



**ELŐTERJESZTÉS**

*Majosháza Község Önkormányzata Képviselő-testületének*

*2024. február 27-ei rendes, nyílt ülésére*

**Hiv. szám:** MJH/15/2024. **Tárgy:** Javaslat Majosháza Község hatályos Településszerkezeti tervének, Helyi Építési Szabályzatának, valamint Szabályozási tervének módosítására az 51-es út rekonstrukciója vonatkozásában

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A Képviselő-testület az 59/2023. (V. 23.) és a 114/2023. (X. 24.) számú határozataival döntött Majosháza Község hatályos Településszerkezeti terve, Építési Szabályzata és annak mellékletét képező Szabályozási terve egyes eseti módosításairól.

A terv egyeztetési folyamata a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet alapján egyszerűsített eljárással került lefolytatásra, melynek keretében – a vészhelyzet idején alkalmazandó magasabb szintű jogszabályokban rögzített szabályok szerint – a tervdokumentáció partnerségi egyeztetési anyaga az E-TÉR felületén és Majosháza honlapján egyeztetésre került, melynek lezárta 2023. november 20. volt.

A megadott határidőn belül sem az E-TÉR felületén, sem egyéb úton nem érkezett észrevétel a tervvel kapcsolatban, ezért a Képviselő-testület 128/2023. (XI. 28.) számú határozatával lezárta az egyeztetést.

Ezt követően az állami főépítési hatáskörben eljáró kormányhivatal szervezésében megtartásra került az egyeztető tárgyalás is, melynek eredményeként a tervezett módosítás megkapta a PE/AF/00017-21/2024 ügyiratszámú záró szakmai véleményt, mely alapján a tervezett módosítás jóváhagyható. A jóváhagyás előtt kisebb szövegszerű módosítások átvezetése vált szükségessé a tárgyalás jegyzőkönyve szerint. A hivatalos iratok az előterjesztéshez csatolásra kerültek.

A fentiek alapján kérem a tisztelt Képviselő-testületet 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 – Majosháza Község Településszerkezeti tervét az alábbiak szerint módosítja:

- a) A Képviselő-testület úgy dönt, hogy az 58/2015. (IV.29.) határozatával elfogadott Majosháza Község Településszerkezeti Tervének a) „Településszerkezeti tervlapját” a jelen határozat 1. számú melléklete szerint, a tervezési területek lehatárolásával érintett területek vonatkozásában, b) „Településszerkezeti tervének leírása” érintett részeit a jelen határozat 2. számú melléklete szerint módosítja.

- b) Jelen határozat mellékletei az elfogadásukat követő napon lépnek hatályba.
- c) A hatálybalépéssel egyidejűleg hatályát veszti a Képviselő-testület 58/2015. (IV. 29.) számú határozatával jóváhagyott Településszerkezeti Tervének jelen határozat mellékletei által érintett részei.
- d) 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.
- e) A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, hogy a képviselő-testületi döntést követő 15 napon belül Majosháza Község Településszerkezeti terve módosításáról a lakosságot tájékoztassa, és küldje meg az elfogadott tervet az állami főépítésznek, illetve az eljárásban részt vevő összes államigazgatási szervnek a Trk. 43. § (2) bekezdése szerint.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** Polgármester

**A határozati javaslat elfogadása egyszerű többséget igényel.**

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

**Az előterjesztést készítette:** Kovács Aliz Réka beruházási és műszaki osztályvezető

**Mellékletek:**

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

**Majosháza, 2024. február 20.**



**Zsiros Viktor**  
polgármester

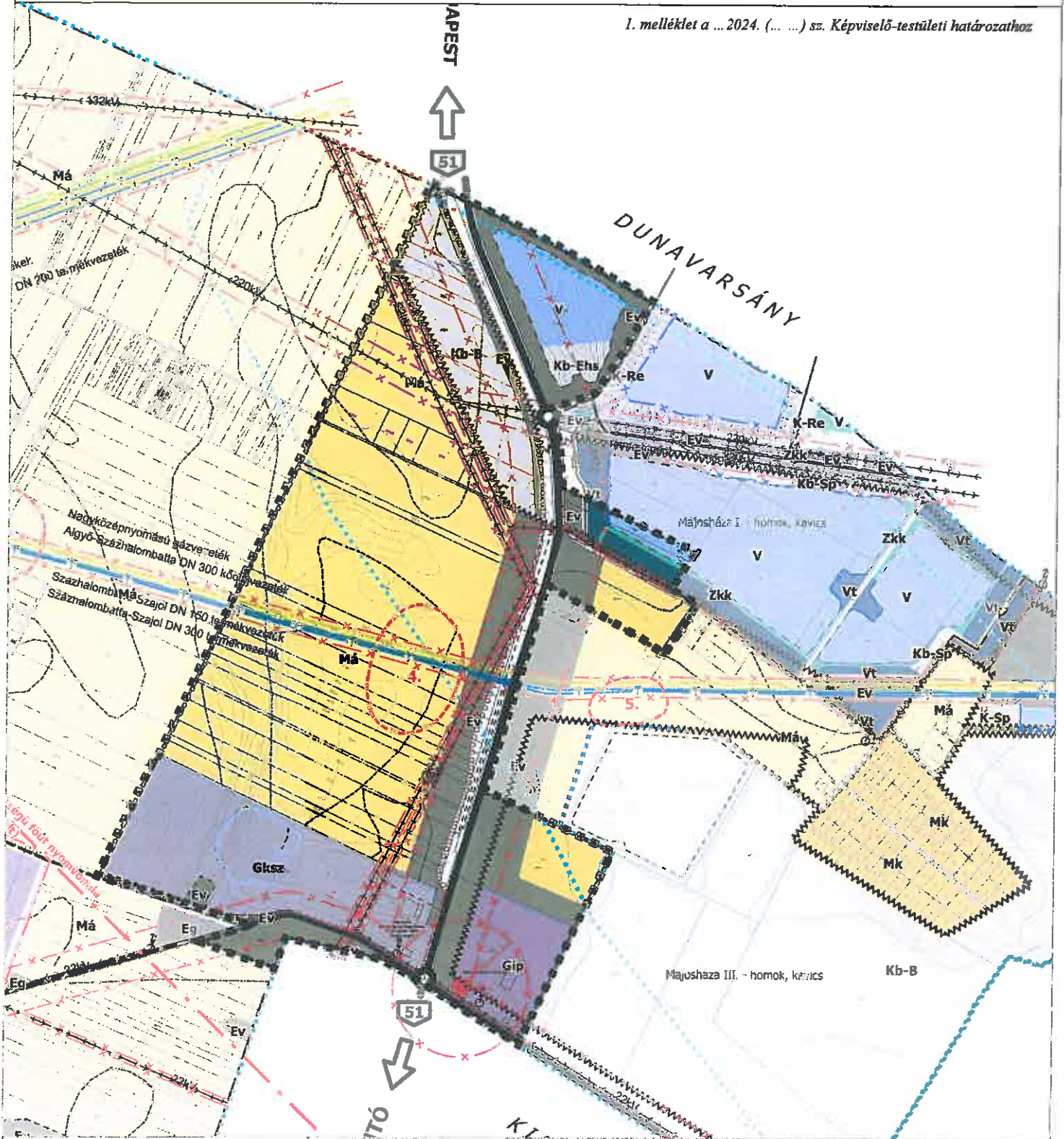
**Az előterjesztés törvényes:**

  
**dr. Szilágyi Ákos**  
jegyző



# MAJOSHÁZA TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEINEK ESETI MÓDOSÍTÁSA

1. melléklet a .../2024. (.../...) sz. Képviselő-testületi határozathoz



Módosítással érintett terület határa



Tervező / Tanácsadó:

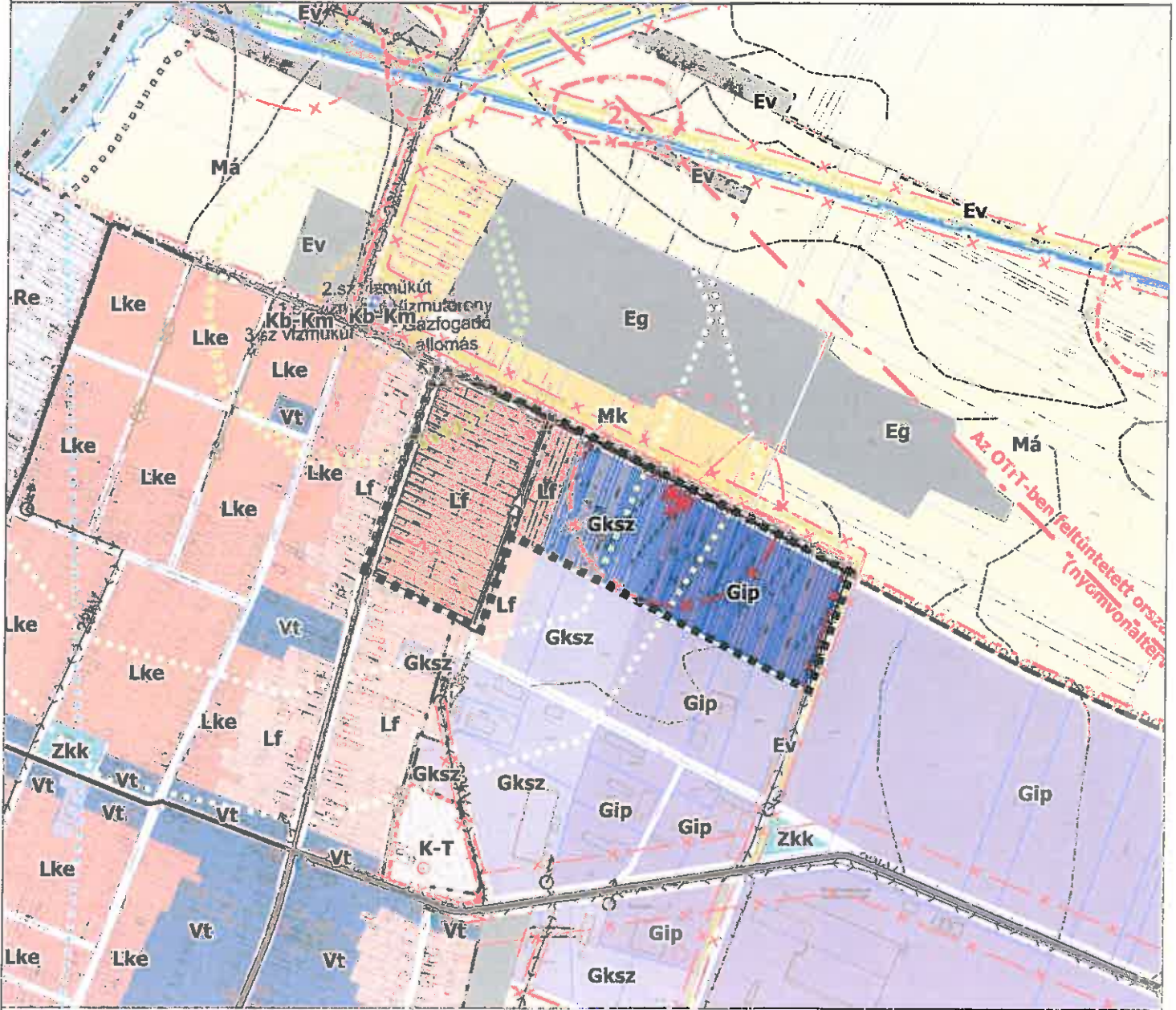
Székhely: 1094 Budapest  
Angyal utca 13. IV/3  
Tel.: 466-2018 | 466-4220  
email: urbanitas@urbanitas.hu

Megrendelő:	Majosháza Község Önkormányzata		Szelvénytípus:
Munka megnevezése:	MAJOSHÁZA KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI		
Rajz megnevezése:	TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV - 1. sz. módosítással érintett terület -		Lépték: 1 : 8 000
Tervező:	Felelős tervező:	Ügyvezető:	Kelt:
Kornjádi Emőke Csilla	Berényi Mária TT/1501-0654	Berényi Mária TT/1501-0654	2024.02.

A tervezési alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült.  
A terv az URBANITAS Kft. szellemi tulajdona, minden jog fenntartva!

# MAJOSHÁZA TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEINEK ESETI MÓDOSÍTÁSA

1. melléklet a .../2024. (... ..) sz. Képviselő-testületi határozathoz



Módosítással érintett terület határa



Tervező- és Tanácsadó Kft.

Székhely: 1094 Budapest  
Angyal utca 13. IV/3  
Tel.: 466-2018 | 466-4220  
email: urbanitas@urbanitas.hu

Megrendelő:

Majosháza Község Önkormányzata

Szelvényszám:

Munka megnevezése:

MAJOSHÁZA KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI

Rajz megnevezése:

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV  
- 2. sz. módosítással érintett terület -

Lépték:

1 : 8 000

Tervező:

Komjáti Emőke Csilla

*Komjáti Emőke Csilla*

Felelős tervező:

Berényi Mária

TT/1É01-0654

*Berényi Mária*

Ügyvezető:

Berényi Mária

TT/1É01-0654

*Berényi Mária*

Kelt:

2024.02.

A tervezési alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült.  
A terv az URBANITAS Kft. szellemi tulajdona, minden jog fenntartva!

2. számú melléklet az előterjesztéshez

2. melléklet a .../2024. (...) sz. Képviselő-testületi határozathoz

1. Majosháza Község Településszerkezeti Terve 2. mellékletének „Szerkezeti terv leírása” II. VÁLTOZÁSOK (A területfelhasználási változások adatai és mutatói része az alábbi táblázattal egészül ki:

2024:

Módosítással érintett terület	Jelenlegi állapot		Tervezett állapot	
	Területfelhasználás	Terület (ha)	Területfelhasználás	Terület (ha)
1	Gksz	0,01	KÖu	4,74
	Má	0,18		
	Kb-B	0,01		
	Ev	4,54		
Erdőpótlás	Má	4,54	Ev	4,54

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

Területi mérleg	
<b>Beépítésre szánt területek</b>	
<b>Területfelhasználási kategória</b>	<b>Terület (ha)</b>
Kertvárosias lakóterület (Lke)	55,40
Falusias lakóterület (Lf)	23,05
Településközponti vegyes terület (Vt)	19,02
Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)	28,10
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)	1,61
Különleges egyéb helyi sajátosságot hordozó rekreációs terület (K-Re)	20,67
<b>Beépítésre szánt területek összesen</b>	<b>221,21</b>
<b>Beépítésre nem szánt területek</b>	
<b>Területfelhasználási kategória</b>	<b>Terület (ha)</b>
Gazdasági erdőterület (Eg)	54,05
Védelmi erdőterület (Ev)	58,90
Zöldterület – közpark (Zkp)	1,64
Zöldterület – közkert (Zkk)	3,58
Általános mezőgazdasági terület (Má)	504,06
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)	0,99
Területfelhasználási kategóriába nem sorolt közlekedési terület	62,98
<b>Beépítésre nem szánt területek összesen</b>	<b>920,24</b>
<b>A település teljes területe</b>	<b>1141,45 ha</b>

3. A „IV. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG  
IGAZOLÁSA” fejezet tartalma helyébe az alábbi igazolás lép:

**„Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló  
2018. évi CXXXIX. törvénynek való megfelelés igazolása:**

Majosháza közigazgatási területét érintő a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti  
Tervében alkalmazott kiemelt térségi területfelhasználási kategóriák:

a) erdőgazdálkodási térség:	72,92 ha
b) mezőgazdasági térség:	568,05 ha
c) vízgazdálkodási térség:	127,24 ha
d) települési térség:	266,40 ha*

\*: Az érték a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti tervének hivatalos adatszolgáltatása keretében megkapott digitális állomány alapján került feltüntetésre, mely érték eltér a hatályos MATrT 8. mellékletében szereplő értéktől, az össze települési adatokkal ugyanakkor összhangban van.

e) sajátos területfelhasználású térség:	35,70 ha
f) nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség:	17,23 ha
g) kertes mezőgazdasági térség:	53,91 ha
<b>A település teljes területe:</b>	<b>1141,45 ha</b>

Térségi területfelhasználási kategória	Térségi területfelhasználási kategória területe (ha)	Jogszabály szerinti módosítási lehetőség	Hatályos állapot szerint elhasznált területek	További módosítások kapcsán felhasználható területek
települési térség	266,40	MATrT 40. § (1) bek. szerint 5,328 ha   2%	0,06 ha	5,268 ha
sajátos területfelhasználású térség	35,70	MATrT 11. § e) szerint	Hatályos besorolások: b.n.sz. szánt különleges területek, MEGFELEL	-
mezőgazdasági térség	568,05	MATrT 11. § b) szerint 142,0125 ha   25%	67,18 ha	74,8273 ha
kertes mezőgazdasági térség	53,91	MATrT 40. § (4) bek. szerint	Hatályos besorolások: - b.n.sz. kertes mezőgazdasági- és erdőterület MEGFELEL	-
erdőgazdálkodási térség	72,92 de a szabályt az erdők övezetére kell igazolni, melynek területe 72,50 ha	Az érték az MATrT 29. § alapján sem csökken: 72,50 ha 2522,42x0,05 = 3,625   5%	1,87 ha	1,755 ha
vízgazdálkodási térség	127,24	MATrT 11. § c) szerint	Hatályos besorolások: - vízgazdálkodási területek, vagy a törvény hatálybalépése előtt már eltérő besorolás MEGFELEL	-
nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség	17,23	MATrT 38. § (5) bek. szerint	Hatályos besorolások: b.n.sz. szánt különleges sport-rekreációs területek MEGFELEL	-

Majosháza közigazgatási területét érintő a Budapesti Agglomeráció Övezeti Tervében alkalmazott országos és kiemelt térségi övezetek:

- ökológiai hálózat magterületének övezete
- ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete
- erdők övezete
- tájképvédelmi terület övezete
- vízminőség-védelmi terület övezete
- ásványi nyersanyagvagyon övezete
- rendszeresen belvízjárta terület övezete

Majosháza közigazgatási területét az egyéb övezetek nem érintik.

<b>Országos és kiemelt térségi övezetek</b>	
ökológiai hálózat magterületének övezete	Majosháza közigazgatási területén az ökológiai hálózat által érintett területek lehatárolása jelen eljárás keretében nem módosul, a hivatalos adatszolgáltatás szerint kerülnek feltüntetésre a lehatárolások. Majosháza közigazgatási területén az ökológiai hálózat által érintett területek jelenlegi besorolása <b>megfelel a törvényi előírásnak</b> . Az MATrT hatályba lépése óta új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre az érintett övezetekben.
ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	
erdők övezete	Az erdők övezetére vonatkozó szabályok és a szabályoknak való megfelelés már a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Tervében alkalmazott kiemelt térségi területfelhasználási kategóriák kapcsán, az erdőgazdálkodási térséghez kapcsolódóan bemutatásra került. A hatályos állapot <b>megfelel a törvényi előírásnak</b> .
tájképvédelmi terület övezete	Majosháza hatályos településrendezési eszközei az érintett területen főként beépítésre nem szánt területfelhasználást jelölnek. Az RSD part menti sávjában minimálisan beépítésre szánt különleges rekreációs területek is érintettek. A hatályos állapoton módosítás nem tervezett. A hatályos tervek tartalmazzanak kapcsolódó előírásokat. A kialakult állapot <b>megfelel a törvényi előírásnak</b> .
vízminőség-védelmi terület övezete	A kiemelt térségi övezet a település közigazgatási területét lefedi. Ennek megfelelően Majosháza hatályos településrendezési eszközei tartalmazzanak a vízvédelmi területekhez kapcsolódó lehatárolásokat és előírásokat, mely <b>megfelel az előírásnak</b> .

<p><i>ásványi nyersanyagvagyon övezete</i></p>	<p><i>Majosháza területén többnyire a kijelölt bányatelkek azon részei található beépítésre nem szánt különleges bányá övezetben, melyeken valóban zajlik kitermelés. Ez alól egy terület jelent kivételt, de a kialakult állapot ezzel együtt is megfelel az előírásnak.</i></p>
--	---



rendszeresen belvívjárta terület övezete	Majosháza területén az övezet által érintett területen új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre, ami <b><u>megfelelnek az előírásnak.</u></b>
--	---

*A Pest Megye Területrendezési Tervéről szóló 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendeletnek való megfelelés:*

*Majosháza közigazgatási területét érintő a Pest Megyei Területrendezési Tervében alkalmazott egyedileg meghatározott megyei övezetek:*

- *logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete*
- *turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete*

*Majosháza közigazgatási területét a rendelet egyéb övezetei nem érintik.*

<b><i>Egyedileg meghatározott megyei övezetek</i></b>	
<i>logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete</i>	<i>Majosháza közigazgatási területén nem tervezett jelen eljárásban olyan jellegű módosítás, ami érintené a jogszabályban nevesített mutatókat, így a település tervei és jelen módosítás is <b>megfelel az előírásnak.</b></i>
<i>turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete</i>	<i>A hatályos TFK időben jóval a PMTrT elfogadását megelőzően került elfogadásra, ugyanakkor Majosháza nem rendelkezik ITS-sel. Esetleges készíttetése során szükséges figyelembe venni a vonatkozó előírásokat, ami <b>megfelel az előírásnak.</b></i>

Aláíró: Váradi Tibor (2024.01.04. 13:41:12)



PEST VÁRMEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/AF/00017-21/2024.

Előzmény: PE/AF/00282/2023.

Tárgy: **Majosháza** – településrendezési eszközeinek módosítása – 51. sz. főút fejlesztése kapcsán – **egyszerűsített eljárás keretében záró szakmai vélemény**

Hivatkozási szám: -

**Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!**

**Zsiros Viktor polgármester részére**

Majosháza Község Önkormányzata

2339 MAJOSHÁZA

Kossuth Lajos u. 34.

Tisztelt Polgármester Úr!

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

**A megküldött dokumentációval kapcsolatos észrevételeink:**

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

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

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

**Az egyeztetési eljárásra vonatkozó megjegyzéseink:**

- Felhívjuk a figyelmét, hogy a rendelet dokumentációját az R. IX. fejezet szerint, a partnerekkel egyeztetni kell.
- Felhívjuk a figyelmét, hogy az R. 67.§ (10) bekezdése alapján a **záró szakmai vélemény** 6 hónapig érvényes.
- Felhívjuk a figyelmét, hogy az R. 72. § szerint a polgármesternek **szükséges** a rendeletet legkésőbb a hatálybalépése napján feltölteni az E-TÉR felületre.
- Felhívjuk a figyelmet, hogy az R. 73. § (2) bekezdés alapján, „ha az E-TÉR üzemeltetője észleli az elfogadott önkormányzati rendelet vagy határozat 72. § (1) bekezdése szerinti határidőben történő feltöltésének elmaradását, a határidő lejártától számított 30 napon belül kezdeményezheti az önkormányzatnál az E-TÉR-be történő 15 napon belüli feltöltését, ennek elmaradása esetén 15 napon belül kezdeményezi a miniszternél a mulasztás miatti törvényességi felügyeleti eljárás lefolytatását. A miniszter a törvényességi felügyeleti eljárást 30 napon belül kezdeményezheti a fővárosi és megyei kormányhivatalnál.”

- 
- Felhívjuk a szíves figyelmét arra, hogy a Jat. 2. § (4) bekezdés b) pontja értelmében az önkormányzat képviselő testülete által alkotott rendeletnek illeszkednie kell a jogrendszer egységébe. Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (3) bekezdése szerint az önkormányzati rendelet más jogszabállyal nem lehet ellentétes.
  - Felhívjuk a szíves figyelmét arra is, hogy az Építésügyi Dokumentációs és Információs Központról, valamint az Országos Építésügyi Nyilvántartásról szóló 313/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 4. § (1) bekezdés g) pontjában foglaltak értelmében a rendeletet vagy határozatot és termelléketeket az önkormányzat döntését követő 30 napon belül a jegyző, köteles a Dokumentációs Központ részére ingyenesen átadni vagy megküldeni.

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

Kelt: Budapesten, az elektronikus aláírás időbélyegzése szerint

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

**Váradí Tibor**  
állami főépítész

Értesül:

1. Címzett
2. Irattár - helyben



PEST VÁRMEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/AF/00017-20/2024.  
Előzmény: PE/AF/00282/2023.

Tárgy: **Majosháza** – településrendezési eszközeinek  
módosítása – 51. sz. főút fejlesztése kapcsán –  
**egyszerűsített eljárás keretében**

Időpont: 2024. január 3.

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

Melléklet: állásfoglalások másolatai

JEGYZŐKÖNYV

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

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

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

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

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

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

<b>BFKH Népegészségügyi Főosztály</b>	iktatószám: BP/PNEF/02404-3/2023. BP/PNEF/02404-4/2023.
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
<b>BFKH Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály</b>	iktatószám: BP/0801/00306-5/2023.
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
<b>Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság</b>	iktatószám: DINPI/4080-3/2023.
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
<b>ÉKM Hajózási Hatósági Főosztály</b>	iktatószám: KÖFÁT/14055-1/2023/HHF.
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
<b>ÉKM Vasúti Hatósági Főosztály</b>	iktatószám: -
<i>Vélemény nem érkezett. Kifogást nem emelő véleményező.</i>	

<b>ÉKM Léginavigációs és Repülőtéri Hatósági Főosztály</b>	iktatószám: -
<i>Vélemény nem érkezett. Kifogást nem emelő véleményező.</i>	
<b>Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság</b>	iktatószám: -
<i>Vélemény nem érkezett. Kifogást nem emelő véleményező.</i>	
<b>Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály</b>	iktatószám: 5464-3/2023/h.
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
<b>Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály</b>	iktatószám: 18289-2/2023/h.
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
<b>Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság</b>	iktatószám: 006902-0011/2023.
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
<b>Nemzeti Földügyi Központ</b>	iktatószám: -
<i>Vélemény nem érkezett. Kifogást nem emelő véleményező.</i>	
<b>Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság</b>	iktatószám: EE/25748-2/2023.
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
<b>Országos Atomenergia Hivatal</b>	iktatószám: OAH-2023-00591-0986/2023
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
<b>PVKH Földművelésügyi és Erdészet Főosztály</b>	iktatószám: -
<i>Vélemény nem érkezett. Kifogást nem emelő véleményező.</i>	
<b>PVKH Földhivatali Főosztály</b>	iktatószám: 10.202-3/2023.
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
<b>PVKH Környezetvédelmi, Természetvédelmi, Hulladékgazdálkodási Főosztály</b>	iktatószám: -
<i>Vélemény nem érkezett. Kifogást nem emelő véleményező.</i>	
<b>PVKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály</b>	iktatószám: PE/EPO/1218-8/2023.
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
<b>PVKH Élelmiszerlánc-biztonsági, Állategészségügyi, Növény- és Talajvédelmi Főosztály</b>	iktatószám: PE/TV/02044-2/2023.
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
<b>PVKH Közlekedésfelügyeleti Főosztály</b>	iktatószám: PE/UT/803-5/2023.
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
<b>Pest Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság</b>	iktatószám: 36300/4418-1/2023.ált.
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
<b>Pest Vármegyei Rendőr-főkapitányság</b>	iktatószám: 13000/4604-167/2023.ált.
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
<b>Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága</b>	iktatószám: SZTFH-BANYASZ/15765-2/2023
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
<b>Pest Vármegyei Főépítész</b>	iktatószám: 507-5/2023.
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)

---

**Pest Vármegyei Főépítész képviseletében Schindler-Kormos Eleonóra:** Nem emelt kifogást a tervezett módosítás ellen.

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

- ☐ A HÉSZ a módosító rendelet-tervezet 1. melléklete szerint módosul a tervezési terület vonatkozásában és nem pedig kiegészül új tervlappal. A módosító tervlapok hatályon kívül helyeződnek és beépülnek az egységes szerkezetbe.  
Fentieknek megfelelően a módosító rendelet-tervezet átfogalmazását kérjük aszerint, hogy a jelenleg hatályban lévő szabályozási tervük a jelen rendelet 1. melléklete szerint módosul a módosítással lehatárolt terület vonatkozásában.
- ☐ Felhívjuk a figyelmet, hogy a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendelet 101. § alapján a rendelet tervezet nem tartalmazhat keltezés, és kihirdetésre vonatkozóan dátumot. A hatálybalépés a rendelet megjelölésébe kerül.

A tárgyalás és jegyzőkönyv lezárásra kerül.

Kelt: Budapest, az elektronikus aláírás időbélyegzése szerint

Váradi Tibor  
állami főépítész



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

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

Majosháza Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdésének 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésének 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településfejlesztési eszközökről, valamint az egyes sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 9. számú mellékletében megjelölt véleményezési jogkörben eljáró szervek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**1. §**

A Majosháza Építési Szabályzatáról szóló 10/2015. (IV. 30.) önkormányzati rendelet 2. melléklete helyébe - az SZT-3, SZT-5, SZT-6 és SZT-10 jelű tervlapjait a tervezési terület lehatárolásával érintett területek tekintetében érintő módosításai miatt - az 1. melléklet lép.

**2. §**

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



## Jelmagyarázat

### A szabályozás alapelemei

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

### A szabályozás másodlagos elemei

- Javasolt telekhatár
- Kötelező megszüntető jel

### Egyéb szabályozási elemek

- Kerékpárút

### Védelem, korlátozás, kötelezettség

#### Örökségvédelem

- Régészeti lelőhely határa

#### Táj- és természetvédelem

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

#### Egyéb korlátozó tényezők

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

- Belvízjárta terület határa
- Országos vízminőség-védelmi terület övezete

### Közművek korlátozása

- Vákuumpház, védőtávolsággal
- Tervezett szennyvíztemelő, védőtávolsággal
- 400kV-os villamosenergia légvezeték, biztonsági övezettel
- 220kV-os villamosenergia légvezeték, biztonsági övezettel
- 132kV-os villamosenergia légvezeték, biztonsági övezettel
- Nagynyomású földgázvezeték bányászati, hírközlő kábelrel és biztonsági övezettel
- Nagy-középnomású földgázvezeték biztonsági övezettel
- Kőolajvezeték biztonsági övezettel
- Termékvezeték biztonsági övezettel
- Víznyelőcső
- Víztorony
- Talajvízszint érzékelő kút

### Más jogszabályban szabályozott elemek

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

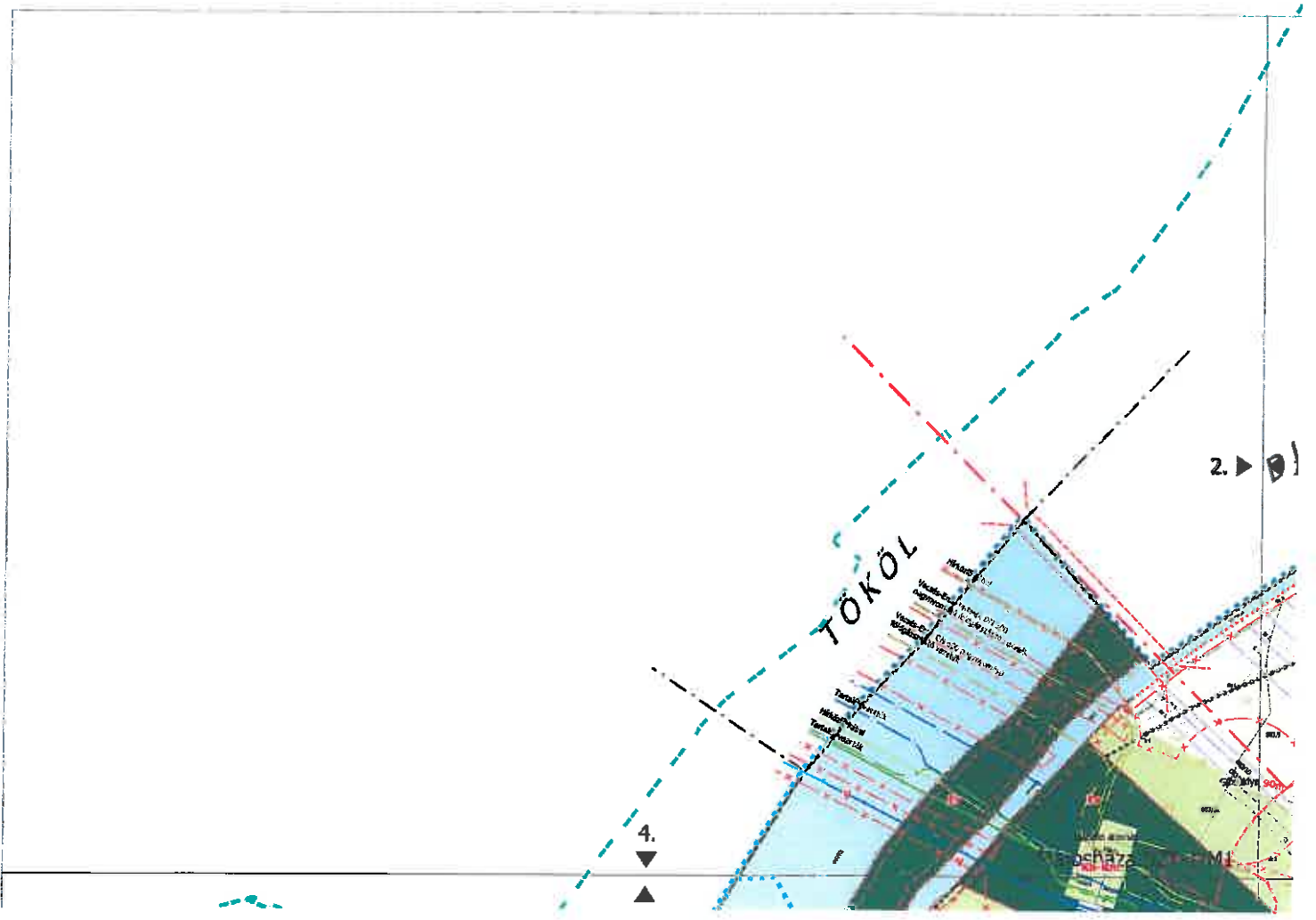
### Sajátos jogintézmények

- Beültetési kötelezettség területe

### Egyéb tájékoztató elemek, jelölések, alaptérképi elemek

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

SZT-0/b/M1



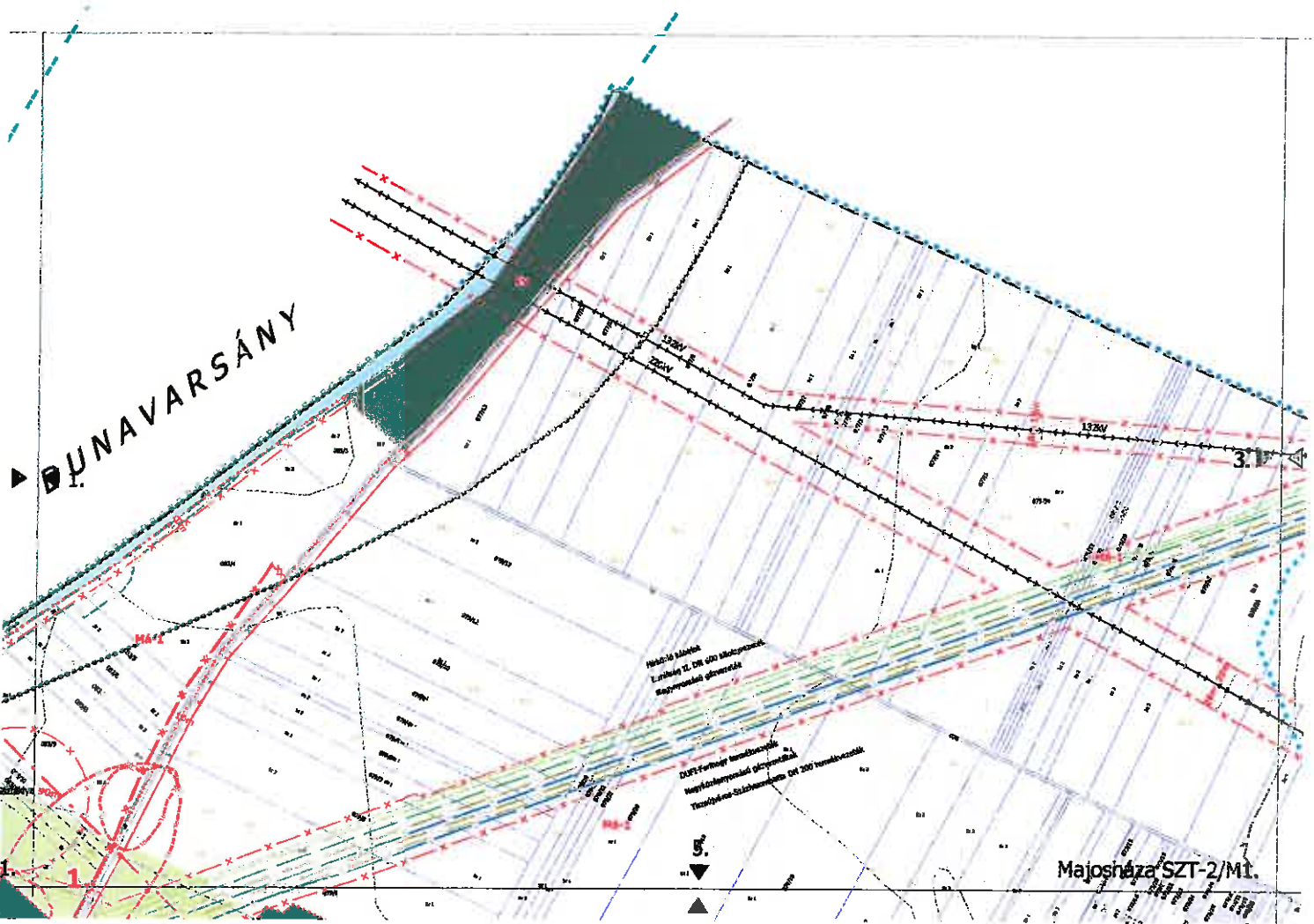
TOKÖL

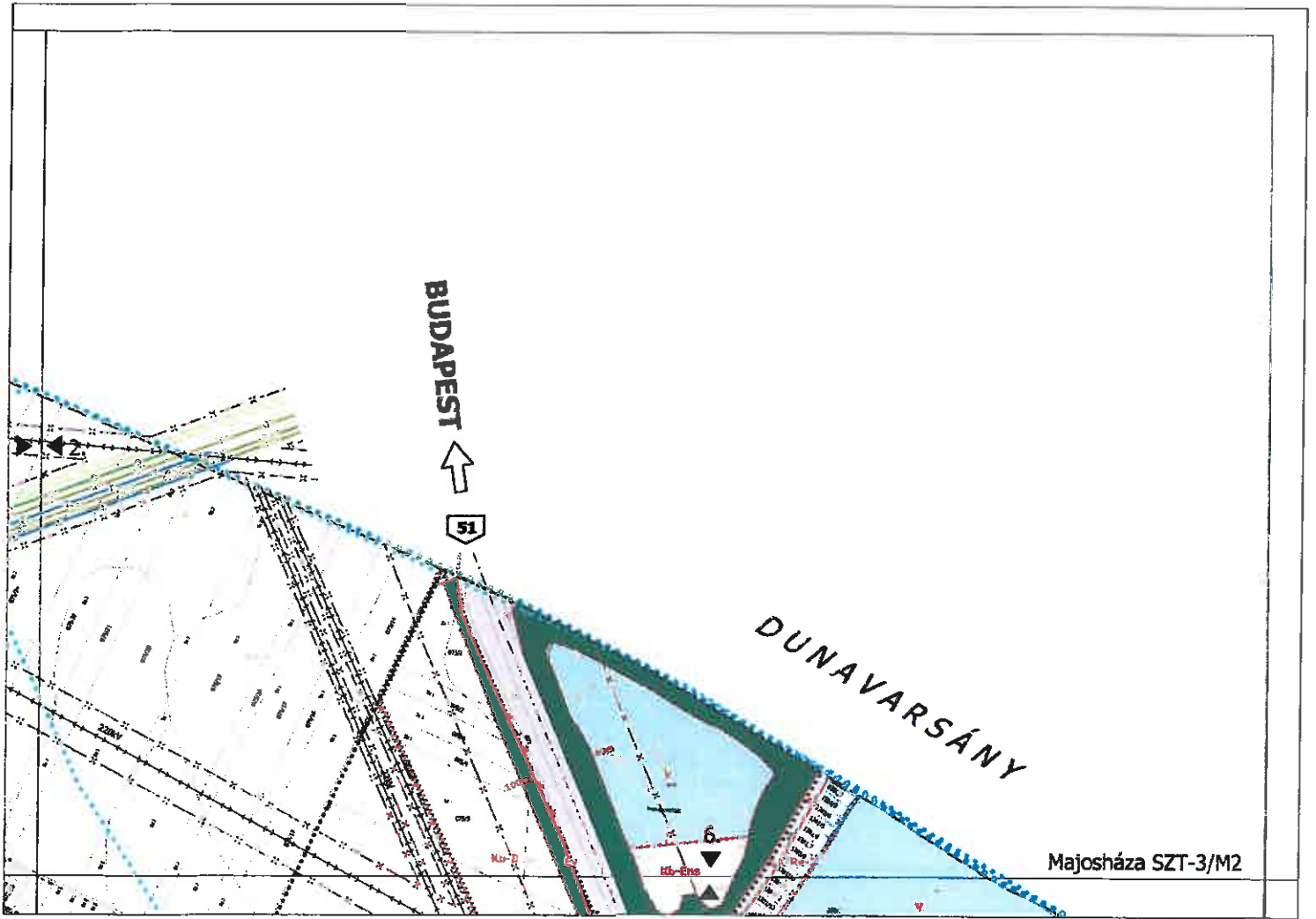
Köszvény

4.

2. ▶









Majosháza SZT-2

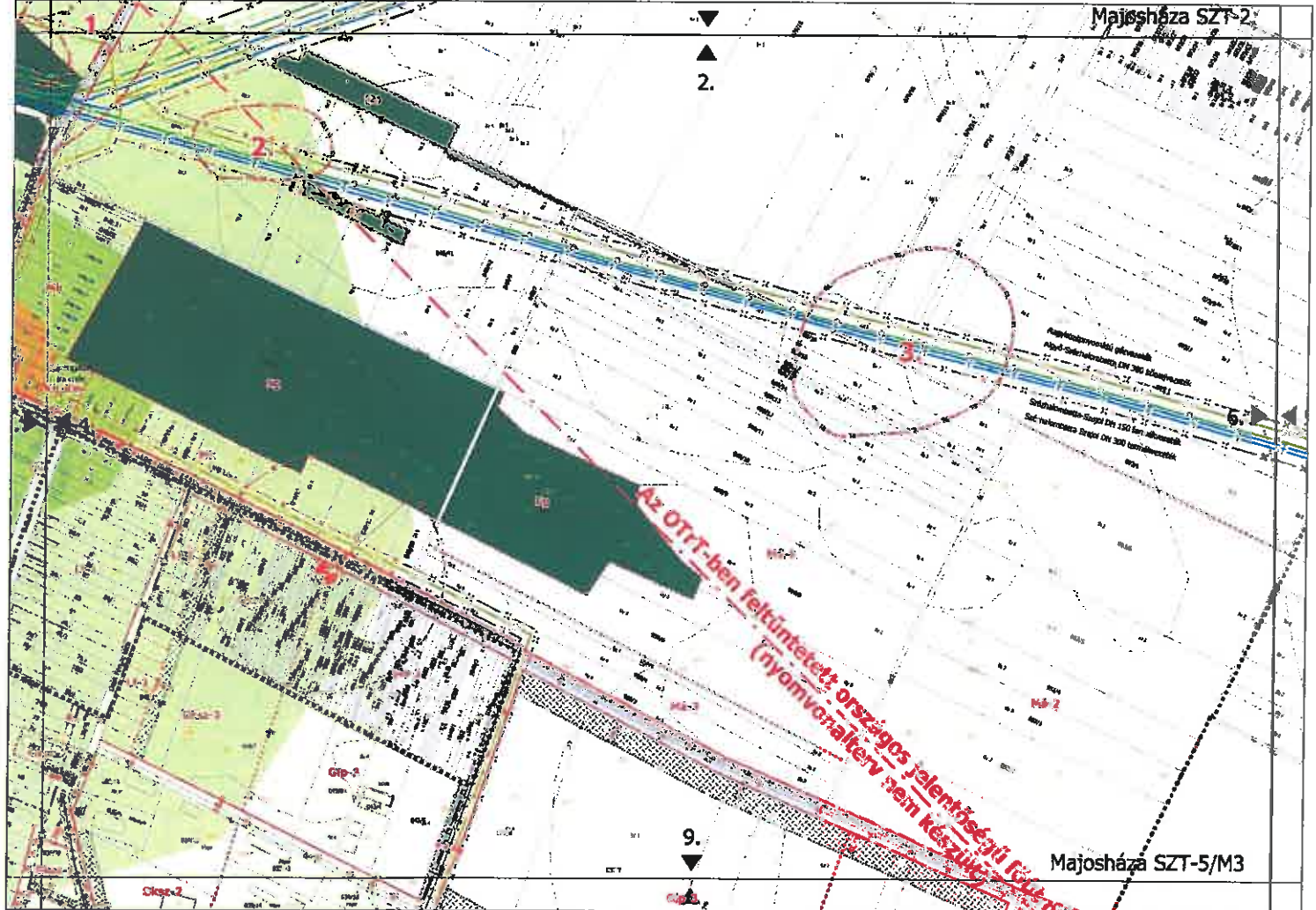
2.

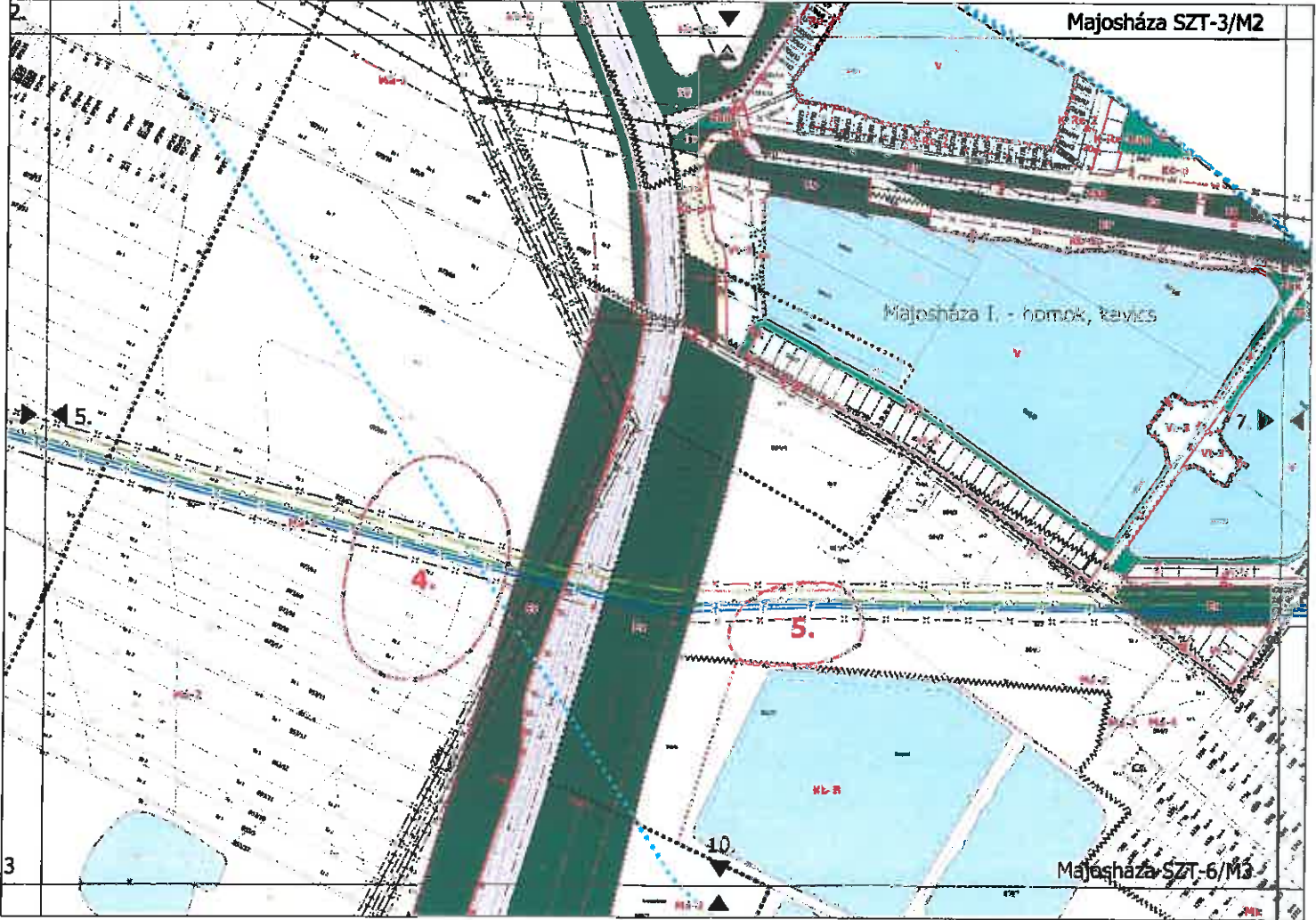
Magyarországi pályaszámok  
Állásjelölés: EN 300 állásjelölés  
Szállásjelölés: EN 150 állásjelölés  
Szállásjelölés: EN 300 állásjelölés

**Az OTT-ben feltüntetett országos jelentőségű főút-aszfaltburkolat (nyomvonalak) nem készültek.**

Majosháza SZT-5/M3

9.





Majosháza SZT-3/M2

Majosháza I. - homok, kavics

Majosháza SZT-6/M3

2

3

5

4

5

10

7

8

9

10

100

101

102

103

104

105

106

107

108

109

110

100

101

102

103

104

105

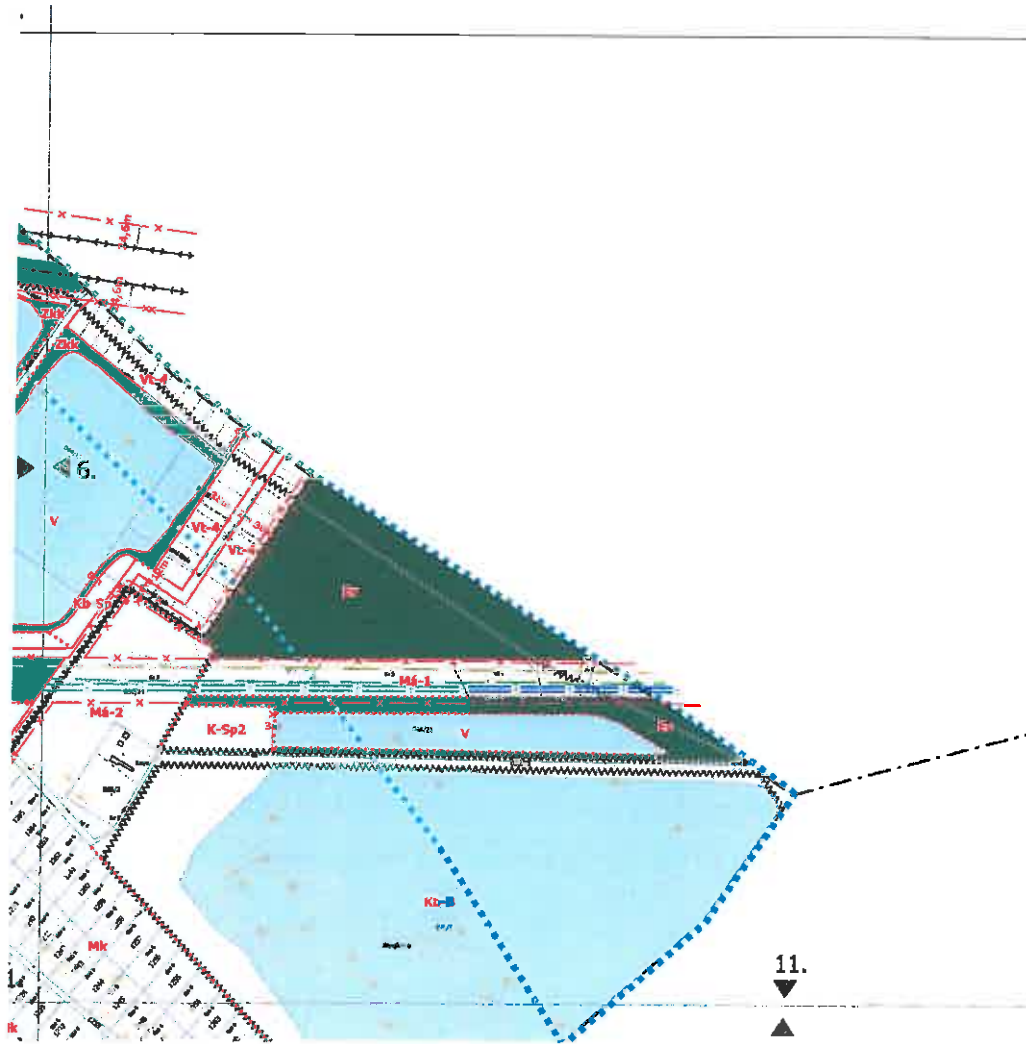
106

107

108

109

110



11.  
▼  
▲

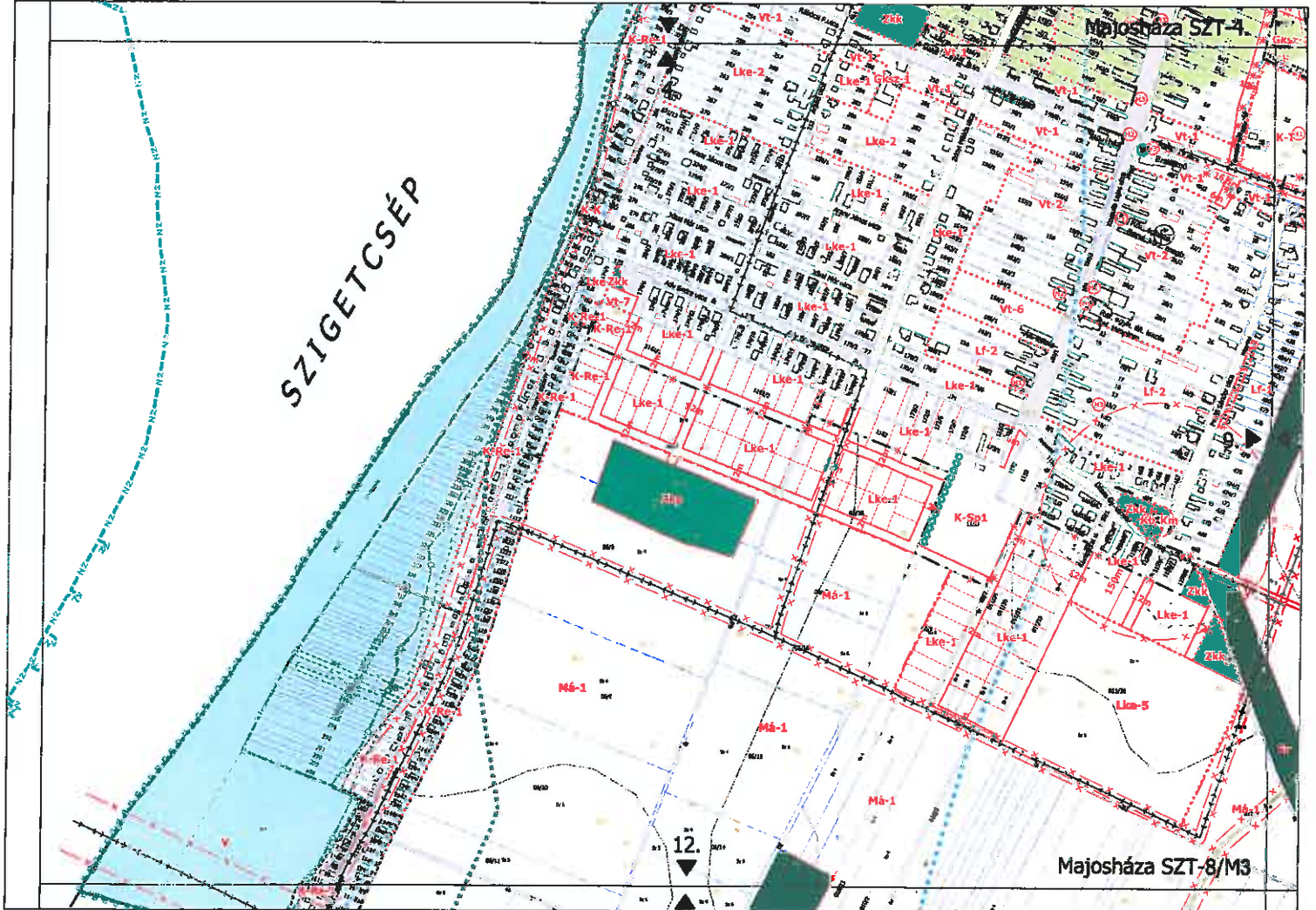
Majosháza SZT-7/M1.

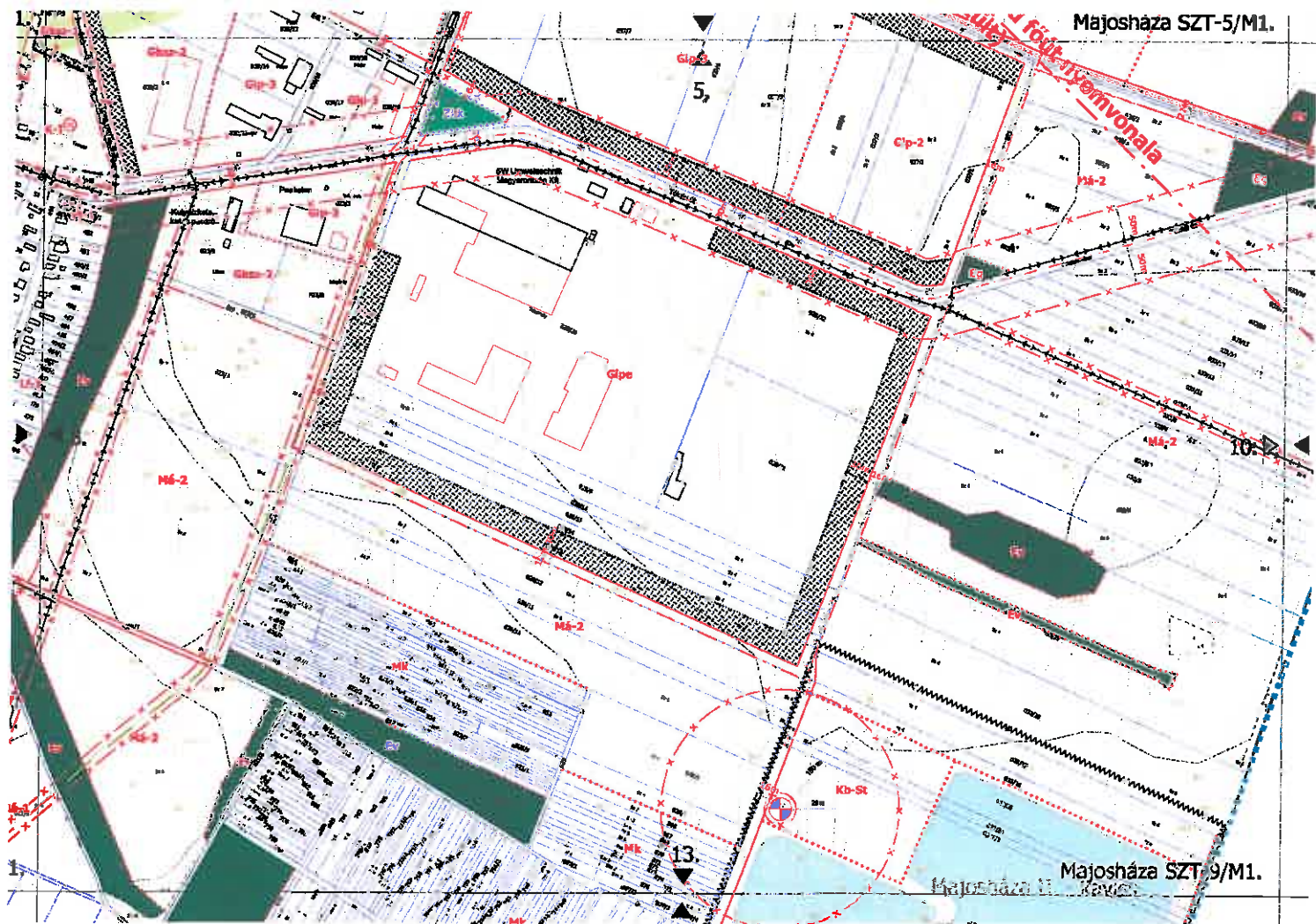


# SZIGETCSÉP

Majosháza SZT-4

Majosháza SZT-8/M3

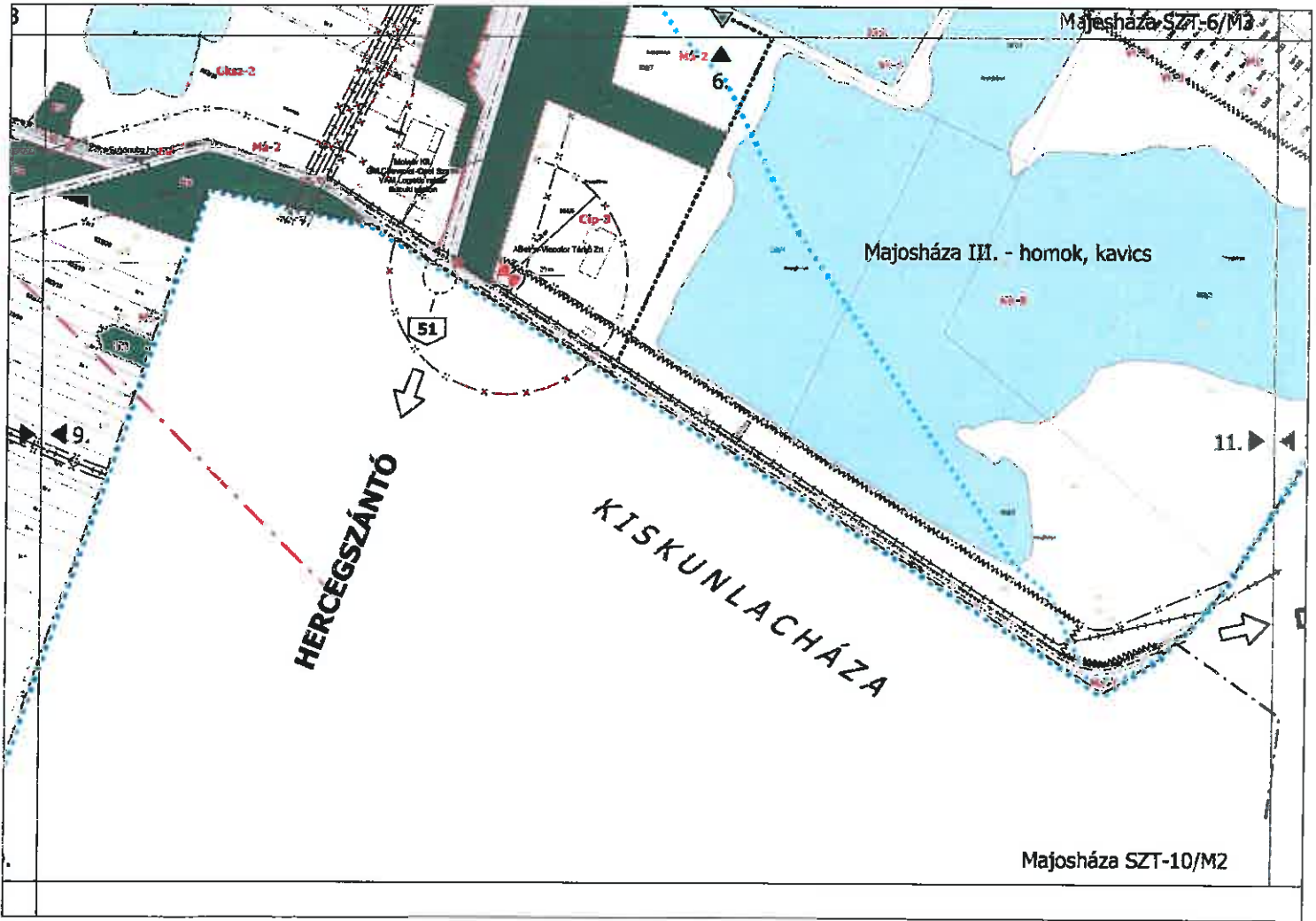




Majosháza SZT-5/M1.

Majosháza SZT-9/M1.

Majosháza II. Kétsz.





Majosháza SZT-7/M1.

Majosháza SZT-11/M1.

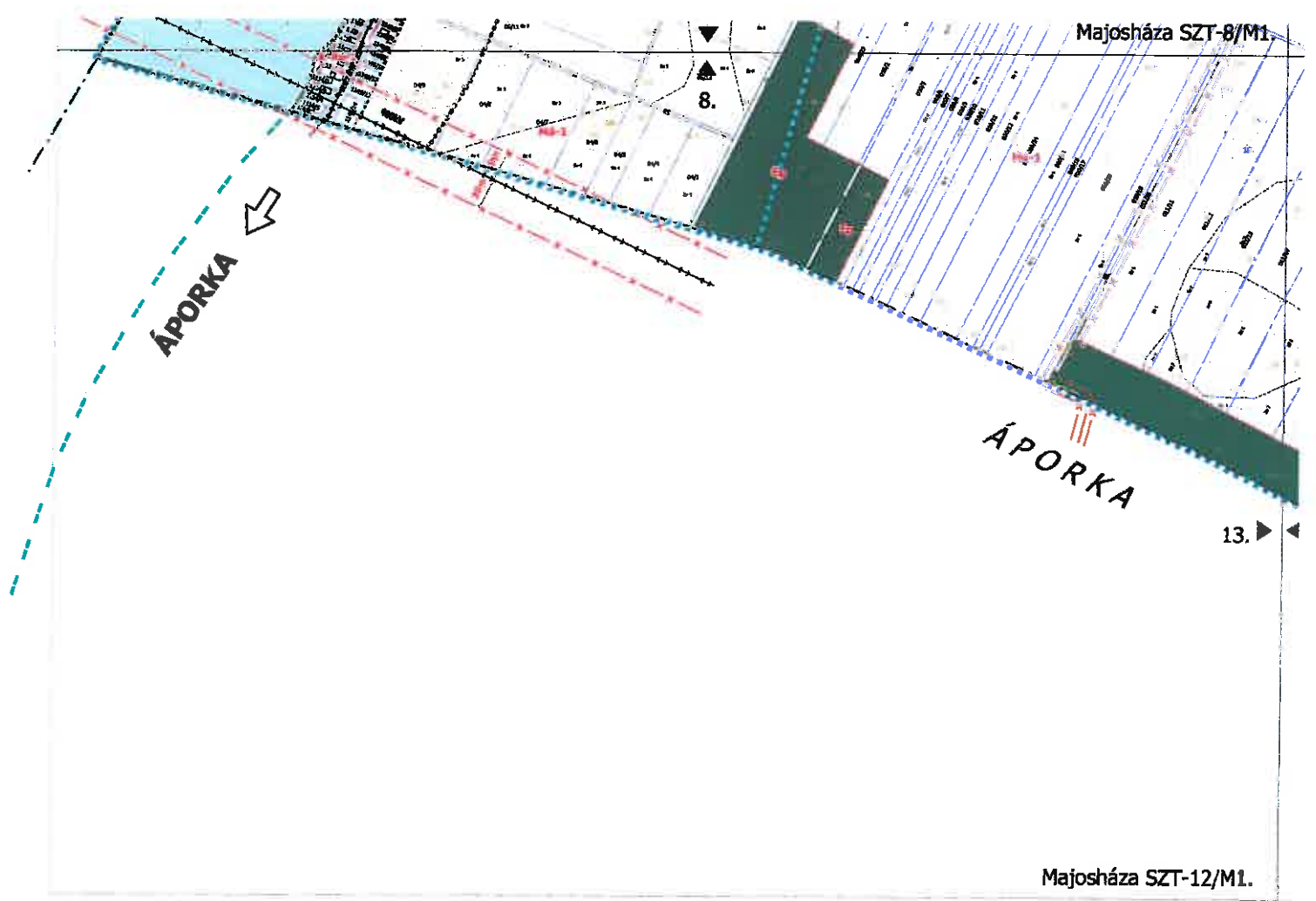
Majosháza SZT-8/M1

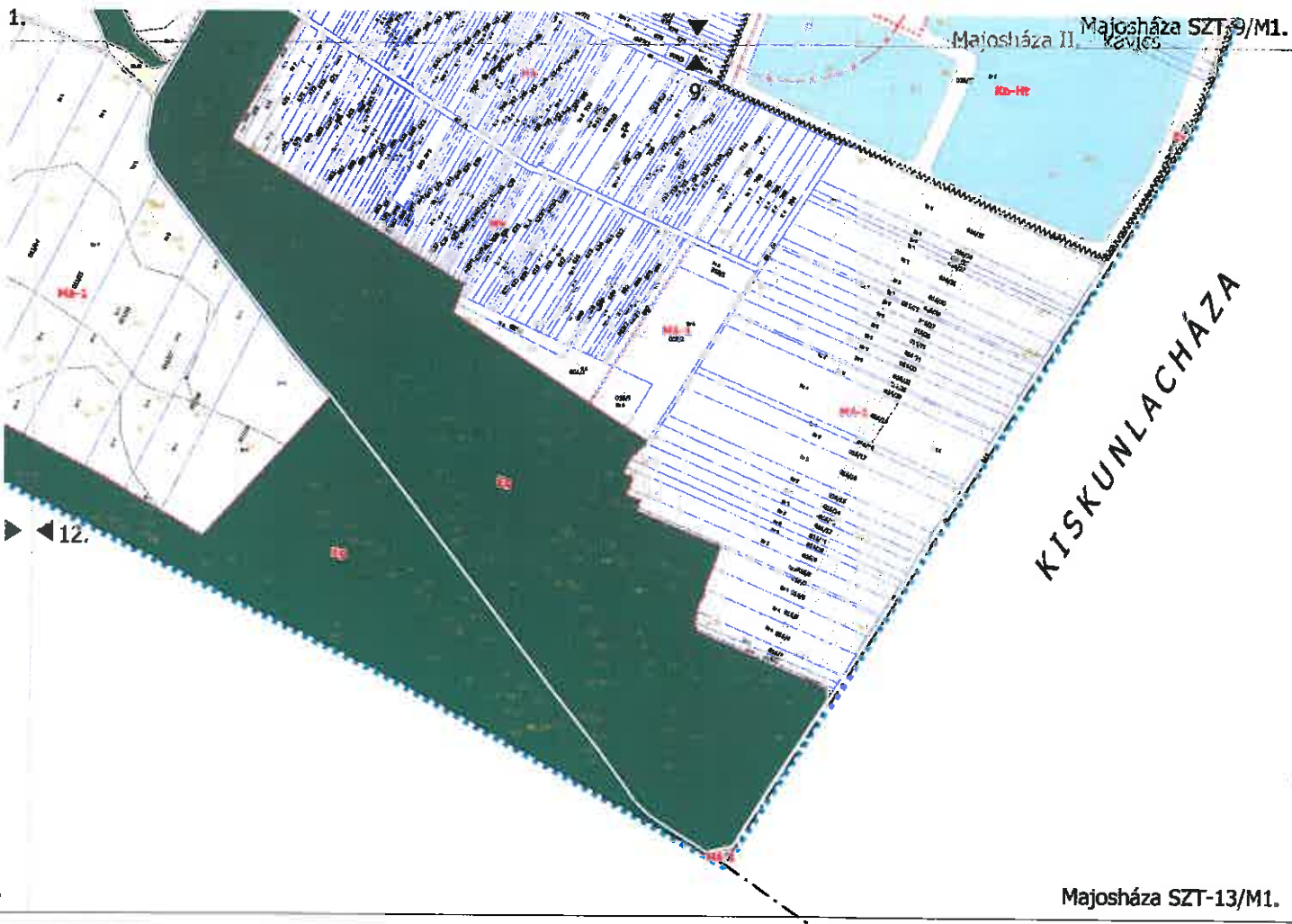
ÁPORKA ↙

ÁPORKA

13. ▶

Majosháza SZT-12/M1.





Majosháza II Majosháza SZT-9/M1.  
Köves

KISKUNLACHÁZA

Majosháza SZT-13/M1.

1.

12.

## Általános indokolás

Majosháza Község 10/2015. (IV.30.) számú önkormányzati rendelettel jóváhagyott Helyi Építési Szabályzatának (továbbiakban: R.) jelen módosítására vonatkozó eljárás megindítására a „51. számú főút, Taksony és Dunavecse közötti szakasz fejlesztése, párhuzamos kerékpárút fejlesztéssel” c. projekt engedélyezése érdekében került sor a generáltervezésért felelős TURA-Terv Mérnökiroda Kft. kezdeményezése mellett, amely projekt 11 település közigazgatási területét érinti, köztük Majosháza községét. A projekt megvalósítása, az egyes közlekedésfejlesztési projektekkel összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról és az eljáró hatóságok kijelöléséről szóló 345/2012. (XII. 6.) Kormányrendelet alapján nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházás. Jelen módosítás tervezési területe a tervezett kisajátítással érintett ingatlanokon kívül, a magasabb szintű jogszabályoknak való megfelelés (erdőpótlás) érdekében módosított területekből áll. A tervezési terület kiegészül továbbá egy eseti módosítással érintett területtel, amelyre technikai jellegű okokból van szükség, a valós kialakult állapotnak való megfelelés érdekében.

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**

A Szabályozási Terv módosítása.

### **A 2. §-hoz**

Hatálybaléptető rendelkezés.

## 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 területen pozitív társadalmi hatás várható, az 51-es út korszerűsítésével és új kerékpárút építésével.

#### **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, így negatív hatás nem várható.

#### **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.