

**FADD NAGYKÖZSÉG
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK
8. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA**

PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS ANYAGA

MUNKA MEGNEVEZÉSE:

**FADD NAGYKÖZSÉG
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK 8. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA**

Megrendelő:

Fadd Nagyközség Önkormányzata

Szakmai felügyelet:

Németh Tamás települési főépítész

Településtervező:

Tóth Dóra Kata, TT 17-1484

Munkaszám: 248/2024.

2025. 01.

ALÁÍRÓ LAP

FADD NAGYKÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK 8. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA

Szakmai felügyelet:



Németh Tamás települési főépítész

Településtervező:



Tóth Dóra Kata, TT 17-1484

Önkormányzat részéről:

Fadd Község Önkormányzat
7133 Fadd, Dózsa Gy. utca 12.
06 74447 998

Bordács József polgármester

Dr. Percsi Elvira, jegyző

TARTALOM

Tartalom

ALÁÍRÓ LAP	3
TARTALOM	4
FADD NAGYKÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK	5
I. BEVEZETŐ	5
II. TÁJÉKOZTATÁS A KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT SZÜKSÉGESSÉGÉRŐL	9
III. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT	11
1. AZ INTÉZKEDÉST, BEAVATKOZÁST IGÉNYLŐ TERÜLETEK LEHATÁROLÁSA	11
2. TERÜLETRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEK	11
3. TERVI ELŐZMÉNYEK, ÉRVÉNYES TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉSEK ÉS AZOK ÉRVÉNYESÜLÉSE	12
4. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI, TELEPÜLÉSSZERKEZETI VIZSGÁLAT	13
5. KÖZLEKEDÉS	13
IV. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ	13
1. FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI JAVASLAT ÖSSZEFOGLALÓJA (A FEJLESZTÉSBEN JAVASOLT VÁLTOZÁSOK, A RENDEZÉST ÉRINTŐ MÓDOSÍTÁSOK BEMUTATÁSA, ÖSSZEFÜGGÉSEIK FELTÁRÁSA, SZAKÁGI JAVASLATOK ÖSSZEFOGLALÁSA)	13
2. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT	14
3. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK BEMUTATÁSA	15
4. A TERÜLETRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEKKEK VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA	15
5. TÁJRENDEZÉSI ÉS ZÖLDINFRASTRUKTÚRA-FEJLESZTÉSI JAVASLAT	19
6. ÖRÖKSÉGVÉDELEM	19
7. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK VÁLTOZÁSA	19
8. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK	19
9. VÉDELMI ÉS KORLÁTOZÓ ELEMÉK	20
10. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK	20
11. BEÉPÍTÉSI TERV	20
12. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ	20
V. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSÁRÓL SZÓLÓ HATÁROZATI JAVASLAT	22
A TERÜLETRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEKKEK VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA	25
VI. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÓ RENDELETE	30

MELLÉKLET:

FADD, TEMPLOM UTCA 4. BEÉPÍTÉSI TERVE

TERVIRATOK, FÜGGELÉKEK

**FADD NAGYKÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK
8. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA**

I. BEVEZETŐ

TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉS

Fadd Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete a 136/2024. (XII. 12.) számú határozatában **(Településfejlesztési döntés)** úgy döntött, hogy Településrendezési tervét módosítja az alábbi pontokban:

- a) Fadd belterületi 340/1 hrsz-ú földrészlet intézményi vegyes területből településközponti vegyes területbe sorolása szállás rendeltetésű épület létesítésének érdekében,
- b) Fadd belterületi 348 hrsz-ú földrészlet falusias lakóterületből településközponti vegyes területbe sorolása településfejlesztési szándék érdekében,
- c) A Nagyközség Szabályozási Tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról szóló 12/2017. (VIII.29.) önkormányzati rendelet rendelkező részének és 1. mellékletének kiegészítése a Vt-3 jelű Településközponti vegyes övezetre vonatkozó építési előírásokkal.

ALAP DOKUMENTUMOK:

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

Településszerkezeti terv - elfogadva 86/2017. (VIII. 29.) önk. határozattal, többször módosítva, utolsó módosítás határozatának száma 148/2024. (XII.19.)

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

Módosította a 20/2019. (XI. 30.), a 11/2020. (VII. 10.), a 6/2022. (III. 4.), a 8/2022. (V. 30.), a 14/2023. (VIII. 31.), a 17/2024. (XI.8.) és a 20/2024. (XII. 20.) önk. rendelet

A településtervvel, kézikönyvvel és a településképi rendelettel összefüggő helyi partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 12/2022. (VIII. 26.) önkormányzati rendelet

ELŐZMÉNYEK:

Az Önkormányzathoz településrendezési eszközök módosítására vonatkozóan egy indítvány érkezett a TTSZ BAU Kft -től (kérelem mellékelve).

A TTSZ BAU Kft. a 340/1 hrsz-ú, természetben Templom utca 4. alatt található ingatlanán szállás jellegű épületet szeretne építeni. Ennek megvalósítása érdekében szükséges a jelenleg Intézményi területbe sorolt ingatlant településközponti vegyes területbe átsorolni. A jelenleg hatályos településközponti területek övezetei – Vt-1, Vt-2 – egy harmadik Vt-3 jelű övezettel kerül kibővítésre, amely egyfelől lehetőséget biztosít a beruházó számára, hogy a kívánt épületet megvalósíthassa, de egyben korlátozza is oly módon, hogy a településkép szempontjai is érvényesülhessenek. Ezzel kapcsolatban a beruházó előzetesen egyeztetett már a településtervezővel és a főépítésszel.

A 348 hrsz-ú Templom utca 6. alatt található épület jelenleg Falusias lakóterület övezete alá tartozik, ami az önkormányzat tulajdona. Mivel ez a kérelmezett ingatlan mellett található, így az a döntés született, hogy ez az ingatlan is kerüljön településközponti területbe.

A Kérelmet az Önkormányzat megismerte és döntött az eljárás megindításáról.

Az eljárás során **újonnan kerül kijelölésre 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:

- a. A Templom utca mentén fekvő belterületi 340/1 hrsz-ú ingatlan intézményi vegyes területből településközpont vegyes területbe kerül átsorolásra és Vt-3 építési övezetbe kerül.
- b. A Templom utca mentén fekvő belterületi 348 hrsz-ú ingatlan falusias lakóterületből településközpont vegyes területbe kerül átsorolásra és Vt-3 építési övezetbe kerül.
- c. A HÉSZ módosításra kerül a Vt-3 jelű építési övezet előírásainak kiegészítésével.

Az új övezetre vonatkozó építési előírások az alábbiak szerint kerülnek meghatározásra:

Megengedett beépítési mód: Oldalhatáron álló

Kialakítható legkisebb telekméret: 600 m²

Az épület megengedett legnagyobb homlokzatmagassága: 9 méter

Az épület utcai homlokzatmagassága legfeljebb: 7,8 m

Megengedett legnagyobb beépítési érték: 80 %

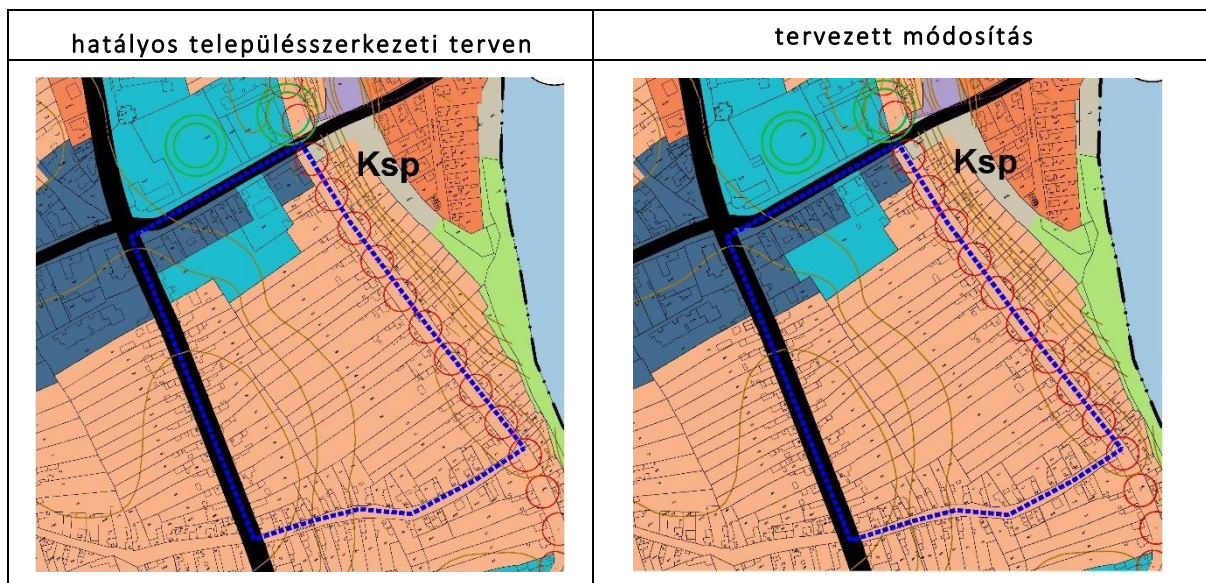
Legkisebb zöldfelületarány: 10 %

Hátsókert mérete: 0 méter

A szabályozási tervlapon építési hely határvonal kerül jelölésre a Vt-3 és a Vin jelű építési övezeteken elhelyezhető épületek közötti megfelelő telepítési távolság biztosítása érdekében a 340/2 hrsz-ú ingatlanon.

A tervezett változtatás településszerkezeti terv és szabályozási tervlap módosítását teszi szükségessé.

Újonnan kijelölt beépítésre szánt terület nem jön létre.



hatályos szabályozási terven	tervezett módosítás
	

TERVMÓDOSÍTÁS MENETE:

Fadd Nagyközség hatályos településrendezési eszközei megfelelnek a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) kormányrendelet (továbbiakban **EljR.**) tartalmi előírásainak, ezért a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Kormányrendelet (továbbiakban **TÉKA**) 135. § (2) bekezdése alapján a terv 2027. június 30-ig módosítható.

TÉKA 135. § (2) bekezdése alapján a 2012. augusztus 6-át követően készült és elfogadott településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és településrendezési eszközök 2027. június 30-ig történő módosítása során a települési önkormányzat a módosítást az OTÉK 2021. július 15-én hatályos II. és III. Fejezete, a 111. § (1) és (2) bekezdése, valamint 1. és 2. számú melléklete figyelembevételével készíti el.

A módosítás során a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **új EljR.**) eljárási rendjét kell figyelembe venni.

Jelen tervmódosítás egyeztetése az új EljR. előírásai szerinti egyszerűsített 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 kikérte a 3. számú mellékletben meghatározott környezet védelméért felelős közigazgatási szervek véleményét arról, hogy a hatáskörükbe tartozó környezet- vagy természetvédelmi szakterületet illetően várható-e jelentős környezeti hatás.

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

Fadd Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete lefolytatta a helyi partnerségi egyeztetést, melyet döntéssel zárt le.

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.

TERVEZÉSI TERÜLET VONATKOZÁSÁBAN A MÓDOSÍTÁS KÖRNYEZETI ELEMRE GYAKOROLT HATÁSA

a) Talajvédelem, felszíni és felszín alatti vizek védelme

A tervezési terület a Faddi-Holt-Dunától 260 méterre fekszik.

A terület településközpont vegyes területbe sorolása előre láthatóan a felszíni vizekre hatással nem lesz.

Tolna Vármegyei Területrendezési Tervéről szóló 8/2020. (X.29.) rendelet (továbbiakban TMTrT) 3.6. melléklete szerint a tervezési területet vízminőség-védelmi terület övezete érinti. A település a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról szóló 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet alapján érzékeny területeken fekszik.

Trtv rendelet 5.§ (2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

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

A hatályos településrendezési eszközökben (HÉSZ függelékében) lehatárolásra került a vízminőség-védelmi terület, a helyi építési szabályzat rendeletében megállapításra kerültek a vízminőség-védelem által érintett területekre vonatkozó szabályok.

Az E-közmű adatszolgáltatása alapján a módosítási terület telkei szennyvízcsatornárakötéssel rendelkeznek.

b) Termőföld védelme

A tervezési terület művelés alól kivett, belterületi fekvésű.

A terület tervezett hasznosítása nem eredményez termőföld más célú hasznosítását.

Kiváló vagy jó termőhelyi adottságú szántók övezetével nem érintett. A területen új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

c) Ásványvagyon, felszíni mozgások

A tervezési terület 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 nem érint természeti oltalom alatt álló értéket vagy területet, nem része az országos ökológiai hálózatnak. Belterületi fekvése és épített környezettel körbevett helyzete miatt nem képvisel tájképi értéket.

A módosítási terület nem része a tájképvédelmi terület övezetének.

e) Levegőtisztaság-védelem

Fadd település a 4/2002. (X.7.) KvVM rendelet a légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről kategorizálása szerint a 13. zónacsoportba tartozik, mely alapján az ország

olyan egyéb területe között szerepel, amely nem tartozik légszennyezettségi agglomerációba.

A módosítás levegőminőségre gyakorolt hatása a rendelkezésre álló adatok alapján nem értelmezhető. A településközpont vegyes területen elhelyezhető rendeltetések alapján várhatóan csekély mértékű lesz.

f) Zaj- és rezgésvédelem

A módosítás várható zaj- és rezgésterhelése a rendelkezésre álló adatok alapján nem értelmezhető. A településközpont vegyes területen, a hatályos OTÉK alapján elhelyezhető rendeltetések alapján várhatóan csekély mértékű lesz.

g) Hulladékkezelés

Az övezeti átsorolás várhatóan nem eredményez jelentős többlet hulladék keletkezését. A keletkező kommunális hulladék tárolásáról és elszállíttatásáról a hulladék birtokosának kell gondoskodnia.

h) Épített környezet védelme

A módosítással érintett területen nem található helyi védelem alatt álló vagy helyi védelemre érdemes épület, továbbá országos védelem alatt álló építmény. Nyilvántartott régészeti lelőhely nem érinti a területet, illetve „A római birodalom határai - A dunai limes magyarországi szakasza” nevű világörökség-várományos helyszíntől több mint 1 km-re fekszik.

Az új Vt-3 jelű építési övezetre vonatkozó homlokzatmagasságok és beépítési értékek a kialakult állapotoktól eltérő épülettömeget eredményezhetnek. Az utcai homlokzat magassági értékének 7,8 méterben történő meghatározása biztosítja a központ meglévő épületállományától jelentősen eltérő látvány megakadályozását, így a településképi szempontból kedvezőtlen hatást.

Tervezői összegzés: A fenti megállapítások összegzése alapján Fadd község településrendezési eszközeinek 8. számú módosításához környezeti értékelés lefolytatása nem vált indokolttá.

III. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

1. AZ INTÉZKEDÉST, BEAVATKOZÁST IGÉNYLŐ TERÜLETEK LEHATÁROLÁSA

A fejlesztési döntés alapján egy helyszínen kerül módosításra a településrendezési terv:

A tömb határa: Templom utca – Mátyás király utca- Öreg-utca – Széchenyi I. utca

A módosítással érintett ingatlanok: 340/1, 340/2, 348 hrsz

Fenti helyszínt a mellékelt átnézeti térkép mutatja be.



2. TERÜLETRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEK

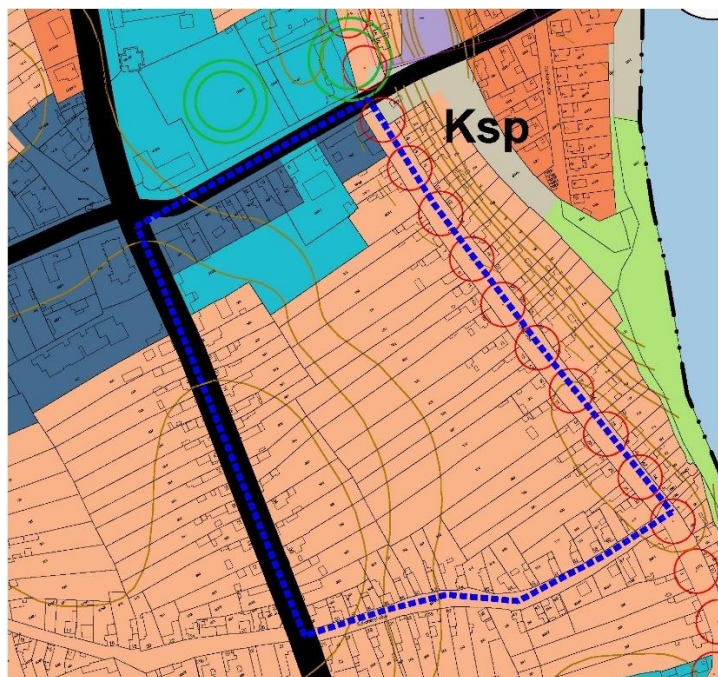
Lásd III.4. Területrendezési követelményekkel való összhang igazolása c. fejezetben.

3. TERVI ELŐZMÉNYEK, ÉRVÉNYES TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉSEK ÉS AZOK ÉRVÉNYESÜLÉSE

A tervmódosítás vonatkozásában jelenleg a 136/2024. (XII. 12.) önk. határozat tartalmaz érvényes Településfejlesztési döntést.

TERVEZÉSI TERÜLET

HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV



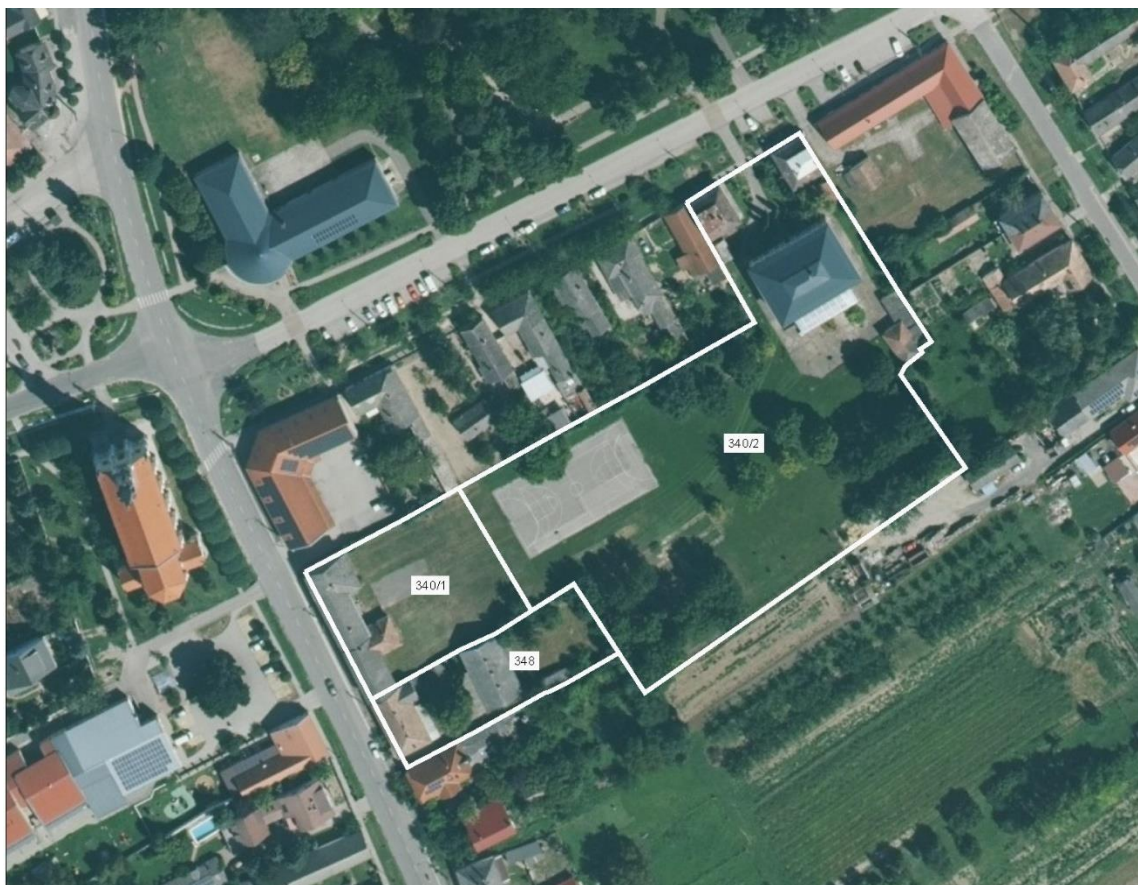
HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV



A módosítási terület 340/1 és 340/2 hrsz-ú ingatlana a hatályos településszerkezeti tervlap és szabályozási tervlap szerint intézményi területbe tartozik, a 348 hrsz-ú ingatlant Lf-1 jelű falusias lakóterület övezetébe sorolja.

4. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI, TELEPÜLÉSSZERKEZETI VIZSGÁLAT

A településszerkezeti terv alapján a vizsgált terület északi oldalán – a Templom utca mentén településközponti vegyes terület, míg tőle délre falusias lakóterület található. A település központi részét képező Mátyás király utca mentén - melyhez a tervezési terület is csatlakozik - intézményi és településközponti vegyes övezetű területek csatlakoznak. Itt található a település intézményi épületei.



5. KÖZLEKEDÉS

Az övezeti átsorolással járó módosítás közlekedés tervezői szempontból nem releváns.

IV. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

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

A hatályos Településfejlesztési koncepcióban (készítette Pécsépterv Stúdió Kft., 2016.) foglalt alappillérek, célok és részcélok tekintetében a módosítások nem ellentétesek a hatályos településfejlesztési koncepcióban megfogalmazottakkal.

A tervezett módosítás településszerkezeti tervi változást eredményez a tervezési terület esetében.

A hatályos Helyi Építési Szabályzat belterületi szabályozási tervét tartalmazó SZ-2 jelű tervlapja kerül módosításra a tervezési terület övezeti átsorolása érdekében.

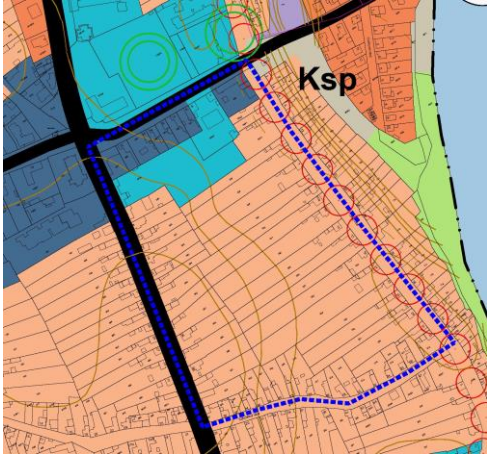
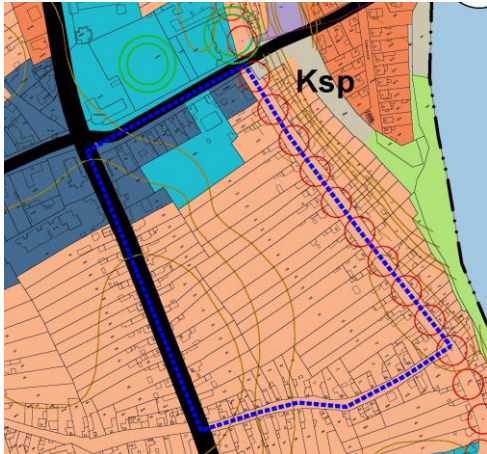
Szakági javaslatok és a Védelmi és korlátozóelemek c. fejezet nem tartalmaz új, szabályozást (HÉSZ, szabályozási terv) érintő elemet.

2. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT

A 340/1, valamint 348 hrsz-ú ingatlanon felmerült építési igények alapján a terület javasolt területfelhasználási besorolása: településközpont vegyes terület, jele Vt.

Szabályozási tervlapon a 340/1 és a 348 hrsz-ú ingatlanok új Vt építési övezetbe kerülnek, és Vt-3 jellel kerülnek megjelölésre. A HÉSZ rendelkező része kiegészítésre kerül a Vt-3 jelű építési övezet építési előírásaival.

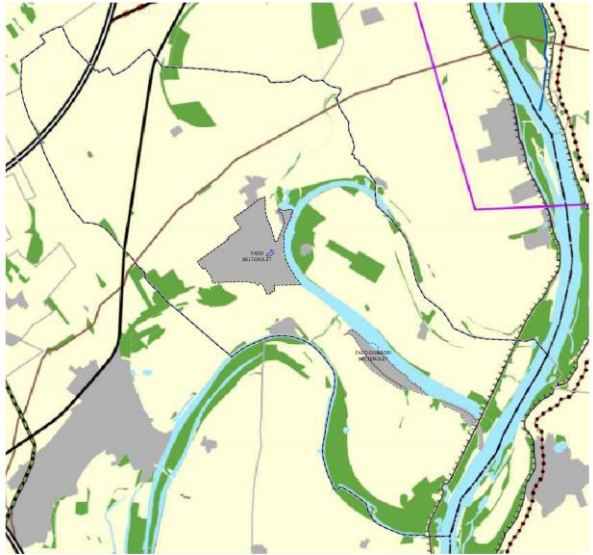
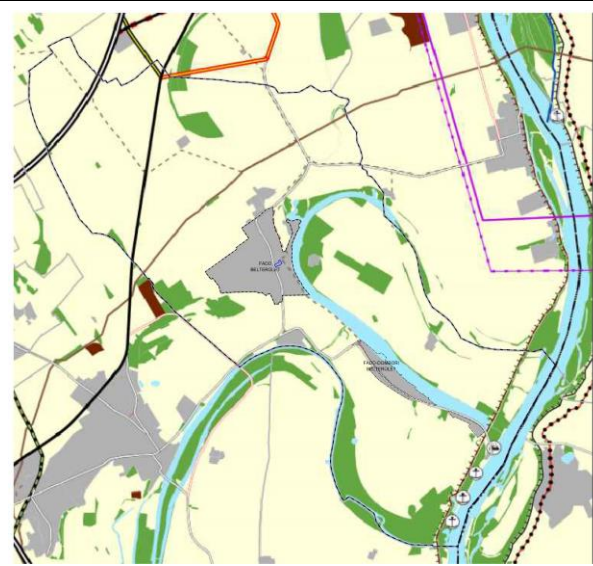
A módosítás új beépítésre szánt terület kijelölésével NEM jár.

hatályos településszerkezeti terv	tervezett módosítás
	
hatályos szabályozási terv	tervezett módosítás
	

3. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK BEMUTATÁSA

Lásd III. 1. fejezetben.

4. A TERÜLETRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

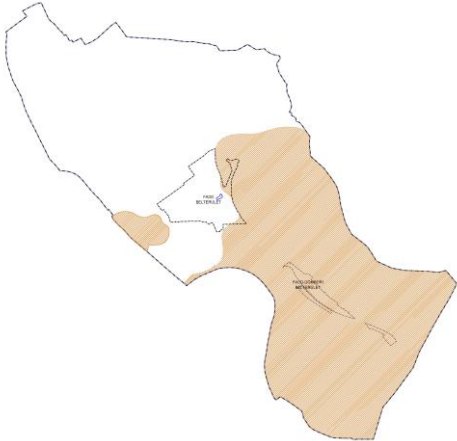
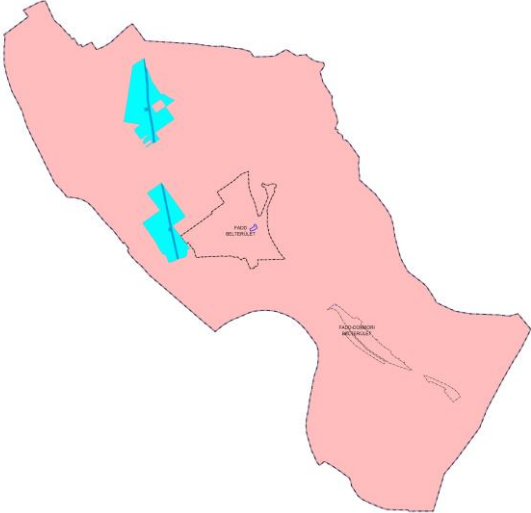
Fadd Nagyközség Trtv Országos Szerkezeti Tervében	
	A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX törvény (továbbiakban: Trtv.) Szerkezeti Terve a tervezési területet települési térségbe sorolja. Egyéb szerkezeti tervi elem a tervezési területet nem érinti. A tervezett övezeti átsorolásnak nincs országos szerkezeti tervi elemmel való ütközése.
Fadd Nagyközség Tolna Vármegye Szerkezeti tervében	
	Tolna Megye Területrendezési tervének 8/2020. (X.29.) önkormányzati rendelettel elfogadott (továbbiakban: TMTTrT) Szerkezeti terve a tervezési területet települési térségbe sorolja. A tervezési terület mentén halad a Fadd-Gerjen-Duna part tervezett térségi kerékpárútvonala, valamint az 5112. jelű mellékút. A tervezési területtől keletre pedig Fadd-Gerjen közötti földgázelosztó vezeték húzódik. A tervezett övezeti átsorolásnak nincs megyei szerkezeti tervi elemmel való ütközése.

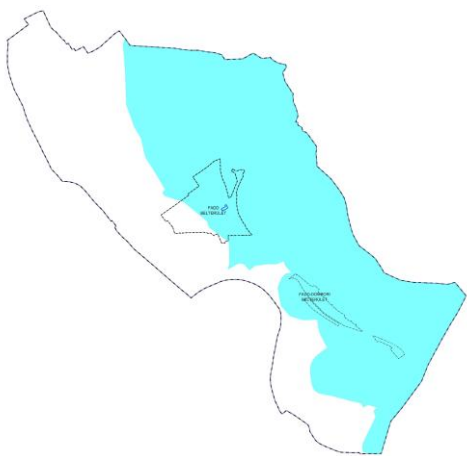
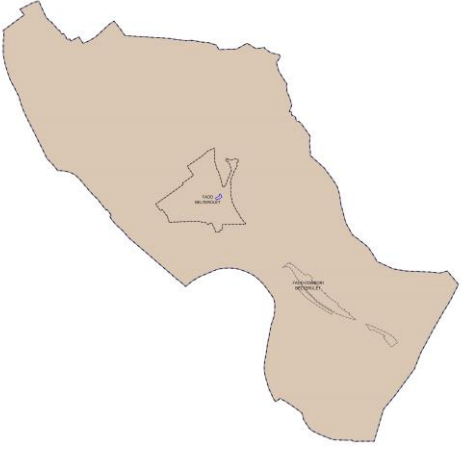
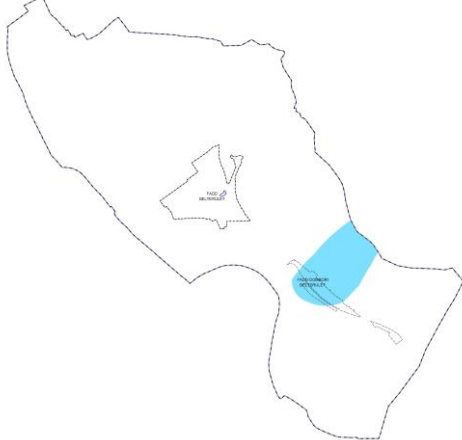
TMTRT – ORSZÁGOS ÉS VÁRMEGYEI ÖVEZETEK

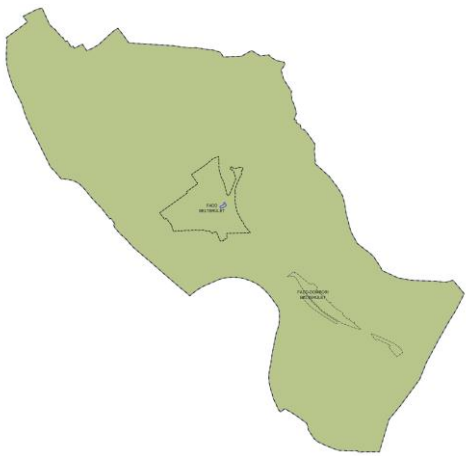
Az országos övezetekre vonatkozó előírásokat a Trtv. és a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (a továbbiakban: **MvM** rendelet) állapítja meg.

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 puffertérületének 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	érinti
j) vízminőség-védelmi terület övezete	érinti	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	érinti
b) rendszeresen belvízjárta terület övezete –	érinti	nem érinti
c) földtani veszélyforrás terület övezete –	nem érinti	nem érinti
d) egyedileg meghatározott megyei övezetek:		
innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete -	nem érinti	nem érinti
logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete –	nem érinti	nem érinti
turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	érinti	érinti

Tájképvédelmi terület övezete, TMTrT 3/4. melléklete alapján	
	A tájképvédelmi terület övezete a tervezési területet nem érinti.
Világörökségi várományos terület övezete TMTrT 3/4. melléklete alapján	
	Fadd közigazgatási területe a világörökségi és világörökségi várományos területek övezetével érintett. Trtv. 31.§ (1) A világörökségi és világörökségi várományos területek övezetét a településrendezési tervben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni. (2) Az (1) bekezdés szerint lehatárolt világörökségi és világörökségi várományos terület övezetén: a) a területfelhasználás módjának és mértékének összhangban kell lennie a világörökségről szóló törvényben, valamint a világörökségi kezelési tervben meghatározott célokkal, b) új külfejtéses művelésű bányatelek, célkitermelőhely nem létesíthető, meglévő külfejtéses művelésű bányatelek területe horizontálisan nem bővíthető; a felszíni tájsebeket rendezni kell, c) a közlekedési, vízgazdálkodási és hírközlő infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a kulturális és természeti örökség értékeinek sérelme nélkül, területi egységüket megőrizve, látványuk érvényesülését elősegítve és a világörökségi kezelési tervnek megfelelően kell elhelyezni. <i>A világörökségi várományos helyszínek Jegyzékéről</i> szóló 27/2015. (VI. 2) MvM rendelet alapján Fadd belterületétől nyugatra találhatók a világörökségi várományos helyszíneként jegyzett Római birodalom határai - a dunai limes magyarországi szakaszának részterületei (kézzel jelölt területek). A tervezési terület ezeket, valamint tágabb környezetüket nem érinti.

Vízminőség-védelmi terület övezete, TMTrT 3/6. melléklete alapján	
	Fadd közigazgatási területét, valamint a tervezési területet érinti a vízminőség-védelmi terület övezete. Trtv rendelet 5.§ (2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellel érintett területeket. A kijelölt vízvédellel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani. (3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. <i>A hatályos településrendezési eszközökben (HÉSZ függelékében) lehatárolásra került a vízminőség-védelmi terület, a helyi építési szabályzat rendelete tartalmazza a vízminőség-védelem által érintett területekre vonatkozó szabályokat.</i>
Ásványi nyersanyagvagyon övezete, TMTrT 3/9. melléklete alapján	
	Fadd közigazgatási területét érinti az ásványi nyersanyagvagyon övezete. Trtv. rendelet 8.§ Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni. (2) Az (1) bekezdés szerinti területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el. <i>A hatályos településrendezési eszközökben nem kerültek lehatárolásra az ásványi nyersanyagvagyon övezetével érintett területek. A Lechner Tudásközponttól kapott 2024. évi adatszolgáltatás alapján a település területén lévő ásványi nyersanyaglelőhelyek a tervezési területtől távolabb helyezkednek el.</i>
Rendszeresen belvízjárta terület övezete, TMTrT 3/10. melléklete alapján	
	A tervezési terület nem érintett a rendszeresen belvízjárta terület övezetével.

Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének ö., TMTrT 3/12/3. melléklet alapján	
	Az övezetre vonatkozóan figyelembe veendő előírásokat a TMTrT. tartalmazza: „A turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezetével érintett települések fejlesztési koncepciója és településrendezési eszközei készítése során törekedni kell a turisztikai nyomvonalas fejlesztések folytonosságára, az egymást gyengítő párhuzamosságok kiküszöbölésére.” <i>A településrendezési terv módosítása nem zárja ki az övezetre vonatkozó megyei előírások teljesülését.</i>

Új beépítésre szánt terület vagy különleges beépítésre nem szánt terület nem kerül kijelölése, így a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 7-8. §. előírásainak való megfelelés bemutatása nem szükséges.

5. TÁJRENDEZÉSI ÉS ZÖLDINFRASTRUKTÚRA-FEJLESZTÉSI JAVASLAT

A tervezési terület nem része nemzetközi, országos vagy helyi természetvédelmi oltalom alatt álló területeknek. Ökológiai hálózat övezeteinek nem képezi részét. Természeti oltalom alatt álló botanikai értékek nem ismertek. Tájképvédelmi terület övezetével nem érintett.

Zöldinfrastruktúra fejlesztésére vonatkozó javaslat nem kerül megállapításra.

A Nagyközség Településképezének Védelméről szóló 11/2017 (VIII. 29.) önkormányzati rendelet a zöldfelület alakításának szabályaira az alábbiakat határozza meg:

„A telek területének burkolatlan és be nem épített részét zöldfelületként kell kialakítani.

A telekre előírt zöldfelületnek legalább az 1/3-át egybefüggően kell kialakítani.

Bármely építési övezet telkén lakásonként legalább 20 m² zöldfelületet kell biztosítani.”

6. ÖRÖKSÉGVÉDELEM

A tervezési területen nem található helyi védelem alatt álló vagy helyi védelemre érdemes épület, továbbá országos védelem alatt álló építmény. Nyilvántartott régészeti lelőhely nem érinti a területet, illetve „A római birodalom határai - A dunai limes magyarországi szakasza” nevű világörökség-várományos helyszíntől több mint 1 km-re fekszik.

Az új Vt-3 jelű építési övezetre vonatkozó homlokzatmagasságok és beépítési értékek a kialakult állapotoktól eltérő épülettömeget eredményezhetnek. Az utcai homlokzat magassági értékének 7,8 méterben történő meghatározása biztosítja a központ meglévő épületállományától jelentősen eltérő látvány megakadályozását, így a településképi szempontból kedvezőtlen hatást.

A Nagyközség Településképezének Védelméről szóló 11/2017 (VIII. 29.) önkormányzati rendelet nem tartalmaz a területre vonatkozóan külön előírást.

7. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK VÁLTOZÁSA

Jelen tervmódosítás során nem kerül kijelölésre új beépítésre szánt terület vagy különleges beépítésre nem szánt terület, így BIA számítás nem készült.

8. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK

A tervmódosítás szakági tervező bevonását nem igényelte.

9. VÉDELMI ÉS KORLÁTOZÓ ELEMEL

Vízminőség-védelmi terület övezete

A tervezési terület része az övezetnek.

Az övezetre vonatkozó előírásokat az MvM. rendelet tartalmazza.

5. § (1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.

(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellel érintett területeket. A kijelölt vízvédellel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

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

A hatályos rendezési terv jelöli a vízminőség-védelmi övezet határát, a vízvédellel érintett területeket. A hatályos HÉSZ tartalmazza az övezetre vonatkozó előírásokat.

Belvízveszélyes terület

A hatályos HÉSZ 1. függelék vízminőség-védelmet és belvízi érintettséget tartalmazó tervlapja alapján a tervezési terület belvízveszélyes területtel érintett.

A hatályos HÉSZ a belvízveszélyes területekre vonatkozóan nem fogalmazott meg előírást. A TmTrT alapján egyik tervezési terület sem érintett rendszeresen belvízjárta terület övezetével.

Hidrogeológiai „B” védőterület

A hatályos HÉSZ 1. függelék vízminőség-védelmet és belvízi érintettséget tartalmazó tervlapja alapján a tervezési terület hidrogeológiai „B” védőterülettel érintett. A 2024. évi adatszolgáltatás szerint azonban nem érintett.

10. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK

A tervezési területen belüli övezeti módosítások önmagukban nem igénylenek közműfejlesztési javaslatot. Azonban a módosítási kérelemben szereplő szállás jellegű épület megvalósítása esetén jelentős többlet víz- és áramigény jelentkezik, valamint megemelkedik a keletkező szennyvízmennyiség is. A pontos mennyiségek ismeretében szükséges a közműszolgáltatókkal előzetesen egyeztetni az esetlegesen szükségessé váló fejlesztésekről (pl. nyomásfokozó, transzformátor állomás cseréje stb.)

11. BEÉPÍTÉSI TERV

A fejlesztési döntést tartalmazó önkormányzati határozat mellékletében szerepel.

12. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A Templom utca mentén fekvő belterületi 340/1 hrsz-ú ingatlan intézményi vegyes területből településközpont vegyes területbe kerül átsorolásra és Vt-3 építési övezetbe kerül.

A Templom utca mentén fekvő belterületi 348 hrsz-ú ingatlan falusias lakóterületből településközpont vegyes területbe kerül átsorolásra és Vt-3 építési övezetbe kerül.

A HÉSZ módosításra kerül a Vt-3 jelű építési övezet előírásainak kiegészítésével.

Az új övezetre vonatkozó építési előírások az alábbiak szerint kerülnek meghatározásra:

Megengedett beépítési mód: Oldalhatáron álló

Kialakítható legkisebb telekméret: 600 m²

Az épület megengedett legnagyobb homlokzatmagassága: 9 méter

Az épület utcai homlokzatmagassága legfeljebb: 7,8 m

Megengedett legnagyobb beépítési érték: 80 %

Legkisebb zöldfelületarány: 10 %

Hátsókert mérete: 0 méter

A szabályozási tervlapon építési hely határvonal kerül jelölésre a Vt-3 és a Vin jelű építési övezeteken elhelyezhető épületek közötti megfelelő telepítési távolság biztosítása érdekében a 340/2 hrsz-ú ingatlanon.

V. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSÁRÓL SZÓLÓ HATÁROZATI JAVASLAT

Fadd Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete
/2024. (.) számú határozata

Fadd Nagyközség Településszerkezeti terv 8. számú módosításának elfogadásáról

Fadd Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületénekönkormányzati határozata Fadd nagyközség Településszerkezeti terve módosításának elfogadásáról

Fadd Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 229. § (3) bekezdése és a 136/2024. (XII. 12.) önkormányzati határozata alapján, továbbá a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 17. § (1) bekezdés b) pontja alapján az alábbi döntést hozza:

1. Fadd nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének 136/2024. (XII.12.) számú határozatában jóváhagyott településfejlesztési döntés tekintetében a 86/2017. (VIII. 29.) önkormányzati határozatával jóváhagyott és többször módosított Fadd nagyközség Településszerkezeti tervét az alábbiak szerint módosítja:

- a. Fadd belterületi 340/1 hrsz-ú ingatlant intézményi vegyes területből településközpont vegyes területbe sorolja.
- b. Fadd belterületi 348 hrsz-ú ingatlant falusias lakóterületből településközpont vegyes területbe sorolja.

2. A többször módosított 86/2017. (VIII. 29.) önkormányzati határozat 1. mellékletében lévő Településszerkezeti tervlap jelen határozat **1. melléklete** szerint módosul.

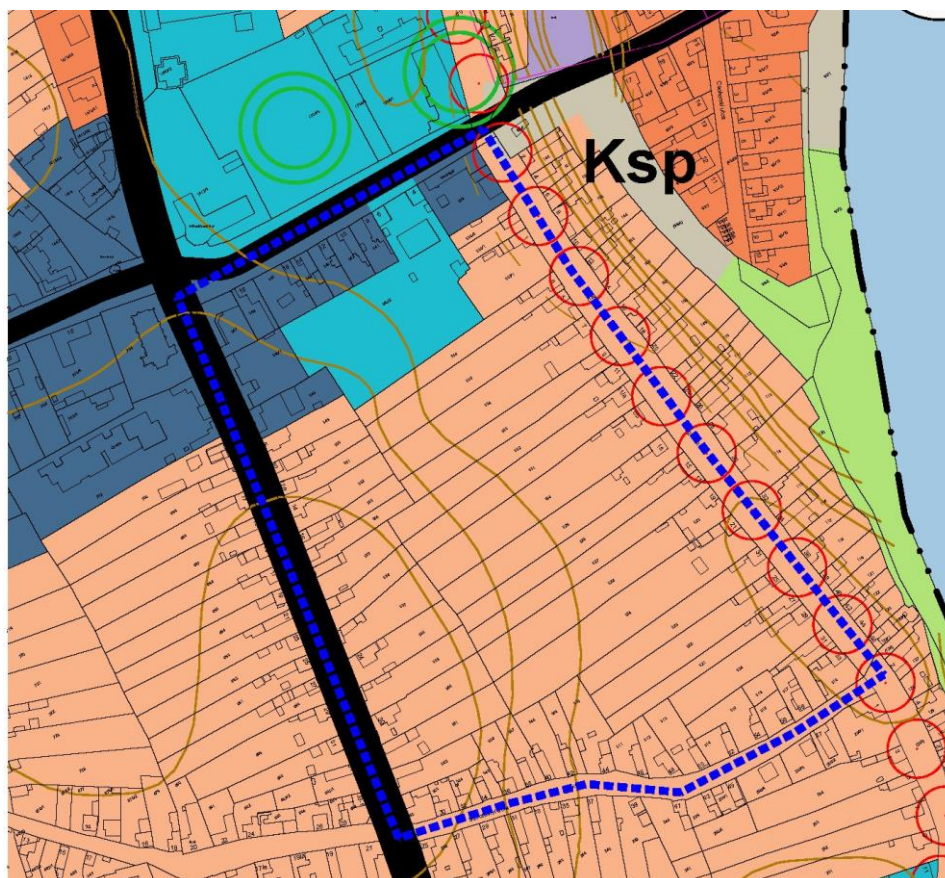
3. A többször módosított 86/2017. (VIII. 29.) önkormányzati határozat 4. mellékletében lévő Területi mérleg jelen határozat **2. melléklete** szerint módosul.

4. A jelenlegi tervmódosítás területrendezési tervekkel való összhangjának igazolását jelen határozat **3. melléklete** tartalmazza.

Határidő: azonnal

Felelős: Bordács József polgármester,

Dr. Percsi Elvira jegyző



TERVEZÉSI TERÜLET

I. TERÜLETFELHASZNÁLÁSI MÓDOK JELÖLÉSEI		BEEPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK	
	Kertvárosias lakóterület		Zöldterület
	Falusias lakóterület		Védelmi erdő területe
	Településközpont vegyes terület		Gazdasági erdő területe
	Intézményi terület		Közjóléti erdő területe
	Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület		Mezőgazdasági általános terület
	Általános gazdasági terület		Mezőgazdasági kertes terület
	Ipari gazdasági terület		Mezőgazdasági korlátozott használatú terület
	Üdülőházas üdülö terület		Vízgazdálkodási terület
	Hévígházhas üdülöterület terület		Természtközei terület
	Különleges mezőgazdasági üzemi terület		Különleges beépítésre nem szánt temető terület
	Különleges idegenforgalmi célú terület		Különleges beépítésre nem szánt sportterület
			Különleges beépítésre nem szánt strandterület
			Különleges beépítésre nem szánt napelempark terület
			Különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület

Jóváhagyva a 86/2017. (VIII. 29.) határozattal
Módosítva a 143/2019. (XI. 28.), 68/2020. (VII.09.), 23/2022. (III.3.),
92/2023. (VIII.31.), ...2024.(...)határozattal

TERVEZŐ PÉCSÉPTERV POLGÁRMESTERI HIVATAL - 7623 PÉCS, FŐ U. 2/A * TEL.: 72/517-619 FAX: 72/517-611 E-MAIL: PECS@PECSERFORHATVAN.HU		RADICSAI T - 1
HELYSÍN: FADD		JELEZÉS:AM 501 / 2016
TERV NEVEZÉSE SZERKEZETI Terv		TERMPONT TRT
VEZETŐSÍNEZŐ 		LÉPTÉK 1 : 1000
CSABA GYULA TT-1-02/0034	MUNKÁS 	MUNKÁS
KISZEL SZABOLCS 2017.08.		

II. VÉDELEMMEEL KORLÁTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK, EGYES ELEMEK

ORSZÁGOS ÉS TERSEGI TAJ- ÉS TERMESZETVÉDELEM

- Egyedi tájelék
- Tervezett véderősáv

III. NYOMVONALAS ELEMOK, OBJEKTUMOK

- Gyorsforgalmi út
- Országos fút
- Országos mellékut
- Gyűfút
- Kiemelt mezőgazdassági út
- Kerekpárut
- Hajóállomás
- Teherkikötő

KÖZMŰVEK

- 10 kv-os villamosenergia elosztó hálózat
- GN- Nagynyomás földgáz elosztóvezeték
- Gfnk- Nagyközépnymás földgáz elosztóvezetek
- Gz- Gázfogadó állomás
- Gz- Gázátadó állomás
- Vzműkut

TELEPÜLÉS NEVE FADD NAGYKÖZSÉG	
FORMA MÉRTÁBRÁT MÓDOSÍTÁS	
TERV TITRA TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV	
BORDACS JÓSEF POLGÁRMESTER	DR. PERCSI ELVIRA JEGYZŐ
TÖTH ORKA KATA TELEPÜLÉSTERVEZŐ, TT 3/3-3484	
KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL	

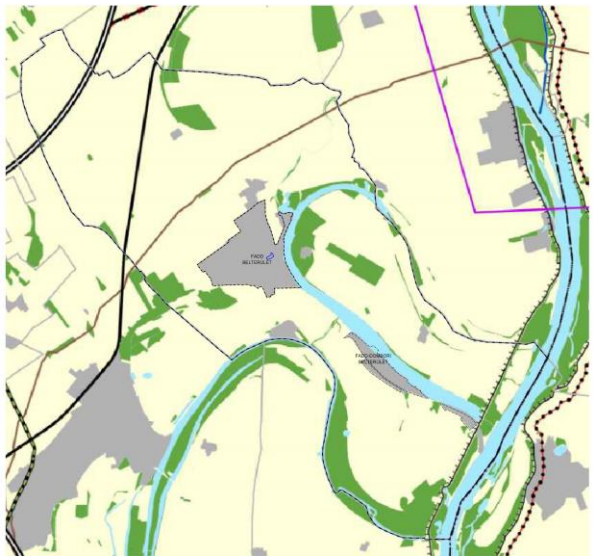
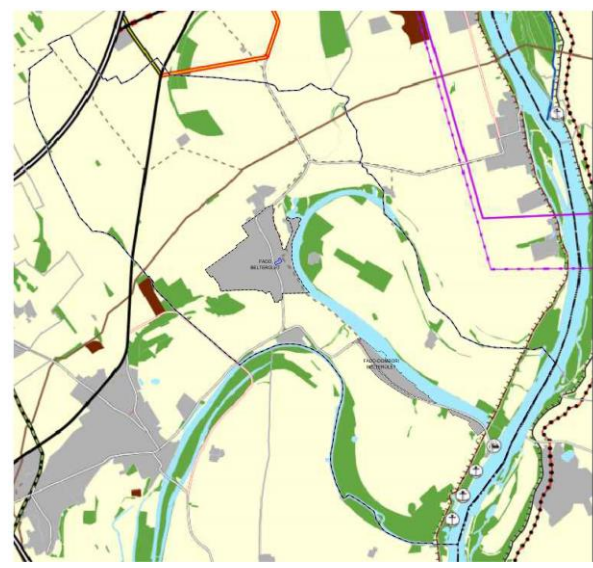
„A 143/2019 (XI. 28.) számú határozat 4. melléklete

TERÜLETI MÉRLEG

	Hatályos	Tervezett
	szerkezeti terv szerinti állapot	
terület-felhasználás	(ha)	
Kertvárosias lakóterület	28,3	28,3
Falusias lakóterület	209,65	209,51
Településközpont vegyes terület	11,69	12,02
Intézményi vegyes terület	10,5	10,31
Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	12,58	12,58
Ipari terület	42,6	42,6
Általános gazdasági terület	5	5
Üdülõházas üdülõterület	19	19
Hétvégi házias üdülõterület	43,68	43,68
Beépítésre szánt különleges terület	12,2	12,2
Beépítésre nem szánt különleges terület	24,46	24,46
Természetközeli terület	21,1	21,1
Általános mezõgazdasági terület	4905,79	4905,79
Erdõterület	716,59	716,59
Zöldterület	15,89	15,89
Vízgazdálkodási terület	674,2	674,2
Összes terület	6753,5	
	Hatályos	Tervezett
	szerkezeti terv szerinti állapot	
terület-felhasználás	(ha)	

”

A TERÜLETRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

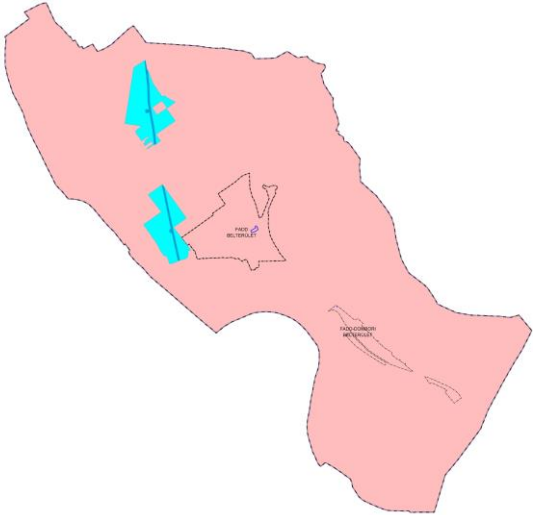
Fadd Nagyközség Trtv Országos Szerkezeti Tervében	
	A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX törvény (továbbiakban: Trtv.) Szerkezeti Terve a tervezési területet települési térségbe sorolja. Egyéb szerkezeti tervi elem a tervezési területet nem érinti. A tervezett övezeti átsorolásnak nincs országos szerkezeti tervi elemmel való ütközése.
Fadd Nagyközség Tolna Vármegye Szerkezeti tervében	
	Tolna Megye Területrendezési tervének 8/2020. (X.29.) önkormányzati rendelettel elfogadott (továbbiakban: TMTTrT) Szerkezeti terve a tervezési területet települési térségbe sorolja. A tervezési terület mentén halad a Fadd-Gerjen-Duna part tervezett térségi kerékpárútvonala, valamint az 5112. jelű mellékút. A tervezési területtől keletre pedig Fadd-Gerjen közötti földgázelosztó vezeték húzódik. A tervezett övezeti átsorolásnak nincs megyei szerkezeti tervi elemmel való ütközése.

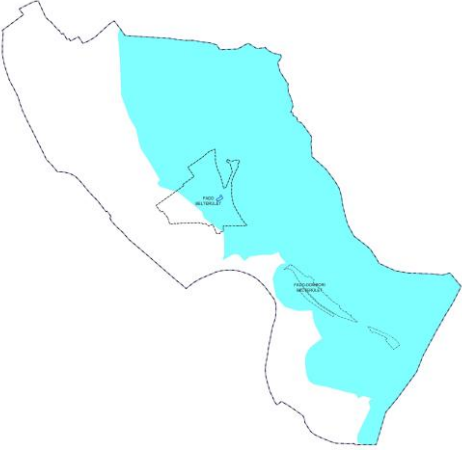
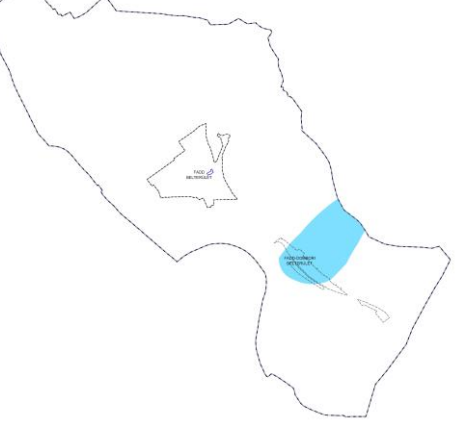
TMTrT – ORSZÁGOS ÉS VÁRMEGYEI ÖVEZETEK

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.

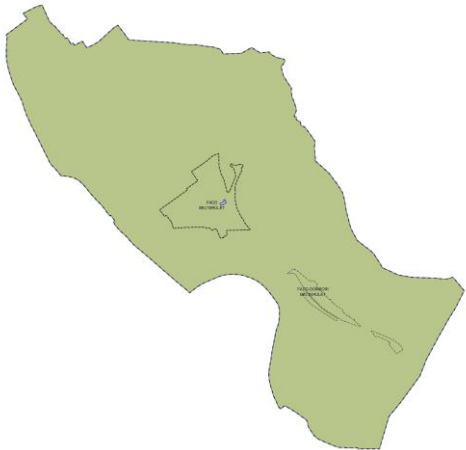
A vármegyei övezetekre vonatkozó előírásokat Trtv., az MvM és a TMTrT állapítja meg.

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	érinti
j) vízminőség-védelmi terület övezete	érinti	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	érinti
b) rendszeresen belvízjárta terület övezete –	érinti	nem érinti
c) földtani veszélyforrás terület övezete –	nem érinti	nem érinti
d) egyedileg meghatározott megyei övezetek:		
innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete -	nem érinti	nem érinti
logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete –	nem érinti	nem érinti
turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	érinti	érinti

Tájképvédelmi terület övezete, TMTrT 3/4. melléklete alapján	
	A tájképvédelmi terület övezete a tervezési területet nem érinti.
Világörökségi várományos terület övezete TMTrT 3/4. melléklete alapján	
	Fadd közigazgatási területe a világörökségi és világörökségi várományos területek övezetével érintett. Trtv. 31.§ (1) A világörökségi és világörökségi várományos területek övezetét a településrendezési tervben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni. (2) Az (1) bekezdés szerint lehatárolt világörökségi és világörökségi várományos terület övezetén: a) a területfelhasználás módjának és mértékének összhangban kell lennie a világörökségről szóló törvényben, valamint a világörökségi kezelési tervben meghatározott célokkal, b) új külfejtéses művelésű bányatelek, célkitermelőhely nem létesíthető, meglévő külfejtéses művelésű bányatelek területe horizontálisan nem bővíthető; a felszíni tájsebeket rendezni kell, c) a közlekedési, vízgazdálkodási és hírközlő infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a kulturális és természeti örökség értékeinek sérelme nélkül, területi egységeket megőrizve, látványuk érvényesülését elősegítve és a világörökségi kezelési tervnek megfelelően kell elhelyezni. <i>A világörökségi várományos helyszínek Jegyzékéről szóló 27/2015. (VI. 2) MvM rendelet alapján Fadd belterületétől nyugatra találhatók a világörökségi várományos helyszíneként jegyzett Római birodalom határai - a dunai limes magyarországi szakaszának részterületei (kézzel jelölt területek). A tervezési terület ezeket, valamint tágabb környezetüket nem érinti.</i>

Vízminőség-védelmi terület övezete, TMTrT 3/6. melléklete alapján	
	Fadd közigazgatási területét, valamint a tervezési területet érinti a vízminőség-védelmi terület övezete. Trtv rendelet 5.§ (2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellel érintett területeket. A kijelölt vízvédellel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani. (3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. <i>A hatályos településrendezési eszközökben (HÉSZ függelékében) lehatárolásra került a vízminőség-védelmi terület, a helyi építési szabályzat rendelete tartalmazza a vízminőség-védelem által érintett területekre vonatkozó szabályokat.</i>
Ásványi nyersanyagvagyon övezete, TMTrT 3/9. melléklete alapján	
	Fadd közigazgatási területét érinti az ásványi nyersanyagvagyon övezete. Trtv. rendelet 8.§ Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni. (2) Az (1) bekezdés szerinti területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el. <i>A hatályos településrendezési eszközökben nem kerültek lehatárolásra az ásványi nyersanyagvagyon övezetével érintett területek. A Lechner Tudásközponttól kapott 2024. évi adatszolgáltatás alapján a település területén lévő ásványi nyersanyaglelőhelyek a tervezési területtől távolabb helyezkednek el.</i>
Rendszeresen belvízjárta terület övezete, TMTrT 3/10. melléklete alapján	
	A tervezési terület nem érintett a rendszeresen belvízjárta terület övezetével.

Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének ö., TMTrT 3/12/3. melléklet alapján

	Az övezetre vonatkozóan figyelembe veendő előírásokat a TMTrT. tartalmazza: „A turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezetével érintett települések fejlesztési koncepciója és településrendezési eszközei készítése során törekedni kell a turisztikai nyomvonalas fejlesztések folytonosságára, az egymást gyengítő párhuzamosságok kiküszöbölésére.” <i>A településrendezési terv módosítása nem zárja ki az övezetre vonatkozó megyei előírások teljesülését.</i>
---	--

Új beépítésre szánt terület vagy különleges beépítésre nem szánt terület nem kerül kijelölése, így a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 7-8. §. előírásainak való megfelelés bemutatása nem szükséges.

VI. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÓ RENDELETE

Fadd Nagyközség Önkormányzata képviselő-testületének

..... ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE

A NAGYKÖZSÉG SZABÁLYOZÁSI TERVÉRŐL ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL SZÓLÓ 12/2017. (VIII. 29.)
ÖNKORMÁNYZATI RENDELET MÓDOSÍTÁSÁRÓL

Fadd Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete a magyar építészetről 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 építészetről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (1) bekezdésében és 81. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró szervek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

A nagyközség Szabályozási Tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról szóló 12/2017. (VIII. 29.) rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) 8. §-a következő (2) – (4) bekezdésekkel egészül ki:

„ (2) A Vt-3 jelű településközpont terület elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre. Az építési övezetben a lakó rendeltetésen kívül az épület igazgatási, iroda, kereskedelmi, szolgáltató, szállás, valamint a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges egyéb közösségi szórakoztató, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, közösségi szórakoztató és sport rendeltetést is tartalmazhat.

(3) Vt-3 jelű építési övezetben az épület utcai homlokzatmagassága legfeljebb 7,8 m lehet.

(4) Vt-3 jelű építési övezetben a hátsókert mérete 0 méter.”

2. §

(1) HÉSZ 1. melléklete helyébe jelen rendelet 1. melléklete lép.

(2) HÉSZ 2. melléklete helyébe jelen rendelet 2. melléklete lép.

Záró rendelkezések

3. §

(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.

Bordács József
polgármester

Dr. Percsi Elvira
jegyző

Záradék:

E rendelet 2025. hó ... napján a helyben szokásos módon kihirdetésre került.

Dr. Percsi Elvira
jegyző

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK PARAMÉTEREINK ÖSSZEFOGLALÓ TÁBLÁZATA

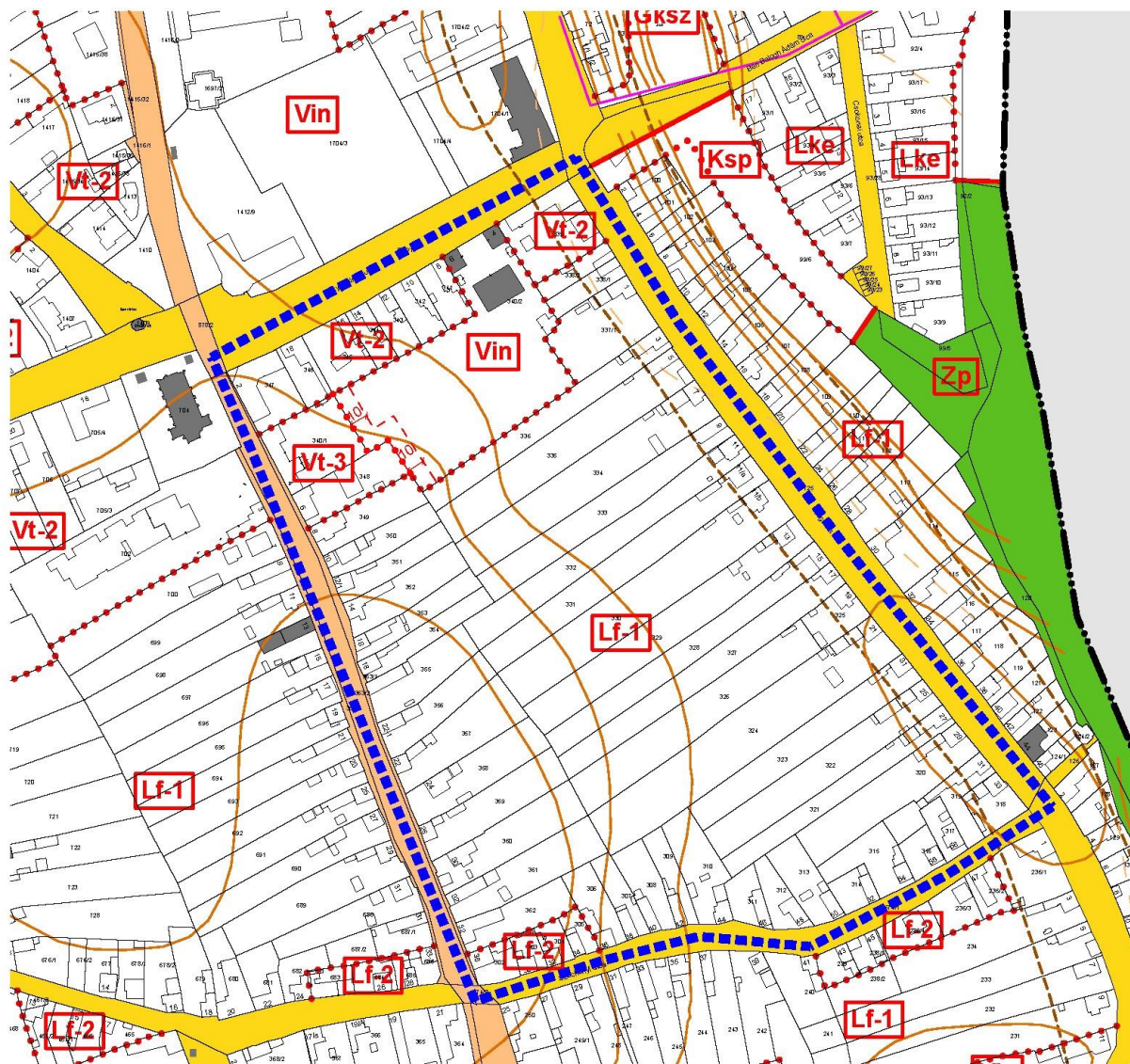
	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Az építési övezet			Az építési telek				Az épület
2	megnevezése	jele	sorszám	kialakítható minimális nagysága m ²	beépítési módja	legnagyobb beépítettsége %	legkisebb zöldfelületi aránya %	legnagyobb homlokzat magassága (m)
3	Falusias lakó övezet	Lf	1	700	O	30	55	4,5
4			2	400	O	40	55	4,5
5	Kertvárosias lakóövezet	Lke		500	O	30	55	6,5
6	Településközponti vegyes övezet	Vt	1	200	Z	60	20	6,5
7			2	500	K	50	25	7,5
8			3	600	O	80	10	9 ¹
9	Intézmény övezet	Vin		800	SZ	45	OTÉK szerint	7,5
10	Kereskedelmi szolgáltató övezet	Gksz		800	SZ	45	30	7,5
11	Ipari övezet	Gip		2000	SZ	30	45	10,0
12	Általános gazdasági	Gá	1	3000	SZ	70	25	12,0
13	Üdülőházas övezet	Üü		1500	SZ	30	40	7,5
14	Hétvégi házas övezet	Üh		400	O	20	60	4,5
15	Mezőgazdasági üzemi övezet	Km		2000	SZ	30	45	10,0
16	Idegenforgalmi célú övezet	Ki	1	2000	SZ	30	40	6,5

¹ HÉSZ 8. § (3) bekezdésével együtt alkalmazandó

„2. melléklet a 12/2017. (VIII. 29.) önkormányzati rendelethez

SZABÁLYOZÁSI TERVLAPOK”

(RÉSZLET²)



TERVEZÉSI TERÜLET

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

SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK

SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK

 Szabályozási vonal

 Szabályozási szélesség

 Építési övezet, övezet határa

 Tervezett belterület határa

 Javasolt megszüntető jel

 Javasolt telekhatár

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

 **Lke** Kertvárosias lakóterület

 **Lf** Falusias lakóterület

 **Vt** Településközpont vegyes terület

 **Vm** Intézményi vegyes terület

 **Gks** Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület

 **Ga** Általános gazdasági terület

 **Gp** Ipari gazdasági terület

 **Üü** Üdülöházaspark terület

 **Üh** Hétfelházaspark terület

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

 Hálózati szerepű közlekedési terület

 Kiszolgáló szerepű közlekedési terület

 **Zk** Zöldterület - közpark

 **Zp** Zöldterület - közpark

 Vízfelület

 **Ev** Védelt erdő területe

 **Ma** Mezőgazdasági általános terület

 **Mke** Mezőgazdasági kert terület

 **Va** Vízgazdálkodási terület (általános)

 **Kt** Különleges beépítésre nem szánt terület

 **Ksp** Különleges beépítésre nem szánt sportterület

 **Kst** Különleges beépítésre nem szánt strandterület

ÖRÖKSÉGVÉDELEM

 Régészeti lelőhely határa

MÁS ÖNKORMÁNYZATI RENDELETBEN SZABÁLYOZOTT ELEMÉK

 Védett épületek (H1)

 Védett épületek (H2)

KÖZMŰVEK

 10 kV-os villamosenergia elosztó hálózat

EGYÉB

 SZ-1 tervlapon szabályozott terület

Lásd még a változási, korlátozási és védelmi tervlapokat.



Fadd Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete
7133 Fadd, Dózsa Gy. u. 12.

Tel.: 74/447-998, Fax: 74/679-045 e-mail: titkarsagfaddph@tolna.net

KIVONAT

Fadd Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 2024. december 12-én
megtartott rendkívüli, nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

Fadd Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 136/2024. (XII. 12.) önkormányzati határozata

1. Fadd Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: új R.) 17. § (1) bekezdésének b) pontja alapján a 86/2017. (VIII. 29.) KT határozattal jóváhagyott Településszerkezeti Tervet, valamint a Nagyközség Szabályozási Tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról szóló 12/2017. (VIII. 29.) önkormányzati rendeletet (a továbbiakban együttesen: Településrendezési Eszközök) a következő pontokban módosítani kívánja:
 - a) a Fadd, belterület 340/1 hrsz-ú földrészlet intézményi vegyes területből településközponti vegyes területbe sorolása szállás rendeltetésű épület létesítésének érdekében,
 - b) a Fadd, belterület 348 hrsz-ú földrészlet falusias lakóterületből településközponti vegyes területbe sorolása településfejlesztési szándék érdekében,
 - c) a Nagyközség Szabályozási Tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról szóló 12/2017. (VIII.29.) önkormányzati rendelet rendelkező részének és 1. mellékletének kiegészítése a Vt-3 jelű Településközponti vegyes övezetre vonatkozó építési előírásokkal.
2. A Képviselő-testület az új R. 59. § (2) bekezdésének b) pontjára hivatkozva igazolja, hogy a Településrendezési Eszközök módosításával nem kerül kijelölésre új beépítésre szánt terület.
3. A Képviselő-testület az új R. 7. §-a (8) bekezdésének megfelelően ezen határozat 1. mellékletét képező – a megalapozó vizsgálat, és az alátámasztó javaslat tartalmára vonatkozó – főépítési feljegyzést elfogadja.
4. A Képviselő-testület a Településrendezési Eszközök módosítását az új R. 68. § (1) bekezdés b) pontjának bb) alpontja értelmében EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS keretében készítteti el,
5. A Képviselő-testület a Tervmódosítás során a Helyi Partnerségi Egyeztetést az új R. 59. § (1) bekezdésének b) pontjára hivatkozva, Fadd Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének *a településtervvvel, a kézikönyvvvel és a településképi rendelettel összefüggő helyi partnerségi egyeztetés szabályairól* szóló 12/2022. (VIII. 26.) önkormányzati rendelete előírásai szerint folytatja le.
- (2) A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert az (1) bekezdésben foglalt Tervmódosítás előkészítése érdekében, hogy
 - a) kössön település-tervezési szerződést Tóth Dóra Kata, egyéni vállalkozóval (7100 Szekszárd, Cinka utca 83., adószám: 74386682-1-37),

- b) az új R 60. § (4) bekezdése, továbbá az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: SKVr.) 4. §-a (2) bekezdésének előírásai alapján kérje ki a környezet védelméért felelős közigazgatási szervek véleményét arról, hogy a hatáskörükbe tartozó környezet- vagy természetvédelmi szakterületet illetően várható-e jelentős környezeti hatás,
- c) a tervezet elkészültét követően az új R 66. §-a (1) bekezdésének megfelelően kezdeményezze az E-TÉR felületen a véleményezési szakaszt,
- d) az új R 65. §-ának (6) bekezdése értelmében helyi partnerségi egyeztetés keretében ismertesse a Tervmódosítás tartalmát a Partnerekkel,
- e) az új R 66. §-ának (7) bekezdése szerint a véleményezést követően a beérkezett véleményeket – *egyeztetés esetén az emlékeztetőt és a jegyzőkönyvet* – ismertesse a Képviselő-testülettel.

Határidő: 2025. január 31.

**Felelős: Bordács József polgármester,
Dr. Percsi Elvira jegyző**

**Bordács József sk.
polgármester**

**Dr. Percsi Elvira sk.
jegyző**

Fadd, 2024. december 13.

A kiadmány hiteléül:

Micskei Dóra
adóügyi ügyintéző



TELEPÜLÉSI FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

Tisztelt Képviselő-testület!

Fadd Nagyközség Településrendezési Eszközeinek 8. 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. §-ának (7) bekezdése alapján a Megalapozó vizsgálat és az Alátámasztó javaslat tartalmára a következő javaslatot teszem:

A MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT TARTALMI KÖVETELMÉNYEI

az új R. 1. melléklete alapján

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

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

A megalapozó vizsgálat az alábbi vizsgálati tényezőkre terjed ki:

- | | | |
|-----|--|------------|
| 1. | Településhálózati összefüggések, térségi és települési kapcsolatok | elhagyható |
| 2. | Területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések | elhagyható |
| 3. | Területrendezési követelmények | szükséges |
| 4. | Tervi előzmények, érvényes településfejlesztési döntések és azok érvényesülése | szükséges |
| 5. | A település demográfiai helyzete | elhagyható |
| 6. | A település humán infrastruktúrája, közszolgáltatások | elhagyható |
| 7. | A település gazdasága | elhagyható |
| 8. | Az önkormányzat gazdálkodása, településüzemeltetés | elhagyható |
| 9. | Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat | szükséges |
| 10. | Az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata | szükséges |
| 11. | Környezetiállapot-jellemzők | szükséges |
| 12. | A táji és természeti adottságok és örökség, jellemző tájkarakter, zöldinfrastruktúra-hálózat | elhagyható |
| 13. | Közlekedés | elhagyható |
| 14. | Közművesítés, elektronikus hírközlés, csapadékvíz-gazdálkodás | szükséges |
| 15. | Katasztrófavédelem, a területek használatát, építési tevékenységet befolyásoló vagy korlátozó tényezők | elhagyható |

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

Az alátámasztó javaslat a tervezési feladatnak megfelelően az alábbiakat tartalmazza:

1.	Fejlesztési és rendezési javaslat összefoglalója (a fejlesztésben javasolt változások, a rendezést érintő módosítások bemutatása, összefüggéseik feltárása, szakági javaslatok összefoglalása)	szükséges
2.	Településrendezési javaslat	szükséges
3.	Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére	elhagyható
4.	Tájrendezési és zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat, csapadékvíz-gazdálkodás	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)	elhagyható
7.	A módosítással érintett területek bemutatása	szükséges
8.	A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása	szükséges
9.	A 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.

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 (a továbbiakban: SKVr.) 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 a Települési Környezeti Értékelés, akkor a Szervek azt is meghatározzák az önkormányzat számára, hogy azt az új R. 2. melléklet 2. pontja szerinti milyen konkrét tartalommal és részletezettséggel kell elkészíttetni.

Tájékoztatom Önöket, hogy a Kérelmezőktől kapott 2.sz mellékletben található tanulmányterv a tervezés alapjának megfelel.

Fadd, 2024. november 06.

Tisztelettel:



Németh Tamás
főépítész

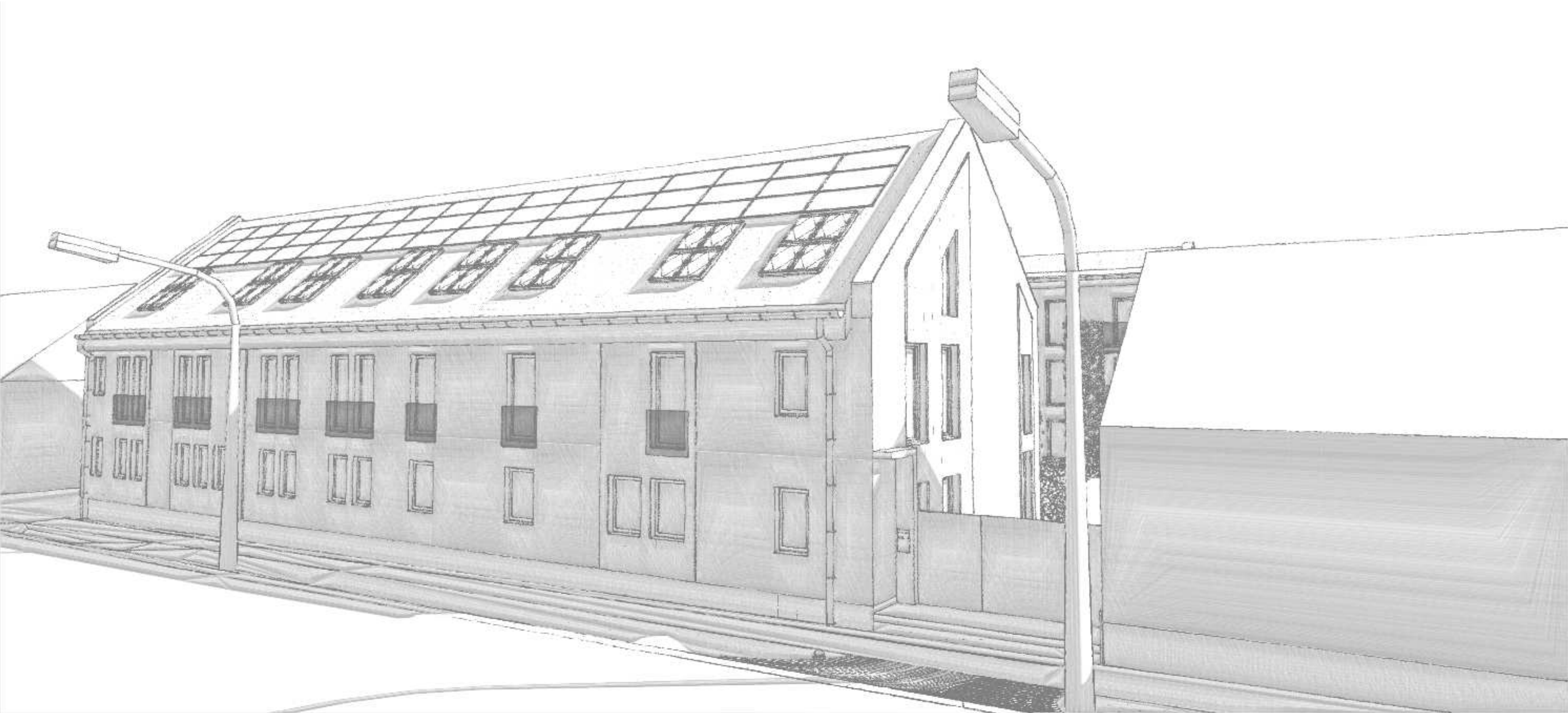
2. melléklet a 136/2024. (XII. 12.) önkormányzati határozathoz



III.

Dél-nyugati utcai homlokzat

1:100



	L	F	F/L
	fm	m ²	
Dél-nyugati utcai homlokzat	34,85	270,056	7,75
Észak-nyugati homlokzat	44	330,911	7,52
Észak-keleti hátsó udvari homlokzat	34,85	271	7,78
Dél-keleti udvari homlokzat	44	396,834	9,02
Észak-keleti udvari homlokzat	23,35	238,106	10,20
Dél-nyugati udvari homlokzat	23,35	236,896	10,15
	204,4	1743,803	8,73
Épület átlag homlokzatmagassága			8,53

A tervet a tervező készíttette és a tervet a tervező készítette.
A tervet a tervező készítette és a tervet a tervező készítette.
A tervet a tervező készítette és a tervet a tervező készítette.
A tervet a tervező készítette és a tervet a tervező készítette.
A tervet a tervező készítette és a tervet a tervező készítette.
A tervet a tervező készítette és a tervet a tervező készítette.
A tervet a tervező készítette és a tervet a tervező készítette.
A tervet a tervező készítette és a tervet a tervező készítette.
A tervet a tervező készítette és a tervet a tervező készítette.
A tervet a tervező készítette és a tervet a tervező készítette.

Rev.	Vál.	Változás neve	Dátum

Cég neve

PLAN-ÉTA

PLAN-ÉTA

ÉPÍTŐ ÉS VÁLLALKOZÓ KFT.
7100 Szekszárd, Ybl Miklós u. 3.

Feladó építész tervező: Kiss Péter
Kamarai számok: 17-1059
Cím: 7100 Szekszárd, Dr. Nagy István u. 7.
Telefonszám: +36 20 969 0760
E-mail: koss@plan-eta.com
E: 17-1059
Építész munkatárs: Kócs Sándor
Telefonszám: +36 30 910 2654

MUNKÁSSZÁLLÓ ÉPÜLET

Építési helyszín:

7133 Fadd, Templom utca 4. Hrsz.: 340/1 hrsz.

Megrendelő neve és elérhetősége:

Megrendelő neve: TISZ B&B Kft.
Számlaköltség (akadémi): 7133 Fadd, Arany J. u. 200.
Adószám (adóazon.): 24226617-2-17
Képviseletében eljár: Tancsics Géza ügyvezető

Rajz neve

Dél-nyugati utcai homlokzat

Rajz állapota:

MUNKAKÖZI TERV

Módosította

Dátum

Ellenőrizte

Dátum

Rajz léptéke

1:100

Tervlap ID

E-6

Revízió

