



## ELŐTERJESZTÉS

Majosháza Község Önkormányzata Képviselő-testületének  
2024. december 17-ei rendes, nyílt ülésére

Hiv. szám: MJH/2129/2024.

Tárgy: Javaslat az önkormányzati tulajdonban lévő Majosháza 441/16, 441/18 és 441/25 hrsz-ú ingatlanok jövőbeni lehetséges fejlesztésével összefüggésben elkészített belső tanulmány tartalmának elfogadására és a 441/16 hrsz-ú ingatlan hasznosítására kiírandó pályázat előkészítéséről

### Tisztelt Képviselő-testület!

Majosháza község fejlesztési dokumentumaiban is rögzített kiemelt céljai között szerepel állandó lakónépességének növelése, a jelenlegi lakosság helyben tartása és az ezt támogató helyi munkahelyteremtés megvalósítása.

A lakónépesség növekedéséhez alapvető feltételeket biztosít az Önkormányzat. Egyrészt a helyi építési szabályzat jelenlegi rendelkezései alapján is lehetővé teszi – bizonyos feltételrendszer teljesülése mellett – az általános lakóterületi építési övezetekben elhelyezhető, akár telkenként 1-nél több lakó rendeltetés elhelyezését. Másrészt az Önkormányzat rendelkezik olyan, a saját tulajdonában álló fejlesztési területekkel, melyek a hatályos településrendezési tervek alapján is – részben, vagy egészben - lakó célú fejlesztésre előirányoztak.

A jelen előterjesztéshez csatolt belső anyagként elkészített tanulmányterv keretében ez utóbbi területek különösen a Majosháza 441/16, 441/18 és 441/25 hrsz-ú ingatlanok fejlesztési jövőjének feltárására, a fejlesztési célok és volumenek meghatározására és az Önkormányzat által támogatható célok megvalósításához javasolt módosítások megfogalmazására kerül sor.

Az Önkormányzat a tulajdonában álló területeken nem tervez saját tőkéből fejleszteni, így távlatban várható az önkormányzati telkek magántulajdonba kerülése, amennyiben jelentkezik olyan beruházó, akinek törekvései megegyeznek a település – jelen tanulmánytervvel is alátámasztott – fejlesztési elképzeléseivel. Vagyis az Önkormányzat jelen tanulmányban azon fejlesztési elképzeléseit kívánja összefoglalni, melyek jövőbeni megvalósulásával előzetesen egyetért, és a tulajdonát képező fejlesztési területek akár ütemezett, vagy részleges jövőbeni értékesítését ezen tanulmány tartalma mellett kívánja megvalósítani olyan beruházó részére, aki ezeket a fejlesztési elképzeléseket és feltételeket elfogadja.



Jelen tanulmányban rögzítésre kerülnek a főbb fejlesztési irányelvek és szempontok, melyek megvalósulásáról az Önkormányzat a leendő beruházóval/beruházókkal kötendő településrendezési szerződés keretében kíván gondoskodni. Ennek megvalósítása úgy történhet, hogy az Önkormányzat a saját tulajdonú, fejlesztésre előirányozott területeit, önkormányzati döntés függvényében akár ütemezett, vagy csak részleges megvalósítás mellett, azzal a feltétellel értékesítheti a jövőben, hogy a leendő beruházó/beruházók vállalják a szerződés aláírását, amiért cserébe az Önkormányzat a jelen tanulmányban rögzített, a hatályos településrendezési tervek tartalmi módosításához kapcsolódó eljárás

lefolytatását vállalja. Természetesen a kötetlen településrendezési szerződés keretében nem csak a helyi építési szabályzat módosítását érintő kérdések, hanem minden egyéb, a tervezett fejlesztéshez kapcsolódó kérdéskör és felelősségvállalás rögzítésre kerülhet a szerződő felek részéről.

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

**Határozati javaslat:**

**Majosháza Község Önkormányzatának Képviselő-testülete:**

- a) elfogadja a Majosháza község településrendezési eszközeinek módosítását a Majosháza 441/16, 441/18 és 441/25 helyrajzi számú ingatlanok és közvetlen környezetük tekintetében megalapozó, jelen határozat meghozatalát segítő előterjesztés mellékletét képező önkormányzati tanulmány tervezetét, mely az érintett önkormányzati tulajdonú telkek egy későbbi lehetséges értékesítése során egyben a jogszabály szerint kötelezően elkészítendő telepítési tanulmányterv alapját jelenti a későbbi tulajdonossal/fejlesztővel kötetlen településrendezési szerződésnek is;
- b) felhatalmazza a Polgármestert, hogy az a) pontban megjelölt és elfogadott tanulmány tartalmának rögzítése mellett kezdje meg egy pályázat előkészítését a tanulmány által érintett Majosháza 441/16 helyrajzi számú önkormányzati ingatlan értékesítésével kapcsolatban.

**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

**Melléklet:** Telepítési tanulmányterv

**Majosháza, 2024. december 11.**

  
**Zsiros Viktor**  
polgármester



**Az előterjesztés törvényes:**

  
**dr. Szilágyi Akos**  
jegyző



# ÖNKORMÁNYZATI TANULMÁNY

## - TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV TERVEZET -

**MAJOSHÁZA KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSÁT MEGALAPOZÓ  
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS ELŐKÉSZÍTÉSÉHEZ  
AZ ÉSZAKI LAKÓTERÜLETEK JÖVŐBENI FEJLESZTÉSÉNEK VONATKOZÁSÁBAN**



Készítette:

Majosháza Község Önkormányzata

2024. október



## KÉSZÍTŐK ÉS TERVEZŐK NÉVSORA

Polgármester:

**Zsiros Viktor**  
*Majosháza Község Önkormányzata*  
*polgármester*

Településtervező:

*Vojnits Csaba Ferenc*  
**Vojnits Csaba Ferenc**  
TT 01-6112  
*főépítész, okl. településmérnök*

## TARTALOMJEGYZÉK

Készítők és Tervezők Névsora .....	2
Tartalomjegyzék .....	3
BEVEZETŐ .....	4
1 BEVEZETŐ .....	5
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV TERVEZET .....	6
2 A TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA .....	7
2.1 Lehatárolás és elhelyezkedés .....	7
3 A TERVEZÉSI TERÜLET VIZSGÁLATA .....	8
3.1 Hatályos terület- és településrendezési eszközök bemutatása a tervezési terület viszonylatában .....	8
3.1.1 Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló törvény .....	8
3.1.2 Pest Megye Területrendezési Terve .....	12
3.1.3 Majosháza község Településszerkezeti Terve .....	14
3.1.4 Majosháza Község Helyi Építési Szabályzata és Szabályozási terve .....	14
3.2 Épített környezet .....	18
3.3 Épített örökség védelme .....	18
3.4 Közlekedés .....	19
3.5 Közművesítettség .....	20
3.6 Természet- és környezetvédelem, táji és természeti adottságok .....	23
3.6.1 Természetvédelem .....	23
3.6.2 Zöldfelületi rendszer .....	23
3.6.3 Felszíni és a felszín alatti vizek .....	24
3.6.4 Levegőtisztaság védelem, zaj- és rezgésterhelés .....	26
3.6.5 Hulladékkezelés .....	26
3.7 Katasztrófavédelem .....	27
3.7.1 Építésföldtani korlátok .....	27
3.7.2 Árvíz- belvíz veszélyeztetettség .....	27
3.7.3 Egyéb veszélyeztetettség .....	28
3.8 Humán infrastruktúra .....	28
4 A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA .....	29
5 FEJLESZTÉSI PROGRAMELEMEK ÉS BEÉPÍTÉSI TERV .....	31
6 SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ .....	33
6.1 Településszerkezeti Terv tervezett módosítása .....	34
6.1.1 Biológiai aktivitásérték .....	34
6.1.2 Területi mérleg .....	34
6.2 Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv tervezett módosítása .....	34
6.3 Területrendezési tervekkel való összhang .....	35
7 A TERVEZETT MÓDOSÍTÁSOK VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYE .....	36
7.1 Közlekedésfejlesztési igények .....	36
7.2 Közműfejlesztési igények .....	36
8 KÖRNYEZETI HATÁSOK ÖSSZEFOGLALÁSA .....	39
9 A TERVEZETT MÓDOSÍTÁSOK HATÁSA AZ ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉKEKRE .....	39

# BEVEZETŐ



## 1 BEVEZETŐ

A jelen tanulmányterv tárgyát képező tervezési terület Majosháza belterületének északi részén fekszik. Területe egyelőre majdnem teljesen beépítetlen, de távlatban ez a terület lakóterületként szerepel a község településrendezési terveiben. A település a lakóterületek kialakulását a tervezési területen alapvetően támogatja, hiszen a település távlati tervei között szerepel a jelenlegi lakosság szám növelése. Jelen tanulmányterv a tervezési területen kijelölt lakóterületek lehetséges hasznosítását tárja fel és olyan a község hatályos településrendezési eszközeit érintő módosításokat fogalmaz meg, melyek a tervezési terület gazdaságos beépíthetőségét segítik.

Jelen tanulmányterv elsődleges célja, hogy meghatározza a lakóterületi fejlesztésre kijelölt terület jövőképét. A javasolt módosítása célja pedig a tervezési terület építési övezetére meghatározott hatályos építési paraméterek módosításának előkészítése a terület gazdaságos lakó célú hasznosítása érdekében, a településképhez való illeszkedés megtartása mellett. Ehhez a Helyi Építési Szabályzat (*továbbiakban: HÉSZ*) és a Szabályozási Terv (*továbbiakban: SZT*) módosítása is szükséges, de a Településszerkezeti Terv (*továbbiakban: TSZT*) módosítása nem.

A tervdokumentáció tartalmazza az érintett terület összefoglaló vizsgálatát és bemutatja a tervezett területfelhasználás jelenlegi koncepcióját, az ezzel kapcsolatos településrendezési tervek módosítási javaslatát, ezek várható településrendezési hatásait, illetve a beépítési koncepción túl az egyes szakági munkarészeket, ezzel is segítve a tervmódosítás kezdeményezéséhez szükséges önkormányzati döntést.

A településre vonatkozóan jelenleg az alábbi településrendezési eszközök vannak hatályban:

- Majosháza Község Önkormányzata Képviselő-testületének 58/2015. (IV. 29.) sz. önkormányzati határozatával elfogadott **Településszerkezeti Terve**
- Majosháza Önkormányzata Képviselő-testületének 10/2015. (IV.30.) sz. önkormányzati rendelete **Majosháza Község Helyi Építési Szabályzatáról**

A telepítési tanulmányterv a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (*továbbiakban: új Trk.*) 7. mellékletében rögzített tartalmi követelményeknek megfelelően, és a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet tartalmi követelményeivel és az OTÉK a HÉSZ elfogadáskori állapotával összhangban készült, mivel a hatályos településrendezési tervek még ez utóbbi Korm. rendeletek alapján készültek.

A tanulmánytervet Majosháza Önkormányzata készítette, melyhez felhasználásra kerültek Majosháza településfejlesztési és településrendezési eszközeinek 2014-2015-ös felülvizsgálatához, illetve az azóta készített egyes releváns módosításokhoz készült dokumentációk is, a szükséges aktualizálás mellett.

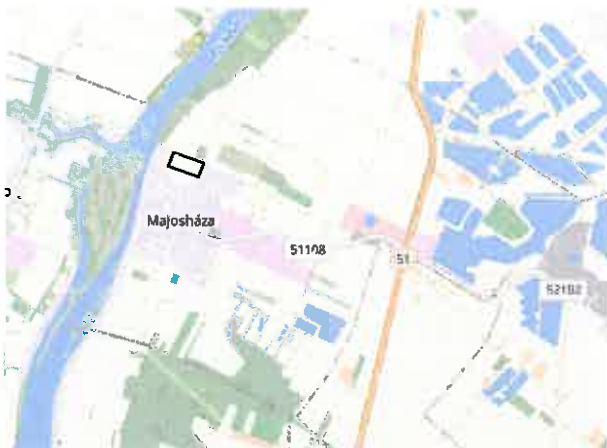
# TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV TERVEZET





## 2 A TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA

### 2.1 Lehatárolás és elhelyezkedés



Az összesen kb. 6 hektáros tervezési terület Majosháza belterületének északi részén található. A terület a tervezett fejlesztés jellegéből adódóan és a tervezési terület jogszabály szerinti lehatárolás szabályainak megfelelően három telektömbből áll a Széchenyi sétány, a Határ út, a Zrínyi Miklós utca és a 441/13 hrsz.-ú út által határolt területen belül.

A három telektömb:

- 441/16 hrsz.-ú telek tömbje;
- 441/18 hrsz.-ú telek tömbje;
- 441/5, /6, /21-/25 telkek tömbje.



A felsorolt három tömb felfogható egy lehetséges beépítési ütemezés alapjaként is, vagyis elképzelhető, hogy a teljes terület egyszerre kerül a jövőben beépítésre, de elképzelhető egyfajta ütemezett megvalósítás is, függően az önkormányzati, vagy a mindenkori tulajdonosi érdekektől.

A tervezési területen jelenleg nagyrészt művelés alatt álló szántók találhatók, illetve egy vízműkút és egy épület (Hospice Ház) áll a terület keleti részén.



A település távlati fejlesztési törekvései között szerepel a terület települési szövetbe történő beillesztése és alapvetően lakó rendeltetésű hasznosítása. A terület relatív nagy kiterjedése és jelenlegi adottságai, közművesítetlensége és megközelíthetősége miatt reálisan inkább a több ütemben történő beépítése várható.

A tervezési terület (OpenStreetMap, Google Maps)

### 3 A TERVEZÉSI TERÜLET VIZSGÁLATA

#### 3.1 Hatályos terület- és településrendezési eszközök bemutatása a tervezési terület viszonylatában

Az egyes településrendezési eszközök készítése, vagy módosítása során a településeknek minden esetben meg kell felelniük a hatályos magasabb szintű – országos, megyei, térségi – területrendezési tervek előírásainak.

##### 3.1.1 Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló törvény

2018. december 28-án hatályba lépett a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: *MaTrT*), mely a korábban hatályos három jogszabály (*BaTrT*, *BKÜTrT*, *OTrT*) összevonásával egy jogszabályban határozza meg az ország egészére, valamint az egyes kiemelt térségekre vonatkozó térségi területfelhasználás feltételeit, a műszaki infrastruktúra-hálózatok térbeli rendjét, valamint a területi, táji, természeti, ökológiai és kulturális adottságok, értékek, honvédelmi érdekek, valamint a hagyományos tájhasználat megőrzésére, védelmére vonatkozó szabályokat.

Az *MaTrT* hatálya az alábbi, a törvény Első Részében (Általános rendelkezések), a 2. §-ban meghatározott területekre terjed ki:

*„(1) A Második Részben foglalt Országos Területrendezési Terv (a továbbiakban: OTrT.) területi hatálya kiterjed az ország teljes közigazgatási területére.*

*(2) A Harmadik Részben foglalt, a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervének (a továbbiakban: BATrT.) területi hatálya Budapestre, valamint Pest vármegyének az 1/1. mellékletben felsorolt, a budapesti agglomerációhoz tartozó településeire (a továbbiakban együtt: Budapesti Agglomeráció) terjed ki.*

*(3) A Negyedik Részben foglalt, a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének (a továbbiakban: BKÜTrT.) területi hatálya a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet településeire terjed ki. [...]*”

##### 3.1.1.1 Az Országos Területrendezési Terv

*„5. § (1) Az OTrT. az Ország Szerkezeti Tervét, valamint az Országos Övezeti Tervet és az ezekre vonatkozó szabályokat foglalja magában.”*

A törvény 2. mellékletét képező **Országos Szerkezeti Terv** négy különböző területfelhasználási kategóriát határoz meg:

- erdőgazdálkodási térség
- mezőgazdasági térség
- vízgazdálkodási térség
- települési térség

Az **Országos Övezeti Terv** tervlapjait a 3. melléklet tartalmazza, az alábbiak szerint:

- 3/1. melléklet: az ökológiai hálózat magterületének, ökológiai folyosójának és pufferterületének övezete
- 3/2. melléklet: a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete
- 3/3. melléklet: az erdők övezete
- 3/4. melléklet: a világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett települések
- 3/5. melléklet: a honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések

Ezen övezetek közül egyik sem érinti a tervezési területet.

A korábban hatályos OTrT mellékletében szereplő, a

- jó termőhelyi adottságú szántók,
- erdőtelepítésre javasolt területek,
- tájképvédelmi terület,
- a vízminőség-védelmi területek,
- nagyvízi meder,
- VTT-tározók övezetét

bemutató tervlapokat, az *MaTrT 19. § (4) bekezdésének* megfelelően, külön Miniszteri rendelet – 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet – tartalmazza. Ezekkel együtt az Országos Övezeti Terv összesen 13 különböző térségi övezetet határol le.

*„21. § (1) A kiemelt térségi és vármegyei övezetek területén a vonatkozó országos övezetek előírásait is alkalmazni kell.”*

Ezen övezetek közül a tervezési területet az alábbi érinti:

### Vízminőség-védelmi terület övezete



*„5. § (1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a vármegye területrendezési tervében rendelkezni kell.*

*(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellel érintett területeket. A kijelölt vízvédellel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.*

*Vízminőség-védelmi terület övezete  
forrás: 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet  
– 4. melléklet*

*(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.”*

### 3.1.1.2 A Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve

A Budapesti Agglomeráció Területrendezési terve a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Tervét, valamint Övezeti Tervét és az ezekre vonatkozó szabályokat foglalja magában.

A Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Tervének terlapját a törvény 7. melléklete tartalmazza, mely az alábbi területfelhasználási kategóriákat különbözteti meg:

- erdőgazdálkodási térség
- nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség
- mezőgazdasági térség
- kertés mezőgazdasági térség
- vízgazdálkodási térség
- települési térség
- sajátos területfelhasználású térség



*Az Agglomeráció Szerkezeti Tervének kivágata a tervezési terület lehatárolásával*

	Főút (meglévő)		Erdőgazdálkodási térség
	Főút (tervezett)		Nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség
	Mellékút (meglévő)		Mezőgazdasági térség
	Országos kerékpárútvonal		Kertés mezőgazdasági térség
	220 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)		Vízgazdálkodási térség
	Átvitelt befolyásoló 132 kV-os elosztó hálózat (meglévő)		Települési térség
	Földgázszállító vezeték (meglévő)		Sajátos területfelhasználású térség
	Földgázelosztó vezeték (meglévő)		
	Kőolajszállító vezeték (meglévő)		
	Termékvezeték (meglévő)		
	1 millió m <sup>3</sup> -t meghaladó térfogatú vízkár-elhárítási célú tározó (meglévő)		

A szerkezeti terven látható, hogy a tervezési terület **települési térségben** helyezkedik el. A területet mezőgazdasági térség és települési térség veszi körül, szomszédságában országos kerékpárútvonal halad. A tervlap egyéb eleme nem érinti a tervezési területet.

Az MaTrT. területfelhasználásra vonatkozó előírásai:

*„11. § A kiemelt térségi, illetve vármegyei területfelhasználási kategóriák területén belül a települési tervben, [...]”*

*d) a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető; [...]”*

Mivel a tervezett módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, így az MaTrT egyéb előírásai nem relevánsak jelen eljárásban.

A **Budapesti Agglomeráció Övezeti Tervében** alkalmazott országos és kiemelt térségi övezetek együttesen a következők:

- ökológiai hálózat magterületének övezete (3/1. melléklet)
- ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete (3/1. melléklet)
- ökológiai hálózat pufferterületének övezete (3/1. melléklet)
- kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete (3/2. melléklet)
- jó termőhelyi adottságú szántók övezete (MvM Rendelet 1. melléklet)
- erdők övezete (3/3. melléklet)
- erdőtelepítésre javasolt terület övezete (MvM Rendelet 2. melléklet)
- tájképvédelmi terület övezete (MvM Rendelet 3. melléklet)
- világörökségi és világörökségi várományos területek övezete (3/4. melléklet)
- vízminőség-védelmi terület övezete (MvM Rendelet 4. melléklet)
- rendszeresen belvízjárta terület övezete (MvM Rendelet 8. melléklet)
- nagyvízi meder övezete (MvM Rendelet 5. melléklet)
- ásványi nyersanyagvagyon övezete (MvM Rendelet 7. melléklet)
- földtani veszélyforrás terület övezete (MvM Rendelet 9. melléklet)
- honvédelmi és katonai célú terület övezete (3/5. melléklet)

Ezek közül a tervezési területet az alábbi övezetek érintik:

#### **MvM R. 7. melléklet: Ásványi nyersanyagvagyon övezete**



*„8. § (1) Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.*

*(2) Az (1) bekezdés szerinti területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.”*

*Ásványi nyersanyagvagyon övezete  
forrás: 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet – 7.  
melléklet*

Mivel az övezet Majosháza teljes területét lefedi, így a TSZT alapján szükséges az érintettséget vizsgálni, de a TSZT nem jelöl ásványi nyersanyagvagyon övezetet a tervezési területen.

### MvM R. 8. melléklet: Rendszeresen belvízjárta terület övezete



„9. § (1) A rendszeresen belvízjárta terület övezetében új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a működési területével érintett vízügyi igazgatási szerv a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.”

A rendszeresen belvízjárta terület övezete a tervezési terület nyugati részét érinti, de új beépítésre szánt terület kijelöléséről jelen esetben nincs szó.

Rendszeresen belvízjárta terület övezete  
forrás: 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet – 8.  
melléklet

### 3.1.2 Pest Megye Területrendezési Terve

2020 nyarán hatályba lépett Pest Megye új területrendezési terve (PMTrT), melyet Pest Megye Önkormányzatának Képviselő-testülete a 10/2020. (VI.30) sz. önk. rendeletével hagyott jóvá. A rendelet hatálya:

„2. § A rendelet hatálya – az egyedileg meghatározott övezetek kivételével – Pest megye közigazgatási területéből a Budapesti agglomeráció területén kívüli területekre terjed ki. Az egyedileg meghatározott övezetek meghatározása és szabályozása a megye teljes közigazgatási területére kiterjed. A rendelet hatálya alá tartozó települések felsorolását az 1. melléklet 1.1. és 1.2. pontja tartalmazza.”

A 2. § alapján a megyei rendezési terv Majosháza, mint agglomerációs település területét csupán az egyedileg meghatározott övezetek kapcsán érinti. Ezek a PMTrT 7. §-a szerint az alábbiak:

- innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete (3.13.1. melléklet)
- logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete (3.13.2. melléklet)
- turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete (3.13.3. melléklet)
- kertes mezőgazdasági területek övezete (3.13.4. melléklet)
- klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete (3.13.5. melléklet)

Ezek közül Majosháza területét érintő övezetek és a vonatkozó előírások a következők:

### Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete



„9. § A logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete által érintett települések településrendezési eszközei készítése során – azokon a logisztikai fejlesztésre kijelölt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági besorolású területeken, amelyeket a települési önkormányzat döntésével kiemelt logisztikai fejlesztési területté minősít – az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége 10 %-al lehet magasabb, a legkisebb zöldfelületi arány pedig 5 %-al alacsonyabb, mint az OTÉK 2. számú mellékletében meghatározott, a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület sajátos használat szerinti területéhez rendelt érték.”

Az előírás érdemben nem érinti a jelen tanulmány tárgyát képező területeket.

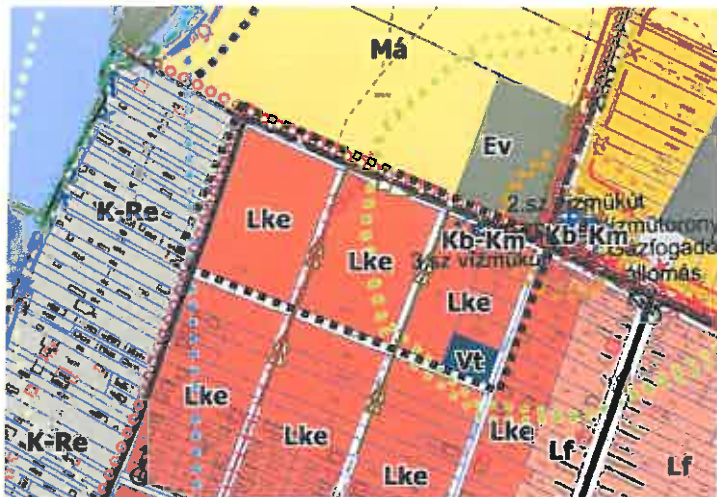
### Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete



„10. § A turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezetével érintett települések településfejlesztési koncepciója, integrált településfejlesztési stratégiája és településrendezési eszközei készítése, felülvizsgálata, valamint módosítása során a turisztikai fejlesztések (a párhuzamos fejlesztések elkerülése érdekében) a térségi szempontok figyelembevételével, a koordinált tervezés keretében, valamint a folytonosságot biztosító nyomvonalak megteremtésével valósítható meg.”

A jelen tanulmány tárgyát képező területeken új fejlesztési elképzelés nem merült fel. A jelenleg hatályos tervek már lehetővé teszik a területek lakó célú fejlesztését.

### 3.1.3 Majosháza község Településszerkezeti Terve



Majosháza Község hatályos Településszerkezeti Terve - kivágat

A hatályos Településszerkezeti Terv alapján a tervezési terület be nem épített részei Lke jelű kertvárosias lakóterület területfelhasználásba soroltak. Ezenkívül egyetlen telek kiterjedésben a terület délkeleti sarkán Vt jelű településközponti vegyes terület, illetve a Határ út mentén Kb-Km jelű különleges beépítésre nem szánt közműterület jelölt.

A területet délről és keletről szintén kertvárosias lakóterületek, nyugatról K-Re jelű különleges egyéb helyi sajátosságot hordozó rekreációs terület, északról pedig Má jelű általános mezőgazdasági terület és Ev jelű védelmi erdőterület veszi körül.

A közműterületen vízműkút található, illetve a terület szomszédságában lévő vízműtorony külső védőidom határa és a hidrogeológiai védőidom „A” zónája érinti a tervezési területet. A Határ út és a Széchenyi sétány mentén tervezett kerékpárút jelölt, illetve a nyomvonalas elemek közül még tervezett nyomott szennyvízcsatornák határolják a területet. A TSZT egyéb eleme nem érinti a tervezési területet.

### 3.1.4 Majosháza Község Helyi Építési Szabályzata és Szabályozási terve



Majosháza Község hatályos Szabályozási Terve - kivágat

Majosháza Helyi Építési Szabályzatát a 10/2015. (IV.30.) sz. önkormányzati rendelettel hagyták jóvá, amely azóta többször módosult. A rendelet 2. melléklete tartalmazza a Szabályozási Tervet, amelynek SZT-4 szelvényén található a tervezési terület. Továbbiakban az SZT tartalmát vizsgáljuk a tervezési terület vonatkozásában.

A tervezési terület – a TSZT-vel összhangban - a hatályos Szabályozási Terven Lke-4 jelű beépítésre szánt kertvárosias lakóterület építési övezetbe, Vt-1 jelű beépítésre szánt településközponti vegyes terület építési övezetbe, illetve Kb-Km jelű beépítésre nem szánt különleges közműterületbe sorolt.

A terv nyomvonalas elemei összhangban vannak a TSZT tervlapjával, ezenkívül az SZT feltünteteti a tervezési területen lévő vízműkút 100 méteres védőövezetét is, melynek korlátozó jellege szolgáltatói egyeztetést igényel.

A Határ út a hatályos terven 22 méter szabályozási szélességgel került kijelölésre. Az utca jelenleg egy földút, de távlati gyűjtőúti szerepe realizálódhat a tervezési terület beépítése esetén.



Az érintett övezetekre/építési övezetekre az alábbi előírások vonatkoznak:

**„16. Általános előírások a lakóterületekre**

**27.§ (1)** Lakóterületen az építési helyen belül a tűzvédelmi távolságok betartásával több különálló épület is elhelyezhető.

(2) Az előkert mértéke új kialakítású telektömbben, beleértve a telekújraosztást is, 5 m, amennyiben jelen rendelet másképpen nem rendelkezik, meglévő beépítés esetén a kialakulthoz igazodó.

[...]

**28.§ (1)** A jelen előírások, illetve a vonatkozó jogszabály előírásai által meghatározott építési helyen kívül eső meglévő épület, épületrész nem bővíthető, de állagmegóvása megengedett.

(2) Nyeles telek nem alakítható ki.

(3) Meglévő telkek újraosztása esetén, illetve új telektömb kialakításakor a saroktelkek minimális telekszélessége az építési előírásokban meghatározott minimális telekszélesség 5 m-rel megnövelt értéke kell, hogy legyen. [...]

**„17. Kertvárosias lakóterület (Lke)**

**30.§ (1)** A kertvárosias lakóterület laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 7,5 m-es beépítési magasságot meg nem haladó elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A kertvárosias lakóterületen elhelyezhető épület - a lakó rendeltetésen kívül -:

- a) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
- b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- c) kulturális,
- d) szállás jellegű és
- e) sport
- f) rendeltetést is tartalmazhat.

(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.

**31.§ (1)** A kertvárosias lakóterületen a 2. mellékletben területileg lehatárolt építési övezetekben az 1. melléklet 1. pontja szerinti határértékeket kell alkalmazni.

(2) Új épület létesítése, meglévő épület bővítése a kertvárosias építési övezetben csak teljes közművesítéssel lehetséges, a gázcsatlakozás kiépítése nem kötelező."

Az építési övezet szabályozási határértékeit a HÉSZ 1. mellékletének 1. pontja tartalmazza:

Az építési övezet jele	A beépítés jellemző módja	A kialakítható építési telek				A kialakítandó legkisebb zöldfelületi mértéke	A beépítési magasság megengedett legnagyobb mértéke, épület-magassága	Bruttó színterületi mutató (épület m <sup>2</sup> /telek m <sup>2</sup> )
		legkisebb		a beépítettség megengedett legnagyobb				
		területe	szélessége	mértéke	mértéke a terepszint alatt			
		m <sup>2</sup>	m	%	%	%	m	
Lke-4	SZ	1000	18	30	40	50	5,5	0,6

SZ - szabadonálló beépítés

### „19. Településközpont terület (Vt)

**34.§ (1)** A településközpont terület elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre.

**(2)** A településközpont területen elhelyezhető épület - a lakó rendeltetésen kívül -:

- a) igazgatási, iroda,
- b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
- c) a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges egyéb közösségi szórakoztató,
- d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- e) kulturális, közösségi szórakoztató és
- f) sport

rendeltetést is tartalmazhat.

**35.§ (1)** A településközpont területen a melléképítmények közül

- a) építhetők
  - aa) közmű-becsatlakozási műtárgy,
  - ab) közműpótló műtárgy,
  - ac) hulladéktartály-tároló,
  - ad) épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekrény,
  - ae) kerti építmény,
  - af) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
  - ag) állat ól, állatkifutó,
  - ah) trágyatároló, komposztáló,
  - ai) gépkocsi és egyéb tároló, vagy ezek épülete valamint
  - aj) mosókonyha, nyárikonyha épülete, valamint
  - ak) felszín alatti folyadék- és gáztároló.
- b) nem építhető
  - ba) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló
  - bb) az építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

[...]

**(4)** A településközpont területen a 2. mellékletben területileg lehatárolt építési övezetekben az 1. melléklet 3. pontja szerinti határértékeket kell alkalmazni, azzal, hogy kizárólag lakásfunkciójú beépítés esetén a legnagyobb beépítettség legfeljebb 30 % lehet.

**(5)** Az építési övezet építési telkeit teljes közművesítéssel kell ellátni.”

Az építési övezet szabályozási határértékeit a HÉSZ 1. mellékletének 3. pontja tartalmazza:

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				
		területe	szélessége	mértéke	mértéke a terepszint alatt			
Vt-1	SZ	m <sup>2</sup> 500	m 14	% 50	% 60	% 20	m 7,5	1,5

SZ - szabadonálló beépítés

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

**57.§ (1)** A különleges beépítésre nem szánt területbe azok a területek tartoznak, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek.

[...]

**58.§ [...]** (5) A közművek elhelyezésére szolgáló különleges beépítésre nem szánt Kb-Km területeken közműlétesítmények és az azokat szolgáló, vagy a közművek működtetéséhez szükséges építmények helyezhetők el. [...]

**„59.§ [...]** (4) A különleges beépítésre nem szánt területeken a 2. mellékletben területileg lehatárolt övezetekben az 1. melléklet 9. pontja szerinti határértékeket kell alkalmazni.

**(5) [...]** A Kb-Ht, a Kb-Km, a Kb-B övezetekben, ha az ingatlan-használat rendszeres emberi tartózkodáshoz kötődik, legalább a villamosenergia-ellátást biztosítani kell, a többi közmű közműpótló berendezéssel is helyettesíthető.”

Az övezet szabályozási határértékeit a HÉSZ 1. mellékletének 9. pontja tartalmazza:

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 <sup>2</sup>	m	%	%	%	m
<b>Kb-Km</b>	<b>SZ</b>	800	16	5	10	30	7,5

SZ - szabadonálló beépítés

A HÉSZ védőterületekre és védősávokra, illetve korlátozásokra vonatkozó előírásait a 3. függelék tartalmazza, amely szerint:

„A hidrológiai védőterületekre, védőidomokra vonatkozó korlátozások: a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízi-létesítmények védelméről szóló 123/1997.(VII.18.) Kormányrendelet 5. számú melléklete - A védőterületek és védőidomok övezeteire vonatkozó korlátozások - szerint.”

### 3.2 Épített környezet

A tervezési terület jelenleg nagyrészt beépítetlen, művelés alatt álló szántók alkotják, csupán egy épület található a terület délkeleti sarkán, településközponti vegyes építési övezetben. Ez a kb. 27%-os beépítési mértékű telken álló földszintes, magastetős épület Hospice Házként, gondozó intézményként működik.

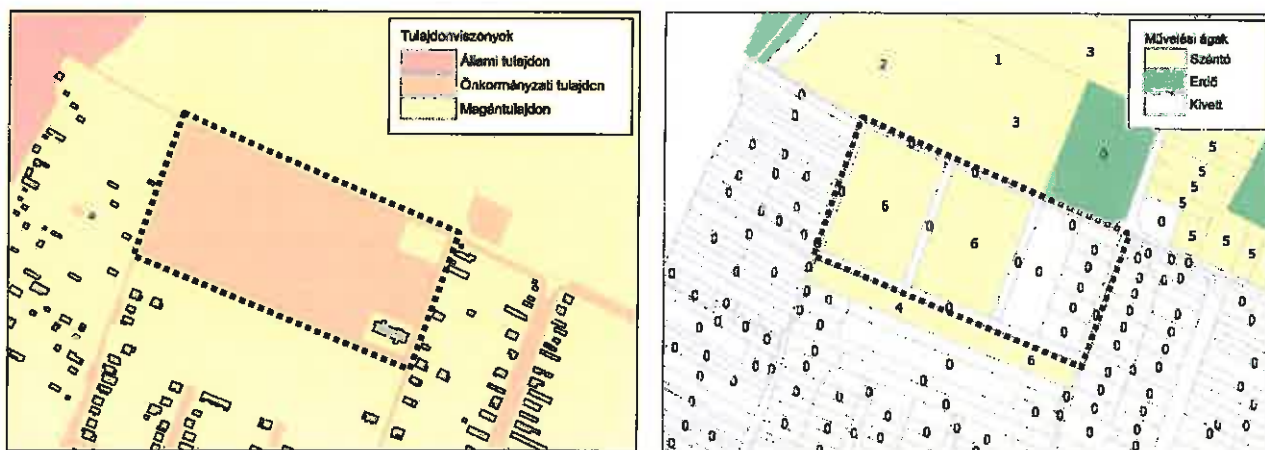


Hospice Ház, forrás: GoogleMaps

A tervezési terület települési térségben fekszik, beépítésre szánt építési övezetbe sorolt, szinte minden irányból lakóterületek veszik körül, a települési szövetbe pedig szervesen kapcsolódhat a jövőben egy esetlegesen megvalósuló ingatlanfejlesztés eredményeképp.

A terület telekstruktúrája illeszkedik a jelenlegi területhasználathoz: a nagyméretű, kb. 1,8 hektáros telkek művelés alatt állnak, néhány kisebb (kb. 1000-1500 m<sup>2</sup>) telkek a Zrínyi Miklós utca mentén pedig építési telekként került már kialakításra, illetve ezek művelési ágból kivett ingatlanok, azonban beépítés még nem található rajtuk (kivéve a Hospice Ház).

A tervezési területen lévő ingatlanok tulajdonviszonyainak vonatkozásában elmondható, hogy a terület szinte egésze önkormányzati tulajdonban van, kivétel ez alól a már említett intézmény telke (Református Dunamenti Kistérségi Diakónya), illetve a 441/5 és 441/6 hrsz.-ú telkek, amelyek magántulajdonban vannak.



A tervezési terület vizsgálata tulajdonviszonyok és művelési ágak vonatkozásában, forrás: saját szerkesztés

Az Önkormányzat a tulajdonában álló területeken nem tervez saját tőkéből fejleszteni, így távlatban várható az önkormányzati telkek magántulajdonba kerülése, amennyiben jelentkezik olyan beruházó a jövőben, akinek törekvései megegyeznek a település - jelen tanulmánytervvel is alátámasztott - fejlesztési elképzeléseivel.

### 3.3 Épített örökség védelme

A tervezéssel érintett ingatlanokon országos, illetve helyi védelem alatt álló épület, vagy építmény nem található, területüket műemléki környezet nem érinti. A tervezési területen belül és annak közvetlen környezetében nincs nyilvántartott régészeti lelőhely.

### 3.4 Közlekedés

Majosháza országos főúthálózati kapcsolatát az 51. sz. főút biztosítja, amelyről az 51108 j. mellékút vezet a településközpont felé, majd az erre csatlakozó települési utak szelik át a belterületet. Ezek közül a Széchenyi sétány és a Zrínyi Miklós utca kiemelt szerepű a tervezési terület vonatkozásában, mivel ezek közvetlenül érintik.

A terület közelében meglévő kerékpárút nem található, de a környező lakóutcák forgalma lehetővé teszi a közúti kerékpáros közlekedést.

A tervezési terület jelenlegi tömegközlekedési viszonylatokkal történő megközelíthetősége a szabványos 500 méteres gyaloglási távolságon minimálisan kívül esik, mivel a Rákóczi utcai autóbusz megállóhely a tervezési területtől légvonalban kb. 600 m-re található. Kistelepülési viszonylatban ez még elfogadható távolság, tekintve, hogy a Zrínyi utca majdnem teljes hosszán kiépített gyalogos járdán lehet ezt a távolságot megtenni.



A tervezési terület közlekedési kapcsolatai, forrás: OpenStreetMap

### 3.5 Közművesítettség



A tervezési terület környezetének meglévő közműhálózata,  
forrás: ekozmu.e-epites.hu

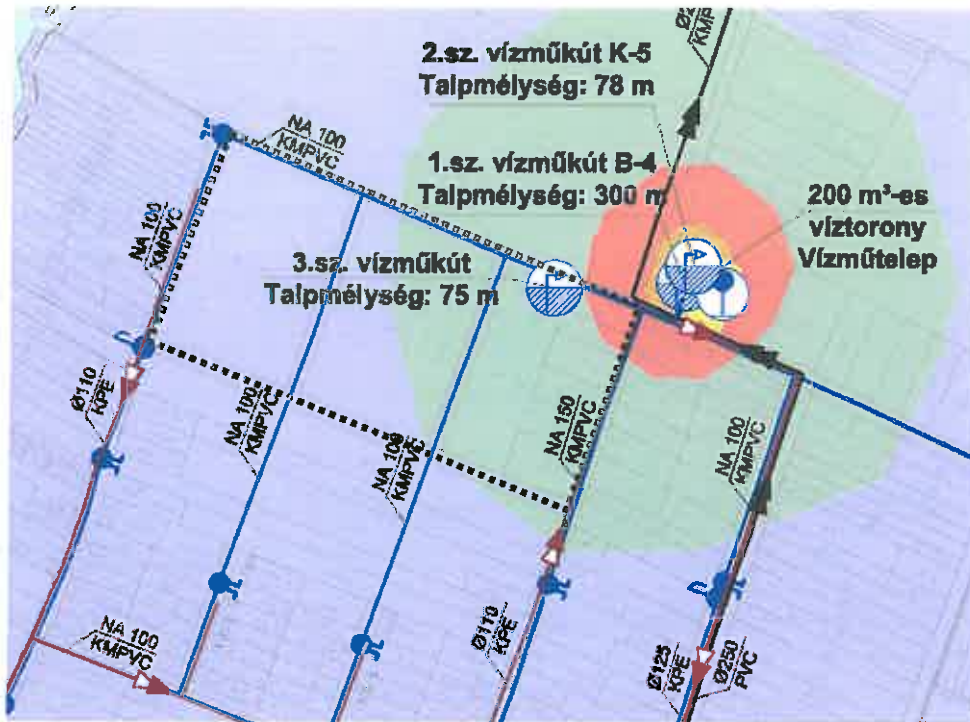
A tervezési terület közművesítettségének térképi bemutatásához a továbbiakban az e-kozmu adatszolgáltatást és a településrendezési eszközök 2014-es felülvizsgálatához készült ábrákat használjuk, amelyeket a KÉSZ Tervező Kft. készített. A tervezési területen azóta nem történt hálózatbővítés, így a jelenlegi hasznosításának megfelelően nagyrészt közművesítetlen a terület.

Majosháza vízvezeték-elosztó hálózatának gerince NÁ 150-es mérettel, a többi vezeték NÁ 100-as mérettel épült KMPVC anyagú csövekből, ahogy a tervezési területen is. Az e-közmű adatszolgáltatás alapján a belső utak mentén nincs kiépítve a vízvezeték. A hálózatra az előírásoknak megfelelően a tűzcsapok is felszerelésre kerültek, biztosítva ezzel a megfelelő tűzvíz ellátást.

A tervezési terület közelében vízműtelep is található, a 200 m<sup>3</sup>-es víztorony 136,0 mBf-i túlfolyószintje határozza meg a hálózati nyomást. A területen 75 m talpmélységű vízműkút is működik, amelyet 2013-ban építettek ki az ivóvízminőség javító program keretében, ez az 1. sz. mélyebb, rossz vízminőséggel rendelkező termelőkutat váltja ki.

Majosházán elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna hálózat üzemel, a rendszer által összegyűjtött szennyvizet Majosháza észak-keleti részén üzemelő szennyvíz végátemelő fogadja, ahonnan nyomóvezetékkel szállítják tovább a szennyvizet a befogadó Dunavarsányi Szennyvíztisztító Telepre. A Majosházán kiépített közcsontra hálózat vákuumos rendszerű. A terület szennyvízcsatorna-hálózata azonban hiányos, csupán a Széchenyi sétány és a Zrínyi Miklós utca mentén kiépített.

Majosházán a felszíni vízvezetés nyílt árkos rendszerrel történik.



**Vízközművek,**

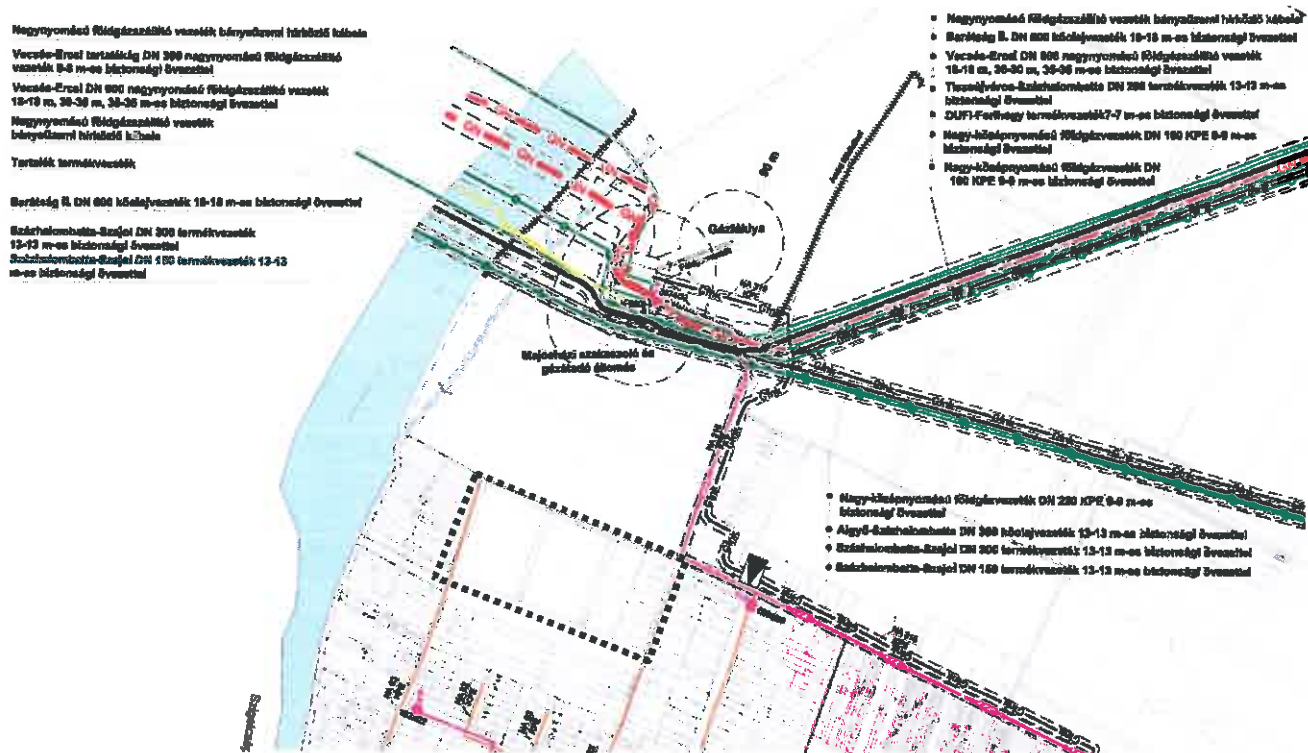
*forrás: Majosháza településfejlesztési és településrendezési eszközeinek felülvizsgálata – Megalapozó vizsgálat 2014.*

A település energiaellátására a vezetékes energiahordozók közül a villamosenergia és a földgáz áll rendelkezésre. A térségben üzemelő alállomásokról induló 22 kV-os szabadvezeték hálózat táplálja Majosháza település fogyasztói transzformátor állomásait. A település ellátását szolgáló transzformátor állomások jellemzően oszlopállomások. A fogyasztói transzformátor állomásokról táplált kisfeszültségű hálózatról történik közvetlen a fogyasztói igények kielégítése. A kisfeszültségű hálózat oszlopokra szerelten került kivitelezésre, jellemzően szabadvezetékes formában.

A tervezési terület energiaellátása hiányos, csupán a Széchényi sétány és a Zrínyi Miklós utca mentén található középnyomású földgázvezeték és villamosenergia szabadvezeték.



*A Zrínyi utca menti villamosenergia-hálózat légvezetékei és a tervezési területen lévő vízműkút,  
forrás: Google Maps*



**Energiaközművek és elektronikus hírközlés,**

*forrás: Majosháza településfejlesztési és településrendezési eszközeinek felülvizsgálata – Megalapozó vizsgálat 2014.*

Majosháza földgázellátása a településen üzemelő gázátadó állomásról biztosított, amelytől délre haladó nagy-középnomású vezeték biztosítja Majosháza, Áporka és Kiskunlacháza ellátását. A Majosháza-Kiskunlacháza között üzemelő nagy-középnomású vezetékről táplálják a település gázfogyadóját. A gázfogyadótól közepnyomású elosztóhálózatot építettek ki. A nyomáscsökkentőtől induló, a Kossuth utcában haladó NÁ 90-es KPE közepnyomású vezeték a település gázelosztó hálózatának a gerince. Az erről táplált elosztóhálózat NÁ 63-as mérettel épült meg. A közepnyomású gerinc-, illetve elosztóhálózatról épített bekötésekkel oldották meg az egyes ingatlanok gázellátását. A fogyasztói igényeket közvetlen kielégítő kisnyomású gáz előállítását telkenként elhelyezett egyedi nyomásszabályozókkal megoldott. Az egyedi, házi nyomásszabályozók általában az előkertben kerültek elhelyezésre, de található ház falsíkjára szerelt nyomásszabályozó is. A helyi, egyedi nyomásszabályozótól induló kisnyomású hálózatról lehet közvetlen az igényeket kielégíteni.

A tervezési terület tekintetében a Széchenyi sétány és a Zrínyi Miklós utcában került kiépítésre földgáz elosztó vezeték.



## 3.6 Természet- és környezetvédelem, táji és természeti adottságok

### 3.6.1 Természetvédelem

A tervezési terület egyedi jogszabály által kijelölt országos jelentőségű védett természeti területet és a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Tvt.) 23. § (2) bekezdés alapján ex lege védett területet sem érint.

Az ingatlanok az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet és az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészeletről szóló 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet által meghatározott Natura 2000 hálózat területének nem része.

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényben lehatárolt országos ökológiai hálózat elemei sem érintik a tervezési területet.

### 3.6.2 Zöldfelületi rendszer

Egy település zöldfelületi rendszerét a közigazgatási területén belül található zöldterületek, erdők, a jelentős zöldfelülettel rendelkező intézmények kertjei, valamint az egyes lakóterületi zöldfelületek (közkertek, parkok, lakókertek) és a mindezen elemeket összekapcsoló fasorok alkotják.

A tervezéssel érintett, a hatályos tervek alapján főként kertvárosias lakóterületbe sorolt terület szinte beépítetlen, jelenleg művelés alatt álló szántóterület. A terület a település zöldfelületi rendszerének nem képezi dedikált szereppel bíró részét.

A Nemzeti Földügyi Központ Erdőtérkép adatbázisa alapján kataszteri erdőterület a tervezési területen nem található, azonban attól északra nem védett akácos kultúrerdő fekszik. A területen országosan védett természetvédelmi terület, tájképvédelmi körzet területe, illetve egyéb védett természeti érték nem található.



Erdőtérképek, forrás: <https://erdoterkep.nebih.gov.hu/>

### 3.6.3 Felszíni és a felszín alatti vizek

A tervezési területhez legközelebbi felszíni víz a kb. 150 méterre lévő Ráckevei (Soroksári)-Duna. Az RSD vízminőségvédelmi szempontból kiemelt terület, árvízvédelem szempontjából az egész kistáj mentesített ártérnek tekinthető, vízszintje mesterségesen szabályozott.

A talajvíz átlagos mélysége 2-4 méter között van, amelyet az RSD vízszint-magassága, a csapadék és a párolgásviszonyok együttesen határoznak meg. A talajvizek minőségét negatívan befolyásolja a mezőgazdasági területek műtrágyázása és az évtizedekig folytatott szennyvíz-szikkasztás. A teljeskörű csatornázottság nagyban javítaná a település talajvizének minőségét, erre kell törekedni a tervezett beruházások során is.

Az érintett terület a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási műhelyek védelméről szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet szerint kijelölt vízbázis védőterületet érint.

**„10. § Az egyes védőidomokban, védőterületeken olyan tevékenység végezhető, amely a kitermelés előtt álló vagy a már kitermelt víz minőségét, mennyiségét, valamint a vízkitermelési folyamatot nem veszélyezteti.”**

A védőterületek és védőidomok övezeteire vonatkozó korlátozások az alábbiak:

	A	B	C	D	E
1		Felszíni és felszín alatti vízbázisok		Felszín alatti vízbázisok hidrogeológiai	
2		belső	külső	A	B
3		védőövezetek		Védőövezetek	
4	BEÉPÍTÉS, ÜDÜLÉS				
5	Lakótelep; új percellázás üdülőterület kialakítása	-	-	-	o
6	Lakó- vagy irodaépület csatornázással	-	x	+	-
7	Lakóépületek csatornázás nélkül	-	-	x	o
8	Szennyvízcsatorna átvezetése	-	x	o	o
9	Szennyvíztisztító telep	-	-	o	+
10	Házi szennyvíz szikkasztása	-	-	o	o
11	Települési folyékonyhulladék-lerakó létesítése és üzemeltetése	-	-	-	x
12	Települési hulladéklerakó (nem veszélyes hulladékok lerakása)	-	-	-	o
13	Építési hulladék lerakása	-	-	o	-
14	Temető	-	-	x	+
15	Házikertek, kiskertművelés	-	-	o	o
16	Sátorozás, fürdés	-	x	+	+
17	Sportpálya	-	x	-	-

	A	B	C
1	-	=	Tilos
2	x	=	Új létesítménynél, tevékenységnél tilos, a meglévőnél a környezetvédelmi felülvizsgálat vagy a környezeti hatásvizsgálat, illetve az ezeknek megfelelő tartalmú egyedi kockázattertelési vizsgálat eredményétől függően megengedhető
3	o	=	Új vagy meglévő létesítménynél, tevékenységnél a környezeti hatásvizsgálat, illetve a környezetvédelmi felülvizsgálat, illetve az ezeknek megfelelő tartalmú egyedi kockázattertelési vizsgálat eredményétől függően megengedhető
4	+	=	Nincs korlátozva

A védőterületek és védőidomok övezeteire vonatkozó korlátozások  
forrás: 5. melléklet a 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelethez

A település - és így a tervezési terület is - a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken lévő települések besorolásáról szóló 27/2004. (XII. 25.) Korm. rendelet melléklete szerint felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny terület. Majosháza érzékenységi besorolása a beruházások tervezése során is elsődleges szempont.

Az érzékeny kategóriába sorolt településekre a 219/2004. (VII.21.) Korm. rendelet szerint az alábbi előírások vonatkoznak:

**9. § (1) A felszín alatti vizek jó mennyiségi állapotának biztosítása érdekében a tevékenység**

**a) nem okozhatja (M) igénybevételi határérték túllépését,**

**b) nem vezethet a felszín alatti víztest kémiai és fizikai állapotromlásához, beleértve a káros víz(nyomás)szint (a továbbiakban: vízszint) emelkedését.**

[...]

**(5) A felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken:**

**a) a felszíni vizek pótlása felszín alatti vízből a külön jogszabály szerinti vízgyűjtő-gazdálkodási tervben foglaltak szerint történhet;**

**b) akkor végezhető olyan tevékenység, amelynek következtében a fedőréteg eltávolítása révén felszínre kerül a felszín alatti víz, ha biztosított az (1) bekezdés és a 10. § (1) bekezdés szerinti előírások teljesülése.”**

**„10. § (1) Szennyező anyagok felszín alatti vízbe történő bevezetésének megelőzésére vagy korlátozására, a felszín alatti vizek jó minőségi állapotának biztosítása érdekében tevékenység**

**a) végzése során szennyező anyag, illetve lebomlása esetén ilyen anyagok keletkezéséhez vezető anyagok használata, illetve elhelyezése csak környezetvédelmi megelőző intézkedéssel, és – az engedélyezhető közvetlen bevezetések kivételével – műszaki védelemmel folytatható;**

**b) a felszín alatti víz, földtani közeg (B) szennyezettségi határértéknél kedvezőbb állapotának lehetőség szerinti megőrzésével végezhető;**

**c) nem eredményezhet kedvezőtlenebb állapotot, mint amit a felszín alatti víz, a földtani közeg (B) szennyezettségi határértéke vagy az annál magasabb (Ab) bizonyított háttér-koncentráció, továbbá az (E) egyedi szennyezettségi határérték, illetve kármentesítés esetében a (D) kármentesítési célállapot határérték jellemez, kivéve a (3) és (4) bekezdésekben foglalt esetet;**

**d) nem eredményezheti a víztest jó kémiai állapotának romlását, valamint a szennyezőanyag koncentrációk jelentős és tartós emelkedését;**

**e) részeként végzett bevezetést, elhelyezést csak engedéllyel lehet folytatni.**

**(2) Tilos – a (3) és (4) bekezdésekben foglalt kivételektől eltekintve**

**a) az 1. számú melléklet szerinti szennyező anyagnak, illetve az ilyen anyagot tartalmazó, vagy lebomlásuk esetén ilyen anyag keletkezéséhez vezető anyagnak**

**aa) felszín alatti vízbe történő közvetlen bevezetése,**

**ab) bevezetése minden olyan mesterséges tóba, amely közvetlen kapcsolatban van a felszín alatti vízzel,**

**ac) mélyművelésű bányában történő elhelyezése, kivéve az ideiglenes jelleggel, a műszaki üzemi tervben az adott nyersanyag bányászatához engedélyezett anyagot,**

**ad) a felszín alatti vizek állapota szempontjából fokozottan érzékeny területen a felszín alatti vízbe történő közvetett bevezetése, kivéve egyedi szennyvízkezelő berendezésekkel tisztított háztartási szennyvíz bevezetésének a vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó általános szabályokról szóló kormányrendeletben meghatározott eseteit;**

**b) a felszín alatti vízbe veszélyes anyagok közvetett bevezetése. Ezt a követelményt kell alkalmazni az olyan területen levő, vagy olyan területre ráfolyó időszakos vízfolyásba történő bevezetés esetén is, ahol a felszín alatti víz szintje tartósan alacsonyabban van, mint a vízfolyás fenékszintje.”**

### 3.6.4 Levegőtisztaság védelem, zaj- és rezgésterhelés

Levegőminőség-védelmi szempontból a 4/2002. (X. 7.) KvVM rendelet a légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről, a települést az 1. kategóriába sorolja. Ez Budapest és környéke légszennyezettségi agglomerációját jelenti, amely alapján erősen szennyezett első sorban NO<sub>2</sub> és PM<sub>10</sub> tekintetében.

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1	Zónacsoport a szennyező anyagok szerint											
2		Kéi- dioxid	Nitro- gén- dioxid	Szen- m- roxid	PM <sub>10</sub>	Benzol	Talajközeli ózon	PM <sub>10</sub> Arzen (As)	PM <sub>10</sub> Rad- mium (Cd)	PM <sub>10</sub> Ník- kel (Ni)	PM <sub>10</sub> Ólom (Pb)	PM <sub>10</sub> benz(a)- pirén (BaP)
3	Legszennyezettségi agglomeráció											
4	Budapest és környéke	E	B	D	B	E	0-1	F	F	F	F	B

#### Budapest és környékének zónacsoportjai

forrás: 1. melléklet a 4/2002. (X. 7.) KvVM rendelethez

A település általános levegőtisztasági helyzetét a vonalas légszennyező források, a bányaművelésből származó, illetve a defláció okozta porterhelés határozza meg. Ipari eredetű légszennyezés nem jellemzi a települést, háttérszennyezésként jelentkezik a budapesti és a százhalombattai erőművek levegőterhelése az uralkodó szélirány miatt. Az 51. sz. főút elkerüli a település belterületét, így a tervezési terület levegőminőségére nincs közvetlen hatással. A vizsgált területen és attól északra is jelenleg mezőgazdasági művelés zajlik, így az ebből eredő por időszakosan negatívan befolyásolhatja a terület levegőtisztaságát.

A településen tapasztalható zaj- és rezgésterhelések (pl. bányászat, 51. sz. főút) a tervezési területet nem érintik.

### 3.6.5 Hulladékkezelés

A településen a kommunális szilárd és folyékony, illetve veszélyes hulladékok gyűjtése szervezeten megoldott. A szelektív hulladékgyűjtés (közvetlenül a háztartásokból), valamint a zöldhulladékok kezelése biztosított. A települési szilárd hulladékokat, valamint a zöldhulladékokat a Vertikál Nonprofit Zrt. (8154 Polgárdi, Bocskai út 39.) gyűjti be és ártalmatlanítja. A települési folyékony hulladékokat a Dél-Pest Megyei Víziközmű Szolgáltató Zrt.-hez tartozó Dunavarsányi Üzemigazgatóság kezeli a dunavarsányi szennyvíztisztító telepen és a hozzá tartozó erdőterületen.

A településen a szervezett hulladékszállítás ellenére egyes területeken jellemző az illegális hulladéklerakás, mindhárom hulladéktípussal, azonban a tervezési terület közelében ez nem jellemző.

Az egyes építkezések során keletkező hulladékok környezetvédelmi szempontból is megfelelő gyűjtéséről és elszállításáról a beruházóknak kell gondoskodni. A keletkező építési törmelék kezelésére külön figyelmet kell fordítani. A szükségessé váló feltöltések, tereprendezések kizárólag hulladéknak nem minősülő anyagok felhasználásával történhetnek.

## 3.7 Katasztrófavédelem

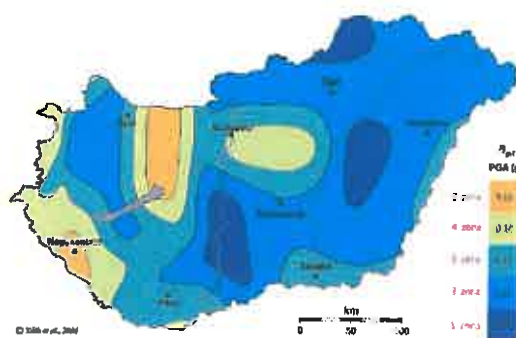
### 3.7.1 Építésföldtani korlátok

Majosháza a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 9. melléklete szerint a földtani veszélyforrás terület övezete a települést és így a tervezési területet sem érinti.

A Magyar Bányászati és Földtani Szolgálat által kiadott *Magyarország mozgásveszélyes területei* c. térkép alapján a tervezési területet nem érinti pontszerű esemény, valamint felületi és vonalás erózió.

Majosháza Magyarország szeizmikus térképe alapján a 4. zónában helyezkedik el. A település magyarországi viszonylatban sem tartozik a földrengés veszélyeztetett területek közé.

Majosháza a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 7. melléklete szerint ásványi nyersanyagvagon övezete által érintett településként jelölt, azonban a tervezési területen nem jelölt ilyen terület a hatályos településrendezési tervek alapján.



Magyarország szeizmikus zónatérképe,  
forrás: <https://www.georisk.hu/Maps>

### 3.7.2 Árvíz- belvíz veszélyeztetettség

A 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet 8. melléklete szerint rendszeresen belvízjárta terület övezete a tervezés terület nyugati részét érinti.

Árvízvédelem szempontjából az egész település közigazgatási területe mentesített ártérnek tekinthető. A Ráckevei (Soroksári)-Duna-ág vízszintje zsilipek által mesterségesen szabályozott.

Majosháza község a települések ár- és belvív veszélyeztetettségén alapuló történő besorolásáról szóló 18/2003. (XII. 9.) KvVM–BM együttes rendelet szerint enyhén veszélyeztetett településként van nyilvántartva.

A belvív veszélyeztetettségre vonatkozó és a vízügyi igazgatóságok által is használt (Pálfai-féle) index alapján a tervezési terület belvízzel nem veszélyeztetett területen található. Az MBFSZ (Magyar Bányászati és Földtani Szolgálat) talajvíztérképe alapján a tervezési területen a talajvízszint mélysége a felszín alatt 2-5 m körüli.

Beépítésre szánt mély fekvésű területek Majosháza területén nincsenek.



Magyarország talajvíztérképének kivágata -  
Talajvízszint mélysége a felszín alatt,  
forrás: <https://map.mbfisz.gov.hu/tvz>

## 4 A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA

Majosháza község, fejlesztési dokumentumaiban is rögzített, kiemelt céljai között szerepel állandó lakónépességének növelése, a jelenlegi lakosság helyben tartása és az ezt támogató helyi munkahelyteremtés megvalósítása.

A lakónépesség növekedéséhez alapvető feltételeket biztosít az Önkormányzat. Egyrészt a helyi építési szabályzat jelenlegi rendelkezései alapján is lehetővé teszi, bizonyos feltételrendszer teljesülése mellett, az általános lakóterületi építési övezetekben elhelyezhető, akár telkenként 1-nél több lakó rendeltetés elhelyezését. Másrészt az Önkormányzat rendelkezik olyan, a saját tulajdonában álló fejlesztési területekkel, melyek a hatályos településrendezési tervek alapján is lakó célú fejlesztésre előirányzottak.

A jelen tanulmányterv keretében ez utóbbi területek fejlesztési jövőjének feltárása, a fejlesztési célok és volumenek meghatározására és az Önkormányzat által támogatható célok megvalósításához javasolt módosítások megfogalmazására kerül sor.

Az Önkormányzat a tulajdonában álló területeken nem tervez saját tőkéből fejleszteni, így távlatban várható az önkormányzati telkek magántulajdonba kerülése, amennyiben jelentkezik olyan beruházó, akinek törekvései megegyeznek a település - jelen tanulmánytervvel is alátámasztott - fejlesztési elképzeléseivel. Vagyis az Önkormányzat jelen tanulmányban azon fejlesztési elképzeléseit kívánja összefoglalni, melyek jövőbeni megvalósulásával előzetesen egyetért és a tulajdonát képező lakó célú fejlesztési területek értékesítését ezen tanulmány tartalma mellett kívánja megvalósítani, olyan beruházó részére, aki ezeket a fejlesztési elképzeléseket és feltételeket elfogadja.

Jelen tanulmányban rögzítésre kerülnek a főbb fejlesztési irányelvek és szempontok, melyek megvalósulásáról az Önkormányzat a leendő beruházóval / beruházókkal kötendő településrendezési szerződés keretében kíván gondoskodni. Ennek megvalósítása úgy történhet, hogy az Önkormányzat a saját tulajdonú, lakó célú fejlesztésre előirányzott területelt azzal a feltétellel értékesítené a jövőben, hogy a leendő beruházó / beruházók vállalják a szerződés aláírását, amiért cserébe az Önkormányzat a jelen tanulmányban rögzített, a hatályos településrendezési tervek tartalmi módosításához kapcsolódó eljárás lefolytatását vállalja. Természetesen a kötendő településrendezési szerződés keretében nem csak a helyi építési szabályzat módosítását érintő kérdések, hanem minden egyéb a tervezett fejlesztéshez kapcsolódó kérdéskör és felelősségvállalás rögzítésre kerülhet a szerződő felek részéről.

A fentiek alapján az Önkormányzat a jelen tanulmányterv tárgyát képező fejlesztési területek jövőjével kapcsolatban két reális forgatókönyvet vizionál:

**Az egyik elképzelés szerint a fejlesztési területek felparcellázásra kerülnének és vagy egyesével magánfejlesztők részére, vagy generál fejlesztői jelentkezés esetén több telek egyben történő értékesítésére kerülhetne sor. Ebben az esetben a vonatkozó szabályozás alapján, 1000 m<sup>2</sup>-es telkekből összesen a 441/16 hrsz.-ú ingatlanból 18 db, a 441/18 hrsz.-ú ingatlanból 16-17 db, a 441/20 hrsz.-ú ingatlanból 8 db építési telek lenne kialakítható. Ezekre és a 441/21-/23 ingatlanokon elhelyezhető lakó rendeltetések maximális száma összesen 90-92 db. Ez a változat azonban rendelkezik néhány a település szempontjából kedvezőtlen tényezővel:**

- A várható rengeteg új tulajdonos miatt az Önkormányzatnak hosszú távon kell berendezkednie az ingatlanjainak folyamatos értékesítésére, így bevételei sem egyszerre jelentkeznének az értékesítésből, hanem jó eséllyel részletekben, hosszabb kifutással.
- A több tulajdonos miatt a településképi egységesség szempontjai nem tudnak érvényesülni, mert ahány tulajdonos, jellemzően annyi féle beépítési elképzelés megvalósulása várható.

- A teljes területen kialakítható 1000 m<sup>2</sup>-es telkek száma és az azokon elhelyezhető lakó rendeltetések száma jóval kevesebb annál, amire a rendelkezésre álló beépíthető alapterület lehetőséget adna. Mivel sokkal kisebb telkek kialakítását a jelenlegi geometria nem tenné lehetővé, és kisebb telekméreték alkalmazása esetén pedig új kiszolgáló közterületek kialakítására is szükség lenne, ami szintén elvenne a beépíthető hasznos területből, egyértelműen látszik, hogy a parcellázással kialakuló telkeken becsült lakásszám nem teszi lehetővé elég intenzív beépítés kialakulását, ami ellentétes az Önkormányzat lakónépesség növelő szándékával.

### **BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK**

#### **I. Kertvárosias lakóterület (Lke)**

Az építési övezet jele	A beépítés jellemző módja	A kialakítható építési telkek				A beépítési magasság megengedett legnagyobb mértéke, épületmagassága	Bruttó szinterületi mutató (épület m <sup>2</sup> /telek m <sup>2</sup> )	
		legkisebb		a beépítettség megengedett legnagyobb				
		területe	szélessége	mértéke	mértéke a terepszint alatt			kialakítandó legkisebb zöldfelületi mértéke
		m <sup>2</sup>	m	%	%	%	m	
Lke-4	SZ	1000	18	30	40	50	5,5	0,6

A konkrét tervezési területeken az Önkormányzat tulajdonosként érdemi befolyással rendelkezik a lehető legoptimálisabb felhasználás tekintetében, ezért jelen tanulmányterv keretében a második változat megvalósíthatósága érdekében kerültek megfogalmazásra a hatályos terveket érintő módosítások, melyek az alábbiakban kerülnek bemutatásra.

Az Önkormányzat másik és egyben preferált fejlesztési elképzelése a meglévő telektömbök egységes hasznosítása. Ez azt jelentené, hogy a meglévő telektömbök nem kerülnének felparcellázásra, hanem egyben kerülnének értékesítésre olyan beruházó, vagy beruházók részére, akik egységes építészeti kialakítás mellett vállalják, a teljes telkeket lefedő beépítés keretében, új lakóépületek – kis méretű lakásokkal beépült lakópark jellegű – elhelyezését.

A tervezett módosítás célja tehát, hogy a hatályos tervben szereplő beépítési paramétereknél egy gazdaságosabb, a településszerkezethez és településképhez, illetve a település hosszú távú céljaihoz is illeszkedő beépítést irányozzanak elő. Ennek értelmében szükséges a meglévő Lke-4 jelű kertvárosias építési övezet szabályainak átgondolása és az ebbe az építési övezetbe sorolt nagy alapterületű építési telkek beépítési szabályainak átdolgozása, valamint a kialakult építési telkeken belül gazdaságosan kivitelezhető új társasházak elhelyezésének feltételeit biztosító szabályok létrehozása.

Az Önkormányzatnak nem célja a túlzott mértékű beépítés lehetővé tétele, vagyis nem kívánja növelni a beépíthető alapterület mértékét és nem kívánja csökkenteni a kötelezően kialakítandó telken belüli zöldfelületek arányát sem. A tervezett módosítások a kialakult nagyméretű telkeken elhelyezhető lakó rendeltetések számának meghatározását és az elhelyezhető épületek paramétereit javasolja módosítani. Ez utóbbi javaslat mindössze arról szól, hogy az új szabályzat lehetővé tenné nem csak a földszint + tetőtéri beépítést (jelenlegi szabály az épületmagasságra: 5,50 méter), hanem a földszint + 1 emeletes (javasolt szabály az épületmagasságra: 6,50 méter), többiakásos (5-6 kislakásos) társasházak elhelyezését a telken úgy, hogy a magasabb szintű jogszabályban meghatározott épületek közötti legkisebb távolság se sérüljön.

A javaslat által az Önkormányzat tulajdonában álló és értékesíteni tervezett lakó célú fejlesztési területeken a jelenlegi szabályozásnál nagyobb beépíthető alapterület nem keletkezne, nem csökkenne a hatályos szabályozáshoz képest a zöldfelületi arány, az épületek számított magassága mindössze 1,0 méterrel térne el a jelenlegi szabálytól. Mégis a módosítás eredményeképp ugyanakkora területen több

lakás reális kialakítására nyílhat lehetőség, ezzel is segítve a település hosszú távú céljainak elérését a lakosság szám vonatkozásában, illetve a tervezett módosítás az önkormányzati tulajdon értékesítési árának növekedését is magával hozhatja.

Az Önkormányzat a bemutatott módosításokat, a megfelelő beruházó megjelenése esetén, a beruházóval kötendő településrendezési szerződés keretében megvalósuló HÉSZ módosítás keretében kívánja biztosítani. Cserébe az Önkormányzat az értékesítendő ingatlanok vételárán felül, a szerződésben elvárna a beruházótól, hogy a tanulmánytervben bemutatott módosítási elképzelésekhez kapcsolódó közlekedési-, közmű-, zöldfelületi-, és egyéb műszaki infrastruktúra-hálózatokat érintő fejlesztési szükségletek a beruházó magántőkéből finanszírozza, illetve szükség esetén a humáninfrastrukturális szolgáltatásokban keletkező többletszükségletekhez is hozzájáruljon a tervezett fejlesztések arányában. A cél, hogy a tervezett fejlesztések okán ne keletkezzenek az Önkormányzat költségvetését terhelő új kötelezettségek.

## 5 FEJLESZTÉSI PROGRAMELEMEK ÉS BEÉPÍTÉSI TERV

A tervezési területen a bemutatott tervezett lakóterületi fejlesztés jó eséllyel több ütemben tudna megvalósulni, mely ütemezés alapját az egyes telektömbök jelenthetik, de az is elképzelhető, hogy végül nem minden érintett tömb kerül lakó célú hasznosításra, ez későbbi önkormányzati elhatározásokon is múlik.

Első ütemben a 441/16 hrsz.-ú telek beépítése javasolt, melynek a Széchenyi sétány felől kiépített közterületi kapcsolata van. A Széchenyi sétány távlati növekvő kétirányú forgalma szükségessé teheti a jelenlegi útpálya kisebb mértékű szélesítését is, de hosszabb távon, az első ütem megvalósítását követően szükség lesz a Határ utca kiépítésére is a Széchenyi sétány és a Zrínyi utca között. A közúti kapcsolatok megfelelő biztosítása érdekében, függően a tervezett beépítések kialakításától is, szükség lehet a tervezési területet délről határoló 441/13 hrsz.-ú ingatlanon tervezett út kialakítására is. Ez utóbbi út kiépítését a települési szövetbe való illeszkedés is indokolhatja, mivel a jelenlegi tervezési területtől délre fekvő területek hatályos szabályozási terve szerinti tervezett közterületek is ebbe a tervezett útba kötnének be, de ennek az útnak a kiépítése nem egyértelműen köthető a jelen tervezési területen tervezett fejlesztések okozta igényekhez.

A tervezési terület további ingatlanai (441/18 hrsz. és 441/25 hrsz.) a további ütemekben épülhetnének be, amennyiben erre vonatkozóan az Önkormányzat a jövőben döntést hoz, akár az első ütemhez hasonló lakóparki jellegű ingatlanokkal. Ezen területek elérhetőségét már az addigra kiépülő Határ utcáról lehetne biztosítani.

A beépítési elképzelés 5-6 lakásos (jellemzően kis alapterületű lakásokkal) társasházak elhelyezését javasolja a fejlesztési területek telkein, melynek egy lehetséges változatát a beépítési terv mutatja be részletesen. Az elképzelés szerint, 6 lakásos épületekkel számolva, a 441/16 hrsz.-ú telken 20 db épület, abban 120 lakás elhelyezésére nyílhat lehetőség. Ugyanígy a 441/18 hrsz.-ú telken 20 db épület, abban 120 lakás, a 441/25 hrsz.-ú telken 9 db épület, abban 54 lakás elhelyezésére nyílhat lehetőség. Ez a 3 érintett nagy alapterületű fejlesztési telken 294 lakás elhelyezését jelentené, ami a hatályos szabályozásnál kedvezőbb fejlesztési lehetőségeket teremt, de több beépítést, vagy a zöldterületek csökkenését nem okozza.

A Zrínyi utca menti már kialakított építési telkek szabályozásának módosítása igény szerint a jövőben szintén módosulhat, de egyelőre nem tervezett, a Zrínyi utca kialakult utcaképeinek megtartása és a településképi illeszkedés érdekében. A terület szakági elláthatósága és a tervezett fejlesztés várható hatásai a 7-9. fejezetekben kerülnek részletesen bemutatásra.











**TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV**  
Majosháza északi lakóterületeinek  
vonatkozásában

- Beépítési terv -



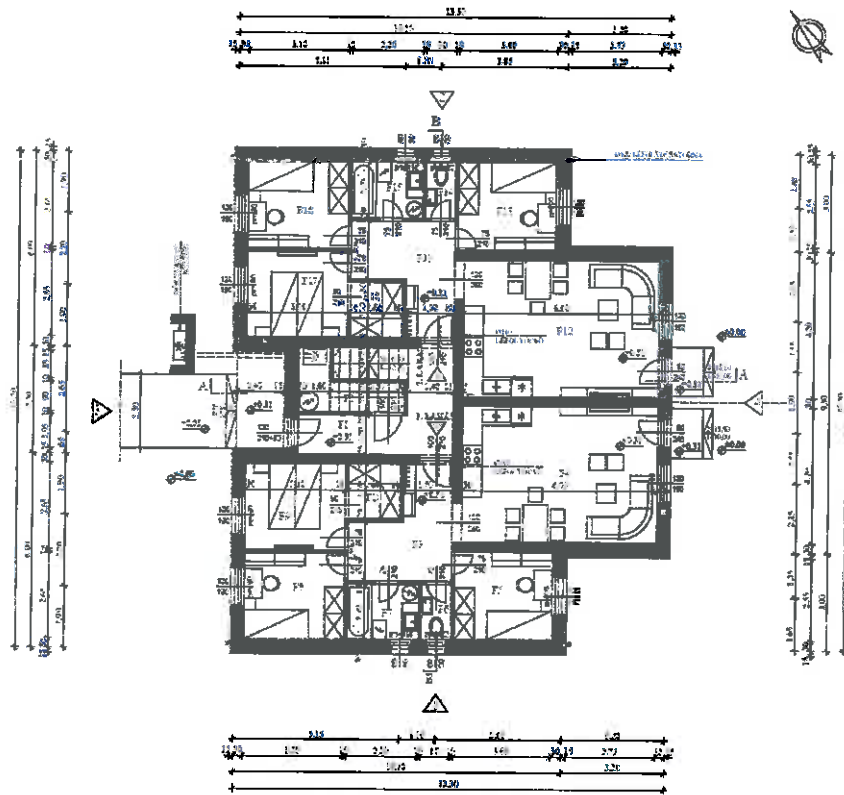
M = 1 : 2000

**Jelmagyarázat**

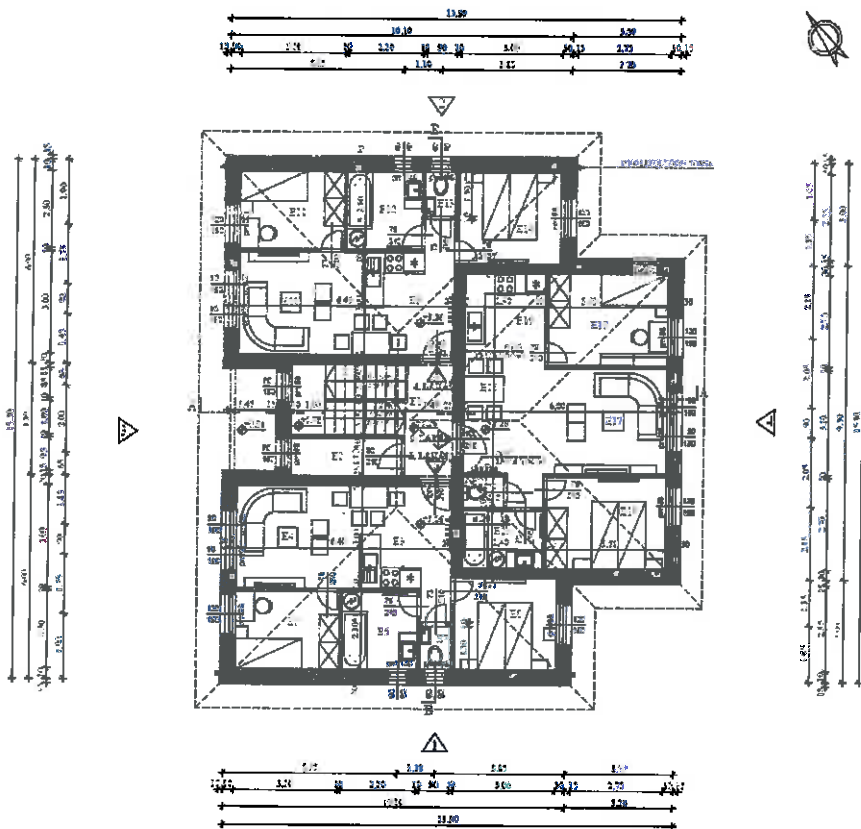
-  Tervezett épület (6 lakás)
-  Parkoló
-  Útburkolat
-  Tervezett zöldfelület
-  Gyalogos felület, járda
-  Építési hely
-  Földrészlehatár
-  Tervezési terület



A beépítési tervhez alkalmazott épületsablon az alábbi:  
(Tervezők: Mészáros Emő Béla É13-0498 és Kubányi Imre É3-13-0371)



Földszint és emeleti alaprajzok



## 6 SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

### 6.1 Településszerkezeti Terv tervezett módosítása

A tervezett fejlesztés megvalósításához a Településszerkezeti Terv módosítására nincs szükség, ugyanis a tervezési terület továbbra is a hatályos terv szerinti területfelhasználási kategóriában (Lke) marad.

#### 6.1.1 Biológiai aktivitásérték

A tervezett módosítással új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, hiszen a hatályos terven is beépítésre szánt területbe sorolt a terület, így a TSZT-ben vezetett biológiai aktivitásérték-számítására nincs szükség, mivel a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 18. §-a szerint

*„(1) Az egy hektár területet meghaladó új beépítésre szánt terület kijelölésével járó településterv készítése vagy módosítása során, az Étv. 7. § (3) bekezdés b) pontjában meghatározott követelmény teljesülése érdekében, az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel összefüggő biológiai aktivitásérték*

*a) egyenleg fenntartását a rendezési terv alátámasztó munkarészában kell igazolni, és*

*b) egyenleg fenntartásához szükséges zöldfelületi követelményeket a helyi építési szabályzatnak kell tartalmaznia. [...]*

*(3) Az (1) bekezdés a) pontja szerinti alátámasztó munkarész a biológiai aktivitásérték számítás során keletkezett növekmény (a továbbiakban: növekmény) mértékét is tartalmazhatja. A növekmény a teljes közigazgatási területre készülő új településterv elfogadásáig felhasználható, amennyiben a felhasználás módját az alátámasztó javaslat biológiai aktivitásérték számítási eredménye és a helyi építési szabályzat tartalmazza.*

*(4) Az új beépítésre szánt területtel összefüggő biológiai aktivitásérték egyenleg fenntartása - ideértve a biológiai aktivitásérték pótlását - a település, fővárosban a fővárosi kerület teljes közigazgatási területén történhet.*

#### 6.1.2 Területi mérleg

A tervezett módosítás nem jár a területfelhasználási egységek módosításával, így a település területi mérlege sem változik.

### 6.2 Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv tervezett módosítása

A tervezési területen tervezett és a beépítési terven is szemléltetett lakóterületi fejlesztés megvalósíthatósága érdekében a helyi építési szabályzat és a szabályozási terv alábbi módosításai tervezettek:

- Új, Lke-6 jelű kertvárosias lakóterületi építési övezet bevezetésre van szükség. Ennek egyik oka, hogy az Lke-4 jelű építési övezet előírásai jelenleg nem teszik lehetővé a tervezett fejlesztések megvalósulását. Másik oka, hogy a Zrínyi utca menti már kialakult építési telkek szabályainak módosítása nem tervezett, így ezen területeken az Lke-4 jelű építési övezet megtartása javasolt, így mindenképp szükségessé válik az új Lke-6 jelű építési övezet bevezetése (Lke-5 jelű építési övezet már létezik a HÉSZ-ben).
- Az Lke-6 jelű új építési övezet beépítési paraméterei közül, az emeltráépítést lehetővé tevő 6,5 méteres épületmagasság bevezetése indokolt, szemben a hatályos tervben szereplő 5,5 méteres értékkel. A módosítás mértéke nem jelentős, de az elhelyezhető lakások számát a fejlesztési területeken – az építészetű tervek függvényében – növelheti.

- Az Lke-6 jelű építési övezet területén elhelyezhető lakások számát a telekterülethez viszonyítva szükséges meghatározni, így új szabály bevezetése indokolt, mely az Lke-6 jelű építési övezetben 150 teleknégyzetméterenként enged elhelyezni 1 db lakást.

Az új Lke-6 jelű építési övezetre vonatkozó tervezett paraméterek a következők:

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				
		területe	szélessége	mértéke	mértéke a terepszint alatt			
		m <sup>2</sup>	m	%	%	m		
Lke-6	SZ	8.000	18	30	40	50	6,5	0,6

SZ - szabadonálló beépítés

A javasolt paraméterek a jövőben nem hagynának lehetőséget a kialakult telkek érdemi felosztására (legfeljebb felezésére), mivel ha a fejlesztési elképzelések között is bemutatásra került, az Önkormányzat számára kevésbé előnyös de megvalósítható fejlesztési jövő kerül meghatározásra, melyben a területek parcellázásra kerülnének, ahhoz nem szükséges a jelenleg javasolt módosítás, az a hatályos szabályozás mellett is megvalósítható.

Az új Lke-6 jelű építési övezetben elhelyezhető lakásszámra vonatkozó tervezett előírás a következő:

#### Új 30/A. §:

*„Az Lke-6 jelű építési övezetek területén, a 30. § (3) bekezdésben meghatározott szabályoktól eltérően, minden 150 m<sup>2</sup> telekterület után helyezhető el 1 db lakó rendeltetés. A telken elhelyezhető lakó rendeltetéseket egyenként legfeljebb 6 lakó rendeltetést tartalmazó épületekben lehet kialakítani.”*

A Szabályozási Terv javasolt módosítása:



A tervezett Határ utca szabályozási szélességének felülvizsgálata, jövőbeni ténylegesen várható forgalmi adatokhoz méretezett szélességének kialakítása (csökkentése) is javasolható távlatban, de jelen tanulmányterv erre nem terjed ki, mivel a pontos beépítési adatok és volumen előzetesen nem ismert.

## 7 A TERVEZETT MÓDOSÍTÁSOK VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYE

### 7.1 Közlekedésfejlesztési igények

Jelenleg a környező aszfalt burkolattal rendelkező utak közül a Széchenyi sétány és a Zrínyi Miklós utca biztosítják a tervezési terület közúti kapcsolatát. A Határ utca ezen szakasza jelenleg földútként kialakult.

A tervezési területen tervezett lakó célú fejlesztés esetén a jelenlegi közúti kapcsolatok fejlesztésére van szükség:

- A 441/16 hrsz.-ú ingatlan jelenleg a Széchenyi sétány felől megközelíthető, mely első ütemben megfelelő közúti kapcsolatot képes biztosítani a 441/16 hrsz.-ú ingatlan számára, de az ingatlanon tervezett beruházás megvalósulását követően, a várhatóan megnövekvő autós forgalom okán, szükség lesz a Határ út szilárd aszfalt burkolattal történő kiépítésére is a Széchenyi sétány és a Zrínyi utca között.
- A 441/17 és 441/19 hrsz.-ú tervezett közterületek kialakítása nagyban függ a 441/18 és 441/20 hrsz.-ú ingatlanok tervezett hasznosításától, az azokon megvalósítandó tervezett beépítésektől. Egy esetleges parcellázás esetén szükség lenne rájuk kiszolgáló közterületként, de tömbszerű, lakóparki jellegű fejlesztés esetén nem feltétlenül lenne rájuk szükség (a beépítési terv a 441/17 hrsz.-ú ingatlannal nem is kiszolgáló, hanem rekreációs célú közterületként számol). Ez utóbbi esetben, a beépítési terven is bemutatott módon, a belső utak magánútként kerülnének kialakításra a lakóparki tömbök területén belül, a szükséges számú gépjárműparkolók telken belüli biztosítása mellett.
- A 441/13 hrsz.-ú tervezett közterület kialakítására távlatban mindenképpen szükség lesz, ugyanakkor ez nem feltétlenül a tervezési területeken tervezett fejlesztésekhez kapcsolódó igényként jelentkezne, sokkal inkább a tervezési területtől délre található, egyelőre szintén nagyrészt beépítetlen területek kiszolgálását biztosító tervezett utcák csatlakoznának és kerülnének összeköttetésre a kiépítése által. Természetesen területére a szükséges közművek elvezetése miatt is szükség lenne.

A tervezési területen tervezett lakó célú fejlesztéshez nem közvetlenül, de közvetve kapcsolódó javaslat a Széchenyi sétány meglévő szilárd aszfalt burkolatának lehetőség szerinti szélesítése, biztosítandó a biztonságos kétirányú autósforgalom lebonyolítását, valamint a közterület gyalogos járdával való kiegészítése is javasolt. A gyalogos járda folytonosságának biztosítása a Zrínyi utca esetében is javasolt. A járdák, járdaszakaszok kiépítésére a közlekedésbiztonság érdekében lenne szükség.

A hatályos tervekben tervezett kerékpárút jelölt a Széchenyi sétány és a Határ út mentén, egészen Dunavarsányig, amely egy esetleges lakóterületi fejlesztés következtében még indokoltabbá válna, de kialakítása nem köthető közvetlenül a jelen tanulmányterv keretében bemutatott módosításhoz.

### 7.2 Közműfejlesztési igények

A beépítési tervben szereplő hasznosításhoz mindenképp szükség van a meglévő és hiányos közműhálózatok bővítésére a tervezési terület vonatkozásában. Ezeket az alábbiak szerint foglaltuk össze:

Az I. ütemben 100-120 lakás, távlatban 250-300 lakás kialakítása várható a teljes tervezési területen, melyek becsült kapacitásigénye:

	Vízellátás	Villamos energia
I. ütem (100-120 lakás):	50-60 m <sup>3</sup> /nap	500-600 kW/nap
Távlatban (250-300 lakás):	120-150 m <sup>3</sup> /nap	1200-1500 kW/nap

#### Ivóvíz-ellátás

A közüzemi ivóvízellátás a tervezési terület vonatkozásában a közüzemi rendszerről várhatóan kiszolgálható, de távlatban fejlesztésekre lehet szükség. Az I. ütemben az ivóvíz ellátás megoldható lenne egy a Széchenyi sétányon és a Zrínyi utcán futó meglévő ivóvízvezetéseket összekötő NÁ 150-es gerincvezeték kiépítésével és az I. fejlesztési ütemet kiszolgáló leágazás kiépítésével. Telken belül egy főmérőt szükséges létesíteni és az ivóvíz, valamint a tűzvíz hálózat belső rendszerét kiépíteni.

Távlatban, a 250-300 lakás megjelenésével kapacitásproblémák is adódhatnak a jelenlegi rendszerben, így szükség lehet meglévő vízműkút felújítására, vagy új vízműkút létesítésére is, mely távlatban is megoldaná az esetlegesen jelentkező kapacitásigényeket. A szükséges fejlesztések a szolgáltatóval történő további részletes egyeztetéseket igényelnek.

#### Szennyvízelvezetés

A DPMV Zrt. tájékoztatása értelmében a tanulmányterv készítésekor is érvényben van a 2020. novemberében született csatorna rákötési moratórium, így jelenleg nem biztosított a tervezett ingatlanok települési szennyvízhálózatra való rákötési lehetősége. Ez a fejlesztés korlátját is jelenti egyben, mivel az előzetes egyeztetések értelmében, a talaj érzékenysége okán, a rákötést kiváltani várhatóan zárt szennyvíztározók kialakítása esetében sem engedné a szolgáltató. A fejlesztés alapvető feltétele tehát a moratórium feloldása és a szennyvízhálózatra való rákötési lehetőség biztosítása.

#### Csapadékvíz-elvezetés

A tervezett fejlesztés keretében gondoskodni szükséges a megfelelő csapadékvíz-elvezetéséről és lehetőség szerinti gyűjtéséről, majd ideális esetben helyben történő felhasználásáról.

#### Villamosenergia-ellátás

A tervezett kapacitásigény várhatóan hálózatfejlesztés eredményeként szolgálható ki, melyhez a meglévő hálózatról több leágazás és fogyasztói transzformátor telepítése válhat szükségessé. A kiszolgálást biztosító elektromos-hálózat terveit és a kivitelezést, a szolgáltatóval (EON Hungária Zrt.) előzetesen egyeztetett módon, a jövőbeni beruházonak saját költségén szükséges elkészíteni.

#### Földgáz-ellátás

A tervezési területen a földgáz szolgáltatás elvileg a meglévő hálózatra csatlakozva kiépíthető, de alapvetően a megújuló energiahordozók minél nagyobb arányú használata lenne preferált a fejlesztési területen.

#### Megújuló energiahordozók

A megújuló energiahordozók közül elsősorban a napenergia (napkollektor, napelemes kiserőmű) és a termikus energiák (hőszivattyú) hasznosítása jöhet szóba a tervezési terület vonatkozásában, melyek minél nagyobb arányú hasznosítása az Önkormányzat által is preferált megoldás.

#### Hírközlés

A vezeték nélküli hálózatok a település teljes egészén jelenleg is biztosítottak, illetve további fejlesztésük tervezett. A vezetékes hálózatok kialakításánál a föld alatti kábeles kialakítás preferált.

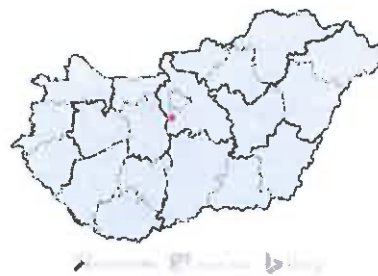
### 7.3 Humáninfrastrukturális igények

A tervezett beruházás új lakó rendeltetése és ezáltal új lakók megjelenését eredményezi a tervezési területen, így szükséges a beköltözők generálta humáninfrastrukturális igények felmérése. A lakások és a lakónépesség száma alapján az egy lakásban élők aránya átlagosan 2,4 fő/lakás (KSH). A tervezett lakó rendeltetések darabszáma az I. ütemben 100-120 db, míg a teljes tervezési területen távlatban megvalósuló fejlesztés eredményeképp 250-300 db. Így az első ütemben összesen max. 288 fő, míg távlatban összesen max. 720 fő beköltözésére lehet átlagosan számítani. Az újonnan beköltözők esetében a lakó rendeltetésenként számított 2,4 fő/lakás érték kevésnek tűnhet, de figyelembe véve, hogy a megadott lakásszám csak kis méretű lakások esetében jöhet létre – tehát ha nagyobb lakások kerülnének kialakításra, a beépítési mutatók változatlanlansága mellett, ez kevesebb kialakított lakást eredményezne – , illetve a számítás nem számol a nem újonnan beköltözőkkel, hanem a településen belül át-, vagy szétköltözőkkel sem, akkor a 2,4 fő/lakás érték nagyjából megfelelő átlagértéket jelent.

#### Majosháza

##### ALAPADATOK

Nemzetiség név:	–
KSH-kód:	10755
Legfőbb:	Község
Régió:	Fest
Vás. megye:	Fest
Járás neve (kódja):	Szigetzentmélési (136)
Telep. szelvény:	Szigetzentmélés
Helyes információs hivatali kód:	–
Községi hivatalnoki hivatali szelvény:	Dunavarsány
Nemzetiségi információs:	–
Távlati községszám:	24
Vasútközműs:	Dűlőháza (5,4 km)



S = községi információs hivatal fenntartó község önkormányzata, a hivatal székhelye m.c. helységben van, a településen elandó egy ideiglenes kirendeltség működik.

##### NÉPSEG, LAKÁSÁLLOMÁNY, TERÜLET

Dátum	Lakónépesség	Lakások száma	Területmennyiség (hektár)
2024.01.01.	3 705	710	1 142

A bemutatott számítás eredményeként becsült humáninfrastruktúra igényeket (óvodai, általános iskolai, egészségügyi stb.) az alábbi táblázatban szemléltetjük, kiemelve az alapellátást érintő változásokat:

Ellátás típusa	Normatíva	I. ütem 120 lakás vagy 288 fő	Távlat 300 lakás vagy 720 fő
Bölcsőde (Alapellátás)	20 férőhely / 1000 fő	+6 férőhely	+14 férőhely
Óvoda (Alapellátás)	40 férőhely / 1000 fő	+12 férőhely (3 korcsoportban elosztva)	+29 férőhely (3 korcsoportban elosztva)
Általános iskola (Alapellátás)	4 terem / 1000 fő (1 terem 25-30 tanuló)	összesen ≈ 29 tanuló (8 osztályban elosztva; korosztályonként 3-4 fő)	összesen ≈ 72 tanuló (8 osztályban elosztva; korosztályonként 9 fő)
Középfokú iskola (Középfokú ellátás, nem helyben működik)	Lakosság x 6% x 47%	+8 tanuló (4 osztályban elosztva, korosztályonként 2 fő)	+20 tanuló (4 osztályban elosztva, korosztályonként 5 fő)
Községi orvosi rendelő (Alapellátás)	0,43 orvos munkahely / 1000 fő	Nem jelentkezik valós többlet igény	Nem jelentkezik valós többlet igény
Gyermek szakorvosi rendelő (Alapellátás)	0,5 orvos munkahely / 1000 lakás	Nem jelentkezik valós többlet igény	Nem jelentkezik valós többlet igény
Fogorvos (Alapellátás)	0,33 orvos munkahely / 1000 fő	Nem jelentkezik valós többlet igény	Nem jelentkezik valós többlet igény
Gyógyszertár (Alapellátás)	300m <sup>2</sup> / 12000-16000 fő	Nem jelentkezik jelentős többlet igény (14 m <sup>2</sup> )	Nem jelentkezik jelentős többlet igény (14 m <sup>2</sup> )
Idősek napközi otthona (Középfokú ellátás)	6 férőhely / 1000 fő	+1-2 férőhely	+4 férőhely
Posta (Szolgáltatás)	150-300m <sup>2</sup> / 600-2000/fő	Települési szinten nem jelentkezik többlet igény	Települési szinten nem jelentkezik többlet igény
Könyvtár (Középfokú ellátás)	1,95 kötet / lakos	Települési szinten nem jelentkezik többlet igény	Települési szinten nem jelentkezik többlet igény

## **8 KÖRNYEZETI HATÁSOK ÖSSZEFOGLALÁSA**

A tervezési területen tervezett fejlesztések mindenképpen hatással lesznek a jelenlegi környezeti állapotra, mivel a terület jelenleg nagyrészt beépítetlen, mezőgazdasági művelés alatt áll, amelyet lakóterületi hasznosítás válthat fel.

A hatályos tervekben a tervezési terület tervezett lakóterületként szerepel, így a jövőben várhatóan a jelenlegi mezőgazdasági művelést beépített és burkolt felületek válthatják fel, amin jelen módosítás érdemben nem változtat, mivel a legnagyobb beépítés mértéke és a zöldfelületi minimumérték a tervezési területen nem változik a tanulmánytervben javasolt módosítások szerint sem.

A tervezési terület távlati beépítése esetén a lokális közúti forgalom növekedésével és annak környezeti hatásaival lehet számolni, ugyanakkor ez a beépített területek megvalósulásával a jelenlegi mezőgazdasági művelésből eredő, a már kialakult lakó- és üdülőterületek közvetlen szomszédságában tapasztalható deflációs porterhelés megszűnését is eredményezi, így összességében a tervezett állapotban a légszennyezettség állapota akár javulhat is. Annak érdekében, hogy a tervezett és meglévő lakó- és üdülőterületek megfelelő védelmet kapjanak az északi mezőgazdasági területek felől időszakosan jelentkező hasonló porterhelés ellen, célszerű lehet a belterületi területek északi szélén egy védőfásítás kialakítása.

A tervezett állapot pozitív hatásaként érdemes megemlíteni

- a terület településstruktúrához illeszkedő hasznosítását,
- a hatályos tervekben kijelölt közterület/ek megvalósulását
- a jelenleginél jobb minőségű, nagyobb biológiai aktivitásértékkel rendelkező növényállomány telepítését.

## **9 A TERVEZETT MÓDOSÍTÁSOK HATÁSA AZ ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉKEKRE**

A tervezett módosítás és a tervezési területen tervezett fejlesztés nincs hatással nyilvántartott épített örökségi, vagy környezeti értékekre.

## **10 A MAGASABB SZINTŰ JOGSZABÁLYOKKAL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA**

### **10.1 Területrendezési tervekkel való összhang**

A tervezett módosítás a területfelhasználási egységek változását nem igényli, új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, ezért a terv továbbra is megfelel az országos, agglomerációs és megyei területrendezési tervek előírásainak.

### **10.2 A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvénnyel való összhang**

Új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, így e tekintetben a tervezett állapot megfelel a vonatkozó törvényi előírásoknak.



Ezen felül a törvény 92. § (3) bekezdése szerint a telepítési tanulmánytervet kizárólag településtervezési, illetve településrendezési szakértői jogosultsággal rendelkező személy jogosult elkészíteni, és a tanulmányterv tartalmazza azon közfejlesztések körét és előzetes költségbecslését, amelyek kizárólag a tervezett beruházással kapcsolatos szabályváltozás miatt válnak szükségessé.

A tanulmánytervet Majosháza Község Önkormányzata Majosháza Község Főépítésének bevonásával készítette, aki rendelkezik településtervezési és településrendezési szakértői jogosultsággal is (Vojnits Csaba Ferenc TT/1; SZTT, TR 01-6112, <https://eugyintezes.mekon.hu>).

A közfejlesztésekkel kapcsolatban megállapítható, hogy a tanulmányterv tárgya szerinti szabályváltozás olyan jellegű közfejlesztéseket igényel, melyek megvalósítása mind az Önkormányzat, mind a jövőbeni Beruházó érdekében áll.

A tervezett módosítás következtében szükségessé váló közfejlesztések alapját az adja, hogy az önkormányzati tulajdonban álló, de a jövőben értékesítésre kerülő, lakóterületi fejlesztési területeken a kialakítható lakó rendeltetések száma nő. Vagyis a szükséges közfejlesztések a tervezett beruházás megvalósítása érdekében szükségesek. A tervezett fejlesztés műszaki előkészítettsége jelenleg még nem áll olyan szinten, hogy a szükséges közfejlesztések költsége becsülhető legyen, de az önkormányzati szándékok alapján ezeket vagy a leendő Beruházó fogja elvégezni, vagy ezek megvalósítására a közmű üzemeltetőkkel a Beruházó köt majd szerződést.

A tervezett beruházáshoz kapcsolódóan felmerülő közfeladatok:

1. A hatályos településrendezési tervek módosítása
2. A Határ utca szilárd, aszfalt burkolatú kiépítése a Széchenyi sétány és a Zrínyi utca között
3. A tervezett beruházás villamosenergia ellátásának közüzemi megoldása az EON Hungária Zrt.-vel együttműködésben
4. A tervezett beruházás vezetékes ivóvíz-ellátásának közüzemi megoldása a DPMV Zrt.-vel együttműködésben
5. A tervezett beruházás szennyvízelvezetésének megoldása a DPMV Zrt.-vel együttműködésben
6. Opcionális elemként, függően a tervezett beruházás végleges formai megvalósításától a 441/13 hrsz-ú, a 441/17 hrsz-ú és a 441/19 hrsz-ú telkek közterületként történő kialakítása
7. A létrejövő új lakó rendeltetések után becsült humáninfrastrukturális többletigények kompenzációja

A 7. pont szerinti kompenzációval kapcsolatosan megemlítendő, hogy annak mértékét a meglévő humáninfrastrukturális szolgáltatások és az újonnan létrejövő lakó rendeltetések számának arányában szükséges megállapítani, elkerülendő hogy az a Méptv. 92.§ (6) bekezdés b) pontja alapján „a beruházás jellegéhez és mértékéhez képest aránytalanul nagymértékű” legyen. A kompenzáció pontos részleteit és mértékét a településrendezési szerződésben szükséges rögzíteni.

### 10.3 OTÉK megfelelés

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) 111. § (2) bekezdése alapján, az OTÉK II–III. fejezeteiben meghatározott követelményeknél megengedőbb követelményeket a településrendezési terv akkor állapíthat meg, ha azt különleges településrendezési okok vagy a kialakult helyzet indokolja, továbbá ha az közérdeket nem sért, valamint ha az OTÉK 31. § (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesülnek. Ez utóbbi szerint az építményeket csak úgy szabad elhelyezni, hogy azok együttesen feleljenek meg a településrendezési, településképi, illeszkedési, a környezet-, a táj-, természet- és a műemlékvédelemi, továbbá a rendeltetési, az egészség-, a tűz-, a köz- és más biztonsági, az akadálymentességi követelményeknek, valamint a geológiai, éghajlati, illetőleg a terep, a talaj és a talajvíz fizikai, kémiai, hidrológiai adottságainak, illetőleg azokat ne befolyásolják károsan.

A bemutatott feltételek teljesülése mellett tehát az HÉSZ tartalmazhat az OTÉK-tól eltérő, attól megengedőbb előírásokat is, de ennek újabb feltételét tartalmazza a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 60. § (1) bekezdése is, mely szerint a rendezési terv az országos településrendezési és építési követelményekben megállapított településrendezési követelményeknél megengedőbb követelményeket az OTÉK 111. §-ában felsorolt feltételeken túl akkor határozhat meg, ha ahhoz az állami főépítész a záró szakmai véleményében hozzájárul.

Jelen telepítési tanulmánytervben olyan elem/mutató/egyéb módosítás nem került alkalmazásra, mely az OTÉK-tól való eltérést igényelné. A tervezett 6,5 méteres épületmagasság a kertvárosias lakóterüle építési övezeteiben az OTÉK alapján is megengedett (OTÉK határérték Lke építési övezetben 8,0 m).

#### **10.4 Biológiai aktivitásérték-számítás**

A vonatkozó rendelkezés a 6.1.1. fejezetben már bemutatásra került.