



2339 Majosháza, Kossuth u. 34., Tel: 06/24-511-830, Fax: 06/24-511-831,  
E-mail: [polgarmester@majoshaza.hu](mailto:polgarmester@majoshaza.hu)

### ELŐTERJESZTÉS

Majosháza Község Önkormányzata Képviselő-testületének  
2023. augusztus 21-ei rendkívüli, nyílt ülésére

Hiv. szám: MJH/86/2023.

Tárgy: Javaslat Majosháza Község hatályos Helyi Építési Szabályzatának, valamint Szabályozási tervének módosítására a 130 hrsz-ú ingatlanhoz kapcsolódó Vt-2 építési övezetre vonatkozóan

#### Tisztelt Képviselő-testület!

Majosháza Község Önkormányzata a 130 hrsz-ú ingatlanon megépült bölcsőde épületének építési és engedélyezési folyamatához kapcsolódóan a Képviselő-testület 23/2023. (II. 28.) számú határozatával kezdeményezte Majosháza hatályos településrendezési eszközeinek módosítását. A tervezett módosítás a fejlesztéshez kapcsolódó telekalakítási folyamat miatt vált szükségessé.

Az elkészült tervdokumentáció partnerségi egyeztetése lezajlott, melyet a Képviselő-testület a 66/2023. (VI. 27.) számú határozatával zárt le. Észrevétel nem érkezett. Ezt követően az állami főépítési hatáskörben eljáró kormányhivatal szervezésében megtartásra került az egyeztető tárgyalás is, melynek eredményeként a tervezett módosítás megkapta a PE/AF/00183-21/2023 ügyiratszámú záró szakmai véleményt, mely alapján a tervezett módosítás jóváhagyható (1. számú melléklet). A jóváhagyás előtt kisebb szövegszerű módosítások átvezetése vált szükségessé a tárgyalás jegyzőkönyve szerint.

A fentiek alapján kérem a jelen előterjesztés 2. számú mellékletét képező rendelettervezet elfogadását és a rendelet megalkotását.

**A rendeletek megalkotása minősített többséget igényel.**

**Az előterjesztést tárgyalta:** Pénzügyi, Fejlesztési és Ügyrendi Bizottság

**Az előterjesztést készítette:** Vojnits Csaba főépítész

**Mellékletek:** 1. számú melléklet: Állami Főépítész állásfoglalás  
2. számú melléklet: HÉSZ módosítás és mellékletei

Majosháza, 2023. augusztus 17.

Zsiros Viktor  
polgármester

Az előterjesztés törvényes:

dr. Szilágyi Ákos  
jegyző



**PEST VÁRMEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL**

Ügyiratszám: PE/AF/00183-20/2023

Tárgy: **Majosháza – a 130 hrsz-ú ingatlanon tervezett bölcsőde  
kapcsán – településrendezési eszközök módosítása  
egyszerűsített eljárás keretében**

Időpont: 2023. július 26.

Helyszín: Pest Vármegyei Kormányhivatal  
1051 Budapest, Sas u. 25. 4. em.

Melléklet: állásfoglalások másolatai

**JEGYZŐKÖNYV**

**PVKH Állami Főépítésze, Váradi Tibor:** a Pest Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész köszöntötte, majd tájékoztatta a megjelenteket, hogy a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 68. § szerinti egyszerűsített eljárást Majosháza Polgármestere kezdeményezte.

**PVKH Állami Főépítésze, Váradi Tibor** elmondja, hogy az egyeztető tárgyalás Majosháza településrendezési eszközeinek módosítása érdekében, a R. 68. § (1) bekezdése szerint kerül lefolytatásra.

**PVKH Állami Főépítésze, Váradi Tibor** felkéri az önkormányzat részéről és képviseletében megjelenteket, hogy röviden ismertessék a településrendezési eszközök tervezett módosítását.

**Majosháza Község Főépítésze, Vojnits Csaba Ferenc:** Röviden ismertette a tervezési feladatot, beszélt a területtel kapcsolatos előzményekről, valamint nagyvonalakban ismertette a településrendezési eszközök lényeges megállapításait.

**PVKH Állami Főépítésze, Váradi Tibor:** az eljárásban érintett államigazgatási szervek megkeresésre kerültek. Azon szerveket, melyek nem adtak véleményt, illetve a tárgyaláson nem jelentek meg, egyetértő félnek kell tekinteni.

A tárgyalás megkezdéséig a következő államigazgatási szervek jelezték távolmaradásukat, véleményük megküldése mellett:

<b>BFKH Népegészségügyi Főosztály</b>	iktatószám: -
<i>A tárgyaláson megjelent. Kifogást nem emelt.</i>	
<b>BFKH Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály</b>	iktatószám: BP/0801/00306-3/2023.
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
<b>Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság</b>	iktatószám: DINPI/2376-4/2023
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
<b>ÉKM Hajózási Hatósági Főosztály</b>	iktatószám: -HHF/36455-1/2023-ÉKM
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)

<b>ÉKM Vasúti Hatósági Főosztály</b>	iktatószám: VHF/36859-1/2023-ÉKM
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
<b>ÉKM Léginavigációs és Repülőtéri Hatósági Főosztály</b>	iktatószám: -
<i>Vélemény nem érkezett. Kifogást nem emelő véleményező.</i>	
<b>Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság</b>	iktatószám: -
<i>Vélemény nem érkezett. Kifogást nem emelő véleményező.</i>	
<b>Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály</b>	iktatószám: 10652-2/2023/h
<i>Kifogást nem emelt.</i>	
<b>Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály</b>	iktatószám: 10695-2/2023/h.
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
<b>Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság</b>	iktatószám: -
<i>Vélemény nem érkezett. Kifogást nem emelő véleményező.</i>	
<b>Nemzeti Földügyi Központ</b>	iktatószám: -
<i>Vélemény nem érkezett. Kifogást nem emelő véleményező.</i>	
<b>Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság</b>	iktatószám: EE/16758-2/2023.
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
<b>Országos Atomenergia Hivatal</b>	iktatószám: -
<i>Vélemény nem érkezett. Kifogást nem emelő véleményező.</i>	
<b>PVKH Földművelésügyi és Erdészet Főosztály</b>	iktatószám: -
<i>Vélemény nem érkezett. Kifogást nem emelő véleményező.</i>	
<b>PVKH Földhivatali Főosztály</b>	iktatószám: 10.202-2/2023.
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
<b>PVKH Környezetvédelmi, Természetvédelmi, Hulladékgazdálkodási Főosztály</b>	iktatószám: -
<i>Vélemény nem érkezett. Kifogást nem emelő véleményező.</i>	
<b>PVKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály</b>	iktatószám: PE/EPO/1218-6/2023.
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
<b>PVKH Élelmiszerlánc-biztonsági, Állategészségügyi, Növény- és Talajvédelmi Főosztály</b>	iktatószám: PE/TV/01188-2/2023
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
<b>PVKH Közlekedésfelügyeleti Főosztály</b>	iktatószám: PE/UT/0803-3/2023.
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
<b>Pest Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság</b>	iktatószám: -
<i>Vélemény nem érkezett. Kifogást nem emelő véleményező.</i>	
<b>Pest Vármegyei Rendőr-főkapitányság</b>	iktatószám: 13000/4604-77/2023.ált.
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
<b>Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága</b>	iktatószám: SZTFH-BANYASZ/10299-2/2023.
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
<b>Pest Vármegyei Főépítész</b>	iktatószám: 507-3/2023
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)

**BFKH Népegészségügyi Főosztály képviselőjében Konkoly Szilvia:**

Közegészségügyi szempontból nem emel kifogást a tervezett módosítás ellen, ugyanakkor felhívta a figyelmet az MSZ 24203-7:2022 – Nevelési és oktatási épületek tervezési előírásai 7. rész: bölcsődékre vonatkozó szabvány betartására.

Természetes gyogytényező érintettségére vonatkozóan nem emel kifogást a tervezett módosítás ellen.

**Pest Vármegyei Főépítész, Pányi Zsuzsanna:** Nem emelt kifogást a tervezett módosítás ellen.

**PVKH Állami Főépítész, Várad Tibor:** Nem emelt kifogást a tervezett módosítás ellen, az alábbi észrevételeket tette:

- Felhívjuk a figyelmet, hogy az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 7.§ (2) bekezdése értelmében „Az építési övezeteket, övezeteket a meglévő vagy tervezett rendeltetésük, beépítettségük és karakterbeli különbségeik alapján úgy kell besorolni, hogy az egy övezetbe tartozó, azonos adottságú telkeket azonos értékű építési jogok és kötelezettségek illessék meg. Az építési övezeten belül zártosuló beépítés esetén a saroktelkekre vonatkozóan, valamint kialakult állapotú területen az övezeti sajátosságoktól eltérő adottságú telkekre eltérő építési jog is megállapítható.”  
Fenti jogszabályi hivatkozás alapján egy övezeten belül nem lehet kétféle beépítési módot előírni. Fentiekre tekintettel a HÉSZ-tervezet 35.§ (2a) bekezdésének, valamint az 1. melléklet 3. táblázatának felülvizsgálatát kérjük. [Vt-8 övezeten belül O/SZ beépítési mód megállapítása]  
Megjegyezzük, hogy oldalhatáron álló beépítési mód esetén a szükséges telepítési távolságok betartásával az épület szabadonálló módon is elhelyezhető.
- Az oldalkert pontos megállapítását kérjük, eltérő, egyedi értékek meghatározása nélkül. [HÉSZ-tervezet 35.§ (2) bekezdés]
- Az SZT tervlapok módosulásáról szóló rendelkezést kérjük úgy átfogalmazni, hogy a módosítás csak a tervezési területet érintse.
- A jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendelet (a továbbiakban: JsZR.) 130. § (1)-(2) bekezdése értelmében „A táblázat sorait pozitív egész számokból képzett arab sorszámokkal meg kell jelölni. A táblázat oszlopait a latin ábécé nagybetűivel meg kell jelölni.”  
Fenti jogszabályi hivatkozás szerint a rendelet-tervezet táblázatának megjelölését kérjük.
- A JsZR. 130.§ (6) bekezdése alapján „ A táblázat nem tartalmazhat önmagában – a jogszabály szakaszában foglalt rendelkezésével való együttes értelmezése nélkül – joghatás kiváltására alkalmas normatív tartalmú rendelkezést.”  
Fentiekre tekintettel a táblázat alatt szereplő \*-al megjelölt szövegrészek törölését kérjük.

A tárgyalás és jegyzőkönyv lezárásra kerül.

Kelt: Budapest, az elektronikus aláírás időbélyegzése szerint

Várad Tibor  
állami főépítész



PEST VÁRMEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/AF/00183-21/2023

Tárgy: **Majosháza** – a 130 hrsz-ú ingatlanon tervezett bölcsőde kapcsán – településrendezési eszközök módosítása **egyszerűsített eljárás keretében** záró szakmai vélemény

Hivatkozási szám: -

**Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!**

**Zsiros Viktor polgármester részére**

Majosháza Község Önkormányzata

**2339 MAJOSHÁZA**

Kossuth Lajos u. 34.

Tisztelt Polgármester Úr!

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 68. §-ban foglalt határidőn belül az alábbi záró szakmai véleményt adjuk Majosháza módosított településrendezési eszközeiről:

**A megküldött dokumentációval kapcsolatos észrevételeink:**

- A dokumentáció államigazgatási egyeztetési eljárása a R.-ben rögzítettek szerint megtörtént. A dokumentáció partnerségi egyeztetése, az osztályunknak megküldött tájékoztatása szerint lefolytatásra került.

**Az alátámasztó és jóváhagyandó munkarészekkel kapcsolatos észrevételeink:**

- Az alátámasztó és jóváhagyandó munkarészekkel kapcsolatban a jegyzőkönyvben rögzített észrevételeket kérjük figyelembe venni.

**Az egyeztetési eljárásra vonatkozó megjegyzéseink:**

- Felhívjuk a figyelmét, hogy a rendelet dokumentációját az R. IX. fejezet szerint, a partnerekkel egyeztetni kell.
- Felhívjuk a figyelmét, hogy az R. 67.§ (10) bekezdése alapján a záró szakmai vélemény 6 hónapig érvényes.
- Felhívjuk a figyelmét, hogy az R. 72. § szerint a polgármesternek szükséges a rendeletet legkésőbb a hatálybalépése napján feltölteni az E-TÉR felületre.

- 
- Felhívjuk a figyelmet, hogy az R. 73. § (2) bekezdés alapján, „ha az E-TÉR üzemeltetője észleli az elfogadott önkormányzati rendelet vagy határozat 72. § (1) bekezdése szerinti határidőben történő feltöltésének elmaradását, a határidő lejártától számított 30 napon belül kezdeményezheti az önkormányzatnál az E-TÉR-be történő 15 napon belüli feltöltését, ennek elmaradása esetén 15 napon belül kezdeményezi a miniszternél a mulasztás miatti törvényességi felügyeleti eljárás lefolytatását. A miniszter a törvényességi felügyeleti eljárást 30 napon belül kezdeményezheti a fővárosi és megyei kormányhivatalnál.”
  - Felhívjuk a szíves figyelmét arra, hogy a Jat. 2. § (4) bekezdés b) pontja értelmében az önkormányzat képviselő testülete által alkotott rendeletnek illeszkednie kell a jogrendszer egységébe. Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (3) bekezdése szerint az önkormányzati rendelet más jogszabállyal nem lehet ellentétes.
  - Felhívjuk a szíves figyelmét arra is, hogy az Építésügyi Dokumentációs és Információs Központról, valamint az Országos Építésügyi Nyilvántartásról szóló 313/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 4. § (1) bekezdés g) pontjában foglaltak értelmében a rendeletet vagy határozatot és termelléleteket az önkormányzat döntését követő 30 napon belül a jegyző, köteles a Dokumentációs Központ részére ingyenesen átadni vagy megküldeni.

Kérem fentiek szíves tudomásul vételét és a véleményeztetés-egyeztetési eljárási rend maradéktalan betartását.

Kelt: Budapesten, az elektronikus aláírás időbélyegzése szerint

**Dr. Tarnai Richárd főispán**  
nevében és megbízásából:

**Várad Tibor**  
állami főépítész

**Értesül:**

1. Címzett
2. Irrattár - helyben

**Majosháza Község Önkormányzata Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete**

**Majosháza Építési Szabályzatáról szóló 10/2015.(IV.30.) önkormányzati rendelet  
módosításáról**

Majosháza Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdésének 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésének 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben megjelölt véleményezési jogkörben eljáró szervek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**1. §**

(1) A Majosháza Építési Szabályzatáról szóló 10/2015. (IV. 30.) önkormányzati rendelet 35. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

*„(2) Oldalhatáron álló beépítés esetén ”*

(2) A Majosháza Építési Szabályzatáról szóló 10/2015. (IV. 30.) önkormányzati rendelet 35. §-a a következő (2a) és (2b) bekezdéssel egészül ki:

*„(2a) az oldalkert minimum 6,0 m, amely a tényleges épületmagasság mértékéig, de legfeljebb 4,0 m-ig csökkenthető.*

(2b) Vt-8 jelű építési övezet területén a beépítési mód oldalhatáron álló, de az épületek az építési helyen belül, az építési oldali telekhatártól legalább 4,0 méterre is elhelyezhetők, amennyiben a magasabb szintű jogszabályban meghatározott épületek közti legkisebb távolságra vonatkozó előírások minden irányban betarthatók.”

**2. §**

(1) A Majosháza Építési Szabályzatáról szóló 10/2015. (IV. 30.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

(2) A Majosháza Építési Szabályzatáról szóló 10/2015. (IV. 30.) önkormányzati rendelet 2. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.

**3. §**

Ez a rendelet a kihirdetését követő harmadik napon lép hatályba.

**1. melléklet a 10/2015. (IV.30.) önkormányzati rendelethez  
Az építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei**

**BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK**

**1. Kertvárosias lakóterület (Lke)**

Az építési övezet jele	A beépítés jellemző módja	A kialakítható építési telek					A beépítési magasság megengedett legnagyobb mértéke, épület-magassága	Bruttó szintterületi mutató (épület m <sup>2</sup> /telek m <sup>2</sup> )
		legkisebb		a beépítettség megengedett legnagyobb		kialakítandó legkisebb zöldfelületi mértéke		
		területe	szélessége	mértéke	mértéke a terepszint alatt			
		m <sup>2</sup>	m	%	%	%	m	
Lke-1	O	800	14	30	40	50	5,5	0,6
Lke-2	O	1200	16	30	40	50	5,5	0,6
Lke-3	O	800	15	30	40	50	5,5	0,6
Lke-4	SZ	1000	18	30	40	50	5,5	0,6
Lke-5	O	800	14	10	10	70	5,5	0,2

SZ - szabadonálló beépítés, O - oldalhatáron álló beépítés

**2. Falusias lakóterület (Lf)**

Az építési övezet jele	A beépítés jellemző módja	A kialakítható építési telek					A beépítési magasság megengedett legnagyobb mértéke, épület-magassága	Bruttó szintterületi mutató (épület m <sup>2</sup> /telek m <sup>2</sup> )
		legkisebb		megengedett legnagyobb beépítettsége		kialakítandó legkisebb zöldfelületi mértéke		
		területe	szélessége	mértéke	mértéke a terepszint alatt			
		m <sup>2</sup>	m	%	%	%	m	
Lf-1	O	800	14	30	40	50	4,5	0,5
Lf-2	O	1500	14	30	40	50	4,5	0,4

O – oldalhatáron álló beépítés

**3. Településközponti vegyes terület (Vt)**

Az építési övezet jele	A beépítés jellemző módja	A kialakítható építési telek					A beépítési magasság megengedett legnagyobb mértéke, épület-magassága	Bruttó szintterületi mutató (épület m <sup>2</sup> /telek m <sup>2</sup> )
		legkisebb		megengedett legnagyobb beépítettsége		kialakítandó legkisebb zöldfelületi mértéke		
		területe	szélessége	mértéke	mértéke a terepszint alatt			
		m <sup>2</sup>	m	%	%	%	m	
Vt-1	SZ	500	14	50	60	20	7,5	1,5
Vt-2	SZ	1500	14	50	60	30	5,5*	1,0
Vt-3	SZ	3000	40	30	40	40	5,5	0,6
Vt-4	SZ	700	16	20	30	60	4,5	0,4
Vt-5	SZ	800	20	20	30	60	4,5	0,4
Vt-6	SZ	1500	20	50	60	20	13,0*	2,0
Vt-7	SZ	900	20	40	50	35	7,5*	1,0
Vt-8	O	1000	14	50	60	30	5,5	1,0

SZ - szabadonálló beépítés

5,5\*, 13,0\* - templom építése esetén 15,0 m



#### 4. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)

Az építési övezet jele	A beépítés jellemző módja	A kialakítható építési telek					A beépítési magasság megengedett legnagyobb mértéke, épület-magassága	Bruttó szintterületi mutató (épület m <sup>2</sup> /telek m <sup>2</sup> )
		legkisebb		megengedett legnagyobb beépítettség		kialakítandó legkisebb zöldfelületi mértéke		
		területe	szélessége	mértéke	mértéke a terepszint alatt			
		m <sup>2</sup>	m	%	%			
Gksz-1	SZ	3500	30	40	50	25	7,5*	1,2
Gksz-2	SZ	5000	40	50	60	25	7,5*	1,5

SZ - szabadonálló beépítés

7,5\* - technológiai berendezések és gépek, hírközlési építmény, siló, szállító-szalagok, szitarendszerek, felhordó szerkezetek, villámhárítók, stb. együttes megengedett legnagyobb magassága 35,0 m lehet

#### 5. Ipari terület (Gip), egyéb ipari terület (Gipe)

Az építési övezet jele	A beépítés jellemző módja	A kialakítható építési telek					A beépítési magasság megengedett legnagyobb mértéke, épület-magassága	Bruttó szintterületi mutató (épület m <sup>2</sup> /telek m <sup>2</sup> )
		legkisebb		megengedett legnagyobb beépítettség		kialakítandó legkisebb zöldfelületi mértéke		
		területe	szélessége	mértéke	mértéke a terepszint alatt			
		m <sup>2</sup>	m	%	%			
Gip-1	SZ	2000	20	30	40	40	7,5*	0,9
Gip-2	SZ	10000	60	30	40	40	5,5*	0,9
Gip-3	SZ	10000	60	30	40	40	12,5*	1,2
Gipe	SZ	50000	60	30	40	25	15,0*	1,2

SZ - szabadonálló beépítés

12,5\*, illetve 15,0\* - technológiai berendezések és gépek, hírközlési építmény, siló, szállítószalagok, szitarendszerek felhordó szerkezetek, villámhárítók, stb. együttes megengedett legnagyobb magassága 35,0 m lehet

#### 6. Különleges beépítésre szánt terület (K)

Az építési övezet jele	A beépítés jellemző módja	A kialakítható építési telek					A beépítési magasság megengedett legnagyobb mértéke, épület-magassága	Bruttó szintterületi mutató (épület m <sup>2</sup> /telek m <sup>2</sup> )
		legkisebb		megengedett legnagyobb beépítettség		kialakítandó legkisebb zöldfelületi mértéke		
		területe	szélessége	mértéke	mértéke a terepszint alatt			
		m <sup>2</sup>	m	%	%			
K-Sp1	SZ	2500	50	20	25	40	10,5	0,6
K-Sp2	SZ	2000	40	20	25	40	5,5	0,4
K-K	SZ	1000	30	30	40	40	7,5	0,9
K-T	SZ	K	K	10	20	40	4,5	0,2
K-Re-1	O	500	14	20	30	60	4,5	0,3
K-Re-2	SZ	400	15	30	40	50	6,0	0,6
K-Re-3	SZ	500	17	30	40	50	7,5	0,6

SZ - szabadonálló beépítés, K - kialakult

## BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

### 7. Erdő területek (E)

Az övezet jele	A beépítés jellemző módja	A beépíthető földrészlet					A beépítési magasság megengedett legnagyobb mértéke, épületmagassága
		legkisebb		megengedett legnagyobb beépítettség		kialakítandó legkisebb zöldfelületi mértéke	
		területe	szélessége	mértéke	mértéke a terepszint alatt		
		m <sup>2</sup>	m	%	%	%	m
Ev	-	-	-	-	-	-	-
Eg	SZ	100000 (10 ha)	-	0,5	0,5	-	4,5

SZ - szabadonálló beépítés

### 8. Kertés és általános mezőgazdasági területek (Mk és Má)

Az övezet jele	A beépítés jellemző módja	A beépíthető földrészlet					A beépítési magasság megengedett legnagyobb mértéke, épületmagassága
		legkisebb		megengedett legnagyobb beépítettség		kialakítandó legkisebb zöldfelületi mértéke	
		területe	szélessége	mértéke	mértéke a terepszint alatt		
		m <sup>2</sup>	m	%	%	%	m
Mk	SZ	1500	14	3,0, de legfeljebb 60 m <sup>2</sup>	2,0	60%-ban megművelt	3,5
Má-1	-	-	-	-	-	-	-
Má-2	SZ	50000 (5 ha)	-	0,5, de a beépített alapterület (a birtokközpontot kivéve) legfeljebb 2000 m <sup>2</sup>	0,5	-	4,5* m
Má-3	SZ	30000	-	10,0	10,0	-	4,5 m
Má-4	SZ	10000	-	5,0	5,0	-	4,5 m

4,5\* - a mezőgazdasági technológiai igény esetén ettől eltérő lehet





### 9. Különleges beépítésre nem szánt terület (Kb)

Az övezet jele	A beépítés jellemző módja	A beépíthető földrészlet					A beépítési magasság megengedett legnagyobb mértéke, épületmagassága
		legkisebb		megengedett legnagyobb beépítettség		kialakítandó legkisebb zöldfelületi mértéke	
		területe	szélessége	mértéke	mértéke a terepszint alatt		
		m <sup>2</sup>	m	%	%	%	m
Kb-Sp	SZ	5000	24	2	3	50	4,5
Kb-St	SZ	3000	50	5	10	80	
Kb-Ht	SZ	20000	-	2	3	80	4,5
Kb-B	SZ	30000	150	5	10	-	7,5
Kb-Km	SZ	800	16	5	10	30	7,5
Kb-Ehs	SZ	15000	-	2	0	50	-

SZ - szabadonálló beépítés, \* vízfelülettel együtt

**Jelmagyarázat**

**A szabályozás alapelemei**

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

**A szabályozás másodlagos elemei**

-  Javasolt telekhatár
-  Kötelező megszüntető jel

**Egyéb szabályozási elemek**








-  Kerékpárút

**Védelem, korlátozás, kötelezettség**










**Örökségvédelem**

-  Régészeti lelőhely határa

**Táj- és természetvédelem**

-  NATURA2000 terület határa
-  Országos jelentőségű természetvédelmi terület határa
-  Országos ökológiai hálózat - magterület határa
-  Országos ökológiai hálózat - ökológiai folyosó határa
-  Helyi jelentőségű természetvédelmi oltalomra javasolt terület határa
-  Térségi jelentőségű tájképvédelmi terület határa
-  "Ex-lege" védett láp













**Egyéb korlátozó tényezők**

-  Vízbázis belső védőterülete
-  Vízbázis belső védőidoma
-  Vízbázis külső védőidoma
-  Hidrogeológiai védőidom "A zóna"
-  Hidrogeológiai védőidom "B zóna"
-  Felszíni víz parti sávja
-  Bányatelek határa
-  Védőterület, védőtávolság, védősáv határa
-  Szabadon hagyandó fenntartási sáv a tavak mentén

Belvízjárta terület határa

Országos vízminőség-védelmi terület övezete

**Közművek korlátozásai**

-  Vákumgépház, védőtávolsággal
-  Tervezett szennyvízátmeleiő, védőtávolsággal
-  400kV-os villamosenergia légvezeték, biztonsági övezettel
-  220kV-os villamosenergia légvezeték, biztonsági övezettel
-  132kV-os villamosenergia légvezeték, biztonsági övezettel
-  Nagynyomású földgázvezeték bányalüzemi, hírközlő kábelrel és biztonsági övezettel
-  Nagy-középnymomású földgázvezeték biztonsági övezettel
-  Kőolajvezeték biztonsági övezettel
-  Termékvezeték biztonsági övezettel
-  Vízműkút
-  Víztorony
-  Talajvízszint észlelő kút










**Más jogszabályban szabályozott elemek**

-  Helyi védett érték
-  Helyi védett terület határa
-  Települési szempontból jelentős helyi védett természeti érték

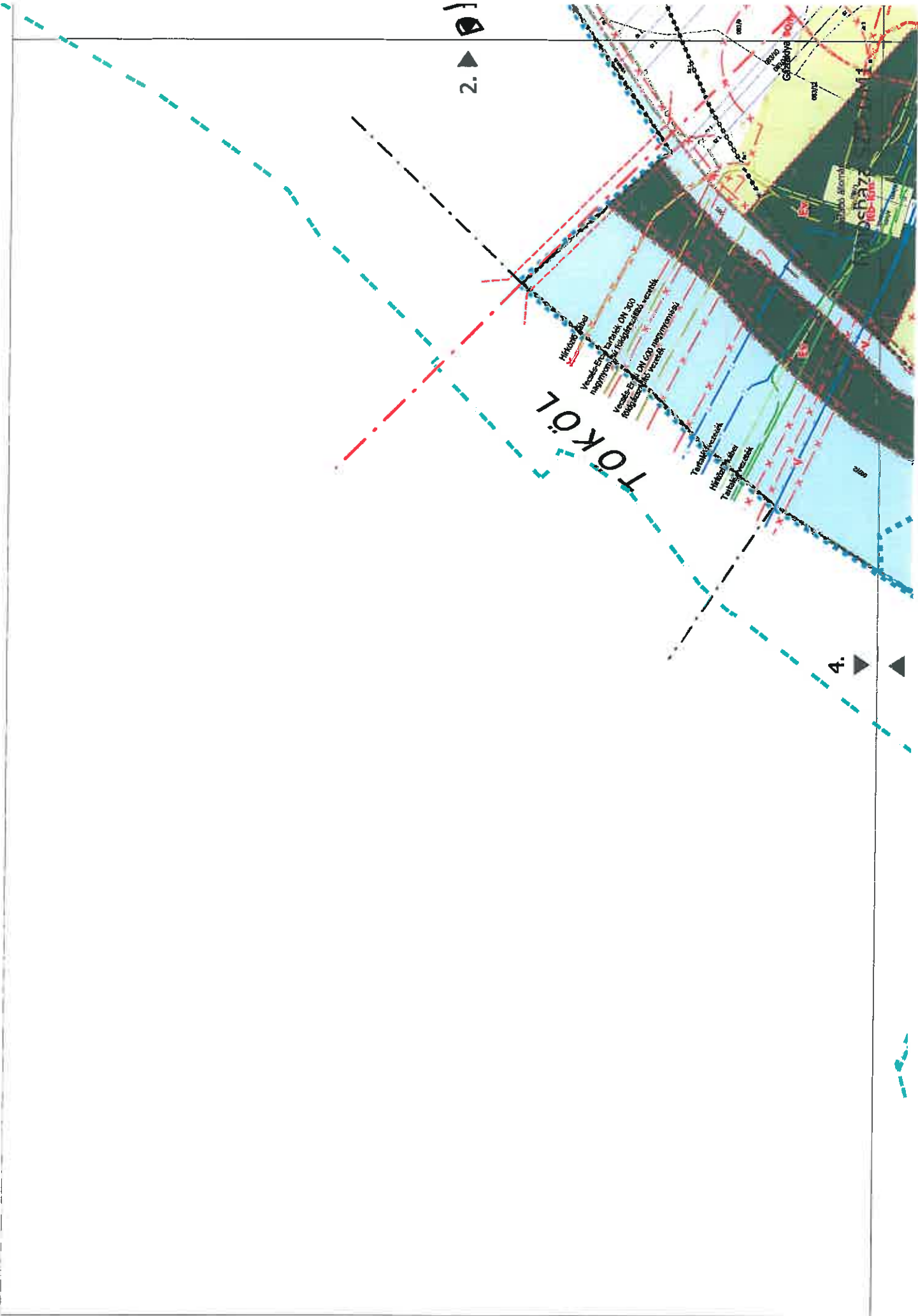
**Sajátos jogintézmények**

 Beltérítési kötelezettség területe

**Egyéb térfékozható elemek, jelölések, alaptérképi elemek**

-  Közigazgatási terület határa
-  Beltérületi határ meglévő/tervezett, javasolt
-  Országos és településszerkezeti jelentőségű út
-  Kiszolgáló út, magánút
-  Vízfelület
-  Erdőterület
-  Földhivatali térképen szereplő épület, telekhatár
-  Nem bennért légfelvitel alapján megrajzolt épület, a beépítési hely és beépítési mód csak tájékoztató
-  Rétegvonal magassági értékkel.

(A működő és volt bányatavak vízfelületén nem értelmezhető)

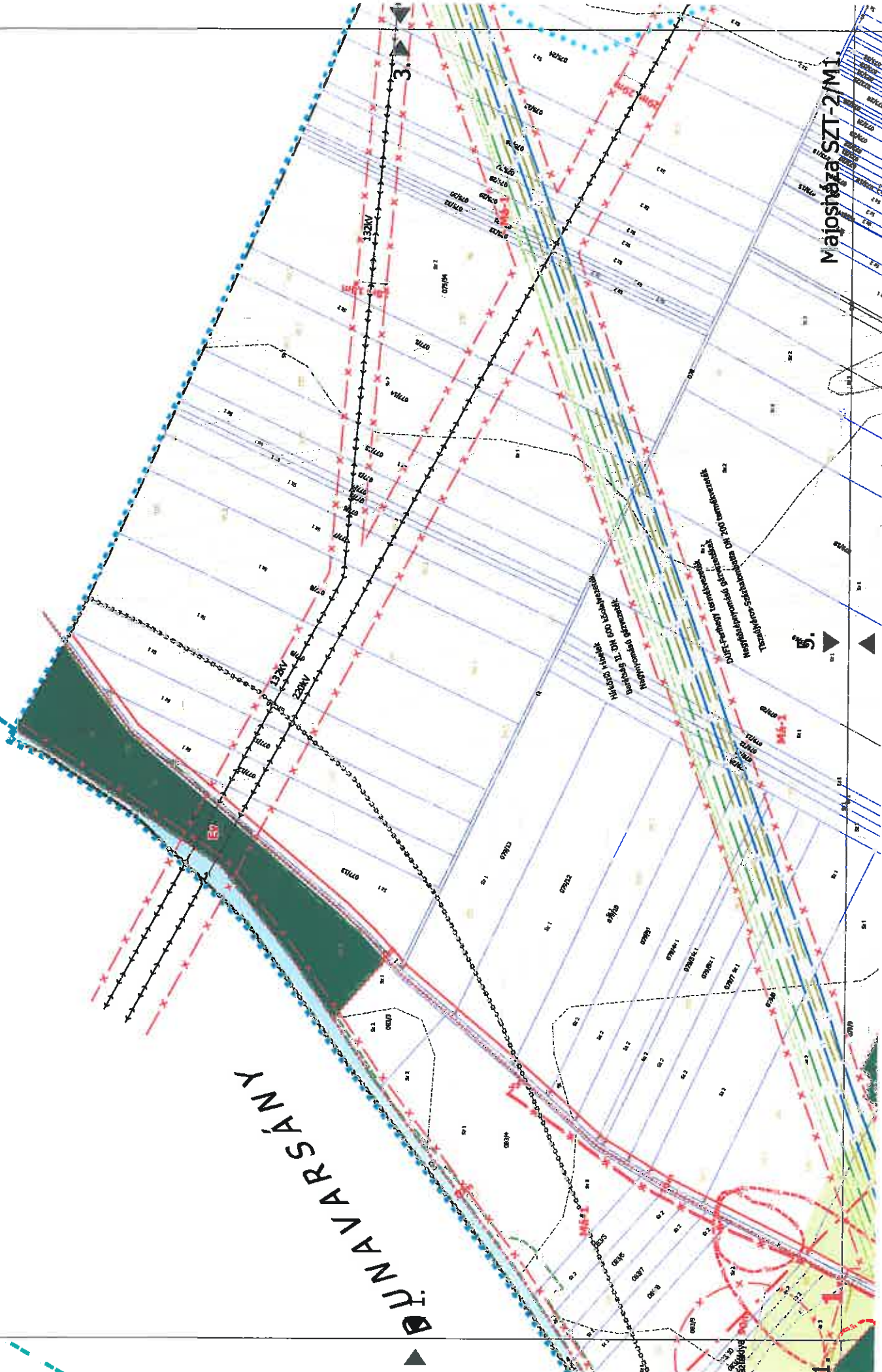


2. ▶

4. ▶

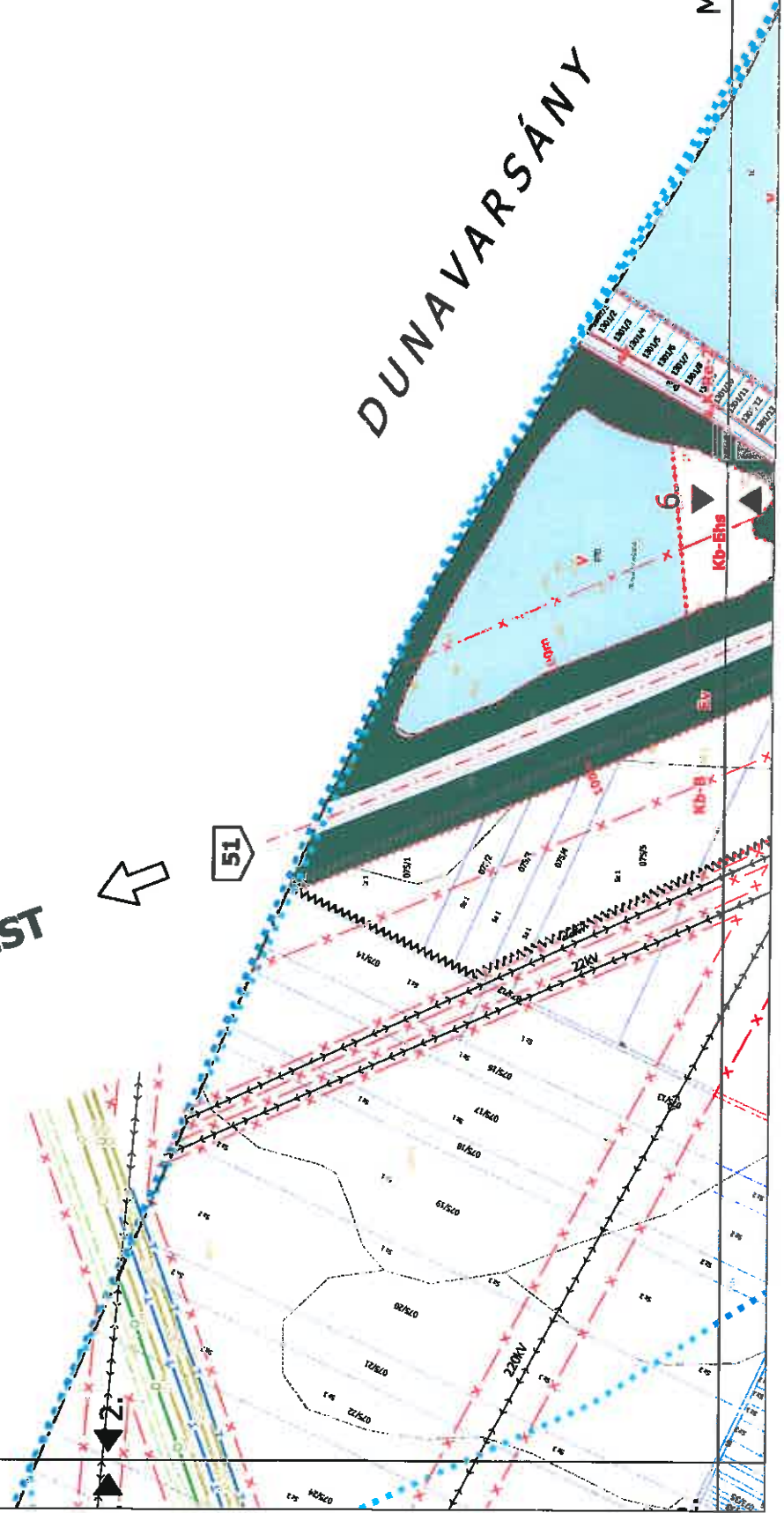
# ÜNANVARSANY

# Majoshya SZT-2M1.



DUNAVARSÁNY

BUDAPEST

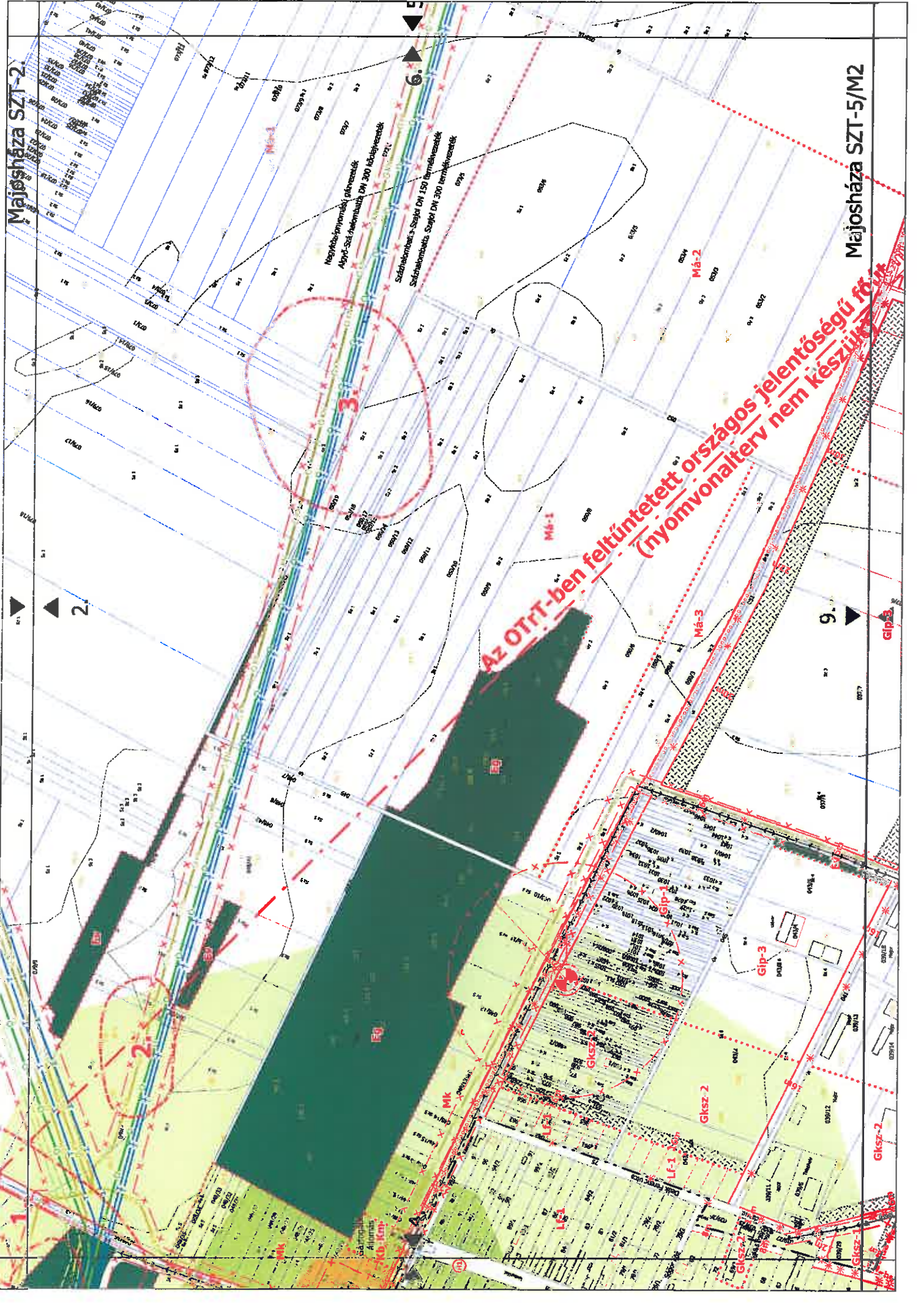




1.

Majosháza SZT-2.

Majosháza SZT-5/M2



Nagykapacitású (tárolású) Alap-Szűrésesüzemű DN 300 kábelvezeték  
Szűrésüzemű-Szűrés DN 150 termálvezeték  
Szűrésüzemű-Szűrés DN 300 termálvezeték

**Az OTRT-ben feltüntetett országos jelentőségű fővezeték  
(nyomvonalterv nem készült)**

2.

9.

Gip-3

Gksz-2

Gksz-2

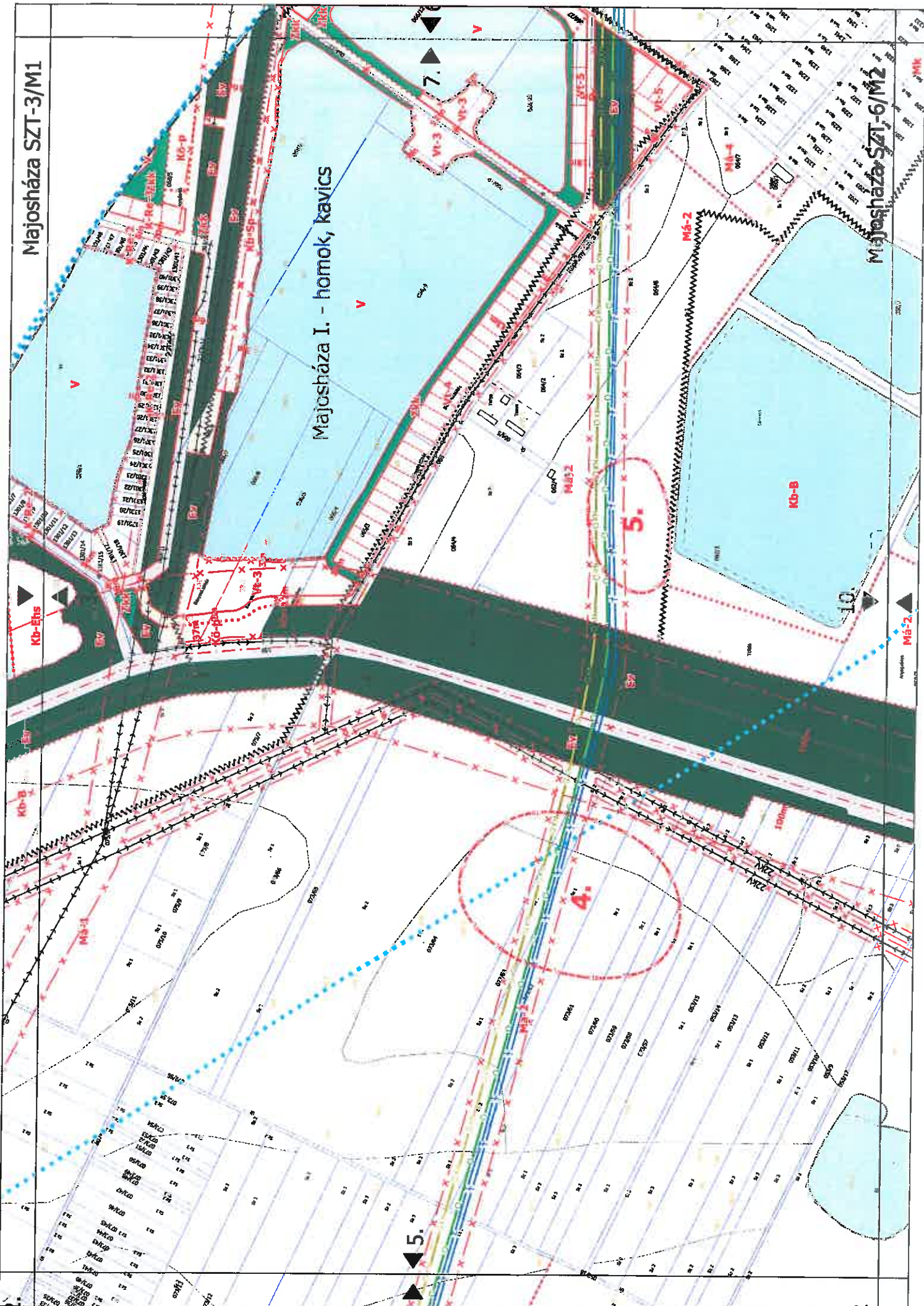
Gksz-2

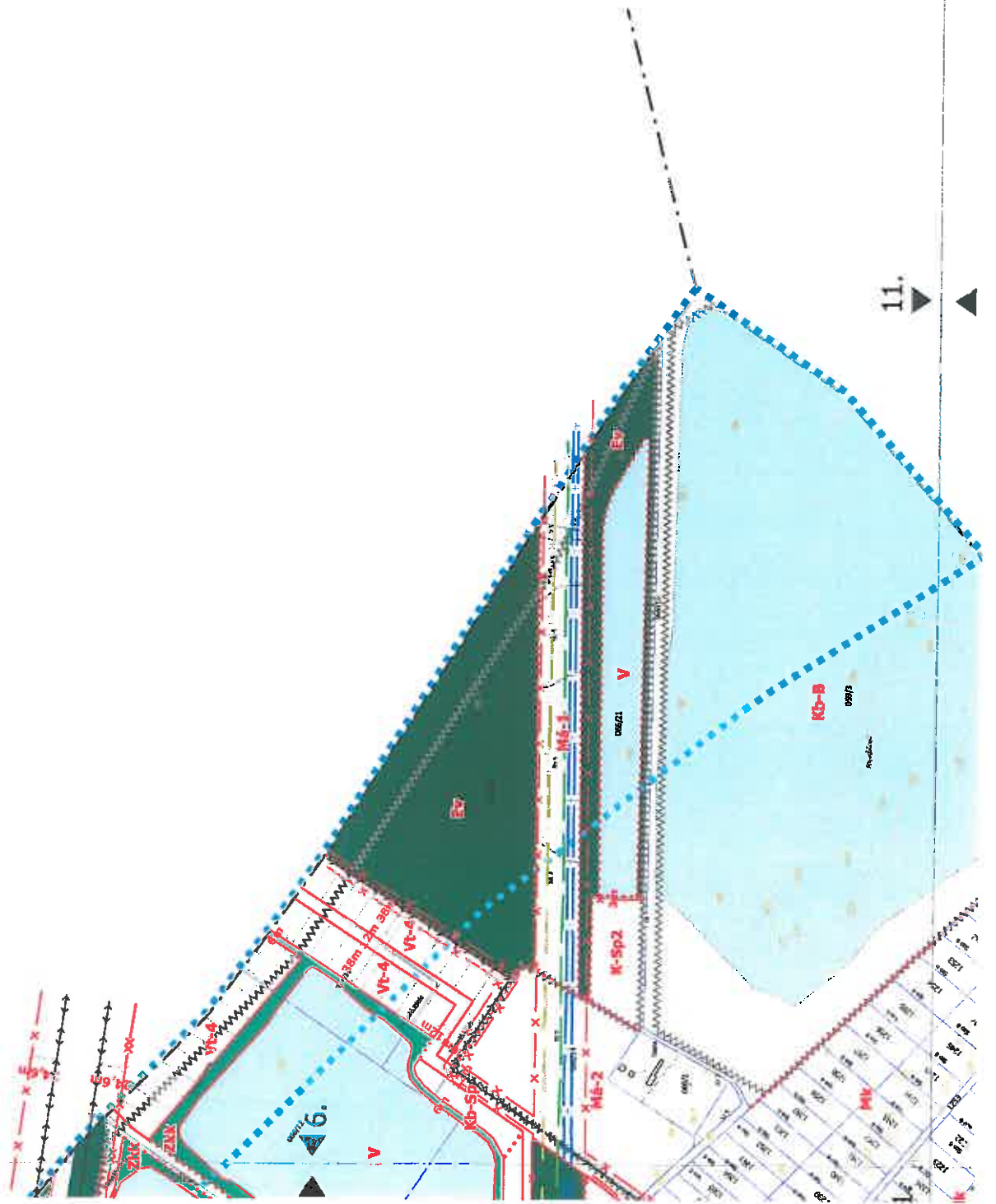


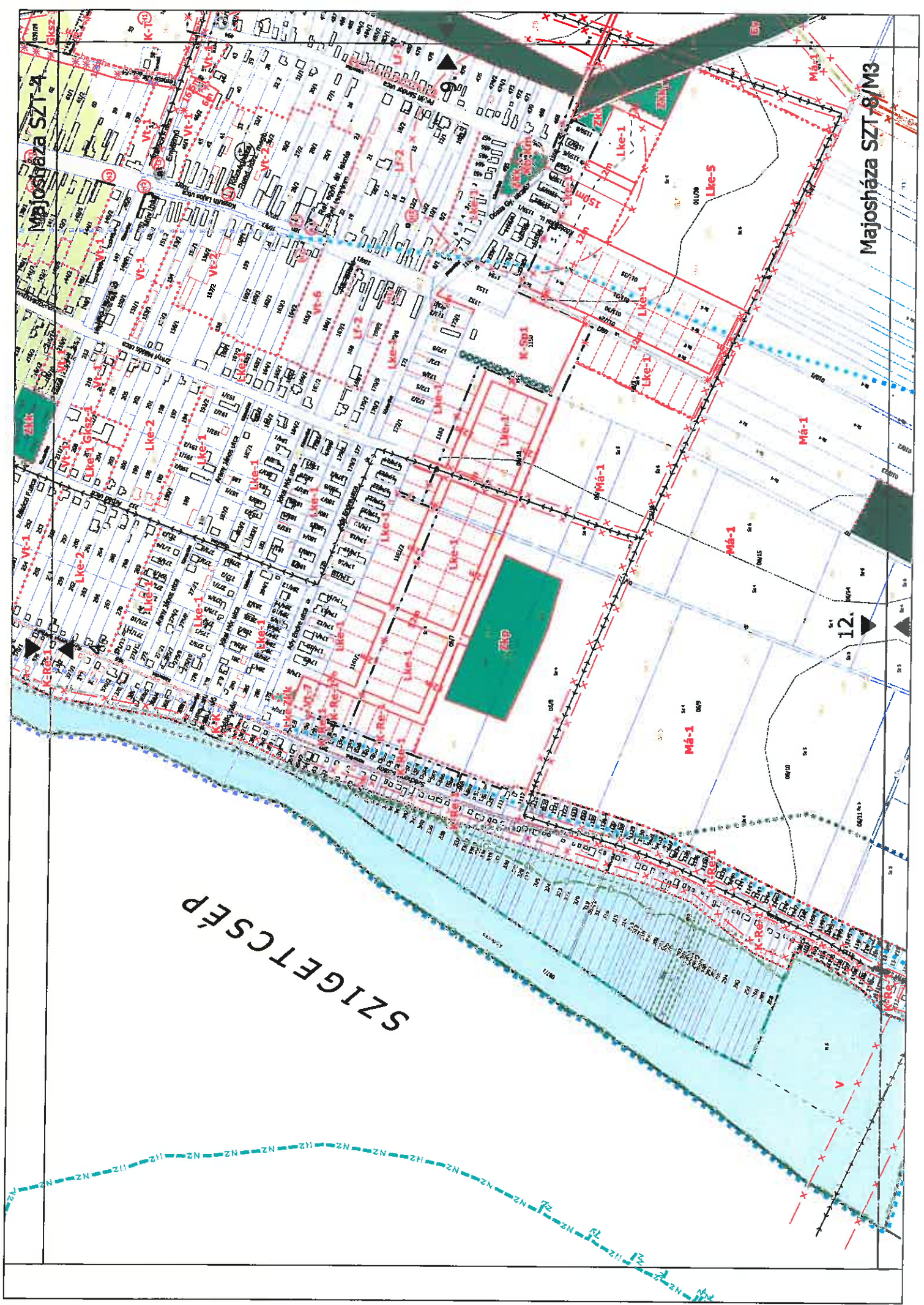
Majosháza SZT-3/M1

Majosháza I. - homok, kavics

Majosháza SZT-6/M2







Majosháza SZT-4

Majosháza SZT-8/M3

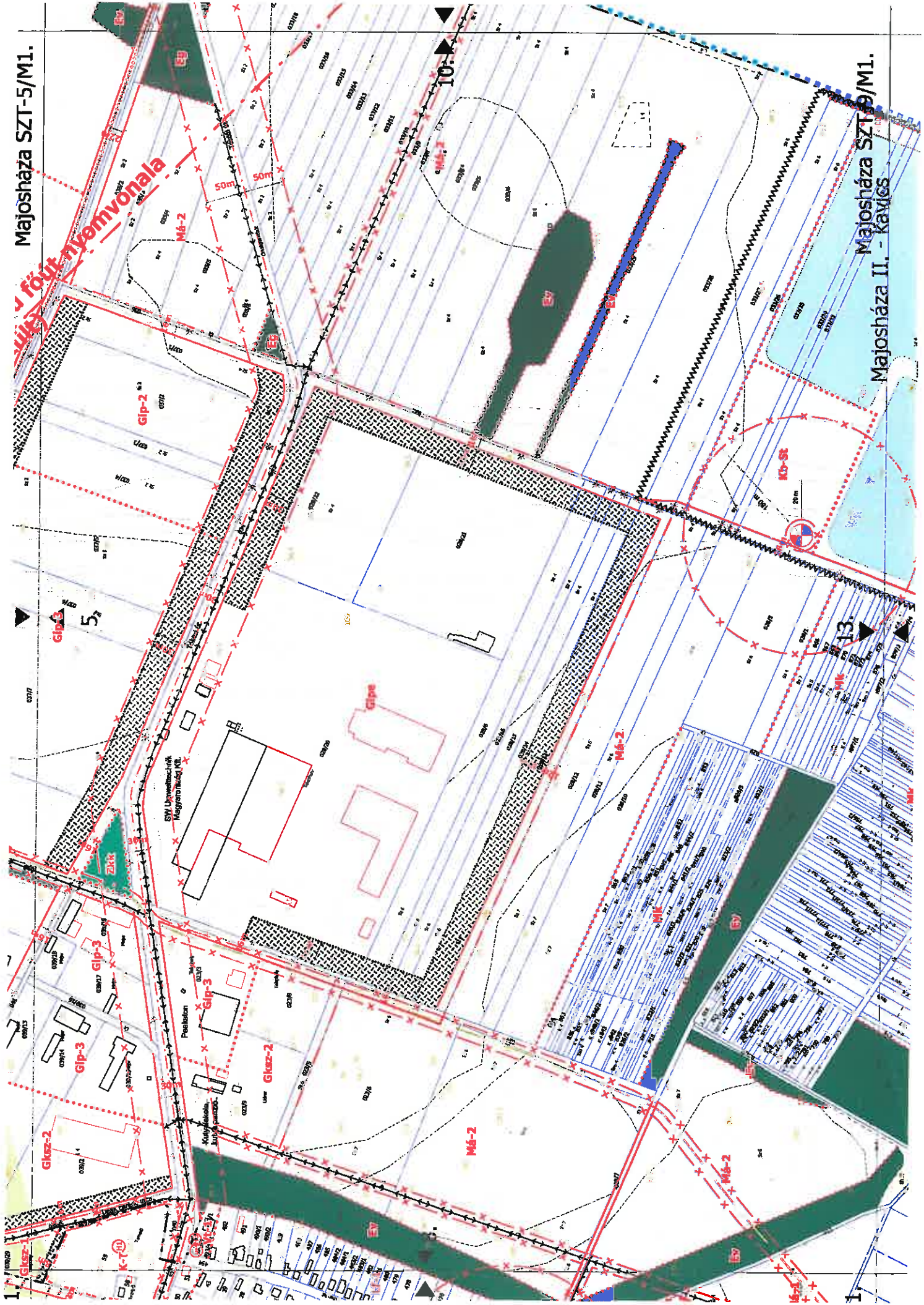
SZIGETCSÉP

12.

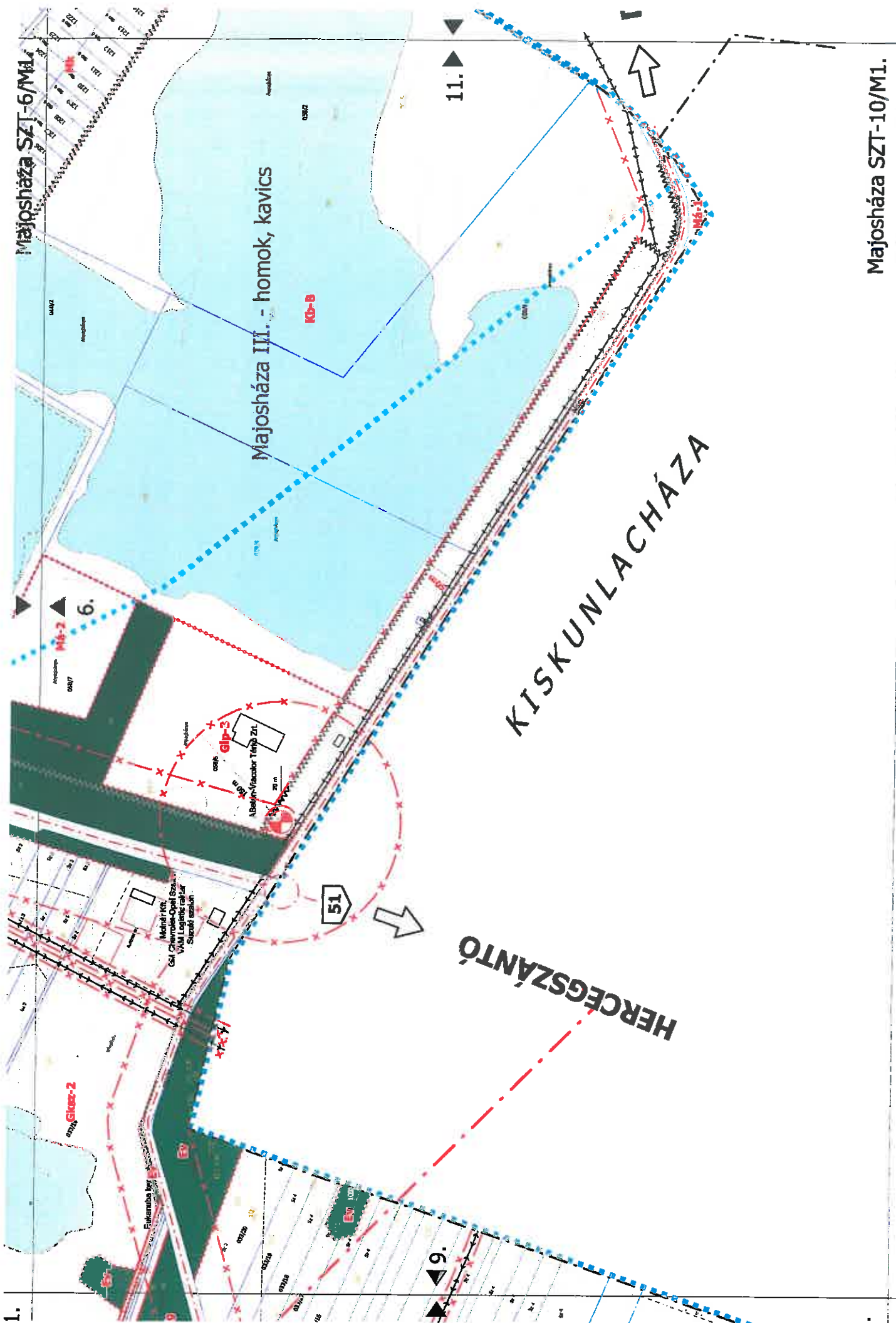


Majosháza SZT-5/M1.

szennyvíz-fűtő-nyomvonal



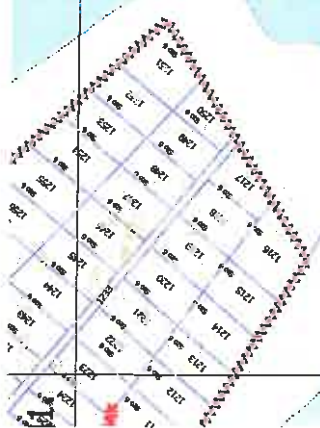
Majosháza SZT-9/M1.  
Majosháza II. - kavics



Majosháza SZT-10/M1.

11. ▶  
◀ 7.

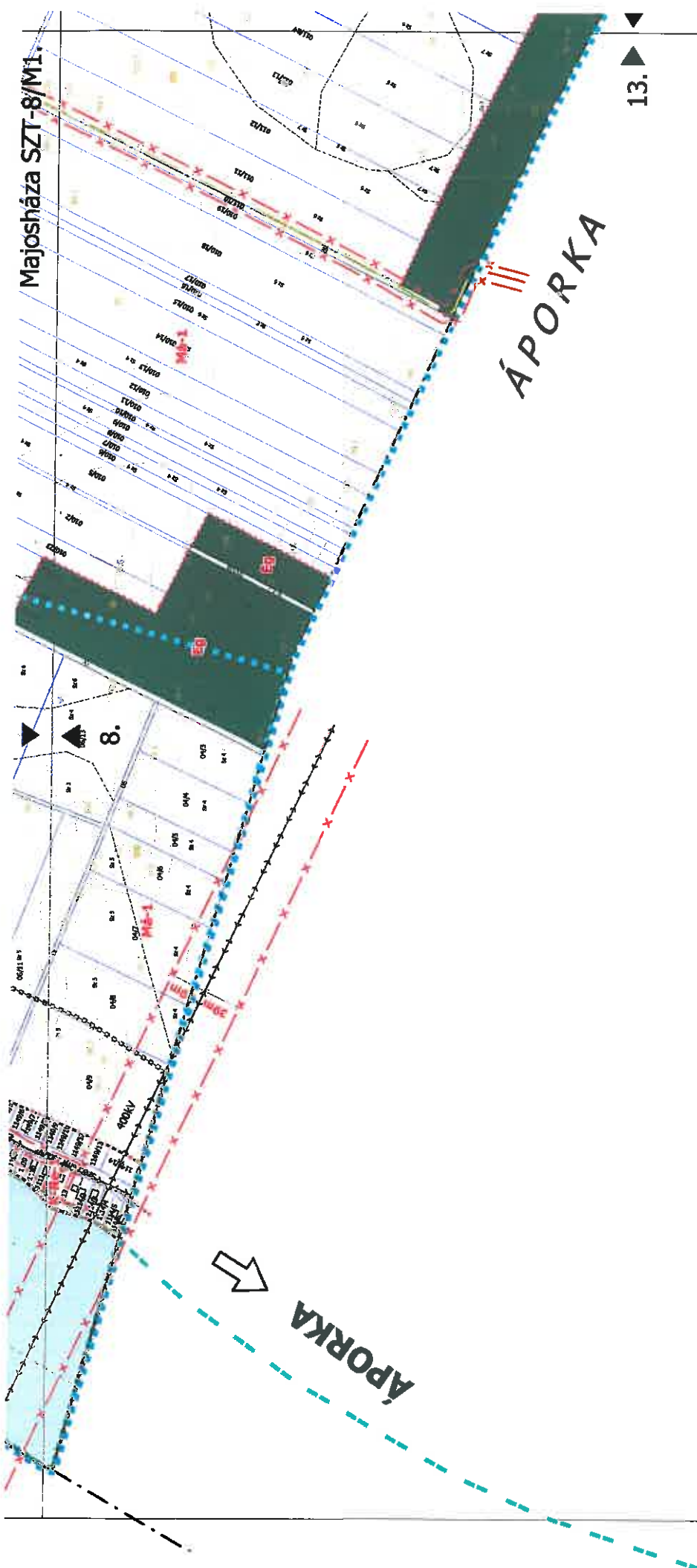
DÉLEGYHÁZA



▶ ◀ 10.

DÉLEGYHÁZA

Majosháza SZT-8/M1.



13. ▲ ▼

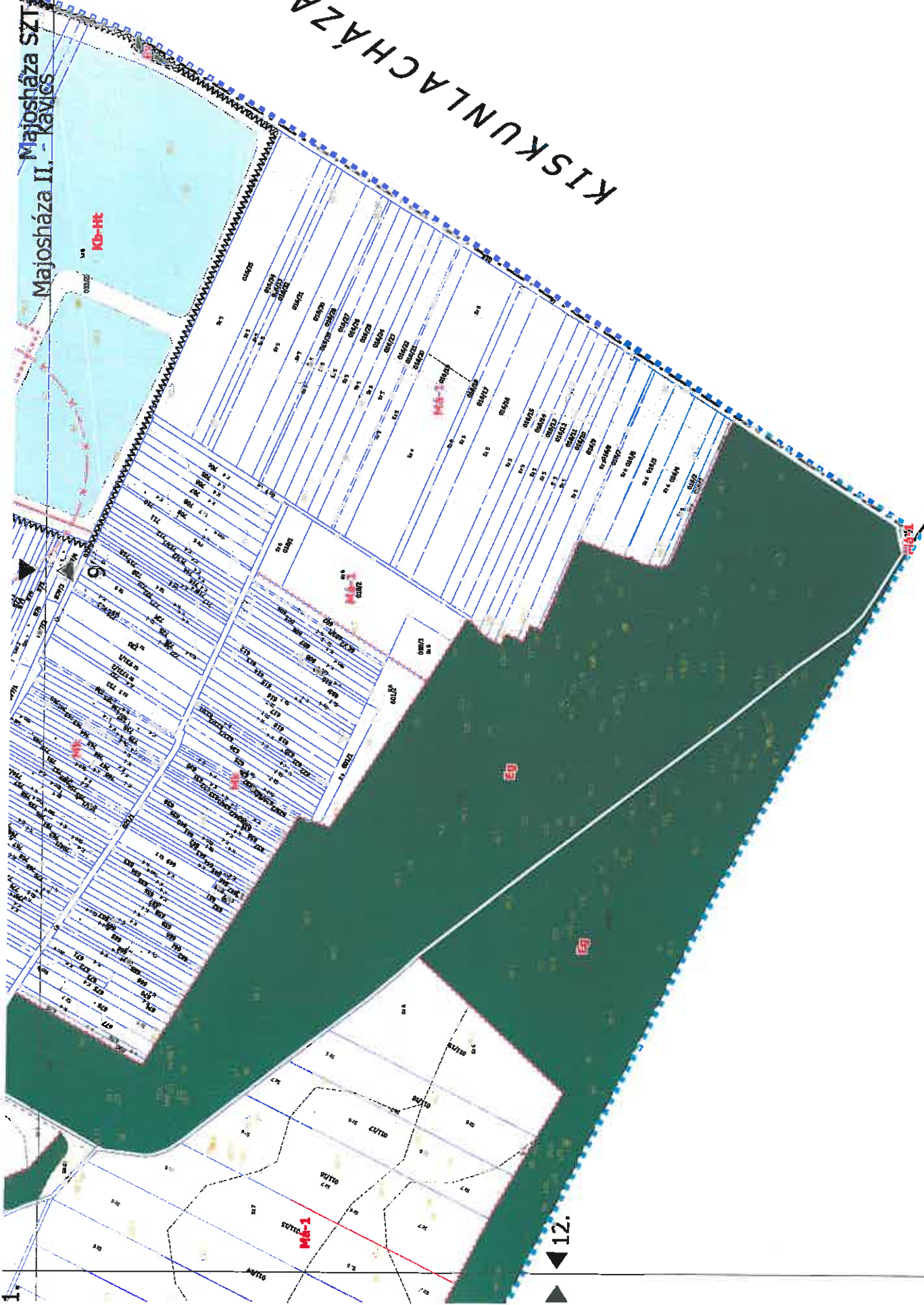
ÁPORKA

ÁPORKA

Majosháza SZT-12/M1.

Majosháza SZT-9/M1.  
Majosháza II. - kavics

# KISKUNLACHÁZA



1.

12.

Majosháza SZT-13/M1.



## Általános indokolás

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. tv. 13. § (1) bekezdés 1. pontja alapján a helyi közügyek, valamint a helyben biztosítható közfeladatok körében ellátandó helyi önkormányzati feladat a településfejlesztés és településrendezés.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62.§ (6) bekezdés 6. pontja alapján felhatalmazást kap a települési arra, hogy rendeletben állapítsa meg a helyi építési szabályzatát.

Jelen módosítás keretében egy kiemelt települési szándék (új bölcsőde épület építése) megvalósíthatósága érdekében vált szükségessé a hatályos helyi építési szabályzat módosítása.

## Részletes indokolás

### **Az 1. §-hoz**

Az 1. § a módosítással érintett területre vonatkozó építési hely meghatározására és azon épület elhelyezésére vonatkozó előírások módosítása, kiegészítése.

### **A 2. §-hoz**

A 2. § a HÉSZ jelen rendelet által tervezett, az építési övezeti paramétereket tartalmazó táblázat (1. számú melléklet) és a Szabályozási Terv (2. számú melléklet) jelen rendelet által tervezett módosításait rögzíti.

**ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT**  
**Majosháza Építési Szabályzatáról szóló 10/2015. (IV. 30.) önkormányzati rendelet**  
**módosításához**

A Jat. 17. §-a szerinti a jogszabályok előkészítése során előzetes hatásvizsgálat elvégzésével kell felmérni a tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatását, a szabályozás várható következményeit. Az előzetes hatásvizsgálat megállapításai a rendelet-tervezet esetében az alábbiak:

**Társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásai:**

Jelen rendeletnek közvetlen költségvetési hatása nincs, társadalmilag és gazdaságilag a lakosok, fejlesztők érdekeit szolgálja.

**Környezeti és egészségügyi következményei:**

Nincsenek.

**Adminisztratív terheket befolyásoló hatásai:**

A szabályozás nem eredményez az alkalmazása során többlet adminisztrációs terhet az eddigiekhez képest.

**A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:**

Majosháza Község Önkormányzatának Képviselő-testületi határozata értelmében folytatta le vizsgálatát Majosháza hatályos az Építési Szabályzatának a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben foglaltak alapján.

**A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:**

A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, tárgyi szervezeti és pénzügyi feltételek rendelkezésre állnak.