

**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 előkert, 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					A beépítési magasság megengedett legnagyobb mértéke, épület-magassága	Bruttó szintterületi mutató (épület m ² /telek m ²)
		legkisebb		a beépítettség megengedett legnagyobb		kialakítandó legkisebb zöldfelületi mértéke		
		területe	szélessége	mértéke	mértéke a terepszint alatt			
		m ²	m	%	%			
Lke-1	O	800	14	30	40	50	5,5	0,6
Lke-2	O	1200	16	30	40	50	5,5	0,6
Lke-3	O	800	15	30	40	50	5,5	0,6
Lke-4	SZ	1000	18	30	40	50	5,5	0,6
Lke-5	O	800	14	10	10	70	5,5	0,2

SZ - szabadonálló beépítés, O - oldalhatáron álló beépítés

2. Falusias lakóterület (Lf)

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

O – oldalhatáron álló beépítés

3. Településközponti vegyes terület (Vt)

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

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 m ² /telek m ²)
		legkisebb		megengedett legnagyobb beépítettség		kialakítandó legkisebb zöldfelületi mértéke		
		területe	szélessége	mértéke	mértéke a terepszint alatt			
		m ²	m	%	%	m		
Gksz-1	SZ	3500	30	40	50	25	7,5*	1,2
Gksz-2	SZ	5000	40	50	60	25	7,5*	1,5
Gksz-3	SZ	1500	25	50	60	25	7,5*	1,5

SZ - szabadonálló beépítés

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

5. Ipari terület (Gip), egyéb ipari terület (Gipe)

Az építési övezet jele	A beépítés jellemző módja	A kialakítható építési telek					A beépítési magasság megengedett legnagyobb mértéke, épület-magassága	Bruttó szintterületi mutató (épület m ² /telek m ²)
		legkisebb		megengedett legnagyobb beépítettsége		kialakítandó legkisebb zöldfelületi mértéke		
		területe	szélessége	mértéke	mértéke a terepszint alatt			
		m ²	m	%	%	m		
Gip-1	SZ	2000	20	30	40	40	7,5*	0,9
Gip-2	SZ	10000	60	30	40	40	5,5*	0,9
Gip-3	SZ	10000	60	30	40	40	12,5*	1,2
Gipe	SZ	50000	60	30	40	25	15,0*	1,2

SZ - szabadonálló beépítés

12,5*, illetve 15,0* - technológiai berendezések és gépek, hírközlési építmény, siló, szállítószalagok, szitarendszerek felhordó szerkezetek, villámhárítók, stb. együttes megengedett legnagyobb magassága 35,0 m lehet

6. Különleges beépítésre szánt terület (K)

Az építési övezet jele	A beépítés jellemző módja	A kialakítható építési telek					A beépítési magasság megengedett legnagyobb mértéke, épület-magassága	Bruttó szintterületi mutató (épület m ² /telek m ²)
		legkisebb		megengedett legnagyobb beépítettség		kialakítandó legkisebb zöldfelületi mértéke		
		területe	szélessége	mértéke	mértéke a terepszint alatt			
		m ²	m	%	%			
K-Sp1	SZ	2500	50	20	25	40	10,5	0,6
K-Sp2	SZ	2000	40	20	25	40	5,5	0,4
K-K	SZ	1000	30	30	40	40	7,5	0,9
K-T	SZ	K	K	10	20	40	4,5	0,2
K-Re-1	O	500	14	20	30	60	4,5	0,3
K-Re-2	SZ	400	15	30	40	50	6,0	0,6
K-Re-3	SZ	500	17	30	40	50	7,5	0,6

SZ - szabadonálló beépítés, K - kialakult

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

7. Erdő területek (E)

Az övezet jele	A beépítés jellemző módja	A beépíthető földrészlet					A beépítési magasság megengedett legnagyobb mértéke, épületmagassága
		legkisebb		megengedett legnagyobb beépítettsége		kialakítandó legkisebb zöldfelületi mértéke	
		területe	szélessége	mértéke	mértéke a terepszint alatt		
		m ²	m	%	%		
Ev	-	-	-	-	-	-	m
Eg	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 ²	m	%	%		
Mk	SZ	1500	14	3,0, de legfeljebb 60 m ²	2,0	60%-ban megművelt	3,5
Má-1	-	-	-	-	-	-	-
Má-2	SZ	50000 (5 ha)	-	0,5, de a beépített alapterület (a birtokköz-pontot kivéve) legfeljebb 2000 m ²	0,5	-	4,5* m
Má-3	SZ	30000	-	10,0	10,0	-	4,5 m
Má-4	SZ	10000	-	5,0	5,0	-	4,5 m

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

9. Különleges beépítésre nem szánt terület (Kb)

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

SZ - szabadonálló beépítés, * vízfelülettel együtt

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

SZABÁLYOZÁSI 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
	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
	Térsgégi jelentőségű tájképvédelmi terület határa
	"Ex-leges" védett láp

Egyéb korlátozó tényezők

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



Belvíziárta terület határa

Országos vízminőség-védelmi terület övezete

Közművek korlátozásai

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

Más jogszabályban szabályozott elemek

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

Sajátos jogintézmények

	Bautiltési kötelezettség területe
--	-----------------------------------

Egyéb tájékoztató elemek, jelölések, alaptérképi elemek

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

2. ▲

TÖKÖL

4. ▲

Hídkor felül
Vezérlő társulása DA 300
negatív, a föld felé fordított
Vezérlő társulása DA 600
negatív, a föld felé fordított

Társulási felület
Hídkor felül
Társulási felület

laioh

ca. 100 m

ca. 100 m

ca. 100 m

ca. 100 m

ca. 100 m

ca. 100 m

ca. 100 m

ca. 100 m

ca. 100 m

ca. 100 m

ca. 100 m

ca. 100 m

ca. 100 m

ca. 100 m

ca. 100 m

ca. 100 m

ca. 100 m

ca. 100 m

ca. 100 m

ca. 100 m

ca. 100 m

ca. 100 m

ca. 100 m

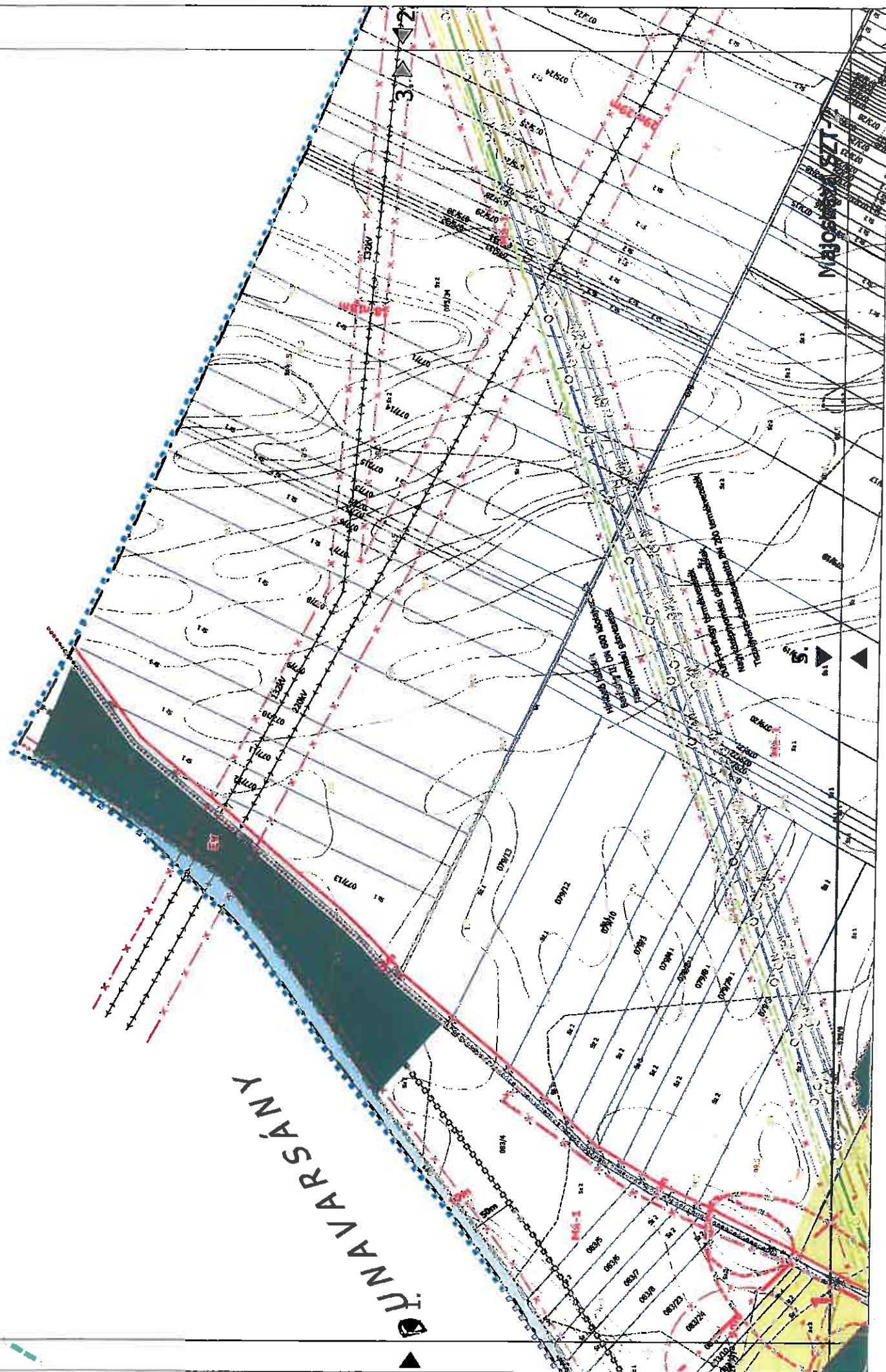
ca. 100 m

ca. 100 m

ca. 100 m

ca. 100 m

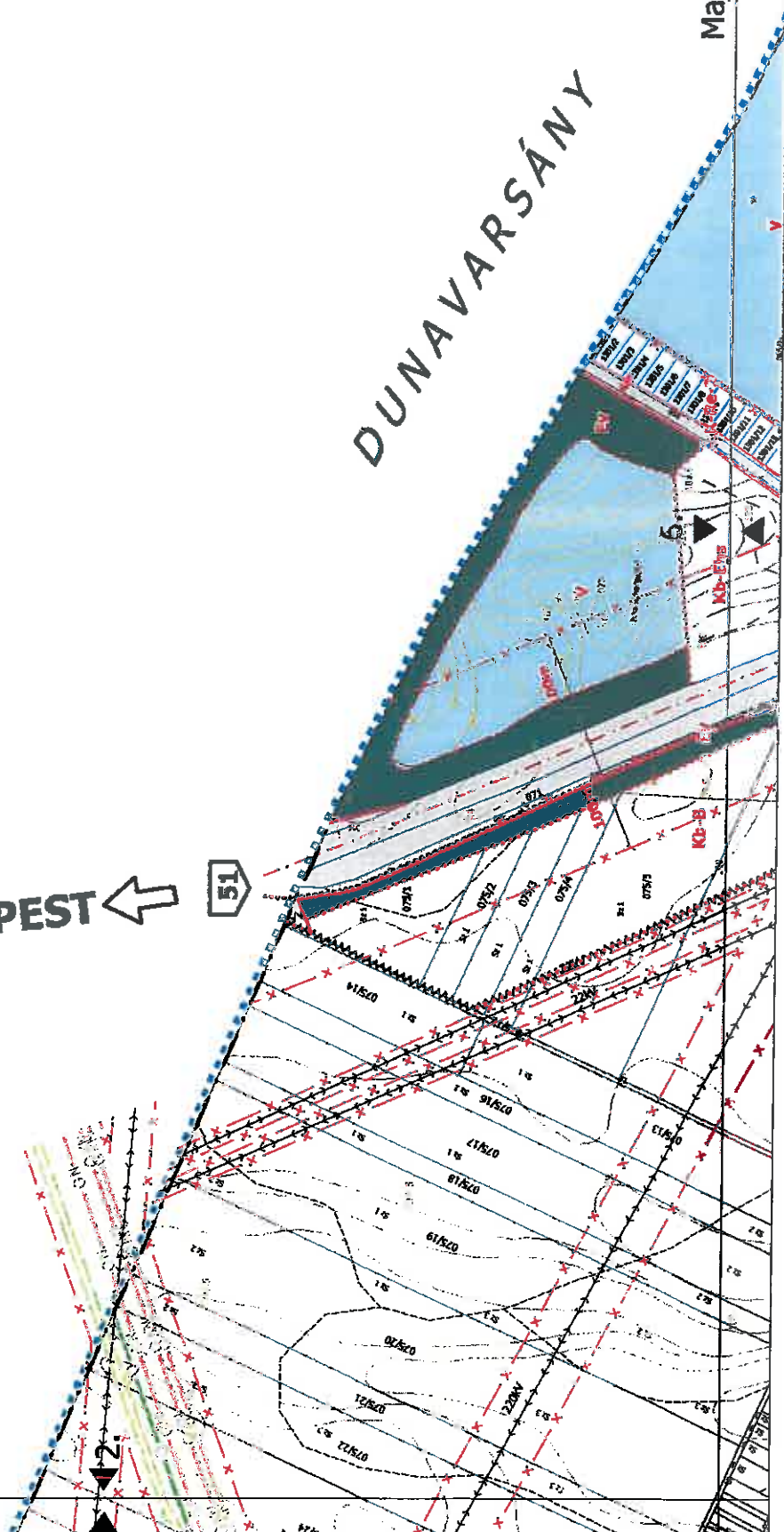
ca. 100 m

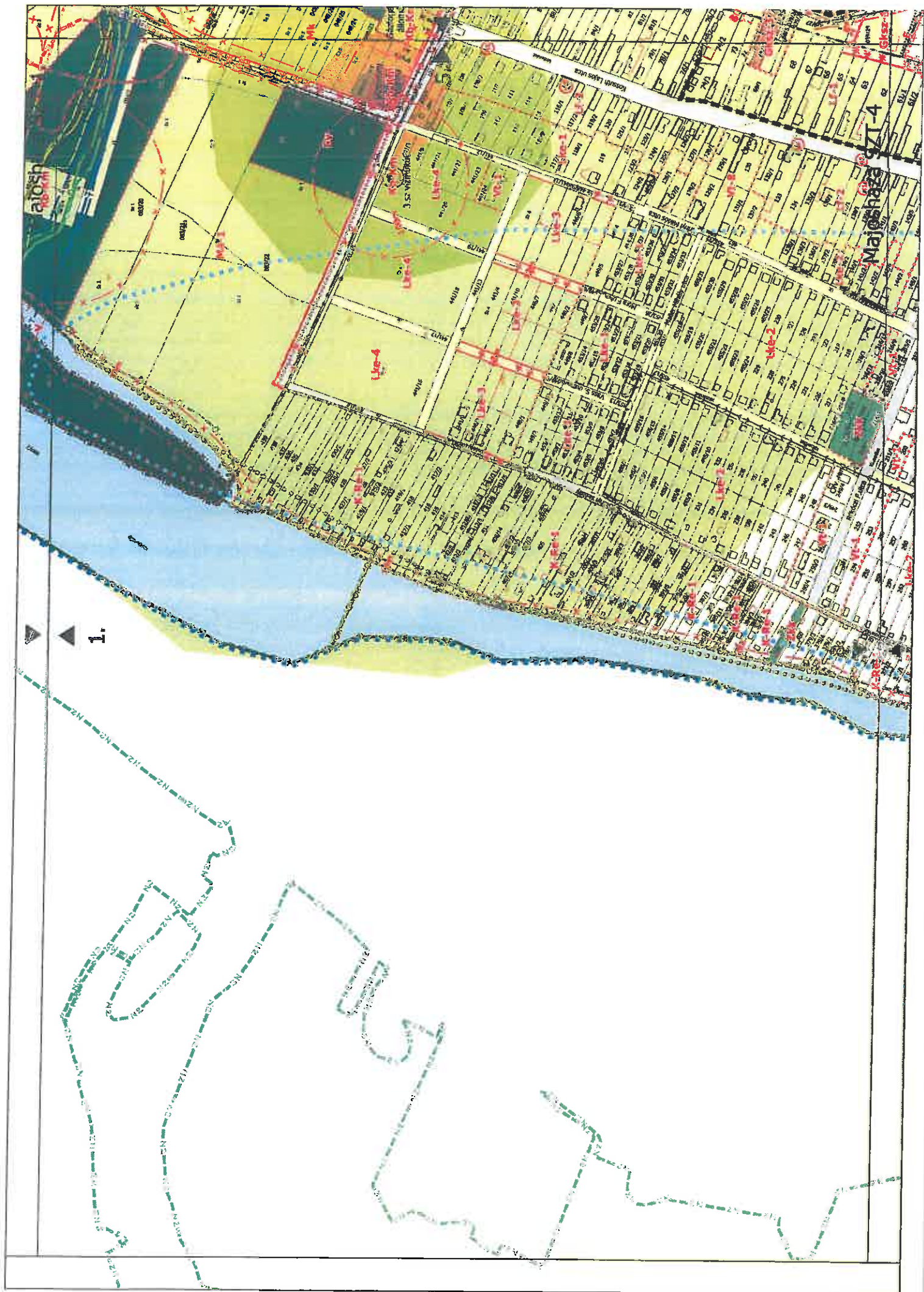


DUNAVARSÁNY

BUDAPEST

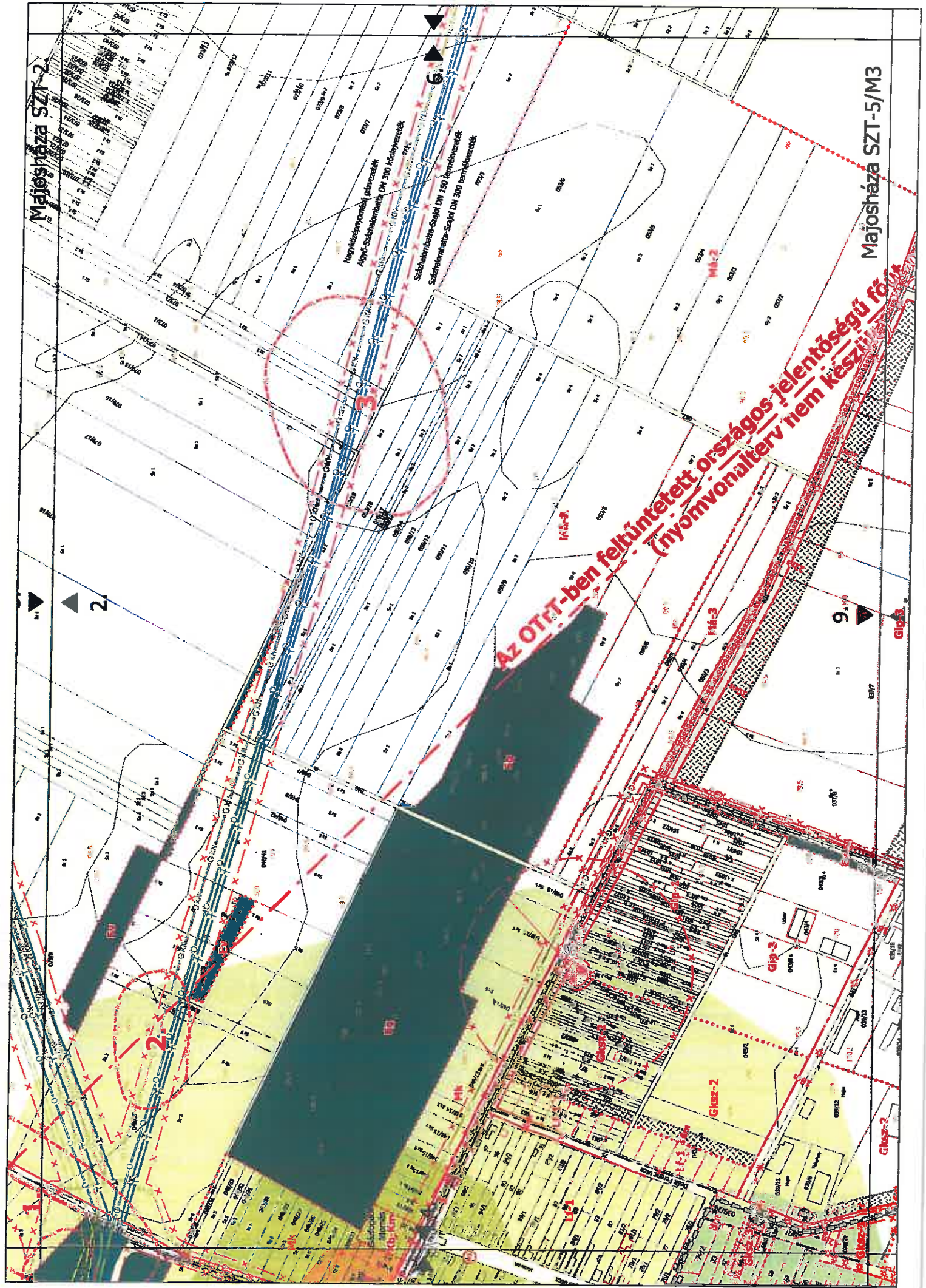
51



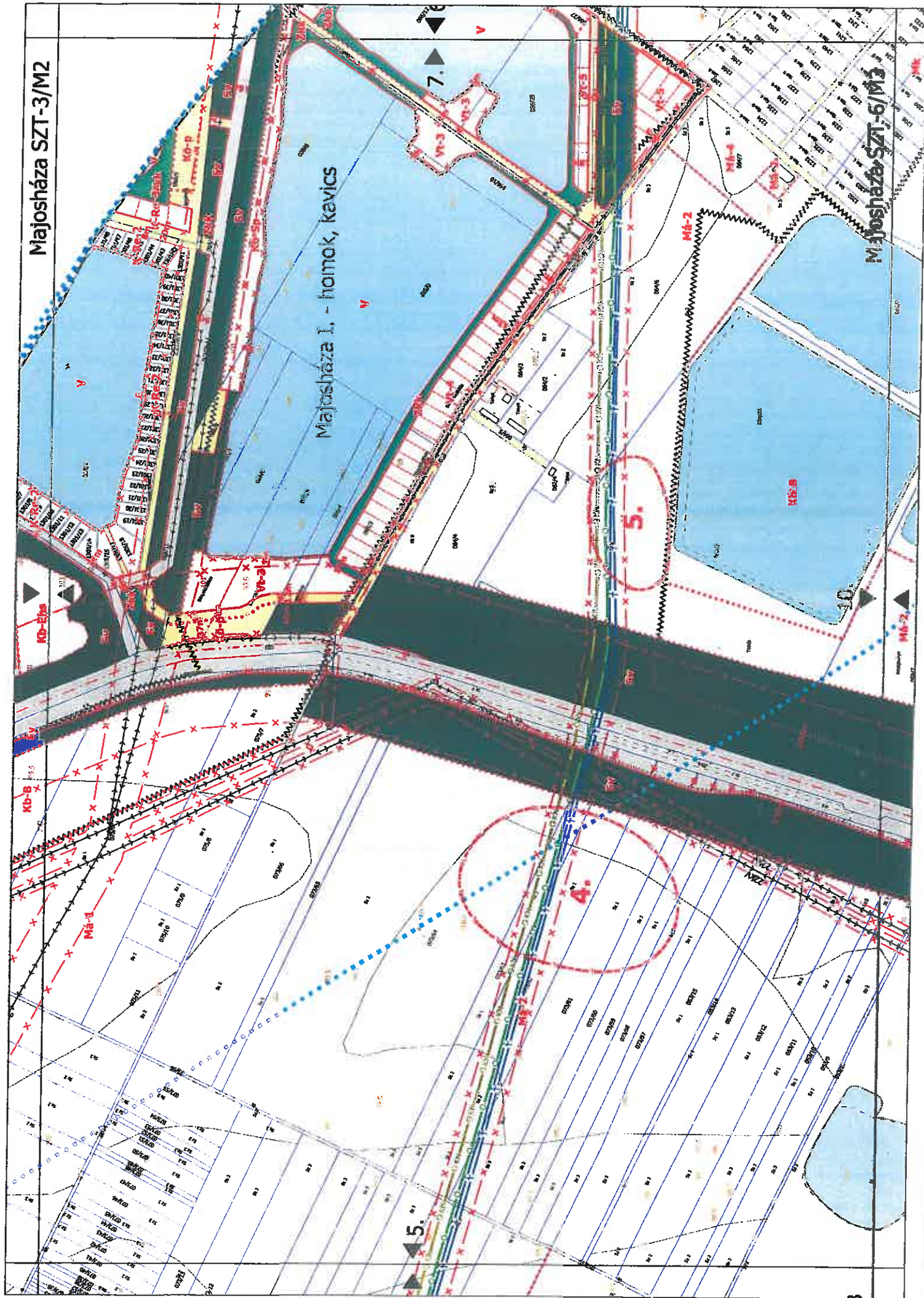


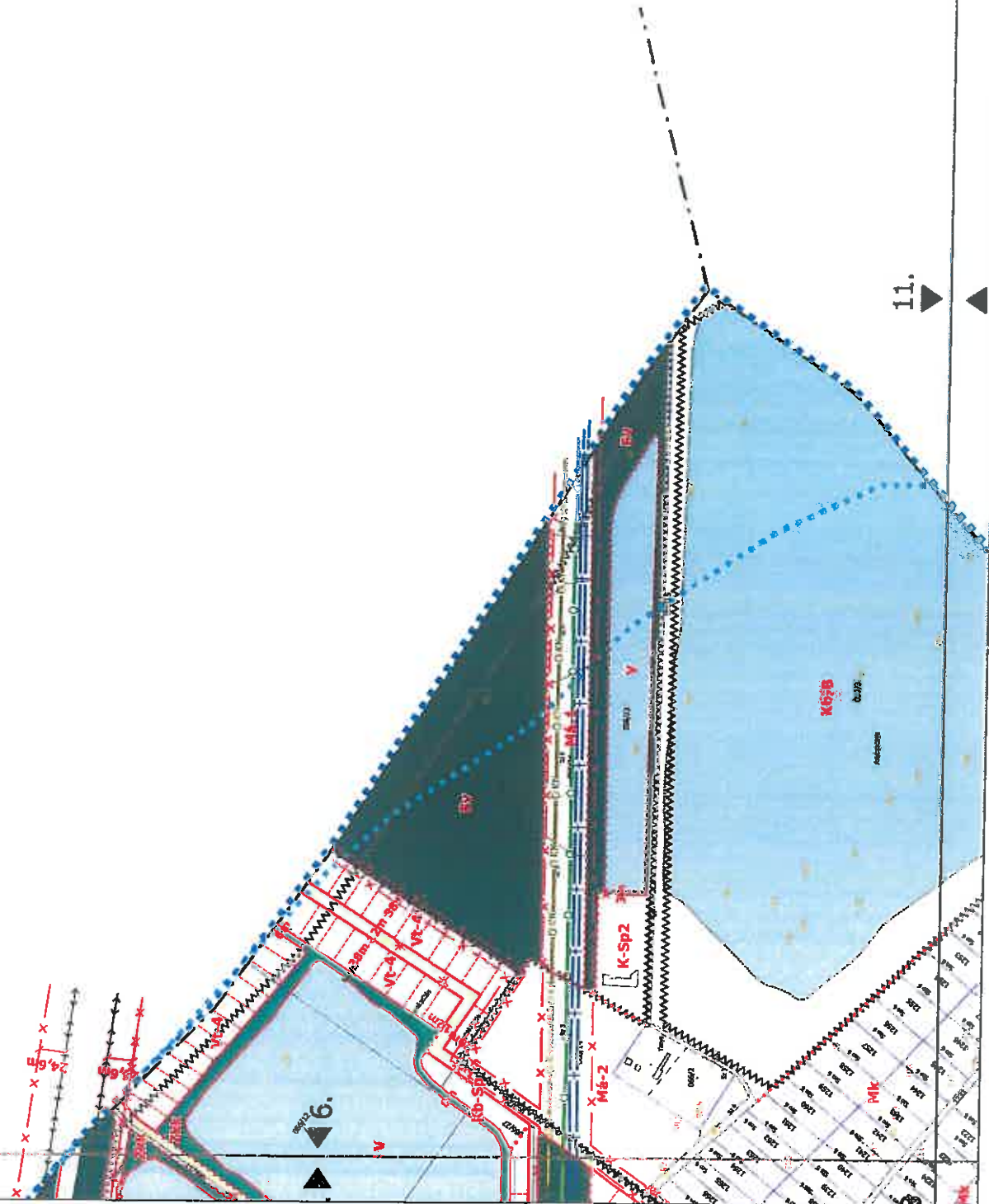
Majosháza SZT-2

Majosháza SZT-5/M3



Az OTRT-ben feltüntetett országos jelentőségű fővonalterv nem készült



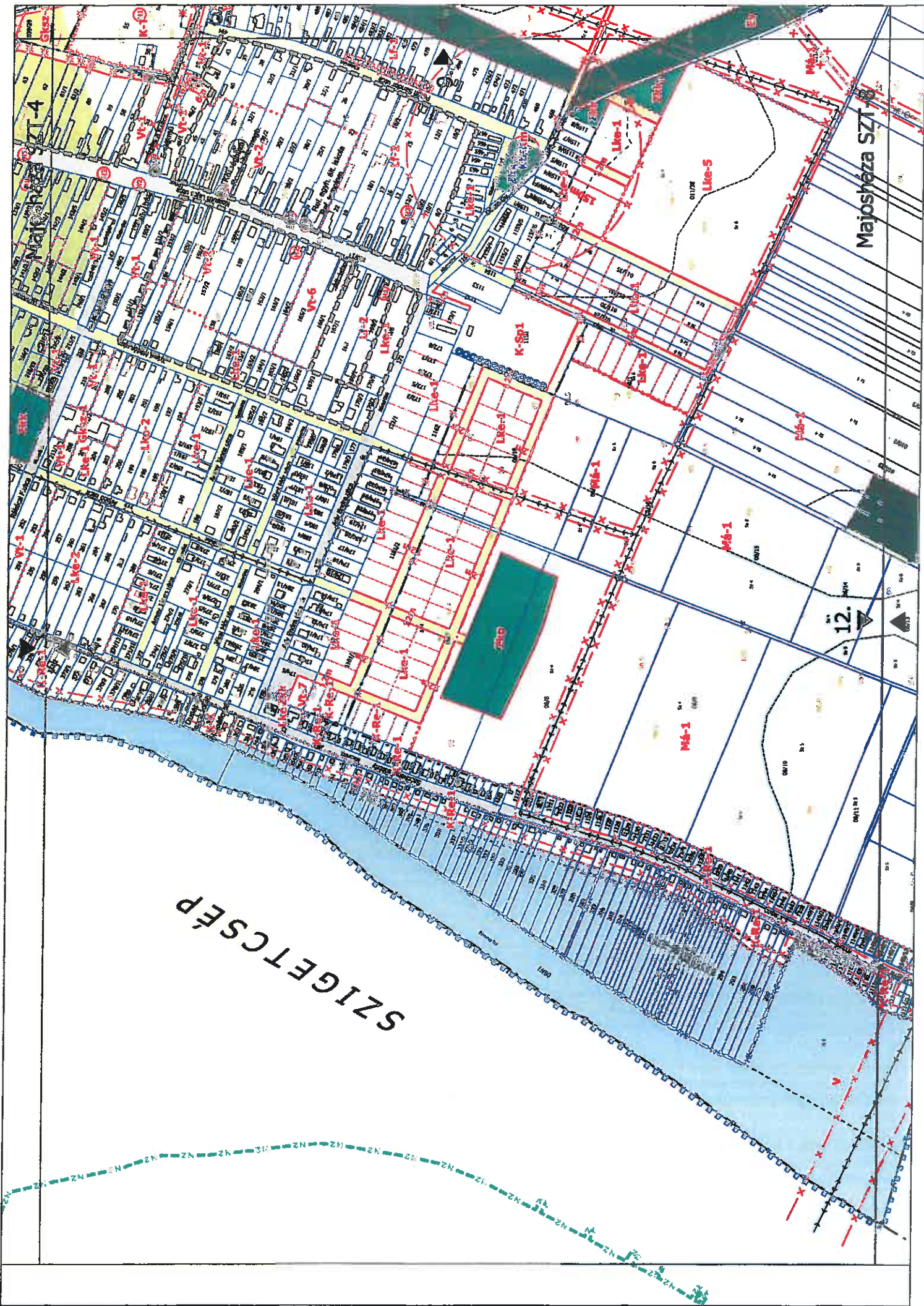


11.

SZIGETCSÉP

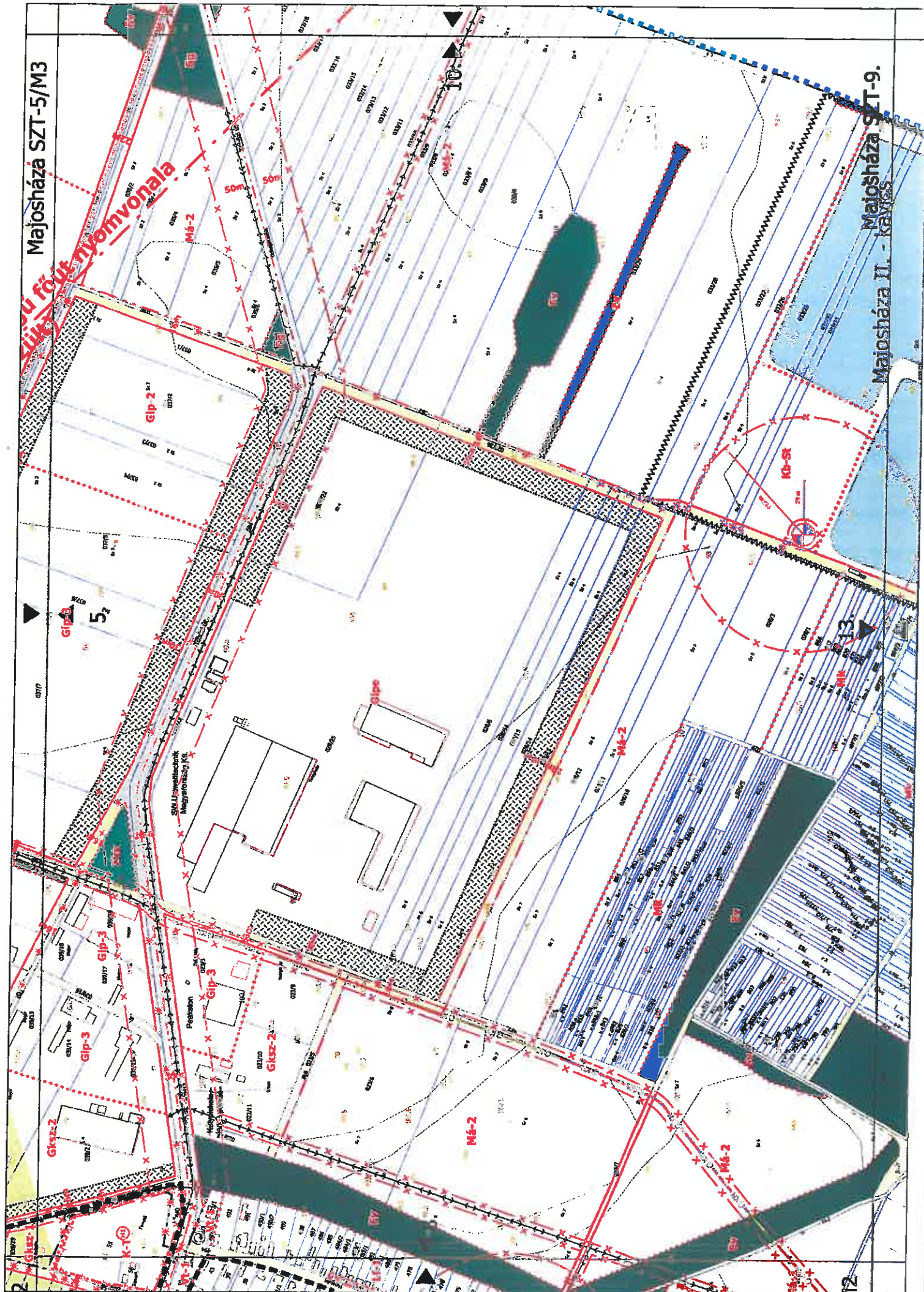
Majoskő SZT-8

12.



Majosháza SZT-5/M3

Majosháza II. - kávézó
Majosháza 9/T-9.



7.

DÉLEGYHÁZA

DÉLEGYHÁZA

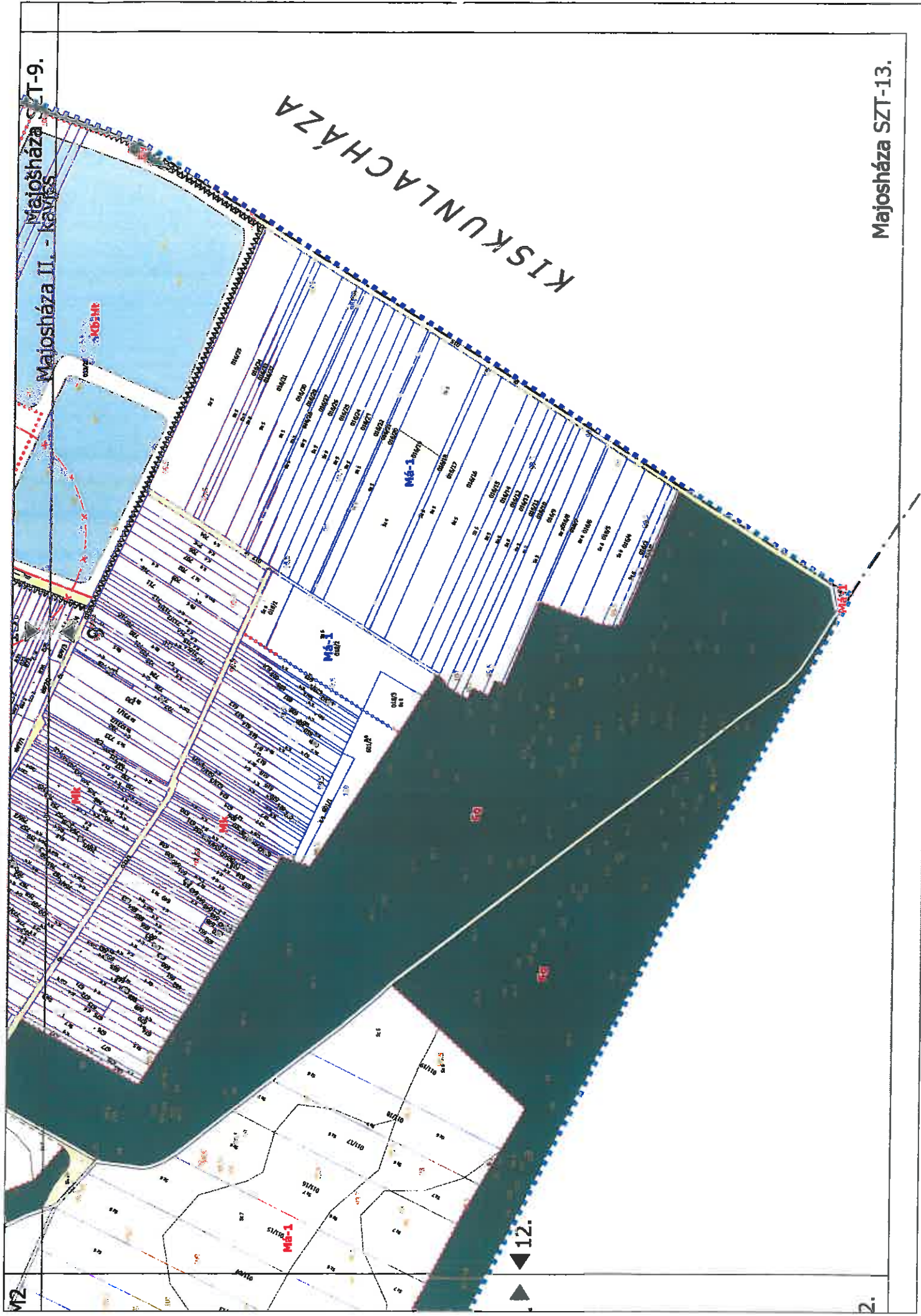
10.

Technical drawing of a proposed road layout (SZT-8/M2) showing the intersection with Árporka street. The drawing includes property boundaries, lot numbers, and street names. A large white arrow points to the intersection area, and a smaller arrow points to the 'ÁPORKA' label. The drawing is oriented with a north arrow pointing towards the top right.

13. ▲

ÁPORKA

Majosháza SZT-12.



KISKUNLACHÁZA

Majosháza SZT-9.
Majosháza II. - kavics

Majosháza SZT-13.

12.

2.