

Előterjesztés Fácánkert Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2026. augusztus 18-i ülése I. napirendi pontjához

Fácánkert Község Önkormányzata településszerkezeti tervmódosításának jóváhagyása

Előadó: Orbán Zsolt polgármester

Tisztelt Képviselő-testület!

Fácánkert község tekintetében a szabályozási elemek:

- Fácánkert településszerkezeti terve, jóváhagyva a 23/2020. (VI. 3.) önkormányzati határozattal;
- Fácánkert Község Önkormányzat 2/2020. (VI. 4.) önkormányzati rendelete Fácánkert Község Helyi Építési Szabályzatáról;
- Fácánkert község településfejlesztési koncepciója, jóváhagyva a 84/2019. (X. 07.) határozattal;
- Fácánkert Község Önkormányzata Képviselő-testületének 8/2022. (VIII. 4.) önkormányzati rendelete a településfejlesztési, településrendezési és településképi feladataival összefüggő partnerségi egyeztetések szabályairól;
- Fácánkert Község Önkormányzata Képviselő-testületének 10/2017. (XII. 07.) önkormányzati rendelete a településképi védelméről;
- Tolna Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 8/2020. (X. 29.) önkormányzati rendelete Tolna megye területrendezési tervéről.

Fácánkert Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a 11/2026. (II.11.) önkormányzati határozatával döntött a településrendezési tervmódosításhoz szükséges eljárás megindításáról, a Béke utca 0150/2 hrsz-t érintő szabályozást illetően, valamint a módosítással érintett ingatlanok (0152/27, 0152/28, 0152/29, 0152/30, 0152/31, 0152/32) kiemelt fejlesztési területté nyilvánításáról. A Képviselő-testület a 39/2026.(V.27.) önkormányzati határozatában a környezeti vizsgálat lefolytatását nem írta elő, a 44/2026.(VI.23.) önkormányzati határozatával a partnerségi egyeztetést lezárta. A Tolna Vármegyei Kormányhivatal TOB/2/00242-26/2026. iktatószám záró szakmai vélemény megérkezett. Jelenleg a település szerkezeti terv módosításáról dönt a Képviselő-testület.

A módosítási eljárás a Béke utca 0150/2 hrsz.- alatti szakaszának kiszabályozására irányul a valós állapotokhoz igazodva, így a 0152/27, /28, /29, /30, /31, /32 hrsz. ingatlanok területéből leválasztásra kerülnek a szükséges területrészek. Az így kialakuló közlekedési terület KÖu-4 övezetbe kerül, igazodva a meglévő szabályozáshoz.

Felkérem a Tisztelt Képviselő-testületet a Tervmódosítás elfogadásával kapcsolatos előterjesztés megtárgyalására, továbbá a településszerkezeti terv módosító határozati javaslat elfogadására.

Határozati javaslat:

**Fácánkert Község Önkormányzata Képviselő-
testületének /2026. (VIII.18.) önkormányzati határozata
Fácánkert község Településszerkezeti tervének
módosításáról:**

Fácánkert Község Önkormányzata Képviselő-testületének a község településszerkezeti tervének jóváhagyásáról szóló 23/2020. (VI. 3.) sz. határozatát az alábbiak szerint módosítja:

Módosított településszerkezeti tervlap: 1. melléklet

Településszerkezeti terv-módosítás leírása:2. melléklet

Változások, beavatkozások és ütemezések:3. melléklet

A település területi mérlege:4. melléklet

A területrendezési tervvel való összhang igazolása:5. melléklet

A biológiai aktivitásérték számítás eredménye:6. melléklet

Határidő: 2026.augusztus 31.

Felelős: Orbán Zsolt polgármester

Fácánkert község Településszerkezeti terve 2026/1. módosításáról szóló /2026.(VIII.18.) önkormányzati határozathoz

2. melléklet

Fácánkert község Településszerkezeti terve 2026/1. módosításáról szóló /2026.(VIII.18.) önkormányzati határozathoz

FÁCÁNKERT KÖZSÉG TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE 2026/1. MÓDOSÍTÁSÁNAK LEÍRÁSA

A fejlesztéssel érintett út Fácánkert hatályos Településszerkezeti tervén meglévővel azonos nyomvonalon szerepel.

Fácánkert község településszerkezeti tervének 4. *Közlekedés* c. fejezete tételesen nem említi a Béke utcát. Az utca jelenleg belterületen található szakaszai már egy korábbi módosítás során szabályozásra kerültek 8 — 10 m szélességgel. A jelenlegi módosítás a belterületi szakaszok közötti – jelenleg külterületi – útszakaszt érinti, mely a falu – Szedres község közigazgatási területén fekvő – temetőjéhez vezet.

Az érintett útszakasz jelenleg KÖu-4 jelű közlekedés terület övezetben van, a szabályozási szélesség módosítása után az övezeti besorolás nem változik.

Fentiek miatt a településszerkezeti terv leíró szöveges része nem változik.

3. melléklet

Fácánkert község Településszerkezeti terve 2026/1. módosításáról szóló /2026.(VIII.18.) önkormányzati határozathoz

VÁLTOZÁSOK, BEAVATKOZÁSOK ÉS ÜTEMEZÉSEK

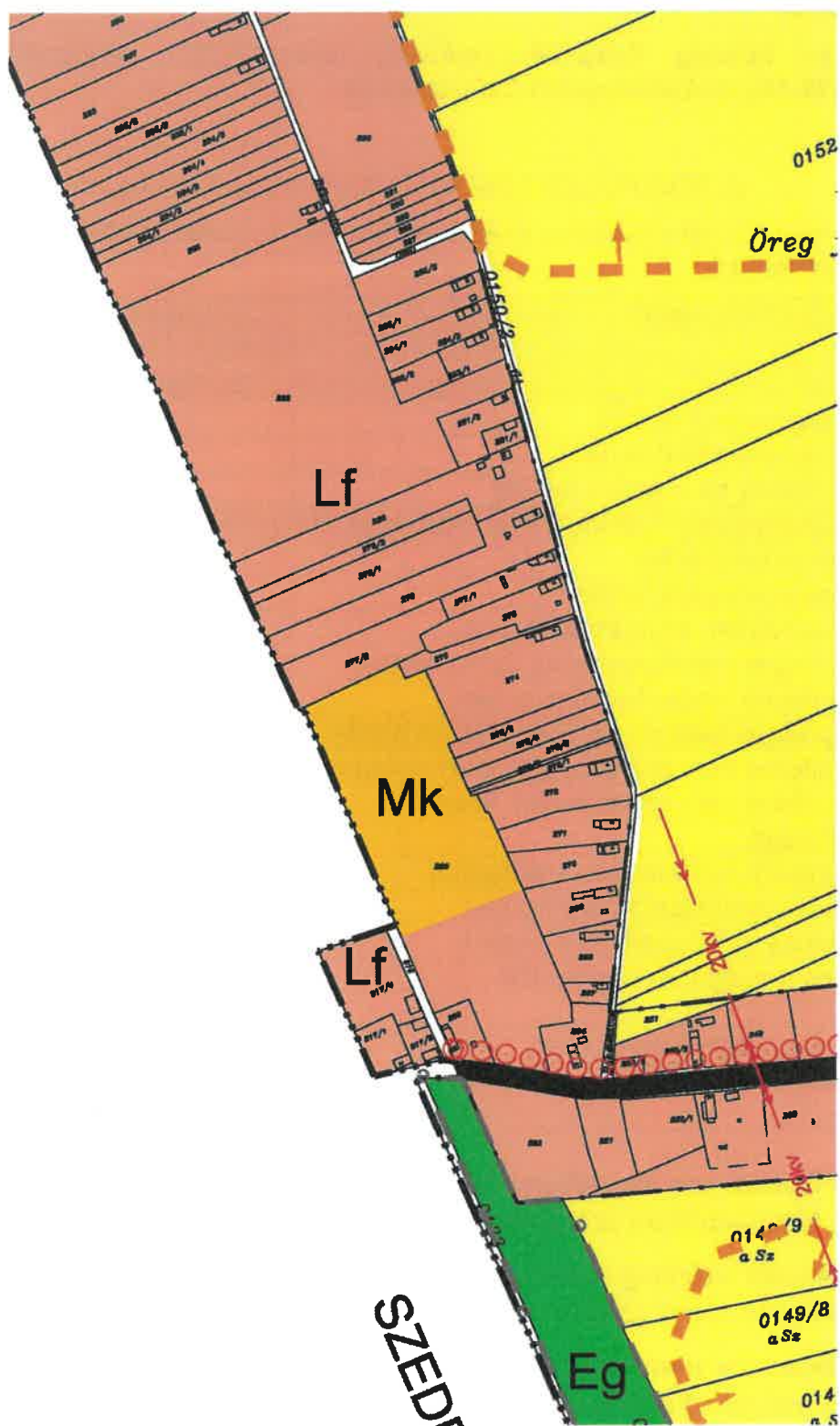
Fácánkert község településszerkezeti tervén az alábbi változtatások történnek:

1. A jelenleg külterületi 0150/2 hrsz út szabályozási szélessége módosul.
2. Az út szabályozási szélességének módosítása következtében az alábbi ingatlanok kisajátítással érintett területrészei Má-1 övezetből KÖu-4 övezetbe kerülnek átsorolásra: 0152/27, 0152/28, 0152/29, 0152/30, 0152/31, 0152/32.

Az út területének kisajátítása és az út megvalósítása állami költségvetésből, pályázati támogatással történik, önkormányzati forrást nem igényel.

Fenti változtatás végrehajtása egy ütemben megvalósítható, ütemekre bontást nem igényel.





A módosított településszerkezeti terv részlete

4. melléklet

Fácánkert község Településszerkezeti terve 2026/1. módosításáról szóló /2026.(VIII.18.) önkormányzati határozathoz

A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGÉNEK VÁLTOZÁSA

Jelen módosításnál a hatályos szerkezeti tervben szereplő területnagyságok kerültek figyelembevételre.

TERÜLETEGYSÉG	változás előtt terület (ha)	változás után terület (ha)
Közigazgatási terület	1069,6	nem változik
Beépítésre szánt terület	119,63	
Beépítésre nem szánt terület	949,97	
Beépítésre szánt területek területfelhasználási egységei		
Falusias lakóterület	88, 2	nem változik
Településközpont terület	1,58	
Kereskedelmi, szolgáltató terület	17,53	
Különleges mezőgazdasági üzemi terület	9, 75	
Különleges idegenforgalmi terület	5,37	
Beépítésre nem szánt területek területfelhasználási egységei		
Beépítésre nem szánt terület, inert hulladék	1, 18	nem változik
Beépítésre nem szánt terület, közmű	0, 16	
Zöldterület	0, 5	
Gazdasági rendeltetésű erdőterület	56, 61	
Védelmi rendeltetésű erdőterület	7, 62	
Általános mezőgazdasági terület	825, 35	825, 107
Kertes mezőgazdasági terület	2,2	nem változik
Közutak, közművek területe	46,5	46,743
Vasút	6,2	nem változik

A módosítás következtében a település közigazgatási területének, belterületének, valamint beépítésre szánt területeinek kiterjedése nem változik.

A változás kizárólag beépítésre nem szánt területeket: általános mezőgazdasági területet és közúti közlekedési területet érint.

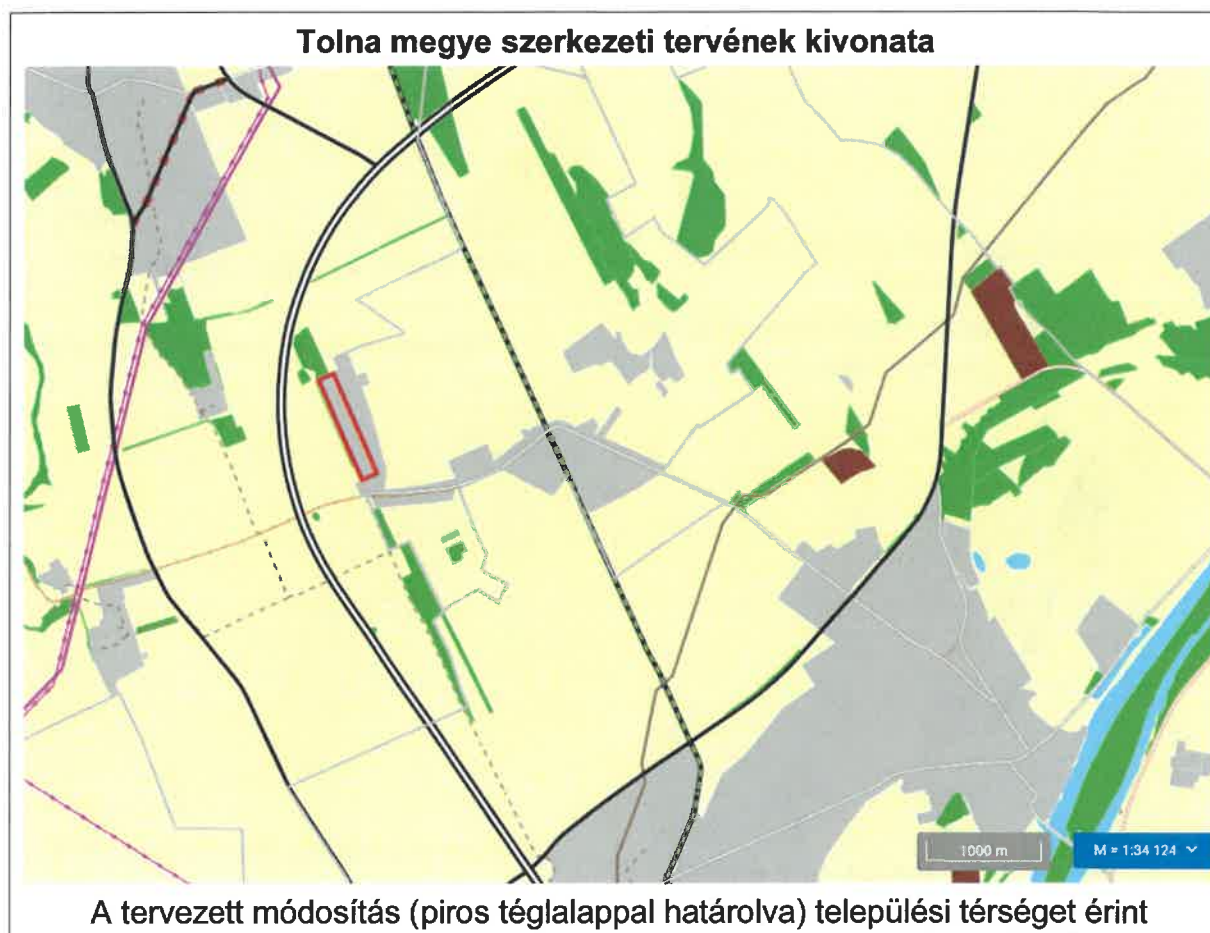
Az általános mezőgazdasági terület csökkenése: 0,243 hektár (2431,15 m²), ennyivel nő a közlekedési terület.

1. melléklet

Fácánkert község Településszerkezeti terve 2026/1. módosításáról szóló /2026.(VIII.18.) önkormányzati határozathoz

A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

(Tolna Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 8/2020. (X. 29.) ök. rendelete alapján)



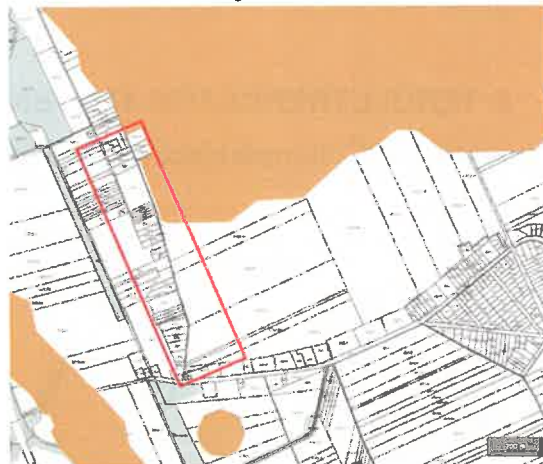
Térségi övezetek

1. Ökológiai hálózat övezete



A módosítással érintett terület nem érintett

2. Kiváló és jó szántók övezete



A módosítandó terület nem érintett

3. Erdők és erdőtelepítésre javasolt terület övezete



A módosítandó terület nem érintett

4. Tájképvédelmi terület övezete



A módosítandó terület nem érintett

5. Világörökség és világörökségi várományos területek övezete



A módosítandó terület nem érintett

6. Vízminőség-védelmi terület



A módosítandó terület nem érintett

7. Nagyvízi meder övezete



A módosítandó terület nem érintett

8. VTT tározók övezete



A módosítandó terület nem érintett

9. Honvédelmi és katonai célú terület övezete



A módosítandó terület nem érintett

Megyei övezetek

10. Ásványi nyersanyagvagyon övezete



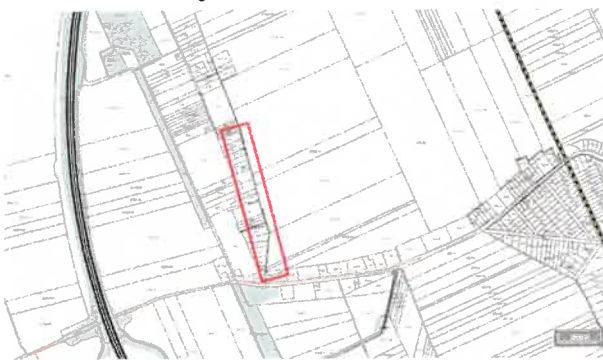
A módosítandó terület nem érintett

11. Rendszeresen belvízjárta terület övezete



A módosítandó terület nem érintett

12. Tanyás területek övezete



A módosítandó terület nem érintett

13. Földtani veszélyforrás övezete



A módosítandó terület nem érintett

14. Innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterülete által érintett település



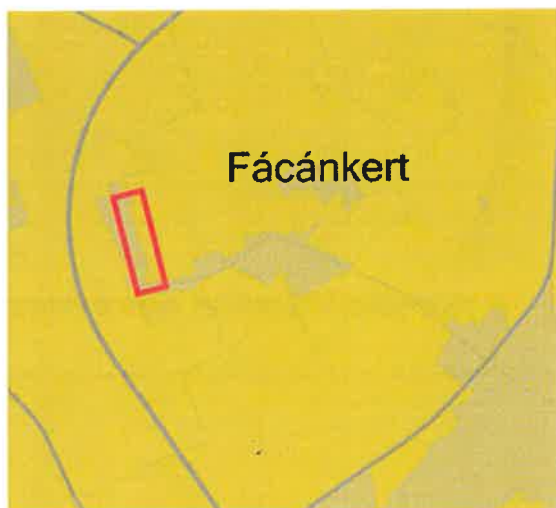
A módosítandó terület nem érintett

15. Logisztikai fejlesztések támogatott célterülete által érintett település



A módosítandó terület nem érintett

16. Turisztikai fejlesztések támogatott célterülete által érintett település



A település egésze és a módosítandó terület is érintett

A TrTv. előírásainak való megfelelés igazolása

1. TrTv. 12. §

(1) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.

(2) Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.

(3) A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt – jellemzően mezőgazdasági – területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha

a) az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését, vagy

b) az a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható.

(4) A (2) és (3) bekezdés szerinti, az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie.

A tervezett módosítás nem jár új beépítésre szánt terület kijelölésével.

2. TrTv. 29. §

29. § Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési tervében legalább 95%-ban erdőterület övezetbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.

A tervezett módosítás erdők övezetébe tartozó területeket nem érint.

3. TrTv. 11. § b) bekezdés

*11.§ b) * mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki;*

A módosítás során a mezőgazdasági térségből 2431 m² (0,2 ha) kerül kivonásra, ami közlekedési területbe kerül.

A község területéből mezőgazdasági térségbe 927,2 ha terület tartozik. A jelenleg hatályos szerkezeti terv alapján a mezőgazdasági övezetbe sorolt terület 811,19 ha.

A tervezett módosítás mezőgazdasági térség övezetét kismértékben érinti, de a jogszabályi feltételek teljesülnek, a térség területének 87,4%-a marad mezőgazdasági övezetben.

4. TrTv. 11. § c) bekezdés

*c) * a vízgazdálkodási térség területét - e törvény hatálybalépését megelőzően már jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területek kivételével - vízgazdálkodási terület, vízgazdálkodási célú erdőterület, vízgazdálkodási célú mezőgazdasági terület, természetközeli terület, zöldterület, továbbá különleges beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú terület vagy honvédelmi célú erdőterület övezetbe kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani;*

A módosítás nem érinti vízgazdálkodási térség területét.

5. TrTv. 11. § d) bekezdés

*d) * a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;*

A módosítás települési térséget érint.

6. TrTv 11. § e) bekezdés

*e) * a sajátos területfelhasználású térség területét a terület tervezett felhasználásának megfelelően különleges – ideértve a beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai, nemzetbiztonsági célú területet –, közúti közlekedési, egyéb közlekedési, védelmi célú erdőterület, rekreációs célú erdőterület, egyéb erdőterület, kertes mezőgazdasági terület, általános mezőgazdasági terület, tájgazdálkodási mezőgazdasági terület, kereskedelmi szolgáltató gazdasági, ipari gazdasági, egyéb ipari gazdasági, általános gazdasági, intézményi vegyes területbe kell sorolni*

A módosítás nem érint sajátos területfelhasználású térséget.

Fácánkert, 2026. augusztus 14.

**Orbán Zsolt sk.
polgármester**

Kiadmány hitelélül:

**Ezerné dr. Huber Éva
jegyző**

Az előterjesztést készítette: Witzl Zsolt települési főépítész

A napirendhez meghívottak köre: -

Melléklet: TOB-2-00242-26-2026_Záró szakmai vélemény

