

HIRDETMÉNY

Ezennel értesítem a Tisztelt érintett lakosságot, illetve partnereket arról, hogy Váckisújfalu Község Önkormányzata megrendelte Váckisújfalu Község Helyi Építési Szabályzatának módosítása - az Má-á övezetben álló adótorony önálló telekre rendezése érdekében c. tervmódosítást

A tervmódosítások egyeztetésével kapcsolatban a „településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 314/2012.(XI.8.) Kormányrendelet államigazgatási egyeztetésről szóló előírásai szerint, valamint Váckisújfalu Község Önkormányzata Képviselő-testületének a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településképvé-értékesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 9/2017. (VII. 27.) önkormányzati rendelete szerint a tervekészítés előtt a lakosság és a partnerség is észrevételt, illetve a tervmódosítás lakossági fórumon kerül bemutatásra, amelyen az érintett lakosság is észrevételt tehet.

A tervmódosítással kapcsolatban észrevétellel, véleménnyel az érintett ingatlantulajdonosok; a település területén működő vallási közösségek; valamint az Önkormányzat polgármesteréhez írásbeli kérelemmel bejelentkező, a település területén működő érdekképviseleti szervek és civil szervezetek; valamint a polgármesterhez bejelentkező, a módosítással érintett területen ingatlannal, székhellyel vagy telephellyel rendelkező gazdálkodó szervezetek élhetnek.

Meg kell jegyezni ugyanakkor, hogy a Koronavírus miatt életbe lépett jogszabályok értelmében Váckisújfalu Község Önkormányzata a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településképvé-értékesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 9/2017. (VII. 27.) önkormányzati rendelete szerinti lakossági fórumot az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó humánjárvány megelőzése, illetve következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében „a veszélyhelyzet ideje alatt egyes településfejlesztési, településrendezési és településképvédelmi szabályok eltérő alkalmazásáról” szóló 546/2020. (XII.2.) Korm. rendeletben foglaltak alapján **a lakossági fórum elektronikus (település honlapján) úton folytatható le**, amely során a véleményezők észrevételeiket nem személyesen, hanem postán, illetve emailen küldhetik meg a Polgármesternek.

(Cím: Váckisújfalu Község Önkormányzata 2185 Váckisújfalu, Petőfi Sándor utca 13., illetve e-mailen: polgarmester@vackisujfalu.hu)

A Partnerségi véleménynyilvánítás határideje: 2021. 03.31-től 2021. 04.19-ig

Javaslatot, észrevételt tenni, illetve véleményt nyilvánítani a megadott véleményezési határidőben kizárólag a véleményezési tervdokumentációval kapcsolatban a polgármesterhez címzett, írásban vagy e-mailen benyújtott, szövegszerű, indoklással ellátott véleményben lehet.

Tisztelettel várjuk az írásban közreműködni kívánók észrevételeit!

Váckisújfalu, 2021. március 30.

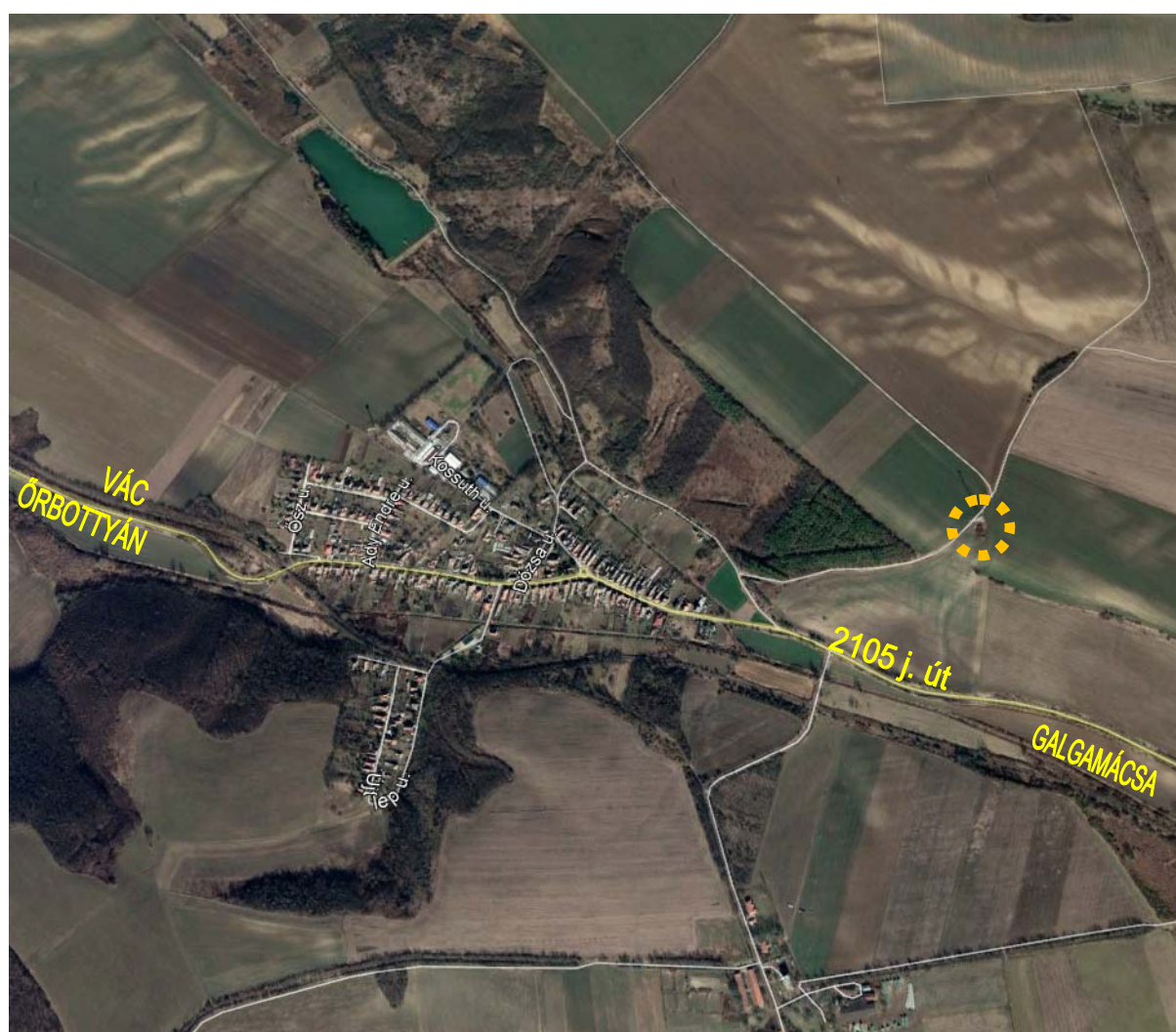

.....
Mráz István
polgármester





314/2012.KORMÁNYREND. 42.§ TÁRGYALÁSOS ELJÁRÁS ÁLLAMIGAZGATÁSI EGYEZTETÉSI TERVDOK.
Partnerségi-Lakossági egyeztetés: 2021.03.30-04.19.

VÁCKISÚJFALU HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA az Má-á övezetben álló adótorony önálló telekre rendezése érdekében - kiemelt fejlesztési terület -




HA

Horváth Adrienne Éva e.v. 1116 Budapest, Zsurló köz 5. +36-30/236-3295; ha@haterv.hu

2021 MÁRCIUS - ÁPRILIS HÓ

TERVEZŐI NÉVSOR

SZAKÁG	NÉV	JOGOSULTSÁG
Településtervezés	Horváth Adrienn Éva e.v.  +36-30/236-3295	vezető településtervező TT/1 13-1095 városépítési és városgazdálkodási szakmérnök

**Jelen tervmódosítás a hatályos helyi építési szabályzat részterületre történő módosítása
(nem felülvizsgálat!!)
tehát a 314/2012. Korm. rendelet 45.§ (2) a) pontja szerint, az OTÉK 2012.aug.6-án hatályos tartalmi
követelményei és jelmagyarázata alkalmazásával készült!!!**



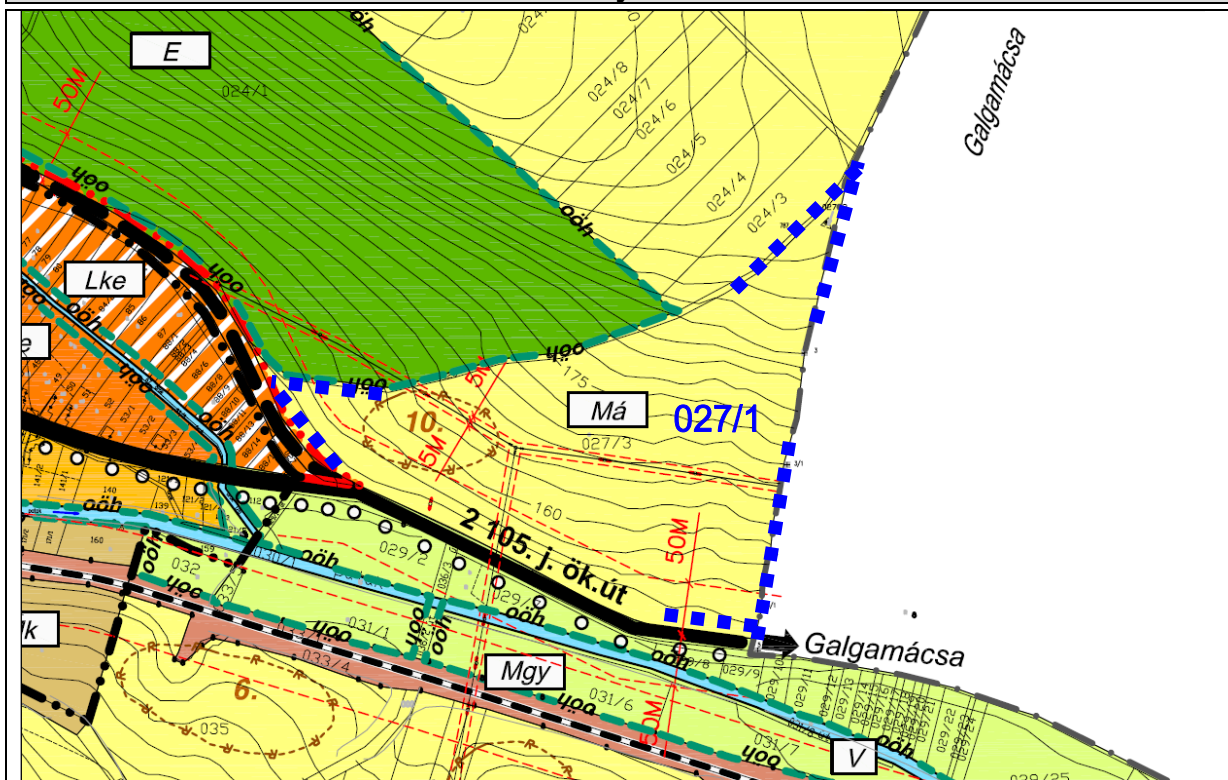
Horváth Adrienne Éva e.v.
1116 Budapest, Zsurló köz 5.
+36-30/236-3295
ha@haterv.hu

Tervszám: 105/2021

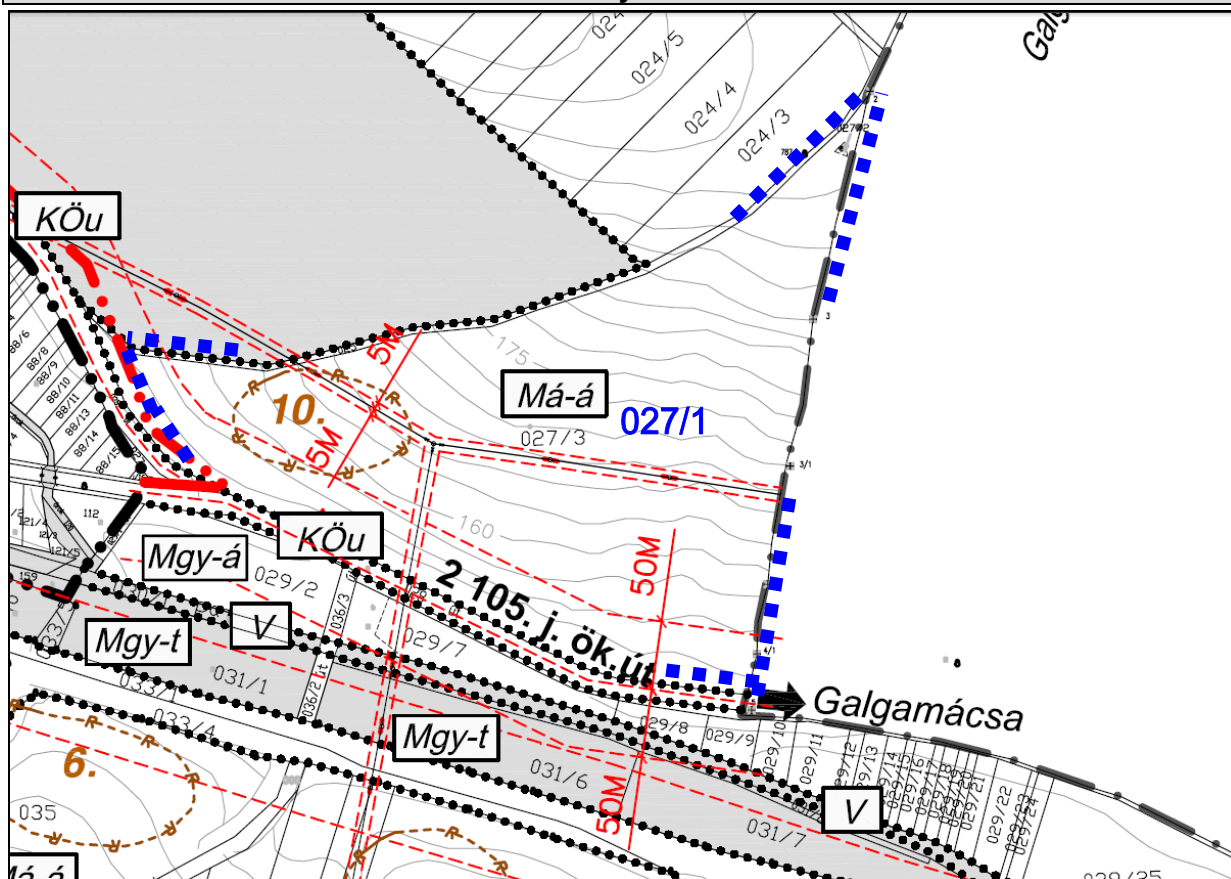
314/2012.(XI.8.) korm.rend. 42.§ (1) tárgyalásos eljárás – Partnerségi-lakossági egyeztetési
tervdok.

2021 március - április hó

**Váckisújfalu Község Településszerkezeti terv - kivonat –
a 027/1 hrsz és környezetének területeire**



**Váckisújfalu Község Övezeti terv - kivonat –
a 027/1 hrsz és környezetének területeire**



TARTALOMJEGYZÉK

ÁTNÉZETI TÉRKÉP – KIVONAT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVBŐL ÉS AZ ÖVEZETI TERVBŐL...3

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

I. TERVI ELŐZMÉNYEK, PARTNERSÉGI, ÁLLAMIGAZGATÁSI EGYEZTETÉS	5
II. TERVEZÉSI CÉL, TERVEZÉSI FELADAT ÉS A TERV TARTALMA	6
III.VONATKOZÓ TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKNEK VALÓ MEGFELELÉS.....	8
IV. ALÁTÁMASZTÓ VIZSGÁLATOK ÉS JAVASLATOK	12
ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY	15

TERVIRATOK 16

- 1. melléklet** – 4/2021.(III.29.) Pm. számú határozat a 027/1 hrsz terület kiemelt fejlesztési területté nyilvánításáról
- 2. melléklet** – Határozat a Partnerségi, lakossági egyeztetés lezárásáról .../2021.(.....) hat.
- 3. melléklet** – az Önkormányzati főépítész tartalmat meghatározó feljegyzése
- 4. melléklet** – HÉSz – kivonat az Má-á övezetre, a HÉSz hírközlési tornyokra vonatkozó előírásai, az Övezeti tervlap jelmagyarázata, Településképvédelmi rendelet – kivonat - hírközlés
- 5. melléklet** – A TEIR szerinti adatszolgáltatás – OTRT térségek, övezetek területi adatai
- 6. melléklet** – Változtatási vázrajz - tervezet

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK 22

SZÖVEGES MUNKARÉSZEK 23

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

Váckisújfalu Község Helyi Építési Szabályzatának módosítása – Rendelet-tervezet

RAJZI MUNKARÉSZEK 24

ÖVEZETI TERVLAP

Rajzszám	Rajz megnevezése
ÖT-M/1	Váckisújfalu Község Övezeti tervének módosítása a meglévő adótorony önálló telekre rendezése érdekében

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

I. ELŐZMÉNYEK, PARTNERSÉGI- ÉS ÁLLAMIGAZGATÁSI EGYEZTETÉS

Váckisújfalu Község Helyi Építési Szabályzatának módosítása - az Má-á övezetben álló adótorony önálló telekre rendezése érdekében c. termódosítást Horváth Adrienn vezető településfejlesztő készíti az Önkormányzat költségviselésében. (Tervszám: 105/2021).

Az önkormányzat Képviselő-testületének jogkörében hozott 4/2021.(III.29.) Pm. számú polgármesteri határozatában a 027/1 hrsz ingatlan ún. „kiemelt fejlesztési terület”-té nyilvánítja (lásd Terviratok 1.melléklet), amely keretében jelen helyi építési szabályzatmódosítás a „településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló **314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 32.§ (6) bek. a) pont** alapján és a **42.§** szerinti ún. **tárgyalásos eljárás** keretében **történik, amelyet az állami főépítész folytat le, egyeztető tárgyalás keretében.**

Jelen termódosítás során Váckisújfalu Község Helyi Építési Szabályzata kerül módosításra annak érdekében, hogy a 027/1 hrsz ingatlanon álló adótoronyt önálló telekre lehessen rendezni. Jelen módosítás során a Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási termódosítás történik.

Fenti döntések értelmében elkészítésre kerülő termódosítás jóváhagyásra kerülő munkarészét (Helyi Építési Szabályzatmódosítás rendelet-tervezet) a tárgyalásos eljárás keretében történő államigazgatási egyeztetést megelőzően szükséges a partnerséggel és lakossággal véleményeztetni. Ennek értelmében a partnerségi és lakossági egyeztetés termóanyaga Hirdetményként felkerült az önkormányzat honlapjára 2021.03.31-től 04.19-ig kihirdetett partnerségi és lakossági véleményezésre.

Az Önkormányzat a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településképvérvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 9/2017. (VII. 27.) önkormányzati rendelete szerinti partnerekkel és a lakossággal történő egyeztetést a 2021.03.31-től 04.19-ig folytatja le az alábbiak szerint:

- Tárgyi termó **Partnerségi egyeztetése** Váckisújfalu Község Önkormányzata Képviselő-testületének a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településképvérvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 9/2017. (VII. 27.) önkormányzati rendelete alapján **2021.03.31-től 04.19-ig** kerül lefolytatásra.
- Tárgyi termó **lakossági egyeztetése** kapcsán Váckisújfalu Község Önkormányzata Képviselő-testületének a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településképvérvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 9/2017. (VII. 27.) önkormányzati rendelete alapján történő ún. lakossági fórum nem került megtartásra, figyelembe véve a Koronavírus miatt életbe lépett jogszabályokat. Amelyek értelmében Váckisújfalu Község Önkormányzata a partnerségi rendelet szerinti **lakossági fórumot** az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó humánjárvány megelőzése, illetve következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében „a veszélyhelyzet ideje alatt egyes településfejlesztési, településrendezési és településképvérvédelmi szabályok eltérő alkalmazásáról szóló 546/2020. (XII.2.) Korm. rendeletben foglaltak alapján a lakossági fórum **elektronikus (település honlapján) úton folytatta le**, amely során a véleményezők észrevételeiket nem személyesen, hanem postán, illetve emailen küldhetik meg a Polgármesternek.

A Partnerségi-lakossági egyeztetés **Váckisújfalu** Község Önkormányzatának Polgármesterének Váckisújfalu Község Képviselő-testületének felhatalmazása alapján Váckisújfalu Helyi Építési Szabályzatának módosítása az Má-á övezetben álló adótorony önálló telekre rendezése érdekében c. termódosítás partnerségi és lakossági egyeztetése határozattal kerül lezárásra. lásd Terviratok 2.melléklet.

Váckisújfalu Község hatályos településrendezési eszközei az alábbiak szerint kerültek jóváhagyásra:

- Váckisújfalu Község Településszerkezeti terv - 64/2007. (XI. 26.) számú határozat,
- Váckisújfalu Község Helyi Építési Szabályzata és Szabályozási terve - 9/2007. (XI. 27.) önk. rendelet.

Jelen termódosítás egyeztetési dokumentációját a jelen, 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 42.§ ún. tárgyalásos eljárás szerinti véleményezési szakaszban kérjük aszerint véleményezni, hogy e termódosítás a hatályos településrendezési eszközök részterületre történő módosítása és nem felülvizsgálat!

Ennek értelmében jelen tervdokumentáció munkarészei a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 45.§ (1) és (2) a) pontja értelmében az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet (továbbiakban: OTÉK) 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának figyelembevételével készültek. A 314/2012. (XI.8.) Korm.rendelet 3/A.§ (2) és 3/C.§ szerinti önkormányzati főépítési feljegyzésben rögzítette a terv tartalmának megfelelőségét (Lásd Terviratok 3. melléklet)!

II. TERVI ELŐZMÉNYEK, TERVEZÉSI FELADAT ÉS A TERV TARTALMA

A TERVI ELŐZMÉNYEK, TERVEZÉSI FELADAT

Váckisújfalu **027/1** hrsz szántó művelési ágú mezőgazdasági területén hírközlési adótorony létesült a '80-as években. Azonban az elmúlt 40 év alatt az adótoronyra vonatkozóan nem történt telekosztás, illetve szolgalmi jog bejegyzés sem.

Az önkormányzat az elmúlt évtizedben több alkalommal tett intézkedéseket az adótoronyra vonatkozó telekalakítás érdekében, de ezen intézkedések az önkormányzati átalakulások folytán nem kerültek véglegesítésre. A jelen helyzetben az Önkormányzat a közcélú adótorony telekalakításának érdekében – hivatkozással a 4 évtizede fennálló meglévő állapotra – „elbirtoklással” kívánja rendezni az adótorony telkét, amely során az adótorony telke 200 m² területben kerül megállapításra, a Terviratok 4.melléklete szerinti Változási Vázrajz szerint.

Mivel az érintett 027/1 hrsz mezőgazdasági terület a hatályos HÉSz szerint Má-á (természeti területen kívüli általános mezőgazdasági terület) övezetben van, amelyre vonatkozóan az Övezeti melléklet tervlapjának jelmagyarázata szerinti legkisebb kialakítható telekterület 100.000 m², ezért az adótorony egy önálló újonnan kialakításra kerülő (természeti területen kívüli általános mezőgazdasági terület-adótorony) övezetbe (Má-á-1) kerül átsorolásra, amely a HÉSz-ben a 200 m² telekterület szerint kerül szabályozásra.

E HÉSz módosítás lehetőségét tervező Pest megye Állami Főépítész Irodájának munkatársával telefonon legyeztette, amely egyeztetés szerint az adótorony új telke úgy kerül szabályozásra, hogy megmarad a jelenlegi mezőgazdasági területfelhasználásban, azaz általános mezőgazdasági területként egy újonnan kialakításra kerülő mezőgazdasági övezet lesz.

A TERV TARTALMA

A 2017. január 1-én életbe lépő jogszabályváltozások adta új jogi környezet nagyobb szabadságot enged a települési önkormányzatoknak, többek között pl. abban, hogy a tervdokumentációk tartalmára előírt követelményeket a helyi önkormányzati főépítész határozza meg.

A tartalmat és annak indoklását az önkormányzati főépítésznek feljegyzésben szükséges rögzítenie, a feljegyzést pedig szerepeltetni kell a tervdokumentáció mellékletében.

Fentiek szerinti jogszabályi előírások az alábbiakban kerülnek bemutatásra, a terv tartalmát meghatározó Főépítész Feljegyzést pedig lásd a Terviratok 3. mellékletében!

Településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm.rend.:

3/A. § (2) szerint: *„A megalapozó vizsgálat tartalmát a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél figyelembevételével aktualizálni kell olyan módon, hogy a szükséges tartalmat és annak részletezettségét **az önkormányzati főépítész írásban határozza meg.**”*

3/C. § alapján: *„Az önkormányzati főépítész tartalmat meghatározó **feljegyzése**, valamint az elhagyott tartalmi elemek **indokolása** a készülő megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat mellékletének részét képezi.”*

A Főépítész Feljegyzés (lásd a Terviratok 3. melléklet) **szerint az önkormányzati főépítész Ertl Antal megbízott önkormányzati főépítész a tervdokumentáció tartalmára vonatkozóan úgy ítéli meg, hogy szakági tervezők bevonása nem szükséges, mert a meglévő állapot kerül önálló telekre szabályozásra.**

III. VONATKOZÓ TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKNEK VALÓ MEGFELELÉS

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési terve

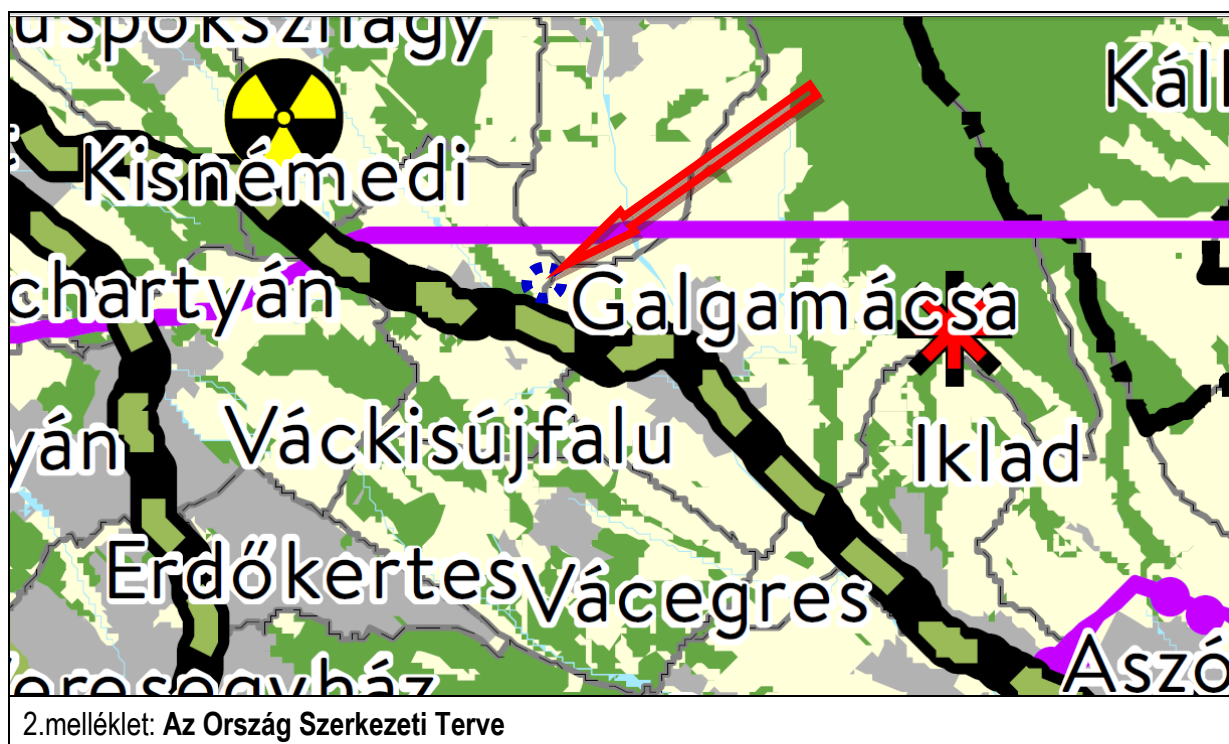
A tárgyi tervmódosítás Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: TrTv) előírásaival, a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (IV. 14.) MvM rendelet (továbbiakban: MvM rendelet) előírásaival, valamint Pest Megye Önkormányzata Közgyűlésének 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendeletével jóváhagyott Pest Megye Területrendezési Terve (továbbiakban: PmTrT) előírásaival az alábbiak szerint összhangban van.

Az alábbiakban a módosítással érintett terület, azaz a tervezési terület területfelhasználásának a magasabb szintű tervekkel (TrTv, MvM rendelet, PmTrT) való összhangja kerül megvizsgálásra.

Az ezen jogszabályok szerint kijelölt térségek, övezetek területi adatai a TEIR adatszolgáltatása szerint kerültek figyelembevételre, lásd Terviratok 5. melléklete.

A) Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési terve -TrTv Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény

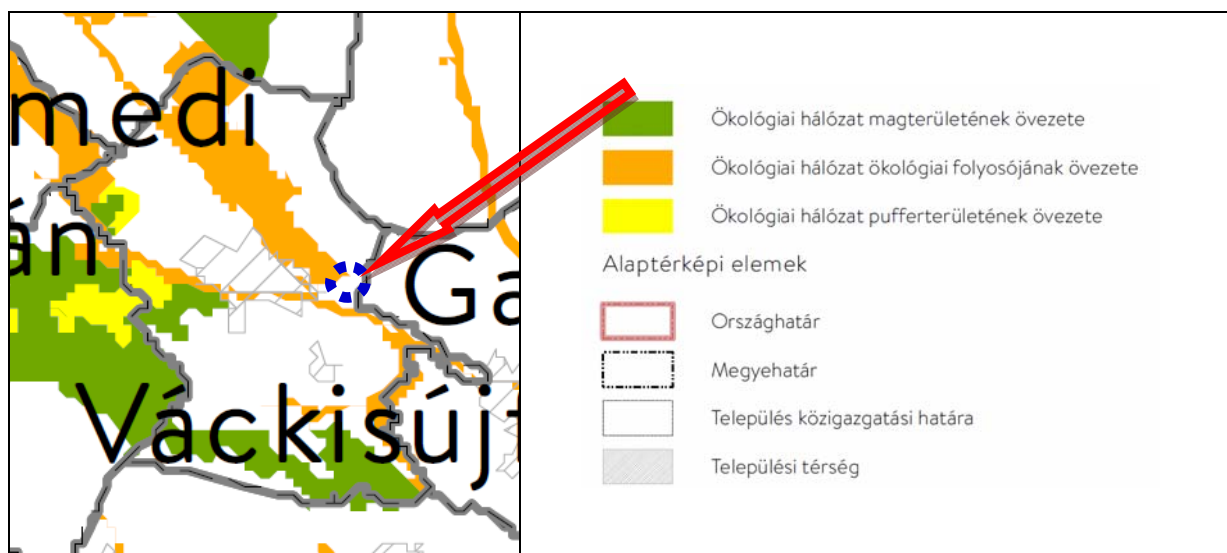
A tervezési terület Váckisújfalu külterületén található, az Ország Szerkezeti terve szerint a „mezőgazdasági térség” része.



A tervezési területet az OTRT övezetei nem érintik:

1. ökológiai hálózat magterületének övezete,
2. ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete,
3. ökológiai hálózat pufferterületének övezete,
4. kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete,
5. jó termőhelyi adottságú szántók övezete,
6. erdők övezete,
7. erdőtelepítésre javasolt terület övezete,
8. tájképvédelmi terület övezete,
9. világörökségi és világörökségi várományos területek övezete,
10. vízminőség-védelmi terület övezete,
11. nagyvízi meder övezete,
12. VTT-tározók övezete,
13. honvédelmi és katonai célú terület övezete.

Az Országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó, magterület-, és pufferterületének övezete a területtől nyugatra eső erdőterületet érinti, jelen területet nem.



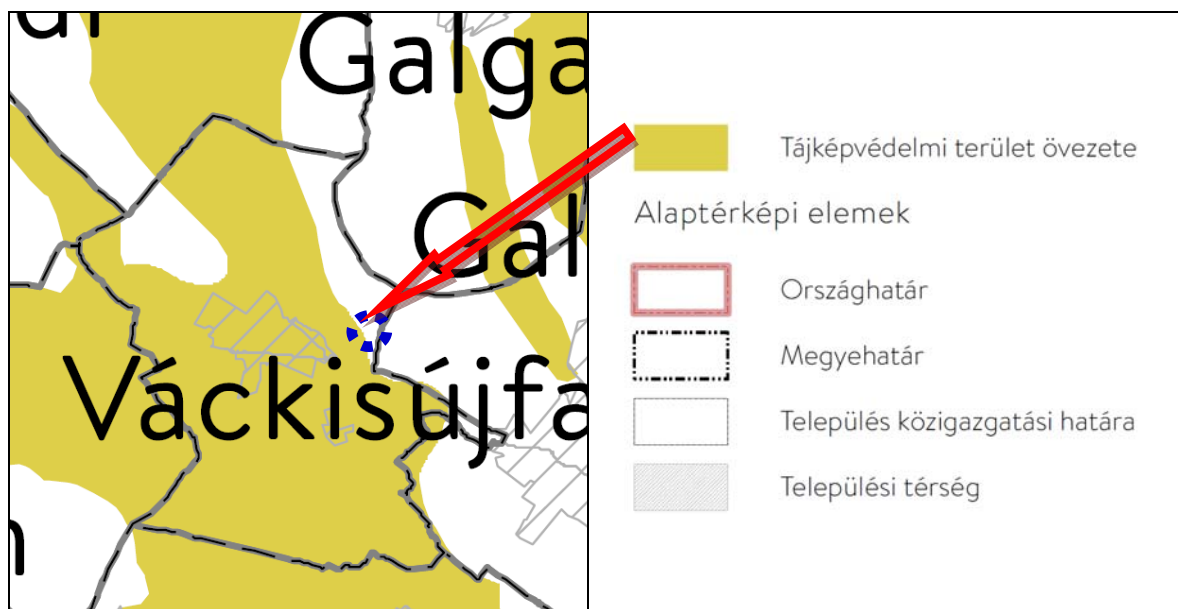
3/1.melléklet: Országos ökológiai hálózat övezete

AZ ORSZÁGOS ÖVEZETI TERV RÉSZÉT KÉPEZŐ, MVM RENDELETBEN MEGÁLLAPÍTOTT ORSZÁGOS ÖVEZETEK A TERVEZÉSI TERÜLETET NEM ÉRINTIK:

- a) az 1. melléklet szerinti jó termőhelyi adottságú szántók övezete,
- b) a 2. melléklet szerinti erdőtelepítésre javasolt terület övezete,
- c) a 3. melléklet szerinti tájképvédelmi terület övezete,
- d) a 4. melléklet szerinti vízminőség-védelmi terület övezete,
- e) az 5. melléklet szerinti nagyvízi meder övezete,
- f) a 6. melléklet szerinti VTT-tározók övezete.

Az Országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezete a tervezési területtel érintett 027/1 hrsz terület egészét nyugati területrészén érinti, azonban a módosítással érintett meglévő adótorony környezetének területét - azaz az újonnan kiszabályozásra kerülő 200 m² területnagyságú Má-á-1 övezet területét - nem érinti. Mivel évtizedek óta meglévő adótoronyról van szó jelen módosítás érintettség esetén egyébként sem lenne releváns módosítás.

Váckisújfalu Község Településkép védelméről szóló 5/2019.(VI.05.) önkormányzati rendelete (TKr) hírközlésre, adótorony elhelyezésére szolgáló területre vonatkozó előírásokat lásd a Terviratok 3. melléklete. A TKr előírásainak megfelel – hiszen évtizedek óta fennálló állapotról van szó – de mivel a TKr úgy fogalmaz, hogy a vezeték nélküli hírközlés sajátos építményei – védett területen nem helyezhető el, valamint elhelyezésére elsősorban külterület alkalmas, így ennek az új szabályzásnak is megfelel.

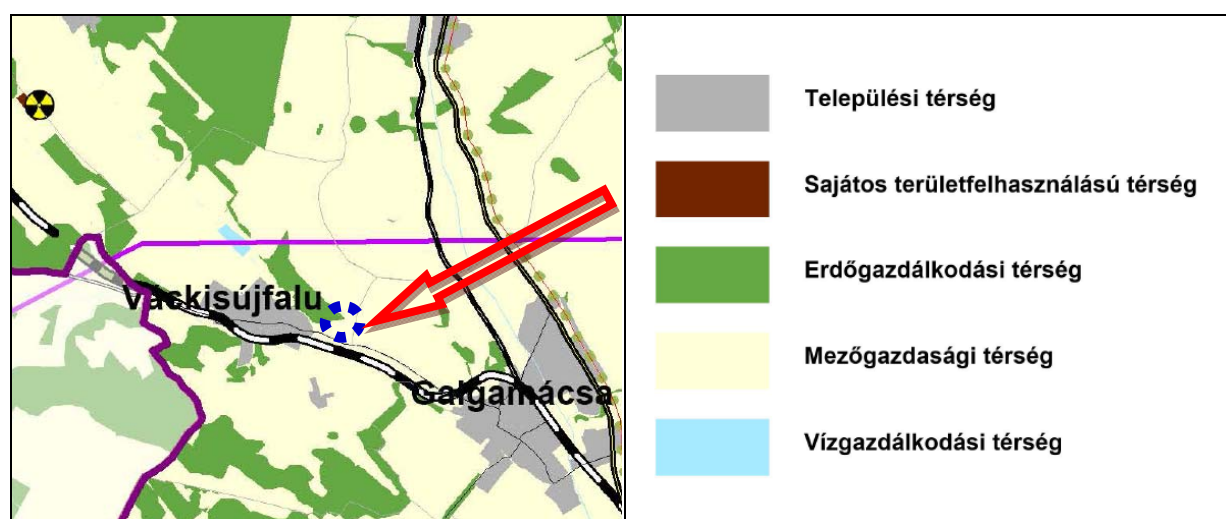


3. melléklet: Országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezete – MvM rendelet

B) Pest Megye területrendezési terve -PMTv

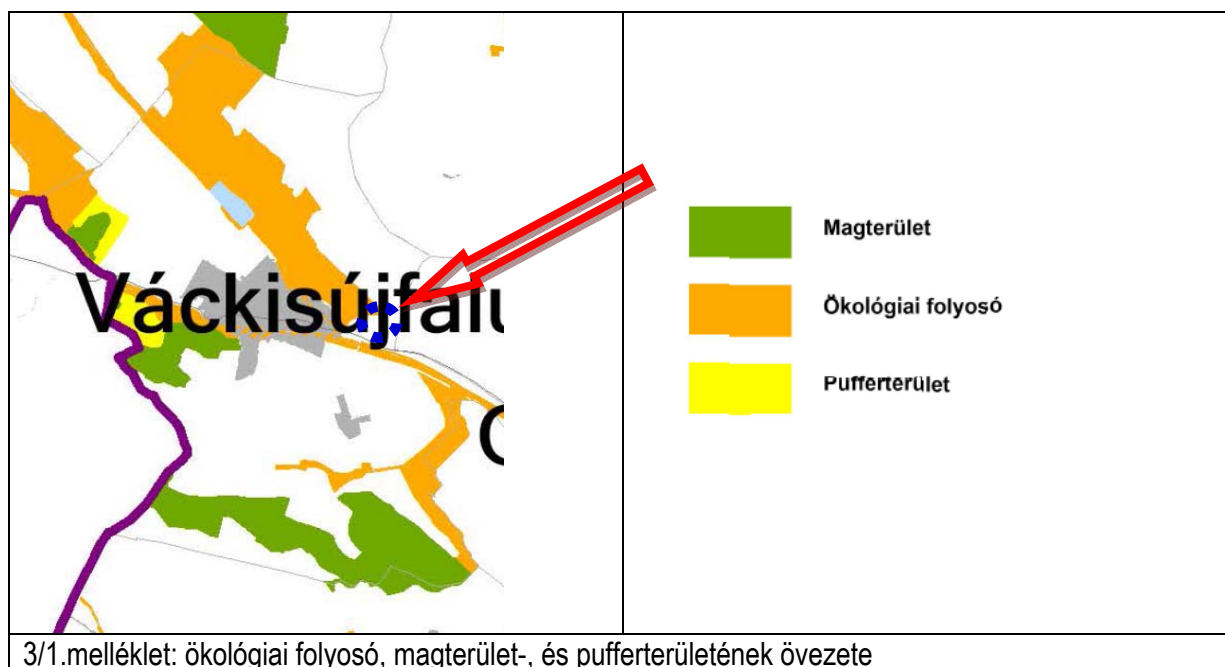
Pest Megye Önkormányzata Közgyűlésének 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendeletével jóváhagyott Pest Megye Területrendezési Terve

A tervezési terület Váckisújfalu külterületén található, a PMTrT Térségi Szerkezeti terve szerint a „mezőgazdasági térség” része.



2. melléklet Térségi Szerkezeti terv

A PMTrT 3/1. ökológiai folyosó, magterület-, és pufferterületének övezete c. melléklete a területtől nyugatra eső erdőterületet érinti, jelen területet nem.



A PMTrT ÖVEZETEIT A TERVEZETT MÓDOSÍTÁS NEM ÉRINTI AZ ALÁBBIK SZERINT:

1. ásványi nyersanyagvagyon övezete,
2. rendszeresen belvízjárta terület övezete,
3. tanyás területek övezete,
4. földtani veszélyforrás terület övezete,
5. egyedileg meghatározott megyei övezet.
 - a) innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete (3.13.1. melléklet)
 - b) logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete (3.13.2. melléklet)
 - c) turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete (3.13.3. melléklet)
 - d) kertés mezőgazdasági területek övezete (3.13.4. melléklet)
 - e) klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete (3.13.5. melléklet).

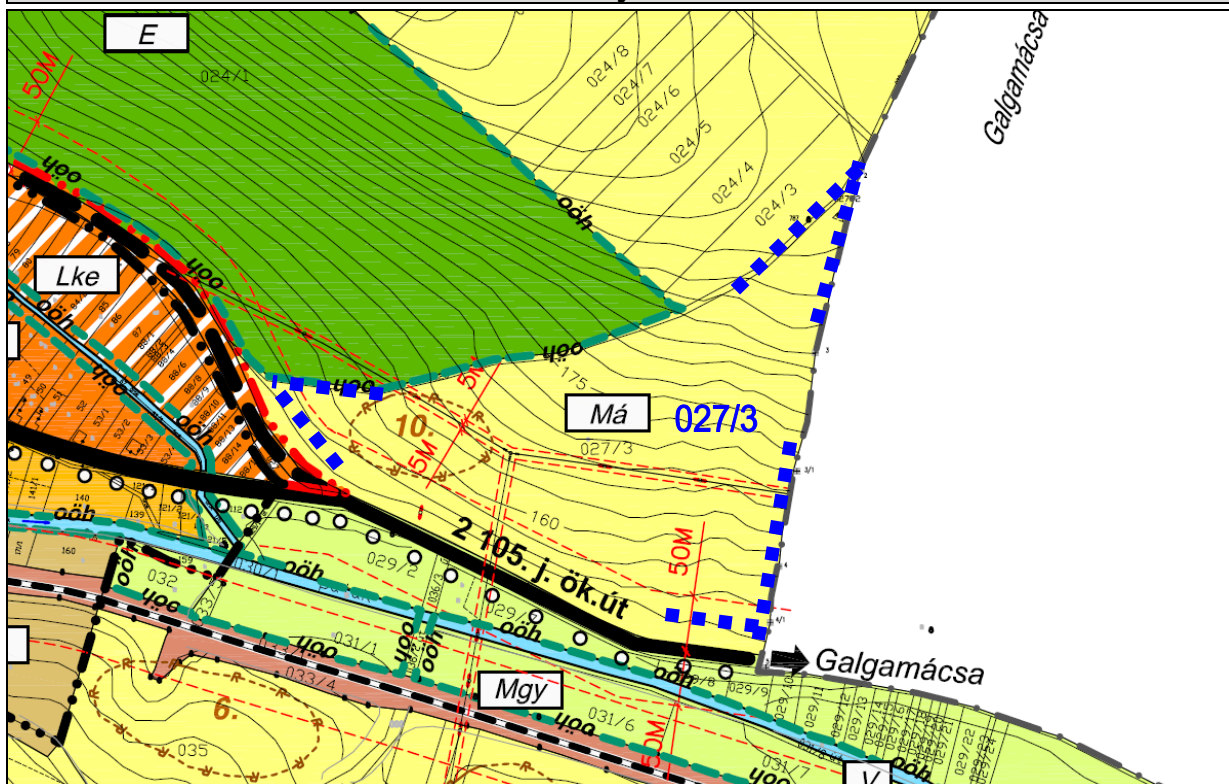
A PMTrT az OTrT és az MvM rendelet szerinti övezeti besorolásai szerint jelen módosítás nem releváns módosításnak számít a megyei terv szempontjából is.

Fentieket összefoglalva a módosítással érintett terület hatályos és tervezett besorolása nem ellentétes sem Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervének az OTRT-ben megállapított, sem Pest megye Területrendezési Terve (PMTrT) térségi területfelhasználási, sem az övezeti kijelöléseivel.

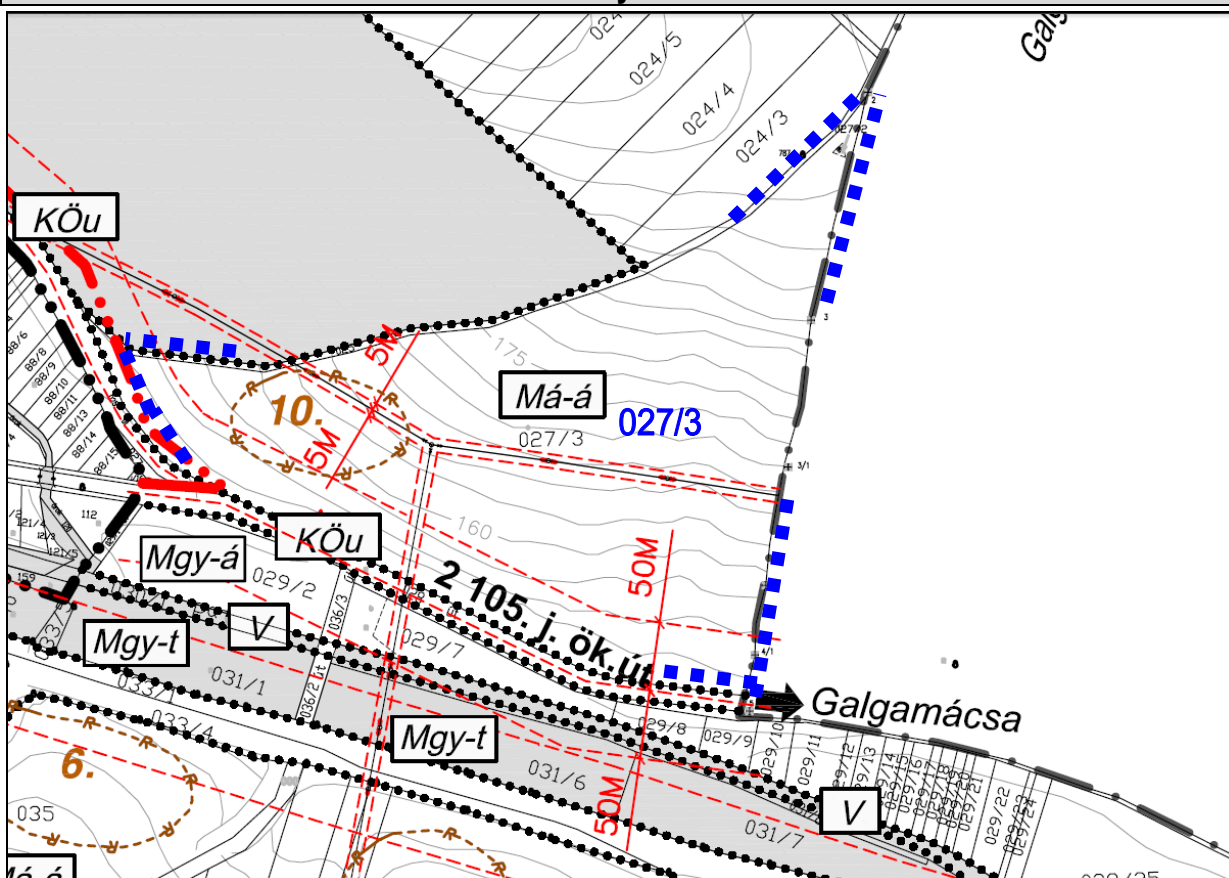
IV. ALÁTÁMASZTÓ VIZSGÁLATOK ÉS JAVASLATOK

VÁCKISÚJFALU KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA az Má-á övezetben álló adótorony önálló telekre rendezése érdekében	HÉSZ és SZT mód.
<p>Feladat: A Helyi Építési Szabályzat és az annak mellékletét képező Övezeti tervlap (ÖT) kerül módosításra a 027/1 hrsz területre annak érdekében, hogy a 027/1 hrsz mezőgazdasági területén több évtizede létesült hírközlési adótorony önálló telekre kerülhessen. Az adótorony telke 200 m² területnagyságban kerül megállapításra. Az érintett 027/1 hrsz mezőgazdasági terület a hatályos HÉSZ szerint Má-á (természeti területen kívüli általános mezőgazdasági terület) övezetben van, amelyre vonatkozóan az Övezeti melléklet tervlapjának jelmagyarázata szerinti legkisebb kialakítható telekterület 100.000 m², ezért az adótorony egy önálló, újonnan kialakításra kerülő (természeti területen kívüli általános mezőgazdasági terület-adótorony) övezetbe (Má-á-1) kerül átsorolásra, amely a HÉSZ-ben a 200 m² telekterület szerint kerül szabályozásra.</p>	
<p>Tervezési terület lehatárolása, fekvése, településszerkezeti kapcsolatai: A 027/1 hrsz tervezési terület a település keleti – galgamácsai - közigazgatási határán fekszik. A terület északi elkeskenyedő csücskében, a 025 hrsz földút déli oldalán 70 m magas hírközlési torony létesült a '80-as években. A 027/1 hrsz szántó (SZ6) mezőgazdasági terület, így maga a torony területe is mezőgazdasági övezetbe sorolt. A területet északról mezőgazdasági terület, keletről Galgamácsa közigazgatási határa, és az azon túli szintén mezőgazdasági területek, délről a 2105 j. út (Galgamácsa-Örbottyán), és az annak déli oldalán fekvő mezőgazdasági területek, illetve az annak tágabb környezete mentén húzódó Vác-Aszód vasútvonal nyugaton a település belterülete, illetve tervezett belterülete, nyugatról erdőterület és az országos ökológiai hálózat határolja.</p>	
<p>Alátámasztó munkarészek – vizsgálat és javaslat: Területfelhasználási vizsgálat és javaslat: A 027/1 hrsz tervezési terület szántó művelési ágú, és északi részén SZ7, déli a 2105 j. út menti része SZ8 minőségi osztályú mezőgazdasági terület. A terület a 2105 j. út mentén fekszik, így déli részén az út 50 m védőtávolságával érintett. A területfelhasználása a művelési ág szerinti, azaz művelt terület. A 027/1 hrsz terület súlyvonalában a 2105 j. úttal párhuzamosan – azaz a település közigazgatási területen kelet-nyugat irányú a föld feletti 20 kV-os villamos távvezeték halad, amelynek 5-5 m védőtávolsága van. A terület a hatályos településrendezési eszközökben is és jelen tervmódosítást követően is (természeti területen kívüli) általános mezőgazdasági terület marad.</p>	
<p>Tervezési terület nagysága: a 027/1 hrsz 101363 m², azaz 10,1363 ha. Domborzati viszonyok: A tervezési terület a 2105 j. út felé lejt. A terepesés a terület adótorony felőli északi csücskétől a déli 2105 j. út menti területhatárig 40 m. Vízrajz: A terület környezetében a 2105 j. út déli oldala és a Vác-Aszód vasútvonal között halad keresztül a Galga-patak. Tulajdonvizsgálat: A 027/1 hrsz magántulajdonban van. Az adótorony tulajdonviszonya jelenleg rendezés alatt van, az önkormányzat elbirtoklással rendezi a tulajdonába.</p>	
<p>Hatályos Területrendezési (VmTrT) és Településrendezési tervi (TSZT,ÖT) besorolás: PmTrT: Pest megye Területrendezési Tervének Térségi szerkezeti terve: „mezőgazdasági térség” területfelhasználási kategóriába sorolja a területet. TSZT: Településszerkezeti terven a 027/1 hrsz általános mezőgazdasági (Má) területfelhasználásba sorolt. Övezeti tervlap (ÖT): az Övezeti terven a 027/1 hrsz természeti területen kívüli általános mezőgazdasági területek (Má-á) övezetbe sorolt. Az Övezeti melléklet tervlapjának jelmagyarázata szerinti legkisebb kialakítható telekterület az Má-á övezetben 100.000 m². HÉSZ: A Hész az Má-á övezetre a 29. §-ban rendelkezik, amely nem állapít meg a telekterületre pontos értéket, csupán a kialakítható legkisebb birtoktest területére. Az Má-á övezetre vonatkozó HÉSZ előírások kivonatát lásd Terviratok 4. melléklet.</p>	

Váckisújfalu Község Településszerkezeti terv - kivonat –
a 027/1 hrsz és környezetének területeire



Váckisújfalu Község Övezeti terv - kivonat –
a 027/1 hrsz és környezetének területeire



A meglévő állapot rendezése érdekében történő HÉSZ és ÖT módosítás:

TSZT: A Településszerkezeti tervben a 027/1 hrsz terület általános mezőgazdasági területfelhasználásba (Má) sorolt. Jelen módosítás során nem kerül módosításra.

HÉSZ: ezért az adótorony egy önálló, újonnan kialakításra kerülő (természeti területen kívüli általános mezőgazdasági terület-adótorony) övezetbe (Má-á-1) kerül átsorolásra, amely a HÉSZ-ben a 200 m² telekterület szerint kerül szabályozásra. Jelenleg a 027/1 hrsz 101.363 m² terület nagyságú, azaz az adótorony tervezett 200 m² teleknagyságával csökkentett területe 101.163 m² lesz. Az Má-á övezetben az alakítható legkisebb teleknagyság 100.000 m², tehát a telekalakítást követően is megfelel a 027/1 hrsz a HÉSZ telekméretre vonatkozó előírásának. Az új Má-á-1 övezet beépítési paraméterei az alábbiak szerint tervezett, illetve lásd Jóváhagyandó munkarészek-Rendelet-tervezet.

Övezeti tervlap: Az övezeti tervlapon az adótorony környezete 200 m² terület nagyságban, az újonnan kialakításra kerülő természeti területen kívüli általános mezőgazdasági terület -adótorony övezetbe (Má-á-1) kerül.

Tehát:

Má-á	SZ	0,5
	6,5	100.000

HÉSZ hatályos övezet

Má-á-1	SZ	3
	75	200

HÉSZ tervezett új övezet

övezet	beépítési mód: SZ: szabadonálló	beépítési %
	legnagyobb építmény- magasság	legkisebb alakítható telekterület

Má-á: természeti területen kívüli általános mezőgazdasági terület övezete

Má-á-1: természeti területen kívüli általános mezőgazdasági terület – adótorony övezete

Közlekedési vizsgálat és javaslat szakági munkarész jelen termódosítás során nem készül, mert a terület megközelítését szolgáló közterületek rendelkezésre állnak, új közterület kiszabályozása nem szükséges. Ugyanis a 027/1 hrsz területet délről a 2105 j. út és nyugatról a 025 hrsz földút határolja, azaz a terület mindkét útról megközelíthető. Az adótorony kialakításra kerülő önálló telek a 025 hrsz földútról közelíthető meg és a jövőben is arról lesz megközelíthető, miután a torony a földút mentén áll. A jelen HÉSZ módosítás, azaz az Övezeti terven való övezeti kijelölés a terület megközelítése szempontjából biztosított, azonban meg kell jegyezni, hogy a jelenlegi állapot a megközelítés szempontjából nem módosul, csak a telekalakítással a jövőben saját telken válik biztosítottá.

Közművesítés vizsgálat és javaslat szakági munkarész jelen termódosítás során nem készül, mert jelen HÉSZ módosítás közművek tekintetében nem tartalmaz módosítást. A termódosítás meglévő hírközlési tornyot érint, amely körül telekalakítás történik.

Tájrendezési, környezetvédelmi, zöldfelületi vizsgálat és javaslat szakági munkarész jelen termódosítás során nem készül, mert jelen módosítás nem jelent környezetvédelmi szempontból változást a területre, meglévő állapot csupán a telekilaktás szempontjából változik.

Településképi vizsgálat és javaslat:

Jelen módosítás nem okoz változást a településképi. A jelenlegi hírközlési torony által érintett terület és környezete – 200 m² terület nagyságban - kerül telekalakításra. A Településképvédelmi rendelet (TKr) által a hírközlési létesítményekre vonatkozó szabályozás nem releváns, hiszen a TKr jóváhagyása 2019-ben történt, az adótorony pedig 4 évtizede áll a külterületen, mindezek ellenére annak megfelel, azzal, hogy külterületen került felépítésre. TKr kivonatát lásd Terviratok 4. melléklet.

ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY

Jelen HÉSz, illetve Övezeti tervlapot érintő módosítás örökségvédelmi szempontból nem releváns, mivel 4 évtizede fennálló állapotot rendez telekalakítással.

Váckisújfalu településrendezési eszközei (településszervezeti terv, helyi építési szabályzat és övezeti terv) szerint a tervezési területet jelentő 027/1 hrsz terület nyugati szélén a 10. számmal jelzett régészeti lelőhely található.

A 10. számú régészeti lelőhely a HÉSz 1. sz. függeléke szerint az alábbi:

10. Óskori, kelta és Árpád-kori település.

Régészeti értékkel kapcsolatban a hatályos HÉSz pedig a 38.§-ban előírásokat tesz, amelyek az országos előírások adta védelmen túl biztosítják a régészeti lelet előkerülése során, annak védelmét.

A területen műemlék, műemléki környezet, illetve helyi egyedi védelem alatt álló terület, épület, építmény, objektum nem található.

Az adótoronyt érintő telekalakítás a 027/1 hrsz telek északi csücskében történik, amely a régészeti lelőhely legközelebbi határától kb. 400 m-re található.

Tehát az adótorony körüli – 200 m² terület nagyságú - telekalakítás régészeti szempontból egyébként sem, de a kb. 400 m távolság szempontjából tekintve egyáltalán nem releváns.

A tervezési terület nem érint védett területet. Tájképvédelmi szempontból érintett a 027/1 hrsz nyugati területrésze, de ezen védelem az adótorony telkére és tágabb környezetére nem vonatkozik. Tájképvédelemmel kapcsolatos előírást Váckisújfalu Község Településkép védelméről szóló 5/2019.(VI.05.) önkormányzati rendelete tartalmaz, a Hírközlési létesítményekre vonatkozó kivonatát lásd Terviratok 4. melléklet.

Budapest, 2021. március 27.

Horváth Adrienne

vezető településtervező

városépítési és városgazdálkodási szakmérnök

TERVIRATOK

1. melléklet – 4/2021.(III.29.) Pm. számú határozat a 027/1 hrsz terület kiemelt fejlesztési területté nyilvánításáról

KIVONAT

Váckisújfalu község Önkormányzat Polgármesterének 4/2021. (III.29.) Pm. számú határozata

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján – figyelemmel a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I.29.) korm. rendeletre – Váckisújfalu község Önkormányzat Polgármestere Váckisújfalu község Önkormányzat Képviselő-testülete jogkörében eljárva az alábbi döntést hozta:

- (1) A 027/1 hrsz északi határán álló hírközlési adótorony területének önálló telekre rendezése érdekében Váckisújfalu Község Helyi Építési Szabályzatának módosítását a 027/3 hrsz területére támogatja.
- (2) A 027/1 hrsz területet a Helyi Építési Szabályzat módosítása céljával kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja.
- (3) A kiemelt fejlesztési területté nyilvánítás értelmében a településrendezési eszközök módosítása a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 32.§ (6) bekezdés szerinti ún. „tárgyalásos eljárás” szerint folytatható le.
- (4) A szükséges intézkedések megtételével a Képviselő-testület nevében a Polgármestert jogosult.

Felelős: polgármester, jegyző

Határidő: azonnal

Váckisújfalu, 2021. március 29.

Mráz István s.k.
polgármester

Szabados Adrienn s.k.
jegyző

A kivonat hitelül:

Szabados Adrienn
Szabados Adrienn
jegyző



2. melléklet – Határozat a Partnerségi egyeztetés lezárásáról .../2021.(.....) sz. határozat

3. melléklet – az Önkormányzati főépítész tartalmat meghatározó feljegyzése

Önkormányzati Főépítési Feljegyzés - A terv tartalmáról

VÁCKISÚJFALU HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA AZ MÁ-Á ÖVEZETBEN ÁLLÓ ADÓTORONY ÖNÁLLÓ TELEKRE RENDEZÉSE ÉRDEKÉBEN C. TERV

A 2013. január 1-én életbe lépő jogszabályváltozások adta új jogi környezet nagyobb szabadságot enged a települések önkormányzatainak többek között pl. abban, hogy a tervdokumentációk tartalmára előírt követelményeket az önkormányzati főépítész határozza meg indoklással, amely tartalmat és indoklást a főépítésznek feljegyzésben szükséges rögzítenie. E feljegyzést pedig szerepeltetni kell a tervanyag mellékletében.

Az alábbiakban részletezett előírások szerint került jelen Feljegyzés megfogalmazásra.

Településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm.rend.: 3/A. § (2) szerint:

„A megalapozó vizsgálat tartalmát a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél figyelembevételével aktualizálni kell olyan módon, hogy a szükséges tartalmat és annak részletezettségét az önkormányzati főépítész írásban határozza meg.”

3/C. § alapján:

*„Az önkormányzati főépítész tartalmat meghatározó **feljegyzése**, valamint az elhagyott tartalmi elemek **indokolása** a készülő megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat mellékletének részét képezi.”*

Indoklás a tervdokumentáció tartalmi követelményének megállapításához:

Jelen tervdokumentáció készítése során az általános tervezési célt bemutató és a módosítást igénylő leíráson kívül nem szükséges részleteiben kidolgozott szakági (közlekedés, közmű, táj- és környezetvédelem) munkarészek elkészítése, hiszen a termódosítás nem okoz változás sem a településrendezési, sem a szakági munkarészek tekintetében. Jelen módosítás a meglévő adótorony területére vonatkozó telekredezés. Jelen módosítás során a **meglévő állapot kerül önálló telekre szabályozásra.**

Összefoglalva a szakági (közlekedés, közmű) munkarészek tekintetében jelen termódosítás az államigazgatási szervek feladatait nem érintő módosításoknak tekinthetők, ennek okán jelen termódosítás kapcsán nem szükséges majd e munkarészeket elkészíteni.

Székesfehérvár, 2021. március 29.



Ertl Antal
megbízott önkormányzati főépítész

4. melléklet – HÉSZ – kivonat az Má-á övezetre, a HÉSZ hírközlési tornyokra vonatkozó előírásai, az Övezeti tervlap jelmagyarázata, Településképvédelmi rendelet – kivonat - hírközlés

HÉSZ – kivonat szabályozási előírások
Közműterületek, közművekre vonatkozó előírások
21. §

- (2) A meglévő és tervezett közcélú, községi vízellátás, vízelvezetés (szenny- és csapadékvíz), energiaellátás (villamos energia ellátás, földgázellátás), valamint a táv-és hírközlés hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti biztonsági övezeteik számára közmű-, vízgazdálkodási vagy közterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérő esetben – ha azt egyéb ágazati előírás nem tiltja – a közművek és biztonsági övezetük helyigényét szolgalmi jogi bejegyzéssel kell fenntartani.

Má-á jelű övezet
Természeti területen kívüli, általános mezőgazdasági területek
29. §

- (1) Az övezetben beépíthető legkisebb birtoktest és a létesíthető beépítés fő paramétereit az alábbi táblázat előírásai tartalmazzák. *

ÖVEZET JELE	BEÉPÍTÉSI MÓD	A LEGKISEBB BEÉPÍTHETŐ BIRTOKTEST	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG	LEGNAGYOBB ÉPÍTMÉNYMAGASSÁG
Má-á	Szabadon álló	100.000 m ²	0,5 %	6,5 m

*az övezet területén kialakított birtokközpont telkére külön előírások vonatkoznak

- (2) Az általános mezőgazdasági övezet 10 ha-t meghaladó telkein, telek-együttesein (birtokain) gazdasági- és lakó- célú beépítés önállóan is létesíthető. Az övezetbe tartozó, 10 ha-t el nem érő területegységek birtokközpont képzés esetén birtoktestként vehetők figyelembe.
- (3) Az övezetben birtokközpont céljára önálló telek alakítandó ki.

ÖVEZETI TERVLAP JELMAGYARÁZATA – KIVONAT – Má-á övezetre

ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ÉS ÖVEZETEK JELEI:

ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET JELE (EGYBEN A TERÜLETFELHASZNÁLÁS JELE)	BEÉPÍTÉSI MÓD	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG (%)
		LEGNAGYOBB ÉPÍTMÉNY MAGASSÁG (m)

BEÉPÍTÉSI MÓDOK: O - OLDALHATÁRON ÁLLÓ
SZ - SZABADONÁLLÓ

MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET:

Má-á		Mgy-á		Mgy-t		Mk-b	
SZ	0,5	SZ	0,2	-	-	-	-
6,5	1 00 000	6,5	300 000	-	-	-	K

Váckisújfalu Község Önkormányzata Képviselő-testületének
5/2019. (VI.05.) önkormányzati rendelete
a településképvédelméről

15. Felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére vonatkozó szabályok
22.§

- (1) A település területén a vezeték nélküli hírközlés sajátos építményeinek, műtárgyainak elhelyezésére nem alkalmas területek:

- védett értéken és telkén,
- oktatási, egészségügyi és szociális építményen és annak telkén,
- az országos ökológiai hálózat övezetében,
- Natura 2000 területen.

- (2) A település területén a vezeték nélküli hírközlés sajátos építményeinek, műtárgyainak elhelyezésére – a környezetbe illesztés feltételeivel – elsősorban a település külterülete alkalmas.

5. melléklet – A TEIR szerinti adatszolgáltatás – OTRT térségek, övezetek területi adatai

TEIR – Váckisújfalu OTRT – térségek és övezetek területi adatai

**/Számított adatok (EEA-Corine, FÖMI, ME)
/Területrendezési tervek adatai/
Országos Területrendezési Terv (OTRT.)/2019**

Adatforrás Miniszterelnökség (ME)

Betöltve 2019.09.11.

Adat év 2019

Topológia Település

	Leírás	Táblanév/Mezőnév	Érték
	OTRT Erdőgazdálkodási térség, 2019 [hektár]	OTRT_2019.OTRT_ERDG	254
	OTRT Erdők övezete, 2019 [hektár]	OTRT_2019.OTRT_ERDO	222
	OTRT Erdőtelepítésre javasolt terület övezete, 2019 [hektár]	OTRT_2019.OTRT_ERDT	30
	OTRT Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett település, 2019 [igen-nem]	OTRT_2019.OTRT_HONV	0
	OTRT Jó termőhelyi adottságú szántók övezete, 2019 [hektár]	OTRT_2019.OTRT_JOSZ	45
	OTRT Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete, 2019 [hektár]	OTRT_2019.OTRT_KIVSZ	0
	OTRT Mezőgazdasági térség, 2019 [hektár]	OTRT_2019.OTRT_MGT	733
	OTRT Nagyvízi meder övezete, 2019 [hektár]	OTRT_2019.OTRT_NVM	0
	OTRT Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete, 2019 [hektár]	OTRT_2019.OTRT_OHF	229
	OTRT Ökológiai hálózat magterületének övezete, 2019 [hektár]	OTRT_2019.OTRT_OHM	143
	OTRT Ökológiai hálózat pufferterületének övezete, 2019 [hektár]	OTRT_2019.OTRT_OHP	23
	OTRT Tájképvédelmi terület övezete, 2019 [hektár]	OTRT_2019.OTRT_TAJ	902
	OTRT Települési térség, 2019 [hektár]	OTRT_2019.OTRT_TEL	75
	OTRT Település közigazgatási területe, 2019 [hektár]	OTRT_2019.OTRT_TER	1 068
	OTRT Vízgazdálkodási térség, 2019 [hektár]	OTRT_2019.OTRT_VIZG	6
	OTRT Vízminőség-védelmi terület övezete, 2019 [hektár]	OTRT_2019.OTRT_VIZM	32
	OTRT Világörökségi területek övezete által érintett település, 2019 [igen-nem]	OTRT_2019.OTRT_VOR	0
	OTRT Világörökségi várományos területek övezete által érintett település, 2019 [igen-nem]	OTRT_2019.OTRT_VORV	0
	OTRT VTT-tározók övezete, 2019 [hektár]	OTRT_2019.OTRT_VTT	0

Az adatbázisban lévő adatfajták száma: 19 db

Jogállás: Község

Régió: Közép-Magyarország

Megye: Pest

Kistérség: Veresegyházi

Járás: Váci

Település: **Váckisújfalu**

314/2012.KORMÁNYREND. 42.§ TÁRGYALÁSOS ELJÁRÁS ÁLLAMIGAZGATÁSI EGYEZTETÉSI TERVDOK.
Partnerségi-Lakossági egyeztetés: 2021.03.30-04.19.

VÁCKISÚJFALU HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA
az Má-á övezetben álló adótorony önálló telekre rendezése érdekében
- kiemelt fejlesztési terület -

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT
ÉS ÖVEZETI TERV
MÓDOSÍTÁS

2021 MÁRCIUS – ÁPRILIS HÓ

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK – tervezet!!

Váckisújfalu Község Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2021. (.....) Önkormányzati rendelet
Váckisújfalu Község Helyi Építési Szabályozásáról szóló
9/2007. (XI. 27.) önkormányzati rendeletének módosításáról

Váckisújfalu Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) a) pontjában meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdése 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) kormányrendelet 42.§ (1) és (4) bekezdésében felsoroltak véleményének kikérésével és a településfejlesztési és településrendezési dokumentumok, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézmények partnerségi egyeztetésének szabályairól szóló Váckisújfalu Község Önkormányzat Képviselő-testületének a 9/2017. (VII. 27.) önkormányzati rendeletben foglaltak véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1.§ Váckisújfalu Község Képviselő-testületének Váckisújfalu Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 9/2007. (XI. 27.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: HÉSZ) 21.§ (2) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(2) A meglévő és tervezett közcélú, községi vízellátás, vízelvezetés (szenny- és csapadékvíz), energiaellátás (villamos energiaellátás, földgázellátás), valamint a táv-és hírközlés hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti biztonsági övezeteik számára közmű-, vízgazdálkodási vagy közterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérő esetben – ha azt egyéb ágazati előírás nem tiltja – a közművek és biztonsági övezetük helyigényét szolgalmi jogi bejegyzéssel kell fenntartani. A meglévő hírközlési torony számára az érintett mezőgazdasági területen önálló övezet kialakítható.”

2.§ A HÉSZ a következő 29/A.§-val egészül ki:

Má-á-1 jelű övezet
Természeti területen kívüli, általános mezőgazdasági területek - adótorony
29/A. §

„Az **Má-á-1 jelű** övezet a meglévő adótorony övezete, amely övezet telekalakítással és beépítésével kapcsolatos előírásai az alábbiak:

- a) a kialakítható legkisebb telekterület 200 m² .
- b) a beépítési mód: szabadonálló,
- c) a legnagyobb beépítettség 3%,
- d) a legnagyobb építménymagasság 75 m.”

3.§ A HÉSZ 1. § (3) bekezdése b) ÖT Övezeti terv – külterület c. rajzi melléklete az e rendelet 1. melléklete szerint lehatárolt tervezési terület vonatkozásában módosul.

Záró Rendelkezések

4.§ Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

.....
Mráz István
polgármester

.....
Szabados Adrienn
jegyző

