

**Majosháza Község Önkormányzata Képviselő-testületének
7/2026. (IX. 23.) 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. §

A Majosháza Építési Szabályzatáról szóló 10/2015. (IV. 30.) önkormányzati rendelet 24. §-a a következő (4)–(6) 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 és legkisebb telekszélességet. A telkek összevonásával, telekhatár rendezéssel, illetve útszabályozással így létrejövő telek beépíthetőségének meghatározása során a tervezett állapotban létrejövő telken, a meglévő telkek mintájára, a kialakult állapot szerinti beépítési értékeket lehet alkalmazni. Amennyiben a létrejövő telek üres, vagy a beépítés nem éri el az adott építési övezetben, vagy övezetben meghatározott legnagyobb határértéket, akkor ezen telkek esetében a telek beépítési lehetőségének megállapításakor a beépíthető legkisebb telekre vonatkozó szabályozást kell alkalmazni.

(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

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

2. §

A Majosháza Építési Szabályzatáról szóló 10/2015. (IV. 30.) önkormányzati rendelet 27. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

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

3. §

A Majosháza Építési Szabályzatáról szóló 10/2015. (IV. 30.) önkormányzati rendelet 33. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés 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. §

A Majosháza Építési Szabályzatáról szóló 10/2015. (IV. 30.) önkormányzati rendelet 35. § (2b) és (2c) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(2b) 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.

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

5. §

(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.

6. §

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 2026. szeptember 23. napján kifüggesztéssel kihirdetésre került a helyben szokásos módon, a hirdetőtáblára történő kifüggesztéssel.


dr. Szilágyi Ákos
jegyző

1. melléklet a 10/2015. (IV.30.) önkormányzati rendelethez¹
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 beépítettség		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	O	400	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

¹ 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.

Vt-9	SZ	1500	14	50	60	30	10,0*	1,0
Vt-10	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, 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	%	%			
Gksz-1	SZ	3500	30	40	50	25	m	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	%	%			
Gip-1	SZ	2000	20	30	40	40	7,5*	0,9
Gip-2	SZ	10000	60	30	40	40	5,5*	0,9
Gip-3	SZ	10000	60	30	40	40	12,5*	1,2
Gipe	SZ	50000	60	30	40	25	15,0*	1,2

SZ - szabadonálló beépítés

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

6. Különleges beépítésre szánt terület (K)

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

SZ - szabadonálló beépítés, K - kialakult

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

7. Erdő területek (E)

Az övezet jele	A beépítés jellemző módja	A beépíthető földrészlet					A beépítési magasság megengedett legnagyobb mértéke, épületmagassága
		legkisebb		megengedett legnagyobb beépítettsége		kialakítandó legkisebb zöldfelületi mértéke	
		területe	szélessége	mértéke	mértéke a terepszint alatt		
		m ²	m	%	%		
Ev	-	-	-	-	-	-	-
Eg	SZ	100000 (10 ha)	-	0,5	0,5	-	4,5

SZ - szabadonálló beépítés

8. Kertes és általános mezőgazdasági területek (Mk és Má)

Az övezet jele	A beépítés jellemző módja	A beépíthető földrészlet					A beépítési magasság megengedett legnagyobb mértéke, épületmagassága
		legkisebb		megengedett legnagyobb beépítettség		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 birtokközpontot kivéve) legfeljebb 2000 m ²	0,5	-	4,5* m
Má-3	SZ	30000	-	10,0	10,0	-	4,5 m
Má-4	SZ	10000	-	5,0	5,0	-	4,5 m

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

9. Különleges beépítésre nem szánt terület (Kb)

Az övezet jele	A beépítés jellemző módja	A beépíthető földrészlet					A beépítési magasság megengedett legnagyobb mértéke, épületmagassága
		legkisebb		megengedett legnagyobb beépítettsége		kialakítandó legkisebb zöldfelületi mértéke	
		területe	szélessége	mértéke	mértéke a terepszint alatt		
		m ²	m	%	%		
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 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

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
- Térsgyi jelentőségű tájképvédelmi terület határa
- "Ex-lege" védett lap

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

- Belviziárta terület határa
- Országos vízminőség-védelmi terület övezete

Közművek korlátozásai

- Váakungépház, védőtávolsággal
- Tervezett szennyvízátetelő, védőtávolsággal
- 400KV-os villamosenergia légvezeték, biztonsági övezettel
- 220KV-os villamosenergia légvezeték, biztonsági övezettel
- 132KV-os villamosenergia légvezeték, biztonsági övezettel
- Nagynyomású földgázvezeték bányauzemi, hírközlő kábellet és biztonsági övezettel
- Nagy-középnymású földgázvezeték biztonsági övezettel
- Kőolajvezeték biztonsági övezettel
- Termékvezeték biztonsági övezettel
- Víznyűkút
- Víztorony
- Talajvízzint észlelő kút

Más jogszabályban szabályozott elemek

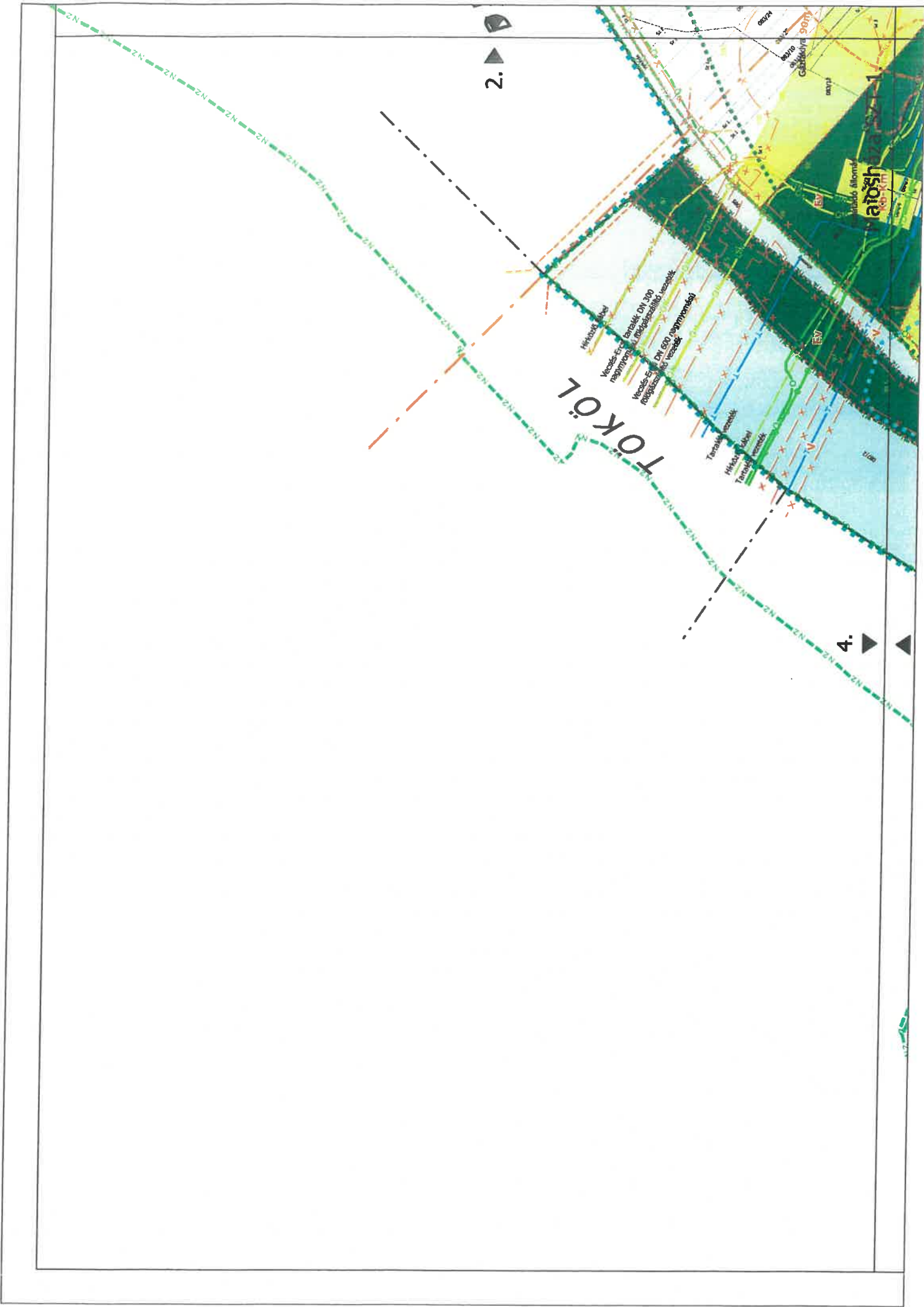
- Helyi védett érték
- Helyi védett terület határa
- Települési szempontból jelentős helyi védett természeti érték

Sajátos jogintézmények

- Bedűtetési kötelezettség területe

Egyéb tájékoztató elemek, jelölések, alaptérképi elemek

- Kőzigazgatási 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!)



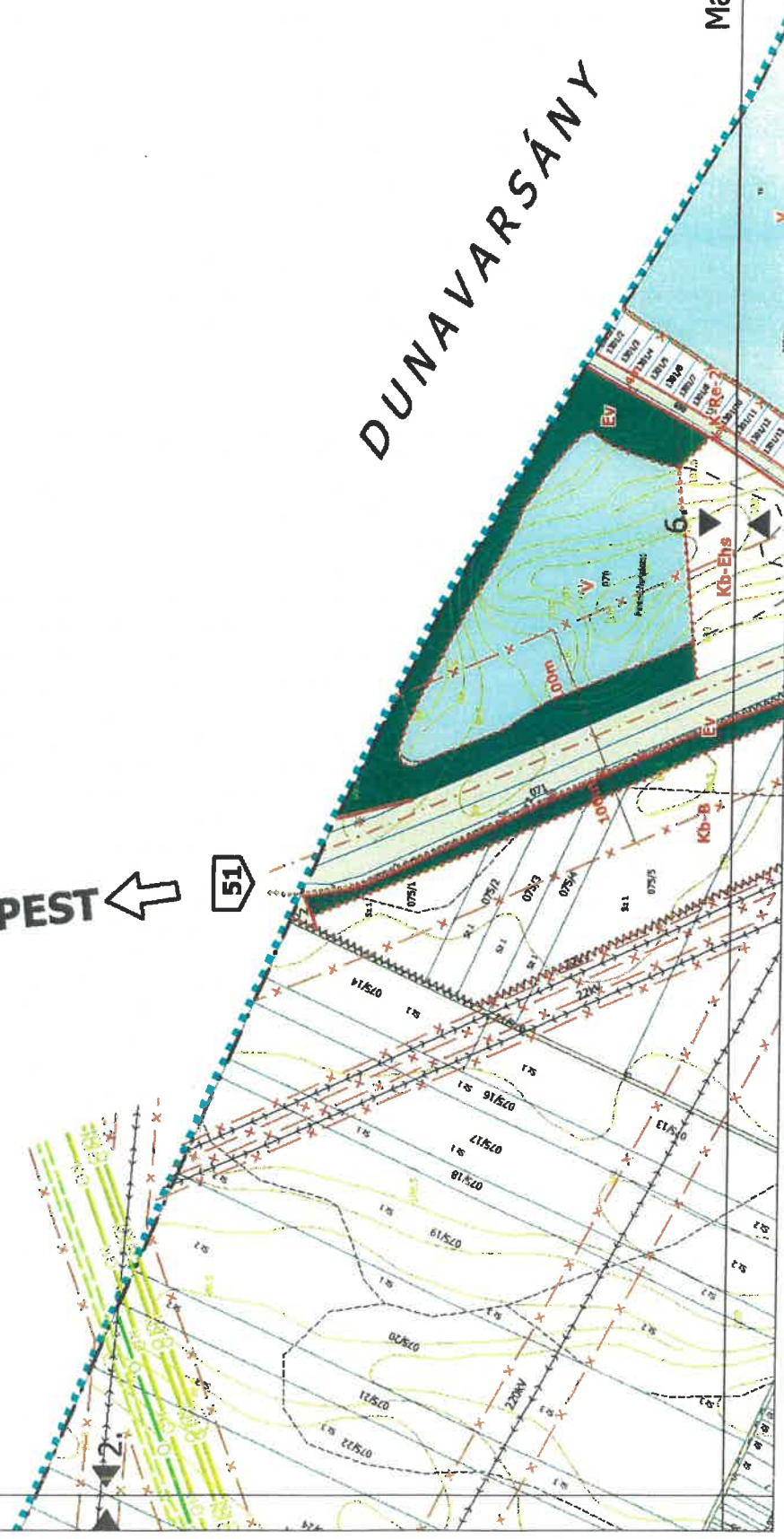


BUDAPEST

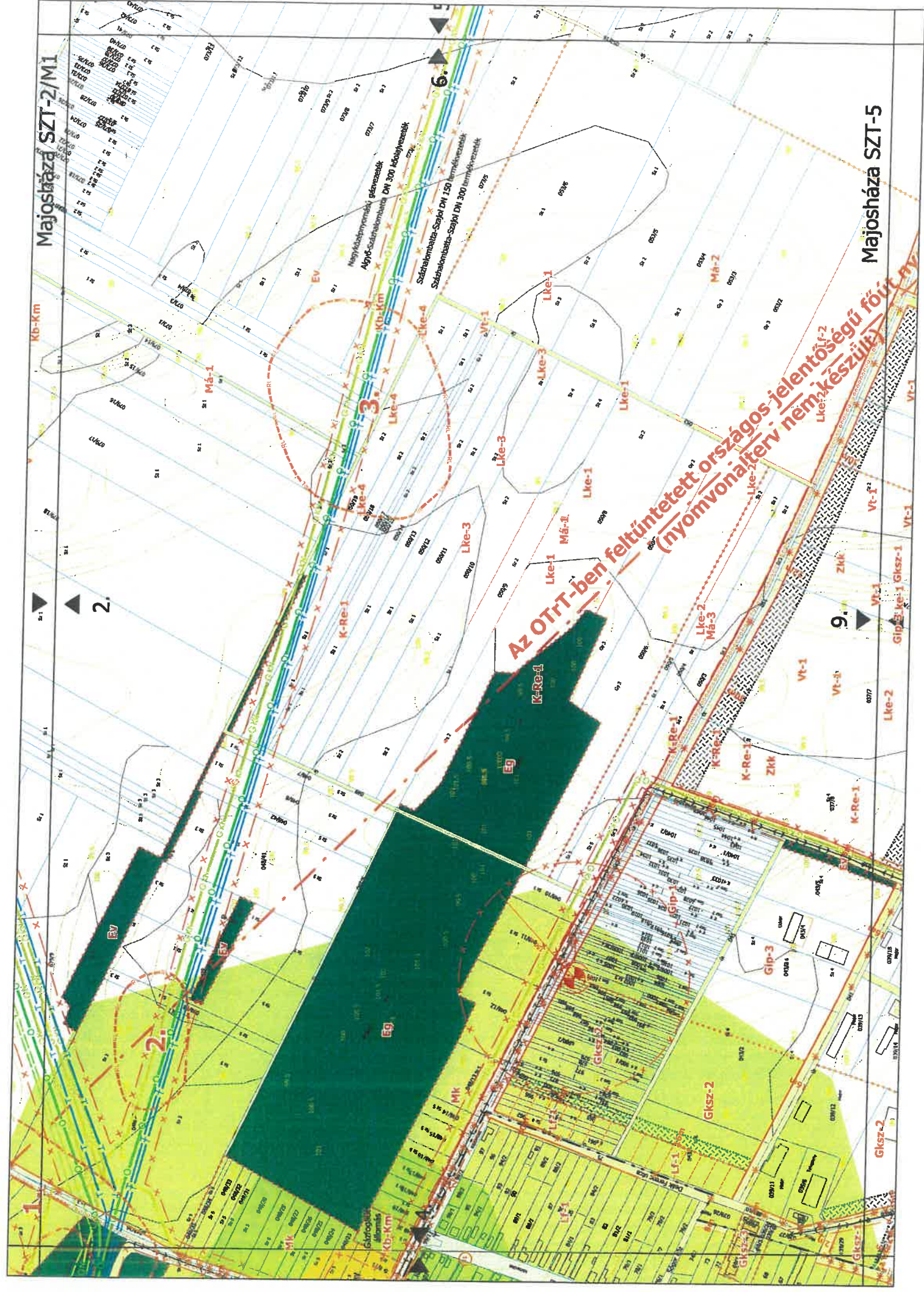
51

DUNAVARSÁNY

Majosháza SZT-3



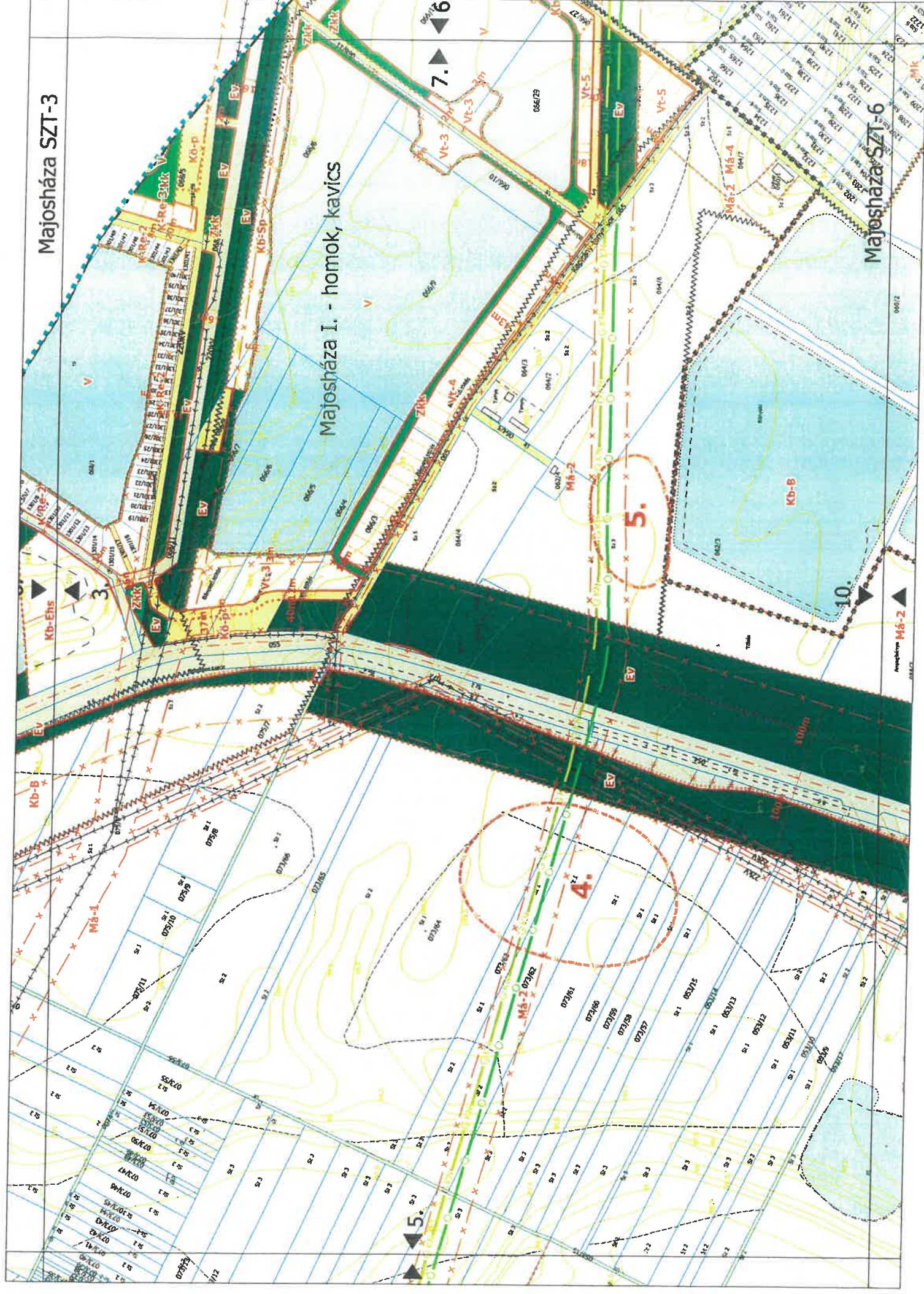




Majosháza SZT-3

Majosháza I. - homok, kavics

Majosháza SZT-6



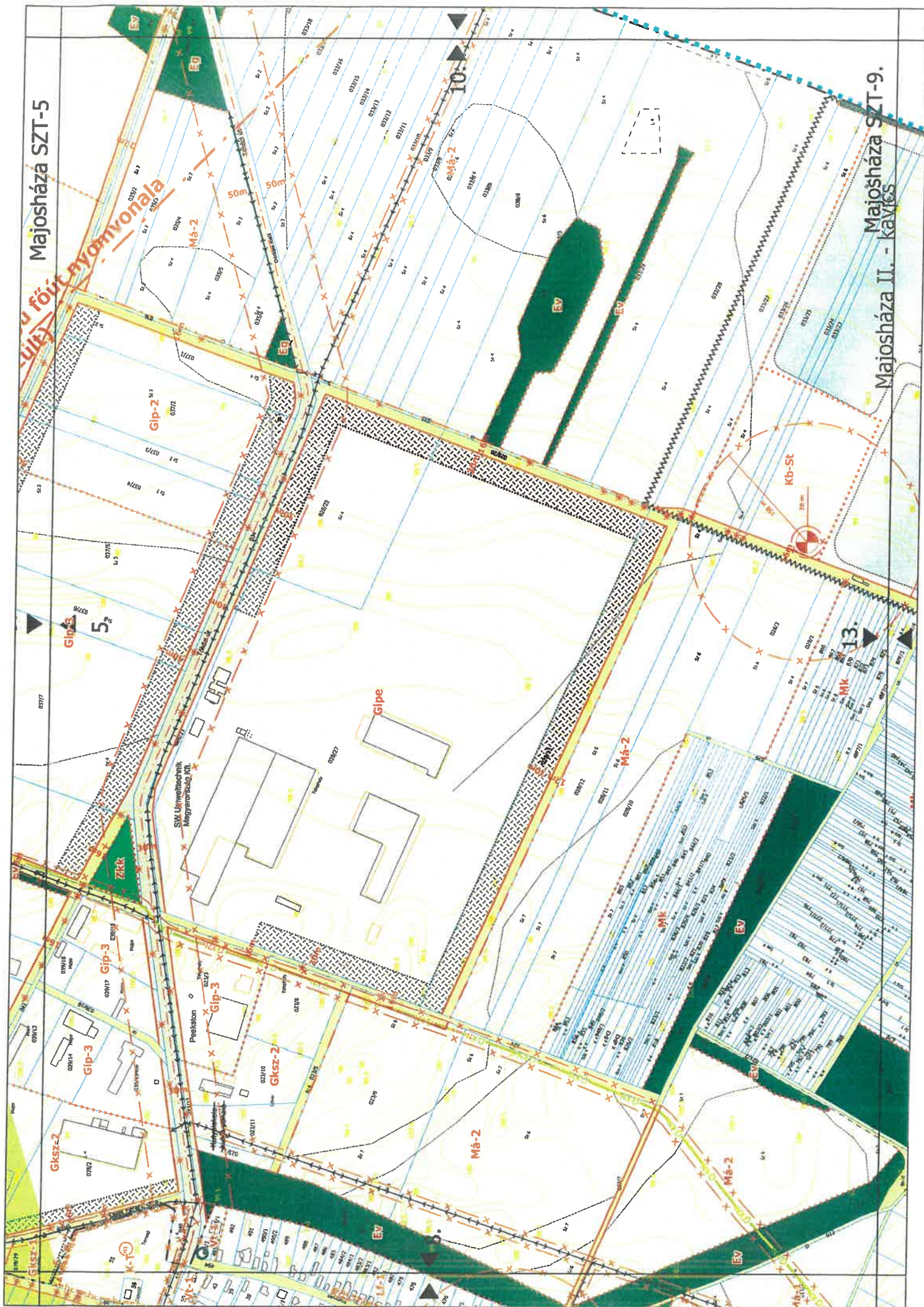


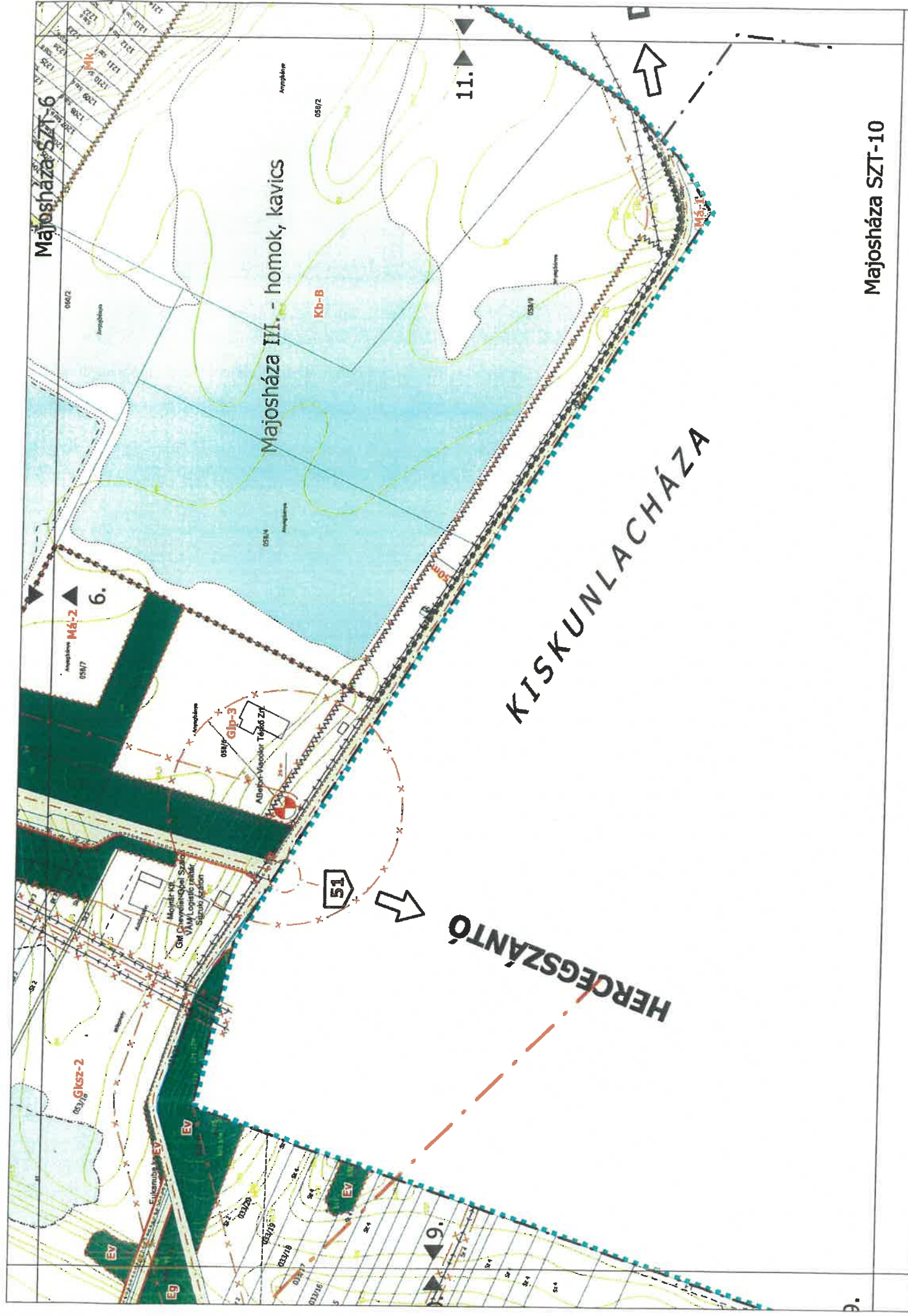
Majosháza SZT-7.

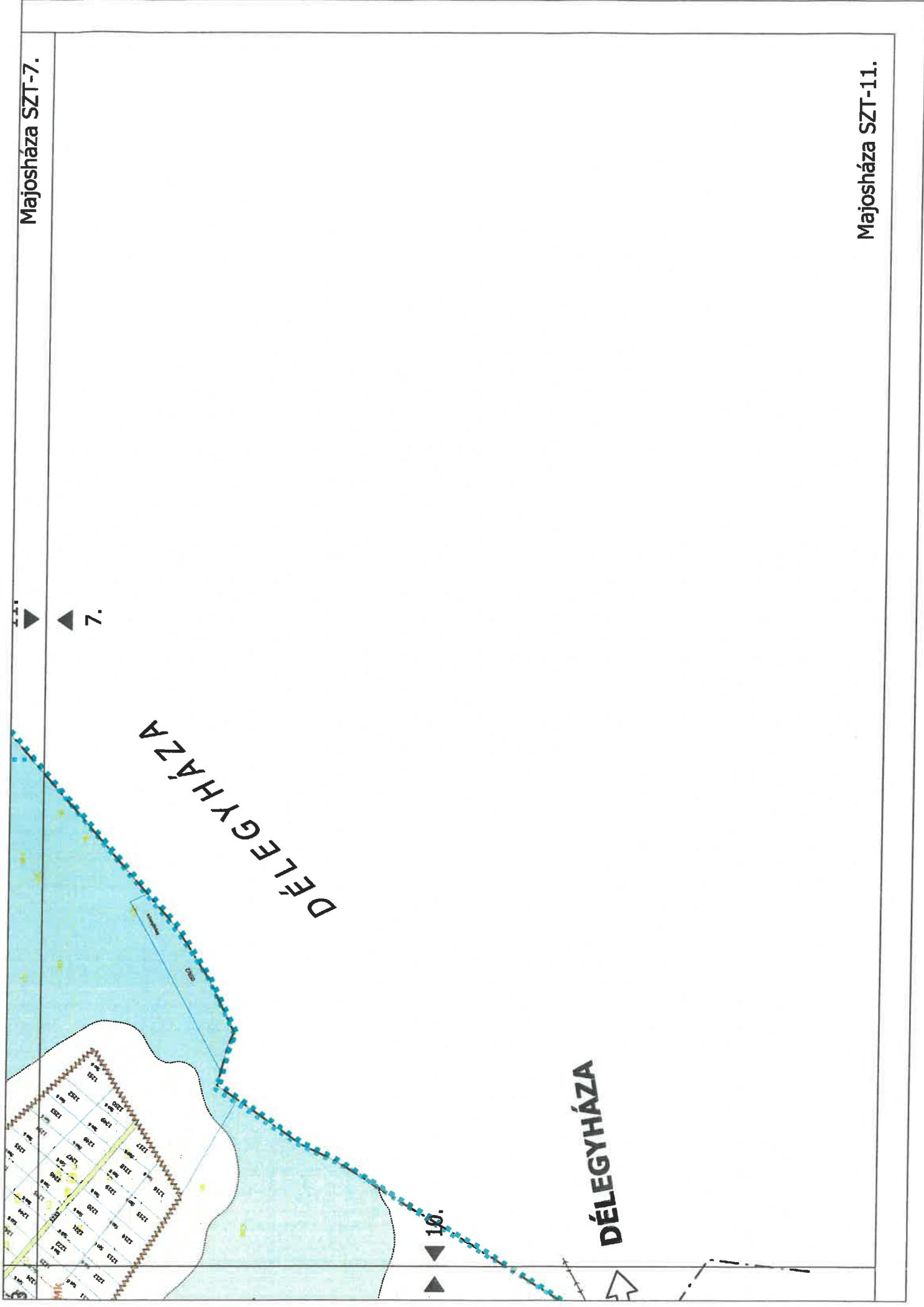
SZIGETCSÉP



Majosháza SZT-8









Majosháza SZT-12.



Majosháza SZT-13.