



**MAJOSHÁZA KÖZSÉG HATÁLYOS
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEINEK RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA
A 130-AS HELYRAJZI SZÁMON TERVEZETT MINIBÖLCŐDE
TELEKALAKÍTÁSI PROBLÉMÁINAK KEZELÉSÉHEZ KAPCSOLÓDÓAN**

- egyeztetési dokumentáció -

Készítette:

Majosháza Község Önkormányzata
2339 Majosháza, Kossuth utca 34.
+36-24-511-830

Felelős tervező:

Vojnits Csaba Ferenc
Majosháza Község Főépítésze
okl. településmérnök
(TT 01-6112)

Alkalmazott eljárási rend:

A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § (1) bek. b) pont
bb) alpontja alapján alkalmazott egyszerűsített eljárás

2023.



MAJOSHÁZA KÖZSÉG HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEINEK RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA A 130-AS HELYRAJZI SZÁMON TERVEZETT MINIBÖLCŐDE TELEKALAKÍTÁSI PROBLÉMÁINAK KEZELÉSÉHEZ KAPCSOLÓDÓAN

Készítette:

Majosháza Község Önkormányzata
2339 Majosháza, Kossuth utca 34.
+36-24-511-830

Felelős tervező:

Vojnits Csaba Ferenc
Majosháza Község Főépítésze
okl. településmérnök
(TT 01-6112)

Vojnits Csaba Ferenc

A tervdokumentáció elkészítéséhez - aktualizálás mellett - felhasználásra kerültek Majosháza Község hatályos településrendezési terveire korábban elkészített vizsgálati és alátámasztó munkarészek, melyeket az URBANITAS Tervező és Tanácsadó Kft. készített.

A tervezett módosítás, annak jellegéből és nagyságrendjéből kifolyólag nem igényli külön szakági tervezők bevonását.

TARTALOMJEGYZÉK

- 1. Bevezető**
- 2. Megalapozó munkarész**
 - 2.1. Összefoglaló helyzetfeltárás
 - 2.2. Összefoglaló helyzetelemzés és helyzetértékelés
- 3. Alátámasztó munkarész**
 - 3.1. A tervezett módosítási elemek bemutatása és indoklása, szabályozási koncepció
 - 3.2. A magasabb szintű jogszabályi előírásoknak való megfelelés igazolása
- 4. Jóváhagyandó munkarészek**
- 5. Terviratok – digitális mellékletben**

1. BEVEZETŐ

Majosháza Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a 23/2023. (II. 28.) számú határozatával döntött Majosháza Község hatályos településrendezési tervének részleges módosításáról a 130-as helyrajzi számon tervezett minibölcsőde telekalakítási problémáinak kezeléséhez kapcsolódóan.

A tervezett módosítás nem érinti Majosháza Község Önkormányzatának Képviselő-testülete 58/2015. (IV.29.) számú Kt. határozatával jóváhagyott Településszerkezeti Tervét, a módosítás csak az Önkormányzat 10/2015. (IV.30.) számú önkormányzati rendeletével jóváhagyott Helyi Építési Szabályzat módosítására (továbbiakban: HÉSZ) terjed ki. A tervezett módosítás kapcsán Majosháza Község településképinek védelméről szóló 5/2018. (III.23.) ök. rendelete ugyancsak nem módosul.

A tervezési feladatot 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 környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény és a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (IX.8.) Korm. rendelet, és a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet vonatkozó rendelkezéseinek figyelembe vételével készítjük el, illeszkedve Majosháza kialakult tervrendszeréhez.

A módosítási dokumentáció tartalmára, mivel a hatályos HÉSZ a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (Trk.) alapján készült, a Trk. alábbi előírása vonatkozik a 45. § (6) bekezdés szerint:

„A 2021. július 16-át megelőzően hatályban lévő jogszabályok alapján elfogadott településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia, településrendezési eszköz – ide nem értve az (1) és (2) bekezdés szerinti településrendezési eszközöket – 2027. június 30-ig történő módosítása e rendelet településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának alkalmazásával történik.”

A tervezett módosítás egyeztetésének eljárási szabályait a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § (1) bek. b) pont bb) alpontja határozza meg az alábbiak szerint:

„A (2) bekezdés szerinti egyeztetési szabályok alkalmazandók a településterv egyszerűsített eljárásban történő módosítása esetén, ha nem tartozik az a) pont aa) és ab) alpontja, valamint a ba) alpont szerinti esetkörbe, azonban az alábbi feltételek együttesen teljesülnek:

1. a településszerkezetet meghatározó műszakiinfrastruktúra-főhálózat nem változik,
2. nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, és
3. nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése."

Mivel a tervezett módosítás esetében a fent idézett előírás teljesül, így a módosítási eljárás egyszerűsített eljárásban történik.

FŐÉPÍTÉSI NYILATKOZAT – TARTALOM MEGHATÁROZÁS

(1. melléklet a 23/2023. (II. 28.) számú Képviselő-testületi határozathoz)

1. melléklet

FŐÉPÍTÉSI FELJEGYZÉS

Jelen feljegyzés Majosháza hatályos településrendezési terveinek módosításához készült, a Majosháza 130 és 131/1 helyrajzi számú ingatlanokat érintő telekalakítási eljáráshoz kapcsolódóan.

Az eljárásrendre a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (ÚjElj.R) előírásai vonatkoznak. A terv egyeztetése egyszerűsített eljárásban (ÚjElj.R. 68. §) történhet a 68. § (1) bek. b) pont bb) alpontja alapján.

A módosítási eljárás tartalmára azonban, mivel a hatályos HÉSZ a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (Elj.R) előírásai alapján készült ezen korábbi rendelet előírásai vonatkoznak az Elj.R 45. § (6) bekezdése szerint.

„A 2021. július 16-át megelőzően hatályban lévő jogszabályok alapján elfogadott településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia, településrendezési eszköz – ide nem értve az (1) és (2) bekezdés szerinti településrendezési eszközöket – 2027. június 30-ig történő módosítása e rendelet településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának alkalmazásával történik.”

Jelen feljegyzés a HÉSZ módosítás indításához szükséges dokumentáció tartalmát és az eljárásrendet határozza meg:

1. A módosítással érintett terület Majosháza Vt-2 jelű építési övezetének területe, azon belül célzottan a 130 és 131/1 helyrajzi számú ingatlanokat érintő telekalakítási eljárást érintő szükséges módosítások.
2. A tervezési dokumentáció tartalmi elemeit alapvetően az Elj.R szerint szükséges kidolgozni, a korábbi a tervezési területet érintő tervdokumentációk felhasználásával, szükség esetén azok kiegészítésével, és azzal, hogy a tartalmi elemeket kimondottan csak a 130 és 131/1 helyrajzi számú ingatlanokat érintő tervezett telekalakítási eljárás megvalósíthatósága érdekében szükséges beavatkozásokra szűkítve szükséges kidolgozni.

Majosháza, 2023. 02. 16.

Vojnits Csaba Ferenc

Vojnits Csaba Ferenc
főépítész

2. MEGALAPOZÓ MUNKARÉSZ

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (2) bek szerint:

„A megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmát úgy kell meghatározni, hogy az a tervezési feladathoz közvetlenül kapcsolódó vizsgálati tényezőket és szakterületi javaslatot tartalmazzon, a tervezési feladatnak megfelelő tartalmi mélységben, biztosítva és igazolva a településfejlesztés és településrendezés alapvető követelményeinek a teljesülését.”

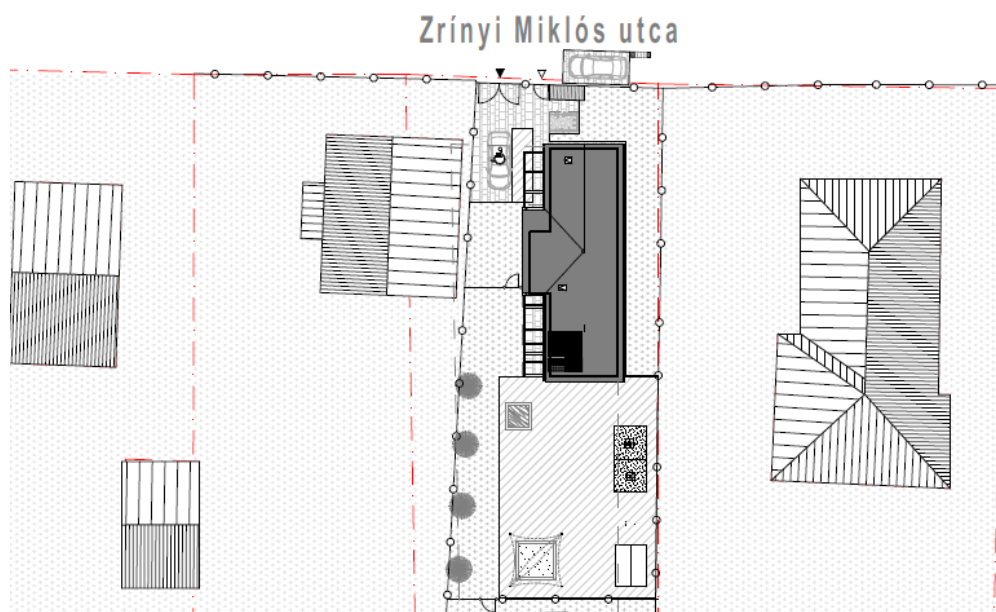
valamint a 7. § (7) bek. a) pontja szerint:

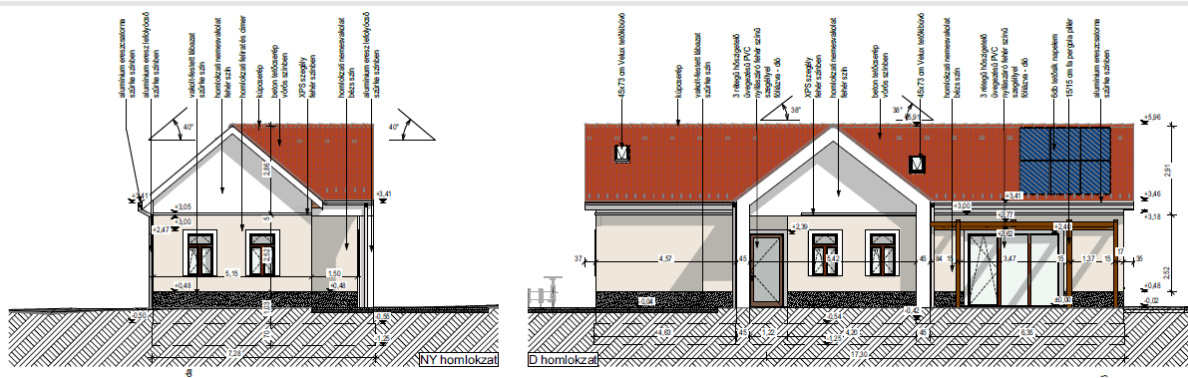
„A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát, továbbá az (5) bekezdés szerinti megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat és településterv módosításához készült telepítési tanulmányterv felhasználhatóságát - ide nem értve a települési környezeti értékelést - a település önkormányzati főépítésze határozza meg az (1)-(6) bekezdés alapján, a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben.”

A feljegyzés alapján a jelen módosítás kimondottan a 130 és 131/1 helyrajzi számú ingatlanokat érintő telekalakítási eljárás során tapasztalt probléma megoldását célozza és a megalapozó vizsgálat, illetve az alátámasztó munkarészeket csak ehhez kapcsolódóan szükséges kidolgozni, mely a továbbiakban kerül bemutatásra.

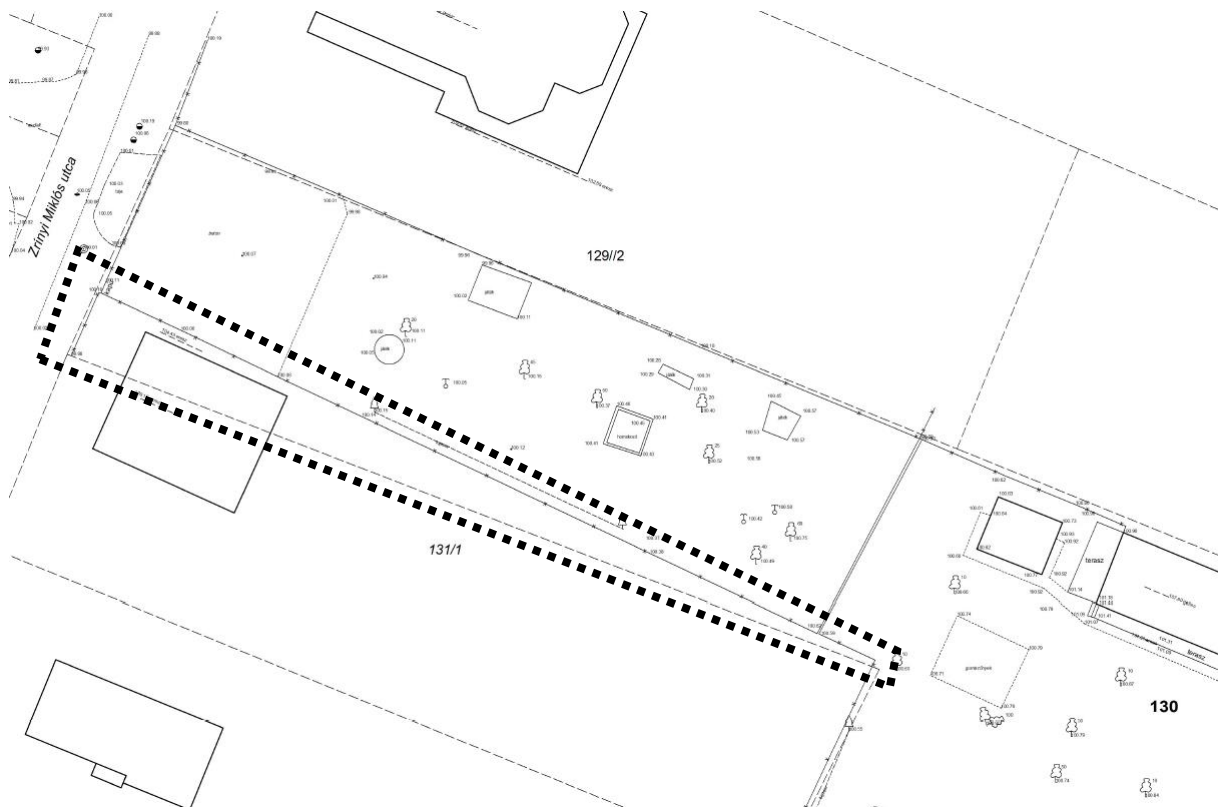
2.1. ÖSSZEFOGLALÓ HELYZETFELTÁRÁS

Majosháza Önkormányzata a 130 helyrajzi számú ingatlanon mini bölcsőde épület építésére nyert pályázatot. A beruházás a Versenyképes Közép-Magyarország Operatív Program „Bölcsődei férőhelyek kialakítása, bővítése” elnevezésű pályázati felhívás, VEKOP*6.1.1-21.2021.00015 azonosító számú „Új 8 férőhelyes mini bölcsőde építése Majosháza településen” elnevezésű EU finanszírozású támogatásból valósul meg. Az épület terveit a REPROJEKT Építésziroda Kft. készítette el, vezető tervező: Reszegi István (É/1 01-1781).





Az engedélyezési eljáráshoz Herbály Tamás földmérő (7495/2018) által készített geodéziai felmérés alapján a valós és a térképi állapot jelentősen eltérnek, mivel a 131/1 hrsz-ú ingatlanon álló lakóépület a valóságban jelentősen átnyúlik a 130 hrsz-ú ingatlanra (térképen jelölve).



Végül a tervezett épület a Pest Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi Osztály 7. „PE/ETDR-EP/4356-14/2022” határozata alapján építési engedélyt kapott, de a használatbavételig, a projekthez kapcsolódóan egy telekalakítási eljárás lefolytatása is szükségessé vált.

Végül a 2515/2022, 660265/2022 számon, 2022. augusztus 12-én záradékolt változási vázrajzot Polyák Judit okl. földmérő készítette el (Algor Kft. Földmérő Iroda).

Algor Kft. Földmérő Iroda
5440 Kunszentmárton, Erpart u. 40.
Munkaszám: 316/2022.

Majosháza
belterület
2-1670/2022.

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 130 és a 131/1 helyrajzi számú földrészek határrendezéséről
M= 1:1000

Címkoordináták				
Hrsz.	Psz.	Y	X	kód
130	1	646313	213513	5412
130	2	646312	213511	5412
130	3	646194	213572	5412
130	4	646303	213517	5412
130	5	646295	213511	5412
130	6	646264	213549	5412
131/1	1	646187	213557	5412
131/1	2	646196	213550	5412

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot						Megjegyzés
Hrsz.	jel	Alrészlet	Terület	AK		Hrsz.	jel	Alrészlet	Terület	AK	Szolgalmi és egyéb jogok	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	14
130		kivett, Óvoda, Lakóház, udvar	-	0.3505	-	130		kivett, Óvoda, Lakóház, udvar	0.3429	0.00		
131/1		kivett, Lakóház, udvar	-	0.1170	-	131/1		Kivett, Lakóház, udvar	0.1246	0.00		
Összesen:				0.4675	-				0.4675	0.00		

A változás akaratunknak megfelelően történt:



A záradékolt változási vázrajzzal Majosháza Önkormányzata „MJH/33-26/2022.” számú levelében megkereste a Pest Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészét, előzetes véleményezés okán, mivel a változási vázrajz szerinti tervezett telekalakítás és a hatályos majosházi Helyi Építési Szabályzat közti összhang nem volt egyértelmű.

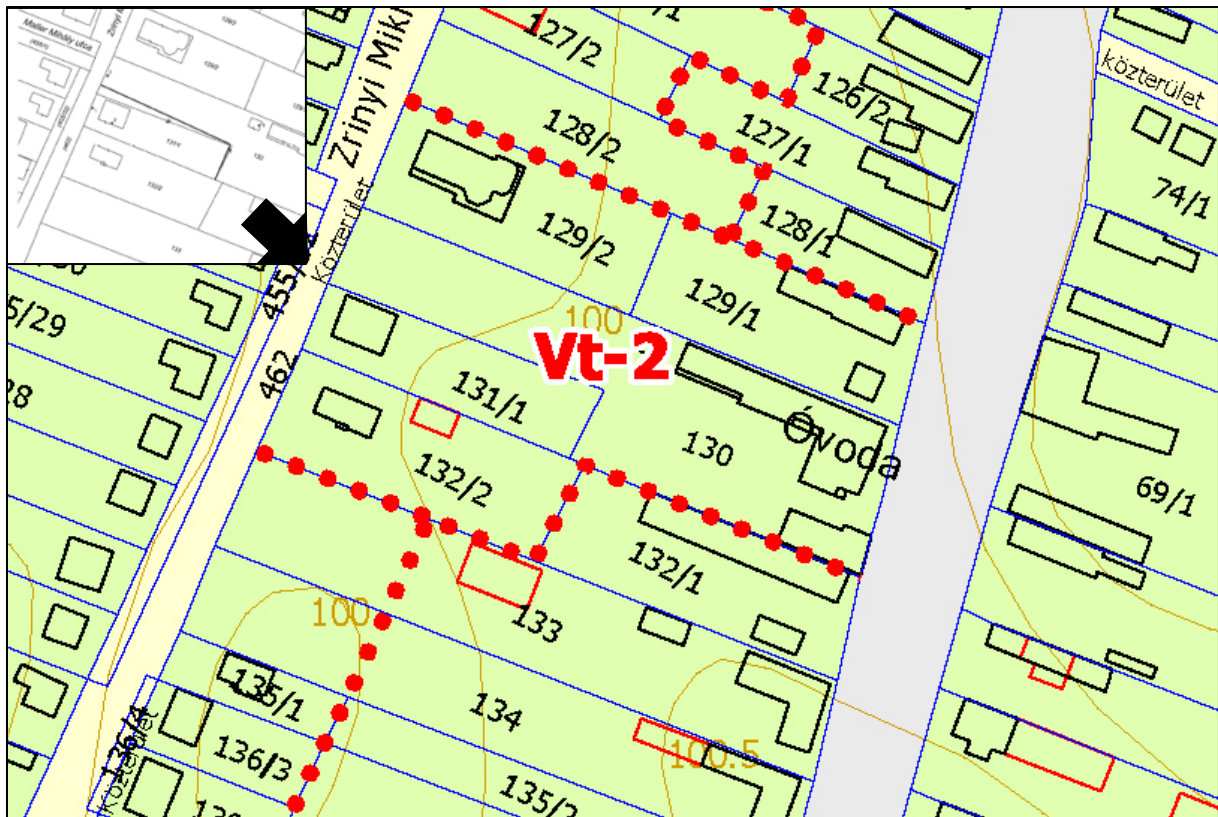
Az Állami Főépítész válaszában kitért a hatályos HÉSZ és a tervezett telekalakítás ellentmondásaira, melyek miatt a tervezett telekalakítás megvalósíthatósága érdekében az Önkormányzat a hatályos Helyi Építési Szabályzat módosítását kezdeményezte, saját hatáskörében, 23/2023. (II. 28.) számú határozata alapján.

A hatályos településrendezési tervek tartalma

A község hatályos Településszerkezeti tervét (TSZT) Majosháza Képviselő-testülete az 58/2015. (IV.29.) határozatával fogadta el. Azóta a terv több alkalommal módosult, egységes dokumentálás mellett. A tervezési terület a hatályos terven településközponti vegyes területfelhasználásba sorolt, mely besorolás jelen módosítás keretében nem változik.



A hatályos Helyi Építési Szabályzatot (HÉSZ) és Szabályozási Tervet (SZT) Majosháza Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a 10/2015. (IV.30.) önk. rendeletével hagyta jóvá. A rendelet azóta többször módosult, szintén egységes szerkezetű dokumentálás mellett.



A tervezési terület a hatályos terven településközponti vegyes, azon belül Vt-2 jelű építési övezetbe sorolt. Ebben az építési övezetben:

„**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) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
- ag) állat ól, állatkifutó,
- ah) trágyatároló, komposztáló,
- ai) gépkocsi és egyéb tároló, vagy ezek épülete valamint
- aj) mosókonyha, nyárikonyha épülete, valamint
- ak) felszín alatti folyadék- és gáztároló.

b) nem építhető

ba) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló

bb) az építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

(2) Oldalhatáron álló beépítés esetén az oldalkert minimum 6,0 m, amely a tényleges épületmagasság mértékéig, de legfeljebb 4,5 m-ig csökkenthető.

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

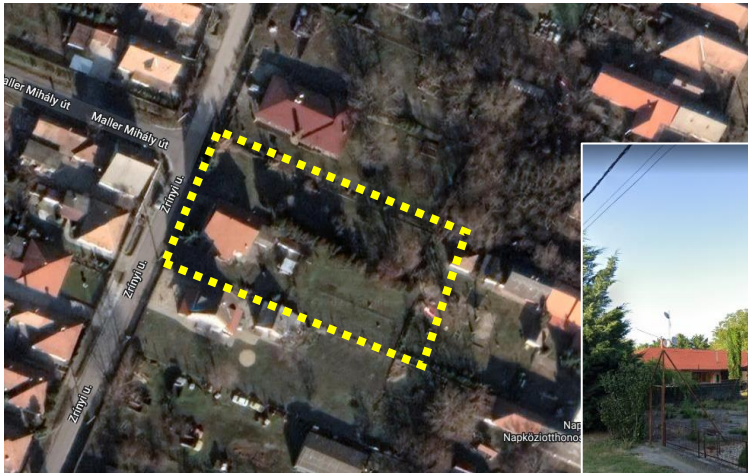
(4) A településközpont területen a 2. mellékletben területileg lehatárolt építési övezetekben az 1. melléklet 3. pontja szerinti határértékeket kell alkalmazni, azzal, hogy kizárólag lakásfunkciójú beépítés esetén a legnagyobb beépítettség legfeljebb 30 % lehet.

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

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

Jelenlegi állapot

A tervezési területen, a 130 hrsz-ú ingatlanon a korábban bemutatott minibölcsőde elhelyezése tervezett, a 131/1 hrsz-ú ingatlanon a kialakult állapotban egy oldalhatáron álló beépítési mód szerint megépült családi ház áll.



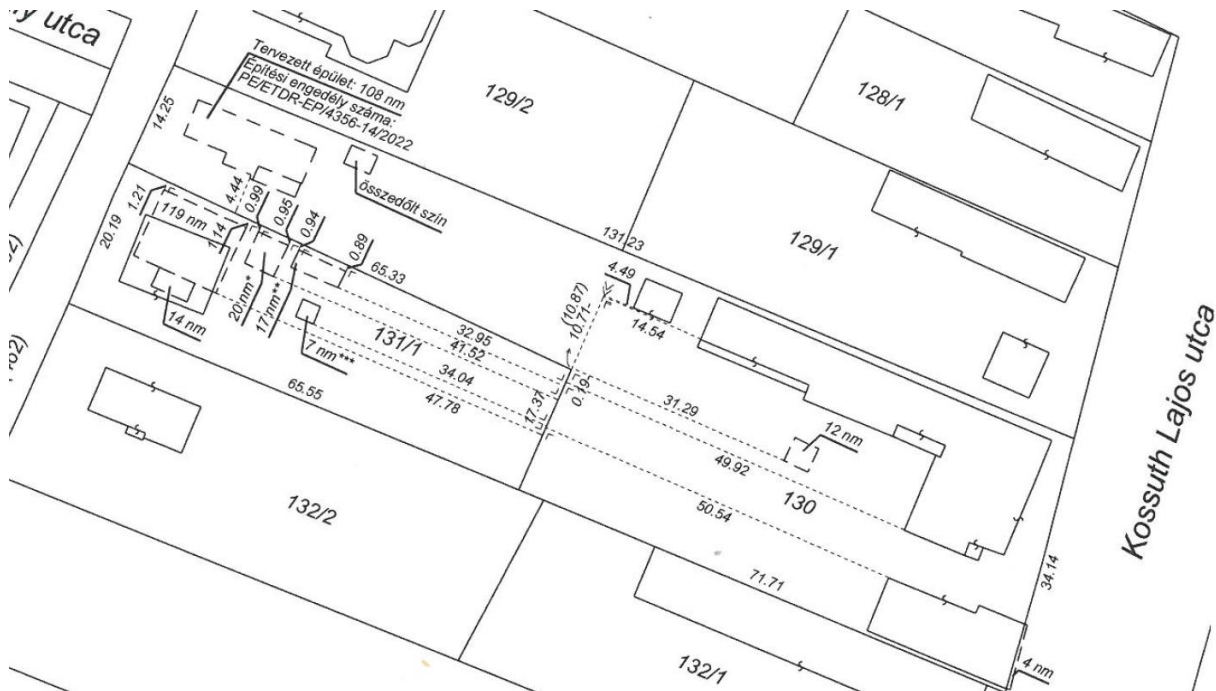
Szakági vonatkozások

A tervezett módosítás egy érvényes engedéllyel rendelkező intézményi épület megvalósulásához szükséges és egy a telekalakítási eljárás során feltárt problémát kezel, mely tervezett módosításnak sem a tervezett épülettel, sem a környező lakóterületekkel összefüggésben nem merül fel érdemleges szakági vonatkozása. A jelenlegi közlekedési, közmű és zöldfelületi adottságok a tervezett módosítás során nem változnak, a tervezett bőlcsődéhez szükséges parkolók a projekt megvalósítása során kialakításra kerülnek.

2.2. ÖSSZEFOGLALÓ HELYZETELEMZÉS és HELYZETÉRTÉKELÉS

Problémafeltárás

A tervezési területet érintő tervezett telekalakítást alapvetően a 131/1 hrsz-ú ingatlanon meglévő épület valós helyzete, a 130 hrsz-ú ingatlanon tervezett bölcsőde pozíciója, a két telek között tervezett új telekhatár vonala és a HÉSZ-ben a Vt-2 építési övezetre meghatározott beépítési mód lehetetleníti el.



A tervezett telekalakítás során felmerült konkrét problémák:

- A Vt-2 építési övezetben a minimális telekméret 1500 m², melynek a 131/1 hrsz-ú telek most sem felel meg, mérete 1170 m². A tervezett állapot kedvezőbb helyzetet teremtené 1246 m²-es telekmérettel, de ez sem éri el a minimum 1500 m²-es értéket;
- A Vt-2 építési övezetben a beépítési mód szabadonálló. Figyelembe véve az építési övezetben előírt maximális épületmagassági értéket, az oldalkert mérete minimum 2,75 m, ami sem a jelenlegi, sem a tervezett állapotban nem teljesül a 131/1 hrsz-ú ingatlan tekintetében, mivel a jelenlegi beépítés oldalhatáron álló beépítésként valósult meg, több évtizeddel ezelőtt;
- A 131/1 hrsz-ú ingatlan szélessége tovább nem növelhető, mert ebben az esetben a 130 hrsz-ú ingatlanon nem maradna meg a minimális 14 méteres telekszélesség és a bölcsőde elhelyezésére sem maradna elég terület.

A tervezett bölcsőde épület, a kialakult valós állapotnak megfelelő telekviszonyok (tervezett telekállapot) figyelembevételével kapott építési engedélyt és pozitív településképi véleményt. A 130 hrsz-ú ingatlanon a tervezett bölcsőde funkciója, az épület telepítése, a 20,21%-os összbeépítettség, a 74,75%-os zöldfelületi arány, a 0,2-es szintterületi mutató és a 3,71 m-es számított épületmagasság is megfelel a HÉSZ előírásainak, így jelen módosítás keretében kifejezetten a HÉSZ a tervezett telekalakítást ellehetetlenítő rendelkezéseinek módosítása tervezett.

3. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

3.1. A TERVEZETT MÓDOSÍTÁSI ELEMOK BEMUTATÁSA ÉS INDOKLÁSA, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A tervezett telekalakítás megvalósításához szükséges a Vt-2 építési övezetben

- a meghatározott minimális telekméret csökkentése;
- a beépítési mód módosítása/kiegészítése

A tervezett módosítás kapcsán ugyanakkor problémát jelent, hogy Vt-2 építési övezet nem csak az érintett telkeken és környezetükben került kijelölésre, hanem a település több pontján, így a szabályok módosítása minden Vt-2 építési övezetbe sorolt részterületre kiterjedne, ha a Vt-2 jelű építési övezet előírásait módosítanánk. A Vt-2 jelű építési övezetben meghatározott szabadonálló beépítési mód felülvizsgálata bár települési szinten is indokolt lenne, jelen módosítás kimondottan a tervezett bölcsőde építési beruházáshoz kapcsolódóan, csak a 129/1, 129/2, 130, 131/1, 132/2 helyrajzi számú ingatlanokon kijelölt Vt-2 jelű építési övezet paramétereinek módosítását célozza, egyben erre a területre egy új, Vt-8 jelű építési övezet kijelölését javasolja, mely övezet alapvetően a Vt-2 jelű építési övezetre hatályos paraméterekre épülve, az alábbi mutatókkal kerülne meghatározásra:

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	
Vt-8	O/SZ**	1000	14	50	60	30	5,5*	1,0

** : A HÉSZ 35. § (2a) bekezdésének alkalmazásával.

A minimális telekméret tehát 1000 m²-re csökkenne, ami megfelel az érintett területen kialakult állapotnak, miközben nem kedvez a meglévő telkek további felaprózódásának sem.

129/1 hrsz. -> 1556 m²

129/2 hrsz. -> 1676 m²

130 hrsz. -> 3505 m² (tervezett állapotban 3429 m²) – önkormányzati ingatlan

131/1 hrsz. -> 1170 m² (tervezett állapotban 1246 m²)

132/2 hrsz. -> 1695 m²

A beépítési mód oldalhatáron állóra változna, azzal a kiegészítéssel, hogy az épületek az érintett telkeken, a magasabb szintű jogszabályban meghatározott minimális oldalkertet elhagyva szabadonálló módon is elhelyezhetők. A jelenlegi állapot szerint:

129/1 hrsz. -> oldalhatáron álló

129/2 hrsz. -> szabadonálló

130 hrsz. -> jelenlegi óvoda oldalhatáron álló, tervezett bölcsőde szabadonálló

131/1 hrsz. -> oldalhatáron álló

132/2 hrsz. -> főépület szabadonálló, melléképület oldalhatáron álló

A Vt-8 jelű új építési övezet hatályos HÉSZ 1. mellékletének 3. pontjában található táblázatba való beillesztésén felül, a HÉSZ hatályos előírásaiban is kisebb módosítás átvezetése szükséges az alábbiak szerint:

HÉSZ 35. § (2) bekezdés, jelenlegi szöveg:

„(2) Oldalhatáron álló beépítés esetén az oldalkert minimum 6,0 m, amely a tényleges épületmagasság mértékéig, de legfeljebb 4,5 m-ig csökkenthető.”

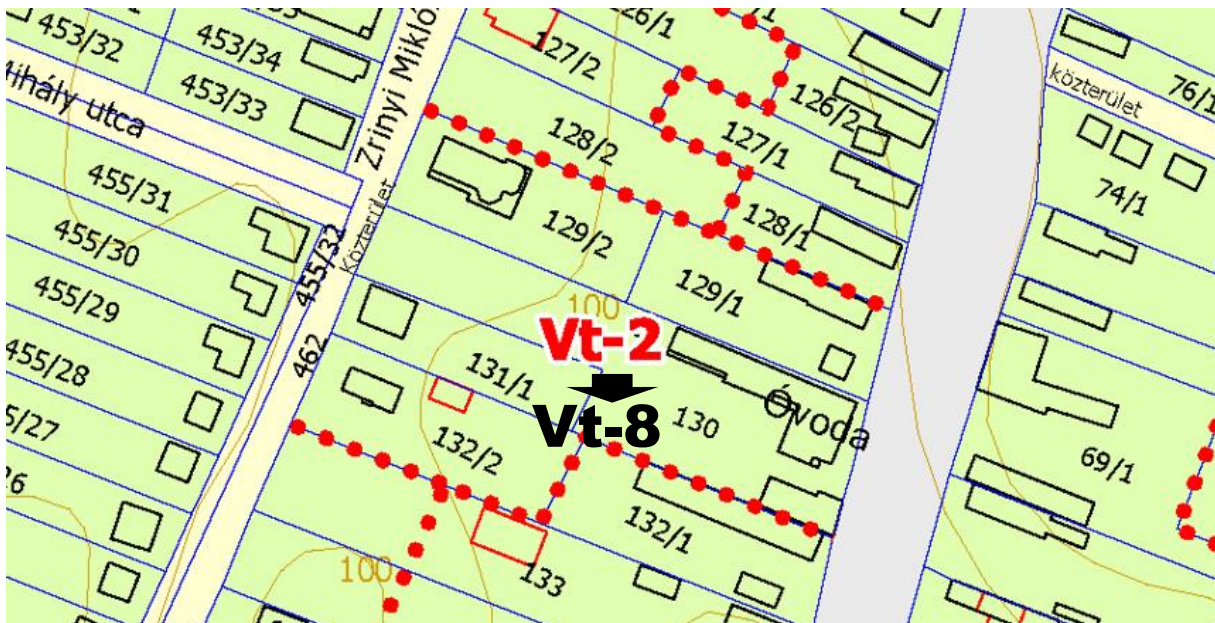
HÉSZ 35. § (2) és új (2a) bekezdés, javasolt szöveg:

„(2) Oldalhatáron álló beépítés esetén – a (2a) bekezdésben foglalt kivétellel – az oldalkert minimum 6,0 m, amely a tényleges épületmagasság mértékéig, de legfeljebb 4,5 m-ig csökkenthető.

(2a) Vt-8 jelű építési övezet területén a beépítési mód oldalhatáron álló, de a telkeken az épületek szabadonálló módon is elhelyezhetők, amennyiben az adott telken a magasabb szintű jogszabályban meghatározott minimális oldalkert minden oldalkerti irányában kialakítható.”

A további Vt előírások változatlan formában kerülnének alkalmazásra a továbbiakban is.

Az új Vt-8 jelű építési övezet bevezetése miatt a HÉSZ 2. mellékletében található Szabályozási terv érintett szelvényének (Majosháza SZT-4/M1 jelű tervlap) módosítása is szükségessé vált. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény veszélyhelyzet ideje alatt történő eltérő alkalmazásáról szóló 525/2022. (XII. 16.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése értelmében a tervezett módosítással terület a Zrínyi Miklós utca – Határ út – Kossuth Lajos utca – Rákóczi Ferenc utca által határolt tömb, mely 2 szelvényre (SZT-4/M1 és SZT-8/M2) esik, bár módosítással csak az SZT-4/M1 szelvény lesz érintett.



3.2. A MAGASABB SZINTŰ JOGSZABÁLYI ELŐÍRÁSOKNAK VALÓ MEGFELELÉS IGAZOLÁSA

A tervezett módosítás keretében a hatályos területfelhasználás nem változik, új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, ahogyan zöld- és erdőterület sem kerül megszüntetésre. Nem változik a települési fő infrastruktúra sem, és a települési mérlegben sem tervezett módosulás. Majosháza hatályos településrendezési tervei, ahogy a hatályos állapot szerint, úgy a tervezett állapotban is megfelelnek:

- Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (MATrT)
- a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (MvMR.)
- Pest vármegye területrendezési tervéről szóló 10/2020. (VI.30.) PMÖK rendelet (PMTTrT)
- az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK)

tartalmának és előírásainak.

A fentiekén túl, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 18. § (1) bekezdése szerint:

„Az egy hektár területet meghaladó új beépítésre szánt terület kijelölésével járó településterv készítése vagy módosítása során, az Étv. 7. § (3) bekezdés b) pontjában meghatározott követelmény teljesülése érdekében, az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel összefüggő biológiai aktivitásérték

a) egyenleg fenntartását a rendezési terv alátámasztó munkarészában kell igazolni, és

b) egyenleg fenntartásához szükséges zöldfelületi követelményeket a helyi építési szabályzatnak kell tartalmaznia.”

Jelen eljárás keretében új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, így a biológiai aktivitásérték számítást – a fentiek értelmében – nem szükséges elvégezni.



4. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

**Majosháza Község Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2023. (.....) önkormányzati rendelete**

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

Majosháza Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdésének 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésének 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben megjelölt véleményezési jogkörben eljáró szervek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

Majosháza Község Önkormányzata Képviselő-testületének az Majosháza Építési Szabályzatáról szóló 10/2015. (IV.30.) önkormányzati rendelet 35. § (2) bekezdése helyébe az alábbi bekezdés lép:

„(2) Oldalhatáron álló beépítés esetén – a (2a) bekezdésben foglalt kivétellel – az oldalkert minimum 6,0 m, amely a tényleges épületmagasság mértékéig, de legfeljebb 4,5 m-ig csökkenthető.

2. §

Majosháza Község Önkormányzata Képviselő-testületének az Majosháza Építési Szabályzatáról szóló 10/2015. (IV.30.) önkormányzati rendelet 35. §-a a következő (2a) bekezdéssel egészül ki:

*„(2a) **Vt-8** jelű építési övezet területén a beépítési mód oldalhatáron álló, de a telkeken az épületek szabadonálló módon is elhelyezhetők, amennyiben az adott telken a magasabb szintű jogszabályban meghatározott minimális oldalkert minden oldalkerti irányában kialakítható.”*

3. §

Majosháza Község Önkormányzata Képviselő-testületének az Majosháza Építési Szabályzatáról szóló 10/2015. (IV.30.) önkormányzati rendelet 1. melléklete 3. pontjában lévő táblázat a jelen rendelet 1. melléklete 1. pontja szerinti táblázatban található sorral egészül ki.

4. §

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

- a) SZT-4/M1 jelű tervlap, a tervezési területek lehatárolásával érintett terület vonatkozásában, jelen rendelet 2. mellékletének SZT-4/M2 tervlapja szerint
 - b) SZT-8/M2 jelű tervlap, a tervezési területek lehatárolásával érintett terület vonatkozásában, jelen rendelet 2. mellékletének SZT-8/M3 tervlapja szerint
- módosul.

5. §

E rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Zsiros Viktor
polgármester

dr. Szilágyi Ákos Andor
jegyző

A rendelet kihirdetve 2023. -án:

dr. Szilágyi Ákos Andor
jegyző

Az építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei

1.

„3. Településközponti vegyes terület (Vt)

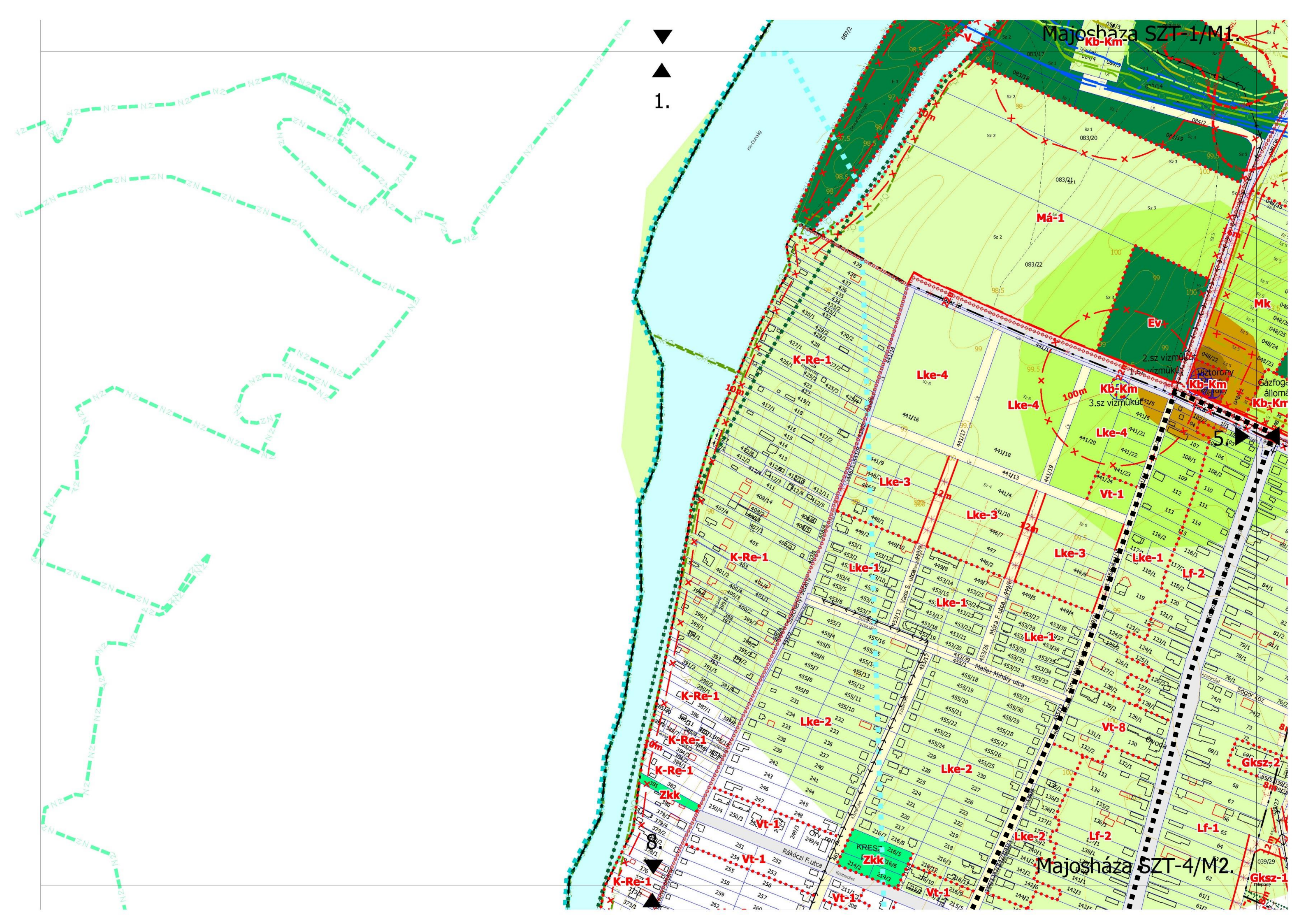
Az építési övezet jele	A beépítés jellemző módja	A kialakítható építési telek					A beépítési magasság megengedett legnagyobb mértéke, épület-magassága	Bruttó szintterületi mutató (épület m ² /telek m ²)
		legkisebb		megengedett legnagyobb beépítettség		kialakítandó legkisebb zöldfelületi mértéke		
		területe	szélessége	mértéke	mértéke a terepszint alatt			
		m ²	m	%	%		%	
Vt-8	O/SZ**	1000	14	50	60	30	5,5*	1,0

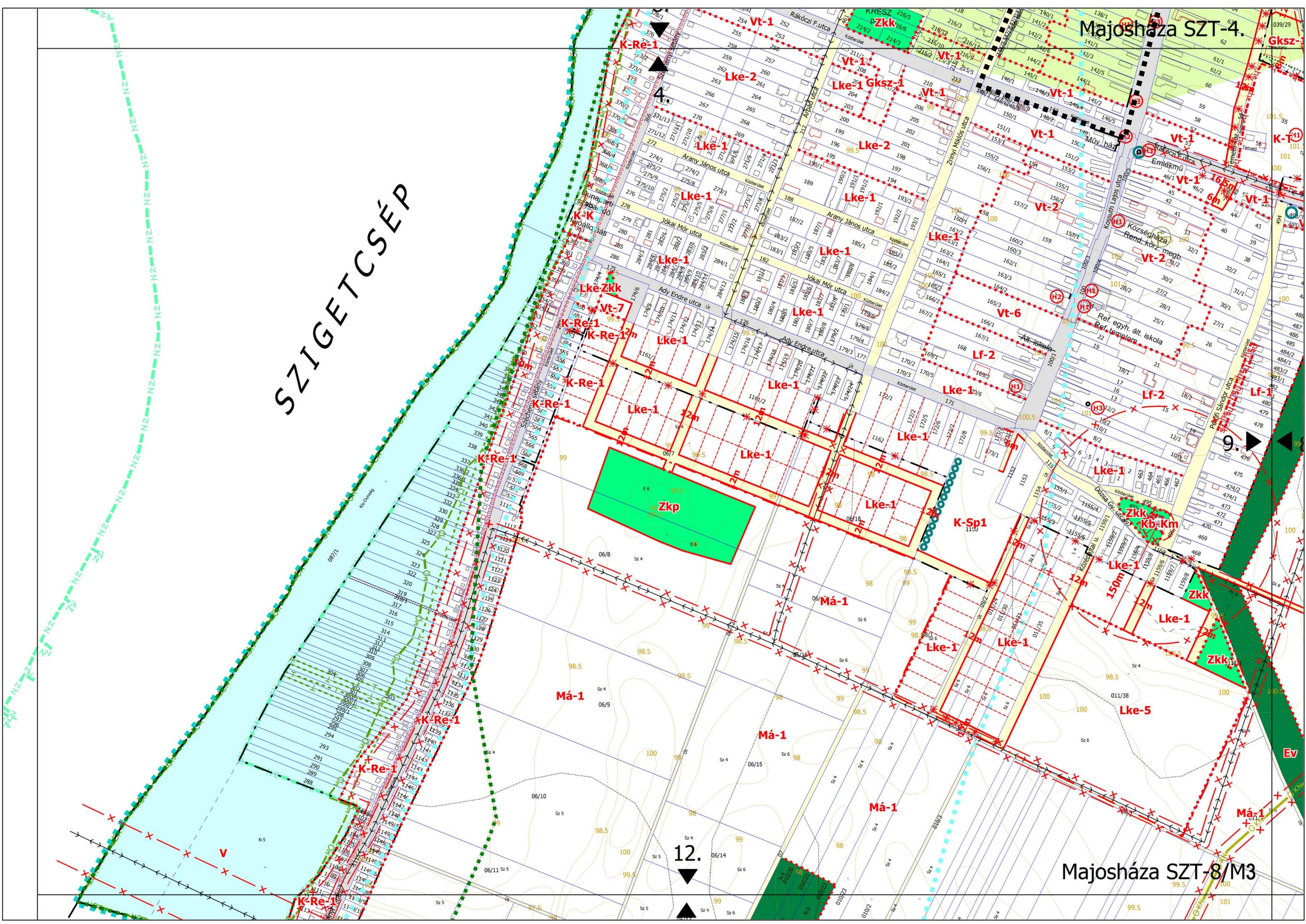
**.: A HÉSZ 35. § (2a) bekezdésének alkalmazásával.”

2. melléklet a .../2023. (.....) önkormányzati rendelethez

SZABÁLYOZÁSI TERV
módosítás

SZT-4/M2
SZT-8/M3
tervlapok
M = 1 : 4000





SZIGETCSÉP

Majosháza SZT-4.

Majosháza SZT-8/M3

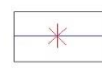
12.

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

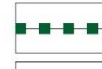
	Kerékpárút
---	------------

Védelem, korlátozás, kötelezettség

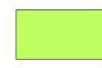
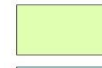
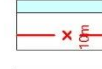
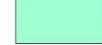
Örökségvédelem

	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 tájképvédelmi terület határa
	"Ex-lege" védett láp

Egyéb korlátozó tényezők

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

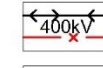
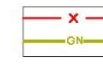
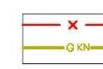
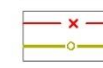


Belvízjárta terület határa



Országos vízminőség-védelmi terület övezete

Közművek korlátozásai

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

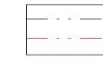
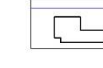
Más jogszabályban szabályozott elemek

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

Sajátos jogintézmények

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

Egyéb tájékoztató elemek, jelölések, alaptérképi elemek

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

INDOKLÁS

Általános indoklás

A rendeletalkotás célja a Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ), illetve a mellékletét képező Szabályozási terv tartalmának kisebb léptékű módosítása a település 130 hrsz-ú ingatlanán tervezett minibölcsoáde megvalósíthatósága érdekében.

Részletes indoklás

Az 1.§-hoz:

A Vt jelű építési övezetek oldalhatáron álló beépítéssel rendelkező területeire vonatkozó általános előírás kiegészítése, új kivétel bevezetése.

A 2.§-hoz:

Az új Vt-8 jelű építési övezet területén alkalmazható beépítési módok részletezése.

A 3. §-hoz:

Az építési övezetek és övezetek szabályozási határértékeit tartalmazó Vt táblázat kiegészítése az új Vt-8 jelű építési övezet értékeivel.

A 4. §-hoz:

A Szabályozási terv érintett szelvényének módosítása.

Az 5. §-hoz:

Hatálybaléptető rendelkezés.



5. TERVIRATOK – DIGITÁLIS MELLÉKLETBEN



Majosháza Község Önkormányzatának Polgármestere

2339 Majosháza, Kossuth u. 34., Tel: 06/24-511-830, Fax: 06/24-511-831,
E-mail: majoshaza@majoshaza.hu

K I V O N A T

*A Képviselő-testület
2023. február 28-ai rendes, nyílt ülésének jegyzőkönyvéből*

A Képviselő-testület **6 igen, 0 nem, 0 tartózkodással** hozza meg alábbi határozatát.

23/2023. (II. 28.) számú Képviselő-testületi határozat

Majosháza Község Önkormányzatának Képviselő-testülete

- támogatja a Majosháza hatályos Helyi Építési Szabályzatának módosítását a település területén kijelölt Vt-2 építési övezetre vonatkozó szabályokhoz és a 130 helyrajzi számon tervezett minibölcso-de megvalósíthatóságához kapcsolódóan;
- megállapítja, hogy a tervezett módosítás keretében új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre;
- elfogadja a jelen határozat meghozatalát segítő előterjesztés 1. számú melléklete szerinti főépítési feljegyzést;
- környezeti vizsgálat lefolytatását - a tervezett módosítás léptéke és jellege okán - nem tartja szükségesnek;
- az a) pont szerinti Helyi Építési Szabályzat módosításának pénzügyi fedezetét a 2023. évi költségvetés terhére biztosítja;
- felhatalmazza a Polgármestert a további szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: azonnal

Felelős: Polgármester


Zsiros Viktor
polgármester


dr. Szilágyi Ákos
jegyző

Majosháza, 2023. március 1.