

**Majosháza Község Önkormányzata Képviselő-testületének  
10/2015. (IV. 30.) önkormányzati rendelete**

**Majosháza Építési Szabályzatáról**

Majosháza Község Önkormányzatának Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) a) pontja, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. §-ának (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet alkalmazásával, az abban megállapított államigazgatási szervek és egyéb érdekeltek véleményének kikérésével az alábbi rendeletet alkotja Majosháza Építési Szabályzatáról:

**ELSŐ RÉSZ  
ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK**

*1. Fejezet*

**ALAPVETŐ ELŐÍRÁSOK**

**1. A rendelet hatálya és alkalmazása, értelmező rendelkezések**

**1.§ (1)** A rendelet hatálya Majosháza Község közigazgatási területére terjed ki (a továbbiakban: a terület).

(2) A rendelet az alábbi mellékleteket és függelékeket tartalmazza:

- a) 1. melléklet: Az építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei
- b) 2. melléklet: Majosháza Szabályozási Terve (a továbbiakban: SZT):
  - ba) az SZT szelvényezését tartalmazó SZT-0/a számú és a jelmagyarázatát tartalmazó SZT-0/b számú tervlap
  - bb) az M=1:4000 méretarányú A3-as szelvényezés, illetve digitális dokumentálás esetén a Majosháza SZT-1. számú tervlaptól a Majosháza SZT-13. számú tervlapig.
- c) 1. függelék: Majosháza táji, természeti értékei, és a helyi védelemre javasolt épített értékek, objektumok, területek és természeti értékek
- d) 2. függelék: Majosháza közigazgatási területén levő nyilvántartott régészeti lelőhelyek
- e) 3. függelék: Védőterületek és védőtávolságok, korlátozások
- f) 4. függelék: Mintakeresztszelvények.

(3) A rendelet a mellékleteivel együtt érvényes.

(4) Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendeletet (a továbbiakban: az OTÉK) az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel együtt kell alkalmazni.

**2. Közterület-alakítás**

**2.§** Meglevő telektömbben az egyes telkeket érintő közterületi szabályozás végrehajtása érdekében a telekalakítás akkor is lehetséges, ha a közterületi szabályozással érintett telek területe az építési övezetek, övezetek előírásaiban előírt értékénél kisebb.

**3. Magánút**

**3.§ (1)** Telektömbök belső feltárására, annak kiszolgálására magánút alakítható ki az alábbi feltételek biztosítása mellett:

- a) E rendelet az érintett építési övezet telkeinek kialakítható legkisebb méretére, szélességére vonatkozó rendelkezéseit a magánút telkére vonatkozóan figyelmen kívül lehet hagyni, de a magánút létrehozása után visszamaradó teleknek meg kell felelnie az építési övezet előírásainak.

- b) A magánút telkének minimális szélessége
  - ba) legfeljebb 2 db telek megközelítése esetén legalább 6 m,
  - bb) legfeljebb 4 db telek megközelítése esetén legalább 8 m,
  - bc) 4-nél több telek több telek megközelítése esetén legalább 10,5 m,
  - bd) gazdasági területen legfeljebb 4 telek megközelítése esetén legalább 14 m,
  - be) gazdasági területen 4-nél több telek megközelítése esetén legalább 16 m,
  - bf) gyalogút, vagy kerékpárút esetén legalább 4 m.
- (2) A 10 m - 14 m széles magánút esetén legalább egyoldali fasor létesítendő.
- (3) Magánúton csak a közterületeken elhelyezhető építmények létesíthetők.
- (4) A magánútnak közterülethez kell csatlakoznia és kizárólag kiszolgáló út, gyalogút, vagy kerékpárút szerepkörrel alakítható ki.
- (5) A magánút felőli építési határvonal és a telek homlokvonalja közötti területsáv előkertnek minősül, ezért ott az arra vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni.

## *II. Fejezet*

### **AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉS A TELEPÜLÉSKÉP ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK**

#### **4. A településkép védelme, tájképvédelem**

- 4.§ (1) Fotovoltarikus energiát hasznosító berendezés (napkollektor, naperőmű) magas tetős épület tetején, tetőzetén a tetőszerkezettel azonos dőlésszögben, lapostetős épület tetején legfeljebb 45 fokos dőlésszögben helyezhető el.
- (2) Energiatermelési célú szélenergia hasznosító:
- a) szélerőmű-park csak az SZT szerint nem beépítésre szánt külterületen helyezhető el,
  - b) háztartási méretű kiserőmű (szélgenerátor) abban az esetben telepíthető:
    - ba) ha a magassága a telepítés telkére vonatkozó előírásokban rögzített épületmagasságot legfeljebb 3 m-en túl nem haladja meg,
    - bb) ha a dőlés távolsága minden irányban saját telken belülre esik,
    - bc) az előző b) és bb) pont teljesülése esetén sem telepíthető:
      1. helyi védelemre kijelölt területen belül,
      2. egyéb védelem alatt álló területeken,
      3. tájképvédelmi területen.
- (3) Épületgépészeti berendezés külső (kültéri) egysége közterületről látható esetben csak takart kivitelben, az épület homlokzatához illeszkedő módon helyezhető el.
- (4) Házi gáznyomás-szabályozó az épületek közterületi homlokzatán nem helyezhető el.

#### **5. Közterületek**

- 5.§ (1) Újonnan kialakítandó közterületek tervezésekor vagy meglévő átalakításakor a teljes keresztmetszetet komplex módon (közúti, gyalogos és kerékpáros közlekedés, közművek, berendezési tárgyak, fasorok, zöldfelületek, stb.) kell kezelni, a közterületi berendezéseket egymással összhangban, rendezetten kell elhelyezni.
- (2) Újonnan kialakítandó közterületen – a kizárólag gyalogos közlekedésre szolgáló utcát leszámítva – a 12 és 14 m szabályozási szélességű utcákban egyoldali fasort, a 16 m és annál szélesebb lakóutcákban kétoldali fasort zóldsávban kell telepíteni. Meglévő közterület bővítése vagy átépítése során is így kell eljárni, amennyiben ezt a fizikai adottságok lehetővé teszik.
- (3) Fasortelepítésnél és fasor kiegészítésnél kizárólag SF besorolású, várostűrő, nem szemetelő és nem allergén, előnevelt, többszörösen iskolázott „útfasor” minőségű fák telepíthetők legalább 6-6 m, legfeljebb 8 mőtávolságban, fánként legalább 1,5x1,5 m szabad (vízzáró burkolat nélküli) termőterület biztosításával. Az ültetéssel egy időben öntöző berendezést szükséges létesíteni. A kiültetendő fák törzs-körmérete nem lehet kisebb 12/14-as méretnél.
- (4) Közterületi fasort is tartalmazó zóldsávban a fasor 2-2 m-es védőtávolságán belül új közmű nem fektethető.

- (5) Meglévő fasor esetében a (4) bekezdés szerinti védőtávolságon belül közműhöz kapcsolódó műtárgy csak kivételes esetben, fakivágási engedély alapján, a fa pótlása mellett létesíthető.
- (6) A tervezett növényállomány kiültetését legkésőbb a használatbavételig el kell végezni.
- (7) Helyileg védett fák, fasorok fakivágása csak a faegyedek elhalása vagy közveszély elhárítása esetében engedélyezhető, a fák vagy fasor egyidejű pótlása mellett.

## **6. Közterületi építmények**

6.§ (1) Közterületen elhelyezhető építmények:

- a) közlekedési-, közmű- és a terület rendeltetésszerű használatához szükséges műtárgyak és köztárgyak,
- b) esővédő, autóbuszváró,
- c) telefonfülke,
- d) szabadtéri reklámhordozó, legfeljebb 2 m<sup>2</sup> felület nagyságig.

(2) Közterületeken az (1) bekezdés szerinti új építmények akkor helyezhetők el, ha az építmény a rendeltetése szerinti külön hatósági előírásoknak megfelel, valamint elhelyezkedésével, használatból eredő sajátos hatásaival nem akadályozza a közterület rendeltetésének megfelelő használatát, valamint teljesíti a fák védelméről szóló országos, és a fakivágásra és pótlásra vonatkozó helyi rendelkezéseket, illetve a jelen rendelet a közműelhelyezésre vonatkozó rendelkezéseiben foglalt feltételeket.

(3) A közterületeken a köztárgyakat és építményeket úgy kell elhelyezni, hogy azok a gépjármű és a gyalogos forgalmat ne akadályozzák.

(4) Közterület kialakítása és rendezése, felújítása során – a domborzati adottságok figyelembe vételével – biztosítani kell az akadálymentes használatot.

(5) A közvilágítási oszlopok és a járdavédelemre szolgáló oszlopsor az egyes utcaszakaszokon, az egyes köztereken, közparkokban azonos kivitelűeknek kell lenniük.

(6) Közterületi telefonfülke és szemétyűjtő nem telepíthető közvetlenül épület homlokzati fala elé, az épülettől legalább 1,5 m távolság biztosítandó.

## *III. Fejezet*

### **A TÁJ ÉS TERMÉSZETI KÖRNYEZET VÉDELMÉRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK**

#### **KÖRNYEZETVÉDELEM**

##### **7. A levegő védelme**

7.§ (1) A Ráckevei(Soroksári)-Duna térsége levegőtisztaság-védelmi szempontból kiemelten védett terület. A területen csak olyan létesítmények alakíthatók ki, illetve olyan tevékenységek folytathatók, melyek légszennyező anyag kibocsátása az előírt határértékeket nem haladja meg.

(2) A területen diffúz légszennyezést okozó építési tevékenység nem folytatható.

(3) Majosháza levegőtisztaság-védelmi szempontból ökológiailag sérülékeny terület, ezért tilos a környezeti levegő olyan mértékű terhelése, amely légszennyezést vagy határértéken felüli légszennyezettséget okoz, valamint tilos a környezeti levegő bűzzel való terhelése.

##### **8. Föld- és talajvédelem**

8.§ (1) Bármely építési munka során a termőföld védelme érdekében az építető köteles gondoskodni a talaj felső, humuszos termőrétegének összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és a jogszabályban előírt újrahasonosításáról.

(2) Fertőzött, szennyezett talajú területet felhasználni csak a jogszabályban előírt mentesítést követően lehet.

9.§ (1) Építési munkát csak úgy szabad végezni, építményt csak úgy lehet használni, hogy a keletkező szennyező anyagok ne kerülhessenek a talajba. A talaj szennyezésével járó környezetkárosítás egyéb jogszabályban meghatározott büntetőeljárást von maga után.

(2) A vízmedrek feliszapolódását vagy kedvezőtlen változását okozó, a vízmedrek természetes

állapotát vagy funkcionális működését befolyásoló területhasználat és építési tevékenység nem folytatható.

(3) A földmozgatással járó munkavégzések során:

- a) a felső humuszos szintet külön kell letermelni és deponálni
- b) a földmozgatás, majd a végleges elhelyezés során a külön tárolt humuszos szintet a kiporzás ellen védeni kell (takarással, füvesítéssel, nedvesítéssel)
- c) az építési tevékenység befejezésekor a humuszos feltalajt helyben kell legfelső réteggé elteríteni
- d) a felesleges humuszos feltalajt más területen elhelyezni csak a talajvédelmi hatóság talajtani vizsgálat alapján kiadott nyilatkozata alapján lehet.

(4) Bontások, tereprendezések és építkezések során kitermelt talaj minőségét meg kell vizsgálni, azt követően az eredmények alapján dönthető el a kitermelt talaj elhelyezésének módja, kármentesítésének szükségessége. Területfeltöltések során csak olyan anyag helyezhető el, mely a talajt, talajvizet nem károsítja.

### 9. A felszíni- és felszín alatti vizek védelme

**10.§ (1)** A beépítésre szánt területen új létesítmények abban az esetben létesíthetők, ha az övezetre vonatkozó közművesítés mértékét teljesíteni tudja.

(2) A vízfolyásokhoz, tavakhoz 500 m-nél közelebb állattartótelep, komposztáló telep, meglévő állattartó telephez trágyatároló - a házikerti, illetve kiskerti komposztáló létesítmények kivételével - nem létesíthető.

(3) A vízfolyások, csapadékvíz-elvezető árkok rendszeres tisztításához, karbantartásához:

- a) a Duna mentén 10 m-es
  - b) egyéb vízfolyások mentén 3 m-es
- sávot szabadon kell hagyni és időkorlátozás nélküli átjárhatóságát biztosítani.

(4) A parti sávokon a meglévő természetközeli ökoszisztéma (nádasok, ligetes fás társulások) nem szüntethető meg, a bányatavak parti sávjait a természetközeli állapot kialakulását, meghonosodását biztosító módon kell rehabilitálni, használni, fenntartani.

(5) Szennyvizek szikkasztása a területen tilos.

### 10. Táj-, természeti értékek és az épített környezet helyi védelme

**11.§ (1)** Majosháza helyi védelemre javasolt objektumait és táji-, természeti értékeit e rendelet 1. függeléké tartalmazza, és a szabályozási tervlapok jelölik.

(2) Tájvédelmi szempontból az utak és vízfolyások menti fasorok védelméről, fenntartásáról, új út mentén fasorok telepítéséről gondoskodni kell. A jelentősebb külterületi feltáró utak mentén fasorok telepítendőek a tájegységre jellemző fajokból. A hiányos fasorok pótlásáról gondoskodni kell.

(3) A tájhasználat során biztosítani kell a táji jellegzetességek (esztétikai, természet értékek), a jellemző természetes rendszerek megóvását. Az ingatlanok és épületek kialakítása, fejlesztése és használata során a meglévő tájkarakterhez kell illeszkedni. A táj jellegét, esztétikai, természeti értékeit veszélyeztető tevékenység céljaira építményt elhelyezni tilos.

(4) A Natura2000 területén, a védett területeken az erdőket - az elsődleges rendeltetés szerint védelmi erdőként kell szabályozni.

**12.§ (1)** A külterületen a szerkezeti jelentőségű utak, vízfolyások, időszakai csatornák mellé fasorokat, védősávokat kell telepíteni és a vízparti galérianövényzetet fel kell újítani, ki kell egészíteni.

(2) Gazdasági területen a telekhatár mentén legalább 16 méter széles, 3 szintű védő zöldsáv létesítendő az SZT szerint.

(3) A tavakban tilos nem őshonos halfajok telepítése, és intenzív halgazdálkodás nem folytatható.

**13.§ (1)** A vonatkozó jogszabály alapján térségi jelentőségű tájképvédelmi területként kezelendők az SZT-n megjelölt alábbi területek:

- a) a Domariba-szigethez, illetve az azt határoló holtághoz keleten csatlakozó 50 m-es területsáv, beleértve a Domariba-sziget Dunavarsány közigazgatási területével érintkező részét is,

- b) az 51. számú főúttól keletre fekvő külterületen Mk, mezőgazdasági kiskertes és Kb-B különleges beépítésre nem szánt bányaterületeket területei;
  - c) a belterületől délkeletre levő erdőterületek és azokhoz északon csatlakozó mezőgazdasági kiskertek területe.
- (2) A térségi jelentőségű tájképvédelmi területeken csak olyan építési tevékenység folytatható, ami a terület tájképi értékeinek fennmaradását nem veszélyezteti, a táj karakterének fennmaradását biztosítja.

### 11. Régészeti lelőhelyek

- 14.§ (1) A nyilvántartott régészeti területeket a tervlapok jelölik.
- (2) A nyilvántartott régészeti lelőhelyekkel, valamint az esetlegesen előkerülő régészeti emlékekkel kapcsolatban a vonatkozó jogszabályok előírásait kell alkalmazni.

### 12. Helyi értékvédelem

- 15.§ (1) Majosháza helyi épített és természeti értékeinek értékvizsgálata (Településszerkezeti Terv 2008., Örökségvédelmi Hatástanulmány) alapján a helyi védelemre javasolt ingatlanokat, épületeket, objektumokat az SZT jelöli, illetve felsorolásukat az 1. függelék tartalmazza.
- (2) A helyi egyedi védelemre és területi védelemre javasolt területen álló épületet átalakítani, felújítani a meglévő építészeti karakter megtartásával lehet.

## IV. Fejezet

### A KÖZMŰVEK ELŐÍRÁSAI

#### 13. Közművesítés, közműlétesítmények

##### Általános előírások

- 16.§ (1) A meglévő és a tervezett közüzemű
- a) vízellátás,
  - b) vízvezetés (szenny- és csapadékvíz),
  - c) energiaellátás (villamosenergia ellátás, földgázellátás),
  - d) elektronikus hírközlés
- hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti közmű-védőtávolságai (biztonsági övezetei) számára közterületen, vagy közműterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérő esetben a közművek és biztonsági övezetük helyigényét szolgalmi, vezeték jogi bejegyzéssel kell fenntartani.
- (2) A közművesítésre kerülő területen telkenként kell a közterületi hálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni.
- (3) A közművek műtárgyainak és építményeinek elhelyezésekor figyelemmel kell lenni:
- a) a településképi megjelenésre,
  - b) a környezetvédelmi szempontokra (zaj, rezgés, szag),
  - c) a közműhálózatokhoz való hozzáférhetőségre.
- (4) Új út építése, út rekonstrukciója esetén (közforgalmú és magánút esetén egyaránt)
- a) a tervezett közművek egyidejű megépítéséről,
  - b) a meglévő közművek szükséges felújításáról,
  - c) a csapadékvizek elvezetéséről,
  - d) belterületen a közvilágítás, külterületi beépítésre szánt területen a térvilágítás megépítéséről gondoskodni kell.
- (5) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor:
- a) a feleslegessé vált közművet, hálózatot és létesítményt el kell bontani,
  - b) az indokoltan földben maradó vezeték, létesítmény betömedékelését, felhagyását szakszerűen kell megoldani,
  - c) új közműrendszer szakaszos kiépítése esetén a meglévő (felszámolásra tervezett) és új rendszer kapcsolatát az átépítés ideje alatt biztosítani kell.



- (6) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetések a racionális területgazdálkodás érdekében:
- a) az utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezésére kell helyet biztosítani,
  - b) a beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy
    - ba) a 12 m szabályozási szélességet el nem érő utcákban legalább egyoldali,
    - bb) a 12 m szabályozási szélességet meghaladó szélességű utcákban kétoldali fasor telepítését ne akadályozzák meg.

### Vizellátás

- 17.§ (1) A hidrogeológiai védőterület kijelöléssel nem rendelkező közüzemi vizellátásra szolgáló fűrt kút körül, ha a talpmélysége nem éri el a 100 m-t, akkor 100 m-es sugarú körnek megfelelő nagyságú belső hidrogeológiai védőterületet kell biztosítani.
- (2) Beépítésre szánt területen új vízhálózat
- a) csak a szennyvíz közcsonna hálózattal együtt építhető,
  - b) fogyasztói csatlakozás nem helyezhető üzembe a szennyvíz közcsonna hálózatra való csatlakozás üzembe helyezését megelőzően.
- (3) Közterületen, új vízhálózat építésénél, rekonstrukciójánál:
- a) dn 100-as átmérőnél kisebb keresztmetszetű vezetékét,
  - b) azbesztcement anyagú csővezetékét építeni nem szabad.

### Szennyvízelvezetés

- 18.§ (1) Elválasztott rendszerű szennyvízelvezetést kell kiépíteni, új szennyvízelvezető hálózat csak nyomott-rendszerű hálózatként építhető.
- (2) A talajmechanikai adottságok miatt, valamint a talaj, talajvíz és a felszíni, a felszín alatti vizek védelme érdekében a szennyvíz és a tisztított szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása, talajvízbe, állóvízbe való bevezetése a település közigazgatási területén tilos.
- (3) Meglevő belterületi, beépítésre szánt, még csatornázatlan területeken:
- a) ha a napi keletkező szennyvíz az 5 m<sup>3</sup>-t mennyiséget nem haladja meg, a szennyvízcsatorna hálózat kiépítéséig szigorúan átmeneti jelleggel, vízzáróan kivitelezett zárt szennyvíztároló medence alkalmazható. A közcsonna hálózat kiépítését követően, a közcsonnára csatlakozást ki kell építeni.
  - b) ha a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja az 5 m<sup>3</sup> mennyiséget jelen § (4) b) bekezdésében leírtakat kell teljesíteni.
- (4) Beépítésre nem szánt területen elhelyezhető építményben keletkező szennyvizeket ha:
- a) a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az 5 m<sup>3</sup>-t és a rendelkezésre álló közcsonna hálózat nem közelíti meg a területet 100 m távolságon belül:
    - aa) a szennyvizeket egyedi házi közműpótlóként vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni,
      1. az összegyűjtött szennyvizet a kijelölt leürítő helyre kell szállíttatni,
      2. a közműpótló medence használata csak akkor alkalmazható, ha a telek állandó megközelíthetőségére a megfelelő (paraméterű és kiépítettségű) közhálózati útkapcsolat biztosított.
    - ab) a keletkező szennyvizek tisztítására egyedi, házi szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható:
      1. ha a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni élővíz befogadás megoldható (felszín alatti tisztított vízhelyezés tilos),
      2. ha az egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint illetékes szakhatóságok hozzájárulnak,
      3. ha a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken,
      4. ha a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot lehet elérni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz.

- b) a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja az 5 m<sup>3</sup>-t, és a közcsontra hálózat nem közelíti meg a területet 200 m távolságon belül:
- ba) a keletkező szennyvizek tisztítására helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható:
1. ha a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni élővíz befogadó rendelkezésre áll (felszín alatti tisztított vízelhelyezés tilos),
  2. ha az egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint illetékes szakhatóságok hozzájárulnak,
  3. ha a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken,
  4. ha a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási határfokot lehet elérni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz.
  5. ha kisberendezés telepítésének bármelyik feltétele nem biztosítható, építeni csak közcsontra csatlakozás kiépítésének megoldásával lehet.
- (5) Vákuumgépház, szennyvízáttemelő műtárgy védőtávolság igénye:
- a) hatóság által egyedileg megállapított és rögzített mérettel,
  - b) előzetes megállapítás nélkül:
    - ba) búzzáron és zajvédelemmel kivitelezett műtárgy esetén 20 m
    - bb) búzzár vagy zajvédelem nélküli műtárgy esetén 150 m.
  - c) Szennyvízáttemelő műtárgy védőtávolságán belül lakó-, üdülő és rekreációs célú, vegyes, gazdasági (a környezetére jelentős hatást gyakorló ipar kivételével) épület nem létesíthető.

### **Felszíni vízrendezés, csapadékvíz elvezetés**

**19.§ (1)** A csapadékvíz elvezetésére elválasztott rendszerű vízelvezetést kell kiépíteni, a csapadékvíz a szennyvízcsontra hálózatba nem vezethető.

(2) A csapadékvíz (nyílt árokrendszerrel, illetve zárt csapadékcsontrával összegyűjtve) élővízbe történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárgy (szénhidrogén szennyezési veszély esetén olajfogó műtárgy) elhelyezése kötelező.

(3) Ha a csapadékvíz szállító hálózat, vagy a befogadó a többlet vizeket elvezetni nem tudja, akkor telken belül kell a többlet csapadékvizek visszatartását (telken belüli elszikkasztását) megoldani.

**20.§ (1)** A 20 vagy annál több gépkocsit befogadó parkolókat kiemelt szegéllyel kell kivitelezni, és vízzáró burkolattal ellátni.

(2) A parkoló felületekről és a szénhidrogén szennyezésnek kitétt gazdasági területek belső útjairól összegyűlő csapadékvíz csak olajfogó műtárgyon keresztül vezethető be a közcsontrába.

(3) A nyílt árkos vízelvezető hálózat feletti kocsibehajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják, ezért az áteresztő méretét úgy kell meghatározni, hogy

- a) az víz-visszaduzzasztást ne okozzon, és
- b) a vízszállítás akadálymentes legyen.

### **Villamosenergia ellátás**

**21.§ (1)** Belterületen és külterület beépítésre szánt területén üzemelő föld feletti elosztóhálózat rekonstrukciója során, figyelembe véve az egyes földfeletti bekötésű ingatlanok átkötési igényét is, helyi értékvédelmi területen a hálózatépítés csak földalatti elhelyezéssel kivitelezhető.

(2) Külterületi beépítésre nem szánt területen – erdőterület kivételével – egy oldali közös oszlopsoron kell a villamosenergia szolgáltatást nyújtó és a vezetékes hírközlési hálózatokat elhelyezni, amelyre egyben a felmerülő közvilágítási igény esetén, a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetők.

(3) Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.

(4) Erdőterületen föld feletti hálózatépítés csak akkor lehetséges, ha az nem igényel erdőirtást. Ha föld feletti hálózat kiépítése miatt erdőirtás válik szükségessé, akkor a hálózatot fakivágás nélkül, úthálózat mentén, földalatti telepítéssel lehet építeni.

(5) Új épület építése esetén új villamosenergia ingatlan-bekötést beépítésre szánt területen csak földalatti csatlakozás kiépítésével szabad kivitelezni még akkor is, ha a közhálózat oszlopsoron halad.

### Vezetékes elektronikus hírközlés

22.§ (1) A belterületen, beépítésre szánt új fejlesztési területeken, ahol a villamosenergia ellátásra vonatkozóan a hálózatok földalatti elhelyezése javasolt, ott az elektronikus hírközlési hálózatokat is földalatti elhelyezéssel kell építeni.

(2) Belterület már beépített területén, valamint külterület beépítésre szánt területén, ahol a meglévő gyenge és erősáramú hálózatok föld feletti vezetéseik, új elektronikus hírközlési hálózatokat a meglévő oszlopsorra, illetve közös tartóoszlopokra kell fektetni. Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.

(3) Beépítésre nem szánt területen új elektronikus hírközlési hálózatokat föld feletti fektetéssel is kivitelezhető

a) ha egyéb föld feletti hálózat nincs kiépítve, akkor önálló oszlopsor létesíthető,

b) ha a villamosenergia elosztási, vagy közvilágítási, vagy egyéb hírközlési szabadvezetékek már földfeletti fektetéssel haladnak, akkor annak oszlopsorára kell fektetni. Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.

### Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

23.§ (1) Vezeték nélküli szolgáltatás létesítményei belterületen, beépítésre szánt területen az alábbiak szerint lehet:

a) lakóépületre, rekreációs célú és üdülő épületre építési engedélyköteles antenna nem telepíthető,

b) a gazdasági területek kivételével, antennát önálló tartószerkezeten létesíteni nem lehet, az csak meglévő építményre telepíthető,

c) silók, tornyok, villamosenergia ellátást szolgáló tartóoszlopok, kémények szerkezetéhez illeszkedően elhelyezhető,

d) az adott övezetekben - kivéve a gazdasági építési övezeteket - az épületmagasság kétszeresénél, de az épület gerincét legfeljebb 6 m-nél jobban meghaladó antennatartó szerkezetű hírközlési létesítmény nem helyezhető el,

e) a b)-d) pont szerint létesíthető antennáknak a gyermekintézmények telekhatárától mért távolsága nem lehet kevesebb 100 m-nél.

(2) Új antenna telepítésénél 300 m-es körzethen már meglévő önálló antennatartó előfordulása esetén, közös tartószerkezetre lehet csak elhelyezni.

(3) Beépítésre nem szánt területen új antennák csak multifunkcionális kialakítású tartószerkezetre telepíthetők.

## V. Fejezet

### AZ ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI

#### 14. Általános előírások

24.§ (1) Új beépítés, új épület a vonatkozó jogszabály előírásai szerint meghatározott építési helyen, illetve kialakult beépítéshez, kialakult beépítésű utcaszakaszon, a csatlakozó beépítés - új, vagy a meglévő bontását követően épülő épület - esetén a kialakult állapothoz illeszkedő előkertnek megfelelően meghatározott építési helyen helyezhető el.

(2) A terepszint alatti beépítés építési helye megegyezik a felszíni építési hellyel.

(3) Az SZT-n a vonatkozó jogszabály alapján belvízjárta területként lehatárolt területeken az épületek padlószintjét a becsült maximális talajvízszint felett kell meghatározni a beépítést megelőzően készíthető részletes geotechnikai jelentés alapján.

25.§ (1) A lakó és különleges rekreációs építési övezetekben az épületeken kizárólag a magastető alkalmazható. A magastető hajlásszöge 25-45 fok között választható meg, a szomszédos beépítéshez igazodva. 6 m-nél kisebb épületmagasság esetén a tető maximális gerincmagassága az épületmagasság értéke + 5 m, 6 méternél nagyobb épületmagasság esetén az épületmagasság értéke + 6 m. Nem



lakóépületen a magastető hajlásszöge 15–45 fok között választható meg, a szomszédos beépítéshez igazodva.

(2) A területen 2 m<sup>2</sup>-nél nagyobb reklám elhelyezésére alkalmas reklámhordozó építmény nem helyezhető el.

(3) Épületen reklám legfeljebb 2 m<sup>2</sup>-en helyezhető el, kivéve a saját funkciójával összefüggő reklámfelületet, amely az épület homlokzati rendszeréhez igazodva, legfeljebb az adott homlokzati felületnek 20%-a lehet.

(4) Lakókocsi és üdülősátor Vt építési övezetben és a településszerkezeti jelentőségű utak mentén - bármely építési övezetben - az előkertben nem helyezhető el.

#### **15. A katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményei**

**26.§ (1)** Majosháza területe az alacsony mértékű veszélyeztető hatások és a kockázati mátrix alapján a III. katasztrófavédelmi osztályba tartozik, ennek megfelelően területére a jelen rendeletben veszélyt jelentő területi lehatárolás nem indokolt.

(2) A III. katasztrófavédelmi osztályban sorolást megalapozó kockázati mátrix szerint Majosházán veszélyeztető hatások, melyek hangsúlyozottan tesznek szükségessé megelőző intézkedéseket:

- a) az elemi csapások, természeti eredetű veszélyek közül a belvíz, mely a csapadékvíz-elvezető rendszer fejlesztését, karbantartását, megfelelő állapotának biztosítását igényli a Vízügyi törvény alapján;
- b) a rendkívüli időjárás, mely tekintettel Majosháza egy úton történő megközelíthetőségére, a közutak karbantartása, a veszélyes fasorok karbantartása terén igényel figyelmet.

### **MÁSODIK RÉSZ**

#### **A BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI**

##### *VI. Fejezet*

##### **LAKÓTERÜLETEK**

#### **16. Általános előírások a lakóterületekre**

**27.§ (1)** Lakóterületen az építési helyen belül a tűzvédelmi távolságok betartásával több különálló épület is elhelyezhető.

(2) Az előkert mértéke új kialakítású telektömbben, beleértve a telekújraosztást is, 5 m, amennyiben jelen rendelet másképpen nem rendelkezik, meglévő beépítés esetén a kialakulthoz igazodó.

(3) Oldalhatáron álló beépítés esetén az oldalkert min. 4,5 m, szabadonálló beépítés esetén az oldalkert a megengedett épületmagasság értékének fele, de min. 3,0 m. A hátsókert minimum értéke 6 m, amennyiben a jelen rendelet másképpen nem rendelkezik.

(4) Oldalhatáronálló beépítés esetén az épületet, építményeket a telekhatártól 1 m távolságban kell elhelyezni és épületszerkezet nem nyúlhat át a szomszédos telekre.

(5) Lakótelken a vonatkozó jogszabályokban meghatározott állattartó épületet a telek hátsókertjében lehet elhelyezni. 30 m-nél kisebb telekmélység esetén nem helyezhető el állattartó épület.

(6) Lakótelken nyílt trágyatároló nem helyezhető el.

**28.§ (1)** A jelen előírások, illetve a vonatkozó jogszabály előírásai által meghatározott építési helyen kívül eső meglévő épület, épületrész nem bővíthető, de állagmegóvása megengedett.

(2) Nyeles telek nem alakítható ki.

(3) Meglévő telkek újraosztása esetén, illetve új telektömb kialakításakor a saroktelkek minimális telekszélessége az építési előírásokban meghatározott minimális telekszélesség 5 m-rel megnövelt értéke kell, hogy legyen.

**29.§ (1)** A lakóterületen a melléképítmények közül

- a) építhetők

- aa) közmű-becsatlakozási műtárgy,
  - ab) közműpótló műtárgy,
  - ac) hulladéktartály-tároló,
  - ad) épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekrény,
  - ae) kerti építmény,
  - af) hűsüstölő, jégverem, zöldségverem,
  - ag) állat ól, állatkifutó,
  - ah) trágyatároló, komposztáló,
  - ai) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló,
  - aj) gépkocsi és egyéb tároló, vagy ezek épülete valamint
  - ak) mosókonyha, nyárikonyha épülete, valamint
  - al) felszín alatti folyadék- és gáztároló.
- b) nem építhető az építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

### 17. Kertvárosias lakóterület (Lke)

**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) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
- b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- c) kulturális,
- d) szállás jellegű és
- e) sport
- f) rendeltetést is tartalmazhat.

(3) A kertvárosias lakóterületen legfeljebb 2 lakásos lakóépület helyezhető el, kivéve az Lke-4 építési övezetet, ahol csak 1 lakóegység létesíthető.

**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.

### 18. Falusias lakóterület (Lf)

**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 telkenként egy lakóépület, legfeljebb két lakással helyezhető el.

**33.§ (1)** Az oldalhatáros beépítési módú Lf-2 övezetben 20 m telekszélesség feletti telkeken az oldalhatáron álló beépítésnek megfelelő építési helyen belül az épület a beépíthető északi oldalhatártól 3 m-re is elhelyezhető, de a „fésűs beépítési jelleg” - a telek hosszoldali, általában északi részén, a telekhatárral párhuzamosan, attól általában ereszcsgó távolságra, a főbb melléképületekkel egymás

- mögött egybeépített elhelyezésű lakóépületekből álló beépítés - az építési övezetben is megtartandó.
- (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 közcsatorna hálózat kiépítéséig a 18.§ (3) bekezdése szerint helyezhető el, de ebben az esetben telkenként csak egy lakásos épület létesíthető.

## *VII. Fejezet* **VEGYES TERÜLETEK**

### **19. Településközpont terület (Vt)**

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

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

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

rendeltetésű is tartalmazhat.

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

- a) építhetők
  - aa) közmű-becsatlakozási műtárgy,
  - ab) közműpótló műtárgy,
  - ac) hulladéktartály-tároló,
  - ad) épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekrény,
  - ae) kerti építmény,
  - af) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
  - ag) állat ól, állatkifutó,
  - ah) trágyatároló, komposztáló,
  - ai) gépkocsi és egyéb tároló, vagy ezek épülete valamint
  - aj) mosókonyha, nyárikonyha épülete, valamint
  - ak) felszín alatti folyadék- és gáztároló.

b) nem építhető

- ba) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló
- bb) 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 4,5 m-ig csökkenthető.

(3) A területnek az 51-es számú főúttól keletre fekvő részén kijelölt Vt jelű építési övezetekben a hátsókert mérete a tavak felső partélétől minimum 13 m.

(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.

## *VIII. Fejezet* **GAZDASÁGI TERÜLETEK**

### **20. Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz)**

- 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 határától 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.

### **21. Ipari terület (Gip, Gipe)**

- 37.§** (1) Az ipari terület olyan gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.
- (2) Az ipari terület lehet:
- a) a környezetre jelentős hatást gyakorló terület;
  - b) egyéb terület.
- (3) A Gip jelű, a környezetre jelentős hatást gyakorló ipari terület a különlegesen veszélyes (pl. tűz-, robbanás-, fertőzőveszélyes), bűzös vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységhez szükséges építmények elhelyezésére szolgál.
- (4) A Gipe, egyéb ipari terület elsősorban az ipari, az energiaszolgáltató és a településgazdálkodás építményei elhelyezésére szolgál.
- (5) A Gip jelű környezetre jelentős hatást gyakorló iparterületen lakás nem helyezhető el. A Gipe jelű egyéb ipari gazdasági területen a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások helyezhetők el, önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el.

- 38.§** (1) A Gip-3 és Gipe jelű építési övezetekben az előírt legnagyobb megengedett épületmagasságok nem vonatkoznak a technológiai jellegű építményekre, műtárgyakra és a sajátos építmény fajtákra.
- (2) Az ipari területek beépítése során a telkek oldal- és hátsókerterében az SZT-n megjelölt területsávban háromszintes - fa és cserjeszinttel is rendelkező - zöldfelületet kell létesíteni.
- (3) Az ipari területen a 2. mellékletben területileg lehatárolt építési övezetekben az 1. melléklet 5. pontja szerinti határértékeket kell alkalmazni.
- (4) Az építési övezet építési telkeit teljes közművesítéssel kell ellátni.

## *IX. Fejezet* **KÜLÖNLEGES TERÜLETEK**

### **22. Különleges beépítésre szánt területek (K jelű területek: K-Sp, K-K, K-T, K-Re)**

- 39.§** (1) A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek.
- (2) A különleges beépítésre szánt területek építési övezetei:
- a) a K-Sp jelű különleges sportolási és rekreációs célú sportterület, ahol a sportolással, vízi sporttal kapcsolatos épületek és az azokhoz szükséges kiszolgáló szociális és szolgáltató, vendéglátási, kereskedelmi létesítmények, illetve telkenként legfeljebb egy szolgálati lakás helyezhető el.

- b) a **K-K** jelű különleges kikötő terület, ahol a kikötői funkcióhoz kapcsolódó létesítmények és azt kiszolgáló kereskedelmi, vendéglátó építmények és szolgálati lakás helyezhetők el.
  - c) a **K-T** jelű különleges temető terület, ahol csak a temető üzemeltetésével kapcsolatos és egyházi létesítmények helyezhetők el.
  - d) a **K-Re** jelű különleges egyéb, helyi sajátosságot hordozó rekreációs terület, ahol üdüléépületek, lakóépületek, sportépítmények és olyan kereskedelmi, vendéglátási létesítmények helyezhetők el, melyek a terület rendeltetésével összhangban vannak és azt szolgálják.
- (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:**

- a) A temető legfeljebb 2,5 méter magas tömör és növényvel befuttatott kerítéssel határolandó.
- b) A javasolt helyi értékvédelmi területként lehatárolt temető fenntartásáról a tulajdonosnak, vagy fenntartónak folyamatosan gondoskodni kell.
- c) A temetőkert faállományára a zöldterületekre vonatkozó fakivágási és csonkolási szabályok érvényesek.

**41.§ (1)** A **K-Re-1** jelű különleges egyéb, helyi sajátosságot hordozó rekreációs területen 4,5 m beépítési magasságot meg nem haladó, legfeljebb két funkcionális egységet magába foglaló épületek, a **K-Re-2** és **K-Re-3** jelű építési övezetben 6,0 m, illetve 7,5 m beépítési magasságot meg nem haladó épületek helyezhetők el.

(2) A **K-Re** jelű építési övezetekben nem helyezhető el:

- a) közösségi, szórakoztató épület,
- b) állattartó és állattartással kapcsolatos épület, építmény,
- c) gazdasági, ipari létesítmény.

(3) A területeken a melléképítmények közül

- a) építhetők
  - aa) közmű-becsatlakozási műtárgy,
  - ab) közműpótló műtárgy,
  - ac) hulladéktartály-tároló,
  - ad) épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekrény,
  - ae) kerti építmény,
  - af) hűsüstölő, jégverem, zöldségverem,
  - ag) háziállat ólja, háziállat kifutója,
  - ah) komposztáló,
  - ai) gépkocsi és egyéb tároló, vagy ezek épülete valamint
  - aj) mosókonyha, nyárikonyha épülete, valamint
  - ak) felszín alatti folyadék- és gáztároló terepszint alatt fedetten;
- b) nem építhetők
  - ba) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló,
  - bb) trágyatároló.

**42.§ (1)** A **K-Re-1** jelű különleges egyéb, helyi sajátosságot hordozó rekreációs területen a beépítés feltételét képező közút, vagy magánút kialakítása, valamint a közműellátás létesítményeinek azon való elhelyezése nem helyettesíthető a telkekre történő szolgalmi jog bejegyzéssel.

(2) Az építési övezetben lakóházat építeni új telekalakítás esetén legalább 14 m telekszélesség és legalább 500 m<sup>2</sup> teleknagyság, kialakult telekállapot esetén legalább 12 m telekszélesség és legalább 300 m<sup>2</sup> teleknagyság esetén, üdülőházat lakóházzá átminősíteni legalább 10 m telekszélesség és legalább 300 m<sup>2</sup> teleknagyság esetén lehet.

(3) A Ráckevei(Soroksári)–Duna menti vízparti területeken a vízpart mentén minimum 10 m parti sáv biztosítandó a Duna-ág karbantartási munkái, valamint az élővilág védelmében. A parti sávot is magába foglaló parti ingatlan a szakfeladatok közérdekű ellátására figyelemmel használható, hasznosítható.



(4) Az Országos Ökológiai Hálózat magterületébe tartozó, ex lege védett lápterületet érintő ingatlanokon az építési hely határa a kiszolgáló út felőli telekhatártól mérten legfeljebb 20 méter telekmélységig terjed ki, kivéve ha az SZT-n jelölt 10 m széles parti sáv ennél kisebb mélységű építési helyet eredményez. Az ingatlanok fennmaradó részei nem tölthetők fel, és ott a természetes növénytakaró (nádas, gyékényes magas-sásos társulások, illetve a vízborítás) megőrzendő.

43.§ (1) A K-Re-2 és K-Re-3 jelű építési övezetekben a beépítési magasság megengedett legkisebb mértéke, legkisebb épületmagassága 4,0 m.

(2) Az K-Re-2 jelű építési övezet (Tó-park) területén

- a) a tavak felőli - előkertnek minősülő - hátsókert határvonala a tó felső part élétől mért 3 m-es parti (fenntartási) sávtól legalább 3 m,
- b) az ingatlanok beépítését megelőzően, vagy azzal egyidejűleg, a telkek terepszintjét a beépítést megelőzően készítendő részletes geotechnikai jelentésben meghatározott becsült maximális talajvízszintre kell feltölteni az utcai telekhatártól a beépülő építési hely határáig.

## HARMADIK RÉSZ

### BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI

#### X. Fejezet

#### KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK

#### 23. Általános előírások a közlekedési és közműterületekre, az övezetbe nem sorolt közterületekre

44.§ (1) A közlekedés és a közmű elhelyezésére szolgáló terület az országos és a helyi közút, a kerékpárút, a gépjármű várakozóhely (parkoló) - a közterületnek nem minősülő telken megvalósuló kivételével -, a járda és gyalogút (sétány), köztér, mindezek csomópontja, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi építményei, a közúti, a kötöttpályás, a vízi és a légi közlekedés, továbbá a közmű és a hírközlés építményei elhelyezésére szolgál.

(2) A közlekedési területen elhelyezhető épület a közlekedést kiszolgáló, a területet igénybe vevők ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, és szállás, továbbá ezen épületeken belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás rendeltetést tartalmazhat.

(3) Országos közút védőtávolsága külterületen főút esetén a tengelytől mérten 100 m - 100 m, az alacsonyabb rendű országos utak esetén a tengelytől mérten 50 m - 50 m.

(4) A közlekedési területek és védősávjai a közlekedési szakhatóságok és az út kezelőjének hozzájárulásával használható fel.

(5) A közút felett, továbbá a közút lakott területen kívüli szakasza mellett a védősávon belül reklámtáblát, reklámhordozót és egyéb reklámcélú berendezést elhelyezni, csak a közterület tulajdonosának, kezelőjének hozzájárulásával lehet.

(6) Az 51-es sz. főút - jövőbeni négy-sávosra történő szélesítésének biztosítása érdekében - a szelvényezés szerinti bal oldalán 60 méteren belül építményt, 40 méteren belül kerítést, a szelvényezés szerinti jobb oldalon 50 méteren belül építményt, 30 méteren belül kerítést elhelyezni nem lehet.

45.§ (1) Az újonnan létesített belterületi közterületeken földkábeles közvilágítást kell kiépíteni és utcai fasort kell telepíteni a legalább 12 m szabályozási szélességű utcákban.

(2) Az SZT-n Kö-p jelű területen jelentős kapacitású közhasznú parkolót lehet létesíteni. A létesítmény elhelyezésének feltételei a következők:

- a) a kialakítható legkisebb telekméret 1500 m<sup>2</sup>;
- b) a parkolók területén információs-hely, illemhely és gépjármű- illetve kerékpártárolásával összefüggő épület, építmény elhelyezés megengedett. Az épületek, pavilonok földszintesek, tájba illőek, esztétikus kivitelezésűek legyenek;
- c) a parkolók beépíthetősége legfeljebb 2%;
- d) az épületmagasság legfeljebb 3,5 m lehet;
- e) a parkolókat zöldsáv-osztásokkal, növényzettel tagoltan kell kialakítani előfásított és

- cserjeszintet is tartalmazó zöldfelülettel, a kialakítandó zöldfelület a telek területének min. 30%-a, melyet háromszintes növényállománnyal kell telepíteni;
- f) burkolt felületű parkoló felületéről a csapadékvíz elvezetéséről és tisztításáról gondoskodni kell;
- g) megfelelő méretű hulladéktároló létesítendő, az összegyűlt hulladék rendszeresen elszállítandó.

46.§ (1) Majosháza területén a közutak tervezési osztályba sorolása:

- |   |           |
|---|-----------|
| a) az 51. jelű főút                             | K.IV.A.   |
| b) az 5202 jelű összekötő út                    | K.V.A.    |
| c) az 51108 jelű bekötő út külterületi szakasza | K.V.A.    |
| d) az 51108 jelű bekötő út belterületi szakasza | B.IV.c.B. |
| e) a települési gyűjtő utak                     | B.V.c.B.  |
| f) a kiszolgáló utak                            | B.VI.d.B. |
| g) a mezőgazdasági kiszolgáló utak              | K.VI.     |

(2) A közutak mentén zöldsáv, valamint fasor telepítendő, nagy lombkoronájú fajokból.

(3) A közút műtárgyának minősülő burkolt árokba, csatornába vagy más vízelvező létesítménybe a közút területén kívüli területről származó vizeket bevezetni csak közút kezelőjének hozzájárulásával lehet.

(4) A külterületi, SZT szerint nem szabályozott dülő utak tengelyétől mérten 10 m -10 m távolságon belül épület, építmény nem helyezhető el.

## *XI. Fejezet* **ZÖLDTERÜLETEK**

### **24. Általános előírások a zöldterületekre (Zkp, Zkk)**

47.§ (1) A zöldterület állandóan növényzettel fedett közterület (közpark, közkert), amely a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést és testedzést szolgálja.

(2) A zöldterületen - a Zkp jelű közpark és a Zkk jelű közkert övezetben - elhelyezhető a terület rendeltetésszerű használatához szükséges építmény és vendéglátó rendeltetést tartalmazó épület.

(3) A Zkp övezetben

- a) a megengedett legnagyobb beépítettség 3%;
- b) a legkisebb kialakítandó zöldfelület 75%;
- c) a megengedett legnagyobb beépítési épületmagasság 4,5 m.

(4) A Zkk övezetben

- a) a megengedett legnagyobb beépítettség 2%;
- b) a legkisebb kialakítandó zöldfelület 75%;
- c) a megengedett legnagyobb beépítési épületmagasság 4,5 m.

48.§ (1) Zöldterület létesítése, átalakítása és rekonstrukciója során figyelembe kell venni a meglévő értékes, idős faállományt, melyek védendők és megőrzendők.

(2) Az Árpád utca meghosszabbításaként szabályozott útra kapcsolódó külterületi Zkp övezetben a meglévő faállomány 90%-a megtartásával kell a közparki rendeltetést biztosítani.

(3) Zöldterületen létesítendő parkolóhelyek, közmű létesítmények a meglévő és tervezett zöldfelületi elemeket nem károsíthatják. Amennyiben ez elkerülhetetlen, úgy azok pótlásáról gondoskodni kell.

## *XII. Fejezet* **ERDŐTERÜLETEK**

### **25. Általános előírások az erdőterületekre (Ev, Eg)**

49.§ (1) Az erdőterület erdő céljára szolgáló terület.

(2) Az erdőterület az erdő területfelhasználási célja szerint:

- a) védelmi (Ev);

b) gazdasági (Eg)

lehet.

(3) Az erdőterületen csak olyan erdőgazdasági és egyéb más tevékenység folytatható, amely az erdő rendeltetését nem zavarja.

(4) Az SZT-n az „E” jellel szabályozott az erdő művelésű ágú, illetve az SZT szerint erdősítésre javasolt, jelenleg mezőgazdasági hasznosítású ingatlanok területe. Az erdő művelési ág létrejöttéig a területeken az erdőtelepítés lehetőségét megőrző területhasználat folytatható.

(5) A véderdőterületen tarvágás csak kivételesen indokolt esetben – betegség, viharok stb. - végezhető.

(6) Az erdőterületen kerítés csak erdőgazdálkodási, vadvédelmi vagy természetvédelmi céllal létesíthető.

(7) A erdőterületeken, ha az ingatlan-használat rendszeres emberi tartózkodáshoz kötődik, legalább a villamosenergia-ellátást biztosítani kell, a többi közmű közműpótló berendezéssel is helyettesíthető.

## 26. Védelmi erdő terület (Ev)

50.§ (1) A védelmi rendeltetésű erdőterületek az SZT-n (Ev) jellel jelölt területek, melyek elsődlegesen a természeti környezet és különböző környezeti elemek, valamint a település és egyéb létesítmények védelmére szolgálnak.

(2) Az Ev jelű védelmi erdőben épületet elhelyezni nem lehet, kivéve az alábbi építményeket, amennyiben azok az erdő természeti értékeit és védelmi rendeltetését nem zavarják:

1. a nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik, a külön jogszabályok keretei között,
2. a köztárgyak,
3. a kutatást és az ismeretterjesztést szolgáló műtárgyak,
4. a honvédelmi és katonai, valamint nemzetbiztonsági építmények,
5. a nyilvános illemhelyek, hulladékgyűjtők,
6. a megújuló energiaforrás műtárgya, amely használata során az övezetben az alaprendeltetésnek megfelelő használatot nem korlátozza, vagy attól nem igényel védelmet.

(3) A folyamatos borítottság érdekében csak természetszerű, az erdő többcéltű rendeltetését (természetvédelem, talajvédelem, tájvédelem, turisztikai funkció stb.) figyelembe vevő kíméletes erdőgazdálkodás és természetes módszerű erdőfelújítás végezhető.

## 27. Gazdasági erdő terület (Eg)

51.§ (1) A gazdasági rendeltetésű erdőterületek az SZT-n Eg jellel jelölt területek, amelyeken a gazdálkodás elsődleges célja a fatermelés, valamint egyéb erdei termékek hasznosítása.

(2) Az övezetben a 100,000 m<sup>2</sup>-t (10 ha) meghaladó területnagyságú telken legfeljebb 0,5%-os beépítettséggel, az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el.

(3) A gazdasági erdő területen a 2. mellékletben területileg lehatárolt övezetekben az 1. melléklet 7. pontja szerinti határértékeket kell alkalmazni.

## XIII. Fejezet

### MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

## 28. Általános előírások a mezőgazdasági területekre (Mk, Má)

52.§ (1) A mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattartás és állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmények, valamint az övezeti előírásokban meghatározott feltételek teljesülése esetén lakó funkciót is kielégítő épületek helyezhetők el.

(2) A mezőgazdasági terület:

- a) kertés (Mk)
- b) általános (Má)

mezőgazdasági terület lehet.

(3) A mezőgazdasági területen kizárólag a helyi építészeti hagyományoknak megfelelő, 25-45 fok

közötti hajlásszögű, magastetős, tájba illő épületek, építmények építhetők.

(4) Az új épületek körül takaró fásítást kell létesíteni.

(5) A mezőgazdasági területek között a szélrózsió elleni védelem és a helyi klíma javítása céljából mezővédő erdősávok, fasorok telepítendők. Az utak melletti fasorok, cserjesávok folyamatos ápolásáról, szükség szerinti pótlásukról gondoskodni kell.

(6) A mezőgazdasági területeken, ha az ingatlan-használat rendszeres emberi tartózkodáshoz kötődik, legalább a villamosenergia-ellátást biztosítani kell, a többi közmű közműpótló berendezéssel is helyettesíthető.

### **29. Kertes mezőgazdasági terület övezete (Mk)**

**53.§** (1) Az Mk jelű kertes mezőgazdasági terület a kisüzemi jellegű termelés, illetve a saját ellátást szolgáló és az aktív szabadidő eltöltését biztosító kertészeti tevékenység területe.

(2) A kertes mezőgazdasági területen a kertészeti termelést, termékfeldolgozást és tárolást szolgáló épületek, építmények helyezhetők el. Lakóépület nem létesíthető.

(3) Épületet, építményt létesíteni kizárólag kertészetiileg művelt - minimum 60%-ban megművelt kert, szőlő, gyümölcsös - telekre lehet, szántó, gyeperdő, parlag terület nem építhető be.

(4) Az övezetben az épületeket legalább 5,0 méteres előkerttel és 3,0 méteres oldalkerttel kell elhelyezni.

(5) A kertes mezőgazdasági övezetben a szőlőhegyekre jellemző, az alföldi építészeti hagyományokat figyelembevevő épületek létesíthetők.

(6) A kertes mezőgazdasági területeken a 2. mellékletben területileg lehatárolt övezetekben az 1. melléklet 8. pontja szerinti határértékeket kell alkalmazni.

### **30. Általános mezőgazdasági terület övezete (Má)**

**54.§** (1) Az Má jelű általános mezőgazdasági területre az árutermelésre alkalmas szántó és gyümölcsös területek, illetve az elsődleges természetvédelmi rendeltetésű gyepterületek tartoznak.

(2) Az általános mezőgazdasági területek a felhasználás és az építés feltételeit és módját meghatározó besorolás szerint:

a) általános mezőgazdasági terület, szántó (Má-1),

b) általános mezőgazdasági terület, szántó (Má-2).

(3) Az Má-1 jelű általános mezőgazdasági terület szántóföldi művelésre, ültetvénytelepítésre alkalmas terület, ahol épületek, építmények nem helyezhetők el.

(4) Az Má-2 jelű általános mezőgazdasági terület elsődlegesen nagyüzemi jellegű árutermelésre alkalmas terület, ahol a mezőgazdasági termeléshez kapcsolódóan a növénytermesztés és az azzal kapcsolatos szolgáltatás, terményfeldolgozás, tárolás építményei, valamint 50.000 m<sup>2</sup> telekterület felett lakóépület helyezhető el úgy, hogy az a megengedett beépítettség felét nem haladhatja meg. A különálló lakóépület beépítési magassága legfeljebb 4,5 m lehet.

(5) Az Má-2 jelű övezetben a vonatkozó jogszabály szerint mezőgazdasági birtokközpont kialakítható, amennyiben

a) a mezőgazdasági birtoktest bizonyítottan létezik és legalább 30 ha (300.000 m<sup>2</sup>) összterületű,

b) a birtokközpontként beépíthető telek területe legalább 10.000 m<sup>2</sup>,

c) a birtokközpont beépítésének mértéke legfeljebb 20%,

d) ha a beépítés a szomszédos telkek rendeltetészerű használatát nem korlátozza és a telek közútról megközelíthető,

e) a birtokközpont épületegyüttese körül 15 méter széles, többszintű erdősáv létesül a tájra jellemző, őshonos fajokkal.

(6) A birtokközpont telkén az (1) és a (4) bekezdésben foglaltakon túl a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó szállás jellegű épület, vendéglátó épület elhelyezhető, a létesíthető különálló lakóépület beépítési magassága legfeljebb 7,5 m lehet.

**55.§** (1) Az Má-2 jelű mezőgazdasági területeken az övezetben megengedett épületmagasság értéket a mezőgazdasági tevékenységhez szükséges üzemi építmények (pl. silók) technológiai okokból az igazolhatóan szükséges mértékben meghaladhatják.

(2) Az általános mezőgazdasági területeken a 2. mellékletben területileg lehatárolt övezetekben az 1. melléklet 8. pontja szerinti határértékeket kell alkalmazni.

#### *XIV. Fejezet*

### **VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET**

#### **31. Vízgazdálkodási területek (V)**

**56.§ (1)** A V jelű vízgazdálkodással összefüggő területek:

- a) a folyóvizek medre és parti sávja;
- b) az állóvizek (kavicsbánya tavak) medre és parti sávja.

(2) A V jelű területeken építményt elhelyezni csak a külön jogszabályokban foglaltak szerint lehet.

(3) A vízgazdálkodási területeken kiemelt figyelemmel kell lenni a vizek védelmére.

#### *XV. Fejezet*

### **KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK**

#### **32. Különleges beépítésre nem szánt területek (Kb-Sp, Kb-St, Kb-Ht, Kb-B, Kb-Km)**

**57.§ (1)** A különleges beépítésre nem szánt területbe azok a területek tartoznak, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek.

(2) A különleges beépítésre nem szánt helyi sajátosságot hordozó területek övezetei:

- a) a **Kb-Sp** jelű övezet különleges sportolási és rekreációs célt szolgáló terület;
- b) a **Kb-St** jelű övezet különleges strandolási célt szolgáló terület;
- b) a **Kb-Ht** jelű övezet különleges horgászati célt szolgáló terület;
- c) a **Kb-B** jelű övezet különleges bánya terület;
- d) a **Kb-Km** jelű övezet közművek elhelyezésére szolgáló terület.

**58.§ (1)** A sportolási célú különleges beépítésre nem szánt **Kb-Sp** területeken

a) a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló építmények, sportolással és rekreációs tevékenységgel kapcsolatos és az azokhoz szükséges kiszolgáló szociális és szolgáltatási, illetve vendéglátási épületek helyezhetők el.

b) a hátsókert mérete a tő felső partélétől minimum 5 m.

(2) A strandolási célú különleges beépítésre nem szánt **K-St** jelű területen, a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló építmények, a strandolással, vízi sporttal kapcsolatos épületek és az azokhoz szükséges kiszolgáló szociális és szolgáltatási, vendéglátási létesítmények, illetve telkenként egy szolgálati lakás helyezhető el.

(3) A horgászati célt szolgáló különleges beépítésre nem szánt **Kb-Ht** területeken a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló építmények, a horgászati tevékenységgel kapcsolatos és az azokhoz szükséges kiszolgáló szociális és szolgáltatási, illetve vendéglátási épületek helyezhetők el.

(4) A bányászati célt szolgáló különleges beépítésre nem szánt **Kb-B** területeken kizárólag az ásványvagyon (kavics, homok) kitermeléséhez szükséges építmények, berendezések, valamint a termelést kiszolgáló gazdasági, igazgatási és szociális épületek elhelyezhetők el.

(5) A közművek elhelyezésére szolgáló különleges beépítésre nem szánt **Kb-Km** területeken közműlétesítmények és az azokat szolgáló, vagy a közművek működtetéséhez szükséges építmények helyezhetők el.

**59.§ (1)** A **Kb-B** jelű övezetre vonatkozó további előírások:

- a) Az övezetre a bányászatra vonatkozó törvény és a végrehajtásáról szóló rendeletben foglaltak vonatkoznak.
- b) Az övezetben csak az anyag(kavics)bányászathoz kapcsolódó épületek, építmények helyezhetők el.



- (2) Bányászati tevékenység kizárólag az SZT-n lehatárolt Kb-B jelű különleges bánya területen folytatható. További bányanyitás a közigazgatási területen nem megengedett.
- (3) A kavics kitermelés megkezdéséig a terület mezőgazdasági művelési felhasználású területként hasznosítható.
- (4) A különleges beépítésre nem szánt területeken a 2. mellékletben területileg lehatárolt övezetekben az 1. melléklet 9. pontja szerinti határértékeket kell alkalmazni.
- (5) A különleges beépítésre nem szánt területeken a Kb-Sp, Kb-St övezetekben részleges közművesíthettség biztosítandó a 18.§ (4) bekezdésben foglaltak szerint. A Kb-Ht, a Kb-Km, a Kb-B övezetekben, ha az ingatlan-használat rendszeres emberi tartózkodáshoz kötődik, legalább a villamosenergia-ellátást biztosítani kell, a többi közmű közműpótló berendezéssel is helyettesíthető.

## NEGYEDIK RÉSZ

### ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

- 60.§ (1) E rendelet a jóváhagyását követő 30. nap után, 2015. május 30. napján lép hatályba.
- (2) E rendelet rendelkezéseit a rendelet hatályba lépését követően indult eljárásokban kell alkalmazni.
- (3) E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti
- Majosháza Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 4/2008. (III. 4.) önkormányzati rendelete,
  - A Tó lakópark és környéke tömbjére vonatkozó 4/2009. (V. 29.) Ök. rendelettel jóváhagyott önkormányzati rendelet,
  - A Gyöngykavics 32 Kft. területére és a temető bővítésére vonatkozó 7/2010. (IV. 29.) Ök. rendelettel jóváhagyott önkormányzati rendelet.

  
**Kis Gábor**  
 polgármester




  
**dr. Szilágyi Ákos**  
 jegyző



### ZÁRADÉK:

A rendelet 2015.április 30. napján kihirdetésre került a helyben szokásos módon, a hirdetőtáblára történő kifüggesztéssel.

  
**dr. Szilágyi Ákos**  
 jegyző



**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, épületmagassága	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

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, épületmagassága	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	%	%	%	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, épületmagassága	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	%	%	%	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

SZ - szabadonálló beépítés

5,5\*, 7,5\*, 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 beépítettsége		kialakítandó legkisebb zöldfelületi mértéke		
		területe	szélesség e	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 beépítettsége		kialakítandó legkisebb zöldfelületi mértéke		
		területe	szélesség e	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 beépítettsége		kialakítandó legkisebb zöldfelületi mértéke		
		területe	szélesség e	mértéke	mértéke a terepszint alatt			

		m <sup>2</sup>	m	%	%	%	m	
<b>K-Sp1</b>	SZ	2500	50	20	25	40	10,5	0,6
<b>K-Sp2</b>	SZ	2000	40	20	25	40	5,5	0,4
<b>K-K</b>	SZ	1000	30	30	40	40	7,5	0,9
<b>K-T</b>	SZ	K	K	10	20	40	4,5	0,2
<b>K-Re-1</b>	O	500	14	20	30	60	4,5	0,3
<b>K-Re-2</b>	SZ	400	15	30	40	50	6,0	0,6
<b>K-Re-3</b>	SZ	500	17	30	40	50	7,5	0,6

SZ - szabadonálló beépítés, K – kialakult, O – oldalhatáron álló beépítés

## 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	%	%	%	
<b>Ev</b>	-	-	-	-	-	-	-
<b>Eg</b>	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	szélesség e	mértéke	mértéke a terepszint alatt		
		m <sup>2</sup>	m	%	%	%	
<b>Mk</b>	SZ	1500	14	3,0, de legfeljebb 60 m <sup>2</sup>	2,0	60%-ban megművelt	3,5
<b>Má-1</b>	-	-	-	-	-	-	-
<b>Má-2</b>	SZ	50000 (5 ha)	-	0,5, de a beépített alapterület (a birtokköz-pontot kivéve) legfeljebb 2000 m <sup>2</sup>	0,5	-	4,5*

SZ - szabadonálló beépítés

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 beépítettsége		kialakítandó legkisebb zöldfelületi mértéke	
		területe*	szélesség e	mértéke	mértéke a terepszint alatt		
m	m	%	%	%	m		
<b>Kb-Sp</b>	SZ	5000	24	2	3	50	4,5
<b>Kb-St</b>	SZ	3000	50	5	10	80	
<b>Kb-Ht</b>	SZ	20000	-	2	3	80	4,5
<b>Kb-B</b>	SZ	30000	150	5	10	-	7,5
<b>Kb-Km</b>	SZ	800	16	5	10	30	7,5

SZ - szabadonálló beépítés, \* vízfelülettel együtt

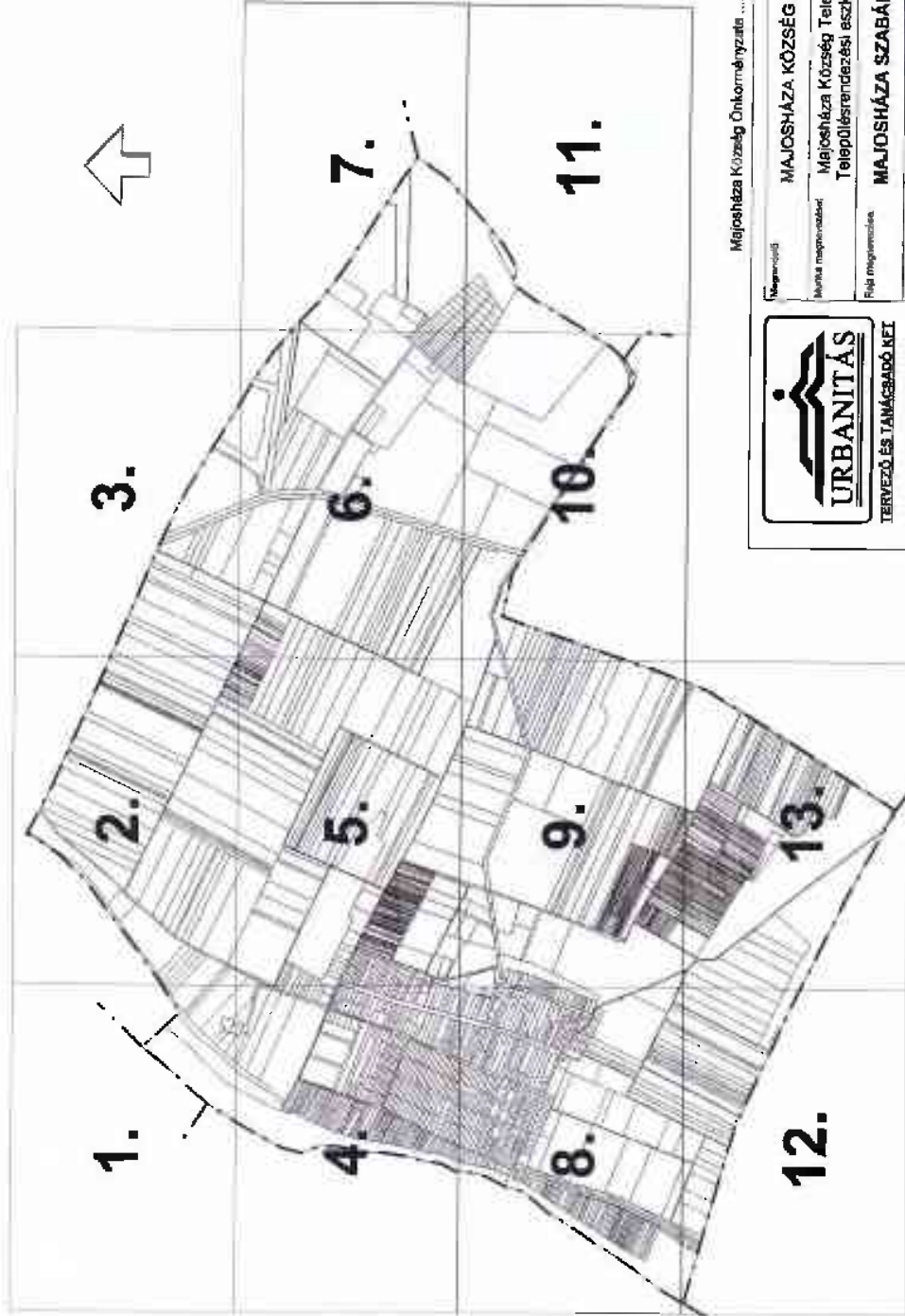


**2. melléklet a 10/2015. (IV. 30.) önkormányzati rendelethez  
Majosháza Szabályozási Terve**


# Majosháza Szabályozási Terve

## Szelvényezés

### M=1:4000



Majosháza Község Önkormányzata ...2014. (...) számú önkormányzati rendelethez  
2. melléklet









**URBANITÁS**  
TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ KFT.  
Székhely: 1111 BUDAPEST,  
STOCZER U. 19. NY.  
TEL/FAX: 466-2010 / 466-4220  
e-mail: urbanitas@urbanitas.hu

Nyomtatás	MAJOSHÁZA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA	Rajzszerű	SZT-01a
Alaprajz	Majosháza Község Településfejlesztési és Településrendezési eszközes felülvizsgálata	Szám	Számjelölés
Rajz megnevezése	MAJOSHÁZA SZABÁLYOZÁSI TERVE	Létszám	M=1:4000
Információk:	Tervezők: Vojnits Csaba Ferenc 771/E 01-0564 Vojnits Csaba Ferenc 771/E 01-0564	Feladó levezető:	Mei: 2014. 10.
		Ügyvezető elnök:	Berényi Mária
			Berényi Mária 771/E 01-0564

A tervezési alaptérkép az állami adatait felhasználva készült.  
A terv az URBANITÁS Kft. szellemi tulajdona, minden jog fenntartva!

## Jelmagyarázat

### A szabályozás alapelemei

	Szabályozási vonal
	Szabályozási szélesség
	Építési övezet, övezet határa
	Építési övezet, övezet jele
	Javasolt telekhatár
	Kötelező megszüntető jel




### A szabályozás másodlagos elemei

#### Egyéb szabályozási elemek








	Kerékpárút
---	------------

#### Védelem, korlátozás, kötelezettség







#### Örökségvédelem






	Régészeti lelőhely határa
	Helyi védelemre javasolt érték
	Helyi értékvédelemre javasolt terület 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
	Helyi jelentőségű természetvédelmi oltalomra javasolt érték
	Térségi jelentőségű tájképvédelmi terület határa

#### 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
	Betvizjárta terület határa
	Országos vízminőség-védelmi terület övezete










#### Közművek korlátozásai

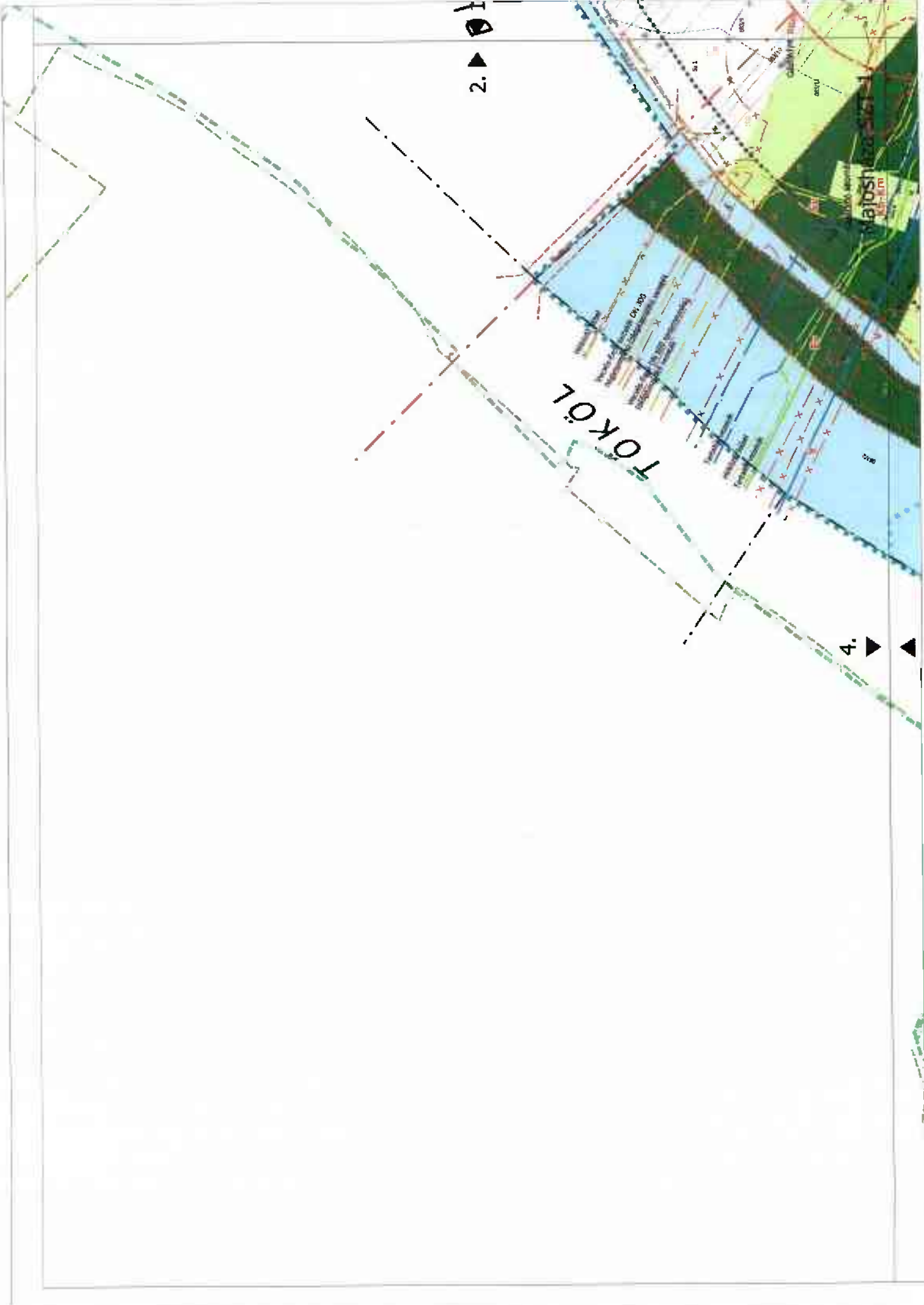
	Vákumgépház, védőtávolsággal
	400kV-os villamosenergia légvezeték, biztonsági övezettel
	220kV-os villamosenergia légvezeték, biztonsági övezettel
	132kV-os villamosenergia légvezeték, biztonsági övezettel
	Nagynyomású földgázvezeték bányatüzemi, hírközlő kábelrel és biztonsági övezettel
	Nagy-középnomású földgázvezeték biztonsági övezettel
	Közelgázvezeték biztonsági övezettel
	Termékvezeték biztonsági övezettel
	Vízűkút
	Víztorony
	Tájfizviszim észlelő kút

#### Sajátos jogintézmények

	Beületési kötelezettség területe
--	----------------------------------

#### Egyéb tájékoztató 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 bémért légtelivétel alapján megrajzolt épület, a beépítési hely és beépítési mód csak tájékoztató
	Rétegvonal magassági értékkel. (A működő és volt bányatavak vízfelületén nem értelmezhető!)





ÖZÜNAVARSANY

Majóshaza SZT-2.





**BUDAPEST**

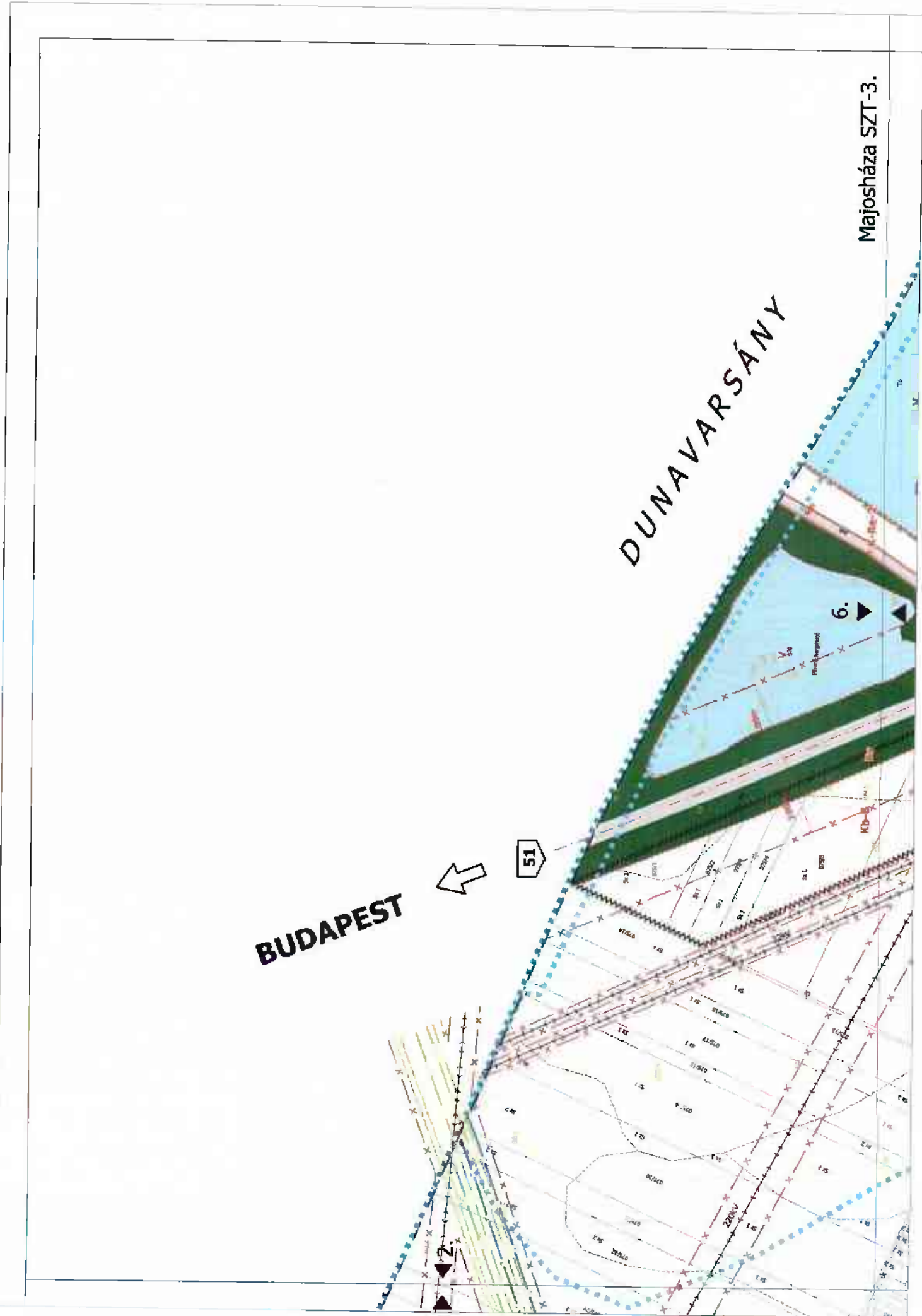


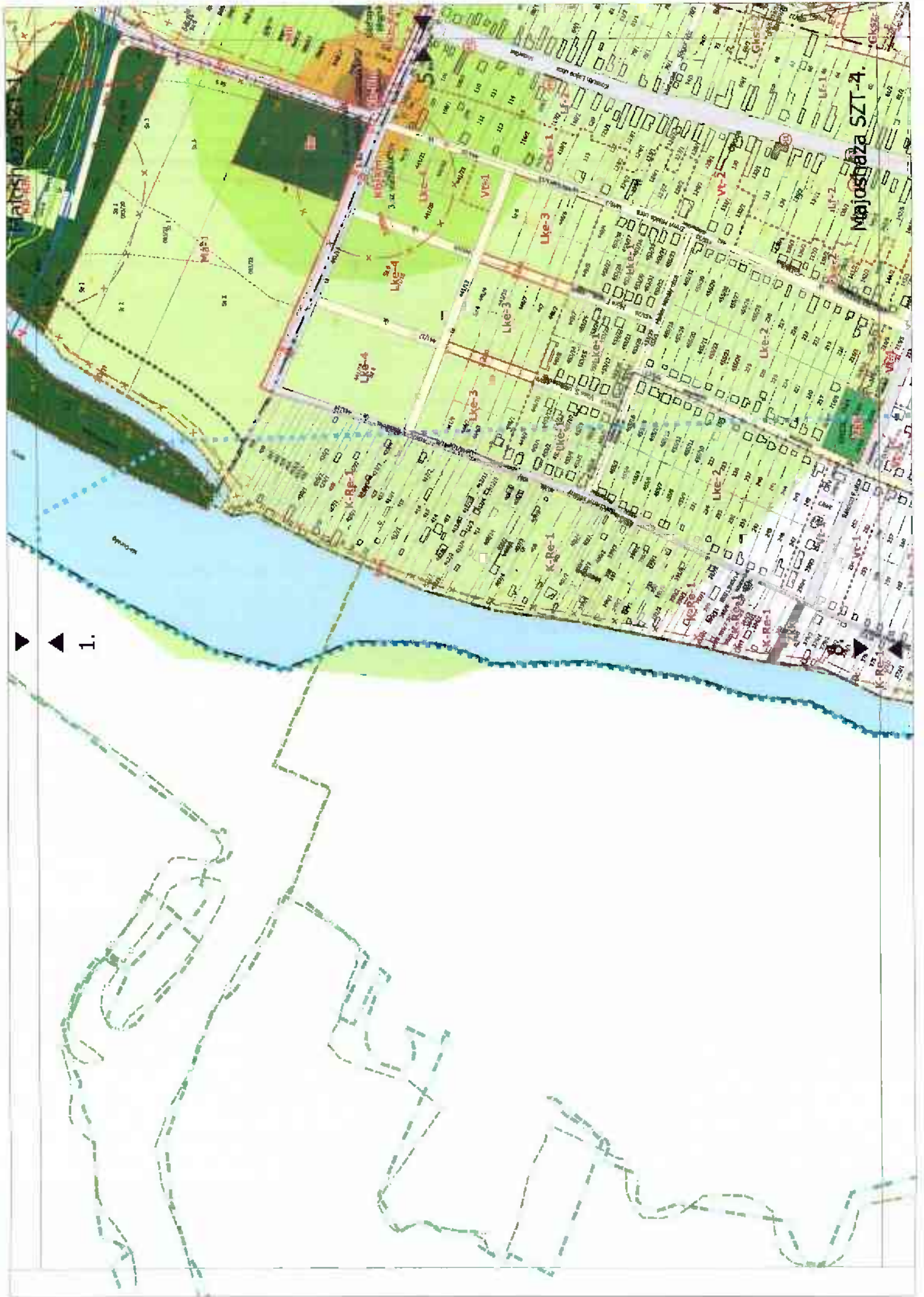
51

**DUNAVARSÁNY**

6.

Majosháza SZT-3.





1.

Majostaja SZT-2

Lke-1

Lke-2

Lke-3

Lke-4

Vke-1

Vke-2

Vke-3

Vke-4





Majosháza SZT-2.

Majosháza SZT-5.

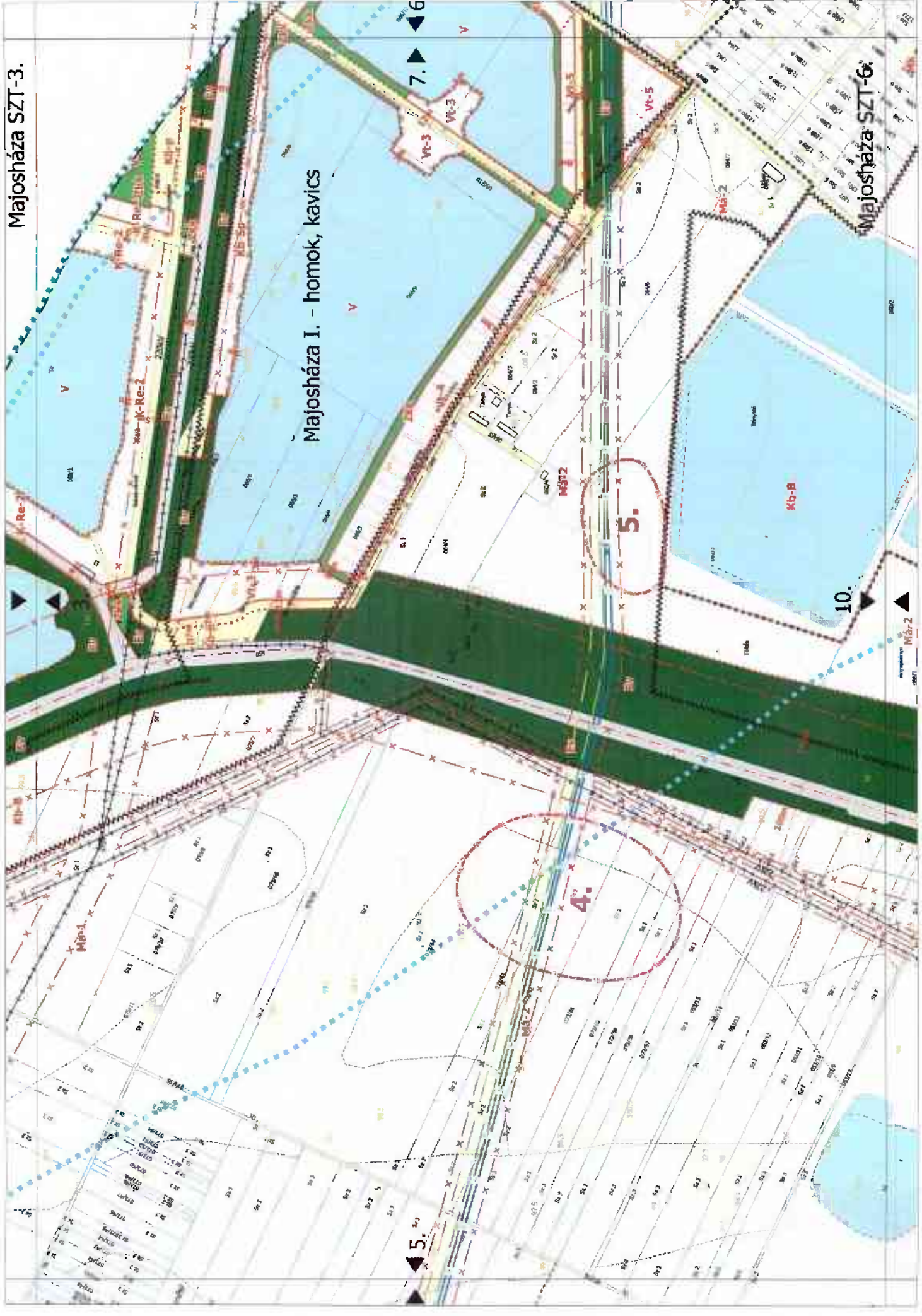
Az OTRT-ben feltüntetett országos jelentőségű főút nyomonvonalterv nem készült

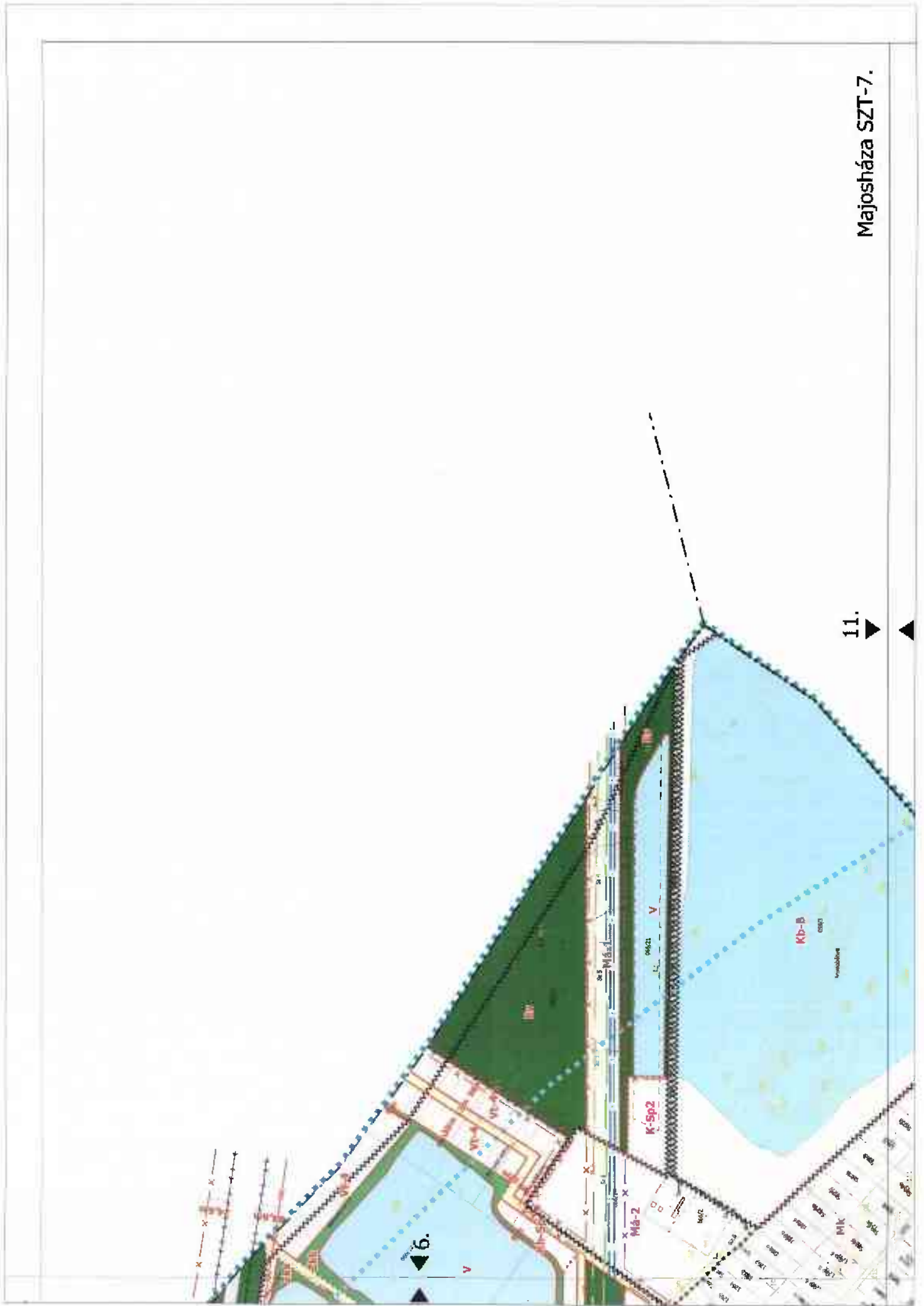


Majosháza SZT-3.

Majosháza I. - homok, kavics

Majosháza SZT-6.





Majosháza SZT-7.





Majosháza SZT-4.

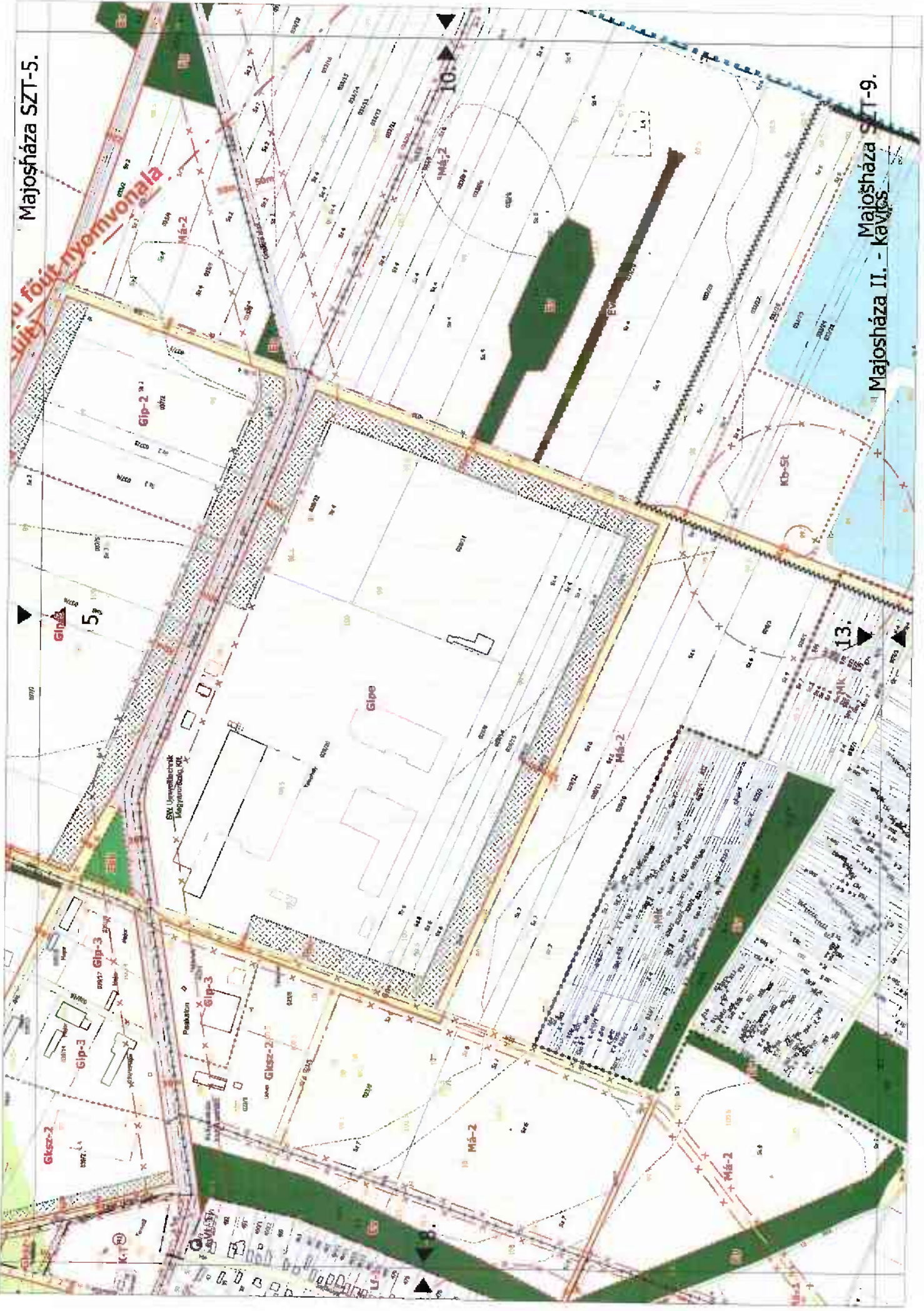
Majosháza SZT-8.

SZIGETCSÉP

12.

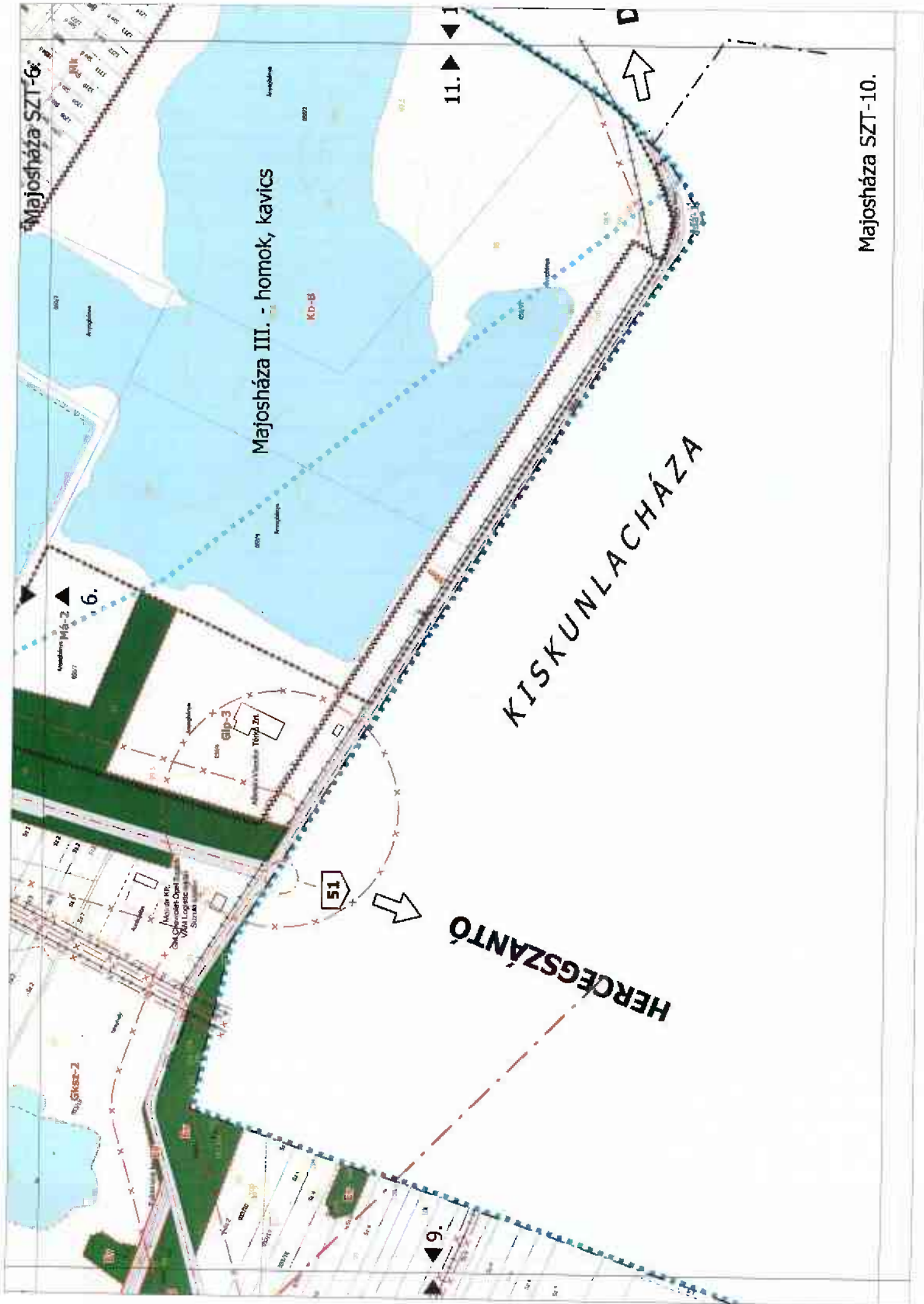


Majosháza SZT-5.



Majosháza SZT-9.

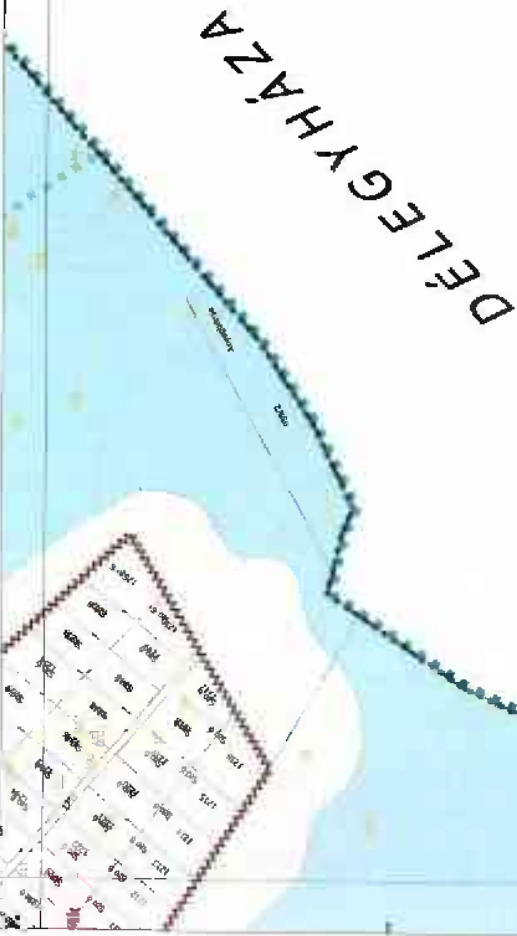
Majosháza II. - kavics



Majosháza SZT-10.

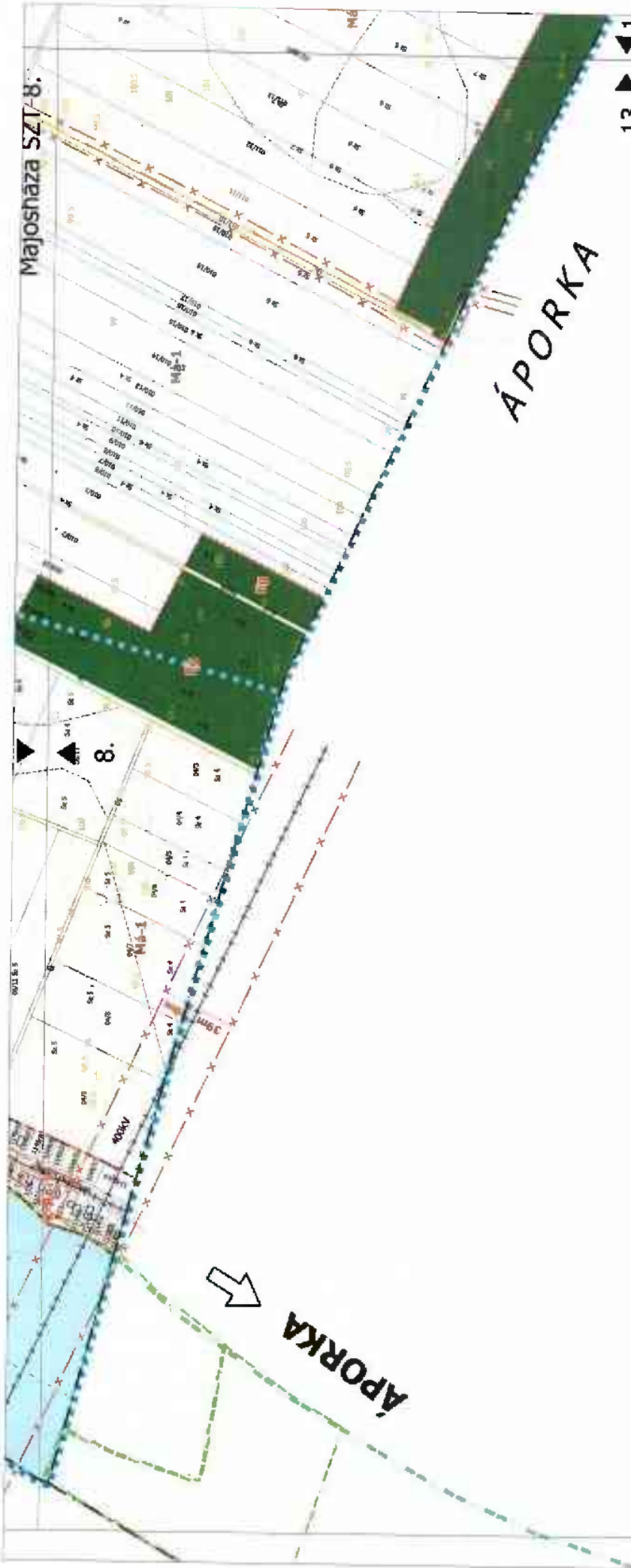


7.



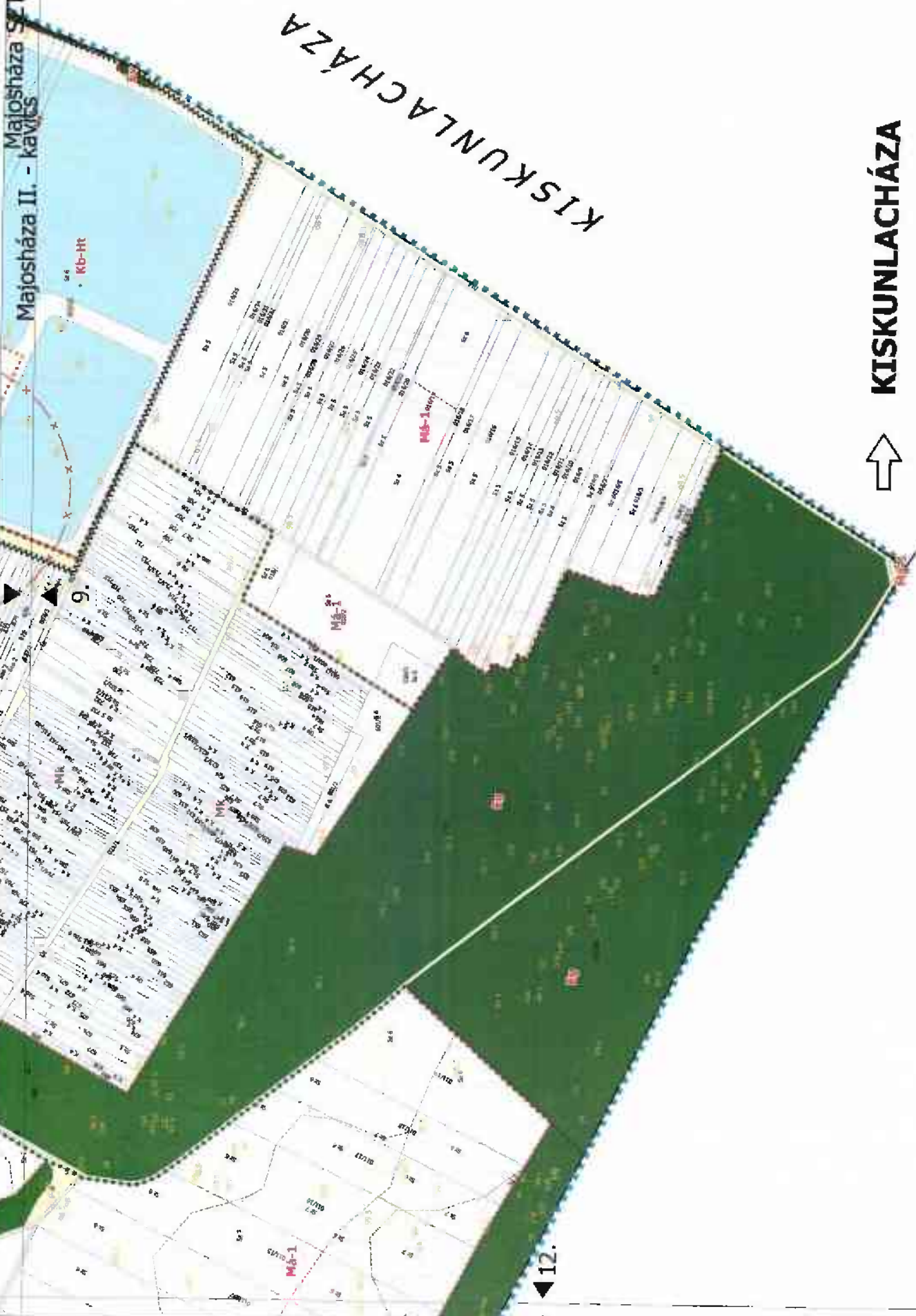
19.

**DÉLEGYHÁZA**



13. ▶ ◀ 1

Majosháza II. - kavics



KISKUNLACHÁZA

↑ KISKUNLACHÁZA

Majosháza SZT-13.

12.

## 1. függelék a 10/2015. (IV. 30.) önkormányzati rendelethez

### Majosháza táji-, természeti értékei és a helyi védelemre javasolt épített értékek, objektumok, területek és természeti értékek

Országos jelentőségű védett területek (a Ráckevei(Soroksári)-Duna területek és ahhoz kapcsolódó területek):

- a) a „Ráckevei Duna-ág” elnevezésű kiemelt jelentőségű természet-megőrzési terület
- b) Natura2000 terület,
- c) Országos ökológiai hálózat, magterület,
- d) Országos ökológiai hálózat, ökológiai folyosó.

Térségi jelentőségű tájképvédelmi területek a vonatkozó jogszabály alapján kijelölve az SZT-n.

#### A helyi védelemre javasolt épített értékek és természeti értékek

01. Kossuth u. 24 hrsz.	H1, Református templom
02. Kossuth u. 25 hrsz. (25/1 hrsz)	H1, Református parókia
03. Kossuth u. 32/1 hrsz.	H1, Községháza
04. Kossuth u. 108/2 hrsz.	H1, Lakóház
05. Kossuth u. 133 hrsz.	H2, Lakóház
06. Kossuth u. 138/1 hrsz.	H1, Lakóház
07. Kossuth u. 169/2 hrsz.	H1, Lakóépület
08. Rákóczi utca 55 hrsz., temető	H1, Kriptá
09. Kossuth u. 149 hrsz.	H2, Művelődési ház
10. Kossuth u. 163/3 hrsz.	H2, Lakóház
11. Kossuth u. 12/2 hrsz.	H3, Gémeskút
12. Kossuth u. 47 hrsz.	H3, Emlékmű
13. Kossuth u. 116/1 hrsz.	H3, Kerítés
14. Kossuth u. 144/1 hrsz.	H3, Kerítés és kapu
15. Kossuth u. 137/1 hrsz.	H3, Tetőforma és kerítés
16. Rákóczi u. 493/3 hrsz.	H3, Hősi emlékmű
17. Petőfi u. 477 hrsz. - 484/1 hrsz.	He, Utcakép
18. Rákóczi u. 55 hrsz.,	He, Temető
19. Rákóczi u. 493/3 hrsz.	Ht, Eperfa tanufa
20. Kossuth u. 47 hrsz.	Ht, Vörösfenyők az emlékmű mellett
21. Kossuth u. 1150 hrsz., sportpálya	Ht, Fasor

#### Jelmagyarázat

H1 Helyi egyedi védelem (az épület egésze)

H2 Helyi egyedi védelem (az épület része, utcai homlokzata)

H3 Helyi egyedi védelem (képzőművészeti alkotás, vagy épülettartozék)

He Helyi területi védelem

Ht Helyi jelentőségű védett természeti érték



2. függelék a 10/2015. (IV. 30.) önkormányzati rendelethez

**Majosháza közigazgatási területén levő nyilvántartott régészeti lelőhelyek**

Nyilvántartott régészeti lelőhelyek:

1. számú nyilvántartott régészeti lelőhely, Váradí dűlő, beleértve a 40467 és a 45833 azonosító számú területeket

Középsőbronzkori temető, őskori, szarmata, Árpád-kori telepnyomok.

Az érintett helyrajzi számok	A jelenlegi földhivatali besorolás	A tervezett övezeti besorolás
083/9, 083/10, 083/11, 083/12	Szántó	Változatlan (MÁI)
083/13, 083/14, 083/19	Szántó	Véderdő (Ev)
84/2, 048/36, 080	Út	Változatlan, út
079/9, 048/37	Szántó	Változatlan (Má)

2. számú nyilvántartott régészeti lelőhely, Váradí dűlő

Őskori és középkori telepnyomok

Az érintett helyrajzi számok	A jelenlegi földhivatali besorolás	A tervezett övezeti besorolás
048/37, 048/38, 048/39	Szántó	Változatlan (Má)

3. számú nyilvántartott régészeti lelőhely, Szalai dűlő

Őskori, szarmata és középkori telepnyomok

Az érintett helyrajzi számok	A jelenlegi földhivatali besorolás	A tervezett övezeti besorolás
079/1, 073/1, 073/3, 073/4, 073/6, 073/5, 050/19, 050/18, 050/17, 050/16, 050/15, 050/14, 050/13	Szántó	Változatlan (Má)
049, 052	Út	Változatlan, út

4. számú nyilvántartott régészeti lelőhely, az 51-es főút nyugati oldalán

Őskori, szarmata és középkori telepnyomok

Az érintett helyrajzi számok	A jelenlegi földhivatali besorolás	A tervezett övezeti besorolás
073/64, 073/63, 073/62, 073/61, 073/60, 073/59, 073/58	Szántó	Változatlan (Má)

5. számú nyilvántartott régészeti lelőhely, Virág-tanya

Őskori és középkori telepnyomok

Az érintett helyrajzi számok	A jelenlegi földhivatali besorolás	A tervezett övezeti besorolás
064/6	Szántó	Változatlan (Má)
062/3	Szántó	Változatlan (Má)

6. számú nyilvántartott régészeti lelőhely, pontosan nem lokalizálható terület

Szabadság TSZ

Későavar temető (irodalmi forrás: MNM Adt. 263.M.IV.: Régészeti füzetek I/II, 51)

### 3. függelék a 10/2015. (IV. 30.) önkormányzati rendelethez

#### Védőterületek és védősávok, korlátozások

##### Műszaki biztonsági (közlekedési- és közmű nyomvonalak) védőövezetek

- az országos közutak védőtávolsága:

az 51. számú főút mentén az út tengelyétől 100 – 100 m

az 51108 jelű út külterületi szakasza és az 52102 jelű út mentén az út tengelyétől mért 50 – 50 m

- közmű védőtávolságok:

- Barátság I. DN 400 kőolajvezeték	13-13 m
- Barátság II. DN 600 kőolajvezeték	18-18 m
- Ercsi-Vecsés DN 600 nagynyomású földgázvezeték	8-8 m, 18-18 m,
- bányaiüzemi hírközlő kábellel és biztonsági övezettel	30-30 m, 35-35 m
- Algyő-Százhalombatta DN300 kőolajvezeték	13-13 m
- Százhalombatta-Szajol DN150 termékvezeték	13-13 m
- Százhalombatta-Szajol DN300 termékvezeték	13-13 m
- Tiszaújváros-Százhalombatta DN200 termékvezeték	13-13 m
- DUFI-Ferihegy DN150	7-7 m
- Majosháza-Taksony nagyközép-nyomású gázvezeték	9-9 m
- Majosháza-Ipari Park nagyközép-nyomású gázvezeték	9-9 m
- Nagy-középnomású földgázvezeték DN 250 KPE	9-9 m
- 400 kv-os nagyfeszültségű távvezeték	39-39 m
- DHE-Soroksár és DHE-Zugló 220 kV	25-25 m
- DUME-DUVA 132 kV	18-18 m
- 220 kV	29-29 m, illetve 24,6 m
- 22 kV-os légvezeték	7-7 m

A hidrológiai védőterületekre, védőidomokra vonatkozó korlátozások: a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízi-létesítmények védelméről szóló 123/1997.(VII.18.) Kormányrendelet 5. számú melléklete - A védőterületek és védőidomok övezeteire vonatkozó korlátozások - szerint.

##### Környezetvédelmi, táj- és természetvédelmi védőterületek és védőtávolságok

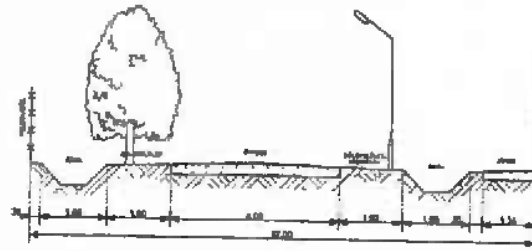
- A táj- és természetvédelmi célú terület (Országos Ökológia Hálózat területei) körül nincs kijelölve egyedi határozattal, és egyéb jogszabállyal megállapított védőterületek

##### Egyéb korlátozó tényezők

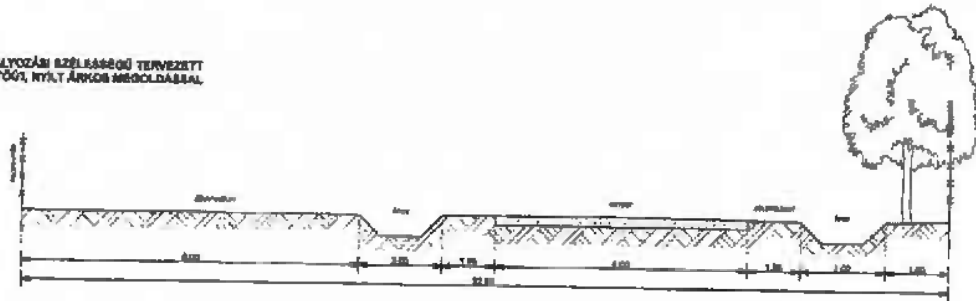
- az RSD mentén 10 m,
- az önkormányzati és társulati kezelésben lévő árkok partéleitől 3-3 m, a már elépített helyeken
- a nyílt árkok karbantartására az egyik oldalon legalább 3 m, a másik oldalon legalább 1 m,
- az önkormányzati és egyéb kezelésben, tulajdonban levő tavak partétől 3 m szélességű karbantartási sáv szabadon hagyandó,
- a vonatkozó jogszabály szerint 200 m-es korlátozás a közigazgatási határ mentén az új beépítésre szánt terület kijelölésre vonatkozóan
- a vonatkozó jogszabály szerinti térségi jelentőségű tájképvédelmi terület a Domaribasziget, illetve a holtághoz keleten csatlakozó 50 m-es területsáv, beleértve a Domaribasziget Dunavarsány közigazgatási területével érintkező részét is.
- a vonatkozó jogszabály szerinti térségi jelentőségű tájképvédelmi terület az 51. számú főúttól keletre fekvő külterületen az Mk, mezőgazdasági kiskertes és Kb-B különleges beépítésre nem szánt bányaterületeket területei;
- a vonatkozó jogszabály szerinti térségi jelentőségű tájképvédelmi terület a belterületől délkeletre levő erdőterületek és azokhoz északon csatlakozó mezőgazdasági kiskertek területe.

4. függelék a 10/2015. (IV. 30.) önkormányzati rendelethez  
Mintakeresztmetszvények

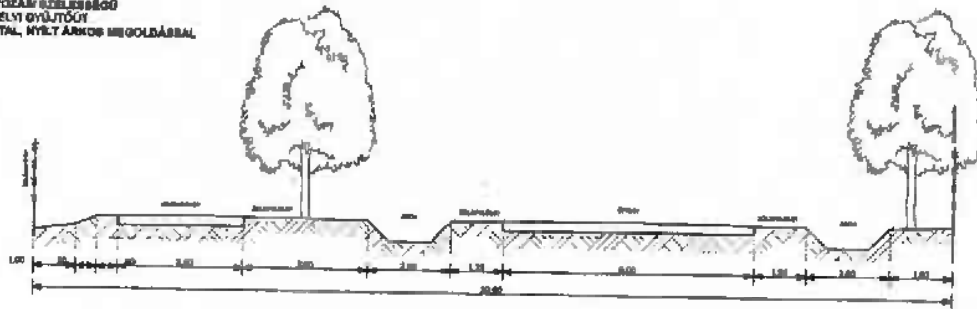
① 12 M SZABÁLYOZÁSI SZÉLESSÉGŰ TERVEZETT LAKÓÚT NYÍLT ÁRKOS MEGOLDÁSSAL



② 22 M SZABÁLYOZÁSI SZÉLESSÉGŰ TERVEZETT HELYI GYŰJTŐÚT NYÍLT ÁRKOS MEGOLDÁSSAL



③-④ 22 M SZABÁLYOZÁSI SZÉLESSÉGŰ TERVEZETT HELYI GYŰJTŐÚT KERÉKPÁRÚTVAL NYÍLT ÁRKOS MEGOLDÁSSAL



⑤ 12 M SZABÁLYOZÁSI SZÉLESSÉGŰ TERVEZETT LAKÓÚT NYÍLT ÁRKOS MEGOLDÁSSAL (TÓ LAKÓPARK MELLETT)

