

TOLNA VÁROS TELEPÜLÉSTERVÉNEK

1. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA

*KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS SZÜKSÉGESÉGÉNEK
ELDÖNTÉSÉHEZ KÉSZÍTETT TÁJÉKOZTATÓ ANYAG*

MUNKA MEGNEVEZÉSE:

**TOLNA VÁROS
TELEPÜLÉSTERVÉNEK 1. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA**

Megrendelő:
Tolna Város Önkormányzata

Szakmai felügyelet:
Béres István települési főépítész

Településtervező:
Tóth Dóra Kata, TT 17-1484

Munkaszám: 243/2024.

2024.11.

ALÁÍRÓ LAP

TOLNA VÁROS TELEPÜLÉSTERVÉNEK 1. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA

Szakmai felügyelet:

Béres István települési főépítész



Településtervező:

Tóth Dóra Kata, TT 17-1484

Önkormányzat részéről:

Tolna Város Önkormányzata
7130 Tolna, Hősök tere 1.
74 540 800 tolna@tolna.hu
Balogh Zoltán polgármester
Ezerné dr. Huber Éva jegyző

TARTALOM

Tartalom

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

4. TÁJRENDEZÉSI ÉS ZÖLDINFRASTRUKTÚRA-FEJLESZTÉSI JAVASLAT, CSAPADÉKVÍZ-GAZDÁLKODÁS	16
5. KÖZMŰVESÍTÉS, ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉSI JAVASLAT, KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT ...	16
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)	16
7. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK BEMUTATÁSA	16
8. A TERÜLETRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEKKEK VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA	17
9. AZ ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET KIJEKÖLÉSÉRE IRÁNYULÓ MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEKRE A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁSA ÉS EREDMÉNYE	26
V. TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI TERV MÓDOSÍTÓ HATÁROZATA.....	27
VI. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÓ RENDELETE	29

MELLÉKLET:

TERVIRATOK, FÜGGELÉKEK

TOLNA VÁROS TELEPÜLÉSTERVÉNEK

1. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA

I. BEVEZETŐ

TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉS

Tolna Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 307/2024. (X. 31) számú határozatában (**Településfejlesztési döntés**) úgy döntött, hogy Településtervét módosítja az alábbi pontokban:

1. a Tolna belterületi 799/3 hrsz-ú földrészlet Vi-2 jelű (vegyes intézményi terület) építési övezetének módosítása, a földrészleten meglévő irodaépület 6 lakásos társasházzá történő rendeltetés-váltása érdekében,
2. a Város Helyi Építési Szabályzatának módosítása a szabadon álló jellegű főépítmény elhelyezésére vonatkozó szabályok és a zárt sorú beépítési móddal szabályozott építési övezetek beépítési előírásainak pontosítása érdekében,
3. a tervezési folyamat során esetlegesen észlelt elírások-, rajzi feldolgozásból adódó pontatlanságok javítása, a helyi építési szabályzatban meghatározott előírás pontosítása érdekében.

ALAP DOKUMENTUMOK:

Településfejlesztési terv - elfogadva a 252/2024. (VIII. 8.) önk. határozattal

Tolna Város helyi építési szabályzatáról szóló 13/2024. (VIII. 12.) önk. rendelet

A város településképeinek védelméről és a településképi véleményezési eljárásról szóló 15/2018. (VII. 18.) önk. rendelet

A településtervvel, a kézikönyvvel és a településképi rendelettel összefüggő helyi partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 14/2022. (VIII. 9.) önkormányzati rendelete

ELŐZMÉNYEK:

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

Jelen módosítás (a továbbiakban: Tervmódosítás) alapjául egy beruházási projekt, valamint a HÉSz - *zárt sorú beépítési módú építési övezetekre vonatkozó* - normaszöveg módosításának igénye szolgál.

1. módosítási pont

A Tolna belterületi 799/3 hrsz-ú földrészleten álló irodaépületből (a vízmű egykori irodaépülete) az ingatlan tulajdonosa (Tantos Csaba 7130 Tolna, Bajcsy-Zsilinszky utca 84. szám alatti lakos) 6 lakásos lakóépületet kíván kialakítani. A tervezett építési tevékenység nem jár az épület bővítésével.

A Tervmódosítás az épület rendeltetésének megváltoztatására irányul. A HÉSz a tárgyi földrészletet a Vi-2 jelű (vegyes intézményi terület) építési övezetbe sorolja, amely építési övezetben a lakások kialakítása nem megengedett. A Deák Ferenc utcai 4 emeletes panelházak közvetlen szomszédságában szakmai oldalról támogatható a kérelem.

2. módosítási pont:

A HÉSz 18. § (13) bekezdés alapján az „Lk-2, Lk-4, Lk-5, Vt-1, Vt-2, Vt-4 és K-i-1 jelű építési övezetben az utcai telekhatártól mért 12 méteres sávban alakítható ki zárt sorú beépítés, 12

méteren túli szakaszon utcára merőleges épületszárny helyezhető el, legalább 6 méteres oldalkert biztosításával, legfeljebb 4,5 méteres homlokzatmagassággal”.

Fent idézett előírás számos belvárosi építési telek esetében az utcafronti telekhatártól mért 12 méteres távolságon túl lévő telekrész beépítését korlátozza, mivel a 6 méteres oldalkertet mindkét oldalon érvényesíteni szükséges. Egy 15 méter széles építési telek esetében ez azt jelenti, hogy a vizsgált telekrészen legfeljebb 3 méter szélességű udvari épületszárnyat lehetne elhelyezni, ami nem életszerű. Ehhez kapcsolódóan a főépítmény utcai főépítményként történő újra-definiálása is indokolt szakmailag.

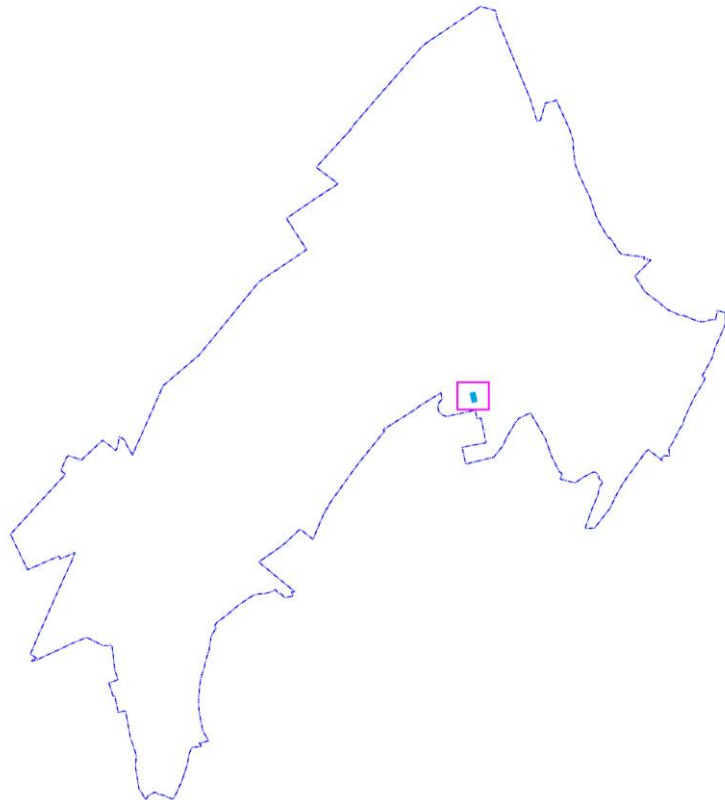
A MÓDOSÍTÁS ÁLTALÁNOS CÉLJA, RÖVID LEÍRÁSA:

1. módosítási pont

A módosítás célja, hogy Tolna Város belterületi 799/3 hrsz-ú földrészletének Vi-2 jelű építési övezetből 6 lakásos társasház létesítése céljából Lk-3 jelű kisvárosias lakóterületbe sorolása.

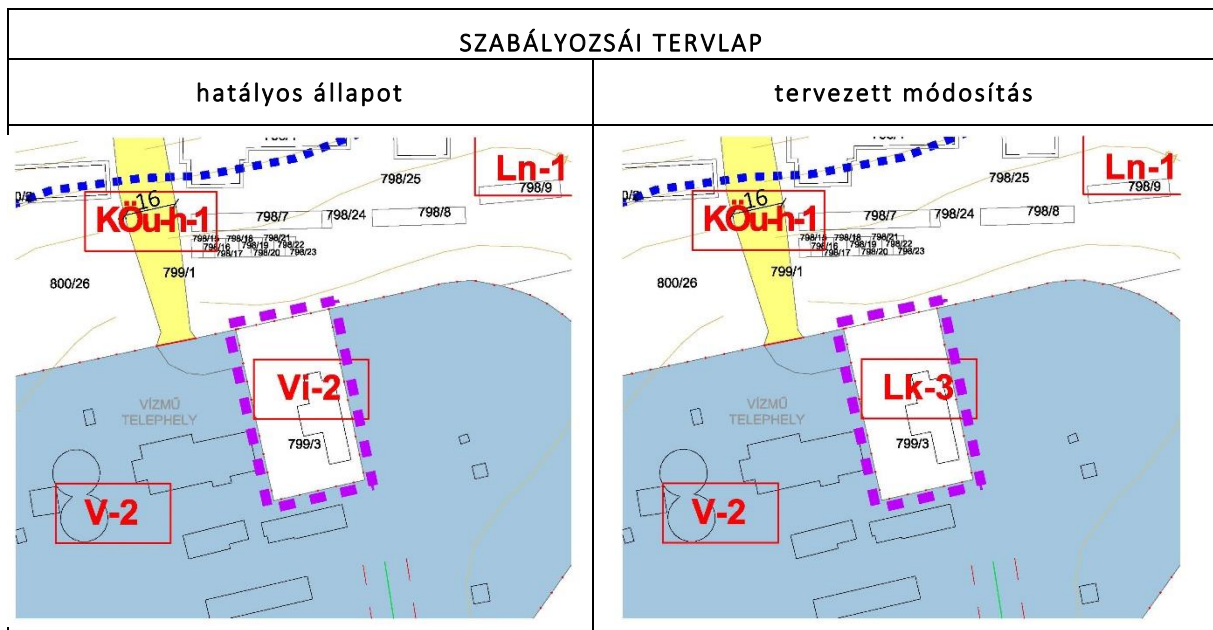
Módosul a Településfejlesztési terv 2. mellékletét képező Részletes fejlesztési tervlap, valamint a HÉSz 1. mellékletét képező belterületi szabályozási tervlap.

A módosítás nem jár újonnan beépítésre szánt terület kijelölésével.



A tervmódosítás az alábbi területet érinti:

TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI TERV RÉSZLETES FEJLESZTÉSI TERVLAPJA	
hatályos állapot	tervezett módosítás
A diagram showing the current zoning plan. It features a red background with green circles labeled 'Ln'. A blue square labeled 'Vi' is positioned in the lower part of the red area. Below the red area is a blue area with a white circle labeled 'V'. The 'Vi' square is surrounded by a dashed purple border.	A diagram showing the proposed zoning plan. It features a red background with green circles labeled 'Ln'. A red square labeled 'Lk' is positioned in the lower part of the red area. Below the red area is a blue area with a white circle labeled 'V'. The 'Lk' square is surrounded by a dashed purple border.



2. módosítási pont

A módosítás célja, hogy a zárt sorú beépítési móddal szabályozott (a területeket lásd alábbi térképen kékkel jelölve) Lk-2, Lk-4, Lk-5, Vt-1, Vt-2, Vt-4 K-i-1 jelű építési övezetekre vonatkozó előírások pontosításra kerüljenek.

Módosul a HÉSz rendelkező része.



TERVMÓDOSÍTÁS MENETE:

Tolna Város hatályos településterve *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban **új EljR.**) tartalmi előírásainak felel meg.

A jelenlegi tervmódosítása során az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Korm. rendeletnek (a továbbiakban: OTÉK) 121. § (3) bekezdése alapján az OTÉK 2024. január 1-étől hatályos II., III. fejezetét, valamint az 1. és 2. mellékletét kell figyelembe venni.

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

Jelen tervmódosítás egyeztetése az új EljR. előírásai szerinti egyszerűsített egyeztetési eljárásban történik.

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

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

II. TÁJÉKOZTATÁS A KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT SZÜKSÉGESSÉGÉRŐL

Megállapítható, hogy a rendezési terv módosítása az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet (továbbiakban: KR.) 1.§ (3) bekezdésének hatálya alá tartozik, azaz a tervmódosítás várható környezeti hatása jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el, hogy kell-e környezeti vizsgálat. A várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése céljából az 1. módosítási pont esetében környezeti tájékoztatás elkészítése szükséges a KR. 4.§ (3) alapján. A 2. módosítási pont során egyes építési övezetekre vonatkozó építési előírások kerülnek pontosításra, mely során konkrét környezeti elemekre gyakorolt hatás elemzése nem lehetséges.

A MÓDOSÍTÁS KÖRNYEZETI ELEMekre GYAKOROLT HATÁSA AZ 1. MÓDOSÍTÁSI PONT ESETÉBEN
Tervezési terület: tolnai 799/3 hrsz-ú földrészlet
Tervezett övezeti besorolás: kisvárosias lakóterület

a) Talajvédelem, felszíni és felszín alatti vizek védelme

A tervezett övezeti besorolás hatása talajvédelmi szempontból és felszíni vizek védelme szempontjából nem releváns.

A városi vízbázis védelembe helyezésre került az első fokú vízügyi hatóság által kiadott KDTVH-0912-003/2014. iktatószámú határozattal. A védelem alá helyezett felszín alatti vízbázis megnevezése: Bogyiszló – Tolna – Fácánkert kistérségi vízmű. A határozatban kijelölésre került a védőterületek, továbbá a védőidomok. A lehatárolás a terven adatszolgáltatásnak megfelelően jelölésre került. A tervezési terület a hidrogeológiai „B” védőövezeten belül fekszik. A vízbázisvédelmi övezetek által érintett ingatlanokra vonatkozó felhasználási korlátozásokat a 123/1997. (VII. 18.) Korm.rendelet 10-14.§-a és az 5. számú melléklete tartalmazza.

„ 13. § (1) A hidrogeológiai védőidomokban és a védőövezetek területén:

a) tilos olyan létesítményt elhelyezni, melynek jelenléte vagy üzeme a felszín alatti víz minőségének károsodását okozza;

b) tilos olyan tevékenységet végezni, amelynek következtében

ba) csökken a vízkészlet természetes védettsége, vagy növekszik a környezet sérülékenysége,

bb) 6 hónapon belül le nem bomló károsító anyag kerül a vízkészletbe,

bc) olyan lebomló anyag jut a vízkészletbe, amelynek mennyisége, jellege vagy bomlásterméke a felszín alatti víz minőségének károsodását okozza;

c) olyan vegyi anyaggal, amely a vizet károsíthatja, vagy amelyből a víz minőségét károsító anyagok oldódhatnak ki, csak zárt építményben szabad dolgozni;

d) a növénytermesztésre a 12. § (2) és (3) bekezdésben leírtakat kell értelemszerűen alkalmazni;

e) önellátást szolgáló állattartás megengedett, de azt meghaladó mértékű állattartás és víziszárnyas telep csak a „B” zónában lehetséges –, a hulladék (trágya) kezelése és tárolása során úgy kell eljárni, hogy a talaj és a talajvíz ne szennyeződhessen (így például a trágyalét vízzáró tartályban vagy medencében kell gyűjteni, és ellenőrzött módon, a hidrogeológiai védőövezeten kívül vagy legfeljebb annak „B” zónájában lehet felhasználni);

f) meglévő tárolóhelyen bármely, a vizet károsító folyékony anyagot csak úgy szabad tárolni, hogy

fa) a tárolótartály állapota kívülről is bármikor ellenőrizhető legyen, vagy

fb) az üzemeltető a vízügyi hatóság által engedélyezett módon tervezett és üzemeltetett rendszer segítségével rendszeresen ellenőrizze, hogy nem kerül-e károsító anyag a felszín alatti vízbe;

g) a vizet károsító folyékony anyagok tárolására szolgáló új tárolóhelyet úgy kell kialakítani, hogy

ga) a tárolótartály állapota kívülről bármikor ellenőrizhető legyen,

gb) a tárolótartály olyan vízzárófalú teknőben vagy tartályban legyen, amely – meghibásodás esetén – a teljes tárolt folyadékmenyiséget befogadja;

h) a vízre veszélyes anyagot (így például ásványolajtermék) szállító csővezeték a területen akkor lehet átvezetni, ha a vezeték biztonságát (így például külön burkolattal) megteremtik, gondoskodnak a vezeték rendszeres (így például havi ultrahangos) ellenőrzéséről és azt csőtörés esetére leállító automatikával látják el.”

A Korm.rendelet 5. melléklete alapján csatornázással ellátott lakóépület létesítése nincs korlátozva. Csatornázás nélkül létesülő lakóépület esetén a környezeti hatásvizsgálat, illetve a környezetvédelmi felülvizsgálat, illetve az ezeknek megfelelő tartalmú egyedi kockázatértékelési vizsgálat eredményétől függően megengedhető.

A tervezett tevékenység kommunális szennyvíz keletkezésével jár. A terület, illetve az épület szennyvíz-vezetékekkel ellátott.

b) Termőföld védelme

A tervezési terület művelés alól kivett terület. Termőföld nem érinti.

Kiváló vagy jó termőhelyi adottságú szántók övezetével nem érintett.

c) Ásványvagyon, felszíni mozgások

A tervezési terület a Lechner Tudásközpont Kft.-től kapott 2024. évi adatszolgáltatás szerint nem érint bányatelket, nem érint megkutatott ásványi nyersanyagvagyon helyszínt és nem felszínmozgás veszélyes helyszín.

d) Természet- és tájvédelem

A tervezési terület és közvetlen környezete nem része védett természeti területnek, országos ökológiai hálózatnak, vagy tájképvédelmi terület övezetének.

e) Levegőtisztaság-védelem

A létesítményhez kapcsolódóan légszennyező forrás nem létesül.

f) Zaj- és rezgésvédelem

A területen lakások kerülnek kialakításra, melyek a jogszabály alapján zajtól védendő létesítmények. A tervezési területet nagyvárosias lakóterület és vízgazdálkodási terület veszi körbe. Az előbbin nem megengedett a zavaró hatású tevékenység végzése, utóbbi esetében pedig nem jellemző a zajjal járó tevékenység. A terület közvetlen szomszédságában található a város vízmű telephelye, melyre vonatkozó bejegyzett zajforrás az OKIR rendszerben nem szerepel.

Az építés és az üzemelés nem jár az emberi szervezetre vagy épített környezetre káros rezgéshatásokkal.

g) Hulladékkezelés

Az építés a környezetet nem terheli jelentős mértékű hulladék képződésével. Hulladékkezelési szempontból a lakások használata (üzemelés) környezeti hatása a hulladékkezelési szabályok megfelelő alkalmazása esetén semleges.

Veszélyes hulladék keletkezésével nem kell számolni.

h) Épített környezet védelme

A módosítással érintett területen országos vagy helyi védelem alatt álló épület, építmény, valamint nyilvántartott régészeti lelőhely nem található.

A beruházás nem jár épület bővítésével, a társasház a meglévő épület rendeltetés-módosításával kerül kialakításra.

A módosítás nem eredményez olyan változást, ami településképi szempontból kedvezőtlen hatást eredményezne a meglévő épített környezetben.

III. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

1. AZ EGYES ÁLTALÁNOS HASZNÁLAT SZERINTI TERÜLETEK ÉS TELEPÜLÉSRÉSZEK, INFRASTRUKTÚRA-ELEMELK MEGHATÁROZÁSA, ÁBRÁZOLÁSA

Főépítési feljegyzés alapján elhagyható.

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

Főépítési feljegyzés alapján elhagyható.

3. AZ INTÉZKEDÉST, BEAVATKOZÁST IGÉNYLŐ TERÜLETEK LEHATÁROLÁSA

Főépítési feljegyzés alapján elhagyható.

4. TELEPÜLÉSHÁLÓZATI ÖSSZEFÜGGÉSEK, TÉRSÉGI ÉS TELEPÜLÉSI KAPCSOLATOK

Főépítési feljegyzés alapján elhagyható.

5. TERÜLETFEJLESZTÉSI DOKUMENTUMOKKAL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK

Főépítési feljegyzés alapján elhagyható.

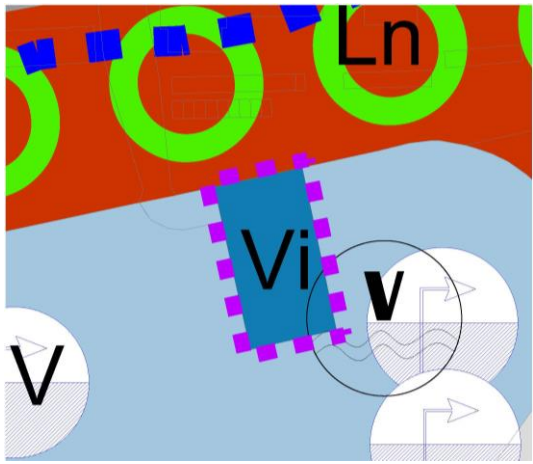
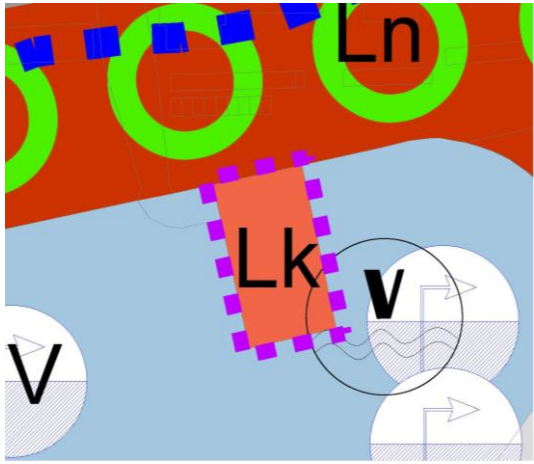
6. TERÜLETRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEK

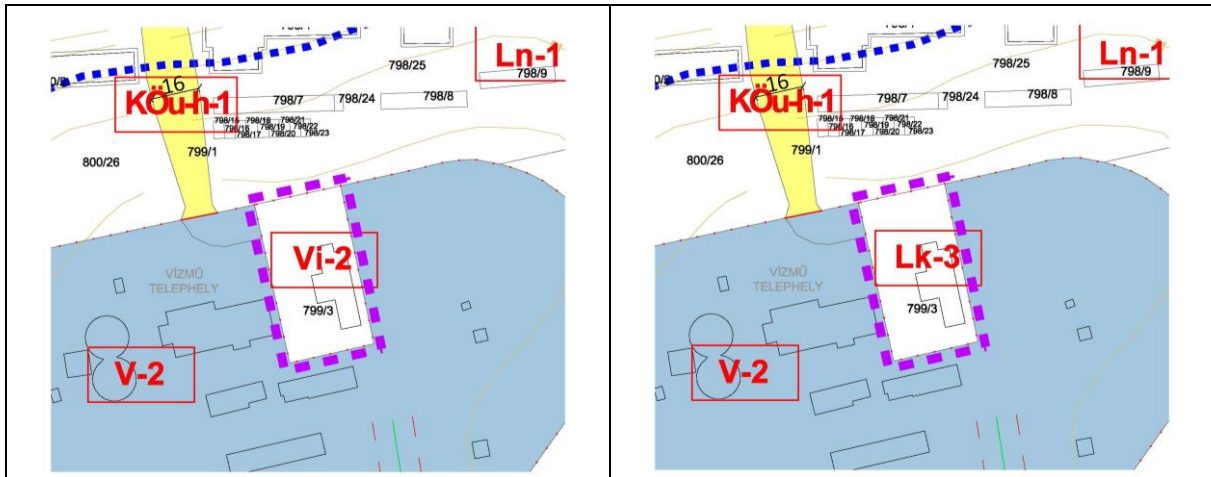
Lásd IV. fejezet 8. A TERÜLETRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA c. alfejezetben.

7. TERVI ELŐZMÉNYEK, ÉRVÉNYES TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉSEK ÉS AZOK ÉRVÉNYESÜLÉSE

A tervi előzményeket lásd I. fejezet Alap dokumentumok, valamint A módosítás általános célja, rövid leírása c. pontokban.

A tervmódosítás vonatkozásában jelenleg a **./2024. (...)** számú határozat tartalmaz érvényes Településfejlesztési döntést.

HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI TERV (Részletes fejlesztési tervlap)	TERVEZETT MÓDOSÍTÁS (Részletes fejlesztési tervlap)
	
HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV	TERVEZETT MÓDOSÍTÁS



A hatályos településfejlesztési terv Részletes fejlesztési tervlapja a terület intézményi vegyes területbe sorolja.

A hatályos Szabályozási terv Lk jelű (kisvárosias lakóterület) övezetbe sorolja.

A fejlesztési cél a tervezési területen a meglévő irodaépület átalakítása hatlakásos társasházzá, amelyhez a hatályos terv szerinti építési övezeti átsorolása vált szükségessé.

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

Főépítési feljegyzés alapján elhagyható.

13. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉS AZ ÉPÍTÉSZETI ÖRÖKSÉG VIZSGÁLATA

A módosítással érintett területen országos vagy helyi védelem alatt álló épület, építmény, valamint nyilvántartott régészeti lelőhely nem található.

A beruházás nem jár épület bővítésével, a társasház a meglévő épület rendeltetés-módosításával kerül kialakításra.

A módosítás nem eredményez olyan változást, ami településképi szempontból kedvezőtlen hatást eredményezne a meglévő épített környezetben.

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

Főépítési feljegyzés alapján elhagyható.

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

Főépítési feljegyzés alapján elhagyható.

16. KÖZLEKEDÉS

A módosítással érintett tolnai 799/3 hrsz-ú földrészlet jelenleg a 799/1 hrsz-ú, közterületként nyilvántartott önkormányzati területről közelíthető meg.

Az OTÉK alapján építési telek az a telek,

a) amely beépítésre szánt területen, építési övezetben fekszik,

b) az építési szabályoknak megfelelően kialakított,

c) a közterületnek gépjármű-közlekedésre alkalmas részéről az adott közterületre vonatkozó jogszabályi előírások szerint, vagy önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott magánútról gépjárművel közvetlenül, zöldfelület, illetve termőföld sérelme nélkül megközelíthető, és

d) amelynek a közterülettel vagy magánúttal közös határvonala legalább 3,00 m.

Fenti előírásnak megfelel a módosítással érintett földrészlet. Közlekedés tervezői javaslatot nem igényel.

17. KÖZMŰVESÍTÉS, ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS, CSAPADÉKVÍZ-GAZDÁLKODÁS

Főépítész feljegyzés alapján elhagyható.

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

Főépítész feljegyzés alapján elhagyható.

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

Főépítész feljegyzés alapján elhagyható.

IV. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

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

A tervezett módosítás nem eredményez jelentős változást a településfejlesztésben, nem ellentétes a hatályos településfejlesztési tervben megfogalmazott célokkal.

A Részletes fejlesztési tervlap módosítása azonban szükséges a területhasználatok vonatkozásában.

A hatályos Helyi Építési Szabályzat belterületi szabályozási tervét tartalmazó Sz-1/B jelű tervlapja kerül módosításra a tervezési terület övezeti átsorolása érdekében, valamint a rendelkező rész módosításra kerül a zártorú beépítési módú építési övezetekre vonatkozóan.

Szakági javaslatok nem tartalmaznak szabályozást (HÉSZ, szabályozási terv) érintő elemeket.

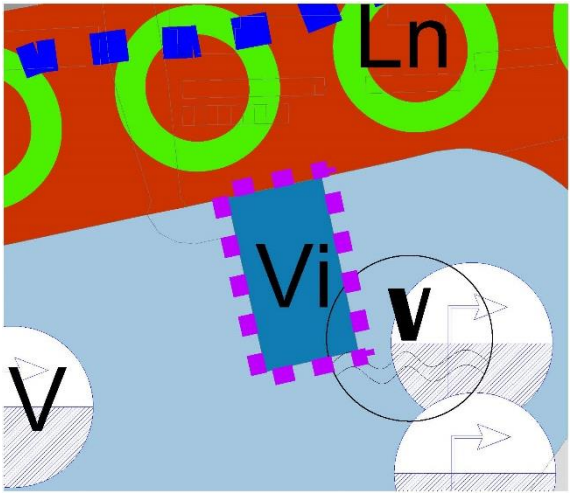
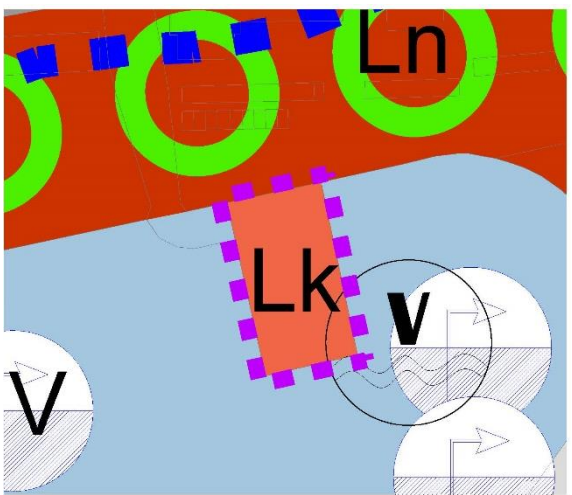
2. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT

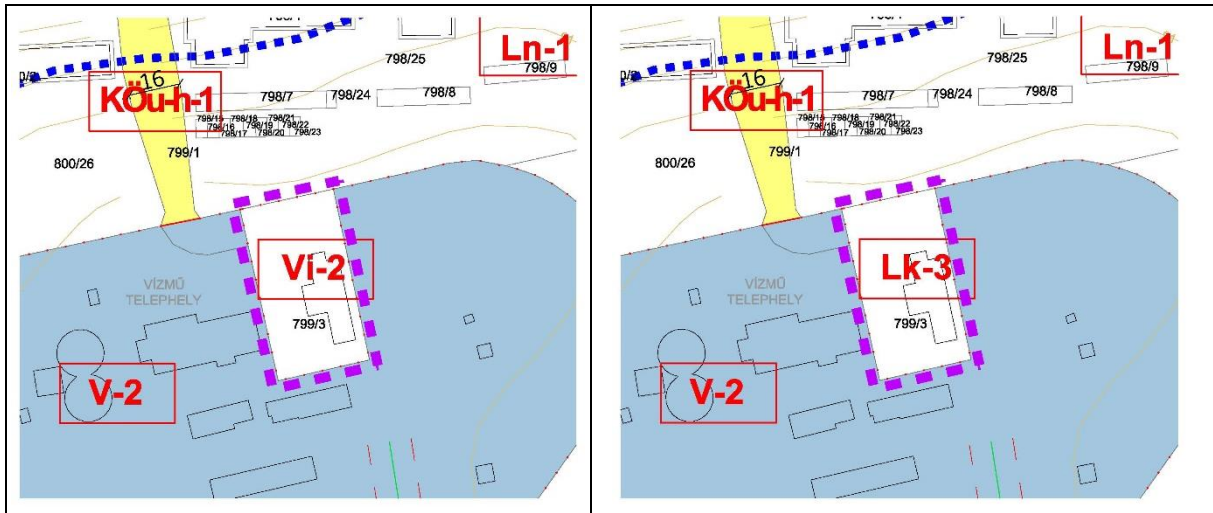
1. módosítási pont

A módosítás során a tolnai belterületi 799/3 hrsz-ú földrészlet Vi-2 jelű építési övezetből Lk-3 jelű kisvárosias lakóterületbe kerül átsorolásra.

Ennek megfelelően módosítani szükséges a Településfejlesztési terv 2. mellékletét képező Részletes fejlesztési tervlapot, valamint a HÉSZ 1. mellékletét képező belterületi szabályozási tervlapot.

A tervmódosítás az alábbi területet érinti:

TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI TERV RÉSZLETES FEJLESZTÉSI TERVLAPJA	
hatályos állapot	javaslat
	
SZABÁLYOZSÁI TERVLAP	
hatályos állapot	javaslat



2. módosítási pont

A módosítás során a zártosú beépítési móddal szabályozott Lk-2, Lk-4, Lk-5, Vt-1, Vt-2, Vt-4 K-i-1 jelű építési övezetekre vonatkozó előírások kerülnek pontosításra.

A HÉSz rendelkező része kerül módosításra.

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

Főépítési feljegyzés alapján elhagyható.

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

Főépítési feljegyzés alapján elhagyható.

5. KÖZMŰVESÍTÉS, ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉSI JAVASLAT, KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT

Főépítési feljegyzés alapján elhagyható.

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

Belvízi öblözet

A belvízi öblözetbe eső területen kialakulhat magas talajvízszint, mely az épületek terepszint alá nyúló részeit veszélyeztetheti. Javasolt a terepszint alatt létesülő épületrészek (pinca, szuterén) vízszigetelt kivitelezése.

Vízbázis hidrogeológiai „B” védőövezete

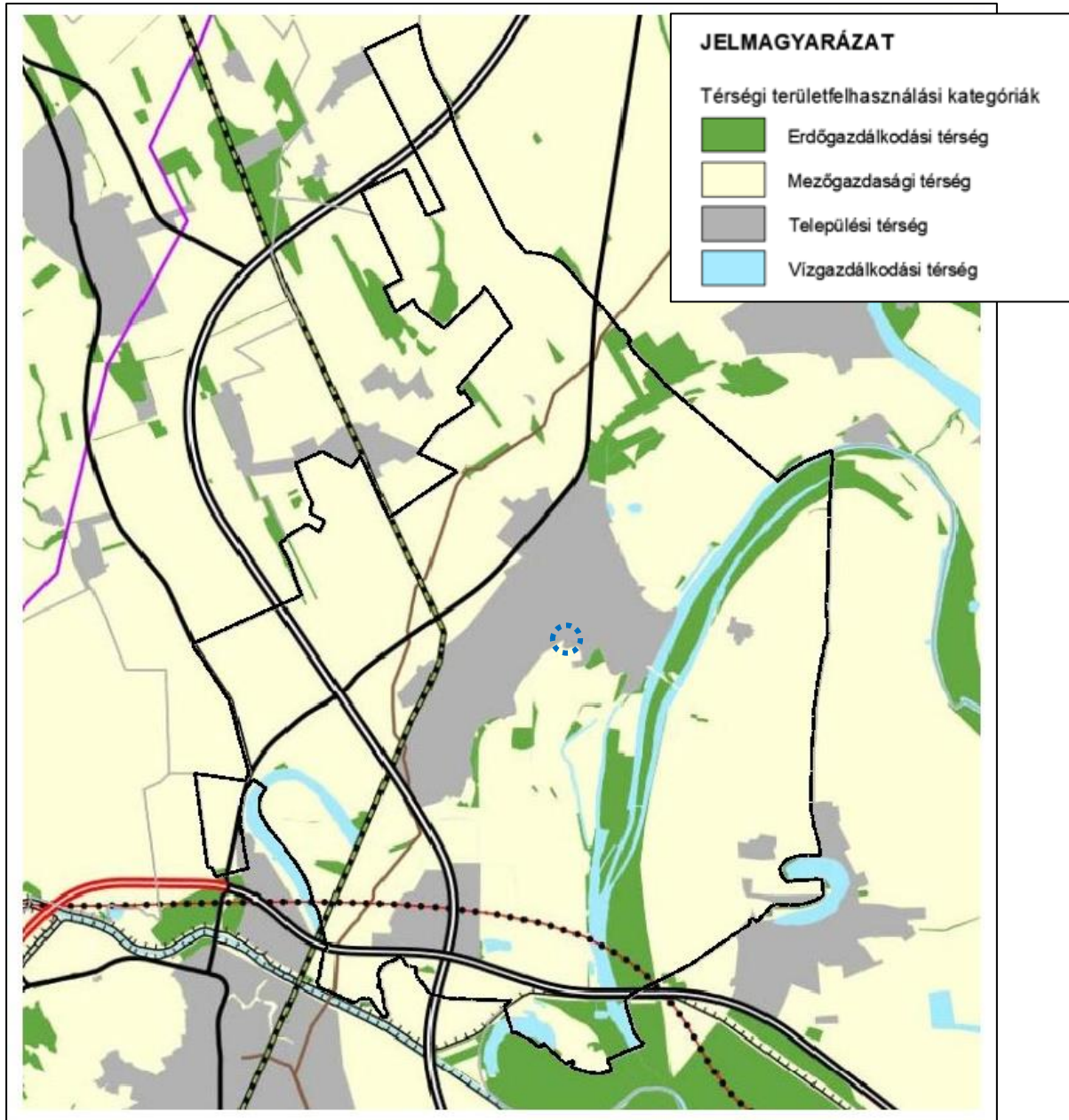
A vízbázisvédelmi övezetek által érintett ingatlanokra vonatkozó felhasználási korlátozásokat a 123/1997. (VII. 18.) Korm.rendelet 10-14.§-a és az 5. számú melléklete tartalmazza.

7. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK BEMUTATÁSA

Lásd I. fejezet „Előzmények”, valamint „A módosítás általános célja, rövid leírása” c. pontokban.

8. A TERÜLETRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

Tolna város a 2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről (továbbiakban: Trtv.) Országos Szerkezeti Tervében:

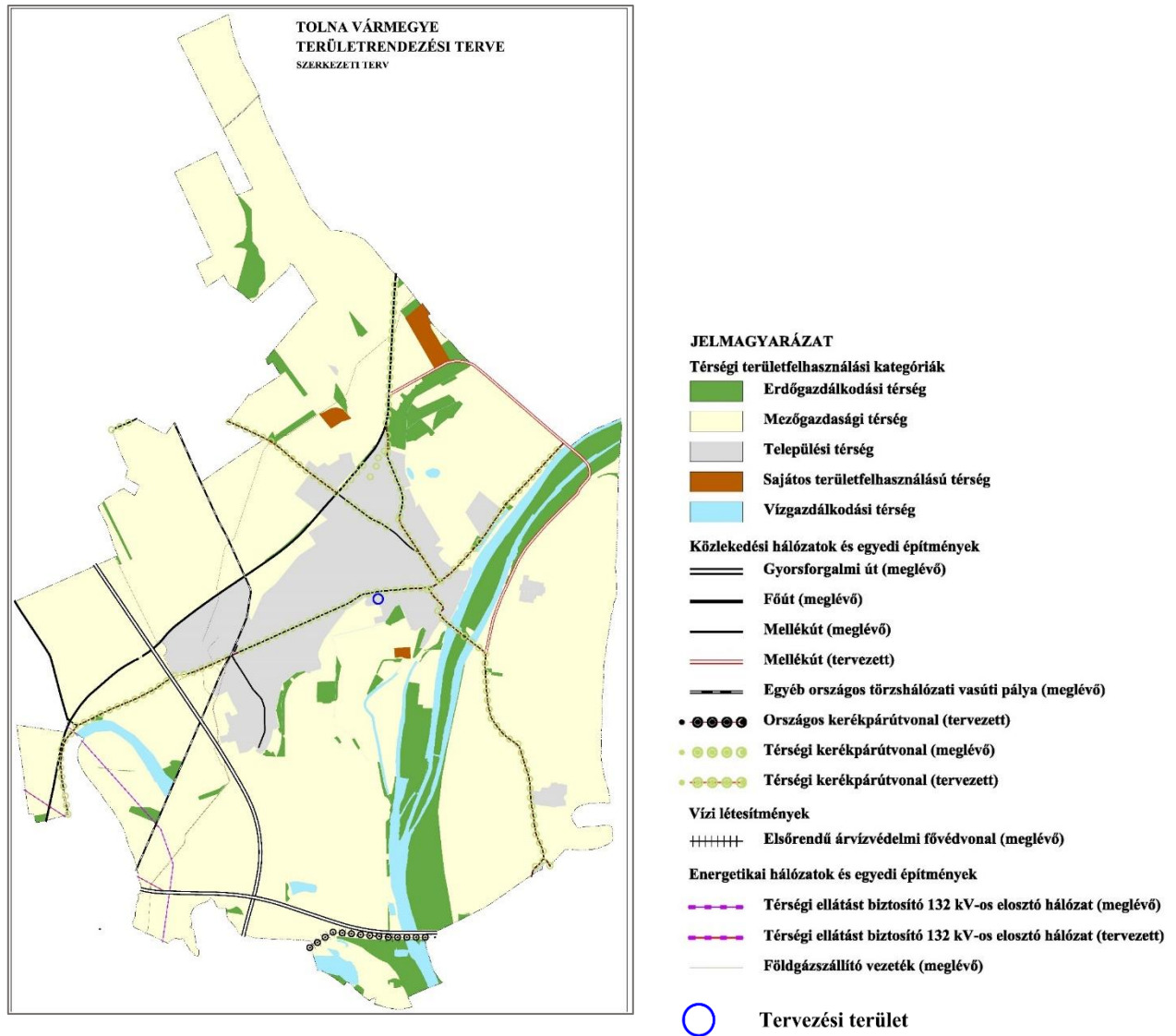


Forrás: <https://www.oeny.hu/oeny/4tr/r>

A Tervezési terület a Trtv 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 tartalmazza Tolna Megyei Területrendezési Terv **Térségi szerkezeti tervét**.



A tervezési terület települési térségbe tartozik. Közlekedési hálózatok, vízi létesítmények, energetikai hálózatok és egyedi építmények nem érintik.

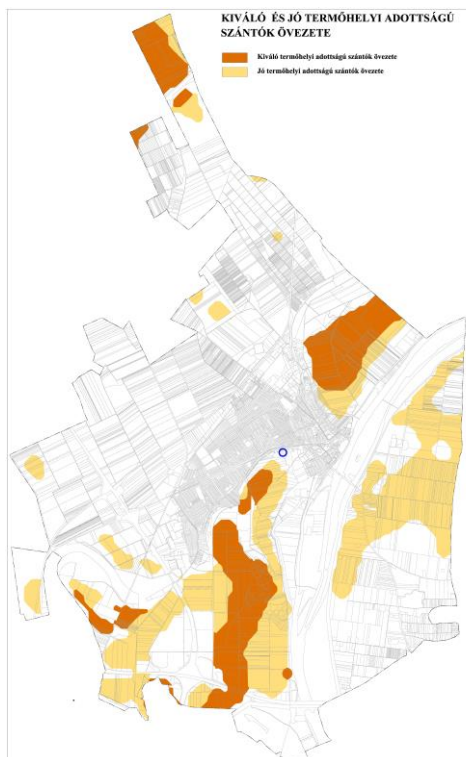
TMTrT – ORSZÁGOS ÉS VÁRMEGYEI ÖVEZETEK		
Az országos övezetekre vonatkozó előírásokat a Trtv. és a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (a továbbiakban: MvM rendelet) állapítja meg.		
A vármegyei övezetekre vonatkozó előírásokat Trtv, az MvM és a TMTrT állapítja meg.		
Az országos övezetek az alábbiak:	települést érinti/nem érinti	tervezési területet érinti/nem érinti
a) ökológiai hálózat magterületének övezete	érinti	nem érinti
b) ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	érinti	nem érinti
c) ökológiai hálózat puffterületének övezete	nem érinti	nem érinti
d) kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	érinti	nem érinti
e) jó termőhelyi adottságú szántók övezete	érinti	nem érinti
f) erdők övezete	érinti	nem érinti
g) erdőtelepítésre javasolt terület övezete	érinti	nem érinti
h) tájképvédelmi terület övezete	érinti	nem érinti
i) világörökségi és világörökségi várományos terület övezete	érinti	nem érinti
j) vízminőség-védelmi terület övezete	érinti	nem érinti
k) nagyvízi meder övezete	érinti	nem érinti
l) honvédelmi és katonai célú terület övezete	nem érinti	nem érinti
A vármegyei övezetek az alábbiak:		
a) ásványi nyersanyagvagyon övezete –	érinti	nem érinti
b) rendszeresen belvízjárta terület övezete –	nem érinti	nem érinti
c) földtani veszélyforrás terület övezete –	érinti	nem érinti
d) egyedileg meghatározott megyei övezetek:		
innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete	nem érinti	nem érinti
logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	érinti	érinti
turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	érinti	érinti

ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT MAGTERÜLET ÉS ÖKOLÓGIAI FOLYOSÓ ÖVEZETE



A TMTrT 3.1. melléklete alapján a tervezési területet nem érintik az ökológiai hálózat övezetei.

KIVÁLÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ SZÁNTÓK ÖVEZETE, JÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ SZÁNTÓK ÖVEZETE



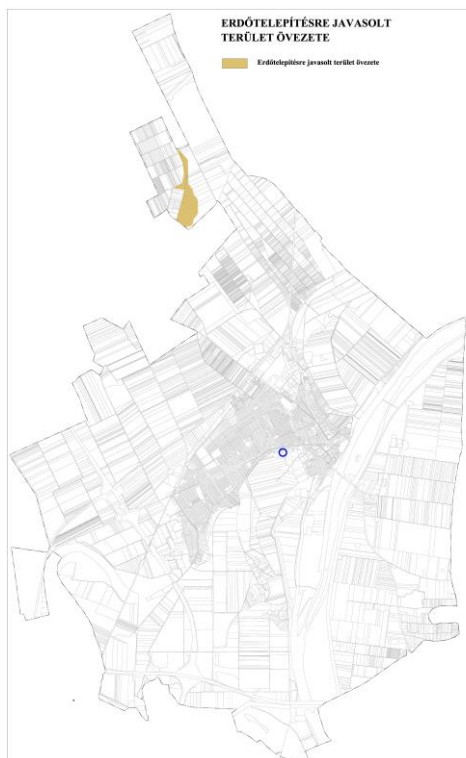
A TMTrT 3.2. melléklete alapján a tervezési területet nem érinti kiváló termőhelyi adottságú és jó termőhelyi adottságú szántók övezete.

ERDŐK ÖVEZETE



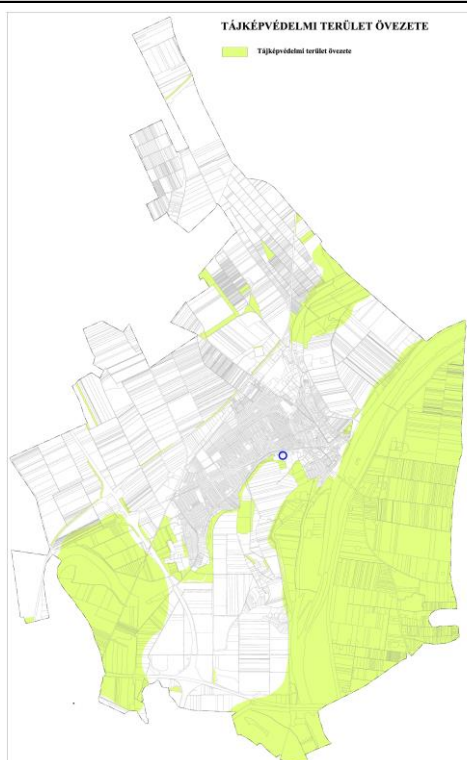
A TMTrT 3.3. melléklete alapján a tervezési terület nem érintett az övezettel.

ERDŐTELEPÍTÉSRE JAVASOLT TERÜLET ÖVEZETE



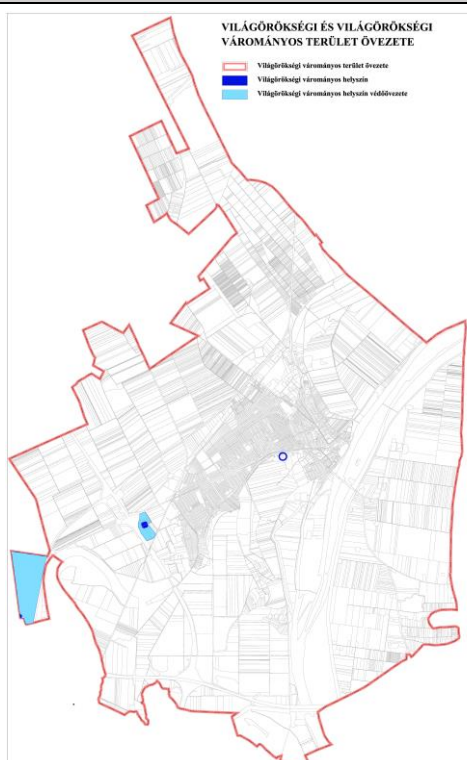
A TMTrT 3.3. melléklete alapján a tervezési terület nem érintett az övezettel.

TÁJKÉPVÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE



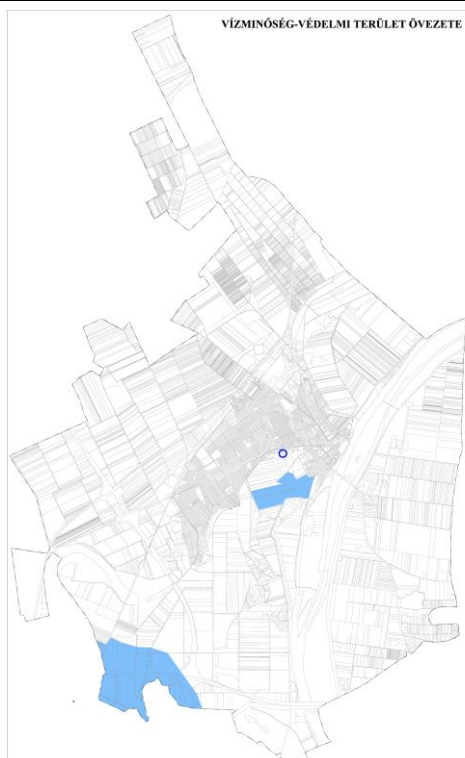
A TMTrT 3.4. melléklete alapján a tervezési terület nem érintett a tájképvédelmi terület övezetével.

VILÁGÖRÖKSÉG-VÁROMÁNYOS TERÜLET ÖVEZETE



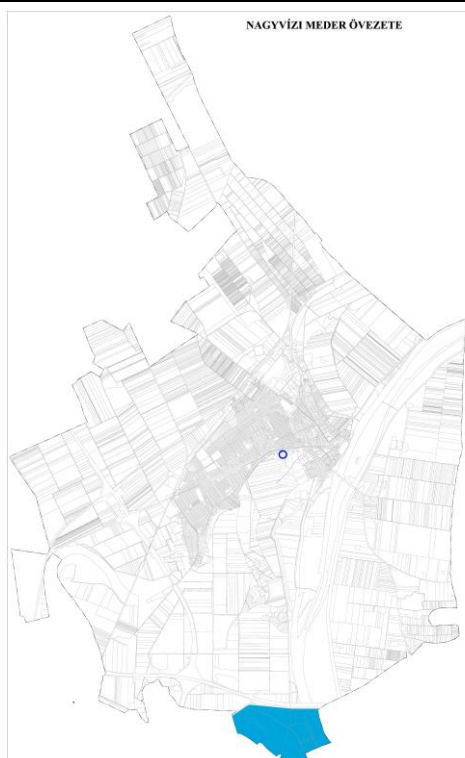
A TMTrT 3.5. melléklete alapján a település területét érinti a világörökség-várományos terület övezete. A tervezési terület világörökség-várományos helyszínnel nem érintett.

VÍZMINŐSÉG-VÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE



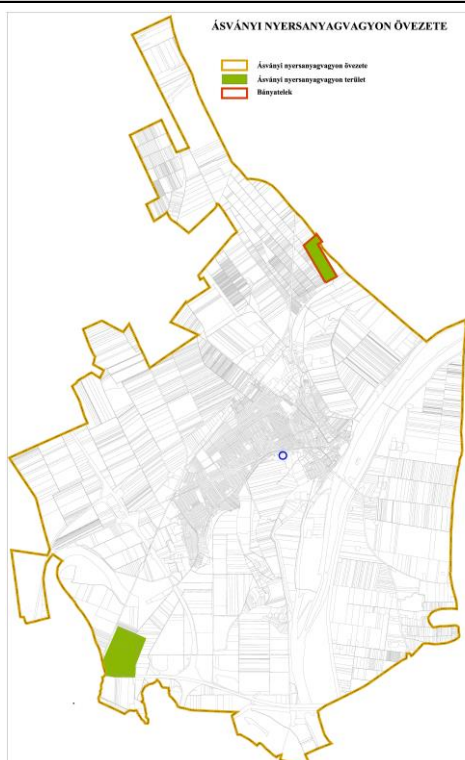
A TMTrT 3.6. melléklete alapján a tervezési terület nem érintett az övezettel.

NAGYVÍZI MEDER ÖVEZETE



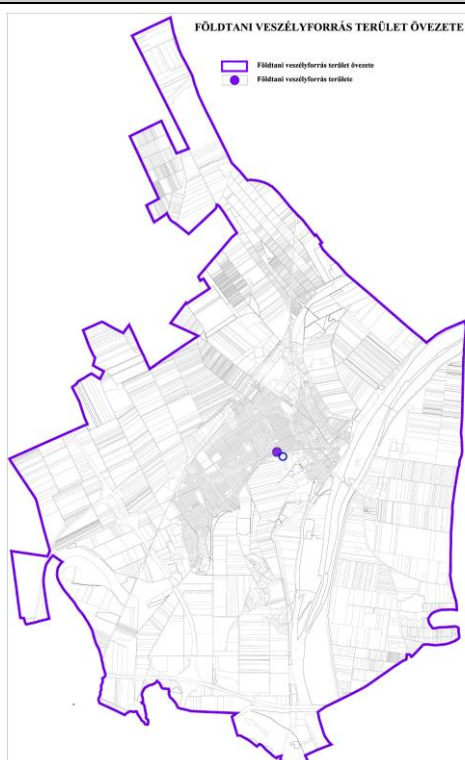
A TMTrT 3.7. melléklete alapján a tervezési terület nem érintett az övezettel.

ÁSVÁNYI NYERSANYAGVAGYON TERÜLET ÖVEZETE



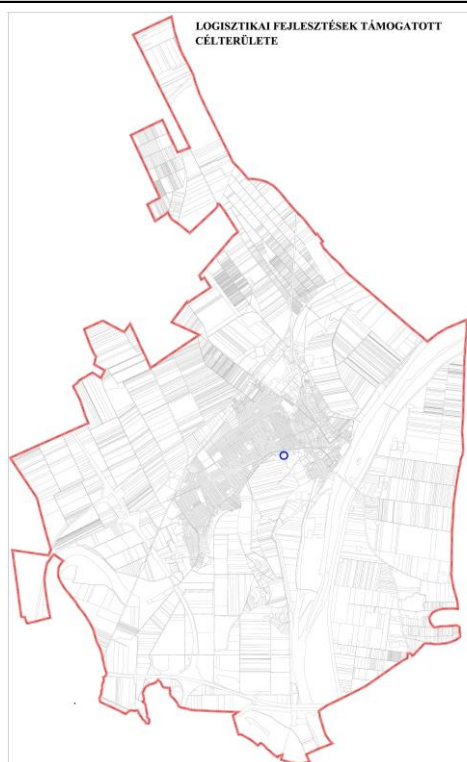
A TMTrT 3.9. melléklete alapján a település területe ásványi nyersanyagvagyon terület övezetébe tartozik. A tervezési terület ásványi nyersanyagvagyon területtel, valamint bányatelekkel nem érintett.

FÖLDTANI VESZÉLYFORRÁS ÖVEZETE



A TMTrT 3.11. melléklete alapján a település területe földtani veszélyforrás övezetébe tartozik, a tervezési területen azonban földtani veszélyforrás területe nem található.

LOGISZTIKAI FEJLESZTÉSEK TÁMOGATOTT CÉLTERÜLETÉNEK ÖVEZETE

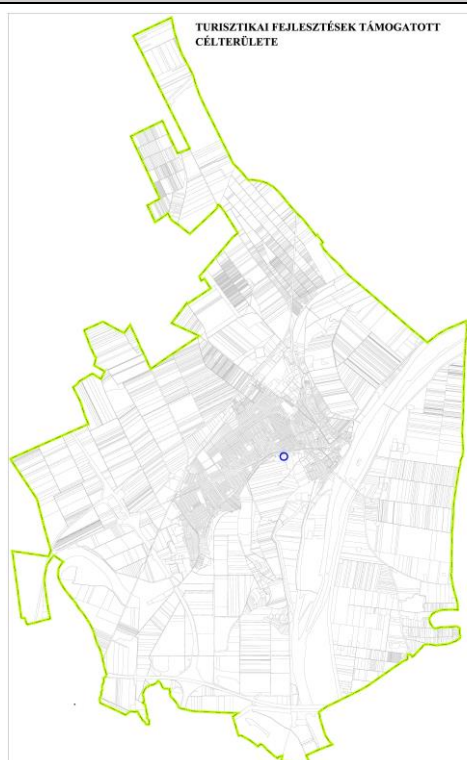


A település területe a logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezetébe tartozik.

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

A város területén belül ilyen terület nincs.

TURISZTIKAI FEJLESZTÉSEK TÁMOGATOTT CÉLTERÜLETÉNEK ÖVEZETE



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

Tolna város hatályos településterve szerepelteti az idegenforgalmi célú területeket, a meglévő és tervezett kerékpárútvonalakat, mint turisztikai vonalas létesítményeket. A tervezési területen tervezett módosítás turisztikai szempontból nem releváns.

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

A Méptv. 7.§ (2) bekezdése alapján *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. A Méptv. 8. § (3) bekezdése alapján új beépítésre szánt területek kijelölése során igazolni kell, hogy a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt területkijelöléssel nem csökken (röviden BAÉ számítás).*

Jelenlegi tervmódosítás során **új beépítésre szánt terület vagy különleges beépítésre nem szánt terület nem kerül kijelölésre, ezért BAÉ számítás sem készül.**

A módosítási pont nem eredményez változást a település meglévő zöldfelületi rendszerében.

V. TELEPÜLÉSFJELSZTÉSI TERV MÓDOSÍTÓ HATÁROZATA

Határozati javaslat:

Tolna Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2024. (... ..) önkormányzati határozata Tolna Város TelepülésTervének 1. számú módosításának elfogadásáról:

- (1) Tolna Város Önkormányzatának Képviselő-testülete *a magyar építészetről* szóló 2023. évi C. törvény 79. § (5) bekezdése, továbbá a 307/2024. (X. 31.) 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 tolnai 799/3 hrsz-ú földrészlet általános használat szerinti besorolását intézményi vegyes területből kisvárosias lakóterületbe sorolja át.
 - b) A Fejlesztési Terv 2. mellékletében szereplő Részletes Fejlesztési Tervlapot jelen határozat 1. melléklete szerint módosítja.

Felelős: Balogh Zoltán polgármester

Határidő: azonnal

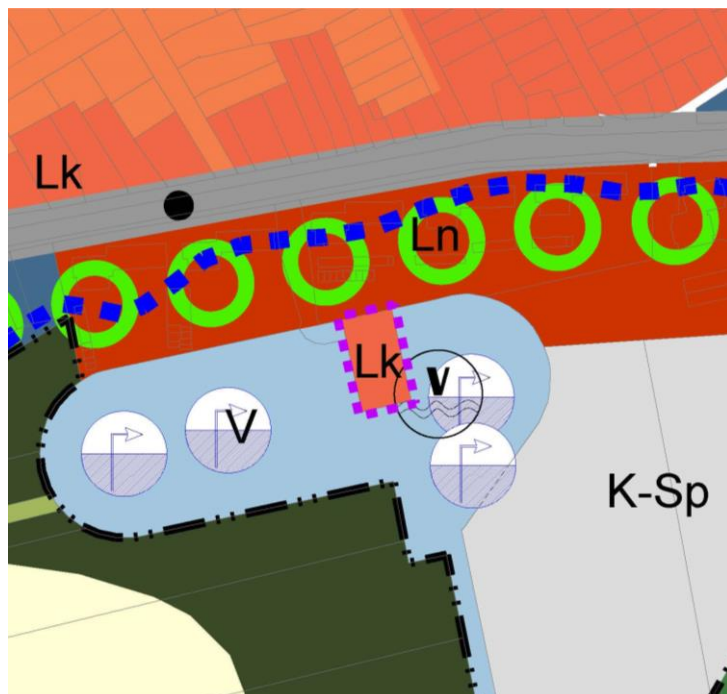
Tolna, 2024. november ...

Balogh Zoltán
polgármester

Ezerné Dr. Huber Éva
jegyző

1. melléklet a/2024. önkormányzati határozathoz

„ Tolna Város Önkormányzata Képviselő-testületének 252/2024. (VIII. 8.) önkormányzati határozattal elfogadott Tolna Város Településfejlesztési tervének 2. melléklete
RÉSZLETES FEJLESZTÉSI TERVLAP „ (RÉSZLET¹)



TERÜLETHASZNÁLATOK JELMAGYARÁZATA	MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRA ELEMELK JELMAGYARÁZATA	KORLÁTOZÁSOK ÉS VÉDELMEK JELMAGYARÁZATA
<p>Beépítésre szánt területek</p> <ul style="list-style-type: none"> Lk Falusias lakóterület Lksp Kertvárosias lakóterület Lk Kisvárosias lakóterület Lksp Nagyvárosias lakóterület Vt Településközponti vegyes terület Vt Intézményi vegyes terület Gks2 Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület Gp Ipari gazdasági terület Gp2 Egyéb ipari gazdasági terület K-T Különböző terület - temető K-Hull Különböző terület - hulladék elhelyezési K-Sp Különböző terület - sportolási célú K-Mű Különböző terület - mezőgazdasági üzemi K-Id Különböző terület - idegenforgalmi <p>Beépítésre nem szánt területek</p> <ul style="list-style-type: none"> Má Általános mezőgazdasági terület Mk Kertes mezőgazdasági terület Mt Tájgazdálkodási mezőgazdasági terület Zsp Zöldterület - közpark Zsk Zöldterület - közpark Tk Természetkiszéplő terület Ecs Erdőterület - védelmi célú Erc Erdőterület - rekreációs célú Ec Erdőterület - egyéb V Vízgazdálkodási terület Kb-Id Különböző beépítésre nem szánt terület - idegenforgalmi Kb-Kf Különböző beépítésre nem szánt t. - megújuló energiaforrások hasznosításának céljára Kb-B Különböző beépítésre nem szánt terület - nyersanyag-kitermelés Kb-Id Közfürdő terület - fürdőterület Kb-Id Egyéb közlekedési terület - vasút 	<p>Műszaki infrastruktúra elemek</p> <ul style="list-style-type: none"> Gyorsforgalmi út Főút Mellékút Gyűjtőút Tervezett kerékpárút hálózati eleme Vasút Különművelési körzeti csomópont Jelentős színterületi közlekedési csomópont Hid és felüljáró Autóbusz pályaudvar Színterületi vasúti keresztelődés Vasútállomás Töltőállomás Megyei Szerkezeti Terv szerinti tervezett elkerülő út 6. sz. főút - 5112. j. út között Javasolt elkerülő út Tervezett gyűjtő út Tervezett országos jelentőségű kerékpár-hálózat eleme Tervezett térségi jelentőségű kerékpár-hálózat eleme Nagyonismású földgázszállító vezeték Nagyközépsúlyosú földgázszállító vezeték Regionális szennyvíznyomó vezeték Regionális vízvezeték 132 kV-os nagyfeszültségű villamos fűzőző hálózat Jelentős színterületi közlekedési csomópont, tervezett 	<p>Korlátozások és védelmek</p> <ul style="list-style-type: none"> Veszélyeztetett területek, a természeti csapások elleni védelemre és a katasztrófavédelemre vonatkozó korlátozó tényezők Vízminőség-védelmi terület Árvédelmi védvonal (töltés) Nagyvíz meder ízelete Fakadó és szélvágó víz által veszélyeztetett terület Vízjárta terület Bányatelek Megkatatott ásványi nyersanyagvagyon terület Földtani veszélyforrás terület Víznyomó Víznyomók Hévízkút (meglévő) Belső öblözet szennyvíztelep és szennyvíztelep szaghatárvédelmi területe regionális szennyvíztisztítási telep szennyvíztelep vízboris hidrológiai "B" védővíz védőterület, védősáv villamosenergia-állomás Árvédelmi védvonal (töltés) Nagyvíz meder ízelete <p>ALAPTÉRKÉPI ELEMELK</p> <ul style="list-style-type: none"> Közigazgatási határ Településvédelem körüli határvonal Belterületi határ Tervezett belterületi határ Földrészlet határ <p>I. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁS KIEGÉSZÍTŐ JELMAGYARÁZATA</p> <ul style="list-style-type: none"> Tervezési terület határa

¹ Az elfogadást követően a módosításokkal egységes szerkezetbe dolgozott tervlap kerül szerepeltetésre

VI. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÓ RENDELETE

Tolna Város Önkormányzata képviselő-testületének ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE A VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL SZÓLÓ 13/2024. (VIII. 12.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELET MÓDOSÍTÁSÁRÓL

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 22. § (2) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró szervek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

A város helyi építési szabályzatáról szóló 13/2024. (VIII. 12.) önkormányzati rendelet 3. § (2) bekezdése a következő c) ponttal egészül ki:

„c) utcai főépítmény: az építési telek közterületi telekhatárától mért 15 méteres telekrészén álló, vagy oda tervezett főépítmény. ”

2. §

(1) A város helyi építési szabályzatáról szóló 13/2024. (VIII. 12.) önkormányzati rendelet 18. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) Új utcai főépítményt építési vonalra, ennek hiányában a telken belül az utcában jellemzően kialakult állapothoz igazodóan kell elhelyezni, ennek hiányában az építési helyen belül.”

(2) A város helyi építési szabályzatáról szóló 13/2024. (VIII. 12.) önkormányzati rendelet 18. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„ (5) Új melléképítmény az utcában jellemzően kialakult állapothoz igazodóan megállapítható utcai főépítmény helyén nem helyezhető el, kivéve közmű-becsatlakozás műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladékgyűjtő edénytároló.”

(3) A város helyi építési szabályzatáról szóló 13/2024. (VIII. 12.) önkormányzati rendelet 18. § (8) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„ (8) Terepszint alatti építmény (műtárgyakat kivéve) minden építési övezetben, övezetben kizárólag építési helyen belül helyezhető el.”

(4) A város helyi építési szabályzatáról szóló 13/2024. (VIII. 12.) önkormányzati rendelet 18. § (11) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„ (11) Lk-2, Lk-4, Lk-5, Vt-1, Vt-2, Vt-4 K-i-1 jelű építési övezetben utcai főépítmény szabadon álló jelleggel nem alakítható ki, kivétel ez alól, ha az építési telek legalább három irányból közterülettel határos.”

3. §

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

4. §.

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

Záró rendelkezések

5. §

(1) Ez a rendelet lép hatályba.

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

Balogh Zoltán
polgármester

Ezerné dr Huber Éva
jegyző

Záradék:

E rendelet 2024. hó ... napján a helyben szokásos módon kihirdetésre került.

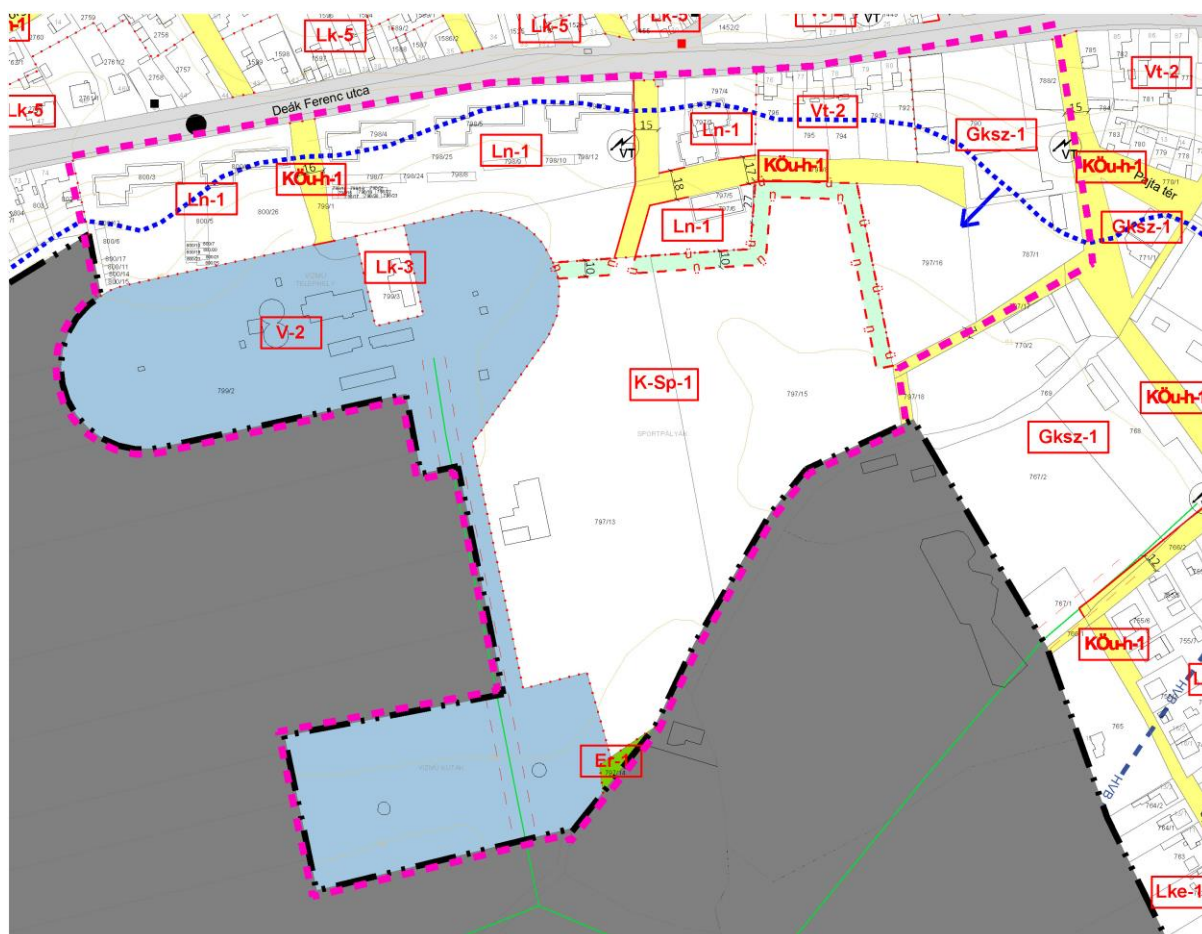
Ezerné dr Huber Éva
jegyző

1.melléklet a önkormányzati rendelethez

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

Sz-1 jelű SZABÁLYOZÁSI TERVLAP – Belterület”

RÉSZLET²



² Az egységes szerkezetű rendeletben a teljes (módosításokkal egységes szerkezetbe dolgozott) Sz-1 jelű szabályozási tervlap kerül szerepeltetésre

JELMAGYARÁZAT

I. KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

	Tervezett belterület-határ
	Szabályozási vonal
	Építési övezet, övezet határa
	Építési vonal
	Építési határvonal
	Telek be nem építhető része
	Méretvonal
	Telekben belüli zöldfelületeként kialakítandó rész
	Közlekedési terület céljára fenntartott terület
LI-	Építési övezetek
LK-	Falusias lakóterület
Lk-	Kisvárosias lakóterület
Ln-	Nagyvárosias lakóterület
VI-	Településközpont vegyes terület
Vi-	Intézményi vegyes terület
GI-sz-	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
GI-p-	Ipari gazdasági terület
GI-pa-	Egyéb ipari gazdasági terület
K-T-	Különleges temető terület
K-Ha-	Különleges hulladék elhelyezési terület
K-Sp-	Különleges sportolási célú terület
K-Ma-	Különleges mezőgazdasági üzemi terület
K-s-	Különleges idegenforgalmi terület
Övezetek	
Ma-	Általános mezőgazdasági terület
Mka-	Kertes mezőgazdasági terület
Mb-	Tájgazdálkodási mezőgazdasági terület
Zk-p-	Közpark zöldterület
Zk-k-	Közpark zöldterület
Tk-	Természetközeli terület
Er-	Védelmi célú erdőterület
Er-s-	Rekreációs célú erdőterület
Er-p-	Egyéb erdőterület
V-	Vízgazdálkodási terület
Kb-Id-	Különleges beépítésre nem szánt idegenforgalmi célú terület
Kb-Kf-	Különleges beépítésre nem szánt megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület
Kb-B-	Különleges beépítésre nem szánt nyersanyag-termelési terület
KOu-f-	Közüti közlekedési terület főhálózata
KOu-h-	Közüti közlekedési terület helyi hálózata
KGe-	Egyéb közlekedési terület

II. JAVASOLT SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

	Javasolt telekhatár
	Javasolt megszüntető jel

III. MÁS JOGSZABÁLYBÓL KÖVETKEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEM

III.1. ORSZÁGOS MŰVI ÉRTÉKVÉDELMEK

	Műemlék
	Műemlék telke
	Műemléki környezet
	Nyilvántartott régészeti lelőhely
	Világörökségi várományos helyszín
	Világörökségi várományos helyszín védőövezete

III.2. HELYI MŰVI ÉRTÉKVÉDELMEK

	Helyi védett egyedi érték
--	---------------------------

III.3. TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELMEK

	Duna-Dráva Nemzeti Park területe (Ramsari területei meggyező kiterjedés)
	Országos jelentőségű természetvédelmi terület
	Országos ökológiai hálózat magterületi övezete
	Országos ökológiai hálózat ökológiai folyosója
	Natura2000
	Bioszféra rezervátum
	Tájvédelmi terület

IV. KORLÁTOZÁSOK ÉS VÉDELMEK

	Vízminőség-védelmi terület
	Vízbazis hidrogeológiai "B" védőövezet
	Árvízvédelmi védvonal
	Áramlási holttér
	Átmeneti levelező sáv
	Fakadó és szivárgó víz által veszélyeztetett terület
	Vízjárta terület
	Beltéri öbölzet
	Bányatelek
	Megkutatott ásványi nyersanyagvagyon 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
	Regionális szennyvíznyomó vezeték
	Regionális szennyvíztisztító telep
	Szennyvíztisztító

	Szennyvíztelep és szennyvíztisztító szaghatásvédelmi területe
	Védőterület, védőtávolság, védősáv

V. EGYÉB SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

	Beépítési kötelezettséggel érintett terület
	Elővásárlási joggal érintett terület
	Kösterületlakásai terv területe

VI. EGYÉB RAJZI ELEMEK

	Biológiai aktivitásérték fenntartását biztosító terület
	Helyi védelemre javasolt egyedi érték
	Helyi jelentőségű természetvédelmi oltalomra javasolt érték
	Tájékoztató szöveg
	Szabályozási tervet lásd Sz-2 jelű terlvonalon

VII. ALAPTÉRKÉPI ELEMEK

	közigazgatási határ
	belterület határa
	zártkert határa
	településrészek közti határ
	földrészlethatár
	épület
	színtvonal

1. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁS KIEGÉSZÍTŐ JELMAGYARÁZATA

	telektömb határa
--	------------------

MELLÉKLET:

TERVIRATOK, FÜGGELÉKEK, HATÁROZATOK

Kivonat
Tolna Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2024. október 31.-i ülése jegyzőkönyvéből

Tolna Város Önkormányzata Képviselő-testületének 307/2024. (X.31.) önkormányzati határozata a város TelepülésTervének 1. számú módosításáról:

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

1. a Tolna belterületi 799/3 hrsz-ú földrészlet Vi-2 jelű (vegyes intézményi terület) építési övezetének módosítása, a földrészleten meglévő irodaépület 6 lakásos társasházzá történő rendeltetés-váltása érdekében,

2. a Város Helyi Építési Szabályzatának módosítása a szabadon álló jellegű főépítmény elhelyezésére vonatkozó szabályok és a zárt sorú beépítési móddal szabályozott építési övezetek beépítési előírásainak pontosítása érdekében.

3. a tervezési folyamat során esetlegesen észlelt elírások-, rajzi feldolgozásból adódó pontatlanságok javítása, a helyi építési szabályzatban meghatározott előírás pontosítása érdekében.

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

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

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

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

a) Tolna Város Önkormányzatának *az Önkormányzat és a Tolnai Közös Önkormányzati Hivatal közbeszerzési, valamint közbeszerzési értékhatárt el nem érő beszerzési eljárásainak felelősségi és dokumentálási rendjéről* szóló 4/2020. (XI.26.) szabályzata XII. Fejezet 3. pontja szerint eljárva, küldjön megrendelést a **Tóth Dóra Kata** egyéni vállalkozónak (székhely: 7100 Szekszárd, Cinka utca 83., adószám: 74386682-1-17), azt követően pedig kössön településtervezési szerződést vele,

- b) kössön szerződést **Tantos Csabával** (7130 Tolna, Bajcsy-Zsilinszky utca 84. szám alatti lakos) a Tervmódosítás (1) bekezdés 1. pontjában foglalt módosítás tervezési díjának viseléséről,
- c) az új R 60. § (4) bekezdés, továbbá az *egyres tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdés előírásai alapján kérje ki környezet védelméért felelős közigazgatási szervek véleményét arról, hogy a hatáskörükbe tartozó környezet- vagy természetvédelmi szakterületet illetően várható-e jelentős környezeti hatás,
- d) az új R. 61. § (1) bekezdés előírása szerint az önkormányzatnak a Tervmódosításra vonatkozó szándékát az Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszer felületen - *a megfelelő tervezési folyamat indításával* - kezdeményezze,
- e) az új R 65. § (6) bekezdése alapján Helyi Partnerségi Egyeztetés keretében ismertesse a Tervmódosítást a partnerekkel, végezetül pedig
- f) az új R 66. § (7) bekezdése alapján a véleményezést követően a beérkezett véleményeket - *egyeztetés esetén az emlékeztetőt és a jegyzőkönyvet* - ismertesse a Képviselő-testülettel.

Felelős: Balogh Zoltán polgármester

Határidő: az (5) bekezdés a) - c) pontjai tekintetében azonnal, az (5) bekezdés d) - f) pontjai tekintetében értelemszerűen

**Balogh Zoltán sk.
polgármester**

**Ezerné dr. Huber Éva sk.
jegyző**

A kiadmány hitelül:



FELJEGYZÉS A MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS AZ ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT TARTALMI KÖVETELMÉNYEIRŐL

Tisztelt Képviselő-testület!

Tolna Város TelepülésTerve 1. számú módosítása (a továbbiakban: Tervmódosítás) tervezési folyamatának megindításához a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban új R.) 7. § (7) bekezdése alapján a Megalapozó vizsgálat és az Alátámasztó javaslat tartalmára a következő javaslatot tesszük:

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

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

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

A megalapozó vizsgálat az alábbi vizsgálati tényezőkre terjed ki:

- | | |
|--|------------------|
| 1. Településhálózati összefüggések, térségi és települési kapcsolatok | elhagyható |
| 2. Területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések | elhagyható |
| 3. Területrendezési követelmények | 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 | elhagyható |
| 10. Az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata | szükséges |
| 11. Környezetiállapot-jellemzők, ideértve a földtani állapot jellemzőket is | elhagyható |
| 12. A táji és természeti adottságok és örökség, jellemző tájkarakter, zöldinfrastruktúra-hálózat | elhagyható |
| 13. Közlekedés | szükséges |
| 14. Közművesítés, elektronikus hírközlés, csapadékvíz-gazdálkodás | elhagyható |
| 15. Katasztrófavédelem, a területek használatát, építési tevékenységet befolyásoló vagy korlátozó tényezők | elhagyható |
| 16. Légiközlekedéssel érintett település esetén a repülőtér akadálykorlátozási felületének vizsgálata a repülőtér üzemben tartójának bevonásával | elhagyható |

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

Az alátámasztó javaslat a tervezési feladatnak megfelelően az alábbiakat tartalmazza:

- | | |
|--|------------------|
| 1. Fejlesztési és rendezési javaslat összefoglalója (a fejlesztésben javasolt változások, a rendezést érintő módosítások bemutatása, összefüggések feltárása, szakági javaslatok összefoglalása) | szükséges |
| 2. Településrendezési javaslat | szükséges |
| 3. Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére | elhagyható |
| 4. Tájrendezési és zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat, csapadékvíz-gazdálkodás | elhagyható |
| 5. Közművesítés, elektronikus hírközlési javaslat, közlekedési javaslat | elhagyható |
| 6. Védelmi és korlátozóelemek (veszélyeztetett, illetve veszélyeztető tényezőjű 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 | 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, 2024. október 22.

Az összefoglalót készítette:



Tóth Dóra Kata
településtervező



Béres István
mb. települési főépítész