

Nagykarácsony Község Önkormányzat Képviselő-testülete 2024. július 30-i rendkívüli nyílt ülésének 3. napirendi pontja

**Tárgya:** Döntés partnerségi egyeztetés lezárásáról

**Előadó:** Scheier Zsolt polgármester

Tisztelet Képviselő-testület!

Nagykarácsony Község Önkormányzat Képviselő-testülete az 54/2024.(V.16.) határozatával az alábbi döntést hozta meg:

**54/2024. (V. 16.) határozata**

**Tárgya: Döntés településrendezési eszköz módosításáról**

1. Nagykarácsony Község Önkormányzat Képviselő-testülete *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerint megindítja

- > Nagykarácsony Településszerkezeti Terve és
- > a Nagykarácsony helyi építési szabályzatáról szóló 6/2010 (VI.10.) önkormányzati rendelet,

módosítását egyszerűsített eljárásban.

2. Új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

3. Nagykarácsony Község Önkormányzat Képviselő-testülete jóváhagyja a mellékletben csatolt főépítész feljegyzést.

**Melléklet**

**Nagykarácsony Község önkormányzati főépítésének feljegyzése a településrendezési eszközök 2024. évi módosításának tartalmáról (lakóterület átsorolása mezőgazdasági területbe)**

Nagykarácsony Község önkormányzata megállapodott a 0189/3 ingatlan tulajdonosával, hogy kérelmére telkét általános mezőgazdasági területbe sorolja vissza kertvárosias lakóterületből.

Ennek céljából szükséges a településrendezési eszközök: településszerkezeti terv és helyi építési szabályzat, valamint melléklete: a szabályozási terv módosítása egyszerűsített eljárásban *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (R) előírásai szerint.

A tervmódosítás dokumentációja a következőket tartalmazza.

A módosítás bemutatása, elemzése

- > vizsgálati ábrákkal,
- > a hatályos és a tervezett állapot összehasonlító bemutatásával,
- > a változtatás indokoltságával,

- > a területrendezési tervekkel (Országos Területrendezési Terv, Fejér Vármegye Területrendezési Terve) való összhang bemutatásával,

A tervmódosításhoz szakági munkarészek nem szükségesek, mert a beépítés intenzitása, az úthálózat és a közművesítés, a zöldfelületi hálózat és zöldfelületi minimumra vonatkozó szabályok nem változnak.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti Környezeti Vizsgálat és Értékelés dokumentum elkészítésének szükségességét egyeztetni kell a környezet védelméért felelős szervekkel.”

Az eljárás a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021(VII.15.) Korm. rendelet előírásai alapján egyszerűsített eljárásban történik.

A véleményezési dokumentáció az E-Tér rendszerbe feltöltésre került.

A kormányrendelet 68.§ (2) a) pontja kimondja: „a véleményezési szakaszban csak a partner ad véleményt, a véleményezési szakasz kezdetétől számított 10 napon belül”.

A véleményezési szakasz 2024.07.19-én lejárt, partneri vélemény nem érkezett.

Lezajlott az előzetes környezeti értékelés szükségességének egyeztetése, azaz az önkormányzat hivatali kapun megkereste a környezet védelméért felelős szervezeteket, hogy kérnek-e a módosításhoz környezeti értékelést. A beérkezett vélemények alapján a környezeti értékelés elkészítése nem indokolt.

A beérkezett vélemények összesítése a következő:

	Véleményező szervezet	ügyiratszám	a környezet ői vizsgálat szükségessége
1	FVMKH Állami Főépítész Iroda	FE/ÉÁF/-0501-2/2024	nem szükséges
2	Nemzeti Népeü. és Gyógyszerészeti Központ	NNGYK/26930-2/2024	nem szükséges
3	FVMKH Környezetvédelmi Természetvédelmi és Hulladékgazd. Főo.	FE/KTF/9409-3/2024	nem szükséges, zajvédelemre hívja fel a figyelmet
4	FVMKH Népegészségügyi Főosztály	FE/NEF/01241-3/2024	nem szükséges
5	FVMKH Földhivatali Osztály	14,234-2/2024	a termőföld védelmére vonatkozó jogszabályi keretet ismerteti
6	BFKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály	BP/2602/0498-3/2024	nem szükséges
7	SZTFH Bányászati és Gázipari Főosztály	SZTFH-BANYASZ/7773-2/2024	nem szükséges

8	BFKH Népegészségügyi Főosztály	BP/FNEF/03031-4/2024	természetes gyógytényező érintettsége híján nem véleményez
9	Dina-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság	DINPI/3292-1/2024	nem szükséges

A fentiek alapján az E-térben a véleményezési szakaszt le kell zárni.

Nagykarácsony Község Önkormányzat Képviselő-testülete az 54/2024.(V.16.) határozatával elindított településrendezési eszköz módosítás helyi partnerségi egyeztetése is lezajlott 2024. július 22-én.

A partnerségi egyeztetés Nagykarácsony Község Önkormányzat Képviselő-testülete a településfejlesztési és településrendezési dokumentumok, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézmények partnerségi egyeztetésnek szabályairól szóló 8/2017.(VI.6.) önkormányzati rendeletének megfelelően lett lefolytatva.

A lakossági fórum után eltelt időben további észrevétel nem érkezett. A lakossági fórum jegyzőkönyve az előterjesztéshez csatolásra kerül.

Kérem a Képviselő-testületet, hogy a határozati javaslatot fogadja el.

### **Határozati javaslat**

#### **Tárgya: Döntés partnerségi egyeztetés lezárásáról**

Nagykarácsony Község Önkormányzat Képviselő-testülete Nagykarácsony Község helyi Építési Szabályzatának módosítása tekintetében:

1. a környezeti értékelés szükségessége tárgyában beérkezett vélemények összesítését megismerte és elfogadja,
2. megállapítja, hogy a beérkezett vélemények figyelembevételével az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti értékelés elkészítésére nincs szükség,
3. megállapítja, hogy az E-TÉR egyeztető felületen a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm.r.) 62. §-a szerinti partnerségi véleményezés megtörtént, partnerségi vélemény nem érkezett, így a partnerségi egyeztetést lezárja,
4. megállapítja, hogy a Korm.r. 75. §-a szerinti helyi partnerségi véleményezés során a lakossági fórumon a mellékelt jegyzőkönyv észrevétel történt, melyet elfogadja, módosítással kapcsolatban további vélemény nem érkezett, így a helyi partnerségi egyeztetést lezárja,
5. felkéri a polgármestert, hogy az E-TÉR felületen a záró véleményezési tervdokumentáció feltöltésével kezdeményezze a záró véleményezési szakasz megindítását a Fejér Vármegyei Állami Főépítésztől.

Felelős: Scheier Zsolt polgármester

Határidő: 2024. szeptember 30.

Nagykarácsony, 2024. július 25.

Scheier Zsolt  
polgármester







## Jegyzőkönyv

**Készült:** Nagykarcsony Község Önkormányzata által meghirdetett partnerségi egyeztetés során tartott lakossági fórumon elhangzottakról

**Időpont:** 2024. július 22. 14<sup>00</sup> óra.

**Az ülés helye:** Házasságkötő terem

**Tárgy:** Helyi építési szabályzat (HÉSZ) módosítása

**Jelen vannak:** Scheier Zsolt polgármester, Takács-Csaba Erika kirendeltségvezető, Kosina Pálné tulajdonos, Városy Péter építész, Kincses Csilla jegyzőkönyvvezető.

A fórumot Scheier Zsolt polgármester -tisztelettel köszöntve a megjelenteket-14 órakor megnyitotta, és felkérte Városy Péter építészt, hogy tájékoztassa fórumon résztvevőket.

**Városy Péter építész:** Nagykarcsony Község Önkormányzat Képviselő-testülete az 54/2024.(V.16.) határozatában döntött a Helyi Építési Szabályzat módosításáról a 419/2021.(VII.15.) kormányrendelet 68.§ szerinti egyszerűsített eljárásban.

A módosítást a Nagykarcsony belterülete észak-nyugati határán fekvő 0189/3 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa kezdeményezte. Az ingatlan tulajdonos kérelmezte, hogy telkét általános mezőgazdasági területbe sorolják vissza kertvárosias lakóterületből.

Az Önkormányzat a környezet védelméért felelős szervek véleményét 2024. május hónapban kikérte, Az érintett szervek a környezeti vizsgálat készítését nem látták szükségesnek.

A tervezett módosítással a változtatott terület Má-1 általános mezőgazdasági terület övezetbe kerül. A meglévő épület adatszolgáltatás szerinti 274 m<sup>2</sup> mérete -a legfeljebb 3%-os beépítettség miatt - legalább 9200 m<sup>2</sup> telket igényel, azaz a legkisebb kialakítható telekméret (10000 m<sup>2</sup>) megfelelő lehet telekfelosztás esetében.

### **Hozzászólások:**

**Kosina Pálné:** Ha én külön helyrajzi számra akarom rakatni akkor 1 hektárt kell ez meg csak 2881 négyzetméter a kivett terület. Még a kivett területet szeretném kérdezni, ami úgy van rá írva a térképre, hogy udvar a szántóval lehet egy helyrajzi számra.

**Városy Péter építész:** Igen, egy helyrajzi számon lesz. Ahogy most egy nagy szántónak a része, ezután egy kisebb egy 1 hektáros szántónak lesz a része.

**Kosina Pálné:** A mérete miatt kell hozzá a 10.000 m<sup>2</sup>?

**Városy Péter építész:** Az OTÉK alapján az egész faluban így van szabályozva.

**Kosina Pálné:** Nem tudom akkor mi volt a szabály amikor kivettük a termelésből 1997-ben.

**Városy Péter építész:** Biztos nem volt magasabb,3% volt az országos szabály. Most lehetne magasabb,azóta már az országost enyhítették, tehát lehetne olyan övezetet csinálni, ahol nagyobb százalék van, de itt a faluban nincs olyan övezet.

**Kosina Pálné:** Beszéltem az állami főépítéssel, aki arról tájékoztatott, hogy Má-1 besorolásba kerül vissza.

Így külön helyrajzi számra tudom tetetni, mert ez a célom, 1 hektárt a szabályok szerint. Külön helyrajzi számra kerüljön az udvarrész meg a telek, ami a házhoz tartozik. A dokumentációba kerüljön bele, hogy azért indult az eljárás, mert a tulajdonos el szeretné adni az ingatlant és külön helyrajzi számra kell tenni. „A módosítást a nagykarácsonyi belterület északnyugati határán fekvő 0189/3. hrsz-ú ingatlan tulajdonosa kezdeményezte” mondat után ezt a mondatot is kérem beleírni. Más hozzáfűzni valóm nincs.

**Scheier Zsolt polgármester:** Ki tudjuk egészíteni Péter?

**Városv Péter építész:** Igen.

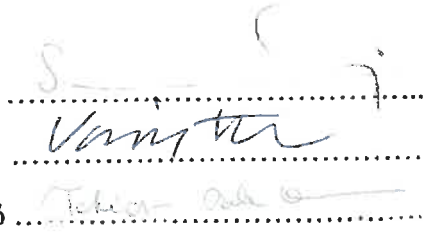
A hozzászólásokat a polgármester megköszönte, és a fórumot lezárta.

Nagykarácsony, 2024. július 22.

Scheier Zsolt polgármester

Városv Péter építész

Takács-Csaba Erika kirendeltségvezető





**NAGYKARÁCSONY KÖZSÉG**  
**TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA \* NKC-2024-1**

E-Tér azonosító: 18014

**419/2021. (VII. 15.) KORMÁNY RENDELET 68. §-A SZERINTI**  
**EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS**

TERVEZŐ:

VÁROSY PÉTER OKL. ÉPÍTÉSZMÉRNÖK, VÁROSEPÍTÉSI SZAKMÉRNÖK  
VEZETŐ TERVEZŐ TT/1 01-2320 -1027 BUDAPEST, MARGIT KRT. 38/A

TEL: 36-204272745

MEGBÍZÓ:

NAGYKARÁCSONY KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA  
2425 NAGYKARÁCSONY, PETŐFI SÁNDOR UTCA 27.

TEL: +3625-507260

KÉPVISELI:

SCHEIER ZSOLT POLGÁRMESTER

FŐÉPÍTÉSZ: POMSÁR ANDRÁS

OKLEVELES ÉPÍTÉSZMÉRNÖK

**2024.07.**

**VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ**  
**JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ**



## A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁS TERVEZETE

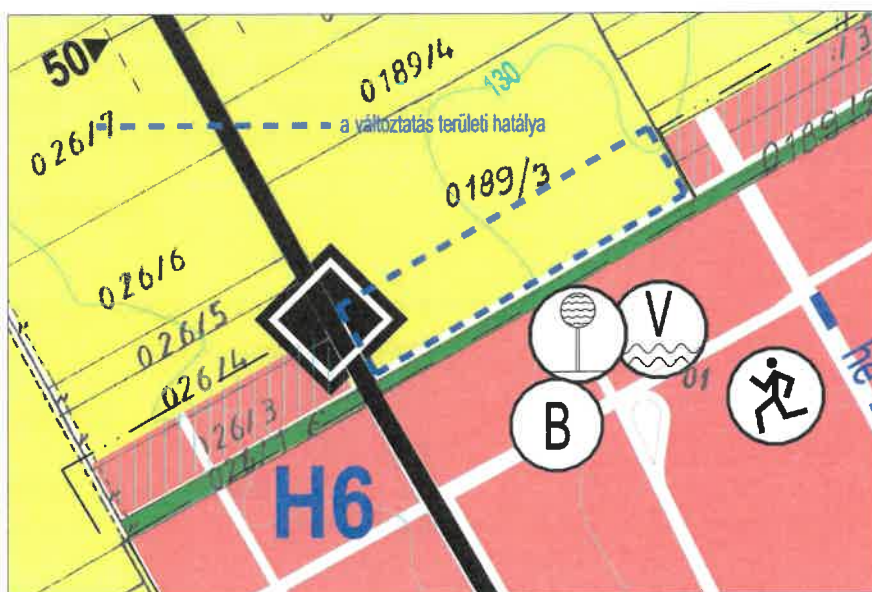
### Nagykarácsony Község Önkormányzata Képviselő-testületének .../2024. (...) határozata a településszerkezeti terv módosításáról

1.

A településszerkezeti terv 1.1. számú melléklete e határozat 1. számú melléklete szerint módosul.

1. melléklet a ..... számú KT határozathoz

Nagykarácsony településszerkezeti terve módosítása a módosítás területi hatálya jellel jelölt területen.



## A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁS TERVEZETE

### **Nagykarácsony Község Önkormányzata Képviselő-testületének .../2024. (.....) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról szóló 6/2010. (VI.10.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Nagykarácsony 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. tv. 62 § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. § előírásainak megfelelően az érintett államigazgatási, önkormányzati szervek, valamint a 8/2017. (VI.6.) önkormányzati rendeletben meghatározott partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

#### **Módosító rendelkezések**

##### **1. §**

A 6/2010 (VI.10.) sz. önkormányzati rendelet 1. melléklete ezen rendelet 1. melléklete szerint módosul

#### **Záró rendelkezések**

##### **2. §**

(1) Ez a rendelet .... lép hatályba és a hatályba lépést követő napon hatályát veszti.

polgármester

jegyző

1. melléklet a ..... számú önkormányzati rendelethez

A 6/2010. (VI.10.) önkormányzati rendelet 1. melléklete módosítása a módosítás területi hatálya jellel jelölt területen.



NAGYKARÁCSONY KÖZSÉG  
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA \* NKC-2024-1  
E-Tér azonosító: 18014  
419/2021. (VII. 15.) KORMÁNY RENDELET 68. §-A SZERINTI  
EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS

TERVEZŐ:  
VÁROSY PÉTER OKL. ÉPÍTÉSZMÉRNÖK, VÁROSEPÍTÉSI SZAKMÉRNÖK  
VEZETŐ TERVEZŐ TT/1 01-2320 -1027 BUDAPEST, MARGIT KRT. 38/A  
TEL: 36-204272745



MEGBÍZÓ:  
NAGYKARÁCSONY KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA  
2425 NAGYKARÁCSONY, PETŐFI SÁNDOR UTCA 27.  
TEL: +3625-507260

KÉPVISELI:  
SCHEIER ZSOLT POLGÁRMESTER  
FŐÉPÍTÉSZ: POMSÁR ANDRÁS  
OKLEVELES ÉPÍTÉSZMÉRNÖK

2024.07.

VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ  
MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTAMASZTÓ JAVASLAT

## TARTALOMJEGYZÉK

TARTALOMJEGYZÉK.....	1
ELŐZMÉNYEK.....	2
A KÖRNYEZET VÉDELMEÉRT FELELŐS SZERVEK VÉLEMÉNYENEK KIKERÉSE.....	5
MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT.....	6
ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT.....	9
A TERÜLETRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEKKEL VALÓ ÖSSZHANG.....	11
Térségi területfelhasználás.....	11
Térségi övezetek.....	12
1. MELLÉKLET - ÖNKORMÁNYZATI HATÁROZAT A TERVEZÉS INDÍTÁSÁRÓL 16	

## ELŐZMÉNYEK

Nagykarácsony Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a mellékelt 54/2024. (V.16.) határozatában döntött a Helyi Építési Szabályzat módosításáról a 4/19/2021. (VII. 15.) kormányrendelet 68. § szerinti egyszerűsített eljárásban.

A módosítást a Nagykarácsony belterülete észak-nyugati határára fekvő 0189/3 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa kezdeményezte.

**A tervezett módosítás az Lke-1 fejlesztési lakóterület 0189/3 hrsz-ú külterületre eső részét általános mezőgazdasági terület övezetbe sorolja vissza.**

**A változtatás érinti a települészerkezeti tervet és a helyi építési szabályzat mellékletét: a szabályozási tervet.**

A véleményezési eljárás elbit az Önkormányzat lefolytatja a terv környezeti vizsgálatával és a helyi partnerségi egyeztetéssel kapcsolatos eljárásait.

A módosításra vonatkozik

- > az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet - továbbiakban: Kvr. - és
- > a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 8/2017. (VI.6.) önkormányzati rendelet – továbbiakban: Pr.

A helyi partnerségi egyeztetést a Pr. 1. melléklete szerint egyszerűsített eljárás esetében munkaközi tájékoztatás keretében, azaz a véleményezési dokumentációval folytatja le az Önkormányzat.

Nagykarácsony hatályos településrendezési eszközei 2010-ben készülték szemelt papíralapú földhivatali alaptérképen:

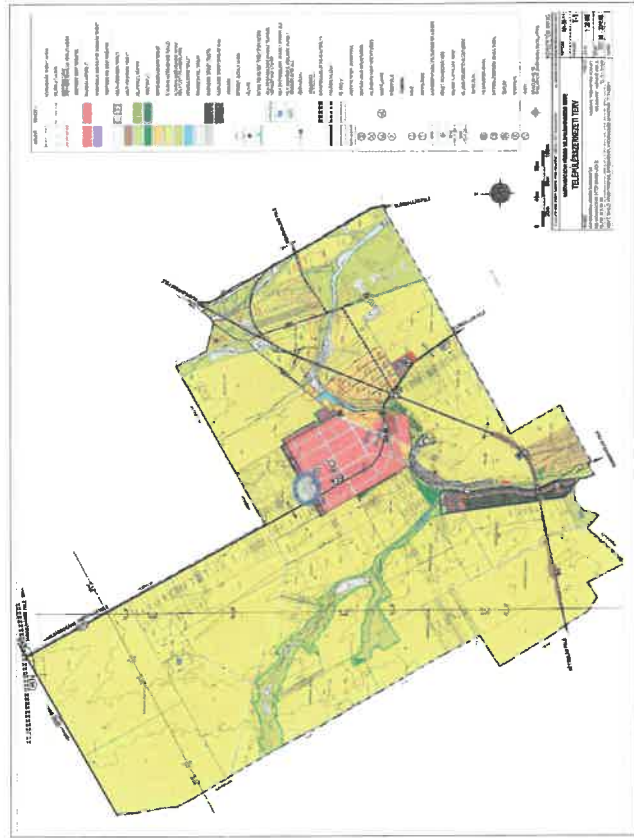
- > Települészerkezeti terv
- > 6/2010. (VI.10.) számú önkormányzati rendelet a helyi építési szabályzatról

A vizsgálat kizárólag az érintett területre vonatkozik.

A tervdokumentációhoz szakági alátámasztó munkarész nem készül, mert a változtatás nincs hatással a zöldfelületi, környezetvédelmi, közlekedési, közmű hálózatokra.

A módosítással érintett terület elhelyezkedése a hatályos terveken

Nagykarácsony településeszerkezeti terve – áttekinő ábra



Nagykarácsony Szabályozási terve – áttekinő ábra



**A KÖRNYEZET VÉDELMEÉRT FELELŐS SZERVEK VÉLEMÉNYÉNEK KIKERÉSE**

A Kvr. 1. § (3) bekezdése szerint:

(3) *Várható környezeti hatások jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége*  
 a) a település egy részére készülő szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzatnál, továbbá olyan más, a (2) bekezdés b) pontjába tartozó tervnél, illetve programnál, amely helyi szinten kis terület használatát határozza meg;

A kidolgozó Önkormányzat a környezet védelméért felelős szervek véleményét 2024. május hónapban kikérte.

Az érintett szervezetek a környezeti vizsgálat készítését nem látták szükségesnek.

véleményező szervezet	ügyiratszám	a környezeti vizsgálat szükségessége
1. FVMKH Allami Főépítési Iroda	FE/AF/0501-2/2024	nem szükséges
2. Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központ	NNGYK/26930-2/2024	nem szükséges, csak a kémiai biztonságot érintő kérdésben vesz részt a további véleményezésben
3. FVMKH Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály	FE/KTF/9409-3/2024	nem szükséges, a zajvédelemre hívja fel a figyelmet
4. BFKH Építésiügyi és Örökségvédelmi Főosztály	BP/2602/0498-3/2024	nem szükséges
5. FVMKH Népegészségügyi Főosztály	FE/NEF/0124-1-3/2024	nem szükséges
6. FVMKH Földhivatali Főosztály	14.234-2/2024	a termőföld védelmére vonatkozó jogszabályi keretet ismerteti
7. SZTFH Bányászati és Gázipari Főosztály	SZTFH-BANYASZ/7773-2/2024	nem szükséges
8. BFKH Népegészségügyi Főosztály	BP/FNEF/03031-4/2024	természetes gyógytényező érintettsége híján nem véleményez
9. Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság	DINPI/3292-1/2024	nem szükséges

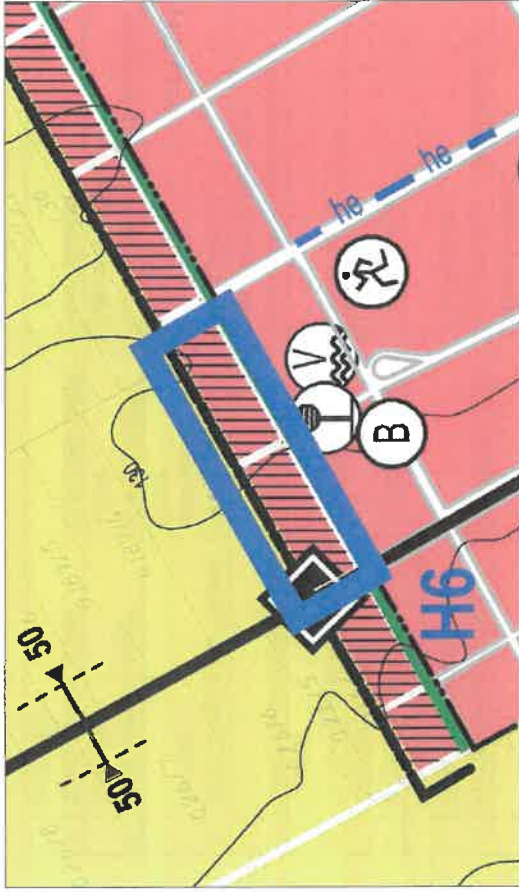
**MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT**

A változtatásra tervezett területet tartalmazó tömb Nagykarácsony alaptérképén:

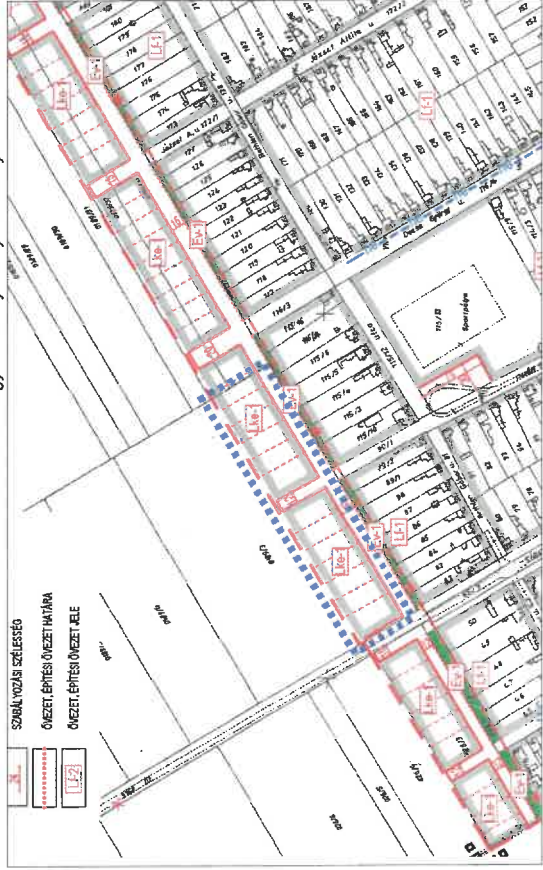


A tömbben lévő ingatlanok művelési ága szántó, a 0189/3 ingatlan kis része művelésből kivett.

- A hatályos terveken (szerkezeti terv, szabályozási terv) terület
- > egy része lakóterület területfelhasználásba, illetve Lke-1 építési övezetbe van sorolva,
  - > nagyobb része mezőgazdasági területfelhasználásba, illetve Má-1 általános mezőgazdasági terület övezetbe van sorolva.
- Nagykarácsony hatályos településszerkezeti terve - részlet



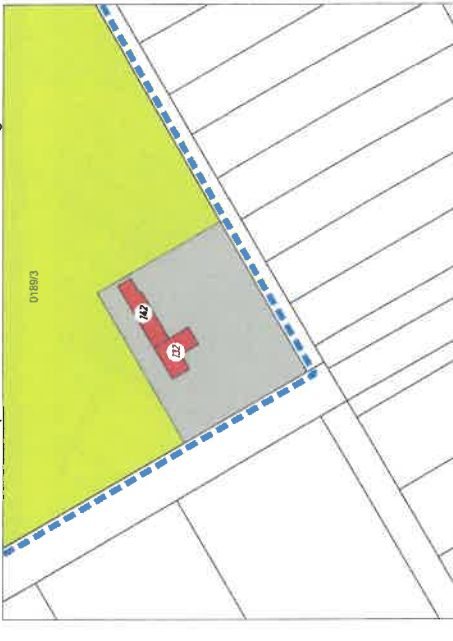
Nagykarácsony hatályos szabályozási terve - részlet



A 0189/3 hrsz ingatlan hatályos terven lakóterületbe sorolt része kb: 300 x 71,4 m = 21420 m<sup>2</sup>

- A 0189/3 hrsz ingatlan teljes területe: 56897 m<sup>2</sup>
- > 2881 m<sup>2</sup> kivett, gazdasági épület, udvar,
  - > 54016 m<sup>2</sup> 2-es minőségi osztályú szántó.

A kivett területen álló beépítés 132 + 142 = 274 m<sup>2</sup> területet foglal el.



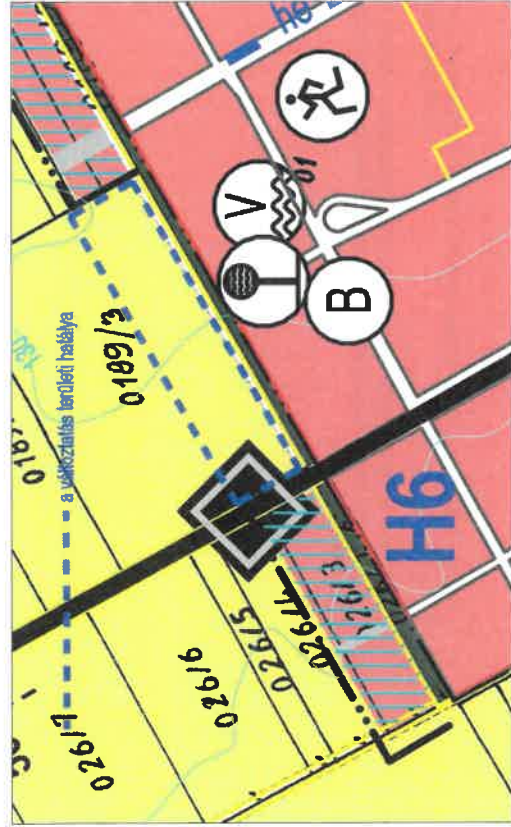
Ortofotó a tervezési terület részleteivel



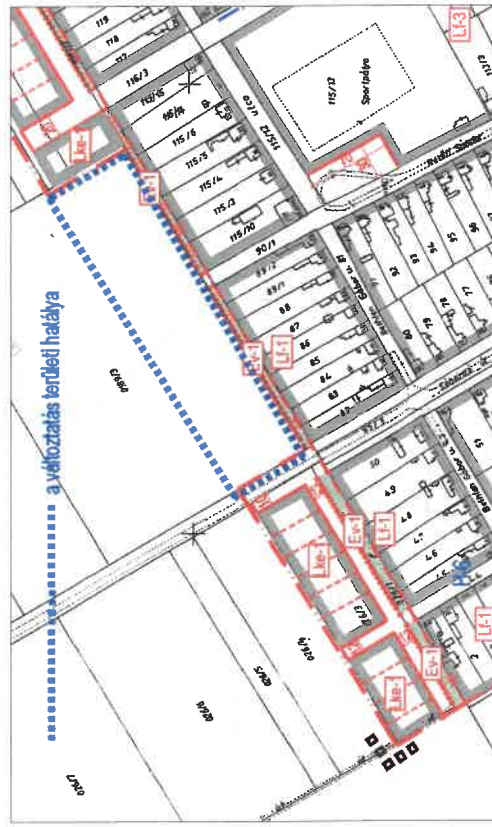


**ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT**

A településszerkezeti terv módosítása



A szabályozási terv módosítása



A tervezett módosítással a változtatott terület Má-1 általános mezőgazdasági terület övezetbe kerül.

A HÉSZ hatályos előírása az általános és korlátozott hasznosítási mezőgazdasági területekre – nem változik – az aláhúzott részek relevansak a 0189/3 hrsz ingatlan vonatkozásában.

**20. § Mezőgazdasági területek**

(1) Általános és korlátozott használatú mezőgazdasági terület - Má-1, Má-2, Má-3

a) elhelyezhető építmények:

Má-1 övezetben: OTÉK 29. § (1) bekezdése szerint

Má-2 övezetben: nem helyezhető el épület

Má-3 övezetben: fedett nyitott építmények (pihenő, bemutató) elhelyezhetők

b) a kialakítható legkisebb telekterülettelekessége: 10000 m<sup>2</sup> / 20 m

c) a beépítési mód: szabadonálló

d) beépítettség legnagyobb mértéke: 3%, de a beépíthető legkisebb telekméretnél nagyobb területrészt nem vehető számításba (lásd: a.i) pontban)

e) terepszint alatti építmények legnagyobb mértéke: 5%

f) a megnedvelt legnagyobb építménymagasság: 9,0 m, Má-3-ban: 3,0 m

g) a beépítés közművesítettség feltétele, részleges közművesítettség, zárt szemnyitárolás, a szemvíztisztítás, az energia és vízszolgáltatás is biztosítható egyedi közművel.

h) az építési hely határai: a telekhatártól mért 10m

i) silótorony magassági korlátozás nélküli elhelyezhető.

j)

A beépíthető legkisebb telekméret:

szántó művelési ág esetében: 10ha

gyep művelési ág esetében: 5ha

szőlő művelési ág esetében: 1ha

gyümölcsös művelési ág esetében: 2ha

nádas művelési ág nem építhető be

k) Leaképző épület beépített alapterülete legfeljebb 200m<sup>2</sup>

gazdasági épület beépített alapterülete legfeljebb 1000 m<sup>2</sup> lehet.

l) Korlátozott használatú mezőgazdasági területen (Má-2, Má-3)

– a művelési ág csak rétre, legelőre változtatható,

– 70 ha-nál kisebb telek nem alakítható ki.

m) A Mikulásfalva beépítéshez kapcsolódóan, a nagykarácsonyi vízfolyás mentén a 16. § (1) k) szerinti látványító az Má-2 területre kiterjedően is megvalósítható.

A meglévő épület 274 m<sup>2</sup>-es mérete – a legfeljebb 3%-os beépítettség miatt - legalább 9200 m<sup>2</sup>-es telket igényel, azaz a legkisebb kialakítható telekméret (10000 m<sup>2</sup>) megfelelő lehet telekeltöltés esetében.

**A TERÜLETRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEKEL VALÓ ÖSSZAHANG**

**Térségi területfelhasználás**



FvmTt – Nagykarcsony Fejér vármegye szerkezeti tervén a változtatásra tervezett terület jelölésével

- A tervezett változtatás – a települési területfelhasználás - megfelel a térségi területfelhasználásnak (mezőgazdasági térség / mezőgazdasági terület)

**Térségi övezetek**

A 7/2020 (II. 28.) önkormányzati rendelet – FvmTtT - 1. melléklete meghatározza a Fejér vármegye területéhez tartozó települések felsorolását és övezet érmeltségét

Nagykarácsonyra a következő térségi övezetek szabályai vonatkoznak:

FEJÉR VÁRMEGYE ÉGYES TELEPÜLÉSIT ILMINTO TÉRSÉGI ÖVEZETEK		TÉRSÉGI ÖVEZETEK																					
		A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S	T		
651	Nagykarácsony		Az ökológiai hálózat megtervezésének övezete, az ökológiai hálózat ökológiai folyosóinak övezete, az ökológiai hálózat periferterüleinél övezete	A kiváló termőhelyű adottságú szántók övezete, a jó termőhelyű alocsági szántók övezete	Az erdők övezete, az erdőterületekre javasolt terület övezete	A tájképvédelmi terület övezete	A vízgyűjtőterület és vízgyűjtőterületi várakozások területének övezete által érintett települések	A vízminőség-védelmi terület övezete	A nagyvízi mődör övezete	A honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett település	Az ásványi nyersanyagvagyon övezete által érintett települések	A rendszeresen bekieljárta terület övezete által érintett települések	A földtani veszélyforrás terület övezete által érintett települések	* Felfrészítendő beoltó periferia övezete	Turizmus szempontjából kényelmi, fejlesztendő övezet	Szélesleltér	Megrési jogú városok	Duna-nyárád vízgyűjtőterület	Borvíz és kéregszárazságsági fejlesztési övezet	Kulturális örökségi-történelmi fejlesztési övezet	Májorsági térség övezet	Karsztvízszint emelkedésével érintett terület	Dvzete



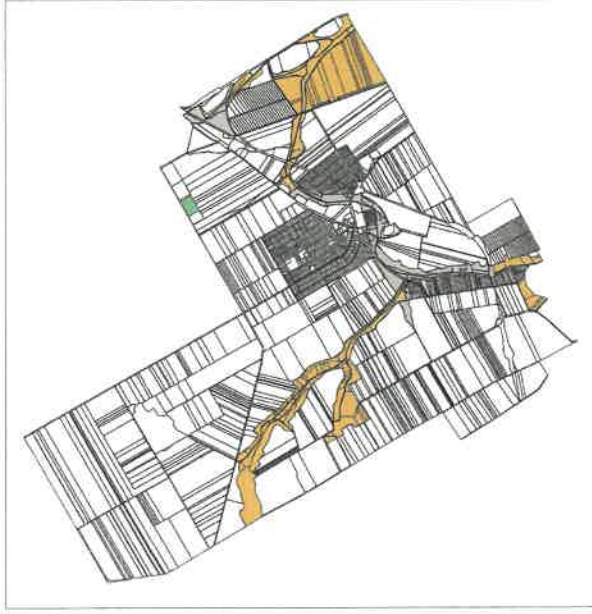
FvmTtT – az ökológiai hálózat övezete Nagykarcsony területén



FvmTTT – a kiváló termőhelyi és a jó termőhelyi szántók övezete  
Nagykarácsony területén



FvmTTT – az erdők és az erdőtelepítésre javasolt területek övezete  
Nagykarácsony területén



*FvmtTt – a tájképvédelmi terület övezete Nagykarácsony területén*

Nagykarácsony települést – értelemszerűen a település egészét – a fent bemutatott térségi övezeteken kívül a feizárkóztatandó belső periferia övezete érinti.

- > **A változtatásra tervezett területet a felsorolt térségi övezetek közül a jó termőhelyi számítók övezete érinti.**  
**A tervezési terület mezőgazdasági területbe sorolása a térségi övezetre vonatkozó előírásoknak megfelel.**

## 1. MELLÉKLET - ÖNKORMÁNYZATI HATÁROZAT A TERVEZÉS INDÍTÁSÁRÓL

### Határozat kivonata!

Készült: Nagykarácsony Község Önkormányzati Képviselő-testülete 2024. május 16-i rendkívüli, nyílt ülés jegyzőkönyvéből.

#### 54/2024. (V. 16.) határozata

Tárgya: Döntés településrendezési eszköz módosításáról

1. Nagykarácsony Község Önkormányzati Képviselő-testülete a *településtervezési területmódoztási és elfoglalásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 4/19/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet* szerint megindítja

- > Nagykarácsony Településrendezési Terve és
- > a Nagykarácsony helyi építési szabályzatáról szóló 6/2010 (VI.10.) önkormányzati rendelet,

módosítását egyszerűsítetten eljárásban.

- 2. Új beépítésre számított terület nem kerül kijelölésre.

3. Nagykarácsony Község Önkormányzati Képviselő-testülete jóváhagyja a mellékletben csatolt főépítési feljegyzést.

#### Melléklet

**Nagykarácsony Község önkormányzati főépítésének feljegyzése a településrendezési eszközök 2024. évi módosításának tartalmáról (lakóterület átnevezése mezőgazdasági területbe)**

Nagykarácsony Község önkormányzata megállapodott a 0189/3 ingatlan tulajdonosával, hogy kérésére térképi állomás mezőgazdasági területbe sorolja vissza korrávosztás lakóterületből.

Ennek céljából szűkséges a településrendezési eszközök: településrendezési terv és helyi építési szabályzat, valamint mellékletek: a szabályozási terv módosítása egyszerűsített eljárásban a *településtervezési területmódoztási, elfoglalásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 4/19/2021 (VII. 15.) Korm. rendelet* (R) előírásai szerint.

A termőmódoztás dokumentációja a közzétett dokumentum tartalmazza.

A módosítás bemutatása, elemzése

- > vizsgálati ábrákkal,
- > a hatályos és a tervezett állapot összehasonlító bemutatásával,
- > a változtatás indokoltságával,
- > a területrendezési tervekkel (Országos Területrendezési Terv, Fejér Vármegye Területrendezési Terve) való összehang bemutatásával.

A termékdátához szakjain munkarészek nem szükségesek, mert a beépítési intenzitás, az úthálózat és a közművesítés, a zöldfelületi hálózati és zöldfelületi minimummunka vonatkozó szabályok nem változnak.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatairól szóló 2/2005 (I. 11.) Korm. rendelet szerinti Környezeti Vizsgálati és Értékelési dokumentum elkészítésének szükségességét egyeztetni kell a Környezet védelmésért felelős szervekkel.

Pomszár András települési önkormányzati fővezető

K.m.f

Schöler Zsolt  
Phalgámester

Pulsiné Varga Gabriella sk.  
Jegyző

A kivonat hiteles!



Nagykarácsony, 2024. május 16.

## HIRDETMÉNY

Nagykarácsony Község településrendezési eszközei teljeskörűen 2010-ben kerültek jóváhagyásra.

Nagykarácsony Község Önkormányzatának Képviselő-testülete 54/2024 (V.16.) határozatával *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet* szabályai szerint településrendezési eszközeinek módosítását kezdeményezte.

A módosítás a 0189/3 ingatlanra vonatkozik, melynek lakóövezeti részlete – a tulajdonos kérésére – visszakerül a telek további részével azonos mezőgazdasági övezetbe.

A településrendezési eszközök módosítására vonatkozik Nagykarácsony Község Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2017. (VI.6.) önkormányzati rendelete a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól.

A módosítás tervezete elkészült, az államigazgatási véleményeztetés előtt jelen hirdetménnyel tájékoztatjuk a tisztelt partnereket - a lakosságot - a tervmódosítás tartalmáról.

A tájékoztatás céljából 2024. július 22-én 14 órakor lakossági fórumot rendezünk, továbbá a módosítás tervezete megtekinthető honlapunkon.

Javaslatokat, véleményüket várjuk a lakossági fórum előtt vagy fórumon, vagy a lakossági fórum után 8 napon belül.

Az észrevételeket megtehetik a fórumon szóban vagy papíralapon a polgármesternek címezve, Nagykarácsony Község Önkormányzatának címére (2425 Nagykarácsony, Petőfi Sándor utca 27.) vagy elektronikus levélben [polgarmester@nagykaracsony.hu](mailto:polgarmester@nagykaracsony.hu) e-mail címre történő megküldéssel.

2024. július 11.