

# MADOCSA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

A jegyzőkönyv ..... melléklete  
KT. ülés ..... napirendi pont  
Pénzügyi Bizottság ülése ..... napirendi pont

## ELŐTERJESZTÉS

Madocsa Község Önkormányzatának Képviselő-testülete  
2024. szeptember 5-i rendkívüli, nyílt ülésére

### Javaslat Madocsa Község Településrendezési Eszközeinek 2. számú módosítására

|                      |                                                                        |
|----------------------|------------------------------------------------------------------------|
| <b>Előterjesztő:</b> | <b>Baksa Ferenc polgármester</b>                                       |
| <b>Előkészítő:</b>   | Főépítész, településtervező                                            |
| <b>Véleményezi:</b>  | Pénzügyi Bizottság                                                     |
| <b>Mellékletek:</b>  | 1. melléklet: területek bemutatása<br>2. melléklet: Előzetes vizsgálat |

#### Tisztelt Képviselő-testület!

Madocsa Község Önkormányzatának Képviselő-testülete 17/2017. (VII. 03.) önkormányzati rendeletével fogadta el a Község szabályozási tervét és helyi építési szabályzatát továbbá 75/2017. (VI. 28.) önkormányzati határozatával hagyta jóvá a Község településszerkezeti tervét, együttesen Településrendezési Eszközeit.

Fenti településrendezési eszközök módosításával (a továbbiakban: Tervmódosítás) az község fejlődését szeretnénk támogatni.

A külterületi 0220/38 hrsz-ú földrészleten egy közel 3 ha-os területen gazdasági övezetet szeretnénk kijelölni, ezzel vonzóbbá téve Madocsát a nagyobb vállalkozások számára, amivel új munkahelyek teremtésére is lehetőség nyílna. A Zöldmező utca menti 087/12 hrsz-ú földrészleten egy közel 1,3 ha területet szeretnénk új lakóövezetnek kijelölni, amivel akár vonzóvá is tudnánk tenni a letelepedni kívánó családok számára Madocsát. Ennek a két elképzelésnek a megvalósításához – a magasabb szintű jogszabályoknak megfelelés érdekében – szükséges a község területén nem beépített, de beépítésre szánt területek visszasorolása nem beépítésre szánt területté. Ezeket olyan ingatlanon tudjuk megvalósítani, amelyek a valóságban is jelenleg mező-, illetve erdőgazdálkodási területként használják. Így lakossági érdeket előre láthatóan nem sért. Ilyen területek a 087/33 hrsz-ú, a 0239/2 hrsz-ú, a 0239/3 hrsz-ú, a 0225/55 hrsz-ú, a 601 hrsz-ú, a 602 hrsz-ú, valamint a 604 hrsz-ú ingatlanok. Ezen területek visszasorolásával meg tudunk felelni a magasabb szintű jogszabályok által támasztott követelményeknek és így nem csökkenne a község Biológiai Aktivitás Értéke se.

A Tervmódosítás ezeken felül még az alábbiakról szólna: A Kis utcában a telekméreteket miatt a jelenlegi beépítettségek nem felelnek meg az országos követelményeknek, ezért mivel lehetőség van rá, kérvényeznénk az attól való eltérés lehetőségét. Az Akácfa utcában az Lke kertvárosias lakóövezetben szabadon álló beépítési mód van kijelölve, viszont a meglévő épületek oldalhatáron álló beépítési módon épültek, ezért a meglévő állapotokhoz korrigálnánk az építési módot.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: új R.) 60. § előírásai alapján a településrendezési eszközök módosításának egyeztetése általános eljárás keretében történik.

A rendezési eszközök módosításának egyeztetése az E-TÉR (Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszer) rendszerben kívánjuk egyeztetni.

## MADOCSA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

---

A Tervmódosítás elkészítésével az Önkormányzatnak településtervezői jogosultsággal rendelkező tervezőt kell megbízni. A hatályban lévő településrendezési eszközök eddigi módosítását Tóth Dóra Kata tervező készítette el, ezért javasolom jelen Tervmódosítással is őt megbízni. A Tervmódosítás költségeit a kérelmezők viselik az Önkormányzat által velük kötött szerződés keretében.

A Tervmódosítást mind a helyi lakosság, mind pedig a vonatkozó jogszabályok szerinti államigazgatási szervek véleményezik az eljárás során.

A Tervmódosítás megindítását követően a várható környezeti hatások jelentőségének eldöntése érdekében, 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.

A Szervek véleményei alapján a későbbiekben dönt arról a tisztelt Képviselő-testület, hogy a Tervmódosításhoz készített-e Települési Környezeti Értékelést.

A Tisztelt Képviselő-testületnek a következő pontokban szükséges döntést hoznia:

- A Településrendezési Eszközök módosításának megindításáról és a módosítással érintett területek megjelöléséről.
- Új beépítésre szánt terület kijelöléséről. Ez esetben igazolni szükséges, hogy a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület a tervezett terület-felhasználási módra.
- A tervezés alapjául szolgáló főépítész feljegyzésben szereplő megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmi követelményeinek elfogadásáról.
- Az egyeztetési eljárás típusáról.
- A Helyi Partnerségi Egyeztetés lefolytatásának módjáról.

## TELEPÜLÉSI FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

Tisztelt Képviselő-testület!

Madocsa Község Településrendezési Eszközeinek 2. 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                                               | elhagyható |
| 11. Környezetiállapot-jellemzők                                                                            | szükséges  |
| 12. A táji és természeti adottságok és örökség, jellemző tájkarakter, zöldinfrastruktúra-hálózat           | elhagyható |
| 13. Közlekedés                                                                                             | szükséges  |
| 14. Közművesítés, elektronikus hírközlés, csapadékvíz-gazdálkodás                                          | szükséges  |
| 15. Katasztrófavédelem, a területek használatát, építési tevékenységet befolyásoló vagy korlátozó tényezők | elhagyható |

# MADOCSA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

## 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 tényezőjú 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                                                                                                                                             | szükséges  |

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 előzetes vizsgálat a tervezés alapjának megfelel.

Tisztelettel:

Németh Tamás  
főépítész

Kérem a Tisztelt Képviselő-testülettől az előterjesztés megtárgyalását és a határozati javaslat elfogadását.

Baksa Ferenc s.k.  
polgármester



# MADOCSA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

## HATÁROZATI JAVASLAT

### Madocsa Község Önkormányzata Képviselő-testületének

#### ...../2024. (IX. 5.) határozata

#### **Madocsa Község Településrendezési eszközeinek 2. számú módosításáról**

- 1.) Madocsa Község Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) 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) bekezdés b) pontja alapján dönt arról, hogy a 75/2017. (VI.28.) határozattal jóváhagyott Településszerkezeti Tervet (továbbiakban: szerkezeti terv), valamint a Község Szabályozási Tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról szóló 17/2017. (VII.03.) önkormányzati rendeletet (a továbbiakban együttesen: Településrendezési Eszközök) a következő pontokban módosítani kívánja:
- a) Madocsa külterületi 0220/38 hrsz-ú általános mezőgazdasági övezeti besorolású földrészlet déli 3 ha-os részének általános gazdasági területbe sorolása – egyben a település beépítésre szánt területének növelése – a község gazdasági versenyképességének fejlesztése érdekében.
  - b) Madocsa külterületi 087/12 hrsz-ú földrészletének Zöldmező utca menti 1,3 ha-os részét Lke jelű kisvárosias lakó övezetbe sorolása – egyben a település beépítésre szánt területének növelése – a község lakóterület fejlesztésének érdekében.
  - c) A Kis utcában lévő Lf építési övezetben a megengedett beépítettség differenciált meghatározása a telekméret nagyságához kötve, egyben az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) Lf építési övezetre meghatározott követelményeknél megengedőbb követelmények meghatározása, a meglévő kialakult beépítettséghez igazítás érdekében.
  - d) Az Lke építési övezet beépítési módjának szabadon állóról oldalhatáron állóra módosítása, az Akácfa utca tényleges beépítettségéhez igazításának érdekében
  - e) Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: MATrT.) 12. § (3) a) pont előírásainak való megfelelés érdekében, – az a) és a b) pontban szereplő változások miatt – a Madocsa 087/33 hrsz-ú földrészlet Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területének Má jelű általános mezőgazdasági területbe sorolása,
  - f) Madocsa külterületi 0239/2 hrsz-ú földrészlet, szerkezeti terv szerinti tartalék kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület, Ev jelű védelmi erdő területbe sorolása a MATrT 12.§ (3) a) pont előírásainak való megfelelés érdekében.
  - g) Madocsa külterületi 0239/3 hrsz-ú földrészlet, szerkezeti terv szerinti tartalék kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület, 0239/2 hrsz-ú ingatlan mögötti és keletre fekvő területének Ev jelű védelmi erdő területbe sorolása a MATrT 12.§ (3) a) pont előírásainak való megfelelés érdekében.
  - h) Madocsa külterületi 0225/55 hrsz-ú földrészlet, szerkezeti terv szerinti tartalék kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület, Ev jelű védelmi erdő területbe sorolása a MATrT 12.§ (3) a) pont előírásainak való megfelelés, valamint a valós használat érdekében.
  - i) Madocsa külterületi 0238 hrsz-ú földrészlet a 0239/3 hrsz-ú és a 0225/55 hrsz-ú földrészlet közötti területének Ev jelű védelmi erdő területbe sorolása a MATrT 12.§ (3) a) pont előírásainak való megfelelés érdekében.
  - j) Madocsa belterületi 601 hrsz-ú, a 602 hrsz-ú, valamint a 604 hrsz-ú Lf1 jelű falusias laktóterület övezeti besorolású földrészletek Má jelű általános mezőgazdasági övezetbe sorolása a MATrT 12.§ (3) a) pont előírásainak való megfelelés, valamint a valós használat érdekében.

## MADOCSA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

2.) A Képviselő-testület az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdése e) pontjának előírása alapján igazolja, hogy

- k) az új beépítésre szánt terület kijelölésével a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke nem csökken,
- l) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, valamint
- m) a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület.

*Indoklás a 0220/38 hrsz-ú földrészletnél az általános gazdasági terület kijelöléséhez: Az Önkormányzat a Paks II. megvalósításával együtt járó, a régióra jellemző gazdasági fellendülésére szeretne reagálni és bevonítani gazdasági tevékenységű cégeket. Ezzel új munkahelyeket szeretne teremteni, amellyel a település fejlesztését kívánja szolgálni. Ehhez a fejlesztési szándékhoz más közlekedés-forgalmi, infrastrukturális, valamint termőföld védelmi szempontból alkalmas terület nincs a község közigazgatási területén belül.*

*Indoklás a 087/12 hrsz-ú földrészletének kertvárosias lakóterület kijelöléséhez: Az Önkormányzat a Paks II. megvalósításával együtt járó, a régióra jellemző gazdasági fellendülésére szeretne reagálni és a bevonított gazdasági tevékenységű cégek munkahelyteremtő hatását kihasználva a munkahely közelében letelepedni vágyó családoknak szeretne lehetőséget biztosítani. Ehhez a fejlesztési szándékhoz más közüzemi-fejlesztés szempontból, infrastrukturális, valamint termőföld védelmi szempontból alkalmas terület nincs a község közigazgatási területén belül.*

3.) A Képviselő-testület igazolja, hogy a MATrT 12. § (1) bekezdésének megfelelően az új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határától 250 m-nél messzebb található.

4.) A Képviselő-testület megvizsgálta és nincs tudomása róla, hogy a település közigazgatási területén belül a tervezett új beépítésre szánt terület 5 km-es környezetében, az adott fejlesztések megvalósítására alkalmassá tehető barnamezős terület lenne.

5.) A Képviselő-testület megvizsgálta és igazolja, hogy új lakóterület kijelölése esetén a szilárd burkolatú úton való megközelítés biztosított.

6.) A Képviselő-testület megvizsgálta és igazolja, hogy a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs olyan szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület vagy barnamezős terület, amely az új beépítést előírányzó rendeltetésnek és használatnak megfelel.

7.) A Képviselő-testület az új R 7. § (8) bekezdés előírása alapján, ezen határozat 1. mellékletét képező – a megalapozó vizsgálat, és az alátámasztó javaslat tartalmára vonatkozó – főépítési feljegyzést elfogadja.

8.) a Településrendezési Eszközök módosítását az új R 60. § (6) bekezdés alapján ÁLTALÁNOS EGYEZTETÉSI ELJÁRÁS keretében készítetteti el,

9.) A Képviselő-testület a Tervmódosítás során a Helyi Partnerségi Egyeztetést az új R. 59. § (1) bekezdésének b) pontjára hivatkozva, Madocsa Község Önkormányzata Képviselő-testületének a településtervvvel, a kézikönyvvvel és a településképi rendelettel összefüggő helyi partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 11/2024. (VI. 27.) önkormányzati rendelete előírásai szerint folytatja le.

10.) A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert az (1) bekezdésben foglalt Tervmódosítás előkészítése érdekében, hogy

- n) kössön település-tervezési szerződést ColoLine Terv Kft-vel (7100 Szekszárd, Béri Balogh Ádám utca 75. 4/13., adószám: 25929203-2-17, Cégjegyzékszám: 17-09-011243),

## MADOCSA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

---

- o) az új R 60. § (4) bekezdés, 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 környezet védelméért felelős közigazgatási szervek véleményét arról, hogy a hatáskörükbe tartozó környezet- vagy természetvédelmi szakterületet illetően várható-e jelentős környezeti hatás,
- p) a tervezet elkészültét követően az új R 66. §-ának (1) bekezdése alapján kezdeményezze az E-TÉR felületen a véleményezési szakaszt,
- q) az új R 65. §-ának (6) bekezdése alapján helyi partnerségi egyeztetés keretében ismertesse a Tervmódosítás tartalmát a Partnerekkel, végezetül pedig
- r) az új R 66. §-ának (7) bekezdése alapján a véleményezést követően a beérkezett véleményeket – *egyeztetés esetén az emlékeztetőt és a jegyzőkönyvet* – ismertesse a Képviselő-testülettel.

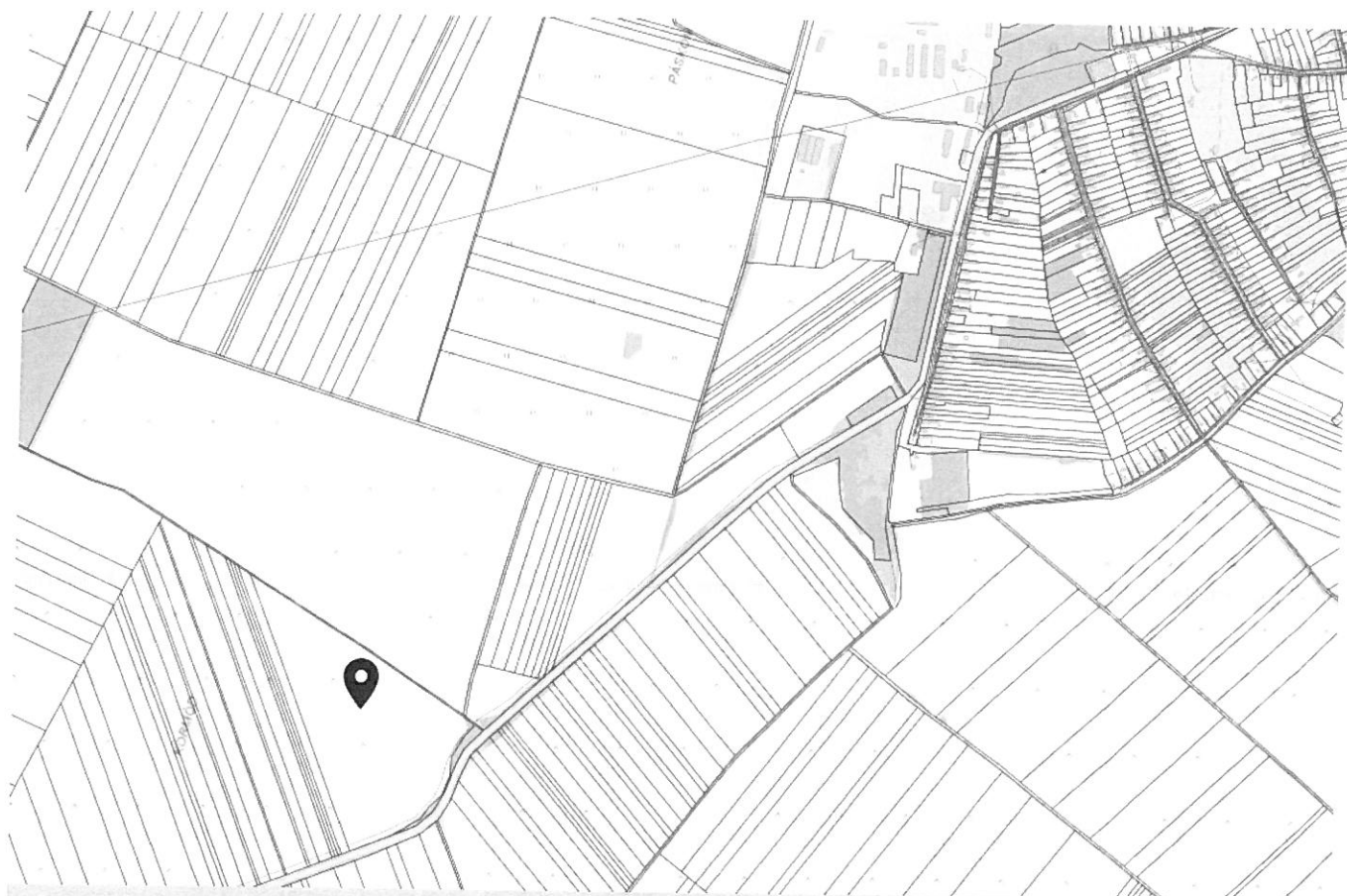
**Határidő:** folyamatos

**Felelős:** Baksa Ferenc polgármester

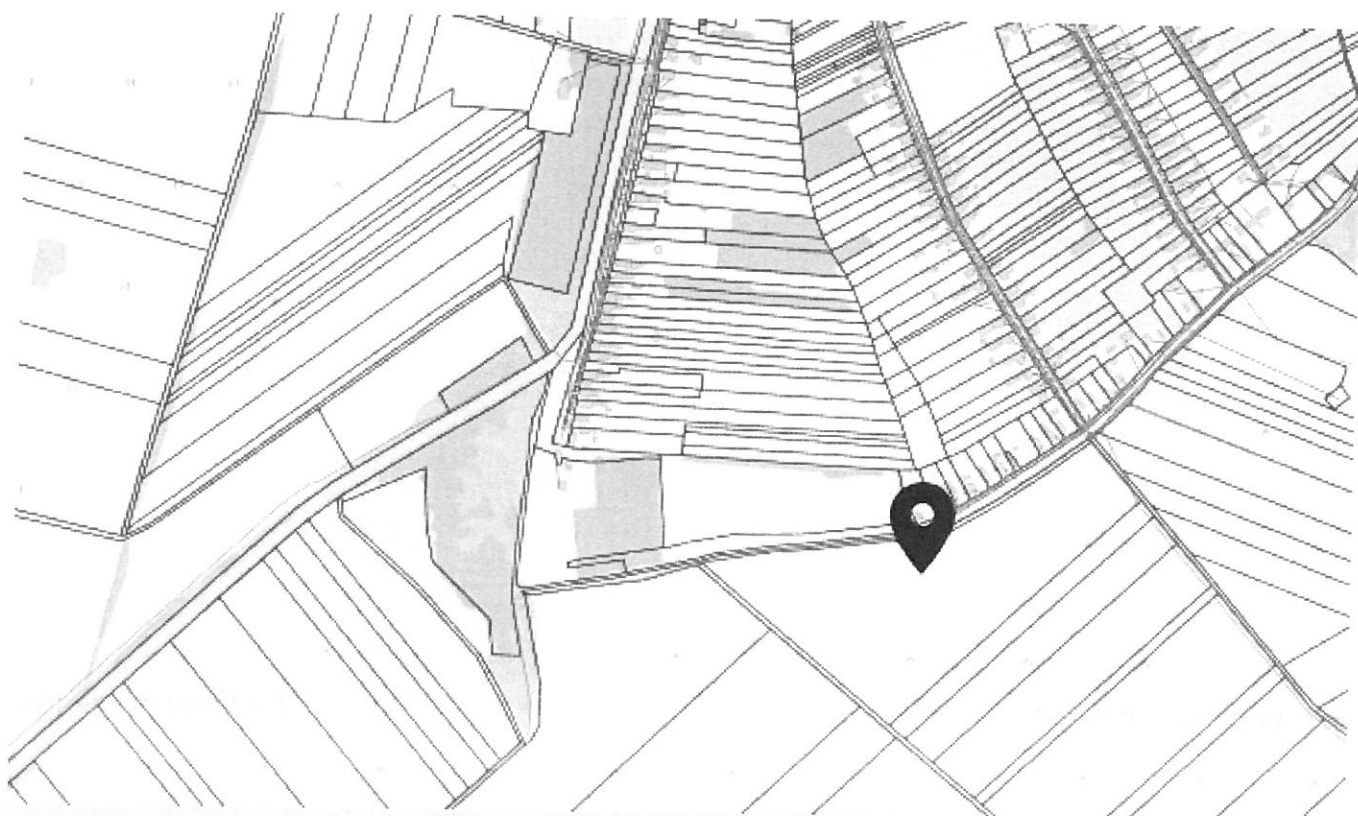


# Előterjesztés melléklete

- területek bemutatása -



0220/38 hrsz terület



087/12 hrsz terület



csereterületek

MADOCSA KÖZSÉG  
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK 2024. ÉVI MÓDOSÍTÁSÁHOZ  
**ELŐZETES VIZSGÁLAT**

Madocsa község Önkormányzatának  
fejlesztési elképzelései miatti településrendezési tervének módosításához

2024. június



## ALÁÍRÓ LAP

Településtervező: Tóth Dóra Kata, okl. településmérnök TT 17-1484

Tájépítészet: Hidvégi Nóra Eszter okl. tájépítészmérnök  
ColoLine Terv Építészeti és Városfejlesztési Kft

Megbízó: Madocsa Község Önkormányzata  
Baksa Ferenc polgármester

## TARTALOM JEGYZÉK

|                                                                                                                                                  |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. Bevezető .....                                                                                                                                | 3  |
| 2. A módosítási szándékok rövid bemutatása .....                                                                                                 | 3  |
| 3. A módosítási szándékok szempontjából releváns hatályos helyi építési előírások bemutatása .....                                               | 5  |
| 4. Területrendezési tervekkel való összhang vizsgálata .....                                                                                     | 9  |
| 5. Új beépítésre szánt terület kijelölésének vizsgálata MATrT előírásainak való megfelelés szempontjából<br>15                                   |    |
| 6. A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek<br>összefoglalása .....                         | 19 |
| 7. A javasolt beépítés, változás várható infrastrukturális igényei közlekedés, közműfejlesztés, humán<br>infrastruktúra fejlesztése, igénye..... | 24 |
| 8. A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai, rövid összefoglaló .....                                                            | 24 |
| 9. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei .....                                                                                  | 25 |
| 10. Az érintett termőföldek vizsgálata átlagos aranykorona érték szempontjából.....                                                              | 25 |
| 11. Biológiai aktivitásérték fenntartásának számítása .....                                                                                      | 27 |

## 1. Bevezető

Madocsa Község Önkormányzatának Képviselő-testülete (továbbiakban: Önkormányzat) úgy döntött, hogy a hatályos településrendezési eszközeit (továbbiakban: Terv) módosítani kívánja több pontban is.

Az Önkormányzat az alábbi pontok alapján kívánja módosítani a Tervét:

1. Akácfa utcában kijelölt Lke jelű építési övezetben oldalhatáron álló beépítési mód előírása
2. Kis utcában lévő telkek megengedett beépítettségének meghatározása telekméret függvényében
3. Madocsa 087/33 hrsz-ú földrészlet Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területből erdőterületbe és/vagy mezőgazdasági területbe sorolása
4. Madocsa 0239/14 hrsz-ú földrészlet általános mezőgazdasági területből gazdasági területbe sorolása
5. Határ utca meghosszabbításában lakóterület kijelölése mezőgazdasági területből
6. Zöldmező utca menti 087/12 hrsz-ú földrészletből kb 1 ha nagyságú terület általános mezőgazdasági területből lakóterületbe sorolása

A 4., 5. és a 6. pontban szereplő fejlesztési szándékok miatt szükségessé válnak az alábbi pontok szerinti módosítás is:

7. Új beépítésre szánt területek kompenzálása a MATrT. 12. § előírásainak való megfelelés érdekében
8. Biológiai aktivitásérték szinten tartásához szükséges övezeti átsorolások (amennyiben szükséges)

A módosítási szándékok között többek között szerepel újonnan kijelölt lakóterület és újonnan kijelölt gazdasági terület is (4. 5. és 6. pont). Ezek területrendezési követelményeknek való előzetes vizsgálata továbbá egyéb (termőföld védelmi, örökségvédelmi, közművesítési, közlekedési) jogszabályoknak való megfelelésének előzetes vizsgálata céljából készült ez a dokumentáció.

## 2. A módosítási szándékok rövid bemutatása

### Akácfa utcában kijelölt Lke jelű építési övezetben oldalhatáron álló beépítési mód előírása

Az érintett utca jellemzően oldalhatáron álló beépítési móddal beépített terület, így a kialakult állapotra való tekintettel indokolt az Lke jelű építési övezet beépítési módjának módosítása.

Előzetes vizsgálatot nem igényel.

### Kis utcában lévő telkek megengedett beépítettségének meghatározása telekméret függvényében

Javaslat HÉSZ szabályozására: Lf-1, Lf-2 és Lke jelű lakóterületen belül

- a. az 550-649 m<sup>2</sup> közötti telkeken a beépítettség elérheti a 35 %-ot, ebben az esetben a legkisebb zöldfelületi arány 35 %
- b. az 450-549 m<sup>2</sup> közötti telkeken a beépítettség elérheti a 43 %-ot, ebben az esetben a legkisebb zöldfelületi arány 30 %
- c. a 450 m<sup>2</sup> alatti telkeken a beépítettség elérheti az 55 %-ot, ebben az esetben a legkisebb zöldfelületi arány 15 % lehet.

Előzetes vizsgálatot nem igényel. OTÉK előírásaitól való eltérés miatt állami főépítész hozzájárulása szükséges.

Madocsa 087/33 hrsz-ú földrészlet Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területből erdőterületbe és/vagy mezőgazdasági területbe sorolása

A Kishegyi utca déli végén fekvő, külterületi ingatlant a tulajdonos erdőterületként és/vagy mezőgazdasági területként kívánja hasznosítani a későbbiekben is. A hatályos terv szerinti gazdasági terület besorolás ennél fogva indokolatlan. A terület nagysága: 2.8782 m<sup>2</sup>.

Előzetes vizsgálatot nem igényel.

A 4., 5., 6. pontok szerint kijelölendő beépítésre szánt területek a 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: **MATrT**) 12. § szerinti kompenzálásába (csereterületként) beszámításra kerül, továbbá biológiai aktivitásérték fenntartását biztosító területként kezelhető.

Madocsa 0239/14 hrsz-ú földrészlet általános mezőgazdasági területből gazdasági területbe sorolása

Az érintett ingatlan önkormányzati tulajdonú, a madocsai bekötőút mentén fekszik, településtől ~ 1000 méterre. Önkormányzat gazdasági tevékenységű cégeknek kívánja értékesíteni.

Az övezeti átsorolás előzetes vizsgálata szükséges.

Határ utca meghosszabbításában lakóterület kijelölése mezőgazdasági területből

A Határ utca vége és az Őrsi-hegyi út közti belterületi fekvésű, mezőgazdasági területeken kíván az önkormányzat építési telkeket kialakítani. A Határ utca meglévő infrastruktúrájának meghosszabbításával, de zsákutca jellegének megtartásával cél kisgyermekes családok számára kedvező, csendes, biztonságos környezetben lakótelkek értékesítése.

Az övezeti átsorolás előzetes vizsgálata szükséges.

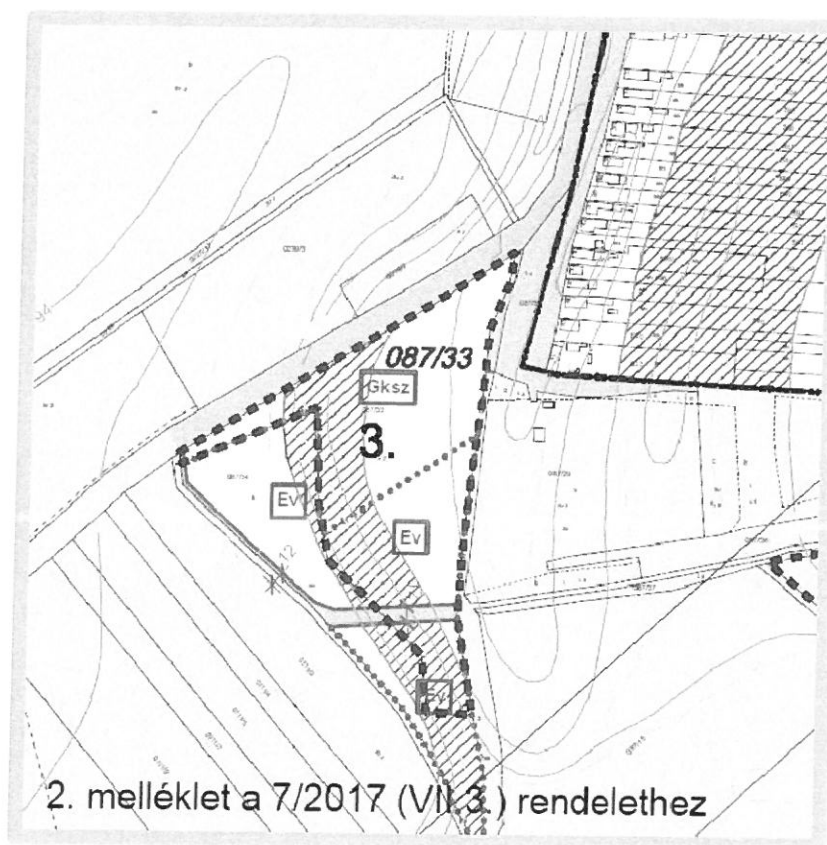
Zöldmező utca menti 087/12 hrsz-ú földrészletből kb 1 ha nagyságú terület általános mezőgazdasági területből lakóterületbe sorolása

Önkormányzati fejlesztési szándék a Zöldmező utca kétoldali beépíthetőségének lehetővé tétele a külterületi fekvésű déli oldalának belterületbe csatolásával és lakóterületi övezetbe sorolásával.

Az övezeti átsorolás előzetes vizsgálata szükséges.

### 3. A módosítási szándékok szempontjából releváns hatályos helyi építési előírások bemutatása

Madocsa 087/33 hrsz-ú földrészlet:

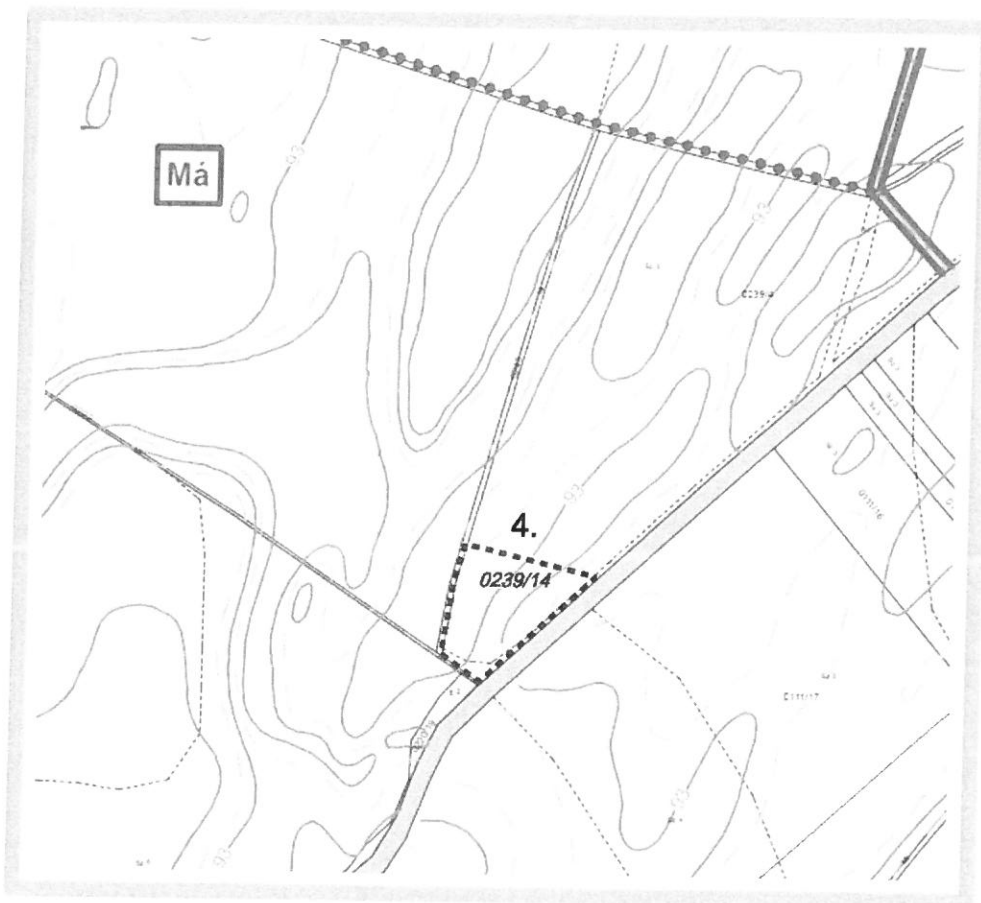


A földrészlet északi részlete (összesen 1,7 ha) Gksz jelű, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területbe tartozik, míg déli részlete Ev jelű, védelmi erdőterületbe.

A hatályos HÉSZ alapján a Gksz jelű területen jelenleg szabadon álló beépítési móddal, 45 %-os megengedett beépítettséggel, 7,5 méteres homlokzatmagassággal lehet, az OTÉK-ban meghatározott funkciójú épületeket elhelyezni.

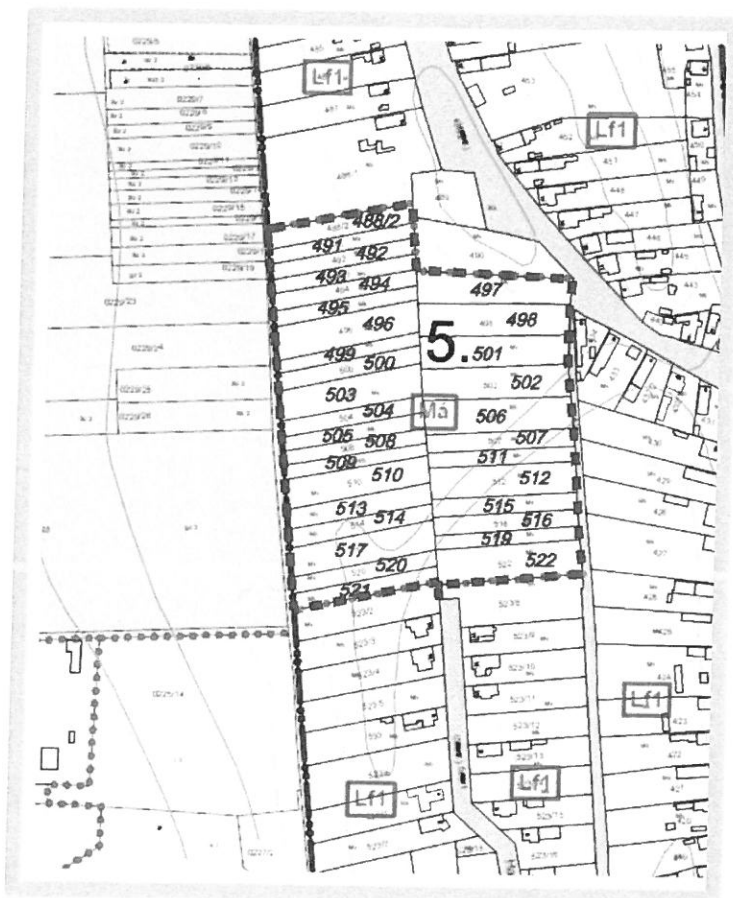
A GKSZ jelű terület övezeti átsorolásával beépítésre NEM szánt terület kerül újonnan kijelölésre.



Madocsa 0239/14 hrsz-ú földrészlet

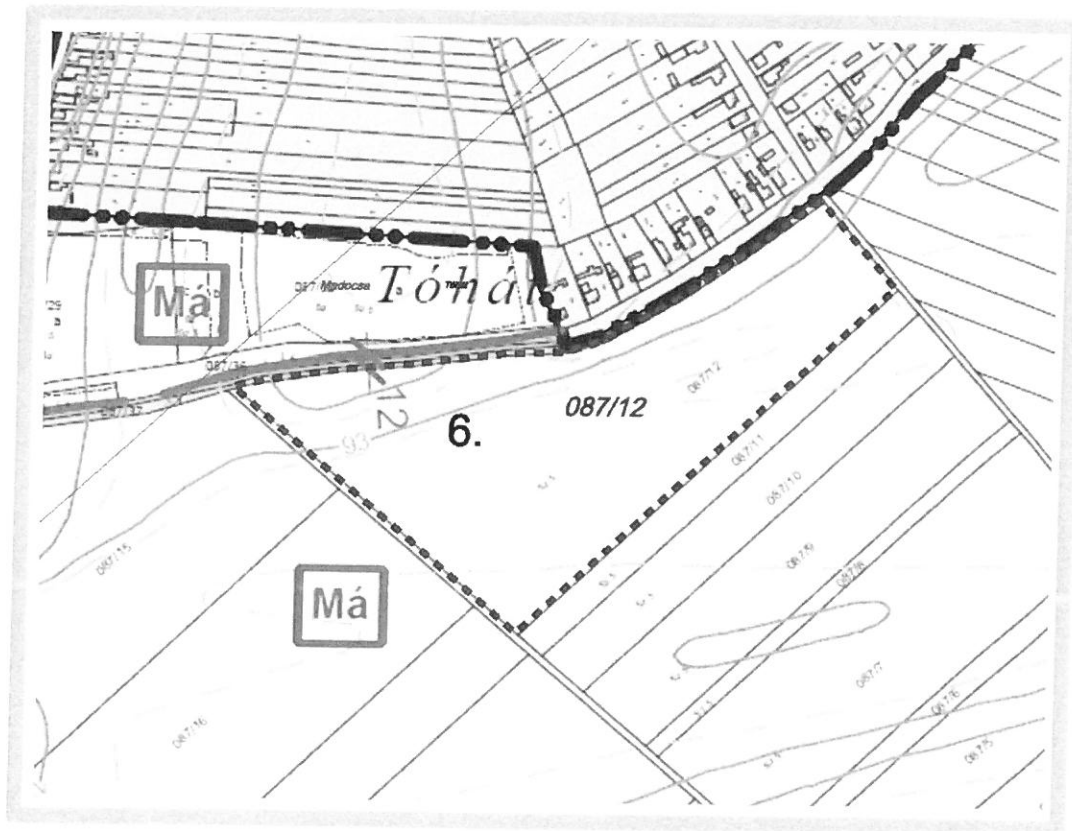
A földrészlet teljes egészében Má jelű, általános mezőgazdasági terület övezetébe tartozik. Az övezeten belül a HÉSZ alapján 3 %-os beépíthetőséggel helyezhetők el, OTÉK szerinti rendeltetésű épületek.

A terület övezeti átsorolásával ÚJONNAN kijelölt beépítésre szánt terület kerül kijelölésre.

Határ utca meghosszabbítása

A terület teljes egészében Má jelű, általános mezőgazdasági terület övezetébe tartozik. Az övezeten belül a HÉSZ alapján 3 %-os beépíthetőséggel helyezhetők el, OTÉK szerinti rendeltetésű épületek.

A terület övezeti átsorolásával ÚJONNAN kijelölt beépítésre szánt terület kerül kijelölésre.

Zöldmező utca menti 087/12 hrsz-ú földrészlet

A földrészlet teljes egészében Má jelű, általános mezőgazdasági terület övezetébe tartozik. Az övezeten belül a HÉSZ alapján 3 %-os beépíthetőséggel helyezhetők el, OTÉK szerinti rendeltetésű épületek.

A terület övezeti átsorolásával ÚJONNAN kijelölt beépítésre szánt terület kerül kijelölésre.

#### 4. Területrendezési tervekkel való összhang vizsgálata

Az országos övezetekre vonatkozó előírásokat a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX törvény (a továbbiakban MATrT) és a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (a továbbiakban: MATrT rendelet) állapítja meg.

A megyei övezetekre vonatkozó előírásokat MATrT. rendelet és Tolna Vármegyei Önkormányzat Közgyűlésének 8/2020. (X.29.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott vármegyei területrendezési terv (a továbbiakban TMTrT) állapítja meg.

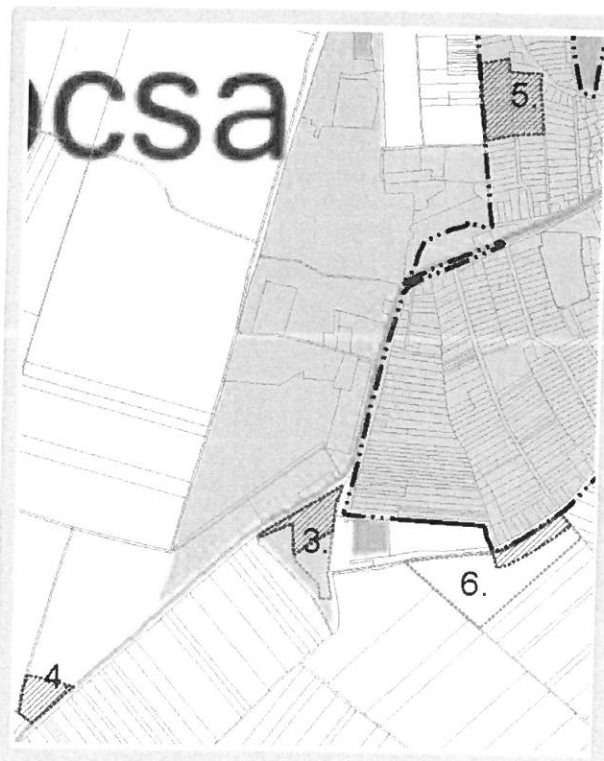
A Tervezési területek a vármegyei Szerkezeti terv alapján az alábbi térségbe tartoznak:

- 3. sz. terület: települési térség;
- 4. sz. terület: mezőgazdasági térség;
- 5. sz. terület: települési térség,
- 6. sz. terület: mezőgazdasági térség

Egyéb szerkezeti tervi elem a tervezési területeket nem érinti.

A 4. és a 6. számú tervezési területen új beépítésre szánt terület kijelölése tervezett.

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



Madocsa település területén belül mezőgazdasági térségbe sorolt területek nagysága: **3453, 82 ha**

**Eltérés nagysága a tervezett övezeti átsorolással együtt: 115,37 ha (3,3 %)**, valamint a területek nem tartoznak sem nagyvárosias lakóterület, sem vegyes terület építési övezetbe, tehát **megfelel** a MATrT. előírásának.

MATrT 11.§ d) alapján a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető.

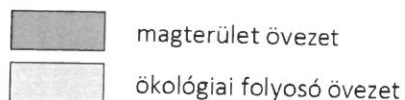
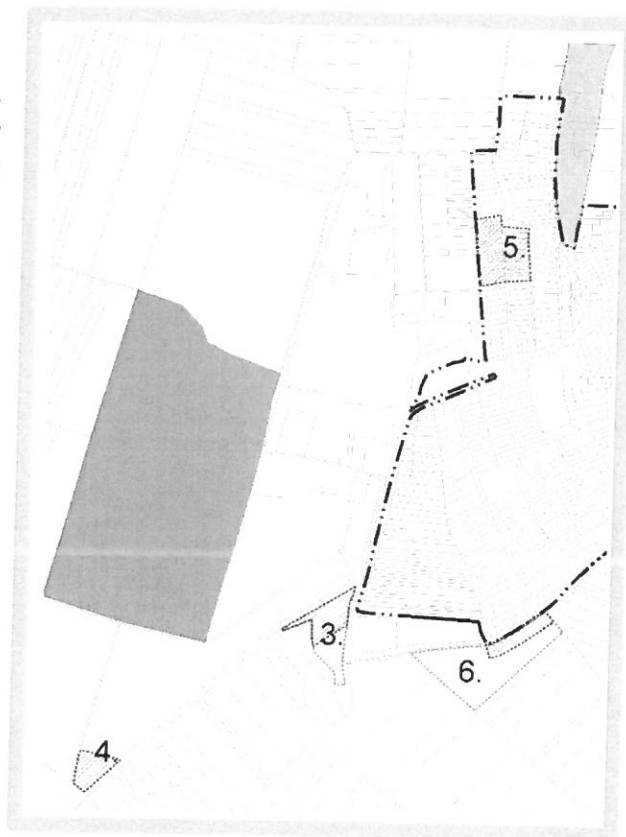
-  mezőgazdasági térség
-  mezőgazdasági térségen belüli eltérés

A tervezési területet érintő országos és vármegyei övezetek ismertetése:**Ökológiai hálózat magterületének övezete**

A Madocsa belterületét keletről határoló erdő, valamint a belterülettől nyugatra, a határoló Kishegy utcától mintegy 450 m-re lévő gyepterület tartozik magterület övezetbe. A vizsgálandó területek nem részei az övezetnek. A 3. számú tervezési területhez utóbbi helyszín cca. 240 m-re fekszik. Az övezeti átsorolás (erdő/mezőgazdasági területbe sorolás) nem veszélyezteti az ökológiai hálózat elemei közötti kapcsolatot.

**Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete**

A Duna és ártéri erdői, valamint a belterület mentén a Székespart utca által határolt erdő képezik az ökológiai folyosó övezetét. A vizsgálandó területek közül egy sem érinti az övezetet. Az 5. sz. terület található legközelebb, mintegy 120 m-re a helyszíntől, azonban a tervezett módosítás nincs hatással az ökológiai értékkel bíró területre.



### Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete

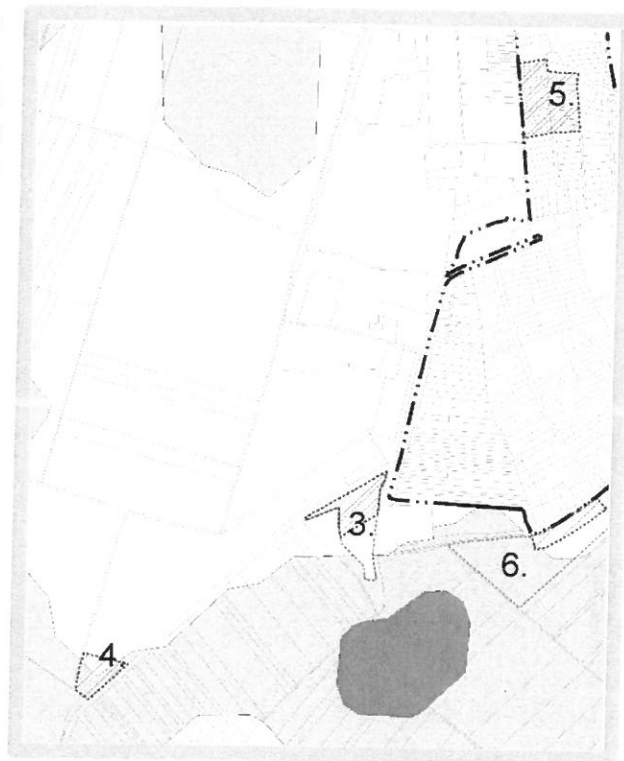
A külterület különböző helyszínein található meg a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetei. A vizsgált területekhez legközelebb eső övezeti terület a Zöldmező úttól délre található, mely nem érinti egyik vizsgálati területet sem.

### Jó termőhelyi adottságú szántók övezete

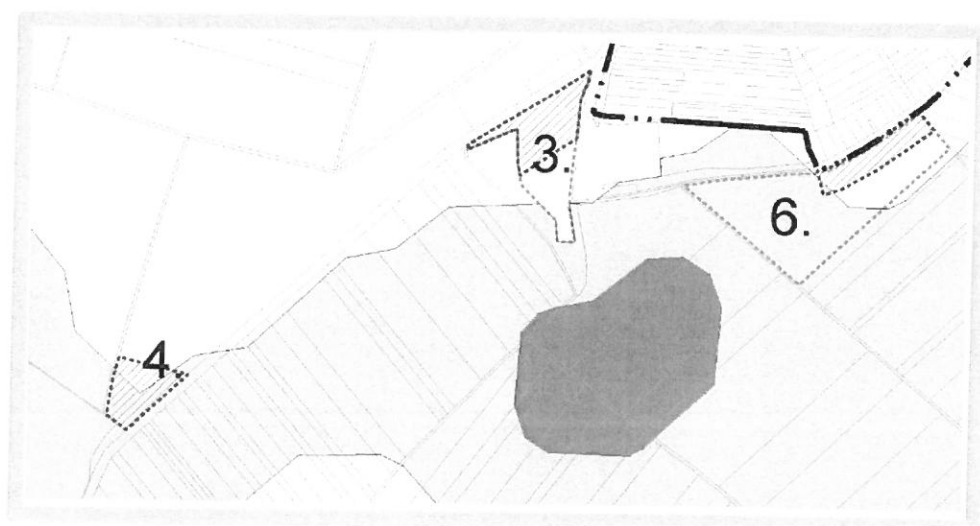
A jó termőhelyi adottságú szántók övezete a közigazgatási terület jó részén megtalálható. A 4. sz. vizsgálati területet a déli részén, a 6. sz. vizsgálati területet annak nyugati, tényleges tervezéssel csak elenyésző mértékben érintett részén érinti az övezet.

Trtv rendelet 2. § alapján a településrendezési eszközök készítése során a mezőgazdasági terület területfelhasználási egység területét elsősorban – a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete mellett – a jó termőhelyi adottságú szántók övezetén javasolt kijelölni.

A jó termőhelyi adottságú szántók övezetében új külfejtéses művelésű bányatelek megállapítása és bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.



- kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete
- jó termőhelyi adottságú szántók övezete



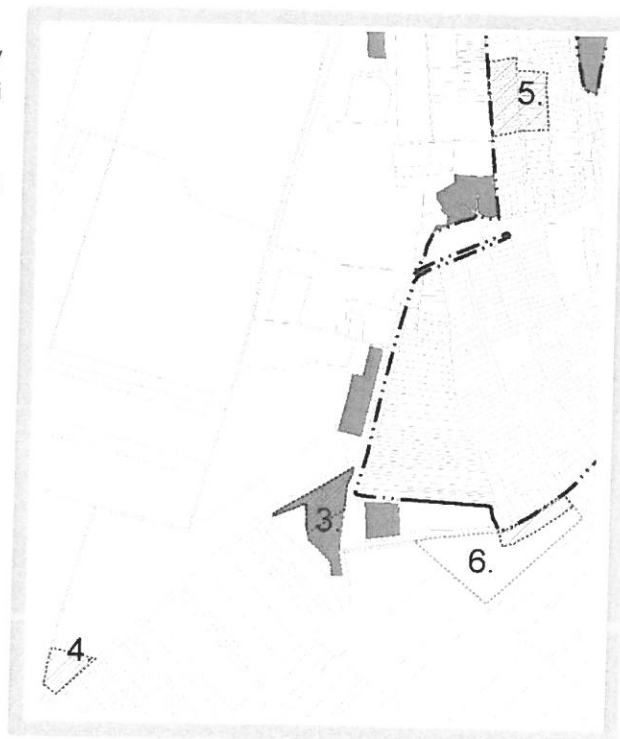


### Erdők övezete

Az erdők övezetébe az Országos Erdőállomány Adattárban szereplő erdők és az erdőgazdálkodási célokat közvetlenül szolgáló földterületek tartoznak.

A vizsgálati területek közül a **3. sz. terület** teljes földrésztele erdők övezetébe tartozik.

MATrT 29. § alapján 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.



30. § Az erdők övezetében külfejtéses művelésű bányatelket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.

30/A. § Az erdők övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve.

A 3. sz. terület erdőterület övezetbe történő sorolása összhangban van az övezeti előírással. Mezőgazdasági területbe való átsorolás esetén a MATrT 29.§ szerinti 95%-os megfelelés igazolása szükséges.

### Erdőtelepítésre javasolt terület övezete

Az övezet területei távol helyezkednek el a vizsgálati területektől.

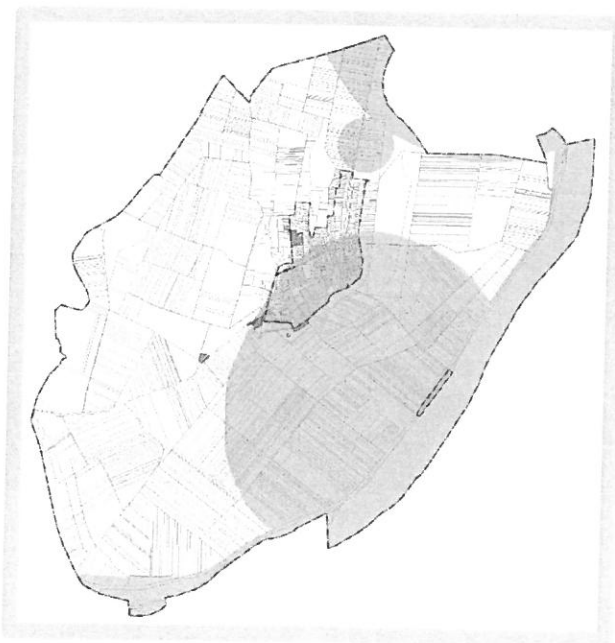
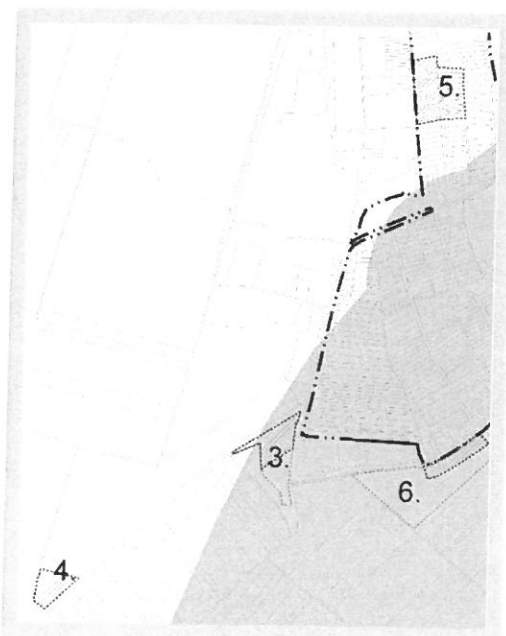


### Tájképvédelmi terület övezete

A vizsgálandó területek nem érintettek a tájképvédelmi terület övezetével.



### Vízminőség-védelmi terület övezete



A település közigazgatási területének középső, északi és déli részét érinti az övezet, köztük a belterület jelentős részét. A vizsgált területek közül a 3. és a 6. terület érintett az övezettel.

MATrT 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.

*A 3. sz. terület esetében nem releváns az előírás. A hatályos településrendezési eszközökben (HÉSZ függelékében) lehatárolásra került a vízminőség-védelmi terület. A helyi építési szabályzat rendeletébe nem került a vízminőség-védelmi terület övezetre vonatkozó előírás. A vízminőség védelmével kapcsolatos az a*

*rendelkezés, mely a beépítésre szánt területeken a beépítés feltételeként állapítja meg a szennyvízelvezetés meglétét a Ki jelű különleges idegenforgalmi területek kivételével.*

### Nagyvízi meder övezete

Az övezetbe a Duna medre és az árvízvédelmi töltésig tartó terület tartozik.

A vizsgált területek az övezettel nem érintettek.



### Földtani veszélyforrás terület övezete

A település érintett az övezet által. Jelen tervezési szakaszban földtani veszélyforrás konkrét helyszíne nem áll Tervezők rendelkezésére. A hatályos helyi építési szabályzat függelékében egy csúszásveszélyes terület került lehatárolásra a közigazgatási terület északkeleti részében, mely távol helyezkedik el a vizsgált területektől.



### Turisztikai fejlesztések támogatott célterülete által érintett település övezete

Madocsa része az övezetnek.

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.”

Az övezeti átsorolás nem zárja ki az övezetre vonatkozó megyei előírások teljesülését.



### 5. Új beépítésre szánt terület kijelölésének vizsgálata MATrT előírásainak való megfelelés szempontjából

A tervezett övezeti átsorolás új beépítésre szánt terület kijelölésével jár, melynek során a MATrT. 12-13. § előírását kell figyelembe venni.

Az új beépítésre szánt területek

- a közigazgatási határtól 250 m-nél távolabb helyezkedik el;
- (3) a) pont alapján új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg- azzal területileg legalább megegyező méretű - a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet **csereterület**ként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe kell sorolja vissza. **Jelen esetben 6,25 ha nagyságú csereterület szükséges.**
- a 13.§ szerinti borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I-II. osztályú területeivel való érintettség: a Nemzeti Földügyi Központ által nyilvántartott adat nem áll Tervezők rendelkezésére, ez a tervezés további szakaszában (településrendezési terv módosítás megindításakor) kerül megküldésre az önkormányzat részére.
- nem tartozik Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter területeihez.

## MATrT. 12. § előírásainak való megfelelés igazolása:

| Új beépítésre szánt terület |         |                                           |             |                                       |                                      |                                                           |                                                                          |                           |         |                                       |                                       |                     |
|-----------------------------|---------|-------------------------------------------|-------------|---------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------|
| kompenzáció                 |         |                                           |             |                                       |                                      |                                                           |                                                                          |                           |         |                                       |                                       |                     |
|                             | sorszám | kijelöléssel érintett ingatlan(ok) (hrsz) | mérete (ha) | kijelölés előtti általános használata | kijelölés utáni általános használata | jogszabály szerinti módja                                 | jogszabály szerinti minimális mérete                                     | helye                     | sorszám | kijelölés előtti általános használata | kijelölés előtti általános használata | terület mérete (ha) |
| 1.                          | 4.      | 0239/14                                   | 1,3         | Má                                    | Gá                                   | MaTrT 12. § (3) a pontja szerinti csereterülettel         | 100 %                                                                    | 087/33                    | 3.      | Gksz                                  | Ev                                    | 1,7                 |
| 2.                          | 5.      | Határ utca folytatása                     | 3,7         | Má                                    | Lke                                  | részben MaTrT 12. § (3) b. pontja szerinti zöldterülettel | 5 ha 25 %-ának megfelelő méretű erdőterület és zöldterület kijelölésével | 0239/2, /3, 0225/27, 0238 | 7.      | Gksz                                  | Ev                                    | 1,8                 |
| 3.                          | 6.      | Zöldmező utca menti                       | 1,3         | Má                                    | Lke                                  |                                                           | AZAZ legalább 1,25 ha                                                    |                           |         |                                       |                                       |                     |

MaTrT 12. § (3) bekezdés a) pont alapján CSERETERÜLETTEL KOMPENZÁLVA a 4. pont:

Új beépítésre szánt terület nagysága: 1,3 ha

Csereterület nagysága (3. pont szerint): 1,7 ha

1,3 ha < 1,7 ha azaz **MEGFELEL**

MaTrT 12. § (3) bekezdés b) pont alapján 25 % ZÖLDTERÜLETTEL KOMPENZÁLVA az 5. és 6. pont:

Új beépítésre szánt terület nagysága:  $3,7 + 1,3 = 5$  ha

A minimálisan kijelölendő Zöldterület vagy erdőterület nagysága:  $5 \times 25 \% = 1,25$  ha

A minimálisan kijelölendő Erdőterület nagysága összesen 1,8 ha

1,25 ha < 1,8 ha azaz MEGFELEL

A ténylegesen újonnan beépítésre szánt terület növekménye: 6,3 ha





### Étv. 7. § (3) bekezdés e. pontjának való megfelelés igazolás

A természet- és a környezetvédelem, az erdők és a felszíni és felszín alatti vizek védelme, az ár- és belvízvédelem, valamint a termőfölddel és a területekkel való takarékos bánás érdekében a település beépítésre szánt területe csak olyan használati célra növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület, és ezt a település önkormányzati képviselő-testületet külön döntéssel igazolja.

Gazdasági terület kijelölése:

Madocsa hatályos szerkezeti terve kihasználatlan gazdasági területeket (Gks) jelöl a település déli részén, a Kishegyi utca mentén. Ezek a területeken tulajdonosi szándék merült fel a gazdasági területi besorolásból való kivonásra, valamint a tartalék Gks területekkel kapcsolatosan pedig a Kishegyi utca lakosai fogalmazták meg aggályait.

Ezen tényekből kiindulva fenti területek gazdasági besorolásának megszüntetése javasolt.

A hatályos terv ezen felül a bekötőút mentén jelöl tartalék Gks területet, 3,9 hektár nagyságú területen.

Az önkormányzat fejlesztési szándéka Általános gazdasági terület (Gá), esetleg egyéb ipari terület (Gipe) kijelölése, melyekből tervi szinten nem rendelkezik kihasználatlan területekkel.

Véleményem szerint a képviselő-testület új gazdasági terület kijelölésének szándéka nem ellentétes az Étv. 7. (3) bekezdésével.



Lakóterület kijelölése:

Madocsa hatályos terve alapján jelenleg kizárólag a Tavasz utca déli folytatásában van lehetőség építési telkek kialakítására (7-8 db). Itt azonban jelenleg tulajdonosok részéről nincs szándék telekmegosztásra és értékesítésre. A Határ utcában van néhány beépítetlen építési telek, de összességében elmondható, hogy a településen a lakóterület fejlesztés indokolt.

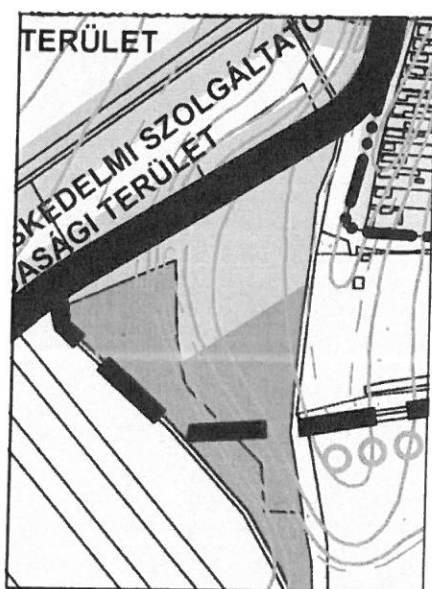
Véleményem szerint a képviselő-testület új lakóterület kijelölésének szándéka nem ellentétes az Étv. 7. (3) bekezdésével.



6. A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása

Településszerkezeti terv módosítása:

A **3. számú tervezési terület** esetében a módosítási szándék eredményeként a 087/33 hrsz-ú földrészlet Gksz építési övezetbe tartozó része Védelmi erdőterületbe kerül átsorolásra. A terület MaTrT 12. § (3) a pontja szerinti csereterületként is értelmezendő.

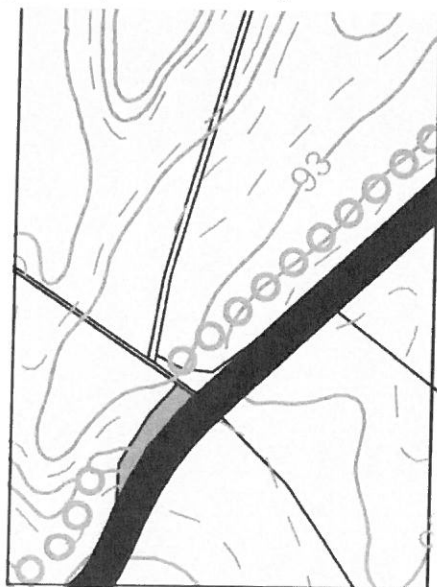


jelenleg hatályos terv

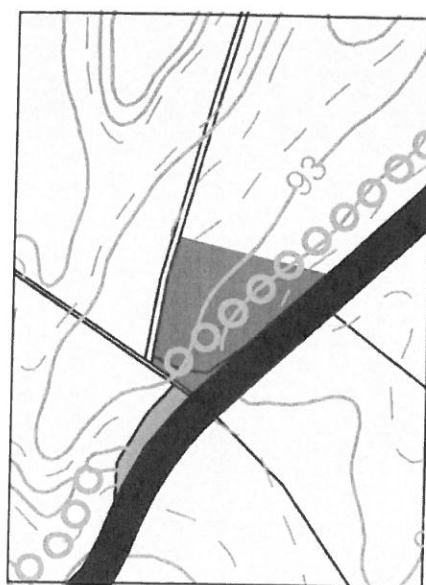


tervezett módosítás

A **4. számú tervezési terület** esetében Önkormányzati szándék alapján kerül mezőgazdasági területből általános gazdasági területbe a 0239/14 hrsz-ú földrészlet. Új beépítésre szánt terület keletkezik. MATrT 12. § -a alapján kompenzálni szükséges.

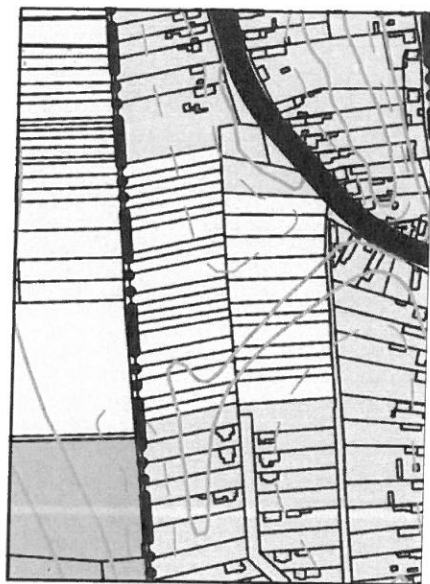


jelenleg hatályos terv



tervezett módosítás

Az **5. számú tervezési terület** esetében a Határ utca északi irányú folytatásában mezőgazdasági területből kertvárosias lakóterület kerül kijelölésre, valamint a terület Őrsihegyi út felőli végén falusias lakóterületből Zöldterület kerül kijelölésre.

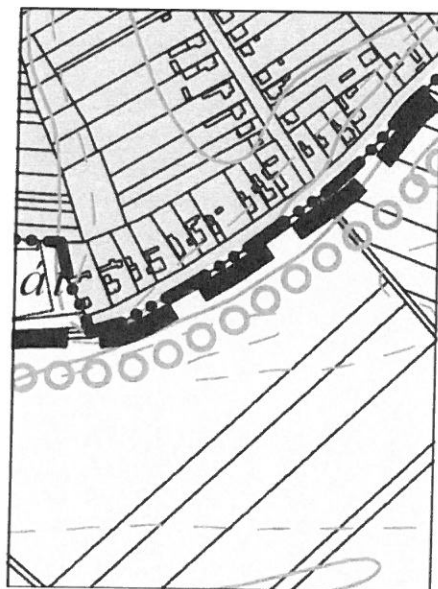


jelenleg hatályos terv



tervezett módosítás

A **6. számú tervezési területen** a Zöldmező utca déli oldalán 50 méteres szélességű területen mezőgazdasági terület kertvárosias lakóterületbe kerül átsorolásra.



jelenleg hatályos terv



tervezett módosítás

A 7. számú tervezési terület esetében a tartalék kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület településhez közel eső része védelmi erdőterületbe kerül átsorolásra. A módosítás az új beépítésre szánt terület MATrT 12. § (3) bekezdése szerinti csereterületet biztosítja.



jelenleg hatályos terv



tervezett módosítás

#### Helyi építési szabályzat módosítása:

A 3. számú területen a Gksz építési övezet Ev jelű védelmi erdőterületbe kerül átsorolásra. A terület a hatályos szabályozási terv szerint belvízjárta területtel érintett. Az övezeti átsorolás építési korlátozást jelent, így a belvízjárta területi érintettség nem releváns. HÉSZ rendelkező részeinek módosítását nem teszi szükségessé.

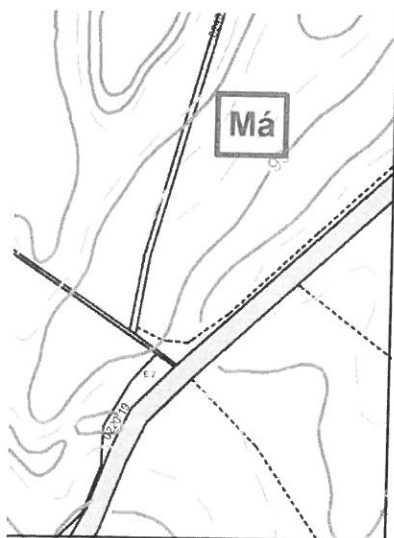


jelenleg hatályos terv

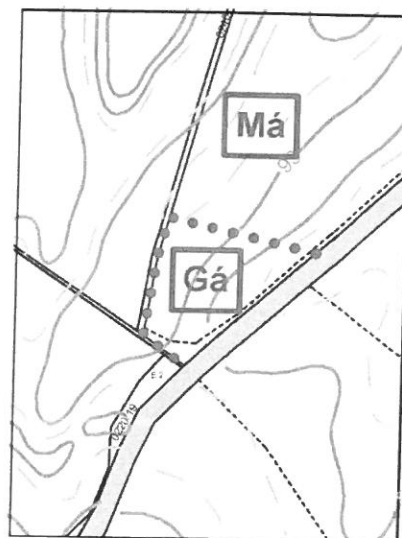


tervezett módosítás

A 4. számú tervezési területen Gá jelű, általános gazdasági terület kerül kijelölésre. A HÉSZ rendelkező része kiegészítendő az övezetre vonatkozó előírásokkal. Elhelyezhető rendeltetések körét az OTÉK 20/A. §-a alapján javasolt meghatározni. Oktatási, egészségügyi, óvoda és bölcsőde elhelyezése nem javasolt. A megengedett beépítési értéket javasolt legfeljebb 60 %-ban meghatározni (OTÉK 70 %-ot enged), megengedett beépítési értéket javasolt legfeljebb 8 méterben meghatározni.



jelenleg hatályos terv



tervezett módosítás

Az 5. számú tervezési területen kijelölendő Lke jelű kertvárosias lakóterületre vonatkozóan új építési előírás meghatározása nem szükséges. A HÉSZ Lke építési övezetben megengedett beépítési módja az 1. pont alapján oldalhatáron álló beépítési módra változik.



jelenleg hatályos terv



tervezett módosítás



A **6. számú tervezési területen** kijelölendő Lke jelű kertvárosias lakóterület építési előírásait szintén javasolt a hatályos HÉSZ szerinti Lke övezetre vonatkozó rendelkezésekkel meghatározni. A terület termőföldből való végleges kivonást követően belterületbe csatolandó. A helyszínt a korábbi adatszolgáltatás alapján belvízjárta terület érintette, a tervmódosítás során a vízügyi igazgatósággal egyeztetni kell a terület beépíthetőségének feltételeit.

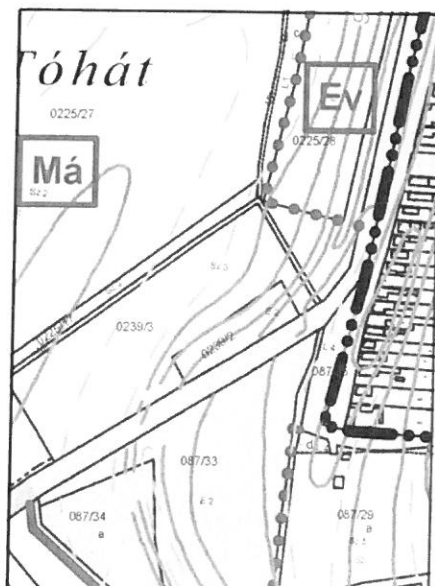


jelenleg hatályos terv



tervezett módosítás

A **7. számú tervezési területen** kijelölendő Ev jelű védelmi erdőterület HÉSZ rendelkező részének módosítását, kiegészítését nem teszi szükségessé.



## **7. A javasolt beépítés, változás várható infrastrukturális igényei közlekedés, közműfejlesztés, humán infrastruktúra fejlesztése, igénye**

### **Közművesítés**

Az **5. sz. terület** esetében 23 db, a **6. sz. tervezési terület** esetében 13 db újonnan kialakítandó lakótelek közművesítése szükséges. A villamos energia-ellátás, gázellátás, hírközlés, ivóvíz-vételezés és szennyvíz-elvezetés az **5. sz. területen** a Határ utcáról az adott közművezetékét továbbvezetve, a **6. sz. területen** a Zöldmező utca felől való rácsatlakozással megoldható. A **6. sz. terület** vízminőség-védelmi terület övezetben található, így a szennyvízszikkasztás nem elfogadható, a szennyvízcsatorna-hálózatra való rákötés szükséges.

A **4. sz. terület** környezetében nem halad villamosenergia-hálózat, sem gázvezeték, így annak villamosenergiával való ellátásának tervezése, igény esetén a gázhálózat tervezetése szükséges (Szolgáltató: E.ON Dél-dunántúli Áramhálózati Zrt., E.ON Dél-dunántúli Gázhálózati Zrt.). A területet az 5111 j. út mentén határolja a Magyar Telekom Nyrt. helyi elosztó hálózat hírközlési vezetéke (alépitményben).

Ivóvíz-, valamint szennyvíz-hálózat nem található a terület közelében. A területen elhelyezendő gazdasági, termelési funkciók miatt, az Országos Tűzvédelmi Szabályzat előírásai szerint a tűzvíz biztosítás megoldandó.

Mindegyik terület esetében a konkrét fejlesztési elképzelések ismeretében a közműszolgáltatókkal való előzetes egyeztetés javasolt.

### **Közlekedés**

Az **5. sz. területet** a Határ utca felől tervezett megközelíteni gépjárművel, ezen kívül az Örshegyi útról csupán gyalogos megközelítés lehetősége tervezett. A **6. sz. terület** megközelítése a burkolt Zöldmező utca felől biztosított.

A **4. sz. terület** az 5111 j. Dunaföldvár-Paks (Dunakömlőd) útról közvetlenül megközelíthető.

## **8. A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai, rövid összefoglaló**

A **3. számú terület** esetében a környezeti hatások vizsgálata nem releváns.

### **4. számú terület**

A tervezett tevékenység ismeretében határozhatók meg a várható környezetre gyakorolt hatások.

### **5. számú terület**

A mezőgazdasági, szántóföldi művelésű, kb. 3,7 ha nagyságú területen intenzív szántóföldi termesztést folytatnak. A táblákat elválasztó fasor, vagy cserjés mezsgye előfordulása – mely ökológiai és/vagy kondicionáló funkcióval bírna – nem jellemző.

A terület lakóterületi célú beépítése hosszú távon tervezett. A terület a Határ utca folytatásában található, tehát beépített területhez szervesen kapcsolódik. A területet keletről és északról is lakóterületi tömb határolja, nyugatra tőle mezőgazdasági terület található. A változás határára a beépített területek által a biológiai aktivitás értéket tekintve csökkenés mutatkozik, azonban a faslusias vagy kertvárosias jellegű beépítés hatására a zöldfelületek minősége összességében várhatóan kedvezőbb lesz. A szennyvízcsatorna-hálózatra való rákötéssel a felszín alatti vizek minősége nem romlik.

### **6. számú terület**

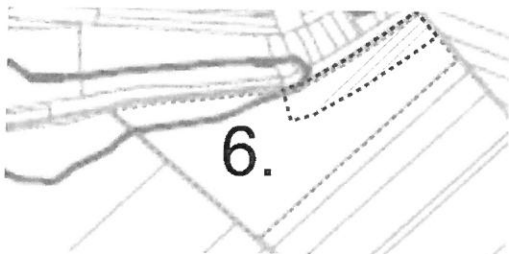
A helyszín adottságai megegyeznek az 5. számú területével, mivel itt is nagyüzemi mezőgazdasági terület (szántó) található. A fejlesztési szándék is megegyező (lakóterület kijelölése), így a környezeti hatások is az 5. sz. területéhez hasonlatosak.



## 9. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei

A **3. számú terület** nyugati részén (087/33 hrsz) régészeti lelőhely található (Tóhát, azonosító: 51893). A régészeti lelőhelyet a tervezett és már meglévő erdőművelés jelentősen veszélyeztetheti. Itt az erdőműveléshez szükséges földmunkák végzése során legalább a régészeti felügyeletet biztosítani kell.

A **6. számú terület** tényleges tervezéssel érintett részének (087/12, 087/37 hrsz) nyugati szegletét határolja, érinti a Tóhát II. nevű régészeti lelőhely (azonosító: 51895). A régészeti lelőhellyel érintett beépített területrészekben azok az építési munkálatok, amelyek talajbolygatással járnak (pl. ház-, pince- vagy kerítésalap ásása, közművek vezetése, tereprendezés, oszlopállítás, fásítás, árokásás, útépités, stb.), veszélyeztető forrásnak minősülnek, az ilyen jellegű beavatkozás engedélyezése során az örökségvédelmi hatóság is részt vesz az eljárásban a hatályos örökségvédelmi jogszabályok alapján.



A **4. és 5. számú területen** nem található nyilvántartott régészeti lelőhely.

Helyi vagy országos védelem alatt álló építészeti érték nem található a tervezési területeken. A tervezett átsorolások a település építészeti környezetére nincsenek káros hatással.

Natura 2000 terület, ökológiai hálózat övezetei, országos vagy helyi jelentőségű védett természeti érték/terület, tájképvédelmi terület övezete nem érinti a területeket.

## 10. Az érintett termőföldek vizsgálata átlagos aranykorona érték szempontjából

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés d) pontja alapján a termőföld igénybevételevel járó, új beépítésre szánt területek kijelölésénél elsősorban a termőföld védelméről szóló törvényben meghatározott átlagosnál gyengébb minőségű termőföld-területek jelölhetők ki.

A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 6/B.§ (1) bekezdése alapján ha az ingatlanügyi hatóság a településfejlesztési és településrendezési terv elkészítése vagy azok módosítása tekintetében az egyeztetési eljárásban véleményező hatóságként működik közre, a termőföld védelmének érvényesítése érdekében érvényre kell juttatnia, hogy a beépítésre szánt területek kijelölése lehetőség szerint a gyengébb minőségű termőföldeken, a lehető legkisebb mértékű termőföld igénybevételevel történjen. A vélemény kialakítása során figyelemmel kell lenni továbbá arra, hogy az egyeztetési eljárás tárgyát képező földrésztelkekkel szomszédos termőföldek megfelelő mezőgazdasági hasznosítását az övezeti átsorolás szerinti területfelhasználás ne akadályozza.

(2) Az egyeztetési eljárásban az ingatlanügyi hatóságnak – a (3) bekezdésben meghatározott eset kivételével – kifogást kell emelni, ha a településrendezési terv készítése, vagy módosítása alapján kijelölt beépítésre szánt területek

- a) többségében átlagosnál jobb minőségű termőföldeket érintenek, és a beépítésre szánt terület övezeti besorolásának megfelelő területfelhasználásra hasonló körülmények és feltételek esetén átlagosnál gyengébb vagy átlagos minőségű termőföldeken is sor kerülhet, vagy
- b) övezeti besorolásának megfelelő területfelhasználásra kellő nagyságú térmértékben lehetőség van a település már beépítésre kijelölt, de még fel nem használt területén is.

Madocsa településen az átlag aranykorona érték **16,2 AK**

0239/14 hrsz    nagysága: 1.2862 ha

minőségi osztály: 2, 3

aranykorona érték 28.82

**átlagos aranykorona érték. 22,41 > 16,2**

087/12 hrsz    nagysága: 6.747 ha

minőségi osztály: 5

aranykorona érték 99,86

**átlagos aranykorona érték. 14,8 < 16,2**

Fenti jogszabályok alapján a 0239/14 hrsz-ú földrészletet érintően beépítésre szánt terület újonnan történő kijelölése nem támogatott.

## 11. Biológiai aktivitásérték fenntartásának számítása

|    | kijelöléssel érintett ingatlan(ok) | mérete | kijelölés előtti általános használata | kijelölés utáni általános használata | 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 9. melléklete szerinti értékmutató |                 | BIA érték különbség | Összes       |
|----|------------------------------------|--------|---------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|-----------------|---------------------|--------------|
|    | (hrsz)                             | (ha)   | (általános használat rövidítése)      | (általános használat rövidítése)     | kijelölés előtti                                                        | kijelölés utáni |                     |              |
| 1. | 0239/14                            | 1,3    | Má                                    | Gá                                   | 4,81                                                                    | 0,52            | -4,29               |              |
| 2. | Határ utca folytatása              | 3,7    | Má                                    | Lke                                  | 13,69                                                                   | 9,99            | -3,7                |              |
| 3. | Határ utcai Zöldterület kijelölése | 0,3    | Lf                                    | Z                                    | 0,72                                                                    | 1,8             | 1,08                |              |
| 4. | Zöldmező utca                      | 1,3    | Má                                    | Lke                                  | 4,81                                                                    | 3,51            | -1,3                |              |
| 5. | 087/33                             | 1,7    | Gksz                                  | Ev                                   | 0,68                                                                    | 15,3            | 14,62               |              |
| 6. | 0239/2, /3, 0225/27, 0238          | 1,8    | Gksz                                  | Ev                                   | 0,72                                                                    | 16,2            | 15,48               |              |
|    |                                    |        |                                       |                                      |                                                                         |                 |                     | <b>21,89</b> |

A jelenlegi dokumentációban szereplő területek övezeti átsorolása esetén a biológiai aktivitásérték szinten tartása biztosított.

## Előzetes Vizsgálat kiegészítése

Az előzetes vizsgálatban a 0239/14 hrsz-ú földrészlet átlagosnál jobb minőségi osztályú terület (szürkével jelölve), így az előzetes vizsgálatban szereplő 0239/14 hrsz földrészlet helyett az Önkormányzat keresett egy olyan területet, amely gyengébb minőségi osztálya megfelel a 2007. évi CXXIX. törvény 6/B.§ (1) bekezdésében támasztott követelményeknek.

A 0220/38 hrsz földrészlet gyengébb minőségi osztályú, így az új gazdasági övezet kijelölése erre módosul, a számításokkal együtt.



2023. évi C. törvény 7. § előírásainak való megfelelés igazolása:

| ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET |                                            |             |                                       |                                      | KOMPENZÁLÁS               |                                      |                           |                                       |                                      |                     |
|-----------------------------|--------------------------------------------|-------------|---------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------|--------------------------------------|---------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|---------------------|
|                             | kijelöléssel érintett ingatlan(ok) (hrszt) | mérete (ha) | kijelölés előtti általános használata | kijelölés utáni általános használata | jogszabály szerinti módja | jogszabály szerinti minimális mérete | csereterület helye        | kijelölés előtti általános használata | kijelölés utáni általános használata | terület mérete (ha) |
| 1.                          | 0220/38                                    | 3           | Má                                    | Gá                                   | csereterülettel           | 100 %                                | 087/33                    | Gkszt                                 | Ev                                   | 1,7                 |
| 2.                          | Zöldmező utca menti                        | 1,3         | Má                                    | Lke                                  | csereterülettel           |                                      | 0239/2, /3, 0225/27, 0238 | Gkszt                                 | Ev                                   | 1,8                 |
|                             |                                            |             |                                       |                                      |                           |                                      | 601, 602, 604             | Lf                                    | Má                                   | 0,9                 |



Új beépítésre szánt terület nagysága: 4,3 ha

Csereterület nagysága : 1,7 ha + 1,8 ha + 0,9 ha = 4,4 ha

4,3 ha < 4,4 ha azaz MEGFELEL



# MADOCSA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

A jegyzőkönyv .....<sup>2</sup> melléklete  
KT. ülés .....<sup>2</sup> napirendi pont  
Pénzügyi Bizottság ülése .....<sup>2</sup> napirendi pont

## ELŐTERJESZTÉS

Madocsa Község Önkormányzatának Képviselő-testülete

2024. szeptember 05-i rendkívüli nyílt ülésére

**Javaslat az önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanok padlásfödémének szigetelésére, az SZ+C Stúdió Kft -vel kötendő együttműködési megállapodásnak az aláírására**

|                      |                                  |
|----------------------|----------------------------------|
| <b>Előterjesztő:</b> | <b>Baksa Ferenc polgármester</b> |
| <b>Előkészítő:</b>   | Vitéz Bertalan András aljegyző   |
| <b>Véleményezi:</b>  | Pénzügyi Bizottság               |
| <b>Mellékletek:</b>  | 1. Melléklet: Felhívás           |

### Tisztelt Képviselő-testület!

Az SZ+C Stúdió Kft. képviseletében Czank Géza ügyvezető Úr egy lakosság, gazdasági társaságok, valamint közintézmények részére is elérhető, ingyenes padlásfödém szigetelési programmal kereste meg az önkormányzatot.

A program keretein belül lehetőség van azon intézményeink tekintetében, melyek még nem rendelkeznek padlásfödém szigeteléssel - 25 cm vastagságban elvégezni azt, jelentős mértékű energiamegtakarítást eredményezve ezzel.

Ezen megtakarítás, amennyiben az arra jogosult által hitelesítésre, auditálásra kerül, mint hitelesített energiamegtakarítás (HEM) az energiahatékonyságról szóló 2015. évi LVII. törvény (továbbiakban Emtv.) 15/B. § (3) bekezdése alapján korlátozottan forgalomképes vagyoni értékű jog. Ezen vagyoni értékű jog az Emtv. alapján kizárólag a kötelezett fél részére ruházható át.

Kötelezett félnek minősül az Emtv. 15.§ (1) bekezdése alapján:

*„villamos energia és földgáz kereskedelmi és egyetemes szolgáltatói engedélyes, saját jogon eljáró felhasználó részére szerződés keretében földgázt szállító fél, valamint közlekedési célú üzemanyagot végső felhasználók részére – ideértve a saját célra történő felhasználást is – értékesítő gazdálkodó szervezet, egyesület”.*

Ezen kötelezettség (pl. MVM, Mol) az Emtv. 15.§ (1) bekezdés a)-g) pontja alapján a 2030. évben az általa 2028-ban végső felhasználók részére Magyarországon értékesített, szállított, kötelezettség alá vont energiamennyiség 0,05%-ának megfelelő mértékű éves energiamegtakarítást kötelesek elérni a végső felhasználók körében.

Ezen kötelezettség teljesíthető a HEM átruházásával is.

Amennyiben az önkormányzat - csatlakozva a programhoz - dönt a tulajdonát képező ingatlanok padlásfödémének a szigeteléséről, úgy az ott elért és hitelesített megtakarítás, mint vagyoni értékű jog átruházható.

Jelenleg az Önkormányzat tulajdonában vannak olyan ingatlanok, amelyeknek a födém szigetelése nem megvalósított, így lehetőség van a szerződés megkötésére. Ezek az ingatlanok a faluház, a művelődési ház és az Alapszolgáltatási Központ épülete.



## MADOCSA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

---

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy döntsön az önkormányzati tulajdonú ingatlanok padlásfödém szigetelésének térítésmentes megrendeléséről, valamint az így keletkezett hitelesített energiamegtakarításról, mint vagyoni értékű jogról való lemondásról, továbbá az együttműködési megállapodás megkötéséről.

A lakosság részére történő csatlakozási lehetőséget az önkormányzat ennek az előterjesztésnek a pozitív kimenetellel történő megvitatása után valamennyi közösségi felületén meghirdeti, melyhez való csatlakozás feltételei azonosok a fentebb leírtakkal.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az alábbi határozati javaslatot vitassa meg.

**Baksa Ferenc s.k.**  
**polgármester**

### HATÁROZATI JAVASLAT

#### Madocsa Község Önkormányzata Képviselő-testületének

#### ...../2024. (IX.5.) határozata

**az önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanok padlásfödémének szigeteléséről, az SZ+C Stúdió Kft -vel kötendő együttműködési megállapodásnak az aláírásáról**

- 1.) Madocsa Község Önkormányzata Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) úgy dönt a tulajdonát képező ingatlanok padlásfödémének térítésmentes szigeteléséről, hogy felhatalmazza Baksa Ferenc polgármestert a munkálatok megrendelésére.
- 2.) A Képviselő-testület a szigetelés okán keletkezett és hitelesített energiamegtakarításról, mint az enegiahatékonyságról szóló 2015. évi LVII törvény szerinti korlátozottan forgalomképes vagyoni értékű jogról a kivitelezői szerződés megkötését követő 5 évre lemond a következő ingatlanok esetében: faluház, művelődési ház, alapszolgáltatási központ.
- 3.) A Képviselő-testület a 2.) pontban foglaltakkal kapcsolatban felhatalmazza Baksa Ferenc polgármestert a szükséges jognyilatkozatok megtételére.
- 4.) A Képviselő-testület felhatalmazza Baksa Ferenc polgármestert a SZ+C Stúdió Kft -vel az együttműködési megállapodás, és a kivitelezői vállalkozási szerződés aláírására.

**Határidő:** a megállapodás aláírására: 2024. szeptember 30.

**Felelős:** Baksa Ferenc polgármester



## FELHÍVÁS!

### INGYENES PADLÁSSZIGETELÉSI PROGRAMRA

### MADOCSAI CSALÁDI HÁZ TULAJDONOSOK! VÁLLALKOZÁSOK!

**Nem vesz részt a 2024' Otthonfelújítási Programban, de szeretne 25-30% fűtési/hűtési költségmegtakarítást?**

Növeljük komfortérzetüket és csökkentsek rezsiköltségüket, az **500.000,-Ft anyag + munkadíj értékben, ingyenesen** 25 cm vastagságban elkészített padlászsigeteléssel, amelyet az önkormányzattal együttműködésben az SZ+C Stúdió Kft. kivitelez.

### Jelentkezzen most!

A vissza nem térő lehetőséget a 2021-től érvényben lévő Energia Kötelezettségi Rendszer biztosítja.

A hátoldalon található jelentkezési lap kitöltésével és annak az önkormányzatnál történő személyes, postai vagy elektronikus úton való visszajuttatását követően regisztráljuk.

Azok jelentkezését várjuk, akik magastető, saját tulajdonú ingatlanal rendelkeznek és a padlásfödémén még nincsen hőszigetelés. A feltételeknek megfelelő regisztráltak az önkormányzatnál írhatják alá az ingyenesen padlásfödém szigetelés elkészítését biztosító dokumentumokat.

A dokumentumok aláírását követően felveszi a kapcsolatot a tulajdonossal az SZ+C Stúdió Kft képviselője a projekt megvalósítás részleteinek egyeztetése céljából.

**A padlászsigetelés mellé a résztvevőknek még egy bruttó 30.000 Ft értékű építőanyag vásárlási utalványt is ad az SZ+C Stúdió Kft. teljesítést követően**

Az alkalmas jelentkezők feladata mindössze:

- a padlástér teljes kiürítése
- az előre egyeztetett 2 alkalommal, a műszaki felmérés, majd a kivitelezés időpontjában tartózkodjon otthon, és biztosítsa a helyszínt

Kapcsolattartó



**SZ+C Stúdió Kft képviselőjében -** Gligorovics Katalin ☎ +36 30 520 2767 ✉ [padlas.szigetes@szpluszcstudio.hu](mailto:padlas.szigetes@szpluszcstudio.hu)

**A jelentkezők létszáma nem korlátozott, de a programba való jelentkezés legkésőbbi időpontja 2024. szeptember 30.**

Szekszárd, 2024. szeptember 2.

Czank Géza  
SZ+C Stúdió Kft. ügyvezető

# Jelentkezés ingyenes padlástér hőszigetelésre

Kérjük a kitöltött regisztrációs lapot a Polgármesteri Hivatalba eljuttatni!

Név/Cégnév: .....;  
cím/székhely: .....; hrsz: .....  
adószám: .....; cégjegyzékszám/nyilvántartási szám: .....;  
képviseli: .....;/Név: .....;  
tel.szám: .....lakcím: .....;  
születési hely, idő: .....; anyja neve: .....; a továbbiakban: „Ingatlantulajdonos”;

Szigetelni kívánt ingatlan címe és helyrajzi száma: .....;

Szigetelni kívánt ingatlan helyrajzi száma: .....;

A padlástér kiürítésének vállalt, legkorábbi időpontja: .....;

## A megvalósítás feltételei:

1. A padlástérben nem lehet lefektetett hőszigetelés.
2. A kivitelezés megkezdése előtt legalább 10 nappal a padlástérnek teljesen üresnek kell lenni.
3. A padlástér kiürítésére jelen jelentkezés aláírásával a tulajdonos kötelezettséget vállal.
4. A helyszíni felmérés majd a tényleges kivitelezés egy-egy munkanap alatt történik. Ezen időtartamok alatt a tulajdonosnak otthon kell tartózkodni és a helyszíni bejutást, illetve felügyeletet kell biztosítani.
5. Ha az ingatlan több tulajdonosa van, akkor elegendő, ha egy képviselőt hatalmaznak fel a tulajdonosok hivatalos meghatalmazással, hogy a képviselő a nevükben teljeskörűen aláírási joggal eljárjon. A meghatalmazás mellékelve 1/a sz. melléklet.
6. A 25 cm vastag ISOVER DOMO paplan nem járható felület, de a későbbiekben a Tulajdonos járófelületet építhet fölé. Az alternatív lehetőségeket és annak költség vonatáról a tájékoztató műszaki adatlapot a regisztráció folyamán átveheti
7. Az elkészült szigetelés kötelező fenntartási ideje 5 év, ezalatt a padlástér nem építhető be. Amennyiben a fenntartási időszak alatt az ingatlan értékesítésre kerül, úgy a fenntartási kötelezettség hátralévő időtartamáról az adásvételi szerződésben köteles az Eladó a Vevőt tájékoztatni.
8. Kizárólag lakóépület padlástere szigetelhető ingyenesen (melléképületek, tanyaépületek, tárolók magánszemély esetén nem vehető számításba).

## Szükséges dokumentumok:

1. Tulajdoni lap: amennyiben rendelkezik Ügyfélkapu hozzáféréssel, úgy kérjük töltsse le, és csatolja a jelentkezéséhez. Amennyiben nem tudja megoldani, úgy ebben az Önkormányzat segítséget nyújt.
2. A szigetelni kívánt területet a későbbi helyszíni felméréskor a Vállalkozó méri fel.
3. A helyszíni felmérés, majd a kivitelezés tényleges időpontjának ütemezésétől a kivitelező értesíti a tulajdonost.
4. A vállalkozó a GDPR-al kapcsolatos törvényeket, rendelkezéseket teljeskörűen betartja és alkalmazza. A tulajdonos pedig feltétlen hozzájárulását adja jelen adatainak a GDPR szerinti vállalkozó általi adatkezeléséhez.
5. **A vállalkozó szavatolja, hogy az ingyenesség valóban azt jelenti, hogy a padlásszigetelésre jogosultnak semminemű költsége nem merül fel az elvégzett munkához kapcsolódóan**

Kapcsolattartók:

Hauck Izabella -



✉ titkar@kultura.hu

**SZ+C Stúdió Kft. képviselőjében-Gligorovics Katalin** ☎+36 30 520 2767 ✉ [padlas.szigeteles@szpluszcstudio.hu](mailto:padlas.szigeteles@szpluszcstudio.hu)

**A jelentkezés elfogadása esetén az ügyfél regisztrálásra kerül és a kivitelezés pontos ütemezéséről értesítést kap a kivitelezés megkezdése előtt 5-10 nappal. A jelentkezők számának függvényében a szigetelés elkészítése a jogosultak részére kb 2-3 hónapon belül valósulhat meg.**

....., 2024 .....

Ingatlan tulajdonos