

**TOLNA VÁROS  
TELEPÜLÉSTERVÉNEK  
5. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA**

***TÁJÉKOZTATÓ ANYAG  
KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS ESETI ELDÖNTÉSÉHEZ,  
PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS ANYAGA***

MUNKA MEGNEVEZÉSE:

**TOLNA VÁROS  
TELEPÜLÉSTERVÉNEK 5. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA**

Megrendelő:  
Tolna Város Önkormányzata

Szakmai felügyelet:  
Béres István települési főépítész

Településtervező:  
Tóth Dóra Kata, TT 17-1484

Munkaszám: 279/2026.

E-TÉR azonosító: 33153

2026. 02.

## ALÁÍRÓ LAP

### TOLNA VÁROS TELEPÜLÉSTERVÉNEK 5. 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 .....	2
TARTALOM .....	3
<b>TOLNA VÁROS TELEPÜLÉSTERVÉNEK 5. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA</b> .....	<b>4</b>
I. BEVEZETŐ .....	4
II. TÁJÉKOZTATÁS A KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT SZÜKSÉGESSÉGÉRŐL .....	6
III. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT .....	7
1. AZ EGYES ÁLTALÁNOS HASZNÁLAT SZERINTI TERÜLETEK ÉS TELEPÜLÉSRÉSZEK, INFRASTRUKTÚRA-ELEMEEK MEGHATÁROZÁSA, ÁBRÁZOLÁSA .....	7
2. A FEJLESZTÉST ÉS RENDEZÉST BEFOLYÁSOLÓ ÉRTÉK, PROBLÉMA, VÉDELEM, ILLETVE KORLÁTOZÁST MEGHATÁROZÓ ELEMEEK (PROBLÉMA- ÉS ÉRTÉKTÉRKÉP) MEGHATÁROZÁSA, ÁBRÁZOLÁSA .....	7
3. AZ INTÉZKEDÉST, BEAVATKOZÁST IGÉNYLŐ TERÜLETEK LEHATÁROLÁSA .....	7
4. TELEPÜLÉSHÁLÓZATI ÖSSZEFÜGGÉSEK, TÉRSÉGI ÉS TELEPÜLÉSI KAPCSOLATOK .....	7
5. TERÜLETFEJLESZTÉSI DOKUMENTUMOKKAL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK .....	7
6. TERÜLETRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEK .....	7
7. TERVI ELŐZMÉNYEK, ÉRVÉNYES TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉSEK ÉS AZOK ÉRVÉNYESÜLÉSE .....	7
8. A TELEPÜLÉS DEMOGRÁFIAI HELYZETE .....	7
9. A TELEPÜLÉS HUMÁN INFRASTRUKTÚRÁJA, KÖZSZOLGÁLTATÁSOK .....	7
10. A TELEPÜLÉS GAZDASÁGA .....	7
11. AZ ÖNKORMÁNYZAT GAZDÁLKODÁSA, TELEPÜLÉSÜZEMELTETÉS .....	7
12. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI, TELEPÜLÉSSZERKEZETI VIZSGÁLAT .....	7
13. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉS AZ ÉPÍTÉSZETI ÖRÖKSÉG VIZSGÁLATA .....	7
14. KÖRNYEZETIÁLLAPOT-JELLEMZŐK, IDEÉRTVE A FÖLDTANI ÁLLAPOT JELLEMZŐKET IS .....	7
15. A TÁJI ÉS TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK ÉS ÖRÖKSÉG, JELLEMZŐ TÁJKARAKTER, ZÖLDINFRASTRUKTÚRA-HÁLÓZAT .....	7
16. KÖZLEKEDÉS .....	7
17. KÖZMŰVESÍTÉS, ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS, CSAPADÉKVÍZ-GAZDÁLKODÁS .....	8
18. KATASZTRÓFAVÉDELEM, A TERÜLETEK HASZNÁLATÁT, ÉPÍTÉSI TEVÉKENYSÉGET BEFOLYÁSOLÓ VAGY KORLÁTOZÓ TÉNYEZŐK .....	8
19. LÉGIKÖZLEKEDÉSSEL ÉRINTETT TELEPÜLÉS ESETÉN A REPÜLŐTÉR AKADÁLYKORLÁTOZÁSI FELÜLETÉNEK VIZSGÁLATA A REPÜLŐTÉR ÜZEMBEN TARTÓJÁNAK BEVONÁSÁVAL .....	8
IV. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ .....	8
1. FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI JAVASLAT ÖSSZEFOGLALÓJA .....	8
2. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT .....	8
3. JAVASLAT AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET FEJLESZTÉSÉRE ÉS AZ ÉPÍTÉSZETI ÖRÖKSÉG MEGŐRZÉSÉRE .....	8
4. TÁJRENDEZÉSI ÉS ZÖLDINFRASTRUKTÚRA-FEJLESZTÉSI JAVASLAT, CSAPADÉKVÍZ-GAZDÁLKODÁS .....	8
5. KÖZMŰVESÍTÉS, ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉSI JAVASLAT, KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT .....	8
6. VÉDELMI ÉS KORLÁTOZÓELEMEEK .....	9
7. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK BEMUTATÁSA .....	9
8. A TERÜLETRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA .....	9
9. AZ ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET KIJELÖLÉSÉRE IRÁNYULÓ MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEKRE A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSERTEK SZÁMÍTÁSA ÉS EREDMÉNYE .....	9
10. MŰEMLÉKVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY, HA A MÉPTV. 146. §-A ALAPJÁN ILYEN KÉSZÜL .....	9
V. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÓ RENDELETE .....	10

### MELLÉKLET:

TERVIRATOK, FÜGGELÉKEK

## TOLNA VÁROS TELEPÜLÉSTERVÉNEK 5. 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: HÉS) - 2024. augusztusában került elfogadásra.

Beruházási igényekből adódóan, továbbá normaszöveg pontosítási céllal a jóváhagyás óta eltelt időszakban 3 alkalommal került sor a TelepülésTerv módosítására, továbbá jelenleg is folyamatban van a 3. számú módosítási eljárás.

A TelepülésTerv utolsó módosításának határozati és rendeleti száma: 433/2025. (XI. 27.) önkormányzati határozat, 24/2025. (XI. 28.) önkormányzati rendelet

A soron következő **5. számú Tervmódosítás** alapjául az alábbi módosítási pont szolgál:

1. a HÉS 18. § (12) bekezdés előírásainak felülvizsgálata,
2. a tervezési folyamat során esetlegesen észlelt elírások-, rajzi feldolgozásból adódó pontatlanságok javítása, a helyi építési szabályzatban meghatározott előírás pontosítása érdekében.

Fenti módosítási pontok tekintetében Tolna Város önkormányzatának Képviselő-testülete a Településterv módosításáról döntött a 18/2026. (I. 29.) 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

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

A HÉS 18.§ -a tartalmazza az építés általános szabályait. Ezen belül a 18. § (12) bekezdése a főközlekedési hálózatba tartozó utak menti földrészletekre, illetve a Vt építési övezetekre vonatkozóan állapít meg külön részletszabályozást.

*„KÖ-f jelű utakkal határos vagy attól KÖ-h jelű közterülettel elválasztott földrészleten, és településközpont vegyes terület építési övezeteiben előkert nélkül a közterületi telekhatáron álló épület földszintjének utcafronti részén lakás csak a járdaszintnél 0,7 m-nél magasabban lévő padlószinttel helyezhető el.”*

STAND-EM Kft. indítványt nyújtott be az Önkormányzathoz, amelyben kérelmezi a HÉS 18. § (12) bekezdésének módosítását, **úgy hogy az korlátozás nélkül lehetővé tegye az Árpád utcában előkert nélkül a közterületi telekhatáron álló épület földszintjének utcafronti részén, a lakás rendeltetésű ingatlan építését.**

Az indoklás szerint a lakosság 2010. óta folyamatosan átalakuló vásárlási szokása maga után vonta az Árpád utcában korábban működő üzletek bezárását és a frekventált, városközponti utca kiemelt lakóövezetté történő átalakulását, továbbá a lakossági, ill. a vevői igényekhez, valamint az átalakuló utcaképhez igazodva indokoltá vált, hogy az utcafronton épülő ingatlanok a jelenlegi szabályozástól eltérően lakás funkciót töltsenek be.

A HÉSZ 18. § (12) bekezdés előírása korlátozhatja egyéb, nem csak az Árpád utcában lévő telkek beépítését, ezért annak felülvizsgálata szükséges a kérelemben szereplő szempontok figyelembevételével.

A frekvenciált utak mentén lévő ingatlanokon meglévő lakó-, vagy akár egyéb rendeltetésű helyiségek utcafronti nyílászáróinak párkánymagassága nem mutat egységes képet. Településképi és városrendezési szempontból fenti előírásnak szerepe, jelentősége ebben a formában nincs. A településképi-érvényesítési eszközök alkalmazása révén (szakmai konzultáció, véleményezési eljárás) az új épületek tervezése során a homlokzati illeszkedés a merev szabályozás nélkül is biztosítható.

A módosítás célja fenti előírás HÉSZ-ből való törlése.

## 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.

### 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 SZAKMAI VÉLEMÉNYEZTETÉS SZAKASZA

## II. TÁJÉKOZTATÁS A KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT SZÜKSÉGESSÉGÉRŐL

Megállapítható, hogy a településtervezés módosítása a Kr. 1.§ (3) bekezdésének hatálya alá tartozik, így a **tervmódosítás várható környezeti hatásának jelentősége eseti meghatározás alapján dönthető el**. A várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése céljából környezeti tájékoztatás elkészítése szükséges a KR. 4.§ (3) alapján.

### A MÓDOSÍTÁS VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSA

Az indító határozat alapján a módosítás kizárólag a HÉSZ rendelkező részét érinti. A HÉSZ 18. § (12) bekezdésének törlésével lehetővé válik a KÖu-f mentén lévő földrészleteken és a Vt építési övezetben lévő földrészleteken az előkert nélküli beépítés esetén lakást kialakítani a közterület szintjétől 0,7 méternél alacsonyabb padlószinttel is.

#### Módosítás várható hatása környezeti elemenként:

a) *a talajvédelem, felszíni és felszín alatti vizek védelme*

A módosítás várható hatása: semleges

b) *a termőföld védelme*

A módosítás várható hatása: semleges.

c) *az ásványvagyon, a felszíni mozgások*

A módosítás várható hatása: semleges.

d) *a természet- és tájvédelem*

A módosítás várható hatása: semleges.

e) *a levegőtisztaság-védelem*

A módosítás várható hatása: semleges.

f) *a zaj- és rezgésvédelem*

A módosítás várható hatása: semleges.

g) *a hulladékkezelés*

A módosítás várható hatása: semleges.

h) *az épített környezet védelme*

A módosítás várható hatása: semleges.

A tervezett módosítás eredményeként környezeti érték sérülése nem valószínűsíthető.

Tolna Város Településtervezésének 5. számú módosításához környezeti értékelés lefolytatása nem vált indokolttá.

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

Főépítész feljegyzés alapján elhagyható.

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

Főépítész feljegyzés alapján elhagyható.

**3. AZ INTÉZKEDÉST, BEAVATKOZÁST IGÉNYLŐ TERÜLETEK LEHATÁROLÁSA**

Főépítész feljegyzés alapján elhagyható.

**4. TELEPÜLÉSHÁLÓZATI ÖSSZEFÜGGÉSEK, TÉRSÉGI ÉS TELEPÜLÉSI KAPCSOLATOK**

Főépítész feljegyzés alapján elhagyható.

**5. TERÜLETFEJLESZTÉSI DOKUMENTUMOKKAL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK**

Főépítész feljegyzés alapján elhagyható.

**6. TERÜLETRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEK**

Főépítész feljegyzés alapján elhagyható.

**7. TERVI ELŐZMÉNYEK, ÉRVÉNYES TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉSEK ÉS AZOK ÉRVÉNYESÜLÉSE**

Tolna Város Önkormányzata úgy döntött, hogy a HÉSZ 18. § (12) bekezdésében szereplő - főközlekedési hálózat mentén lévő földrészletekre és a településközpont vegyes területekre vonatkozó előírást felülvizsgálja, melynek érdekében a Településterv módosítása mellett döntött az indító határozatban.

A módosítási szándék nem tette szükségessé Telepítési tanulmányterv készítését.

Településrendezési szerződés megkötésére nem került sor.

**8. A TELEPÜLÉS DEMOGRÁFIAI HELYZETE**

Főépítész feljegyzés alapján elhagyható.

**9. A TELEPÜLÉS HUMÁN INFRASTRUKTÚRÁJA, KÖZSZOLGÁLTATÁSOK**

Főépítész feljegyzés alapján elhagyható.

**10. A TELEPÜLÉS GAZDASÁGA**

Főépítész feljegyzés alapján elhagyható.

**11. AZ ÖNKORMÁNYZAT GAZDÁLKODÁSA, TELEPÜLÉSÜZEMELTETÉS**

Főépítész feljegyzés alapján elhagyható.

**12. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI, TELEPÜLÉSSZERKEZETI VIZSGÁLAT**

Főépítész feljegyzés alapján elhagyható.

**13. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉS AZ ÉPÍTÉSZETI ÖRÖKSÉG VIZSGÁLATA**

Főépítész feljegyzés alapján elhagyható.

**14. KÖRNYEZETIÁLLAPOT-JELLEMZŐK, IDEÉRTVE A FÖLDTANI ÁLLAPOT JELLEMZŐKET IS**

Főépítész feljegyzés alapján elhagyható.

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

Főépítész feljegyzés alapján elhagyható.

**16. KÖZLEKEDÉS**

Főépítész feljegyzés alapján elhagyható.

## **17. KÖZMŰVESÍTÉS, ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS, CSAPADÉKVÍZ-GAZDÁLKODÁS**

Főépítési feljegyzés alapján elhagyható.

## **18. KATASZTRÓFAVÉDELEM, A TERÜLETEK HASZNÁLATÁT, ÉPÍTÉSI TEVÉKENYSÉGET BEFOLYÁSOLÓ VAGY KORLÁTOZÓ TÉNYEZŐK**

Főépítési feljegyzés alapján elhagyható.

## **19. LÉGIKÖZLEKEDÉSSEL ÉRINTETT TELEPÜLÉS ESETÉN A REPÜLŐTÉR AKADÁLYKORLÁTOZÁSI FELÜLETÉNEK VIZSGÁLATA A REPÜLŐTÉR ÜZEMBEN TARTÓJÁNAK BEVONÁSÁVAL**

Főépítési 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 kizárólag a HÉSZ normaszövegének módosítására van szükség.

A módosítási szándékok között nem szerepel új beépítésre szánt terület kijelölése vagy beépítésre nem szánt terület kijelölésére, 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**

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

A HÉSZ 18.§ -a tartalmazza az építés általános szabályait. Ezen belül a 18. § (12) bekezdése a főközlekedési hálózatba tartozó utak menti földrészletekre, illetve a Vt építési övezetekre vonatkozóan állapít meg külön részletszabályozást.

HÉSZ 18. § (12) bekezdése:

*„KÖu-f jelű utakkal határos vagy attól KÖu-h jelű közterülettel elválasztott földrészleten, és településközpont vegyes terület építési övezeteiben előkert nélkül a közterületi telekhatáron álló épület földszintjének utcafronti részén lakás csak a járdaszintnél 0,7 m-nél magasabban lévő padlószinttel helyezhető el.”*

Településképi és városrendezési szempontból fenti előírásnak szerepe, jelentősége ebben a formában nincs, törlése javasolt.

A HÉSZ 18. § (12) bekezdésének törlésével lehetővé válik a KÖu-f mentén lévő földrészleteken és a Vt építési övezetben lévő földrészleteken az előkert nélküli beépítés esetén lakást kialakítani a közterület szintjétől 0,7 méternél alacsonyabb padlószinttel is.

## **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 TÉNYEZŐJŰ TERÜLETEK; VÉDŐTERÜLETEK, VÉDŐSÁVOK; A TÁJ, A TERMÉSZETI ÉS AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET, A KÖRNYEZETI ELEMEL VÉDELMEVEL KAPCSOLATOS KORLÁTOZÁSOK TERÜLETEI)

Főépítészil feljegyzés alapján elhagyható.

## **7. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK BEMUTATÁSA**

Főépítészil feljegyzés alapján elhagyható.

## **8. A TERÜLETRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEKKE VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA**

Főépítészil feljegyzés alapján elhagyható.

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

Főépítészil feljegyzés alapján elhagyható.

## **10. MŰEMLÉKVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY, HA A MÉPTV. 146. §-A ALAPJÁN ILYEN KÉSZŰL**

Főépítészil feljegyzés alapján elhagyható.



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

### **a Város helyi építési szabályzatáról szóló 13/2024.(VIII.12.) önkormányzati rendelet módosításáról**

[1] A rendelet kiemelt célja a KÖu-f jelű utakkal határos vagy attól KÖu-h jelű közterülettel elválasztott földrészleteken-, és településközpont vegyes terület építési övezeteiben előkert nélkül a közterületi telekhatáron álló épület földszintjének utcafronti részén elhelyezhető lakásokra vonatkozó előírás törlése.

[2] Tolna Város Önkormányzata Képviselő-testülete a magyar építészettről 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 építészettről 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 feladatkörében eljáró szervek, és a partnerek, a Képviselő-testület Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 1/2025. (I. 30.) önkormányzati rendelet 7. melléklet I. 20. és 28. pontjában meghatározott feladatkörben eljáró Pénzügyi, Gazdasági és Településfejlesztési Bizottság és a Képviselő-testület Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 1/2025. (I.30.) önkormányzati rendeletének 7. melléklet II. 6. pontjában meghatározott véleményezési jogkörben eljáró Jogi Bizottság véleményének kikérésével, a következőket rendeli el:

#### **1. §**

Hatályát veszti a Város helyi építési szabályzatáról szóló 13/2024. (VIII. 12.) önkormányzati rendelet 18. § (12) bekezdése.

#### **2. §**

Ez a rendelet ..... napon lép hatályba.

**Balogh Zoltán János**  
polgármester

**Ezerné dr. Huber Éva**  
jegyző

Záradék:

Jelen rendelet ..... napján kihirdetésre került.

A második módosítással egységes szerkezetbe foglalt (2025. december) Településtervezési Szabályzat 2/A. § előírásai alapján igazolom, hogy a Város helyi építési szabályzatáról szóló 13/2024. (VIII.12.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló önkormányzati rendelet-tervezet rendelkezései megfelelnek

- a) a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvénynek,
- b) a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendeletnek,
- c) az Integrált Jogalkotási Rendszer bevezetéséről és az ahhoz kapcsolódó feladatokról szóló 1612/2019. (X. 24.) Korm. határozat által bevezetett Integrált Jogalkotási Rendszer követelményeinek.



*Ezerné dr. Huber Éva*  
**Ezerné dr. Huber Éva**  
**jegyző**

IRATOK

Tolna Város Önkormányzata  
Képviselő-testület

Tolna  
Hősök tere 1.  
7130

**Tárgy:** Kérelem - 13/2024. (VIII. 12.)  
önkormányzati rendelet módosítás

Tisztelt Képviselő-testület!

A STAND-EM Építőipari Kft. ügyvezetőjeként azzal a kéréssel fordulok a Tisztelt Képviselő-testülethez, hogy a Város helyi építési szabályzatáról szóló 13/2024. (VIII.12.) számú önkormányzati rendelet vonatkozó rendelkezéseit módosítani, ill. törölni szíveskedjenek, amely korlátozza a *településközpont vegyes terület építési övezeteiben előkert nélkül a közterületi telekhatáron álló épület földszintjének utcafronti részén* lakás rendeltetésű ingatlan járdaszinthez közeli padlósinttel történő építését!

A Kft. a Tolna, Árpád utca 17. szám alatti és a szomszédos-kerti- ingatlanok megvásárlását követően 4.000 m<sup>2</sup> nagyságú építési területet alakított ki, amelyen a kor elvárásainak megfelelő, külön lakótömbökből álló, parkolóval és zöldterülettel rendelkező 28 lakásos, zárt lakóparkot létesít. A telek fekvése, ill. a zárt sorú beépítéssel korlátozott adottsága nem tette lehetővé az utcafronton építendő ingatlan padlósintjének jelentős megemelését. Ezért a Helyi építési szabályzat rendelkezéseinek megfelelően az utcafronton lévő földszinti ingatlan a Tolna Megyei Kormányhivatal Építésügyi Osztálya által irodaként került engedélyezésre.

Azonban a lakosság 2010. óta folyamatosan átalakuló vásárlási szokása maga után vonta az Árpád utcában korábban működő üzletek bezárását és a frekvenciát, városközponti utca kiemelt lakóövezetté történő átalakulását. A lakossági, ill. a vevői igényekhez, valamint az átalakuló utcaképhez igazodva indokoltá vált, hogy az utcafronton épülő ingatlanok a jelenlegi szabályozástól eltérően lakás funkciót töltsenek be.

A fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a Város helyi építési szabályzatáról szóló 13/2024. (VIII.12.) számú önkormányzati rendeletet módosítani szíveskedjenek, hogy az Árpád utcában korlátozás nélkül lehetővé tegye az előkert nélkül a közterületi telekhatáron álló épület földszintjének utcafronti részén, a lakás rendeltetésű ingatlan építését.

A módosítás során felmerülő költségek megfizetését a STAND-EM Építőipari Kft. vállalja.

Tolna, 2026. január 14.

Köszönettel:



Bogdán Sándor  
ügyvezető

**Kivonat**  
**Tolna Város Önkormányzata Képviselő-testületének**  
**2026. január 29.-i ülése jegyzőkönyvéből**

**Tolna Város Önkormányzata Képviselő-testületének 18/2026. (I.29.) önkormányzati határozata a város TelepülésTervének 5. 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 Város Helyi Építési Szabályzatáról* szóló 13/2024. (VIII. 12.) önkormányzati rendeletét (a továbbiakban: HÉSz) a következő pontokban módosítani kívánja:

1. a HÉSz 18. § (12) bekezdés előírásának felülvizsgálata,
2. a tervezési folyamat során esetlegesen észlelt elírások-, rajzi feldolgozásból adódó pontatlanságok javítása, a helyi építési szabályzatban meghatározott előírás pontosítása érdekében.

(2) A Képviselő-testület a 252/2024. (VIII. 8.) önkormányzati határozattal elfogadott Fejlesztési Tervet áttekintette és dönt arról, hogy azt változatlan tartalommal alkalmazza.

(3) 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 - főépítési feljegyzést* elfogadja.

(4) A Képviselő-testület a HÉSz módosítását (a továbbiakban: Tervmódosítás) az új R 68. § (1) bekezdés b) pont bb) alpontja alapján EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS keretében véleményezteteti.

(5) 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.

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

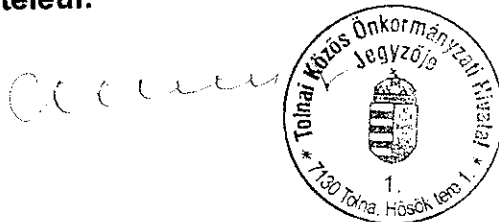
- a) kössön megállapodást a STAND-EM Kft-vel (székhely: 7130 Tolna, Kinizsi Pál utca 10.; adószám: 25992797-2-17) a Tervmódosítás költségviseléséről,
- b) kössön településtervezési szerződést Tóth Dóra Kata egyéni vállalkozóval (cím: 7100 Szekszárd, Béri Balogh Ádám utca 75. 4/13., adószám: 74386682-1-37),
- c) 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,
- d) 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,
- e) 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:** Balogh Zoltán János polgármester a (6) bekezdés tekintetében  
**Határidő:** 2026. február 28. a (6) bekezdés a) és b) pontja tekintetében, értelemszerűen a (6) bekezdés c) - e) pontjai tekintetében

Balogh Zoltán János sk.  
polgármester

Ezerné dr. Huber Éva sk.  
jegyző

A kiadmány hitelül:



## FELJEGYZÉS

A Megalapozó Vizsgálat és az Alátámasztó Javaslat tartalmi követelményeiről

Tisztelt Képviselő-testület!

Tolna Város TelepülésTerve 5. 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	elhagyható

**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	<b>szükséges</b>
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	elhagyható
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	elhagyható
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)	<b>szükséges</b>
2.	Településrendezési javaslat	<b>szükséges</b>
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	elhagyható
8.	A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása	elhagyható
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 Tervmódosításhoz Telepítési Tanulmányterv készítése nem szükséges.

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

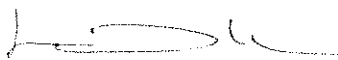
*az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I. 11.)  
Korm. rendelet szerint

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, 2026. január 15.

Az összefoglalót készítette:



Tóth Dóra Kata  
okl. településmérnök



Béres István  
városi főépítész

**HONVÉDELMI MINISZTERIUM  
HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY**

mint honvédelmi szakhatóság

1055 Budapest, Balaton u. 7-11. • Postacím: 1555 Budapest Pf.: 70.

Telefon: 06 (1) 474-1680 • HM 215-12 • Fax: 06 (1) 474-1467 • HM 21-740

Hivatali Kapu: HMHH (KRID: 210267399), e-mail: hm.hf@hm.gov.hu, web: <http://hm.hatosagihivatal.kormany.hu>

---

Nyt. szám: 1876-2/2026/h  
Hiv. szám: 10/54-2/2026.

. számú példány  
„Elektronikusan továbbítandó!”

**Balogh Zoltán János**  
**Tolna Város Önkormányzata**  
polgármester

**7130 Tolna**  
Hősök tere 1.

Tárgy: Tolna város településtervének 5. számú módosítása - általános eljárás,  
adatszolgáltatás

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Megkeresésükre értesítem, hogy a tárgyi dokumentációt megvizsgáltattam és azzal kapcsolatban az alábbi állásfoglalást adom:

A település közigazgatási területén a Magyar Állam tulajdonában, a Honvédelmi Minisztérium (a továbbiakban: HM) vagyongazdálkodásában a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 3/5 melléklete és a törvény II. rész IV. fejezet 19.§ (1) bekezdés 13. pont szerinti honvédelmi és katonai célú terület övezetbe sorolt ingatlant, valamint a település közigazgatási területén a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 419/2021. Korm. rendelet) 10. melléklet 27. sora szerinti, hadtörténeti örökségnek minősülő hadszíntérre, csatatérre, védelmi létesítményre vonatkozó adatokat nem tartunk nyilván.

Tájékoztatatom azonban, hogy Tolna város teljes közigazgatási területe érintett a Magyar Honvédség (a továbbiakban: MH) nemzeti és szövetségi védelmi feladatai végrehajtása szempontjából kiemelten fontos, honvédelmi érdekű feladatainak ellátása érdekében az MH Légi Műveleti Vezetési és Irányítási Központ által működtetett távolfelderítő radarberendezés 40 km széles védőterületével.

Az MH által üzemeltetett radarállomások honvédelmi érdekű, korlátozásmentes működtetése nemcsak a nemzeti védelmi feladatok végrehajtása tekintetében tölt be fontos szerepet, de Magyarország nemzetközi szerződésekben vállalt kötelezettségei teljesítése szempontjából is kiemelt jelentőséggel bír.

A honvédelemről és a Magyar Honvédségről szóló 2021. évi CXL. törvény (a továbbiakban: Hvt.) 1. (1) szerint „a honvédelem nemzeti ügy”.

A fentiekre és a Hvt. 3. § 11. pontra tekintettel a honvédelmi és katonai célú ingatlanok korlátozásmentes használatának biztosítása honvédelmi és nemzeti érdek is.

Az MH működési valamint a honvédelmi és katonai célú területek védőterületén belül létesítendő középmagas és annál magasabb, valamint nagy reflexiót okozó építmények (pl. naperóművek, különösen fém- és üvegfelületek) kedvezőtlenül érinthetik az MH illetve a honvédelmi és katonai célú területek működését, ezért az építési engedélyezési beruházások

megvalósítása során szükséges vizsgálni a megvalósíthatóság feltételeit és a létesítendő építmények hatását a radar vagy a honvédségi rendszerek működésére.

Az MH működési vagy a honvédelmi területek védőterületén belül – a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvényben (a továbbiakban: Méptv.) nevesített általános, és sajátos építményfajtáknál – az engedélyezési eljárásokba a HM-et, mint szakhatóságot érintettség esetén kell bevonni az adott építményfajtákra vonatkozó építésügyi, építésfelügyeleti, hatósági eljárások (lásd: az egyes közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján eljáró szakhatóságok kijelöléséről szóló 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet) szerint.

Jelen állásfoglalást, mint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. melléklet táblázat 21. sorában megjelölt államigazgatási szerv adtam ki, figyelemmel a Méptv. 74. § (2) bekezdés h) pontjára.

Jelen állásfoglalást a Honvédelmi Minisztérium Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 30/2022. (VII. 29.) HM utasítás 1. melléklet 6. függelék B) táblázat 54. sorában foglaltak alapján a Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály vezetőjeként a miniszter nevében és megbízásából kiadmányozom.

Budapest, „időbélyegző szerint”

Tisztelettel:

**Szalay-Bobroviczky Kristóf**  
honvédelemért felelős miniszter  
névében és megbízásából

**Koós Tamás alezredes**  
településrendezési és térképészeti hatósági  
osztályvezető

Készült: 2 példányban

Egy példány: 3 lap

Ügyintéző (tel/fax): Gottwald Erzsébet (tel.:+36 (1) 474-1111/21-032; HM 022-21-032; fax: +36 (1) 474-1467)

Kapják:

1. sz. pld.: Irattár

2. sz. pld.: Címzett

**HONVÉDELMI MINISZTERIUM**  
**HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY**

---

**E-ALÁÍRÓÍV**