



## Majosháza Község Önkormányzatának Polgármestere

4

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

### ELŐTERJESZTÉS

*Majosháza Község Önkormányzata Képviselő-testületének  
2024. szeptember 24-ei rendes, nyílt ülésére*

**Hiv. szám:** MJH/15/2024.

**Tárgy:** Javaslat Majosháza Község hatályos Településszerkezeti tervének, Helyi Építési Szabályzatának, valamint Szabályozási tervének módosítására a Majosháza 070/1 és 083/3 helyrajzi számú ingatlanok vonatkozásában

#### **Tisztelt Képviselő-testület!**

A Képviselő-testület a 16/2024. (II. 15.) számú határozatával döntött Majosháza Község hatályos Településszerkezeti terve, Építési Szabályzata és annak mellékletét képező Szabályozási terve eseti módosításáról.

A terv egyeztetési folyamata a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet alapján egyszerűsített eljárással került lefolytatásra, melynek keretében – a vészhelyzet idején alkalmazandó magasabb szintű jogszabályokban rögzített szabályok szerint – a tervdokumentáció partnerségi egyeztetési anyaga az E-TÉR felületén és Majosháza honlapján egyeztetésre került.

A megadott határidőn belül az E-TÉR felületén nem, de egyéb úton egy írásos észrevétel érkezett a tervvel kapcsolatban, mely a Képviselő-testület 76/2024. (VI. 25.) számú határozata alapján beépítésre került a tervbe és a terv partnerségi egyeztetése egyben lezárásra is került.

Ezt követően az állami főépítési hatáskörben eljáró kormányhivatal szervezésében megtartásra került az egyeztető tárgyalás is, melynek eredményeként a tervezett módosítás – egy, a tárgyalás jegyzőkönyve szerinti technikai jellegű hiánypótlást követően – megkapta a PE/AF/00220-29/2024. ügyiratszámú záró szakmai véleményt, mely alapján a tervezett módosítás jóváhagyható. A hivatalos iratok az előterjesztéshez csatolásra kerültek.

A fentiek alapján kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy a TSZT és HÉSZ/SZT módosítását elfogadni szíveskedjen.

**A rendelet megalkotása minősített többséget igényel.**

### **Határozati javaslat:**

Majosháza Község Önkormányzatának Képviselő-testülete – a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban Trk.) településrendezési tartalmi követelményei alkalmazásával és a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban újTrk.) eljárási rendje szerint – Majosháza Község Településszerkezeti tervét az alábbiak szerint módosítja:

- a) A Képviselő-testület úgy dönt, hogy az 58/2015. (IV. 29.) számú határozatával elfogadott Majosháza Község Településszerkezeti Tervének „Településszerkezeti tervlapját” a jelen határozat meghozatalát segítő előterjesztés 1. számú melléklete szerint, a tervezési területek lehatárolásával érintett területek vonatkozásában módosítja,
- b) A Képviselő-testület úgy dönt, hogy az 58/2015. (IV. 29.) számú határozatával elfogadott Majosháza Község Településszerkezeti Tervének „Településszerkezeti tervének leírása” érintett részeit a jelen határozat meghozatalát segítő előterjesztés 2. számú melléklete szerint módosítja.
- c) Jelen határozat mellékletei az elfogadásukat követő napon lépnek hatályba.
- d) A hatálybalépéssel egyidejűleg hatályát veszti a Képviselő-testület 58/2015. (IV. 29.) számú határozatával jóváhagyott Településszerkezeti Tervének jelen határozat meghozatalát segítő előterjesztés mellékletei által érintett részei.
- e) A hatálybalépést követően a település közigazgatási területén készülő építési szabályzatokat és szabályozási terveket, a településen folyó és tervezett fejlesztési, rendezési tevékenységet a módosított Településszerkezeti tervvel összhangban kell végezni.
- f) A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, hogy a képviselő-testületi döntést követően gondoskodjon Majosháza Község Településszerkezeti terve módosításának közzétételéről az újTrk. 72. §-a szerint.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** Polgármester

**A határozati javaslat elfogadása egyszerű többséget igényel.**

**Az előterjesztést tárgyalta:** Pénzügyi, Fejlesztési és Ügyrendi Bizottság

**Az előterjesztést készítette:** Kovács Aliz Réka beruházási és műszaki osztályvezető

- Mellékletek:**
1. számú melléklet: TSZT tervlap
  2. számú melléklet: Szerkezeti terv leírása
  3. számú melléklet: Állami főépítési vélemény
  4. számú melléklet: HÉSZ módosítás és mellékletei

**Majosháza, 2024. szeptember 17.**

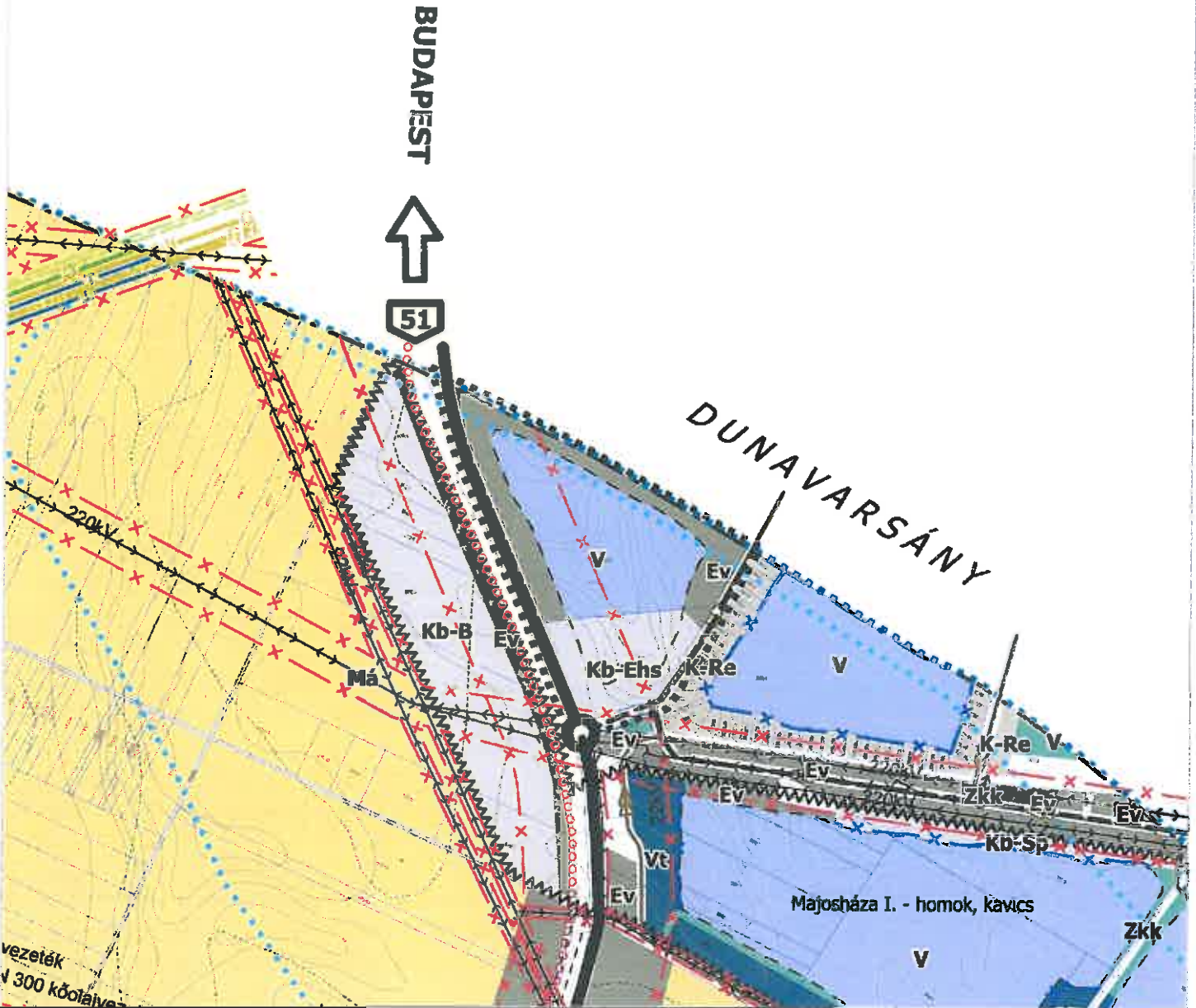
  
  
**Zsiros Viktor**  
polgármester

**Az előterjesztés törvényes:**

  
  
**dr. Szilágyi Ákos**  
jegyző

# MAJOSHÁZA TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEINEK ESETI MÓDOSÍTÁSA

1. melléklet a .../2024. (.....) sz. Képviselő-testületi határozathoz



Módosítással érintett terület határa



Tervező Tanácsadó Kft.

Székhely: 1094 Budapest  
Angyal utca 13. IV/3  
Tel.: 466-2018  
email: urbanitas@urbanitas.hu

Megrendelő:

Majosháza Község Önkormányzata

Szelvénytípus:

Munka megnevezése:

MAJOSHÁZA KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI

Rajz megnevezése:

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV - 1. sz. terület

Lépték:

1 : 8 000

Tervező:

Komjáti Emőke Csilla

Felelős tervező:

Berényi Mária

TT/1É01-0654

Ügyvezető:

Berényi Mária

TT/1É01-0654

Kelt:

2024.

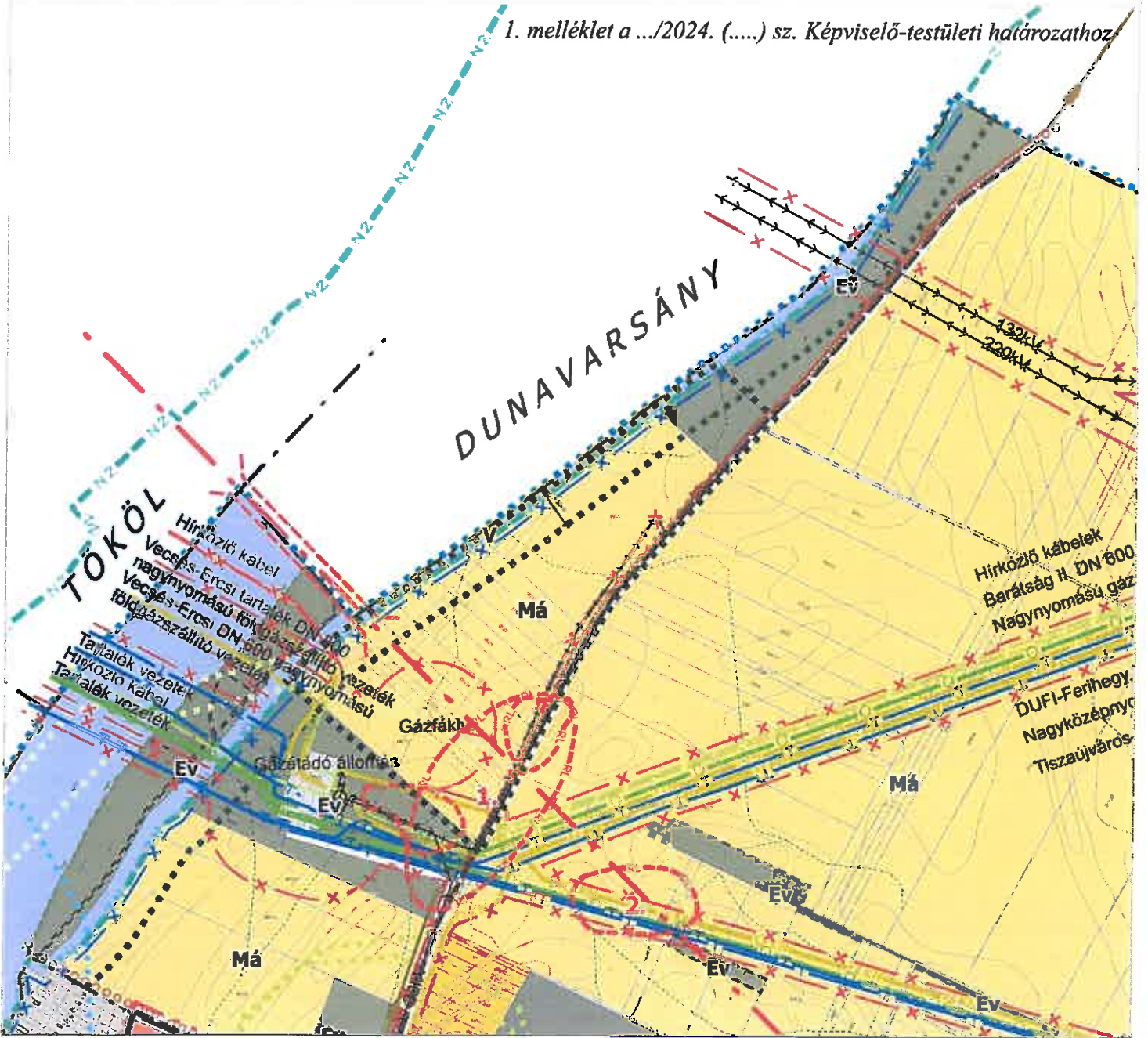
09.

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



# MAJOSHÁZA TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEINEK ESETI MÓDOSÍTÁSA

1. melléklet a .../2024. (.....) sz. Képviselő-testületi határozathoz



Módosítással érintett terület határa



Tervező-Tanácsadó Kft.

Székhely: 1094 Budapest  
Angyal utca 13. IV/3  
Tel.: 466-2018  
email: urbanitas@urbanitas.hu

Megrendelő:

Majosháza Község Önkormányzata

Szelvényszám:

Munka megnevezése:

MAJOSHÁZA KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI

Rajz megnevezése:

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV - 2. sz. terület

Lépték:

1 : 8 000

Tervező:

Komjáti Emőke Csilla

Felelős tervező:

Berényi Mária

TT/1É01-0654

Ügyvezető:

Berényi Mária

TT/1É01-0654

Kelt:

2024.  
09.

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

2. számú melléklet az előterjesztéshez

2. melléklet a .../2024. (...) sz. Képviselő-testületi határozathoz

1. Majosháza Község Településszerkezeti Terve 2. mellékletének „Szerkezeti terv leírása” II. VÁLTOZÁSOK (A területfelhasználási változások adatai és mutatói része az alábbi táblázattal egészül ki:

2024:

Módosítással érintett terület	Jelenlegi állapot		Tervezett állapot	
	Területfelhasználás	Terület (ha)	Területfelhasználás	Terület (ha)
1	Ev	1,013	Kb-Ehs	1,013
2	Má	1,013	Ev	1,013
	<b>Összesen</b>	<b>2,026</b>	<b>=</b>	<b>2,026</b>

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

Területi mérleg	
<b>Beépítésre szánt területek</b>	
<b>Területfelhasználási kategória</b>	<b>Terület (ha)</b>
Kertvárosias lakóterület (Lke)	55,40
Falusias lakóterület (Lf)	23,05
Településközponti vegyes terület (Vt)	19,02
Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)	28,10
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
<b>Beépítésre szánt területek összesen</b>	<b>221,21</b>
<b>Beépítésre nem szánt területek</b>	
<b>Területfelhasználási kategória</b>	<b>Terület (ha)</b>
Gazdasági erdőterület (Eg)	54,05
Védelmi erdőterület (Ev)	58,90
Zöldterület – közpark (Zkp)	1,64
Zöldterület – közkert (Zkk)	3,58
Általános mezőgazdasági terület (Má)	503,05
Kertes mezőgazdasági terület (Mk)	49,00
Vízgazdálkodási terület (V)	68,57
Különleges bányaterület (Kb-B)	96,69
Különleges sportolási és rekreációs célú terület (Kb-Sp)	1,34
Különleges strand terület (Kb-St)	3,33
Különleges horgászati célt szolgáló terület (Kb-Ht)	13,90
Különleges közmű terület (Kb-Km)	1,21
Különleges egyéb helyi sajátosságot hordozó terület (Kb-Ehs)	2,00
Területfelhasználási kategóriába nem sorolt közlekedési terület	62,98
<b>Beépítésre nem szánt területek összesen</b>	<b>920,24</b>
<b>A település teljes területe</b>	<b>1141,45 ha</b>

3. 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%	<b>MEGFELEL</b> 0,06 ha	5,268 ha
sajátos területfelhasználású térség	35,70	MATrT 11. § e) szerint	Hatályos besorolások: b.n.sz. szánt különleges területek, <b>MEGFELEL</b>	-
mezőgazdasági térség	568,05	MATrT 11. § b) szerint 142,0125 ha   25%	<b>MEGFELEL</b> 68,17 ha	73,8373 ha
kertes mezőgazdasági térség	53,91	MATrT 40. § (4) bek. szerint	Hatályos besorolások: - b.n.sz. kertes mezőgazdasági- és erdőterület <b>MEGFELEL</b>	-
erdőgazdálkodási térség	72,92 de a szabályt az erdők övezetére kell igazolni, melynek területe 72,50 ha	Az érték az MATrT 29. § alapján sem csökken: 72,50 ha 72,50x0,05 = 3,625   5%	<b>MEGFELEL</b> 1,87 ha	1,755 ha
vízgazdálkodási térség	127,24	MATrT 11. § c) szerint	Hatályos besorolások: - vízgazdálkodási területek, vagy a törvény hatálybalépése előtt már eltérő besorolás <b>MEGFELEL</b>	-
nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség	17,23	MATrT 38. § (5) bek. szerint	Hatályos besorolások: b.n.sz. szánt különleges sport-rekreációs területek <b>MEGFELEL</b>	-

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.

<b>Országos és kiemelt térségi övezetek</b>	
ökológiai hálózat magterületének övezete	Majosháza közigazgatási területén az ökológiai hálózat által érintett területek lehatárolása jelen eljárás keretében nem módosul, a hivatalos adatszolgáltatás szerint kerülnek feltűntetésre a lehatárolások. Majosháza közigazgatási területén az ökológiai hálózat által érintett területek jelenlegi besorolása <b><u>megfelel a törvényi előírásnak.</u></b> Az MATrT hatályba lépése óta új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre az érintett övezetekben.
ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	
erdők övezete	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 <b><u>megfelel a törvényi előírásnak.</u></b>
tájképvédelmi terület övezete	Majosháza hatályos településrendezési eszközei az érintett területen főként beépítésre nem szánt 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 <b><u>megfelel a törvényi előírásnak.</u></b>
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 <b><u>megfelel az előírásnak.</u></b>
ásványi nyersanyagvagyon övezete	Majosháza területén többnyire a kijelölt bányatelkek azon részei találhatóak beépítésre nem szánt különleges bányá övezetben, melyeken valóban zajlik kitermelés. Ez alól egy terület jelent kivételt, de a kialakult állapot ezzel együtt is <b><u>megfelel az előírásnak.</u></b>
rendszeresen belvízjárta terület övezete	Majosháza területén az övezet által érintett területen új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre, ami <b><u>megfelelnek az előírásnak.</u></b>

*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.*

<b>Egyedileg meghatározott megyei övezetek</b>	
<i>logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete</i>	<i>Majosháza közigazgatási területén nem tervezett jelen eljárásban olyan jellegű módosítás, ami érintené a jogszabályban nevesített mutatókat, így a település tervei és jelen módosítás is megfelel az előírásnak.</i>
<i>turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete</i>	<i>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 megfelel az előírásnak.</i>



3. számú melléklet az előterjesztéshez

2024 AUG 30.

PEST VÁRMEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

MJH/1474-4/2024  
Vajna Csaba

Ügyiratszám: PE/AF/00220-29/2024 Tárgy: **Majosháza** – településrendezési eszközeinek módosítása – a 070/1 és 083/3 hrsz-ú ingatlanokra – **egyszerűsített eljárás** keretében záró szakmai vélemény  
Hivatkozási szám: -  
Melléklet: jegyzőkönyv, jelenléti ív

**Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!**

**Zsiros Viktor polgármester részére**

Majosháza Község Önkormányzata

Majosháza

Kossuth Lajos u. 34.

2339

**Tisztelt Polgármester Úr!**

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 68. §-ban foglalt határidőn belül az alábbi záró szakmai véleményt adjuk Majosháza településrendezési eszközeinek módosításáról:

**A megküldött dokumentációval kapcsolatos észrevételeink:**

A dokumentáció államigazgatási egyeztetési eljárása a R.-ben rögzítettek szerint megtörtént. A dokumentáció partnerségi egyeztetése, az osztályunknak megküldött tájékoztatás szerint lefolytatásra került, a partnerségi egyeztetést lezárták.

**A jóváhagyandó munkarészekkel kapcsolatos észrevételeink:**

A Pest Vármegyei Kormányhivatal Közlekedésselügyeleti Főosztály Ütügyi Osztály (a továbbiakban: Közlekedési Hatóság) a PE/UT/01198-2/2024. iktatószámú véleményében kifogással élt a tervezett módosítás ellen, ezért Majosháza Önkormányzata részéről a Közlekedési Hatósággal történő egyeztetés vált szükségessé.

A Közlekedési Hatóság az egyeztetést követően a korábbi PE/UT/01198-2/2024. iktatószámú véleményét a PE/UT/01198-4/2024. iktatószámú véleményével módosította aszerint, hogy

*„A tárgyi terület használatát érintően PE/UT/774-1/2024 ügyiratszámom - közlekedési célú építmény engedély nélküli létesítése miatt - fennmaradási engedélyezési eljárás van folyamatban, a Közlekedési Hatóság ezen eljárás lezárását eredményező döntését nem tudja és nem kívánja megelőlegezni, ezért a „Majosháza Község hatályos településrendezési eszközeinek módosítása a 070/1 és 083/3 helyrajzi számú ingatlanokra vonatkozóan” c. véleményezési dokumentációban írtakra támogató véleményét azzal a feltétellel adja meg, hogy az kizárólag a településrendezési eszközök kérelmezett módosítására vonatkozik, és a hivatkozott folyamatban lévő PE/UT/774/2024 sz. eljárás megállapítása(i) alapján meghozott döntés végrehajtásának nem teljesítéséhez jelen jóváhagyó szakvéleménye nem szolgál hivatkozási alapként.”*

A jóváhagyandó munkarésszel kapcsolatban jogszabályon alapuló kifogás nem merült fel.

**Az egyeztetési eljárásra vonatkozó megjegyzéseink:**

- Felhívjuk a figyelmét, hogy a rendelet dokumentációját az R. IX. fejezet szerint, a partnerekkel egyeztetni kell.
- Felhívjuk a figyelmét, hogy az R. 67.§ (10) bekezdése alapján a záró szakmai vélemény 6 hónapig érvényes.
- Felhívjuk a figyelmét, hogy az R. 72. § szerint a polgármesternek szükséges a rendeletet legkésőbb a hatálybalépése napján feltölteni az E-TÉR felületre.
- Felhívjuk a figyelmet, hogy az R. 73. § (2) bekezdés alapján, „ha az E-TÉR üzemeltetője észleli az elfogadott önkormányzati rendelet vagy határozat 72. § (1) bekezdése szerinti határidőben történő feltöltésének elmaradását, a határidő lejártától számított 30 napon belül kezdeményezheti az önkormányzatnál az E-TÉR-be történő 15 napon belüli feltöltését, ennek elmaradása esetén 15 napon belül kezdeményezi a miniszternél a mulasztás miatti törvényességi felügyeleti eljárás lefolytatását.

A miniszter a törvényességi felügyeleti eljárást 30 napon belül kezdeményezheti a fővárosi és megyei kormányhivatalnál.”

- Felhívjuk a szíves figyelmét arra, hogy a Jat. 2. § (4) bekezdés b) pontja értelmében az önkormányzat képviselő testülete által alkotott rendeletnek illeszkednie kell a jogrendszer egységébe. Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (3) bekezdése szerint az önkormányzati rendelet más jogszabállyal nem lehet ellentétes.
- Felhívjuk a szíves figyelmét arra is, hogy az Építésügyi Dokumentációs és Információs Központról, valamint az Országos Építésügyi Nyilvántartásról szóló 313/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 4. § (1) bekezdés g) pontjában foglaltak értelmében a rendeletet vagy határozatot és termellékeket az önkormányzat döntését követő 30 napon belül a jegyző, köteles a Dokumentációs Központ részére ingyenesen átadni vagy megküldeni.

Kérjük fentiek szíves tudomásul vételét és a véleményeztetés-egyeztetési eljárási rend maradéktalan betartását.

Kelt: Budapesten, az elektronikus aláírás időbelyegzése szerint

**Dr. Tarnai Richárd főispán**  
neveben és megbízásából:

**Váradi Tibor**

állami főépítész

**Értesül:**

1. Címzett
2. Irrattár - helyben
3. Törvényességi felügyelet - *tájékoztatásul*



PEST VÁRMEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/AF/00220-22/2024

Tárgy: **Majosháza** – településrendezési eszközeinek  
módosítása – a 070/1 és 083/3 hrsz-ú ingatlanokra  
vonatkozóan – **egyszerűsített eljárás keretében**

Időpont: 2024. július 17.

Helyszín: Pest Varmegyei Kormányhivatal  
1051 Budapest, Sas u. 25. 4. em.

Melléklet: állásfoglalások másolatai

JEGYZŐKÖNYV

**PVKH Állami Főépítész, Váradi Tibor:** a Pest Varmegyei Kormányhivatal Állami Főépítész köszöntötte, majd tájékoztatta a megjelenteket, hogy a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 68. § szerinti egyszerűsített eljárást Majosháza Polgármestere kezdeményezte.

**PVKH Állami Főépítész, Váradi Tibor** elmondja, hogy az egyeztető tárgyalás Majosháza településrendezési eszközeinek módosítása érdekében, a R. 68. § (1) bekezdése szerint kerül lefolytatásra.

**PVKH Állami Főépítész, Váradi Tibor:** az eljárásban érintett államigazgatási szervek megkeresésre kerültek. Azon szervezet, melyek nem adtak véleményt, illetve a tárgyaláson nem jelentek meg, egyetértő félnek kell tekinteni.

A tárgyalás megkezdéséig a következő államigazgatási szervek jelezték távolmaradásukat, véleményük megküldése mellett:

<b>BFKH Népegészségügyi Főosztály</b>	iktatószám: BP/PNEF/01338-3/2024 BP/PNEF/01338-4/2024
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
<b>BFKH Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály</b>	iktatószám: BP/0801/00541-2/2024
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
<b>Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság</b>	iktatószám: -
<i>Vélemény nem érkezett. Kifogást nem emelő véleményező.</i>	
<b>ÉKM Hajózási Hatósági Főosztály</b>	iktatószám: KÖFÁT/40357-1/2024/HHF
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
<b>ÉKM Vasúti Hatósági Főosztály</b>	iktatószám: KÖFÁT/40856-1/2024/VHF
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
<b>ÉKM Léginavigációs és Repülőtéri Hatósági Főosztály</b>	iktatószám: -
<i>Vélemény nem érkezett. Kifogást nem emelő véleményező.</i>	

<b>Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság</b>	iktatószám: -
<i>Vélemény nem érkezett. Kifogást nem emelő véleményező.</i>	
<b>Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály</b>	iktatószám: 10537-2/2024/h
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
<b>Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály</b>	iktatószám: 10546-2/2024/h
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
<b>Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság</b>	iktatószám: 012034-0011/2024
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
<b>Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság</b>	iktatószám: EE/17484-2/2024
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
<b>Országos Atomenergia Hivatal</b>	iktatószám: -
<i>Vélemény nem érkezett. Kifogást nem emelő véleményező.</i>	
<b>PVKH Földművelésügyi és Erdészet Főosztály</b>	iktatószám: -
<i>Vélemény nem érkezett. Kifogást nem emelő véleményező.</i>	
<b>PVKH Földhivatali Főosztály</b>	iktatószám: -
<i>Vélemény nem érkezett. Kifogást nem emelő véleményező.</i>	
<b>PVKH Környezetvédelmi, Természetvédelmi, Hulladékgazdálkodási Főosztály</b>	iktatószám: -
<i>Vélemény nem érkezett. Kifogást nem emelő véleményező.</i>	
<b>PVKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály</b>	iktatószám: PE/EPO/1387-4/2024
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
<b>PVKH Élelmiszerlánc-biztonsági, Állategészségügyi, Növény- és Talajvédelmi Főosztály</b>	iktatószám: PE/TV/1177-2/2024
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
<b>PVKH Közlekedésfelügyeleti Főosztály</b>	iktatószám: PE/UT/01198-2/2024
<i>Kifogást emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
<b>Pest Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság</b>	iktatószám: 36300/2502-1/2024.ált.
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
<b>Pest Vármegyei Rendőr-főkapitányság</b>	iktatószám: 13000/1011-128/2024.ált.
<i>Vélemény nem érkezett. Kifogást nem emelő véleményező.</i>	
<b>Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága</b>	iktatószám: SZTFH-BANYASZ/9598-2/2024
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
<b>Pest Vármegyei Főépítész</b>	iktatószám: 980-2/2024
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)

**Pest Vármegyei Főépítész, Pányi Zsuzsanna:** Nem emelt kifogást a tervezett módosítás ellen.

**PVKH Állami Főépítésze, Váradi Tibor:**

Ismertette a PVKH Közlekedésfelügyeleti Főosztály PE/UT/01198-2/2024. iktatószámú véleményét, amelyben kifogással élt a tervezett módosítás ellen az alábbiak szerint:

„A tárgyi terület használatát érintően PE/UT/774-1/2024 ügyiratszámom - közlekedési célú építmény engedély nélküli létesítése miatt - fennmaradási engedélyezési eljárás van folyamatban, a Közlekedési



---

*Hatóság az eljárás lezárását eredményező döntését nem tudja és nem kívánja megelőlegezni, ezért a 'Majosháza Község hatályos településrendezési eszközeinek módosítása a 070/1 és 083/3 helyrajzi számú ingatlanokra vonatkozóan' c véleményezési dokumentációban Irtakra támogató véleményemet jelenleg nem áll módomban megadni."*

**PVKH Állami Főépítésze, Váradi Tibor:** Felhívta a figyelmet, hogy támogató záró szakmai vélemény csak a PVKH Közlekedésselügyeleti Főosztály hozzájárulása mellett adható, ezért Majosháza Község Önkormányzata részéről a PVKH Közlekedésselügyeleti Főosztállyal történő egyeztetést tart szükségesnek.

Tájékoztatjuk, hogy az egyeztető tárgyalásról készült jegyzőkönyv az R. 67.§ (6) bekezdése alapján hiánypótlási felhívásként kerül megküldésre és a jegyzőkönyv megküldését követő 20 napon belül a záró szakmai vélemény kiadásához a szükséges dokumentumokat pótolni kell. Az állami főépítész szükség esetén a 20 napos határidőt legfeljebb 20 nappal meghosszabbíthatja.

Abban az esetben, ha a hiánypótlás határidőben nem történik meg, az állami főépítész záró szakmai vélemény kiadása nélkül lezárja a záró szakaszt.

A tárgyalás és jegyzőkönyv lezárásra kerül.

Kelt: Budapest, az elektronikus aláírás időbélyegzése szerint

Váradi Tibor  
állami főépítész





A dokumentum elektronikus aláírással hitelesített

Varga János - 2024.08.23. 09:50:32

PVKH Közlekedésselügyeleti Főosztály



PEST VÁRMEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/UT/01198-4/2024

Előzményi ügyiratszám: PE/UT/774/2024

Ügyintéző: Bódis László

Telefon: (1) 460-2270

Tárgy: **Majosháza, TR. eszközeinek módosítása**

**Tárgyalásos egyeztető eljárás**

Hivatkozási szám: PE/AF/00220-5/2024, és

I/1137-13/2024

**Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!  
Válaszát a PMKHKFUT (615366339) vagy a „KHIV PEK KFF UO” HKP-ra küldje!**

Kérelmező ügyfél neve: Majosháza Község Önkormányzata (2339 Majosháza, Kossuth L. u. 34.)

**Majosháza Község Önkormányzata**

Majosháza

Kossuth L. u. 34.

2339

Tájékoztatásul:

**Pest Vármegyei Kormányhivatal**

**Állami Főépítési Iroda (PMKHAFI, KRID: 760658737)**

**1364 Budapest, Pf.270.**

Tisztelt Címzett!

**Majosháza Község** településrendezési eszközeinek tervezett módosításával kapcsolatban a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Kom. rendelet 68. § szerint kezdeményezett egyszerűsített eljárás keretében az alábbi nyilatkozatot teszem: A hivatalomhoz megküldött tárgy szerinti a záró szakmai véleményezésre elkészített „Majosháza Község hatályos településrendezési eszközeinek módosítása a 070/1 és 083/3 helyrajzi számú ingatlanokra vonatkozóan” c. egyeztetési tervdokumentációt (Urbanitas Tervező és Tanácsadó Kft., 1094 Budapest, Angyal utca 13. 4/3., 2024.) áttanulmányoztam, szakvéleményemet PE/UT/1198-2/2024 ügyiratszámom, 2024.07.15-i keltezéssel megadtam.

Ezt követően Majosháza Község Önkormányzata I/1137-13/2024 sz.-ú, Hatóságomnál 2024. augusztus 14-án érkezett levélben az alábbiakkal fordult Hatóságomhoz:

„A fentiek alapján Majosháza Község Önkormányzata az alábbiakkal keresi meg Hatóságukat:

- *Majosháza Önkormányzata a tárgyi egyeztetett és lefolytatott eljárás keretében a hatályos településrendezési terveinek módosítását azzal a céllal kezdeményezte, hogy a 070/1 hrsz.-ú telken jelenleg rendezetlen körülmények között zajló - de engedély alapján végzett - tőfeltöltési folyamat rendezett körülmények között valósulhasson meg, a megfelelő méretű és előírásokkal szabályozott övezetben. A rendezett körülmények mihamarabbi biztosítása és a tő feltöltése közös érdeke a tevékenységet végző cégnek és az Önkormányzatnak egyaránt, így a cél mielőbbi elérése érdekében Majosháza Község Önkormányzatának Képviselő-testülete döntésében az érintett területeket kiemelt fejlesztési területté is nyilvánította. A tervezési folyamatban Majosháza 083/3 hrsz.-ú ingatlanra is érintett, de csak a vonatkozó magasabb szintű jogszabályok alapján szükséges erdőpótlás tekintetében.*
- *A tervezési folyamatot Majosháza Község Önkormányzatának Képviselő-testülete 2024. februárjában kezdeményezte vonatkozó döntésével, melynek célja az előző pontban bemutatott célok elérése. Megjegyzendő, hogy a jelen tervezési folyamat indításának alapjául szolgáló telepítési tanulmánytervben a „PE/UT/774-1/2024” számú ügyvel érintett, a 070/1 -s 070/2 hrsz.-ú ingatlanokat érintő út/parkoló településrendezési helyzetének rendezése nem szerepelt, mivel ezek helyzete és jövője - amennyiben ez szükségessé válik- csak az időközben folyamatban lévő ügyi eljárás eredményének ismeretében rendezhető, ahogy azt a Hatóság is megállapítja véleményében.*

Közlekedésselügyeleti Főosztály

Ütügyi Osztály

1141 Budapest, Komócsy u. 17-19.

Telefon: (06-1) 460-2220 KRID: PMKHKFUT (615366339)

E-mail: utugy@pest.gov.hu

Web: <https://pvkh.hu>

A Hatóság tájékoztatása szerint az ügyvi eljárás 2024. december 12-ig szüneteltetés alatt áll, így rövid időn belül nem is várható eredménye az eljárásnak és ez idő alatt a 070/1 hrsz-ú ingatlant érintő szükséges övezeti átsorolások okán lefolytatott településrendezési eljárás jogszabályi határideje is „lejár”, így ha az Önkormányzat nem kapja meg a jóváhagyáshoz szükséges végső szakmai véleményt, akkor az egyeztetési eljárás újbóli kezdeményezésére kényszerül, amit szeretnénk elkerülni. Ennek kapcsán újra szeretnénk megjegyezni, hogy a rendezési tervek mielőbbi módosítása, az eredeti szándékok megvalósítása érdekében továbbra is kiemelten fontos cél.

- *Majosháza Község Önkormányzata nem kívánja, hogy az ügyvi eljárás eredményét bármilyen formában Pest Vármegyei Kormányhivatal Közlekedésselügyeleti Főosztály Ütügyi Osztálya megelőlegezze, mindössze azt kérjük, hogy mérlegeljék, hogy mivel az ügyvi eljárás eredménye előre nem látható, így az sem igazolható előre, hogy a hatályos településrendezési tervek további módosítása is szükségessé válik az eljárás eredményeképp. Emiatt kérjük, hogy a jelen eljárás eredeti rendezési szándékának megfelelő terv jóváhagyása ellen ne emeljenek kifogást, akár azzal a feltétellel, hogy felhívják a figyelmet arra, hogy a „PE/UT/774-1/2024” számú ügy eredményeként a tervek további módosítása a későbbiekben szükségessé válhat. Ebben az esetben újabb eljárás keretében látjuk rendezhetőnek a szükséges módosításokat, összefüggésben az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 32. § (1) bekezdés 1. pontjának és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 2. § 6. pontjának előírásaival is.*
- *Természetesen ettől függetlenül a 070/1 és 070/2 hrsz.-ú ingatlanokat érintő út/parkoló létesítésének körülményeit kérjük, hogy Pest Vármegyei Kormányhivatal Közlekedésselügyeleti Főosztály Ütügyi Osztálya a folyamatban lévő eljárás keretében részletesen vizsgálja ki.”*

Hatóságom a fentebb idézett levél tartalma alapján a 2024.07.15-i keltezésű PE/UT/1198-2/2024 ügyiratszámom írt szakvéleményemben írtakat ezennel saját hatáskörben módosítja, így

az alábbi szövegrész helyébe;

**„A tárgyi terület használatát érintően PE/UT/774-1/2024 ügyiratszámom - közlekedési célú építmény engedély nélküli létesítése miatt - fennmaradási engedélyezési eljárás van folyamatban, a Közlekedési Hatóság az eljárás lezárását eredményező döntését nem tudja és nem kívánja megelőlegezni, ezért a**

**„Majosháza Község hatályos településrendezési eszközeinek módosítása a 070/1 és 083/3 helyrajzi számú ingatlanokra vonatkozóan” c véleményezési dokumentációban írtakra**

**támogató véleményemet jelenleg nem áll módomban megadni.”**

az alábbi szöveg kerül;

**„A tárgyi terület használatát érintően PE/UT/774-1/2024 ügyiratszámom - közlekedési célú építmény engedély nélküli létesítése miatt - fennmaradási engedélyezési eljárás van folyamatban, a Közlekedési Hatóság ezen eljárás lezárását eredményező döntését nem tudja és nem kívánja megelőlegezni, ezért a**

**„Majosháza Község hatályos településrendezési eszközeinek módosítása a 070/1 és 083/3 helyrajzi számú ingatlanokra vonatkozóan” c véleményezési dokumentációban írtakra**

**támogató véleményét azzal a feltétellel adja meg, hogy az kizárólag a településrendezési eszközök kérelmezett módosítására vonatkozik, és a hivatkozott folyamatban lévő PE/UT/774/2024 sz. eljárás megállapítása(i) alapján meghozott döntés végrehajtásának nem teljesítéséhez jelen jóváhagyó szakvéleménye nem szolgál hivatkozási alapként.”**

Hatóságom tájékoztatja mindemmellett Majosháza Önkormányzatát arról, hogy a PE/UT/1198-2/2024 ügyiratszámom írt szakvéleményemben foglaltakat a fenti módosítással együtt továbbra is fenntartja.



**Pest Vármegyei Kormányhivatal** (1141 Budapest, Komócsy u. 17–19.) ügyi közlekedési hatósági hatáskörét és Pest vármegye területére kiterjedő **illetékességét** a közlekedési igazgatási feladatokkal összefüggő hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló **382/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 2.§ (1) b)**, illetve a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló **568/2022. (XII. 23.) Korm. rendeletben** foglaltak határozzák meg.

Kelt Budapest, az *elektronikus aláírás időbélyegzése szerint*

**Dr. Tarnai Richárd főispán**  
nevében és megbízásából:

**Varga János**  
osztályvezető

Címzett, értesítést kap:

1. Majosháza Község Önkormányzata HKP: 605158372 (MOPH)
2. PVKH – Állami Főépítész Iroda, (PMKHAFI, KRID: 760658737), [allamifoepiresz@pest.gov.hu](mailto:allamifoepiresz@pest.gov.hu)
3. Irattár

**Majosháza Község Önkormányzata Képviselő-testületének  
.../2024 (IX.25.) önkormányzati rendelete  
Majosháza Építési Szabályzatáról szóló  
10/2015. (IV.30.) sz. 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 településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint 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 41. § (1) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„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) az építési helyen kívül is bővíthetők az 1. mellékletben meghatározott beépítési paraméterek keretein belül, a minimális épülettávolságra vonatkozó országos szabályozás betartása mellett.*”

**2. §**

A Majosháza Építési Szabályzatáról szóló 10/2015. (IV. 30.) önkormányzati rendelet 58. § (6) bekezdése a következő d) és e) ponttal egészül ki:

- „d) *a vonatkozó jogszabályban meghatározott zaj- és rezgésvédelmi szempontból érzékeny területek védelmét telken belül – építményekkel, üzemelési idő betartásával, legjobb technológia alkalmazásával – biztosítani kell.*
- e) *a d) pontban meghatározott cél teljesülése érdekében a Kb-Ehs jelű övezettel szomszédos, a lakó rendeltetés elhelyezését is megengedő különleges rekreációs építési övezetek irányában zajvédelem kiépítése/létesítése szükséges az érintett telekhatárok mentén, mely zajvédőfallal vagy a megfelelő szélességű fásítással megoldandó.*”

**3. §**

(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.

**4. §**

Hatályát veszti a Majosháza Építési Szabályzatáról szóló 10/2015. (IV. 30.) önkormányzati rendelet 58. § (6) bekezdés c) pontja.

## 5. §

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

**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 <sup>2</sup> /telek m <sup>2</sup> )
		legkisebb		a beépítettség megengedett legnagyobb		kialakítandó legkisebb zöldfelületi mértéke		
		területe	szélessége	mértéke	mértéke a terepszint alatt			
		m <sup>2</sup>	m	%	%	%	m	
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 <sup>2</sup> /telek m <sup>2</sup> )
		legkisebb		megengedett legnagyobb beépítettség		kialakítandó legkisebb zöldfelületi mértéke		
		területe	szélessége	mértéke	mértéke a terepszint alatt			
		m <sup>2</sup>	m	%	%	%	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 <sup>2</sup> /telek m <sup>2</sup> )
		legkisebb		megengedett legnagyobb beépítettség		kialakítandó legkisebb zöldfelületi mértéke		
		területe	szélessége	mértéke	mértéke a terepszint alatt			
		m <sup>2</sup>	m	%	%	%	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

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 <sup>2</sup> /telek m <sup>2</sup> )
		legkisebb		megengedett legnagyobb beépítettsége		kialakítandó legkisebb zöldfelületi mértéke		
		területe	szélessége	mértéke	mértéke a terepszint alatt			
		m <sup>2</sup>	m	%	%	%	m	
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 <sup>2</sup> /telek m <sup>2</sup> )
		legkisebb		megengedett legnagyobb beépítettsége		kialakítandó legkisebb zöldfelületi mértéke		
		területe	szélessége	mértéke	mértéke a terepszint alatt			
		m <sup>2</sup>	m	%	%	%	m	
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 <sup>2</sup> /telek m <sup>2</sup> )
		legkisebb		megengedett legnagyobb beépítettsége		kialakítandó legkisebb zöldfelületi mértéke		
		területe	szélessége	mértéke	mértéke a terepszint alatt			
		m <sup>2</sup>	m	%	%	%	m	
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 <sup>2</sup>	m	%	%	%	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 beépítettsége		kialakítandó legkisebb zöldfelületi mértéke	
		területe	szélessége	mértéke	mértéke a terepszint alatt		
		m <sup>2</sup>	m	%	%	%	m
Mk	SZ	1500	14	3,0, de legfeljebb 60 m <sup>2</sup>	2,0	60%-ban megművelt	3,5
Má-1	-	-	-	-	-	-	-
Má-2	SZ	50000 (5 ha)	-	0,5, de a beépített alapterület (a birtokközpont kivéve) legfeljebb 2000 m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	m	%	%	%	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

**SZABÁLYOZÁSI TERV**

**M = 1 : 4000**

## Jelmagyarázat

### A szabályozás alapelemei



### A szabályozás másodlagos elemei



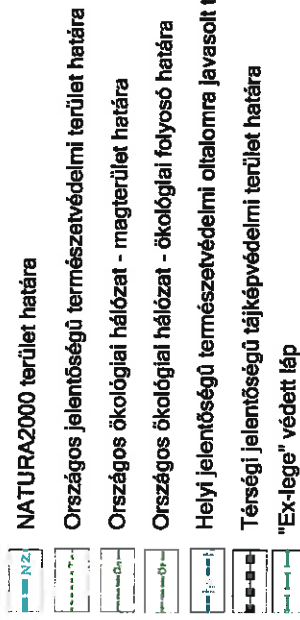
### Egyéb szabályozási elemek



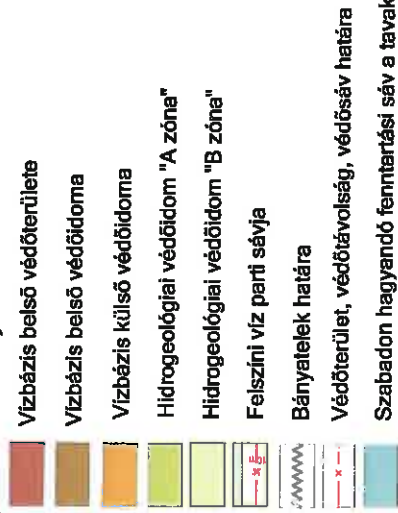
### Védelem, korlátozás, kötelezettség



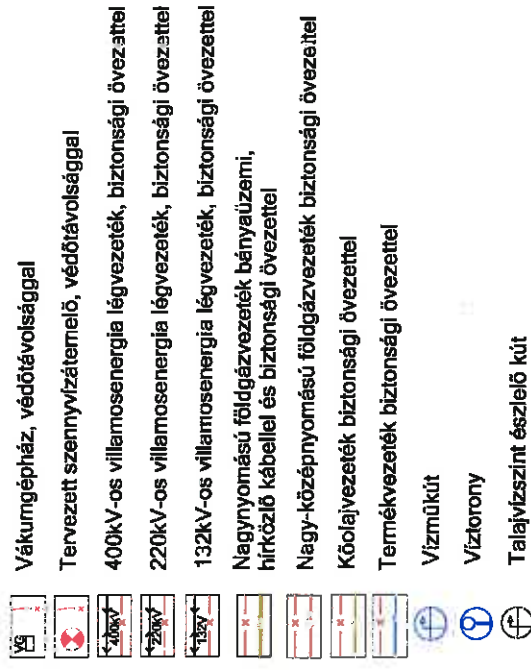
### Táj- és természetvédelem



### Egyéb korlátozó tényezők



### Közművek korlátozásai



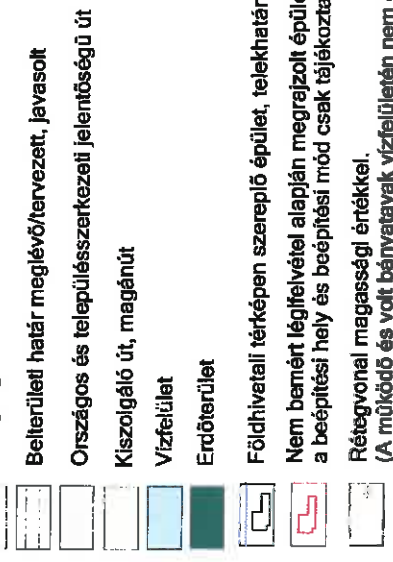
### Más jogszabályban szabályozott elemek



### Sajátos jogintézmények



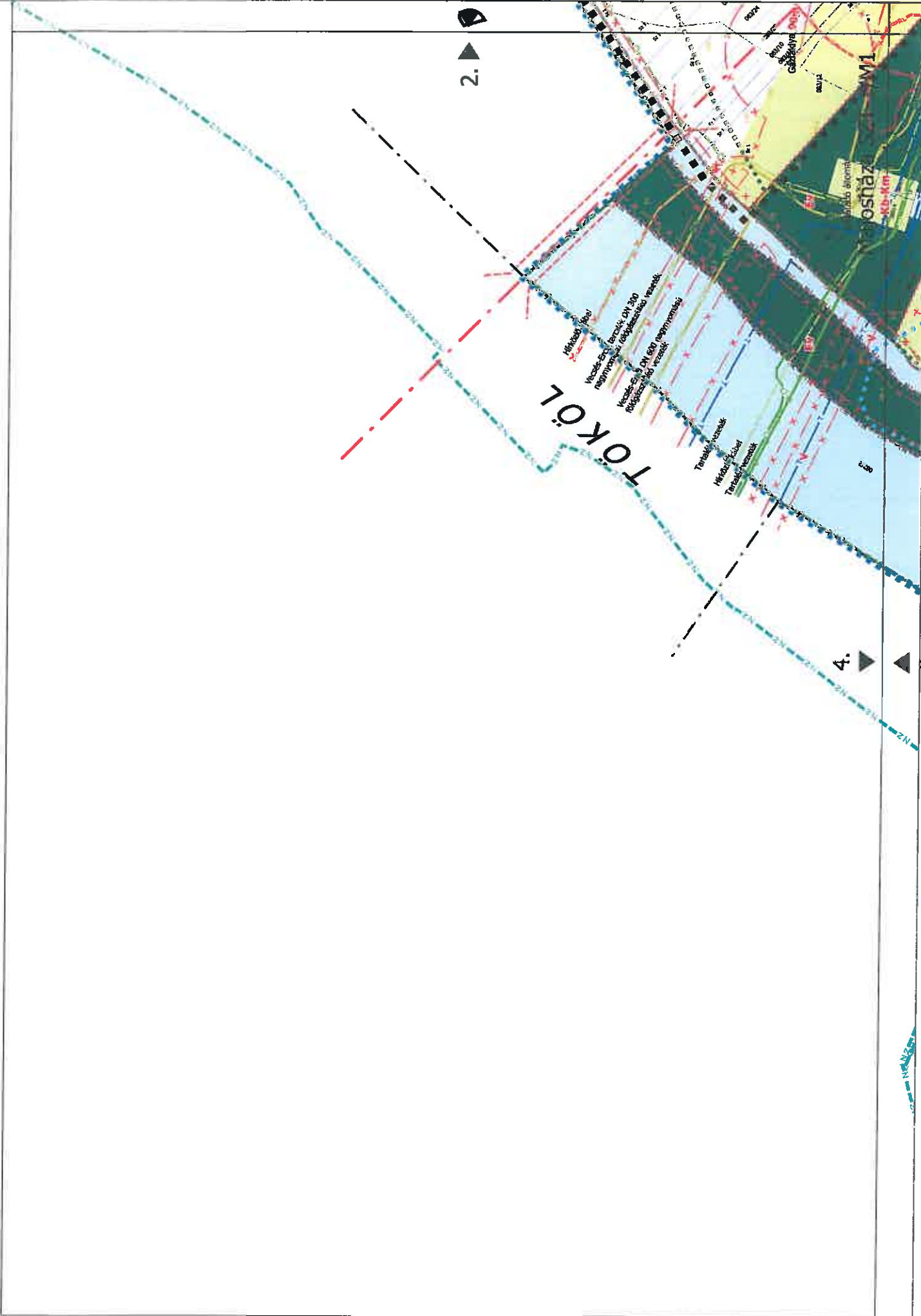
### Egyéb tájékoztató elemek



2. ▲

4. ▲

# TÖKÖL

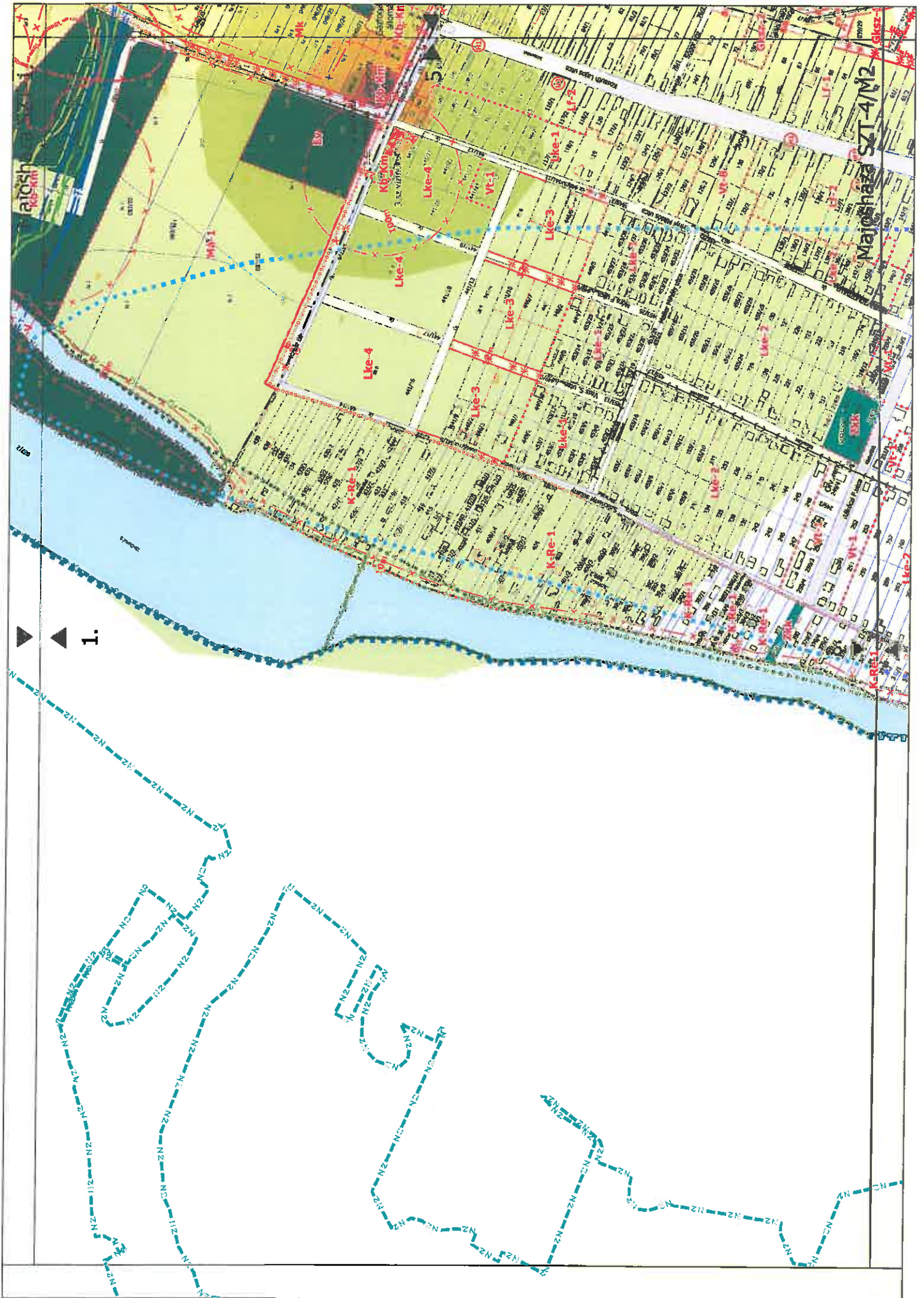








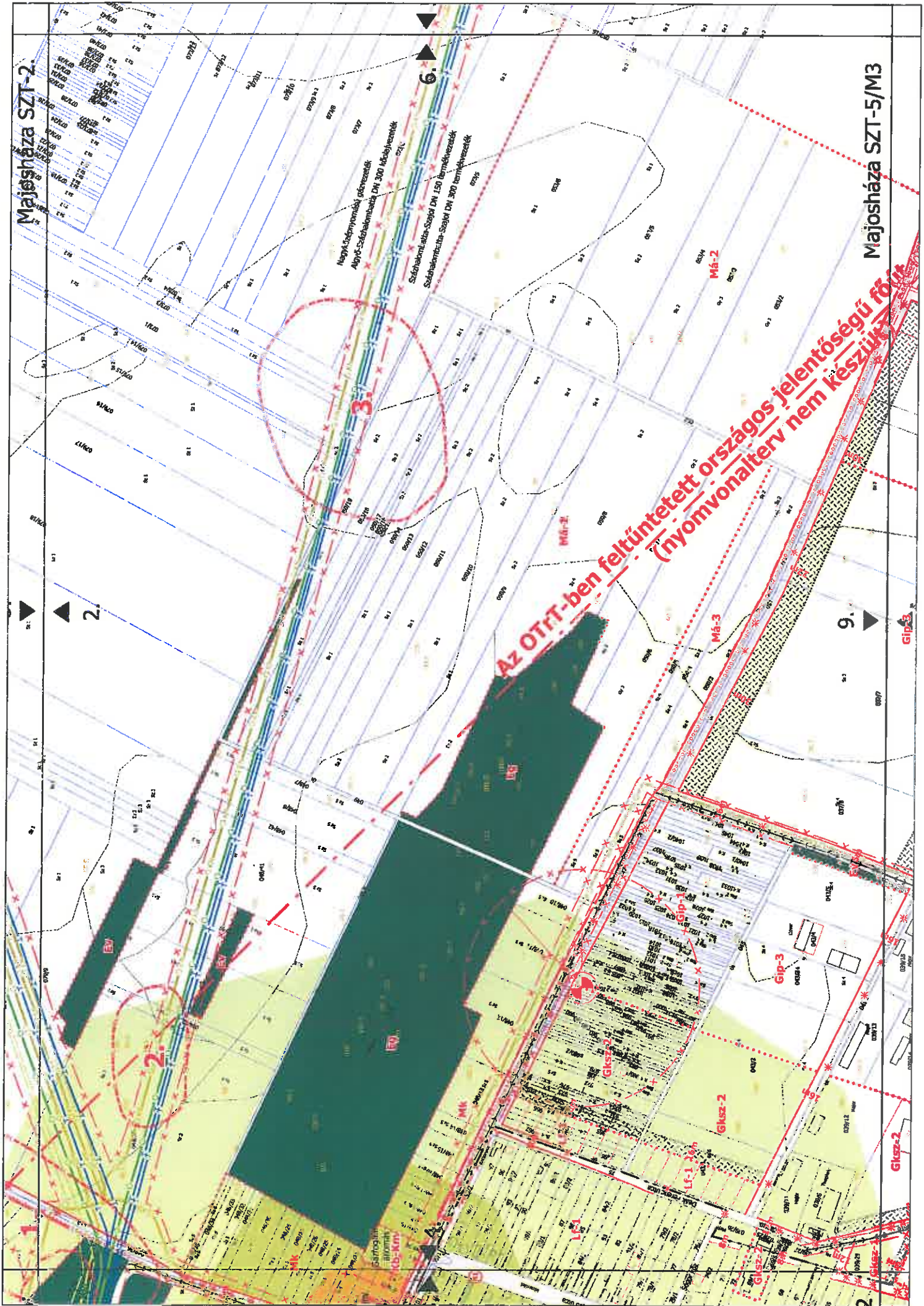






Majosháza SZT-2

Majosháza SZT-5/M3



Nagy kapacitású gőzvezeték  
 Alap-Szabakombából DN 300 kőbolyvezeték  
 Szabakonutlás-Szajol DN 150 termékvázeték  
 Szabakonutlás-Szajol DN 300 termékvázeték

**Az OTRT-ben feltüntetett országos jelentőségű főút  
 (nyomvonalterv nem készült)**

Sármányi  
 Állomási  
 ICS-KM

Gip-3

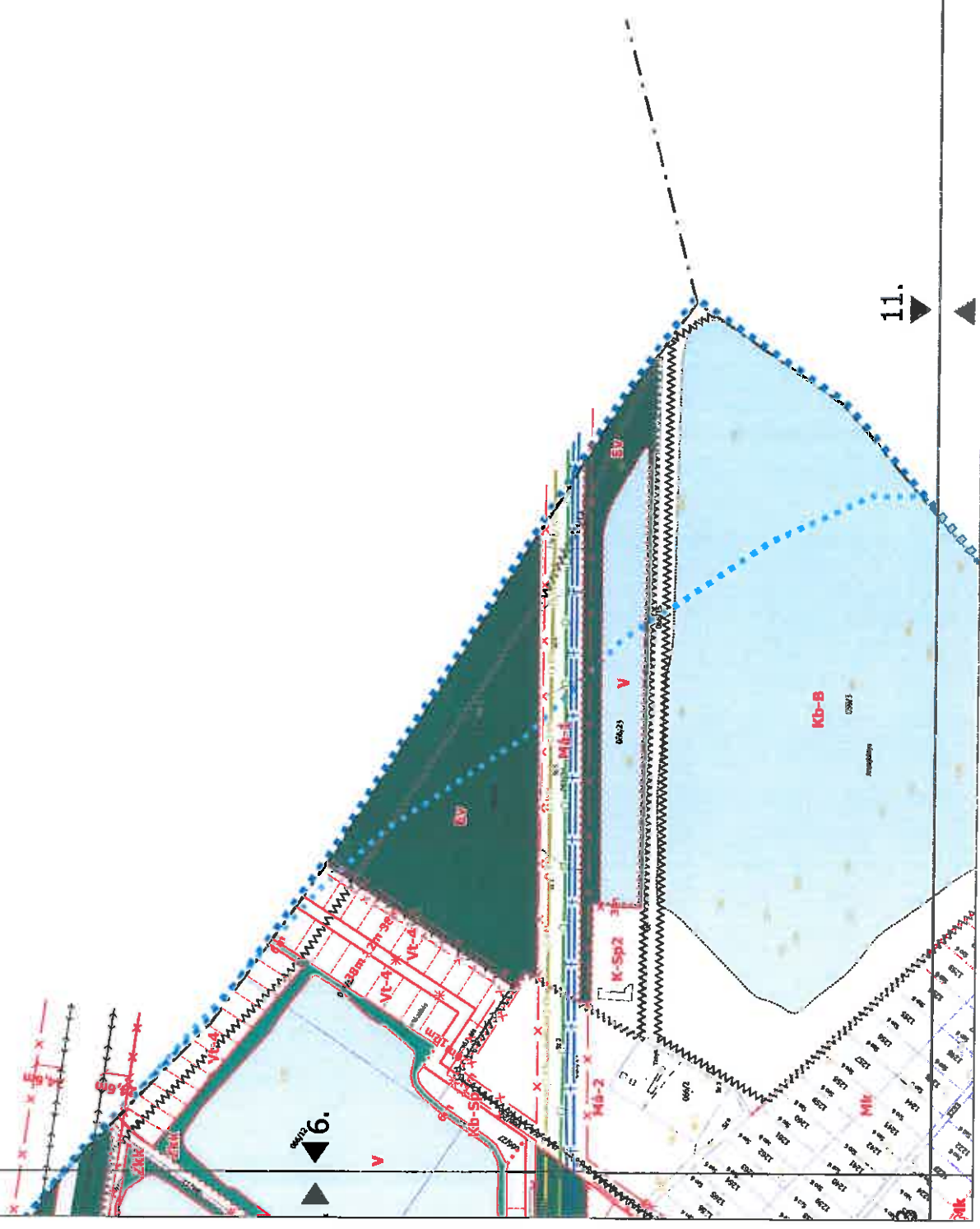
Gip-2

Gip-2

2







Majosháza SZT-7.

6.

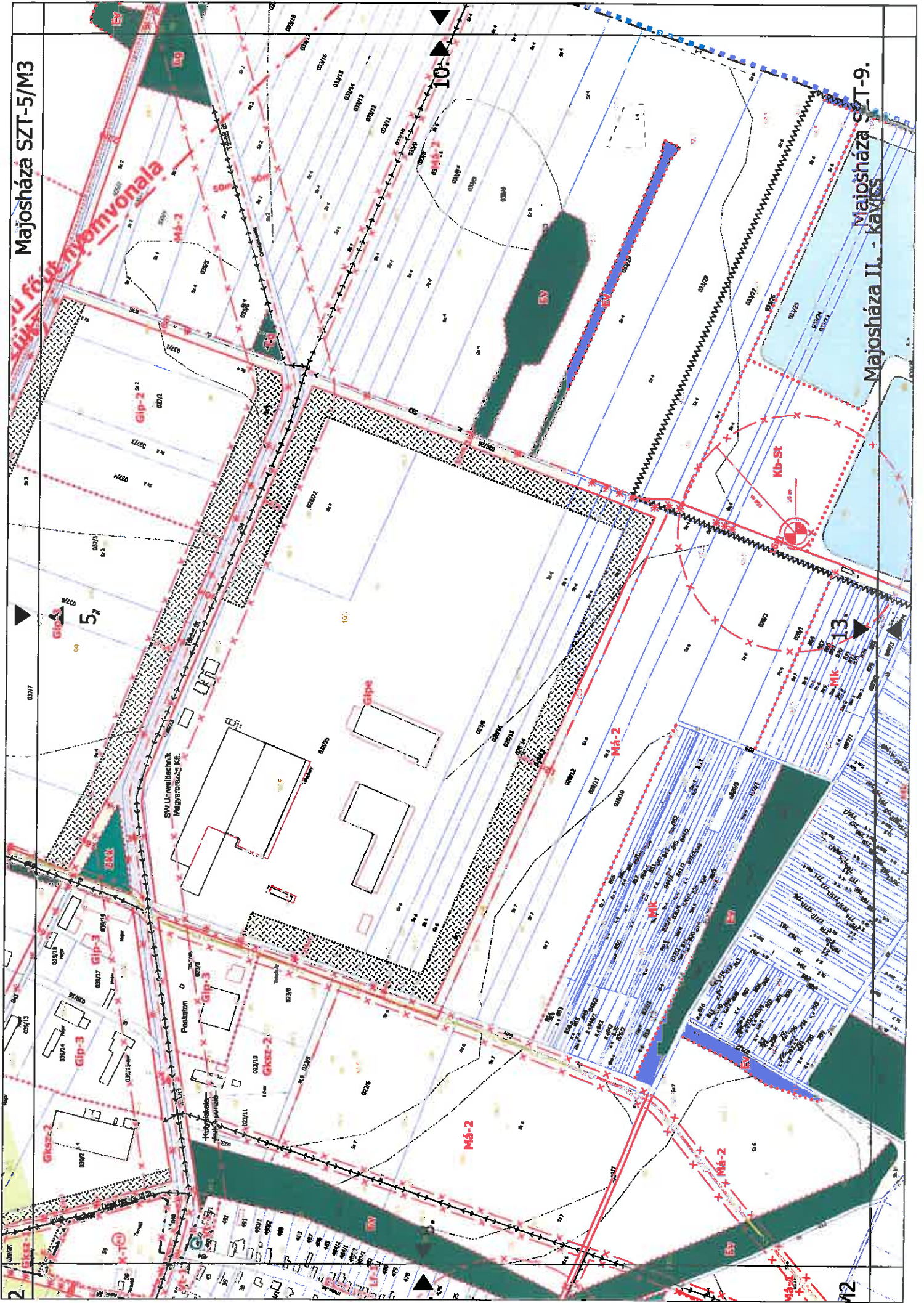
11.







Majosháza SZT-5/M3



Majosháza SZT-9.

Majosháza II. - kavics

M2



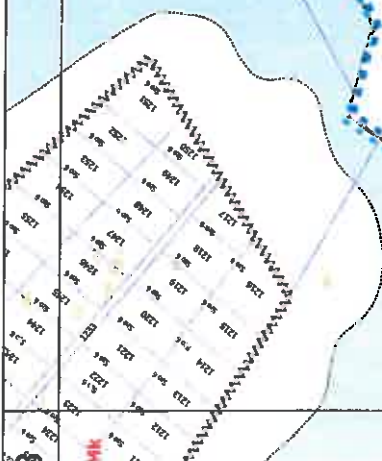




Majosháza SZT-7.

▼ ▲ 7.

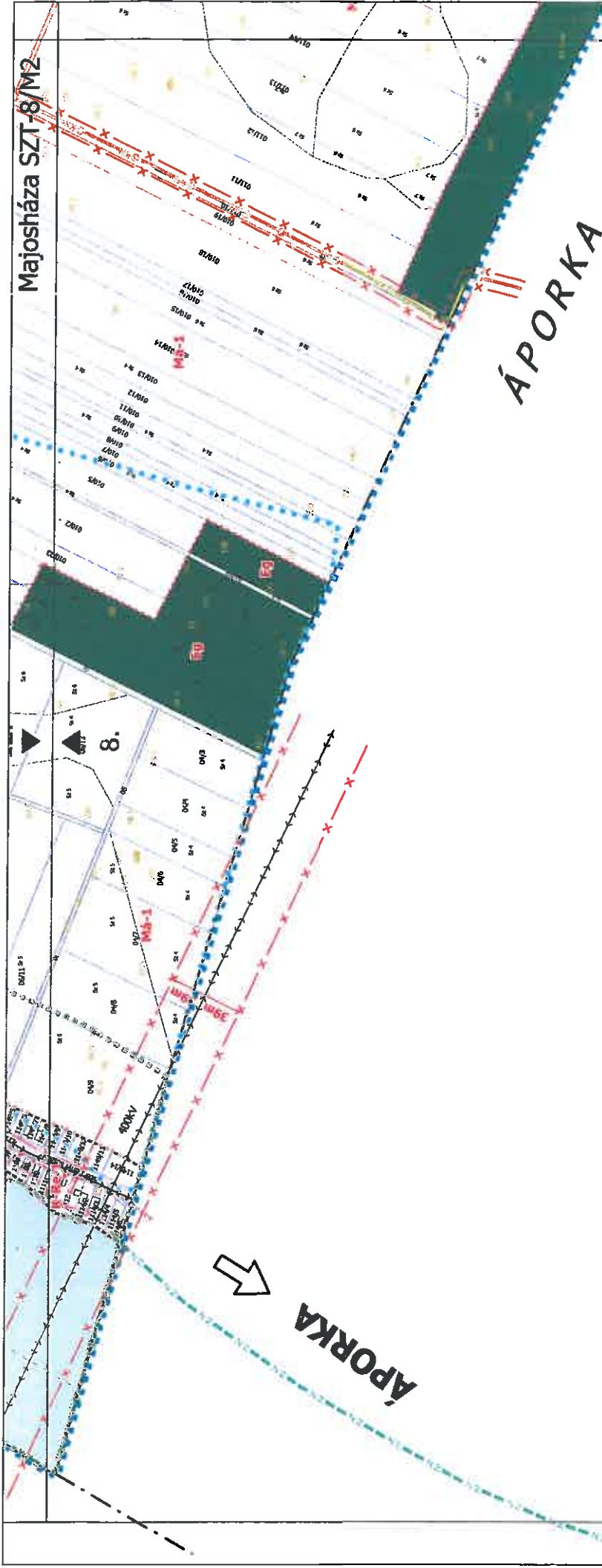
DÉLEGYHÁZA



▼ ▲ 10.

DÉLEGYHÁZA

Majosháza SZT-11.

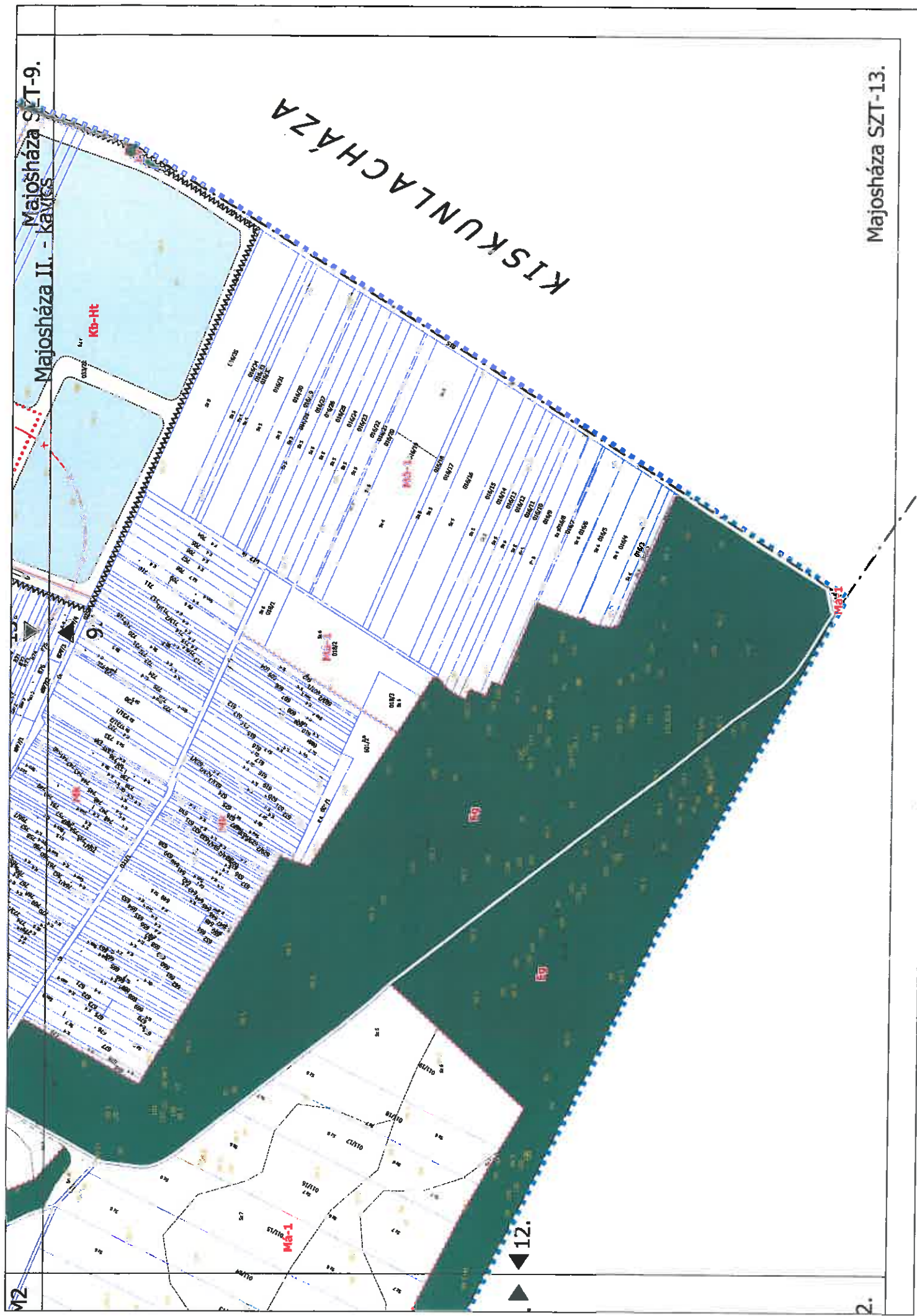


13. ▶ ◀

# KISKUNLACHÁZA

Majosháza SZT-9.  
Majosháza II. - kavics

Majosháza SZT-13.



## Általános indokolás

Majosháza Község 10/2015. (IV.30.) számú önkormányzati rendelettel jóváhagyott Helyi Építési Szabályzatának (továbbiakban: R.) jelen módosítására a 070/1 helyrajzi számú ingatlanon folytatott tevékenység jogszerű keretek közötti működésének biztosítása érdekében kerül sor. A Gy-Út Vasútépítő 88 Kft. a területen lévő bányató inert hulladéknak nem minősülő szennyeződésmentes, a hulladékkörből kivont természetes ásványi eredetű osztályozott, megfelelően szelektált építési-bontási anyagokkal történő feltöltését végzi. Jelen módosítás tervezési területe a tervezett kisajátítással érintett ingatlanon kívül, a magasabb szintű jogszabályoknak való megfelelés (erdőpótlás) érdekében módosított, 083/3 helyrajzi számú területből áll.

A módosító rendelet (továbbiakban: M.R) az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény, az Országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet, a Településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (IX.8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Trk.) tartalmi követelményeire vonatkozó rendelkezések figyelembe vételével készült.

A módosító eljárás a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (új Trk.) 68.§ (1) bekezdés szerinti egyszerűsített eljárással történik.

## Részletes indokolás

### Az 1. §-hoz

Eredeti jogalkotói szándék szerinti értelmezést segítő, szövegpontosítás.

### A 2. §-hoz

Zajvédelemmel összefüggő új rendelkezés

### A 3. §-hoz

A vonatkozó paraméter táblázat módosítása. A Szabályozási Terv érintett szelvényének módosítása, a tervezési terület vonatkozásában.

### A 4. §-hoz

Hatályon kívül helyező rendelkezés.

# ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT

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

## Hatásvizsgálati lap

### 1. Társadalmi hatások

A módosítással érintett területen társadalmi hatás nem várható.

### 2. Gazdasági, költségvetési hatások

A módosítással érintett területeken nem várható jelentős gazdasági hatás.

### 3. Környezeti és egészségügyi következmények

A módosítással érintett területen tervezett beruházások esetében, minden vonatkozó környezeti és egészségügyi előírást be kell tartani.

### 4. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások

A módosításoknak nem várhatók adminisztratív jellegű hatásai.

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

Jelen rendeletben rögzített módosításokkal, fejlesztési elképzelésekkel az Önkormányzat Képviselő-testülete előzetesen egyetértett.

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

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