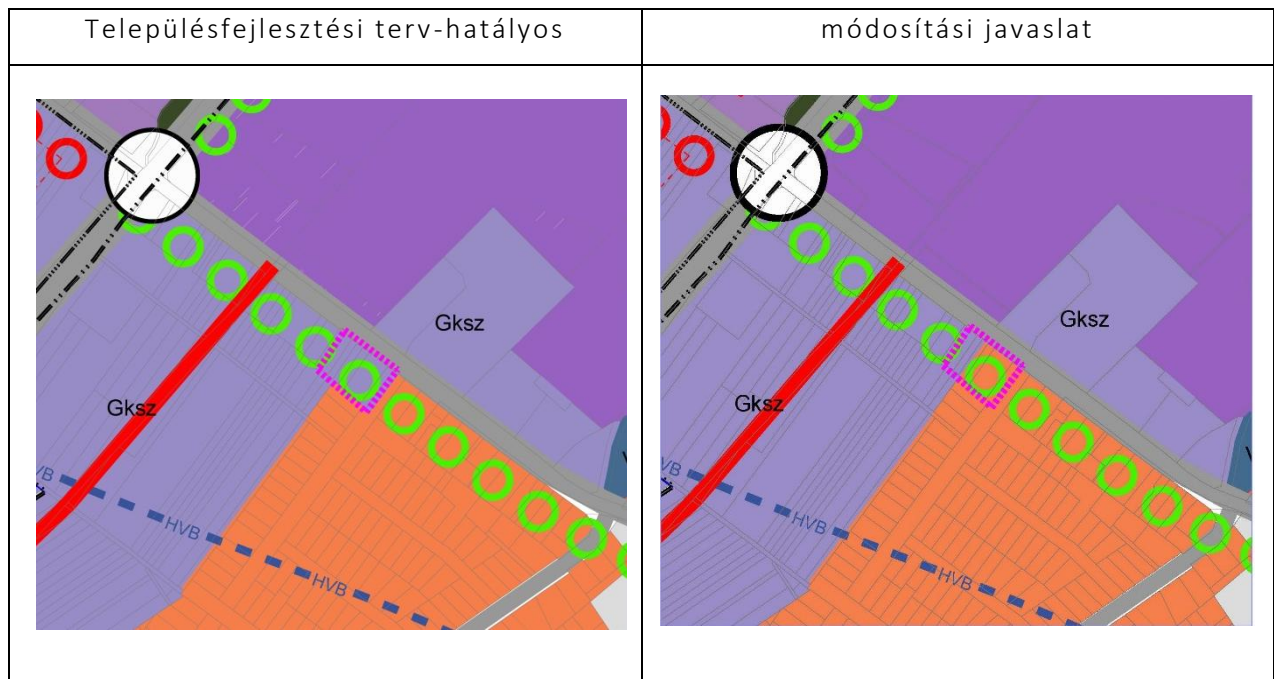
**3. A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása**

A módosítás célja, hogy a tervezési területből a Kinizsi P. utca menti építési telkek mélységével megegyező terület kerüljön átsorolásra kertvárosias lakóterületbe.

Az így kialakuló új lakóterület és a hatályos tervben jelenleg is gazdasági területként besorolt terület közös vonala mentén beültetési kötelezettséggel terhelt sáv jelölése indokolt.

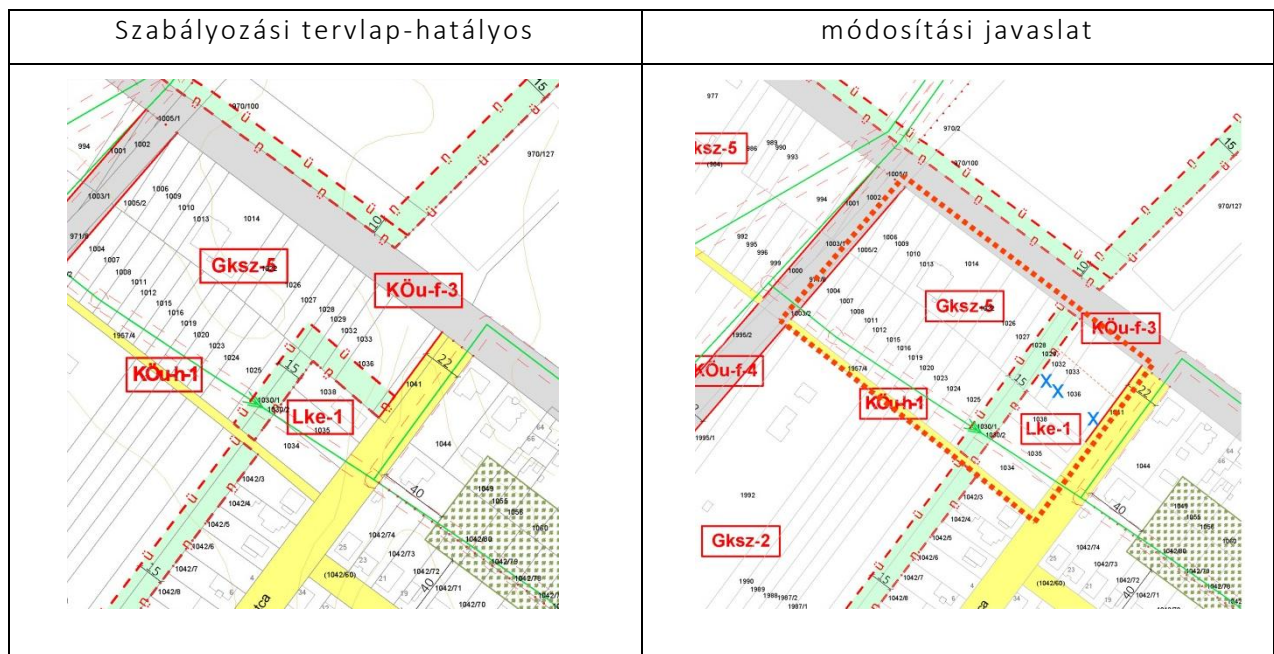
A fejlesztési szándék a város Településfejlesztési tervének módosítását is szükségessé teszi. A Részletes fejlesztési tervlapon az érintett terület átsorolásra kerül kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területből kertvárosias lakóterületbe.

A Településfejlesztési tervben megfogalmazott átfogó és specifikus célokat, az ezekhez kapcsolódó kulcsprojekteket a módosítási szándék nem befolyásolja.



#### Helyi építési szabályzat módosítása:

A Helyi építési szabályzat szabályozási tervlapja fenti változási szándék alapján módosítandó. A HÉSZ rendelkező része változatlan marad.



#### 4. Szabályozási koncepció - javaslat a szabályozás módosítására

A Tervezési területet érintő, a Kinizsi P. utca 22 méterre történő szélesítését szolgáló szabályozási vonal megtartandó.

A Kinizsi P. utca menti meglévő lakótelkek mélységével megegyező méretű területrészt kerül átsorolásra Gksz-5 jelű építési övezetből Lke-1 jelű építési övezetbe.

A Tervezési területet terhelő 15 méteres beültetési kötelezettségű terület jelölése továbbra is indokolt a lakóterület és a gazdasági terület új határán.

A Kérelmezőkkel történt egyeztetés alapján az övezeti átsorolást követően 2 db építési telek kerül kialakításra, ennek megfelelően kerül jelölésre a javasolt telekhatár vonala és a megszüntetendő telekhatárok vonala. Ez irányadó elem, azaz szabályozási terv módosítása nélkül változtatható.

A terület a Kinizsi P. utca meglévő építési telkeivel azonos építési övezetbe kerül besorolásra, azaz Lke-1 jelű kertvárosias lakóterületbe.

Lke-1 jelű építési övezetre vonatkozó építési előírások:

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

A módosítási elképzelés újonnan kijelölt beépítésre szánt területet nem eredményez, így biológiai aktivitás érték számítás sem készül.

**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.*

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

A tervezési területre készített beépítési terv alapján 2 db építési telek kerül kialakításra, várhatóan telkenként 1 lakással. A fogyasztó szám alacsony értéke miatt feltételezhető a megfelelő mennyiségű közműkapacitás rendelkezésre állás.

A közműkiépítés esetén vizsgálandó a Kinizsi P. utca 2. házszám előtt végződő gravitációs szennyvízvezeték tovább építése. A telkek ivóvíz ellátása a gerincvezetékre való rákötéssel megoldható. Az elektromos és hírközlés vezetékre való rácsatlakozás lehetősége szintén adott az utcában.

Közlekedési elemek fejlesztése közül a legalább egyoldali járda kiépítése javasolt, mely önkormányzati feladat.

A kérelem eredményeként keletkező ~ 2 db többlet építési telek nem tesz szükségessé humán infrastruktúra fejlesztést. Az óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátás a településen biztosított és rendelkezik szabad kapacitással.

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

Az övezeti átsorolást követően a Kérelmezők elképzelése alapján 2 db építési telek kerülne kialakításra. Az építési telkek közül az egyik saját célra kerül beépítésre lakóházzal, míg a másik értékesítésre kerül. Az így létrejövő lakások száma várhatóan 2 db, melyről megállapítható, hogy jelentős környezeti hatással nem jár.

Az előkert mértéke igazodik a Kinizsi és a Szedresi utcában jellemző építési helyekhez.

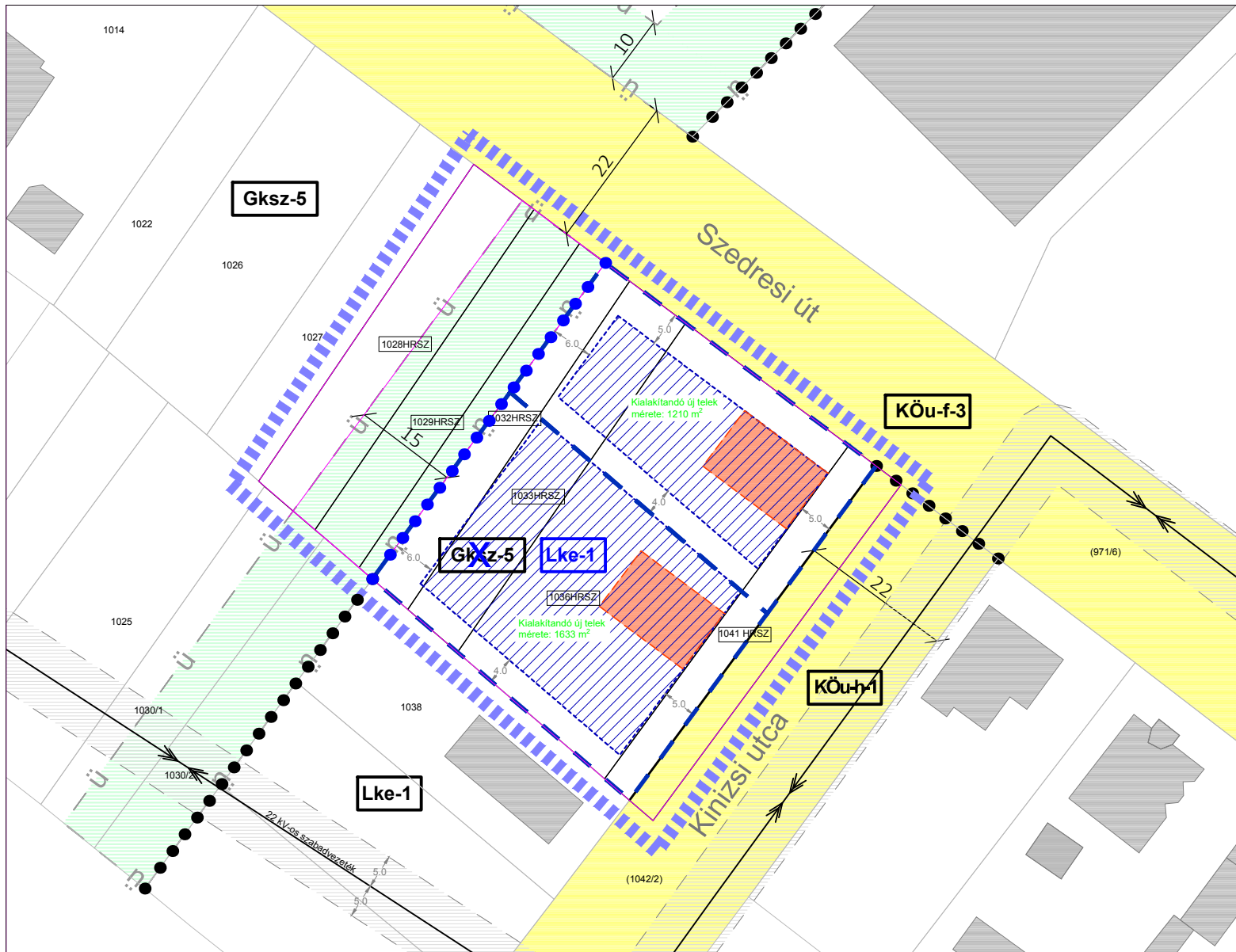
A tervezett módosítással a települési zöldinfrastruktúra összekapcsoltsága nem szűnik meg, a zöldinfrastruktúra elemek minőségét nem veszélyezteti.

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

## **7. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei**

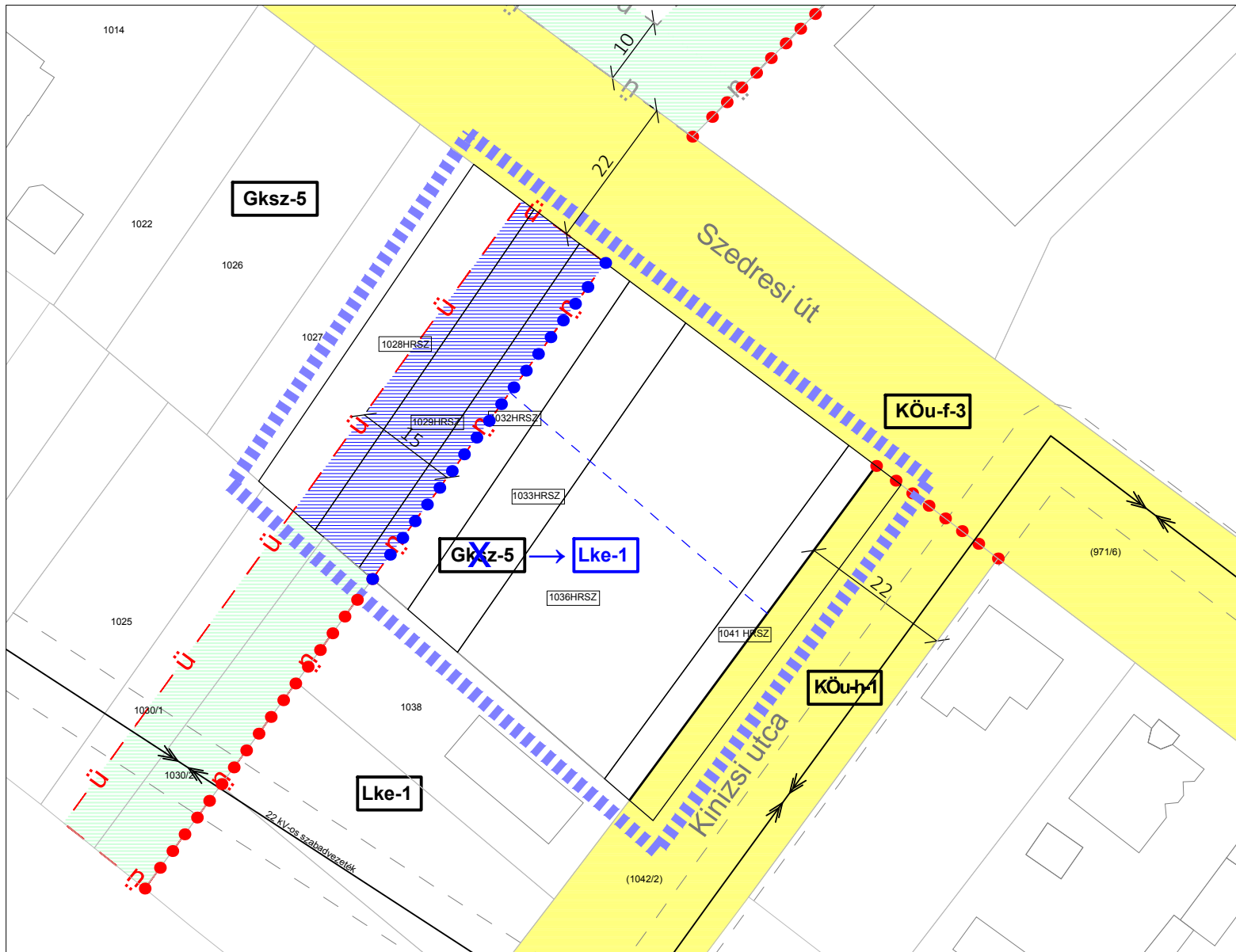
A tervezett módosítás a település építészeti környezetére negatív hatással nincs. A tervezési területen és tágabb környezetében nyilvántartott régészeti lelőhely nem ismert. Műemlék, műemléki környezet, helyi védett egyedi (építészeti) érték a területén és tágabb környezetében nem található.

A tervezett módosítással környezeti érték sérülése nem valószínűsíthető.












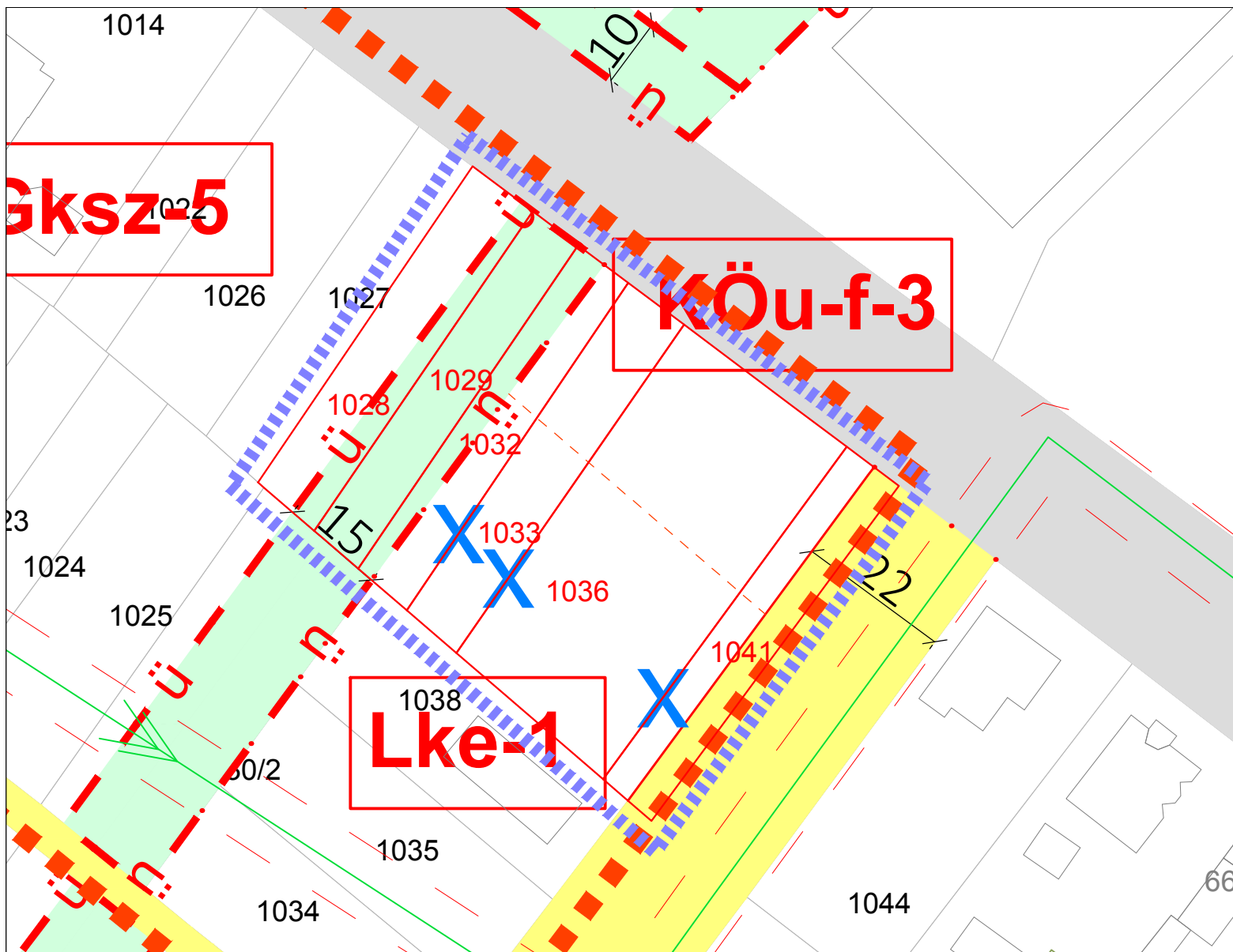
# BEÉPÍTÉSI JAVASLAT

-  Meglévő övezet határ
-  Módosított övezet határ
-  Meglévő szabályozási vonal
-  Meglévő övezeti besorolás
-  Módosított övezeti besorolás
-  Kialakítandó új építési telek
-  Építési hely
-  Épület kontúrja (példa)
-  Meglévő épület
-  Beültetési kötelezettségű terület
-  Közlekedési terület
-  Méretezés
-  Elektromos vezeték és védősávja



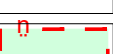


## VÁLTOZÁSOK BEMUTATÁSA

-  Vizsgáló terület
-  Meglévő övezet határ
-  Módosított övezet határ
-  Meglévő szabályozási vonal
-  Meglévő övezeti besorolás
-  Módosított övezeti besorolás
-  Új telekhatár
-  Beültetési köt. terhel terület - meglévő
-  Beültetési köt. terhel terület - módosított



## SZABÁLYOZÁSI TERV JAVASLAT

-  Szabályozási terv határa
-  Övezet határ
-  Szabályozási vonal
-  Javasolt telekhatár
-  Övezeti besorolás jele
-  Javasolt megszüntető jel
-  Közlekedési terület- főhálózat
-  Közlekedési terület- helyi
-  22 kV-os villamos energia elosztó hálózat
-  Méretvonal
-  Védőterület, védőtávolság, védősáv
-  Beültetési kötelezettséggel terhelt terület