M A J O S H Á Z A

HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK ESETI MÓDOSÍTÁSA

a település több pontján

VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

2025. május

URBANOVUS
TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ KFT.

MEGRENDELŐ

Majosháza Község Önkormányzata
www.majoshaza.hu
2336 Dunavarsány, Kossuth Lajos utca 18.
Tel.: 06-24/511-830

Polgármester: Zsiros Viktor

Főépítész: **Vojnits Csaba Ferenc**
foepitesz@dunavarsany.hu

GENERÁL TERVEZŐ

URBANOVUS Tervező és Tanácsadó Kft.
Székhely: 1201 Budapest, Vörösmarty u. 8.
fsz. 16.
Tel.: +36 30 354 8428
urbanovus@urbanovus.hu

ügyvezető: Bán Krisztina

TERVEZÉSBEN KÖZREMŰKÖDŐK

Megbízott vezető településtervező: **Czene Éva**
vezető településtervező
TT/1 12-0160

Megbízott településtervező: **Komjáti Emőke Csilla e.v.**
okl. településmérnök

A dokumentáció elkészítéséhez Majosháza Önkormányzata a tervezők rendelkezésére bocsátotta a korábbi településrendezési tervek elkészült tervi munkarészeit (TSZT, HÉSZ, SZT), melyek a jelen tervezési feladathoz, a szükséges frissítés és átdolgozás érdekében felhasználásra kerültek.

BEVEZETŐ

BEVEZETŐ

Majosháza Község Önkormányzat Képviselő-testülete a 31/2025. (II. 25.) és 47/2025. (III. 25.) számú Képviselő-testületi határozataival döntött a község hatályos településrendezési eszközeinek eseti módosításának megindításáról. Jelen tervdokumentáció tartalmát, mindkét döntés kapcsán, a főépítészi feljegyzés határozta meg, amely az alábbiakban kerül bemutatásra.

Majosháza Község Önkormányzatának Polgármestere

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

K I V O N A T

A Képviselő-testület
2025. február 25-ei rendes, nyílt ülésének jegyzőkönyvéből

A Képviselő-testület **7 igen, 0 nem, 0 tartózkodással** hozza meg alábbi határozatát.

31/2025. (II.25.) számú Képviselő-testületi határozat

Majosháza Község Önkormányzatának Képviselő-testülete

a) támogatja a hatályos Településszerkezeti tervének (TSZT) és a hatályos Helyi Építési Szabályzatának (HÉSZ) alábbi eseti módosításait:
   1. a 039/29-30 és 55 hrsz-ú ingatlanokat érintő tervezett telekalakítás miatt szükségessé vált esetben a szabályozás módosítását;
   2. a 69/1 és 69/3 hrsz-ú ingatlanokat érintő tervezett telekalakítás miatt szükségessé vált esetben a szabályozás módosítását;
   3. a 164/2 és 165/3 hrsz-ú ingatlanokat érintő tervezett telekalakítás miatt szükségessé vált esetben a szabályozás módosítását;
   4. a 23 és 25/1 hrsz-ú ingatlanok vonatkozásában a hatályos településrendezési tervek módosítását a megjelölt ingatlanokon tervezett intézményi fejlesztések megvalósítása érdekében;

b) megállapítja, hogy nem kerül kijelölésre új beépítésre szánt terület az a) pont 2., 3., 4. alpontjai esetében, mivel ezen módosítások vagy nem érintenek beépítésre szánt területeket, vagy már a hatályos terveken is kijelölt építési övezetek kapcsán tartalmaznak tervezett módosításokat.

c) megállapítja, hogy a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 78/D. § (4) bekezdésének b) pontja alapján a jelen határozat a) pont 1. alpontja esetében sem kerül kijelölésre új beépítésre szánt terület, mivel a közút elhelyezése céljára szolgáló terület módosítása miatt változik a beépíthető terület nagysága;

d) elfogadja a jelen határozat meghozatalát segítő előterjesztés mellékletét képező főépítészi feljegyzést;

e) az a) pontban megjelölt tervezési feladatok esetében környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek, csak abban az esetben, ha azt valamely érintett szakhatóság jogszabályi hivatkozás alapján kéri;

f) felkéri a Polgármestert, hogy a tervezett módosításokkal kapcsolatban, amennyiben az érintett Kérelmezőkkel a tervezési szerződés sikeresen megkötésre kerül, kezdeményezze a módosítási eljárás megkezdését a vonatkozó magasabb szintű jogszabályok alapján.

Határidő: azonnal
Felelős: Polgármester

Majosháza Község Polgármestere

Zsiros Viktor
polgármester

Szavazatszámláló Közös Önkormányzati Hivatal

dr. Szilágyi Ákos
jegyző

Majosháza, 2025. február 26.

Majosháza Község Önkormányzatának Polgármestere

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

K I V O N A T

A Képviselő-testület
2025. március 25-ei rendes, nyílt ülésének jegyzőkönyvéből

A Képviselő-testület **7 igen, 0 nem, 0 tartózkodással** hozza meg alábbi határozatát.

47/2025. (III. 25.) számú Képviselő-testületi határozat

Majosháza Község Önkormányzatának Képviselő-testülete

a) támogatja a hatályos Településszerkezeti tervének (TSZT) és a hatályos Helyi Építési Szabályzatának (HÉSZ) eseti módosítását a Majosháza 153/1, 153/2, 154 és 155/1 helyrajzi számú ingatlanok vonatkozásában;
b) megállapítja, hogy a tervezett módosítás nem jár új beépítésre szánt terület kijelölésével;
c) elfogadja a jelen határozat meghozatalát segítő előterjesztés 2. számú mellékletét képező Főépítészi feljegyzést;
d) az a) pontban megjelölt településrendezési terv módosításához kapcsolódóan környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek csak abban az esetben, ha erre jogszabályon alapuló vélemény érkezik az érintett Hatóságok bármelyikétől;
e) felkéri a Polgármestert, hogy a tervezett módosítással kapcsolatban kezdeményezze háromoldalú tervezési szerződés megkötését a kérelmezők költségviselése mellett.

Határidő: azonnal
Felelős: Polgármester

Zsiros Viktor
polgármester

dr. Szilágyi Ákos
jegyző

Majosháza, 2025. március 26.

„1. melléklet a 31/2025. (II. 25.) ök. rendelethez

FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

Jelen feljegyzés Majosháza hatályos településrendezési terveinek módosításához készült a

- *a 039/29-30 és 55 hrsz-ú ingatlanokat érintő tervezett telekalakítás miatt szükségessé vált esetben a szabályozás módosítását;*
- *a 69/1 és 69/3 hrsz-ú ingatlanokat érintő tervezett telekalakítás miatt szükségessé vált esetben a szabályozás módosítását;*
- *a 164/2 és 165/3 hrsz-ú ingatlanokat érintő tervezett telekalakítás miatt szükségessé vált esetben a szabályozás módosítását;*
- *a 23 és 25/1 hrsz-ú ingatlanok vonatkozásában a hatályos településrendezési tervek módosítását a megjelölt ingatlanokon tervezett intézményi fejlesztések megvalósítása érdekében;*

Az eljárásrendre a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (újTrk.) előírásai vonatkoznak. A terv egyeztetése az újTrk. szerinti egyszerűsített eljárásban zajlik.

Jelen feljegyzés Majosháza hatályos településrendezési tervei módosításának eljárási rendjét és a módosítások indításához szükséges tervdokumentáció tartalmát határozza meg:

1. *módosítással érintett területek fentebb kerültek felsorolásra;*
2. *a módosítási tervdokumentum tartalmi elemeit alapvetően a hatályos tervekhez kapcsolódó és a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti tartalmi előírások alapján szükséges kidolgozni, a korábbi majosházi tervdokumentációk felhasználásával, szükség esetén azok kiegészítésével és azzal, hogy a tartalmi elemeket csak a tervezett TSZT és HÉSZ módosításokkal összefüggésben és csak az ezekkel arányos tartalmi mélységben szükséges kidolgozni.*

Majosháza, 2025. február

Vojnits Csaba Ferenc

Vojnits Csaba Ferenc
főépítész”

„1. melléklet a 47/2025. (III. 25.) ök. rendelethez

FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

Jelen feljegyzés Majosháza hatályos településrendezési terveinek módosításához készült a 153/1, 153/2, 154 és 155/1 hrsz-ú területek vonatkozásában.

Az eljárásrendre a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (újTrk.) előírásai vonatkoznak. A terv egyeztetése az újTrk. szerinti egyszerűsített eljárásban zajlik.

Jelen feljegyzés Majosháza hatályos településrendezési tervei módosításának eljárási rendjét és a módosítás indításához szükséges tervdokumentáció tartalmát határozza meg:

1. *módosítással érintett ingatlanok fentebb kerültek felsorolásra;*
2. *a módosítási tervdokumentum tartalmi elemeit alapvetően a hatályos tervekhez kapcsolódó és a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti tartalmi előírások alapján szükséges kidolgozni, a korábbi majosházi tervdokumentációk felhasználásával, szükség esetén azok kiegészítésével és azzal, hogy a tartalmi elemeket csak a tervezett TSZT és HÉSZ módosításokkal összefüggésben és csak az ezekkel arányos tartalmi mélységben szükséges kidolgozni.*

Majosháza, 2025. március

Vojnits Csaba Ferenc

Vojnits Csaba Ferenc
főépítész”

A településrendezési eszközök eseti módosítása a beérkezett lakossági és önkormányzati igények miatt szükséges, amely összesen 5 módosítással érintett területet foglal magában. A jelen dokumentációban bemutatásra kerülő módosítások célja a tulajdonosok által benyújtott kérelemben szereplő telekalakítási szándékuk lehetővé tétele, mely telekalakításoknak legtöbb esetben a magasabb szintű jogszabályban szereplő előírás szab határt, miszerint az övezethatáron kötelező a telekhatár kialakítása. Emiatt az övezethatárok és az övezetek vonatkozásában a településrendezési tervek módosítása szükséges, melynek keretében az 1.,3. és 5. sz. módosítással érintett területek esetében a TSZT módosítására is szükség van.

A módosítások során **nem kerül kijelölésre új beépítésre szánt terület**, mivel ezen módosítások már a hatályos terveken is kijelölt építési övezetek kapcsán tartalmaznak módosításokat.

A módosítás a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló *2018. évi CXXXIX tv. (MaTrT)*, a magyar építészetről szóló *2023. évi C. törvény (Méptv.)*, az Országos településrendezési és építési követelményekről szóló *253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (OTÉK)*, településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló *280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (TÉKA)*, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló *419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (Trk.)*, a környezet védelmének általános szabályairól szóló *1995. évi LIII. törvény (Kvt.)* és a kulturális örökség védelméről szóló *2001. évi LXIV. törvény (Kötv.)* vonatkozó rendelkezéseinek figyelembevételével készült.

Az eseti módosítás egyeztetése a Trk. 68. § szerinti **egyszerűsített eljárás** szerint zajlik.

MEGALAPOZÓ MUNKARÉSZ

1 HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ

A következő fejezetben bemutatásra kerül a tervezett módosítások vonatkozásában a hatályos országos, térségi, megyei és helyi rendezési tervek tartalma, illetve az épített és természeti környezet vizsgálata olyan mélységben és terjedelemben, amennyire az tervezett módosítás tekintetében releváns és szükséges.

1.1 A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK LEHATÁROLÁSA ÉS ELHELYEZKEDÉSE

Jelen eseti módosítás megindításának Kt. határozataiban összesen 5 módosítási igény szerepel. A 4-5. sz. területen két külön beérkezett kérelem módosítási igénye kerül átvezetésre, amelyek azonos tömbben helyezkednek el. A tervezett módosítással érinett területek elhelyezkedését a településen belül az alábbi ábra mutatja be.

Az eseti módosítással érintett területek elhelyezkedése, saját szerkesztés

1. számú módosítással érintett terület

A módosítással érintett terület a Kossuth utca mentén található. A tulajdonos a 69/1 és 69/3 hrsz.-ú ingatlanokon telekalakítást tervez, ezért tervmódosítást kérelmezett. A módosításra azért van szükség, mert a két telek között jelenleg övezethatár húzódik, ezért a vonatkozó magasabb szintű jogszabályok miatt a telekalakítás ellehetetlenült, ugyanis az övezethatáron kötelező telekhatárt kialakítani.

A tényleges módosítással érintett terület jelenleg falusias lakóterületet és gazdasági területet foglal magában.

A tervezett módosítás a TSZT-t is érinti.

2. számú módosítással érintett terület

A módosítással érintett terület a Rákóczi utca és a 039/5 hrsz.-ú külterületi út sarkán helyezkedik el. A területen temető (55 hrsz.) és gazdasági terület (039/29 hrsz.) található. A hatályos tervek a két telek között belterülethatárt és egyben övezethatárt jelölnek, amely a kialakult valós állapotnak nem felel meg, az előző tulajdonos által kimért kerítésvonal nem a földhivatali alaptérképen szereplő telekhatáron húzódik, így a tervmódosítás célja a tervi és a valós állapot közötti összhang megteremtése.

A tervezett telekalakítás ellehetetlenült a magasabb szintű jogszabályok előírásai miatt, ugyanis övezethatáron kötelezően telekhatárt kell kialakítani.

A temető telkéből tévesen lekerített rész egy cserjés, erdősült terület, amelyen sírhelyek nincsenek. A területhez csatlakozó telephely tulajdonosa a tervezett telekalakítás által „nyert” területért cserébe a tulajdonában lévő 039/30 hrsz.-ú telket ajánlotta fel, amely a sírhelyek közvetlen közelében húzódik, illetve a hatályos terveken jelenleg is a temető övezetéhez tartozik. A két terület különbségének rendezését (kb. 80 m^2) a telephely tulajdonosa vállalta.

A tervezett módosítás a TSZT-t is érinti.

3. számú módosítással érintett terület

A módosítással érintett terület a Kossuth utca - Rákóczi utca - Petőfi utca - Ady Endre utca által határolt tömbben helyezkedik el, belterületen.

A 25/1 hrsz.-ú ingatlanon a református általános iskola, a 24 és 23 hrsz.-ú telken pedig a református templom épülete áll. A terület jelenleg falusias lakóterületbe és településközponti vegyes területbe sorolt a hatályos tervek szerint.

A területen új tornacsarnok építése tervezett, amely a 25/1 és 23 hrsz.-ú telkeket érinti, mivel csak így biztosítható a megfelelő hely egy új épület számára, ezért a két telek tekintetében telekalakításra és a hatályos tervek – övezethatár – módosítására is szükség van.

A tervezett módosítás a TSZT-t is érinti..

4-5. számú módosítással érintett terület

A két módosítással érintett terület ugyanabban a tömbben helyezkedik el: a Zrínyi utca -Ady Endre utca - Kossuth utca - Rákóczi utca által határolt területen.

A **4. sz. terület** jelenleg kertvárosias lakóterületbe és településközponti vegyes területbe sorolt. A 154, 155/1 és 153/1 hrsz.-ú ingatlanokon telekalakítás tervezett, a valós kialakult állapotnak és tulajdonosi struktúrának megfelelően. Az előzőekben bemutatott helyzet áll fent ezen a területen is, a telekalakításhoz a hatályos övezethatár megváltoztatása, illetve egy új övezet létrehozása szükséges. A tervezett módosítás a TSZT-t is érinti.

Az **5. sz. terület** településközponti vegyes területhez tartozik. A 165/3 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa (Önkormányzat) a saját és a mellette lévő 164/2 hrsz.-ú ingatlant érintő telekalakítás megvalósítását tervezi a valós tulajdoni hányadnak megfelelően, a kapcsolódó tulajdonrendezés végrehajtása mellett. A tervezett telekalakítást azonban a hatályos terven szereplő övezethatár ellehetetleníti, ezért módosítás szükséges. A tervezett módosítás a TSZT-t itt nem érinti.

1.2. TERÜLET- ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEK BEMUTATÁSA A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK VONATKOZÁSÁBAN

1.2.1. Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési terve (MaTrT)

2018. december 28-án elfogadásra került a **Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény** *(a továbbiakban: MaTrT)*, mely a korábban hatályos három jogszabály (*OTrT, BATrT, BKÜTrT)* összevonásával egy jogszabályban tartalmazza az ország egészére és egyes kiemelt térségekre vonatkozó térségi területfelhasználás feltételeit, a műszaki infrastruktúra-hálózatok térbeli rendjét, valamint a területi, táji, természeti, ökológiai és kulturális adottságok, értékek, honvédelmi érdekek, valamint a hagyományos tájhasználat megőrzésére, védelmére vonatkozó szabályokat. Az alábbiakban az MaTrT tartalmát vizsgáljuk a módosítással érintett területek vonatkozásában.

Az MaTrT hatálya az alábbi területekre terjed ki:

> ***„2. §*** *(1) A Második Részben foglalt Országos Területrendezési Terv (a továbbiakban: OTrT.) területi hatálya kiterjed az ország teljes közigazgatási területére.*
>
> *(2) A Harmadik Részben foglalt, a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervének (a továbbiakban: BATrT.) területi hatálya Budapestre, valamint Pest vármegyének az 1/1. mellékletben felsorolt, a budapesti agglomerációhoz tartozó településeire (a továbbiakban együtt: Budapesti Agglomeráció) terjed ki.*
>
> *(3) A Negyedik Részben foglalt, a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének (a továbbiakban: BKÜTrT.) területi hatálya a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet településeire terjed ki. […]"*

1.2.1.1. Az Országos Területrendezési Terv (OTrT)

> *„5. § (1) Az OTrT. az Ország Szerkezeti Tervét, valamint az Országos Övezeti Tervet és az ezekre vonatkozó szabályokat foglalja magában."*

Tekintve, hogy a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve az OTrT-vel összhangban készült, illetve az országos és kiemelt térségi övezeteket szintén tartalmazza, ezért annak tartalma a következő fejezetben kerül részletes bemutatásra.

1.2.1.2. A Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve (BATrT)

A BATrT a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Tervét, valamint a Budapesti Agglomeráció Tervét és az ezekre vonatkozó szabályokat foglalja magában.

A Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Tervének tervlapját a 7. melléklet tartalmazza, mely az alábbi területfelhasználási kategóriákat különbözteti meg:

- erdőgazdálkodási térség
- nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség
- mezőgazdasági térség
- kertes mezőgazdasági térség
- vízgazdálkodási térség
- települési térség
- sajátos területfelhasználású térség

Az egyedi módosítással érintett területek és az Agglomeráció Szerkezeti Tervén jelölt térségek viszonya az alábbiakban kerül bemutatásra.

A módosítással érintett területek mindegyike **települési térségben** található. Erre a térségi területfelhasználási kategóriára az alábbi előírás vonatkozik:

*„**11. §** d) a <u>települési térség</u> területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;"*

A Szerkezeti Terv műszaki infrastruktúra elemei közül a módosítással érintett területek egyikét sem érintik közvetlenül, illetve a módosítások jellege miatt sem releváns ezen elemek vizsgálata.

A **Budapesti Agglomeráció Övezeti Terv**ében alkalmazott országos és kiemelt térségi övezetek együttesen a következők:

- ökológiai hálózat magterületének övezete *(3/1. melléklet)*
- ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete *(3/1. melléklet)*
- ökológiai hálózat pufferterületének övezete *(3/1. melléklet)*
- kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete *(3/2. melléklet)*
- jó termőhelyi adottságú szántók övezete *(MvM rendelet 1. melléklet)*
- erdők övezete *(3/3. melléklet)*
- erdőtelepítésre javasolt terület övezete *(MvM rendelet 2. melléklet)*
- tájképvédelmi terület övezete *(MvM rendelet 3. melléklet)*
- világörökségi és világörökségi várományos területek övezete *(3/4. melléklet)*
- vízminőség-védelmi terület övezete *(MvM rendelet 4. melléklet)*
- nagyvízi meder övezete *(MvM rendelet 5. melléklet)*
- ásványi nyersanyagvagyon övezete *(MvM rendelet 7. melléklet)*
- rendszeresen belvízjárta terület övezete *(MvM rendelet 8. melléklet)*
- földtani veszélyforrás terület övezete *(MvM rendelet 9. melléklet)*
- honvédelmi és katonai célú terület övezete *(3/5. melléklet)*

Az alábbiakban azon övezetek előírásai kerülnek bemutatásra, amelyek érintenek módosítási területet.

MvM rendelet 4. melléklet: Vízminőség-védelmi terület övezete

*„**5.§** (1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a vármegye területrendezési tervében rendelkezni kell.*

(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.”

Vízminőség-védelmi terület övezete, forrás: MvM rendelet 4. melléklet

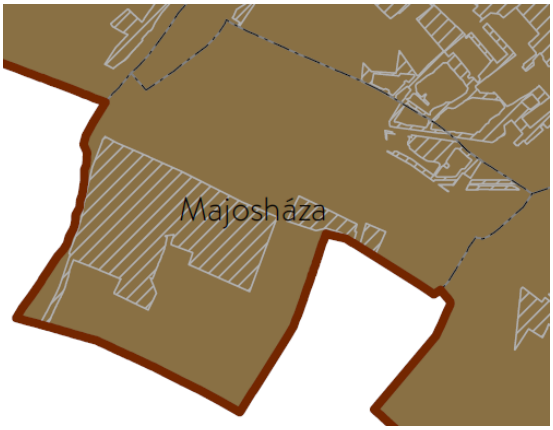
Az övezet a település teljes közigazgatási területét, így a módosítással érintett területek mindegyikét lefedi.

MvM rendelet 7. melléklet: Ásványi nyersanyagvagyon övezete

*„**8.§** (1) Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.*

(2) Az (1) bekezdés szerinti területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.”

Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét, a hatályos településrendezési eszközökben szereplő tényleges kiterjedésének megfelelően szükséges vizsgálni, amely szerint egyik módosítással érintett területet sem érinti ilyen övezet.



Ásványi nyersanyagvagyon övezet által érintett települések, forrás: MvM rendelet 7. melléklet

MvM rendelet 8. melléklet: Rendszeresen belvízjárta terület övezete

*„**9.§** (1) A rendszeresen belvízjárta terület övezetében új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a működési területével érintett vízügyi igazgatási szerv a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.”*

A rendszeresen belvízjárta terület övezete érinti a 4-5. sz. módosítással érintett területet.

Rendszeresen belvízjárta terület övezete, forrás: MvM rendelet 8. melléklet

1.2.2. Pest Megye Területrendezési terve

2020 nyarán hatályba lépett Pest Megye új területrendezési terve (PMTrT), melyet Pest Megye Önkormányzatának Képviselő-testülete a *10/2020. (VI.30) sz. önk. rendelet*ével hagyott jóvá. A rendelet hatálya:

„2. § A rendelet hatálya – az egyedileg meghatározott övezetek kivételével – Pest megye közigazgatási területéből a Budapesti agglomeráció területén kívüli területekre terjed ki. Az egyedileg meghatározott övezetek meghatározása és szabályozása a megye teljes közigazgatási területére kiterjed. A rendelet hatálya alá tartozó települések felsorolását az 1. melléklet 1.1. és 1.2. pontja tartalmazza."

A *2.* § alapján a megyei rendezési terv Majosháza, mint agglomerációs település területét csupán az egyedileg meghatározott övezetek kapcsán érinti. Ezek a PMTrT 7. §-a szerint az alábbiak:

- innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete (3.13.1. melléklet)
- logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete (3.13.2. melléklet)
- turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete (3.13.3. melléklet)
- kertes mezőgazdasági területek övezete (3.13.4. melléklet)
- klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete (3.13.5. melléklet)

Ezen övezetek közül Majosháza területét az alábbi övezetek érintik:

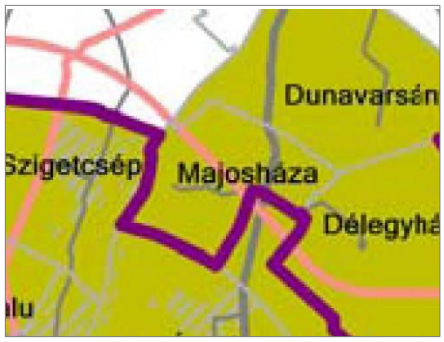
Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete

*„**9. §** A logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete által érintett települések településrendezési eszközei készítése során – azokon a logisztikai fejlesztésre kijelölt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági besorolású területeken, amelyeket a települési önkormányzat döntésével kiemelt logisztikai fejlesztési területté minősít – az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége 10 %-al lehet magasabb, a legkisebb zöldfelületi arány pedig 5 %-al alacsonyabb, mint az OTÉK 2. számú mellékletében meghatározott, a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület sajátos használat szerinti területéhez rendelt érték."*

Majosháza közigazgatási területén nem tervezett jelen eljárásban olyan jellegű módosítás, amely érintené a jogszabályban szereplő mutatókat.

Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete

„10. § A turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezetével érintett települések településfejlesztési koncepciója, integrált településfejlesztési stratégiája és településrendezési eszközei készítése, felülvizsgálata, valamint módosítása során a turisztikai fejlesztések (a párhuzamos fejlesztések elkerülése érdekében) a térségi szempontok figyelembevételével, a koordinált tervezés keretében, valamint a folytonosságot biztosító nyomvonalak megteremtésével valósítható meg.'



Jelen eljárásban nem tervezett olyan jellegű módosítás, amely a turisztikai fejlesztésekre hatással van.

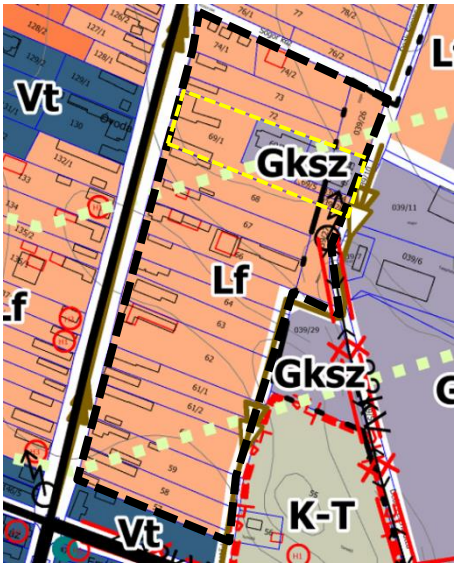
1.2.3. Településszerkezeti Terv

Majosháza Község Településszerkezeti tervét az *58/2015. (IV.29.) számú* Képviselő-testületi határozattal hagyták jóvá, amely azóta már többször módosult. Az alábbiakban a terv tartalma kerül bemutatásra a tervezett módosítással érintett területek vonatkozásában.

1. számú módosítással érintett terület

A módosítással érintett terület a hatályos TSZT szerint Lf jelű falusias lakóterületbe és Gksz jelű kereskedelem, szolgáltató gazdasági területbe sorolt. A területet érinti a hidrogeológiai védőidom „B” zónája.

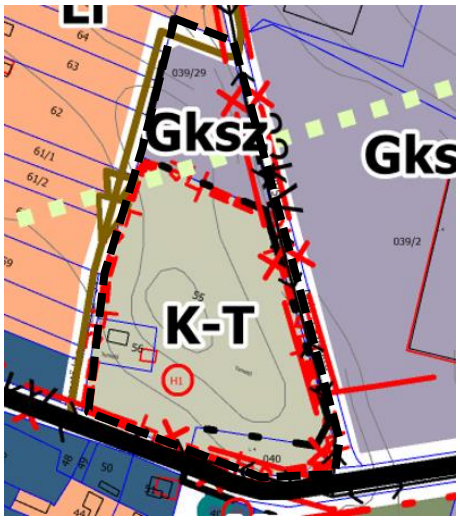
A TSZT módosítására azért van szükség, mert az előző fejezetben kifejtett övezethatár módosítás két különböző területfelhasználási egység kiterjedésének megváltozásával is jár.



2. számú módosítással érintett terület

A módosítással érintett terület Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területbe és K-T jelű különleges temető területbe sorolt. A területet szintén érinti a hidrogeológiai védőidom „B” zónája. A temető területén helyi védelemre javasolt érték található.

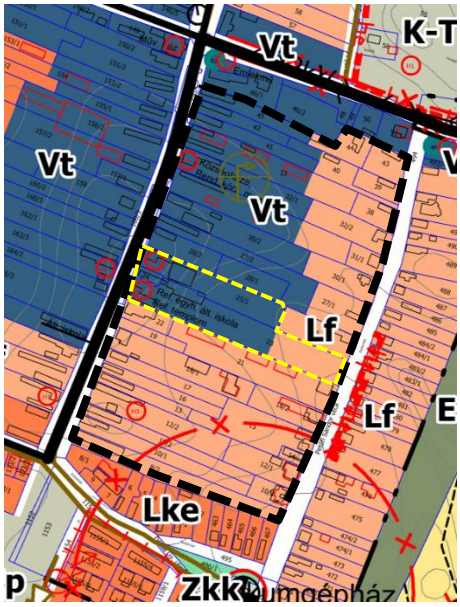
A TSZT módosítására azért van szükség, mert a tervezett övezethatár módosítás két különböző területfelhasználási egység kiterjedésének megváltozásával is jár.



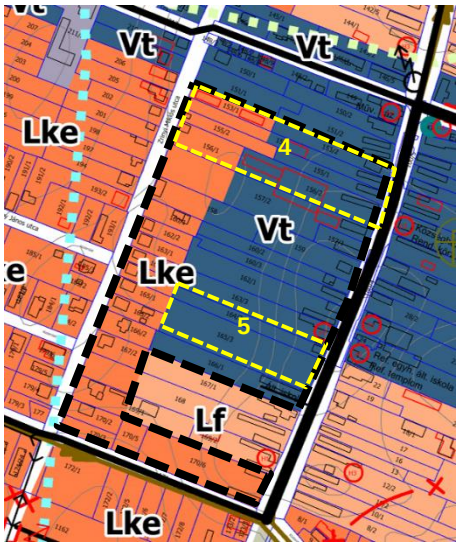
3. számú módosítással érintett terület

A módosítással érintett terület Vt jelű településközpont vegyes területbe és Lf jelű falusias lakóterületbe sorolt. A tényleges módosítással érintett terület telkein helyi védett értékek találhatók.

A TSZT módosítására azért van szükség, mert az előző fejezetben kifejtett övezethatár módosítás két különböző területfelhasználási egység kiterjedésének megváltozásával is jár.



4-5. számú módosítással érintett terület



A **4. sz. terület** Vt jelű településközpont vegyes területbe és Lke jelű kertvárosias lakóterületbe sorolt.

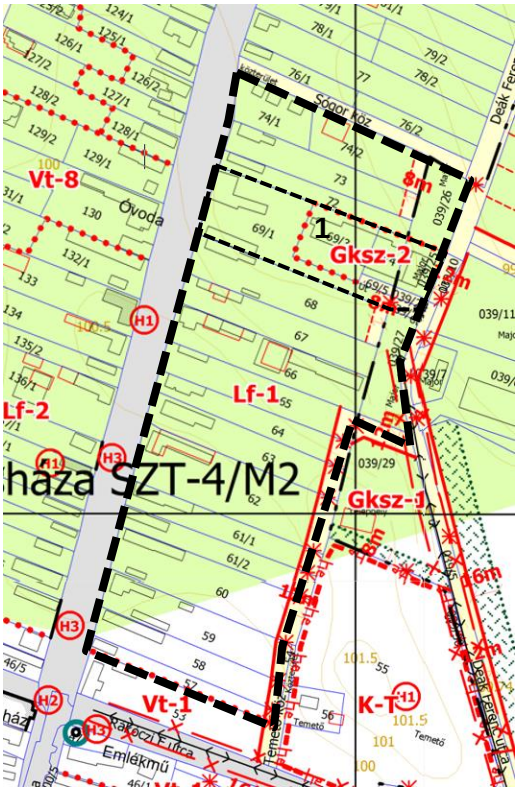
A TSZT módosítására azért van szükség, mert az előző fejezetben kifejtett övezethatár módosítás két különböző területfelhasználási egység kiterjedésének megváltozásával is jár.

Az **5. sz. terület** Vt jelű településközpont vegyes területbe sorolt. A TSZT módosítására nincs szükség ezen terület esetében.

1.2.4. Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv

Majosháza Község Helyi Építési Szabályzatát a Képviselő-testület a *10/2015. (IV.30.) sz. önkormányzati rendelettel* hagyta jóvá. Az alábbiakban a terv tartalma kerül bemutatásra a tervezett módosítással érintett területek vonatkozásában.

1. számú módosítással érintett terület



A tényleges módosítással érintett 69/1 hrsz.-ú telek Lf-1 jelű építési övezetbe, a 69/3 hrsz.-ú telek pedig Gksz-2 építési övezetbe sorolt. A szomszédos telken (68 hrsz.) 8 m széles javasolt út jelölt. A HÉSZ vonatkozó előírásai az alábbiak:

32.§ *(1) A falusias lakóterület legfeljebb 4,5 m-es beépítési magasságú lakóépületek, a mező- és az erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.*

(2) A falusias lakóterületen elhelyezhető épület - a lakó rendeltetésen kívül -:
a) mező- és erdőgazdaság, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú,
b) kereskedelmi, szolgáltató,
c) szállás jellegű,
d) igazgatási, iroda,
e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
f) kulturális, közösségi szórakoztató és
g) sport
rendeltetést is tartalmazhat.

(3) A falusias lakóterületen
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.§ *[…] (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.

A HÉSZ 1. mellékletének 2. pontja szerint előírt beépítési paraméterek az alábbiak:

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	
Lf-1	O	800	14	30	40	50	4,5	0,5

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.

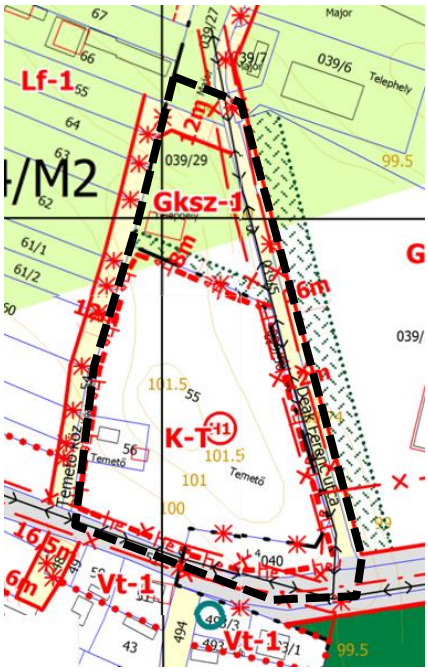
(6) A kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteinek területén a technológiai berendezések és gépek, hírközlési építmény, siló, szállító-szalagok, szitarendszerek, felhordó szerkezetek, villámhárítók, stb. megengedett legnagyobb magassága 40,0 m lehet.

A HÉSZ 1. mellékletének 4. pontja szerint előírt beépítési paraméterek az alábbiak:

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-2	SZ	5000	40	50	60	25	7,5*	1,5

SZ - szabadonálló beépítés
7,5* - technológiai berendezések és gépek, hírközlési építmény, siló, szállító-szalagok, szitarendszerek, felhordó szerkezetek, villámhárítók, stb. együttes megengedett legnagyobb magassága 35,0 m lehet

2. számú módosítással érintett terület



A módosítással érintett területen Gksz-1 jelű építési övezet és K-T jelű temetőterület övezete található. A két övezet között belterülethatár és egy 8 m széles beültetési kötelezettséggel érintett területsáv húzódik. Az övezetekre vonatkozó előírások a következők:

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) […]
*c) a **K-T** jelű különleges temető terület, ahol csak a temető üzemeltetésével kapcsolatos és egyházi létesítmények helyezhetők el.*

(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:*
[…]
b) A temető fenntartásáról a tulajdonosnak, vagy fenntartónak folyamatosan gondoskodni kell.
c) A temetőkert faállományára a zöldterületekre vonatkozó fakivágási és csonkolási szabályok érvényesek.

A HÉSZ 1. mellékletének 6. pontja szerint előírt határértékek az alábbiak:

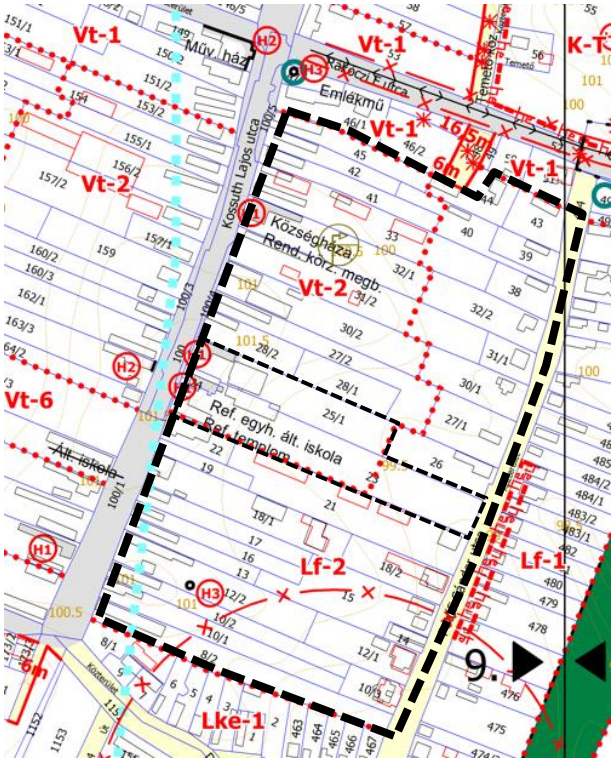
Az építési övezet jele	A beépítés jellemző módja	A kialakítható építési telek					A beépítési magasság megengedett legnagyobb mértéke, épület-magassága	Bruttó szintterületi mutató (épület m²/ telek m²)
		legkisebb		megengedett legnagyobb beépítettsége		kialakítandó legkisebb zöldfelületi mértéke		
		területe	szélessége	mértéke	mértéke a terepszint alatt			
		m²	m	%	%	%	m	
K-T	SZ	K	K	10	20	40	4,5	0,2

A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezetére vonatkozó általános előírások az előzőekben már bemutatásra kerültek. A HÉSZ 1. mellékletének 4. pontja szerint előírt beépítési paraméterek az alábbiak:

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

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

3. számú módosítással érintett terület



A tényleges módosítással érintett 23 hrsz.-ú telek Vt-2 jelű és Lf-2 jelű építési övezetbe sorolt. A református templom és az általános iskola épülete helyi védett érték. Az érintett építési övezetekre vonatkozó előírások a következők:

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

a) az oldalkert minimum 6,0 m, amely a tényleges épületmagasság mértékéig, de legfeljebb 4,0 m-ig csökkenthető; […]

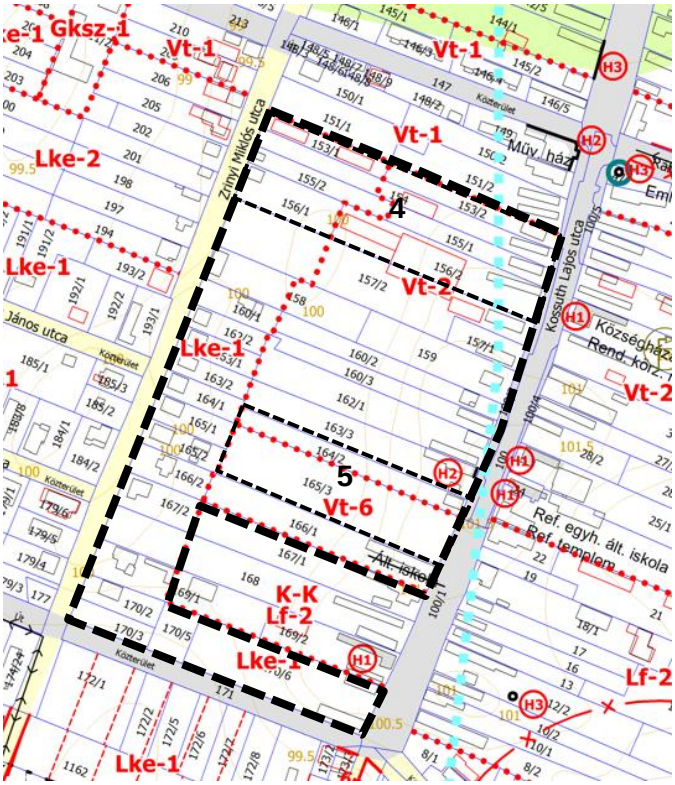
(4) A településközpont területen a 2. mellékletben területileg lehatárolt építési övezetekben az 1. melléklet 3. pontja szerinti határértékeket kell alkalmazni, azzal, hogy kizárólag lakásfunkciójú beépítés esetén a legnagyobb beépítettség legfeljebb 30 % lehet.

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

A HÉSZ 1. mellékletének 3. pontja szerint előírt beépítési paraméterek az alábbiak:

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	
Vt-2	SZ	1500	14	50	60	30	5,5*	1,0

4-5. számú módosítással érintett terület



A **4. sz. terület** Lke-1 és Vt-2 jelű építési övezetbe sorolt. A településközponti vegyes terület építési övezetre vonatkozó általános előírások és a Vt-2 jelű építési övezetre vonatkozó előírások már az előzőekben bemutatásra kerültek. A kertvárosias lakóterületre vonatkozó előírások az alábbiak:

30.§ *(1) A kertvárosias lakóterület laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 7,5 m-es beépítési magasságot meg nem haladó elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.*

(2) A kertvárosias lakóterületen elhelyezhető épület - a lakó rendeltetésen kívül -:

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

(3) A kertvárosias lakóterületen

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.

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		a beépítettség megengedett legnagyobb		kialakítandó legkisebb zöldfelületi mértéke		
		területe	szélessége	mértéke	mértéke a terepszint alatt			
		m²	m	%	%	%	m	
Lke-1	O	800	14	30	40	50	5,5	0,6

Az **5. sz. terület** jelenleg Vt-2 és Vt-6 jelű építési övezetbe sorolt. A településközponti vegyes terület építési övezetre vonatkozó általános előírások és a Vt-2 jelű építési övezetre vonatkozó előírások már az előzőekben bemutatásra kerültek. A Vt-6 építési övezetre vonatkozó beépítési paraméterek az alábbiak:

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	
Vt-6	SZ	1500	20	50	60	20	13,0*	2,0

SZ - szabadonálló beépítés
5,5*, 13,0* - templom építése esetén 15,0 m

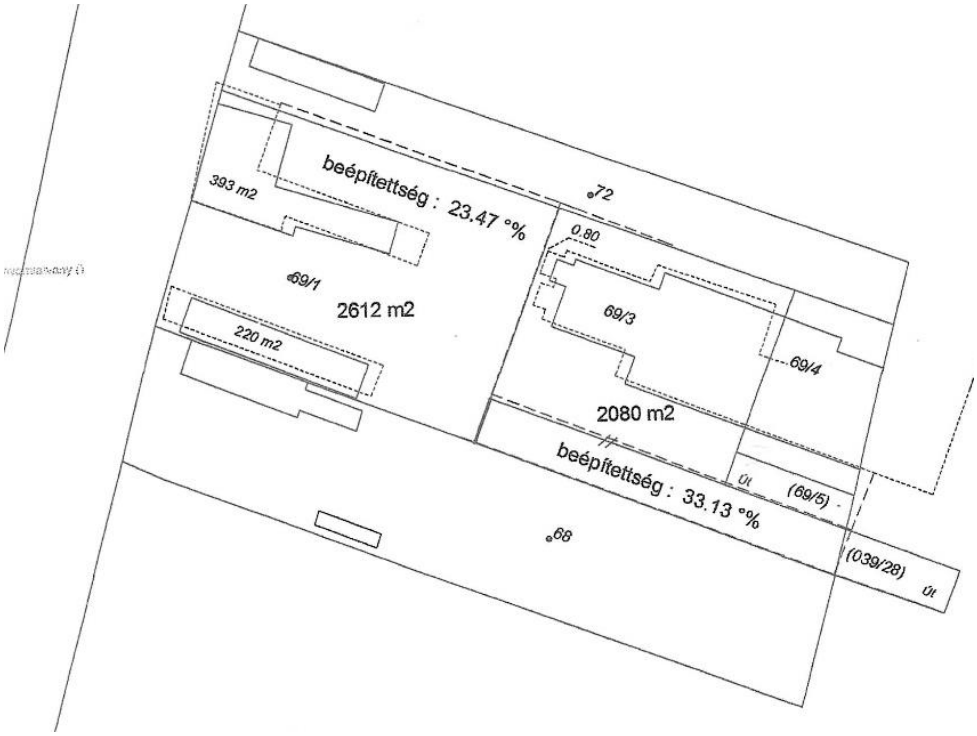
1.3. ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA

A fejezet a módosítással érintett területek közül azokat mutatja be, amelyek az épített környezet vizsgálata szempontjából relevánsak, illetve olyan mélységben vizsgálja azokat, amennyire a tervezett módosítás jellege miatt szükséges.

1. számú módosítással érintett terület

A tervezett módosítás során a falusias lakóterületbe sorolt 69/1 hrsz.-ú ingatlan egy része (a „telek nyele") kereskedelmi és szolgáltató gazdasági területbe kerül, amely így a tulajdonos által tervezett telekalakítás keretében a szomszédos 69/3 hrsz.-ú gazdasági területhez tartozó ingatlannal összevonásra kerülhet. Mindkét érintett telek a földhivatali adatok alapján kivett ipartelep. A lakóterületi ingatlanon oldalhatáron álló épület áll, amely a Kossuth utca felől megközelíthető, a telephely elaprózott telkein gazdasági épület áll, amely a tömb keleti oldaláról érhető el.

A területen országos és helyi védett érték vagy terület nem található.

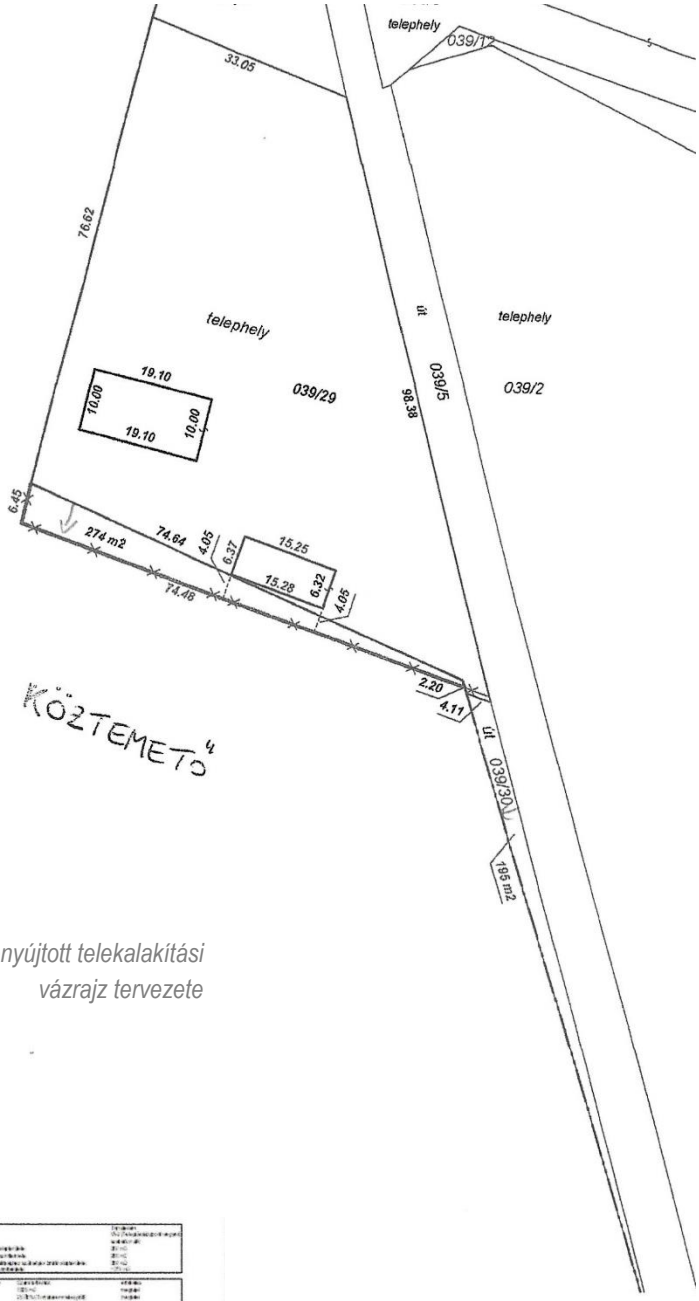


A kérelmező által benyújtott telekalakítási vázrajz tervezete

2. számú módosítással érintett terület

Az IMZO'03 Kft. tulajdonában álló 039/29 hrsz.-ú telek kereskedelmi és szolgáltató gazdasági területhez tartozik, rajta két gazdasági épület található. A szomszédos telek (55 hrsz.) a köztemető része. A két terület között kerítés húzódik, amely nem egyezik a földhivatali alaptérképen jelölt telekhatárral: az előző tulajdonos 274 m^2-rel nagyobb területet kerített le a telke számára, a temetőterület kárára. Ez a többlet terület fásult, bokros része a temetőnek. A jelenlegi tulajdonos ezért az övezethatár rendezését kérte a kialakult valós állapotnak megfelelően, melyhez szintén a cég tulajdonában lévő 039/30 hrsz.-ú kivett út (195 m^2) területét ajánlotta fel „csereterületnek", ez a terület a valóságban a sírhelyek közvetlen közelében fekszik és a hatályos terveken is a temető övezetéhez tartozik.

A temető területe helyi védett területként jelölt a terveken, helyi védett értékkel, azonban a módosítás ezen értékeket nem sérti, hiszen a valós állapothoz igazodó szabályozás tervezett.



A kérelmező által benyújtott telekalakítási vázrajz tervezete

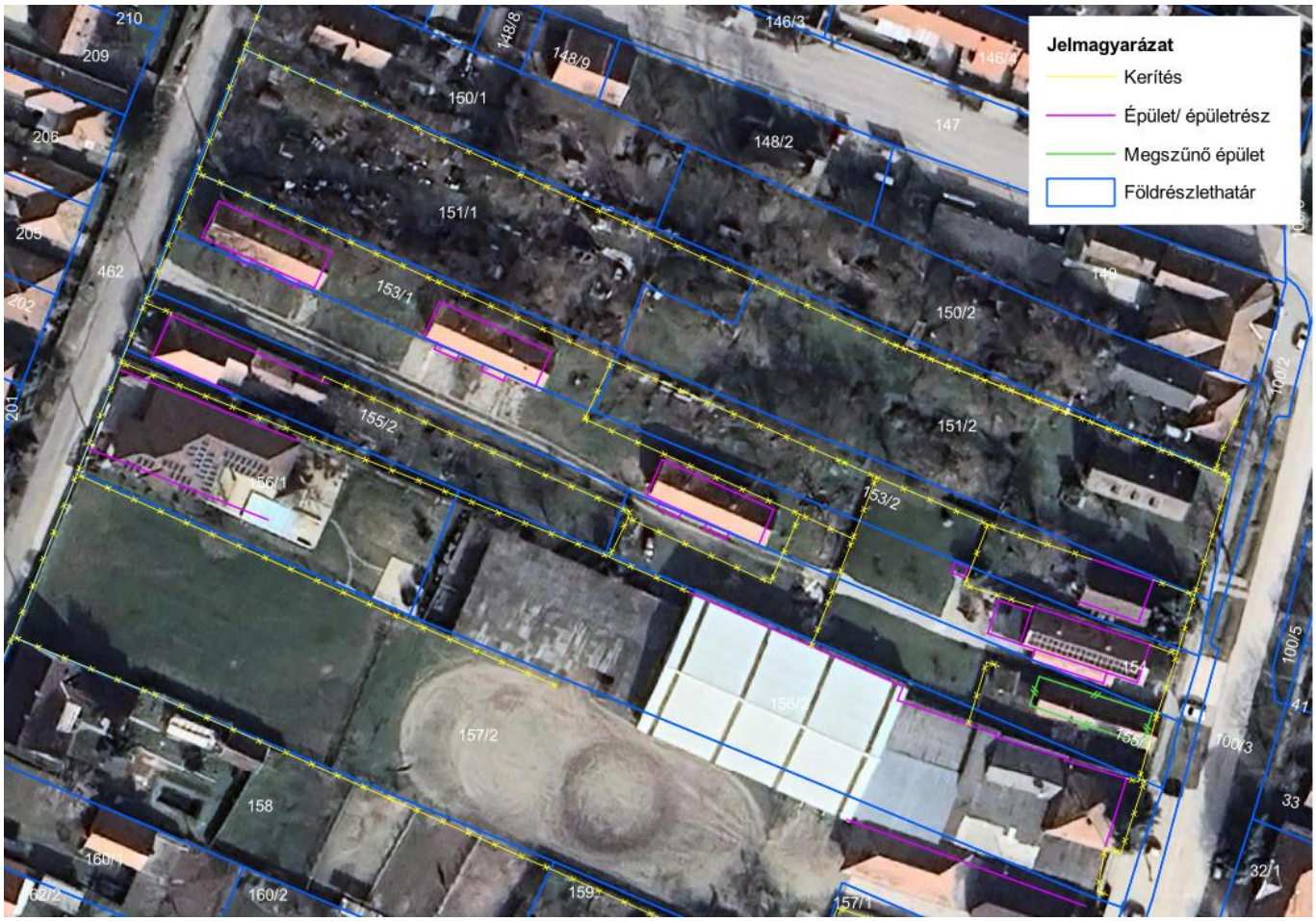
3. számú módosítással érintett terület

Részlet a megvalósítási koncepcióból, készítette: DKD Kft. (Tervező: Dankó Kristóf)

A tervezett módsítással érintett területen található a református templom és a református általános iskola épülete, amelyek helyi védett értékek. Az ingatlanok a Kossuth utca felől érhetőek el. A 23 hrsz.-ú telek átmenőtelek, amelynek nyugati felén találhatóak a már említett épületek, településközponti vegyes területen. A telek keleti része beépítetlen, falusias lakóterületbe sorolt. Az iskola új tornaterem építését tervezi (ábrán narancs jelölés - koncepció), amelyhez a 23 és 25/1 hrsz.-ú telek összevonása és egészének településközponti vegyes területbe sorolása tervezett.

4. számú módosítással érintett terület

A terület telekstruktúrája a kialakult valós állapottal nincs összhangban, a jogi telekhatárok nem egyeznek a kerítések vonalával, amely a műholdfelvételeken is jól látszik. A tényleges módosítással érintett telkek közül a 153/1 hrsz.-ú ingatlan kertvárosias lakóterületben található, rajta két lakóépülettel, amelyek nem szerepelnek a földhivatali alaptérképen. A szomszédos 154 hrsz.-ú átmenő telek Zrínyi utca felőli része a valóságban ennek a teleknek az udvaraként használt, kerítés nem választja el azokat, a telek hátsóbb részén szintén földhivatali nyilvántartásban nem szereplő épület áll, amely már településközponti vegyes területhez tartozik. Az átmenő telek Kossuth utca felőli részén lakóépület áll, az eddig bemutatott területektől kerítéssel leválasztva, saját udvarral.



A tulajdonos által készíttetett geodéziai felmérés eredménye ortofotón

5. számú módosítással érintett terület

A 165/3 hrsz.-ú ingatlan beépítetlen, a 164/2 hrsz.-ú telken egy lakóház áll. Mindkét telek településközponti vegyes területhez tartozik, melyek területén a kialakult állapot és tulajdoni viszonyok szerinti telekalakítás tervezett.

1.4. TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM, TERMÉSZETI KÖRNYEZET, ZÖLDFELÜLETEK

A tervezett módosítással érintett területek közül egyiknek sincs a természeti és táji környezettel kapcsolatos vonatkozása, illetve a tervezett módosítások jellege (építési övezetek közötti övezethatár módosítások) miatt sem releváns ezen szempontból a részletes vizsgálatuk. A tájjal, természeti környezettel kapcsolatos magasabb szintű jogszabály által megállapított övezetek közül csupán a vízminőségvédelmi terület övezete érinti az egész települést és így a területek mindegyikét, azonban a módosítások erre nincsenek közvetlen hatással.

1.5. INFRASTRUKTÚRA-ELEMEK

A közlekedési és közmű műszaki infrastruktúra-elemek tekintetében a tervezési területeken módosítás nem tervezett. A meglévő telekviszonyok többnyire a kialakult állapot szerint változnak a terezett állapotban, új építési igény megjelenése nélkül. Kivétel ez alól az iskola tornaterme, mely azonban részletes tervekkel még nem rendelkezik. Mindazonáltal az kijelenthető, hogy a módosítással érintett telkek közlekedési kapcsolatai adottak, területeik pedig vagy már közművesítettek, vagy annak kiépítése/bővítése megoldható.

1.6. NÉPESSÉGI, GAZDASÁGI, HUMÁNINFRASTRUKTÚRA VONATKOZÁSOK

A tervezett módosításoknak várhatóan nincs közvetlen hatása a település népességére, vagy gazdasági mutatóira. Mindazonáltal 3. számú módosítási területen a jövőben megvalósítandó tornacsarnok mindenképp hasznos humáninfrastrukturális fejlesztésként jöhet létre.

2 HELYZETELEMZŐ ÉS HELYZETÉRÉTKELŐ MUNKARÉSZ

A településrendezési eszközök eseti módosítása a beérkezett egyedi igények átvezetése miatt szükséges, amely összesen 5 módosítással érintett területet jelent, a település belterületi részén. A módosítások célja, a tulajdonosok által tervezett telekalakítások lehetővé tétele az övezethatárok módosításával. A bemutatott vizsgálatok a módosítások jellegének megfelelő mélységben kerültek elkészítésre.

A módosításoknak közlekedési, közmű- és humáninfrastruktúra vonzata várhatóan nincs, természeti és környezeti értékeket, a kulturális és építészeti örökség elemeit nem sértik.

A módosítások során **nem kerül kijelölésre új beépítésre szánt terület**, mivel ezen módosítások már a hatályos terveken is kijelölt építési övezetek kapcsán tartalmaznak módosításokat.

Összességében elmondható, hogy a tervezett módosításoknak magasabb szintű jogszabályi akadálya nincs, a Településszerkezeti Tervet is érintő módosításokkal kapcsolatban az alátámasztó munkarészben a magasabb szintű jogszabályoknak való megfelelés igazolása is bemutatásra kerül a továbbiakban.

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

3 MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA

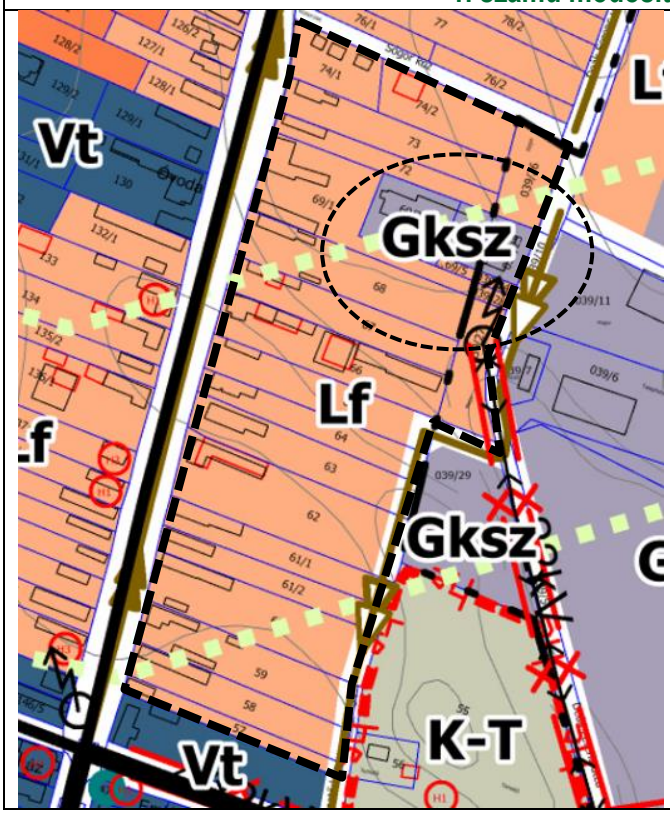
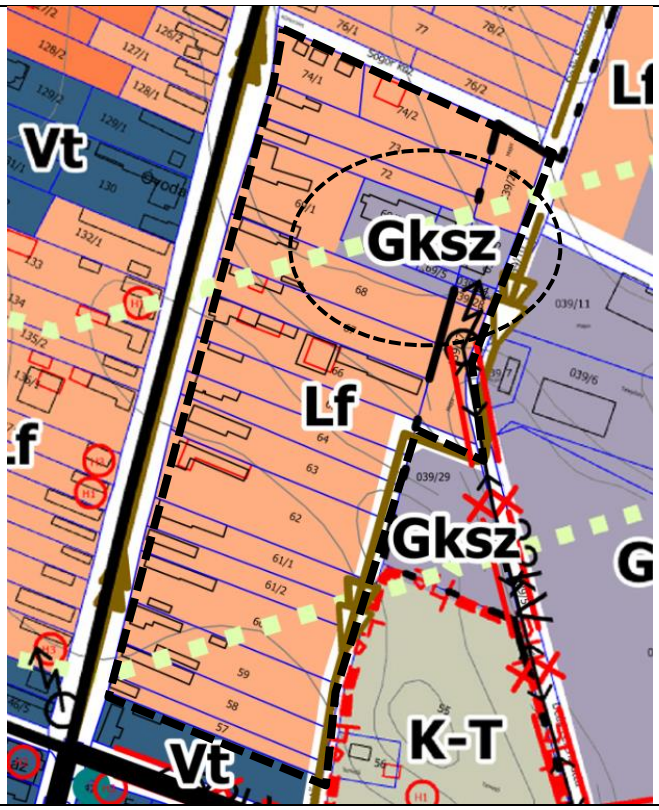
Jelen módosítás célja a legutóbbi eseti módosítás óta beérkezett egyedi, elsősorban telekalakítási igények átvezetése a Helyi Építési Szabályzatba és Szabályozási Tervre, illetve szükség esetén a Településszerkezeti Tervre is.

Az előzetesen beérkezett egyedi kérelmek szerint a módosítások oka a tervezett telekalakítások, telekhatár rendezések lehetővé tétele, az övezethatárok és/vagy területfelhasználási egységek módosításával. A magasabb jogszabályok szerint ugyanis az övezethatárokon kötelezően telekhatárt kell kialakítani, amely sok esetben ellehetetleníti a telekalakítást. A továbbiakban ezen és egyéb vonatkozó problémák feloldására készül a szabályozási koncepció.

4 SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

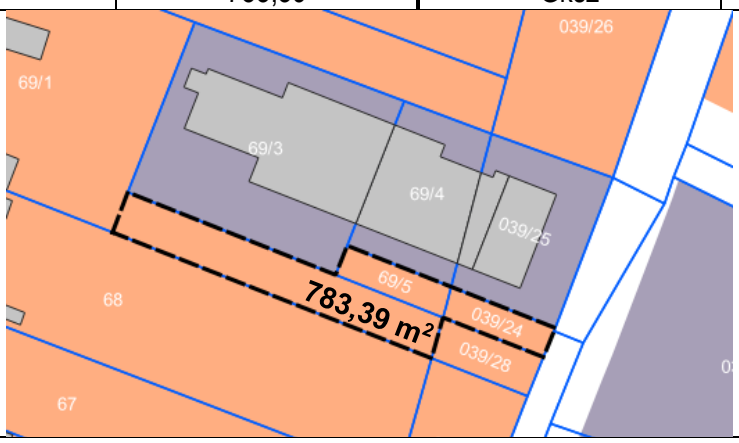
4.1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA

A TSZT módosítására az 1.,2., 3. és 4. sz. módosítással érintett terület esetében van szükség, az alábbiakban ezek kerülnek bemutatásra, részletesebben pedig a *Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítása* c. fejezetben.

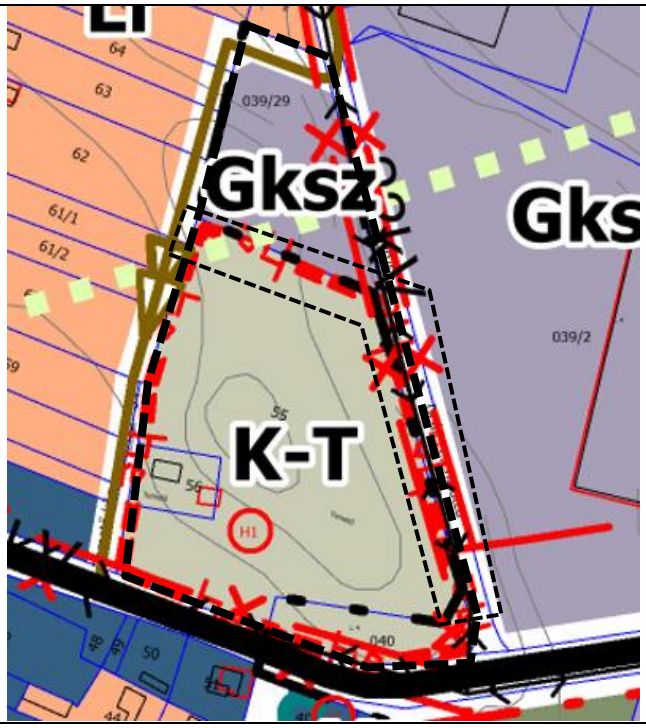
Hatályos TSZT	Tervezett TSZT
1. számú módosítással érintett terület	
	

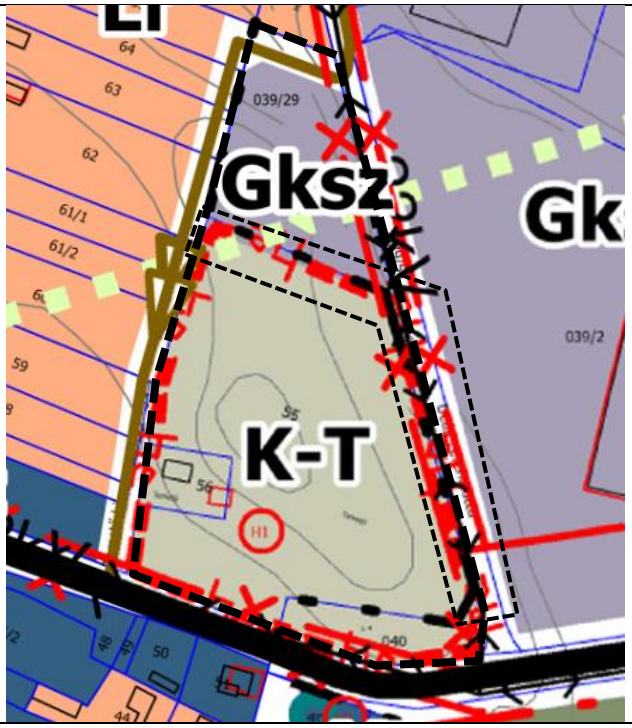
TERÜLETI MÉRLEG

	Hatályos állapot	Terület (m²)	Tervezett állapot	Terület (m²)
1. sz. terület	Lf	783,39	Gksz	783,39



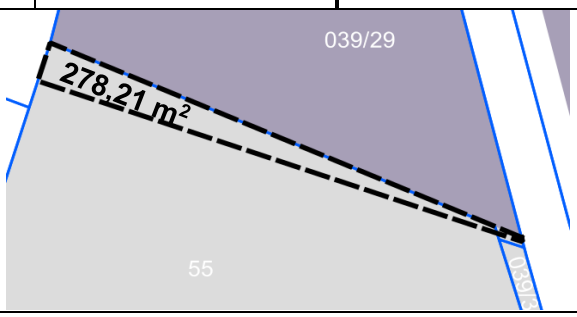
Hatályos TSZT	Tervezett TSZT
2. számú módosítással érintett terület	

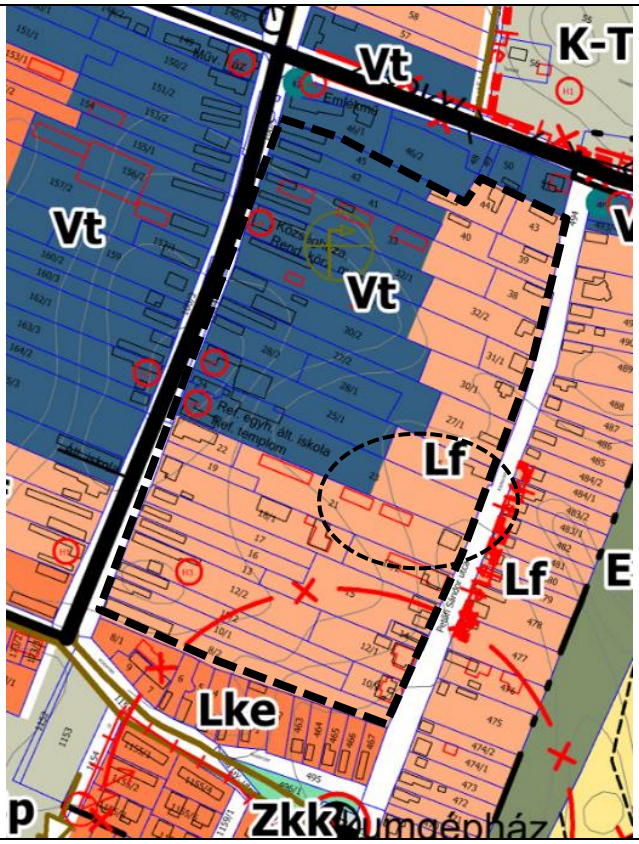
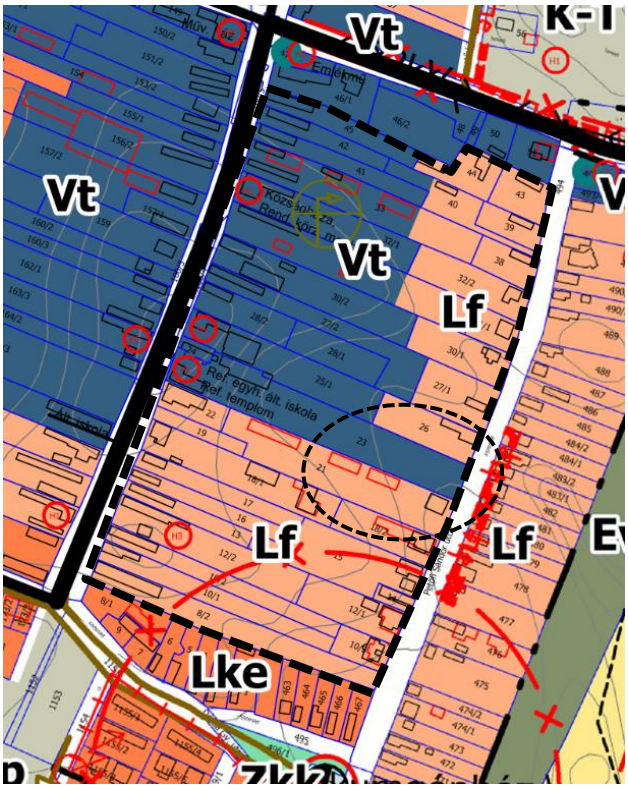




TERÜLETI MÉRLEG

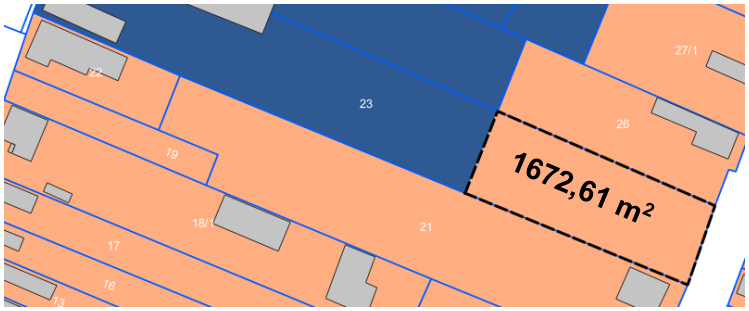
	Hatályos állapot	Terület (m²)	Tervezett állapot	Terület (m²)
2. sz. terület	K-T	278,21	Gksz	278,21

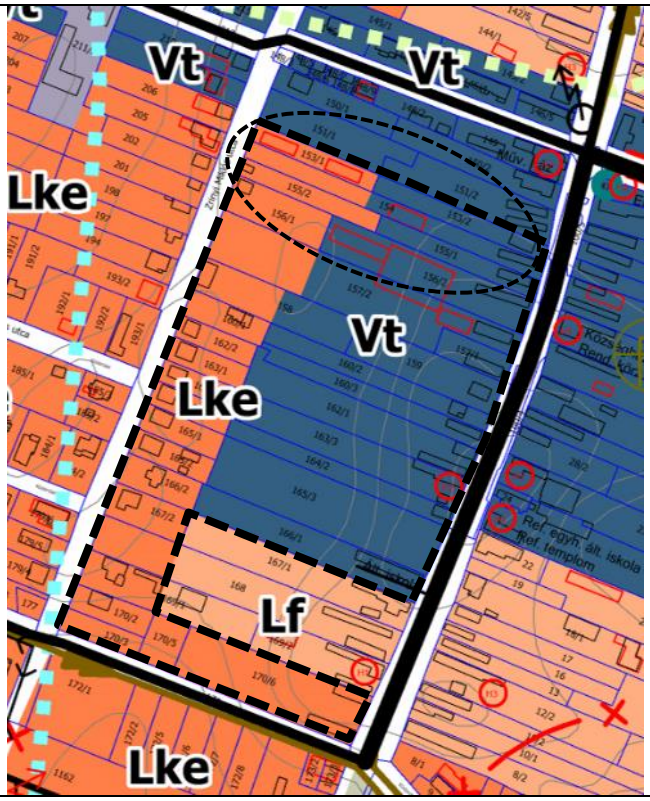
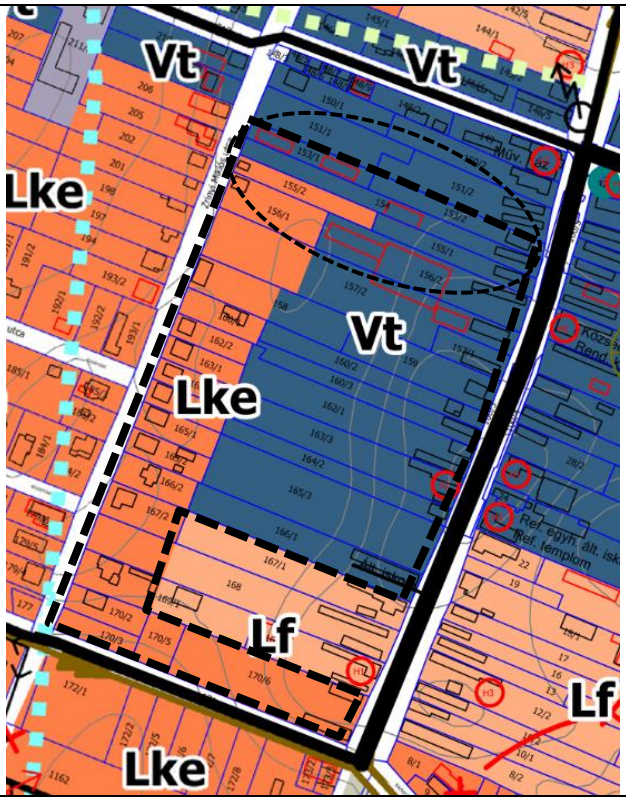


Hatályos TSZT	Tervezett TSZT
3. számú módosítással érintett terület	
	

TERÜLETI MÉRLEG

	Hatályos állapot	Terület (m²)	Tervezett állapot	Terület (m²)
3. sz. terület	Lf	1672,61	Vt	1672,61

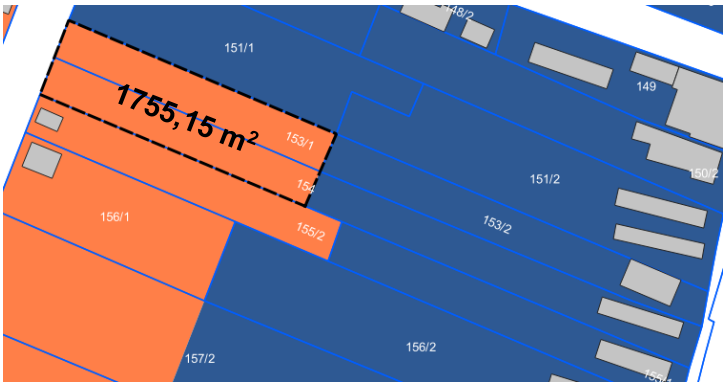


Hatályos TSZT	Tervezett TSZT
4. számú módosítással érintett terület	
	

TERÜLETI MÉRLEG

Hatályos állapot	Terület (m²)	Tervezett állapot	Terület (m²)
Lke	1755,15	Vt	1755,15

4. sz. terület

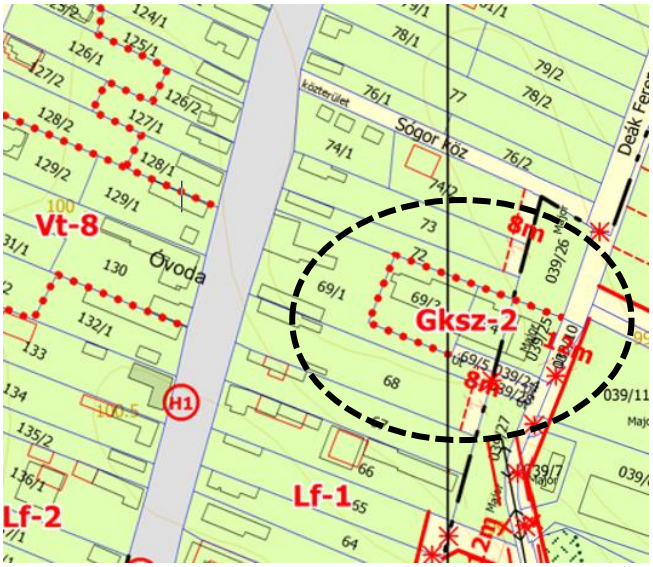
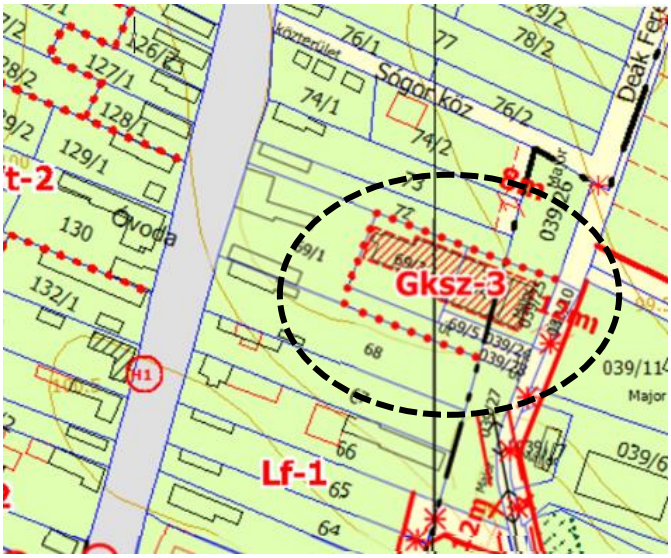


4.2. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA

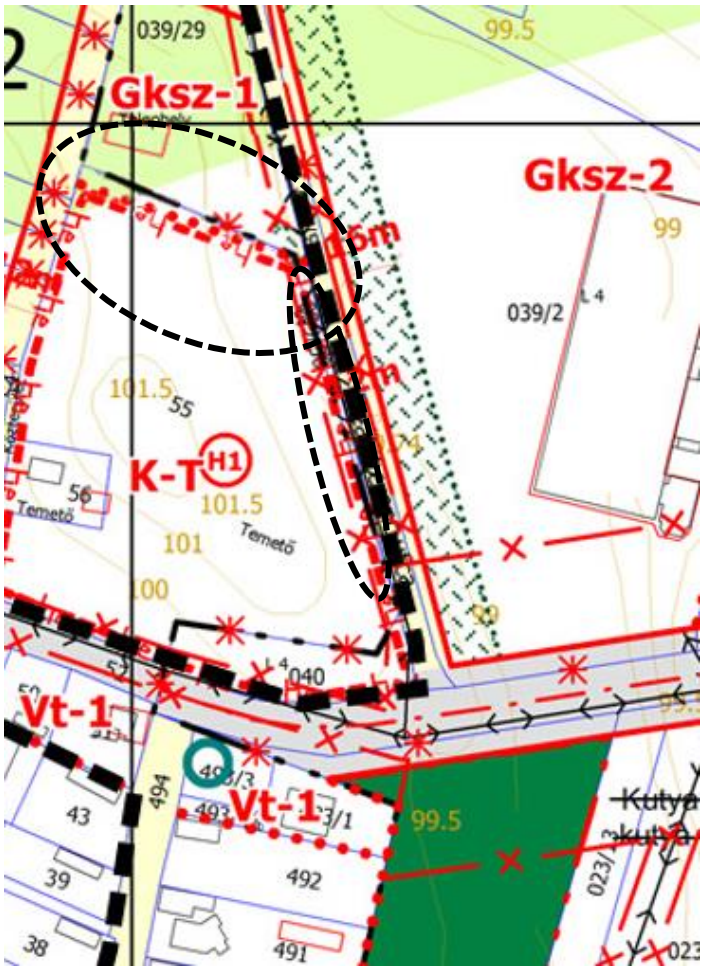
Az **1. sz. módosítással érintett területen** a tulajdonos telekalakítást tervez, amelyhez a 69/1 hrsz.-ú telek egy részének Gksz építési övezetbe sorolása tervezett. Mivel a hatályos Gksz-2 építési övezetre előírt kialakítható építési telek legkisebb területe 5000 m² és a terület telkei jóval kisebbek, ezért új Gksz-3 építési övezet bevezetésére van szükség (a telekméretre vonatkozó szabályokon felül az övezet egyéb érdemi előírásai nem változnak). Ezenkívül építési hely kerül kijelölésre a telekhatáron átépült meglévő épület miatt, amely az SZT jelmagyarázatára is bevezetésre kerül, mint új szabályozási elem. A csatlakozó területen egykor kijelölt 8 méter széles tervezett kiszolgálóút/magánút okafogyottá vált, így törlésre kerül.

Az új építési övezet tervezett beépítési paraméterei az alábbiak:

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-3	SZ	1500	25	50	60	25	7,5*	1,5

Hatályos SZT	Tervezett SZT
1. számú módosítással érintett terület	
	

A **2. sz. módosítással érintett területen** a két övezet határának megváltoztatása tervezett a valós állapotnak megfelelően, amelyhez a 8 méteres beültetési kötelezettséggel érintett területsáv térképi törlésre és előírásra cserélve, valamint a helyi védett terület határa is módosításra került. A 039/30 hrsz.-ú út a hatályos tervek szerint is a temető területéhez tartozik, így annak átsorolására nem volt szükség. A telekhatár-rendezéshez a 039/29 hrsz-ú ingatlan belterületbe vonására is szükség van, de ehhez módosításra nincs szükség, mivel a telek tervezett belterületi területen fekszik.

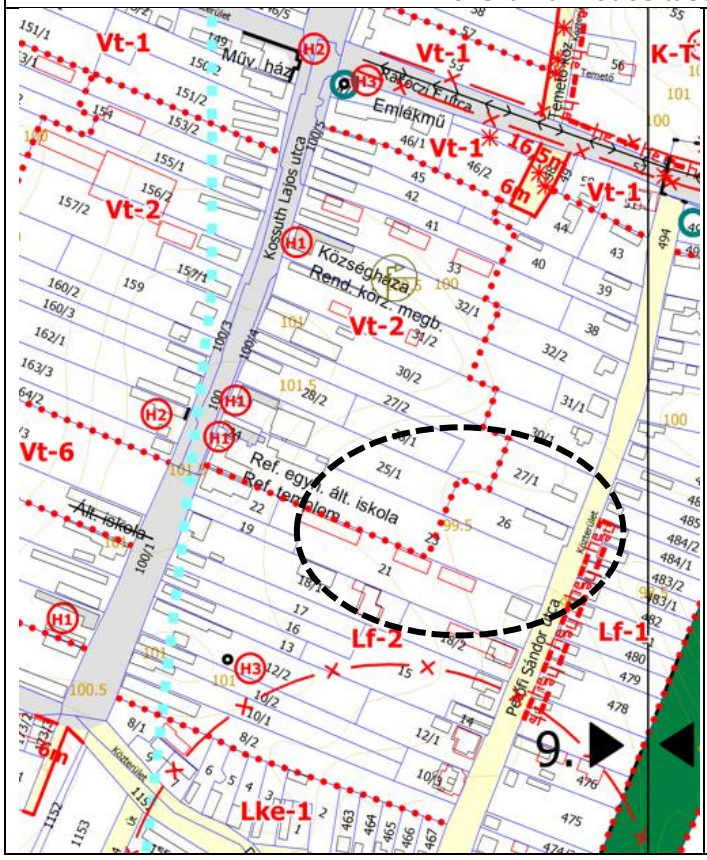
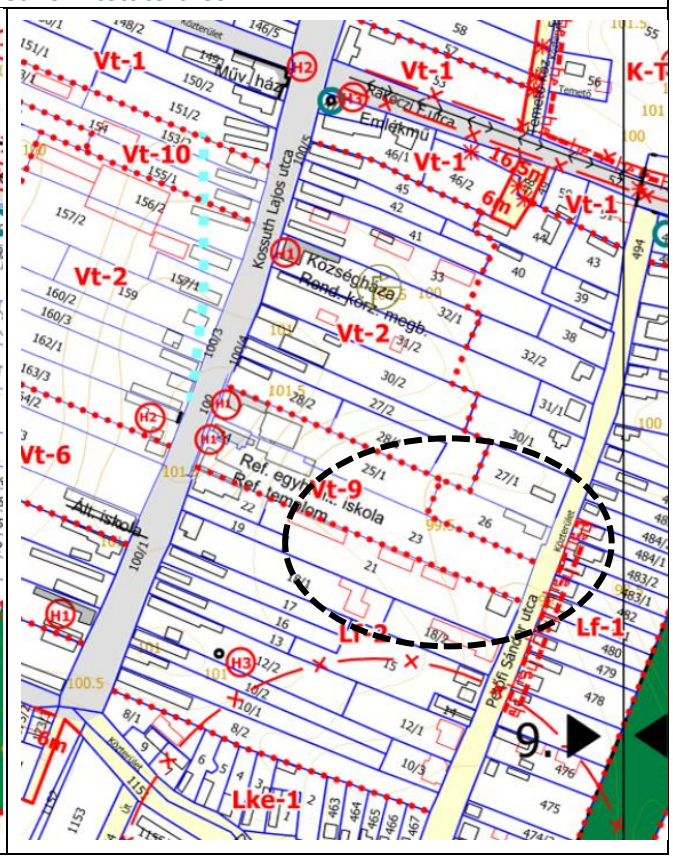
Hatályos SZT	Tervezett SZT
2. számú módosítással érintett terület	
	

A tervezett módosítás kapcsán szükségessé vált tehát a rendelet 36. § -ának kiegészítése is az alábbi bekezdéssel:

„(7) A Gksz-1 jelű építési övezetben, a temető menti telekhatár teljes hosszán, a telken belül és a telekhatárhoz kapcsolódóan, a gazdasági és kegyeleti rendeltetések elválasztása érdekében, háromszintes növényállomány telepítendő.”

A **3. sz. módosítással érintett területen** a 23 hrsz.-ú telek egésze Vt jelű építési övezetbe kerül. Mivel Vt-2 jelű építési övezet már található a település más pontján, de ezen a helyen a tervezett tornacsarnok megvalósíthatósága érdekében a maximális épületmagassági értéket 10,0 méterben szükséges megállapítani, ezért új Vt-9 jelű építési övezet bevezetésére van szükség. Az új építési övezet tervezett beépítési paraméterei az alábbiak:

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	
Vt-9	SZ	1500	14	50	60	30	10,0*	1,0

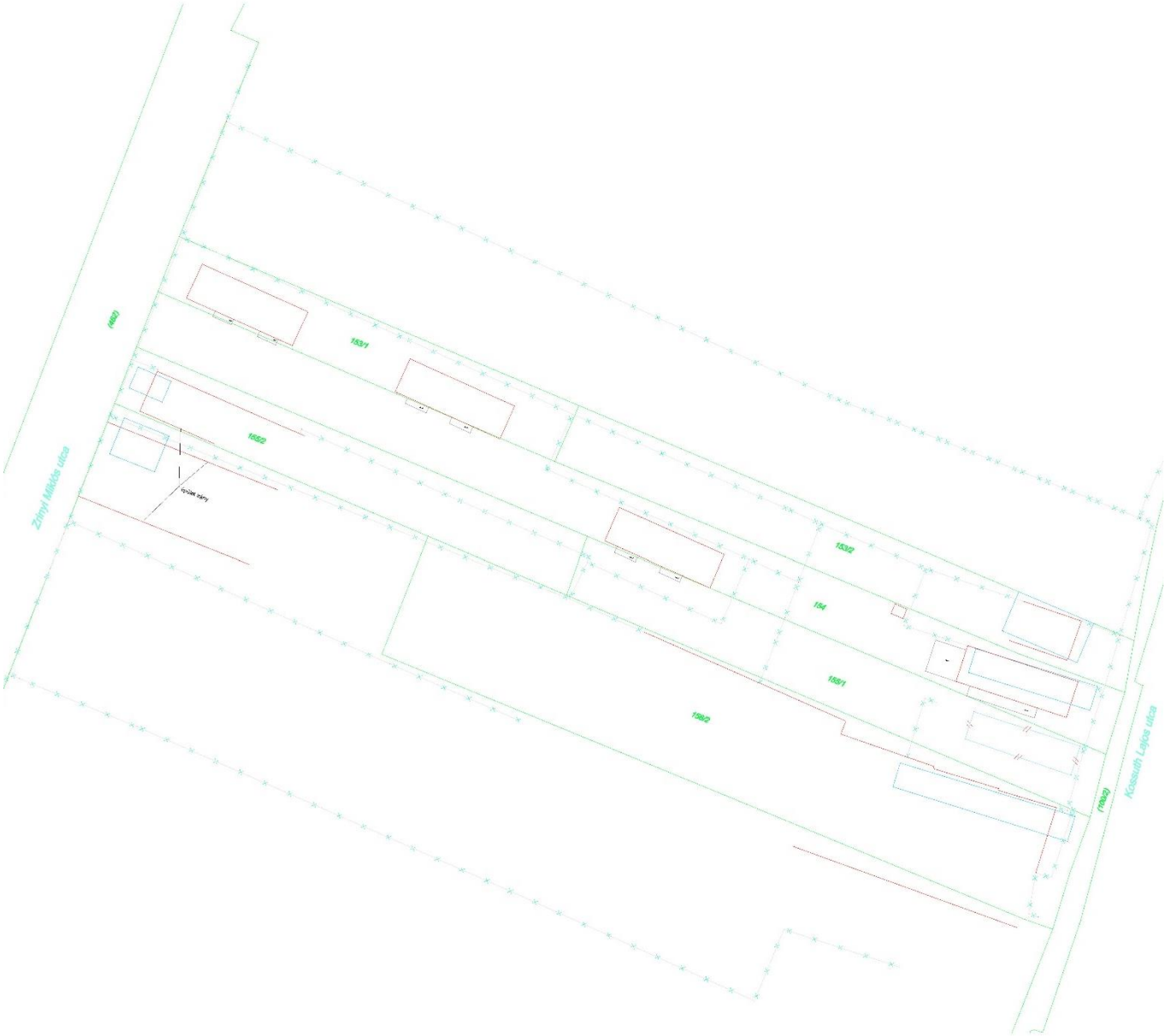
Hatályos SZT	Tervezett SZT
3. számú módosítással érintett terület	
	

Továbbá a tervezett módosítás kapcsán felmerült telekalakítási problémák megoldása miatt szükségessé vált a rendelet 33. § -ának kiegészítése is a szomszédos Lf jelű építési övezetek előírásai kapcsán:

„(4) Lf-2 jelű építési övezetben a kétutcafrontos (sarki, vagy átmenő) telkek megoszthatók abban az esetben is, ha a kialakuló építési telkek legkisebb területe 1000 m^2.”

A **4. sz. módosítással érintett területen** a tervezett telekalakítások az alábbiak szerint tervezettek:

A jelenlegi állapot felmérését az alábbi ábra szemlélteti:



A fentiekhez képest a tervezett állapotban 154 hrsz-ú ingatlan, Kossuth Lajos utca felőli része összevonásra kerülne a 155/1 hrsz-ú ingatlan azon részével, mely nem érintett a meglévő, tömbbelsőben található beépítés által.

A 154 hrsz-ú ingatlan Zrínyi Miklós utca felőli része összevonásra kerülne a 155/1 hrsz-ú ingatlan fennmaradó részével és a 153/1 hrsz.-ú telekkel, így lehetővé téve a Zrínyi Miklós utca felőli részen és a tömbbelsőben álló 3 db többlakásos épület szabályossá tételét. Ez utóbbi esetében az épület és a 155/2 hrsz-ú ingatlan telekhatára közti távolság 3 méter. Ez a távolság, bár az érintett telekhatár szakasz a Zrínyi és Kossuth utcákkal párhuzamos, mégis inkább oldalkertként értelmezhető az újonnan kialakításra kerülő telek (154 része+153/1+155/1 része) esetében. A 155/2 hrsz-ú ingatlannak erre hátsókertje néz, ami 6,0 méter, így a kialakult állapot szerinti 3,0 méteres oldalkert és 6,0 méteres hátsókert leglább 9,0 méteres távolságot eredményez az építési helyek között, ami több, mint az adott építési övezetben megjelölt maximális épületmagasság (5,5 méter). A fentiek alapján és a tervezett telekalakítások megvalósíthatósága érdekében a HÉSZ az új Vt-10 jelű építési övezet esetében kiegészül egy erre vonatkozó előírással is.

A fentiek megvalósításához szükséges egy új Vt-10 jelű építési övezet kijelölése a 153/1, 153/2, 154, 155/1 hrsz.-ú ingatlanokon, mely övezetben a beépítés módja és az övezet telekméretei lehetővé teszik a bemutatott tervezett telekalakítások megvalósítását. Az új építési övezet beépítési paraméterei egyéb tekintetben nem változnak, azonosak maradnak a hatályos terv szerinti beépíthetőséggel. Az új építési övezet tervezett beépítési paraméterei az alábbiak:

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	
Vt-10	O	800	14	50	60	30	5,5	1,0

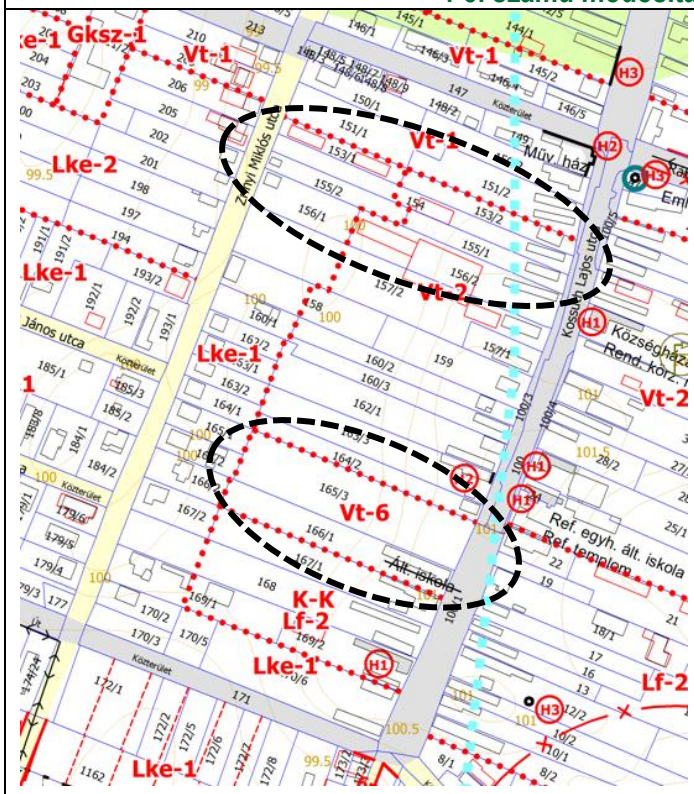
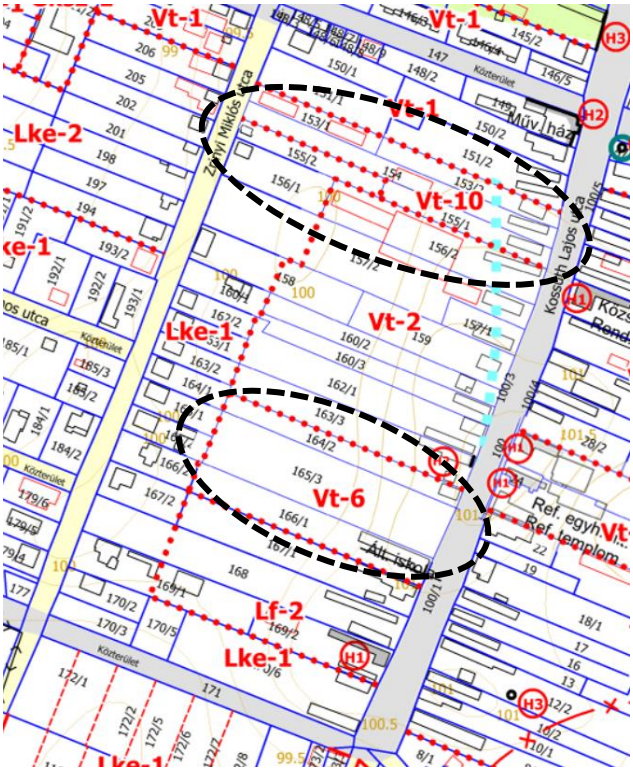
A jelenlegi elképzelés szerint a tervezett állapotban a 153/2 hrsz-ú ingatlan jogi határa a tervek szerint nem változna, de annak érdekében, hogy esetleg a későbbiekben akár rendezhető legyen ezen telek határa is a kialakult állapotok szerint, szükséges lenne az építési övezetben meghatározott minimális telekméret csökkentése is 400 m²-re és a minimális telekszélesség csökkentése 10 m-re. Ennek azonban egyelőre azért nincs létjogosultsága, mert a két ingatlanon álló épület közti távolság sem felel meg a vonatkozó jogszabályoknak, mivel a geodézia alapján mindössze 3,2 méter távolság van a két főépület között, így a legalább 4,0 méteres oldalkert nem tartható, ami egy esetleges telekalakítás során problémát jelentene. A meglévő épületekkel kialakult állapot szerzett jog, de ha abban változást kezdeményeznek, akkor a hatályos szabályok betartása számonkérhető.

A tervezett állapotot bemutató ábra:

A tervezett állapotban javasolt szabályozási megoldás a jogi telekhatárokon alapszik, a térképi hibák és a kerítések elcsúszásai a természetben lekövethetik a jogi állapotot, mivel az épületek valós (és nem térképi jelölés szerinti) helyükön is a tervezett telkek határain belülre és építési helyen belülre esnek, a kerítések pedig a kialakuló új telekhatárok szerint áthelyezhetők.

A telkek belső átalakulásán túlmutató problémát jelentenek, nem csak Majosházán, hanem a környező térségben is a térképi elcsúszások, így a közterületi határok jogi és kialakult állapot szerinti határa eltér, de ennek rendezése települési szintű kérdés lehet, ami nem jelen tervezés feladata.

Az **5. sz. módosítással érintett területen** a Vt-6 jelű övezet kiterjesztése tervezett a 164/2 hrsz.-ú, jelenleg Vt-2 építési övezetben lévő telekre, melyhez az övezethatár módosítása szükséges a szabályozási terven.

Hatályos SZT	Tervezett SZT
4-5. számú módosítással érintett terület	
	

5 MAGASABB SZINTŰ JOGSZABÁLYOKKAL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

5.1. MAGYARORSZÁG ÉS EGYES KIEMELT TÉRSÉGEINEK TERÜLETRENDEZÉSÉRŐL SZÓLÓ TÖRVÉNY (MATRT)

A hatályos településrendezési tervek magasabb szintű jogszabályoknak való megfeleltetése 2022-ben már megtörtént, így az alábbiakban azon térségek és övezetek előírásainak való megfelelés kerül igazolásra, amelyek területét érinti a jelen eljárásban tervezett területfelhasználással kapcsolatos módosítás.

5.1.1. Térségi területfelhasználási kategóriákra vonatkozó előírások

Települési térség

*„**11.** § d) a <u>települési térség</u> területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;”*

Mindegyik módosítással érintett terület települési térségben található. A terv az előírásnak továbbra is **<u>megfelel.</u>**

5.1.2. Országos és térségi övezetekre vonatkozó előírások

Vízminőség-védelmi terület övezete

*„**5.§** (1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a vármegye területrendezési tervében rendelkezni kell.*

(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.”

Az övezet a település teljes közigazgatási területét, így a módosítással érintett területek mindegyikét lefedi. Jelen eljárásban nem tervezett a vízminőség-védelmi terület övezetére kiterjedő módosítás, a HÉSZ pedig tartalmazza a szükséges jelöléseket és rendelkezéseket, így a terv továbbra is **<u>megfelel</u>** az előírásnak.

Ásványi nyersanyagvagyon övezete

*„**8.§** (1) Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.*

(2) Az (1) bekezdés szerinti területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.”

Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét, a hatályos településrendezési eszközökben szereplő tényleges kiterjedésének megfelelően szükséges vizsgálni, amely szerint egyik módosítással érintett területet sem érinti ilyen övezet. Így a tervezett módosítás továbbra is **<u>megfelel</u>** a törvényi előírásnak.

Rendszeresen belvízjárta terület övezete

*„**9.** § (1) A rendszeresen belvízjárta terület övezetében új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a működési területével érintett vízügyi igazgatási szerv a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.”*

A rendszeresen belvízjárta terület övezete a 4-5. sz. módosítással érintett területet érinti, azonban ezeken a területeken nem tervezett új beépítésre szánt terület kijelölése, így a terv továbbra is **<u>megfelel</u>** a törvényi előírásnak.

5.2. PEST MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVE

Az alábbiakban a módosítással érintett területeket érintő a Pest Megye Területrendezési Tervében alkalmazott egyedileg meghatározott megyei övezetekre vonatkozó szabályok és az azoknak való megfelelés igazolása kerül bemutatásra.

Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete

*„**9. §** A logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete által érintett települések településrendezési eszközei készítése során – azokon a logisztikai fejlesztésre kijelölt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági besorolású területeken, amelyeket a települési önkormányzat döntésével kiemelt logisztikai fejlesztési területté minősít – az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége 10 %-al lehet magasabb, a legkisebb zöldfelületi arány pedig 5 %-al alacsonyabb, mint az OTÉK 2. számú mellékletében meghatározott, a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület sajátos használat szerinti területéhez rendelt érték.*"

Majosháza közigazgatási területén nem tervezett jelen eljárásban olyan jellegű módosítás, amely érintené a jogszabályban szereplő mutatókat, ezért a terv továbbra is **megfelel** a törvényi előírásnak.

Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete

„10. § A turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezetével érintett települések településfejlesztési koncepciója, integrált településfejlesztési stratégiája és településrendezési eszközei készítése, felülvizsgálata, valamint módosítása során a turisztikai fejlesztések (a párhuzamos fejlesztések elkerülése érdekében) a térségi szempontok figyelembevételével, a koordinált tervezés keretében, valamint a folytonosságot biztosító nyomvonalak megteremtésével valósítható meg.'

Jelen eljárásban nem tervezett olyan jellegű módosítás, amely a turisztikai fejlesztésekre hatással van, így a terv továbbra is **megfelel** a törvényi előírásnak.

5.3. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK

A tervezett módosítással érintett területek egyikén sem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, hiszen a hatályos terven is már beépítésre szánt területen belül történnek a módosítások, így a TSZT-ben vezetett aktivitásérték-számítás módosítására nincs szükség.

5.4. OTÉK / TÉKA MEGFELELÉS

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló *280/2024. (IX.30.) Korm. rendelet* (TÉKA) szerint:

*„**135. §** A 2012. augusztus 6-át követően készült és elfogadott településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és településrendezési eszközök 2027. június 30-ig történő módosítása során a települési önkormányzat a módosítást az OTÉK 2021. július 15-én hatályos II. és III. Fejezete, a 111. § (1) és (2) bekezdése, valamint 1. és 2. számú melléklete figyelembevételével készíti el."*

A hatályos településrendezési eszközök 2015 áprilisában léptek hatályba. A fentiek értelmében tehát jelen módosítás a 2021. július 15-én hatályos OTÉK alapján készült. A tervezett módosítások az OTÉK előírásaival összhangban vannak, jelen tervdokumentációban olyan elem/mutató/egyéb módosítás nem került alkalmazásra, mely az OTÉK-tól való eltérést igényelné. A terv tehát továbbra is **megfelel** a törvényi előírásoknak.

6 KÖRNYEZETI HATÁSOK

A tervezett módosítások jellegükből adódóan várhatóan nem lesznek hatással a jelenlegi környezeti állapotra, mivel azok jelenleg is beépítésre szánt területen találhatóak, települési térségben vannak, és a kialakult állapotukban jelentős változás nem tervezett.

7 A TERVEZETT MÓDOSÍTÁSOK HATÁSA AZ ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉKEKRE

A tervezett módosítások nincsenek hatással a nyilvántartott épített örökségi, régészeti vagy környezeti értékekre. A 2. sz. tervezési terület esetében a helyi védett terület határa kismértékben módosításra került, azonban ennek csupán technikai okai vannak, a temetőterület ezen részén sírhelyek vagy egyéb védelemre indokolt érték nem található.

8 A TERVEZETT MÓDOSÍTÁSOK VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYE

A tervezett módosítások kapcsán, azok jellegéből fakadóan, várhatóan nem merülnek fel közlekedési-, közmű- vagy humáninfrastrukturális-többlet igények.

Majosháza Község Önkormányzatának Polgármestere

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

K I V O N A T

A Képviselő-testület
2025. július 24-ei rendkívüli, nyílt ülésének jegyzőkönyvéből

A Képviselő-testület **5 igen, 0 nem, 0 tartózkodással** hozza meg alábbi határozatát.

95/2025. (VII. 24.) számú Képviselő-testületi határozat

Majosháza Község Önkormányzatának Képviselő-testülete – a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban Trk.) településrendezési tartalmi követelményei alkalmazásával és a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban újTrk.) eljárási rendje szerint – Majosháza Község Településszerkezeti tervét az alábbiak szerint módosítja:

a) A Képviselő-testület úgy dönt, hogy az 58/2015. (IV. 29.) számú határozatával elfogadott Majosháza Község Településszerkezeti Tervének „Településszerkezeti tervének leírása" érintett részeit a jelen határozat meghozatalát segítő előterjesztés 1. számú melléklete szerint módosítja.
b) A Képviselő-testület úgy dönt, hogy az 58/2015. (IV. 29.) számú határozatával elfogadott Majosháza Község Településszerkezeti Tervének „Településszerkezeti tervlapját" a jelen határozat meghozatalát segítő előterjesztés 2. számú melléklete szerint, a „Módosítással érintett területek" lehatárolásával érintett területek vonatkozásában módosítja,
c) Jelen határozat meghozatalát segítő előterjesztés mellékletei az elfogadásukat követő napon lépnek hatályba.
d) A hatálybalépéssel egyidejűleg hatályát vesztik a Képviselő-testület 58/2015. (IV. 29.) számú határozatával jóváhagyott Településszerkezeti Tervének jelen határozat meghozatalát segítő előterjesztés mellékletei által érintett részei.
e) A hatálybalépést követően a település közigazgatási területén készülő építési szabályzatokat és szabályozási terveket, a településen folyó és tervezett fejlesztési, rendezési tevékenységet a módosított Településszerkezeti tervvel összhangban kell végezni.
f) A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, hogy a képviselő-testületi döntést követően gondoskodjon Majosháza Község Településszerkezeti terve módosításának közzétételéről az újTrk. 72. §-a szerint.

Határidő: azonnal
Felelős: Polgármester

Zsiros Viktor sk
polgármester

dr. Szilágyi Ákos sk.
jegyző

A kivonat hiteles.
Majosháza, 2025. július 25.
Kovács Sándorné

Majosháza Község Önkormányzata

1. számú melléklet az előterjesztéshez

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

MAJOSHÁZA KÖZSÉG TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE LEÍRÁSÁNAK MÓDOSÍTÁSA

1. A „II. VÁLTOZÁSOK" fejezet az alábbiakkal egészül ki:

A .../2025. (....) Képviselő-testületi határozattal elfogadott módosítás:

TSZT módosulások					
	A terület száma	*Terület (ha)*	*Hrsz.*	*Hatályos TSZT*	*Tervezett TSZT*
Beépítésre szánt területen belüli területfelhasználás változás	*1*	*0,078*	*69/1*	*Lf*	*Gksz*
	2	*0,028*	*039/29,55*	*K-T*	*Gksz*
	3	*0,167*	*23*	*Lf*	*Vt*
	4	*0,175*	*153/1,154*	*Lke*	*Vt*

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

Területi mérleg	
Beépítésre szánt területek	
Területfelhasználási kategória	***Terület (ha)***
Kertvárosias lakóterület (Lke)	*55,22*
Falusias lakóterület (Lf)	*22,81*
Településközponti vegyes terület (Vt)	*19,36*
Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)	*28,21*
Ipari gazdasági terület (Gip)	*40,25*
Egyéb ipari gazdasági terület (Gipe)	*30,75*
Különleges sportolási és rekreációs célú terület (K-Sp)	*2,13*
Különleges kikötő terület (K-K)	*0,23*
Különleges temető terület (K-T)	*1,58*
Különleges egyéb helyi sajátosságot hordozó rekreációs terület (K-Re)	*20,67*
Beépítésre szánt területek összesen	***221,21***
Beépítésre nem szánt területek	
Területfelhasználási kategória	***Terület (ha)***
Gazdasági erdőterület (Eg)	*54,05*
Védelmi erdőterület (Ev)	*58,90*
Zöldterület – közpark (Zkp)	*1,64*
Zöldterület – közkert (Zkk)	*3,58*
Általános mezőgazdasági terület (Má)	*503,05*
Kertes mezőgazdasági terület (Mk)	*49,00*
Vízgazdálkodási terület (V)	*68,57*
Különleges bányaterület (Kb-B)	*96,69*
Különleges sportolási és rekreációs célú terület (Kb-Sp)	*1,34*
Különleges strand terület (Kb-St)	*3,33*
Különleges horgászati célt szolgáló terület (Kb-Ht)	*13,90*
Különleges közmű terület (Kb-Km)	*1,21*
Különleges egyéb helyi sajátosságot hordozó terület (Kb-Ehs)	*2,00*
Területfelhasználási kategóriába nem sorolt közlekedési terület	*62,98*
Beépítésre nem szánt területek összesen	***920,24***
A település teljes területe	***1141,45 ha***

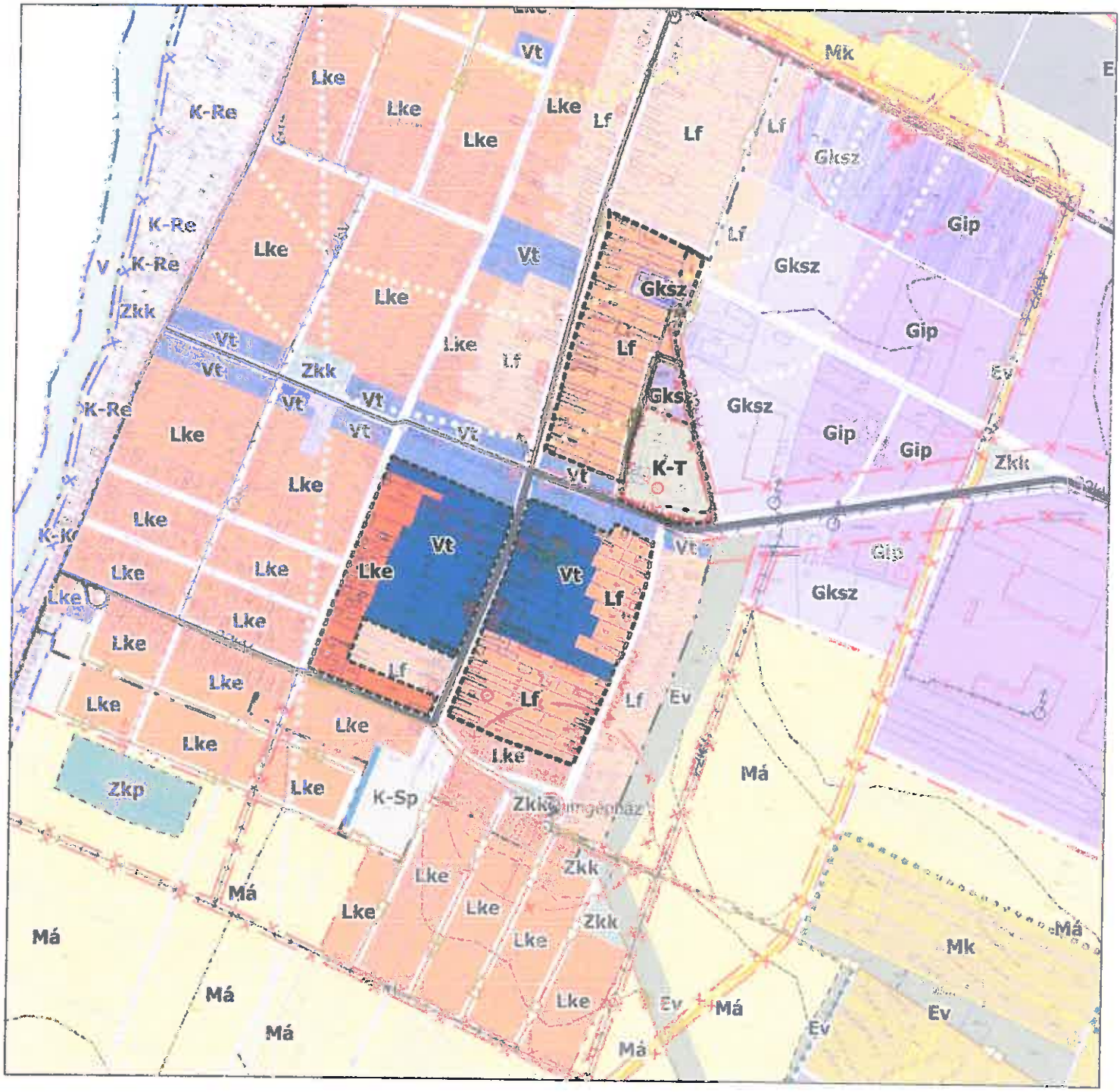
2. melléklet a .../2025. (....) sz. Képviselő-testületi határozathoz

MAJOSHÁZA KÖZSÉG TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE

MÓDOSÍTÁS

M = 1 : 8.000

MAJOSHÁZA KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEINEK ESETI MÓDOSÍTÁSA



Módosítással érintett terület határa

URBANOVUS TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ KFT 1201 Bp., Vörösmarty u. 8. fsz. 16. +36-30-354-8428 urbanovus@urbanovus.hu	Megrendelő: Majosháza Község Önkormányzata	Szelvényszám:
	Munka megnevezése: Településrendezési tervek eseti módosítása	Lépték: 1:8000
	Rajz megnevezése: SZERKEZETI TERV	Kelt: 2025. május
Tervezők: Czene Éva TT/1-12-0160 Komjáti Emőke Csilla		
Készült az állami alapadatok felhasználásával.		

Majosháza Község Önkormányzata Képviselő-testületének
8/2025. (VII. 25.) önkormányzati rendelete

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

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

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

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

1. §

A Majosháza Építési Szabályzatáról szóló 10/2015. (IV. 30.) önkormányzati rendelet 33. §-a a következő (4) bekezdéssel egészül ki:

„(4) *) *Lf-2 jelű építési övezetben a kétutcafrontos (sarki, vagy átmenő) telkek megoszthatók abban az esetben is, ha a kialakuló építési telkek legkisebb területe 1000 m2.*"

2. §

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

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

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

„(2c) *a Vt-10 jelű építési övezet területén, a meglévő épületek által meghatározott kialakult előkerti, oldalkerti és hátsókerti méretek fenntarthatók, akkor is ha azok az a) pontban meghatározott értéknél kisebbek, amennyiben a magasabb szintű jogszabályban meghatározott épületek közti legkisebb távolságra vonatkozó előírások minden irányban betarthatók.*"

3. §

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

„(7) *A Gksz-1 jelű építési övezetben, a temető menti telekhatár teljes hosszán, a telken belül és a telekhatárhoz kapcsolódóan, a gazdasági és kegyeleti rendeltetések elválasztása érdekében, háromszintes növényállomány telepítendő.*

(8) *A Gksz-3 jelű építési övezetben a kialakult állapot szerinti meglévő épületek megtarthatók a szabályozási terven jelölt építési hely szerint.*"

4. §

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

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

5. §

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

Zsiros Viktor
polgármester

dr. Szilágyi Ákos
jegyző

Záradék:
A rendelet 2025. július 25. napján kifüggesztéssel kihirdetésre került a helyben szokásos módon, a hirdetőtáblára történő kifüggesztéssel.

dr. Szilágyi Ákos
jegyző

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

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

1. Kertvárosias lakóterület (Lke)

Az építési övezet jele	A beépítés jellemző módja	A kialakítható építési telek legkisebb területe	A kialakítható építési telek legkisebb szélessége	A kialakítható építési telek a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	A kialakítható építési telek a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke a terepszint alatt	A kialakítandó legkisebb zöldfelületi mértéke	A beépítési magasság megengedett legnagyobb mértéke, épület-magassága	Bruttó szintterületi mutató (épület m²/ telek m²)
		m²	m	%	%	%	m	
Lke-1	O	800	14	30	40	50	5,5	0,6
Lke-2	O	1200	16	30	40	50	5,5	0,6
Lke-3	O	800	15	30	40	50	5,5	0,6
Lke-4	SZ	1000	18	30	40	50	5,5	0,6
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 legkisebb területe	A kialakítható építési telek legkisebb szélessége	A kialakítható építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége mértéke	A kialakítható építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége mértéke a terepszint alatt	A kialakítandó legkisebb zöldfelületi mértéke	A beépítési magasság megengedett legnagyobb mértéke, épület-magassága	Bruttó szintterületi mutató (épület m²/ telek m²)
		m²	m	%	%	%	m	
Lf-1	O	800	14	30	40	50	4,5	0,5
Lf-2	O	1500	14	30	40	50	4,5	0,4

O – oldalhatáron álló beépítés

3. Településközponti vegyes terület (Vt)

Az építési övezet jele	A beépítés jellemző módja	A kialakítható építési telek legkisebb területe	A kialakítható építési telek legkisebb szélessége	A kialakítható építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége mértéke	A kialakítható építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége mértéke a terepszint alatt	A kialakítandó legkisebb zöldfelületi mértéke	A beépítési magasság megengedett legnagyobb mértéke, épület-magassága	Bruttó szintterületi mutató (épület m²/ telek m²)
		m²	m	%	%	%	m	
Vt-1	SZ	500	14	50	60	20	7,5	1,5
Vt-2	SZ	1500	14	50	60	30	5,5*	1,0
Vt-3	SZ	3000	40	30	40	40	5,5	0,6
Vt-4	SZ	700	16	20	30	60	4,5	0,4
Vt-5	SZ	800	20	20	30	60	4,5	0,4
Vt-6	SZ	1500	20	50	60	20	13,0*	2,0
Vt-7	SZ	900	20	40	50	35	7,5*	1,0
Vt-8	O	1000	14	50	60	30	5,5	1,0

Vt-9	SZ	1500	14	50	60	30	10,0*	1,0
Vt-10	O	800	14	50	60	30	5,5	1,0

SZ - szabadonálló beépítés

5,5*, 10,0*, 13,0* - templom építése esetén 15,0 m

4. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)

Az építési övezet jele	A beépítés jellemző módja	A kialakítható építési telek					A beépítési magasság megengedett legnagyobb mértéke, épület-magassága	Bruttó szintterületi mutató (épület 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 m²/ telek m²)
		legkisebb		megengedett legnagyobb beépítettsége		kialakítandó legkisebb zöldfelületi mértéke		
		területe	szélessége	mértéke	mértéke a terepszint alatt			
		m²	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 m²/ telek m²)
		legkisebb		megengedett legnagyobb beépítettsége		kialakítandó legkisebb zöldfelületi mértéke		
		területe	szélessége	mértéke	mértéke a terepszint alatt			
		m²	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	%	%	%	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	%	%	%	m
Mk	SZ	1500	14	3,0, de legfeljebb 60 m^2	2,0	60%-ban megművelt	3,5
Má-1	-	-	-	-	-	-	-
Má-2	SZ	50000 (5 ha)	-	0,5, de a beépített alapterület (a birtokközpontot kivéve) legfeljebb 2000 m^2	0,5	-	4,5* m
Má-3	SZ	30000	-	10,0	10,0	-	4,5 m
Má-4	SZ	10000	-	5,0	5,0	-	4,5 m

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

9. Különleges beépítésre nem szánt terület (Kb)

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

SZ - szabadonálló beépítés, * vízfelülettel együtt

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

SZABÁLYOZÁSI TERV

SZT-0/b/M2 tervlap,

SZT-1-től SZT-13-ig tervlapok

Jelmagyarázat

A szabályozás alapelemei

- Szabályozási vonal
- Szabályozási szélesség
- Építési övezet, övezet határa
- Ut-1 Építési övezet, övezet jele

A szabályozás másodlagos elemei

- Javasolt telekhatár
- Kötelezõ megszûntetõ jel
- Építési hely

Egyéb szabályozási elemek

- Kerékpárút

Védelem, korlátozás, kötelezettség

Örökségvédelem

- Régészeti lelõhely határa

Táj- és természetvédelem

- NATURA2000 terület határa
- Országos jelentõségû természetvédelmi terület határa
- Országos ökológiai hálózat - magterület határa
- Országos ökológiai hálózat - ökológiai folyosó határa
- Helyi jelentõségû természetvédelmi oltalomra javasolt terület határa
- Térségi jelentõségû tájképvédelmi terület határa
- "Ex-lege" védett láp

Egyéb korlátozó tényezõk

- Vízbázis belsõ védõterülete
- Vízbázis belsõ védõidoma
- Vízbázis külsõ védõidoma
- Hidrogeológiai védõidom "A zóna"
- Hidrogeológiai védõidom "B zóna"
- Felszíni víz parti sávja
- Bányatelek határa
- Védõterület, védõtávolság, védõsáv határa
- Szabadon hagyandó fenntartási sáv a tavak mentén
- Belvízjárta terület határa
- Országos vízminõség-védelmi terület övezete

Közmûvek korlátozásai

- VG Vákumgépház, védõtávolsággal
- Tervezett szennyvízátemelõ, védõtávolsággal
- 400kV 400kV-os villamosenergia légvezeték, biztonsági övezettel
- 220kV 220kV-os villamosenergia légvezeték, biztonsági övezettel
- 132kV 132kV-os villamosenergia légvezeték, biztonsági övezettel
- Nagynyomású földgázvezeték bányaüzemi, hírközlõ kábellel és biztonsági övezettel
- Nagy-középnyomású földgázvezeték biztonsági övezettel
- Kõolajvezeték biztonsági övezettel
- Termékvezeték biztonsági övezettel
- Vízmûkút
- Víztorony
- Talajvízszint észlelõ kút

Más jogszabályban szabályozott elemek

- HS HS Helyi védett érték
- Helyi védett terület határa
- Települési szempontból jelentõs helyi védett természeti érték

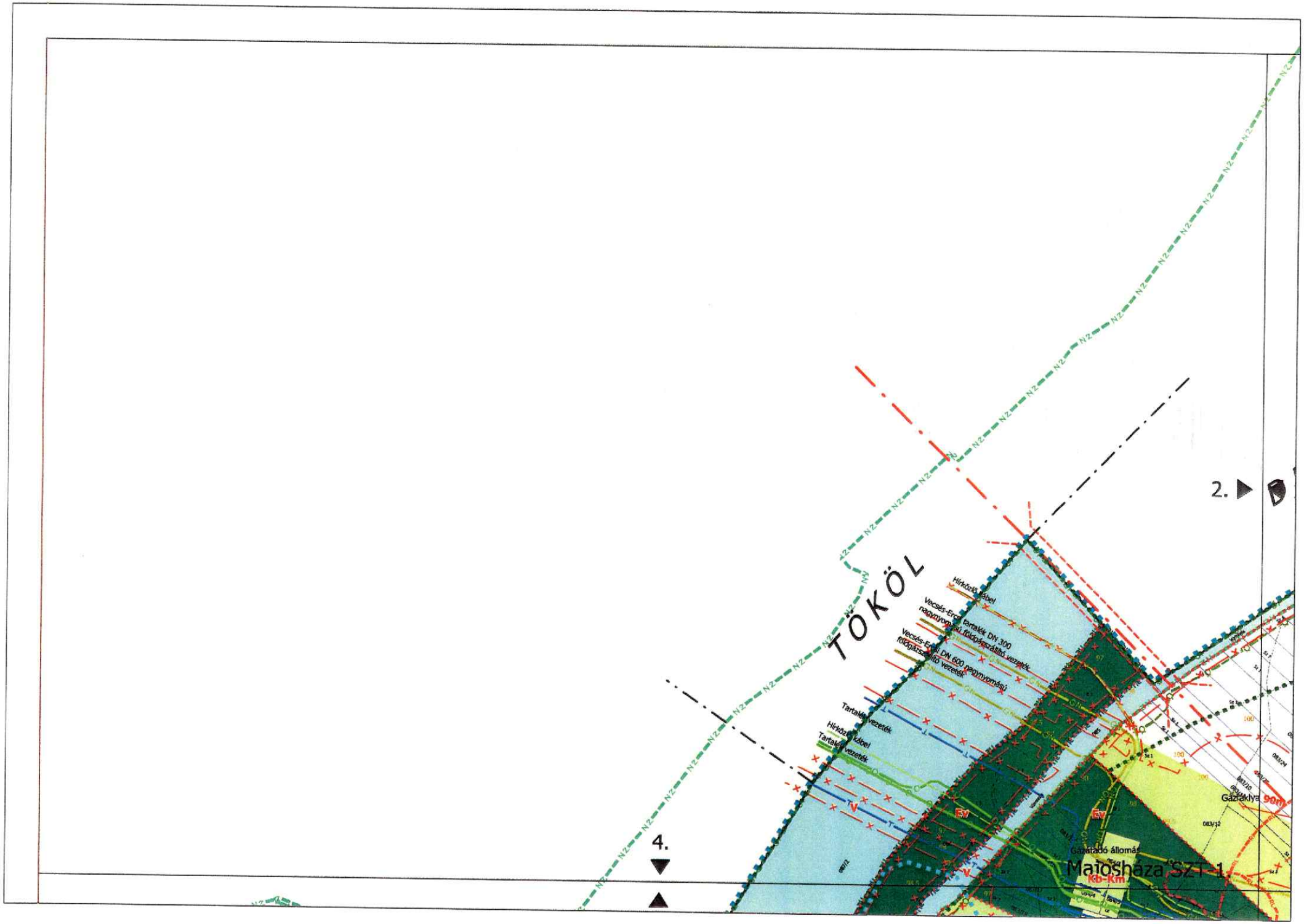
Sajátos jogintézmények

- Beültetési kötelezettség területe

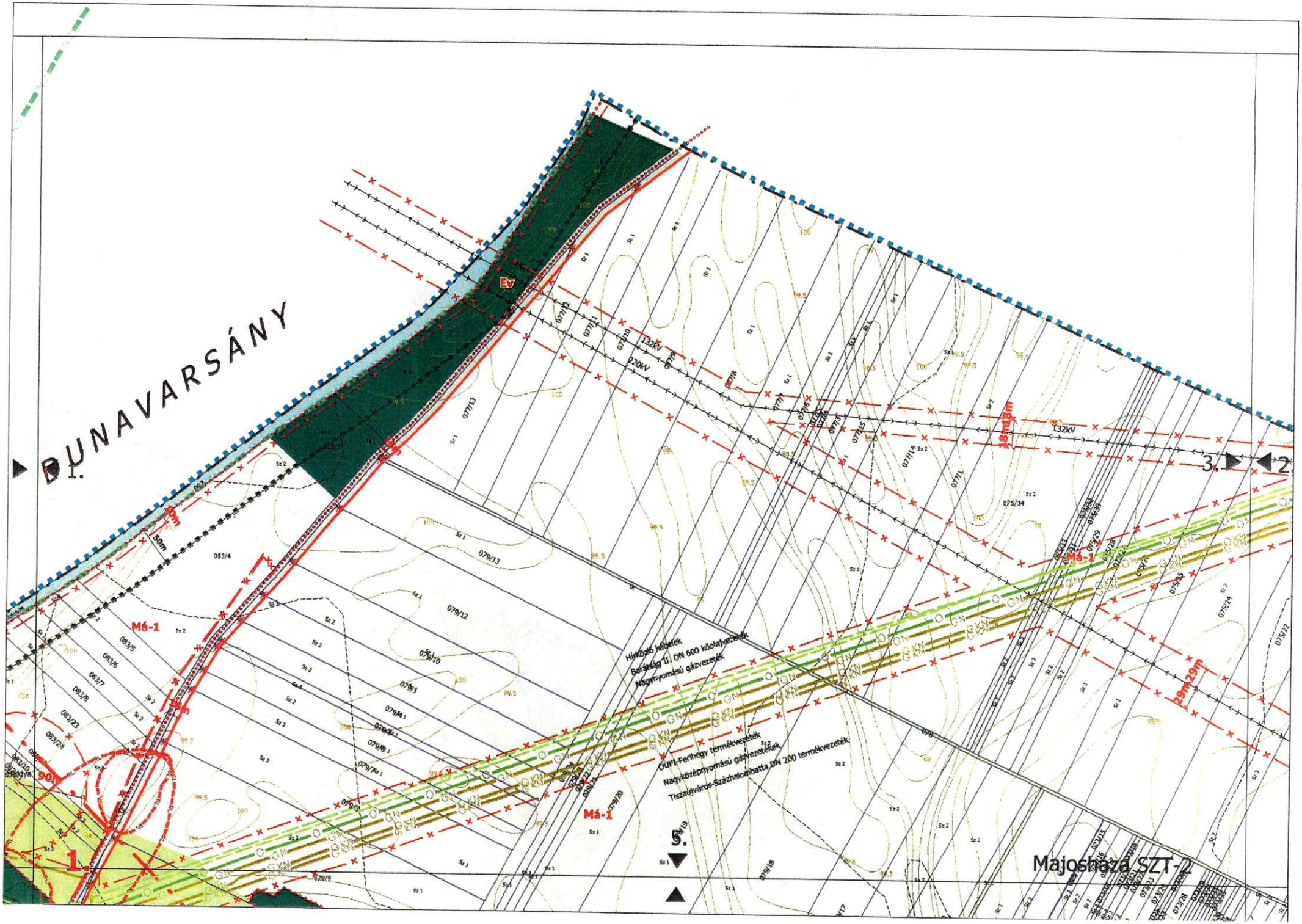
Egyéb tájékoztató elemek, jelölések, alaptérképi elemek

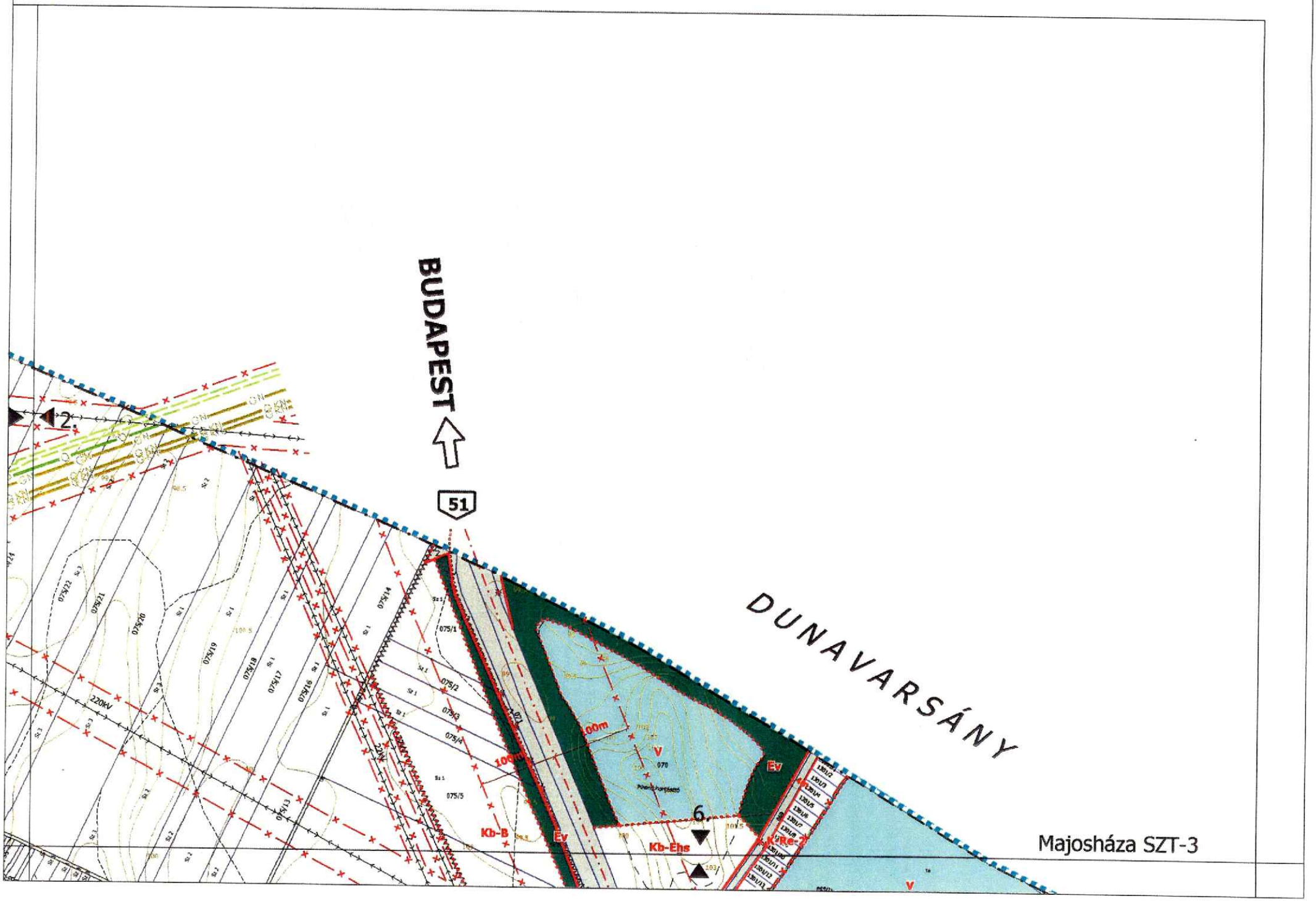
- Közigazgatási terület határa
- Belterületi határ meglévõ/tervezett, javasolt
- Országos és településszerkezeti jelentõségû út
- Kiszolgáló út, magánút
- Vízfelület
- Erdõterület
- Földhivatali térképen szereplõ épület, telekhatár
- Nem bemért légifelvétel alapján megrajzolt épület, a beépítési hely és beépítési mód csak tájékoztató
- Rétegvonal magassági értékkel. (A mûködõ és volt bányatavak vízfelületén nem értelmezhetõ!)

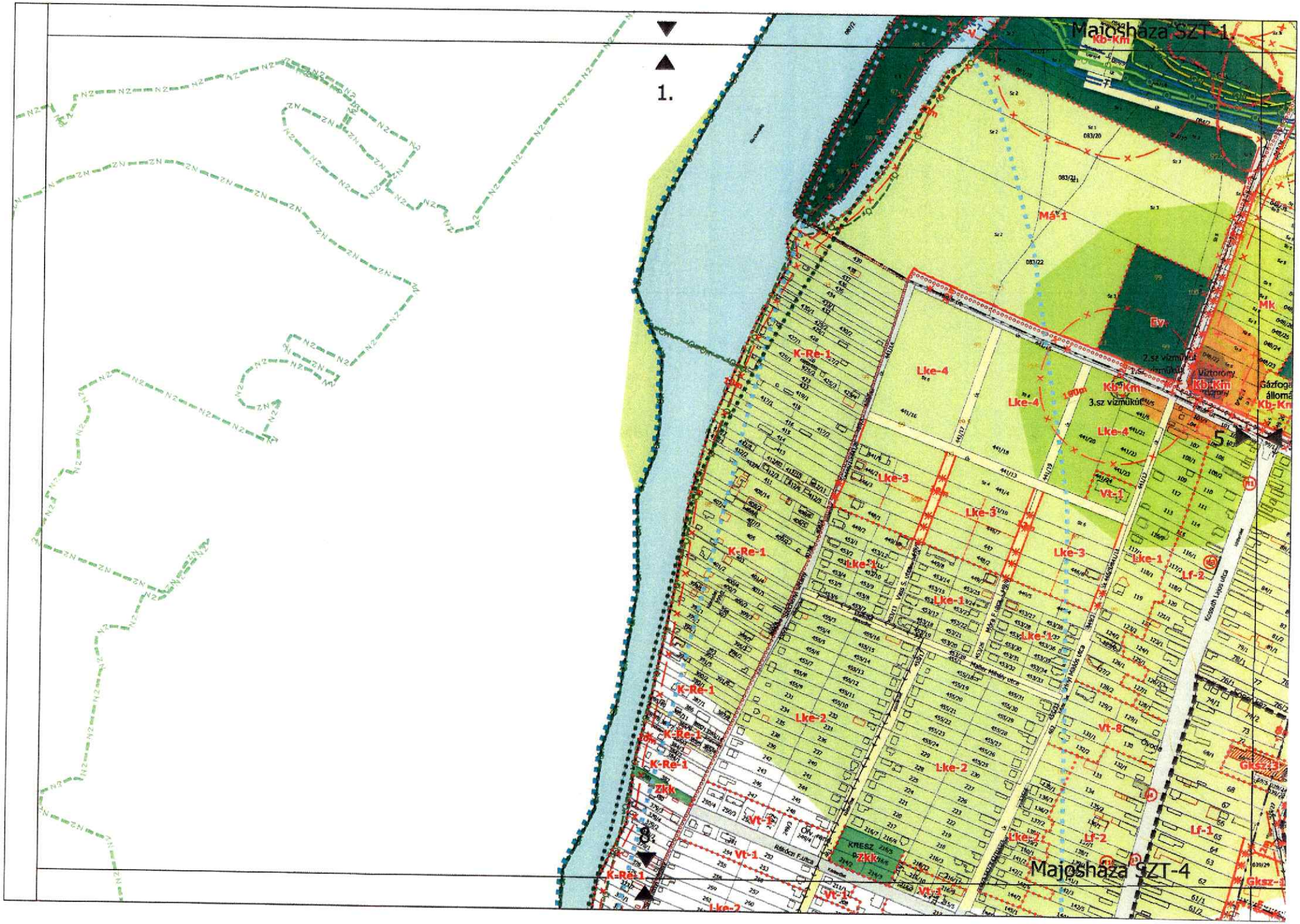
SZT-0/b/M2

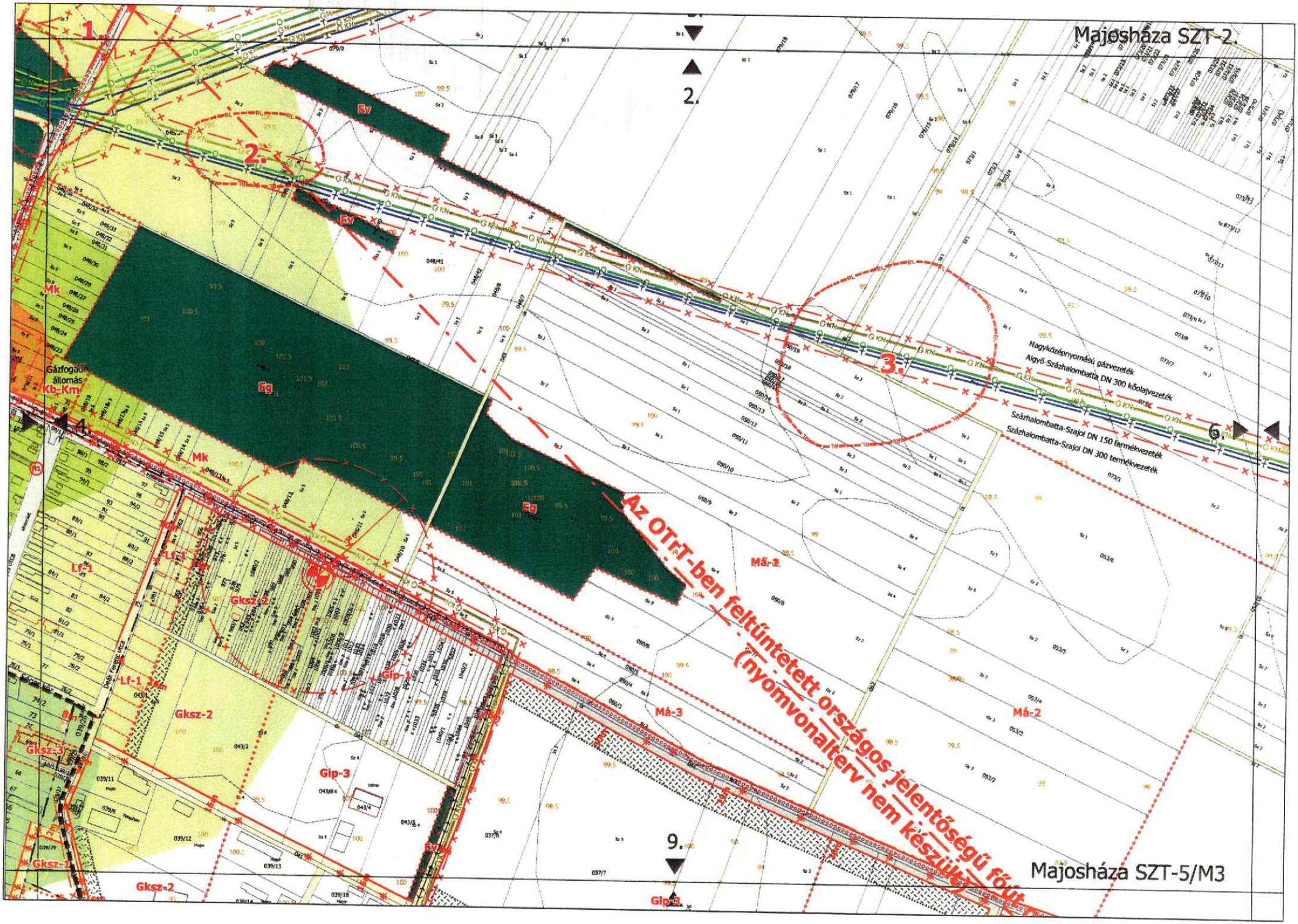


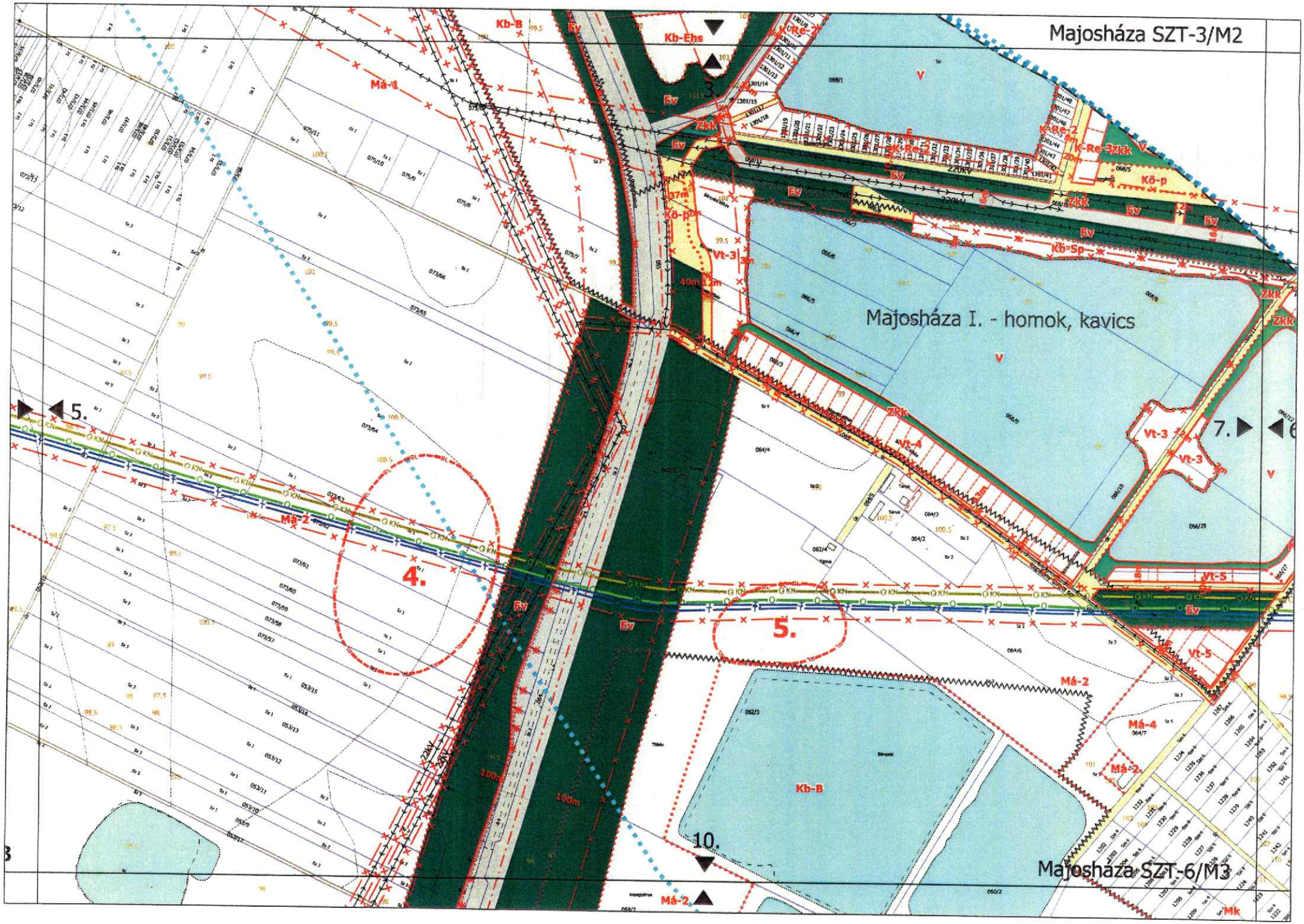
Malosháza SZT-1


DUNAVARSÁNY
Ev
132kV
220kV
Má-1
Hírközlési kábelek
Barátság II. DN 600 kőolajvezeték
Nagynyomású gázvezeték
OUFL-Ferihegy termékvezeték
Nagyközépnyomású gázvezeték
Tiszaújváros-Százhalombatta DN 200 termékvezeték
Majosháza SZT-2

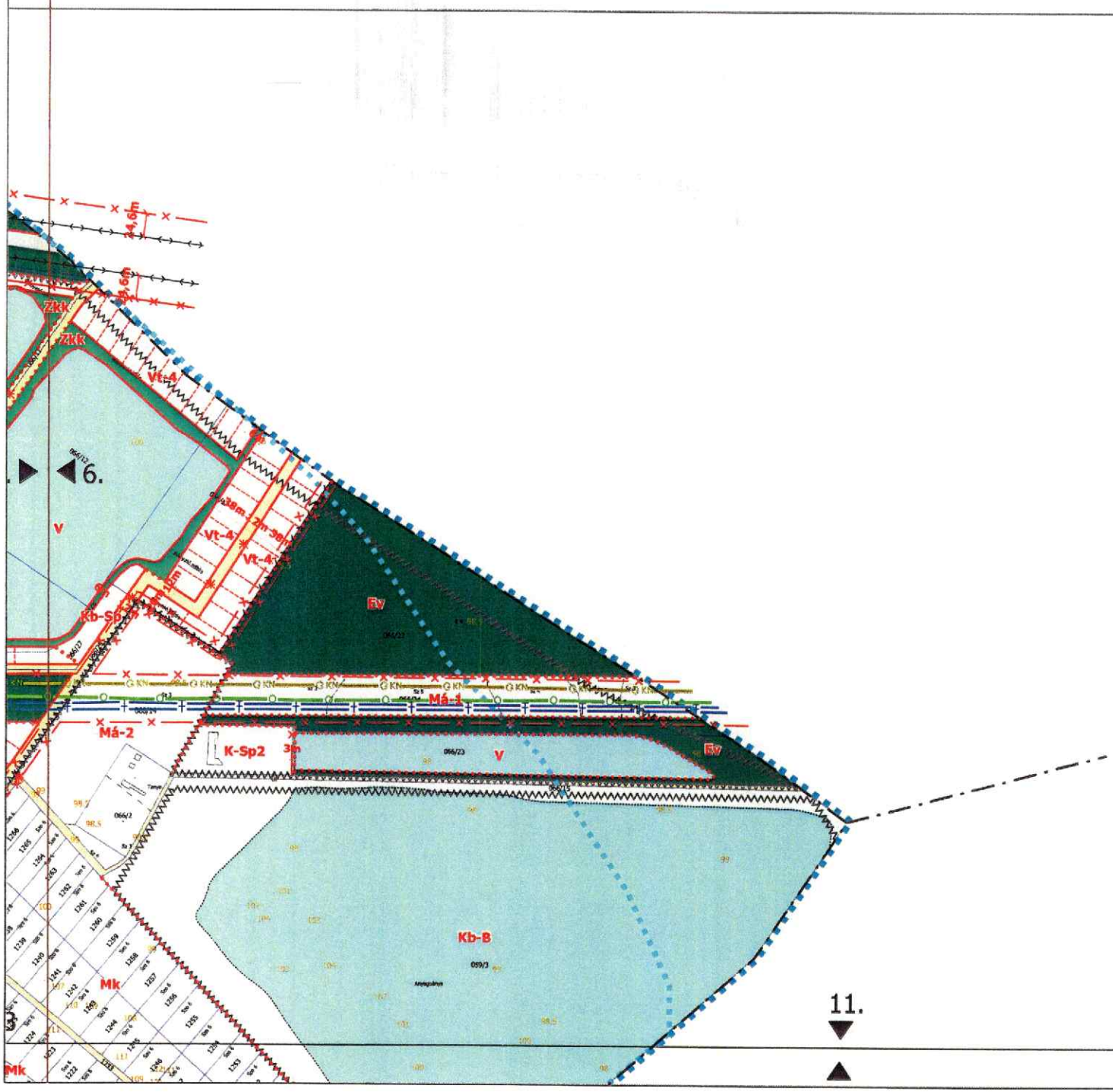

BUDAPEST
51
DUNAVARSÁNY
2.
6.
220kV
100m
100m
Kb-B
Kb-Ehs
Ev
Ev
V
V
Re-2
075/1
075/2
075/3
075/4
075/5
075/13
075/14
075/15
075/16
075/17
075/18
075/19
075/20
075/21
075/22
Majosháza SZT-3


Majosháza SZT-1
Majosháza SZT-4
1.
5.
Kb-Km
Má-1
Ev
Mk
Lke-4
Lke-3
Lke-1
Lke-2
K-Re-1
Vt-1
Vt-8
Lf-1
Lf-2
ZKK
KRESZ
Gksz-1
2.sz vízműkút
3.sz vízműkút
Víztorony
Gázfogadó állomás
Kossuth Lajos utca
Máter Mihály utca
Rákóczi F. utca
Óvoda

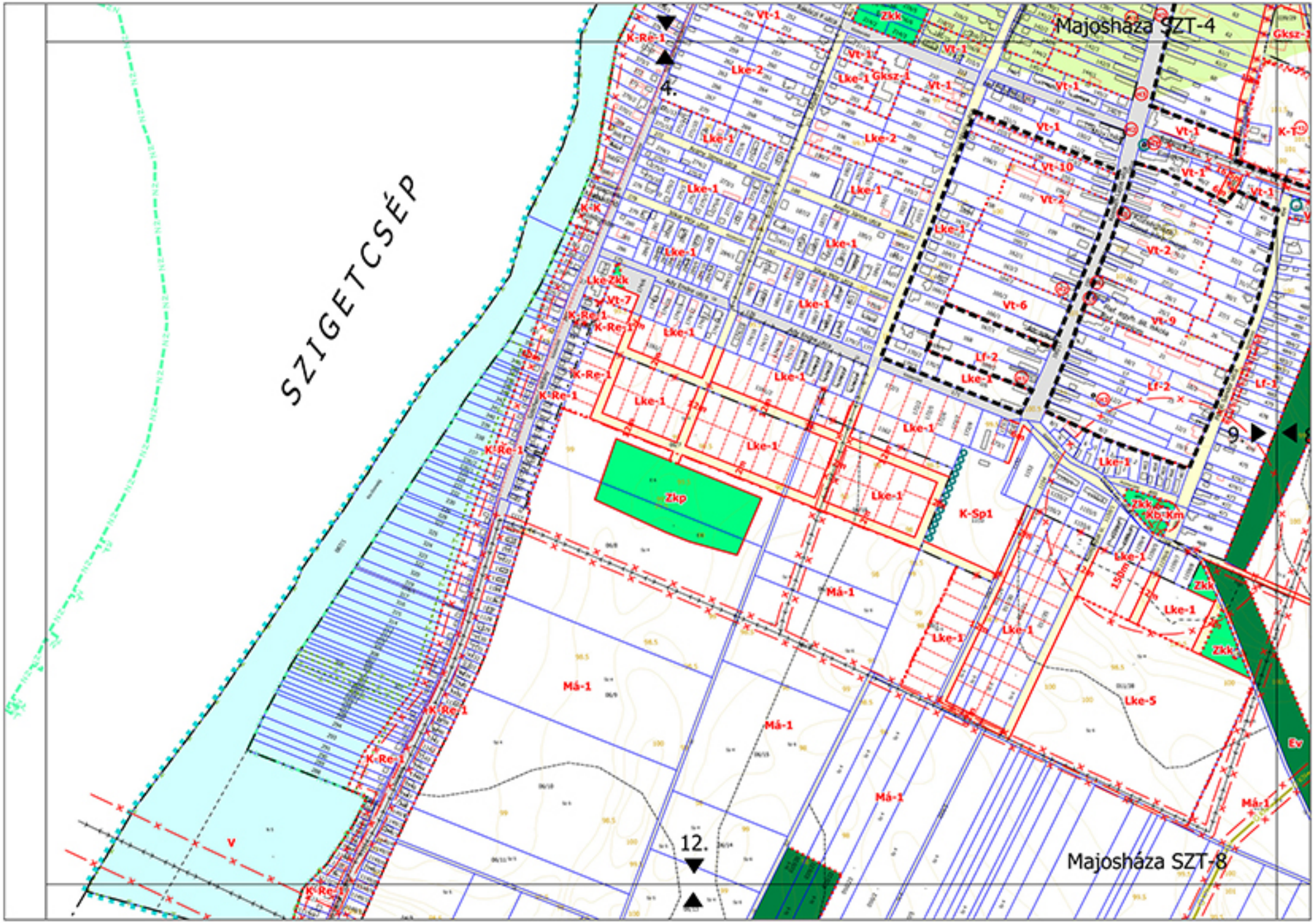

Majosháza SZT-2.
Majosháza SZT-5/M3
1.
2.
3.
4.
6.
9.
Ev
Eg
Mk
Gázfogadó állomás
Kb-Km
Nagykiépítésű gázvezeték
Algyő-Százhalombatta DN 300 kőolajvezeték
Százhalombatta-Szajol DN 150 termékvezeték
Százhalombatta-Szajol DN 300 termékvezeték
Az OTrT-ben feltűntetett országos jelentőségű főút
(nyomvonalterv nem készült)
Má-1
Má-2
Má-3
Lf-1
Gksz-1
Gksz-2
Gksz-3
Gip-1
Gip-3
8m

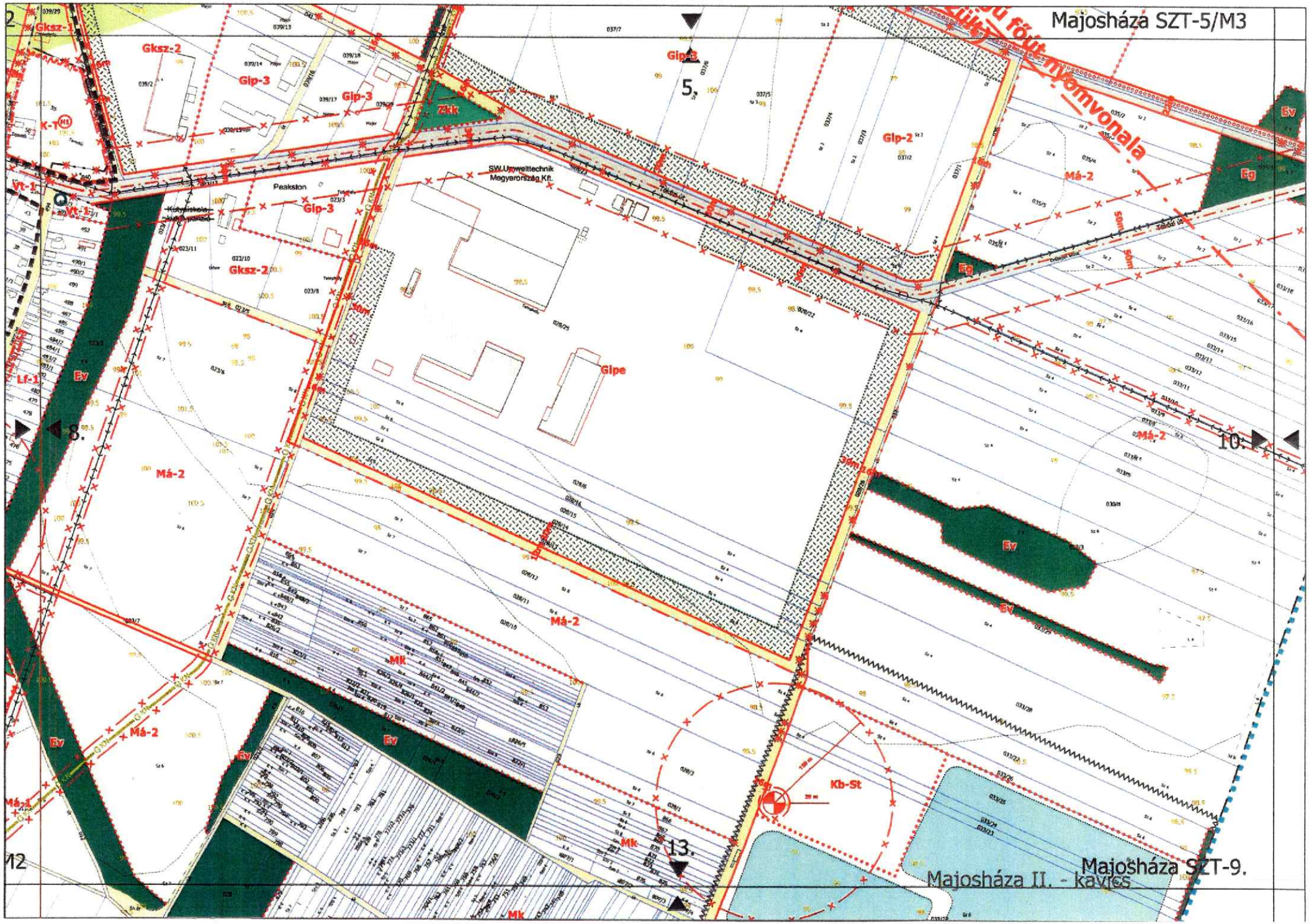

Majosháza SZT-3/M2
Majosháza I. - homok, kavics
Majosháza SZT-6/M3
Kb-B
Kb-Éhs
Má-1
Má-2
Má-4
Ev
Zkk
K-Re-2
K-Re-3zkk
Kö-p
Kb-Sp
Vt-3
Vt-4
Vt-5
V
220kV
37m
40m
100m
3.
4.
5.
7.
10.

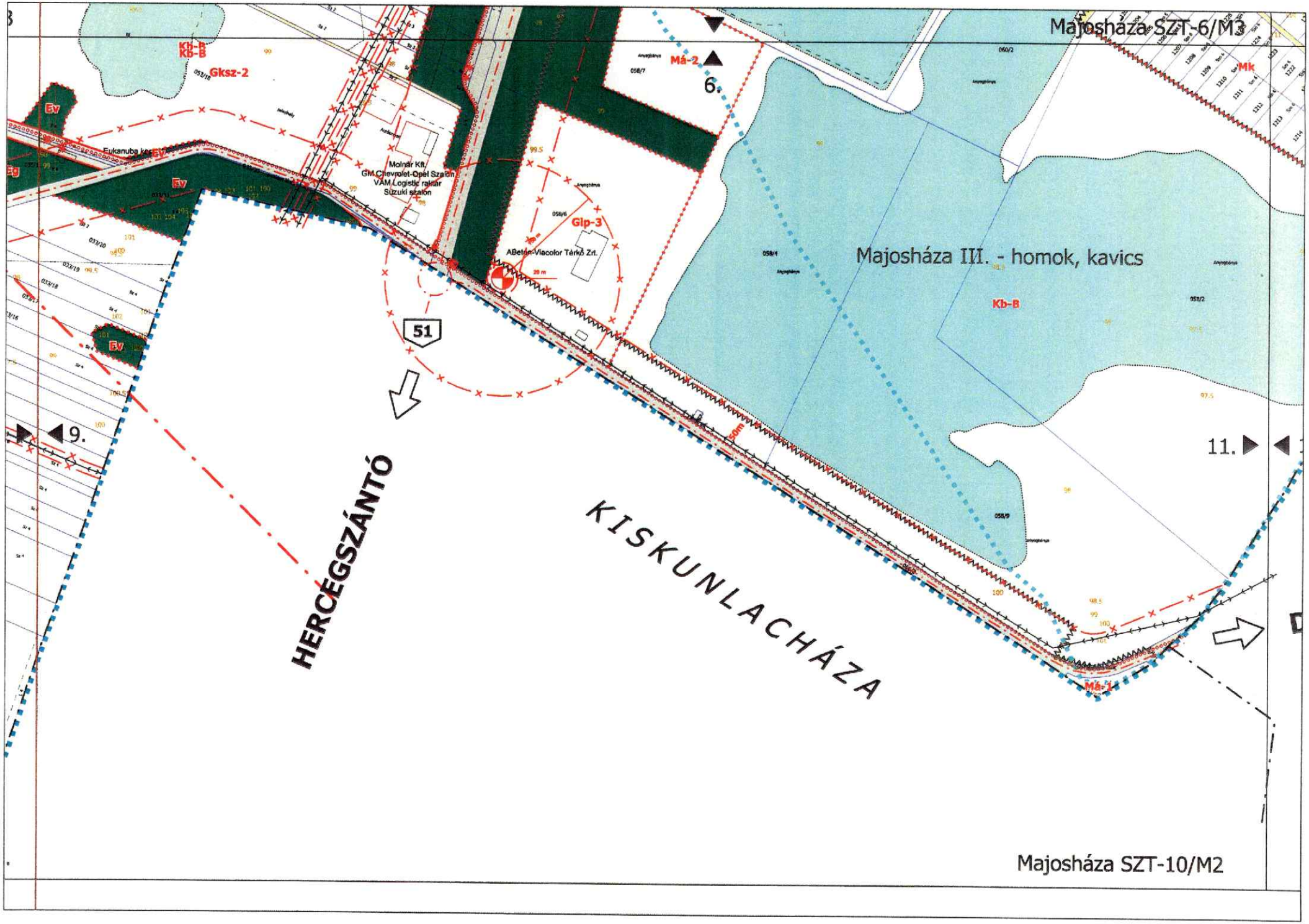
2

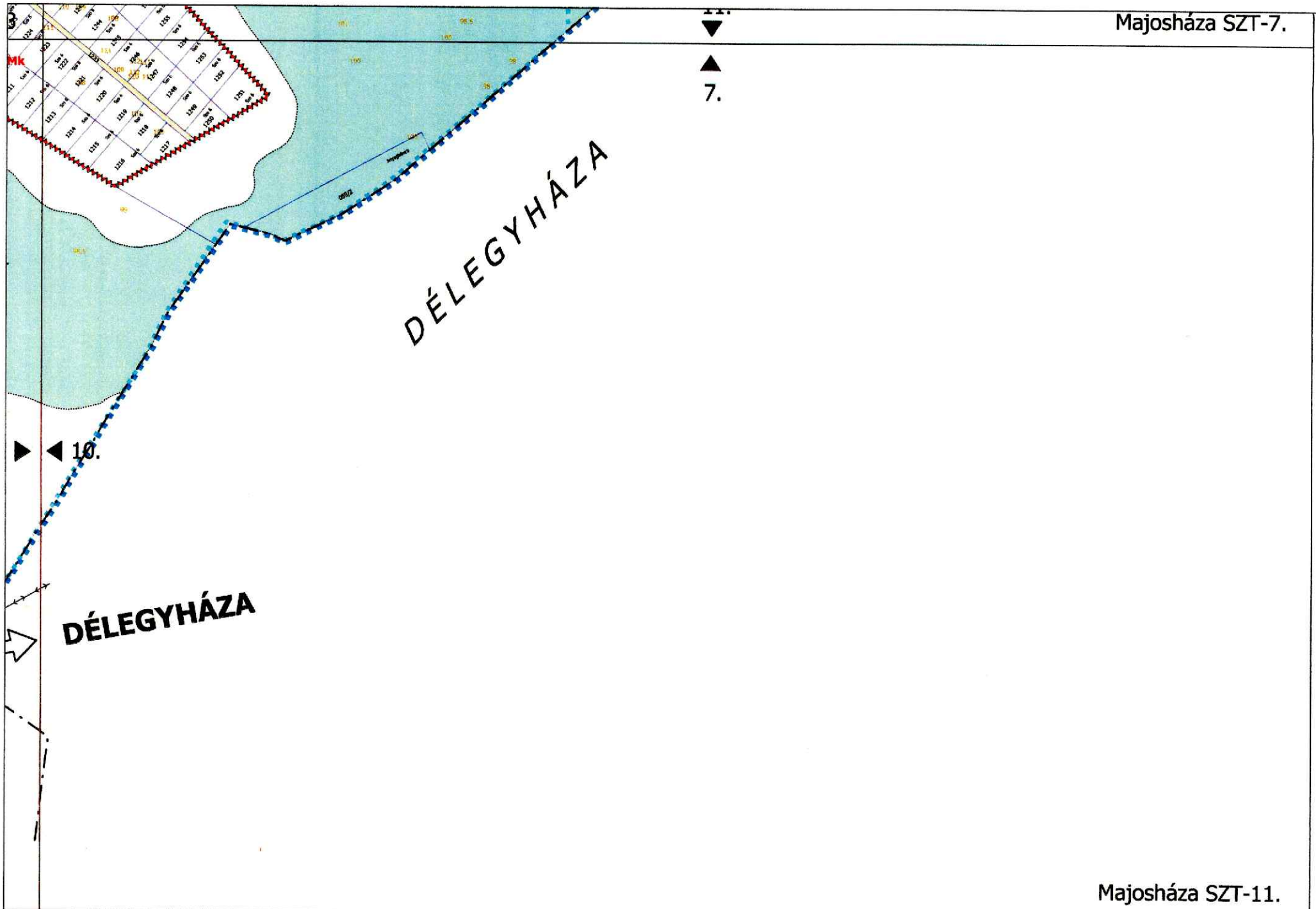


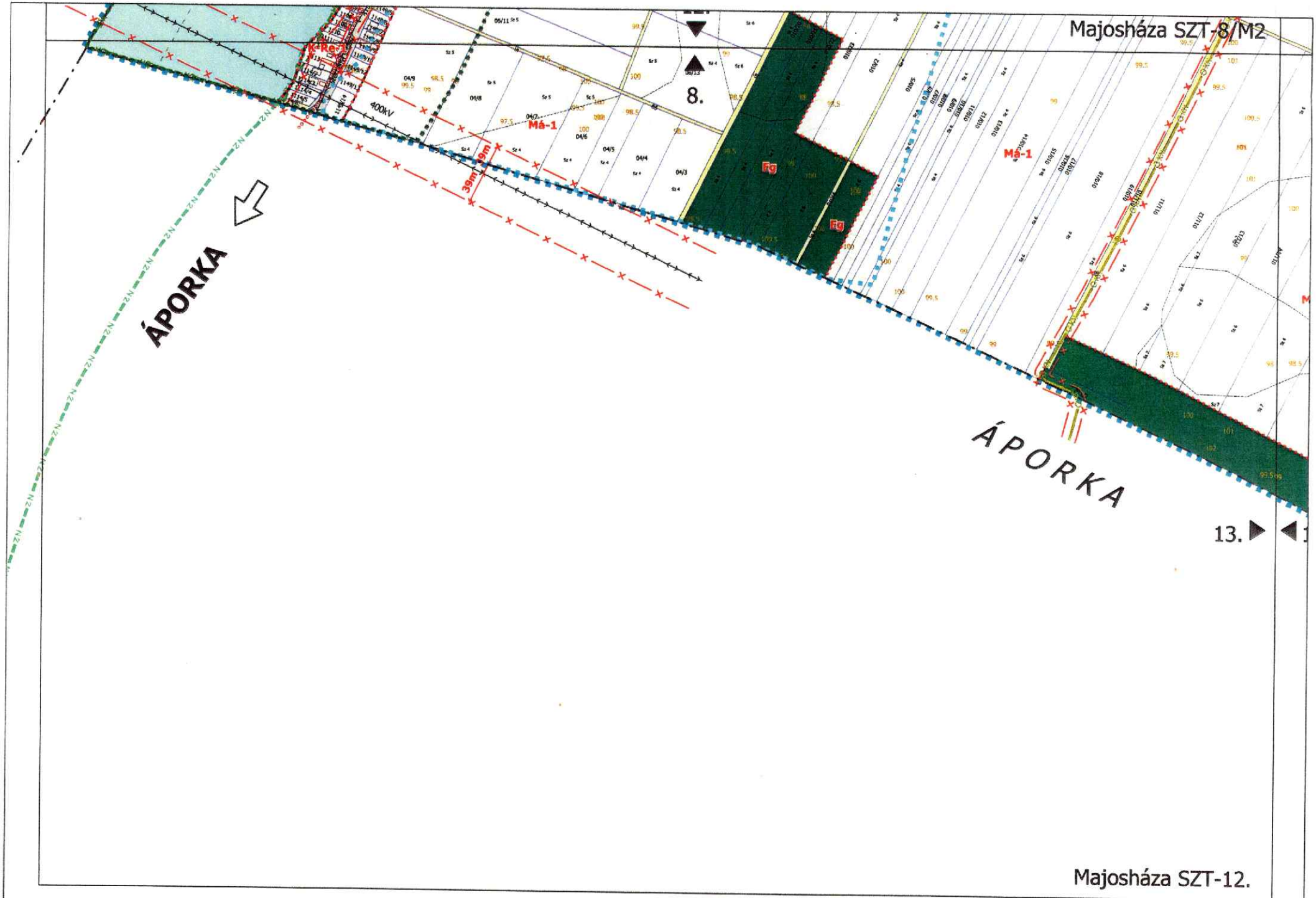
Majosháza SZT-7.

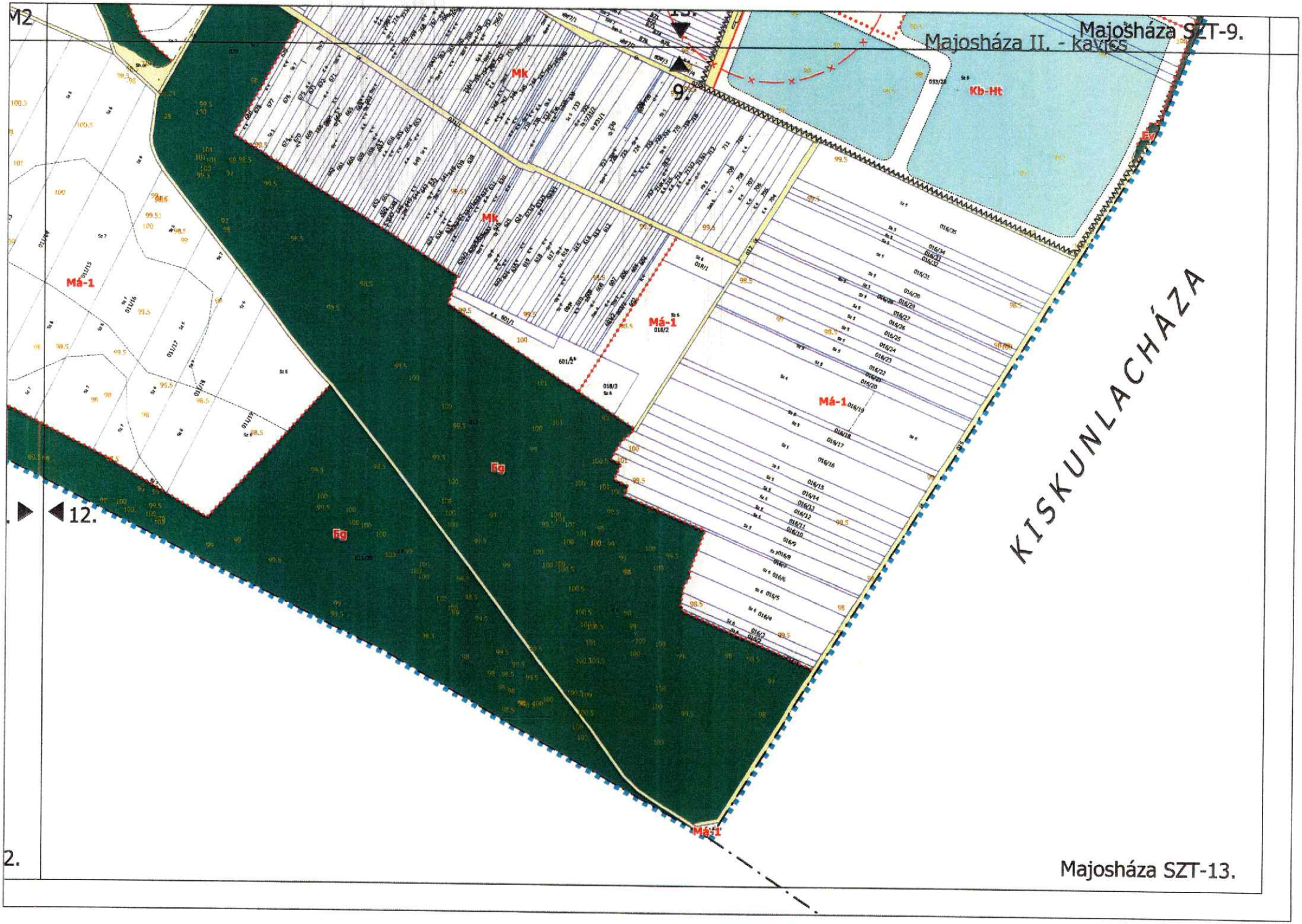

Majosháza SZT-4
Majosháza SZT-8
SZIGETCSÉP
4.
9.
12.
Vt-1
Vt-2
Vt-6
Vt-7
Vt-9
Vt-10
Lke-1
Lke-2
Lke-5
Lke-Zkk
Lf-1
Lf-2
K-Re-1
K-K
K-Sp1
Zkk
Zkp
Gksz-1
Má-1
V
Ev
150m


Majosháza SZT-5/M3
Majosháza SZT-9.
Majosháza II. - kavics
SW Umweltechnik Magyarország Kft.
Peakston
Gipe
Gip-3
Gip-2
Gksz-2
Zkk
Má-2
Ev
Eg
Mk
Kb-St
Vt-1
Lf-1
5.
8.
10.
13.


Majosháza SZT-6/M3
Majosháza SZT-10/M2
Gksz-2
Kb-B
Ev
Eg
Mk
Má-2
Má-1
6.
9.
11.
Eukanuba kes
Molnár Kft.
GM Chevrolet-Opel Szalon
VAM Logistic raktár
Suzuki szalon
Glp-3
ABetán-Viacolor Térkő Zrt.
20 m
51
Majosháza III. - homok, kavics
HERCEGSZÁNTÓ
KISKUNLACHÁZA


Majosháza SZT-7.
7.
DÉLEGYHÁZA
10.
DÉLEGYHÁZA
Majosháza SZT-11.


Majosháza SZT-8/M2
8.
Má-1
Fg
Fg
Má-1
K-Re-1
400kV
39m
39m
ÁPORKA
ÁPORKA
13.
Majosháza SZT-12.


Majosháza SZT-9.
Majosháza II. - kavics
Mk
Mk
Kb-Ht
Má-1
Má-1
Má-1
Má-1
Fg
Fg
KISKUNLACHÁZA
12.
Majosháza SZT-13.