



ELŐTERJESZTÉS

Majosháza Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2025. július 24-ei rendkívüli, nyílt ülésére

Hiv. szám: MJH/210/2025.

Tárgy: Javaslat a Majosháza Község hatályos Településszerkezeti tervének és Helyi Építési Szabályzatának, valamint Szabályozási tervének módosításáról, több részterület vonatkozásában

Tisztelt Képviselő-testület!

Tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet arról, hogy elkészült Majosháza Község hatályos településrendezési eszközeit módosító tervdokumentáció, mely eljárás a 31/2025. (II. 25.) és 47/2025. (III. 25.) számú Képviselő-testületi határozattal támogatott módosítások kapcsán indult.

A tervdokumentáció az előzetes módosítási szándékok alapján készült el, melynek partnerségi egyeztetési szakasza lefolytatásra került. Ennek keretében a tervdokumentáció a veszélyhelyzet ideje alatt egyes szervezetek működésére vonatkozó, továbbá egyes közigazgatási eljárási szabályok megállapításáról szóló 146/2023. (IV. 27.) Korm. rendelet 2. §-a alapján elektronikus úton került egyeztetésre egyrészt Majosháza Község hivatalos honlapján, másrészt a magasabb szintű jogszabályoknak megfelelően az Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszerben (E-TÉR-ben). A véleményezési határidő leteltéig sem az E-TÉR-ben, sem egyéb online formában, sem személyesen nem érkezett a tervezettel kapcsolatban partneri észrevétel. A fentiek alapján a partnerségi egyeztetési szakasz lezárásra került.

Ezt követően az állami főépítési hatáskörben eljáró kormányhivatal szervezésében megtartásra került az egyeztető tárgyalás is, melynek eredményeként a tervezett módosítás megkapta a PE/AF/00267-19/2025. ügyiratszámú záró szakmai véleményt, mely alapján a tervezett módosítás jóváhagyható. A hivatalos iratok az előterjesztéshez csatolásra kerültek.

A fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a TSZT és HÉSZ/SZT módosítását elfogadni szíveskedjen.

A rendelet megalkotása minősített többséget igényel.

Határozati javaslat:

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 és a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban újTrk.) eljárási rendje szerint – Majosháza Község Településszerkezeti tervét az alábbiak szerint módosítja:

- a) A Képviselő-testület úgy dönt, hogy az 58/2015. (IV. 29.) számú határozatával elfogadott Majosháza Község Településszerkezeti Tervének „Településszerkezeti tervének leírása” érintett részeit a jelen határozat meghozatalát segítő előterjesztés 1. számú melléklete szerint módosítja.
- b) A Képviselő-testület úgy dönt, hogy az 58/2015. (IV. 29.) számú határozatával elfogadott Majosháza Község Településszerkezeti Tervének „Településszerkezeti tervlapját” a jelen határozat meghozatalát segítő előterjesztés 2. számú melléklete szerint, a „Módosítással érintett területek” lehatárolásával érintett területek vonatkozásában módosítja,
- c) Jelen határozat meghozatalát segítő előterjesztés mellékletei az elfogadásukat követő napon lépnek hatályba.
- d) A hatálybalépéssel egyidejűleg hatályát veszti a Képviselő-testület 58/2015. (IV. 29.) számú határozatával jóváhagyott Településszerkezeti Tervének jelen határozat meghozatalát segítő előterjesztés mellékletei által érintett részei.
- e) A hatálybalépést 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.
- f) A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, hogy a képviselő-testületi döntést követően gondoskodjon Majosháza Község Településszerkezeti terve módosításának közzétételéről az újTrk. 72. §-a szerint.

Határidő: azonnal

Felelős: Polgármester

A határozati javaslat elfogadása egyszerű többséget igényel.

Az előterjesztést tárgyalta: Pénzügyi, Fejlesztési és Ügyrendi Bizottság

Az előterjesztést készítette: Vojnits Csaba Ferenc főépítész

- Mellékletek:**
1. számú melléklet: Szerkezeti terv leírása
 2. számú melléklet: TSZT tervlap
 3. számú melléklet: Állami főépítési vélemény
 4. számú melléklet: HÉSZ módosítás és mellékletei

Majosháza, 2025. július 21.



Az előterjesztés törvényes:


dr. Szilágyi Akos
jegyző



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:

<i>Területi mérleg</i>	
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. számú melléklet az előterjesztéshez

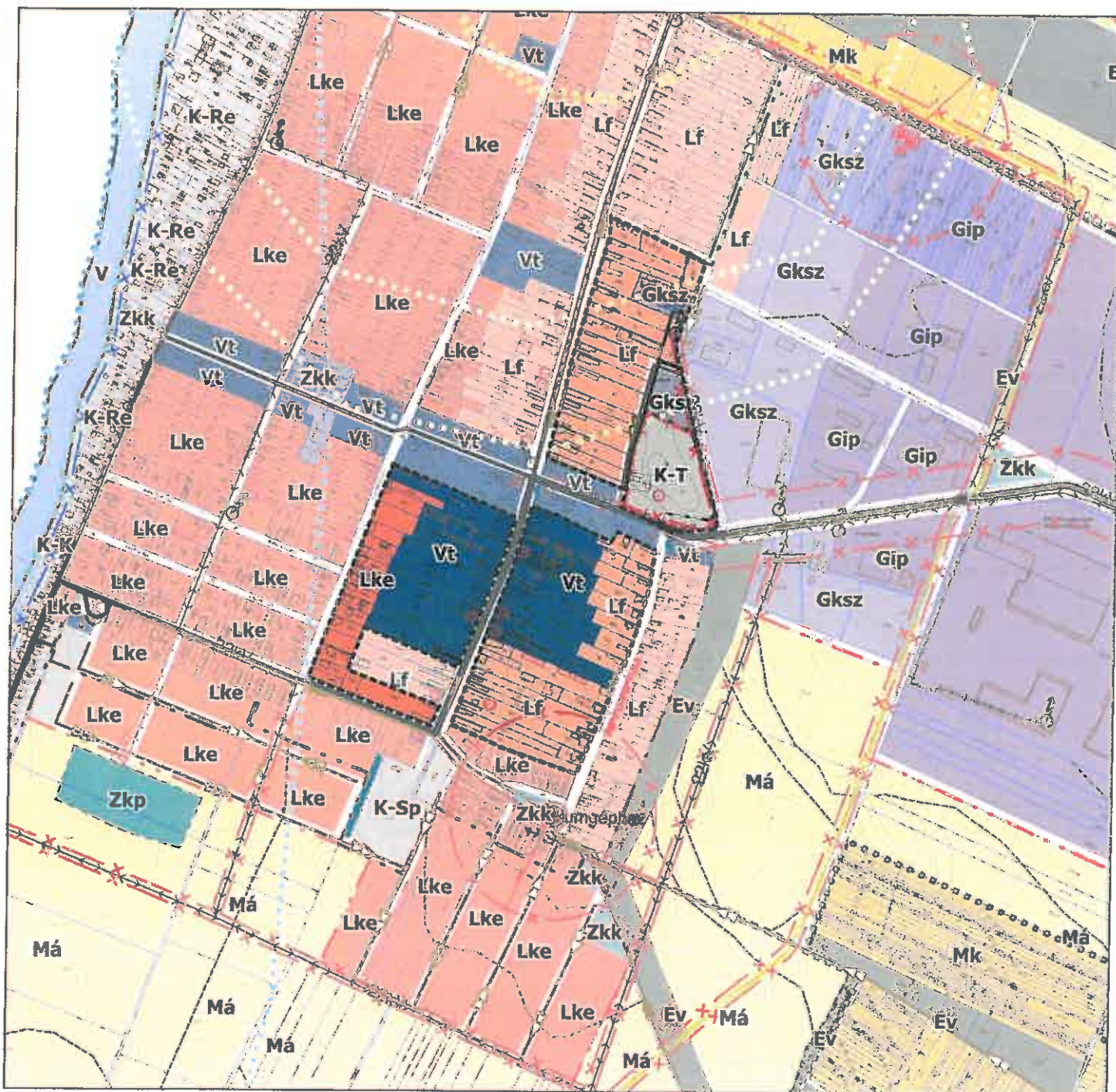
2. melléklet a .../2025. (...) sz. Képviselő-testületi határozathoz

MAJOSHÁZA KÖZSÉG TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE



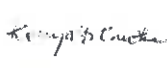

MÓDOSÍTÁS

M = 1 : 8.000

MAJOSHÁZA KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEINEK ESETI MÓDOSÍTÁSA



 Módosítással érintett terület határa

 URBANOVUS TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ KFT. 1201 Bp., Vörösmarty u. B. fsz. 16. +36-30-354-8428 urbanovus@urbanovus.hu	Megrendelő: Majosháza Község Önkormányzata	Észelvényszám:
	Munka megnevezése: Településrendezési tervek eseti módosítása	Lépték: 1:8000
Rajz megnevezése: SZERKEZETI TERV	Kelt: 2025. május	
Tervezők: Czene Éva 77/1 32-0160 	Komjáti Emőke Csilla 	
Készült az állami alapadatok felhasználásával.		



PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/AF/00267-19/2025.

Tárgy: Majosháza településrendezési eszközeinek
módosítása egyszerűsített eljárás keretében
záró szakmai vélemény

E-TÉR azonosító: 27146

Melléklet: jegyzőkönyv, jelenléti ív

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Zsiros Viktor polgármester részére

Majosháza Község Önkormányzata

Majosháza

Kossuth utca 34.

2339

Tisztelt Polgármester Úr!

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

A megküldött dokumentációval kapcsolatos észrevételeink:

A dokumentáció államigazgatási egyeztetési eljárása a R.-ben rögzítettek szerint megtörtént. A dokumentáció partnerségi egyeztetése – az állami főépítész részre megküldött tájékoztatás szerint – lefolytatásra került, a partnerségi egyeztetést lezárták.

A jóváhagyandó munkarészekkel kapcsolatos észrevételeink:

A jegyzőkönyvben rögzítettek szerint.

Az egyeztetési eljárásra vonatkozó megjegyzéseim:

Felhívjuk a figyelmet, hogy a záró véleményezési szakaszban kiadott véleményünk 6 hónapig érvényes.

Felhívjuk a figyelmét, hogy az R. 72. § szerint a polgármesternek szükséges a jóváhagyott rendeletet legkésőbb a hatálybalépése napján feltölteni az E-TÉR felületre.

Felhívjuk a figyelmét, hogy a R. 73. § (2) bekezdés alapján, „ha az E-TÉR üzemeltetője észleli az elfogadott önkormányzati rendelet vagy határozat 72. § (1) bekezdése szerinti határidőben történő feltöltésének elmaradását, a határidő lejártától számított 30 napon belül kezdeményezheti az önkormányzatnál az E-TÉR-be történő 15 napon belüli feltöltését, ennek elmaradása esetén 15 napon belül kezdeményezi a miniszternél a mulasztás miatti törvényességi felügyeleti eljárás lefolytatását. A miniszter a törvényességi felügyeleti eljárást 30 napon belül kezdeményezheti a fővárosi és vármegyei kormányhivatalnál.”

Felhívjuk a szíves figyelmét arra, hogy a Nemzeti Jogszabálytárról szóló 338/2011. (XII. 29.) Korm. rendelet 4/A. § alapján a jegyző gondoskodik az önkormányzati rendelet kihirdetését követő **öt munkanapon belül** az önkormányzati rendelet és valamennyi időállapot szerinti **egységes szerkezetű szöveg Nemzeti Jogszabálytárban való közzétételéről**.

Felhívom a szíves figyelmét arra is, hogy az Építésügyi Dokumentációs és Információs Központtól, valamint az Országos Építésügyi Nyilvántartásról szóló 313/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 4. § és 3. mellékletben foglaltak értelmében az önkormányzat döntését követő 30 napon belül a jegyző köteles az elfogadott településrendezési eszközöket a Dokumentációs Központ részére ingyenesen átadni vagy megküldeni.

Felhívjuk a szíves figyelmét arra, hogy a Jat. 2. § (4) bekezdés b) pontja értelmében az önkormányzat képviselő testülete által alkotott rendeletnek illeszkednie kell a jogrendszer egységébe. Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (3) bekezdése szerint az önkormányzati rendelet más jogszabállyal nem lehet ellentétes.

Kérem fentiek szíves tudomásul vételét és a véleményezési, egyeztetési eljárási rend maradéktalan betartását.

Kelt: Budapest, az elektronikus aláírás időbélyegzése szerint

Dr. Tarnai Richárd főispán
nevében és megbízásából:
Várad Tibor
állami főépítész

Kapják:

1. Címzett
2. Irattár – helyben
3. Törvényességi felügyelet - *tájékoztatásul*

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

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

[1] Majosháza Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdésének 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján,

[2] a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésének 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint

[3] egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. számú mellékletében megjelölt véleményezési jogkörben eljáró szervek véleményének kikérésével a következőket rendeli el.

1. §

A Majosháza Építési Szabályzatáról szóló 10/2015. (IV. 30.) önkormányzati rendelet 33. §-a a következő (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) A Majosháza Építési Szabályzatáról szóló 10/2015. (IV. 30.) önkormányzati rendelet 35. § (2a) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2a) az oldalkert minimum 6,0 m, amely a tényleges épületmagasság mértékéig, de legfeljebb 4,0 m-ig csökkenthető, a c) pontban foglalt kivétellel;”

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

„(2c) a Vt-10 jelű építési övezet területén, a meglévő épületek által meghatározott kialakult előkerti, 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. §

A Majosháza Építési Szabályzatáról szóló 10/2015. (IV. 30.) önkormányzati rendelet 36. §-a a következő (7) és (8) bekezdéssel 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. §

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

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

5. §

Hatályát veszti a Majosháza Építési Szabályzatáról szóló 10/2015. (IV. 30.) önkormányzati rendelet

- a) 1. melléklet szerinti csatolmánya,
- b) 2. melléklet szerinti csatolmánya.

6. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő harmadik napon lép hatályba, és a kihirdetését követő negyedik napon hatályát veszti.

1. MELLÉKLET A .../2025. (...) SZ. ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ

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

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

1. Kertvárosias lakóterület (Lke)

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

SZ - szabadonálló beépítés, O - oldalhatáron álló beépítés

2. Falusias lakóterület (Lf)

Az építési övezet jele	A beépítés jellemző módja	A kialakítható építési telek					A beépítési magasság megengedett legnagyobb mértéke, épület-magassága	Bruttó szintterületi mutató (épület m 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
Lf-2	O	1500	14	30	40	50	4,5	0,4

O - oldalhatáron álló beépítés

3. Településközponti vegyes terület (Vt)

Az építési övezet jele	A beépítés jellemző módja	A kialakítható építési telek					A beépítési magasság megengedett legnagyobb mértéke, épület-magassága	Bruttó szintterületi mutató (épület m ² /telek m ²)
		legkisebb		megengedett legnagyobb beépítettsége		kialakítandó legkisebb zöldfelületi mértéke		
		területe	szélessége	mértéke	mértéke a terepszint alatt			
		m ²	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

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 ² /telek m ²)
		legkisebb		megengedett legnagyobb beépítettség		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
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. 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 ² /telek m ²)
		legkisebb		megengedett legnagyobb beépítettség		kialakítandó legkisebb zöldfelületi mértéke		
		területe	szélessége	mértéke	mértéke a terepszint alatt			
		m ²	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 ² /telek m ²)
		legkisebb		megengedett legnagyobb beépítettség		kialakítandó legkisebb zöldfelületi mértéke		
		területe	szélessége	mértéke	mértéke a terepszint alatt			
		m ²	m	%	%			
K-Sp1	SZ	2500	50	20	25	40	10,5	0,6
K-Sp2	SZ	2000	40	20	25	40	5,5	0,4
K-K	SZ	1000	30	30	40	40	7,5	0,9
K-T	SZ	K	K	10	20	40	4,5	0,2
K-Re-1	O	500	14	20	30	60	4,5	0,3
K-Re-2	SZ	400	15	30	40	50	6,0	0,6
K-Re-3	SZ	500	17	30	40	50	7,5	0,6

SZ - szabadonálló beépítés, K - kialakult

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

7. Erdő területek (E)

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

SZ - szabadonálló beépítés

8. Kertes és általános mezőgazdasági területek (Mk és Má)

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

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

9. Különleges beépítésre nem szánt terület (Kb)

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

SZ - szabadonálló beépítés, * vízfelülettel együtt



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

SZABÁLYOZÁSI TERV




**SZT-0/b/M2 tervlap,
SZT-1-től SZT-13-ig tervlapok**

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-tege" védett lép













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
-  Szabaddon hagyandó fenntartási sáv a tavak mentén

Belvízjárta terület határa

Országos vízminőség-védelmi terület övezete

Közművek korlátozásai











-  Vákumgépház, védőtávolsággal
-  Tervezett szennyvízáttermelő, védőtávolsággal
-  400kV-os villamosenergia légvezeték, biztonsági övezettel
-  220kV-os villamosenergia légvezeték, biztonsági övezettel
-  132kV-os villamosenergia légvezeték, biztonsági övezettel
-  Nagynyomású földgázvezeték bányatüzemi, hirközlő kábelrel és biztonsági övezettel
-  Nagy-középnymású 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, aieptárképi 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)

2. ▲

4. ▲

Ток көлі

Мирзабай бөлүсү

Ички эсеп аралы: 0,1 300
нагнотомдун иргендеринин жердеги

Ички эсеп аралы: 0,1 300
нагнотомдун иргендеринин жердеги

Таналык жердеги:

Ички эсеп аралы:
Таналык жердеги:

alosh

Чыңгыз

Чыңгыз

Чыңгыз

Чыңгыз

Чыңгыз

Чыңгыз

Чыңгыз

Чыңгыз

Чыңгыз

Чыңгыз

Чыңгыз

Чыңгыз

Чыңгыз

Чыңгыз

Чыңгыз

Чыңгыз

Чыңгыз

Чыңгыз

Чыңгыз

Чыңгыз

Чыңгыз

Чыңгыз

Чыңгыз

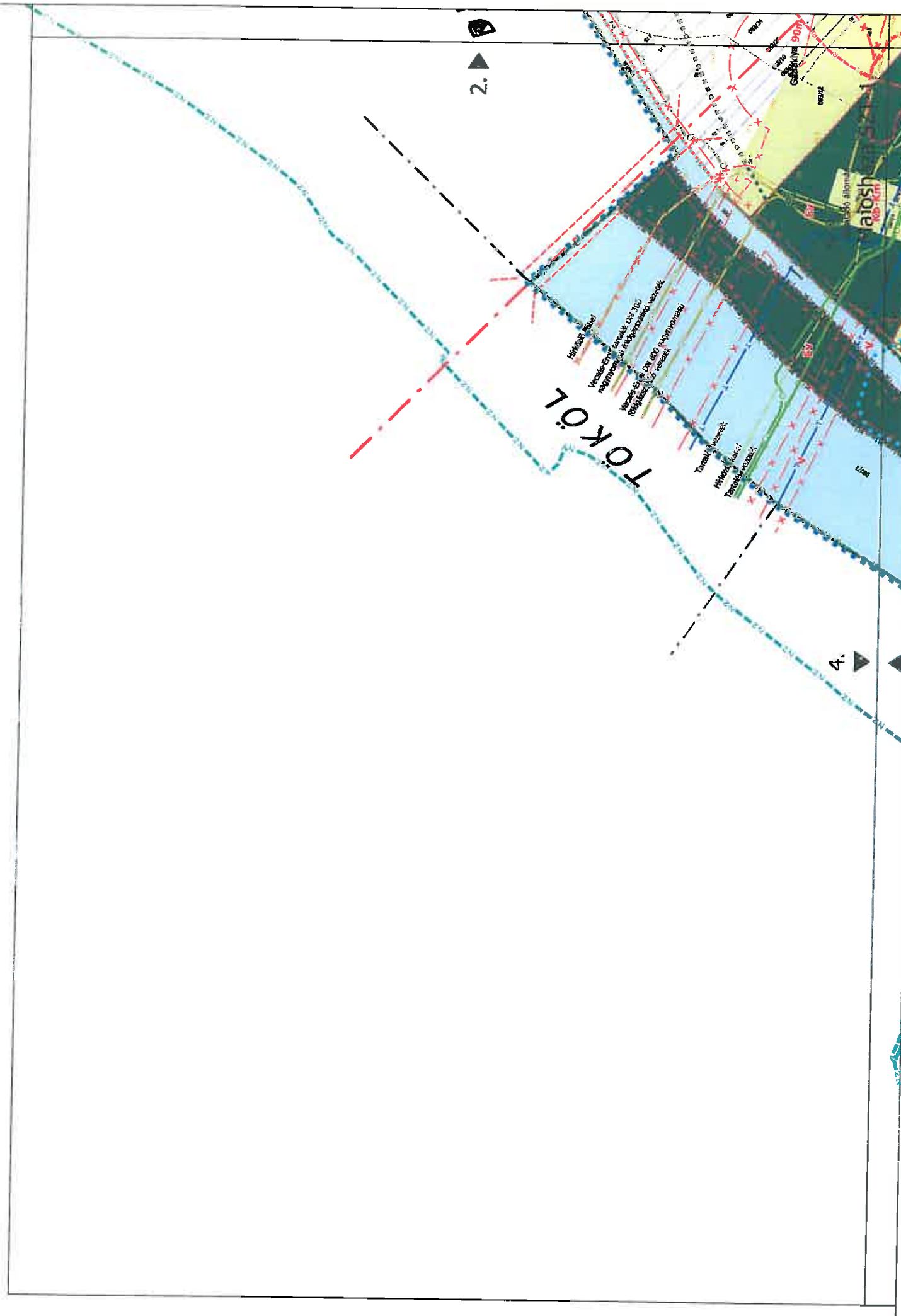
Чыңгыз

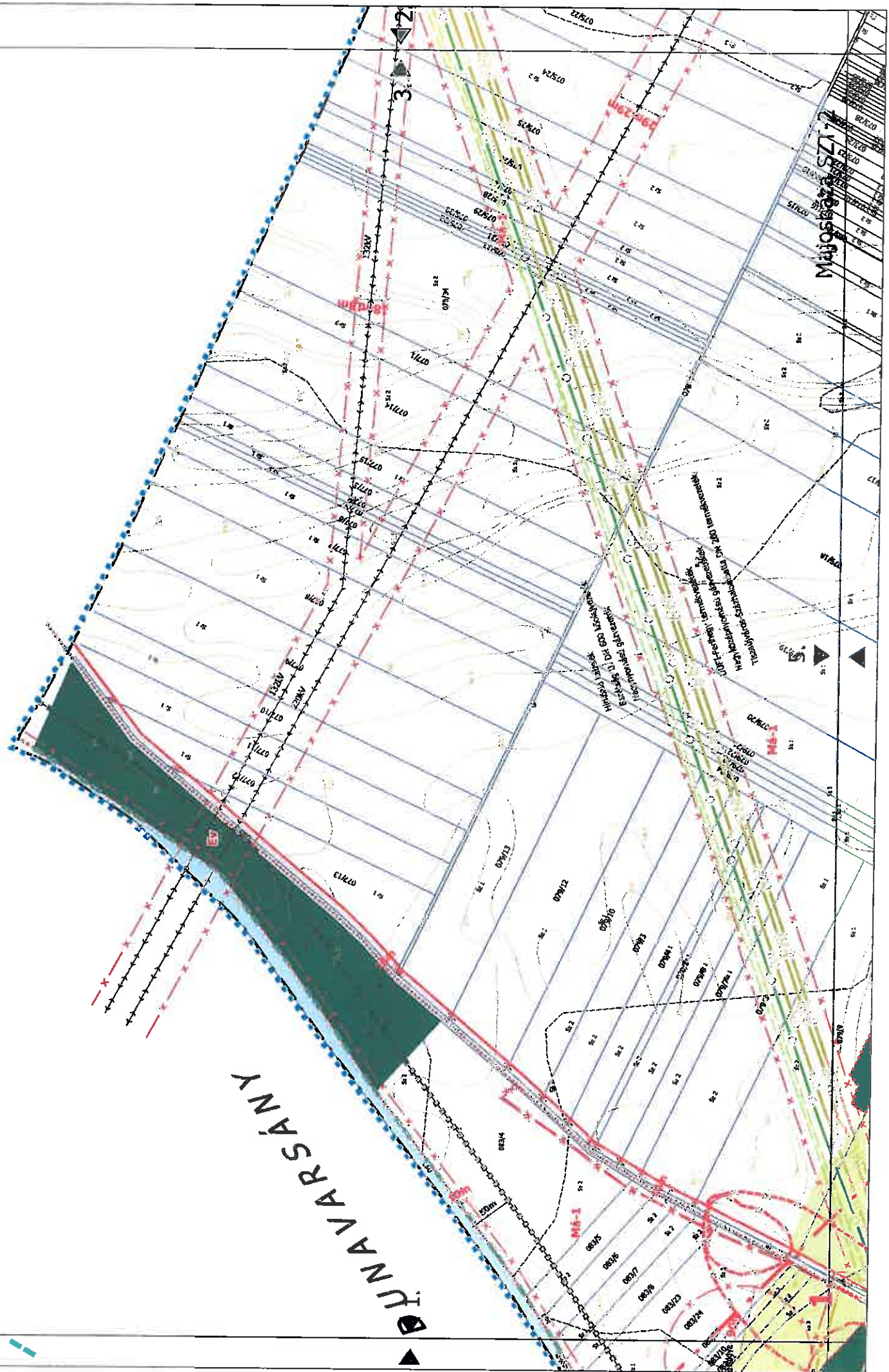
Чыңгыз

Чыңгыз

Чыңгыз

Чыңгыз





TUNAVARSÁNY

Majosváros SZI

100% méretű, azonos méretű és formájú területre
szelvényezett és azonos méretű és formájú
területre osztott terület
Működési terület
Működési terület

2
3

M4-1

M4-2

M4-3

M4-4

M4-5

M4-6

M4-7

M4-8

M4-9

M4-10

M4-11

M4-12

M4-13

M4-14

M4-15

M4-16

M4-17

M4-18

M4-19

M4-20

M4-21

M4-22

M4-23

M4-24

M4-25

M4-26

M4-27

M4-28

M4-29

M4-30

M4-31

M4-32

M4-33

M4-34

M4-35

M4-36

M4-37

M4-38

M4-39

M4-40

M4-41

M4-42

M4-43

M4-44

M4-45

M4-46

M4-47

M4-48

M4-49

M4-50

M4-51

M4-52

M4-53

M4-54

M4-55

M4-56

M4-57

M4-58

M4-59

M4-60

M4-61

M4-62

M4-63

M4-64

M4-65

M4-66

M4-67

M4-68

M4-69

M4-70

M4-71

M4-72

M4-73

M4-74

M4-75

M4-76

M4-77

M4-78

M4-79

M4-80

M4-81

M4-82

M4-83

M4-84

M4-85

M4-86

M4-87

M4-88

M4-89

M4-90

M4-91

M4-92

M4-93

M4-94

M4-95

M4-96

M4-97

M4-98

M4-99

M4-100

M4-101

M4-102

M4-103

M4-104

M4-105

M4-106

M4-107

M4-108

M4-109

M4-110

M4-111

M4-112

M4-113

M4-114

M4-115

M4-116

M4-117

M4-118

M4-119

M4-120

M4-121

M4-122

M4-123

M4-124

M4-125

M4-126

M4-127

M4-128

M4-129

M4-130

M4-131

M4-132

M4-133

M4-134

M4-135

M4-136

M4-137

M4-138

M4-139

M4-140

M4-141

M4-142

M4-143

M4-144

M4-145

M4-146

M4-147

M4-148

M4-149

M4-150

M4-151

M4-152

M4-153

M4-154

M4-155

M4-156

M4-157

M4-158

M4-159

M4-160

M4-161

M4-162

M4-163

M4-164

M4-165

M4-166

M4-167

M4-168

M4-169

M4-170

M4-171

M4-172

M4-173

M4-174

M4-175

M4-176

M4-177

M4-178

M4-179

M4-180

M4-181

M4-182

M4-183

M4-184

M4-185

M4-186

M4-187

M4-188

M4-189

M4-190

M4-191

M4-192

M4-193

M4-194

M4-195

M4-196

M4-197

M4-198

M4-199

M4-200

M4-201

M4-202

M4-203

M4-204

M4-205

M4-206

M4-207

M4-208

M4-209

M4-210

M4-211

M4-212

M4-213

M4-214

M4-215

M4-216

M4-217

M4-218

M4-219

M4-220

M4-221

M4-222

M4-223

M4-224

M4-225

M4-226

M4-227

M4-228

M4-229

M4-230

M4-231

M4-232

M4-233

M4-234

M4-235

M4-236

M4-237

M4-238

M4-239

M4-240

M4-241

M4-242

M4-243

M4-244

M4-245

M4-246

M4-247

M4-248

M4-249

M4-250

M4-251

M4-252

M4-253

M4-254

M4-255

M4-256

M4-257

M4-258

M4-259

M4-260

M4-261

M4-262

M4-263

M4-264

M4-265

M4-266

M4-267

M4-268

M4-269

M4-270

M4-271

M4-272

M4-273

M4-274

M4-275

M4-276

M4-277

M4-278

M4-279

M4-280

M4-281

M4-282

M4-283

M4-284

M4-285

M4-286

M4-287

M4-288

M4-289

M4-290

M4-291

M4-292

M4-293

M4-294

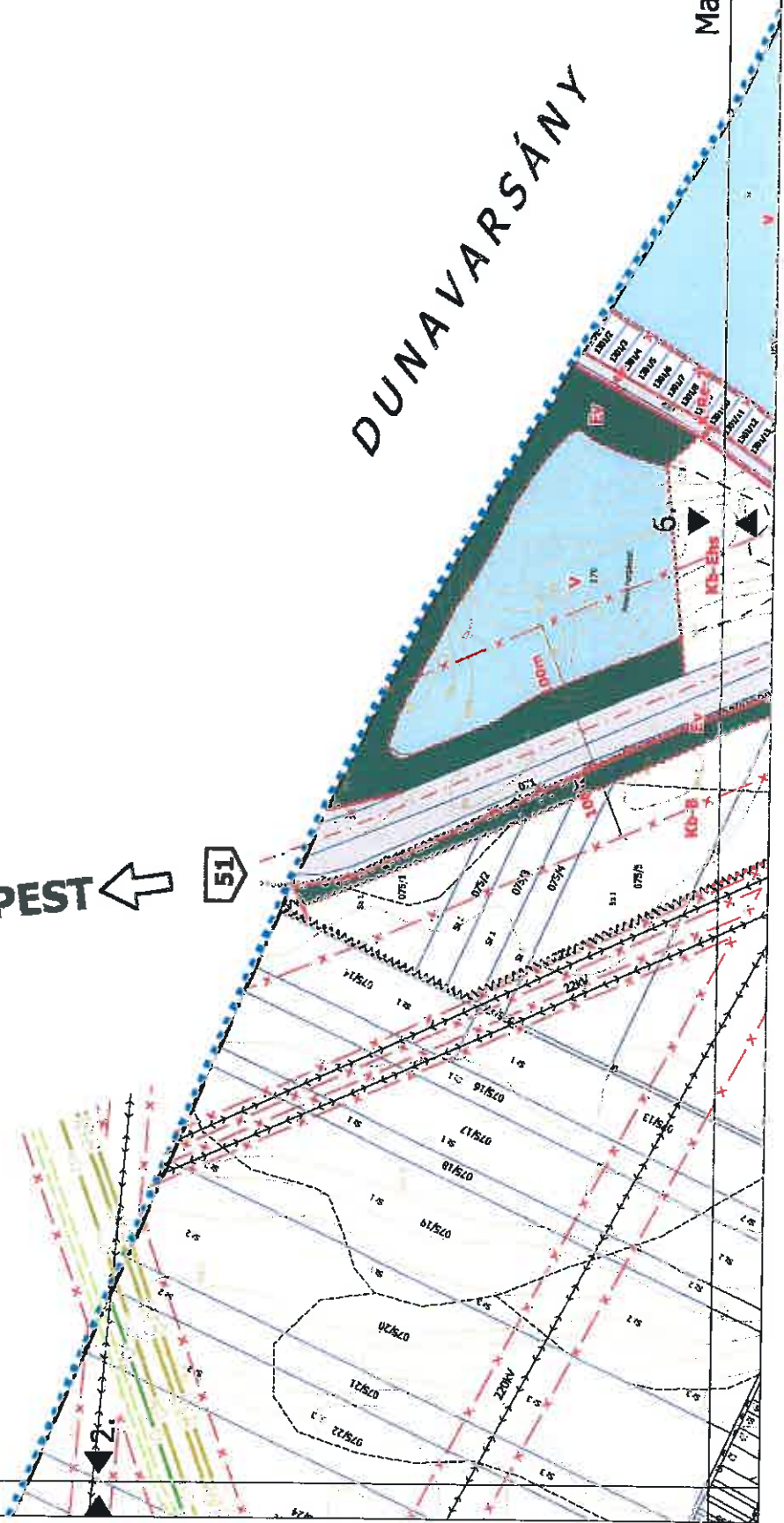
M4-295

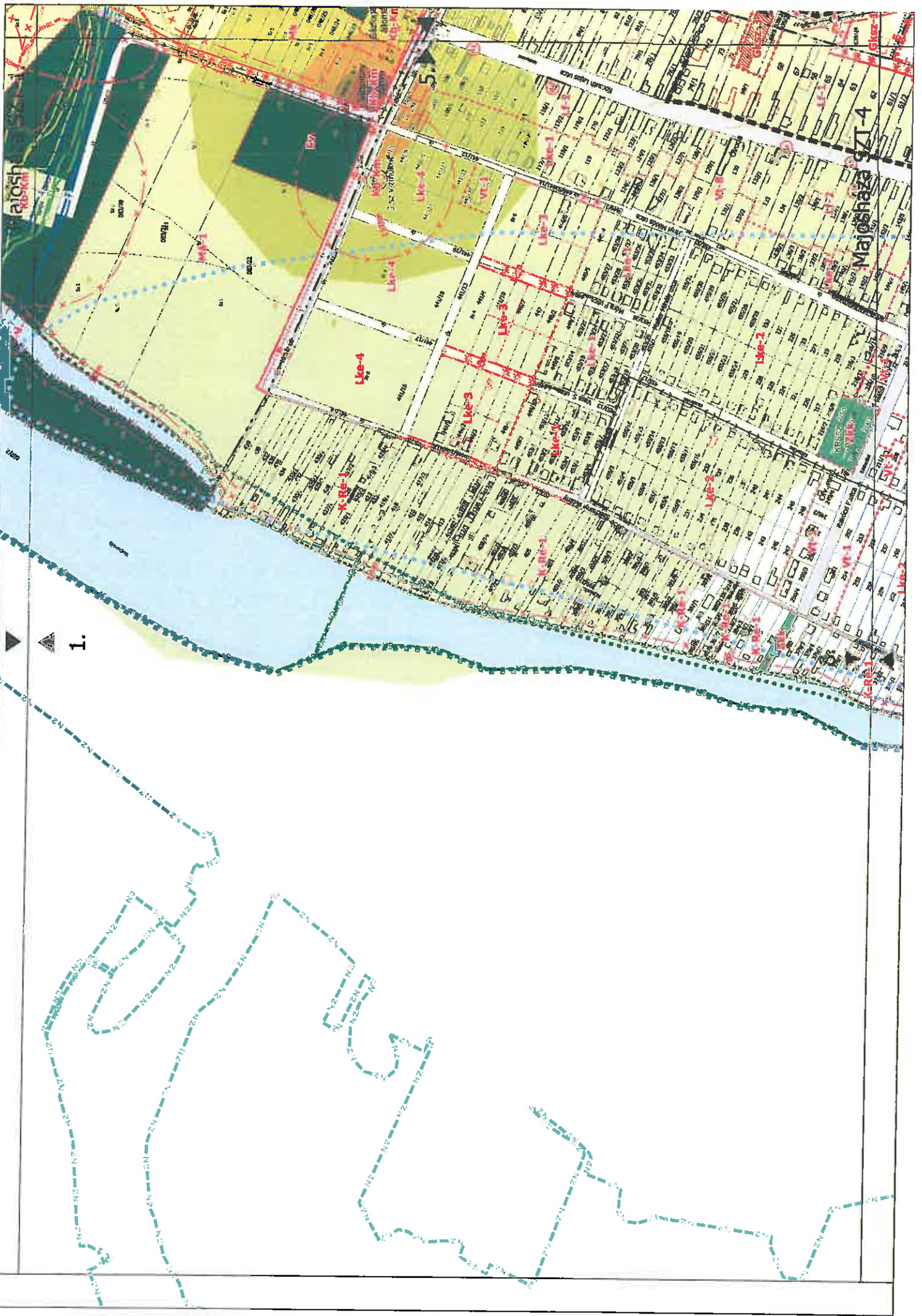
M4-296

M4

DUNAVARSÁNY

BUDAPEST





1.

Majoshaya

Majoshaya

Majosháza SZT-2

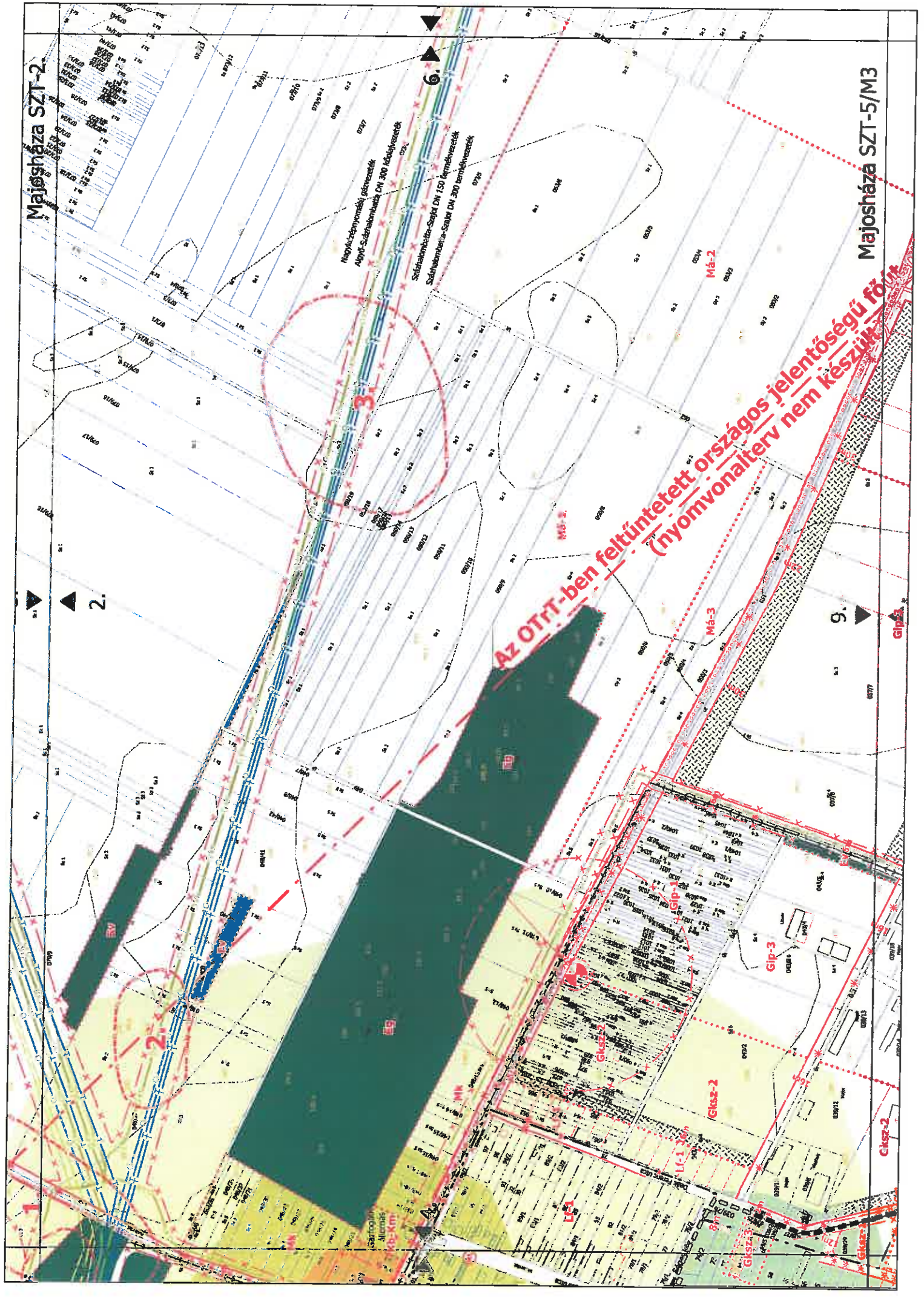
Majosháza SZT-5/M3

2.

9.

Nagyvíznyomóállomások
Alapít-Szűrtároló DN 200 Műhelyvezeték
Szállítónyomó-Szalag DN 150 Izműhelyvezeték
Szállítónyomó-Szalag DN 300 Izműhelyvezeték

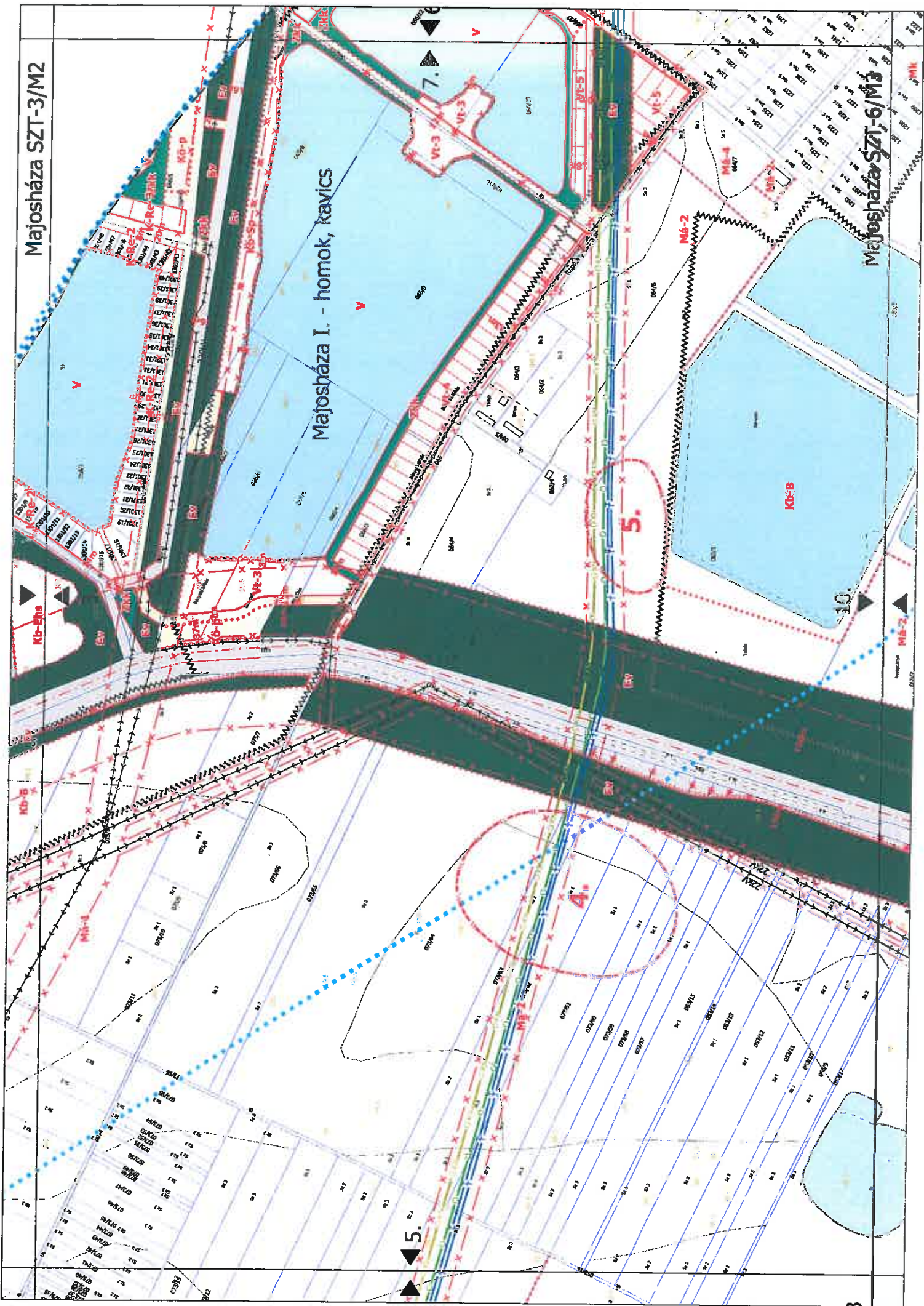
**Az OTRT-ben feltüntetett országos jelentőségű főút
(nyomvonalterv nem készült)**

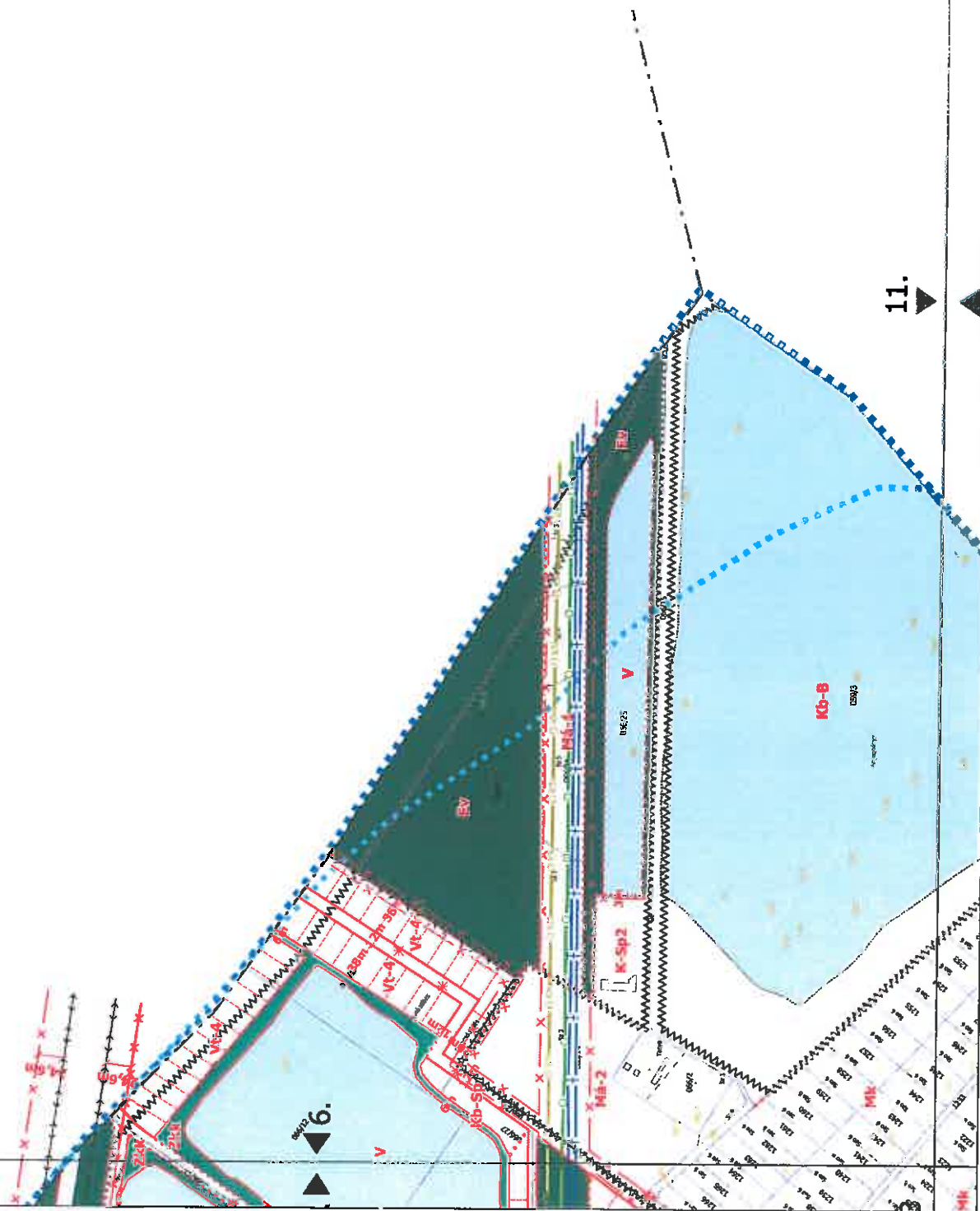


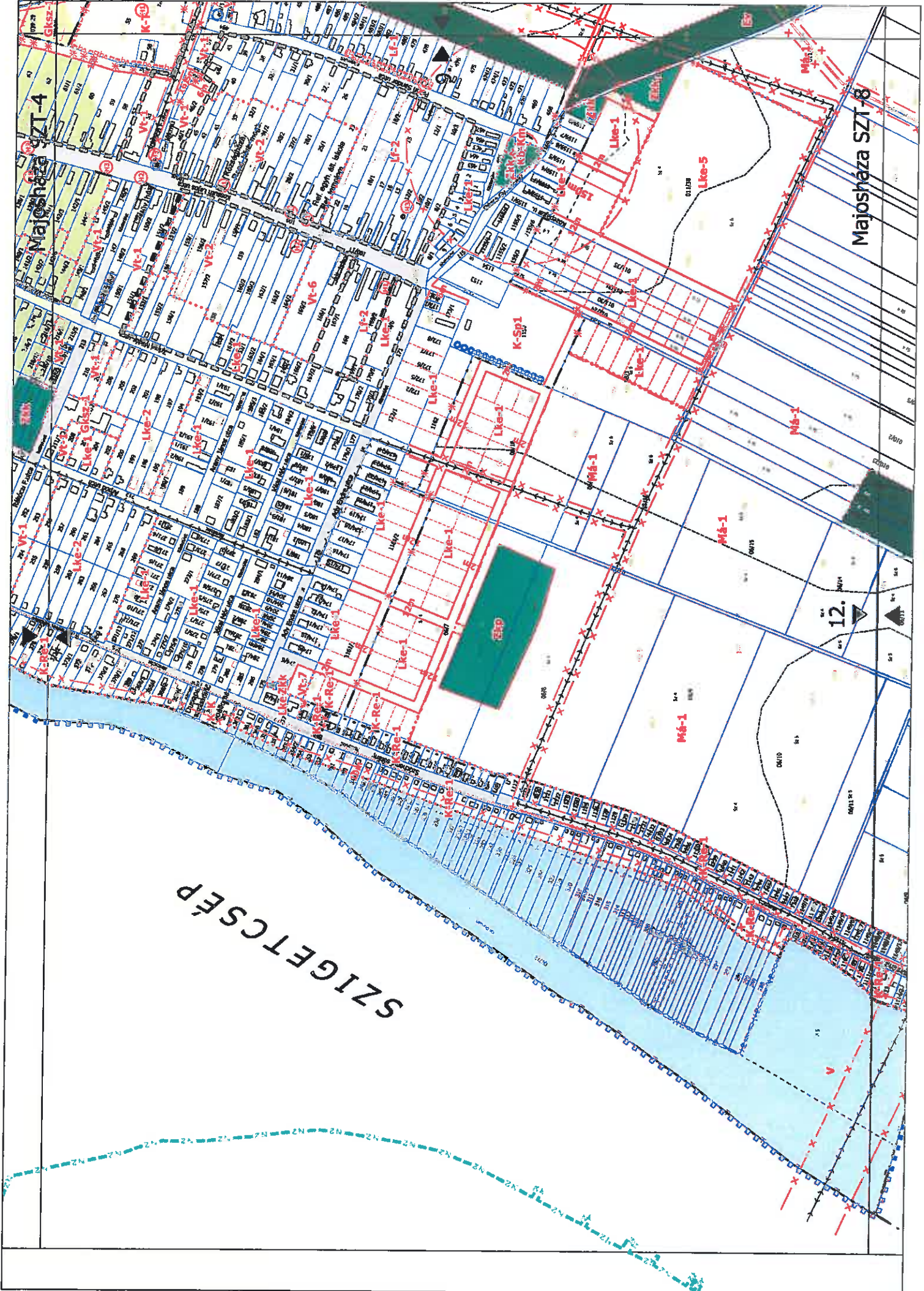
Majosháza SZT-3/M2

Majosháza I. - homok, kavics

Majosháza SZT-6/M3





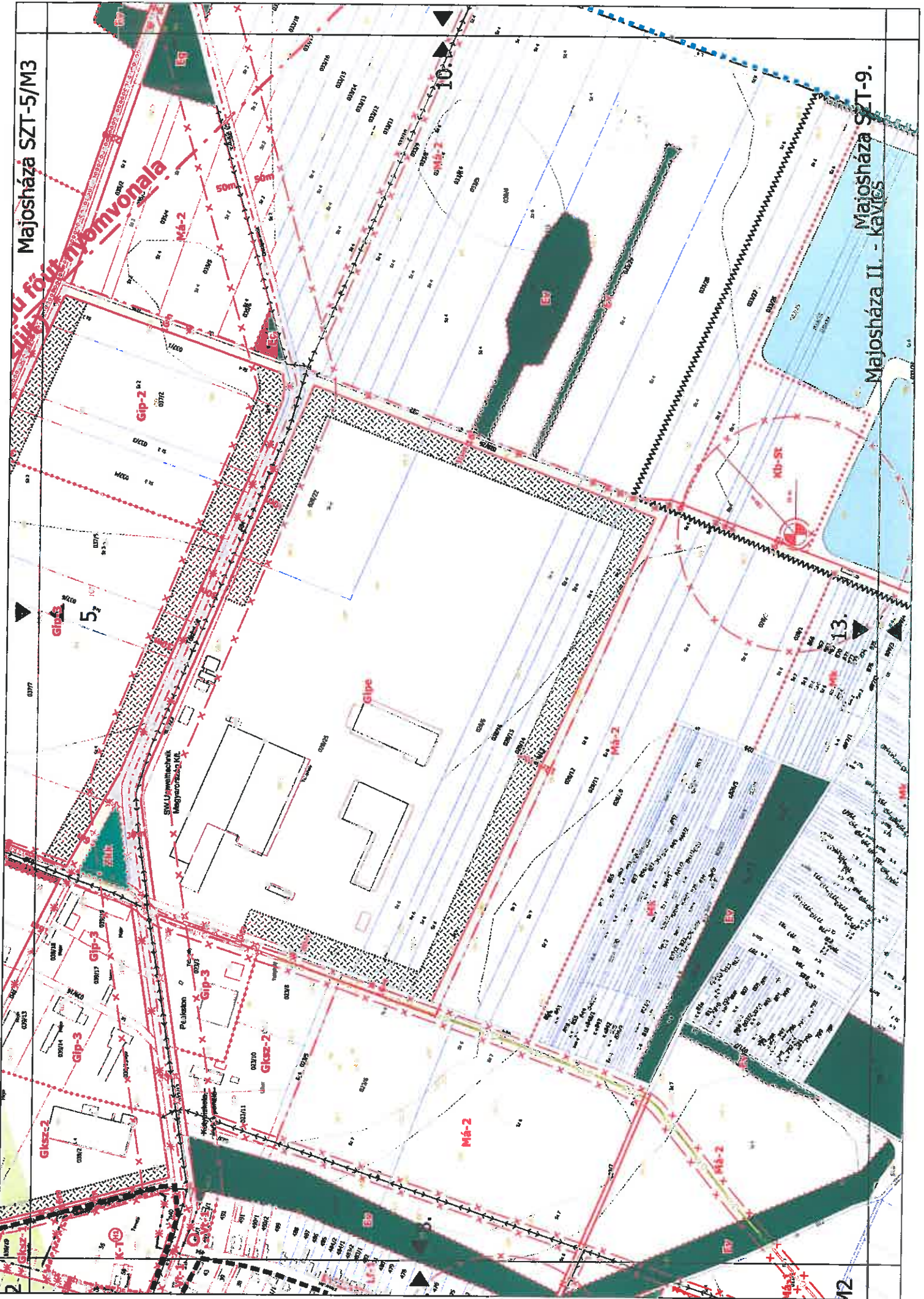


SZIGETCSÉP

Majoshaza SZT-4

Majoshaza SZT-8

12.



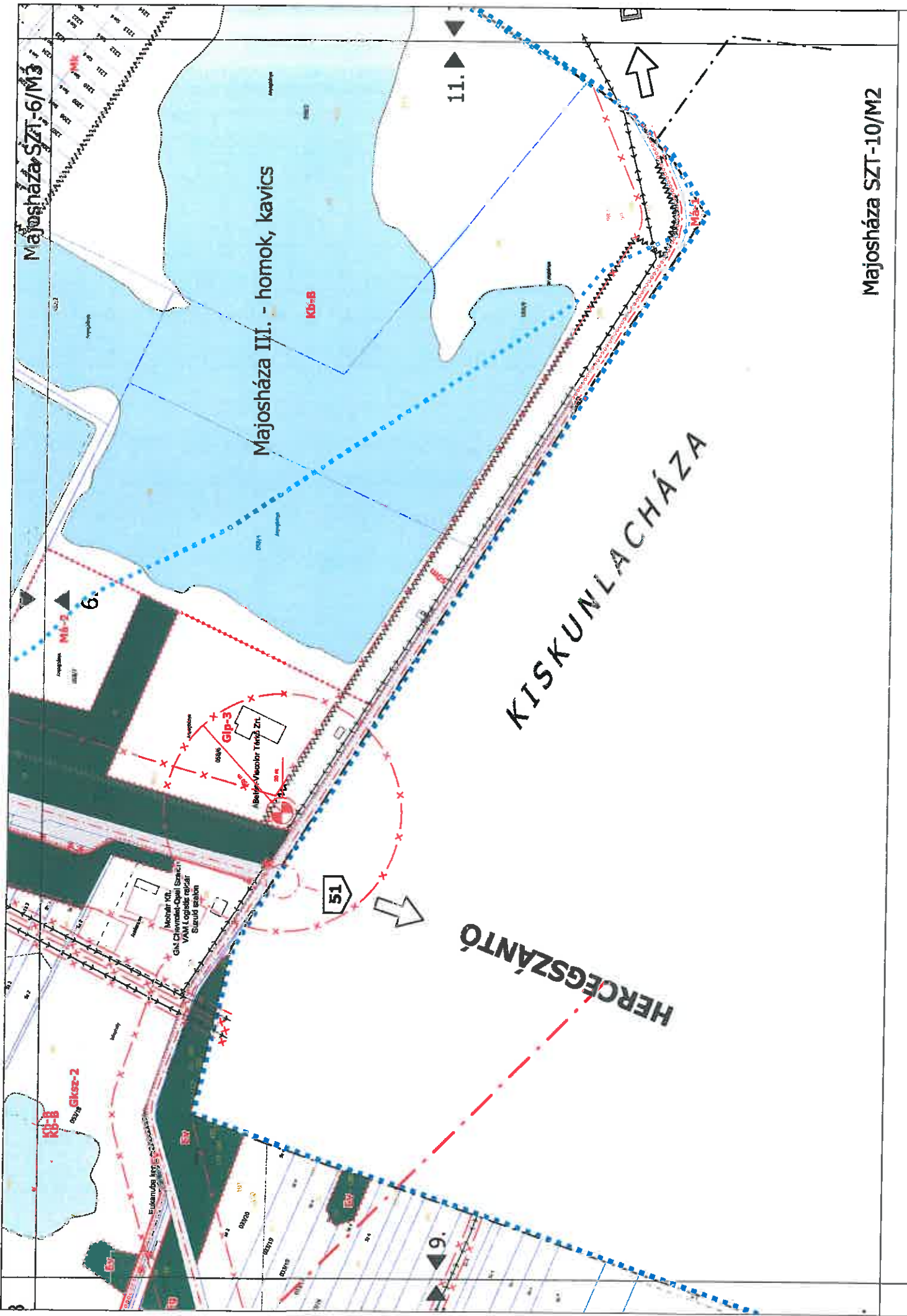
Majosháza SZT-6/M3

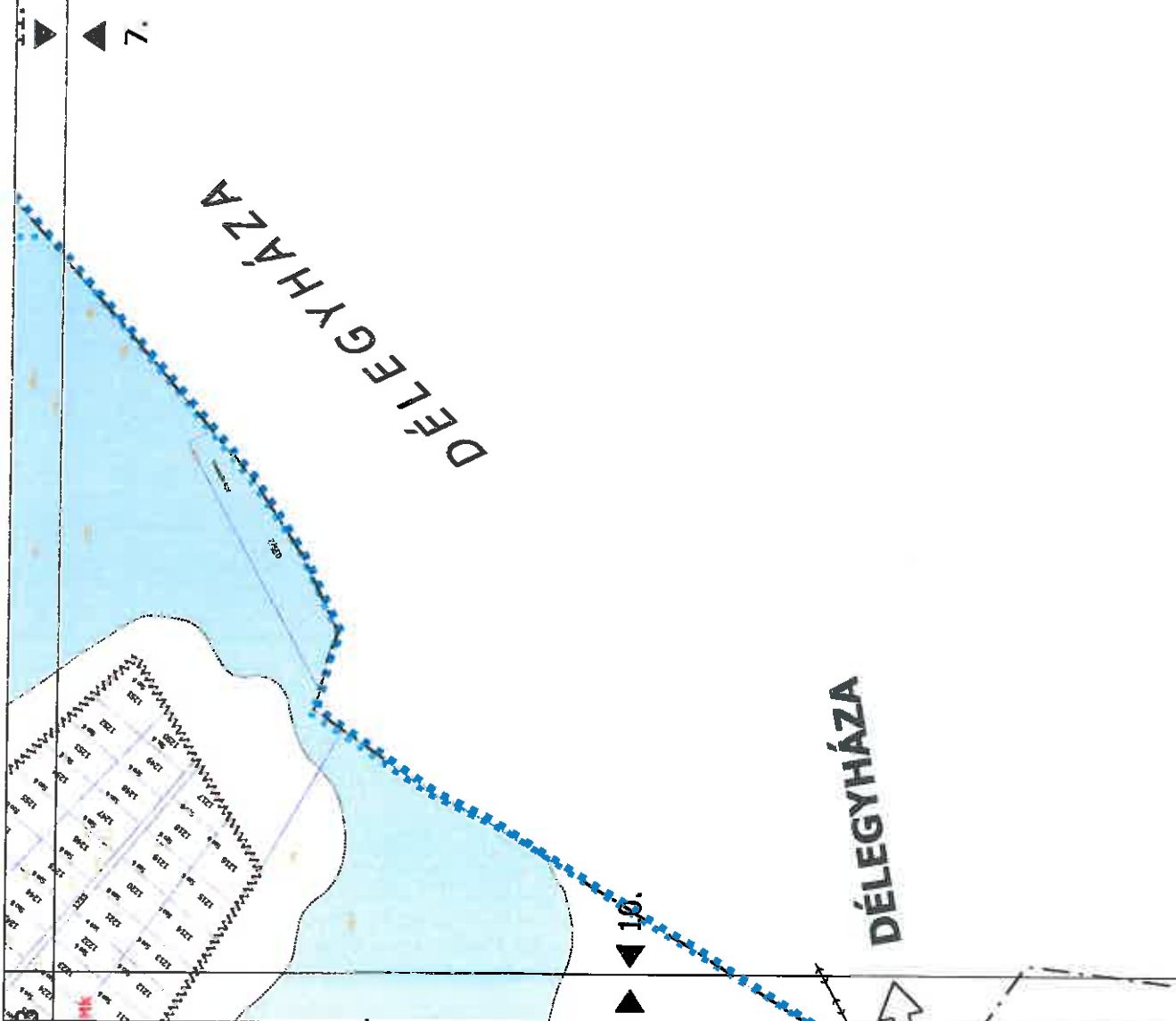
Majosháza III. - homok, kavics

Majosháza SZT-10/M2

KISKUNLACHÁZA

HERCEGSZÁNTÓ







13.

ÁPORKA

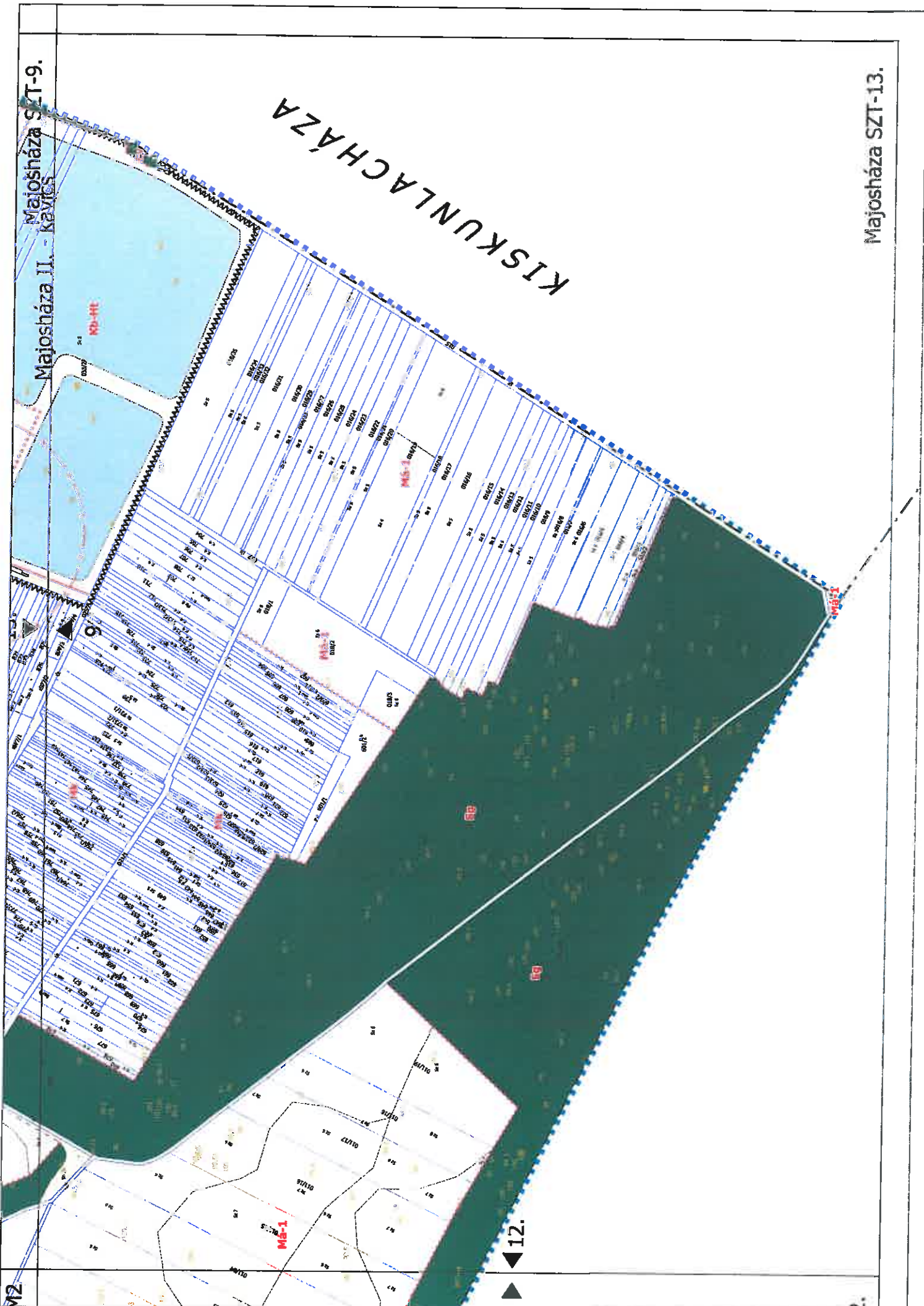
8.

ÁPORKA

Majosháza SZT-9.
Majosháza II. - kavics

KISKUNLACHÁZA

Majosháza SZT-13.



▲ 12. ▼

2.

Általános indokolás

Majosháza Község 10/2015. (IV.30.) számú önkormányzati rendelettel jóváhagyott Helyi Építési Szabályzatának (továbbiakban: R.) jelen módosítására több részterületre készült, elsősorban telekalakítási eljárások megvalósíthatósága érdekében, több esetben a meglévő övezethatár módosítását célozva.

A módosító rendelet (továbbiakban: M.R) az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény, az Országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet, a Településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (IX.8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Trk.) tartalmi követelményeire vonatkozó rendelkezések figyelembe vételével készült.

A módosító eljárás a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (új Trk.) 68.§ (1) bekezdés szerinti egyszerűsített eljárással történik.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz és a 2. §-hoz

Eredeti jogalkotói szándék szerinti értelmezést segítő, szövegpontosítások.

A 3. §-hoz

Új építési övezetek bevezetése miatt szükséges rendelkezések.

A 4. §-hoz

A vonatkozó paraméter táblázat módosítása. A Szabályozási Terv érintett szelvényének módosítása, a tervezési terület vonatkozásában.

ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT

A *Jogalkotásról* szóló 2010. évi CXXX. törvény (Jat.) 17. §-a alapján előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felmértük a szabályozás várható következményeit.

Hatásvizsgálati lap

1. Társadalmi hatások

A módosítással érintett területeken társadalmi hatás nem várható.

2. Gazdasági, költségvetési hatások

A módosítással érintett területeken nem várható jelentős gazdasági hatás.

3. Környezeti és egészségügyi következmények

A módosítással érintett területen tervezett beruházások esetében, minden vonatkozó környezeti és egészségügyi előírást be kell tartani.

4. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások

A módosításoknak nem várhatók adminisztratív jellegű hatásai.

5. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei

Jelen rendeletben rögzített módosításokkal, fejlesztési elképzelésekkel az Önkormányzat Képviselő-testülete előzetesen egyetértett.

6. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek

A jogszabály alkalmazásához nem szükségesek újabb személyi, tárgyi, szervezeti és pénzügyi feltételek.