

**TOLNA VÁROS
TELEPÜLÉSTERVÉNEK
2. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA**

***PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS ÉS
KÖRNYEZETI TÁJÉKOZTATÓ ANYAGA***

MUNKA MEGNEVEZÉSE:

**TOLNA VÁROS
TELEPÜLÉSTERVÉNEK 2. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA**

Megrendelő:
Tolna Város Önkormányzata

Szakmai felügyelet:
Béres István települési főépítész

Településtervező:
Tóth Dóra Kata, TT 17-1484

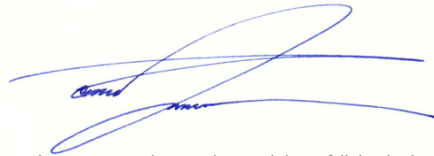
Munkaszám: 250/2025.

2025. 02.

ALÁÍRÓ LAP

TOLNA VÁROS
TELEPÜLÉSTERVÉNEK 2. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA

Szakmai felügyelet:



Béres István települési főépítész

Településtervező:



Tóth Dóra Kata, TT 17-1484

Önkormányzat részéről:

Tolna Város Önkormányzat
7130 Tolna, Hősök tere 1
06 74 540 800

Balogh Zoltán polgármester

Ezerné dr. Huber Éva jegyző

TARTALOM

Tartalom

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

4. TÁJRENDEZÉSI ÉS ZÖLDINFRASTRUKTÚRA-FEJLESZTÉSI JAVASLAT, CSAPADÉKVÍZ-GAZDÁLKODÁS.....	11
5. KÖZMŰVESÍTÉS, ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉSI JAVASLAT, KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT...	11
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)	11
7. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK BEMUTATÁSA	11
8. A TERÜLETRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA	11
9. AZ ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET KIJELELÉSÉRE IRÁNYULÓ MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEKRE A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁSA ÉS EREDMÉNYE.....	11
10. MŰEMLEKVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY, HA A MÉPTV. 146. §-A ALAPJÁN ILYEN KÉSZÜL	11
V. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÓ RENDELETE	12

MELLÉKLET:

TERVIRATOK, FÜGGELÉKEK

TOLNA VÁROS TELEPÜLÉSTERVÉNEK 2. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA

I. BEVEZETŐ

TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉS

Tolna Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 56/2025. (II. 13.) számú határozatában (Településfejlesztési döntés) úgy döntött, hogy **a Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 13/2024. (VIII. 12.) önkormányzati rendeletét (a továbbiakban: TelepülésTerv) a következő pontokban módosítani kívánja:**

1. a 4. melléklet 1.1 sorában - *az elhelyezhető és tiltott rendeltetések az építési övezetekben, övezetekben* - a Vt-1, Vt-2, Vt-3, Vt-4 jelű (településközponti vegyes terület) építési övezetekben a lakások telkenként elhelyezhető önálló rendeltetési egységei számát érintő elírás hibajavítása,
2. a 4. melléklet 1.2 sorában - *az elhelyezhető és tiltott rendeltetések az építési övezetekben, övezetekben* - a Gksz-3, Gksz-4 és Gksz-5 jelű (kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület) építési övezetekben az irodák telkenként elhelyezhető önálló rendeltetési egységei számát érintő elírás hibajavítása,
3. a 18. § (10) bekezdés normaszövegében lévő előírás pontosítása,
4. 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 településképinek védelméről és a településképi véleményezési eljárásról szóló 15/2018. (VII. 18.) önk. rendelet

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

ELŐZMÉNYEK:

Jelen tervmódosítás alapjául részben a Tolna, Árpád utca 17. szám alatti, 1178/2 hrsz-ú földrészletre tervezett 27 lakásos társasház építése (a továbbiakban: Beruházás) szolgál (1. módosítási pont), részben pedig egyes általános előírások elírásai (2. és 3. módosítási pont) javítása.

A Beruházás építési engedélyezési eljárása 2024. évben indult. A Képviselő-testület a 385. és 386/2024. (XII. 19.) önkormányzati határozataiban - *településképi véleményezési eljárás keretében* - a tervezett építési tevékenységet építési engedélyezésre javasolta.

A Beruházással érintett földrészletet az új HÉSz a Vt-2 jelű (településközponti vegyes terület) építési övezetbe sorolja. Az új HÉSz 4. melléklete ezen építési övezet, valamint a Vt-1, Vt-3 és Vt-4 építési övezetek földrészletein is a kialakítható lakások számát 8 db-ban korlátozza jelenleg.

Az új HÉSz fent részletezett előírásai okán, a Beruházás nem engedélyezhető, melyről az Építésügyi Hatóság tájékoztatást küldött a folyamatban lévő engedélyezési eljárás során.

A Kérelmet az Önkormányzat megismerte és döntött az eljárás megindításáról.

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

A Településrendezési Eszközök módosítása az új R 68. § (1) bekezdés b) pont bb) alpontja alapján **EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS** keretében történik.

A MÓDOSÍTÁS ÁLTALÁNOS CÉLJA, RÖVID LEÍRÁSA:**1. módosítási pont:**

Az új HÉSz 4. melléklete tartalmazza az egyes építési övezetekben, és övezetekben elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket, és azok számát. Az „1.1 lakás” megnevezésű sorban a Vt-1, Vt-2, Vt-3 és Vt-4 építési övezeteket érintően, a telkenként elhelyezhető lakás önálló rendeltetési egységek maximális száma cellában tévesen a „8-as” szám lett rögzítve.

Képviselő-testületi döntés a lakások maximális számának meghatározásáról nem született, ezért az elírás hibajavításaként „-” jelet szükséges alkalmazni a módosítás során.

2. módosítási pont:

Az új HÉSz 4. melléklete tartalmazza az egyes építési övezetekben, és övezetekben elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket, és azok számát. Az „1.2 iroda” megnevezésű sorban a Gksz-3, Gksz-4 és Gksz-5 építési övezeteket érintően, a telkenként elhelyezhető iroda önálló rendeltetési egységek maximális száma cellában tévesen „T” jel lett rögzítve.

Képviselő-testületi döntés az irodák maximális számának meghatározásáról nem született, ezért az elírás hibajavításaként „-” jelet szükséges alkalmazni a módosítás során.

3. módosítási pont:

Az új HÉSz 18. § (10) bekezdése alapján *„az építési övezetekben meghatározott párkánymagasság értékétől +1 méter értékig el lehet térni abban az esetben, ha az építési tevékenységgel érintett ingatlan 2-2 szomszédos telkén álló épület közterületi homlokzatának párkánymagasság értékének átlaga ezt indokolja. Saroktelek esetében elegendő 1-1 szomszédos épület párkánymagasságát figyelembe venni”.*

Az új HÉSz készítése során a tisztelt Képviselő-testületet arról tájékoztattuk, hogy ezen előírást a város egyes építési övezeteiben a zártsorú beépítésű módú építési telkeken már meglévő épületek által alkotott utcakép védelme érdekében indokolt meghozni, kizárólag az utcafronti homlokzatok esetében.

A normaszöveg kiegészítése szükséges azzal, hogy a fenti előírás kizárólag az utcafronti épület utcai homlokzatára alkalmazandó.

4. módosítási pont:

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

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. **2025. január 1-ét követően elindított módosítási eljárás során a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Kormányrendelet 135. § (3) bekezdése szerint a települési önkormányzat a módosítást az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Korm. rendeletnek (a továbbiakban: OTÉK) 2024. december 31-én hatályos II. és III. fejezete, valamint 1. és 2. számú melléklete figyelembevételével készíti el.**

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

Jelen termvmódosítás 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.

A Partnerségi egyeztetés az új EljR. és a 14/2022. (VIII.9.) önkormányzati rendeletnek megfelelően kerül lefolytatásra.

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 környezeti tájékoztatás elkészítése szükséges a KR. 4.§ (3) alapján.

A Településfejlesztési döntés alapján a Helyi Építési Szabályzat rendelkező része és 4. számú melléklete kerül módosításra.

A módosítási pontok várható környezeti hatása

- a) a talajvédelem, felszíni és felszín alatti vizek védelemre
- b) a termőföld védelmére
- c) az ásványvagyokra, a felszíni mozgásokra
- d) a természet- és tájvédelemre
- e) a levegőtisztaság-védelemre
- f) a zaj- és rezgésvédelemre
- g) a hulladékkezelésre
- h) és az épített környezet védelmére

SEMLEGES.

Tolna Város Településtervének 2. számú módosításához környezeti értékelés lefolytatása nem vált indokolttá.

III. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

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

Főépítész feljegyzés alapján elhagyható.

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

Főépítész feljegyzés alapján elhagyható.

3. AZ INTÉZKEDÉST, BEAVATKOZÁST IGÉNYLŐ TERÜLETEK LEHATÁROLÁSA

Főépítész feljegyzés alapján elhagyható.

4. TELEPÜLÉSHÁLÓZATI ÖSSZEFÜGGÉSEK, TÉRSÉGI ÉS TELEPÜLÉSI KAPCSOLATOK

Főépítész feljegyzés alapján elhagyható.

5. TERÜLETFEJLESZTÉSI DOKUMENTUMOKKAL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK

Főépítész feljegyzés alapján elhagyható.

6. TERÜLETRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEK

Főépítész feljegyzés alapján elhagyható.

7. TERVI ELŐZMÉNYEK, ÉRVÉNYES TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉSEK ÉS AZOK ÉRVÉNYESÜLÉSE

Tolna Város Önkormányzata 2024-ben fogadta el a város helyi építési szabályzatát tartalmazó rendeletét.

Az 56/2025. (II. 13.) számú határozata alapján fenti rendelet módosításra kerül. A módosítások a következők:

1. a 4. melléklet 1.1 sorában - az elhelyezhető és tiltott rendeltetések az építési övezetekben, övezetekben - a Vt-1, Vt-2, Vt-3, Vt-4 jelű (településközponti vegyes terület) építési övezetekben a lakások telkenként elhelyezhető önálló rendeltetési egységei számát érintő elírás hibajavítása,
2. a 4. melléklet 1.2 sorában - az elhelyezhető és tiltott rendeltetések az építési övezetekben, övezetekben - a Gksz-3, Gksz-4 és Gksz-5 jelű (kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület) építési övezetekben az irodák telkenként elhelyezhető önálló rendeltetési egységei számát érintő elírás hibajavítása,
3. a 18. § (10) bekezdés normaszövegében lévő előírás pontosítása,
4. a tervezési folyamat során esetlegesen észlelt elírások-, rajzi feldolgozásból adódó pontatlanságok javítása, a helyi építési szabályzatban meghatározott előírás pontosítása érdekében.

8. A TELEPÜLÉS DEMOGRÁFIAI HELYZETE

Főépítész feljegyzés alapján elhagyható.

9. A TELEPÜLÉS HUMÁN INFRASTRUKTÚRÁJA, KÖZSZOLGÁLTATÁSOK

Főépítész feljegyzés alapján elhagyható.

10. A TELEPÜLÉS GAZDASÁGA

Főépítész feljegyzés alapján elhagyható.

11. AZ ÖNKORMÁNYZAT GAZDÁLKODÁSA, TELEPÜLÉSÜZEMELTETÉS

Főépítész feljegyzés alapján elhagyható.

12. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI, TELEPÜLÉSSZERKEZETI VIZSGÁLAT

Főépítész feljegyzés alapján elhagyható.

13. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉS AZ ÉPÍTÉSZETI ÖRÖKSÉG VIZSGÁLATA**14. KÖRNYEZETIÁLLAPOT-JELLEMZŐK, IDEÉRTVE A FÖLDTANI ÁLLAPOT JELLEMZŐKET IS**

Főépítész feljegyzés alapján elhagyható.

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

Főépítész feljegyzés alapján elhagyható.

16. KÖZLEKEDÉS**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. LÉGIKÖZLEKEDÉSSEL 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 településfejlesztési döntésben szereplő módosítási célok kizárólag a helyi építési szabályzat módosítását teszik szükségessé. A Településfejlesztési terv változatlan marad.

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

2. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT

A fejlesztési döntésben szereplő módosítási pontok érvényesülésére az alábbi módosítási javaslatot teszem:

A HÉSZ 18. § (10) bekezdésének értelmezését segítő módosítás érdekében az érintett normaszöveg kiegészítése szükséges az alábbiak szerint:

„(10) Az építési övezetekben meghatározott párkánymagasságot kizárólag az utcai főépítmény utcai homlokzatán kell alkalmazni úgy, hogy az értékétől +1 méter értékig el lehet térni abban az esetben, ha az építési tevékenységgel érintett ingatlan 2-2 szomszédos telkén álló épület közterületi homlokzatának párkánymagasság értékének átlaga ezt indokolja. Saroktelek esetében elegendő 1-1 szomszédos épület párkánymagasságát figyelembe venni.

A HÉSZ 4. mellékletében szereplő alábbi cellák módosítása szükséges, úgy hogy az elhelyezhető rendeltetési egységek száma (Vt-1, Vt-2, Vt-3 és Vt-4 építési övezetekben a lakások vonatkozásában, a Gksz3, Gksz-4 és Gksz-5 építési övezetben az iroda vonatkozásában) nem kerül meghatározásra, azaz „-„ jel kerüljön szerepeltetésre.

V. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÓ RENDELETE

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

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

[1] A rendelet kiemelt célja, a párkánymagasságra vonatkozó normaszöveg pontosítása, valamint az önálló rendeltetési egységek számának meghatározására vonatkozó előírások módosítása.

[2] Tolna Város Önkormányzata Képviselő-testülete a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (1) bekezdésében és a 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, és a partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

A Város helyi építési szabályzatáról szóló 13/2024. (VIII. 12.) önkormányzati rendelet 18. § (10) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(10) Az építési övezetekben meghatározott párkánymagasságot kizárólag az utcai főépítmény utcai homlokzatán kell alkalmazni úgy, hogy az értékétől +1 méter értékig el lehet térni abban az esetben, ha az építési tevékenységgel érintett ingatlan 2-2 szomszédos telkén álló épület közterületi homlokzatának párkánymagasság értékének átlaga ezt indokolja. Saroktelek esetében elegendő 1-1 szomszédos épület párkánymagasságát figyelembe venni.”

2. §

A Város helyi építési szabályzatáról szóló 13/2024. (VIII. 12.) önkormányzati rendelet 4. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

3. §

Ez a rendelet 2025. ...-án lép hatályba.

4. §

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

Balogh Zoltán János
polgármester

Ezerné dr. Huber Éva
jegyző

Záradék:

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

Ezerné dr. Huber Éva
jegyző

általános használat szerinti besorolás megnevezése	általános mezőgazdasági terület				tájgazdálkodási mg-i ter.	kertes mg-i terület		zöldterület		természetközeli terület	védelmi célú erdőterület		rekreációs célú erdőter.	egyéb erdőterület	vízgazdálkodási terület			különlges beépítésre nem szánt terület				közúti közlekedési terület						egyéb közlekedési terület	
	Má-1	Má-2	Má-3	Má-4		Mt-1	Mke-1	Mke-2	Zkp-1		Zkk-1	Tk-1			Ev-1	Ev-2	Er-1	Ee-1	V-1	V-2	V-3	Kb-ld-1	Kb-Kf-1	Kb-Kf-2	Kb-B-1	KÖu-f-1	KÖu-f-2		KÖu-f-3
4.Rendeltetés, önálló rendeltetési egységek																													
4.1 lakás	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
telkenként elhelyezhető önálló rendeltetési egységek száma	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.2. iroda	X	T	T	X	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
telkenként elhelyezhető önálló rendeltetési egységek száma	1	-	-	1	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.3. üdülő	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
telkenként elhelyezhető önálló rendeltetési egységek száma	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.4. szolgálati lakás	X	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X
4.5. tulajdonosi lakás	X	X	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
4.6. egészségügyi	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
4.7. szociális	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
4.8. hitéleti	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
4.9. igazgatási	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
4.10. óvoda, bölcsőde	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
4.11. nevelési	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
4.12. oktatási	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
4.13. kulturális	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
4.14. közösségi szórakoztató	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
4.15. kereskedelmi	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
4.16. szolgáltatói	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
4.17. vendéglátó	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
4.18. szállás jellegű	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
4.19. diákszállás	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
4.20. munkásszállás	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
4.21. kemping	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
4.22. sport	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
4.23. nem zavaró hatású gazdasági	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
4.24. nem zavaró hatású ipari	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
4.25. zavaró hatású ipari	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
4.26. gazdasági	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
4.27.raktár, tárolás	X	X	T	X	X	X	X	T	T	T	X	T	X	X	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
4.28. mező- és erdőgazdasági üzemi	X	X	T	X	T	T	T	T	T	T	X	T	X	X	T	T	F ¹⁹	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
4.29. állattartási és állattenyésztési	X	X	T	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
4.30. mezőgazdasági termék feldolgozási	X	X	T	X	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
4.31. üzemanyagtöltő	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	X	X	X	X	X
4.32. településgazdálkodási, településüzemeltetési	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	X	T	X	X	T	X	X	X	X	X	X	X	X
4.33. közösségi közlekedést kiszolgáló	T	T	T	T	T	T	T	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	X	X	X	X	X	X
4.34. egyéb, helyi építési szabályzatban meghatározott fogalom szerint	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5.Melléképtípusok																													
5.1. közmű-becsatlakozás műtárgy	X	X	T	X	T	X	X	X	X	T	X	T	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
5.2. közműpótló műtárgy	X	X	T	X	T	X	X	X	T	T	X	T	X	X	T	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
5.3. hulladékgyűjtő edénytároló	X	X	T	X	T	X	X	X	X	T	X	T	X	X	T	T	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
5.4. épülettől különálló, építménynek nem minősülő kirakatszekrény	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	X	X	X	X	X	X
5.5. kerti építmény	X	X	T	X	X	X	X	F ²⁰	F ²⁰	T	X	T	X	X	T	T	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
5.6. húsfüstölő, jégverem, zöldségverem	X	X	T	X	T	X	X	T	T	T	T	T	X	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
5.7. állatól, állatkifutó	X	X	T	X	X	X	X	T	T	T	T	T	X	X	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
5.8. trágyatároló	X	X	T	X	X	X	X	T	T	T	T	T	X	X	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
5.9. komposztáló	X	X	T	X	X	X	X	T	T	T	T	T	X	X	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
5.10. siló	X	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
5.11. ömlesztettanyag-, folyadék-, gáztároló	X	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
5.12. építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	X	X	X	X	X	X
5.13. egyéb, helyi építési szabályzatban meghatározott fogalom szerint	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6.Egyéb építmények																													
6.1. 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek számára garázs	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
6.2. lakókocsi	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T
6.3. egyéb, épületnek nem minősülő, lakás vagy egyéb önálló rendeltetési egység kiváltására szolgáló, huzamos tartózkodásra alkalmas létesítmény	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T
6.4. egyéb, a helyi építési szabályzatban meghatározott fogalom szerint	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rendeltetés, önálló rendeltetési egység jelölése az övezeti/építési övezet területén: - elhelyezhető (X) - feltétellel elhelyezhető (F) - tiltott (T)																													
Módosította a 17/2024. (XII.20.) önkormányzati rendelet. Hatályba lépés 2024. december 30. Módosítás oka hibajavítások a táblázat hivatkozásaiban Módosította a 2025. (...) önkormányzati rendelet. Hatályba lépés 2025..... Módosítás oka hibajavítások a táblázat hivatkozásaiban																													

¹⁹ HÉSZ 29. § (3) bek.

²⁰ HÉSZ 28. § (2) bek.