



TOLNA

TELEPÜLÉSTERV 4. számú módosítása

Munkaközi tájékoztatás

HIRDETMÉNY

TOLNA VÁROS TELEPÜLÉSTERVÉNEK 4. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA Munkaközi tájékoztatási szakasz



Ezúton tájékoztatom a Tisztelt Lakosságot, miszerint Tolna Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 306/2025. (IX. 18.) önkormányzati határozatában döntött **Tolna Város TelepülésTervének 4. számú módosításáról** (a továbbiakban: Tervmódosítás).



A Tervmódosítás munkaközi tájékoztató anyaga elkészült, amely a következő helyeken érhető el:

- a Polgármesteri Hivatalban kifüggesztve,
- az Önkormányzat hivatalos honlapján a következő linken: <https://tolna.hu/hirdetmenyek>
- az Önkormányzat internetes közösségi oldalán a következő linken: <https://facebook.com/Tolnavaros> **TERJEDELMÉRE TEKINTETTEL A PDF ALAPÚ DOKUMENTÁCIÓ A <https://tolna.hu/hirdetmenyek> LINKEN ÉRHTŐ EL!**

Fentiekre tekintettel a Lakosság tájékoztatását, egyben a véleményezési időszakot 2025. október 11. nappal megindítom.



Tájékoztatom Önöket, hogy észrevételeiket **10 napon belül**, azaz **2025. október 20. napjáig** a HIRDETMÉNY mellékletében szereplő, **partneri adatlap** kitöltésével juttathatják el kizárólag elektronikus levél útján a tolna@tolna.hu e-mail címre. Munkánk megkönnyítése érdekében kérem, hogy a dokumentumot szerkeszthető (.pdf, vagy .docx) formátumban küldjék meg.



A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 65. § (2) bekezdés előírása alapján **közösségi érdekre vagy jogos magánérdekre vonatkozó véleményt, és módosítási javaslatot lehet tenni.** A vélemény a Tervmódosítás tartalmára terjedhet ki, továbbá a vélemény és a Tervmódosítás között közvetlen összefüggésnek kell lennie.

Észrevételeiket előre is köszönjük!

Tolna Város Önkormányzata Képviselő-testületének nevében:

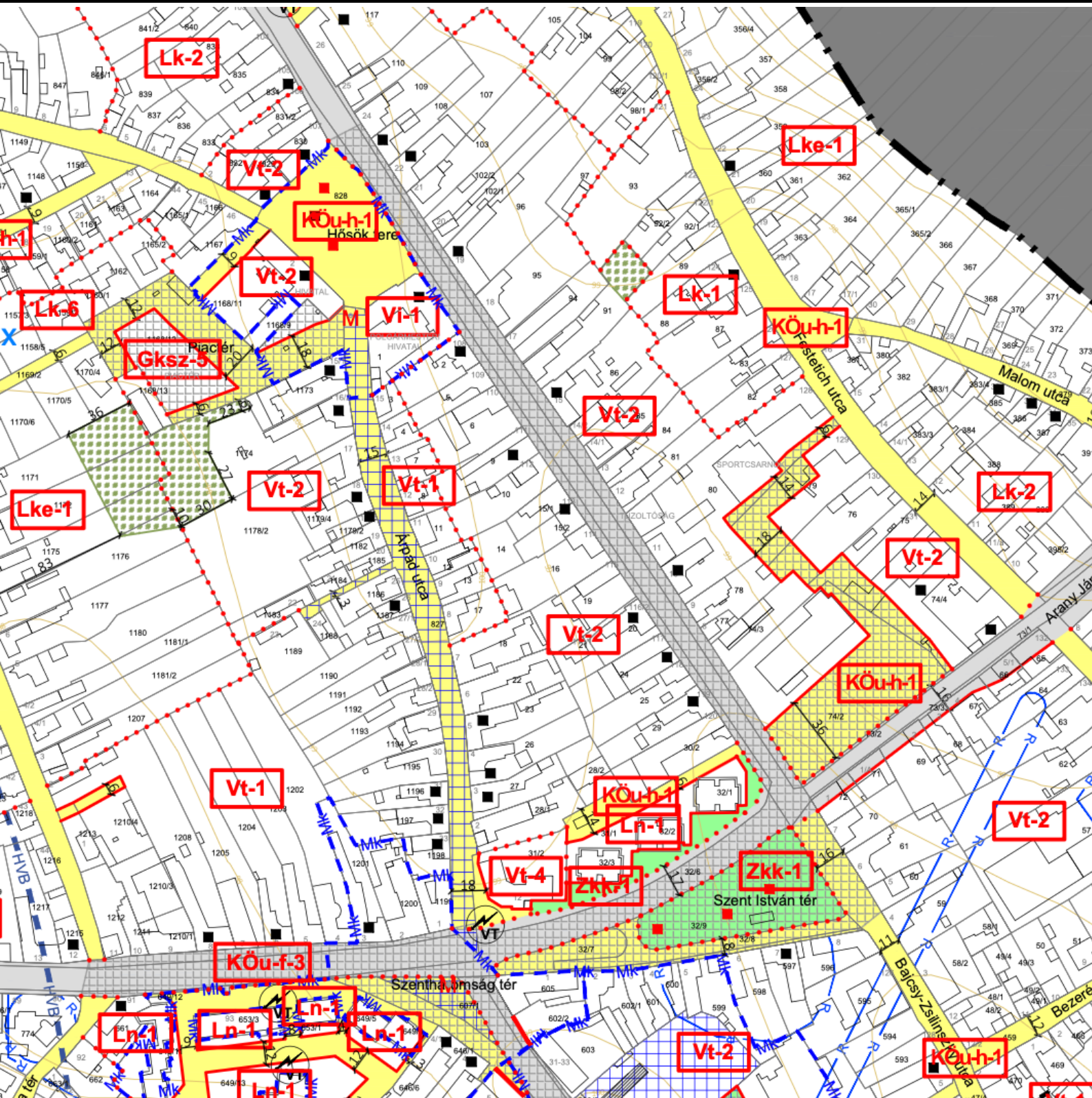
Balogh Zoltán János
polgármester

2025. október 10.





A Tolna belterületi 1168/12 hrsz-ú földrészletet újra-szabályozza a TOP_PLUSZ-1.1.1-21-TL1-2024-00016 projekt azonosítószámú, Helyi piac infrastrukturális fejlesztése Tolna Városában megnevezésű projekt megvalósíthatósága érdekében



A közterület-alakítási terv készítési kötelezettség jelölés megszüntetése a TelepülésTervben.

PARTNERI ADATLAP

Helyi partnerségi egyeztetésben való részvételhez

Alulírott,

Név/Szervezet:

Képviselőre jogosult személy:

Lakcím/székhely:

E-mail cím:

Telefonszám:

a Tolna Város Önkormányzata által készítendő

Tolna Város TelepülésTervének 4. számú módosítása

MUNKAKÖZI TÁJÉKOZTATÁSI SZAKASZ

megnevezésű dokumentum helyi partnerségi egyeztetési eljárásában a következő javaslattal, véleménnyel kívánok élni:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Tolna,

aláírás

**TOLNA VÁROS
TELEPÜLÉSTERVÉNEK
4. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA**

PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS ANYAGA

MUNKA MEGNEVEZÉSE:

**TOLNA VÁROS
TELEPÜLÉSTERVÉNEK 4. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA**

Megrendelő:
Tolna Város Önkormányzata

Szakmai felügyelet:
Béres István települési főépítész

Településtervező:
Tóth Dóra Kata, TT 17-1484

Munkaszám: 271/2025.

E-TÉR azonosító: 30472

2025. 10.

ALÁÍRÓ LAP

TOLNA VÁROS TELEPÜLÉSTERVÉNEK 4. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA

Szakmai felügyelet:


Béres István települési főépítész

Településtervező:


Tóth Dóra Kata, TT 17-1484

Önkormányzat részéről:

Tolna Város Önkormányzat
7130 Tolna Hősök tere 1.
tolna@tolna.hu
06 74 540 800

Balogh Zoltán polgármester

dr. Ezerné Huber Éva jegyző

TARTALOM

Tartalom

| | |
|---|----|
| ALÁÍRÓ LAP | 3 |
| TARTALOM | 4 |
| TOLNA VÁROS TELEPÜLÉSTERVÉNEK 4. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA | 6 |
| I. BEVEZETŐ | 6 |
| II. TÁJÉKOZTATÁS A KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT SZÜKSÉGESSÉGÉRŐL | 9 |
| III. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT | 13 |
| 1. AZ EGYES ÁLTALÁNOS HASZNÁLAT SZERINTI TERÜLETEK ÉS TELEPÜLÉSRESZEK, INFRASTRUKTÚRA-ELEMEK MEGHATÁROZÁSA, ÁBRÁZOLÁSA | 13 |
| 2. A FEJLESZTÉST ÉS RENDEZÉST BEFOLYÁSOLÓ ÉRTÉK, PROBLÉMA, VÉDELEM, ILLETVE KORLÁTOZÁST MEGHATÁROZÓ ELEMEK (PROBLÉMA- ÉS ÉRTÉKTÉRKÉP) MEGHATÁROZÁSA, ÁBRÁZOLÁSA | 13 |
| 3. AZ INTÉZKEDÉST, BEAVATKOZÁST IGÉNYLŐ TERÜLETEK LEHATÁROLÁSA | 13 |
| 4. TELEPÜLÉSHÁLÓZATI ÖSSZEFÜGGÉSEK, TÉRSÉGI ÉS TELEPÜLÉSI KAPCSOLATOK | 14 |
| 5. TERÜLETFEJLESZTÉSI DOKUMENTUMOKKAL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK | 14 |
| 6. TERÜLETRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEK | 14 |
| 7. TERVI ELŐZMÉNYEK, ÉRVÉNYES TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉSEK ÉS AZOK ÉRVÉNYESÜLÉSE | 16 |
| 8. A TELEPÜLÉS DEMOGRÁFIAI HELYZETE | 16 |
| 9. A TELEPÜLÉS HUMÁN INFRASTRUKTÚRÁJA, KÖZSZOLGÁLTATÁSOK | 16 |
| 10. A TELEPÜLÉS GAZDASÁGA | 16 |
| 11. AZ ÖNKORMÁNYZAT GAZDÁLKODÁSA, TELEPÜLÉSÜZEMELTETÉS | 16 |
| 12. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI, TELEPÜLÉSSZERKEZETI VIZSGÁLAT | 16 |
| 13. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉS AZ ÉPÍTÉSZETI ÖRÖKSÉG VIZSGÁLATA | 17 |
| 14. KÖRNYEZETIÁLLAPOT-JELLEMZŐK, IDEÉRTVE A FÖLDTANI ÁLLAPOT JELLEMZŐKET IS | 17 |
| 15. A TÁJI ÉS TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK ÉS ÖRÖKSÉG, JELLEMZŐ TÁJKARAKTER, ZÖLDINFRASTRUKTÚRA-HÁLÓZAT | 17 |
| 16. KÖZLEKEDÉS | 17 |
| 17. KÖZMŰVESÍTÉS, ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS, CSAPADÉKVÍZ-GAZDÁLKODÁS | 17 |
| 18. KATASZTRÓFAVÉDELEM, A TERÜLETEK HASZNÁLATÁT, ÉPÍTÉSI TEVÉKENYSÉGET BEFOLYÁSOLÓ VAGY KORLÁTOZÓ TÉNYEZŐK | 17 |
| 19. LÉGIKÖZLEKEDÉssel ÉRINTETT TELEPÜLÉS ESETÉN A REPÜLŐTÉR AKADÁLYKORLÁTOZÁSI FELÜLETÉNEK VIZSGÁLATA A REPÜLŐTÉR ÜZEMBEN TARTÓJÁNAK BEVONÁSÁVAL | 19 |
| IV. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ | 19 |
| 1. FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI JAVASLAT ÖSSZEFOGLALÓJA (A FEJLESZTÉSBEN JAVASOLT VÁLTOZÁSOK, A RENDEZÉST ÉRINTŐ MÓDOSÍTÁSOK BEMUTATÁSA, ÖSSZEFÜGGÉSEIK FELTÁRÁSA, SZAKÁGI JAVASLATOK ÖSSZEFOGLALÁSA) | 19 |
| 2. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT | 19 |
| 3. JAVASLAT AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET FEJLESZTÉSÉRE ÉS AZ ÉPÍTÉSZETI ÖRÖKSÉG MEGŐRZÉSÉRE | 22 |
| 4. TÁJRENDEZÉSI ÉS ZÖLDINFRASTRUKTÚRA-FEJLESZTÉSI JAVASLAT, CSAPADÉKVÍZ-GAZDÁLKODÁS | 22 |
| 5. KÖZMŰVESÍTÉS, ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉSI JAVASLAT, KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT | 22 |

| | |
|--|----|
| 6. VÉDELMI ÉS KORLÁTOZÓELEMÉK (veszélyeztetett, illetve veszélyeztető tényezőjú területek; védőterületek, védősávok; a táj, a természeti és az épített környezet, a környezeti elemek védelmével kapcsolatos korlátozások területei) | 22 |
| 7. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK BEMUTATÁSA | 22 |
| 8. A TERÜLETRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA | 23 |
| 9. AZ ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET KIJELÖLÉSÉRE IRÁNYULÓ MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEKRE A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁSA ÉS EREDMÉNYE | 25 |
| 10. MŰEMLÉKVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY, HA A MÉPTV. 146. §-A ALAPJÁN ILYEN KÉSZÜL ... | 25 |
| V. TELEPÜLÉSFJELSZTÉSI TERV MÓDOSÍTÓ HATÁROZATA | 26 |
| VI. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÓ RENDELETE | 30 |

MELLÉKLET:

TERVIRATOK, FÜGGELÉKEK

TOLNA VÁROS TELEPÜLÉSTERVÉNEK 4. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA

I. BEVEZETŐ

ELŐZMÉNYEK ISMERTETÉSE

Tolna Város új TelepülésTerve - benne a 252/2024. (VIII. 8.) önkormányzati határozattal elfogadott Fejlesztési Tervvel, valamint a Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 13/2024. (VIII. 12.) önkormányzati rendelettel (a továbbiakban: HÉSz) - 2024. augusztusában került elfogadásra.

Beruházási igényekből adódóan, továbbá normaszöveg pontosítási céllal az elmúlt egy év során 2 alkalommal került sor a TelepülésTerv módosítására, továbbá folyamatban van a 3. számú módosítási eljárás.

A soron következő **4. számú Tervmódosítás** alapjául az alábbi 2 módosítási pont szolgál:

1. a Tolna belterületi 1168/12 hrsz-u földrészletet (újra-szabályozza a TOP_PLUSZ-1.1.1-21-TL1-2024-00016 projekt azonosítószámú, Helyi piac infrastrukturális fejlesztése Tolna Városában megnevezésű projekt megvalósíthatósága érdekében,
2. közterület-alakítási terv készítési kötelezettség jelölés megszüntetése a TelepülésTervben,
3. a tervezési folyamat során esetlegesen észlelt elírások-, rajzi feldolgozásból adódó pontatlanságok javítása, a helyi építési szabályzatban meghatározott előírás pontosítása érdekében. **JELENLLEG ILYEN NEM ISMERT**

Fenti módosítási pontok tekintetében Tolna Város önkormányzatának Képviselő-testülete a Településterv módosításáról döntött a 306/2025. (IX. 18.) önkormányzati határozatában (a továbbiakban: **indító határozat**).

A módosítás a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **új EljR.**) szerinti tartalommal és eljárásrenddel kerül lefolytatásra, **EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS** keretében.

A módosító tervdokumentáció az indító határozat 1. mellékletében lévő főépítési feljegyzés tartalmi követelményei szerint készül.

Az eljárás során **újonnan beépítésre szánt terület NEM kerül kijelölésre.**

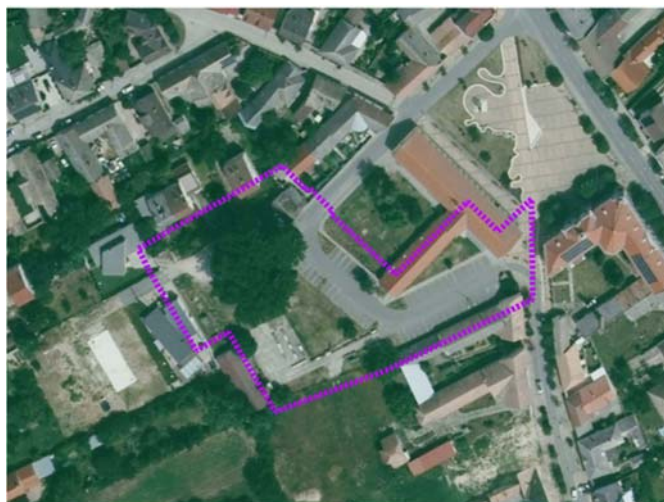
A MÓDOSÍTÁS ÁLTALÁNOS CÉLJA, RÖVID LEÍRÁSA:

INDÍTÓ HATÁROZAT 1. PONTJA ALAPJÁN:

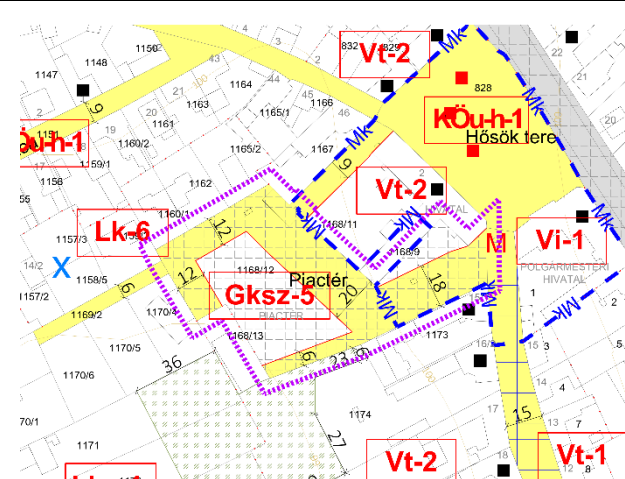
A Tolna belterületi 1168/12 hrsz-ú földrészlet Gksz-5 jelű, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területbe tartozó része és a KÖu-h-1 jelű, közlekedési területbe tartozó részei (azaz a teljes ingatlan) KÖu-h-4 jelű közlekedési területbe kerül átsorolásra. A telek keleti részletét érintő szabályozási vonal törlésre kerül, így a közlekedési terület övezethatára a jogi földrészlethezárral lesz megegyező.

A KÖu-h-4 jelű övezetre vonatkozóan olyan építési előírások kerülnek megállapításra, melyek összhangban vannak a TOP_PLUSZ-1.1.1-21-TL1-2024-00016 projekt azonosítószámú, Helyi piac infrastrukturális fejlesztése Tolna városában megnevezésű projekttel.

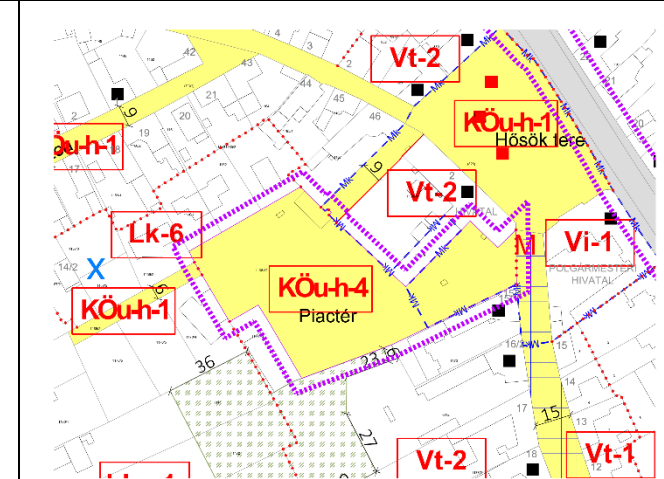
Az indító határozat 2. pontja alapján törlésre kerül a közterületalakítási terv kötelezettség a területről.



HATÁLYOS SZABÁLYOZÁS TERVLAP



MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT



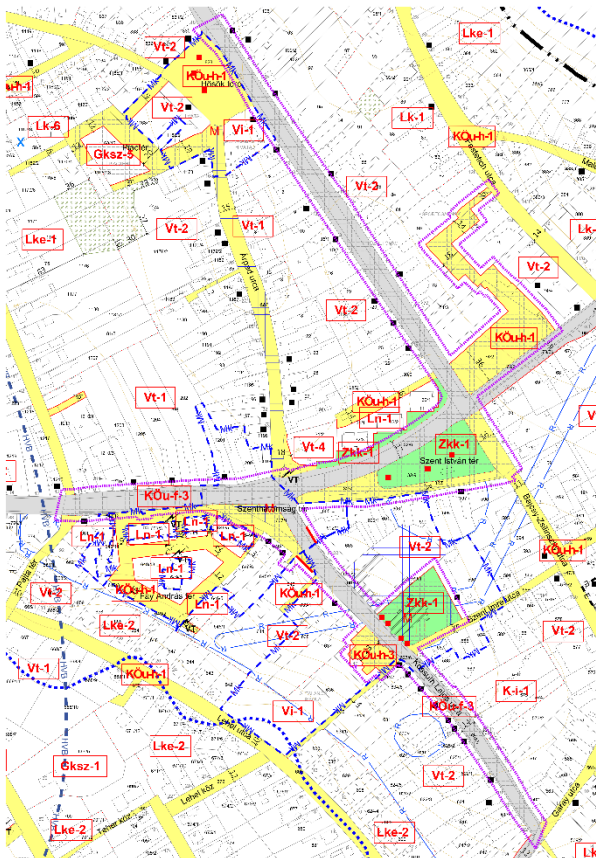
INDÍTÓ HATÁROZAT 2. PONTJA ALAPJÁN:

A Tolna Város szabályozási terve „közterületalakítási terv területe” jelölést használ az 1. számú tervezési területen, valamint a Kossuth L. utcára, a Katolikus templom kertjére, a Szentháromság térre, a Szent István térre, a Bajcsy Zsilinszky utca Hősök tere és Szent István tere közötti szakaszára, valamint a Bajcsy Zs. és Festetich utcák közti tömbbelsőre.

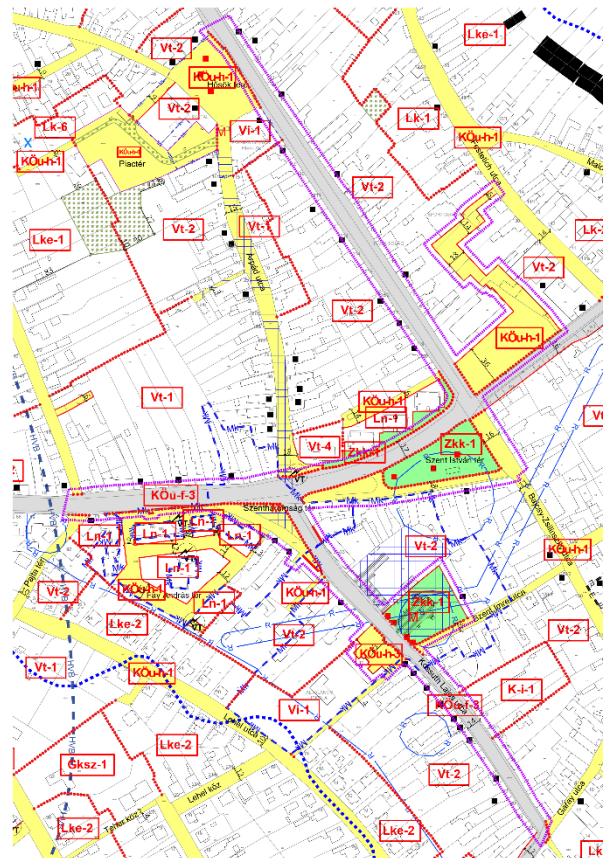
Az indító határozat alapján a „közterületalakítási terv területe” jelölés törlésre kerül a szabályozási tervlapról, valamint a HÉSZ rendelkező részéből a hozzá tartozó előírás.



HATÁLYOS SZABÁLYOZÁS TERVLAP



MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT



TERVMÓDOSÍTÁS MENETE:

KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS ESETI ELDÖNTÉSE

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kr.) 4. § (2) bekezdés szerint a döntéshez az Önkormányzat kikéri a 3. számú mellékletben meghatározott környezet védelméért felelős közigazgatási szervek véleményét arról, hogy a hatáskörükbe tartozó környezet- vagy természetvédelmi szakterületet illetően várható-e jelentős környezeti hatás.

A beérkezett vélemények figyelembe-vételével a Képviselő-testület úgy döntött, hogy környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek.

PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS

A Partnerségi egyeztetés az új EljR. és a településtervvvel, a kézikönyvvel és a településképi rendelettel összefüggő helyi partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 14/2022. (VIII.9.) önkormányzati rendeletnek megfelelően kerül lefolytatásra.

TERVDOKUMENTÁCIÓ EGYEZTETÉSE

Tolna Város hatályos településterve az új EljR. tartalmi előírásainak felel meg.

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 országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Korm. rendeletnek (a továbbiakban: OTÉK) 2024. december 31-én hatályos II. és III. fejezete, valamint 1. és 2. számú melléklete figyelembevételével készíti el.

A módosítás során az új EljR. eljárási rendjét kell figyelembe venni.

Jelen tervmódosítás egyeztetése az új EljR. előírásai szerinti EGYSZERŰSÍTETT eljárásban történik.

ZÁRÓ SZAKASZ

.....

II. TÁJÉKOZTATÁS A KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT SZÜKSÉGESSÉGÉRŐL

Megállapítható, hogy a településterv módosítása a Kr. 1.§ (3) bekezdésének hatálya alá tartozik, azaz **a tervmódosítás várható környezeti hatásának jelentősége eseti meghatározás alapján dönthető el** (azaz hogy kell-e környezeti vizsgálat).

A várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése céljából környezeti tájékoztatás elkészítése szükséges a KR. 4.§ (3) alapján.

A MÓDOSÍTÁS VÁRHTÓ KÖRNYEZETI HATÁSA AZ 1. PONT ESETÉBEN

indító határozat 1.pontja:

a Tolna belterületi 1168/12 hrsz-u földrészletet (újra-szabályozza a TOP_PLUSZ-1.1.1-21-TL1-2024-00016 projekt azonosítószámú, Helyi piac infrastrukturális fejlesztése Tolna Városában megnevezésű projekt megvalósíthatósága érdekében.

Bemutató:

A helyszín a város központjában található, a Hősök terétől nyugatra, a Damjanich-Jókai-Árpád utcák által határolt tömb belsejében. A tervezési terület rendeltetése részben a célforgalom lebonyolítása, részben az itt lévő intézmények parkolási igényeinek kielégítése és részben helyi piac helyigényének biztosítása.

Az önkormányzat célja, a helyi piac működéséhez szükséges fedett létesítmény építése, a hozzá tartozó kiszolgáló rendeltetésekkel (tároló, illemhelyiség). Továbbá a terület hiányzó közlekedési felületeinek létesítése és új parkolók építése.

Módosítás összefoglalója:

A Tolna belterületi 1168/12 hrsz-ú földrészlet Gksz-5 jelű, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területbe tartozó része és a KÖu-h-1 jelű, közlekedési területbe tartozó részei (azaz a teljes ingatlan) KÖu-h-4 jelű közlekedési területbe kerül átsorolásra. A telek keleti részletét érintő szabályozási vonal törlésre kerül, így a közlekedési terület övezethatára a jogi földrészlethez lesz megegyező.

A KÖu-h-4 jelű övezetre vonatkozóan olyan építési előírások kerülnek megállapításra, melyek összhangban vannak a TOP_PLUSZ-1.1.1-21-TL1-2024-00016 projekt azonosítószámú, Helyi piac infrastrukturális fejlesztése Tolna városában megnevezésű projekttel.

Az indító határozat 2. pontja alapján törlésre kerül a közterületalakítási terv kötelezettség a területről.

Javasolt előírások KÖu-h-4 jelű övezetre vonatkozóan:

HÉSZ normaszövegében az alábbi előírások kerülnek megfogalmazásra:

A KÖu-h-4 jelű övezetben elsősorban helyi piac építményei, ehhez szükséges kiszolgáló létesítmények, valamint kerékpártároló, közműépítmény, köztárgy helyezhető el. Az övezetben épület nem helyezhető el a nem közterülettel határos telekhatártól számítva 3 méteren belül.

HÉSZ 3. mellékletébe az alábbi előírások kerülnek beépítésre:

A telek beépítési módja: szabadon álló

A telek megengedett legnagyobb beépítettsége terepszint felett: 10 %

Az épület megengedett legnagyobb homlokzatmagassága: 6 m

HÉSZ 4. mellékletébe az alábbi előírások kerülnek beépítésre:

A KÖu-h-4 övezetben elhelyezhető önálló rendeltetések:

- *kereskedelmi*
- *szolgáltató*
- *raktár, tárolás*
- *településgazdálkodási, településüzemeltetési*

Melléképítmények közül:

- *közmű-becsatlakozás műtárgy*
- *közműpótló műtárgy*
- *hulladékgyűjtő edénytároló*
- *épülettől különálló, építménynek nem minősülő kirakatszekrény*

Módosítás várható környezeti hatása környezeti elemenként:

a) a talajvédelem, felszíni és felszín alatti vizek védelme

Vízvédelmi terület nem érinti.

Jelentősebb felszíni víz a területen és annak környezetében nincs.

A módosítás várható hatása: semleges

b) a termőföld védelme

A terület termőföldből kivont terület.

A módosítás várható hatása: semleges.

c) az ásványvagyon, a felszíni mozgások

A terület ásványi nyersanyaglelőhellyel, megkutatott területtel, felszínmozgásos tevékenységet mutató helyszínnel nem érintett.

A módosítás várható hatása: semleges.

d) a természet- és tájvédelem

A terület nem része az országos ökológiai hálózatnak, hazai vagy nemzetközi védelem alatt álló területnek.

A módosítás várható hatása: semleges.

e) a levegőtisztaság-védelem

A területen elhelyezhető rendeltetések várhatóan jelentős levegőterheléssel nem járnak.

A módosítás várható hatása: semleges.

f) a zaj- és rezgésvédelem

Az övezetben elhelyezhető rendeltetések várhatóan jelentős zaj- és rezgésterhelést nem generálnak. Az építési és működési fázisban megengedett legnagyobb zaj- és rezgéshatárértéket jogszabály rögzíti.

A módosítás várható hatása: semleges.

g) a hulladékkezelés

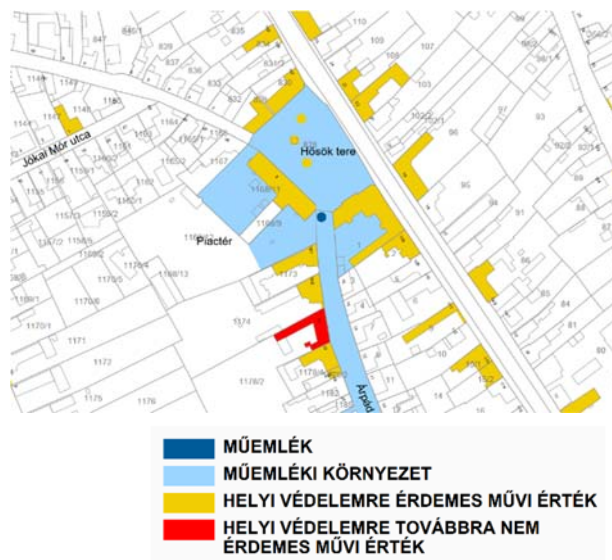
Az övezetben elhelyezhető rendeltetések várhatóan többlet hulladékot eredményeznek, melyek gyűjtésére, kezelésére, ártalmatlanítására vonatkozóan betartandók a jogszabályi előírások.

A városban a szelektív hulladék gyűjtés- és szállítás megoldott.

A módosítás várható hatása: semleges.

h) az épített környezet védelme

A tervezési terület közvetlen környezetének építészeti jellege vegyes képet mutat. Tágabb környezetében helyi védelemre érdemes épületek sokasága található: Hősök terén Kormányablak épülete, önkormányzat épülete, Árpád utcában lakóépületek. Továbbá a tervezési terület és a Hősök tere között, az Árpád utca északi végében áll a műemléki védeltséget élvező Nepomuki Szent János szobra. A műemléki környezete érinti a tervezési területet.



A terület jövőbeni épületeinek jellegét meghatározó építészeti stílus, illeszkedési pont nem határozható meg.

A módosítás várható hatása: semleges.

A tervezett módosítással környezeti érték sérülése nem valószínűsíthető.

indító határozat 2. pontja:

közterület-alakítási terv készítési kötelezettség jelölés megszüntetése a TelepülésTervben

Bemutató:

A Tolna Város szabályozási terve „közterületalakítási terv területe” jelölést használ az 1. számú tervezési területen, valamint a Kossuth L. utcára, a Katolikus templom kertjére, a Szentháromság térre, a Szent István térre, a Bajcsy Zsilinszky utca Hősök tere és Szent István tere közötti szakaszára, valamint a Bajcsy Zs. és Festetich utcák közti tömbbelsőre.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 55. § (2) bekezdése szerint nem kötelező a Településtervben előírni közterületalakítási terv készítését.

„55. § (2) A közterület egységes kialakítása, elrendezésének szabályozása érdekében a települési önkormányzat – szabadtér-építészettel, kertépítészettel, gyalogos és gépjármű közlekedést, közmű- és felszíni vízvezetést, hírközlést is

*magába foglaló – közterület-alakítási tervet **készíttethet**. A közterület-alakítási tervet településtervezői jogosultsággal rendelkező tervező az érintett szakági tervezők bevonásával, a 8. melléklet szerinti tartalommal készíti el.”*

Módosítás összefoglalója:

Az indító határozat alapján a „közterületalakítási terv területe” jelölés törlésre kerül a szabályozási tervlapról, valamint a HÉSZ rendelkező részéből a hozzá tartozó előírás.

Módosítás várható környezeti hatása környezeti elemenként:

- a) *a talajvédelem, felszíni és felszín alatti vizek védelme*
Az érintettség vizsgálata a módosítás jellege miatt nem releváns.
- b) *a termőföld védelme*
Az érintettség vizsgálata a módosítás jellege miatt nem releváns.
- c) *az ásványvagyon, a felszíni mozgások*
Az érintettség vizsgálata a módosítás jellege miatt nem releváns.
- d) *a természet- és tájvédelem*
Az érintettség vizsgálata a módosítás jellege miatt nem releváns.
- e) *a levegőtisztaság-védelem*
Az érintettség vizsgálata a módosítás jellege miatt nem releváns.
- f) *a zaj- és rezgésvédelem*
Az érintettség vizsgálata a módosítás jellege miatt nem releváns.
- g) *a hulladékkezelés*
Az érintettség vizsgálata a módosítás jellege miatt nem releváns.
- h) *az épített környezet védelme*
Az érintettség vizsgálata a módosítás jellege miatt nem releváns.

| |
|---|
| A tervezett módosítással környezeti érték sérülése nem valószínűsíthető. |
|---|

Tolna Város Településtervének 4. számú módosításához környezeti értékelés lefolytatása nem vált indokolttá.

1. AZ EGYES ÁLTALÁNOS HASZNÁLAT SZERINTI TERÜLETEK ÉS TELEPÜLÉSRESZEK, INFRASTRUKTÚRA-ELEMEK MEGHATÁROZÁSA, ÁBRÁZOLÁSA

Főépítési feljegyzés alapján elhagyható.

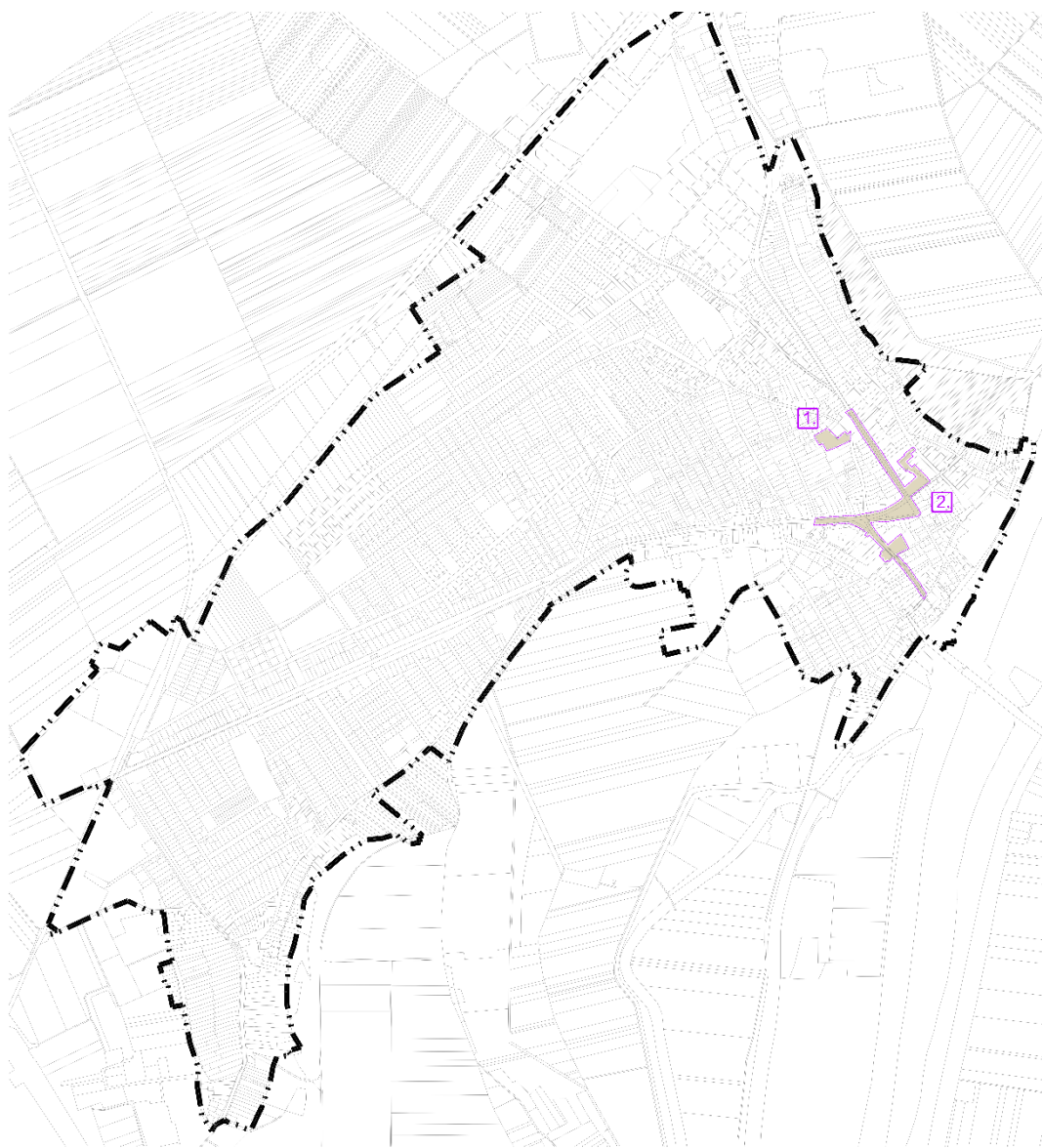
2. A FEJLESZTÉST ÉS RENDEZÉST BEFOLYÁSOLÓ ÉRTÉK, PROBLÉMA, VÉDELEM, ILLETVE KORLÁTOZÁST MEGHATÁROZÓ ELEMEK (PROBLÉMA- ÉS ÉRTÉKTÉRKÉP) MEGHATÁROZÁSA, ÁBRÁZOLÁSA

Főépítési feljegyzés alapján elhagyható.

3. AZ INTÉZKEDÉST, BEAVATKOZÁST IGÉNYLŐ TERÜLETEK LEHATÁROLÁSA

Az indító határozat alapján Tolna város közigazgatási területén belül az alábbi helyszíneket érintően vált szükségessé a Településtervezési terv módosítása:

1. A Tolna belterületi 1168/12 (1.számú tervezési terület)
2. A Tolna belterületén belül, Kossuth L. utca – Katolikus templom kertje– Szentháromság tér – Szent István tér – Bajcsy Zsilinszky utca Hősök tere és Szent István tere közötti szakasza – Bajcsy Zs. és Festetich utcák közti tömbbelső (2.számú tervezési terület)



Átnézeti térkép a beavatkozást igénylő területekről

4. TELEPÜLÉSHÁLÓZATI ÖSSZEFÜGGÉSEK, TÉRSÉGI ÉS TELEPÜLÉSI KAPCSOLATOK

Főépítési feljegyzés alapján elhagyható.

5. TERÜLETFEJLESZTÉSI DOKUMENTUMOKKAL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK

Főépítési feljegyzés alapján elhagyható.

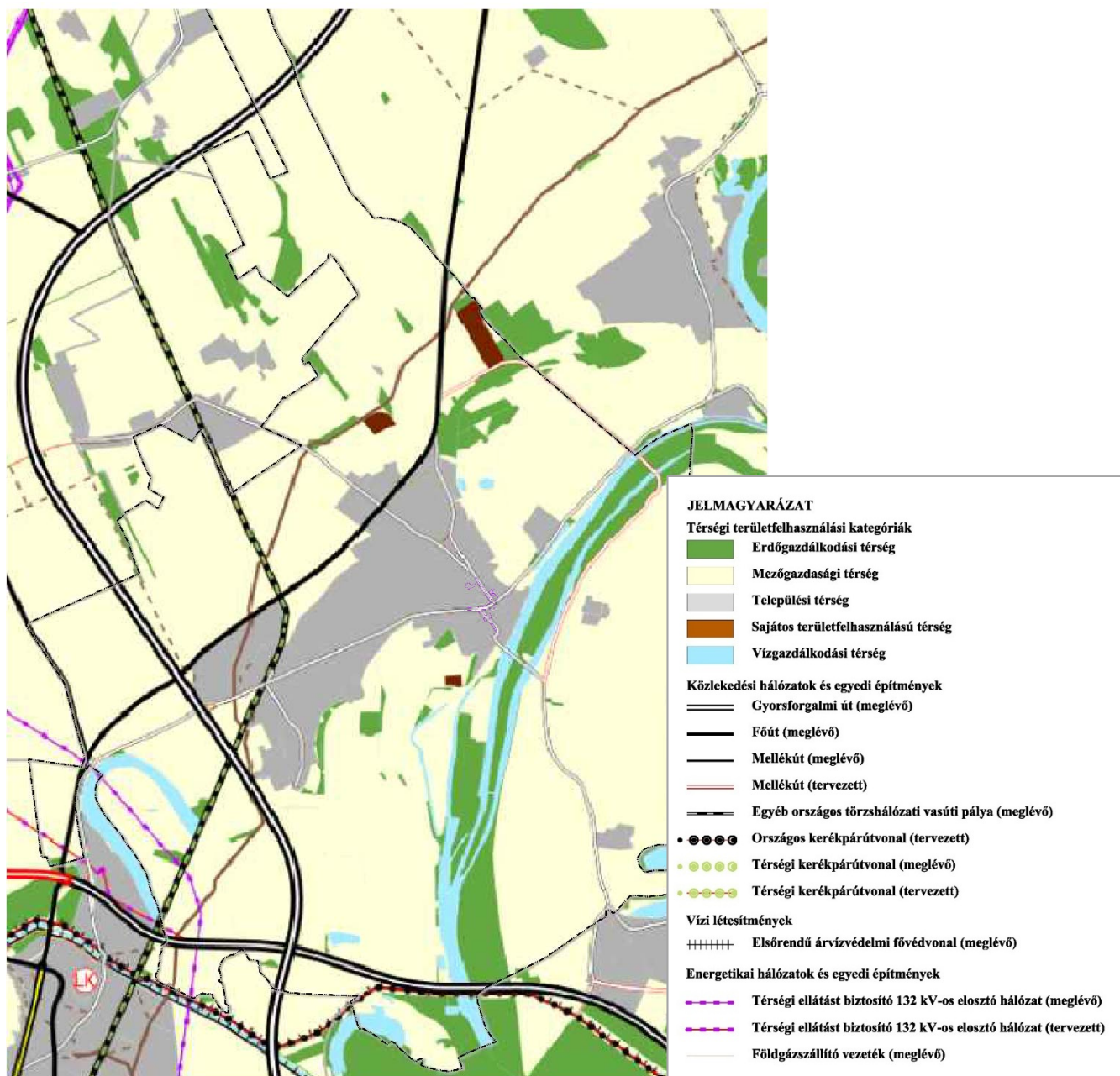
6. TERÜLETRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEK

Főépítési feljegyzés alapján elhagyható.

TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK

Tolna Város Településterve a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló (továbbiakban: TrTv) 2018. évi CXXXIX. törvény által jóváhagyott **Országos Szerkezeti Terve**, valamint a Tolna Vármegyei Önkormányzat Közgyűlésének 8/2020. (X. 29.) önk. rendelete által jóváhagyott **Tolna Vármegyei Területrendezési Tervével** összhangban készült.

A jelenlegi termódosítás tervezési területei a vármegyei szerkezeti terv szerint települési térségbe tartoznak. A 2. számú tervezési terület meglévő mellékutat és meglévő térségi kerékpárutat érint, ezek mentén fekszik.



ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

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.

| Az országos övezetek az alábbiak: | tervezési területeket érinti/nem érinti |
|--|---|
| a) ökológiai hálózat magterületének övezete | nem érinti |
| b) ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete | nem érinti |
| c) ökológiai hálózat pufferterületének övezete | nem érinti |
| d) kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete | nem érinti |
| e) jó termőhelyi adottságú szántók övezete | nem érinti |
| f) erdők övezete | nem érinti |
| g) erdőtelepítésre javasolt terület övezete | nem érinti |
| h) tájképvédelmi terület övezete | nem érinti |
| i) világörökségi és világörökségi várományos terület övezete | nem érinti |
| j) vízminőség-védelmi terület övezete | nem érinti |
| k) nagyvízi meder övezete | nem érinti |
| l) honvédelmi és katonai célú terület övezete | nem érinti |

| A vármegyei övezetek az alábbiak: | |
|--|---------------|
| a) ásványi nyersanyagvagyon övezete | nem érinti |
| b) rendszeresen belvízjárta terület övezete | nem érinti |
| c) földtani veszélyforrás terület övezete | nem érinti |
| innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete | nem érinti |
| logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete | érinti |
| turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete | érinti |

LOGISZTIKAI FEJLESZTÉSEK TÁMOGATOTT CÉLTERÜLETÉNEK ÖVEZETE:

A TMTrT. 9.§ alapján *a logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete 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.

A város területén belül ilyen terület nincs.

TURISZTIKAI FEJLESZTÉSEK TÁMOGATOTT CÉLTERÜLETÉNEK ÖVEZETE:

A TMTrT. 10.§ alapján *a turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete által érintett települések településfejlesztési koncepciója és településrendezési eszközei készítése során törekedni kell a turisztikai nyomvonalas fejlesztések folytonosságára, az egymást gyengítő párhuzamosságok kiküszöbölésére.*

Tolna város településterve szerepelteti az idegenforgalmi célú területeket, a meglévő és tervezett kerékpárútvonalakat, mint turisztikai vonalas létesítményeket.

A tervezett módosítás ezzel nem ellentétes.

HONVÉDELMI MINISZTERIUM HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY 13620-2/2025/h nyt. számú levele alapján Tolna város teljes közigazgatási területe érintett a Magyar Honvédség nemzeti és szövetségi védelmi feladatai végrehajtása szempontjából kiemelten fontos, honvédelmi érdekű feladatainak ellátása érdekében a Magyar Honvédség Légi Műveleti Vezetési és Irányítási Központ által működtetett távolfelderítő radarberendezés 40 km széles védőterületével.

A védőterületen belül létesítendő középmagas és annál magasabb (pl távközlési torony) és nagy reflexiót okozó építmények (pl naperőművek, különösen fém- és üvegfelületek) kedvezőtlenül érinthetik a radarberendezés működését.

A 4. számú módosítás alapjául szolgáló indító határozatból megállapítható, hogy ilyen jellegű építmény elhelyezése nem tervezett.

ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET KIJELÖLÉSÉRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK TELJESÜLÉSE

Nem kell vizsgálni a TRTv. 12-13. § és a MÉPtv. 7-8. § előírásainak való megfelelést, mert nem kerül kijelölésre új beépítésre szánt terület.

BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK (BIA)

A Méptv. alapján új beépítésre szánt terület kijelölésekor számítással igazolni kell, hogy a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt területkijelöléssel nem csökken.

Jelen esetben nem kerül kijelölésre új beépítésre szánt terület, így **BIA számítás nem készül.**

7. TERVI ELŐZMÉNYEK, ÉRVÉNYES TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉSEK ÉS AZOK ÉRVÉNYESÜLÉSE

Tolna Város Önkormányzata a TOP_PLUSZ-1.1.1-21-TL1-2024-00016 projekt azonosítószámú, Helyi piac infrastrukturális fejlesztése Tolna Városában megnevezésű projekt megvalósíthatósága érdekében a Településterv módosítása mellett döntött az indító határozatban.

A módosítási szándék nem tette szükségessé Telepítési tanulmányterv készítését.

Az Önkormányzat fenti módosítási szándékkal összefüggésben úgy döntött, hogy a közterület-alakítási terv készítés kötelezettségével érintett jelöléseket törli a Településtervből.

Településrendezési szerződés megkötésére nem kerül sor.

8. A TELEPÜLÉS DEMOGRÁFIAI HELYZETE

Főépítési feljegyzés alapján elhagyható.

9. A TELEPÜLÉS HUMÁN INFRASTRUKTÚRÁJA, KÖZSZOLGÁLTATÁSOK

Főépítési feljegyzés alapján elhagyható.

10. A TELEPÜLÉS GAZDASÁGA

Főépítési feljegyzés alapján elhagyható.

11. AZ ÖNKORMÁNYZAT GAZDÁLKODÁSA, TELEPÜLÉSÜZEMELTETÉS

Főépítési feljegyzés alapján elhagyható.

12. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI, TELEPÜLÉSSZERKEZETI VIZSGÁLAT

Mindkét tervezési terület része az AT1 jelű, „Élhető, zöld Tolna” elnevezésű akcióterületnek. Továbbá a Piac tér (1. számú tervezési terület) a K2 jelű, „Helyi piac infrastrukturális fejlesztése Tolna Városában” elnevezésű kulcsprojekt területével egyezik meg.

A módosítások nem eredményeznek a jelenleg kialakult állapothoz képest területfelhasználás szempontjából változást, illetve nem befolyásolják a közlekedési fő hálózat meglévő és tervezett elemeinek térbeli helyzetét.

13. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉS AZ ÉPÍTÉSZETI ÖRÖKSÉG VIZSGÁLATA

Főépítész feljegyzés alapján elhagyható.

14. KÖRNYEZETIÁLLAPOT-JELLEMZŐK, IDEÉRTVE A FÖLDTANI ÁLLAPOT JELLEMZŐKÉT IS

Főépítész feljegyzés alapján elhagyható.

15. A TÁJI ÉS TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK ÉS ÖRÖKSÉG, JELLEMZŐ TÁJKARAKTER, ZÖLDINFRASTRUKTÚRA-HÁLÓZAT

Főépítész feljegyzés alapján elhagyható.

16. KÖZLEKEDÉS

Az indító határozat 1. pontja esetén az 1. számú tervezési terület teljes egésze közlekedési területbe kerül. A területen meglévő és későbbiekben megtartandó közlekedési elemek találhatóak (parkolók, kiszolgáló út.)

A területen az Árpád utcát a Hősök tere északi felével összekötő (és egyben parkolók megközelítését biztosító) út megtartandó.

A területen biztosítani kell a Piactér északi oldalán lévő családi házak, a volt imaház, valamint a térről nyugati irányba induló út menti 6 db építési telek megközelíthetőségét.

Ezen telkek járművel történő megközelíthetőségének biztosítása érdekében javasolt a tervezési területen elhelyezendő fő rendeltetésű építményeket (piac csarnok) a tér közepére, a Gksz-5 jelű építési övezet korábbi helyével megegyező helyre tenni.

A módosítási szándék szakági közlekedés tervező bevonását nem igényli.

A területen tervezett közlekedési infrastruktúra fejlesztésekor a fenti szempontokon túl a meglévő közművek és meglévő, értékes növényállomány megtartása is szempont kell legyen.

A közterület-alakítási terv készítés kötelezettségének tervből történő törlése (indító határozat 2. pontja) közlekedési vizsgálatot nem igényel, a meglévő és tervezett elemekre rendezési tervi szinten hatása nincs.

17. KÖZMŰVESÍTÉS, ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS, CSAPADÉKVÍZ-GAZDÁLKODÁS

Főépítész feljegyzés alapján elhagyható.

18. KATASZTRÓFAVÉDELME, A TERÜLETEK HASZNÁLATÁT, ÉPÍTÉSI TEVÉKENYSÉGET BEFOLYÁSOLÓ VAGY KORLÁTOZÓ TÉNYEZŐK

Főépítész feljegyzés alapján elhagyható.

HONVÉDELMI MINISZTERIUM HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY 13620-2/2025/h nyt.számú levele alapján Tolna város teljes közigazgatási területe érintett a Magyar Honvédség nemzeti és szövetségi védelmi feladatai végrehajtása szempontjából kiemelten fontos, honvédelmi érdekű feladatainak ellátása érdekében a Magyar Honvédség Légi Műveleti Vezetési és Irányítási Központ által működtetett távolfelderítő radarberendezés 40 km széles védőterületével.

A védőterületen belül létesítendő középmagas és annál magasabb (pl távközlési torony) és nagy reflexiót okozó építmények (pl naperőművek, különösen fém- és üvegfelületek) kedvezőtlenül érinthetik a radarberendezés működését.

A 4. számú módosítás alapjául szolgáló indító határozatból megállapítható, hogy ilyen jellegű építmény elhelyezése nem tervezett.

Építmények közterületen történő elhelyezése vonatkozásában Tolna Város Helyi Építési szabályzata esetében a TÉKA 135. § (3) bekezdése alapján az OTÉK 2024. december 31-én hatályos III. fejezete érvényes, mely az alábbiak szerint rendelkezik:

39. § (1) Közterületen, közterület alatt és közterület fölött építményt, építményrészt elhelyezni, kialakítani csak a helyi építési szabályzat alapján, valamint a 35. § (8) bekezdése és (9) bekezdése b) pontja, továbbá a 40. § előírásai szerint lehet.

(2) A járdán építmény, köztárgy, berendezés csak abban az esetben állhat, ha

a) az a járda előírt legkisebb hasznos szélességét (gyalogossáv) – más hatósági előírás hiányában 0,75 m többszöröse, de legalább 1,50 m – nem csökkenti,

b) a rendeltetésszerű használata a gyalogosok közlekedését nem zavarja, biztonságát nem veszélyezteti,

c) a járművezetők kilátását nem gátolja, a közúti forgalmi jelzések felismerését nem akadályozza, a közút forgalmát nem veszélyezteti,

d) a közművek elhelyezését, üzemeltetését, karbantartását nem akadályozza.

(3) A járdán építmények, köztárgyak, berendezések, korlátok csak az előírt szélességű gyalogossáv és az úttest felőli biztonsági sáv közötti berendezési sávban állhatnak. Növényzet a gyalogossáv és a telekhatár közötti területen is telepíthető. A kijelölt gyalogos-átkelőhelyektől a forgalom haladási irányával ellenkező irányban, továbbá a gyalogos-átkelőhely nélküli forgalmi csomópontban az úttest szegélyének sarokpontjától mért 5,00 m-en belüli részén 0,50 m-nél magasabb építmény, kilátást zavaró köztárgy, berendezés és növényzet nem állhat.

40. § (1) Az építési telek közterület vagy magánút felőli határvonalán építményt csak úgy szabad elhelyezni, hogy annak része, szerkezeti eleme a közterület, illetőleg a magánút területébe csak a következők szerint nyúlhat be:

a) a csatlakozó terepszinttől mért 2,50 m magasságig

– a határvonaltól mért 0,50 m széles biztonsági sávban elhelyezett szerkezeti elem (pl. előlépcső, kirakat, levélgyűjtőszekrény, ablakrács, reklámhordozó, világítótest, falra kihajtva rögzített nyílószárny), amely a közlekedők által könnyen észlelhető és kialakítása baleseti veszélyt nem jelent, továbbá, ha az 0,40 m magasság felett kerül elhelyezésre, annak a biztonsági sávra eső vetülete legalább 0,10 m magas vagy 0,60 m széles a környező járófelület felületképzésétől, lábbal tapinthatóan, jelentősen eltérő burkolatú jelzősávval körül van véve,

– a közterületi járda gyalogossávjába csak időnként és rövid ideig nyitva tartott nyílószárny (kirakat, gépjárműtároló ajtaja stb.),

b) a terepszinttől mért 2,50 m és 3,0 m közötti biztonsági térbe, az a) pontban említetteken túlmenően legfeljebb a közúti úrszelvényig terjedően és csak könnyen elmozdítható elem (pl. napellenző ponyva, ponyvaelötető), ha az rövid idő alatt le- és felszerelhető és felerősítése fokozottan biztonságos,

c) a terepszinttől mért 3,0 m és a közúti úrszelvény-magasság (4,70 m) között – egyéb hatósági előírás hiányában – az úrszelvény szélétől legalább 1,0 m-re elmaradva építményrész (kiugrás).

(2) Közúttal határos, azzal összefüggő építményrészen reklámhordozó és egyéb reklámcélú berendezés – kivéve a közlekedés biztonságát elősegítő közérdekű tájékoztatást tartalmazó berendezést – csak jogszabályban előírt feltételek megléte esetén helyezhető el.

(3) Az építmények alapja vagy terepszint alatti része a közterület alá 0,50 m-en túl csak a helyi építési szabályzat szerint nyúlhat be.

(4) A közterület felett vagy alatt építmény, építményrész a közterület tulajdonosának, kezelőjének hozzájárulásával helyezhető el, ha az a közterület, illetőleg annak két oldalán fekvő építmények rendeltetésszerű használatát nem zavarja, biztonságát nem veszélyezteti.

(5) A közművekhez tartozó vagy más közérdekű tárgyakat, valamint a reklámhordozókat csak úgy szabad elhelyezni, hogy azok a településképhez illeszkedjenek, a telkek és az építmények rendeltetésszerű használatát és megközelítését ne akadályozzák, továbbá azok állagát ne rontsák.

A hatályos HÉSZ a közterületekre vonatkozóan a fentiekén túl nem határoz meg előírásokat.

A tervezési területre jelenleg a KÖu-h-1 jelű és a Gksz-5 jelű építési övezet előírásai érvényesek.

19. LÉGIKÖZLEKEDÉSSSEL ÉRINTETT TELEPÜLÉS ESETÉN A REPÜLŐTÉR AKADÁLYKORLÁTOZÁSI FELÜLETÉNEK VIZSGÁLATA A REPÜLŐTÉR ÜZEMBEN TARTÓJÁNAK BEVONÁSÁVAL

Főépítész feljegyzés alapján elhagyható.

IV. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

1. FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI JAVASLAT ÖSSZEFOGLALÓJA (A FEJLESZTÉSBEN JAVASOLT VÁLTOZÁSOK, A RENDEZÉST ÉRINTŐ MÓDOSÍTÁSOK BEMUTATÁSA, ÖSSZEFÜGGÉSEIK FELTÁRÁSA, SZAKÁGI JAVASLATOK ÖSSZEFOGLALÁSA)

Az indító határozatban, mint településfejlesztési döntésben szereplő módosítási célok alapján a Településfejlesztési tervlap, a belterületi szabályozási tervlap és a HÉSZ rendelkező részének módosítására van szükség.

A módosítási szándékok között nem szerepel új beépítésre szánt terület kijelölése, így kompenzálásra, illetve BIA érték számításra nem került sor.

A tervmódosítás szakági tervezők bevonását nem igényelte, így nem került rögzítésre a tervet érintő szakági javaslat.

2. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT

252/2024. (VIII.08.) önkormányzati határozat 1. melléklete tartalmazza Tolna Város Településfejlesztési tervét. A Terv áll egy leíró részből és 2 db tervlapból - Fejlesztési tervlap és Részletes fejlesztési tervlap.

A jelenlegi módosítás nem generálja a leíró rész és a Fejlesztési tervlap változtatását.

A **Részletes fejlesztési tervlap módosításra kerül** az 1168/12 hrsz-ú földrészlet területfelhasználási besorolása tekintetében. A terület kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területbe tartozó része Közúti közlekedési terület helyi hálózat övezetébe kerül. Mivel a terv a gyűjtőút alatti kategóriájú közúti közlekedési területeket külön nem jeleníti meg, azért a terület a piac térrel határos területek besorolása szerinti színnel kerül megjelenítésre.

Tolna Város Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2024. (VIII. 12.) önkormányzati rendelete tartalmazza a **Város helyi építési szabályzatát (HÉSZ)**.

A HÉSZ 3.§ (3) bekezdéséből törlésre kerül a kötelező szabályozási elemek közül a k) pont, azaz a „közterület-alakítási terv alapján rendezendő terület” felsorolás.

(3)A szabályozási terv kötelező szabályozási elemei:

- a) tervezett belterület határ
- b) szabályozási vonal
- c) építési határvonal
- d) építési vonal
- e) közlekedési terület céljára fenntartandó terület
- f) telek be nem építhető része

- g) méretvonal
- h) építési övezet, övezet határa, jele
- i) telken belül zöldfelületként kialakítandó rész
- j) beültetési kötelezettséggel érintett terület

~~k) közterület alakítási terv alapján rendezendő terület~~

- l) temető védőterülete.

Törlésre kerül a HÉSZ 12. §-a.

12. Közterületekre vonatkozó előírások

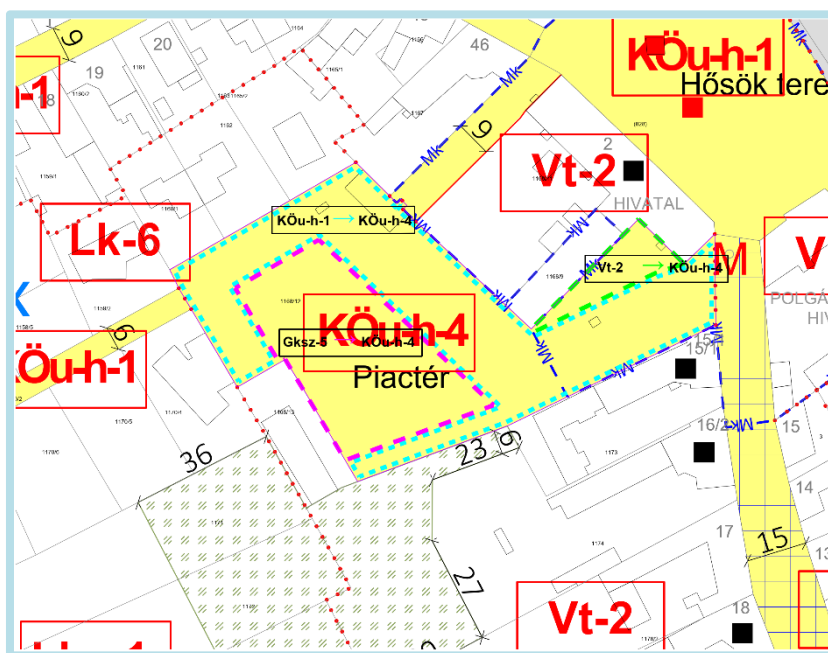
12. §

Közterületalakítási terv alapján rendezendő területeket az 1. melléklet szerinti Sz 1 jelű szabályozási tervlap határolja le. A terv a lehatárolt területen belül részterületre is elkészíthető. A tervnek figyelembe kell vennie az adott területen lévő közművekre vonatkozóan a közműszolgáltatók fejlesztési terveit. A terv nem közterületre vonatkozó tartalma irányadó javaslatnak tekintendő.

A HÉSZ 31. §-a szabályozza a közlekedési területek övezeteit. Ennek (2) bekezdése módosításra kerül az új, KÖu-h-4 jelű övezet előírásainak meghatározása érdekében.

- (2) KÖu-h jelű közúti közlekedési terület helyi hálózata övezetébe tartozó területek a város gyűjtőút kategóriánál alacsonyabb besorolású útjai tartoznak. Az KÖu-h-1, KÖu-h-2 és KÖu-h-3 jelű övezetben kizárólag a közhasználatra szolgáló autóbusszváró építmény, kerékpártároló, valamint közműépítmény, köztárgy helyezhető el. A KÖu-h-4 jelű övezetben elsősorban helyi piac építményei, ehhez szükséges kiszolgáló létesítmények, valamint kerékpártárolók, közműépítmények, köztárgyak helyezhetők el. Az övezetben épület nem helyezhető el a nem közterülettel határos telekhatártól számítva 3 méteren belül.

HÉSZ 1. melléklete tartalmazza a Belterületi Szabályozási tervet, mely a „Közterületalakítási terv területe” jelölés törlése mellett az alábbiak szerint kerül módosításra.



3. JAVASLAT AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET FEJLESZTÉSÉRE ÉS AZ ÉPÍTÉSZETI ÖRÖKSÉG MEGŐRZÉSÉRE

Főépítési feljegyzés alapján elhagyható.

4. TÁJRENDEZÉSI ÉS ZÖLDINFRASTRUKTÚRA-FEJLESZTÉSI JAVASLAT, CSAPADÉKVÍZ-GAZDÁLKODÁS

Főépítési feljegyzés alapján elhagyható.

5. KÖZMŰVESÍTÉS, ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉSI JAVASLAT, KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT

Főépítési feljegyzés alapján elhagyható.

6. VÉDELMI ÉS KORLÁTOZÓELEMEL (veszélyeztetett, illetve veszélyeztető tényezőjú területek; védőterületek, védősávok; a táj, a természeti és az épített környezet, a környezeti elemek védelmével kapcsolatos korlátozások területei)

Főépítési feljegyzés alapján elhagyható.

7. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK BEMUTATÁSA

1. számú tervezési terület

1 db földrészletet érint, 1168/12 hrsz. Önkormányzati tulajdonú, közterületként nyilvántartott ingatlan.

A Város központjában, a fő térként funkcionáló Hősök tere közvetlen szomszédságában fekszik.

A nagy méretű, szabálytalan telek ÉK-i nyúlványa az Árpád utcához kapcsolódik.

A piac tér a Hősök tere ÉNy- oldala felől közelíthető meg. A feltárási utat a T alakú épülettől DNy-ra és D-re parkolóvá szélesedik fel, mely parkoló szolgálja ki az itt található intézmények (pl városháza, kormányhivatal...) forgalmát. A jelenlegi piac tér területe ettől a feltárási úttól DNy-ra fekszik, a nagyjából trapéz alakú terület

DK-i felében lévő betonozott felületeken állnak az árusító asztalok. A trapéz alakú terület ÉNy-i felében értékes faállomány áll, a fák között egy szikkasztó funkciójú műtárgyat telepítettek a terület mélypontján a korábbiakban.

A telek É-i felében egy kisebb léptékű, feltehetőleg a múlt század első felében épült nyeregtetős

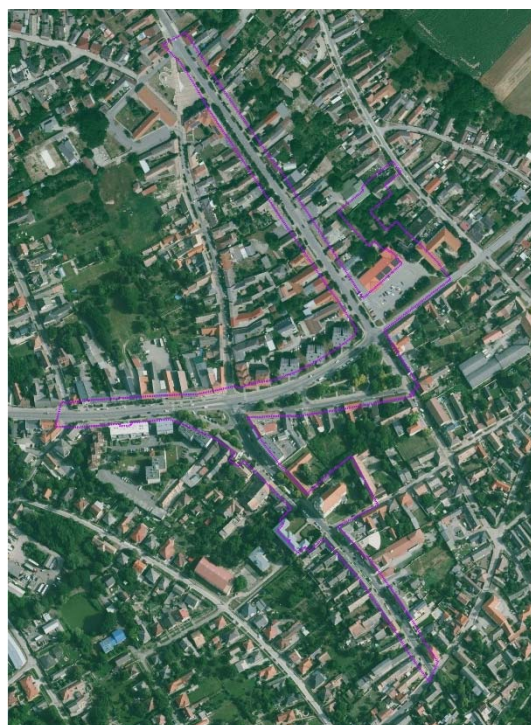
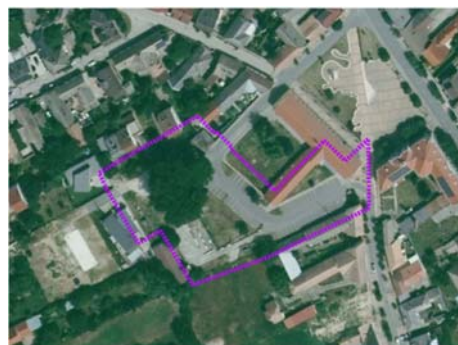
önkormányzati épület áll. Az értékes faállományt megkerülve újabb és egészen új építésű lakóépületek érhetők el zúzottkő burkolatú felületen. A piac teret és szűkebb környezetét az elmúlt időszakban nem fejlesztették, a piac tér meglévő infrastruktúrája igen korszerűtlennek nevezhető.

A beton felületek szélén, fedetlen módon sorakozó acél asztalokkal kialakított jelenlegi piac tér nem nevezhető korszerű megoldásnak, kialakításánál fogva nem igazán alkalmas a piaci tevékenység ellátásához. Több létfonosságú helyiség hiányzik, például fedett-nyitott korszerű piactér takarítható térburkolattal, vízvételi lehetőséggel, valamint vizesblokkok sem találhatóak a területen.

2.számú tervezési terület

A Város központjában helyezkedik el a 2. számú tervezési terület. Magába foglalja a piac teret, a Kossuth L. utcát, a Szentháromság teret, Szent István teret, és a Bajcsy-Zsilinszky utca Szent István tér és Hősök tere közti szakaszát.

A terület elsősorban a közlekedést szolgáló elemekből áll: úttest, kerékpár sáv, járda. Másrészt a tereken és az utcákban az útburkolat mentén zöldfelületeket találunk.

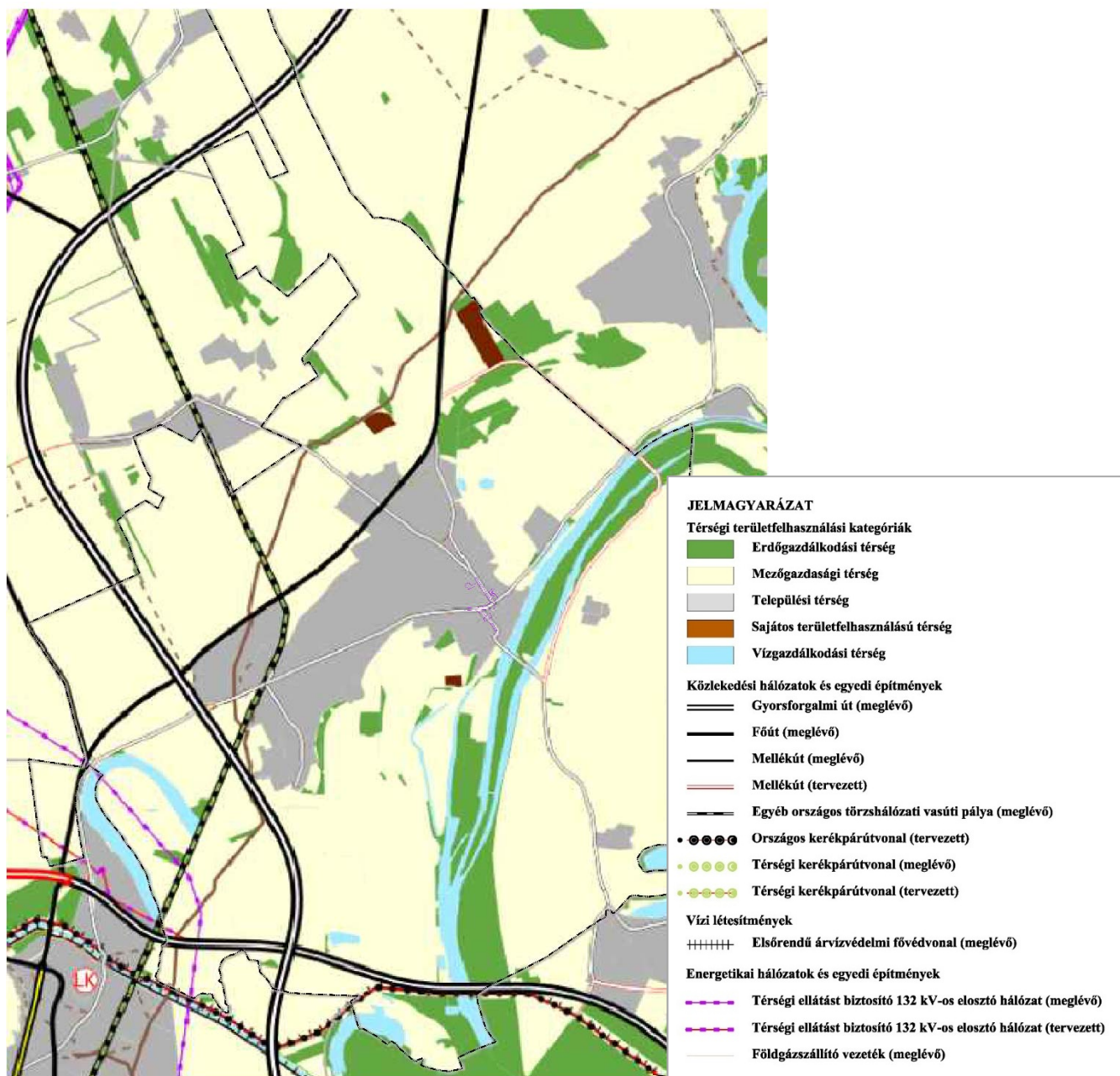


8. A TERÜLETRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK

Tolna Város Településterve a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló (továbbiakban: TrTv) 2018. évi CXXXIX. törvény által jóváhagyott **Országos Szerkezeti Terve, valamint a Tolna Vármegyei Önkormányzat Közgyűlésének 8/2020. (X. 29.) önk. rendelete által jóváhagyott Tolna Vármegyei Területrendezési Tervével** összhangban készült.

A jelenlegi termódosítás tervezési területei a vármegyei szerkezeti terv szerint települési térségbe tartoznak. A 2. számú tervezési terület meglévő mellékutat és meglévő térségi kerékpárutat érint, ezek mentén fekszik.



ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

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.

| Az országos övezetek az alábbiak: | tervezési területeket érinti/nem érinti |
|--|---|
| a) ökológiai hálózat magterületének övezete | nem érinti |
| b) ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete | nem érinti |
| c) ökológiai hálózat pufferterületének övezete | nem érinti |
| d) kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete | nem érinti |
| e) jó termőhelyi adottságú szántók övezete | nem érinti |
| f) erdők övezete | nem érinti |
| g) erdőtelepítésre javasolt terület övezete | nem érinti |
| h) tájképvédelmi terület övezete | nem érinti |
| i) világörökségi és világörökségi várományos terület övezete | nem érinti |
| j) vízminőség-védelmi terület övezete | nem érinti |
| k) nagyvízi meder övezete | nem érinti |
| l) honvédelmi és katonai célú terület övezete | nem érinti |

| A vármegyei övezetek az alábbiak: | |
|--|---------------|
| a) ásványi nyersanyagvagyon övezete | nem érinti |
| b) rendszeresen belvízjárta terület övezete | nem érinti |
| c) földtani veszélyforrás terület övezete | nem érinti |
| innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete | nem érinti |
| logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete | érinti |
| turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete | érinti |

LOGISZTIKAI FEJLESZTÉSEK TÁMOGATOTT CÉLTERÜLETÉNEK ÖVEZETE:

A TMTrT. 9.§ alapján *a logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete 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.

A város területén belül ilyen terület nincs.

TURISZTIKAI FEJLESZTÉSEK TÁMOGATOTT CÉLTERÜLETÉNEK ÖVEZETE:

A TMTrT. 10.§ alapján *a turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete által érintett települések településfejlesztési koncepciója és településrendezési eszközei készítése során törekedni kell a turisztikai nyomvonalas fejlesztések folytonosságára, az egymást gyengítő párhuzamosságok kiküszöbölésére.*

Tolna város településterve szerepelteti az idegenforgalmi célú területeket, a meglévő és tervezett kerékpárútvonalakat, mint turisztikai vonalas létesítményeket.

A tervezett módosítás ezzel nem ellentétes.

HONVÉDELMI MINISZTERIUM HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY 13620-2/2025/h nyt. számú levele alapján Tolna város teljes közigazgatási területe érintett a Magyar Honvédség nemzeti és szövetségi védelmi feladatai végrehajtása szempontjából kiemelten fontos, honvédelmi érdekű feladatainak ellátása érdekében a Magyar Honvédség Légi Műveleti Vezetési és Irányítási Központ által működtetett távolfelderítő radarberendezés 40 km széles védőterületével.

A védőterületen belül létesítendő középmagas és annál magasabb (pl távközlési torony) és nagy reflexiót okozó építmények (pl naperőművek, különösen fém- és üvegfelületek) kedvezőtlenül érinthetik a radarberendezés működését.

A 4. számú módosítás alapjául szolgáló indító határozatból megállapítható, hogy ilyen jellegű építmény elhelyezése nem tervezett.

ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET KIJELÖLÉSÉRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK TELJESÜLÉSE

Nem kell vizsgálni a TRTv. 12-13. § és a MÉPtv. 7-8. § előírásainak való megfelelést, mert nem kerül kijelölésre új beépítésre szánt terület.

BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK (BIA)

A Méptv. alapján új beépítésre szánt terület kijelölésekor számítással igazolni kell, hogy a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt területkijelöléssel nem csökken.

Jelen esetben nem kerül kijelölésre új beépítésre szánt terület, így BIA számítás nem készül.

9. AZ ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET KIJELÖLÉSÉRE IRÁNYULÓ MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEKRE A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁSA ÉS EREDMÉNYE

Főépítész feljegyzés alapján elhagyható.

10. MŰEMLÉKVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY, HA A MÉPTV. 146. §-A ALAPJÁN ILYEN KÉSZÜL

Főépítész feljegyzés alapján elhagyható.

V. TELEPÜLÉSFJELSZTÉSI TERV MÓDOSÍTÓ HATÁROZATA

Határozati javaslat:

Tolna Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2025. (... ..) önkormányzati határozata Tolna Város TelepülésTerv 4. számú módosításának elfogadásáról:

- (1) Tolna Város Önkormányzatának Képviselő-testülete *a magyar építészetről* szóló 2023. évi C. törvény 79. § (5) bekezdése, továbbá a 306/2025. (IX. 18.) önkormányzati határozata alapján dönt arról, hogy Tolna Város Településfejlesztési Terve jóváhagyásáról szóló 252/2024. (VIII. 8.) önkormányzati határozatát (a továbbiakban: Fejlesztési Terv) a következők szerint módosítja:
- A Tolna belterületi 1168/12 hrsz-ú földrészlet általános használat szerinti besorolását kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területből közlekedési területbe sorolja át.
 - A Fejlesztési Terv 2. mellékletében szereplő **Részletes Fejlesztési Tervlapot** jelen határozat 1. melléklete szerint módosítja.
 - A Településfejlesztési terv **módosításának Területrendezési követelményeknek való megfelelését** jelen határozat 2. melléklete tartalmazza.

Felelős: Balogh Zoltán polgármester

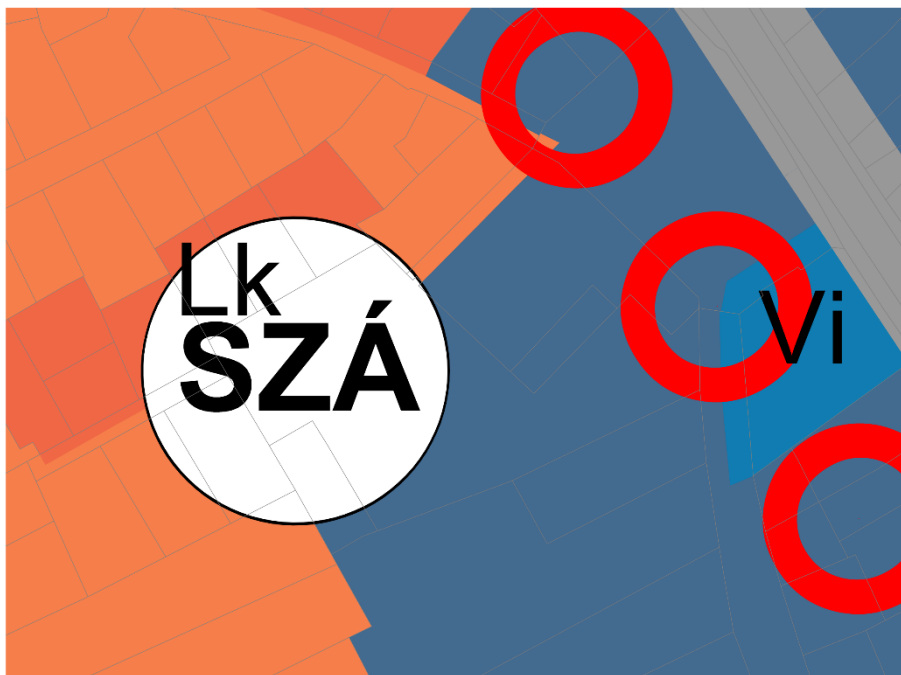
Határidő: azonnal

Tolna, 2025. ...

Balogh Zoltán
polgármester

Ezerné Dr. Huber Éva
jegyző

RÉSZLETES FEJLESZTÉSI TERVLAP*



- A jóváhagyást követően a teljes közigazgatási területre vonatkozó, egységes tervlap kerül szerepeltetésre

TERÜLETRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEKNEK VALÓ MEGFELELÉS IGAZOLÁSA

Tolna Város Településterve a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló (továbbiakban: **TrTv**) 2018. évi CXXXIX. törvény által jóváhagyott **Országos Szerkezeti Terve, valamint a Tolna Vármegyei Önkormányzat Közgyűlésének 8/2020. (X. 29.) önk. rendelete** által jóváhagyott **Tolna Vármegyei Területrendezési Tervével** összhangban készült.

A jelenlegi termódosítás tervezési területei a vármegyei szerkezeti terv szerint települési térségbe tartoznak. A 2. számú tervezési terület meglévő mellékutat és meglévő térségi kerékpárutat érint, ezek mentén fekszik.

ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

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.

| Az országos övezetek az alábbiak: | tervezési területeket érinti/nem érinti |
|--|---|
| a) ökológiai hálózat magterületének övezete | nem érinti |
| b) ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete | nem érinti |
| c) ökológiai hálózat pufferterületének övezete | nem érinti |
| d) kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete | nem érinti |
| e) jó termőhelyi adottságú szántók övezete | nem érinti |
| f) erdők övezete | nem érinti |
| g) erdőtelepítésre javasolt terület övezete | nem érinti |
| h) tájképvédelmi terület övezete | nem érinti |
| i) világörökségi és világörökségi várományos terület övezete | nem érinti |
| j) vízminőség-védelmi terület övezete | nem érinti |
| k) nagyvízi meder övezete | nem érinti |
| l) honvédelmi és katonai célú terület övezete | nem érinti |
| A vármegyei övezetek az alábbiak: | |
| a) ásványi nyersanyagvagyon övezete | nem érinti |
| b) rendszeresen belvízjárta terület övezete | nem érinti |
| c) földtani veszélyforrás terület övezete | nem érinti |
| innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete | nem érinti |
| logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete | érinti |
| turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete | érinti |

LOGISZTIKAI FEJLESZTÉSEK TÁMOGATOTT CÉLTERÜLETÉNEK ÖVEZETE:

A TMTrT. 9.§ alapján *a logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete 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.

A város területén belül ilyen terület nincs.

TURISZTIKAI FEJLESZTÉSEK TÁMOGATOTT CÉLTERÜLETÉNEK ÖVEZETE:

A TMTrT. 10.§ alapján *a turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete által érintett települések településfejlesztési koncepciója és településrendezési eszközei készítése során törekedni kell a turisztikai nyomvonalas fejlesztések folytonosságára, az egymást gyengítő párhuzamosságok kiküszöbölésére.*

Tolna város településterve szerepelteti az idegenforgalmi célú területeket, a meglévő és tervezett kerékpárútvonalakat, mint turisztikai vonalas létesítményeket.

A tervezett módosítás ezzel nem ellentétes.

HONVÉDELMI MINISZTERIUM HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY 13620-2/2025/h nyt. számú levele alapján Tolna város teljes közigazgatási területe érintett a Magyar Honvédség nemzeti és szövetségi védelmi feladatai végrehajtása szempontjából kiemelten fontos, honvédelmi érdekű feladatainak ellátása érdekében a Magyar Honvédség Légi Műveleti Vezetési és Irányítási Központ által működtetett távolfelderítő radarberendezés 40 km széles védőterületével.

A védőterületen belül létesítendő középmagas és annál magasabb (pl távközlési torony) és nagy reflexiót okozó építmények (pl naperőművek, különösen fém- és üvegfelületek) kedvezőtlenül érinthetik a radarberendezés működését.

A 4. számú módosítás alapjául szolgáló indító határozatból megállapítható, hogy ilyen jellegű építmény elhelyezése nem tervezett.

ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET KIJELÖLÉSÉRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK TELJESÜLÉSE

Nem kell vizsgálni a TRTv. 12-13. § és a MÉPtv. 7-8. § előírásainak való megfelelést, mert nem kerül kijelölésre új beépítésre szánt terület.

BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK (BIA)

A Méptv. alapján új beépítésre szánt terület kijelölésekor számítással igazolni kell, hogy a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt területkijelöléssel nem csökken.

Jelen esetben nem kerül kijelölésre új beépítésre szánt terület, így **BIA számítás nem készül.**

Fentiek alapján Tolna Város Településtervének 4. számú módosítása megfelel a területrendezési követelményeknek.

VI. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÓ RENDELETE

Tolna Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2025. (... ..) önkormányzati rendelete

A VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL SZÓLÓ 13/2024. (VIII. 12.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELET MÓDOSÍTÁSÁRÓL

[1] A rendelet kiemelt célja a Tolna belterületi 1168/2 hrsz-ú földrészlet KÖu-h-4 jelű közlekedési területbe sorolása, továbbá a „közterület-alakítási terv területe” jelölés megszüntetése, és az azzal kapcsolatos normaszöveg törlése.

[2] Tolna Város Önkormányzata Képviselő-testülete a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (1) bekezdésében és a 81. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró szervek, és a partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

A Város helyi építési szabályzatáról szóló 13/2024. (VIII. 12.) önkormányzati rendelet 31. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) KÖu-h jelű közúti közlekedési terület helyi hálózata övezetébe tartozó területek a város gyűjtőút kategóriánál alacsonyabb besorolású útjai tartoznak. A KÖu-h-1, KÖu-h-2 és KÖu-h-3 jelű övezetben kizárólag a közhasználatra szolgáló autóbuszváró építmény, kerékpártároló, valamint közműépítmény, köztárgy helyezhető el. A KÖu-h-4 jelű övezetben elsősorban helyi piac építményei, ehhez szükséges kiszolgáló létesítmények, valamint kerékpártárolók, közműépítmények, köztárgyak helyezhetőek el. Az övezetben épület nem helyezhető el a nem közterülettel határos telekhatártól számítva 3 méteren belül.”

2. §

(1) A Város helyi építési szabályzatáról szóló 13/2024. (VIII. 12.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

(2) A Város helyi építési szabályzatáról szóló 13/2024. (VIII. 12.) önkormányzati rendelet 3. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.

(3) A Város helyi építési szabályzatáról szóló 13/2024. (VIII. 12.) önkormányzati rendelet 4. melléklete helyébe a 3. melléklet lép

3. §

(1) Hatályát veszti a Város helyi építési szabályzatáról szóló 13/2024. (VIII. 12.) önkormányzati rendelet 3.§ (3) bekezdésének k) pontja, 12. §-a.

(2) Ez a rendelet 2025. ...-án lép hatályba.

4. §

A hatálybalépést megelőzően érkezett és jogerősen még el nem bírált ügyekben jelen rendelet akkor alkalmazható, ha a rendelet a kérelem tárgyára vonatkozóan kedvezőbb elbírálásokat tartalmaz.

Balogh Zoltán János
polgármester

Ezerné dr. Huber Éva
jegyző

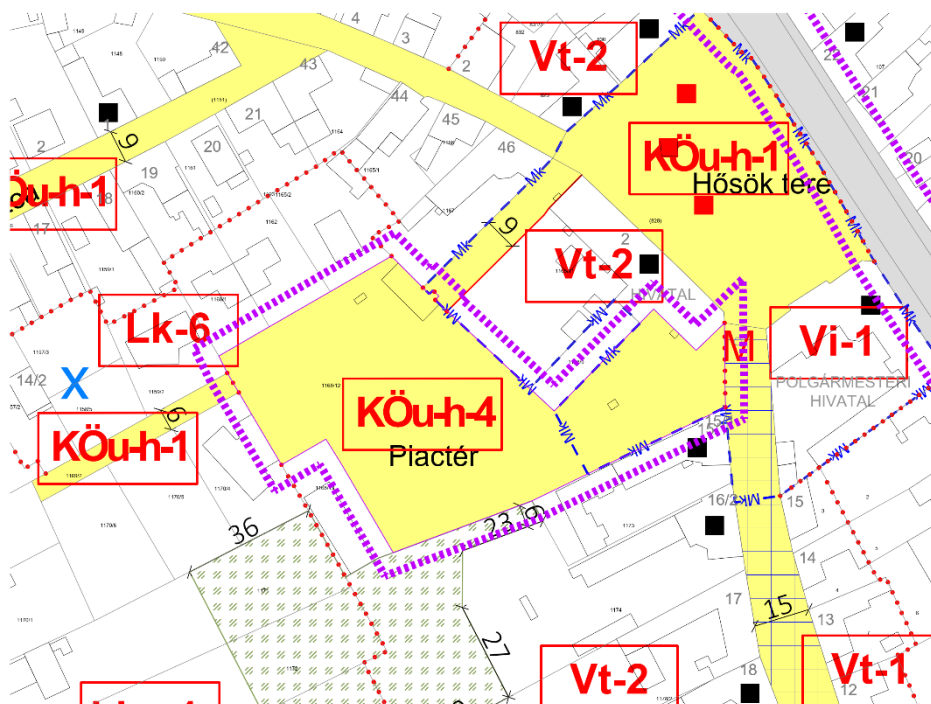
Záradék:

E rendelet 2025. ...-án a helyben szokásos módon kihirdetésre került.

Ezerné dr. Huber Éva

„ 1.melléklet a 13/2024. (VIII. 12.) önkormányzati rendelethez

Tolna Város Belterületi Szabályozási Terve „



1. számú tervezési terület *

- A jóváhagyást követően a teljes belterületre vonatkozó, egységes tervlap kerül szerepeltetésre

2. melléklet a/2025. () önkormányzati rendelethez

„ 3.melléklet a 13/2024. (VIII. 12.) önkormányzati rendelethez

| AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ÉS ÖVEZETEK TELEKALKÍTÁSI ÉS BEÉPÍTÉSI SZABÁLYAINAK TÁBLÁZATA | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|-------------------------|-----------------------------------|--------|------------|---------|----------|----------------|----------------------|-----------------|------------------|-------------|--------------|-------|--------------------------------|-----------|---------------------|--------|-----------------------|------|-------------------------|------|-----------------------|------|---------|----------------------------|----------------------------------|--|
| övezeti jel/kód | be- építési módja | a telek | | | | | | | | | | | | | | | | az épület megengedett | | | | | | a telek | | | |
| | | kialakítható legkisebb/legnagyobb | | | | | | beépíthető legkisebb | | | megengedett | | | | | | | legkisebb/legnagyobb | | | | | | | | | |
| | | területe | | szélessége | | mélysége | | területe | széles- sége | mély- sége | legnagyobb | | | | legkisebb | | | épület-magassága | | homlokzat- magassága | | párkány- magassága | | | leg- magasabb pontja | közműellátás mértéke és módja | |
| | | min. (és/vagy max*) | | | | | | terepszint felett | | terepszint alatt | | beépítettség | | szintterületi mutatója | | zöldfelületi aránya | | min. és /vagy max. | | | | | | | | | |
| | | m ² | | m | | m | m ² | m | m | % | | % | | m ² /m ² | | Ém | | m | | m | | m | | | m | közművesítettség | |
| | | min. | max. | min. | max. | | | | | | | | | | | | | min. | max. | min. | max. | min. | max. | | | | |
| | | Tt_min | Tt_max | Tsz_min | Tsz_max | Tm | Tt_b | Tsz_b | Tm_b | B_tf | B_tf* | B_ta | B_ta* | SZtm | SZtm* | Z_min | Z_min* | Ém | Hm | | Pm | | Élp | | Km | | |
| 1. | Lf-1 | O | 800 | - | - | - | - | 300 | - | - | 30 | - | - | - | 0,4 | - | 55 | - | - | - | - | 4,5 | - | - | - | részleges | |
| 2. | Lke-1 | O | 450 | - | - | - | - | 300 | - | - | 30 | 50 | - | - | 0,5 | - | 55 | 30 | - | - | - | 4,5 | - | - | - | részleges | |
| 3. | Lke-2 | O | 450 | - | - | - | - | 300 | - | - | 30 | - | - | - | 0,5 | - | 55 | - | - | - | - | 6 | - | - | - | részleges | |
| 4. | Lke-3 | I | 450 | - | - | - | - | 300 | - | - | 30 | - | - | - | 0,6 | - | 55 | - | - | - | - | 7,5 | - | - | - | részleges | |
| 5. | Lke-4 | O | 450 | - | - | - | - | 300 | - | - | 30 | - | - | - | 0,6 | - | 55 | - | - | - | - | 7,5 | - | - | - | részleges | |
| 6. | Lke-5 | Sz | 300 | - | - | - | - | 300 | - | - | 30 | - | - | - | 0,6 | - | 55 | - | - | - | - | 4,5 | - | - | - | részleges | |
| 7. | Lke-6 | O | 600 | - | - | - | - | 300 | - | - | 30 | - | - | - | 0,6 | - | 55 | - | - | - | - | 4,5 | - | - | - | részleges | |
| 8. | Lk-1 | O ¹ | 450 | - | - | - | - | 300 | - | - | 50 | - | - | - | 0,6 | - | 35 | - | - | - | - | 4,5 | - | - | - | részleges | |
| 9. | Lk-2 | Z | 450 | - | - | - | - | 300 | - | - | 50 | 60 | - | - | 0,9 | - | 35 | - | - | - | - | 6 | - | - | - | részleges | |
| 10. | Lk-3 | Sz | 600 | - | - | - | - | 400 | - | - | 50 | - | - | - | 1,2 | - | 35 | - | - | - | - | 7,5 | - | - | - | részleges | |
| 11. | Lk-4 | Z | 300 | - | - | - | - | 300 | - | - | 60 | 70 | - | - | 0,9 | - | 25 | - | - | - | - | 6 | - | - | - | részleges | |
| 12. | Lk-5 | Z | 450 | - | - | - | - | 300 | - | - | 60 | 70 | - | - | 1,0 | - | 25 | - | - | - | - | 7,5 | - | - | - | részleges | |
| 13. | Lk-6 | Sz | 800 | - | - | - | - | 600 | - | - | 40 | - | - | - | 0,9 | - | 45 | - | - | - | - | 7,5 | - | - | - | részleges | |

¹ HÉSZ 21. § (3) bek.

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-----|---------------|----|------|---|---|---|---|------|---|---|----|----|---|---|------------------|---|----|---|---|---|-----|-----------------|---|---|---|-----------|
| 14. | Lk-7 | Sz | 1500 | - | - | - | - | 1500 | - | - | 50 | - | - | - | 1,5 | - | 35 | - | - | - | 6,0 | 10,0 | - | - | - | részleges |
| 15. | Ln-1 | T | - | - | - | - | - | - | - | - | 40 | 90 | - | - | 1,5 ² | - | 30 | - | - | - | - | 15 ³ | - | - | - | részleges |
| 16. | Vt-1 | Z | 450 | - | - | - | - | 300 | - | - | 60 | 70 | - | - | 1,2 | - | 20 | - | - | - | - | 6 | - | 6 | - | részleges |
| 17. | Vt-2 | Z | 600 | - | - | - | - | 400 | - | - | 60 | 70 | - | - | 1,5 | - | 20 | - | - | - | - | 7,5 | - | 7 | - | részleges |
| 18. | Vt-3 | Sz | 1500 | - | - | - | - | 600 | - | - | 40 | - | - | - | 1,5 | - | 30 | - | - | - | - | 10 | - | - | - | részleges |
| 19. | Vt-4 | Z | 1000 | - | - | - | - | 600 | - | - | 50 | 70 | - | - | 2,5 | - | 10 | - | - | - | - | 12,5 | - | - | - | részleges |
| 20. | Vi-1 | Z | 5000 | - | - | - | - | - | - | - | 50 | 70 | - | - | 1,0 | - | 35 | - | - | - | - | 12,5 | - | - | - | részleges |
| 21. | Vi-2 | Sz | 1000 | - | - | - | - | - | - | - | 50 | - | - | - | 1,0 | - | 35 | - | - | - | - | 7,5 | - | - | - | részleges |
| 22. | Vi-3 | Sz | 350 | - | - | - | - | - | - | - | 40 | - | - | - | 1,0 | - | 30 | - | - | - | - | 7,5 | - | - | - | részleges |
| 23. | Gksz-1 | O | 1500 | - | - | - | - | - | - | - | 60 | - | - | - | 1,2 | - | 20 | - | - | - | - | 7,5 | - | - | - | részleges |
| 24. | Gksz-2 | Sz | 2500 | - | - | - | - | - | - | - | 60 | - | - | - | 1,5 | - | 20 | - | - | - | - | 10 | - | - | - | részleges |
| 25. | Gksz-3 | Z | 2500 | - | - | - | - | - | - | - | - | 70 | - | - | 1,5 | - | - | 5 | - | - | - | 10 | - | - | - | részleges |
| 26. | Gksz-4 | Sz | 5000 | - | - | - | - | - | - | - | 60 | - | - | - | 1,2 | - | 20 | - | - | - | - | 12 | - | - | - | részleges |
| 27. | Gksz-5 | Sz | 1200 | - | - | - | - | 800 | - | - | 60 | - | - | - | 1,5 | - | 20 | - | - | - | - | 7,5 | - | - | - | részleges |
| 28. | Gip-1 | Sz | 5000 | - | - | - | - | 2500 | - | - | 30 | - | - | - | - | - | 40 | - | - | - | - | 10 ⁴ | - | - | - | részleges |
| 29. | Gipe-1 | Sz | 5000 | - | - | - | - | - | - | - | 40 | - | - | - | 1,5 | - | 30 | - | - | - | - | 10 ⁴ | - | - | - | részleges |
| 30. | Gipe-2 | Sz | 5000 | - | - | - | - | - | - | - | 50 | - | - | - | 1,0 | - | 25 | - | - | - | - | 10 ⁴ | - | - | - | hiányos |

² HÉSZ 22. § (2) bek.

³ HÉSZ 22. § (3) bek.

⁴ HÉSZ 24. § (3) bek.

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-----|-----------------|----|------|---|---|---|---|---|---|---|----|---|---|---|------|---|----|---|---|---|---|-----------------|---|---|----|-----------|
| 31. | Gipe-3 | O | 1500 | - | - | - | - | - | - | - | 50 | - | - | - | 1,2 | - | 25 | - | - | - | - | 7,5 | - | - | - | részleges |
| 32. | Gipe-4 | Sz | 2500 | - | - | - | - | - | - | - | 50 | - | - | - | 1,5 | - | 25 | - | - | - | - | 10 | - | - | - | részleges |
| 33. | Gipe-5 | Sz | 5000 | - | - | - | - | - | - | - | 30 | - | - | - | 1,2 | - | 30 | - | - | - | - | 15 ⁴ | - | - | - | részleges |
| 34. | K-T1 | Sz | 5000 | - | - | - | - | - | - | - | 15 | - | - | - | 0,15 | - | 80 | - | - | - | - | 4,5 | - | - | 13 | részleges |
| 35. | K-Hull-1 | Sz | 2500 | - | - | - | - | - | - | - | 15 | - | - | - | 0,3 | - | 40 | - | - | - | - | 12,5 | - | - | - | hiányos |
| 36. | K-Hull-2 | Sz | 2500 | - | - | - | - | - | - | - | 15 | - | - | - | 0,3 | - | 40 | - | - | - | - | 12,5 | - | - | - | hiányos |
| 37. | K-Sp-1 | Sz | 5000 | - | - | - | - | - | - | - | 15 | - | - | - | 0,3 | - | 70 | - | - | - | - | 12,5 | - | - | - | részleges |
| 38. | K-Mü-1 | Sz | 5000 | - | - | - | - | - | - | - | 40 | - | - | - | 1,0 | - | 30 | - | - | - | - | 10 ⁴ | - | - | - | hiányos |
| 39. | K-Mü-2 | Sz | 2000 | - | - | - | - | - | - | - | 60 | - | - | - | 1,0 | - | 25 | - | - | - | - | 12 | - | - | - | részleges |
| 40. | K-i-1 | Z | 600 | - | - | - | - | - | - | - | 50 | - | - | - | 1,5 | - | 30 | - | - | - | - | 7,5 | - | - | - | részleges |

| | övezeti jel/kód | be-építési módja | a telek | | | | | | | | | | | | | | | | az épület megengedett | | | | | | a telek | |
|--------|-----------------|------------------|-----------------------------------|------|------------|-------|----------|----------------------|-------------|----------|-----------------|-------|------------------------|-------|-----------|--------------------|----------------------|------------------|-----------------------|---------------------|------------------|-------------------|---------------------|-------------------------------|---------|--|
| | | | kialakítható legkisebb/legnagyobb | | | | | beépíthető legkisebb | | | megengedett | | | | | | legkisebb/legnagyobb | | | | | | leg-magasabb pontja | közműellátás mértéke és módja | | |
| | | | területe | | szélessége | | mélysége | területe | szélesség e | mélysége | legnagyobb | | | | legkisebb | | zöldfelületi aránya | épület-magassága | | homlokzat-magassága | | párkány-magassága | | | | |
| | | | min. (és/vagy max*) | | | | | | | | beépítettsége | | szintterületi mutatója | | | min. és /vagy max. | | | | | | | | | | |
| | | | m2 | | m | | m | m2 | m | m | % | | % | | m2/m2 | Ém | m | | m | | m | | m | közművesítettség | | |
| | | | min. | max. | min. | max. | Tm | Tt_b | Tsz_b | Tm_b | B_tf | B_tf* | B_ta | B_ta* | SZtm | SZtm* | Z_min | Z_min* | Ém | Hm | Pm | Élp | Km | | | |
| Tt_min | Tt_max | Tsz_min | Tsz_max | Tm | Tt_b | Tsz_b | Tm_b | B_tf | B_tf* | B_ta | B_ta* | SZtm | SZtm* | Z_min | Z_min* | Ém | Hm | Pm | Élp | Km | | | | | | |
| 41. | Má-1 | Sz | 5000 | - | - | - | - | - | - | - | 3 | 1,5 | - | - | - | - | - | - | - | - | 6,5 | - | - | - | - | |
| 42. | Má-2 | Sz | 1500 | - | - | - | - | 720 | - | - | 10 ⁵ | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 6,5 ⁶ | - | - | - | - | |
| 43. | Má-3 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 0 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| 44. | Má-4 | Sz | 5000 | - | - | - | - | - | - | - | 10 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 6,5 | - | - | - | - | |
| 45. | Mt-1 | Sz | - | - | - | - | - | 6000 | - | - | 1,5 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 4,5 | - | - | - | - | |
| 46. | Mke-1 | O | - | - | - | - | - | 720 | - | - | 5 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 3,5 | - | - | - | - | |
| 47. | Mke-2 | O | - | - | - | - | - | 1500 | - | - | 3 | 5 | - | - | - | - | - | - | - | - | 4,5 | - | - | - | - | |
| 48. | Zkp-1 | Sz | 5000 | - | - | - | - | - | - | - | 3 | - | - | - | - | - | 75 | - | - | - | 4,5 | - | - | - | - | |
| 49. | Zkk-1 | Sz | 3000 | - | - | - | - | - | - | - | 2 | - | - | - | - | - | 80 | - | - | - | 3,5 | - | - | - | - | |
| 50. | Tk-1 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 0 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| 51. | Ev-1 | Sz | 5000 | - | - | - | - | - | - | - | 0,2 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 7,5 | - | - | - | - | |
| 52. | Ev-2 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 0 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| 53. | Er-1 | Sz | 5000 | - | - | - | - | 50000 | - | - | 5 ⁷ | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 7,5 | - | - | - | - | |
| 54. | Ee-1 | Sz | 5000 | - | - | - | - | - | - | - | 0,5 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 7,5 | - | - | - | - | |

⁵ HÉSZ 27. § (4) bek.

⁶ HÉSZ 27. § (3) bek.

⁷ HÉSZ 28. § (6) bek.

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---------|----|-------|---|---|---|---|-------|---|---|-----------------|---|---|---|---|---|---|---|---|---|-----|---|---|---|---|
| 55. | V-1 | Sz | - | - | - | - | - | - | - | - | 1 ⁸ | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 3,5 | - | - | - | - |
| 56. | V-2 | Sz | - | - | - | - | - | - | - | - | 3 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 10 | - | - | - | - |
| 57. | V-3 | Sz | 1500 | - | - | - | - | - | - | - | 3 ⁹ | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 4 | - | - | - | - |
| 58. | Kb-Id-1 | Sz | 15000 | - | - | - | - | 10000 | - | - | 5 ¹⁰ | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 7,5 | - | - | - | - |
| 59. | Kb-Kf-1 | Sz | - | - | - | - | - | - | - | - | 2 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 6 | - | - | - | - |
| 60. | Kb-Kf-2 | Sz | - | - | - | - | - | - | - | - | 2 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 3 | - | - | - | - |
| 61. | Kb-B-1 | - | 8000 | - | - | - | - | - | - | - | 1 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 8 | - | - | - | - |
| 62. | KÖu-f-1 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 4,5 | - | - | - | - |
| 63. | KÖu-f-2 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 4,5 | - | - | - | - |
| 64. | KÖu-f-3 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 4,5 | - | - | - | - |
| 65. | KÖu-f-4 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 4,5 | - | - | - | - |
| 66. | KÖu-h-1 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 3,5 | - | - | - | - |
| 67. | KÖu-h-2 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 3,5 | - | - | - | - |
| 68. | KÖu-h-3 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 3,5 | - | - | - | - |
| 68a | KÖu-h-4 | Sz | - | - | - | - | - | - | - | - | 10 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 6 | - | - | - | - |
| 69. | KÖe-1 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 10 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 6 | - | - | - | - |
| * feltételhez kötött/kedvezményes paraméter Módosította a 17/2024. (XII.20.) önkormányzati rendelet. Hatályba lépés 2024. december 30. Módosítás oka hibajavítások a táblázat hivatkozásaiban. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

⁸ HÉSZ 29. § (1) bek.

⁹ HÉSZ 29. § (3) bek.

¹⁰ HÉSZ 30. § (1) bek.

3. melléklet a/2025. () önkormányzati rendelethez

„ 4.melléklet a 13/2024. (VIII. 12.) önkormányzati rendelethez

| általános használat szerinti besorolás megnevezése | általános mezőgazdasági terület | | | | tájegyzékes terület | kertés mg-i terület | | zöldterület | | természetközeli terület | védelmi célú erdőterület | | rekreációs célú erdőter. | egyéb erdőterület | vízgazdálkodási terület | | | különleges beépítésre nem szánt terület | | | | közúti közlekedési terület | | | | egyéb közlekedési terület | | | | | | |
|--|---------------------------------|------|------|------|---------------------|---------------------|-------|-----------------|-----------------|-------------------------|--------------------------|------|--------------------------|-------------------|-------------------------|-----|-----------------|---|---------|---------|--------|----------------------------|---------|---------|---------|---------------------------|---------|---------|---------|-------|---|---|
| | Má-1 | Má-2 | Má-3 | Má-4 | Mt-1 | Mke-1 | Mke-2 | Zkp-1 | Zkk-1 | Tk-1 | Ev-1 | Ev-2 | Er-1 | Ee-1 | V-1 | V-2 | V-3 | Kb-ld-1 | Kb-Kf-1 | Kb-Kf-2 | Kb-B-1 | KÖu-f-1 | KÖu-f-2 | KÖu-f-3 | KÖu-f-4 | KÖu-h-1 | KÖu-h-2 | KÖu-h-3 | KÖu-h-4 | KÖe-1 | | |
| 4.Rendeltetés, önálló rendeltetési egységek | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4.1 lakás | X | X | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T |
| telkenként elhelyezhető önálló rendeltetési egységek száma | 1 | 1 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 4.2. iroda | X | T | T | X | T | T | T | X | T | T | T | T | T | T | X | X | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | |
| telkenként elhelyezhető önálló rendeltetési egységek száma | 1 | - | - | 1 | - | - | - | 1 | - | - | - | - | - | - | - | - | 1 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 4.3. üdülő | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | |
| telkenként elhelyezhető önálló rendeltetési egységek száma | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 4.4. szolgálati lakás | X | T | T | X | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | X | |
| 4.5. tulajdonosi lakás | X | X | T | X | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | X | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | |
| 4.6. egészségügyi | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | X | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | |
| 4.7. szociális | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | X | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | |
| 4.8. hitéleti | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | |
| 4.9. igazgatási | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | |
| 4.10. óvoda, bölcsőde | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | |
| 4.11. nevelési | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | |
| 4.12. oktatási | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | |
| 4.13. kulturális | T | T | T | T | T | T | T | X | T | T | T | T | X | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | |
| 4.14. közösségi szórakoztató | T | T | T | T | T | T | T | X | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | |
| 4.15. kereskedelmi | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | X | |
| 4.16. szolgáltatói | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | X | |
| 4.17. vendéglátó | T | T | T | T | T | T | T | X | T | T | T | T | T | T | T | T | T | X | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | |
| 4.18. szállás jellegű | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | X | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | |
| 4.19. diákszállás | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | |
| 4.20. munkásszállás | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | |
| 4.21. kemping | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | |
| 4.22. sport | T | T | T | T | T | T | T | X | T | T | T | X | X | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | |
| 4.23. nem zavaró hatású gazdasági | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | |
| 4.24. nem zavaró hatású ipari | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | |
| 4.25. zavaró hatású ipari | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | |
| 4.26. gazdasági | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | |
| 4.27.raktár, tárolás | X | X | T | X | X | X | X | T | T | T | X | T | X | X | T | T | T | T | X | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | X | |
| 4.28. mező- és erdőgazdasági üzemi | X | X | T | X | T | T | T | T | T | T | X | T | X | X | T | T | F ¹⁹ | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | |
| 4.29. állattartási és állattenyésztési | X | X | T | X | X | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | |
| 4.30. mezőgazdasági termék feldolgozási | X | X | T | X | T | T | X | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | |
| 4.31. üzemanyagtöltő | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | |
| 4.32. településgazdálkodási, településüzemeltetési | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | X | X | X | T | X | X | T | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | |
| 4.33. közösségi közlekedést kiszolgáló | T | T | T | T | T | T | T | X | X | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | |
| 4.34. egyéb, helyi építési szabályzatban meghatározott fogalom szerint | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| 5.Melléképítmények | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 5.1. közmű-becsatlakozás műtárgy | X | X | T | X | T | X | X | X | X | T | X | T | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | |
| 5.2. közműpótló műtárgy | X | X | T | X | T | X | X | X | T | T | X | T | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | |
| 5.3. hulladékgyűjtő edénytároló | X | X | T | X | T | X | X | X | X | T | X | T | X | X | T | T | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | |
| 5.4. épülettől különálló, építménynek nem minősülő kirakatszokrány | T | T | T | T | T | T | T | X | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | X | X | X | X | X | X | X | X | X | | |
| 5.5. kerti építmény | X | X | T | X | X | X | X | F ²⁰ | F ²⁰ | T | X | T | X | X | T | T | X | X | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | | |
| 5.6. hűsfűtől, jégverem, zöldségverem | X | X | T | X | T | X | X | T | T | T | T | T | X | X | T | T | T | X | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | | |
| 5.7. állatöl, állatkifutó | X | X | T | X | X | X | X | T | T | T | T | T | X | X | T | T | T | X | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | | |
| 5.8. trágyatároló | X | X | T | X | X | X | X | T | T | T | T | T | X | X | T | T | T | X | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | | |
| 5.9. komposztáló | X | X | T | X | X | X | X | T | T | T | T | T | X | X | T | T | T | X | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | | |
| 5.10. siló | X | T | T | X | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | X | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | | |
| 5.11. ömlesztettanyag-, folyadék-, gáztároló | X | T | T | X | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | X | T | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | | |
| 5.12. építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop | T | T | T | T | T | T | T | X | T | T | X | T | T | T | T | T | T | T | T | T | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | | |
| 5.13. egyéb, helyi építési szabályzatban meghatározott fogalom szerint | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | | |
| 6.Egyéb építmények | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 6.1. 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek számára garázs | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | | |
| 6.2. lakókocsi | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | X | T | T | T | T | T | T | T | T | T | | |
| 6.3. egyéb, épületnek nem minősülő, lakás vagy egyéb önálló rendeltetési egység kiváltására szolgáló, huzamos tartózkodásra alkalmas létesítmény | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | X | T | T | T | T | T | T | T | T | T | | |
| 6.4. egyéb, a helyi építési szabályzatban meghatározott fogalom szerint | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | | |
| <p><i>Rendeltetés, önálló rendeltetési egység jelölése az övezet/ építési övezet területén:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - elhelyezhető (X) - feltétellel elhelyezhető (F) - tiltott (T) <p>Módosította a 17/2024. (XII.20.) önkormányzati rendelet. Hatályba lépés 2024. december 30. Módosítás oka hibajavítások a táblázat hivatkozásaiban</p> <p>Módosította a 11/2025. (V.7.) önkormányzati rendelet. Hatályba lépés 2025. május 7. Módosítás oka hibajavítások a táblázat hivatkozásaiban</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

¹⁹ HÉSZ 29. § (3) bek.

²⁰ HÉSZ 28. § (2) bek.

IRATOK

Kivonat
Tolna Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2025. szeptember 18.-i rendkívüli ülése jegyzőkönyvéből

Tolna Város Önkormányzata Képviselő-testületének 306/2025. (IX.18.) önkormányzati határozata a város TelepülésTervének 4. számú módosításáról:

(1) Tolna Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: új R.) 59. § (2) bekezdés a) pontja alapján dönt arról, hogy a 252/2024. (VIII. 8.) önkormányzati határozatával elfogadott Fejlesztési Tervét, valamint a Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 13/2024. (VIII. 12.) önkormányzati rendeletét (a továbbiakban együttesen: TelepülésTerv) a következő pontokban módosítani kívánja:

1. a Tolna belterületi 1168/12 hrsz-ú földrészletet újra-szabályozza a TOP_PLUSZ-1.1.1-21-TL1-2024-00016 projekt azonosítószámú, **Helyi piac infrastrukturális fejlesztése Tolna Városában** megnevezésű projekt megvalósíthatósága érdekében,
2. a közterület-alakítási terv készítési kötelezettség jelölés megszüntetése a TelepülésTervben,
3. a tervezési folyamat során esetlegesen észlelt elírások-, rajzi feldolgozásból adódó pontatlanságok javítása, a helyi építési szabályzatban meghatározott előírás pontosítása érdekében.

(2) A Képviselő-testület az új R 7. § (8) bekezdés előírása alapján, ezen határozat, 1. mellékletét alkotó - a megalapozó vizsgálat, és az alátámasztó javaslat tartalmára, továbbá a telepítési tanulmányterv készítésére vonatkozó - főépítész feljegyzést elfogadja.

(3) A Képviselő-testület a TelepülésTerv módosítását (a továbbiakban: Tervmódosítás) az új R 68. § (1) bekezdés b) pont bb) alpontja alapján **EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS** keretében véleményezteti.

(4) A Képviselő-testület a Tervmódosítás során a Helyi Partnerségi Egyeztetést az új R 59. § (1) bekezdés b) pontja, valamint Tolna Város Önkormányzata Képviselő-testületének a településtervvvel, a kézikönyvvel és a településképi rendelettel összefüggő helyi partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 14/2022. (VIII. 9.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Partnerségi Rendelet) 1. § előírása alapján a helyben szokásos módon folytatja le.

(5) A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert a Tervmódosítás előkészítése érdekében, hogy

- a) kössön településtervezési szerződést Tóth Dóra Kata egyéni vállalkozóval (cím: 7100 Szekszárd, Cinka utca 83., adószám: 74386682-1-37),
- b) az új R. 61. § (1) bekezdés előírása szerint az önkormányzatnak a Tervmódosításra vonatkozó szándékát az Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszer (a továbbiakban: E-TÉR) felületen - a megfelelő tervezési folyamat indításával - kezdeményezze,
- c) a tervezet elkészültét követően az új R 66. § (1) bekezdés és az új R. 68. § (2) bekezdés a) pont alapján kezdeményezze az E-TÉR felületen a véleményezési szakaszt,
- d) az új R 66. § (7) bekezdése alapján a Tervmódosítás véleményezését követően a beérkezett véleményeket - *egyeztetés esetén az emlékeztetőt és a jegyzőkönyvet* - ismertesse a Képviselő-testülettel.

Felelős: az (5) bekezdés tekintetében Balogh Zoltán János polgármester

Határidő: az (5) bekezdés a) pontja tekintetében 2025. október 15. napjáig, az (5) bekezdés b) - d) pontjai tekintetében értelemszerűen

Balogh Zoltán János sk.
polgármester

Ezerné dr. Huber Éva sk.
jegyző

A kiadmány hitelül:

Csuri



FELJEGYZÉS

A Megalapozó Vizsgálat és az Alátámasztó Javaslat tartalmi követelményeiről

Tisztelt Képviselő-testület!

Tolna Város TelepülésTerve 4. számú módosítása (a továbbiakban: Tervmódosítás) tervezési folyamatának megindításához a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban új R.) 7. § (7) bekezdése alapján a Megalapozó vizsgálat és az Alátámasztó javaslat tartalmára a következő javaslatot tesszük:

A MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT TARTALMI KÖVETELMÉNYEI az új R. 1. melléklete alapján

A megalapozó vizsgálat a település közigazgatási területére vonatkozóan határozza meg, és vizsgálati térképen ábrázolja a következőket:

- | | |
|---|------------------|
| 1. Az egyes általános használat szerinti területeket és településrészeket, infrastruktúra-elemeket | elhagyható |
| 2. A fejlesztést és rendezést befolyásoló értéket, problémát, védelmet, illetve korlátozást meghatározó elemeket (probléma- és értéktérkép) | elhagyható |
| 3. Az intézkedést, beavatkozást igénylő területek lehatárolását | szükséges |

A megalapozó vizsgálat az alábbi vizsgálati tényezőkre terjed ki:

- | | |
|--|------------------|
| 1. Településhálózati összefüggések, térségi és települési kapcsolatok | elhagyható |
| 2. Területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések | elhagyható |
| 3. Területrendezési követelmények | elhagyható |
| 4. Tervi előzmények, érvényes településfejlesztési döntések és azok érvényesülése | szükséges |
| 5. A település demográfiai helyzete | elhagyható |
| 6. A település humán infrastruktúrája, közszolgáltatások | elhagyható |
| 7. A település gazdasága | elhagyható |
| 8. Az önkormányzat gazdálkodása, településüzemeltetés | elhagyható |
| 9. Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat | szükséges |
| 10. Az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata | elhagyható |
| 11. Környezetiállapot-jellemzők, ideértve a földtani állapot jellemzőket is | elhagyható |
| 12. A táji és természeti adottságok és örökség, jellemző tájkarakter, zöldinfrastruktúra-hálózat | elhagyható |
| 13. Közlekedés | szükséges |
| 14. Közművesítés, elektronikus hírközlés, csapadékvíz-gazdálkodás | elhagyható |
| 15. Katasztrófavédelem, a területek használatát, építési tevékenységet befolyásoló vagy korlátozó tényezők | elhagyható |
| 16. Légiközlekedéssel érintett település esetén a repülőtér akadálykorlátozási felületének vizsgálata a repülőtér üzemben tartójának bevonásával | elhagyható |

AZ ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT TARTALMI KÖVETELMÉNYEI
az új R. 2. melléklete alapján

Az alátámasztó javaslat a tervezési feladatnak megfelelően az alábbiakat tartalmazza:

| | | |
|-----|---|------------------|
| 1. | Fejlesztési és rendezési javaslat összefoglalója (a fejlesztésben javasolt változások, a rendezést érintő módosítások bemutatása, összefüggéseik feltárása, szakági javaslatok összefoglalása) | szükséges |
| 2. | Településrendezési javaslat | szükséges |
| 3. | Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére | elhagyható |
| 4. | Tájrendezési és zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat, csapadékvíz-gazdálkodás | elhagyható |
| 5. | Közművesítés, elektronikus hírközlési javaslat, közlekedési javaslat | elhagyható |
| 6. | Védelmi és korlátozóelemek (veszélyeztetett, illetve veszélyeztető tényezőjú területek; védőterületek, védősávok; a táj, a természeti és az épített környezet, a környezeti elemek védelmével kapcsolatos korlátozások területei) | elhagyható |
| 7. | A módosítással érintett területek bemutatása | szükséges |
| 8. | A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása | szükséges |
| 9. | Az új beépítésre szánt terület kijelölésére irányuló módosítással érintett területekre a biológiai aktivitásérték számítása és eredménye | elhagyható |
| 10. | Műemlékvédelmi hatástanulmány, ha a Méptv. 146. §-a alapján ilyen készül | elhagyható |

A feljegyzésben szereplő tartalom a Tervmódosítás során csak a tervezési feladat változása vagy a tervezési terület csökkenése miatt csökkenthető, ugyanakkor a tervező által - a feljegyzés módosítása nélkül - kiegészíthető abban az esetben, ha az a tervezési feladathoz közvetlenül kapcsolódó vizsgálati tényezőt és szakterületi javaslatot tartalmaz, biztosítva és igazolva általa a településfejlesztés és településrendezés alapvető követelményeinek a teljesülését.

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV TARTALMI KÖVETELMÉNYEI
az új R. 7. melléklete alapján

A SZÉCHENYI TERV PLUSZ - HELYI GAZDASÁGFEJLESZTÉSI program keretében a TOP_PLUSZ-1.1.1-21-TL1-2024-00016 projekt azonosítószámú, **Helyi piac infrastrukturális fejlesztése Tolna Városában** megnevezésű projekt kapcsán elkészített építési engedélyezési tervdokumentáció a Tervmódosítás megalapozásához megfelel, valamint összhangban áll Tolna város településfejlesztési és településrendezési céljaival, a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel, továbbá új beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor.

Fentiek okán a Telepítési Tanulmányterv elkészítését nem tartom szükségesnek.

**TELEPÜLÉSI KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS ÉS KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT
SZÜKSÉGESSÉGÉNEK VIZSGÁLATA**

az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.)
Korm. rendelet szerint

A Tervmódosítás során a várható környezeti hatások jelentőségének eldöntése érdekében, az új R. 60. § (3) bekezdés, valamint az *egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdés előírásai alapján ki kell kérni a környezet védelméért felelős közigazgatási szervek (a továbbiakban: Szervek) véleményét arról, hogy a hatáskörükbe tartozó környezet- vagy természetvédelmi szakterületet illetően várható-e jelentős környezeti hatás.

Amennyiben a Tervmódosításhoz szükséges Települési Környezeti Értékelést készíteni, akkor a Szervek azt is meghatározzák az Önkormányzat számára, hogy azt milyen - *az új R. 2. melléklet 2. pontja szerinti* - konkrét tartalommal és részletezettséggel kell elkészíteni.

Tolna, 2025. szeptember 11.

Az összefoglalót készítette:



Tóth Dóra Kata
okl. településmérnök



Béres István
városi főépítész