



### ELŐTERJESZTÉS

Majosháza Község Önkormányzata Képviselő-testületének  
2025. február 25-ei rendes, nyílt ülésére

Hiv. szám: MJH/210/2025.

Tárgy: Javaslat Majosháza Község hatályos Helyi Építési Szabályzatának eseti módosításairól szóló előzetes döntések kiegészítéséről a Méptv. és a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet jelenleg hatályos állapota szerint

#### Tisztelt Képviselő-testület!

Tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet arról, hogy korábban már döntött Majosháza Község hatályos Településszerkezeti tervének és Helyi Építési Szabályzatának egyes részterületekre vonatkozó módosításáról az alábbiak szerint:

- 98/2024. (IX. 24.) ök. rendelet a 039/29-30 és 55 hrsz-ú ingatlanok vonatkozásában;
- 99/2024. (IX. 24.) ök. rendelet a 69/1 és 69/3 hrsz-ú ingatlanok vonatkozásában;
- 144/2024. (XI. 26.) ök. rendelet a 164/2 és 165/3 hrsz-ú ingatlanok vonatkozásában;
- 145/2024. (XI. 26.) ök. rendelet a 23 és 25/1 hrsz-ú ingatlanok vonatkozásában;

Az előzetes döntéseket szükségessé vált kiegészíteni, elsősorban formai okokból, mivel időközben a vonatkozó magasabb szintű jogszabályok 2024. október 1-jétől (Méptv.), illetve 2025. január 1-jétől (TÉKA és 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet) is jelentős mértékben változtak.

Új módosítási elem nem került be a jelen előterjesztésbe, csak a korábban már előzetes döntéssel rendelkező esetekben vált szükségessé a döntés kiegészítése.

Ahhoz, hogy a módosítási folyamat hiánytalan és a magasabb szintű jogszabályokban előírt tartalomnak megfelelő önkormányzati döntéssel kerüljön alátámasztásra, kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a határozati javaslatot fogadja el.

#### Határozati javaslat:

Majosháza Község Önkormányzatának Képviselő-testülete

a) támogatja a hatályos Településszerkezeti tervének (TSZT) és a hatályos Helyi Építési Szabályzatának (HÉSZ) alábbi eseti módosításait:

1. a 039/29-30 és 55 hrsz-ú ingatlanokat érintő tervezett telekalakítás miatt szükségessé vált esetben a szabályozás módosítását;
2. a 69/1 és 69/3 hrsz-ú ingatlanokat érintő tervezett telekalakítás miatt szükségessé vált esetben a szabályozás módosítását;
3. a 164/2 és 165/3 hrsz-ú ingatlanokat érintő tervezett telekalakítás miatt szükségessé vált esetben a szabályozás módosítását;
4. a 23 és 25/1 hrsz-ú ingatlanok vonatkozásában a hatályos településrendezési tervek módosítását a megjelölt ingatlanokon tervezett intézményi fejlesztések megvalósítása érdekében;

b) megállapítja, hogy nem kerül kijelölésre új beépítésre szánt terület az a) pont 2., 3., 4. alpontjai esetében, mivel ezen módosítások vagy nem érintenek beépítésre szánt területeket, vagy már a hatályos terveken is kijelölt építési övezetek kapcsán tartalmaznak tervezett módosításokat.

- c) megállapítja, hogy a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 78/D. § (4) bekezdésének b) pontja alapján a jelen határozat a) pont 1. alpontja esetében sem kerül kijelölésre új beépítésre szánt terület, mivel a közút elhelyezése céljára szolgáló terület módosítása miatt változik a beépíthető terület nagysága;
- d) elfogadja a jelen határozat meghozatalát segítő előterjesztés mellékletét képező főépítési feljegyzést;
- e) az a) pontban megjelölt tervezési feladatok esetében környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek, csak abban az esetben, ha azt valamely érintett szakhatóság jogszabályi hivatkozás alapján kéri;
- f) felkéri a Polgármestert, hogy a tervezett módosításokkal kapcsolatban, amennyiben az érintett Kérelmezőkkel a tervezési szerződés sikeresen megkötésre kerül, kezdeményezze a módosítási eljárás megkezdését a vonatkozó magasabb szintű jogszabályok alapján.

**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:** Főépítési feljegyzés

**Majosháza, 2025. február 19.**

  
**Zsiros Viktor**  
polgármester

**Az előterjesztés törvényes:**

  
**dr. Szilágyi Ákos**  
jegyző

## FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

Jelen feljegyzés Majosháza hatályos településrendezési terveinek módosításához készült a

- a 039/29-30 és 55 hrsz-ú ingatlanokat érintő tervezett telekalakítás miatt szükségessé vált esetben a szabályozás módosítását;
- a 69/1 és 69/3 hrsz-ú ingatlanokat érintő tervezett telekalakítás miatt szükségessé vált esetben a szabályozás módosítását;
- a 164/2 és 165/3 hrsz-ú ingatlanokat érintő tervezett telekalakítás miatt szükségessé vált esetben a szabályozás módosítását;
- a 23 és 25/1 hrsz-ú ingatlanok vonatkozásában a hatályos településrendezési tervek módosítását a megjelölt ingatlanokon tervezett intézményi fejlesztések megvalósítása érdekében;

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. szerinti egyszerűsített eljárásban zajlik.

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

1. módosítással érintett területek fentebb kerültek felsorolásra;
2. a módosítási tervdokumentum tartalmi elemeit alapvetően a hatályos tervekhez kapcsolódó és a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti tartalmi előírások alapján szükséges kidolgozni, a korábbi majosházi tervdokumentációk felhasználásával, szükség esetén azok kiegészítésével és azzal, hogy a tartalmi elemeket csak a tervezett TSZT és HÉSZ módosításokkal összefüggésben és csak az ezekkel arányos tartalmi mélységben szükséges kidolgozni.

Majosháza, 2025. február

Vojnits Csaba Ferenc  
főépítész