



**TOLNA VÁROS
TELEPÜLÉSTERVÉNEK
3. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA**

*PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS ÉS
VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ ANYAGA*

MUNKA MEGNEVEZÉSE:

TOLNA VÁROS TELEPÜLÉSTERVÉNEK 3. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA

MEGRENDELŐ:

Tolna Város Önkormányzata

SZAKMAI FELÜGYELET:

Béres István települési főépítész

TELEPÜLÉSTERVEZŐ:

Tóth Dóra Kata, TT 17-1484

MUNKASZÁM:

264/2025.

E-TÉR AZONOSÍTÓ:

27 583

DÁTUM:

2026. 03.

ALÁÍRÓ LAP

TOLNA VÁROS TELEPÜLÉSTERVÉNEK 3. 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
TOLNA VÁROS TELEPÜLÉSTERVÉNEK 3. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA	5
I. BEVEZETŐ	5
II. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT	16
1. AZ EGYES ÁLTALÁNOS HASZNÁLAT SZERINTI TERÜLETEK ÉS TELEPÜLÉSRESZEK, INFRASTRUKTÚRA-ELEMELK MEGHATÁROZÁSA, ÁBRÁZOLÁSA	16
2. A FEJLESZTÉST ÉS RENDEZÉST BEFOLYÁSOLÓ ÉRTÉK, PROBLÉMA, VÉDELEM, ILLETVE KORLÁTOZÁST MEGHATÁROZÓ ELEMELK (PROBLÉMA- ÉS ÉRTÉKTÉRKÉP) MEGHATÁROZÁSA, ÁBRÁZOLÁSA	16
3. AZ INTÉZKEDÉST, BEAVATKOZÁST IGÉNYLŐ TERÜLETEK LEHATÁROLÁSA	16
4. TELEPÜLÉSHÁLÓZATI ÖSSZEFÜGGÉSEK, TÉRSÉGI ÉS TELEPÜLÉSI KAPCSOLATOK.....	21
5. TERÜLETFEJLESZTÉSI DOKUMENTUMOKKAL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK	21
6. TERÜLETRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEK	22
7. TERVI ELŐZMÉNYEK, ÉRVÉNYES TELEPÜLÉSFELJESZTÉSI DÖNTÉSEK ÉS AZOK ÉRVÉNYESÜLÉSE	41
8. A TELEPÜLÉS DEMOGRFÁIAI HELYZETE	43
9. A TELEPÜLÉS HUMÁN INFRASTRUKTÚRÁJA, KÖZSZOLGÁLTATÁSOK	43
10. A TELEPÜLÉS GAZDASÁGA	43
11. AZ ÖNKORMÁNYZAT GAZDÁLKODÁSA, TELEPÜLÉSÜZEMELTETÉS	43
12. TELEPÜLÉSRRENDEZÉSI, TELEPÜLÉSSZERKEZETI VIZSGÁLAT.....	43
13. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉS AZ ÉPÍTÉSZETI ÖRÖKSÉG VIZSGÁLATA.....	43
14. KÖRNYEZETIÁLLAPOT-JELLEMZŐK, IDEÉRTVE A FÖLDTANI ÁLLAPOT JELLEMZŐKET IS.....	43
15. A TÁJI ÉS TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK ÉS ÖRÖKSÉG, JELLEMZŐ TÁJKARAKTER, ZÖLDINFRASTRUKTÚRA-HÁLÓZAT	46
16. KÖZLEKEDÉS.....	47
17. KÖZMŰVESÍTÉS, ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS, CSAPADÉKVÍZ-GAZDÁLKODÁS.....	49
18. KATASZTRÓFAVÉDELEM, A TERÜLETEK HASZNÁLATÁT, ÉPÍTÉSI TEVÉKENYSÉGET BEFOLYÁSOLÓ VAGY KORLÁTOZÓ TÉNYEZŐK	51
19. LÉGIKÖZLEKEDÉSSSEL ÉRINTETT TELEPÜLÉS ESETÉN A REPÜLŐTÉR AKADÁLYKORLÁTOZÁSI FELÜLETÉNEK VIZSGÁLATA A REPÜLŐTÉR ÜZEMBEN TARTÓJÁNAK BEVONÁSÁVAL	52
III. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ.....	53
1. FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI JAVASLAT ÖSSZEFOGLALÓJA (A FEJLESZTÉSBEN JAVASOLT VÁLTOZÁSOK, A RENDEZÉST ÉRINTŐ MÓDOSÍTÁSOK BEMUTATÁSA, ÖSSZEFÜGGÉSEIK FELTÁRÁSA, SZAKÁGI JAVASLATOK ÖSSZEFOGLALÁSA)	53
2. TELEPÜLÉSRRENDEZÉSI JAVASLAT.....	53
3. JAVASLAT AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET FEJLESZTÉSÉRE ÉS AZ ÉPÍTÉSZETI ÖRÖKSÉG MEGŐRZÉSÉRE	70
4. TÁJRENDEZÉSI ÉS ZÖLDINFRASTRUKTÚRA-FELJESZTÉSI JAVASLAT, CSAPADÉKVÍZ-GAZDÁLKODÁS	70
5. KÖZMŰVESÍTÉS, ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉSI JAVASLAT, KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT	71

6. VÉDELMI ÉS KORLÁTOZÓELEMELK (veszélyeztetett, illetve veszélyeztető tényezőjú területek; védőterületek, védősávok; a táj, a természeti és az épített környezet, a környezeti elemek védelmével kapcsolatos korlátozások területei)	75
7. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK BEMUTATÁSA	76
8. A TERÜLETRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEKKEK VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA	80
9. AZ ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET KIJEÖLÉSÉRE IRÁNYULÓ MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEKRE A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁSA ÉS EREDMÉNYE	97
10. MŰEMLÉKVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY, HA A MÉPTV. 146. §-A ALAPJÁN ILYEN KÉSZÜL ...	98
IV. TELEPÜLÉSFJELSZTÉSI TERV MÓDOSÍTÓ HATÁROZATA	99
V. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÓ RENDELETE	120

MELLÉKLET:

RÉGÉSZETI SZAKTERÜLETI MUNKARÉSZ TOLNA VÁROS TELEPÜLÉSTERV 3. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSÁHOZ

971/12 hrsz-ú földrészletre vonatkozóan

971/10-11 hrsz-ú földrészletre vonatkozóan

0155/1 hrsz-ú földrészletre vonatkozóan

TERVIRATOK, FÜGGELÉKEK

TOLNA VÁROS TELEPÜLÉSTERVÉNEK 3. 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 az elmúlt másfél év során 3 alkalommal (1. számú, 2. számú, 4. számú módosítások) került sor a TelepülésTerv módosítására (a továbbiakban: Tervmódosítás). A 4. számú módosítás (mely a piactér fejlesztéséhez kapcsolódott) időben „beelőzte” a 3. számú módosítást.

A **3. számú Tervmódosítás** alapjául az alábbi 10 módosítási pont szolgált:

1. A Tolna külterületi 0116/31, /37, /39, /41, /53, /55, /57, /59, /61, /63, /65, /67, /69, /71, /79 hrsz-ú földrészleteke, továbbá a Tolna belterületi 2164-2166, 2167/1-2, 2168/1, 2169/1 és 2170/1 hrsz-ú földrészletek általános mezőgazdasági területbe sorolása Tolna Város Önkormányzata Képviselő-testületének hatályon kívül helyezett, *Tolna Város szabályozási tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról* szóló 26/2010. (XI.26.) önkormányzati rendeletében foglaltakkal megegyező módon **Pesti Dávid és további hét, Tolna városban ingatlantulajdonnal rendelkező személy** kérelme alapján - megalapozó önk. határozatok száma: 340/2024. (XI. 28.) és 17/2025. (I. 30.)
2. A Tolna belterületi 971/10-11 hrsz-ú földrészletek szélesítését biztosító szabályozási vonalak felülvizsgálata, szükség esetén törlése **Pesti Dávid és további hét, Tolna városban ingatlantulajdonnal rendelkező személy** kérelme alapján - megalapozó önk. határozatok száma: 340/2024. (XI. 28.) és 17/2025. (I. 30.). A területi lehatárolás pontosításra került a 86/2026. (II.26.) önkormányzati határozatban.
3. A Tolna belterületi 971/12 hrsz-ú földrészletek lakóépület építésére alkalmas építési övezetbe sorolása **Horváth Róbert** (lakcím: 7130 Tolna, Tinódi utca 1.) kérelme alapján - megalapozó önk. határozatok száma: 340/2024. (XI. 28.), 17/2025. (I. 30.) és 187/2025. (IV. 30.) A területi lehatárolás pontosításra került a 86/2026. (II.26.) önkormányzati határozatban.
4. A Tolna külterületi 0287/2 és 0287/51 hrsz-ú földrészletek, továbbá a Tolna belterületi 213 és 3051 hrsz-ú földrészletek újra-szabályozása a 0287/2 hrsz-ú földrészlet telekhatár-rendezése céljából **Nagyvárad Krisztina** (lakcím: 7130 Tolna, Bajcsy-Zsilinszky utca 84.) kérelme alapján - megalapozó önk. határozat száma: 16/2025. (I. 30.)
5. A Tolna külterületi 0155/1 hrsz-ú földrészlet, továbbá a 0156 hrsz-ú földrészlet egy részének 250 férőhelyes szarvasmarha-tartó telep létesítésére alkalmas építési övezetbe sorolása a **Schusz-Agro Kereskedelmi Kft.** (székhely: 7130 Tolna, Újrétisor utca 15., adószám: 32167650-2-17, képviseli: Schuszter Róbert) kérelme alapján - megalapozó önk. határozat száma: 188/2025. (IV. 30.)
6. A Tolna belterületi 1029, 1032, 1033, 1036 és 1041 hrsz-ú földrészletek, továbbá a 1028 hrsz-ú földrészlet egy részének lakóépület építésére alkalmas építési övezetbe sorolása **Máramarosi Zsolt** (lakcím: 7130 Tolna, Deák Ferenc utca 94/B. IV/2.) kérelme alapján - megalapozó önk. határozat száma: 189/2025. (IV. 30.)
7. A Tolna belterületi 2893/120-124 hrsz-ú földrészletek újra-szabályozása a telekcsoport kedvezőbb újraosztása érdekében A **DUNA TRANSPORT Kft.** (székhely: 7130 Tolna, Belterület 970/38., adószám: 23128798-2-17, képviseli: Takács Balázs) kérelme alapján - megalapozó önk. határozat száma: 190/2025. (IV. 30.)
8. A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: **Méptv.**) 8. § (1) bekezdésben foglaltak teljesítése érdekében **zöldterületi övezetet jelöl ki** Tolna Város Önkormányzata Képviselő-testületének 235/2025. (V. 29.) önkormányzati határozatában foglaltak szerint.

Az új beépítésre szánt területek kijelölése esetén a jogszabályban előírt zöldterületi arány biztosítása a 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 2026. január 14. napján hatályba lépő

módosítása alapján az erdőterületek és természetközeli területek beszámításával történik, így új önálló zöldterületi övezet kijelölése nem szükséges. Ennek megfelelően a képviselő-testület 15/2026. (I. 29.) önkormányzati határozatával visszavonta a 235/2025. (V. 29.) önkormányzati határozatát és a 86/2026. (II. 26.) önkormányzati határozattal törölte ezt a módosítási pontot.

9. A HÉSz 27. § (1) és (2) bekezdései normaszövegének pontosítása a lakó rendeltetés alapterülete meghatározásával kapcsolatban. Technikai jellegű módosítás, a normaszöveg egyértelmű értelmezhetősége miatt vált szükségessé.
10. A Tolna belterületi 327 és 328/2 hrsz-ú földrészleteket elválasztó építési övezet határvonalának módosítása telekhatár-rende­zés céljából Horváth József (lakcím: 7130 Tolna, Palé utca 39.) kérelme alapján.
11. 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 236/2025. (V. 29.) önkormányzati határozatában (a továbbiakban: **alap indító határozat**), melynek 2., 3. és 8. pontját a 86/2026. (II. 26.) önkormányzati határozattal módosította (a továbbiakban: **indító határozat módosító határozata**). Az alap indító határozat és az indító határozat módosító határozata együtt képezi az **indító határozatot**.

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, **ÁLTALÁNOS EGYEZTETÉSI ELJÁRÁS** keretében.

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

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

A MÓDOSÍTÁS ÁLTALÁNOS CÉLJA, RÖVID LEÍRÁSA:

INDÍTÓ HATÁROZAT 1. PONTJA ALAPJÁN:	övezeti átsorolás Gksz → Má
<p>A Tolna külterületi 0116/31, /37, /39, /41, /53, /55, /57, /59, /61, /63, /65, /67, /69, /71, /79 hrsz-ú földrészteltek, továbbá a Tolna belterületi 2164-2166, 2167/1-2, 2168/1, 2169/1 és 2170/1 hrsz-ú földrészteltek általános mezőgazdasági területbe sorolása kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területből. 1.számú tervezési terület része.</p> <p>A terület az előző (2024 előtti) településrendezési eszközök alapján általános mezőgazdasági területbe tartozott. A kérelmezők a korábbi besorolás visszaállítását kérték. A képviselő-testület – konkrét gazdasági jellegű beruházások hiányában – támogatta a módosítási szándékot.</p>	



HATÁLYOS SZABÁLYOZÁS TERVLAP	MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT

INDÍTÓ HATÁROZAT 2. PONTJA ALAPJÁN:

szabályozási vonal felülvizsgálata
Köu-f → Gksz

A Tolna belterületi 971/10-11 hrsz-ú földrésztelkek szélesítését biztosító szabályozási vonalak felülvizsgálata, szükség esetén törlése.

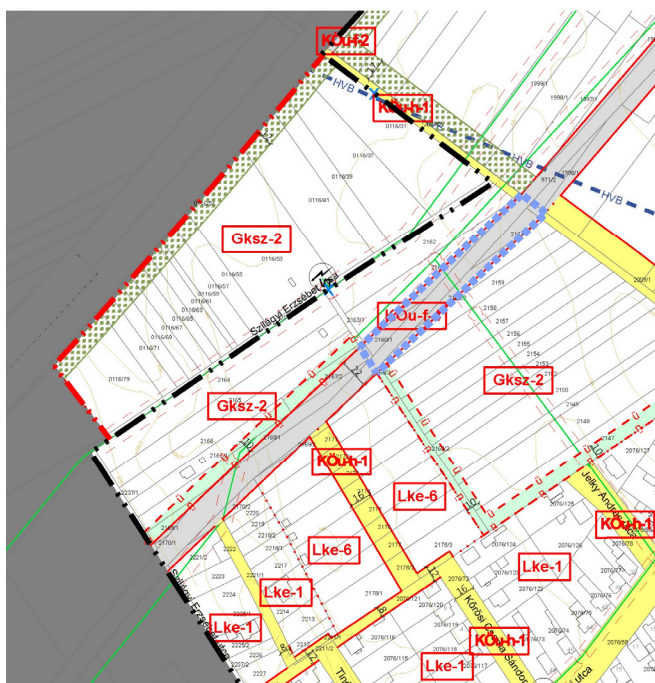
Az indító határozat 1. és 3. pontja szerinti módosítások eredményeként a tervezett út szükségtelenné vált, így a teljes közlekedési terület átsorolásra kerül Gksz-be (tervezői javaslat alapján).

1.számú tervezési terület része

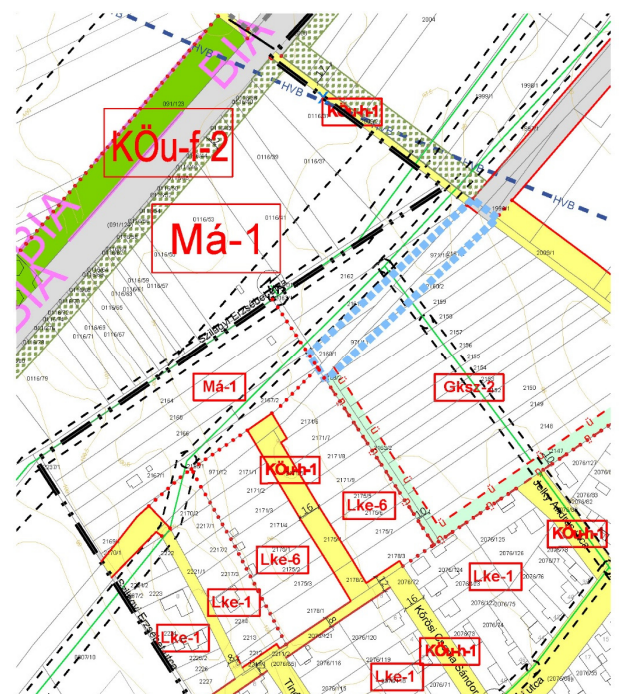
Az övezeti átsorolás eredményeként új beépítésre szánt terület keletkezik.



HATÁLYOS SZABÁLYOZÁS TERVLAP



MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT



INDÍTÓ HATÁROZAT 3. PONTJA ALAPJÁN:

övezeti átsorolás KÖu → Lke

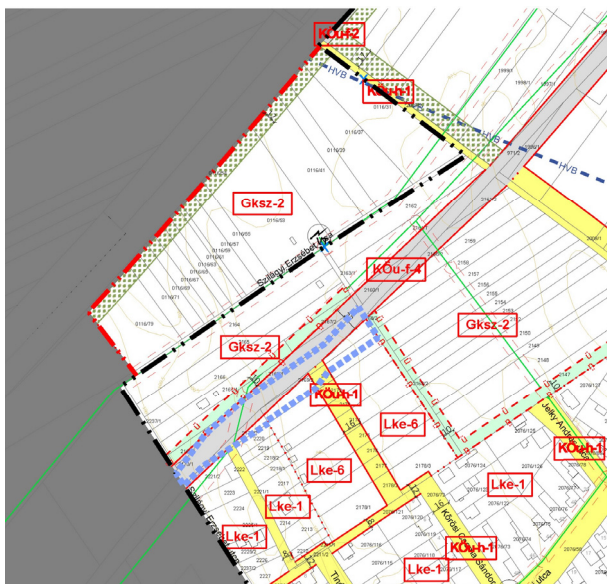
A Tolna belterületi 971/12 hrsz-ú földrészlet lakóépület építésére alkalmas építési övezetbe sorolása
1.számú tervezési terület része

A kérvény megvizsgálásához Telepítési tanulmányterv készült, melynek tartalmát a testület megismerte és támogatta. Ez alapján a 971/12 hrsz-ú földrészlet részben kertvárosias lakóterület (Lke), részben közlekedési terület (KÖu) besorolást kap.

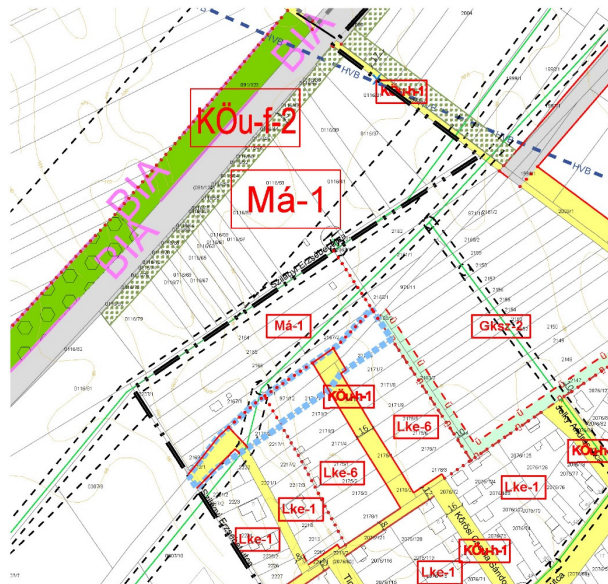
Az övezeti átsorolás eredményeként új beépítésre szánt terület keletkezik.



HATÁLYOS SZABÁLYOZÁS TERVLAP



MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT

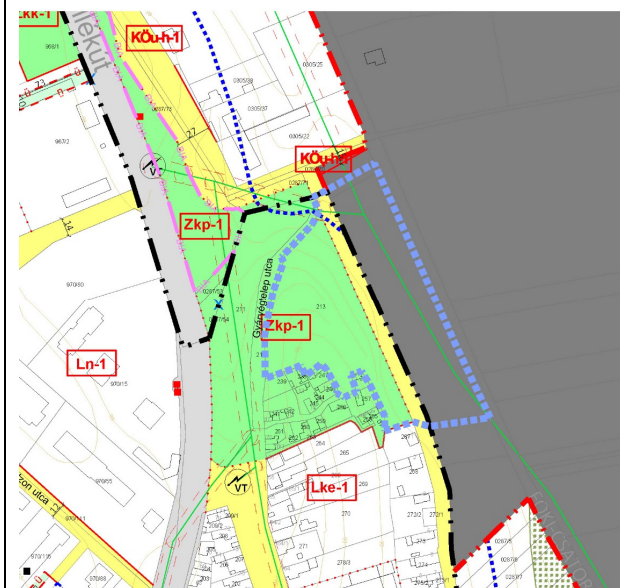
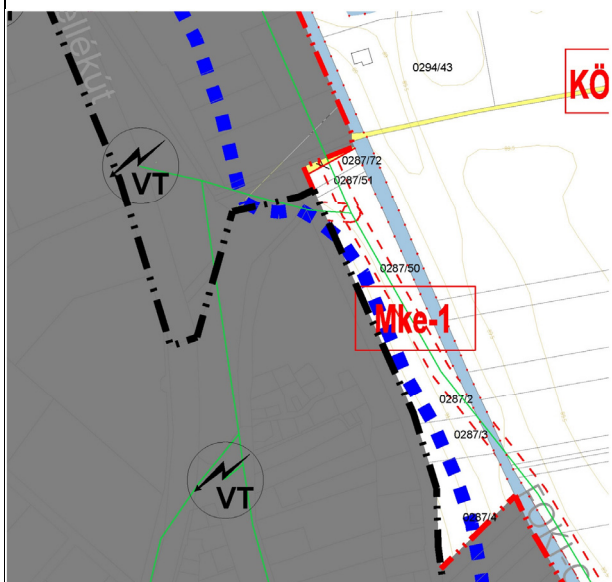
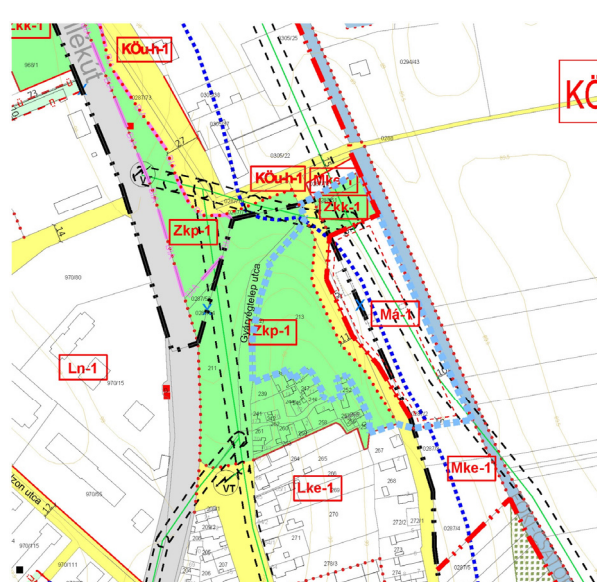


INDÍTÓ HATÁROZAT 4. PONTJA ALAPJÁN:**újra szabályozása**

A Tolna külterületi 0287/2 és 0287/51 hrsz-ú földrészetek, továbbá a Tolna belterületi 213 és 3051 hrsz-ú földrészetek újra-szabályozása a 0287/2 hrsz-ú földrészet telekhatár-rendezése céljából.

2.számú tervezési terület

A kérvény megvizsgálásához Telepítési tanulmányterv készült, melynek tartalmát a testület megismerte és támogatta. A tanulmányterv alapján kerül meghatározásra az út helye, a zöldterület határa, illetve a telekalakítással érintett telek (0287/2 hrsz) kertés mezőgazdasági övezetből általános mezőgazdasági övezetbe kerül átsorolásra.

**HATÁLYOS SZABÁLYOZÁS TERVLAP****MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT**

A Tolna külterületi 0155/1 hrsz-ú földrészlet, továbbá a 0156 hrsz-ú földrészlet egy részének 250 férőhelyes szarvasmarha-tartó telep létesítésére alkalmas építési övezetbe sorolása.

3.számú tervezési terület

A kérvény megvizsgálásához Telepítési tanulmányterv készült, melynek tartalmát a testület megismerte és támogatta. Ez alapján a terület K-Mü-1 jelű, különleges mezőgazdasági üzemi besorolást kap.

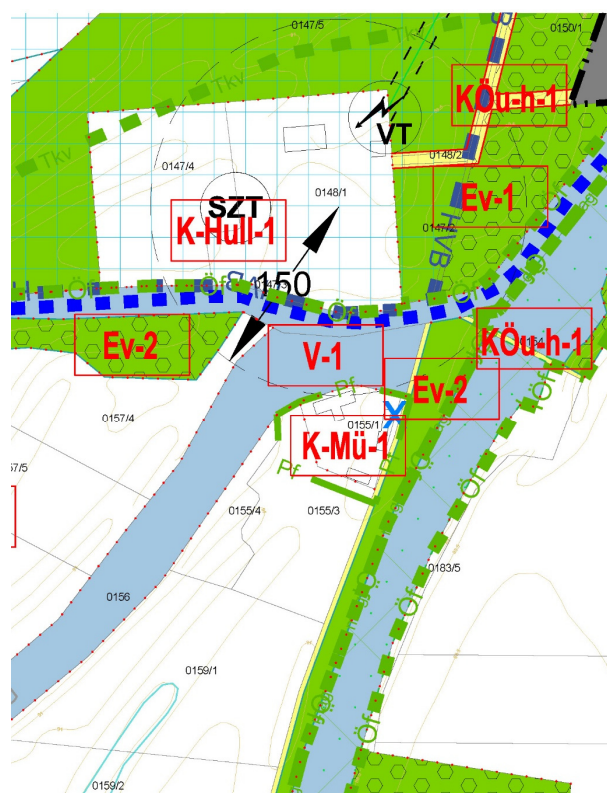
Az övezeti átsorolás eredményeként új beépítésre szánt terület keletkezik.



HATÁLYOS SZABÁLYOZÁS TERVLAP



MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT

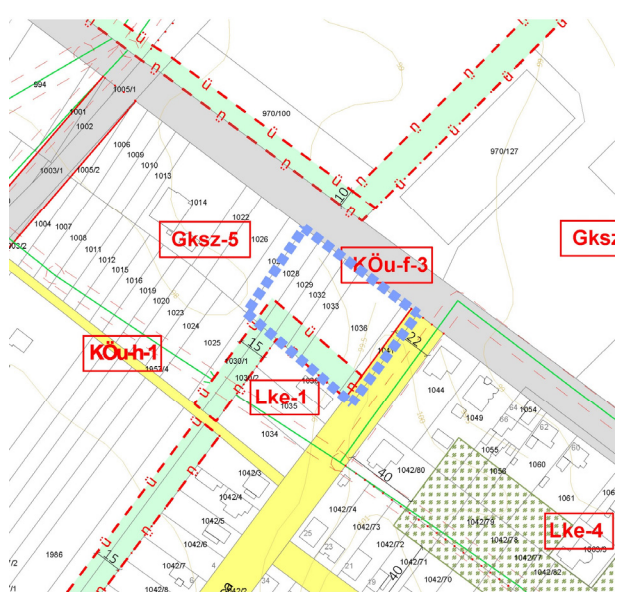
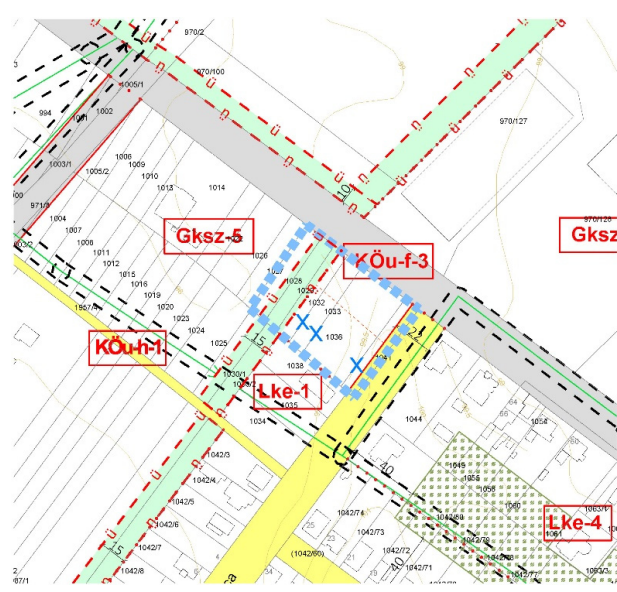


INDÍTÓ HATÁROZAT 6. PONTJA ALAPJÁN:**övezeti átsorolás Gksz → Lke**

A Tolna belterületi 1029, 1032, 1033, 1036 és 1041 hrsz-ú földrészletek, továbbá a 1028 hrsz-ú földrészlet egy részének lakóépület építésére alkalmas építési övezetbe sorolása.

4.számú tervezési terület

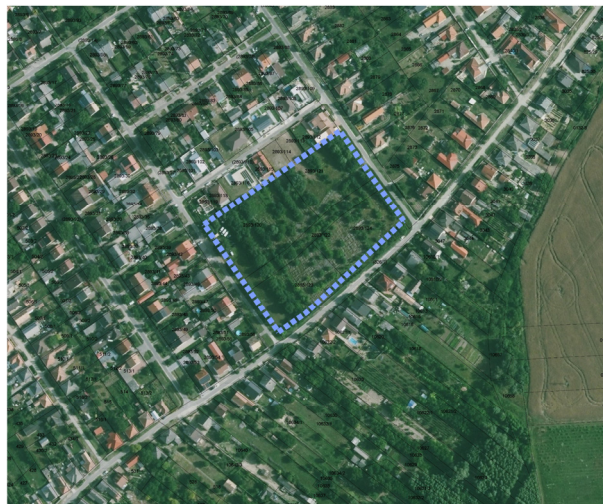
A kérvény megvizsgálásához Telepítési tanulmányterv készült, melynek tartalmát a testület megismerte és támogatta. Ez alapján a terület Lke-1 jelű, kertvárosias lakóterületbe kerül, az övezethatár mentén beültetési kötelezettséggel terhelt területtel.

**HATÁLYOS SZABÁLYOZÁS TERVLAP****MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT**

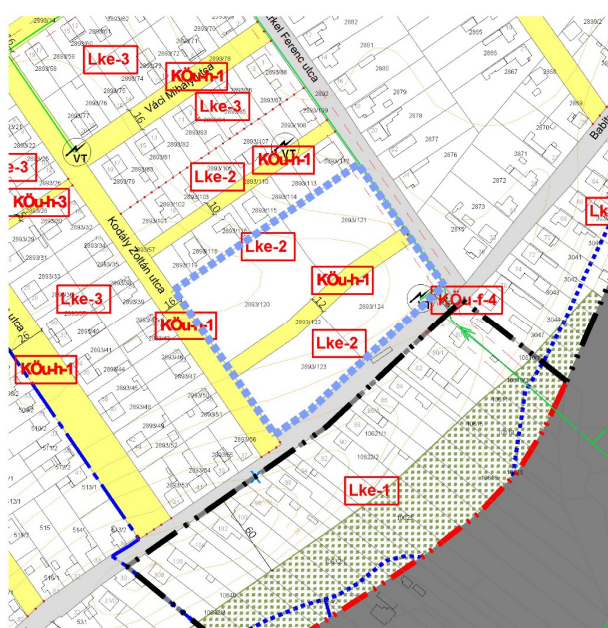
A Tolna belterületi 2893/120-124 hrsz-ú földrésztelkek újra-szabályozása a telekcsoport kedvezőbb újra-osztása érdekében.

5.számú tervezési terület

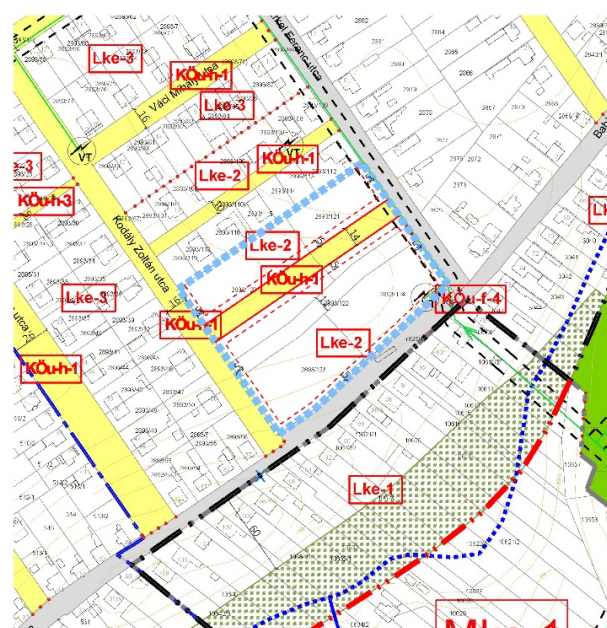
A kérvény megvizsgálásához Telepítési tanulmányterv készült, melynek tartalmát a testület megismerte és támogatta. Ez alapján a területet feltáró KÖu-h-1 jelű út új nyomvonalon kerül kijelölésre és 12 méter helyett 14 m szabályozási szélességet kap. Az így kialakítható építési telkek besorolása változatlanul Lke-2 marad.



HATÁLYOS SZABÁLYOZÁS TERVLAP



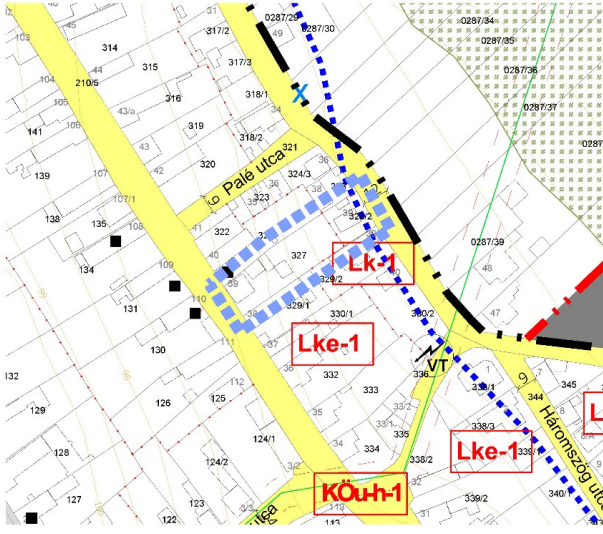
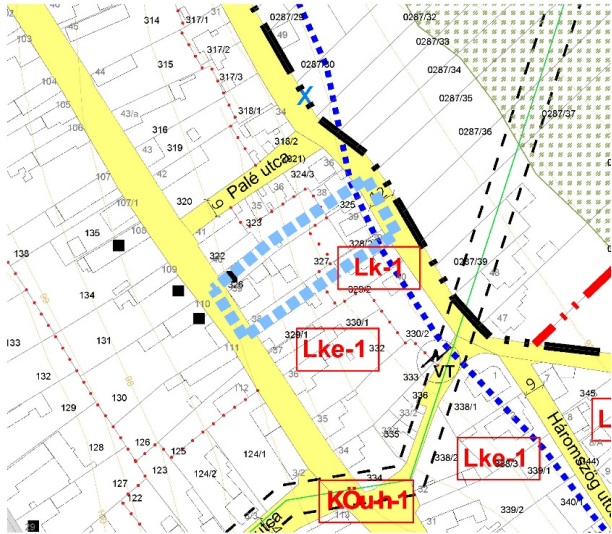
MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT



INDÍTÓ HATÁROZAT 8. PONTJA ALAPJÁN:	zöldterület pótlás
A 15/2026. (I. 29.) és a 86/2026. (II. 26.) ÖNKORMÁNYZATI HATÁROZATOK ALAPJÁN TÖRÖLVE LETT	

INDÍTÓ HATÁROZAT 9. PONTJA ALAPJÁN:	HÉSZ technikai jellegű módosítása
A HÉSZ 27. § (1) és (2) bekezdései normaszövegének pontosítása a lakó rendeltetés alapterülete meghatározásával kapcsolatban. Technikai jellegű módosítás, a normaszöveg egyértelmű értelmezhetősége miatt vált szükségessé.	

INDÍTÓ HATÁROZAT 10. PONTJA ALAPJÁN:	övezethatár módosítása
A Tolna belterületi 327 és 328/2 hrsz-ú földrészleteket elválasztó építési övezet határvonalának módosítása telekhatár-rendezés céljából.	
6. számú tervezési terület	
	

HATÁLYOS SZABÁLYOZÁS TERVLAP	MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT
	

INDÍTÓ HATÁROZAT 11. PONTJA ALAPJÁN:	
A tervezési folyamat során esetlegesen észlelt elírások-, rajzi feldolgozásból adódó pontatlanságok javítása, a helyi építési szabályzatban meghatározott előírás pontosítása érdekében.	
A „védőterület, védőtávolság, védősáv” jelölése piros színről feketeire módosul az építési határvonaltól való jobb megkülönböztethetőség érdekében.	

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 kikérte 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. Ehhez készült egy anyag „Tájékoztatás a környezeti értékelés szükségességéről” címmel, illetve egy Natura2000 elővizsgálati dokumentáció a tolnai 0155/1 és a 0156 hrsz-ú ingatlanok övezeti átsorolásához kapcsolódóan.

A beérkezett vélemények figyelembe-vételével a **Képviselő-testület a 89/2026. (II. 26.) önkormányzati határozatában 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 ÁLTALÁNOS eljárásban történik.

VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ

folyamatban

ZÁRÓ SZAKASZ

.....

II. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

1. AZ EGYES ÁLTALÁNOS HASZNÁLAT SZERINTI TERÜLETEK ÉS TELEPÜLÉSRÉSZEK, 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 külterületi 0116/31, /37, /39, /41, /53, /55, /57, /59, /61, /63, /65, /67, /69, /71, /79 hrsz-ú földrészleteke, továbbá a Tolna belterületi 2164-2166, 2167/1-2, 2168/1, 2169/1 és 2170/1 hrsz-ú földrészletek

1.számú tervezési terület része

Módosítás összefoglalója:

A terület kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területből általános mezőgazdasági területbe kerül átsorolásra.

A terület bemutatása:

A terület részben külterületi, részben belterületi fekvésű, a 6. számú főút és a felhagyott iparvágány között fekszik. Kisvidéki jellegű morfológia jellemzi. A területen földesutakkal feltárt, jellemzően kiskertes művelésű telkek találhatóak. Egyes telkeken gazdasági jellegű épület is áll.



2. A Tolna belterületi 971/10-11 hrsz-ú földrészletek

1.számú tervezési terület része

Módosítás összefoglalója:

A terület közlekedési területként történő besorolása okafogyottá vált azáltal, hogy a déli szakasza a 3. pont alapján főhálózati elemként törlésre kerül, valamint a tervezett gazdasági területek részben szintén törlésre kerülnek. A teljes terület KÖu-f jelű közlekedési terület övezetéből Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület övezetébe kerül. A területen konkrét beruházási szándék nem merült fel, tervezői javaslatra kerül átsorolásra.

A terület bemutatása:

A terület az egykori iparvágány részét képezi. A terület sík, legnagyobb részét az egykori vágány kb. 4 méter széles kavicságya teszi ki, amely a környezetéből töltésszerűen, kb. fél méterre emelkedik. Az egykori vágány két oldalán fűvel és kisebb fákkal benőtt, néhány méter széles sáv húzódik.



3. A Tolna belterületi 971/12 hrsz-ú földrészlet

1.számú tervezési terület része

Módosítás összefoglalója:

A Kőrösi Cs. S. utca folytatásában kijelölt 16 méter széles tervezett kiszolgáló út a felhagyott ipari vágány irányába tovább folytatandó és a végén 8-12 méter hosszúságú (pl szemétszállító) jármű számára is alkalmas megfordulási terület kijelölendő.

A Tinódi utca folytatásában kialakult Rosmayer utca 8 méteres közlekedési területe jelenleg zsákutca, megfordulási lehetőség nélkül. Az utca a felhagyott ipari vágány irányába meghosszabbításra és a Szilágyi E. utcával összekapcsolásra kerül.

A Kőrösi Cs. S. utca folytatásában lévő kertvárosias lakóterület az ipari vágány területén bővítésre kerül. A bővített terület az Lke-6 jelű építési övezetbe kerül.

A Tinódi utca folytatásában lévő, már kialakult Rosmayer utca északkeleti oldalán az övezeti átsorolás eredményeként egy darab új építési telek alakítható ki, Lke-1 jelű besorolással

A terület bemutatása:

A tervezési terület Tolna belterületének északnyugati szélén fekszik. A 971/12 hrsz-ú ingatlan része volt a 6. számú főúttal párhuzamosan húzódó egykori ipari vágálynak. A síneket megszüntették és a közelmúltban a terület állami kézről több természetes személy tulajdonába került és felaprózódott. Az érintett földrészlet az ingatlan-nyilvántartás szerint kivett iparterület, 2720 m² nagyságú.



4. A Tolna külterületi 0287/2 és 0287/51 hrsz-ú földrészletek, továbbá a Tolna belterületi 213, 3051 hrsz-ú földrészletek

2.számú tervezési terület

A módosítás összefoglalója:

- 3051 hrsz-ú KÖu-h közúti közlekedési terület helyi úthálózat övezetből ~ 1164 m² terület mezőgazdasági területbe sorolandó;
- 213 hrsz-ú zöldterület keleti telekhatára mentén ~256 m² terület mezőgazdasági területbe sorolandó;
- 213 hrsz-ú zöldterületből, annak keleti oldalán, az újonnan kialakítandó telekhatár mentén 11 m szélességű területsáv (~ 1210 m²) Zkp jelű közpark zöldterület övezetből KÖu-h jelű övezetbe kerül;
- 0287/51 hrsz-ú földrészlet Mke övezetbe sorolt része és a 0287/2 hrsz-ú földrészlet északi része (összesen 1665 m²) területe kertes mezőgazdasági területből zöldterületbe kerül.
- a telekhatár rendezéssel érintett 0287/2 hrsz-ú földrészlet új övezeti előírást kap, azaz a javaslat alapján Má-1 jelű, általános mezőgazdasági területbe kerül;
- meglévő és tervezett belterülethatár áthelyezése az új telekhatárra

Terület rövid bemutatása:

A terület a város keleti belterülethatárának szélén, a Palé utca mentén található, melyet a **0287/2 hrsz-ú** földrészlet keletről határol. A területen két épület áll, melyek közül az egyik részben, a másik teljes egészében a **3051 hrsz-ú** földrészleten fekszik, azonban használatukat tekintve a szomszédos 0287/2 hrsz-ú ingatlanhoz tartoznak. A Kérelmező célja, hogy rendezze az általa használt terület jogi



határát, így a 3051 hrsz-ú földrészlethez tartozó épületek területét és azok környezetét is. Továbbá a meglévő épületek ingatlan-nyilvántartásba való feltüntetése és lakóépületté minősítése is cél.

A 3051 hrsz-ú földrészlet közterület, mely a Palé utca részeként közlekedési terület övezeti besorolású. A valós használat szerint azonban az út nyomvonala a földrészletével párhuzamosan, attól nyugatra halad, a 213 hrsz-ú közterületen, közpark zöldterület besorolású övezetben. Mivel a közlekedési terület biztosítása a továbbiakban is szükséges, javasolt az övezetet a valós használat szerinti helyen kijelölni.

A tervezési területet az E-közmű alapján 22 kV-os villamos hálózat légvezetéke keresztezi.

5. A Tolna külterületi 0155/1, 0156 hrsz-ú földrészlet

3.számú tervezési terület

A módosítás összefoglalója:

A 0155/1-ú földrészlet teljes egésze és a 0156 hrsz-ú földrészlet cca. 250 m² nagyságú területe Vízgazdálkodási övezetből K-Mű jelű, Különleges mezőgazdasági üzemi területbe kerül átsorolásra.

Terület rövid bemutatása:

Tolna város külterületén, a szennyvíztisztító telep és a Tolnai-Holt-Duna mellékága között fekszik a 0155/1 hrsz-ú, egykori Schleicher puszta felhagyott telephelye. Az ingatlan jelenlegi tulajdonosa szarvasmarha telepet kíván létesíteni, melyhez a terület övezeti átsorolására van szükség.

Jelenleg a terület közvetlenül nem határos közterülettel vagy magánúttal.

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

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

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

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

A tervezési területtől délre szántóföldek helyezkednek el.



6. A Tolna belterületi 1029, 1032, 1033, 1036, 1041 és 1028 hrsz-ú földrészletek

4.számú tervezési terület

Módosítás összefoglalója:

A terület Lke-1 jelű, kertvárosias lakóterületbe kerül, az övezethatár mentén beültetési kötelezettséggel terhelt területtel.

A terület bemutatása:

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

Az ingatlanok össz. területe: 4379 m²

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

A terület jellemzően síkvidéki, jelenleg szántóföldi művelést folytatnak rajta.



7. A Tolna belterületi 2893/120-124 hrsz-ú földrészletek

5.számú tervezési terület

A módosítás összefoglalója:

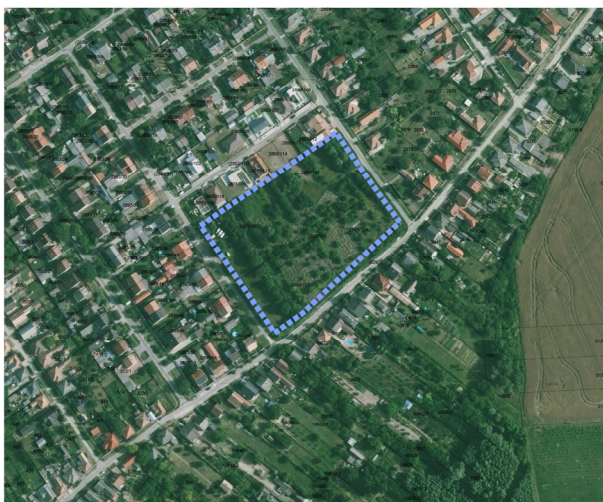
a területet feltáró KÖu-h-1 jelű út új nyomvonalon kerül kijelölésre és 12 méter helyett 14 m szabályozási szélességet kap. Az így kialakítható építési telkek besorolása változatlanul Lke-2 marad.

A terület bemutatása:

A tervezési terület Tolna belterületének délkeleti részén, az egykori Mözs és Tolna közti határ mentén fekszik, Kodály Z., Babits M., Erkel F. és Fusz J. utcák által határolt tömbben. Az ingatlanok kivett, beépítetlen telkek és Lke-2 jelű kertvárosias lakóterületbe tartoznak.

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

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



8. TÖRLÉSRE KERÜLT

9. Nem kapcsolódik terület hozzá.

10. A Tolna belterületi 327 és 328/2 hrsz-ú földrészleteket

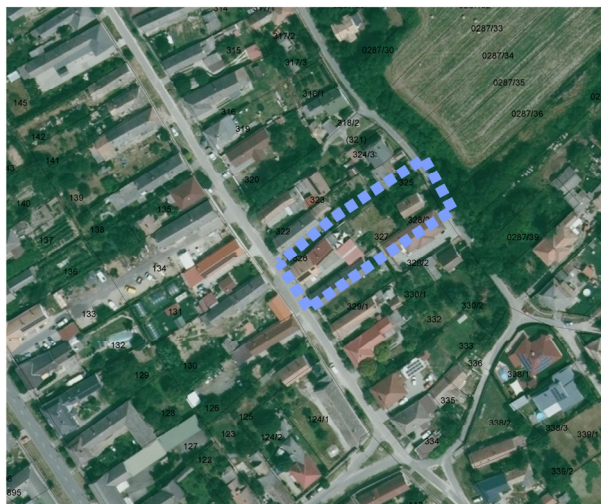
6.számú tervezési terület

A módosítás összefoglalója:

A Tolna belterületi 327 hrsz-ú ingatlan Lke-1 jelű építési övezetbe tartozó hátsó telekrésze Lk-1 jelű építési övezetbe kerül átsorolásra. Az építési övezet határvonalának módosításának célja telekhatárrendezés.

A terület bemutatása:

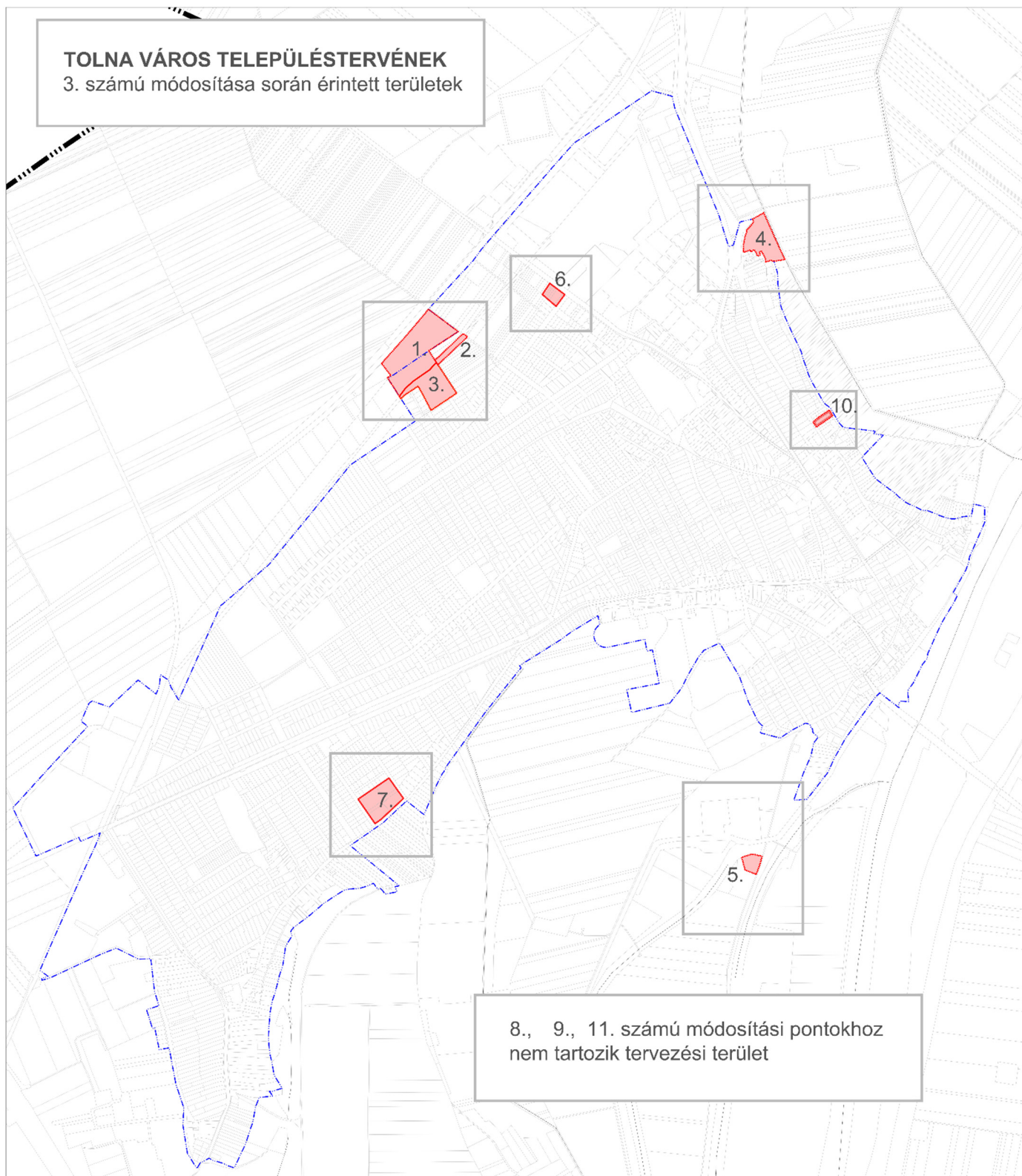
A tervezési terület a Festetich és a Palé utca közötti tömbben fekszik, családi házas beépítés jellemzi.



11. Nem kapcsolódik terület hozzá.

A módosítás összefoglalója:

Tervlapi jelölés javítása.



Átnézeti térkép a módosítással érintett területekről

4. TELEPÜLÉSHÁLÓZATI ÖSSZEFÜGGÉSEK, TÉRSÉGI ÉS TELEPÜLÉSI KAPCSOLATOK

Főépítési feljegyzés alapján elhagyható.

5. TERÜLETFEJLESZTÉSI DOKUMENTUMOKKAL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK

Főépítési feljegyzés alapján elhagyható.

6. TERÜLETRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEK

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** (a továbbiakban: TMTrT) összhangban készült.

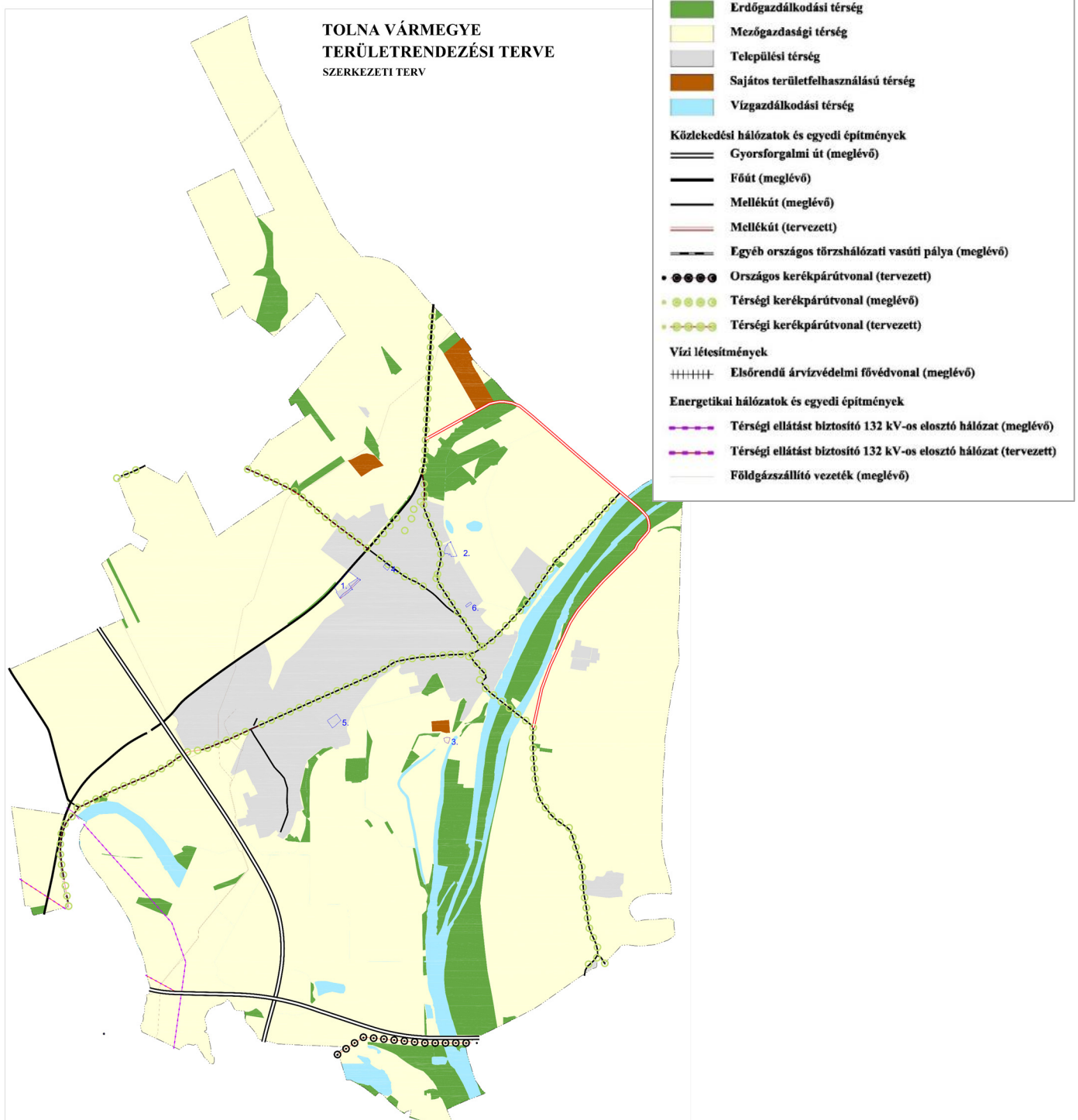
A jelenlegi tervmódosítás tervezési területei (indító határozat szerinti sorszámmal) a vármegyei szerkezeti terv szerint az alábbi térségi területfelhasználási egységet érintik:

Települési térség: 1., 2., 4., 5., 6.

Mezőgazdasági térség: 1., 2., 3.

Közlekedési elemmel határos:

1. számú terület a 6. számú főúttal
4. számú terület mellékút, térségi kerékpárút



Mezőgazdasági térség

TrTv. 11.§-a alapján a kiemelt térségi, illetve vármegyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki.

A TMTrT térségi területfelhasználási területi mérlege alapján a település mezőgazdasági térségbe sorolt területeinek nagysága: 5314,91 ha (100 %),

a Településterv alapján mezőgazdasági térségen belül nem mezőgazdaság terület övezetébe sorolt területek nagysága: 322,97 ha (6, 08 %).

a 3.számú módosítás során generált eltérések nagysága -3,3 ha (csökken),

mezőgazdasági térségen belül nem mezőgazdaság terület övezetébe sorolt területek nagysága:





322,97 ha – 3,3 ha = 319,67 ha , azaz az ELTÉRÉS NAGYSÁGA 6, 02 %

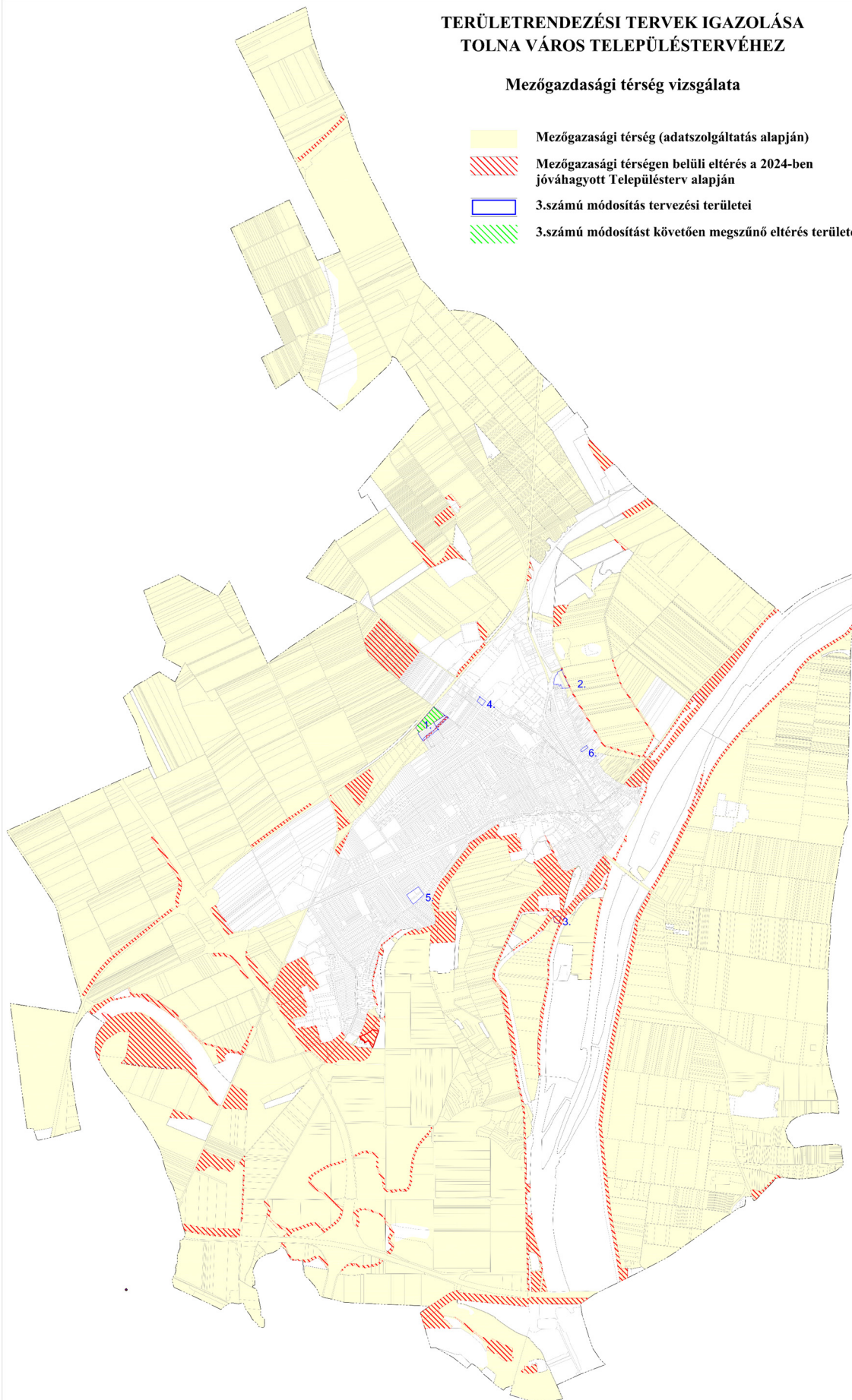
A fenti jogszabályi előírásoknak **MEGFELEL**.

A 3. számú módosítás eredményeként a mezőgazdasági térségen belül kijelölt, eltérésként értelmezendő területek nagysága a módosítás előtti értékhez képest csökken.

**TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK IGAZOLÁSA
TOLNA VÁROS TELEPÜLÉSTERVÉHEZ**

Mezőgazdasági térség vizsgálata

-  Mezőgazdasági térség (adatszolgáltatás alapján)
-  Mezőgazdasági térségen belüli eltérés a 2024-ben jóváhagyott Településtervezési Terv alapján
-  3.számú módosítás tervezési területei
-  3.számú módosítást követően megszűnő eltérés területe



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	Ha igen, akkor az		
		indító szerinti alapján	határozat sorszám	tervezési terület sorszáma
a) ökológiai hálózat magterületének övezete	új adatszolgáltatás alapján NEM érinti	-	-	-
b) ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	új adatszolgáltatás alapján NEM érinti	-	-	-
c) ökológiai hálózat puffterületének övezete	új adatszolgáltatás alapján érinti	5.		3.
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	érinti	5.		3.
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	-		-
d) egyedileg meghatározott megyei övezetek:				
innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete	nem érinti	-		-
logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	érinti		összes területet	
turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	érinti		összes területet	

TMTTrT NEMZETI ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT ÖVEZETEIT tartalmazó 3.1. melléklete alapján a 3.számú tervezési terület ökológia folyosó övezetével érintett, melyen belül új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.

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

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

Duna-Dráva Nemzeti Park Igazgatósága DDNPI/491-9/2025 ügyszámon kiadott válasza szerint a Nemzeti Ökológiai Hálózat egyeztetés szerinti módosítása felvezetésre került a törzsadattárba.

Jelen módosítás már az új téradatot tartalmazza, mely szerint a **3. számú tervezési terület pufferterület övezetébe tartozik.**

Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében csak olyan vármegyei területfelhasználási kategória és vármegyei övezet, valamint a településrendezési tervben csak olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete, ökológiai folyosója és pufferterülete övezetek természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja.

Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében a településrendezési terv beépítésre szánt területet csak abban az esetben jelölhető ki, ha az a szomszédos magterület vagy ökológiai folyosó természeti értékeit, biológiai sokféleségét, valamint táji értékeit nem veszélyezteti.

Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben célkitermelőhely nem létesíthető.

TMTTrT 3.4. számú melléklete tartalmazza a **TÁJKÉPVÉDELMI TERÜLET** övezetét, mely alapján a 3. számú tervezési terület (V → K-Mü) érintett az övezettel.

Az övezetre vonatkozó előírásokat a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet tartalmazza.

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

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

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

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



A fenti előírásokkal a módosítási szándékok nem ellentétesek.

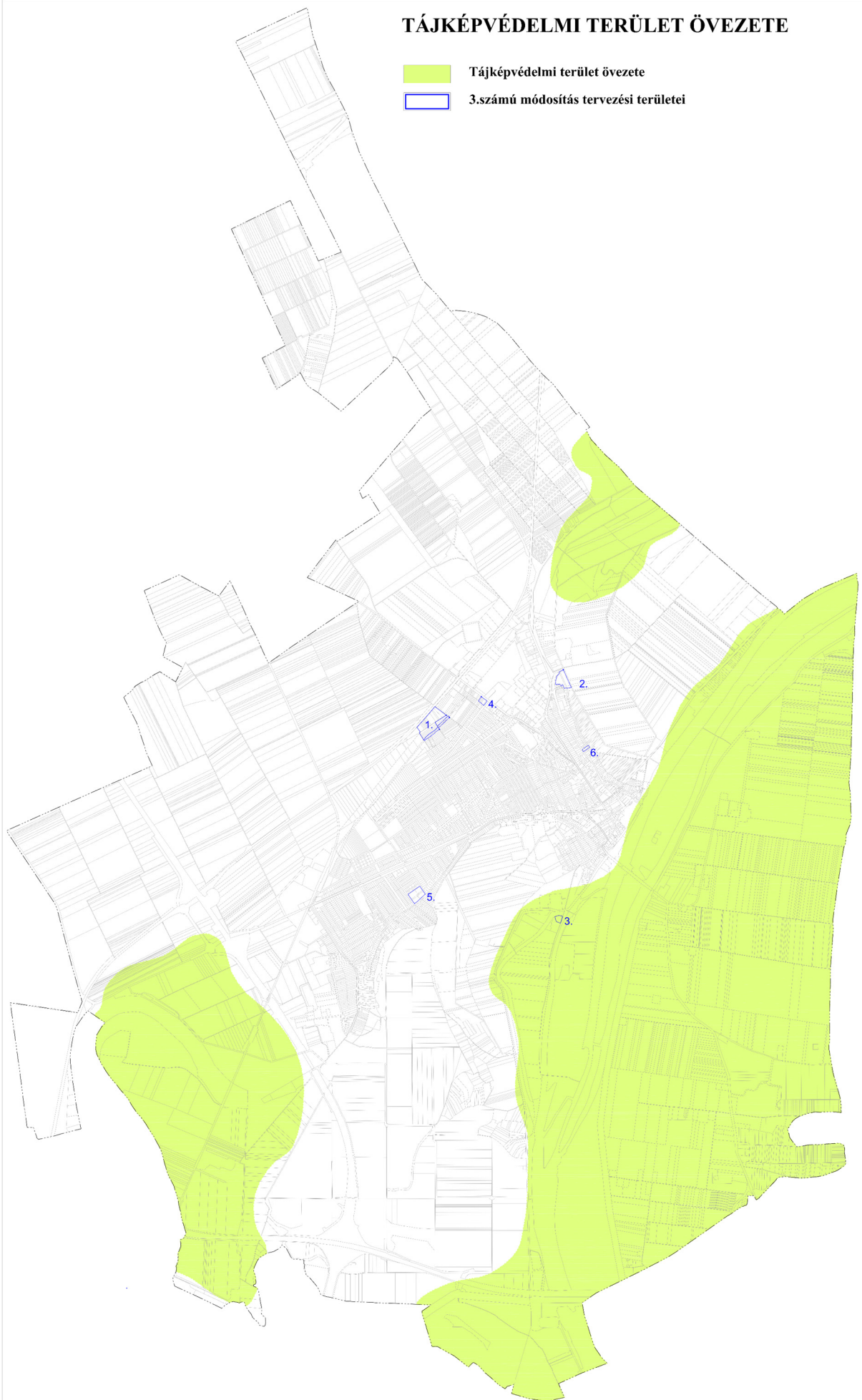
HONVÉDELMI MINISZTERIUM HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY 8880-2/2025/h nyt.számú levele alapján Tolna város teljes közigazgatási területe érintett a Magyar Honvédség nemzeti és szövetségi védelmi feladatai végrehajtása szempontjából kiemelten fontos, honvédelmi érdekű feladatainak ellátása érdekében a Magyar Honvédség Légi Művelési Vezetési és Irányítási Központ által működtetett távolfelderítő radarberendezés 40 km széles védőterületével.

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






A 3. számú módosítás alapjául szolgáló indító határozatból megállapítható, hogy ilyen jellegű építmény elhelyezése nem tervezett.

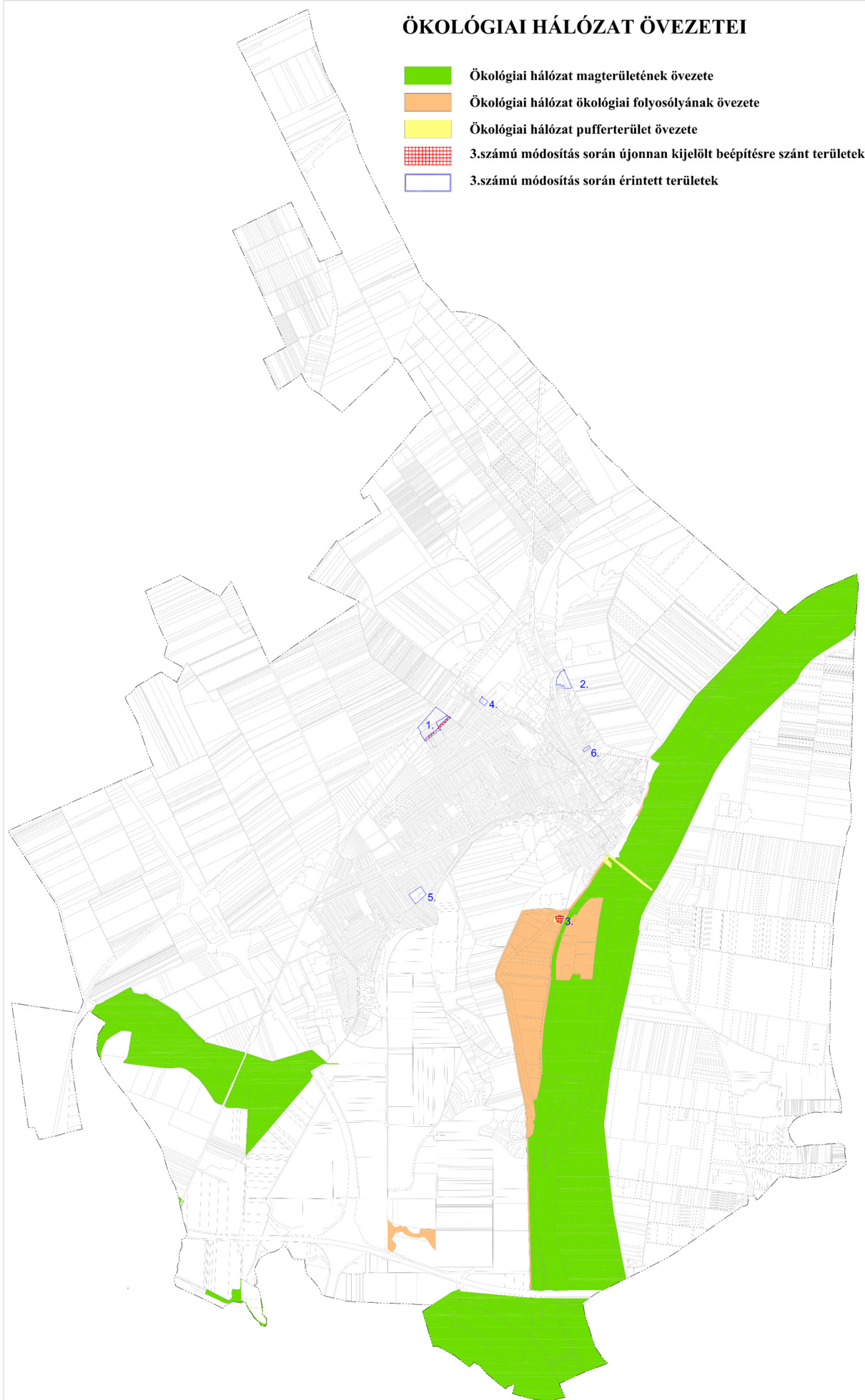
TÁJKÉPVÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE

-  Tájképvédelmi terület övezete
-  3.számú módosítás tervezési területei



ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT ÖVEZETEI

-  Ökológiai hálózat magterületének övezete
-  Ökológiai hálózat ökológiai folyosóának övezete
-  Ökológiai hálózat puffertérület övezete
-  3.számú módosítás során újonnan kijelölt beépítésre szánt területek
-  3.számú módosítás során érintett területek



BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET KIJELÖLÉSÉRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK TELJESÜLÉSE

Az indító határozat 2., 3. és 5. számú módosítási pontja eredményeként új beépítésre szánt területek kerülnek kijelölésre, ezért vizsgálandó a **TrTv. 12-13. § és a MÉPtv. 7-8. § előírásainak való megfelelés.**

Indító határozat 2. és 3. pontjai esetén

TrTv előírásainak való megfelelés

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

A terület kb 1600 méterre fekszik a közigazgatási határtól.

MEGFELEL

(2) Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.

Sem zöldterület, sem erdőterület nem kerül megszüntetésre.

Az előírás vizsgálata NEM RELEVÁNS.

(3) A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt – jellemzően mezőgazdasági – területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha

a) az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését, vagy

b) az a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható.

Az indító határozat 1. pontja szerinti módosítás eredményeként **4,75 ha** nagyságú terület kerül Gazdasági területből Mezőgazdasági területbe.

TELJESÜL.

(4) A (2) és (3) bekezdés szerinti, az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie.

Nem kerül kijelölésre.

NEM RELEVÁNS

13. § (1) Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I-II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.

Az indító határozat 2. pontja szerinti terület közvetlen szomszédságában, a tolnai 2168/1 hrsz-ú ingatlan II. osztályú borszőlő termőhelyi kataszterben szerepel. A tervezett újonnan beépítésre szánt terület **NEM RÉSZE A KATASZTERNEK.**

(2) Az Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.



Az indító határozat 2. pontja szerinti terület közvetlen szomszédságában lévő, tolnai 2168/1 hrsz-ú ingatlan része az országos gyümölcs termőhely kataszternek.

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

Méptv. előírásainak való megfelelés

7. § [A természeti rendszerek megőrzésének elve]

(2) Zöldterület övezetből, mezőgazdasági terület övezetből és erdőterület övezetből új beépítésre szánt területet, vagy különleges beépítésre nem szánt területet kijelölni nem lehet, kivéve, ha legalább az új kijelöléssel azonos mértékű és legalább azzal megegyező biológiai aktivitás értékű zöldterület övezet, mezőgazdasági terület övezet vagy erdőterület övezet kerül csereterületként kijelölésre az új beépítésre szánt terület kijelölésével azonos település közigazgatási területén belül. Amennyiben a csereterület zöldterület övezetként kerül megvalósításra, a zöldterületnek alkalmasnak kell lennie az általános településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben meghatározott közkereseti vagy közparki funkció ellátására.

A tervezett új beépítésre szánt területek kijelölése nem jár zöldterület, mezőgazdasági terület, erdőterület megszüntetésével,

így ez az előírás **NEM RELEVÁNS.**

8. § [Új beépítésre szánt területekre vonatkozó követelmények]

(1) A zöldterület övezet nagysága

a) a település közigazgatási területén belül összességében nem csökkenhet, és

A tervezett új beépítésre szánt területek kijelölése

NEM EREDMÉNYEZ ZÖLDTERÜLET CSÖKKENÉST.

b) a településen – ha törvény ennél szigorúbb szabályt nem állapít meg – nem lehet kevesebb a település beépítésre szánt területének 3 százalékánál.

A 419/2021. (VII. 15.) Korm.rendelet 18. § (2a) bekezdésében szereplő részletszabályozás alapján a Zöldterületi arány ($Z_{kp} + Z_{kk} + E_r + E_v + E_e + T_k$ együttes nagysága) a beépítésre szánt területhez viszonyítva a módosítást követően **122,8 %**

(SZÁMÍTÁST LÁSD KÜLÖN)

MEGFELEL

(2) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési tervben új beépítésre szánt területet a következő szempontok alapján kell kijelölni:

a) a lakóterület építési övezeteknek és a vegyes terület építési övezeteknek csatlakozniuk kell a meglévő települési területhez,

TELJESÜL

b) a települések beépítésre szánt területeinek összességét – ott ahol ez fizikailag lehetséges – beépítésre nem szánt területekből álló, a szomszédos települések beépítésre szánt területei között mért legalább 500 méteres zöldgyűrűvel kell körbevenni, amely a települési zöldinfrastruktúra részét képezi és az új kijelölést követően is megmarad a szomszédos településekkel történő összenövés elkerülése érdekében, és

TELJESÜL

c) ha a tervezett új beépítésre szánt terület 5 km-es környezetében, az adott település közigazgatási területén belül az adott fejlesztés megvalósítására alkalmassá tehető 9. § szerinti barnamezős terület van, akkor új beépítésre szánt terület csak kiemelt közérdek esetében jelölhető ki.

A módosítási szándék helyhez kötött jellege miatt az adott fejlesztésnek alkalmassá tehető barnamezős terület nincs.

TELJESÜL

(3) Az új beépítésre szánt területek kijelölése során a következő feltételeknek együttesen meg kell felelni, és ezt az önkormányzatnak külön önkormányzati határozattal – amely a településrendezési terv mellékletét képezi – igazolni kell:

a) a 7. § (2) bekezdésében, valamint az (1) és (2) bekezdésben foglaltak teljesülését,

b) számítással igazolva, hogy a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt terület kijelöléssel nem csökken,

Az indító határozat 1. pontjában szereplő módosítási szándék (mely egyben csereterületként is szolgál) eredményeként a BIA érték **+13,216 értékkel növekszik** a módosítás előtti BIA értékhez képest.

(SZÁMÍTÁST LÁSD KÜLÖN)

TELJESÜL

c) hogy új lakóterület kijelölése esetén a szilárd burkolatú úton való megközelítés biztosított lesz, a közműkapacitás a közműszolgáltató nyilatkozata szerint rendelkezésre áll – vagy ha nem áll rendelkezésre, a közműpótló műtárgyak az ingatlanon belül biztosítottak lesznek –, valamint az óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátás a településen vagy a kijelölt új lakóterület legfeljebb 5 km-es környezetében a kijelölést követő 3 éven belül biztosított lesz,

MEGFELELTETHETŐ

d) hogy a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs olyan szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület vagy barnamezős terület, amely az új beépítést előirányzó rendeltetésnek és használatnak megfelel, és

A városban lévő beépítetlen lakóterületeken **jelenleg nincs tulajdonosi szándék értékesítésre. MEGFELEL**

e) a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó követelményeinek teljesülését.

MEGFELEL

(4) Kiemelt közérdek esetében az (1) bekezdés b) pontjában, a (2) bekezdésben és a (3) bekezdés c) és e) pontjában foglaltak teljesülése alól az országos főépítész országos főépítész véleményében –

részletes indokolás mellett – felmentést adhat, amellyel szemben az önkormányzati rendelet elfogadását követően, egyéni jogsérelem esetén az érintett bírósághoz fordulhat vagy a törvényességi felügyeletet gyakorló kormányhivatalnál eljárást kezdeményezhet.

NEM RELEVÁNS

Indító határozat 5. pontja esetén

TrTv. előírásainak való megfelelés

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

A terület kb 2900 méterre fekszik a közigazgatási határtól.

MEGFELEL

(2) Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.

Sem zöldterület, sem erdőterület nem kerül megszüntetésre.

Az előírás vizsgálata NEM RELEVÁNS.

(3) A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt – jellemzően mezőgazdasági – területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha

a) az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését, vagy

b) az a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható.

Az indító határozat 1. pontja szerinti módosítás eredményeként **4,75 ha** nagyságú terület kerül Gazdasági területből Mezőgazdasági területbe

TELJESÜL.

(4) A (2) és (3) bekezdés szerinti, az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie.

Nem kerül kijelölésre.

NEM RELEVÁNS

13. § (1) Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I–II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.

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

(2) Az Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.

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

Méptv. előírásainak való megfelelés

7. § [A természeti rendszerek megőrzésének elve]

(2) Zöldterület övezetből, mezőgazdasági terület övezetből és erdőterület övezetből új beépítésre szánt területet, vagy különleges beépítésre nem szánt területet kijelölni nem lehet, kivéve, ha legalább az új kijelöléssel azonos mértékű és legalább azzal megegyező biológiai aktivitás értékű zöldterület övezet, mezőgazdasági terület övezet vagy erdőterület övezet kerül csereterületként kijelölésre az új beépítésre szánt terület kijelölésével azonos település közigazgatási területén belül. Amennyiben a csereterület zöldterület övezetként kerül megvalósításra, a zöldterületnek alkalmasnak kell lennie az általános településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben meghatározott közkerületi vagy közparki funkció ellátására.

A tervezett új beépítésre szánt terület kijelölése nem jár zöldterület, mezőgazdasági terület, erdőterület megszüntetésével,
így ez az előírás **NEM RELEVÁNS.**

8. § [Új beépítésre szánt területekre vonatkozó követelmények]

(1) A zöldterület övezet nagysága

a) a település közigazgatási területén belül összességében nem csökkenhet, és

A tervezett új beépítésre szánt terület kijelölése
NEM EREDMÉNYEZ ZÖLDTERÜLET CSÖKKENÉST.

b) a településen – ha törvény ennél szigorúbb szabályt nem állapít meg – nem lehet kevesebb a település beépítésre szánt területének 3 százalékánál.

A 419/2021. (VII. 15.) Korm.rendelet 18. § (2a) bekezdésében szereplő részletszabályozás alapján a Zöldterületi arány ($Z_{kp} + Z_{kk} + E_r + E_v + E_e + T_k$ együttes nagysága) a beépítésre szánt területhez viszonyítva a módosítást követően 122,8 %

(SZÁMÍTÁST LÁSD KÜLÖN)

MEGFELEL

(2) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési tervben új beépítésre szánt területet a következő szempontok alapján kell kijelölni:

a) a lakóterület építési övezeteknek és a vegyes terület építési övezeteknek csatlakozniuk kell a meglévő települési területhez,

Különleges terület kerül kijelölésre
NEM RELEVÁNS

b) a települések beépítésre szánt területeinek összességét – ott ahol ez fizikailag lehetséges – beépítésre nem szánt területekből álló, a szomszédos települések beépítésre szánt területei között mért legalább 500 méteres zöldgyűrűvel kell körbevenni, amely a települési zöldinfrastruktúra részét képezi és az új kijelölést követően is megmarad a szomszédos településekkel történő összenövés elkerülése érdekében, és

TELJESÜL

c) ha a tervezett új beépítésre szánt terület 5 km-es környezetében, az adott település közigazgatási területén belül az adott fejlesztés megvalósítására alkalmassá tehető 9. § szerinti barnamezős terület van, akkor új beépítésre szánt terület csak kiemelt közérdek esetében jelölhető ki.

A módosítási szándék helyhez kötött jellege miatt az adott fejlesztésnek alkalmassá tehető barnamezős terület nincs.

TELJESÜL

(3) Az új beépítésre szánt területek kijelölése során a következő feltételeknek együttesen meg kell felelni, és ezt az önkormányzatnak külön önkormányzati határozattal – amely a településrendezési terv mellékletét képezi – igazolni kell:

- a) a 7. § (2) bekezdésében, valamint az (1) és (2) bekezdésben foglaltak teljesülését,
b) számítással igazolva, hogy a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt terület kijelöléssel nem csökken,

Az indító határozat 1. pontjában szereplő módosítási szándék
(mely egyben csereterületként is szolgál) eredményeként a BIA érték
+13,216 értékkel növekszik a módosítás előtti BIA értékhez képest.

(SZÁMÍTÁST LÁSD KÜLÖN)

MEGFELEL

- c) hogy új lakóterület kijelölése esetén a szilárd burkolatú úton való megközelítés biztosított lesz, a közműkapacitás a közműszolgáltató nyilatkozata szerint rendelkezésre áll – vagy ha nem áll rendelkezésre, a közműpótló műtárgyak az ingatlanon belül biztosítottak lesznek –, valamint az óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátás a településen vagy a kijelölt új lakóterület legfeljebb 5 km-es környezetében a kijelölést követő 3 éven belül biztosított lesz,

NEM RELEVÁNS

- d) hogy a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs olyan szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület vagy barnamezős terület, amely az új beépítést előírányzó rendeltetésnek és használatnak megfelel, és

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

MEGFELEL

- e) a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó követelményeinek teljesülését.

Ökológiai folyosó övezetével volt érintett,

melyre vonatkozó 26. § (2) bekezdés tiltja az új beépítésre szánt terület kijelölését.

Téradatgazdával, azaz Agrárminisztériummal történt egyeztetést követően téradat módosításra került sor, így már **MEGFELEL**

- (4) Kiemelt közérdek esetében az (1) bekezdés b) pontjában, a (2) bekezdésben és a (3) bekezdés c) és e) pontjában foglaltak teljesülése alól az országos főépítész országos főépítési véleményében – részletes indokolás mellett – felmentést adhat, amellyel szemben az önkormányzati rendelet elfogadását követően, egyéni jogsérelem esetén az érintett bírósághoz fordulhat vagy a törvényességi felügyeletet gyakorló kormányhivatalnál eljárást kezdeményezhet.

NEM RELEVÁNS

BARNAMEZŐS TERÜLETEK

A Méptv. fogalommeghatározása szerint a **barnamezős terület** olyan földrészlet, vagy földrészletek összessége – ide nem értve a mező- és erdőgazdasági területeket, valamint a honvédelmi és katonai rendeltetésű, a honvédelemért felelős miniszter által vezetett minisztérium vagyongazdálkodásában lévő területeket –, amely elsősorban az ipari, kereskedelmi, közlekedési, honvédelmi vagy településközponti célú felhasználást követően felhagyottá, alulhasznosítottá vagy leromlott állapotúvá vált, jellemzően környezetszennyezéssel érintett, ugyanakkor környezeti és műszaki beavatkozással, vagy természet-alapú megoldásokkal értéknövelt, fejleszthető területté alakítható, **ideértve a rozsdáövezeti akcióterületeket is.**

A Méptv. alapelvei szinten rögzítette a természeti rendszerek megőrzésének elvét és a barnamezős területek elsődlegességének elvét is, biztosítva ezzel a barnamezős területek hasznosításának előnyben részesítését a zöldmezős beruházásokkal szemben. A természeti rendszerek megőrzésének elve arra irányul, hogy **a természeti környezet már elért védettségi szintje, a zöldterületek, erdőterületek és a mezőgazdasági területek mérete ne csökkenjen, és a fejlesztések a már beépített,**

vagy beépítésre szánt területeken valósuljanak meg. Ha a tervezett **új beépítésre szánt terület 5 km-es környezetében**, az adott település közigazgatási területén belül az adott fejlesztés megvalósítására alkalmassá tehető **barnamezős terület van**, akkor új beépítésre szánt terület csak kiemelt közérdek esetében jelölhető ki. Ezen elvek végrehajtásának elősegítése érdekében az Építési és Közlekedési Minisztérium 2026. január 1-jén felállította a barnamezős területeket tartalmazó digitális közhiteles nyilvántartást, amely az alábbi linken érhető el: www.oeny.hu/oeny/barka.

A kataszterrel elérni kívánt cél, hogy nyilvántartásba vegye a barnamezős területeket és adatot szolgáltatson a területek alapvető jellemzőiről, ezáltal előirányozva azt, hogy a városfejlesztés célterületeinek magját a jövőben a zöldmezős beruházások helyett a jellemzően települési szövetben lévő barnamezős területek képezzék. A kataszter felállítását megelőzően nem állt rendelkezésre olyan nyilvántartás, amely irányt mutat a döntéshozók, beruházók, fejlesztők számára, hogy melyek azok a területek, amelyeken a természeti és épített környezeti értékeink jelentős sérelme nélkül lehet fejleszteni.

A Barnamezős területek Kataszterének adatkezelő felülete alapján a jelenlegi módosítás során 3 helyszínen kijelölendő **új beépítésre szánt területek 5 km-es körzetén belül az alábbi barnamezős területek helyezkednek el:**

Adatlap

Tolna, 970/97

Barnamezős adatok

Barnamezős területegység neve	Nincs megnevezése
Használaton kívüli a terület (alulhasznosított)?	
A telek mérete (m ²)	127437
Épület	van

Ingtalannyilvántartási adatok

Tulajdonszerkezet (önkormányzati, állami, vegyes, magán)	gazdasági társaság tulajdona
--	------------------------------

Helyi építési szabályzat adatok

Övezeti besorolás	Gipe-R5
Beépítési százalék mértéke (%)	30
Szinterületi mutató mértéke	
Beépítési magasság mértéke (m)	
Hatályos helyi építési szabályzat	

Egyéb

Közműellátottság	villamosenergia-ellátás, vízellátás
Környezeti kockázattal érintett?	
Környezeti kockázat jellege	Nem ismert

Adatlap

Tolna, 970/67

Barnamezős adatok

Barnamezős területegység neve	Nincs megnevezése
Használaton kívüli a terület (alulhasznosított)?	
A telek mérete (m ²)	15409
Épület	nincs

Ingtalannyilvántartási adatok

Tulajdonszerkezet (önkormányzati, állami, vegyes, magán)	
--	--

Helyi építési szabályzat adatok

Övezeti besorolás	Vt-R3
Beépítési százalék mértéke (%)	
Szinterületi mutató mértéke	
Beépítési magasság mértéke (m)	
Hatályos helyi építési szabályzat	

Egyéb

Közműellátottság	
Környezeti kockázattal érintett?	
Környezeti kockázat jellege	

Adatlap

Tolna, 970/62

Barnamezős adatok

Barnamezős területegység neve	Nincs megnevezése
Használaton kívüli a terület (alulhasznosított)?	
A telek mérete (m ²)	6753
Épület	van

Ingtatlanyilvántartási adatok

Tulajdonszerkezet (önkormányzati, állami, vegyes, magán)	gazdasági társaság tulajdona
--	------------------------------

Helyi építési szabályzat adatok

Övezeti besorolás	Vt-R3
Beépítési százalék mértéke (%)	40
Szinterületi mutató mértéke	
Beépítési magasság mértéke (m)	
Hatályos helyi építési szabályzat	

Egyéb

Közműellátottság	nincs
Környezeti kockázattal érintett?	
Környezeti kockázat jellege	Nem ismert

Adatlap

Tolna, 970/63

Barnamezős adatok

Barnamezős területegység neve	Nincs megnevezése
Használaton kívüli a terület (alulhasznosított)?	
A telek mérete (m ²)	2799
Épület	van

Ingtatlanyilvántartási adatok

Tulajdonszerkezet (önkormányzati, állami, vegyes, magán)	gazdasági társaság tulajdona
--	------------------------------

Helyi építési szabályzat adatok

Övezeti besorolás	Vt-R3
Beépítési százalék mértéke (%)	40
Szinterületi mutató mértéke	
Beépítési magasság mértéke (m)	
Hatályos helyi építési szabályzat	

Egyéb

Közműellátottság	vilamosenergia-ellátás, vízellátás
Környezeti kockázattal érintett?	
Környezeti kockázat jellege	Nem ismert

Adatlap

Tolna, 860

Barnamezős adatok

Barnamezős területegység neve	Nincs megnevezése
Használaton kívüli a terület (alulhasznosított)?	
A telek mérete (m ²)	1159
Épület	van

Ingtatlanyilvántartási adatok

Tulajdonszerkezet (önkormányzati, állami, vegyes, magán)	magántulajdon
--	---------------

Helyi építési szabályzat adatok

Övezeti besorolás	Gksz-R2
Beépítési százalék mértéke (%)	60
Szinterületi mutató mértéke	
Beépítési magasság mértéke (m)	
Hatályos helyi építési szabályzat	

Egyéb

Közműellátottság	nincs
Környezeti kockázattal érintett?	
Környezeti kockázat jellege	Tartós környezetkárosodás. (egyéb információ nem ismert)

Adatlap

Tolna, 857

Barnamezős adatok

Barnamezős területegység neve	Nincs megnevezése
Használaton kívüli a terület (alulhasznosított)?	
A telek mérete (m ²)	995
Épület	van

Ingtatlanyilvántartási adatok

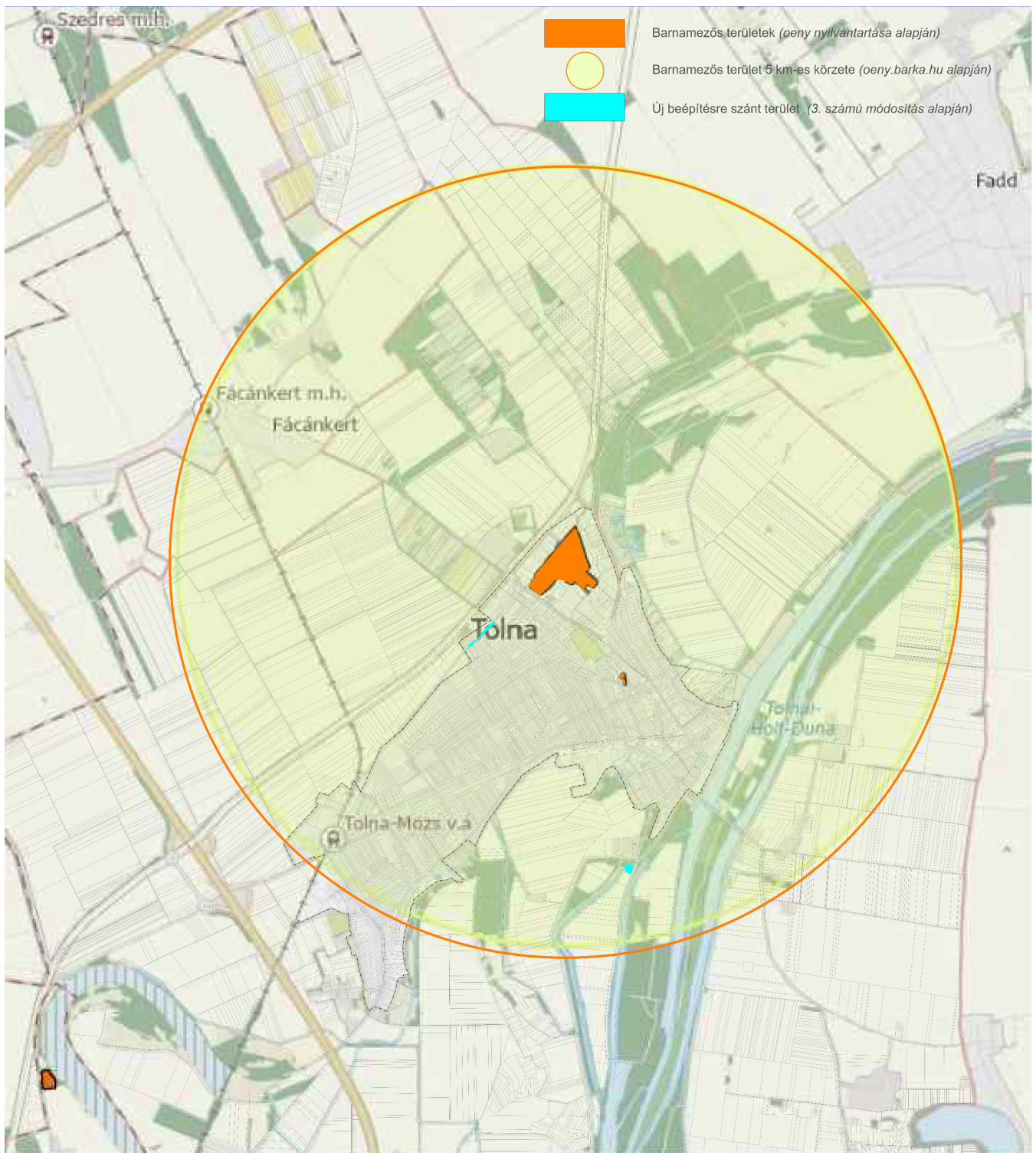
Tulajdonszerkezet (önkormányzati, állami, vegyes, magán)	egyéb
--	-------

Helyi építési szabályzat adatok

Övezeti besorolás	Gksz-R2
Beépítési százalék mértéke (%)	60
Szinterületi mutató mértéke	
Beépítési magasság mértéke (m)	
Hatályos helyi építési szabályzat	

Egyéb

Közműellátottság	távközlés, villamosenergia-ellátás, vízellátás
Környezeti kockázattal érintett?	
Környezeti kockázat jellege	Tartós környezetkárosodás. (egyéb információ nem ismert)



A barnamezős területként nyilvántartott 970/97, /67, /62, /63 hrsz-ú ingatlanok a jelenleg hatályos szabályozási terv alapján Gipe jelű egyéb ipari területbe tartoznak, azon belül is Gipe-4 és Gipe-5 jelű építési övezetben. Ezen földrészletek Tolna város gazdasági területként hasznosítandó és már részben ennek megfelelően is hasznosított területei közé tartoznak. Itt lakóterület kijelölése, illetve állattartás célját szolgáló mezőgazdasági üzemi terület kijelölése nem összeegyeztethető a város területrendezési és területfelhasználási céljaival.

A barnamezős területként nyilvántartott 857 hrsz-ú (Madách I. u. 15.) és 860 hrsz-ú (Wosinszky M. u. 2.) ingatlanok a jelenleg hatályos szabályozási terv alapján Lke-1 jelű, kertvárosias lakóterületbe tartoznak. Ezen ingatlanok sem méretükből fakadóan, sem pedig helyzetükből fakadóan nem alkalmasak állattartás célját szolgáló mezőgazdasági üzemi terület kijelölésére. Az ingatlanokon jelenleg is lakóépülettel beépítettek, így új építési telkek kialakítására nem alkalmasak.

A tervezett gyűjtőút (*felhagyott ipari vágány nyomvonalán*) részbeni törlésével keletkező új beépítésre szánt terület (Gksz) esetében az itt lévő tervezett gazdasági területek részben visszaszorolásának igénye és a közlekedési hálózat új elemmel történő fejlesztési szándékának hiánya okán okafogyottá válik a KÖu-f jelölése.

Az így keletkező új gazdasági terület helyhez kötött fejlesztésként értelmezendő.

Az indító határozat 2. pontja alapján érintett terület (971/10-11 hrsz és kapcsolódó területek) 5 km-es körzetében lévő barnamezős területként nyilvántartott tolnai ingatlanok: 970/97, /67, /62, /63, 857 és 860 hrsz

Módosítás után a terület **Gksz** építési övezetbe kerül.

Módosítás oka: a tervezett gazdasági területek részben visszaszorolása és a közlekedési hálózat új elemmel történő fejlesztési szándékának hiánya okán okafogyottá válik a tervezett gyűjtőút jelölése, azaz KÖu-f övezetben tartása.

Indoklás: a város közigazgatási területén belül lévő barnamezős területek az adott fejlesztés megvalósítására nem tehetők alkalmassá, annak helyhez kötött jellegéből fakadóan.



Az indító határozat 3. pontja alapján érintett terület (971/12 hrsz és kapcsolódó területek) 5 km-es körzetében lévő barnamezős területként nyilvántartott tolnai ingatlanok: 970/97, /67, /62, /63, 857 és 860 hrsz.

Módosítás után a terület részben **Lke** építési övezetbe kerül.

Módosítás oka: a 971/12 hrsz-ú ingatlanon jelölt, tervezett gyűjtőút részbeni felhasználásával lakóterület bővítése a cél. A bővítés eredményeként legfeljebb 3 db új építési telek kialakítására lesz lehetőség.

Indoklás: a város közigazgatási területén belül lévő barnamezős területek az adott fejlesztés megvalósítására nem tehetők alkalmassá lakóterület kijelölésére. A 970/97, /67, /62, /63 hrsz-ú ingatlanok esetében azok gazdasági területként való hasznosítása miatt, a 857 és 860 hrsz-ú ingatlanok esetében a kialakult beépítettségük miatt.

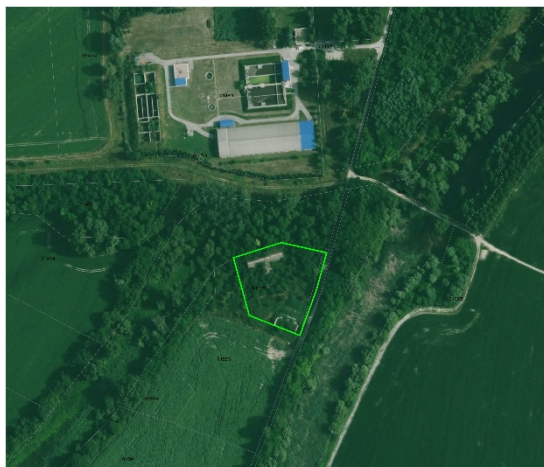


Az indító határozat 5. pontja alapján érintett terület (0155/1, 0156 hrsz) 5 km-es körzetében lévő barnamezős területként nyilvántartott tolnai ingatlanok: 970/97, /67, /62, /63, 857 és 860 hrsz

Módosítás után a terület **K-Mű** építési övezetbe kerül.

Módosítás oka: a területen állattartás célját szolgáló mezőgazdasági üzemi terület kijelölése a cél.

Indoklás: a város közigazgatási területén belül lévő barnamezős területek az adott fejlesztés megvalósítására nem tehetők alkalmassá, elsősorban azok belterületi fekvése miatt.



BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK

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

Az új **EljR 18. §** (1) bekezdése alapján az egy hektár terület nagyságot meghaladó új beépítésre szánt terület kijelölésével járó településtervezési készítése vagy módosítása során (ideértve azt az esetet is, ha az új beépítésre szánt részterületek nagysága összesen haladja meg az egy hektárt) a [Méptv. 8. § \(3\) bekezdés b\) pontjában meghatározott követelmény teljesülése érdekében, az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel összefüggő biológiai aktivitásérték](#)

a) egyenleg fenntartását a rendezési terv alátámasztó munkarésében kell igazolni, és

b) egyenleg fenntartásához szükséges zöldfelületi követelményeket a helyi építési szabályzatnak kell tartalmaznia.

Jelen esetben az új beépítésre szánt részterületek összes nagysága: 1,07 ha.

A számítást magába foglaló táblázatot az Alátámasztó javaslat 9. fejezete tartalmazza, mely alapján az új beépítésre szánt területekkel összefüggő változtatásokat követően a biológiai aktivitás érték egyenleg + 13,216 értékkel növekszik.

A BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETHEZ VISZONYÍTOTT ZÖLDTERÜLETI ARÁNY

ZÖLDTERÜLETI ARÁNY SZÁMÍTÁS			
Tolna Város Településtervezésének 3. számú módosításához Méptv. 8. § (1) és a 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 18. § (2a) bekezdés figyelembevételével			
	TERVEZETT VÁLTOZTATÁS UTÁNI ÉRTÉKEK		
	m2	ha	%
Zöldterület (Zkp, Zkk)	133957	13,4	1,936976005
Erdőterület (Er, Ev, Ee)	7498235	749,8	108,383926
Természetközeli terület (Tk)	862570	86,3	12,47470367
<i>Zkp+Zkk+Er+Ev+Ee+Tk</i>	8494762	849,5	122,7956057
Beépítésre szánt területek össznagysága (Gip, Gipe, Gksz, K-Hull, K-i, K-Mü, K-Sp, K-T, Lf, Lke, Lk, Ln, Vi, Vt) *	6918082	691,8	100
<i>* ennek 3 %-a</i>	207542	20,8	3
20,8 ha < 849,5 ha			
A beépítésre szánt területhez viszonyított zöldterületi arány 122,8%			
A Méptv. 8. § (1) és a 419/2021. (VII. 15.) Korm.rend. 18.§ (2a) bekezdés együttes értelmezése szerint az össz beépítésre szánt területek 3%-ánál nagyobb a Zöld-, Erdő- és Természetközeli területek össz nagysága, azaz MEGFELEL.			

7. TERVI ELŐZMÉNYEK, ÉRVÉNYES TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉSEK ÉS AZOK ÉRVÉNYESÜLÉSE

Az indító határozat 1. és 2. pontját generáló módosítási indítványok megvizsgálásához előzetesen lakossági igényfelmérés történt, melynek eredményét a képviselő-testület a 17/2025. (I. 30.) számú határozatában rögzítette.

Telepítési tanulmányterv készült a 971/12 hrsz-ú földrészlet lakóépület építésére alkalmas építési övezetbe sorolása (indító határozat 3. pontja) érdekében. A képviselő-testület a 187/2025. (IV.30.) számú határozatában támogatta módosítási szándékot.

Telepítési tanulmányterv készült a Palé utca végi földrészletek telekcsoport újraosztására (indító határozat 4. pontja) vonatkozóan. A képviselő-testület a 16/2025. (I. 30.) számú határozatában támogatta a tanulmányterv alapján bemutatott módosítási szándékot.

Telepítési tanulmányterv készült az egykori Schleicher-puszta területének állattartó telephely kialakítására alkalmas övezetbe sorolására (indító határozat 5. pontja), melyhez kapcsolódóan támogató döntést hozott a képviselő-testület a 188/2025. (IV. 30.) önkormányzati határozatában.

Telepítési tanulmányterv készült a Kinizsi utca sarkán lévő telkek lakóterületi övezeti besorolásához is. (indító határozat 6. pontja), melyről 189/2025. (IV. 30.) önkormányzati határozatban döntött a képviselő-testület.

Telepítési tanulmányterv készült a Kodály-Erkel-Babits utcák által határolt tömb telekosztására és újra-szabályozására vonatkozóan, melyről a képviselő-testület 190/2025. (IV. 30.) számú határozatában döntött.

A Méptv 8. § (1) bekezdésében foglaltak teljesítése érdekében az önkormányzat a zöldterületek kijelölése mellett döntött a 235/2025. (V. 29.) számú határozatában. Majd a 419/2021. (VII. 15.) kormányrendelet 2026. január 14-étől hatályos 18. § (2a) bekezdésének figyelembevétele mellett a 15/2026. (I. 29.) önkormányzati határozatában úgy döntött, hogy a zöldterületek kijelöléséről szóló határozatát visszavonja.

Településrendezési Szerződések:

Indító határozat 3. pontjához kapcsolódóan településrendezési szerződést kötött az Önkormányzat a Kérelmezővel. A szerződés célja az érintett terület újra szabályozása, lakóépületek építésére alkalmas építési övezetbe sorolása annak érdekében, hogy az érintett területen a telepítési tanulmánytervben bemutatott fejlesztés és az közlekedési terület infrastrukturális fejlesztése megvalósulhasson.

Felek rögzítik:

- a. A településterv módosítása során le kell folytatni a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet szerinti általános egyeztetési eljárást.
- b. A településterv módosításának megalapozásához készített telepítési tanulmányterv felhasználhatóságát.
- c. A településterv módosítása díjának viseléséről külön megállapodást kötnek.
- d. A közúti mintakeresztszelvény tervezési költségeinek viselését.
- e. A közművek (víz, szennyvíz, csapadékvíz, erősáram, gyengeáram) tervezési- és kivitelezési költségeinek viselését.
- f. A közlekedési területek telekalakítása kapcsán felmerülő költségek viselését.
- g. A közlekedési területbe kerülő földrészletek kapcsán a tulajdonosváltás részleteit.
- h. A 2178/3 hrsz-ú földrészlet közút céljára szolgáló területrésze az építési telek telek-méretébe beszámítható lesz a Méptv. 88.§ (6) bekezdésében foglalt rendelkezésre tekintettel.
- i. A kötelezettségvállalás időpontját.
- j. A kötelezettségvállalás tényének ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését.

Indító határozat 4. pontjához kapcsolódóan településrendezési szerződést kötött az Önkormányzat a Kérelmezővel. A szerződés célja az érintett terület újra szabályozása a 0287/2 hrsz-ú földrészlet telekhatár-rendezése céljából.

Felek rögzítik:

- a. A településterv módosítása során le kell folytatni a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet szerinti általános egyeztetési eljárást.
- b. A településterv módosításának megalapozásához készített telepítési tanulmányterv felhasználhatóságát.
- c. A településterv módosítása díjának viseléséről külön megállapodást kötnek.
- d. A telekhatár-rendezést követően, az önkormányzati tulajdonban lévő földrésztetek értékesítésének részleteit.
- e. A szükséges telekalakítások és fekvéshatár módosítás kapcsán felmerülő költségek viselését.
- f. A kötelezettségvállalás időpontját.

Indító határozat 5. pontjához kapcsolódóan településrendezési szerződést kötött az Önkormányzat a Kérelmezővel. A szerződés célja az érintett terület újra szabályozása, 250 férőhelyes szarvasmarha-tartó telep létesítésére alkalmas építési övezetbe sorolása annak érdekében, hogy az érintett területen a telepítési tanulmánytervben bemutatott fejlesztés megvalósulhasson.

Felek rögzítik:

- a. A településterv módosítása során le kell folytatni a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet szerinti általános egyeztetési eljárást.
- b. A településterv módosításának megalapozásához készített telepítési tanulmányterv felhasználhatóságát.
- c. A településterv módosítása díjának viseléséről külön megállapodást kötnek.
- d. A fejlesztést igénylő közművek és a telephelyet megközelítő út kiépítésének felelősét.
- e. Az érintett területen szénhidrogén-hálózat csatlakozási lehetőség kiépítésére nem kerül sor.
- f. A telekhatár-rendezést követően, az önkormányzati tulajdonban lévő földrésztetek értékesítésének részleteit.
- g. A szükséges telekalakítás kapcsán felmerülő költségek viselését.
- h. A kötelezettségvállalás időpontját.
- i. A kötelezettségvállalás tényének ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését.

Indító határozat 6. pontjához kapcsolódóan településrendezési szerződést kötött az Önkormányzat a Kérelmezővel. A szerződés célja az érintett terület újra szabályozása, lakóépületek építésére alkalmas építési övezetbe sorolása annak érdekében, hogy az érintett területen a telepítési tanulmánytervben bemutatott fejlesztés megvalósulhasson.

Felek rögzítik:

- a. A településterv módosítása során le kell folytatni a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet szerinti általános egyeztetési eljárást.
- b. A településterv módosításának megalapozásához készített telepítési tanulmányterv felhasználhatóságát.
- c. A településterv módosítása díjának viseléséről külön megállapodást kötnek.
- d. A szennyvízcsatorna hálózat bővítésének tervezési- és kivitelezési költségeinek viselését.
- e. A csapadékvíz elvezetés kiépítésének felelősét.
- f. A közlekedési területek telekalakítása kapcsán felmerülő költségek viselését.
- g. A közlekedési területbe kerülő földrésztetek kapcsán a tulajdonosváltás részleteit.
- h. A kötelezettségvállalás időpontját.

- i. - kötelezettségvállalás tényének ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését.

Indító határozat 7. pontjához kapcsolódóan településrendezési szerződést kötött az Önkormányzat a Kérelmezővel. A szerződés célja az érintett terület újra szabályozása és a telekcsoport kedvezőbb újra osztása annak érdekében, hogy az érintett területen a telepítési tanulmánytervben bemutatott fejlesztés megvalósulhasson.

Felek rögzítik:

- a. A településterv módosítása során le kell folytatni a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet szerinti általános egyeztetési eljárást.
- b. A településterv módosításának megalapozásához készített telepítési tanulmányterv felhasználhatóságát.
- c. A közlekedési területbe kerülő földrészletek kapcsán a tulajdonosváltás részleteit.
- d. A településterv módosítása díjának viseléséről külön megállapodást kötnek.
- e. A közúti mintakeresztszelvény tervezési költségeinek viselését.
- f. A közművek (víz, szennyvíz, csapadékvíz, erősáram, gyengeáram) tervezési- és kivitelezési költségeinek viselését.
- g. A közlekedési területek telekalakítása kapcsán felmerülő költségek viselését.
- h. A közlekedési területbe kerülő földrészletek kapcsán a tulajdonosváltás részleteit.
- i. Az Önkormányzat forrás hiányában jelen szerződés keretében nem vállal kötelezettséget a közvilágítás, valamint a közút és tartozékainak kialakítására.
- j. A kötelezettségvállalás időpontját.
- k. A kötelezettségvállalás tényének ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését.

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

Az indító határozat 1., 2. és 3. pontja alapján az egykori iparvágány mentén jelölt gazdasági területek törlésére, valamint nyomvonalán jelölt tervezett gyűjtőút részben törlésére, részben a tervezett szélesítésének eltörlésére vonatkozó módosítási szándékot fogadott el az önkormányzat.

Ezen szándék tervbe történő beépítésével az iparvágány nyomvonalán tervezett gyűjtőút délnyugati szakasza, mint a főhálózat részeként jelölt közlekedési terület fenntartása indokolatlanná válik.

Ezekkel a módosításokkal a város tervezett közlekedési fő hálózata kis mértékben, de változik.

Egyéb módosítási szándékok a településszerkezetben jelentősebb változást nem eredményeznek.

13. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉS AZ ÉPÍTÉSZETI ÖRÖKSÉG VIZSGÁLATA

Főépítési feljegyzés alapján elhagyható.

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

Főépítési feljegyzés alapján elhagyható.

Indító határozat 2. pontja alapján érintett terület esetében az alábbi főbb környezeti állapot jellemzi:

Vízbázis hidrogeológiai „B” védőövezet területével érintett.

Jelentősebb felszíni víz a területen és annak környezetében nincs

A terület termőföldből kivont terület. A módosítás a termőföld védelmére hatással nincs.

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

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

A módosítás során a területen jelölt, tervezett főközlekedési hálózati elem kerül törlésre. A törlést követően a terület kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területbe (Gksz) kerül átsorolásra. A területen elhelyezhető rendeltetések várhatóan jelentős levegőterheléssel nem járnak.

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

A Gksz építési övezetében 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 Köu-f jelű terület Gksz építési övezetbe sorolásával újonnan kijelölt beépítésre szánt terület keletkezik. A területre készített külön régészeti hatástanulmány alapján a terepbejárás során nem került elő régészeti korú lelet vagy jelenség. A terület 250 méter sugarú körzetében nem található nyilvántartott régészeti lelőhely, ilyen legközelebb csak kb. 650 méterre déli irányban ismert.

Indító határozat 3. pontja alapján érintett terület:

Vízbázis hidrogeológiai „B” védőövezet területével érintett.

Jelentősebb felszíni víz a területen és annak környezetében nincs.

A terület termőföldből kivont terület, így a módosítás a termőföld mennyiségi és minőségi védelmére hatással nincs.

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

A módosítással érintett terület természetvédelmi területet, ökológiai hálózat övezeteit, Natura2000 területet, természeti értéket és tájképvédelmi területet nem érint.

Az övezeti átsorolás eredményeként létrejövő kb 3 db építési telek nem eredményez jelentős környezeti hatást. A tervezett módosítással a települési zöldinfrastruktúra összekapcsoltsága nem szűnik meg, a zöldinfrastruktúra elemek minőségét nem veszélyezteti.

Az övezeti átsorolással létrejövő kertvárosias lakóterületen elhelyezhető rendeltetések és végezhető tevékenységek várhatóan jelentős mértékű levegőterhelést, zaj- és rezgésterhelést nem eredményeznek.

A módosítás következtében megvalósuló lakóépületek kommunális hulladék keletkezésével járnak, melyek szakszerű gyűjtéséről, elszállításáról gondoskodni kell. Veszélyes hulladék keletkezésével nem kell számolni.

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

A módosítás új beépítésre szánt terület keletkezésével jár, ezért a területre külön régészeti hatástanulmány készült, mely megállapítja, hogy a terepbejárás során régészeti korú lelet vagy jelenség nem került elő. A terület 250 méter sugarú körzetében nem található nyilvántartott régészeti lelőhely, ilyen legközelebb csak kb. 560 méterre déli irányban ismert. A vizsgált terület régészeti érdekű területnek számít.

Indító határozat 4. pontja alapján érintett terület:

A terület határos a Foki-csatornával, a módosítás nem érinti, arra hatással nincs.

A 0287/2 hrsz-ú földrészleten az adatszolgáltatásban nem szereplő állóvíz van. Az övezeti átsorolás érinti, azonban hatással nincs.

A terület részben belvízi öblözetben fekszik. Az öblözet területén belül új épület terepszint alatti létesítményeit talajvíz nyomás elleni vízszigeteléssel kell ellátni.

A település területét, így a tervezési területet is érinti a 04.02. Bölcse-Bogyiszlói belvízvédelmi szakasz 04. 02. 01. Bogyiszlói őrzárás területe, melyen belül a mértékadó belvízszint 88,00 mBf. Épület padlószintjét legalább 88,0 mBf + 0,5 méter magassággal kell kialakítani. Az épület kontúrja körül 5 méteres sávban a terep szintjét legalább 88,0 mBf +0,2 méter magassággal kell kialakítani.

A terület 90-94 mBf közötti magasságon fekszik, így épület jelentősebb tereprendezés vagy műszaki megoldás nélkül is elhelyezhető.

Az érintett földrésztetek művelési ága:

- 0287/2 hrsz: gyp (rét)
- 3051 hrsz: kivett (közterület),
- 213 hrsz: kivett (közterület)

A módosítást követően a 0287/2 hrsz-ú ingatlan mezőgazdasági övezetben marad és külterületi fekvésben, így a termőföld mennyiségi védelme biztosított. A mezőgazdasági övezetben folytatható tevékenységek végzése mellett is biztosítható a termőföld minőségi védelme.

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

A zöldterületből történő közút kijelölése a 213 hrsz-ú zöldterület méretét ugyan csökkenti, azonban a valós állapot miatt zöldfelületi csökkenés kisebb mértékben realizálódik, valamint az újonnan javasolt zöldterületi kijelöléssel szinten marad a zöldterületek nagysága.

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

A 3051 hrsz-ú földrészlet zöldfelületi borítottsága jónak mondható, a telek szélén fasor húzódik, többi részét gypfelület, cserjefoltok takarják. Így a módosítás zöldfelületi mérlege kiegyenlítettnek tekinthető.

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

A tervezett átsorolás a település építészeti környezetére nincs hatással. A tervezési területen és tágabb környezetében nyilvántartott régészeti lelőhely nem ismert. Műemlék, műemléki környezet, helyi védett egyedi (építészeti) érték a területén és tágabb környezetében nem található. A hatályos szabályozási terv alapján a legközelebbi helyi védelemre javasolt egyedi érték a Bajcsy-Zsilinszky utcán lévő kis kápolna. A tervezett telekhatárrendezés és övezeti átsorolás azonban nem lesz hatással a szakrális művi értékre.

Indító határozat 5. pontja alapján érintett terület:

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

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

A terület kivett területként van nyilvántartva. A földrészleten az ingatlan-nyilvántartás alapján 3 épület áll, azonban a valóságban ebből egy már teljesen „eltűnt”, egynek pedig csak a falai állnak. Ez utóbbi is elbontásra kerül. Míg a legnagyobb épület, amely istállóként szolgált régen, megmarad és felújításra kerül.

A terület évtizedek óta használaton kívül van, ennek eredményeként a növényzet erősen elburjánzott. A tervezési területtől délre szántóföldek helyezkednek el, melyekre a módosítás hatással nem lesz.

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

Az MTrT 3.1. melléklete alapján terület része az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezetének, mely miatt új beépítésre szánt terület kijelölése nem lenne lehetséges.

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

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

Duna-Dráva Nemzeti Park Igazgatósága DDNPI/491-9/2025 ügyiratszámom kiadott válasza szerint a Nemzeti Ökológiai Hálózat egyeztetés szerinti módosítása felvezetésre került a törzsadatárba.

Jelen módosítás már ennek figyelembe vételével készül.

A tervezési terület része a tájképvédelmi terület övezetének.

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

A tervezési területtől keletre, kb 30 méterre Natura2000 védettségű területek fekszenek, melytől egy erdősáv választja el.

A tervezési területtől északi irányban, kb 60 méterre található a regionális szennyvíztisztító telephely telekhátára. A telephelyen belül szaghatással járó kezelő medence található. A szennyvíztisztító telep szaghatás-védelmi védőtávolságán belüli korlátozások a lakó, intézményi és településközponti területek kialakítására vonatkoznak, így a Különleges terület kijelölését nem korlátozza. A szarvasmarhatelep létesítésével a szennyvíztelephez hasonlóan egy új diffúz forrás/bűzforrás létesül. Északkeleti irányban kb 280 méterre lakóterületet jelöl a szabályozási terv, a legközelebbi meglévő lakóépület ennél távolabb helyezkedik el.

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

A tervezett szarvasmarhatartó telepen mélyalmos tartási technológia tervezett, telephelyi trágyatárolás nem fog történni. A trágyát közvetlenül az istállóból meghatározott időközönként kiszállítják és külső helyszínen tárolják későbbi szántóföldi felhasználásig. A telepen szilárd útburkolat kialakítása tervezett és az istállók padlózata is szilárd burkolatú lesz. A beruházó a tervek szerint az istállóknak kötetlen tartásmódban kíván marhát hizlalni, magán a telephelyen nem kívánnak legeltetést végezni.

A tervezett övezeti átsorolás a település építészeti környezetére nincs hatással, attól látványképi szempontból távol helyezkedik el. A tervezési területen és tágabb környezetében nyilvántartott régészeti lelőhely nem ismert. Műemlék, műemléki környezet, helyi védett egyedi (építészeti) érték a területén és tágabb környezetében nem található.

Az övezeti átsorolás eredményekén új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, ezért külön régészeti hatástanulmány készült a területre vonatkozóan. A terepbejárás során régészeti korú lelet vagy jelenség nem került elő.








A terület 250 méter sugarú körzetében nem található nyilvántartott régészeti lelőhely, ilyen legközelebb csak kb. 830 méterre északra ismert, ez azonban a vizsgált, mély fekvésű területtől eltérően egy jelentősebb, annál kb. 5 méterrel magasabb területen található.

Egyéb módosítási pontok esetében a környezeti állapot ismertetésre irreleváns.

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

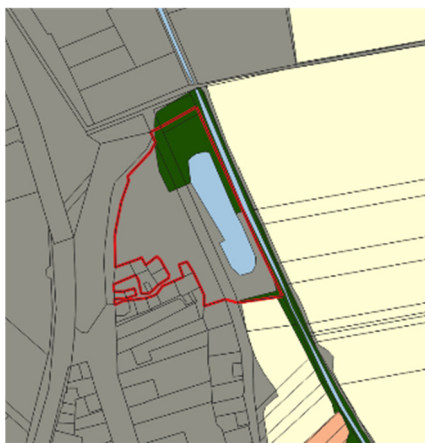
A tervezési területek jelentős része az egyszerűsített felszínborítást ábrázoló térkép alapján (adatszolgáltatás ASZ_mepar_felszín.shp) mesterséges felszínrel vagy épített környezettel fedett.

JELMAGYARÁZAT

	szántó
	gyep
	ültetvény
	természetes növényzettel borított terület, természetes, ill természetközeli élőhelyek
	infrastruktúra, épített környezet, mesterséges felszín
	nyílt vízfelület
	elsősorban nem mezőgazdasági hasznosítású kistáblás területek



indító hat 1., 2., 3. pont



4.pont



6.pont



5. pont



7. pont



10. pont

A tervezési területek esetében megállapítható, hogy vizsgálandó táji vagy természeti adottságokkal egyik terület sem rendelkezik.

16. KÖZLEKEDÉS

Az indító határozat 1. pontja esetén a terület általános mezőgazdasági terület övezetébe kerül átsorolásra. A terület ennek megfelelő hasznosítása esetén a meglévő utak (közút, saját használatú út) biztosítják a telkek megközelítését.

A módosítási szándék közlekedés fejlesztést nem igényel.

Az indító határozat 2. pontja esetén az egykori iparvágány nyomvonalán jelölt tervezett gyűjtőút 22 méter széles szabályozási vonalának felülvizsgálata szükséges. Az 1. pontban ismertetett terület visszaminősítésével, illetve a 3. pontban felmerült lakóterületi bővítési igény miatt a 971/10 és 971/11 hrsz-ú földrészleteket érintő közlekedési terület és azok szélesítését biztosító szabályozási vonalak okszerűtlenné váltak. Így a közlekedési terület törlésre kerül. Az itt lévő telkek telekhatárrendezést követően lesznek alkalmasak Gksz építési övezetnek megfelelő rendeltetésű épületek elhelyezésére. A Bethlen G. utca folytatásában jelölt 22 méter szélesre bővítendő közlekedési területen megfelelő keresztszelvényvel rendelkező út kiépítése továbbra is indokolt.

Az indító határozat 3. pontja esetén szintén az egykori iparvágány nyomvonalán jelölt tervezett gyűjtőút egy szakaszának törlésére merült fel igény. A tervezett gyűjtőút északnyugati oldalán (hatályos terv szerint) jelölt Gksz jelű területek törlésével indokolatlan a főhálózat részeként jelölt közlekedési terület fenntartása. A terület alkalmas azonban arra, hogy a Rosmayer utca zsákutca jellegét megszüntesse egy kikötéssel a Szilágyi Erzsébet utca irányába, továbbá a Kőrösi Cs. utca folytatásában kialakuló lakóutca végén Y fordulásra alkalmas méretű közlekedési terület kerüljön kijelölésre.



Az indító határozat 4. pontja esetén a Palé utca végén lévő terület kerül újraszabályozásra a kialakult állapotnak megfelelően. A telekhatár módosításával a közút telekhatárának áthelyezése is szükséges – a kialakult nyomvonal figyelembevételével. A közlekedési terület településterven való áthelyezése egy esetleges jövőbeli útfejlesztéshez – szilárd burkolattal való ellátás esetén - is szükséges. Az „áthelyezett” közlekedési terület szélessége változatlanul 11 méter. Útfejlesztéssel párhuzamosan a vízvezetés megoldása is szükséges.

A Palé utca érintett szakaszán, a Napraforgó utca felőli részén a közvilágítás hiányos, igény esetén további kiépítése szükségessé válhat.



Az indító határozat 5. pontja esetén K-Mű jelű különleges mezőgazdasági üzemi terület kerül kijelölésre a külterületen, a szennyvíztisztító teleptől délre. A terület jelenleg földesútról (0180 hrsz-ú, saját használatú út) közelíthető meg, ennek szilárd burkolattal való ellátása javasolt.

Az indító határozat 6. pontja esetén a Kinizsi utca sarkán lévő ingatlanok Gksz építési övezetből Lke építési övezetbe kerülnek át. A tervezési terület a Kinizsi Pál utca és a Szedresi út találkozásánál fekszik. Mindkét út jellemző közterületi szélessége 22 méter. Előbbi útburkolatának szélessége ~3 méter, utóbbié 5,5 méter.

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

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

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

Az indító határozat 7. pontja esetén a Fusz János- Erkel F. – Babits M. – Kodály Z. utcák által határolt tömb szabályozásának újra gondolása a feladat, kedvezőbb telekosztás érdekében.

A területtel határos utcák:

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

A módosítás eredményeként a meglévő feltáró közút nyomvonala kerül áthelyezésre, illetve a korábbi 12 méteres szélesség helyett 14 méterben kerül meghatározásra a szabályozási szélessége.



Az indító határozat 8. pontja TÖRLÉSRE KERÜLT.

Az indító határozat 9. pontja esetén a HÉSZ normaszövege kerül módosításra. Közlekedés fejlesztést nem igényel.

Az indító határozat 10. pontja esetén építési övezethatár kerül módosításra. Közlekedés fejlesztést nem igényel.

Az indító határozat 11. pontja esetén rajzi elem megjelenítése kerül módosításra, mely közlekedési fejlesztést nem igényel.

17. KÖZMŰVESÍTÉS, ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS, CSAPADÉKVÍZ-GAZDÁLKODÁS

Az indító határozat 1. pontja esetén a terület általános mezőgazdasági terület övezetébe kerül átsorolásra. Közművesítési és hírközlési fejlesztést nem igényel, csapadékvíz gazdálkodás szempontjából nem releváns.

Az indító határozat 2. pontja esetén a 971/10 és 971/11 hrsz-ú földrészleteket érintő közlekedési terület és azok szélesítését biztosító szabályozási vonalak törlésre kerülnek. Az itt lévő, gazdasági területen belül kialakítható (leendő) építési telkek közművesítését, csapadékvíz-gazdálkodását, hírközlési ellátottságát ki kell építeni. (A Bethlen G. utca folytatásában jelölt 22 méter szélesre tervezett közlekedési terület igénybevételével.) A változtatási szándék eredményeként létrejövő gazdasági terület-bővítmény közművesítési és hírközlési fejlesztését, csapadékvíz gazdálkodását a mellette fekvő területekkel együtt kell megoldani, jelentős „többlet” fejlesztést nem generál.

Az indító határozat 3. pontja esetén szintén az egykori iparvágány nyomvonalán jelölt tervezett gyűjtőút egy szakaszának törlésére merült fel igény.

A módosítás eredményeként a Kőrösi Cs. S. utca folytatásában 2 db új építési telek, míg a Rosmayer utcában pedig 1 db építési telek alakítható ki (a hatályos tervhez képest).

A Kőrösi Cs. S utca folytatásaként kialakuló lakóutca jelenleg még teljesen beépítetlen, közművek nélküli.

Az indító határozat 4. pontja esetén a Palé utca végén lévő terület kerül újra-szabályozásra a kialakult állapotnak megfelelően.

Az útfejlesztéssel párhuzamosan a vízvezetés megoldása is szükséges, illetve vizsgálandó a Zöldterület igénybevételével csapadékvíz visszatartást segítő beruházások lehetősége.

A Palé utca érintett szakaszán, a Napraforgó utca felőli részén a közvilágítás hiányos, igény esetén további kiépítése szükségessé válhat.

A változtatási szándék közművesítési és hírközlési fejlesztést nem igényel.

Az indító határozat 5. pontja esetén K-Mű jelű különleges mezőgazdasági üzemi terület kerül kijelölésre a külterületen, a szennyvíztisztító teleptől délre.

A K-Mű-1 jelű építési övezetben HÉSZ a közműellátás mértékét hiányosan állapítja meg. Azaz az OTÉK 8. § szerint hiányosan közművesítettnek minősül a telek, ha a részleges közművesítettségre előírt feltételek valamelyike nem áll fenn. Részlegesen közművesített, ha a villamos energia, az ivóvíz, a közterületi csapadékvíz-elvezetés (közüzemi vagy közcélú szolgáltatással), a szennyvíz tisztítása és elhelyezése egyedi szennyvízkezelő berendezéssel, vagy tisztítómezővel ellátott oldómedencés műtárggyal vagy időszakos tárolása egyedi zárt szennyvíztárolóban történik.

Az indító határozat 6. pontja esetén a Kinizsi utca sarkán lévő ingatlanok Gksz építési övezetből Lke építési övezetbe kerülnek át. A tervezési területre készített beépítési terv alapján 2 db építési telek kerül kialakításra, várhatóan telkenként 1 lakással. A fogyasztó szám alacsony értéke miatt feltételezhető a megfelelő mennyiségű közműkapacitás rendelkezésre állás.

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

Az indító határozat 7. pontja esetén a Fusz János- Erkel F. – Babits M. – Kodály Z. utcák által határolt tömb szabályozásának újra gondolása a feladat, kedvezőbb telekosztás érdekében.

A tervezési terület jelenleg közművesítetlen.

A tervezési területet három oldalról közművekkel ellátott utcák határolják.

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

jellege: gerincvezeték

szolgáltató: E.R.Ö.V. Kft.

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

jellege: gravitációs gyűjtő vezeték

szolgáltató: E.R.Ö.V. Kft

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

Jellege: kiefeszültségű, szabadvezeték

szolgáltató: E.ON Dél-dunántúli Áramhálózati Zrt

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

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

szolgáltató: E.ON Dél-dunántúli Áramhálózati Zrt

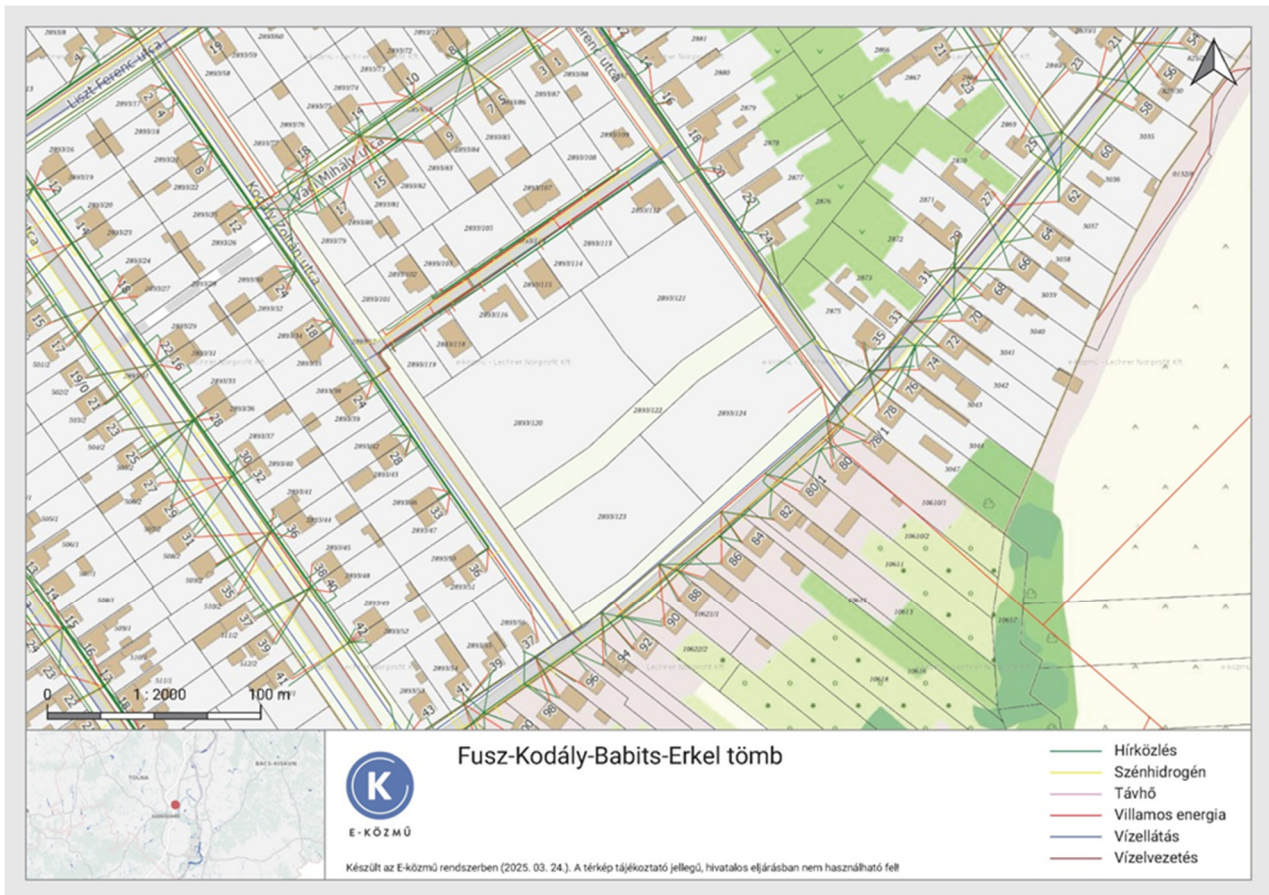
Hírközlés a Kodály Z., Babits M., Erkel F. utcákban kiépült.

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

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

Jellege: elosztó vezeték, 4 bar

szolgáltató: E.ON Dél-dunántúli Gázhálózati Zrt



Az indító határozat 8. pontja **TÖRLÉSRE KERÜLT.**

Az indító határozat 9. pontja esetén a HÉSZ normaszövege kerül módosításra. Közművesítési és hírközlési fejlesztést nem igényel, csapadékvíz gazdálkodás szempontjából nem releváns.

Az indító határozat 10. pontja esetén építési övezethatár kerül módosításra. Közművesítési és hírközlési fejlesztést nem igényel, csapadékvíz gazdálkodás szempontjából nem releváns.

Az indító határozat 11. pontja Közművesítési és hírközlési fejlesztést nem igényel.

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

Főépítési feljegyzés alapján elhagyható.

HONVÉDELMI MINISZTERIUM HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY 8880-2/2025/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 3. számú módosítás alapjául szolgáló indító határozatból megállapítható, hogy ilyen jellegű építmény elhelyezése nem tervezett.

Az indító határozat 4., 5. és 10. pontjában meghatározott tervezési területeket érinti a belvízi öblözet. **Belvízi öblözet** területén belül új épület terepszint alatti létesítményeit talajvíz nyomás elleni vízszigeteléssel kell ellátni.

Ivóvízbázis védőterület érinti az indító határozat 1., 2., 3. és 7. pontja alapján meghatározott tervezési területeket.

HÉSZ „ (4) Vízbázis hidrogeológia „B” védőövezettel és vízminőség védelmi terület övezettel érintett területen belül új létesítmény építése esetén a keletkező szennyvíz elvezetése szennyvízhálózatra való rácsatlakozással biztosítandó.

(5) A vízbázis hidrogeológia „B” védőövezettel és vízminőség védelmi terület övezettel érintett területen, amennyiben a szennyvízhálózatra való rácsatlakozás nem biztosítható, új létesítmény építése esetén a keletkező szennyvíz környezet károsítása nélküli kezeléséhez zárt szennyvízgyűjtő tartály létesítendő a következő feltételek egyidejű teljesülése esetén:

- a) ha a telek határa közúton vagy magánúton szippantó autóval ténylegesen megközelíthető;*
- b) a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg a napi egyszeri szállítással elszállítható mennyiséget;*
- c) a tulajdonos az épület használatba vételekor és legalább 5 évente elvégzendő víztartás próba jegyzőkönyvvel igazolja a műtárgy vízzáróságát; a tulajdonos vállalja, hogy a vízdíj számlájában rögzített fogyasztott vízmennyiség 90%-ának megfelelő mennyiségű szennyvíz tengelyen történő elszállítását és szakszerű ártalmatlanítását számlával és szállító levéllel igazolja.*

(6) Vízbázis hidrogeológia „B” védőövezettel és vízminőség védelmi terület övezetével nem érintett részeken az (5) bekezdésben meghatározott feltételek együttes teljesülése esetén zárt szennyvízgyűjtő tartály és egyedi szennyvízkezelő kisberendezés is megengedett a vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó általános szabályokról szóló 147/2010. (IV. 29.) Korm.rendeletben meghatározott feltételek betartása mellett.”

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

Főépítész feljegyzés alapján elhagyható.

III. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

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

A településfejlesztési döntésben szereplő módosítási célok alapján – az indító határozat 9. pontját kivéve - a Településtervezési terv módosítása szükséges.

Módosul a Településfejlesztési terv mellékletét képező Részletes fejlesztési tervlap, illetve a Fejlesztési tervlap.

Módosul a HÉSZ 1. számú mellékletét képező belterületi és 2. számú mellékletét képező külterületi szabályozási tervlap. Továbbá a HÉSZ 5. mellékletében szereplő „Az alkalmazott vagy alkalmazásra javasolt sajátos jogintézmények” című táblázat, 6. számú mellékletben szereplő „Biológiai aktivitásérték fenntartását biztosító területek” című táblázat. Valamint a HÉSZ kiegészítésre kerül egy melléklettel, melyben az új beépítésre szánt területeket nyilvántartó táblázat szerepel. (7. számú melléklet)

Az indító határozat 9. pontjában megfogalmazott HÉSZ 27. § (1) és (2) bekezdésére vonatkozó módosítási szándék a TÉKA 136. § (2) bekezdése alapján érvényes TÉKA 34. § (6)-(12) bekezdéseiben szereplő előírások miatt jelenlegi tervmódosításban nem kerül kezelésre.

Az egykori ipari vágány két oldalán kijelölt gazdasági területeket feltáró gyűjtőút részben törlésre kerül, mely a város tervezett főközlekedési hálózatában változást eredményez.

A módosítási szándékok között szerepelnek új beépítésre szánt terület kijelölésére irányuló pontok is, melyek miatt a Méptv. és a Trtv. előírásainak való megfelelést határozati formában igazolni szükséges.

Az újonnan kijelölt beépítésre szánt területekre vonatkozóan régészeti hatástanulmány készült, mely a tervet befolyásoló megállapítást, tényfeltárást nem tartalmaz.

Az újonnan kijelölt beépítésre szánt területekkel összefüggő biológiai aktivitásérték szinten tartására számítás készült.

A tervmódosítást megelőzően készült víziközmű-hálózat engedélyezési tervek, közműszolgáltató egyeztetések és közúti mintakeresztszelvények a tervmódosítás során figyelembe lettek véve.

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

Az Országos Ökológiai Hálózat övezeteinek határa az eljárás megkezdése előtt módosításra került a város közigazgatási területén belül több helyszínen. A tervdokumentáció már az új lehatárolást tartalmazó adatszolgáltatás figyelembevételével készült.

2. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT

A fejlesztési döntésben szereplő módosítási pontok érvényesülése érdekében

a 252/2024. (VIII. 08.) önkormányzati határozat mellékletében szereplő

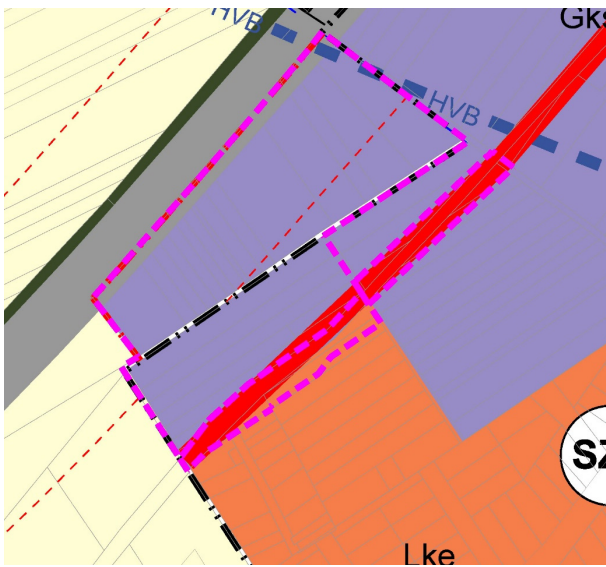
Településfejlesztési terv szöveges része - VÁLTOZATLAN MARAD

a Részletes fejlesztési tervlap és a Fejlesztési tervlap az alábbi területeken és módon MÓDOSÍTÁSRA JAVASOLT:

1. SZÁMÚ TERVEZÉSI TERÜLET

A Részletes fejlesztési tervlap az alábbiak szerint módosul:

A tervezett gyűjtőút tervezési területet érintő szakasza törlésre kerül. A törölt út területe részben Lke, részben Gks területbe sorolandó. Tőle a 6. számú főút felé eső terület rész pedig Gks területből Má területbe kerül „visszasorolásra”.



MÓDOSÍTÁS ELŐTT

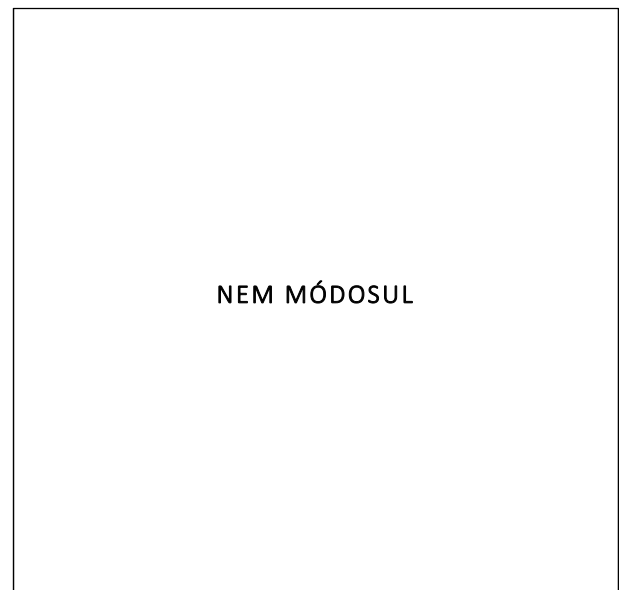


MÓDOSÍTÁS UTÁN

A Fejlesztési tervlap változatlan marad.



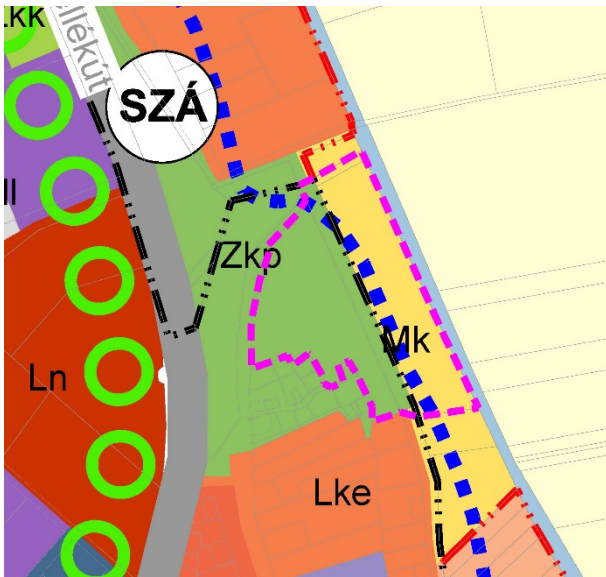
MÓDOSÍTÁS ELŐTT



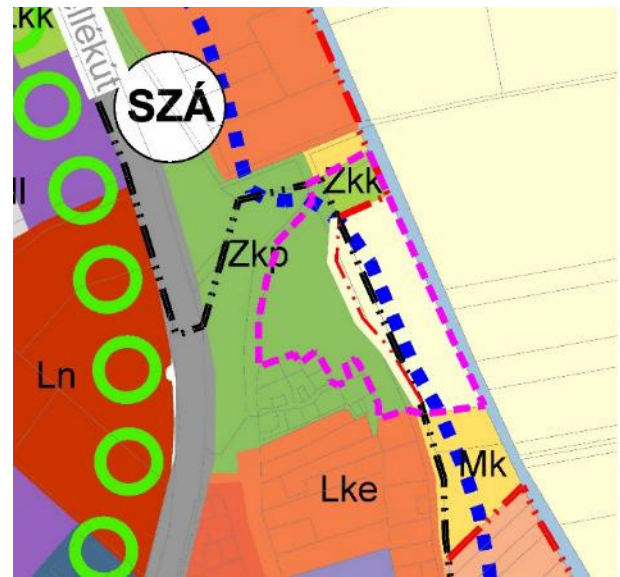
MÓDOSÍTÁS UTÁN

2.SZÁMÚ TERVEZÉSI TERÜLET

A Részletes fejlesztési tervlapon a tervezett belterülethatár, a Zkp határa módosítandó, a 0287/2 és a bővített része Má jelű ált mezőgazdasági területbe sorolandó, északi részén új Zkk jelölendő ki.

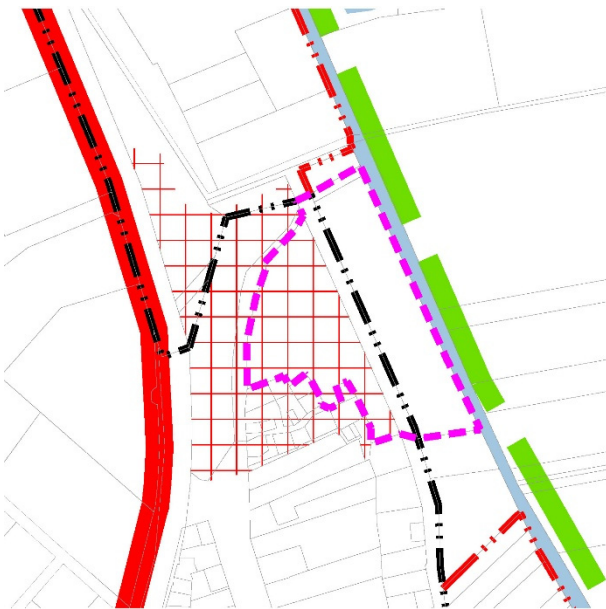


MÓDOSÍTÁS ELŐTT

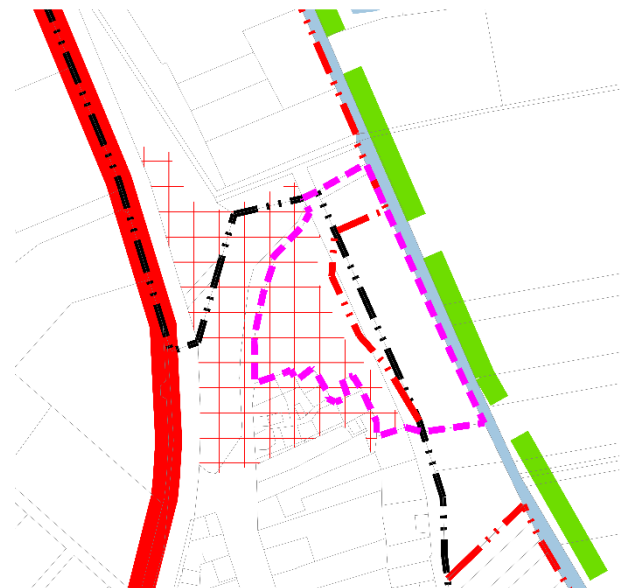


MÓDOSÍTÁS UTÁN

A Fejlesztési tervlapon a „fejlesztést igénylő zöldterület” határa igazításra kerül a zöldterület módosított határához és a tervezett belterülethatár vonala is módosul.



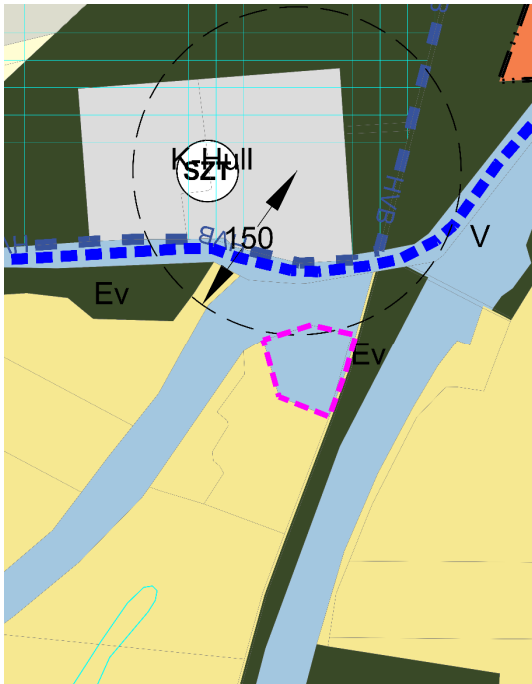
MÓDOSÍTÁS ELŐTT



MÓDOSÍTÁS UTÁN

3.SZÁMÚ TERVEZÉSI TERÜLET

A módosítással érintett terület a **Részletes fejlesztési terv**lapon Vízgazdálkodási területből K-Mű jelű, Különleges – mezőgazdasági üzemi - területbe kerül átsorolásra.

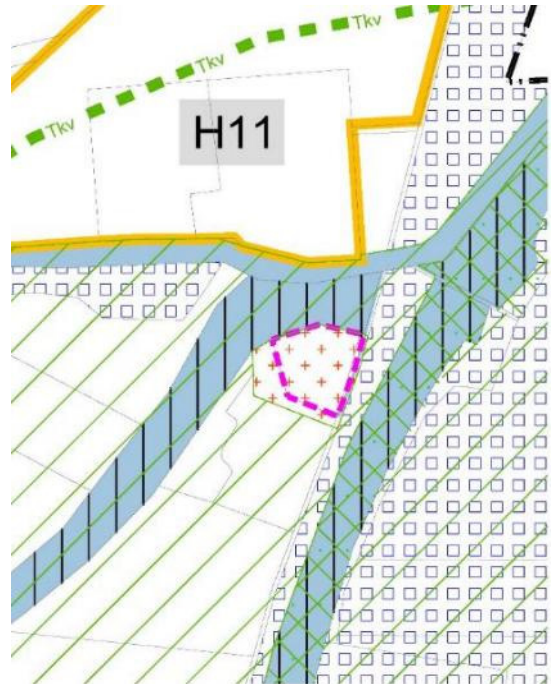
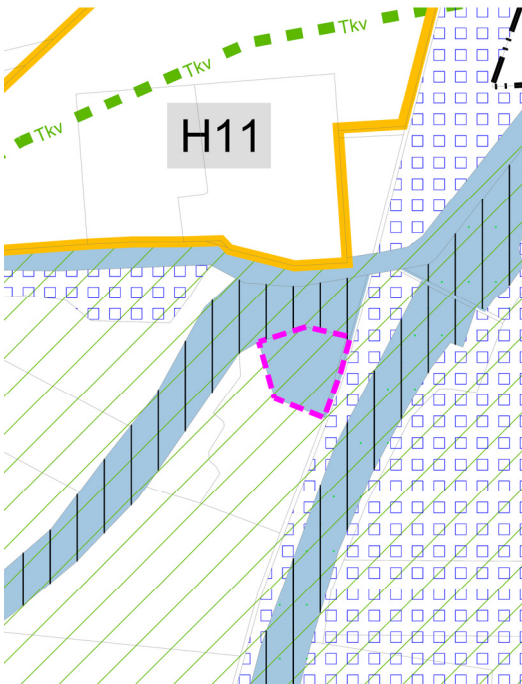


MÓDOSÍTÁS ELŐTT

MÓDOSÍTÁS UTÁN

A **Fejlesztési terv**lap ábrázolja az Országos Ökológiai Hálózat területeit. Mivel Tolna város közigazgatási területén belül változtatásra került az ökológiai folyosó övezetének határa, a magterület övezetének határa, valamint pufferterület övezete is lehatárolásra került, így a tervlap az új adatszolgáltatásnak megfelelően ábrázolja fenti övezetek határát

Ez alapján a Tervezési terület pufferterület övezetébe került.

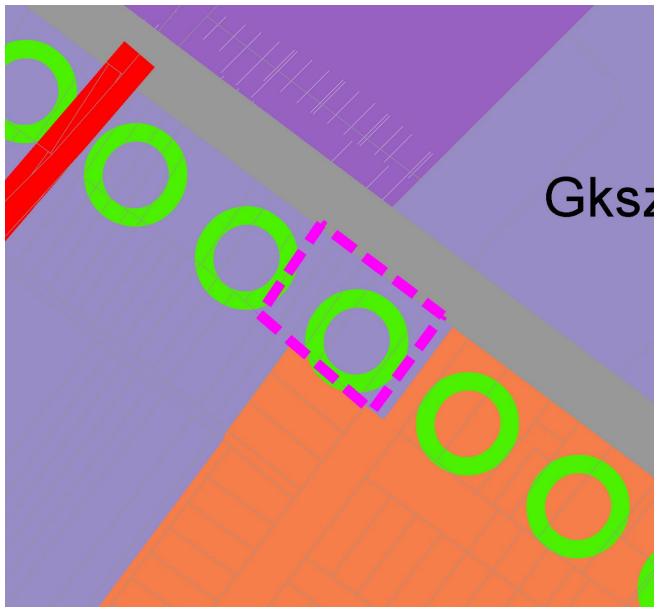


MÓDOSÍTÁS ELŐTT

MÓDOSÍTÁS UTÁN

4.SZÁMÚ TERVEZÉSI TERÜLET

A módosítással érintett terület részben Gksz területből Lke területbe kerül átsorolásra a **Részletes Fejlesztési terv**lapon.



MÓDOSÍTÁS ELŐTT

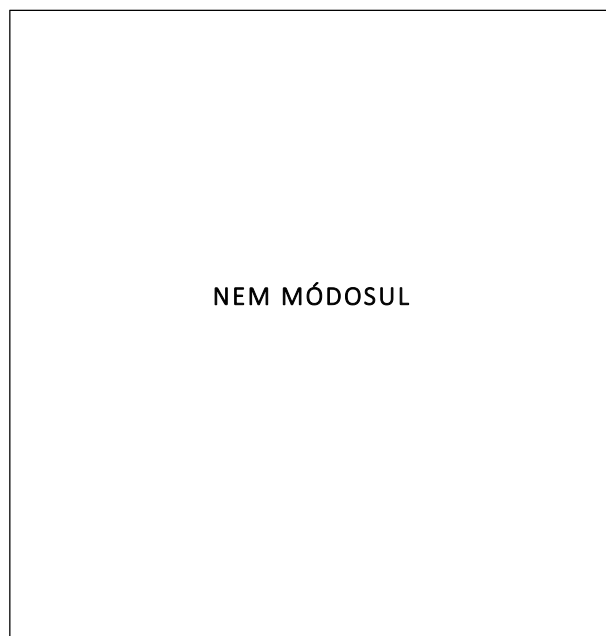


MÓDOSÍTÁS UTÁN

A Fejlesztési tervlapot a módosítás nem érinti.



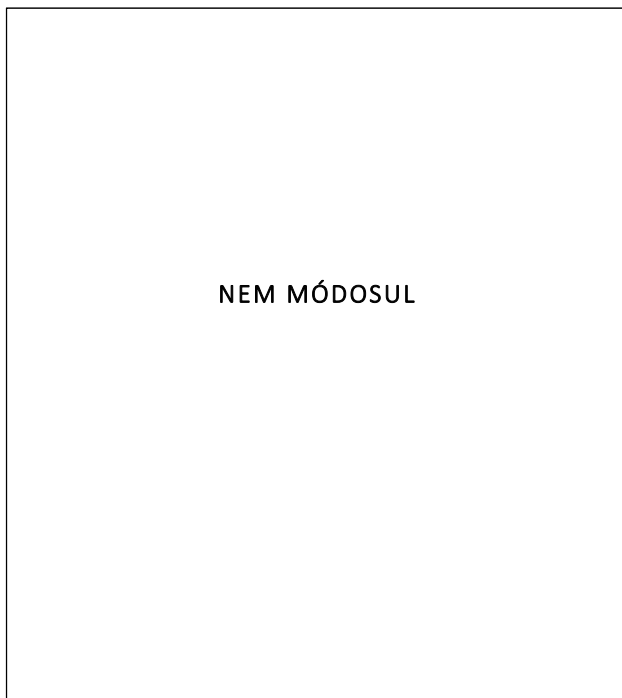
MÓDOSÍTÁS ELŐTT



MÓDOSÍTÁS UTÁN

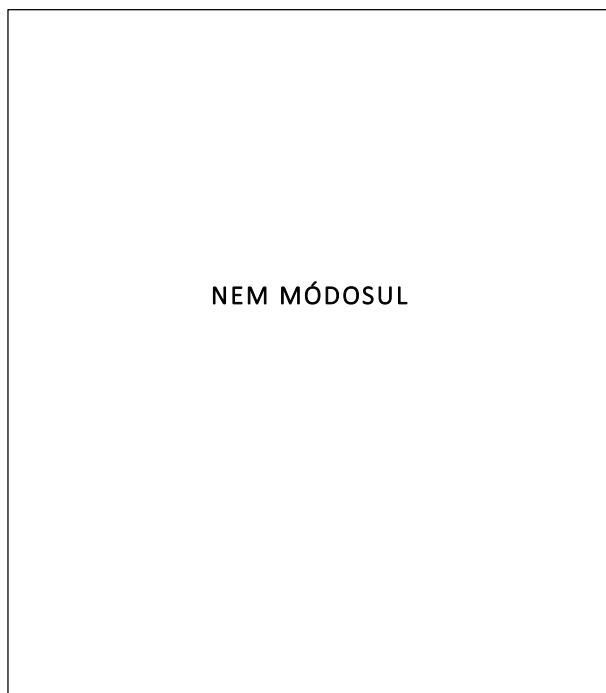
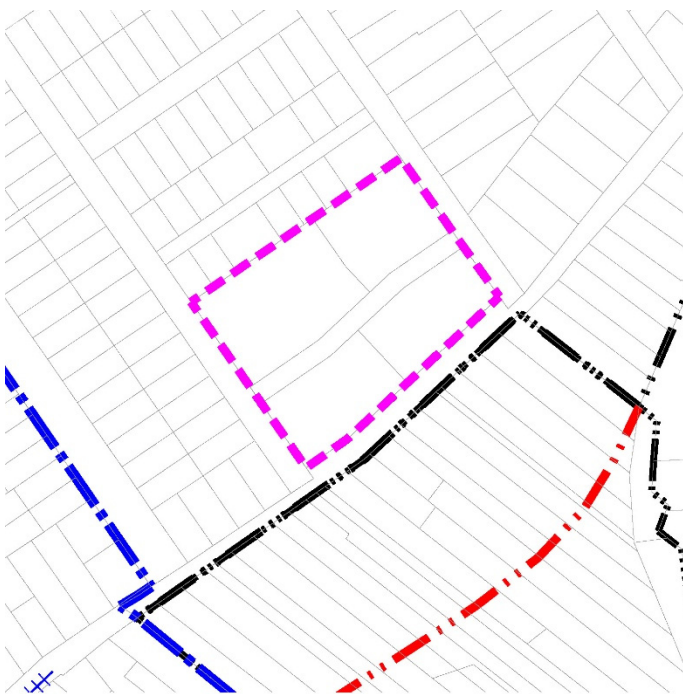
5.SZÁMÚ TERVEZÉSI TERÜLET

Sem a Részletes fejlesztési tervlap, sem pedig a Fejlesztési tervlap nem kerül módosításra.



MÓDOSÍTÁS ELŐTT

MÓDOSÍTÁS UTÁN



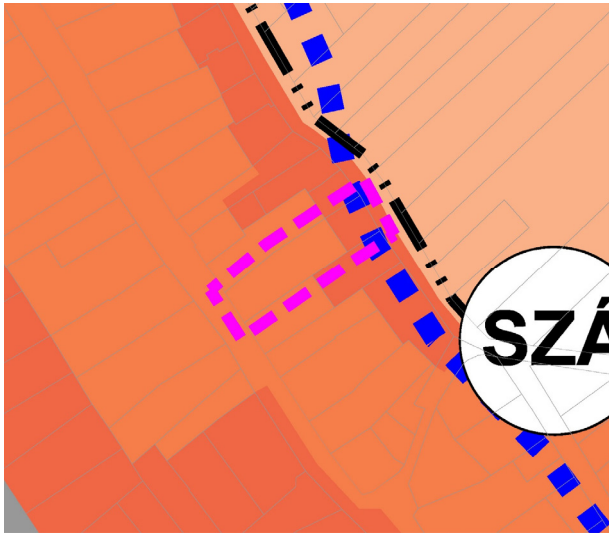
MÓDOSÍTÁS ELŐTT

MÓDOSÍTÁS UTÁN

6.SZÁMÚ TERVEZÉSI TERÜLET

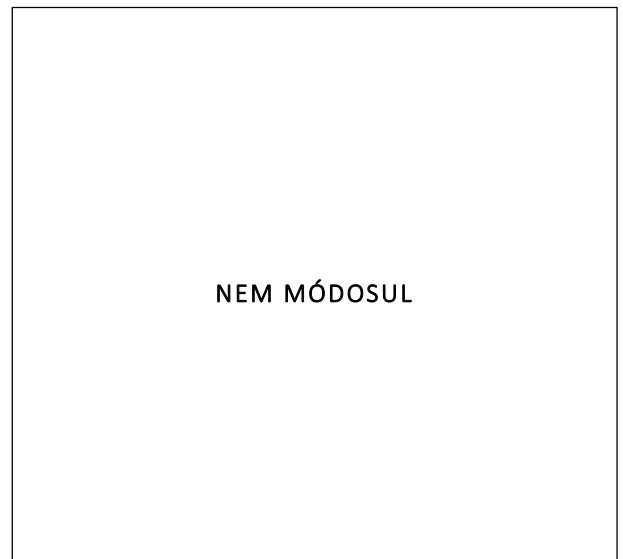
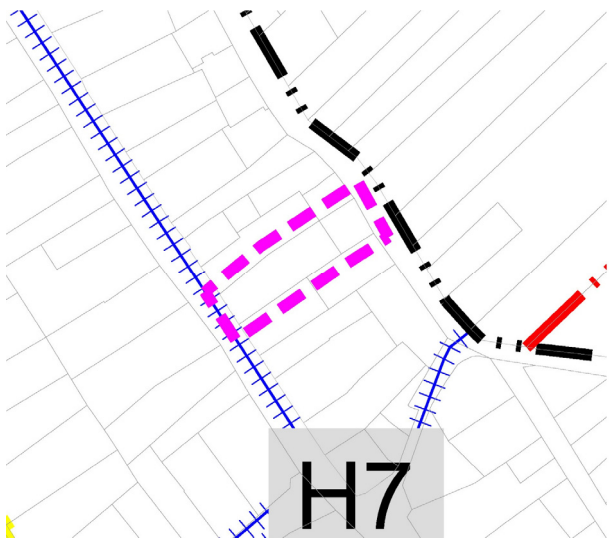
A módosítással érintett ingatlan hátsó telekrésze Lke területből Lk területbe kerül átsorolásra a **Részletes Fejlesztési terv** lapon.

A Fejlesztési tervlapot a módosítás nem érinti.



MÓDOSÍTÁS ELŐTT

MÓDOSÍTÁS UTÁN



MÓDOSÍTÁS ELŐTT

MÓDOSÍTÁS UTÁN

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSÁRA TETT JAVASLAT

Az indító határozat 9.pontja alapján a HÉSZ 27. § (1) és (2) bekezdései normaszövegének pontosítása szükséges a lakó rendeltetés alapterülete meghatározásával kapcsolatban.

A hatályos rendelkezés így szól:

„ 27. § (1) Má-1 jelű általános mezőgazdasági terület övezetén belül 1 db lakójellegű rendeltetés helyezhető el az OTÉK 29. § (2) bekezdése alapján mezőgazdasággal összefüggő rendeltetésű épületben, legfeljebb 1,5 % megengedett beépítési értékkel, de legfeljebb nettó 200 m² szintterülettel. Az övezetben birtokközpont kialakítható az OTÉK 29. § (5) bekezdésében foglaltaknak megfelelően.

(2) Má-2 jelű általános mezőgazdasági terület övezetén belül 10 000 m² feletti telekméret esetében 1 db lakójellegű rendeltetés helyezhető el, legfeljebb 3 % megengedett beépítési értékkel, de legfeljebb nettó 200 m² szintterülettel. Az övezetben lévő földrészleteken kizárólag lakórendeltetés létesítése nem megengedett.”

A mezőgazdasági területekre vonatkozóan a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Kormányrendelet (a továbbiakban: **TÉKA**) 34. §-a rendelkezik. A TÉKA 136. § (2) bekezdése alapján azon építmények, telekalakítások vagy területhasználatok esetében, amelyek vonatkozásában 2025. június 30-át követően

- indul hatósági eljárás,
- vagy történik meg az építési engedélyhez vagy egyszerű bejelentéshez nem kötött, kivitelezési dokumentáció alapján végezhető építési tevékenységre vonatkozó kivitelezési dokumentáció átadása,
- vagy kezdik meg a kivitelezési dokumentációhoz nem kötött építési tevékenységet,
- vagy indul az építészeti tervtanácsai vagy egyéb eljárás,
- vagy kezdik meg a területhasználatot,

a TÉKA 34. § (6)-(12) bekezdését a HÉSZ hatálybalépésének időállapotától függetlenül alkalmazni kell, és a HÉSZ ezekkel ellentétes vagy ezekkel össze nem egyeztethető előírásait nem lehet alkalmazni.

Ezek alapján megállapítható, hogy a HÉSZ 27. § (1) és (2) bekezdés lakó rendeltetésű épületekre vonatkozó rendelkezéseinek pontosítása önmagában nem kezelhető megfelelően. Szükséges a mezőgazdasági övezetekre vonatkozó összes helyi rendelkezés megfeleltetése a TÉKA előírásainak. Erre vonatkozó módosítási szándék esetén a teljes HÉSZ TÉKA előírásainak való megfeleltetése szükséges, külön eljárásban történő kezeléssel, a jogszabályban meghatározott időpontig. (jelenleg 2027. június 30.)

Fentiek alapján a HÉSZ normatív szövege nem változik.

HÉSZ 1 MELLÉKLETE BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE és **HÉSZ 2. MELLÉKLETE KÜLTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE**

A Belterületi és a Külterületi szabályozási tervlap az alábbi helyeken és módon változtatásra kerül.

1. SZÁMÚ TERVEZÉSI TERÜLET

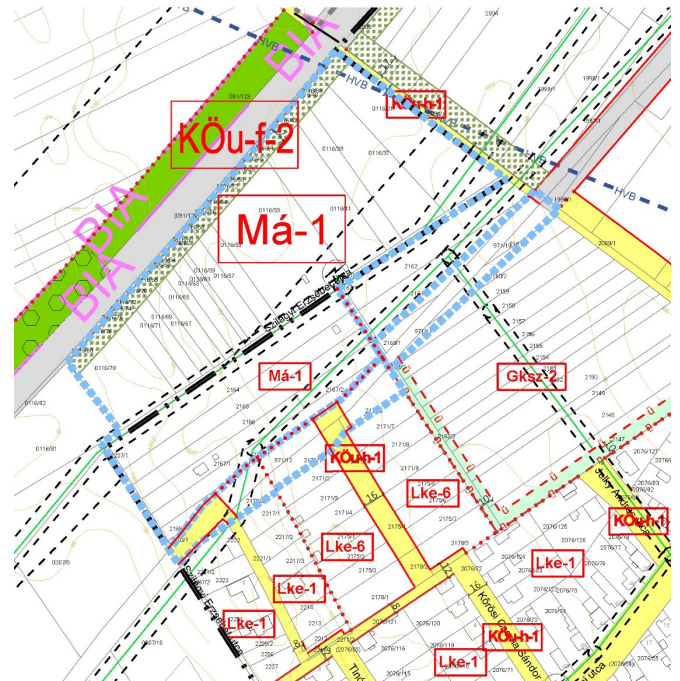
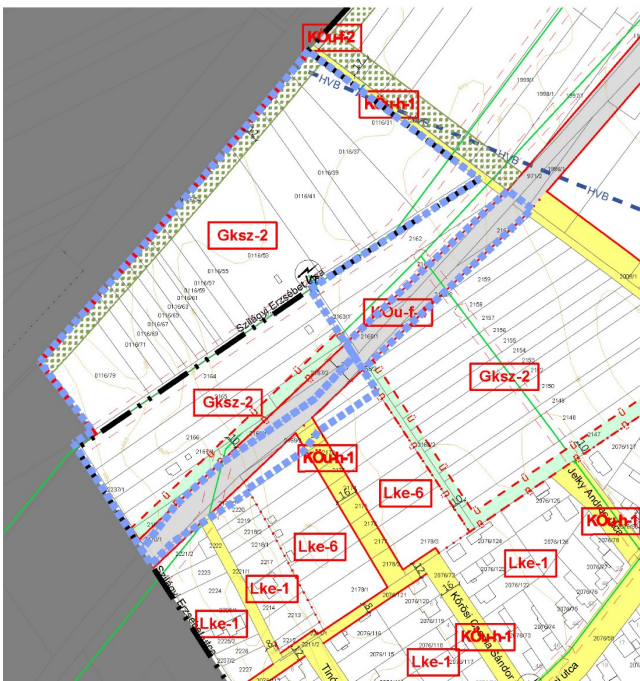
A tervezési területen belül a külterületi 0116/31, /37, /39, /41, /53, /55, /57, /59, /61, /63, /65, /67, /69, /71, /79 hrsz-ú földrészletek, továbbá a belterületi 2164-2166, 2167/1-2, 2168/1, 2169/1, 2170/1 hrsz-ú földrészletek Gksz-2 jelű, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezetbe tartozó része és a KÖu-f-1 jelű közlekedési övezetbe tartozó része Má-1 jelű, általános mezőgazdasági övezetbe kerül átsorolásra. A területet érintő beültetési kötelezettséggel terhelt terület jelölés törlésre kerül. A területet érintő tervezett belterületi határvonal törlésre kerül.

A tervezési területen belül a 971/12 hrsz-ú ingatlant érintő tervezett gyűjtőút törlésével a 971/12 hrsz-ú földrészlet KÖu-f-1 jelű közlekedési övezetből részben KÖu-h-1 jelű közlekedési övezetbe, részben Lke-1 és részben Lke-6 jelű kertvárosias lakóterületbe kerül átsorolásra.

A 2170/2 hrsz-ú földrészlet KÖu-f-1 jelű közlekedési övezetből Lke-1 jelű kertvárosias lakóterületbe kerül.

A 2171/1 és a 2171/6 hrsz-ú földrészletek Lke-6 jelű kertvárosias lakóterületbe kerül átsorolásra, illetve utóbbi földrészleten KÖu-h-1 jelű közlekedési övezet is kijelölésre kerül.

A tervezési területen belül a 971/10-11 hrsz-ú földrészletek KÖu-f-1 jelű közlekedési övezetből Gksz-2 jelű, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezetbe kerülnek átsorolásra.



MÓDOSÍTÁS ELŐTT

MÓDOSÍTÁS UTÁN

2. SZÁMÚ TERVEZÉSI TERÜLET

A módosítás során a tervezési területen belül a 213 hrsz-ú földrészlet Zkp-1 jelű zöldterületi övezetből Köu-h-1 jelű közlekedési övezetbe kerül, melynek szélessége 11 méter, illetve egy része Má-1 jelű általános mezőgazdasági övezetbe kerül.

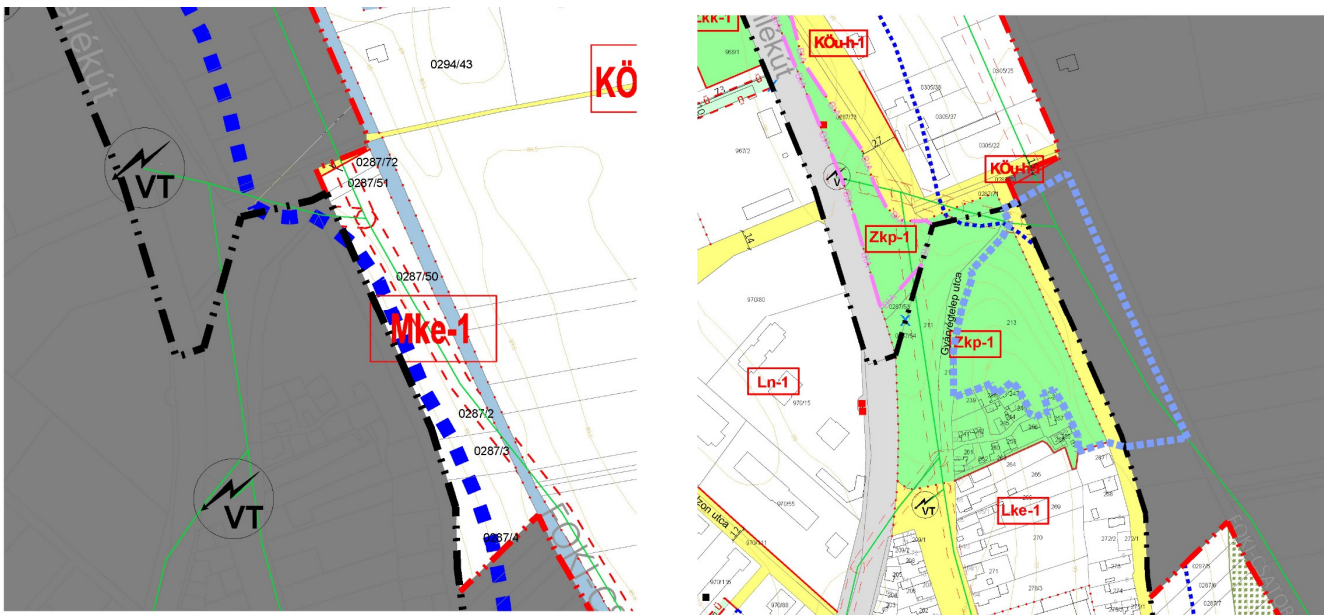
A 0287/51 hrsz-ú földrészlet (0,03 ha) Mke-1 jelű kertés mezőgazdasági övezetből Zkk-1 jelű, zöldterület övezetbe kerül átsorolásra.

A 0287/2 hrsz-ú földrészlet 0,12 ha nagyságú területe Mke-1 jelű kertés mezőgazdasági övezetből Zkk-1 jelű, zöldterület övezetbe kerül átsorolásra.

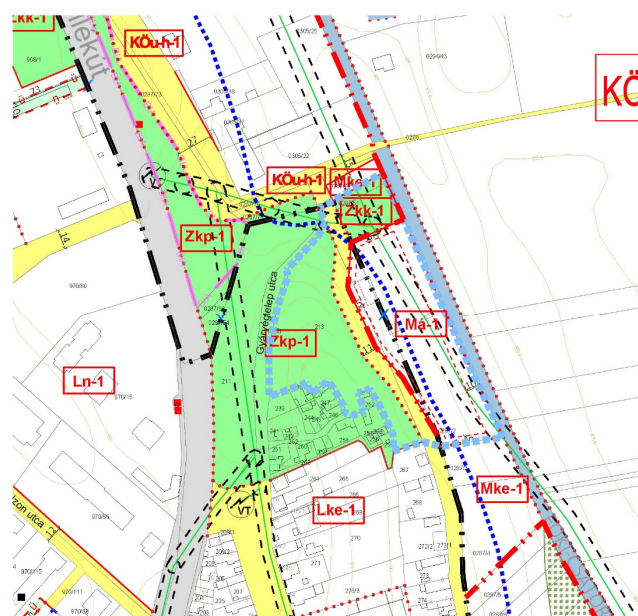
A 0287/2 hrsz-ú földrészlet fenti övezeti átsorolásokkal nem érintett területe Mke-1 jelű kertés mezőgazdasági övezetből Má-1 jelű, általános mezőgazdasági övezetbe kerül átsorolásra.

A 3051 hrsz-ú földrészlet 0,12 ha nagyságú területe Köu-h-1 jelű, közlekedési övezetből Má-1 jelű, általános mezőgazdasági övezetbe kerül átsorolásra.

A tervezési területet érintő tervezett belterülethatár vonala módosításra kerül, úgy hogy a 0287/2 hrsz-ú földrészlet általános mezőgazdasági területbe sorolt része külterületi fekvésű marad.



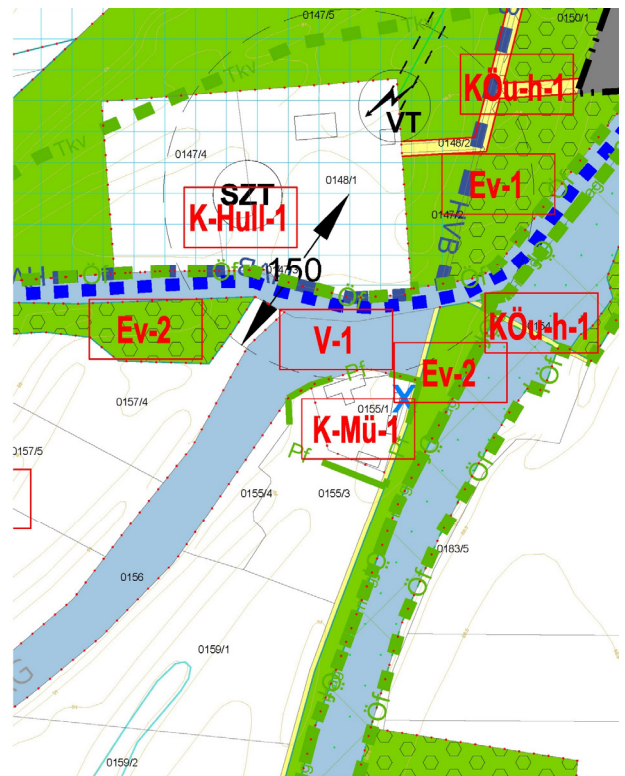
MÓDOSÍTÁS ELŐTT: külterületi terlvápon és a belterületi terlvápon



MÓDOSÍTÁS UTÁN

3. SZÁMÚ TERVEZÉSI TERÜLET

A tervezési terület V-1 jelű vízgazdálkodási övezetből K-Mü-1 jelű, különleges mezőgazdasági üzemi terület övezetébe kerül átsorolásra.

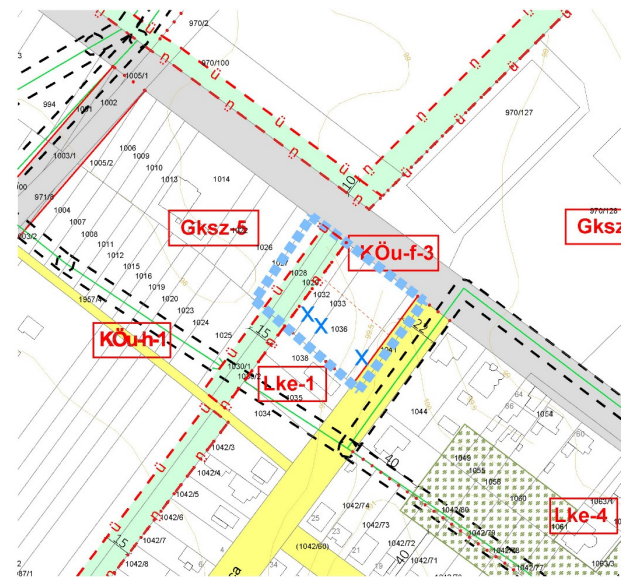
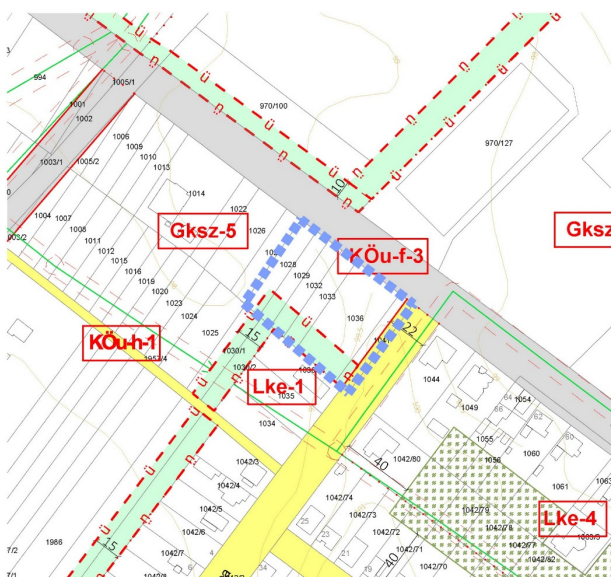


MÓDOSÍTÁS ELŐTT

MÓDOSÍTÁS UTÁN

4. SZÁMÚ TERVEZÉSI TERÜLET

A tervezési területen belül a 1033, 1036, 1041 hrsz-ú földrésztelkek és az 1032 hrsz-ú földrészlet egy részének övezeti besorolása Gksz-5 jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területből Lke-1 jelű, kertvárosias lakóterületbe kerül átsorolásra. A tervezési területet érintő 15 méter széles, beültetési kötelezettséggel terhelt terület átkerül az Lke-1 és a Gksz-5 jelű területek új határa közé.

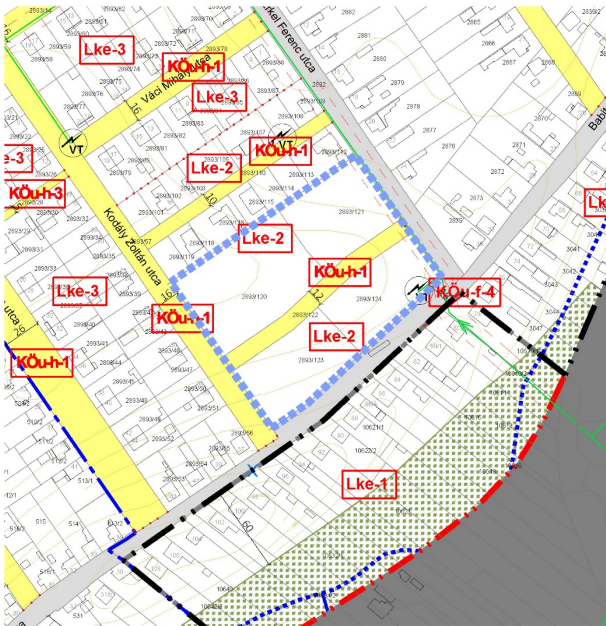


MÓDOSÍTÁS ELŐTT

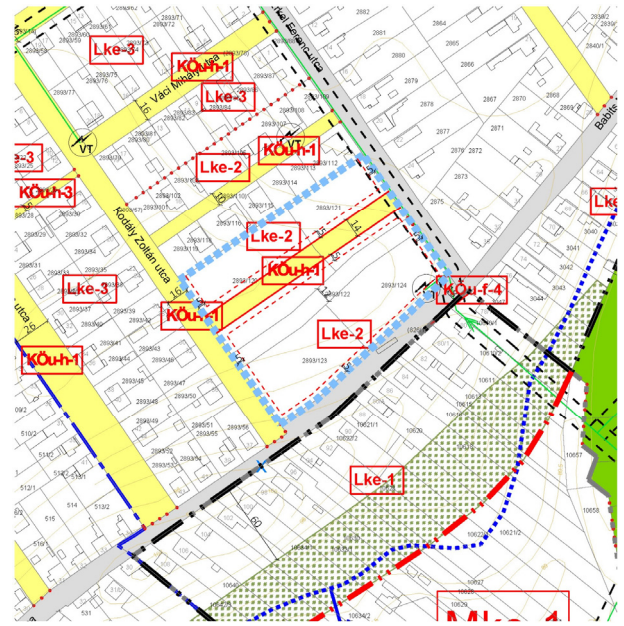
MÓDOSÍTÁS UTÁN

5. SZÁMÚ TERVEZÉSI TERÜLET

A tervezési területen belül jelölt KÖu-h-1 jelű közlekedési övezet áthelyezésre kerül új nyomvonalra, illetve a 12 méter széles közterület helyett 14 méteres szabályozással kerül kijelölésre az új közlekedési terület. A tervezési területen belül az előkert minimális mérete 5 méterben kerül meghatározásra.



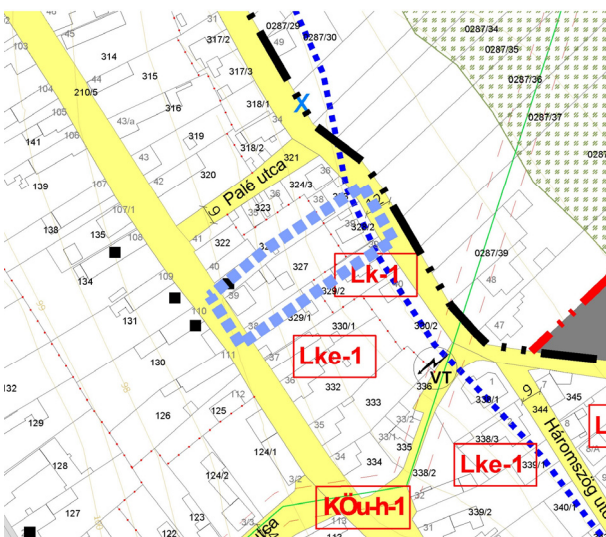
MÓDOSÍTÁS ELŐTT



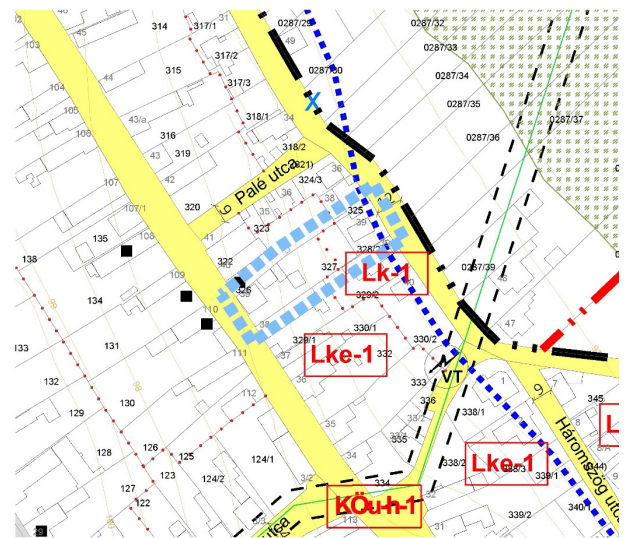
MÓDOSÍTÁS UTÁN

6. SZÁMÚ TERVEZÉSI TERÜLET

A tervezési területen belül a 327 hrsz-ú földrészlet hátsó telekrésze Lke-1 jelű kertvárosias lakóterületből Lk-1 jelű kisvárosias lakóterületbe kerül átsorolásra.



MÓDOSÍTÁS ELŐTT



MÓDOSÍTÁS UTÁN

HÉSZ 3. MELLÉKLETE:

AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ÉS ÖVEZETEK TELEKALKÍTÁSI ÉS BEÉPÍTÉSI SZABÁLYAINAK TÁBLÁZATA

A változtatási szándék nem teszi szükségessé a módosítását.

HÉSZ 4. MELLÉKLETE:

ELHELYEZHETŐ ÉS TILTOTT RENDELTETÉSEK AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEKBE, ÖVEZETEKBE

A változtatási szándék nem teszi szükségessé a módosítását.

HÉSZ 5. MELLÉKLETE:

AZ ALKALMAZOTT VAGY ALKALMAZÁSRA JAVASOLT SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

A táblázat módosítása szükséges az alábbiak szerint:

	A	B		C	D	E
	A sajátos jogintézmény típusa	A sajátos jogintézménnyel érintett telek hrsz-a vagy területének egyéb meghatározása	A sajátos jogintézmény alkalmazásának célja	A sajátos jogintézmény időbeli hatálya	A sajátos jogintézményhez kapcsolódó helyi építési szabályzatban meghatározott követelmények	Elrendelő önkormányzati döntés száma
1	beültetési kötelezettség	Mözs: 0144, 0145, 0354/5, 0355, 0356/6, 795, 856/2, 857, 860 Tolna: 0310/3, 0311/4, 05, 091/124, 1028, 1029, 1030/1, 1030/2, 1032, 1033 , 1035, 1036 , 1038, 1041 , 1073/1, 1075/7, 1077, 1077, 1957/4, 1984/2, 1985, 2076/124, 2076/125, 2076/80, 2076/88, 2111, 2113, 2147, 2148, 2149, 2150, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2163/2, 2166 , 2167/1 , 2167/2 , 2168/1 , 2169/1 , 2174, 2176, 2177, 2178/3, 2237/1, 2238/15, 2238/16, 2238/17, 2238/18, 2238/19, 2238/20, 2238/21, 2238/22, 2238/23, 2238/24, 2238/25, 2238/26, 2238/27, 2238/28, 2238/29, 2238/84, 2238/88, 2250/49, 797/13, 797/13, 797/15, 797/8, 967/2, 968/1, 968/3, 969/37, 969/41, 969/7, 970/100, 970/102, 970/110, 970/111, 970/114, 970/115, 970/120, 970/121, 970/124, 970/2, 970/41, 971/6	környezet-védelmi (lakóterületek és temető védelme)	gazdasági területek esetében a használatba vételi engedély kiadásáig egyéb területek (temető, sportpálya) esetében határozatlan	HÉSZ 16. § (1) bek.	-
2		Tolna: 02/6, 970/40	környezet-védelmi, látványkép javítása	használatba-vételi engedély kiadása	HÉSZ 16. § (1) bek.	-
3	kiszolgáló és lakóút céljára történő lejegyzés	Mözs: 0122/11, 0130/7, 0163/16, 0164/17, 0164/24, 0164/37, 0164/38, 0164/39, 0208/2, 0184/37, 0184/45, 0209/20, 0235, 0237/3, 0271/31, 0279/21, 0279/22, 0279/23, 0279/24, 0279/25, 787, 789, 790 Tolna: 07/1, 073/3, 073/10, 073/12, 073/13, 073/14, 073/15, 077/3, 077/14, 077/19, 079/2, 081, 079/9, 079/10, 079/21, 079/22, 085, 0126/10, 0147/2, 0147/5, 0150/1, 0216/3, 0216/4, 0216/46, 0218/2, 0218/24, 0218/25, 0218/26, 0218/31, 0218/32, 0287/72, 0310/3, 410, 525/2, 526/2, 527, 528, 529/5, 529/6, 529/3, 529/4, 530/1, 530/2, 532, 646/5, 767/1, 767/2, 768, 797/4, 797/15, 900, 970/12, 970/53, 970/55, 970/58, 970/91 , 970/92, 970/62, 970/63, 970/64, 970/67, 970/80, 970/102, 970/107 , 970/110, 970/131, 1041, 1860/1, 1890/2, 1863, 1864, 1865, 1866, 1867, 1861, 1872/2, 1873,	meglévő utak fejlesztése	határozatlan	-	Étv 27. § (1) bek. esetén kormányhivatali döntés

		1874, 1875, 1876/2, 1984/2, 1985, 1986, 1987/1, 1987/2, 1988, 1989, 1990, 1992, 1994, 2238/15, 2238/16, 2238/88, 2412/2, 2511/35, 2681/2, 2704, 2709/1, 2709/2				
4		<p>Mözs: 379, 381, 666, 668, 669, 797, 799/11, 792, 793</p> <p>Tolna: 0150/1, 0205/23, 0205/44, 0205/46, 0205/47, 74/2, 74/4, 76, 79, 80, 525/1, 636, 971/12, 1000, 1001, 1002, 1003/1, 1003/2, 1004, 1005/1, 1005/2, 1006, 1168/11, 1210/4, 1213, 1996/1, 1994, 1995/2, 1996/2, 1995/1, 1997/1, 2076/112, 2076/121, 2159, 2160/1, 2160/2, 2161/1, 2161/2, 2163/1, 2167/2, 2168/1, 2168/2, 2169/1, 2169/2, 2170/1, 2170/2, 2171, 2171/5, 2171/6, 2172, 2173, 2174, 2175, 2175/4, 2176, 2177, 2178/2, 2178/3, 2211/1, 2211/2, 2221/2, 2237/1, 2237/2, 2893/120, 2893/121</p>	új út kialakítása	határozatlan	-	Étv. 27. § (1) bek. esetén kormányhivatali döntés
5	elővásárlási jog	Tolna: 471 hrsz	kulturális célú közhasználat	határozatlan	-	Étv. 25. § (1) bek.

beillesztésre kerülő HRSZ

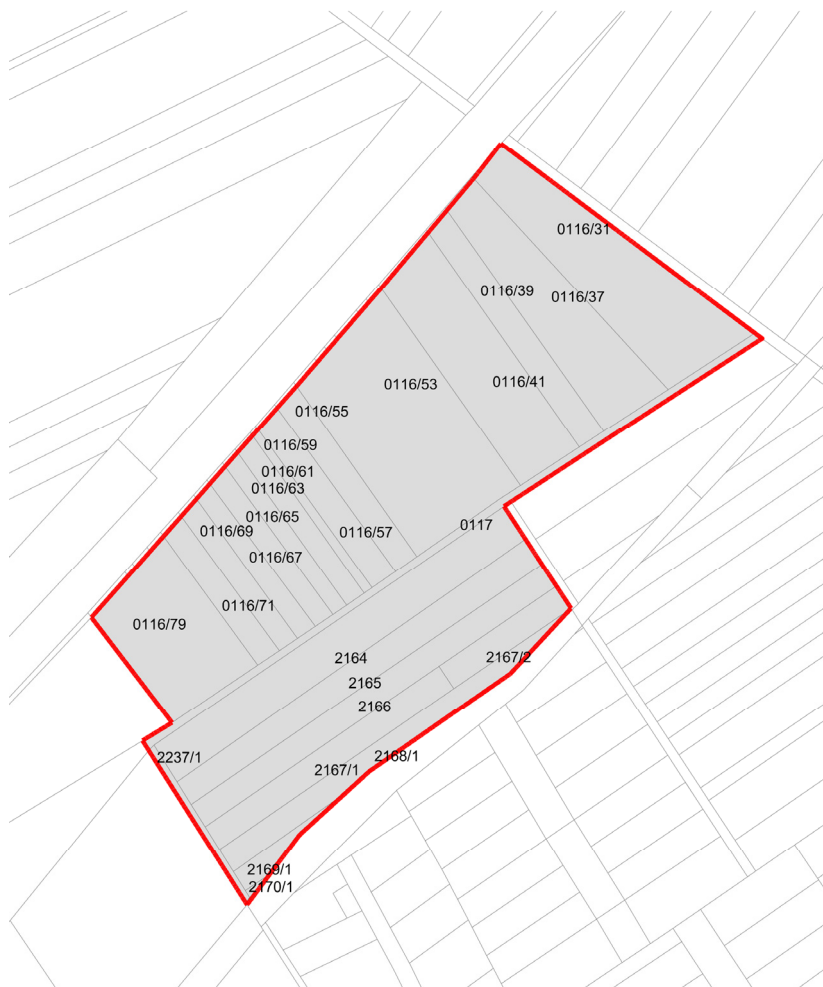
törlésre kerülő HRSZ

HÉSZ 6. MELLÉKLETE:

BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK FENNTARTÁSÁT BIZTOSÍTÓ TERÜLETEK

A táblázat tartalmazza a biológiai aktivitásérték fenntartását biztosító területeket.

A táblázat kiegészítendő az újonnan kijelölt beépítésre szánt területek adataival és az ezekkel összefüggésben lévő, biológiai aktivitásérték fenntartását biztosító területekkel.



BIA érték fenntartását biztosító területek helyrajzi számai:

0116/31, 0116/37, 0116/39, 0116/41, 0116/53, 0116/55, 0116/57, 0116/59, 0116/61, 0116/63, 0116/65, 0116/67, 0116/69, 0116/71, 0116/79, 2164, 2165, 2166, 2167/1, 2167/2, 2168/1, 2169/1, 2170/1, 2237/1

HÉSZ 6.melléklet MÓDOSÍTÁSA **BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK FENNTARTÁSÁT BIZTOSÍTÓ TERÜLETEK**

	Új beépítésre szánt terület					BIA érték fenntartást szolgáló terület					Pótlás utáni BIA érték egyenleg
	kijelöléssel érintett ingatlan(ok)	mérete	kijelölés előtti általános használata	kijelölés utáni általános használata	kijelölés utáni BIA érték egyenlege	ingatlanja(i)	mérete	átsorolás előtti általános használata	átsorolás utáni általános használata	átsorolás utáni BIA érték egyenlege	
	(hrsz)	(ha)	(általános használat rövidítése)	(általános használat rövidítése)	(BIA számított értéke)	(hrsz)	(ha)	(általános használat rövidítése)	(általános használat rövidítése)	(BIA számított értéke)	
<i>13/2024. (VIII. 12.) rendelettel elfogadott helyi építési szabályzat</i>											
1.	Fácánkerti út menti területek	25,8	Mke	K-Mü	-110,94	034/6-18, /32,/34,/36, /38, /40, /42, /44, /46, /48, /50, /53	40,28	Gipe	Má	+132,924	
2.	2147-2162, 2164-2169/1, 0116/31-79	6,7	Má	Gksz	-22,11	2076/134	0,51	Lke	Z	+1,683	
3.	2238/78-83, 2249/1, 2248/1	0,97	Má	Lke	-0,97	0287/73	0,47	Gksz	Z	+2,632	
4.	0122/2, 0122/13	2,8	Má	Gksz	-9,24	3053	0,46	KÖu	Z	+2,484	
5.	0287/4-41	4,97	Mke	Lf	-12,922	011/6, 012/3, 034/55, /57, 051/41, 063/2, 066/3, 083/1, 091/9, /123, 097/35	14	Má	Ev	+74,2	
6.	1096/1	0,05	Z	Gksz	-0,28	Kapszeg-tó védett területe	16,54	Má	Mt	+54,582	
7.	1942/3	0,14	Z	Lke	-0,462						
8.	457/9	0,19	Z	Gksz	-1,064						
9.	073/43	0,57	Má	Gipe	-1,881						
					-159,869					+268,505	0
<i>...../2026. (.....) rendelettel módosított helyi építési szabályzat (3.számú módosítás)</i>											
10.	971/10-11 , 2161/1-2, 2160/1-2, 2159, 2163/1	0,35	KÖu-f	Lke	+ 0,735	0116/31, /37, /39, /41, /53, /55, /57, /59, /61, /63, /65, /67, /69, /71, /79, 2164-					
11.	971/12 , 2171/1, 2170/2, 2221/2	0,22	KÖu-f	Gksz	- 0,044	2166,2167/1-2, 2168/1, 2169/1, 2170/1, 2237/1					
12.	0155/1, 0156	0,5	V	K-Mü	-3,15		4,75	Gksz	Má	+15,675	
					- 2,459					+15,675	+13,216
Az új beépítésre szánt területek BIA érték egyenlege											+13,216

Új beépítésre szánt területek nyilvántartása

	Új beépítésre szánt terület				Csereterület					
	kijelöléssel érintett ingatlan(ok)	mérete	kijelölés előtti általános használata	kijelölés utáni általános használata	Csereterület kijelölési kötelezettséget előíró jogszabályhely	csereterület kijelölési követelmény	csereterület ingatlana(i)	mérete	kijelölés előtti általános használata	kijelölés utáni általános használata
	(hrsz)	(m ²)	(általános használat rövidítése)	(általános használat rövidítése)	(vonatkozó jogszabályhely)	(jogszabály szerinti kötelezettség)	(hrsz)	(m ²)	(általános használat rövidítése)	(általános használat rövidítése)

...../2026. (...) önkormányzati rendelettel módosított 13/2024. (VIII. 12.) önkormányzati rendelet

1.	971/10-11 , 2161/1-2 részben, 2160/1-2 részben, 2159 részben, 2163/1 részben	0,35	Köu	Lke	Trtv. 12. § (3) a.	100% visszasorolás	0116/31, /37, /39, /41, /53, /55, /57, /59, /61, /63, /65, /67, /69, /71, /79, 2164- 2166,2167/1-2, 2168/1, 2169/1, 2170/1, 2237/1	4,75	Gksz	Má
2.	971/12 , 2171/1 részben, 2170/2 részben, 2221/2 részben	0,22	Köu	Gksz	Trtv. 12. § (3) a.	100% visszasorolás				
3.	0155/1, 0156 részben	0,5	V	K-Mü	Trtv. 12. § (3) a.	100% visszasorolás				

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

Főépítész feljegyzés alapján elhagyható.

A 971/10-11, a 971/12 és a 0155/1 hrsz-ú ingatlanokat érintően – mivel újonnan beépítésre szánt terület kerül kijelölésre – régészeti szakvélemény készült.

Új beépítésre szánt terület keletkezik:

- a Tolna 971/10-11 hrsz-ú földrészletek KÖu-f jelű közlekedési terület gazdasági kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz) építési övezetbe sorolásával (1. tervezési terület indító határozat 2. pont);
- a Tolna 971/12 hrsz-ú földrészlet esetében, amely a KÖu-f övezetből Lke-6 jelű kertvárosias lakóterület építési övezetbe kerül (1. tervezési terület, indító határozat 3. pont);
- a Tolna külterületi 0155/1 hrsz-ú és a 0156 földrészlet egy részének vízgazdálkodási területből különleges mezőgazdasági üzemi területbe való átsorolásával (3. tervezési terület, indító határozat 5. pont).

Mindhárom terület esetében elmondható, hogy a terepbejárás során nem került elő régészeti korú lelet vagy jelenség, valamint azok 250 méter sugarú körzetében nem található nyilvántartott régészeti lelőhely. A 971/10, 971/11 és 971/12 hrsz-ú területekhez (indító határozat 2.-3. pont) legközelebbi nyilvántartott régészeti lelőhely azoktól kb. 650 méterre déli irányban ismert, míg a 0155/1 és 0156 hrsz-ú területtől (indító határozat 5.pont) kb. 830 méterre északra ismert. Utóbbi terület esetében a vizsgált, mély fekvésű területtől eltérően egy jelentősebb, annál kb. 5 méterrel magasabb területen található.

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

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

Az új **EljR 18. §** (1) bekezdése alapján „*az egy hektár terület nagyságot meghaladó új beépítésre szánt terület kijelölésével járó településtervezési készítése vagy módosítása során, ideértve azt az esetet is, ha az új beépítésre szánt részterületek nagysága összesen haladja meg az egy hektárt, a [Méptv. 8. § \(3\) bekezdés b\) pontjában meghatározott követelmény teljesülése érdekében,](#)*

az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel összefüggő biológiai aktivitásérték

a) egyenleg fenntartását a rendezési terv alátámasztó munkarésében kell igazolni, és

b) egyenleg fenntartásához szükséges zöldfelületi követelményeket a helyi építési szabályzatnak kell tartalmaznia.”

Jelen esetben **az új beépítésre szánt részterületek összes nagysága: 1,07 ha.**

Az új beépítésre szánt terület kijelölésével összefüggő biológiai aktivitás érték számítását és eredményét az Alátámasztó javaslat 9. fejezete tartalmazza.

A számítást tartalmazó táblázat alapján a **biológiai aktivitás érték egyenleg + 13,216 értékkel növekszik.**

Ezt az önkormányzat külön döntésben igazolja (88/2026. (II. 26.) önk. határozat) és a számítás, valamint annak az eredménye a településrendezési terv mellékletét képezi.

Tájrendezési javaslat

A tervezéssel érintett területek a 3. számú tervezési területet kivéve belterületen találhatóak, tájrendezési célú javaslat hozzájuk kapcsolódóan nem indokolt.

A 3. számú tervezési terület (Schleicher puszta) ökológiai hálózat pufferterületébe tartozik. A terület egykor állattartó telep volt, kivett terület gazdasági épülettel. Az átsorolás szerint új beépítésre szánt terület keletkezik, mely a körülötte elhelyezkedő ökológiai folyosó ökológiai kapcsolatait, biológiai sokféleségét, tájképi értékét nem befolyásolja. A terület rendezése során a fás növényzet kitisztításakor, tereprendezéskor azon fákat, melyek nem invazivak és a terület fenntartását nem akadályozzák, javasolt megőrizni. A tervezési terület ezen kívül tájképvédelmi terület övezetben helyezkedik el. A mezőgazdasági üzemi terület jókarbantartásával nem befolyásolja negatívan a tájképvédelmi övezetet, valamint a lakóterület felől a környező természeti területek fás állománya takarást biztosít.

A módosítással érintett területhez kapcsolódóan a szomszédos Natura 2000 területre készített előtanulmányban megállapításra került, hogy Natura 2000 hatásbecslést nem kell készíteni a területre. A 3. sz. tervezési terület közelében fekvő Tolnai-Holt-Duna Natura 2000 területre való károsító hatással nem kell számolni.

Zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat, csapadékvíz-gazdálkodás

Az 1. sz. tervezési területen a kijelölt gyűjtőút megszűnésével a Kőrösi Csoma Sándor utca további meghosszabbítást kap észak felé. Az úthoz készült mintakeresztszelvényen (lásd 5. fejezet 1.sz. terület) javasolt kétoldali zöldsáv, fasorral telepített parkolóval, valamint a csapadékvíz szikkasztásra tervezett esőkert kialakítása támogatható. Az 1. sz. tervezési területet érintő egyéb módosítások zöldinfrastruktúra -fejlesztés és csapadékvíz-gazdálkodás szempontjából nem relevánsak.

A 2. sz. tervezési területen (a Palé utca menti terület) az átsorolás során zöldfelületek méretének csökkentése nem, csak áthelyezése történik. A megszűnő, hosszanti sávként megjelenő zöldterület helyett egy új, ~1400 m²-es közkert kerül kijelölésre, mely elhelyezkedésével és területi adottságával alkalmas egy zöldfelület (közkert) kialakítására. Ez a terület a Gyárvégtelep utcai zöldterület folytatásaként is tekinthető, ahhoz kapcsolódik. Az itt tervezett útfejlesztéssel párhuzamosan a vízvezetés megoldása is szükséges nyílt árkos rendszerben vagy vízszikkasztás esőkert kialakításával.

A 4. sz. tervezési terület (Kinizsi u.-Szedresi út lakóterületbe sorolás) övezeti átsorolása kisebb arányú beépítettséget és a nagyobb zöldfelületi arány megmaradását eredményezi. A területtel határos közterületek szélessége amennyiben engedi, zöldsáv kialakítása szükséges.

Az 5. számú tervezési területen az új út nyomvonalára készült mintakeresztszelvényen (lásd 5. fejezet 5.sz. terület) az út egyik oldalán zöldsáv, másik oldalán esőkert/egyéb (zöld-) felületi szikkasztó szerepel. A javasolt elrendezés megfelelő zöldinfrastruktúrát és csapadékvíz-gazdálkodást eredményez.

A csapadékvíz helyben való megtartása általánosságban javasolt mind a beépítésre szánt, mind a mezőgazdasági területeken és közlekedési területek mentén. A vízmegtartás technológiája területenként egyedileg tervezendő.

5. KÖZMŰVESÍTÉS, ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉSI JAVASLAT, KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT

1. SZÁMÚ TERVEZÉSI TERÜLET

A tervezett gyűjtőút tervezési területet érintő szakasza törlésre kerül. A törölt út területe részben Lke, részben Gksz területbe sorolandó. Tőle a 6. számú főút felé eső terület rész pedig Gksz területből Má területbe kerül „visszasorolásra”.

A Kőrösi Cs. S. utca folytatásában kijelölt 16 méter széles tervezett kiszolgáló út a felhagyott ipari vágány irányába tovább folytatandó és a végén 8-12 méter hosszúságú (pl szemétszállító) jármű számára is alkalmas megfordulási terület kijelölendő.

A Tinódi utca folytatásában kialakult Rosmayer utca 8 méteres közlekedési területe jelenleg zsákutca, megfordulási lehetőség nélkül. Javasolt az utcát a felhagyott ipari vágány irányába meghosszabbítani és a Szilágyi E. utcával összekapcsolni. Így megszüntethető lenne a zsákutca jelleg.

A Kőrösi Cs. S. utca folytatásában lévő kertvárosias lakóterület az ipari vágány területén bővítésre kerülhet. A bővített területtel együtt min. 16 db építési telek alakítható ki.

A Kőrösi Cs. S. utca új szakaszára, az utca víziközmű-hálózat bővítésének vízjogi létesítési engedélyezési tervdokumentáció elkészült (Készítette: Gemenc Bau Kft., 2025.)

A kiépítendő új szakaszra készült közúti mintakeresztmetszely, mely egyoldali járdát, 4,5 méter széles útburkolatot, mellette párhuzamos parkolást, és a csapadékvíz elvezetését-szikkasztását biztosító esőkertet jelöl.

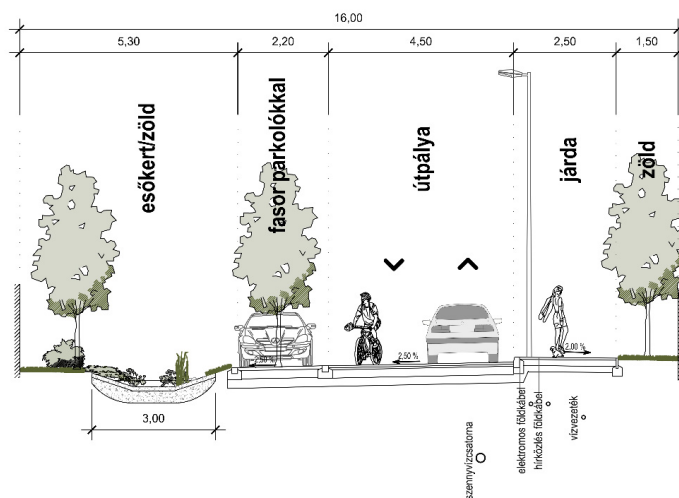
A közúti mintakeresztmetszely továbbá jelöli a szennyvíz-vezeték, a vízvezeték, az elektromos és a hírközlési földkábel javasolt helyét.

Az érintett területen gázvezeték hálózat kiépítésére nem kerül sor.

Az érintett terület tulajdonosi településrendezési szerződésben rögzítették a közművekkel kapcsolatos vállalásaikat:

- a közművek megtervezése a közúti mintakeresztmetszelynek megfelelően történik
- a víz- szennyvíz hálózat kiépítésének költségeit a közműtársulás tagjai megfizetik.
- a csapadékvíz-elvezetés szikkasztásos módjáról, a közterületen szikkasztómező létrehozásával gondoskodnak.
- mind az erős-, mind pedig a gyengeáramú (hírközlés) hálózat tervezését és kiépítését aléptímben (földkábel) vállalják.

Kőrösi Csoma Sándor utca - tervezett keresztmetszet



2. SZÁMÚ TERVEZÉSI TERÜLET

A tervezett belterülethatár és a Zkp határa módosítandó, a 0287/2 és a bővített része Má jelű általános mezőgazdasági területbe sorolandó, északi részén új Zkk jelölendő ki.

A tervezett övezeti átsorolások közvetlenül nem eredményeznek közmű- vagy közlekedési infrastruktúra-fejlesztést, azonban a közlekedési terület új szabályozási vonala határozza meg az esetleges jövőbeli útfejlesztés és közmű építés helyszínét.

Útfejlesztéssel párhuzamosan a vízelvezés megoldása is szükséges nyílt árkos rendszerben vagy vízszikkasztás esőkert kialakításával.

A Palé utca érintett szakaszán, a Napraforgó utca felőli részén a közvilágítás hiányos, igény esetén további kiépítése szükségessé válhat.

3. SZÁMÚ TERVEZÉSI TERÜLET

A módosítással érintett terület Má területből K-Mű területbe kerül átsorolásra.

A beruházás megvalósítása esetén a tervezési terület közművekkel ellátandó. Vízvezeték hálózatra való rákötése szükséges.

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

A közművekkel és közlekedéssel kapcsolatos vállalásokat az érintett terület tulajdonosa az önkormányzattal kötött településrendezési szerződésben rögzítette.

4. SZÁMÚ TERVEZÉSI TERÜLET

A módosítással érintett terület részben Gksz területből Lke területbe kerül átsorolásra.

A lakóövezetben keletkezett szennyvizet csak közcsatornán, hálózatbővítéssel lehet elvezetni.

A terület a meglévő közművek hálózat-bővítésével ellátható.

A közművekkel és közlekedéssel kapcsolatos vállalásokat az érintett terület tulajdonosai az önkormányzattal kötött településrendezési szerződésben rögzítették.

5. SZÁMÚ TERVEZÉSI TERÜLET

A tervezési területen kialakítandó építési telkek víziközmű ellátásának biztosítására engedélyezési terv készült (Gemenc Bau Kft, 2025). Ebben az alábbiak kerültek megállapításra:

Vízellátás:

A területen lakóépületek megvalósulása várható, ipari-, közületi, nagy vízigényű fogyasztóval nem kell számolni.

A fejlesztéssel érintett terület prognosztizált vízigénye:

Várható lakos szám: 27 db ingatlan x 3 fő= 81 fő

Fajlagos vízfogyasztás: 120 l/fő/nap

Várható napi vízigény: $Q_{v,d} = 81 \text{ fő} \times 120 \text{ l/fő/nap} = 9720 \text{ l/nap} = 9,72 \text{ m}^3/\text{nap}$

Várható napi csúcsvízigény: $Q_{v,dmax} = Q_{v,d} \times 1,2 = 11664 \text{ l/nap} = 11,66 \text{ m}^3/\text{nap}$

Várható óracsúcs: $Q_{h,max} = Q_{v,dmax} / 10 = 1,17 \text{ m}^3/\text{h} = 0,32 \text{ l/s}$

Szennyvíz-elvezetés:

A kialakításra kerülő 27 db új építési telkek szennyvízbekötéssel jelenleg nem rendelkezik.

A területen lakóingatlanok megvalósulása várható, ipari-, közületi, nagy szennyvízkibocsátású felhasználóval nem kell számolni. a csatornán elvezetésre kerülő szennyvizek minősége kommunális jellegű.

A fejlesztéssel érintett terület prognosztizált szennyvízmennyisége:

Napi vízigény: $Q_d = 9,72 \text{ m}^3/\text{nap}$

Napi szennyvízhozam $Q_{d,sv} = 0,9 \times 9,72 = 8,75 \text{ m}^3/\text{nap}$

Csúcsvízhozam: $Q_{d,max} = 1,1 \times 8,75 = 9,62 \text{ m}^3/\text{nap}$

Óracsúcs $Q_{h,max} = Q_{d,max} / 10 = 9,62 / 10 = 0,96 \text{ m}^3/\text{h} = 0,27 \text{ l/s}$

A kiépítendő új szakaszra készült közúti mintakeresztmetszely, mely egyoldali járdát, 4,5 méter széles útburkolatot, és a csapadékvíz elvezetését-szikkasztását biztosító esőkeretet jelöl. Az útpálya két szélén az ingatlanbehajtóknál a járda és esőkeret megszakításaként 4,75 m mély parkoló felület tud létrejönni.

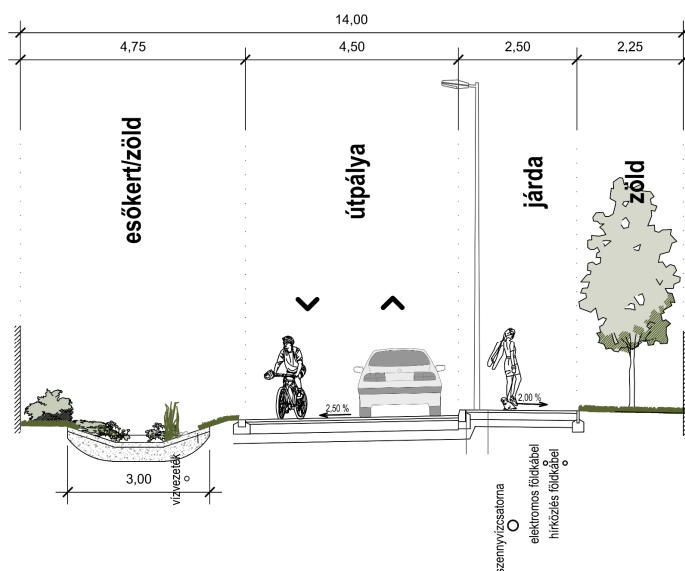
A közúti mintakeresztmetszely továbbá jelöli a szennyvíz-vezeték, a vízvezeték, az elektromos és a hírközlési földkábel javasolt helyét.

Az érintett területen gázvezeték hálózat kiépítése nem tervezett.

Az érintett terület tulajdonosi településrendezési szerződésben rögzítették a közművekkel kapcsolatos vállalásaikat:

- a közművek megtervezése a közúti mintakeresztmetszelynek megfelelően történik
- a víz- szennyvíz hálózat kiépítésének költségeit a közműtársulás tagjai megfizetik.
- a csapadékvíz-elvezetés szikkasztós módjáról, a közterületen szikkasztómező létrehozásával gondoskodnak.
- mind az erős-, mind pedig a gyengeáramú (hírközlés) hálózat tervezését és kiépítését alépítményben (földkábel) vállalják.

új utca - tervezett keresztmetszet



6. SZÁMÚ TERVEZÉSI TERÜLET

A módosítással érintett ingatlan hátsó telekrésze Lke területből Lk területbe kerül átsorolásra.

Az övezeti átsorolás nem igényel közmű- vagy közlekedési infrastruktúra-fejlesztést.

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

Közút védőterülete

Közút tengelyétől mért 100 méteres védőterület érinti a 6. főút mentén lévő 1. számú tervezési területet. A közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény 42/A. §-a alapján közút kezelőjének hozzájárulása szükséges külterületen a közút tengelyétől számított ötven méteren, autópálya, autótűt és főútvonal esetén száz méteren belül építmény elhelyezéséhez, bővítéséhez, rendeltetésének megváltoztatásához, nyomvonal jellegű építmény elhelyezéséhez, bővítéséhez, kő, kavics, agyag, homok és egyéb ásványi nyersanyag kitermeléséhez, valamint a közút területének határától számított tíz méter távolságon belül fa ültetéséhez vagy kivágásához.

A 4. számú tervezési területet (tervezett Lke terület) határoló Szedresi út belterületi szakasza mentén közútkezelői hozzájárulás szükséges ipari, kereskedelmi, vendéglátó-ipari, továbbá egyéb szolgáltatási célú építmény építéséhez, bővítéséhez, rendeltetésének megváltoztatásához, a településrendezési tervben szereplő közlekedési és közműterületen belül nyomvonal jellegű építmény elhelyezéséhez, bővítéséhez, továbbá a közút területének határától számított két méter távolságon belül fa ültetéséhez vagy kivágásához, amennyiben az elhelyezendő létesítmény dőlési távolsága a közút határát keresztezi.

Közművek védőtávolsága

A 22 kV-os **villamos energia hálózat** vezetékai áthaladnak az 1., 2., 4. számú tervezési területeken. A **vezeték** külterületi szakasza mentén 5-5 m, belterületi szakasza mentén 2,5-2,5 m széles **biztonsági övezet** tartozik a villamosművek, valamint a termelői, magán- és közvetlen vezeték biztonságai övezetéről szóló 2/2013. (I.22.) NGM rendelet alapján.

A meglévő egyéb közművek védőtávolságai is betartandók.

Vízvédelem

Vízbázis védőövezet hidrogeológiai védőidom „B” zónába tartozik az 1. és 5. számú tervezési terület. A vízbázisvédelmi övezet által érintett ingatlanokra vonatkozó használati korlátozásokat a 123/1997. (VII. 18.) Korm.rendelet 10-16.§-a és az 5. számú melléklete tartalmazza.

Belvízi öblözet érintett a 2. számú tervezési terület keleti oldala a Foki-csatorna mentén, a 3. számú tervezési terület (K-Mű). Az öblözetbe eső területen kialakulhat magas talajvízszint, mely az épületek terepszint alá nyúló részeit veszélyeztetheti. Javasolt a terepszint alatt létesülő épületrészek (pince, szuterén) vízszigetelt kivitelezése. Az öblözet minimális mértékben érinti a 6. számú tervezési területet is.

Vízfolyás kezelősávjával lehet érintett a 2. számú tervezési terület a Foki-csatorna mentén, valamint a 3. számú tervezési terület a Tolnai-Holt-Duna mellékága mellett. A parti sáv a vizek partvonal, valamint a közcélú vízilétesítmények mentén húzódó, rendelet szerint meghatározott szélességű területsáv, amely az azokkal kapcsolatos szakfeladatok ellátását szolgálja. Az állami tulajdonú Holt-Duna, Foki-csatorna partvonalától számított 6 méter a parti sáv szélessége. A parti sávot is magába foglaló parti ingatlan a szakfeladatok közérdekű ellátására figyelemmel használható, hasznosítható. A nagyvízi mederkezelési terv hatálya alá nem tartozó parti sávban csak olyan építmény létesíthető, amely a mederkezelő által tervezett, a parti sávot igénybe vevő fenntartási munkát megelőzően kiküldött felszólításban meghatározott időpontra elbontható úgy, hogy nem akadályozza a parti sávban a munkagépekkel történő munkavégzést. Az elbontásra legalább három napot kell biztosítani.

Szennyvíztisztító telep szaghatásvédelmi területe érinti a 3. számú tervezési terület északi szegletét.

Táj- és természetvédelem

Ökológiai hálózat pufferterületének övezetében található a 3. számú tervezési terület. Natura 2000 terület található a tervezési terület közelében, attól 22 méterre, mely a Tolnai-Holt-Duna mellékága.

Tájképvédelmi terület övezet területén található a 3. számú tervezési terület. Az övezetre vonatkozóan a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 4.§-a rendelkezik. A hatályos településrendezési eszközök tartalmazzák a

településképi követelményeket. Az övezetben a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.

A védett természeti területek közelsége miatt a tervezési területen kijelölt mezőgazdasági üzemi területen a tervezett funkcióhoz kapcsolódó környezetvédelmi előírások betartása szükséges, hogy a tevékenység ne károsítsa a területtel határos ökológiai folyosó biológiai sokféleségét, természetes és természetközeli élőhelyeit, valamint tájképi értékeit. Különös elővigyázatossággal kezelendő a szennyvízkezelés, trágyatárolás megoldása.

7. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK BEMUTATÁSA

1.SZÁMÚ TERVEZÉSI TERÜLET

Érintett földrészletek:

0116/31, /37, /39, /41, /53, /55, /57, /59, /61, /63, /65, /67, /69, /71, /79 hrsz

971/10-12 hrsz

2164-2166, 2167/1-2, 2168/1, 2169/1, 2170/1 hrsz

A terület bemutatása:

A terület részben külterületi, részben belterületi fekvésű, egy része a 6. számú főút és a felhagyott iparvágány között fekszik. Kisvidéki jellegű morfológia jellemzi. A területen földesutakkal feltárt, jellemzően kiskertes művelésű telkek találhatók. Egyes telkeken gazdasági jellegű épület is áll.

A terület másik része az egykori iparvágány részét képezi, mely sík, legnagyobb részét az egykori vágány kb. 4 méter széles kavicságya teszi ki, amely a környezetéből töltésszerűen, kb. fél méterre emelkedik.

Hatályos Fejlesztési tervlap és a Településfejlesztési terv releváns megállapításai

A tervezési terület kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területként került meghatározásra a tervben, melyet egy tervezett gyűjtőút szel ketté. A terv a területet belterületbe vonhatóként jelöli.

Hatályos szabályozási tervlap és releváns vonatkozó építési előírások

A szabályozási tervlap szerint a Gksz-2 jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület övezetébe tartozik a terület jelentős része, melyen keresztül 22 méterben leszabályozott közlekedési terület került jelölésre, KÖu-f-4 jelű övezetként.

Előbbi beépítésre szánt terület, utóbbi beépítésre nem szánt terület.

A terv beültetési kötelezettséget jelöl a kertvárosias lakóterület védelme érdekében a Gksz területek határa mentén. A 6. sz. főút mentén a tervezési területen belül a terv 12 méter szélességben „telek be nem építhető része”-ként jelöl egy sávot. A terület tervezett belterület határvonallal érintett.

2.SZÁMÚ TERVEZÉSI TERÜLET

Érintett földrészletek: 0287/2, 0287/51, 213, 3051 hrsz

Terület rövid bemutatása:

A terület a város belterületi határának keleti szélén, a Palé utca mentén található, melyet a **0287/2 hrsz**-ú földrészlet keletről határol. A területen két épület áll, melyek közül az egyik részben, a másik teljes egészében a **3051 hrsz**-ú földrészleten fekszik, azonban használatukat tekintve a szomszédos 0287/2 hrsz-ú ingatlanhoz tartoznak. A Kérelmező célja, hogy rendezze az általa használt terület jogi határát, így a 3051 hrsz-ú földrészlethez tartozó épületek területét és azok környezetét is. Továbbá a meglévő épületek ingatlan-nyilvántartásba való feltüntetése és lakóépületté minősítése is cél.

A 3051 hrsz-ú földrészlet közterület, mely a Palé utca részeként közlekedési terület övezeti besorolású. A valós használat szerint azonban az út nyomvonala a földrészletével párhuzamosan, attól nyugatra halad, a **213 hrsz**-ú közterületen, közpark zöldterület besorolású övezetben.

Hatályos Fejlesztési tervlap és a Településfejlesztési terv releváns megállapításai

A 0287/2 hrsz-ú földrészletet a telekhatáráig kertes mezőgazdasági területbe sorolja, tőle nyugatra pedig Zöldterületet jelöl. A 213 hrsz-ú ingatlanok és környékének Zöldterületbe sorolt részeire fejlesztést igénylő zöldterületet jelöl.

Hatályos szabályozási tervlap és releváns vonatkozó építési előírások

A tervezési terület részben Mke-1 jelű kertes mezőgazdasági övezetbe, részben Zkp-1 jelű Zöldterület-közpark övezetbe, részben pedig KÖu-h-1 jelű közlekedési terület övezetbe tartozik.

3.SZÁMÚ TERVEZÉSI TERÜLET

Érintett földrészletek: 0155/1, 0156 hrsz

Terület rövid bemutatása:

Tolna város külterületén, a szennyvíztisztító telep és a Tolnai-Holt-Duna mellékága között fekszik a 0155/1 hrsz-ú, egykori Schleicher puszta felhagyott telephelye. Az ingatlan jelenlegi tulajdonosa szarvasmarha telepet kíván létesíteni, melyhez a terület övezeti átsorolására van szükség.

Hatályos Fejlesztési tervlap és a Településfejlesztési terv releváns megállapításai

A hatályos tervlap alapján a terület ökológiai folyosó övezetbe tartozik.

A tervezési terület közvetlen közelében „Holt-Duna rehabilitációjával érintett”-ként jelölt területek találhatók.

„E13: Holt-Duna rehabilitáció

A projekt célja Magyarország legnagyobb egybefüggő holtágának teljes körű rehabilitációja. A beavatkozások megtervezése Duna-Dráva Nemzeti Park Igazgatósággal és az Országos Vízügyi Főigazgatósággal együttműködésében kell történnie.

A tolnai Holt-Duna az ország legnagyobb dunai holtágrendszer, számos mellékággal rendelkezik. A Felső-holtág területe 130,5 hektár, az Alsó-holtág 129 hektár, a Rosmayer-tó 10 hektár. A holtágrendszer teljes hosszúsága 15,1 kilométer. A holtág megmentéséhez az állandó vízpótlás megoldására, valamint az iszapréteg csökkentésére kell megoldást találni.”

Hatályos szabályozási tervlap és releváns vonatkozó építési előírások

A tervlap a tervezési területet V-1 jelű, vízgazdálkodási terület övezetbe sorolja.

„V-1 jelű vízgazdálkodási terület övezetbe tartozó vízfolyások, állóvizek, holtágak területén, parti sávon kívül eső területen kizárólag a vízvédellel, vízgazdálkodással összefüggő legfeljebb 30 m² nettó alapterületű létesítmény és a víziállások létesítésének és fennmaradásának szabályozásáról szóló 23/2011. (IX. 30.) önkormányzati rendelet szerinti méretben és módon víziállás helyezhető el. „

4.SZÁMÚ TERVEZÉSI TERÜLET

Érintett földrészletek: 1029, 1032, 1033, 1036, 1041, 1028 hrsz

A terület bemutatása:

A tervezési terület Tolna belterületének északnyugati részén, a Szedresi út mentén fekszik. Az övezeti átsorolás 6 db földrészletet érint. Az ingatlan-nyilvántartás alapján mindegyik kivett, beépítetlen terület. Jellemzően síkvidéki, jelenleg szántóföldi művelést folytatnak rajta.

Hatályos Fejlesztési tervlap és a Településfejlesztési terv releváns megállapításai

A tervezési területet kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területként jelöli a terv. Közvetlen mellette térségi kerékpárút hálózat elemét jelöli. A tervezési terület határát adó Szedresi út része az AT1 , *Élhető, zöld Tolna* nevű akcióterületnek, továbbá az út túloldalán kulcsprojektként jelölt (K1 *Iparterület és környékének infrastruktúra fejlesztése*) terület helyezkedik el.

Hatályos szabályozási tervlap és releváns vonatkozó építési előírások

A tervezési terület Gksz-2 jelű építési övezetbe tartozik.

AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ÉS ÖVEZETEK TELEKALKÍTÁSI ÉS BEÉPÍTÉSI SZABÁLYAINAK TÁBLÁZATA																											
övezeti jel/kód	beépítési módja	a telek										az épület megengedett						a telek közvetlen mértéke és módja									
		kialakítható legkisebb/legnagyobb			beépíthető legkisebb			megengedett				legkisebb/legnagyobb			legmagasabb pontja												
		területe	szélessége	mélysége	területe	szélessége	mélysége	beépítettsége		szintterületi mutatója	zöldfelületi aránya	épület-magassága	homlokzat-magassága	párkány-magassága													
								terepszint felett	terepszint alatt						min. és /vagy máx.												
		min. (és/vagy máx.)						%	%	m ² /m ²	‰	m	m	m	m												
min.	máx.	min.	máx.	min.	máx.	min.	máx.	min.	máx.	min.	máx.	min.	máx.	min.	máx.	min.	máx.	min.	máx.								
T _l min	T _l máx	T _{sz} min	T _{sz} máx	T _m	T _l b	T _{sz} b	T _m b	B _{lf}	B _{lt} *	B _{la}	B _{la} *	SZ _{km}	SZ _{km} *	Z _{min}	Z _{min} *	É _m	H _m	P _m	É _p	K _m							
24.	Gksz-2	Sz	2500	-	-	-	-	-	-	-	-	60	-	-	-	1,5	-	20	-	-	-	-	10	-	-	-	részleges

Ehelyezhető rendeltetés, önálló rendeltetési egységek: iroda, szolgálati lakás, tulajdonosi lakás, oktatási, kereskedelmi, szolgáltatói, vendéglátó, munkásszállás, nem zavaró hatású gazdasági, raktár, tárolás, mezőgazdasági termék feldolgozási, üzemanyagtöltő, településgazdálkodási, településüzemeltetési, közösségi közlekedést kiszolgáló.

5.SZÁMÚ TERVEZÉSI TERÜLET

Érintett földrészletek: 2893/120-124 hrsz

A terület bemutatása:

A tervezési terület Tolna belterületének délkeleti részén, az egykori Mözs és Tolna közti határ mentén fekszik, Kodály Z., Babits M., Erkel F. és Fusz J. utcák által határolt tömbben. Az ingatlanok kivett, beépítetlen telkek. A területet átszeli egy útként nyilvántartott, közlekedési területbe sorolt ingatlan. A területen fafeldolgozó üzem működött, jelenleg évek óta elhanyagolt, gondozatlan. A területen épület nincs, jellemzően mozaikosan elhelyezkedő burkolt felületek és közte fás növényzet borítja.

Hatályos Fejlesztési tervlap és a Településfejlesztési terv releváns megállapításai

A tervlap alapján kertvárosias lakóterületbe tartozik.

Hatályos szabályozási tervlap és releváns vonatkozó építési előírások

A tervlap alapján a tervezési terület Lke-2 jelű építési övezetbe és Köu-h-1 jelű közlekedési övezetbe tartozik.

AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ÉS ÖVEZETEK TELEKALKÍTÁSI ÉS BEÉPÍTÉSI SZABÁLYAINAK TÁBLÁZATA																											
övezeti jel/kód	beépítési módja	a telek										az épület megengedett						a telek közvetlen mértéke és módja									
		kialakítható legkisebb/legnagyobb			beépíthető legkisebb			megengedett				legkisebb/legnagyobb			legmagasabb pontja												
		területe	szélessége	mélysége	területe	szélessége	mélysége	beépítettsége		szintterületi mutatója	zöldfelületi aránya	épület-magassága	homlokzat-magassága	párkány-magassága													
								terepszint felett	terepszint alatt						min. és /vagy máx.												
		min. (és/vagy máx.)						%	%	m ² /m ²	‰	m	m	m	m												
min.	máx.	min.	máx.	min.	máx.	min.	máx.	min.	máx.	min.	máx.	min.	máx.	min.	máx.	min.	máx.	min.	máx.								
T _l min	T _l máx	T _{sz} min	T _{sz} máx	T _m	T _l b	T _{sz} b	T _m b	B _{lf}	B _{lt} *	B _{la}	B _{la} *	SZ _{km}	SZ _{km} *	Z _{min}	Z _{min} *	É _m	H _m	P _m	É _p	K _m							
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

Ehelyezhető rendeltetés, önálló rendeltetési egységek Lke-2 építési övezetben: lakás (telkenként 2 db), szolgálati lakás, tulajdonosi lakás, egészségügyi, szociális, hitéleti, óvoda, bölcsőde, nevelési, oktatási, kulturális, kereskedelmi, szolgáltatói, vendéglátó, szállás jellegű, sport, raktár, tárolás

6.SZÁMÚ TERVEZÉSI TERÜLET

Érintett földrészletek: 327, 328/2 hrsz

A terület bemutatása:

A tervezési terület a Festetich és a Palé utca közötti tömbben fekszik, családi házas beépítés jellemzi.

Hatályos Fejlesztési tervlap és a Településfejlesztési terv releváns megállapításai

A tervezési terület kisvárosias és kertvárosias lakóterületként van besorolva.

A tervezési területet határoló közterület szerepel a Hálózatos jellegű projektek között, mint *települési vízvédelmi beruházások megvalósítása (H7)*.

Hatályos szabályozási tervlap és releváns vonatkozó építési előírások

A terület Lke-1 jelű kertvárosias lakóterületbe és Lk-1 jelű kisvárosias lakóterületbe tartozik.

Belvízi öblözet érinti, melyen belül új épület terepszint alatti létesítményeit talajvíz nyomás elleni vízszigeteléssel kell ellátni.

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

AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ÉS ÖVEZETEK TELEKALKITÁSI ÉS BEÉPÍTÉSI SZABÁLYAINAK TÁBLÁZATA																								
Övezeti jel/kód	beépítési módja	a telek											az épület megengedett						a telek					
		kialakítható legkisebb/legnagyobb				beépíthető legkisebb			megengedett				legkisebb/legnagyobb			leg. magasság pontja	közvetlen mértéke és módja							
		területe	szélessége	mélysége	területe	szélessége	mélysége	beépítettség		sztinterületi mutatója	legkisebb	épület-magassága	homlokzat-magassága	párkány-magassága										
		min. (és/vagy DAB)*				terezszint felett			terezszint alatt		zöldfelületi aránya		min. és /vagy DAB											
		m2	m	m	m2	m	m	%	%	m2/m2	‰	m	m	m	m									
min. DAB	min. DAB	min. DAB	min. DAB	min. DAB	min. DAB	min. DAB	min. DAB	min. DAB	min. DAB	min. DAB	min. DAB	min. DAB	min. DAB											
33,000	73,000	78,000	78,000	70	33,0	78,0	70,0	8,11	8,11*	8,19	8,19*	5200	5200*	2,000	2,000*	‰	Hm	‰	‰	‰	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

8. A TERÜLTRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

Tolna Város Településterve a TrTv által jóváhagyott **Országos Szerkezeti Tervvel**, valamint a Tolna Vármegyei Önkormányzat Közgyűlésének 8/2020. (X. 29.) önk. rendelete által jóváhagyott **Tolna Vármegyei Területrendezési Tervével** (a továbbiakban: **TMTrT**) összhangban készült.

A jelenlegi tervmódosítás során az

1. számú tervezési területén belül tervezett övezeti átsorolások (Gksz → Má, KÖU →Lf, KÖU→Gksz) valamint a tervezett gyűjtőút törlése
2. számú tervezési területen belül tervezett övezeti átsorolások (Mke→Má és Zkk, Zkp→KÖu és Má, KÖu→Má)
3. számú tervezési területen belül tervezett övezeti átsorolások (V→K-Mü)
4. számú tervezési területen belül tervezett övezeti átsorolások (Gksz→Lke)
5. számú tervezési területen belül tervezett KÖu áthelyezése
6. számú tervezési területen belül tervezett övezeti átsorolás (Lke→Lk)

a vármegyei szerkezeti tervvel összhangban áll.

Mezőgazdasági térség

TrTv. 11.§-a alapján a kiemelt térségi, illetve vármegyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki.

A TMTrT térségi területfelhasználási területi mérlege alapján a település mezőgazdasági térségbe sorolt területeinek nagysága: 5314,91 ha (100 %),

a Településterv alapján mezőgazdasági térségen belül nem mezőgazdaság terület övezetébe sorolt területek nagysága: 322,97 ha (6, 08 %).

a 3.számú módosítás során generált eltérések nagysága -3,3 ha (csökken),

mezőgazdasági térségen belül nem mezőgazdaság terület övezetébe sorolt területek nagysága:





322,97 ha – 3,3 ha = 319,67 ha , azaz az ELTÉRÉS NAGYSÁGA 6, 02 %

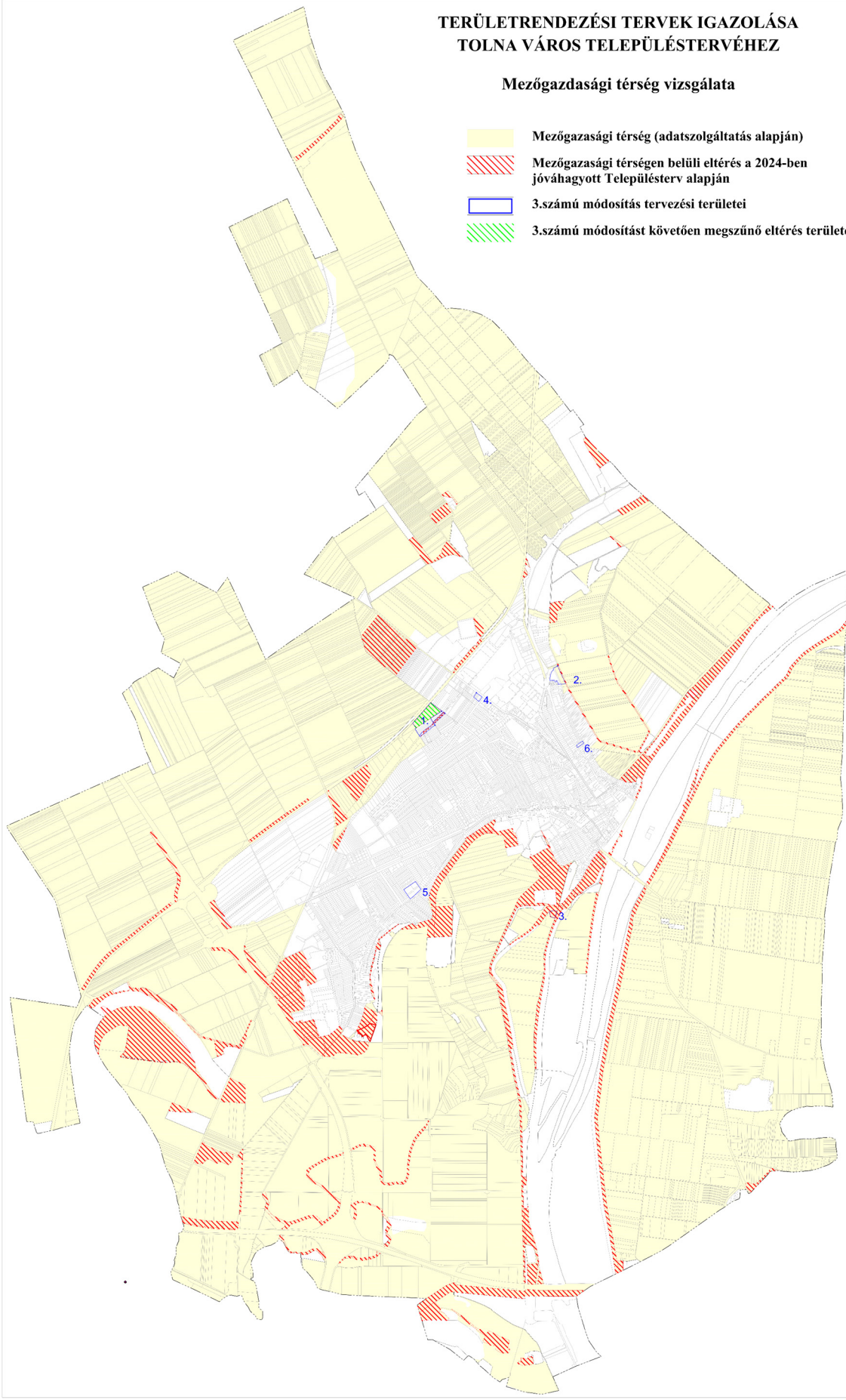
A fenti jogszabályi előírásoknak **MEGFELEL**.

A 3. számú módosítás eredményeként a mezőgazdasági térségen belül kijelölt, eltérésként értelmezendő területek nagysága a módosítás előtti értékhez képest csökken.

**TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK IGAZOLÁSA
TOLNA VÁROS TELEPÜLÉSTERVÉHEZ**

Mezőgazdasági térség vizsgálata

-  Mezőgazdasági térség (adatszolgáltatás alapján)
-  Mezőgazdasági térségen belüli eltérés a 2024-ben jóváhagyott Településtervezési Terv alapján
-  3.számú módosítás tervezési területei
-  3.számú módosítást követően megszűnő eltérés területe



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.

TMTTrT **NEMZETI ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT ÖVEZETEIT** tartalmazó 3.1. melléklete alapján a 3.számú tervezési terület ökológia folyosó övezetével érintett, melyen belül új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.

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

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

Duna-Dráva Nemzeti Park Igazgatósága DDNPI/491-9/2025 ügyiratszámom kiadott válasza szerint a Nemzeti Ökológiai Hálózat egyeztetés szerinti módosítása felvezetésre került a törzsadatárba.

Jelen módosítás már az új téradatot tartalmazza, mely szerint a 3. számú tervezési terület pufferterület övezetébe tartozik.

Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében csak olyan vármegyei területfelhasználási kategória és vármegyei övezet, valamint a településrendezési tervben csak olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete, ökológiai folyosója és pufferterülete övezetek természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja.

Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében a településrendezési terv beépítésre szánt területet csak abban az esetben jelölhet ki, ha az a szomszédos magterület vagy ökológiai folyosó természeti értékeit, biológiai sokféleségét, valamint táji értékeit nem veszélyezteti.

Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben célkitermelőhely nem létesíthető.

TMTTrT 3.4. számú melléklete tartalmazza a **TÁJKÉPVÉDELMI TERÜLET** övezetét, mely alapján a 3. számú tervezési terület (V → K-Mü) érintett az övezettel.

Az övezetre vonatkozó előírásokat a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet tartalmazza.

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

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

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

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

A fenti előírásokkal a módosítási szándékok nem ellentétesek.

HONVÉDELMI MINISZTERIUM HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY 8880-2/2025/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 3. számú módosítás alapjául szolgáló indító határozatból megállapítható, hogy ilyen jellegű építmény elhelyezése nem tervezett.

Tolna várost érinti a **LOGISZTIKAI FEJLESZTÉSEK TÁMOGATOTT CÉLTERÜLETÉNEK ÖVEZETE:**

az övezet által érintett települések településrendezési eszközei készítése során – azokon a logisztikai fejlesztésre kijelölt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági besorolású területeken, amelyeket a települési önkormányzat döntésével kiemelt logisztikai fejlesztési területté minősít – az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége 10%- kal lehet magasabb, a legkisebb zöldfelületi arány pedig 5 %-kal alacsonyabb, mint az OTÉK 2. mellékletében meghatározott, a kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület sajátos használat szerinti területéhez rendelt érték TMTrT. 9.§ alapján.



A város területén belül ilyen terület nincs és jelen módosítás eredményeként sem keletkezik.

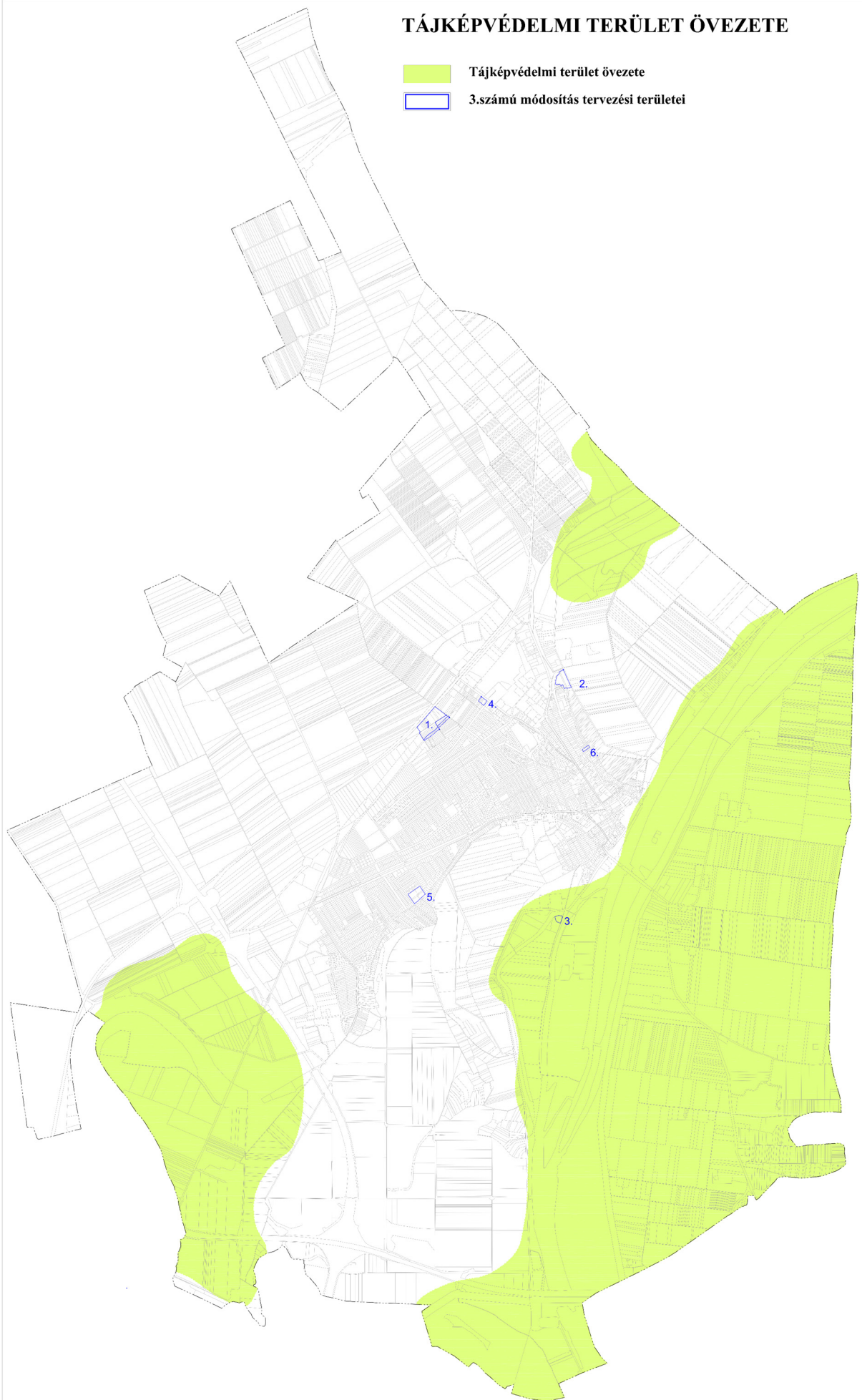
Tolna várost érinti a **TURISZTIKAI FEJLESZTÉSEK TÁMOGATOTT CÉLTERÜLETÉNEK ÖVEZETE:**

az övezet által érintett települések településfejlesztési koncepciója és településrendezési eszközei készítése során törekedni kell a turisztikai nyomvonalas fejlesztések folytonosságára, az egymást gyengítő párhuzamosságok kiküszöbölésére.






Tolna város hatályos településterve szerepelteti az idegenforgalmi célú területeket, a meglévő és tervezett kerékpárútvonalakat, mint turisztikai vonalas létesítményeket. Jelen tervmódosítás tervezési területei nem érintik ezeket az elemeket és területeket.

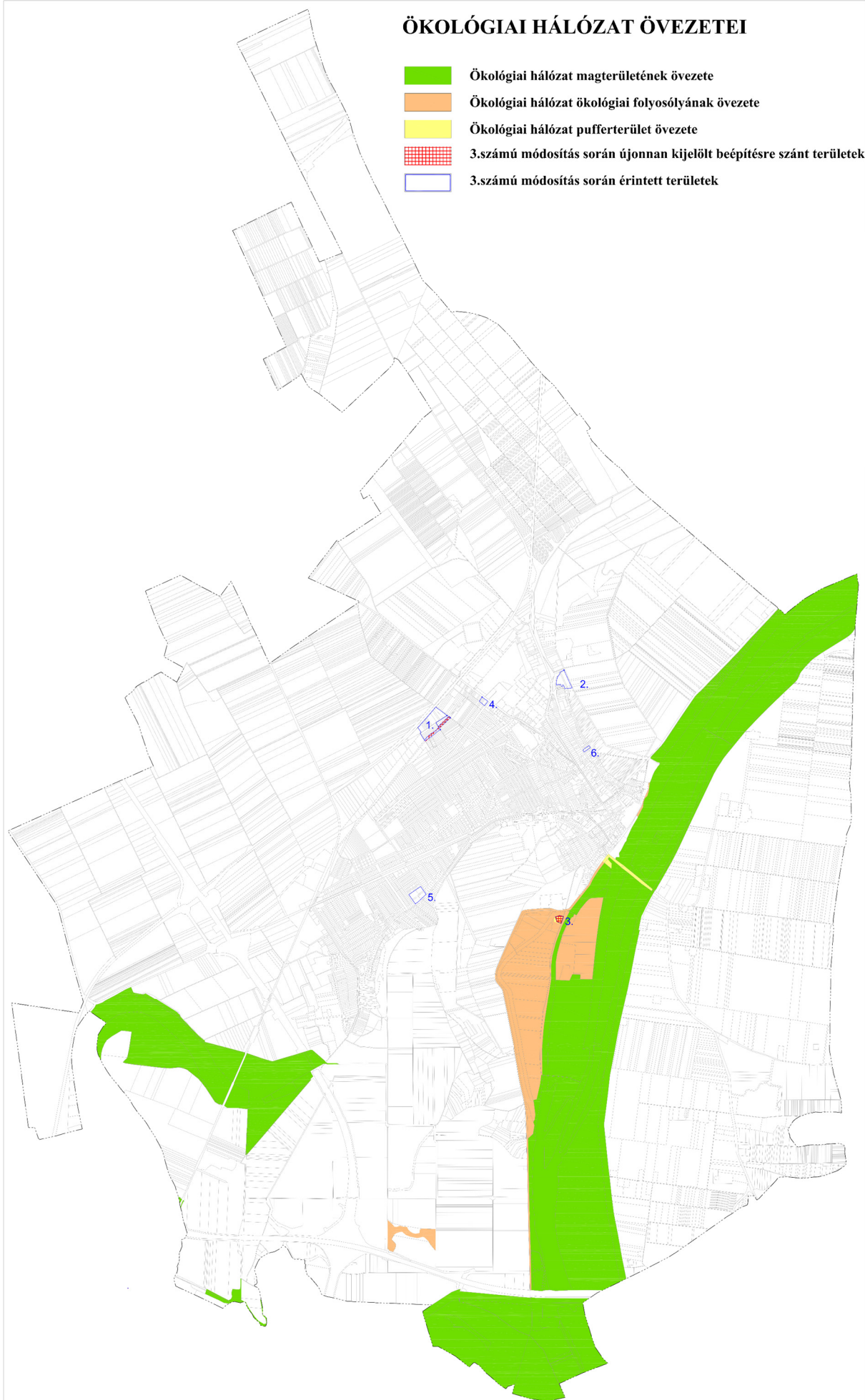
TÁJKÉPVÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE

-  Tájvédelmi terület övezete
-  3.számú módosítás tervezési területei



ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT ÖVEZETEI

-  Ökológiai hálózat magterületének övezete
-  Ökológiai hálózat ökológiai folyosóinak övezete
-  Ökológiai hálózat puffertérület övezete
-  3.számú módosítás során újonnan kijelölt beépítésre szánt területek
-  3.számú módosítás során érintett területek



BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET KIJELÖLÉSÉRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK TELJESÜLÉSE

Az indító határozat 2., 3. és 5. számú módosítási pontja eredményeként új beépítésre szánt területek kerülnek kijelölésre, ezért igazolandó a **TrTv. 12-13. § és a MÉPtv. 7-8. § előírásainak való megfelelés.**

Indító határozat 2. és 3. pontjai esetén

TrTv előírásainak való megfelelés

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

A terület kb 1600 méterre fekszik a közigazgatási határtól.

MEGFELEL

(2) Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.

Sem zöldterület, sem erdőterület nem kerül megszüntetésre.

Az előírás vizsgálata NEM RELEVÁNS.

(3) A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt – jellemzően mezőgazdasági – területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha

a) az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését, vagy

b) az a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható.

Az indító határozat 1. pontja szerinti módosítás eredményeként **4,75 ha** nagyságú terület kerül Gazdasági területből Mezőgazdasági területbe.

TELJESÜL.

(4) A (2) és (3) bekezdés szerinti, az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie.

Nem kerül kijelölésre.

NEM RELEVÁNS

13. § (1) Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I-II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.

Az indító határozat 2. pontja szerinti terület közvetlen szomszédságában, a tolnai 2168/1 hrsz-ú ingatlan II. osztályú borszőlő termőhelyi kataszterben szerepel. A tervezett újonnan beépítésre szánt terület **NEM RÉSZE A KATASZTERNEK.**

(2) Az Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.



Az indító határozat 2. pontja szerinti terület közvetlen szomszédságában lévő, tolnai 2168/1 hrsz-ú ingatlan része az országos gyümölcs termőhely kataszternek.

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

Méptv. előírásainak való megfelelés

7. § [A természeti rendszerek megőrzésének elve]

(2) Zöldterület övezetből, mezőgazdasági terület övezetből és erdőterület övezetből új beépítésre szánt területet, vagy különleges beépítésre nem szánt területet kijelölni nem lehet, kivéve, ha legalább az új kijelöléssel azonos mértékű és legalább azzal megegyező biológiai aktivitás értékű zöldterület övezet, mezőgazdasági terület övezet vagy erdőterület övezet kerül csereterületként kijelölésre az új beépítésre szánt terület kijelölésével azonos település közigazgatási területén belül. Amennyiben a csereterület zöldterület övezetként kerül megvalósításra, a zöldterületnek alkalmasnak kell lennie az általános településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben meghatározott közparki vagy közparki funkció ellátására.

A tervezett új beépítésre szánt területek kijelölése nem jár zöldterület, mezőgazdasági terület, erdőterület megszüntetésével,

így ez az előírás **NEM RELEVÁNS.**

8. § [Új beépítésre szánt területekre vonatkozó követelmények]

(1) A zöldterület övezet nagysága

a) a település közigazgatási területén belül összességében nem csökkenhet, és

A tervezett új beépítésre szánt területek kijelölése

NEM EREDMÉNYEZ ZÖLDTERÜLET CSÖKKENÉST.

b) a településen – ha törvény ennél szigorúbb szabályt nem állapít meg – nem lehet kevesebb a település beépítésre szánt területének 3 százalékánál.

A 419/2021. (VII. 15.) Korm.rendelet 18. § (2a) bekezdésében szereplő részletszabályozás alapján

a Zöldterületi arány ($Z_{kp} + Z_{kk} + E_r + E_v + E_e + T_k$ együttes nagysága) a beépítésre szánt területhez viszonyítva a módosítást követően 122,8 %

(SZÁMÍTÁST LÁSD KÜLÖN)

MEGFELEL

(2) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési tervben új beépítésre szánt területet a következő szempontok alapján kell kijelölni:

a) a lakóterület építési övezeteknek és a vegyes terület építési övezeteknek csatlakozniuk kell a meglévő települési területhez,

TELJESÜL

b) a települések beépítésre szánt területeinek összességét – ott ahol ez fizikailag lehetséges – beépítésre nem szánt területekből álló, a szomszédos települések beépítésre szánt területei között mért legalább 500 méteres zöldgyűrűvel kell körbevenni, amely a települési zöldinfrastruktúra részét képezi és az új kijelölést követően is megmarad a szomszédos településekkel történő összenövés elkerülése érdekében, és

TELJESÜL

c) ha a tervezett új beépítésre szánt terület 5 km-es környezetében, az adott település közigazgatási területén belül az adott fejlesztés megvalósítására alkalmassá tehető 9. § szerinti barnamezős terület van, akkor új beépítésre szánt terület csak kiemelt közérdek esetében jelölhető ki.

A módosítási szándék helyhez kötött jellege miatt az adott fejlesztésnek alkalmassá tehető barnamezős terület nincs.

TELJESÜL

(3) Az új beépítésre szánt területek kijelölése során a következő feltételeknek együttesen meg kell felelni, és ezt az önkormányzatnak külön önkormányzati határozattal – amely a településrendezési terv mellékletét képezi – igazolni kell:

a) a 7. § (2) bekezdésében, valamint az (1) és (2) bekezdésben foglaltak teljesülését,

b) számítással igazolva, hogy a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt terület kijelöléssel nem csökken,

Az indító határozat 1. pontjában szereplő módosítási szándék (mely egyben csereterületként is szolgál) eredményeként a BIA érték **+13,216 értékkel növekszik** a módosítás előtti BIA értékhez képest.

(SZÁMÍTÁST LÁSD KÜLÖN)

TELJESÜL

c) hogy új lakóterület kijelölése esetén a szilárd burkolatú úton való megközelítés biztosított lesz, a közműkapacitás a közműszolgáltató nyilatkozata szerint rendelkezésre áll – vagy ha nem áll rendelkezésre, a közműpótló műtárgyak az ingatlanon belül biztosítottak lesznek –, valamint az óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátás a településen vagy a kijelölt új lakóterület legfeljebb 5 km-es környezetében a kijelölést követő 3 éven belül biztosított lesz,

MEGFELELTETHETŐ

d) hogy a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs olyan szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület vagy barnamezős terület, amely az új beépítést előirányzó rendeltetésnek és használatnak megfelel, és

A városban lévő beépítetlen lakóterületeken **jelenleg nincs tulajdonosi szándék értékesítésre. MEGFELEL**

e) a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó követelményeinek teljesülését.

MEGFELEL

(4) Kiemelt közérdek esetében az (1) bekezdés b) pontjában, a (2) bekezdésben és a (3) bekezdés c) és e) pontjában foglaltak teljesülése alól az országos főépítész országos főépítész véleményében –

részletes indokolás mellett – felmentést adhat, amellyel szemben az önkormányzati rendelet elfogadását követően, egyéni jogsérelem esetén az érintett bírósághoz fordulhat vagy a törvényességi felügyeletet gyakorló kormányhivatalnál eljárást kezdeményezhet.

NEM RELEVÁNS

Indító határozat 5. pontja esetén

TrTv. előírásainak való megfelelés

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

A terület kb 2900 méterre fekszik a közigazgatási határtól.

MEGFELEL

(2) Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.

Sem zöldterület, sem erdőterület nem kerül megszüntetésre.

Az előírás vizsgálata NEM RELEVÁNS.

(3) A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt – jellemzően mezőgazdasági – területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha

a) az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését, vagy

b) az a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható.

Az indító határozat 1. pontja szerinti módosítás eredményeként **4,75 ha** nagyságú terület kerül Gazdasági területből Mezőgazdasági területbe

TELJESÜL.

(4) A (2) és (3) bekezdés szerinti, az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie.

Nem kerül kijelölésre.

NEM RELEVÁNS

13. § (1) Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I–II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.

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

(2) Az Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.

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

Méptv. előírásainak való megfelelés

7. § [A természeti rendszerek megőrzésének elve]

(2) Zöldterület övezetből, mezőgazdasági terület övezetből és erdőterület övezetből új beépítésre szánt területet, vagy különleges beépítésre nem szánt területet kijelölni nem lehet, kivéve, ha legalább az új kijelöléssel azonos mértékű és legalább azzal megegyező biológiai aktivitás értékű zöldterület övezet, mezőgazdasági terület övezet vagy erdőterület övezet kerül csereterületként kijelölésre az új beépítésre szánt terület kijelölésével azonos település közigazgatási területén belül. Amennyiben a csereterület zöldterület övezetként kerül megvalósításra, a zöldterületnek alkalmasnak kell lennie az általános településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben meghatározott közkerületi vagy közparki funkció ellátására.

A tervezett új beépítésre szánt terület kijelölése nem jár zöldterület, mezőgazdasági terület, erdőterület megszüntetésével,
így ez az előírás **NEM RELEVÁNS.**

8. § [Új beépítésre szánt területekre vonatkozó követelmények]

(1) A zöldterület övezet nagysága

a) a település közigazgatási területén belül összességében nem csökkenhet, és

A tervezett új beépítésre szánt terület kijelölése
NEM EREDMÉNYEZ ZÖLDTERÜLET CSÖKKENÉST.

b) a településen – ha törvény ennél szigorúbb szabályt nem állapít meg – nem lehet kevesebb a település beépítésre szánt területének 3 százalékánál.

A 419/2021. (VII. 15.) Korm.rendelet 18. § (2a) bekezdésében szereplő részletszabályozás alapján a Zöldterületi arány (Zkp + Zkk + Er + Ev + Ee + Tk együttes nagysága) a beépítésre szánt területhez viszonyítva a módosítást követően 122,8 %

(SZÁMÍTÁST LÁSD KÜLÖN)

MEGFELEL

(2) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési tervben új beépítésre szánt területet a következő szempontok alapján kell kijelölni:

a) a lakóterület építési övezeteknek és a vegyes terület építési övezeteknek csatlakozniuk kell a meglévő települési területhez,

Különleges terület kerül kijelölésre
NEM RELEVÁNS

b) a települések beépítésre szánt területeinek összességét – ott ahol ez fizikailag lehetséges – beépítésre nem szánt területekből álló, a szomszédos települések beépítésre szánt területei között mért legalább 500 méteres zöldgyűrűvel kell körbevenni, amely a települési zöldinfrastruktúra részét képezi és az új kijelölést követően is megmarad a szomszédos településekkel történő összenövés elkerülése érdekében, és

TELJESÜL

c) ha a tervezett új beépítésre szánt terület 5 km-es környezetében, az adott település közigazgatási területén belül az adott fejlesztés megvalósítására alkalmassá tehető 9. § szerinti barnamezős terület van, akkor új beépítésre szánt terület csak kiemelt közérdek esetében jelölhető ki.

A módosítási szándék helyhez kötött jellege miatt az adott fejlesztésnek alkalmassá tehető barnamezős terület nincs.

TELJESÜL

(3) Az új beépítésre szánt területek kijelölése során a következő feltételeknek együttesen meg kell felelni, és ezt az önkormányzatnak külön önkormányzati határozattal – amely a településrendezési terv mellékletét képezi – igazolni kell:

- a) a 7. § (2) bekezdésében, valamint az (1) és (2) bekezdésben foglaltak teljesülését,
b) számítással igazolva, hogy a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt terület kijelöléssel nem csökken,

Az indító határozat 1. pontjában szereplő módosítási szándék
(mely egyben csereterületként is szolgál) eredményeként a BIA érték
+13,216 értékkel növekszik a módosítás előtti BIA értékhez képest.

(SZÁMÍTÁST LÁSD KÜLÖN)

MEGFELEL

- c) hogy új lakóterület kijelölése esetén a szilárd burkolatú úton való megközelítés biztosított lesz, a közműkapacitás a közműszolgáltató nyilatkozata szerint rendelkezésre áll – vagy ha nem áll rendelkezésre, a közműpótló műtárgyak az ingatlanon belül biztosítottak lesznek –, valamint az óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátás a településen vagy a kijelölt új lakóterület legfeljebb 5 km-es környezetében a kijelölést követő 3 éven belül biztosított lesz,

NEM RELEVÁNS

- d) hogy a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs olyan szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület vagy barnamezős terület, amely az új beépítést előirányzó rendeltetésnek és használatnak megfelel, és

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

MEGFELEL

- e) a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó követelményeinek teljesülését.

Ökológiai folyosó övezetével volt érintett,

melyre vonatkozó 26. § (2) bekezdés tiltja az új beépítésre szánt terület kijelölését.

Téradatgazdával, azaz Agrárminisztériummal történt egyeztetést követően téradat módosításra került sor, így már **MEGFELEL**

-
- (4) Kiemelt közérdek esetében az (1) bekezdés b) pontjában, a (2) bekezdésben és a (3) bekezdés c) és e) pontjában foglaltak teljesülése alól az országos főépítész országos főépítész véleményében – részletes indokolás mellett – felmentést adhat, amellyel szemben az önkormányzati rendelet elfogadását követően, egyéni jogsérelem esetén az érintett bírósághoz fordulhat vagy a törvényességi felügyeletet gyakorló kormányhivatalnál eljárást kezdeményezhet.

NEM RELEVÁNS

BARNAMEZŐS TERÜLETEK

A Méptv. alapvető szinten rögzítette a természeti rendszerek megőrzésének elvét és a barnamezős területek elsődlegességének elvét is, biztosítva ezzel a barnamezős területek hasznosításának előnyben részesítését a zöldmezős beruházásokkal szemben. A természeti rendszerek megőrzésének elve arra irányul, hogy **a természeti környezet már elért védettségi szintje**, a zöldterületek, erdőterületek és a mezőgazdasági területek mérete **ne csökkenjen**, és a fejlesztések a már beépített, vagy beépítésre szánt területeken valósuljanak meg. Ha a tervezett **új beépítésre szánt terület 5 km-es környezetében**, az adott település közigazgatási területén belül az adott fejlesztés megvalósítására alkalmassá tehető **barnamezős terület van**, akkor új beépítésre szánt terület csak kiemelt közérdek esetében jelölhető ki. Ezen elvek végrehajtásának elősegítése érdekében az Építési és Közlekedési Minisztérium 2026. január 1-jén felállította a barnamezős területeket tartalmazó digitális közhiteles nyilvántartást, amely az alábbi linken érhető el: www.oeny.hu/oeny/barka.

A Barnamezős területek Kataszterének adatkezelő felülete alapján a jelenlegi módosítás során 3 helyszínen kijelölendő **új beépítésre szánt területek 5 km-es körzetén belül az alábbi barnamezős területek helyezkednek el:**

Adatlap

Tolna, 970/97

Barnamezős adatok

Barnamezős terület egység neve	Nincs megnevezése
Használaton kívüli a terület (alulhasznosított)?	
A telek mérete (m ²)	127437
Épület	van

Ingtalanyilvántartási adatok

Tulajdonszerkezet (önkormányzati, állami, vegyes, magán)	gazdasági társaság tulajdona
--	------------------------------

Helyi építési szabályzat adatok

Övezeti besorolás	Gipe-R5
Beépítési százalék mértéke (%)	30
Szintterületi mutató mértéke	
Beépítési magasság mértéke (m)	
Hatályos helyi építési szabályzat	

Egyéb

Közműellátottság	villamosenergia-ellátás, vízellátás
Környezeti kockázattal érintett?	
Környezeti kockázat jellege	Nem ismert

Adatlap

Tolna, 970/67

Barnamezős adatok

Barnamezős terület egység neve	Nincs megnevezése
Használaton kívüli a terület (alulhasznosított)?	
A telek mérete (m ²)	15409
Épület	nincs

Ingtalanyilvántartási adatok

Tulajdonszerkezet (önkormányzati, állami, vegyes, magán)	
--	--

Helyi építési szabályzat adatok

Övezeti besorolás	Vt-R3
Beépítési százalék mértéke (%)	
Szintterületi mutató mértéke	
Beépítési magasság mértéke (m)	
Hatályos helyi építési szabályzat	

Egyéb

Közműellátottság	
Környezeti kockázattal érintett?	
Környezeti kockázat jellege	

Adatlap

Tolna, 970/62

Barnamezős adatok

Barnamezős területegység neve	Nincs megnevezése
Használaton kívüli a terület (alulhasznosított)?	
A telek mérete (m ²)	6753
Épület	van

Ingtatlanyilvántartási adatok

Tulajdonszerkezet (önkormányzati, állami, vegyes, magán)	gazdasági társaság tulajdona
--	------------------------------

Helyi építési szabályzat adatok

Övezeti besorolás	Vt-R3
Beépítési százalék mértéke (%)	40
Szinterületi mutató mértéke	
Beépítési magasság mértéke (m)	
Hatályos helyi építési szabályzat	

Egyéb

Közműellátottság	nincs
Környezeti kockázattal érintett?	
Környezeti kockázat jellege	Nem ismert

Adatlap

Tolna, 970/63

Barnamezős adatok

Barnamezős területegység neve	Nincs megnevezése
Használaton kívüli a terület (alulhasznosított)?	
A telek mérete (m ²)	2799
Épület	van

Ingtatlanyilvántartási adatok

Tulajdonszerkezet (önkormányzati, állami, vegyes, magán)	gazdasági társaság tulajdona
--	------------------------------

Helyi építési szabályzat adatok

Övezeti besorolás	Vt-R3
Beépítési százalék mértéke (%)	40
Szinterületi mutató mértéke	
Beépítési magasság mértéke (m)	
Hatályos helyi építési szabályzat	

Egyéb

Közműellátottság	vilamosenergia-ellátás, vízellátás
Környezeti kockázattal érintett?	
Környezeti kockázat jellege	Nem ismert

Adatlap

Tolna, 860

Barnamezős adatok

Barnamezős területegység neve	Nincs megnevezése
Használaton kívüli a terület (alulhasznosított)?	
A telek mérete (m ²)	1159
Épület	van

Ingtatlanyilvántartási adatok

Tulajdonszerkezet (önkormányzati, állami, vegyes, magán)	magántulajdon
--	---------------

Helyi építési szabályzat adatok

Övezeti besorolás	Gksz-R2
Beépítési százalék mértéke (%)	60
Szinterületi mutató mértéke	
Beépítési magasság mértéke (m)	
Hatályos helyi építési szabályzat	

Egyéb

Közműellátottság	nincs
Környezeti kockázattal érintett?	
Környezeti kockázat jellege	Tartós környezetkárosodás. (egyéb információ nem ismert)

Adatlap

Tolna, 857

Barnamezős adatok

Barnamezős területegység neve	Nincs megnevezése
Használaton kívüli a terület (alulhasznosított)?	
A telek mérete (m ²)	995
Épület	van

Ingtatlanyilvántartási adatok

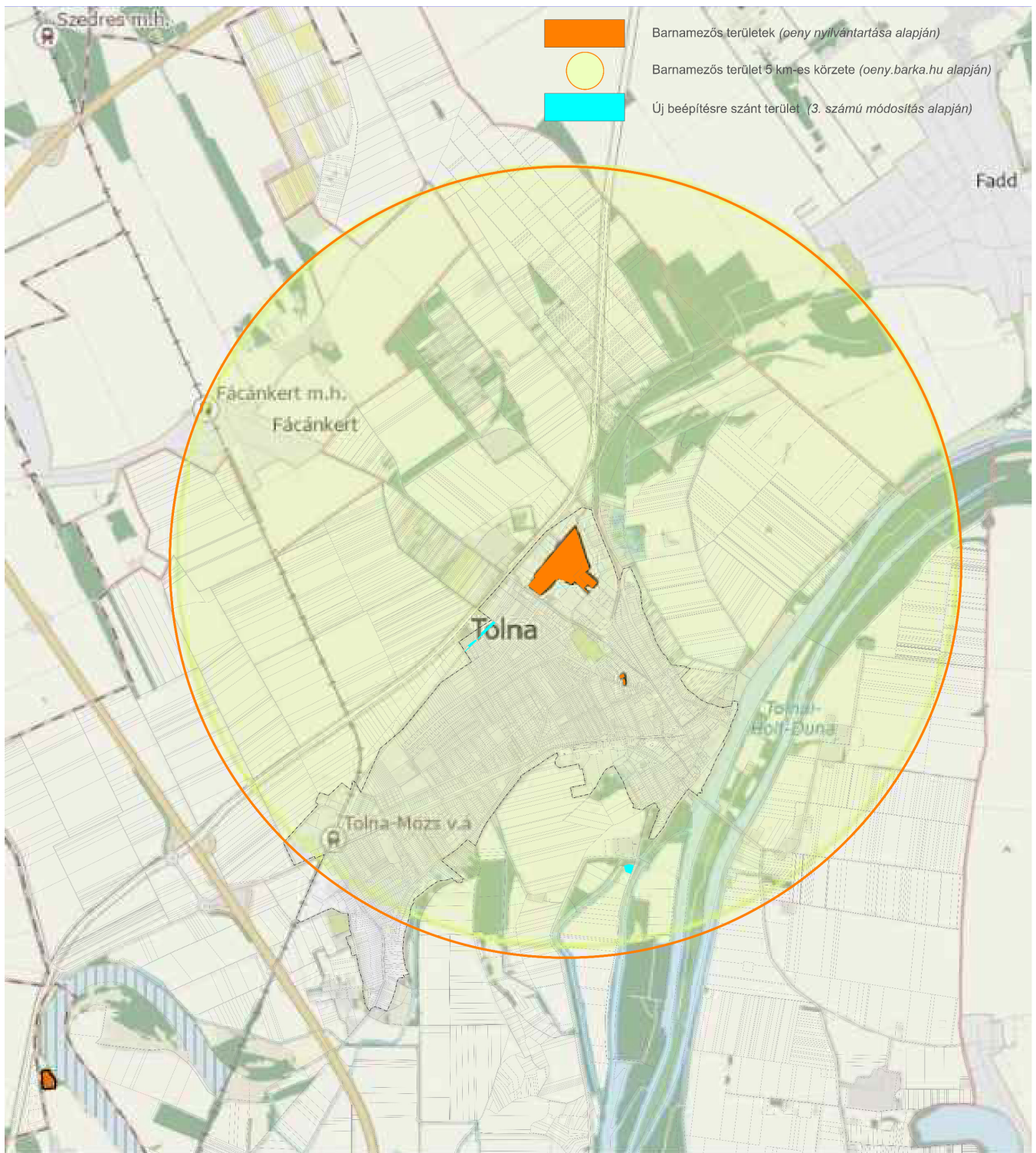
Tulajdonszerkezet (önkormányzati, állami, vegyes, magán)	egyéb
--	-------

Helyi építési szabályzat adatok

Övezeti besorolás	Gksz-R2
Beépítési százalék mértéke (%)	60
Szinterületi mutató mértéke	
Beépítési magasság mértéke (m)	
Hatályos helyi építési szabályzat	

Egyéb

Közműellátottság	távközlés, villamosenergia-ellátás, vízellátás
Környezeti kockázattal érintett?	
Környezeti kockázat jellege	Tartós környezetkárosodás. (egyéb információ nem ismert)



A barnamezős területként nyilvántartott 970/97, /67, /62, /63 hrsz-ú ingatlanok a jelenleg hatályos szabályozási terv alapján Gipe jelű egyéb ipari területbe tartoznak, azon belül is Gipe-4 és Gipe-5 jelű építési övezetben. Ezen földrészletek Tolna város gazdasági területként hasznosítandó és már részben ennek megfelelően is hasznosított területei közé tartoznak. Itt lakóterület kijelölése, illetve állattartás célját szolgáló mezőgazdasági üzemi terület kijelölése nem összeegyeztethető a város területrendezési és területfelhasználási céljaival.

A barnamezős területként nyilvántartott 857 hrsz-ú (Madách I. u. 15.) és 860 hrsz-ú (Wosinszky M. u. 2.) ingatlanok a jelenleg hatályos szabályozási terv alapján Lke-1 jelű, kertvárosias lakóterületbe tartoznak. Ezen ingatlanok sem méretükből fakadóan, sem pedig helyzetükből fakadóan nem alkalmasak állattartás célját szolgáló mezőgazdasági üzemi terület kijelölésére. Az ingatlanokon jelenleg is lakóépülettel beépítettek, így új építési telkek kialakítására nem alkalmasak.

A tervezett gyűjtőút (*felhagyott ipari vágány nyomvonalán*) részbeni törlésével keletkező új beépítésre szánt terület (Gksz) esetében az itt lévő tervezett gazdasági területek részben visszaszorolásának igénye és a közlekedési hálózat új elemmel történő fejlesztési szándékának hiánya okán okafogyottá válik a KÖu-f jelölése.

Az így keletkező új gazdasági terület helyhez kötött fejlesztésként értelmezendő.

Az indító határozat 2. pontja alapján érintett terület (971/10-11 hrsz és kapcsolódó területek) 5 km-es körzetében lévő barnamezős területként nyilvántartott tolnai ingatlanok: 970/97, /67, /62, /63, 857 és 860 hrsz

Módosítás után a terület **Gksz** építési övezetbe kerül.

Módosítás oka: a tervezett gazdasági területek részben visszaszorolása és a közlekedési hálózat új elemmel történő fejlesztési szándékának hiánya okán okafogyottá válik a tervezett gyűjtőút jelölése, azaz KÖu-f övezetben tartása.

Indoklás: a város közigazgatási területén belül lévő barnamezős területek az adott fejlesztés megvalósítására nem tehetők alkalmassá, annak helyhez kötött jellegéből fakadóan.



Az indító határozat 3. pontja alapján érintett terület (971/12 hrsz és kapcsolódó területek) 5 km-es körzetében lévő barnamezős területként nyilvántartott tolnai ingatlanok: 970/97, /67, /62, /63, 857 és 860 hrsz.

Módosítás után a terület részben **Lke** építési övezetbe kerül.

Módosítás oka: a 971/12 hrsz-ú ingatlanon jelölt, tervezett gyűjtőút részbeni felhasználásával lakóterület bővítése a cél. A bővítés eredményeként legfeljebb 3 db új építési telek kialakítására lesz lehetőség.

Indoklás: a város közigazgatási területén belül lévő barnamezős területek az adott fejlesztés megvalósítására nem tehetők alkalmassá lakóterület kijelölésére. A 970/97, /67, /62, /63 hrsz-ú ingatlanok esetében azok gazdasági területként való hasznosítása miatt, a 857 és 860 hrsz-ú ingatlanok esetében a kialakult beépítettségük miatt.

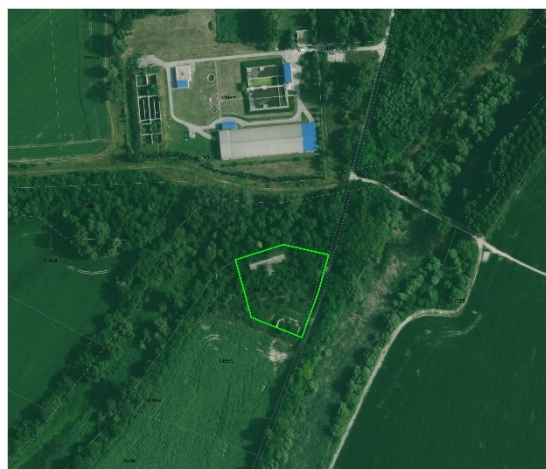


Az indító határozat 5. pontja alapján érintett terület (0155/1, 0156 hrsz) 5 km-es körzetében lévő barnamezős területként nyilvántartott tolnai ingatlanok: 970/97, /67, /62, /63, 857 és 860 hrsz

Módosítás után a terület **K-Mű** építési övezetbe kerül.

Módosítás oka: a területen állattartás célját szolgáló mezőgazdasági üzemi terület kijelölése a cél.

Indoklás: a város közigazgatási területén belül lévő barnamezős területek az adott fejlesztés megvalósítására nem tehetők alkalmassá, elsősorban azok belterületi fekvése miatt.



BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK

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

Az új **EljR 18. §** (1) bekezdése alapján az egy hektár területnagyságot meghaladó új beépítésre szánt terület kijelölésével járó településtervezési készítése vagy módosítása során (ideértve azt az esetet is, ha az új beépítésre szánt részterületek nagysága összesen haladja meg az egy hektárt) a [Méptv. 8. § \(3\) bekezdés b\) pontjában meghatározott követelmény teljesülése érdekében, az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel összefüggő biológiai aktivitásérték](#)

a) egyenleg fenntartását a rendezési terv alátámasztó munkarésében kell igazolni, és

b) egyenleg fenntartásához szükséges zöldfelületi követelményeket a helyi építési szabályzatnak kell tartalmaznia.

Jelen esetben az új beépítésre szánt részterületek összes nagysága: 1,07 ha.

A számítást magába foglaló táblázatot az Alátámasztó javaslat 9. fejezete tartalmazza, mely alapján az új beépítésre szánt területekkel összefüggő változtatásokat követően a biológiai aktivitás érték egyenleg + 13,216 értékkel növekszik.

A BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETHEZ VISZONYÍTOTT ZÖLDTERÜLETI ARÁNY

ZÖLDTERÜLETI ARÁNY SZÁMÍTÁS			
Tolna Város Településtervezésének 3. számú módosításához Méptv. 8. § (1) és a 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 18. § (2a) bekezdés figyelembevételével			
	TERVEZETT VÁLTOZTATÁS UTÁNI ÉRTÉKEK		
	m2	ha	%
Zöldterület (Zkp, Zkk)	133957	13,4	1,936976005
Erdőterület (Er, Ev, Ee)	7498235	749,8	108,383926
Természetközeli terület (Tk)	862570	86,3	12,47470367
<i>Zkp+Zkk+Er+Ev+Ee+Tk</i>	8494762	849,5	122,7956057
Beépítésre szánt területek össznagysága (Gip, Gipe, Gksz, K-Hull, K-i, K-Mü, K-Sp, K-T, Lf, Lke, Lk, Ln, Vi, Vt) *	6918082	691,8	100
<i>* ennek 3 %-a</i>	207542	20,8	3
20,8 ha < 849,5 ha			
A beépítésre szánt területhez viszonyított zöldterületi arány 122,8%			
A Méptv. 8. § (1) és a 419/2021. (VII. 15.) Korm.rend. 18.§ (2a) bekezdés együttes értelmezése szerint az össz beépítésre szánt területek 3%-ánál nagyobb a Zöld-, Erdő- és Természetközeli területek össz nagysága, azaz MEGFELEL.			

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

ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEKKEL ÖSSZEFÜGGŐ BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉK SZÁMÍTÁS

TOLNA VÁROS TELEPÜLÉSTERVÉNEK 3. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSÁHOZ

Módosítás helye	besorolás változtatás előtt	419/2021 korm.rend szerinti érték	nagysága (ha)	BIA érték változtatás előtt	besorolás változtatás után	419/2021 korm.rend szerinti érték	BIA érték változtatás után	különbözet
971/10-11 , 2161/1-2 részben, 2160/1-2 részben, 2159 részben, 2163/1 részben	Köu-f	0,6	0,35	0,21	Lke	2,7	0,945	0,735
971/12 , 2171/1 részben, 2170/2 részben, 2221/2 részben	Köu-f	0,6	0,22	0,132	Gksz	0,4	0,088	-0,044
0155/1, 0156	V	7	0,5	3,5	K-Mü	0,7	0,35	-3,15
0116/31, /37, /39, /41, /53, /55, /57, /59, /61, /63, /65, /67, /69, /71, /79, 2164-2166, 2167/1-2, 2168/1, 2169/1, 2170/1, 2237/1	Gksz	0,4	4,75	1,9	Má	3,7	17,575	15,675
	összes BIA érték a változtatás előtt:			5,742	összes BIA érték a változtatás után:		18,958	13,216

összes új beépítésre szánt terület nagysága: 1,07 ha

csereterület nagysága: 4,75 ha

BIA érték változásából adódó különbség: + 13,216

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

Főépítési feljegyzés alapján elhagyható.

IV. TELEPÜLÉSFJELSZTÉSI TERV MÓDOSÍTÓ HATÁROZATA

Határozati javaslat:

Tolna Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2026. (... ..) önkormányzati határozata Tolna Város TelepülésTerv 3. számú módosításának elfogadásáról:

- (1) Tolna Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 79. § (5) bekezdése, továbbá a 86/2026. (II. 26.) önkormányzati határozattal módosított 236/2025. (V. 29.) 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) A Tolna külterületi 0116/31, /37, /39, /41, /53, /55, /57, /59, /61, /63, /65, /67, /69, /71, /79 hrsz-ú földrészletek, továbbá a Tolna belterületi 2164-2166, 2167/1-2, 2168/1, 2169/1 és 2170/1 hrsz-ú földrészletek általános használat szerinti besorolását kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területből általános mezőgazdasági területbe sorolja át.
 - b) A Tolna külterületi 0116/31, /37, /39, /41, /53, /55, /57, /59, /61, /63, /65, /67, /69, /71, /79 hrsz-ú földrészleteket érintő tervezett belterülethatárt törli.
 - c) A Tolna 971/10-12 hrsz-ú földrészletet érintően jelölt tervezett gyűjtőutat törli.
 - d) A Tolna 971/10-11 hrsz-ú földrészletek általános használat szerinti besorolását közlekedési területből kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területbe sorolja át.
 - e) A Tolna 971/12 hrsz-ú földrészlet általános használat szerinti besorolását részben közlekedési területből kertvárosias lakóterületbe sorolja át.
 - f) A Tolna 1033, 1036, 1041 hrsz-ú földrészletek és az 1032 hrsz-ú földrészlet egy részének általános használat szerinti besorolását kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területből kertvárosias lakóterületbe sorolja át.
 - g) A Tolna 213 hrsz-ú földrészlet általános használat szerinti besorolását zöldterületből általános mezőgazdasági területbe sorolja át.
 - h) A Tolna 0287/51 hrsz-ú földrészlet általános használat szerinti besorolását kertés mezőgazdasági területből zöldterületbe sorolja át.
 - i) A Tolna 0287/2 hrsz-ú földrészlet 0,12 ha nagyságú területének általános használat szerinti besorolását kertés mezőgazdasági területből zöldterületbe sorolja át, a többi részét kertés mezőgazdasági területből általános mezőgazdasági területbe sorolja át.
 - j) A Tolna 0287/2 hrsz-ú földrészlet általános mezőgazdasági területbe sorolt része külterületi fekvésű marad.
 - k) A Tolna 0155/1 hrsz-ú földrészlet és a 0156 hrsz-ú földrészlet egy részének általános használat szerinti besorolását vízgazdálkodási területből különleges mezőgazdasági üzemi területbe sorolja át.
 - l) A Fejlesztési Terv 1. mellékletében szereplő **Fejlesztési tervlap** módosításra kerül az Országos Ökológiai Hálózat övezeteinek az E-TÉR eljárás 27 583 számú adatszolgáltatása szerinti lehatárolása alapján jelen határozat 1. melléklete szerint.
 - m) A Fejlesztési Terv 1. mellékletében szereplő **Fejlesztési tervlapon** ábrázolt „Fejlesztést igénylő zöldterületek” határvonala módosításra kerül
 - a Tolna 213 hrsz-ú földrészleten jelölt Zöldterület határához igazítva
 - n) A Fejlesztési Terv 2. mellékletében szereplő **Részletes Fejlesztési Tervlapot** jelen határozat 2. melléklete szerint módosítja.

(2) Tolna Város TelepülésTerv 3. számú módosításának **TERÜLETRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEKNEK VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSÁT** jelen határozat 3. melléklete tartalmazza.

Felelős: Balogh Zoltán polgármester
Határidő: azonnal

Tolna, 2026. ...

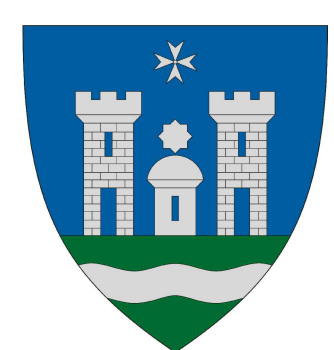
Balogh Zoltán
polgármester

Ezerné Dr. Huber Éva
jegyző

1. melléklet a/2026. önkormányzati határozathoz

FEJLESZTÉSI TERVLAP

TOLNA VÁROS TELEPÜLÉSTERVE



TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI TERV

0 500 m

FEJLESZTÉSI TERVLAP

1. melléklet

TOLNA VÁROS TELEPÜLÉSTERV

3.SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSÁNAK

VÉLEMÉNYEZÉSI ANYAGA

2026.03.

FEJLESZTÉSI AKCIÓTERÜLETEK, PROJEKTEK

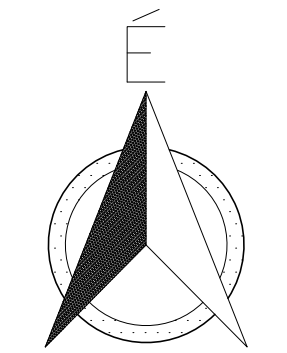
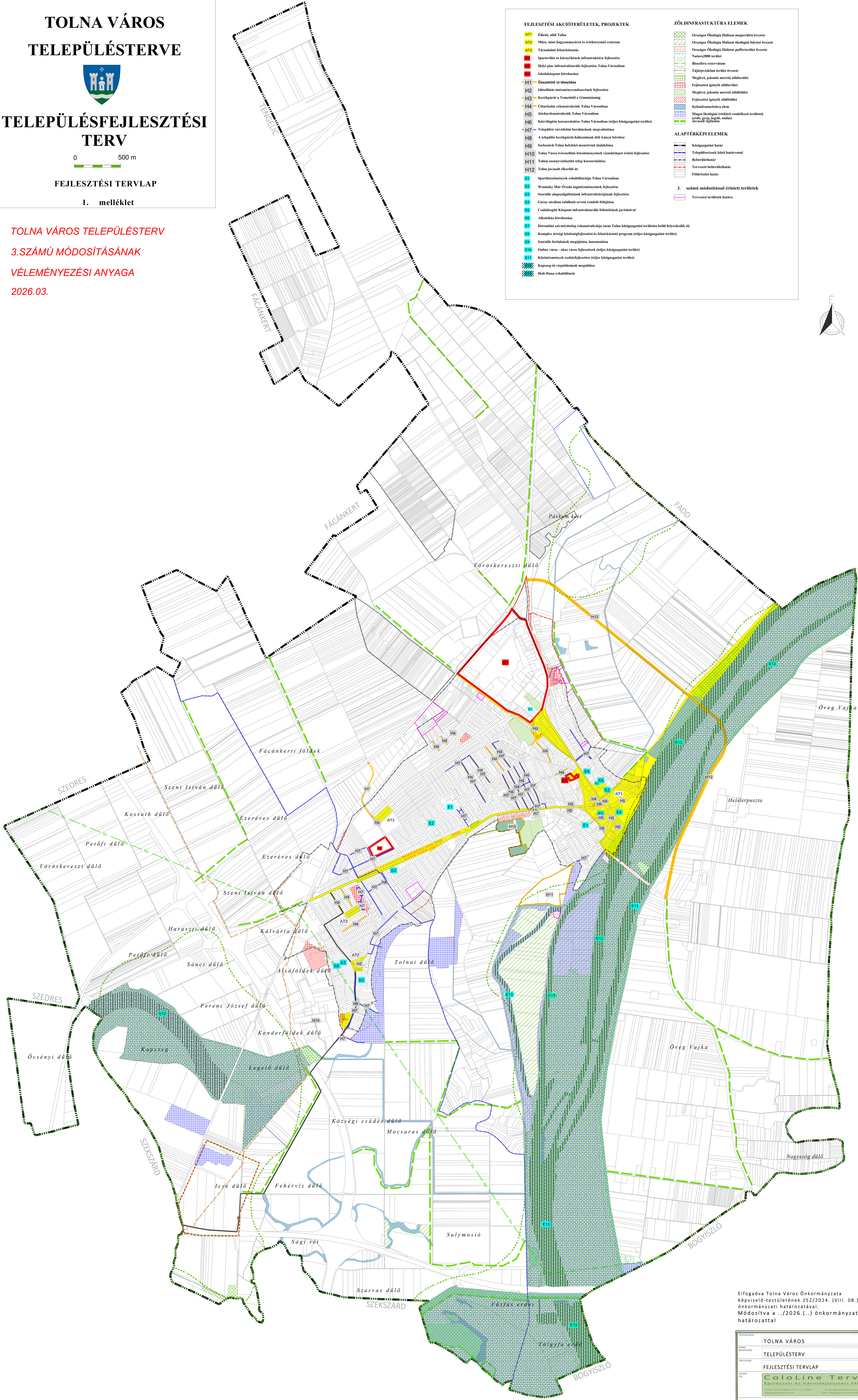
- AT1 Elbék, éld Tolna
- AT2 Más, mint hagyományiról és értékteremtő centrum
- AT3 Tarsadalmi felzárkózás
- Iparterület és környékének infrastruktúra fejlesztése
- Helyi piac infrastrukturális fejlesztése Tolna Városban
- Iskolaközpont létrehozása
- H1 Összekötő út létesítése
- H2 Időszállás intézményrendszerének fejlesztése
- H3 Kerekpárút a Temeetőtől a Gimnáziumig
- H4 Úrborkolati rekonstrukciók Tolna Városban
- H5 Járdarokstruktúrák Tolna Városban
- H6 Kiszolgálás korszerűsítése Tolna Városban (teljes közigazgatási terület)
- H7 Települési vízvédelmi beruházások megvalósítása
- H8 A település kerekpárút-hálózatának déli irányú bővítése
- H9 Szekszárd-Tolna helyközi menetrend átalakítása
- H10 Tolna Város ivóvízellátási létesítményeinek vízminőségét érintő fejlesztése
- H11 Tolnai szennyvíztisztító telep korszerűsítése
- H12 Tolna javasolt elkerülő út
- E1 Sportlétesítmények rehabilitációjára Tolna Városban
- E2 Woinksy Mór Óvoda tagintézményeinek fejlesztése
- E3 Szociális alapszolgáltatások infrastrukturájának fejlesztése
- E4 Garay utcában található orvosi rendelő felújítása
- E5 Családsegítő Központ infrastrukturális feltételeinek javításával
- E6 Alkotóház létrehozása
- E7 Dörömlési szivattyútelep rekonstrukciója (nem Tolna közigazgatási területén belüli helyszínről el)
- E8 Komplex térségi károsodáskezelési-és felzárkózási program (teljes közigazgatási terület)
- E9 Szociális bérházak megújítása, hasznosítása
- E10 Online város- ökos város fejlesztések (teljes közigazgatási terület)
- E11 Közművek csatlakoztatás (teljes közigazgatási terület)
- Kaszeg-tó vízpartjának megújítása
- Holt-Duna rehabilitáció

ZÖLDINFRASTRUKTÚRA ELEMÉK

- Országos Ökológia Hálózat mesterterületi övezete
- Országos Ökológia Hálózat ökológiai folyósó övezete
- Országos Ökológia Hálózat pufferterület övezete
- Natura2000 terület
- Bioszféra rezervátum
- Tájvédelemben terület övezete
- Meglévő, jelentős méretű zöldterület
- Fejlesztési igényű zöldterület
- Meglévő, jelentős méretű zöldfelület
- Fejlesztési igényű zöldfelület
- Közfelfrakításra elem
- Magas ökológiai értékkel rendelkező területek (erdő, gyepek, legelők, nádas) javasolt tájhasználat

ALAPTÉRKEPI ELEMÉK

- Közigazgatási határ
- Településtervezési közeli határvonal
- Belterület-határ
- Tervezett belterület-határ
- Földrendelés határ
- 3. számú módosítással érintett területek
- Tervezési terület határa



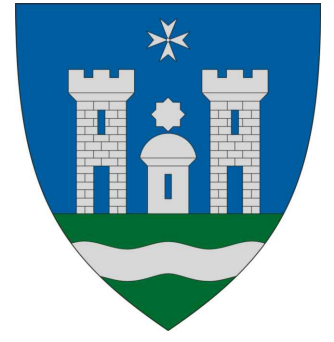
Elfogadva Tolna Város Önkormányzata Képviselő-testületének 252/2024. (VIII. 08.) önkormányzati határozatával Módosítva a .../2026.(...) önkormányzati határozattal

TERVEZŐVÁLLALAT	TOLNA VÁROS
TITKOS	TELEPÜLÉSTERV
TERVFEJLESZTŐ	FEJLESZTÉSI TERVLAP
TERVFEJLESZTŐ	ColoLine Terv
TERVFEJLESZTŐ	Eptévszaki és Városfejlesztési Kft.
TERVFEJLESZTŐ	2021. Érdre Kft. 11-1404
TERVFEJLESZTŐ	1146 Budapest, Erzsébetvárosi utca 101. sz. 1146 Budapest
TERVFEJLESZTŐ	Helyi önkormányzatok és települések közötti együttműködés
TERVFEJLESZTŐ	2025. JÚLIUS 1. napján

2. melléklet a/2026. önkormányzati határozathoz

RÉSZLETES FEJLESZTÉSI TERVLAP

TOLNA VÁROS TELEPÜLÉSTERVE



TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI TERV

0 500 m

RÉSZLETES FEJLESZTÉSI TERVLAP

2. MELLÉKLET

TERÜLEHASZNÁLATOK JELMAGYARÁZATA

- Helytöre szánt területek
 - LF Falusias lakóterület
 - LKp Kertvárosias lakóterület
 - LK Kivárosias lakóterület
 - LNp Nagyvárosias lakóterület
 - ML Töbplakásos vegyes terület
 - IM Intenzív vegyes terület
 - OSp Kereskedelmi, szolgáltatási gazdasági terület
 - OSp Ipari gazdasági terület
 - OSp Egyéb ipari gazdasági terület
 - KCT Kültüreges terület - temető
 - KHül Kültüreges terület - hulladék elhelyezés
 - K-Sp Kültüreges terület - sportolási célú
 - K-Mi Kültüreges terület - mezőgazdasági üzem
 - KiGd Kültüreges terület - idegenforgalmi
- Helytöre nem szánt területek
 - Ma Általános mezőgazdasági terület
 - Mk Kertés mezőgazdasági terület
 - Mi Tájgazdálkodási mezőgazdasági terület
 - ZSp Zöldterület - kikapart
 - ZSk Zöldterület - kiserkert
 - TS Természetvédelmi terület
 - ErKü Erdőterület - védendő cölöp
 - ErKü Erdőterület - rekultivációs célú
 - ErE Erdőterület - egyéb
 - V Vízgazdálkodási terület
 - Rb-Id Kültüreges helytöre nem szánt terület - idegenforgalmi
 - Rb-Rd Kültüreges helytöre nem szánt terület - megújuló energiaproduktórium hasznosításának céljára
 - Rb-B Kültüreges helytöre nem szánt terület - ásványvagyművelés
 - KiZr Kiszántó terület - földhasználat
 - RDe Egyéb kátelekési terület - vasút

MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRA ELEM JELMAGYARÁZATA

- Meglévő kátelekési elemek
 - Gyordforgalmi út
 - Főút
 - Műút
 - Gyűjtőút
 - Tervezett körkörös hálózat eleme
 - Vasút
 - Különművelési közúti komponens
 - Általános szilveszteri közúti komponens
 - Híd és felüljáró
 - Autóbusz-pályaudvar
 - Szállóhelyi vasúti kocsiszállás
 - Vasútállomás
 - Tűzoltóállomás
 - Megyei Szerkezeti Terv szerinti tervezett ekerhálózat 6. sz. föld - 5112. j. út között
 - Javasolt ekerhálózat
 - Tervezett gyűjtőút
 - Tervezett országos jelentőségű körkörös hálózat eleme
 - Tervezett térségi jelentőségű körkörös hálózat eleme
 - Nagyszámú ártérfelületű vezeték
 - Nagykárpajomásra fűtővezeték
 - Regionális szennyvízvezeték
 - Regionális vízvezeték
 - 132 kV-os nagyfeszültségű villamos fűtővezeték hálózat
 - Jelenleg szilveszteri közúti komponens, tervezett

KORLÁTOZÁSOK ÉS VÉDELMEK JELMAGYARÁZATA

- Veszélyeztetett területek, a természet csapások elleni védelemre és a katasztrófavédelemre vonatkozó korlátozások
 - Vízminőség-védelmi terület
 - Árvízvédelmi védelmi terület (öltés)
 - Nagyvíz meder övezete
 - Fakadó és szivárgó víz által veszélyeztetett terület
 - Vajkai terület
 - Műgyűjtő terület
 - Meghatározott ártérfelületű szennyvízvezeték terület
 - Vízmező
 - Vízmezőterület
 - Hévíz (megkötés)
 - Bélvíz övezet
 - szennyvízelvezető és szennyvíztisztító szennyvíztisztító terület
 - regionális szennyvíztisztító telep
 - szennyvíztisztító
 - viháris hidrológiai "B" védőövezet
 - védőterület, védősáv
 - villamosenergia-állomás
- Árvízvédelmi védelmi terület (öltés)
- Nagyvíz meder övezete

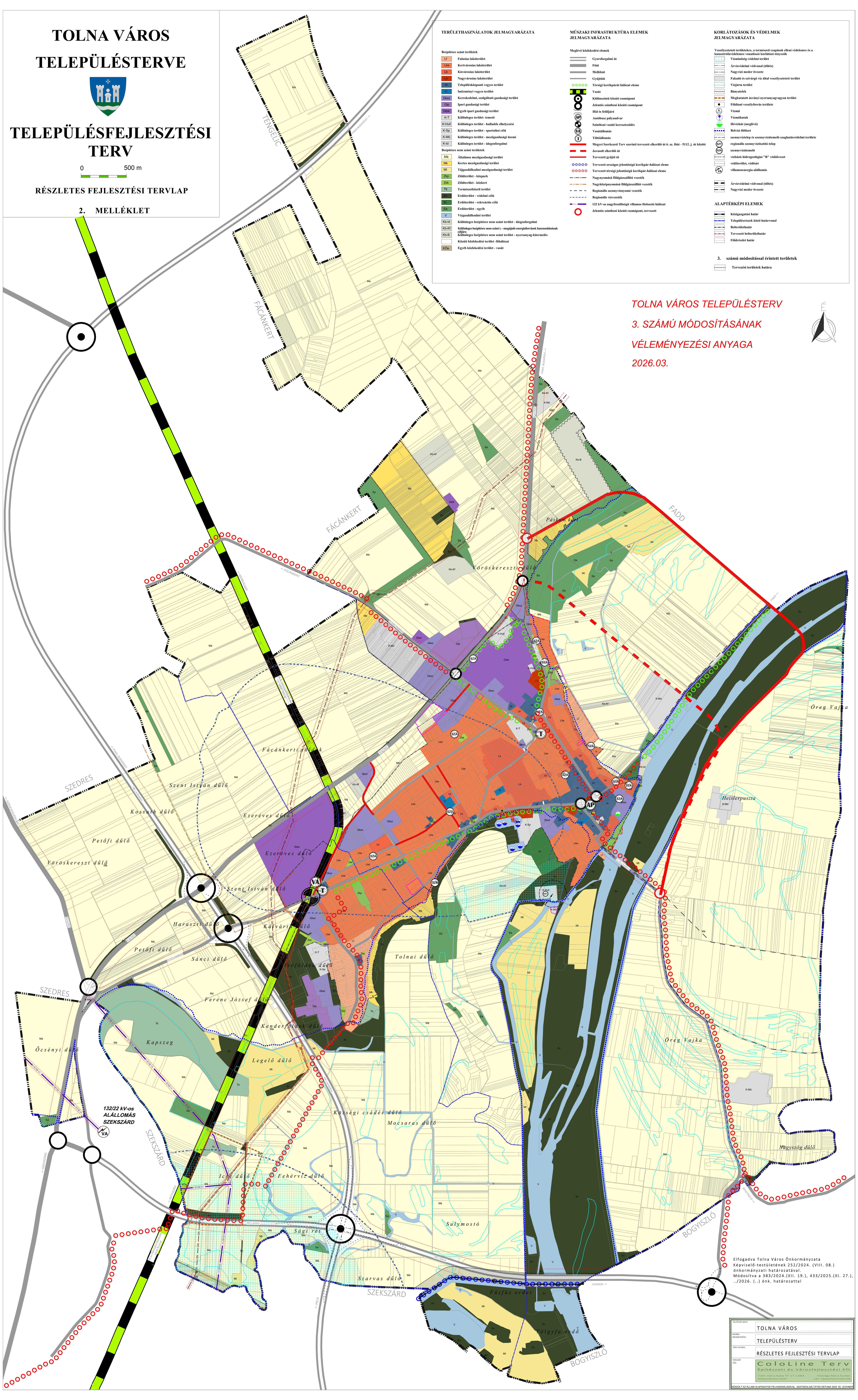
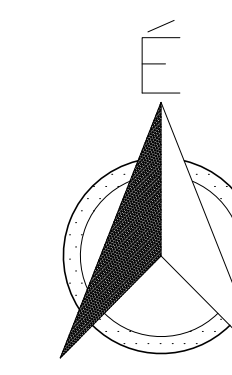
ALAPTERKÉPI ELEM

- Közigazgatási határ
- Településterület határa
- Belterület határ
- Tervezett belterület határ
- Földterület határ

3. számú módosítással érintett területek

Tervezett terület határa

TOLNA VÁROS TELEPÜLÉSTERV
3. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSÁNAK
VÉLEMÉNYEZÉSI ANYAGA
2026.03.



Elfogadva Tolna Város Önkormányzata
Képviselő-testületének 252/2024. (VIII. 08.)
Önkormányzati határozatával.
Módosítva a 383/2024. (XII. 19.), 433/2025. (XI. 27.)
.../2026. (...) önk. határozattal

TERVEZŐ	TOLNA VÁROS
VÁROS	TELEPÜLÉSTERV
TERVEZŐ	RÉSZLETES FEJLESZTÉSI TERVLAP
TERVEZŐ	ColoLine Terv
TERVEZŐ	Építészeti és Városfejlesztési Kft.
TERVEZŐ	1026 Budapest, Rákóczi út 11. 1-3. emelet
TERVEZŐ	Telefon: +36 1 450 1234
TERVEZŐ	Web: www.cololine.hu
TERVEZŐ	2025. 03. 01.

**TOLNA VÁROS TELEPÜLÉSTERV 3. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁS
TERÜLETRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEKNEK VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA**

Tolna Város Településterve a TrTv által jóváhagyott **Országos Szerkezeti Tervvel**, valamint a Tolna Vármegyei Önkormányzat Közgyűlésének 8/2020. (X. 29.) önk. rendelete által jóváhagyott **Tolna Vármegyei Területrendezési Tervével** (a továbbiakban: **TMTrT**) összhangban készült.

A jelenlegi tervmódosítás során az

1. számú tervezési területén belül tervezett övezeti átsorolások (Gksz → Má, KÖU →Lf, KÖU→Gksz) valamint a tervezett gyűjtőút törlése
2. számú tervezési területen belül tervezett övezeti átsorolások (Mke→Má és Zkk, Zkp→KÖu és Má, KÖu→Má)
3. számú tervezési területen belül tervezett övezeti átsorolások (V→K-Mü)
4. számú tervezési területen belül tervezett övezeti átsorolások (Gksz→Lke)
5. számú tervezési területen belül tervezett KÖu áthelyezése
6. számú tervezési területen belül tervezett övezeti átsorolás (Lke→Lk)

a vármegyei szerkezeti tervvel összhangban áll.

Mezőgazdasági térség

TrTv. 11.§-a alapján a kiemelt térségi, illetve vármegyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki.

A TMTrT térségi területfelhasználási területi mérlege alapján a település mezőgazdasági térségbe sorolt területeinek nagysága: 5314,91 ha (100 %),

a Településterv alapján mezőgazdasági térségen belül nem mezőgazdaság terület övezetébe sorolt területek nagysága: 322,97 ha (6, 08 %).

a 3.számú módosítás során generált eltérések nagysága -3,3 ha (csökken),

mezőgazdasági térségen belül nem mezőgazdaság terület övezetébe sorolt területek nagysága:





322,97 ha – 3,3 ha = 319,67 ha , azaz az ELTÉRÉS NAGYSÁGA 6, 02 %

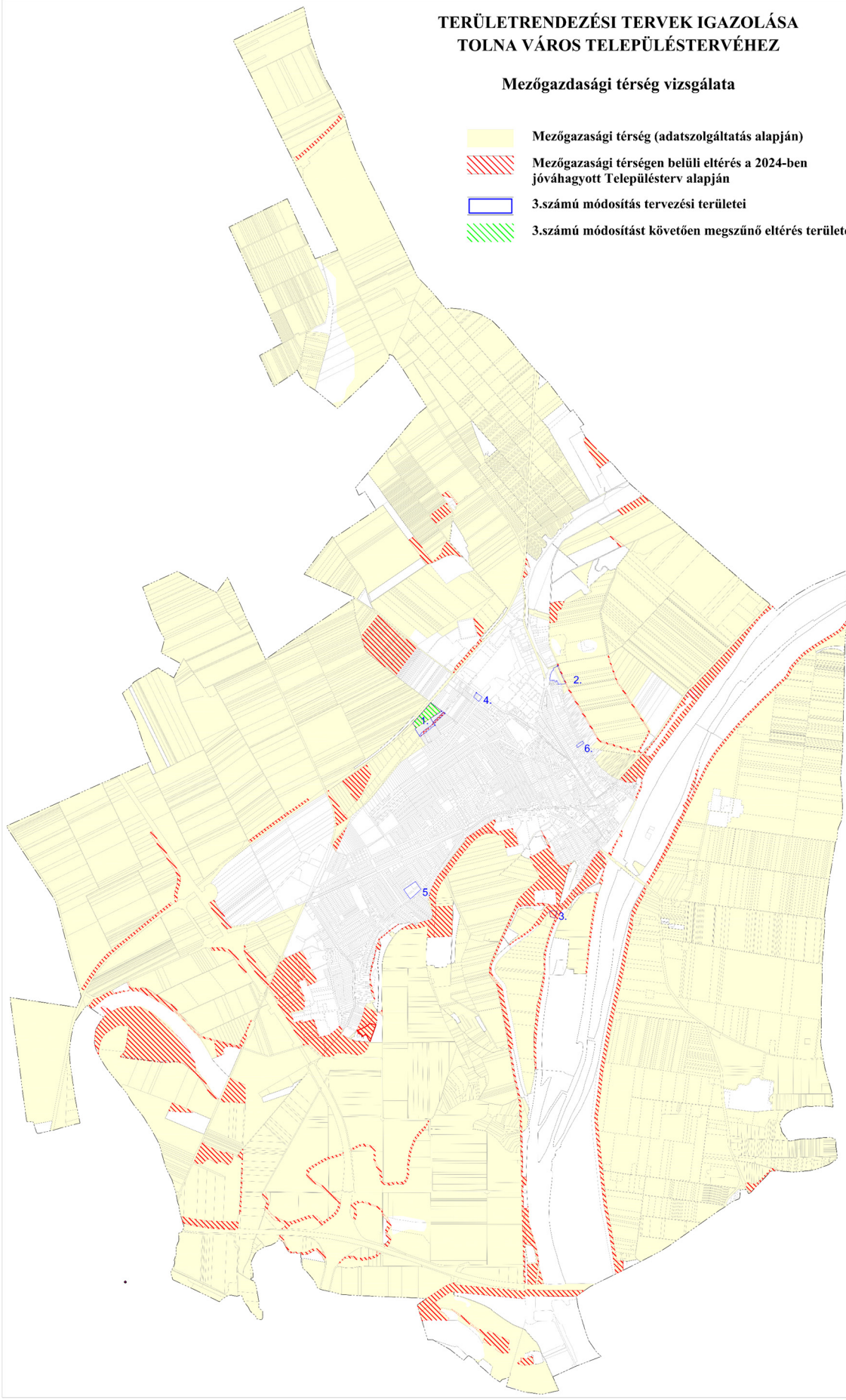
A fenti jogszabályi előírásoknak **MEGFELEL**.

A 3. számú módosítás eredményeként a mezőgazdasági térségen belül kijelölt, eltérésként értelmezendő területek nagysága a módosítás előtti értékhez képest csökken.

**TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK IGAZOLÁSA
TOLNA VÁROS TELEPÜLÉSTERVÉHEZ**

Mezőgazdasági térség vizsgálata

-  Mezőgazdasági térség (adatszolgáltatás alapján)
-  Mezőgazdasági térségen belüli eltérés a 2024-ben jóváhagyott Településtervezési Terv alapján
-  3.számú módosítás tervezési területei
-  3.számú módosítást követően megszűnő eltérés területe



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.

TMTTrT **NEMZETI ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT ÖVEZETEIT** tartalmazó 3.1. melléklete alapján a 3.számú tervezési terület ökológia folyosó övezetével érintett, melyen belül új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.

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

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

Duna-Dráva Nemzeti Park Igazgatósága DDNPI/491-9/2025 ügyiratszámom kiadott válasza szerint a Nemzeti Ökológiai Hálózat egyeztetés szerinti módosítása felvezetésre került a törzsadatárba.

Jelen módosítás már az új téradatot tartalmazza, mely szerint a 3. számú tervezési terület pufferterület övezetébe tartozik.

Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében csak olyan vármegyei területfelhasználási kategória és vármegyei övezet, valamint a településrendezési tervben csak olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete, ökológiai folyosója és pufferterülete övezetek természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja.

Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében a településrendezési terv beépítésre szánt területet csak abban az esetben jelölhet ki, ha az a szomszédos magterület vagy ökológiai folyosó természeti értékeit, biológiai sokféleségét, valamint táji értékeit nem veszélyezteti.

Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben célkitermelőhely nem létesíthető.

TMTTrT 3.4. számú melléklete tartalmazza a **TÁJKÉPVÉDELMI TERÜLET** övezetét, mely alapján a 3. számú tervezési terület (V → K-Mü) érintett az övezettel.

Az övezetre vonatkozó előírásokat a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet tartalmazza.

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

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

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

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

A fenti előírásokkal a módosítási szándékok nem ellentétesek.

HONVÉDELMI MINISZTERIUM HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY 8880-2/2025/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 3. számú módosítás alapjául szolgáló indító határozatból megállapítható, hogy ilyen jellegű építmény elhelyezése nem tervezett.

Tolna várost érinti a **LOGISZTIKAI FEJLESZTÉSEK TÁMOGATOTT CÉLTERÜLETÉNEK ÖVEZETE:**

az övezet által érintett települések településrendezési eszközei készítése során – azokon a logisztikai fejlesztésre kijelölt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági besorolású területeken, amelyeket a települési önkormányzat döntésével kiemelt logisztikai fejlesztési területté minősít – az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége 10%- kal lehet magasabb, a legkisebb zöldfelületi arány pedig 5 %-kal alacsonyabb, mint az OTÉK 2. mellékletében meghatározott, a kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület sajátos használat szerinti területéhez rendelt érték TMTrT. 9.§ alapján.



A város területén belül ilyen terület nincs és jelen módosítás eredményeként sem keletkezik.

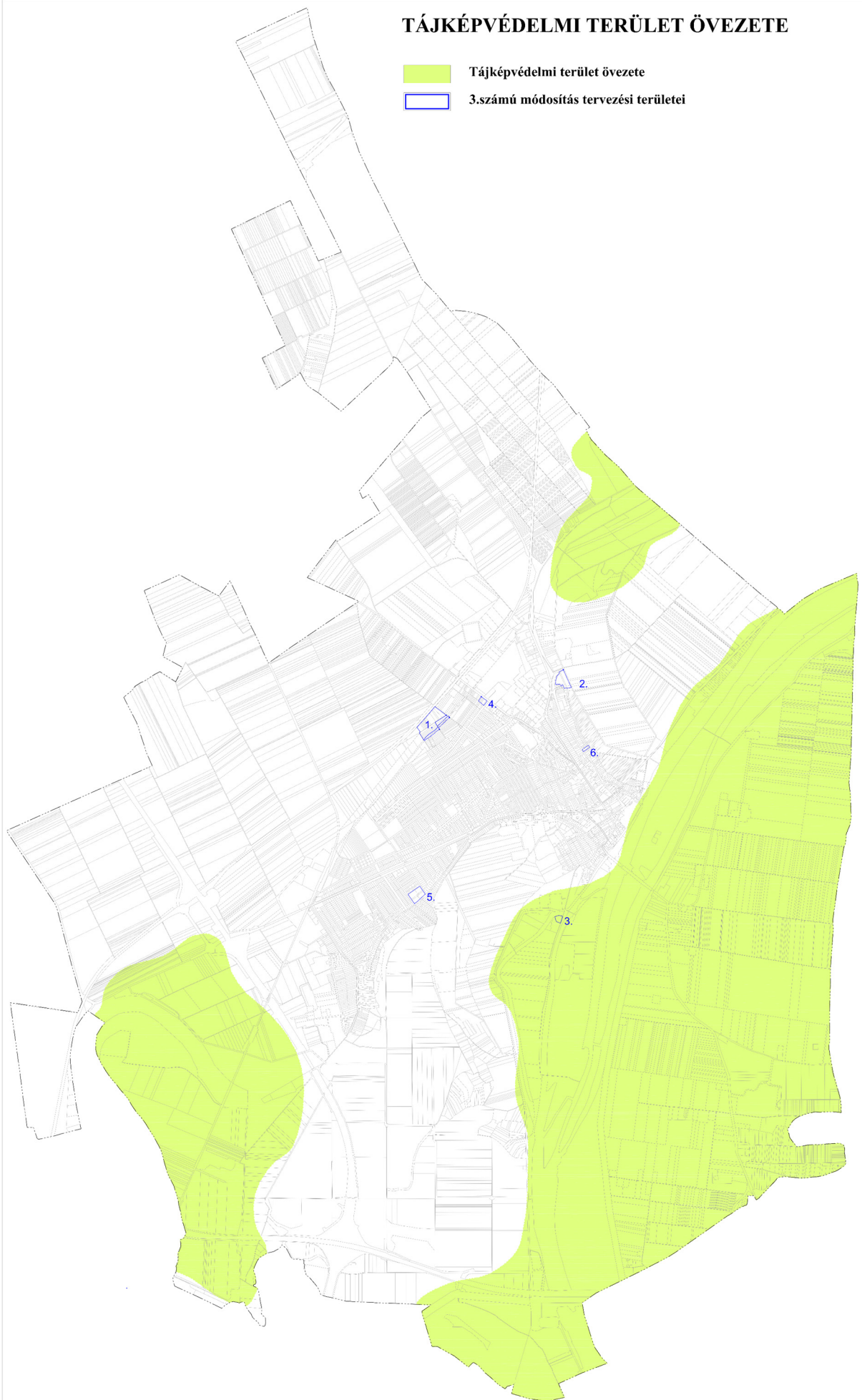
Tolna várost érinti a **TURISZTIKAI FEJLESZTÉSEK TÁMOGATOTT CÉLTERÜLETÉNEK ÖVEZETE:**

az övezet által érintett települések településfejlesztési koncepciója és településrendezési eszközei készítése során törekedni kell a turisztikai nyomvonalas fejlesztések folytonosságára, az egymást gyengítő párhuzamosságok kiküszöbölésére.






Tolna város hatályos településterve szerepelteti az idegenforgalmi célú területeket, a meglévő és tervezett kerékpárútvonalakat, mint turisztikai vonalas létesítményeket. Jelen tervmódosítás tervezési területei nem érintik ezeket az elemeket és területeket.

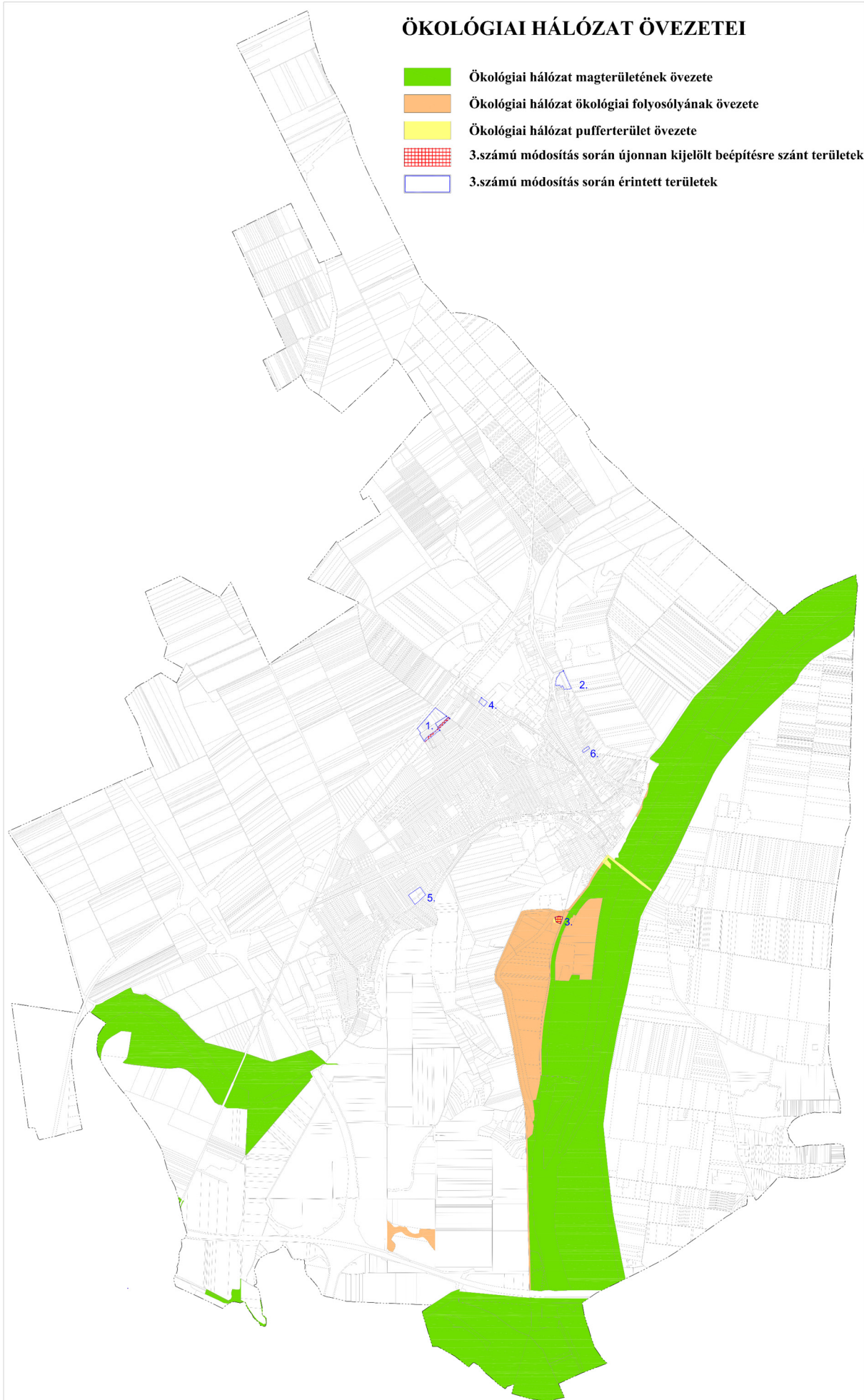
TÁJKÉPVÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE

-  Tájképvédelmi terület övezete
-  3.számú módosítás tervezési területei



ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT ÖVEZETEI

-  Ökológiai hálózat magterületének övezete
-  Ökológiai hálózat ökológiai folyosóának övezete
-  Ökológiai hálózat puffertérület övezete
-  3.számú módosítás során újonnan kijelölt beépítésre szánt területek
-  3.számú módosítás során érintett területek



BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET KIJELÖLÉSÉRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK TELJESÜLÉSE

Az indító határozat 2., 3. és 5. számú módosítási pontja eredményeként új beépítésre szánt területek kerülnek kijelölésre, ezért igazolandó a **TrTv. 12-13. § és a MÉPtv. 7-8. § előírásainak való megfelelés.**

Indító határozat 2. és 3. pontjai esetén

TrTv előírásainak való megfelelés

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

A terület kb 1600 méterre fekszik a közigazgatási határtól.

MEGFELEL

(2) Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.

Sem zöldterület, sem erdőterület nem kerül megszüntetésre.

Az előírás vizsgálata NEM RELEVÁNS.

(3) A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt – jellemzően mezőgazdasági – területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha

a) az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését, vagy

b) az a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható.

Az indító határozat 1. pontja szerinti módosítás eredményeként **4,75 ha** nagyságú terület kerül Gazdasági területből Mezőgazdasági területbe.

TELJESÜL.

(4) A (2) és (3) bekezdés szerinti, az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie.

Nem kerül kijelölésre.

NEM RELEVÁNS

13. § (1) Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I-II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.

Az indító határozat 2. pontja szerinti terület közvetlen szomszédságában, a tolnai 2168/1 hrsz-ú ingatlan II. osztályú borszőlő termőhelyi kataszterben szerepel. A tervezett újonnan beépítésre szánt terület **NEM RÉSZE A KATASZTERNEK.**

(2) Az Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.



Az indító határozat 2. pontja szerinti terület közvetlen szomszédságában lévő, tolnai 2168/1 hrsz-ú ingatlan része az országos gyümölcs termőhely kataszternek.

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

Méptv. előírásainak való megfelelés

7. § [A természeti rendszerek megőrzésének elve]

(2) Zöldterület övezetből, mezőgazdasági terület övezetből és erdőterület övezetből új beépítésre szánt területet, vagy különleges beépítésre nem szánt területet kijelölni nem lehet, kivéve, ha legalább az új kijelöléssel azonos mértékű és legalább azzal megegyező biológiai aktivitás értékű zöldterület övezet, mezőgazdasági terület övezet vagy erdőterület övezet kerül csereterületként kijelölésre az új beépítésre szánt terület kijelölésével azonos település közigazgatási területén belül. Amennyiben a csereterület zöldterület övezetként kerül megvalósításra, a zöldterületnek alkalmasnak kell lennie az általános településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben meghatározott közparki vagy közparki funkció ellátására.

A tervezett új beépítésre szánt területek kijelölése nem jár zöldterület, mezőgazdasági terület, erdőterület megszüntetésével,

így ez az előírás **NEM RELEVÁNS.**

8. § [Új beépítésre szánt területekre vonatkozó követelmények]

(1) A zöldterület övezet nagysága

a) a település közigazgatási területén belül összességében nem csökkenhet, és

A tervezett új beépítésre szánt területek kijelölése

NEM EREDMÉNYEZ ZÖLDTERÜLET CSÖKKENÉST.

b) a településen – ha törvény ennél szigorúbb szabályt nem állapít meg – nem lehet kevesebb a település beépítésre szánt területének 3 százalékánál.

A 419/2021. (VII. 15.) Korm.rendelet 18. § (2a) bekezdésében szereplő részletszabályozás alapján

a Zöldterületi arány ($Zkp + Zkk + Er + Ev + Ee + Tk$ együttes nagysága) a beépítésre szánt területhez viszonyítva a módosítást követően 122,8 %

(SZÁMÍTÁST LÁSD KÜLÖN)

MEGFELEL

(2) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési tervben új beépítésre szánt területet a következő szempontok alapján kell kijelölni:

a) a lakóterület építési övezeteknek és a vegyes terület építési övezeteknek csatlakozniuk kell a meglévő települési területhez,

TELJESÜL

b) a települések beépítésre szánt területeinek összességét – ott ahol ez fizikailag lehetséges – beépítésre nem szánt területekből álló, a szomszédos települések beépítésre szánt területei között mért legalább 500 méteres zöldgyűrűvel kell körbevenni, amely a települési zöldinfrastruktúra részét képezi és az új kijelölést követően is megmarad a szomszédos településekkel történő összenövés elkerülése érdekében, és

TELJESÜL

c) ha a tervezett új beépítésre szánt terület 5 km-es környezetében, az adott település közigazgatási területén belül az adott fejlesztés megvalósítására alkalmassá tehető 9. § szerinti barnamezős terület van, akkor új beépítésre szánt terület csak kiemelt közérdek esetében jelölhető ki.

A módosítási szándék helyhez kötött jellege miatt az adott fejlesztésnek alkalmassá tehető barnamezős terület nincs.

TELJESÜL

(3) Az új beépítésre szánt területek kijelölése során a következő feltételeknek együttesen meg kell felelni, és ezt az önkormányzatnak külön önkormányzati határozattal – amely a településrendezési terv mellékletét képezi – igazolni kell:

a) a 7. § (2) bekezdésében, valamint az (1) és (2) bekezdésben foglaltak teljesülését,

b) számítással igazolva, hogy a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt terület kijelöléssel nem csökken,

Az indító határozat 1. pontjában szereplő módosítási szándék (mely egyben csereterületként is szolgál) eredményeként a BIA érték **+13,216 értékkel növekszik** a módosítás előtti BIA értékhez képest.

(SZÁMÍTÁST LÁSD KÜLÖN)

TELJESÜL

c) hogy új lakóterület kijelölése esetén a szilárd burkolatú úton való megközelítés biztosított lesz, a közműkapacitás a közműszolgáltató nyilatkozata szerint rendelkezésre áll – vagy ha nem áll rendelkezésre, a közműpótló műtárgyak az ingatlanon belül biztosítottak lesznek –, valamint az óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátás a településen vagy a kijelölt új lakóterület legfeljebb 5 km-es környezetében a kijelölést követő 3 éven belül biztosított lesz,

MEGFELELTETHETŐ

d) hogy a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs olyan szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület vagy barnamezős terület, amely az új beépítést előirányzó rendeltetésnek és használatnak megfelel, és

A városban lévő beépítetlen lakóterületeken **jelenleg nincs tulajdonosi szándék értékesítésre. MEGFELEL**

e) a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó követelményeinek teljesülését.

MEGFELEL

(4) Kiemelt közérdek esetében az (1) bekezdés b) pontjában, a (2) bekezdésben és a (3) bekezdés c) és e) pontjában foglaltak teljesülése alól az országos főépítész országos főépítész véleményében –

részletes indokolás mellett – felmentést adhat, amellyel szemben az önkormányzati rendelet elfogadását követően, egyéni jogsérelem esetén az érintett bírósághoz fordulhat vagy a törvényességi felügyeletet gyakorló kormányhivatalnál eljárást kezdeményezhet.

NEM RELEVÁNS

Indító határozat 5. pontja esetén

TrTv. előírásainak való megfelelés

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

A terület kb 2900 méterre fekszik a közigazgatási határtól.

MEGFELEL

(2) Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.

Sem zöldterület, sem erdőterület nem kerül megszüntetésre.

Az előírás vizsgálata NEM RELEVÁNS.

(3) A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt – jellemzően mezőgazdasági – területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha

a) az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését, vagy

b) az a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható.

Az indító határozat 1. pontja szerinti módosítás eredményeként **4,75 ha** nagyságú terület kerül Gazdasági területből Mezőgazdasági területbe

TELJESÜL.

(4) A (2) és (3) bekezdés szerinti, az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie.

Nem kerül kijelölésre.

NEM RELEVÁNS

13. § (1) Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I–II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.

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

(2) Az Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.

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

Méptv. előírásainak való megfelelés

7. § [A természeti rendszerek megőrzésének elve]

(2) Zöldterület övezetből, mezőgazdasági terület övezetből és erdőterület övezetből új beépítésre szánt területet, vagy különleges beépítésre nem szánt területet kijelölni nem lehet, kivéve, ha legalább az új kijelöléssel azonos mértékű és legalább azzal megegyező biológiai aktivitás értékű zöldterület övezet, mezőgazdasági terület övezet vagy erdőterület övezet kerül csereterületként kijelölésre az új beépítésre szánt terület kijelölésével azonos település közigazgatási területén belül. Amennyiben a csereterület zöldterület övezetként kerül megvalósításra, a zöldterületnek alkalmasnak kell lennie az általános településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben meghatározott közkeri vagy közparki funkció ellátására.

A tervezett új beépítésre szánt terület kijelölése nem jár zöldterület, mezőgazdasági terület, erdőterület megszüntetésével,
így ez az előírás **NEM RELEVÁNS.**

8. § [Új beépítésre szánt területekre vonatkozó követelmények]

(1) A zöldterület övezet nagysága

a) a település közigazgatási területén belül összességében nem csökkenhet, és

A tervezett új beépítésre szánt terület kijelölése
NEM EREDMÉNYEZ ZÖLDTERÜLET CSÖKKENÉST.

b) a településen – ha törvény ennél szigorúbb szabályt nem állapít meg – nem lehet kevesebb a település beépítésre szánt területének 3 százalékánál.

A 419/2021. (VII. 15.) Korm.rendelet 18. § (2a) bekezdésében szereplő részletszabályozás alapján a Zöldterületi arány ($Z_{kp} + Z_{kk} + E_r + E_v + E_e + T_k$ együttes nagysága) a beépítésre szánt területhez viszonyítva a módosítást követően 122,8 %

(SZÁMÍTÁST LÁSD KÜLÖN)

MEGFELEL

(2) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési tervben új beépítésre szánt területet a következő szempontok alapján kell kijelölni:

a) a lakóterület építési övezeteknek és a vegyes terület építési övezeteknek csatlakozniuk kell a meglévő települési területhez,

Különleges terület kerül kijelölésre
NEM RELEVÁNS

b) a települések beépítésre szánt területeinek összességét – ott ahol ez fizikailag lehetséges – beépítésre nem szánt területekből álló, a szomszédos települések beépítésre szánt területei között mért legalább 500 méteres zöldgyűrűvel kell körbevenni, amely a települési zöldinfrastruktúra részét képezi és az új kijelölést követően is megmarad a szomszédos településekkel történő összenövés elkerülése érdekében, és

TELJESÜL

c) ha a tervezett új beépítésre szánt terület 5 km-es környezetében, az adott település közigazgatási területén belül az adott fejlesztés megvalósítására alkalmassá tehető 9. § szerinti barnamezős terület van, akkor új beépítésre szánt terület csak kiemelt közérdek esetében jelölhető ki.

A módosítási szándék helyhez kötött jellege miatt az adott fejlesztésnek alkalmassá tehető barnamezős terület nincs.

TELJESÜL

(3) Az új beépítésre szánt területek kijelölése során a következő feltételeknek együttesen meg kell felelni, és ezt az önkormányzatnak külön önkormányzati határozattal – amely a településrendezési terv mellékletét képezi – igazolni kell:

- a) a 7. § (2) bekezdésében, valamint az (1) és (2) bekezdésben foglaltak teljesülését,
b) számítással igazolva, hogy a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt terület kijelöléssel nem csökken,

Az indító határozat 1. pontjában szereplő módosítási szándék
(mely egyben csereterületként is szolgál) eredményeként a BIA érték
+13,216 értékkel növekszik a módosítás előtti BIA értékhez képest.

(SZÁMÍTÁST LÁSD KÜLÖN)

MEGFELEL

- c) hogy új lakóterület kijelölése esetén a szilárd burkolatú úton való megközelítés biztosított lesz, a közműkapacitás a közműszolgáltató nyilatkozata szerint rendelkezésre áll – vagy ha nem áll rendelkezésre, a közműpótló műtárgyak az ingatlanon belül biztosítottak lesznek –, valamint az óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátás a településen vagy a kijelölt új lakóterület legfeljebb 5 km-es környezetében a kijelölést követő 3 éven belül biztosított lesz,

NEM RELEVÁNS

- d) hogy a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs olyan szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület vagy barnamezős terület, amely az új beépítést előirányzó rendeltetésnek és használatnak megfelel, és

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

MEGFELEL

- e) a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó követelményeinek teljesülését.

Ökológiai folyosó övezetével volt érintett,

melyre vonatkozó 26. § (2) bekezdés tiltja az új beépítésre szánt terület kijelölését.

Téradatgazdával, azaz Agrárminisztériummal történt egyeztetést követően téradat módosításra került sor, így már **MEGFELEL**

-
- (4) Kiemelt közérdek esetében az (1) bekezdés b) pontjában, a (2) bekezdésben és a (3) bekezdés c) és e) pontjában foglaltak teljesülése alól az országos főépítész országos főépítész véleményében – részletes indokolás mellett – felmentést adhat, amellyel szemben az önkormányzati rendelet elfogadását követően, egyéni jogsérelem esetén az érintett bírósághoz fordulhat vagy a törvényességi felügyeletet gyakorló kormányhivatalnál eljárást kezdeményezhet.

NEM RELEVÁNS

BARNAMEZŐS TERÜLETEK

A Méptv. alapvető szinten rögzítette a természeti rendszerek megőrzésének elvét és a barnamezős területek elsődlegességének elvét is, biztosítva ezzel a barnamezős területek hasznosításának előnyben részesítését a zöldmezős beruházásokkal szemben. A természeti rendszerek megőrzésének elve arra irányul, hogy **a természeti környezet már elért védettségi szintje**, a zöldterületek, erdőterületek és a mezőgazdasági területek mérete **ne csökkenjen**, és a fejlesztések a már beépített, vagy beépítésre szánt területeken valósuljanak meg. Ha a tervezett **új beépítésre szánt terület 5 km-es környezetében**, az adott település közigazgatási területén belül az adott fejlesztés megvalósítására alkalmassá tehető **barnamezős terület van**, akkor új beépítésre szánt terület csak kiemelt közérdek esetében jelölhető ki. Ezen elvek végrehajtásának elősegítése érdekében az Építési és Közlekedési Minisztérium 2026. január 1-jén felállította a barnamezős területeket tartalmazó digitális közhiteles nyilvántartást, amely az alábbi linken érhető el: www.oeny.hu/oeny/barka.

A Barnamezős területek Kataszterének adatkezelő felülete alapján a jelenlegi módosítás során 3 helyszínen kijelölendő **új beépítésre szánt területek 5 km-es körzetén belül az alábbi barnamezős területek helyezkednek el:**

Adatlap

Tolna, 970/97

Barnamezős adatok

Barnamezős területegység neve	Nincs megnevezése
Használaton kívüli a terület (alulhasznosított)?	
A telek mérete (m ²)	127437
Épület	van

Ingtalannyilvántartási adatok

Tulajdonszerkezet (önkormányzati, állami, vegyes, magán)	gazdasági társaság tulajdona
--	------------------------------

Helyi építési szabályzat adatok

Övezeti besorolás	Gipe-R5
Beépítési százalék mértéke (%)	30
Szintterületi mutató mértéke	
Beépítési magasság mértéke (m)	
Hatályos helyi építési szabályzat	

Egyéb

Közműellátottság	villamosenergia-ellátás, vízellátás
Környezeti kockázattal érintett?	
Környezeti kockázat jellege	Nem ismert

Adatlap

Tolna, 970/67

Barnamezős adatok

Barnamezős területegység neve	Nincs megnevezése
Használaton kívüli a terület (alulhasznosított)?	
A telek mérete (m ²)	15409
Épület	nincs

Ingtalannyilvántartási adatok

Tulajdonszerkezet (önkormányzati, állami, vegyes, magán)	
--	--

Helyi építési szabályzat adatok

Övezeti besorolás	Vt-R3
Beépítési százalék mértéke (%)	
Szintterületi mutató mértéke	
Beépítési magasság mértéke (m)	
Hatályos helyi építési szabályzat	

Egyéb

Közműellátottság	
Környezeti kockázattal érintett?	
Környezeti kockázat jellege	

Adatlap

Tolna, 970/62

Barnamezős adatok

Barnamezős területegység neve	Nincs megnevezése
Használaton kívüli a terület (alulhasznosított)?	
A telek mérete (m ²)	6753
Épület	van

Ingtatlanyilvántartási adatok

Tulajdonszerkezet (önkormányzati, állami, vegyes, magán)	gazdasági társaság tulajdona
--	------------------------------

Helyi építési szabályzat adatok

Övezeti besorolás	Vt-R3
Beépítési százalék mértéke (%)	40
Szinterületi mutató mértéke	
Beépítési magasság mértéke (m)	
Hatályos helyi építési szabályzat	

Egyéb

Közműellátottság	nincs
Környezeti kockázattal érintett?	
Környezeti kockázat jellege	Nem ismert

Adatlap

Tolna, 970/63

Barnamezős adatok

Barnamezős területegység neve	Nincs megnevezése
Használaton kívüli a terület (alulhasznosított)?	
A telek mérete (m ²)	2799
Épület	van

Ingtatlanyilvántartási adatok

Tulajdonszerkezet (önkormányzati, állami, vegyes, magán)	gazdasági társaság tulajdona
--	------------------------------

Helyi építési szabályzat adatok

Övezeti besorolás	Vt-R3
Beépítési százalék mértéke (%)	40
Szinterületi mutató mértéke	
Beépítési magasság mértéke (m)	
Hatályos helyi építési szabályzat	

Egyéb

Közműellátottság	vilamosenergia-ellátás, vízellátás
Környezeti kockázattal érintett?	
Környezeti kockázat jellege	Nem ismert

Adatlap

Tolna, 860

Barnamezős adatok

Barnamezős területegység neve	Nincs megnevezése
Használaton kívüli a terület (alulhasznosított)?	
A telek mérete (m ²)	1159
Épület	van

Ingtatlanyilvántartási adatok

Tulajdonszerkezet (önkormányzati, állami, vegyes, magán)	magántulajdon
--	---------------

Helyi építési szabályzat adatok

Övezeti besorolás	Gksz-R2
Beépítési százalék mértéke (%)	60
Szinterületi mutató mértéke	
Beépítési magasság mértéke (m)	
Hatályos helyi építési szabályzat	

Egyéb

Közműellátottság	nincs
Környezeti kockázattal érintett?	
Környezeti kockázat jellege	Tartós környezetkárosodás. (egyéb információ nem ismert)

Adatlap

Tolna, 857

Barnamezős adatok

Barnamezős területegység neve	Nincs megnevezése
Használaton kívüli a terület (alulhasznosított)?	
A telek mérete (m ²)	995
Épület	van

Ingtatlanyilvántartási adatok

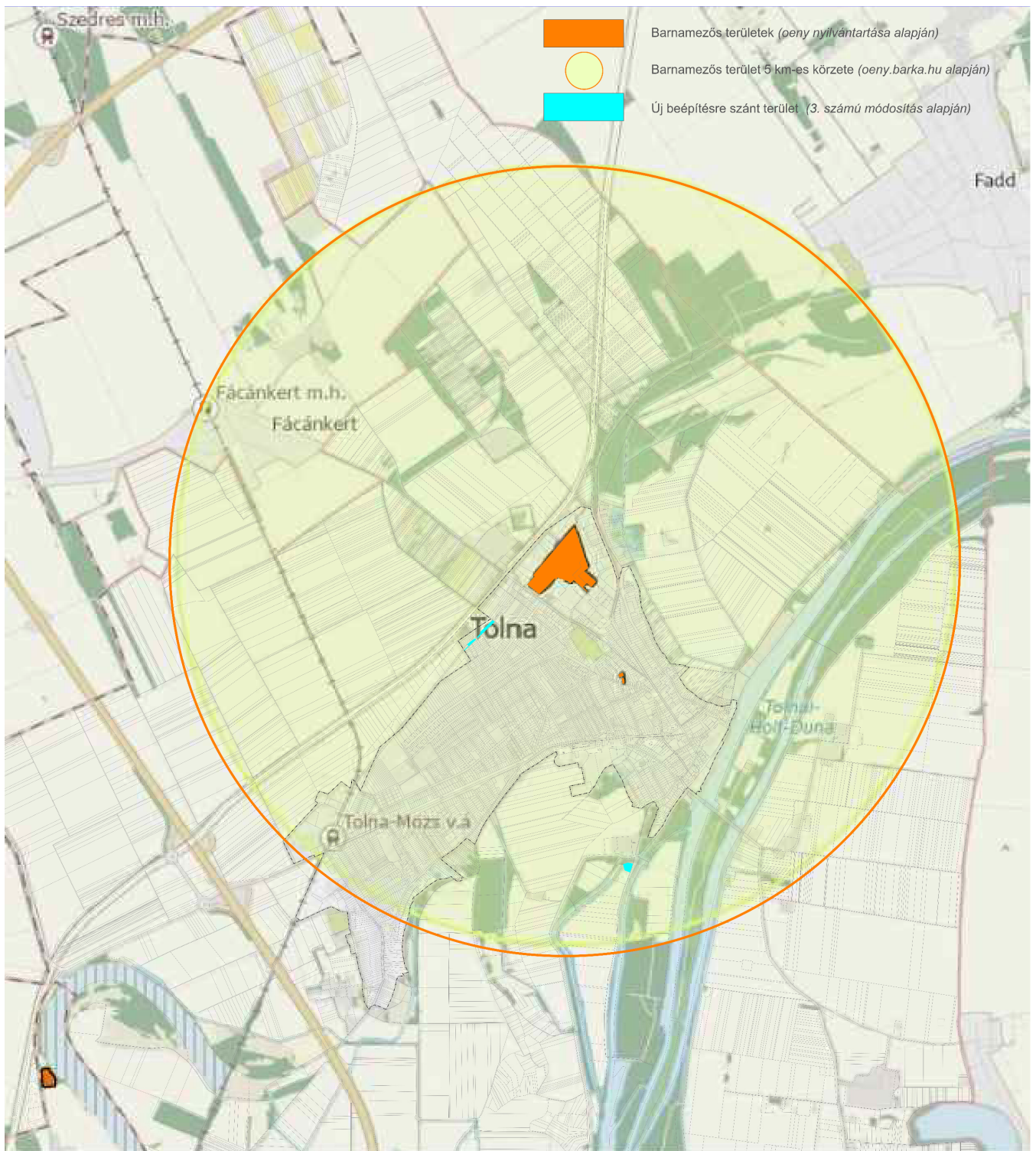
Tulajdonszerkezet (önkormányzati, állami, vegyes, magán)	egyéb
--	-------

Helyi építési szabályzat adatok

Övezeti besorolás	Gksz-R2
Beépítési százalék mértéke (%)	60
Szinterületi mutató mértéke	
Beépítési magasság mértéke (m)	
Hatályos helyi építési szabályzat	

Egyéb

Közműellátottság	távközlés, villamosenergia-ellátás, vízellátás
Környezeti kockázattal érintett?	
Környezeti kockázat jellege	Tartós környezetkárosodás. (egyéb információ nem ismert)



A barnamezős területként nyilvántartott 970/97, /67, /62, /63 hrsz-ú ingatlanok a jelenleg hatályos szabályozási terv alapján Gipe jelű egyéb ipari területbe tartoznak, azon belül is Gipe-4 és Gipe-5 jelű építési övezetben. Ezen földrészletek Tolna város gazdasági területként hasznosítandó és már részben ennek megfelelően is hasznosított területei közé tartoznak. Itt lakóterület kijelölése, illetve állattartás célját szolgáló mezőgazdasági üzemi terület kijelölése nem összeegyeztethető a város területrendezési és területfelhasználási céljaival.

A barnamezős területként nyilvántartott 857 hrsz-ú (Madách I. u. 15.) és 860 hrsz-ú (Wosinszky M. u. 2.) ingatlanok a jelenleg hatályos szabályozási terv alapján Lke-1 jelű, kertvárosias lakóterületbe tartoznak. Ezen ingatlanok sem méretükből fakadóan, sem pedig helyzetükből fakadóan nem alkalmasak állattartás célját szolgáló mezőgazdasági üzemi terület kijelölésére. Az ingatlanokon jelenleg is lakóépülettel beépítettek, így új építési telkek kialakítására nem alkalmasak.

A tervezett gyűjtőút (*felhagyott ipari vágány nyomvonalán*) részbeni törlésével keletkező új beépítésre szánt terület (Gksz) esetében az itt lévő tervezett gazdasági területek részben visszaszorolásának igénye és a közlekedési hálózat új elemmel történő fejlesztési szándékának hiánya okán okafogyottá válik a KÖu-f jelölése.

Az így keletkező új gazdasági terület helyhez kötött fejlesztésként értelmezendő.

Az indító határozat 2. pontja alapján érintett terület (971/10-11 hrsz és kapcsolódó területek) 5 km-es körzetében lévő barnamezős területként nyilvántartott tolnai ingatlanok: 970/97, /67, /62, /63, 857 és 860 hrsz

Módosítás után a terület **Gksz** építési övezetbe kerül.

Módosítás oka: a tervezett gazdasági területek részben visszaszorítása és a közlekedési hálózat új elemmel történő fejlesztési szándékának hiánya okán okafogyottá válik a tervezett gyűjtőút jelölése, azaz KÖu-f övezetben tartása.

Indoklás: a város közigazgatási területén belül lévő barnamezős területek az adott fejlesztés megvalósítására nem tehetők alkalmassá, annak helyhez kötött jellegéből fakadóan.



Az indító határozat 3. pontja alapján érintett terület (971/12 hrsz és kapcsolódó területek) 5 km-es körzetében lévő barnamezős területként nyilvántartott tolnai ingatlanok: 970/97, /67, /62, /63, 857 és 860 hrsz.

Módosítás után a terület részben **Lke** építési övezetbe kerül.

Módosítás oka: a 971/12 hrsz-ú ingatlanon jelölt, tervezett gyűjtőút részbeni felhasználásával lakóterület bővítése a cél. A bővítés eredményeként legfeljebb 3 db új építési telek kialakítására lesz lehetőség.

Indoklás: a város közigazgatási területén belül lévő barnamezős területek az adott fejlesztés megvalósítására nem tehetők alkalmassá lakóterület kijelölésére. A 970/97, /67, /62, /63 hrsz-ú ingatlanok esetében azok gazdasági területként való hasznosítása miatt, a 857 és 860 hrsz-ú ingatlanok esetében a kialakult beépítettségük miatt.

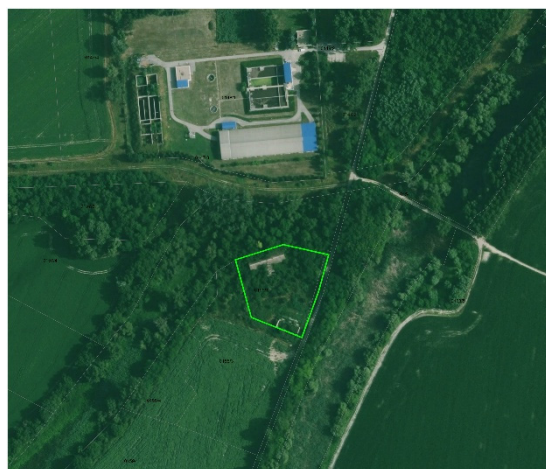


Az indító határozat 5. pontja alapján érintett terület (0155/1, 0156 hrsz) 5 km-es körzetében lévő barnamezős területként nyilvántartott tolnai ingatlanok: 970/97, /67, /62, /63, 857 és 860 hrsz

Módosítás után a terület **K-Mű** építési övezetbe kerül.

Módosítás oka: a területen állattartás célját szolgáló mezőgazdasági üzemi terület kijelölése a cél.

Indoklás: a város közigazgatási területén belül lévő barnamezős területek az adott fejlesztés megvalósítására nem tehetők alkalmassá, elsősorban azok belterületi fekvése miatt.



BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK

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

Az új **EljR 18. §** (1) bekezdése alapján az egy hektár területnagyságot meghaladó új beépítésre szánt terület kijelölésével járó településtervezési készítése vagy módosítása során (ideértve azt az esetet is, ha az új beépítésre szánt részterületek nagysága összesen haladja meg az egy hektárt) a [Méptv. 8. § \(3\) bekezdés b\) pontjában meghatározott követelmény teljesülése érdekében, az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel összefüggő biológiai aktivitásérték](#)

a) egyenleg fenntartását a rendezési terv alátámasztó munkarésében kell igazolni, és

b) egyenleg fenntartásához szükséges zöldfelületi követelményeket a helyi építési szabályzatnak kell tartalmaznia.

Jelen esetben az új beépítésre szánt részterületek összes nagysága: 1,07 ha.

A számítást magába foglaló táblázatot az Alátámasztó javaslat 9. fejezete tartalmazza, mely alapján az új beépítésre szánt területekkel összefüggő változtatásokat követően a biológiai aktivitás érték egyenleg + 13,216 értékkel növekszik.

A BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETHEZ VISZONYÍTOTT ZÖLDTERÜLETI ARÁNY

ZÖLDTERÜLETI ARÁNY SZÁMÍTÁS			
Tolna Város Településtervezésének 3. számú módosításához Méptv. 8. § (1) és a 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 18. § (2a) bekezdés figyelembevételével			
	TERVEZETT VÁLTOZTATÁS UTÁNI ÉRTÉKEK		
	m2	ha	%
Zöldterület (Zkp, Zkk)	133957	13,4	1,936976005
Erdőterület (Er, Ev, Ee)	7498235	749,8	108,383926
Természetközeli terület (Tk)	862570	86,3	12,47470367
<i>Zkp+Zkk+Er+Ev+Ee+Tk</i>	8494762	849,5	122,7956057
Beépítésre szánt területek össznagysága (Gip, Gipe, Gksz, K-Hull, K-i, K-Mü, K-Sp, K-T, Lf, Lke, Lk, Ln, Vi, Vt) *	6918082	691,8	100
<i>* ennek 3 %-a</i>	207542	20,8	3
20,8 ha < 849,5 ha			
A beépítésre szánt területhez viszonyított zöldterületi arány 122,8%			
A Méptv. 8. § (1) és a 419/2021. (VII. 15.) Korm.rend. 18.§ (2a) bekezdés együttes értelmezése szerint az össz beépítésre szánt területek 3%-ánál nagyobb a Zöld-, Erdő- és Természetközeli területek össz nagysága, azaz MEGFELEL.			

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 Tolna külterületi 0116/31, /37, /39, /41, /53, /55, /57, /59, /61, /63, /65, /67, /69, /71, /79 hrsz-ú földrészletek, továbbá a Tolna belterületi 2164-2166, 2167/1-2, 2168/1, 2169/1 és 2170/1 hrsz-ú földrészletek általános mezőgazdasági területbe sorolása;

[2] Tolna belterületi 971/10-11 hrsz-ú földrészletek kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területbe sorolása;

[3] A Tolna belterületi 971/12 hrsz-ú földrészlet egy részének kertvárosias lakóterületbe sorolása;

[4] a Tolna külterületi 0287/2 és 0287/51 hrsz-ú földrészletek, továbbá a Tolna belterületi 213 és 3051 hrsz-ú földrészleteket érintő övezethatárok módosítása;

[5] a Tolna külterületi 0155/1 hrsz-ú földrészlet, továbbá a 0156 hrsz-ú földrészlet egy részének különleges mezőgazdasági üzemi területbe sorolása;

[6] a Tolna belterületi 1033, 1036 és 1041 hrsz-ú földrészletek, továbbá a 1032 hrsz-ú földrészlet egy részének kertvárosias lakóterületbe sorolása;

[7] a Tolna belterületi 2893/120-124 hrsz-ú földrészleteket érintő övezethatárok módosítása;

[8] a Tolna belterületi 327 és 328/2 hrsz-ú földrészleteket elválasztó építési övezet határának módosítása.

[9] 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. §

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

(2) A HÉSZ 2. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.

(3) A HÉSZ 5. melléklete helyébe a 3. melléklet lép.

(4) A HÉSZ 6. melléklete helyébe a 4. melléklet lép.

(5) A HÉSZ az 5. melléklet szerinti 7. melléklettel egészül ki.

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.

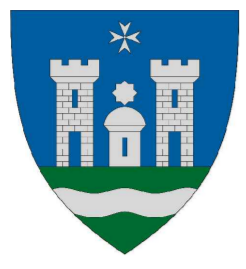
Ezerné dr. Huber Éva
jegyző

1. melléklet az .../... . (...) önkormányzati rendelethez

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

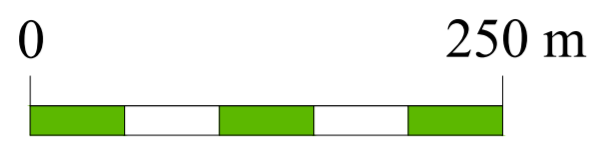
(A melléklet szövegét a(z) 1.melléklet_véleményezési.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

TOLNA VÁROS TELEPÜLÉSTERVE

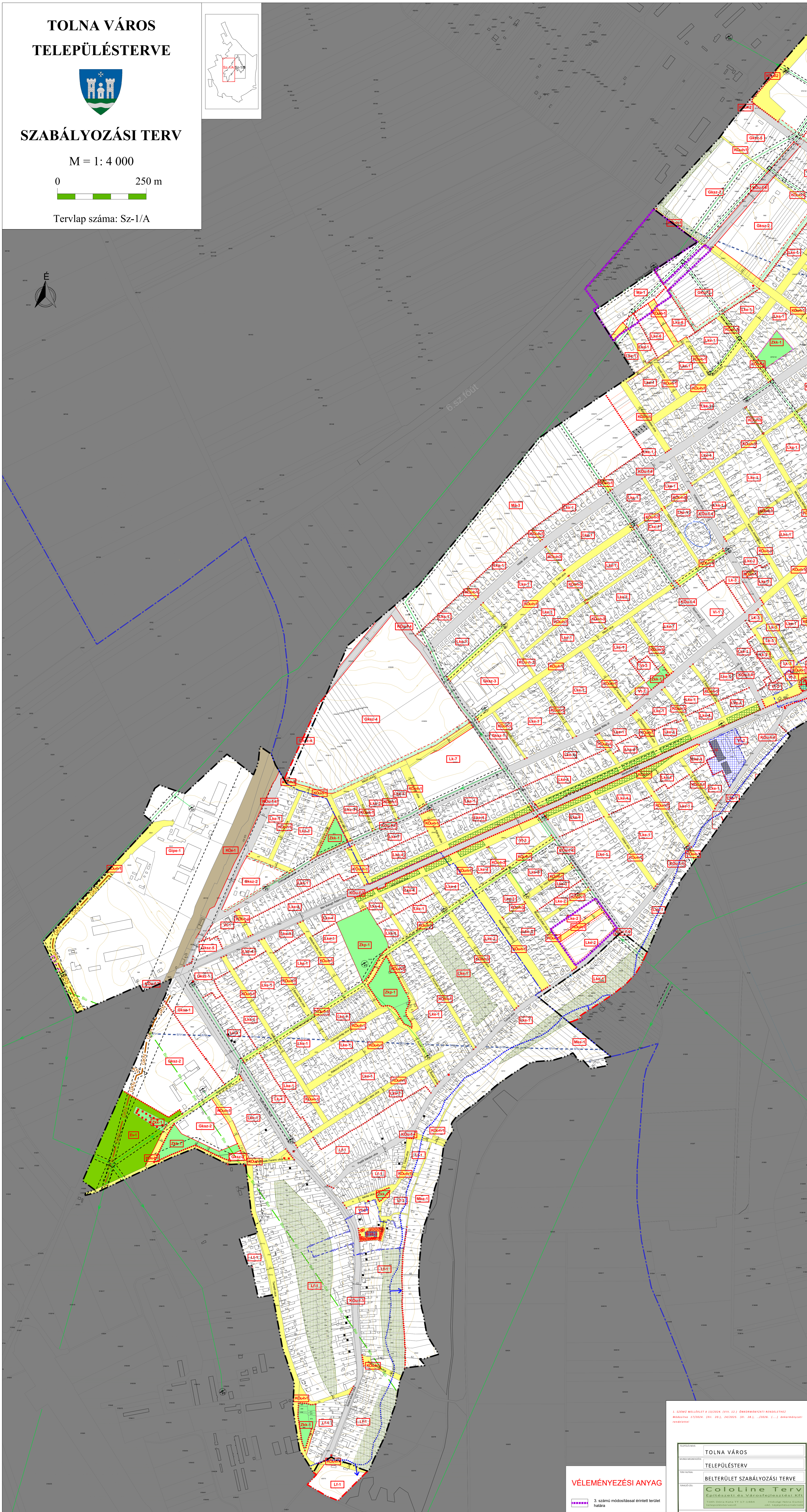
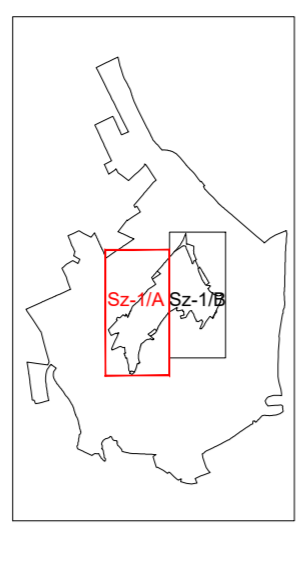


SZABÁLYOZÁSI TERV

M = 1 : 4 000



Tervlap száma: Sz-1/A



VELEMÉNYEZÉSI ANYAG

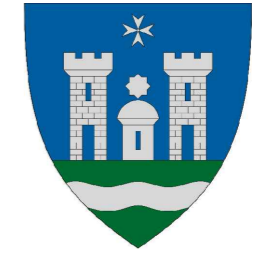
3. számú módosítással érintett terület határa

1. SZÁMÚ MELLÉLET A 53/2004. (VII. 22.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ
MÓDOSÍTÁS: 1/2008. (III. 20.) ÖRÖKSZ. (AI. 28.) /2008. (I. 1.) ÖNKORMÁNYZATI
RENDELETTEL

LEPŐTÉR	TOLNA VÁROS
TERÜLET	TELEPÜLÉSTERV
TERV TÍPUSA	BELTERÜLET SZABÁLYOZÁSI TERVE
TERVÉRTŐSÉG	ColoLine Terv Építészeti és Városfejlesztési Kft. 1097. Budapest, Ruda utca 17-18/B Telefon: 06-1-460-1111 E-mail: info@cololine.hu

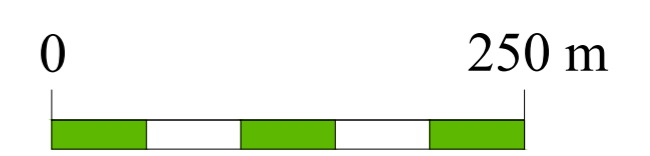
TERVLEÍRÁS ALAPJÁN FELVÁSOLVA ÉS JAVÍTVA A TOLNA VÁROS ÖK. ELŐZŐ ÉVI TERVÉNEK ALAPJÁN

TOLNA VÁROS TELEPÜLÉSTERVE

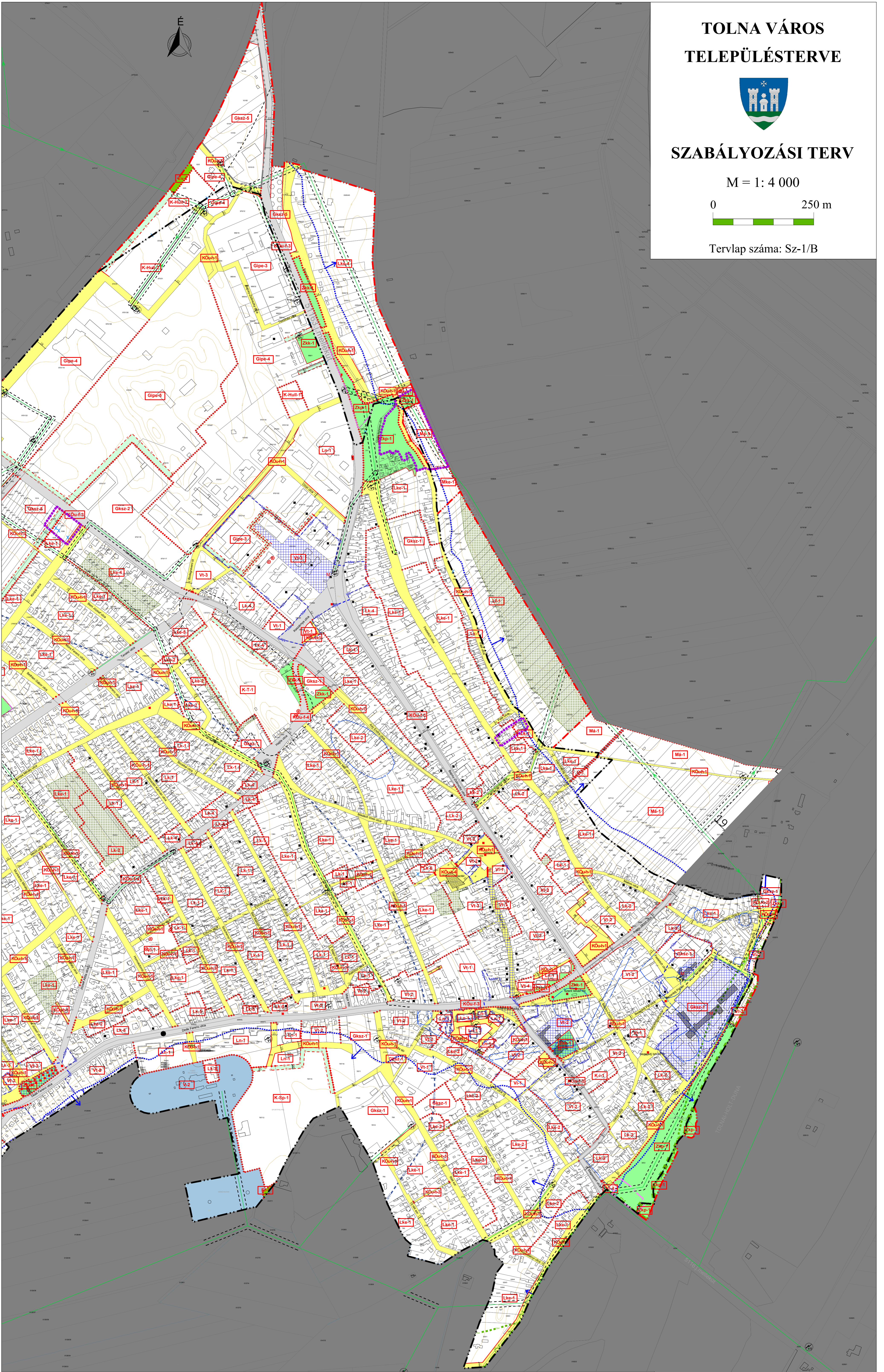


SZABÁLYOZÁSI TERV

M = 1 : 4 000



Tervlap száma: Sz-1/B



JELMAGYARÁZAT

I. KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

- Tervezett belterület-határ
- Szabályozási vonal
- Építési övezet, övezet határa
- Építési vonal
- Építési határvonal
- Telek be nem építhető része
- Méretvonal
- Telken belül zöldfelületként kialakítandó rész
- Közlekedési terület céljára fenntartott terület
- Építési övezetek**
- Falusias lakóterület
- Kertvárosias lakóterület
- Kisvárosias lakóterület
- Nagyvárosias lakóterület
- Településközpont vegyes terület
- Intézményi vegyes terület
- Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
- Ipari gazdasági terület
- Egyéb ipari gazdasági terület
- Különleges temető terület
- Különleges hulladék elhelyezési terület
- Különleges sportolási célú terület
- Különleges mezőgazdasági üzemi terület
- Különleges idegenforgalmi terület
- Övezetek**
- Általános mezőgazdasági terület
- Kertés mezőgazdasági terület
- Tájgazdálkodási mezőgazdasági terület
- Közpark zöldterület
- Közkert zöldterület
- Természetközeli terület
- Védelmi célú erdőterület
- Rekreációs célú erdőterület
- Egyéb erdőterület
- Vizgazdálkodási terület
- Különleges beépítésre nem szánt idegenforgalmi célú terület
- Különleges beépítésre nem szánt megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület
- Különleges beépítésre nem szánt nyersanyag-termelés terület
- Közüti közlekedési terület főhálózata
- Közüti közlekedési terület helyi hálózata
- Egyéb közlekedési terület

II. JAVASOLT SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

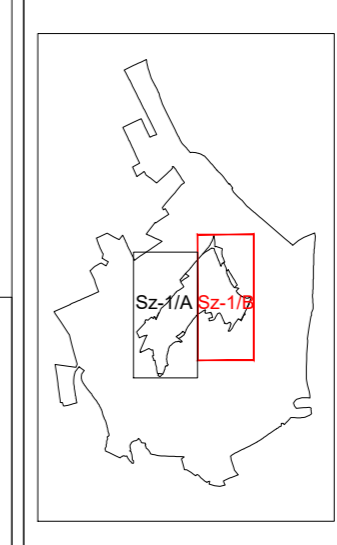
- Javasolt telekhatár
- Javasolt megszüntető jel
- III. MÁS JOGSZABÁLYBÓL KÖVETKEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEM**
- III.1. ORSZÁGOS MŰVI ÉRTÉKVÉDELMELEM**
- Műemlék
- Műemlék telke
- Műemlék környezet
- Nyilvánított régészeti lelőhely
- Világörökségi várományos helyszín
- Világörökségi várományos helyszín védőövezete
- III.2. HELYI MŰVI ÉRTÉKVÉDELMELEM**
- Helyi védett egyedi érték
- III.3. TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELMELEM**
- Duna-Dráva Nemzeti Park területe (Ramsari területtel megjelölt kiterjedés)
- Országos jelentőségű természetvédelmi terület
- Országos ökológiai hálózat magterületi övezete
- Országos ökológiai hálózat ökológiai folyosója
- Országos ökológiai hálózat pufferterületének övezete
- Natura2000
- Bioszféra rezervátum
- Tájvédelmi terület
- IV. KORLÁTOZÁSOK ÉS VÉDELMEK**
- Vízminőség-védelmi terület
- Vízbiztonsági hidrológiai "B" védőövezet
- Árvízvédelmi védvonal
- Áramlási holtter
- Átmeneti levelező sáv
- Fakadó és szivárgó víz által veszélyeztetett terület
- Vízjárta terület
- Belvízi öblözlet
- Bányatelek
- Megkutatott ásványi nyersanyagterület
- Földtani veszélyforrás területe
- 132 kV-os villamos energia elosztó hálózat
- Villamosenergia-állomás
- 22 kV-os villamos energia elosztó hálózat
- Villamosenergia transzformátor állomás
- Nagynyomású földgáz elosztóvezeték
- Nagynyomású földgáz elosztóvezeték
- Regionális szennyvíznyomó vezeték
- Regionális szennyvíztisztító telep
- Szennyvíztároló

V. EGYÉB SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

- Beültetési kötelezettséggel érintett terület
- Elővásárlási joggal érintett terület
- VI. EGYÉB RAJZI ELEMEK**
- Biológiai aktivitásérték fenntartását biztosító terület
- Helyi védelemre javasolt egyedi érték
- Helyi jelentőségű természetvédelmi oltalomra javasolt érték
- Tájékoztató szöveg
- Szabályozási tervét lásd Sz-2 jelű tervlapokon
- VII. ALAPTÉRKEPI ELEMEK**
- közigazgatási határ
- belterület határa
- zártkert határa
- településrészek közti határ
- földrészlethatár
- épület
- szintvonal

VÉLEMÉNYEZÉSI ANYAG

3 számú módosítással érintett terület határa



1. SZÁMÚ MELLÉKLET A 13/2004. (XVI. 12.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ
Módosítva 1/2014. (VI. 28.) 24/2015. (IX. 28.) 2/2016. (I. 27.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETTEL

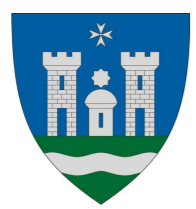
TERVEZŐVÁLLALAT:	TOLNA VÁROS
TERVEZŐ:	TELEPÜLÉSTERV
TERVEZŐVÁLLALAT:	TELEPÜLÉSTERV
TERVEZŐVÁLLALAT:	TELEPÜLÉSTERV
TERVEZŐVÁLLALAT:	TELEPÜLÉSTERV

ColoLine Terv
Építészeti és Városfejlesztési Kft.
TOLNA, FŐRKA RÖGGE UTCA 17. SZÁMÚ
TOLNA VÁROS, FŐRKA RÖGGE UTCA 17. SZÁMÚ
TOLNA VÁROS, FŐRKA RÖGGE UTCA 17. SZÁMÚ

2. melléklet az .../... . (...) önkormányzati rendelethez

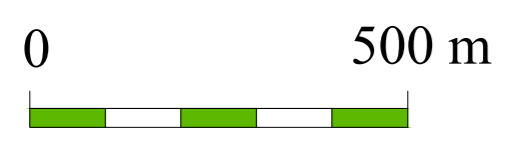
„2. melléklet a 13/2024. (VIII. 12.) önkormányzati rendelethez
(A melléklet szövegét a(z) 2.melléklet_véleményezési.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

**TOLNA VÁROS
TELEPÜLÉSTERVE**



SZABÁLYOZÁSI TERV

M = 1:10 000

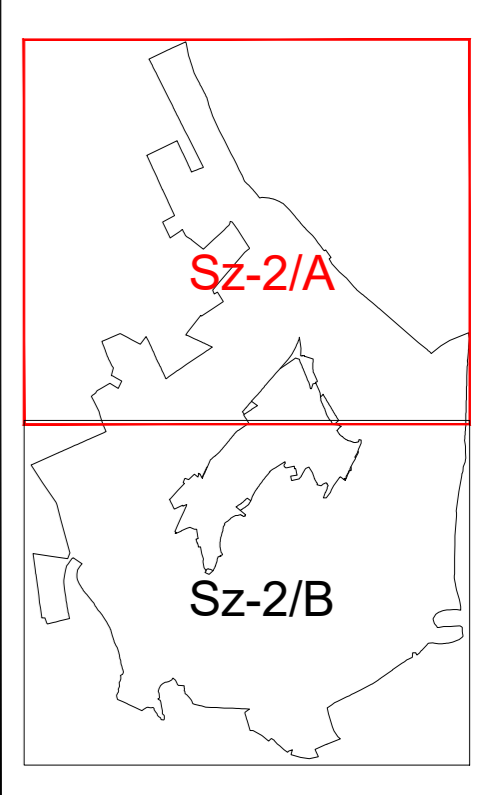


Tervlap száma: Sz-2/A



JELMAGYARÁZAT

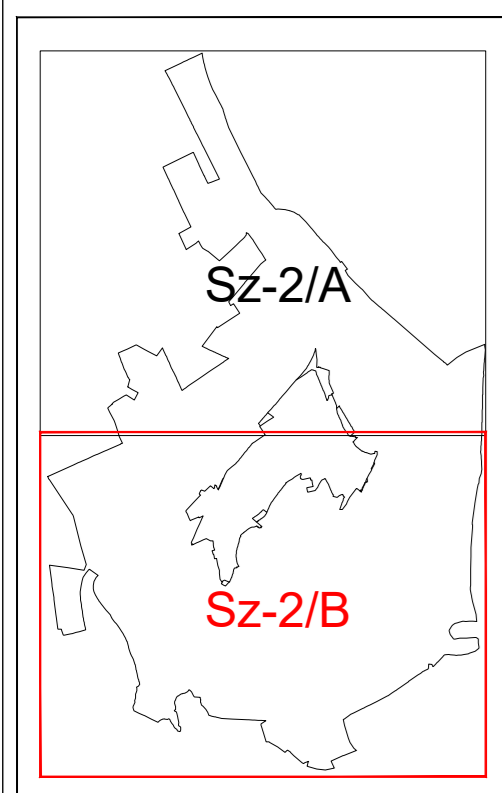
- | | | |
|---|---|---|
| <p>I. KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK</p> <ul style="list-style-type: none"> Tervezett belterület határ Szabályozási vonal Építési övezet, övezet határa Építési vonal Építési határvonal Telkek be nem építhető része Méretvonal 50 Telken belül zöldfelületként kialakítandó rész Közelkedési terület céljára fenntartott terület <p>Építési övezetek</p> <ul style="list-style-type: none"> L1 Falusias lakóterület L1a Kertvárosias lakóterület L1b Kivárosias lakóterület L1c Nagyvárosias lakóterület L1d Településközpont vegyes terület L1e Intézményi vegyes terület O1a Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület O1b Ipari gazdasági terület O1c Egyéb ipari gazdasági terület K1 Különleges temető terület K1a Különleges hulladék elhelyezési terület K1b Különleges sportolási célú terület K1c Különleges mezőgazdasági üzemi terület K1d Különleges idegenforgalmi terület <p>Övezetek</p> <ul style="list-style-type: none"> M1a Általános mezőgazdasági terület M1b Kertés mezőgazdasági terület M1c Tájgazdálkodási mezőgazdasági terület Z1a Közpark zöldterület Z1b Közpark zöldterület T1a Természetközeli terület T1b Védelmi célú erdőterület T1c Rekreációs célú erdőterület T1d Egyéb erdőterület V1 Viagzágdálkodási terület K1a-1 Különleges beépítésre nem szánt idegenforgalmi célú terület K1a-2 Különleges beépítésre nem szánt megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület K1b-1 Különleges beépítésre nem szánt nyersanyag-termelés terület K1b-2 Különleges beépítésre nem szánt nyersanyag-termelés terület K1c-1 Közüti közlekedési terület főhálózata K1c-2 Közüti közlekedési terület helyi hálózata K1c-3 Egyéb közlekedési terület | <p>II. JAVASOLT SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK</p> <ul style="list-style-type: none"> Javasolt telkhatár Javasolt megszüntető jel <p>III. MÁS JOGSZABÁLYBÓL KÖVETKEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEM</p> <p>III.1. ORSZÁGOS MŰVI ÉRTÉKVÉDELMEK</p> <ul style="list-style-type: none"> Műemlék Műemlék telke Műemléki környezet Nyilvántartott régészeti lelőhely Világörökségi várományos helyszín Világörökségi várományos helyszín védőövezete <p>III.2. HELYI MŰVI ÉRTÉKVÉDELMEK</p> <ul style="list-style-type: none"> Helyi védett egyedi érték <p>III.3. TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELMEK</p> <ul style="list-style-type: none"> Duna-Dráva Nemzeti Park területe (Ramsari területtel megegyező kiterjedés) Országos jelentőségű természetvédelmi terület Országos ökológiai hálózat magterületi övezete Országos ökológiai hálózat ökológiai folyosója Országos ökológiai hálózat pufferterületének övezete Natura2000 Bioszféra rezervátum Tájképvédelmi terület <p>IV. KORLÁTOZÁSOK ÉS VÉDELMEK</p> <ul style="list-style-type: none"> Vízminőség-védelmi terület Vízbazis hidrogeológiai "B" védőövezet Árvízvédelmi védvonal Áramlási holttér Átmeneti levezető sáv Fakadó és szivárgó víz által veszélyeztetett terület Vújarta terület Belső öblözet Bányatelek Megkutatott ásványi nyersanyagvagon terület Földtani veszélyforrás területe 132 kv-os villamos energia elosztó hálózat Villamosenergia-alállomás 22 kv-os villamos energia elosztó hálózat Villamosenergia transzformátor állomás Nagynyomású földgáz elosztóvezeték Nagyközep-nyomású földgázvezeték <p>Regionális szennyvíztisztító üzemek:</p> <ul style="list-style-type: none"> SZ1 Szennyvíztisztító SZ2 Szennyvíztisztító | <p>V. EGYÉB SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK</p> <ul style="list-style-type: none"> Szenyvíztisztító és szennyvíztisztító szaghatárvédelmi terület Védőterület, védőkávolság, védősáv Erdők övezete <p>VI. EGYÉB RAJZI ELEMÉK</p> <ul style="list-style-type: none"> Biológiai aktivitásérték fenntartását biztosító terület Helyi védelemre javasolt egyedi érték Helyi jelentőségű természetvédelmi oltalomra javasolt érték Tájékozató szöveg Szabályozási tervet lásd Sz-1 jelű tervlapokon <p>VII. ALAPTÉRKEPI ELEMÉK</p> <ul style="list-style-type: none"> közigazgatási határ belterület határa zártkert határa településrészek közti határ földrészlethatár épület szintvonal |
|---|---|---|



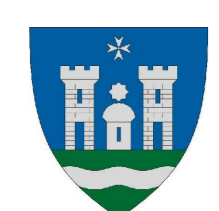
2. SZÁMÚ MELLÉKLET A 13/2024. (VIII. 12.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ
Módosította: 2024. 1. 1. önkormányzati rendelettel

TOLNA VÁROS	
TELEPÜLÉSTERV	
KÜLTÉRÜLET SZABÁLYOZÁSI TERVE	
ColoLine Terv	
Építészeti és Városfejlesztési Iroda	
Tolna Város, Kossuth u. 17. 5144.	
Tervezési idő: 2024. 1. 1.	
Tervezési vezető: [Név]	
Tervezési mérnök: [Név]	
Tervezési ellenőrző: [Név]	
Tervezési felügyelő: [Név]	
Tervezési igazgató: [Név]	
Tervezési igazgató helyettes: [Név]	
Tervezési igazgató helyettes helyettes: [Név]	
Tervezési igazgató helyettes helyettes helyettes: [Név]	
Tervezési igazgató helyettes helyettes helyettes helyettes: [Név]	
Tervezési igazgató helyettes helyettes helyettes helyettes helyettes: [Név]	

VELEMENYEZÉSI ANYAG



**TOLNA VÁROS
TELEPÜLÉSTERVE**



SZABÁLYOZÁSI TERV

M = 1:10 000
 0 500 m

Tervlap száma: Sz-2/B

2. SZÁMÚ MELLÉKLET A 13/2024. (VIII. 12.)
 ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ

TERVEZŐ	TOLNA VÁROS
TERVEZÉSI IRODA	TELEPÜLÉSTERV
TERVEZŐ	KÖLTERÜLET SZABÁLYOZÁSI TERVE
TERVEZŐ	ColoLine Terv
TERVEZŐ	Kapcsolati cím: Szekesfehervar, Tolna megye
TERVEZŐ	1000 Szekesfehervar, Magyar Köztársaság
TERVEZŐ	1000 Szekesfehervar, Magyar Köztársaság
TERVEZŐ	1000 Szekesfehervar, Magyar Köztársaság
TERVEZŐ	1000 Szekesfehervar, Magyar Köztársaság

3. melléklet az .../... . (...) önkormányzati rendelethez

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

(A melléklet szövegét a(z) 5.melléklet_véleményezési.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

AZ ALKALMAZOTT VAGY ALKALMAZÁSRA JAVASOLT SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

	A	B		C	D	E
	A sajátos jogintézmény típusa	A sajátos jogintézményrel érintett telek hrsz-a vagy területének egyéb meghatározása	A sajátos jogintézmény alkalmazásának célja	A sajátos jogintézmény időbeli hatálya	A sajátos jogintézményhez kapcsolódó helyi építési szabályzatban meghatározott követelmények	Elrendelő önkormányzati döntés száma
1	beültetési kötelezettség	Mözs: 0144, 0145, 0354/5, 0355, 0356/6, 795, 856/2, 857, 860 Tolna: 0310/3, 0311/4, 05, 091/124, 1028, 1029, 1030/1, 1030/2, 1032, 1035, 1038, 1073/1, 1075/7, 1077, 1077, 1957/4, 1984/2, 1985, 2076/124, 2076/125, 2076/80, 2076/88, 2111, 2113, 2147, 2148, 2149, 2150, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2163/2, 2174, 2176, 2177, 2178/3, 2237/1, 2238/15, 2238/16, 2238/17, 2238/18, 2238/19, 2238/20, 2238/21, 2238/22, 2238/23, 2238/24, 2238/25, 2238/26, 2238/27, 2238/28, 2238/29, 2238/84, 2238/88, 2250/49, 797/13, 797/13, 797/15, 797/8, 967/2, 968/1, 968/3, 969/37, 969/41, 969/7, 970/100, 970/102, 970/110, 970/111, 970/114, 970/115, 970/120, 970/121, 970/124, 970/2, 970/41, 971/6	környezetvédelmi (lakóterületek és temető védelme)	gazdasági területek esetében a használatba vételi engedély kiadásáig egyéb területek (temető, sportpálya) esetében határozatlan	HÉSZ 16. § (1) bek.	-
2		Tolna: 02/6, 970/40	környezetvédelmi, látványkép javítása	használatba-vételi engedély kiadása	HÉSZ 16. § (1) bek.	-
3	kiszolgáló és lakóút céljára történő lejegyzés	Mözs: 0122/11, 0130/7, 0163/16, 0164/17, 0164/24, 0164/37, 0164/38, 0164/39, 0208/2, 0184/37, 0184/45, 0209/20, 0235, 0237/3, 0271/31, 0279/21, 0279/22, 0279/23, 0279/24, 0279/25, 787, 789, 790 Tolna: 07/1, 073/3, 073/10, 073/12, 073/13, 073/14, 073/15, 077/3, 077/14, 077/19, 079/2, 081, 079/9, 079/10, 079/21, 079/22, 085, 0126/10, 0147/2, 0147/5, 0150/1, 0216/3, 0216/4, 0216/46, 0218/2, 0218/24, 0218/25, 0218/26, 0218/31, 0218/32, 0287/72, 0310/3, 410, 525/2, 526/2, 527, 528, 529/5, 529/6, 529/3, 529/4, 530/1, 530/2, 532, 646/5, 767/1, 767/2, 768, 797/4, 797/15, 900, 970/12, 970/53, 970/55, 970/58, 970/92, 970/62, 970/63, 970/64, 970/67, 970/80, 970/102, 970/110, 970/131, 1041, 1860/1, 1890/2, 1863, 1864, 1865, 1866, 1867, 1861, 1872/2, 1873, 1874, 1875, 1876/2, 1984/2, 1985, 1986, 1987/1, 1987/2, 1988, 1989, 1990, 1992, 1994, 2238/15, 2238/16, 2238/88, 2412/2, 2511/35, 2681/2, 2704, 2709/1, 2709/2	meglévő utak fejlesztése	határozatlan	-	Étv 27. § (1) bek. esetén kormányhivatali döntés
4		Mözs: 379, 381, 666, 668, 669, 797, 799/11, 792, 793 Tolna: 0150/1, 0205/23, 0205/44, 0205/46, 0205/47, 74/2, 74/4, 76, 79, 80, 525/1, 636, 971/12, 1000, 1001, 1002, 1003/1, 1003/2, 1004, 1005/1, 1005/2, 1006, 1168/11, 1210/4, 1213, 1996/1, 1994, 1995/2, 1996/2, 1995/1, 1997/1, 2076/112, 2076/121, 2169/2, 2170/2, 2171/5, 2171/6, 2172, 2173, 2174, 2175/4, 2176, 2177, 2178/2, 2178/3, 2211/1, 2211/2, 2237/1, 2237/2, 2893/120, 2893/121	új út kialakítása	határozatlan	-	Étv 27. § (1) bek. esetén kormányhivatali döntés
5	elővásárlási jog	Tolna: 471 hrsz	kulturális célú közhasználat	határozatlan	-	Étv. 25. § (1) bek.

4. melléklet az .../... . (...) önkormányzati rendelethez

„6. melléklet a 13/2024. (VIII. 12.) önkormányzati rendelethez
(A melléklet szövegét a(z) 6.melléklet_véleményezési.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

	Új beépítésre szánt terület					BIA érték fenntartást szolgáló terület					Pótlás utáni BIA érték egyenleg
	kijelöléssel érintett ingatlan(ok)	mérete	kijelölés előtti általános használata	kijelölés utáni általános használata	kijelölés utáni BIA érték egyenlege	ingatlanja(i)	mérete	átsorolás előtti általános használata	átsorolás utáni általános használata	átsorolás utáni BIA érték egyenlege	
	(hrsz)	(ha)	(általános használat rövidítése)	(általános használat rövidítése)	(BIA számított értéke)	(hrsz)	(ha)	(általános használat rövidítése)	(általános használat rövidítése)	(BIA számított értéke)	
<i>13/2024. (VIII. 12.) rendelettel elfogadott helyi építési szabályzat</i>											
1.	Fácánkerti út menti területek	25,8	Mke	K-Mü	-110,94	034/6-18, /32,/34,/36, /38, /40, /42, /44, /46, /48, /50, /53	40,28	Gipe	Má	+132,924	
2.	2147-2162, 2164-2169/1, 0116/31-79	6,7	Má	Gksz	-22,11	2076/134	0,51	Lke	Z	+1,683	
3.	2238/78-83, 2249/1, 2248/1	0,97	Má	Lke	-0,97	0287/73	0,47	Gksz	Z	+2,632	
4.	0122/2, 0122/13	2,8	Má	Gksz	-9,24	3053	0,46	KÖu	Z	+2,484	
5.	0287/4-41	4,97	Mke	Lf	-12,922	011/6, 012/3, 034/55, /57, 051/41, 063/2, 066/3, 083/1, 091/9, /123, 097/35	14	Má	Ev	+74,2	
6.	1096/1	0,05	Z	Gksz	-0,28	Kapszeg-tó védett területe	16,54	Má	Mt	+54,582	
7.	1942/3	0,14	Z	Lke	-0,462						
8.	457/9	0,19	Z	Gksz	-1,064						
9.	073/43	0,57	Má	Gipe	-1,881						
					-159,869					+268,505	0
<i>...../2026. (.....) rendelettel módosított helyi építési szabályzat (3.számú módosítás)</i>											
10.	971/10-11 , 2161/1-2, 2160/1-2, 2159, 2163/1	0,35	KÖu-f	Lke	+ 0,735	0116/31, /37, /39, /41, /53, /55, /57, /59, /61, /63, /65, /67, /69, /71, /79, 2164-					
11.	971/12 , 2171/1, 2170/2, 2221/2	0,22	KÖu-f	Gksz	- 0,044	2166,2167/1-2, 2168/1, 2169/1, 2170/1, 2237/1					
12.	0155/1, 0156	0,5	V	K-Mü	-3,15		4,75	Gksz	Má	+15,675	
					- 2,459					+15,675	+13,216
Az új beépítésre szánt területek BIA érték egyenlege											+13,216

5. melléklet az .../... . (...) önkormányzati rendelethez

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

(A melléklet szövegét a(z) 7.melléklet_véleményezési.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

Új beépítésre szánt területek nyilvántartása

Új beépítésre szánt terület				Csereterület					
kijelöléssel érintett ingatlan(ok)	mérete	kijelölés előtti általános használata	kijelölés utáni általános használata	Csereterület kijelölési kötelezettséget előíró jogszabályhely	csereterület kijelölési követelmény	csereterület ingatlana(i)	mérete	kijelölés előtti általános használata	kijelölés utáni általános használata
(hrsz)	(m ²)	(általános használat rövidítése)	(általános használat rövidítése)	(vonatkozó jogszabályhely)	(jogszabály szerinti kötelezettség)	(hrsz)	(m ²)	(általános használat rövidítése)	(általános használat rövidítése)

...../2026. (....) önkormányzati rendelettel módosított 13/2024. (VIII. 12.) önkormányzati rendelet

1.	971/10-11 , 2161/1-2 részben, 2160/1-2 részben, 2159 részben, 2163/1 részben	0,35	Köu	Lke	Trtv. 12. § (3) a.	100% visszasorolás	0116/31, /37, /39, /41, /53, /55, /57, /59, /61, /63, /65, /67, /69, /71, /79, 2164-2166, 2167/1-2, 2168/1, 2169/1, 2170/1, 2237/1	4,75	Gksz	Má
2.	971/12 , 2171/1 részben, 2170/2 részben, 2221/2 részben	0,22	Köu	Gksz	Trtv. 12. § (3) a.	100% visszasorolás				
3.	0155/1, 0156 részben	0,5	V	K-Mü	Trtv. 12. § (3) a.	100% visszasorolás				

MELLÉKLETEK

Kiegészítés örökségvédelmi hatástanulmányhoz

RÉGÉSZETI SZAKTERÜLETI MUNKARÉSZ
TOLNA VÁROS TELEPÜLÉSTERV 3. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSÁHOZ
971/12 helyrajzi számú földrészletre vonatkozóan

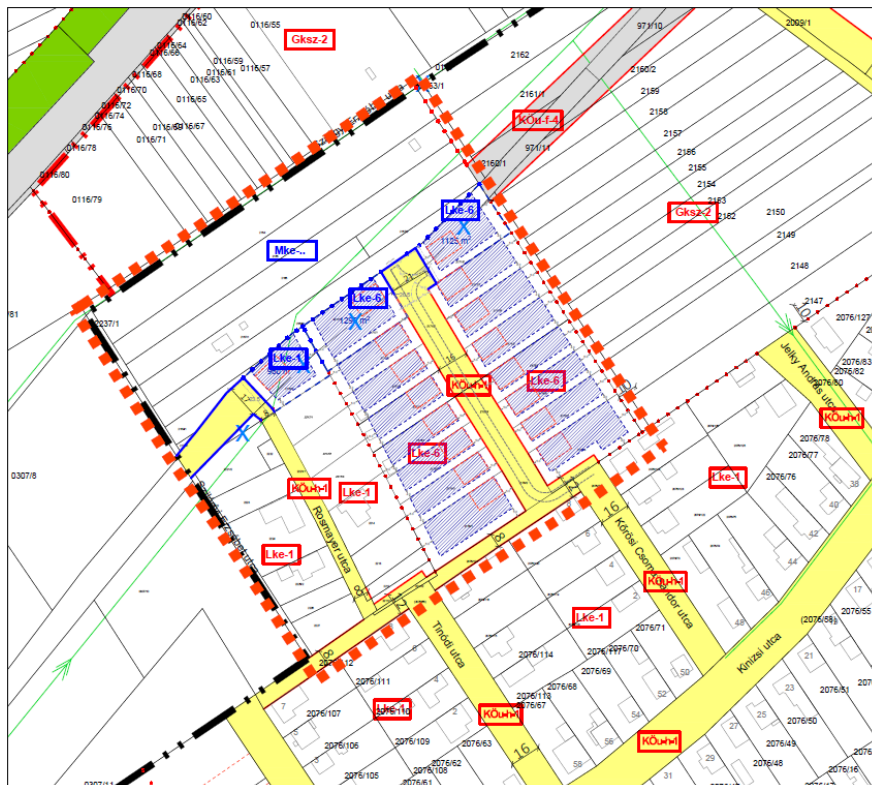
Bevezetés

A Tolna város külterületén fekvő 971/12 helyrajzi számú földrészlet besorolása jelenleg közlekedési terület, a terület tulajdonosa indítványozza a lakóterületbe való besorolását. Újonnan kijelölt beépítésre szánt terület jön létre, ezért az örökségvédelmi hatástanulmány kiegészítése szükséges.

1. A rendezés során tervezett változások hatáselemzése

1.1. A települési értékleltárban szereplő elemek vonatkozásában releváns rövid és középtávon tervezett változások ismertetése

A 971/12 helyrajzi számú földrészlet közlekedési területből lakóterületbe kerül átsorolásra.

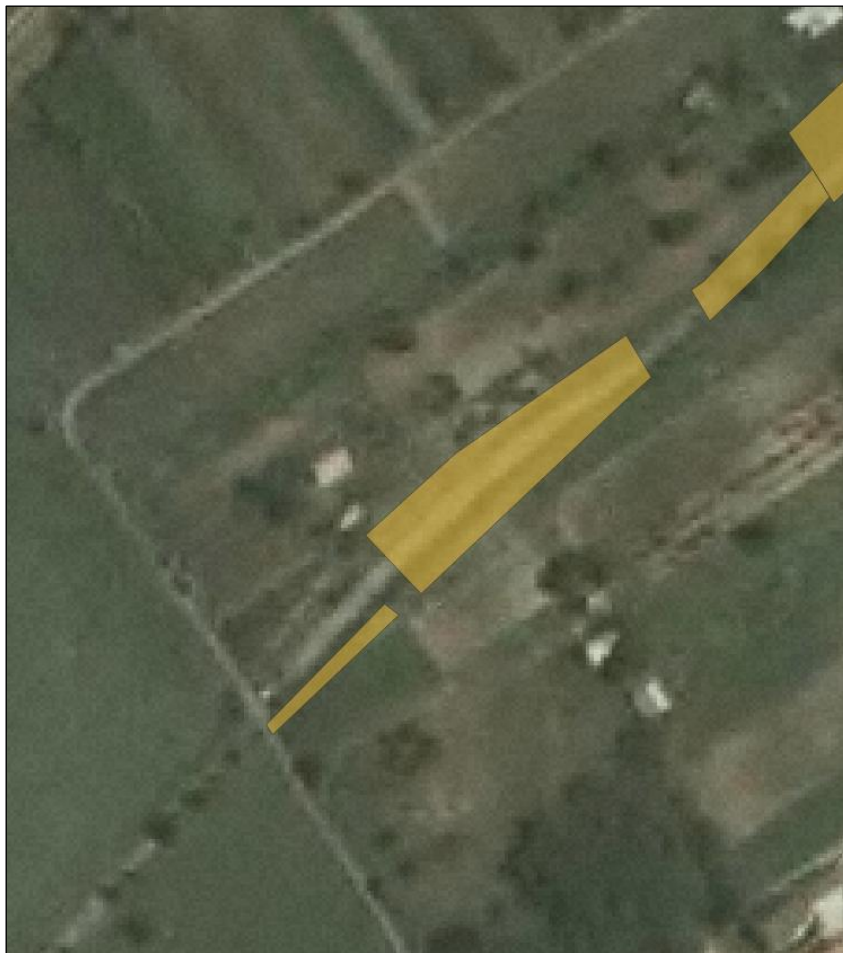


Beépítési javaslat

2. Vizsgálat (Képmelléklet 1–9. kép)

2025. június 19-én, száraz, meleg időben terepbejárást végeztem a változtatással érintett területen, amely Tolna város belterületének északnyugati szélén, a 6-os számú főúttal párhuzamosan, attól délkeletre, a Tinódi Lantos Sebestyén és a Körösi Csoma Sándor utcák északnyugati végének folytatásában található, és természetben az egykori iparvágány egy szakaszát képezi.

A terület a tervezés szempontjából három, az egykori vágány területére eső, egymástól 10–20 méterre fekvő, azonos, délnyugat–északkeleti tájolású téglalapból áll (délnyugaton: kb. 3–5×45 méter; közepén: kb. 14–20×85 méter; északkeleten: kb. 9–10×45 méter), de terepen, gyakorlatban csak egyben vizsgálhatóak (így jelöli rendre a rendelkezésemre bocsátott telepítési tanulmányterv is).



A vizsgált terület három részlete (a három sárgásbarna teljes mező)

A (három tervezési területet befoglaló) vizsgált terület tájolása délnyugat–északkeleti irányú, megközelítőleg téglalap alakú, területe 2720 m², szélessége 3–22 méter között váltakozik (átlagos szélessége kb. 13 méter), hosszúsága kb. 210 méter. A területet délnyugatról szántóföld, északnyugatról szőlős, kertés terület (jórészt a Dömény Pince), északkeletről szintén szántóföld (ezen belül a vizsgált terület folytatásában az iparvágány további része), délkeletről pedig jórészt füves terület (egy melléképülettel) veszi körül.

A területet csak délnyugat és északkelet felől határolja szántóterület, ahol terepbejárásom idején szinte mindenütt sűrű vegetáció volt, így kutatni nem lehetett rajta. Csak az északkelet felé csatlakozó iparvágány délkeleti oldalán fekvő keskeny szántócsíkot lehetett vizsgálni, ahol a derékig érő, gazos kukoricában nem találtam leleteket.



A vizsgált terület a hatályos szabályozási terven (lila körvonallal jelölve)

A vizsgált terület az egykori szovjet laktanyához vezető iparvágány használaton kívüli, sínek nélküli területe, és annak közvetlen melléke. A terület északkeleti fele sík, délnyugati része egy, a területre jellemző, északnyugat–délkeleti irányú enyhe homokdombvonulat területére esik, amelybe legmélyebb pontján kb. 3 méter mélyen bevágták az egykori iparvágányt. A vizsgált terület legnagyobb részét az egykori vágány kb. 4 méter széles kavicságya teszi ki. A kavicságy a délnyugati, bevágódott részen eredeti állapotban látható, helyenként sűrű gazzal

benőve, az északkeleti részén ellenben a tulajdonos pár 10 centiméter vastagon földet hordott rá, a töltött föld délnyugati szélére pedig további kupac földeket deponált. A vágány területe tehát részben eleve nem az eredeti felszínen fut, felülete ráadásul helyenként duplán is el van fedve. A nyugati, bevágódott részen az egykori sínek helyének északnyugati és délkeleti oldalán meredek rézsű található, amelyet ecetfa, kisebb akácfa és sűrű fű, gaz borít, ezért kutathatatlan. A rézsűk tetején a domb eredeti magasságából csak egy-egy igen keskeny sáv lenne kutatható a területet körbevevő kerítésekig, de a növényzet miatt ez sem lehetséges jelenleg. Az egykori vágány mente a terület közepének déli oldalán fekvő melléképület tövében kutatható valamelyest, itt egy kb. 6 méter hosszú partfal található, de nem függőleges, mert földet, komposztot, sódert hordtak a tövébe. A területhez délkeletről csatlakozó rész lapos, füves, barna, homokos talajjal borított.

A terület régészeti terepbejárásra alkalmatlan. Terepszemlém során régészeti leletet nem találtam a bejárt területeken.

3. Az 1.1. pontban szereplő változások hatásai a régészeti örökségre

A vizsgált terület a Tolna város északnyugati előterében elterülő, Dél-Mezőföld nevű földrajzi kistáj területén helyezkedik el, amely futóhomokkal, fedett, enyhén tagolt hordalékkúp-síkság. A vizsgált terület tengerszint feletti magassága a legmagasabb, délnyugati részen kb. 100 méter, az alacsonyabb, északkeleti részen pedig kb. 98 méter.

A terület képére, annak használatára vonatkozó legkorábbi adataink kb. 250 évre mennek vissza. Az 1780-as években keletkezett első katonai felmérés idejére a tágabb környék mai térszerkezete már kialakult, néhány fő vonása azonos a maiéval. A legfőbb különbség a mai 6-os számú főút hiánya, amelynek nyomvonalán azonban már ekkor (sőt már korábban is) futott egy jelentős, regionális út. A vizsgált terület ekkor, a 18. század végén még kb. 1 kilométerre helyezkedett el Tolna belterületétől.



A vizsgált terület (kékkel) és a környékén fekvő nyilvántartott régészeti lelőhelyek (pirossal) az első katonai felmérésen (forrás: [Magyarország \(1782–1785\) - Első Katonai Felmérés | Arcanum Térképek](#))

A területet ekkor leginkább valószínűleg legelőként hasznosíthatták. Művelési módjáról legkorábban a 19. század közepe táján készült kataszteri térkép tájékoztat, ez alapján a Kápolnai földek nevű dülő területére esett, szántóföldként használták.

A második katonai felmérés idejére a részben máig használt dülőúthálózat már kialakult. A vizsgált területen kivehető a nyugati rész enyhe kiemelkedése (közepén talán valamiféle száraz mélyedés [?] jelzésével).



A vizsgált terület (kékkel) a második katonai felmérésen (forrás: [Habsburg Birodalom - Kataszteri térképek \(XIX. század\) | Arcanum Térképek](#))

A 20. század közepe tájára Tolna város terjeszkedése mindinkább megközelítette a vizsgált területet. Az 1941. évi ún. ötödik katonai felméréstől kezdve – részben lényegében napjainkig – kerteket, szőlőket ábrázolnak a területén. Erre utal a terület neve is: az 1970 körüli topográfiai térképen Alsó Szőlő néven szerepel, az 1990 körül készült térképen pedig a Kertek alja és az Alsó szőlő találkozásánál ábrázolják.

A kisebb parcellákban művelt terület az 1967-től kezdve készült ortofotók tanúsága szerint ekkor jórészt már szántóföld volt.



A vizsgált terület az 1970 körüli topográfiai térképen

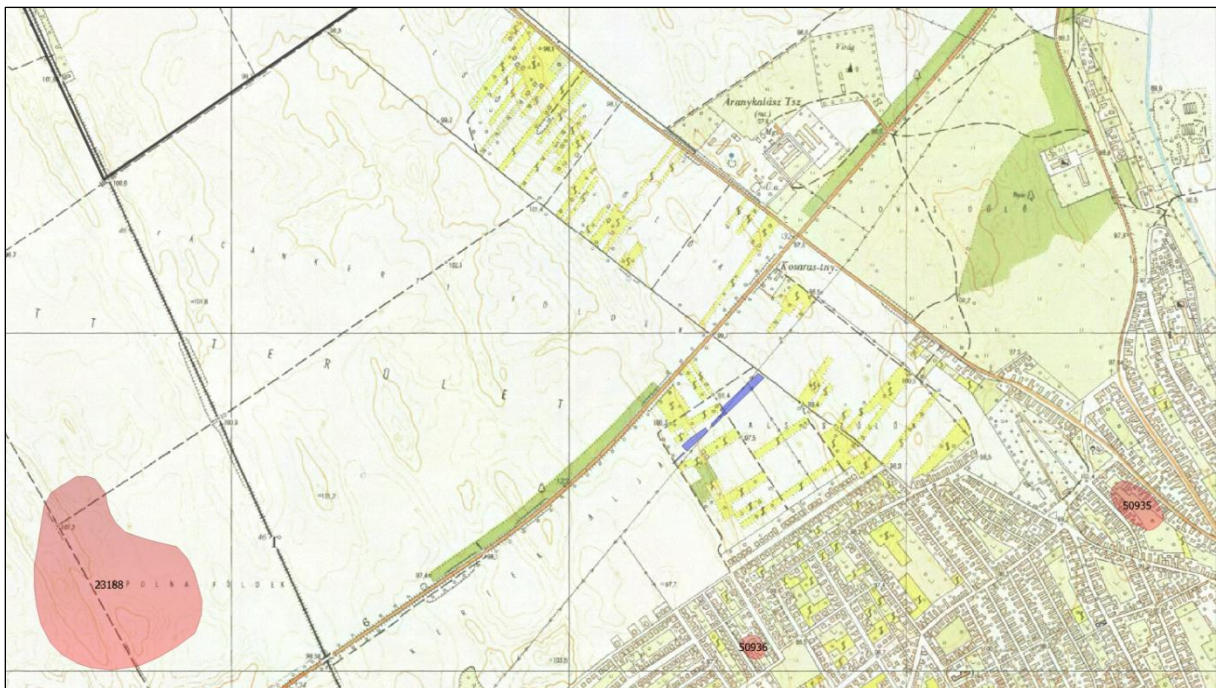
Az iparvágány az 1979-es ortofotón még nem látszik, ennél később készülhetett. 2000-re a belterület kiterjedése elérte a mai formáját, kb. 120 méterre közelítve meg a vizsgált területet.



A vizsgált terület egy 2000-ben készült ortofotón (forrás: [Tolna 2000. május 27. - légifotó 2000-0023-4439 -fentrol.hu](http://Tolna.2000.majus.27.-legifoto.2000-0023-4439-fentrol.hu))

A vizsgált terület közelében, 250 méter sugarú körön belül nem található nyilvántartott régészeti lelőhely. A legközelebbi nyilvántartott régészeti lelőhely kb. 560 méterre, déli irányban található, és egy ismeretlen korú csontvázas temetőt jelez: Tolna-Csontosgödör (Tolna 23, lelőhely-azonosító: 50936).

A többi irányban a nyilvántartott régészeti lelőhelyek az előbbinél nagyobb távolságra találhatók, kelet-délkelet felé kb. 1180 méterre: Wosinsky és Ady utcák kertjei (Tolna 22, lelőhely-azonosító: 50935; 17–18. századi temető); nyugatra pedig még messzebb, kb. 1500 méterre: Tolna-Mözs-Kakasdomb (Tolna 4, lelőhely-azonosító: 23188; római kori telep, késő római kori és avar kori temető), míg észak felé 2,5 kilométeren belül egyetlen nyilvántartott lelőhely sem ismert, bizonyára nem függetlenül a terület (valószínűleg a régészeti korszakokra is jellemző) felszíni vízfolyásoktól mentes, megtelepedésre kevésbé alkalmas fekvésétől. Utóbbira utal az is, hogy a feljebb részletezett három, legközelebbi nyilvántartott régészeti lelőhely mindegyike temető (csak Tolna-Mözs-Kakasdombon ismert megtelepedés nyoma).



A vizsgált terület (kékkel) és a környékén fekvő nyilvántartott lelőhelyek (pirossal) topográfiai térképen

A terület a hagyományos felszíni leletgyűjtés módszerével terepbejárásom idején nem volt kutatható. A terület 98–100 méteres tengerszint feletti magasságban, részben egy kisebb homokdombon fekszik. A hasonló földrajzi adottságú kiemelkedéseken a negatív eredményt hozó régészeti terepbejárás ellenére sem zárható ki régészeti lelőhely – amint a fentiekből látható, elsősorban sírok, temető – megléte a területen.

4. Összefoglalás

A változtatással érintett terület a fedettség és a növényborítottság miatt a terepbejáráshoz a kutatási körülmények nem voltak optimálisak (a csatlakozó szántóföldeket sem tudtam érdemben terepbejárással vizsgálni a vegetáció miatt). A terepbejárás során nem találtam régészeti korú leletet vagy jelenséget.

A terület 250 méter sugarú körzetében nem található nyilvántartott régészeti lelőhely, ilyen legközelebb csak kb. 560 méterre déli irányban ismert.

Bár az emberi megtelepedéshez szükséges vízfolyás jelenleg nincs a közelben, a terület tengerszint feletti magassága, illetve a hasonló magasságú kiemelkedéseken a környéken ismertté vált régészeti lelőhelyek miatt nem zárható ki régészeti lelőhely – elsősorban temető – megléte a területen. A fentiek miatt a vizsgált terület régészeti érdekű területnek számít.

Fontos hangsúlyozni, hogy régészeti lelet, jelenség vagy emlék váratlan előkerülése esetén azt a jogszabályban meghatározott módon be kell jelenteni, a tevékenységet szüneteltetni, majd ezt követően az illetékes, feltárássra jogosult intézmény elvégzi a mentő feltárást.

5. Nyilatkozat

A hatástanulmány készítőjeként kijelentem, hogy a hatástanulmány régészeti munkarésze az örökségvédelmi jogszabályok és a hatósági eljárások figyelembevételével készült.

A hatástanulmány készítőjeként kijelentem, hogy régész diplomával rendelkezem és a 68/2018. (IV. 9.) kormányrendelet 84. § (2) a) és a 439/2013. (XI. 20.) kormányrendelet 4. § (1) a) pontja alapján van jogosultságom a régészeti szakterületi munkarész elkészítésére.

Régész diploma száma: 947/2001. sz. (ELTE-BTK)

Régészeti szakértői nyilvántartási szám: 15-022.

Tamási, 2025. július 2.



dr. K. Németh András

7090 Tamási, Eötvös u. 10.

tel.: 30/405-1986

Mellékletek:

1. Képmelléklet (9 db fotó)

1. Képmelléklet



1. A vizsgált terület áttekintő képe délnyugatról (távolabbról)



2. A vizsgált terület délnyugatról



3. A vizsgált terület délnyugati része délről (közelről)



4. A vizsgált terület délnyugati része északkeletről



5. A vizsgált terület középső része északkeletről



6. A vizsgált terület északkeleti része északkeletről



7. A vizsgált terület északkeleti része délnyugatról



8. A vizsgált terület északkeletről

Kiegészítés örökségvédelmi hatástanulmányhoz

RÉGÉSZETI SZAKTERÜLETI MUNKARÉSZ
TOLNA VÁROS TELEPÜLÉSTERV 3. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSÁHOZ
971/10-11 helyrajzi számú földrészletekre vonatkozóan

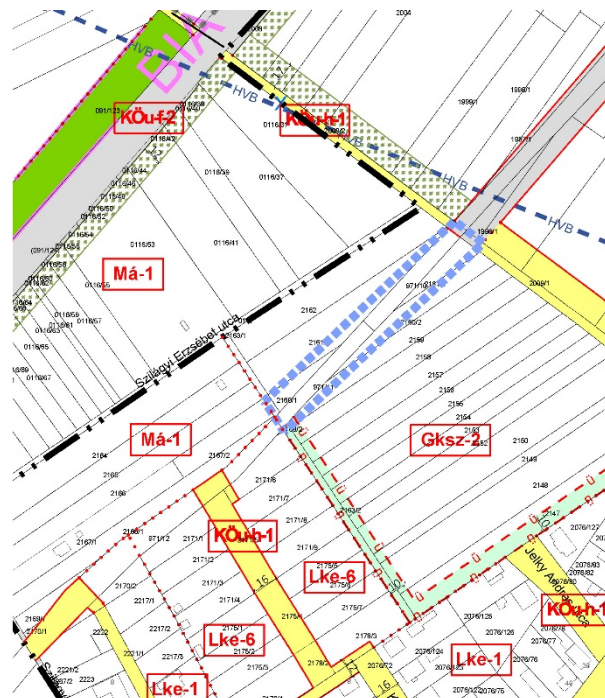
Bevezetés

A Tolna belterületi 971/10–11 hrsz-ú földrészletek szélesítését biztosító szabályozási vonalak felülvizsgálatára került sor nyolc, Tolna városban ingatlantulajdonnal rendelkező személy kérelme alapján, ami miatt az örökségvédelmi hatástanulmány kiegészítése szükséges.

1. A rendezés során tervezett változások hatáselemzése

1.1. A települési értékleltárban szereplő elemek vonatkozásában releváns rövid és középtávon tervezett változások ismertetése

A Tolna belterületi 971/10–11 hrsz-ú földrészletekre tervezett út szükségtelemmé vált, így a teljes közlekedési terület átsorolásra kerül Gksz-be.



Szabályzási terv javasolt módosítása

2. Vizsgálat (Képmelléklet 1–9. kép)

2025. június 26-án, száraz, meleg időben terepbejárást végeztem a változtatással érintett területen, amely Tolna város belterületének északnyugati szélén, a 6-os számú főúttal párhuzamosan, attól délkeletre, a Jelky András utca északnyugati végének folytatásában, a Szilágyi Erzsébet utcával párhuzamosan található.

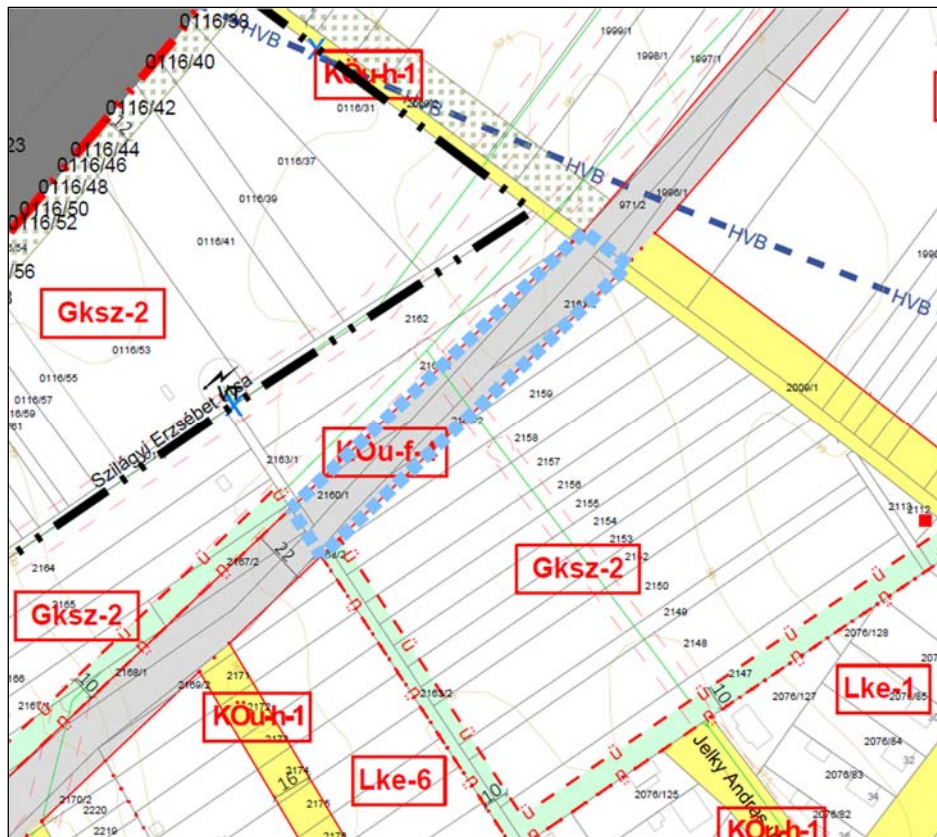
A terület természetben az egykori vágány területének egy részét jelenti.



A vizsgált terület három részlete (kék szaggatott vonallal jelölve)

A téglalap alakú terület tájolása délnyugat–északkeleti irányú, területe kb. 3500 m², szélessége 22 méter, hosszúsága kb. 155–165 méter. A területet délnyugatról az iparvágány további része, a további három irányból, északnyugatról, északkeletről és délkeletről pedig szántóföld veszi körül.

A területtel határos szántóterületeken terepbejárásum idején szinte mindenütt sűrű vegetáció volt, ami lehetlenné tette az érdemi megfigyelést. Csak a délkeleti oldalon fekvő keskeny szántócsíkot lehetett vizsgálni, ahol a derékig érő, gazos kukoricában nem találtam leleteket.



A vizsgált terület a hatályos szabályozási terven (kék szaggatott vonallal jelölve)

A vizsgált terület az egykori szovjet laktanyához vezető iparvágány használaton kívüli, sínek nélküli területe, és annak közvetlen melléke. A terület sík, területe legnagyobb részét az egykori vágány kb. 4 méter széles kavicságya teszi ki, amely a környezetéből töltésszerűen, kb. fél méterre emelkedik. Az egykori vágány két oldalán fűvel és kisebb fákkal benőtt, néhány méter széles sáv húzódik. A vágány északi fele akácfával benőtt, a részü ezen az oldalon kb. 3 méter széles. A déli oldalon a vágány menti sáv északkelet felé kiszélesedik, az északkeleti végén már kb. 10 méter széles. A vizsgált terület tehát a fedettség miatt terepbejárásra alkalmatlan. A területet három irányban szántóföld veszi körül, de ezek közül csak a délkeleti oldalon van valamelyest is kutatható felszín: a területtel párhuzamos gazos kukoricaföldet – amelynek bejárása negatív eredményt hozott – már említettem. Ettől északkelet felé, Tolna irányában, a következő szántóföldön pedig fóliasátrak vannak, ennek a táblának a vágányt keresztező dűlőúttal párhuzamos, északkeleti szélét egy pár méteres sorközzel megvizsgáltam, de itt sem találtam régészeti leleteket. (Ennek a dűlőnek az északkeleti végén egy markáns, északnyugat—délkeleti gerinc húzódik, de ez a vizsgált területtől már mintegy 100 méterre fekszik.)

A terület jelenlegi állapotában régészeti terepbejárásra nem alkalmas. Terepszemlém során régészeti leletet nem találtam.

3. Az 1.1. pontban szereplő változások hatásai a régészeti örökségre

A vizsgált terület a Tolna város északnyugati előterében elterülő, Dél-Mezőföld nevű földrajzi kistáj területén helyezkedik el, amely futóhomokkal, fedett, enyhén tagolt hordalékkúp-síkság.

A vizsgált terület tengerszint feletti magassága a teljes területen kb. 98 méter.

A terület képe, annak használatára vonatkozó legkorábbi adataink kb. 250 évre mennek vissza. Az 1780-as években keletkezett első katonai felmérés idejére a tágabb környék mai térszerkezete már kialakult, néhány fő vonása azonos a maiéval. A legfőbb különbség a mai 6-os számú főút hiánya, amelynek nyomvonalán azonban már ekkor (sőt már korábban is) futott egy jelentős, regionális út. A vizsgált terület ekkor, a 18. század végén még kb. 1 kilométerre helyezkedett el Tolna belterületétől.



A vizsgált terület (kékkel) és a környékén fekvő nyilvántartott régészeti lelőhelyek (pirossal) az első katonai felmérésen (forrás: [Magyarország \(1782–1785\) - Első Katonai Felmérés | Arcanum Térképek](#))

A területet ekkor leginkább valószínűleg legelőként hasznosíthatták. Művelési módjáról legkorábban a 19. század közepe táján készült kataszteri térkép tájékoztat, ez alapján a Kápolnai földek nevű dűlő területére esett, szántóföldként használták.

A hasonló korban készült második katonai felmérés idejére a részben máig használt dűlőúthálózat már kialakult.



A vizsgált terület (késsel) a második katonai felmérésen (forrás: [Habsburg Birodalom - Kataszteri térképek \(XIX. század\) | Arcanum Térképek](#))

A 20. század közepe tájára Tolna város terjeszkedése mindinkább megközelítette a vizsgált területet. Az 1941. évi ún. ötödik katonai felméréstől kezdve – részben lényegében napjainkig – kerteket, szőlőket ábrázolnak a területén. Erre utal a terület neve is: az 1970 körüli topográfiai térképen Alsó Szőlő néven szerepel, az 1990 körül készült térképen pedig a Kertek alja és az Alsó szőlő találkozásánál ábrázolják.

A kisebb parcellákban művelt terület az 1967-től kezdve készült ortofotók tanúsága szerint ekkor jórészt már szántóföld volt.



A vizsgált terület az 1970 körüli topográfiai térképen

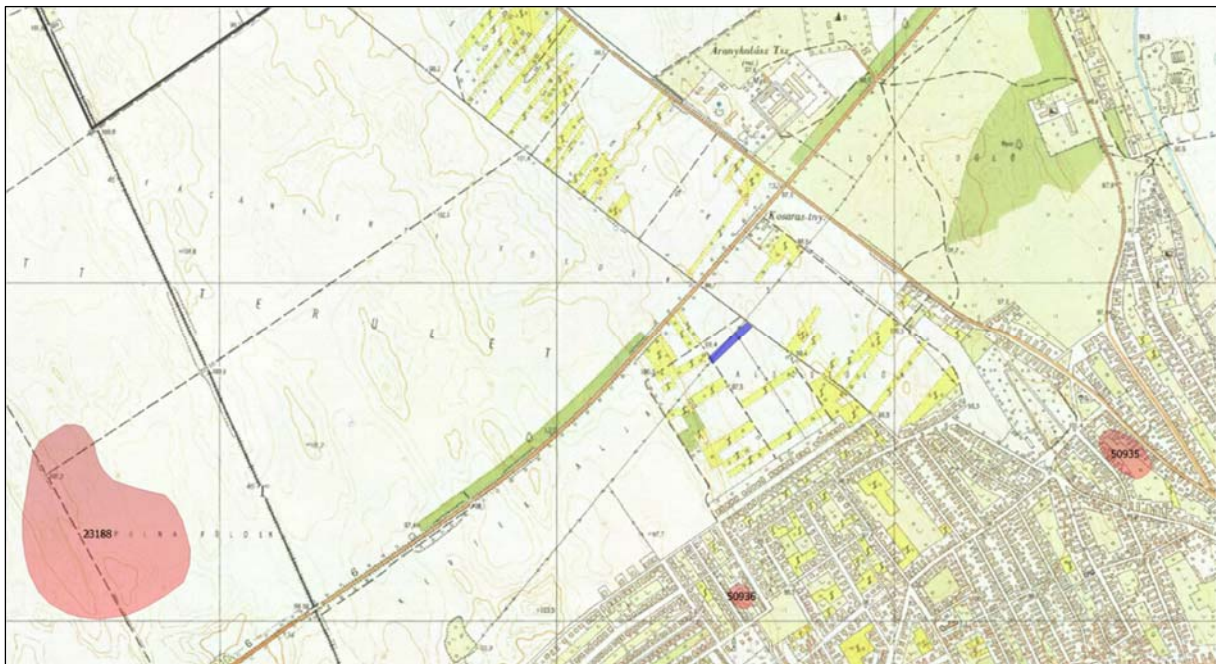
Az iparvágány az 1979-es ortofotón még nem látszik, ennél később készülhetett. 2000-re a belterület kiterjedése elérte a mai formáját, kb. 150 méterre közelítve meg a vizsgált területet.



A vizsgált terület egy 2000-ben készült ortofotón (forrás: [Tolna 2000. május 27. - légifotó 2000-0023-4439 -fentrol.hu](http://Tolna.2000.majus.27.-legifoto.2000-0023-4439-fentrol.hu))

A vizsgált terület közelében, 250 méter sugarú körön belül nem található nyilvántartott régészeti lelőhely. A legközelebbi nyilvántartott régészeti lelőhely kb. 650 méterre, déli irányban található, és egy ismeretlen korú csontvázas temetőt jelez: Tolna-Csontosgödör (Tolna 23, lelőhely-azonosító: 50936).

A többi irányban a nyilvántartott régészeti lelőhelyek az előbbinél nagyobb távolságra találhatók, kelet-délkelet felé kb. 1080 méterre: Wosinsky és Ady utcák kertjei (Tolna 22, lelőhely-azonosító: 50935; 17–18. századi temető); nyugatra pedig még messzebb, kb. 1640 méterre: Tolna-Mözs-Kakasdomb (Tolna 4, lelőhely-azonosító: 23188; római kori telep, késő római kori és avar kori temető), míg észak felé 2,5 kilométeren belül egyetlen nyilvántartott lelőhely sem ismert, bizonyára nem függetlenül a terület (valószínűleg a régészeti korszakokra is jellemző) felszíni vízfolyásoktól mentes, megtelepedésre kevésbé alkalmas fekvésétől. Utóbbira utal az is, hogy a feljebb részletezett három, legközelebbi nyilvántartott régészeti lelőhely mindegyike temető (csak Tolna-Mözs-Kakasdombon ismert megtelepedés nyoma).



A vizsgált terület (kékkel) és a környékén fekvő nyilvántartott lelőhelyek (pirossal) topográfiai térképen

A terület a hagyományos felszíni leletgyűjtés módszerével terepbejárásom idején nem volt kutatható. A terület 98 méteres tengerszint feletti magasság körül értéken fekszik, fekvése sík; olyan kiemelkedés nem található a területén, amelyhez hasonló kisebb magaslatokon a környéken régészeti lelőhely – elsősorban sírok, temető – lenne ismert.

4. Összefoglalás

A változtatással érintett terület a fedettség és a növényborítottság miatt terepbejárásra nem volt alkalmas (a csatlakozó szántóföldeket sem tudtam érdemben terepbejárással vizsgálni a vegetáció miatt). A terepbejárás során nem találtam régészeti korú leletet vagy jelenséget.

A terület 250 méter sugarú körzetében nem található nyilvántartott régészeti lelőhely, ilyen legközelebb csak kb. 650 méterre déli irányban ismert.

A vizsgált területen és környékén az emberi megtelepedéshez szükséges vízfolyás jelenleg nem található meg. A környéken azokon a területeken, amelyek tengerszint feletti magassága és domborzata hasonló a vizsgált területéhez, nem ismert nyilvántartott régészeti lelőhely.

Fontos hangsúlyozni, hogy régészeti lelet, jelenség vagy emlék váratlan előkerülése esetén azt a jogszabályban meghatározott módon be kell jelenteni, a tevékenységet szüneteltetni, majd ezt követően az illetékes, feltárássra jogosult intézmény elvégzi a mentő feltárást.

5. Nyilatkozat

A hatástanulmány készítőjeként kijelentem, hogy a hatástanulmány régészeti munkarésze az örökségvédelmi jogszabályok és a hatósági eljárások figyelembevételével készült.

A hatástanulmány készítőjeként kijelentem, hogy régész diplomával rendelkezem és a 68/2018. (IV. 9.) kormányrendelet 84. § (2) a) és a 439/2013. (XI. 20.) kormányrendelet 4. § (1) a) pontja alapján van jogosultságom a régészeti szakterületi munkarész elkészítésére.

Régész diploma száma: 947/2001. sz. (ELTE-BTK)

Régészeti szakértői nyilvántartási szám: 15-022.

Tamási, 2025. július 6.



dr. K. Németh András

7090 Tamási, Eötvös u. 10.

tel.: 30/405-1986

Mellékletek:

1. Képmelléklet (7 db fotó)

1. Képmelléklet



1. A vizsgált terület északkeletről (szemből)



2. A vizsgált terület áttekintő képe északkeletről (a déli oldalról)



3. A vizsgált terület áttekintő képe délnyugatról (a déli oldalról)



4. A vizsgált terület áttekintő képe délnyugatról (az északi oldalról)



5. A vizsgált terület délnyugatról (szemből)



6. A vizsgált terület áttekintő képe északkeletről (az északi oldalról)



7. A vizsgált terület délnyugati része a terület közepéről (északkelet felől) fotózva

Kiegészítés örökségvédelmi hatástanulmányhoz

RÉGÉSZETI SZAKTERÜLETI MUNKARÉSZ
TOLNA VÁROS TELEPÜLÉSTERV 3. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSÁHOZ
0155/1 helyrajzi számú földrészletre vonatkozóan

Bevezetés

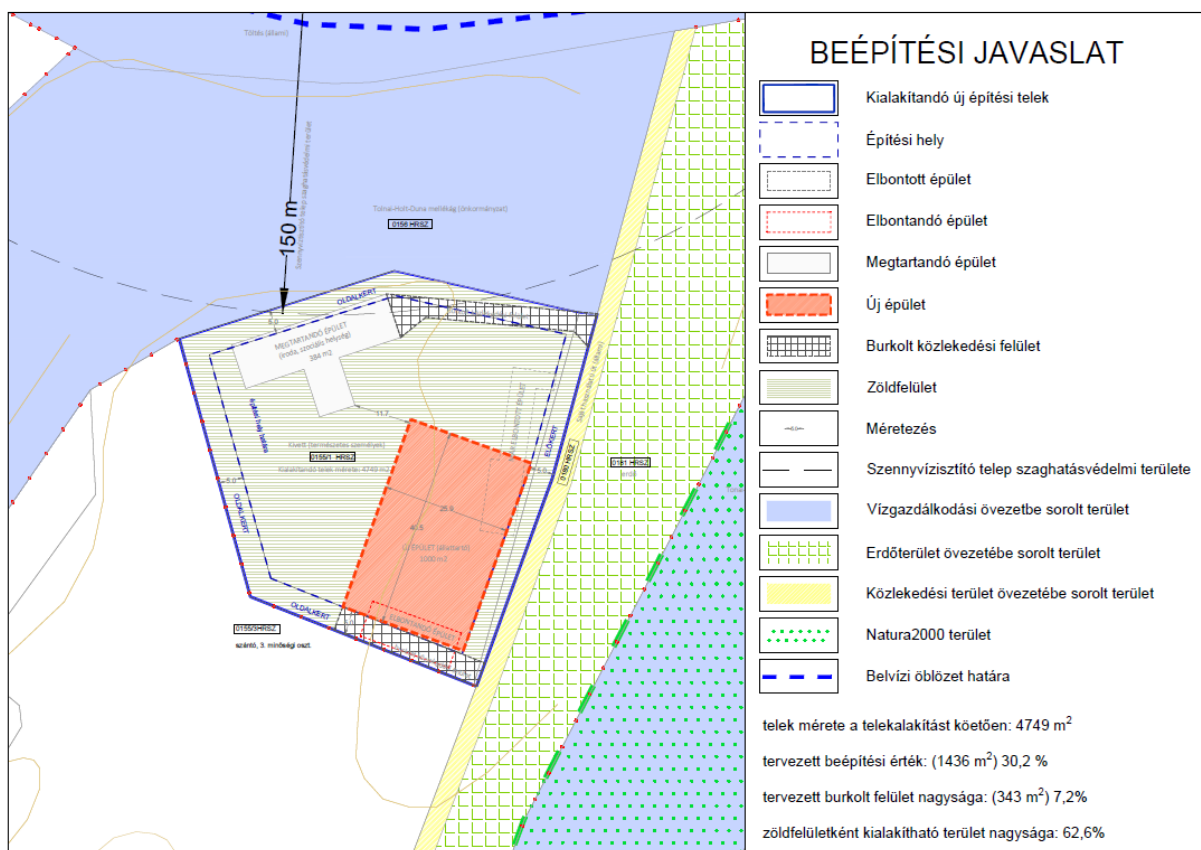
A Tolna város külterületén fekvő 0155/1 helyrajzi számú földrészleten a terület tulajdonosa szarvasmarhatartó telepet kíván létesíteni, amelyhez a terület övezeti átsorolására van szükség. Újonnan kijelölt beépítésre szánt terület jön létre, ezért az örökségvédelmi hatástanulmány kiegészítése szükséges.

1. A rendezés során tervezett változások hatáselemzése

1.1. A települési értékleltárban szereplő elemek vonatkozásában releváns rövid és középtávon tervezett változások ismertetése

A 0155/1 helyrajzi számú földrészlet vízgazdálkodási területből különleges mezőgazdasági üzemi területbe kerül átsorolásra.

A terület délkeleti részére 1000 m²-es új állattartó épületet terveznek kialakítani, egy részben most is ott álló, illetve egy másik, már lebontott épület helyén.



Beépítési javaslat

2. Vizsgálat (Képmelléklet 1–8. kép)

2025. június 10-én, száraz, meleg időben terepbejárást végeztem a változtatással érintett területen, amely Tolna város belterületétől délre kb. 500 méterre délre, a városi szennyvíztelep szomszédságában, attól délre kb. 50 méterre, a Duna egykori medrei között helyezkedik el.

A terület megközelítőleg ötszög alakú, területe 4767 m², oldalai északon 45+40 méter, keleten 80 méter, délen 50 méter, (dél)nyugaton pedig 55 méter hosszúságúak. A területet nyugatról és északról (az 1990 körüli topográfiai térképen Holt-Dunának nevezett) holtág övezi, keleti oldalán egy, Tolnáról érkező (és dél felé dűlőútban folytatódó), lekövezett út határolja, amelynek keleti oldalán közvetlenül a Tolnai-Duna holt medre található. A területet csak dél felől határolja szántóterület, ahol terepbejárásom idején érett gabona volt, így kutatni nem lehetett rajta.



A vizsgált terület a szabályozási terven (fekete körvonallal jelölve)

A nagyjából ötszögű alakú terület az egykori Schleicher-puszta területe, amelyen egykor három épület volt. Ebből mára kettő maradt: az ötszögű terület északnyugati oldalával párhuzamos, T alaprajzú istálló, valamint a terület délkeleti sarkán, a telekhatárral párhuzamosan húzódó téglalap alaprajzú istálló romja. A harmadik épület, amely a topográfiai térkép szerint a terület keleti határával párhuzamosan, az út mellett állt, mára már romjaiban

sem létezik. A területet a rendszerváltás után elhagyták, elhanyagolták, sokáig gazdátlan volt, ennek megfelelően területét cserjés aljnövényzet borítja és illegális személerakónak is használták.

Az új tulajdonos nemrég elkezdte a terület kitisztítását. Kivágta a felesleges bokrokat és helyenként munkagéppel letolatta a szemetes, törmelékes gyepzónát. Ez a földmunka két részterületet érintett. Az egyik a T alaprajzú istálló környéke, ahol az épülettől indulva 3–4 méter széles sávban kifelé eltávolították a gyepzónát, illetve az épülettől a ma is használt útig készítettek egy bejáróutat, valamint az épület keleti szélétől északkeleti irányba, a híd felé toltak le egy út szélességű sávot. Ugyanilyen, 2–3 méter széles utat alakítottak ki a vizsgált terület déli határán, a szántófölddel párhuzamosan is. A letolt gyepet az út mentére deponálták, tolták össze, ennek megfelelően a füves gyepzóna helyenként nagy mennyiségű épülettörmeléket és kommunális szemetet is tartalmaz az ágak és a gaz mellett. A terület többi részén, a két álló épület közti területen lekaszált, száraz fű, illetve frissen nőtt gaz van.

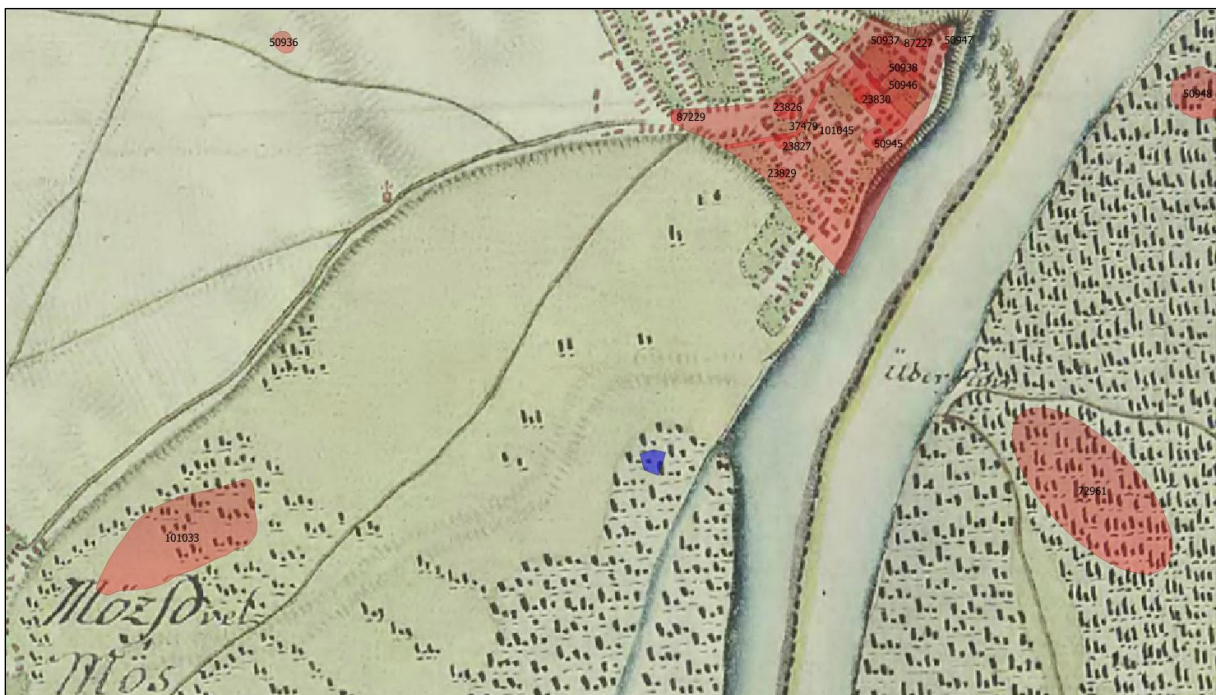
A terület régészeti terepbejárásra alkalmatlan, ennek ellenére azokon a területeken, ahol eltávolították a gyepzónát, terepszemlét végeztem. Ennek során régészeti leletet nem találtam a fekete humuszos, öntéstalajos felszínen.

Czövek Attila, a Wosinsky Mór Múzeum régészeti osztályvezetője szóbeli tájékoztatása szerint a közelmúltban terepbejárást végzett a területtől nyugatra, a holtág nyugati felén található szántóföldön, de nem talált régészeti leleteket.

3. Az 1.1. pontban szereplő változások hatásai a régészeti örökségre

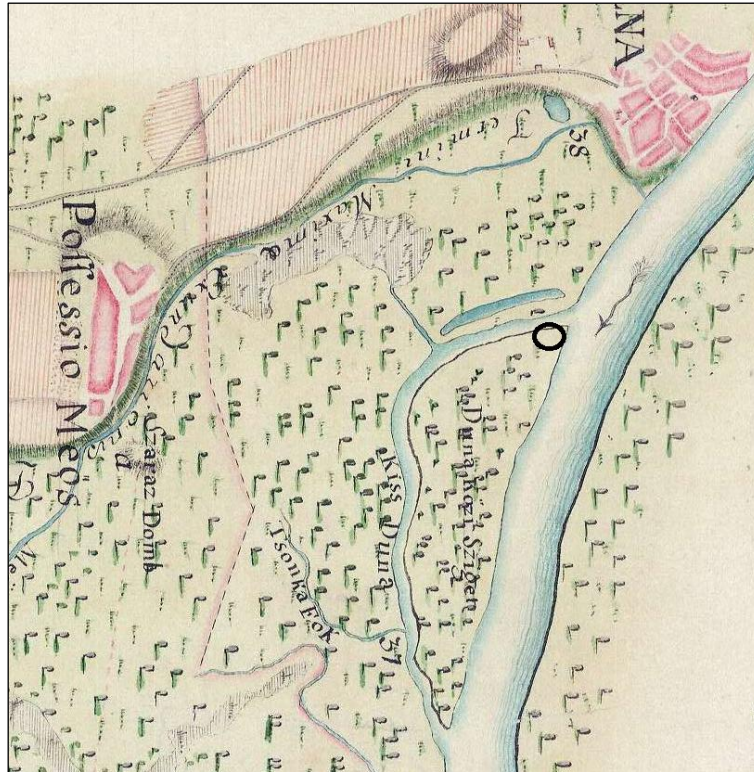
A vizsgált terület a Duna egykori, a 19. század közepén végrehajtott szabályozása előtti fő ága mellett, egy párhuzamos, minimális kiemelkedésekkel tagolt területen helyezkedik el, amely a történeti korokban szigetként funkcionált, egy, a főágból éppen a vizsgált területtől északra kiszakadó kisebb folyóágnak köszönhetően. A terület tengerszint feletti magassága az 1970-es évektől megjelenő szintvonalas térképek alapján 90,5 méter.

A terület képére, annak használatára vonatkozó legkorábbi adataink kb. 250 évre mennek vissza. Az 1780-as években keletkezett első katonai felmérés idejére a tágabb környék mai térszerkezete már kialakult, néhány fő vonása azonos a maiéval. A legfőbb különbség, hogy a Duna ekkor még szabályozás előtti medrében, közvetlenül Tolna mellett folyt, a mai Tolnai-Duna-ágak a fő medret képezték, amelyből éppen a vizsgált területtől északra ágazott ki egy kisebb mellékág (a mai topográfiai térképen Holt-Dunaként jelölve), ezáltal egy erdővel borított szigetet létrehozva. E mellékág nyugati felén nagyjából területünkől indulva ártéri erdő húzódott dél felé, a vízzel párhuzamosan.



A vizsgált terület (késsel) és a környékén fekvő nyilvántartott régészeti lelőhelyek (pirossal) az első katonai felmérésen (forrás: [Magyarország \(1782–1785\) - Első Katonai Felmérés | Arcanum Térképek](#))

Egy 1800 körül készített Sárvíz-térkép ugyanezt az állapotot rögzíti, a Holt-Dunát *Kiss Dunának* nevezve, a holt és az élő ág által közrefogott, említett szigetet *Dunaközi sziget* néven feltüntetve.



A vizsgált terület (kékkel) egy 1800 körüli Sárvíz-térképen (forrás: Magyar Nemzeti Levéltár Tolna Vármegyei Levéltára XV. T. 130, [Mapa Sárvizium per comitatum Tolnensem \[TMOL XV 3 T. 130\] | Maps | Hungaricana](#))

Az időrendben következő térképek a 19. század közepe táján készültek: a második katonai felmérés és a kataszteri térkép is rétet ábrázol a vizsgált területen, a szigeten. Épületek – a későbbi Schleicher-puszta előzményei – először az 1941. évi ún. ötödik katonai felmérésen tűnnek fel. A három épület elrendezése valószínűleg sematikus, nem felel meg a későbbi térképeken ábrázolt, illetve a valóságban is megfigyelhető képnek. A mai is látható három épület látszik az 1950 körüli térképen, majd 1960 körül már öt épületet tüntetnek fel, ugyanakkor a legkorábbi, 1967-ben készült ortofotón – több kisebb, valószínűleg könnyűszerkezetes építmény mellett – ugyanaz a három téglapépület vehető ki, mint amelyekről egyéb forrásokból is tudomásunk van, s amelyeket az 1970 és 1990 körüli térképek is jelölnek.



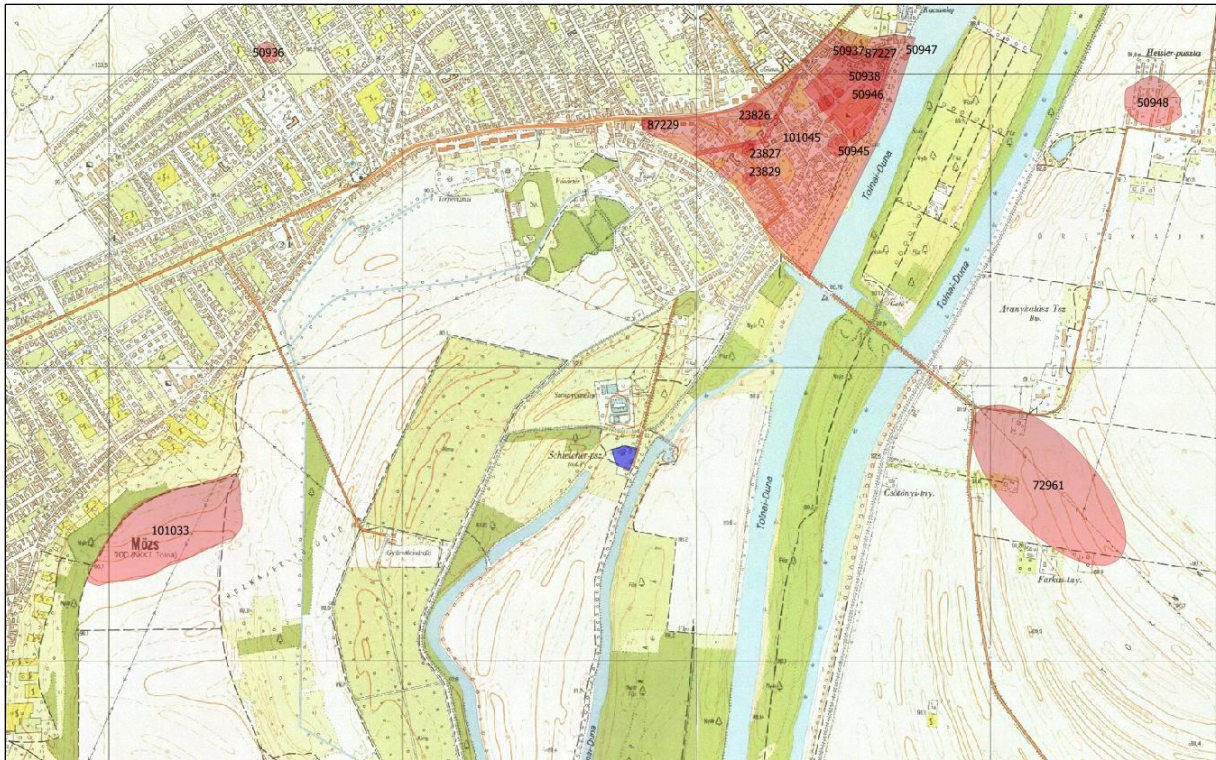
A vizsgált terület (a kép közepén) egy 1967-es ortofotón (forrás: [Tolna 1967. május 5. - légifotó 1967-0026-7537 -fentrol.hu](#))

Egy 1989-es ortofotón a terület keleti szélén álló – mára nyomtalanul eltűnt – épület már nem volt meg ([Tolna 1989. október 6. - légifotó 1989-0127-5571 -fentrol.hu](#)).

A térképek és az ortofotók alapján az épületektől nyugatra húzódó Duna-ágból legkésőbb az 1950-es évekre minden víz eltűnt, ekkor már utat is nyitottak rajta keresztül.

A vizsgált terület közelében, 250 méter sugarú körön belül nem található nyilvántartott régészeti lelőhely. A legközelebbi nyilvántartott régészeti lelőhely kb. 830 méterre fekszik, északi irányban található, és Tolna mezőváros középkori helyével azonos: Tolna-Középkori városmag (Tolna 80, lelőhely-azonosító: 101145).

A többi irányban a nyilvántartott régészeti lelőhelyek az előbbinél nagyobb távolságra találhatók, nyugat felé 1280 méterre: Rozmájer-tó-dűlő lelőhely (Tolna 78, lelőhely-azonosító: 101033; őskori, római kori, avar kori és Árpád-kori telep); keletre 1150 méterre: Tolna-Bogyiszló Sznyv. 1. (Tolna 71, lelőhely-azonosító: 72961; római kori telep, középkori telep, török kori telep), míg dél felé 2 kilométeren belül egyetlen lelőhely sem ismert, bizonyára nem függetlenül az egykori mocsaras ártér megtelepedésre kevésbé alkalmas, mély fekvésétől.



A vizsgált terület (kékkel) és a környékén fekvő nyilvántartott lelőhelyek (pirossal) topográfiai térképen

A terület a hagyományos felszíni leletgyűjtés módszerével terepbejárásom idején korlátozottan volt kutatható. A terület 90,5 méteres tengerszint feletti magasságban, egy egykori kisebb kiemelkedésen fekszik, amelyhez hasonló göröndökön a környéken helyenként – elsősorban kisebb területű, illetve rövidebb életű – régészeti korú telepnyomok mutathatók ki a hasonló, alacsony fekvésű, ártéri jellegű területen. A fenti földrajzi adottságok miatt – a negatív eredményt hozó régészeti terepbejárás ellenére – nem zárható ki régészeti lelőhely megléte a területen. Esetleges lelőhely megléte esetén számolni kell a korábbi beépítettségéből fakadó erőteljes bolygatással.

4. Összefoglalás

A változással érintett terület a beépítettség és a növényborítottság miatt terepbejárásra nem volt alkalmas (a dél felé csatlakozó szántóföldet sem tudtam terepbejárással vizsgálni a vegetáció miatt). A terepbejárás során nem találtam régészeti korú leletet vagy jelenséget.

A terület 250 méter sugarú körzetében nem található nyilvántartott régészeti lelőhely, ilyen legközelebb csak kb. 830 méterre északra ismert, ez azonban a vizsgált, mély fekvésű területtől eltérően egy jelentősebb, annál kb. 5 méterrel magasabb területen található.

A megtelepedéshez szükséges víz közelsége, a domborzati tényezők, a terület tengerszint feletti magassága, illetve a hasonló magasságú kiemelkedéseken a környéken ismertté vált (általában kisebb, valószínűleg csak időszakosan használt) régészeti lelőhelyek miatt nem zárható ki régészeti lelőhely megléte a területen. A fentiek miatt a vizsgált terület régészeti érdekű területnek számít.

Fontos hangsúlyozni, hogy régészeti lelet, jelenség vagy emlék váratlan előkerülése esetén azt a jogszabályban meghatározott módon be kell jelenteni, a tevékenységet szüneteltetni, majd ezt követően az illetékes, feltárássra jogosult intézmény elvégzi a mentő feltárást.

5. Nyilatkozat

A hatástanulmány készítőjeként kijelentem, hogy a hatástanulmány régészeti munkarésze az örökségvédelmi jogszabályok és a hatósági eljárások figyelembevételével készült.

A hatástanulmány készítőjeként kijelentem, hogy régész diplomával rendelkezem és a 68/2018. (IV. 9.) kormányrendelet 84. § (2) a) és a 439/2013. (XI. 20.) kormányrendelet 4. § (1) a) pontja alapján van jogosultságom a régészeti szakterületi munkarész elkészítésére.

Régész diploma száma: 947/2001. sz. (ELTE-BTK)

Régészeti szakértői nyilvántartási szám: 15-022.

Tamási, 2025. június 30.



dr. K. Németh András

7090 Tamási, Eötvös u. 10.

tel.: 30/405-1986

Mellékletek:

1. Képmelléklet (8 db fotó)

1. Képmelléklet



1. A vizsgált terület északkeletről



2. A vizsgált terület keletről



3. A vizsgált terület délkeletről



4. A vizsgált terület délnyugatról



5. A vizsgált terület északnyugatról (északkelet felé nézve)



6. A vizsgált terület északról (dél felé nézve)



7. A vizsgált terület északi része délről



8. A vizsgált terület déli része északról

IRATOK

Kivonat
Tolna Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2025. május 29.-i ülése jegyzőkönyvéből

Tolna Város Önkormányzata Képviselő-testületének 235/2025. (V.29.) önkormányzati határozata a város TelepülésTervének 3. számú módosítása során a zöldterületek pótlásáról:

- (1) Tolna Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) dönt arról, hogy a város TelepülésTervének 3. számú módosítása során - *a magyar építészetről* szóló 2023. évi C. törvény 8. § (1) bekezdésben foglaltak teljesítése érdekében - zöldterületet jelöl ki ezen határozat 1. mellékletében szereplő önkormányzati tulajdonban lévő földrészletek szükséges mértékű bevonásával. A szükséges mérték - *a meglévő zöldterületeken felül* - a település beépítésre szánt területe 3 százalékának eléréséhez hiányzó terület.
- (2) A Képviselő-testület dönt arról, hogy a szükséges mérték eléréséhez az 1. sorszámú terület - *vagy annak egy része* - utolsóként vehető számításba.
- (3) A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, hogy jelen döntésről tájékoztassa
 - a) a Schusz-Agro Kereskedelmi Kft. (székhely: 7130 Tolna, Újrétisor utca 15.,) képviselőjében eljáró Schuszter Róbert tolnai lakost,
 - b) Horváth Róbert (lakcím: 7130 Tolna, Tinódi utca 1.) tolnai lakost.

Felelős: Balogh Zoltán János polgármester

Határidő: a (3) bekezdés tekintetében június 15.

Balogh Zoltán János sk.
polgármester

Ezerné dr. Huber Éva sk.
jegyző

A kiadmány hitelül:

Csernyó



1. melléklet a 235/2025. (V.29.) önkormányzati határozathoz

Zöldterületi övezetek kijelölésre szánt területek lehatárolása
a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 8. § (1) bekezdésben foglaltak teljesítése céljából

N°	Helyszín		Hrsz	Művelési ága/kivett	Övezeti besorolás	Terület (ha)
1.	Mözs	Béri Balogh Ádám utca	343/6	kivett (agyaggödör)	Köu	2,3
			488	kivett (közterület)	Köu	
	Tolna	Alkotmány utca	2893/3	kivett (közút)	Köu	
			2774/5	kivett (közterület, egyéb épület)	Köu	
			2774/8	kivett (közterület)	Köu	
2.	Tolna	Bem utca (temető dny-i sarkán)	1075/12-15	kivett (beépítetlen terület)	Lke	0,4
			1075/18	kivett (beépítetlen terület)	Lke	
			1075/16	kivett (út)	Köu	
3.	Mözs	Deák Ferenc utca (temetőtől északra)	792	mocsár	Gksz	0,4
			793	kivett (telephely)	Köu	
4.	Mözs	Széchenyi-Bartók-Alkotmány utcák által határolt tömb	264	kivett (beépítetlen terület)	Lke	0,4
			265	kivett (beépítetlen terület)	Lke	
			266	kivett (sporttelep)	Lke	
5.	Tolna	Deák Ferenc utca	797/8	kivett(közterület)	Ln	0,2
6.	Tolna	Sportpálya	797/15	kivett (sportpálya)	K-Sp	2,3
7.	Tolna	Kaszárnya utca	971/5	kivett (járda)	Köu-h	0,3
			893/1	kivett (járda)	Köu-h	
			954/2	kivett (közterület)	Köu-h	
			954/2	kivett (közterület)	Vt	
8.	Mözs	Deák Ferenc utca	763/1	kivett (emlékmű)	Köu	0,1
9.	Mözs	Szent István utca (templom)	2	kivett (közterület)	Köu	0,2
10.	Tolna	Lotz Károly utca	2540	kivett (közterület)	Köu	0,2
11.	Tolna	Komját Aladár utca	2241/3	kivett (közterület)	Köu	0,1
12.	Tolna	Tavaszi utca	1942/3	kivett (közterület)	Lke	0,2
13.	Tolna	Határ utca	2934	kivett (beépítetlen)	Lke	0,1
14.	Tolna	Fürdőház utca	453/2	kivett (közterület)	Vi	0,1
15.	Mözs	Sportpálya	0355	út	K-Sp-1	1,8
			0356/6	kivett	K-Sp-1	
Zöldterületi övezetbe sorolásra alkalmas területek összesen:						9,1

Kivonat
Tolna Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2025. május 29.-i ülése jegyzőkönyvéből

Tolna Város Önkormányzata Képviselő-testületének 236/2025. (V.29.) önkormányzati határozata a város TelepülésTervének 3. 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. **Pesti Dávid és további hét, Tolna városban ingatlanulajdonnal rendelkező személy** kérelme alapján a Tolna külterületi 0116/31, /37, /39, /41, /53, /55, /57, /59, /61, /63, /65, /67, /69, /71, /79 hrsz-ú földrészleteket, továbbá a Tolna belterületi 2164-2166, 2167/1-2, 2168/1, 2169/1 és 2170/1 hrsz-ú földrészleteket általános mezőgazdasági területbe sorolja Tolna Város Önkormányzata Képviselő-testületének hatályon kívül helyezett, *Tolna Város szabályozási tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról* szóló 26/2010. (XI.26.) önkormányzati rendeletében foglaltakkal megegyező módon,
2. **Pesti Dávid és további hét, Tolna városban ingatlanulajdonnal rendelkező személy** kérelme alapján a Tolna belterületi 970/10-11 hrsz-ú földrészletek szélesítését biztosító szabályozási vonalakat felülvizsgálja, szükség esetén törli,
3. **Horváth Róbert** (lakcím: 7130 Tolna, Tinódi utca 1.) kérelme alapján a Tolna belterületi 971/12 hrsz-ú földrészletet lakóépület építésére alkalmas építési övezetbe sorolja,
4. **Nagyváradai Krisztina** (lakcím: 7130 Tolna, Bajcsy-Zsilinszky utca 84.) kérelme alapján a Tolna külterületi 0287/2 és 0287/51 hrsz-ú földrészletek, továbbá a Tolna belterületi 213 és 3051 hrsz-ú földrészletek újra-szabályozása a 0287/2 hrsz-ú földrészlet telekhatár-rendezése céljából,
5. a **Schusz-Agro Kereskedelmi Kft.** (székhely: 7130 Tolna, Újrétisor utca 15., adószám: 32167650-2-17, képviseli: Schuszter Róbert) kérelme alapján a Tolna külterületi 0155/1 hrsz-ú földrészletet, továbbá a 0156 hrsz-ú földrészlet egy részét 250 férőhelyes szarvasmarha-tartó telep létesítésére alkalmas építési övezetbe sorolja,
6. **Máramarosi Zsolt** (lakcím: 7130 Tolna, Deák Ferenc utca 94/B. IV/2.) kérelme alapján a Tolna belterületi 1029, 1032, 1033, 1036 és 1041 hrsz-ú földrészleteket, továbbá a 1028 hrsz-ú földrészlet egy részét lakóépület építésére alkalmas építési övezetbe sorolja,
7. A **DUNA TRANSPORT Kft.** (székhely: 7130 Tolna, Belterület 970/38., adószám: 23128798-2-17, képviseli: Takács Balázs) kérelme alapján a Tolna

belterületi 2893/120-124 hrsz-ú földrészleteket újra-szabályozza a telekcsoport kedvezőbb újraosztása érdekében,

8. a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 8. § (1) bekezdésben foglaltak teljesítése érdekében zöldterületi övezetet jelöl ki Tolna Város Önkormányzata Képviselő-testületének 235/2025. (V.29.) önkormányzati határozatában foglaltak szerint,
9. a HÉSz 27. § (1) és (2) bekezdései normaszövegének pontosítása a lakó rendeltetés alapterülete meghatározásával kapcsolatban,
10. a Tolna belterületi 327 és 328/2 hrsz-ú földrészleteket elválasztó építési övezet határvonalának módosítása telekhatár-rendezés céljából,
11. 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 vonatkozó* - főépítési feljegyzést elfogadja.

(3) A Képviselő-testület a TelepülésTerv módosítását (a továbbiakban: Tervmódosítás) az új R 66. és 67. §-ok előírásai alapján ÁLTALÁNOS EGYEZTETÉSI 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, hogy az (1) bekezdés 3-7. módosítási pontjainak kérelmezőivel megkötendő, a Méptv. 92. § szerinti Településrendezési Szerződések tervezetét készítse elő, és az azok megkötésére vonatkozó eljárási szabályokat az új R. 56/A. § előírásai szerint folytassa le.

(6) A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, hogy a 10. módosítási pont Kérelmezőjével kössön szerződést a Tervmódosítás költségeinek - *Kérelmezőt érintő részére vonatkozó* - finanszírozásáról.

Felelős: Balogh Zoltán János polgármester

Határidő: értelemszerűen

Balogh Zoltán János sk.
polgármester

Ezerné dr. Huber Éva sk.
jegyző

A kiadmány hitelül:

Cecccc



FELJEGYZÉS

A Megalapozó Vizsgálat és az Alátámasztó Javaslat tartalmi követelményeiről

Tisztelt Képviselő-testület!

Tolna Város TelepülésTerve 3. 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 | szükséges |
| 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 | szükséges |
| 13. Közlekedés | szükséges |
| 14. Közművesítés, elektronikus hírközlés, csapadékvíz-gazdálkodás | szükséges |
| 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	szükséges
5. Közművesítés, elektronikus hírközlési javaslat, közlekedési javaslat	szükséges
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)	szükséges
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	szükséges
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.

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. május 20.

Az összefoglalót készítette:



Tóth Dóra Kata
okl. településmérnök



Béres István
városi főépítész

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

Tolna Város Önkormányzata Képviselő-testületének 15/2026. (I.29.) önkormányzati határozata a város TelepülésTerve 3. számú módosítása során a zöldterületek pótlásáról szóló 235/2025. (V. 29.) önkormányzati határozat visszavonásáról:

(1) Tolna Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 8. § (1) bekezdésében-, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 18. § (2a) bekezdésében - 2026. január 14. napjától hatályos módosításában - foglalt előírásra figyelemmel a 235/2025. (V. 29.) önkormányzati határozatát visszavonja.

(2) A Képviselő-testület megállapítja, hogy a város TelepülésTerve 3. számú módosítása (a továbbiakban: Tervmódosítás) során kijelölésre kerülő új beépítésre szánt területek (Gksz, Lke, K-Mü) esetében a jogszabályban előírt zöldterületi arány biztosítása - a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 2026. január 14. napján hatályba lépő módosítása alapján - az erdőterületek és természetközeli területek beszámításával történik, így új önálló zöldterületi övezet kijelölése nem szükséges.

(3) A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, hogy jelen döntésről tájékoztassa a ColoLine Terv Kft-t (székhely: 7100 Szekszárd, Béri Balogh Ádám utca 75. 4. em. 13.) és a Tervmódosítást ennek megfelelően folytassa le.

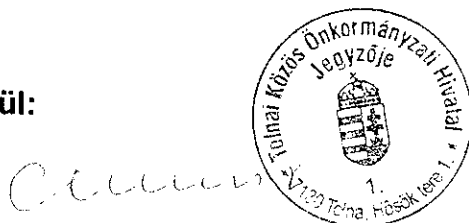
Felelős: Balogh Zoltán János polgármester

Határidő: 2026. február 15. a (3) bekezdés tekintetében

Balogh Zoltán János sk.
polgármester

Ezerné dr. Huber Éva sk.
jegyző

A kiadmány hitelül:



Kivonat
Tolna Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2026. február 26.-i ülése jegyzőkönyvéből

Tolna Város Önkormányzata Képviselő-testületének 86/2026. (II.26.) önkormányzati határozata a város TelepülésTervének 3. számú módosításáról szóló 236/2025. (V.29.) önkormányzati határozat módosításáról:

(1) Tolna Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) a 236/2025. (V. 29.) önkormányzati határozat (1) bekezdés 2. pontját a következőre cseréli:

2. Pesti Dávid és további hét, Tolna városban ingatlan-tulajdonnal rendelkező személy kérelme alapján a Tolna belterületi 971/10-11 hrsz-ú földrészleteket, és az azokkal szomszédos földrészletek közlekedési területbe eső részeit - *tervezői javaslat alapján* - kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területbe (KÖu-f → Gksz) sorolja,

(2) A Képviselő-testület a 236/2025. (V. 29.) önkormányzati határozat (1) bekezdés 3. pontját a következőre cseréli:

3. Horváth Róbert (lakcím: 7130 Tolna, Tinódi utca 1.) kérelme alapján a Tolna belterületi 971/12 hrsz-ú földrészletet, és az azzal délkeleti irányból szomszédos földrészletek közlekedési területbe eső részeit lakóépület építésére alkalmas építési övezetbe sorolja.

(3) A Képviselő-testület a 236/2025. (V. 29.) önkormányzati határozat (1) bekezdés 8. pontját törli.

(4) A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a város TelepülésTerve 3. számú módosításának véleményezési anyagát a fentiek szerint készíttesse el.

Felelős: a (4) bekezdésben foglaltakért Balogh Zoltán János polgármester

Határidő: azonnal

Balogh Zoltán János sk.
polgármester

Ezerné dr. Huber Éva sk.
jegyző

A kiadmány hitelül:

C. E. E. E. E.



Kivonat
Tolna Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2026. február 26.-i ülése jegyzőkönyvéből

Tolna Város Önkormányzata Képviselő-testületének 87/2026. (II.26.) önkormányzati határozata a város TelepülésTervének 3. számú módosításához készített főépítész feljegyzés elfogadásáról, és a településrendezési szerződések megkötéséről:

(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.) 7. § (8) bekezdés előírása alapján ezen határozat, 1. mellékletét alkotó - a telepítési tanulmánytervek felhasználhatóságára és a településrendezési szerződések megfelelésére vonatkozó - főépítész feljegyzést elfogadja.

(2) A Képviselő-testület az új R. 56/A. § (4) bekezdés előírása alapján a Telepítési Tanulmánytervek helyi partnerségi egyeztetésének összegzését megismerte, jelen határozat 2. mellékletben foglaltakkal egyetért, azokat elfogadja.

(3) A Képviselő-testület az új R. 56/A. § (4) bekezdés előírása alapján felhatalmazza a polgármestert a következő természetes- és jogi személyekkel kötendő Településrendezési Szerződések aláírására:

a) **Horváth Róbert** (lakcím: 7130 Tolna, Tinódi utca 1.) által képviselt **közműtársulás** - a 335/2025. (IX. 25.) a 17/2026. (I. 29.) és jelen önkormányzati határozatok alapján,

b) **Nagyvárad Krisztina** (lakcím: 7130 Tolna, Bajcsy-Zsilinszky utca 84.) - a 337/2025. (IX. 25.) és jelen önkormányzati határozatok alapján,

c) **Schusz-Agro Kereskedelmi Kft.** (székhely: 7130 Tolna, Újrétisor utca 15., adószám: 32167650-2-17, képviseli: Schuszter Róbert) - a 339/2025. (IX. 25.) és jelen önkormányzati határozatok alapján,

d) **Máramarosi Zsolt** (lakcím: 7130 Tolna, Deák Ferenc utca 94/B. IV/2.) - a 338/2025. (IX. 25.) és jelen önkormányzati határozatok alapján,

e) **DUNA TRANSPORT Kft.** (székhely: 7130 Tolna, Belterület 970/38., adószám: 23128798-2-17, képviseli: Takács Balázs) - a 336/2025. (IX. 25.) és jelen önkormányzati határozatok alapján.

Felelős: a (3) bekezdésben foglaltakért Balogh Zoltán János polgármester

Határidő: a (3) bekezdés tekintetében 2026. március 31. napjáig

Balogh Zoltán János sk.
polgármester

Ezerné dr. Huber Éva sk.
jegyző

A kiadmány hitelül:

C e e e e e



FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

Tolna Város TelepülésTervének 3. számú módosítása

Tisztelt Képviselő-testület!

Tolna Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 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) pont előírása alapján az 236/2025. (V. 29.) önkormányzati határozatában (a továbbiakban: Indító határozat) döntött Tolna Város TelepülésTervének 3. számú módosításáról (a továbbiakban: Tervmódosítás).

Az Indító határozat (1) bekezdés 3., 4., 5., 6. és 7. módosítási pontjai megalapozásához Telepítési Tanulmánytervek (a továbbiakban külön-külön: TT), azok alapján pedig Településrendezési Szerződés (a továbbiakban: TSZ) tervezetek készültek a következő okokból:

3. A Tolna belterületi 971/12 hrsz-ú földrészlet, és az azzal délkeleti irányból szomszédos földrészletek közlekedési területbe eső részeinek lakóépület építésére alkalmas építési övezetbe sorolása **Horváth Róbert** (lakcím: 7130 Tolna, Tinódi utca 1.) kérelme alapján - megalapozó önk. határozatok száma: 187/2025. (V. 30.) - **ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET KIJELÖLÉSÉVEL JÁR.**

A TT alapján elkészített TSZ tervezetét a Képviselő-testület a 335/2025. (IX. 25.) önkormányzati határozatával módosította, a módosított TSZ tervezetével a 17/2026. (I. 29.) önkormányzati határozatában egyetértett.

4. A Tolna külterületi 0287/2 és 0287/51 hrsz-ú földrészletek, továbbá a Tolna belterületi 213 és 3051 hrsz-ú földrészletek újra-szabályozása a 0287/2 hrsz-ú földrészlet telekhatár-rendezése céljából **Nagyvárad Krisztina** (lakcím: 7130 Tolna, Bajcsy-Zsilinszky utca 84.) kérelme alapján - megalapozó önk. határozat száma: 16/2025. (I. 30.)

A TT alapján elkészített TSZ tervezetével a Képviselő-testület a 337/2025. (IX. 25.) önkormányzati határozatában egyetértett.

5. A Tolna külterületi 0155/1 hrsz-ú földrészlet, továbbá a 0156 hrsz-ú földrészlet egy részének 250 férőhelyes szarvasmarha-tartó telep létesítésére alkalmas építési övezetbe sorolása a **Schusz-Agro Kereskedelmi Kft.** (székhely: 7130 Tolna, Újrétisor utca 15., adószám: 32167650-2-17, képviseli: Schusztér Róbert) kérelme alapján - megalapozó önk. határozat száma: 188/2025. (V. 30.) - **ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET KIJELÖLÉSÉVEL JÁR.**

A TT alapján elkészített TSZ tervezetével a Képviselő-testület a 339/2025. (IX. 25.) önkormányzati határozatában egyetértett.

6. A Tolna belterületi 1029, 1032, 1033, 1036 és 1041 hrsz-ú földrészletek, továbbá a 1028 hrsz-ú földrészlet egy részének lakóépület építésére alkalmas építési övezetbe sorolása **Máramarosi Zsolt** (lakcím: 7130 Tolna, Deák Ferenc utca 94/B. IV/2.) kérelme alapján - megalapozó önk. határozat száma: 189/2025. (V. 30.)

A TT alapján elkészített TSZ tervezetével a Képviselő-testület a 338/2025. (IX. 25.) önkormányzati határozatában egyetértett.

7. A Tolna belterületi 2893/120-124 hrsz-ú földrészletek újra-szabályozása a telekcsoport kedvezőbb újraosztása érdekében A **DUNA TRANSPORT Kft.** (székhely: 7130 Tolna, Belterület 970/38., adószám: 23128798-2-17, képviseli: Takács Balázs) kérelme alapján - megalapozó önk. határozat száma: 190/2025. (V. 30.)

A TT alapján elkészített TSZ tervezetével a Képviselő-testület a 336/2025. (IX. 25.) önkormányzati határozatában egyetértett.

Az új R. 7. § (7) bekezdése és az 56/A. § (2) bekezdése alapján nyilatkozok, hogy

- a. a Tervmódosítás fent részletezett módosítási pontjai megalapozásához készített Telepítési Tanulmánytervek összhangban állnak Tolna város településfejlesztési- és településrendezési céljaival, azok a Tervmódosítás során felhasználhatók,
- b. a Településrendezési Szerződések tervezete összhangban áll a területrendezési szabályokkal, a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel,
- c. valamint a 2., 3. és 5. módosítási pontok esetében - *az új beépítésre szánt területek kijelölése során* - teljesülnek a *magyar építészetről* szóló 2023. évi C. törvény természeti rendszerek megőrzésével és új beépítésre szánt területek kijelölésével kapcsolatos előírásai.

Tolna, 2026. február 15.

A feljegyzést készítette:



Béres István
főépítész

**TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVEK
PARTNERSÉGI EGYEZTETÉSÉNEK ÖSSZEGZÉSE**
Tolna Város TelepülésTervének 3. számú módosítása

Tolna Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 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) pont előírása alapján az 236/2025. (V. 29.) önkormányzati határozatában (a továbbiakban: Indító határozat) döntött Tolna Város TelepülésTervének 3. számú módosításáról (a továbbiakban: Tervmódosítás).

Az Indító határozat (1) bekezdés 3., 4., 5., 6. és 7. módosítási pontjai megalapozásához Telepítési Tanulmánytervek készültek a következő okokból:

3. A Tolna belterületi 971/12 hrsz-ú földrészlet, és az azzal délkeleti irányból szomszédos földrészletek közlekedési területbe eső részeinek lakóépület építésére alkalmas építési övezetbe sorolása **Horváth Róbert** (lakcím: 7130 Tolna, Tinódi utca 1.) kérelme alapján - megalapozó önk. határozatok száma: 187/2025. (V. 30.)
4. A Tolna külterületi 0287/2 és 0287/51 hrsz-ú földrészletek, továbbá a Tolna belterületi 213 és 3051 hrsz-ú földrészletek újra-szabályozása a 0287/2 hrsz-ú földrészlet telekhatár-rendezése céljából **Nagyváradai Krisztina** (lakcím: 7130 Tolna, Bajcsy-Zsilinszky utca 84.) kérelme alapján - megalapozó önk. határozat száma: 16/2025. (I. 30.)
5. A Tolna külterületi 0155/1 hrsz-ú földrészlet, továbbá a 0156 hrsz-ú földrészlet egy részének 250 férőhelyes szarvasmarha-tartó telep létesítésére alkalmas építési övezetbe sorolása a **Schusz-Agro Kereskedelmi Kft.** (székhely: 7130 Tolna, Újrétisor utca 15., adószám: 32167650-2-17, képviseli: Schusztér Róbert) kérelme alapján - megalapozó önk. határozat száma: 188/2025. (V. 30.)
6. A Tolna belterületi 1029, 1032, 1033, 1036 és 1041 hrsz-ú földrészletek, továbbá a 1028 hrsz-ú földrészlet egy részének lakóépület építésére alkalmas építési övezetbe sorolása **Máramarosi Zsolt** (lakcím: 7130 Tolna, Deák Ferenc utca 94/B. IV/2.) kérelme alapján - megalapozó önk. határozat száma: 189/2025. (V. 30.)
7. A Tolna belterületi 2893/120-124 hrsz-ú földrészletek újra-szabályozása a telekcsoport kedvezőbb újraosztása érdekében A **DUNA TRANSPORT Kft.** (székhely: 7130 Tolna, Belterület 970/38., adószám: 23128798-2-17, képviseli: Takács Balázs) kérelme alapján - megalapozó önk. határozat száma: 190/2025. (V. 30.)

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: új R.) 56/A. § (3) bekezdés előírása alapján a Telepítési Tanulmánytervet a település polgármestere véleményezteti a partnerekkel, amelyre legalább 15 napos határidőt kell biztosítani.

A Tervmódosítás megalapozásához készített Telepítési Tanulmánytervek partnerségi egyeztetése a következők szerint lett lefolytatva:

(1) Tolna Város Önkormányzatának polgármestere a Telepítési Tanulmányterveket az új R. 56/A. § (3) bekezdésben és *a településtervvvel, a kézikönyvvel és a településképi rendelettel összefüggő helyi partnerségi egyeztetés szabályairól* szóló 14/2022. (VIII. 9.) önkormányzati rendeletben foglaltak szerint Helyi Partnerségi Egyeztetésre bocsájtotta a helyben szokásos módon, amelynek:

a) időtartama: 2025. május 22. - 2025. június 6.

b) módja:

ba) Polgármesteri Hivatalban történő kifüggesztés,

bb) Tolna Város honlapján történő közzététel,

<https://tolna.hu/hirdetmenyek> - Tolna város településtervének 3. sz. módosítása mappa

bc) Tolna Város közösségi oldalán történő közzététel,

<https://facebook.com/tolnavaros>

c) összegzése: A Telepítési Tanulmánytervek egyeztetése során a hirdetményben megadott véleményezési időn belül észrevétel nem érkezett.

Tolna, 2026. február 15.

Az összefoglalót készítette:



Béres István
főépítész

Kivonat
Tolna Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2026. február 26.-i ülése jegyzőkönyvéből

Tolna Város Önkormányzata Képviselő-testületének 88/2026. (II.26.) önkormányzati határozata a város TelepülésTervének 3. számú módosítása során kijelölt, új beépítésre szánt területekről:

(1) Tolna Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) a város TelepülésTervének 3. számú módosítása (a továbbiakban: Tervmódosítás) során a következő területeken és módon jelöl ki új beépítésre szánt területet:

a) a Tolna belterületi 971/10-11 hrsz-ú földrészleteket, és az azokkal szomszédos földrészletek közlekedési területbe eső részeit kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területbe (KÖu-f → Gksz) sorolja - 2. módosítási pont,

b) a Tolna belterületi 971/12 hrsz-ú földrészletet, és az azzal délkeleti irányból szomszédos földrészletek közlekedési területbe eső részeit kertvárosias lakóterületbe (KÖu-f → Lke) sorolja - 3. módosítási pont,

c) a Tolna külterületi 0155/1 hrsz-ú földrészletet, továbbá a 0156 hrsz-ú földrészlet egy részét különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi területbe (V → K-Mü) sorolja - 5. módosítási pont.

(2) A Képviselő-testület a magyar építészettről szóló C. törvény (a továbbiakban: M épTv.) 8. § (3) bekezdés alapján igazolja, hogy

a) az új beépítésre szánt területek kijelölése során zöldterület-, erdőterület- és mezőgazdasági terület övezete nem kerül megszüntetésre,

Megjegyzés: M épTv. 7. § (2) bekezdés igazolása.

b) a zöldterület övezet nagysága a település közigazgatási területén belül a módosítást megelőzően 849,5 ha volt, a módosítást követően 849,5 ha lett, azaz összességében nem csökkent,

Megjegyzés: M épTv. 8. § (1) bekezdés a) pont igazolása.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 18. § (2a) bekezdés előírása (hatályos állapot: 2026. január 14-től) alapján a zöldterület övezet nagyságának meghatározása az erdőterület övezete és a természetközeli terület övezete figyelembevételével együtt történt.

c) a zöldterület övezet nagysága a településen a település beépítésre szánt területének 122,8 százaléka, azaz nagyobb, mint az előírt 3 százalék,

Megjegyzés: Méptv. 8. § (1) bekezdés b) pont igazolása.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 18. § (2a) bekezdés előírása (hatályos állapot: 2026. január 14-től) alapján a zöldterület övezet nagyságának meghatározása az erdőterület övezete és a természetközeli terület övezete figyelembevételével együtt történt.

d) az új beépítésre szánt területek kijelölése során

da) a lakóterületként kijelölt építési övezetek (3. módosítási pont esetében KÖu-f → Lke) csatlakoznak a meglévő települési területhez, továbbá vegyes terület kijelölésére nem került sor,

db) a település beépítésre szánt területei összességének - a települési zöldinfrastruktúra részeként - több, mint 500 méteres, beépítésre nem szánt területekből álló, zöldgyűrűvel történő körbevétele biztosított,

dc) a település közigazgatási területén belül a tervezett új beépítésre szánt területek 5 km-es környezetében barnamezős területek találhatóak, azonban a tervezett fejlesztések megvalósítására - azok helyhez kötöttsége okán - ezen területek nem tehetők alkalmassá,

Megjegyzés: Méptv. 8. § (2) bekezdés igazolása.

e) a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt területek kijelölésével 5,742 pontról 18,958 pontra növekszik, azaz a BIA érték a változásból adódó különbözet + 13,216 pont (a BIA számítást jelen határozat 1. melléklete tartalmazza),

Megjegyzés: Méptv. 8. § (3) bekezdés b) pont igazolása.

f) az új lakóterület (3. módosítási pont) kijelölése esetén

fa) a szilárd burkolatú úton való megközelítés biztosított lesz,

fb) a közműkapacitás a közműszolgáltató nyilatkozata szerint rendelkezésre áll - vagy ha nem áll rendelkezésre, a közműpótló műtárgyak az ingatlanon belül biztosítottak lesznek,

fc) az óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátás a településen biztosított,

Megjegyzés: Méptv. 8. § (3) bekezdés c) pont igazolása.

g) hogy a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs olyan szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület vagy barnamezős terület, amely az alábbi új beépítéseket előírányzó rendeltetésnek és használatnak megfelel,

ga) a 2. módosítási pont tekintetében: nincs relevanciája a közlekedési terület fenntartásának, így az a vele szomszédos kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület kerül besorolásra,

gb) a 3. módosítási pont tekintetében: a városban lévő beépítetlen lakóterületeken jelenleg nincs tulajdonosi szándék lakóterület értékesítésére,

gc) az 5. módosítási pont tekintetében: a hatályos HÉSz 4 nagyobb helyszínen jelöl mezőgazdasági üzemi területet, amelyek közül 2 helyszín nem rendelkezik szabad kapacitással, a másik 2 helyszín hasznosításához termőföldből való kivonásra, telekalakításra, közművesítésre és ingatlanvásárlásra lenne szükség, amelyek ellehetetlenítenék a beruházást, (a részletes tervezői igazolást jelen határozat 2. melléklete tartalmazza),

Megjegyzés: Méptv. 8. § (3) bekezdés d) pont igazolása.

h) a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó követelményei a következők szerint teljesülnek:

ha) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem kerül kijelölésre.

Megjegyzés: Trtv. 12. § (1) bekezdés igazolása.

hb) Az új beépítésre szánt területek kijelölésével nem kerül sor zöldterület vagy erdőterület átsorolására.

Megjegyzés: Trtv. 12. § (2) bekezdés igazolása.

hc) az összesen 1,07 ha új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg egy korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített 4,75 ha területet csereterületként a településrendezési terv mezőgazdasági terület övezetbe sorolja vissza azzal, azaz a visszasorolt terület nagysága meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését,

Megjegyzés: Trtv. 12. § (3) bekezdés igazolása.

hd) az új beépítésre szánt területek kijelölése nem jár zöldterületi övezet kijelölésével.

Megjegyzés: Trtv. 12. § (4) bekezdés igazolása.

(3) A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a MépTv. 76. § (2) bekezdés előírására hivatkozva a Tervmódosítás véleményezési szakaszában kérelmezze a tervezet országos főépítész részére történő megküldését.

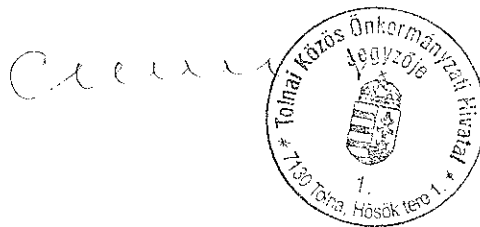
Felelős: a (3) bekezdésben foglaltakért Balogh Zoltán János polgármester

Határidő: értelemszerűen

Balogh Zoltán János sk.
polgármester

Ezerné dr. Huber Éva sk.
jegyző

A kiadmány hitelül:



ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEKKEL ÖSSZEFÜGGŐ BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉK SZÁMÍTÁS
TOLNA VÁROS TELEPÜLÉSTERVÉNEK 3. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSÁHOZ

Módosítás helye	besorolás változtatás előtt	419/2021 korm.rend szerinti érték	nagysága (ha)	BIA érték változtatás előtt	besorolás változtatás után	419/2021 korm.rend szerinti érték	BIA érték változtatás után	különbség
971/10-11 , 2161/1-2 részben, 2160/1-2 részben, 2159 részben, 2163/1 részben	Köu-f	0,6	0,35	0,21	Lke	2,7	0,945	0,735
971/12 , 2171/1 részben, 2170/2 részben, 2221/2 részben	Köu-f	0,6	0,22	0,132	Gksz	0,4	0,088	-0,044
0155/1, 0156	V	7	0,5	3,5	K-Mü	0,7	0,35	-3,15
0116/31, /37, /39, /41, /53, /55, /57, /59, /61, /63, /65, /67, /69, /71, /79, 2164-2166, 2167/1-2, 2168/1, 2169/1, 2170/1, 2237/1	Gksz	0,4	4,75	1,9	Má	3,7	17,575	15,675
			összes BIA érték a változtatás előtt:	5,742		összes BIA érték a változtatás után:	18,958	13,216

összes új beépítésre szánt terület nagysága: 1,07 ha

csereterület nagysága: 4,75 ha

BIA érték változásából adódó különbség: + 13,216

BARNAMEZŐS TERÜLETEK

A Méptv. fogalom meghatározása szerint a **barnamezős terület** olyan földrészlet, vagy földrészletek összessége – ide nem értve a mező- és erdőgazdasági területeket, valamint a honvédelmi és katonai rendeltetésű, a honvédelemért felelős miniszter által vezetett minisztérium vagyongazdálkodásában lévő területeket –, amely elsősorban az ipari, kereskedelmi, közlekedési, honvédelmi vagy településközponti célú felhasználást követően felhagyottá, alulhasznosítottá vagy leromlott állapotúvá vált, jellemzően környezetszennyezéssel érintett, ugyanakkor környezeti és műszaki beavatkozással, vagy természet-alapú megoldásokkal értéknövelt, fejleszthető területté alakítható, **ideértve a rozsdáövezeti akcióterületeket is.**

A Méptv. alapelvei szinten rögzítette a természeti rendszerek megőrzésének elvét és a barnamezős területek elsődlegességének elvét is, biztosítva ezzel a barnamezős területek hasznosításának előnyben részesítését a zöldmezős beruházásokkal szemben. A természeti rendszerek megőrzésének elve arra irányul, hogy a **természeti környezet már elért védettségi szintje**, a zöldterületek, erdőterületek és a mezőgazdasági területek mérete **ne csökkenjen**, és a fejlesztések a már beépített, vagy beépítésre szánt területeken valósuljanak meg. Ha a tervezett **új beépítésre szánt terület 5 km-es környezetében**, az adott település közigazgatási területén belül az adott fejlesztés megvalósítására alkalmassá tehető **barnamezős terület van**, akkor új beépítésre szánt terület csak kiemelt közérdek esetében jelölhető ki. Ezen elvek végrehajtásának elősegítése érdekében az Építési és Közlekedési Minisztérium 2026. január 1-jén felállította a barnamezős területeket tartalmazó digitális közhiteles nyilvántartást, amely az alábbi linken érhető el: www.oeny.hu/oeny/barka.

A kataszterrel elérni kívánt cél, hogy nyilvántartásba vegye a barnamezős területeket és adatot szolgáltatson a területek alapvető jellemzőiről, ezáltal előirányozva azt, hogy a városfejlesztés célterületeinek magját a jövőben a zöldmezős beruházások helyett a jellemzően települési szövetben lévő barnamezős területek képezzék. A kataszter felállítását megelőzően nem állt rendelkezésre olyan nyilvántartás, amely irányt mutat a döntéshozók, beruházók, fejlesztők számára, hogy melyek azok a területek, amelyekben a természeti és épített környezeti értékeink jelentős sérelme nélkül lehet fejleszteni.

A Barnamezős területek Kataszterének adatkezelő felülete alapján a jelenlegi módosítás során 3 helyszínen kijelölendő **új beépítésre szánt területek 5 km-es körzetén belül az alábbi barnamezős területek helyezkednek el:**

Adatlap

Tolna, 970/97

Barnamezős adatok

Barnamezős terület egység neve	Nincs megnevezése
Használaton kívüli terület (alulhasznosított)?	
A telek mérete (m ²)	127437
Épület	van

Ingtalannyilvántartási adatok

Tulajdonszerkezet (önkormányzati, állami, vegyes, magán)	gazdasági társaság tulajdona
--	------------------------------

Helyi építési szabályzat adatok

Övezeti besorolás	Gipe-R5
Beépítési százalék mértéke (%)	30
Szinterületi mutató mértéke	
Beépítési magasság mértéke (m)	
Hatályos helyi építési szabályzat	

Egyéb

Közműellátottság	villamosenergia-ellátás, vízellátás
Környezeti kockázattal érintett?	
Környezeti kockázat jellege	Nem ismert

Adatlap

Tolna, 970/67

Barnamezős adatok

Barnamezős terület egység neve	Nincs megnevezése
Használaton kívüli terület (alulhasznosított)?	
A telek mérete (m ²)	15409
Épület	nincs

Ingtalannyilvántartási adatok

Tulajdonszerkezet (önkormányzati, állami, vegyes, magán)	
--	--

Helyi építési szabályzat adatok

Övezeti besorolás	Vt-R3
Beépítési százalék mértéke (%)	
Szinterületi mutató mértéke	
Beépítési magasság mértéke (m)	
Hatályos helyi építési szabályzat	

Egyéb

Közműellátottság	
Környezeti kockázattal érintett?	
Környezeti kockázat jellege	

Adatlap

Tolna, 970/62

Barnamezős adatok

Barnamezős területegység neve	Nincs megnevezése
Használaton kívüli a terület (alulhasznosított)?	
A telek mérete (m ²)	6753
Épület	van

Ingatlanylevántartási adatok

Tulajdonszerkezet (önkormányzati, állami, vegyes, magán)	gazdasági társaság tulajdona
--	------------------------------

Helyi építési szabályzat adatok

Övezeti besorolás	Vt-R3
Beépítési százalék mértéke (%)	40
Szinterületi mutató mértéke	
Beépítési magasság mértéke (m)	
Hatályos helyi építési szabályzat	

Egyéb

Közműellátottság	nincs
Környezeti kockázattal érintett?	
Környezeti kockázat jellege	Nem ismert

Adatlap

Tolna, 970/63

Barnamezős adatok

Barnamezős területegység neve	Nincs megnevezése
Használaton kívüli a terület (alulhasznosított)?	
A telek mérete (m ²)	2799
Épület	van

Ingatlanylevántartási adatok

Tulajdonszerkezet (önkormányzati, állami, vegyes, magán)	gazdasági társaság tulajdona
--	------------------------------

Helyi építési szabályzat adatok

Övezeti besorolás	Vt-R3
Beépítési százalék mértéke (%)	40
Szinterületi mutató mértéke	
Beépítési magasság mértéke (m)	
Hatályos helyi építési szabályzat	

Egyéb

Közműellátottság	villamosenergia-ellátás, vízellátás
Környezeti kockázattal érintett?	
Környezeti kockázat jellege	Nem ismert

Adatlap

Tolna, 860

Barnamezős adatok

Barnamezős területegység neve	Nincs megnevezése
Használaton kívüli a terület (alulhasznosított)?	
A telek mérete (m ²)	1159
Épület	van

Ingatlanylevántartási adatok

Tulajdonszerkezet (önkormányzati, állami, vegyes, magán)	magántulajdon
--	---------------

Helyi építési szabályzat adatok

Övezeti besorolás	Gksz-R2
Beépítési százalék mértéke (%)	60
Szinterületi mutató mértéke	
Beépítési magasság mértéke (m)	
Hatályos helyi építési szabályzat	

Egyéb

Közműellátottság	nincs
Környezeti kockázattal érintett?	
Környezeti kockázat jellege	Tartós környezetkárosodás. (egyéb információ nem ismert)

Adatlap

Tolna, 857

Barnamezős adatok

Barnamezős területegység neve	Nincs megnevezése
Használaton kívüli a terület (alulhasznosított)?	
A telek mérete (m ²)	995
Épület	van

Ingatlanylevántartási adatok

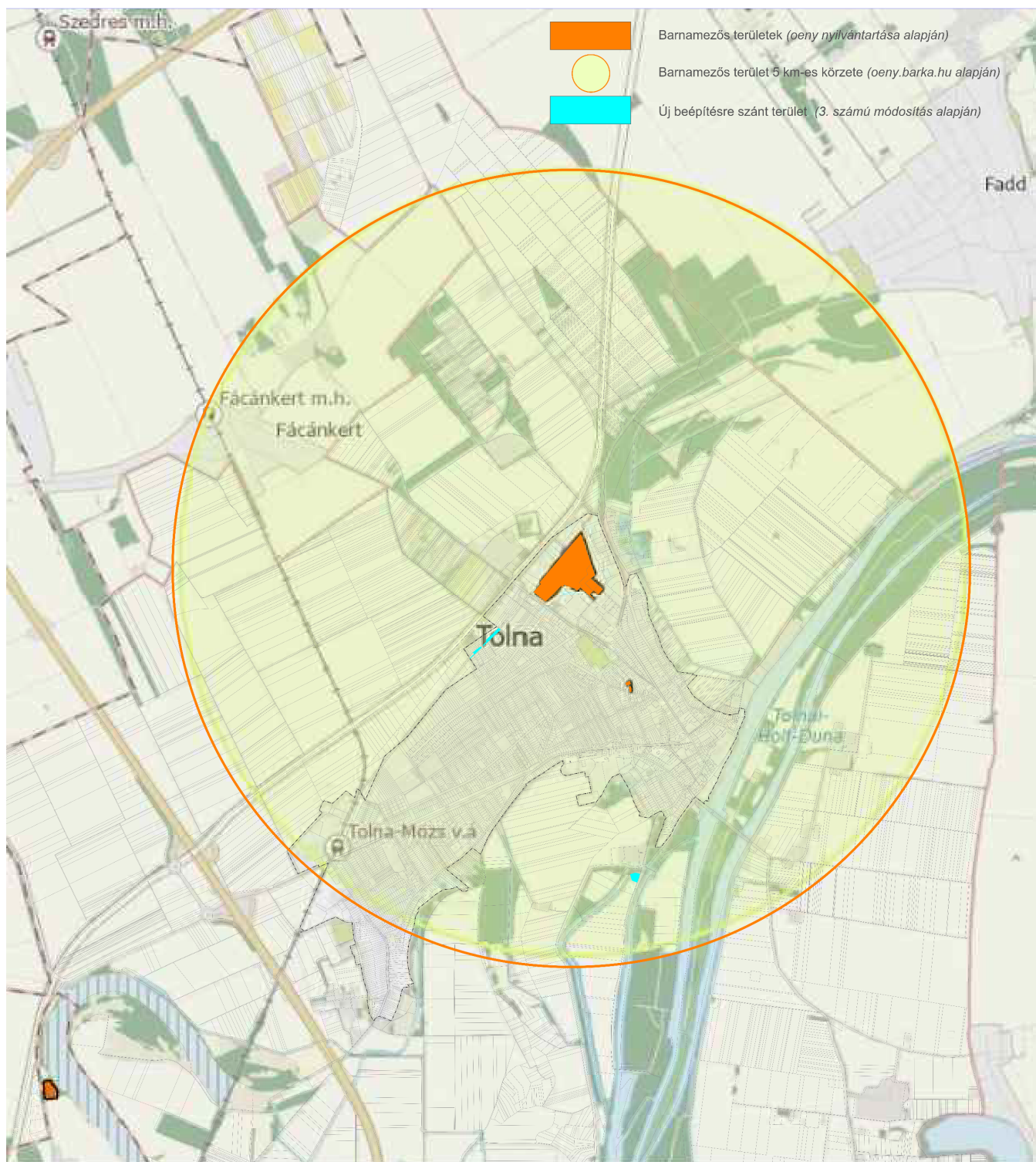
Tulajdonszerkezet (önkormányzati, állami, vegyes, magán)	egyéb
--	-------

Helyi építési szabályzat adatok

Övezeti besorolás	Gksz-R2
Beépítési százalék mértéke (%)	60
Szinterületi mutató mértéke	
Beépítési magasság mértéke (m)	
Hatályos helyi építési szabályzat	

Egyéb

Közműellátottság	távközlés, villamosenergia-ellátás, vízellátás
Környezeti kockázattal érintett?	
Környezeti kockázat jellege	Tartós környezetkárosodás. (egyéb információ nem ismert)



A barnamezős területként nyilvántartott 970/97, /67, /62, /63 hrsz-ú ingatlanok a jelenleg hatályos szabályozási terv alapján Gipe jelű egyéb ipari területbe tartoznak, azon belül is Gipe-4 és Gipe-5 jelű építési övezetben. Ezen földrészletek Tolna város gazdasági területként hasznosítandó és már részben ennek megfelelően is hasznosított területei közé tartoznak. Itt lakóterület kijelölése, illetve állattartás célját szolgáló mezőgazdasági üzemi terület kijelölése nem összeegyeztethető a város területrendezési és területfelhasználási céljaival.

A barnamezős területként nyilvántartott 857 hrsz-ú (Madách I. u. 15.) és 860 hrsz-ú (Wosinszky M. u. 2.) ingatlanok a jelenleg hatályos szabályozási terv alapján Lke-1 jelű, kertvárosias lakóterületbe tartoznak. Ezen ingatlanok sem méretükből fakadóan, sem pedig helyzetükből fakadóan nem alkalmasak állattartás célját szolgáló mezőgazdasági üzemi terület kijelölésére. Az ingatlanokon jelenleg is lakóépülettel beépítettek, így új építési telkek kialakítására nem alkalmasak.

A tervezett gyűjtőút (*felhagyott ipari vágány nyomvonalán*) részbeni törlésével keletkező új beépítésre szánt terület (Gksz) esetében az itt lévő tervezett gazdasági területek részben visszasorolásának igénye és a közlekedési hálózat új elemmel történő fejlesztési szándékának hiánya okán okafogyottá válik a KÖu-f jelölése. Az így keletkező új gazdasági terület helyhez kötött fejlesztésként értelmezendő.

Az indító határozat 2. pontja alapján érintett terület (971/10-11 hrsz és kapcsolódó területek) 5 km-es körzetében lévő barnamezős területként nyilvántartott tolnai ingatlanok: 970/97, /67, /62, /63, 857 és 860 hrsz

Módosítás után a terület **Gksz** építési övezetbe kerül.

Módosítás oka: a tervezett gazdasági területek részben visszasorolása és a közlekedési hálózat új elemmel történő fejlesztési szándékának hiánya okán okafogyottá válik a tervezett gyűjtőút jelölése, azaz KÖu-f övezetben tartása.

Indoklás: a város közigazgatási területén belül lévő barnamezős területek az adott fejlesztés megvalósítására nem tehetők alkalmassá, annak helyhez kötött jellegéből fakadóan.



Az indító határozat 3. pontja alapján érintett terület (971/12 hrsz és kapcsolódó területek) 5 km-es körzetében lévő barnamezős területként nyilvántartott tolnai ingatlanok: 970/97, /67, /62, /63, 857 és 860 hrsz.

Módosítás után a terület részben **Lke** építési övezetbe kerül.

Módosítás oka: a 971/12 hrsz-ú ingatlanon jelölt, tervezett gyűjtőút részbeni felhasználásával lakóterület bővítése a cél. A bővítés eredményeként legfeljebb 3 db új építési telek kialakítására lesz lehetőség.

Indoklás: a város közigazgatási területén belül lévő barnamezős területek az adott fejlesztés megvalósítására nem tehetők alkalmassá lakóterület kijelölésére. A 970/97, /67, /62, /63 hrsz-ú ingatlanok esetében azok gazdasági területként való hasznosítása miatt, a 857 és 860 hrsz-ú ingatlanok esetében a kialakult beépítettségük miatt.



Az indító határozat 5. pontja alapján érintett terület (0155/1, 0156 hrsz) 5 km-es körzetében lévő barnamezős területként nyilvántartott tolnai ingatlanok: 970/97, /67, /62, /63, 857 és 860 hrsz

Módosítás után a terület részben **K-Mü** építési övezetbe kerül.

Módosítás oka: a területen állattartás célját szolgáló mezőgazdasági üzemi terület kijelölése a cél.

Indoklás: a város közigazgatási területén belül lévő barnamezős területek az adott fejlesztés megvalósítására nem tehetők alkalmassá, elsősorban azok belterületi fekvése miatt.



Kivonat
Tolna Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2026. február 26.-i ülése jegyzőkönyvéből

Tolna Város Önkormányzata Képviselő-testületének 89/2026. (II.26.) önkormányzati határozata a város TelepülésTervének 3. számú módosítása során Települési Környezeti Értékelés készítéséről:

(1) Tolna Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) Tolna Város TelepülésTervének 3. számú módosításával (a továbbiakban: Tervmódosítás) kapcsolatban a Települési Környezeti Értékelés eseti eldöntésére irányuló eljárás során a környezet védelméért felelős államigazgatási szervek (a továbbiakban: Szervek) jelen határozat 1. melléklete szerint összegzett véleményeit megismerte, az abban foglaltakkal egyetért.

(2) A Képviselő-testület a Szervek véleményét elfogadva dönt arról, hogy a Tervmódosításhoz nem készített Települési Környezeti Értékelést.

(3) A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, hogy a Tervmódosítás véleményezési szakaszának kezdeményezésével egyidejűleg jelen döntést is töltsse fel az E-TÉR egyeztető felületre.

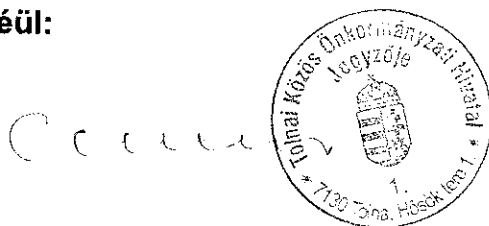
Felelős: a (3) bekezdésben foglaltakért Balogh Zoltán János polgármester

Határidő: értelemszerűen

Balogh Zoltán János sk.
polgármester

Ezerné dr. Huber Éva sk.
jegyző

A kiadmány hitelül:



1. melléklet a 89/2026. (II. 26.) önkormányzati határozathoz

TELEPÜLÉSI KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS ESETI ELDÖNTÉSÉNEK ÖSSZEGZÉSE

Tolna Város TelepülésTervének 3. számú módosítása

Tolna Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 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) pont előírása alapján az 236/2025. (V. 29.) önkormányzati határozatában döntött Tolna Város TelepülésTervének 3. számú módosításáról.

Tolna Város Önkormányzatának Polgármestere az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: SKVr.) 4. § (2) bekezdés alapján kikérte a környezet védelméért felelős közigazgatási szervek (a továbbiakban: környezet védelméért felelős Szervek) véleményét arról, hogy a hatáskörükbe tartozó környezet- vagy természetvédelmi szakterületet illetően várható-e jelentős környezeti hatás.

A környezet védelméért felelős Szervek véleményei

az SKVr. 3. melléklete szerint:

1. Környezetvédelemre kiterjedően (környezetvédelmi hatóság)

Tolna Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Környezetvédelmi Osztály - TOG/82/00702-6/2025. (2025.07.30.)

Megállapítja, hogy a jelenleg rendelkezésre álló információk alapján, környezetvédelmi szakterületet érintően kizáró ok nem merült fel.

Véleménye szerint környezetvédelmi szempontból a környezeti vizsgálat lefolytatása nem szükséges.

Tájékoztatást ad arról, hogy a mindenkor hatályos vonatkozó jogszabályok betartása kötelező. A környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Khvr.) 1-3. számú mellékletében meghatározott tevékenység megvalósítása esetén, a környezethasználó a környezetvédelmi hatóság előtt a szükséges közigazgatási hatósági eljárás lefolytatására köteles. A Khvr. 3. § (1) bekezdés a) pontja szerint a környezethasználó - az 1. § (5) bekezdésben foglalt eset kivételével - előzetes vizsgálat iránti kérelmet köteles benyújtani a környezetvédelmi hatósághoz, ha olyan tevékenység megvalósítását tervezi, amely a 3. számú mellékletben szerepel.

A vélemény és a tájékoztatást köszönettel vettük.

2. Természet- és tájvédelemre kiterjedően (nemzeti park igazgatóság és a természetvédelmi hatóság)

Duna-Dráva Nemzeti Park Igazgatóság - DDNPI/491-11/2025. (2025.08.19.)

Véleménye szerint a tervezett módosításhoz környezeti hatásvizsgálat lefolytatása nem szükséges, a terv további véleményezésében nem kíván részt venni.

A véleményt köszönettel vettük, a környezeti hatásvizsgálat alatt az SKVr. szerinti környezeti vizsgálatot értjük.

Tolna Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Természetvédelmi Osztály - TOG/82/00702-6/2025. (2025.07.30.) és TOG/82/00702-9/2025. (2025.10.13.)

TOG/82/00702-6/2025. iktatószámú levelében megállapítja, hogy a jelenleg rendelkezésre álló információk alapján nem dönthető el, hogy az 5. számú módosítási pont (250 férőhelyes szarvasmarhatartó telep) kapcsán szükséges-e környezeti vizsgálat lefolytatása.

A természetvédelmi hatóság felhívta a figyelmet, hogy amennyiben a tervezett módosítás kapcsán feltételezhető jelentős hatás az érintett Natura 2000 területre nézve és környezeti vizsgálat lefolytatására kerül sor, úgy az *európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről* szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet 10. § (2), (5) és (7) bekezdések rendelkezéseire is figyelemmel kell lenni.

Fentiekre tekintettel a területi természetvédelmi hatósághoz 2025. október 6-án 10/160-21/2025. számú levéllel megküldtük a tervezett beruházással összefüggésben az ÖKO-TRADE Kft. (7623 Pécs, Megyeri út 26/1.) által összeállított Natura 2000 Elővizsgálati Dokumentációt, egyidejűleg nyilatkozatot kértünk arra vonatkozóan, hogy az abban foglaltak alapján várhatóak-e az érintett Natura 2000 területre nézve jelentős hatások, így pedig indokolt-e környezeti vizsgálat lefolytatása.

TOG/82/00702-9/2025. iktatószámú levelében megállapítja, hogy a módosítás kapcsán nem szükséges környezeti vizsgálat lefolytatása.

A véleményt köszönettel vettük.

3. Környezet- és település-egészségügyre kiterjedően (közegészségügyi hatáskörében eljáró vármegyei kormányhivatal)

**Tolna Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály
Közegészségügyi és Járványügyi Osztály - TOR/71/00380-3/2025. (2025.07.31.)**

Véleménye szerint a népegészségügyi szempontból a Települési Környezeti Értékelés elkészítése nem indokolt.

A véleményt köszönettel vettük.

4. A felszíni és a felszín alatti vizek minőségi és mennyiségi védelmére, továbbá súlyos ipari balesetek megelőzésére kiterjedően (vízvédelmi és vízügyi hatóság)

Fejér Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály Vízügyi és Vízvédelmi Osztály - 30407/5703-1/2025.ált. (2025.07.30.)

A hatóság a 0155/1 és 0156 hrsz-ú területekre tervezett állattartó telep létesítését nem javasolja a következőkre figyelemmel:

„A 0156 hrsz-ú ingatlan az Önkormányzat tulajdonában álló Holt-Duna területe. Az ingatlan átsorolásához szükséges lenne az ingatlan-nyilvántartás módosítására is,

aminek megtehetősége bizonytalan. A módosításhoz a gyakorlati vízgazdálkodási feladatokért felelős szervezetek (Önkormányzat és a területileg illetékes Vízügyi Igazgatóság) nyilatkozata kell arról, hogy az ingatlanak vízgazdálkodási funkciója nincs, a Holt-Duna megnevezés megszüntethető. A 0155/1 hrsz.-ú ingatlan pedig önmagában alkalmatlan teljes értékű állattartó telep fenntartására, mivel trágyatároló az előzőekben ismertetett jogi szabályozás szerint felszíni víztől mért 100 m-en kívül nem alakítható ki rajta.”

A hatóság véleménye szerint az általuk nem javasolt állattartó telepen kívül a tervezett módosítások a jelzett feltételek teljesülése esetén nem járnak jelentős környezeti hatással. A környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek.

Tolna Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 188/2025. (IV. 30.) önkormányzati határozatában elvi támogatásáról biztosította a módosítási pont kérelmezőjét a Tolna külterületi 0156 hrsz-ú földrészlet ~250 m² alapterületű nyúlványának értékesítéséről.

A Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság Szekszárdi Szakasz mérnöksége 2025. szeptember 11. napján a Szek-000575-0003/2025. iktatószámú levelében arról nyilatkozott, hogy a 0156 hrsz-ú földrészlet ~250 m² alapterületű része nem rendelkezik vízgazdálkodási funkcióval, övezeti átsorolása vízrendészeti szempontból támogatható, továbbá a 0155/1 hrsz-ú földrészlethez csatolása ellen kifogást nem emelt.

A marhatartó telepen mélyalmos tartási technológia tervezett, telephelyi trágyatárolás pedig nem fog történni. A trágyát közvetlenül az istállóból meghatározott időközönként kiszállítják és külső helyszínen tárolják későbbi szántóföldi felhasználásig. A telepen szilárd útburkolat kialakítása tervezett és az istállók padlózata is szilárd burkolatú lesz. A beruházó a tervek szerint az istállóban kötetlen tartásmódban kíván marhát hizlalni, magán a telephelyen nem kívánnak legeltetést végezni.

A tervezett marhatartó teleptől számított 100 méteren belül felszíni víz található. A Tervmódosításban résztvevő tervezők szakmai véleményére alapozva alapján a vonatkozó jogszabályok az állattartó telep létesítését lehetővé teszik a műszaki kialakításra vonatkozó előírások teljesülése esetén. A mélyalmos technológiának megfelelően megtervezett istálló esetén trágyatárolóra nincs szükség, azaz véleményünk szerint a 100 méteren belül található felszíni víz e tekintetben nem kizáró ok az állattartó telep létesítésére.

Fentiekre tekintettel Tolna város polgármestere újból kikérte a Vízügyi és Vízvédelmi Hatóság nyilatkozatát arról, hogy a hatáskörébe tartozó szakterületet illetően várható-e jelentős környezeti hatás az 5. módosítási pont tekintetében, továbbá arról, hogy a Tervmódosítás során szükséges-e Települési Környezeti Értékelést készíttetni, valamint környezeti vizsgálatot lefolytatni.

Fejér Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály Vízügyi és Vízvédelmi Osztály - FE/TIVVO/1708-2/2026. (2026.02.12.)

Megállapítja, hogy a fenti feltételekkel nem kifogásolható az állattartás, a fentebb leírtak betartásával a településrendezési eszközök módosításából várhatóan jelentős környezeti hatások nem származnak vízügyi és vízvédelmi szempontból. A környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek.

A véleményt köszönettel vettük.

5. Hulladék-gazdálkodásra kiterjedően (hulladék-gazdálkodási hatóság)

Tolna Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Hulladékgazdálkodási Osztály - TOG/82/00702-6/2025. (2025.07.30.)

A hulladékgazdálkodási hatóság környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja indokoltnak.

A véleményt köszönettel vettük.

6. Helyi környezet- és természetvédelemre kiterjedően (a települési önkormányzat jegyzője)

Tolnai Közös Önkormányzati Hivatal Jegyzője - 10/160-16/2025. (2025.07.16.)

A Települési Környezeti Értékelés elkészítését nem tartja szükségesnek.

A véleményt köszönettel vettük.

7. Az épített környezet védelmére kiterjedően (az állami főépítész hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatal)

Tolna Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészeti Iroda - TOB/2/00303-3/2025. (2025.07.30.)

Véleménye szerint a környezeti vizsgálat lefolytatása nem indokolt, a Települési Környezeti Értékelés elkészítését nem tartja szükségesnek.

A véleményt köszönettel vettük.

8. Erdővédelemre kiterjedően (erdészeti feladatkörében eljáró vármegyei kormányhivatal)

Baranya Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti és Földművelésügyi Osztály - BA/52/05923-3/2025. (2025.08.04)

Megállapította, hogy az erdővédelem tekintetében a terv módosítása kapcsán jelentős környezeti hatások nem várhatók, így Települési Környezeti Értékelés készítése nem szükséges.

A véleményt köszönettel vettük.

9. Talajvédelemre kiterjedően (talajvédelmi feladatkörében eljáró vármegyei kormányhivatal)

Tolna Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály - TOF/53/00075-9/2025. (2025.07.22) és TOF/53/00075-11/2025. (2025.08.12.)

Első véleményében arról ad tájékoztatást, hogy talajvédelmi szempontból környezeti értékelés készítése, környezeti vizsgálat lefolytatása nem indokolt.

Második véleményében arról ad tájékoztatást, hogy a benyújtott iratanyag talajvédelmi érdekek figyelembevételével készült, a benne foglaltak talajvédelmi érdekeket nem sértenek.

A véleményt köszönettel vettük.

10. A termőföld mennyiségi védelmére kiterjedően (a földvédelmi feladatkörében eljáró vármegyei kormányhivatal)

Tolna Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földforgalmi Osztály -
17540-2/2025. (2025.07.22)

Tájékoztatást ad arról, hogy az ügyben nem rendelkezik hatáskörrel és illetékességgel.

A tájékoztatást köszönettel vettük.

11. A természetes gyógytényezők, gyógyhelyek természeti adottságainak védelmére kiterjedően (a népegészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala)

Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály
Közegészségügyi Osztály 1. - BP/FNEF/04195-2/2025. (2025.07.30.)

Tájékoztatást ad arról, hogy a településen természetes gyógytényező érintettsége nem áll fenn, ezért jelen esetben a BFKH véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik

A tájékoztatást köszönettel vettük.

12. Kulturális örökség (műemlékvédelem, régészet) védelmére kiterjedően (Budapest Főváros Kormányhivatala)

Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály
Örökségvédelmi Osztály -

Véleményt nem küldött.

13. Kémiai biztonságra kiterjedően (az országos tisztifőorvos)

Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központ - NNGYK/56702-2/2025.
(2025.07.24)

A környezeti vizsgálat elvégzését nem tartja szükségesnek. Az eljárás további szakaszában az NNGYK csak abban az esetben kíván részt venni, amennyiben konkrét, a kémiai biztonságról szóló 2000. évi XXV. törvény hatálya alá eső kérdések merülnek fel.

A véleményt köszönettel vettük.

14. Súlyos ipari balesetek megelőzésére kiterjedően (a vármegyei katasztrófavédelmi igazgatóság)

Tolna Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Hatósági
Főosztály Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Osztály Szekszárd -

Véleményt nem küldött.

Tolna, 2026. február 13.

Az összefoglalót készítette:



Béres István
városi főépítész