

M A J O S H Á Z A



HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK ESETI MÓDOSÍTÁSA

a település több pontján

VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

2025. május

MEGRENDELŐ



Főépítész:

Majosháza Község Önkormányzata

www.majoshaza.hu

2336 Dunavarsány, Kossuth Lajos utca 18.

Tel.: 06-24/511-830

Polgármester: Zsiros Viktor

Vojnits Csaba Ferenc

foepitesz@dunavarsany.hu

GENERÁL TERVEZŐ



URBANOVUS Tervező és Tanácsadó Kft.

Székhely: 1201 Budapest, Vörösmarty u. 8.

fsz. 16.

Tel.: +36 30 354 8428

urbanovus@urbanovus.hu

ügyvezető: Bán Krisztina

TERVEZÉSBEN KÖZREMŰKÖDŐK

Megbízott vezető településtervező:

Czene Éva

vezető településtervező

TT/1 12-0160

Megbízott településtervező:

Komjáti Emőke Csilla e.v.

okl. településmérnök

A dokumentáció elkészítéséhez Majosháza Önkormányzata a tervezők rendelkezésére bocsátotta a korábbi településrendezési tervek elkészült tervi munkarészeit (TSZT, HÉSZ, SZT), melyek a jelen tervezési feladathoz, a szükséges frissítés és átdolgozás érdekében felhasználásra kerültek.

BEVEZETŐ



BEVEZETŐ

Majosháza Község Önkormányzat Képviselő-testülete a 31/2025. (II. 25.) és 47/2025. (III. 25.) számú Képviselő-testületi határozataival döntött a község hatályos településrendezési eszközeinek eseti módosításának megindításáról. Jelen tervdokumentáció tartalmát, mindkét döntés kapcsán, a főépítési feljegyzés határozta meg, amely az alábbiakban kerül bemutatásra.



Majosháza Község Önkormányzatának Polgármestere

2339 Majosháza, Kossuth u. 34., Tel: 06/24-511-830, E-mail: majoshaza@majoshaza.hu

K I V O N A T

A Képviselő-testület
2025. február 25-ei rendes, nyílt ülésének jegyzőkönyvéből

A Képviselő-testület 7 igen, 0 nem, 0 tartózkodással hozza meg alábbi határozatát.

31/2025. (II.25.) számú Képviselő-testületi határozat

Majosháza Község Önkormányzatának Képviselő-testülete

- a) támogatja a hatályos Településszerkezeti tervének (TSZT) és a hatályos Helyi Építési Szabályzatának (HÉSZ) alábbi eseti módosításait:
 1. a 039/29-30 és 55 hrsz-ú ingatlanokat érintő tervezett telekalakítás miatt szükségessé vált esetben a szabályozás módosítását;
 2. a 69/1 és 69/3 hrsz-ú ingatlanokat érintő tervezett telekalakítás miatt szükségessé vált esetben a szabályozás módosítását;
 3. a 164/2 és 165/3 hrsz-ú ingatlanokat érintő tervezett telekalakítás miatt szükségessé vált esetben a szabályozás módosítását;
 4. a 23 és 25/1 hrsz-ú ingatlanok vonatkozásában a hatályos településrendezési tervek módosítását a megjelölt ingatlanokon tervezett intézményi fejlesztések megvalósítása érdekében;
- b) megállapítja, hogy nem kerül kijelölésre új beépítésre szánt terület az a) pont 2., 3., 4. alpontjai esetében, mivel ezen módosítások vagy nem érintenek beépítésre szánt területeket, vagy már a hatályos tervekben is kijelölt építési övezetek kapcsán tartalmaznak tervezett módosításokat.
- c) megállapítja, hogy a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 78/D. § (4) bekezdésének b) pontja alapján a jelen határozat a) pont 1. alpontja esetében sem kerül kijelölésre új beépítésre szánt terület, mivel a közút elhelyezése céljára szolgáló terület módosítása miatt változik a beépíthető terület nagysága;
- d) elfogadja a jelen határozat meghozatalát segítő előterjesztés mellékletét képező főépítési feljegyzést;
- e) az a) pontban megjelölt tervezési feladatok esetében környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek, csak abban az esetben, ha azt valamely érintett szakhatóság jogszabályi hivatkozás alapján kéri;
- f) felkéri a Polgármestert, hogy a tervezett módosításokkal kapcsolatban, amennyiben az érintett Kérelmezőkkel a tervezési szerződés sikeresen megkötésre kerül, kezdeményezze a módosítási eljárás megkezdését a vonatkozó magasabb szintű jogszabályok alapján.

Határidő: azonnal

Felelős: Polgármester





Majosháza Község Önkormányzatának Polgármestere

2339 Majosháza, Kossuth u. 34., Tel: 06/24-511-830, E-mail: majoshaza@majoshaza.hu

K I V O N A T

A Képviselő-testület

2025. március 25-ei rendes, nyílt ülésének jegyzőkönyvéből

A Képviselő-testület **7 igen, 0 nem, 0 tartózkodással** hozza meg alábbi határozatát.

47/2025. (III. 25.) számú Képviselő-testületi határozat

Majosháza Község Önkormányzatának Képviselő-testülete

- a) támogatja a hatályos Településszerkezeti tervének (TSZT) és a hatályos Helyi Építési Szabályzatának (HÉSZ) eseti módosítását a Majosháza 153/1, 153/2, 154 és 155/1 helyrajzi számú ingatlanok vonatkozásában;
- b) megállapítja, hogy a tervezett módosítás nem jár új beépítésre szánt terület kijelölésével;
- c) elfogadja a jelen határozat meghozatalát segítő előterjesztés 2. számú mellékletét képező Főépítési feljegyzést;
- d) az a) pontban megjelölt településrendezési terv módosításához kapcsolódóan környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek csak abban az esetben, ha erre jogszabályon alapuló vélemény érkezik az érintett Hatóságok bármelyikétől;
- e) felkéri a Polgármestert, hogy a tervezett módosítással kapcsolatban kezdeményezze háromoldalú tervezési szerződés megkötését a kérelmezők költségviselése mellett.

Határidő: azonnal

Felelős: Polgármester


Zsiros Viktor
polgármester


dr. Szilágyi Ákos
jegyző

Majosháza, 2025. március 26.

„1. melléklet a 31/2025. (II. 25.) ök. rendelethez

FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

Jelen feljegyzés Majosháza hatályos településrendezési terveinek módosításához készült a

- a 039/29-30 és 55 hrsz-ú ingatlanokat érintő tervezett telekalakítás miatt szükségessé vált esetben a szabályozás módosítását;
- a 69/1 és 69/3 hrsz-ú ingatlanokat érintő tervezett telekalakítás miatt szükségessé vált esetben a szabályozás módosítását;
- a 164/2 és 165/3 hrsz-ú ingatlanokat érintő tervezett telekalakítás miatt szükségessé vált esetben a szabályozás módosítását;
- a 23 és 25/1 hrsz-ú ingatlanok vonatkozásában a hatályos településrendezési tervek módosítását a megjelölt ingatlanokon tervezett intézményi fejlesztések megvalósítása érdekében;

Az eljárásrendre a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (újTrk.) előírásai vonatkoznak. A terv egyeztetése az újTrk. szerinti egyszerűsített eljárásban zajlik.

Jelen feljegyzés Majosháza hatályos településrendezési tervei módosításának eljárési rendjét és a módosítások indításához szükséges tervdokumentáció tartalmát határozza meg:

1. módosítással érintett területek fentebb kerültek felsorolásra;
2. a módosítási tervdokumentum tartalmi elemeit alapvetően a hatályos tervekhez kapcsolódó és a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti tartalmi előírások alapján szükséges kidolgozni, a korábbi majosházi tervdokumentációk felhasználásával, szükség esetén azok kiegészítésével és azzal, hogy a tartalmi elemeket csak a tervezett TSZT és HÉSZ módosításokkal összefüggésben és csak az ezekkel arányos tartalmi mélységben szükséges kidolgozni.

Majosháza, 2025. február

Vojnits Csaba Ferenc
Vojnits Csaba Ferenc
főépítész”

„1. melléklet a 47/2025. (III. 25.) ök. rendelethez

FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

Jelen feljegyzés Majosháza hatályos településrendezési terveinek módosításához készült a 153/1, 153/2, 154 és 155/1 hrsz-ú területek vonatkozásában.

Az eljárásrendre a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (újTrk.) előírásai vonatkoznak. A terv egyeztetése az újTrk. szerinti egyszerűsített eljárásban zajlik.

Jelen feljegyzés Majosháza hatályos településrendezési tervei módosításának eljárési rendjét és a módosítás indításához szükséges tervdokumentáció tartalmát határozza meg:

1. módosítással érintett ingatlanok fentebb kerültek felsorolásra;
2. a módosítási tervdokumentum tartalmi elemeit alapvetően a hatályos tervekhez kapcsolódó és a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti tartalmi előírások alapján szükséges kidolgozni, a korábbi majosházi tervdokumentációk felhasználásával, szükség esetén azok kiegészítésével és azzal, hogy a tartalmi elemeket csak a tervezett TSZT és HÉSZ módosításokkal összefüggésben és csak az ezekkel arányos tartalmi mélységben szükséges kidolgozni.

Majosháza, 2025. március

Vojnits Csaba Ferenc
Vojnits Csaba Ferenc
főépítész”

A településrendezési eszközök eseti módosítása a beérkezett lakossági és önkormányzati igények miatt szükséges, amely összesen 5 módosítással érintett területet foglal magában. A jelen dokumentációban bemutatásra kerülő módosítások célja a tulajdonosok által benyújtott kérelemben szereplő telekalakítási szándékuk lehetővé tétele, mely telekalakításoknak legtöbb esetben a magasabb szintű jogszabályban szereplő előírás szab határt, miszerint az övezethatáron kötelező a telekhatár kialakítása. Emiatt az övezethatárok és az övezetek vonatkozásában a településrendezési tervek módosítása szükséges, melynek keretében az 1.,3. és 5. sz. módosítással érintett területek esetében a TSZT módosítására is szükség van.

A módosítások során **nem kerül kijelölésre új beépítésre szánt terület**, mivel ezen módosítások már a hatályos terveken is kijelölt építési övezetek kapcsán tartalmaznak módosításokat.

A módosítás a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX tv. (MaTrT), a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.), az Országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (OTÉK), településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (TÉKA), valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (Trk.), a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény (Kvt.) és a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (Kötv.) vonatkozó rendelkezéseinek figyelembevételével készült.

Az eseti módosítás egyeztetése a Trk. 68. § szerinti **egyszerűsített eljárás** szerint zajlik.

MEGALAPOZÓ MUNKA RÉSZ

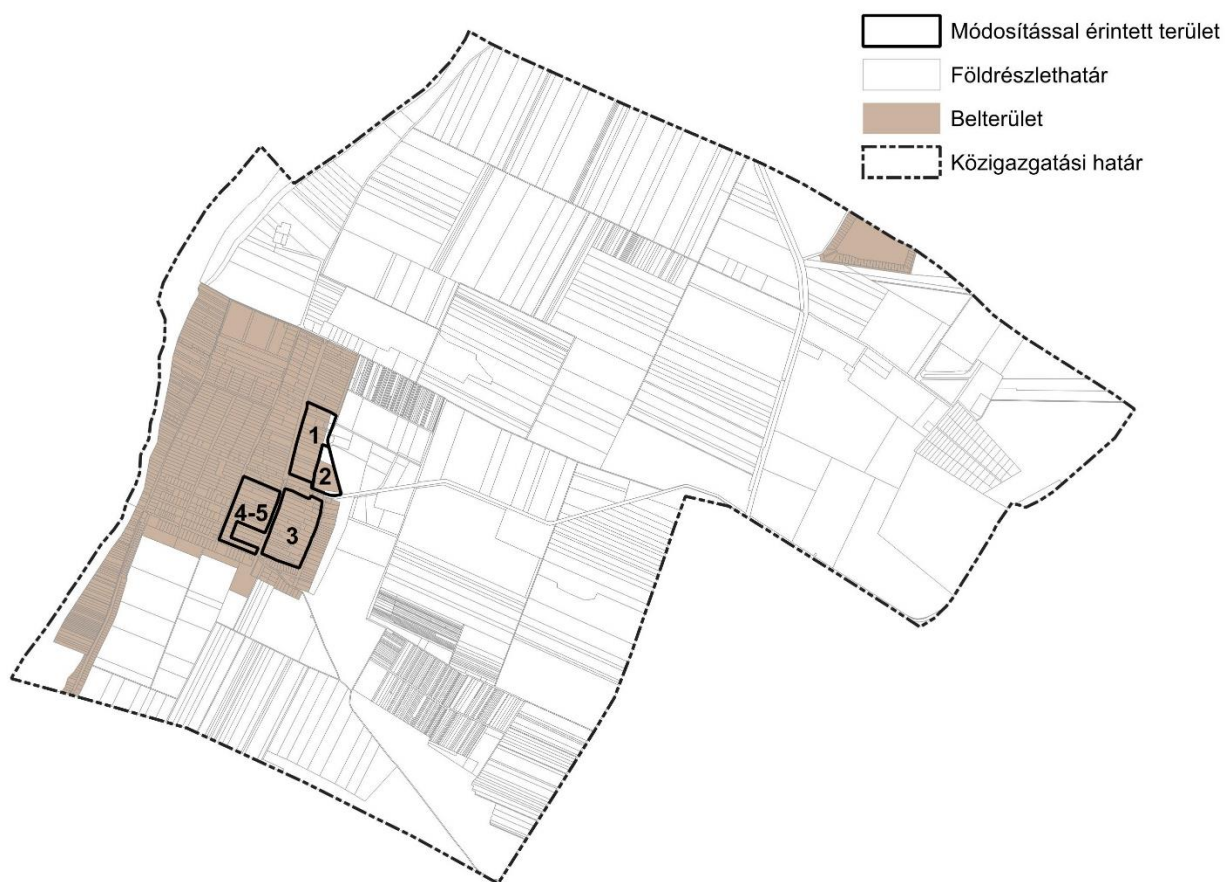


1 HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ

A következő fejezetben bemutatásra kerül a tervezett módosítások vonatkozásában a hatályos országos, térségi, megyei és helyi rendezési tervek tartalma, illetve az épített és természeti környezet vizsgálata olyan mélységben és terjedelemben, amennyire az tervezett módosítás tekintetében releváns és szükséges.

1.1 A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK LEHATÁROLÁSA ÉS ELHELYEZKEDÉSE

Jelen eseti módosítás megindításának Kt. határozataiban összesen 5 módosítási igény szerepel. A 4-5. sz. területen két külön beérkezett kérelem módosítási igénye kerül átvezetésre, amelyek azonos tömbben helyezkednek el. A tervezett módosítással érintett területek elhelyezkedését a településen belül az alábbi ábra mutatja be.



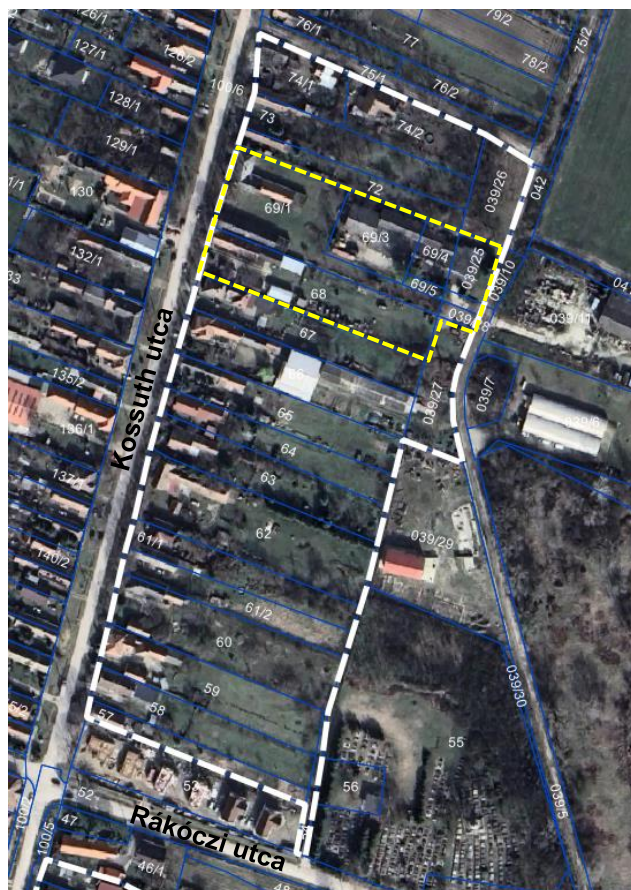
Az eseti módosítással érintett területek elhelyezkedése, saját szerkesztés

1. számú módosítással érintett terület

A módosítással érintett terület a Kossuth utca mentén található. A tulajdonos a 69/1 és 69/3 hrsz.-ú ingatlanokon telekalakítást tervez, ezért termódosítást kérelmezett. A módosításra azért van szükség, mert a két telek között jelenleg övezethatár húzódik, ezért a vonatkozó magasabb szintű jogszabályok miatt a telekalakítás ellehetetlenült, ugyanis az övezethatáron kötelező telekhatárt kialakítani.

A tényleges módosítással érintett terület jelenleg falusias lakóterületet és gazdasági területet foglal magában.

A tervezett módosítás a TSZT-t is érinti.



2. számú módosítással érintett terület

A módosítással érintett terület a Rákóczi utca és a 039/5 hrsz.-ú külterületi út sarkán helyezkedik el. A területen temető (55 hrsz.) és gazdasági terület (039/29 hrsz.) található. A hatályos tervek a két telek között belterülethatárt és egyben övezethatárt jelölnek, amely a kialakult valós állapotnak nem felel meg, az előző tulajdonos által kimért kerítésvonal nem a földhivatali alaptérképen szereplő telekhatáron húzódik, így a termódosítás célja a tervi és a valós állapot közötti összhang megteremtése.

A tervezett telekalakítás ellehetetlenült a magasabb szintű jogszabályok előírásai miatt, ugyanis övezethatáron kötelezően telekhatárt kell kialakítani.

A temető telkéből tévesen lekerített rész egy cserjés, erdőszült terület, amelyen sírhelyek nincsenek. A területhez csatlakozó telephely tulajdonosa a tervezett telekalakítás által „nyert” területért cserébe a tulajdonában lévő 039/30 hrsz.-ú telket ajánlotta fel, amely a sírhelyek közvetlen közelében húzódik, illetve a hatályos terveken jelenleg is a temető övezetéhez tartozik. A két terület különbségének rendezését (kb. 80 m²) a telephely tulajdonosa vállalta.

A tervezett módosítás a TSZT-t is érinti.



3. számú módosítással érintett terület

A módosítással érintett terület a Kossuth utca - Rákóczi utca - Petőfi utca - Ady Endre utca által határolt tömbben helyezkedik el, belterületen.

A 25/1 hrsz.-ú ingatlanon a református általános iskola, a 24 és 23 hrsz.-ú telken pedig a református templom épülete áll. A terület jelenleg falusias lakóterületbe és településközponti vegyes területbe sorolt a hatályos tervek szerint.

A területen új tornacsarnok építése tervezett, amely a 25/1 és 23 hrsz.-ú telkeket érinti, mivel csak így biztosítható a megfelelő hely egy új épület számára, ezért a két telek tekintetében telekalakításra és a hatályos tervek – övezethatár – módosítására is szükség van.

A tervezett módosítás a TSZT-t is érinti..



4-5. számú módosítással érintett terület

A két módosítással érintett terület ugyanabban a tömbben helyezkedik el: a Zrínyi utca -Ady Endre utca - Kossuth utca - Rákóczi utca által határolt területen.

A **4. sz. terület** jelenleg kertvárosias lakóterületbe és településközponti vegyes területbe sorolt. A 154, 155/1 és 153/1 hrsz.-ú ingatlanokon telekalakítás tervezett, a valós kialakult állapotnak és tulajdonosi struktúrájának megfelelően. Az előzőekben bemutatott helyzet áll fent ezen a területen is, a telekalakításhoz a hatályos övezethatár megváltoztatása, illetve egy új övezet létrehozása szükséges. A tervezett módosítás a TSZT-t is érinti.

Az **5. sz. terület** településközponti vegyes területhez tartozik. A 165/3 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa (Önkormányzat) a saját és a mellette lévő 164/2 hrsz.-ú ingatlant érintő telekalakítás megvalósítását tervezi a valós tulajdoni hányadnak megfelelően, a kapcsolódó tulajdonrendezés végrehajtása mellett. A tervezett telekalakítást azonban a hatályos terven szereplő övezethatár ellehetetleníti, ezért módosítás szükséges. A tervezett módosítás a TSZT-t itt nem érinti.



1.2. TERÜLET- ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEK BEMUTATÁSA A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK VONATKOZÁSÁBAN

1.2.1. Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési terve (MaTrT)

2018. december 28-án elfogadásra került a **Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény** (a továbbiakban: MaTrT), mely a korábban hatályos három jogszabály (OTrT, BATrT, BKÜTrT) összevonásával egy jogszabályban tartalmazza az ország egészére és egyes kiemelt térségekre vonatkozó térségi területfelhasználás feltételeit, a műszaki infrastruktúra-hálózatok térbeli rendjét, valamint a területi, táji, természeti, ökológiai és kulturális adottságok, értékek, honvédelmi érdekek, valamint a hagyományos tájhasználat megőrzésére, védelmére vonatkozó szabályokat. Az alábbiakban az MaTrT tartalmát vizsgáljuk a módosítással érintett területek vonatkozásában.

Az MaTrT hatálya az alábbi területekre terjed ki:

„2. § (1) A Második Részben foglalt Országos Területrendezési Terv (a továbbiakban: OTrT.) területi hatálya kiterjed az ország teljes közigazgatási területére.

(2) A Harmadik Részben foglalt, a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervének (a továbbiakban: BATrT.) területi hatálya Budapestre, valamint Pest vármegyének az 1/1. mellékletben felsorolt, a budapesti agglomerációhoz tartozó településeire (a továbbiakban együtt: Budapesti Agglomeráció) terjed ki.

(3) A Negyedik Részben foglalt, a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének (a továbbiakban: BKÜTrT.) területi hatálya a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet településeire terjed ki. [...]

1.2.1.1. Az Országos Területrendezési Terv (OTrT)

„5. § (1) Az OTrT. az Ország Szerkezeti Tervét, valamint az Országos Övezeti Tervet és az ezekre vonatkozó szabályokat foglalja magában.”

Tekintve, hogy a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve az OTrT-vel összhangban készült, illetve az országos és kiemelt térségi övezeteket szintén tartalmazza, ezért annak tartalma a következő fejezetben kerül részletes bemutatásra.

1.2.1.2. A Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve (BATrT)

A BATrT a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Tervét, valamint a Budapesti Agglomeráció Tervét és az ezekre vonatkozó szabályokat foglalja magában.

A Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Tervének tervlapját a 7. melléklet tartalmazza, mely az alábbi területfelhasználási kategóriákat különbözteti meg:

- erdőgazdálkodási térség
- nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség
- mezőgazdasági térség
- kertes mezőgazdasági térség
- vízgazdálkodási térség
- települési térség
- sajátos területfelhasználású térség

Az egyedi módosítással érintett területek és az Agglomeráció Szerkezeti Tervén jelölt térségek viszonya az alábbiakban kerül bemutatásra.



A módosítással érintett területek mindegyike **települési térségben** található. Erre a térségi területfelhasználási kategóriára az alábbi előírás vonatkozik:

„11. § d) a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;”

A Szerkezeti Terv műszaki infrastruktúra elemei közül a módosítással érintett területek egyikét sem érintik közvetlenül, illetve a módosítások jellege miatt sem releváns ezen elemek vizsgálata.

A **Budapesti Agglomeráció Övezeti Tervében** alkalmazott országos és kiemelt térségi övezetek együttesen a következők:

- ökológiai hálózat magterületének övezete (3/1. melléklet)
- ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete (3/1. melléklet)
- ökológiai hálózat pufferterületének övezete (3/1. melléklet)
- kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete (3/2. melléklet)
- jó termőhelyi adottságú szántók övezete (MvM rendelet 1. melléklet)
- erdők övezete (3/3. melléklet)
- erdőtelepítésre javasolt terület övezete (MvM rendelet 2. melléklet)
- tájképvédelmi terület övezete (MvM rendelet 3. melléklet)
- világörökségi és világörökségi várományos területek övezete (3/4. melléklet)
- vízminőség-védelmi terület övezete (MvM rendelet 4. melléklet)
- nagyvízi meder övezete (MvM rendelet 5. melléklet)
- ásványi nyersanyagvagyon övezete (MvM rendelet 7. melléklet)
- rendszeresen belvízjárta terület övezete (MvM rendelet 8. melléklet)
- földtani veszélyforrás terület övezete (MvM rendelet 9. melléklet)
- honvédelmi és katonai célú terület övezete (3/5. melléklet)

Az alábbiakban azon övezetek előírásai kerülnek bemutatásra, amelyek érintenek módosítási területet.

MvM rendelet 4. melléklet: Vízminőség-védelmi terület övezete

„5.§ (1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a vármegye területrendezési tervében rendelkezni kell.

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

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

Az övezet a település teljes közigazgatási területét, így a módosítással érintett területek mindegyikét lefedi.



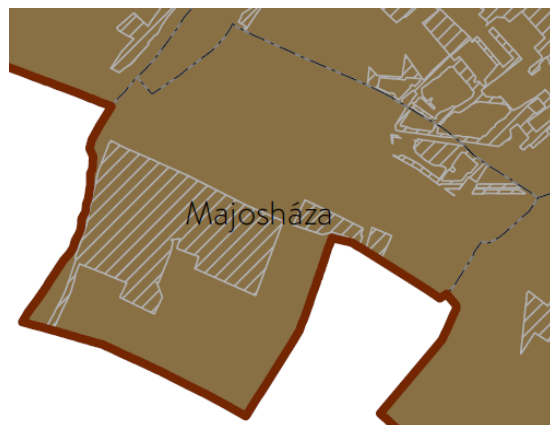
Vízminőség-védelmi terület övezete,
forrás: MvM rendelet 4. melléklet

MvM rendelet 7. melléklet: Ásványi nyersanyagvagyon övezete

„8.§ (1) Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az (1) bekezdés szerinti területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.”

Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét, a hatályos településrendezési eszközökben szereplő tényleges kiterjedésének megfelelően szükséges vizsgálni, amely szerint egyik módosítással érintett területet sem érinti ilyen övezet.



Ásványi nyersanyagvagyon övezet által érintett
települések, forrás: MvM rendelet 7. melléklet

MvM rendelet 8. melléklet: Rendszeresen belvízjárta terület övezete

„9.§ (1) A rendszeresen belvízjárta terület övezetében új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a működési területével érintett vízügyi igazgatási szerv a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.”

A rendszeresen belvízjárta terület övezete érinti a 4-5. sz. módosítással érintett területet.



Rendszeresen belvízjárta terület övezete,
forrás: MvM rendelet 8. melléklet

1.2.2. Pest Megye Területrendezési terve

2020 nyarán hatályba lépett Pest Megye új területrendezési terve (PMTrT), melyet Pest Megye Önkormányzatának Képviselő-testülete a 10/2020. (VI.30) sz. önk. rendeletével hagyott jóvá. A rendelet hatálya:

„2. § A rendelet hatálya – az egyedileg meghatározott övezetek kivételével – Pest megye közigazgatási területéből a Budapesti agglomeráció területén kívüli területekre terjed ki. Az egyedileg meghatározott övezetek meghatározása és szabályozása a megye teljes közigazgatási területére kiterjed. A rendelet hatálya alá tartozó települések felsorolását az 1. melléklet 1.1. és 1.2. pontja tartalmazza.”

A 2. § alapján a megyei rendezési terv Majosháza, mint agglomerációs település területét csupán az egyedileg meghatározott övezetek kapcsán érinti. Ezek a PMTrT 7. §-a szerint az alábbiak:

- innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete (3.13.1. melléklet)
- logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete (3.13.2. melléklet)
- turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete (3.13.3. melléklet)
- kertes mezőgazdasági területek övezete (3.13.4. melléklet)
- klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete (3.13.5. melléklet)

Ezen övezetek közül Majosháza területét az alábbi övezetek érintik:

Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete

„9. § A logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete által érintett települések településrendezési eszközei készítése során – azokon a logisztikai fejlesztésre kijelölt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági besorolású területeken, amelyeket a települési önkormányzat döntésével kiemelt logisztikai fejlesztési területté minősít – az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége 10 %-al lehet magasabb, a legkisebb zöldfelületi arány pedig 5 %-al alacsonyabb, mint az OTÉK 2. számú mellékletében meghatározott, a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület sajátos használat szerinti területéhez rendelt érték.”



Majosháza közigazgatási területén nem tervezett jelen eljárásban olyan jellegű módosítás, amely érintené a jogszabályban szereplő mutatókat.

Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete

„10. § A turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezetével érintett települések településfejlesztési koncepciója, integrált településfejlesztési stratégiája és településrendezési eszközei készítése, felülvizsgálata, valamint módosítása során a turisztikai fejlesztések (a párhuzamos fejlesztések elkerülése érdekében) a térségi szempontok figyelembevételével, a koordinált tervezés keretében, valamint a folytonosságot biztosító nyomvonalak megteremtésével valósítható meg.”



Jelen eljárásban nem tervezett olyan jellegű módosítás, amely a turisztikai fejlesztésekre hatással van.

1.2.3. Településszerkezeti Terv

Majosháza Község Településszerkezeti tervét az 58/2015. (IV.29.) számú Képviselő-testületi határozattal hagyták jóvá, amely azóta már többször módosult. Az alábbiakban a terv tartalma kerül bemutatásra a tervezett módosítással érintett területek vonatkozásában.

1. számú módosítással érintett terület

A módosítással érintett terület a hatályos TSZT szerint Lf jelű falusias lakóterületbe és Gksz jelű kereskedelem, szolgáltató gazdasági területbe sorolt. A területet érinti a hidrogeológiai védőidom „B” zónája.

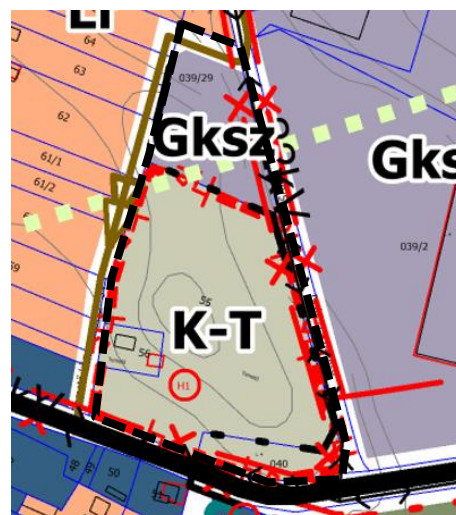
A TSZT módosítására azért van szükség, mert az előző fejezetben kifejtett övezethatár módosítás két különböző területfelhasználási egység kiterjedésének megváltozásával is jár.



2. számú módosítással érintett terület

A módosítással érintett terület Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területbe és K-T jelű különleges temető területbe sorolt. A területet szintén érinti a hidrogeológiai védőidom „B” zónája. A temető területén helyi védelemre javasolt érték található.

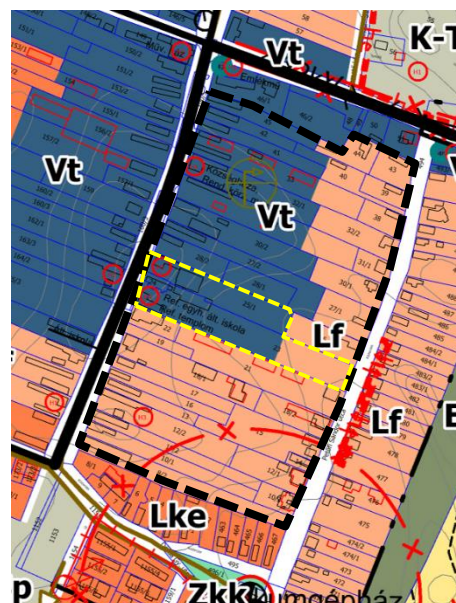
A TSZT módosítására azért van szükség, mert a tervezett övezethatár módosítás két különböző területfelhasználási egység kiterjedésének megváltozásával is jár.



3. számú módosítással érintett terület

A módosítással érintett terület Vt jelű településközpont vegyes területbe és Lf jelű falusias lakóterületbe sorolt. A tényleges módosítással érintett terület telkein helyi védett értékek találhatók.

A TSZT módosítására azért van szükség, mert az előző fejezetben kifejtett övezethatár módosítás két különböző területfelhasználási egység kiterjedésének megváltozásával is jár.



4-5. számú módosítással érintett terület

A **4. sz. terület** Vt jelű településközpont vegyes területbe és Lke jelű kertvárosias lakóterületbe sorolt.

A TSZT módosítására azért van szükség, mert az előző fejezetben kifejtett övezethatár módosítás két különböző területfelhasználási egység kiterjedésének megváltozásával is jár.

Az **5. sz. terület** Vt jelű településközpont vegyes területbe sorolt. A TSZT módosítására nincs szükség ezen terület esetében.



1.2.4. Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv

Majosháza Község Helyi Építési Szabályzatát a Képviselő-testület a 10/2015. (IV.30.) sz. önkormányzati rendelettel hagyta jóvá. Az alábbiakban a terv tartalma kerül bemutatásra a tervezett módosítással érintett területek vonatkozásában.

1. számú módosítással érintett terület

A tényleges módosítással érintett 69/1 hrsz.-ú telek Lf-1 jelű építési övezetbe, a 69/3 hrsz.-ú telek pedig Gksz-2 építési övezetbe sorolt. A szomszédos telken (68 hrsz.) 8 m széles javasolt út jelölt. A HÉSZ vonatkozó előírásai az alábbiak:

32.§ (1) A falusias lakóterület legfeljebb 4,5 m-es beépítési magasságú lakóépületek, a mező- és az erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.

(2) A falusias lakóterületen elhelyezhető épület - a lakó rendeltetésen kívül -:

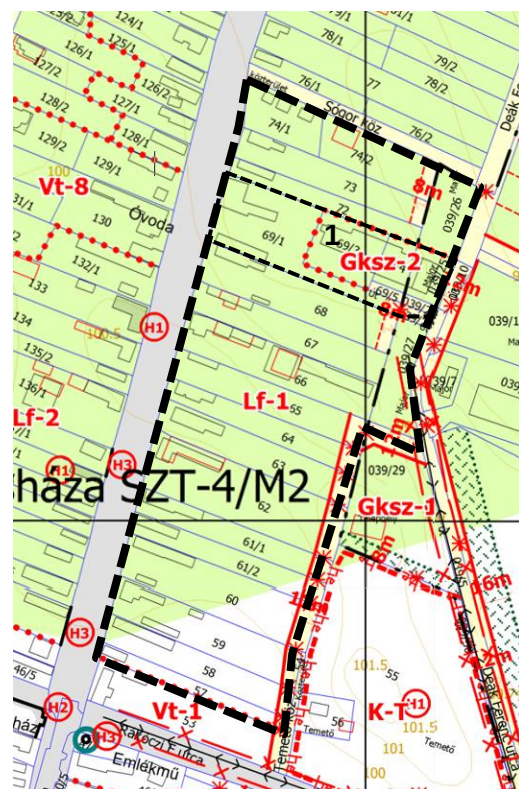
- a) mező- és erdőgazdaság, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú,
- b) kereskedelmi, szolgáltató,
- c) szállás jellegű,
- d) igazgatási, iroda,
- e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- f) kulturális, közösségi szórakoztató és
- g) sport

rendeltetést is tartalmazhat.

(3) A falusias lakóterületen

- a) amennyiben a telek területe nem haladja meg az 1. mellékletben az adott építési övezetre meghatározott minimális telekméret értékét, telkenként legfeljebb egy darab lakóépület helyezhető el, és abban legfeljebb két lakás alakítható ki;
- b) amennyiben a telek területe meghaladja az 1. mellékletben az adott építési övezetre meghatározott minimális telekméret értékét, telkenként legfeljebb két lakás alakítható ki, de a két lakás akár két különálló lakóépületben is kialakításra kerülhet;
- c) amennyiben a telek területe eléri az 1. mellékletben az adott építési övezetre meghatározott minimális telekméret értékének kétszeresét, telkenként legfeljebb két darab lakóépület helyezhető el, és azokban összesen legfeljebb három lakás alakítható ki azzal, hogy egy épületben maximum két lakást lehet kialakítani.

33.§ [...] (2) A falusias lakóterületen a 2. mellékletben területileg lehatárolt építési övezetekben az 1. melléklet 2. pontja szerinti határértékeket kell alkalmazni.



(3) Meglevő belterületen, és ahhoz egy teleksávnyi külterületen kijelölt, újonnan beépülő falusias építési övezetben lakóépület a közcsontra hálózat kiépítéséig a 18.§ (3) bekezdése szerint helyezhető el, de ebben az esetben telkenként csak egy lakásos épület létesíthető.

A HÉSZ 1. mellékletének 2. pontja szerint előírt beépítési paraméterek az alábbiak:

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 ² /telek m ²)
		legkisebb		megengedett legnagyobb beépítettsége		kialakítandó legkisebb zöldfelületi mértéke		
		területe	szélessége	mértéke	mértéke a terepszint alatt			
		m ²	m	%	%	%		
Lf-1	O	800	14	30	40	50	4,5	0,5

36.§ (1) A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A kereskedelmi, szolgáltató területen önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás kialakítható.

(3) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen a 2. számú mellékletben területileg lehatárolt építési övezetekben az 1. melléklet 4. pontja szerinti határértékeket kell alkalmazni.

(4) A lakóterületek és településközpont vegyes területek határáról 50 m-en belül létesítendő technológiai berendezések és gépek, hírközlési létesítmény, siló, szállítószalagok, szitarendszerek, felhordó szerkezetek, villámhárítók, stb. együttes megengedett legnagyobb magassága nem haladhatja meg az övezeti előírásokban meghatározott épületmagasság kétszeresét.

(5) Az építési övezet építési telkeit teljes közművesítéssel kell ellátni.

(6) A kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteinek területén a technológiai berendezések és gépek, hírközlési építmény, siló, szállító-szalagok, szitarendszerek, felhordó szerkezetek, villámhárítók, stb. megengedett legnagyobb magassága 40,0 m lehet.

A HÉSZ 1. mellékletének 4. pontja szerint előírt beépítési paraméterek az alábbiak:

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 ² /telek m ²)
		legkisebb		megengedett legnagyobb beépítettsége		kialakítandó legkisebb zöldfelületi mértéke		
		területe	szélessége	mértéke	mértéke a terepszint alatt			
		m ²	m	%	%	%	m	
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

2. számú módosítással érintett terület

A módosítással érintett területen Gksz-1 jelű építési övezet és K-T jelű temetőterület övezete található. A két övezet között belterülethatár és egy 8 m széles beültetési kötelezettséggel érintett területsáv húzódik. Az övezetekre vonatkozó előírások a következők:

39.§ (1) A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek.

(2) [...]

c) a **K-T** jelű különleges temető terület, ahol csak a temető üzemeltetésével kapcsolatos és egyházi létesítmények helyezhetők el.

(3) A különleges beépítésre szánt területeken a 2. mellékletben területileg lehatárolt építési övezetekben az 1. melléklet 6. pontja szerinti határértékeket kell alkalmazni.

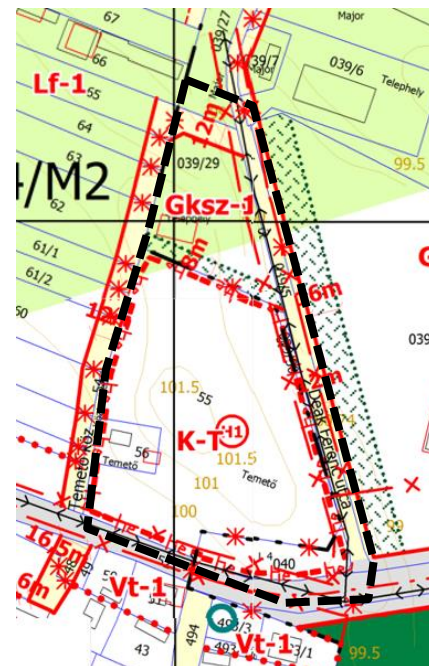
(4) A különleges beépítésre szánt területeken új épület létesítése, meglévő épület bővítése csak teljes közművesítéssel lehetséges, a gázcsatlakozás kiépítése nem kötelező.

40.§ A K-T jelű építési övezetre vonatkozó további előírások:

[...]

b) A temető fenntartásáról a tulajdonosnak, vagy fenntartónak folyamatosan gondoskodni kell.

c) A temetőkert faállományára a zöldterületekre vonatkozó fakivágási és csonkolási szabályok érvényesek.



A HÉSZ 1. mellékletének 6. pontja szerint előírt határértékek az alábbiak:

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 ² /telek m ²)
		legkisebb		megengedett legnagyobb beépítettsége		kialakítandó legkisebb zöldfelületi mértéke		
		területe	szélessége	mértéke	mértéke a terepszint alatt			
		m ²	m	%	%			
K-T	SZ	K	K	10	20	40	4,5	0,2

A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezetére vonatkozó általános előírások az előzőekben már bemutatásra kerültek. A HÉSZ 1. mellékletének 4. pontja szerint előírt beépítési paraméterek az alábbiak:

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 ² /telek m ²)
		legkisebb		megengedett legnagyobb beépítettsége		kialakítandó legkisebb zöldfelületi mértéke		
		területe	szélessége	mértéke	mértéke a terepszint alatt			
		m ²	m	%	%			
Gksz-1	SZ	3500	30	40	50	25	7,5*	1.2

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

3. számú módosítással érintett terület

A tényleges módosítással érintett 23 hrsz.-ú telek Vt-2 jelű és Lf-2 jelű építési övezetbe sorolt. A református templom és az általános iskola épülete helyi védett érték. Az érintett építési övezetekre vonatkozó előírások a következők:

34.§ (1) A településközpont terület elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre.

(2) A településközpont területen elhelyezhető épület - a lakó rendeltetésen kívül -:

- igazgatási, iroda,
- kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
- a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges egyéb közösségi szórakoztató,
- hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- kulturális, közösségi szórakoztató és
- sport

rendeltetést is tartalmazhat.

35.§ (1) A településközpont területen a melléképítmények közül

- építhetők
 - közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - közműpótló műtárgy,
 - hulladékártály-tároló,
 - épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekrény,
 - kerti építmény,
 - húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
 - állat ól, állatkifutó,
 - trágyatároló, komposztáló,
 - gépkocsi és egyéb tároló, vagy ezek épülete valamint
 - mosókonyha, nyárikonyha épülete, valamint
 - felszín alatti folyadék- és gáztároló.
- nem építhető
 - siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló
 - az építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

(2) Oldalhatáron álló beépítés esetén

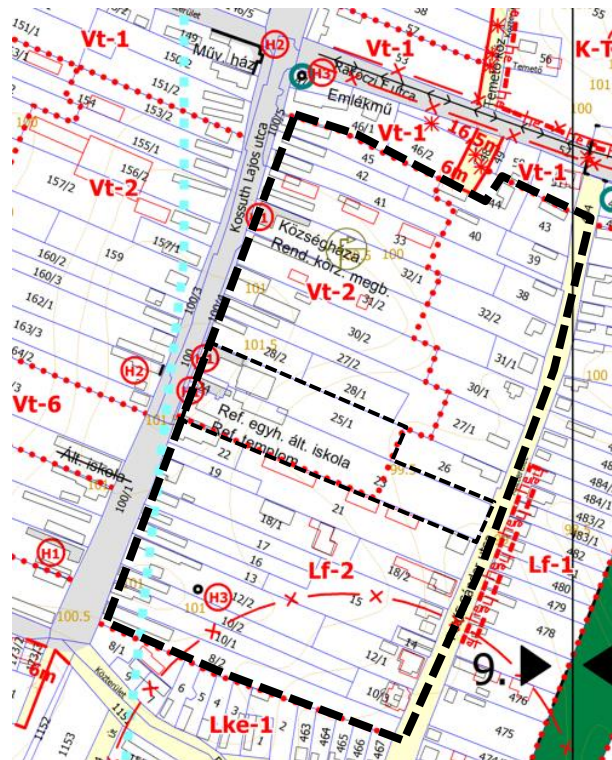
- az oldalkert minimum 6,0 m, amely a tényleges épületmagasság mértékéig, de legfeljebb 4,0 m-ig csökkenthető; [...]

(4) A településközpont területen a 2. mellékletben területileg lehatárolt építési övezetekben az 1. melléklet 3. pontja szerinti határértékeket kell alkalmazni, azzal, hogy kizárólag lakásfunkciójú beépítés esetén a legnagyobb beépítettség legfeljebb 30 % lehet.

(5) Az építési övezet építési telkeit teljes közművesítéssel kell ellátni.

A HÉSZ 1. mellékletének 3. pontja szerint előírt beépítési paraméterek az alábbiak:

Az építési övezet jele	A beépítés jellemző módja	A kialakítható építési telek					A beépítési magasság megengedett legnagyobb mértéke, épületmagassága	Bruttó szintterületi mutató (épület m ² /telek m ²)
		legkisebb		megengedett legnagyobb beépítettsége		kialakítandó legkisebb zöldfelületi mértéke		
		területe	szélessége	mértéke	mértéke a terepszint alatt	%		
		m ²	m	%	%	%	m	
Vt-2	SZ	1500	14	50	60	30	5,5*	1,0



4-5. számú módosítással érintett terület

A **4. sz. terület** Lke-1 és Vt-2 jelű építési övezetbe sorolt. A településközponti vegyes terület építési övezetre vonatkozó általános előírások és a Vt-2 jelű építési övezetre vonatkozó előírások már az előzőekben bemutatásra kerültek. A kertvárosias lakóterületre vonatkozó előírások az alábbiak:

30.§ (1) A kertvárosias lakóterület laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 7,5 m-es beépítési magasságot meg nem haladó elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A kertvárosias lakóterületen elhelyezhető épület - a lakó rendeltetésen kívül -:

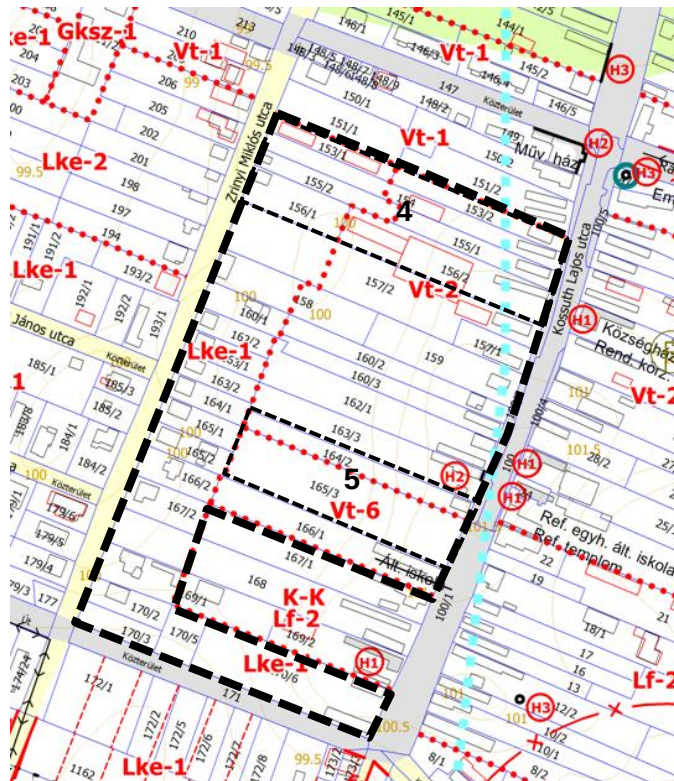
- a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
- hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- kulturális,
- szállás jellegű és
- sport
- rendeltetést is tartalmazhat.

(3) A kertvárosias lakóterületen

- amennyiben a telek területe nem haladja meg az 1. mellékletben az adott építési övezetre meghatározott minimális telekméret értékét, telkenként legfeljebb egy darab lakóépület helyezhető el, és abban legfeljebb két lakás alakítható ki;
- amennyiben a telek területe meghaladja az 1. mellékletben az adott építési övezetre meghatározott minimális telekméret értékét, telkenként legfeljebb két lakás alakítható ki, de a két lakás akár két különálló lakóépületben is kialakításra kerülhet;
- amennyiben a telek területe eléri az 1. mellékletben az adott építési övezetre meghatározott minimális telekméret értékének kétszeresét, telkenként legfeljebb két darab lakóépület helyezhető el, és azokban összesen legfeljebb három lakás alakítható ki azzal, hogy egy épületben maximum két lakást lehet kialakítani.

31.§ (1) A kertvárosias lakóterületen a 2. mellékletben területileg lehatárolt építési övezetekben az 1. melléklet 1. pontja szerinti határértékeket kell alkalmazni.

(2) Új épület létesítése, meglévő épület bővítése a kertvárosias építési övezetben csak teljes közművesítéssel lehetséges, a gázcsatlakozás kiépítése nem kötelező.



Az építési övezet jele	A beépítés jellemző módja	A kialakítható építési telek					A beépítési magasság megengedett legnagyobb mértéke, épület-magassága	Bruttó szinterületi mutató (épület m ² /telek m ²)
		legkisebb		a beépítettség megengedett legnagyobb		kialakítandó legkisebb zöldfelületi mértéke		
		területe	szélessége	mértéke	mértéke a terepszint alatt			
		m ²	m	%	%	%	m	
Lke-1	O	800	14	30	40	50	5,5	0,6

Az **5. sz. terület** jelenleg Vt-2 és Vt-6 jelű építési övezetbe sorolt. A településközponti vegyes terület építési övezetre vonatkozó általános előírások és a Vt-2 jelű építési övezetre vonatkozó előírások már az előzőekben bemutatásra kerültek. A Vt-6 építési övezetre vonatkozó beépítési paraméterek az alábbiak:

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 ² /telek m ²)
		legkisebb		megengedett legnagyobb beépítettség		kialakítandó legkisebb zöldfelületi mértéke		
		területe	szélessége	mértéke	mértéke a terepszint alatt			
		m ²	m	%	%	%	m	
Vt-6	SZ	1500	20	50	60	20	13,0*	2,0

SZ - szabadonálló beépítés

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

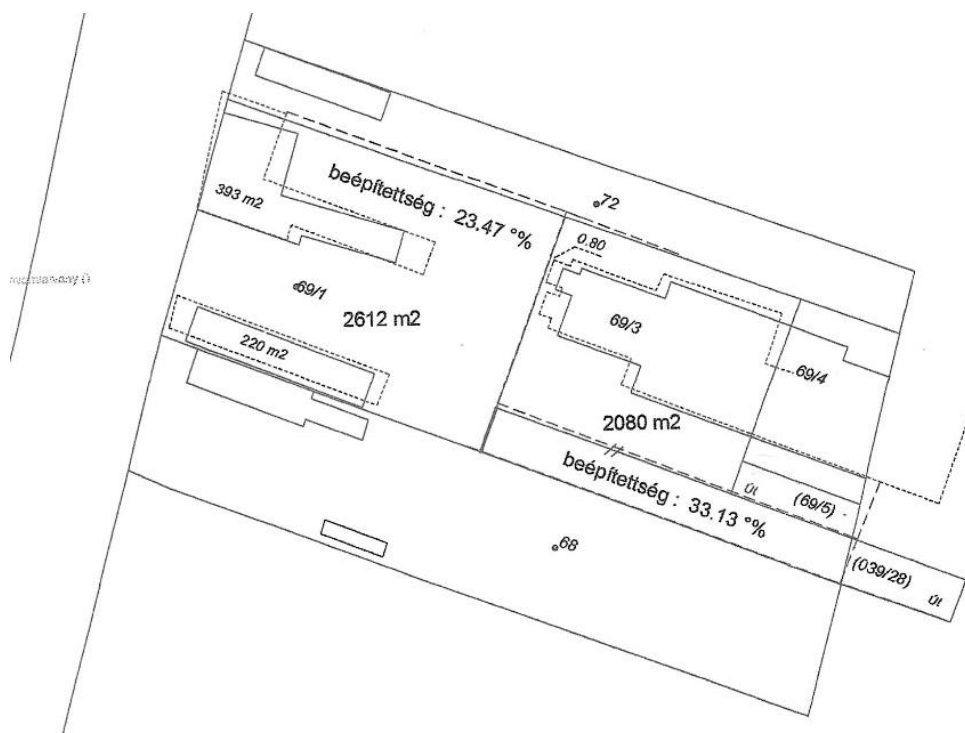
1.3. ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA

A fejezet a módosítással érintett területek közül azokat mutatja be, amelyek az épített környezet vizsgálata szempontjából relevánsak, illetve olyan mélységben vizsgálja azokat, amennyire a tervezett módosítás jellege miatt szükséges.

1. számú módosítással érintett terület

A tervezett módosítás során a falusias lakóterületbe sorolt 69/1 hrsz.-ú ingatlan egy része (a „telek nyele”) kereskedelmi és szolgáltató gazdasági területbe kerül, amely így a tulajdonos által tervezett telekalakítás keretében a szomszédos 69/3 hrsz.-ú gazdasági területhez tartozó ingatlannal összevonásra kerülhet. Mindkét érintett telek a földhivatali adatok alapján kivett ipartelep. A lakóterületi ingatlanon oldalhatáron álló épület áll, amely a Kossuth utca felől megközelíthető, a telephely elaprózott telkein gazdasági épület áll, amely a tömb keleti oldaláról érhető el.

A területen országos és helyi védett érték vagy terület nem található.

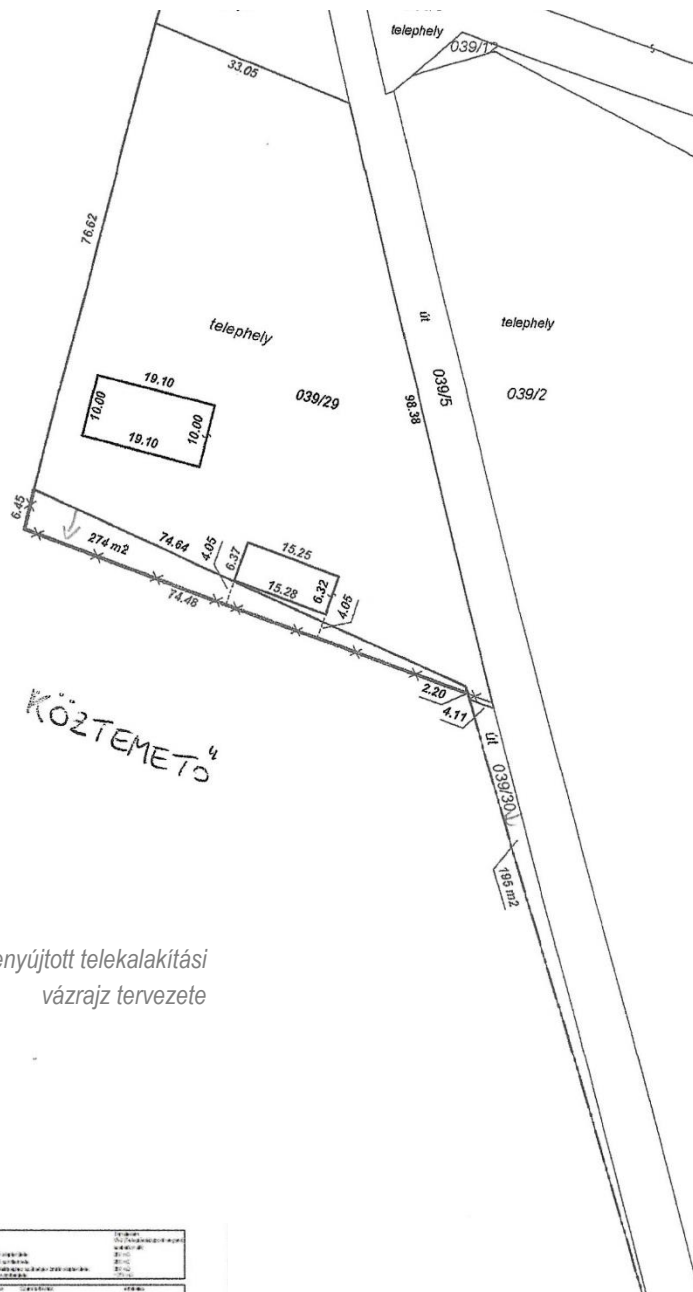


A kérelmező által benyújtott telekalakítási vázrajz tervezete

2. számú módosítással érintett terület

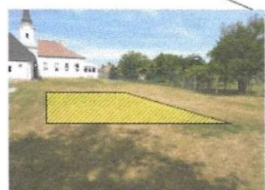
Az IMZO'03 Kft. tulajdonában álló 039/29 hrsz.-ú telek kereskedelmi és szolgáltató gazdasági területhez tartozik, rajta két gazdasági épület található. A szomszédos telek (55 hrsz.) a köztemető része. A két terület között kerítés húzódik, amely nem egyezik a földhivatali alaptérképen jelölt telekhatárral: az előző tulajdonos 274 m²-rel nagyobb területet kerített le a telke számára, a temetőterület kárára. Ez a többlet terület fásult, bokros része a temetőnek. A jelenlegi tulajdonos ezért az övezethatár rendezését kérte a kialakult valós állapotnak megfelelően, melyhez szintén a cég tulajdonában lévő 039/30 hrsz.-ú kivett út (195 m²) területét ajánlotta fel „csereterületnek”, ez a terület a valóságban a sírhelyek közvetlen közelében fekszik és a hatályos terveken is a temető övezetéhez tartozik.

A temető területe helyi védett területként jelölt a terveken, helyi védett értékkel, azonban a módosítás ezen értékeket nem sérti, hiszen a valós állapothoz igazodó szabályozás tervezett.



A kérelmező által benyújtott telekalakítási
vázrajz tervezete

3. számú módosítással érintett terület



Részlet a megvalósítási koncepcióból,
készítette: DKD Kft. (Tervező: Dankó Kristóf)

A tervezett módosítással érintett területen található a református templom és a református általános iskola épülete, amelyek helyi védett értékek. Az ingatlanok a Kossuth utca felől érhetőek el. A 23 hrsz.-ú telek átmenőtelek, amelynek nyugati felén találhatóak a már említett épületek, településközponti vegyes területen. A telek keleti része beépítetlen, falusias lakóterületbe sorolt. Az iskola új tornaterem építését tervezi (ábrán narancs jelölés - koncepció), amelyhez a 23 és 25/1 hrsz.-ú telek összevonása és egészének településközponti vegyes területbe sorolása tervezett.

4. számú módosítással érintett terület

A terület telekstruktúrája a kialakult valós állapottal nincs összhangban, a jogi telekhatárok nem egyeznek a kerítések vonalával, amely a műholdfelvételeken is jól látszik. A tényleges módosítással érintett telkek közül a 153/1 hrsz.-ú ingatlan kertvárosias lakóterületben található, rajta két lakóépülettel, amelyek nem szerepelnek a földhivatali alaptérképen. A szomszédos 154 hrsz.-ú átmenő telek Zrínyi utca felőli része a valóságban ennek a teleknek az udvaraként használt, kerítés nem választja el azokat, a telek hátsóbb részén szintén földhivatali nyilvántartásban nem szereplő épület áll, amely már településközponti vegyes területéhez tartozik. Az átmenő telek Kossuth utca felőli részén lakóépület áll, az eddig bemutatott területektől kerítéssel leválasztva, saját udvarral.



A tulajdonos által készített geodéziai felmérés eredménye ortofotón

5. számú módosítással érintett terület

A 165/3 hrsz.-ú ingatlan beépítetlen, a 164/2 hrsz.-ú telken egy lakóház áll. Mindkét telek településközponti vegyes területéhez tartozik, melyek területén a kialakult állapot és tulajdoni viszonyok szerinti telekalakítás tervezett.



1.4. TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM, TERMÉSZETI KÖRNYEZET, ZÖLDFELÜLETEK

A tervezett módosítással érintett területek közül egyiknek sincs a természeti és táji környezettel kapcsolatos vonatkozása, illetve a tervezett módosítások jellege (építési övezetek közötti övezethatár módosítások) miatt sem releváns ezen szempontból a részletes vizsgálatuk. A tájjal, természeti környezettel kapcsolatos magasabb szintű jogszabály által megállapított övezetek közül csupán a vízminőségvédelmi terület övezete érinti az egész települést és így a területek mindegyikét, azonban a módosítások erre nincsenek közvetlen hatással.

1.5. INFRASTRUKTÚRA-ELEMEK

A közlekedési és közmű műszaki infrastruktúra-elemek tekintetében a tervezési területeken módosítás nem tervezett. A meglévő telekviszonyok többnyire a kialakult állapot szerint változnak a tervezett állapotban, új építési igény megjelenése nélkül. Kivétel ez alól az iskola tornaterme, mely azonban részletes tervekkel még nem rendelkezik. Mindazonáltal az kijelenthető, hogy a módosítással érintett telkek közlekedési kapcsolatai adottak, területeik pedig vagy már közművesítettek, vagy annak kiépítése/bővítése megoldható.

1.6. NÉPESSÉGI, GAZDASÁGI, HUMÁNINFRASTRUKTÚRA VONATKOZÁSOK

A tervezett módosításoknak várhatóan nincs közvetlen hatása a település népességére, vagy gazdasági mutatóira. Mindazonáltal 3. számú módosítási területen a jövőben megvalósítandó tornacsarnok mindenképp hasznos humáninfrastrukturális fejlesztésként jöhet létre.

2 HELYZETELEMZŐ ÉS HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ

A településrendezési eszközök eseti módosítása a beérkezett egyedi igények átvezetése miatt szükséges, amely összesen 5 módosítással érintett területet jelent, a település belterületi részén. A módosítások célja, a tulajdonosok által tervezett telekalakítások lehetővé tétele az övezethatárok módosításával. A bemutatott vizsgálatok a módosítások jellegének megfelelő mélységben kerültek elkészítésre.

A módosításoknak közlekedési, közmű- és humáninfrastruktúra vonzata várhatóan nincs, természeti és környezeti értékeket, a kulturális és építészeti örökség elemeit nem sértik.

A módosítások során **nem kerül kijelölésre új beépítésre szánt terület**, mivel ezen módosítások már a hatályos terveken is kijelölt építési övezetek kapcsán tartalmaznak módosításokat.

Összességében elmondható, hogy a tervezett módosításoknak magasabb szintű jogszabályi akadálya nincs, a Településszerkezeti Tervet is érintő módosításokkal kapcsolatban az alátámasztó munkarészben a magasabb szintű jogszabályoknak való megfelelés igazolása is bemutatásra kerül a továbbiakban.

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ



3 MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA

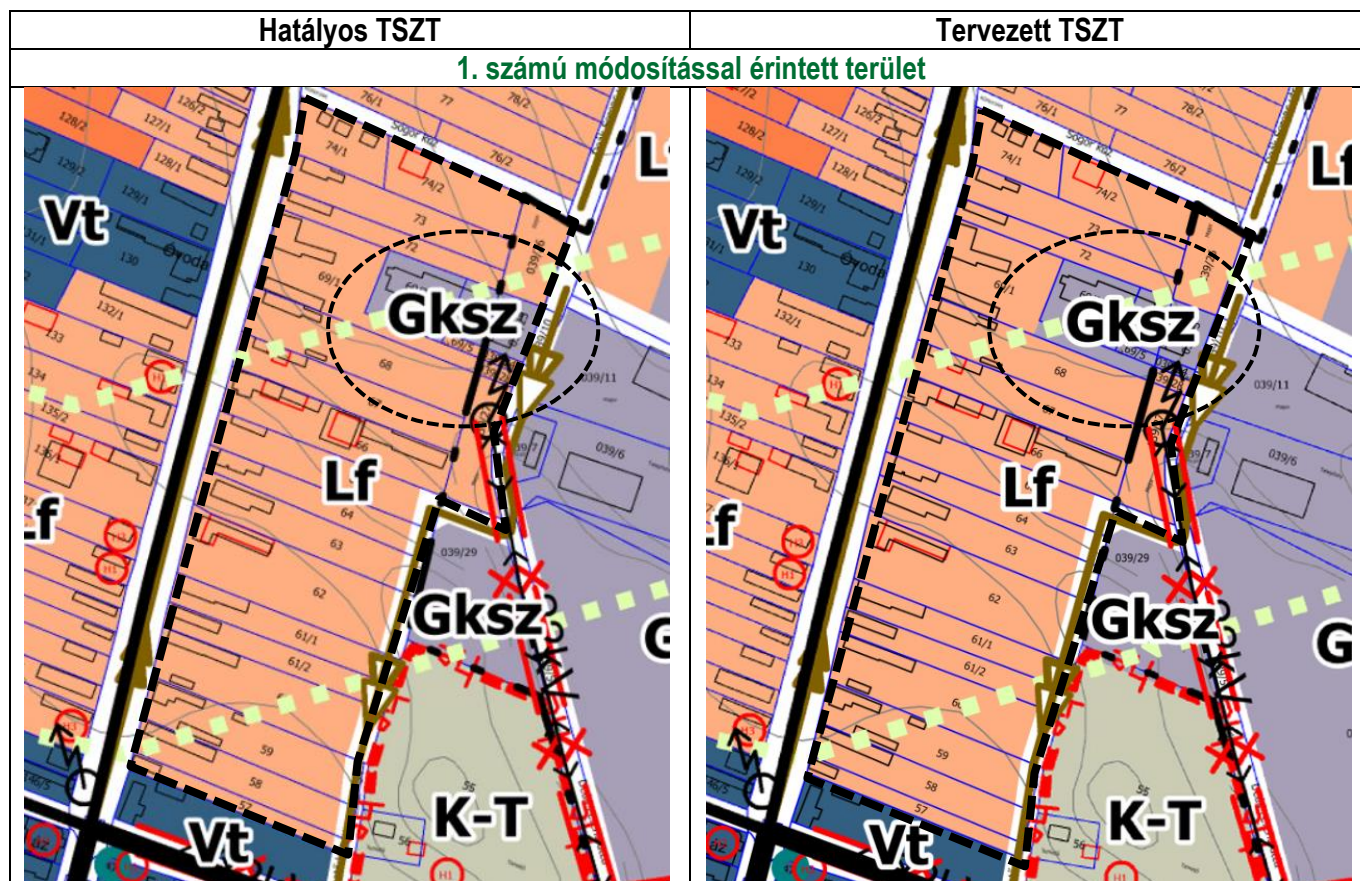
Jelen módosítás célja a legutóbbi eseti módosítás óta beérkezett egyedi, elsősorban telekalakítási igények átvezetése a Helyi Építési Szabályzatba és Szabályozási Tervre, illetve szükség esetén a Településszerkezeti Tervre is.

Az előzetesen beérkezett egyedi kérelmek szerint a módosítások oka a tervezett telekalakítások, telekhatár rendezések lehetővé tétele, az övezethatárok és/vagy területfelhasználási egységek módosításával. A magasabb jogszabályok szerint ugyanis az övezethatárokon kötelezően telekhatárt kell kialakítani, amely sok esetben ellehetetleníti a telekalakítást. A továbbiakban ezen és egyéb vonatkozó problémák feloldására készül a szabályozási koncepció.

4 SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

4.1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA

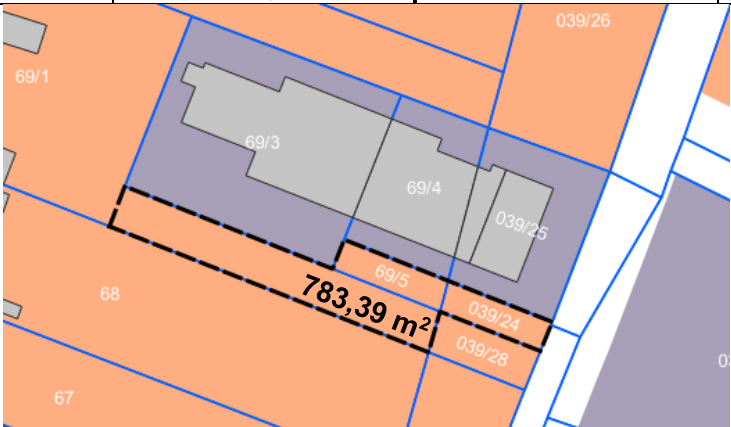
A TSZT módosítására az 1., 2., 3. és 4. sz. módosítással érintett terület esetében van szükség, az alábbiakban ezek kerülnek bemutatásra, részletesebben pedig a *Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítása* c. fejezetben.



TERÜLETI MÉRLEG

1. sz.
terület

Hatályos állapot	Terület (m ²)	Tervezett állapot	Terület (m ²)
Lf	783,39	Gksz	783,39



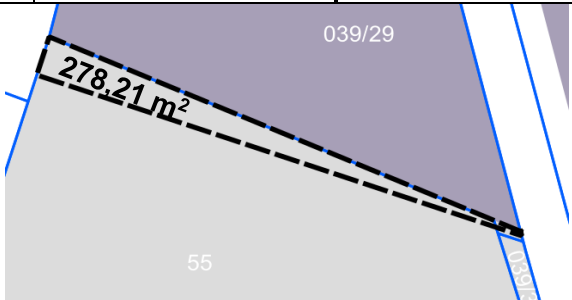
Hatályos TSZT	Tervezett TSZT
2. számú módosítással érintett terület	

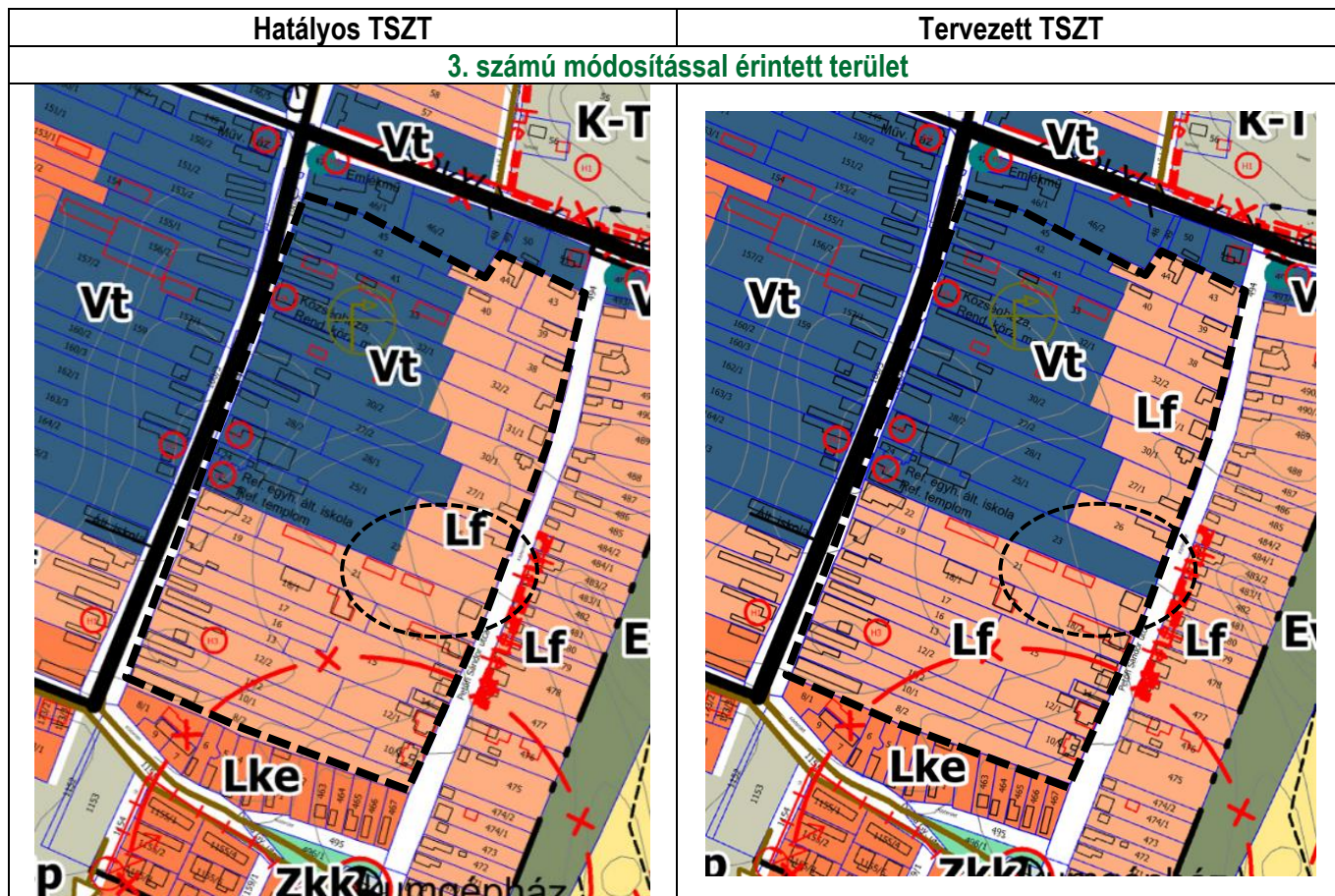


TERÜLETI MÉRLEG

2. sz.
terület

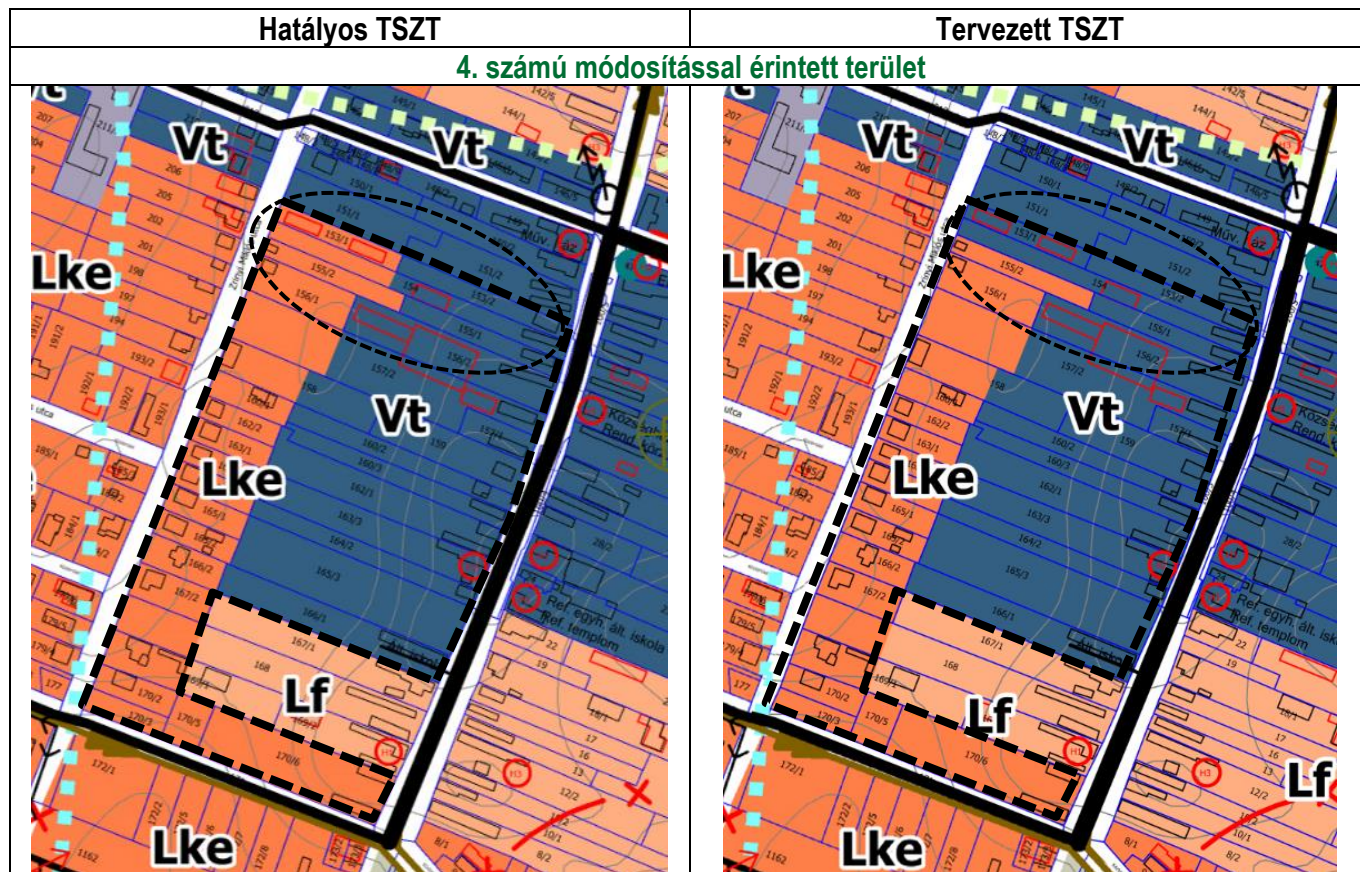
Hatályos állapot	Terület (m ²)	Tervezett állapot	Terület (m ²)
K-T	278,21	Gksz	278,21





TERÜLETI MÉRLEG

Hatályos állapot	Terület (m ²)	Tervezett állapot	Terület (m ²)
Lf	1672,61	Vt	1672,61
3. sz. terület			



TERÜLETI MÉRLEG

Hatályos állapot	Terület (m ²)	Tervezett állapot	Terület (m ²)
Lke	1755,15	Vt	1755,15

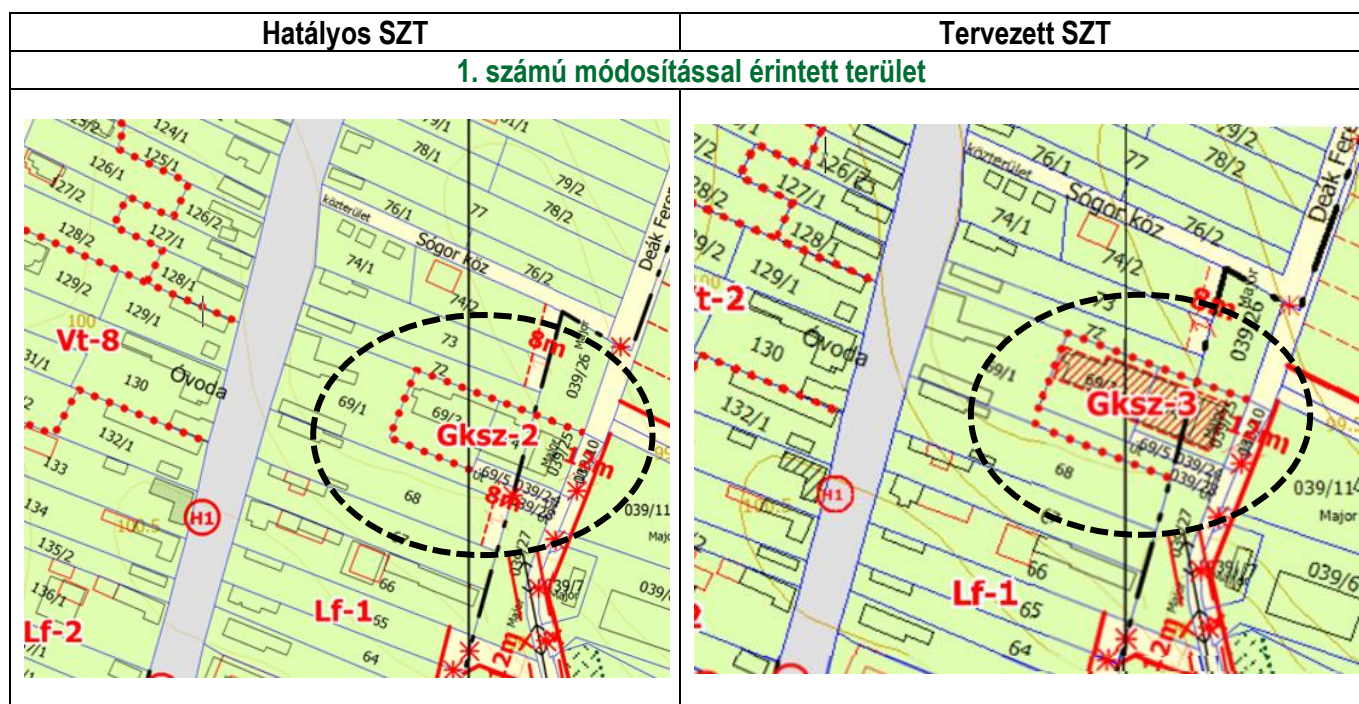
4. sz. terület

4.2. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA

Az **1. sz. módosítással érintett területen** a tulajdonos telekalakítást tervez, amelyhez a 69/1 hrsz.-ú telek egy részének Gksz építési övezetbe sorolása tervezett. Mivel a hatályos Gksz-2 építési övezetre előírt kialakítható építési telek legkisebb területe 5000 m² és a terület telkei jóval kisebbek, ezért új Gksz-3 építési övezet bevezetésére van szükség (a telekméretre vonatkozó szabályokon felül az övezet egyéb érdemi előírásai nem változnak). Ezenkívül építési hely kerül kijelölésre a telekhatáron átépült meglévő épület miatt, amely az SZT jelmagyarázatára is bevezetésre kerül, mint új szabályozási elem. A csatlakozó területen egykor kijelölt 8 méter széles tervezett kiszolgálóút/magánút okafogyottá vált, így törlésre kerül.

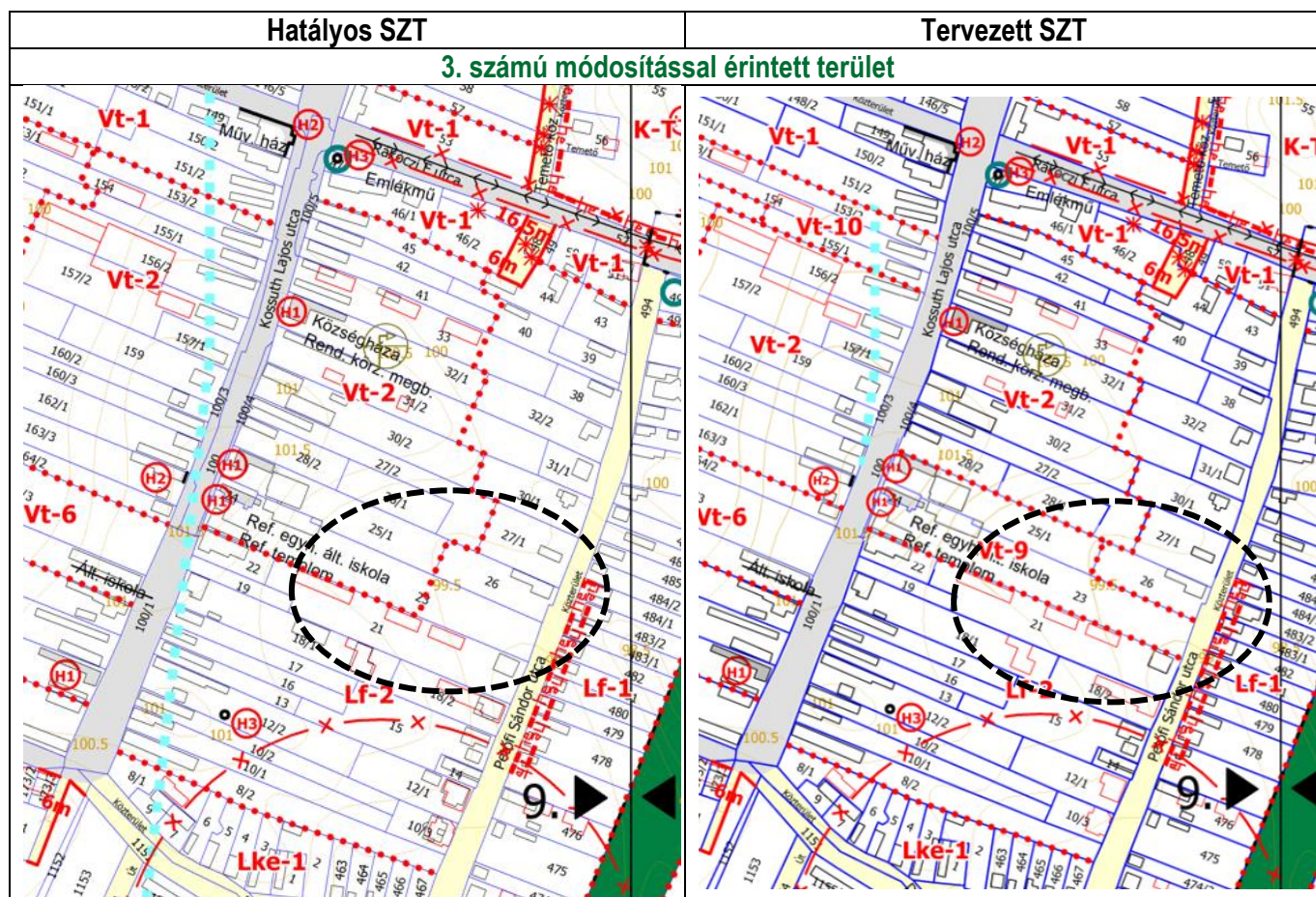
Az új építési övezet tervezett beépítési paraméterei az alábbiak:

Az építési övezet jele	A beépítés jellemző módja	A kialakítható építési telek					A beépítési magasság megengedett legnagyobb mértéke, épület-magassága	Bruttó szintterületi mutató (épület m²/telek m²)
		legkisebb		megengedett legnagyobb beépítettség		kialakítandó legkisebb zöldfelületi mértéke		
		területe	szélessége	mértéke	mértéke a terepszint alatt			
		m²	m	%	%		%	
Gksz-3	SZ	1500	25	50	60	25	7,5*	1,5



A **2. sz. módosítással érintett területen** a két övezet határának megváltoztatása tervezett a valós állapotnak megfelelően, amelyhez a 8 méteres beültetési kötelezettséggel érintett területsáv térképi törlésre és előírásra cserélve, valamint a helyi védett terület határa is módosításra került. A 039/30 hrsz.-ú út a hatályos tervek szerint is a temető területéhez tartozik, így annak átsorolására nem volt szükség. A telekhatár-rendezéshez a 039/29 hrsz.-ú ingatlan belterületbe vonására is szükség van, de ehhez módosításra nincs szükség, mivel a telek tervezett belterületi területen fekszik.

32

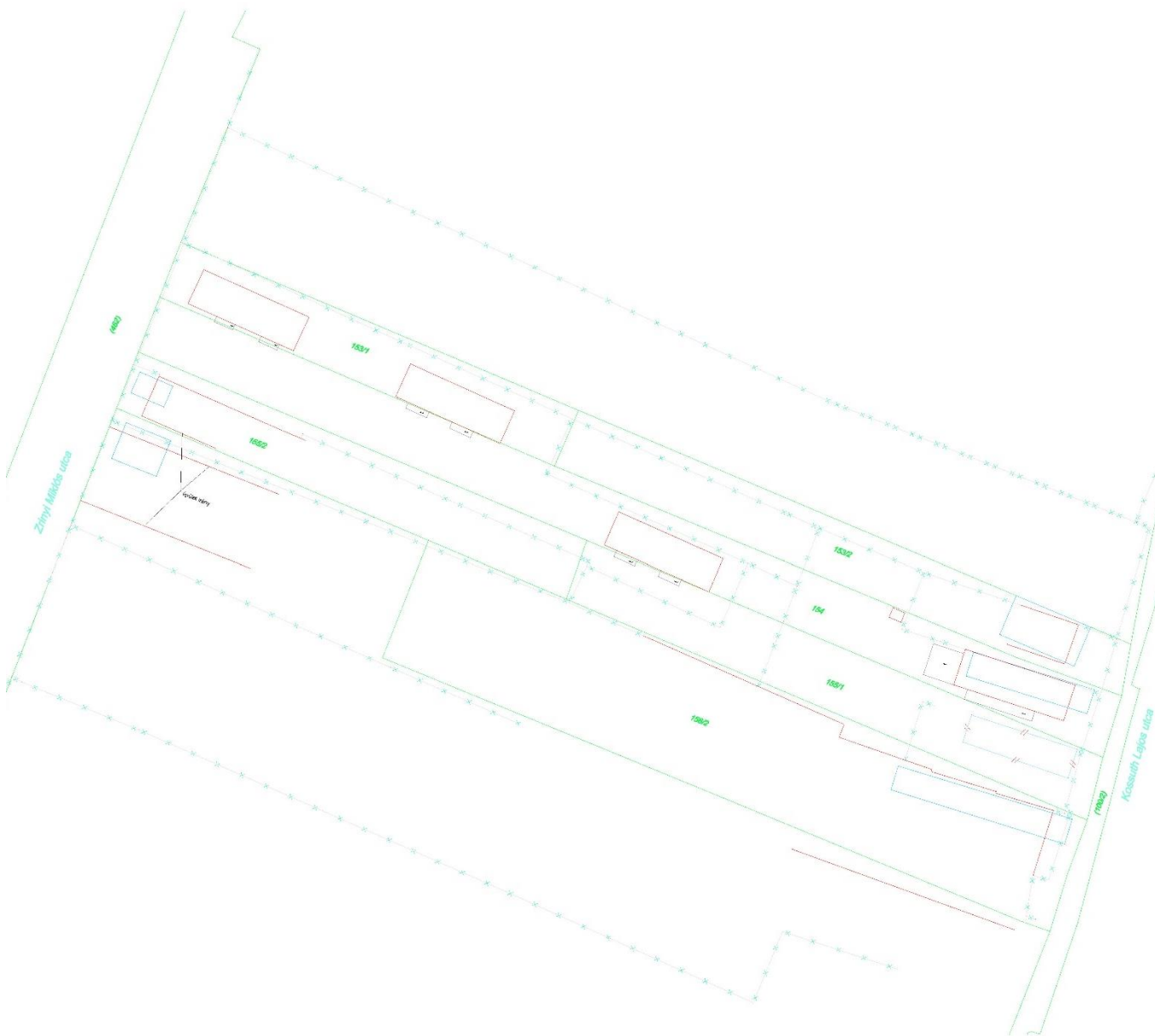


Továbbá a tervezett módosítás kapcsán felmerült telekalakítási problémák megoldása miatt szükségessé vált a rendelet 33. § -ának kiegészítése is a szomszédos Lf jelű építési övezetek előírásai kapcsán:

„(4) Lf-2 jelű építési övezetben a kétutcafrontos (sarki, vagy átmenő) telkek megoszthatók abban az esetben is, ha a kialakuló építési telkek legkisebb területe 1000 m².”

A 4. sz. módosítással érintett területen a tervezett telekalakítások az alábbiak szerint tervezettek:

A jelenlegi állapot felmérését az alábbi ábra szemlélteti:



A fentiekhez képest a tervezett állapotban 154 hrsz-ú ingatlan, Kossuth Lajos utca felőli része összevonásra kerülne a 155/1 hrsz-ú ingatlan azon részével, mely nem érintett a meglévő, tömbbelsőben található beépítés által.

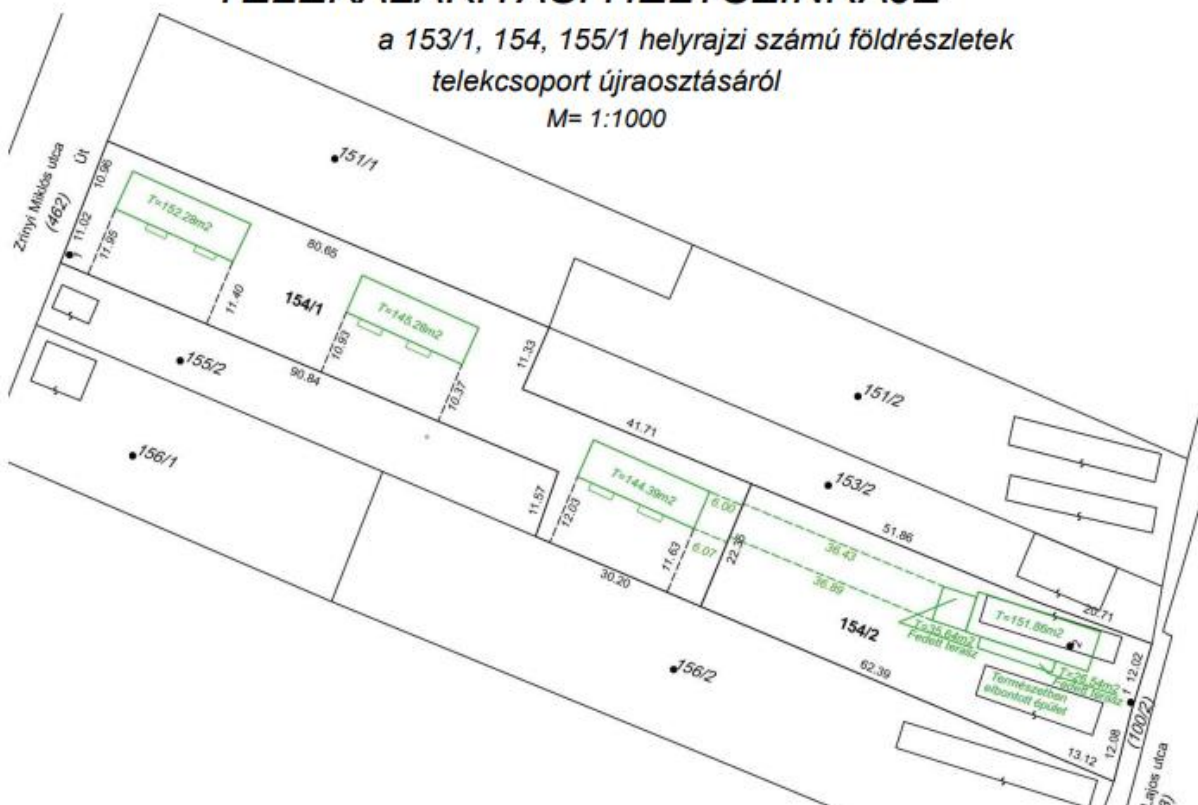
A 154 hrsz-ú ingatlan Zrínyi Miklós utca felőli része összevonásra kerülne a 155/1 hrsz-ú ingatlan fennmaradó részével és a 153/1 hrsz-ú telekkel, így lehetővé téve a Zrínyi Miklós utca felőli részen és a tömbbelsőben álló 3 db többlakásos épület szabályossá tételét. Ez utóbbi esetben az épület és a 155/2 hrsz-ú ingatlan telekhatára közti távolság 3 méter. Ez a távolság, bár az érintett telekhatár szakasz a Zrínyi és Kossuth utcákkal párhuzamos, mégis inkább oldalkertként értelmezhető az újonnan kialakításra kerülő telek (154 része+153/1+155/1 része) esetében. A 155/2 hrsz-ú ingatlanak erre hátsókertje néz, ami 6,0 méter, így a kialakult állapot szerinti 3,0 méteres oldalkert és 6,0 méteres hátsókert leglább 9,0 méteres távolságot eredményez az építési helyek között, ami több, mint az adott építési övezetben megjelölt maximális épületmagasság (5,5 méter). A fentiek alapján és a tervezett telekalakítások megvalósíthatósága érdekében a HÉSZ az új Vt-10 jelű építési övezet esetében kiegészül egy erre vonatkozó előírással is.

Az építési övezet jele	A beépítés jellemző módja	A kialakítható építési telek					A beépítési magasság megengedett legnagyobb mértéke, épület-magassága	Bruttó szinterületi mutató (épület m²/telek m²)		
		legkisebb		megengedett legnagyobb beépítettsége		kialakítandó legkisebb zöldfelületi mértéke				
		területe	szélessége	mértéke	mértéke a terepszint alatt					
		m²	m	%	%					
Vt-10	O	800	14	50	60	30	5,5	1,0		

A tervezett állapotot bemutató ábra:

Adatszolgáltatás iktatószáma: 2-942/2025

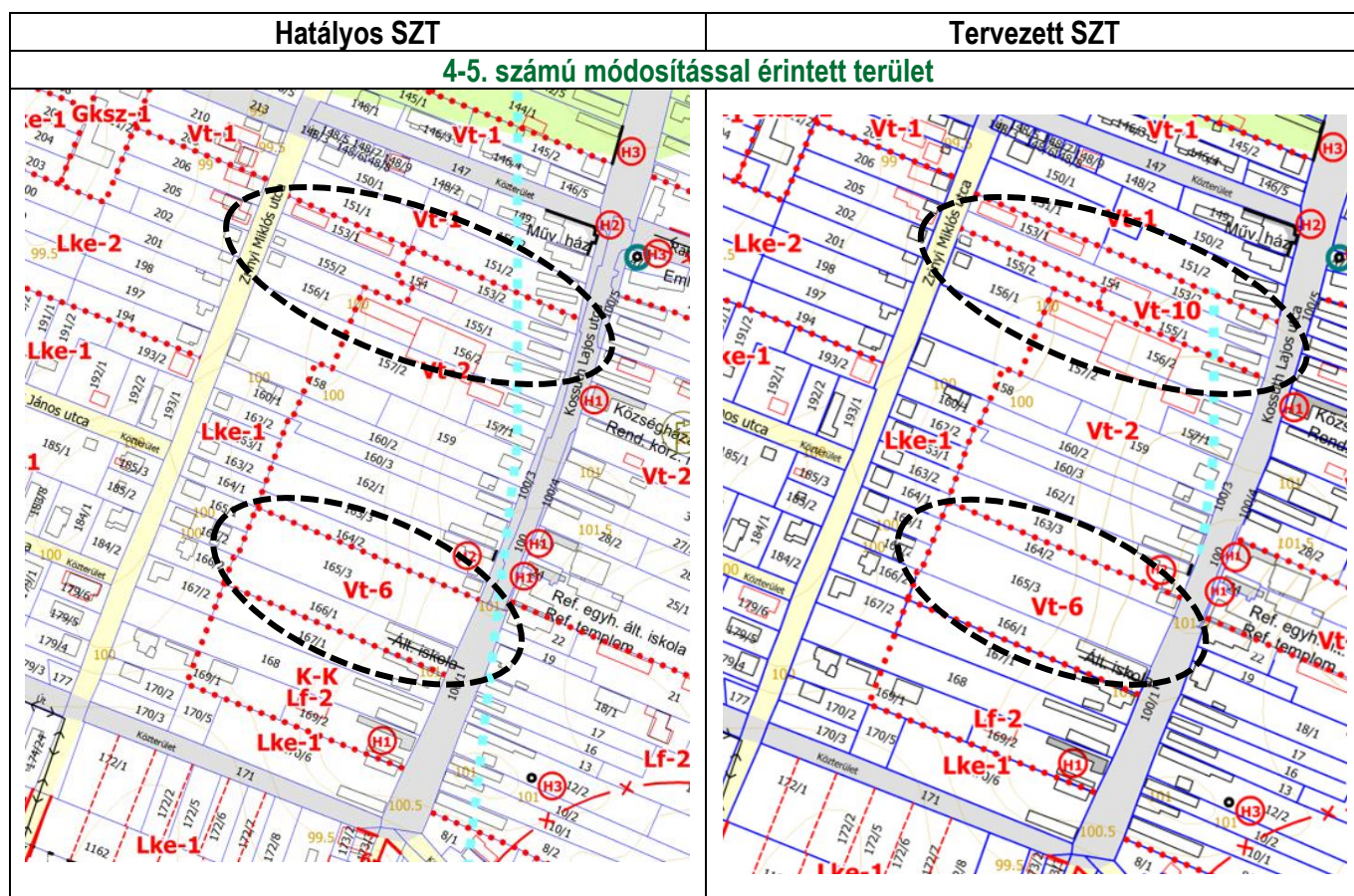
a 153/1, 154, 155/1 helyrajzi számú földrészetek
telekcsoport újraosztásáról
M= 1:1000



A tervezett állapotban javasolt szabályozási megoldás a jogi telekhatárokon alapszik, a térképi hibák és a kerítések elcsúszásai a természetben lekövethetik a jogi állapotot, mivel az épületek valós (és nem térképi jelölés szerinti) helyükön is a tervezett telkek határain belülre és építési helyen belülre esnek, a kerítések pedig a kialakuló új telekhatárok szerint áthelyezhetők.

A telkek belső átalakulásán túlmutató problémát jelentenek, nem csak Majosházán, hanem a környező térségben is a térképi elcsúszások, így a közterületi határok jogi és kialakult állapot szerinti határa eltér, de ennek rendezése települési szintű kérdés lehet, ami nem jelen tervezés feladata.

Az 5. sz. módosítással érintett területen a Vt-6 jelű övezet kiterjesztése tervezett a 164/2 hrsz.-ú, jelenleg Vt-2 építési övezetben lévő telekre, melyhez az övezethatár módosítása szükséges a szabályozási terven.



5 MAGASABB SZINTŰ JOGSZABÁLYOKKAL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

5.1. MAGYARORSZÁG ÉS EGYES KIEMELT TÉRSÉGEINEK TERÜLETRENDEZÉSÉRŐL SZÓLÓ TÖRVÉNY (MATRT)

A hatályos településrendezési tervek magasabb szintű jogszabályoknak való megfeleltetése 2022-ben már megtörtént, így az alábbiakban azon térségek és övezetek előírásainak való megfelelés kerül igazolásra, amelyek területét érinti a jelen eljárásban tervezett területfelhasználással kapcsolatos módosítás.

5.1.1. Térségi területfelhasználási kategóriákra vonatkozó előírások

Települési térség

„11. § d) a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;”

Mindegyik módosítással érintett terület települési térségben található. A terv az előírásnak továbbra is **megfelel**.

5.1.2. Országos és térségi övezetekre vonatkozó előírások

Vízminőség-védelmi terület övezete

„5.§ (1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a vármegye területrendezési tervében rendelkezni kell.

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

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

Az övezet a település teljes közigazgatási területét, így a módosítással érintett területek mindegyikét lefedi. Jelen eljárásban nem tervezett a vízminőség-védelmi terület övezetére kiterjedő módosítás, a HÉSZ pedig tartalmazza a szükséges jelöléseket és rendelkezéseket, így a terv továbbra is **megfelel** az előírásnak.

Ásványi nyersanyagvagyon övezete

„8.§ (1) Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az (1) bekezdés szerinti területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.”

Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét, a hatályos településrendezési eszközökben szereplő tényleges kiterjedésének megfelelően szükséges vizsgálni, amely szerint egyik módosítással érintett területet sem érinti ilyen övezet. Így a tervezett módosítás továbbra is **megfelel** a törvényi előírásnak.

Rendszeresen belvízjárta terület övezete

„9. § (1) A rendszeresen belvízjárta terület övezetében új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a működési területével érintett vízügyi igazgatási szerv a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.”

A rendszeresen belvízjárta terület övezete a 4-5. sz. módosítással érintett területet érinti, azonban ezeken a területeken nem tervezett új beépítésre szánt terület kijelölése, így a terv továbbra is **megfelel** a törvényi előírásnak.

5.2. PEST MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVE

Az alábbiakban a módosítással érintett területeket érintő a Pest Megye Területrendezési Tervében alkalmazott egyedileg meghatározott megyei övezetekre vonatkozó szabályok és az azoknak való megfelelés igazolása kerül bemutatásra.

Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete

„9. § A logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete által érintett települések településrendezési eszközei készítése során – azokon a logisztikai fejlesztésre kijelölt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági besorolású területeken, amelyeket a települési önkormányzat döntésével kiemelt logisztikai fejlesztési területté minősít – az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége 10 %-al lehet magasabb, a legkisebb zöldfelületi arány pedig 5 %-al alacsonyabb, mint az OTÉK 2. számú mellékletében meghatározott, a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület sajátos használat szerinti területéhez rendelt érték.”

Majosháza közigazgatási területén nem tervezett jelen eljárásban olyan jellegű módosítás, amely érintené a jogszabályban szereplő mutatókat, ezért a terv továbbra is **megfelel** a törvényi előírásnak.

Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete

„10. § A turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezetével érintett települések településfejlesztési koncepciója, integrált településfejlesztési stratégiája és településrendezési eszközei készítése, felülvizsgálata, valamint módosítása során a turisztikai fejlesztések (a párhuzamos fejlesztések elkerülése érdekében) a térségi szempontok figyelembevételével, a koordinált tervezés keretében, valamint a folytonosságot biztosító nyomvonalak megteremtésével valósítható meg.”

Jelen eljárásban nem tervezett olyan jellegű módosítás, amely a turisztikai fejlesztésekre hatással van, így a terv továbbra is **megfelel** a törvényi előírásnak.

5.3. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK

A tervezett módosítással érintett területek egyikén sem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, hiszen a hatályos terven is már beépítésre szánt területen belül történnek a módosítások, így a TSZT-ben vezetett aktivitásérték-számítás módosítására nincs szükség.

5.4. OTÉK / TÉKA MEGFELELÉS

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX.30.) Korm. rendelet (TÉKA) szerint:

„135. § A 2012. augusztus 6-át követően készült és elfogadott településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és településrendezési eszközök 2027. június 30-ig történő módosítása során a települési önkormányzat a módosítást az OTÉK 2021. július 15-én hatályos II. és III. Fejezete, a 111. § (1) és (2) bekezdése, valamint 1. és 2. számú melléklete figyelembevételével készíti el.”

A hatályos településrendezési eszközök 2015 áprilisában léptek hatályba. A fentiek értelmében tehát jelen módosítás a 2021. július 15-én hatályos OTÉK alapján készült. A tervezett módosítások az OTÉK előírásaival összhangban vannak, jelen tervdokumentációban olyan elem/mutató/egyéb módosítás nem került alkalmazásra, mely az OTÉK-tól való eltérést igényelné. A terv tehát továbbra is **megfelel** a törvényi előírásoknak.

6 KÖRNYEZETI HATÁSOK

A tervezett módosítások jellegükből adódóan várhatóan nem lesznek hatással a jelenlegi környezeti állapotra, mivel azok jelenleg is beépítésre szánt területen találhatóak, települési térségben vannak, és a kialakult állapotukban jelentős változás nem tervezett.

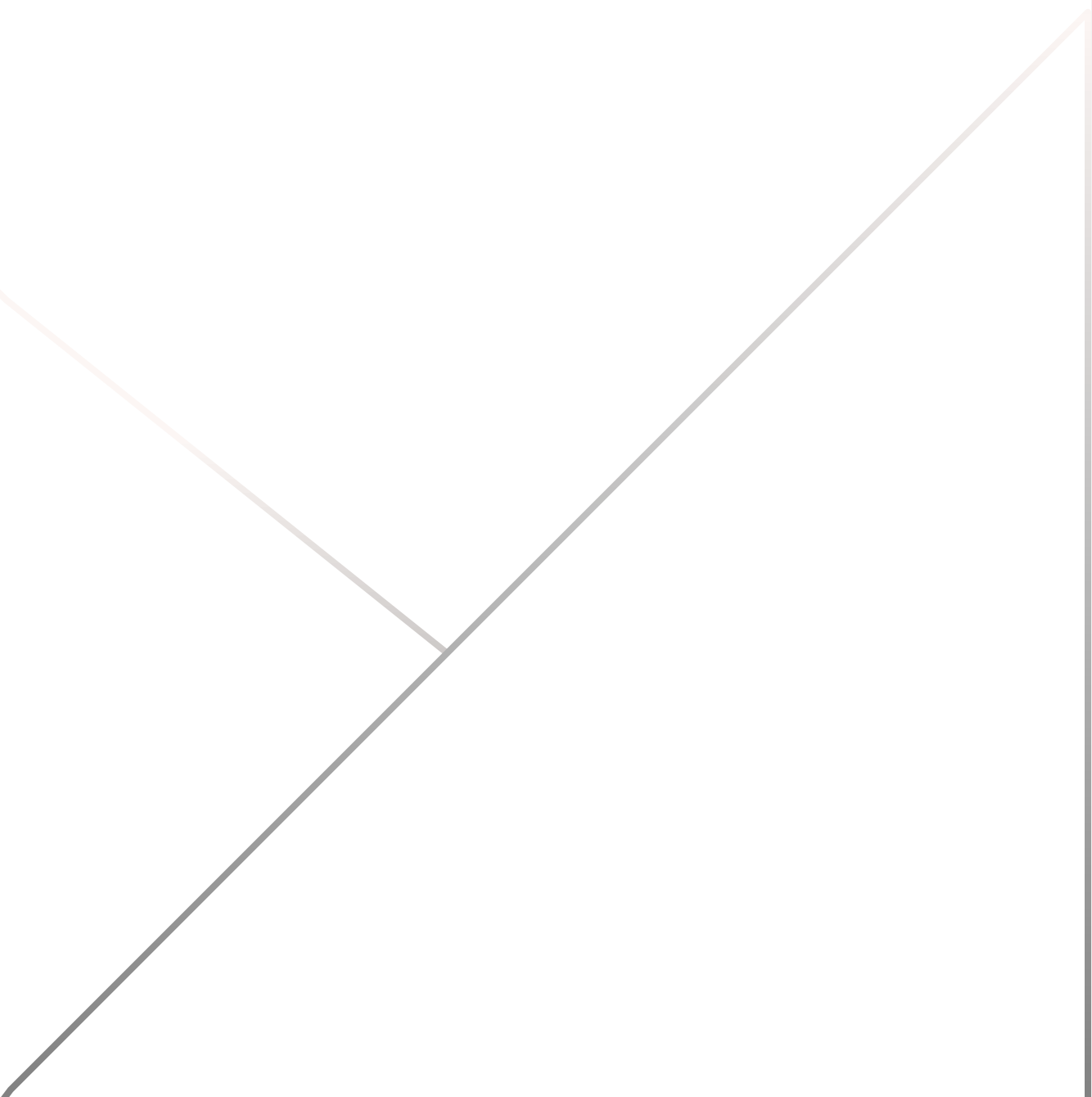
7 A TERVEZETT MÓDOSÍTÁSOK HATÁSA AZ ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉKEKRE

A tervezett módosítások nincsenek hatással a nyilvántartott épített örökségi, régészeti vagy környezeti értékekre. A 2. sz. tervezési terület esetében a helyi védett terület határa kismértékben módosításra került, azonban ennek csupán technikai okai vannak, a temetőterület ezen részén sírhelyek vagy egyéb védelemre indokolt érték nem található.

8 A TERVEZETT MÓDOSÍTÁSOK VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYE

A tervezett módosítások kapcsán, azok jellegéből fakadóan, várhatóan nem merülnek fel közlekedési-, közmű- vagy humáninfrastrukturális-többlet igények.

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ



MAJOSHÁZA KÖZSÉG TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

.../2025. (...) sz. Képviselő-testületi határozat

Majosháza Község Önkormányzatának Képviselő-testülete – a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (továbbiakban Trk.) településrendezési tartalmi követelményei alkalmazásával – **Majosháza Község Településszerkezeti terve módosításáról** az alábbi döntést hozza:

1. A Képviselő-testület úgy dönt, hogy az 58/2015. (IV.29.) határozatával elfogadott Majosháza Község Településszerkezeti Tervének
 - a) „Településszerkezeti tervének leírása” érintett részeit a jelen határozat 1. számú melléklete szerint,
 - b) „Településszerkezeti tervlapját” a jelen határozat 2. számú mellékletei szerint, a „Módosítással érintett területek” lehatárolásával érintett területek vonatkozásában módosítja.
2. Jelen határozat mellékletei az elfogadásukat követő napon lépnek hatályba.
3. A hatályba lépéssel egyidejűleg hatályát veszti Majosháza Község Önkormányzatának 58/2015. (IV.29.) határozatával jóváhagyott Településszerkezeti Tervének jelen határozat mellékletei által érintett részei.
4. A hatályba lépést követően a település közigazgatási területén készülő építési szabályzatokat és szabályozási terveket, a településen folyó és tervezett fejlesztési, rendezési tevékenységet a módosított Településszerkezeti tervvel összhangban kell végezni.

Határidő: azonnal,
Felelős: Zsiros Viktor
polgármester

Zsiros Viktor
polgármester

dr. Szilágyi Ákos Andor
jegyző

Kelt: Majosháza, 2025.....

MAJOSHÁZA KÖZSÉG TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE LEÍRÁSÁNAK MÓDOSÍTÁSA

1. A „II. VÁLTOZÁSOK” fejezet az alábbiakkal egészül ki:

A .../2025. (....) Képviselő-testületi határozattal elfogadott módosítás:

TSZT módosulások					
	<i>A terület száma</i>	<i>Terület (ha)</i>	<i>Hrsz.</i>	<i>Hatályos TSZT</i>	<i>Tervezett TSZT</i>
Beépítésre szánt területen belüli területfelhasználás változás	1	0,078	69/1	Lf	Gksz
	2	0,028	039/29,55	K-T	Gksz
	3	0,167	23	Lf	Vt
	4	0,175	153/1,154	Lke	Vt

2. A „III. MAJOSHÁZA TERÜLETI MÉRLEGE” fejezet táblázata helyébe az alábbi táblázat lép:

Területi mérleg	
Beépítésre szánt területek	
Területfelhasználási kategória	Terület (ha)
Kertvárosias lakóterület (Lke)	55,22
Falusias lakóterület (Lf)	22,81
Településközponti vegyes terület (Vt)	19,36
Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)	28,21
Ipari gazdasági terület (Gip)	40,25
Egyéb ipari gazdasági terület (Gipe)	30,75
Különleges sportolási és rekreációs célú terület (K-Sp)	2,13
Különleges kikötő terület (K-K)	0,23
Különleges temető terület (K-T)	1,58
Különleges egyéb helyi sajátosságot hordozó rekreációs terület (K-Re)	20,67
Beépítésre szánt területek összesen	221,21
Beépítésre nem szánt területek	
Területfelhasználási kategória	Terület (ha)
Gazdasági erdőterület (Eg)	54,05
Védelmi erdőterület (Ev)	58,90
Zöldterület – közpark (Zkp)	1,64
Zöldterület – közkert (Zkk)	3,58
Általános mezőgazdasági terület (Má)	503,05
Kertes mezőgazdasági terület (Mk)	49,00
Vízgazdálkodási terület (V)	68,57
Különleges bányaterület (Kb-B)	96,69
Különleges sportolási és rekreációs célú terület (Kb-Sp)	1,34
Különleges strand terület (Kb-St)	3,33
Különleges horgászati célt szolgáló terület (Kb-Ht)	13,90
Különleges közmű terület (Kb-Km)	1,21
Különleges egyéb helyi sajátosságot hordozó terület (Kb-Ehs)	2,00
Területfelhasználási kategóriába nem sorolt közlekedési terület	62,98
Beépítésre nem szánt területek összesen	920,24
A település teljes területe	1141,45 ha

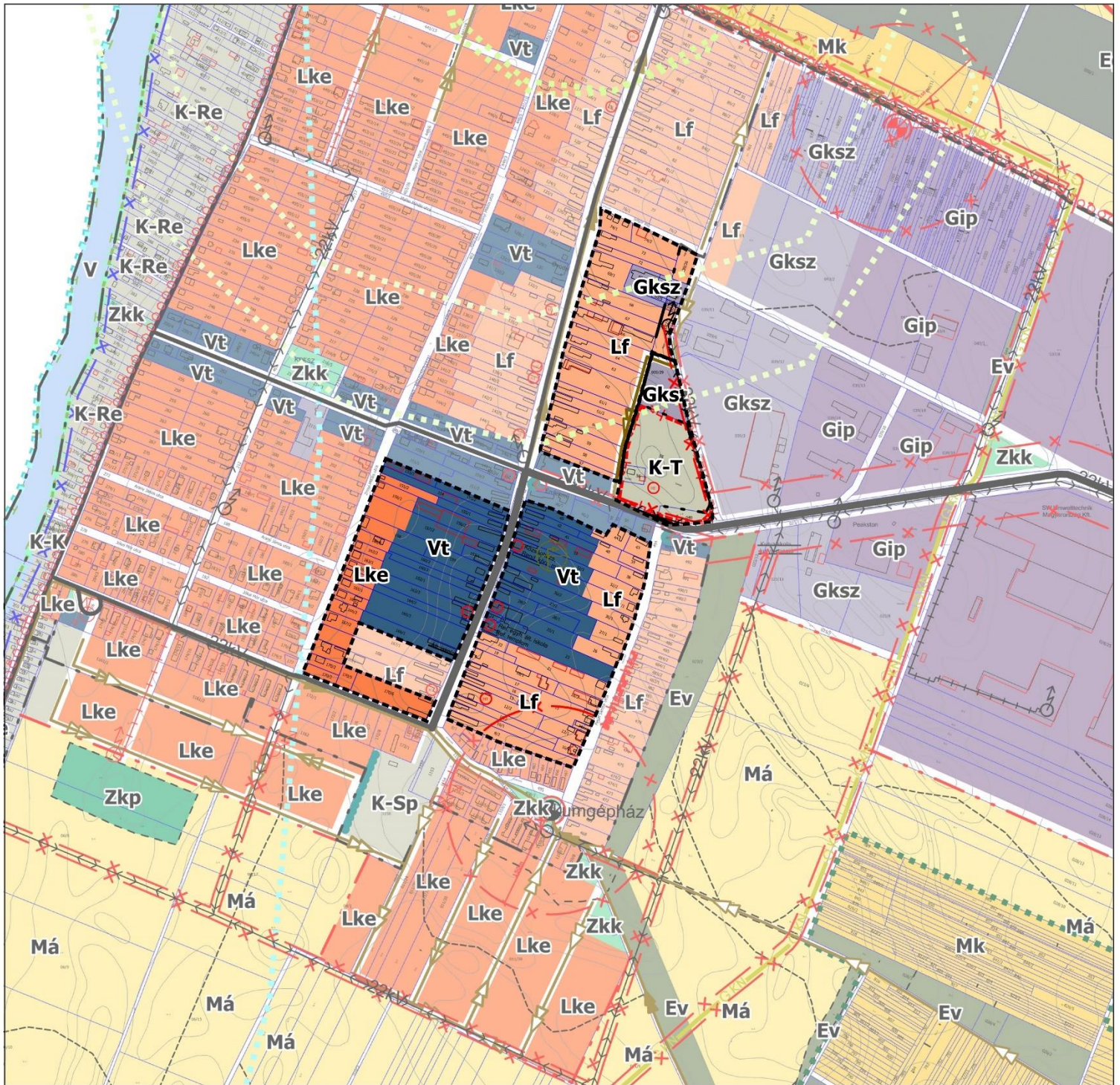
2. melléklet a .../2025. (....) sz. Képviselő-testületi határozathoz

MAJOSHÁZA KÖZSÉG TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE

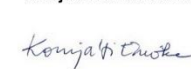
MÓDOSÍTÁS

M = 1 : 8.000

MAJOSHÁZA KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI TERVEINEK ESETI MÓDOSÍTÁSA



 Módosítással érintett terület határa

 URBANOVUS TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ KFT. 1201 Bp., Vörösmarty u. 8. fsz. 16. +36-30-354-8428 urbanovus@urbanovus.hu	Megrendelő:	Majosháza Község Önkormányzata	Szelvényszám:
	Munka megnevezése:	Településrendezési tervek eseti módosítása	Lépték:
	Rajz megnevezése:	SZERKEZETI TERV	Kelt:
	Tervezők:	Czene Éva TT/1 12-0160  Komjáti Emőke Csilla 	2025. május 
Készült az állami alapadatok felhasználásával.			

MAJOSHÁZA KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

Majosháza Község Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2025. (.....) 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 településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településfejlesztési eszközökről, valamint az egyes sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 9. számú mellékletében megjelölt véleményezési jogkörben eljáró szervek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

Majosháza Község Önkormányzata Képviselő-testületének az Majosháza Építési Szabályzatáról szóló 10/2015. (IV.30.) önkormányzati rendelet 33. § az alábbi (4) bekezdéssel egészül ki:

„(4) Lf-2 jelű építési övezetben a kétutcafrontos (sarki, vagy átmenő) telkek megoszthatók abban az esetben is, ha a kialakuló építési telkek legkisebb területe 1000 m².”

2. §

(1) Majosháza Község Önkormányzata Képviselő-testületének az Majosháza Építési Szabályzatáról szóló 10/2015. (IV.30.) önkormányzati rendelet 35. § az alábbi (2) bekezdésének a) pontja helyébe az alábbi pont lép:

„a) az oldalkert minimum 6,0 m, amely a tényleges épületmagasság mértékéig, de legfeljebb 4,0 m-ig csökkenthető, a c) pontban foglalt kivétellel;”

(2) Majosháza Község Önkormányzata Képviselő-testületének az Majosháza Építési Szabályzatáról szóló 10/2015. (IV.30.) önkormányzati rendelet 35. § az alábbi (2) bekezdése az alábbi c) ponttal egészül ki:

„c) a Vt-10 jelű építési övezet területén, a meglévő épületek által meghatározott kialakult előkert, oldalkerti és hátsókerti méretek fenntarthatók, akkor is ha azok az a) pontban meghatározott értéknél kisebbek, amennyiben a magasabb szintű jogszabályban meghatározott épületek közti legkisebb távolságra vonatkozó előírások minden irányban betarthatók.

3. §

Majosháza Község Önkormányzata Képviselő-testületének az Majosháza Építési Szabályzatáról szóló 10/2015. (IV.30.) önkormányzati rendelet 36. § az alábbi (7)-(8) bekezdésekkel egészül ki:

„(7) A Gksz-1 jelű építési övezetben, a temető menti telekhatár teljes hosszán, a telken belül és a telekhatárhoz kapcsolódóan, a gazdasági és kegyeleti rendeltetések elválasztása érdekében, háromszintes növényállomány telepítendő.

„(8) A Gksz-3 jelű építési övezetben a kialakult állapot szerinti meglévő épületek megtarthatók a szabályozási terven jelölt építési hely szerint.”

4. §

Majosháza Község Önkormányzata Képviselő-testületének az Majosháza Építési Szabályzatáról szóló 10/2015. (IV.30.) önkormányzati rendelet 1. melléklete

- a) 3. pontjában lévő táblázat helyébe a jelen rendelet 1. melléklete 1. pontja szerinti táblázat lép.
- b) 4. pontjában lévő táblázat helyébe a jelen rendelet 1. melléklete 2. pontja szerinti táblázat lép.

5. §

Majosháza Község Önkormányzata Képviselő-testületének az Majosháza Építési Szabályzatáról szóló 10/2015. (IV.30.) önkormányzati rendelet a Szabályozási Tervet tartalmazó 2. mellékletében

- a) az SZT-0/b/M1 tervlap (Jelmagyarázat) helyébe jelen rendelet 1. mellékletének SZT-0/b/M2 tervlapja,
- b) az SZT-4 tervlap helyébe a módosítással érintett területek vonatkozásában jelen rendelet 1. mellékletének SZT-4 tervlapja,
- c) az SZT-5 tervlap helyébe a módosítással érintett területek vonatkozásában jelen rendelet 1. mellékletének SZT-5 tervlapja,
- d) az SZT-8 tervlap helyébe a módosítással érintett területek vonatkozásában jelen rendelet 1. mellékletének SZT-8 tervlapja,
- e) az SZT-9 tervlap helyébe a módosítással érintett területek vonatkozásában jelen rendelet 1. mellékletének SZT-9 tervlapja,

lép.

6. §

E rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba és az azt követő napon hatályát veszti.

Majosháza, 2025.

Zsiros Viktor
polgármester

dr. Szilágyi Ákos Andor
jegyző

A rendelet kihirdetve 2025.-án:

dr. Szilágyi Ákos Andor
jegyző

1. melléklet a .../2025. (...) önkormányzati rendelethez

1.

„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 m²/telek m²)
		legkisebb		megengedett legnagyobb beépítettsége		kialakítandó legkisebb zöldfelületi mértéke		
		területe	szélessége	mértéke	mértéke a terepszint alatt			
		m²	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
Vt-9	SZ	1500	14	50	60	30	10,0*	1,0
Vt-10	O	800	14	50	60	30	5,5	1,0

SZ - szabadonálló beépítés

5,5*, 10,0*, 13,0* – templom építése esetén 15,0 m

2.

„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 m²/telek m²)
		legkisebb		megengedett legnagyobb beépítettsége		kialakítandó legkisebb zöldfelületi mértéke		
		területe	szélessége	mértéke	mértéke a terepszint alatt			
		m²	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
Gksz-3	SZ	1500	25	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. megengedett legnagyobb magassága 40,0 m lehet”

2. melléklet a .../2025. (...) önkormányzati rendelethez

SZABÁLYOZÁSI TERV

SZT-0/b/M2 tervlap

SZT-4 tervlap

M = 1 : 4000

SZT-5 tervlap

M = 1 : 4000

SZT-8 tervlap

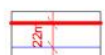
M = 1 : 4000

SZT-9 tervlap

M = 1 : 4000

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
	Építési hely

Egyéb szabályozási elemek

	Kerékpárút
---	------------

Védelem, korlátozás, kötelezettség

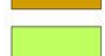
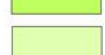
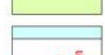
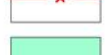
Örökségvédelem

	Régészeti lelőhely határa
---	---------------------------

Táj- és természetvédelem

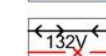
	NATURA2000 terület határa
	Országos jelentőségű természetvédelmi terület határa
	Országos ökológiai hálózat - magterület határa
	Országos ökológiai hálózat - ökológiai folyosó határa
	Helyi jelentőségű természetvédelmi oltalomra javasolt terület határa
	Térségi jelentőségű tájképvédelmi terület határa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

Egyéb korlátozó tényezők

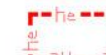
	Vízbázis belső védőterülete
	Vízbázis belső védőidoma
	Vízbázis külső védőidoma
	Hidrogeológiai védőidom "A zóna"
	Hidrogeológiai védőidom "B zóna"
	Felszíni víz parti sávja
	Bányatelek határa
	Védőterület, védőtávolság, védősáv határa
	Szabadon hagyandó fenntartási sáv a tavak mentén

	Belvízjárta terület határa
	Országos vízminőség-védelmi terület övezete

Közművek korlátozásai

	Vákumgépház, védőtávolsággal
	Tervezett szennyvízáttemelő, védőtávolsággal
	400kV-os villamosenergia légvezeték, biztonsági övezettel
	220kV-os villamosenergia légvezeték, biztonsági övezettel
	132kV-os villamosenergia légvezeték, biztonsági övezettel
	Nagynyomású földgázvezeték bányauzemi, hírközlő kábellel és biztonsági övezettel
	Nagy-középnomású földgázvezeték biztonsági övezettel
	Kőolajvezeték biztonsági övezettel
	Termékvezeték biztonsági övezettel
	Vízműkút
	Víztorony
	Talajvízszint észlelő kút

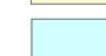
Más jogszabályban szabályozott elemek

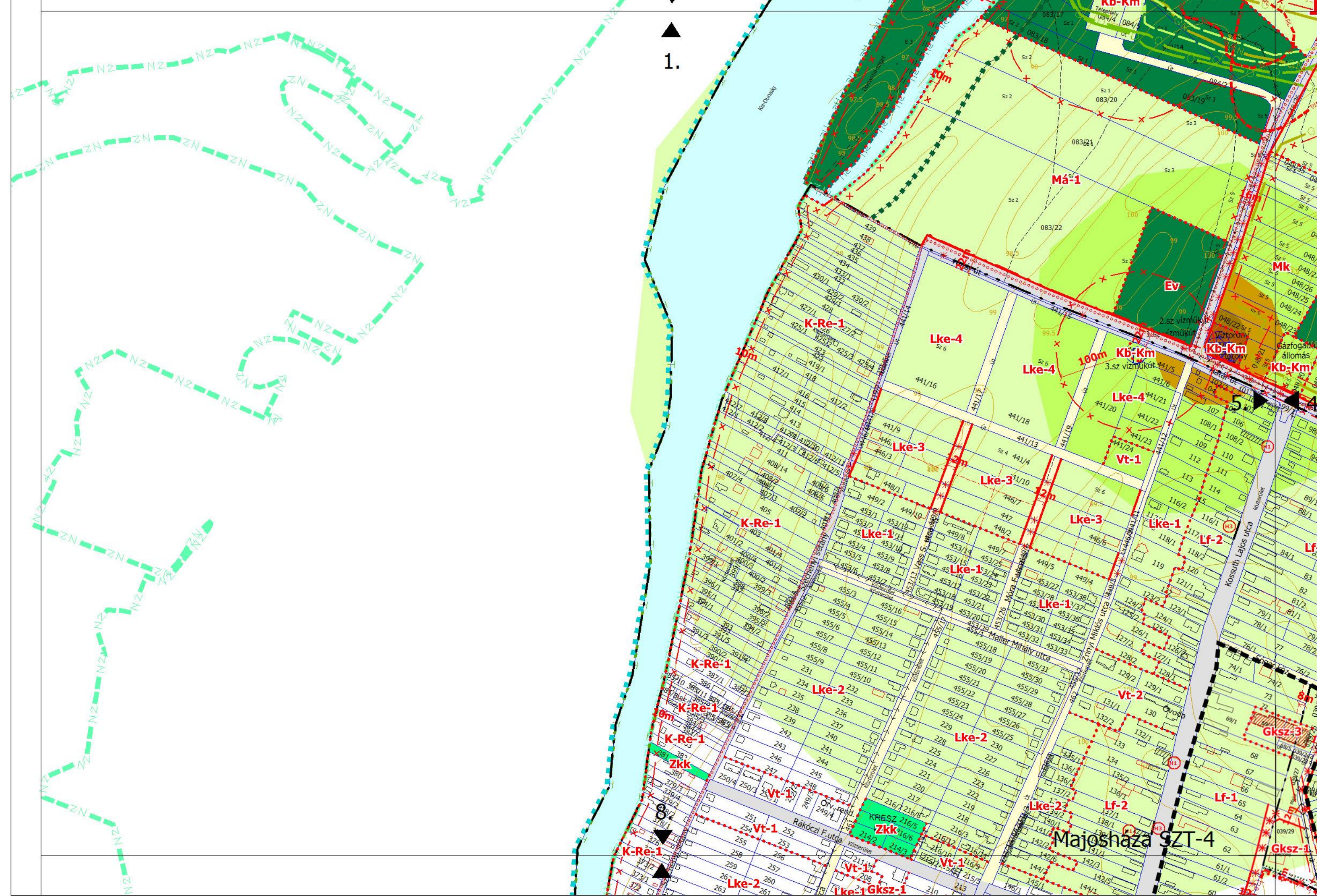
	Helyi védett érték
	Helyi védett terület határa
	Települési szempontból jelentős helyi védett természeti érték

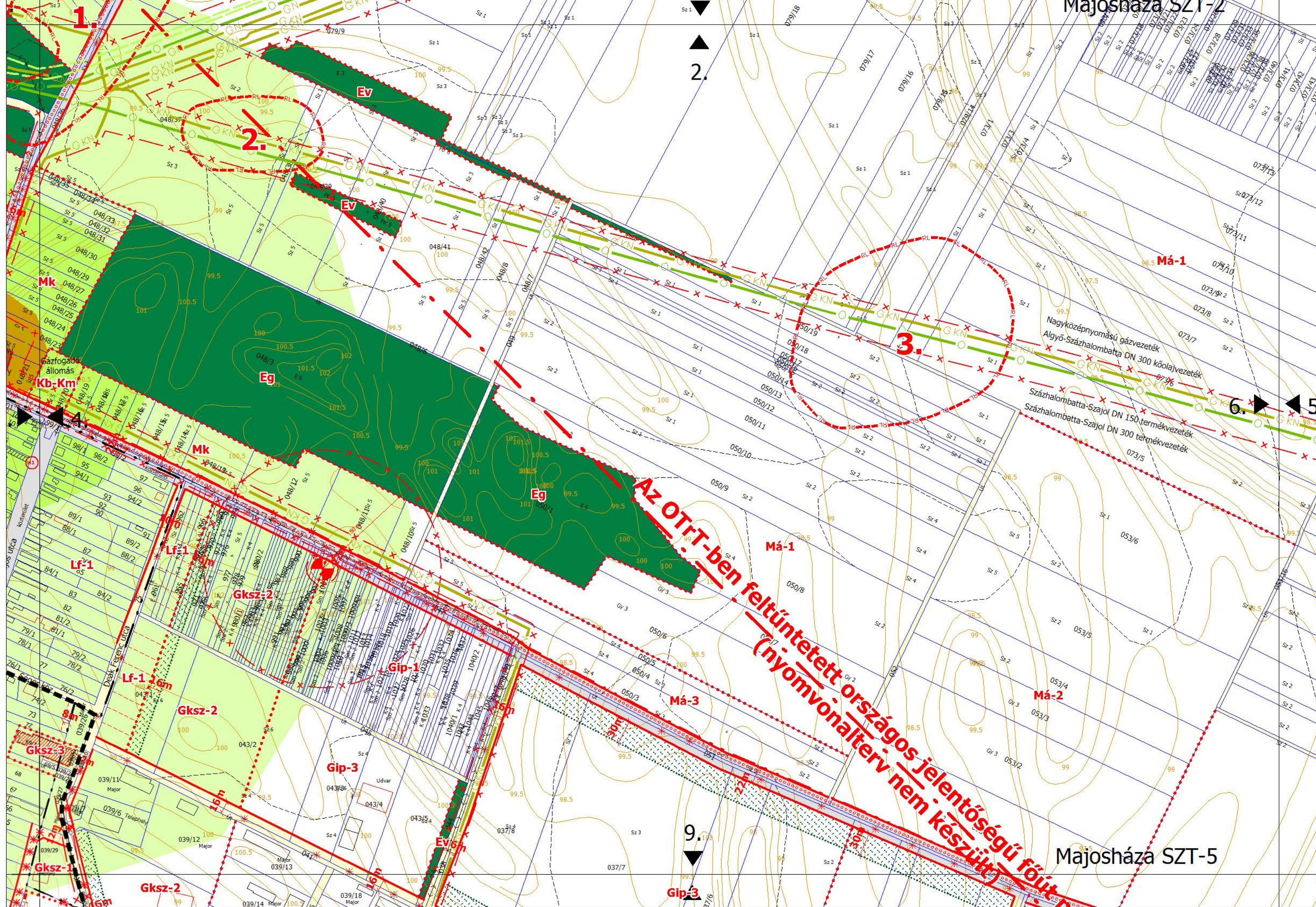
Sajátos jogintézmények

	Beültetési kötelezettség területe
---	-----------------------------------

Egyéb tájékoztató elemek, jelölések, alaptérképi elemek

	Közigazgatási terület határa
	Belterületi határ meglévő/tervezett, javasolt
	Országos és településszerkezeti jelentőségű út
	Kiszolgáló út, magánút
	Vízfelület
	Erdőterület
	Földhivatali térképen szereplő épület, telekhatár
	Nem bemért légifelvétel alapján megrajzolt épület, a beépítési hely és beépítési mód csak tájékoztató
	Rétegvonal magassági értékkel. (A működő és volt bányatavak vízfelületén nem értelmezhető!)



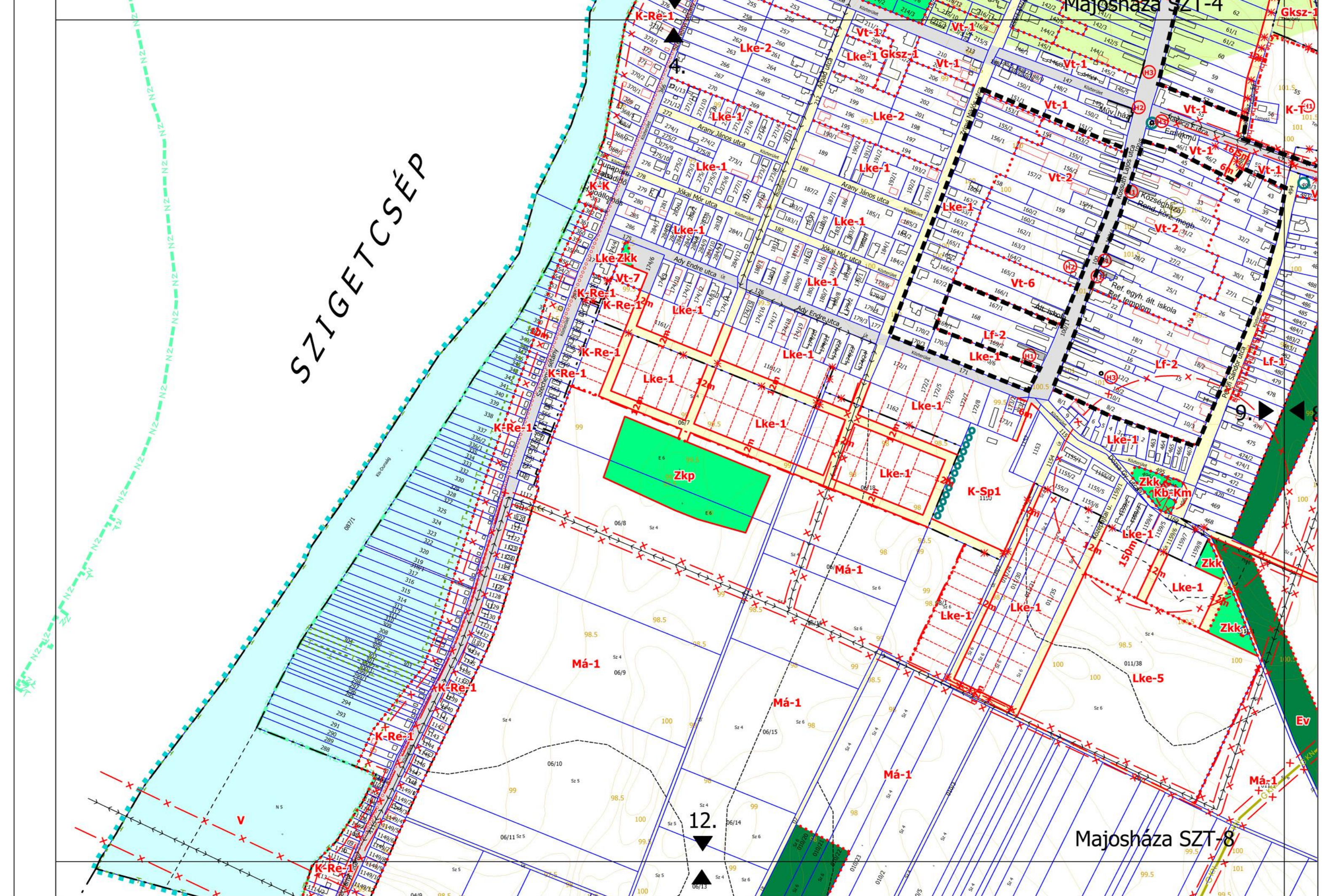


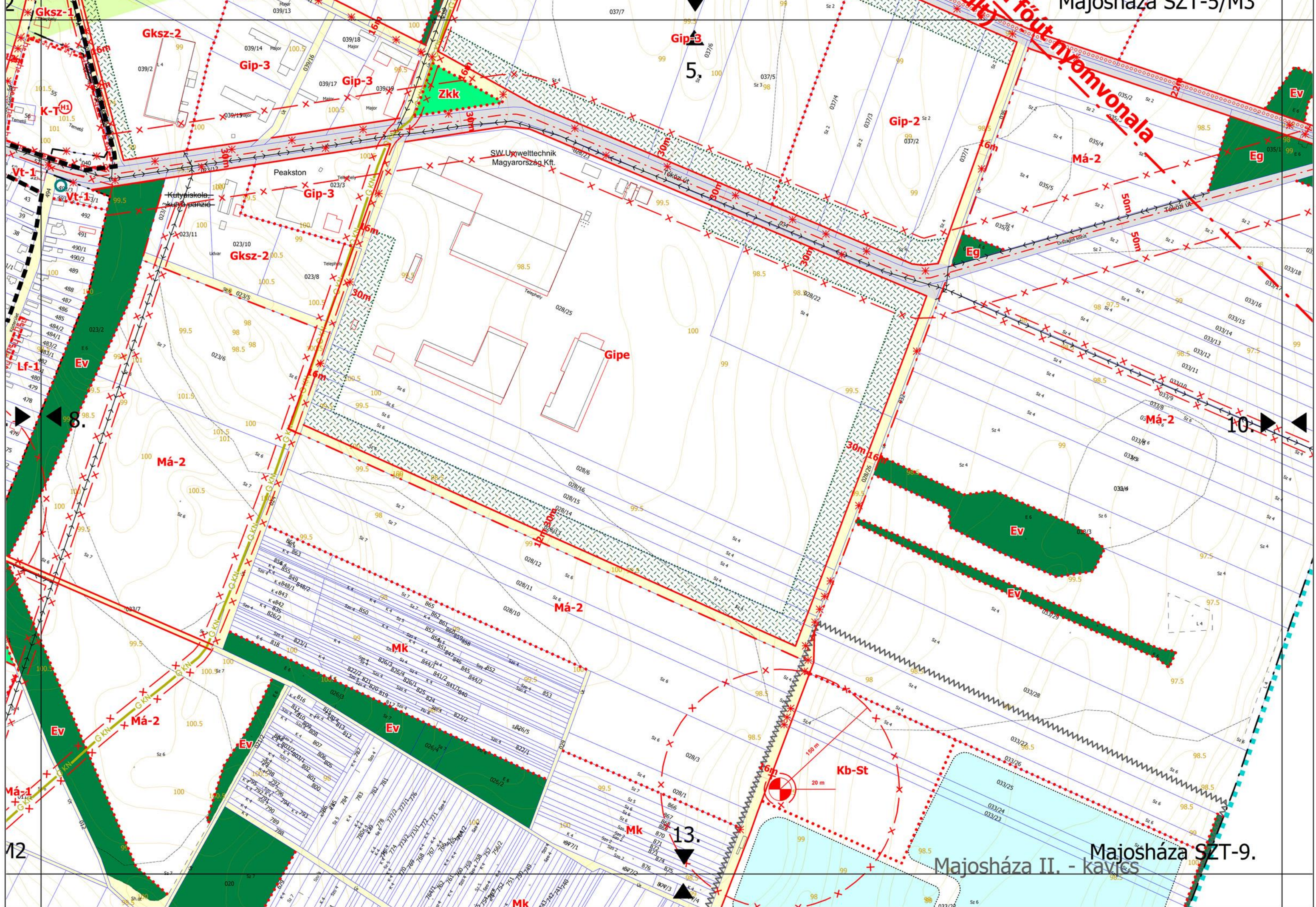
Majosháza SZT-1-2

Majosháza SZT-5

AZ OTT-ben feltüntetett országos jelentőségű főút
(nyomvonalterv nem készült)

SZIGETCSÉP





INDOKLÁS

Általános indoklás

A rendeletalkotás célja a Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ), illetve a mellékletét képező Szabályozási terv módosítása, melynek oka az egyes egyedi módosítási igényekhez kapcsolódó módosítások átvezetése.

Részletes indoklás

Az 1.§-hoz:

Az Lf-2 jelű építési övezet előírásainak kiegészítése.

A 2.§-hoz:

A Vt jelű építési övezetek és különösen az új Vt-10 jelű építési övezet előírásainak kiegészítése.

A 3.§-hoz:

A Gksz-1 és Gksz-3 jelű építési övezetek előírásainak kiegészítése.

A 4. §-hoz:

- a) Új Vt-9 és Vt-10 jelű építési övezet bevezetése a HÉSZ-be.
- b) Új Gksz-3 jelű építési övezet bevezetése a HÉSZ-be.

Az 5. §-hoz:

A Szabályozási terv érintett szelvényeinek módosítása.

A 6. §-hoz:

Hatálybaléptető rendelkezés.