

# M A J O S H Á Z A



## HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK ESETI MÓDOSÍTÁSA

a település több pontján

VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

2026. május

## MEGRENDELŐ



**Főépítész:**

**Majosháza Község Önkormányzata**

[www.majoshaza.hu](http://www.majoshaza.hu)

2336 Dunavarsány, Kossuth Lajos utca 18.

Tel.: 06-24/511-830

Polgármester: Zsiros Viktor

**Vojnits Csaba Ferenc**

[foepitesz@dunavarsany.hu](mailto: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](mailto: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 24/2026. (II. 24.) számú Képviselő-testületi határozatával döntött a község hatályos településrendezési eszközeinek eseti módosításának megindításáról. Jelen tervdokumentáció tartalmát, a főépítési 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](mailto:majoshaza@majoshaza.hu)

## K I V O N A T

A Képviselő-testület

2026. február 24-ei rendes, nyílt ülésének jegyzőkönyvéből

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

### 24/2026. (II. 24.) számú Képviselő-testületi határozat

Majosháza Község Önkormányzatának Képviselő-testülete:

- támogatja a hatályos Helyi Építési Szabályzatának (HÉSZ) módosítását a Vt-6 jelű építési övezetben meghatározott minimális telekméret csökkentése érdekében;
- támogatja a hatályos Helyi Építési Szabályzatának (HÉSZ) módosítását a Vt-10 jelű építési övezetben meghatározott minimális telekszélesség csökkentése érdekében;
- támogatja a hatályos Településszerkezeti tervének (TSZT) és Helyi Építési Szabályzatának (HÉSZ) módosítását a 101 helyrajzi számú ingatlan közterületi besorolásának módosítása kapcsán, a kialakult állapotnak megfelelően;
- megállapítja, hogy az a)-c) pontban rögzített tervezési feladat esetében nem kerül kijelölésre új beépítésre szánt terület, mivel az a)-b) pontok esetében a módosítás jellege nem erre irányul, míg a c) pont esete a Méptv. 76. § (1) bekezdése és az újTrk. 78/D. § (4) bekezdése b) pontjának hatálya alá esik;
- elfogadja a jelen határozat meghozatalát segítő előterjesztés mellékletét képező főépítési feljegyzést;
- az a)-c) pontokban rögzített tervezési feladat esetében nem tartja szükségesnek környezeti vizsgálat lefolytatását csak abban az esetben, ha azt valamely érintett véleményező hatóság jogszabályra való hivatkozással kéri;
- felkéri a Polgármestert, hogy kezdeményezze a módosítási eljárás megkezdését a vonatkozó magasabb szintű jogszabályok alapján.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** Polgármester

  
**Zsiros Viktor**  
polgármester

  
**dr. Szilágyi Akos**  
jegyző

Majosháza, 2026. február 25.

„1. melléklet a 24/2026. (II. 24.) ök. rendelethez

**FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS**

Jelen feljegyzés Majosháza hatályos Településszerkezeti tervének és Helyi Építési Szabályzatának módosításához készült

- a Vt-6 jelű építési övezetben meghatározott minimális telekméret csökkentése,
- a Vt-10 jelű építési övezetben meghatározott minimális telekszélesség csökkentése,
- a 101 helyrajzi számú ingatlan közterületi besorolásának módosítása 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. 68. § szerinti egyszerűsített eljárásban zajlik.

Majosháza hatályos településrendezési terveinek fent felsorolt módosításához szükséges tervdokumentáció tartalma:

1. A módosítással érintett területek a Vt-6 jelű és Vt-10 jelű építési övezetek területére, valamint a 101 hrsz-ú ingatlan területére és közvetlen környezetére korlátozódik;
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. A tervezett módosítások kapcsán nem releváns tartalmi fejezetek elhagyhatók.

Majosháza, 2026. február 17.

Vojnits Csaba Ferenc  
Vojnits Csaba Ferenc  
főépítész”

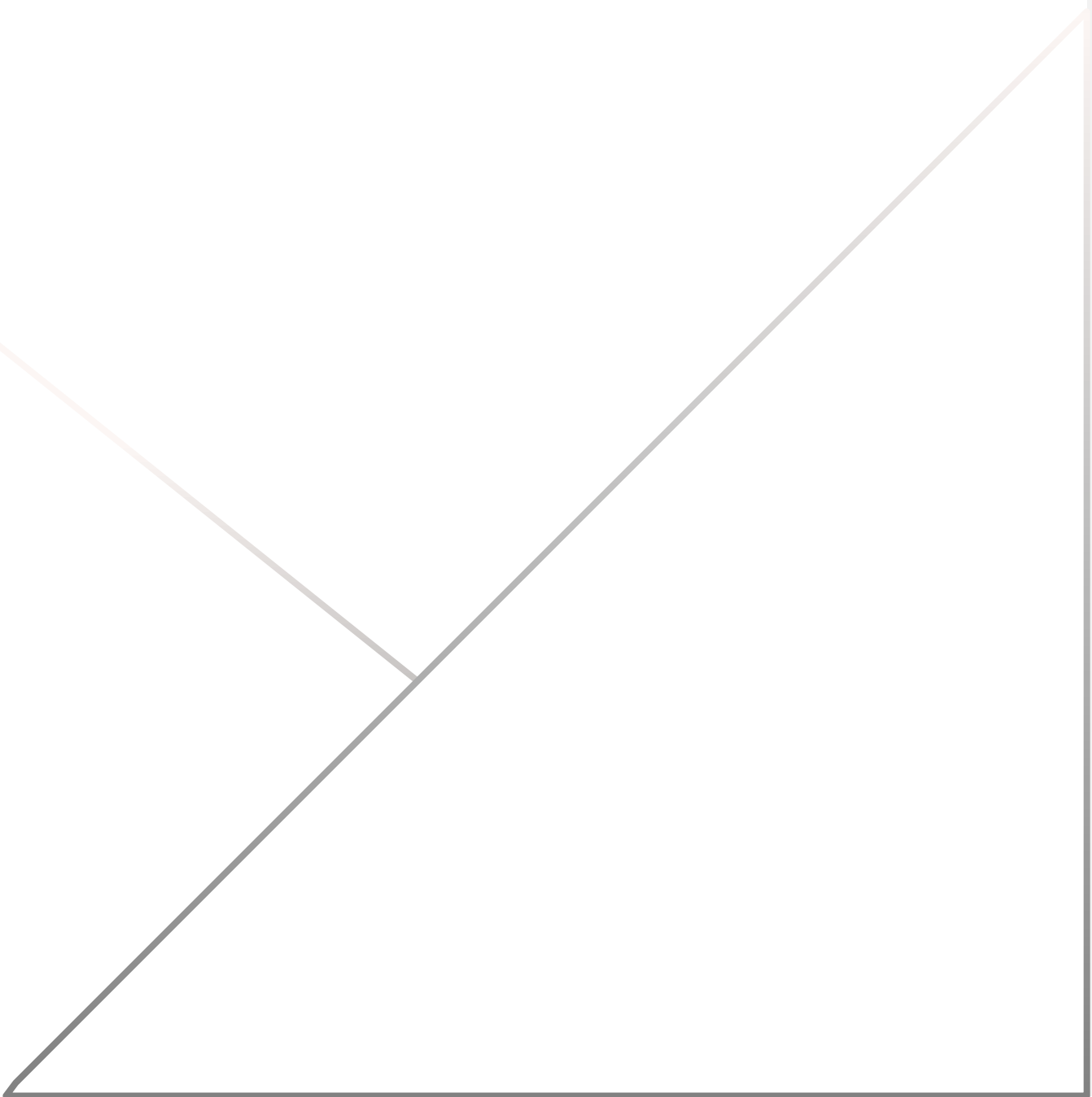
A településrendezési eszközök eseti módosítása a beérkezett lakossági és önkormányzati igények miatt szükséges, amely a határozatban szereplő területeket foglalja magában. Az övezeti előírások és bizonyos esetben az övezeti határok vonatkozásában a településrendezési tervek módosítása szükséges, melynek keretében a 3. sz. módosítással érintett terület esetében a TSZT módosítására is szükség van.

A módosítások során **nem kerül kijelölésre új beépítésre szánt terület**, mivel ezen módosítások egy része már a hatályos terveken is kijelölt építési övezetek kapcsán tartalmaznak módosításokat. A 3. sz. terület esetében sem kerül kijelölésre új beépítésre szánt terület, mivel a Méptv. 76. § (1) bekezdése és az újTrk. 78/D. § (4) bekezdésének b) pontja alapján a módosítás nem számít új beépítésre szánt terület kijelölésének.

A módosítás a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX tv. (MaTrT), a magyar építészetéről 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 készül.

A tervezett módosítás egyeztetésének eljárási szabályait a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet határozza meg. A Korm. rendelet 68. §-a alapján **a módosítási eljárás egyszerűsített eljárásban történik.**

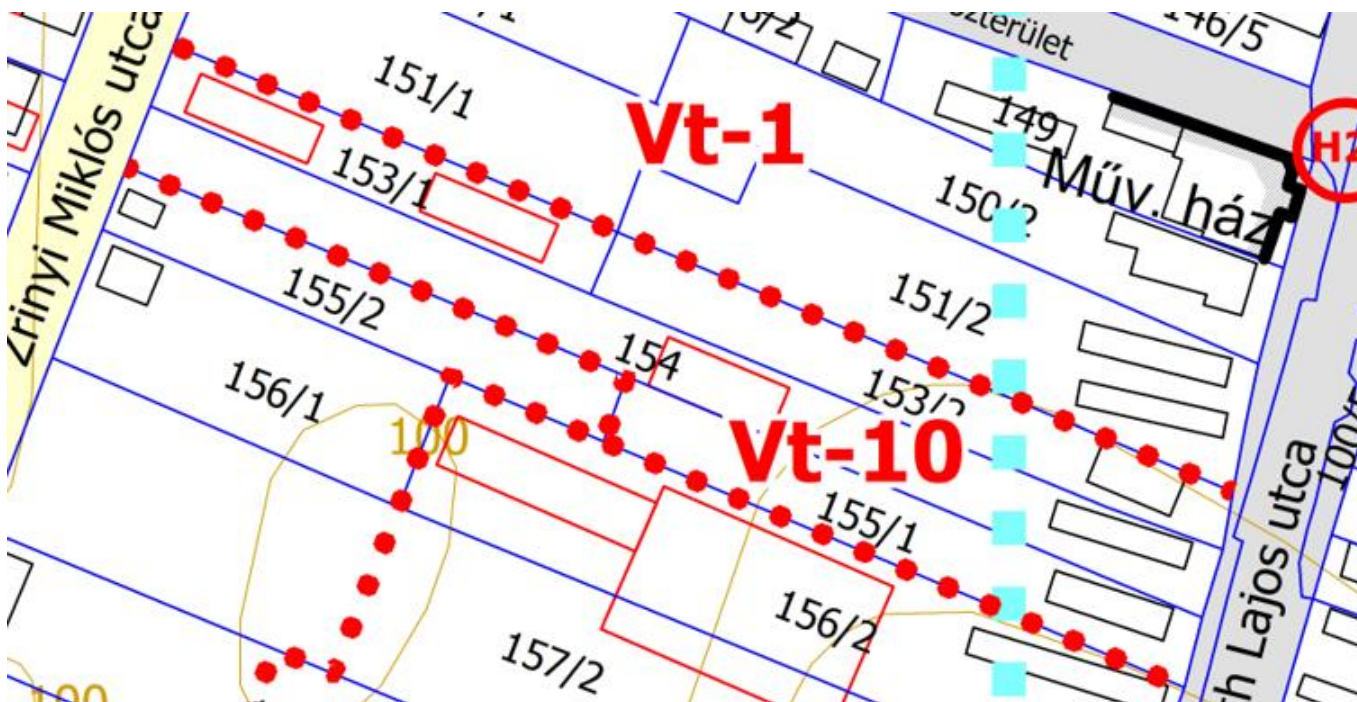
# MEGALAPOZÓ MUNKARÉSZ





## 2. számú módosítással érintett terület

Az Önkormányzat egy korábbi módosításban kezelni próbálta 153/1, 153/2, 154 és 155/1 helyrajzi számú ingatlanokat érintő tervezett telekalakítást, melyhez egy új Vt-10 jelű építési övezeti besorolás kijelölése megtörtént. Az érintett Tulajdonosok megkezdték a tervezett telekalakítási folyamatot, mely egy eltérő jogszabályi értelmezés kapcsán egyelőre mégis ellehetetlenült. Az adott építési övezetben a minimális telekszélesség 14 m, ami már a kialakult állapotban sincs meg minden esetben, így természetesen az a tervezett állapotban sem biztosítható a tervezett telkek teljes mélységében. Tekintettel arra, hogy a kialakult állapotot a telekalakítás során nem lehetett érvényesíteni, a megfelelés érdekében szükséges az adott övezeti paraméter módosítása, vagyis a minimális telekszélesség csökkentése, mely változtatás csak erre az övezetre, a kialakult állapotnak megfelelően kerülne bevezetésre.

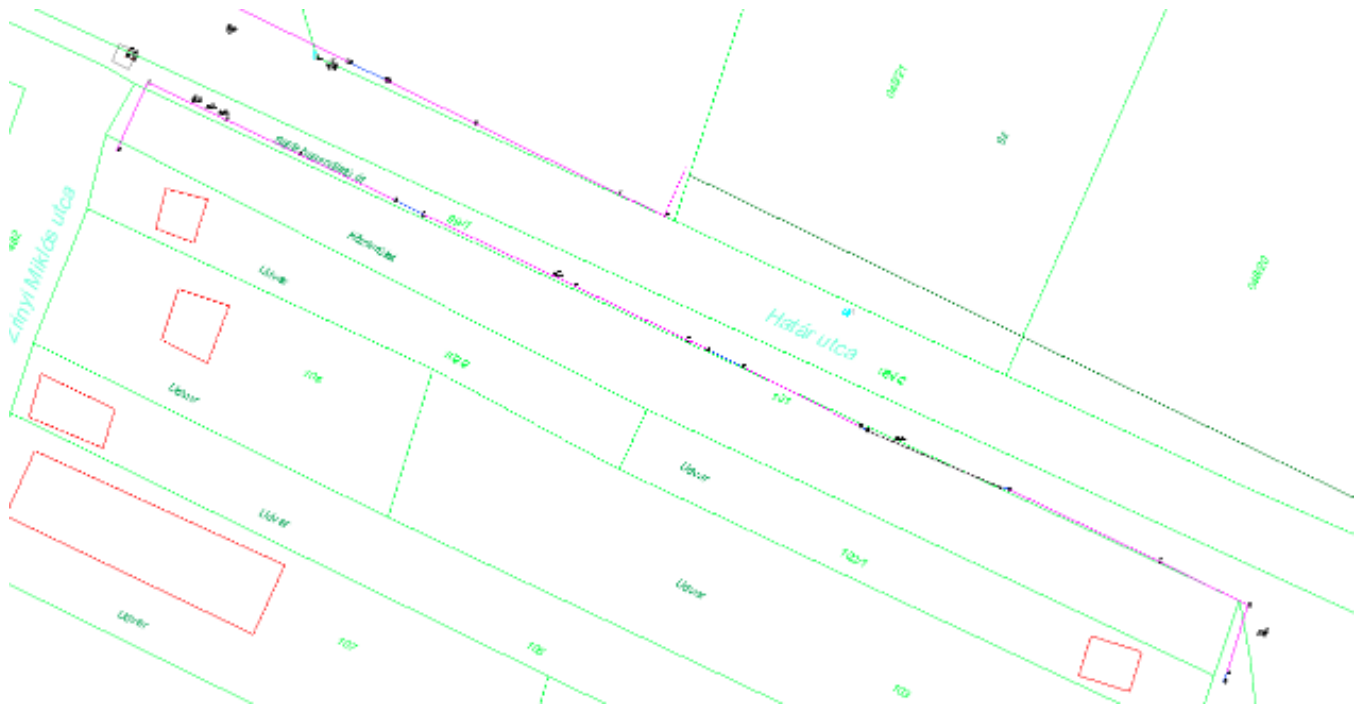
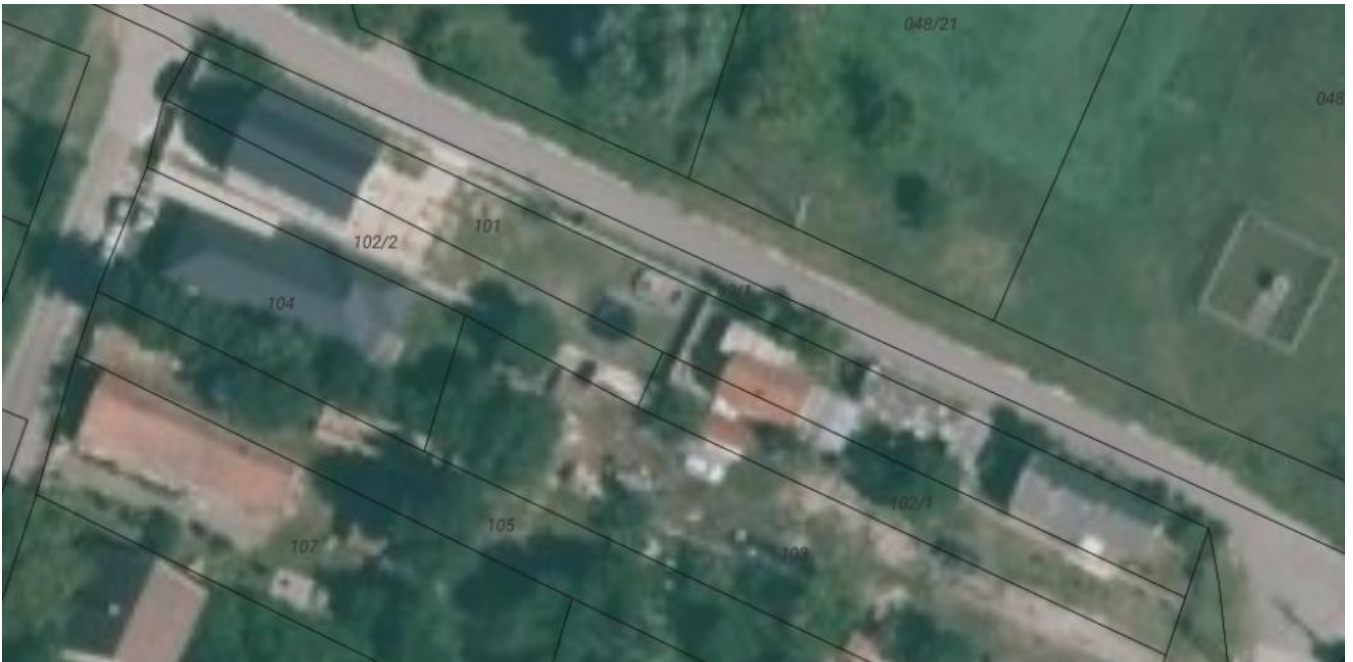


## 3. számú módosítással érintett terület

A Határ út mentén a 101 és a 102/1, 102/2 helyrajzi számú ingatlanok esetében a szabályozási terven szereplő állapot jelentősen eltér a valós kialakult állapottól. A szabályozási terv a 101 hrsz-ú ingatlant közterületként jelöli, miközben a valóságban ez a telek elépült, területén lakóépületek állnak. A tervezés célja, hogy a terven feltüntetett közterületi besorolást a valós kialakult állapothoz igazítsa, ehhez készült geodézia alapján.

A tervezett módosítás a hatályos TSZT-t is 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.

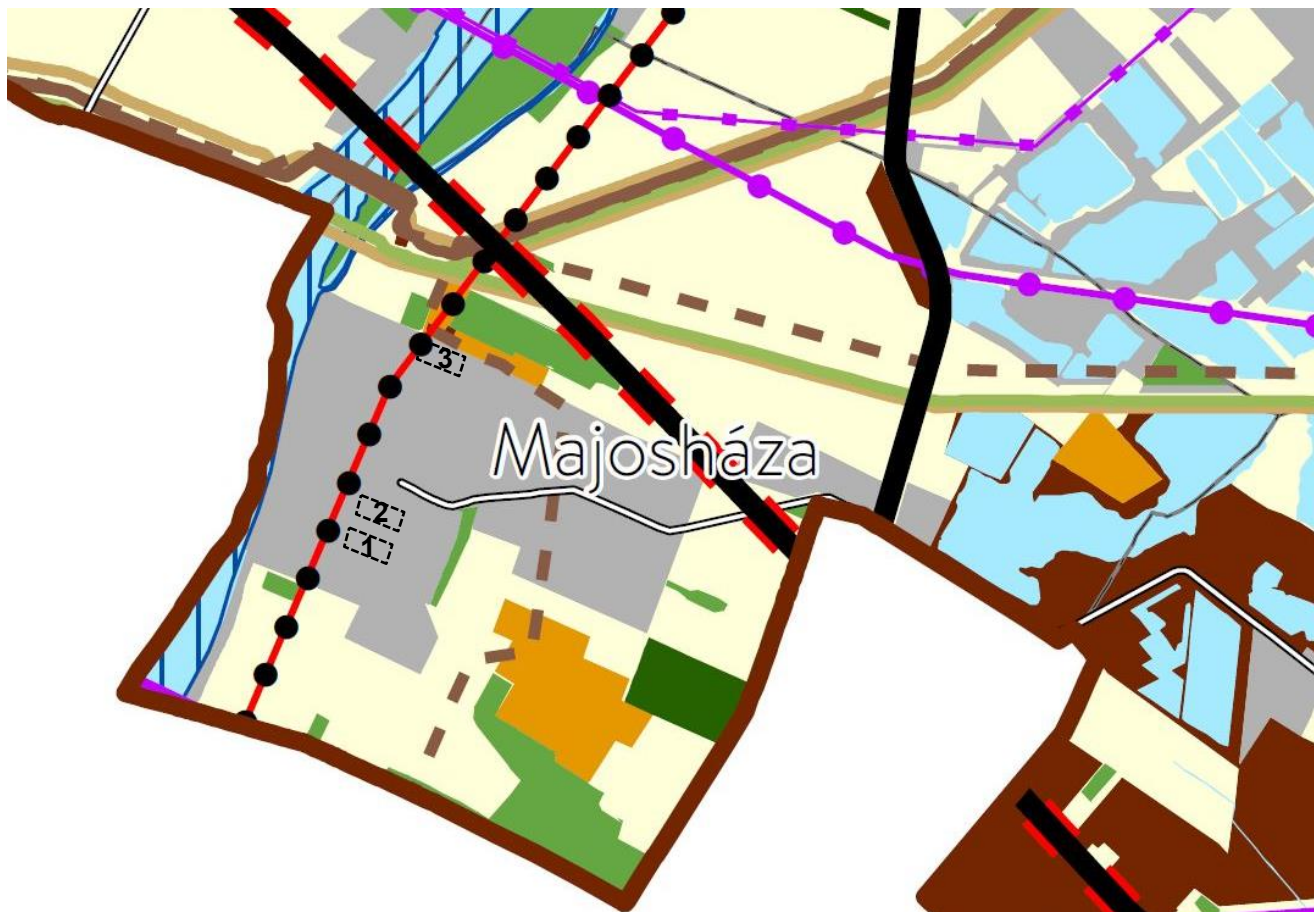
#### 1.2.1.2. A Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve (*BATrT*)

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 települési térség 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 Tervében** 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 vízvédellemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédellemmel 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 is lefedi.



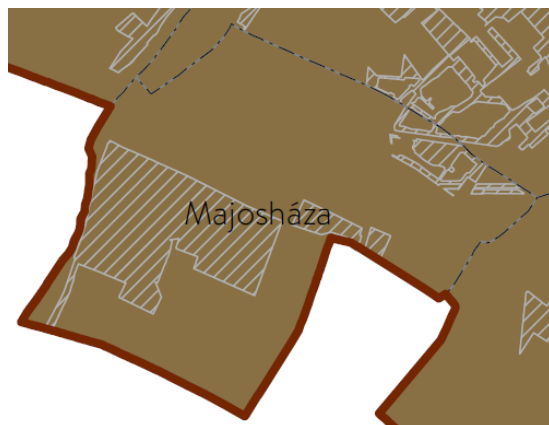
Vízminőség-védelmi terület övezete,  
forrás: MvM rendelet 4. melléklet

### 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 1-2. 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. rendeletével 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.

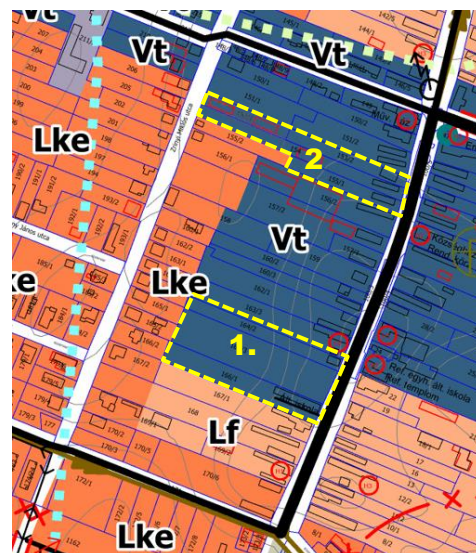
### 1.2.3. Településszerkezeti Terv

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.

#### 1-2. számú módosítással érintett területek

Az **1. sz. terület** és a **2. sz. terület** is Vt jelű településközpont vegyes területbe sorolt.

Ezen területek esetében TSZT módosítására nincs szükség.



A **3. sz. terület** Lf jelű falusias lakóterületbe, illetve Lke jelű kertvárosias lakóterületbe sorolt, a 101 hrsz-ú ingatlan pedig közlekedési területként került feltűntetésre a terven.

Mivel az út területének korrigálása tervezett, ezért ebben az esetben szükség van a TSZT módosítására is, de ez a módosítás a Méptv. 76. § (1) bekezdése és az újTrk. 78/D. § (4) bekezdésének b) pontja alapján nem számít új beépítésre szánt terület kijelölésnek.

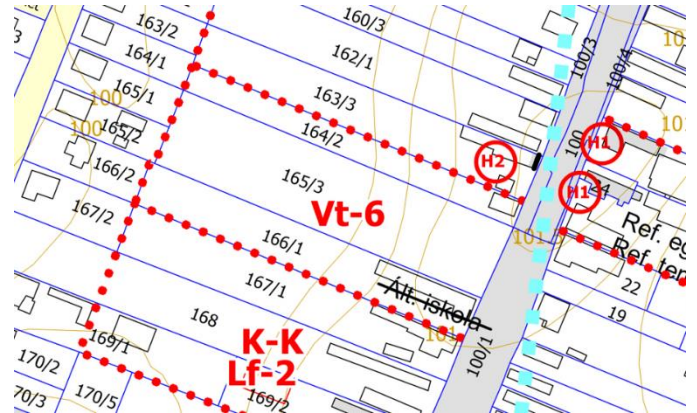


## 1.2.4. Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv

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

### 1-2. számú módosítással érintett területek

Az **1. sz. terület** Vt-6 jelű építési övezetbe sorolt. A vonatkozó településközponti vegyes terület építési övezetre vonatkozó általános és speciális előírások, valamint a Vt-6 építési övezetre vonatkozó beépítési paraméterek az alábbiak:



## VII. Fejezet

### VEGYES TERÜLETEK

#### 19. Településközpont terület (Vt)

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

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

- igazgatási, iroda,
  - kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
  - a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges egyéb közösségi szórakoztató,
  - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
  - kulturális, közösségi szórakoztató és
  - sport
- rendeltetést is tartalmazhat.

**35.§ (1)** A településközpont területen a melléképítmények közül

- építhetők
  - közmű-becsatlakozási műtárgy,
  - közműpótló műtárgy,
  - hulladékártály-tároló,
  - épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekrény,
  - kerti építmény,
  - húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
  - állat ól, állatkifutó,
  - trágyatároló, komposztáló,
  - gépkocsi és egyéb tároló, vagy ezek épülete valamint
  - mosókonyha, nyárikonyha épülete, valamint
  - felszín alatti folyadék- és gáztároló.

b) nem építhető

- siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló
- az építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

**(2)** Oldalhatáron álló beépítés esetén<sup>1</sup>

- <sup>2</sup> az oldalkert minimum 6,0 m, amely a tényleges épületmagasság mértékéig, de legfeljebb 4,0 m-ig csökkenthető, a c) pontban foglalt kivétellel;
- Vt-8 jelű építési övezet területén a beépítési mód oldalhatáron álló, de az épületek az építési helyen belül, az építési oldali telekhatártól legalább 4,0 méterre is elhelyezhetők, amennyiben a magasabb szintű jogszabályban meghatározott épületek közti legkisebb távolságra vonatkozó előírások minden irányban betarthatók.

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

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

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

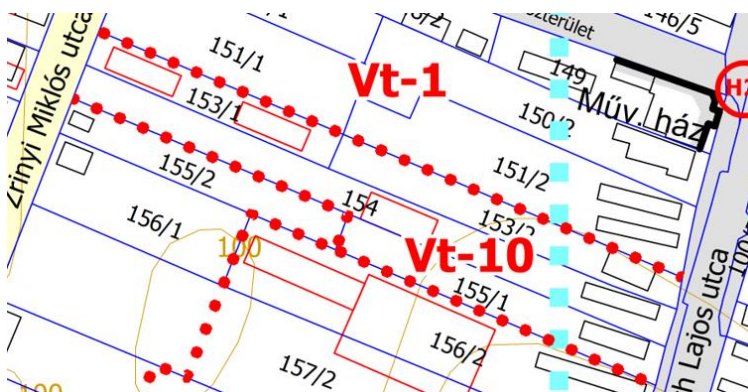
(4) A településközpont területen a 2. mellékletben területileg lehatárolt építési övezetekben az 1. melléklet 3. pontja szerinti határértékeket kell alkalmazni, azzal, hogy kizárólag lakásfunkciójú beépítés esetén a legnagyobb beépítettség legfeljebb 30 % lehet.

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

Az építési övezet jele	A beépítés jellemző módja	A kialakítható építési telek					A beépítési magasság megengedett legnagyobb mértéke, épületmagassága	Bruttó szintterületi mutató (épület m <sup>2</sup> /telek m <sup>2</sup> )
		legkisebb		megengedett legnagyobb beépítettség		kialakítandó legkisebb zöldfelületi mértéke		
		területe	szélessége	mértéke	mértéke a terepszint alatt			
		m <sup>2</sup>	m	%	%			
<b>Vt-6</b>	SZ	1500	20	50	60	20	13,0*	2,0

SZ - szabadonálló beépítés

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

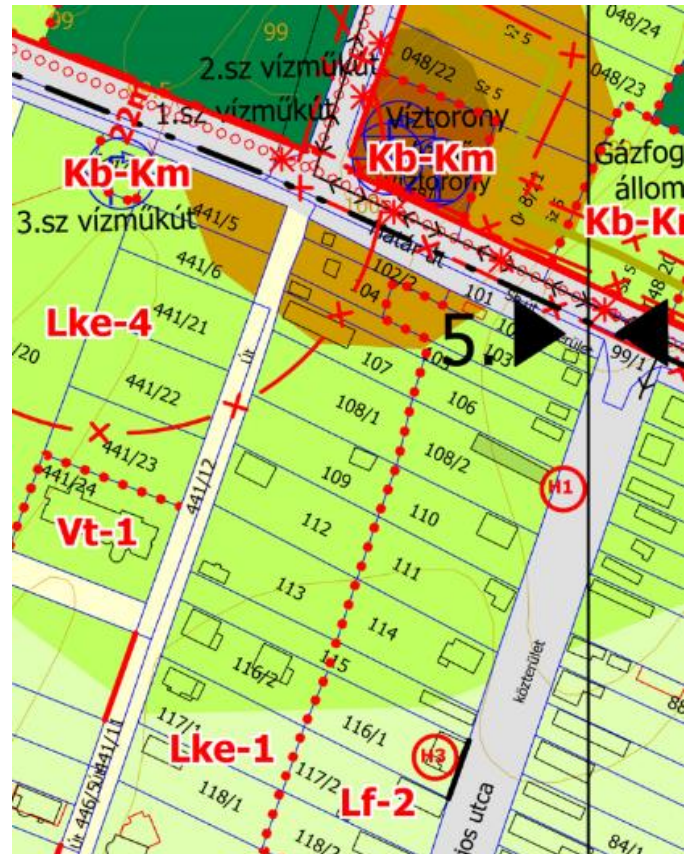


A 2. sz. terület Vt-10 jelű építési övezetbe sorolt. A településközponti vegyes terület építési övezetre vonatkozó általános előírások már az előzőekben bemutatásra kerültek a Vt-6 építési övezet kapcsán. A Vt-10 építési övezetre vonatkozó beépítési paraméterek az alábbiak:

Az építési övezet jele	A beépítés jellemző módja	A kialakítható építési telek					A beépítési magasság megengedett legnagyobb mértéke, épületmagassága	Bruttó szintterületi mutató (épület m <sup>2</sup> /telek m <sup>2</sup> )
		legkisebb		megengedett legnagyobb beépítettség		kialakítandó legkisebb zöldfelületi mértéke		
		területe	szélessége	mértéke	mértéke a terepszint alatt			
		m <sup>2</sup>	m	%	%			
<b>Vt-10</b>	O	800	14	50	60	30	5,5	1,0

### 3. számú módosítással érintett terület

A **3. sz. terület** Lke-1 jelű építési övezetbe, Lf-2 jelű építési övezetbe és közlekedési terület övezetbe sorolt. A vonatkozó kertvárosias, falusias építési övezetre vonatkozó általános és speciális előírások és beépítési paraméterek, valamint a közlekedési övezetre vonatkozó előírások az alábbiak:



## VI. Fejezet LAKÓTERÜLETEK

### 16. Általános előírások a lakóterületekre

- 27.§** (1) Lakóterületen az építési helyen belül a tűzvédelmi távolságok betartásával több különálló épület is elhelyezhető.  
(2) Az előkert mértéke új kialakítású telektömbben, beleértve a telekújraosztást is, 5 m, amennyiben jelen rendelet másképpen nem rendelkezik, meglévő beépítés esetén a kialakulthoz igazodó.  
(3) Oldalhatáron álló beépítés esetén az oldalkert min. 4,5 m, szabadonálló beépítés esetén az oldalkert a megengedett épületmagasság értékének fele, de min. 3,0 m. A hátsókert minimum értéke 6 m, amennyiben a jelen rendelet másképpen nem rendelkezik.  
(4) Oldalhatáronálló beépítés esetén az épületet, építményeket a telekhatártól 1 m távolságban kell elhelyezni és épületszerkezet nem nyúlhat át a szomszédos telekre.  
(5) Lakótelken a vonatkozó jogszabályokban meghatározott állattartó épületet a telek hátsókertjében lehet elhelyezni. 30 m-nél kisebb telekmélység esetén nem helyezhető el állattartó épület.  
(6) Lakótelken nyílt trágyatároló nem helyezhető el.

- 28.§** (1) A jelen előírások, illetve a vonatkozó jogszabály előírásai által meghatározott építési helyen kívül eső meglévő épület, épületrész nem bővíthető, de állagmegóvása megengedett.  
(2) Nyeles telek nem alakítható ki.  
(3) Meglévő telkek újraosztása esetén, illetve új telektömb kialakításakor a saroktelkek minimális telekszélessége az építési előírásokban meghatározott minimális telekszélesség 5 m-rel megnövelt értéke kell, hogy legyen.

- 29.§** (1) A lakóterületen a melléképítmények közül
- építhetők
    - közmű-becsatlakozási műtárgy,
    - közműpótló műtárgy,
    - hulladéktartály-tároló,
    - épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekrény,
    - kerti építmény,
    - húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,

- ag) állat ól, állatkifutó,
  - ah) trágyatároló, komposztáló,
  - ai) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló,
  - aj) gépkocsi és egyéb tároló, vagy ezek épülete valamint
  - ak) mosókonyha, nyárikonyha épülete, valamint
  - al) felszín alatti folyadék- és gáztároló.
- b) nem építhető az építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

### 17. Kertvárosias lakóterület (Lke)

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

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

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

(3) 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.

### 18. Falusias lakóterület (Lf)

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

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

- a) mező- és erdőgazdaság, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú,
- b) kereskedelmi, szolgáltató,
- c) szállás jellegű,
- d) igazgatási, iroda,
- e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- f) kulturális, közösségi szórakoztató és
- g) sport

rendeltetést is tartalmazhat.

(3) A falusias lakóterületen

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

**33.§** (1) Az oldalhatáros beépítési módú Lf-2 övezetben 20 m telekszélesség feletti telkeken az oldalhatáron álló beépítésnek megfelelő építési helyen belül az épület a beépíthető északi oldalhatártól 3 m-re is elhelyezhető, de a

„fésűs beépítési jelleg” - a telek hosszoldali, általában északi részén, a telekhatárral párhuzamosan, attól általában ereszcsgó távolságra, a főbb melléképületekkel egymás mögött egybeépített elhelyezésű lakóépületekből álló beépítés - az építési övezetben is megtartandó.

(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.

(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<sup>2</sup>.

## *X. Fejezet* **KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK**

### **23. Általános előírások a közlekedési és közműterületekre, az övezetbe nem sorolt közterületekre**

**44.§** (1) A közlekedés és a közmű elhelyezésére szolgáló terület az országos és a helyi közút, a kerékpárút, a gépjármű várakozóhely (parkoló) - a közterületnek nem minősülő telken megvalósuló kivételével -, a járda és gyalogút (sétány), köztér, mindezek csomópontja, vízvezetési rendszere és környezetvédelmi építményei, a közúti, a kötöttpályás, a vízi és a légi közlekedés, továbbá a közmű és a hírközlés építményei elhelyezésére szolgál.

(2) A közlekedési területen elhelyezhető épület a közlekedést kiszolgáló, a területet igénybe vevők ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, és szállás, továbbá ezen épületeken belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás rendeltetést tartalmazhat.

(3) Országos közút védőtávolsága külterületen főút esetén a tengelytől mérten 100 m-100 m, az alacsonyabb rendű országos utak esetén a tengelytől mérten 50 m-50 m.

(4) A közlekedési területek és védősávjai a közlekedési szakhatóságok és az út kezelőjének hozzájárulásával használható fel.

(5) A közút felett, továbbá a közút lakott területen kívüli szakasza mellett a védősávon belül reklámtáblát, reklámhordozót és egyéb reklámcélú berendezést elhelyezni, csak a közterület tulajdonosának, kezelőjének hozzájárulásával lehet.

(6) Az 51-es sz. főút - jövőbeni négy-sávossá történő szélesítésének biztosítása érdekében - a szelvényezés szerinti bal oldalán 60 méteren belül építményt, 40 méteren belül kerítést, a szelvényezés szerinti jobb oldalon 50 méteren belül építményt, 30 méteren belül kerítést elhelyezni nem lehet.

**45.§** (1) Az újonnan létesített belterületi közterületeken földkábeles közvilágítást kell kiépíteni és utcai fasort kell telepíteni a legalább 12 m szabályozási szélességű utcákban.

(2) Az SZT-n Kö-p jelű területen jelentős kapacitású közhasznú parkolót lehet létesíteni. A létesítmény elhelyezésének feltételei a következők:

a) a kialakítható legkisebb telekméret 1500 m<sup>2</sup>

b) a parkolók területén információs-hely, illemhely és gépjármű- illetve kerékpártárolásával összefüggő épület, építmény elhelyezés megengedett;

c) a parkolók beépíthetősége legfeljebb 2%;

d) az épületmagasság legfeljebb 3,5 m lehet;

e) ;

f) burkolt felületű parkoló felületéről a csapadékvíz elvezetéséről és tisztításáról gondoskodni kell;

g) megfelelő méretű hulladékártató létesítendő, az összegyűlt hulladék rendszeresen elszállítandó.

**46.§** (1) Majosháza területén a közutak tervezési osztályba sorolása:

a) az 51. jelű főút K.IV.A.

b) az 5202 jelű összekötő út K.V.A.

c) az 51108 jelű bekötő út külterületi szakasza K.V.A.

d) az 51108 jelű bekötő út belterületi szakasza B.IV.c.B.

e) a települési gyűjtő utak B.V.c.B.

f) a kiszolgáló utak B.VI.d.B.

g) a mezőgazdasági kiszolgáló utak K.VI.

(2) A közutak mentén zöldsáv, valamint fasor telepítendő.

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

(4) A külterületi, SZT szerint nem szabályozott dülő utak tengelyétől mérten 10 m -10 m távolságon belül épület, építmény nem helyezhető el.

### 1.3. ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA

A fejezet a módosítással érintett területeket olyan mélységben vizsgálja, amennyire a tervezett módosítás jellege miatt az szükséges.

#### 1. 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.



#### 2. számú módosítással érintett terület

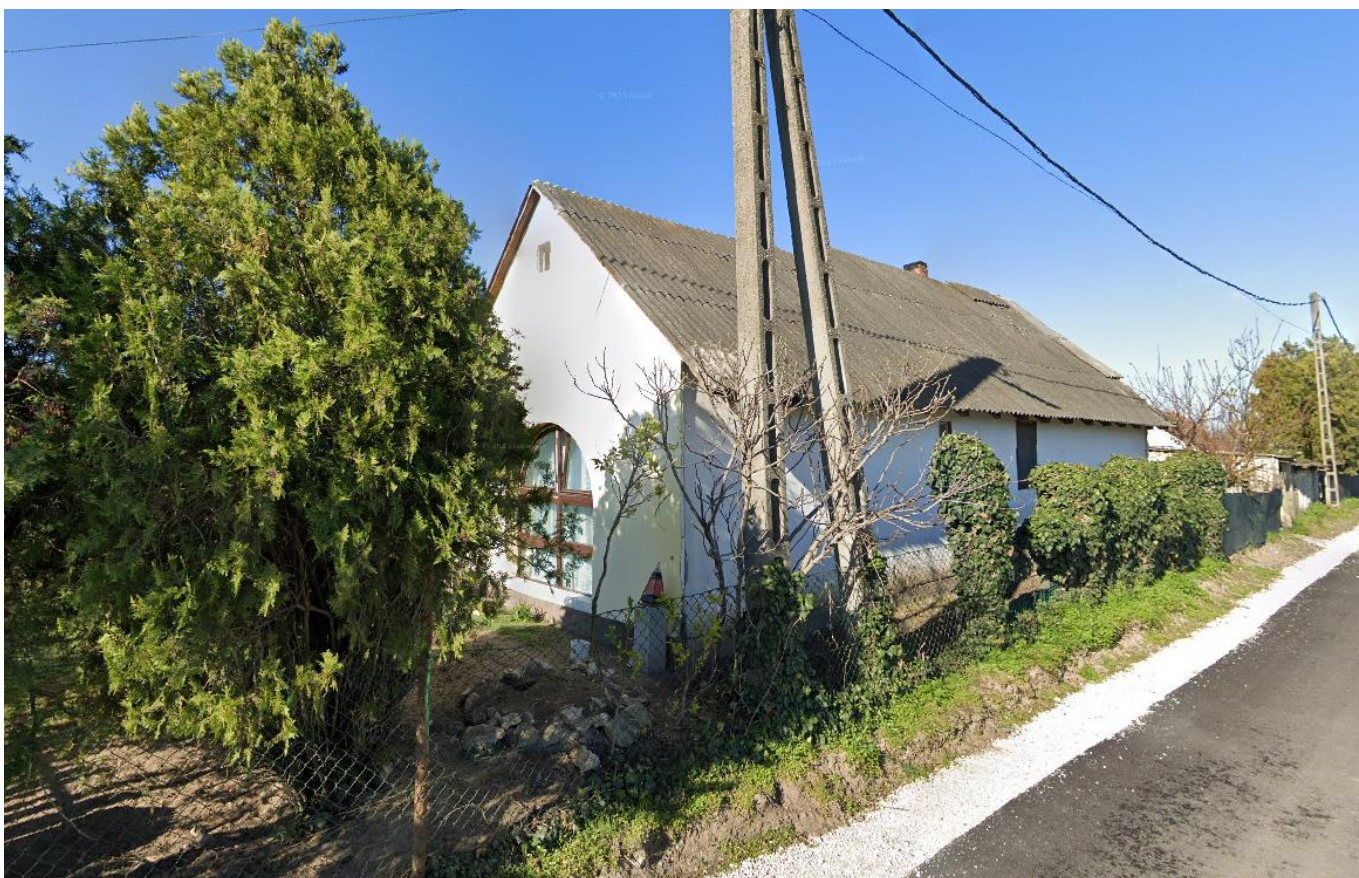
A terület telekstruktúrája a kialakult valós állapottal nincs összhangban, a jogi telekhatárok nem egyeznek a kerítések vonalával, amely a műholdfelvételeken is jól látszik. A tényleges módosítással érintett telkek közül a 153/1 hrsz.-ú telken két lakóépület áll, amelyek nem szerepelnek a földhivatali 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. Az átmenő telek Kossuth utca felőli részén lakóépület áll, az eddig bemutatott területektől kerítéssel leválasztva, saját udvarral. A cél a valós állapotokat lekövető tervezett telekalakítás megvalósíthatósága.



A tulajdonos által készített geodéziai felmérés eredménye ortofotón

### 3. számú módosítással érintett terület

A módosítással érintett területen, mind a 101, 102/1 és 102/2 hrsz-ú telkeken kialakult beépítés tapasztalható. A 101 hrsz-ú ingatlanon jelölt út terület a valóságban nem létezik, a terület nagyrésze elépült, kerítéssel elkerített.



## 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 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 csak a 3. sz. területen tervezett, de ebben az esetben is csak a tervi állapot igazodik a valós kialakult állapothoz, így új építési igény nem jelentkezik.

Összességében megállapítható, 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.

# 2 HELYZETELEMZŐ ÉS HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ

A településrendezési eszközök eseti módosítása a beérkezett lakossági és önkormányzati igények miatt szükséges, amely az indító határozatban szereplő területeket foglalja magában. Az övezeti előírások és bizonyos esetben az övezeti határok vonatkozásában a településrendezési tervek módosítása szükséges, melynek keretében a 3. sz. módosítással érintett terület esetében a TSZT módosítására is szükség van.

A bemutatott vizsgálatok a módosítások jellegének megfelelő mélységben kerültek elkészítésre.

A módosításoknak új építéssel járó 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 egy része már a hatályos terveken is kijelölt építési övezetek kapcsán tartalmaznak módosításokat. A 3. sz. terület esetében sem kerül kijelölésre új beépítésre szánt terület, mivel a Méptv. 76. § (1) bekezdése és az újTrk. 78/D. § (4) bekezdésének b) pontja alapján a módosítás nem számít új beépítésre szánt terület kijelölésének.

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

# ALÁTÁMSZTÓ 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.

#### A módosítással érintett területek/feladatok

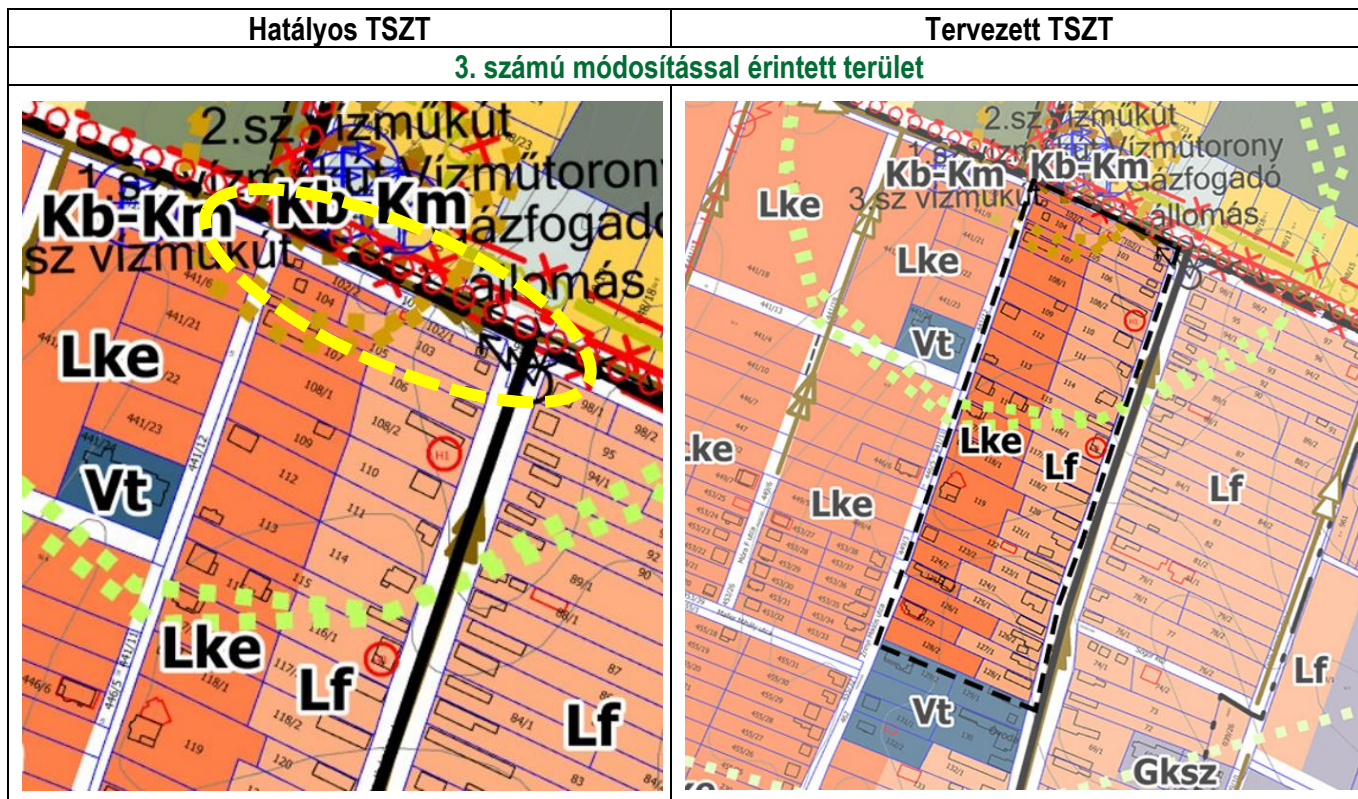
1. Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) módosítása a Vt-6 jelű építési övezetben meghatározott minimális telekméret csökkentése érdekében.
2. Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) módosítása a Vt-10 jelű építési övezetben meghatározott minimális telekszélesség csökkentése érdekében.
3. Településszerkezeti terv (TSZT) és Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) módosítása a 101 helyrajzi számú ingatlan közterületi besorolásának módosítása kapcsán, a kialakult állapotnak megfelelően.

Az előzetesen beérkezett egyedi kérelmek szerint a módosítások oka a tervezett telekalakítások, telekhatár rendezések lehetővé tétele, az övezethatárok és/vagy területfelhasználási egységek módosításával. A továbbiakban ezen és egyéb vonatkozó problémák feloldására készül a szabályozási koncepció.

### 4 SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

#### 4.1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA

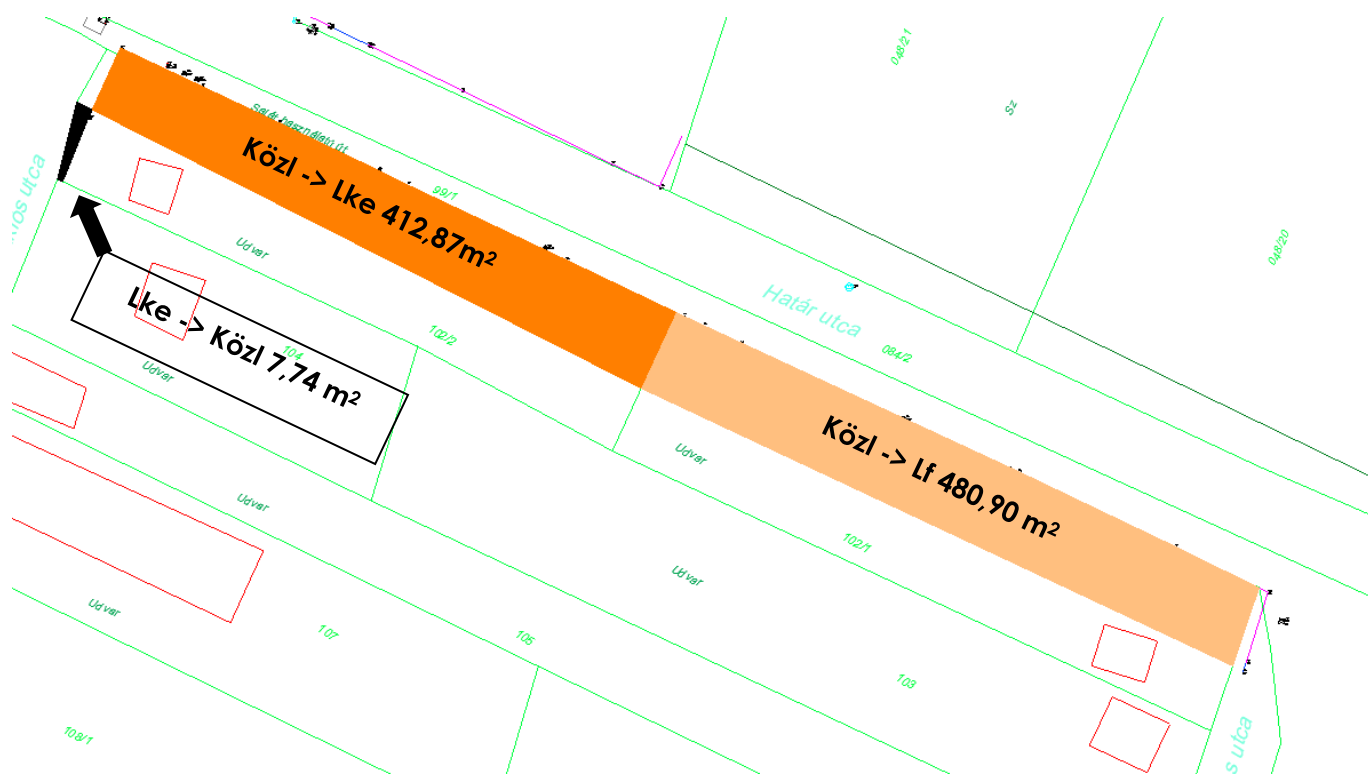
A TSZT módosítására csak a 3. sz. módosítással érintett terület esetében van szükség. Az alábbiakban ez a módosítás kerül bemutatásra, melyet részletesen kiegészít még a *Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítása c. fejezet* vonatkozó rész is.



## TERÜLETI MÉRLEG

Hatályos állapot	Terület (m <sup>2</sup> )	Tervezett állapot	Terület (m <sup>2</sup> )
közlekedési terület	893,77	Lke	412,87
		Lf	480,90
<p>A 102/2 hrsz-ú ingatlan és a 462 hrsz-ú Zrínyi Miklós utca mentén összesen 7,74 m<sup>2</sup> kertvárosias lakóterület is megszűnik a geodézia szerinti korrekció keretében, melynek helyén közlekedési terület kerül kijelölésre. A települési mérleg ennek figyelembevételével az alábbiak szerint módosul:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lke -&gt; + 405,13 m<sup>2</sup></li> <li>- Lf -&gt; + 480,90 m<sup>2</sup></li> <li>- Közl -&gt; - 886,03 m<sup>2</sup></li> </ul>			
<p>Nem kerül kijelölésre új beépítésre szánt terület, mivel a Méptv. 76. § (1) bekezdése és az újTrk. 78/D. § (4) bekezdésének b) pontja alapján a módosítás nem számít új beépítésre szánt terület kijelölésének.</p>			

### 3. sz. terület



## 4.2. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA

Az **1. sz. módosítással érintett területen** Majosháza Község Önkormányzata rendezni szeretné a 164/2 és 165/3 helyrajzi számú ingatlanok közti telekhatárt a kialakult állapot szerint. A leválasztandó ingatlan mérete kisebb, mint a hatályos terven kijelölt Vt-6 jelű építési övezetben meghatározott minimális telekméret (1500m<sup>2</sup>), így ezen övezeti paraméter módosítása vált szükségessé. A Vt-6 építési övezet máshol nem alkalmazott, így a Szabályozási terv módosítására nincs szükség, csak a Vt-6 építési övezetben meghatározott minimális telekméret csökkentésére és a kialakult állapot szerint a 164/2 hrsz-ú ingatlanon oldalhatáron álló módon beépült lakóépület kapcsán a beépítési mód változtatására, az alábbiak szerint:

Az új építési övezet tervezett beépítési paraméterei az alábbiak:

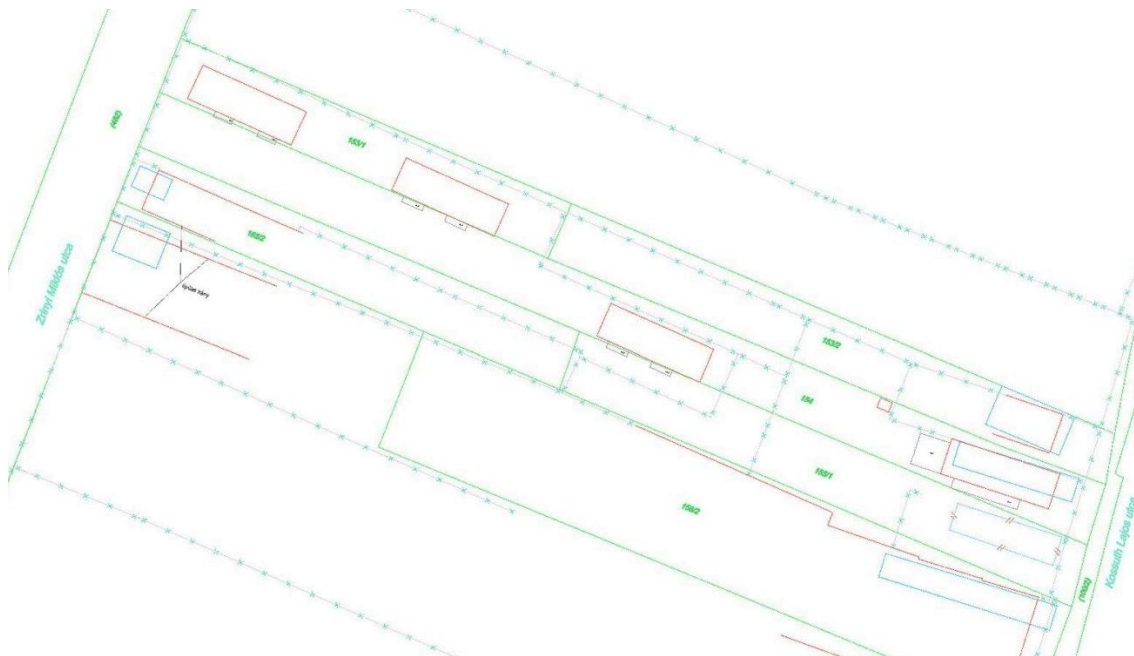
Az építési övezet jele	A beépítés jellemző módja	A kialakítható építési telek					A beépítési magasság megengedett legnagyobb mértéke, épületmagassága	Bruttó szintterületi mutató (épület m <sup>2</sup> /telek m <sup>2</sup> )
		legkisebb		megengedett legnagyobb beépítettsége		kialakítandó legkisebb zöldfelületi mértéke		
		területe	szélessége	mértéke	mértéke a terepszint alatt			
		m <sup>2</sup>	m	%	%			
<b>Vt-6</b>	<b>O</b>	<b>400</b>	20	50	60	20	13,0*	2,0

13,0\* - templom építése esetén 15,0 m

Az új beépítési mód esetében alkalmazandó a más övezetekre is érvényes szabály, mely szerint a telkek szabadonálló jelleggel is beépíthetők, amennyiben erre a telekszélesség lehetőséget ad (**HÉSZ 35. § (2) b) pont**).

A **2. 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 ingatlanok erre hátsókertje néz, ami 6,0 méter, így a kialakult állapot szerinti 3,0 méteres oldalkert és 6,0 méteres hátsókert legalább 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 korábban már módosult és kijelölésre került egy új Vt-10 jelű építési övezet, melynek előírásai kiegészültek egy erre a problémára vonatkozó előírással is. Az új Vt-10 építési övezet beépítési paraméterei egyéb tekintetben nem változtak, a korábbi hatályos terv szerinti beépíthetőséghez képest.

A korábbi – fent bemutatott – tervezési program ellenére a legutóbbi módosítást követően indított telekalakítási eljárás elutasításra került a 875010/2/2026 számú határozatban (PE/TELEK-AF/01733-2/2025 Állami Főépítészeti vélemény alapján), melynek okai az alábbiak voltak:

- a 154/1 hrsz-ú telken feltüntetésre kerültek új épületek szabadonálló jelleggel;
- egy épület esetében a 155/2 hrsz-ú ingatlantól mért épülettávolság nem került feltüntetésre;
- a telek legkisebb szélessége paraméternek a telek teljes mélységében teljesülnie kell;
- az építmények távolságai hiányoztak a földrészlethez tartozó feltüntetve (nem településrendezési kérdéskör).

A tervezett telekalakítás megvalósíthatósága érdekében a javasolt megoldások:

- A Vt-10 jelű építési övezet területén a beépítés oldalhatáron álló módon került meghatározásra, de a HÉSZ szövegezése kiegészül egy rendelkezéssel mely lehetővé teszi az épületek elhelyezését az építési oldal szerinti telekhatártól távolabb is azzal, hogy az építési övezetben meghatározott oldalkerti távolságot a másik irányban tartani szükséges és az épületek esetében az építési oldal irányába érvényesíteni kell az épületek közti legkisebb távolságra vonatkozó országos szabályokat.
- A 155/2 hrsz-ú ingatlan telekhatárához legközelebb fekvő, a 154 hrsz-ú ingatlanon, a tömbbelsőben álló épület kapcsán már korábban is felmerült, hogy a geodéziai felmérés alapján az épület 3,38 méterre helyezkedik el a meglévő és tervezett állapotban is megmaradó telekhatár sarkától. Emiatt a hatályos HÉSZ a korábbi módosítás óta tartalmaz egy előírást, mely alapján:

*„HÉSZ 35. § (2) c) Oldalhatáron álló beépítés esetén 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”*

Az a) pontban 6,0 méter került meghatározásra általános oldalkerti méretként, mely a tényleges épületmagasság mértékéig, de legfeljebb 4,0 méterig csökkenthető. Ez az érték kerül a konkrét helyszínen felülírásra, de a megfogalmazás további pontosítása javasolt az alábbiak szerint:

*„HÉSZ 35. § (2) c) Oldalhatáron álló beépítés esetén a Vt-10 jelű építési övezet területén, a meglévő épületek által meghatározott kialakult előkerti, oldalkerti és hátsókerti méretek fenntarthatók, **és új telekalakítás esetén is alkalmazhatók**, akkor is ha azok az a) pontban meghatározott értéknél kisebbek, **illetve az épületek az építési helyen belül az építési oldali telekhatártól távolabb is elhelyezhetők vagy feltüntethetők**, amennyiben a magasabb szintű jogszabályban meghatározott épületek közti legkisebb távolságra vonatkozó előírások minden irányban betarthatók.”*

- A Vt-10 jelű építési övezetbe sorolt telkek jellemző szélessége valamivel 10 méter feletti. Ez alól egyedül a 153/2 hrsz-ú ingatlan utcafronti szakasza kivétel, ahol valamivel 10 méter alá csökken a szélesség, de ebben az esetben is van esély a geodéziai felmérés alapján a legalább 10 méteres telekszélességre való korrekcióra, így a jelen módosítás keretében és a tervezett telekalakítás megvalósíthatósága érdekében a Vt-10 építési övezetben a minimális telekszélesség értékének 10 méterre való csökkentése tervezett, mely megfelel a valós kialakult állapotnak is. A Vt-10 építési övezet máshol nem alkalmazott, így a Szabályozási terv módosítására nincs szükség.

Az építési övezet jele	A beépítés jellemző módja	A kialakítható építési telek					A beépítési magasság megengedett legnagyobb mértéke, épületmagassága	Bruttó szintterületi mutató (épület m <sup>2</sup> /telek m <sup>2</sup> )
		legkisebb		megengedett legnagyobb beépítettség		kialakítandó legkisebb zöldfelületi mértéke		
		területe	szélessége	mértéke	mértéke a terepszint alatt			
		m <sup>2</sup>	m	%	%	%		
<b>Vt-10</b>	O	800	<b>10</b>	50	60	30	5,5	1,0

Az új építési övezet tervezett beépítési paraméterei az alábbiak:

**Párkány Krisztián egyéni vállalkozó  
földmérő mérnök**

1223 Budapest, Buda u. 12.  
+36 20 359 35 88

Munkaszám: 26/TEL/2025

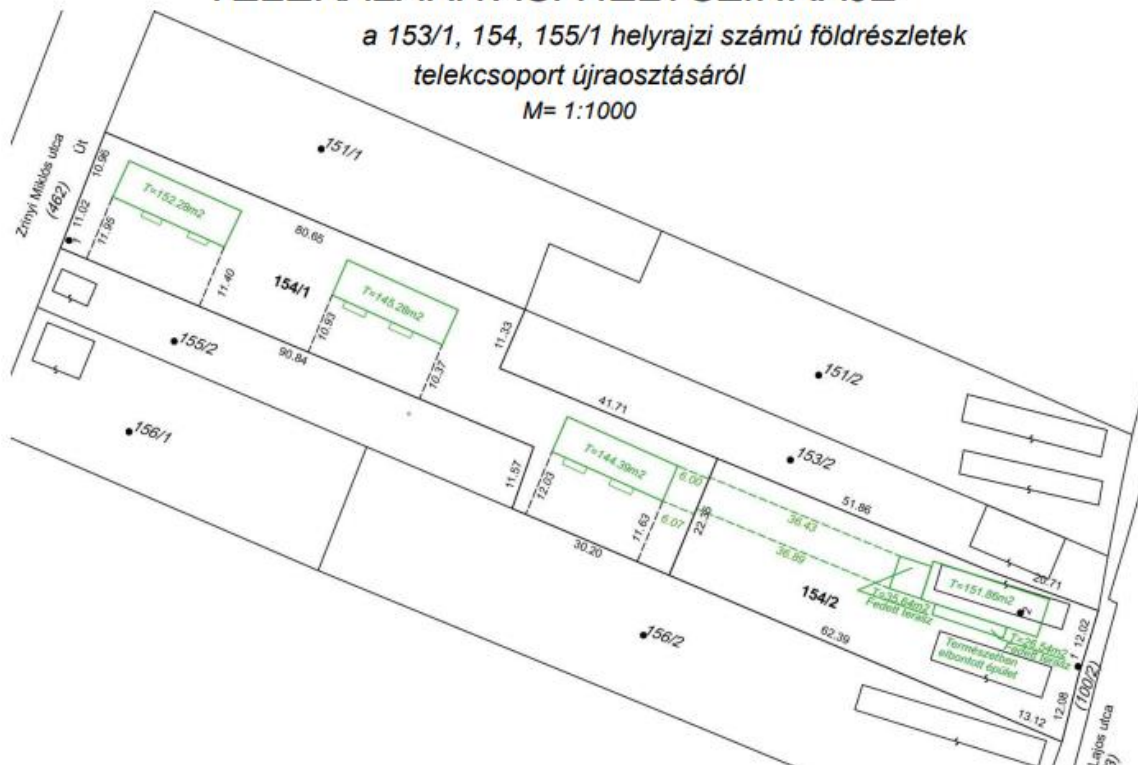
**MAJOSHÁZA**

belterület

Adatszolgáltatás iktatószáma: 2-942/2025

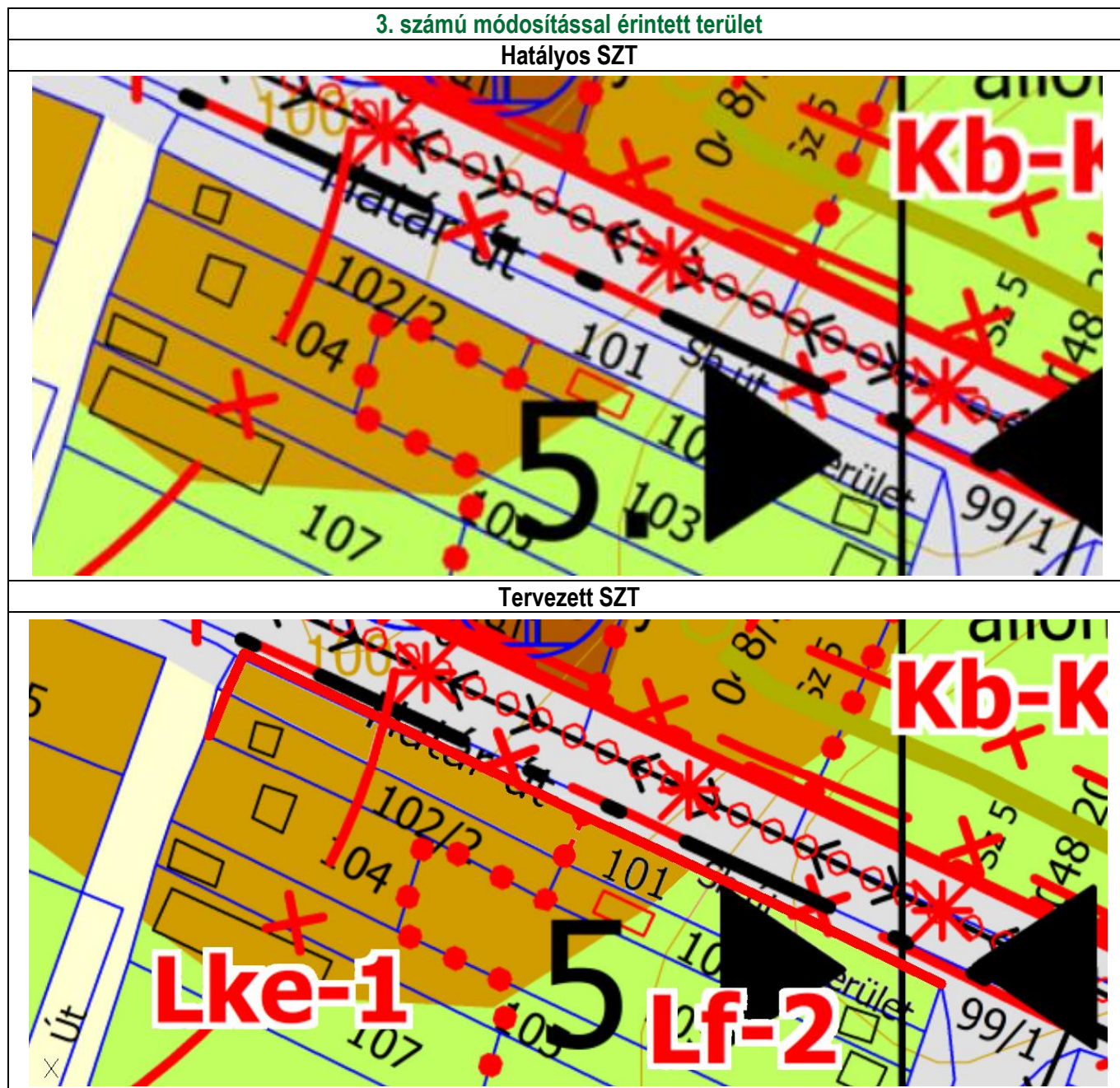
## TELEKALAKÍTÁSI HELYSZÍNRAJZ

a 153/1, 154, 155/1 helyrajzi számú földrészek  
telekcsoport újraosztásáról  
M= 1:1000



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 ezek a térképi elcsúszások, így a közterületi határok jogi és kialakult állapot szerinti határa sokszor eltér, de ennek rendezése települési szintű kérdés lehet, ami nem jelen tervezés feladata.

A **3. sz. módosítással érintett területen**, a Határ út mentén a 101, 102/1 és 102/2 helyrajzi számú ingatlanok esetében a szabályozási terven szereplő állapot jelentősen eltér a valós kialakult állapottól. A szabályozási terv a 101 hrsz-ú ingatlan közlekedési célú közterületként jelöli, miközben a valóságban ez a telek már régen „elépült”, területén a két sarkon, két lakóépület áll. A tervezés célja, hogy a terven feltüntetett közterületi besorolást a valós kialakult állapothoz igazítsa, az ehhez készült geodézia alapján. A geodézia alapján a 99/1 hrsz-ú saját használatú út is érintett a tervezett szabályozással. A 084/2 és 99/1 hrsz-ú ingatlanokon a valóságban a Határ utca burkolata, közműlétesítmények és vízelvezető árok került kialakításra. Ki kell emelni azonban, hogy ezek az ingatlanok, szemben a 101 hrsz-ú ingatlannal, nem önkormányzati tulajdonban vannak.



A tervezett módosítás során nem kerül kijelölésre új beépítésre szánt terület, mivel a Méptv. 76. § (1) bekezdése és az újTrk. 78/D. § (4) bekezdésének b) pontja alapján a módosítás nem számít új beépítésre szánt terület kijelölésének. A Szabályozási terv módosítása során a 101 hrsz-ú ingatlan területén a kialakult állapothoz illeszkedő lakóterületi építési övezetek kerülnek kijelölésre (Lke-1 és Lf-2), szervesen kapcsolódva a hatályos tervi állapothoz. A HÉSZ előírásainak módosítására ebben az esetben nem lenne szükség, de a tervezett állapotban a kialakítandó két telek területe nem érné el az Lke-1 és Lf-2 építési övezetekben meghatározott minimumokat, mivel a 102/2 hrsz 382,88 m<sup>2</sup>-es mérete és az ahhoz csatolandó 405,13 m<sup>2</sup> összesen sem érik el az Lke-1 építési övezetben meghatározott 800 m<sup>2</sup>-

es minimumot, ahogy a 102/1 hrsz 398,14 m<sup>2</sup>-es mérete és az ahhoz csatolandó 480,90 m<sup>2</sup> sem érik el az Lf-2 építési övezetben meghatározott 1500 m<sup>2</sup>-es minimumot. Emiatt egy általános előírás bevezetése is indokolt arra az esetre, ha a kialakult állapot szerint is az előírástól kisebb telkek mérete a telekalakítás keretében növekszik, az engedélyezhető legyen. A hatályos HÉSZ is tartalmaz egy akár erre az esetre is alkalmazható szabályt, mely szerint

*„2.§ Meglevő telektömbben az egyes telkeket érintő közterületi szabályozás végrehajtása érdekében a telekalakítás akkor is lehetséges, ha a közterületi szabályozással érintett telek területe az építési övezetek, övezetek előírásaiban előírt értékénél kisebb.”*

Ugyanakkor nem minden esetben kapcsolódik az ilyen helyzethez közterületi szabályozás, így az előírás kibővítéseként az alábbi új rendelkezés bevezetése javasolt:

*„24. § (4) Az övezetek és építési övezetek területén a kialakítható telekméretnél kisebb meglévő telkek összevonhatók, telekhatár rendezés kedvezőbb telekalakulat létrehozása esetén végrehajtható, illetve a 2. §-ban meghatározott esetben a közterületi szabályozás végrehajtása érdekében a szabályozási vonallal érintett terület leválasztható abban az esetben is, ha az így létrejövő telek méretei nem érik el az építési övezetek, övezetek előírásaiban előírt kialakítható legkisebb méretet. Az így kialakuló telek beépíthetőségének meghatározása során a telkek összevonásával, telekhatár rendezéssel, illetve útszabályozással létrejövő területet meglévő telekként kell kezelni, és a telek beépítési lehetőségének megállapításakor a beépíthető legkisebb telkekre vonatkozó szabályozást kell alkalmazni.”*

A fentiek felül megállapítható, hogy az Lke-1 jelű építési övezetben a beépítési mód oldalhatáron álló és az utcában kialakult állapot szerint a jellemző építési oldal az északi telekhatár. Vagyis jellemzően a déli telekhatár felé szükséges elhagyni a 4,5 méteres oldalkerti távolságot. Mindazonáltal a 102/2 hrsz-ú telken és részben a 101 hrsz-ú telken álló meglévő lakóépület helyzete miatt a tervezett telken, a 104 hrsz-ú ingatlan felé nem tartható a minimális oldalkerti távolság, a kialakult állapot szerint. Emiatt szükséges egy újabb kiegészítő szabály bevezetésére a már kialakult beépítéssel rendelkező telkek esetére:



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

A lakóterületek vonatkozásában a HÉSZ a csurgótávolság betartására is tartalmaz egy előírást, melynek szintén kiegészítése javasolt a már kialakult beépítések estére:

*„27. § (4) Oldalhatáronálló beépítés esetén az új épületet, építményeket a telekhatártól 1 m távolságban kell elhelyezni úgy, hogy épületszerkezet nem nyúlhat át a szomszédos telkekre. Már meglévő beépítés esetén az építmények építési oldaltól mért távolsága kialakult állapotnak tekinthető, megtartható.”*

A hatályos helyi építési szabályzat tartalmaz egy szabályt (HÉSZ 33. § (1) bek.) az Lf-2 jelű építési övezetek szabadonálló jellegű beépíthetőségére is, melynek módosítása a HÉSZ egyéb előírásaival való egységes megfogalmazás alkalmazása érdekében javasolt az alábbiak szerint:

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

A tervezett módosítás a szabályozási terv 4-5. szelvényeit érinti.

## 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 települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;”

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

#### 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 vízvédellemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédellemmel 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 a 3. sz. módosítás vízbázis területen történik, ugyanakkor nem új kijelölésről van szó, hanem a régóta fennálló kialakult állapot és a tervi állapot közti összhang megteremtése a cél, így a területi érintettség érdemi hatással nincs a jövőbeni állapotra, mert abban érdemi módosulás nem tervezett, így a terv továbbra is **megfelel** 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 **megfelel** 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 az 1-2. sz. módosítással érintett területet érinti, azonban ezeken a területeken nem tervezett új beépítésre szánt terület kijelölése, így a terv továbbra is **megfelel** 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 az 1-2. sz. módosítások jellegében más típusú módosítások, nem érintik a kialakult területfelhasználást, míg a 3. sz. terület esetében a Méptv. 76. § (1) bekezdése és az újTrk. 78/D. § (4) bekezdésének b) pontja alapján a módosítás nem számít új beépítésre szánt terület kijelölésének.

## 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 érdemi változás nem tervezett.

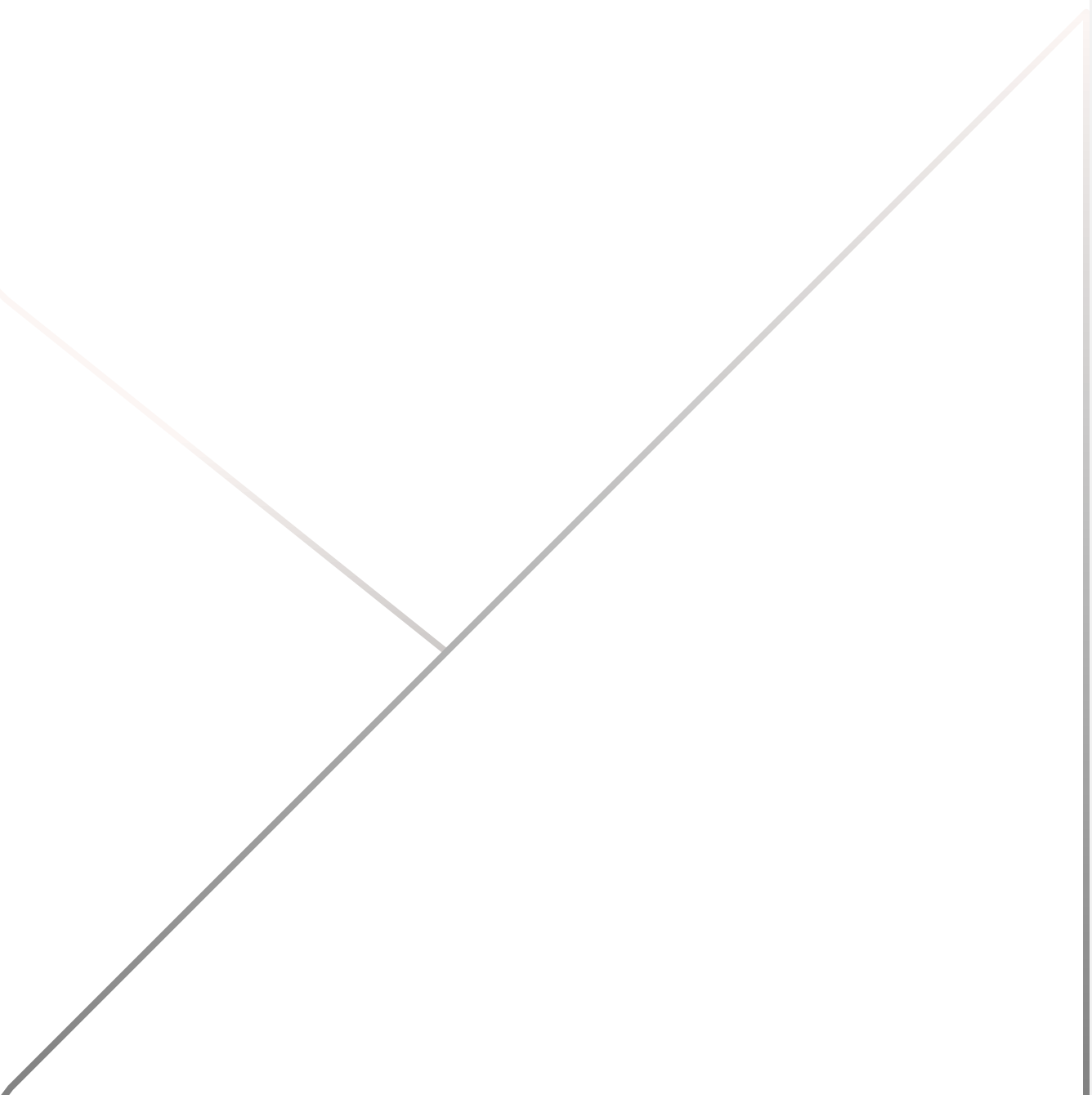
## **7 A TERVEZETT MÓDOSÍTÁSOK HATÁSA AZ ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉKEKRE**

A tervezett módosítások nincsenek hatással a nyilvántartott épített örökségi, régészeti vagy környezeti értékekre.

## **8 A TERVEZETT MÓDOSÍTÁSOK VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYE**

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

# JÓVÁHAGYANDÓ MUNKAERŐS



## **MAJOSHÁZA KÖZSÉG TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA**

---

## .../2026. (...) sz. 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 veszti a Képviselő-testület 58/2015. (IV. 29.) számú határozatával jóváhagyott Településszerkezeti Tervének jelen határozat meghozatalát segítő előterjesztés mellékletei által érintett részei.
- e) A hatálybalépést követően a település közigazgatási területén készülő építési szabályzatokat és szabályozási terveket, a településen folyó és tervezett fejlesztési, rendezési tevékenységet a módosított Településszerkezeti tervvel összhangban kell végezni.
- f) A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, hogy a képviselő-testületi döntést követően gondoskodjon Majosháza Község Településszerkezeti terve módosításának közzétételéről az újTrk. 72. §-a szerint.

Határidő: azonnal,  
Felelős: Zsiros Viktor  
polgármester

**Zsiros Viktor**  
polgármester

**dr. Szilágyi Ákos Andor**  
jegyző

Kelt: Majosháza, 2026.....

## MAJOSHÁZA KÖZSÉG TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE LEÍRÁSÁNAK MÓDOSÍTÁSA

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

*A .../2026. (...) Képviselő-testületi határozattal elfogadott módosítás:*

<b>TSZT módosulások</b>					
	<i>A terület száma</i>	<i>Terület (ha)</i>	<i>Hrsz.</i>	<i>Hatályos TSZT</i>	<i>Tervezett TSZT</i>
<b>Területfelhasználás változás</b>	3.	0,0481	101	Közl.	Lf
		0,0413	101	Közl.	Lke
		0,0008	102/2	Lke	Közl.

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

<b>Területi mérleg</b>	
<b>Beépítésre szánt területek</b>	
<b>Területfelhasználási kategória</b>	<b>Terület (ha)</b>
Kertvárosias lakóterület (Lke)	55,26
Falusias lakóterület (Lf)	22,86
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
<b>Beépítésre szánt területek összesen</b>	<b>221,30</b>
<b>Beépítésre nem szánt területek</b>	
<b>Területfelhasználási kategória</b>	<b>Terület (ha)</b>
Gazdasági erdőterület (Eg)	54,05
Védelmi erdőterület (Ev)	58,90
Zöldterület – közpark (Zkp)	1,64
Zöldterület – közkert (Zkk)	3,58
Általános mezőgazdasági terület (Má)	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	62,89
<b>Beépítésre nem szánt területek összesen</b>	<b>920,15</b>
<b>A település teljes területe</b>	<b>1141,45 ha</b>

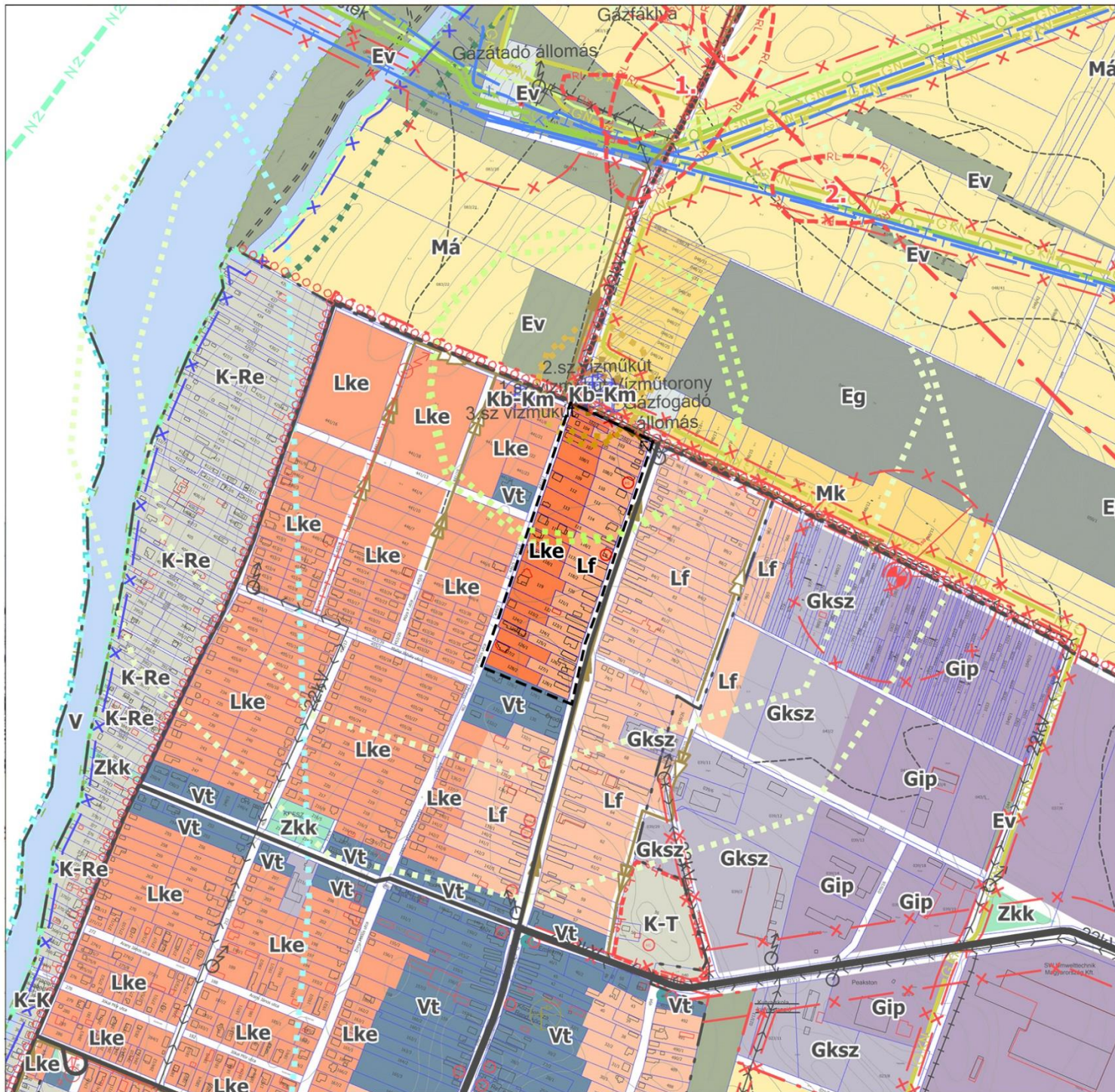
*2. melléklet a .../2026. (...) sz. Képviselő-testületi határozathoz*

**MAJOSHÁZA KÖZSÉG TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE**

**MÓDOSÍTÁS**

**M = 1 : 8.000**

## MAJOSHÁZA KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEINEK ESETI MÓDOSÍTÁSA



Módosítással érintett terület határa

 <b>URBANOVUS</b> TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ KFT.  1201 Bp., Vörösmarty u. 8. fsz. 16. +36-30-354-8428 urbanovus@urbanovus.hu	Megrendelő: <b>Majosháza Község Önkormányzata</b>	Szelvénytípus: _____
	Munka megnevezése: <b>Településrendezési tervek eseti módosítása</b>	Lepték: <b>1:8000</b>
	Rajz megnevezése: <b>SZERKEZETI TERV</b>	Kelt: <b>2026. 05.</b>
Tervezők: Czene Éva TT/1 12-0160 	Komjáti Emőke Csilla 	
Készült az állami alapadatok felhasználásával.		

## **MAJOSHÁZA KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA**

---

**Majosháza Község Önkormányzata Képviselő-testületének  
.../2026. (.....) önkormányzati rendelete**

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

[1] Majosháza Község Önkormányzatának Képviselő-testülete testülete a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény törvény 81. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján,

[2] a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésének 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva,

[3] a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 78. §-ában rögzített átmeneti rendelkezések között rögzített felhatalmazás alapján és a 11. számú mellékletében megjelölt véleményezési jogkörben eljáró szervek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**1. §**

(1) Majosháza Építési Szabályzatáról szóló 10/2015. (IV.30.) önkormányzati rendelet 24. §-a az alábbi (4) bekezdéssel egészül ki:

*„(4) Az övezetek és építési övezetek területén a kialakítható telekméretnél kisebb meglévő telkek összevonhatók, telekhatár rendezés kedvezőbb telekalakulat létrehozása esetén végrehajtható, illetve a 2. §-ban meghatározott esetben a közterületi szabályozás végrehajtása érdekében a szabályozási vonallal érintett terület leválasztható abban az esetben is, ha az így létrejövő telek méretei nem érik el az építési övezetek, övezetek előírásaiban előírt kialakítható legkisebb méretet. Az így kialakuló telek beépíthetőségének meghatározása során a telkek összevonásával, telekhatár rendezéssel, illetve útszabályozással létrejövő területet meglévő telekként kell kezelni, és a telek beépítési lehetőségének megállapításakor a beépíthető legkisebb telekre vonatkozó szabályozást kell alkalmazni.”*

(2) Majosháza Építési Szabályzatáról szóló 10/2015. (IV.30.) önkormányzati rendelet 24. §-a az alábbi (5) bekezdéssel egészül ki:

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

**2. §**

Majosháza Építési Szabályzatáról szóló 10/2015. (IV.30.) önkormányzati rendelet 27. § (4) bekezdés helyébe az alábbi lép:

*„(4) Oldalhatáron álló beépítés esetén az új épületet, építményeket a telekhatártól 1 m távolságban kell elhelyezni úgy, hogy épületszerkezet nem nyúlhat át a szomszédos telekre. Már meglévő beépítés esetén az építmények építési oldaltól mért távolsága kialakult állapotnak tekinthető, megtartható.”*

**3. §**

Majosháza Építési Szabályzatáról szóló 10/2015. (IV.30.) önkormányzati rendelet 33. § (1) bekezdés helyébe az alábbi lép:

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

#### 4. §

(1) Majosháza Építési Szabályzatáról szóló 10/2015. (IV.30.) önkormányzati rendelet 35. § (2) bekezdés c) pontja helyébe az alábbi lép:

*„b) Vt-6 és Vt-8 jelű építési övezet területén a beépítési mód oldalhatáron álló, de az épületek az építési helyen belül, az építési oldali telekhatártól legalább 3,0 méterre is elhelyezhetők, amennyiben a magasabb szintű jogszabályban meghatározott épületek közti legkisebb távolságra vonatkozó előírások minden irányban betarthatók.*

(2) Majosháza Építési Szabályzatáról szóló 10/2015. (IV.30.) önkormányzati rendelet 35. § (2) bekezdés c) pontja helyébe az alábbi lép:

*„c) a Vt-10 jelű építési övezet területén, a meglévő épületek által meghatározott kialakult előkerti, oldalkerti és hátsókerti méretek fenntarthatók, és új telekalakítás esetén is alkalmazhatók, akkor is ha azok az a) pontban meghatározott értéknél kisebbek, illetve az épületek az építési helyen belül az építési oldali telekhatártól távolabb is elhelyezhetők vagy feltüntethetők, amennyiben a magasabb szintű jogszabályban meghatározott épületek közti legkisebb távolságra vonatkozó előírások minden irányban betarthatók.”*

#### 5. §

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

#### 6. §

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

#### 7. §

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

**Majosháza, 2026. ....**

**Zsiros Viktor**  
polgármester

**dr. Szilágyi Ákos Andor**  
jegyző

**A rendelet kihirdetve 2026. ....-án:**

**dr. Szilágyi Ákos Andor**  
jegyző

*1. melléklet a .../2026. (...) önkormányzati rendelethez*

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

**BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK**

**1. Kertvárosias lakóterület (Lke)**

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

SZ - szabadonálló beépítés, O - oldalhatáron álló beépítés

**2. Falusias lakóterület (Lf)**

Az építési övezet jele	A beépítés jellemző módja	A kialakítható építési telek					A beépítési magasság megengedett legnagyobb mértéke, épületmagassága	Bruttó szintterületi mutató (épület m <sup>2</sup> /telek m <sup>2</sup> )
		legkisebb		megengedett legnagyobb beépítettsége		kialakítandó legkisebb zöldfelületi mértéke		
		területe	szélessége	mértéke	mértéke a terepszint alatt			
		m <sup>2</sup>	m	%	%	%	m	
<b>Lf-1</b>	O	800	14	30	40	50	4,5	0,5
<b>Lf-2</b>	O	1500	14	30	40	50	4,5	0,4

O – oldalhatáron álló beépítés

**3. Településközponti vegyes terület (Vt)**

Az építési övezet jele	A beépítés jellemző módja	A kialakítható építési telek					A beépítési magasság megengedett legnagyobb mértéke, épületmagassága	Bruttó szintterületi mutató (épület m <sup>2</sup> /telek m <sup>2</sup> )
		legkisebb		megengedett legnagyobb beépítettsége		kialakítandó legkisebb zöldfelületi mértéke		
		területe	szélessége	mértéke	mértéke a terepszint alatt			
		m <sup>2</sup>	m	%	%	%	m	
<b>Vt-1</b>	SZ	500	14	50	60	20	7,5	1,5
<b>Vt-2</b>	SZ	1500	14	50	60	30	5,5*	1,0
<b>Vt-3</b>	SZ	3000	40	30	40	40	5,5	0,6
<b>Vt-4</b>	SZ	700	16	20	30	60	4,5	0,4
<b>Vt-5</b>	SZ	800	20	20	30	60	4,5	0,4
<b>Vt-6</b>	O	400	20	50	60	20	13,0*	2,0
<b>Vt-7</b>	SZ	900	20	40	50	35	7,5*	1,0
<b>Vt-8</b>	O	1000	14	50	60	30	5,5	1,0

<sup>1</sup> Módosította a 3/2023. (III.1.) önkormányzati rendelet 11. §-a, és a 17/2023. (VIII.22.) önkormányzati rendelet 2. § (1) bekezdése, és a 13/2024. (IX. 25.) önkormányzati rendelet 3. § (1) bekezdése, és a 8/2025. (VII. 25.) ök. rendelet 4.§-a, hatályos: 2025. VII. 28-tól.

<b>Vt-9</b>	SZ	1500	14	50	60	30	10,0*	1,0
<b>Vt-10</b>	O	800	10	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, épületmagassága	Bruttó szintterületi mutató (épület m <sup>2</sup> /telek m <sup>2</sup> )
		legkisebb		megengedett legnagyobb beépítettség		kialakítandó legkisebb zöldfelületi mértéke		
		területe	szélessége	mértéke	mértéke a terepszint alatt			
		m <sup>2</sup>	m	%	%			
<b>Gksz-1</b>	SZ	3500	30	40	50	25	7,5*	1,2
<b>Gksz-2</b>	SZ	5000	40	50	60	25	7,5*	1,5
<b>Gksz-3</b>	SZ	1500	25	50	60	25	7,5*	1,5

SZ - szabadonálló beépítés

7,5\* - technológiai berendezések és gépek, hírközlési építmény, siló, szállító-szalagok, szita rendszerek, 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, épületmagassága	Bruttó szintterületi mutató (épület m <sup>2</sup> /telek m <sup>2</sup> )
		legkisebb		megengedett legnagyobb beépítettség		kialakítandó legkisebb zöldfelületi mértéke		
		területe	szélessége	mértéke	mértéke a terepszint alatt			
		m <sup>2</sup>	m	%	%			
<b>Gip-1</b>	SZ	2000	20	30	40	40	7,5*	0,9
<b>Gip-2</b>	SZ	10000	60	30	40	40	5,5*	0,9
<b>Gip-3</b>	SZ	10000	60	30	40	40	12,5*	1,2
<b>Gipe</b>	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, szállító-szalagok, szita rendszerek 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, épületmagassága	Bruttó szintterületi mutató (épület m <sup>2</sup> /telek m <sup>2</sup> )
		legkisebb		megengedett legnagyobb beépítettség		kialakítandó legkisebb zöldfelületi mértéke		
		területe	szélessége	mértéke	mértéke a terepszint alatt			
		m <sup>2</sup>	m	%	%			
<b>K-Sp1</b>	SZ	2500	50	20	25	40	10,5	0,6
<b>K-Sp2</b>	SZ	2000	40	20	25	40	5,5	0,4
<b>K-K</b>	SZ	1000	30	30	40	40	7,5	0,9
<b>K-T</b>	SZ	K	K	10	20	40	4,5	0,2
<b>K-Re-1</b>	O	500	14	20	30	60	4,5	0,3
<b>K-Re-2</b>	SZ	400	15	30	40	50	6,0	0,6
<b>K-Re-3</b>	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 <sup>2</sup>	m	%	%		
<b>Ev</b>	-	-	-	-	-	-	-
<b>Eg</b>	SZ	100000 (10 ha)	-	0,5	0,5	-	4,5

SZ - szabadonálló beépítés

### 8. Kertés 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 <sup>2</sup>	m	%	%		
<b>Mk</b>	SZ	1500	14	3,0, de legfeljebb 60 m <sup>2</sup>	2,0	60%-ban megművelt	3,5
<b>Má-1</b>	-	-	-	-	-	-	-
<b>Má-2</b>	SZ	50000 (5 ha)	-	0,5, de a beépített alapterület (a birtokközpontot kivéve) legfeljebb 2000 m <sup>2</sup>	0,5	-	4,5* m
<b>Má-3</b>	SZ	30000	-	10,0	10,0	-	4,5 m
<b>Má-4</b>	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 <sup>2</sup>	m	%	%		
<b>Kb-Sp</b>	SZ	5000	24	2	3	50	4,5
<b>Kb-St</b>	SZ	3000	50	5	10	80	
<b>Kb-Ht</b>	SZ	20000	-	2	3	80	4,5
<b>Kb-B</b>	SZ	30000	150	5	10	-	7,5
<b>Kb-Km</b>	SZ	800	16	5	10	30	7,5
<b>Kb-Ehs</b>	SZ	15000	-	5	0	50	7,5

SZ - szabadonálló beépítés, \* vízfelülettel együtt

*2. melléklet a .../2026. (...) önkormányzati rendelethez*





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

**SZABÁLYOZÁSI TERV**




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

## Jelmagyarázat

### A szabályozás alapelemei

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

### A szabályozás másodlagos elemei


-  Javasolt telekhatár
-  Kötelező megszüntető jel
-  Építési hely

### Egyéb szabályozási elemek








-  Kerékpárút

### Védelem, korlátozás, kötelezettség






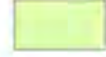



#### Örökségvédelem



-  Régészeti lelőhely határa

#### Táj- és természetvédelem













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

#### Egyéb korlátozó tényezők




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

-  Belvizjárta terület határa
-  Országos vízminőség-védelmi terület övezete


### Közművek korlátozásai

-  Vákumgépház, védőtávolsággal
-  Tervezett szennyvízáttemelő, védőtávolsággal
-  400kV-os villamosenergia légvezeték, biztonsági övezettel
-  220kV-os villamosenergia légvezeték, biztonsági övezettel
-  132kV-os villamosenergia légvezeték, biztonsági övezettel
-  Nagynyomású földgázvezeték bányászati, hírközlő kábel és biztonsági övezettel
-  Nagy-középnomású földgázvezeték biztonsági övezettel
-  Kőolajvezeték biztonsági övezettel
-  Termékvezeték biztonsági övezettel
-  Vízműkút
-  Viztorony
-  Talajvízszint észlelő kút










### Más jogszabályban szabályozott elemek

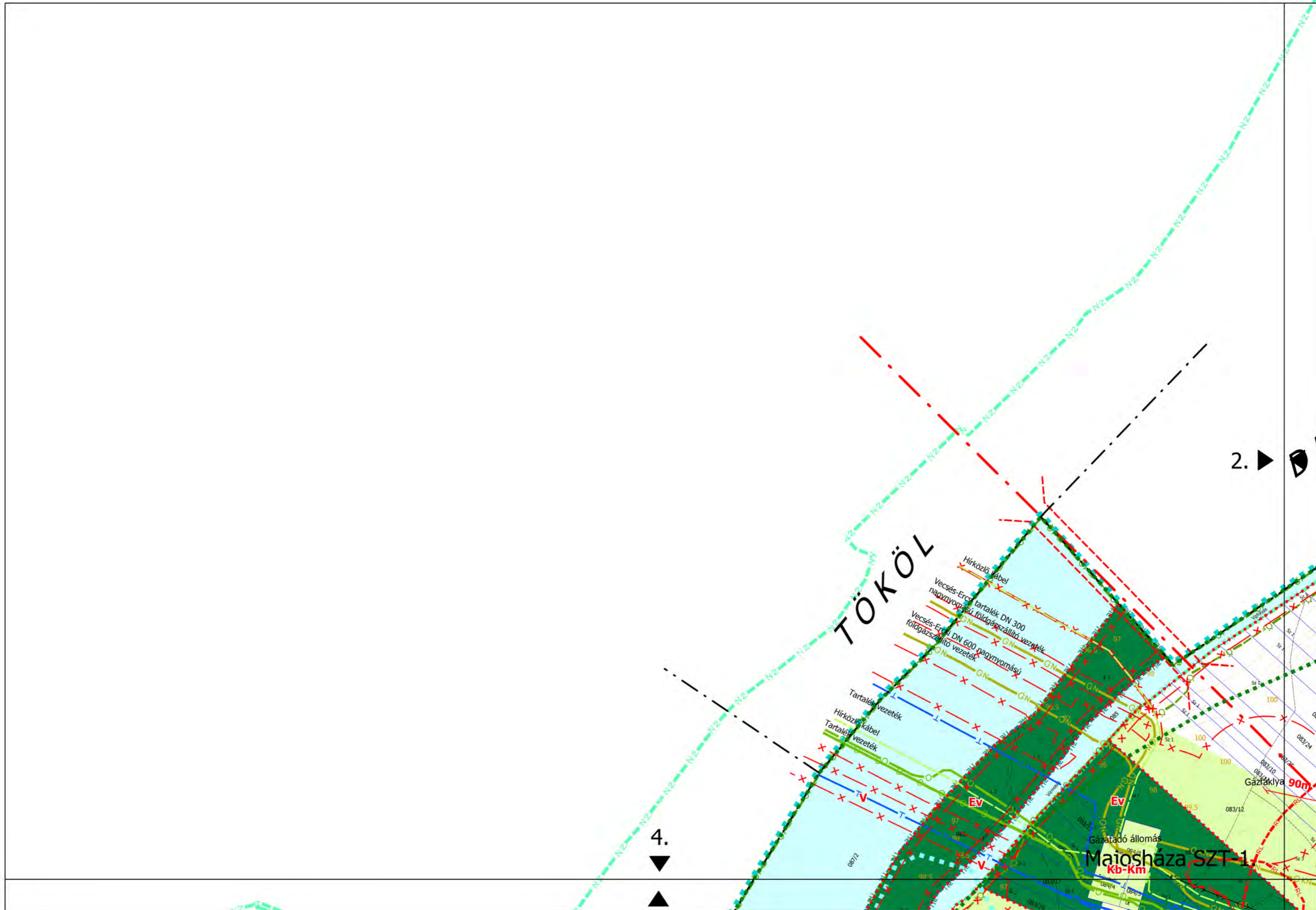
-  Helyi védett érték
-  Helyi védett terület határa
-  Települési szempontból jelentős helyi védett természeti érték

### Sajátos jogintézmények

-  Beültetési kötelezettség területe

### Egyéb tájékoztató elemek, jelölések, alaptérképi elemek

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



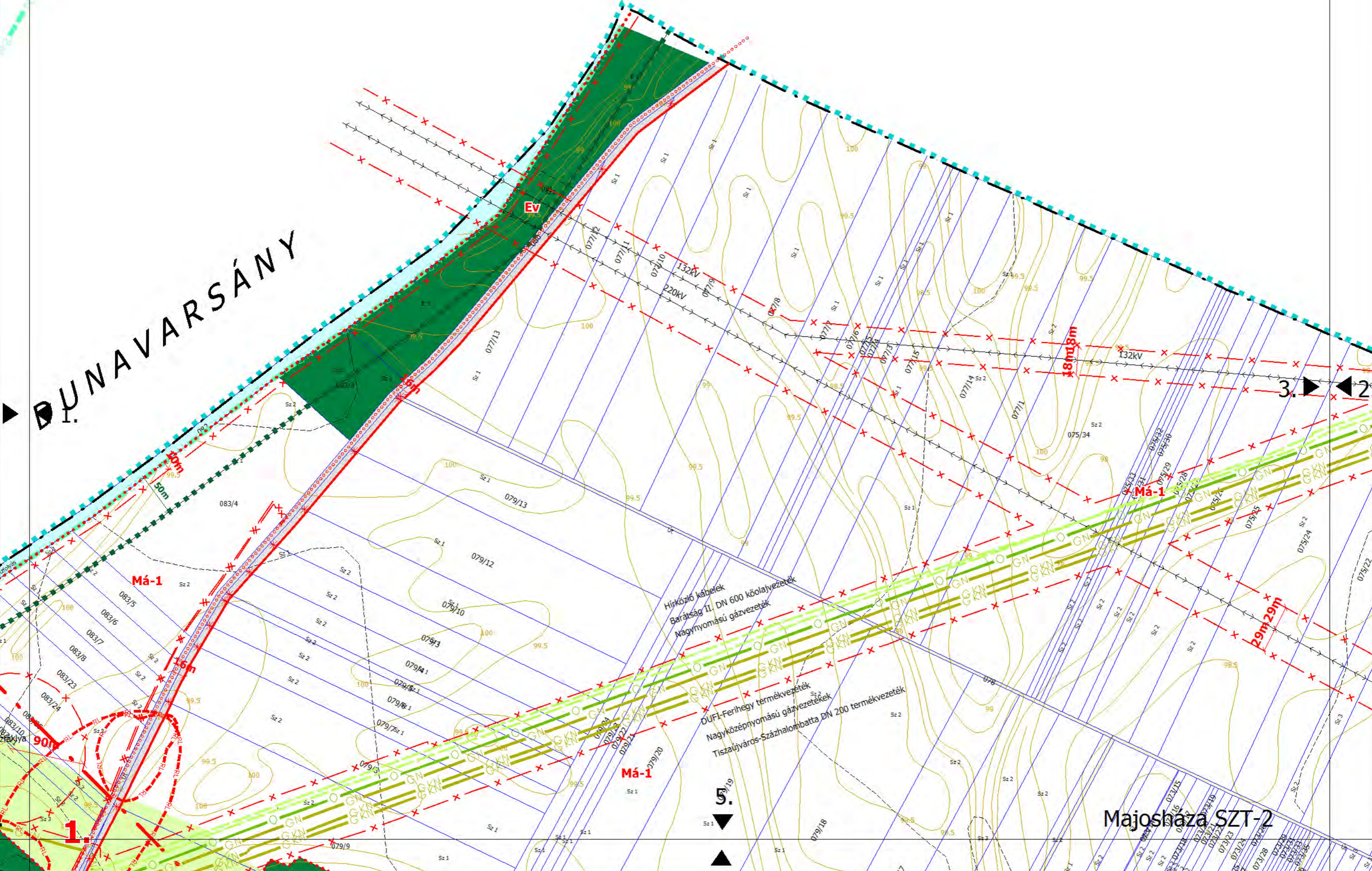
2. ▶

TÖKÖL

4. ▼ ▲

Maioshaza SZT-1

# DUNAVARSÁNY



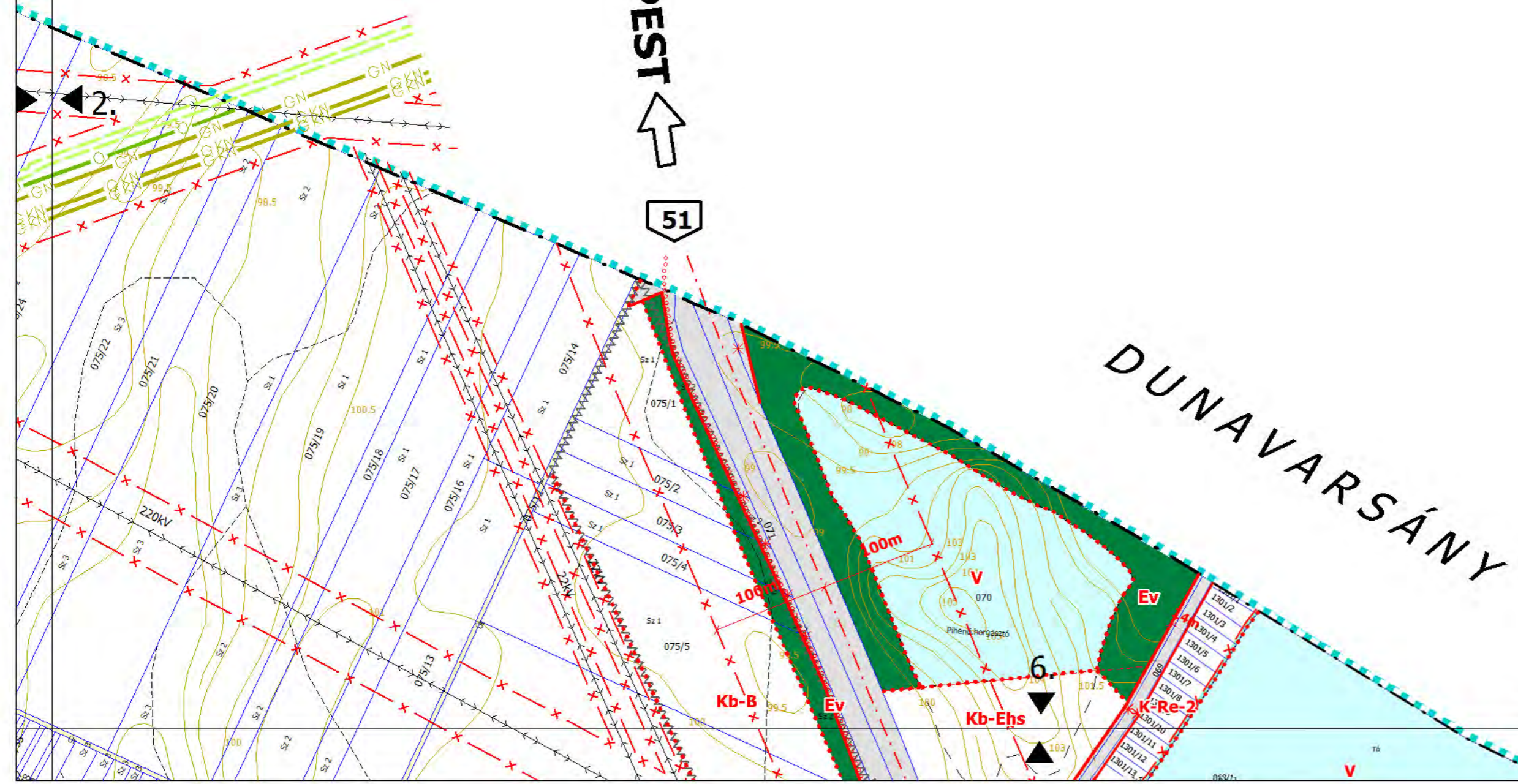
Majosháza SZT-2

BUDAPEST ↑

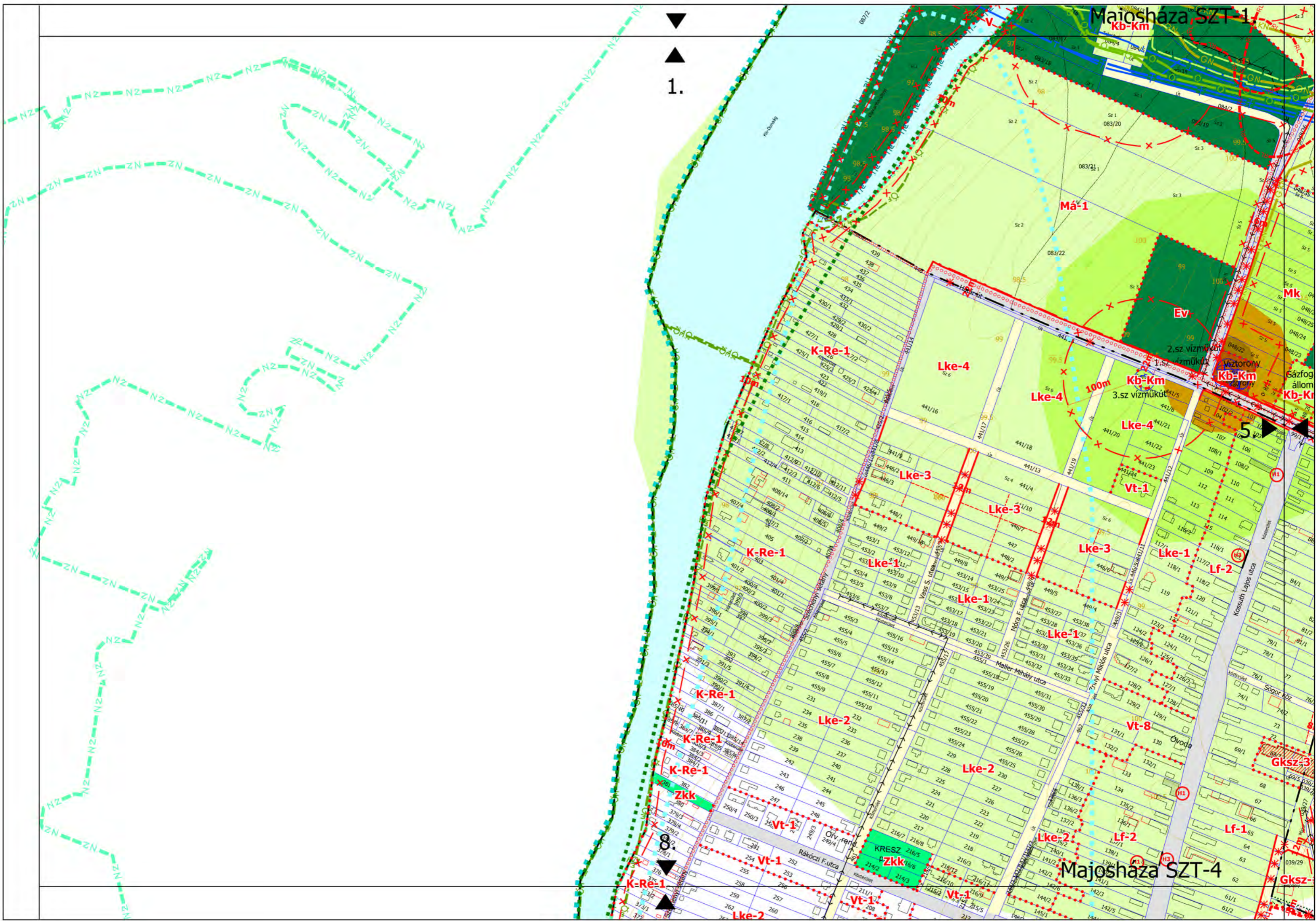
51

DUNAVARSÁNY

Majosháza SZT-3

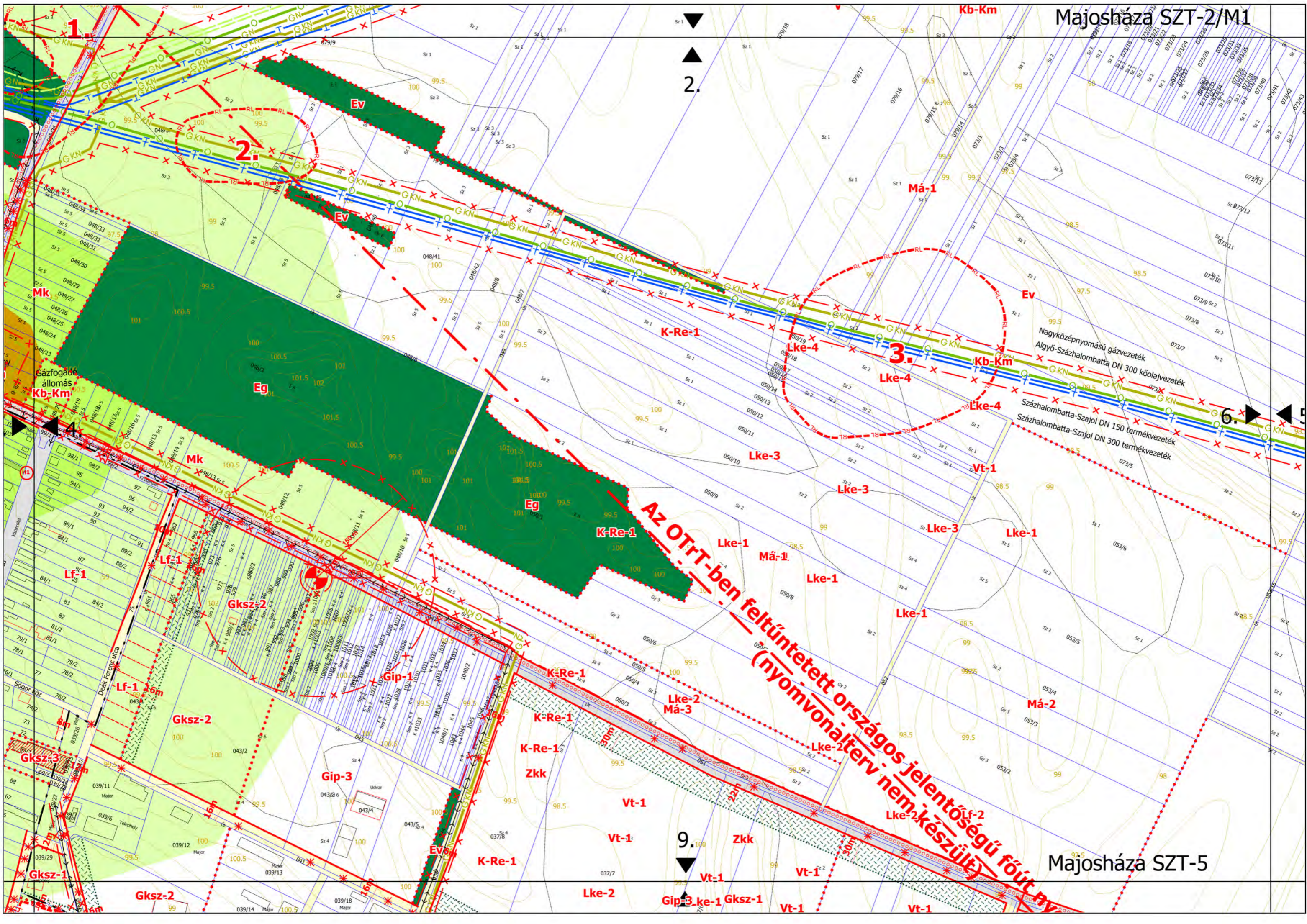


1.



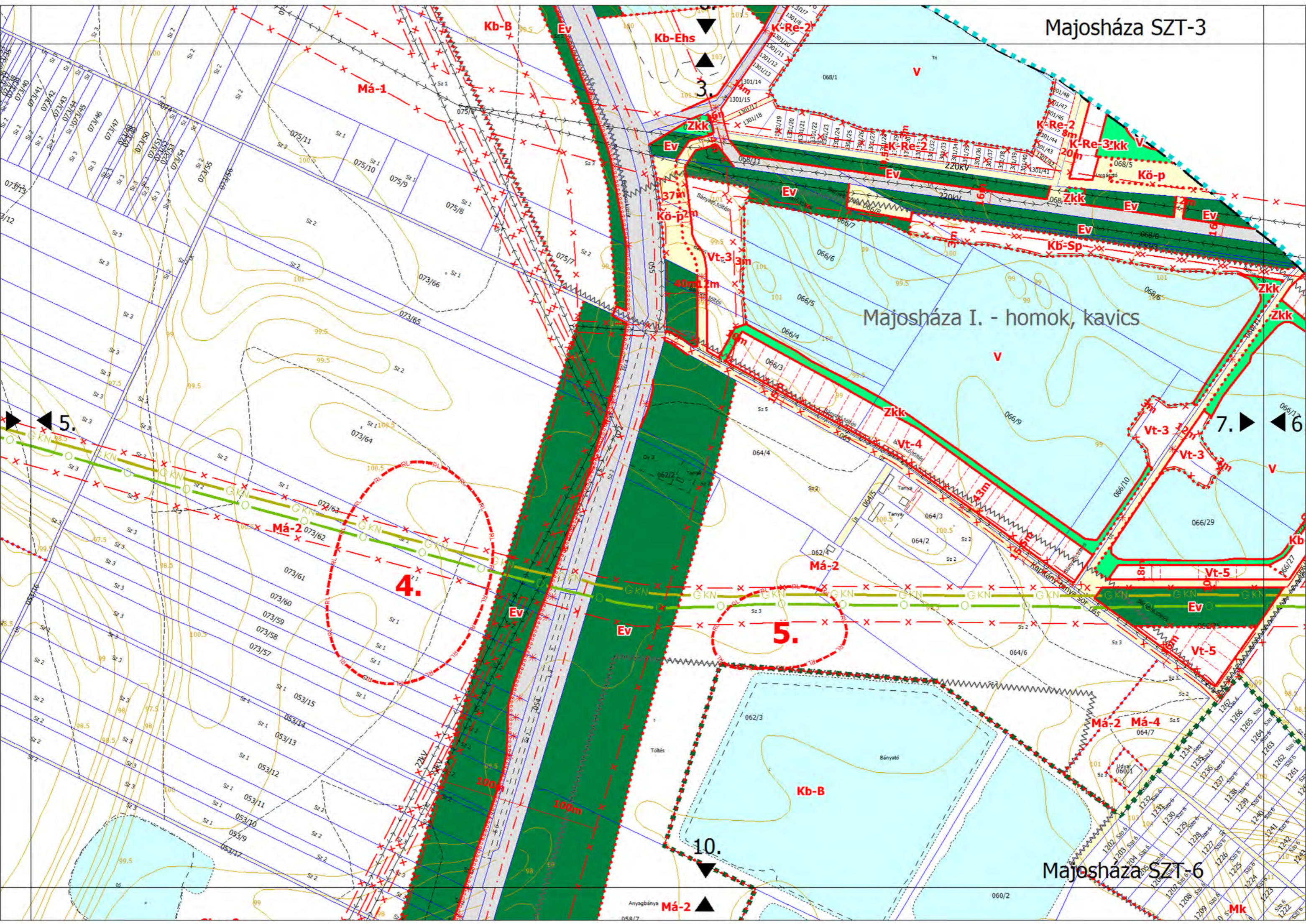
2.

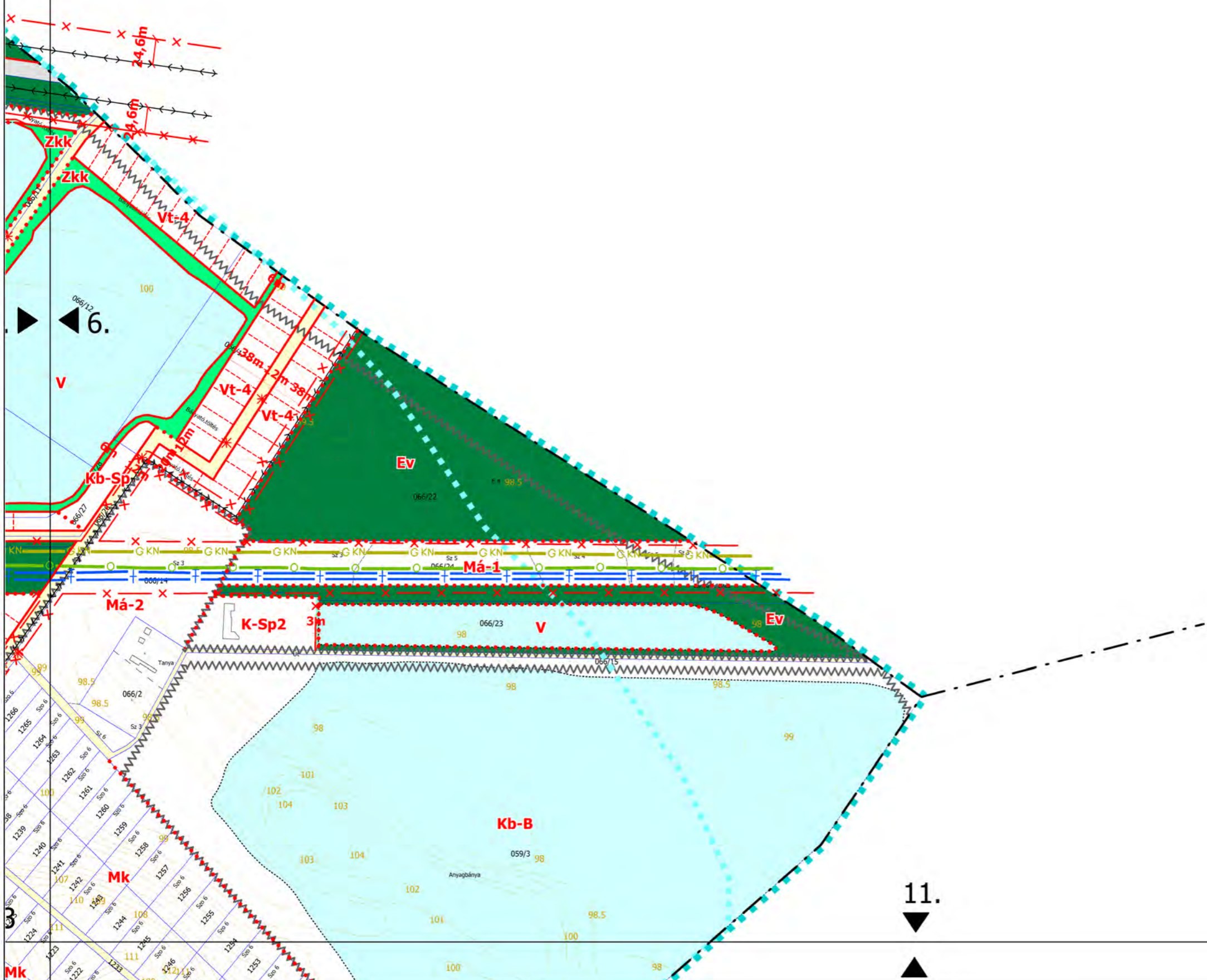
9.



**AZ OTT-BEN FELTÜNTETETT ORSZÁGOS JELENTŐSÉGŰ FŐÚT NYOMVONALTERV NEM KÉSZÜLT**

Nagyközépnomású gázvezeték  
 Algyő-Százhalmbatta DN 300 kőolajvezeték  
 Százhalombatta-Szajol DN 150 termékvezeték  
 Százhalombatta-Szajol DN 300 termékvezeték





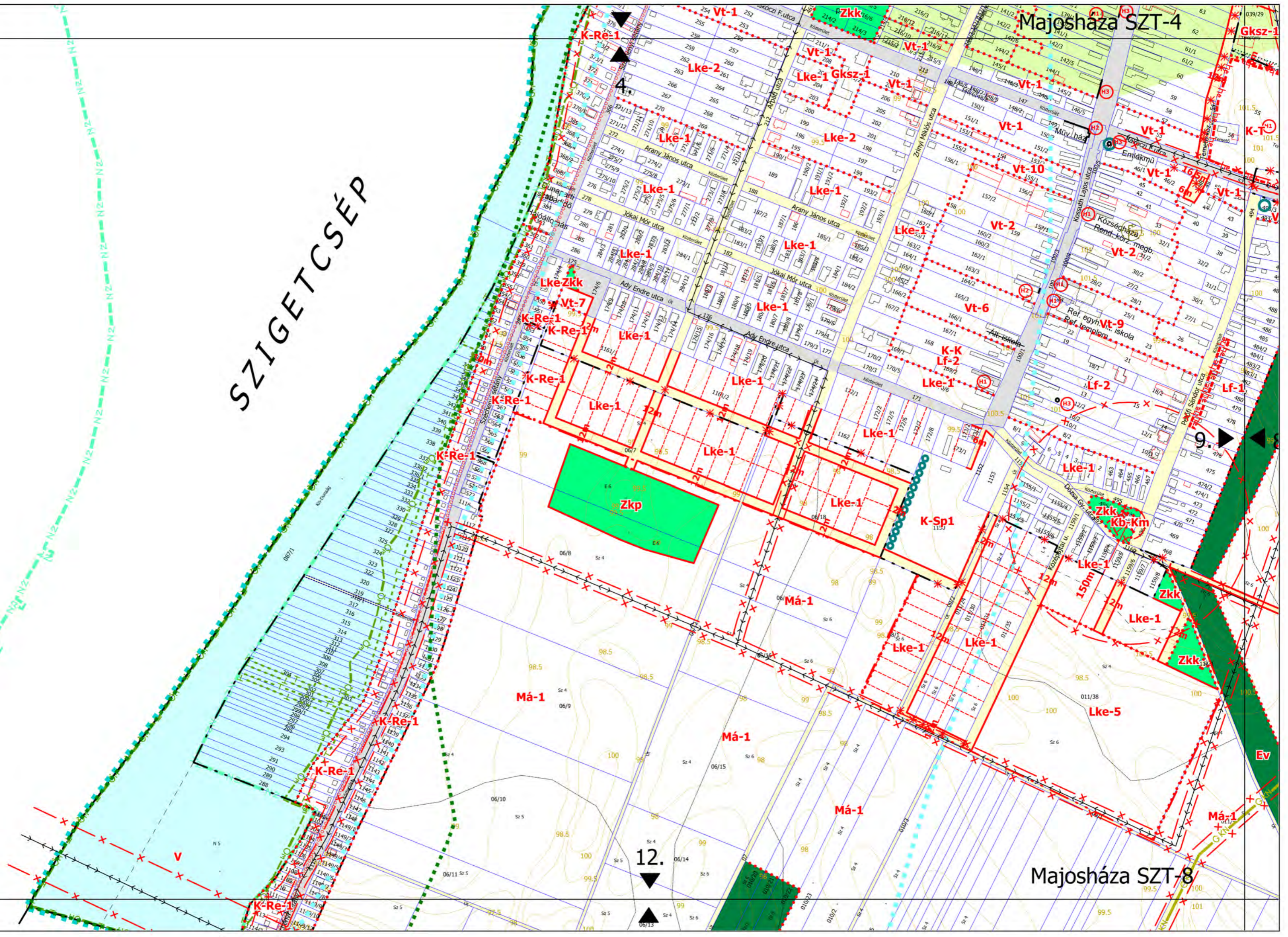
11.  
▼  
▲

Majosháza SZT-7.

# SZIGETCSÉP

Majosháza SZT-4

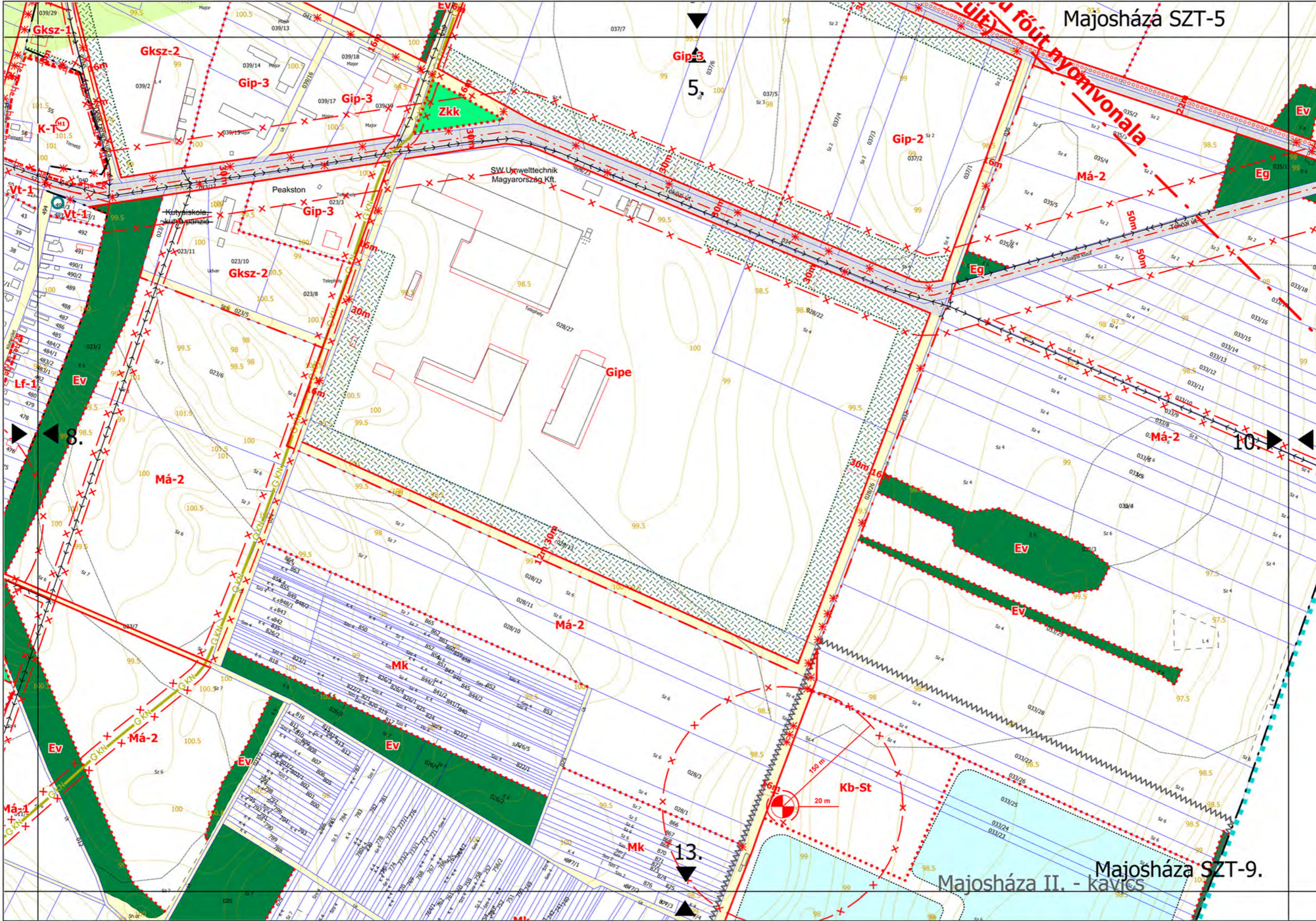
Gksz-1



Majosháza SZT-8

12.

**Újtelepi főút-hívóvonala**



Majosháza SZT-6

Anyagbánya **Má-2**  
058/7 **6.**

**Mk**

**Gksz-2**

**Ev**

Fukanuba ke **Ev**

**Ev**

Molnár Kft.  
GM Chevrolet Opel Szalon  
VAM Logistic raktár  
Suzuki szalon

**Gip-3**

ABetri-Viacolor Tértő Zrt.

Majosháza III. - homok, kavics

**Kb-B**

**51**

**HERCEGSZÁNTÓ**

**KISKUNLACHÁZA**

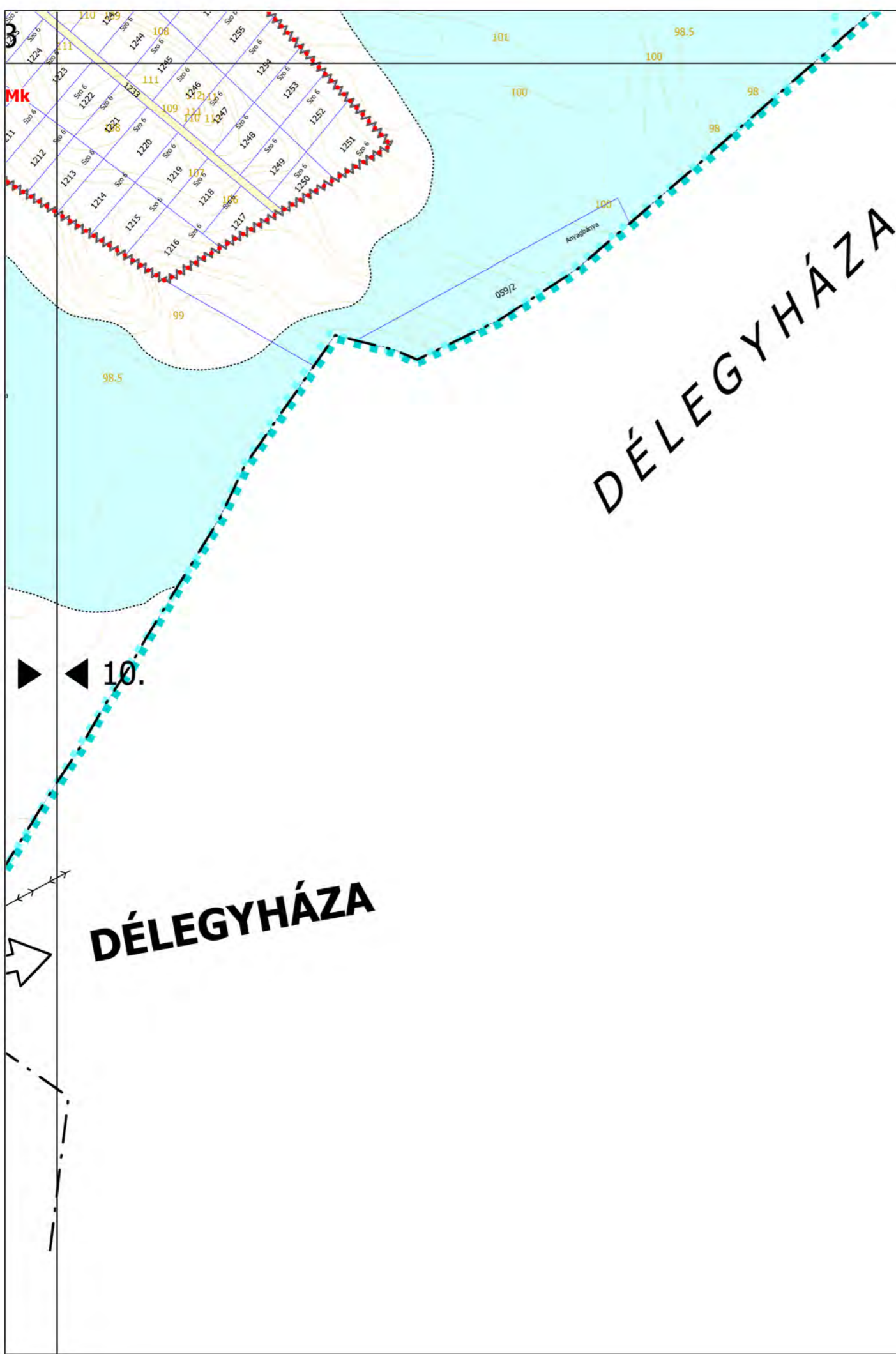
**11.**

**Má-1**

Majosháza SZT-10

9.

**9.**

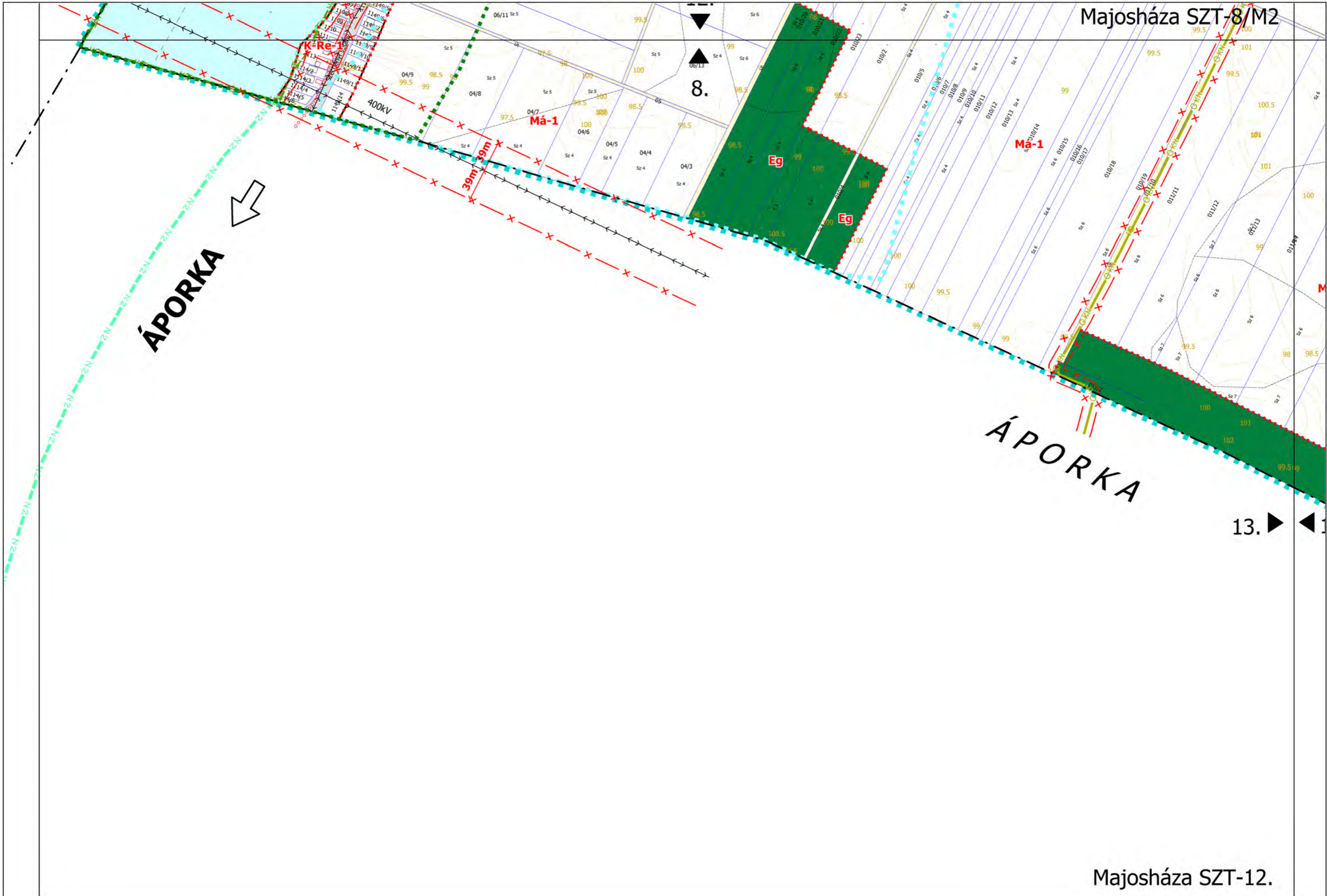


7.

10.

**DÉLEGYHÁZA**

**DÉLEGYHÁZA**

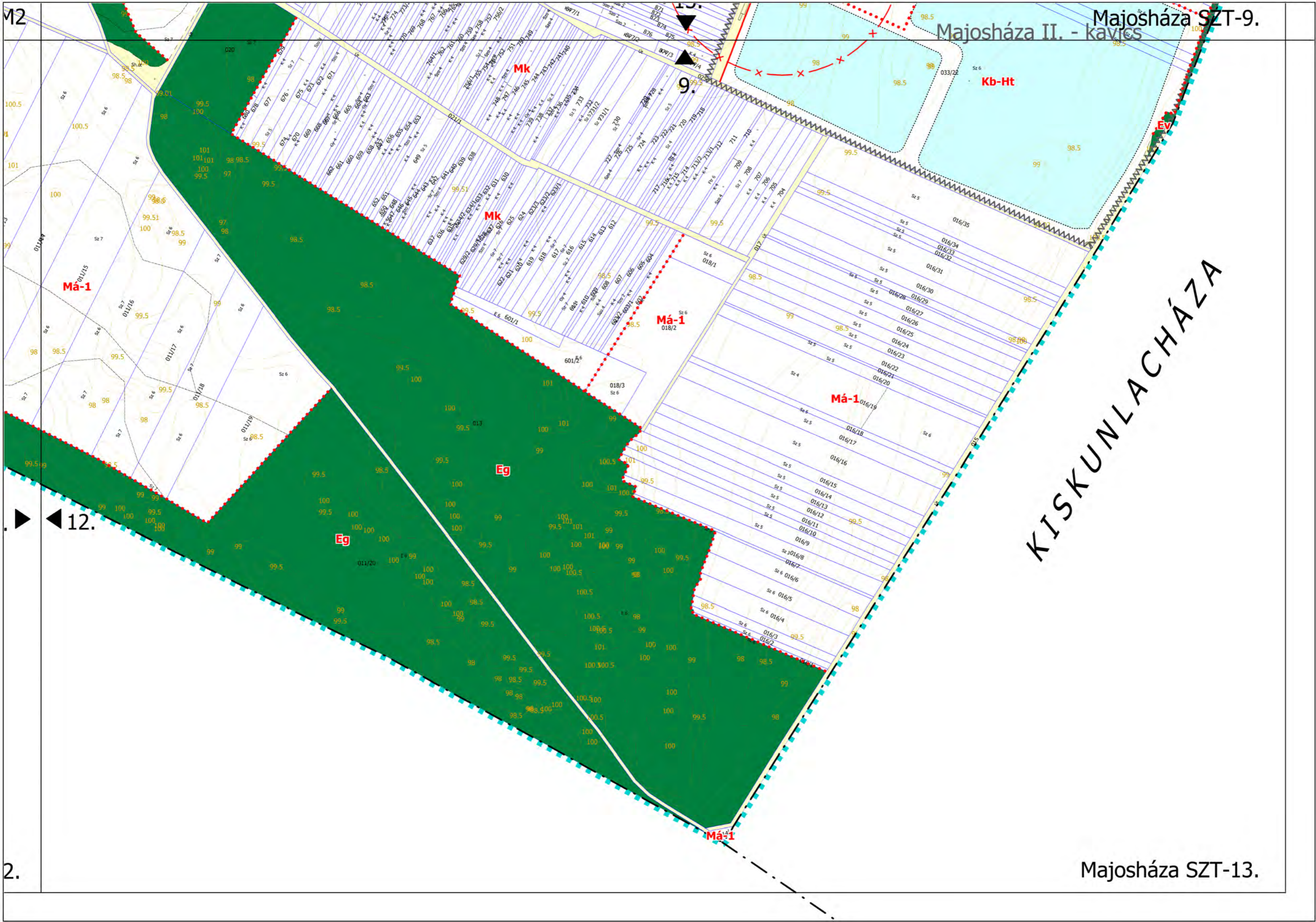


ÁPORKA

ÁPORKA

M2

Majosháza SZT-9.  
Majosháza II. - kavics



2.

Majosháza SZT-13.

# INDOKLÁS

## Általános indoklás

---

A rendeletalkotás célja a Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ), illetve a mellékletét képező Szabályozási terv módosítása, melynek oka az egyes egyedi módosítási igényekhez kapcsolódó módosítások átvezetése.

## Részletes indoklás

---

*Az 1. §-hoz:*

(1)-(2) Kiegészítések a telekalakítást érintő általános szabályokhoz.

*A 2.§-hoz:*

Az oldalhatáron álló beépítési móddal bíró lakóterületeken történő épületelhelyezés szabályainak pontosítása.

*A 3.§-hoz:*

Az Lf-2 építési övezet beépíthetőségének pontosítása, egységesítése.

*A 4.§-hoz:*

- (1) A Vt-6 jelű építési övezet előírásainak kiegészítése.
- (2) A Vt-10 jelű építési övezet előírásainak kiegészítése.

*Az 5.§-hoz:*

A beépítési paramétereket tartalmazó melléklet módosítása a Vt-6 és Vt-10 jelű építési övezetek egyes paramétereinek vonatkozásában.

*A 6. §-hoz:*

A Szabályozási terv érintett 4-5. szelvényeinek módosítása.

*A 7. §-hoz:*

Hatálybaléptető rendelkezés.

# ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT

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

## Hatásvizsgálati lap

### **1. Társadalmi hatások**

A módosítás során társadalmi hatás nem várható. A módosítás a kialakult helyzetet érintő problémák megoldására irányul.

### **2. Gazdasági, költségvetési hatások**

A módosítás során gazdasági hatás nem várható. A módosítás a kialakult helyzetet érintő problémák megoldására irányul.

### **3. Környezeti és egészségügyi következmények**

A módosítás során környezeti és egészségügyi hatás nem várható. A módosítás a kialakult helyzetet érintő problémák megoldására irányul.

### **4. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások**

A módosításnak nem várhatók adminisztratív jellegű hatásai.

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

A Képviselő-testület által előzetesen támogatott módosítások elmaradása problémát okozhat a jelen módosítással érintett területeken tervezett telekalakításokban és a kialakult területhasználatban.

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

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