

## ELŐZETES TÁJÉKOZTATÁS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV 2019/1. SZ. MÓDOSÍTÁSÁHOZ

### TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉS

Fadd Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete önkormányzati határozatában (Településfejlesztési döntés) úgy döntött, hogy Településrendezési tervét módosítja az alábbi pontokban:

- Fadd-Dombori 3753. hrsz-ú ingatlanának a jelenlegi különleges beépítésre nem szánt strand területből üdülő épületek elhelyezésére alkalmas területbe sorolása;
- Fadd-Dombori 3527., 3531/27, 3529, 3528, 3531/9, /10, /11, /12, /13, /14. hrsz-ú ingatlanok a jelenlegi Üü és Üh építési övezetből a kialakult állapot és a 2017. év előtti rendezési terv szerinti besorolásnak megfelelően vegyes területbe sorolása;
- a biológiai aktivitás érték szinten tartása érdekében a 0149/11 hrsz.-ú Má általános mezőgazdasági területfelhasználású ingatlan gazdasági erdőterületbe történő átsorolása;
- Falusias lakóterületen belül mezőgazdasági funkciójú épületek esetében a megengedett beépítési magasság emelése;
- A Sándor utca-Sport utca-Mátyás király utca-Hősliget tömbben az Lke övezet és az Lf-1 övezetek összevonása egy új Lke övezetbe a telkek építési előírásainak megváltoztatása érdekében.
- A Béri Balogh Ádám utca déli oldaláról nyíló 99/6 hrsz.-ú zöldterület- közpark besorolású ingatlan északi részének különleges beépítésre nem szánt sportterületbe történő átsorolása az ott tervezett extrém típusú sportfunkciók elhelyezhetősége érdekében;
- A 90 hrsz.-ú (komplejáró menti) zöldterület-közpark területfelhasználású partszakasz egy részének és a 92/2 hrsz-ú ingatlan különleges beépítésre nem szánt strandterületbe való átsorolása.

### ELŐZMÉNYEK

#### ALAP DOKUMENTUMOK

Településfejlesztési koncepció - elfogadva a 182/2016. (IX. 8.) önk. határozattal

Településszerkezeti terv - elfogadva 86/2017. (VIII. 29.) önk. határozattal

Fadd Nagyközség Szabályozási Tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról szóló 12/2017 (VIII. 29.) önk. rendelet

Partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 9/2017. (VI. 30.) önkormányzati rendelet

Környezeti értékelés szükségességéről szóló tájékoztatás és döntés - FOLYAMATBAN

### A MÓDOSÍTÁS ÁLTALÁNOS CÉLJA, RÖVID LEÍRÁSA:

1. Fadd-Dombori 3753. hrsz-ú ingatlanának a jelenlegi Különleges beépítésre nem szánt strand területből üdülő épületek elhelyezésére alkalmas területbe sorolása.

Magáncélú fejlesztési igény merült fel a Fadd-Dombori 3753 hrsz-ú ingatlan üdülő területként való hasznosítására. A hatályos Településszerkezeti terv az érintett területet strand céljára hasznosítható övezetbe teszi, azonban az Önkormányzat nem látja relevánsnak ennek a megvalósítását, továbbá a meglévő strand területek a fürdési, sportolási igényeket várhatóan továbbra is ki tudják meríteni. **1. számú tömb**

2. Fadd-Dombori 3527., 3531/27, 3529, 3528, 3531/10, /11, /12, /14. hrsz-ú ingatlanok a jelenlegi Üü és Üh építési övezetből a kialakult állapot és a 2017. év előtti rendezési terv szerinti besorolásnak megfelelően vegyes területbe sorolása.

A 2017. évi felülvizsgálat során a felsorolt ingatlanok településközpont vegyes területből üdülőházas (Üü) és hétvégiházas (Üh) területbe kerültek. A telkek intenzív beépítése, illetve szolgáltatói és kereskedelmi funkciója miatt indokolt ezek visszasorolása vegyes területbe. A módosítást alátámasztja konkrétan felmerült fejlesztési igény is. **2. számú tömb**

3. A biológiai aktivitás érték szinten tartása érdekében a 0149/11 hrsz.-ú Ma általános mezőgazdasági területfelhasználású ingatlan gazdasági erdőterületbe történő átsorolása.

Az 1. számú tömbben beépítésre nem szánt területből újonnan beépítésre szánt terület kerül kijelölésre. A biológiai aktivitás érték szinten tartása érdekében a közigazgatási területen belül át kell sorolni bizonyos területeket. A belterülethez közeli önkormányzati tulajdonban lévő 0149/11 hrsz.-ú általános mezőgazdasági besorolású terület gazdasági erdőterületbe sorolásával elérhető a biológiai aktivitásérték megfelelő mértékű növekedése. **3. számú tömb**

4. Falusias lakóterületen belül mezőgazdasági funkciójú épületek esetében a megengedett beépítési magasság emelése. HÉSZ módosítást igényel

Falusias lakóterületen lévő földrészleten mezőgazdasági géptároló építésére merült fel igény egy már működő mezőgazdasági cég részéről. A jelenlegi HÉSZ előírása alapján bármilyen rendeltetésű épület esetén a homlokzatmagasság 4,5 métert nem haladhatja meg. A mezőgazdasági gépek méretei azonban ennél magasabb épületeket kívánnak meg, ezért a mezőgazdasági funkciójú épületek esetében indokolt megvizsgálni a beépítési magasság emelését. Továbbá az építési beruházás előtt korlátot jelent a településképi védelemről szóló helyi rendelet 350 m<sup>2</sup> beépítési korlátja. Ennek vizsgálata is indokolt egy külön eljárásban.

5. A Sándor utca - Sport utca - Mátyás király utca - Hősliget tömbben az Lke övezet és az Lf-1 övezetek összevonása egy új Lke övezetbe a telkek építési előírásainak megváltoztatása érdekében.

Az egymás melletti két építési övezet összevonása telekalakítási szándék miatt vált szükségessé. **4. számú tömb**

6. A Béri Balogh Ádám utca déli oldaláról nyíló 99/6 hrsz.-ú zöldterület- közpark besorolású ingatlan északi részének különleges beépítésre nem szánt sportterületbe történő átsorolása az ott tervezett extrém típusú sportfunkciók elhelyezhetősége érdekében

Távlati önkormányzati fejlesztési igényként szerepel a Béri Balogh Ádám utcáról dél felé nyíló ligetes közterületen – mely jelenleg mélyfekvésű, a növényzettől nem megközelíthető terület – egy szabadidőpark, „skate-park” kialakítása. A terület jelenleg zöldterület, közpark területfelhasználású. Különleges beépítésre nem szánt sportterületbe sorolása illeszkedik a tervezett beépítési szándékhoz. **5. számú tömb**

7. A 90 hrsz.-ú (komplejáró menti) zöldterület-közpark területfelhasználású partszakasz egy részének és a 92/2 hrsz.-ú ingatlan különleges beépítésre nem szánt strandterületbe való átsorolása.

A módosítás célja a jelenleg is strandként funkcionáló terület használatának megfelelő strandterület övezetbe való átsorolása. A területen mosdó, WC épület elhelyezését tervezik. **5. számú tömb**

A termódosítás a fentebb leírtak alapján öt tömböt érint.

A termódosítás a Településszerkezeti terv, a Helyi Építési Szabályzat és annak mellékletét képező Szabályozási terv módosítását teszi szükségessé.

## TERVMÓDOSÍTÁS MENETE

Fadd Nagyközség Önkormányzata az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Törvény (továbbiakban **Étv**), valamint az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) kormányrendeletnek (továbbiakban **OTÉK**) hatályos előírásai, és a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) kormányrendeletnek (továbbiakban **EljR.**) megfelelően kívánja megalkotni a tárgyi településrészre vonatkozó építési előírásait.

Jelen tervmódosítás egyeztetése az EljR. 32. § (3) bekezdése alapján **teljes eljárás**ban történik, azaz EljR 37. § (1) bekezdése alapján az előzetes tájékoztatási szakasszal indul.

Az előzetes tájékoztatási szakaszban a partnerek tájékoztatására nem kerül sor, csupán a közbenső véleményezés során.

A környezeti értékelés szükségességének eldöntése is a 2/2205. kormányrendelet előírásainak figyelembe vétele mellett történik.

Majd ezt követően az elkészült tervdokumentációt közbenső véleményezésre meg kell küldeni az EljR. 9. mellékletében szereplő érintett államigazgatási szerveknek, továbbá egyeztetésre kell bocsájtani a partnereknek is.

A véleményezési szakasz (beleértve a partnerségi egyeztetést is) lezárulta után az eljárás a záró szakmai véleményeztetéssel folytatódik. A tervet az állami főépítész záró szakmai hozzájáruló véleménye esetén fogadhatja el a testület.

A terv készítője: Tóth Dóra Kata TT 17-1484 email:todkat@gmail.com

A település főépítésze: Béres István

MELLÉKELTEK:

- ÁTNÉZETI TÉRKÉP A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEKRŐL
- MÓDOSÍTÓ INDÍTVÁNYOK ISMERTETŐ ANYAGA

Fadd, 2019. február 11.