

**MADOCSA KÖZSÉG**  
**TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK**  
**2. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA**

---

***KÖZBENSŐ VÉLEMÉNYEZÉS ANYAGA***

MUNKA MEGNEVEZÉSE:

**MADOCSA KÖZSÉG**  
**TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK 2. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA**

Megrendelő:

Madocsa község Önkormányzata

Szakmai felügyelet:

Németh Tamás települési főépítész

Településtervező:

Tóth Dóra Kata, TT 17-1484

**Munkaszám: 239/2024.**

2024. 11.

## ALÁÍRÓ LAP

### MADOCSA KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK 2. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA

Szakmai felügyelet:



Németh Tamás települési főépítész

Településtervező:



Tóth Dóra Kata, TT 17-1484

Régészeti szakértő:



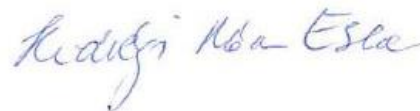
dr. K. Németh András 15-022.

Közlekedés tervező:



Farkas László Tkö 01-16873

Településtervező munkatárs:



Hidvégi Nóra Eszter

Önkormányzat részéről:

Madocsa Község Önkormányzat

cím: Madocsa, Fő u. 24, 7026

Tel: (06 75) 330 101

Baksa József polgármester

Vitéz Bertalan András aljegyző

## TARTALOM

### Tartalom

ALÁÍRÓ LAP .....	3
TARTALOM .....	4
MADOCSA KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK 2. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA .....	5
I.    BEVEZETŐ .....	5
II.   TÁJÉKOZTATÁS A KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT SZÜKSÉGESSÉGÉRŐL .....	15
III.  MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT .....	22
1.  AZ INTÉZKEDÉST, BEAVATKOZÁST IGÉNYLŐ TERÜLETEK LEHATÁROLÁSA .....	22
2.  TERÜLETRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEK .....	23
3.  TERVI ELŐZMÉNYEK, ÉRVÉNYES TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉSEK ÉS AZOK ÉRVÉNYESÜLÉSE .....	23
4.  TELEPÜLÉSRENDEZÉSI, TELEPÜLÉSSZERKEZETI VIZSGÁLAT .....	26
5.  KÖRNYEZETIÁLLAPOT –JELLEMZŐK .....	27
6.  KÖZLEKEDÉS .....	27
7.  KÖZMŰVESÍTÉS, ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS, CSAPADÉKVÍZ-GAZDÁLKODÁS .....	29
IV.  ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ .....	29
1.  FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI JAVASLAT ÖSSZEFOGLALÓJA (A FEJLESZTÉSBEN JAVASOLT VÁLTOZÁSOK, A RENDEZÉST ÉRINTŐ MÓDOSÍTÁSOK BEMUTATÁSA, ÖSSZEFÜGGÉSEIK FELTÁRÁSA, SZAKÁGI JAVASLATOK ÖSSZEFOGLALÁSA) .....	29
2.  TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT .....	30
3.  A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK BEMUTATÁSA .....	34
4.  A TERÜLETRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA .....	35
5.  ÖRÖKSÉGVÉDELEM .....	42
6.  BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK VÁLTOZÁSA .....	43
7.  KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK .....	45
8.  VÉDELMI ÉS KORLÁTOZÓ ELEMELK .....	47
9.  KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK .....	48
10.  BEÉPÍTÉSI TERV .....	48
11.  SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ .....	48
12.  OTÉK ELŐÍRÁSAITÓL MEGENGEDŐBB SZABÁLYOZÁS KÉRÉSE .....	50
V.   TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSÁRÓL SZÓLÓ HATÁROZATI JAVASLAT .....	52
VI.  HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÓ RENDELETE .....	71

### MELLÉKLET:

TERVIRATOK, FÜGGELÉKEK

KIEGÉSZÍTÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNYHOZ RÉGÉSZETI SZAKTERÜLETI  
MUNKARÉSZ MADOCSA KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEIHEZ, K. Németh András  
650 M<sup>2</sup> -NÉL KISEBB MÉRETŰ TELKEK VIZSGÁLATI TERVLAPJA



## MADOCSA KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK 2. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA

### I. BEVEZETŐ

#### TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉS

Madocsa község Önkormányzatának Képviselő-testülete a 131/2024. (IX. 05.) számú határozatában (**Településfejlesztési döntés**) úgy döntött, hogy Településrendezési tervét módosítja az alábbi pontokban:

- 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: Trtv.) 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 terület 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 rész **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 érdekében, valamint a valós használat érdekében.

A fejlesztési döntés módosításra került (177/2024. (XI. 05.) önkormányzati határozat) a környezeti értékelés szükségességének eseti eldöntéséhez lefolytatott egyeztetési eljárás során érkezett, Tolna Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztályának észrevétele alapján. Az f) - i) pontok esetében a módosítást

követő területfelhasználási besorolás védelmi erdőterület helyett általános mezőgazdasági terület. Továbbá a c) pontban megjelölt Kis utca helyett indokoltá vált a teljes Lf jelű építési övezetre differenciáltan meghatározni a megengedett beépítési értéket. Valamint a fejlesztési döntés kiegészítésre került a Zöldterületre vonatkozó telekosztási tilalom törlésével.

#### **ALAP DOKUMENTUMOK:**

Településfejlesztési koncepció – elfogadva a Képviselő-testület 68/2016. (VII. 13.) határozatával

Településszerkezeti terv – elfogadva a Képviselő-testület 75/2017.(VI.28.) határozatával, módosítva 153/2018. (XII. 10.) önk. határozattal

Helyi Építési Szabályzat – jóváhagyva a 7/2017. (VII. 13.) önkormányzati rendelettel, módosítva 12/2018. (XII. 10.) önk. rendelettel

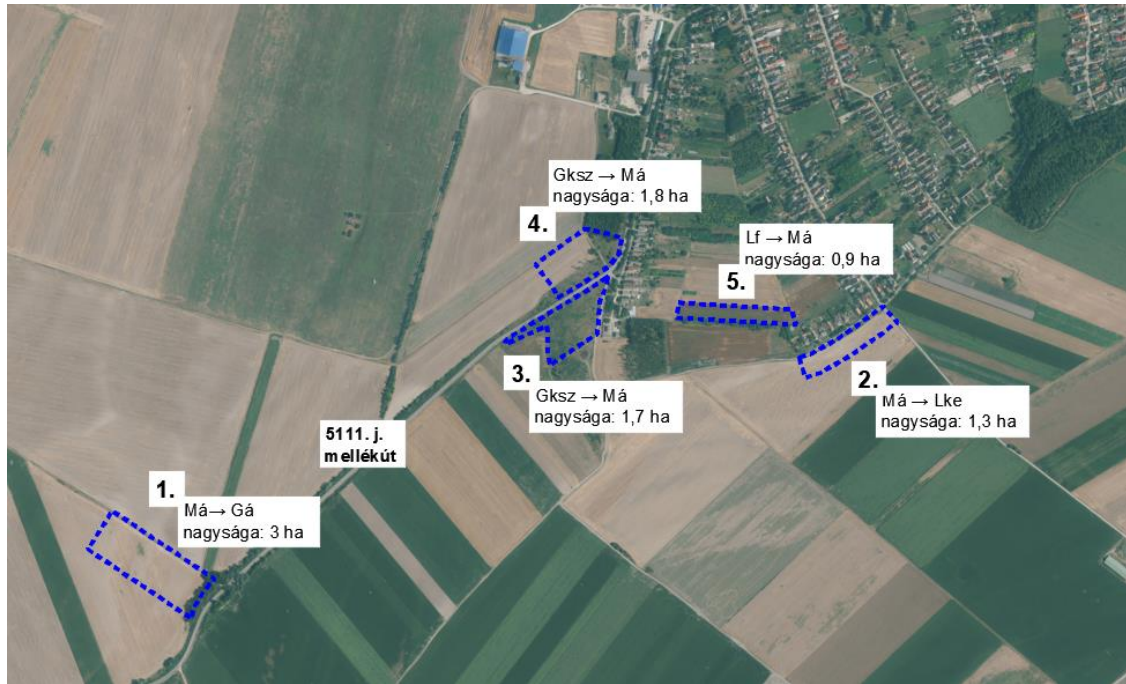
Madocsa község településfejlesztéssel, településrendezéssel és településképvérvényesítéssel összefüggő partnerség egyeztetés helyi szabályairól szóló 10/2017. (X. 2.) önkormányzati rendelettel

#### **ELŐZMÉNYEK:**

1. A külterületi 0220/38 hrsz-ú földrészleten egy közel 3 ha-os területen gazdasági övezet szeretne az Önkormányzat kijelölni, ezzel vonzóbbá téve Madocsát a nagyobb vállalkozások számára, amivel új munkahelyek teremtésére is lehetőség nyílna.
2. A Zöldmező utca menti 087/12 hrsz-ú földrészleten egy közel 1,3 ha területet szeretne az Önkormányzat új lakóövezetnek kijelölni, amivel vonzóvá szeretné tenni a letelepedni kívánó családok számára Madocsát.
3. Az Lf építési övezetben a megengedett beépítettség differenciált meghatározására a kialakult állapotok miatt van szükség.
4. Az Lke építési övezetben lévő Akácfa utcai telkek kialakult beépítési módja oldalhatáron álló, ezért az erre vonatkozó építési előírás javítása indokolt.
5. Madocsa 087/33 hrsz-ú földrészlet általános mezőgazdasági területbe sorolása az ingatlan tulajdonos kérelmére történik.
6. A 0238, a 0239/2, a 0239/3, a 0225/55, a 601, a 602, a 604 hrsz-ú földrészleteket érintő övezeti besorolásokra a MATrT 12. § (3) bekezdésének való megfelelés és a biológiai aktivitásérték szinten tartása érdekében van szükség.
7. A Zöldterületre vonatkozó telekosztási tilalom törlésére közművagyon rendezése érdekében van szükség.

A Kérelmeket az Önkormányzat megismerte és döntött az eljárás megindításáról.

A Településrendezési Eszközök módosítása az új R 60. § (6) bekezdés alapján **ÁLTALÁNOS EGYEZTETÉSI ELJÁRÁS** keretében történik.



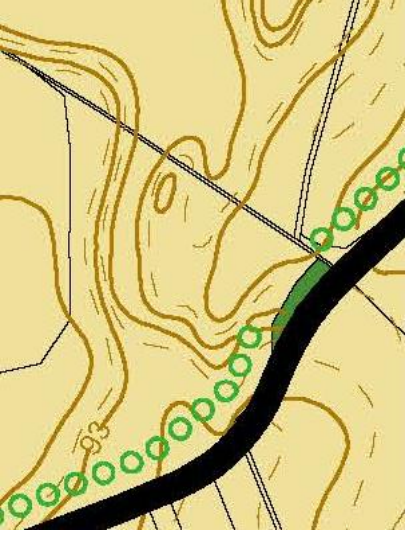
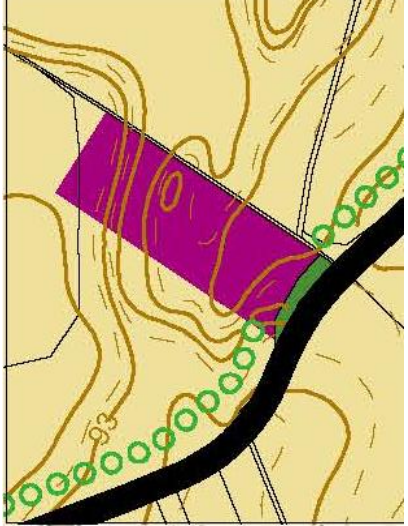
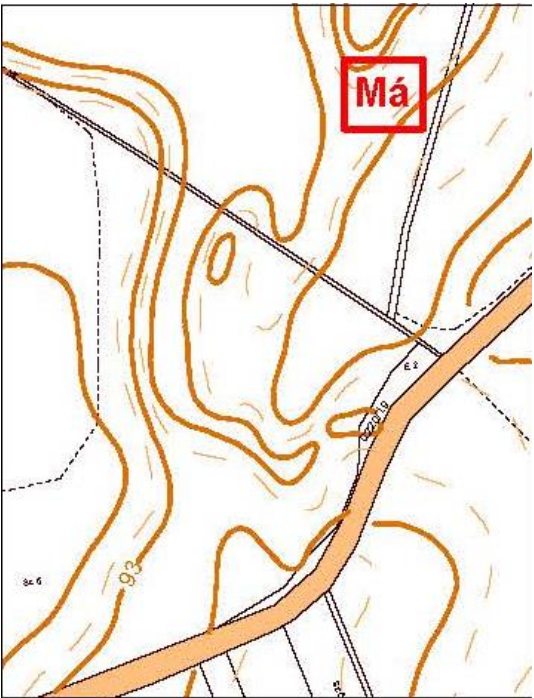
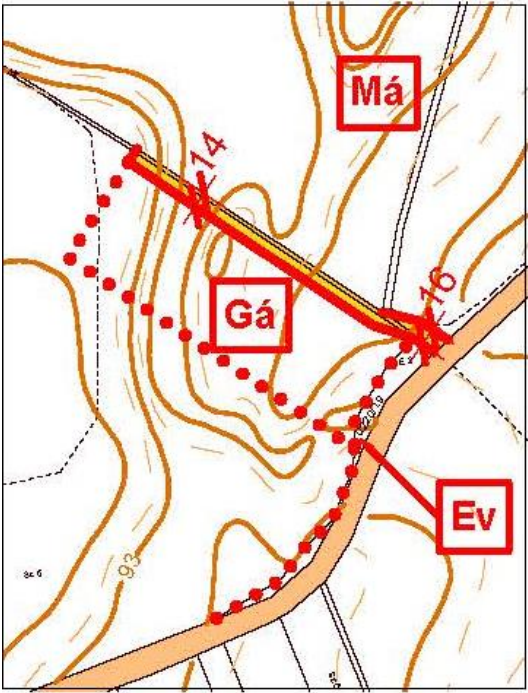
**A MÓDOSÍTÁS ÁLTALÁNOS CÉLJA, RÖVID LEÍRÁSA:**

**1. SZÁMÚ TERVEZÉSI TERÜLET**

A Madocsa külterületi 0220/38 hrsz-ú általános mezőgazdasági övezeti besorolású földrészlet 3 ha-os részének általános gazdasági területbe sorolása.

A tervezett változtatás településszerkezeti terv, HÉSZ rendelkező rész és szabályozási tervlap módosítását teszi szükségessé.

Újjonnan kijelölt beépítésre szánt terület jön létre.

hatályos településszerkezeti terv	tervezett módosítás
	
hatályos szabályozási terv	tervezett módosítás
	



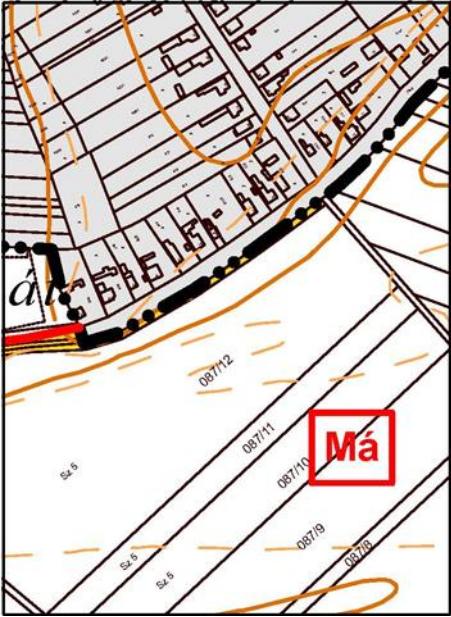
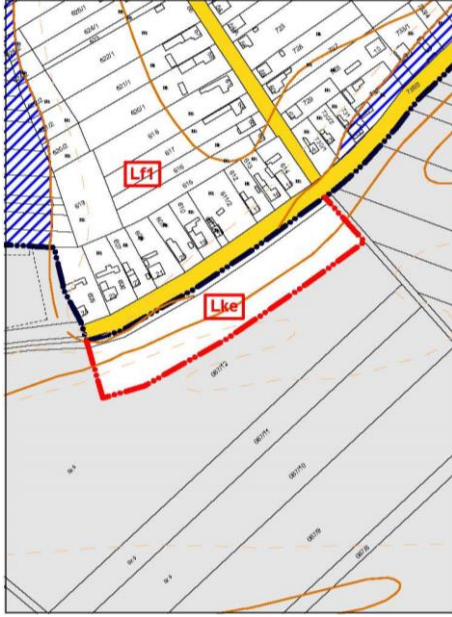


## 2. SZÁMÚ TERVEZÉSI TERÜLET

Madocsa külterületi 087/12 hrsz-ú földrészletének Zöldmező utca menti 1,3 ha-os részét Lke jelű kisvárosias lakó övezetbe sorolása.

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

Újonnan kijelölt beépítésre szánt terület jön létre.

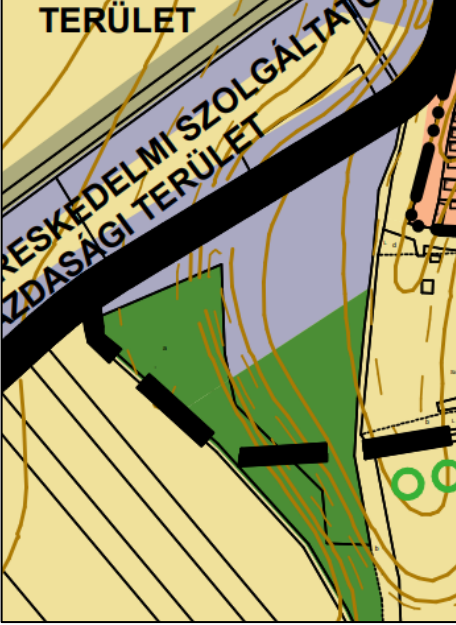

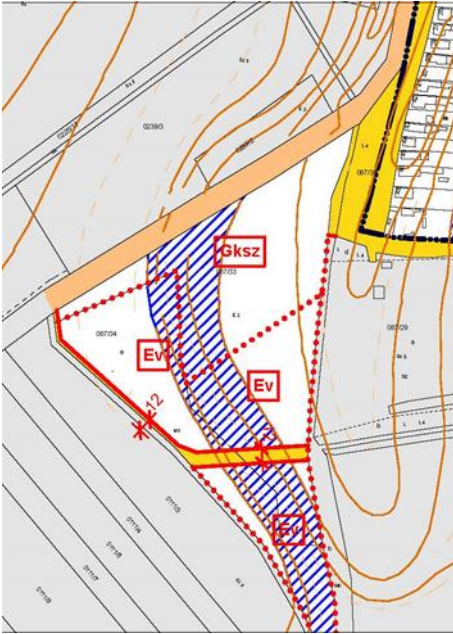
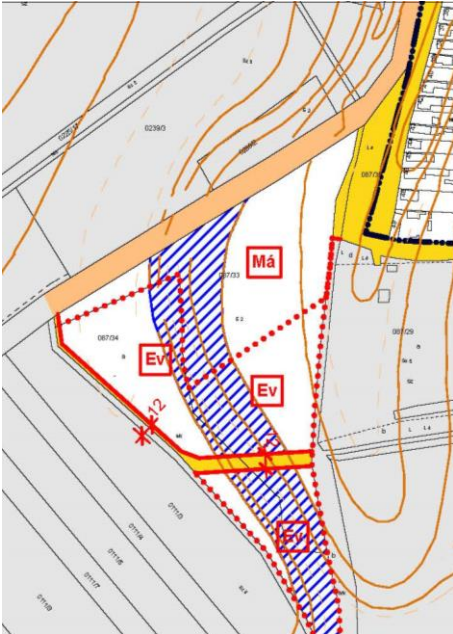
hatályos településszerkezeti terv	tervezett módosítás
	
hatályos szabályozási terv	tervezett módosítás
	

### 3. SZÁMÚ TERVEZÉSI TERÜLET

- a. Madocsa 087/33 hrsz-ú földrészlet Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület Má jelű általános mezőgazdasági területbe sorolása.

A tervezett változtatás településszerkezeti terv és szabályozási módosítását teszi szükségessé.

Újonnan kijelölt beépítésre szánt terület NEM jön létre.

hatályos településszerkezeti terv	tervezett módosítás
	
hatályos szabályozási terv	tervezett módosítás
	



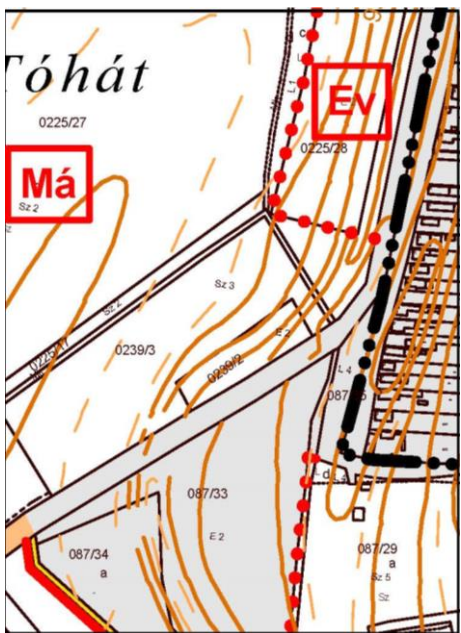
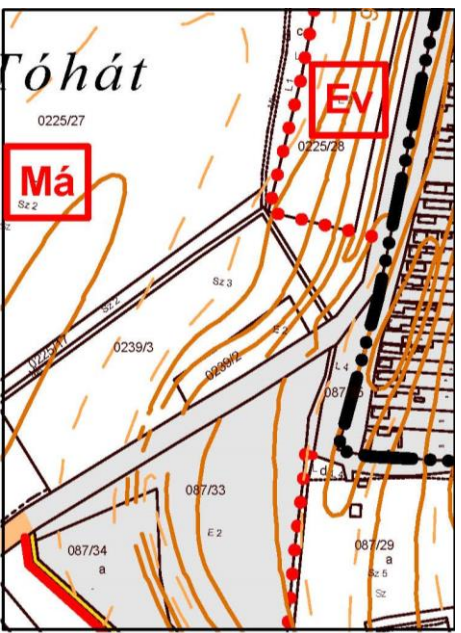


#### 4. SZÁMÚ TERVEZÉSI TERÜLET

Madocsa külterületi 0239/2, 0239/3 (részben), 0225/55, 0238 (részben) hrsz-ú földrészlet szerkezeti terv szerinti tartalék kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület általános mezőgazdasági területbe sorolása a MATrT 12.§ (3) a) pont előírásainak való megfelelés érdekében.

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

Újonnan kijelölt beépítésre szánt terület NEM jön létre.

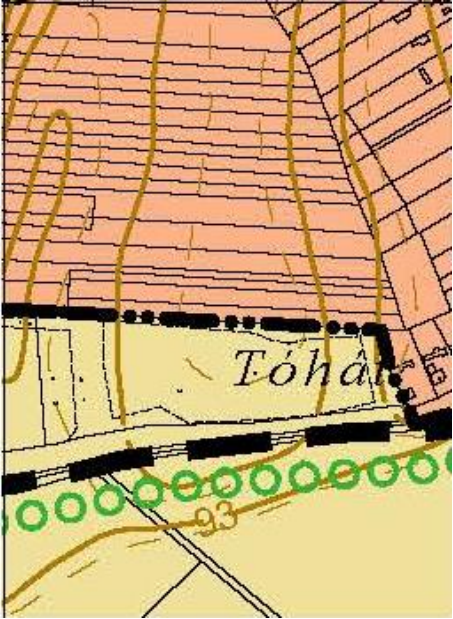
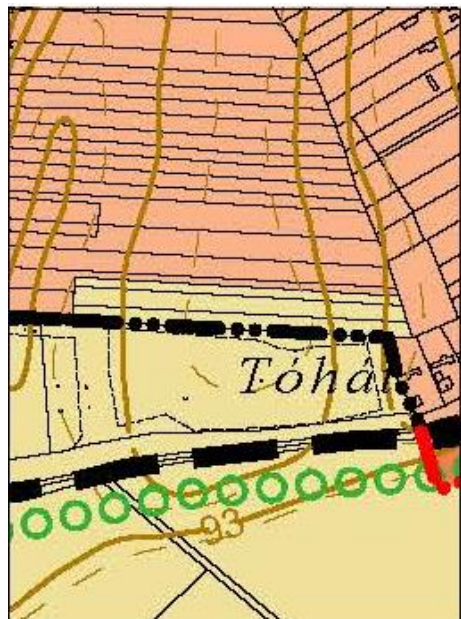
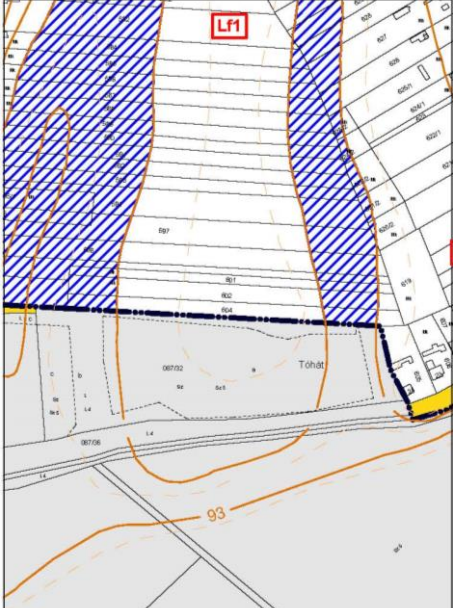
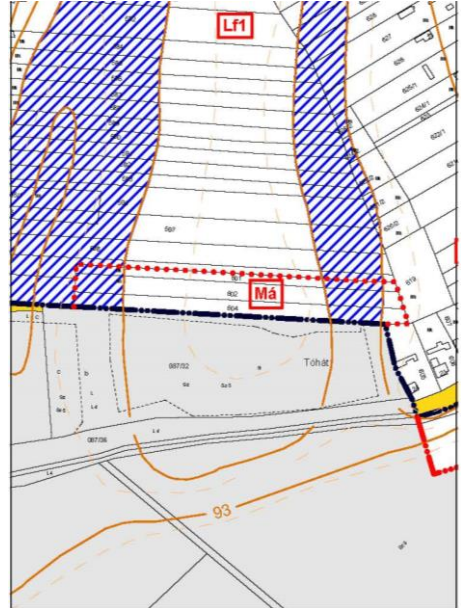
hatályos településszerkezeti terv	tervezett módosítás
 <p>The map shows a yellow area labeled 'KÜLÖNLEGES Kereskedelmi Szolgáltató Terület' (Special Commercial Service Area) and a green area labeled 'Mezőgazdasági Terület' (Agricultural Area). The text 'Tóhát' is visible at the top left.</p>	 <p>The map shows the same area as the current plan, but with modifications to the boundaries and designations of the 'KÜLÖNLEGES Kereskedelmi Szolgáltató Terület' and 'Mezőgazdasági Terület'.</p>
hatályos szabályozási terv	tervezett módosítás
 <p>The map shows various plot numbers (0225/27, 0225/28, 0239/3, 0239/2, 087/33, 087/34, 087/29) and zoning designations 'Má' (red box) and 'EV' (red box). The text 'Tóhát' is visible at the top left.</p>	 <p>The map shows the same area as the current zoning plan, but with modifications to the boundaries and designations of the 'Má' and 'EV' zones, and the plot numbers.</p>

## 5. SZÁMÚ TERVEZÉSI TERÜLET

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 érdekében, valamint a valós használat érdekében.

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

Újonnan kijelölt beépítésre szánt terület NEM jön létre.

hatályos településszerkezeti terv	tervezett módosítás
	
hatályos szabályozási terv	tervezett módosítás
	



## **HÉSZ RENDELKEZŐ RÉSZÉNEK MÓDOSÍTÁSA**

---

- a) 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.

A módosítás a HÉSZ rendelkező részét érinti. OTÉK előírásaitól való eltérés kérvényezése szükséges.

- b) Az Lke építési övezet beépítési módjának szabadon állóról oldalhatáron állóra módosítása, az Akácfa utca tényleges beépítettségéhez igazításának érdekében

A módosítás a HÉSZ rendelkező részét érinti.

- c) Gá jelű általános gazdasági területre vonatkozó építési előírásokkal való kiegészítése

A módosítás a HÉSZ rendelkező részét érinti.

- d) Zöldterületre vonatkozó telekosztási tilalom törlése a vízi közművagyron rendezése érdekében.

A módosítás a HÉSZ rendelkező részét érinti.

## **TERVI HIBA JAVÍTÁSA**

---

**A 0220/19 hrsz-ú földrészlet a Településszerkezeti terven védelmi rendeltetésű erdőterületbe tartozik, míg a hatályos szabályozási tervlapon általános mezőgazdasági területbe.**

Javítást követően a szabályozási tervlapon Ev jelű, védelmi rendeltetésű erdőterület övezetébe kerül átsorolásra.

Biológiai aktivitásértéket a módosítás nem változtatja meg.

## TERVMÓDOSÍTÁS MENETE:

Madocsa község hatályos településrendezési eszközei megfelelnek *a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) kormányrendelet (továbbiakban **EljR.**) **tartalmi előírásainak**, ezért a magyar építészetről szóló 2023. évi C. Törvény (továbbiakban Méptv.) 229. § (3) bekezdése alapján a terv 2027. június 30-ig módosítható.

A jelenlegi tervmódosítás az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 121. § (2) bekezdése alapján a 2012. augusztus 6-át követően készült településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és településrendezési eszközök 2027. június 30-ig megvalósítható módosítása során az OTÉK 2021. július 15-ig hatályos II. fejezete, valamint 1. és 2. számú melléklete és koncepció, stratégia vagy településrendezési eszköz módosításakor hatályos III. fejezete szerint készül.

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

Jelen tervmódosítás egyeztetése az új EljR. előírásai szerinti általános egyeztetési eljárásban történik.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kr.) 4. § (2) bekezdés szerint a döntéshez az Önkormányzat kikéri a 3. számú mellékletben meghatározott környezet védelméért felelős közigazgatási szervek véleményét arról, hogy a hatáskörükbe tartozó környezet- vagy természetvédelmi szakterületet illetően várható-e jelentős környezeti hatás.

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

Jelenleg az új EljR 66. § (1) bekezdése szerinti véleményeztetési szakasz zajlik, valamint a tervdokumentáció véleményeztetése folyik a partnerekkel.

## II. TÁJÉKOZTATÁS A KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT SZÜKSÉGESSÉGÉRŐL

Megállapítható, hogy a rendezési terv módosítása az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet (továbbiakban: KR.) 1.§ (3) bekezdésének hatálya alá tartozik, azaz a tervmódosítás várható környezeti hatása jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el, hogy kell-e környezeti vizsgálat.

A várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése céljából az 1. számú és a 2. számú tervezési terület esetében környezeti tájékoztatás elkészítése szükséges a KR. 4.§ (3) alapján. A 3., 4. és 5. számú tervezési területet érintő módosítások esetén a jellegükből fakadóan kedvezőtlen környezeti hatással nem kell számolni. ugyanez állapítható meg a HÉSZ rendelkező részét érintő módosításokról (131/2024. (IX. 5.) határozat 1.) pont c. és d. alpontja), valamint a tervi hiba javításából fakadó módosítás miatt.

### 1. SZÁMÚ TERVEZÉSI TERÜLET VONATKOZÁSÁBAN A MÓDOSÍTÁS KÖRNYEZETI ELEMRE GYAKOROLT HATÁSA

#### a) Talajvédelem, felszíni és felszín alatti vizek védelme

A tervezési terület közelében felszíni vízfolyás, víztest nincs.

A terület általános gazdasági területbe sorolása előre láthatóan a felszíni vizekre hatással nem lesz.

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

A gazdasági tevékenységek esetén kommunális szennyvíz mellett ipari szennyvíz keletkezésével is számolni kell. A szennyvízelvezetés-és tisztítás közüzemi szolgáltatással vagy egyedi berendezéssel (pl zárt szennyvíztároló) kell történjen. A területen szikkasztás nem megengedett.

Adatszolgáltatás alapján Rendszeresen belvízjárta terület övezete nem érinti. Az adatszolgáltatás és a hatályos HÉSZ függeléke rendszeresen belvízjárta terület lehatárolása szempontjából nem egyezik.

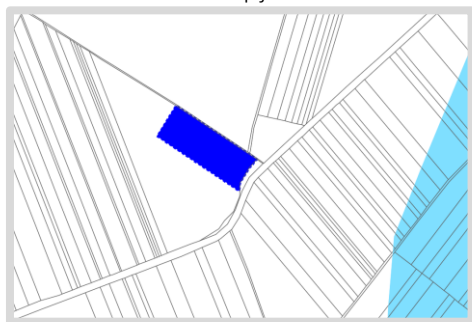
#### b) Termőföld védelme

A területen új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, összesen 30 000 m<sup>2</sup> nagyságban.

A tervezési terület művelési ága szántó. Részben 5 , részben 6 minőségi osztályba tartozik.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII törvény 7. § (3) bekezdés d) pontja alapján a termőföld igénybevételével 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 igénybevitelével történjen. A vélemény kialakítása során figyelemmel kell lenni továbbá arra, hogy az egyeztetési eljárás tárgyát képező földrészletekkel 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**

A 0220/38 hrsz-ú ingatlan adatai alapján a földrészlet aranykorona értéke **11,97**, azaz átlagosnál gyengébb minőségű termőföld.

Toina Vármegyei Kormányhivatal Paks 7031 Paks, Szentháromság tér 6. Pf. 36					
Ingatlan leíró adatai 2024.09.09					
MADOCSA Külterület 0220/38 helyrajzi szám				Szektor: 61 Térképszelvény:	
"címkézés alatt"					
I. rész					
1. Az ingatlan adatai:					
alrészlet adatok	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály ter.	adatok kat.jöv
művelési ág/kivett megnevezés/				ha m2	k.fill
-----					
. szántó	5	12.9874	154.58	4.6236	68.43
	6			8.2838	86.15

A terület tervezett hasznosítása termőföld más célú hasznosítását eredményezi.

A terület nem érintett a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetével, ugyanakkor része a jó termőhelyi adottságú szántók övezetének.

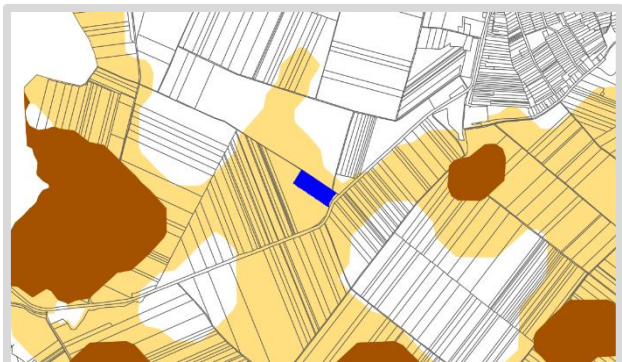
A módosítás nem ütközik az övezetre vonatkozó előírással.

9/2019. (VI. 14.) MVM rendelet

2.§ (1) 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.

c) **Ásványvagyon, felszíni mozgások**



A tervezési terület Lechner Tudásközpont Kft.-től kapott 2024. évi adatszolgáltatás szerint nem érint bányatelket, nem érint megkutatott ásványi nyersanyagvagyron helyszínt és nem felszínmozgás veszélyes helyszínt.

#### d) Természet- és tájvédelem

A tervezési terület nem érint természeti oltalom alatt álló értéket vagy területet. A terület nem része az országos ökológiai hálózatnak, attól legközelebb 500 méteres távolságra északi irányban magterületi övezetbe tartozó terület található. a *NÖSZTÉP Magyarország ökoszisztéma-alaptérképe* alapján a terület élőhely-besorolása: „zárt gyepek kötött talajon”, melyet keletről fás erdősáv, mezsgye határol. A tervezett gazdasági terület a magterülettől megfelelő távolságra van ahhoz, hogy ne gyakoroljon hatást a magterület élővilágára. A módosítási terület nem része a tájképvédelmi terület övezetének.

Jelenleg a terület mezőgazdasági művelés alatt áll. Az övezeti átsorolást követően a terület várhatóan beépítésre kerül, illetve burkolt felületek kerülnek kialakításra.

Az övezeti átsorolás jellegéből adódóan megváltoztatja a táj jellegét, azonban a az 5111. számú országos mellékútról a cserjés-fás sáv miatt erősen korlátozott a rálátás.

A szántóföldek felőli oldalon a gazdasági terület határa mentén szintén javasolt háromszintes növényzet ültetése, mely a szélerózió elleni védelemben is szerepet tud betölteni.



#### e) Levegőtisztaság-védelem

Madocsa település a 4/2002. (X.7.) KvVM rendelet a légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről kategorizálása szerint a 13. zónacsoportba tartozik, mely alapján az ország olyan egyéb területe között szerepel, amely nem tartozik légszennyezettségi agglomerációba.

A módosítás levegőminőségre gyakorolt hatása a rendelkezésre álló adatok alapján nem értelmezhető. Az általános gazdasági területen, a hatályos OTÉK alapján elhelyezhető rendeltetések alapján várhatóan csekély mértékű lesz.

#### f) Zaj- és rezgésvédelem

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



### g) Hulladékkezelés

A gazdasági tevékenységi célú, továbbá kereskedelmi, szolgáltató és raktár-rendeltetésű építmények elhelyezhetőségével többlet hulladék keletkezik, melynek tárolásáról és elszállíttatásáról a hulladék birtokosának kell gondoskodnia.

### h) Épített környezet védelme

A módosítással érintett területen nem található helyi védelem alatt álló vagy helyi védelemre érdemes épület, továbbá országos védelem alatt álló építmény. 2 db nyilvántartott régészeti lelőhely érinti a tervezési területet, a Síkvölgy II. és a Síkvölgy III. nevű.

Az övezeti átsorolás eredményeként megvalósítható gazdasági létesítmények a település meglévő képét, látványát a belterülettől való távolság miatt nem befolyásolják.

A módosítás nem eredményez olyan változást, ami településképi szempontból kedvezőtlen hatást eredményezne a meglévő épített környezetben.

## 2. SZÁMÚ TERVEZÉSI TERÜLET VONATKOZÁSÁBAN A MÓDOSÍTÁS KÖRNYEZETI ELEMEKRE GYAKOROLT HATÁSA

### b) Talajvédelem, felszíni és felszín alatti vizek védelme

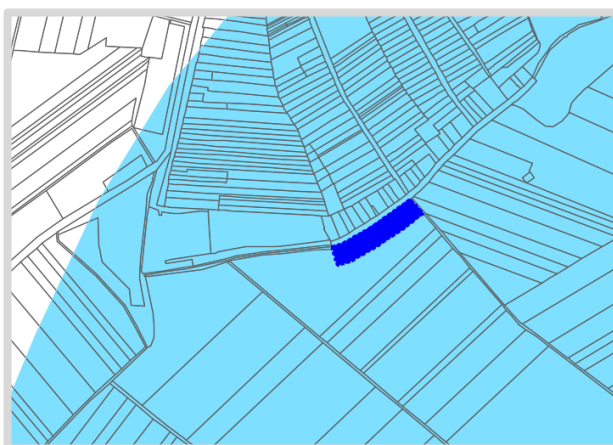
A tervezési terület övezeti átsorolással érintett földrészlete a belterület mentén fekszik. Jelentősebb felszíni vízfolyás a területtől távol található: a Külsőréti-árok tőle nyugatra 2900 méterre, míg a Duna tőle keletre 3 km-re.

A kertvárosias lakóterület kijelölése nem veszélyezteti a felszíni vizek minőségét, mennyiségét.

Tolna Vármegyei Területrendezési Tervéről szóló 8/2020. (X.29.) rendelet (továbbiakban TMTrT) 3.6. melléklete szerint a tervezési területet vízminőség-védelmi terület övezete érinti. A település a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról szóló 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet alapján fokozottan érzékeny, valamint kiemelten érzékeny felszín alatti területeken fekszik. A módosítási terület a madoccai vízműhöz tartozó távlati vízbázis területén található.

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

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



A hatályos településrendezési eszközökben (HÉSZ függelékében) lehatárolásra került a vízminőség-védelmi terület, a helyi építési szabályzat rendeletében nem került a vízminőség-védelmi terület övezetre vonatkozó előírás meghatározásra. A vízminőség védelmével kapcsolatos az a rendelkezés, mely a beépítésre szánt területeken a beépítés feltételeként állapítja meg a szennyvízelvezetés meglétét.



A terület közüzemi szennyvízhálózattal ellátott, új létesítmény esetén a hálózatra való rácsatlakozás megoldható.

Adatszolgáltatás alapján Rendszeresen belvízjárta terület övezete nem érinti. Az adatszolgáltatás és a hatályos HÉSZ függeléke rendszeresen belvízjárta terület lehatárolása szempontjából nem egyezik.

## b) Termőföld védelme

A terület tervezett hasznosítása termőföld más célú hasznosítását eredményezi.

A területen új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, összesen 13 000 m<sup>2</sup> nagyságban.

A tervezési terület művelési ága szántó, és 5 minőségi osztályba tartozik.

A vonatkozó jogszabály alapján a termőföld igénybevételével járó, új beépítésre szánt területek kijelölésénél elsősorban a termőföld védelméről szóló törvényben meghatározott átlagosnál gyengébb minőségű termőföld-területek jelölhetők ki.

A 087/12 hrsz-ú földrészlet átlagos aranykorona értéke: 14,8. Madocsa község területén az átlag aranykorona érték **16,2 AK**, így tehát a tervezési terület gyengébb minőségű termőföld.

A terület nem érintett a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetével, ugyanakkor része a jó termőhelyi adottságú szántók övezetének.

Az övezeti átsorolással járó módosítás nem ütközik az övezetre vonatkozó előírással.

9/2019. (VI. 14.) MVM rendelet

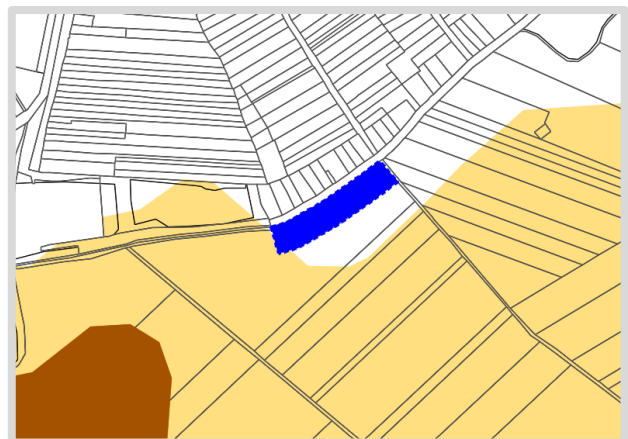
2.§ (1) A településrendezési eszközök készítése során a mezőgazdasági terület területfelhasználási egység területét elsősorban – a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete mellett – a jó termőhelyi adottságú szántók övezetén javasolt kijelölni.

(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.

## c) Ásványvagyon, felszíni mozgások

A tervezési terület Lechner Tudásközpont Kft.-től kapott 2024. évi adatszolgáltatás szerint nem érint bányatelket, nem érint megkutatott ásványi nyersanyagvagyon helyszínt és nem felszínmozgás veszélyes helyszínt.

Tolna Vármegyei Kormányhivatal Paks 7031 Paks, Szentháromság tér 6. Pf. 36			
<b>Ingyen leíró adatai</b>			
2024.09.10			
MADOCSA Külterület 087/12 helyrajzi szám		Szektor: 61 Térképszelvény:	
<b>I. rész</b>			
1. Az ingatlan adatai:			
alrészlet adatai	min.o	terület ha m <sup>2</sup>	kat.t.jöv. alosztály adatok ter. kat.jöv. ha m <sup>2</sup> k.fill
művelési ág/kivett megnevezés/			
szántó	5	6.7470	99.86

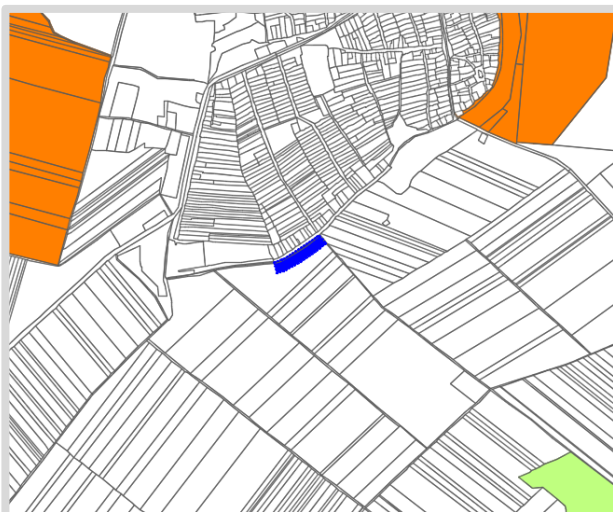


#### d) Természet- és tájvédelem

A tervezési terület nem érint természeti oltalom alatt álló értéket vagy területet.

Továbbá nem része a vármegyei területrendezési terv alapján tájképvédelmi terület övezetének, országos ökológiai hálózat magterületi övezetének, sem pedig az ökológiai folyosó övezetének.

A tervezési terület északi, közúttal párhuzamos oldalán 6 m széles gyepes mezsgye húzódik, a terület többi része (cca. 1 ha) nagyüzemi művelésű szántóterület. A kertvárosi lakóterület kialakulásával a terület növényzeti fedettsége a jelenlegihez képest megnövekszik, minőségileg is javul.



#### e) Levegőtisztaság-védelem

Madocsa település a 4/2002. (X.7.) KvVM rendelet a légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről kategorizálása szerint a 13. zónacsoportba tartozik, mely alapján az ország olyan egyéb területe között szerepel, amely nem tartozik légszennyezettségi agglomerációba.

A módosítás levegőminőségre gyakorolt hatása a rendelkezésre álló adatok alapján csekély mértékű lesz.

#### f) Zaj- és rezgésvédelem

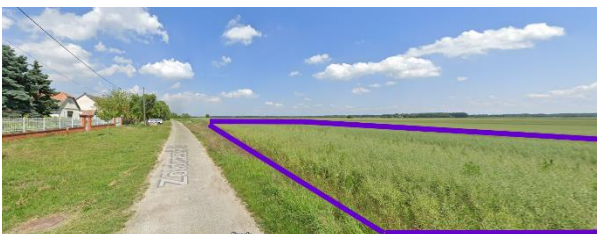
A módosítás várható zaj- és rezgésterhelése a rendelkezésre álló adatok alapján csekély mértékű lesz.

#### g) Hulladékkezelés

Az övezeti átsorolások eredményeként kialakuló új területhasználatok jelentős többlet hulladék keletkezésével nem járnak. A kommunális és szelektív hulladék gyűjtésének, elszállításának biztosítása az Önkormányzat feladata, melynek szolgáltatója a MOHU MOL Hulladékgazdálkodási Zrt, illetve a Vertikál Zrt.

#### h) Épített környezet védelme

A módosítással érintett területen nem található helyi védelem alatt álló vagy helyi védelemre érdemes épület, továbbá országos védelem alatt álló építmény sem. „Tóhát II.” nevű nyilvántartott régészeti lelőhely érinti a területet. A tervmódosításhoz során régészeti terepbejárás és régészeti szakvélemény készül.





Az övezeti átsorolással a Zöldmező utca kétoldalas beépítésű utcává alakulhat át. Az építési előírások meghatározásakor a meglévő épületállományhoz igazodóan földszint (legfeljebb + tetőtér beépítésére) lehetőséget adó beépítési magasságot kell meghatározni.

A módosítás nem eredményez olyan változást, ami településképi szempontból kedvezőtlen hatást eredményezne a meglévő épített környezetben.



**Tervezői összegzés: A fenti megállapítások összegzése alapján Madocsa község településrendezési eszközeinek 2. számú módosításához környezeti értékelés lefolytatása nem vált indokolttá.**

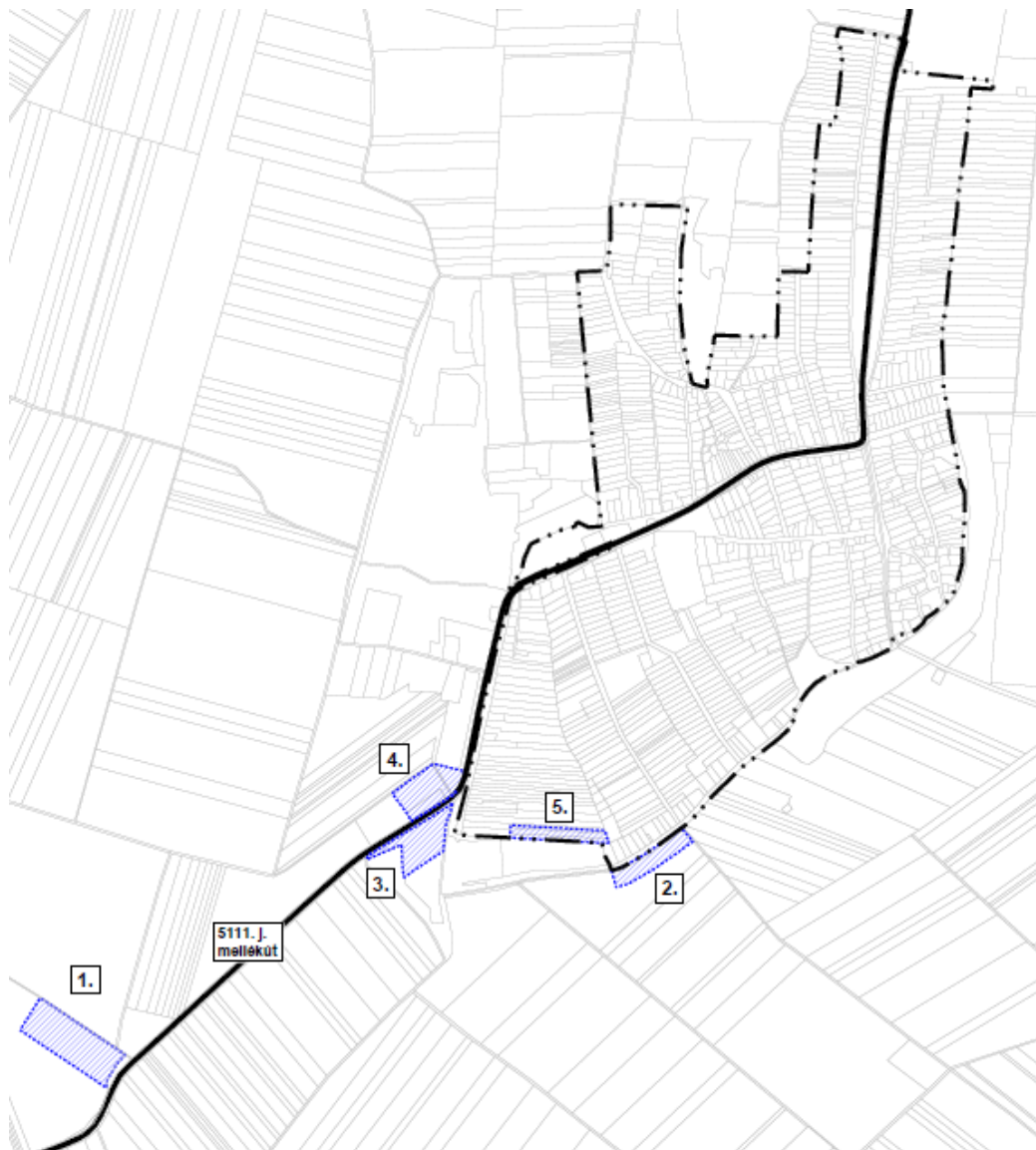
### III. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

#### 1. AZ INTÉZKEDÉST, BEAVATKOZÁST IGÉNYLŐ TERÜLETEK LEHATÁROLÁSA

A fejlesztési döntés alapján 5 helyszínen kerül módosításra a településrendezési terv:

1. A külterületi 0220/38 hrsz-ú földrészletek déli 3 ha-os része (1. számú tervezési terület)
2. A külterületi 087/12 hrsz-ú földrészletének Zöldmező utca menti 1,3 hektáros része (2. számú tervezési terület)
3. A külterületi 087/33 hrsz-ú földrészlet (3. számú tervezési terület)
4. A külterületi 0239/2, 0239/3 (részben), 0225/55, 0225/17 (részben) hrsz-ú földrészlet (4. számú tervezési terület)
5. A belterületi 601, 602, 604 hrsz-ú földrészletek (5. számú tervezési terület)

A módosítási területeket a mellékelt átnézeti térkép mutatja be.



*Módosítással érintett területek átnézeti térképe*

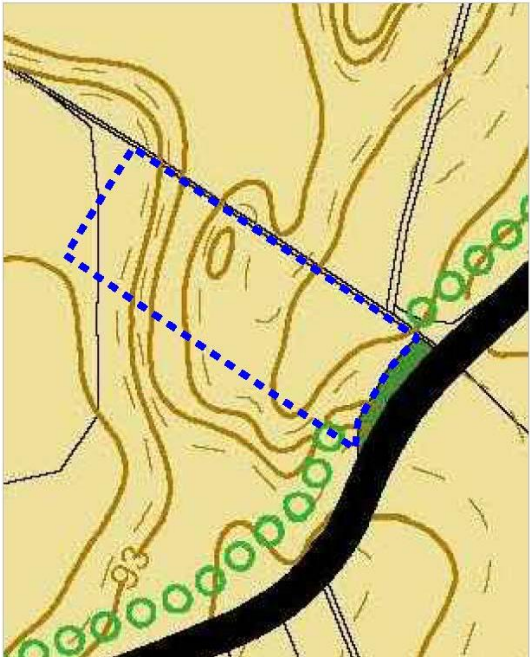
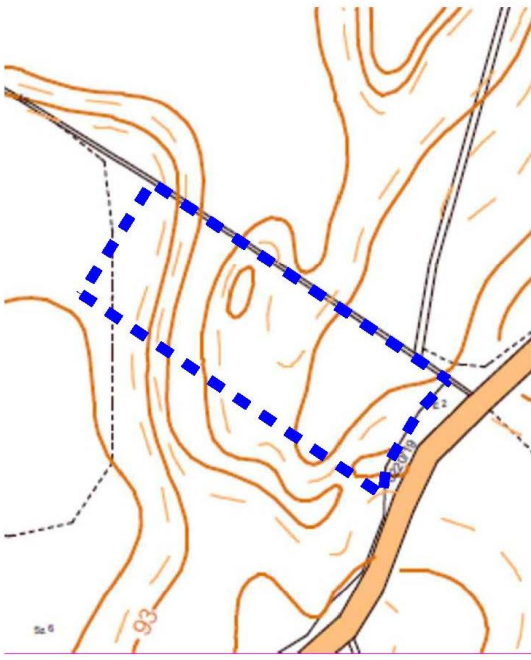
## 2. TERÜLETRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEK

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


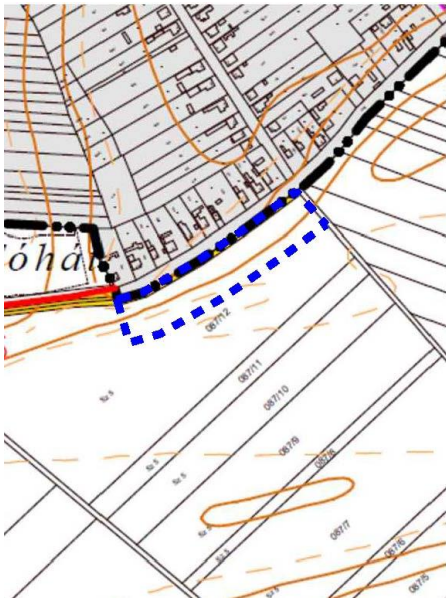
## 3. TERVI ELŐZMÉNYEK, ÉRVÉNYES TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉSEK ÉS AZOK ÉRVÉNYESÜLÉSE

A tervmódosítás vonatkozásában jelenleg a 131/2024. (IX. 5.) számú határozat tartalmaz érvényes Településfejlesztési döntést, melyet módosított a 177/2024. (XI. 05.) önkormányzati határozat.

### 1. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSI TERÜLET

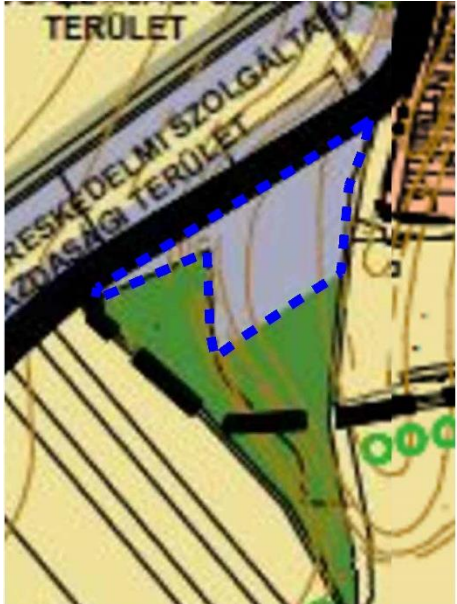
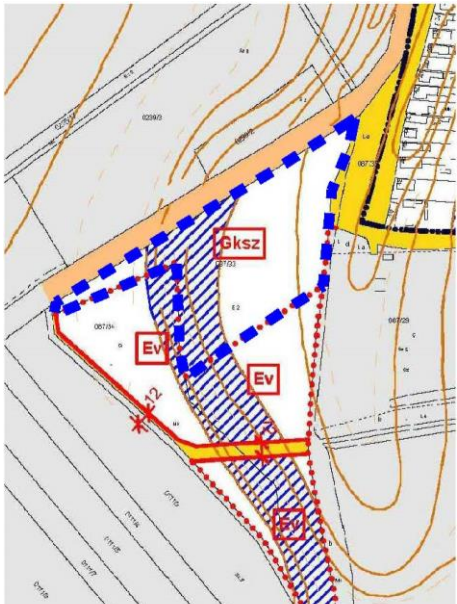
HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV	HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV
	
Az átsorolással érintett rész a hatályos településszerkezeti terv és szabályozási terv alapján Má jelű általános mezőgazdasági területbe tartozik.	

## 2. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSI TERÜLET

HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV	HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV
	

A 2. sz. módosítási területen belül övezeti átsorolással érintett rész a hatályos településszerkezeti és szabályozási terv alapján Má jelű általános mezőgazdasági terület övezetbe tartozik. A szerkezeti terv javasolt fasort jelöl a terület hosszában. Az övezeten belül a HÉSZ alapján 3 %-os beépíthetőséggel helyezhetők el, OTÉK szerinti rendeltetésű épületek.

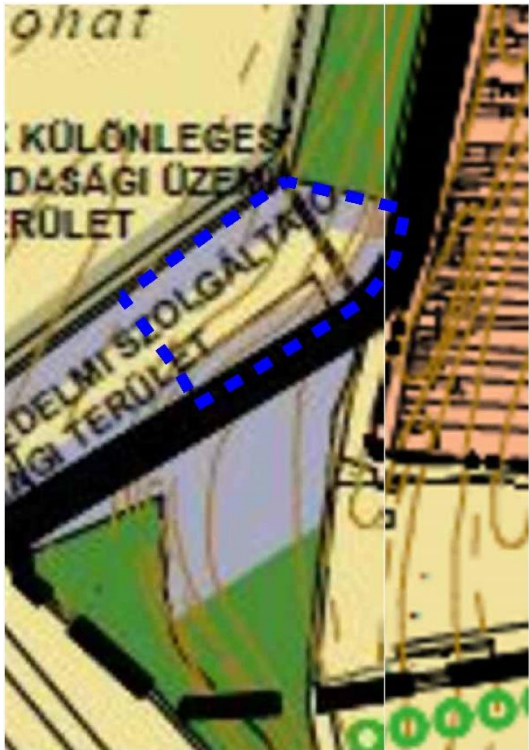
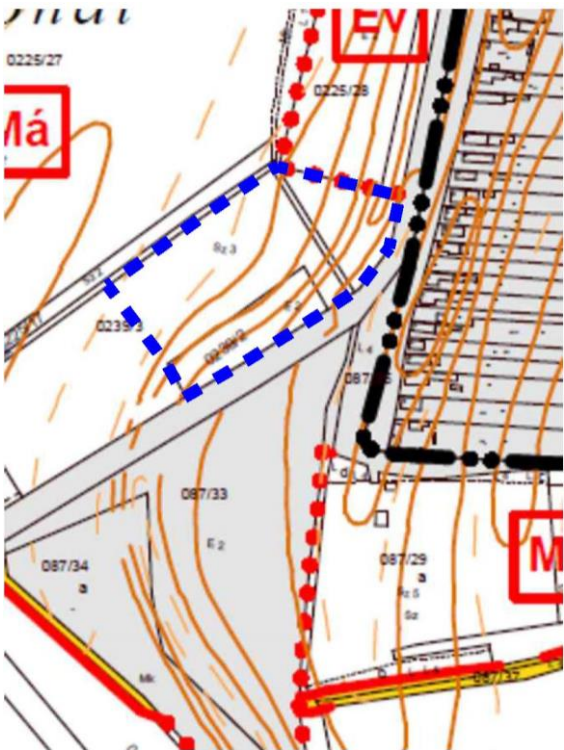
## 3. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSI TERÜLET

HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV	HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV
	

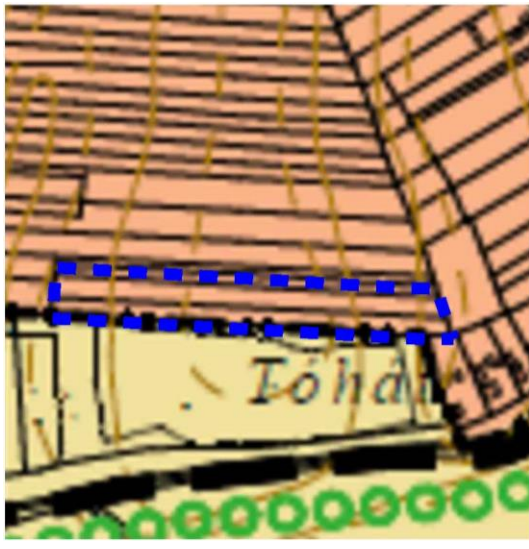
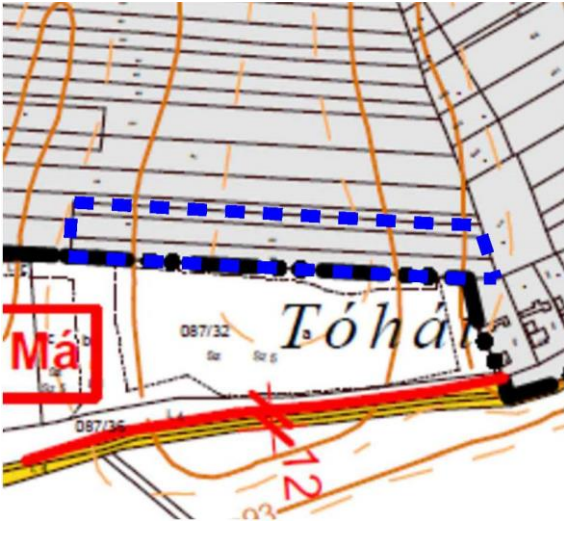
Az átsorolással érintett rész a hatályos településszerkezeti terv és szabályozási terv alapján kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület övezetébe tartozik.



#### 4.SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSI TERÜLET

HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV	HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV
	
<p>Az övezeti átsorolással érintett rész a hatályos településszerkezeti tervben tartalék kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület övezetébe tartozik, a szabályozási tervben Má jelű általános mezőgazdasági terület.</p>	

#### 5.SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSI TERÜLET

HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV	HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV
	
<p>Az 5. sz. módosítási területen belül övezeti átsorolással érintett rész a hatályos településszerkezeti terv és szabályozási terv alapján Má jelű általános mezőgazdasági terület övezetbe tartozik.</p>	

#### 4. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI, TELEPÜLÉSSZERKEZETI VIZSGÁLAT

##### 1. számú módosítási terület

A tervezési terület a 0220/38 hrsz-ú, szántó művelési ágú földrészletnek képezi részét egy 3,1 ha nagyságú területen. Északi oldalán a 0222 hrsz-ú földút halad, mely az 5111 j. mellékútba csatlakozik, így közötti megközelítésére a 0222 hrsz-ú ingatlanon keresztül adott. Az 5111. mellékút és a tervezési terület között erdősáv húzódik, minden egyéb oldalról általános mezőgazdasági terület határolja.



##### 2. számú módosítási terület

A Zöldmező utca Ady Endre utcától nyugatra lévő teleksorával szemközt tervezett az új lakóterület kijelölése. Az átsorolással érintett telkek: 087/37, 087/12 hrsz-ú földrészletek ÉK-i részei. A kialakítandó új lakótelkek kertvárosi jellegűek lesznek, melyek irányadó hossza 50 m. A módosítási területtől északra a Madocsa belterületi falusias lakóterületek találhatóak, így szervesen kapcsolódik a meglévő lakóterületekhez. A többi irányban általános mezőgazdasági területek jellemzők.



##### 3. számú módosítási terület

A tervezési terület a 087/33 hrsz-ú földrészlet északi, 1,7 ha nagyságú részét képezi, a hatályos településrendezési terv is csak ezt a részét sorolja gazdasági övezetbe. A területen gazdasági tevékenységet nem folytatnak. A mezőgazdasági területbe való átsorolás a tulajdonos kérésére történik. Tőle északra és délre erdőterületek találhatóak. Erdőterületből való kivonása jelenleg folyamatban van.





#### 4.számú módosítási terület

A tervezési területbe a 0239/2, /3 (részben), 0225/55, 0238 hrsz-ú földrészletek tartoznak, a 3. számú tervezési területtől északra. Ezen a területen gazdasági tevékenység szintén nem alakult ki. A 0239/2 hrsz-ú földrészlet erdő művelési ágú, a 0225/55 hrsz. gyeplő, a 0239/3 hrsz-ú földrészlet szántó, a 0238 hrsz-ú pedig kivett, önkormányzati közút. A módosítási területtől közvetlenül északra erdőterület övezet található.



#### 5.számú módosítási terület

A tervezési terület a 601, 602, 604 hrsz-ú földrészleteket érinti, melyek a lakóterületbe ékelődő különálló földrészleten lévő belterületi szántóterületek. Művelési águk szerint kivett területek. Tőlük délre általános mezőgazdasági területek találhatóak, északra a meglehetősen hosszú lakótelkek keleti részeit szántják.



### 5. KÖRNYEZETIÁLLAPOT –JELLEMZŐK

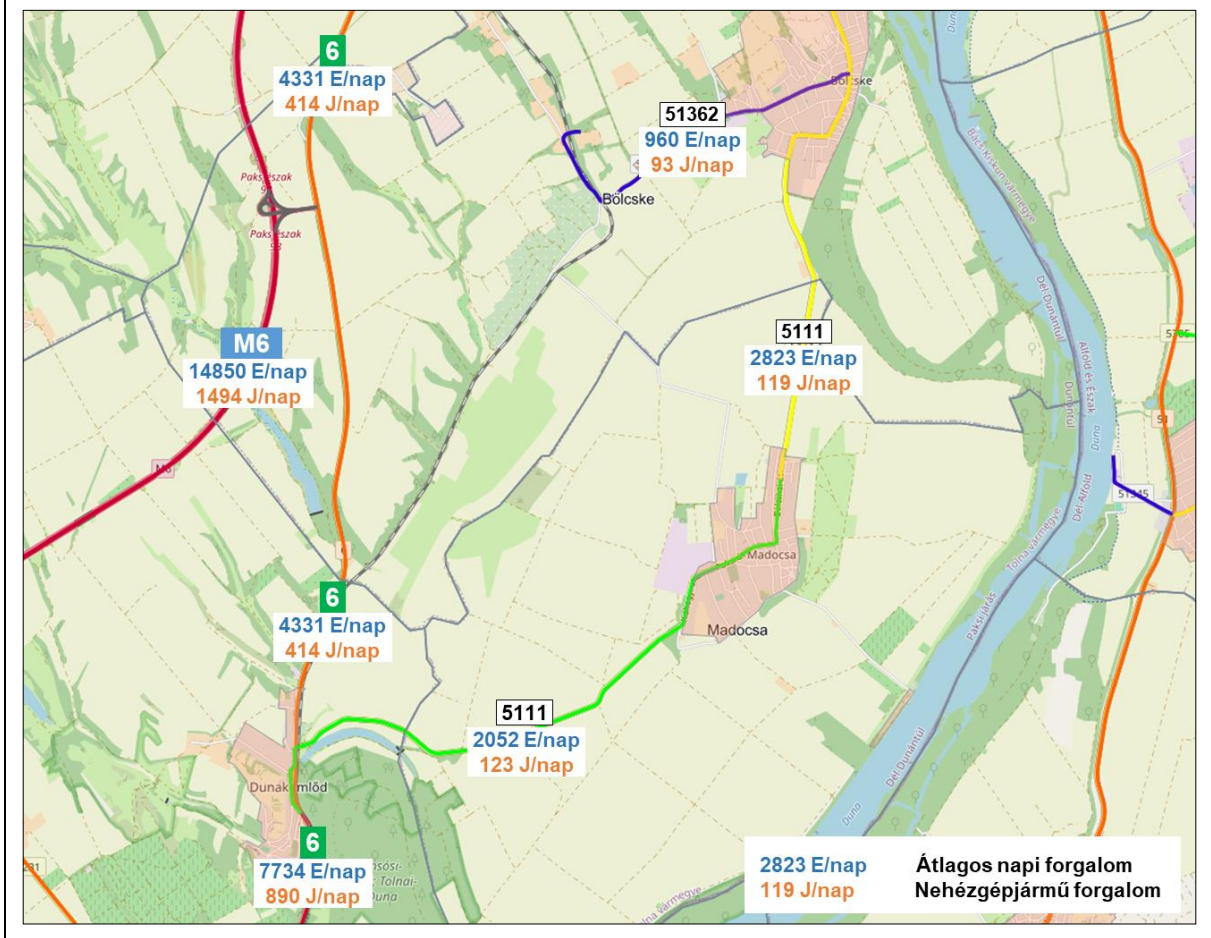
A környezetiállapot-jellemzők a II. Tájékoztató a környezeti vizsgálat szükségességéről c. fejezetben vizsgálatra kerültek.

### 6. KÖZLEKEDÉS

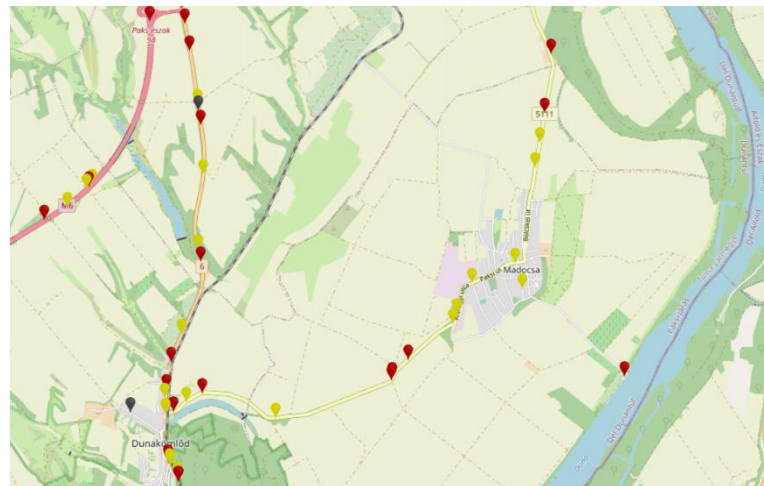
Az 1. számú módosítási terület az 5111 j. Dunaföldvár-Dunakömlőd összekötő út mellett helyezkedik el. Ez az országos mellékút egyedüliként biztosítja Madocsa – és így a módosítási terület – külső közlekedési kapcsolatát. A módosítási területtől nézve a mellékút déli irányba 4 km-re, Dunakömlőd belterületén csatlakozik a 6. sz. főúthoz. Északi irányba Madocsa és Bölcse belterületén is áthaladva Dunaföldvár belterületén csatlakozik az 52. sz. főúthoz mintegy 16 km-re. Az út 2x1 sávú kiépítettségű, jó műszaki állapotú, K.V.A tervezési osztályba sorolt. A KIRA nyilvántartásban szereplő közúti forgalmi adatok alapján Madocsa belterületétől délre 2052 E/nap az átlagos napi gépjárműforgalom, míg 123 J/nap a nehézgépjármű forgalom. Madocsától északra kissé nagyobb forgalom jellemző, 2823 E/nap az átlagos napi gépjárműforgalom és 119 J/nap a nehézgépjármű forgalom.

A terület közvetlen megközelítése az országos mellékútról nyíló 0222 hrsz-ú földútról oldható meg.

## Madocsa és környékének közúthálózatának forgalmi viszonyai



A térség úthálózatának elmúlt 10 éves baleseti adatait vizsgálva megállapítható, hogy az 5111 j. út nem tartozik a potenciálisan veszélyes útszakaszok közé. Baleseti gócpont nincs a térségben, csak szórványosan történt néhány baleset. Éves szintre lebontva a települést érintően egy-két baleset történt.



Madocsa és környékének közúthálózatának személyi sérüléssel járó baleseti adatai (2014-2023, forrás:webbal)

A 2. számú módosítási terület megközelítése a Zöldmező utcai helyi gyűjtőútról lehetséges. A Zöldmező utca a belterület déli határán halad és párhuzamos a település tengelyét jelentő Paksi úttal (5111 j. út). Több merőleges lakóutca is összeköti a két utat. A módosítással érintett területhez legközelebbi az Ady Endre utca. A Zöldmező utca érintett szakaszának közterületi szélessége 15,0-16,0, burkolatszélessége 3,5 m, vízvezető árok nem található, B.VI.A tervezési osztályba sorolt.

A 3., 4. és 5. számú módosítási területen a módosítás jellegéből fakadóan közlekedési szempontú vizsgálat nem releváns.



## **7. KÖZMŰVESÍTÉS, ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS, CSAPADÉKVÍZ-GAZDÁLKODÁS**

Az 1. számú módosítási területen jelenleg csak a Magyar Telekom Nyrt. vezetékes hírközlés elosztó hálózata található alépitményben.

A 2. számú módosítással érintett terület esetében 13 db újonnan kialakítandó lakótelek közművesítése szükséges. A villamos energia-ellátás, gázellátás, hírközlés, ivóvíz-vételezés és szennyvíz-elvezetés a területen a Zöldmező utca felől való rácsatlakozással megoldható. A terület vízminőség-védelmi terület övezetben található, így a szennyvízszikkasztás nem elfogadható, a szennyvízcsatorna-hálózatra való rákötés szükséges. A szomszédos közterület közüzemi szennyvízhálózattal ellátott, a hálózatra való rácsatlakozás megoldható.

A 3-4.-5. számú módosítási területek esetében a közmű infrastruktúrák és elektronikus hírközlés megléte nem releváns.

## **IV. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ**

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

A módosítások nem ellentétesek a hatályos településfejlesztési koncepcióban megfogalmazott célokkal.

A hatályos Helyi Építési Szabályzat külterületi szabályozási tervét tartalmazó SZ-1 jelű tervlapja és Madocsa belterületi szabályozási tervét tartalmazó Sz-2 jelű tervlapja kerül módosításra a tervezési területek övezeti átsorolása érdekében.

A tervezett módosítás településszerkezeti változást öt terület esetében eredményez. A fejlesztési döntés c), d) és k) módosítási pontjai csak a helyi építési szabályzat módosítását igénylik.

A fejlesztési döntés c) pontja esetében OTÉK előírásaitól megengedőbb szabályozás kerül meghatározásra.

Az újonnan kijelölt gazdasági terület feltárását biztosító kiszolgáló út szabályozási szélessége közlekedéstervezői javaslatra került meghatározásra.

A Tervezési területeket nyilvántartott régészeti lelőhelyek és vízminőség-védelmi terület érintik.

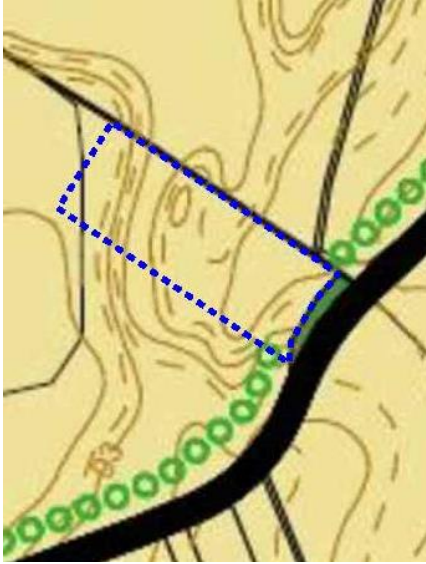
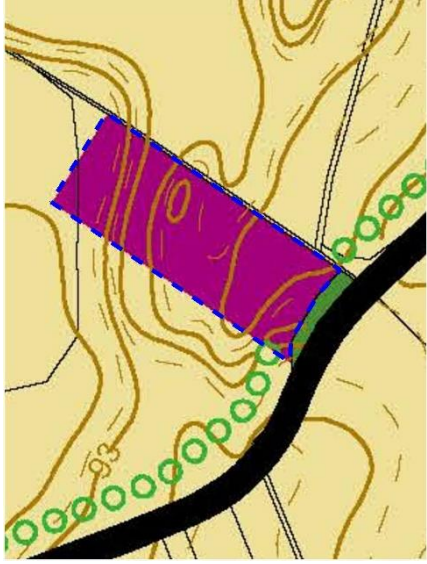
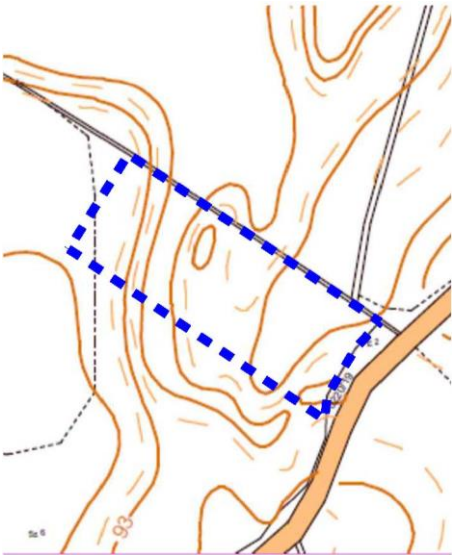
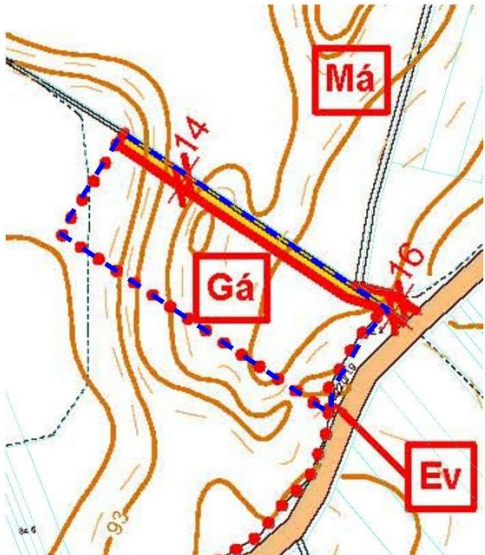
Újonnan beépítésre szánt területek kijelölése miatt régészeti terepbejárás történt és régészeti hatástanulmány kiegészítésre került.

## 2. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT

### 1. számú módosítási terület

Madocsa külterületi 0220/38 hrsz-ú földrészlet egy 3 ha nagyságú területe Má jelű általános mezőgazdasági terület övezetből Gá jelű általános gazdasági terület építési övezetbe kerül átsorolásra.

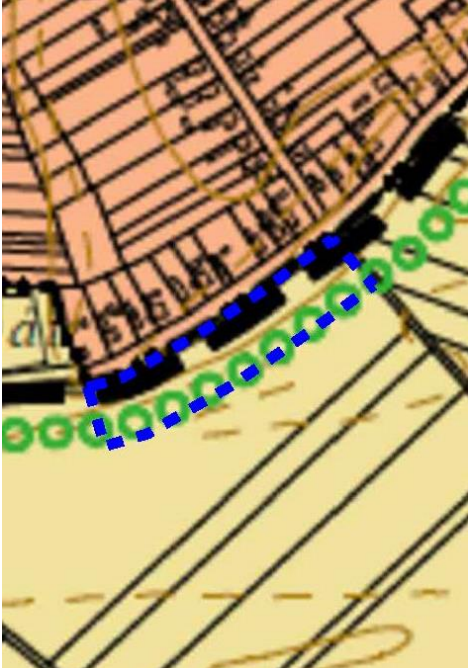

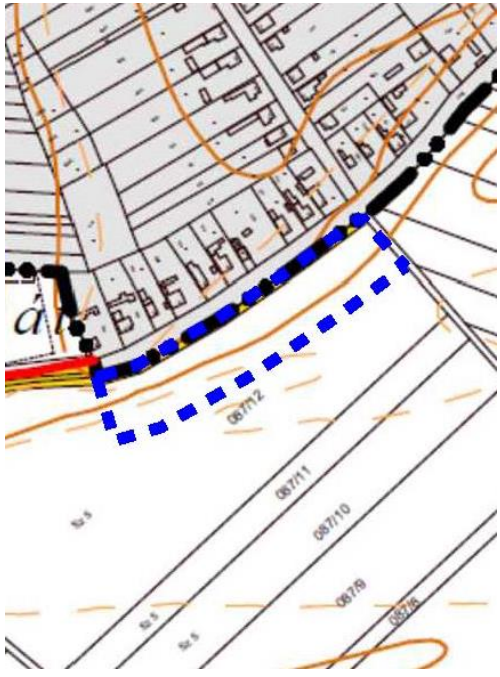
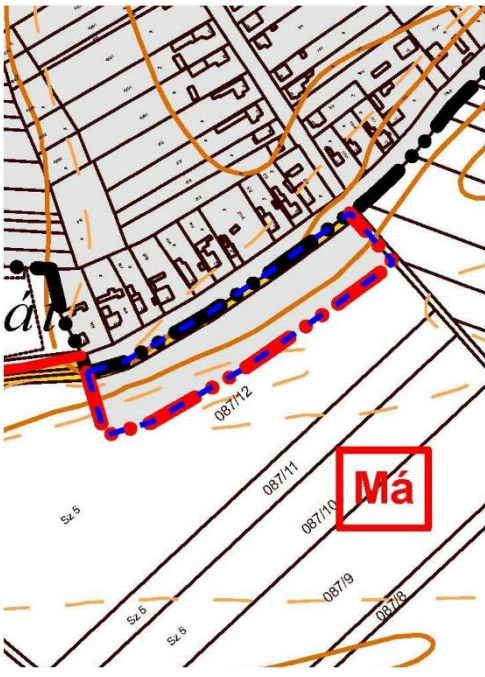
A módosítás új beépítésre szánt terület kijelölésével jár, a Trtv. 12.§ (3) bekezdésnek való megfelelés érdekében kijelölendő csereterületek a 3.,4. és 5. számú módosítási terület újonnan kijelölt, illetve visszasorolt mezőgazdasági és erdőterülete.

módosítási terület hatályos településszerkezeti tervben	tervezett módosítás
	
módosítási terület hatályos szabályozási tervben	tervezett módosítás
	

## 2. számú módosítási terület

A Madocsa, külterület 087/12 és 087/37 hrsz-ú földrészlet 1,3 ha nagyságú területe Má jelű általános mezőgazdasági terület övezetből Lke jelű kertvárosias lakóterület építési övezetbe kerül. Ezzel együtt a belterülethatár újonnan kijelölt lakóterülettel való bővítése szükséges.



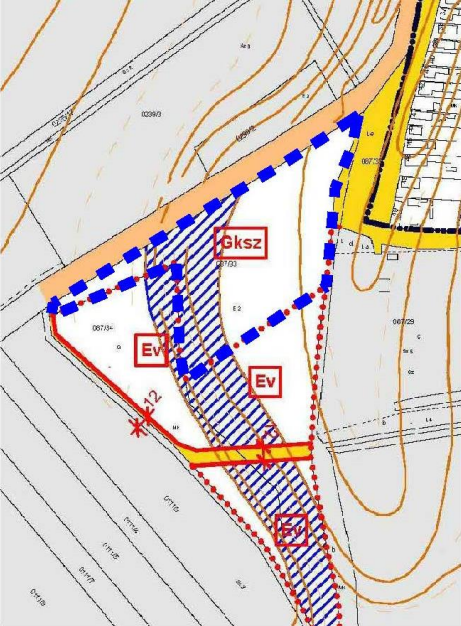
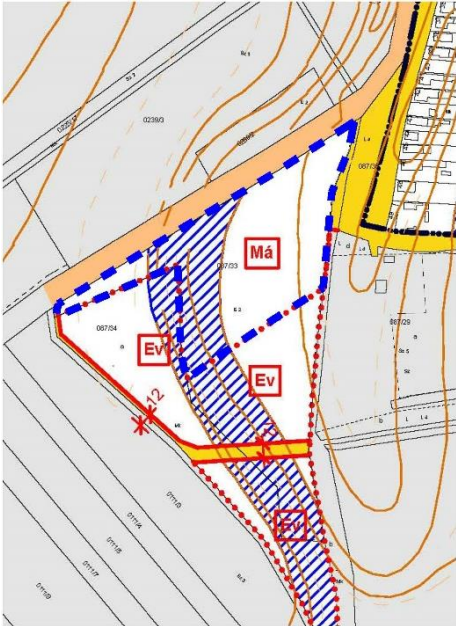
A módosítás új beépítésre szánt terület kijelölésével jár, a Trtv 12.§ (3) bekezdésnek való megfelelés érdekében kijelölendő csereterületek a 3.,4. és 5. számú módosítási terület újonnan kijelölt, illetve visszasorolt mezőgazdasági területei és erdőterülete.

módosítási terület hatályos településszerkezeti tervben	tervezett módosítás
	
módosítási terület hatályos szabályozási tervben	tervezett módosítás
	



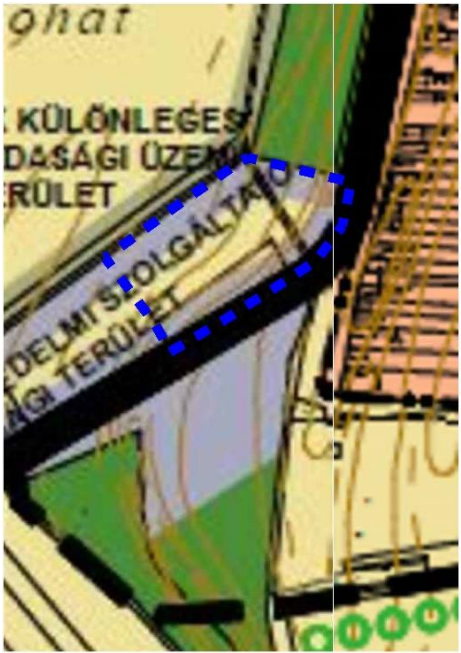
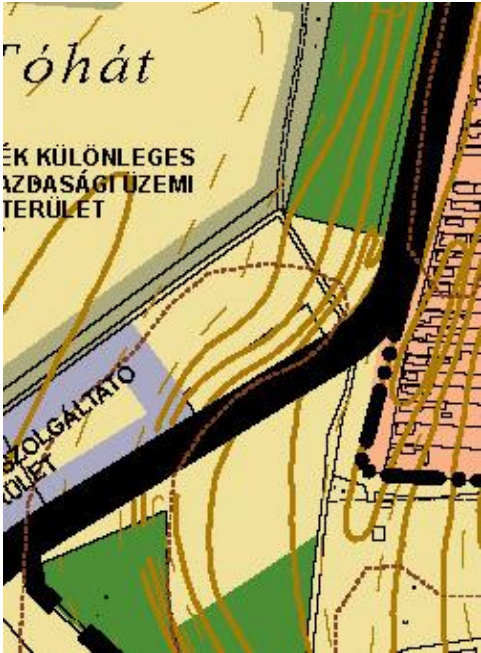
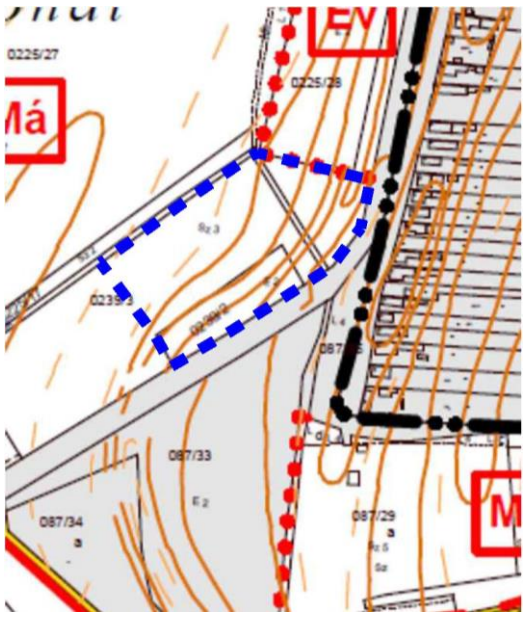
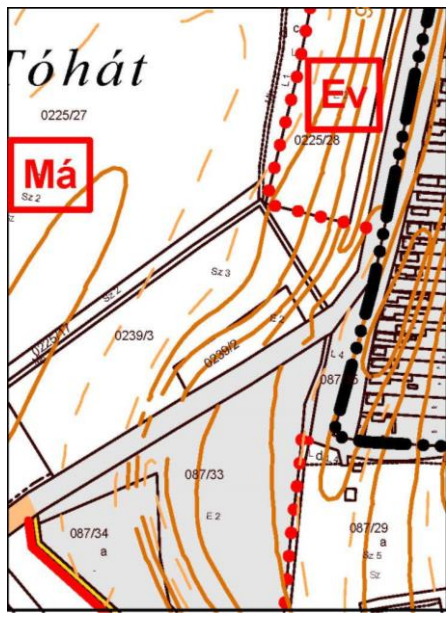
### 3. számú módosítási terület

A Madocsa 087/33 hrsz-ú földrészlet ~1,70 ha nagyságú területe Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezetből Má jelű általános mezőgazdasági terület övezetbe kerül átsorolásra.

módosítási terület hatályos településszerkezeti tervben	tervezett módosítás
 <p>TERÜLET KEDELMI SZOLGÁLTATÓ SÁGI TERÜLET</p>	
módosítási terület hatályos szabályozási tervben	tervezett módosítás
 <p>Gksz Ev Ev</p>	 <p>Má Ev Ev</p>

#### 4. számú módosítási terület

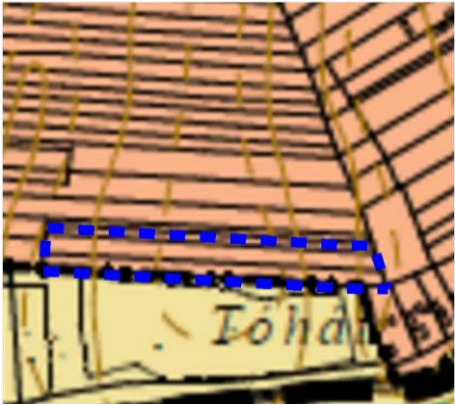
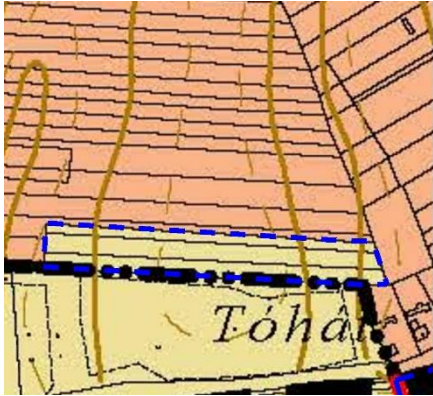
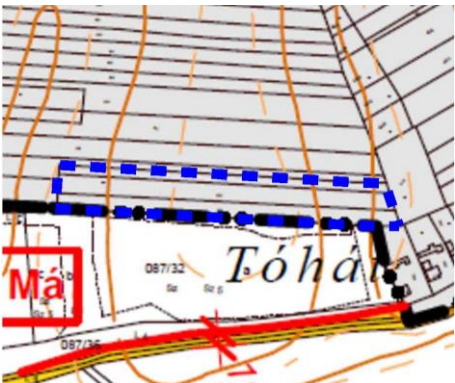

A Madocsa külterületi 0239/2, 0225/55 hrsz-ú földrészlet, valamint a 0239/3 hrsz-ú földrészletből ~1 ha, a 0238 hrsz-ú földrészletből ~446 m<sup>2</sup> nagyságú területe (összesen 1,8 ha) kereskedelmi szolgáltató gazdasági tartalékterületként kijelölt területe általános mezőgazdasági területbe kerül átsorolásra a településszerkezeti tervben. Az érintett terület a szabályozási tervlapon már Má jelű általános mezőgazdasági övezetben van.

módosítási terület hatályos településszerkezeti tervben	tervezett módosítás
	
módosítási terület hatályos szabályozási tervben	tervezett módosítás
	



### 5. számú módosítási terület

A Madocsa belterületi 601, 602 és 604 hrsz-ú földrészletek falusias lakóterület építési övezetből általános mezőgazdasági terület övezetbe kerül átsorolásra.

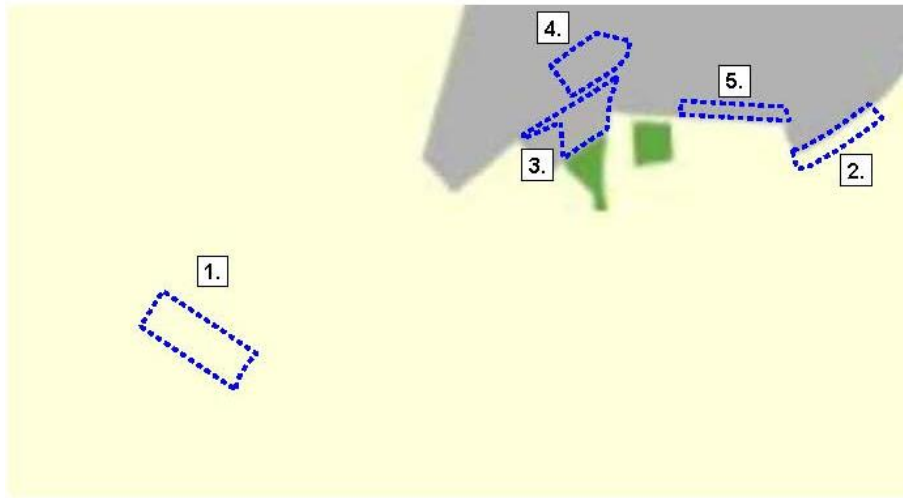
módosítási terület hatályos településszerkezeti tervben	tervezett módosítás
	
módosítási terület hatályos szabályozási tervben	tervezett módosítás
	

### 3. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK BEMUTATÁSA

Lásd I. fejezet A módosítás általános célja, rövid leírása, valamint III. 1. Az intézkedést, beavatkozást igénylő területek lehatárolása c. fejezetekben.

#### 4. A TERÜLETRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

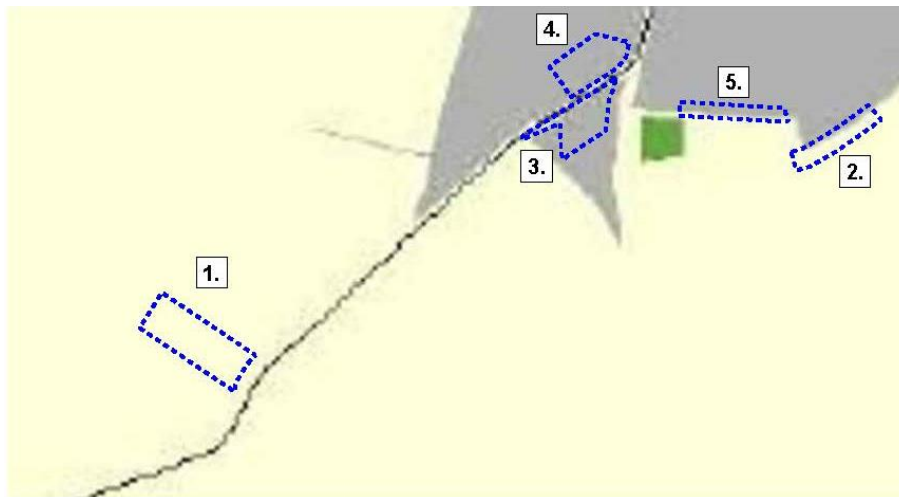
##### Madocsa község Trtv Országos Szerkezeti Tervében (2024. január 1-én hatályos)



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



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.

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.

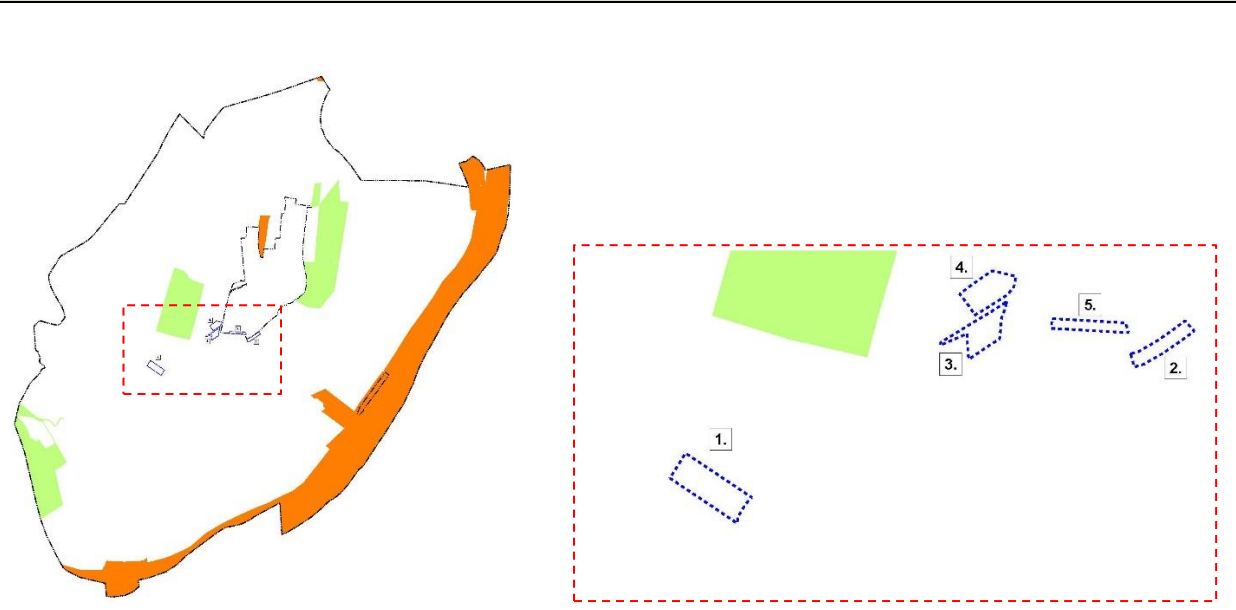
A vármegyei övezetekre vonatkozó előírásokat az MvM. rendelet és a TMTrT állapítja meg.

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 puffterületének övezete	nem érinti	nem érinti
d) kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	érinti	nem érinti
e) jó termőhelyi adottságú szántók övezete	érinti	<b>érinti</b> (1.,2.)
f) erdők övezete	érinti	<b>érinti</b> (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	<b>érinti</b> (2.,3.,4.,5 terület)
k) nagyvízi meder övezete	érinti	nem érinti
l) honvédelmi és katonai célú terület övezete	nem érinti	nem érinti
<b>A vármegyei övezetek az alábbiak:</b>		
a) ásványi nyersanyagvagyon övezete –	érinti/nem érinti	nem érinti
b) rendszeresen belvízjárta terület övezete –	nem érinti	nem érinti
c) földtani veszélyforrás terület övezete –	érinti	<b>érinti</b>
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	<b>érinti</b>



## ORSZÁGOS ÖVEZET

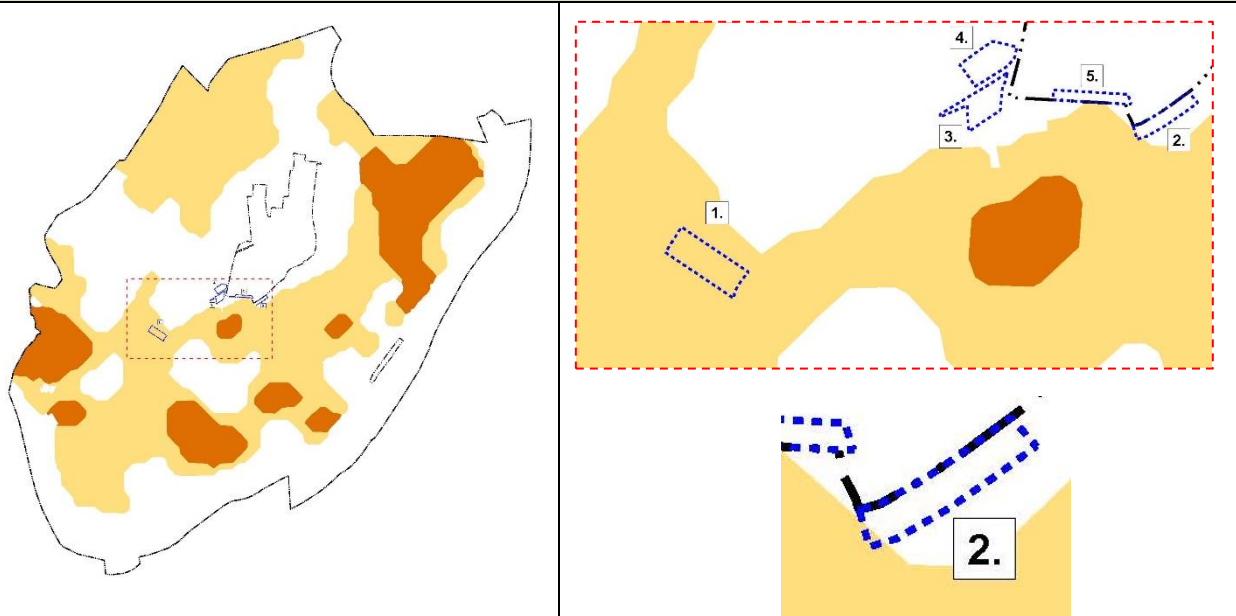
Ökológiai hálózat magterület és ökológiai folyosó övezete  
TMTrT 3/1. melléklete alapján



### 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

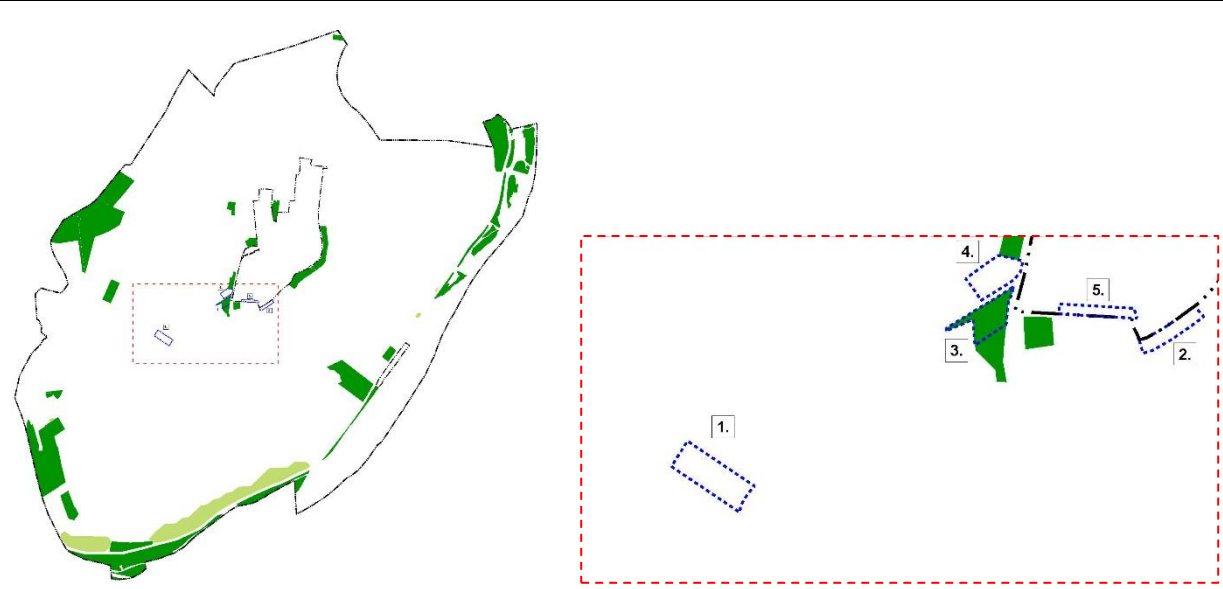
A Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete nem érinti a módosítási területeket, a Jó termőhelyi adottságú szántók övezete által az 1. terület teljes egészében, a 2. tervezési terület csak kis részen érintett.

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.

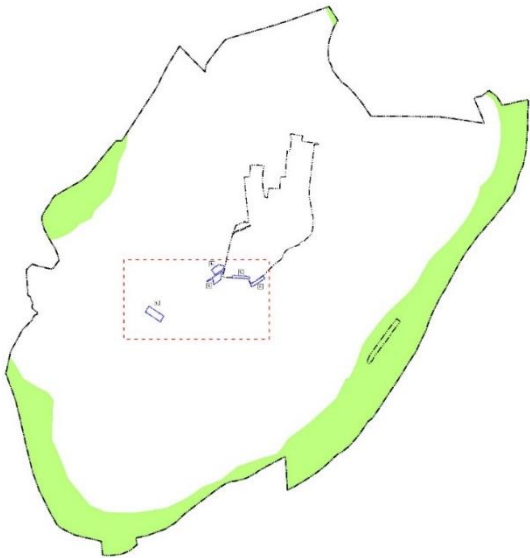
Trtv. 29.§ alapján Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési tervében legalább 95%-ban erdőterület övezetbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról 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 bányatelek 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. módosítási terület az Ország Szerkezeti Terve alapján települési térség, így a településrendezési tervben nem szükséges erdőterületbe sorolni.

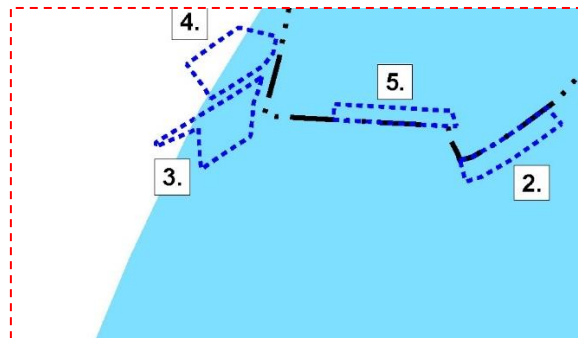
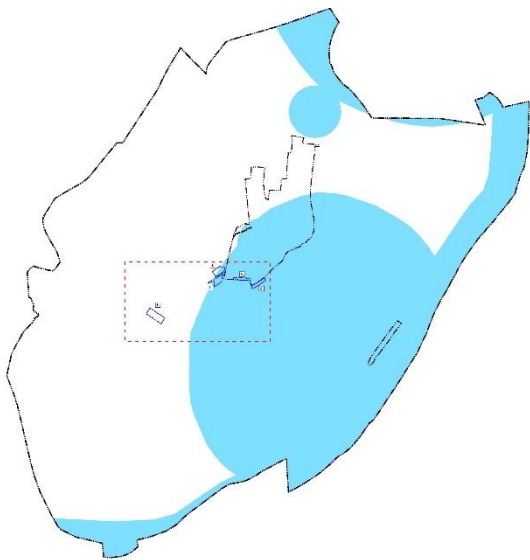
Tájképvédelmi terület övezete  
TMTrT 3/4. melléklete alapján



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.

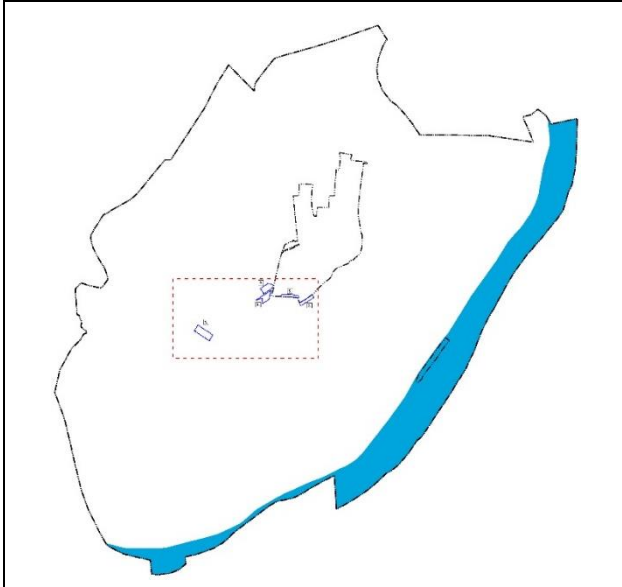
MvM rendelet 5.§ (2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

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

A hatályos településrendezési eszközökben (HÉSZ 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

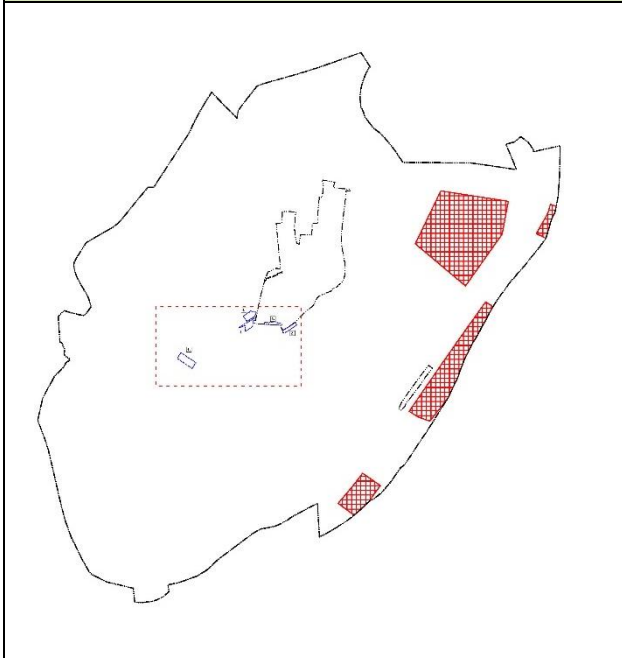


Megfelelőség igazolása

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

A módosítási területek az övezettel nem érintettek.

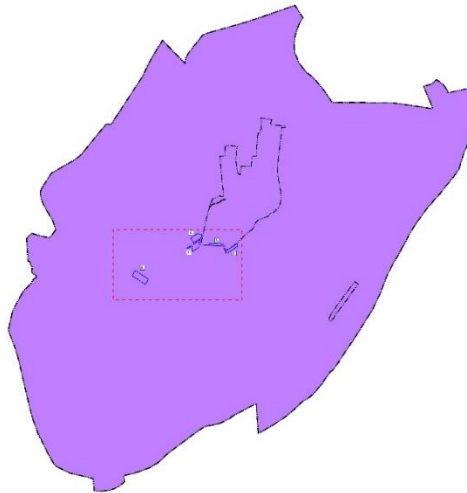
VÁRMEGYEI ÖVEZETEK  
Ásványi nyersanyagvagyon övezete



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.

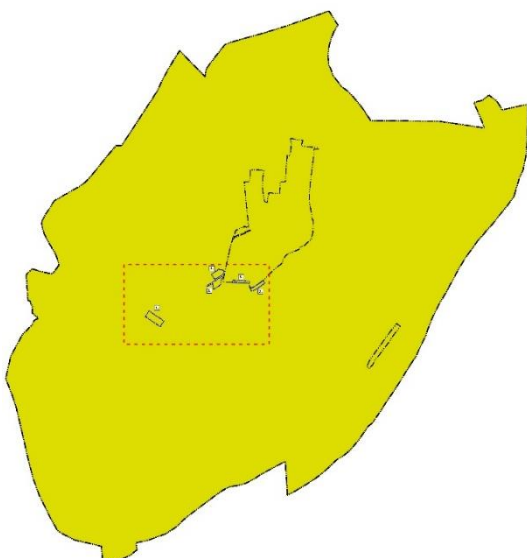
MvM rendelet 11.§ (1) alapján *A földtani veszélyforrás terület övezetében a földtani veszélyforrással érintett terület kiterjedését a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.*

*(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.

Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete  
TMTrT 3/12/3. melléklet alapján



Az övezetre vonatkozóan figyelembe veendő előírásokat a TMTrT. tartalmazza: „A turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezetével érintett települések fejlesztési koncepciója és településrendezési eszközei készítése során törekedni kell a turisztikai nyomvonalas fejlesztések folytonosságára, az egymást gyengítő párhuzamosságok kiküszöbölésére.”

A településrendezési terv módosításai nem zárják ki az övezetre vonatkozó megyei előírások teljesülését.

## ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET KIJELÖLÉSÉNEK IGAZOLÁSA

Az 1. és 2. számú módosítási pont új beépítésre szánt terület kijelölésével jár.

### TRTV. 12-13. § ELŐÍRÁSAINAK VALÓ MEGFELELÉS IGAZOLÁSA

Az új beépítésre szánt területek

- a közigazgatási határtól 250 m-nél távolabb 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 tartalékterület 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	csereterület helye	kijelölés előtti általános használata	kijelölés utáni általános használata	terület mérete (ha)
1.	0220/38	3	Má	Gá	csereterülettel	087/33	Gksz	Má	1,7
2.	087/12, 087/37 hrsz. Zöldmező utca menti	1,3	Má	Lke	csereterülettel	0239/2, /3, 0225/27, 0238	Gksz	Má	1,8
						601, 602, 604	Lf	Má	0,9

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.

## 5. ÖRÖKSÉGVÉDELEM

### Régészet

Az 1. és a 2. számú módosítás kapcsán új beépítésre szánt terület kerül kijelölése. E területre vonatkozóan a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 85/A. §-a alapján régészeti terepbejárást kell készíteni. K. Németh András elvégezte a terepbejárást és elkészítette a hatástanulmányt. (Lásd Melléklet

Az 1. számú tervezési terület olyan helyrajzi számon fekszik (Madocsa 0220/38), amelyen nyilvántartott régészeti lelőhely is található (Madocsa-Síkvölgy III., Madocsa 41, lelőhely-azonosító: 51948), bár maga a lelőhely poligonja nem terjed ki a beépítésre szánt területre (ld. alább).

A vizsgált terület közelében, 250 méter sugarú körön belül három nyilvántartott régészeti lelőhely is van:

– 25 méterre délnyugatra: Madocsa-Síkvölgy III. (Madocsa 41, lelőhely-azonosító: 51948): neolitik telep;

– 180 méterre északkeletre: Madocsa-Síkvölgy VI. (Madocsa 49, lelőhely-azonosító: 68461): neolitik (dunántúli vonaldíszes kerámia kultúrája) telep;

– 240 méterre északnyugatra: Madocsa-Síkvölgy II. (Madocsa 40, lelőhely-azonosító: 51947): neolitik telep, római kori telep.

A fentiek alapján a Madocsa 0220/38 helyrajzi szám régészeti lelőhellyel érintett, a szomszédos földrészletek a nyilvántartott régészeti lelőhelyek és egykori vízfolyás partján való fekvésük miatt is régészeti érdekű területeknek tekinthetők. A felsorolt közeli régészeti lelőhelyek elhelyezkedése, földrajzi adottságai ismeretében további régészeti lelőhelyek előkerülése – ez alatt nemcsak telepeket vagy temetőket, hanem kevesebb felszíni nyomot hagyó tájrégészeti (pl. fohozdálkodással, halászattal vagy vízi átkelővel kapcsolatos lelőhelyek) lelőhelyeket is értve – nem zárható ki a vizsgált területen.

Az 1. számú tervezési területen végzendő, 30 cm-t meghaladó földmunka esetén régészeti feladatellátás szükséges, amelynek módját a területileg illetékes kormányhivatal határozza meg.

A 2. számú tervezési területre esik egy nyilvántartott régészeti lelőhely, kb. 330 m<sup>2</sup>-es területen érinti az alábbi lelőhely poligonjának délnyugati szélé:

– Madocsa-Tóhát II. (Madocsa 36, lelőhely-azonosító: 51895): középső bronzkori telep, középső bronzkori urnatemető, késő bronzkori telep, késő bronzkori urnatemető.

A vizsgált terület közvetlen közelében továbbá egy másik nyilvántartott régészeti lelőhely is található, kb. 30 méterre északra: Madocsa-Ady, Kossuth és Virág utcák (Madocsa 32, lelőhely-azonosító: 51817): rézkori (Baden-kultúra) telep. A Vizsgálat című fejezetben kifejtettek alapján a terepbejárásom során talált régészeti leletek valószínűleg ehhez a lelőhelyhez kapcsolhatók.

A 2. számú tervezési területen régészeti lelőhely található, a 30 cm-t meghaladó földmunkával járó tevékenység esetén régészeti feladatellátás szükséges, amelynek módját a területileg illetékes kormányhivatal határozza meg.

### **Épített környezet**

A módosítással érintett területeken nem található helyi védelem alatt álló vagy helyi védelemre érdemes épület, továbbá országos védelem alatt álló építmény sem.

Az 1. számú tervezési terület esetében az övezeti átsorolás eredményeként megvalósítható gazdasági létesítmények a település meglévő képét, látványát a belterülettől való távolság miatt nem befolyásolják.

A 2. számú tervezési terület esetében az övezeti átsorolással a Zöldmező utca kétoldalas beépítésű utcává alakulhat át. Az építési előírások meghatározásakor a meglévő épületállományhoz igazodóan földszint (legfeljebb + tetőtér beépítésére) lehetőséget adó beépítési magasságot kell meghatározni.

A módosítás nem eredményez olyan változást, ami településképi szempontból kedvezőtlen hatást eredményezne a meglévő épített környezetben.

## **6. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK VÁLTOZÁSA**

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény alapján újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke (továbbiakban: BAÉ) az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, az Étv. végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet.

A végrehajtásra kiadott új EljR. 18. § (1) bekezdése alapján az egy hektár területet meghaladó új beépítésre szánt terület kijelölésével járó termódosítás során kell igazolni a biológiai aktivitásérték fenntartását.



Jelen tervmódosítás során keletkező új beépítésre szánt terület nagysága meghaladja az egy hektárt, ezért BIA számítás szükséges.

	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.	0220/38	3	Má	Gá	11,1	1,2	-9,9
2.	Zöldmező utca	1,3	Má	Lke	4,81	3,51	-1,3
3.	087/33	1,7	Gksz	Má	0,68	6,29	5,61
4.	0239/2, /3, 0225/27, 0238	1,8	Gksz	Má	0,72	6,66	5,94
5.	601, 602, 604	0,9	Lf	Má	2,16	3,33	1,17
6.							
					19,47	20,99	1,52

Fenti számítás alapján a biológiai aktivitás érték növekménye 1,52 a módosítás előtti értékhez képest.

## 7. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK

### 1. számú tervezési terület:

#### Közúthálózat

A tervezési terület térségi megközelítése az 5111 j. országos mellékútról lehetséges, mely a 6. sz. I. rendű főútról és az 52. sz. II. rendű főútról közelíthető meg. A kedvezőbb kapcsolat déli irányba a 6. sz. főúti kapcsolat, mivel innen lakott területek érintése nélkül az M6 gyorsforgalmi út is elérhető.

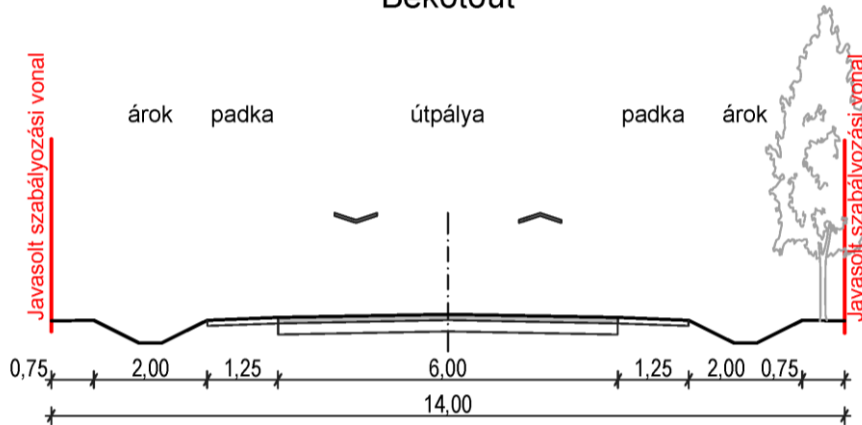
A tervezett gazdasági terület közvetlen közúti kapcsolatát a fejlesztendő 0222 hrsz-ú út hivatott biztosítani, mely meglévő útcsatlakozással rendelkezik az 5111 j. útra. A meglévő földút területének felhasználásával 14,0 m-es szabályozási szélességű K.VI. tervezési osztályba sorolt bekötőút lealakítása javasolt. A csomóponti többlet területigénybevétel kialakíthatósága érdekében a torkolati szakaszon 16,0 m-es szabályozási szélesség javasolt.



A területre betelepülő konkrét vállalkozás nem ismert, így a gazdasági tevékenységből származó várható forgalom sem ismert. Ezért a terület méretéből, a megengedett legnagyobb beépítettségéből és a lehetséges tevékenységekből becsülhető a várható generált közúti forgalom nagysága. A terület elhelyezkedéséből és méretéből adódóan logisztikai, szállítmányozási tevékenység nem feltételezhető, legnagyobb esély üzemi termelő tevékenységre vagy mezőgazdasági telephelyi funkcióra van. Ebből adódóan intenzív tehergépjármű forgalom nem várható és a munkavállalói létszám pedig maximum 100-200 fő lehetséges. Így teljeskörű és intenzív beépítés megvalósítása esetén is maximum csak 100 J/óra csúcsórai forgalom feltételezhető. Az 5111 j. út jelenlegi és várható távlati forgalmát tekintve ez a többletforgalom hosszútávon sem meríti ki az út kapacitástartalékát.

## Javasolt mintakeresztszelvény

### K.VI. Bekötőút



Javasolt mintakeresztszelvény

#### Közösségi közlekedés

Madocsát és így a tervezési területet a Paks és Dunaföldvár között közlekedő helyközi (és néhány távolsági) járatok érintik. A területhez legközelebbi autóbuszmegálló Madocsa belterületén ~2 km-es távolságra található. Ezért amennyiben intenzív személyforgalom jelenik meg a területen javasolt új autóbuszmegálló létesítése a gazdasági terület közelében az 5111 j. úton.

#### Gyalogos és kerékpáros forgalom

A terület külterületi jellegéből adódóan önálló gyalogos és kerékpáros létesítmény sem található a közelben. Jelenleg nem feltételezhető olyan intenzív forgalmi igény mely indokolttá tenné önálló kerékpárforgalmi létesítmény megvalósítását az 5111 j. út mentén.

#### Parkolás

Az elhelyezendő személygépkocsik számát az OTÉK 4. számú melléklete határozza meg, melytől a helyi építési szabályzat eltérően rendelkezhet, de ez nem javasolt. Továbbá a gazdasági terület mentén, közterületen sem javasolt a parkolás megengedése. Zöldmezős beruházás révén a telephely(ek) területén belül kialakíthatóak a szükséges gépjárműparkolók.

#### 2. számú tervezési terület:

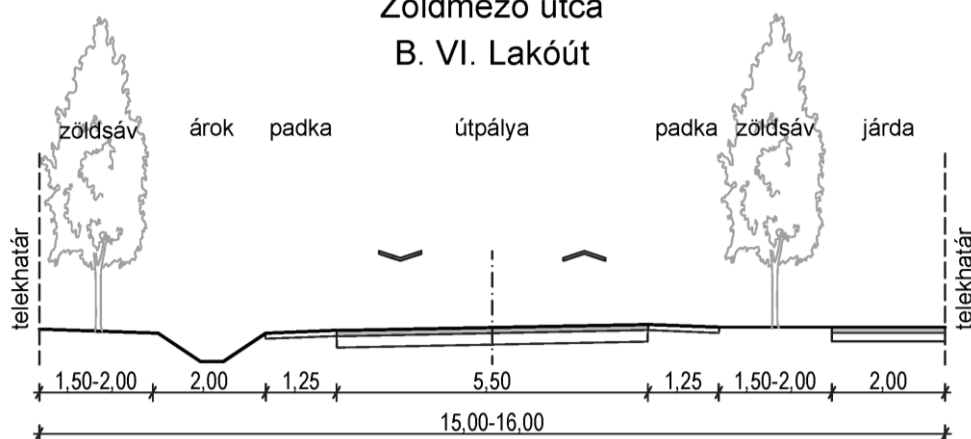
##### Közúthálózat

A módosítás szerinti lakóterület kijelölés közvetlenül a Zöldmező utca mentén tervezett. A Zöldmező utca 15,0-16,0 m-es meglévő közterületi szélességgel rendelkező lakóutca. A közterület további szélesítése nem indokolt, viszont a jelenlegi 3,0 m széles burkolat szélesítése javasolt.

Az utca forgalma jelenleg is minimális és az új lakóingatlanok révén sem várható érdemi forgalomnövekedés. A település forgalmi viszonyaiban változást nem eredményez a módosítás.

## Javasolt mintakeresztmetszelvény

### Zöldmező utca B. VI. Lakóút



#### Közösségi közlekedés

A területtől ~800 m-re helyezkedik el a leközelebbi autóbusszmegálló. Ez nem ideális rágyaloglási távolság. De nincs és nem is várható olyan mértékű igény, amely indokoltá tenné a településen belüli autóbushálózat bővítését. A megállók közelében további kerékpártárolók telepítésével a megközelítés és a használat kedvezőbbé tehető.

#### Gyalogos és kerékpáros forgalom

Önálló kerékpárforgalmi létesítmény nincs a tervezési terület környékén és nem is indokolt, mivel kisforgalmú lakóutcákról van szó. További sebesség korlátozásokkal a kerékpáros közlekedés még biztonságosabbá tehető.

A Zöldmező utca érintett szakaszán mindössze egy keskeny 0,8 m-es járda található közvetlenül kerítések mellett. A tényleges használhatóság érdekében a járdaszakasz kiszélesítése javasolt.

#### Parkolás

A tervezett lakóingatlanokhoz kapcsolódó gépjármű tárolási igény teleken belül biztosítható és az utcában a meglévő ingatlanokhoz kapcsolódóan sem jellemző a közterületi gépjárműtárolás. Ezt javasolt tovább erősíteni a lakosság körében.

3. számú tervezési terület: Nem releváns vizsgálni
4. számú tervezési terület: Nem releváns vizsgálni
5. számú tervezési terület: Nem releváns vizsgálni.

A Településfejlesztési döntés c) és d) pontjai közlekedési vizsgálatot nem igényeltek.

## 8. VÉDELMI ÉS KORLÁTOZÓ ELEMELK

### Vízminőség-védelmi terület övezete

A 2., 3., 4. és 5. számú módosítással érintett terület része az övezetnek. Az övezetre vonatkozó előírásokat az MvM rendelet 5.§ állapítja meg.

A vízminőség-védelmi terület határa az adatszolgáltatás szerinti területi határral jelölendő ki. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzat külön nem állapít meg, a beépítésre szánt területeken való szennyvíz-elvezetés szabályozásával ezt részben megteszi. A szennyvízkezelési előírás az övezet teljes területére kiterjstendő.



### *Régészeti lelőhely*

A tervezési területeket az alábbi nyilvántartott lelőhelyek érintik.

- Madocsa-Síkvölgy III., Madocsa 41, lelőhely-azonosító: 51948
- Madocsa-Tóhát II. (Madocsa 36, lelőhely-azonosító: 5189)

Az érintett területeken a régészeti hatástanulmányban rögzítettek szerint kell eljárni.

## **9. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK**

1. számú módosítási terület: közmű és elektronikus hírközlési infrastruktúra csatlakozással nem rendelkezik. Az átsorolással érintett területtől északra kb. 800 m-re halad az EON középvezetékű vezetéke. A terület villamosenergia igénye a belterületről (Kishegy u.) vagy az északra lévő KÖF vezeték felől megoldható.

A módosítási területtől északra 800 m-re halad továbbá a Tarr Kft. vezetékes (regionális) hírközlés vezetéke, valamint a terület déli határán a Magyar Telekom helyi elosztó hálózat hírközlési vezetéke.

A területtől délre – a belterület felől – cca 520 m-re szennyvíz gyűjtővezeték halad. Építési igény esetén az erre való rácsatlakozás kiépítésének lehetősége vizsgálandó. Másik lehetőségként az egyedi szennyvíztisztító berendezés telepítése szolgál. A vezetékes ivóvíz a belterület irányából kiépíthető.

2. számú módosítási terület: 13 db újonnan kialakítandó lakótelek közművesítése szükséges. A villamos energia-ellátás, gázellátás, hírközlés, ivóvíz-vételezés és szennyvíz-elvezetés a Zöldmező utca felől való rácsatlakozással megoldható. A módosítási terület vízminőség-védelmi terület övezetben található, így a szennyvízszikkasztás nem elfogadható, a szennyvízcsatorna-hálózatra való rákötés szükséges.

3., 4. 5. számú módosítási terület: Nem releváns vizsgálni.

## **10. BEÉPÍTÉSI TERV**

Az 1.-2. számú módosítási területek esetében nincs konkrét fejlesztési igény, így beépítési terv nem készült.

## **11. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ**

A fejlesztési döntés 1.a) c), d) és k) pontja a HÉSZ rendelkező rész módosítását teszik szükségessé.

**1.a)** A módosítási pont eredményeként általános gazdasági terület kerül kijelölésre. A hatályos HÉSZ nem tartalmaz erre az építési övezetre vonatkozóan építési előírásokat.

**A fejlesztési szándék megvalósíthatósága érdekében a terület külön övezeti besorolása szükséges, melyre az alábbi előírások meghatározása javasolt.**

A Gá-1 jelű építési övezet javasolt paraméterei:

a telek beépítési módja: szabadon álló

a telek megengedett legkisebb kialakítható telekmérete: 3000 m<sup>2</sup>

a telek megengedett legnagyobb beépítési mértéke: 70 %

a telek legkisebb kialakítandó zöldfelületi mértéke: 25 %

az épület megengedett legnagyobb homlokzatmagassága: 12 m

A HÉSZ kiegészítendő a következő 10/A. §-sal:

- (1) A Gá-1 jelű általános gazdasági terület építési övezetében környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari és gazdasági tevékenységi célú, továbbá kereskedelmi, szolgáltató és raktár rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál. Az építési övezetben lakó rendeltetés nem helyezhető el.
- (2) A Gá-1 jelű építési övezetben a beépítés feltétele a telek részleges közművesítésének megléte.
- (3) A Gá-1 jelű építési övezetben terepszint alatti épület építési helyen belül helyezhető el, legfeljebb 30 %-os beépítési értékkel.

**1.c.)** Lf jelű építési övezetekben 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.

A módosítás a HÉSZ rendelkező részét érinti.

A HÉSZ az Lf2 jelű falusias lakóterületre vonatkozóan jelenleg is OTÉK előírásaitól való megengedőbb szabályozást tartalmaz, melyre állami főépítész engedéllyel rendelkezik.

Madocsa Lf1 és Lf2 jelű falusias lakóterületébe tartozó telkek méretének vizsgálata során megállapításra került, hogy mindkét övezetet érintően viszonylag sok olyan ingatlan van, melyek kialakult telekméretük miatt a 30 %-os beépíthetőség mellett a falusi lakótelkeken felmerülő funkciók (mezőgazdasági géptárolók, állattartó épületek, terménytárolók) és a kor építési elvárásai során felmerülő igények számára nem elegendő. A kialakult településszerkezet és a kialakult telekszerkezet miatt bővítési lehetőségük erősen korlátozott. A vizsgálat során a 650 m<sup>2</sup> -nél kisebb méretű telkek kerültek 3 kategória szerint ábrázolásra a hatályos szabályozási tervlapon. Lásd MELLÉKLET

1. kategória: 550 m<sup>2</sup> – 649 m<sup>2</sup> közötti telekméret
2. kategória: 450 m<sup>2</sup> – 549 m<sup>2</sup> közötti telekméret
3. kategória: 449 m<sup>2</sup> alatti telekméret

A 650 m<sup>2</sup> nagyságú telek 30 %-os beépíthetősége bruttó 195 m<sup>2</sup> alapterületet tesz lehetővé, mely már lehetőséget biztosít a lakóépület mellett pl. mező- és az erdőgazdasági építmények, lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére.

Beépítési érték	telekméret	beépíthető terület nagysága (m <sup>2</sup> )
30 %	650 m <sup>2</sup> feletti	195 m <sup>2</sup> feletti
35 %	550 m <sup>2</sup> – 649 m <sup>2</sup> közötti	192,5 m <sup>2</sup> - 227,15 m <sup>2</sup> közötti
43 %	450 m <sup>2</sup> -549 m <sup>2</sup> közötti	193,5 m <sup>2</sup> - 236,07 m <sup>2</sup> közötti
50 %	449 m <sup>2</sup> alatti	224,5 m <sup>2</sup> alatti

#### **Javaslat a HÉSZ 8. § (3) bekezdésének újra szabályozására:**

(3) Lf-1 és Lf-2 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 50 %-ot, ebben az esetben a legkisebb zöldfelületi arány 20 % lehet.

OTÉK előírásaitól való eltérés miatt állami főépítész hozzájárulása szükséges.

**1.d.) Az Lke építési övezet beépítési módjának szabadon állóról oldalhatáron állóra módosítása,** az Akácfa utca tényleges beépítettségéhez igazításának érdekében.

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.

A Zöldmező utca mentén újonnan Lke jelű építési övezetbe kerülő terület esetében is oldalhatáron álló beépítési mód meghatározása indokolt.

A változtatás a HÉSZ 1. mellékletének módosítását teszi szükségessé.

## **12. OTÉK ELŐÍRÁSAITÓL MEGENGEDŐBB SZABÁLYOZÁS KÉRÉSE**

### AZ EGYES ELŐÍRÁSOKTÓL VALÓ ELTÉRÉS FELTÉTELEI

OTÉK. 111. § (1) Az e rendelet II–III. fejezetében meghatározott településrendezési követelményeknél szigorúbb követelményeket – a 29. § (10)–(13) bekezdése szerinti előírás, a 32. § (2) bekezdése szerinti elhelyezési és beépítési szabály, valamint a 42. § (2a) bekezdése szerinti követelmény kivételével – a helyi építési szabályzat megállapíthat.

(2) A II–III. fejezetben meghatározott követelményeknél megengedőbb követelményeket a településrendezési terv akkor állapíthat meg, ha

- a) azt különleges településrendezési okok vagy a kialakult helyzet indokolja, továbbá
- b) közérdeket nem sért, valamint
- c) a 31. § (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesülnek.

### AZ EGYES ELŐÍRÁSOKTÓL VALÓ ELTÉRÉS ESETE

Jelenlegi tervmódosítás során a falusias lakóterület 1. és 2. építési övezetén belül differenciált szabályozás kerül meghatározásra a 650 m<sup>2</sup>-nél kisebb méretű ingatlanokra vonatkozó megengedett beépítési érték tekintetében, mely 30 % feletti értékben kerül meghatározásra.

Jelen tervmódosítás dokumentációját OTÉK 2021. július 15-ig hatályos II. fejezete, valamint 1. és 2. számú melléklete (a továbbiakban: OTÉK 2021) szerint kell készíteni, és a III. fejezet aktuális állapotát kell figyelembe venni.

Az OTÉK 2021 2. melléklete alapján a falusias lakóterületen belül megengedett legnagyobb beépítési érték 30 % , a zöldfelület legkisebb értéke pedig 40 %.

### A módosítás során az alábbi építési előírások meghatározása a cél

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

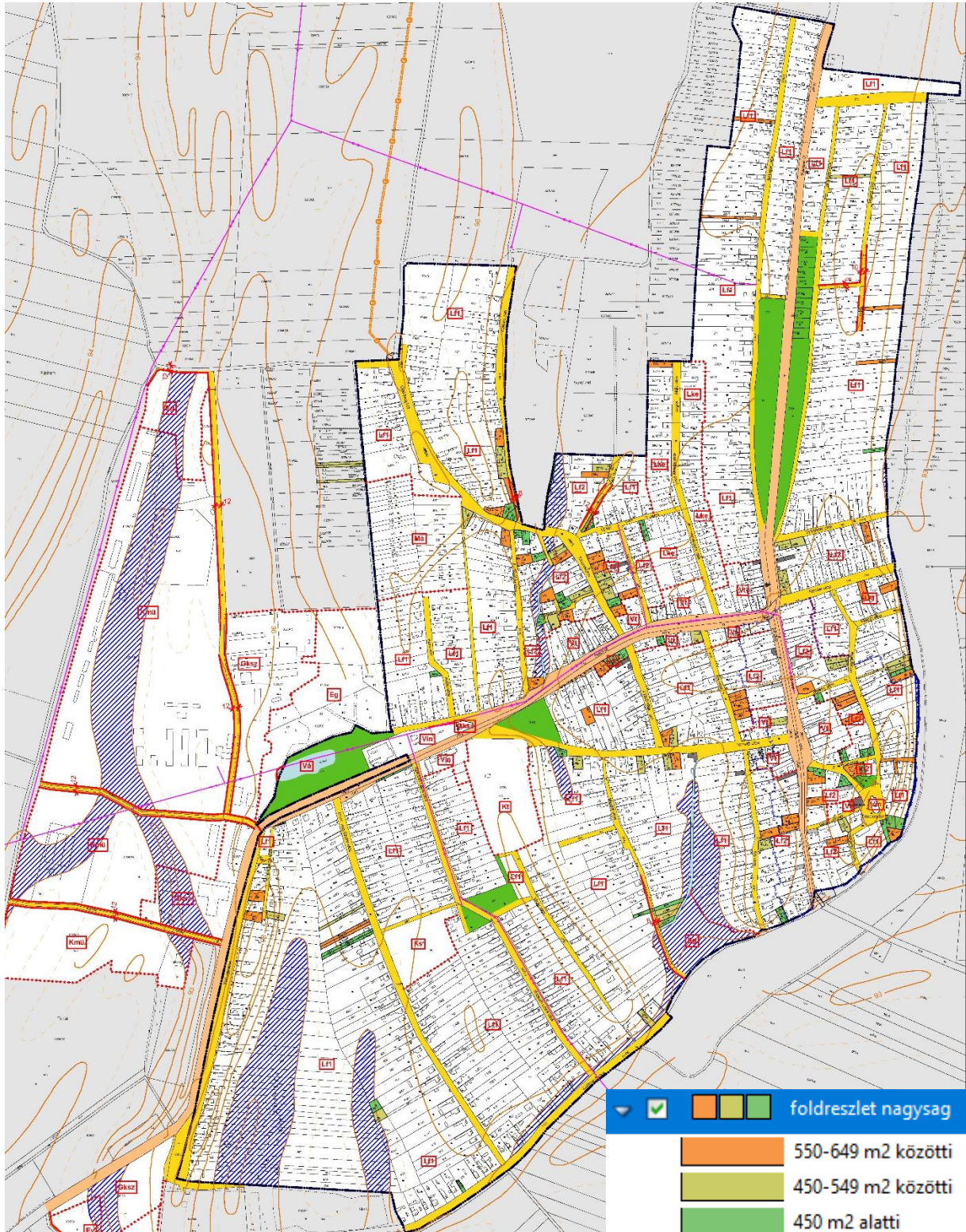
- a. az 550-649 m<sup>2</sup> közötti telkeken a beépítettség elérheti a 35 %-ot, ebben az esetben a legkisebb zöldfelületi arány 35 %
- b. az 450-549 m<sup>2</sup> közötti telkeken a beépítettség elérheti a 43 %-ot, ebben az esetben a legkisebb zöldfelületi arány 30 %
- c. a 450 m<sup>2</sup> alatti telkeken a beépítettség elérheti az 50 %-ot, ebben az esetben a legkisebb zöldfelületi arány 20 % lehet.

*Fenti szabályozáshoz az OTÉK 2021. 2. mellékletétől megengedőbb előíráshoz való hozzájárulás kérése szükséges.*

*Indoklás:*

- az érintett telkek meglévő, kialakult beépített ingatlanok
- az érintett földrészletek bővítésére jellemzően nincs lehetőség (eltérő tulajdonosi kör, szomszédos telkek kialakult beépítettsége vagy közterületi határ miatt)
- a falusi lakótelkeken az OTÉK alapján elhelyezhető funkciók számára szükséges területigény biztosítása ( pl. mezőgazdasági géptárolók, állattartó épületek, terménytárolók)
- közérdeket nem sért

*Vizsgálat:*





## V. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSÁRÓL SZÓLÓ HATÁROZATI JAVASLAT

Madocsa község Önkormányzat Képviselő-testülete  
/2024. (.) számú határozata

Madocsa község Településszerkezeti terv 2. számú módosításának elfogadásáról

### **Madocsa község Önkormányzata Képviselő-testületének .....önkormányzati határozata Madocsa község Településszerkezeti terv módosításának elfogadásáról:**

Madocsa község Önkormányzatának Képviselő-testülete *a magyar építészetről* 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.

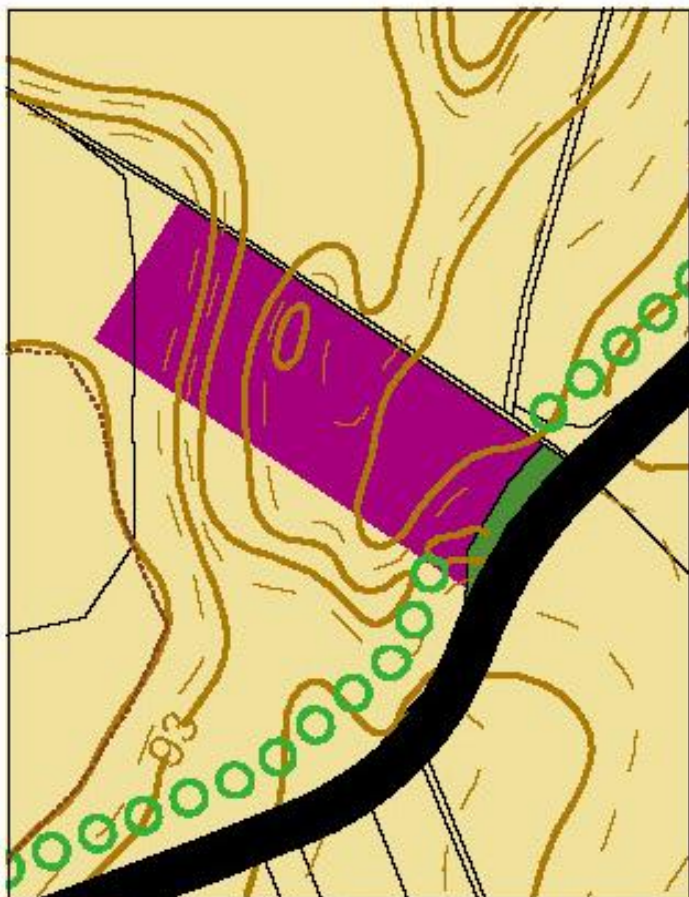
5. A 153/2018. (XII. 10.) önk. határozattal módosított 75/2017.(VI.28.) önkormányzati határozat 4. mellékletében Területi mérleg jelen határozat **4. melléklete** szerint módosul.

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

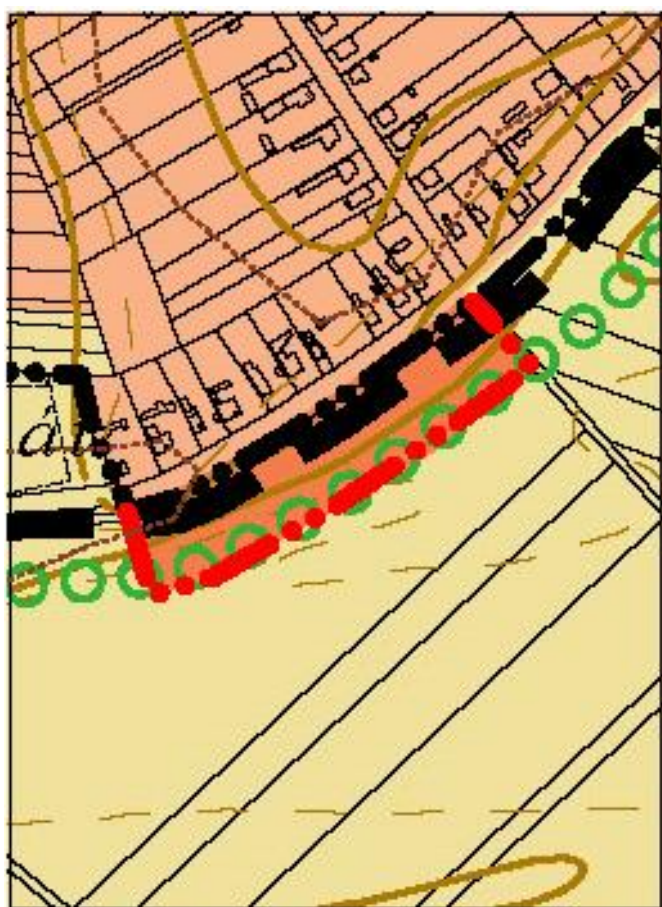
**Határidő: azonnal**

**Felelős: Baksa Ferenc polgármester,**

**Vitéz Bertalan jegyző**



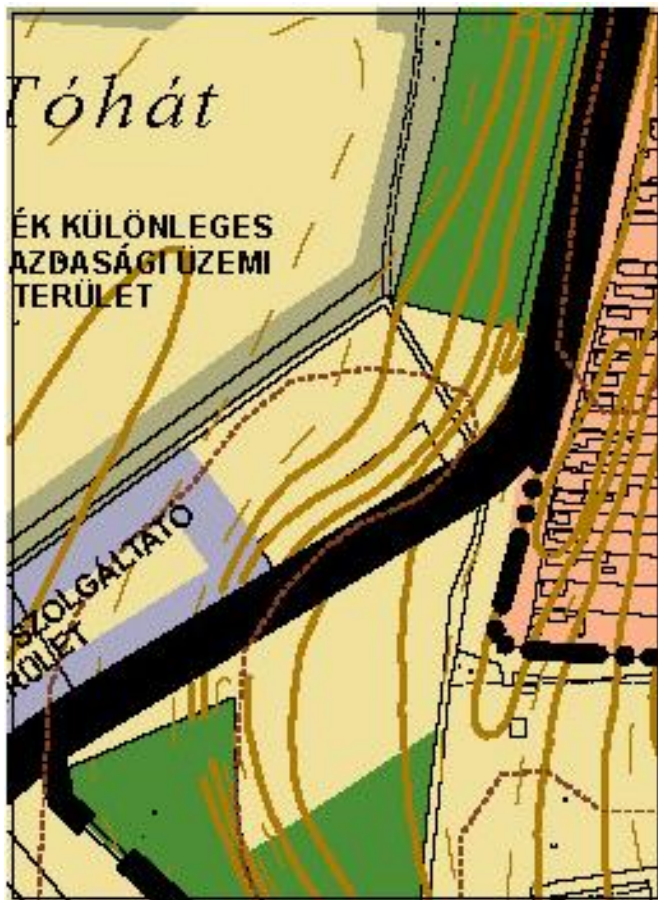
1. számú tervezési terület



2. számú tervezési terület

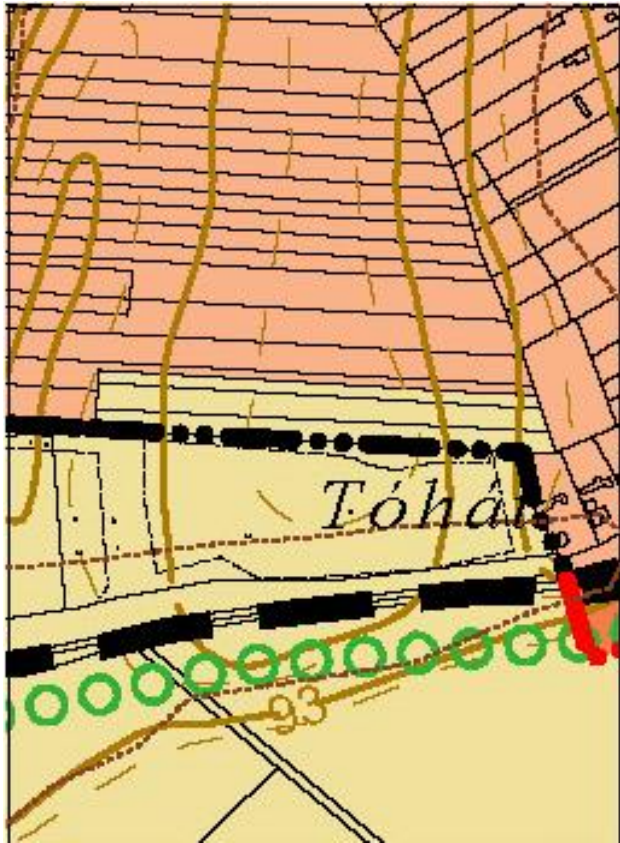


3. számú tervezési terület



4. számú tervezési terület





## 5. számú tervezési terület

### I. TERÜLETFELHASZNÁLÁSI MÓDOK JELÖLÉSEI

#### BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

- Kertvárosias lakóterület
- Falusias lakóterület
- Településközpont vegyes terület
- Intézményi vegyes terület
- Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület
- Általános gazdasági terület

- Kmü** Különleges mezőgazdasági üzemi terület
- Ki** Különleges idegenforgalmi terület

#### BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

- Zöldterület
- Védelmi erdő területe
- Gazdasági erdő területe
- Mezőgazdasági általános terület
- Mezőgazdasági korlátozott használatú terület
- Vizgazdálkodási terület (általános)
- Vizgazdálkodási terület (hullámtéri erdő)
- Vizgazdálkodási terület (hullámtéri idegenforgalmi)
- Vizgazdálkodási terület (hullámtéri üdülő)
- Természetközeli terület
- Kt** Különleges beépítésre nem szánt temető terület
- Ks** Különleges beépítésre nem szánt sportterület
- Ksz** Különleges szennyvíztelep területe

Lásd még a változási, korlátozási és védelmi tervlapokat.

### II. VÉDELEMSEL ÉS KORLÁTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK, EGYÉB ELEMEK

#### ORSZÁGOS ÉS TÉRSÉGI TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

- Egyedi tájérték
- Tervezett véderdősáv

### III. NYOMVONALAS ELEMEK, OBJEKTUMOK

#### KÖZLEKEDÉS

- Országos mellékút
- Gyűjtőút
- Kiemelt mezőgazdasági út
- Kerékpárút
- Hajóállomás

#### KÖZMŰVEK

- Vízműkút
- Víztorozó
- Gázfogyasztó állomás
- Középnomású földgáz elosztóvezeték
- 10 kV-os villamosenergia elosztó hálózat

### III. ALAPTÉRKÉPI JELÖLÉSEK

- Közigazgatási határ
- Belterület határ

#### EGYÉB

- Régészeti lelőhely határ

# „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,

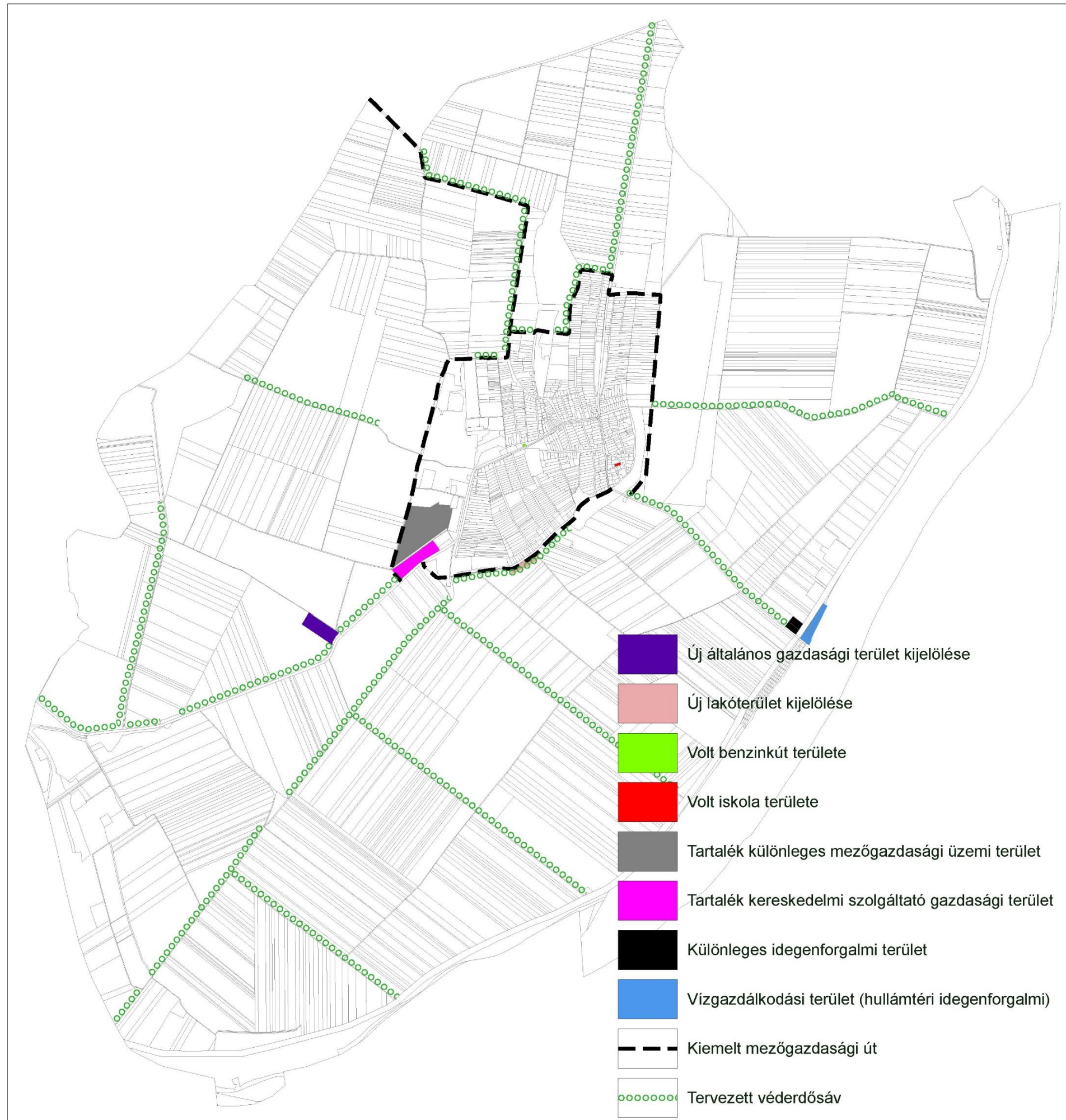
mezővédő erdősávok a nagy összefüggő szántók tagolására.

volt iskola területe, volt benzinkút területe

**kertvárosias lakóterület kijelölése a Zöldmező utca déli oldalán**

**általános gazdasági terület kijelölése az 5111. jelű országos mellékút mellett**



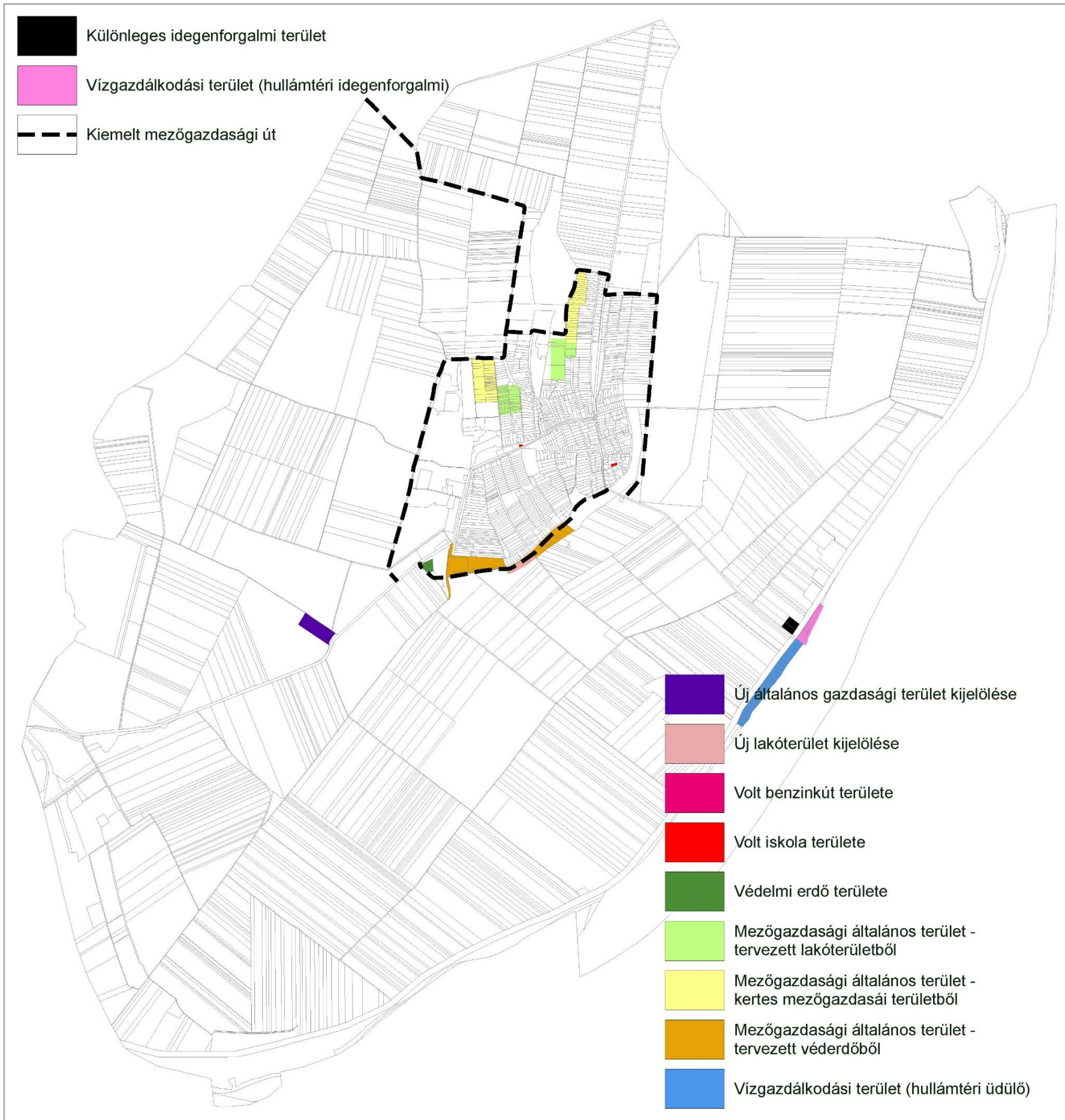




A korábbi településszerkezeti tervhez képest az alábbi változásokat tartalmazza a településszerkezeti terv:

- 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.



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

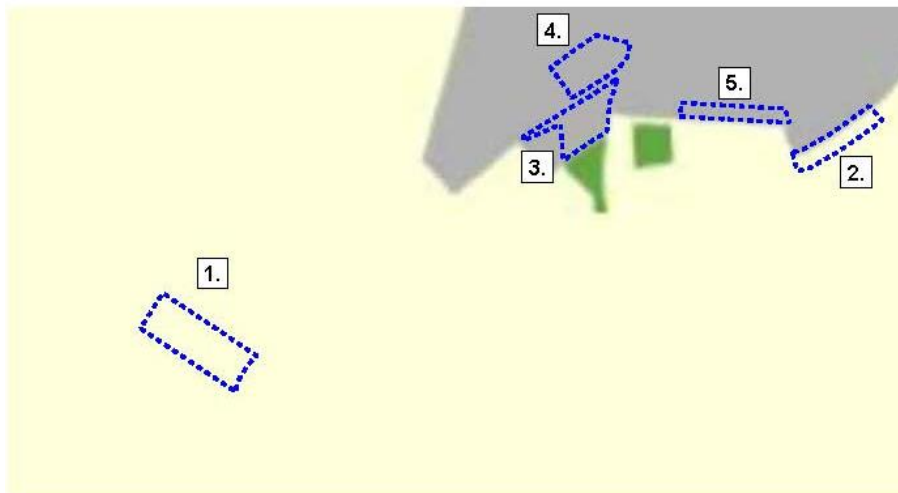
**TERÜLETI MÉRLEG**

	Hatályos	Tervezett
	szerkezeti terv szerinti állapot	
terület-felhasználás	(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
Vízgazdálkodási terület	446,7	446,7
Összes terület	4340,3	

”

## TERÜLETRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

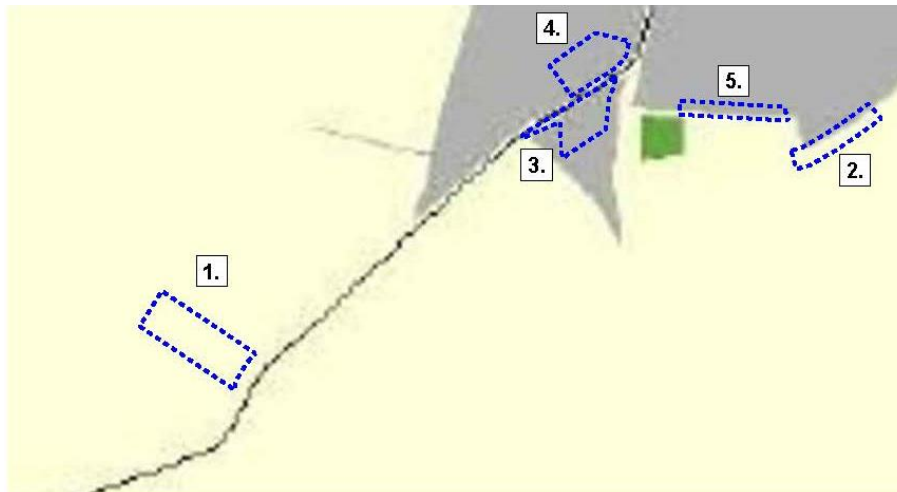
## Madocsa község Trtv Országos Szerkezeti Tervében (2024. január 1-én hatályos)



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



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.



TMTRT – ORSZÁGOS ÉS VÁRMEGYEI ÖVEZETEK

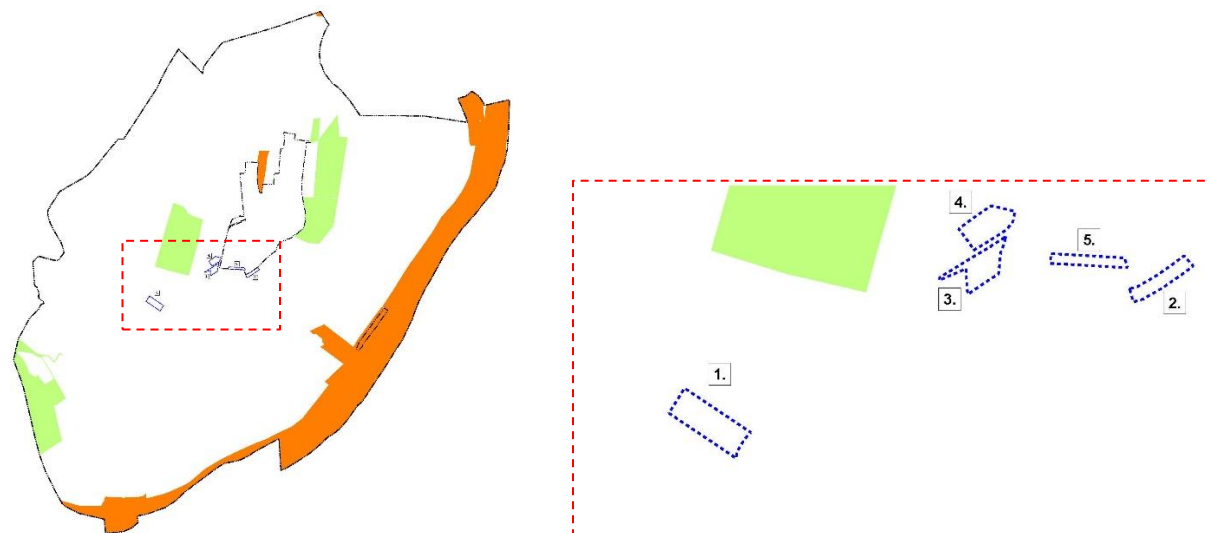
Az országos övezetekre vonatkozó előírásokat a Trtv. és a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (a továbbiakban: MvM rendelet) állapítja meg.

A vármegyei övezetekre vonatkozó előírásokat az MvM. rendelet és a TMTTrT 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 puffertérületének övezete	nem érinti	nem érinti
d) kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	érinti	nem érinti
e) jó termőhelyi adottságú szántók övezete	érinti	<b>érinti</b> (1.,2.)
f) erdők övezete	érinti	<b>érinti</b> (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	<b>érinti</b> (2.,3.,4.,5 terület)
k) nagyvízi meder övezete	érinti	nem érinti
l) honvédelmi és katonai célú terület övezete	nem érinti	nem érinti
<b>A vármegyei övezetek az alábbiak:</b>		
a) ásványi nyersanyagvagyon övezete –	érinti/nem érinti	nem érinti
b) rendszeresen belvízjárta terület övezete –	nem érinti	nem érinti
c) földtani veszélyforrás terület övezete –	érinti	<b>érinti</b>
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	<b>érinti</b>

## ORSZÁGOS ÖVEZET

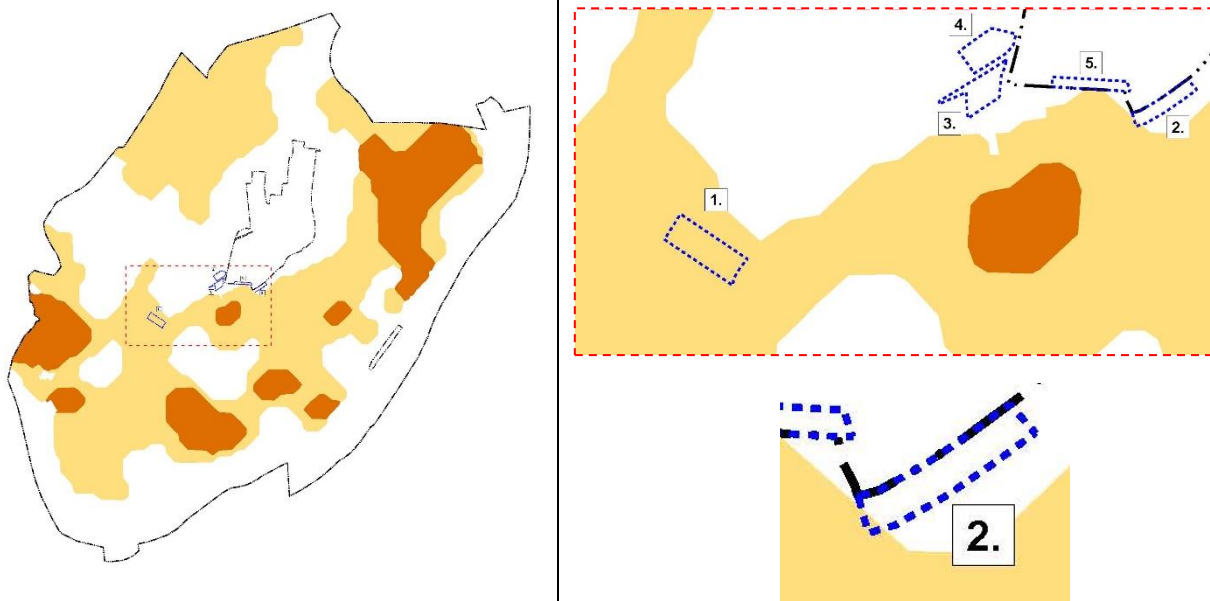
Ökológiai hálózat magterület és ökológiai folyosó övezete, TMTrT 3/1. melléklete



### 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



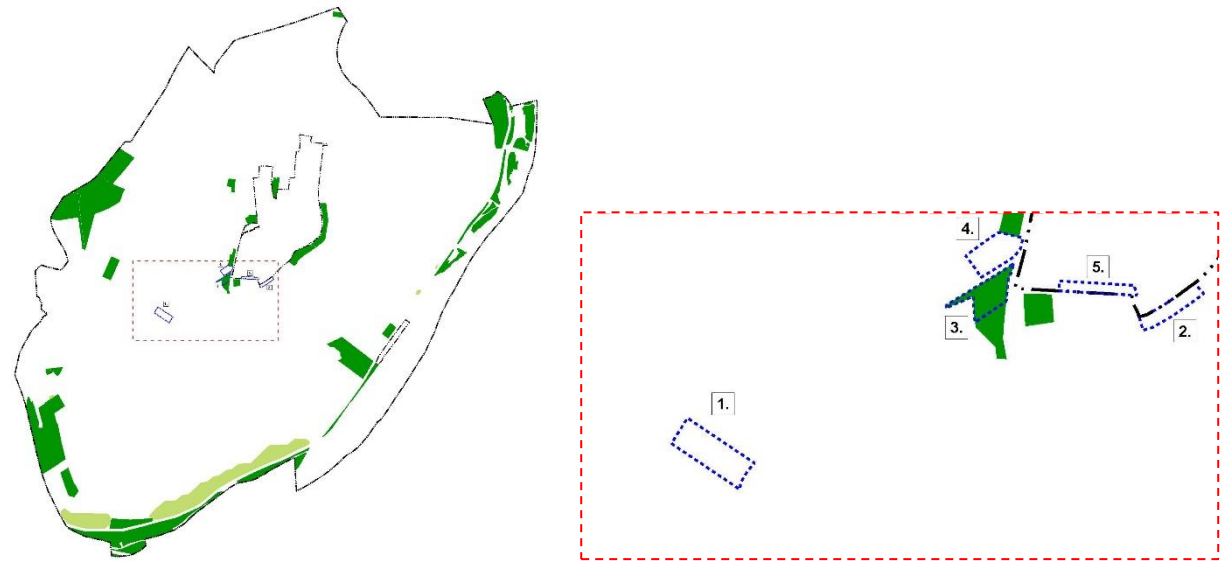
### Megfelelőség igazolása

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.

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.



### Megfelelőség igazolása

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

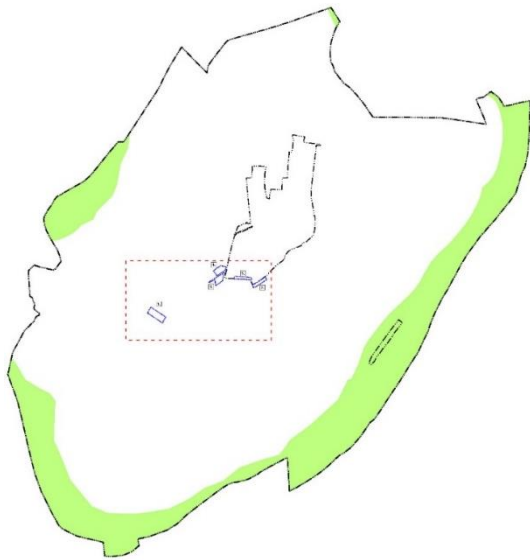
Trtv. 29.§ alapján *Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési tervében legalább 95%-ban erdőterület övezetbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról 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.*

*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.

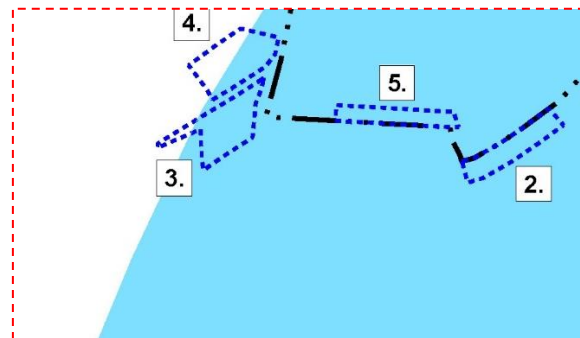
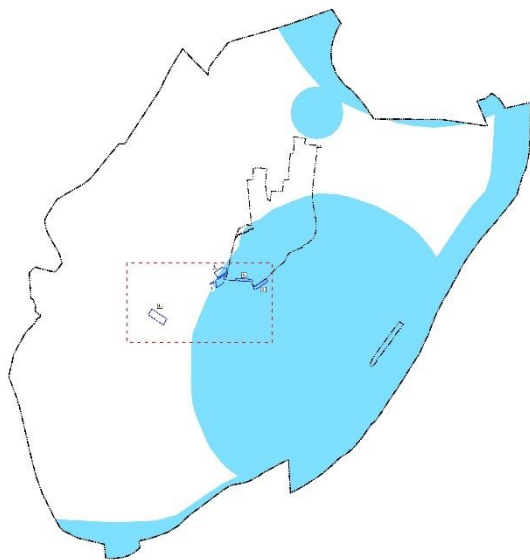
Tájképvédelmi terület övezete  
TMTrT 3/4. melléklete alapján



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.

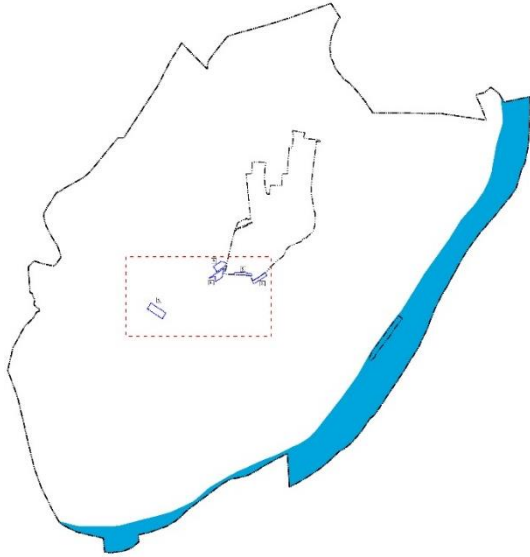
MvM rendelet 5.§ (2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellel érintett területeket. A kijelölt vízvédellel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

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

A hatályos 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

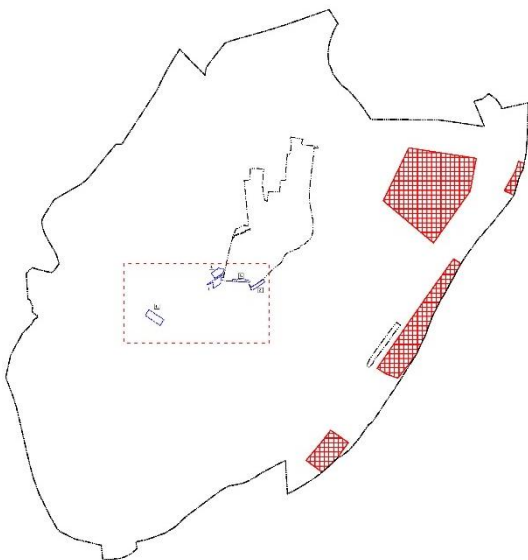


Megfelelőség igazolása

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

A módosítási területek az övezettel nem érintettek.

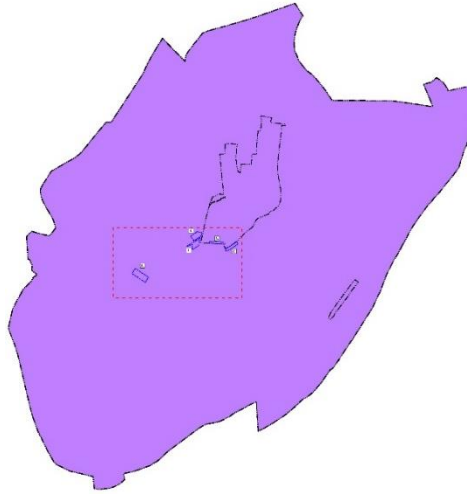
VÁRMEGYEI ÖVEZETEK  
Ásványi nyersanyagvagyon övezete



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.

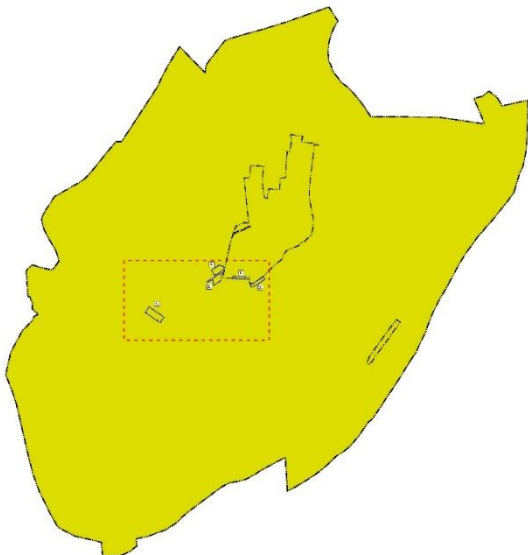
MvM rendelet 11.§ (1) alapján *A földtani veszélyforrás terület övezetében a földtani veszélyforrással érintett terület kiterjedését a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.*

*(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.

Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete  
TMTrT 3/12/3. melléklet alapján



Az övezetre vonatkozóan figyelembe veendő előírásokat a TMTrT. tartalmazza: „A turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezetével érintett települések fejlesztési koncepciója és településrendezési eszközei készítése során törekedni kell a turisztikai nyomvonalas fejlesztések folytonosságára, az egymást gyengítő párhuzamosságok kiküszöbölésére.”

A településrendezési terv módosításai nem zárják ki az övezetre vonatkozó megyei előírások teljesülését.

## 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 területeként 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 tartalékterület 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	csereterület helye	kijelölés előtti általános használata	kijelölés utáni általános használata	terület mérete (ha)
1.	0220/38	3	Má	Gá	csereterülettel	087/33	Gksz	Má	1,7
2.	087/12, 087/37 hrsz. Zöldmező utca menti	1,3	Má	Lke	csereterülettel	0239/2, /3, 0225/27, 0238	Gksz	Má	1,8
						601, 602, 604	Lf	Má	0,9

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.

## VI. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÓ RENDELETE

### Madocsa község Önkormányzata képviselő-testületének ..... ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL SZÓLÓ 7/2017. (VII. 13.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELET MÓDOSÍTÁSÁRÓL

Madocsa község Önkormányzata Képviselő-testülete *a magyar építészeiről* 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 építészeiről* szóló 2023. évi C. törvény 22. § (1) bekezdésében és a 22. § (2) bekezdés a) pontjában 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 7/2017. (VII. 13.) önkormányzati rendelet 6. § (2) bekezdése a következő cb) ponttal egészül ki  
„cb) általános gazdasági terület Gá”

#### 2. §.

A helyi építési szabályzatáról szóló 7/2017. (VII. 13.) önkormányzati rendelet 8. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Lf-1 és Lf-2 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 50 %-ot, ebben az esetben a legkisebb zöldfelületi arány 20 % lehet.”

#### 3. §

A helyi építési szabályzatáról szóló 7/2017. (VII. 13.) önkormányzati rendelet a következő 10/A. **Általános gazdasági terület** 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.”

#### 4. §.

(1) A helyi építési szabályzatáról szóló 7/2017. (VII. 13.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

(2) A helyi építési szabályzatáról szóló 7/2017. (VII. 13.) önkormányzati rendelet 2. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.

#### 5. §.

Hatályát veszti a helyi építési szabályzatáról szóló 7/2017. (VII. 13.) önkormányzati rendelet 13. § (3) bekezdése.



## Záró rendelkezések

### 6. §

- (1) Ez a rendelet ..... lép hatályba.
- (2) A hatálybalépést megelőzően érkezett és jogerősen még el nem bírált ügyekben jelen rendelet akkor alkalmazható, ha a rendelet a kérelem tárgyára vonatkozóan kedvezőbb elbírálásokat tartalmaz.

Baksa Ferenc  
polgármester

Vitéz Bertalan  
jegyző

Záradék:

E rendelet 2024. .... hó ... napján a helyben szokásos módon kihirdetésre került.

Vitéz Bertalan  
jegyző

„a 7/2017. (VII.3.) önkormányzati rendelethez

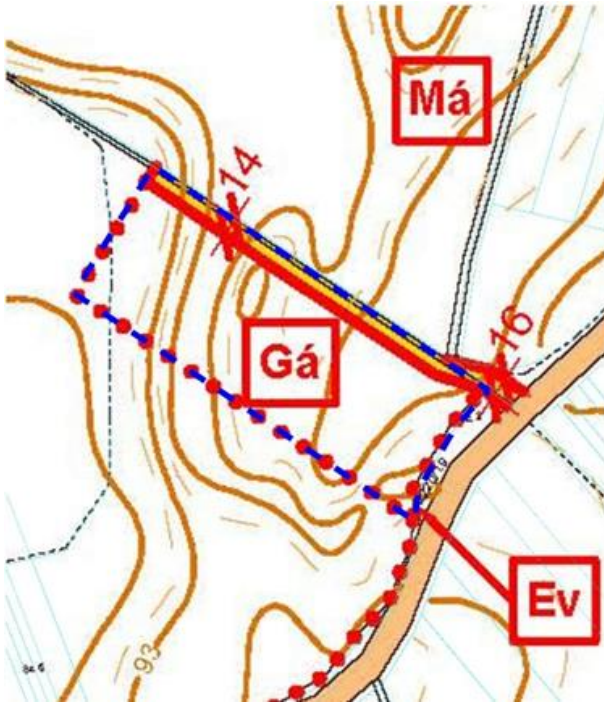
**BEÉPÍTÉSRE SZÁNT ÖVEZETEK PARAMÉTEREINK ÖSSZEFOGLALÓ TÁBLÁZATA**

	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>D</b>	<b>E</b>	<b>F</b>	<b>G</b>	<b>H</b>
<b>1</b>	A területfelhasználás		Az övezet	Az építési telek				Az épület
<b>2</b>	megnevezése	jele	sorszám	kialakítható minimális nagysága m <sup>2</sup>	beépítési módja	legnagyobb beépítettsége %	legkisebb zöldfelületi aránya %	legnagyobb homlokzat magassága (m)
<b>3</b>	Falusias lakóterület	<b>Lf</b>	1	800	K	30 <sup>1</sup>	55 <sup>1</sup>	4,5
<b>4</b>			2	500	K	30 <sup>1</sup>	55 <sup>1</sup>	4,5
<b>5</b>	Kertvárosias lakóterület	<b>Lke</b>	1	500	O	30	55	6,5
<b>6</b>	Településközponti vegyes terület	<b>Vt</b>	1	500	K	45	40	6,5
<b>7</b>	Intézményterület	<b>Vin</b>	1	1500	SZ	45	OTÉK szerint	7,5
<b>8</b>	Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	<b>Gksz</b>	1	1500	SZ	45	30	7,5
<b>9</b>	Általános gazdasági terület	<b>Gá</b>	1	3000	SZ	70	25	12
<b>10</b>	Különleges mezőgazdasági üzemi terület	<b>Kmgü</b>	1	5000	SZ	30	45	10,0
<b>11</b>	Különleges idegenforgalmi terület	<b>Ki</b>	1	5000	SZ	30	45	6,5

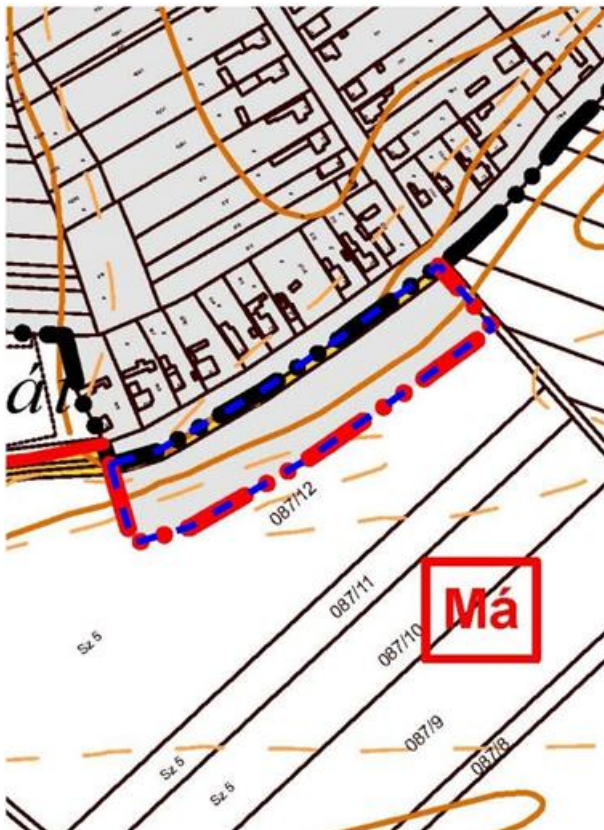
<sup>1</sup> Kivétel HÉSZ 8. § (3) bekezdése

”

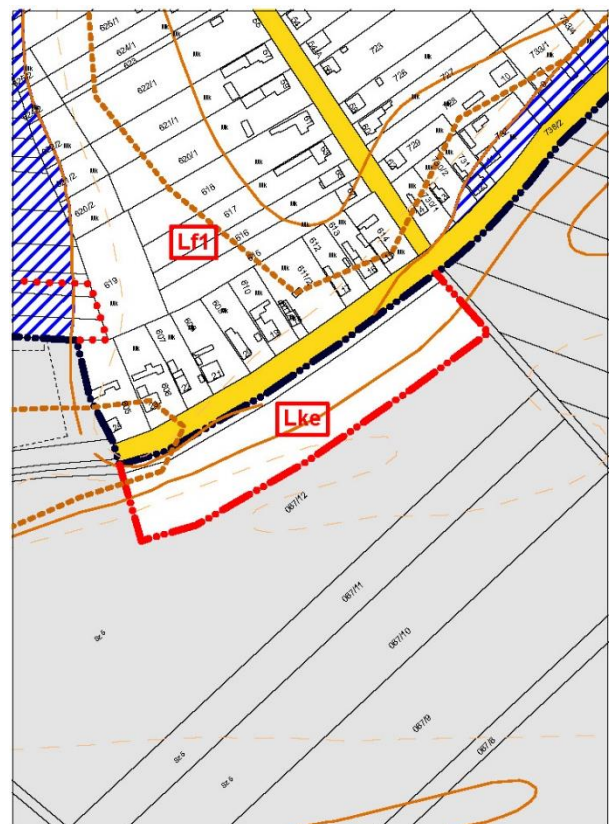
**A PÉCSÉPTERV STÚDIÓ 549/2015 JELZŐSZÁMÚ DOKUMENTÁCIÓJÁNAK  
1:10000 LÉPTÉKŰ ÉS 1:4000 LÉPTÉKŰ SZABÁLYOZÁSI TERVLAPJA  
(RÉSZLET<sup>1</sup>)**



**1. SZÁMÚ TERVEZÉSI TERÜLET**



*külsőterületi tervlapon*



*belsőterületi tervlapon*

**2. SZÁMÚ TERVEZÉSI TERÜLET**

<sup>1</sup> Az egységes szerkezetű rendeletben a teljes (módosításokkal egységes szerkezetbe dolgozott) belterületi és külterületi szabályozási tervlap kerül szerepeltetésre






3. SZÁMÚ TERVEZÉSI TERÜLET






4. SZÁMÚ TERVEZÉSI TERÜLET















## SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK

-  Szabályozási vonal
-  Szabályozási szélesség
-  Építési övezet, övezet határa



## BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

-  Különleges mezőgazdasági üzemi terület
-  Általános gazdasági terület
-  Különleges idegenforgalmi terület



## BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

-  Országos mellékút
-  Helyi gyűjtőtű
-  Védelmi erdő területe
-  Gazdasági erdő területe
-  Mezőgazdasági általános terület
-  Mezőgazdasági korlátozott használatú terület
-  Vízgazdálkodási terület (általános)
-  Vízgazdálkodási terület (hullámtéri erdő)
-  Vízgazdálkodási terület (hullámtéri idegenforgalmi)
-  Vízgazdálkodási terület (hullámtéri üdülő)
-  Természetközeli terület
-  Különleges szennyvíztelep területe

## KÖZMŰVEK

-  10 kV-os villamosenergia elosztó hálózat
-  Középnomású földgáz elosztóvezeték



## EGYÉB

-  Régészeti lelőhely határa
-  SZ-2 tervelapon szabályozott terület

Lásd még a változási, korlátozási és védelmi tervelapokat.

*külterületi tervelapon*

## SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK

-  Szabályozási vonal
-  Szabályozási szélesség
-  Építési övezet, övezet határa
-  Tervezett belterület határa

## BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

-  Kertvárosias lakóterület
-  Falusias lakóterület
-  Településközpont vegyes terület
-  Intézményi vegyes terület
-  Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület
-  Különleges mezőgazdasági üzemi terület

## BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

-  Országos mellékút
-  Helyi gyűjtőtű
-  Zöldterület
-  Védelmi erdő területe
-  Gazdasági erdő területe
-  Vízgazdálkodási terület (általános)
-  Különleges beépítésre nem szánt temető terület
-  Különleges beépítésre nem szánt sportterület




## MÁS ÖNKORMÁNYZATI RENDELETBEN SZABÁLYOZOTT ELEMÉK

-  Településképvédelmi terület határa
-  Védett épületek (H1)
-  Védett épületek (H2)

## KÖZMŰVEK

-  10 kV-os villamosenergia elosztó hálózat
-  Középnomású földgáz elosztóvezeték

## EGYÉB

-  Belvízjárta terület
-  Régészeti lelőhely határa
-  SZ-1 tervelapon szabályozott terület

Lásd még a változási, korlátozási és védelmi tervelapokat.

*belterületi tervelapon*

## K i v o n a t

**Készült:** Madocsa Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2024. szeptember 5-én tartott, rendkívüli, nyílt ülésének jegyzőkönyvéből

A Képviselő-testület 6 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül, egyhangúlag az alábbi határozatot hozta:

### **Madocsa Község Önkormányzata Képviselő-testületének**

#### **131/2024. (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 CXIII. 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 területnek 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 Lfl 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.

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 bevonni 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 bevonzott 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 településtervvel, a kézikönyvvel 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),

- 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

Baksa Ferenc s.k.  
polgármester

Vitéz Bertalan András s.k.  
aljegyző

Komáromi József s.k.

Tarczal József s.k.

jegyzőkönyv – hitelesítők

A kivonat hitelül:  
2024. szeptember 6.

Vitéz Bertalan András  
aljegyző





## 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   | <b>szükséges</b> |

**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  | <b>szükséges</b> |
| 4. Tervi előzmények, érvényes településfejlesztési döntések és azok érvényesülése                          | <b>szükséges</b> |
| 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   | <b>szükséges</b> |
| 10. Az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata   | elhagyható       |
| 11. Környezetiállapot-jellemzők  | <b>szükséges</b> |
| 12. A táji és természeti adottságok és örökség, jellemző tájkarakter, zöldinfrastruktúra-hálózat           | elhagyható       |
| 13. Közlekedés   | <b>szükséges</b> |
| 14. Közművesítés, elektronikus hírközlés, csapadékvíz-gazdálkodás  | <b>szükséges</b> |
| 15. Katasztrófavédelem, a területek használatát, építési tevékenységet befolyásoló vagy korlátozó tényezők | elhagyható       |

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

**Az alátámasztó javaslat a tervezési feladatnak megfelelően az alábbiakat tartalmazza:**

1.	Fejlesztési és rendezési javaslat összefoglalója (a fejlesztésben javasolt változások, a rendezést érintő módosítások bemutatása, összefüggéseik feltárása, szakági javaslatok összefoglalása)	<b>szükséges</b>
2.	Településrendezési javaslat	<b>szükséges</b>
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	<b>szükséges</b>
8.	A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása	<b>szükséges</b>
9.	A módosítással érintett területekre a biológiai aktivitásérték számítása és eredménye	<b>szükséges</b>

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.

Madocsa, 2024. szeptember 03.

Tisztelettel:



Németh Tamás  
főépítész

## K i v o n a t

**Készült:** Madocsa Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2024. november 5-én tartott rendkívüli ülésének jegyzőkönyvéből

A Képviselő-testület 6 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül, egyhangúlag az alábbi határozatot hozta:

### **Madocsa Község Önkormányzata Képviselő-testületének 177/2024.(XI.05.) határozata**

#### **Madocsa Község Önkormányzata Képviselő-testületének 131/2024. (IX. 5.) önkormányzati határozatával meghozott Madocsa Község Településrendezési eszközeinek 2. számú módosításáról szóló határozat módosításáról**

(1) Madocsa Község Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) a Madocsa Község Településrendezési Eszközeinek 2. számú módosításáról szóló 131/2024. (IX. 5.) önkormányzati határozata (1) bekezdés c) pontját az alábbiakra cseréli: „Madocsa község Lf építési övezeteiben 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 falusi struktúrához igazítás érdekében.”

(2) A Képviselő-testület a Madocsa Község Településrendezési Eszközeinek 2. számú módosításáról szóló 131/2024. (IX. 5.) önkormányzati határozat (1) bekezdés f) pontját az alábbiakra cseréli: „Madocsa külterületi 0239/2 hrsz-ú földrészlet, szerkezeti terv szerinti tartalék kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület, Má jelű általános mezőgazdasági területbe sorolása a MATrT 12.§ (3) a) pont előírásainak való megfelelés érdekében.”

(3) A Képviselő-testület a Madocsa Község Településrendezési Eszközeinek 2. számú módosításáról szóló 131/2024. (IX. 5.) önkormányzati határozat (1) bekezdés g) pontját az alábbiakra cseréli: „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 Má jelű általános mezőgazdasági területbe sorolása a MATrT 12.§ (3) a) pont előírásainak való megfelelés érdekében.”

(4) A Képviselő-testület a Madocsa Község Településrendezési Eszközeinek 2. számú módosításáról szóló 131/2024. (IX. 5.) önkormányzati határozat (1) bekezdés h) pontját az alábbiakra cseréli: „Madocsa külterületi 0225/55 hrsz-ú földrészlet, szerkezeti terv szerinti tartalék kereskedelmi szolgáltató gazdasági területrészt, Má jelű általános mezőgazdasági területbe sorolása a MATrT 12.§ (3) a) pont előírásainak való megfelelés, valamint a valós használat érdekében.”

(5) A Képviselő-testület a Madocsa Község Településrendezési Eszközeinek 2. számú módosításáról szóló 131/2024. (IX. 5.) önkormányzati határozat (1) bekezdés i) pontját az alábbiakra cseréli: „Madocsa külterületi 0238 hrsz-ú földrészlet a 0239/3 hrsz-ú és a 0225/55 hrsz-ú földrészlet közötti területének Má jelű általános mezőgazdasági területbe sorolása a MATrT 12.§ (3) a) pont előírásainak való megfelelés érdekében.”

(6) A Képviselő-testület a Madocsa Község Településrendezési Eszközeinek 2. számú módosításáról szóló 131/2024. (IX. 5.) önkormányzati határozat (1) bekezdését az alábbi ponttal egészíti ki:”

k) Madocsa Község Önkormányzata Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 7/2017. (VII.13.) önkormányzati rendeletében a Zöldterület telekosztására vonatkozó 13.§ (3) bekezdésének törlése közművagyonok rendezésének érdekében.”

(7) A Képviselő-testület a Madocsa Község Településrendezési Eszközeinek 2. számú módosításáról szóló 131/2024. (IX. 5.) önkormányzati határozat (1) bekezdés Helyi Építési Szabályzatáról szóló önkormányzati rendeletet számát elírás miatt „7/2017. (VII.13.)”-ra javítja

**Felelős:** Baksa Ferenc polgármester

**Határidő:** azonnal

Baksa Ferenc s.k.  
polgármester

Vitéz Bertalan András s.k.  
jegyző

Magyar István s.k.

Kovács István s.k.

jegyzőkönyv-hitelesítők

A kivonat hitelül:

Madocsa, 2024. november 6.

Vitéz Bertalan András  
aljegyző





## K i v o n a t

**Készült:** Madocsa Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2024. november 5-én tartott rendkívüli ülésének jegyzőkönyvéből

A Képviselő-testület 6 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül, egyhangúlag az alábbi határozatot hozta:

**Madocsa Község Önkormányzata Képviselő-testületének  
178/2024.(XI.05.) határozata  
Madocsa Község Településrendezési Eszközeinek 2. számú módosítása során a Települési  
Környezeti Értékelés eldöntésére irányuló beérkezett vélemények elfogadásáról**

(1) Madocsa Község Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) a község Településrendezési Eszközeinek 2. számú módosítása (a továbbiakban: Tervmódosítás) során a Települési Környezeti Értékelés eseti eldöntésére irányuló eljárás során a környezet védelméért felelős államigazgatási szervek véleményeit, melyet az előterjesztés mellékletei tartalmaznak megismerte, azokat elfogadja, továbbá tekintettel ezen véleményekre, a Települési Környezeti Értékelést nem készíteti el.

(2) A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, hogy a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: új.R.) 66. § (1) bekezdése alapján kezdeményezze az E-TÉR felületen a véleményezési szakasz megkezdését, valamint az új.R. 75.§ (1) bekezdés szerinti helyi partnerségi egyeztetést.

**Felelős:** Baksa Ferenc polgármester

**Határidő:** azonnal

Baksa Ferenc s.k.  
polgármester

Vitéz Bertalan András s.k.  
jegyző

Magyar István s.k.

Kovács István s.k.

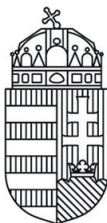
jegyzőkönyv-hitelesítők

A kivonat hitelül:

Madocsa, 2024. november 6.

Vitéz Bertalan András  
aljegyző





## TOLNA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

**BAKSA FERENC**  
**Madocsa Község Önkormányzata**  
**Polgármester**

Iktatószám: TOG/82/00850-4/2024.  
Ügyintéző: Kálmán Betti Mariann  
Hiv. sz.: MAD/1229/2024

### Székhelyén

**Tárgy:** Madocsa község településrendezési eszközeinek 2. számú módosítása – környezeti értékelési eldöntése

### **Tisztelt Polgármester Úr!**

A Tolna Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztályától (a továbbiakban: hatóság) az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 4. § (2) bekezdésében foglaltak szerinti véleményt kért Madocsa község településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatos környezeti vizsgálat szükségességéről.

Madocsa Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a 131/2024. (IX. 5.) KT számú határozatában döntött a község településrendezési eszközeinek 2. számú módosításáról, melynek egyeztetési folyamatát a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet előírásainak megfelelően általános egyeztetési eljárás keretében kívánja lefolytatni.

### A tervezett módosítások:

- 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,
- 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,
- 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,
- Az Lke építési övezet beépítési módjának szabadon állóról oldalhatáron állóra módosítása, az Akácfa utca tényleges beépítettségéhez igazításának érdekében,
- 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 terület 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 rész Ev jelű védelmi erdő területbe sorolása a MATrT 12.§ (3) a) pont előírásainak való megfelelés, valamint a valós használat érdekében,
- i) Madocsa külterületi 0225/17 földrészlet 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 érdekében, valamint a valós használat érdekében.

Megkeresésével kapcsolatban a hatóság az alábbi véleményt adja.

#### Környezetvédelem

Madocsa Község Településrendezési tervének 2. számú módosításával kapcsolatban a jelenleg rendelkezésre álló információk alapján, levegőtisztaság-védelmi, zaj és rezgés-védelmi valamint környezetvédelmi szempontból elvi kifogás nem merült fel.

A megvalósítás során a szakágazati jogszabályokban foglaltak betartása kötelező.

Levegőtisztaság-védelemmel kapcsolatban a levegő védelméről szóló 306/2010 (XII.23.) Kormányrendelet előírásai érvényesek.

Azon tevékenységekre, létesítményekre, melyek környezeti zajt, illetve rezgést okoznak vagy okozhatnak, a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet előírásai érvényesek.

A jelenleg rendelkezésre álló információk alapján, környezetvédelmi szempontból jelentős környezeti hatások nem feltételezhetőek.

*Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet szerinti környezeti értékelés elkészítése környezetvédelmi szempontból nem indokolt.

#### Táj- és természetvédelem

A módosítással érintett ingatlanok országos ökológiai hálózatnak, országos jelentőségű védett természeti területnek, Natura 2000 területnek, tájképvédelmi övezetnek nem képezik részét.

Fentiekre figyelembevételével táj- és természetvédelmi szempontból a Rendelet szerinti környezeti vizsgálat lefolytatása nem indokolt.

#### Hulladékgazdálkodás

Madocsa Község Településrendezési tervének 2. számú módosításával kapcsolatban a hulladékgazdálkodási hatóság részéről kizáró ok nem merül fel.

A hulladékgazdálkodási hatóság környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja indokoltnak.

Biológiai aktivitás érték

*Az épített környezet alakításáról és védelméről* szóló 1997. évi LXXVIII. (a továbbiakban: Étv.) törvény alapján újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke (továbbiakban: BAÉ) az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, az Étv. végrehajtására kiadott jogszabályokban (R.) meghatározottak szerint nem csökkenhet.

Amennyiben módosítással összefüggésben a biológiai aktivitási érték csökken, annak szinten tartása a településrendezési terv módosító eljárása során tisztázandó.

**Fentiek figyelembe vételével a hatóság megállapítja, hogy a tervezett módosításhoz kapcsolódóan környezetvédelmi, természetvédelmi és hulladékgazdálkodási szempontból környezeti vizsgálat lefolytatása nem indokolt.**

Szekszárd, elektronikus aláírás napján

*Dr. Horváth Kálmán főispán nevében és megbízásából*

Tisztelettel:

**Blaskovits Zoltán**  
**osztályvezető**

Kapják:

1. Madocsa Község Polgármestere, **HK** (TFJFF)
2. Irattár





**Duna-Dráva Nemzeti Park Igazgatóság**

7625 Pécs, Tettye tér 9.

Telefon: (72) 517-200

dunadrava@ddnp.hu

## **Madocsa Község Önkormányzata**

**7026 Madocsa, Fő utca 24.**

Ügyiratszám: DDNPI/ 2042-2/2024

Tárgy: Madocsa község

Településrendezési Eszközeinek 2.

számú módosítása – környezeti értékelés  
eseti eldöntése

Ügyintéző Nálunk: Kováts László

Ügyintéző Önöknél: Vitéz Bertalan András

Hivatkozási szám: MAD/1229/2024.

Tisztelt Polgármester Úr!

Madocsa község

Településrendezési Eszközeinek 2. számú módosításával kapcsolatban a Duna-Dráva Nemzeti Park Igazgatóság az alábbi nyilatkozatot adja:

A tervezett településterv módosítás országos jelentőségű védett természeti és közösségi jelentőségű Natura 2000 területet, a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény szerinti országos ökológiai hálózat területét, valamint tájképvédelmi övezetet, illetve *ex lege* védett területet nem érint.

A tervezett településterv a-j pontjában felsorolt földrészletek módosítása várhatóan nem eredményez védett vagy közösségi jelentőségű fajokra, illetve azok élőhelyére jelentős hatást. A 2/2005 (I. 11.) Kormányrendelet szerinti környezeti értékelés elvégzését nem tartjuk indokoltnak.

Jelen véleményünket a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet, a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rend. 38.§, valamint a 71/2015. (III. 30.) Korm. rendelet 37.§ d) pontjában foglalt jogkörünkben adtuk meg.

Pécs, 2024.

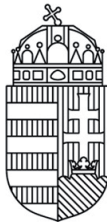
Üdvözlettel:

**Závoczky Szabolcs** Digitálisan aláírta:  
Závoczky Szabolcs  
Dátum: 2024.09.17  
14:31:48 +02'00'

Závoczky Szabolcs  
igazgató

Kapják:

- Madocsa Község Önkormányzata
- Irrattár



## TOLNA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

**BAKSA FERENC**  
polgármester

Iktatószám: TOR/71/00433-2/2024.  
Ügyintéző: Nagy Mercédesz  
Hiv.szám: MAD/1229/2024.

### Madocsa

Hivatali kapu útján: KRID azonosító: 105043920

**Tárgy:** Madocsa Község településendezési eszközeinek 2. számú módosítása – közegészségügyi szakvélemény

### Tisztelt Polgármester Úr!

2024. szeptember 10-én, Madocsa Község településrendezési eszközeinek 2. számú módosítása tárgyában kereste meg a népegészségügyi feladatkörben eljáró Tolna Vármegyei Kormányhivatalt.

A megkeresés alapja az „egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról” szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (1), 1. § (3) a 2. sz. melléklet (2) bekezdés és az 5. § (1) bekezdés.

A megkeresés szerint Madocsa Község Önkormányzatának Képviselő-testülete döntött a Község településrendezési eszközeinek a módosításáról, az alábbiak szerint:

- 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.
- A 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.
- 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.
- Az Lke építési övezet beépítési módjának szabadon állóról oldalhatáron állóra módosítása, az Akácfa utca tényleges beépítettségéhez igazításának érdekében
- Madocsa 087/33 hrsz-ú földrészlet Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület Má jelű általános mezőgazdasági területbe sorolása,
- A 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.

- A 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.
- A külterületi 0225/55 hrsz-ú földrészlet szerkezeti terv szerinti tartalék kereskedelmi szolgáltató gazdasági területrészt Ev jelű védelmi erdő területbe sorolása a MATrT 12.§ (3) a) pont előírásainak való megfelelés, valamint a valós használat érdekében.
- A külterületi 0225/17 földrészlet 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.
- 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 érdekében, valamint a valós használat érdekében.

A dokumentáció alapján megállapítottam, hogy a területekre vonatkozó övezeti besorolás módosítása olyan hatást, változást nem eredményez, amelyek a lakosság életkörülményeit rontaná, illetve ami környezet-egészségügyi szempontból kockázatot jelentene.

**A dokumentációban bemutatott változásokat, és azok hatásait figyelembe véve, népegészségügyi szempontból a tervezett módosításhoz környezeti értékelés elkészítése nem indokolt.**

Közegészségügyi szakvéleményemet a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szülő 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 64 §. (2) bekezdés, és 11. számú melléklete 12. pontja alapján adtam meg.

Szakvéleményemet „az egészségügyi hatósági és igazgatási tevékenységről” szülő 1991. évi XI. törvény 2. § (1) bekezdés d) pontjában, a „fővárosi és megyei kormányhivatal, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatal népegészségügyi feladatai ellátásáról, továbbá az egészségügyi államigazgatási szerv kijelöléséről szülő 385/2016.(XI.8.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdés b) pontjában meghatározott hatáskörömben eljárva, a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szülő 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet 2.§ (1) bekezdése szerinti illetékesség alapján adtam meg.

Szekszárd, elektronikus aláírás napján

Tisztelettel:

*Dr. Horváth Kálmán főispán nevében és megbízásából:*

**Dr. Pátri Eszter**  
**vármegyei tisztifőorvos**  
**főosztályvezető**

**Melléklet: - db**

## BÖLCSKEI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL JEGYZŐJE

Szám: MAD/1266-2/2024. Tárgy: Madocsa Község Településrendezési  
Eszközeinek 2. számú módosítása -  
Környezeti értékelés eseti eldöntése

Ügyintéző: Vitéz Bertalan András Hiv. szám: MAD/1229-10/2024.

**Madocsa Község Önkormányzata**  
Baksa Ferenc polgármester

Madocsa  
Fő utca 24.  
7026

Bölcskei Községi Önkormányzat Hivatala Madocsa Községi Önkormányzat	
Élevesztés: 2024. 09. hó. 23. nap	hó: 23. nap
Külső szám: MAD/1229-27/2024	Intézkedés: db
Előszó: db	Előadó neve: B.F.

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Madocsa Község Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) a 131/2024. (IX. 5.) Kt. határozatában döntött a Község - 75/2017. (VI. 28.) Kt. határozattal jóváhagyott - Településszerkezeti Tervének és - 17/2017. (VII. 03.) önkormányzati rendelettel megalkotott - Helyi Építési Szabályzatának (a továbbiakban együtt: Településrendezési Eszközök) 2. számú módosításáról.

A módosítás egyeztetési folyamatát a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: új R.) előírásainak megfelelően általános egyeztetési eljárás keretében folytatja le az Önkormányzat.

A Településrendezési Eszközök módosításához az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (továbbiakban: SKVr.) 1. § (3) bekezdése alapján, a várható környezeti hatásuk jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége.

A véleményezésre bocsájtott „Tájékoztatás környezeti értékelés eseti eldöntéséhez és partnerségi egyeztetés anyaga” című dokumentáció alapján megállapítom, hogy a tervezett módosítás a helyi környezet- és természetvédelemre kiterjedően érdeket nem sért,

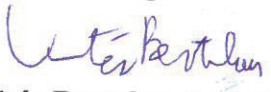
**a környezeti értékelés elkészítését nem tartom szükségesnek.**

Tárgyi ügyben véleményemet az SKVr. 4. § (2) bekezdése, illetve 3. számú melléklet II. 2. a) pontja alapján adtam ki.

Madocsa, 2024. szeptember 23.

Tisztelettel:

**Dr. Orbán Zsuzsanna jegyző**  
nevében és megbízásából:

  
**Vitéz Bertalan András**  
aljegyző





TOLNA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Hajba  
Csaba

Digitálisan  
aláírta: Hajba  
Csaba  
Dátum:  
2024.09.24  
14:27:40  
+02'00'

**Baksa Ferenc**  
polgármester

Iktatószám: TOB/2/000138-2/2024.  
Ügyintéző: Nagy Dávid  
[nagy.david@tolna.gov.hu](mailto:nagy.david@tolna.gov.hu)  
Tel.:74/501-250

**Madocsa Község Önkormányzata**

**Madocsa**

Fő utca 24.  
7026

Hiv. szám: MAD/1229/2024  
Ügyintézőjük: Vitéz Bertalan András

**Tárgy:** Madocsa Község településrendezési eszközeinek módosítása - környezeti értékelés eseti eldöntése (*Környezeti vizsgálattal kapcsolatos előzetes megkeresés*)

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Hivatkozott számú megkeresésében tájékoztatott arról, hogy Madocsa Község Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) a településrendezési eszközeinek módosításáról döntött, amelyet a *településtervek* tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm.rendeletnek (a továbbiakban: új R.) megfelelően kívánnak elkészíttetni, egyszerűsített eljárásban.

A tervdokumentációra szakmai véleményt kér az egyes *tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kr.) 4. § előírásai szerint, a 3. számú mellékletben meghatározott környezet védelméért felelős közigazgatási szervektől (a továbbiakban: környezet védelméért felelős szervektől) arról, hogy a hatáskörükbe tartozó környezet- vagy természetvédelmi szakterületet illetően várható-e jelentős környezeti hatás, és szükséges-e környezeti értékelés elkészítése.

**Vélemény**

**A terv megvalósítása során az épített környezet védelme – a benyújtott dokumentáció alapján – vélhetően biztosítható. A környezeti vizsgálat lefolytatása nem indokolt, környezeti értékelés elkészítését nem tartjuk szükségesnek.**

## A vélemény indokolása

### Tervezett módosítás a rendelkezésre bocsátott dokumentáció tartalma szerint:

- a. Madocsa külterületi 0220/38 hrsz-ú általános mezőgazdasági övezeti besorolású földrészlet déli 3 ha-os részének általános gazdasági területbe sorolása. Újonnan kijelölt beépítésre szánt terület jön létre.
- b. Madocsa külterületi 087/12 hrsz-ú földrészletének Zöldmező utca menti 1,3 ha-os részét Lke jelű kisvárosias lakó övezetbe sorolása. Újonnan kijelölt beépítésre szánt terület jön létre.
- 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 terület 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 rész Ev jelű védelmi erdő területbe sorolása a MATrT 12.§ (3) a) pont előírásainak való megfelelés, valamint a valós használat érdekében.
- i. Madocsa külterületi 0225/17 földrészlet 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 érdekében, valamint a valós használat érdekében.

Összességében a települési környezetre gyakorolt hatások vélhetően nem jelentősek. A tervezett módosítás nem veszélyezteti az építészeti értékeket, az épített környezetre gyakorolt hatása vélhetően nincs.

Az új R. 60. § (4) bekezdése alapján az E-TÉR felületen kívül, az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló 2015. évi CCXXII. törvény (a továbbiakban: E-ügyintézési törvény) szerinti elektronikus úton került lefolytatásra környezeti értékelés szükségességének vizsgálata.

## További teendők

A Kr. 4. § rendelkezései szerint a környezet védelméért felelős szervek hatáskörükbe tartozó véleményüket a 2. számú mellékletben foglalt szempontok alapján alakítják ki.

Kérjük figyelemmel lenni a Kr. eljárási szabályaira, amelynek értelmében az Önkormányzat a beérkezett vélemények alapján dönt a környezeti vizsgálat szükségességéről, döntését és annak indokolását nyilvánosságra hozza, és értesíti a várható környezeti hatások jelentőségének eldöntésébe bevont környezet védelméért felelős szerveket.

A Kr. 5. § előírásai szerint, amennyiben véleményük eltérő a környezet védelméért felelős szervek véleményétől, megbeszélést kell tartaniuk az érintett szervekkel.

## Egyéb tájékoztatás

A településrendezési eszközök módosításának gördülékeny lebonyolításához felhívjuk a figyelmüket, hogy az eljáráshoz szükséges önkormányzati döntések, valamint az új R. rendelkezéseinek megfelelően, a partnerségi egyeztetés során beérkezett vélemények, jegyzőkönyv a záró véleményezési dokumentációhoz csatolandók, az E-TÉR-be történő feltöltéssel.

Különösen felhívjuk a figyelmüket az új R. 65. § (3) bekezdésben foglaltakra: *„A partner véleményének megismerése céljából - a 66. § (1) bekezdése szerinti feltöltéssel egyidejűleg, de az E-TÉR felületen kívül - az önkormányzat polgármestere lakossági fórumot hív össze, amelynek meghívóját az önkormányzat honlapján és a közterületi hirdetőfelületen közzéteszi, egyúttal gondoskodik arról, hogy az elkészült tervdokumentáció az önkormányzati hivatalban megtekinthető legyen. A lakossági fórum meghívóját annak időpontja előtt legalább 5 nappal közzé kell tenni.”*

Felhívjuk figyelmüket a község településképeinek védelméről szóló Madocsa Község Önkormányzata Képviselő-testületének 6/2017.(VII.3.) önkormányzati rendeletében foglaltakkal való összhang biztosítására.

Felhívjuk a figyelmüket a magasabb szintű jogszabályokkal való összhang igazolására.

Kérjük figyelemmel lenni az új R. 7. § (7)-(8) bekezdés, az 59. § (2) bekezdés előírásainak megtartására, valamint kérjük az eljárást megindító határozatot a véleményezési dokumentációhoz csatolni.

A Tolna Vármegyei Kormányhivatal állami főépítési feladatát és hatáskörét a *főépítési tevékenységről* szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése és 7. § h) pontja, illetékességét a *fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról* szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése állapítja meg.

A várható környezeti hatás jelentőségének eldöntésére vonatkozó szakmai vélemény a Kr. 4. § (2) bekezdés rendelkezése alapján a Kr. 3. számú melléklet II. 2. b) pontjára figyelemmel készült.

Szekszárd, elektronikus aláírás napján

Tisztelettel:

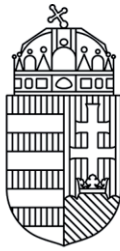
Dr. Horváth Kálmán főispán nevében és megbízásából:

Hajba Csaba  
állami főépítész

Kapja:

1. Címzett
2. Irattár





# BARANYA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

AGRÁRÜGYI FŐOSZTÁLY  
ERDÉSZETI ÉS FÖLDMŰVELÉSÜGYI OSZTÁLY

**Madocsa Község Önkormányzata**

**Baksa Ferenc**

polgármester

részére

Iktatószám: BA/52/06988-2/2024

Ügyintéző: Felső-Nemesné Tóth Marianna

Tárgy: Madocsa Község Településrendezési  
Eszközeinek 2. számú módosítása –  
Környezeti értékelés eseti eldöntése -  
Vélemény

Elektronikus úton továbbítva

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Az erdészeti hatóságként eljáró Baranya Vármegyei Kormányhivatal (Agrárügyi Főosztály Erdészeti és Földművelésügyi Osztály, 7633 Pécs, Lázár Vilmos u. 12., a továbbiakban: **Erdészeti Hatóság**) **Madocsa Község Önkormányzatának** MAD/1229/2024. számú megkeresésére, Madocsa Község Településrendezési Eszközeinek egyszerűsített eljárás keretében történő 2. számú módosítása vonatkozásában a terv várható környezeti hatásának jelentőségének vizsgálatával összefüggésben az alábbi véleményt adja:

Az Országos Erdőállomány Adattár (a továbbiakban: Adattár) és a megkereséshez csatolt dokumentáció figyelembevételével megállapítható, hogy a módosításokkal érintett ingatlanokon az Adattárban nyilvántartott **erdőterületek nem találhatók, így a településrendezési terv módosítása erdőt nem érint.**

***Mindezek alapján megállapítható, hogy az erdővédelem tekintetében a terv módosítása kapcsán jelentős környezeti hatások nem várhatóak, környezeti értékelés készítése nem szükséges.***

Az Erdészeti Hatóság tárgyi ügyben a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 60. § (3)-(4) bekezdései, az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 1. § (3) bekezdés, 4. § (2) bekezdése és 3. mellékelt II/2.c. pontja alapján adta meg véleményét. Erdészeti hatóságként a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 11. § (1) bekezdése alapján járt el, illetékességi területéről a 2. melléklete 6. pontja rendelkezik

7633 Pécs, Lázár Vilmos u. 12.

☎: +36 72 795 009

✉: efo@baranya.gov.hu

Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

Kérem tájékoztatásom szíves tudomásulvételét.

*Pécs, dátum az elektronikus aláírás szerint*

Dr. Horváth Zoltán főispán felhatalmazása alapján kiadmányozta:

Felső-Nemesné Tóth Marianna  
ügyintéző

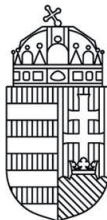
**Kapják:**

1. Címzett – **HK**
2. Irattár



A dokumentum elektronikusan hitelesített.  
Dátum: 2024.09.26 11:14:18  
Baranya Vármegyei Kormányhivatal  
Kiadmányozta: Felső-Nemesné Tóth Marianna

7633 Pécs, Lázár Vilmos u. 12.  
☎: +36 72 795 009  
✉: [efo@baranya.gov.hu](mailto:efo@baranya.gov.hu)  
Honlap: [www.kormanyhivatalok.hu](http://www.kormanyhivatalok.hu)



## TOLNA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

**Baksa Ferenc**  
**Madocsa Község Polgármestere**

Iktatószám: TOF/53/00407-2/2024  
Ügyintéző: Bálint Károly  
Hiv. szám: 1229/2024

### Székhelyén

**Tárgy:** Madocsa Község településrendezési eszközeinek 2. sz. módosítása - környezeti értékelés eseti eldöntése

### TALAJVÉDELMI VÉLEMÉNYEZÉS

**Madocsa Község Polgármesterének** (7026 Madocsa, Fő utca 24.) fenti számú megkeresése alapján indult közigazgatási eljárásban a részemre megküldött iratanyagban foglaltak figyelembevételével, mint az adott ügyben közreműködő, hatáskörrel rendelkező és illetékes talajvédelmi hatóság, szakhatósági véleményem **Madocsa Község településrendezési eszközeinek 2. sz. módosítása során a környezeti értékelés elkészítésének eseti eldöntésével kapcsolatban** a következő:

- Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. számú melléklet II/2. d) pontjának és a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021 (VII.15) kormányrendelet 11. melléklete 18. pontjának felhatalmazása alapján, a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény (Tftv.) előírásainak figyelembevételével az alábbi véleményt adom:

- A benyújtott iratanyag talajvédelmi érdekek figyelembevételével készült, a benne foglaltak alapján a tervezett változtatások következtében talajvédelmi szempontból jelentős további környezeti hatás nem várható. **Talajvédelmi szempontból további környezeti értékelés készítése, környezeti vizsgálat lefolytatása nem indokolt.**

A módosításban foglaltak megvalósítása az alábbiak figyelembevételével végezhető:

1.) Mezőgazdasági művelésű területet érintő tevékenység esetén mezőgazdasági művelést kell folytatni mindaddig, amíg az eltérő tevékenység engedélyezése és az esetleges beruházások beindulása nem történik meg.

2.) A beruházások tervezése és megvalósítása során a talajvédelmi létesítmények működőképességét fenn kell tartani.

3.) A tervezés és megvalósítás során vizsgálni kell, hogy a tervezett változtatás

- ~ milyen hatással van az érintett mezőgazdasági művelésű területekre, továbbá
- ~ miként befolyásolja a talajvédő gazdálkodás feltételeit, valamint
- ~ a tervezett fejlesztések környezeti hatásai milyen befolyással vannak a mezőgazdasági területekre, szükséges-e védőterületek kijelölése,

AGRÁRÜGYI FŐOSZTÁLY  
NÖVÉNY- ÉS TALAJVÉDELMI OSZTÁLY

7100 Szekszárd, Tormay Béla utca 18. Telefon: (36 74) 795-677 E-mail: novenytalaj@tolna.gov.hu

Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

**Amennyiben az érintett területeken tervezett beruházások megvalósításakor mezőgazdasági művelésű területeket vagy termőföldnek minősülő ingatlanokat igénybe vesznek, az építés az alábbi jogszabályok figyelembevételével történhet:**

- 2007. évi CXXIX. törvény a termőföld védelméről, továbbiakban Tftv.,
- 90/2008. (VII.18.) FVM rendelet a talajvédelmi terv készítésének részletes szabályairól.

Ezen szakhatósági vélemény az önkormányzati rendeletben szereplő időpontig érvényes.

### INDOKOLÁS

Madocsa Község Polgármestere talajvédelmi szakhatósági vélemény megadása iránti megkereséssel élt a talajvédelmi hatóság felé **Madocsa Község településrendezési eszközeinek 2. sz. módosítása során a környezeti értékelés elkészítésének eseti eldöntésével kapcsolatban.**

**Ügyiratához csatolta az alábbi dokumentációt:**

- Madocsa Község településrendezési tervének 2. sz. módosítása – Tájékoztatás környezeti értékelés eseti eldöntéséhez és partnerségi egyeztetés anyaga (Készítette: Tóth Dóra Kata (TT 17-1484); munkaszám: 239/2024. készült: 2024. szeptember)

**A benyújtott dokumentáció alapján az alábbiakat állapítottam meg:**

- Madocsa község Önkormányzatának Képviselő-testülete a 131/2024. (IX. 05.) számú határozatában úgy döntött, hogy Településrendezési tervét módosítja az alábbi pontokban:
  - o 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.
  - o 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.
  - o 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.
  - o d) Az Lke építési övezet beépítési módjának szabadon állóról oldalhatáron állóra módosítása, az Akácfa utca tényleges beépítettségéhez igazításának érdekében
  - o 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 terület 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 területrészt Ev jelű védelmi erdő területbe sorolása a MATrT 12.§ (3) a) pont előírásainak való megfelelés, valamint a valós használat érdekében.
- i) Madocsa külterületi 0225/17 földrészlet 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 érdekében, valamint a valós használat érdekében.
- a) pont: A területen új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, összesen 30 000 m<sup>2</sup> nagyságban. A tervezési terület művelési ága szántó. Részben 5, részben 6 minőségi osztályba tartozik.
  - Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII törvény 7. § (3) bekezdés d) pontja alapján a termőföld igénybevételével járó, új beépítésre szánt területek kijelölésénél elsősorban a termőföld védelméről szóló törvényben meghatározott átlagosnál gyengébb minőségű termőföld-területek jelölhetők ki.
  - **Madocsa településen az átlag aranykorona érték 16,2 AK. A 0220/38 hrsz.-ú ingatlan adatai alapján a földrészlet aranykorona értéke 11,97 AK, azaz átlagosnál gyengébb minőségű termőföld. A terület nem érintett a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetével, ugyanakkor része a jó termőhelyi adottságú szántók övezetének.**
  - **A terület tervezett hasznosítása termőföld más célú hasznosítását eredményezi.**
- b) pont: A területen új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, összesen 13 000 m<sup>2</sup> nagyságban. A tervezési terület művelési ága szántó, és 5 minőségi osztályba tartozik.
  - A vonatkozó jogszabály alapján a termőföld igénybevételével járó, új beépítésre szánt területek kijelölésénél elsősorban a termőföld védelméről szóló törvényben meghatározott átlagosnál gyengébb minőségű termőföld-területek jelölhetők ki.
  - **A 087/12 hrsz.-ú földrészlet átlagos aranykorona értéke: 14,8 AK. Madocsa község területén az átlag aranykorona érték 16,2 AK, így tehát a tervezési terület az átlagosnál gyengébb minőségű termőföld.**
  - **A terület nem érintett a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetével, ugyanakkor része a jó termőhelyi adottságú szántók övezetének.**
  - **A terület tervezett hasznosítása termőföld más célú hasznosítását eredményezi.**
- **Az iratanyagban részletezett módosítás talajvédelmi szempontból elfogadható, környezeti értékelés nem szükséges.**
- Az iratanyagban foglaltakkal kapcsolatban megindított más célú hasznosítási, illetve az egyedi engedélyezési eljárások során érvényesítjük a talajvédelmi jogszabályok betartását.

A benyújtott dokumentáció felülvizsgálata alapján megállapítottam, hogy a talajvédelmi követelmények a dokumentációban foglaltak alapján, szakhatósági véleményem figyelembevételével nem sérülnek.

Szakhatósági véleményemet a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. számú melléklet II/2. d) pontjának és a 419/2021 (VII.15) kormányrendelet 11. melléklete 18. pontjának felhatalmazása alapján, a Tftv. előírásainak figyelembevételével fogalmaztam meg.

Szekszárd, 2024. elektronikus aláírás napján

Dr. Horváth Kálmán főispán nevében és megbízásából

**Jakab  
Zsigmond** Digitálisan aláírta:  
Jakab Zsigmond  
Dátum: 2024.09.17  
12:36:37 +02'00'

**Németh Judit  
osztályvezető h.**

**Melléklet: -**

**Kapják:**

Címzett – Hivatali kapun

Irattár



## TOLNA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

**Baksa Ferenc**  
**Madocsa Község Polgármestere**

**Ügyiratszám:** 17547-2/2024.  
**Ügyintéző:** Lakatosné Hantos Mariann  
**Hiv.szám:** MAD/1229/2024.

**Madocsa**  
**Fő utca 24.**  
**7026**

**Tárgy:** Adatszolgáltatás

**Tisztelt Polgármester Úr!**

A Madocsa Község Településrendezési Eszközeinek 2. számú módosítása - környezeti értékelés eseti eldöntése tárgyú levelére az alábbi választ adjuk:

**A 2/2005. Korm. rend. 3. számú melléklete felsorolja a véleményadásra jogosult környezet védelméért felelős közigazgatási szerveket, mely alapján ez ügyben a Tolna Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgyűjtési Főosztály rendelkezik hatáskörrel és illetékességgel.**

A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény rendelkezéseit kell figyelembe venni a településrendezési tervek kialakítása során:

*5. § (1) A földhasználó - ha e törvény vagy az e törvény végrehajtására kiadott jogszabály másként nem rendelkezik, választása szerint - köteles a termőföldet művelési ágának megfelelő termeléssel hasznosítani, vagy termelés folytatása nélkül a talajvédelmi előírások betartása mellett a gyomnövények megtelepedését és terjedését megakadályozni (hasznosítási kötelezettség).*

*(2) Szőlőt és gyümölcsöst a művelési ágának megfelelő termeléssel kell hasznosítani.*

*(3) Ha az ingatlanügyi hatóság engedélyezte a termőföld más célú hasznosítását, a földhasználó vagy az igénybevevő köteles a termőföldet az első igénybevételig az (1) és (2) bekezdésben meghatározottak szerint hasznosítani (ideiglenes hasznosítás).*

*(4) A földhasználó köteles a termőföldnek nem minősülő ingatlanon a növényzet gondozását rendszeresen elvégezni, ha ez az ingatlan más célú hasznosításának megfelelő területfelhasználást nem akadályozza, illetőleg nem korlátozza (mellékhasznosítás).*

*(5) Az (1)-(4) bekezdésben előírtakat az ingatlanügyi hatóság rendszeresen ellenőrzi.*

*(6) Az ingatlanügyi hatóság az (1)-(4) bekezdésben foglalt kötelezettségek elmulasztása miatt a földvédelmi bírság megfizetésére kötelező véglegessé vált határozatának egy példányát közli a mezőgazdasági igazgatási szervvel.*

**15. § (2) Termőföld belterületbe vonása iránti kérelmet kizárólag az önkormányzat terjeszthet elő. A kérelemhez csatolni kell az érintett földrészletek helyrajzi számait, a területnagyságot, és a területfelhasználási célt tartalmazó képviselő-testületi döntést, valamint a településszerkezeti terv kivonatát. A kérelemben az önkormányzatnak nyilatkoznia kell arról, miszerint a kérelemben megjelölt földrészletek a kérelemben megjelölt célra 4 éven belül ténylegesen felhasználásra kerülnek.**

(3) Belterületi, illetőleg beépítésre szánt területi felhasználásra kerülő területek folyamatosan, a településfejlesztés megvalósításától függően vonhatók a belterületbe.

(4) Belterületbe vonás iránti kérelem elbírálása során elutasítási ok lehet, ha a kérelemmel érintett termőföldek nem szomszédosak belterületi főrészekkel, továbbá a kérelmezett, az átlagosnál jobb minőségű termőföldek mellett gyengébb minőségű termőföldek is szomszédosak belterületi földrészekkel. E bekezdés alkalmazása során szomszédos földrészeknek minősülnek azok a földrészek is, amelyeket önálló helyrajzi számon nyilvántartott út (árok, csatorna) választ el a belterülettől.

A termőföld védelmének érvényesítése érdekében elengedhetetlen, hogy a beépítésre szánt területek kijelölése lehetőség szerint a gyengébb minőségű termőföldeken, a lehető legkisebb mértékű termőföld igénybevételével történjen. A tervek kialakítása során figyelemmel kell lenni továbbá arra, hogy az igénybevétellel érintett földrészekkel szomszédos termőföldek megfelelő mezőgazdasági hasznosítását az övezeti átsorolás szerinti terület felhasználás ne akadályozza.

Termőföldet más célra hasznosítani kizárólag a Földhivatali Osztályok jogerős hatósági engedélye birtokában lehet. Ennek hiányában a termőföld felhasználás engedély nélküli más célú hasznosításnak minősül, mely szankciót von maga után.


*Madocsa község közigazgatási területén elhelyezkedő ingatlanok adatairól a földhivataloknál megvásárolható tulajdoni lapokból, illetve a földhasználati nyilvántartásból való adatszolgáltatásra vonatkozó igazgatási szolgáltatási díj mértékéről és a díjfizetés részletes szabályairól szóló 155/2009. (XI.16.) FVM rendelet alapján adatvásárlással tájékozódhat.*

Állásfoglalásomat a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8). Kormányrendelet 37. §-ban, valamint 9. számú mellékletének 18. sorában kapott felhatalmazás alapján adtam ki.

Szekszárd, 2024. szeptember 18.

Dr. Horváth Kálmán főispán nevében és megbízásából

Tisztelettel:

  
dr. Deli-Bátor Tímea  
osztályvezető

Kapja:

1/ címzett  
2/ irattár



BUDAPEST FŐVÁROS  
KORMÁNYHIVATALA

NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

**Baksa Ferenc polgármester**  
részére

Madocsa Község Önkormányzata

Iktatószám: BP/FNEF/04962-2/2024.  
Ügyintéző: Fürstal Csenge  
Telefonszám: 06 (1) 465-3866  
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu  
Tárgy: Véleményezés természetes gyógytényező  
érintettség szempontjából.

Hiv. szám: MAD/1229/2024.

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Madocsa község településrendezési eszközeinek 2. sz. módosítása, valamint előzetes környezeti vizsgálat szükségessége tárgyában, hivatkozott számú levelében történt megkeresésére a népegészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: BFKH) az alábbi tájékoztatást adja:

**A településen természetes gyógytényező érintettsége nem áll fenn, ezért jelen esetben a BFKH véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.**

Érintettség esetén a BFKH, mint a környezet védelméért felelős szerv feladatát az egyes tervek, illetve *programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. számú melléklete II.2. pontjának g) bekezdése állapítja meg.

A BFKH jelen iratot a *digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól* szóló 2023. évi CIII. törvény (DÁP tv.) 19. §-a alapján elektronikus úton küldi meg.

A BFKH felhívja a figyelmet arra, hogy a BFKH-val elektronikus úton szükséges kapcsolatot tartani (szervezetnév: BFKHNSZSZ, KRID azonosító kód: 427094958).

A BFKH kéri a fentiek szíves elfogadását.

*Budapest, – dátum a digitális aláírás szerint*

Üdvözlettel:

dr. Sára Botond  
főispán megbízásából

dr. Somogyi Rozália  
osztályvezető

**Közegészségügyi Osztály 1.**

1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf.: 203 – Telefon: +36 (1) 465-3866 – Fax: +36(1) 465-3853  
Hivatali kapu KRID azonosító: 427094958

E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu- Honlap: www.kormanyhivatalok.hu





BUDAPEST FŐVÁROS  
KORMÁNYHIVATALA  
ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI FŐOSZTÁLY

**Ügyiratszám:** BP/2602/00830-2/2024  
**Ügyintéző:** Molnár Ádám  
**Telefon:** +36 (1) 795-8818  
**E-mail:** [molnar.adam@bfkh.gov.hu](mailto:molnar.adam@bfkh.gov.hu)

**Tárgy:** Madocsa Község településrendezési eszközeinek 2. sz. módosítása 9 pontban. Örökségvédelmi vélemény környezeti vizsgálat szükségességének meghatározásáról  
**Hiv. szám:** MAD/1229/2024  
**Ügyintézőjük:** Vitéz Bertalan András

**Baksa Ferenc**  
polgármester

**Madocsa Község Önkormányzata**  
7026 Madocsa  
Fő u. 24.

*Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre.*

**Tisztelt Polgármester Úr!**

A fent megjelölt hivatkozási számon és tárgyban kapott megkeresésére az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet 4. § (2) bekezdésében és a 3. számú melléklet II. 2. h) pontjában kapott felhatalmazással, továbbá a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendeletben foglaltak alapján nyilatkozom, hogy a rendelkezésre álló szakanyagok alapján régészeti és műemlékvédelmi szempontból

**az alábbi kikötésekkel nem tartom szükségesnek**

**a környezeti vizsgálat lefolytatását.**

**1) Megállapítottam** a kulturális örökség védelméért felelős miniszter által vezetett örökségvédelmi nyilvántartás (továbbiakban: Nyilvántartás) aktuális adatai alapján, hogy **az alábbi, tervezett módosítások részterületein régészeti lelőhelyek találhatóak:**

- A **2. sz. módosítás** tervezési területén (087/12 hrsz.-ú ingatlan) az **51895** azonosító számú *Tóhát II.* régészeti lelőhely;
- a **3. és 4. sz. módosítások** tervezési területén (087/33, ill. 0239/2–3, 0225/55 és 0225/17 hrsz.-ú ingatlanok) az **51893** azonosító számú *Tóhát* régészeti lelőhely ismert.

**A 4. sz. módosítással kapcsolatban felhívom az Önkormányzat figyelmét arra, hogy a fatelepítési és -kitermelési munkálatok, illetve a fák növekvő gyökérzete súlyosan károsíthatja a területen a (rejtett) régészeti örökség tárgyi elemeit és objektumait. Kérjük, hogy a védelmi erdő céljára olyan ingatlan(oka)t válasszanak, ahol a Nyilvántartás aktuális adatai szerint nem**

**Örökségvédelmi Osztály**

**Cím:** 1105 Budapest, Kőrösi Csoma Sándor út 53–55. **Postacím:** 1475 Budapest, Pf.: 103. – **Telefon:** +36 (1) 79-59050  
**E-mail:** [oroksegmasodfok@bfkh.gov.hu](mailto:oroksegmasodfok@bfkh.gov.hu) — **Honlap:** <http://www.kormanyhivatalok.hu/>  
**Hivatali kapu azonosító:** KHIV BUK EOF OVO — **KRID:** 422374158

ismert(ek) régészeti lelőhely(ek), ugyanis a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (továbbiakban: Kötv.) 9. § alapján **A régészeti lelőhelyeket – a fenntartható használat elvének figyelembevételével – csak olyan mértékben lehet igénybe venni, hogy azok állománya számottevően ne csökkenjen, illetve eredeti összefüggéseik jelentősen ne károsodjanak.** Továbbá, 10. § (1) A régészeti örökség elemeit lehetőleg eredeti lelőhelyükön, eredeti állapotukban, eredeti összefüggéseikben kell megőrizni. (2) **A régészeti lelőhelyek védelmére irányuló intézkedéseknek elsősorban megelőző, szükség esetén mentő jellegűeknek kell lenniük.**

- 2) Megállapítottam továbbá a Nyilvántartás aktuális adatai alapján, hogy **a HÉSZ módosításának a) pontjában érintett Kis utca környezetében a 23175 azonosító számú Központ régészeti lelőhely található.** Továbbá megállapítottam, hogy a HÉSZ módosításának b) és c) pontjai, illetve a 0220/19 hrsz.-ú ingatlant érintő tervi hibajavítás örökségi érdeket nem sértenek.
- 3) Megállapítottam a Nyilvántartás aktuális adatai alapján, hogy az **5. sz. módosítás** részterületén (601–602, 604 hrsz.-ú ingatlanok) régészeti lelőhely nem ismert, műemlék és műemléki terület nem érintett.
- 4) Megállapítottam egyúttal a Nyilvántartás aktuális adatai alapján, hogy az **1. sz. módosítás** tervezési területén (0220/38 hrsz.-ú ingatlan részlete) régészeti lelőhely nem ismert. **A jövőbeni beruházások vonatkozásában tájékoztatom az Önkormányzatot, hogy a Kötv. 23/C. § (1) bekezdése szerint ún. nagyberuházás esetén a beruházónak előzetes régészeti dokumentációt kell készítenie:** A fenti jogszabály 7. § 20. pontja alapján nagyberuházásnak minősül a földmunkával járó a) bruttó 500 millió forintos értékhatárt meghaladó teljes bekerülési költségű beruházás, c) a Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt. [jogutód 2023. január 1-től: Építési és Közlekedési Minisztérium] által kezelt beruházás, e) azon közérdekű célú beruházás, amelynek megvalósítása érdekében a kisajátításról szóló törvény szerint kisajátítást végeztek. Fenti jogszabály 7. § 3. pontja szerint az előzetes régészeti dokumentáció valamely terület régészeti érintettségének tisztázására, a régészeti örökség elemeire vonatkozó ismeretek (különösen a lelőhely jellegének, korának, kiterjedésének és intenzitásának) megszerzésére és pontosítására szolgáló, valamint az ebből következően elvégzendő régészeti feladatellátás formájának, idő- és költségvonzatainak meghatározásához hozzájáruló, az ismert adatok és források feldolgozásával, a lelőhely állapotában maradandó változással nem járó műszeres lelőhely-, illetve leletfelderítés, terepbejárás és próbafeltárás alkalmazásával készült dokumentum.

**A fent nevezett régészeti lelőhelyek érintettségét kérjük, vezessék át a tervezési folyamatokhoz kapcsolódó dokumentációkba. Felhívom ugyanakkor az Önkormányzat figyelmét arra, hogy a megkeresésükhöz mellékelt tájékoztatási dokumentumban, a csatolt tervlapok kivágatain nem ábrázolták a Község igazgatási területén ismert régészeti lelőhelyeket. A tárgyi módosításhoz kapcsolódóan javasoljuk, hogy a Község településtervében (településszerkezeti és szabályozási tervlapok, helyi építési szabályzat) aktualizálják a régészeti lelőhelyek adatait a Nyilvántartásnak megfelelően.** Tájékoztatom, hogy a régészeti lelőhelyek, illetve a műemlékek és műemléki területek aktuális adataival kapcsolatban a 419/2021. Korm. rend. 10. mellékletének 14–16. és 23–25. pontjai alapján az adatszolgáltató szerv a Lechner Tudásközpont (Lechner Nonprofit Kft., 1111 Budapest, Budafoki út 59, E/3. épület).

**A további hatósági eljárások során biztosítani kell az örökségvédelmi szempontok érvényesülését és a területileg illetékes vármegyei örökségvédelmi hatóság, a Tolna Vármegyei Kormányhivatal (Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Örökségvédelmi Osztály, 7100 Szekszárd, Szent István tér 11–13.) a Kötv. 62. § a) pontja szerinti állásfoglalását ki kell kérni.**

Jelen irat kiadmányozására *Budapest Főváros Kormányhivatala kiadmányozási rendjéről* szóló 6/2023. (III.01.) utasítás 1. számú melléklete 300.5 pontja alapján történt kijelölés szerint került sor.

Budapest, dátum: *elektronikus aláírás szerint*

**Tisztelettel,**

a BFKH feladat- és hatáskörében eljáró  
**dr. Sára Botond** főispán megbízásából:

Jevuczóné dr.  
Zelenyánszki Éva

Digitálisan aláírta:  
Jevuczóné dr. Zelenyánszki  
Éva  
Dátum: 2024.09.19 09:11:07  
+02'00'

**Dr. Zelenyánszki Éva**  
ügyintéző

**Erről értesül:**

1. Címzett — HK
2. Tolna Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Örökségvédelmi Osztály, 7100 Szekszárd, Szent István tér 11–13. — HK



BUDAPEST FŐVÁROS  
KORMÁNYHIVATALA  
ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI FŐOSZTÁLY

**Ügyiratszám:** BP/2602/00830-4/2024  
**Ügyintéző:** Molnár Ádám  
**Telefon:** +36 (1) 795-8818  
**E-mail:** [molnar.adam@bfkh.gov.hu](mailto:molnar.adam@bfkh.gov.hu)

**Tárgy:** Madocsa Község településrendezési eszközeinek 2. sz. módosítása 9 pontban. Örökségvédelmi vélemény környezeti vizsgálat szükségességének meghatározásáról.

**Kiegészítés**

**Hiv. szám:** MAD/1229-33/2024

**Ügyintézőjük:** Vitéz Bertalan András

**Baksa Ferenc**  
polgármester

**Madocsa Község Önkormányzata**  
7026 Madocsa  
Fő u. 24.

*Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre.*

**Tisztelt Polgármester Úr!**

A fent megjelölt hivatkozási számon és tárgyban kapott megkeresésére *az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet 4. § (2) bekezdésében és a 3. számú melléklet II. 2. h) pontjában kapott felhatalmazással, továbbá a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendeletben foglaltak alapján nyilatkozom, hogy a rendelkezésre álló szakanyagok alapján régészeti és műemlékvédelmi szempontból

**fenntartom a korábbi BP/2602/00830-2/2024 iktatószámon  
2024. szeptember 19-én kiadmányozott levelünkben foglaltakat,**

**és a 4. sz. módosítás tekintetében az alábbi kikötésekkel nem tartom szükségesnek**

**a környezeti vizsgálat lefolytatását.**

**Megállapítottam** a kulturális örökség védelméért felelős miniszter által vezetett örökségvédelmi nyilvántartás (továbbiakban: Nyilvántartás) aktuális adatai alapján, hogy

a **3. és 4. sz. módosítások** tervezési területén (087/33, ill. 0239/2–3, 0225/55 és 0238 hrsz.-ú ingatlanok) az **51893** azonosító számú *Tóhát* régészeti lelőhely ismert.

**Örökségvédelmi Osztály**

**Cím:** 1105 Budapest, Kőrösi Csoma Sándor út 53–55. **Postacím:** 1475 Budapest, Pf.: 103. – Telefon: +36 (1) 79-59050  
**E-mail:** [oroksegmasodfok@bfkh.gov.hu](mailto:oroksegmasodfok@bfkh.gov.hu) — Honlap: <http://www.kormanyhivatalok.hu/>  
**Hivatali kapu azonosító:** KHIV BUK EOF OVO — **KRID:** 422374158

**A további hatósági eljárások során biztosítani kell az örökségvédelmi szempontok érvényesülését és a területileg illetékes vármegyei örökségvédelmi hatóság, a Tolna Vármegyei Kormányhivatal (Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Örökségvédelmi Osztály, 7100 Szekszárd, Szent István tér 11–13.) a *kulturális örökség védelméről* szóló 2001. évi LXIV. törvény 62. § a) pontja szerinti állásfoglalását ki kell kérni.**

Jelen irat kiadmányozására *Budapest Főváros Kormányhivatala kiadmányozási rendjéről* szóló 6/2023. (III.01.) utasítás 1. számú melléklete 300.5 pontja alapján történt kijelölés szerint került sor.

Budapest, dátum: *elektronikus aláírás szerint*

**Tisztelettel,**

a **BFKH** feladat- és hatáskörében eljáró  
**dr. Sára Botond** főispán megbízásából:

Jevuczóné dr.  
Zelenyánszki  
Éva

Digitálisan aláírta:  
Jevuczóné dr.  
Zelenyánszki Éva  
Dátum: 2024.10.07  
16:26:05 +02'00'

**Dr. Zelenyánszki Éva**  
ügyintéző

**Erről értesül:**

1. Címzett — HK
2. Tolna Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Örökségvédelmi Osztály, 7100 Szekszárd, Szent István tér 11–13. — HK





**NEMZETI NÉPEGÉSZSÉGÜGYI ÉS GYÓGYSZERÉSZETI KÖZPONT**  
**Kémiai Biztonsági és Kompetens Hatósági Főosztály**  
**Kémiai Biztonsági Kockázatértékelési Osztály**

Iktatószám: NNGYK/48115-2/2024

**Tárgy:** Településrendezési eszközök  
módosítása

Ügyintéző: Tóth Vásárhelyi Csilla  
Telefon: 06 (1) 896-8629

Hivatkozási szám: MAD/1229/2024.  
Ügyintézőjük: Vitéz Bertalan András  
Melléklet: -

**Baksa Ferenc**

polgármester részére

**Madocsa Község Polgármesteri Hivatal**

Hivatali kapun keresztül megküldött dokumentum

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (3. sz. melléklete II/2. pontja) hatálya alá eső tervek esetében a véleményezésben az országos tisztifőorvos a kémiai biztonságra kiterjedően „*érintettség esetén*”, nem „*minden*” esetben vesz részt.

Madocsa Község településrendezési eszközeinek módosítását kiváltó rendezési célok tekintetében nem azonosítottunk olyan elképzelést, melynek kémiai biztonsági szempontból közvetlen környezeti hatása lenne, így a környezeti vizsgálat elvégzését nem tartjuk szükségesnek.

Kérem, szíveskedjenek a Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központot (a továbbiakban: NNGYK) kifogást nem emelő véleményezőnek tekinteni.

Az eljárás további szakaszában a NNGYK csak abban az esetben kíván részt venni, amennyiben konkrét, a kémiai biztonságról szóló 2000. évi XXV. törvény hatálya alá eső kérdések merülnek fel, de akkor készséggel állunk rendelkezésükre.

Budapest, 2024. szeptember „16”.

Tisztelettel:

**Dr. Müller Cecília**

országos tisztifőorvos

nevében és megbízásából

**Dr. Deim Szilvia**

főosztályvezető



Kapják: Címzett, Irratár

Cím: 1097 Budapest Albert Flórián út 2-6. Tel: + 36 1 476 1195,

e-mail: [kembizt@nngyk.gov.hu](mailto:kembizt@nngyk.gov.hu)

Hivatali kapu KRID azonosító: 163763102

NG a



TOLNA VÁRMEGYEI KATASZTRÓFAVÉDELMI IGAZGATÓSÁG  
IGAZGATÓ

**Tárgy:** Madocsa község településrendezési  
eszközeinek 2. számú módosítása –  
környezeti értékelés eseti eldöntése  
**Hiv. szám:** MAD/1229/2024.  
**Ügyintézőjük:** Vitéz Bertalan András  
**Ügyintéző:** Kovács Tamás t. százados  
**Telefon:** 74/504-700

**Baksa Ferenc**  
**Polgármester**  
**Madocsa Község Önkormányzata**

**Madocsa**

**Tisztelt Baksa Ferenc Polgármester Úr!**

Madocsa község településrendezési eszközeinek 2. számú módosítása– környezeti értékelés eseti eldöntése ügyében érkezett megkeresésére hivatkozva az alábbi tájékoztatást adom. Madocsa község területén *a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény* 4. §-ának hatálya alá tartozó **veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem nem működik**, így az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **Korm. r.**) 3. melléklet II.2. pont j) alpontjában megfogalmazott **érintettség a Tolna Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság** (a továbbiakban: **Hatóság**) tekintetében **nem áll fenn**.

Hatóságom hatásköre a Korm. r. 2. számú melléklete alapján a 2. *A várható környezeti hatások*  
a) időtartama, gyakorisága és **bekövetkezésének valószínűsége**, visszafordíthatósága alapján;  
b) **összeadhatnak vagy felerősíthetik egymást**; c) az országhatáron áterjednek; d) **olyan környezeti változásokat idézhetnek elő, amelyek az emberi egészségre, a környezetre kockázatot jelentenek (mint pl. a balesetek okozta változások stb.); e) nagyságrendje és területi kiterjedése alapján (földrajzilag, illetve az érintett lakosság számát tekintve); [...]** pontok vizsgálatára terjed ki. Madocsa község közigazgatási területét veszélyes anyagokkal foglalkozó üzemek veszélyességi övezete, zónái nem érintik, ezért Hatóságom hatáskörét érintően a várható környezeti hatásokat nem ítéli jelentősnek.

Véleményemet a Korm. r-ben foglaltak alapján fogalmaztam meg.

Kelt: Szekszárd, *elektronikus bélyegző szerint*

Tisztelettel:

**Dr. Balázs Gábor t. dandártábornok**  
**tűzoltósági főtanácsos**  
**igazgató**

Melléklet: –  
Terjedelem: 1 oldal  
Kapja: címzett (biztonságos kézbesítési szolgáltatás útján – Hivatali kapun keresztül)



- foldreszlet nagysag
- 550-649 m2 közötti
- 450-549 m2 közötti
- 450 m2 alatti

