



ELŐTERJESZTÉS

Majosháza Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2021. szeptember 28-ai rendes, nyílt ülésére

Hiv. szám: MJH/1431-2/2021.

Tárgy: Javaslat Majosháza Község hatályos Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási tervének módosítására a 050/3-5 helyrajzi számú területek vonatkozásában

Tisztelt Képviselő-testület!

Lakatos György (2339 Majosháza, Zrínyi utca 89.) azzal a kéressel fordult a Képviselő-testülethez, hogy az általa elkészíttetett és a Z. É. Műhely Kft. vezető tervezője, Czene Éva (TT/1 12-0160) által készített, a Majosháza 050/3-5 helyrajzi számú területekre vonatkozó, jelen előterjesztéshez mellékelt Telepítési tanulmányterv alapján, a település hatályos, a 10/2015. (IV. 30.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási tervének módosítását kezdeményezze az érintett területre.

A módosítással érintett, összesen 4,2 ha méretű területen lovarda kialakítását tervezik, melynek keretében a lótarthoz szükséges istálló épület, géptároló épület és a személyzet, valamint a tulajdonos számára egy lakóépület elhelyezése tervezett.

Az érintett terület jelenlegi besorolása Má-1 jelű, általános mezőgazdasági terület, mely övezet előírásai a bemutatott fejlesztést nem teszik lehetővé, mivel a hatályos szabály alapján az övezet területén építmény nem helyezhető el.

A tervezett fejlesztés megvalósítása érdekében a Telepítési tanulmányterv az érintett terület vonatkozásában az Má-1 jelű övezet, Má-3 jelű övezetre történő módosítására tesz javaslatot, mely nem igényli a Településszerkezeti terv módosítását, de az új övezetben lehetőség lenne az említett funkciók elhelyezésére, a magasabb szintű jogszabályoknak is megfelelő maximális 10 %-os beépíthetőség és maximum 4,5 méteres épületmagasság mellett.

A tervezett fejlesztés megvalósítása a magasabb szintű jogszabályokkal nem ellentétes, illetve a fejlesztés infrastrukturális feltételeinek biztosítása a Telepítési tanulmányterv alapján megoldható, de ennek költségei a terület tulajdonosát kell terheljék, melynek tényét – a tanulmányterv pozitív elbírálása esetén – településrendezési szerződésben szükséges rögzíteni. Természetesen a hatályos Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv módosításának költségeit szintén a terület tulajdonosának kell viselnie.

A fentiek alapján kérem a határozati javaslat elfogadását.

Határozati javaslat:

Majosháza Község Önkormányzatának Képviselő-testülete

- a) a Majosháza 050/3-5 helyrajzi számú ingatlanok területére készített, a jelen határozat meghozatalát segítő előterjesztés mellékletét képező Telepítési tanulmányterv tartalmát elfogadja;
- b) felhatalmazza a Polgármestert, hogy a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet alapján kezdeményezendő, a hatályos Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv a) pontban megjelölt Telepítési tanulmányterv tartalmának megfelelő módosítása előtt, a tervezett fejlesztés megvalósításainak érdekében a módosításban érdekelt Tulajdonossal településrendezési szerződés előkészítésére, továbbá a szükséges intézkedések megtételére.

VAGY

Majosháza Község Önkormányzatának Képviselő-testülete

- a) a Majosháza 050/3-5 helyrajzi számú ingatlanok területére készített, a jelen határozat meghozatalát segítő előterjesztés mellékletét képező Telepítési tanulmányterv tartalmát nem támogatja;
- b) felkéri Polgármester urat, hogy a döntésről tájékoztassa a módosítási kérelmet benyújtó Tulajdonost.

A határozati javaslat elfogadása egyszerű többséget igényel.

Határidő: azonnal

Felelős: Polgármester

Az előterjesztést készítette: Vojnits Csaba főépítész

Az előterjesztést tárgyalta: Pénzügyi, Fejlesztési és Ügyrendi Bizottság

Melléklet: Telepítési tanulmányterv

Majosháza, 2021. szeptember 21.



Zsirös Viktor
polgármester

Az előterjesztés törvényes:



dr. Szilágyi Ákos
jegyző




TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV
MAJOSHÁZA KÖZSÉG
050/3 hrsz-ú, 050/4 hrsz-ú és 050/5 hrsz-ú
TERÜLETEIRE

KÉPVISELŐ-TESTÜLETI EGYEZTETÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ - 314/2012. KORM. R. 15.§ SZERINT



2021. AUGUSZTUS

TERVEZŐK NÉVSORA

SZAKÁG	NÉV	
Generáltervezés	Z.É. Műhely Kft. Czene Éva 	ügyvezető
Településtervezés	Czene Éva 	vezető településtervező TT/1 12-0160 városépítési és városgazdálkodási szakmérnök
	Farkas Szilvia 	településtervező

Készült a 314/2012.(XI.8.) Kormányrendelet 15.§ szerint.

Z. É. MŰHELY KFT.

Székhely: 3123 Cered, Vörösmarty M. út 4.
Levelezési cím: 1131 Budapest, Völegény utca 23.
E-mail: ze.muhely@gmail.com
Tel.: +36 70 943 6246 , +36 20 397 0610

2021. augusztus

TARTALOMJEGYZÉK

Készült a 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 15.§ szerint.

Előzmény, a tanulmányterv célja	4
1.1 Az érintett terület rövid bemutatása	5
1.2 A terület és környezetének vizsgálati bemutatása	5
1.3 Beépítési/Telepítési terv leírása	11
1.4 1.5 A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása	12
Szabályozási koncepció, javaslat a szabályozás módosítására, szöveges és rajzi javaslatok kidolgozása	
SZT Szabályozási terv módosítás vázlat	
1.6 A javasolt telepítés várható infrastrukturális igényei, közlekedés, közműfejlesztés fejlesztési igénye	13
1.7 A javasolt telepítés várható táji, környezeti hatásai	13
1.8 Örökségi és környezeti értékek vizsgálata, javaslat sérülésük elkerülésére	13
ÖSSZEFOGLALÁS:	14
A beruházás megvalósítása érdekében a településrendezési eszközök módosításához szükséges, elkészítendő tervek/feladatok	

Előzmény, a tanulmányterv célja

Majosháza Község közigazgatási területének középső részén, a 050/3 hrsz-ú, 050/4 hrsz-ú és 050/5 hrsz-ú, összesen 4,2 ha nagyságú ingatlanokon, a tulajdonos Lakatos György (lakcím:2339 Majosháza, Zrínyi utca 89.) lovarda kialakítását tervezi, a lótartáshoz szükséges istálló épület, géptároló épület, a személyzet számára kiszolgáló épületek és a tulajdonos számára egy lakó épület elhelyezésével.

Az érintett 050/3-5 hrsz-ú ingatlanok a jelenleg hatályos településrendezési eszközökben általános mezőgazdasági területfelhasználásban vannak (TSZT), valamint Má-1 jelű általános mezőgazdasági övezeti besorolásban szerepelnek (HÉSZ és SZT), amely besorolások a tervezett fejlesztést nem teszik lehetővé, tekintettel arra, hogy az övezet területén épület, építmény nem helyezhető el.

A fejlesztés megvalósítása érdekében szükséges, a Majosháza 050/3 - 5 hrsz-ú területek jelenlegi Má-1 jelű övezeti besorolásának módosítása egy Má-3 jelű övezetre, a területfelhasználás módosítása nélkül (maximum 10% beépíthetőség).

A TSZT, HÉSZ és SZT módosítása, Majosháza Község Képviselő-testületének hatásköre. Az Önkormányzat Képviselő-testületének a fejlesztés befogadásáról hozandó döntése alapjául, a megbízó által elkészített Telepítési tanulmányterv szolgál. Ennek értelmében készült jelen Telepítési tanulmányterv.

A Telepítési tanulmányterv célja, hogy olyan hasznosítási, telepítési javaslatot mutasson be, ami a település és a beruházó elképzelésének is megfelel, és amely alapját képezi a később – az érintett területre vonatkozóan- készítendő Helyi Építési Szabályzat, valamint annak mellékletét képező Szabályozási terv módosításnak.

Jelen Telepítési tanulmányterv a 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 15.§ alapján készült. A Telepítési tanulmányterv rögzíti a terület adottságait, a településre készült településrendezési tervi előzményeket, valamint feltárja a településre, és a területre vonatkozó területrendezési tervek előírásait. A tanulmányterven belül, el kell készíteni a terület beépítési tervét, valamint meg kell fogalmazni a később készítendő településrendezési tervek rendezési, szabályozási elveit. A tanulmányban tisztázni kell a területen elhelyezhető épületek, létesítmények nagyságát, kapacitását, valamint a fejlesztés következtében várható műszaki infrastrukturális (közlekedési és közműellátási) fejlesztési igényeket.

Jelen Telepítési tanulmánytervet, Lakatos György megbízásából, a Z. É. Műhely Területfejlesztési és Urbanisztikai Tervező és Tanácsadó Kft. készíti.

1.1 Az érintett terület rövid bemutatása

A tanulmányterv tervezési területe, a 050/3 hrsz-ú, 050/4 hrsz-ú és 050/5 hrsz-ú telkek, Majosháza Község közigazgatási területének középső részén találhatók, a tervezett gazdasági területek északi oldalán.



1.2 A tervezési terület (Majosháza a 050/3 hrsz-ú, 050/4 hrsz-ú és 050/5 hrsz-ú ingatlanok) és környezetének vizsgálati bemutatása

**A telkek és környezetükre vonatkozó magasabb szintű területrendezési terv
A tervezési területet érintő OTrT övezetek (Térport.hu-ról):**

A 2019. március 16-án hatályba lépett, *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről* szóló, 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) II. fejezete tartalmazza, az Országos Területrendezési Tervet (a továbbiakban: OTrT), amely magában foglalja az Ország Szerkezeti Tervét, valamint az Országos Övezeti Tervet és az ezekre vonatkozó szabályokat.

OTrT Ország szerkezeti terve, vonatkozó részlete:

ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERV

2. melléklet: Az Ország Szerkezeti Terve



Országos területfelhasználási kategóriák	
	Erdőgazdálkodási térség
	Mezőgazdasági térség
	Vízgazdálkodási térség
	Települési térség
Közelkedési hálózatok és egyedi építmények	
	Győr-forgalmi Út (meglévő)
	Győr-forgalmi Út (tervezett)
	F60 (meglévő)
	F60 (tervezett)
	Nagysebességű vasútvonal (tervezett)
	Egyéb országos távcsatlakozási vasútvonal (meglévő)
	Egyéb országos távcsatlakozási vasútvonal (tervezett)
	Nemzetközi kereskedelmi repülőtér (meglévő)
	Közös felhasználású katonai és polgári repülőtér (meglévő)
	Országos kerekpályák (meglévő)
	Országos kútvíz (meglévő)
	Háztartás (meglévő)
Energetikai hálózatok és egyedi építmények	
	Atomerőmű (meglévő)
	Atomerőmű (tervezett)
	Egyéb 50 MW vagy annál nagyobb névleges teljesítményű erőmű (meglévő)
	Egyéb 50 MW vagy annál nagyobb névleges teljesítményű erőmű (tervezett)
	730 kV-os átviteli hálózat (meglévő)
	730 kV-os átviteli hálózat (tervezett)
	400 kV-os átviteli hálózat (meglévő)
	400 kV-os átviteli hálózat (tervezett)
	220 kV-os átviteli hálózat (meglévő)
	220 kV-os átviteli hálózat (tervezett)

Az OTrT Szerkezeti tervlapja szerint, Majosháza Község közigazgatási területe, az erdőgazdálkodási, mezőgazdasági, a vízgazdálkodási, valamint település térségbe területfelhasználásba tartoznak. **A tervezési terület, a 050/3-5 hrsz-ú területek mezőgazdasági térségben találhatóak.** A tervezési területet országos jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózati eleme, tervezett főút érinti.

A tervezett módosítással érintett területek mezőgazdasági térségben találhatóak az Ország Szerkezeti tervében.

„11. § A kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák területén belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során

.....
b) * a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki.”

Majosháza Község közigazgatási területén, a 050/3-5 hrsz-ú területeket, az OTrT 3. mellékletében meghatározott Országos Övezeti Terv alábbi térségi övezetei nem érintik:

- o 3/1. melléklet – Ökológiai hálózat magterületének övezete, ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete és az ökológiai hálózat puffer területének övezete
- o 3/2. melléklet – Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete
- o 3/3. melléklet – Erdők övezete

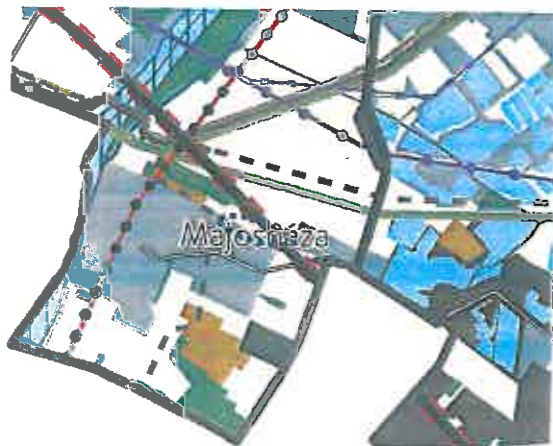
- 3/4. melléklet - Világörökségi és világörökségi várományos terület övezete
- 3/5. melléklet – Honvédelmi és katonai célú terület övezete

Budapesti Agglomeráció Területrendezési terv (BATrT) – szerinti besorolása:

BATrT – Szerkezeti terv – kivonat

BUDAPESTI AGGLOMERÁCIÓ TERÜLETRENDEZÉSI TERVE

7. melléklet: Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve



Térségi területfelhasználási kategóriák

- Erdőgazdálkodási térség
- Nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség
- Mezőgazdasági térség
- Kertes mezőgazdasági térség
- Vízgazdálkodási térség
- Települési térség
- Sajátos területfelhasználású térség

Közlekedési hálózatok és egyedi építmények

- Gyorsforgalmi út (meglévő)
- Gyorsforgalmi út (tervezett)
- Főút (meglévő)
- Főút (tervezett)
- Térségi szerepkörű összekötő út (meglévő)
- Térségi szerepkörű összekötő út (tervezett)
- Mellékút (meglévő)
- Mellékút (tervezett)
- Térségi jelentőségű P+R parkoló
- Nagysebességű vasútvonal (tervezett)
- Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (meglévő)

A BATrT térségi szerkezeti terve, a település térségi területfelhasználásának és a műszaki infrastruktúra-hálózatának térbeli rendjét határozza meg. A módosítás hatálya alá tartozó területeket, a BATrT Szerkezeti terve, „mezőgazdasági térség” területfelhasználási kategóriába sorolja.

A hatályos Településszerkezeti Terv és a tervezett módosítás szerinti területfelhasználás, a fentiekkel összhangban van. A módosítás a „mezőgazdasági térségen” belül történik.

A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályairól szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (a továbbiakban: MvM korm. rend.) a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) 19. § (4) és a 42. § (1) bekezdésével összhangban, a Budapesti Agglomeráció Övezeti Tervében alkalmazott országos és kiemelt térségi övezetek érintettsége a következő:

1. ökológiai hálózat magterületének övezete: a települést érinti, de a tervezési területet **nem érinti** (OTrT szerint),
2. ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete: a települést érinti, de a tervezési területet **nem érinti** (OTrT szerint),
3. ökológiai hálózat pufferterületének övezete: a települést **nem érinti** (OTrT szerint),
4. kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete: a települést **nem érinti** (OTrT szerint),
5. jó termőhelyi adottságú szántók övezete: a települést **nem érinti** (miniszteri rendelet szerint),

6. erdők övezete: a települést érinti, de **a tervezési területet nem érinti** (OTrT szerint),
7. erdőtelepítésre javasolt terület övezete: **a települést nem érinti** (miniszteri rendelet szerint),
8. tájképvédelmi terület övezete: a települést érinti, de **a tervezési területet nem érinti** (miniszteri rendelet szerint),
9. világörökségi és világörökségi várományos területek övezete: **a települést nem érinti** (OTrT szerint),
10. vízminőség-védelmi terület övezete: **a teljes település közigazgatási területét érinti** (miniszteri rendelet szerint),



11. rendszeresen belvízjárta terület övezete: **a települést nem érinti** (miniszteri rendelet szerint),
12. nagyvízi meder övezete: **a települést nem érinti** (miniszteri rendelet szerint),
13. ásványi nyersanyagvagyron övezete által érintett települések: **a teljes település közigazgatási területét érinti** (miniszteri rendelet szerint),



14. földtani veszélyforrás terület övezete: **a települést nem érinti** (miniszteri rendelet szerint),
15. honvédelmi és katonai célú terület övezete: **a települést nem érinti**, (OTrT szerint).

A TELKEKRE ÉS KÖRNYEZETŰKRE VONATKOZÓ HELYI SZINTŰ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

Majosháza Község Településrendezési Eszközei (Településfejlesztési Konceptió, Településszerkezeti terv és leírás, Szabályozási terv és Helyi Építési Szabályzat) az alábbiak szerint került jóváhagyásra:

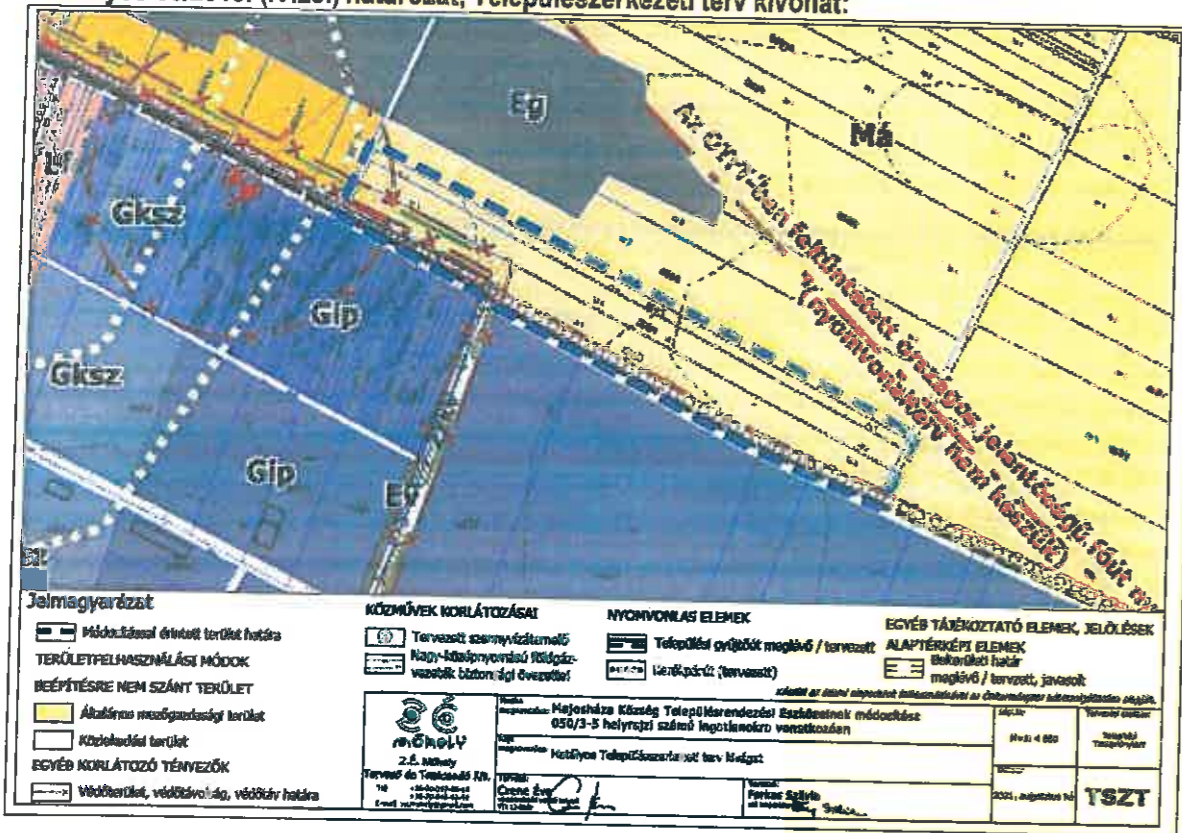
- Településfejlesztési Konceptió – 57/2015. (IV.29.) sz. Ök. határozat,
- Településszerkezeti terv és leírás - 58/2015. (IV. 29.) sz. Ök. határozata,
- Helyi Építési Szabályzat - 10/2015. (IV.30.) sz. Ök. rendelete,

A) Majosháza Község hatályos Településszerkezeti terve:

A TELKEKRE ÉS KÖRNYEZETÜKRE VONATKOZÓ, HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK:

TSZT: A tervezési terület jelenleg - a 050/3-5 hrsz-ú területek tekintetében - beépítésre nem szánt, általános mezőgazdasági területfelhasználásban (Má jelű) található.

Hatályos 58/2015. (IV.29.) határozat, Településszerkezeti terv kivonat:



B) Majosháza Község hatályos Helyi Építési Szabályzata és Szabályozási tervi melléklete 10/2015.(IV.30.) Önk. rendelete:

HÉSZ rendelet kivonat:

30. Általános mezőgazdasági terület övezete (Má)

54.§ (1) Az Má jelű általános mezőgazdasági területhez az árutermelésre alkalmas szántó és gyümölcsös területek, illetve az elsődleges természetvédelmi rendeltetésű gyepterületek tartoznak.

(2) Az általános mezőgazdasági területek a felhasználás és az építés feltételeit és módját meghatározó besorolás szerint:

- a) általános mezőgazdasági terület, szántó (Má-1),
 - b) általános mezőgazdasági terület, szántó (Má-2).
- (3) Az Má-1 jelű általános mezőgazdasági terület szántóföldi művelésre, ültetvénytelepítésre alkalmas terület, ahol épületek, építmények nem helyezhetők el.

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

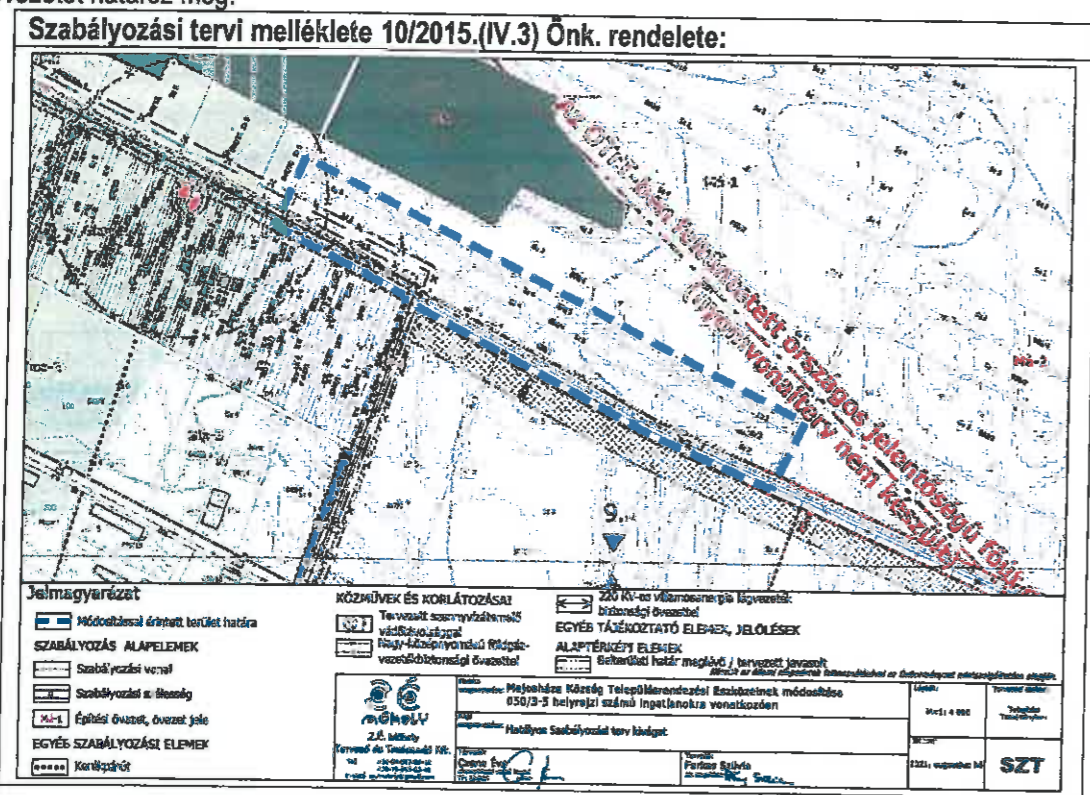
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

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 m
		legkisebb		megengedett legnagyobb beépíthetősége		kialakítandó legkisebb zöldfelületi mértéke %	
		területe m ²	szélessége m	mértéke %	mértéke a terepszint alatt %		
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 biróközpontot kivéve) legfeljebb 2000 m ²	0,5	-	4,5* m

4,5* - a mezőgazdasági technológiai léány esetén ettől eltérni lehet

SZT: A tervezett fejlesztéssel érintett területekre a hatályos SZT általános mezőgazdasági (Má-1 jelű) övezet határoz meg.



A telkek és környezetük telekalakításának bemutatása:

2020. évi Földhivatali telekállapot - kivonat a Majosháza 050/3 hrsz-ú, 050/4 hrsz-ú és a 050/5 hrsz-ú telkekre és környezetükre:

A 050/3 hrsz-ú terület: 21 918 m²,

A 050/4 hrsz-ú terület: 13 889 m²,

A 050/5 hrsz-ú terület: 6 440 m²,

azaz összesen a terület 42 247 m² területnagyságú.

A tervezett fejlesztés területén, a telkek mindegyike szántó művelési ágban szerepel (SZ 2,3,4).

A telkek és környezetük jelenlegi területhasználata, beépítettsége bemutatása:

1.3. Telepítési terv

A területen az alábbi tervezett épületek kerülnek elhelyezésre:

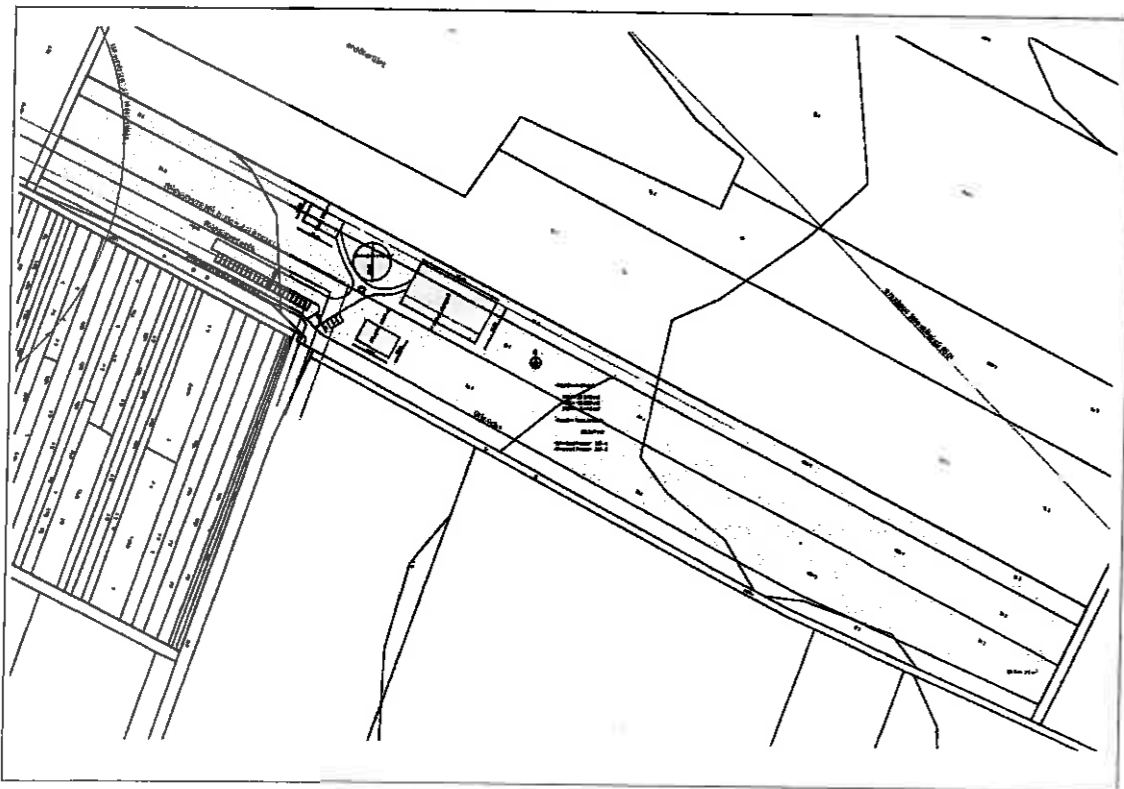
Mobil istálló 12 m x 24 m = 288 m², alapozása talajcsavarral.

Mobil feldolgozó helyiség, illetve szociális blokk: 12 m x 24 m = 288 m², alapozása talajcsavarral.

Mobil körtető 26 m átmérőben, fém cölöpökre építve.

Géptároló 24 m x 60 m = 1440 m², pontalapokra építve.

A tulajdonos számára egy lakó épület.



1.4, 1.5 A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása, Szabályozási koncepció, javaslat a szabályozás módosítására

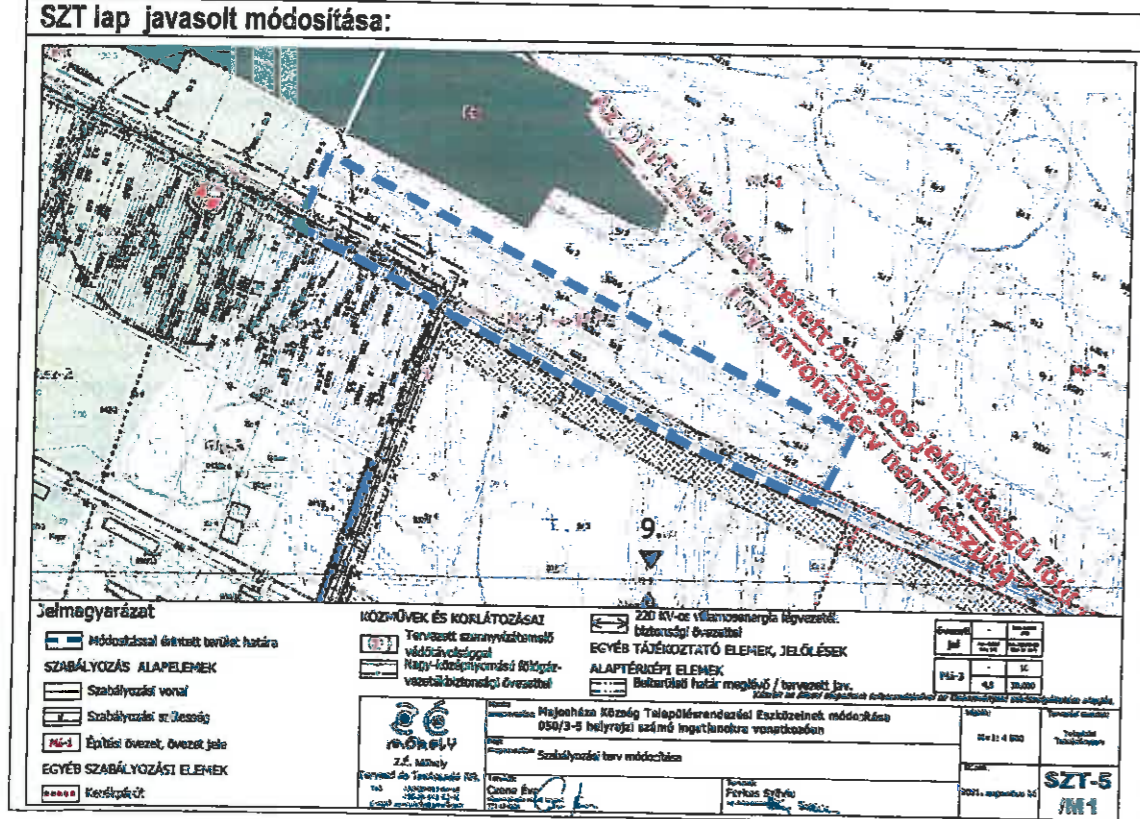
A tanulmányterv szerint, a tulajdonos által tervezett fejlesztés megvalósítása érdekében, szükséges a településrendezési eszközök (HÉSZ és SZT) módosítása.

- A Településszerkezeti Terv módosítása nem szükséges, mivel a tervezett beépítés mezőgazdasági területfelhasználásban megvalósítható.
- A Helyi Építési Szabályzatban (HÉSZ) és az annak mellékletét képező SZT 1. terviapon az alábbi módosításokra van szükség:

A fejlesztés megvalósítása érdekében szükséges, a Majosháza 050/3 -5 hrsz-ú területek jelenlegi övezeti besorolásának módosítása, egy új általános mezőgazdasági övezet létrehozása (Má-3), minimum 30 000 m² alakítható teleknagysággal, szabadonálló beépítési móddal, maximum 10% beépíthetőséggel terepszint fölött, maximum 3% beépíthetőséggel terepszint alatt, 4,5 m épületmagassággal, amely technológiai okból lehet magasabb.)

- előkert mértéke minimum 5,0 méter,
- oldalkert mértéke minimum 5,0 méter,
- a hátsókertr mértéke minimum 5,0 méter.

SZT lap javasolt módosítása:



1.6 A javasolt beépítés várható infrastrukturális igényei, közlekedés, közműfejlesztés, humán infrastruktúra fejlesztési igénye

Közlekedés

A tervezett módosítási feladat nem teszi szükségessé a Majosháza Község hatályos településrendezési eszközeiben szereplő, közlekedési javaslatok megváltoztatását, a hatályos TSZT, és HÉSZ közlekedési munkarészei nem változnak. Az SZT a helyi kiszolgálóutakat érintően, nem módosul. A tervezett fejlesztés megvalósításakor, a telekalakítás során, a terület déli részén, a hatályos Szabályozási terven szereplő 051 hrsz-ú út tervezett 22 m széles szabályozásához szükséges terület, a 050/3 hrsz-ú ingatlanból leadásra kerül.

Hálózati kapcsolatok

A település hálózati kapcsolatait a tervezett módosítások nem érintik, azok nem változnak.

Közúthálózat

A módosítások, a hatályos településrendezési eszközökben szereplő, helyi közúthálózatot lényegileg nem változtatják meg.

Kerékpáros és gyalogos közlekedés

A módosítás a település kerékpáros és gyalogos közlekedésén nem változtat.

Gépjármű elhelyezés, parkolás

A tervezési területen továbbra is az OTÉK és a HÉSZ előírásai szerint kell biztosítani a szükséges parkolóhelyeket és a rakodási lehetőséget.

Közműfejlesztés

A tervezett módosítási feladat nem teszi szükségessé a közművesítési javaslatok megváltoztatását, a hatályos TSZT, HÉSZ és SZT közművesítési munkarészei nem változnak.

1.7 A javasolt beépítés várható táji-, környezeti hatásai

A tervezett módosítás, a település zöldfelületi rendszerét érdemben nem befolyásolja.

A tervezett módosítás nincs hatással a település lakosságának zöldfelületi ellátottságára.

1.8 Örökségi és környezeti értékek vizsgálata, javaslat sérülésük elkerülésére

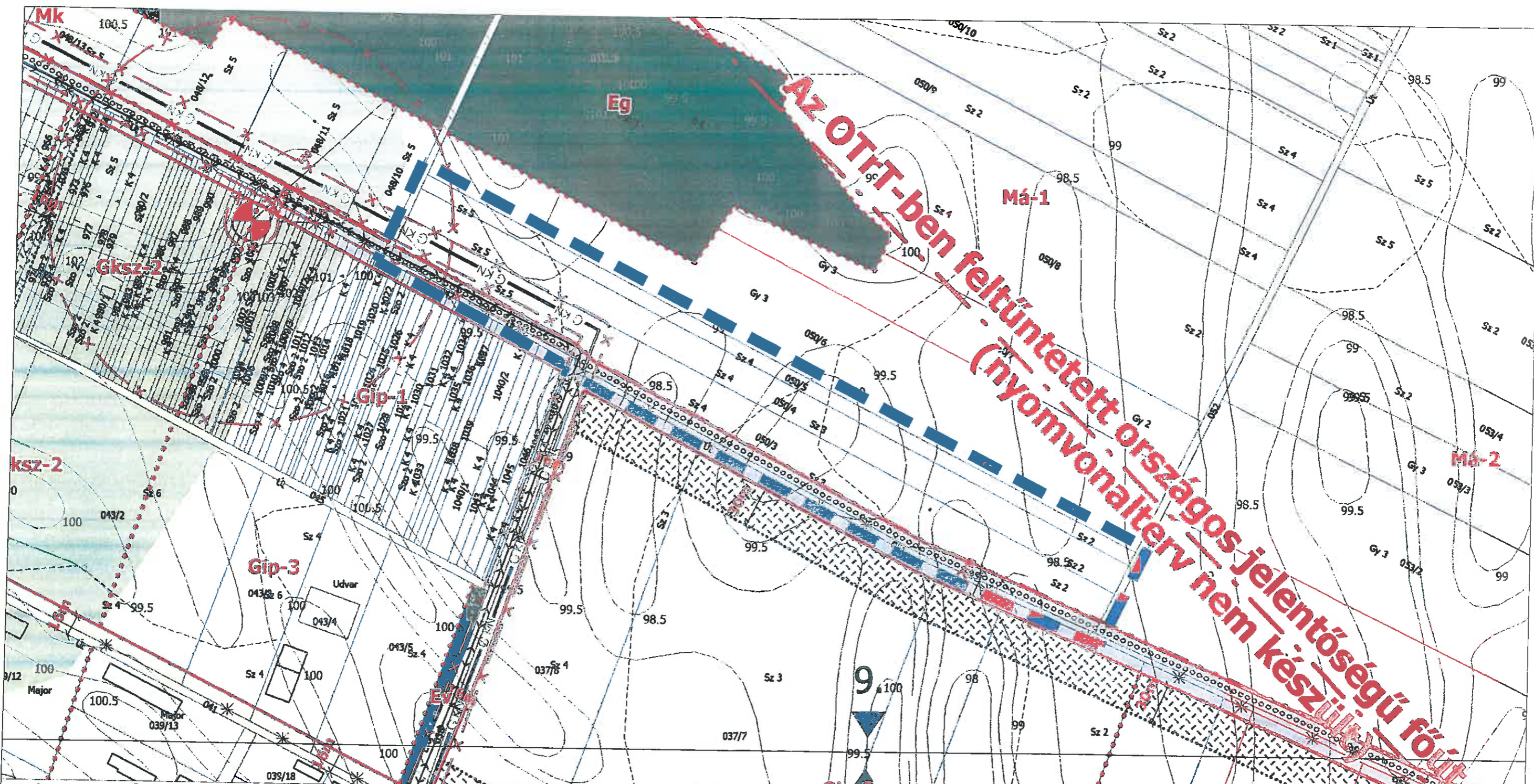
A tervezési területen épített örökségi érték nem található. A területen nyilvántartott régészeti lelőhely nincs.

A terület természetvédelmi szempontból nem áll sem országos, sem helyi oltalom alatt. A terület nem része az országos ökológiai hálózatnak, sem a NATURA 2000 kijelölésű területeknek, természeti értékek nem találhatóak rajta.

ÖSSZEFOGLALÁS:

A jelen tanulmányterv által érintett, 050/3 – 5 hrsz-ú mezőgazdasági területek fejlesztéséhez, lovarda létrehozásához szükséges a településrendezési eszközök (HÉSz és SZT) módosítása.

A HÉSz-ben egy új általános mezőgazdasági övezet (Má-3) kialakítása - amely a tanulmányterv Képviselő-testületi elfogadását követően, a 314/2012.(XI.8.) Korm. rend. a 41. § szerinti ún. egyszerűsített eljárással, valamint - kiemelt fejlesztési területként, a 314/2012.(XI.8.) Korm. rend. a 42. § szerinti ún. tárgyalásos eljárás szerint is - lefolytatható, az érdekelt államigazgatási egyeztető szervek körében.



Jelmagyarázat

- Módosítással érintett terület határa
- SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEK**
- Szabályozási vonal
- Szabályozási szélesség
- Építési övezet, övezet jele
- EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMEK**
- Kerékpárút

KÖZMŰVEK ÉS KORLÁTOZÁSAI

- Tervezett szennyvízátelő védőtávolsággal
- Nagy-középnomású földgáz-vezeték biztonsági övezettel

220 KV-os villamosenergia légvezeték biztonsági övezettel

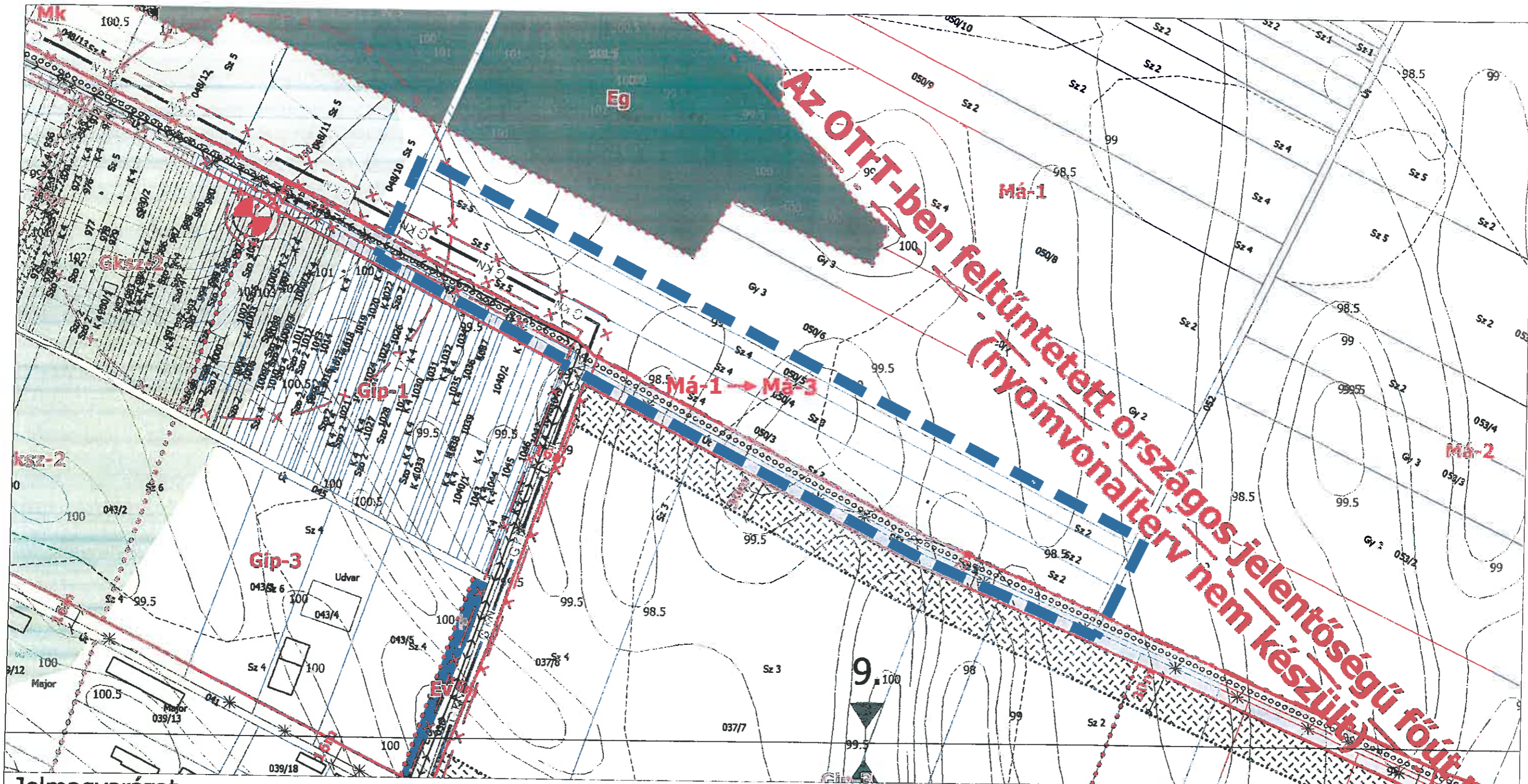
EGYÉB TÁJÉKOZTATÓ ELEMELK, JELÖLÉSEK

- ALAPTÉRKÉPI ELEMEK**
- Belterületi határ meglévő / tervezett javasolt

Készült az állami alapadatok felhasználásával az Önkormányzat adatszolgáltatása alapján.

Z.É. Műhely
Tervező és Tanácsadó Kft.
Tel: +36-20-397-06-10
+36-70-943-62-46
E-mail: ze.muhely@gmail.com

Munka megnevezése: Majosháza Község Településrendezési Eszközeinek módosítása 050/3-5 helyrajzi számú ingatlanokra vonatkozóan	Lépték: M=1: 4 000	Tervezési szakasz: Telepítési Tanulmányterv
Rajz megnevezése: Hatályos Szabályozási terv kivágat	Dátum: 2021. augusztus hó	SZT
Tervező: Czene Éva városrendezési vezető tervező TT1 12-0160	Tervező: Farkas Szilyia okl. településtervező	



Jelmagyarázat

Módosítással érintett terület határa

SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEK

Szabályozási vonal

Szabályozási szélesség

Építési övezet, övezet jele

EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

Kerékpárút

KÖZMŰVEK ÉS KORLÁTOZÁSAI

Tervezett szennyvízátelő védőtávolsággal

Nagy-középnomású földgáz-vezeték biztonsági övezettel

220 KV-os villamosenergia légvezeték biztonsági övezettel

EGYÉB TÁJÉKOZTATÓ ELEMÉK, JELÖLÉSEK

ALAPTÉRKEPI ELEMEK
 Belterületi határ meglévő / tervezett jav.

övezeti jel	beép. mérték (%)	
	max. épület mag. (m)	min. kialakítható telék ter. (m ²)

Má-3	-	10
	4,5	30.000

Készült az állami alapadatok felhasználásával az Önkormányzat adatszolgáltatása alapján.

Z.É. Műhely
Tervező és Tanácsadó Kft.
Tel: +36-20-397-06-10
+36-70-943-62-46
E-mail: ze.muhely@gmail.com

Munka megnevezése: **Majosháza Község Településrendezési Eszközeinek módosítása 050/3-5 helyrajzi számú ingatlanokra vonatkozóan**

Rajz megnevezése: **Szabályozási terv módosítása**

Tervező:
Czene Éva
városrendezési vezető tervező
TT1 12-0160

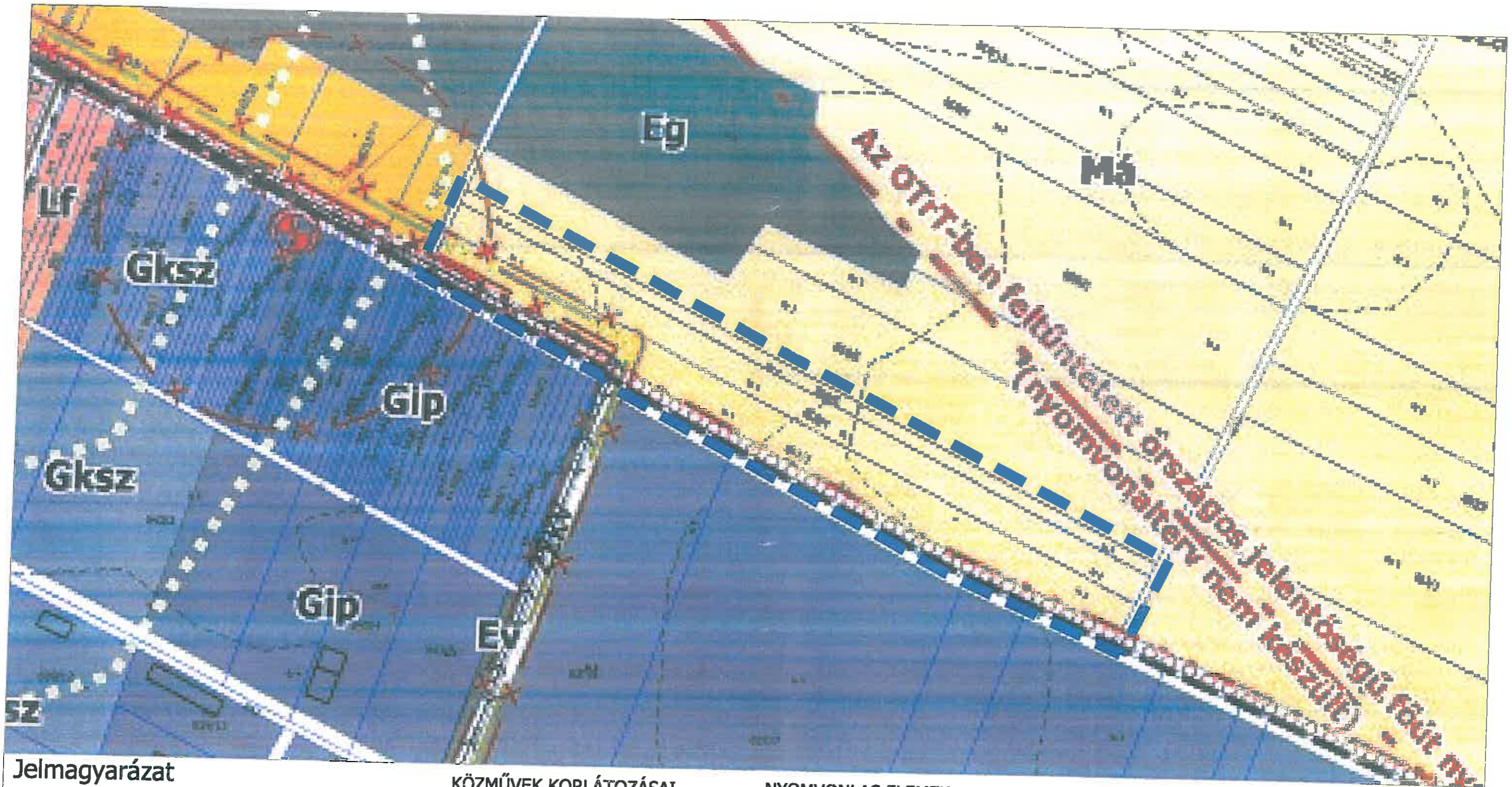
Tervező:
Farkas Szilvia
öld. településtervező

Lépték:
M=1: 4 000

Tervezési szakasz:
Telepítési
Tanulmányterv

Dátum:
2021. augusztus hó

SZT-5
/M1



Jelmagyarázat

Módosítással érintett terület határa

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI MÓDOK

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET

Általános mezőgazdasági terület

Közlekedési terület

EGYÉB KORLÁTOZÓ TÉNYEZŐK

Védőterület, védőtávolság, védőtáv határa

KÖZMŰVEK KORLÁTOZÁSAI

Tervezett szennyvízáttemelő
 Nagy-középnomású földgáz-vezeték biztonsági övezettel

NYOMVONLAS ELEMEEK

Települési gyűjtőút meglévő / tervezett
 Kerékpárút (tervezett)

EGYÉB TÁJÉKOZTATÓ ELEMEEK, JELÖLÉSEK

ALAPTÉRKÉPI ELEMEEK
 Belterületi határ meglévő / tervezett, javasolt

Készült az állami alapadatok felhasználásával az Önkormányzat adatszolgáltatása alapján.

 Műhely Z.É. Műhely Tervező és Tanácsadó Kft. Tel: +36-20-397-06-10 +36-70-943-62-46 E-mail: ze.muhely@gmail.com	Munka megnevezése: Majosháza Község Településrendezési Eszközainek módosítása 050/3-5 helyrajzi számú ingatlanokra vonatkozóan	Lépték: M=1: 4 000	Tervezési szakasz: Telepítési Tanulmányterv
	Rajz megnevezése: Hatályos Településszerkezeti terv kivágat	Dátum: 2021. augusztus hó	TSZT
	Tervező: Czene Éva városrendezési vezető tervező TT1 12-0160	Tervező: Farkas Szilvia okt. településtervező	