



Majosháza Község Önkormányzatának Polgármestere

2

2339 Majosháza, Kossuth u. 34., Tel: 06/24-511-830, Fax: 06/24-511-831,
E-mail: polgarmester@majoshaza.hu

ELŐTERJESZTÉS

*Majosháza Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2023. február 28-ai rendes, nyílt ülésére*

Hiv. szám: MJH/86/2023. **Tárgy:** Javaslat Majosháza Község hatályos Településszerkezeti tervének, Helyi Építési Szabályzatának, Szabályozási tervének és Településképi rendeletének módosítása elfogadásáról

Tisztelt Képviselő-testület!

Tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet arról, hogy lezárult Majosháza Község hatályos településrendezési eszközeit és településképi rendeletét módosító tervdokumentáció véleményezési folyamata.

A tervdokumentáció partnerségi egyeztetése lefolytatásra került az országos és helyi szabályoknak megfelelően. Ennek keretében a dokumentáció elérhető volt a település honlapján, a Hivatalban és az előírt lakossági fórum is megtartásra került. A lakossági fórum jegyzőkönyvét a Képviselő-testület korábban elfogadta. A partnerségi egyeztetés keretében érkezett írásos vélemény(ek) figyelembe lettek véve a végleges módosítási anyag kialakításakor.

A TSZT, HÉSZ és TKR tervezetével kapcsolatban lefolytatott államigazgatási egyeztetés során beérkezett vélemények, az azokra adott válaszokkal korábban szintén elfogadásra került.

A Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítésze a fentiek alapján megadta PE/AF/00328-6/2022 számú végső szakmai véleményét, mely mellékletként olvasható. A fentiek értelmében a terv jóváhagyásának nem maradt akadálya.

A fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztés szerinti határozati javaslatot (TSZT módosítás) és annak mellékleteit (1. és 2. számú melléklet) fogadja el, valamint a jelen előterjesztés 3. és 4. számú melléklete szerinti tartalommal tárgyalja a Majosháza Építési Szabályzatáról szóló 10/2015. (IV. 30.) önkormányzati rendelet és a településképi védelméről szóló 5/2018. (III. 23.) önkormányzati rendelet módosítását és a rendeleteket a rendelettervezetek szerint alkossa meg.

A tervek az elfogadás kihirdetését követő 30. napon válnak hatályossá.

1. SZÁMÚ MELLÉKLET

1. melléklet a .../2023. (...) önkormányzati határozathoz

MAJOSHÁZA KÖZSÉG TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE LEÍRÁSÁNAK MÓDOSÍTÁSA

1. Az „I. TELEPÜLÉSSZERKEZET- TÁJSZERKEZET” fejezet „1. TERÜLET-FELHASZNÁLÁS” alfejezete „Különleges beépítésre nem szánt területek” alcímének b) pontjában a K-St jelű terület jelölése helyébe a „Kb-St” jelölés lép.
2. Az „I. TELEPÜLÉSSZERKEZET- TÁJSZERKEZET” fejezet „1. TERÜLET-FELHASZNÁLÁS” alfejezete „Különleges beépítésre nem szánt területek” alcíme az alábbi f) ponttal egészül ki:
„f) a Kb-Ehs jelű övezet területén, a 070 hrsz-ú telken található bányató feltöltéséig, inert hulladék feldolgozás végezhető, alapvetően a tó gyorsabb feltöltése érdekében.”

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

„A .../2023. (...) önkormányzati határozattal elfogadott módosítás:

TSZT módosulások					
	A terület száma	Terület (ha)	Hrsz.	Hatályos TSZT	Tervezett TSZT
Beépítésre nem szánt területen belüli területfelhasználás változás	3.	0,99	070	V	Kb-Ehs

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

Területi mérleg	
Beépítésre szánt területek	
Területfelhasználási kategória	Terület (ha)
Kertvárosias lakóterület (Lke)	55,15
Falusias lakóterület (Lf)	23,45
Településközponti vegyes terület (Vt)	19,02
Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)	28,11
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)	1,61
Különleges egyéb helyi sajátosságot hordozó rekreációs terület (K-Re)	20,67
Beépítésre szánt területek összesen	221,17
Beépítésre nem szánt területek	
Területfelhasználási kategória	Terület (ha)
Gazdasági erdőterület (Eg)	54,05
Védelmi erdőterület (Ev)	58,90
Zöldterület – közpark (Zkp)	1,64
Zöldterület – közkert (Zkk)	3,58
Általános mezőgazdasági terület (Má)	508,78
Kertes mezőgazdasági terület (Mk)	49,00

Általános mezőgazdasági terület (Má)	508,78
Kertes mezőgazdasági terület (Mk)	49,00
Vízgazdálkodási terület (V)	68,57
Különleges bányaterület (Kb-B)	96,70
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)	0,99
Területfelhasználási kategóriába nem sorolt közlekedési terület	58,29
Beépítésre nem szánt területek összesen	920,28
A település teljes területe	1141,45 ha

5. A „IV. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA” fejezet tartalma helyébe az alábbi igazolás lép:

„Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvénynek való megfelelés igazolása:

Majosháza közigazgatási területét érintő a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Tervében alkalmazott kiemelt térségi területfelhasználási kategóriák:

a) erdőgazdálkodási térség:	72,92 ha
b) mezőgazdasági térség:	568,05 ha
c) vízgazdálkodási térség:	127,24 ha
d) települési térség:	266,40 ha*

*: Az érték a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti tervének hivatalos adatszolgáltatása keretében megkapott digitális állomány alapján került feltüntetésre, mely érték eltér a hatályos MATrT 8. mellékletében szereplő értéktől, az össze települési adatokkal ugyanakkor összhangban van.

e) sajátos területfelhasználású térség:	35,70 ha
f) nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség:	17,23 ha
g) kertes mezőgazdasági térség:	53,91 ha

A település teljes területe: 1141,45 ha

Térségi területfelhasználási kategória	Térségi területfelhasználási kategória területe (ha)	Jogszabály szerinti módosítási lehetőség	Hatályos állapot szerint elhasznált területek	További módosítások kapcsán felhasználható területek
települési térség	266,40	MATrT 40. § (1) bek. szerint 5,328 ha 2%	- ha	MEGFELEL 5,328 ha
sajátos területfelhasználású térség	35,70	MATrT 11. § e) szerint	Hatályos besorolások: b.n.sz. szánt különleges területek, MEGFELEL	-
mezőgazdasági térség	568,05	MATrT 11. § b) szerint 142,0125 ha 25%	62,47 ha	MEGFELEL 79,5425 ha

<i>kertes mezőgazdasági térség</i>	53,91	<i>MATrT 40. § (4) bek. szerint</i>	<i>Hatályos besorolások: - b.n.sz. kertes mezőgazdasági- és erdőterület</i> <u>MEGFELEL</u>	
<i>erdőgazdálkodási térség</i>	72,92 <i>de a szabályt az erdők övezetére kell igazolni, melynek területe 72,50 ha</i>	<i>Az érték az MATrT 29. § alapján sem csökken: 72,50 ha</i>	<u>MEGFELEL</u>	
			2522,42x0,05 = 3,625	5%
<i>vízgazdálkodási térség</i>	127,24	<i>MATrT 11. § c) szerint</i>	<i>Hatályos besorolások: - vízgazdálkodási területek, vagy a törvény hatálybalépése előtt már eltérő besorolás</i> <u>MEGFELEL</u>	-
<i>nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség</i>	17,23	<i>MATrT 38. § (5) bek. szerint</i>	<i>Hatályos besorolások: b.n.sz. szánt különleges sport-rekreációs területek</i> <u>MEGFELEL</u>	-

Majosháza közigazgatási területét érintő a Budapesti Agglomeráció Övezeti Tervében alkalmazott országos és kiemelt térségi övezetek:

- ökológiai hálózat magterületének övezete
- ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete
- erdők övezete
- tájképvédelmi terület övezete
- vízminőség-védelmi terület övezete
- ásványi nyersanyagvagyon övezete
- rendszeresen belvízjárta terület övezete

Majosháza közigazgatási területét az egyéb övezetek nem érintik.

Országos és kiemelt térségi övezetek	
<i>ökológiai hálózat magterületének övezete</i>	<i>Majosháza közigazgatási területén az ökológiai hálózat által érintett területek lehatárolása jelen eljárás keretében nem módosul, a hivatalos adatszolgáltatás szerint kerülnek feltüntetésre a lehatárolások. Majosháza közigazgatási területén az ökológiai hálózat által érintett területek jelenlegi besorolása <u>megfelel a törvényi előírásnak</u>. Az MATrT hatályba lépése óta új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre az érintett övezetekben.</i>
<i>ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete</i>	
<i>erdők övezete</i>	<i>Az erdők övezetére vonatkozó szabályok és a szabályoknak való megfelelés már a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Tervében alkalmazott kiemelt térségi területfelhasználási kategóriák kapcsán, az erdőgazdálkodási térséghez kapcsolódóan bemutatásra került. A hatályos állapot <u>megfelel a törvényi előírásnak</u>.</i>
<i>tájképvédelmi terület övezete</i>	<i>Majosháza hatályos településrendezési eszközei az érintett területen főként beépítésre nem szánt</i>

	területfelhasználást jelölnek. Az RSD part menti sávjában minimálisan beépítésre szánt különleges rekreációs területek is érintettek. A hatályos állapoton módosítás nem tervezett. A hatályos tervek tartalmaznak kapcsolódó előírásokat. A kialakult állapot megfelel a <u>törvényi előírásnak</u> .
vízminőség-védelmi terület övezete	A kiemelt térségi övezet a település közigazgatási területét lefedi. Ennek megfelelően Majosháza hatályos településrendezési eszközei tartalmaznak a vízvédelmi területekhez kapcsolódó lehatárolásokat és előírásokat, mely <u>megfelel az előírásnak</u> .
ásványi nyersanyagvagyon övezete	Majosháza területén többnyire a kijelölt bányatelkek azon részei található beépítésre nem szánt különleges bánya övezetben, melyeken valóban zajlik kitermelés. Ez alól egy terület jelent kivételt, de a kialakult állapot ezzel együtt is <u>megfelel az előírásnak</u> .
rendszeresen belvízjárta terület övezete	Majosháza területén az övezet által érintett területen új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre, ami <u>megfelelnek az előírásnak</u> .

A Pest Megye Területrendezési Tervéről szóló 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendeletnek való megfelelés:

Majosháza közigazgatási területét érintő a Pest Megyei Területrendezési Tervében alkalmazott egyedileg meghatározott megyei övezetek:

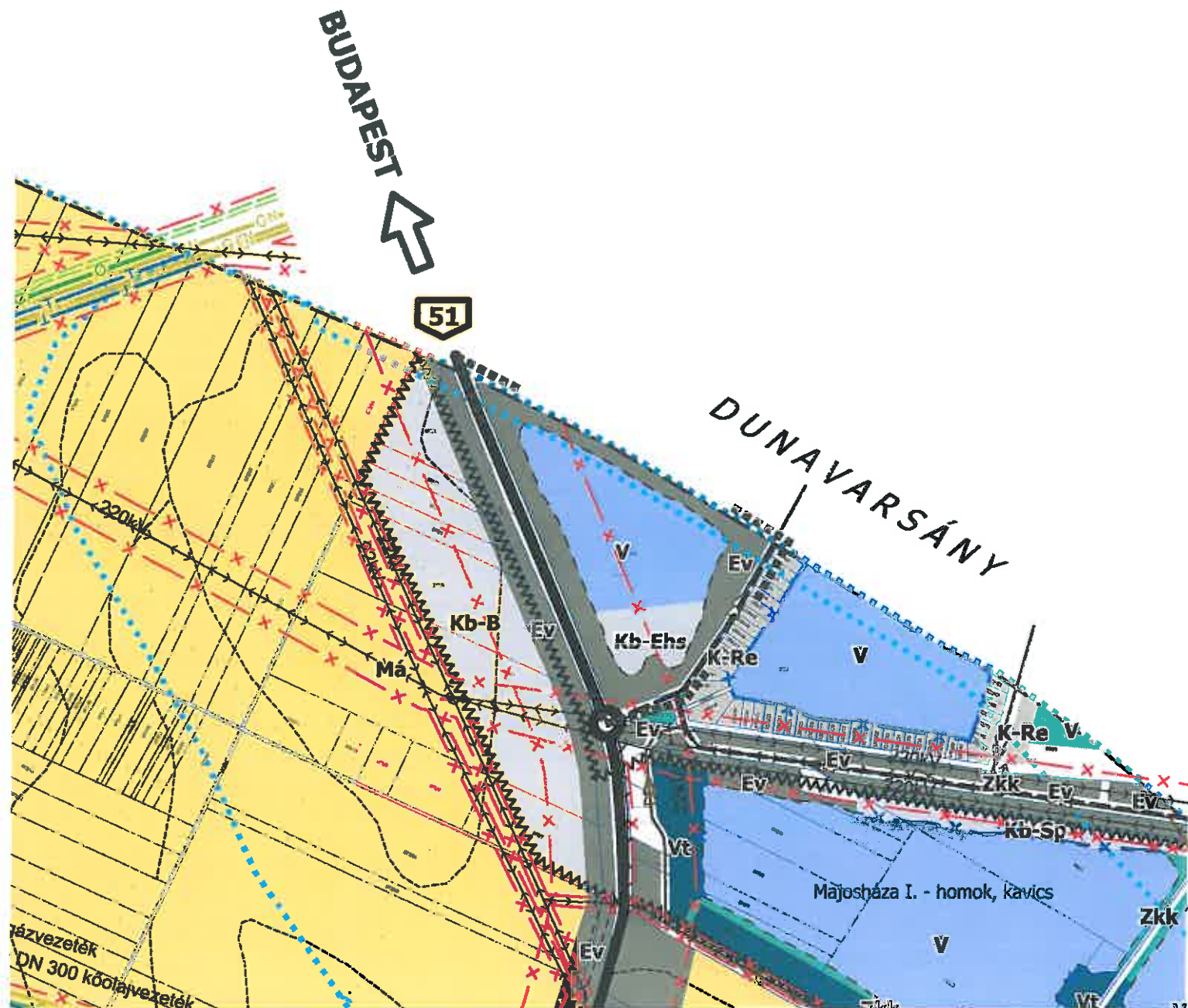
- logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete
- turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete

Majosháza közigazgatási területét a rendelet egyéb övezetei nem érintik.

Egyedileg meghatározott megyei övezetek	
logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	Majosháza közigazgatási területén nem tervezett jelen eljárásban olyan jellegű módosítás, ami érintené a jogszabályban nevesített mutatókat, így a település tervei és jelen módosítás is <u>megfelel az előírásnak</u> .
turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	A hatályos TFK időben jóval a PMTrT elfogadását megelőzően került elfogadásra, ugyanakkor Majosháza nem rendelkezik ITS-sel. Esetleges készíttetése során szükséges figyelembe venni a vonatkozó előírásokat, ami <u>megfelel az előírásnak</u> .

MAJOSHÁZA TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEINEK RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA

2. melléklet a .../2023. (...) önkormányzati határozathoz



MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET HATÁRA



Tervező és Tanácsadó Kft

Székhely: 1111, Budapest
Stoczek utca 19. IV/3
Tel.: 466-2018 | 466-4220
email: urbanitas@urbanitas.hu

Megrendelő: Majosháza Község Önkormányzata		Szelvénytípus:	
Munka megnevezése: MAJOSHÁZA KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI			
Rajz megnevezése: TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV			Lépték: 1 : 8 000
Tervező: Komjáti Emőke Csilla <i>Komjáti Emőke</i>	Felelős tervező: Berényi Mária TI/1É01-0654 <i>Berényi Mária</i>	Ügyvezető: Berényi Mária TI/1É01-0654 <i>Berényi Mária</i>	Kelt: 2023. február

A tervezési alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült.
A terv az URBANITAS Kft. szellemi tulajdona, minden jog fenntartva!

Majosháza Község Önkormányzata Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete**Majosháza Építési Szabályzatáról szóló 10/2015. (IV.30.) önkormányzati rendelet
módosításáról**

Majosháza Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdésének 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésének 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településfejlesztési eszközökről, valamint az egyes sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 9. 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 30. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(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”*

2. §

A Majosháza Építési Szabályzatáról szóló 10/2015. (IV. 30.) önkormányzati rendelet 32. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(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”*

3. §

A Majosháza Építési Szabályzatáról szóló 10/2015. (IV. 30.) önkormányzati rendelet 36. §-a a következő (6) bekezdéssel egészül ki:

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

4. §

A Majosháza Építési Szabályzatáról szóló 10/2015. (IV. 30.) önkormányzati rendelet 38. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A Gip és Gipe jelű építési övezetek területén a) az előírt legnagyobb megengedett épületmagasságok nem vonatkoznak a technológiai jellegű építményekre, műtárgyakra és a sajátos építményfajtákra, b) a technológiai berendezések és gépek, hírközlési építmény, siló, szállítószalagok, szitarendszerek felhordó szerkezetek, villámhárítók, stb. megengedett legnagyobb magassága 40,0 m lehet.”

5. §

A Majosháza Építési Szabályzatáról szóló 10/2015. (IV. 30.) önkormányzati rendelet 41. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A különleges egyéb, helyi sajátosságot hordozó rekreációs területen

- a) a K-Re-1 jelű építési övezetben a 4,5 m beépítési magasságot meg nem haladó, legfeljebb egy darab, maximum két rendeltetési egységet magába foglaló épületek, helyezhetők el. Az építési övezet területén meglévő, de az építési helyből kilógó épületek alapterülete az építési helyen kívül nem bővíthető, de az épületek vertikális irányban (emeletráépítéssel, tetőtér-beépítéssel) bővíthetők az 1. mellékletben meghatározott beépítési paraméterek keretein belül, a minimális épülettávolságra vonatkozó országos szabályozás betartása mellett.*
- b) a K-Re-2 és K-Re-3 jelű építési övezetben 6,0 m, illetve 7,5 m beépítési magasságot meg nem haladó épületek helyezhetők el.”*

6. §

(1) A Majosháza Építési Szabályzatáról szóló 10/2015. (IV. 30.) önkormányzati rendelet 54. § (2) bekezdése a következő c) és d) ponttal egészül ki:

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

- „c) általános mezőgazdasági terület, szántó (Má-3)*
- d) általános mezőgazdasági terület, szántó (Má-4).”*

(2) A Majosháza Építési Szabályzatáról szóló 10/2015. (IV. 30.) önkormányzati rendelet 54. §-a a következő (7) és (8) bekezdéssel egészül ki:

„(7) Az Má-3 és Má-4 jelű övezetekben az (1) bekezdésben foglaltakon túl állattenyésztés és az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás, -tárolás (mezőgazdasági hasznosítás) építménye, lovarda, vadászház és kiszolgáló létesítményei is elhelyezhetők, a vonatkozó övezeti paraméterek alkalmazása mellett.

(8) Az Má-3 és Má-4 jelű övezetekben az elő-, oldal-, és hátsókert mértéke minimum 5,0 m.”

7. §

A Majosháza Építési Szabályzatáról szóló 10/2015. (IV. 30.) önkormányzati rendelet 55. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Az Má-2, Má-3 és Má-4 jelű mezőgazdasági területeken az övezetben megengedett épületmagasság értéket a mezőgazdasági tevékenységhez szükséges üzemi építmények (pl. silók) technológiai okokból az igazolhatóan szükséges mértékben meghaladhatják.”

8. §

A Majosháza Építési Szabályzatáról szóló 10/2015. (IV. 30.) önkormányzati rendelet 32. alcím címe helyébe a következő rendelkezés lép:

„32. Különleges beépítésre nem szánt területek (Kb-Sp, Kb-St, Kb-Ht, Kb-B, Kb-Km, Kb-Ehs)”

9. §

A Majosháza Építési Szabályzatáról szóló 10/2015. (IV. 30.) önkormányzati rendelet 57. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A különleges beépítésre nem szánt helyi sajátosságot hordozó területek övezetei:

- a) a Kb-Sp jelű övezet különleges sportolási és rekreációs célt szolgáló terület;*
- b) a Kb-St jelű övezet különleges strandolási célt szolgáló terület*
- c) a Kb-Ht jelű övezet különleges horgászati célt szolgáló terület;*
- d) a Kb-B jelű övezet különleges bánya terület;*
- e) a Kb-Km jelű övezet közművek elhelyezésére szolgáló terület;*
- f) a Kb-Ehs jelű övezet egyéb helyi sajátosságot hordozó terület.”*

10. §

A Majosháza Építési Szabályzatáról szóló 10/2015. (IV. 30.) önkormányzati rendelet 58. §-a a következő (6) bekezdéssel egészül ki:

„(6) A Kb-Ehs Különleges beépítésre nem szánt egyéb helyi sajátosságot hordozó területen

- a) a bányató feltöltéséhez szükséges hulladékgazdálkodási telephely kialakítható.*
- b) a hulladékgazdálkodási telephelyen bármilyen tevékenység csak a hulladékgazdálkodási engedély és a településrendezési szerződés alapján folytatható.*
- c) épület nem helyezhető el, d) a vonatkozó jogszabályban meghatározott zaj- és rezgésvédelmi szempontból érzékeny területek védelmét telken belül – építményekkel, üzemelési idő betartásával, legjobb technológia alkalmazásával – biztosítani kell.”*

11. §

(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.

12. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.

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

SZ - szabadonálló beépítés

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

SZ - szabadonálló beépítés

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

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 beépítettség		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 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 beépítettség		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. 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 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 beépítettség		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	-	2	0	50	-

SZ - szabadonálló beépítés, * vízfelülettel együtt

i övezet, övezet határa

i övezet, övezet jele

ásodlagos elemei

olt telekhatár

ző megszüntető jel

zásí elemek

párút

zás, kötelezettség

zeti leíőhely határa

védelem

RA2000 terület határa

os jelentőségű természetvédelmi terület határa

os ökológiai hálózat - magterület határa

os ökológiai hálózat - ökológiai folyosó határa

jelentőségű természetvédelmi oltalomra javasolt terület határa

i jelentőségű tájképvédelmi terület határa

e" védett láp

ányezők

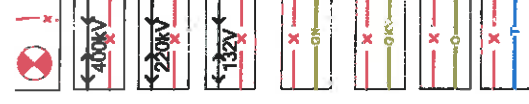
s belső védőterülete

s belső védőidoma

is külső védőidoma

leológiai védőidom "A zóna"

leológiai védőidom "B zóna"



Vízműkút

Víztorony

Talajvízszint észlelő kút

Más jogszabályban szabályozott elemek



Helyi védett érték



Helyi védett terület határa



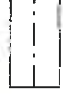
Települési szempontból jelentős helyi védett természeti értékek

Sajátos jogintézmények

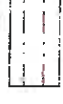


Beültetési kötelezettség területe

Egyéb tájékoztató elemek, jelölések, alaptérképi elemek



Közigazgatási terület határa



Belterületi határ meglévő/tervezett, javasolt



Országos és településszerkezeti jelentőségű út



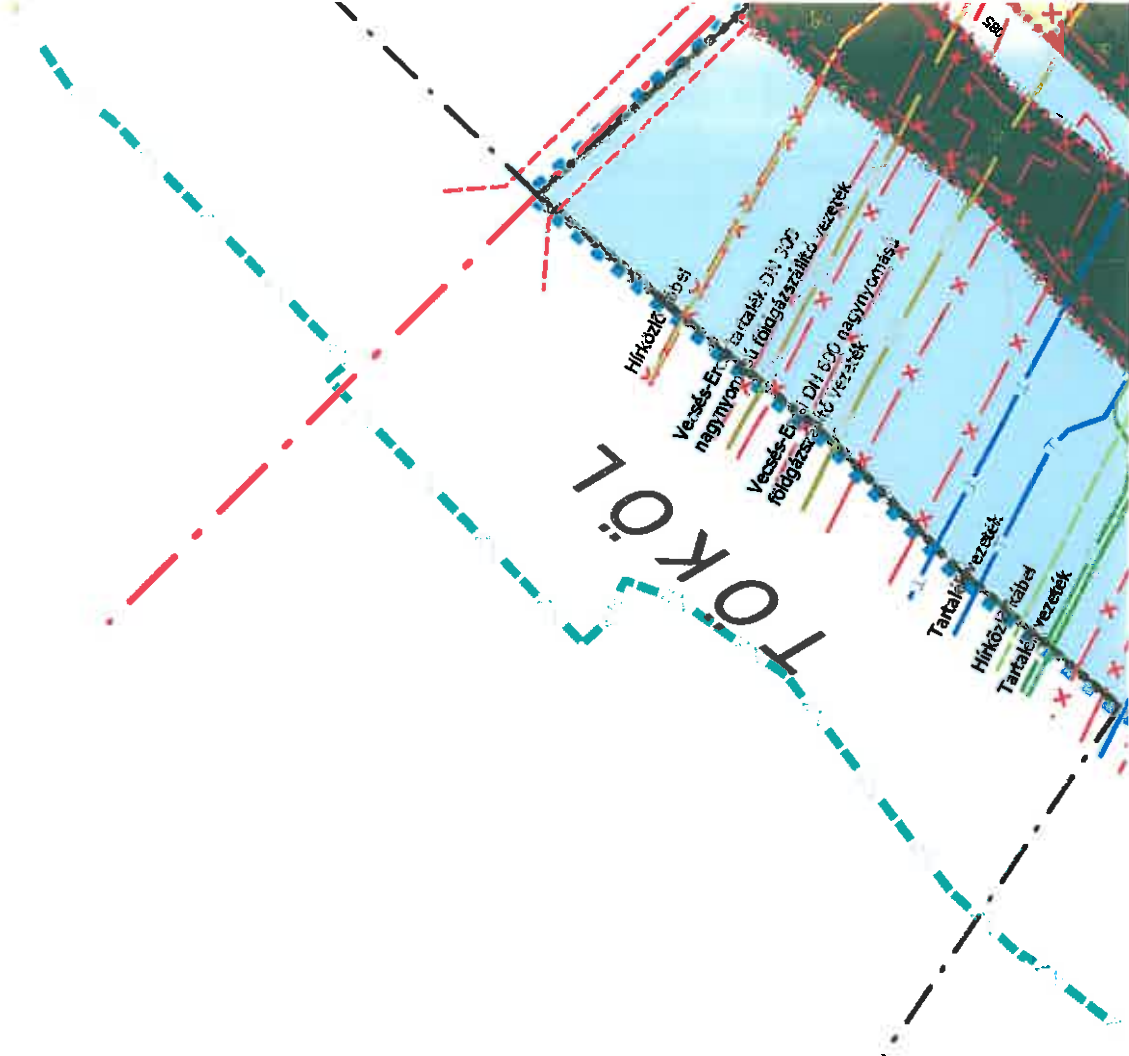
Kiszolgáló út, magánút



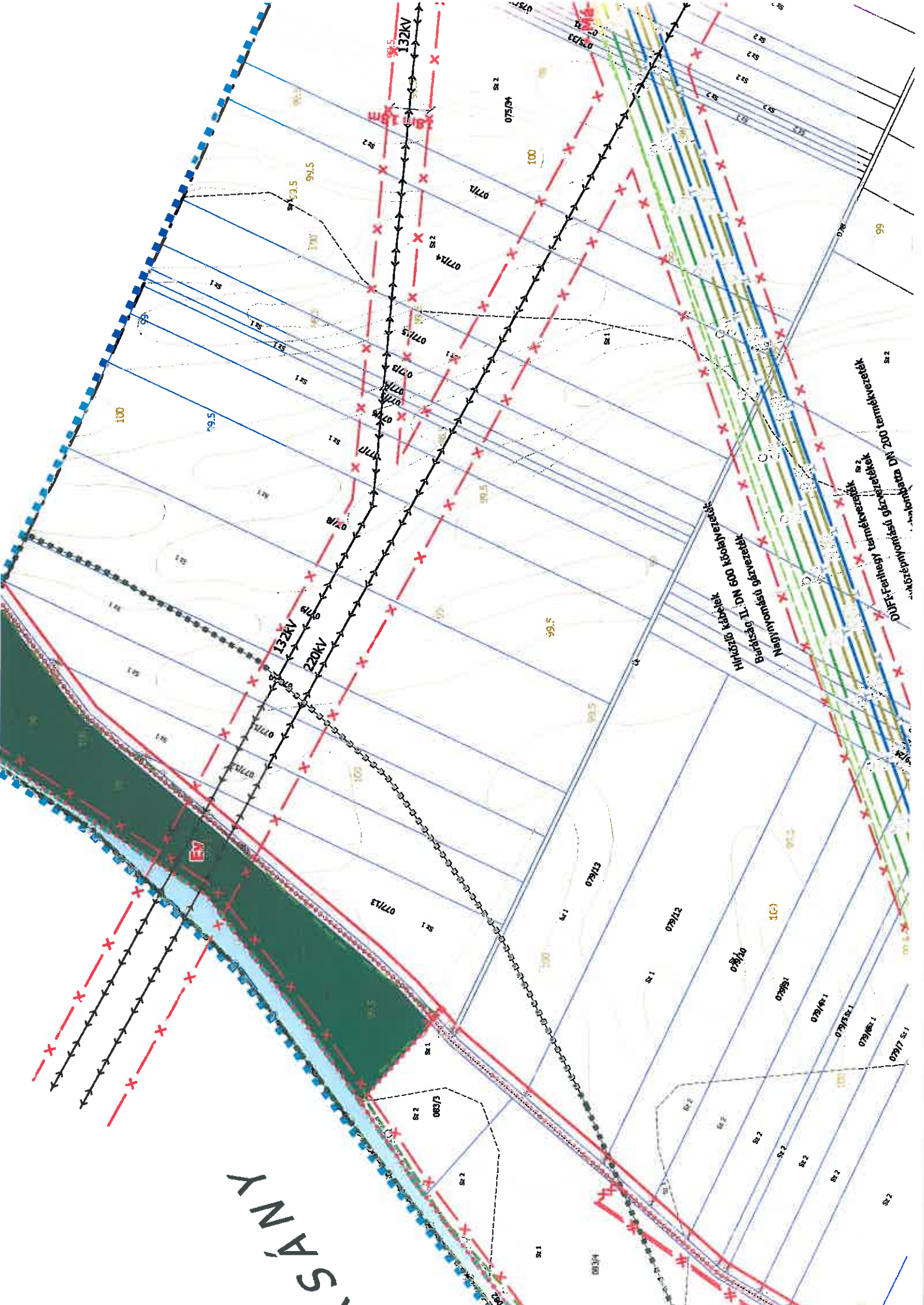
Vízfelület



Erdőterület



T S Á N Y

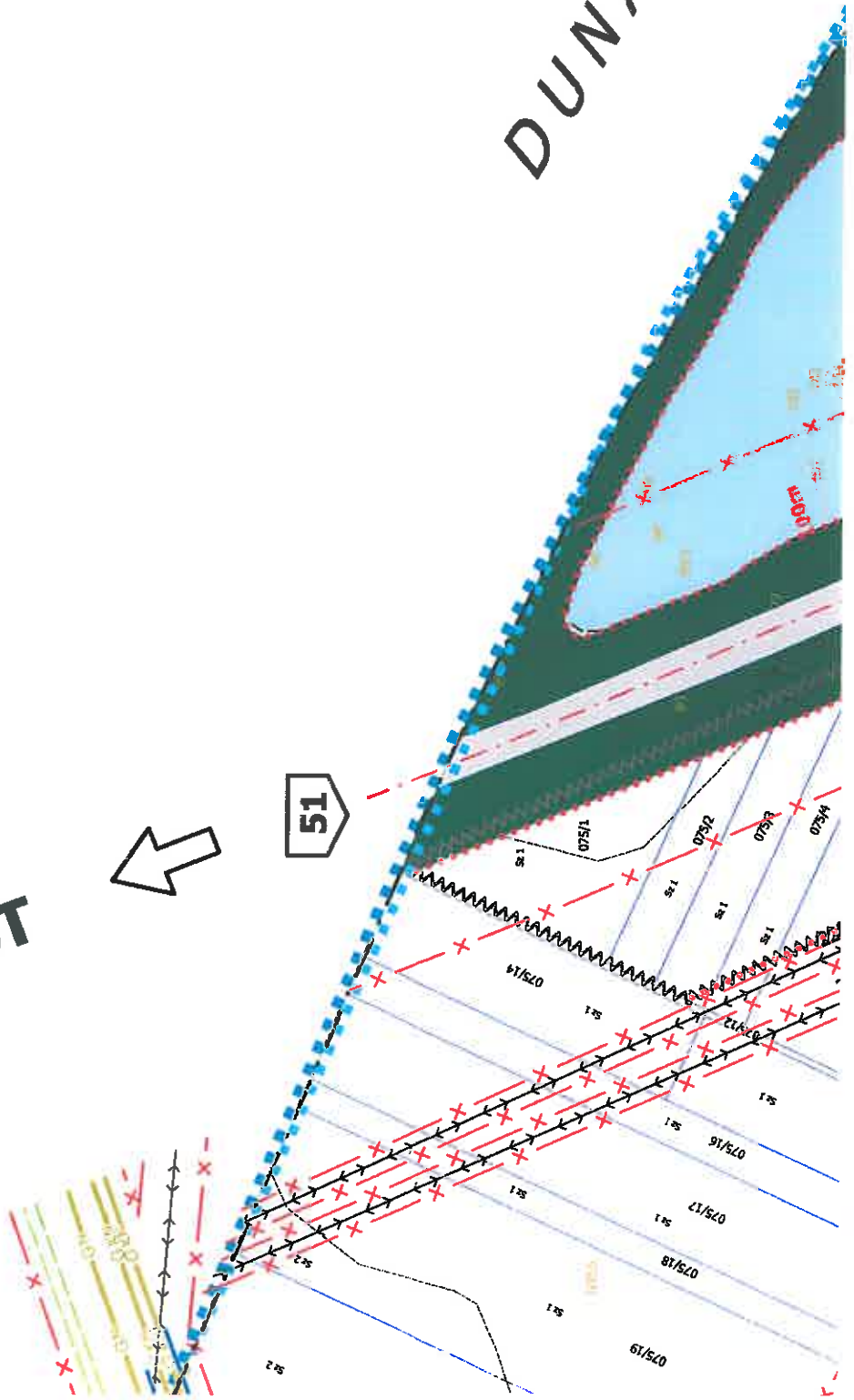


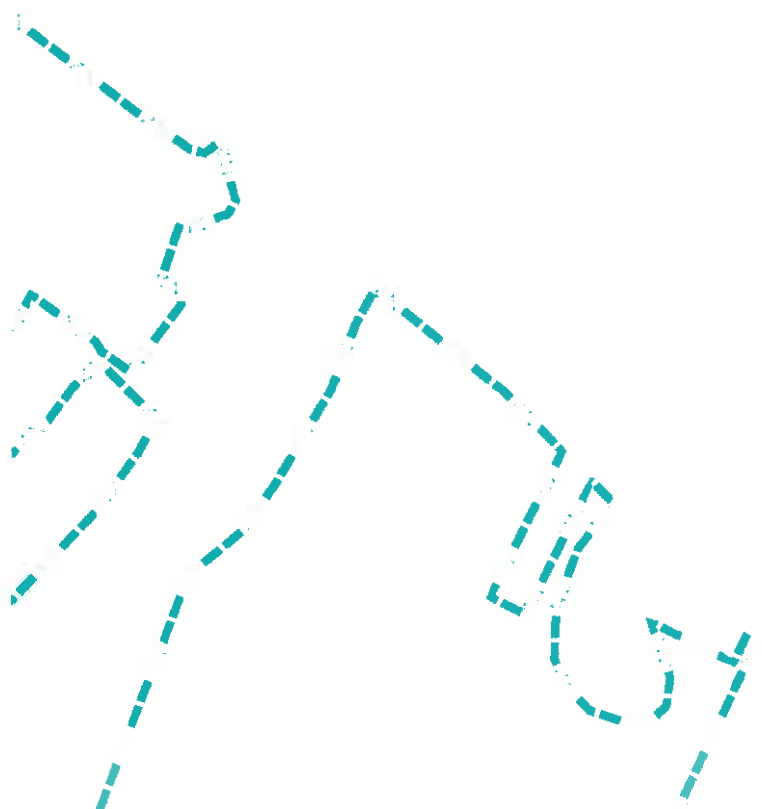
DUNAVARSÁNY

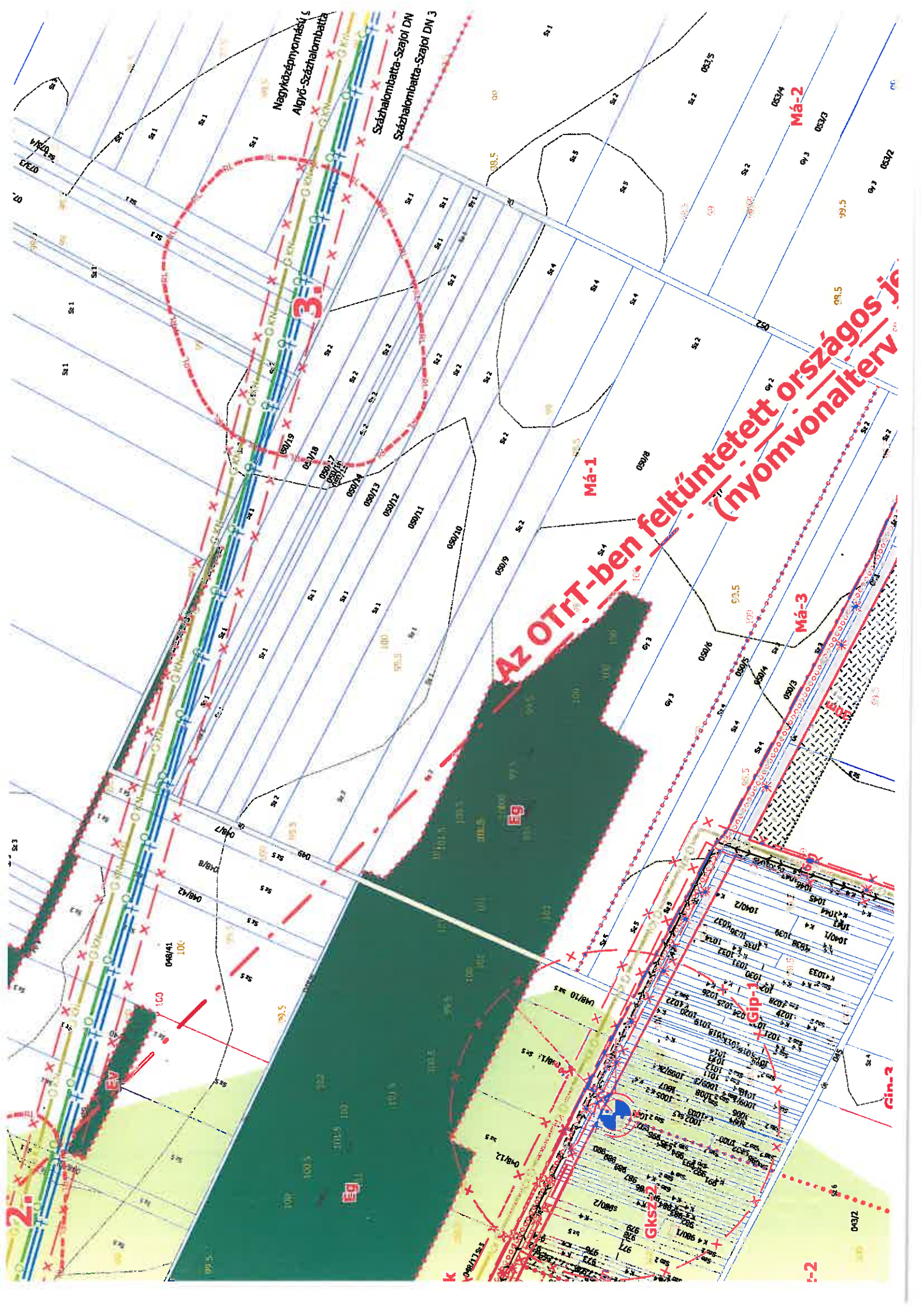
BUDAPEST



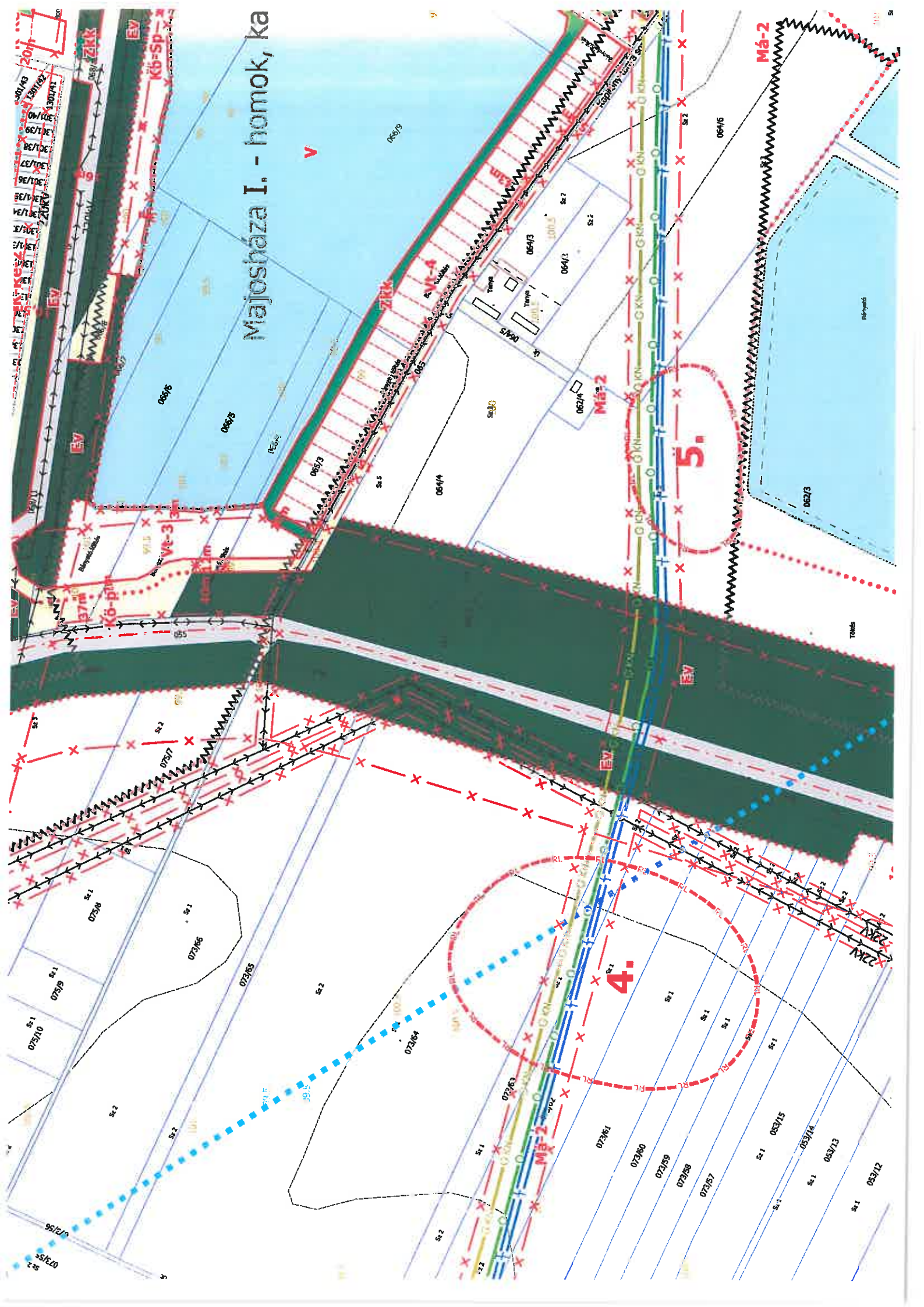
51

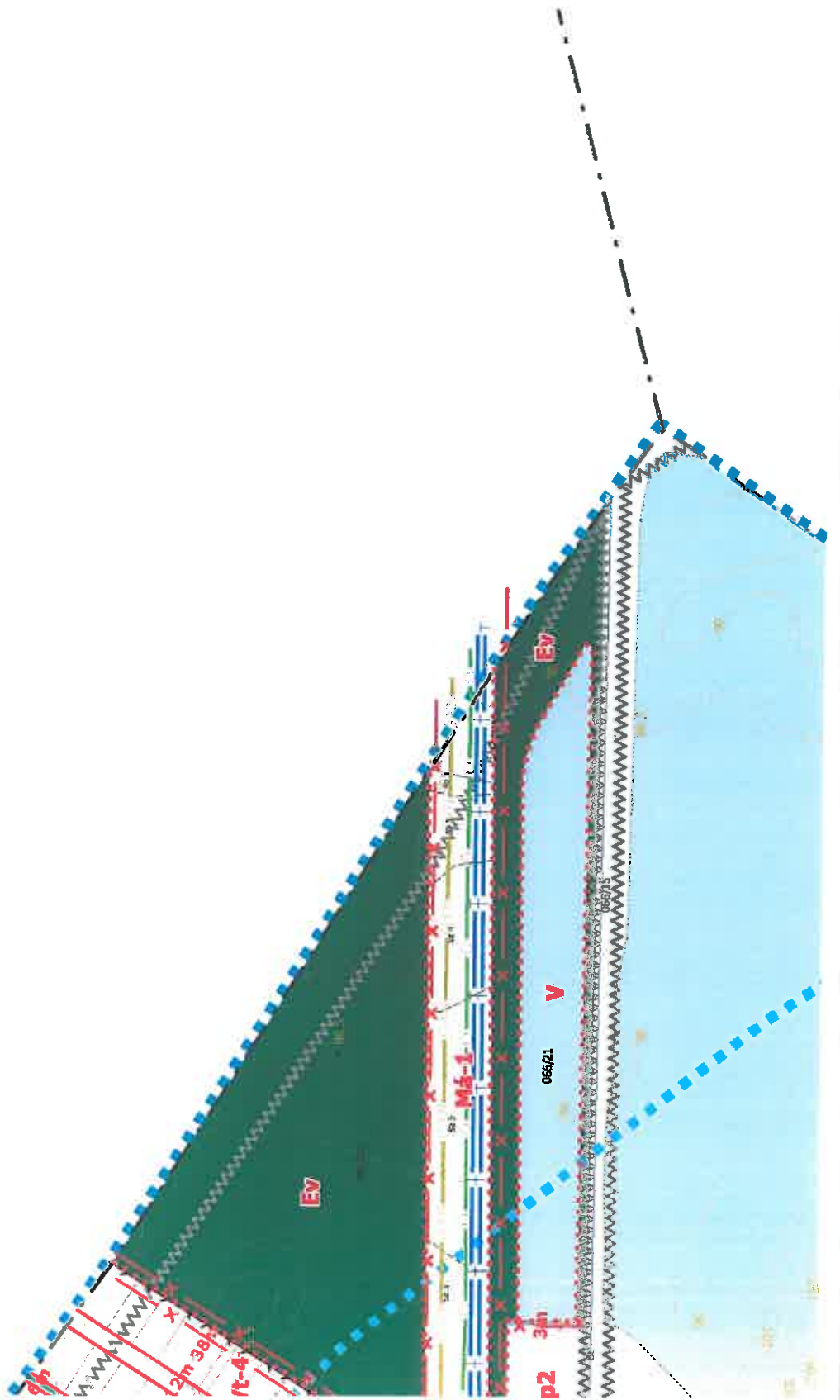




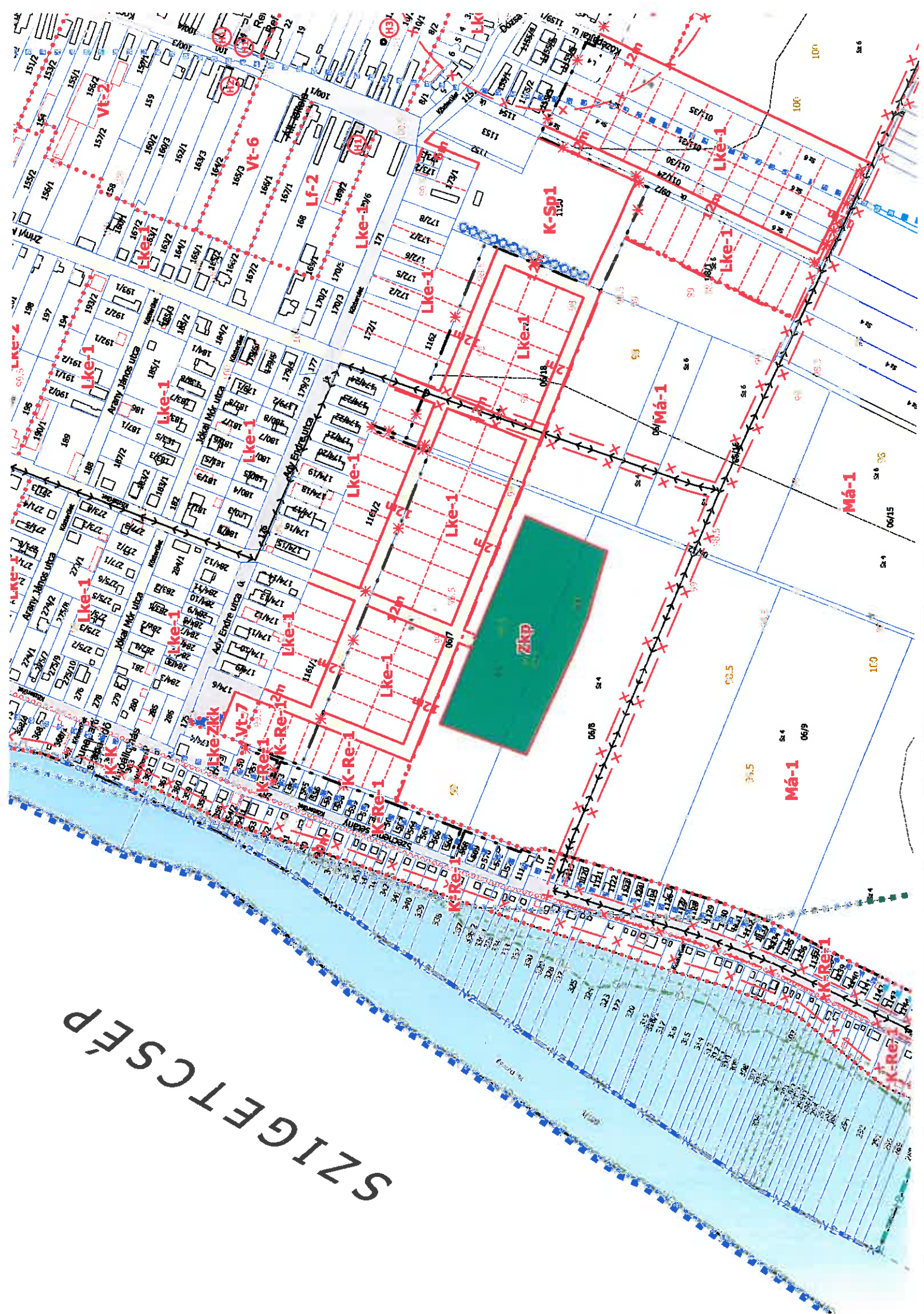


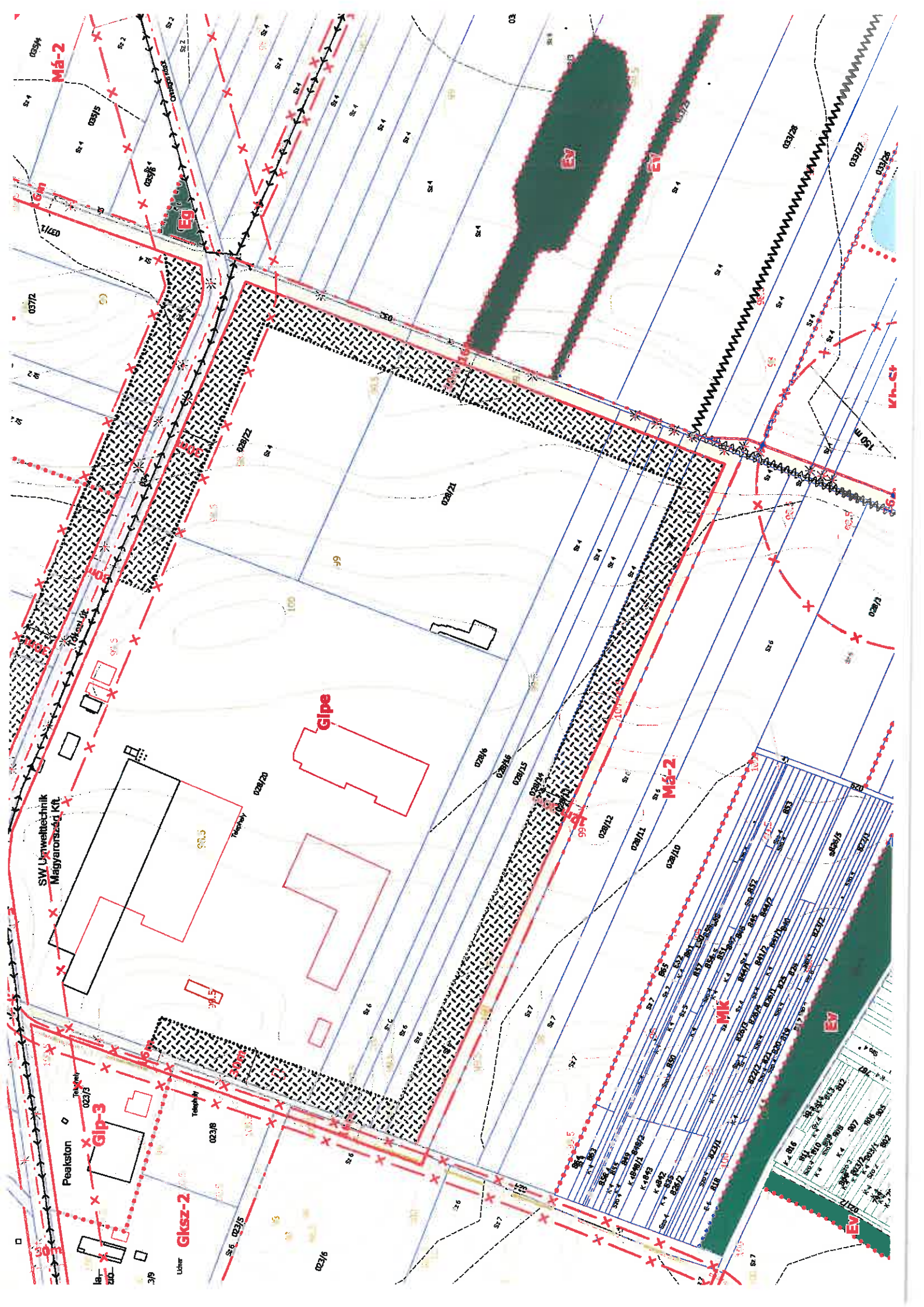
Majosháza I. - homok, ka





SZIGETCSÉP





Majosháza III. - homok, ka

Kb-B

58

58

58

58

58

58

58

58

58

58

58

58

58

58

58

58

KISKUNLACHÁZA

HERCEGSZÁNTÓ

51



Molnár Kft.
G&M Chevrolet-Opel Szat.
VAM Logistic raktár
Suzuki szalon

ABetón-Viacolor Tétő Zrt.

glp-3

150 m

20 m

039/6

039/4

ATY:skánp

039/5

039/6

039/7

039/8

039/9

039/10

039/11

039/12

039/13

039/14

039/15

039/16

039/17

039/18

039/19

039/20

039/21

039/22

039/23

039/24

039/25

039/26

039/27

039/28

039/29

039/30

039/31

039/32

039/33

039/34

039/35

039/36

039/37

039/38

039/39

039/40

039/41

039/42

039/43

039/44

039/45

039/46

039/47

039/48

039/49

039/50

039/51

039/52

039/53

039/54

039/55

039/56

039/57

039/58

039/59

039/60

039/61

039/62

039/63

039/64

039/65

039/66

039/67

039/68

039/69

039/70

039/71

039/72

039/73

039/74

039/75

039/76

039/77

039/78

039/79

039/80

039/81

039/82

039/83

039/84

039/85

039/86

039/87

039/88

039/89

039/90

039/91

039/92

039/93

039/94

039/95

039/96

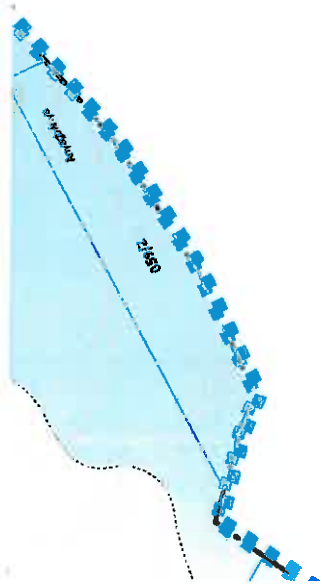
039/97

039/98

039/99

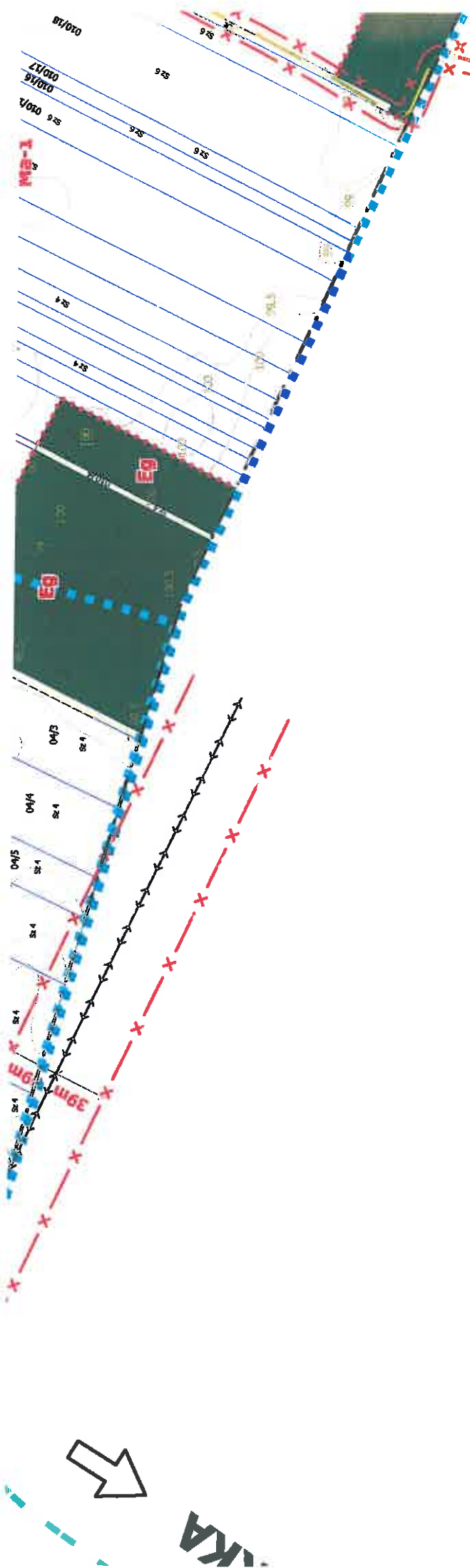
039/100

DÉLEGYHÁZA



ÁZA

ÁPORK.



KA

Általános indokolás

A rendeletalkotás célja a Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ), illetve a mellékletét képező Szabályozási terv tartalmának megfeleltetése a magasabb szintű jogszabályok szerinti, köztük a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény előírásainak.

Ezen felül jelen módosítás oka a HÉSZ kisebb szöveges javításainak, kiegészítéseinek és pontosításainak végrehajtása, valamint az egyes egyedi módosítási igényekhez kapcsolódó módosítások átvezetése.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

Az Lke jelű területeken elhelyezhető épületek és lakó rendeltetések számára vonatkozó előírás pontosabb megfogalmazása

A 2. §-hoz

Az Lf jelű területeken elhelyezhető épületek és lakó rendeltetések számára vonatkozó előírás pontosabb megfogalmazása.

A 3. §-hoz és a 4. §-hoz

A Gksz és Gip övezetek területén elhelyezhető speciális építmények szabályainak beemelését célzó módosítások.

Az 5. §-hoz

A K-Re-1 jelű építési övezetben elhelyezhető épületek és funkciók számának pontosítása.

A 6. §-hoz

1. Új Má-3 és Má-4 jelű övezet bevezetése a HÉSZ-be.
2. Az új Má-3 és Má-4 jelű övezetek részletszabályait tartalmazó módosítás.

A 7. §-hoz

A mezőgazdasági övezetekben alkalmazandó magassági szabályok kiterjesztése az új Má-3 és Má-4 jelű övezetekre.

A 8. §-hoz

Az új Kb-Ehs övezet bevezetése a HÉSZ-be.

ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT
Majosháza Építési Szabályzatáról szóló 10/2015. (IV. 30.) önkormányzati rendelet
módosításához

A Jat. 17. §-a szerinti a jogszabályok előkészítése során előzetes hatásvizsgálat elvégzésével kell felmérni a tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatását, a szabályozás várható következményeit. Az előzetes hatásvizsgálat megállapításai a rendelet-tervezet esetében az alábbiak:

Társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásai:

Jelen rendeletnek közvetlen költségvetési hatása nincs, társadalmilag és gazdaságilag a lakosok, fejlesztők érdekeit szolgálja.

Környezeti és egészségügyi következményei:

Nincsenek.

Adminisztratív terheket befolyásoló hatásai:

A szabályozás nem eredményez az alkalmazása során többlet adminisztrációs terhet az eddigiekhez képest.

A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:

Majosháza Község Önkormányzat Képviselő-testületi határozatai értelmében folytatta le Majosháza hatályos Településszerkezeti Tervének, Építési Szabályzatának, valamint a Településkép védelméről szóló rendeletének módosítását, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben foglaltak alapján.

A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:

A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, tárgyi szervezeti és pénzügyi feltételek rendelkezésre állnak.

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

a településkép védelméről szóló 5/2018.(III.23.) önkormányzati rendelet módosításáról

Majosháza Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 12. § (2) bekezdésében és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 43/A. § (6) bekezdés c) pontjában megjelölt állami főépítészeti hatáskörében eljáró Pest Megyei Kormányhivatal véleményének figyelembevételével, a következőket rendeli el:

1. §

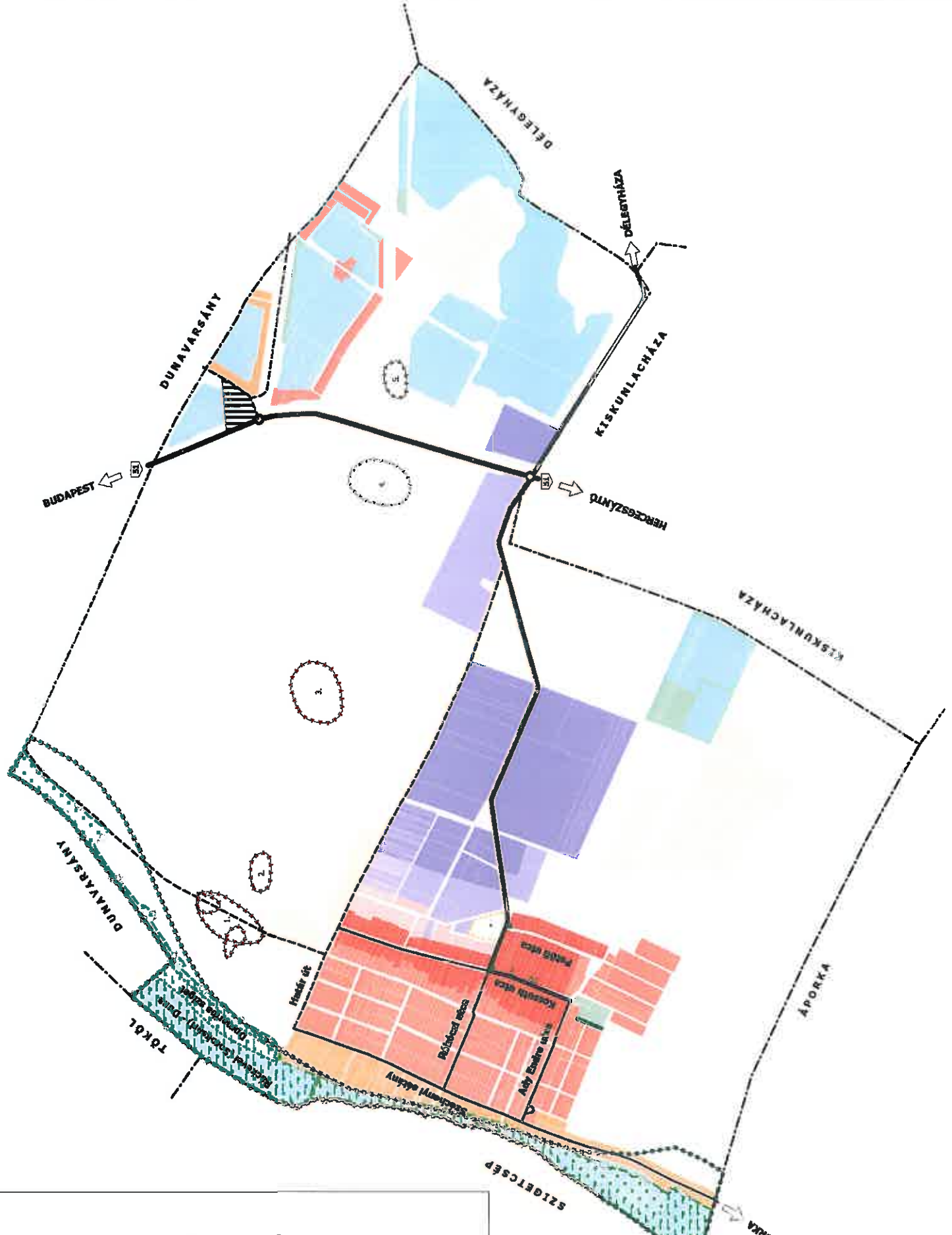
A településkép védelméről szóló 5/2018. (III. 23.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

2. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.

**Működés képviselet-astúlének
2023. (.....) önkormányzati rendlete**

1. melléklet - Településképződési
Tervepályák kerületek és helyi védettség
- TELEPÜLÉSKÉPZŐ KÖRÜLETEK**
- Törzsvárosi körzet kerületi kerület
 - Felső kerületi kerület
 - Középső kerületi kerület
 - Alsó kerületi kerület
 - Révvidéki és sportvidék körzet kerületi kerület
 - Környezeti, erdővidéki kerületi kerület
 - Záróterület kerületi kerület
 - Helyi védettségű kerületi kerület, egyéb kerületi kerület
 - Áteremtett természetvédelmi terület
- HELYI VÉDELEM**
- Településképződési kerületi kerületi kerület
 - Helyi védettségű kerületi kerületi kerület
- HELYI VÉDETT ÉRTÉMEK (POLIETEK, ÖNÉRTÉK, SZOMBOR)**
- Helyi védettségű építmény (egyház, emlékmű, emlékmű)
 - Védett területi kerület
- WAS JOGSZABÁLYALY ÖVÉNYEZŐDŐ EREK**
- Helyi védettségű terület
 - "Székes" védettségű terület
 - Önkormányzati területi kerület - önkormányzati terület
 - Önkormányzati területi kerület - megmaradt területi kerület
 - Helyi védettségű területi kerület
 - Helyi védettségű területi kerület
- ALPÉNYZŐDŐ EREK**
- "Védettségű" terület
 - Helyi védettségű terület
 - Helyi védettségű terület



Általános indokolás

A rendeletalkotás célja a Településképi rendelet (TKR) módosítása a hatályos településrendezési tervekhez igazodóan.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

A rendelet 1. mellékletének módosítása.

A 2. §-hoz

A rendelet hatályba léptetéséről rendelkezik.

ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT

a településkép védelméről szóló 5/2018. (III. 23.) önkormányzati rendelet módosításához

A Jat. 17. §-a szerinti a jogszabályok előkészítése során előzetes hatásvizsgálat elvégzésével kell felmérni a tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatását, a szabályozás várható következményeit. Az előzetes hatásvizsgálat megállapításai a rendelet-tervezet esetében az alábbiak:

Társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásai:

Jelen rendeletnek közvetlen költségvetési hatása nincs, társadalmilag és gazdaságilag a lakosok, fejlesztők érdekeit szolgálja.

Környezeti és egészségügyi következményei:

Nincsenek.

Adminisztratív terheket befolyásoló hatásai:

A szabályozás nem eredményez az alkalmazása során többlet adminisztrációs terhet az eddigiekhez képest.

A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:

Majosháza Község Önkormányzat Képviselő-testületi határozatai értelmében folytatta le Majosháza hatályos Településszerkezeti Tervének, Építési Szabályzatának, valamint a Településkép védelméről szóló rendeletének módosítását, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben foglaltak alapján.

A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:

A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, tárgyi szervezeti és pénzügyi feltételek rendelkezésre állnak.