



ELŐTERJESZTÉS

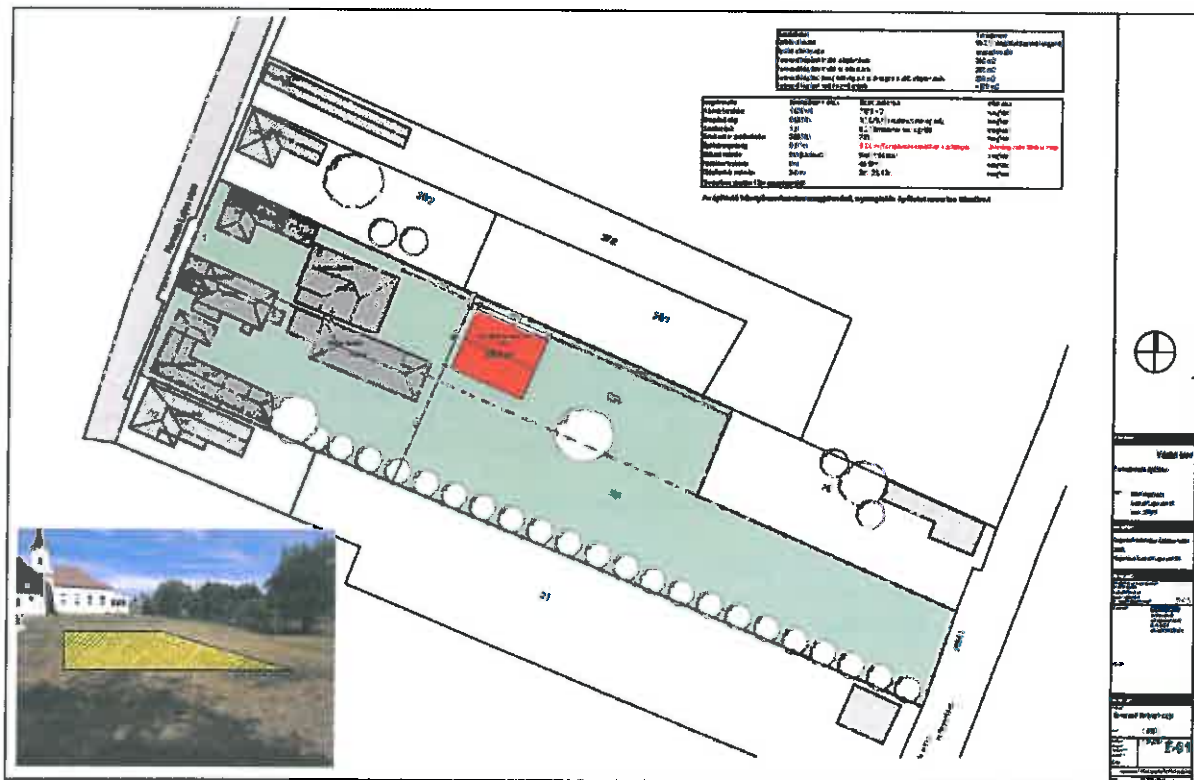
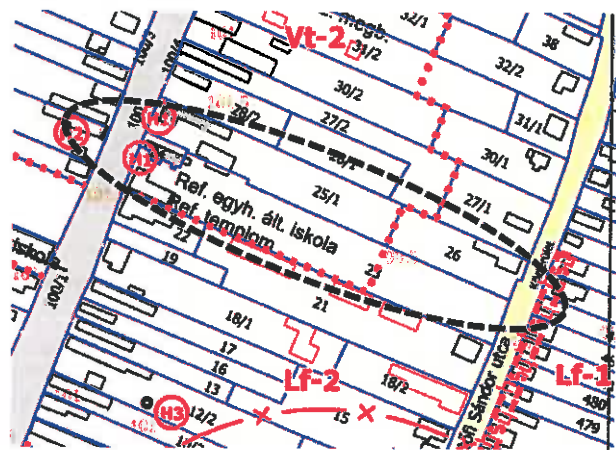
Majosháza Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2024. november 26-ai rendes, nyílt ülésére

Hiv. szám: MJH/2130/2024. **Tárgy:** Javaslat Majosháza Község hatályos Településszerkezeti tervének és Helyi Építési Szabályzatának, valamint Szabályozási tervének módosítására a Majosháza 23 és 25/1 helyrajzi számú ingatlanokon tervezett telekalakítás vonatkozásában

Tisztelt Képviselő-testület!

Tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet arról, hogy a Majosházi Református Általános Iskola tervezett egy új tornacsarnok elhelyezésével, mely érinti a Majosháza 23 és a 25/1 hrsz-ú ingatlanokat. A tervezett megvalósítás miatt telekalakításra és a hatályos szabályozás módosítására is szükség van, mivel megfelelő hely az új tornacsarnok számára csak így biztosítható.

Előzetesen a DKD Kft. (Tervező: Dankó Kristóf) megvalósítási koncepciót készített a tervezett tornacsarnok elhelyezésére, mely alapján a szükséges szabályozási módosítások levezethetők.



Amennyiben a telekalakításhoz szükséges HÉSZ módosítás támogatást nyer a Tisztelt Képviselő-testület által, akkor a tervezett módosítás eredményeképp:

- megváltoztatásra kerül a jelenlegi Lf-2 és Vt-2 építési övezetek közti övezethatár és az iskola teljes telke Vt jelű építési övezetbe kerül;
- a Vt-2 jelű építési övezet módosítása is szükséges, mivel ilyen övezet a település más pontján is kijelölésre került, de ezen a helyen a tervezett tornacsarnok megvalósíthatósága érdekében a maximális épületmagassági értéket 9,0 méterben szükséges megállapítani. Így új Vt jelű építési övezet bevezetésére van szükség;
- a TSZT módosítása is szükséges az iskola telkén kijelölt lakóterületi rész megszüntetése okán.

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

Határozati javaslat:

Majosháza Község Önkormányzatának Képviselő-testülete:

- a) a hatályos Településszerkezeti terv (TSZT) és Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) eseti módosítását a Majosháza 23 és a 25/1 hrsz-ú ingatlanok vonatkozásában, a telkeket érintő tervezett fejlesztés, a meglévő iskola tornacsarnokkal történő bővítésének megvalósítása érdekében támogatja;
- b) megállapítja, hogy a tervezett módosítás nem jár új beépítésre szánt terület kijelölésével;
- c) elfogadja a határozat meghozatalát segítő előterjesztés 1. számú mellékletében olvasható 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.

Határidő: azonnal

Felelős: Polgármester

A határozati javaslat elfogadása egyszerű többséget igényel.

Az előterjesztést tárgyalta: Pénzügyi, Fejlesztési Ügyrendi Bizottság

Az előterjesztést készítette: Vojnits Csaba Ferenc főépítész

Mellékletek: 1. számú melléklet: Főépítési feljegyzés

2. számú melléklet: Helyszínrajz

Majosháza, 2024. november 20.



**Zsiros Viktor
polgármester**

Az előterjesztés törvényes:



**dr. Szilágyi Ákos
jegyző**

FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

Jelen feljegyzés Majosháza hatályos településrendezési terveinek módosításához készült a 23 és a 25/1 hrsz-ú területek vonatkozásában.

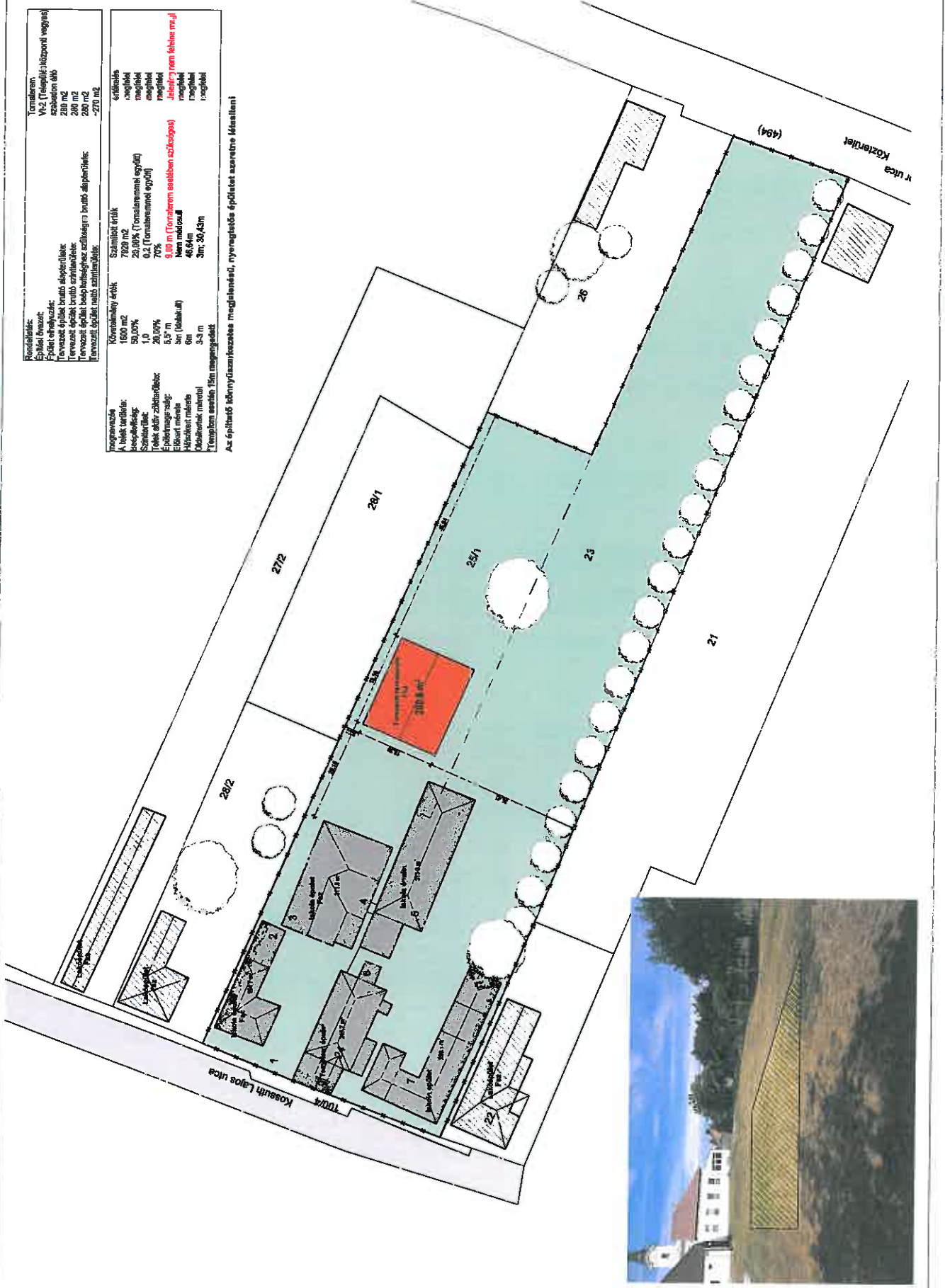
Az eljárásrendre a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (újTrk.) előírásai vonatkoznak. A terv egyeztetése az újTrk. 68. § (1) bek. b) pont bb) alpontja szerinti egyszerűsített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

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 (23 és a 25/1 hrsz-ú területek) vonatkozik.
2. A tervdokumentum tartalmi elemeit alapvetően a hatályos tervekhez kapcsolódó tartalmi előírások 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. november

Vojnits Csaba Ferenc
főépítész



Építési feltételek:

Terrárium	V/2 (Településközpont vegyes)
Építési terület	szabvány alát
Tervezési terület	208 m²
Tervezési terület brutó alapterület	208 m²
Tervezési terület brutó alapterület	208 m²
Tervezési terület brutó alapterület	208 m²
Tervezési terület brutó alapterület	208 m²

Technikai paraméterek:

Közműellátás	Számított érték
Víz	7829 m³
Elektricitás	26,00% (Tornaláronnal együtt)
Hőenergia	0,2 (Tornaláronnal együtt)
Építési költség	70%
Építési költség brutó alapterületre	9,00 m (Tornaláronnal együtt)
Építési költség brutó alapterületre	Nem működik
Építési költség brutó alapterületre	Nem működik
Építési költség brutó alapterületre	Nem működik
Építési költség brutó alapterületre	Nem működik
Építési költség brutó alapterületre	Nem működik

Az építési költségvetés megnevezés, nyomonkövetés építéssel szembe fordított



Védett terület

Tornaláron építési	
Építési terület	208 m²
Építési terület brutó alapterületre	208 m²
Építési terület brutó alapterületre	208 m²
Építési terület brutó alapterületre	208 m²
Építési terület brutó alapterületre	208 m²

