

**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 érdekelték véleményének kikérésével az alábbi rendeletet alkotja Majosháza Építési Szabályzatáról:

**ELSŐ RÉSZ
ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK**

***I. 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)¹ az SZT szelvényezését tartalmazó SZT-0/a számú és a jelmagyarázatát tartalmazó SZT-0/b/M1 számú tervlap
 - bb)² az M=1:4000 méretarányú A3-as szelvényezés, illetve digitális dokumentálás esetén a Majosháza SZT-1/M1. számú tervlaptól a Majosháza SZT-13/M. számú tervlapig.
 - c) ³1. függelék: Majosháza táji, természeti értékei,
 - 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.

¹ Módosította a 6/2018. (III.23.) önkormányzati rendelet, hatályos: 2018. III. 31-től.

² Módosította a 6/2018. (III.23.), a 3/2023. (III.1.) és a 17/2023 (VIII.22.), és a 13/2024 (IX. 25.), és a 10/2025 (X. 29.) önkormányzati rendelet, és a 7/2026 (IX. 23.) önkormányzati rendelet hatályos: 2026. IX. 26-tól.

³ Módosította a 6/2018. (III.23.) önkormányzati rendelet, hatályos: 2018. III. 31-től.

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 homlokvonala közötti területsáv előkertnek minősül, ezért ott az arra vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni.

II. Fejezet

AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉS A TELEPÜLÉSKÉP ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

4. ⁴

4.§ ⁵

5. Közterületek

5.§ (1) ⁶

(2) ⁷

(3) ⁸

- (4) Közterületi fasort is tartalmazó zöldsávban 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,

⁴ Hatályon kívül helyezte a 6/2018. (III.23.) önkormányzati rendelet, hatályos: 2018. III. 31-től.

⁵ Hatályon kívül helyezte a 6/2018. (III.23.) önkormányzati rendelet, hatályos: 2018. III. 31-től.

⁶ Hatályon kívül helyezte a 6/2018. (III.23.) önkormányzati rendelet, hatályos: 2018. III. 31-től.

⁷ Hatályon kívül helyezte a 6/2018. (III.23.) önkormányzati rendelet, hatályos: 2018. III. 31-től.

⁸ Hatályon kívül helyezte a 6/2018. (III.23.) önkormányzati rendelet, hatályos: 2018. III. 31-től.

d)⁹

(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)¹⁰

(4)¹¹

(5)¹²

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

III. Fejezet

A TÁJ ÉS TERMÉSZETI KÖRNYEZET VÉDELMERE 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 ökológiaileg 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 újrahasznosításáról.

(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 réteggént 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

⁹ Hatályon kívül helyezte a 6/2018. (III.23.) önkormányzati rendelet, hatályos: 2018. III. 31-től.

¹⁰ Hatályon kívül helyezte a 6/2018. (III.23.) önkormányzati rendelet, hatályos: 2018. III. 31-től.

¹¹ Hatályon kívül helyezte a 6/2018. (III.23.) önkormányzati rendelet, hatályos: 2018. III. 31-től.

¹² Hatályon kívül helyezte a 6/2018. (III.23.) önkormányzati rendelet, hatályos: 2018. III. 31-től.

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 helyi védelme¹³

11.§ (1)¹⁴

(2)¹⁵

(3)¹⁶ 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, időszakos csatornák mellé fasorokat, védősávokat kell telepíteni és a vízparti galérianövényzetet fel kell újítani, ki kell egészíteni.

(2)¹⁷ Gazdasági területen a telekhatár mentén legalább 16 méter széles védő zöldsáv létesítendő az SZT szerint.

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

13.§¹⁸

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.

12.¹⁹

15.§²⁰

¹³ Módosította a 6/2018. (III.23.) önkormányzati rendelet, hatályos: 2018. III. 31-től.

¹⁴ Hatályon kívül helyezte a 6/2018. (III.23.) önkormányzati rendelet, hatályos: 2018. III. 31-től.

¹⁵ Hatályon kívül helyezte a 6/2018. (III.23.) önkormányzati rendelet, hatályos: 2018. III. 31-től.

¹⁶ Módosította a 6/2018. (III.23.) önkormányzati rendelet, hatályos: 2018. III. 31-től.

¹⁷ Módosította a 6/2018. (III.23.) önkormányzati rendelet, hatályos: 2018. III. 31-től.

¹⁸ Hatályon kívül helyezte a 6/2018. (III.23.) önkormányzati rendelet, hatályos: 2018. III. 31-től.

¹⁹ Hatályon kívül helyezte a 6/2018. (III.23.) önkormányzati rendelet, hatályos: 2018. III. 31-től.

²⁰ Hatályon kívül helyezte a 6/2018. (III.23.) önkormányzati rendelet, hatályos: 2018. III. 31-től.

IV. Fejezet

A KÖZMŰVEK ELŐÍRÁSAI

13. Közművesítés, közműlétesítmények

Általános előírások

16.§ (1) A meglévő és a tervezett közüzemű

- a) vízellátás,
- b) vízelvezetés (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 fektetésekor 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 fásor telepítését ne akadályozzák meg.

Vízellátás

17.§ (1) A hidrogeológiai védőterület kijelöléssel nem rendelkező közüzemi vízellátásra szolgáló fúrt 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 közcsatorna hálózattal együtt építhető,
- b) fogyasztói csatlakozás nem helyezhető üzembe a szennyvíz közcsatorna hálózatra való csatlakozás üzembe helyezését megelőzően.

(3) Közterületen, új vízhálózat építésénél, rekonstrukciójánál:

- a) dn 100-as átmérőnél kisebb keresztmetszetű vezetékét,
- b) azbesztcement anyagú csővezetéket 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 m³-t mennyiséget nem haladja meg, a szennyvízcsatorna hálózat kiépítéséig szigorúan átmeneti jelleggel, vízzáróan kivitelezett zárt szennyvíztároló medence alkalmazható. A közcsatorna hálózat kiépítését követően, a közcsatornára csatlakozást ki kell építeni.
 - b) ha a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja az 5 m³ 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 m³-t és a rendelkezésre álló közcsatorna 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 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 hatásfokot lehet elérni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz.
 - b) a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja az 5 m³-t, és a közcsatorna 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 hatásfokot lehet elérni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz.
 - 5. ha kisberendezés telepítésének bármelyik feltétele nem biztosítható, építeni csak közcsatorna csatlakozás kiépítésének megoldásával lehet.
- (5) Vákuumgépház, szennyvízátemelő műtárgy védőtávolság igénye:
- a) hatóság által egyedileg megállapított és rögzített mérettel,
 - b) előzetes megállapítás nélkül:
 - ba) búzzáróan és zajvédelemmel kivitelezett műtárgy esetén 20 m
 - bb) búzzár vagy zajvédelem nélküli műtárgy esetén 150 m.
 - c) Szennyvízátemelő 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 szennyvízcsatorna hálózatba nem vezethető.

(2) A csapadékvíz (nyílt árokrendszerrel, illetve zárt csapadékcsonnával 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 vizet elvezetni nem tudja, akkor telken belül kell a többlet csapadékvíz 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 kitett gazdasági területek belső útjairól összegyűlő csapadékvíz csak olajfogó műtárgyon keresztül vezethető be a közcsonnába.

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

a) az víz-visszaduasztást ne okozzon, és

b) a vízszállítás akadálymentes legyen.

21

21.§²²

23

22.§²⁴

25

23.§²⁶

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 padlósíntjét a becsült maximális talajvízszint felett kell meghatározni a beépítést megelőzően készítendő részletes geotechnikai jelentés alapján.

(4)²⁷ Az övezetek és építési övezetek területén a kialakítható telekméretnél kisebb meglévő telkek összevonhatók, telekhatár rendezés kedvezőbb telekalakulat létrehozása esetén végrehajtható, illetve a 2. §-ban meghatározott esetben a közterületi szabályozás végrehajtása érdekében a szabályozási

²¹ Hatályon kívül helyezte a 6/2018. (III.23.) önkormányzati rendelet, hatályos: 2018. III. 31-től.

²² Hatályon kívül helyezte a 6/2018. (III.23.) önkormányzati rendelet, hatályos: 2018. III. 31-től.

²³ Hatályon kívül helyezte a 6/2018. (III.23.) önkormányzati rendelet, hatályos: 2018. III. 31-től.

²⁴ Hatályon kívül helyezte a 6/2018. (III.23.) önkormányzati rendelet, hatályos: 2018. III. 31-től.

²⁵ Hatályon kívül helyezte a 6/2018. (III.23.) önkormányzati rendelet, hatályos: 2018. III. 31-től.

²⁶ Hatályon kívül helyezte a 6/2018. (III.23.) önkormányzati rendelet, hatályos: 2018. III. 31-től.

²⁷ Beiktatta a 7/2026 (IX. 23.) önkormányzati rendelet, hatályos: 2026. IX. 26-tól.

vonallal érintett terület leválasztható abban az esetben is, ha az így létrejövő telek méretei nem érik el az építési övezetek, övezetek előírásaiban előírt kialakítható legkisebb méretet és legkisebb telekszélességet. A telkek összevonásával, telekhatár rendezéssel, illetve útszabályozással így létrejövő telek beépíthetőségének meghatározása során a tervezett állapotban létrejövő telken, a meglévő telkek mintájára, a kialakult állapot szerinti beépítési értékeket lehet alkalmazni. Amennyiben a létrejövő telek üres, vagy a beépítés nem éri el az adott építési övezetben, vagy övezetben meghatározott legnagyobb határértékei, akkor ezen telkek esetében a telek beépítési lehetőségének megállapításakor a beépíthető legkisebb telekre vonatkozó szabályozást kell alkalmazni.

(5)²⁸ Oldalhatáron álló beépítési mód esetén, ha az adott szomszédos telkek beépítése már kialakult, az utcában kialakult beépítési oldal váltására akkor van lehetőség, ha a magasabb szintű jogszabályban meghatározott épületek közti legkisebb távolságra vonatkozó előírások az érintett telkeken, minden irányban betarthatók.

(6)²⁹ Kialakult telekstruktúrába illeszkedő, de a kialakult állapot szerint az adott építési övezetre, vagy övezetre vonatkozó minimális telekszélességnél keskenyebb telkek esetében, a telekalakítás (megosztás, egyesítés, telekhatár-rendezés) során a minimális telekszélességnek a kialakult állapot szerinti legszűkebb ponton mért telekszélességet kell venni. Ez biztosítja azt, hogy a tervezett állapotban a kialakuló telkek szélessége vagy a kialakult állapot szerinti marad, vagy növekszik, de semmiképpen sem csökken. Olyan telek szélessége, melynek kialakult állapot szerint megvan a jelen rendelet alapján előírt minimális telekszélessége, nem csökkenhet a meghatározott minimum érték alá.

25.§ (1)³⁰

(2)³¹

(3)³²

(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

²⁸ Beiktatta a 7/2026 (IX. 23.) önkormányzati rendelet, hatályos: 2026. IX. 26-tól.

²⁹ Beiktatta a 7/2026 (IX. 23.) önkormányzati rendelet, hatályos: 2026. IX. 26-tól.

³⁰ Hatályon kívül helyezte a 6/2018. (III.23.) önkormányzati rendelet, hatályos: 2018. III. 31-től.

³¹ Hatályon kívül helyezte a 6/2018. (III.23.) önkormányzati rendelet, hatályos: 2018. III. 31-től.

³² Hatályon kívül helyezte a 6/2018. (III.23.) önkormányzati rendelet, hatályos: 2018. III. 31-től.

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)³³ Amennyiben az adott építési övezetre vonatkozó részletes szabály másképp nem rendelkezik, oldalhatáronálló beépítés esetén az új épületet, építményeket a telekhatártól 1 m távolságban kell elhelyezni úgy, hogy épületszerkezet nem nyúlhat át a szomszédos telekre. Már meglévő beépítés esetén a kialakult állapot szerinti építmények építési oldalától mért távolsága a kialakult állapot szerint megtartható.

(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) húsüstölő, 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)³⁴ A kertvárosias lakóterületen

³³ Módosította a 7/2026 (IX. 23.) önkormányzati rendelet, hatályos: 2026. IX. 26-tól.

³⁴ Módosította a 3/2023. (III.1.) önkormányzati rendelet 1. §-a, hatályos: 2023. III. 31-től.

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

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)³⁵ A falusias lakóterületen

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

33.§ (1)³⁶ Az oldalhatáros beépítési módú Lf-2 övezetben, megfelelő telekszélesség esetén, az oldalhatáron álló beépítésnek megfelelő építési helyen belül az épület az építési oldalhatártól 3, 0 m-re is elhelyezhető, amennyiben a magasabb szintű jogszabályban meghatározott épületek közti legkisebb távolságra vonatkozó előírások minden irányban betarthatók.

(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.

³⁵ Módosította a 3/2023. (III.1.) önkormányzati rendelet 2. §-a, hatályos: 2023. III. 31-től.

³⁶ Módosította a 7/2026 (IX. 23.) önkormányzati rendelet, hatályos: 2026. IX. 26-tól.

(4)³⁷ 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.

VII. Fejezet **VEGYES TERÜLETEK**

19. Településközpont terület (Vt)

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

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

- 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
- rendeltetést 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) hűsfüstölő, 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 esetén³⁸

- a)³⁹ az oldalkert minimum 6,0 m, amely a tényleges épületmagasság mértékéig, de legfeljebb 4,0 m-ig csökkenthető, a c) pontban foglalt kivétellel;
- b)⁴⁰ Vt-6 és Vt-8 Jelű építési övezet területén a beépítési mód oldalhatáron álló, de az épületek az építési helyen belül, az építési oldali telekhatártól legalább 3,0 méterre is e/helyezhetők, amennyiben a magasabb szintű jogszabályban meghatározott épületek közti legkisebb távolságra vonatkozó előírások minden irányban betarthatók.
- c)⁴¹ a Vt-10 jelű építési övezet területén, a meglévő épületek által meghatározott kialakult állapot szerinti előkerti, oldalkerti és hátsókerti méretek fenntarthatók, és új telekalakítás esetén a tervezett állapotra is alkalmazhatók, akkor is ha azok az a) pontban meghatározott értéknél kisebbek, illetve az épületek az építési helyen belül az építési oldali telekhatártól távolabb is elhelyezhetők vagy feltűntethetők, amennyiben a magasabb szintű jogszabályban

³⁷ Kiegészítette a 8/2025. (VII. 25.) önkormányzati rendelet 1. §-a, hatályos: 2025. VII. 28-tól.

³⁸ Módosította 17/2023. (VIII.22.) önkormányzati rendelet 1. §-a, hatályos: 2023. VIII. 25-től.

³⁹ Módosította a 8/2025. (VII. 25.) önkormányzati rendelet 2. § (1) bekezdése, hatályos: 2025. VII. 28-tól.

⁴⁰ Módosította a 7/2026 (IX. 23.) önkormányzati rendelet, hatályos: 2026. IX. 26-tól.

⁴¹ Kiegészítette a 8/2025. (VII. 25.) önkormányzati rendelet 2. § (2) bekezdése, és módosította a 7/2026 (IX. 23.) önkormányzati rendelet, hatályos: 2026. IX. 26-tól.

meghatározott épületek közti legkisebb távolságra vonatkozó előírások minden irányban betarthatók.

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

(6)⁴² A kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteinek területén a technológiai berendezések és gépek, hírközlési építmény, siló, szállító-szalagok, szitarendszerek, felhordó szerkezetek, villámhárítók, stb. megengedett legnagyobb magassága 40,0 m lehet.

(7)⁴³ 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)⁴⁴ A Gksz-3 jelű építési övezetben a kialakult állapot szerinti meglévő épületek megtarthatók a szabályozási terven jelölt építési hely szerint.

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 energiaszolgáltatási 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.

⁴² Beiktatta a 3/2023. (III.1.) önkormányzati rendelet 3. §-a, hatályos: 2023. III. 31-től.

⁴³ Kiegészítette a 8/2025. (VII. 25.) önkormányzati rendelet 3. §-a, hatályos: 2025. VII. 28-tól.

⁴⁴ Kiegészítette a 8/2025. (VII. 25.) önkormányzati rendelet 3. §-a, hatályos: 2025. VII. 28-tól.

38.§ (1)⁴⁵ A Gip és Gipe jelű építési övezetek területén

- a) az előírt legnagyobb megengedett épületmagasságok nem vonatkoznak a technológiai jellegű építményekre, műtárgyakra és a sajátos építmény fajtákra,
- b) a technológiai berendezések és gépek, hírközlési építmény, siló, szállítószalagok, szitarendszerek felhordó szerkezetek, villámhárítók, stb. megengedett legnagyobb magassága 40,0 m lehet.

(2)⁴⁶

(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 szolgáltatási, 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 üdülőépületek, 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)⁴⁷

b)⁴⁸ A temető fenntartásáról a tulajdonosnak, vagy fenntartónak folyamatosan gondoskodni kell.

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

41.§ (1)⁴⁹ A különleges egyéb, helyi sajátosságot hordozó rekreációs területen

- a) a K-Re-1 jelű építési övezetben a 4,5 m beépítési magasságot meg nem haladó, legfeljebb egy darab, maximum két rendeltetési egységet magába foglaló épületek, helyezhetők el. Az építési övezet területén meglévő, de az építési helyből kilógó épületek alapterülete az építési helyen kívül nem bővíthető, de az épületek vertikális irányban (emeletráépítéssel, tetőtér-beépítéssel) az építési helyen kívül is bővíthetők az 1. mellékletben meghatározott beépítési paraméterek keretein belül, a minimális épülettávolságra vonatkozó országos szabályozás betartása mellett.

⁴⁵ Módosította a 3/2023. (III.1.) önkormányzati rendelet 4. §-a, hatályos: 2023. III. 31-től.

⁴⁶ Hatályon kívül helyezte a 6/2018. (III.23.) önkormányzati rendelet, hatályos: 2018. III. 31-től.

⁴⁷ Hatályon kívül helyezte a 6/2018. (III.23.) önkormányzati rendelet, hatályos: 2018. III. 31-től.

⁴⁸ Módosította a 6/2018. (III.23.) önkormányzati rendelet, hatályos: 2018. III. 31-től.

⁴⁹ Módosította a 3/2023. (III.1.) önkormányzati rendelet 5. §-a és a 13/2024. (IX. 25.) önkormányzati rendelet 1. §-a, hatályos: 2024. IX. 26-tól.

- b) 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) húsfüstölő, 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 m² teleknagyság, kialakult telekállapot esetén legalább 12 m telekszélesség és legalább 300 m² teleknagyság esetén, üdülőházat lakóházzá átminősíteni legalább 10 m telekszélesség és legalább 300 m² 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-sávossá 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 m²
- b)⁵⁰ a parkolók területén információs-hely, illemhely és gépjármű- illetve kerékpártárolásával összefüggő épület, építmény elhelyezés megengedett;
- c) a parkolók beépíthetősége legfeljebb 2%;
- d) az épületmagasság legfeljebb 3,5 m lehet;
- e)⁵¹ ;
- 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)⁵² A közutak mentén zöldsáv, valamint fasor telepítendő.

⁵⁰ Módosította a 6/2018. (III.23.) önkormányzati rendelet, hatályos: 2018. III. 31-től.

⁵¹ Hatályon kívül helyezte a 6/2018. (III.23.) önkormányzati rendelet, hatályos: 2018. III. 31-től.

⁵² Módosította a 6/2018. (III.23.) önkormányzati rendelet, hatályos: 2018. III. 31-től.

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

(4) A külterületi, SZT szerint nem szabályozott dűlő 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, viharkár 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 természetsterű, az erdő többcélú 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 m²-t (10 ha) meghaladó terület nagyságú 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) kertes (Mk)
- b) általános (Má)

mezőgazdasági terület lehet.

(3)⁵³

(4)⁵⁴

(5) A mezőgazdasági területek között a szélerózió 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

⁵³ Hatályon kívül helyezte a 6/2018. (III.23.) önkormányzati rendelet, hatályos: 2018. III. 31.-től.

⁵⁴ Hatályon kívül helyezte a 6/2018. (III.23.) önkormányzati rendelet, hatályos: 2018. III. 31.-től.

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 kertészeti művelt - minimum 60%-ban megművelt kert, szőlő, gyümölcsös - telekre lehet, szántó, gyepterület, parlag terület nem építhető be.

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

(5)⁵⁵

(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 területhez 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),

c)⁵⁶ általános mezőgazdasági terület, szántó (Má-3),

d)⁵⁷ általános mezőgazdasági terület, szántó (Má-4).

(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 m² 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 m²) összterületű;

b) a birtokközpontként beépíthető telek területe legalább 10.000 m²

c) a birtokközpont beépítésének mértéke legfeljebb 20%.

d) ha a beépítés a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatát nem korlátozza és a telek közútról megközelíthető;

e)⁵⁸ a birtokközpont épületegyüttese körül 15 méter széles erdősáv létesül.

(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.

(7)⁵⁹ Az Má-3 és Má-4 jelű övezetekben az (1) bekezdésben foglaltakon túl állattenyésztés és az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás, -tárolás (mezőgazdasági hasznosítás) építménye, lovarda, vadászház és kiszolgáló létesítményei is elhelyezhetők, a vonatkozó övezeti paraméterek alkalmazása mellett.

(8)⁶⁰ Az Má-3 és Má-4 jelű övezetekben az elő-, oldal-, és hátsókert mértéke minimum 5,0 m.

⁵⁵ Hatályon kívül helyezte a 6/2018. (III.23.) önkormányzati rendelet, hatályos: 2018. III. 31-től.

⁵⁶ Kiegészítette a 3/2023. (III.1.) önkormányzati rendelet 6. § (1) bekezdése, hatályos: 2023. III. 31-től.

⁵⁷ Kiegészítette a 3/2023. (III.1.) önkormányzati rendelet 6. § (1) bekezdése, hatályos: 2023. III. 31-től.

⁵⁸ Hatályon kívül helyezte a 6/2018. (III.23.) önkormányzati rendelet, hatályos: 2018. III. 31-től.

⁵⁹ Beiktatta a 3/2023. (III.1.) önkormányzati rendelet 6. § (2) bekezdése, hatályos: 2023. III. 31-től.

⁶⁰ Beiktatta a 3/2023. (III.1.) önkormányzati rendelet 6. § (2) bekezdése, hatályos: 2023. III. 31-től.

55.§ (1)⁶¹ Az Má-2, Má-3 és Má-4 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**

32.⁶² Különleges beépítésre nem szánt területek (Kb-Sp, Kb-St, Kb-Ht, Kb-B, Kb-Km, Kb-Ehs)

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)⁶³ 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;
- c) a **Kb-Ht** jelű övezet különleges horgászati célt szolgáló terület;
- d) a **Kb-B** jelű övezet különleges bánya terület;
- e) a **Kb-Km** jelű övezet közművek elhelyezésére szolgáló terület;
- f) a **Kb-Ehs** jelű övezet egyéb helyi sajátosságot hordozó 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 tó 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

⁶¹ Módosította a 3/2023. (III.1.) önkormányzati rendelet 7. §-a, hatályos: 2023. III. 31-től.

⁶² Módosította a 3/2023. (III.1.) önkormányzati rendelet 8. §-a, hatályos: 2023. III. 31-től.

⁶³ Módosította a 3/2023. (III.1.) önkormányzati rendelet 9. §-a, hatályos: 2023. III. 31-től.

helyezhetők el.

- (6)⁶⁴ A Kb-Ehs Különleges beépítésre nem szánt egyéb helyi sajátosságot hordozó területen
- a) a bányató feltöltéséhez szükséges hulladékgazdálkodási telephely kialakítható.
 - b) a hulladékgazdálkodási telephelyen bármilyen tevékenység csak a hulladékgazdálkodási engedély és a településrendezési szerződés alapján folytatható.
 - c)⁶⁵
 - d)⁶⁶ a vonatkozó jogszabályban meghatározott zaj- és rezgésvédelmi szempontból érzékeny területek védelmét telken belül – építményekkel, üzemelési idő betartásával, legjobb technológia alkalmazásával – biztosítani kell.
 - e)⁶⁷ a d) pontban meghatározott cél teljesülése érdekében a Kb-Ehs jelű övezettel szomszédos, a lakó rendeltetés elhelyezését is megengedő különleges rekreációs építési övezetek irányában zajvédelem kiépítése/létesítése szükséges az érintett telekhatárok mentén, mely zajvédőfallal vagy a megfelelő szélességű fásítással megoldandó.

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 közművesítettség 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.....napján lép hatályba.

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


Kís 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

⁶⁴ Beiktatta a 3/2023. (III.1.) önkormányzati rendelet |

⁶⁵ Hatályon kívül helyezte 13/2024. (IX. 25.) önkormányzati rendelet 4. §-a 2024. IX. 26-tól.

⁶⁶ Beiktatta 13/2024. (IX. 25.) önkormányzati rendelet 2. §-a hatályos: 2024. IX. 26-tól.

⁶⁷ Beiktatta 13/2024. (IX. 25.) önkormányzati rendelet 2. §-a hatályos: 2024. IX. 26-tól.

1. melléklet a 10/2015. (IV.30.) önkormányzati rendelethez⁶⁸
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

⁶⁸ Módosította a 3/2023. (III.1.) önkormányzati rendelet 11. §-a, és a 17/2023. (VIII.22.) önkormányzati rendelet 2. § (1) bekezdése, és a 13/2024. (IX. 25.) önkormányzati rendelet 3. § (1) bekezdése, és a 8/2025. (VII. 25.) önkormányzati rendelet 4.§-a, a 7/2026 (IX. 23.) önkormányzati rendelet, hatályos: 2026. IX. 26-tól.

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 m²/telek m²)
		legkisebb		megengedett legnagyobb beépítettsége		kialakítandó legkisebb zöldfelületi mértéke		
		területe	szélessége	mértéke	mértéke a terepszint alatt			
		m²	m	%	%	%	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 beépítettsége		kialakítandó legkisebb zöldfelületi mértéke		
		területe	szélessége	mértéke	mértéke a terepszint alatt			
		m ²	m	%	%	%	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 beépítettsége		kialakítandó legkisebb zöldfelületi mértéke		
		területe	szélessége	mértéke	mértéke a terepszint alatt			
		m ²	m	%	%	%	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 beépítettsége		kialakítandó legkisebb zöldfelületi mértéke	
		területe	szélessége	mértéke	mértéke a terepszint alatt		
		m ²	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 beépítettsége		kialakítandó legkisebb zöldfelületi mértéke	
		területe	szélessége	mértéke	mértéke a terepszint alatt		
		m ²	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 birtokköz-pontot 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 beépítettsége		kialakítandó legkisebb zöldfelületi mértéke	
		területe	szélessége	mértéke	mértéke a terepszint alatt		
		m ²	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 TERV⁶⁹

**SZT-0/b/M1 tervlap,
SZT-1-től SZT-13-ig tervlapok**

⁶⁹ Módosította 6/2018. (III.23.), a 3/2023. (III.1.), a 17/2023. (VIII.22.), a 6/2024. (II.28.), a 13/2024. (IX. 25.) önkormányzati rendelet, és a 8/2025. (VII. 25.) ök. rendelet 4.§-a, és a 10/2025. (X. 29.) ök. rendelet és a 7/2026 (IX. 23.) önkormányzati rendelet, hatályos: 2026. IX. 26-tól.

1. függelék⁷⁰ a10/2015. (IV.30.) önkormányzati rendelethez

Majosháza táji-, természeti értékei

Országos jelentőségű védett terület:

- a) Natura2000 természet-megőrzési terület,
- b) Ex lege védett láp (az RSD úszóláp területei)

Az Országos területrendezési terv (OTrT) ökológiai és tájképi védelmi övezeteibe sorolt területek:

- a) Országos ökológiai hálózat - magterület
- b) Országos ökológiai hálózat - ökológiai folyosó terület
- c) Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület

Helyi védelemre javasolt, helyi jelentőségű természeti terület:

Domariba sziget

Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület a vonatkozó jogszabály alapján kijelölve az SZT-n.

⁷⁰ Módosította a 6/2018. (III.23.) önkormányzati rendelet, hatályos: 2018. III. 31-től.

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

Majosháza közigazgatási területén levő nyilvántartott régészeti lelőhelyek

Nyilvántartott régészeti lelőhelyek:

1. számú nyilvántartott régészeti lelőhely, Váradi 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 (Mál)
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, Váradi 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. függelék⁷¹ a10/2015. (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,
- bányauzemi 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 partélétől 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

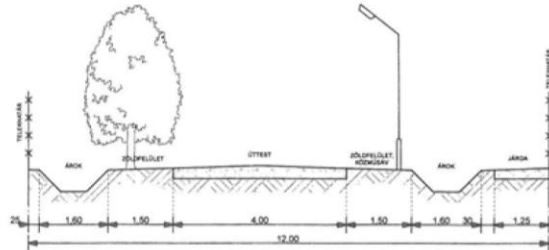
⁷¹ Módosította a 6/2018. (III.23.) önkormányzati rendelet, hatályos: 2018. III. 31-től.

4. függelék a10/2015. (IV.30.) önkormányzati rendelethez

Mintakeresztmetszvények

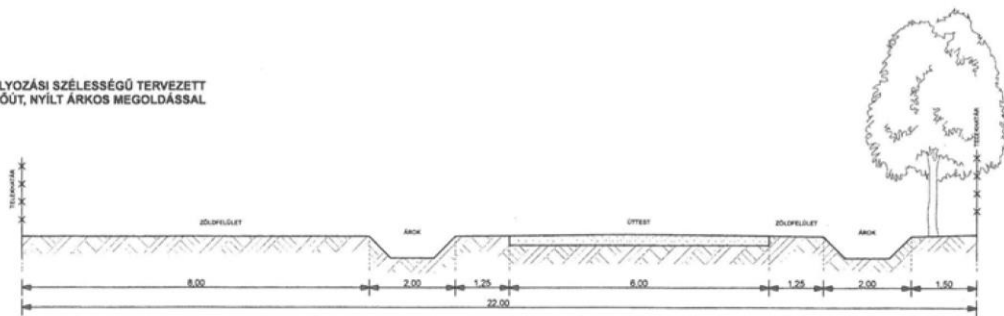
①

12 M SZABÁLYOZÁSI SZÉLESSÉGŰ TERVEZETT LAKÓÚT
NYÍLT ÁRKOS MEGOLDÁSSAL



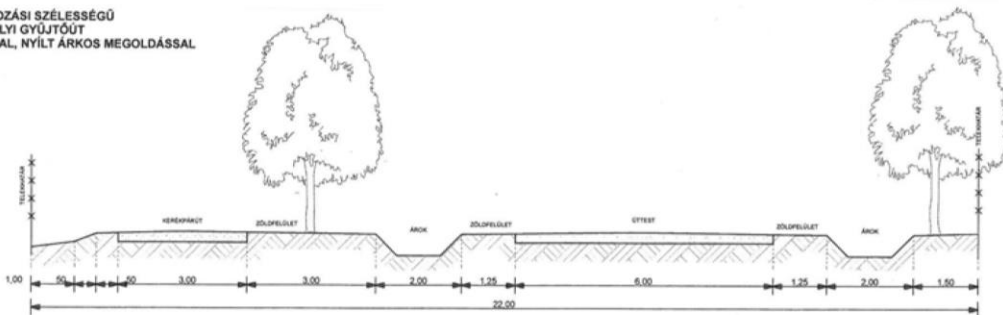
②

22 M SZABÁLYOZÁSI SZÉLESSÉGŰ TERVEZETT
HELYI GYŰJTŐÚT, NYÍLT ÁRKOS MEGOLDÁSSAL



③-④

22 M SZABÁLYOZÁSI SZÉLESSÉGŰ
TERVEZETT HELYI GYŰJTŐÚT
KERÉKPÁRÚTTAL, NYÍLT ÁRKOS MEGOLDÁSSAL



⑤

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

