



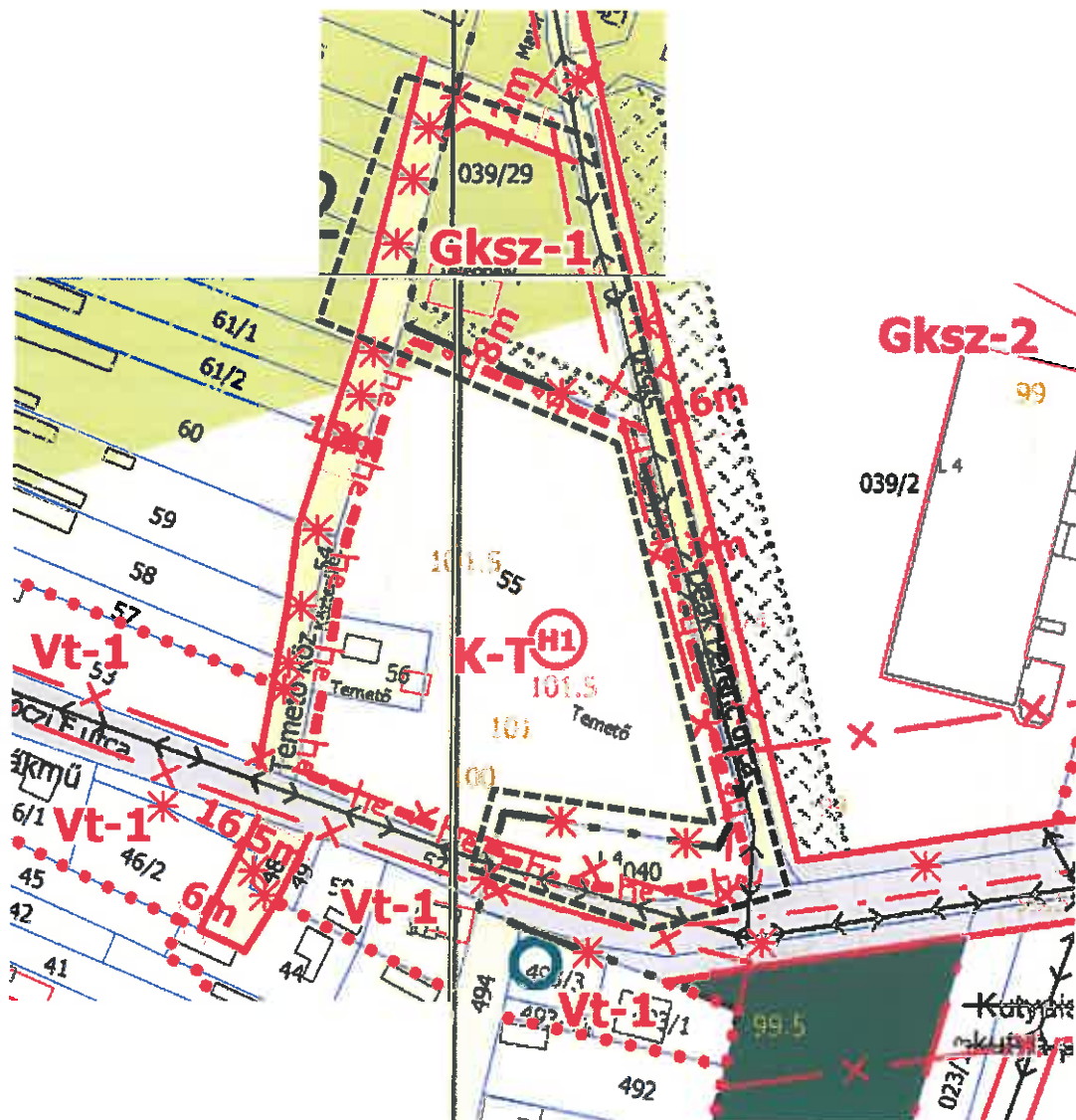
### ELŐTERJESZTÉS

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

**Hiv. szám:** MJH/1858/2024 **Tárgy:** Javaslat döntés meghozatalára Majosháza Község hatályos Településszerkezeti tervének, Helyi Építési Szabályzatának, valamint Szabályozási tervének módosítására a Majosháza 039/29-30 és 55 helyrajzi számú ingatlanokon tervezett telekalakítás vonatkozásában

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet arról, hogy az IMZO '03 Kft. képviseletében Némedi Tóth Zoltán kérelmező azzal a kéréssel (1. számú melléklet) fordult Majosháza Község Önkormányzatához, hogy a Helyi Építési Szabályzat módosítását kérje a tárgyi Majosháza 039/29-30 és 55 hrsz-ú ingatlanokat érintő tervezett telekalakítás vonatkozásában.



A hatályos településrendezési tervek a temető telke és a 039/29 hrsz-ú ingatlan között belterülethatárt és egyben övezethatárt jelölnek. A kialakult valós állapot nem felel meg a hatályos tervi vonalaknak, így a valós állapot és a tervi állapot közti összhang megteremtése a cél. A vonatkozó magasabb szintű jogszabályok miatt a tervezett telekalakítás ellehetetlenült, mivel az övezethatáron/belterülethatáron kötelező telekhatárt kialakítani.

A kérelmező a kérelemmel együtt beadott egy tervezett telekalakítási rajzot is, mely alapján a hatályos övezethatár és belterülethatár módosítását kéri.

Amennyiben a kérelmet támogatja a Tisztelt Képviselő-testület, a tervezett módosítás eredményeképp a temető jogi határa a valós állapot szerinti kerítésvonalra kerülhet a 039/29 hrsz-ú ingatlan irányában és a 039/30 hrsz-ú ingatlan is csatolásra kerülne a temető területéhez a terven. A természetbeni telekalakítás a tervmódosítást követően végezhető el.

A fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

#### **Határozati javaslat:**

**Majosháza Község Önkormányzatának Képviselő-testülete:**

- a) a hatályos Településszerkezeti terv és Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) eseti módosítását a Majosháza 039/29-30 és 55 hrsz-ú ingatlanok vonatkozásában, az IMZO '03 Kft. jelen határozat meghozatalát segítő előterjesztés 1. számú melléklete szerinti kérelme alapján támogatja;
- b) megállapítja, hogy a tervezett módosítás nem jár új beépítésre szánt terület kijelölésével, mivel a közterületi szabályozási szélesség módosítása a magasabb szintű jogszabályok vonatkozó rendelkezései értelmében nem számítanak új beépítésre szánt terület kijelölésének;
- c) elfogadja a jelen határozat meghozatalát segítő előterjesztés 2. melléklete szerinti főépítési feljegyzést;
- d) a településrendezési terv módosításához kapcsolódóan környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek csak abban az esetben, ha erre jogszabályon alapuló vélemény érkezik az érintett hatóságok bármelyikétől;
- e) felkéri a Polgármestert, hogy a tervezett módosítással kapcsolatban kezdeményezze háromoldalú tervezési szerződés megkötését a kérelmezők költségviselése mellett, valamint felhatalmazza a további szükséges intézkedések megtételére.

**Határidő: azonnal**

**Felelős: Polgármester**

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

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

**Az előterjesztést készítette: Vojnits Csaba Ferenc főépítész**

**Majosháza, 2024. szeptember 17.**

  
**Zsiros Viktor**  
**polgármester**

**Az előterjesztés törvényes:**

  
**dr. Szilágyi Ákos**  
**jegyző**



Tisztelt Polgármester Úr, Képviselőtestület!

Tárgy: Telekhatár rendezési kérelem Majosháza 039/29 Hrsz

Cégünk tulajdonában van a Majosháza 039/29 hrsz alatt nyilvántartott kivett telephely megnevezésű ingatlan és a 039/30 hrsz alatt nyilvántartott kivett út. Az említett területek geodéta által történt kitérőzésekor szembesültem a mellékelt felmérési rajzon látható problémáról. A kivett telephely 274 m<sup>2</sup> területtel túl van kerítve (az előző tulajdonos által) a köztemető nem használt fás-bokros területének irányába - annak kárára. A 039/30 hrsz (195 m<sup>2</sup>) természetben a köztemető szélén fekszik, a telephely felőli végén szinte a síremlékek szélét közelíti.

Kérem Önöket, hogy az ingatlanok tulajdonjogát telekhatár rendezési eljárás keretében cseréljük el, a 79 m<sup>2</sup> különbség rendezését vállalom - az Önök által javasoltak szerint.

Az eljárás mindkét fél számára történő egyszerűsítése miatt kérem továbbá a 039/29 hrsz kivett telephely belterületbe vonását, mivel ez a telekhatár rendezési eljárás kül-és belterület valamint övezeti határokat is érint. A fentiek díjainak arányos költségviselését vállalom, úgymint rendezési terv módosítás és esetleges egyéb felmerülő költségek.

Kérem a tisztelt döntéshozó Településvezetőket kérelmem támogatására és elfogadására.

Kelt: Kiskunlacháza; 2024. augusztus 16.



Köszönettel: Némedi Tóth Zoltán kérelmező

**IMZO '13 KFT.**  
Székhely: 9022 Győr, Schwannberg út 2-4.  
KISKUNLACHÁZI FŐK TELEPHELY  
Adószám: 13163444-2-08



## FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

Jelen feljegyzés Majosháza hatályos településrendezési terveinek módosításához készült a 039/29-/30 és 55 hrsz-ú területek vonatkozásában.

Az eljárásrendre a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (újTrk.) előírásai vonatkoznak. A terv egyeztetése az újTrk. 68. § (1) bek. b) pont bb) alpontja szerinti egyszerűsített eljárásban zajlik.

A módosítási eljárás tartalmára azonban a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (Trk.) alábbi előírásai vonatkoznak:

*„45. § (1) A 2012. december 31-én hatályban lévő, valamint az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési követelményeinek és jelmagyarázatának figyelembevételével elkészített és elfogadott településrendezési eszköz 2023. december 31-ig alkalmazható.*

*(2) A 2012. december 31-én hatályban lévő, továbbá a 2012. december 31-ét megelőzően hatályban lévő jogszabályok alapján elfogadott településrendezési eszközök 2023. december 31-ig történő módosítása,*

*a) – a b) pont kivételével – az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának,*

*b) az együtt tervezendő terület esetén*

*ba) az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának, vagy*

*bb) az e rendelet tartalmi előírásainak és a 6. melléklet szerinti jelmagyarázatnak alkalmazásával történhet.”*

Jelen feljegyzés Majosháza hatályos településrendezési tervei módosításának eljárási rendjét és a módosítás indításához szükséges tervdokumentáció tartalmát határozza meg:

1. A módosítással érintett terület a témában beérkezett kérvényben rögzített területekre vonatkozik.
2. A tervdokumentum tartalmi elemeit alapvetően a Trk. tartalmi előírásai szerint szükséges kidolgozni, a korábbi majosházi tervdokumentációk felhasználásával, szükség esetén azok kiegészítésével és azzal, hogy a tartalmi elemeket csak a tervezett HÉSZ módosításokkal összefüggésben és csak az ezekkel arányos tartalmi mélységben szükséges kidolgozni.

Majosháza, 2024. szeptember

Vojnits Csaba Ferenc  
főépítész