

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

***PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS ANYAGA
ÉS
TÁJÉKOZTATÓ ANYAG
KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS SZÜKSÉGESSÉGÉNEK ESETI ELDÖNTÉSÉHEZ***

MUNKA MEGNEVEZÉSE:

**FADD NAGYKÖZSÉG
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK 9. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA**

Megrendelő:

Fadd Nagyközség Önkormányzata

Szakmai felügyelet:

Németh Tamás települési főépítész

Településtervező:

Tóth Dóra Kata, TT 17-1484

Munkaszám: 272/2025.

E-TÉR azonosító szám:

2025. 10.

ALÁÍRÓ LAP

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

5.	KÖZMŰVESÍTÉS, ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉSI JAVASLAT, KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT ...	16
6.	VÉDELMI ÉS KORLÁTOZÓ ELEMOK (VESZÉLYEZTETETT, ILLETVE VESZÉLYEZTETŐ TÉNYEZŐJŰ TERÜLETEK, VÉDŐTERÜLETEK, VÉDŐSÁVOK, A TÁJ, A TERMÉSZETI ÉS AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET, A KÖRNYEZETI ELEMOK VÉDELMEVEL KAPCSOLATOS KORLÁTOZÁSOK TERÜLETEI)	16
7.	A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK BEMUTATÁSA	16
8.	A TERÜLETRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEKSEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA.....	17
9.	A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEKRE A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁSA ÉS EREDMÉNYE.....	21
10.	MŰEMLEKVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY.....	21
V.	TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSÁRÓL SZÓLÓ HATÁROZAT	22
VI.	HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÓ RENDELETE	26

MELLÉKLET:

TERVIRATOK, FÜGGELÉKEK

FADD NAGYKÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK 9. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA

I. BEVEZETŐ

TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉS

Fadd Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete a 135/2025. (X. 7.) számú határozatában (a továbbiakban: **indító határozat**) úgy döntött, hogy Településrendezési tervét módosítja az alábbi pontokban:

- a) Fadd belterületi 340/2 hrsz-ú földrészlet, 340/1 hrsz-ú ingatlan melletti, 2. sz. mellékletben található változási vázrajz szerinti részét településközponti vegyes területbe sorolja tervezett telekalakítás érdekében,
- b) Vt-3 jelű Településközponti vegyes övezet homlokzatmagasság előírásainak módosítása az önkormányzat településközpont fejlesztési szándékának támogatása érdekében.

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 12/2025. (II. 27.)

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.), a 20/2024. (XII. 20.) és a 4/2025. (II. 28.) önk. rendelet

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

ELŐZMÉNYEK:

A Tervezési területre vonatkozóan a TTSZ BAU Kft 2024-ben indított egy módosító eljárást (8. számú), mely során övezeti átsorolás, övezethatár módosítás, új Vt-3 jelű övezet meghatározása történt.

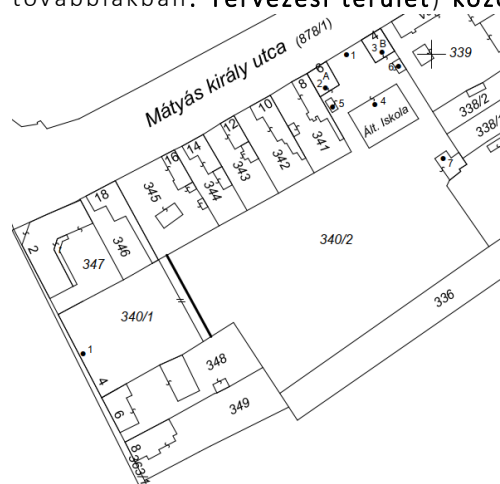
A Beruházó és az Önkormányzat között történt egyeztetések alapján az Önkormányzat úgy döntött, hogy a tulajdonát képező 340/2 hrsz-ú ingatlanból 159 m² nagyságú területet átad a 340/1 hrsz-ú ingatlan bővítésére, valamint a Vt-3 jelű övezetben a megengedett legnagyobb homlokzatmagasságot megemeli az indító határozat 2. mellékletének homlokzatmagasság számításában szereplő értékek figyelembevételével.

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:

- a. A 340/1 és a 340/2 hrsz-ú ingatlanok (a továbbiakban: Tervezési terület) közötti övezethatár módosításra kerül telekalakítási szándék megvalósíthatósága érdekében.



Változási vázrajz

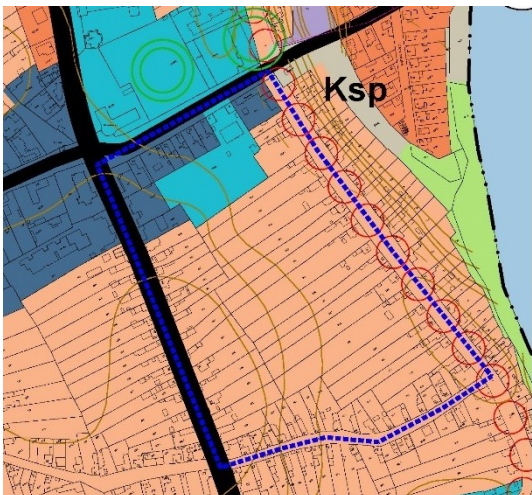
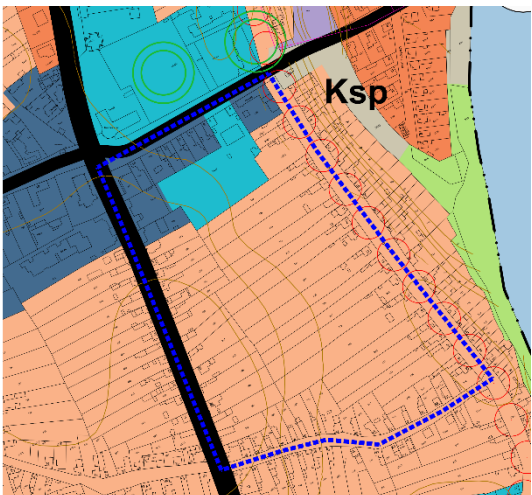
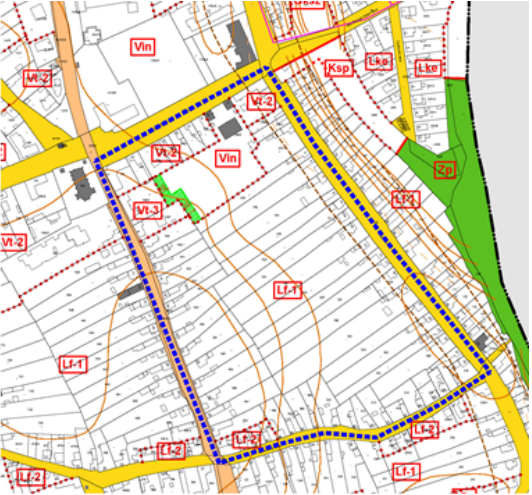
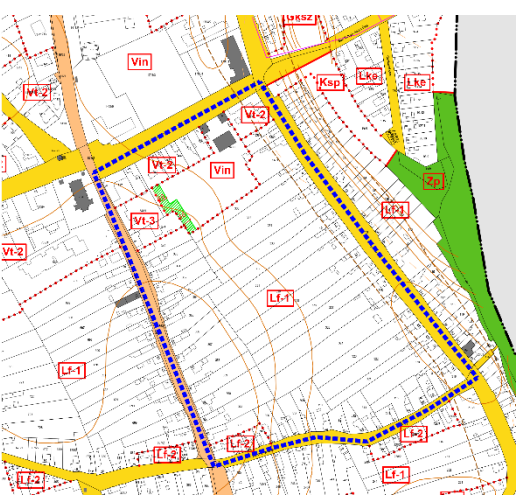
- b. Vt-3 jelű építési övezet megengedett legnagyobb homlokzatmagasság értéke módosításra kerül az önkormányzat által támogatott látványtervek megvalósíthatósága érdekében.

Tervezett módosítás alapján a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 9 méter helyett 11 méterben, az utcai homlokzatmagasság pedig 7,8 méter helyett 10,5 méterben kerül meghatározásra.

A szabályozási tervlapon „telek be nem építhető része” került jelölésre a Vt-3 és a Vin jelű építési övezeteken elhelyezhető épületek közötti megfelelő telepítési távolság biztosítása érdekében a 340/2 hrsz-ú ingatlanon, mely az új övezethatárral együtt eltolódik.

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

Újonnan kijelölt beépítésre szánt terület nem jön létre.

hatályos településszerkezeti terven	tervezett módosítás
	
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 termvmódosítás 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.

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 termvmódosítás várható környezeti hatásának jelentősége eseti meghatározás alapján dönthető el.

A várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése céljából környezeti tájékoztatás elkészítése szükséges a KR. 4.§ (3) alapján.

A MÓDOSÍTÁS KÖRNYEZETI ELEMekre GYAKOROLT HATÁSA

A Vt-3 és Vin építési övezetek közti övezethatár módosítása és a Vt-3 építési övezetre vonatkozó homlokzatmagasság értékek meghatározása együtt röviden a **Módosítás**.

a) Talajvédelem, felszíni és felszín alatti vizek védelme

A tervezési terület a Faddi-Holt-Dunától 260 méterre fekszik.
A módosítás 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 területen 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 szennyvízcsatorna-rákötéssel 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 tervezési 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 Nagyközség Településképeznek Védelméről szóló 11/2017. (VIII. 29.) önkormányzati rendelet 1. melléklete alapján a 340/2 hrsz-ú földrészleten álló iskola épületei helyi védett elemek. A védett épületek a Mátyás király utca mentén helyezkednek el.

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.

A Vt-3 jelű építési övezetre jelenleg vonatkozó homlokzatmagasságok és beépítési értékek a kialakult állapotoktól eltérő épülettömeget eredményezhetnek. Az utcai homlokzat magassági értékének 7,8 méterről 10,5 méterre történő emelésével az Önkormányzat a település központi részének városias jellegét kívánja erősíteni.

Tervezői összegzés: A fenti megállapítások összegzése alapján Fadd nagyközség településrendezési eszközeinek 9. számú módosításához környezeti értékelés lefolytatása nem vált indokolttá.

III. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

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

Főépítész feljegyzés alapján elhagyható.

2. A FEJLESZTÉST ÉS RENDEZÉST BEFOLYÁSOLÓ ÉRTÉKET, PROBLÉMÁT, VÉDELMET, ILLETVE KORLÁTOZÁST MEGHATÁROZÓ ELEMEL (PROBLÉMA- ÉS ÉRTÉKTÉRKÉP)

Főépítész feljegyzés alapján elhagyható.

3. AZ INTÉZKEDÉST, BEAVATKOZÁST IGÉNYLŐ TERÜLETEK LEHATÁROLÁSA

Az indító határozat alapján (fejlesztési döntés) 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 hrsz

Fenti helyszínt a mellékelt átnézeti térkép mutatja be.



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

A tervmódosítás vonatkozásában jelenleg a 135/2025. (X. 7.) önk. határozat tartalmaz érvényes Településfejlesztési döntést. A döntés érvényesítése érdekében a településrendezési terv 9. számú módosításának eljárása kerül lefolytatásra.

A módosítási szándék nem tette szükségessé Telepítési tanulmányterv készítését.

Településrendezési szerződés megkötésére nem kerül sor.

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, TELEPÜLÉSÜZEMELTETÉSE

Főépítész feljegyzés alapján elhagyható.

12. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI, TELEPÜLÉSSZERKEZETI VIZSGÁLAT

A településszerkezeti terv alapján a tervezési terület északi oldalán – a Templom utca mentén településközponti vegyes terület, míg tőle délre egy ingatlan településközpont vegyes területbe tartozik, majd attól még délebbre falusias lakóterületek találhatók. A település központi részét képező Mátyás király utca mentén – melyhez a tervezési terület is csatlakozik – intézményi és településközponti vegyes övezetű területek csatlakoznak, ahol intézmények állnak.

Az övezeti átsorolással érintett terület (tervezett új telekhatár szaggatott piros vonallal jelölve) az általános iskola ingatlanát érinti. Annak 4 méter széles telekrésze kerül átsorolásra Vt jelű építési övezetből Vt jelű építési övezetbe. Az övezeti átsorolás a meglévő telekszerkezetben és településszerkezetben változást nem eredményez. Az iskola visszamaradó telekrésze az övezeti előírásoknak megfelel, a jelenlegi rendeltetését nem lehetetleníti el.



13. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉS ÉPÍTÉSZETI ÖRÖKSÉG VIZSGÁLATA

A Nagyközség Településképezének Védelméről szóló 11/2017. (VIII. 29.) önkormányzati rendelet 1. melléklete alapján a 340/2 hrsz-ú földrészleten álló iskola épületei helyi védett elemek. A védett épületek a Mátyás király utca mentén helyezkednek el.



Utcakép Mátyás király utca felől (Forrás Google Maps)

A faddi 340/1 hrsz-ú ingatlanon (Templom utca 4.) jelenleg nem áll épület. Szomszédságában előkert nélküli, hézagosan zárt beépítésű, nyeregtetős, földszintes épületek helyezkednek el. Szemközt a katolikus templom és mellette óvoda és bölcsőde épülete áll.



Utcakép a Templom utca felől, jobb oldalt a tervezési terület

A Vt-3 jelű építési övezetre jelenleg vonatkozó homlokzatmagasságok és beépítési értékek a kialakult állapotoktól eltérő épülettömeget eredményezhetnek. Az utcai homlokzat magassági értékének 7,8 méterről 10,5 méterre történő emelésével az Önkormányzat a település központi részének városias jellegét kívánja erősíteni.

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.

14. KÖRNYEZETIÁLLAPOT-JELLEMZŐK

Főépítész feljegyzés alapján elhagyható.

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

Főépítész feljegyzés alapján elhagyható.

16. KÖZLEKEDÉS

Főépítész feljegyzés alapján elhagyható.

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. LÉGIKÖZLEKEDÉSSSEL 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 hatályos Településfejlesztési koncepcióban (készítette Pécsépterv Stúdió Kft., 2016.) foglalt alappillérek, célok és részcélok tekintetében a módosítás nem ellentétes 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.

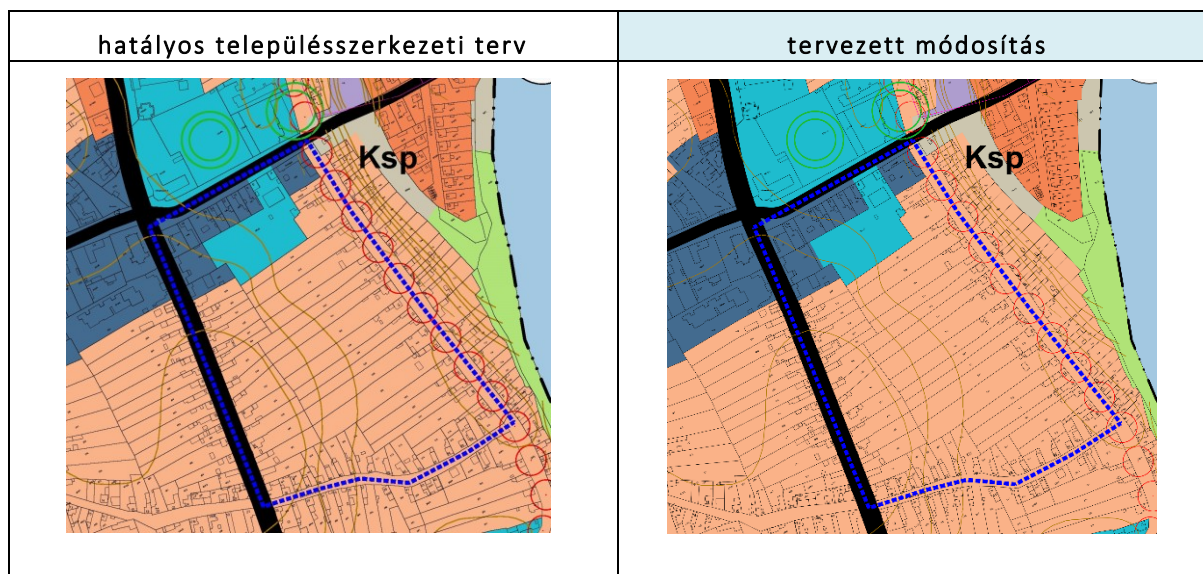
Szakági javaslatok és a Védelmi és korlátozó elemek c. fejezet nem tartalmaz új, szabályozást (HÉSZ, szabályozási terv) érintő elemet.

2. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT

A 86/2017. (VIII. 29.) önk. határozattal elfogadott, többször módosított Településszerkezeti terv 1. MELLÉKLETÉT képező Településszerkezeti tervlap kerül módosításra, mely során a 340/2 hrsz-ú ingatlan nyugati részéből ~ 150 m² nagyságú terület átsorolásra kerül intézményi vegyes területből (Vin) településközpont vegyes területbe (Vt).

A határozat 4. MELLÉKLETE tartalmazza a TERÜLETI MÉRLEGET, melyben a Vin jelű területek nagysága csökken (- 0,01 ha), míg a Vt jelű területek nagysága növekszik (+0,01 ha).

A határozat leíró része nem kerül módosításra.



Fadd Nagyközség Szabályozási Tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról szóló, többször módosított 12/2017 (VIII. 29.) önk. rendelet (HÉSZ) 8. § (3) BEKEZDÉSÉBEN kerül módosításra az épület utcai homlokzatmagassága:

8. Vegyes terület

8. §

- (1) A terület Vt jelű településközponti és Vin jelű intézményi építési övezetre oszlik.
- (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 **10,5 m** lehet.
- (4) Vt-3 jelű építési övezetben a hátsókerter mérete 0 méter.

HÉSZ 1. MELLÉKLETE tartalmazza A BEÉPÍTÉSRE SZÁNT ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK PARAMÉTEREINEK ÖSSZEFOGLALÓ TÁBLÁZATÁT. Ennek Vt-3 jelű építési övezetre vonatkozó, „Az épület legnagyobb homlokzatmagassága (m)” elnevezésű oszlopban szereplő érték kerül módosításra.

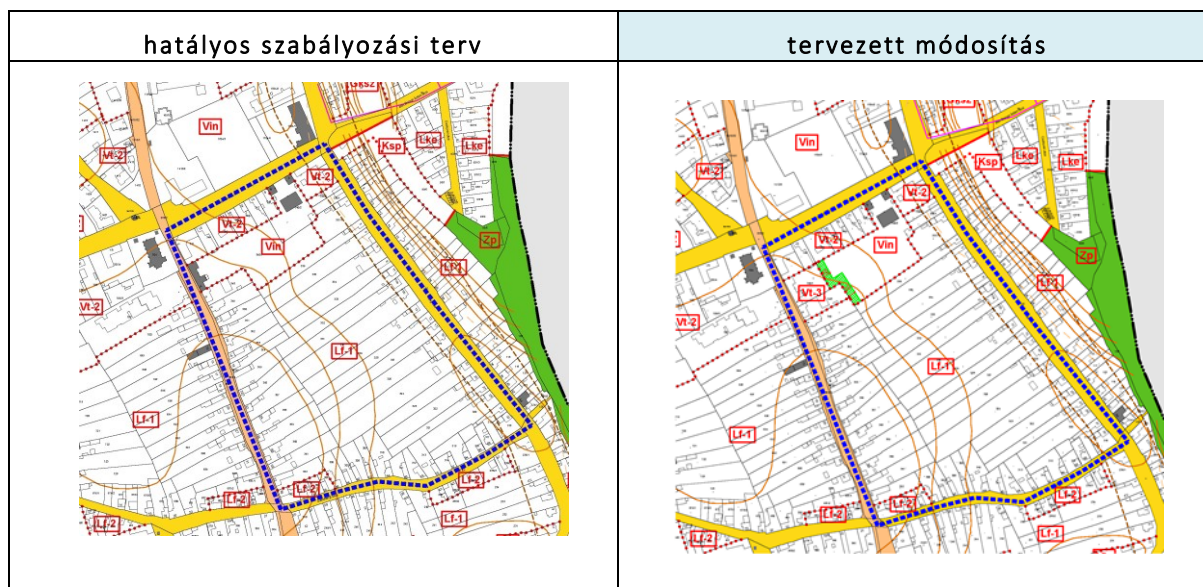
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK PARAMÉTEREINK ÖSSZEFOGLALÓ TÁBLÁZATA

	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 beépítettség %	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	11 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	Üdülõházas övezet	Üü		1500	SZ	30	40	7,5
14	Hétfélig házias 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

HÉSZ 2. MELLÉKLETE tartalmazza az Sz-1 jelű Külterületi szabályozási tervlapot, az Sz-2 jelű Belterületi szabályozási tervlapot és az Sz-3 jelű, Dombori területére vonatkozó szabályozási tervlapot.

A tervezési területet az Sz-2 JELŰ, BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVLAP ábrázolja. A Vin jelű építési övezetbe tartozó 340/2 hrsz-ú földrészlet nyugati részén, a 340/1 hrsz-ú ingatlan telekhatárától 4 méteres sáv Vt-3 jelű építési övezetbe kerül átsorolásra. A tervlapon a Vt-3 és a Vin jelű építési övezetek határa mentén, a Vin jelű területre 10 méteres sávban jelölt „telek be nem építhető rész” a módosított övezethatárral együtt eltolódik keleti irányba.



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

Főépítési feljegyzés alapján elhagyható.

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

Főépítési feljegyzés alapján elhagyható.

5. KÖZMŰVESÍTÉS, ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉSI JAVASLAT, KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT

Főépítési feljegyzés alapján elhagyható.

6. VÉDELMI ÉS KORLÁTOZÓ ELEMEL (VESZÉLYEZTETETT, ILLETVE VESZÉLYEZTETŐ TÉNYEZŐJŰ TERÜLETEK, VÉDŐTERÜLETEK, VÉDŐSÁVOK, A TÁJ, A TERMÉSZETI ÉS AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET, A KÖRNYEZETI ELEMEL VÉDELMEVEL KAPCSOLATOS KORLÁTOZÁSOK TERÜLETEI)

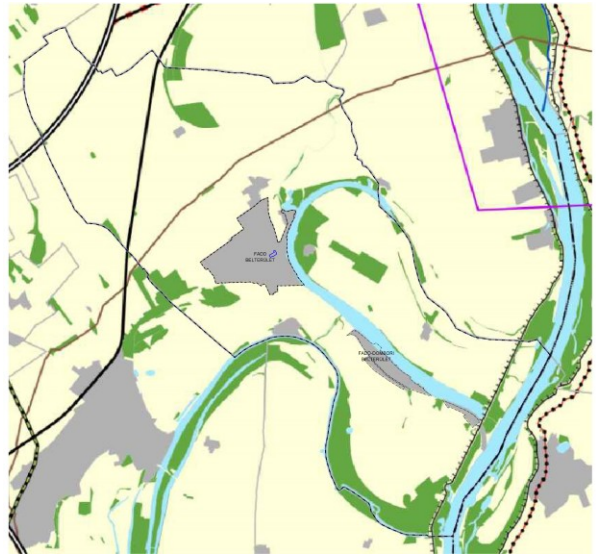
Főépítési feljegyzés alapján elhagyható.

7. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK BEMUTATÁSA

Az övezeti átsorolással érintett ~ 150 m² nagyságú terület a 340/2 hrsz-ú telek része. Jelenleg beépítetlen, füves telekrész az iskola beton sportpályája és a telekhatár között.



8. 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.

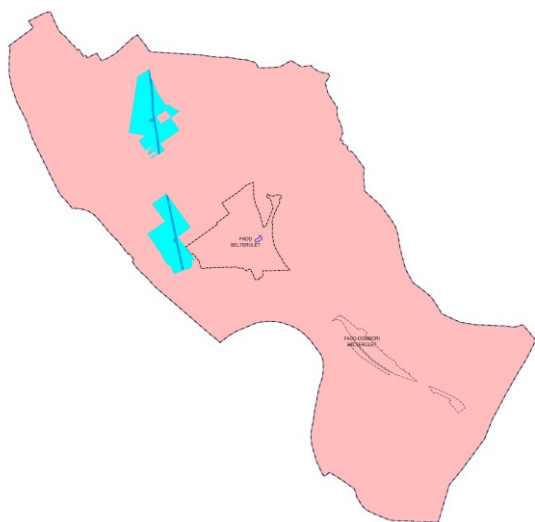
Az országos övezetek az alábbiak:	települést érinti/nem érinti	tervezési területet érinti/nem érinti
a) ökológiai hálózat magterületének övezete	érinti	nem érinti
b) ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	érinti	nem érinti
c) ökológiai hálózat pufferterületének övezete	nem érinti	nem érinti
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



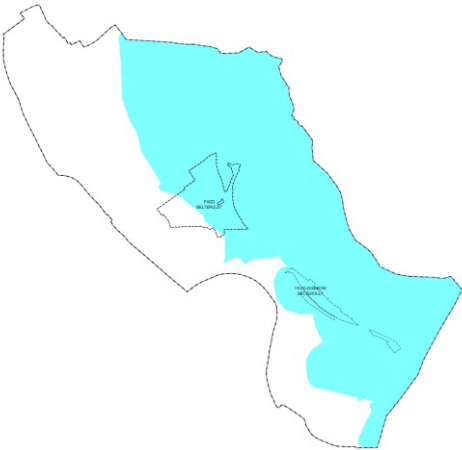
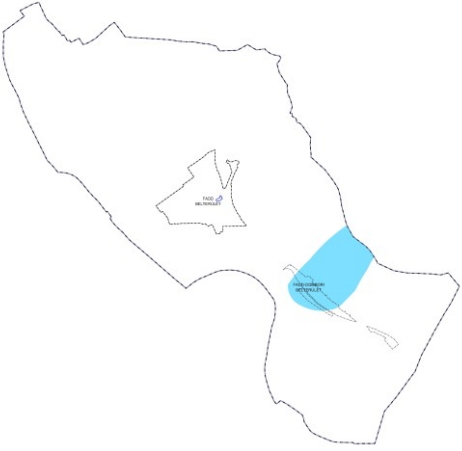
Fadd közigazgatási területe a világörökségi és világörökségi várományos területek övezetével érintett.

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.

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 (késsel 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.

9. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEKRE A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁSA ÉS EREDMÉNYE

Főépítész feljegyzés alapján elhagyható.

10. MŰEMLÉKVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY

A Méptv. 146. § alapján műemlékvédelmi hatástanulmányt kell készíteni a település településfejlesztési tervének kidolgozása során. Ha a településfejlesztési terv készítésekor nem készült, vagy a rendezés alá vont területre nincs műemlékvédelmi hatástanulmány, vagy van, de az tíz évnél régebbi, akkor azt a rendezés alá vont területre el kell készíteni. Nem kell műemlékvédelmi hatástanulmányt készíteni, ha az e törvény szerinti véleményezési eljárásban az illetékes államigazgatási szerv véleménye szerint a rendezés alá vont terület nem érintett műemlékkel vagy sajátos műemléki helyszínnel.

Főépítész feljegyzés alapján elhagyható.

V. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSÁRÓL SZÓLÓ HATÁROZAT

Fadd Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete
/2025. (.) 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 135/2025. (X. 7.) 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 135/2025. (X. 7.) 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 340/2 hrsz-ú ingatlan nyugati részéből 0,015 ha nagyságú területet intézményi vegyes területből 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.

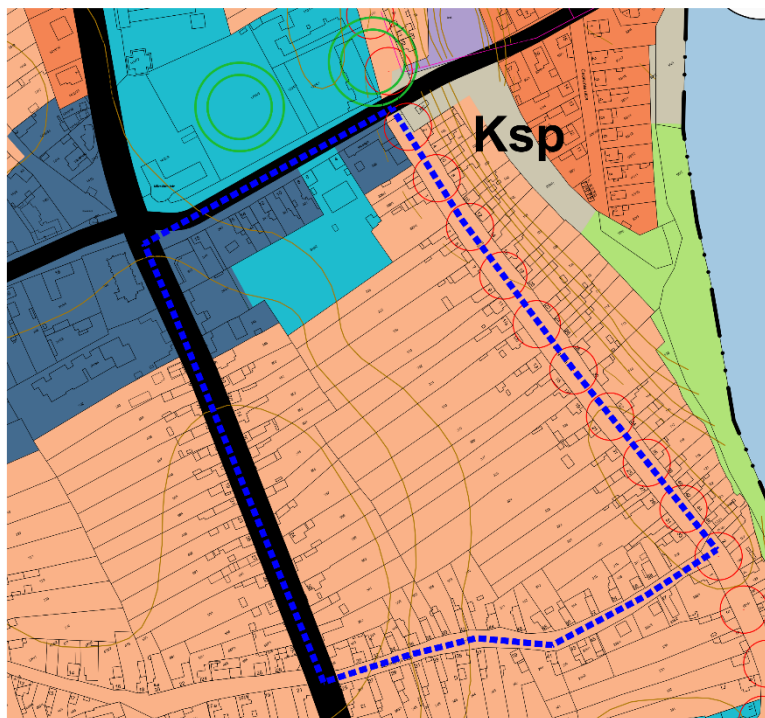
3. A többször módosított 86/2017. (VIII. 29.) önkormányzati határozat 4. mellékletében lévő Területi mérleg jelen határozat **2. melléklete** szerint módosul.

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*

**Jóváhagyást követően a módosítás egységes szerkezetbe kerül Fadd Településszerkezeti tervlapjával*

„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	209,51	209,51
Településközpont vegyes terület	12,02	12,03
Intézményi vegyes terület	10,31	10,30
Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	12,58	12,58
Ipari terület	42,6	42,6
Általános gazdasági terület	5	5
Üdülőházas üdülőterület	19	19
Hétvégiházas üdülőterület	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 mezőgazdasági terület	4905,79	4905,79
Erdőterület	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

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX törvény 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**.

Tolna Megye Területrendezési tervének 8/2020. (X.29.) önkormányzati rendelettel elfogadott (továbbiakban: **TMTrT**) 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**.

A térségi övezetek közül a TMTrT mellékletei alapján **a tervezési területet az alábbi övezetek érintik:**

1. világörökségi és világörökségi várományos terület övezete
2. vízminőség-védelmi terület övezete
3. ásványi nyersanyagvagyon övezete
4. turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete

A téradat szolgáltatás alapján fenti övezetek közül az 1. és a 3. számú övezetek nem érintik a tervezési területet.

vízminőség-védelmi terület övezeti érintettség:

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. **Területrendezési követelmények teljesülnek.**

turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete:

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.

A településrendezési terv módosítása nem zárja ki az övezetre vonatkozó megyei előírások teljesülését. **Területrendezési követelmények teljesülnek.**

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. §

- (1) A nagyközség Szabályozási Tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról szóló 12/2017. (VIII. 29.) rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) 8.§ (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„ (3) Vt-3 jelű építési övezetben az épület utcai homlokzatmagassága legfeljebb **10,5 m** lehet.”

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	11 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

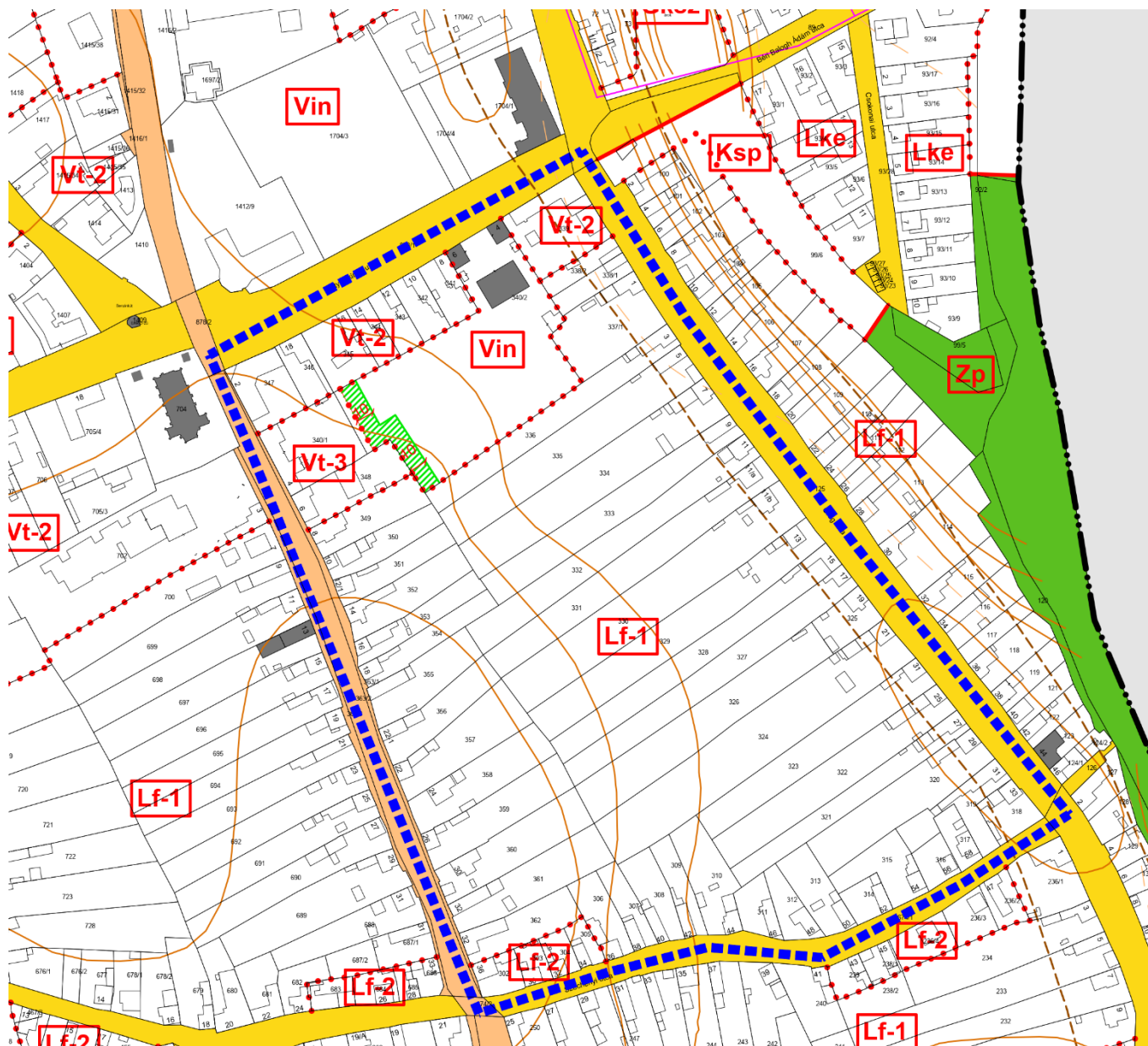
¹ HÉSZ 8. § (3) bekezdésével együtt alkalmazandó

„2. melléklet a 12/2017. (VIII. 29.) önkormányzati rendelethez
Szabályozási tervlapok”
(RÉSZLET)

SZ-1 JELŰ KÜLTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVLAP

SZ-2 JELŰ BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVLAP *

SZ-3 JELŰ DOMBORI SZABÁLYOZÁSI TERVLAPJA



*jóváhagyást követően az Sz-2 jelű tervlap egységes szerkezetbe kerül a módosítással.

IRATOK



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 2025. október 7-én
megtartott rendkívüli nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

Fadd Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 135/2025. (X. 7.) 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 dönt arról, hogy 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) Fadd belterületi 340/2 hrsz-ú földrészlet, 340/1 hrsz-ú ingatlan melletti, 2. sz. mellékletben található változási vázrajz szerinti részét településközponti vegyes területbe sorolja tervezett telekalakítás érdekében,
 - b) Vt-3 jelű Településközponti vegyes övezet homlokzatmagasság előírásainak módosítása az önkormányzat településközpont fejlesztési szándékának támogatása érdekében.
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.
6. 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,
- c) az új R 65. §-ának (6) bekezdése értelmében helyi partnerségi egyeztetés keretében ismertesse a Tervmódosítás tartalmát a Partnerekkel,
- d) 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. december 31.

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

**Bordács József sk.
polgármester**

**Dr. Percsi Elvira sk.
jegyző**

Fadd, 2025. október 8.

A kiadmány hitelül:


Palcsó Noémi
titkársági és igazgatási 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	elhagyható
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	elhagyható
12.	A táji és természeti adottságok és örökség, jellemző tájkarakter, zöldinfrastruktúra-hálózat	elhagyható
13.	Közlekedés	elhagyható
14.	Közművesítés, elektronikus hírközlés, csapadékvíz-gazdálkodás	elhagyható
15.	Katasztrófavédelem, a területek használatát, építési tevékenységet befolyásoló vagy korlátozó tényezők	elhagyható
16.	Légiközlekedéssel érintett település esetén a repülőtér akadálykorlátozási felületének vizsgálata a repülőtér üzemben tartójának bevonásával	elhagyható

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

Az alátámasztó javaslat a tervezési feladatnak megfelelően az alábbiakat tartalmazza:

1.	Fejlesztési és rendezési javaslat összefoglalója (a fejlesztésben javasolt változások, a rendezést érintő módosítások bemutatása, 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
10.	A műemlékvédelmi hatástanulmányt, ha a Méptv. 146. §-a alapján ilyen készül	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, hogy a módosítással kapcsolatban településrendezési szerződés nem készül. A módosítás elsődleges célja nem beruházás, hanem önkormányzati szándék, így külön a módosításhoz telepítési tanulmányterv sem készült. Az önkormányzati szándékhoz készült vázlatok a 2.sz mellékletben találhatóak, mely a tervezés alapjának megfelel.

Fadd, 2025. október 01.

Tisztelettel:



Németh Tamás

2. melléklet a 135/2025. (X. 7.) önkormányzati határozathoz





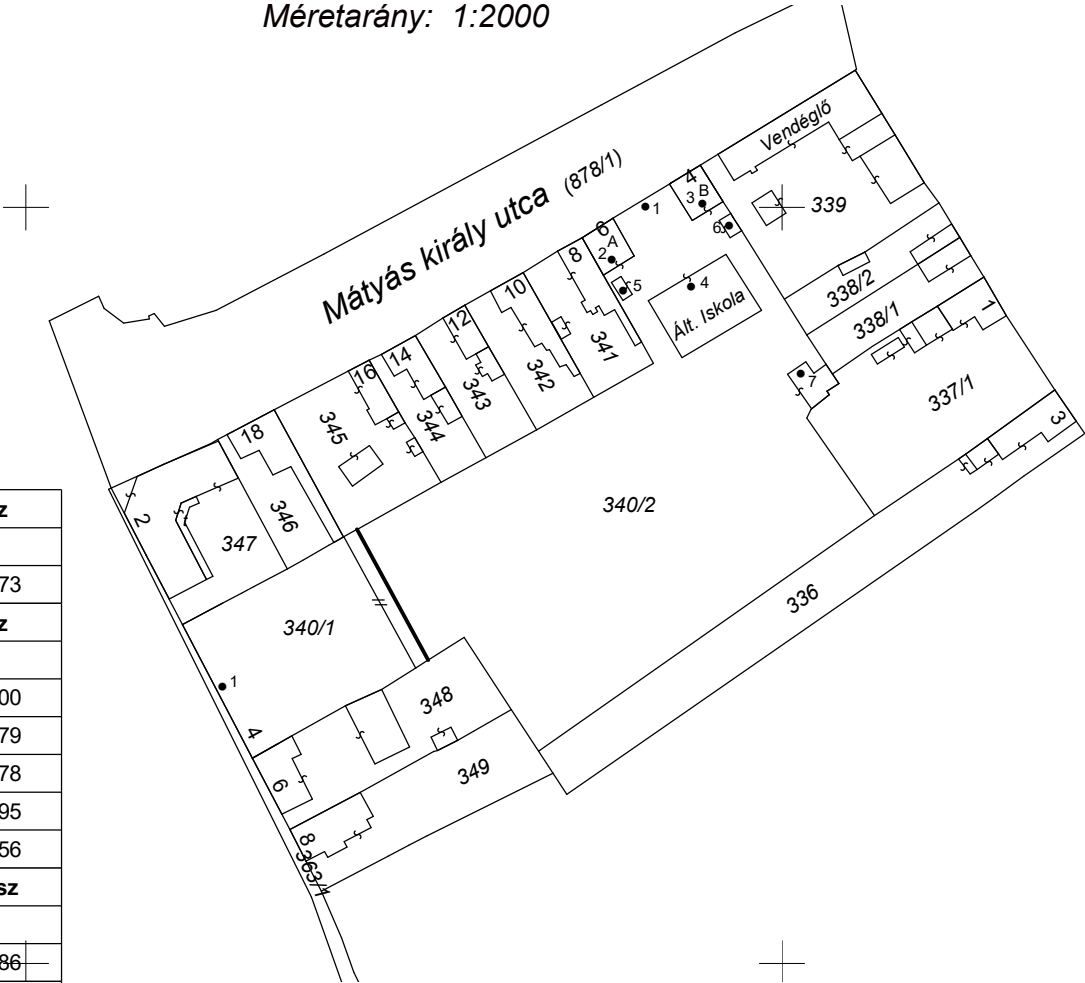
	L	F	TERVEZETT F/L	Az épület megengedett legnagyobb homlokzatmagasság a (jelenleg hatályos HÉSZ)	JAVASOLT
	fm	m ²	m	m	m
Dél-nyugati utcai homlokzat	34,86	358,851	10,29	7,8	10,5
Dél-keleti udvari homlokzat 1.	14,1	128,515	9,11	9	11
Dél-keleti udvari homlokzat 2.	22	209,554	9,53	9	11
Dél-keleti udvari homlokzat 3.	11,5	107,565	9,35	9	11
Dél-nyugati udvari homlokzat	23,36	220,468	9,44	9	11
Észak-keleti udvari homlokzat	23,36	222,179	9,51	9	11
Észak-keleti hátsó udvari homlokzat	34,86	370	10,61	9	11
Észak-nyugati homlokzat	47,6	424,076	8,91	9	11

Boros Zoltán
7100, Szekszárd, Széchenyi u. 61.
Munka száma: 63/2025

Fadd
belterület
Adatszolg. ikt. sz.: 2- 351/2025

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ
a 340/1 és 340/2 helyrajzi számú földrészletek telekrendezéséről

Méretarány: 1:2000



Címkoordináták 340/1 hrsz		
Psz.	Y	X
1	633052	124473
Címkoordináták 340/2 hrsz		
Psz.	Y	X
1	633164	124600
4	633176	124579
5	633158	124578
6	633186	124595
7	633205	124556
Címkoordináták 340/2/A hrsz		
Psz.	Y	X
2	633155	124586
Címkoordináták 340/2/B hrsz		
Psz.	Y	X
3	633179	124601

Ingyen nyilvántartási átvezetését megelőzi a 182860/2025 számú épület bontási ügyirat átvezetése !

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot							Megjegyzés
Hrsz	Alrészlet			Terület	AK	Hrsz	Alrészlet			Terület	AK	Szolgalmi és egyéb jogok	
	jel	műv. ága	Min.o.				ha. m²						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
340/1		Kivett, beépítetlen terület		0.1964	-	340/1		Kivett, beépítetlen terület		0.2123	-		+ 159 m2
340/2		Kivett, általános iskola		0.9966	-	340/2		Kivett, általános iskola		0.9807	-		- 159 m2
Összesen:				1.1930						1.1930			

A telekhatár rendezés akarataknak megfelelően történt:

.....
.....

Szekszárd, 2025.07.06.

Készítő :
Földmérő ig. száma: 7479/2018

Minőség
tanúsító:.....
Ing. rend. min. szám:

A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes. Ez a záradék a keltezésétől számított egy évig hatályos.

Szekszárd, 2025 hó nap

P.h. Záradékoló:

Ing. rend. min. száma:/.....