



Majosháza Község Önkormányzatának Polgármestere

3.

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

E-mail: majoshaza@majoshaza.hu

ELŐTERJESZTÉS

Majosháza Község Önkormányzata Képviselő-testületének

2026. szeptember 22-ei rendes, nyílt ülésére

Hiv. szám: MJH/1042/2026.

Tárgy: Javaslat a Majosháza Község hatályos Településszerkezeti tervének és Helyi Építési Szabályzatának, valamint Szabályozási tervének módosítására

Tisztelt Képviselő-testület!

Tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet arról, hogy elkészült Majosháza Község hatályos településrendezési eszközeit módosító tervdokumentáció, mely eljárás a 24/2026. (II. 24.) számú Képviselő-testületi határozattal támogatott módosítások kapcsán indult.

A tervdokumentáció az előzetes módosítási szándékok alapján készült el, melynek partnerségi egyeztetési szakasza lefolytatásra került. Ennek keretében a tervdokumentáció elektronikus úton került egyeztetésre egyrészt Majosháza Község hivatalos honlapján, másrészt a magasabb szintű jogszabályoknak megfelelően az Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszerben (E-TÉR-ben). A véleményezési határidő leteltéig egyetlen személyes egyeztetés során érkezett szóbeli észrevétel a HÉSZ kiegészítésére tett javaslattal, mely támogatásra került. A fentiek alapján a partnerségi egyeztetési szakasz lezárásra került.

Ezt követően az állami főépítési hatáskörben eljáró kormányhivatal szervezésében megtartásra került az egyeztető tárgyalás is, melynek eredményeként a tervezett módosítás megkapta a PE/AF/00258-22/2026. ügyiratszámú záró szakmai véleményt, mely alapján a tervezett módosítás jóváhagyható. A hivatalos iratok az előterjesztéshez csatolásra kerültek. A jóváhagyás előtt a záró szakmai véleményhez csatolt jegyzőkönyv szerinti módosítások is átvezetésre kerültek.

A fentiek alapján kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy a TSZT és HÉSZ/SZT módosítását elfogadni szíveskedjen.

Határozati javaslat:

Majosháza Község Önkormányzatának Képviselő-testülete – a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (továbbiakban Trk.) településrendezési tartalmi követelményei alkalmazásával és a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban újTrk.) eljárási rendje szerint – Majosháza Község Településszerkezeti tervét az alábbiak szerint módosítja:

- A Képviselő-testület úgy dönt, hogy az 58/2015. (IV. 29.) számú határozatával elfogadott Majosháza Község Településszerkezeti Tervének „Településszerkezeti tervének leírása” érintett részeit a jelen határozat meghozatalát segítő előterjesztés 1. számú melléklete szerint módosítja.
- A Képviselő-testület úgy dönt, hogy az 58/2015. (IV. 29.) számú határozatával elfogadott Majosháza Község Településszerkezeti Tervének „Településszerkezeti tervlapját” a jelen határozat meghozatalát segítő előterjesztés 2. számú melléklete szerint, a „Módosítással érintett területek” lehatárolásával érintett területek vonatkozásában módosítja.
- Jelen határozat meghozatalát segítő előterjesztés mellékletei az elfogadásukat követő napon lépnek hatályba.

- d) A hatálybalépéssel egyidejűleg hatályát veszti a Képviselő-testület 58/2015. (IV. 29.) számú határozatával jóváhagyott Településszerkezeti Tervének jelen határozat meghozatalát segítő előterjesztés mellékletei által érintett részei.
- e) A hatálybalépést követően a település közigazgatási területén készülő építési szabályzatokat és szabályozási terveket, a településen folyó és tervezett fejlesztési, rendezési tevékenységet a módosított Településszerkezeti tervvel összhangban kell végezni.
- f) A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, hogy a képviselő-testületi döntést követően gondoskodjon Majosháza Község Településszerkezeti terve módosításának közzétételéről az új Trk. 72. §-a szerint.

Határidő: azonnal

Felelős: Polgármester

A határozati javaslat elfogadása egyszerű többséget igényel.

A rendelet megalkotása minősített többséget igényel.

Az előterjesztést tárgyalta: Pénzügyi, Fejlesztési és Ügyrendi Bizottság

Az előterjesztést készítette: Vojnits Csaba Ferenc főépítész
Kovács Aliz Réka beruházási és műszaki osztályvezető

Mellékletek: 1. számú melléklet: Szerkezeti terv leírása
2. számú melléklet: TSZT tervlap
3. számú melléklet: Állami főépítész vélemény
4. számú melléklet: HÉSZ módosítás és mellékletei

Majosháza, 2026. szeptember 16.


Zsiros Viktor
polgármester



Az előterjesztés törvényes:


dr. Szilágyi Ákos
jegyző



1. melléklet a .../2026. (...) sz. Képviselő-testületi határozathoz

MAJOSHÁZA KÖZSÉG TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE LEÍRÁSÁNAK MÓDOSÍTÁSA

1. A „II. VÁLTOZÁSOK” fejezet az alábbiakkal egészül ki:

A .../2026. (...) Képviselő-testületi határozattal elfogadott módosítás:

TSZT módosulások					
	A terület száma	Terület (ha)	Hrsz.	Hatályos TSZT	Tervezett TSZT
Területfelhasználás változás	3.	0,0481	101	Közl.	Lf
		0,0413	101	Közl.	Lke
		0,0008	102/2	Lke	Közl.

2. A „III. MAJOSHÁZA TERÜLETI MÉRLEGE” fejezet táblázata helyébe az alábbi táblázat lép:

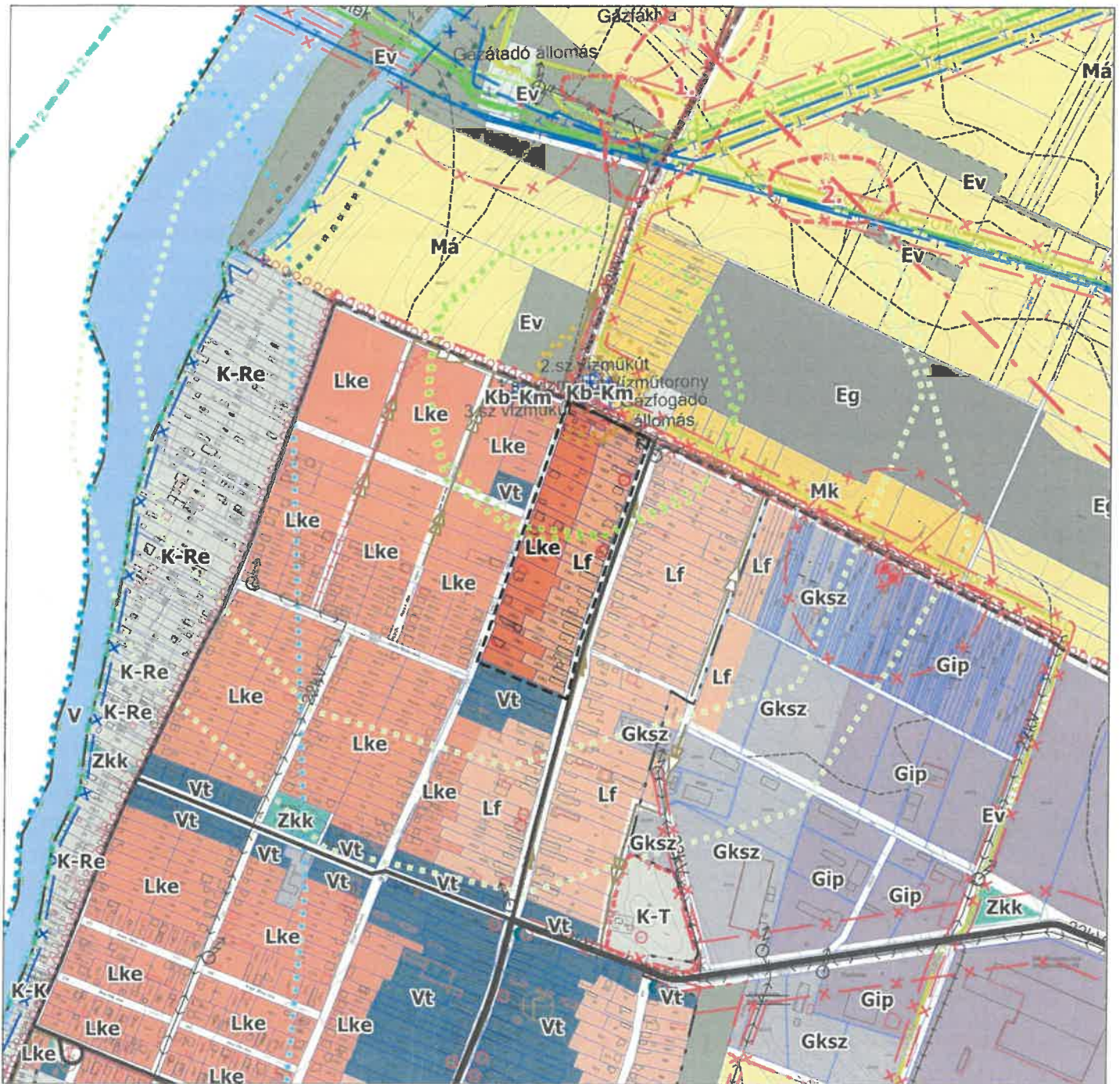
Területi mérleg	
Beépítésre szánt területek	
Területfelhasználási kategória	Terület (ha)
Kertvárosias lakóterület (Lke)	55,26
Falusias lakóterület (Lf)	22,86
Településközponti vegyes terület (Vt)	19,36
Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)	28,21
Ipari gazdasági terület (Gip)	40,25
Egyéb ipari gazdasági terület (Gipe)	30,75
Különleges sportolási és rekreációs célú terület (K-Sp)	2,13
Különleges kikötő terület (K-K)	0,23
Különleges temető terület (K-T)	1,58
Különleges egyéb helyi sajátosságot hordozó rekreációs terület (K-Re)	20,67
Beépítésre szánt területek összesen	221,30
Beépítésre nem szánt területek	
Területfelhasználási kategória	Terület (ha)
Gazdasági erdőterület (Eg)	54,05
Védelmi erdőterület (Ev)	58,90
Zöldterület – közpark (Zkp)	1,64
Zöldterület – közkert (Zkk)	3,58
Általános mezőgazdasági terület (Má)	503,05
Kertes mezőgazdasági terület (Mk)	49,00
Vízgazdálkodási terület (V)	68,57
Különleges bányaterület (Kb-B)	96,69
Különleges sportolási és rekreációs célú terület (Kb-Sp)	1,34
Különleges strand terület (Kb-St)	3,33
Különleges horgászati célt szolgáló terület (Kb-Ht)	13,90
Különleges közmű terület (Kb-Km)	1,21
Különleges egyéb helyi sajátosságot hordozó terület (Kb-Ehs)	2,00
Területfelhasználási kategóriába nem sorolt közlekedési terület	62,89
Beépítésre nem szánt területek összesen	920,15
A település teljes területe	1141,45 ha

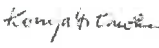
2. melléklet a .../2026. (...) sz. Képviselő-testületi határozathoz

MAJOSHÁZA KÖZSÉG TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE

MÓDOSÍTÁS

M = 1 : 8.000



 URBANOVS TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ KFT 1201 Bp., Vörösmarty u. 8. fsz. 10. +36-30-354-8428 urbanovus@urbanovus.hu	Megrendelő: Majosháza Község Önkormányzata	Szelvénytípus:
	Munka megnevezése: Településrendezési tervek eseti módosítása	Lépték: 1:8000
	Rajz megnevezése: SZERKEZETI TERV	Kelt: 2026.08
Tervezők: Czene Éva TT/11.12-0160 	Komjáti Emőke Csilla 	
Készült az állami alapadatok felhasználásával.		



PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/AF/00258-21/2026.	Tárgy: Majosháza településrendezési eszközeinek módosítása egyszerűsített eljárás keretében
	Időpont: 2026. július 15.
	Helyszín: Pest Vármegyei Kormányhivatal 1051 Budapest, Sas u. 25. 4. em.
	Melléklet: állásfoglalások másolatai

JEGYZŐKÖNYV

PVKH Állami Főépítész, Váradi Tibor: köszöntötte, majd tájékoztatta a megjelenteket, hogy a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 68. § szerinti egyszerűsített eljárást **Majosháza Község** Polgármestere kezdeményezte. Az egyeztető tárgyalás Pécel településrendezési eszközeinek módosítása érdekében, a R. 68. § (1) bekezdése szerint kerül lefolytatásra. Felkéri az önkormányzat részéről és képviselőjében megjelenteket, hogy röviden ismertessék a településrendezési eszközök tervezett módosítását.

Majosháza Község Önkormányzata által delegált Vojnits Csaba Ferenc: Röviden ismertette a tervezési feladatot, beszélt a területtel kapcsolatos előzményekről, valamint nagyvonalakban ismertette a településrendezési eszközök lényeges megállapításait.

PVKH Állami Főépítész, Váradi Tibor: az eljárásban érintett államigazgatási szervek megkeresésre kerültek. Azon szerveket, melyek nem adtak véleményt, illetve a tárgyaláson nem jelentek meg, egyetértő félnek kell tekinteni. A tárgyalás megkezdéséig a következő államigazgatási szervek jelezték távolmaradásukat, véleményük megküldése mellett:

BFKH Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály	iktatószám: BP/0801/00459-2/2026.
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
BFKH Népegészségügyi Főosztály	iktatószám: BP/PNEF/01338-3-4/2026.
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
KBM Hajózási Hatósági Főosztály	iktatószám: KÖFÁT/38528-1/2026/HHF.
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály	iktatószám: 8807-2/2026/h.
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság	iktatószám: 019492-0010/2026
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság	iktatószám: K/17770-2/2026.
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
Országos Atomenergia Hivatal	iktatószám: OAHJSZFO/3-246/2026.

Kifogást nem emelt.	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
PVKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály	iktatószám: PE/EPO/1786-2/2026.
Kifogást nem emelt.	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
PVKH Élelmiszerlánc-biztonsági, Állategészségügyi, Növény- és Talajvédelmi Főosztály	iktatószám: PE/TV/00754-2/2026.
Kifogást nem emelt.	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
PVKH Közlekedésfelügyeleti Főosztály	iktatószám: PE/UT/01145-2/2026.
Kifogást nem emelt.	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
Pest Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság	iktatószám: 36300/1299-1/2026.ált.
Kifogást nem emelt.	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
Pest Vármegyei Rendőr-főkapitányság	iktatószám: 13000/892-89/2026.ált.
Kifogást nem emelt.	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága	iktatószám: SZTFH-BANYASZ/6705-2/2026.
Kifogást nem emelt.	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)

A tárgyaláson megjelent **Pest Vármegye Önkormányzata képviselőjében, Schindler–Kormos Eleonóra**, aki a 722-2/2026 véleményében a módosítási szándék ellen kifogást nem emelt.

PVKH Állami Főépítésze, Váradi Tibor:

- Megjegyezzük az 1. § (6) bekezdéssel kapcsolatban, hogy a megfogalmazás hatásköri problémába esik a felsőbbrendű, országos rendeletekkel (Méptv.) szemben. Ez esetben felmentést kell készíteni a mértékek szabályai alól vagy módosítani a bekezdést, hogy a felsőbbrendű rendeletekkel összhangban legyen.
- Kérjük, legyenek összhangban a 2. § (4), a 3. § (1) és a 4. § (1) bekezdések, az oldalhatáros beépítéssel kapcsolatos módosítások összhangban legyenek.

Javasoljuk, hogy a módosító rendelet tervezet teljes körűen feleljen meg a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvényben (a továbbiakban: Jat.) és a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendeletben (a továbbiakban: Jszer.) foglaltaknak. A rendelet megalkotásakor jegyzői kontroll javasolt.

Felhívjuk a figyelmet, hogy a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 229. § (3) bekezdése alapján az új településfejlesztési tervüket és településrendezési tervüket legkésőbb 2027. július 1-jéig hatályba kell léptetniük.

A tárgyalás és jegyzőkönyv lezárásra kerül.

Kelt: Budapest, az elektronikus aláírás időbélyegzése szerint

Váradi Tibor
állami főépítész



PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/AF/00258-.../2026.

Tárgy: Majosháza településrendezési eszközeinek módosítása - egyeztető tárgyalás

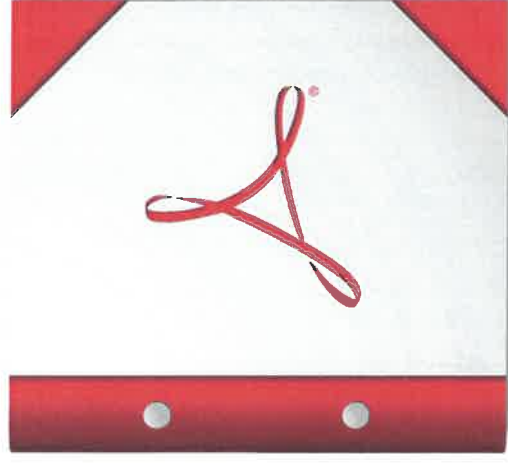
Időpont: 2026 július 15. 10:00 óra

Helyszín: PVKH, Bp. V., Sas u. 25. IV. em.

EGYEZTETŐ TÁRGYALÁS JELENLÉTI ÍVE

képviselt szervezet	név és aláírás	elérhetőség
pest Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész 1052 Budapest, Sas utca 25. 1364 Budapest, Pf. 270.	VARADI TIBOR 	
Majosháza Önkormányzata	Vajna Csaba Ferenc Vajna Csaba Ferenc	foepitesz@majoshaza.hu
PEST VÁRMEGYEI ÖNK. HIV.	SCHINDLER-KORPUS ELEONORA 	kormhiv@pestmegye.hu +36 20 5999 582
PVKH AFI	MADARASZ LÍVIA 	

Folytatás a következő oldalon.



**A legjobb eredmény érdekében a PDF-portfóliót
érdemes az Acrobat vagy az Adobe Reader X-es
vagy újabb verziójában megnyitni.**

Töltse le az Adobe Reader
programot most!



PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/AF/00258-22/2026.

Tárgy: Majosháza településrendezési eszközeinek
módosítása **egyszerűsített eljárás keretében**
záró szakmai vélemény

E-TÉR azonosító: 34961

Melléklet: jegyzőkönyv, jelenléti ív

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Zsiros Viktor polgármester részére

Majosháza Község Önkormányzata

Majosháza

Kossuth utca 34.

2339

Tisztelt Polgármester Úr!

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 68. §-ban foglalt határidőn belül az alábbi záró szakmai véleményt adjuk Majosháza településrendezési eszközeinek módosításáról:

A megküldött dokumentációval kapcsolatos észrevételeink:

A dokumentáció államigazgatási egyeztetési eljárása a R.-ben rögzítettek szerint megtörtént. A dokumentáció partnerségi egyeztetése – az állami főépítész részre megküldött tájékoztatás szerint – lefolytatásra került, a partnerségi egyeztetést lezárták.

A jóváhagyandó munkarészekkel kapcsolatos észrevételeink:

A jegyzőkönyvben rögzítettek szerint.

Az egyeztetési eljárásra vonatkozó megjegyzéseim:

Felhívjuk a figyelmet, hogy a záró véleményezési szakaszban kiadott véleményünk 6 hónapig érvényes.

Felhívjuk a figyelmét, hogy az R. 72. § szerint a polgármesternek szükséges a jóváhagyott rendeletet **legkésőbb a hatálybalépése napján feltölteni az E-TÉR felületre.**

Felhívjuk a figyelmét, hogy a R. 73. § (2) bekezdés alapján, „ha az E-TÉR üzemeltetője észleli az elfogadott önkormányzati rendelet vagy határozat 72. § (1) bekezdése szerinti határidőben történő feltöltésének elmaradását, a határidő lejártától számított 30 napon belül kezdeményezheti az önkormányzatnál az E-TÉR-be történő 15 napon belüli feltöltését, ennek elmaradása esetén 15 napon belül kezdeményezi a miniszternél a mulasztás miatti törvényességi felügyeleti eljárás lefolytatását. A miniszter a törvényességi felügyeleti eljárást 30 napon belül kezdeményezheti a fővárosi és vármegyei kormányhivatalnál.”

Felhívjuk a szíves figyelmét arra, hogy a Nemzeti Jogszabálytárról szóló 338/2011. (XII. 29.) Korm. rendelet 4/A. § alapján a jegyző gondoskodik az önkormányzati rendelet kihirdetését követő **öt munkanapon belül** az önkormányzati rendelet és valamennyi időállapot szerinti **egységes szerkezetű szöveg** Nemzeti Jogszabálytárban való közzétételéről.

Felhívom a szíves figyelmét arra is, hogy az Építésügyi Dokumentációs és Információs Központról, valamint az Országos Építésügyi Nyilvántartásról szóló 313/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 4. § és 3. mellékletben foglaltak értelmében az önkormányzat döntését követő 30 napon belül a jegyző köteles az elfogadott településrendezési eszközöket a Dokumentációs Központ részére ingyenesen átadni vagy megküldeni.

Felhívjuk a szíves figyelmét arra, hogy a Jat. 2. § (4) bekezdés b) pontja értelmében az önkormányzat képviselő testülete által alkotott rendeletnek illeszkednie kell a jogrendszer egységébe. Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (3) bekezdése szerint az önkormányzati rendelet más jogszabállyal nem lehet ellentétes.

Kérem fentiek szíves tudomásul vételét és a véleményezési, egyeztetési eljárási rend maradéktalan betartását.

Kelt: Budapest, az elektronikus aláírás időbélyegzése szerint

A főispán helyett eljáró főigazgató helyett eljáró
dr. Fehér Edina
igazgató
nevében és megbízásából:
Váradi Tibor
állami főépítész

Kapják:

1. Címzett
2. Irattár – *helyben*
3. Törvényességi felügyelet - *tájékoztatásul*

**Majosháza Község Önkormányzata Képviselő-testületének
.../.... (...) önkormányzati rendelete**

Majosháza Építési Szabályzatáról szóló 10/2015.(IV.30.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] Majosháza Község Önkormányzatának Képviselő-testülete testülete a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény törvény 81. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján,

[2] a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésének 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva,

[3] a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 78. §-ában rögzített átmeneti rendelkezések között rögzített felhatalmazás alapján és a 11. számú mellékletében megjelölt véleményezési jogkörben eljáró szervek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

A Majosháza Építési Szabályzatáról szóló 10/2015. (IV. 30.) önkormányzati rendelet 24. §-a a következő (4)–(6) bekezdéssel egészül ki:

„(4) Az övezetek és építési övezetek területén a kialakítható telekméretnél kisebb meglévő telkek összevonhatók, telekhatár rendezés kedvezőbb telekalakulat létrehozása esetén végrehajtható, illetve a 2. §-ban meghatározott esetben a közterületi szabályozás végrehajtása érdekében a szabályozási vonallal érintett terület leválasztható abban az esetben is, ha az így létrejövő telek méretei nem érik el az építési övezetek, övezetek előírásaiban előírt kialakítható legkisebb méretet és legkisebb telekszélességet. A telkek összevonásával, telekhatár rendezéssel, illetve útszabályozással így létrejövő telek beépíthetőségének meghatározása során a tervezett állapotban létrejövő telken, a meglévő telkek mintájára, a kialakult állapot szerinti beépítési értékeket lehet alkalmazni. Amennyiben a létrejövő telek üres, vagy a beépítés nem éri el az adott építési övezetben, vagy övezetben meghatározott legnagyobb határértéket, akkor ezen telkek esetében a telek beépítési lehetőségének megállapításakor a beépíthető legkisebb telekre vonatkozó szabályozást kell alkalmazni.

(5) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén, ha az adott szomszédos telkek beépítése már kialakult, az utcában kialakult beépítési oldal váltására akkor van lehetőség, ha a magasabb szintű jogszabályban meghatározott épületek közti legkisebb távolságra vonatkozó előírások az érintett telkeken, minden irányban betarthatók

(6) Kialakult telekstruktúrába illeszkedő, de a kialakult állapot szerint az adott építési övezetre, vagy övezetre vonatkozó minimális telekszélességnél keskenyebb telkek esetében, a telekalakítás (megosztás, egyesítés, telekhatár-rendezés) során a minimális telekszélességnek a kialakult állapot szerinti legszűkebb ponton mért telekszélességet kell venni. Ez biztosítja azt, hogy a tervezett állapotban a kialakuló telkek szélessége vagy a kialakult állapot szerinti marad, vagy növekszik, de semmiképpen sem csökken. Olyan telek szélessége, melynek kialakult állapot szerint megvan a jelen rendelet alapján előírt minimális telekszélessége, nem csökkenhet a meghatározott minimum érték alá.”

2. §

A Majosháza Építési Szabályzatáról szóló 10/2015. (IV. 30.) önkormányzati rendelet 27. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) Amennyiben az adott építési övezetre vonatkozó részletes szabály másképp nem rendelkezik, oldalhatáronálló beépítés esetén az új épületet, építményeket a telekhatártól 1 m távolságban kell elhelyezni úgy, hogy épületszerkezet nem nyúlhat át a szomszédos telekre. Már meglévő beépítés esetén a kialakult állapot szerinti építmények építési oldalától mért távolsága a kialakult állapot szerint megtartható.”

3. §

A Majosháza Építési Szabályzatáról szóló 10/2015. (IV. 30.) önkormányzati rendelet 33. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Az oldalhatáros beépítési módú Lf-2 övezetben, megfelelő telekszélesség esetén, az oldalhatáron álló beépítésnek megfelelő építési helyen belül az épület az építési oldalhatártól 3,0 m-re is elhelyezhető, amennyiben a magasabb szintű jogszabályban meghatározott épületek közti legkisebb távolságra vonatkozó előírások minden irányban betarthatók.”

4. §

A Majosháza Építési Szabályzatáról szóló 10/2015. (IV. 30.) önkormányzati rendelet 35. § (2b) és (2c) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(2b) Vt-6 és Vt-8 jelű építési övezet területén a beépítési mód oldalhatáron álló, de az épületek az építési helyen belül, az építési oldali telekhatártól legalább 3,0 méterre is elhelyezhetők, amennyiben a magasabb szintű jogszabályban meghatározott épületek közti legkisebb távolságra vonatkozó előírások minden irányban betarthatók.

(2c) a Vt-10 jelű építési övezet területén, a meglévő épületek által meghatározott kialakult állapot szerinti előkert, oldalkerti és hátsókerti méretek fenntarthatók, és új telekalakítás esetén a tervezett állapotra is alkalmazhatók, akkor is ha azok az a) pontban meghatározott értéknél kisebbek, illetve az épületek az építési helyen belül az építési oldali telekhatártól távolabb is elhelyezhetők vagy feltüntethetők, amennyiben a magasabb szintű jogszabályban meghatározott épületek közti legkisebb távolságra vonatkozó előírások minden irányban betarthatók.”

5. §

(1) A Majosháza Építési Szabályzatáról szóló 10/2015. (IV. 30.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

(2) A Majosháza Építési Szabályzatáról szóló 10/2015. (IV. 30.) önkormányzati rendelet 2. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.

6. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő harmadik napon lép hatályba, és a kihirdetését követő negyedik napon hatályát veszti.

1. melléklet a 10/2015. (IV.30.) önkormányzati rendelethez¹
Az építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

1. Kertvárosias lakóterület (Lke)

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 ² /telek m ²)
		legkisebb		a beépítettség megengedett legnagyobb		kialakítandó legkisebb zöldfelületi mértéke		
		területe	szélessége	mértéke	mértéke a terepszint alatt			
		m ²	m	%	%			
Lke-1	O	800	14	30	40	50	5,5	0,6
Lke-2	O	1200	16	30	40	50	5,5	0,6
Lke-3	O	800	15	30	40	50	5,5	0,6
Lke-4	SZ	1000	18	30	40	50	5,5	0,6
Lke-5	O	800	14	10	10	70	5,5	0,2

SZ - szabadonálló beépítés, O - oldalhatáron álló beépítés

2. Falusias lakóterület (Lf)

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 ² /telek m ²)
		legkisebb		megengedett legnagyobb beépítettség		kialakítandó legkisebb zöldfelületi mértéke		
		területe	szélessége	mértéke	mértéke a terepszint alatt			
		m ²	m	%	%		%	
Lf-1	O	800	14	30	40	50	4,5	0,5
Lf-2	O	1500	14	30	40	50	4,5	0,4

O – oldalhatáron álló beépítés

3. Településközponti vegyes terület (Vt)

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 ² /telek m ²)
		legkisebb		megengedett legnagyobb beépítettsége		kialakítandó legkisebb zöldfelületi mértéke		
		területe	szélessége	mértéke	mértéke a terepszint alatt			
		m ²	m	%	%		%	
Vt-1	SZ	500	14	50	60	20	7,5	1,5
Vt-2	SZ	1500	14	50	60	30	5,5*	1,0
Vt-3	SZ	3000	40	30	40	40	5,5	0,6
Vt-4	SZ	700	16	20	30	60	4,5	0,4
Vt-5	SZ	800	20	20	30	60	4,5	0,4
Vt-6	O	400	20	50	60	20	13,0*	2,0
Vt-7	SZ	900	20	40	50	35	7,5*	1,0
Vt-8	O	1000	14	50	60	30	5,5	1,0

¹ Módosította a 3/2023. (III.1.) önkormányzati rendelet 11. § -a, és a 17/2023. (VIII.22.) önkormányzati rendelet 2. § (1) bekezdése, és a 13/2024. (IX. 25.) önkormányzati rendelet 3. § (1) bekezdése, és a 8/2025. (VII. 25.) önkormányzati rendelet 4.§-a, hatályos: 2025. VII. 28-tól.

Vt-9	SZ	1500	14	50	60	30	10,0*	1,0
Vt-10	O	800	10	50	60	30	5,5	1,0

SZ - szabadonálló beépítés

5,5*, 10,0*, 13,0* - templom építése esetén 15,0 m

4. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)

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 ² /telek m ²)
		legkisebb		megengedett legnagyobb beépítettség		kialakítandó legkisebb zöldfelületi mértéke		
		területe	szélessége	mértéke	mértéke a terepszint alatt			
		m ²	m	%	%		%	
Gks-1	SZ	3500	30	40	50	25	7,5*	1,2
Gks-2	SZ	5000	40	50	60	25	7,5*	1,5
Gks-3	SZ	1500	25	50	60	25	7,5*	1,5

SZ - szabadonálló beépítés

7,5* - technológiai berendezések és gépek, hírközlési építmény, siló, szállító-szalagok, szitarendszerek, felhordó szerkezetek, villámhárítók, stb. együttes megengedett legnagyobb magassága 35,0 m lehet

5. Ipari terület (Gip), egyéb ipari terület (Gipe)

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 ² /telek m ²)
		legkisebb		megengedett legnagyobb beépítettsége		kialakítandó legkisebb zöldfelületi mértéke		
		területe	szélessége	mértéke	mértéke a terepszint alatt			
		m ²	m	%	%	%	m	
Gip-1	SZ	2000	20	30	40	40	7,5*	0,9
Gip-2	SZ	10000	60	30	40	40	5,5*	0,9
Gip-3	SZ	10000	60	30	40	40	12,5*	1,2
Gipe	SZ	50000	60	30	40	25	15.0*	1.2

SZ - szabadonálló beépítés

12,5*, illetve 15,0* - technológiai berendezések és gépek, hírközlési építmény, siló, szállítószalagok, szitarendszerek felhordó szerkezetek, villámhárítók, stb. együttes megengedett legnagyobb magassága 35,0 m lehet

6. Különleges beépítésre szánt terület (K)

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 ² /telek m ²)
		legkisebb		megengedett legnagyobb beépítettség		kialakítandó legkisebb zöldfelületi mértéke		
		területe	szélessége	mértéke	mértéke a terepszint alatt			
		m ²	m	%	%		%	
K-Sp1	SZ	2500	50	20	25	40	10,5	0,6
K-Sp2	SZ	2000	40	20	25	40	5,5	0,4
K-K	SZ	1000	30	30	40	40	7,5	0,9
K-T	SZ	K	K	10	20	40	4,5	0,2
K-Re-1	O	500	14	20	30	60	4,5	0,3
K-Re-2	SZ	400	15	30	40	50	6,0	0,6
K-Re-3	SZ	500	17	30	40	50	7,5	0,6

SZ - szabadonálló beépítés, K - kialakult

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

7. Erdő területek (E)

Az övezet jele	A beépítés jellemző módja	A beépíthető földrészlet					A beépítési magasság megengedett legnagyobb mértéke, épületmagassága
		legkisebb		megengedett legnagyobb beépítettsége		kialakítandó legkisebb zöldfelületi mértéke	
		területe	szélessége	mértéke	mértéke a terepszint alatt		
		m ²	m	%	%		
Ev	-	-	-	-	-	-	-
Eg	SZ	100000 (10 ha)	-	0,5	0,5	-	4,5

SZ - szabadonálló beépítés

8. Kertés és általános mezőgazdasági területek (Mk és Má)

Az övezet jele	A beépítés jellemző módja	A beépíthető földrészlet					A beépítési magasság megengedett legnagyobb mértéke, épületmagassága
		legkisebb		megengedett legnagyobb beépítettsége		kialakítandó legkisebb zöldfelületi mértéke	
		területe	szélessége	mértéke	mértéke a terepszint alatt		
		m ²	m	%	%		
Mk	SZ	1500	14	3,0, de legfeljebb 60 m ²	2,0	60%-ban megművelt	3,5
Má-1	-	-	-	-	-	-	-
Má-2	SZ	50000 (5 ha)	-	0,5, de a beépített alapterület (a birtokköz-pontot kivéve) legfeljebb 2000 m ²	0,5	-	4,5* m
Má-3	SZ	30000	-	10,0	10,0	-	4,5 m
Má-4	SZ	10000	-	5,0	5,0	-	4,5 m

4,5* - a mezőgazdasági technológiai igény esetén ettől eltérő lehet

9. Különleges beépítésre nem szánt terület (Kb)

Az övezet jele	A beépítés jellemző módja	A beépíthető földrészlet					A beépítési magasság megengedett legnagyobb mértéke, épületmagassága
		legkisebb		megengedett legnagyobb beépítettsége		kialakítandó legkisebb zöldfelületi mértéke	
		területe	szélessége	mértéke	mértéke a terepszint alatt		
		m ²	m	%	%		
Kb-Sp	SZ	5000	24	2	3	50	4,5
Kb-St	SZ	3000	50	5	10	80	
Kb-Ht	SZ	20000	-	2	3	80	4,5
Kb-B	SZ	30000	150	5	10	-	7,5
Kb-Km	SZ	800	16	5	10	30	7,5
Kb-Ehs	SZ	15000	-	5	0	50	7,5

SZ - szabadonálló beépítés, * vízfelülettel együtt

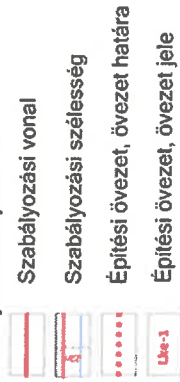
2. melléklet a 10/2015. (IV.30.) önkormányzati rendelethez

SZABÁLYOZÁSI TERV

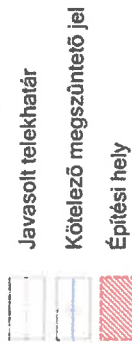
**SZT-0/b tervlap,
SZT-1-től SZT-13-ig tervlapok**

Jelmagyarázat

A szabályozás alapelemei



A szabályozás másodlagos elemei



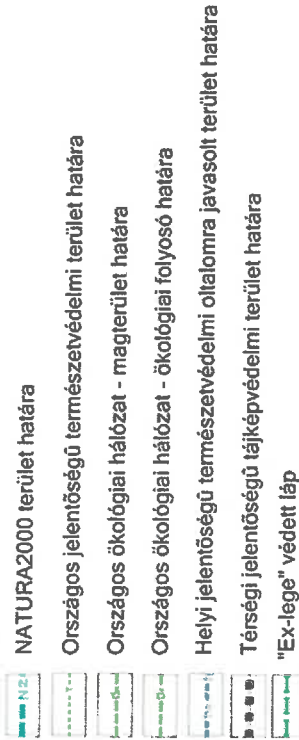
Egyéb szabályozási elemek



Védelem, korlátozás, kötelezettség Örökségvédelem



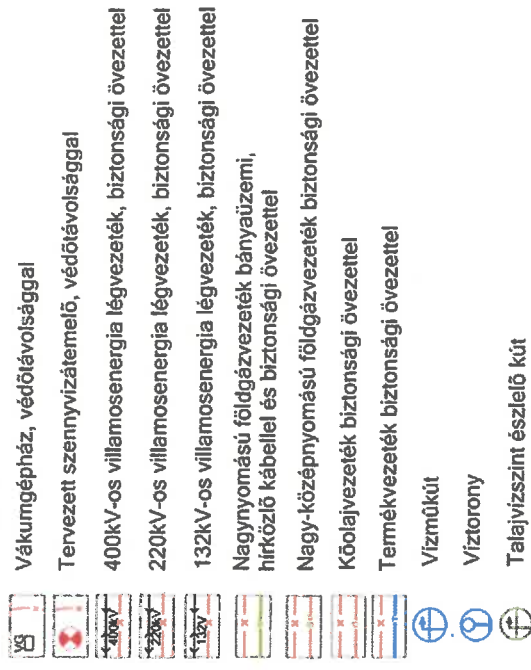
Táj- és természetvédelem



Egyéb korlátozó tényezők



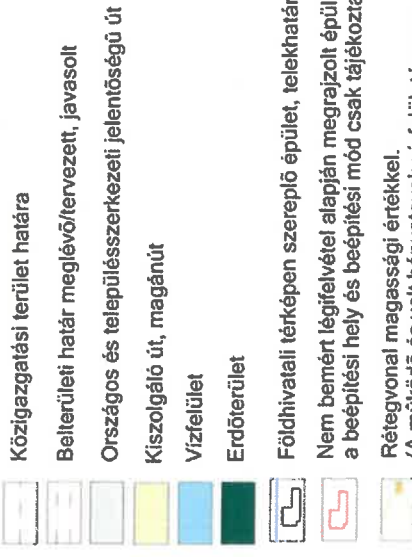
Közművek korlátozásai



Más jogszabályban szabályozott elemek



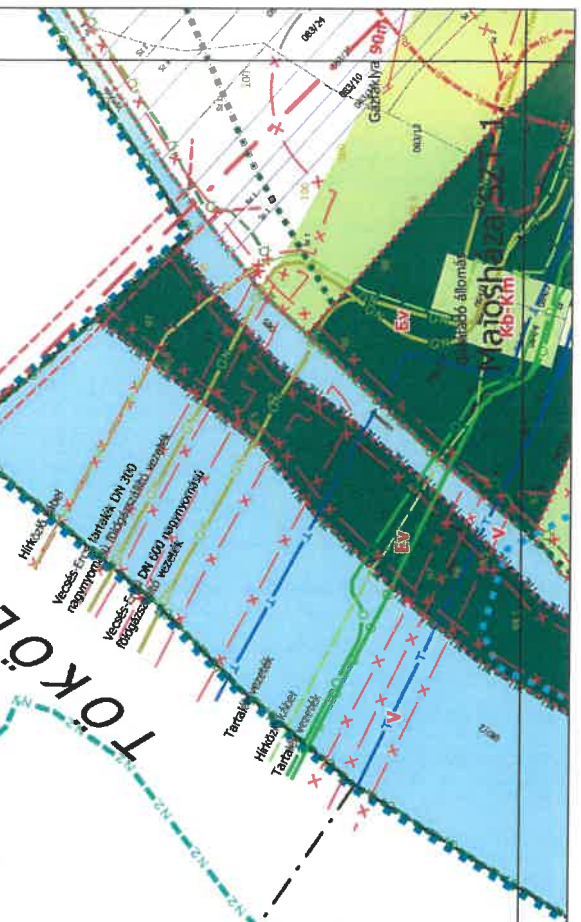
Sajátos jogintézmények

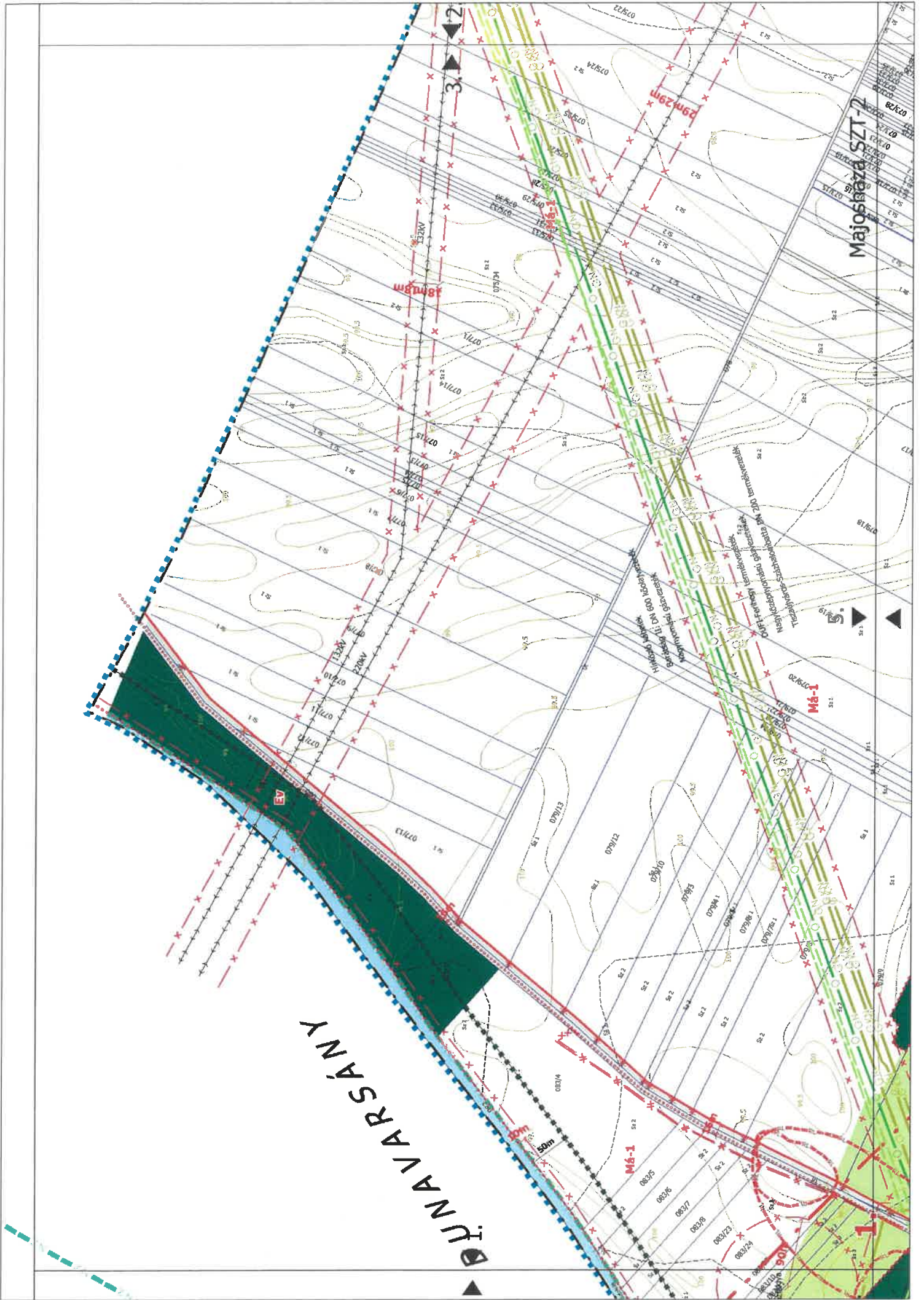


2.

Tököl

4.

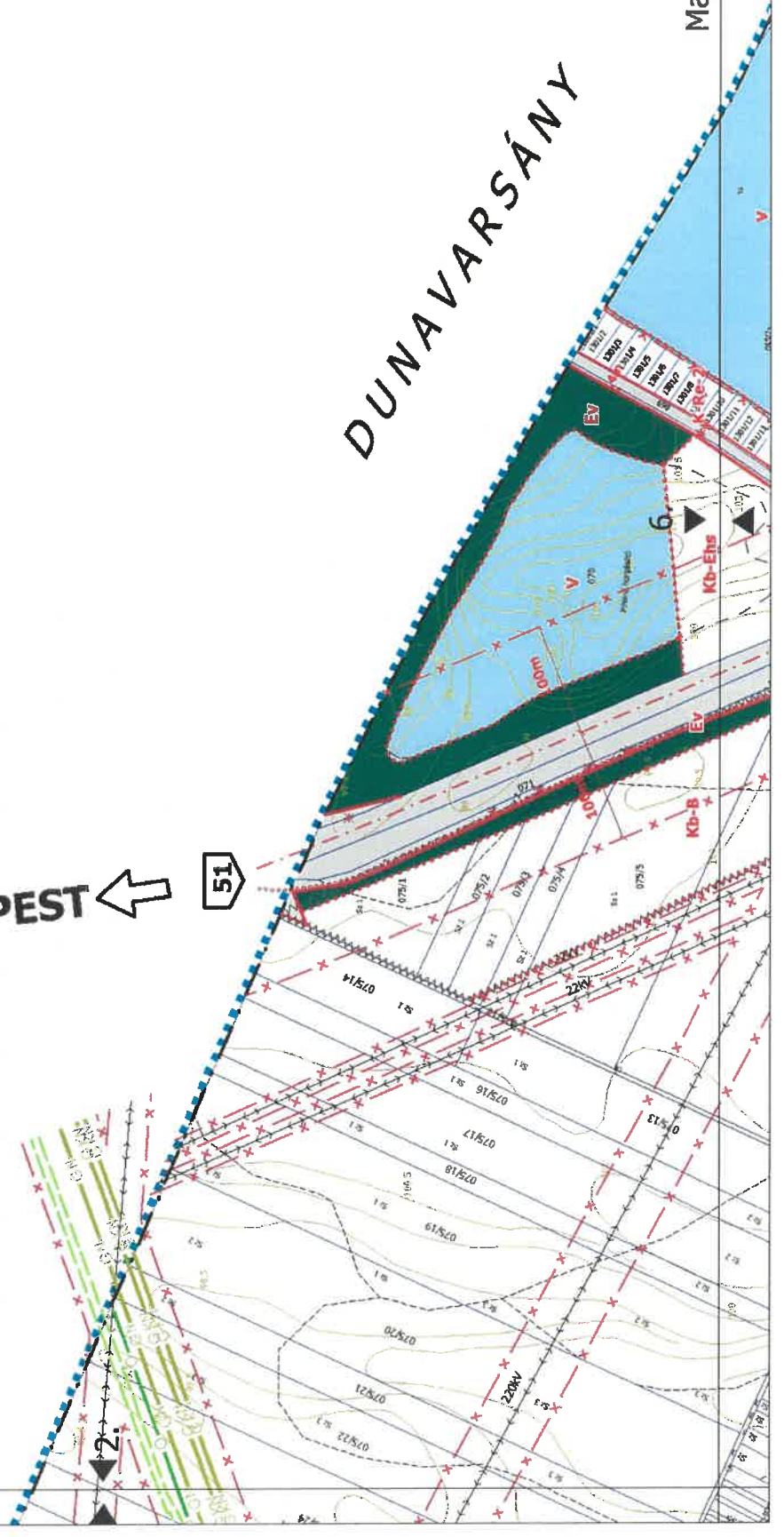


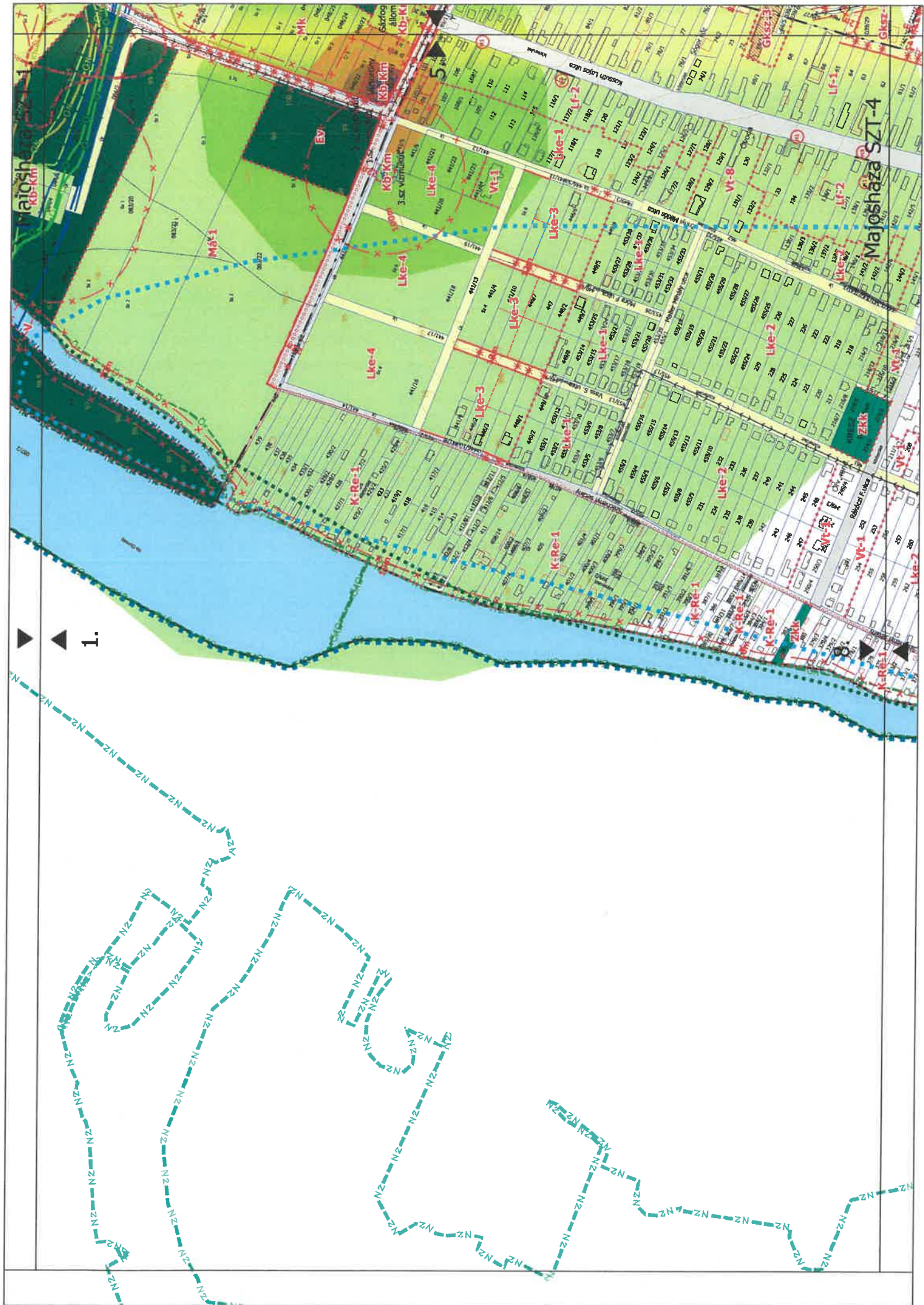


BUDAPEST

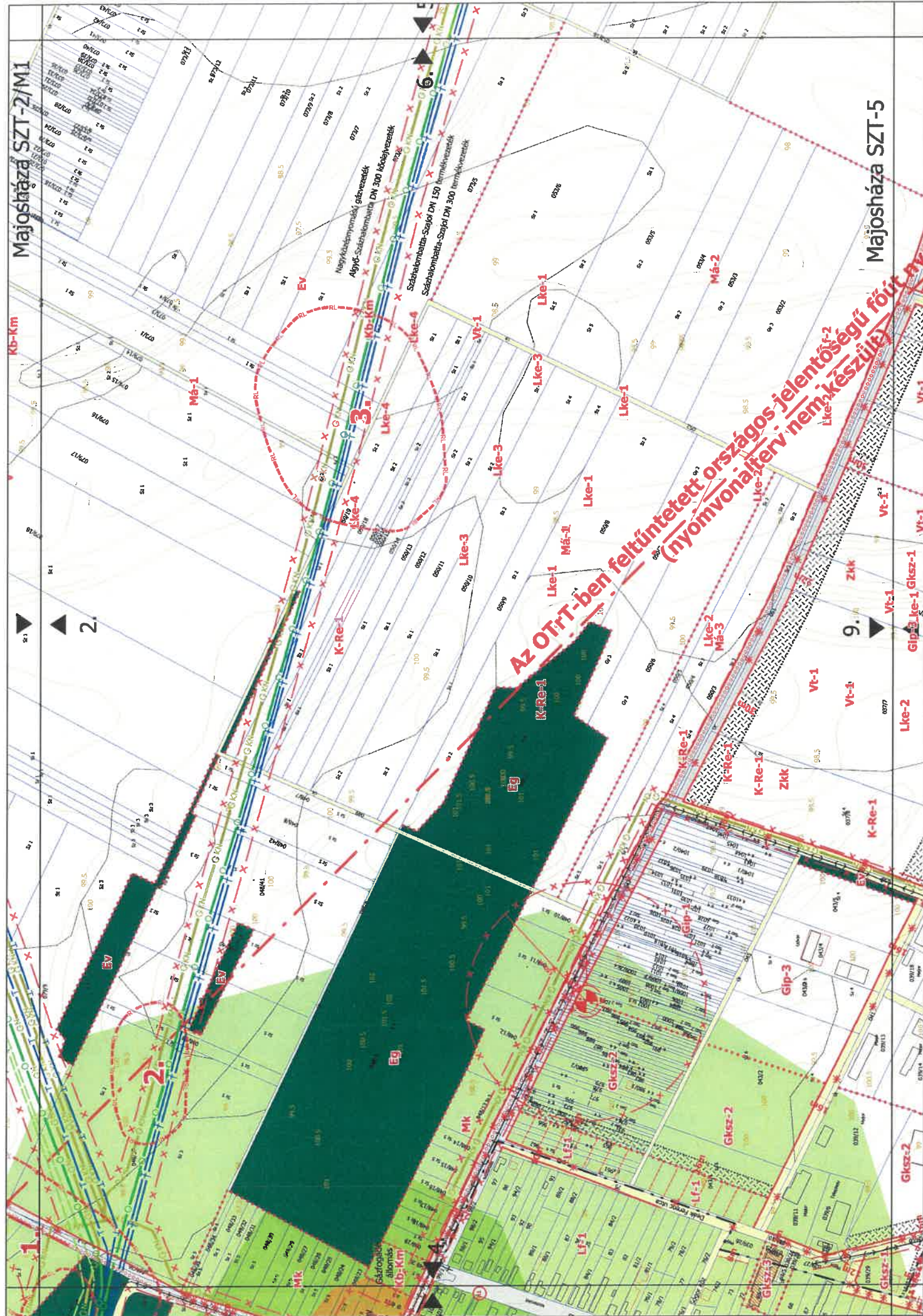
51

DUNAVARSÁNY

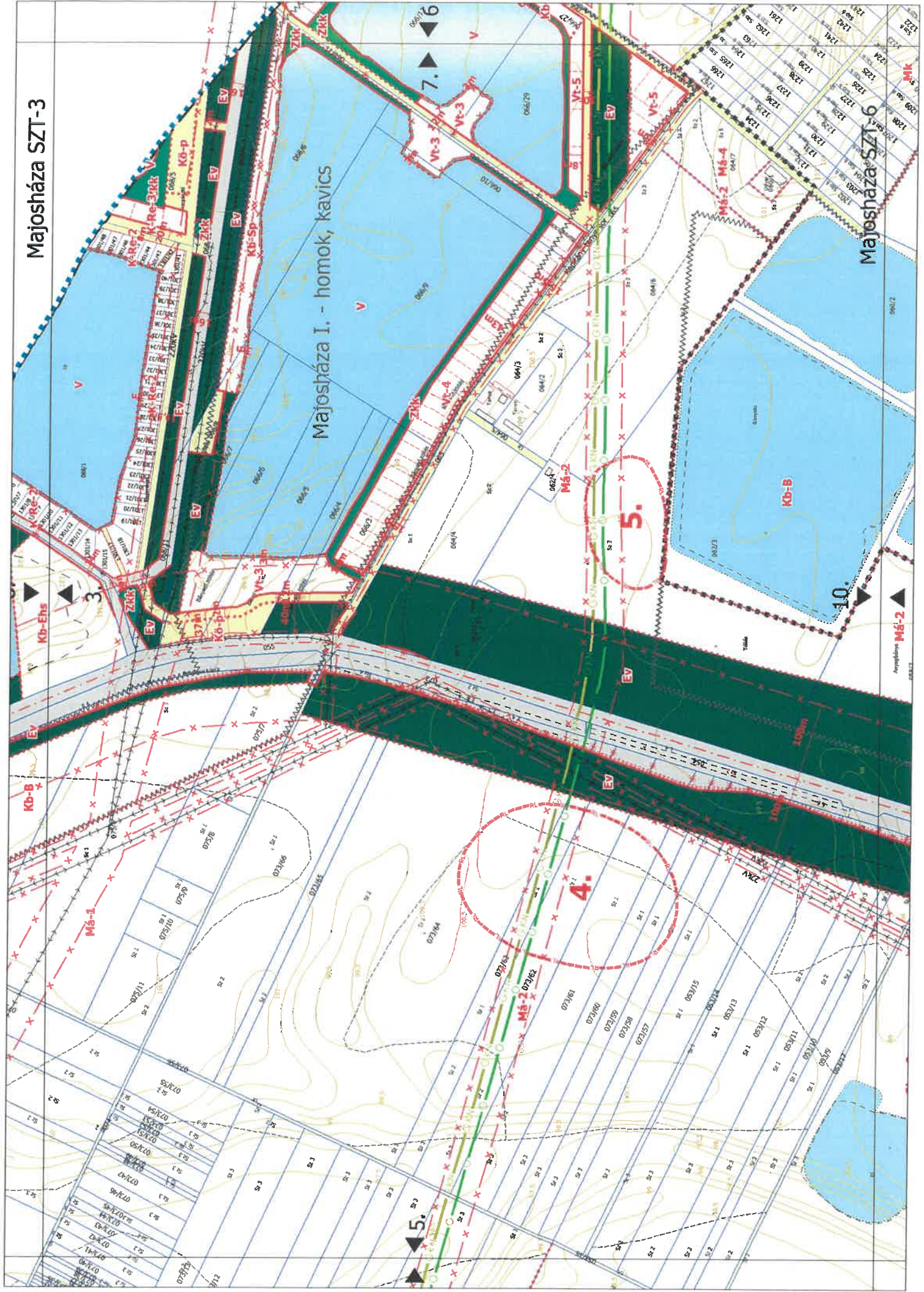


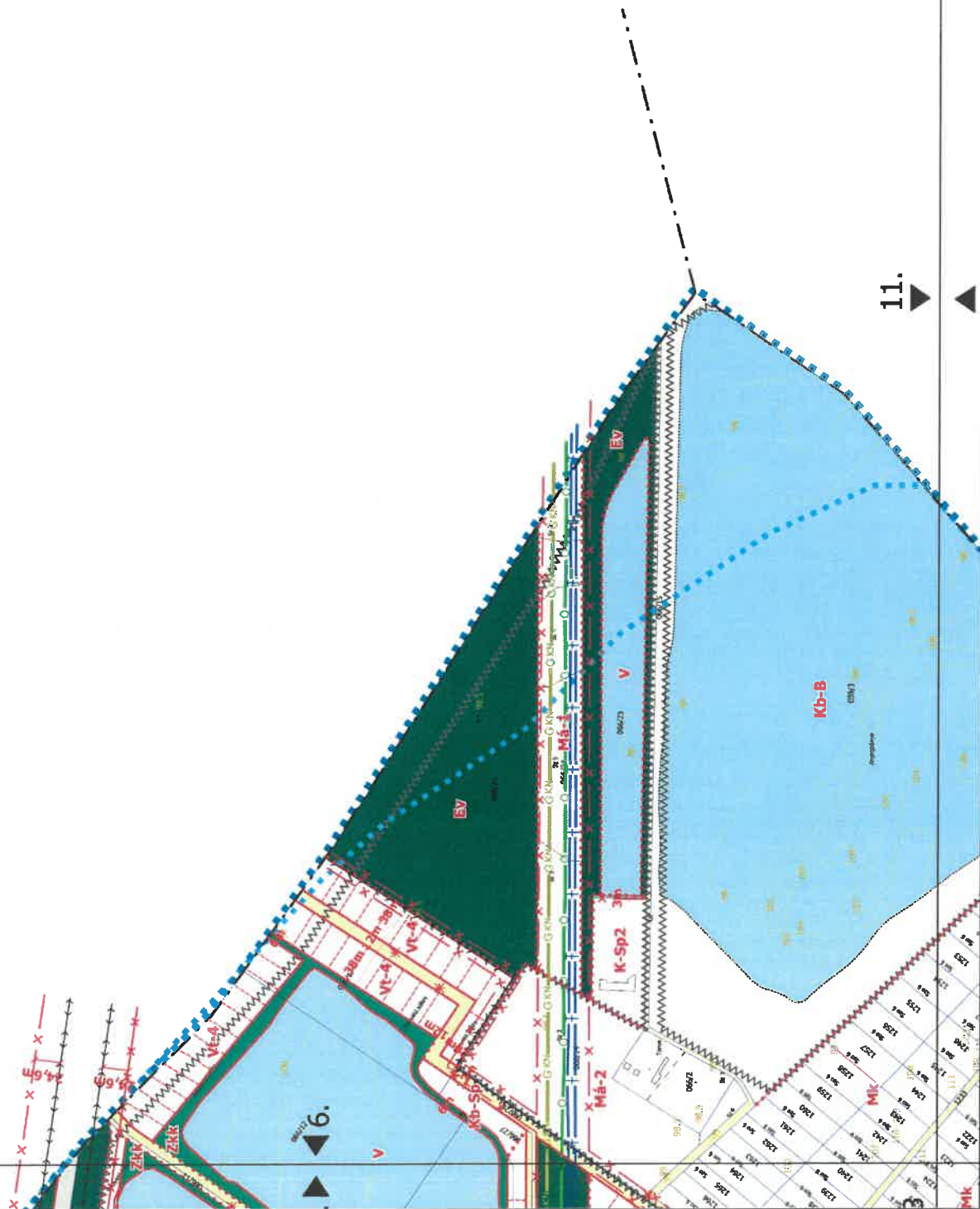


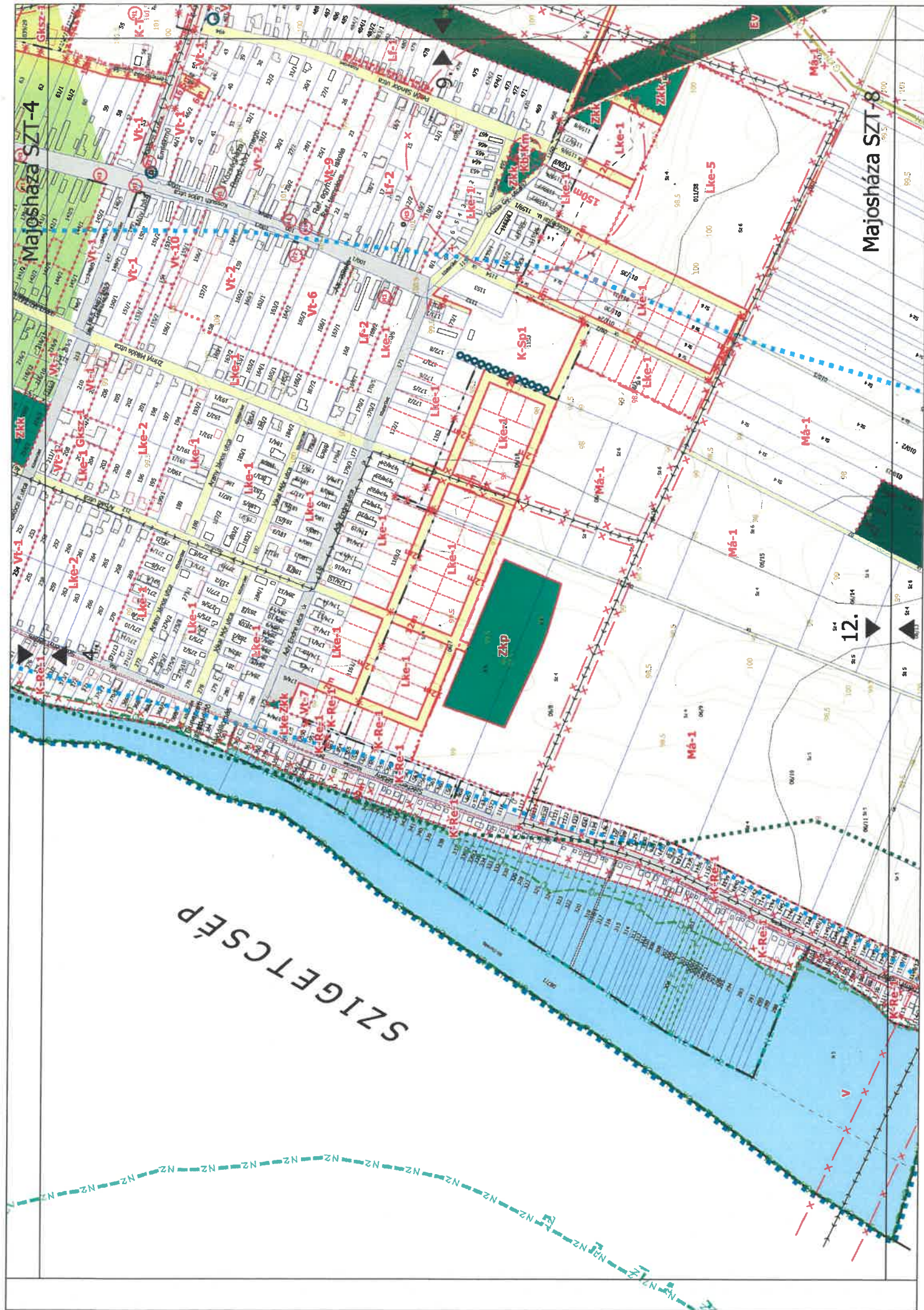
1.



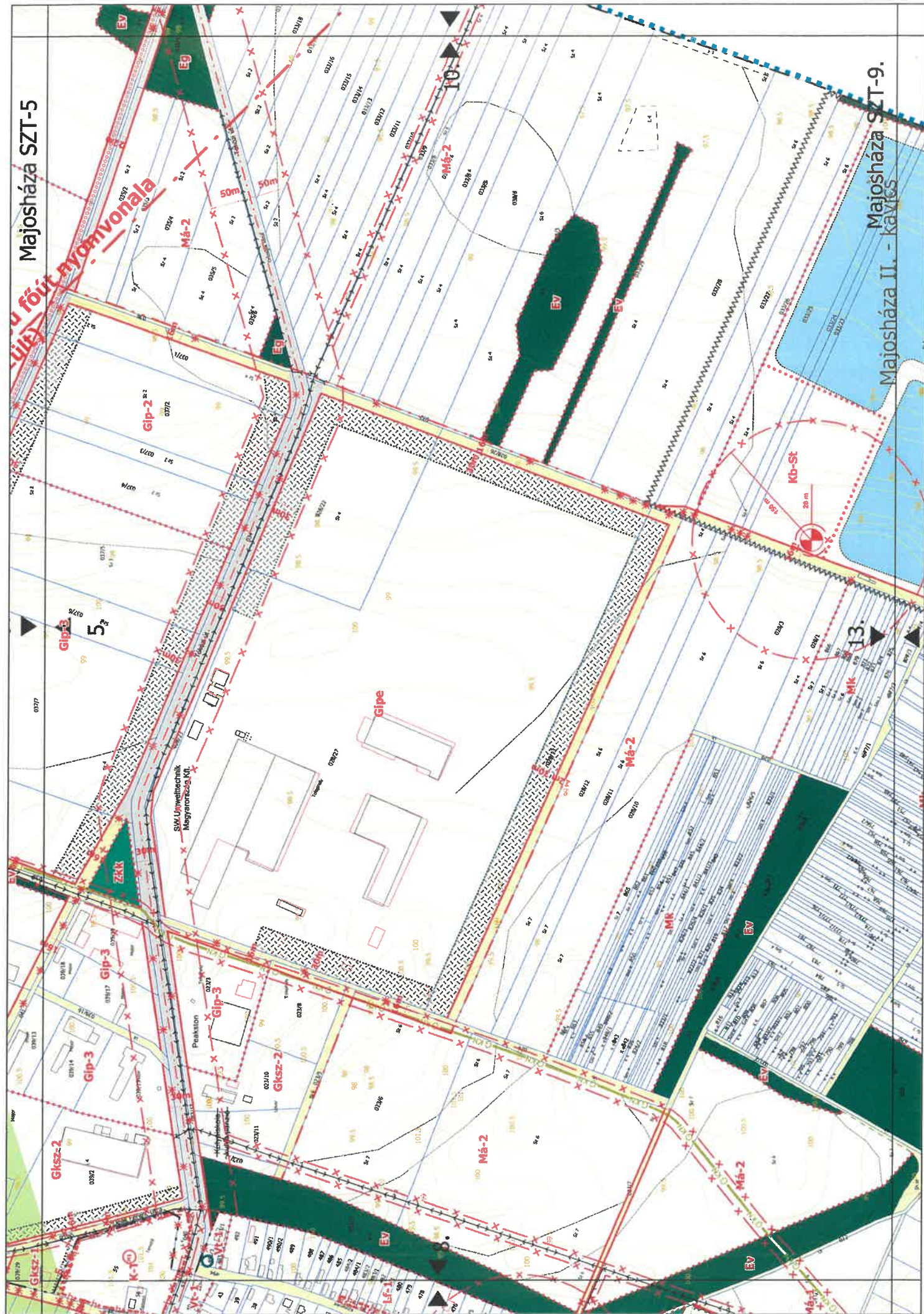
Majosháza I. - homok, kavics

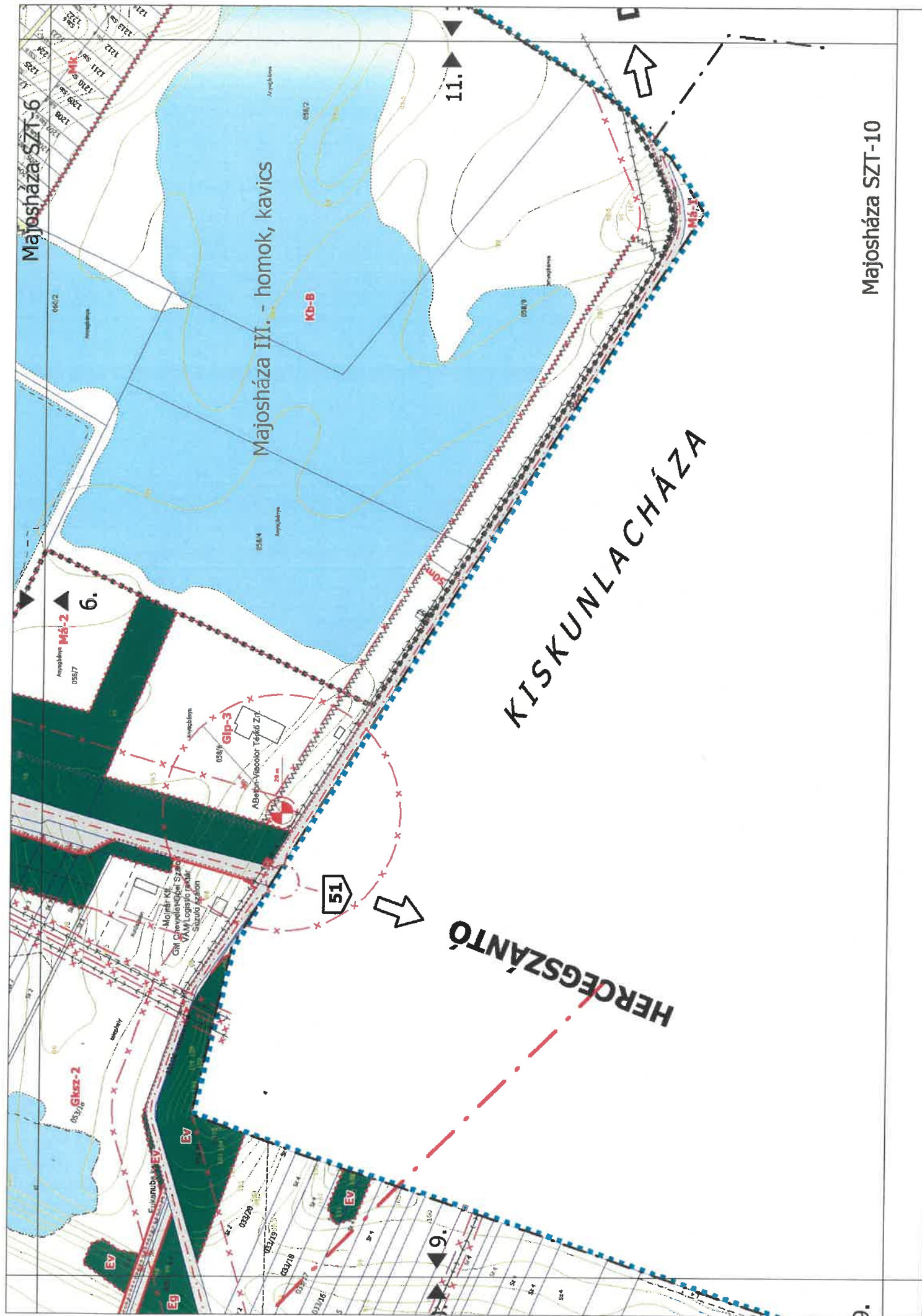




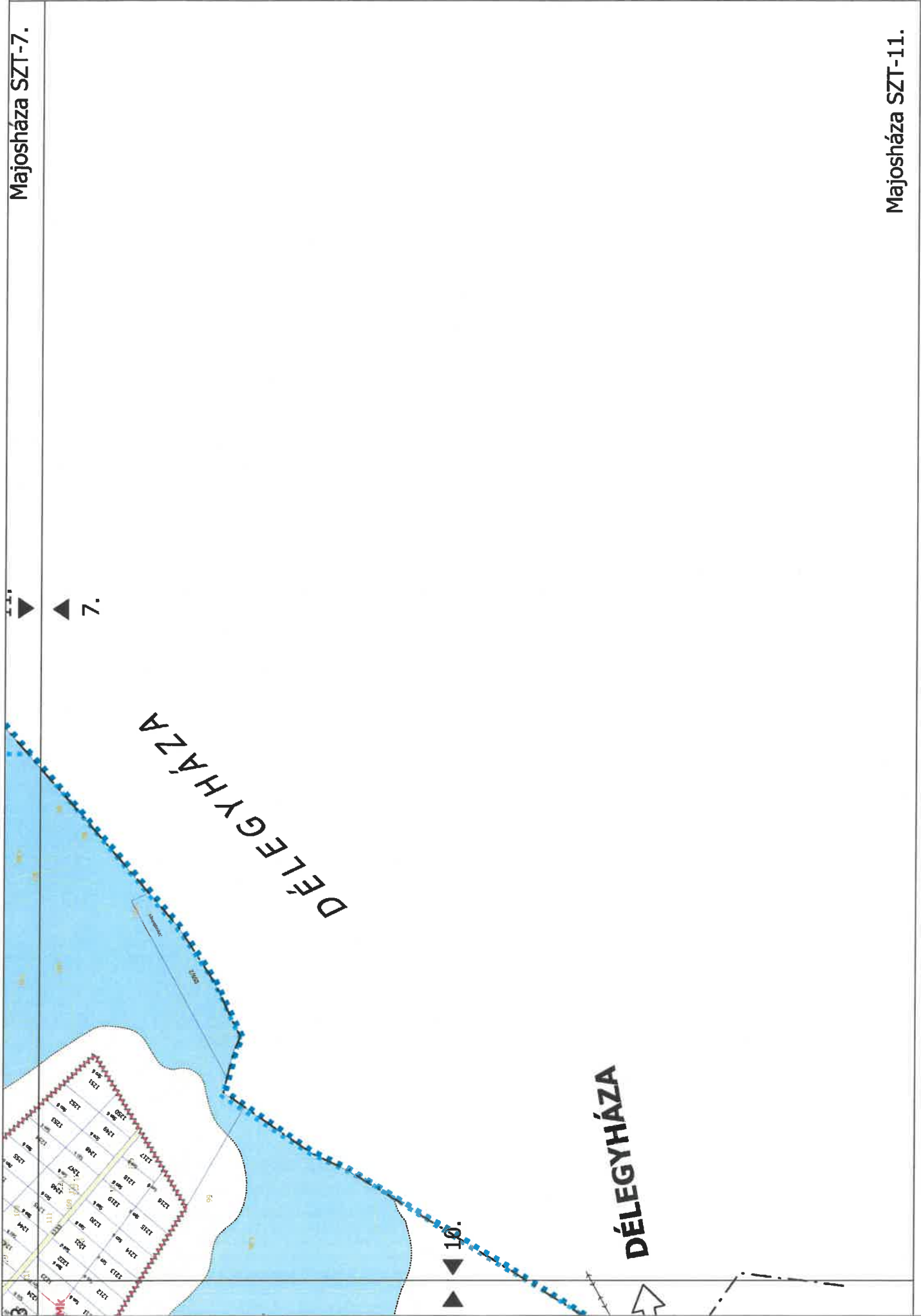


Majosháza SZT-5





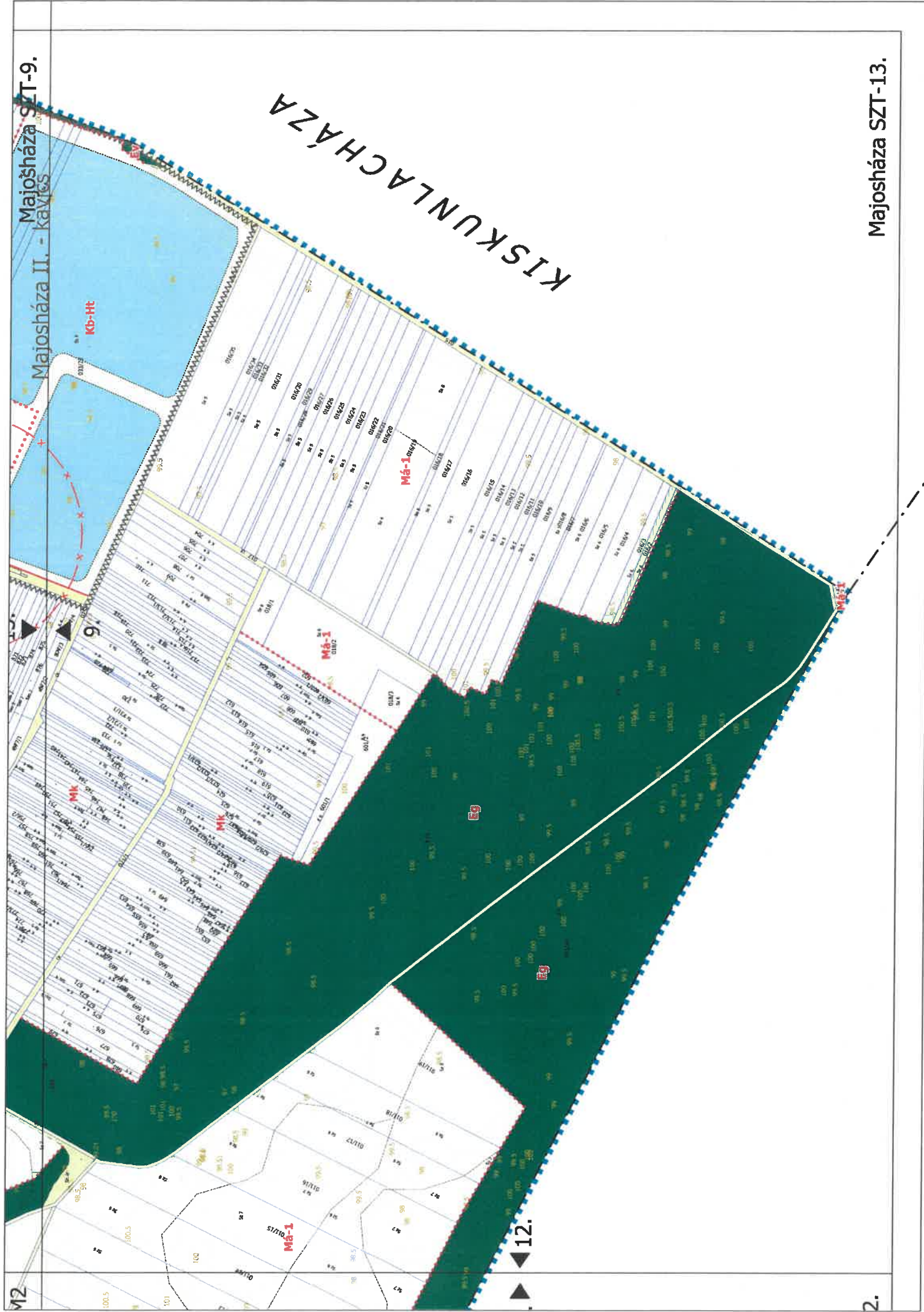
Majosháza SZT-10



Majosháza SZT-7.

Majosháza SZT-11.





Majosháza SZT-9.
Majosháza II. - kavics

KISKUNLACHÁZA

Majosháza SZT-13.

Általános indokolás

Majosháza Község 10/2015. (IV.30.) számú önkormányzati rendelettel jóváhagyott Helyi Építési Szabályzatának (továbbiakban: R.) jelen módosítására több részterületre készült, elsősorban telekalakítási eljárások megvalósíthatósága érdekében, több esetben a meglévő övezethatár módosítását célozva.

A módosítás a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX tv. (MaTrT), a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.), az Országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (OTÉK), településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (TÉKA), valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (Trk.), a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény (Kvt.) és a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (Kötv.) vonatkozó rendelkezéseinek figyelembevételével készül.

A módosító eljárás a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (új Trk.) 68.§ (1) bekezdés szerinti egyszerűsített eljárással történik.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

(1)-(3) Kiegészítések a telekalakítást érintő általános szabályokhoz.

A 2. §-hoz

Az oldalhatáron álló beépítési móddal bíró lakóterületeken történő épületelhelyezés szabályainak pontosítása.

A 3. §-hoz

Az Lf-2 építési övezet beépíthetőségének pontosítása, egységesítése.

A 4. §-hoz

1. A Vt-6 jelű építési övezet előírásainak kiegészítése.
2. A Vt-10 jelű építési övezet előírásainak kiegészítése.

ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT

A *Jogalkotásról* szóló 2010. évi CXXX. törvény (Jat.) 17. §-a alapján előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felmértük a szabályozás várható következményeit.

Hatásvizsgálati lap

1. Társadalmi hatások

A módosítás során társadalmi hatás nem várható. A módosítás a kialakult helyzetet érintő problémák megoldására irányul.

2. Gazdasági, költségvetési hatások

A módosítás során gazdasági hatás nem várható. A módosítás a kialakult helyzetet érintő problémák megoldására irányul.

3. Környezeti és egészségügyi következmények

A módosítás során környezeti és egészségügyi hatás nem várható. A módosítás a kialakult helyzetet érintő problémák megoldására irányul.

4. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások

A módosításnak nem várhatók adminisztratív jellegű hatásai.

5. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei

A Képviselő-testület által előzetesen támogatott módosítások elmaradása problémát okozhat a jelen módosítással érintett területeken tervezett telekalakításokban és a kialakult területhasználatban.

6. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek

A jogszabály alkalmazásához nem szükségesek újabb személyi, tárgyi, szervezeti és pénzügyi feltételek.