



Majosháza Község Önkormányzatának Polgármestere

2339 Majosháza, Kossuth u. 34., Tel: 06/24-511-830, Fax: 06/24-511-831,

E-mail: polgarmester@majoshaza.hu

ELŐTERJESZTÉS

Majosháza Község Önkormányzata Képviselő-testületének

2026. február 24-ai rendes, nyílt ülésére

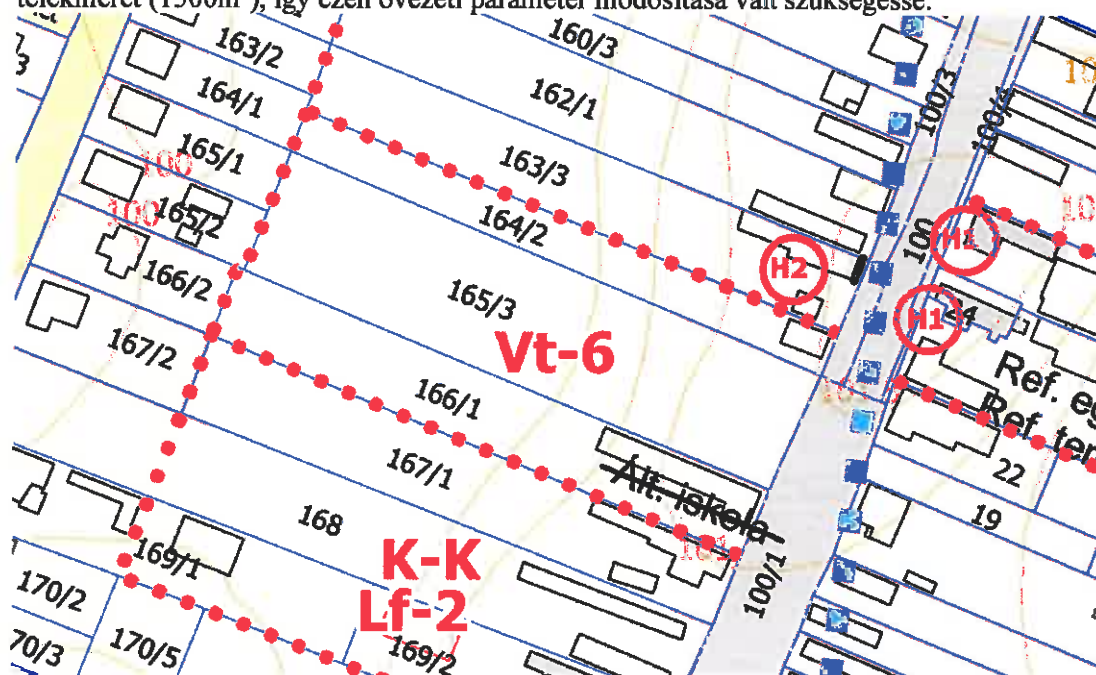
Hiv. szám: MJH/174/2026.

Tárgy: Javaslat Majosháza Község hatályos Helyi Építési Szabályzatának módosításáról több részfeladat vonatkozásában

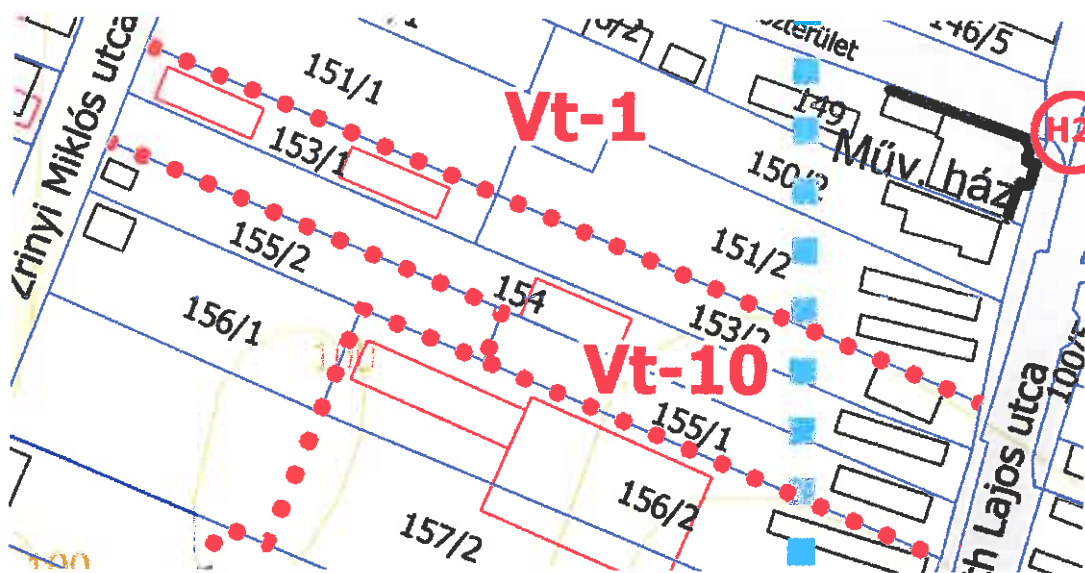
Tisztelt Képviselő-testület!

Tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet arról, hogy Majosháza Község hatályos településrendezési tervei legutóbb 2025-ben, a 10/2025. (X. 29.) önkormányzati rendelet alapján módosultak. A tervek elfogadása óta azonban újabb módosítási igények érkeztek, melyek az alábbiak szerint kerülnek összefoglalásra:

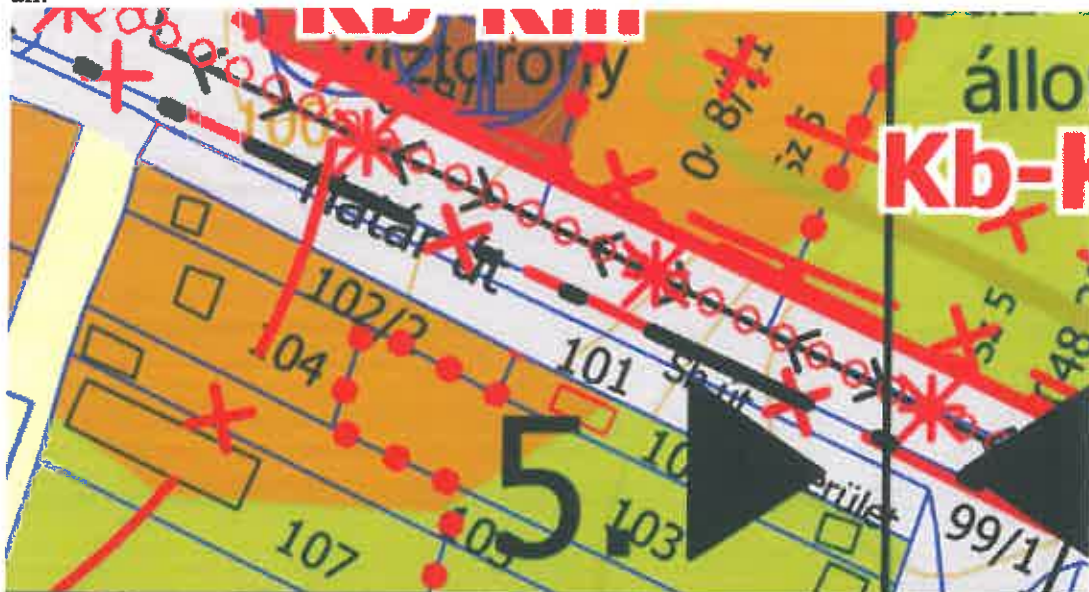
- Majosháza Község Önkormányzata rendezni szeretné a 164/2 és 165/3 helyrajzi számú ingatlanok közti telekhatárt a kialakult állapot szerint. A leválasztandó ingatlan mérete kisebb, mint a hatályos terven kijelölt Vt-6 jelű építési övezetben meghatározott minimális telekméret (1500m²), így ezen övezeti paraméter módosítása vált szükségessé.



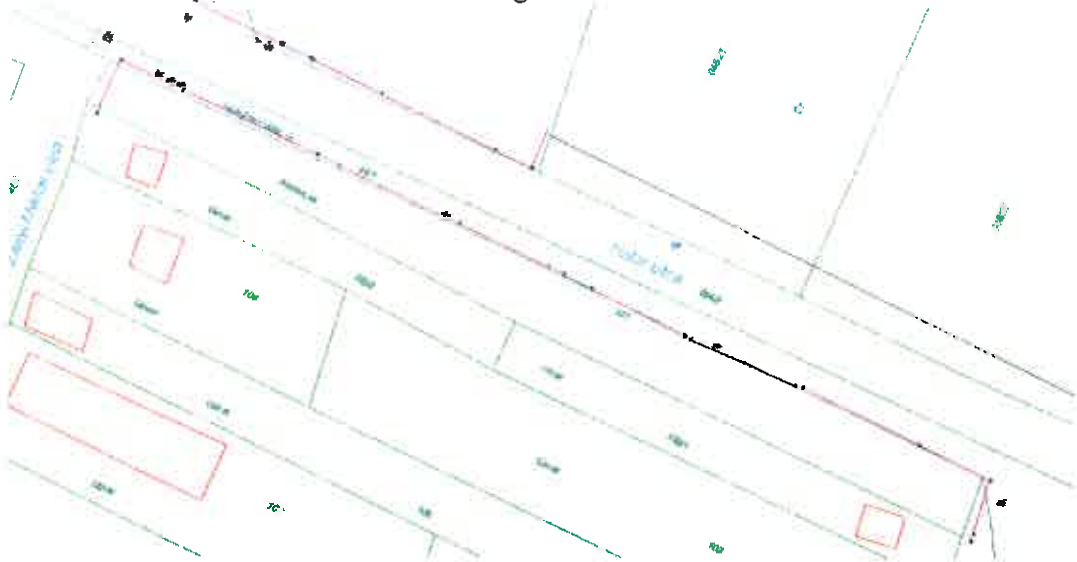
- A korábbi módosításban kezelni próbált 153/1, 153/2, 154 és 155/1 helyrajzi számú ingatlanokat érintő Vt-10 jelű besorolás mellett a Tulajdonosok megkezdték a tervezett telekalakítási folyamatot, mely egy jogszabályi értelmezési különbség kapcsán egyelőre ellehetetlenült. Az adott építési övezetben a minimális telekszélesség 14 m, ami már a kialakult állapotban sincs meg minden esetben, így természetesen az a tervezett állapotban sem biztosítható a tervezett telkek teljes mélységében. Tekintettel arra, hogy a kialakult állapotot a szakhatóság a telekalakítás során nem vette figyelembe, a megfelelés érdekében szükséges az adott övezeti paraméter módosítása, vagyis a minimális telekszélesség csökkentése, mely változtatás csak erre az övezetre, a kialakult állapotnak megfelelően kerülne bevezetésre.



- A Határ út mentén a 101 és 102/2 helyrajzi számú ingatlanok esetében a szabályozási terven szereplő állapot jelentősen eltér a valós kialakult állapottól. A szabályozási terv a 101 hrsz-ú ingatlant közterületként jelöli, miközben a valóságban ez a telek elépült, területén lakóépület áll.



A kialakult állapot szerinti kerítésvonalról geodéziai felmérés is készült:



A bemutatott állapot alapján a szabályozási terv módosítása és a módosított szabályozási terv szerinti tulajdonrendezés vált szükségessé. A tervezett módosítás a Méptv. 76. § (1) bekezdése és az újTrk. 78/D. § (4) bekezdésének b) pontja alapján nem számít új beépítésre szánt terület kijelölésének.

Felhívom a Tisztelt Képviselő-testület figyelmét arra, hogy a tervezett módosítások nem az Önkormányzat finanszírozásában készülnek.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a bemutatott indokok alapján szükségessé vált tervmódosításokat megtárgyalni és azokról dönteni szíveskedjen.

Határozati javaslat:

Majosháza Község Önkormányzatának Képviselő-testülete:

- a) támogatja a hatályos Helyi Építési Szabályzatának (HÉSZ) módosítását a Vt-6 jelű építési övezetben meghatározott minimális telekméret csökkentése érdekében;
- b) támogatja a hatályos Helyi Építési Szabályzatának (HÉSZ) módosítását a Vt-10 jelű építési övezetben meghatározott minimális telekszélesség csökkentése érdekében;
- c) támogatja a hatályos Településszerkezeti tervének (TSZT) és Helyi Építési Szabályzatának (HÉSZ) módosítását a 101 helyrajzi számú ingatlan közterületi besorolásának módosítása kapcsán, a kialakult állapotnak megfelelően;
- d) megállapítja, hogy az a)-c) pontban rögzített tervezési feladat esetében nem kerül kijelölésre új beépítésre szánt terület, mivel az a)-b) pontok esetében a módosítás jellege nem erre irányul, míg a c) pont esete a Méptv. 76. § (1) bekezdése és az újTrk. 78/D. § (4) bekezdése b) pontjának hatálya alá esik;
- e) elfogadja a jelen határozat meghozatalát segítő előterjesztés mellékletét képező főépítési feljegyzést;
- f) az a)-c) pontokban rögzített tervezési feladat esetében nem tartja szükségesnek környezeti vizsgálat lefolytatását csak abban az esetben, ha azt valamely érintett véleményező hatóság jogszabályra való hivatkozással kéri;
- g) felkéri a Polgármestert, hogy 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, 2026. február 17.


Zsiros Viktor
polgármester

Az előterjesztés törvényes:


dr. Szilágyi Ákos
jegyző



FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

Jelen feljegyzés Majosháza hatályos Településszerkezeti tervének és Helyi Építési Szabályzatának módosításához készült

- a Vt-6 jelű építési övezetben meghatározott minimális telekméret csökkentése,
- a Vt-10 jelű építési övezetben meghatározott minimális telekszélesség csökkentése,
- a 101 helyrajzi számú ingatlan közterületi besorolásának módosítása 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. 68. § szerinti egyszerűsített eljárásban zajlik.

Majosháza hatályos településrendezési terveinek fent felsorolt módosításához szükséges tervdokumentáció tartalma:

1. A módosítással érintett területek a Vt-6 jelű és Vt-10 jelű építési övezetek területére, valamint a 101 hrsz-ú ingatlan területére és közvetlen környezetére korlátozódik;
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. A tervezett módosítások kapcsán nem releváns tartalmi fejezetek elhagyhatók.

Majosháza, 2026. február 17.

Vojnits Csaba Ferenc
főépítész