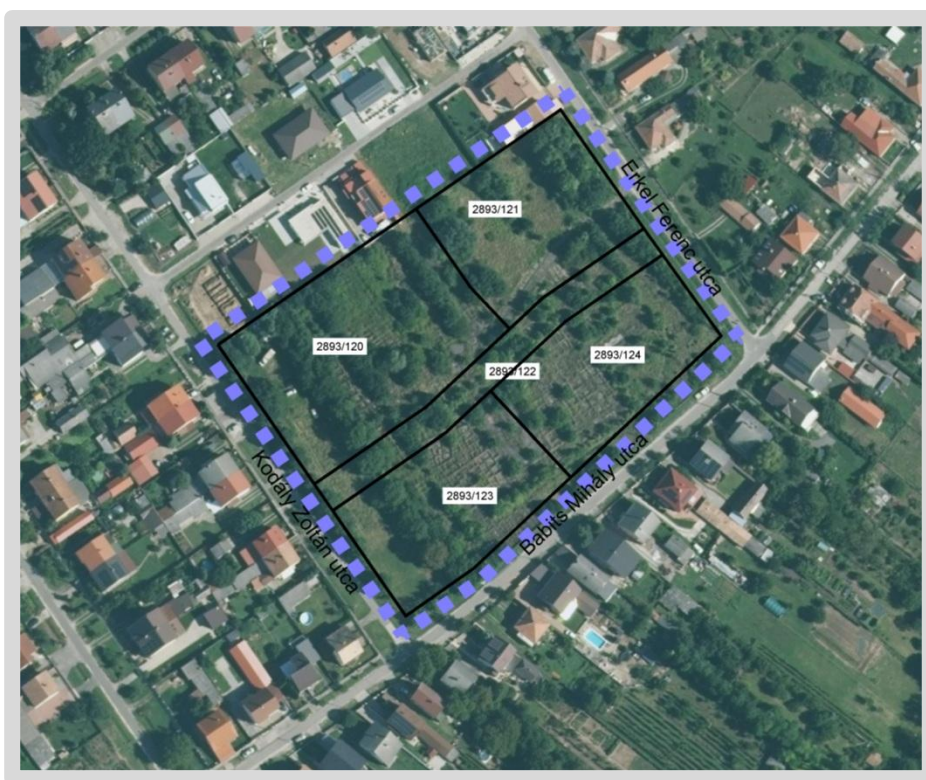


Tolna város 2893/120-124 hrsz-ú földrészletek

újra szabályozásának

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

Tolna város helyi vállalkozói igény miatti településtervének módosításához
szükséges telepítési tanulmányterv



2025.március

ALÁÍRÓ LAP

Településtervező:



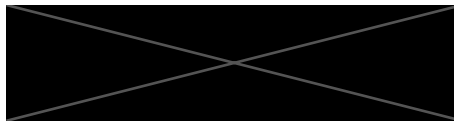
Tóth Dóra Kata, okl. településmérnök TT 17-1484

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. A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása
5. Szabályozási koncepció - javaslat a szabályozás módosítására
6. A javasolt beépítés, változás várható infrastrukturális igényei közlekedés, közműfejlesztés, humán infrastruktúra fejlesztése, igénye
7. A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai, rövid összefoglaló
8. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei
9. Tények összefoglalása, teendők

Bevezető

██████████ (továbbiakban: Kérelmező) részéről igény merült fel a Fusz János-Erkel F. – Babits M. – Kodály Z. utcák által határolt tömb szabályozásának újragondolására. A cél, hogy kedvezőbb telekosztás legyen kialakítható.

Előzetesen készült telekalakítási javaslatok közül kérelmező által támogatott verzió 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 Kérelmező információi és szóbeli tájékoztatása alapján készült.

1. Az érintett terület rövid bemutatása

A tervezési terület Tolna belterületének délkeleti részén, az egykori Mözs és Tolna közti határ mentén fekszik.

Érintett földrészletek adatai:

2893/120 hrsz nagysága 5554 m²

2893/121 hrsz nagysága 3528 m²

2893/123 hrsz nagysága 3539 m²

2893/124 hrsz nagysága 3326 m²



Mind a négy ingatlan:

- kivett, beépítetlen
- gazdasági társaság tulajdonában van (Kérelmező tulajdona)
- Lke-2 jelű kertvárosias lakóterületbe tartozik.

A területet átszeli egy útként nyilvántartott, Köu-h-1 jelű (közlekedési) övezetbe sorolt ingatlan (2893/122 hrsz). Gazdasági társaság tulajdonában van.

A területen fafeldolgozó üzem működött, jelenleg évek óta elhanyagolt, gondozatlan. A területen épület nincs, jellemzően mozaikosan elhelyezkedő burkolt felületek és közte fás növényzet borítja.

2. A terület és a környezet vizsgálati bemutatása

A tervezési terület Kodály Z., Babits M., Erkel F. és Fusz J. utcák által határolt tömbben fekszik. A területtel közvetlen szomszédos és tágabb értelemben vett környezetében is egyöntetűen családi házas lakóterületek találhatók.

Erkel F. utca közterületi szélessége ~16 m. 3 méteres útburkolat, egyoldali járda, egyoldalt nyílt árok, légvezetékek oszlopsorai.

Babits M. utca közterületi szélessége ~16 m. 3 méteres útburkolat, légvezetékek oszlopsorai.

Kodály Z. utca közterületi szélessége ~16 m. 3 méteres útburkolat, egyoldali járda, helyenként széles (6 m) zöldsáv, helyenként egyoldalt nyílt árok, légvezetékek oszlopsorai.



A tervezési terület jelenleg közművesítetlen.

A tervezési területet három oldalról közművekkel ellátott utcák határolják.

Ivóvíz vezeték a Kodály Z., Babits M., Erkel F. utcákban kiépült.

jellege: gerincvezeték

szolgáltató: E.R.Ö.V. Kft.

Szennyvíz vezeték a Kodály Z., Babits M., Erkel F. utcákban kiépült.

jellege: gravitációs gyűjtő vezeték

szolgáltató: E.R.Ö.V. Kft

Villamosvezeték a Kodály Z., Babits M., Erkel F. utcákban kiépült.

Jellege: kisfeszültségű, szabadvezeték

szolgáltató: E.ON Dél-dunántúli Áramhálózati Zrt

Erkel F. utcában középvezetű szabadvezeték is húzódik, mely egykor a területen lévő transzformátor állomást táplálta, ez utóbbi megszüntetésre került.

Közvilágítás a Kodály Z., Babits M., Erkel F. utcákban kiépült.

szolgáltató: E.ON Dél-dunántúli Áramhálózati Zrt

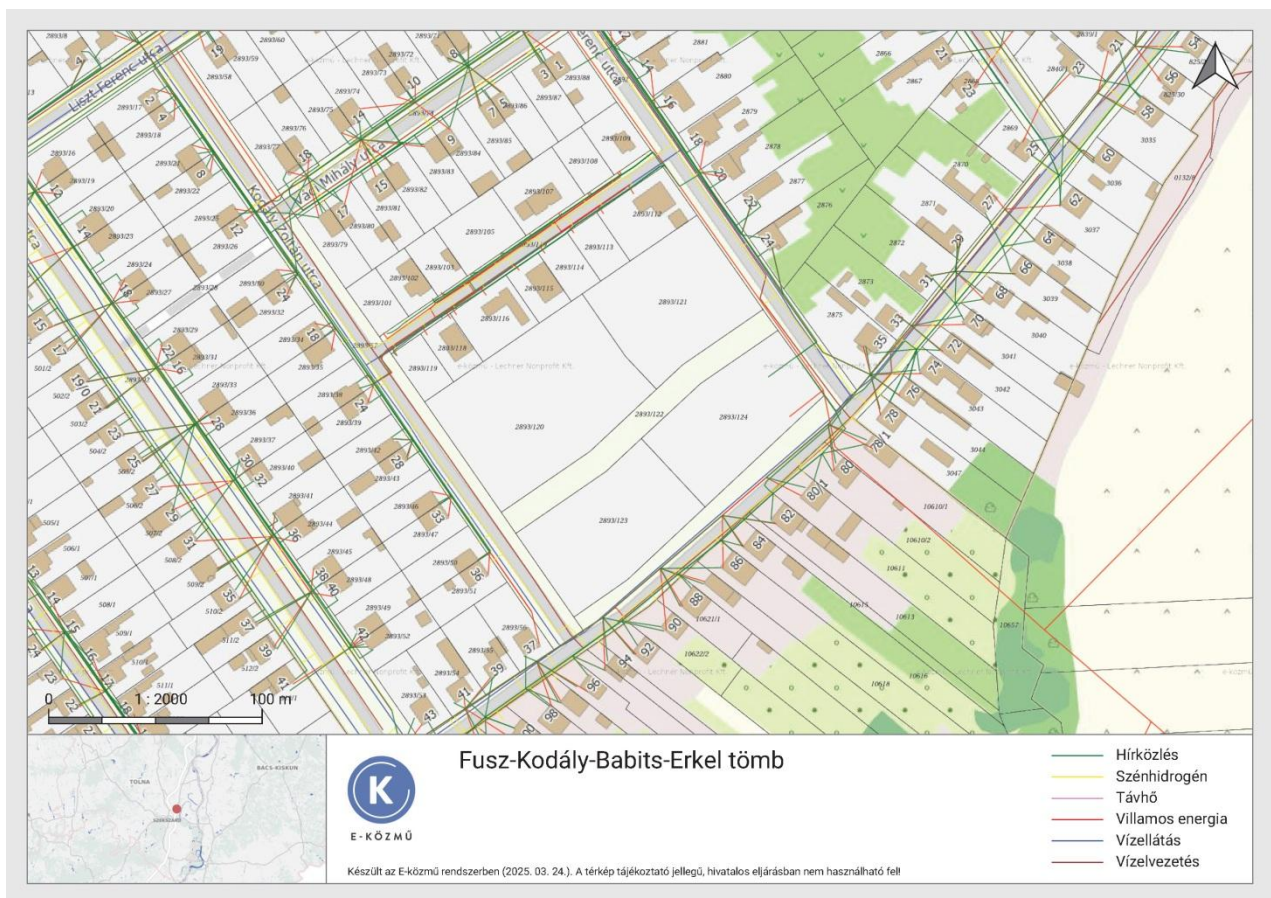
Hírközlés a Kodály Z., Babits M., Erkel F. utcákban kiépült.

Szolgáltatók: Magyar Telekom Nyrt, Tarr Kft, Invitech ICT Infrastruktúra Kft, D-Infrastruktúra Távközlési Kft

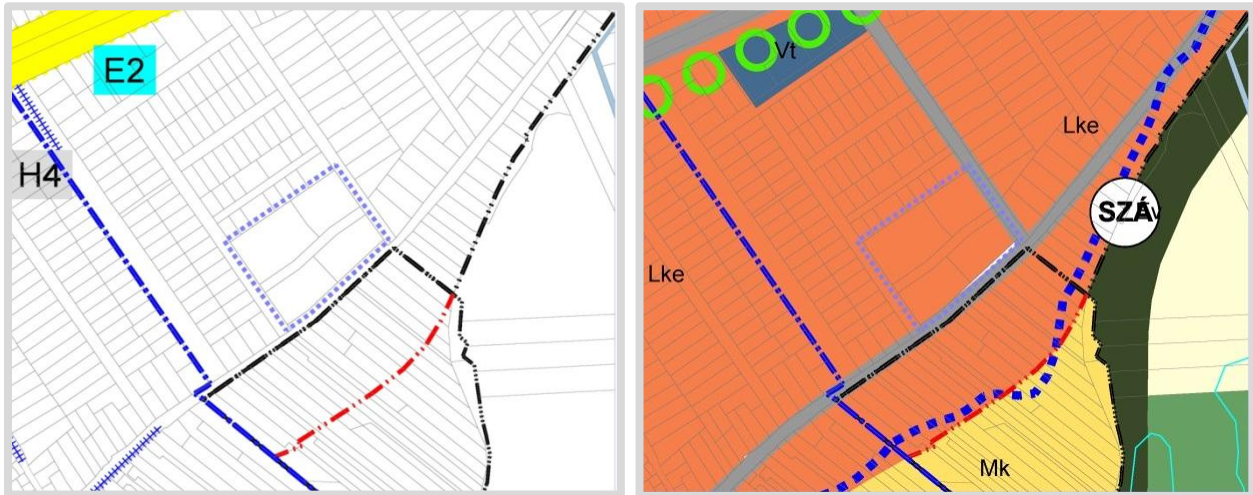
Földgáz vezeték Kodály Z., Babits M., Erkel F. utcákban kiépült.

Jellege: elosztó vezeték, 4 bar

szolgáltató: E.ON Dél-dunántúli Gázhálózati Zrt



A **hatályos településfejlesztési terv** a tervezési területet kertvárosias lakóterületben szerepelteti. Egyéb elem nem érinti.



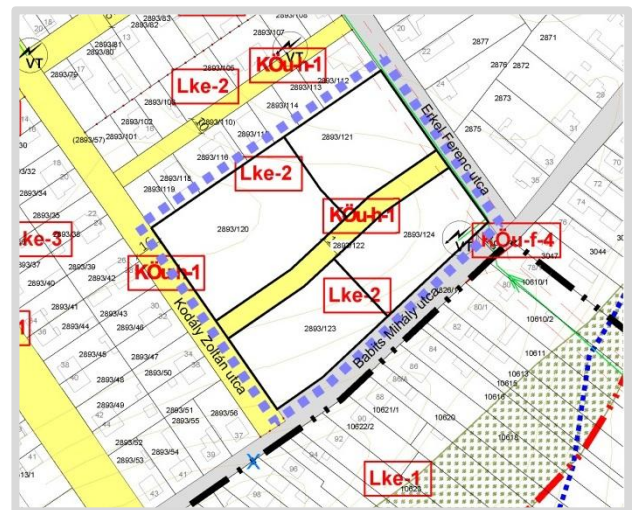
Részlet a hatályos Fejlesztési tervlapból és a Részletes fejlesztési tervlapból

A **hatályos szabályozási terv** belterületi tervlapja a területet Lke-2 jelű, kertvárosias lakóterületbe sorolja, melyet KÖu-h-1 jelű, Közúti közlekedési terület helyi hálózatába sorolt övezet szel ketté.

Lke-2 jelű kertvárosias lakóterület építési előírásai:

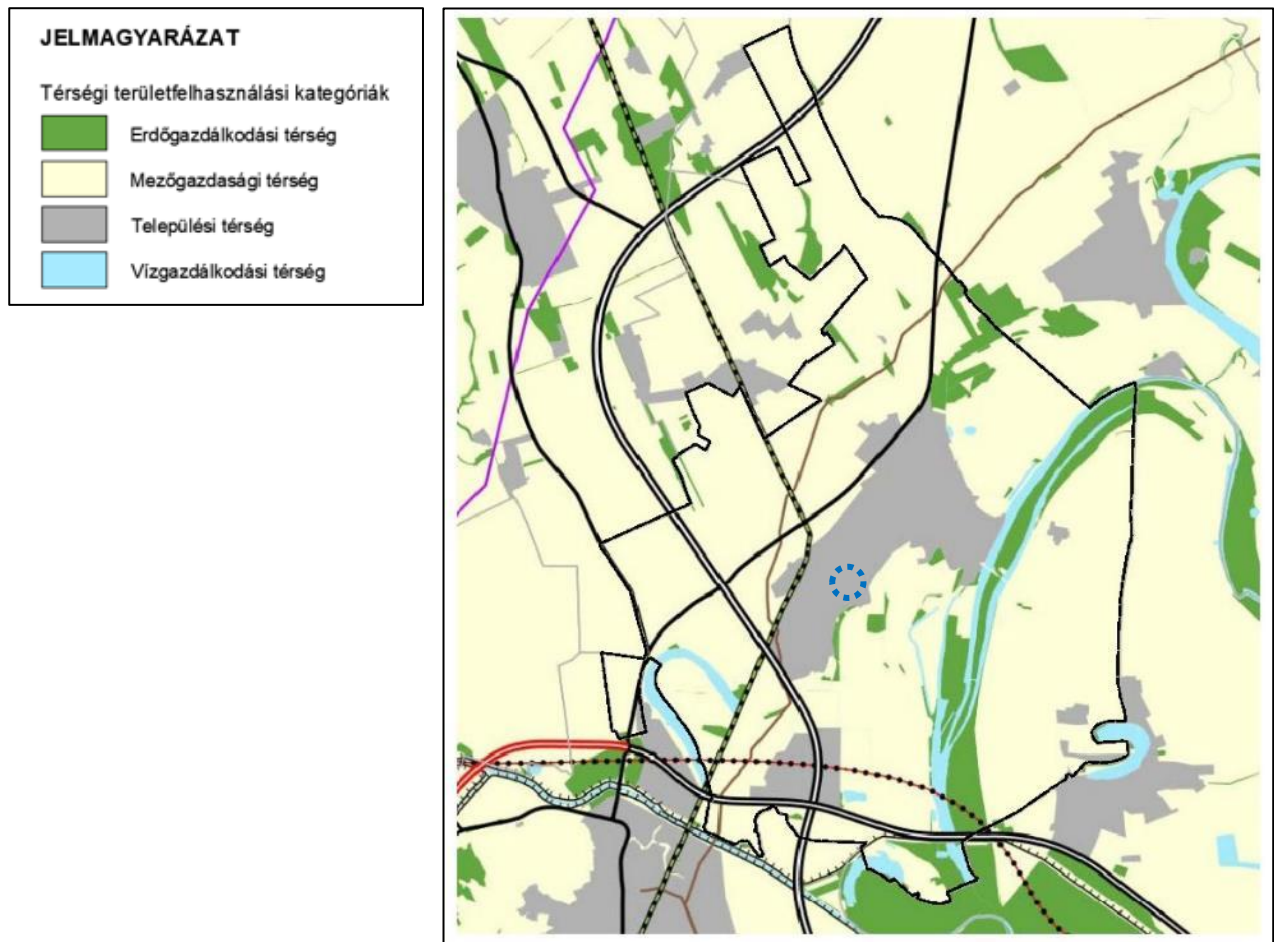
övezeti jel/kód: **Lke-2**

- a telek beépítési módja:
Oldalhatáron álló
- a telek kialakítható legkisebb/legnagyobb területe: 450 m²
- a telek beépíthető legkisebb területe: 300 m²
- a telek megengedett legnagyobb beépítettsége: 30%
- a telek megengedett legnagyobb szintterületi mutatója: 0,5
- a telek megengedett legkisebb zöldfelületi aránya: 55%
- az épület megengedett legnagyobb homlokzat-magassága: 6 m
- a telek közműellátás mértéke és módja: részleges
- Előkert: kialakult vagy 0 méter
- Oldalkert: 4 méter
- Hátsókert: telekmélységtől függően 0 és 6 méter közötti (20 méternél mélyebb telkek esetében 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.

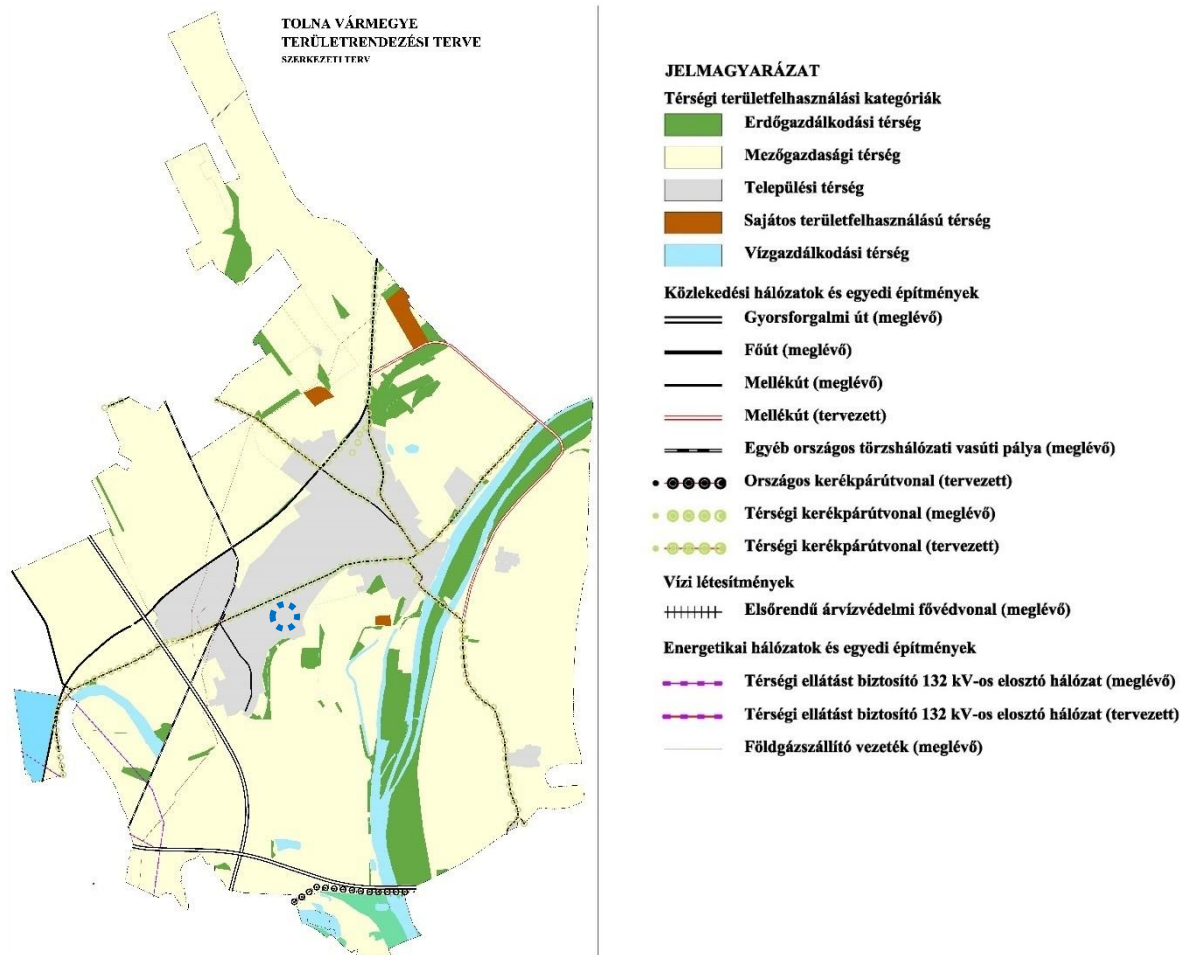


1. kép Országos Szerkezeti terv

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 módosítás **megfelel** a Trtv. előírásának.

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.

MATRT. 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 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 való megfelelésre.

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

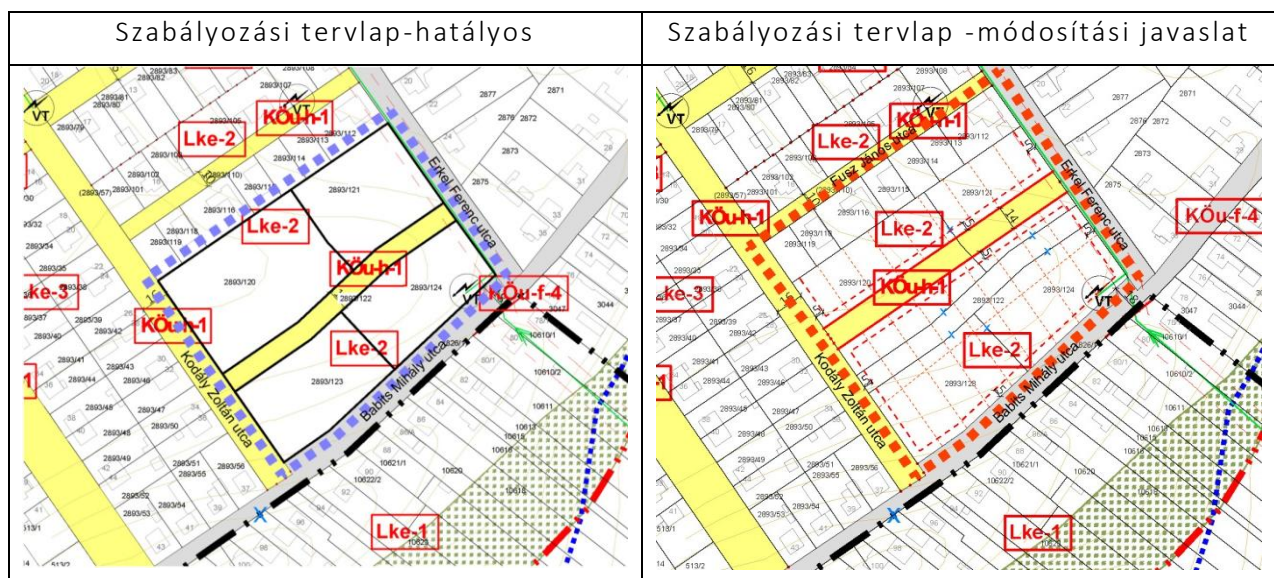
A módosítás célja, hogy a területet feltáró közút nyomvonala úgy kerüljön áthelyezésre, hogy a jelenleginél kedvezőbb méretű és számú építési telket lehessen kialakítani.

Ennek érdekében a tervezett közút a Fusz J. utca irányába kerül eltolásra, így az új út mentén, kétoldalt egy-egy teleksor, továbbá a Babits M. utcáról is egy sor kialakítható lesz.

A fejlesztési szándék a város Településfejlesztési tervének módosítását nem teszi szükségessé.

Helyi építési szabályzat módosítása:

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



5. Szabályozási koncepció - javaslat a szabályozás módosítására

A Fusz J. utca délkeleti teleksora mögött 31 méter mélységgel kerül kijelölésre Lke-2 jelű építési övezetbe sorolt terület. Ezt egy újonnan kialakítandó 14 méter széles közlekedési terület (KÖu-h-1) határolja, melynek délkeleti oldalához ismét Lke-2 jelű terület csatlakozik. A hatályos tervben szereplő 12 méter széles, lealakított közút közlekedési területe kerül áthelyezésre.

A szabályozási terven a közterületek (Kodály, Bartok, Erkel és az új utca) felé 5 méteres előkert biztosítandó építési hely határvonalának jelölésével.

Írányadó jelleggel javasolt a kialakítandó telekhatárokat és a megszüntetendő telekhatárokat jelölni.

A Babits M. és Erkel F. utcák sarkán ábrázolt transzformátor állomás jele törlésre kerül a tervlapról (megszüntették).

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.

6. A javasolt beépítés, változás várható infrastrukturális igényei közlekedés, közműfejlesztés, humán infrastruktúra fejlesztése, igénye

A tervezési területre készített beépítési terv alapján 27 db építési telek alakítható ki a szabályozási terv módosítását követően (jelenlegi terv alapján ~ 22 db).

Amennyiben 27 db építési telek kerül lealakításra, várhatóan telkenként 1 lakással, azaz összesen 27 lakással, azaz fogyasztóval kell számolni. (Megjegyzés: HÉSZ telkenként 2 db lakás elhelyezését engedélyezi) A szabályozási terv módosítása előtt szükséges beszerezni a közműszolgáltatók nyilatkozatát arról, hogy a becsült közműigényhez rendelkezésre áll-e a megfelelő közműkapacitás.

A módosítást követően kialakítható lakóutca jelenleg még teljesen beépítetlen, közművek és közlekedési elemek nélküli.

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 kérelem eredményeként keletkező ~ 5 db többlet építési telek nem tesz szükségessé humán infrastruktúra fejlesztést. Az óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátás a településen biztosított és rendelkezik szabad kapacitással.

**Pl. A megszüntetendő és az újonnan kialakuló közlekedési területet tulajdoncserével rendezni lehet.*

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

A kérelemben szereplő közlekedési terület áthelyezéséből fakadó módosításának eredményeként létrejövő kb 5 db építési telek nem eredményez jelentős környezeti hatást. Az 5 méteres előkert meghatározásával a környezetében kialakult beépítési jelleg, közterületi légtérarány biztosítható.

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.

8. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei

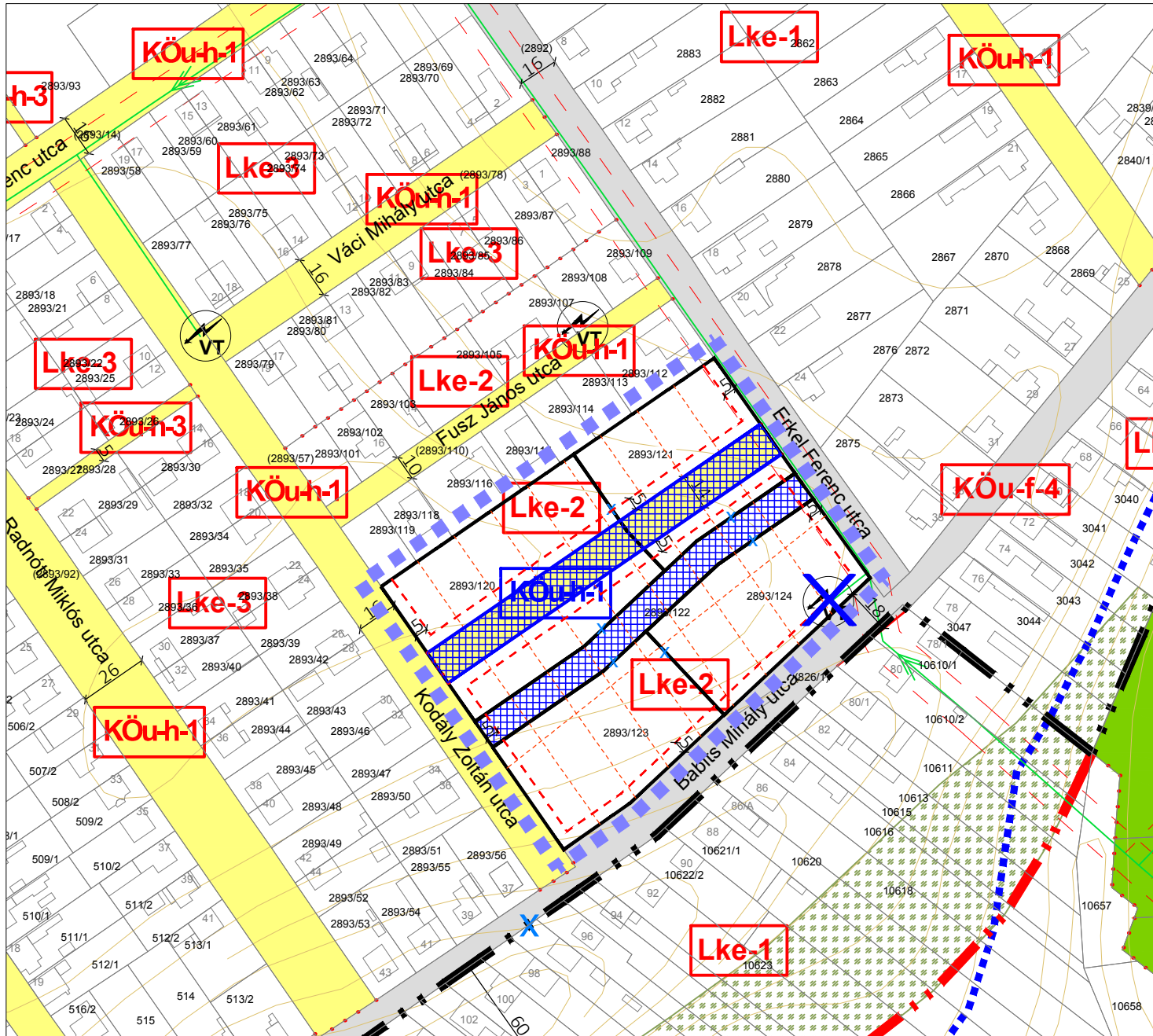
A tervezett módosítás a település építészeti környezetére negatív hatással nincs. A tervezési területen és tágabb környezetében nyilvántartott régészeti lelőhely nem ismert. Műemlék, műemléki környezet, helyi védett egyedi (építészeti) érték a területén és tágabb környezetében nem található.










A tervezett módosítással környezeti érték sérülése nem valószínűsíthető.

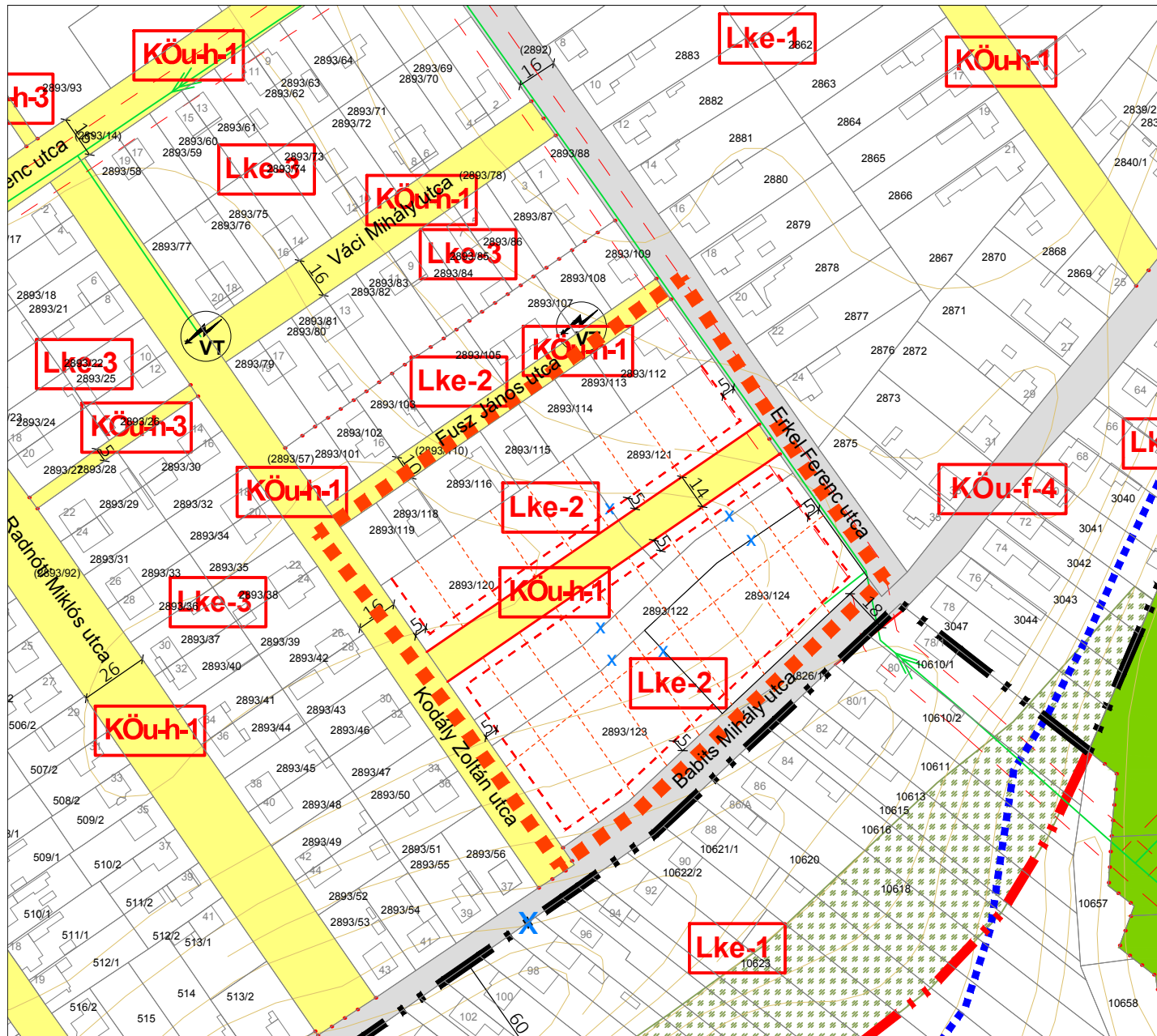
Tények összefoglalása, teendők

- 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 TERVEN JAVASLATOK VÁLTOZÁSOK BEMUTATÁSA









-  Vizsgálendő terület
-  Áthelyezésre kerülő közlekedési terület
-  Kijelölésre kerülő közlekedési terület
-  Megtartandó szabályozási vonal
-  Módosított szabályozási vonal
-  Építési hely határvonala
-  Törésre kerülő tr. állomás jel
-  Megszüntetésre javasolt telekhatár
-  Kialakításra javasolt telekhatár



SZABÁLYOZÁSI TERV JAVASLAT

-  Szabályozási terv határa
-  Övezet határ
-  Szabályozási vonal
-  Építési határvonal
-  Javasolt telekhatár
-  Meglévő övezeti besorolás
-  Javasolt megszüntető jel
-  Közlekedési terület- főhálózat
-  Közlekedési terület- helyi
-  22 kV-os villamos energia elosztó hálózat
-  Méretvonal
-  Védőterület, védőtávolság, védősáv

BEÉPÍTÉSI JAVASLAT

-  Módosított szabályozási vonal
-  Kialakítandó új építési telek
-  Építési hely
-  Épület kontúrja (példa)
-  Javasolt útburkolat széle
-  Méretezés

