

TOLNA

TELEPÜLÉSTERV 6. számú módosítása

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVEK VÉLEMÉNYEZÉSE

ETÉR azonosító: -

2026. október

HIRDETMÉNY

TOLNA VÁROS TELEPÜLÉSTERVÉNEK 6. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA
Telepítési Tanulmánytervek véleményezési szakasz

Ezúton tájékoztatom a Tisztelt Lakosságot, miszerint Tolna Város Önkormányzatának Képviselő-testülete **Tolna Város TelepülésTervének 6. számú módosításának** (a továbbiakban: Tervmódosítás) előkészítésén dolgozik.

A Tervmódosítást megalapozó Telepítési Tanulmányterveket a következő helyeken tesszük közzé:

- a Polgármesteri Hivatalban kifüggesztve,
- az Önkormányzat hivatalos honlapján a következő linken: *https://tolna.hu/hirdetmenyek*
- az Önkormányzat internetes közösségi oldalán a következő linken: *https://facebook.com/Tolnavaros*

Fentiekre tekintettel a Lakosság tájékoztatását, egyben a véleményezési időszakot 2026. október 17. nappal megindítom.

Tájékoztatom Önöket, hogy észrevételeiket **15 napon belül**, azaz **2026. október 31. napjáig** a HIRDETMÉNY mellékletében szereplő, **partneri adatlap** kitöltésével juttathatják el kizárólag elektronikus levél útján a tolna@tolna.hu e-mail címre. Munkánk megkönnyítése érdekében kérem, hogy a dokumentumot szerkeszthető (.pdf, vagy .docx) formátumban küldjék meg.

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

Észrevételeiket előre is köszönjük!

Tolna Város Önkormányzata Képviselő-testületének nevében:

Balogh Zoltán János
polgármester

2026. október 16.



A Tolna, belterület 2076/121 hrsz.-ú földrészletet érintő övezetváltás
megalapozó önk. határozat száma: 170/2026. (IV. 30.)



A Tolna, belterület 2147 hrsz.-ú földrészletet érintő övezetváltás
megalapozó önk. határozat száma: 236/2026. (VI. 25.)

Tolna 2076/121 hrsz-ú földrészlet 400 m2-es része lakóterületi övezetbe történő átsorolásának

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

Tolna város lakossági igény miatti településtervének módosításához szükséges telepítési tanulmányterv



2026. április

ALÁÍRÓ LAP

Készítette:



Tóth Dóra Kata

okl. településmérnök TT 17-1484

7100 Szekszárd, Béri Balogh Á. u. 75. 4. em. 13.a.

+36 20 558 3498

Megbízó:

Drészer László

7130 Tolna, Mező utca 55.

dreszer.laszlo@gmail.com

+36 30 922 5212

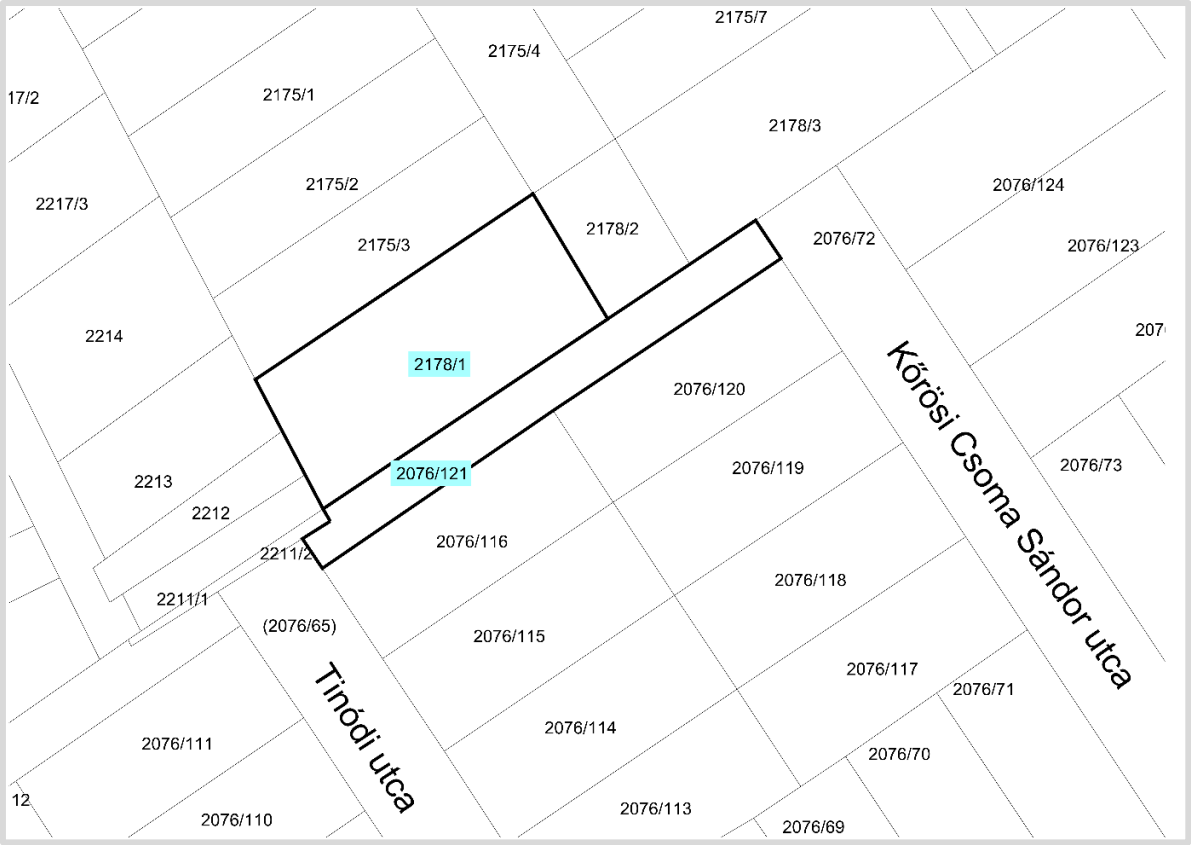
TARTALOM JEGYZÉK

BEVEZETŐ 4
1. A JELENLEGI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA 4
2. VIZSGÁLAT 6
3. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ, JAVASLAT A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSÁRA 8
4. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEI - KÖZLEKEDÉS, KÖZMŰFEJLESZTÉS, IGÉNYE 8
5. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAI, RÖVID ÖSSZEFOGLALÓ 8
6. ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI 8

BEVEZETŐ

Tolna 2178/1 hrsz-ú ingatlan Lke-6 jelű, kertvárosias lakóterületbe tartozik. A terület mellett lévő 2076/121 hrsz-ú ingatlan Köu-h-1 jelű közlekedési övezetbe tartozik.

A Kérelem tárgya a 2076/121 hrsz-ú ingatlanból ~ 400 m2 nagyságú terület átsorolása Lke-6 jelű építési övezetbe, hogy a 2178/1 hrsz-ú ingatlannal összevonható legyen. Az övezeti átsorolás eredményeként a Tinódi utca és a Kőrösi Cs. S. utca közti ~ 8 méter széles KÖu jelű közlekedési terület övezete megszűntetésre kerül.



1. kép Alaptérkép a tervezési területről

1. A JELENLEGI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A terület a város nyugati szélén, a 6. sz. főút felé eső, az utóbbi években lakóterületként preferált részen fekszik. A 2178/1 hrsz-ú beépítetlen földrészlet a Kőrösi Cs. S. utca folytatásában, jelenleg kialakulóban lévő új lakóutca mentén fekszik. A jelenlegi szabályozási terv szerint saroktelek.

A 2076/121 hrsz-ú kivett, beépítetlen területként nyilvántartott önkormányzati ingatlan a valóságban útként semmilyen formában nem működő, spontán terület. A szerepe, hogy 8 méter szélességben akár egyirányú forgalommal vagy csak gyalogos-kerékpáros forgalomnak biztosítsa a területet, így összekapcsolva a Kőrösi Cs. S. utcát a Tinódi L. S. és Rozmájer F. utcával.



3. kép Tervezési terület az ortofotón



***4**. kép 2178/1 hrsz-ú földrészlet felől*



2. kép A Tervezési terület a 2178/1 hsz-ú ingatlan felől nézve

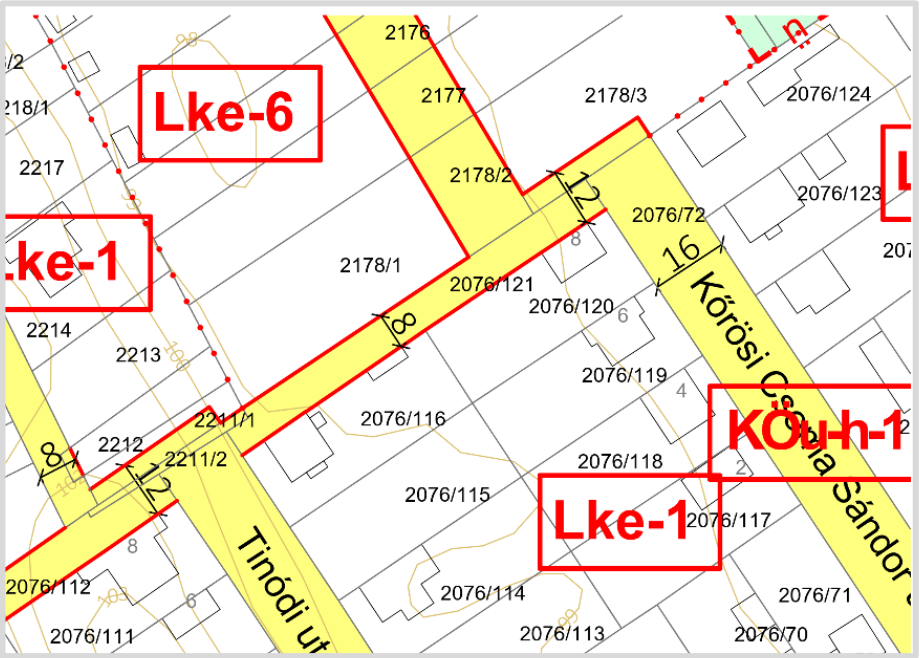


***5**. kép A Tervezési terület a Tinódi utca felől*

2. VIZSGÁLAT

Hatályos szabályozási terv vizsgálata

A kérelem alapján a 2076/121 hrsz-ú földrészlet 2178/1 hrsz-ú telekkel határos szakaszán közlekedési területként megszűntetésre kerül és Kertvárosias lakóterületbe kerül átsorolásra.



6. kép Hatályos szabályozási tervlap

Az övezeti módosítást követően lehetőség nyílik a két terület összevonására, így kedvező irányba változik a 2178/1 hrsz-ú ingatlan jelenlegi építési helye.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet

*„78/D. § (4) Helyi építési szabályzat készítése és módosítása során nem minősül **új beépítésre szánt terület kijelölésnek***

a) az olyan építési övezetbe sorolás, amelyet a 2021. július 1-jét megelőzően hatályos szabályok alapján készült településszerkezeti terv már beépítésre szánt területként határozott meg, azzal, hogy a helyi építési szabályzat készítése, módosítása során igazolni kell, hogy a településszerkezeti terv készítésekor teljesítették a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben meghatározott területrendezési követelményeket – ideértve a táj- és természetvédelmi területi övezetek lehatárolását és az övezetre vonatkozó szabályokat –, valamint a településszerkezeti terv készítésekor megfeleltek a természetvédelmi jogszabályoknak,

b) ha a közút elhelyezése céljára szolgáló terület szabályozási szélességének csökkentése miatt növekszik a beépíthető terület nagysága.

*c) a településszerkezetet meghatározó infrastruktúrának nem minősülő **kiszolgáló út**, mezőgazdasági út, kerékpárút és gyalogút **megszűnése** vagy területének csökkenése abban az esetben sem, ha az a településszerkezeti terven ábrázolásra került.”*

Ennek megfelelően az övezeti átsorolás **NEM MINŐSÜL ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETNEK**.

A terület jelenleg nem tölti be a közlekedési funkcióját semmilyen formában.

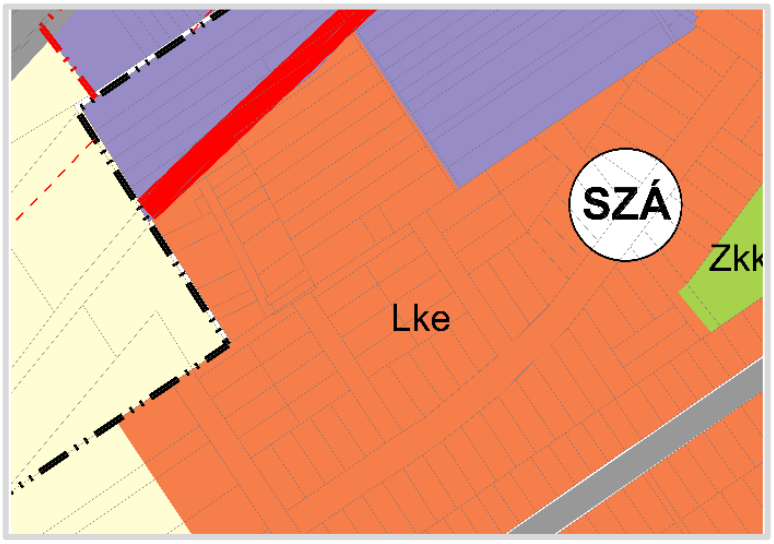
A terület lakóterületi övezetbe történő átminősítése eredményeként megszűnik a lehetősége közlekedéshez kapcsolódó infrastruktúra elem kiépítése a területen.

A Köu-h-1 jelű övezet megszűntetése után visszamaradó ingatlanok mindegyike továbbra is megközelíthető meglévő vagy kialakítandó közterületről. Elzárt, közterületi kapcsolattal nem rendelkező ingatlan az övezeti átsorolás eredményeként nem keletkezik.

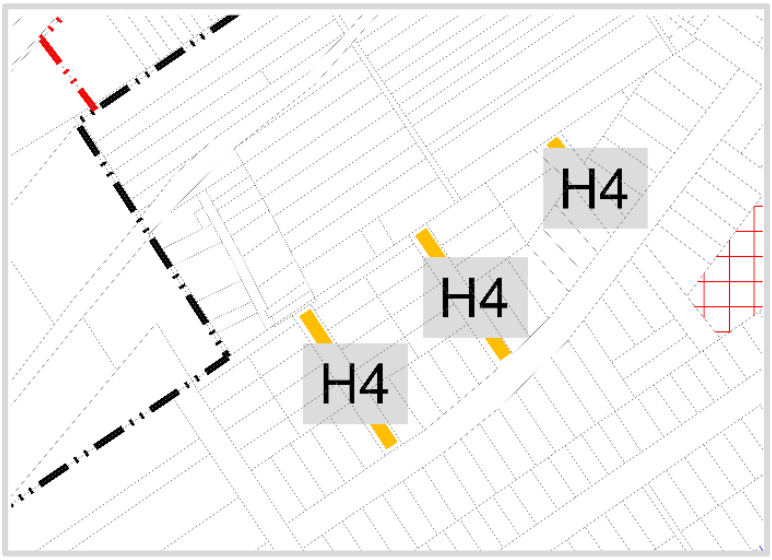
Településfejlesztési terv vizsgálata

Az övezeti átsorolással érintett terület a 252/2024. (VIII. 08.) önkormányzati határozattal jóváhagyott Településfejlesztési terv mellékletét képező Részletes fejlesztési tervlapon kertvárosias lakóterületbe tartozik. Nem érinti meglévő vagy tervezett infrastrukturális elem.

A Fejlesztési tervlap alapján pedig nem része akcióterületnek, projektterületnek. A Kőrösi Cs. S. utca és a Tinódi utca meglévő szakaszai részei a H4 jelű hálózatos projektnek, mely során a cél az útburkolatok rekonstrukciója a város több helyszínén.



7. kép Részletes fejlesztési tervlap

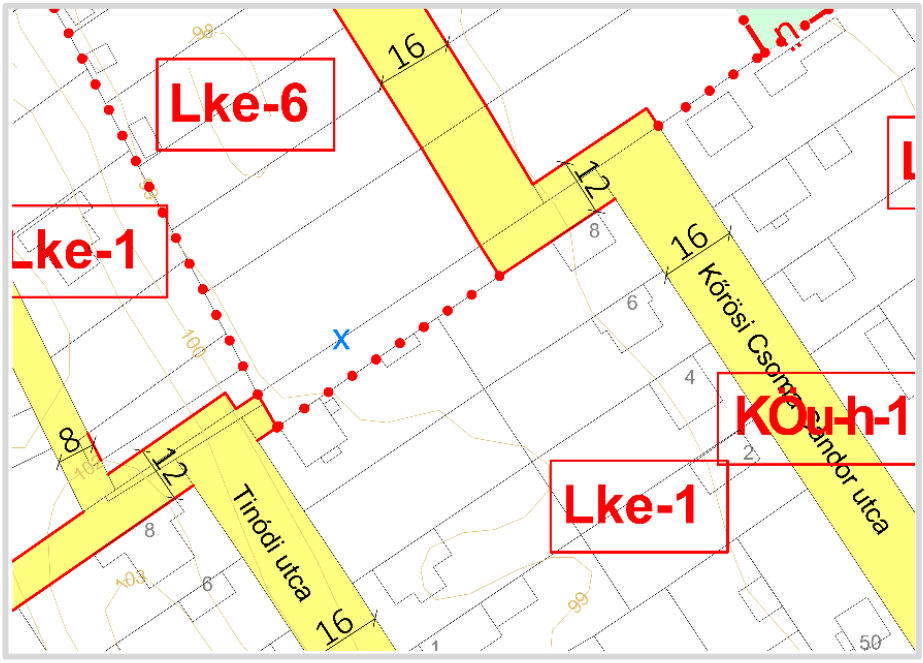


8. kép Fejlesztési tervlap

3. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ, JAVASLAT A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSÁRA

A Tolna 2076/121 hrsz-ú földrészlet érintett szakaszának KÖu-h-1 jelű övezetből való kivonásának sem településrendezési, sem közlekedési, sem pedig magasabb szintű jogszabályi akadálya nincs.

A Kérelem érvényesítése érdekében *a Város helyi építési szabályzatáról szóló* 13/2024. (VIII. 12.) önkormányzati rendelet (HÉSZ) 1. mellékletét képező Tolna Város Belterületi Szabályozási Terve az alábbiak szerint módosítandó:



9. kép Szabályozási tervet érintő módosítás javaslata

A HÉSZ normatív szövege, illetve egyéb melléklete változatlan formában marad.

A Kérelem támogatása esetén a Településfejlesztési terv nem kerül változtatásra.

4. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEI - KÖZLEKEDÉS, KÖZMŰFEJLESZTÉS, IGÉNYE

A tervezett változás következtében a Kőrösi Csoma S. utca és a Tinódi L. S. utca közötti hatályos településtervben tervezett összeköttetés megszűnik, így itt közút kialakítására nem kerül sor a későbbiekben. A Kőrösi Csoma Sándor utca tervezett északnyugati meghosszabbításának megközelítését jelen módosítás nem akadályozza.

A szomszédos 2178/1 hrsz-ú földrészlettel tervezett telekösszevonás miatt közműfejlesztési igény legfeljebb a 2178/1 hrsz-ú ingatlanról történő bővítésként merülhet fel.

Beépítési javaslat nem készül, mivel a Kérelem alapján telekalakítás a cél.

5. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAI, RÖVID ÖSSZEFOGLALÓ

A javasolt változásnak környezeti hatása nem valószínűsíthető.

6. ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI

A tervezési területen és környezetében helyi védett, vagy helyi védelemre javasolt egyedi érték, műemlék, nyilvántartott régészeti lelőhely nem található. Műemléki környezetbe nem tartozik, világörökségi várományos helyszín nem érinti. A településkép a javasolt változással nem módosul. Környezeti érték a területen nem ismert.

Tolna város 2147 hrsz-ú földrészlet

övezeti átsorolásának

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

Tolna város településtervének módosításához

szükséges telepítési tanulmányterv



2026. június 09.

ALÁÍRÓ LAP

Településtervező: Tóth Dóra Kata, okl. településmérnök TT 17-1484

Megbízó: Szalai Zsuzsanna

7130 Tolna, Diófa sor utca 24.

TARTALOM JEGYZÉK

Bevezető

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

Bevezető

Tolna város belterületének északnyugati részén, a beépített lakóterület határán található a 2147 hrsz-ú földrészlet (a továbbiakban: **tervezési terület**).

Az ingatlan jelenlegi tulajdonosa (a továbbiakban: **Beruházó**) 3 db építési telket kíván kialakítani, telkenként 1 lakással, melyet a jelenleg érvényes övezeti besorolás, valamint a közúton való megközelíthetősége alapján nem lehet megvalósítani.

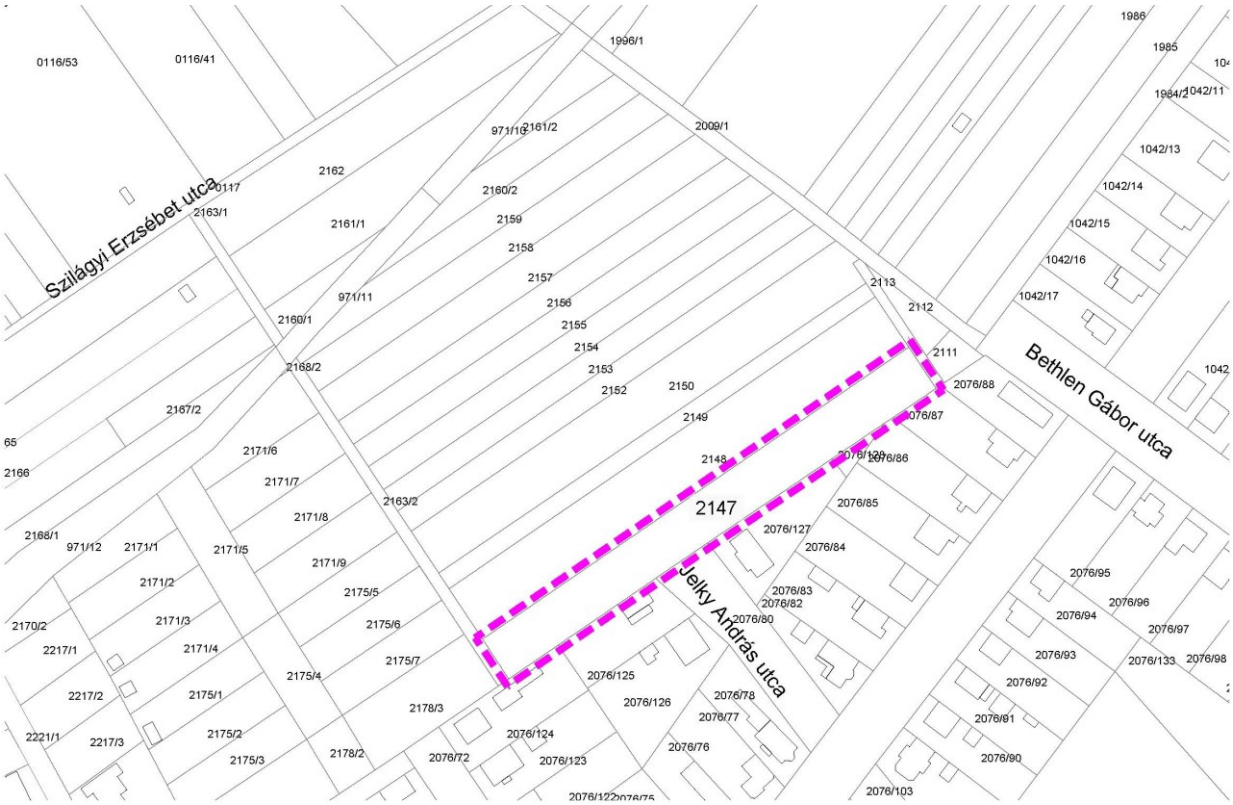
Az igény megvizsgálásához és elbírálásához a 419/2021. Korm. rendelet 19. § (1) bekezdés a) pontja alapján Telepítési tanulmányterv készítése vált szükségessé.

A jelenlegi tanulmányterv a Beruházó szóbeli tájékoztatása alapján készült.

1. Az érintett terület rövid bemutatása

A Tervezési terület a 2147 hrsz-ú ingatlan, mely a Jelky András utca folytatásában kezdődő, több telekből álló gazdasági fejlesztési terület lakóterületekkel határos szélén helyezkedik el.

Tervezési terület *kivett beépítetlen terület* művelési ágú területként van nyilvántartva. A földrészlet nagysága 3595 m2 az ingatlan-nyilvántartás alapján. Az ingatlant jelenleg szántóterületként használják. A 2147 hrsz-ú telek digitális alaptérképről mért adatai: szélessége 17,7 m – 18,4 méter között, hossza 192 méter.



2. A terület és a környezet vizsgálati bemutatása

A tervezési terület a tolnai belterülethatárhoz közel, a 6. számú főúttól 350 m-re, nagytáblás szántóföldi művelésű mezőgazdasági táj szélén helyezkedik el, a lakóterület határán.

A vizsgált terület környezete átalakulást mutat: a még mezőgazdasági, esetenként kertes mezőgazdasági művelésű területeken lakó célú beépítések kezdtek megjelenni, mely különösen jellemző a Szilágyi Erzsébet utca - Tinódi utca északi részére, a belterület határán.



A tervezési terület megközelíthetőségének szempontjából vizsgálandó a Bethlen G. utca felőli közúti csatlakozás lehetősége.

Tervezési terület közúti megközelítése a hatályos településterv alapján a Jelky András utcáról lehetséges. Ezen kívül a valóságban a Kőrösi Csoma Sándor utca külterületi folytatásában lévő mezőgazdasági útról is elérhető, azonban a hatályos szabályozási tervet vizsgálva itt lakóterületi fejlesztési terület található. A keleti végén lévő, Bethlen G. utca folytatásához csatlakozó telek *kivett közút*, a keskeny földrészletet azonban közlekedésre nem használják.



A tervezési terület és a Bethlen G. utca között lévő 2111 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú *kivett, beépítetlen terület,* melyen jellegtelen, eperfás facsoport található.

A tervezési terület jelenleg közművesítetlen, azonban a Jelky utcai közterületi csatlakozásnál rendelkezésre áll elektromos hálózat, vezetékes hírközlés hálózata, ivóvíz, szennyvíz-csatorna, földgázvezeték. A Bethlen G. utca tervezési terület felőli végén az E.ON kisfeszültségű vezetéke, az E.R.Ö.V. Zrt. ivóvíz gerincvezetéke, valamint nyomás alatti szennyvíz nyomóvezetéke található meg.

A tervezési területen áthalad az E.ON 22 kV-os villamos légvezetéke, melyhez a vezeték két oldalától mérve 5-5 m széles védőterület tartozik.



A tervezési terület képe a Jelky utca végéről

TOLNA VÁROS HATÁLYOS TELEPÜLÉSTERVÉNEK ISMERTETÉSE

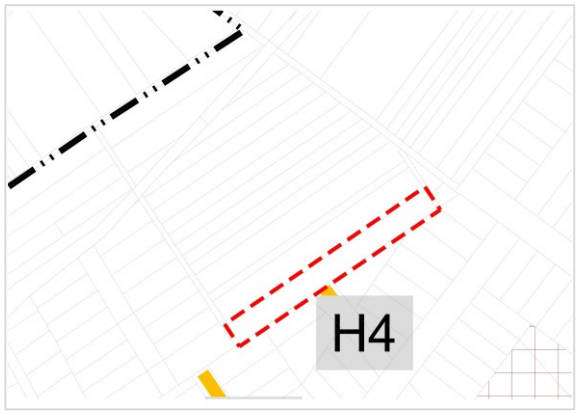
Tolna Város Képviselő-testülete 252/2024. (VIII. 08.) önk. határozatával fogadta el Településfejlesztési tervét, 13/2024. (VIII. 12.) önk. rendelettel a helyi építési szabályzatát. Jelenleg a hatályos településterv 3. számú módosítása folyamatban van. A továbbiakban a 3. számú módosítás záró szakmai véleménykérés anyaga szerinti állapot kerül bemutatásra.

A **hatályos TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI TERV** Fejlesztési tervlapján a tervezési területhez csatlakozó Jelky András utca H4 Útburkolat rekonstrukciók Tolna városában elnevezésű hálózatos projektben szerepel, a tervezési terület azonban nem képezi részét hálózatos vagy egyéb projektnek, zöldinfrastruktúra-hálózatba nem tartozik.

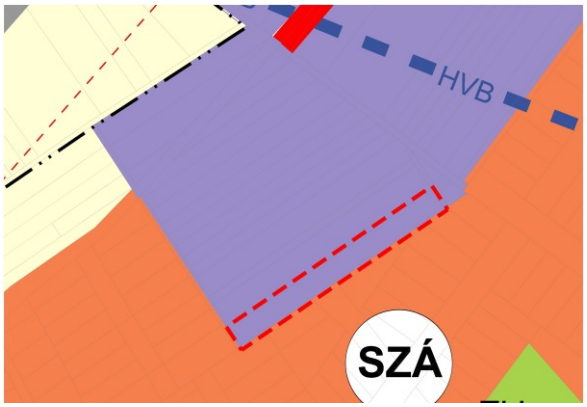
A Részletes Fejlesztési tervlapon a tervezési terület Gksz kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület övezetben, annak kertvárosias lakóterületek felőli határán található. Vízbázis hidrogeológiai védőövezet területén belül helyezkedik el. A zöldinfrastruktúra-hálózat elemeivel nem érintett.

A tervezési terület

a hatályos fejlesztési tervlapon



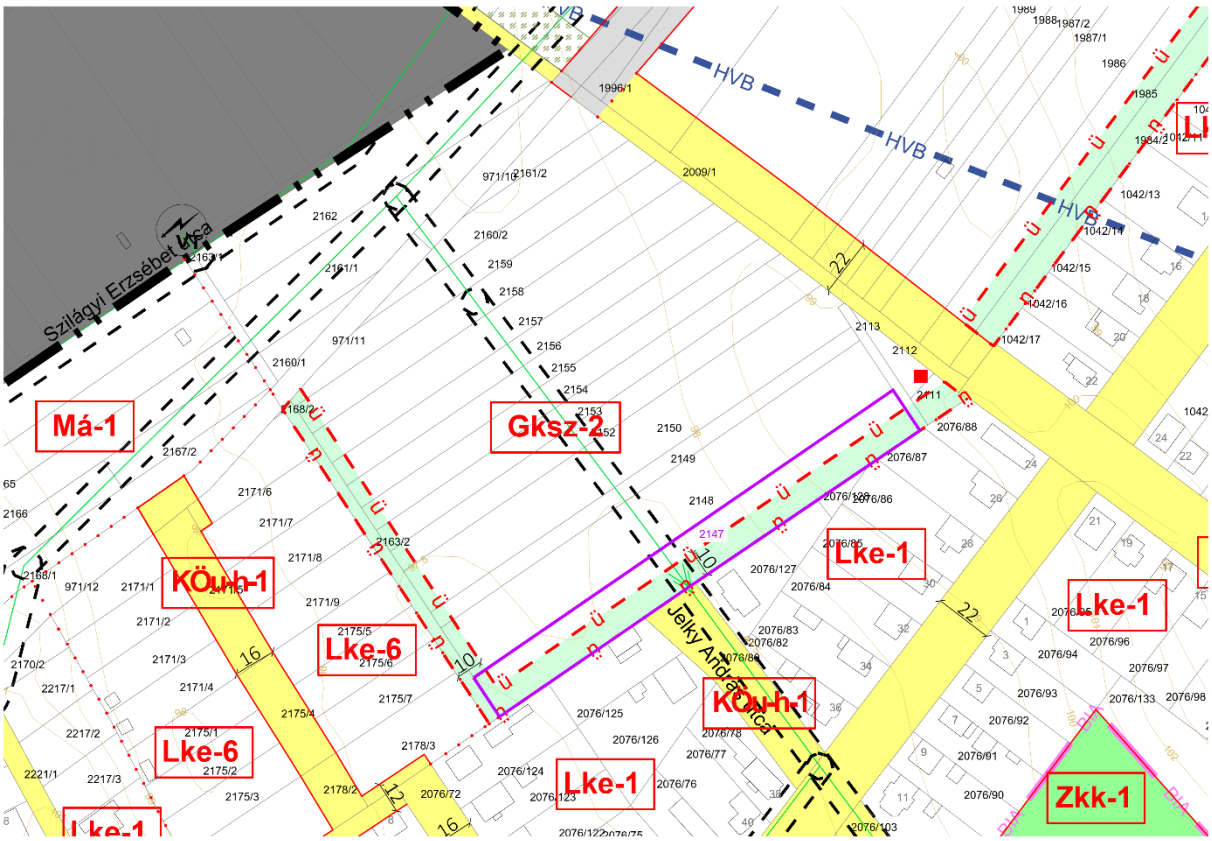
és a részletes fejlesztési tervlapon



A VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL SZÓLÓ 13/2024. (VIII. 12.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELET (a továbbiakban HÉSZ) vizsgálata

A HÉSZ 2026. 05. 08. napjától hatályos állapota a tervezési területre vonatkozóan megegyezik a jelenleg folyamatban lévő 3. számú megnevezéssel futó tervmódosításban szereplő övezeti besorolásokkal és előírásokkal.

Ugyanakkor már záró szakmai véleményezés szakaszában járó tervmódosítás várhatóan jóváhagyásra kerül ennek a tanulmánytervnek a tárgyalása időpontjában, így alább a 3. számú tervmódosítás záró szakmai anyagában szereplő szabályozási tervlap kerül bemutatásra. A HÉSZ mellékletét képező hatályos szabályozási terv belterületi tervlapja és az alábbi tervlap alapján is a tervezési terület **Gksz-2** jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területbe tartozik.



A Gksz-2 jelű építési övezetben megengedett, alábbi rendeltetéseket lehet elhelyezni:

- szolgálati lakás
- tulajdonosi lakás
- oktatási intézmény
- kereskedelmi, szolgáltatói, vendéglátó épület
- munkásszállás
- nem zavaró hatású gazdasági
- raktár, tárolás
- mezőgazdasági termék feldolgozási épület
- üzemanyagtöltő
- településgazdálkodási, - üzemeltetési
- közösségi közlekedést szolgáló

Megengedett melléképítmények, egyéb építmények:

- közmű-becsatlakozás műtárgy, közműpótló műtárgy
- hulladékgyűjtő edénytároló
- épülettől különálló, építménynek nem minősülő kirakatszekrény
- kerti építmény
- húsfüstölő, jégverem, zöldségverem
- állatól, állatkifutó, trágyatároló
- komposztáló
- ömlesztettanyag-, folyadék-, gáztároló
- építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop
- 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek számára garázs

A jelenlegi besorolása alapján a Gksz-2 övezet lakóépület építésére nem alkalmas.

A szabályozási terv alapján a tervezési terület 10 méter szélességben beültetési kötelezettséggel terhelt.

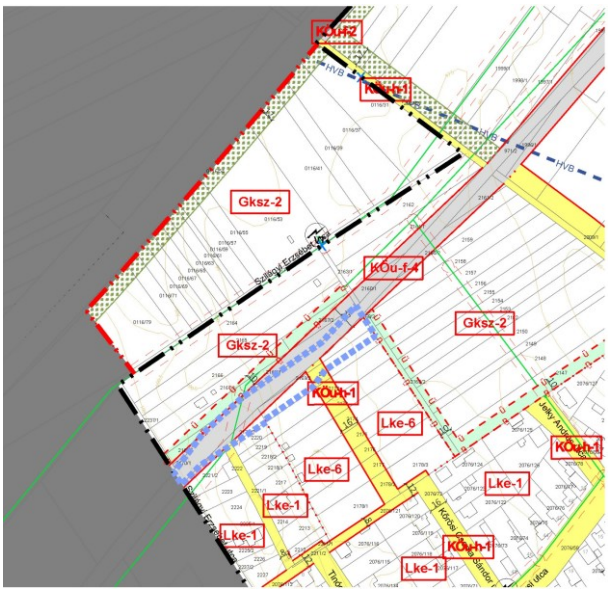
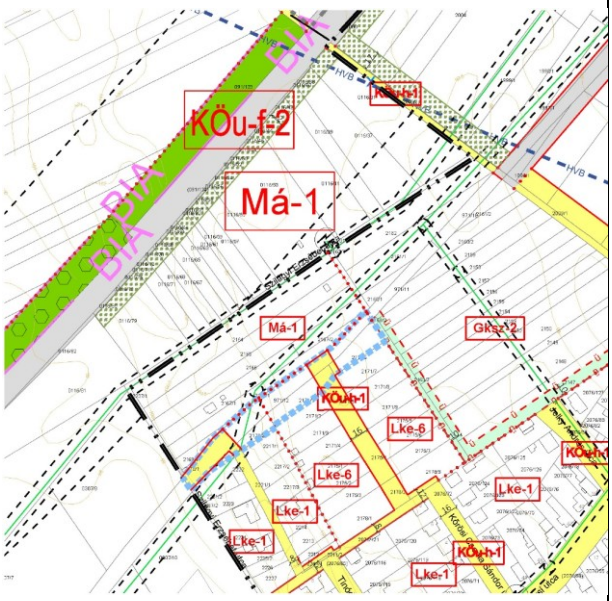
3. melléklet a 13/2024. (VIII. 12.) önkormányzati rendelethez

AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ÉS ÖVEZETEK TELEKALAKÍTÁSI ÉS BEÉPÍTÉSI SZABÁLYAINAK TÁBLÁZATA

	övezeti jel/kód	be-építési módja	a telek kialakítható legkisebb/legnagyobb területe		a telek kialakítható legkisebb/legnagyobb szélessége		a telek kialakítható legkisebb/legnagyobb mélysége	a telek beépíthető legkisebb területe	a telek beépíthető legkisebb szélessége	a telek beépíthető legkisebb mélysége	megengedett legnagyobb beépítettsége terepszint felett	megengedett legnagyobb beépítettsége terepszint alatt	megengedett legnagyobb szintterületi mutatója	megengedett legkisebb zöldfelületi aránya	az épület megengedett legkisebb/legnagyobb épület-magassága		az épület megengedett legkisebb/legnagyobb homlokzat-magassága		az épület megengedett legkisebb/legnagyobb párkány-magassága		leg-magasabb pontja	a telek közműellátás mértéke és módja
			min. (és/vagy max*)												min. és /vagy max.							
			m2		m		m	m2	m	m	%		m2/m2	Ém	m		m		m		m	közművesítettség
			min.	max.	min.	max									min.	max.	min.	max.	min.	max.		
			Tt_min	Tt_max	Tsz_min	Tsz_max	Tm	Tt_b	Tsz_b	Tm_b	B_tf	B_tf*	B_ta	B_ta*	SZtm	SZtm*	Z_min	Z_min*	Ém		Hm		Pm		Élp	Km
24.	**Gksz-2**	Sz	2500	-	-	-	-	-	-	-	60	-	-	-	1,5	-	20	-	-	-	-	10	-	-	-	részleges

Fenti előírások alapján jelenleg a Gksz-2 jelű kereskedelmi, szolgáló gazdasági terület építési övezetben nincs lehetőség a Beruházó szándéka szerinti lakóépületek elhelyezésére.

A jelenleg folyamatban lévő (hamarosan a záró szakmai véleménykérés szakaszában lesz) módosítás alapján a szabályozási terv módosítása a tervezési terület környékét érinti. A felhagyott ipari vágány nyomvonalán tervezett út egy szakasza törlésre kerül, valamint lakóterületi fejlesztések érdekében közlekedési területek kerül megszüntetésre.

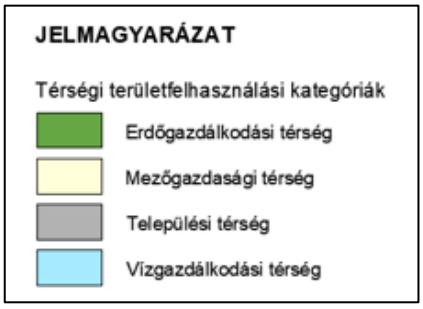
HATÁLYOS SZABÁLYOZÁS TERVLAP	MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT
	

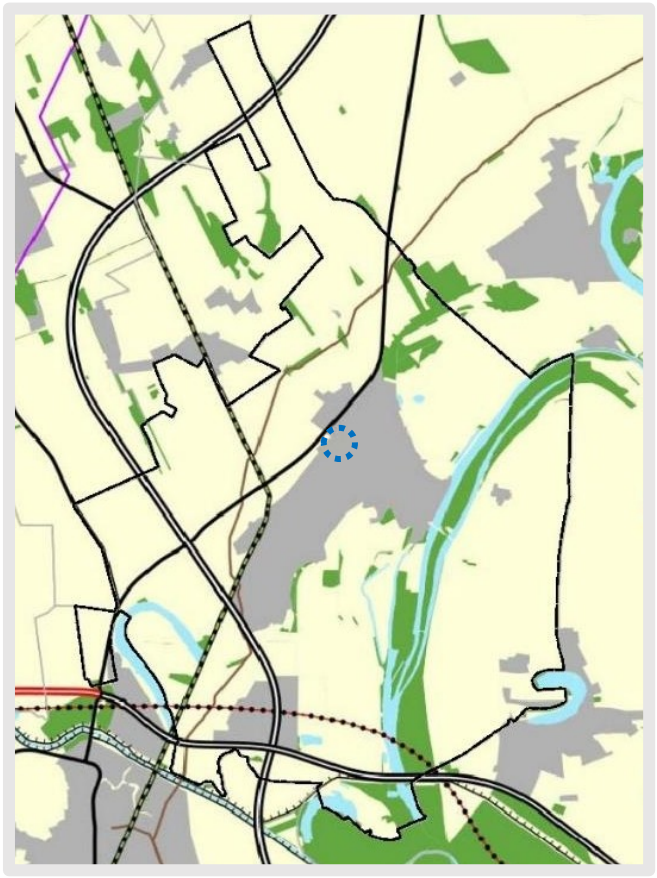
Részlet Tolna város hatályos szabályozási tervének 3. számú módosítási anyagából

3. Területrendezési tervekkel való összhang vizsgálata

Az országos övezetekre vonatkozó előírásokat a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX törvény (a továbbiakban Trtv.) és a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (a továbbiakban: MvM rendelet) állapítja meg.

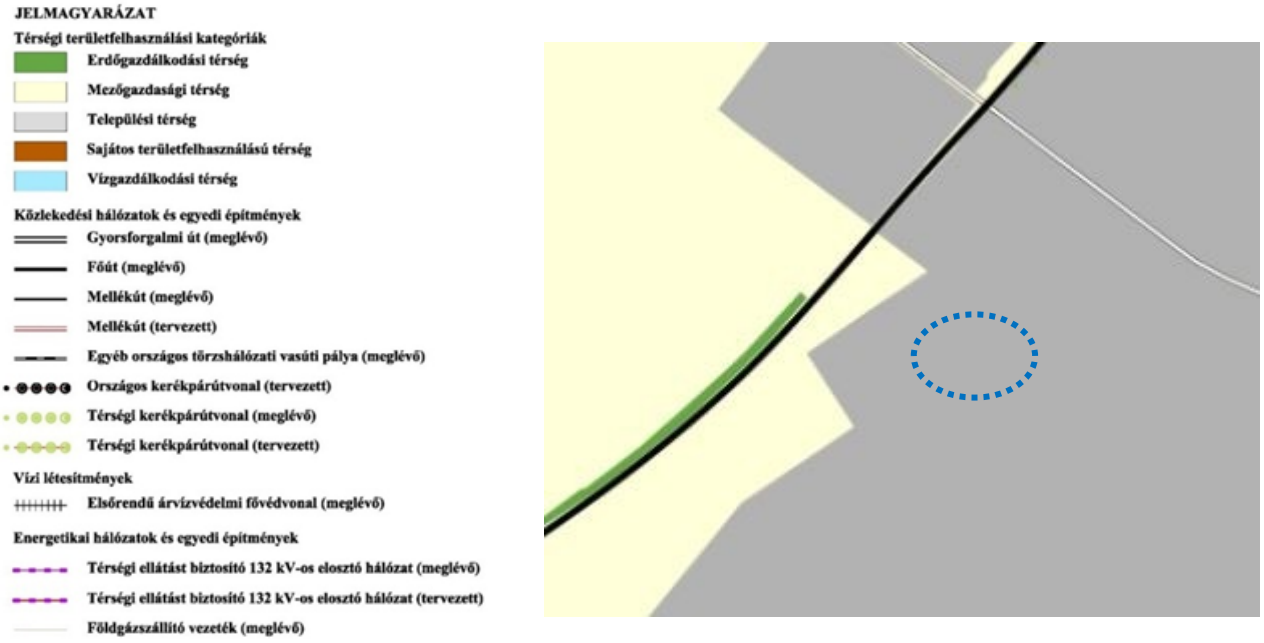
A vizsgált terület az **Ország Szerkezeti Terve** alapján települési térségbe tartozik. Műszaki infrastruktúra elem nem érinti.





Tolna Vármegye Területrendezési Terve

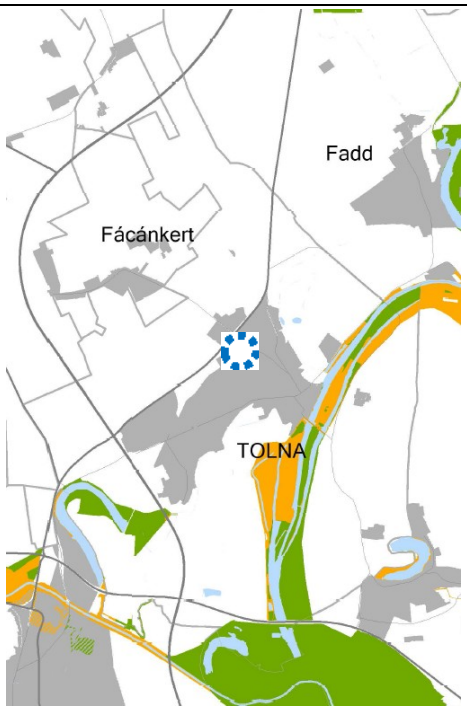
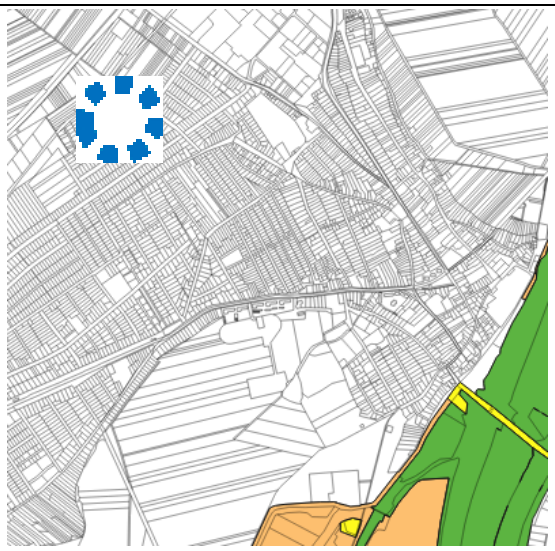
A Tolna Vármegyei Önkormányzat Közgyűlésének 8/2020. (X. 29.) önk. rendelete (a továbbiakban: TMTrT) tartalmazza Tolna Vármegyei Területrendezési Terv **Térségi szerkezeti tervét.**

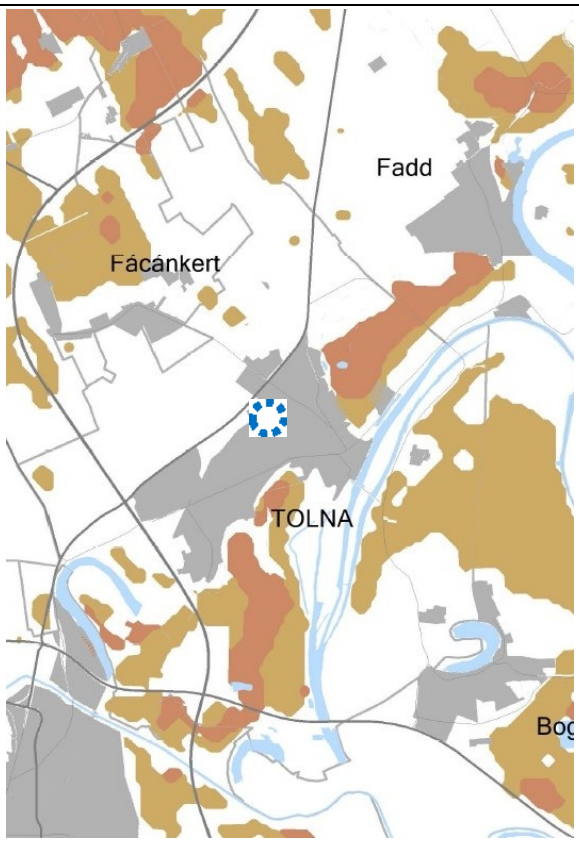
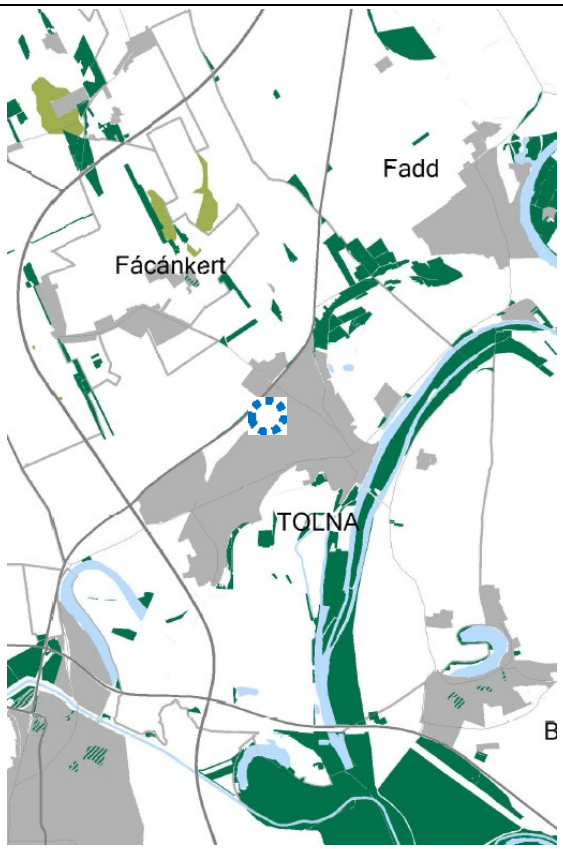


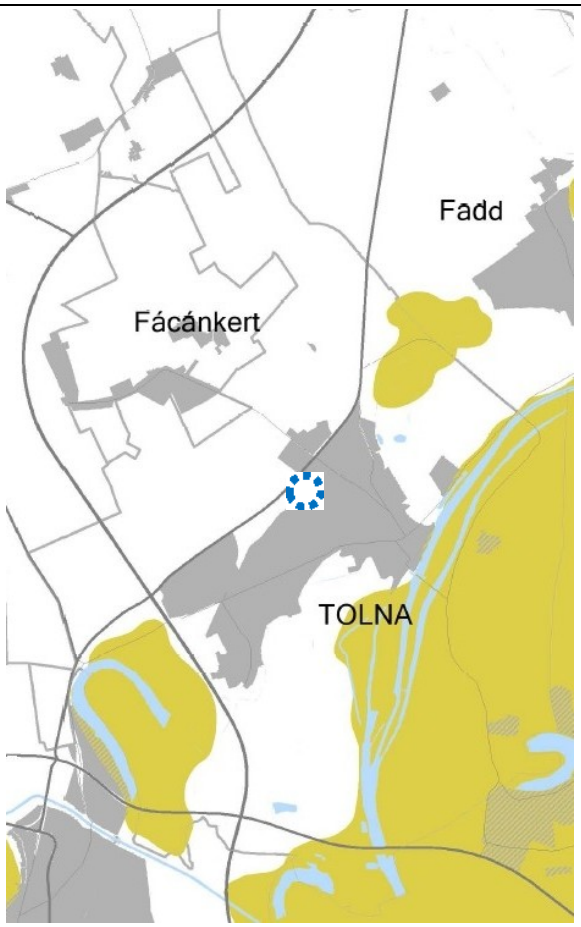
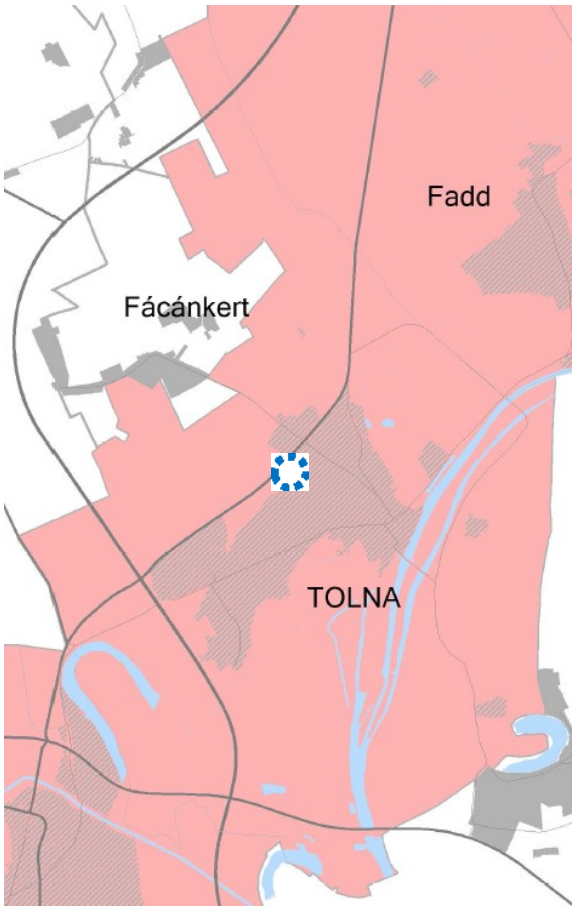
A Térségi Szerkezeti terv a tervezési területet települési térségben szerepelteti. Közlekedési hálózat, energetikai hálózat és egyedi építmények nem érintik.

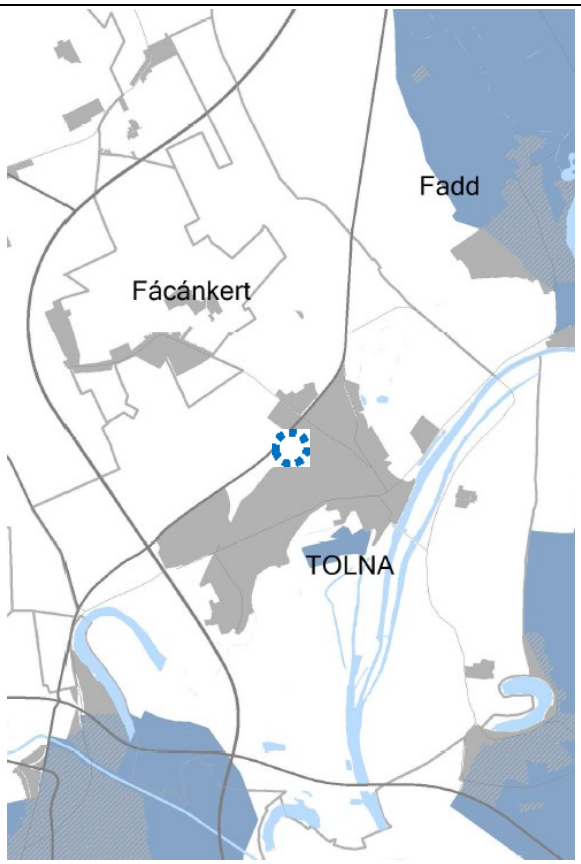
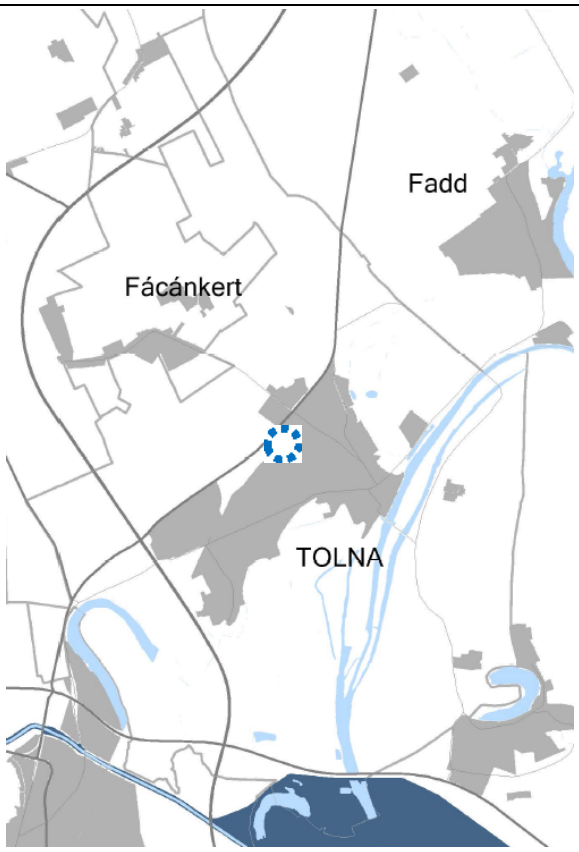
Trtv. 11.§ d) alapján a <u>települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető.</u>

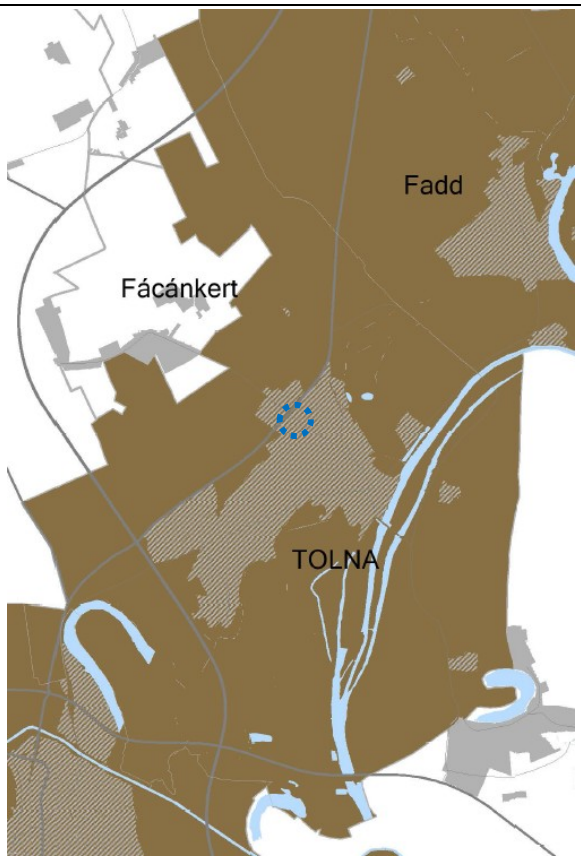
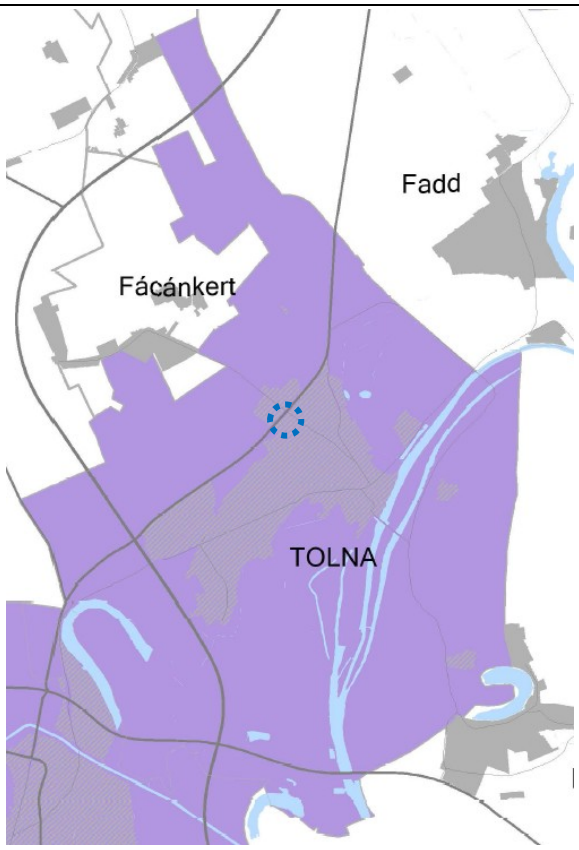
A tervezési területet érintő országos és vármegyei övezetek ismertetése:

Ökológiai hálózat magterületének övezete Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	TÉRADAT ALAPJÁN *Forrás: Tolna Teleülésterv 3. sz. módosításának véleményezési anyagából*
	
A TMTrT 3.1. melléklete alapján a tervezési területet nem érinti az ökológiai hálózat magterületi övezete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezete. 	Az E-Tér adatszolgáltatása szerint az ökológiai hálózat elemei nagymértékben változtak a besorolásuk tekintetében, valamint pufferterület került lehatárolásra a város külterületén. A Téradat szerint a tervezési terület nem érintett ökológiai hálózat övezeteivel.

Kiváló termőhelyi adottságú szántók és jó termőhelyi adottságú szántók övezete	Erdők övezete, Erdőtelepítésre javasolt terület övezete
	
A TMTrT 3.2. melléklete alapján a tervezési területet **nem érinti** a kiváló termőhelyi adottságú és a jó termőhelyi adottságú szántók övezete.	A TMTrT 3.3. melléklete alapján a tervezési terület **nem érintett** az övezetekkel.

Tájképvédelmi terület övezete	Világörökségi és világörökségi várományos terület övezete
	
A TMTrT 3.4. melléklete alapján a tervezési terület **nem érintett** az övezettel.	A TMTrT 3.5. melléklete alapján Tolna világörökségi várományos területek által érintett település. A közigazgatási terület nyugati részén fekvő egyes területek érintettek világörökségi várományos helyszínnel, a vizsgálandó terület **nem érintett**.

Vízminőség-védelmi terület övezete	Nagyvízi meder övezete
	
A TMTrT 3.6. melléklete alapján a tervezési terület **nem érintett** az övezettel.	A TMTrT 3.7. melléklete alapján a tervezési terület **nem érintett** az övezettel.

Ásványi nyersanyagvagyon övezete	Földtani veszélyforrás övezete
	
A tervezési terület **nem érintett** ásványi nyersanyagvagyon területtel, nem része bányateleknek, sem megkutatott ásványi nyersanyagvagyon területnek.	A rendelet alapján a település érintett a földtani veszélyforrás övezetével. Az adatszolgáltatás alapján a tervezési területen **nincs** aktív felszínmozgást mutató helyszín.
Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	**Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete**
TELJES KÖZIGAZGATÁSI TERÜLET ÉRINTETT AZ ÖVEZETTEL	*TELJES KÖZIGAZGATÁSI TERÜLET ÉRINTETT AZ ÖVEZETTEL*
A tervezési területen tervezett módosítás turisztikai szempontból nem releváns.	A település területe a logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezetébe tartozik. TMTrT. 9.§ alapján *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.

A tervezett övezeti átsorolás új beépítésre szánt terület kijelölését nem eredményezi, így a jelenlegi vizsgálat nem terjed ki a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban TrTv.) 12-13.

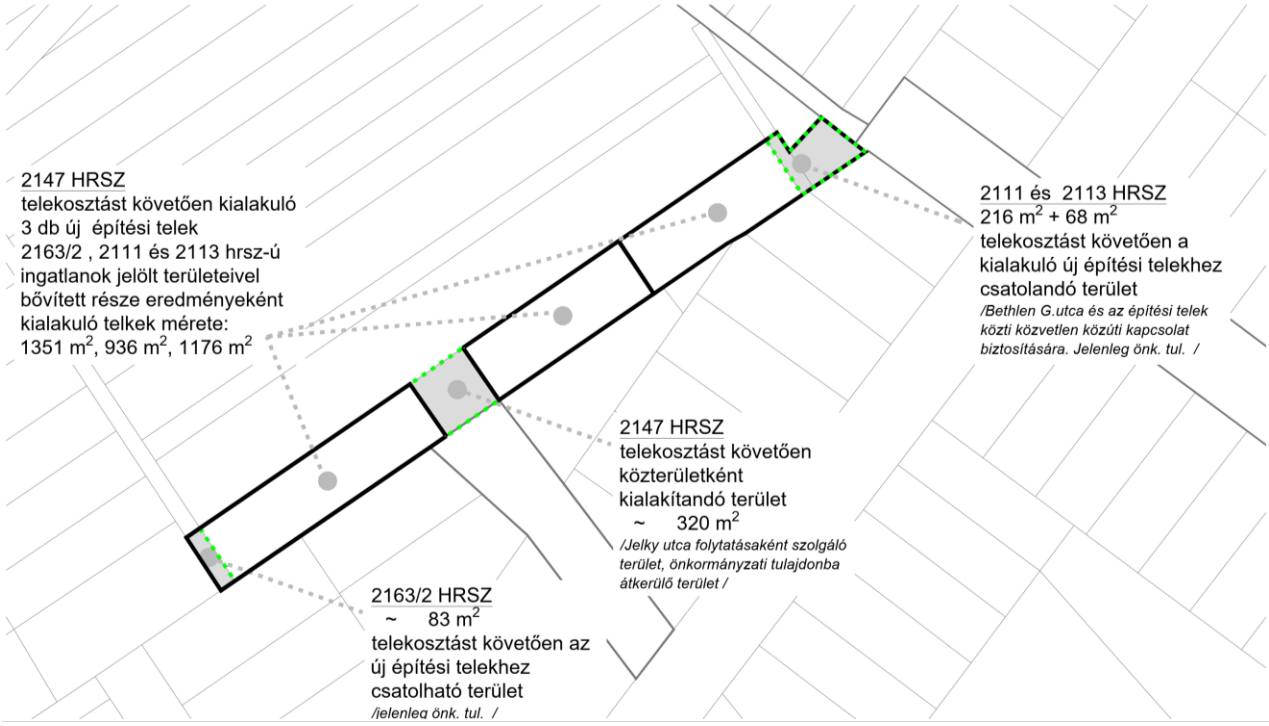
§ és a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban Méptv.) 7-8. § előírásainak megfelelésére.

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

A módosítás célja, hogy a 2147 hrsz-ú földrészlet 3 db építési telekké osztható legyen lakóépület építése céljából.

A tervezési terület kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület besorolású. A tartalék gazdasági területen csakúgy, mint a tömb teljes területén mindezidáig nem történt beruházás. Mindemellett megfigyelhető, hogy a tervezési terület környezetében, a Kőrösi Csoma Sándor utcától és a Tinódi utcától északra is tapasztalhatóak lakó célú fejlesztések.

Mivel a tervezési terület jelenlegi besorolása nem teszi lehetővé sem lakóépület elhelyezését, sem a telek megosztását, ezért ennek átsorolása indokolt településterv módosítás keretében. Ahhoz, hogy a tervezési területen 3 építési telek kialakítható legyen, a közúti csatlakozás biztosítása szükséges. A meglévő telekszerkezet és a tulajdoni viszonyok alapján a 2147 hrsz-ú telek lehetséges megosztását mutatja be az alábbi javaslat:



Telekalakítási javaslat

A javaslat értelmében a tervezési területből közúti funkció ellátására leválasztásra kerül a Jelky utca folytatásában egy 18 m széles, 320 m2 nagyságú terület. A 2147 hrsz-ú ingatlan lakóterületbe történő övezeti átsorolása eredményeképp a 2163/2 hrsz-ú telek újonnan kijelölendő lakóterület menti része, a 2111 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú beépítetlen terület, valamint a 2113 hrsz-ú közút érintett része (összesen 367 m2) funkciójukat vesztenék (jelenleg Gksz területek). Utóbbi két terület lakóterületbe való átsorolása a Bethlen utca felé a közúti kapcsolatot biztosítaná.

<u>területi kimutatás *</u>

2147 hrsz-ú ingatlanból 320 m2* átsorolásra kerül Gksz-2 → KÖu-h-1

2147 hrsz-ú ingatlan többi része átsorolásra kerül Gksz-2 → Lke-6

2111 hrsz-ú önk. tul. ingatlan teljes területe (216 m2*) átsorolásra kerül Gksz-2 → Lke-6

2113 hrsz-ú önk. tul. ingatlanból 68 m2* átsorolásra kerül Gksz-2 → Lke-6

2163/2 hrsz-ú önk. tul. ingatlanból 83m2* átsorolásra kerül Gksz-2 → Lke-6

Lke-6 építési övezetbe sorolandó, önkormányzati tulajdonú területek össz nagysága: 367 m2*

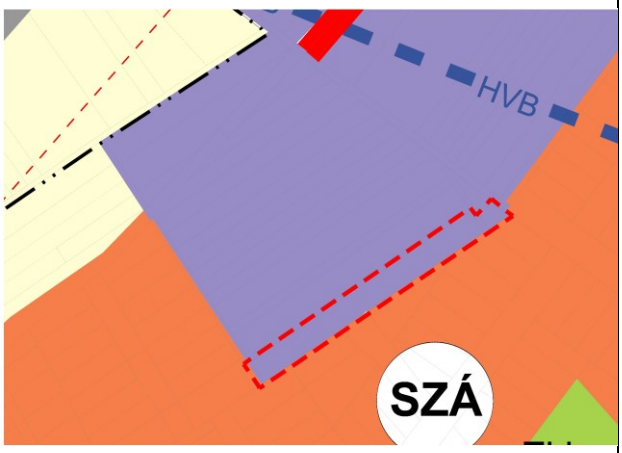
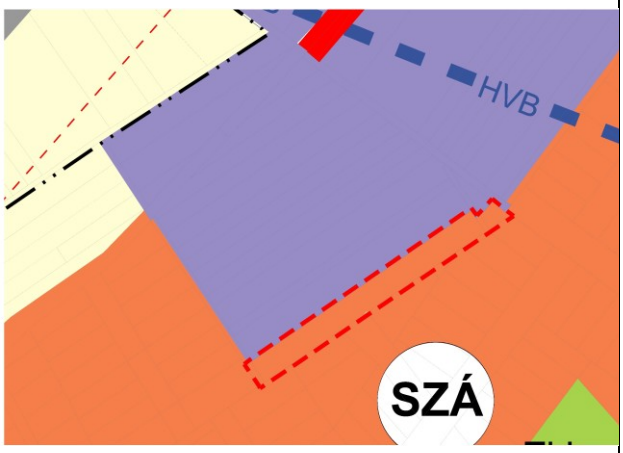
Magántulajdonból közterületbe átkerülő területek nagysága: 320 m2*

A pontos méreteket földmérő által felmért állományból kell megállapítani.

A 2147 hrsz-ú ingatlant, a 2163/2 hrsz érintett részét és a közúti kapcsolat biztosítására javasolt ingatlanrészeket ***<u>Módosításra javasolt terület</u>*** *megnevezéssel* szerepeltetjük, és a <u>továbbiakban ezt vizsgáljuk.</u>

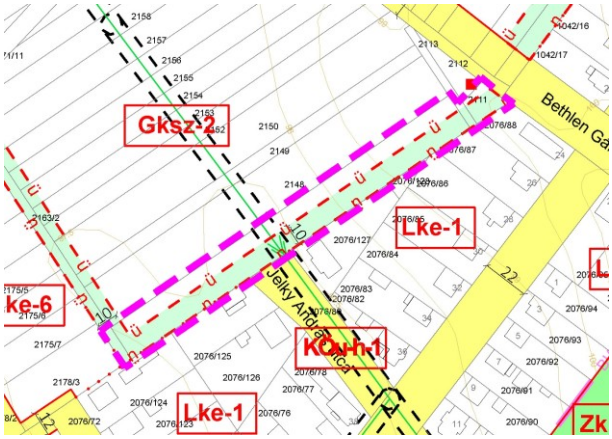
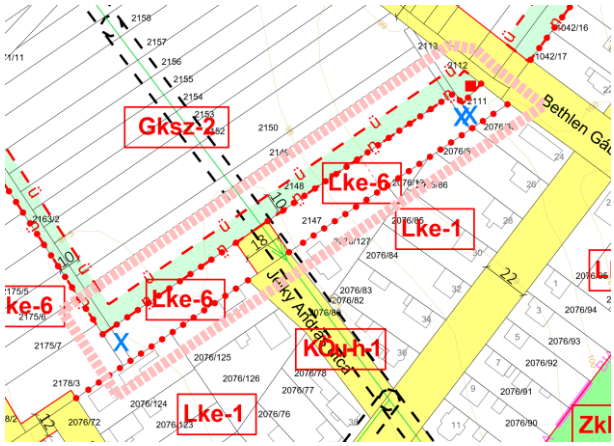
<u>Településfejlesztési terv módosítása:</u>

Az övezeti átsorolás szükségessé teszi a **Részletes településfejlesztési tervlap** módosítását.

Részletes fejlesztési tervlap-hatályos	Részletes fejlesztési tervlap - módosítási javaslata
 A módosításra javasolt terület kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület övezetbe tartozik.	 A javasolt módosítással a gazdasági területbe sorolt ingatlan kertvárosias lakóterületbe kerül.

Helyi építési szabályzat módosítása:

A Helyi építési szabályzat belterületi szabályozási tervlapja fenti területfelhasználási változások alapján módosítandó.

Szabályozási tervlap-hatályos	Szabályozási tervlap -módosítási javaslat
	
A 2147 hrsz-ú földrészletre vonatkozóan a hatályos terv szerinti Gksz-2 jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület helyett a javasolt övezeti besorolás HÉSZ 3. melléklete alapján az Lke-6 kertvárosias lakóterület építési övezet. A 2147 hrsz-ú földrészlet középső részén egy 18 m széles terület Köu-h-1 jelű közúti közlekedési terület helyi hálózat övezetébe kerül. A tervezési területre jelölt korábbi beültetési kötelezettséggel érintett terület határa a Gksz és Lke jelű terület új határára kerül, így a helyi védelemre javasolt érték feszület (2112 hrsz) is „bekerül” ennek területére.	

Az Lke-6 jelű kertvárosias lakóterületre vonatkozó főbb előírások az alábbiak:

Előkert méretének meghatározására vonatkozó elírások:

Az építési helyet a szabályozási terven jelölt építési hely vagy építési vonal jelöli, ennek hiányában az építési hely előkerti méretét a (2)* bekezdésben meghatározott kivételtől eltekintve, az építési övezetben, övezetben a következők szerint kell meghatározni:

a) az utcában jellemzően kialakult állapotnak kell megfeleltetni

b) ha a kialakult állapotnak megfelelő érték egyértelműen nem állapítható meg, akkor 5 méter

* a 8,0 m vagy annál keskenyebb közterülethez csatlakozó telkeknél az előkert mérete legalább 5,0 méter kell legyen.

Jelen esetben építési vonal vagy építési hely szabályozási tervlapon történő rögzítése nem indokolt. Kialakult állapotnak tekinthető a Jelky utca meglévő előkerti mérete. Betlhen G. utcára tájolt építési telek előkerti mérete esetén nincs igazodási pont.

A javasolt telekalakítást követően a kialakuló közterület szélesebb lesz 8 méternél, tehát a kötelező 5 méteres előkerti méret nem érvényes.

Oldalkert méretének meghatározására vonatkozó elírások:

Lke-6 jelű építési övezetre jelenleg az Oldalhatáron álló beépítési mód van meghatározva, így a HÉSZ alapján 4 méter a minimális oldalkerti méret.

Hátsókert méretének meghatározására vonatkozó elírások:

A telekalakítási javaslat alapján kialakuló építési telkek mélysége 20 méternél nagyobb, így a HÉSZ alapján a hátsókert mérete 6 méter.

HÉSZ 3 MELLÉKLETE alapján a kialakítható legkisebb telekméret 600 m2, a megengedett beépítettség mértéke 30 %, a megengedett legkisebb zöldfelületi arány 55 %, az épület megengedett legnagyobb homlokzatmagassága 4,5 méter, a telek közműellátási mértéke részleges.

AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ÉS ÖVEZETEK TELEKALAKÍTÁSI ÉS BEÉPÍTÉSI SZABÁLYAINAK TÁBLÁZATA

	övezeti jel/kód	a telek																		az épület megengedett								a telek
		be-építési módja	kialakítható legkisebb/legnagyobb					beépíthető legkisebb			megengedett									legkisebb/legnagyobb						leg-magasabb pontja	közműellátás mértéke és módja
											legnagyobb						legkisebb											
			területe		szélessége		mélysége	területe	széles-sége	mély-sége	beépítettsége				szintterületi mutatója		zöldfelületi aránya			épület-magassága		homlokzat-magassága		párkány-magassága				
			min. (és/vagy max*)								terepszint felett		terepszint alatt							min. és /vagy max.								
			m2		m		m	m2	m	m	%		%		m2/m2		Ém			m		m		m		m		közművesítettség
			min.	max.	min.	max														min.	max.	min.	max.	min.	max.			
			Tt_min	Tt_max	Tsz_min	Tsz_max	Tm	Tt_b	Tsz_b	Tm_b	B_tf	B_tf*	B_ta	B_ta*	SZtm	SZtm*	Z_min	Z_min*		Ém		Hm		Pm		Élp		Km
1.	**Lf-1**	O	800	-	-	-	-	300	-	-	30	-	-	-	0,4	-	55	-		-	-	-	4,5	-	-	-		részleges
2.	**Lke-1**	O	450	-	-	-	-	300	-	-	30	50	-	-	0,5	-	55	30		-	-	-	4,5	-	-	-		részleges
3.	**Lke-2**	O	450	-	-	-	-	300	-	-	30	-	-	-	0,5	-	55	-		-	-	-	6	-	-	-		részleges
4.	**Lke-3**	I	450	-	-	-	-	300	-	-	30	-	-	-	0,6	-	55	-		-	-	-	7,5	-	-	-		részleges
5.	**Lke-4**	O	450	-	-	-	-	300	-	-	30	-	-	-	0,6	-	55	-		-	-	-	7,5	-	-	-		részleges
6.	**Lke-5**	Sz	300	-	-	-	-	300	-	-	30	-	-	-	0,6	-	55	-		-	-	-	4,5	-	-	-		részleges
7.	**Lke-6**	O	600	-	-	-	-	300	-	-	30	-	-	-	0,6	-	55	-		-	-	-	4,5	-	-	-		részleges

A javasolt telekalakítást követően kialakuló és Lke-6 jelű építési övezetbe sorolandó telkek mindegyike 600 m2 -nél nagyobb.

Részleges közművesítettségű a telek 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. *OTÉK 2024. dec 31-én hatályos állapota szerint*

HÉSZ 4. MELLÉKLETE határozza meg az építési övezetben elhelyezhető rendeltetéseket.

és azon belüli sajátos használat szerinti jelölés	Lf-1	Lke-1	Lke-2	Lke-3	Lke-4	Lke-5	Lke-6	
1.Rendeltetés, önálló rendeltetési egységek								
1.1 lakás	X	X	X	X	X	X	X	
telkenként elhelyezhető önálló rendeltetési egységek száma	2	2	2	2	2	2	2	
1.2. iroda	X	T	T	T	T	T	T	
telkenként elhelyezhető önálló rendeltetési egységek száma	1	-	-	-	-	-	-	
1.3. üdülő	T	T	T	T	T	T	T	
telkenként elhelyezhető önálló rendeltetési egységek száma	-	-	-	-	-	-	-	
1.4. szolgálati lakás	X	X	X	X	X	X	X	
1.5. tulajdonosi lakás	X	X	X	X	X	X	X	
1.6. egészségügyi	X	X	X	X	X	X	X	
1.7. szociális	X	X	X	X	X	X	X	
1.8. hitéleti	X	X	X	X	X	X	X	
1.9. igazgatási	X	T	T	T	T	T	T	
1.10. óvoda, bölcsőde	X	F[11]	F[11]	F[11]	F[11]	T	T	F
1.11. nevelési	X	X	X	X	X	T	T	
1.12. oktatási	X	X	X	X	X	T	T	
1.13. kulturális	X	X	X	X	X	X	X	
1.14. közösségi szórakoztató	T	T	T	T	T	T	T	
1.15. kereskedelmi	X	X	X	X	X	X	X	
1.16. szolgáltatói	X	X	X	X	X	X	X	
1.17. vendéglátó	X	X	X	X	X	X	X	
1.18. szállás jellegű	X	X	X	X	X	X	X	
1.19. diákszállás	T	T	T	T	T	T	T	
1.20. munkásszállás	T	T	T	T	T	T	T	
1.21. kemping	T	T	T	T	T	T	T	
1.22. sport	T	X	X	X	X	T	X	
1.23. nem zavaró hatású gazdasági	X	T	T	T	T	T	T	
1.24. nem zavaró hatású ipari	T	T	T	T	T	T	T	
1.25. zavaró hatású ipari	T	T	T	T	T	T	T	
1.26. gazdasági	T	T	T	T	T	T	T	
1.27.raktár, tárolás	X	F[14]	F[14]	F[14]	F[14]	F[14]	F[14]	F
1.28. mező- és erdőgazdasági üzemi	T	T	T	T	T	T	T	
1.29. állattartási és állattenyésztési	T	T	T	T	T	T	T	

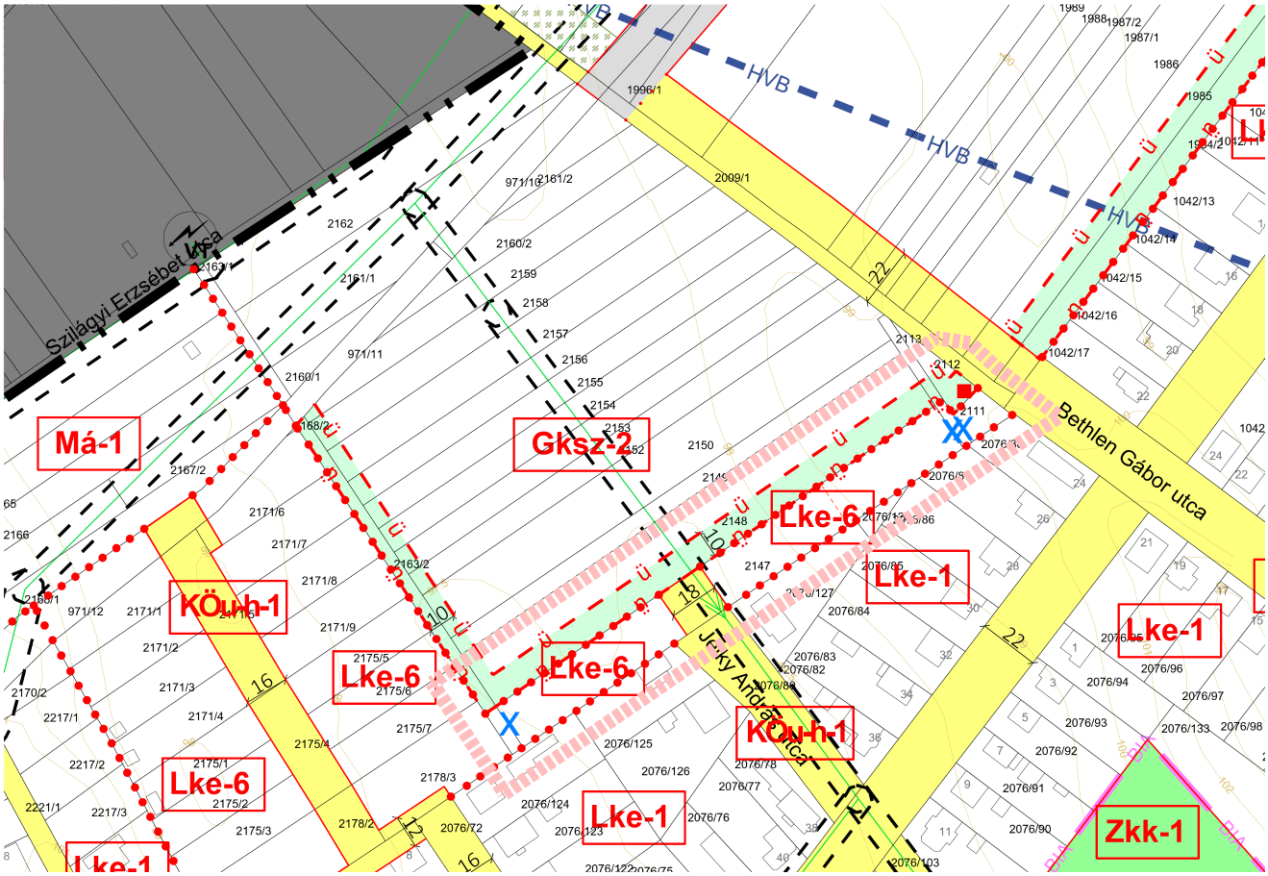
1.30. mezőgazdasági termék feldolgozási	X	T	T	T	T	T	T
1.31. üzemanyagtöltő	T	T	T	T	T	T	T
1.32. településgazdálkodási, településüzemeltetési	T	T	T	T	T	T	T
1.33. közösségi közlekedést kiszolgáló	T	T	T	T	T	T	T
1.34. egyéb, helyi építési szabályzatban meghatározott fogalom szerint	-	-	-	-	-	-	-
2.Melléképítmények							
2.1. közmű-becsatlakozás műtárgy	X	X	X	X	X	X	X
2.2. közműpótló műtárgy	X	X	X	X	X	X	X
2.3. hulladékgyűjtő edénytároló	X	X	X	X	X	X	X
2.4. épülettől különálló, építménynek nem minősülő kirakatszekrény	T	T	T	T	T	T	T
2.5. kerti építmény	X	X	X	X	X	X	X
2.6. húsfüstölő, jégverem, zöldségverem	X	X	X	X	X	X	X
2.7. állatól, állatkifutó	X	X	X	X	X	X	X
2.8. trágyatároló	X	X	X	X	X	X	X
2.9. komposztáló	X	X	X	X	X	X	X
2.10. siló	T	T	T	T	T	T	T
2.11. ömlesztettanyag-, folyadék-, gáztároló	X	X	X	X	X	X	X
2.12. építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop	X	X	X	X	X	X	X
2.13. egyéb, helyi építési szabályzatban meghatározott fogalom szerint	-	-	-	-	-	-	-
3.Egyéb építmények							
3.1. 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek számára garázs	T	T	T	T	T	T	T
3.2. lakókocsi	T	T	T	T	T	T	T
3.3. egyéb, épületnek nem minősülő, lakás vagy egyéb önálló rendeltetési egység kiváltására szolgáló, huzamos tartózkodásra alkalmas létesítmény	T	T	T	T	T	T	T
3.4. egyéb, a helyi építési szabályzatban meghatározott fogalom szerint	-	-	-	-	-	-	-

5. Szabályozási koncepció - javaslat a szabályozás módosítására

A 2147 hrsz-ú földrészleten, a 2163/2 hrsz-ú telek 83 m2 nagyságú területén, a 2113 hrsz-ú földrészlet 68 m2 nagyságú területén, és a 2111 hrsz-ú földrészleten a hatályos terv szerinti Gksz-2 jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület helyett a javasolt övezeti besorolás HÉSZ 3. melléklete alapján az Lke-6 kertvárosias lakóterület építési övezet.

A hatályos jogszabályok alapján épület csak olyan telken helyezhető el, **amelynek gépjárművel történő megközelíthetősége** – beépítésre nem szánt területen a honvédelmi és katonai, valamint nemzetbiztonsági célú épület elhelyezésére szolgáló telek kivételével – **közterületről vagy magánútról közvetlenül, hídon vagy átereszen keresztül biztosítható.** A 2147 hrsz-ú földrészlet középső részén egy 18 m széles terület Köu-h-1 jelű közúti közlekedési terület helyi hálózat övezetébe kerül.

A tervezési területre jelölt korábbi beültetési kötelezettséggel érintett terület határa a Gksz és Lke jelű terület új határára kerül, így a helyi védelemre javasolt érték feszület (2112 hrsz) is „bekerül” ennek területére.



Szabályozási terv módosítására tett javaslat



Beépítési elképzelés

A módosítási elképzelés újonnan kijelölt beépítésre szánt területet nem eredményez, ezért biológiai aktivitás értéket nem szükséges számolni.

A módosítási elképzelés a fejlesztési tervlap és a szabályozási tervlap módosítását teszi szükségessé, a HÉSZ rendelkező részét nem szükséges változtatni.

Jogszabályi környezet:

2025. január 1-ét követően elindított módosítási eljárás során a TÉKA 135. § (3) bekezdése szerint a települési önkormányzat a módosítást az OTÉK 2024. december 31-én hatályos II. és III. fejezete, valamint 1. és 2. számú melléklete figyelembevételével készíti el, valamint a TÉKA 136. § (2) bekezdésének rendelkezésére figyelemmel.

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

Közlekedés

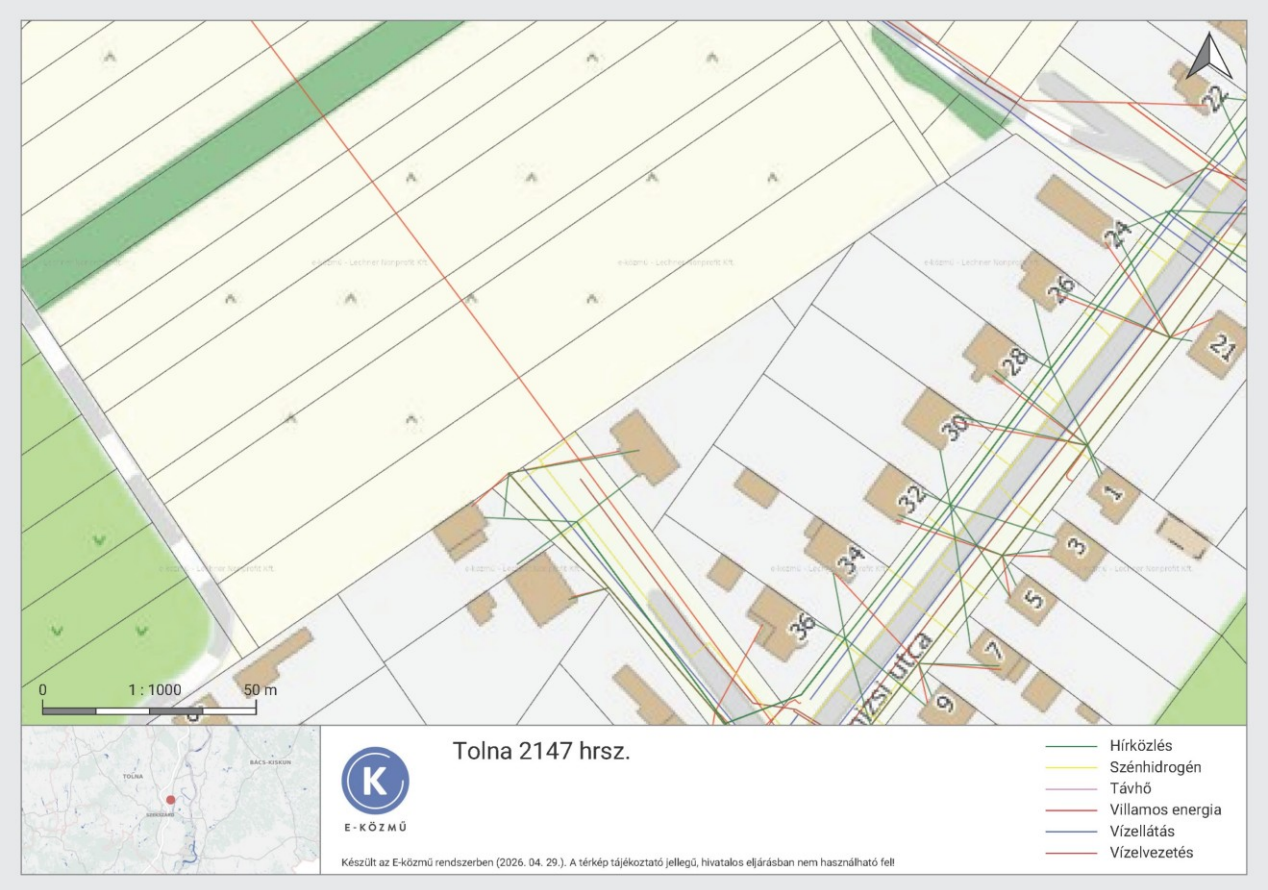
A kialakuló lakó funkciójú építési telkek közúti kapcsolata biztosítható az előző fejezetekben javasolt telekalakítással, övezeti átsorolással. A Jelky A. utca meglévő szakasza burkolt, csapadékvíz-elvezetése eddig nem megoldott, a csapadékvíz megtartását a viszonylag széles füves, fásított zöldsávok szolgálják. A Jelky utca meghosszabbításánál az útburkolat kialakítása mellett szikkasztó árok kialakítása javasolt.

Közműellátás

Épület csak olyan telken helyezhető el, ahol a rendeltetésszerű használathoz szükséges villamos energia, ivóvíz, technológiai víz biztosítható, ahol a keletkező szennyvíz elvezetése vagy szennyvíz közműpótló műtárgy telepítése, valamint a csapadékvíz helyben tartása, elvezetése vagy ártalommentes kezelése biztosítható, ahol a használat során képződő hulladék gyűjtésére szolgáló, a hulladékmennyiséghez igazodó méretű hulladékgyűjtő edény elhelyezése és a hulladék rendszeres elszállításának vagy ártalommentes kezelésének lehetősége biztosítható.

A módosításra javasolt terület jelenleg közművesítetlen, azonban a Jelky utcai közterületi csatlakozásnál rendelkezésre áll elektromos hálózat, vezetékes hírközlés hálózata, ivóvíz, szennyvíz-csatorna, földgázvezeték. A Bethlen G. utca tervezési terület felőli végén az E.ON kisfeszültségű villamos vezetéke, az E.R.Ö.V. Zrt. ivóvíz gerincvezetéke, valamint nyomás alatti szennyvíz nyomóvezetéke található meg.

A módosításra javasolt terület közműellátása a Bethlen utcai és a Jelky utcai közművek gerincvezetékeinek meghosszabbításával oldható meg, a közműszolgáltatókkal történő megegyezés szerint.



Csapadékvíz gazdálkodás

Épület csak olyan telken helyezhető el, ahol a csapadékvíz helyben tartása, elvezetése vagy ártalommentes kezelése biztosítható. A kialakuló építési telkek terepalakítását úgy kell megvalósítani, hogy a lehető legnagyobb mértékben biztosítsa a telekre hulló csapadék telken történő megtartását, zöldfelületen való elszikkasztását.

A csapadékvizet a telken belül meg kell tartani. A vízvisszatartás, öntözés és egyéb hasznosítás érdekében a csapadékvizet a telek zöldfelületén el kell szivárogtatni vagy a telek egyéb területén hasznosítási célból tárolni szükséges olyan mértékben és módon, hogy ez a telek és a szomszédos telkek, továbbá az építmények állékonyságát és rendeltetésszerű használatát ne veszélyeztesse. A telekről csak a nem hasznosítható, nem elszivárogtatható és hasznosítási célból nem tárolható csapadékvíz vezethető el.

Kommunális hulladék kezelése

A települési hulladék elszállíttatása a javasolt közúti kapcsolatok kialakítása esetén megoldható. A keletkező hulladék elszállíttatása a telek tulajdonosának kötelessége.

Humán infrastruktúra

A módosítási szándék nem teszi szükségessé humán infrastruktúra fejlesztését.

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

A kérelemben szereplő övezeti átsorolás eredményeként létrejövő kertvárosias lakóterülettel a mezőgazdasági művelésű földek területe csökkenni fog. Tekintve azonban, hogy a terület művelésből kivett, (gazdasági) területként szerepel jelenleg, a módosítás a környezetet tekintve is kímélőbb, valamint az épített környezetet és a tájképet is kedvezőbben befolyásoló területhasználatot eredményez.

A módosításra javasolt terület vízbázis hidrogeológiai „B” védőövezetében található.

HÉSZ 14. § (4) bekezdés alapján *vízbázis hidrogeológia „B” védőövezettel és vízminőség védelmi terület övezettel érintett területen belül új létesítmény építése esetén a keletkező szennyvíz elvezetése szennyvízhálózatra való rácsatlakozással biztosítandó.*

A módosításra javasolt területen a szennyvízhálózatra történő csatlakozás a közműszolgáltatóval egyeztetve megoldható.

8. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei

A módosításra javasolt terület mellett, a 2112 hrsz-ú földrészleten egy feszület található, mely a Bethlen utcából a külterületre vezető út mellett áll. A hatályos településtervben helyi védelemre javasolt egyedi érték kereszt felső része hiányzik. A környezete fűvel borított, eperfákból álló facsoport található mellette.

A javasolt módosítás a feszület telkét nem érinti. A 2111 hrsz-ú telken javasolt közlekedési terület burkolása, közművesítése esetén a feszület megtartandó.

A módosításra javasolt területen és tágabb környezetében nyilvántartott régészeti lelőhely nem ismert. Műemlék, műemléki környezet a területén és tágabb környezetében nem található. Világörökségi várományos helyszín és annak védőövezete nem érinti.

A tervezett övezeti átsorolás a település építészeti környezetéhez látványképi szempontból illeszkedik.

A javasolt módosítás alapján a 2111 hrsz-ú földrészleten közlekedési terület kialakítása szükséges. Az esetleges útburkolat-építés, vagy csupán földút kialakítása során az itt található eperfás facsoport egyes egyedeinek kivágása szükséges, mellyel kisebb zöldfelületi jelentőségű érték fog csökkenni. A közlekedési terület kialakítása után a közterületen fásítás (fasor telepítése) javasolt.