

E L Ő T E R J E S Z T É S
Madocsa Község Önkormányzata Képviselő-testülete
2025. február 12-i munkaterv szerinti nyílt ülésére

**Javaslat Madocsa Község Településrendezési Eszközeinek 2. módosításának az
elfogadására**

Előterjesztő:	Baksa Ferenc polgármester
Előkészítő:	Vitéz Bertalan András jegyző, Németh Tamás főépítész
Kötelezettségvállalás:	nincs
Melléklet:	1. melléklet: rendelet-tervezet 2. melléklet : indokolás 3. melléklet: előzetes hatásvizsgálat 4. melléklet: Tolna Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda - záró szakmai vélemény 5. melléklet : Madocsa Község Településrendezési Tervének 2. módosításának jóváhagyásra előkészített anyaga
Szavazás típusa az elfogadáshoz:	Rendelet: Minősített többség Határozat: Egyszerű többség
Megjegyzés:	Az előterjesztés 1 határozati javaslatot és 1 rendelet tervezetet tartalmaz, melyekről külön szükséges szavazni

Tisztelt Képviselő-testület!

Jelen indítvány alapja a 131/2024. (IX. 5.) határozattal (továbbiakban: indító.) megkezdett rendezési eszközök 2. módosítása, mely az alábbi területeket érintette:

1. Madocsa külterületi 0220/38 hrsz-ú általános mezőgazdasági övezeti besorolású földrészlet déli 3 ha-os részének általános gazdasági területbe sorolása.
2. Madocsa külterületi 087/12 hrsz-ú földrészletének Zöldmező utca menti 1,3 ha-os részét Lke jelű kisvárosias lakó övezetbe sorolása.
3. Az Lke építési övezet beépítési módjának szabadon állóról oldalhatáron állóra módosítása, az Akácfa utca tényleges beépítettségéhez igazításának érdekében.
4. Madocsa község Lf építési övezeteiben a megengedett beépítettség differenciált meghatározása a telekméret nagyságához kötése.
5. *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről* szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: MATrT.) 12. § (3) a) pont előírásainak való megfeleltetés.

A településrendezési eszközök módosításával kapcsolatban a Tisztelt Képviselő-testület 178/2024. (XI.05.) határozatában a Környezeti Értékelés mellőzéséről, a 219/2024. (XII.11.) határozatában a Partneri véleményezés zárásáról döntött.

A véleményezési, egyeztetési szakasz zárása után benyújtottuk a tervdokumentációt az Állami Főépítészhez. A záró szakasz végeztével Hajba Csaba – állami főépítész – megküldte záró szakmai véleményét, melyben az észrevételekkel figyelembe vett módosult településrendezési eszközök

tervezetét elfogadásra javasolta. Tóth Dóra Kata – Tervező – az állami főépítész észrevételeinek figyelembevételével összeállította a jóváhagyásra kész tervdokumentációt.

A Tisztelt Képviselő-testületnek Madocsa Község Településszerkezeti Tervének módosítását határozattal, Madocsa Község Helyi Építési Szabályzatának (továbbiakban: HÉSz) módosítását önkormányzati rendelettel kell jóváhagynia.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a településrendezési eszközök 2. sz. módosításának elfogadásával kapcsolatos előterjesztést tárgyalja meg, továbbá fogadja el a **Szerkezeti Tervet módosító határozati javaslatot** és a **Helyi Építési Szabályzatot módosító rendelet-tervezetet**.

Baksa Ferenc s.k.
polgármester

HATÁROZATI JAVASLAT

Madocsa Község Önkormányzata Képviselő-testületének .../2025. (II.12.) határozata

Madocsa község Településszerkezeti terv 2. számú módosításának elfogadásáról

Madocsa község Önkormányzatának Képviselő-testülete a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 79. § (5) bekezdése, 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.) Madocsa község Önkormányzat Képviselő-testületének 131/2024. (IX. 05.) számú határozatában jóváhagyott és 177/2024. (XI. 05.) számú határozatával módosított településfejlesztési döntés tekintetében a 75/2017.(VI.28.) önkormányzati határozatával jóváhagyott és 153/2018. (XII. 10.) önk. határozattal módosított Madocsa község Településszerkezeti tervét az alábbiak szerint módosítja:

a) Madocsa külterületi 0220/38 hrsz-ú általános mezőgazdasági övezeti besorolású földrészlet déli 3 ha-os részét általános gazdasági területbe sorolja.

b) Madocsa külterületi 087/12 hrsz-ú földrészlet Zöldmező utca menti 1,3 ha-os részét kisvárosias lakóterületbe sorolja és belterületbe vonható területként jelöli.

c) Madocsa külterületi 087/33 hrsz-ú földrészletet kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területből általános mezőgazdasági területbe sorolja.

d) Madocsa külterületi 0239/2 hrsz-ú, 0239/3 hrsz-ú, 0225/55 hrsz-ú és 0238 hrsz-ú földrészlet tartalék kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területből általános mezőgazdasági területbe sorolja.

e) Madocsa belterületi 601 hrsz-ú, a 602 hrsz-ú, valamint a 604 hrsz-ú földrészletét falusias laktóterületből általános mezőgazdasági övezetbe sorolja.

2.) A 153/2018. (XII. 10.) önk. határozattal módosított 75/2017.(VI.28.) önkormányzati határozat 1. mellékletében lévő Településszerkezeti tervlap jelen határozat 1. melléklete szerint módosul.

3.) A 153/2018. (XII. 10.) önk. határozattal módosított 75/2017.(VI.28.) önkormányzati határozat 2. mellékletében lévő Településszerkezeti terv leíró része jelen határozat 2. melléklete szerint módosul.

4.) A 153/2018. (XII. 10.) önk. határozattal módosított 75/2017.(VI.28.) önkormányzati határozat 3. mellékletében lévő Változással érintett területek, ütemek jelen határozat 3. melléklete szerint módosul.

5.) A 153/2018. (XII. 10.) önk. határozattal módosított 75/2017.(VI.28.) önkormányzati határozat 4. mellékletében Területi mérleg jelen határozat 4. melléklete szerint módosul.

6.) A jelenlegi tervmódosítás területrendezési tervekkel való összhangjának igazolását jelen határozat 5. melléklete tartalmazza.

Határidő: 2024. február 29.

Felelős: Baksa Ferenc polgármester, Vitéz Bertalan András jegyző

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVLAP

„MADOCSA TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK LEÍRÁSA

1.1. Területfelhasználás

....

Beépítésre szánt területek

A belterület többsége lakóterület, a történetileg kialakult terület a telekstruktúra és a beépítés jellege alapján falusias lakóterületbe került, míg az utóbbi idők telekalakítása a beépítés jellege és használat alapján kertvárosias lakóterületi besorolást nyert. A korábbi szerkezeti terv olyan területen is kijelölt újonnan lakóterületet, ahol a mai belvizes tapasztalatok alapján ez nem kívánatos. Így ez a terület visszakerült mezőgazdasági területbe. Bár a településen sok használaton kívüli lakóépület van, és a népesség csökkenő tendenciát mutat, a terv tartalékként a Tavasz utca folytatásában és a Zöldmező utca déli oldalán új telkek kialakítási lehetőségét biztosítja.

A településen az intézmények a település központjában sűrűsödnek, ez indokolja külön településközponti vegyes területként való lehatárolását.

A Kishegyi út központi szakaszán az általános iskola és a sportcsarnok környezete intézményi terület. A kijelölt terület tartalékot is képez egy később esetleg szükségessé váló intézmény telepítésére.

A Kishegyi úttól nyugatra a volt tsz épületek környezete gazdasági terület. Az út menti sáv kereskedelmi szolgáltató, míg a távolabbi rész mezőgazdasági üzemi besorolású. Ettől délre, a település Paks felőli bejáratánál tartalék üzemi és kereskedelmi szolgáltató terület, még délebbre pedig általános gazdasági terület került kijelölésre,

A Duna által vonzott vízi turizmus és kerékpáros turizmus fogadólétesítményeire – a hullámtéri objektumokon kívül - a töltés mentett oldalán különleges idegenforgalmi területet biztosít a terv.

A beépítésre szánt terület egy-egy része belvíz által veszélyeztetett marad a csapadékvíz elvezetés megújítása után is. Ezekre a területekre a szabályozási tervben beépítési korlátozást kell érvényesíteni.

...

”

VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK, ÜTEMEK

A jelenlegi használathoz képest az alábbi változásokat tartalmazza a településszerkezeti terv:

a település Paks felőli bejáratánál tartalék ipari és kereskedelmi szolgáltató terület,

különleges idegenforgalmi terület a Duna töltés védett oldalán,

hullámtéri idegenforgalmi terület,

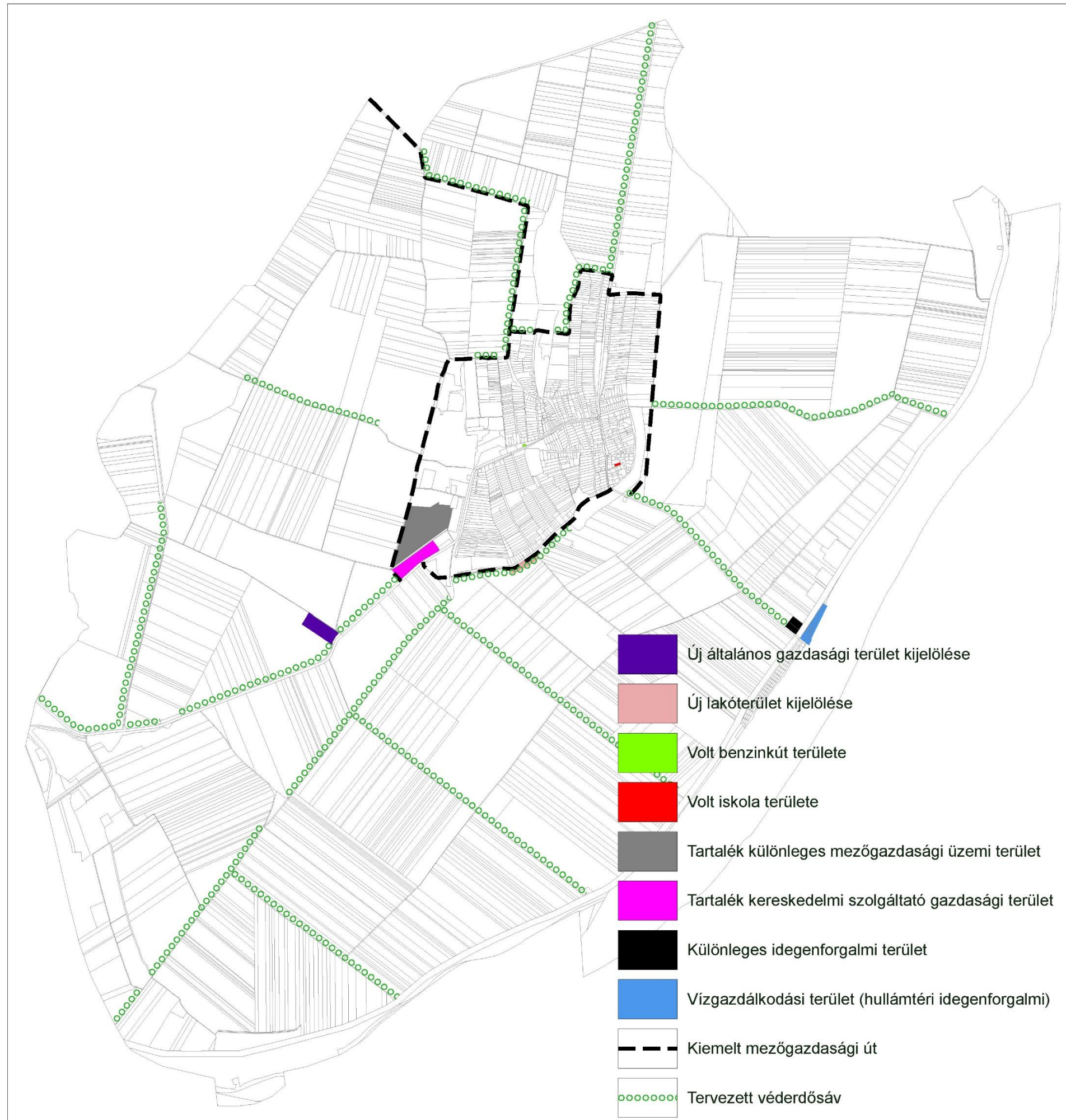
a mezőgazdasági járművek számára a belterületet elkerülő mezőgazdasági út kijelölése,

mezővédő erdősávok a nagy összefüggő szántók tagolására.

volt iskola területe, volt benzinkút területe

kertvárosias lakóterület kijelölése a Zöldmező utca déli oldalán

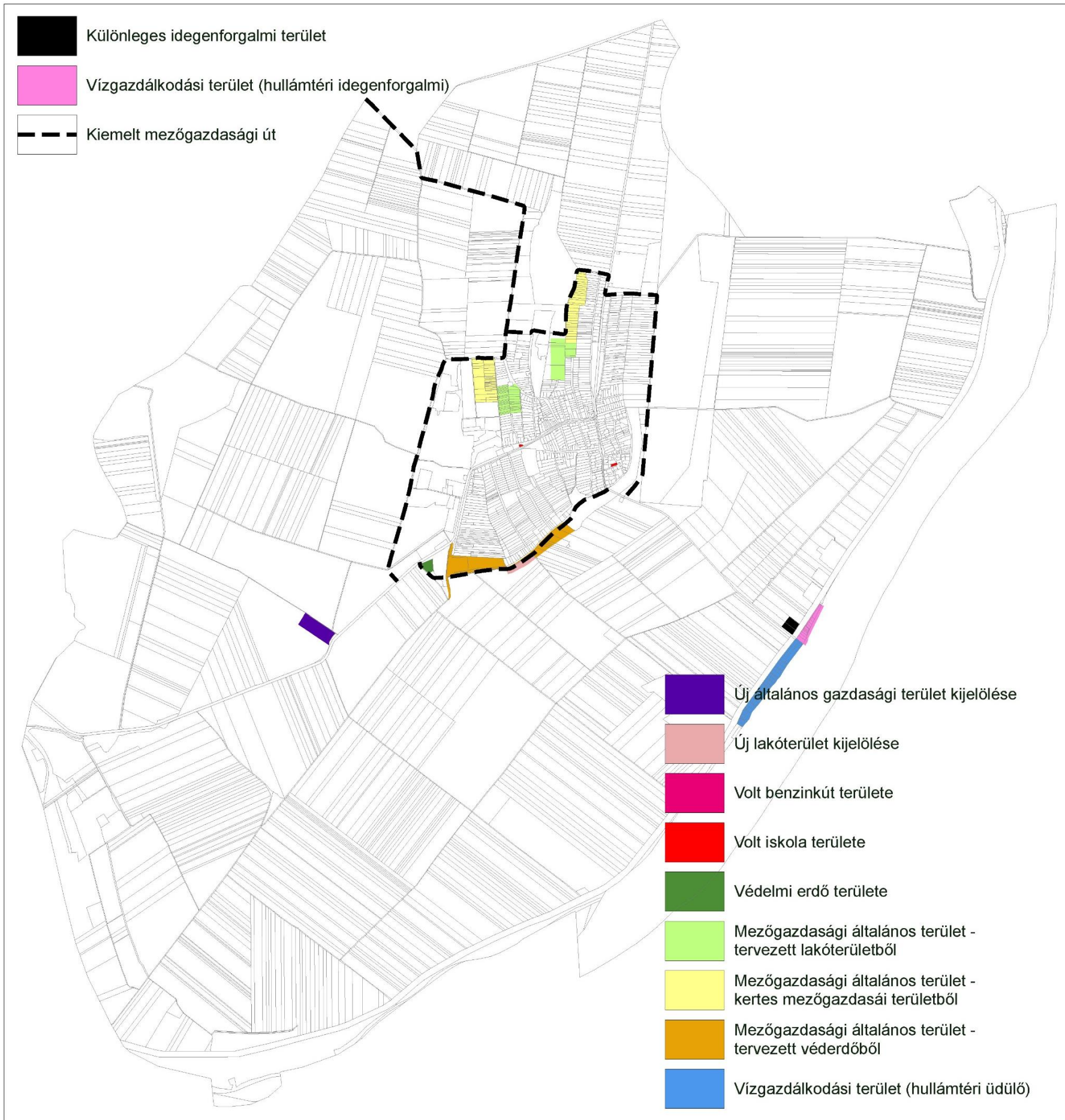
általános gazdasági terület kijelölése az 5111. jelű országos mellékút mellett



A korábbi településszerkezeti tervhez képest az alábbi változásokat tartalmazza a településszerkezeti terv:

- az országos előírásokban szereplő korlátok aktualizálása
- a rekultivált szeméttelep véderdőbe sorolása,
- a belvívveszélyes helyen tervezett lakóterület bővítések megszüntetése,
- a kertés mezőgazdasági területeknek a valós használatnak megfelelő átsorolása általános mezőgazdasági területbe,
- a belterület déli határán javasolt véderdőnek a valós használat szerinti átsorolása mezőgazdasági területbe, és a védelmi funkció helyettesítése véderdősávval,
- hullámtéri hétvégiházás terület kijelölése a jelenlegi használatnak megfelelően,
- különleges idegenforgalmi terület a Duna töltés védett oldalán,
- hullámtéri idegenforgalmi terület,
- a mezőgazdasági járművek számára a belterületet elkerülő mezőgazdasági út kijelölése,
- volt iskola területe, volt benzinkút területe
- kertvárosias lakóterület kijelölése a Zöldmező utca déli oldalán
- általános gazdasági terület kijelölése az 5111. jelű országos mellékút mellett

A szerkezeti tervlapon ábrázolt tartalék területek várhatóan csak hosszabb távon kerülnek felhasználásra, ezért a szabályozási tervlapon ezek a területek jelenlegi használatuknak megfelelően kerülnek ábrázolásra. A 0225/27 telek hosszabb távon különleges mezőgazdasági üzemi terület besorolást kap, a 0239/2, a 0239/3, valamint a 0239/4 egy része pedig kereskedelmi szolgáltató területi besorolást kap.



MADOCSA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

4.melléklet

„A 75/2017 (VI. 28.) számú határozat 4. melléklete

TERÜLETI MÉRLEG

terület-felhasználás	Hatályos	Tervezett
	szerkezeti terv szerinti állapot	
	(ha)	
Kertvárosias lakóterület	39,2	40,5
Falusias lakóterület	120,15	119,25
Településközpont vegyes terület	9,05	9,05
Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	10,5	7
Általános gazdasági terület	0	3,0
Ipari terület	32,7	32,7
Beépítésre szánt különleges terület	1,1	1,1
Beépítésre nem szánt különleges terület	5,4	5,4
Természetközeli terület	4,5	4,5
Általános mezőgazdasági terület	3443,5	3443,6
Kertes mezőgazdasági terület	-	-
Erdőterület	219,2	219,2
Zöldterület	8,3	8,3
Vízgyűjtőterület	446,7	446,7
Összes terület	4340,3	

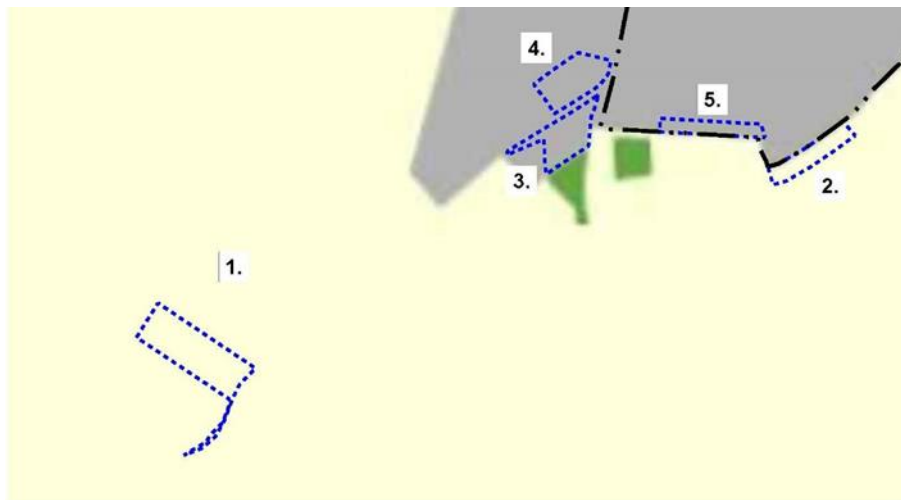
”

MADOCSA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

5.melléklet

TERÜLETRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

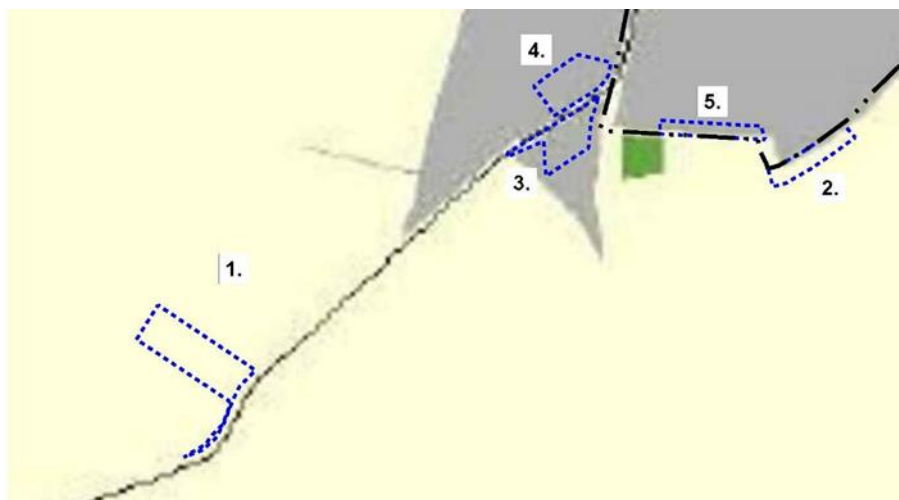
Madocsa község Trtv Országos Szerkezeti Tervében (2024. január 1-én hatályos)



A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX törvény (továbbiakban: **Trtv.**) Szerkezeti Terve az 1. és 2. módosítási területet mezőgazdasági térségbe, a 3., 4., 5. módosítási területet települési térségbe sorolja.

Egyéb szerkezeti tervi elem a tervezési területeket nem érinti.

Madocsa község Tolna Vármegye Szerkezeti tervében



MADOCSA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

Tolna Vármegye Területrendezési tervének 8/2020. (X.29.) önkormányzati rendelettel elfogadott (továbbiakban: TMTrT) Szerkezeti terve alapján az 1. és 2. módosítási területet mezőgazdasági térségbe, a 3., 4., 5. módosítási területet települési térségbe tartozik.

MADOCSA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

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.

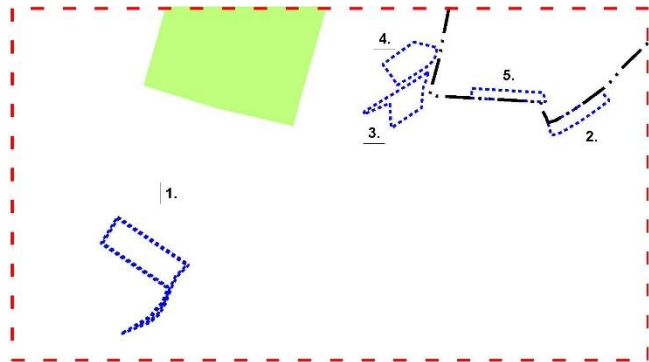
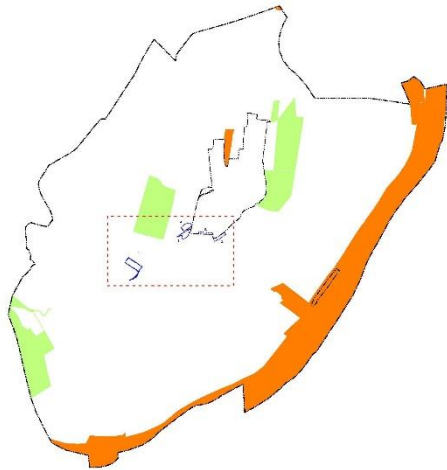
A vármegyei övezetekre vonatkozó előírásokat az MvM. rendelet és a TMTrT állapítja meg.

Az országos övezetek az alábbiak:	települést érinti/nem érinti	tervezési területeket érinti/nem érinti
a) ökológiai hálózat magterületének övezete	érinti	nem érinti
b) ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	érinti	nem érinti
c) ökológiai hálózat puffertületének övezete	nem érinti	nem érinti
d) kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	érinti	nem érinti
e) jó termőhelyi adottságú szántók övezete	érinti	érinti (1.,2.)
f) erdők övezete	érinti	érinti (3.)
g) erdőtelepítésre javasolt terület övezete	érinti	nem érinti
h) tájképvédelmi terület övezete	érinti	nem érinti
i) világörökségi és világörökségi várományos terület övezete	nem érinti	nem érinti
j) vízminőség-védelmi terület övezete	érinti	érinti (2.,3.,4.,5 terület)
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/nem érinti	nem érinti
b) rendszeresen belvízjárta terület övezete –	nem érinti	nem érinti
c) földtani veszélyforrás terület övezete –	érinti	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

MADOCSA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

ORSZÁGOS ÖVEZET

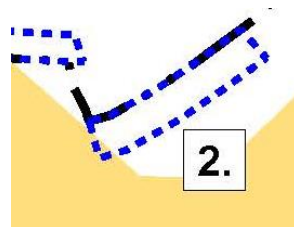
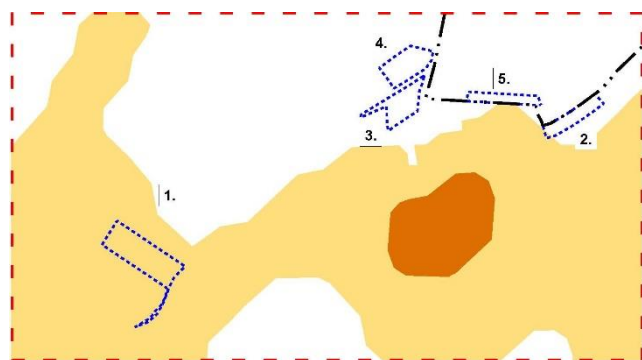
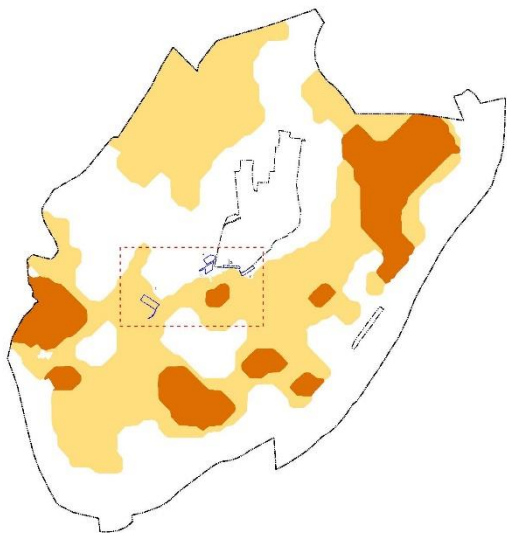
Ökológiai hálózat magterület és ökológiai folyosó övezete
TMTrT 3/1. melléklete alapján



Megfelelőség igazolása

Az ökológiai hálózat magterület (zöld színnel) és ökológiai folyosó övezete (narancssárga színnel) érinti a települést, azonban a módosítási területeket nem.

Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete, Jó termőhelyi adottságú szántók övezete TMTrT 3/2. melléklete alapján



Megfelelőség igazolása

A Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete nem érinti a módosítási területeket, a Jó termőhelyi adottságú szántók övezete által az 1. terület teljes egészében, a 2. tervezési terület csak kis részen érintett.

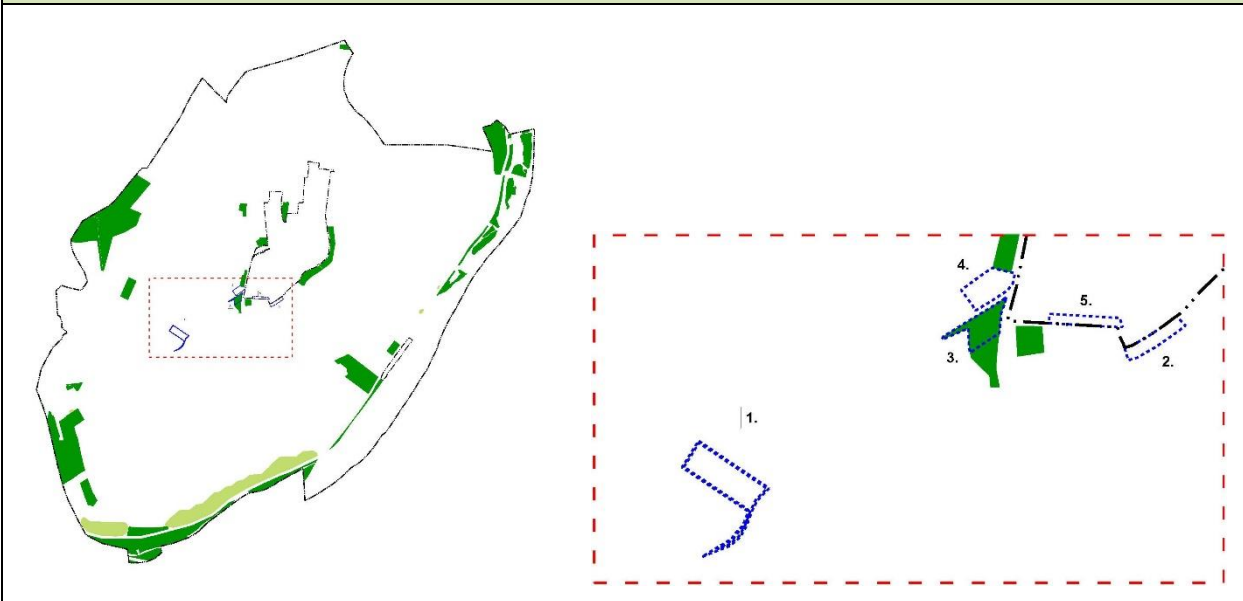
MADOCSA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

MvM rendelet 2.§ (1) 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.

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

Madocsa külterülete javarészt szántóterületből áll. Az átsorolással a termőföldek mennyiségében nem történik számottevő csökkenés.

Erdők övezete, Erdőtelepítésre javasolt terület övezete
TMTrT 3/3. melléklete alapján



Megfelelőség igazolása

A módosítási területek közül a 3. számú terület erdők övezetében található.

Trtv. 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.

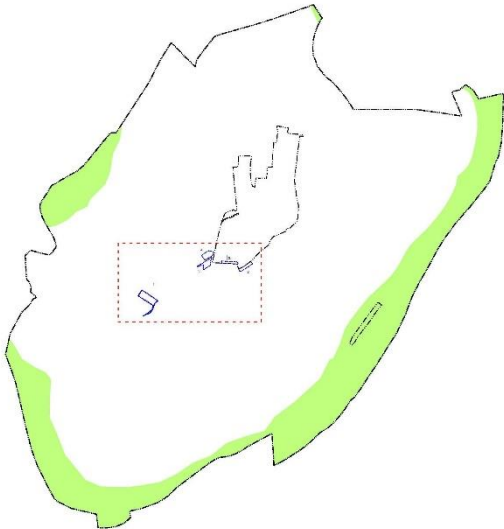
30. § Az erdők övezetében külfejtéses művelésű bányatelket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.

MADOCSA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

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

A 3. sz. módosítási terület az Ország Szerkezeti Terve alapján települési térség, így a településrendezési tervben nem szükséges erdőterületbe sorolni.

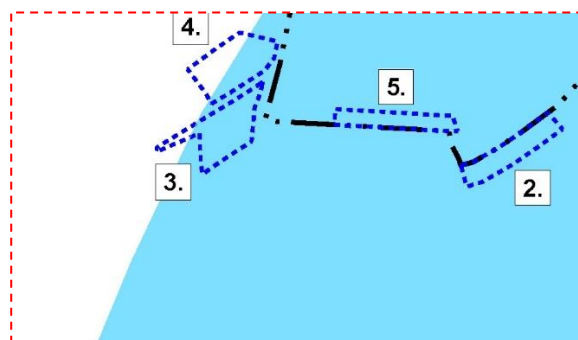
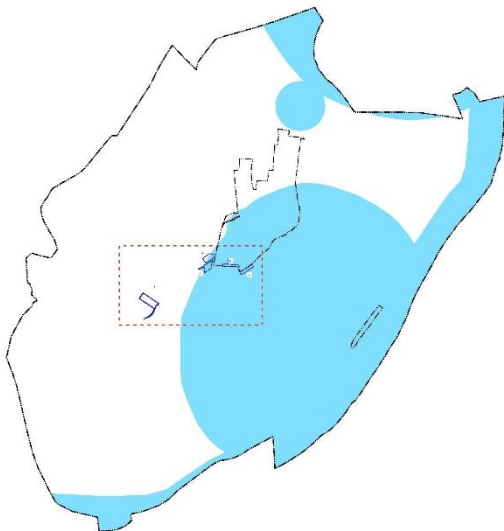
Tájképvédelmi terület övezete
TMTrT 3/4. melléklete alapján



Megfelelőség igazolása

A Tájképvédelmi terület övezete nem érinti a módosítási területeket.

Vízminőség-védelmi terület övezete
TMTrT 3/6. melléklete alapján



Megfelelőség igazolása

Madocsa közigazgatási területét, ezen belül a 2., 3., 4. és 5. számú módosítási területet érinti a vízminőség-védelmi terület övezete.

MvM rendelet 5.§ (2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellemmel érintett

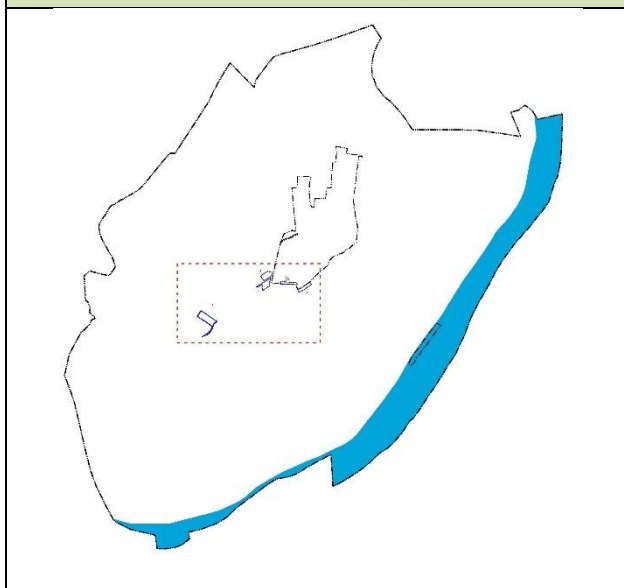
MADOCSA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

területeket. A kijelölt vízvédellel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

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

A hatályos településrendezési eszközökben (HÉSZ 1. függelékében) lehatárolásra került a vízminőség-védelmi terület. A helyi építési szabályzatban 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
TMTrT 3/7. melléklete alapján



Megfelelőség igazolása

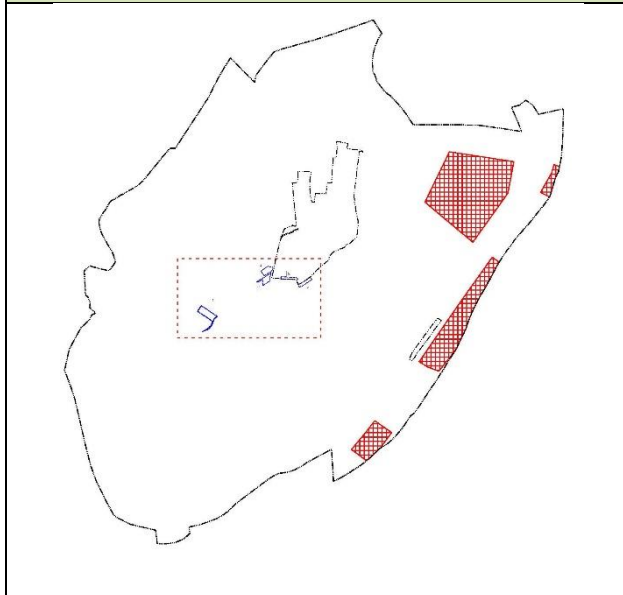
Az övezetbe a Duna medre és az árvízvédelmi töltésig tartó terület tartozik.

A módosítási területek az övezettel nem érintettek.

MADOCSA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

VÁRMEGYEI ÖVEZETEK

Ásványi nyersanyagvagyon övezete

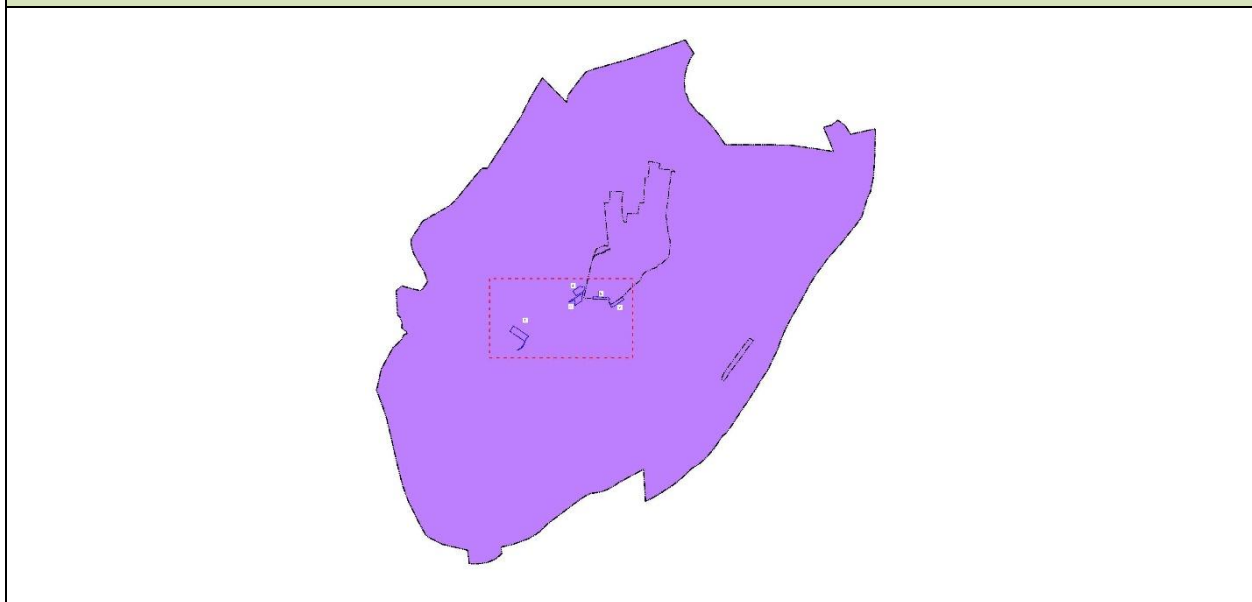


Megfelelőség igazolása

Madocsa közigazgatási területét a TMTrT 11. melléklete alapján nem érinti az ásványi nyersanyagvagyon övezete. A Lechner Nonprofit Kft. 2024.07. havi adatszolgáltatásában ásványi nyersanyagvagyonnal érintett helyszínek szerepelnek. A lehatárolások alapján a módosítási területek nem érintettek ásványi nyersanyagvagyonnal.

Földtani veszélyforrás terület övezete

TMTrT 3/11. melléklete alapján



Megfelelőség igazolása

Madocsa közigazgatási területe, így a módosítási területek is földtani veszélyforrás terület övezetével érintett.

MvM rendelet 11.§ (1) alapján *A földtani veszélyforrás terület övezetében a földtani veszélyforrással érintett terület kiterjedését a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.*

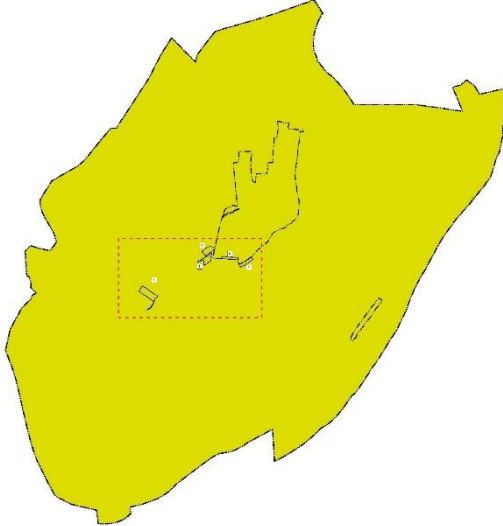
MADOCSA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

(2) Az (1) bekezdés szerinti területen új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a bányafelügyelet a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.

(3) A beépítés feltételeit a bányafelügyeleti hatáskörben eljáró illetékes fővárosi és vármegyei kormányhivatal hozzájárulásával kell meghatározni.

A Lechner Kft.-től kapott adatszolgáltatás nem tartalmaz földtani veszélyforrással érintett helyszíneket a település területén. A hatályos helyi építési szabályzat függelékében egy csúszásveszélyes terület került lehatárolásra a közigazgatási terület északkeleti részében, mely távol helyezkedik el a vizsgált területektől.

MADOCSA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete TMTrT 3/12/3. melléklet alapján	
	<p>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.”</p> <p>A településrendezési terv módosításai nem zárják ki az övezetre vonatkozó megyei előírások teljesülését.</p>

Új beépítésre szánt terület kijelölésének igazolása

Az 1. és 2. számú módosítási pont új beépítésre szánt terület kijelölésével jár, melynek során a Trtv. 12-13. § előírását kell figyelembe venni.

Az új beépítésre szánt területek

- a közigazgatási határtól 250 m-nél tovább helyezkednek el;
- (3) a) alapján az új beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv erdőterület, mezőgazdasági terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését. Csereterület céljára kerül visszasorolásra a 087/33 hrsz-ú Gksz terület, a 0239/2, /3, 0225/27, valamint 0238 hrsz-ú Gksz tartalékkerület az alábbi területekkel:

	ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET				KOMPENZÁLÁS				
	kijelöléssel érintett ingatlan(ok) (hrsz)	mérete (ha)	kijelölés előtti általános használata	kijelölés utáni általános használata	jogszabály szerinti módja	csere-terület helye	kijelölés előtti általános használata	kijelölés utáni általános használata	terület mérete (ha)
1.	0220/38	3	Má	Gá	csere-területtel	087/33	Gksz	Má	1,7
2.	087/12, 087/37 hrsz. Zöldmező utca menti	1,3	Má	Lke	csere-területtel	0239/2, /3, 0225/55, 0238	Gksz	Má	1,8
						601, 602, 604			

MADOCSA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

Az újonnan kijelölt beépítésre szánt terület összesen 4,3 ha, melynek kompenzálására kijelölt csereterületek összesen 4,4 ha nagyságúak. Tehát a módosítások a csereterületekkel együtt megfelelnek a Trtv. 12. (3) a) pont előírásának.

- nem részei a 13.§ szerinti borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I-II. osztályú területeinek,
- nem tartoznak Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter területeihez.

MADOCSA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

Madocsa Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2025. február 12-i ülésén a „Javaslat Madocsa Község Településrendezési Eszközeinek 2. módosításának az elfogadására” című előterjesztés 1. melléklete

Madocsa Község Önkormányzata Képviselő-testületének 6/2025. (II.13.) önkormányzati rendelete

Madocsa Község Önkormányzata Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatáról szóló 7/2017. (VII.13.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] Madocsa Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a község harmonikus és rendezett fejlődésének biztosítására, a fenntartható fejlődés elveinek érvényesítése mellett, a lakosság életminőségének javítása, a fiatalok lakáshoz jutásának elősegítése és az építési jogok gyakorlásának átlátható, igazságos és egyértelmű szabályozása érdekében, a településképi követelmények és szabályok érvényesítése, valamint a jövőbeli fejlesztési irányok összehangolásától vezérelve az alábbi rendeletet alkotja.

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

1. § A Helyi Építési Szabályzatáról szóló Madocsa Község Önkormányzata Képviselő-testületének 7/2017.(VII.13..) önkormányzati rendelete 6. § (2) bekezdés c) pontja a következő cb) alponttal egészül ki:

(Beépítésre szánt területek:Gazdasági területek)
„cb) általános gazdasági terület Gá”

2. § A Helyi Építési Szabályzatáról szóló Madocsa Község Önkormányzata Képviselő-testületének 7/2017.(VII.13..) önkormányzati rendelete 8. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Lf-1 és Lf-2 jelű lakóterületen belül

a) az 550-649 m² közötti telkeken a beépítettség elérheti a 35 %-ot, ebben az esetben a legkisebb zöldfelületi arány 35 %

b) az 450-549 m² közötti telkeken a beépítettség elérheti a 43 %-ot, ebben az esetben a legkisebb zöldfelületi arány 30 %

c) a 450 m² alatti telkeken a beépítettség elérheti az 50 %-ot, ebben az esetben a legkisebb zöldfelületi arány 20 % lehet.”

3. § A Helyi Építési Szabályzatáról szóló Madocsa Község Önkormányzata Képviselő-testületének 7/2017.(VII.13..) önkormányzati rendelete a következő alcímmel egészül ki:

„10/A. Általános gazdasági terület

10/A. § (1) A területen az OTÉK-ban meghatározott funkciójú épületek helyezhetők el.

(2) A területek övezetein az építési telkek kialakítása során alkalmazható legkisebb telekméreteket, azok előírt beépítési módját, a legnagyobb beépítettségét és legkisebb zöldfelületi arányát, továbbá a megengedhető legnagyobb homlokzatmagasságot az 1. melléklet tartalmazza.””

MADOCSA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

4. § (1) A Helyi Építési Szabályzatáról szóló Madocsa Község Önkormányzata Képviselő-testületének 7/2017.(VII.13..) önkormányzati rendelete 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

(2) A Helyi Építési Szabályzatáról szóló Madocsa Község Önkormányzata Képviselő-testületének 7/2017.(VII.13..) önkormányzati rendelete 2. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.

5. § Hatályát veszti a Helyi Építési Szabályzatáról szóló Madocsa Község Önkormányzata Képviselő-testületének 7/2017.(VII.13..) önkormányzati rendelete 13. § (3) bekezdése.

6. § Ez a rendelet 2025. február 24-én lép hatályba, és 2025. február 25-én hatályát veszti.

7. § 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.

Baksa Ferenc
polgármester

Vitéz Bertalan András
jegyző

Záradék:

A rendelet 2024. február 13-án a helyben szokásos módon kihirdetésre került.

Vitéz Bertalan András
jegyző

MADOCSA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

Madocsa Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2025. február 12-i ülésén a „Javaslat Madocsa Község Településrendezési Eszközeinek 2. módosításának az elfogadására” című előterjesztés 2. melléklete

Madocsa Község Önkormányzata Képviselő-testületének 6/2025. (II.13.) önkormányzati rendelete

Madocsa Község Önkormányzata Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 7/2017. (VII.13.) önkormányzati rendelet módosításáról

I. ÁLTALÁNOS INDOKOLÁS

A rendelet módosításának az alapja a 131/2024. (IX. 5.) határozattal (továbbiakban: indító.) megkezdett rendezési eszközök 2. számú módosítása, mely az alábbi területeket érintette:

1. Madocsa külterületi 0220/38 hrsz-ú általános mezőgazdasági övezeti besorolású földrészlet déli 3 ha-os részének általános gazdasági területbe sorolása.
2. Madocsa külterületi 087/12 hrsz-ú földrészletének Zöldmező utca menti 1,3 ha-os részét Lke jelű kisvárosias lakó övezetbe sorolása.
3. Az Lke építési övezet beépítési módjának szabadon állóról oldalhatáron állóra módosítása, az Akácfa utca tényleges beépítettségéhez igazításának érdekében.
4. Madocsa község Lf építési övezeteiben a megengedett beépítettség differenciált meghatározása a telekméret nagyságához kötése.
5. *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről* szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: MATrT.) 12. § (3) a) pont előírásainak való megfeleltetés.

A településrendezési eszközök módosításával kapcsolatban a Képviselő-testület 178/2024. (XI.05.) határozatában a Környezeti Értékelés mellőzéséről, a 219/2024. (XII.11.) határozatában a Partneri véleményezés zárásáról döntött.

A véleményezési, egyeztetési szakasz zárása után benyújtottuk a tervdokumentációt az Állami Főépítészhez. A záró szakasz végeztével az állami főépítész megküldte záró szakmai véleményét, melyben az észrevételekkel figyelembe vett módosult településrendezési eszközök tervezetét elfogadásra javasolta. A településtervező az állami főépítész észrevételeinek figyelembevételével összeállította a jóváhagyásra kész tervdokumentációt.

II. RÉSZLETES INDOKOLÁS

- 1., 3. §-hoz: Létrehozza az általános gazdasági terület szabályait.
2. §-hoz: Létrehozza a kis méretű telkek differenciált beépítési szabályait.
4. §-hoz: A rendelet korábbi mellékleteit cseréli le az új szabályozásnak megfelelően.

MADOCSA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

6. §-hoz: a rendelet hatályba lépését és hatályon kívül helyezéséről rendelkezik.

7. §-hoz: A rendelet hatályba lépésével kapcsolatos olyan szabályozást hozza létre, amely a kérelmek beérkezésével kapcsolatos az ügyfelekre nézve kedvezőbb szabályozást részesíti előnyben.

Vitéz Bertalan András s.k.

jegyző

MADOCSA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

Madocsa Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2025. február 12-i ülésén a „Javaslat Madocsa Község Településrendezési Eszközeinek 2. módosításának az elfogadására” című előterjesztés 3. melléklete

Előzetes hatásvizsgálat

Madocsa Község Önkormányzata Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 7/2017. (VII.13.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 6/2025. (II.13.) önkormányzati rendelethez

A tervezett jogszabály várható következményei, különösen:

I. Társadalmi hatások:

A rendelet-tervezet elfogadásának közvetlen társadalmi hatása van, ugyanis a település kialakításának a kérdéseit módosítja, továbbá új gazdasági övezetet hoz létre, és új lakóövezetet létesít.

II. Gazdasági, költségvetési hatás:

A rendelet-tervezet elfogadásának gazdasági és költségvetési van, melyek a új gazdasági szereplők bevonzását és új lakosok érkezését vetítik előre.

III. Környezeti, egészségi következménye:

Környezeti és egészségügyi hatása nincs.

IV. Adminisztratív terheket befolyásoló hatása:

Az adminisztratív terhek a rendelet elfogadása esetén kis mértékben növekednek.

V. Jogszabály megalkotásának szükségessége, elmaradásának várható következménye:

A rendelet megalkotását magasabb szintű jogszabályi felhatalmazás teszi lehetővé. Elmaradása eseté a település fejlődése nem biztosítható.

VI. Személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:

A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, tárgyi, pénzügyi feltételek biztosítottak.

Madocsa, 2025. február 07.

Vitéz Bertalan András s.k.
jegyző

MADOCSA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

Madocsa Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2025. február 12-i ülésén a „Javaslat Madocsa Község Településrendezési Eszközeinek 2. módosításának az elfogadására” című előterjesztés 4. melléklete

(külön fájlban)

Madocsa Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2025. február 12-i ülésén a „Javaslat Madocsa Község Településrendezési Eszközeinek 2. módosításának az elfogadására” című előterjesztés 5. melléklete

(külön fájlban)