



Majosháza Község  
hatályos településrendezési eszközeinek  
részleges módosítása  
a település több pontján

**Készítette:**

Majosháza Község Önkormányzatának megbízásából  
az  
**Urbanitas Tervező és Tanácsadó Kft.**



**2022**

## Tervezők névsora



Tervező és Tanácsadó Kft

1111 Budapest, Stoczek utca 19.  
+361 466-2018  
urbanitas@urbanitas.hu  
www.urbanitas.hu

Felelős tervező:

**Berényi Mária**  
okl. építészmérnök,  
vezető településrendezési tervező  
TT/1É 01-0654

Településtervező:

**Komjáti Emőke Csilla**  
okl. településmérnök

**KÉSZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI  
TERVEZŐ KFT.**

1016 Budapest, Naphegy utca 26.  
+361 489-0365  
www.kesztervezo.hu

Közműtervező:

**Hanczár Zsoltné**  
okl. gépészmérnök  
TE, TH, TV 01-2418

**Bíró Attila**  
okl. építőmérnök  
VZ-TEL 01-2456



"KÖZLEKEDÉS" Tervező Iroda Kft.

1052 Budapest, Bécsi utca 5.  
Tel.: 235-2000; Fax: 235-2006  
honlap: www.kozlekedes.hu

Közlekedéstervező:

**Rhorer Ádám**  
Tkö 01-3157

**Berek Tájépítész Iroda Kft.**  
1025 Budapest, Zöldmáli lejtő 10/B Fsz. 2.

Zöldfelületek, Táj- és  
Természetvédelem,  
Környezetvédelem:

**Schindler-Kormos Eleonóra**  
TT, TK, K 12-0154

**Berényi Mária**  
Ügyvezető

## Tartalomjegyzék

<b>Tervezők névsora</b>	<b>2</b>
<b>Tartalomjegyzék</b>	<b>3</b>
<b>BEVEZETŐ</b>	<b>5</b>
<b>1 BEVEZETŐ</b>	<b>7</b>
<b>MEGALAPOZÓ MUNKARÉSZ</b>	<b>9</b>
<b>2 HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ</b>	<b>11</b>
2.1 TÖRTÉNET, TELEPÜLÉSHÁLÓZATI ÖSSZEFÜGGÉSEK, A TELEPÜLÉS HELYE A TELEPÜLÉSHÁLÓZATBAN, TÉRSÉGI KAPCSOLATOK	11
2.1.1 Majosháza elhelyezkedése, térségi kapcsolatrendszere	11
2.1.2 A tervezett módosítással érintett területek elhelyezkedése és kapcsolatai	13
2.2 A TERÜLETRENDEZÉS ORSZÁGOS ÉS MEGYEI JOGSZABÁLYI KÖRNYEZETÉNEK BEMUTATÁSA	18
2.2.1 Az új területrendezési törvény felépítése	18
2.2.2 Az új területrendezési törvény tartalma Majosháza Község közigazgatási területére vonatkozóan	21
2.2.3 Pest Megye Területrendezési terve	32
2.3 MAJOSHÁZA KÖZSÉG TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI ÉS -RENDEZÉSI DOKUMENTUMAI	33
2.3.1 Az egyes jelentős módosítással érintett területek viszonya a hatályos településfejlesztési dokumentumokkal	33
2.3.2 Településrendezési tervi előzmények	34
2.3.3 A társadalmi, humáninfrastrukturális és gazdasági szempontok összefoglalása	43
2.3.4 Az épített környezet vizsgálata	43
2.3.5 A táji és természeti adottságok, a zöldfelületi rendszer és a környezetvédelmi szempontok vizsgálata	44
2.3.6 Közlekedés	50
2.3.7 Közművek	51
2.3.8 Katasztrófavédelem	52
2.3.9 Ásványi nyersanyag lelőhelyek vizsgálata	53
2.3.10 Települési klíma	53
<b>3 HELYZETELEMZŐ MUNKARÉSZ</b>	<b>54</b>
3.1 A HATÁLYOS TERÜLETRENDEZÉSI TÖRVÉNY ÉS A HATÁLYOS TSZT ÖSSZEFÜGGÉSEINEK ELEMZÉSE	54
3.2 AZ EGYES MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ELEMZÉSE	56
<b>4 HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ</b>	<b>56</b>
<b>ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ</b>	<b>57</b>
<b>5 A FEJLESZTÉSI / VÁLTOZTATÁSI PROGRAMELEMEK ÖSSZEFOGLALÁSA</b>	<b>59</b>
5.1 TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK	59
5.1.1 Településszerkezeti tervet befolyásoló változások	59
5.1.2 Majosháza község hatályos Helyi Építési Szabályzatát érintő tervezett módosítások	59
5.1.3 Beépítési koncepció	60
<b>6 TELEPÜLÉSSZERKEZETI ÉS SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ</b>	<b>64</b>
6.1 A HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV TERVEZETT MÓDOSÍTÁSAI	64
6.2 A HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV TERVEZETT MÓDOSÍTÁSAI	66
6.3 A HATÁLYOS ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT TERVEZETT MÓDOSÍTÁSAI	68
6.4 A HATÁLYOS TELEPÜLÉSKÉPI RENDELET TERVEZETT MÓDOSÍTÁSAI	71
<b>7 A MAGASABB SZINTŰ TERVEKNEK ÉS A VONATKOZÓ JOGSZABÁLYI ELŐÍRÁSOKNAK VALÓ MEGFELELÉS IGAZOLÁSA</b>	<b>72</b>
7.1 A BUDAPESTI AGGLOMERÁCIÓ SZERKEZETI TERVÉBEN ALKALMAZOTT KIEMELT TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁK	72
7.1.1 Az erdőgazdálkodási térségre vonatkozó szabályok	72

7.1.2	A mezőgazdasági térségre vonatkozó szabályok	73
7.1.3	Vízgazdálkodási térség	74
7.1.4	A települési térségre, valamint a beépítésre szánt területek növekményére vonatkozó szabályok	75
7.1.5	A sajátos területfelhasználású térségre vonatkozó szabályok	76
7.1.6	A nagy kiterjedésű zöldterületi települési térségre vonatkozó szabályok	76
7.1.7	Kertes mezőgazdasági térség	77
7.2	A BUDAPESTI AGGLOMERÁCIÓ ÖVEZETI TERVÉBEN ALKALMAZOTT ORSZÁGOS ÉS KIEMELT TÉRSÉGI ÖVEZETEK	77
7.2.1	Az ökológiai hálózat magterületének és az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetére vonatkozó szabályok	77
7.2.2	Az erdők övezetére vonatkozó szabályok	78
7.2.3	A tájképvédelmi terület övezetére vonatkozó szabályok	78
7.2.4	A vízminőség-védelmi terület övezetére vonatkozó szabályok	79
7.2.5	Az ásványi nyersanyagvagyon övezetére vonatkozó szabályok	79
7.2.6	A rendszeresen belvízjárta terület övezetére vonatkozó szabályok	79
7.2.7	Az új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó szabályok	79
7.3	PEST MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVÉBEN ALKALMAZOTT EGYEDILEG MEGHATÁROZOTT MEGYEI ÖVEZETEK:	80
7.3.1	Az egyedileg meghatározott megyei övezetekre vonatkozó szabályok	80
7.4	BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS	80
<b>8</b>	<b>SZAKÁGI ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK</b>	<b>81</b>
8.1	KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK	81
8.2	KÖZMŰ JAVASLATOK	82
8.3	TÁJRENDEZÉS, TERMÉSZETVÉDELEM, ZÖLDFELÜLETI RENDSZER ÉS KÖRNYEZETVÉDELEM	89
	<b>JÓVÁHAGYANDÓ HATÁROZAT ÉS RENDELETEK</b>	<b>90</b>
	<b>MAJOSHÁZA TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA</b>	<b>90</b>
	<b>MAJOSHÁZA KÖZSÉG ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA</b>	<b>90</b>
	<b>MAJOSHÁZA TELEPÜLÉSKÉP-VÉDELMI RENDELETÉNEK MÓDOSÍTÁSA</b>	<b>90</b>
	<b>TERVIRATOK - CD mellékleten</b>	<b>90</b>



# BEVEZETŐ



## 1 BEVEZETŐ

Majosháza Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a

- 81/2021. (IX.28.) számú határozatával,
- 85/2021. (X.26.) számú határozatával,
- 86/2021. (X.26.) számú határozatával,
- 51/2022. (IV.26.) számú határozatával

döntött Majosháza Község hatályos Településszerkezeti terve, Helyi Építési Szabályzata és annak mellékletét képező Szabályozási terve részleges módosításáról a település több pontján. A településrendezési eszközök módosítása az országos jogszabályok közelmúltban történt változása miatti jogharmonizáció okán (Magyarország és az egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény, továbbiakban MaTrT) és a rendezési eszközök legutóbbi módosítása óta felmerült beruházói szándékok és lakossági módosítási igények megjelenése miatt vált szükségessé.

Majosháza Község Önkormányzatának Képviselő-testülete Majosháza Község Településszerkezeti Tervét (továbbiakban: TSZT) a 58/2015. (IV.29.) számú Kt. határozatával, míg Majosháza Község Helyi Építési Szabályzatát (továbbiakban: HÉSZ) és annak mellékletét képező Szabályozási tervét (továbbiakban: SZT) a 10/2015. (IV.30.) számú önkormányzati rendeletével hagyta jóvá.

A tervezett módosítások kapcsán Majosháza Község településképeinek védelméről szóló 5/2018. (III.23.) ök. rendeletének felülvizsgálata is szükségessé vált, a tervezett módosításokhoz kapcsolódóan.

A tervezési feladatot az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (IX.8.) Korm. rendelet, a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény és a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény tartalmi követelményekre vonatkozó rendelkezéseinek figyelembe vételével készítjük el, illeszkedve Majosháza kialakult tervrendszeréhez.

Jelen tervmódosítás a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (IX.8.) Korm. rendelet 36. §-a szerinti teljes eljárás szerint történik.

## FŐÉPÍTÉSI NYILATKOZAT – TARTALOM MEGHATÁROZÁS

---

A tervdokumentáció az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6/B. § (3) bekezdése alapján az önkormányzati **főépítész közreműködésével készült el.**

A **dokumentáció pontos tartalmát** a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 11. § (6) bekezdése alapján az önkormányzati **főépítész írásban határozta meg, az alábbiak szerint:**

*„Jelen dokumentáció alapvetően Majosháza hatályos településrendezési eszközeinek, a magasabb szintű jogszabályokban bekövetkezett változtatásoknak való megfeleltetés érdekében készül, kiegészülve néhány eseti módosítással, melyek közül a jelentősebb módosítások korábban elkészített Telepítési tanulmánytervekre épülnek. Emiatt a dokumentáció minimális tartalmának csökkentését tartom indokoltnak a Trk. általános tartalmához képest. Jelen tervezési dokumentáció tartalmát a megalapozó és alátámasztó munkarészek esetében az egyes módosítások léptékéhez és az egyes szakágak valódi érintettségének mértékéhez igazodva szükséges elkészíteni. Amennyiben van olyan tervezési helyszín, melyet egy, vagy akár több szakág sem érint érdemben, abban az esetben a dokumentációban elegendő ezt a tényt rögzíteni.”*

*Vojnits Csaba Ferenc*

**Vojnits Csaba Ferenc**

Főépítész



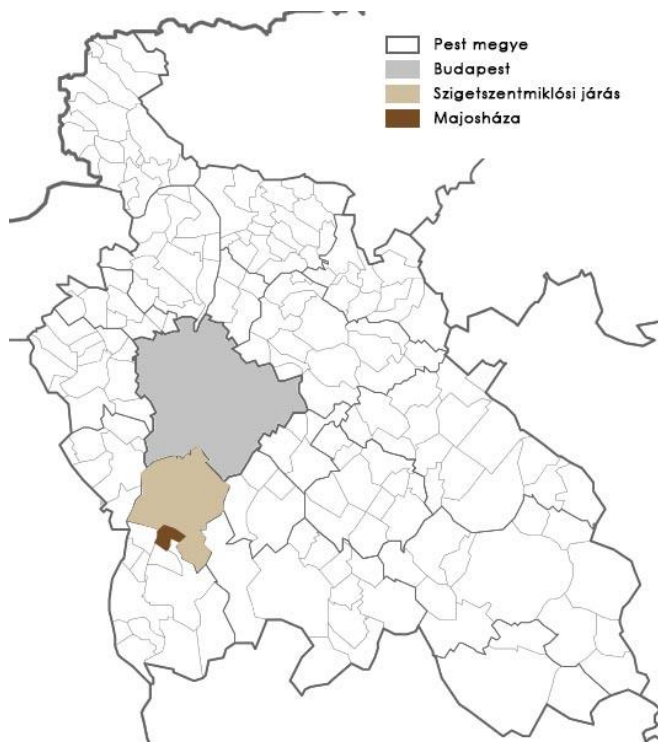
# MEGALAPOZÓ MUNKARÉSZ



## 2 HELYZETFELTÁRO MUNKARÉSZ

### 2.1 TÖRTÉNET, TELEPÜLÉSHÁLÓZATI ÖSSZEFÜGGÉSEK, A TELEPÜLÉS HELYE A TELEPÜLÉSHÁLÓZATBAN, TÉRSÉGI KAPCSOLATOK

#### 2.1.1 Majosháza elhelyezkedése, térségi kapcsolatrendszere



Majosháza elhelyezkedése

Majosháza község a Duna-Tisza közén fekszik, Pest megye déli részén, a Ráckevei (Soroksári) – Duna mentén (továbbiakban: RSD), a Közép-Magyarországi régióban, a Ráckevei kistérségben, a Szigetszentmiklósi járásban. Budapest agglomerációjához tartozik, a fővárostól kb. 30 km-re található. A település a szomszédos Dunavarsány város Önkormányzatához tartozik Közös Polgármesteri Hivatali kapcsolata révén. A település területe ~11,5 km<sup>2</sup>.

Majosháza, eredeti nevén Daj és környéke már ősidők óta lakott hely, amit a területén talált bronzkori leletek is bizonyítanak. Daj nevét az oklevelek 1278-ban említik először Day alakban. Majosháza név a régi Moys, azaz Mózes személynév és a magyar „ház” főnév birtokos személyranggal ellátott alakjának az összetételéből alakult ki. A falu nevének első írásos említése az 1337. június 3-án kelt oklevélben maradt fenn. Az oklevelek 1411-ben Májusháza néven említették a

községet. A török hódoltság alatt a település elnéptelenedett, a lakosok elvándoroltak. A török kiűzése után a faluba néhány család visszaköltözött, de a Rákóczi szabadságharc alatt ismét lakatlanná vált. A XVIII. században a Beleznay család hívására, 1761-ben települt újra Bars és Hont megyei kismemesek által részben új telepésekkel, akik szerződés alapján adóztak, tehát nem voltak úrbéresek, részben az áporokaiak átszivárgásával. Az 1876-os árvíz az egész falut elmosta, ezért az új falu a Duna partjától fél kilométerre beljebb épült újra. 1883-ban hatalmas tűzvész pusztított. 1920-ban 621 lakos élt a faluban, 1930-ban kiadott vármegyék országos címtára szerint 780 lélek, színmagyar, nagyrészt református, a lakossága meglehetősen jól vagyoni viszonyok között élt. A XX. század elején már működött hitelszövetkezet és segélyegylet. Majosháza lakóinak életét e században is a mezőgazdaság határozta meg. Az alábbi katonai felméréseken leolvasható Majosháza területi fejlődése: a Második katonai felmérésen a mai Rákóczi utcától a Dózsa György utcáig, a Harmadik felmérésen a Rákóczi utcától északra is kiterjedően és a Petőfi utca nyugati oldala, az 1941-es felmérésen a jelenlegi északi belterületi határig, illetve már a Petőfi utca keleti oldala is beépült területként láthatóak, mint történeti településrészek. Majosháza község településhálózati kapcsolatrendszerét alapvetően meghatározza, hogy a pest megyei települések közül azok közé tartozik, amelyek a főváros agglomerációs övezetét alkotják. A szomszédos települések: Szigetcsép, Tököl, Dunavarsány, Délegyháza, Kiskunlacháza és Áporka.

A község agglomerációs helyzetének kihangsúlyozása elengedhetetlen, hiszen ez nagy mértékben befolyásolja a település demográfiai és gazdasági helyzetét, fejlődési lehetőségeit is. A Pest Megyei Területfejlesztési Konceptió 2014-2030 (továbbiakban: PMTK) alapján:

„Pest megye belső térszerkezetét sajátos kettősség jellemzi. A budapesti agglomeráció az ország közlekedési hálózata – részben az európai fő forgalmi irányokra szerveződő – sugárirányú elmeinek kiindulópontjaként, a gazdaság strukturális jellege és aktivitásának magas szintje, szellemi potenciálja révén, az új vállalkozások, valamint a külföldi tőkebefektetések irányultsága alapján az ország térszerkezetének kiemelt fontosságú részévé vált.

A főváros elhelyezkedése meghatározza a térség gazdasági struktúráját és a népesség területi elhelyezkedését is. A megye népességének növekvő hányada (több mint fele) a 80 településből álló agglomerációs övezetben él a főközlekedési utak, vasútvonalak mentén kialakult urbanizációs sávokban, ahol a települések ezekre a tengelyekre felfűződve helyezkednek el. Ezekben a térségekben úgy a népesség koncentrációja, mint a gazdaság fejlődésének mértéke is gyorsabb ütemű az átlagosnál.” (PMTK, 16.o.)

Majosháza község közúton kiválóan megközelíthető. Közigazgatási területén áthalad az 51. számú főút, amely északon Budapesttel, délen pedig Kalocsán keresztül Bajával, majd Szerbiával teremt kapcsolatot. A település belterülete a főútról leágazó bekötőúton keresztül érhető el, amely a Rákóczi utcához csatlakozik. Kiépített közúton a Duna mentén haladó Széchenyi sétányon keresztül érhető el a délen szomszédos Áporka település. Ezenkívül egyéb átmenő forgalom nem létesül a községen belül, a környező települések kiépítetlen útvonalakon keresztül érhetőek el közvetlenül, így Majosháza részben „zsáktelepülésnek” tekinthető.

Tömegközlekedés szempontjából autóbusszal megközelíthető a település számos viszonylatban a Volán járatokkal, ezek a 660-as (Budapest-Szigethalom-Dömsöd), a 661-es (Budapest-Áporka-Ráckeve-Makád), a 652-es (Majosháza-Dunavarsány-Délegyháza-Áporka), a 665-ös (Szigethalom-Kiskunlacháza-Ráckeve), a 667 és 668-as autóbuszjárat (Szigethalom-Áporka-Dömsöd).



Majosháza az 1., 2., 3., illetve az 1941-es katonai felmérésen (balról jobbra, forrás: arcanum.com)

## 2.1.2 A tervezett módosítással érintett területek elhelyezkedése és kapcsolatai

Majosháza község területén, az elmúlt időszakban, az alábbi konkrét helyszíneken jelentkezett a településrendezési eszközöket érintő módosítási igény. A területek elhelyezkedését a következő ábra mutatja be.



**1. sz. terület:** Mezőgazdasági besorolás módosítása, Szabályozási tervi módosítást igényel – tulajdonosi kérelem

**2. sz. terület:** Mezőgazdasági besorolás módosítása, Szabályozási tervi módosítást igényel – beruházói kérelem

**3. sz. terület:** Településszerkezeti és Szabályozási tervi módosítást, valamint a Helyi Építési Szabályzat módosítását igényli – tulajdonosi kérelem

**4. sz. terület:** Területcserére irányuló módosítás, Szabályozási tervi módosítást igényel – önkormányzati kezdeményezés

A felsorolt, jól lehatárolható módosítással érintett területeken kívül szükségessé vált a HÉSZ egyes pontjainak kiegészítése, pontosítása is, illetve az MaTrT alapján a hatályos TSZT területfelhasználási kategóriáinak ellenőrzése, módosítása a törvény előírásai szerint. A továbbiakban az egyes módosítási igények részletesen bemutatásra kerülnek.

## 1. számú módosítással érintett terület:

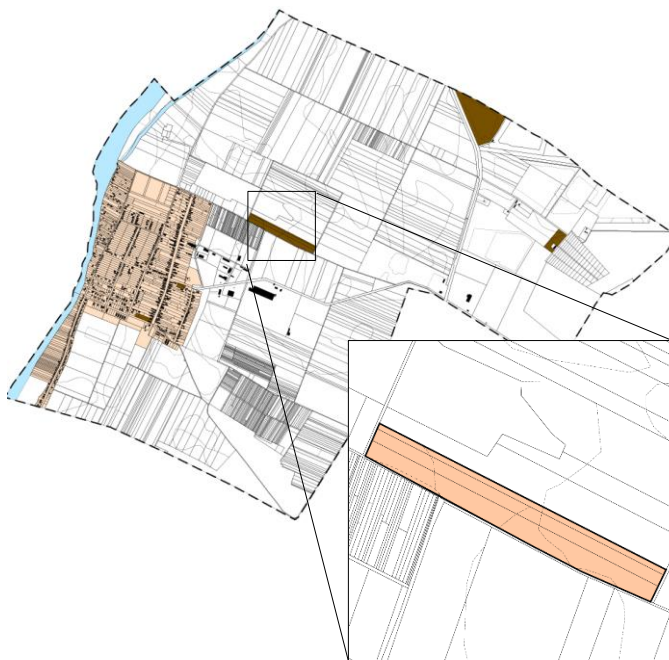
Az 1. számú módosítással érintett terület a 050/3, 050/4 és 050/5 hrsz.-ú, összesen 4,2 ha nagyságú ingatlanokat foglalja magában. A terület Majosháza közigazgatási területének középső részén található. A terület jelenleg beépítetlen, mezőgazdasági hasznosítású.

A területet minden irányban szántók, mezőgazdasági hasznosítású területek veszik körül, azonban délre a hatályos településszerkezeti terv gazdasági területeket jelöl.

A terület kiépítetlen úton érhető el, amely délen a község kiépített közútjaihoz, északon pedig az 51-es főúthoz csatlakozik.

A tulajdonos a területen lovarda kialakítását tervezi, a lótartáshoz szükséges istálló épület, géptároló épület, a személyzet számára szolgáló épületek és a tulajdonos számára egy lakóépület elhelyezésével.

**Módosítási igény a területen:** A fejlesztés megvalósítása érdekében szükséges a Szabályozási Terven a terület M-1 jelű övezetből M-3 jelű tervezett övezetbe sorolása. Nincs szükség a településszerkezeti terv módosítására, ugyanis a mezőgazdasági területen megengedhető 10%-os beépíthetőség alatt valósulna meg az új beépítés.



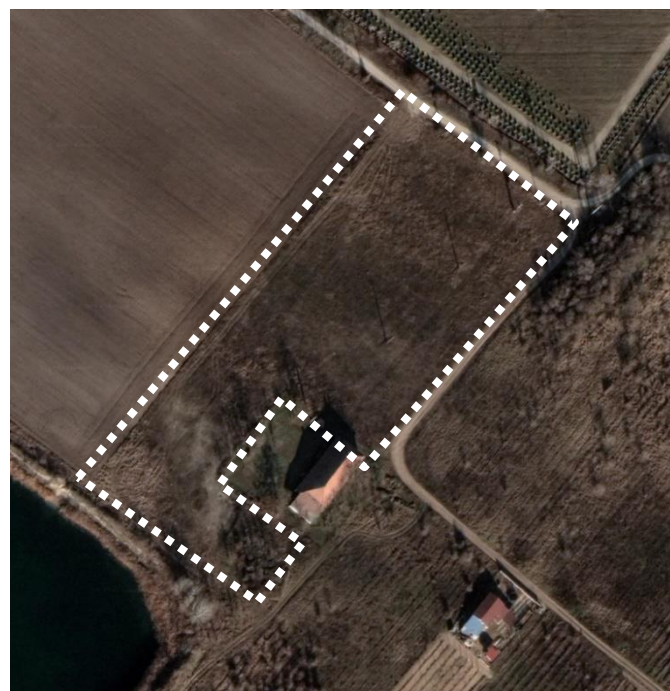
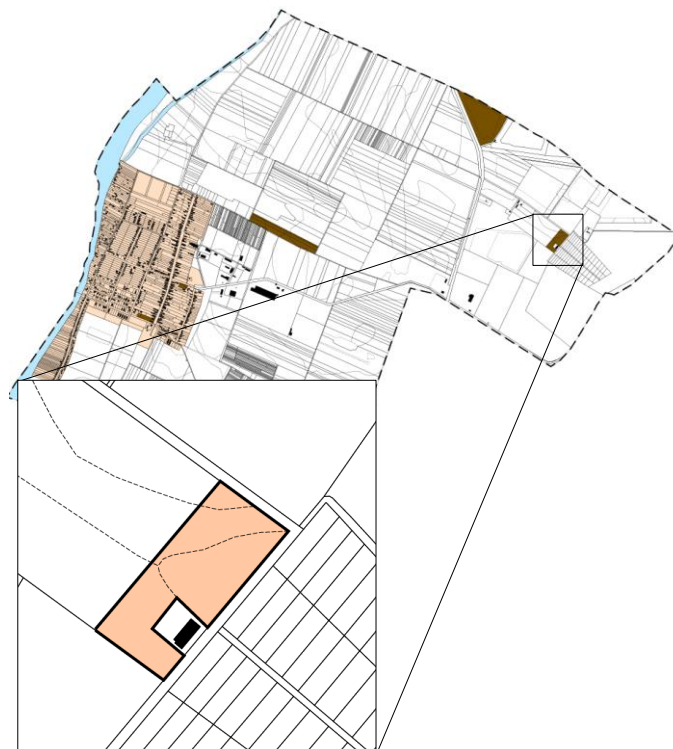
Az 1. számú módosítással érintett terület  
elhelyezkedése

## 2. számú módosítással érintett terület:

A 064/7 helyrajzi számú jelenleg beépítetlen telek Majosháza nyugati részén helyezkedik el. A terület különleges bányaterületek és bányatavak, illetve általános és kertés mezőgazdasági területek által határolt. A terület az 51. sz. főúthoz csatlakozó burkolat nélküli bekötőúton keresztül közelíthető meg. A telek délnyugati szomszédságában bányatelek, délnyugaton pedig kertés művelésű területek találhatóak.

A fejlesztő vadászház építését és egy volier (madárröpdre) kialakítását tervezi a területen.

**Módosítási igény a területen:** A fejlesztés megvalósítása érdekében szükséges a Szabályozási Terven a terület Má-2 jelű övezetből egy tervezett Má-4 jelű övezetbe sorolása. Nincs szükség a településszerkezeti terv módosítására, mivel 5%-os beépíthetőség alatt valósulna meg az új beépítés.



A 2. számú módosítással érintett terület elhelyezkedése

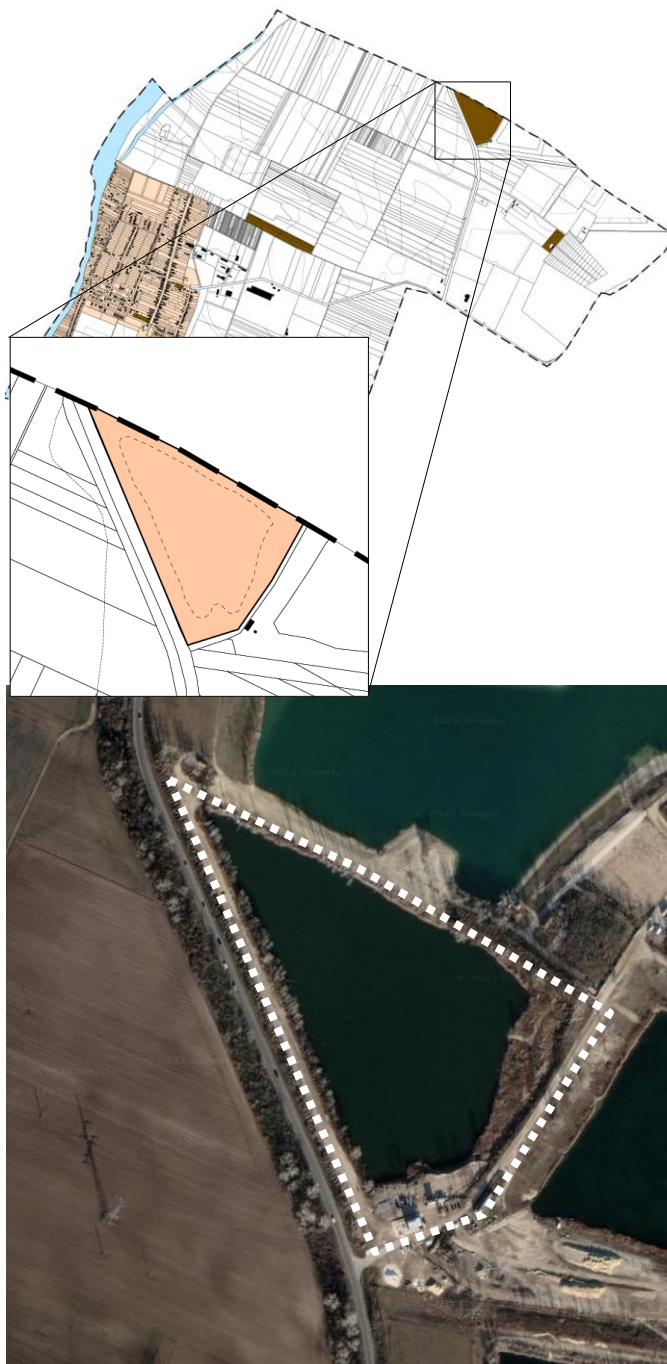
### 3. számú módosítással érintett terület:

A terület Majosháza északi részén, a közigazgatási határ mentén helyezkedik el. A 070 helyrajzi számú telket nagyrészt vízfelszín (volt bányató) borítja, amelyet erdősávok vesznek körül. A terület művelési ága jelenleg kivett pihenő és horgásztó.

A területet nyugatról az 51. számú főút határolja, amelyről könnyedén elérhető az aszfaltozott bekötőúton keresztül.

A tulajdonos a volt bányató feltöltését tervezi, amelynek rövid és hosszútávú céljai is meghatározásra kerültek az előzetesen készült telepítési tanulmánytervben. A rövidtávú, közvetlen cél a terület feltöltése, a terület megosztása és átmeneti hulladékgazdálkodási tevékenység folytatása a terület egy részén (I. ütem) a gyorsabb feltöltés érdekében. A hosszútávú cél a feltöltött bányató területének beépítésre nem szánt különleges sportolási és rekreációs célú területté módosítása (II. ütem). A TSZT, a HÉSZ és a SZT módosítása egyaránt szükséges.

**Módosítási igény a területen:** Az I. ütemben a telekalakítás során létrejövő telekrészen lévő - jelenleg vízgazdálkodási - területnek, egy különleges beépítésre nem szánt egyéb sajátosságot hordozó terület övezetbe (Kb-Ehs) sorolása tervezett. A II. ütemben, a feltöltött bányató területének egésze, (mindkét telekrészen) különleges beépítésre nem szánt sportolási és rekreációs célt szolgáló terület övezetbe (Kb-Sp) kerül.



A 3. számú módosítással érintett terület  
elhelyezkedése

#### 4. számú módosítással érintett terület:

A terület Majosháza belterületének keleti részén található, a Rákóczi utca mentén. A terület két telket foglal magában: a 48 és a 46/2 helyrajzi számú ingatlant.

A két telket jelenleg egyben, kertként használják, épület/építmény nem található a területen.

A terület megközelítése kiváló, hiszen a településre vezető legfőbb útvonal, egy országos mellékút mentén helyezkedik el. Közvetlen közelében autóbusz-megállóhely is található.

Az önkormányzat kezdeményezésére a telekstruktúra rendezése és a telkek tulajdonviszonyainak tisztázása érdekében történik az SZT módosítása. A tervezett állapotban a 48 hrsz.-ú telek területével megegyező nagyságú közterület kerül kiszabályozásra a terület keleti határán, amelyet parkoló kialakítására használna az önkormányzat.

**Módosítási igény a területen:** A két telek közös határának módosítása, illetve a kapcsolódó közterületi határ módosítása a terület keleti szélén. A terület területfelhasználása nem változik a módosítás során.



## 2.2 A TERÜLETRENDEZÉS ORSZÁGOS ÉS MEGYEI JOGSZABÁLYI KÖRNYEZETÉNEK BEMUTATÁSA

Az egyes rendezési eszközök készítése során a településeknek minden esetben meg kell felelniük a hatályos magasabb szintű – országos, megyei, térségi – területrendezési tervek előírásainak. Majosháza Község jelenleg hatályos Településszerkezeti terve (továbbiakban: TSZT) – és ennek megfelelően Építési Szabályzata – az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvényben (OTrT), illetve a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV. törvényben (BATrT) foglaltakkal összhangban készült 2015-ben.

2019. március 15-én hatályba lépett a Magyarország új Területrendezési Tervéről szóló törvény (MaTrT), mely a korábban hatályos három jogszabály (OTrT; BATrT; BKÜTrT) összevonásával és átdolgozásával, 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 92. §-ának előírásai alapján

„(1) Az e törvény hatálybalépése előtt elfogadott településrendezési eszközöket a Budapesti Agglomerációhoz tartozó települések esetében 2021. december 31-ig kell felülvizsgálni és szükség esetén módosítani.”

### 2.2.1 Az új területrendezési törvény felépítése

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 területi hatálya kiterjed **az ország teljes közigazgatási területére**.

(2) A Harmadik Részben foglalt, a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervének területi hatálya **Budapestre, valamint Pest megyének 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. [...]

#### 2.2.1.1 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

(térségi területfelhasználási kategória: országos, kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben alkalmazott, a térségben jellemző területfelhasználásnak megfelelően lehatárolt területi egység)

**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

*(térsgégi övezet: országos, kiemelt térsgégi és megyei területrendezési tervben megállapított vagy alkalmazott, sajátos jellemzőkkel rendelkező – a térsgégi területfelhasználási kategóriáktól függetlenül lehatárolt és meghatározott – területi egység)*

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 térsgégi övezetet határol le.

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

#### 2.2.1.2 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** tervlapját a törvény 7. melléklete tartalmazza, mely az alábbi területfelhasználási kategóriákat különbözteti meg:

- erdőgazdálkodási térsg
- nagy kiterjedésű zöldterületi települési térsg
- mezőgazdasági térsg
- kertes mezőgazdasági térsg
- vízgazdálkodási térsg
- települési térsg
- sajátos területfelhasználású térsg

A **Budapesti Agglomeráció Övezeti Tervében** alkalmazott országos és kiemelt térsgégi 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)
- erdők övezete (3/3. melléklet)
- világörökségi és világörökségi várományos területek övezete (3/4. melléklet)
- honvédelmi és katonai célú terület övezete (3/5. melléklet)

- jó termőhelyi adottságú szántók övezete (MvM Rendelet 1. melléklet)
- erdőtelepítésre javasolt terület övezete (MvM Rendelet 2. melléklet)
- tájképvédelmi terület övezete (MvM Rendelet 3. melléklet)
- vízminőség-védelmi terület övezete (MvM Rendelet 4. melléklet)
- nagyvízi meder övezete (MvM Rendelet 5. melléklet)
- ásványi nyersanyagvagyron övezete (MvM Rendelet 7. melléklet)
- rendszeresen belvízjárta terület övezete (MvM Rendelet 8. melléklet)
- földtani veszélyforrás terület övezete (MvM Rendelet 9. melléklet)

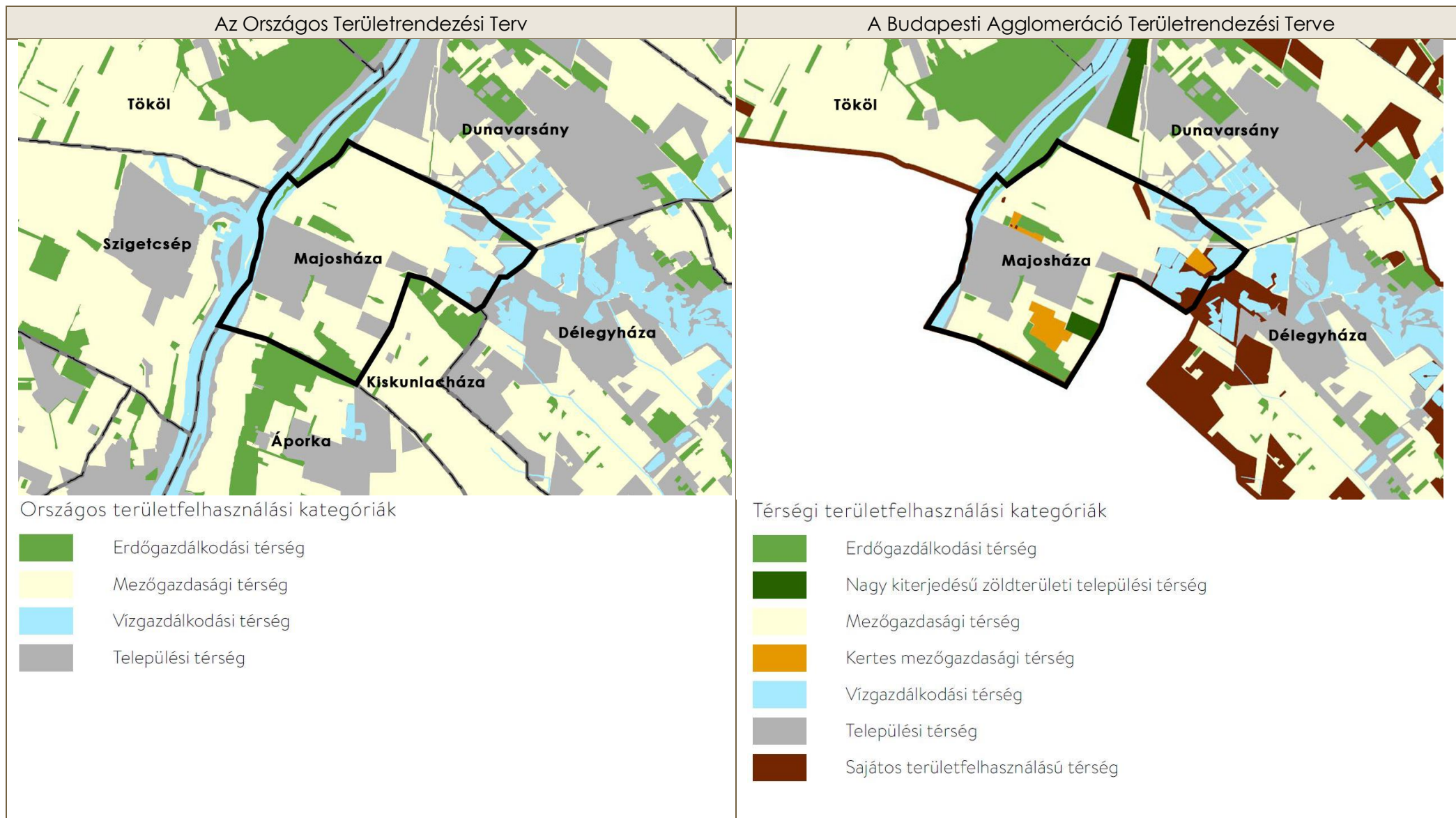
Ahogy az a fentiekből is látszik, a korábban hatályos BATrT mellékletében szereplő, az

- ásványi nyersanyagvagyron övezetét,
- a rendszeresen belvízjárta terület övezetét és
- a földtani veszélyforrás terület övezetét

bemutató tervlapokat, az *MaTrT 19. § (4) bekezdésének* megfelelően, külön Miniszteri rendelet – 9/2019. (VI.14.) MvM Rendelet – tartalmazza. Ezekkel együtt a Budapesti Agglomeráció Övezeti terve összesen 15 különböző térségi övezetet határol le.

## 2.2.2 Az új területrendezési törvény tartalma Majosháza Község közigazgatási területére vonatkozóan

### 2.2.2.1 Területfelhasználás



## Az MaTrT területfelhasználásra vonatkozó előírásai

„11. § A kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével

a) az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület övezetet a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell, meglévő és tervezett erdő övezetként differenciáltan lehatárolni;

b) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki;

c) a vízgazdálkodási térség területét - e törvény hatálybalépését megelőzően már jogszzerűen kijelölt beépítésre szánt területek kivételével - vízgazdálkodási terület, vízgazdálkodási célú erdőterület, vízgazdálkodási célú mezőgazdasági terület, természetközeli terület, zöldterület, továbbá különleges beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú terület vagy honvédelmi célú erdőterület övezetbe kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani;

d) a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;

e) a sajátos területfelhasználású térség területét a terület tervezett felhasználásának megfelelően különleges - ideértve a beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai, nemzetbiztonsági célú területet -, közúti közlekedési, egyéb közlekedési, védelmi célú erdőterület, rekreációs célú erdőterület, egyéb erdőterület, kertes mezőgazdasági terület, általános mezőgazdasági terület, tájgazdálkodási mezőgazdasági terület, kereskedelmi szolgáltató gazdasági, ipari gazdasági, egyéb ipari gazdasági, általános gazdasági, intézményi vegyes területbe kell sorolni.”

## Egyéb a területfelhasználást érintő előírások

### „MÁSODIK RÉSZ – AZ ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERV III. FEJEZET - A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK SZERKEZETI TERVEI 8. Új beépítésre szánt terület kijelölése

„12. § (1) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési tervben új beépítésre szánt területet a következő szempontok mérlegelése alapján kell kijelölni:

a) az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,

b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és

c) új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerinti barnamezős terület.

(2) Az (1) bekezdés c) pontja szerinti szempontot abban az esetben nem kell mérlegelni, ha a c) pont szerinti meglévő beépítésre szánt terület - tervezett rendeltetésnek megfelelő - igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt.

(3) Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, - gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy védelmi célú erdőterületet - kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy védelmi célú erdőterület kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a védelmi célú erdőterületet a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.”

### HARMADIK RÉSZ - A BUDAPESTI AGGLOMERÁCIÓ TERÜLETRENDEZÉSI TERVE VII. FEJEZET - A BUDAPESTI AGGLOMERÁCIÓ SZERKEZETI TERVE 23. Új beépítésre szánt terület kijelölése

[...] 38. § (1) Új lakóterület, vegyes terület, gazdasági terület, illetve üdülőterület abban az esetben jelölhető ki, ha

a) a tervezett területfelhasználás jól illeszkedik a település meglévő szerkezetéhez,

b) táj- és természetvédelmi, környezetvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és vízgazdálkodási szempontok alapján nem sért társadalmi érdeket, továbbá

c) a tervezett funkció ellátásához szükséges műszaki infrastruktúra-kapacitás azt lehetővé teszi, vagy az a terület igénybevételeivel párhuzamosan kiépül, továbbá új lakóterület kijelölése esetén a Kormány rendeletében meghatározott feltételek teljesülnek.

- (2) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.
- (3) A (2) bekezdésben foglalt területen új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, ha a kijelölés a környezetre jelentős hatást gyakorló ipari területre irányul.
- (4) Új lakóterület, illetve vegyes terület csak a települési térséghez kapcsolódóan jelölhető ki.
- (5) A nagy kiterjedésű zöldterületi települési térségben - új építési övezetként vagy övezetként - csak zöldterület, továbbá - a beépítésre szánt és beépítésre nem szánt különleges területek köréből - sportolási célú terület, temetőterület vagy különleges beépítésre nem szánt, rekreációs célú terület építési övezet, övezet jelölhető ki.
- (6) 5 ha-t meghaladó kiterjedésű új lakóterület vagy vegyes terület ott jelölhető ki, ahol annak legtávolabbi pontjától a meglévő vagy kiépítendő közösségi közlekedés megállóhelyig a közforgalom számára szabályosan használható közúton mért távolság nem haladja meg az 5 km-t.
- (7) Az 5000 m<sup>2</sup> nettó eladótérnél nagyobb kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű építmény ott helyezhető el, ahol az építmény a meglévő vagy a tervezett jelentős közösségi közlekedési csomóponti megállóhelytől számítva 300 méternél nem hosszabb gyalogos közlekedéssel megközelíthető.

**39. § (1)** Az e törvénnyel való összhang megteremtése érdekében történt felülvizsgálat alapján elfogadott településrendezési tervben a természetközeli területként és erdőterületként kijelölt övezetek nagysága a település közigazgatási területére vonatkozóan összességében nem csökkenhet.

(2) Az egymással határos, összességében legalább 10 ha-t meghaladó új sportolási célú területet beépítésre nem szánt különleges terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni, további átsorolás nem hajtható végre. Az így lehatárolt területen a testedzést szolgáló építmények helyezhetők el, kereskedelmi célú szállásférőhely, lakó- és üdülőépület, valamint lakás nem alakítható ki. A beépítésre nem szánt különleges terület beépítettsége az összterületének 3%-át nem haladhatja meg.

#### 24. A települési térség növekménye

**„40. § (1)** A település közigazgatási területére vonatkoztatott területén a településrendezési tervben a beépítésre szánt terület növekménye nem haladhatja meg a 8. mellékletben foglalt területi mérleg szerinti települési térség területének 2%-át. A beépítésre szánt terület növekményére is alkalmazni kell a 12. §-ban és a 38. §-ban foglalt rendelkezések előírásait.

(2) Az (1) bekezdés szerinti beépítésre szánt terület növekményen felül, a kertés mezőgazdasági térség területfelhasználási kategória területén, a 8. mellékletben foglalt területi mérleg szerinti települési térség területe összességében legfeljebb 1%-ának megfelelő terület beépítésre szánt lakó-, üdülő- vagy vegyes területté minősíthető az alábbi feltételek együttes teljesülése esetén:

a) az érintett terület a települési térséggel határos,

b) a tervezett funkcióhoz tartozó, jogszabályban szabályozott és a helyi sajátosságoknak is megfelelő telekstruktúra, telekméret és telekgeometria kialakítása biztosított,

c) a tervezett funkció működéséhez szükséges - a megközelítést és a közművek elhelyezését egyaránt lehetővé tevő - közterületek biztosítottak vagy biztosíthatóak,

d) a közművek kiépítettek vagy kiépítésük lehetősége és feltételei biztosítottak, és

e) amennyiben indokolt, az a)-d) pontokban foglalt településfejlesztési célok és feladatok biztosításának és megvalósításának érdekében a települési önkormányzat az Étv. 30/A. §-a szerinti településrendezési szerződéseket az érintett tulajdonosokkal megkötötte.

[...]

(4) A kertés mezőgazdasági térség területét - az (1) és (2) bekezdés szerinti beépítésre szánt terület növekményének kivételével - a településrendezési tervben beépítésre nem szánt övezetbe kell sorolni.

(5) A beépítésre szánt terület növekményének mértékéről - a jóváhagyott településrendezési terv alapján - az illetékes állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak közhiteles és szabadon hozzáférhető nyilvántartást kell vezetni.

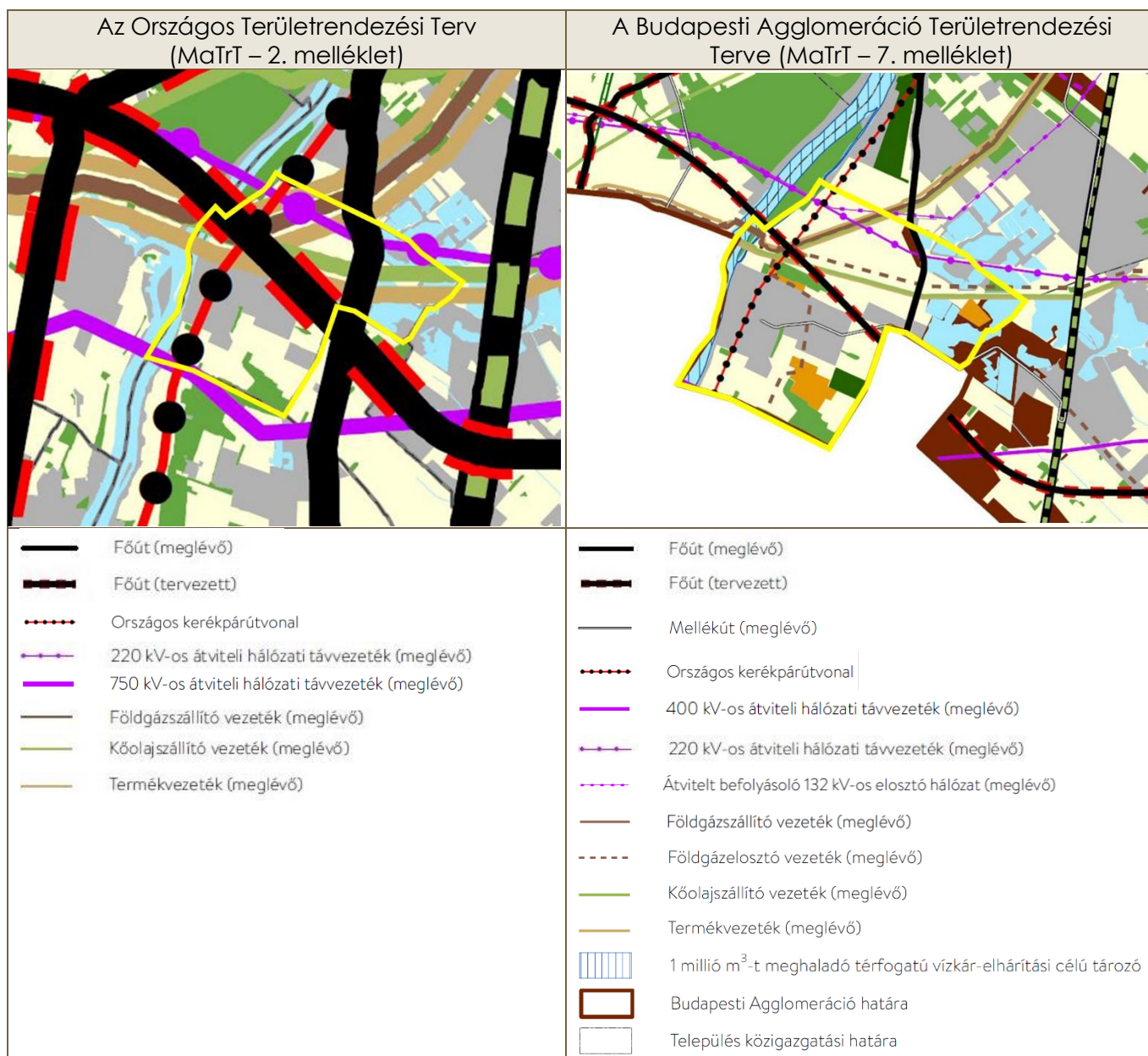
(6) A beépítésre szánt terület növekményét az illetékes állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal a településrendezési terv egyeztetése során ellenőrzi, és amennyiben jogszabályi ütközést észlel, véleményében jelzi. A beépítésre szánt terület növekményét az illetékes állami főépítési hatáskörben eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal a végső szakmai véleményezése során is ellenőrzi, és amennyiben jogszabályi ütközést észlel, akkor annak megszüntetésére szólítja fel az önkormányzatot, és végső szakmai véleményét csak abban az esetben adja ki, ha a jogszabályi ütközés megszűnt.

[...]

(8) Az (1) és (2) bekezdésben rögzített növekményen felül csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területcserére vonatkozó térségi területfelhasználási engedélye alapján, és legfeljebb olyan mértékben növelhető a beépítésre szánt terület kiterjedése, amilyen mértékben a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Tervében rögzítetthez képest a település közigazgatási területén belül máshol csökken a települési térség kiterjedése. A területcsere során a települési térség területének nagysága nem nőhet. A területcserét táj- és természetvédelmi, termőföldvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és árvízvédelmi szempontok figyelembevételével és úgy kell végrehajtani, hogy ne sértsen társadalmi érdekeket. A területcseréről az azt kezdeményező települési önkormányzat az érintetteket a helyben szokásos módon tájékoztatja.

(9) A településrendezési terv készítésekor a 8. mellékletben foglalt területi mérleg szerinti települési térség és minden más térségi területfelhasználás térmértékének a meghatározása során figyelembe kell venni a 92. § (2) bekezdés szerinti beépítésre szánt területeket, valamint e törvényben meghatározott pontosítási lehetőségek által létrejött területfelhasználási területi változásokat."

### 2.2.2.2 Műszaki infrastruktúra elemek



Az ország szerkezeti tervén megjelenített országos műszaki infrastruktúra elemek listáját az új területrendezési törvény 4. melléklete tartalmazza táblázatos formában. Majosháza Község területét eszerint az alábbi **meglévő infrastruktúra elemek** érintik:

- 59., 60. ágazati számú Százhalombatta – Ócsa 220 kV-os átviteli hálózat távvezetéke
- 51. sz. főút: Budapest (M0) – Kalocsa – Baja – Hercegszántó – (Szerbia)
- Barátság I. kőolajszállító vezeték: (Szlovákia) – Hont – Pécel – Vecsés – Százhalombatta
- Algyő – Pálmonostora – Kecskemét – Pusztavacs – Százhalombatta kőolajszállító vezeték
- 403. sz. Vecsés – Majosháza – Szigetcsép – Ercsi földgázszállító vezeték
- 403-21. sz. Szigetcsép – Majosháza földgázszállító vezeték
- Százhalombatta - Vecsés termékvezeték
- Százhalombatta - Ócsa - Cegléd – Szajol termékvezeték
- Tiszaújváros - Mezőkövesd - Vámosgyörk - Zsámbok - Üllő – Százhalombatta termékvezeték
- Alsó-Dunamente kerékpárútvonal (6-os jelű Euro Velo): Budapest - Dunaharaszti - Taksony - Dunavarsány - Majosháza - Ráckeve - Dömsöd - Dunavecse - Dunaegyháza - Solt - Dunapataj - Ordas - Dunaszentbenedek - Uszód - Foktő - Fajsz - Baja - Szeremle - Dunafalva - Mohács - Kölked - (Horvátország)

A **tervezett infrastruktúra elemek** közül az alábbiak érintik a település területét:

- 100. sz. főút: Bicske térsége (M1) – Százhalombatta – Újhartyán (M5)

Az Agglomeráció szerkezeti terve Majosháza település területét érintően a fentiekén kívül a Rákóczi utca egy szakasza – Tóközi út – Majosi út mellékutak útvonalát, a település ellátását biztosító földgázelosztó vezetékeket és az átvitelt befolyásoló 132 kV-os elosztó hálózat elemeit is ábrázolja. A Duna 1 millió m<sup>3</sup> -t meghaladó térfogatú vízkár-elhárítási célú tározóként jelölt.

## Az MaTrT műszaki infrastruktúra elemekre vonatkozó előírásai

*„9. Az országos műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek elhelyezése*

**14. §** [...] (2) A közút számozásának nem közlekedésfejlesztési célból történő megváltoztatása a 4/1. és a 2. melléklet tartalmát nem érinti. [...]

(7) Az országos kerékpárút-törzshálózat számozásának turisztikai célból való megváltoztatása a 4/5. és a 2. melléklet tartalmát nem érinti.

**15. §** [...] (2) **A településrendezési tervben**

a) az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok és a **műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek helyét** a kiemelt térségi, illetve megyei területrendezési tervekben **meghatározott térbeli rend figyelembevételével kell meghatározni,**

b) az országos **műszaki infrastruktúra-hálózatoknak** az Ország Szerkezeti Tervében megállapított **nyomvonalától,** a térbeli rendtől és a térbeli rend szempontjából meghatározó települések felsorolásától az adott műszaki infrastruktúra kijelölése tekintetében feladat- és hatáskörrel rendelkező miniszter egyetértése esetén lehet eltérni.

**16. §** (1) A kiemelt térségi és megyei **területrendezési tervben szereplő regionális és egyéb vasúti pályák közül azok területét, amelyen a közszolgáltatás szünetel vagy megszűnt,** a településszerkezeti tervben **közlekedési terület övezetbe kell sorolni.**

(2) A közlekedési, az elektronikus hírközlési, továbbá az energetikai **vonalas infrastruktúra-hálózatok erdőközön áthaladó szakaszainak építési területén** a forgalom lebonyolítását és biztonságát, az elektronikus hírközlés működését, illetve a villamos energia és más energiahordozók továbbítását közvetlenül **szolgáló építmények helyezhetők el.**

**„17. §** (1) A 4/4., 4/6. és 4/11. mellékletekben szereplő országos műszaki infrastruktúra-hálózatok elemeit és az egyedi építményeket az ott felsorolt, a térbeli rend szempontjából meghatározó települések közigazgatási területét érintve, az országos, a kiemelt térségi és a megyei szerkezeti terv, valamint a **településrendezési terv figyelembevételével,** az engedélyezési eljárás során felmerülő **ágazati szempontok és követelmények miatt szükséges korrekciókkal kell megvalósítani.**

(2) A 4/1-4/3. mellékletekben szereplő országos műszaki infrastruktúra-hálózatok elemeit és az egyedi építményeket az ott felsorolt, a térbeli rend szempontjából meghatározó települések közigazgatási területét - térség esetén a megjelölt település közigazgatási területét vagy annak 10 km-es körzetét - érintve, az országos, a kiemelt térségi és a megyei szerkezeti terv, valamint a **településrendezési terv**

**figyelembevételével**, az engedélyezési eljárás során felmerülő **ágazati szempontok és követelmények miatt szükséges korrekciókkal kell megvalósítani**.

(3) A 4/5. és 4/7-4/9. mellékletekben szereplő országos műszaki infrastruktúra-hálózatok elemeit és az egyedi építményeket az ott felsorolt, a térbeli rend szempontjából meghatározó települések közigazgatási területét - térség esetén a megjelölt település közigazgatási területét vagy annak 25 km-es körzetét - érintve, az országos, a kiemelt térségi és megyei szerkezeti terv, valamint a településrendezési terv figyelembevételével, az engedélyezési eljárás során felmerülő ágazati szempontok és követelmények miatt szükséges korrekciókkal kell megvalósítani.

„18. § (1) Külfejtéses művelésű bányateleket megállapítani, illetve horizontálisan bővíteni csak a településfejlesztési és -rendezési célokkal, valamint a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervvel összhangban lehet. Az összhang akkor áll fenn, ha a bányatelekkel érinteni tervezett ingatlan a településrendezési tervben nyersanyag-kitermelés (bánya) vagy nyersanyag-feldolgozás céljára szolgáló különleges építési övezetbe vagy övezetbe sorolt, vagy a bányatelekkel érinteni tervezett ingatlanokon a bányászati tevékenységgel a települési önkormányzat egyetért, és ha indokolt, döntést hoz a településrendezési terv készítésének vagy módosításának szándékáról.

(2) Az (1) bekezdés szerinti bányatelekre vonatkozó kitermelési műszaki üzemi terv csak akkor hagyható jóvá, ha a bányászati tevékenységgel igénybe venni tervezett területet - ha van elfogadott településrendezési terv - a településrendezési terv nyersanyag-kitermelés (bánya) vagy nyersanyag-feldolgozás céljára szolgáló különleges beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt építési övezetbe vagy övezetbe sorolta.”

### 2.2.2.3 Országos és Agglomerációs Övezeti Terv

A térségi övezeteket és azok kapcsolatát az MaTrT 5. sz. mellékletében szereplő táblázat mutatja be:

A	B
<b>Országos Területrendezési Terv</b>	<b>Kiemelt térségi és megyei területrendezési terv</b>
Ökológiai hálózat magterületének övezete	
Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	
Ökológiai hálózat pufferterületének övezete	
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	
Kiváló termőhelyi adottságú erdők övezete	
Erdők övezete	
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	
Tájképvédelmi terület övezete	
Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	
Vízminőség-védelmi terület övezete	
Nagyvízi meder övezete	
VTT-tározók övezete	
Honvédelmi és katonai célú terület övezete	
	Ásványi nyersanyagvagyon övezete
	Rendszeresen belvízjárta terület övezete
	Tanyás területek övezete
	Földtani veszélyforrás területének övezete
	Egyedileg meghatározott megyei övezet(ek)

A fentiek közül Majosháza település területét az alábbi övezeti lehatárolások érintik:

### 3/1. melléklet: Az ökológiai hálózat elemei



- Ökológiai hálózat magterületének övezete
- Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete

Majosháza területén az ökológiai hálózat magterületének és ökológiai folyosójának övezete található meg. Az ökológiai hálózat elemeit a Ráckevei (Soroksári)- Duna (továbbiakban: RSD) és az az menti területek alkotják. A település északnyugati határában lévő ökológiai folyosóhoz part menti védelmi erdőterületek, illetve az RSD egy kisebb ága tartozik. A magterületen az RSD és az az menti rekreációs és kikötő területek találhatóak.

Az MaTrT vonatkozó előírásai az alábbiak:

#### „13. Ökológiai hálózat magterületének övezete

**25. § (1)** Az ökológiai hálózat magterületének övezetében csak olyan megyei területfelhasználási kategória és megyei övezet, valamint a településrendezési tervben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja.

(2) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha:

a) a települési területet az ökológiai hálózat magterülete, vagy az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója körülzárja, továbbá

b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

(3) A (2) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén beépítésre szánt terület az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.

(4) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala a magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhető ki és helyezhető el.

(5) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, a meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető.

(6) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető épületen elhelyezve.

#### 14. Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete

**26. § (1)** Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében csak olyan megyei területfelhasználási kategória és megyei övezet, valamint a településrendezési tervben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja.

(2) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha

a) a települési területet az ökológiai hálózat ökológiai folyosó, vagy az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó körülzárja, továbbá

b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

(3) A (2) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén, a beépítésre szánt terület csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.

(4) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala, az ökológiai folyosó és az érintkező magterület természetes

élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhetők ki és helyezhetők el.

(5) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető.

(6) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve."

### 3/3. melléklet: Az erdők övezete



A település területén összesen 72,49 hektár kiterjedésben került kijelölésre erdő övezet. A területrendezési törvény értelmében ennek 95%-át erdő területfelhasználási egységbe szükséges sorolni a TSZT készítése során. A számításból a korábban kijelölt beépítésre szánt területek, valamint a települési térség területe (egyebek mellett) kihagyható.

Az MaTrT vonatkozó előírásai az alábbiak:

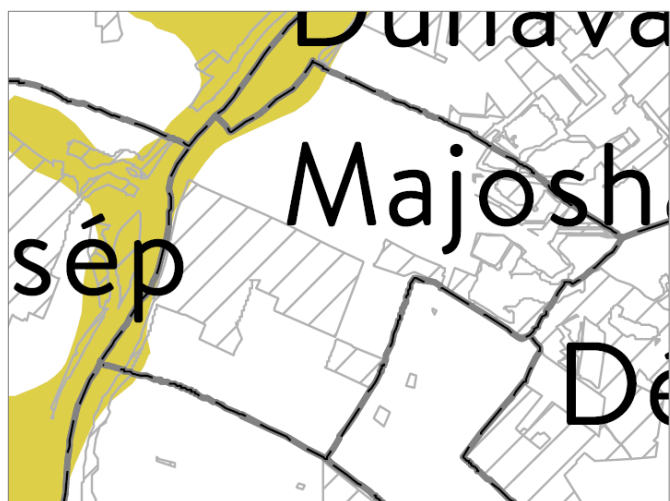
#### „17. Erdők övezete

**29. §** Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési tervében legalább 95%-ban erdőterület övezetbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.

**30. §** Az erdők övezetében külfejtéses művelésű bányateleket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.

**30/A. §** Az erdők övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve."

### 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 3. melléklet: Tájképvédelmi terület övezete



Majosháza területén a fentnevezett MvM rendelet mellékletében kijelölt tájképvédelmi terület övezete az RSD mentén található egy keskeny sávban.

Az MvM Rendelet vonatkozó előírásai az alábbiak:

„4. Tájképvédelmi terület övezete

**4. § (1)** A tájképvédelmi terület övezete területére a megye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.

(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében - a településkép védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában - meg kell határozni

- a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,
- b) a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.

(3) A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

(4) A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.”

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



Az MvM rendelet melléklete alapján Majosháza területének egésze vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozik.

Az MvM Rendelet vonatkozó előírásai az alábbiak:

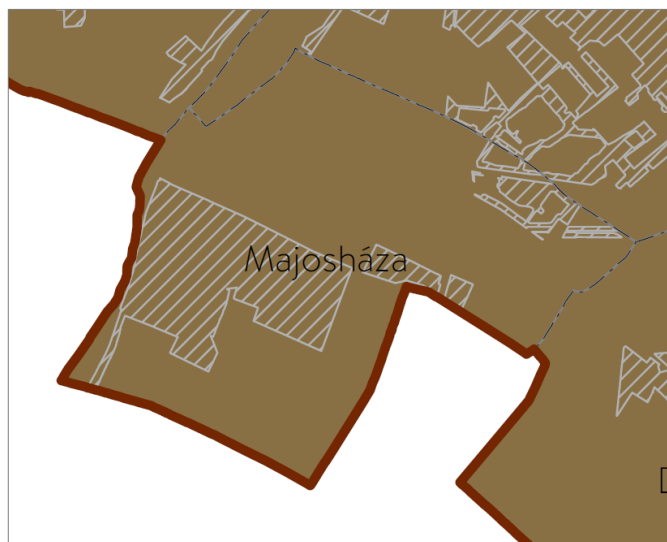
„5. Vízminőség-védelmi terület övezete

**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 megye területrendezési tervében rendelkezni kell.

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

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

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



Az MvM rendelet melléklete alapján Majosháza közigazgatási területének egésze az ásványi nyersanyagvagyon övezetébe tartozik.

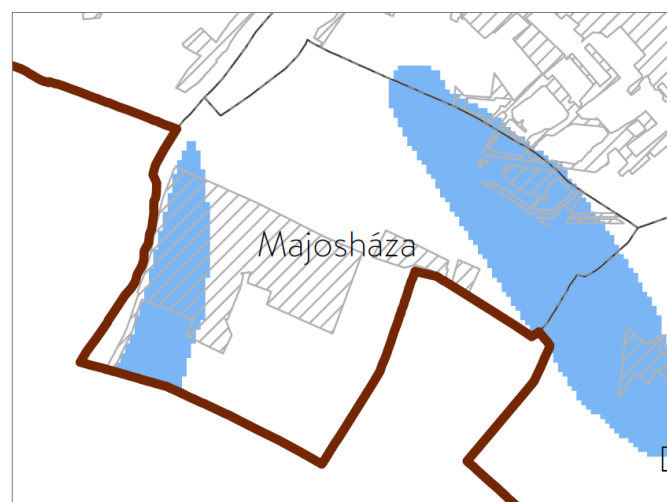
Az MvM Rendelet vonatkozó előírásai az alábbiak:

#### „8. 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.”

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



Majosháza Község közigazgatási területén 349,37 hektár kiterjedésben rendszeresen belvízjárta terület övezetét jelöli ki az MvM rendelet.

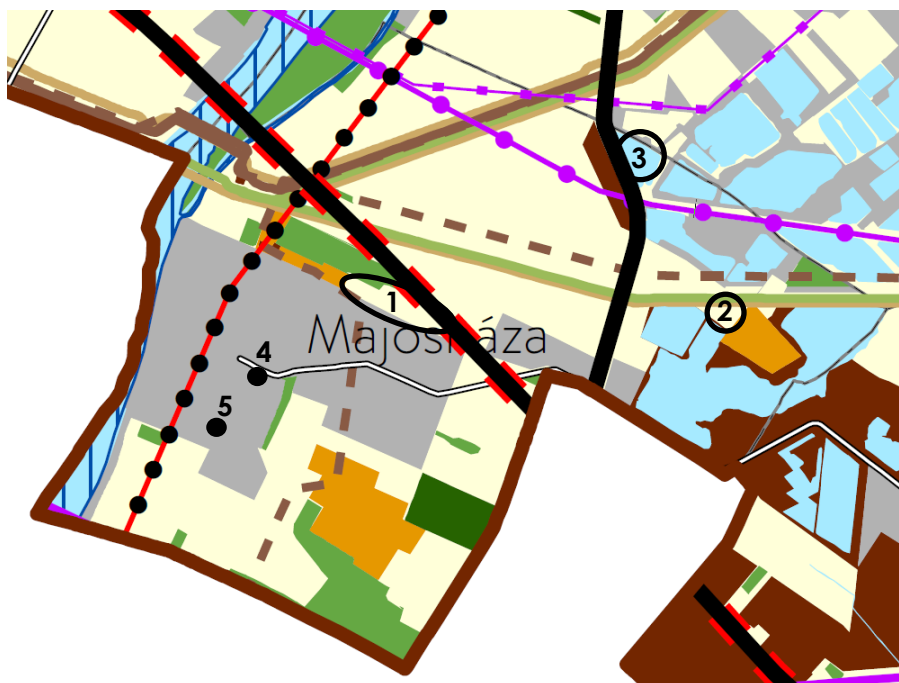
Az MvM Rendelet vonatkozó előírásai az alábbiak:

#### „9. 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. [...]”

### 2.2.2.4 Az egyes módosítással érintett területek és az MATrt összhangjának vizsgálata

Az egyes módosítással érintett területek és az új területrendezési törvény összefüggéseinek feltárása kapcsán az MATrt tartalmát az alábbiak szerint szükséges vizsgálni. A területekre vonatkozó szerkezeti elemek az alábbiak:



Az MATrt 7. melléklete a tervezési területek vonatkozásában

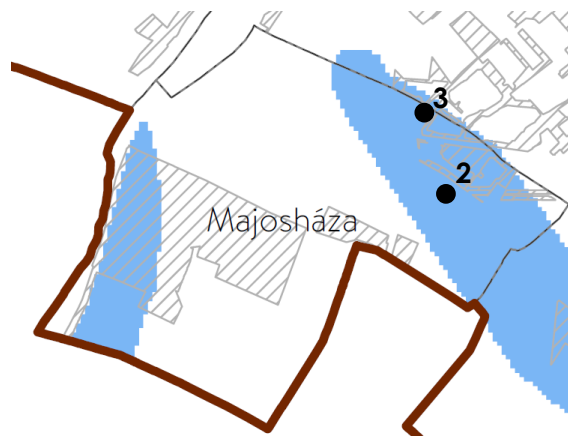
- Az **1. sz. terület** mezőgazdasági térségben fekszik, amelyet délen települési térség, nyugaton kertes mezőgazdasági térség, északon pedig erdőgazdálkodási térség határol. Tőle északra a tervezett 100. számú főút halad.
- A **2. sz. terület** mezőgazdasági térségben található, amelyet mezőgazdasági, illetve vízgazdálkodási és kertes mezőgazdasági térség határol.
- A **3. sz. terület** részben vízgazdálkodási térségben, részben mezőgazdasági térségben fekszik, amelytől nyugatra meglévő főút halad.
- A **4. sz. terület** települési térségben fekszik, meglévő mellékút mentén.

A fent említett területfelhasználási térségekre és műszaki infrastruktúra elemekre vonatkozó jellemzések és előírások jelen *dokumentáció 2.2.2.1 és 2.2.2.2. sz. fejezeteiben* olvashatók.

Az MATrt 3. mellékletében található Övezeti tervlapok közül a tervezett módosítással érintett területeket **egyik sem érinti**.

A 9/2019. (VI.14.) MvM Rendelet mellékleteiben található Övezeti tervlapok közül a tervezett módosítással érintett területeket a következők érintik:

- MvM Rendelet 1/4. melléklete: *Vízminőség-védelmi terület övezete*  
- Az övezet Majosháza község teljes területére kiterjed, így az összes módosítással érintett területet érinti.
- MvM Rendelet 2/1. melléklete: *Ásványi nyersanyagvagon övezete által érintett települések*  
- Az övezet Majosháza község teljes területére kiterjed, így az összes módosítással érintett területet érinti.
- MvM Rendelet 2/2. melléklete: *Rendszeresen belvízjárta terület övezete*  
- Az övezet a 2. és 3. számú módosítással érintett terület teljes területét érinti.



Az MvM Rendelet 2/2. melléklete – a tervezési területekkel

A fent említett övezetre vonatkozó előírások jelen dokumentáció 2.2.2.3. sz. fejezetében olvashatók.

### 2.2.3 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:

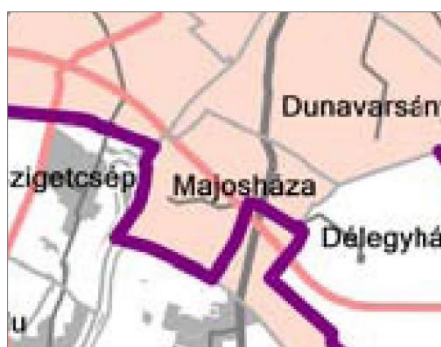
*„2. § A rendelet hatálya – az egyedileg meghatározott övezetek kivételével – Pest megye közigazgatási területéből a Budapesti agglomeráció területén kívüli területekre terjed ki. **Az egyedileg meghatározott övezetek meghatározása és szabályozása a megye teljes közigazgatási területére kiterjed.** A 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)
- kertés mezőgazdasági területek övezete (3.13.4. melléklet)
- klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete (3.13.5. melléklet)

Ezek közül az alábbi egyedileg meghatározott övezetek érintik Majosháza területét:

#### 2.2.3.1 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.*

### 2.2.3.2 Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete



„11. § 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.”

## 2.3 MAJOSHÁZA KÖZSÉG TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI ÉS -RENDEZÉSI DOKUMENTUMAI

### 2.3.1 Az egyes jelentős módosítással érintett területek viszonya a hatályos településfejlesztési dokumentumokkal

Majosháza Hosszútávú Településfejlesztési Koncepcióját (TFK) Majosháza Község Önkormányzata Képviselő-testülete 57/2015. (IV.29.) számú határozatával hagyta jóvá. Jelen módosítás készítéséig a községnek még nem készült Integrált Településfejlesztési Stratégiája. A településfejlesztési koncepció Majosháza község hosszútávú jövőképét határozza meg 2014-2028 időszakra, amely szerint „Majosháza a Ráckevei (Soroksári)-Duna-ág menti kiemelkedő természeti adottságokra épülő, a táji, természeti és épített értékeket megőrző nyugodt, falusias hangulatú, de a korszerű, igényes életvitelt, kereskedelmi, szolgáltató és ipari hátteret, megélhetést biztosító település”.

A célok eléréséhez egy átfogó célrendszer került kidolgozásra, mely egyaránt érinti az épített és természeti környezetet, a társadalmat, a gazdaságot, illetve a szabályozási, adminisztratív rendszereket. Az átfogó célok megvalósításához több településfejlesztési cél is hozzájárul, amelyek a következők:

Átfogó célok:

- lakó-és üdülőnépesség növekedése;
- lakosság helyben tartása és munkahelyteremtés;
- természeti és épített adottságok és lehetőségek hatékony kihasználása;
- működőképesség és fenntarthatóság biztosítása;
- környezeti ártalmak lehető legkisebbre való csökkentése.

Településfejlesztési célok:

- az üdülőövezet és a lakóövezet egybeolvadásának megszüntetése, a két funkció térbeli és műszaki, településképi szétválasztása;
- a korábbi tervekben meghatározott lakó- és üdülőövezet fejlesztésére, bővítésére fenntartott területek megtartása, biztosítása, Majosháza északi és déli, még beépítetlen belterületein, illetve azokhoz távlatban csatlakozó külterületi területek igénybevételével új lakóterületek kialakítása, beleértve a sportpályától keletre eső területeket;
- kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek kijelölése a belterület keleti részéhez kapcsolódóan;
- ipari gazdasági területek kijelölése, ipari létesítmények telepítésére, fogadására, a távlati fejlesztési területek lehetőségének biztosításával, az 51 108-as jelű bekötő útra kapcsolódóan;
- közösségi célú parkok és zöldterületi rendszer létrehozása;
- a felhagyott kavicsbánya-területek hasznosítása, a volt bányatavak környezetének lakóterületi, településközponti területi felhasználása, a vízfelületekhez kapcsolódó sport-

rekreációs funkciójú területhasználattal, az idegenforgalom fogadására is alkalmas módon, a tájképvédelem biztosításával;

- az erdőterületek védelme és mennyiségi növelése;
- a mezőgazdasági célú területek megtartása a mezőgazdasági tevékenységek számára;
- a Ráckevei (Soroksári)-Duna-ág menti természeti terület megőrzése;
- a Domariba-szigeti Duna-ág élővé tétele, szabályozással, összekötése mederkotrással az RSD-hez,
- a kavicsbányászat korlátozása, további, új bányatelek-fektetés, az eddig engedélyezetten túli új bányanyitás tiltása;
- az országos kerékpárút hálózathoz csatlakozó helyi hálózat létrehozása;
- a megfogalmazott fejlesztési célokat a meglévő természeti értékek megóvásával és a mesterséges környezet funkcionális és esztétikai összehangolásával kell megvalósítani.

## 2.3.2 Településrendezési tervi előzmények

### 2.3.2.1 Majosháza község hatályos Településszerkezeti terve

A község hatályos Településszerkezeti tervét (TSZT) Majosháza Képviselő-testülete az 58/2015. (IV.29.) határozatával fogadta el. A TSZT az alábbi szerkezeti elemeket tartalmazza a jelentős módosítással érintett területek vonatkozásában:

A Településszerkezeti terv „meghatározza a település alakításának, védelmének lehetőségeit és fejlesztési irányait, ennek megfelelően az egyes területrészek felhasználási módját, a település működéséhez szükséges műszaki infrastruktúra elemeinek a település szerkezetét meghatározó térbeli kialakítását és elrendezését.” (e-epites.hu)

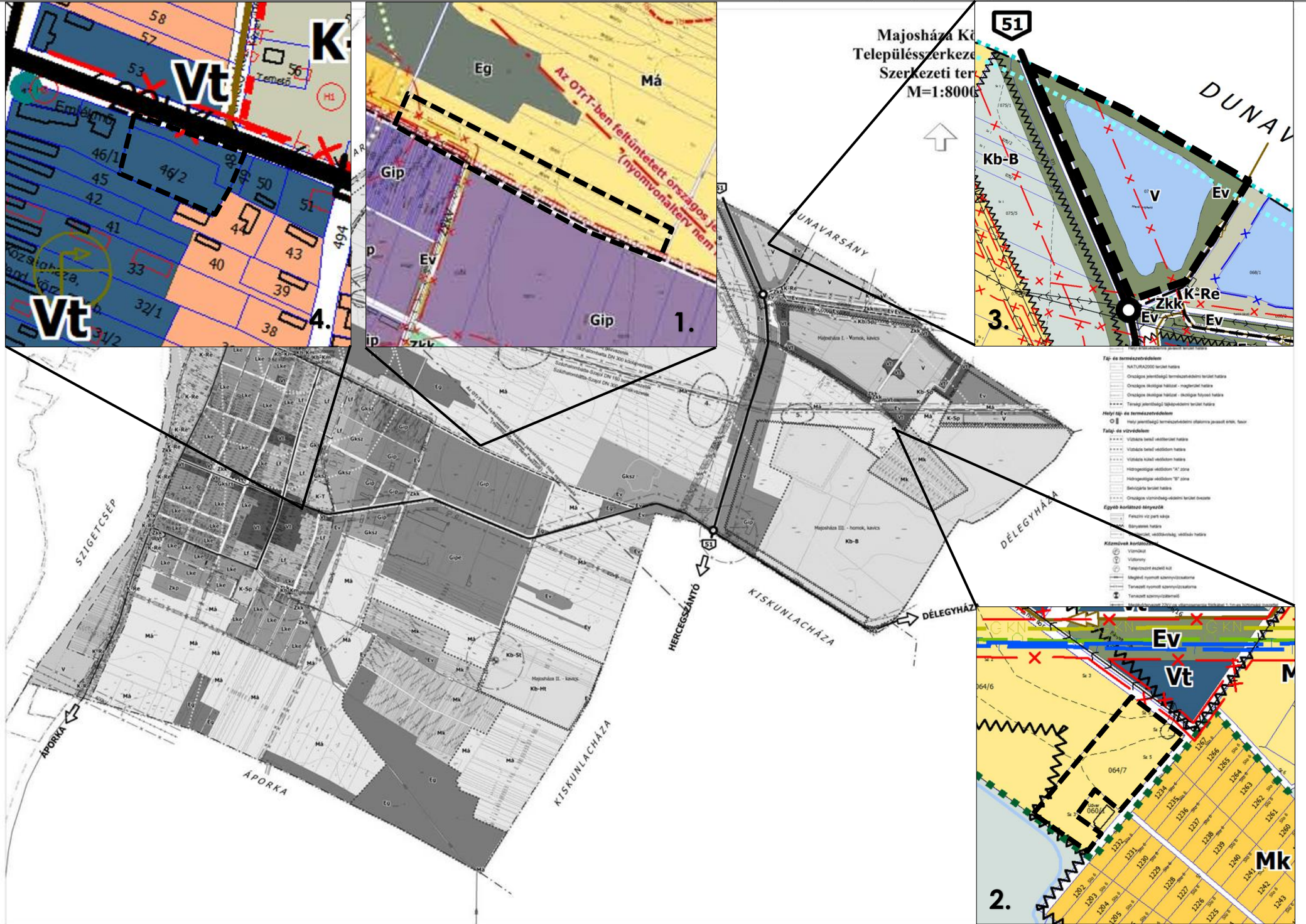
**1. számú terület:** A tervezési terület a hatályos TSZT szerint tervezett Má jelű általános mezőgazdasági terület területfelhasználásba sorolt. A tervezési terület nyugati részét tervezett szennyvízáttemelő védőtávolsága érinti, illetve nagy-középnymású földgázvezeték jelölt biztonsági övezettel.

**2. számú terület:** A tervezési terület a hatályos TSZT szerint Má jelű általános mezőgazdasági terület területfelhasználásba sorolt. A terület délnyugatról bányatelekkel határos.

**3. számú terület:** A tervezési terület a hatályos TSZT szerint V jelű vízgazdálkodási területbe és Ev jelű védelmi erdőterület területfelhasználásba sorolt. A telek nyugati határában haladó országos főút védőtávolsága érinti a terület jelentős részét, illetve szintbeni közúti csomópont jelölt a terület déli határában, amelyen át megközelíthető a telek. A terület délkeleti határában tervezett települési gyűjtőút jelölt. A terület jelentős része belvízjárta terület, azonban ennek határa nem egyezik meg teljesen az előzőekben bemutatott MvM Rendelet 2/2. mellékletében jelölt „Rendszeresen belvízjárta terület övezetével” (ez az új adatszolgáltatás alapján javításra kerül a módosítás során).

**4. számú terület:** A tervezési terület a hatályos TSZT szerint Vt jelű településközpont vegyes területbe sorolt, amelyet szintén Vt jelű területfelhasználású területek vesznek körül, délkelet felől pedig Lf jelű falusias lakóterület található. A területtől északra országos mellékút halad.

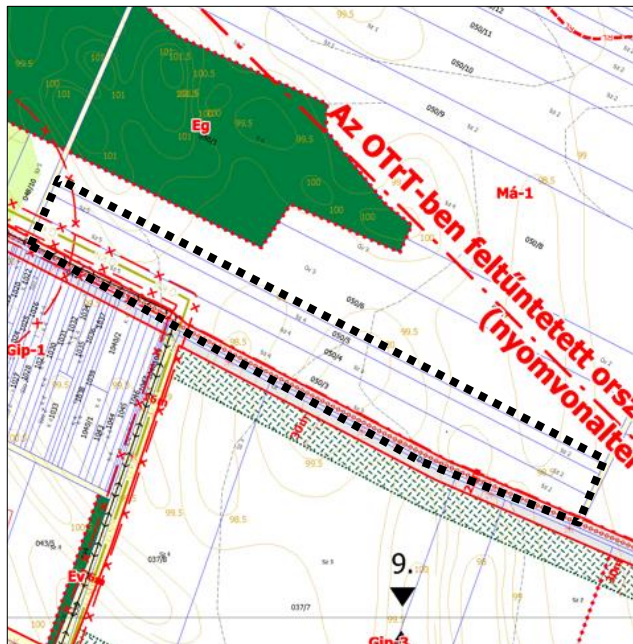
Majosháza község hatályos Településszerkezeti terve a jelen dokumentumban bemutatott módosítási területek jelölésével az alábbi ábrán látható.



### 2.3.2.2 Majosháza község hatályos Építési Szabályzata és Szabályozási Terve

A hatályos Helyi Építési Szabályzatot (HÉSZ) és Szabályozási Tervet (SZT) Majosháza Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a 10/2015. (IV.30.) önk. rendeletével hagyta jóvá. A rendelet azóta többször módosult, legutóbb 2020-ban. A rendelet az alábbi előírásokat tartalmazza a jelentős módosítással érintett területek vonatkozásában:

#### 1 sz. terület



A terület az SZT-5/M1. számú szelvényen szerepel, amely alapján **Má-1** jelű általános mezőgazdasági terület, szántó övezetbe sorolt. A terület nyugati részén áthalad egy nagy-középnomású földgázvezeték biztonsági övezettel, illetve érinti egy tervezett szennyvíztemelő védőtávolsága is. A 050/3 helyrajzi számú telken szabályozási vonal halad, amely a szomszédos közterületet 22 méteres szabályozási szélességűvé növeli. A jelölt elemek összhangban vannak a TSZT-vel.

A területre az alábbi előírások vonatkoznak:

#### 30. Általános mezőgazdasági terület övezete (Má)

„54.§ (1) Az Má jelű általános mezőgazdasági területhez az árutermelésre alkalmas szántó és gyümölcsös területek, illetve az elsődleges természetvédelmi rendeltetésű gyepterületek

tartoznak.

(3) Az Má-1 jelű általános mezőgazdasági terület szántóföldi művelésre, ültetvénytelepítésre alkalmas terület, ahol épületek, építmények nem helyezhetők el.

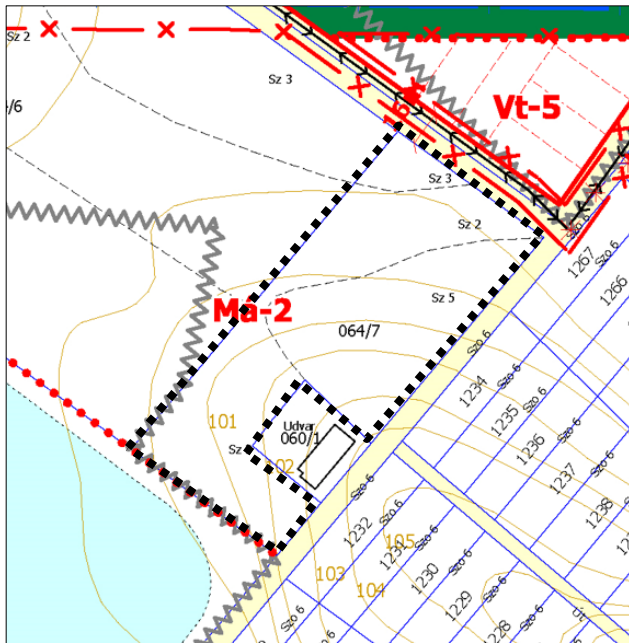
A HÉSZ 1. melléklet 8. pontja alapján a tervezési területre nincsenek meghatározva beépítési paraméterek, amelyet az alábbi táblázat mutat.

#### 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 <sup>2</sup>	m	%	%	%	m
<b>Mk</b>	SZ	1500	14	3,0, de legfeljebb 60 m <sup>2</sup>	2,0	60%-ban megművelt	3,5
<b>Má-1</b>	-	-	-	-	-	-	-
<b>Má-2</b>	SZ	50000 (5 ha)	-	0,5, de a beépített alapterület (a birtokköz-pontot kivéve) legfeljebb 2000 m <sup>2</sup>	0,5	-	4,5* m

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

## 2 sz. terület



A terület az SZT-6/M1. számú szelvényen szerepel, amely alapján **Má-2** jelű általános mezőgazdasági terület, szántó övezetébe sorolt, összhangban van a TSZT-vel.

A területre az alábbi előírások vonatkoznak:

### 30. Általános mezőgazdasági terület övezete (Má)

„54.§ (1) Az Má jelű általános mezőgazdasági területre az árutermelésre alkalmas szántó és gyümölcsös területek, illetve az elsődleges természetvédelmi rendeltetésű gyepterületek tartoznak.

(4) Az Má-2 jelű általános mezőgazdasági terület elsődlegesen nagyüzemi jellegű árutermelésre alkalmas terület, ahol a mezőgazdasági termeléshez kapcsolódóan a növénytermesztés és az azzal kapcsolatos szolgáltatás, terményfeldolgozás, tárolás

építményei, valamint 50.000 m<sup>2</sup> telekterület felett lakóépület helyezhető el úgy, hogy az a megengedett beépítettség felét nem haladhatja meg. A különálló lakóépület beépítési magassága legfeljebb 4,5 m lehet.

(5) Az Má-2 jelű övezetben a vonatkozó jogszabály szerint mezőgazdasági birtokközpont kialakítható, amennyiben

- a mezőgazdasági birtoktest bizonyítottan létezik és legalább 30 ha (300.000 m<sup>2</sup>) összterületű;
- a birtokközpontként beépíthető telek területe legalább 10.000 m<sup>2</sup>
- a birtokközpont beépítésének mértéke legfeljebb 20%.
- ha a beépítés a szomszédos telkek rendeltetészerű használatát nem korlátozza és a telek közútról megközelíthető;
- a birtokközpont épületegyüttese körül 15 méter széles erdősáv létesül.

(6) A birtokközpont telkén az (1) és a (4) bekezdésben foglaltakon túl a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó szállás jellegű épület, vendéglátó épület elhelyezhető, a létesíthető különálló lakóépület beépítési magassága legfeljebb 7,5 m lehet.

55.§ (1) Az Má-2 jelű mezőgazdasági területeken az övezetben megengedett épületmagasság értéket a mezőgazdasági tevékenységhez szükséges üzemi építmények (pl. silók) technológiai okokból az igazolhatóan szükséges mértékben meghaladhatják.”

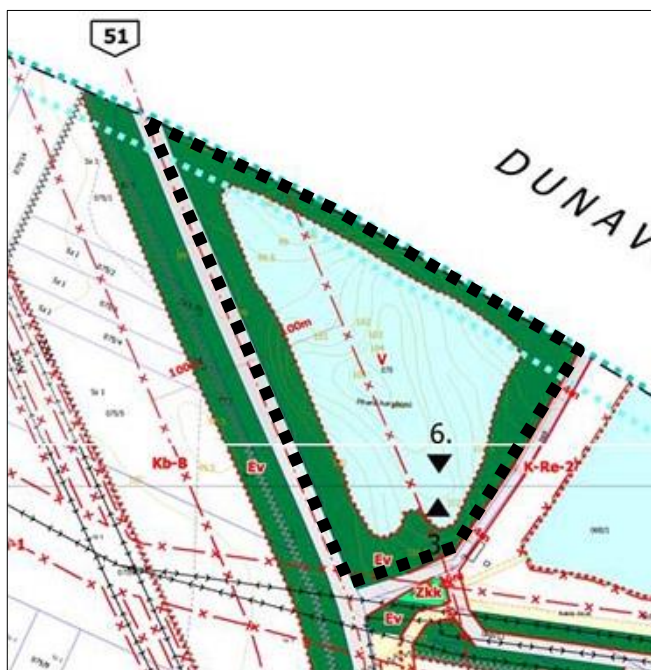
A HÉSZ 1. melléklet 8. pontja alapján a tervezési területre meghatározott beépítési paraméterek a következők:

### 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 beépítettség			
		területe	szélessége	mértéke	mértéke a terepszint alatt		
		m <sup>2</sup>	m	%	%	m	
<b>Mk</b>	SZ	1500	14	3,0, de legfeljebb 60 m <sup>2</sup>	2,0	60%-ban megművelt	3,5
<b>Má-1</b>	-	-	-	-	-	-	-
<b>Má-2</b>	SZ	50000 (5 ha)	-	0,5, de a beépített alapterület (a birtokközpontot kivéve) legfeljebb 2000 m <sup>2</sup>	0,5	-	4,5* m

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

### 3. sz. terület



A terület az SZT-6/M1 és az SZT-3 számú szelvényen szerepel, amely alapján **V** jelű vízgazdálkodási terület övezetébe és **Ev** jelű védelmi erdőterület övezetébe sorolt. A telek keleti határa mentén szabályozási vonal halad, amely a szomszédos közterületet 14 méteres szabályozási szélességben határozza meg. A terület jelentős része belvízjárta területként jelölt, amelynek határa nem egyezik meg az MvM rendelet 2/2. mellékletében jelölttel. A terület nyugati határában haladó főút úttengelytől mért 100 méteres védőtávolsága érinti a terület nagy részét. A jelölt elemek összhangban vannak a TSZT-vel.

Az övezetre vonatkozó előírások az alábbiak:

#### 25. Általános előírások az erdőterületekre

**„49.§ (1)** Az erdőterület erdő céljára szolgáló terület.

(3) Az erdőterületen csak olyan erdőgazdasági és egyéb más tevékenység folytatható, amely az erdő rendeltetését nem zavarja.

(4) Az SZT-n az „E” jellel szabályozott az erdő művelésű ágú, illetve az SZT szerint erdőszítésre javasolt, jelenleg mezőgazdasági hasznosítású ingatlanok területe. Az erdő művelési ág létrejöttéig a területeken az erdőtelepítés lehetőségét megőrző területhasználat folytatható.

(5) A véderdőterületen tarvágás csak kivételesen indokolt esetben – betegség, viharkár stb. - végezhető.

(6) Az erdőterületen kerítés csak erdőgazdálkodási, vadvédelmi vagy természetvédelmi céllal létesíthető.

(7) A erdőterületeken, ha az ingatlan-használat rendszeres emberi tartózkodáshoz kötődik, legalább a villamosenergia-ellátást biztosítani kell, a többi közmű közműpótló berendezéssel is helyettesíthető.

#### 25. Védelmi erdő terület (Ev)

**50.§ (1)** A védelmi rendeltetésű erdőterületek az SZT-n (Ev) jellel jelölt területek, melyek elsődlegesen a természeti környezet és különböző környezeti elemek, valamint a település és egyéb létesítmények védelmére szolgálnak.

(2) Az Ev jelű védelmi erdőben épületet elhelyezni nem lehet, kivéve az alábbi építményeket, amennyiben azok az erdő természeti értékeit és védelmi rendeltetését nem zavarják:

1. a nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik, a külön jogszabályok keretei között,
2. a köztárgyak,
3. a kutatást és az ismeretterjesztést szolgáló műtárgyak,
4. a honvédelmi és katonai, valamint nemzetbiztonsági építmények,
5. a nyilvános illemhelyek, hulladékgyűjtők,
6. a megújuló energiaforrás műtárgya, amely használata során az övezetben az alaprendeltetésnek megfelelő használatot nem korlátozza, vagy attól nem igényel védelmet.

(3) A folyamatos borítottság érdekében csak természetsterű, az erdő többcélú rendeltetését (természetvédelem, talajvédelem, tájvédelem, turisztikai funkció stb.) figyelembe vevő kíméletes erdőgazdálkodás és természetes módszerű erdőfelújítás végezhető.

#### 31. Vízgazdálkodási területek (V)

**56.§ (1)** A V jelű vízgazdálkodással összefüggő területek:

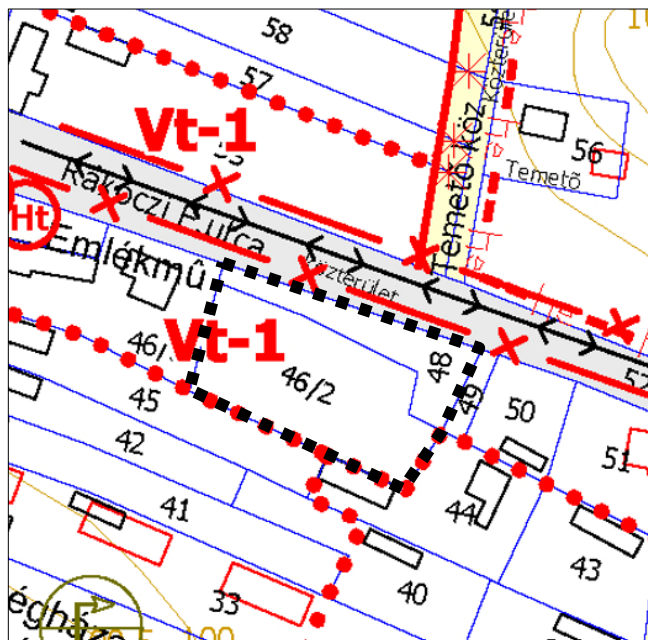
- a) a folyóvizek medre és parti sávja;

b) az állóvizek (kavicsbánya tavak) medre és parti sávja.

(2) A V jelű területeken építményt elhelyezni csak a külön jogszabályokban foglaltak szerint lehet.

(3) A vízgazdálkodási területeken kiemelt figyelemmel kell lenni a vizek védelmére.

#### 4. sz. terület



A terület az SZT-8/M1. számú szelvényen szerepel, amely alapján Vt-1 jelű településközponti vegyes terület építési övezetbe sorolt, így összhangban van a TSZT tartalmával.

A területre az alábbi előírások vonatkoznak:

#### 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 -:

- igazgatási, iroda,
- kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
- 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

- közmű-becsatlakozási műtárgy,
- közműpótló műtárgy,
- hulladéktartály-tároló,
- épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekrény,
- kerti építmény,
- húsüstölő, jégverem, zöldségverem,
- állat ól, állatkifutó,
- trágyatároló, komposztáló,
- gépkocsi és egyéb tároló, vagy ezek épülete valamint
- mosókonyha, nyárikonyha épülete, valamint
- felszín alatti folyadék- és gáztároló.

b) nem építhető

- siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló
- az építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászló tartó oszlop.

(2) Oldalhatáron álló beépítés esetén az oldalkert minimum 6,0 m, amely a tényleges épületmagasság mértékéig, de legfeljebb 4,5 m-ig csökkenthető.

(3) A területnek az 51-es számú főúttól keletre fekvő részén kijelölt Vt jelű építési övezetekben a hátsó kert mérete a tavak felső partjától minimum 13 m.

(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.

A HÉSZ 1. melléklet 3. pontja alapján a tervezési területre meghatározott beépítési paraméterek a következők:

### 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 <sup>2</sup> /telek m <sup>2</sup> )
		legkisebb		megengedett legnagyobb beépítettsége		kialakítandó legkisebb zöldfelületi mértéke		
		területe	szélessége	mértéke	mértéke a terepszint alatt			
m <sup>2</sup>	m	%	%	%	m			
<b>Vt-1</b>	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	SZ	1500	20	50	60	20	13,0*	2,0
Vt-7	SZ	900	20	40	50	35	7,5*	1,0

SZ - szabadonálló beépítés

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

#### 2.3.2.1 Majosháza község Településképi Arculati Kézikönyve (TAK) és Településképi rendelete (TKR)

Majosháza község Önkormányzatának Településképi Arculati Kézikönyve a község területén az egyes településrészek sajátos karakterjegeit a természetes környezet, a táji jellemzők, a településszerkezet, a jellegzetes épülettípusok, a tömegformálás, a homlokzat kialakítása, az anyaghasználat és növényzet alapján különítette el.

A TKR. 10. §-a határozza meg és 1. melléklete határolja le a településképi szempontból meghatározó területeket, amelyek a következők:

- történeti falusi karakterű területek
- falusi karakterű területek
- kertvárosi karakterű területek
- üdülési karakterű területek
- rekreációs és sportolási célú karakterű területek
- ipari karakterű területek
- kereskedelmi, szolgáltató karakterű területek
- zártkerti karakterű területek

Az egyes tervezett módosítással érintett területek a következő településképi szempontból meghatározó karakterű területek közé tartoznak:

- **1. sz. terület:** Nincs meghatározott karakter.
- **2. sz. terület:** Nincs meghatározott karakter.
- **3. sz. terület:** Nincs meghatározott karakter.
- **4. sz. terület:** Falusi karakterű terület.

A TKR. 9. pontja fogalmazza meg a településképi szempontból meghatározó karakterű területekre vonatkozó területi építészeti településképi követelményeket. A 10. pontban határozza meg a kerítések kialakítására vonatkozó előírásokat. A 11., 12., 13., 14. és 15. pontban meghatározásra kerülnek a településképi szempontból meghatározó karakterű területekre és a helyi védelem alatt álló értékekre vonatkozó egyedi építészeti követelmények és további előírások. Ezekben többek között kitér a homlokzatok létesítésének és átalakításának szabályaira, az épületek és építmények színére, magasságára, a tetőformára és az anyaghasználatra. A TKR. 16. pontja fogalmazza meg a közterületek és a zöldfelületek kialakítására vonatkozó településképi követelményeket. A 17. pontban meghatározza a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület településképi követelményeit, ahol többek között kitér a tájba illesztés fontosságára. A 18., 19., 21., 22. és 23. pontban meghatározásra kerülnek a reklám, hirdetés, hirdető -és egyéb berendezésekre, műszaki berendezésekre, sajátos építményfajták elhelyezésére vonatkozó településképi követelmények.



(forrás: TKR 2018. – 1. melléklet)

### 2.3.3 A társadalmi, humáninfrastrukturális és gazdasági szempontok összefoglalása

Az 5 módosítással érintett terület egyikén sem létesül új lakóterület vagy gazdasági terület, így társadalmi, humáninfrastrukturális és gazdasági szempontból nem számolhatunk különösebb változással.

Ezenkívül a módosítással érintett területeken előfordulható egyéb gyengébb hatások:

- Az **1. sz.** terület esetében létesül egy darab lakóépület, amely a tulajdonos lakhatását biztosítja. A lovarda személyzete számára teremtett néhány munkahely megemlíthető, mint a fejlesztés gazdasági hatása.
- A **2. sz.** terület esetében a tervezett vadászház hatással lehet a terület turisztikai jelentőségére, amely gazdasági szempontból említhető meg.

### 2.3.4 Az épített környezet vizsgálata

A módosítással érintett területek nagyrészt még beépítetlenek. Az **1. sz.**, **2. sz.** és az **4. sz.** tervezési területen nem található épület/építmény, a **3. sz.** területen a légifotók alapján található néhány könnyűszerkezetes épület a bányató déli partján. Az egyes területekre vonatkozó épített környezeti vizsgálatok az alábbiakban kerülnek bemutatásra.

#### 2.3.4.1 Tulajdonvizsgálat

Az **1. sz.** terület 48 hrsz.-ú telke önkormányzati tulajdonban van. Ezen kívül minden egyéb tervezési terület telke magántulajdonban van.

#### 2.3.4.2 Telekméret vizsgálata

Az **1. számú** területet 3 darab telek alkotja, melyek együttes nagysága 4,22 ha.

A **2. számú** területet alkotó egyetlen telek nagysága 1,37 ha.

A **3. számú** területet szintén egyetlen telek alkotja, melynek nagysága 8,3 ha. A módosítással érintett területek közül a legnagyobb telek erre a területre jellemző.

A **4. számú** területet két telek alkotja, melyek közül a 48 hrsz.-ú nagysága a földhivatali adatszolgáltatás alapján 633 m<sup>2</sup> (0,063 ha), azonban a tulajdonlapon 798 m<sup>2</sup> (0,0798 ha) szerepel, így a digitálisan lemerített teleknagyságot vettük a további számításaink alapjának. A másik telek nagysága 1672,27 m<sup>2</sup> (0,17 ha).

#### 2.3.4.3 Beépítettség vizsgálata

Az egyes telkek jelenlegi beépítettségének vizsgálatát a rendelkezésünkre álló földhivatali adatszolgáltatás alapján végeztük, amelyek alapján a tervezési területeken nincs beépítés, azonban a légifotók és a helyszíni szemle alapján a **3. sz.** területen néhány könnyűszerkezetes épület/építmény található.



3. sz. terület légifotója (forrás: google.maps.com)

Az **1. sz.** terület jelenleg mezőgazdasági hasznosítású terület, így zöldfelületi arányának vizsgálata sem releváns. A **2. sz.** terület szinte egésze gyepvel borított (szintén mezőgazdasági terület), így zöldfelületi aránya csaknem 100%-os, a **3. sz.** terület jelentős része vízfelülettel borított, amelyet fás társulások, kisebb gyepfelületek vesznek körbe. A **4. sz.** terület jelenleg kertként funkcionál.

#### 2.3.4.4 Funkcióvizsgálat

A jelenleg meglévő funkciókról a **3. sz.** terület tekintetében lehet szót ejteni, mivel a többi terület jelenleg beépítetlen. Mára az előbbi terület is nagyrészt beépítetlenné vált, korábban bányászat zajlott itt, a telek jelenleg kivett pihenő és horgászterület.

Az épített környezet értékei

A tervezéssel érintett ingatlanokon országos, illetve helyi védelem alatt álló épület vagy építmény nem található, területüket műemléki környezet, illetve régészeti lelőhely lehatárolása nem érinti.

#### 2.3.5 A táji és természeti adottságok, a zöldfelületi rendszer és a környezetvédelmi szempontok vizsgálata

Majosháza természeti erőforrásai elsősorban a megmaradt termőterületei (mezőgazdasági és erdőgazdasági területek és ezen belül a jobb minőségű termőföldek), illetve az RSD és a hozzá kapcsolódó természeti értékek. Az 51. sz. főúttól nyugatra fekvő mezőgazdasági területek az átlagosnál jobb minőségű termőföldek.

Tájképi szempontból Majosháza adottságai nem kiemelkedők. Tájképi értékeket elsősorban a természetvédelmi érdekelttségű területek jelentenek. Másodsorban tájképi szempontból meghatározó a bányatavak vízfelületének látványa, illetve az 51. sz. főúttól nyugatra eső mezőgazdasági területek látványa, háttérben az RSD -t kísérő galériaerdőkkel. Az európai, országos és helyi védettségű természetvédelmi területek a Ráckevei (Soroksári) -Duna-ághoz és partjaihoz, a Domariba-szigethez, az ökológiai szempontból értékes gyepkezekhez, erdőterületekhez, illetve vízgazdálkodási területekhez kapcsolódnak.

A tervezési területek jelentős része beépítetlen, egészben, vagy részben valamilyen zöldfelülettel borított. A vizsgált területeket országos, illetve helyi jelentőségű természetvédelmi terület, tájképvédelmi övezet nem érinti, területükön helyi védett természeti érték nem található. Egyik tervezési terület sem része a Natura 2000 területeknek.

A területek gyenge minőségű, mennyiségű felszín közeli, felszíni alatti víztesttel érintett blokk részei. Gyenge ökológiai, kémiai állapotú felszíni víztest vízgyűjtő területével érintettek.

Egyik sem része a Tűzokvédelmi (szántó/gyep) területeknek. Nem része egyik sem a Kék vércsevédelmi (szántó) területnek és egyik sem része az Alföldi madárvédelmi (szántó/gyep) területeknek sem. Egyik sem része a Nappali lepkevédelmi gyepterületeknek sem. Továbbá nem érintettek a Vásárhelyi-terv továbbfejlesztési területeivel sem. Nem Árvíz veszélyeztetett területek és szélerózióval sem veszélyeztetett területek.

A település nitrátérzékeny terület, típusa B.

A település nem tartozik a borvidéki települések közé. É s a településen nincs I-II. termőhelyi kataszteri terület sem.

Majosháza az Alföld nagytáj, Dunamenti-síkság középtájának Csepeli-sík kistáján fekszik. Majosháza és környéke a Csepeli sík elnevezésű kistáj É-i részén található. A terület fő vízadója a felsőpannóniai kavics és homok. A felsőpannónia rétegekről e térségben - általánosságban megállapítható, hogy a rétegek a földfelszínről származó szennyeződések behatolásával szemben védtelenek, ezért ivóvíztermelésre általában alkalmatlanok, annak ellenére, hogy vízmennyiség szempontjából kitűnő vízadó rétegekre lehet számítani.

A pleisztocén rétegek általában alkalmasak ivóvíztermelésre, azonban kémiai összetételük ivóvízminősítés szempontjából több komponens esetében kifogásolhatók, illetve határérték feletti mennyiségben tartalmaznak egészségre káros összetevőket, melyek azonban az ismert szűrési és vízisztítási technológiákkal eltávolíthatók.

A település felszíni vizei közül legjelentősebb a közigazgatási területet nyugatról határoló Ráckevei-Dunaág. A felhagyott illetve még működő kavicsbányák területén képződött mesterséges tavak szintén a település felszíni vizeit gazdagítják a település közigazgatási területét átszelő 51-es főúttól keletre eső részén.

Az egész kistáj mentesített ártérnek tekinthető. A tervezési terület felszín alatti vízrajzának jellemzése A talajvíz átlagos mélysége 2-4 m között van, de a Csepel-sziget északi felén mélyebben, Dömsöd-Kunszentmiklóstól keletre pedig magasabban található. Kémiailag főleg kalcium-magnézium-hidrogénkarbonátos jellegű, de jelentős területen a nátrium is megtalálható.

A földtani adatok alapján a terület jó vízadó képességgel rendelkezik:

- Kavicssterasz 5-20 közötti mélységben
- Vízmű kutak által termelt rétegvizek 80-240 m között
- Mélyebb rétegvizek 300 -600 m között (pontos mélységük, létük ismeretlen)
- A Mezozoikum és terciér korú kemény kőzetben kialakult hasadékokban jelenlévő termálvizek

Domborzatilag jelenkori agyagos-iszapos-homokos üledékekből felépült alacsony- és magasártéri síkság jellemző, melyet félig kötött futóhomokkal és parti dűne-homokkal fedett, valamivel magasabb hordalékkúp-szigetek tagolnak. A tipológiai különbségeket legjobban a talajtakaró mutatja.. A talajt felső-pleisztocén eredetű folyóvízi-eolikus homok alkotja. A Duna egykori árterületén nagy kiterjedésű lápos, mocsaras, nádas területek voltak, és állandóan vagy legalább az év első felében nyílt vízfelszínnek borítottak jelentős területeket. A vízlevezető csatornák kiépítése a XX. század közepére befejeződött, és ezzel megtörtént terület mesterséges „kiszáritása”.

Majosháza zöldfelületi ellátottsága hiányos. Közhasználatú zöldfelületei és az utak és utcák fásítása, előkertjei nem érik el a kívánt rendezettségi mértéket sem mennyiségileg, sem minőségileg.

Zöldfelületi rendszerének fő vázát a belterületen hosszan elnyújtott magánkerti parcellák gyümölcsösei és haszonkertjei, illetve külterületen a kis arányú erdőfoltok és az RSD partvonalának és szigeteinek természetes növénytakarója adják. Az alacsony külterületi erdőszültségi arány, és a bányatavak esetében a hiányzó zöldfelületi infrastruktúra jelentős problémát jelent azok rekreációs célú hasznosításában.

A defláció elleni védekezés és a biológiai aktivitásérték növelés céljából szükséges lenne mezővédő erdősávok célzott telepítése, illetve az ipari és kereskedelmi gazdasági területek ma szinte teljesen hiányzó védőfásításának kialakítása, a gazdasági területeken és az azokat feltáró utak mentén a korábban is már tervezett fásításokat meg kell valósítani

A település morfológiája, vízlevezetési, felszíni víz lefolyási iránya jól látszódik a légifelvételen is, ahol az érzékeny talajból a szervesanyag kimosódás mintegy „hullámsávként” jelenik meg a település körül.



Forrás: <https://www.google.com/maps/place/Majosh%C3%A1za>,

Majosháza talaja jellemzően homokos, szikes. A település fában szegény, a kőris, kocsányos tölgy, a magasabb részeken a nyár és az akác a jellemző fafajta. A vízhez közel eső természetes terepmélyedéseket a dunai árvizek táplálták. A folyószabályozás után növényvilágát - a láprétekkel, nádasokkal váltakozó - bokorfüzes társulások jellemzik, amelyek közül legértékesebb a mocsári kosbor, a vitézkosbor és a hússzínű ujjaskosbor. A határ fekete földű vagy homokos, amely a gabonaféléken kívül alkalmas jó minőségű gyümölcs - és zöldségfajták termesztésére is.

Majosháza területe a 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet meghatározása szerint a felszín alatti víz állapota szempontjából az érzékeny területek közé tartozik. A szennyeződéserzékenység miatt a vizsgált területek hasznosításakor így fokozott figyelemmel kell gondoskodni arról, hogy a talaj, a földtani közeg, a felszín alatti vizek ne szennyeződjenek.

Levegőtisztaság szempontjából a 4/2002. (X.7.) KvVM rendelet alapján a budapesti agglomeráció légszennyezettségi zónájához tartozik a település, tehát Majosháza légszennyezettségét a főváros és környékének légszennyezettsége is befolyásolja. A tervezési területek többsége légszennyezettség szempontjából nem számít különösen veszélyeztetettnek. A település egészét tekintve komolyabb légszennyező forrásnak a kiemelt közlekedési területek (főutak, gyűjtőutak) és egyes iparterületek számítanak. A 3. számú terület az 51-es főút közelében, gazdasági funkciójú területek környezetében a legjobban érintett. A levegő minőségét a 1-3. számú területeken a szilárd burkolattal nem rendelkező közlekedési felületek használatából felszálló por negatív hatása is befolyásolja. A por koncentrációja a vegetációs időszakon túl erősebb, és különösen erős lehet a területek művelése (szántás, vetés, kaszálás) időszakában.

A tervezési területek közül komolyabb közlekedési eredetű zaj- és rezgésterhelés – burkolt közlekedési infrastruktúra hiányában – csak a 3. számú tervezési területet érint. Üzemi zaj is itt keletkezik.

A 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól alapján zajtól védendő környezet: olyan védendő terület és védendő épület, helyiség, amely emberi tartózkodásra, tevékenység végzésére szolgál, és ahol az emberi tevékenység zavarásának megakadályozása vagy az emberi egészség védelme érdekében a környezeti zaj, rezgés mértékét korlátozni kell.

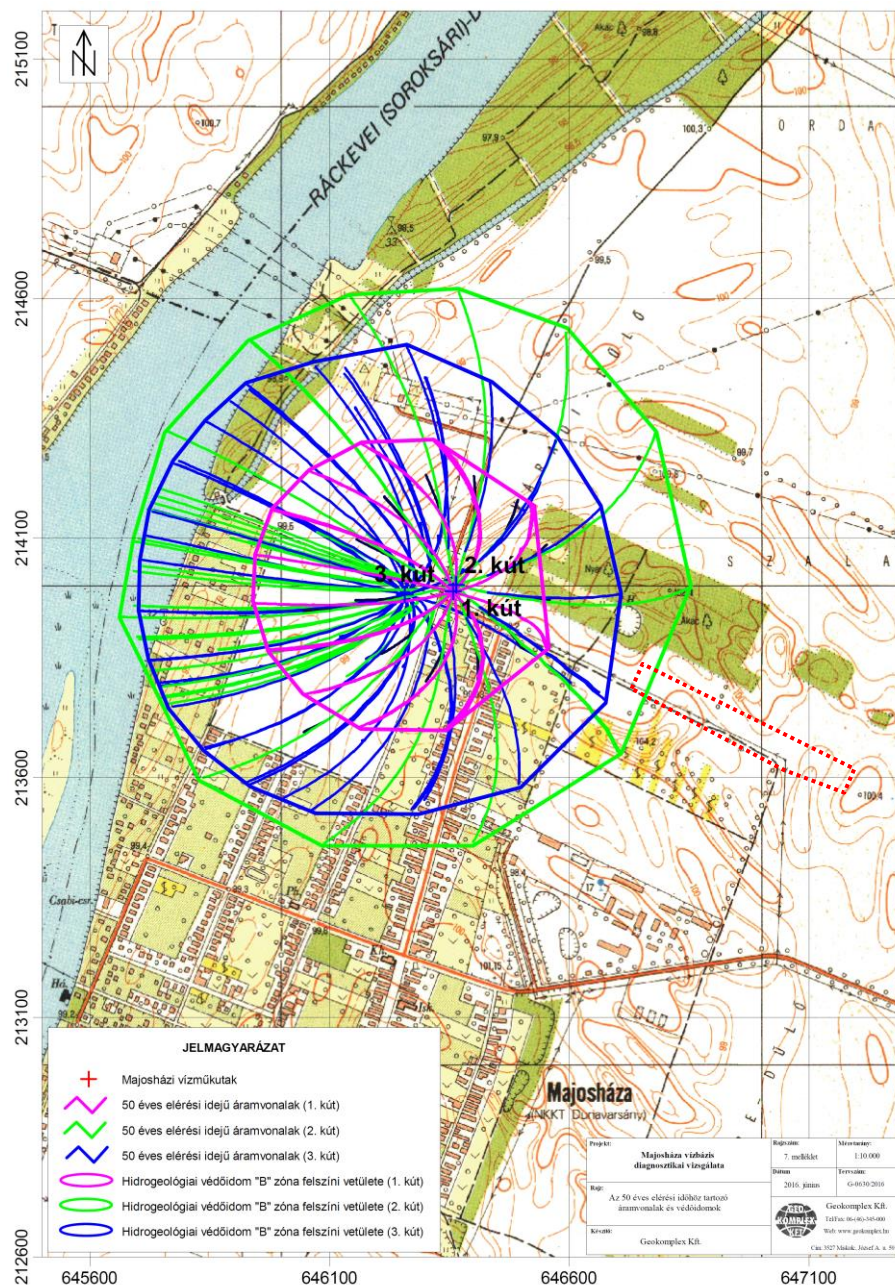
Zajtól védendő területek a településrendezési eszközökben is kijelölhetők. Ez jelenleg nincs meg a hatályos tervekben. E szerinti lakó-, üdülő-, vegyes területek; a különleges területek közül az oktatási létesítmények területei, az egészségügyi területek, a rekreációs rendeltetésű területek; a zöldterületek; valamint a gazdasági területnek azon részei, ahol zajtól védendő helyiségek (pl. étterem, szolgálati lakás) helyezkedik el. Így összességében a zajterhelésre érzékeny területek nagyrészt lefedhetik a levegőterhelésre érzékeny területeket.

A kommunális hulladékgyűjtés szelektíven történik, a szállítása a települési rend szerint történik, történhet a továbbiakban is.

A hulladékgazdálkodást tekintve a településen a kommunális és szelektív hulladékok elszállítása belterületen megszervezett. Az 1-2. tervezési területek beépítetlenek, így területükön hulladékelszállítás nem történik.

A módosítással érintett területeket kedvezőtlen morfológiai adottság, mélyfekvésű terület, mélységi és magassági korlátozás nem érinti.

Majosháza vízellátó rendszere két különböző mélységre szűrőzött kútból nyeri a vizet. A kutak a település északi részén helyezkednek el. A kutak vízminőségét tekintve az 1. számú kút arzén, vas és mangán a 2. számú kút pedig vas és mangán tekintetében nem felel meg az ivóvíz minőségi követelményeiről és az ellenőrzés rendjéről szóló 201/2001. (X. 25.) Korm. rendeletben megfogalmazott ivóvízminőségi követelményeknek, ezért a hálózatba táplálás előtt a termelt vizek megfelelő vízkezelésben kell részesíteni. A 3. számú kút vízminősége kifogástalan. A vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellétesítmények védelméről" szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendeletben előírtaknak megfelelően a Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság FKI-KHO: 821-3/2017. számú határozatában kijelölte a vízbázis védőterületeit. A belső idom felszíni vetülete, a külső idom felszíni vetülete és a hidrogeológiai védőidom „A” zónájának felszíni vetülete nem érinti az 1-5. sz. területeket. A 2. sz. kút Hidrogeológiai védőidom "B" zóna felszíni vetülete (zöld vonal) az 1. sz. terület (piros szaggatott vonal) egy kis részét érinti.



Forrás: Önkormányzat honlapja

### Az 1-2. sz. terület

A területek egésze támogatható növénytermesztés esetén (Magyar Államkincstár). A területek megműveltek, ahogy a környező területeken is jellemzően intenzív mezőgazdasági tevékenység, növénytermesztés folyik. Ennek köszönhetően csak a vegetációs időszak egy részén fedettek növényvel.

Az 1. sz. területtől északra telepített akácos, illetve nyáras-akácos erdő található, amely elsődleges célja a faanyagtermelés. A terület 1998-tól volt része a gyümölcskataszteri területeknek (NÉBIH elérhető adatok). Törléséről nincs információ. A 050/2-5 hrsz-okon 4,7 ha van bejegyezve meggy, szilva, őszibarack, alma termesztésére. Amennyiben még kataszteri területről van szó, akkor a kivonást javasolt kezdeményezni, mert jelenleg nincs gyümölcsstelepítés a területen.

A 2. sz. terület mellett kivett tanya található lakóházzal. (Kapitánytanyasor) Az épület körül, részben a módosítással érintett területre is átnyúlva idős nyárfák találhatóak a telekhatár mentén. A vizsgált terület déli része a szukcesszó folyamán cserjés fás állománnyal rendelkezik. A tervezési területen belül a gyepterületek legeltetése nem jellemző. Az extenzív fenntartás inkább kaszálással történik.

Az eredetileg ültetett növények mellett az akác (*Robinia pseudoacacia*), zöldjuhar (*Acer negundo*) és a bálványfa (*Ailanthus altissima*) is megjelent az özönfajok közül.

A tervezési területtől közvetlenül délre két bányató is található.

A telket körülvevő utak jellemzően dűlőutak, burkolattal nem rendelkeznek. Fasor, cserjesáv nem kíséri.

### **A 3. sz. terület**

A tervezési terület szinte teljes egésze a bányarekultiváció keretei közt mesterségesen kialakított. A növényborítás mesterségesen ültetett facsoportokból áll, melyek erdőt alkotnak. Az erdő nem része az Országos Erdőadatállománynak, de része a MATRT erdők övezetének.

A partot kísérő növényállomány cserjeszintje többnyire a szukcesszió hatására alakult ki. A növényzet fenntartása extenzív. Több helyen elhanyagolt, elvadult. A telepített nemes nyáras (*Populus* sp.) mellett jellemzőek a pionír és az invazív fajok is (bálványfa – *Ailanthus altissima*, zöldjuhar – *Acer negundo*, nyugati ostorfa - *Celtis occidentalis*)

A sűrű növényállomány kedvez a madarak fészkelési kedvének a közeli 51. sz. főút ellenére. A terület háborítatlansága miatt táplálkozási és költő helyet biztosít számos gerinces állatnak. Őzek, madarak rendszeresen táplálkoznak a területen. Utóbbiaknak fészkelő helyül is szolgál a terület.

Az erdősáv meghatározó a tájképben.

A vizsgált területen jelenleg inert hulladék törés és feldolgozás folyik a tó feltöltésével/érdekében. (<https://brendonbanya.hu/>) A hulladékok gyűjtése, kezelése Magyarországon csak hulladékgazdálkodási engedély birtokában végezhető. Nem kivétel ez alól az inert hulladékok törése, osztályozása sem. Az építési-bontási hulladékok (általában beton, téglák, cserép, aszfalt, kövek) feldolgozásának (törésének, osztályozásának) környezetvédelmi engedélyeztetését, megelőzi a telepengedély megszerzése, melyet a környezetvédelmi engedély(ek) megszerzése követ. A szükséges környezetvédelmi engedély(ek) megszerzése után kezdhető meg a tevékenység. A telepengedélyre a hulladékok telephelyre történő beszállítása miatt van szükség. A telepengedély kiadása csak a helyi építési szabályzatban leírt övezeti besorolású területeken (általában ipari terület, gazdasági-szolgáltató terület, stb.) lehetséges, melyet az illetékes önkormányzat határoz meg. Tehát szükséges a jelenlegi tevékenység miatt a terület átsorolása. (A telepengedély kiadásához egy egyszerű formanyomtatványt kell kitölteni, illetve környezetvédelmi tervfejezetet kell csatolni, mellyel az önkormányzat szakhatóságként megkeresi a területileg illetékes környezetvédelmi felügyelőséget.) Az inert hulladék töréséhez általában hulladék gyűjtési és hulladék hasznosítási engedély szükséges. A gyűjtési engedély a hulladék telephelyen történő begyűjtésére, tárolására jogosít, míg a hasznosítási engedély a törési, válogatási, osztályozási tevékenységet teszi lehetővé. Szükséges lehet még hulladéktárolási és hulladék előkezelési engedély is. Az előzőekben ismertetett engedélyeket a területileg illetékes környezetvédelmi hatóság (jelenleg a megyei kormányhivatalok környezetvédelmi és természetvédelmi főosztályai) adják ki az ún. hulladékgazdálkodási engedély formájában. Az engedély megszerzéséhez csatolni kell a hulladékgazdálkodási tevékenységek nyilvántartásba vételéről, valamint hatósági engedélyezéséről szóló 439/2012. (XII. 29.) Korm. rendelet szerinti dokumentumokat, a tevékenységre kiadott telepengedélyt, illetve a szakértő által elkészített engedélykérelmet. Amennyiben a hasznosítani kívánt mennyiség meghaladja a napi 10 tonnát, abban az esetben a hulladékgazdálkodási engedély kiadása előtt előzetes vizsgálatot kell lefolytatni. A telephelyen biztosítani kell a beérkező hulladékok mérlegelését. A hulladékokat burkolt felületen kell tárolni (nem kötelező vízzárónak lennie, azaz tört/zúzott anyag is lehet). A talajt a tevékenységgel nem szabad elszennyezni, melynek ellenőrzésére a hatóság előírhatja monitoring kút létesítését. A telephelyen a tevékenységet a porkibocsátás minimalizálásával kell végezni, amit az utak tisztításával, locsolásával, illetve a törő- és/vagy osztályozóberendezésnél alkalmazott vízpermetezéssel lehet elérni.

A vizsgált terület mellett lakóterület van, ezért annak zavarása nélkül kell a tevékenységet folytatni. A zaj- és rezgésvédelmi szempontból érzékeny területek (284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól) védelmét a zaj- és rezgést kibocsájtónak kell biztosítani.

Mivel a telephelyen rendszeres a tehergépjárművek forgalma jelenleg is, valamint a feldolgozás erősödésével a forgalom növekedni fog, ezért a porszennyezés és a kipufogógázok mennyisége is a zaj és rezgésen kívül.

#### **A 4. sz. terület**

A terület zöldfelületek mérete megfelel az HÉSZ előírásainak. Túlépítés nincsen. A Rákóczi út mellett található ingatlan jelenleg nem művelt. A kert csaknem egészét felverte a gyom Néhány gyümölcsfa (körte, alma, cseresznye, dió) mellett megjelentek az özönnövények: rózsakacsa (*Robinia hispida*), akác (*Robinia pseudoacacia*), bálványfa (*Ailanthus altissima*), selyemkóró (*Asclepias syriaca*). A gyomok és az özönnövények ugyan zöldfelületet alkotnak a kertben, de veszélyeztetik a környező kerteket és a közterületeket is.

### **2.3.6 Közlekedés**

Az **1. sz.** terület

#### **Közúti közlekedés**

A terület az 51 108 jelű Majosháza bekötő út felől közelíthető meg, a (039) hrsz. és a 051 hrsz. földutakon. A bekötő út forgalma nem jelentős: 2668 Ej/nap, a földutak csatlakozásai nincsenek megfelelően kiépítve.

#### **Közösségi közlekedés**

A terület közösségi közlekedését az 51108 jelű úton közlekedő Volánbusz helyközi járat biztosítja. Legközelebbi megállója Majosháza temetőnél, a területtől 500 méterre van.

A **2. sz.** terület

#### **Közúti közlekedés**

A terület az 51. számú főút felől a 065 hrsz. szórt burkolatú úton (Kapitány tanya sor) közelíthető meg. A terület keleti oldalát szintén földút határolja. Az utak kijárt szélessége 3 m.

#### **Közösségi közlekedés**

A területtől mintegy 700 méterre van az 51. számú főúton közlekedő Volánbusz járatok Majosháza 30-as km-kő megállója.

A **3. sz.** terület

#### **Közúti közlekedés**

A terület az 51. számú Budapest – Baja – Hercegszántó főút külterületi szakasza mellett van.

Közúti kapcsolatát a terület déli végén, a főúthoz csatlakozó, a horgásztavakhoz vezető út biztosítja. A főút forgalma az érintett szakaszon 16129 Ej/nap.

#### **Közösségi közlekedés**

A területtől mintegy 3-400 méterre van az 51. számú főúton közlekedő Volánbusz járatok Majosháza 30-as km-kő megállója.

#### A 4. sz. terület

##### **Közúti közlekedés**

A terület északi határát érinti a Rákóczi utca, az 51 108 jelű Majosháza bekötő út belterületi szakasza. Az út 2x1 sávossal, forgalma 2628 E/nap.

A területet keletről érinti a Petőfi utca kiépített, aszfaltburkolatú kiszolgáló utca.

##### **Közösségi közlekedés**

A területet érinti a Rákóczi utcán közlekedő Volánbusz helyközi járat megállója (Temető) a terület mellett van, a Petőfi utcánál.

##### **Gyalogos közlekedés**

A Rákóczi utca terület menti szakaszán csak az északi oldalon van kiépített járda. A Petőfi utcában nincs kiépített járda.

#### **2.3.7 Közművek**

A tervezési területek jelentős része jelenleg beépítetlen, így ezek közművesítettségének mértéke az OTÉK 8.§-a szerint közművesítetlen. Beépítéssel csupán a 4. számú terület és környezete rendelkezik, ahol a teljes közművesítettség megoldott. A vizsgált területeket érintő közművek vizsgálata az E-közmű nyilvántartásának felhasználásával készült.

##### **Az 1. számú terület közmű vizsgálata**

A tervezési terület közművesítéssel nem rendelkezik, ugyanakkor délnyugati szélén, a belterület határán halad a térséget ellátó d 315-ös méretű nagy-középnomású földgázvezeték (melyről a terület gázellátása nem megoldható), és a vele párhuzamosan a közterületi utca nyomvonalán üzemelő kifesztültségű légvezeték. A tervezési területen jelenleg mezőgazdasági termelés folyik, itt más közművezeték nem található, üzemelő közműhálózatok a Deák Ferenc utcáig épültek ki.

##### **A 2. számú terület közmű vizsgálata**

A 064/7 helyrajzi számú terület jelenleg beépítetlen telek Majosháza keleti részén, a dunavarsányi horgásztavak mellett helyezkedik el. A terület különleges bányaterületek és bányatavak, illetve általános és kertes mezőgazdasági területek által határolt. A telek délkeleti szomszédságában kertes művelésű területek találhatóak.

A tervezési terület közművesítéssel nem rendelkezik, ugyanakkor közelében, tőle északra a Harcsa horgásztó déli oldalán délnyugati szélén, több jelentős közművezeték is keresztülhalad. Nagynyomású földgáz szállítóvezeték, nagy-középnomású földgáz szállítóvezeték, és a Mol 3 termékvezeték halad. Ennek a vezetékcsordának a biztonsági övezete ugyan a telket nem érinti, de a továbbtervezésnél figyelemmel kell lenni rá.

##### **A 3. számú terület közmű vizsgálata**

A 070 helyrajzi számú terület jelenleg beépítetlen telek Majosháza északi részén, a dunavarsányi horgásztavak között helyezkedik el. A terület legnagyobb része egy bányató, tőle nyugatra, az 51-es út túloldalán mezőgazdasági területek találhatóak.

A tervezési terület közművesítéssel nem rendelkezik, csak a déli oldalát határoló út nyomvonalán üzemel egy, a Brendon Beachet ellátó 0,4 kV-os légvezeték.

## A 4. számú terület közmű vizsgálata

A tervezési terület környezetében a teljes közműellátás biztosított, a környező rendszerek a tervezett új funkció kiszolgálására megfelelnek, rákötés a meglévő rendszerekre biztosítható. A telek előtti Rákóczi utcában dn 100-as vízvezeték, d 63-as középnyomású gázvezeték, gravitációs és nyomott szennyvízcsatorna és kifestőszívó légvezeték és 22 kV-os földkábel található.

A település szennyvízcsatorna hálózata elválasztott rendszerű, a szennyvíz befogadója a Dunavarsányi szennyvíztisztító telep. A csapadékvíz elvezetése Majosháza területén kevésbé kiépített, a településen jellemző a nyílt árkos rendszerű csapadékvíz elvezetés, és a szikkasztás.

### 2.3.8 Katasztrófavédelem

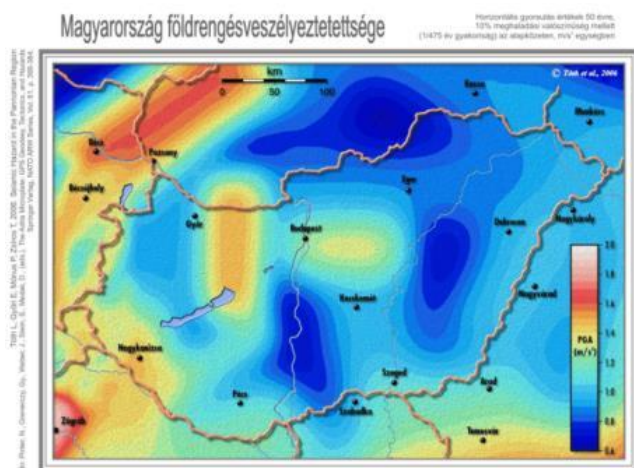
Majosháza közigazgatási területét a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 9. mellékletében szereplő földtani veszélyforrás területének övezete nem érinti. A Magyar Bányászati és Földtani Szolgálat által kiadott Magyarország mozgásveszélyes területei c. térképen ábrázolt pontszerű, felületi és vonalas elemek egyike sem érinti a települést.

Katasztrófavédelmi szempontból veszélyeztető hatásként jelentkezhetnek az egyre gyakoribbá váló rendkívüli időjárási jelenségek és az általuk okozott károk. Majosháza területén, bár jelentős károkat még nem regisztráltak, fel kell készülni az esetleges nagy mennyiségű csapadékvíz gyors elvezetésére, kezelésére, amelyet a Duna közelsége segíthet.

A 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 8. mellékletében rögzített rendszeresen belvízjárta területek övezete a település északkeleti részén (a tavak környékén) és a Duna menti területeken van kijelölve, amely a módosítással érintett területek közül a **2. számú** és a **3. számú** területeket érinti. A településen árvízveszély, árvízveszélyes területek nincsenek. A vízügyi igazgatóság által készített térképi jelentések alapján Majosháza területe II. kategóriájú belvízveszélyeztetett terület, tehát a módosítással érintett területek közül **mindegyiket** érinti. Az érintett területen az építmények, műtárgyak kialakításánál és a csapadékvizek elvezetésének megoldására külön figyelmet kell fordítani.



Belvízi elöntéssel kis valószínűséggel veszélyeztetett területek c. térkép (Forrás: vizugy.hu)



(Forrás: seismology.hu)

Magyarország földrengés-veszélyeztetettségi térképének adatai alapján Majosháza község területén 1,1-1,3 m/s<sup>2</sup> a maximális horizontális gyorsulás (PGA) értéke. Ezzel a közepesen aktív területnek minősülő magyarországi értékek közel átlagát mutatja.

Majosháza területén tevékenységi korlátozásnak tekinthetők a település területén áthaladó országos közművezetékek és útvonalak védőövezetei, melyek egy része az **1. sz.** és a **3. sz.** tervezési területet érinti. A településen jelenleg nem található veszélyes üzem.

### 2.3.9 Ásványi nyersanyag lelőhelyek vizsgálata

A 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 7. melléklete alapján Majosháza az ásványi nyersanyagvagyon övezete által érintett települések közé tartozik. A hatályos Településszerkezeti terven különleges beépítésre nem szánt bányaterület (Kb-B) a tervezési területek egyikét sem érinti. Érdemes megemlíteni, hogy a **3. sz.** területen korábban kavicsbányászat folyt, amelynek eredményeképpen bányató jött létre, azonban a területfelhasználást tekintve jelenleg vízgazdálkodási terület.

### 2.3.10 Települési klíma

Majosháza éghajlata alföldi jellegű, meleg, száraz. A napsütéses órák száma évi 1900-2000 között mozog. Az évi átlaghőmérséklet 10,5 és 11°C körüli. Az évi csapadékmennyiség több éves átlag alapján 500-600 mm. A területen az uralkodó szélirány nyugati, de gyakori az északi, északnyugati és déli szél is. Majosháza klimatikus adottságai – Duna közelsége, falusias beépítések, bányatavak stb. – kedvezőek.

A települési klímát befolyásoló tényezők:




- települési adottságok (fekvés, domborzat, éghajlati és vízrajzi adottságok);
- burkolt felületek aránya;
- kondicionáló hatású zöldfelületek, erdőterületek aránya;
- vízfelületek megléte;
- a környezethasználat jellege és a környezethasználatra vonatkozó helyi szabályok a területen és a területtel szomszédos, tágabb környezetben.


A fenti szempontok alapján a tervezéssel érintett területek - kiterjedésüknek megfelelő mértékben - a rajtuk tervezett kisebb-nagyobb változtatások következtében elsősorban lokálisan befolyásolhatják saját mikrokörnyezetük klimatikus viszonyait, akár a burkolt felületek arányának változásával, vagy a beépítés intenzitásával és mértékével. A tervezett változtatások e téren pozitív és negatív hatással is rendelkezhetnek, attól függően, hogy az egyes tervezéssel érintett területeken a fejlesztés jellege, milyen klimatikus állapotot befolyásoló hatásokkal bír.

### 3 HELYZETELEMZŐ MUNKARÉSZ

#### 3.1 A HATÁLYOS TERÜLETRENDEZÉSI TÖRVÉNY ÉS A HATÁLYOS TSZT ÖSSZEFÜGGÉSEINEK ELEMZÉSE

A Településszerkezeti terv felülvizsgálata során figyelembe veendő összefüggések a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti tervének területfelhasználási kategóriáival kapcsolatban az alábbiak:

A	B	C	D	E
<b>Területfelhasználási kategória</b> (Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve)	<b>Térség területe</b> (hektár)	<b>MaTrT vonatkozó előírásai a térségben kijelölhető területfelhasználási egységekre vonatkozóan</b>	<b>A hatályos TSZT-ben az adott térség területén belül kijelölt területfelhasználási egységek és azok területe</b> (hektár)	<b>Tartalék</b> (hektár)
<b>Erdőgazdálkodási térség</b>	<b>72,92</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>az erdőterület övezetet a térséget lefedő <b>erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint</b>, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével <b>kell lehatárolni</b> &gt;</li> <li>Az <b>erdők övezetébe tartozó területeket</b> az adott településnek a településrendezési tervében legalább <b>95%-ban</b> erdőterület övezetbe kell sorolnia, az MATrT szerinti kivétellel.</li> <li>erdők övezetének területe: 72,50 ha. Ennek 95%-a: <b>68,875 ha</b></li> </ul>	Erdők övezetén belüli erdőterületek: <b>Σ 70,65 ha</b>	<b>+1,775</b> 
<b>Mezőgazdasági térség</b>	<b>568,05</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>a mezőgazdasági térség területének legalább <b>75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni</b>, (426,0375 ha)</li> <li>a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki</li> </ul>	Mezőgazdasági térségen belüli mezőgazdasági területek: <b>Σ 505,58ha</b>	<b>+79,5425</b> 
<b>Sajátos területfelhasználású térség</b>	<b>35,70</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>A térség <b>területét a terület tervezett felhasználásának megfelelően</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- honvédelmi</li> <li>- különleges</li> <li>- közlekedési</li> <li>- erdő</li> <li>- gazdasági</li> <li>- intézményi területbe kell sorolni.</li> </ul> </li> </ul>	a sajátos területfelhasználású térség teljes területén a törvényben előírt területfelhasználási egységek vannak kijelölve	

A	B	C	D	E
<b>Területfelhasználási kategória</b> (Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve)	<b>Térség területe</b> (hektár)	<b>MaTrT vonatkozó előírásai a térségben kijelölhető területfelhasználási egységekre vonatkozóan</b>	<b>A hatályos TSZT-ben az adott térség területén belül kijelölt területfelhasználási egységek és azok területe</b> (hektár)	<b>Tartalék</b> (hektár)
<b>Vízgazdálkodási térség</b>	<b>127,24</b>	<p>A térség területét - e törvény (MaTrT) hatálybalépését megelőzően már jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területek kivételével az alábbi területfelhasználási egységekbe kell sorolni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- vízgazdálkodási terület</li> <li>- vízgazdálkodási célú erdőterület</li> <li>- vízgazdálkodási célú mezőgazdasági terület</li> <li>- természetközeli terület</li> <li>- különleges honvédelmi, katonai, nemzetbiztonsági terület</li> <li>- honvédelmi célú erdőterület</li> </ul>	<p>Hatályos besorolások: - vízgazdálkodási területek, vagy a törvény hatálybalépése előtt már eltérő besorolás</p>	
<b>Kertes mezőgazdasági térség</b>	<b>53,91</b>	<p>A kertes mezőgazdasági térség területét - egyes beépítésre szánt terület növekményének kivételével - a településrendezési tervben beépítésre nem szánt övezetbe kell sorolni.</p>	<p>A teljes térség beépítésre nem szánt övezetbe sorolt.</p>	
<b>Nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség</b>	<b>17,23</b>	<p>A térségben új építési övezetként vagy övezetként - csak zöldterület, továbbá - a beépítésre szánt és beépítésre nem szánt különleges területek köréből - sportolási célú terület, temetőterület vagy különleges beépítésre nem szánt, rekreációs célú terület építési övezet, övezet jelölhető ki.</p>	<p>Hatályos besorolások: b.n.sz. szánt különleges sport-rekreációs területek</p>	
<b>Települési térség</b>	<b>266,40</b>	<p>Bármilyen települési területfelhasználási egységbe besorolható.</p>		
		<p>A jogszabály szerint maximum a 266,40 ha 2%-a lehet a beépítésre szánt területek növekménye, ami 5,328 ha-t jelent.</p>	<p>Az MATrT óta nem történt új beépítésre szánt terület kijelölése.</p>	<p><b>+5,328</b></p> 

Megjegyzés: A vizsgálat során az MATrT és a TSZT eltérő léptékéből adódó pontatlanságokat/hibákat, melyek a TSZT és az Agglomerációs szerkezeti terv vektoros állományának összemetsződéséből adódnak, figyelmen kívül hagytuk.

### 3.2 AZ EGYES MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ELEMZÉSE

A területeken tervezett változtatásokkal kapcsolatban összefoglalóan megállapítható, hogy azok jellemzően illeszkednek a meglévő településszerkezetbe, a tervezett célok és fejlesztési szándékok igazodnak a magasabb szintű tervekhez. A településszerkezeti átsorolást igénylő módosítások léptéke nem rugaszkodik el a község átfogó céljaitól. A területek legfontosabb jellemzőit az alábbi táblázatban foglaltuk össze:

TERÜLET	BEÉPÍTETTSÉG	TULAJDON	TERÜLET-FELHASZNÁLÁS JELLEGE (JELENLEGI)	KÖZLEKEDÉSI KAPCSOLATOK	KÖZMŰ FELTÉTELEK	TELEPÜLÉSSZERKEZETI MÓDOSÍTÁST IGÉNYEL
1.	beépítetlen	magántulajdon	szántó, mezőgazdasági művelésű terület	fejlesztést nem igényel	biztosítható	Nem
2.	beépítetlen	magántulajdon	természetes növényzettel borított terület, időszakos szántóterület	fejlesztést nem igényel	biztosítható	Nem
3.	részben beépített (könnyűszerkezetes)	magántulajdon	egykori bányató, partján fás társulásokkal	fejlesztést nem igényel	biztosítható (II. ütemben lehet rá szükség)	Igen
4.	beépítetlen	önkormányzati tulajdon	kert, megművelt terület	fejlesztést nem igényel	közművesített	Nem

## 4 HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ

A módosítással érintett területek közül a **3. sz.** terület esetében szükséges a község településszerkezeti tervének módosítása a területfelhasználási egységek besorolása tekintetében. További TSZT módosításra az MaTrT-vel való összhang megteremtése érdekében lehet szükség. A tervezett állapot a többi esetben illeszkedik a jelenlegi települési struktúrába.

A tervezett módosítások infrastrukturális igényei a szakági vizsgálatok alapján alapvetően biztosíthatók, érdemi közmű- és közlekedésfejlesztéseket az **1. sz.** és **2. sz.** területek, illetve a **3. sz.** terület II. ütemében szereplő fejlesztések igényelhetnek. A **4. sz.** terület közműellátottsága és közlekedési viszonya megfelelő, fejlesztést nem igényel.

A módosítással érintett területekkel kapcsolatban összegzőképpen megállapítható, hogy a tervezett módosításoknak jogszabályi, településrendezési, környezeti, vagy egyéb szakági akadálya várhatóan nincs. A tervezett módosítások kapcsán felmerülő előírásoknak, követelményeknek való megfelelés az alátámasztó munkarészben kerül bemutatásra.



# ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ



## 5 A FEJLESZTÉSI / VÁLTOZTATÁSI PROGRAMELEMEK ÖSSZEFOGLALÁSA

### 5.1 TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK

#### 5.1.1 Településszerkezeti tervet befolyásoló változások

**3. számú terület:** A területre korábban a tulajdonos által készített Telepítési tanulmányterv alapján a 070 helyrajzi számú terület hasznosításának módosítását kívánják megvalósítani két ütemben. Az I. ütemben az ingatlanon lévő kavics bányató feltöltése, földterület természetes morfológiai állapotának visszaállítása, a terület megosztása, valamint átmenetileg hulladékgazdálkodási tevékenység végzése a cél a bányató feltöltésének vízjogi megszüntetési engedélye (35100/8583-6/2020 ált.) és a Gy-Út Vasútépítő 88 Kft. nem veszélyes hulladékok országos gyűjtésére és hasznosítására vonatkozó hulladékgazdálkodási engedélye (PE-06/KTF/23057-11/2021) alapján.

A tervezett rekultivációt kizárólag akkreditált vizsgálatokkal ellenőrzött, szennyezetlen töltőanyaggal kívánják megvalósítani, melyek a következők:

- hulladéknak nem minősülő, szennyeződéstől mentes, természetes eredetű ásványi anyagok, föld és kövek;
- szennyeződéstől mentes, hulladékkörből kivont természetes ásványi eredetű, osztályozott és megfelelően szelektált építési bontási anyagok, beton, téglacserép, vagy ezek keveréke;
- természetes földtani közeg.
- Megjegyzés: A feltöltésre használt inert anyagban nem lehet: azbesztcement, aszfalt, fémek, fóliák, gipsz építőelemek, fa építő elemek, valamint papír.

Az országos hulladékgazdálkodási engedély a bontás során keletkező hulladékok kezelését - telephely hiányában - kizárólag a keletkezés helyén engedélyezi. Jelen helyzetben a berendezések tárolására használt telephelyre sem lehet hulladékot még átmenetileg sem befogadni, gyűjteni.

A tó feltöltésére a szükséges engedélyek rendelkezésre állnak, **de a Tulajdonos véleménye szerint a feltöltés minőségét nagyban tudná növelni, ha a feltöltés helyszíne közelében egy további aprítási folyamat is megvalósulhatna.** Ez lehetőséget biztosítana még jobb minőségű anyagok betöltésére és minden ellenőrzésre jogosult személynek az aprított anyagok – betöltés előtti - további vizsgálatára is.

Településrendezési szempontból a fenti rövid távú cél megvalósítása érdekében a terület Tulajdonosa szeretné megosztani a 070 helyrajzi számú területet és **az újonnan kialakított területrészen egy telephelyet kíván kialakítani, melyen átmeneti megoldásként, a településrendezési szerződésben meghatározott ideig és feltételekkel végeznék az aprítási és feltöltési tevékenységet.** A telephely kialakításához szükséges az érintett terület jelenleg vízgazdálkodási területfelhasználású területe egy részének különleges beépítésre nem szánt egyéb helyi sajátosságot hordozó területre (Kb-Ehs) történő változtatása, Majosháza Településszerkezeti Tervének és Helyi Építési Szabályzatának, illetve Szabályozási Tervének módosításával.

#### 5.1.2 Majosháza község hatályos Helyi Építési Szabályzatát érintő tervezett módosítások

**1. számú terület:** A területre korábban a tulajdonos által készített Telepítési tanulmányterv alapján a 050/3, 050/4 és 050/5 helyrajzi számú, magántulajdonban álló ingatlanokon lovarda kialakítását tervezik megvalósítani. A fejlesztés a lótartáshoz szükséges istálló épület, géptároló épület, a személyzet számára kiszolgáló épületek és a tulajdonos számára egy lakó épület elhelyezésével jár. Ehhez azonban szükséges a hatályos HÉSZ és SZT módosítása, amelynek keretében a módosítással érintett terület általános mezőgazdasági övezetben marad, azonban Má-1 övezeti jele Má-3 jelű övezetre változik. Az új övezetben már lehetőség lesz épület/ építmény elhelyezésére is. A SZT tervlapjának módosításán kívül az előírásokban az új övezet beépítési paramétereinek meghatározására is szükség van. A legkisebb 30.000 m<sup>2</sup> alakítható telekméret, szabadonálló beépítési mód, maximum 10% beépíthetőség terepszint felett, maximum 3% beépíthetőség terepszint alatt,

4,5 m épületmagasság jellemzi az új övezetet. Az elő-, oldal- és hátsókeret mérete minimum 5,0 méterben kerül meghatározásra.

**2. számú terület:** A területre korábban a tulajdonos által készített Telepítési tanulmányterv alapján a 064/7 helyrajzi számú, összesen 1,369 ha nagyságú ingatlanon a fejlesztő vadászház építését és egy volier kialakítását tervezi megvalósítani, amelyhez a HÉSZ és az SZT módosítására van szükség. Ennek keretében egy új övezet kerül kijelölésre a módosítással érintett területen, így a jelenlegi Má-2 jelű övezet Má-4 jelű övezetre változik. Az új övezetben már lehetőség lesz épület/ építmény elhelyezésére is. A SZT tervlapjának módosításán kívül az előírásokban az új övezet beépítési paramétereinek meghatározására is szükség van. A legkisebb 10.000 m<sup>2</sup> alakítható telekméret, szabadonálló beépítési mód, maximum 5% beépíthetőség terepszint felett, maximum 3% beépíthetőség terepszint alatt, 4,5 m épületmagasság jellemzi az új övezetet. Az elő-, oldal- és hátsókeret mérete minimum 5,0 méterben kerül meghatározásra.

A HÉSZ előírásaiban ezenkívül meghatározásra kerül, hogy az Má-4 jelű övezetben állattenyésztés és az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás, -tárolás (mezőgazdasági hasznosítás) építménye, vadászház és kiszolgáló létesítményei helyezhetők el.

**3. számú terület:** Az előző fejezetben már tárgyalt településszerkezeti tervi módosításoknak megfelelően a Szabályozási Terv módosítása is két ütemben történhet meg, a magasabb szintű tervnek megfelelően. (I. ütem: jelenleg V egy részének Kb-Ehs jelű övezetre módosítása, II. ütem: jelenleg V egészének Kb-Sp/2 jelű övezetre módosítása, de nem ebben az eljárásban). Jelen eljárásban csak az I. ütem megvalósítása tervezett.

A SZT módosításán kívül a HÉSZ előírásainak módosítása is szükséges, az újonnan kijelölt övezet (Kb-Ehs) előírásaival, illetve a hozzátartozó beépítési paraméterek megadásával.

**4. számú terület:** A terület vonatkozásában az önkormányzat kezdeményezte a HÉSZ és az SZT módosítását a telekstruktúra és a tulajdonviszonyok rendezése érdekében. A terület jelenleg Vt-1 jelű településközponti vegyes terület építési övezetben van. Az érintett telkek tulajdoni hányad szerinti rendezése tervezett, miközben az Önkormányzat számára egy új közterületi telek kiszabályozása tervezett, amely a 48 hrsz-ú telekkel megegyező nagyságú (633,7 m<sup>2</sup>) lesz. Tekintve, hogy a földhivatali alaptérképen mért teleknagyság és a tulajdoni lapon szereplő telekméret nem egyezik, így a digitálisan mért területet vettük alapul a közterület kialakítására. A kialakuló közterületen az Önkormányzat parkoló kialakítását tervezi a közeli temető kiszolgálására.

### 5.1.3 Beépítési koncepció

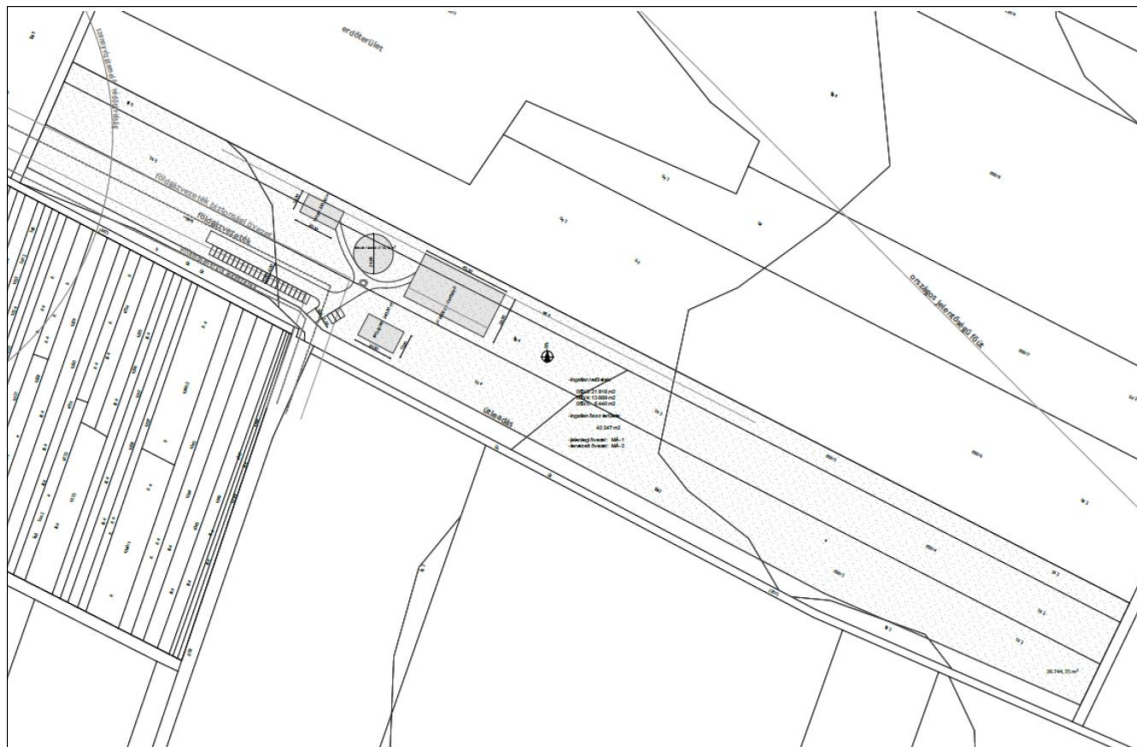
A módosítással érintett területek közül a tervezett változás jellege és volumene alapján csak az **1. sz.** és **2. sz.** területek esetében számolhatunk a településképet is érintő beépítési változásokkal. Ezen területek beépítési koncepciói az alábbiakban kerülnek bemutatásra:

#### 5.1.3.1 1 sz. terület

A terület tulajdonosának fejlesztési elképzelései alapján, a jelen tervmódosítást megelőzően, az önkormányzat által elfogadott Telepítési tanulmányterv készült, amely alapján a fejlesztés keretében a 050/3, 050/4 és 050/5 helyrajzi számú jelenleg mezőgazdasági hasznosítású területen új lovarda kialakítása tervezett, a lótarthoz szükséges istálló épület, géptároló épület, a személyzet számára kiszolgáló épületek és a tulajdonos számára egy lakó épület elhelyezésével. Az érintett terület a hatályos településrendezési eszközökben általános mezőgazdasági területfelhasználásban van (TSZT), valamint Má-1 jelű általános mezőgazdasági övezeti besorolásban szerepel (HÉSZ és SZT), amely besorolások a tervezett fejlesztést nem teszik lehetővé. Ezért a területet Má-3 jelű övezetbe szükséges sorolni, amely lehetővé teszi az épületek/építmények elhelyezését, mindezt a területfelhasználás módosítása nélkül.

A területen az alábbi tervezett épületek kerülnek elhelyezésre:

- Mobil istálló: 12m x 24 m = 288 m<sup>2</sup>, alapozása talajcsavarral
- Mobil feldolgozó helyiség, illetve szociális blokk: 12 m x 24 m = 288 m<sup>2</sup>
- Mobil körtető: 26 m átmérőben, fém cölöpökre építve
- Géptároló: 24 m x 60 m = 1440 m<sup>2</sup>, pontalapokra építve
- Egy lakóépület a tulajdonos számára



Telepítési terv (készítette: Z. É. Műhely Kft.)

A HÉSZ és a SZT módosítása során szükség van egy új Má-3 jelű általános mezőgazdasági övezet létrehozására, amelynek beépítési paraméterei lehetővé teszik a fejlesztés megvalósítását. Ez az új övezet minimum 30 000 m<sup>2</sup> alakítható teleknagyságot, szabadonálló beépítési módot, maximum 4,5 m épületmagasságot, maximum 10% megengedett terepszint feletti beépíthetőséget és maximum 3% megengedett terepszint alatti beépíthetőséget ír elő. Az elő-, oldal- és hátsókertr mértéke minimum 5,0 méter. A Telepítési tanulmánytervben készült telepítési terv ezen előírások figyelembevételével készült.



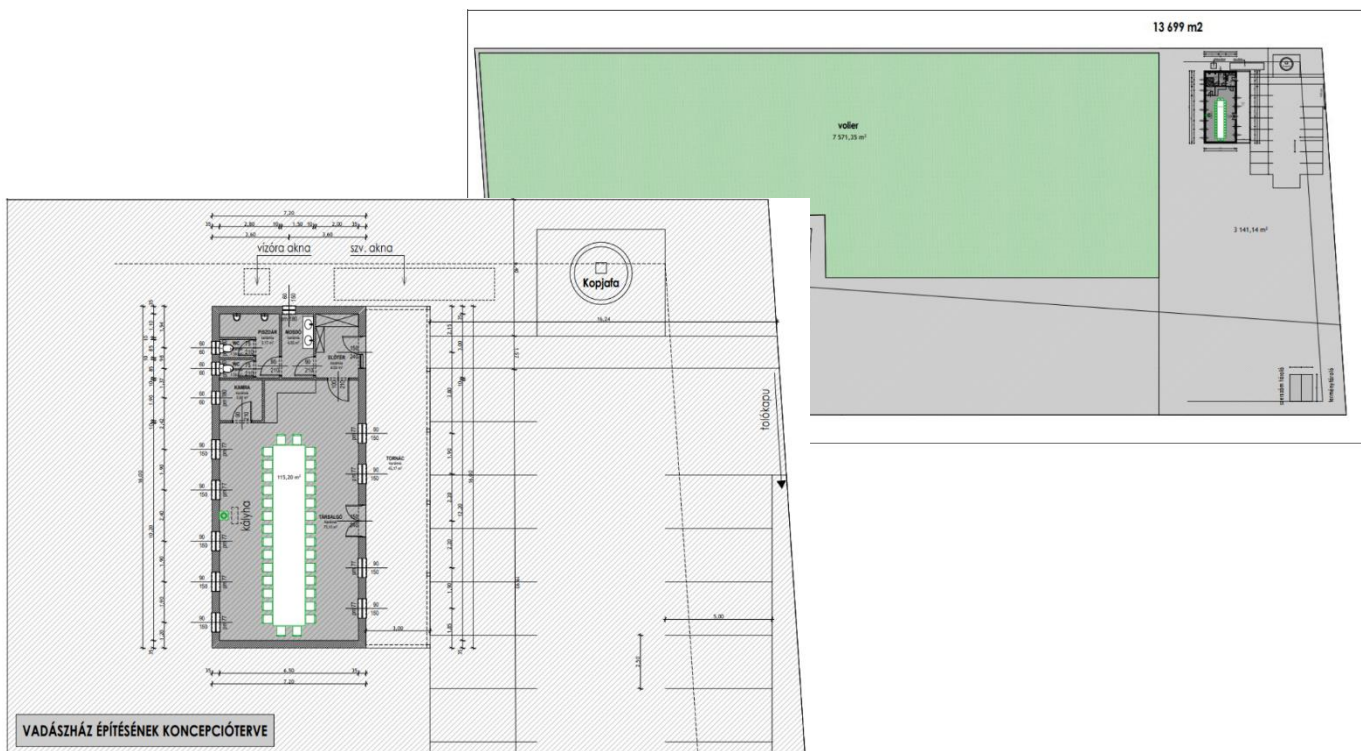
Szabályozási Terv javasolt módosítása (készítette: Z. É. Műhely Kft.)

A tervezett lovarda és a beépítés következtében a terület jelenlegi növénytermesztési mezőgazdasági területhasználata megszűnik, azonban a tájhasználat és a településkép nem változik jelentősen, a hatályos TSZT-vel összhangban marad.

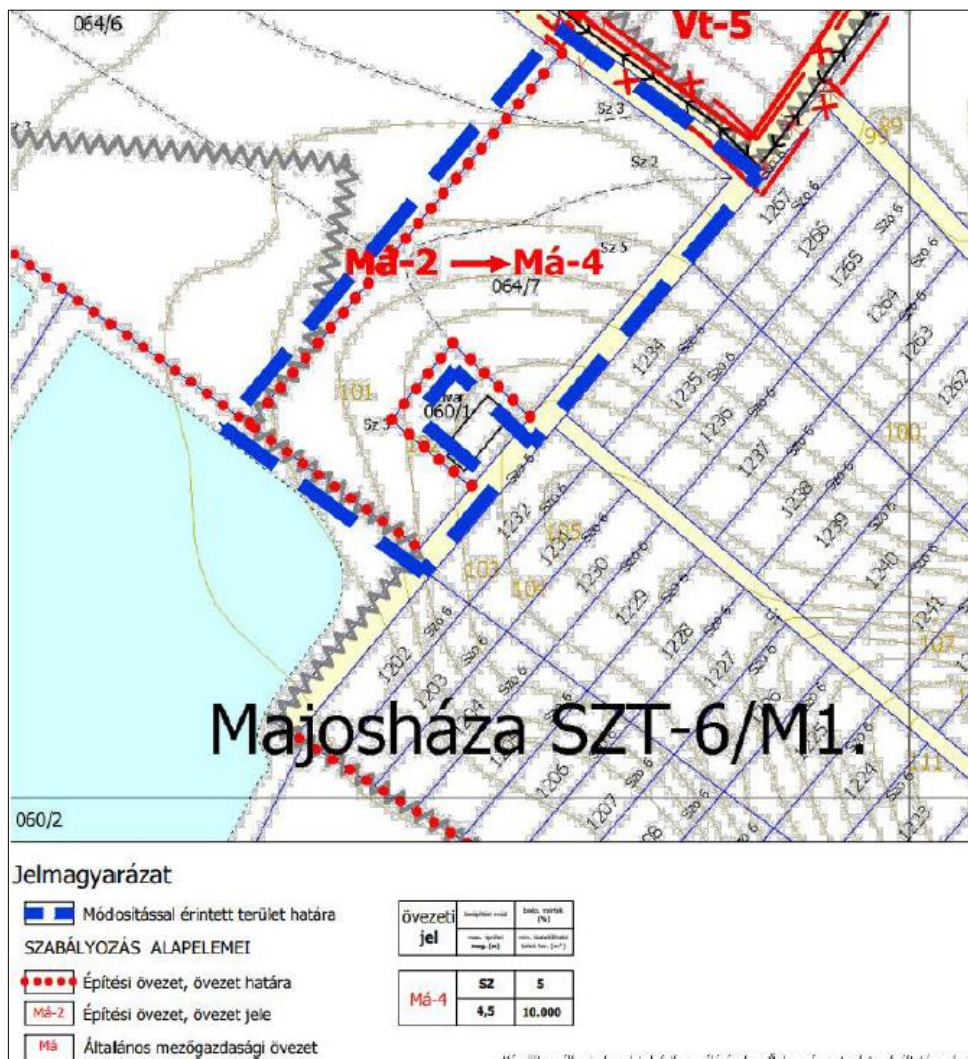
A tervezett módosítás a település hálózati kapcsolataira, a közúthálózatra, a kerékpáros és gyalogos közlekedésre, a zöldfelületi rendszerre, a település lakosságának zöldfelületi ellátottságára nincs hatással. A hatályos Szabályozási terven szereplő 051 helyrajzi számú út tervezett 22 m széles szabályozásához szükséges terület a 050/3 helyrajzi számú telekből leadásra kerül.

### 5.1.3.2 2. sz. terület

A terület fejlesztőjének elképzelései alapján, a jelen termódosítást megelőzően, az önkormányzat által elfogadott Telepítési tanulmányterv készült a területre. Ezalapján Majosháza nyugati részén található 064/7 helyrajzi számú, 1,37 ha nagyságú ingatlanon a fejlesztő vadászház építését és egy volier kialakítását tervezi, amelynek megvalósításához a HÉSZ és az SZT módosítása szükséges. A telek átsorolásra kerül egy újonnan létrehozott általános mezőgazdasági övezetbe (Má-4), melyben állattenyésztés és az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás, -tárolás (mezőgazdasági hasznosítás) építménye, vadászház és kiszolgáló létesítményei helyezhetők el, minimum 10 000 m<sup>2</sup> alakítható/beépíthető teleknagysággal, 4,5 m épületmagassággal, illetve maximum 5% megengedett terepszint feletti beépíthetőséggel és maximum 3% megengedett terepszint alatti beépíthetőséggel. Az elő-, oldal- és hátsókerter mértéke minimum 5,0 méter.



A terület helyszínrajza, a vadászház koncepcióterve és látványtervei (készítette: Central Studio Kft.)



Szabályozási Terv javasolt módosítása (készítette: Z. É. Műhely Kft.)

A tervezett módosítás a település hálózati kapcsolataira, a közúthálózatra, a kerékpáros és gyalogos közlekedésre, a zöldfelületi rendszerre, a település lakosságának zöldfelületi ellátottságára nincs hatással.

#### 5.1.3.3 3. sz. terület

Az érintett területen a tó feltöltésének idején (I. ütem) semmilyen épület, építmény nem kerül megépítésre. A távlati II. ütemben kijelölt Kb-Sp jelű övezetben egy újabb tervezett HÉSZ módosítást követően a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló építmények, sportolással és rekreációs tevékenységgel kapcsolatos és az azokhoz szükséges kiszolgáló szociális és szolgáltatási, illetve vendéglátási épületek lesznek elhelyezhetők.

#### 5.1.3.4 4. sz. terület

Az érintett területre a módosítás jellegét tekintve nem készült előzetesen Telepítési tanulmányterv. A módosítás célja a tulajdonviszonyok és a telekrendszer tisztázása. Az újonnan kijelölt közterületen az önkormányzat parkoló kialakítását tervezi.

## 6 TELEPÜLÉSSZERKEZETI ÉS SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

### 6.1 A HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV TERVEZETT MÓDOSÍTÁSAI

Az egyes tervezési területeket érintő településszerkezeti tervet érintő módosításokat a következő táblázat tartalmazza:

<p><b>1. sz. terület:</b> Nem igényli a TSZT módosítását.</p>	
<p><b>2. sz. terület:</b> Nem igényli a TSZT módosítását.</p>	
<p><b>3. sz. terület:</b> A tervezési terület vonatkozásában a TSZT módosítása 2 ütemben valósul meg (rövid és hosszútávú). Jelen eljárásban csak az I. ütem szerinti módosítás kialakítása tervezett. Az I. ütemben az új telekalakítás által létrejött telekrész jelenleg V jelű vízgazdálkodási területe Kb-Ehs jelű beépítésre nem szánt egyéb helyi sajátosságot hordozó terület területfelhasználásba kerül.</p>	
<p>Hatályos TSZT</p>	
<p>Tervezett TSZT (I. ütem)</p>	<p>Megjegyzés: Tervezett TSZT (II. ütem)</p>
<p><b>4. sz. terület:</b> Nem igényli a TSZT módosítását.</p>	

A magasabb szintű jogszabályi előírásoknak való megfelelés okán további TSZT-t érintő módosításokra lehet szükség, melyek részletesen a 7. fejezetben kerülnek bemutatásra.

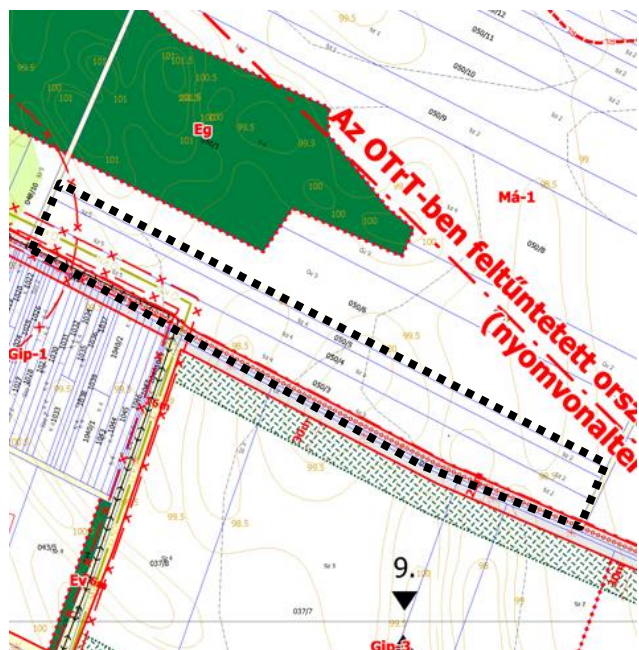
A tervezett módosítások területi mérlege:

<b>TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVI MÓDOSÍTÁST IGÉNYLŐ TERÜLETEK TERÜLETFELHASZNÁLÁSI ADATAINAK ÉS MUTATÓINAK VÁLTOZÁSAI</b>					
<b>1. Beépítésre szánt területi növekménnyel járó változások</b>	<b>A módosítás sorszáma</b>	<b>Terület (ha)</b>	<b>Érintett hrsz.</b>	<b>TSZT területfelhasználás módosítás</b>	
				<b>hatályos</b>	<b>tervezett</b>
	-	-	-	-	-
<b>1. Összesen:</b>	<b>- ha</b>				
<b>2. Beépítésre szánt területen belüli területfelhasználás változások</b>	<b>A módosítás sorszáma</b>	<b>Terület (ha)</b>	<b>Érintett hrsz.</b>	<b>TSZT területfelhasználás módosítás</b>	
				<b>hatályos</b>	<b>tervezett</b>
	-	-	-	-	-
<b>2. Összesen:</b>	<b>- ha</b>				
<b>3. Beépítésre szánt terület visszaminősítése beépítésre nem szánt területté</b>	<b>A módosítás sorszáma</b>	<b>Terület (ha)</b>	<b>Érintett hrsz.</b>	<b>TSZT területfelhasználás módosítás</b>	
				<b>hatályos</b>	<b>tervezett</b>
	-	-	-	-	-
<b>3. Összesen:</b>	<b>- ha</b>				
<b>4. Beépítésre nem szánt területen belüli területfelhasználás változások</b>	<b>A módosítás sorszáma</b>	<b>Terület (ha)</b>	<b>Érintett hrsz.</b>	<b>TSZT területfelhasználás módosítás</b>	
				<b>hatályos</b>	<b>tervezett</b>
	3.	0,98	070	V	Kb-Ehs
<b>4. Összesen:</b>	<b>0,98 ha</b>				

## 6.2 A HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV TERVEZETT MÓDOSÍTÁSAI

Az egyes tervezési területeket érintő szabályozási tervi módosításokat a következő táblázat tartalmazza:

**1. sz. terület:** A tervezési területen az SZT jelenleg Má-1 jelű általános mezőgazdasági terület övezetét jelöli ki, amelyen az előírások alapján épület/építmény nem helyezhető el. A területet ezért új Má-3 jelű övezetbe szükséges sorolni, a fejlesztést lehetővé tévő beépítési paraméterekkel.

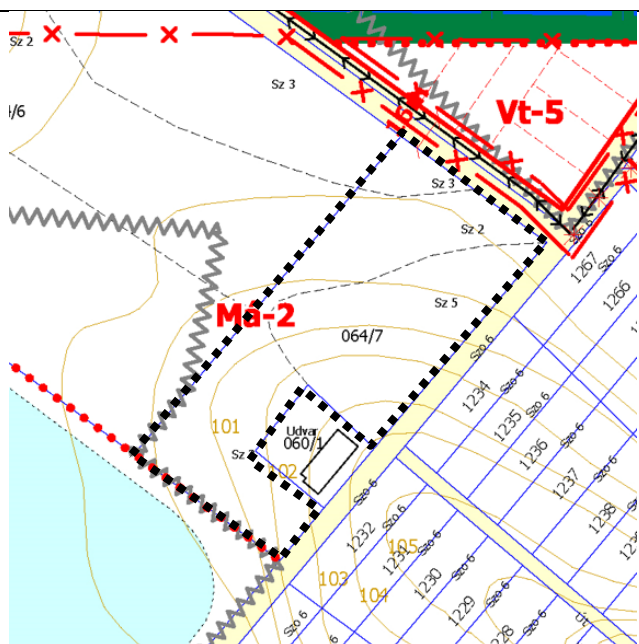


Hatályos SZT

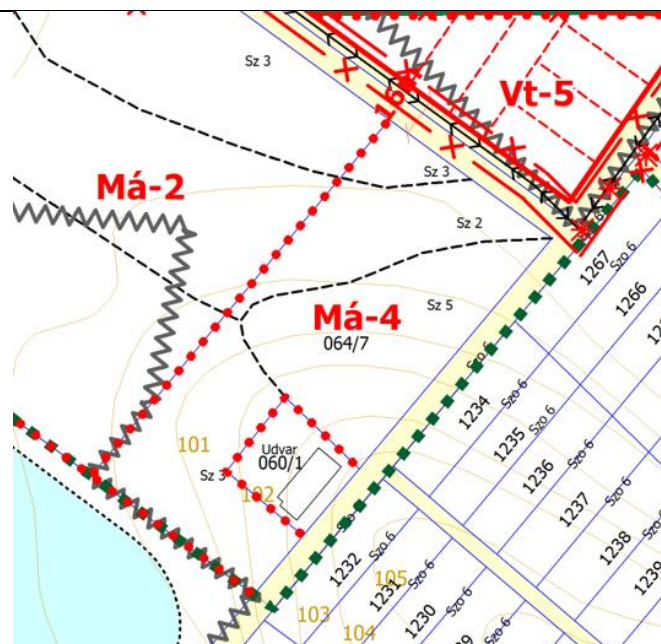


Tervezett SZT

**2. sz. terület:** A tervezési területen az SZT jelenleg Má-2 jelű általános mezőgazdasági terület övezetét jelöli ki, amelyen az előírások alapján a beépíthető földrészlet legkisebb területe 50.000 m<sup>2</sup>. A területet ezért új Má-4 jelű övezetbe szükséges sorolni, a fejlesztést lehetővé tévő beépítési paraméterekkel.



Hatályos SZT

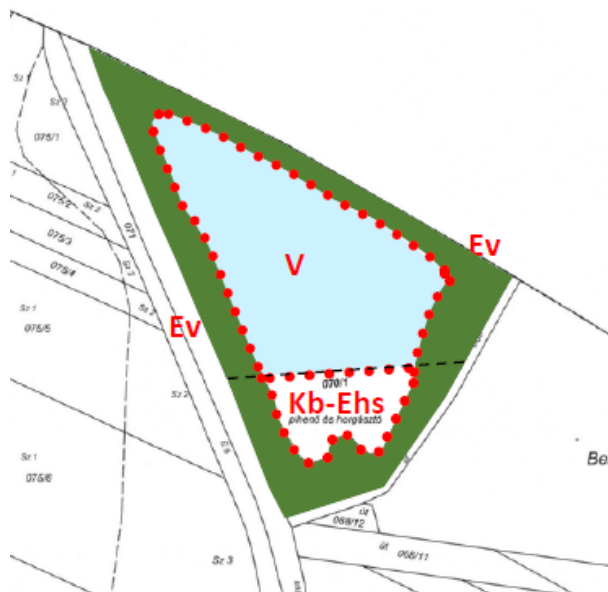


Tervezett SZT

**3. sz. terület:** A tervezési terület HÉSZ és SZT módosítása is két ütemben valósul meg. Jelen eljárásban csak az I. ütem szerinti módosítás kialakítása tervezett. Az I. ütemben a telekalakítás által létrejött telekrész jelenleg V jelű vízgazdálkodási területe Kb-Ehs jelű beépítésre nem szánt egyéb helyi sajátosságot hordozó terület övezetébe kerül.



Hatályos SZT

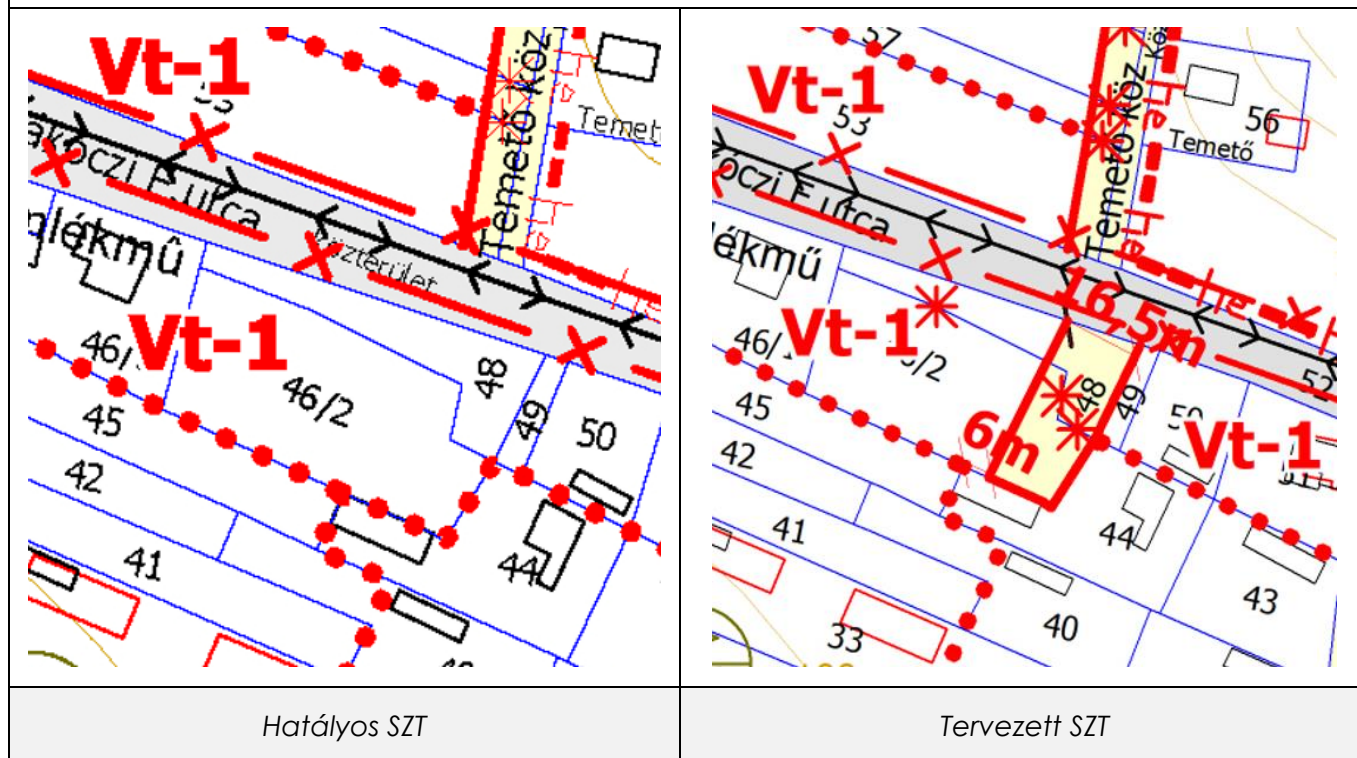


Tervezett SZT (I. ütem)



Megjegyzés: Tervezett SZT (II. ütem)

**4. sz. terület:** A tervezési területen az SZT jelenleg Vt-1 jelű településközponti vegyes terület övezet jelöl ki, amely nem módosul. A 48-as és 46/2-es ingatlan összevonása (javasolt telekhatár megszüntetés) és ezzel egy időben egy új közterületi telek kialakítása tervezett. Az új közterületi telek kiszabályozása a terület keleti szélén tervezett, amelynek területe megegyezik a 48-as helyrajzi számú ingatlan területével (633,7 m<sup>2</sup>).



A szabályozási terv továbbá a hatályos földhivatali állapothoz való igazodás miatt az alábbi elemek tekintetében került korrigálásra:

- Új, legfrissebb földhivatali térkép alkalmazása a terv alapjaként,
- Helyrajzi számok módosítása a földhivatali alaptérképnek megfelelően,
- Magasabb szintű tervek elemeinek aktualizálása adatszolgáltatás alapján.

### 6.3 A HATÁLYOS ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT TERVEZETT MÓDOSÍTÁSAI

Az egyes módosítással érintett területeken tervezett változtatások a Helyi Építési Szabályzat egyes előírásainak módosítását is magukkal vonzzák. Ez alapján a következő HÉSZ-t érintő módosítások tervezettek:

#### 1. sz. tervezési terület:

A módosítás során a területen új általános mezőgazdasági övezet kerül kijelölésre, Má-3 jellel. Az elő-, oldal- és hátsókertet maximum 5,0 méterben írja elő. A Rendelet 1. mellékletében szereplő 8. számú övezeti táblázat az alábbiakkal egészül ki:

Az övezet jele	A beépítés jellemző módja	A beépíthető földrészlet				A kialakítandó legkisebb zöldfelületi mértéke	A beépítési magasság megengedett legnagyobb mértéke, épületmagassága
		legkisebb		megengedett legnagyobb beépítettsége			
		területe	szélessége	mértéke	mértéke a terepszint alatt		
		m <sup>2</sup>	m	%	%	%	m
<b>Má-3</b>	<b>SZ</b>	30000	-	10,0	3,0	-	4,5*

4,5\* - a mezőgazdasági technológiai igény esetén ettől eltérő lehet az 55. § (1) bekezdése szerint.

Ezenkívül a HÉSZ előírásai is kiegészülnek, amely a 2. sz. tervezési területnél kerül bemutatásra, tekintve, hogy mindkét terület módosításához a HÉSZ 30. pontjának kiegészítése szükséges.

## 2. sz. tervezési terület:

A módosítás során a területen új általános mezőgazdasági övezet kerül kijelölésre, Má-4 jellel. Ebben az övezetben az állattenyésztés és az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás, -tárolás építménye, vadászház és kiszolgáló létesítményei is elhelyezhetők. Az elő-, oldal- és hátsókeret maximum 5,0 méterben írja elő. A rendelet 1. mellékletében szereplő 8. számú övezeti táblázat az alábbiakkal egészül ki:

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 <sup>2</sup>	m	%	%	%	
<b>Má-4</b>	<b>SZ</b>	10000	-	5,0	3,0	-	4,5*

4,5\* - a mezőgazdasági technológiai igény esetén ettől eltérő lehet az 55. § (1) bekezdése szerint.

A HÉSZ előírásai az alábbiakkal egészülnek ki (az 1. és 2. számú tervezési terület módosítása alapján):

### 30. Általános mezőgazdasági terület övezete (Má)

#### 54. §

[...]

(2) Az általános mezőgazdasági területek a felhasználás és az építés feltételeit és módját meghatározó besorolás szerint:

- általános mezőgazdasági terület, szántó (Má-1),
- általános mezőgazdasági terület, szántó (Má-2),
- általános mezőgazdasági terület, szántó (Má-3),
- általános mezőgazdasági terület, szántó (Má-4).

[...]

(7) Az Má-3 és Má-4 jelű övezetekben az (1) bekezdésben foglaltakon túl állattenyésztés és az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás, -tárolás (mezőgazdasági hasznosítás) építménye, lovarda, vadászház és kiszolgáló létesítményei is elhelyezhetők, a vonatkozó övezeti paraméterek alkalmazása mellett.

(8) Az Má-3 és Má-4 jelű övezetekben az elő-, oldal-, és hátsókeret mértéke minimum 5,0 m.

#### 55.§

(1) Az Má-2, Má-3 és Má-4 jelű mezőgazdasági területeken az övezetben megengedett épületmagasság értéket a mezőgazdasági tevékenységhez szükséges üzemi építmények (pl. silók) technológiai okokból az igazolhatóan szükséges mértékben meghaladhatják.

## 3. sz. tervezési terület:

A tervezési területen tervezett módosítás 2 ütemben valósulhat majd meg, de jelen eljárásban csak az I. ütem kerül bemutatásra és megvalósításra. A HÉSZ előírásai az I. ütemben az alábbiakkal egészülnek ki:

### 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.

(2) A különleges beépítésre nem szánt helyi sajátosságot hordozó területek övezetei:

- a Kb-Sp jelű övezet különleges sportolási és rekreációs célt szolgáló terület;
- a Kb-St jelű övezet különleges strandolási célt szolgáló terület;
- a Kb-Ht jelű övezet különleges horgászati célt szolgáló terület;
- a Kb-B jelű övezet különleges bánya terület;

- e) a Kb-Km jelű övezet közművek elhelyezésére szolgáló terület;  
f) a Kb-Ehs jelű övezet egyéb helyi sajátosságot hordozó terület.

58.§ (6) A Kb-Ehs Különleges beépítésre nem szánt egyéb helyi sajátosságot hordozó területen  
a) a bányató feltöltéséhez szükséges hulladékgazdálkodási telephely kialakítható.  
b) a hulladékgazdálkodási telephelyen bármilyen tevékenység csak a hulladékgazdálkodási engedély és a településrendezési szerződés alapján folytatható.  
c) épület nem helyezhető el.

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	%	%	%	
<b>Kb-Ehs</b>	<b>SZ</b>	15000	-	2	0	50	-

### További HÉSZ módosítások/pontosítások

A módosítással érintett területeken felül, a Helyi Építési Szabályzat módosítása/pontosítása az alábbiak tekintetében is tervezett:

1. A hatályos HÉSZ megfogalmazása a kertvárosias lakóterületek és a falusias lakóterületek esetében nem azonos és ezáltal félreérthető, a megengedett maximális lakások számát kapcsolatban:

*A kertvárosias lakóterületen legfeljebb 2 lakásos lakóépület helyezhető el, kivéve az Lke-4 építési övezetet, ahol csak 1 lakóegység létesíthető.*

és

*A falusias lakóterületen telkenként egy lakóépület, legfeljebb két lakással helyezhető el.*

Az egységes megfogalmazás érdekében és az eredeti jogalkotói szándék jobb érvényesíthetősége érdekében az alábbi megfogalmazások alkalmazása javasolt:

*A kertvárosias lakóterületen telkenként legfeljebb egy darab lakóépület helyezhető el, és abban legfeljebb két lakás alakítható ki, egy épülettömbben megépítve, kivéve az Lke-4 építési övezetet, ahol a telkenként elhelyezhető egy darab lakóépületben csak egy lakóegység létesíthető.*

és

*A falusias lakóterületen telkenként legfeljebb egy darab lakóépület helyezhető el, és abban legfeljebb két lakás alakítható ki, egy épülettömbben megépítve.*

2. A majosházi RSD parton kijelölt K-Re-1 jelű építési övezet előírásai is pontosítást igényelnek, az elhelyezhető épületek számához és funkciókhoz kötődően:

*41.§ (1) A K-Re-1 jelű különleges egyéb, helyi sajátosságot hordozó rekreációs területen 4,5 m beépítési magasságot meg nem haladó, legfeljebb két funkcionális egységet magába foglaló épületek, a K-Re-2 és K-Re-3 jelű építési övezetben 6,0 m, illetve 7,5 m beépítési magasságot meg nem haladó épületek helyezhetők el.*

helyett

*41.§ (1) A K-Re-1 jelű különleges egyéb, helyi sajátosságot hordozó rekreációs területen 4,5 m beépítési magasságot meg nem haladó, legfeljebb egy darab, maximum két funkcionális egységet magába foglaló épületek, a K-Re-2 és K-Re-3 jelű építési övezetben 6,0 m, illetve 7,5 m beépítési magasságot meg nem haladó épületek helyezhetők el.*

megfogalmazás javasolt.

3. A jelenlegi Gip és Gksz övezetek közül, néhányban a jelenlegi területhasznosítással összefüggésben a maximális épületmagasság túllépése megengedett abban az esetben, ha ezt a területen elhelyezni kívánt technológiai berendezések és gépek, hírközlési építmények, silók, szállító-szalagok, szitarendszerek, felhordó szerkezetek, villámhárítók, stb.

műszakilag megkövetelik. Egyeztetve az érintett területek használóival/tulajdonosaival a jelenlegi 35 méteres maximum magasság 40 méterre módosítandó, elsősorban a mai korban használt szabvány építmények valós magassága miatt.

#### **6.4 A HATÁLYOS TELEPÜLÉSKÉPI RENDELET TERVEZETT MÓDOSÍTÁSAI**

---

A korábbi fejezetekben bemutatott – első sorban a területfelhasználási kategóriák módosítását igénylő – módosítási szándékok a TKR 1. mellékletét képező, „Településkép karakterek és helyi védelmek” című tervlap módosítását is igényelhetik, a tervezett módosítással érintett helyszínek kapcsán.

## 7 A MAGASABB SZINTŰ TERVEKNEK ÉS A VONATKOZÓ JOGSZABÁLYI ELŐÍRÁSOKNAK VALÓ MEGFELELÉS IGAZOLÁSA

Megfelelés a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (MATrT), a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (MvMR.), valamint Pest megye területrendezési tervéről szóló 10/2020. (VI.30.) PMÖK rendelet (PMTTrT) és az előírásainak és a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet, valamint az OTÉK vonatkozó előírásainak.

### 7.1 A BUDAPESTI AGGLOMERÁCIÓ SZERKEZETI TERVÉBEN ALKALMAZOTT KIEMELT TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁK

Majosháza község közigazgatási területét érintő a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Tervében alkalmazott kiemelt térségi területfelhasználási kategóriák:

a) erdőgazdálkodási térség:	72,92 ha
b) mezőgazdasági térség:	568,05 ha
c) vízgazdálkodási térség:	127,24 ha
d) települési térség:	266,40 ha

*Megjegyzés: Majosháza közigazgatási területén a települési térség területe 266,40 ha. Ez az érték a digitális adatszolgáltatás alapján kimutatott érték, mely értéktől a törvény mellékletében – feltehetően hibásan – rögzített szám jelentősen eltér: 305,37 ha. A továbbiakban a digitális adatszolgáltatás szerinti értékkel számolunk, és mivel ez az érték eredményez szigorúbb feltételeket, így a megfeleltetés egyértelműen mindkét érték alkalmazása mellett teljesül.*

e) sajátos területfelhasználású térség:	35,70 ha
f) nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség:	17,23 ha
g) kertes mezőgazdasági térség:	53,91 ha
<b>A település teljes területe:</b>	<b>1141,45 ha</b>

#### 7.1.1 Az erdőgazdálkodási térségre vonatkozó szabályok

**MATrT 11. § a)** az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület övezetet a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell, meglévő és tervezett erdő övezetként differenciáltan lehatárolni.

**MATrT 29. §** Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési tervében legalább 95%-ban erdőterület övezetbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.

**MvMR.** szerinti erdőtelepítésre javasolt terület övezete Majosháza közigazgatási területét nem érinti.

Majosháza közigazgatási területén az erdők övezetének teljes területe majdnem megegyezik az erdőgazdálkodási térség területével. Az erdők övezetének területe: 72,50 ha, mely teljes egészében az erdőgazdálkodási térség területén belülré esik.

Az MATrT 29. §-a alapján az erdők övezetének területe települési szinten vizsgálendő. Az erdők övezetének teljes területe tehát 72,50 ha. A megfelelési számítás elvégzéséhez azonban, ebből a területből le kellene vonni a 2019. március 15-e előtt, a TSZT alapján már beépítésre szánt területként, valamint az Ország Szerkezeti Terve és a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve alapján már települési térségbe sorolt területként jelölt területeket, ám Majosházán ilyen területek nincsenek, így a számításnál az erdők övezetének teljes 72,50 ha-os területét kell figyelembe venni. Ebből a területből a hatályos

tervek alapján jelenleg 70,65 ha (97,45%) van erdő területfelhasználásba sorolva, ami **megfelel a törvényi előírásnak.**

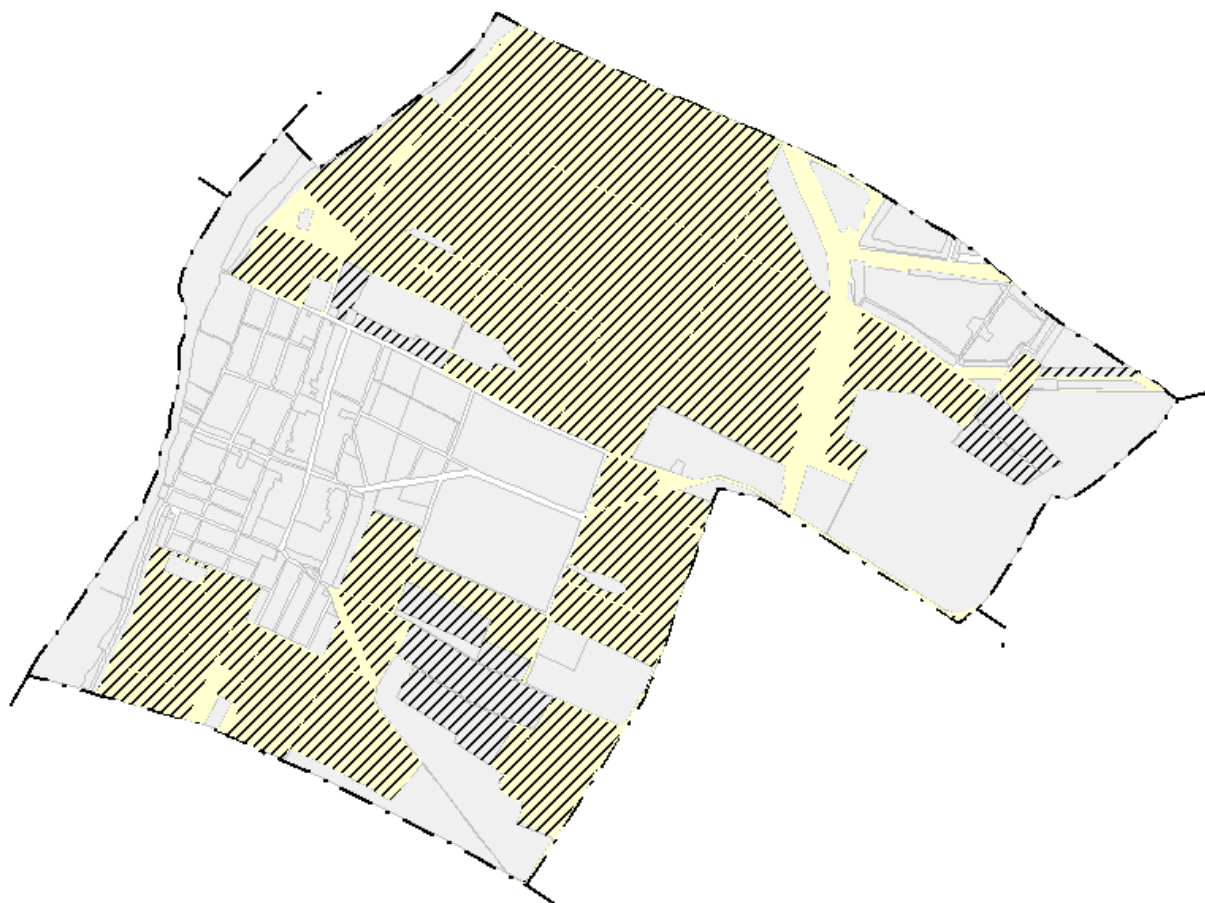
Az alábbi összefoglaló térképen fekete kerettel látható Majosháza közigazgatási területét érintő erdő övezet területe (72,50 ha). Jelen esetben olyan része nincs az övezetnek, melyet esetleg nem kell figyelembe venni az MATrT 29. §-a alapján. A zölddel színezett foltok azon területek, melyek az erdő övezetbe tartoznak és a hatályos TSZT alapján is erdőterületbe soroltak (70,65 ha, ami 97,45%). Jól látható, hogy erdőterületek – nagy kiterjedésben – a TSZT-n kijelölésre kerültek az erdők övezetén kívül is. A négyzettrácsos területek bár erdő övezetbe tartoznak, de a hatályos TSZT alapján nem erdőterületbe soroltak (1,85 ha, ami 2,55%).



### 7.1.2 A mezőgazdasági térségre vonatkozó szabályok

**MATrT 11. § b)** *mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki.*

Majosháza közigazgatási területén a mezőgazdasági térség teljes területe 568,05 ha. A hatályos településrendezési eszközök alapján ebből 505,58 ha terület van mezőgazdasági területfelhasználásba sorolva, ami 89%-ot jelent, így a hatályos állapot **megfelel a törvényi előírásnak.**

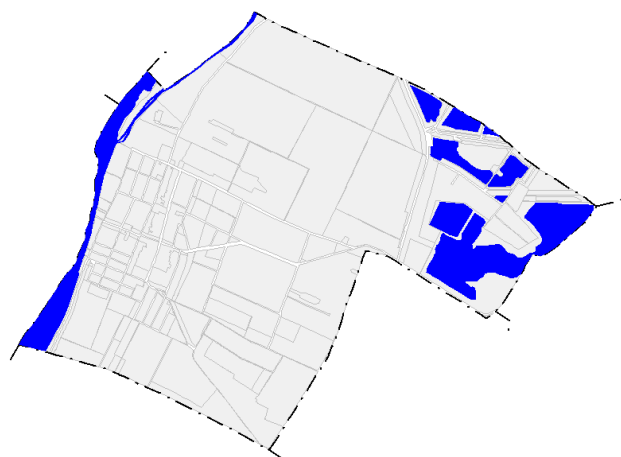


(Halvány sárgával jelölve a mezőgazdasági térség területe és feketével sraffozva a TSZT szerinti mezőgazdasági területek. Mezőgazdasági területek a mezőgazdasági térség területén kívül is több helyen kijelölésre kerültek.)

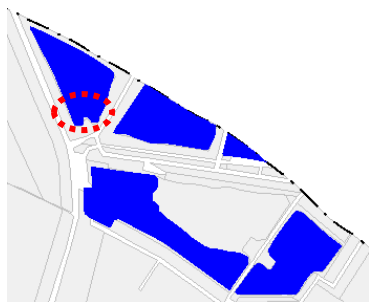
### 7.1.3 Vízgazdálkodási térség

**MATrT 11. § c)** a vízgazdálkodási térség területét - e törvény hatálybalépését megelőzően már jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területek kivételével - vízgazdálkodási terület, vízgazdálkodási célú erdőterület, vízgazdálkodási célú mezőgazdasági terület, természetközeli terület, zöldterület, továbbá különleges beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú terület vagy honvédelmi célú erdőterület övezetbe kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani

Majosháza község közigazgatási területén a vízgazdálkodási térség teljes területe 127,24 ha. Ezt a területet a Majosháza közigazgatási területét érintő RSD területe, annak parti sávja, a Domariba szigetet megkerülő csatorna területe, valamint néhány jelenlegi és korábbi bányató területei alkotják. A vízfolyások területei 100%-ban vízgazdálkodási területbe soroltak, bár az MATrT digitális fóliái és a földhivatali alaptérképhez igazodó területfelhasználási réteg között, az eltérő léptékből adódóan, vektoros hibák adódnak, ezzel együtt a két tartalom e tekintetben megfeleltethető egymásnak.

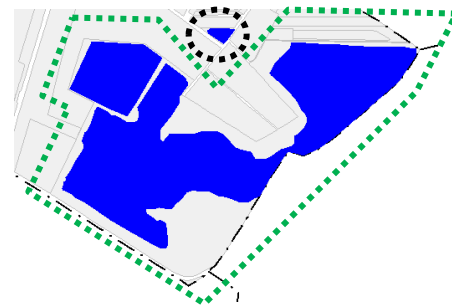


A jelenlegi és korábbi bányatavak kapcsán az alábbi megállapítások tehetők:



- A Dunavarsány és Majosháza határán jelölt vízgazdálkodási területek valóban vízfelületként funkcionálnak és területük vízgazdálkodási területbe sorolt. Ebben jelen módosítás keretében kisebb változás tervezett a piros kerettel jelölt területen, ahol a Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Katasztrófavédelmi Hatósági Osztályának „35100/8583-6/2020 ált.” számú vízjogi megszüntetési engedélye alapján, a jelenlegi tó már feltöltött részének területe kerül átsorolásra a feltöltés hatékonyságának növelése érdekében (I. ütem).

- Majosháza délkeleti szélén, meglévő és üzemelő bányaterületen, a meglévő bányató területe is vízgazdálkodási térség részeként jelölt (zöld kerettel jelölve). Ezen felül a bányaterülettől északra van egy kisebb vízgazdálkodási térségbe tartozó terület, mely egy korábbi bányató területe volt, melynek területe már feltöltésre került (feketével jelölve). Ez utóbbi területek nem vízgazdálkodási területként jelöltek, de ez már a hatályos településszerkezeti terv elfogadásakor is így volt. A bányaterületen álló tavak területe különleges bányaterületbe sorolt, míg a feltöltött tó területe már az MATrT elfogadása előtt beépítésre szánt területként került jelölésre (Vt).



A bemutatott tervi állapot már jóval az MATrT hatálybalépése előtt kialakult. A hatályos tervek 2015-ben kerültek elfogadásra, mely eljárás keretében a vízügy is megkeresésre került, mint illetékes hatóság és nem kifogásolta a területek bemutatott állapot szerinti kijelölését a településszerkezeti terven. Jelen eljárásban a hatályos állapot módosítása csak a bemutatott engedély alapján tervezett, mely **megfelel a törvényi előírásnak**.

#### 7.1.4 A települési térségre, valamint a beépítésre szánt területek növekményére vonatkozó szabályok

**MATrT 11. § d)** a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető.

A megfogalmazás alapján a hatályos állapot természetesen **megfelel a törvényi előírásnak**. Ugyanakkor szükséges megvizsgálni az MATrT elfogadása idejében már hatályos és az azóta történt módosítások során kijelölésre került beépítésre szánt területeket. A beépítésre szánt területek növekményére vonatkozó szabályok:

**MATrT 40. § (1)** A település közigazgatási területére vonatkoztatott területén a településrendezési tervben a beépítésre szánt terület növekménye nem haladhatja meg a 8. mellékletben foglalt területi mérleg szerinti települési térség területének 2%-át. A beépítésre szánt terület növekményére is alkalmazni kell a 12. §-ban és a 38. §-ban foglalt rendelkezések előírásait.

valamint

**MATrT 92. § (2)** A Budapesti Agglomeráció tekintetében az olyan beépítésre szánt területet, amelyet az elfogadott településrendezési terv e törvény kihirdetése előtt már beépítésre szánt területnek nyilvánított, továbbra is ilyen területnek kell tekinteni, kivéve, ha ez a terület

- a) a 2. melléklet szerinti Ország Szerkezeti Tervében a 4/1-4/11. melléklet szerinti országos jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatok vagy egyedi építmények, vagy
- b) a 7. melléklet szerinti Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Tervében a 10. melléklet szerinti térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok vagy egyedi építmények területére esik.

Majosháza közigazgatási területén a települési térség területe 266,40 ha. Ez az érték a digitális adatszolgáltatás alapján kimutatott érték, mely értéktől a törvény mellékletében – feltehetően hibásan – rögzített szám jelentősen eltér: 305,37 ha. A továbbiakban a digitális adatszolgáltatás szerinti értékkel számolunk, és mivel ez az érték eredményez szigorúbb feltételeket, így a megfeleltetés egyértelműen mindkét érték alkalmazása mellett teljesül.

A jogszabály szerint, az MATrT elfogadása óta, maximum a 266,40 ha 2%-a lehet a beépítésre szánt területek növekménye, ami 5,328 ha-t jelent. Mivel a szabály szerint az MATrT hatálybalépésekor már beépítésre szánt területként kijelölt területeket továbbra is beépítésre szánt területként lehet kezelni, így a növekmény-számítást csak az MATrT elfogadása óta történt esetleges módosítások során kijelölt új beépítésre szánt területekre vonatkozóan szükséges elvégezni. Az MATrT elfogadása óta Majosháza településrendezési eszközei a településszerkezeti terv tekintetében nem módosultak és jelen eljárás keretében sem kerül kijelölésre új beépítésre szánt terület, így a teljes 5,328 ha terület tartalékként rendelkezésre áll, ami **megfelel a törvényi előírásnak.**

### 7.1.5 A sajátos területfelhasználású térségre vonatkozó szabályok

**MATrT 11. § e)** a sajátos területfelhasználású térség területét a terület tervezett felhasználásának megfelelően különleges - ideértve a beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai, nemzetbiztonsági célú területet -, közúti közlekedési, egyéb közlekedési, védelmi célú erdőterület, rekreációs célú erdőterület, egyéb erdőterület, kertes mezőgazdasági terület, általános mezőgazdasági terület, tájgazdálkodási mezőgazdasági terület, kereskedelmi szolgáltató gazdasági, ipari gazdasági, egyéb ipari gazdasági, általános gazdasági, intézményi vegyes területbe kell sorolni.

Majosháza közigazgatási területén a sajátos területfelhasználású térség területe 35,70 ha. A térség területén a hatályos településszerkezeti terv alapján:

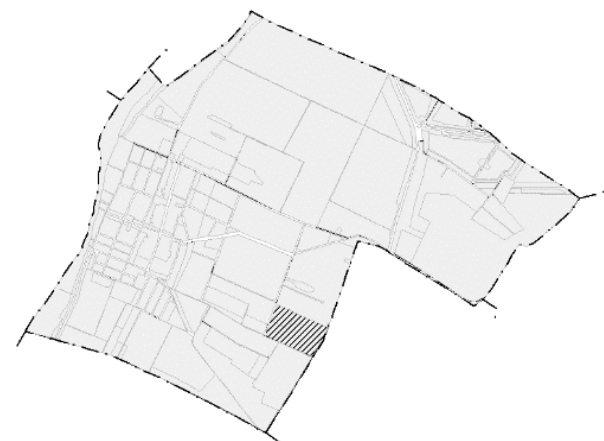
- két helyen (az 51. sz. főút mentén és a település keleti szélén) beépítésre nem szánt különleges bányaterületek,
- három kisebb területen (belterület északi szélén) beépítésre nem szánt különleges közműterületek

kerültek kijelölésre, ami **megfelel a törvényi előírásnak.**



### 7.1.6 A nagy kiterjedésű zöldterületi települési térségre vonatkozó szabályok

**MATrT 38. § (5)** A nagy kiterjedésű zöldterületi települési térségben - új építési övezetként vagy övezetként - csak zöldterület, továbbá - a beépítésre szánt és beépítésre nem szánt különleges területek köréből - sportolási célú terület, temetőterület vagy különleges beépítésre nem szánt, rekreációs célú terület építési övezet, övezet jelölhető ki.

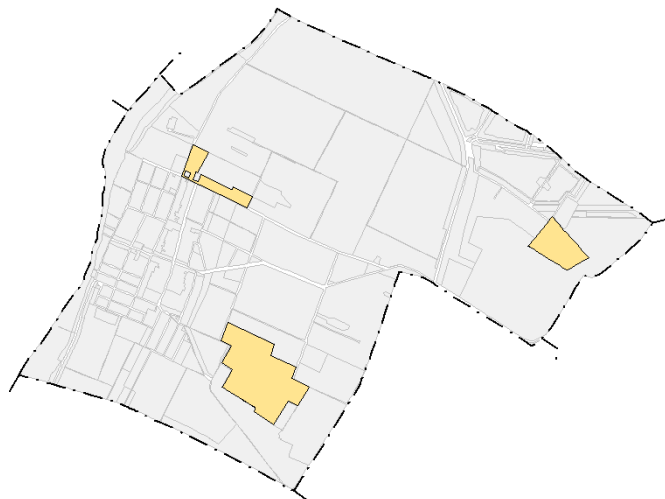


Majosháza közigazgatási területén a nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség területe 17,23 ha. Ez a térségi kategória egyetlen területet érint, mely a TSZT szerint beépítésre nem szánt különleges horgászati célt szolgáló (sport-rekreáció) és strand területbe sorolt, ami **a törvényi előírásnak is megfelel.**

### 7.1.7 Kertes mezőgazdasági térség

**MATrT 40. § (4)** A kertes mezőgazdasági térség területét - az (1) és (2) bekezdés szerinti beépítésre szánt terület növekményének kivételével - a településrendezési tervben beépítésre nem szánt övezetbe kell sorolni.

Majosháza közigazgatási területén a kertes mezőgazdasági térség területe 53,91 ha. A térség majdnem teljes területe beépítésre nem szánt kertes mezőgazdasági területfelhasználásba sorolt, mely alól csak egy kisebb védelmi célú erdőterületbe sorolt rész jelent kivételt, de mindkét besorolás **megfelel a törvényi előírásnak.**



## 7.2 A BUDAPESTI AGGLOMERÁCIÓ ÖVEZETI TERVÉBEN ALKALMAZOTT ORSZÁGOS ÉS KIEMELT TÉRSÉGI ÖVEZETEK

Majosháza község közigazgatási területét érintő a Budapesti Agglomeráció Övezeti Tervében alkalmazott országos és kiemelt térségi övezetek:

- ökológiai hálózat magterületének övezete
- ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete
- erdők övezete
- tájképvédelmi terület övezete
- vízminőség-védelmi terület övezete
- ásványi nyersanyagvagyon övezete
- rendszeresen belvízjárta terület övezete

Majosháza község közigazgatási területét az egyéb övezetek nem érintik.

### 7.2.1 Az ökológiai hálózat magterületének és az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetére vonatkozó szabályok

**MATrT 25. § (1)** Az ökológiai hálózat magterületének övezetében csak olyan megyei területfelhasználási kategória és megyei övezet, valamint a településrendezési tervben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja.

(2) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha:

- a) a települési területet az ökológiai hálózat magterülete, vagy az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója körülzárja, továbbá
- b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

**MATrT 26. § (1)** Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében csak olyan megyei területfelhasználási kategória és megyei övezet, valamint a településrendezési tervben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja.

(2) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha

- a) a települési területet az ökológiai hálózat ökológiai folyosó, vagy az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó körülzárja, továbbá

b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

valamint

**MATrT 43. § (1)** Az ökológiai hálózat magterületének övezete tekintetében a következő előírások alkalmazandók:

- a) az övezetben beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha
  - aa) a települési területet az ökológiai hálózat magterülete, vagy az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója körülzárja,
  - ab) az ökológiai hálózat magterületének övezetében történelmi sportterületek találhatóak, vagy
  - ac) az övezetben a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve települési térséget jelöl;

**MATrT 44. § (1)** Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete tekintetében a 26. § szerinti övezeti előírások alkalmazása mellett alkalmazandó, hogy a településrendezési tervben a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb lévő ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében - kivéve, ahol a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve települési térséget jelöl - új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.

(2) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében új beépítésre szánt terület a 26. § (2) bekezdésében meghatározott feltételeken túl akkor is kijelölhető, ha az övezetben a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve települési térséget jelöl.

Majosháza közigazgatási területén az ökológiai hálózat által érintett területek lehatárolása jelen eljárás keretében nem módosul, a hivatalos adatszolgáltatás szerint kerülnek feltűntetésre a lehatárolások. Majosháza közigazgatási területén az ökológiai hálózat által érintett területek jelenlegi besorolása **megfelel a törvényi előírásnak**. Az MATrT hatályba lépése óta új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre az érintett övezetekben és jelen eljárás keretében sem történik ilyen.

### 7.2.2 Az erdők övezetére vonatkozó szabályok

Az erdők övezetére vonatkozó szabályok és a szabályoknak való megfelelés már a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Tervében alkalmazott kiemelt térségi területfelhasználási kategóriák kapcsán, az erdőgazdálkodási térséghez kapcsolódóan bemutatásra került. A tervezett állapot **megfelel a törvényi előírásnak**.

### 7.2.3 A tájképvédelmi terület övezetére vonatkozó szabályok

**MvMR. 4. § (1)** A tájképvédelmi terület övezete területére a megye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.

(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében - a településkép védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában - meg kell határozni

a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,

b) a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.

Majosháza hatályos településrendezési eszközei az érintett területeken főként az RSD menti beépítésre nem szánt mezőgazdasági és erdő területeket jelölik. A lehatárolás foltszerű jellegéből fakadóan, illetve az RSD geodéziailag bemért pontos partvonalának ismeretének hiányából fakadóan, az RSD menti rekreációs területek is minimálisan érintettek, bár a foltszerű jelölésen is látszik, hogy a jelölés alapvetően kerüli a beépítésre szánt területeket, a település déli szélén található, egy telek széles sávon kívül. A hatályos állapoton módosítás nem tervezett. A hatályos településképi rendeletben a településképi szempontból meghatározó területek bemutatását és lehatárolását tartalmazó térkép is jelöli a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területeket, melyhez előírás is kapcsolódik (TKR. 31.§). Ezen felül a TSZT és az SZT is jelöli a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területeket. A fentiek alapján Majosháza hatályos településrendezési eszközei **megfelelnek az előírásnak.**

#### 7.2.4 A vízminőség-védelmi terület övezetére vonatkozó szabályok

**MvMR. 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 megye 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.

A kiemelt térségi övezet a település közigazgatási területét teljes egészében lefedi. Majosháza hatályos településrendezési eszközei tartalmazzák a vízvédelmi területek lehatárolását és a kapcsolódó előírásokat, így a településrendezési tervek tartalma **megfelel az előírásnak.**

#### 7.2.5 Az ásványi nyersanyagvagyon övezetére vonatkozó szabályok

**MvMR. 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.

Majosháza területén főként a kijelölt bányatelkek azon részei található beépítésre nem szánt különleges bánya övezetben, melyeken valóban zajlik kitermelés. Ez alól az 51-es út nyugati szélén, a település északi felén található beépítésre nem szánt különleges bányaterület jelent kivételt, mivel itt jelenleg még nem üzemel bánya, de a TSZT alapján erre lenne lehetőség. Azon területeken, ahol a jövőben kitermelés tervezett, a bányaművelés megkezdése előtt a hatályos településrendezési tervek módosítása szükséges. A hatályos állapot **megfelel az előírásnak.**

#### 7.2.6 A rendszeresen belvízjárta terület övezetére vonatkozó szabályok

**MvMR. 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.

Majosháza területén az övezet által érintett területen új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, ami **megfelel az előírásnak.**

#### 7.2.7 Az új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó szabályok

Jelen eljárás keretében, nem kerül kijelölésre új beépítésre szánt terület, így az Az MATrT 12-13. §-ai, 37-38. §-ai nem vizsgálандók.

## 7.3 PEST MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVÉBEN ALKALMAZOTT EGYEDILEG MEGHATÁROZOTT MEGYEI ÖVEZETEK:

Majosháza közigazgatási területét érintő a Pest Megyei Területrendezési Tervében alkalmazott egyedileg meghatározott megyei övezetek:

- logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete
- turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete

Majosháza közigazgatási területét a rendelet egyéb övezetei nem érintik.

### 7.3.1 Az egyedileg meghatározott megyei övezetekre vonatkozó szabályok

*PMTrT 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.*

Majosháza közigazgatási területén nem tervezett jelen eljárásban olyan jellegű módosítás, ami érintené a jogszabályban nevesített mutatókat, így a település tervei és jelen módosítás is **megfelel az előírásnak.**

*PMTrT 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 hatályos TFK időben jóval a PMTrT elfogadását megelőzően került elfogadásra, ugyanakkor Majosháza nem rendelkezik ITS-sel. Esetleges készíttetése során szükséges figyelembe venni a fenti szabályt, ami **megfelel az előírásnak.**

## 7.4 BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bek. b) pontja alapján:

*„új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet”*

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 18. § (1) bekezdése szerint:

*„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.*

Jelen eljárás keretében új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, így a biológiai aktivitásérték számítását – a fentiek értelmében – nem szükséges elvégezni.

## 8 SZAKÁGI ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

### 8.1 KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK

Az **1. sz.** terület

#### **Közúti közlekedés**

A területtől északra halad el az OTRT szerinti Százhalombatta – Dabas irányú tervezett főút, a tényleges területigénybevételt meghatározó tervvel nem rendelkezik.

A területet délről határoló (051) hrsz. út a hatályos településrendezési terv szerint kiépítendő gyűjtőút. Szabályozási szélessége 22 m, tervezési osztálya B.V.c.B.

A terület és az 51108 jelű bekötő út legrövidebb kapcsolatát biztosító 038 hrsz út települési kiszolgáló út (16 m szabályozási szélességgel), tervezési osztálya B.VI.d.B.

A tervezett beépítés jelentős közúti forgalmat nem generál.

#### **Közösségi közlekedés**

A terület fejlesztésének nincs számottevő utasforgalmi igénye, a meglévő autóbusz kapcsolat megfelelő.

#### **Gyalogos közlekedés**

A gyalogos megközelítést a 038 hrsz. út mentén kiépítendő járdával lehet biztosítani.

#### **Parkolás**

Telken belül biztosítandó az OTÉK előírásoknak megfelelő parkolók elhelyezése.

A **2. sz.** terület

#### **Közúti közlekedés**

A terület megközelítését biztosító Kapitány tanya sor a település hatályos terve szerint (az 51. számú főút külterületi szakaszára előírt csomóponttávolság miatt) a jelenlegitől északra csatlakoztatható a főúthoz. A jelenlegi földút szabályozási szélessége a kiépítéshez megfelelő, tervezési osztálya: K.VI.

#### **Közösségi közlekedés**

A meglévő kapcsolat változtatására nincs utasforgalmi igény.

#### **Kerékpáros és gyalogos közlekedés**

Önálló kerékpárút kiépítésére nincs szükség.

#### **Parkolás**

A terület beépítéséhez szükséges, OTÉK szerinti parkoló (14 db) igény telken belül elégítendő ki.

A **3. sz.** terület

#### **Közúti közlekedés**

A területet érintő szakaszon az 51. számú Budapest – Baja – Hercegszántó főút külterületi jellege miatt az út tengelyétől számított 100 méter védőtávolságon belül építmények elhelyezéséhez a közútkezelő hozzájárulása szükséges. Beépítés 50 méterre, kerítés 30 méterre helyezhető el.

#### **Közösségi közlekedés**

A fejlesztés az autóbusz kapcsolat módosítását nem teszi szükségessé.

## Kerékpáros közlekedés

A megközelítést biztosító utak mentén önálló kerékpárút kiépítése nem szükséges.

## Parkolás

A tervezett beépítéshez szükséges parkolók (OTÉK előírás szerint) telken belül helyezendők el.

### A 4. sz. terület

#### Közúti közlekedés

A területen tervezett fejlesztés, a Rákóczi Ferenc utcától északra levő temető számára parkoló kialakítását célozza. A Rákóczi utca, az 51108 jelű bekötő út belterületi szakaszán a keresztmetszet módosítása nem szükséges. Új útcsatlakozás kiépítése szükséges a tervezett parkoló és az észak felől csatlakozó Temető köz kapcsolatának kialakítására.

A tervezett parkoló közlekedő útja, települési kiszolgáló út tervezési osztálya B.VI.d.C.

#### Közösségi közlekedés

A fejlesztésnek utasforgalmi igénye nincs.

#### Gyalogos közlekedés

A tervezett parkoló vegyes használatú, a gyalogos forgalom a közlekedő úton bonyolódik le, sebességkorlátozás kijelölésével.

## Parkolás

A tervezett 16,3 m széles, közterület 6 m széles közlekedő út és 5 m parkoló sáv kialakítását biztosítja.

## 8.2 KÖZMŰ JAVASLATOK

A megengedett új épületek, építmények elhelyezésének feltétele, hogy ellátásukra rendelkezésre álljon a közegészségügyi hatóság által is elfogadott vízellátás és a villamosenergia ellátás, valamint a szennyvíz elhelyezése a környezet veszélyeztetése nélkül megoldható legyen és a csapadékvíz elvezetése is biztosított legyen. Az egyes tervezési területeken tervezett fejlesztések a következő közmű infrastrukturális igényeket, hatásokat generálják:

### 1. számú tervezési terület:

A tervezési területen egy lovarda felépítését tervezik. Ennek megvalósításához a teljes közműellátás biztosítása szükséges.

A területen a teljes közműellátáshoz a következő közműigények prognosztizálhatók:

víz igény	keletk szennyvíz	villamosenergia igény		termikus energia igény		
		közhálózat	megújuló		megújuló	földgáz
m3/nap	m3/nap	kW	kW	kW	kW	nm3/h
4	1	40	10	20	5	2

A teljes közműellátáshoz a villamosenergia, a vezetékes ivóvíz ellátás, a közcsatornás szennyvízelvezetés vagy a zárt rendszerű szennyvíztátolás és szippantás és a földgázellátás, valamint a csapadékvíz elvezetés megoldása szükséges, melyhez a hálózati kiépítettség csak részben áll rendelkezésre. A közhálózati kapcsolatok kiépítése elméletileg lehetséges tekintettel a közeli már

kiépített ivóvíz (Deák utca) hálózat, és gravitációs szennyvízcsatorna és nyomóvezeték igénybevételi lehetőségére,

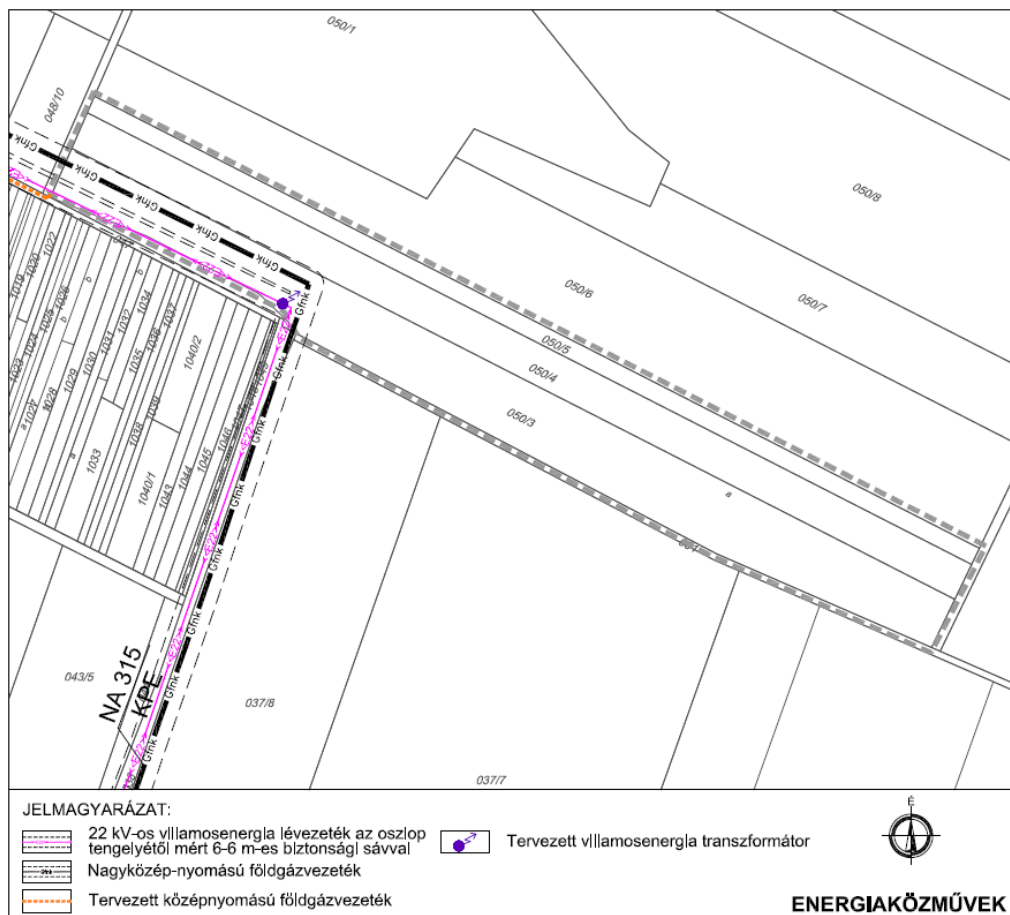
Villamosenergia ellátás a területen már biztosított. A tervezési terület termikus energiaigényének kielégítésére a földgáz áll rendelkezésre. A Deák utcán üzemelő DN 63-as paraméterű középnyomású földgázvezetékét kellene az utca nyomvonalán továbbépíteni a tervezési terület határáig, ahonnan az elosztóvezetésekre való bekötéssel építhető ki az egyes telkek ellátása. Amennyiben a bekötés kiépítése középnyomású vezetékről valósítható meg, akkor telken belül kell a házi nyomáscsökkentő telepítési igényével számolni.

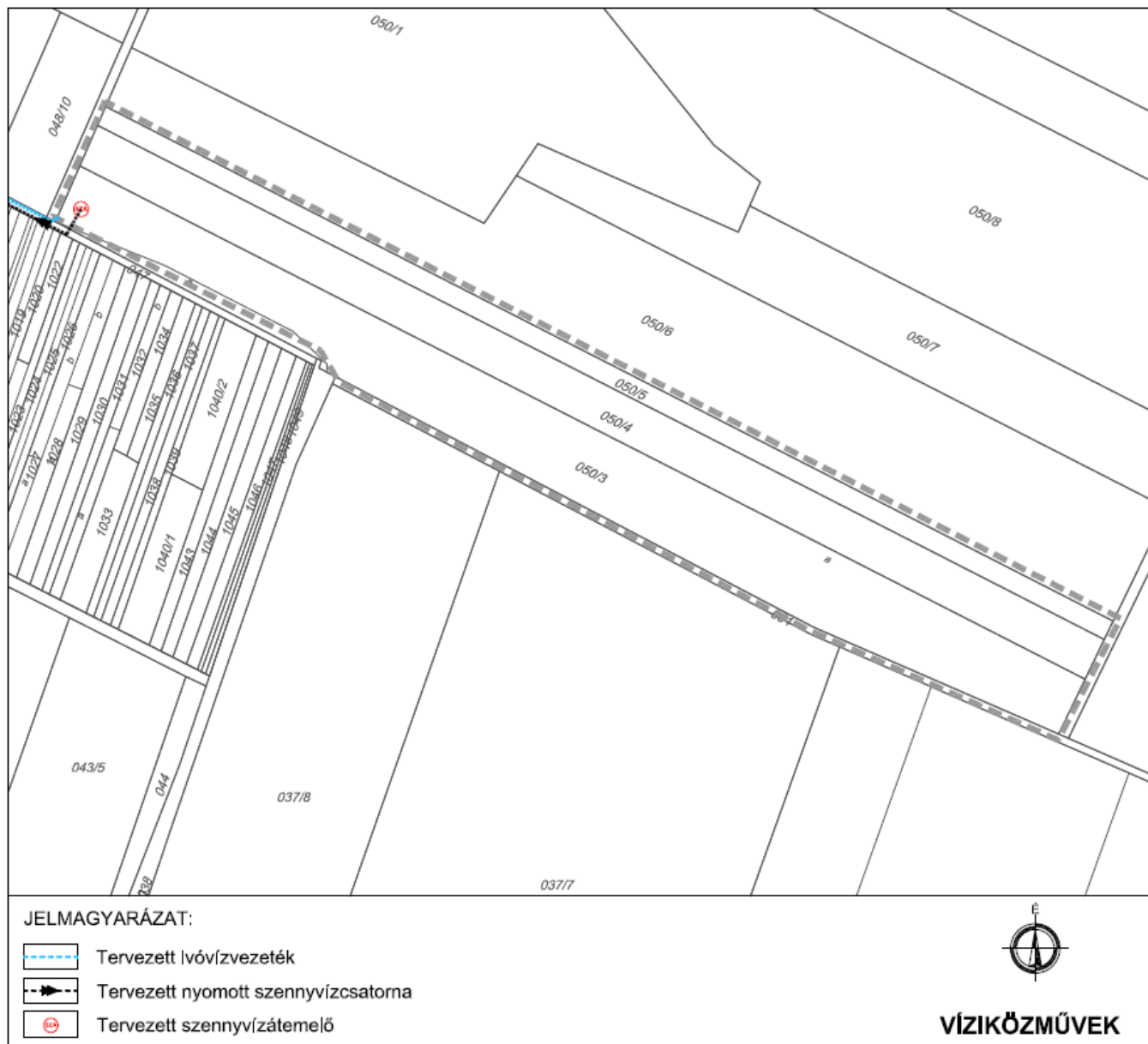
A lehetőségek között meg kell említeni a megújuló energiahordozók hasznosításának igényét, egyben követelményét is, amellyel a fenntartási költségek csökkenthetők, s vele együtt a közhálózatról történő energiaellátási igény is. A megújuló energiahordozók közül a napenergia hasznosítása időjárás függő, így a hagyományos vezetékes energiahordozókkal történő ellátás kiépítését úgy kell megoldani, hogy a maximális igény kielégítésére is alkalmas legyen.

A tulajdonos a további két, beépítésre nem szánt telken létesítendő lakóépület, valamint az ehhez kapcsolódó lovarda épületek felépítésének lehetőségét kívánja megteremteni. Beépítésre nem szánt területhasznosítás esetén teljes közművesítési kötelelem nem írható elő. Így számukra javasolt a villamosenergia ellátás kiépítése, de egyéb közműigényeiket közműpótlóval is kielégíthetik. Szennyvíz vonatkozásában közműpótlóként kizárólag vízzáró szennyvízgyűjtő létesítése javasolható, amelyből szippantással elszállítható az összegyűjtött szennyvíz. A vízbeszerzésre házi kút létesíthető.

A teljes tervezési területen az elektronikus hírközlési igények kielégítése alanyi jogon kötendő megállapodások alapján történik. A szükséges hálózatfejlesztést a szolgáltató saját beruházásként valósítja meg. Hálózatépítés már csak földalatti kivitelezéssel oldható meg.

A nem vezetékes elektronikus hírközlési ellátásra a térségben üzemelő antennák, építmények segítségével a megfelelő lefedettség biztosított. Területen belül vezeték nélküli szolgáltatást segítő létesítmény elhelyezési igénye nem merült fel.



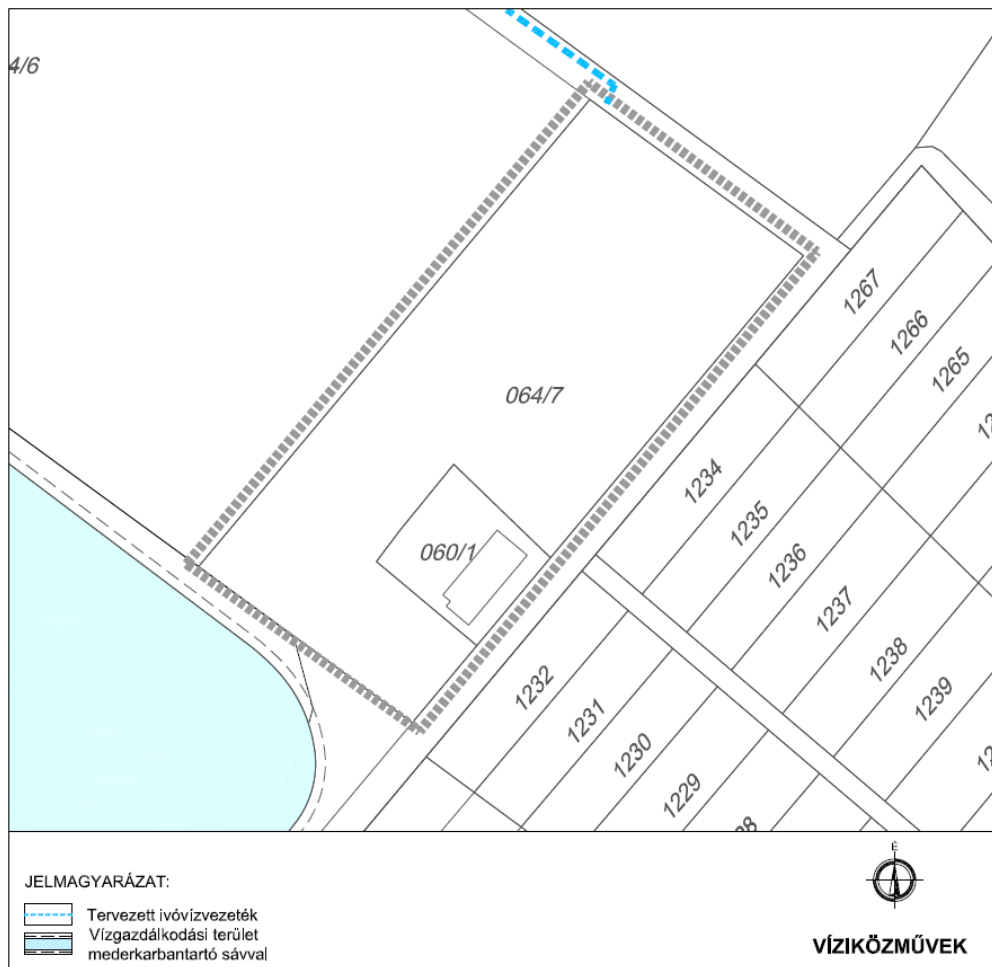
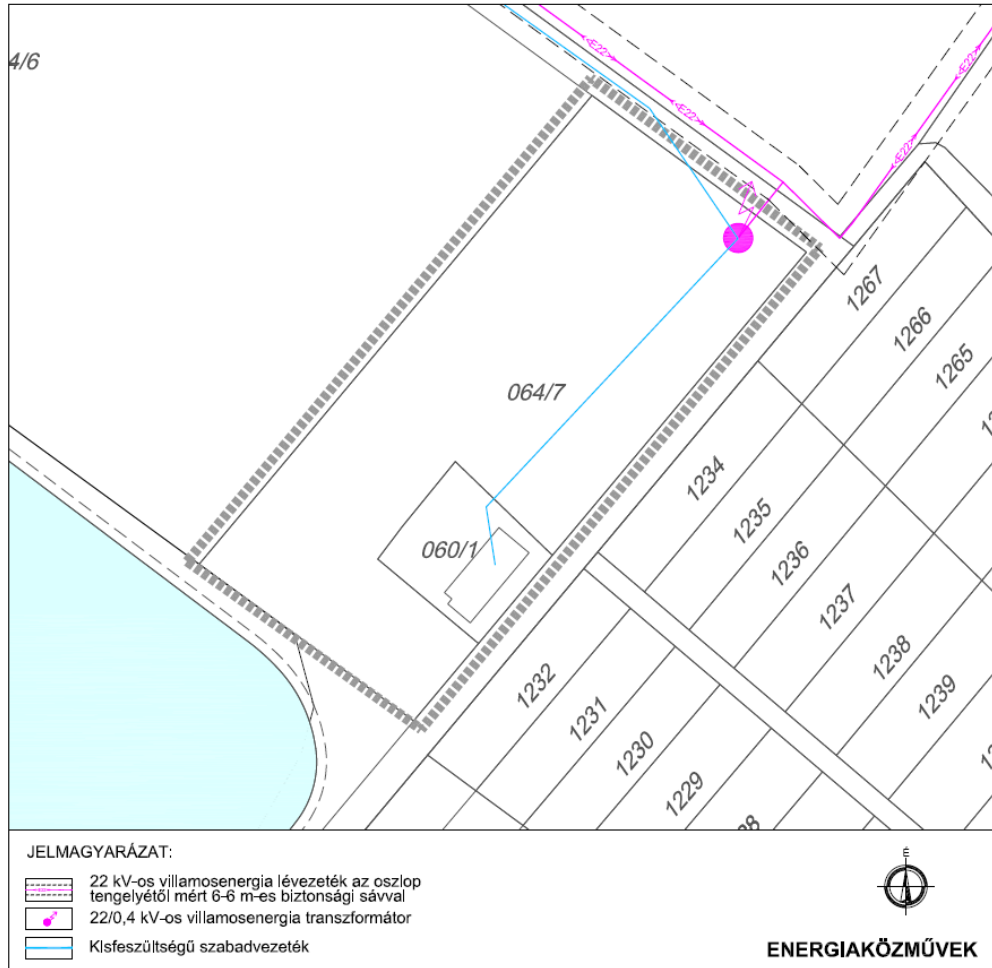


## 2. számú tervezési terület:

A terület maximális kihasználási lehetősége esetén, a teljes közműellátáshoz a következő közműigények prognosztizálhatók:

víz igény	keletk szennyvíz	villamosenergia igény		termikus energia igény		
		közhálózat	megújuló		megújuló	földgáz
m <sup>3</sup> /nap	m <sup>3</sup> /nap	kW	kW	kW	kW	nm <sup>3</sup> /h
2	2	20	5	20	5	3

A tervezési területen beépítésre nem szánt területen vadászház felépítése tervezett. Beépítésre nem szánt területhasznosítás esetén közművesítési kötelelem nem írható elő. Így számukra javasolt a villamosenergia ellátás kiépítése, egyéb közműigényeiket közműpótlóval is kielégíthetik. Azonban szennyvíz vonatkozásában közműpótlóként kizárólag vízzáró szennyvíztározó létesítése javasolható.

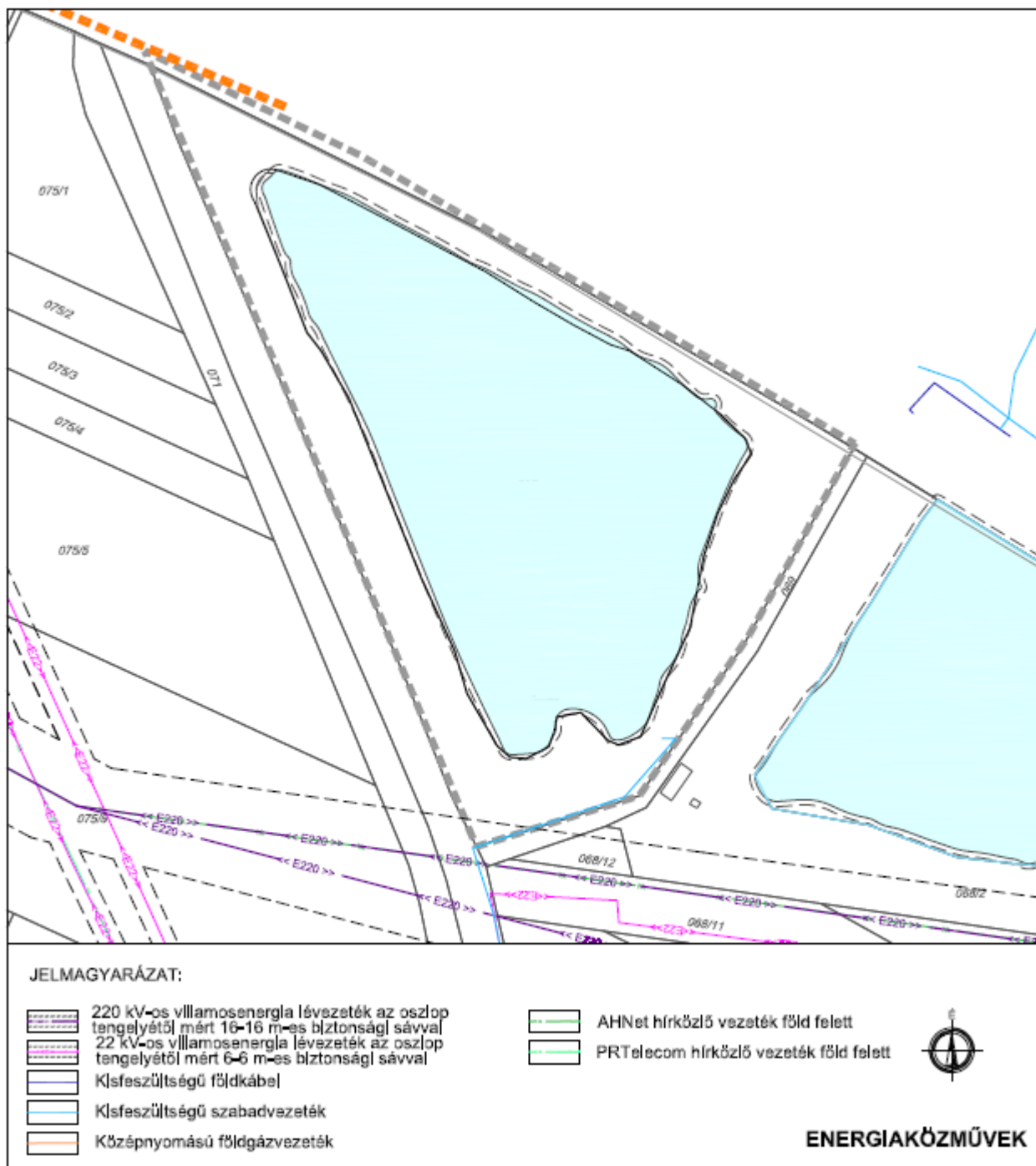


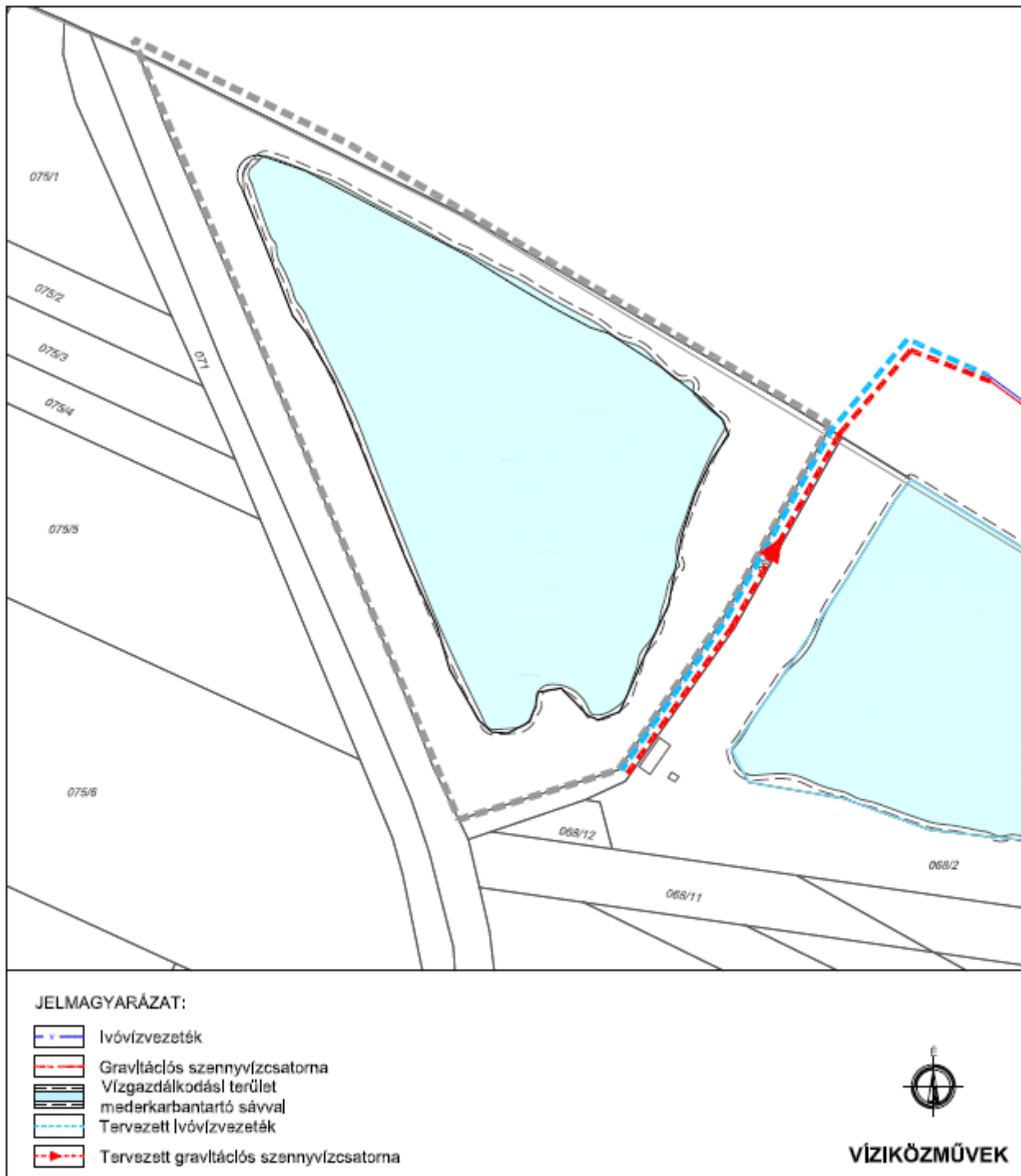
### 3. számú tervezési terület:

A tulajdonos a meglévő kavicsbányató két ütemben való feltöltését tervezi. Az első ütemben a tó déli részének inert építési hulladékkal való feltöltését kívánják elvégezni. Ennek a tevékenységnek közműigényei nincsenek a terület térvilágítását kivéve, amire viszont a 0,4 kV-os villamos légvezeték jelenleg is rendelkezésre áll.

Hosszú távon a tó teljes feltöltését tervezik, ennek befejezése után a területen sport és rekreációs funkciók elhelyezését tervezik.

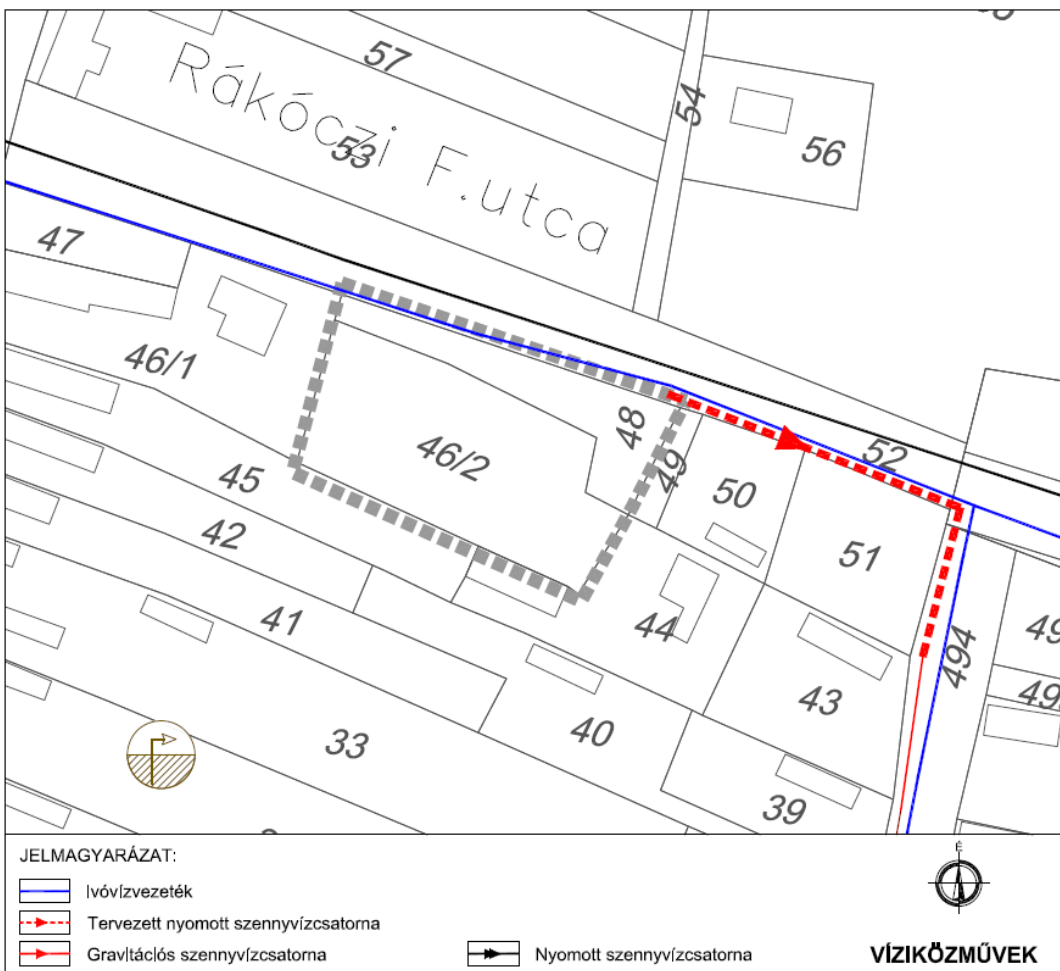
A tervezési területen beépítésre nem szánt területen sport és rekreációs létesítmények felépítése tervezett. Beépítésre nem szánt területhasznosítás esetén közművesítési kötelelem nem írható elő. Így számukra javasolt a villamosenergia ellátás továbbépítése, egyéb közműigényeiket közműpótlóval is kielégíthetik. Azonban szennyvíz vonatkozásában közműpótlóként kizárólag vízzáró szennyvíztározó létesítése javasolható.





#### 4. számú tervezési terület:

A 4. számú tervezési terület belterületen helyezkedik el, jelenleg is teljes közműellátással rendelkezik, vagy területén a teljes közműellátás a környező hálózatokról megoldható. A területen tervezett parkoló kiépítés a közmű infrastruktúrára nincs hatással, új igényt nem gerjeszt, a meglévő hálózaton nem kíván változtatni. A parkoló várhatóan burkolt felületeiről levezetett csapadékvizeket térszíni vagy térszín alatti műtárgyakban javasoljuk elszikkasztani.



### 8.3 TÁJRENDEZÉS, TERMÉSZETVÉDELEM, ZÖLDFELÜLETI RENDSZER ÉS KÖRNYEZETVÉDELEM

Az 1-5 módosítás nem érint védett területeket, védett értékeket.

Valamennyi esetben az intenzívebben beépített területhasználat irányába mutató változásoknál hangsúlyt kell fektetni a későbbiekben is élhető környezet kialakítására, ezért olyan közlekedési hálózatot kell a tulajdonosi kör egyeztetésével megvalósítani, amelyek a közlekedésbiztonság mellett garantálják a katasztrófavédelem, és közüzemi forgalom gyors megközelítését, csökkentik a klímaváltozás hatásait, segítik az utca és városkép pozitív változását.

A településrendezési eszközökben megjelölésre kerültek a szükséges védőtávolságok és korlátozó elemek is.

A tájvédelem szempontjából alapvető fontosságú az egyes területhasználatok és azok elhelyezkedésének megfelelő tervezése. Jelentősebb területhasználat változások nem tervezettek. A mezőgazdasági és erdőgazdálkodási térségnek való megfelelés miatti változások a valós területhasználat szerinti módosítások, így érdemi változást nem eredményeznek.

A meglévő területi fejlesztési/rendezési javaslatok az optimális területhasználat megteremtését célozzák, kielégítve a település működtetésének, fejlesztési igényeinek, a jó életminőséget biztosító lakókörnyezet megteremtésének és a természeti és a környezeti értékek hosszú távú megóvásának igényeit is.

A végrehajtott területhasználat változások esetének többségében a korábbi paraméterek csak kis mértékben változnak, így a telkek zöldfelületi jellege, a beépítési mértékek is csak kis mértékben változnak, azaz a területek településképi, tájképi megjelenésére gyakorolt hatásuk csekély mértékű.

Tájképvédelem szempontjából fontos a meglévő látványok megőrzése, a tájképvédelmi területek lehatárolása, ezért a védendő tájképvédelmi, településképvédelmi területek ábrázolásra kerültek.

Összességében a rekreációs és esztétikai célú zöldfelületek aránya jelentősen növelhető az 1-5. sz. területeken és az erdőterületeken is.

A közterületi zöldfelületek növényborítottsága jelentősen növelhető még. A klímaváltozás hatásainak mérséklése érdekében növelhető lenne a lombkoronaarány, az árnyékolt felületek aránya további fák, fasorok ültetésével. Általános célok, feladatok a zöldfelületi rendszer mennyiségi és minőségi fejlesztésére a Nemzeti Környezetvédelmi Programmal összhangban:

- Összefüggő, egységes zöldfelületi rendszer kialakítása, növelése, megújítása, fenntartása – belterületi és külterületi közlekedési felületek, mezsgyék fásítása.
- A zöldfelületek ökológiai és használati értékének növelése, a zöldterületek elérhetőségének és minőségének javítása.
- A zöldfelületek vizuális, esztétikai célú fejlesztése.
- Parkfenntartásba bevont területek kibővítése, zöldsávok létesítése, kibővítése, fasorok állapotfelmérése, felújítása és telepítése, falak, tetők, tűzfalak zöldítése, véderdők, kiegyenlítő zöldfelületek megőrzése, kiegészítése, telepítése és megvalósítása.
- A meglévő zöldfelületeken kerti berendezések, játszó/sportterek építése; intézménykertek korszerűsítése.
- Az igénybevételre kerülő biológiailag aktív felületek magas biológiai aktivitású területek létesítésével történő területi pótlása.
- A település talajának védelme, a talaj funkció megőrzését biztosító burkolatok kialakítása.
- Magas biológiai aktivitású, kondicionáló zöldfelületek, illetve védő erdők telepítése a környezetterhelések mérséklése érdekében.
- Lakosság részvétele a települési zöldfelületek tervezésében, a közparkok gondozásában, felújításában.
- A magántelkeken a mesterséges felszínborítás minimalizálása; faültetés, gyepesítés;

zöldfelületek gondozása.

- Part menti meglévő növényállomány megőrzése
- Parti sétány megőrzése, kialakítása
- Vízhez való „lejutás” lehetőségének biztosítása, meglévő lehetőség hangsúlyozása, erősítése
- Épületek környezetének rendezése
  - nagyobb díszértékű kiültetések
  - zöldtetők, zöld-teraszok kialakításának ösztönzése
  - forgalomcsillapított, fásított utcák
- Kerékpáros közlekedés lehetőségeinek, rendszerének bővítése a zöldfelületi rendszer fejlesztésével párhuzamosan, annak főbb tengelyei mentén

A település hidrogeológiai adottságaiból következően a felszíni és felszín alatti vizek védelme kiemelt feladat. A településen szennyvíz szikkasztása nem engedélyezhető. Semmilyen tevékenység nem folytatható, amely a víz és a talaj határérték károsodását okozhatja. A technológiai eredetű szennyvíz tisztítását a vonatkozó rendeletek szerint a telephelyen belül kell megoldani olyan mértékben, hogy az a közcsatornába vezethető legyen.

A fejlesztési területeken (parkolóban is) biztosítani kell a csapadékvizek befogadóba való jutása előtti előtisztítást. A parkoló felületek csak kiemelt szegéllyel és szilárd burkolattal ellátva történhet, melyről a csapadékvizek összegyűjthetők és hordalékfogó, olajfogó műtárgyon keresztül befogadóba vezethetők.

A termőföld védelme érdekében elengedhetetlenül fontos mind az átmeneti, mind az ideiglenes funkciók, mind a parkolók esetében, a reális igények felmérése.

Az ideiglenes rövid ideig tartó terhelés, lélegző szilárd burkolat (murva), illetve mobil közlekedőfelületek kihelyezése sem indokolt még ideiglenesen sem, ugyanis ennek felszámolása után keletkezett károk maradandóbb sérülést okozhatnak a termőföld használhatóságában, költségei pedig igen magasak. A gyepfelületek képesek regenerálódni, és a potenciális talajszennyezés is átmeneti.

A működés, üzemeltetés során keletkező hulladékok a település kommunális hulladékkezelés rendszerén belül továbbra is kezelhetők.

A keletkező kommunális szilárd és ipari nem veszélyes hulladékokat rendezetten kell gyűjteni és rendszeresen kijelölt hulladéklerakó-helyre történő elszállításáról gondoskodni kell. Az intenzíven látogatott, és a jelentősebb közösségi használatú területeken megfelelő számú hulladék gyűjtő kihelyezésével és azok megfelelő időközönkénti ürítésével lehet óvni a környezetet.

A keletkező veszélyes hulladékokat az ártalmatlanításig, ill. az elszállításig a vonatkozó jogszabályokban előírt módon, hulladékfajtanként elkülönítetten kell gyűjteni és környezetszennyezés nélkül tárolni. A veszélyes hulladékok elszállítását kizárólag környezetvédelmi engedéllyel rendelkező cég végezheti.

Egyedi megítélést és kezelést jelentenek – az építési és bontási hulladék kezelésének részletes szabályairól szóló 45/2004. (VII. 26.) BM-KvVM együttes rendelet alapján – az ipari épületek bontásából származó, sokszor nehezen megítélhető szennyezettőségű törmelékek, építési anyagok, amelyek kezelése külön figyelmet érdemel. A bontással érintett területeken meg kell határozni, hogy milyen típusú hulladékok és mekkora mennyiségben keletkeznek, valamint, hogy a bontandó épületekben található-e környezetet veszélyeztető anyagok. A bontási hulladékokat szelektíven kell gyűjteni és engedéllyel rendelkező szállítóval elszállítani. A bontási munkálatokból származó, valamint a szállítójárművek és munkagépek üzemeltetéséből származó veszélyes hulladékokat elszállításuk előtt a hatályos törvényi előírásoknak megfelelő konténerben kell tárolni. Veszélyes hulladékként kezelendők azok a hulladékok, amelyek a bontás vagy tereprendezés során vizsgálatra kerültek és a jogszabályi határértékeket meghaladó mértékben tartalmazznak környezetkárosító anyagokat.

A szántóföldi tarlóégetést beszántással és megfelelő nyomelem talajerőutánpótlással lehet helyettesíteni, a belterületen belül pedig a kerti komposztálás elterjesztése válthatja ki az avar és a kerti hulladékégetést. A települési levegőtisztaság a belterületen belül utcai fasortelepítéssel javítható tovább.

### **Az 1-2. sz. terület**

Mindkét terület magas zöldfelületi értékkel rendelkezik. Elsődleges szempont, hogy a zöldfelület magas aránya a továbbiakban is megmaradjon, a meglévő zöldfelületi értékek jelentős része megőrzésre kerüljön. Ezt biztosítja a javasolt övezet, és a vonatkozó előírások.

A két terület defláció elleni védelmének biztosítása, a telekhatár menti fasorok, cserjesávok erdősávok telepítésével javasolt megoldani. Az utak és a lakóterületek szél-, zaj-, légszennyezés és hóátfúvás elleni védelme, illetve a kedvezőbb ökológiai állapotú területek növelése érdekében is fontos a telepítésük.

### **A 3. sz. terület**

A területről lefolyó csapadékvíz gyűjtésére drénrendszert javasolt kialakítani, mely az összegyűlt csapadékvizet egy zompba vezeti, ahonnan a területre visszalocsolásra kerülhet. Ez a drén biztosíthatja a művelés ideje alatt a gödörben összegyűlt csapadékvíz gyűjtését is.

A tevékenység elsődleges célja az ingatlanon található leművelt bányaterület hasznosítása, a munka keretén belül, a bányagödör inert hulladékkal való feltöltése. A bányagödörből talajkitermelés már nem történik, a terület terepszintig fokozatosan feltöltésre kerülne.

A hulladék telephelyen történő előkezelése, illetve a beszállított inert hulladékok gyűjtése, utóválogatása is itt történik majd. Az előkezelt nem veszélyes építési-bontási hulladék egy részét előkezelt hulladékként vagy R5 hasznosítási mód alkalmazásával építési szabványnak megfelelő terméké minősítés után értékesíthetik.

A bányagödör feltöltéséhez – tekintve, hogy a feltöltéshez felhasználni kívánt hulladékok víz-oldható komponenseket nem tartalmazhatnak – szigetelőréteg kialakítására nincs szükség, ha a terület adottságai biztosítják a  $k \leq 1,0 \times 10^{-7}$  m/s szivárgási tényezőt.

A telephelyen csak a területfeltöltésre is felhasználható hulladékok vehetők át. A beszállított hulladékok összetételének, fizikai paramétereinek ellenőrzése szemrevételezéssel szokott történni. A hulladékok elterítése után az inert hulladékok közé keveredett, ide nem tartozó összetevőket kézzel kiválogatva a másodlagos hulladék gyűjtő konténerekbe kell gyűjteni. A válogatást követően fennmaradó inert hulladékot a jobb tömöríthetőség érdekében egy osztályozó és törő betondaráló segítségével homogenizálni kell.

A hulladékok elhelyezése tervezetten, gödörfeltöltéses technológiával történik. A bányagödörbe leűritett hulladék időnkénti rendezéséről gondoskodni kell.

A feltöltendő területen legalább 1 m -es vastagságú természetes szigetelő réteget kell kialakítani, amelynek szivárgási tényezője  $k \leq 10^{-7}$  m/s értéknél. A feltöltendő gödör alját a bányatalp jelenlegi alapsíkja felett kell kialakítani. A hulladék előkezelése során előállított anyagok az előkezelést követően is hulladéknak minősülnek, így azokat csak arra engedéllyel rendelkező gazdálkodó hasznosíthatja, illetve annak megfelelő gazdálkodó részére értékesíthetők.

Amennyiben az előkezelés során előállított anyagok nem hasznosíthatók, úgy azok további kezeléséről a Ht. 31. §-ának figyelembevételével kell gondoskodni.

A hulladéktároló helyen átvett és tárolt, valamint a hulladéktároló helyről elszállított hulladékról a telephelyen, naprakész módon üzemnaplót kell vezetni.

A hulladéktároló helyen a saját technológiából keletkező veszélyes hulladékok csak a veszélyes hulladékgyűjtőhelyen gyűjthetők, a hulladék kémiai hatásainak ellenálló gyűjtőedényzetben.

A tevékenység végzése során a munkaterületen keletkezett, a területfeltöltésnél nem hasznosítható másodlagos veszélyes és nem veszélyes hulladékokat egymástól elkülönítetten, környezetszennyezést kizáró módon kell átmenetileg tárolni, majd kezelésre arra engedéllyel rendelkező gazdálkodónak kell átadni.

A terület feltöltéshez nem használhatók fel azok az építési – bontási hulladékok, amelyek szerves vagy szervesetlen veszélyes összetevőket (pl. azbeszt, kátrány) tartalmaznak vagy az építés során ilyen anyagot használtak, illetve az épületben olyan termékeket tároltak vagy gyártottak, amelyekkel az építőanyagok szennyeződhetnek.

Az előkezelt, a hasznosított, illetve keletkezett hulladékokról a hatályos jogszabályokban előírtaknak megfelelő nyilvántartást kell vezetni, és adatszolgáltatást kell teljesíteni.

A telephelyre beszállított hulladék más hulladékkal nem keverhető. Amennyiben az átvett hulladék közé az engedélyezettektől eltérő típusú hulladék keveredik, azt környezetszennyezést kizáró módon kell gyűjteni, és annak átvételére jogosító hulladékgazdálkodási engedéllyel rendelkező gazdálkodónak kell átadni.

A feltöltéshez felhasználásra kerülő hulladékoknak a lehető legkisebb szemcseméretűnek kell lennie a hulladék tömöríthetősége és stabilitása érdekében. A 300 mm-nél nagyobb szemcseméretű hulladékok csak előkezelés (törés) után használhatók fel a feltöltéshez.

A bányagödör a környező terepszint magasság eléréséig tölthető fel. A feltöltés befejezését követően – a terület további hasznosítását figyelembe véve – a felszínen kiegyenlítő réteget, valamint fedőréteget kell kialakítani. A kiegyenlítő és a fedőréteg kialakításához a terület használatának megfelelő minőségű anyag használható fel.

A tevékenység végzése a levegőterheltségi szint határértékeiről és a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről szóló 4/2011. (I. 14.) VM rendelet 1. mellékletében meghatározott levegőminőségi határértékeket meghaladó légszennyezettséget, lakosságot zavaró kiporzást nem okozhat. A diffúz jellegű porkibocsátást a hulladékkezelési tevékenység (törés, anyagmozgatás, feltöltés) során - műszaki intézkedésekkel - a lehető legkisebb mértékűre kell csökkenteni. A törőgép üzemelése során a vízpermetezéses porlekötési technikát üzemképes állapotban kell tartani, és a berendezés üzemelése során folyamatosan működtetni kell, az ingatlanon a szállítási útvonalak rendszeres tisztántartásáról és portalanításáról gondoskodni kell, a feltöltés során pedig a hulladék felszínén a tömörítést folyamatosan kell végezni. A technológiai előírások megtartásával az üzemzavarok megelőzésével, illetőleg elhárításával meg kell akadályozni a rendkívüli légszennyezést.

Amennyiben a rendkívüli légszennyezés bekövetkezik, megszüntetése érdekében haladéktalanul meg kell tenni a szükséges intézkedéseket, és értesíteni kell a Járási Hivatalt.

Rendkívüli meteorológiai viszonyok között, valamint a pormegkötést biztosító technológia meghibásodása esetén a tevékenység nem végezhető.

A tevékenységből eredő zajkibocsátás nem haladhatja meg a megállapított zajkibocsátási határértékeket, melyek teljesülését folyamatosan - a teljes tárgyi telephelyre vonatkozóan - minden üzemi körülmény mellett biztosítani kell.

A tárgyi telephelyen tevékenység csak nappali időszakban (hétfőtől péntekig: 8:00-tól 18.00-ig, illetve szombaton: 8.00-tól – 12.00-ig) végezhető.

A tevékenységhez kapcsolódó szállítási útvonalakat úgy kell megválasztani, hogy a hatásterületük a legkisebb legyen.

A szél általi elhordás megakadályozásának feltételeit, illetve a munkavégzési helyszínek rendezettségét, karbantartását, tisztántartását folyamatosan biztosítani kell.

A területet úgy kell bekeríteni és olyan véderdőt (többszintes, sűrű, fás-bokros zöld sáv) szükséges létesíteni, hogy a hulladékkezelő telepről a hulladék ne szóródjon ki a közutakra és a környező földterületekre. A telekhatárok mentén szükséges a fa- vagy cserjesor megőrzése vagy telepítése a meglévő hazai fa és cserjefajokból.

A hulladékgazdálkodási tevékenység nem veszélyeztetheti vagy károsíthatja a védett és fokozottan védett fajok egyedeit.

A technológiai előírások megtartásával, az üzemzavarok megelőzésével, illetőleg elhárításával meg kell akadályozni a rendkívüli környezetszennyezést. Amennyiben havária esemény következik be, megszüntetése érdekében haladéktalanul meg kell tenni a szükséges intézkedéseket, és értesíteni kell a Járási Hivatalt.

A telephelyen végzett tevékenységet a környezet szennyezését és károsítását kizáró módon úgy kell végezni, hogy a talaj, valamint a felszín alatti víz ne szennyeződjön, a felszín alatti víz, földtani közeg állapotában a tevékenység ne okozzon a földtani közeg és a felszín alatti víz szennyezéssel szembeni védelméhez szükséges határértékekről és a szennyezések méréséről szóló 6/2009. (IV.14.) KvVM-EÜM-FVM együttes rendelet mellékleteiben megállapított (B) szennyezettségi határértéket meghaladó minőség romlást.

A munkagépeket, szállítójárműveket az erre engedéllyel (vízjogi üzemeltetési engedély, kibocsátási engedély) rendelkező mosókban kell tisztítani, gépkocsi mosást a telephelyen – megfelelő berendezés és szennyvízkezelés, valamint üzemeltetésre jogosító engedély (vízjogi üzemeltetési engedély, kibocsátási engedély) hiányában – végezni nem lehet.

Esetleges kárelhárítás után hátramaradt szennyezettség vizsgálatára, kármentesítési feladataira, a földtani közeg, vagy felszín alatti víz esetén a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII.21.) Korm. rendelet rendelkezéseit, felszíni vízszennyezések esetén a felszíni vizek minősége védelmének szabályairól szóló 220/2004. (VII.21.) Korm. rendelet, természetkárosítás esetén a természetben okozott károsodás mértékének megállapításáról, valamint a kármentesítés szabályairól szóló 91/2007. (IV.26.) Korm. rendelet előírásait kell alkalmazni.

A tevékenység során esetlegesen bekövetkező környezetszennyezés elhárítására megfelelő eszközöket, anyagokat biztosítani kell helyben.

Havária esetén (üzemanyag-, hidraulikaolaj kiömlés, stb.) képződött veszélyes hulladékot a veszélyes hulladékkal kapcsolatos egyes tevékenységek részletes szabályairól szóló 225/2015. (VIII.7.) Korm. rendelet előírásait alkalmazva, környezetszennyezést kizáró módon kell gyűjteni, további kezelésre csak arra engedéllyel rendelkező gazdálkodónak lehet átadni.

A tevékenység végzése során az üzemeltetőnek folyamatosan kell rendelkeznie környezeti káreseményre kiterjedő felelősségbiztosítással.

A tevékenységet úgy kell megtervezni és végezni, hogy az a környezetet a lehető legkisebb mértékben érintse, vagy a környezet terhelése és igénybevétele csökkenjen, ne okozzon környezetszennyezést és biztosítsa a hulladék hasznosítást.

Amennyiben a hasznosítási tevékenység bármely okból megghiúsulna, úgy a telephelyen további hulladék átvételét tilos végezni. A tevékenység felhagyása során a telephelyen lévő hulladékok megfelelő kezeléséről gondoskodni kell, a telephelyen a tevékenység befejezését követően a tevékenységből eredő, beszállított, valamint előkezelt hulladék nem maradhat. A tevékenység befejezését a Járási Hivatalnak be kell jelenteni.

A hulladékkezelő telep bezárására indított eljárás során az üzemeltetőnek be kell mutatni a telephely működése következtében a környezetet ért hatások becslését, mely alapján a Járási Hivatal megállapítja az esetleges további vizsgálatokat, illetve az utógondozás és tájrendezés feltételeit.

A tevékenység ideiglenes, 30 napot meghaladó felfüggesztését a Járási Hivatalnak be kell jelenteni.

Az inert hulladék hasznosításról a telephelyen naprakész nyilvántartást kell vezetni a 309/2014. (XII. 11.) Korm. rendelet szerint a bejövő hulladékokról, azok mennyiségéről, átadójáról, hasznosulásáról, stb. A nyilvántartást kilogramm alapon kell vezetni.

A szintén a 309/2014. (XII. 11.) Korm. rendelet szerinti éves hulladékgazdálkodási adatszolgáltatást a tárgyévét követő március 1-ig kell megtenni az ÁNYK programon keresztül.

Csak a tájrendezést követően végezhető a területen új felhasználás, adható új tevékenységre engedély.

#### **A 4. sz. terület**

A kedvező zöldfelületű településrészek fejlesztése a zöldfelületi rendszer erősítése miatt, és a kedvező városi klíma kialakítása céljából javasolt a kritikus területek árnyékolása - lombkorona arány növelése. Ezzel csökkenthető a besugárzás mértéke, a felületek felmelegedése megelőzhető, a növényzet hőtároló képessége és párologtatása, valamint a tetők és a felszín vízvisszatartó képességének növelése fokozható. A többszintű növényállomány ültetésével, úgynevezett szűrő zónák kiépítésével a felszínhez közeli levegőáramlás növelése érhető el, ami a szennyezett levegő kiszellőzését, a szennyezések koncentrációjának csökkentését segíti. A tervezett parkoló fásítását ezért úgy javasolt megtervezni az OTÉK és HÉSZ előírásának betartásán túl, hogy minden parkolóhely felett legyen árnyékoló lombkorona.



# JÓVÁHAGYANDÓ HATÁROZAT ÉS RENDELETEK





# MAJOSHÁZA TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA



## .../2022. (.....) határozat

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 – **Majosháza Község Településszerkezeti terve módosításáról** az alábbi döntést hozza:

1. A Képviselő-testület úgy dönt, hogy az 58/2015. (IV.29.) határozatával elfogadott Majosháza Község Településszerkezeti Tervének

a) „Településszerkezeti tervének leírása” érintett részeit a jelen határozat 1. számú melléklete szerint

b) „Településszerkezeti tervlapját” a jelen határozat 2. számú melléklete szerint, a tervezési terület lehatárolásával érintett terület vonatkozásában, módosítja.

2. Jelen határozat mellékletei az elfogadásukat követő napon lépnek hatályba.

3. A hatályba lépéssel egyidejűleg hatályát veszti Majosháza Község Önkormányzatának 58/2015. (IV.29.) határozatával jóváhagyott Településszerkezeti Tervének jelen határozat mellékletei által érintett részei.

4. A hatályba lépést 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.

5. A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, hogy a képviselő-testületi döntést követő 15 napon belül Majosháza Község Településszerkezeti terve módosításáról a lakosságot tájékoztassa és küldje meg az elfogadott tervet az állami főépítésznek és az eljárásban részt vevő összes államigazgatási szervnek a Trk. 43. § (2) bekezdése szerint.

Határidő: azonnal,

Felelős: Zsiros Viktor  
polgármester

**Zsiros Viktor sk.**  
**polgármester**

**dr. Szilágyi Ákos Andor sk.**  
**jegyző**

## MAJOSHÁZA KÖZSÉG TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE LEÍRÁSÁNAK MÓDOSÍTÁSA

1. Az „I. TELEPÜLÉSSZERKEZET- TÁJSZERKEZET” fejezet „1. TERÜLET-FELHASZNÁLÁS” alfejezete „Különleges beépítésre nem szánt területek” alcímének b) pontjában a K-St jelű terület jelölése helyébe a „**Kb-St**” jelölés lép.
2. Az „I. TELEPÜLÉSSZERKEZET- TÁJSZERKEZET” fejezet „1. TERÜLET-FELHASZNÁLÁS” alfejezete „Különleges beépítésre nem szánt területek” alcíme az alábbi f) ponttal egészül ki:  
*„f) a **Kb-Ehs** jelű övezet területén, a 070 hrsz-ú telken található bányató feltöltéséig, inert hulladék feldolgozás végezhető, alapvetően a tó gyorsabb feltöltése érdekében.”*
3. A „II. VÁLTOZÁSOK” fejezet az alábbiakkal egészül ki:

„A .../2022. (...) önkormányzati határozattal elfogadott módosítás:

<b>TSZT módosulások</b>					
	<i>A terület száma</i>	<i>Terület (ha)</i>	<i>Hrsz.</i>	<i>Hatályos TSZT</i>	<i>Tervezett TSZT</i>
<b>Beépítésre nem szánt területen belüli területfelhasználás változás</b>	3.	0,99	070	V	Kb-Ehs

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

<b>Területi mérleg</b>	
<b>Beépítésre szánt területek</b>	
<b>Területfelhasználási kategória</b>	<b>Terület (ha)</b>
Kertvárosias lakóterület (Lke)	55,15
Falusias lakóterület (Lf)	23,45
Településközponti vegyes terület (Vt)	19,02
Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)	28,11
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)	1,61
Különleges egyéb helyi sajátosságot hordozó rekreációs terület (K-Re)	20,67
<b>Beépítésre szánt területek összesen</b>	<b>221,17</b>
<b>Beépítésre nem szánt területek</b>	
<b>Területfelhasználási kategória</b>	<b>Terület (ha)</b>
Gazdasági erdőterület (Eg)	54,05
Védelmi erdőterület (Ev)	58,90
Zöldterület – közpark (Zkp)	1,64
Zöldterület – közkert (Zkk)	3,58
Általános mezőgazdasági terület (Má)	508,78
Kertes mezőgazdasági terület (Mk)	49,00
Vízgazdálkodási terület (V)	68,57
Különleges bányaterület (Kb-B)	96,70
Különleges sportolási és rekreációs célú terület (Kb-Sp)	1,34
Különleges strand terület (Kb-St)	3,33

<i>Különleges horgászati célt szolgáló terület (Kb-Ht)</i>	13,90
<i>Különleges közmű terület (Kb-Km)</i>	1,21
<i>Különleges egyéb helyi sajátosságot hordozó terület (Kb-Ehs)</i>	0,99
<i>Területfelhasználási kategóriába nem sorolt közlekedési terület</i>	58,29
<b>Beépítésre nem szánt területek összesen</b>	<b>920,28</b>
<b>A település teljes területe</b>	<b>1141,45 ha</b>

5. A „IV. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA” fejezet tartalma helyébe az alábbi igazolás lép:

**„Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvénynek való megfelelés igazolása:**

Majosháza közigazgatási területét érintő a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Tervében alkalmazott kiemelt térségi területfelhasználási kategóriák:

a) erdőgazdálkodási térség:	72,92 ha
b) mezőgazdasági térség:	568,05 ha
c) vízgazdálkodási térség:	127,24 ha
d) települési térség:	266,40 ha*

\*: Az érték a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti tervének hivatalos adatszolgáltatása keretében megkapott digitális állomány alapján került feltüntetésre, mely érték eltér a hatályos MATrT 8. mellékletében szereplő értéktől, az össztelepülési adatokkal ugyanakkor összhangban van.

e) sajátos területfelhasználású térség:	35,70 ha
f) nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség:	17,23 ha
g) kertes mezőgazdasági térség:	53,91 ha

**A település teljes területe: 1141,45 ha**

<i>Térségi területfelhasználási kategória</i>	<i>Térségi területfelhasználási kategória területe (ha)</i>	<i>Jogszabály szerinti módosítási lehetőség</i>	<i>Hatályos állapot szerint elhasznált területek</i>	<i>További módosítások kapcsán felhasználható területek</i>
<i>települési térség</i>	266,40	<i>MATrT 40. § (1) bek. szerint</i> 5,328 ha   2%	<i>MEGFELEL</i> - ha	5,328 ha
<i>sajátos területfelhasználású térség</i>	35,70	<i>MATrT 11. § e) szerint</i>	<i>Hatályos besorolások:</i> b.n.sz. szánt különleges területek, <b>MEGFELEL</b>	-
<i>mezőgazdasági térség</i>	568,05	<i>MATrT 11. § b) szerint</i> 142,0125 ha   25%	<i>MEGFELEL</i> 62,47 ha	79,5425 ha
<i>kertes mezőgazdasági térség</i>	53,91	<i>MATrT 40. § (4) bek. szerint</i>	<i>Hatályos besorolások:</i> - b.n.sz. kertes mezőgazdasági- és erdőterület <b>MEGFELEL</b>	-
<i>erdőgazdálkodási térség</i>	72,92 de a szabályt az erdők övezetére kell igazolni, melynek területe 72,50 ha	<i>Az érték az MATrT 29. § alapján sem csökken:</i> 72,50 ha 2522,42x0,05 = 3,625   5%	<i>MEGFELEL</i> 1,85 ha	1,775 ha

vízgyűjtőterület	127,24	MATrT 11. § e) szerint	Hatályos besorolások: - vízgyűjtőterületi területek, vagy a törvény hatálybalépése előtt már eltérő besorolás <b>MEGFELEL</b>	-
nagy kiterjedésű zöldterületi települési terület	17,23	MATrT 38. § (5) bek. szerint	Hatályos besorolások: b.n.sz. szánt különleges sport-rekreációs területek <b>MEGFELEL</b>	-

Majosháza közigazgatási területét érintő a Budapesti Agglomeráció Övezeti Tervében alkalmazott országos és kiemelt térségi övezetek:

- ökológiai hálózat magterületének övezete
- ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete
- erdők övezete
- tájképvédelmi terület övezete
- vízminőség-védelmi terület övezete
- ásványi nyersanyagvagyon övezete
- rendszeresen belvízjárta terület övezete

Majosháza közigazgatási területét az egyéb övezetek nem érintik.

Országos és kiemelt térségi övezetek	
ökológiai hálózat magterületének övezete	Majosháza közigazgatási területén az ökológiai hálózat által érintett területek lehatárolása jelen eljárás keretében nem módosul, a hivatalos adatszolgáltatás szerint kerülnek feltüntetésre a lehatárolások. Majosháza közigazgatási területén az ökológiai hálózat által érintett területek jelenlegi besorolása <b>megfelel a törvényi előírásnak</b> . Az MATrT hatályba lépése óta új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre az érintett övezetekben.
ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	
erdők övezete	Az erdők övezetére vonatkozó szabályok és a szabályoknak való megfelelés már a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Tervében alkalmazott kiemelt térségi területfelhasználási kategóriák kapcsán, az erdőgazdálkodási térséghez kapcsolódóan bemutatásra került. A hatályos állapot <b>megfelel a törvényi előírásnak</b> .
tájképvédelmi terület övezete	Majosháza hatályos településrendezési eszközei az érintett területen főként beépítésre nem szánt területfelhasználást jelölnek. Az RSD part menti sávjában minimálisan beépítésre szánt különleges rekreációs területek is érintettek. A hatályos állapoton módosítás nem tervezett. A hatályos tervek tartalmazzák kapcsolódó előírásokat. A kialakult állapot <b>megfelel a törvényi előírásnak</b> .
vízminőség-védelmi terület övezete	A kiemelt térségi övezet a település közigazgatási területét lefedi. Ennek megfelelően Majosháza hatályos településrendezési eszközei tartalmazzák a vízvédelmi területekhez kapcsolódó lehatárolásokat és előírásokat, mely <b>megfelel az előírásnak</b> .
ásványi nyersanyagvagyon övezete	Majosháza területén többnyire a kijelölt bányatelkek azon részei található beépítésre nem szánt különleges bánya övezetben, melyeken valóban zajlik kitermelés. Ez alól egy terület jelent kivételt, de a kialakult állapot ezzel együtt is <b>megfelel az előírásnak</b> .

<i>rendszeresen belvívjárta terület övezete</i>	<i>Majosháza területén az övezet által érintett területen új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre, ami <b>megfelelnek az előírásnak.</b></i>
---	---

**A Pest Megye Területrendezési Tervéről szóló 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendeletnek való megfelelés:**

*Majosháza közigazgatási területét érintő a Pest Megyei Területrendezési Tervében alkalmazott egyedileg meghatározott megyei övezetek:*

- *logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete*
- *turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete*

*Majosháza közigazgatási területét a rendelet egyéb övezetei nem érintik.*

<b>Egyedileg meghatározott megyei övezetek</b>	
<i>logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete</i>	<i>Majosháza közigazgatási területén nem tervezett jelen eljárásban olyan jellegű módosítás, ami érintené a jogszabályban nevesített mutatókat, így a település tervei és jelen módosítás is <b>megfelel az előírásnak.</b></i>
<i>turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete</i>	<i>A hatályos TFK időben jóval a PMTrT elfogadását megelőzően került elfogadásra, ugyanakkor Majosháza nem rendelkezik ITS-sel. Esetleges készítettése során szükséges figyelembe venni a vonatkozó előírásokat, ami <b>megfelel az előírásnak.</b></i>

*2. melléklet a .../2022. (...) önkormányzati határozathoz*

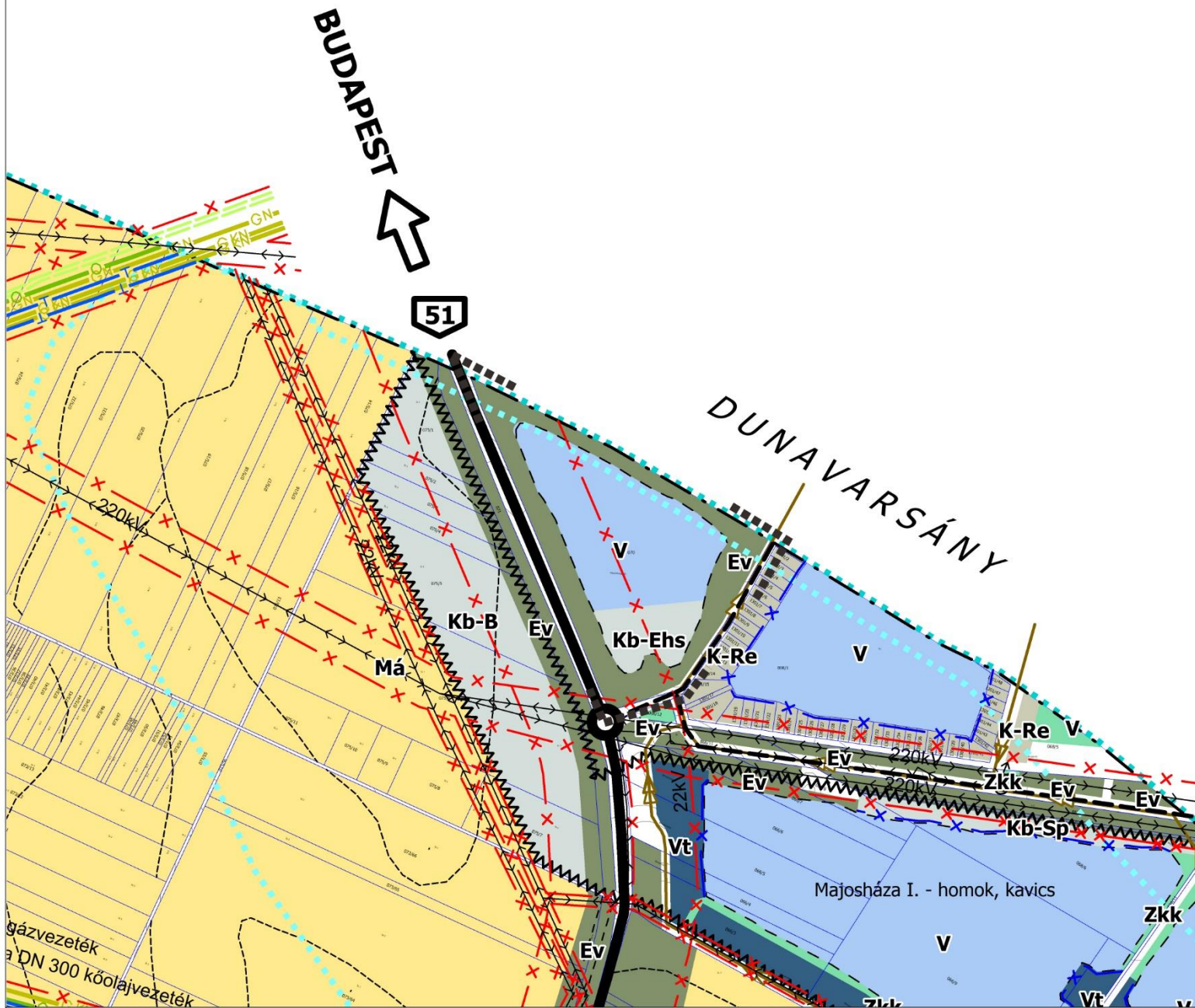
**MAJOSHÁZA KÖZSÉG TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE**

**MÓDOSÍTÁS**

**M = 1 : 8.000**

# MAJOSHÁZA TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEINEK RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA

2. melléklet a .../2022. (...) önkormányzati határozathoz



Tervező és Tanácsadó Kft.

Székhely: 1111, Budapest  
Stoczek utca 19. IV/3  
Tel.: 466-2018 | 466-4220  
email: urbanitas@urbanitas.hu

Megrendelő:

Majosháza Község Önkormányzata

Szelvénytípus:

Munka megnevezése:

MAJOSHÁZA KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI

Rajz megnevezése:

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

Lépték:

1 : 8 000

Tervező:

Komjádi Emőke Csilla

*Komjádi Emőke*

Felelős tervező:

Berényi Mária

TT/1É01-0654

*Berényi Mária*

Ügyvezető:

Berényi Mária

TT/1É01-0654

*Berényi Mária*

Kelt:

2022.  
június

A tervezési alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült.  
A terv az URBANITAS Kft. szellemi tulajdona, minden jog fenntartva!





# MAJOSHÁZA KÖZSÉG ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA



**Majosháza Község Önkormányzata Képviselő-testületének**  
**.../2022.(.....) önkormányzati rendelete**  
**Majosháza Építési Szabályzatáról szóló**  
**10/2015.(IV.30.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Majosháza Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdésének 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésének 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településfejlesztési eszközökről, valamint az egyes sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 9. számú mellékletében megjelölt véleményezési jogkörben eljáró szervek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**1. §**

Majosháza Község Önkormányzata Képviselő-testületének az Majosháza Építési Szabályzatáról szóló 10/2015. (IV.30.) önkormányzati rendelet 30. § (3) bekezdése helyébe az alábbi bekezdés lép:

*„(3) A kertvárosias lakóterületen telkenként legfeljebb egy darab lakóépület helyezhető el, és abban legfeljebb két lakás alakítható ki, egy épülettömbben megépítve, kivéve az Lke-4 építési övezetet, ahol a telkenként elhelyezhető egy darab lakóépületben csak egy lakóegység létesíthető.*”

**2. §**

Majosháza Község Önkormányzata Képviselő-testületének az Majosháza Építési Szabályzatáról szóló 10/2015. (IV.30.) önkormányzati rendelet 32. § (3) bekezdése helyébe az alábbi bekezdés lép:

*„(3) A falusias lakóterületen telkenként legfeljebb egy darab lakóépület helyezhető el, és abban legfeljebb két lakás alakítható ki, egy épülettömbben megépítve.”*

**3. §**

Majosháza Község Önkormányzata Képviselő-testületének az Majosháza Építési Szabályzatáról szóló 10/2015. (IV.30.) önkormányzati rendelet 41. § (1) bekezdése helyébe az alábbi bekezdés lép:

*„(1) A K-Re-1 jelű különleges egyéb, helyi sajátosságot hordozó rekreációs területen 4,5 m beépítési magasságot meg nem haladó, legfeljebb egy darab, maximum két funkcionális egységet magába foglaló épületek, a K-Re-2 és K-Re-3 jelű építési övezetben 6,0 m, illetve 7,5 m beépítési magasságot meg nem haladó épületek helyezhetők el.”*

**4. §**

(1) Majosháza Község Önkormányzata Képviselő-testületének az Majosháza Építési Szabályzatáról szóló 10/2015. (IV.30.) önkormányzati rendelet 54. § (2) bekezdése az alábbi c)-d) pontokkal egészül ki:

*„c) általános mezőgazdasági terület, szántó (Má-3),  
d) általános mezőgazdasági terület, szántó (Má-4).”*

(2) Majosháza Község Önkormányzata Képviselő-testületének az Majosháza Építési Szabályzatáról szóló 10/2015. (IV.30.) önkormányzati rendelet 54. §-a az alábbi (7)-(8) bekezdésekkel egészül ki:

*„(7) Az Má-3 és Má-4 jelű övezetekben az (1) bekezdésben foglaltakon túl állattenyésztés és az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás, -tárolás (mezőgazdasági hasznosítás) építménye, lovarda, vadászház és kiszolgáló létesítményei is elhelyezhetők, a vonatkozó övezeti paraméterek alkalmazása mellett.*

*(8) Az Má-3 és Má-4 jelű övezetekben az elő-, oldal-, és hátsókert mértéke minimum 5,0 m.”*

## 5. §

Majosháza Község Önkormányzata Képviselő-testületének az Majosháza Építési Szabályzatáról szóló 10/2015. (IV.30.) önkormányzati rendelet 55. § (1) bekezdése helyébe az alábbi bekezdés lép:

*„(1) Az Má-2, Má-3 és Má-4 jelű mezőgazdasági területeken az övezetben megengedett épületmagasság értéket a mezőgazdasági tevékenységhez szükséges üzemi építmények (pl. silók) technológiai okokból az igazolhatóan szükséges mértékben meghaladhatják.”*

## 6. §

Majosháza Község Önkormányzata Képviselő-testületének az Majosháza Építési Szabályzatáról szóló 10/2015. (IV.30.) önkormányzati rendelet 32. alcímének megnevezése helyébe az alábbi alcím megnevezés lép:

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

## 7. §

(1) Majosháza Község Önkormányzata Képviselő-testületének az Majosháza Építési Szabályzatáról szóló 10/2015. (IV.30.) önkormányzati rendelet 57. § (2) bekezdése helyébe az alábbi bekezdés lép:

*„(2) A különleges beépítésre nem szánt helyi sajátosságot hordozó területek övezetei:*

- a) a Kb-Sp jelű övezet különleges sportolási és rekreációs célt szolgáló terület;*
- b) a Kb-St jelű övezet különleges strandolási célt szolgáló terület;*
- c) a Kb-Ht jelű övezet különleges horgászati célt szolgáló terület;*
- d) a Kb-B jelű övezet különleges bánya terület;*
- e) a Kb-Km jelű övezet közművek elhelyezésére szolgáló terület;*
- f) a Kb-Ehs jelű övezet egyéb helyi sajátosságot hordozó terület.”*

## 8. §

Majosháza Község Önkormányzata Képviselő-testületének az Majosháza Építési Szabályzatáról szóló 10/2015. (IV.30.) önkormányzati rendelet 58. §-a az alábbi (6) bekezdésekkel egészül ki:

*„(6) A Kb-Ehs Különleges beépítésre nem szánt egyéb helyi sajátosságot hordozó területen*

- a) a bányató feltöltéséhez szükséges hulladékgazdálkodási telephely kialakítható.*
- b) a hulladékgazdálkodási telephelyen bármilyen tevékenység csak a hulladékgazdálkodási engedély és a településrendezési szerződés alapján folytatható.*
- c) épület nem helyezhető el,*
- d) a vonatkozó jogszabályban meghatározott zaj- és rezgésvédelmi szempontból érzékeny területek védelmét telken belül – építményekkel, üzemelési idő betartásával, legjobb technológia alkalmazásával – biztosítani kell.”*

## 9. §

Majosháza Község Önkormányzata Képviselő-testületének az Majosháza Építési Szabályzatáról szóló 10/2015. (IV.30.) önkormányzati rendelet 1. melléklete

- a) 4. pontjában lévő táblázat helyébe a jelen rendelet 1. melléklete 1. pontja szerinti táblázat lép.
- b) 5. pontjában lévő táblázat helyébe a jelen rendelet 1. melléklete 2. pontja szerinti táblázat lép.
- c) 8. pontjában lévő táblázat helyébe a jelen rendelet 1. melléklete 3. pontja szerinti táblázat lép.
- d) 9. pontjában lévő táblázat helyébe a jelen rendelet 1. melléklete 4. pontja szerinti táblázat lép.

## 10. §

Majosháza Község Önkormányzata Képviselő-testületének az Majosháza Építési Szabályzatáról szóló 10/2015. (IV.30.) önkormányzati rendelet a Szabályozási Tervet tartalmazó 2. mellékletében

- a) a SZT-3 tervlap helyébe a tervezési területek lehatárolásával érintett területek vonatkozásában jelen rendelet 2. mellékletének SZT-3/M1 tervlapja,
- b) az SZT-5/M1 tervlap helyébe a tervezési területek lehatárolásával érintett területek vonatkozásában jelen rendelet 2. mellékletének SZT-5/M2 tervlapja,
- c) a SZT-6/M1 tervlap helyébe a tervezési területek lehatárolásával érintett területek vonatkozásában jelen rendelet 2. mellékletének SZT-6/M2 tervlapja,

d) a SZT-8/M1 tervlap helyébe a tervezési területek lehatárolásával érintett területek vonatkozásában jelen rendelet 2. mellékletének SZT-8/M2 tervlapja lép.

### **11. §**

E rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba és az azt követő napon hatályát veszti.

**Majosháza, 2022. .... ..**

**Zsiros Viktor  
polgármester**

**dr. Szilágyi Ákos Andor  
jegyző**

**A rendelet kihirdetve 2022. .... ..-án:**

**dr. Szilágyi Ákos Andor  
jegyző**

**Az építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei**

**1.**

**„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 <sup>2</sup> /telek m <sup>2</sup> )
		legkisebb		megengedett legnagyobb beépítettsége		kialakítandó legkisebb zöldfelületi mértéke		
		területe	szélessége	mértéke	mértéke a terepszint alatt			
		m <sup>2</sup>	m	%	%			
<b>Gksz-1</b>	SZ	3500	30	40	50	25	7,5*	1,2
<b>Gksz-2</b>	SZ	5000	40	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. megengedett legnagyobb magassága 40,0 m lehet”

**2.**

**„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 <sup>2</sup> /telek m <sup>2</sup> )
		legkisebb		megengedett legnagyobb beépítettsége		kialakítandó legkisebb zöldfelületi mértéke		
		területe	szélessége	mértéke	mértéke a terepszint alatt			
		m <sup>2</sup>	m	%	%			
<b>Gip-1</b>	SZ	2000	20	30	40	40	7,5*	0,9
<b>Gip-2</b>	SZ	10000	60	30	40	40	5,5*	0,9
<b>Gip-3</b>	SZ	10000	60	30	40	40	12,5*	1,2
<b>Gipe</b>	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. megengedett legnagyobb magassága 40,0 m lehet”

## 3.

## „8. Kertes 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 beépítettség		kialakítandó legkisebb zöldfelületi mértéke	
		területe	szélessége	mértéke	mértéke a terepszint alatt		
		m <sup>2</sup>	m	%	%		
<b>Mk</b>	SZ	1500	14	3,0, de legfeljebb 60 m <sup>2</sup>	2,0	60%-ban megművelt	3,5
<b>Má-1</b>	-	-	-	-	-	-	-
<b>Má-2</b>	SZ	50000 (5 ha)	-	0,5, de a beépített alapterület (a birtokközpontot kivéve) legfeljebb 2000 m <sup>2</sup>	0,5	-	4,5* m
<b>Má-3</b>	SZ	30000	-	10,0	10,0	-	4,5* m
<b>Má-4</b>	SZ	10000	-	5,0	5,0	-	4,5* m

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

## 4.

## „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 beépítettség		kialakítandó legkisebb zöldfelületi mértéke	
		területe	szélessége	mértéke	mértéke a terepszint alatt		
		m <sup>2</sup>	m	%	%		
<b>Kb-Sp</b>	SZ	5000	24	2	3	50	4,5
<b>Kb-St</b>	SZ	3000	50	5	10	80	-
<b>Kb-Ht</b>	SZ	20000	-	2	3	80	4,5
<b>Kb-B</b>	SZ	30000	150	5	10	-	7,5
<b>Kb-Km</b>	SZ	800	16	5	10	30	7,5
<b>Kb-Ehs</b>	SZ	15000	-	2	0	50	-

SZ - szabadonálló beépítés”

*2. mellékletek a .../2022. (.....) önkormányzati rendelethez*

**SZABÁLYOZÁSI TERV  
módosítások**

**SZT-3/M1 tervlap**

M = 1 : 4000

**SZT-5/M2 tervlap**

M = 1 : 4000

**SZT-6/M2 tervlap**

M = 1 : 4000

**SZT-8/M2 tervlap**

M = 1 : 4000

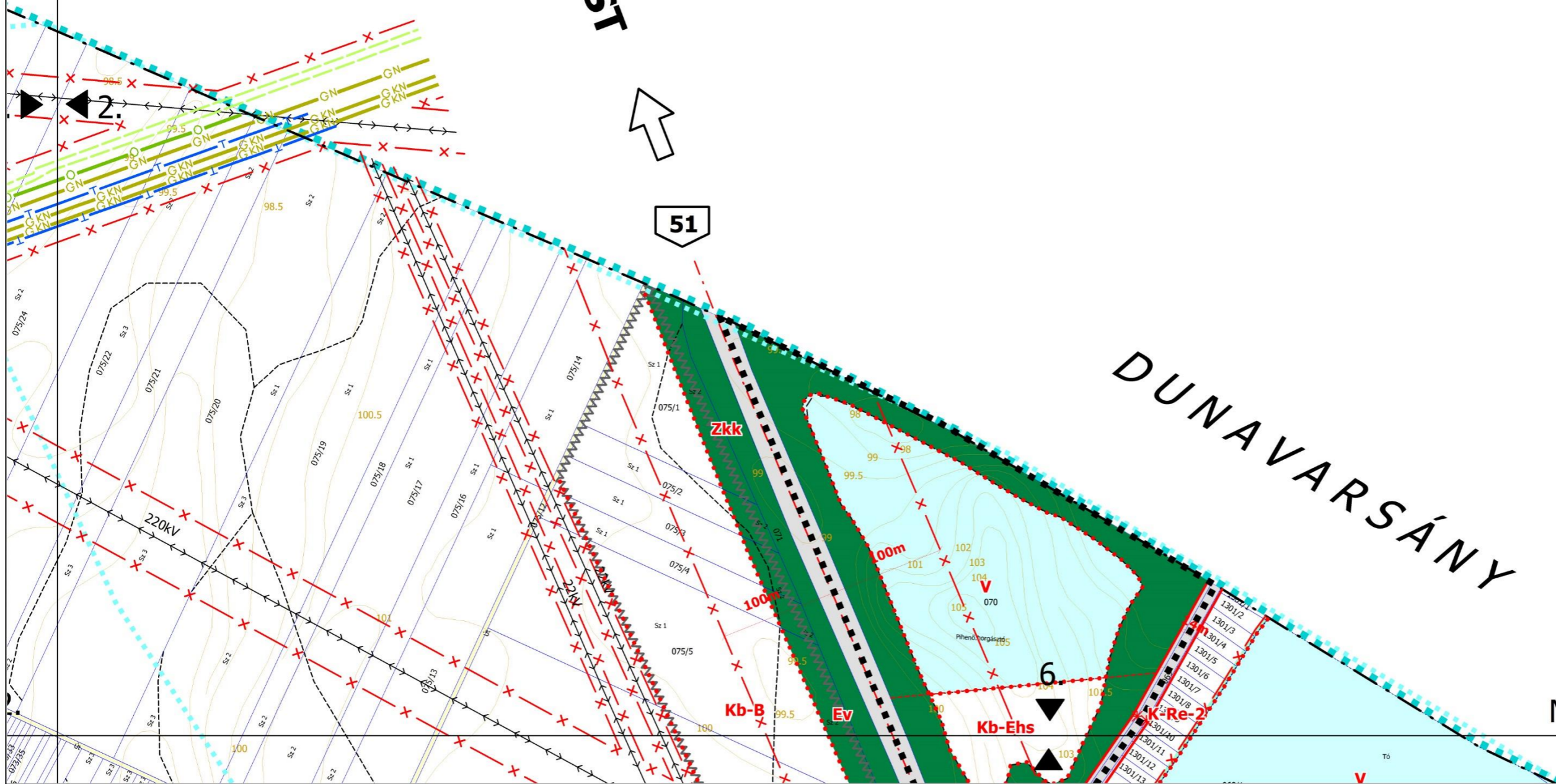
BUDAPEST

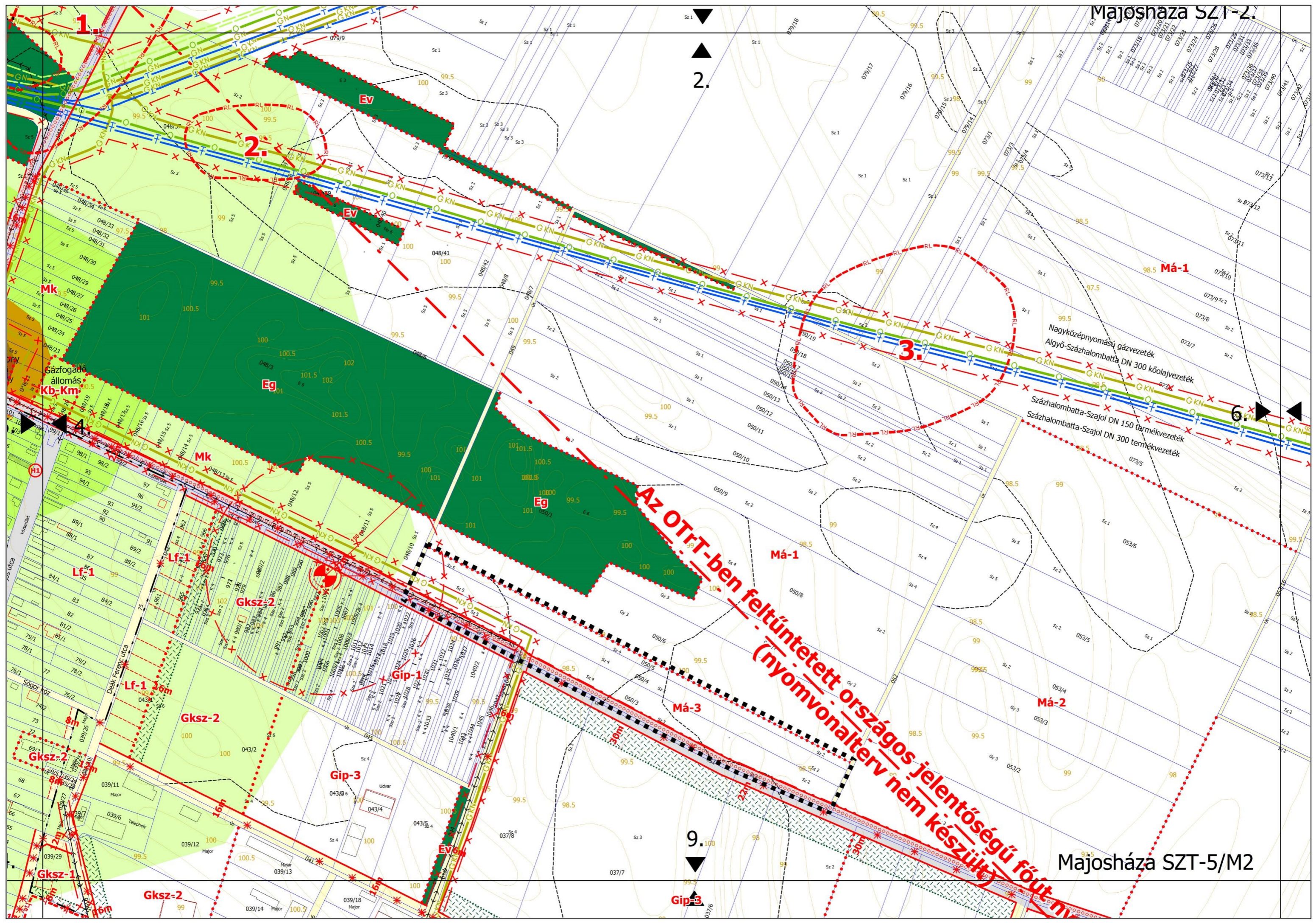


51

DUNAVARSÁNY

Majosháza SZT-3/M1



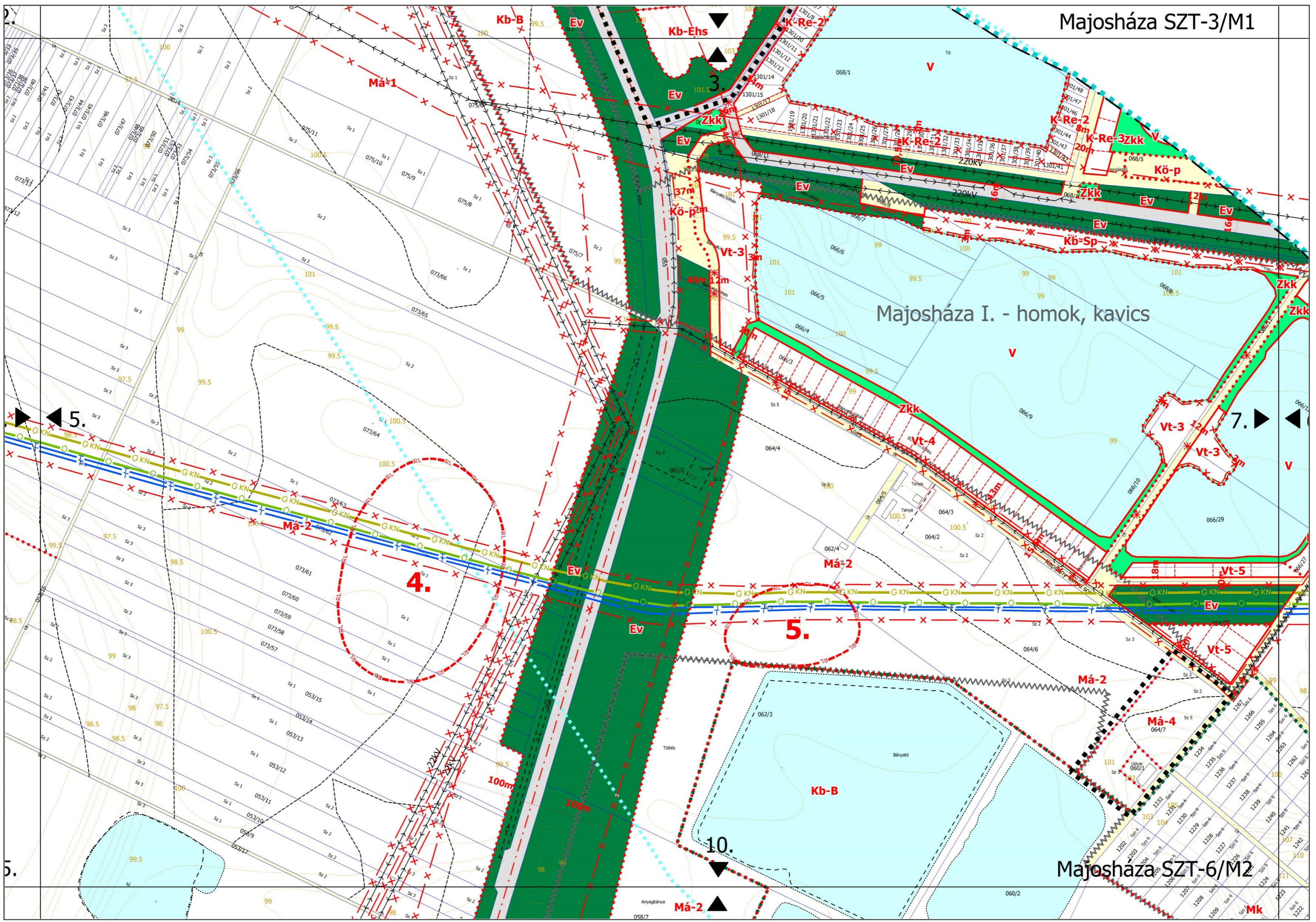


2.

3.

**AZ OTRT-ben feltüntetett országos jelentőségű főút nyomvonalterv nem készült**


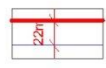
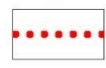

Majosháza I. - homok, kavics




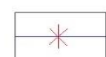


## Jelmagyarázat

### A szabályozás alapelemei

	Szabályozási vonal
	Szabályozási szélesség
	Építési övezet, övezet határa
	Építési övezet, övezet jele

### A szabályozás másodlagos elemei

	Javasolt telekhatár
	Kötelező megszüntető jel

### Egyéb szabályozási elemek






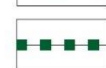

	Kerékpárút
---	------------

### Védelem, korlátozás, kötelezettség




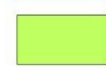
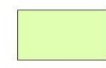
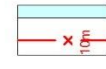



#### Örökségvédelem



	Régészeti lelőhely határa
---	---------------------------

#### Táj- és természetvédelem

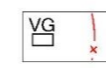


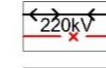
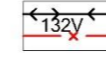
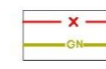

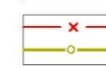




	NATURA2000 terület határa
	Országos jelentőségű természetvédelmi terület határa
	Országos ökológiai hálózat - magterület határa
	Országos ökológiai hálózat - ökológiai folyosó határa
	Helyi jelentőségű természetvédelmi oltalomra javasolt terület határa
	Térségi jelentőségű tájképvédelmi terület határa
	"Ex-lege" védett láp

#### Egyéb korlátozó tényezők


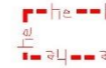

	Vízbázis belső védőterülete
	Vízbázis belső védőidoma
	Vízbázis külső védőidoma
	Hidrogeológiai védőidom "A zóna"
	Hidrogeológiai védőidom "B zóna"
	Felszíni víz parti sávja
	Bányatelek határa
	Védőterület, védőtávolság, védősáv határa
	Szabadon hagyandó fenntartási sáv a tavak mentén

	Belvízjárta terület határa
	Országos vízminőség-védelmi terület övezete


### Közművek korlátozásai

	Vákumgépház, védőtávolsággal
	Tervezett szennyvízátemelő, védőtávolsággal
	400kV-os villamosenergia légvezeték, biztonsági övezettel
	220kV-os villamosenergia légvezeték, biztonsági övezettel
	132kV-os villamosenergia légvezeték, biztonsági övezettel
	Nagynyomású földgázvezeték bányászati, hírközlő kábel és biztonsági övezettel
	Nagy-középnomású földgázvezeték biztonsági övezettel
	Kőolajvezeték biztonsági övezettel
	Termékvezeték biztonsági övezettel
	Vízűkút
	Víztorony
	Talajvízszint észlelő kút

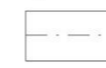
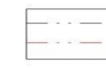




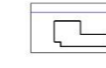
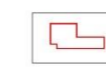

### Más jogszabályban szabályozott elemek

	Helyi védett érték
	Helyi védett terület határa
	Települési szempontból jelentős helyi védett természeti érték

### Sajátos jogintézmények

	Beültetési kötelezettség területe
---	-----------------------------------

### Egyéb tájékoztató elemek, jelölések, alaptérképi elemek

	Közigazgatási terület határa
	Belterületi határ meglévő/tervezett, javasolt
	Országos és településszerkezeti jelentőségű út
	Kiszolgáló út, magánút
	Vízfelület
	Erdőterület
	Földhivatali térképen szereplő épület, telekhatár
	Nem bemért légifelvétel alapján megrajzolt épület, a beépítési hely és beépítési mód csak tájékoztató
	Rétegvonal magassági értékkel. (A működő és volt bányatavak vízfelületén nem értelmezhető!)

## INDOKLÁS

### Általános indoklás

---

A rendeletalkotás célja a Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ), illetve a mellékletét képező Szabályozási terv tartalmának megfeleltetése a magasabb szintű jogszabályok szerinti, köztük a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény előírásainak. Ezen felül jelen módosítás oka a HÉSZ kisebb szöveges javításainak, kiegészítéseinek és pontosításainak végrehajtása, valamint az egyes egyedi módosítási igényekhez kapcsolódó módosítások átvezetése.

### Részletes indoklás

---

*Az 1.§-hoz:*

*Az Lke jelű területeken elhelyezhető épületek és lakó rendeltetések számára vonatkozó előírás pontosabb megfogalmazása.*

*A 2.§-hoz:*

*Az Lf jelű területeken elhelyezhető épületek és lakó rendeltetések számára vonatkozó előírás pontosabb megfogalmazása.*

*A 3. §-hoz:*

A K-Re-1 jelű építési övezetben elhelyezhető épületek és funkciók számának pontosítása.

*A 4. §-hoz:*

- (1) Új Má-3 és Má-4 jelű övezet bevezetése a HÉSZ-be.
- (2) Az új Má-3 és Má-4 jelű övezetek részletszabályait tartalmazó módosítás.

*Az 5. §-hoz:*

A mezőgazdasági övezetekben alkalmazandó magassági szabályok kiterjesztése az új Má-3 és Má-4 jelű övezetekre.

*A 6. és 7. §-hoz:*

Az új Kb-Ehs övezet bevezetése a HÉSZ-be.

*A 8. §-hoz:*

Az új Kb-Ehs övezet részletszabályait tartalmazó módosítás.

*A 9. §-hoz:*

Az építési övezetek és övezetek szabályozási határértékeit tartalmazó táblázatok módosítása az érintett építési övezetek és övezetek esetében.

*A 10. §-hoz:*

A Szabályozási terv érintett szelvényeinek módosítása.

*A 11. §-hoz:*

Hatálybaléptető rendelkezés.





# MAJOSHÁZA TELEPÜLÉSKÉP-VÉDELMI RENDELETÉNEK MÓDOSÍTÁSA



**Majosháza Község Önkormányzata Képviselő-testületének  
.../2022.(.....) önkormányzati rendelete  
a településkép védelméről szóló  
5/2018.(III.23.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Majosháza Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 12. § (2) bekezdésében és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 43/A. § (6) bekezdés c) pontjában megjelölt állami főépítészeti hatáskörében eljáró Pest Megyei Kormányhivatal véleményének figyelembevételével, a következőket rendeli el:

**1. §**

Majosháza Község Önkormányzata Képviselő-testületének az Majosháza község településképének védelméről szóló 5/2018. (III. 23.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe jelen rendelet 1. melléklete lép.

**2. §**

E rendelet a kihirdetését követ 30. napon lép hatályba és az azt követő napon hatályát veszti.

**Majosháza, 2022. .... ..**

**Zsiros Viktor  
polgármester**

**dr. Szilágyi Ákos Andor  
jegyző**

**A rendelet kihirdetve 2022. .... ..-án:**

**dr. Szilágyi Ákos Andor  
jegyző**

*1. mellékletek a .../2022. (.....) önkormányzati rendelethez*

**TELEPÜLÉSKÉPVÉDELEM**  
**Településkép karakterek és helyi védelmek**

**módosítás**

**Majosháza Képviselő-testületének  
.../2022. (.....) önkormányzati rendelete**

1. melléklet - Településképvédelem  
Településkép karakterek és helyi védelmek

**TELEPÜLÉSKÉP KARAKTEREK**

- Történeti, falusi karakterű területek
- Falusi karakterű területek
- Kertvárosi karakterű területek
- Üdülési, rekreációs karakterű területek
- Rekreációs és sportolási célú karakterű területek
- Ipari karakterű területek
- Kereskedelmi, szolgáltató karakterű területek
- Zártkerti karakterű területek
- Mező- és erdőgazdasági karakterű területek, egyéb karakterű területek
- Átmeneti hasznosítású terület

**HELYI VÉDELEM**

- Településképi szempontból jelentős helyi védett természeti értékek

**HELYI VÉDETT ÉPÍTMÉNYEK (ÉPÜLETEK, EMLÉKEK, SZOBROK)**

- Helyi védett építmények (épületek, szobrok, emlékek)
- Védett terület határa

**MÁS JOGSZABÁLYALY ÉRVÉNYESÜLŐ ELEMEEK**

- Natura 2000 terület
- "Ex-lege" védett láp
- Országos ökológiai hálózat - ökológiai folyosó
- Országos ökológiai hálózat - magterület
- Tájvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület határa
- Nyilvántartott régészeti lelőhely határa

**ALAPTÉRKÉPI ELEMEEK**

- Településhatár
- Belterülethatár
- Telekhatár
- Módosítással érintett terület



## INDOKLÁS

### Általános indoklás

---

A rendeletalkotás célja a Településképi rendelet (TKR) módosítása a hatályos településrendezési tervekhez igazodóan.

### Részletes indoklás

---

*Az 1.§-hoz:*

A rendelet 1. mellékletének módosítása.

*A 2. §-hoz:*

A rendelet hatályba léptetéséről rendelkezik.



TERVIRATOK - CD mellékleten



## Majosháza Község Önkormányzatának Polgármestere

2339 Majosháza, Kossuth u. 34., Tel: 06/24-511-830, Fax: 06/24-511-831,  
E-mail: [majoshaza@majoshaza.hu](mailto:majoshaza@majoshaza.hu)

### K I V O N A T

*A Képviselő-testület  
2021. szeptember 28-ai rendes, nyílt ülésének jegyzőkönyvéből*

A Képviselő-testület **6 igen, 0 nem, 0 tartózkodással** hozza meg alábbi határozatát.

#### **81/2021. (IX. 28.) számú Képviselő-testületi határozat**

Majosháza Község Önkormányzatának Képviselő-testülete

- a) a Majosháza 050/3-5 helyrajzi számú ingatlanok területére készített, a jelen határozat meghozatalát segítő előterjesztés mellékletét képező Telepítési tanulmányterv tartalmát elfogadja;
- b) felhatalmazza a Polgármestert, hogy a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet alapján kezdeményezendő, a hatályos Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv a) pontban megjelölt Telepítési tanulmányterv tartalmának megfelelő módosítása előtt, a tervezett fejlesztés megvalósításainak érdekében a módosításban érdekelt Tulajdonossal településrendezési szerződés előkészítésére, továbbá a szükséges intézkedések megtételére.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** Polgármester

  
**Zsiros Viktor**  
polgármester



  
**dr. Szilágyi Akos**  
jegyző



Majosháza, 2021. szeptember 29.



## Majosháza Község Önkormányzatának Polgármestere

2339 Majosháza, Kossuth u. 34., Tel: 06/24-511-830, Fax: 06/24-511-831,  
E-mail: [majoshaza@majoshaza.hu](mailto:majoshaza@majoshaza.hu)

### K I V O N A T

*A Képviselő-testület  
2021. október 26-ai rendes, nyílt ülésének jegyzőkönyvéből*

A Képviselő-testület **5 igen, 0 nem, 0 tartózkodással** hozza meg alábbi határozatát.

#### **85/2021. (X.26.) számú Képviselő-testületi határozat**

Majosháza Község Önkormányzatának Képviselő-testülete:

- a) a Majosháza 064/7 helyrajzi számú ingatlanon a Kisdunai Aranyfácán Természetvédő Vadásztársaság által tervezett fejlesztési elképzelésekhez elvi támogatását adja;
- b) felhívja a Kisdunai Aranyfácán Természetvédő Vadásztársaság figyelmét, hogy az elvi döntés nem helyettesíti az érdemi döntést, melyet a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet szerint elkészített Telepítési tanulmányterv alapján lehet majd meghozni.

**Határidő:** azonnal és folyamatos

**Felelős:** Polgármester

**Zsiros Viktor sk.**  
polgármester

**dr. Szilágyi Ákos sk.**  
jegyző



A kivonat hiteles.  
Majosháza, 2022. május 18.

*Kovács Judit*



## Majosháza Község Önkormányzatának Polgármestere

2339 Majosháza, Kossuth u. 34., Tel: 06/24-511-830, Fax: 06/24-511-831,  
E-mail: [majoshaza@majoshaza.hu](mailto:majoshaza@majoshaza.hu)

### K I V O N A T

*A Képviselő-testület  
2021. október 26-ai rendes, nyílt ülésének jegyzőkönyvéből*

A Képviselő-testület **5 igen, 0 nem, 0 tartózkodással** hozza meg alábbi határozatát.

#### **86/2021. (X.26.) számú Képviselő-testületi határozat**

Majosháza Község Önkormányzatának Képviselő-testülete:

- támogatja Majosháza Község hatályos településrendezési eszközeinek (TSZT, HÉSZ és SZT, TKR) a magasabb szintű jogszabályokban bekövetkezett változások miatt szükségessé vált jogharmonizációs tervezési feladatainak megindítását,
- elfogadja Majosháza Község hatályos településrendezési eszközeinek módosítása vonatkozásában az URBANITAS Tervező és Tanácsadó Kft. tervezői árajánlatát, melynek pénzügyi fedezetét a 2021. és 2022. évi költségvetés terhére biztosítja;
- felkéri a Polgármestert az a) pont szerinti tervezési szerződés megkötésére az URBANITAS Tervező és Tanácsadó Kft-vel, valamint a további szükséges intézkedések megtételére.

**Határidő:** azonnal és folyamatos

**Felelős:** Polgármester

**Zsiros Viktor sk.**  
polgármester

**dr. Szilágyi Ákos sk.**  
jegyző





## Majosháza Község Önkormányzatának Polgármestere

2339 Majosháza, Kossuth u. 34., Tel: 06/24-511-830, Fax: 06/24-511-831,  
E-mail: [majoshaza@majoshaza.hu](mailto:majoshaza@majoshaza.hu)

### K I V O N A T

*A Képviselő-testület  
2022. április 26-ai rendes, nyílt ülésének jegyzőkönyvéből*

A Képviselő-testület **5 igen, 0 nem, 0 tartózkodással** hozza meg alábbi határozatát.

#### **51/2022. (IV. 26.) számú Képviselő-testületi határozat**

Majosháza Község Önkormányzatának Képviselő-testülete:

- a) a Majosháza 070 helyrajzi számú ingatlan területére készített Telepítési tanulmányterv tartalmát a jelen határozat elfogadását segítő előterjesztés 1. számú melléklete szerinti tartalommal elfogadja;
- b) felhatalmazza a Polgármestert a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet alapján kezdeményezendő, a hatályos Településszerkezeti Terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv 1. pontban megjelölt Telepítési tanulmányterv tartalmának megfelelő módosítása előtt, a módosításban érdekelt Tulajdonossal a tervezett fejlesztés megvalósításainak részleteit magában foglaló településrendezési szerződés megkötésére, valamint a további szükséges intézkedések megtételére.

**Határidő:** azonnal és folyamatos

**Felelős:** Polgármester

Zsiros Viktor sk.  
polgármester

dr. Szilágyi Ákos sk.  
jegyző

A kivonat hiteles.  
Majosháza, 2022. május 18.



**Majosháza Község településrendezési eszközeinek módosítása - Teljes eljárás**

**Előzetes tájékoztatási szakasz - A Trk. 37. § szerinti véleményezés összefoglalója**

<b>ÁLLAMIGAZGATÁSI ELŐZETES VÉLEMÉNYEK</b>		
Ikt. szám: MJH./6-10/2022	Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság (DINPI)	A véleményezési eljárás további szakaszában részt kíván venni: <b>Igen</b> Környezeti vizsgálat készítését szükségesnek tartja: <b>Nem</b>
<b>Észrevételek:</b> Az Igazgatóság a tervezett módosításokkal kapcsolatban kifogást nem emel, egyéb elvárást nem fogalmaz meg. <b>Válasz:</b> Intézkedést nem igényel.		
Ikt. szám: MJH./6-9/2022	Pest Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály	A véleményezési eljárás további szakaszában részt kíván venni: <b>Igen</b> Környezeti vizsgálat készítését szükségesnek tartja: <b>Nem nyilatkozik</b>
<b>Észrevételek:</b> A Hivatal a tervezett módosításokkal kapcsolatban általános tájékoztatást nyújt, a módosításokat támogatja. <b>Válasz:</b> Intézkedést nem igényel.		
Ikt. szám: MJH./6-8/2022	Országos Atomenergia Hivatal (OAH)	A véleményezési eljárás további szakaszában részt kíván venni: <b>Igen</b> Környezeti vizsgálat készítését szükségesnek tartja: <b>Nem nyilatkozik</b>
<b>Észrevételek:</b> A Hivatal a tervezett módosítással kapcsolatban általános tájékoztatást nyújtott, egyedi követelményeket és elvárásokat nem állapít meg. <b>Válasz:</b> Intézkedést nem igényel.		
Ikt. szám: MJH./6-7/2022	Szigetcsép Község Önkormányzata	A véleményezési eljárás további szakaszában részt kíván venni: <b>Igen</b> Környezeti vizsgálat készítését szükségesnek tartja: <b>Nem nyilatkozik</b>
<b>Észrevételek:</b> Az Önkormányzat a tervezett módosítással kapcsolatban kifogást nem emelt. <b>Válasz:</b> Intézkedést nem igényel.		

Ikt. szám: MJH./6-5/2022	Pest Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi, Hulladékgazdálkodási és Bányafelügyeleti Főosztály	A véleményezési eljárás további szakaszában részt kíván venni: <b>Igen</b> Környezeti vizsgálat készítését szükségesnek tartja: <b>Nem</b>
<b>Észrevételek:</b> A Hivatal a tervezett módosítások kapcsán általános tájékoztatást nyújtott a jogszabályi környezetről, kifogást nem emelt. <b>Válasz:</b> Intézkedést nem igényel.		
Ikt. szám: MJH./6-4/2022	Pest Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi, Hulladékgazdálkodási és Bányafelügyeleti Főosztály Bányafelügyeleti Osztály	A véleményezési eljárás további szakaszában részt kíván venni: <b>Nem</b> Környezeti vizsgálat készítését szükségesnek tartja: <b>Nem</b>
<b>Észrevételek:</b> A Hivatal a tervezett módosításokkal kapcsolatban kifogást nem emelt. <b>Válasz:</b> Intézkedést nem igényel.		
Ikt. szám: MJH./6-3/2022	Pest Megyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdészeti Főosztály Erdőfelügyeleti Osztály	A véleményezési eljárás további szakaszában részt kíván venni: <b>Igen</b> Környezeti vizsgálat készítését szükségesnek tartja: <b>Nem</b>
<b>Észrevételek:</b> A Hatóság a tervezett módosítással kapcsolatban kifogást nem emel, általános tájékoztatást nyújt a jogszabályi környezetről. <b>Válasz:</b> Intézkedést nem igényel.		
Ikt. szám: MJH./6-2/2022	Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály	A véleményezési eljárás további szakaszában részt kíván venni: <b>Nem</b> Környezeti vizsgálat készítését szükségesnek tartja: <b>Nem nyilatkozik</b>
<b>Észrevételek:</b> A Hatóság a tervezett módosításokkal kapcsolatban észrevételt nem tett. <b>Válasz:</b> Intézkedést nem igényel.		
Ikt. szám: MJH./6-1/2022	Pest Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi, Hulladékgazdálkodási és Bányafelügyeleti Főosztály	A véleményezési eljárás további szakaszában részt kíván venni: <b>Igen</b> Környezeti vizsgálat készítését szükségesnek tartja: <b>Nem</b>
<b>Észrevételek:</b> A Hatóság a tervezett módosításokkal kapcsolatban kifogást nem emelt. <b>Válasz:</b> Intézkedést nem igényel.		

Ikt. szám: MJH./1512-14/2021	Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság	A véleményezési eljárás további szakaszában részt kíván venni: <b>Igen</b> Környezeti vizsgálat készítését szükségesnek tartja: <b>Nem nyilatkozik</b>
<p><b>Észrevételek:</b> Az Igazgatóság a tervezett módosításokkal kapcsolatban kifogást nem emelt.</p> <p><b>Válasz:</b> Intézkedést nem igényel.</p>		
Ikt. szám: MJH./1512-13/2021	Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földügyi Osztály	A véleményezési eljárás további szakaszában részt kíván venni: <b>Igen</b> Környezeti vizsgálat készítését szükségesnek tartja: <b>Nem nyilatkozik</b>
<p><b>Észrevételek:</b> A Hivatal a 2-es és 3-as számú területen történő módosítások átgondolására hívja fel a figyelmet, illetve jelzi, hogy a megkeresés nem tartalmaz olyan adatokat, amely alapján egzakt véleményt tudna adni. Ezenkívül ismerteti a jogszabályi környezetet és az általános földhivatali adatokat.</p> <p><b>Válasz:</b> A véleményezési eljárás következő szakaszában megküldendő tervdokumentációban fel kell tüntetni a tervezések által érintett külterületi termőföldterületek helyrajzi számait (vagy térképkivonatot a helyrajzi számokkal).</p>		
Ikt. szám: MJH./1512-12/2021	Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Építményengedélyezési Osztály	A véleményezési eljárás további szakaszában részt kíván venni: <b>Igen</b> Környezeti vizsgálat készítését szükségesnek tartja: <b>Nem nyilatkozik</b>
<p><b>Észrevételek:</b> A Hatóság a tervezett módosítások kapcsán általános tájékoztatást nyújtott a jogszabályi környezetről, illetve a tervezés során figyelembe veendő szempontokra hívta fel a figyelmet.</p> <p><b>Válasz:</b> Intézkedést nem igényel.</p>		
Ikt. szám: MJH./1512-11/2021	Lechner Nonprofit Kft.	A véleményezési eljárás további szakaszában részt kíván venni: <b>Nem</b> Környezeti vizsgálat készítését szükségesnek tartja: <b>Nem nyilatkozik</b>
<p><b>Észrevételek:</b> A Hatóság kijelenti, hogy előzetes adatszolgáltatásra kötelezett államigazgatási szervként az adatszolgáltatást teljesíti, illetve felhívja a figyelmet, hogy a településrendezési eszközöket/terveket szükséges megküldeni számukra. A tervezett módosításokkal kapcsolatban kifogást nem emelt.</p> <p><b>Válasz:</b> Intézkedést nem igényel.</p>		

Ikt. szám: MJH./1512-10/2021	Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda	A véleményezési eljárás további szakaszában részt kíván venni: <b>Igen</b> Környezeti vizsgálat készítését szükségesnek tartja: <b>Nem</b>
<p><b>Észrevételek:</b> A Hatóság a tervezett módosítások kapcsán általános tájékoztatást nyújtott a jogszabályi környezetről. <b>Válasz:</b> Intézkedést nem igényel.</p>		
Ikt. szám: MJH./1512-9/2021	Pest Megyei Főépítész	A véleményezési eljárás további szakaszában részt kíván venni: <b>Igen</b> Környezeti vizsgálat készítését szükségesnek tartja: <b>Nem nyilatkozik</b>
<p><b>Észrevételek:</b> A Hivatal a tervezett módosítás kapcsán általános tájékoztatást nyújtott a jogszabályi környezetről. <b>Válasz:</b> Intézkedést nem igényel.</p>		
Ikt. szám: MJH./1512-8/2021	BFKH Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály 1.	A véleményezési eljárás további szakaszában részt kíván venni: <b>Igen</b> Környezeti vizsgálat készítését szükségesnek tartja: <b>Nem</b>
<p><b>Észrevételek:</b> A Hatóság a tervezett módosítások kapcsán általános tájékoztatást nyújtott, kifogást nem emelt. <b>Válasz:</b> Intézkedést nem igényel.</p>		
Ikt. szám: MJH./1512-7/2021	PMKH Közlekedésselügyeleti Főosztály Útügyi Osztály	A véleményezési eljárás további szakaszában részt kíván venni: <b>Igen</b> Környezeti vizsgálat készítését szükségesnek tartja: <b>Nem nyilatkozik</b>
<p><b>Észrevételek:</b> A Hatóság a tervezett módosítással kapcsolatban általános tájékoztatást nyújtott, a tervezéskor figyelembe veendő szempontokat ismertette, a módosítások ellen kifogást nem emel. <b>Válasz:</b> Intézkedést nem igényel.</p>		
Ikt. szám: MJH./1512-6/2021	BFKH Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály Gyorsforgalmi Útügyi Osztály	A véleményezési eljárás további szakaszában részt kíván venni: <b>Nem</b> Környezeti vizsgálat készítését szükségesnek tartja: <b>Nem nyilatkozik</b>
<p><b>Észrevételek:</b> A Hatóság hatáskör hiányában észrevételt nem tett. <b>Válasz:</b> Intézkedést nem igényel.</p>		

Ikt. szám: MJH./1512-5/2021	Pest Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság	A véleményezési eljárás további szakaszában részt kíván venni: <b>Igen</b> Környezeti vizsgálat készítését szükségesnek tartja: <b>Nem nyilatkozik</b>
<p><b>Észrevételek:</b> Az Igazgatóság a tervezett módosítással kapcsolatban általános tájékoztatást nyújtott, a tervezéskor figyelembe veendő szempontokat ismertette, a módosítások ellen kifogást nem emel.</p> <p><b>Válasz:</b> Intézkedést nem igényel.</p>		
Ikt. szám: MJH./1512-4/2021	Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály	A véleményezési eljárás további szakaszában részt kíván venni: <b>Nem</b> Környezeti vizsgálat készítését szükségesnek tartja: <b>Nem nyilatkozik</b>
<p><b>Észrevételek:</b> A Hatóság véleményében általános tájékoztatást nyújtott. A tervezett módosításokkal kapcsolatban kifogást nem emelt.</p> <p><b>Válasz:</b> Intézkedést nem igényel.</p>		
Ikt. szám: MJH./1512-3/2021	Pest Megyei Rendőr-főkapitányság	A véleményezési eljárás további szakaszában részt kíván venni: <b>Nem</b> Környezeti vizsgálat készítését szükségesnek tartja: <b>Nem nyilatkozik</b>
<p><b>Észrevételek:</b> A Hatóság a további eljárásban kizárólag akkor kíván részt venni, ha a módosítás határrendészeti szakterületet érint, egyéb észrevétele és javaslata nincs</p> <p><b>Válasz:</b> Intézkedést nem igényel.</p>		

<b>PARTNERSÉGI ELŐZETES VÉLEMÉNYEK</b>
<b>Az előzetes partnerségi egyeztetés, a vészhelyzetre vonatkozó átmeneti jogszabályoknak megfelelően, online formában került lefolytatásra.</b>
<p><b>Észrevételek:</b> Nem érkezett előzetes partnerségi vélemény.</p> <p><b>Válasz:</b> Intézkedést nem igényel.</p>



Kérjük, válaszában hivatkozzon  
ügyiratszámunkra és ügyintézőnkre!

Anna-Illyés Nemesed Park Igazgatóság  
2509 Esztergoma, Strézsza-hegy ☒ 1525 Budapest, Pf. 86.  
Ügyfelfogadás: 1121 Budapest, Kőkö utca 21.  
Tel: 1/391-4610 Fax: 1/230-1163  
E-mail: dinpi@dinpi.hu www.dinpi.hu  
Hivatal rövid neve: DINPI, KRID: 711100335

Üi.sz.: DINPI/2022.

Ü.int.: Vrabély Panni

Tárgy: Majosháza településrendezési  
eszközeinek módosítása több részterületre –  
előzetes véleménykérés

Hiv.sz.: MJH/1512-3/2021.

Melléklet: -

Zsáros Viktor úr,  
polgármester

Majosháza Község Önkormányzata  
Polgármesteri Hivatal

Majosháza  
Kossuth u. 34.  
2339

<b>DUNAVARSÁNYI KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL</b>	
ÉRKEZETT:	2022 JAN 11
SZÁM:	MJH/1512-3/2022 ..... mell.
ELŐADÓ:	ELŐSZÁM:
DÖNITS GSABA	

Tisztelt Polgármester Úr!

Majosháza Község településrendezési eszközeinek több részterületre vonatkozó módosításával kapcsolatban küldött előzetes tájékoztatójukra vonatkozóan táj- és természetvédelmi szempontból az alábbiakat állapítottuk meg:

A módosításokkal érintett, konkrétan nevesített ingatlanok (050/3-5, 064/7 hrsz) egyike sem tartozik természetvédelmi szempontú kijelölés alá (országos jelentőségű védett, vagy védelemre tervezett természeti területbe, európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű (Natura 2000) területbe, országos ökológiai hálózat övezetébe tartozó területbe).

Mindazonáltal az 1. sorszámmal jelölt módosítás okán, a településrendezési eszközök módosítására irányuló véleményezési eljárásban a táj- és természetvédelmi szempontok érvényesítése érdekében részt kívánunk venni. A kidolgozásra kerülő véleményezési dokumentációt digitális formátumban szíveskedjenek megküldeni Igazgatóságunk számára.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kr.) 1. § (3) a) pontja értelmében a település egy részére készülő szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzatnál, amely helyi szinten kis terület használatát határozza meg, várható környezeti hatásuk jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége. A várható környezeti hatás jelentőségét a Kr. 4. § (1) szerint a 2. számú mellékletben foglalt szempontok és a (2) bekezdés, valamint az 5. § (1) bekezdésében foglalt rendelkezések figyelembevételével kell eldönteni.

Megítélésünk szerint a tervezett módosítások megvalósulása mellett jelentős környezeti hatásokkal várhatóan nem kell számolni, így Igazgatóságunk az egyes tervek, illetve programok környezeti

vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdését tekintve a településrendezési eszközök jelen módosításával összefüggésben környezeti vizsgálat készítését nem tartja szükségesnek.

Állásfoglalásunkat a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. r. 37. § (4) bekezdése, valamint a környezetvédelmi és természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 71/2015. (III. 30.) Korm. rendelet 37. § d) pontja alapján, míg a környezeti vizsgálat szükségességére vonatkozó véleményünket az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm.r. 4. § (2) bekezdése alapján adtuk meg.

Budapest, 2022. január 7.

Üdvözlettel:

Füri András  
igazgató megbízásából



dr. Kézdy Pál  
általános igazgatóhelyettes



Kapják: Címzett ('HKP' – MOPH)  
Iráttár



Az eredeti papíralapú dokumentummal egyező.

Ezen lap nem része az eredeti iratnak,  
kizárólag a jogszabályi megfeleléshez szükséges záradékolás megjelenítését szolgálja.



PEST MEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

Bélyegző  
PMKH

Digitálisan  
alírta:  
Bélyegző PMKH  
Dátum:  
2022.01.07  
09:44:41 +01'00'

Ügyiratszám: PE/EPO/111-1/2022  
Ügyintéző: Báthory Gábor  
Telefon: 06-70/377-3254

Tárgy: Majosháza Község hatályos  
településrendezési eszközeinek módosítása több  
részterületre – örökségvédelmi szakvélemény  
Hiv. szám: MJH/1512-3/2021

Zsíros Viktor részére  
polgármester

Majosháza Község Önkormányzata  
Majosháza  
Kossuth u. 34.  
2339

DUNAVARSÁNYI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL	
ÉRKEZETT:	2022 JAN 07.
SZÁM:	MJH/1512-3/2022 ..... mell.
ELŐADÓ:	ELŐSZÁM:
DOJNITS CSABA	

Tisztelt Polgármester Úr!

Köszönettel vettem kézhez Majosháza Község településrendezési eszközeinek több részterületre kiterjedő módosításával kapcsolatos megkeresését, melyre vonatkozóan az alábbi észrevételeket teszem.

Majosháza közigazgatási területén 2 nyilvántartott régészeti lelőhely található, védett, nyilvántartott műemlék a község területén nincs.

A tervezett, több részterületre vonatkozó módosítások nyilvántartott régészeti lelőhelyet nem érintenek.

A településfejlesztés során megvalósuló, földmunkával járó beruházásokat az alábbi jogszabályok figyelembevételével kell tervezni:

- A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (a továbbiakban: Kötv.) 11. § értelmében a nyilvántartott régészeti lelőhelyek a törvény erejénél fogva általános védelem alatt állnak.
- A 19. § (1) bekezdés szerint a földmunkával járó fejlesztésekkel, beruházásokkal, a nyilvántartott régészeti lelőhelyeket jogszabályban meghatározott esetekben és módon el kell kerülni.
- A kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV. 09.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 21. § (1) bekezdés alapján nyilvántartott régészeti lelőhelyen állapotromlással járó tevékenység csak engedéllyel végezhető. A nyilvántartott régészeti lelőhelyeken

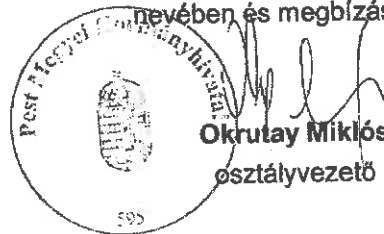
megvalósuló tevékenység, építmény, létesítmény engedélyezésére irányuló hatósági eljárásokban hatóságunkat a Korm. rendelet 3. § a) pontja és 1. számú mellékletének 14. sora alapján a Korm. rendelet 88. §-ban foglalt szakkérdések érvényesülése érdekében az adott eljárásra irányadó jogszabály szerint szakkérdésben eljáró hatóságként vagy szakhatóságként meg kell keresni.

A településfejlesztési koncepció és a településrendezési eszközök felülvizsgálatát, módosítását támogatjuk.

Budapest, 2022. január 6.

Dr. Tarnai Richárd kormány megbízott

nevében és megbízásából:



Erről értesül elektronikus úton:

Címzett (hivatali kapu; e-mail: [polgarmester@majoshaza.hu](mailto:polgarmester@majoshaza.hu))

MAJOSHÁZA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA  
KÖZSÉGI ELNÖKSÉG  
KÉREZETI  
2022 JAN 07  
SZÁM: MJH/16-8/2022  
ELŐADÓ: VOJNITS CSABA  
ELŐSZÁM:



Országos Atomenergia Hivatal

1539 Budapest 114, Pf. 676  
Telefon: (1) 436-4801  
Telefax: (1) 436-4804  
E-mail: haea@haea.gov.hu

**OAH-2021-00017-1405/2022**

**Zsiros Viktor**  
polgármester  
MAJOSHÁZA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA  
2339 Majosháza, Kossuth Lajos utca 34

Ügyintézőnk: Gábor Anita

Ügyintézőjük: Vojnits Csaba Ferenc

Számuk: MJH/1512-3/2021

Tárgy: Válasz Majosháza Község településrendezési eszközeinek módosításáról szóló előzetes tájékoztatásra

Tisztelt Polgármester Úr!

Az Országos Atomenergia Hivatalnál (OAH) 2021. december 15-én érkezett, fenti számú levelével előzetes tájékoztatást adott részünkre Majosháza Község településrendezési eszközeinek teljes eljárás keretében történő módosításáról magasabb szintű terveknek való megfelelés, valamint egyes eseti módosítások átvezetése céljából. Levelében kérte kapcsolódó adatszolgáltatásunk, valamint nyilatkozatunk jogszabályi előírások szerinti megadását.

Az OAH alapvető és más további feladatkörét az atomenergiáról szóló 1996. évi CXVI. törvény 17. §-a, a nukleáris létesítmények nukleáris biztonsági követelményeiről és az ezzel összefüggő hatósági tevékenységről szóló 118/2011. (VII.11.) Korm. rendelet előírásai, valamint további jogszabályok és más rendeletek határozzák meg.

Az OAH részére a megkereséssel összefüggő véleményezői jogkört a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: *EljR.*) 37. § (4) bekezdés b) pontja, továbbá a 9. melléklete biztosítja.

Az *EljR.* 9. mellékletének „Adatszolgáltatás témaköre” című rovata az OAH részére előírási szempontokat nem tartalmaz.

A küldött megkeresésére válaszolva tájékoztatom, hogy tárgyi tervezési terület 30 kilométeres körzetében az OAH hatáskörébe tartozó létesítményként az Energiatudományi Kutatóközpont kutatóreaktora, és a Budapesti Műszaki Egyetem oktatóreaktora üzemel.

Felhívom figyelmét, hogy a nukleáris létesítmények 30 km-es körzete felügyelt terület, amelyen az egyes feladatokat a nukleáris létesítmény és a radioaktív hulladék-tároló biztonsági övezetéről szóló 246/2011. (XI. 24.) Korm. rendelet előírásai szabályozzák.

Fentiekén túl, figyelemmel az *EljR.* 37. § (4) bekezdés b) pontjába foglaltakra, a küldött értesítés alapján az OAH egyedi követelményeket és elvárásokat nem állapít meg, vonatkozó atomenergetikai ágazati elhatározásokat – azok hiányában – nem ismertet.

Tájékoztatatom továbbá, hogy az egyeztetési eljárás következő szakaszaiban részt kívánunk venni, a véleményezési dokumentációt elektronikus formában kérjük megküldeni!

Budapest, 2022. január 6.

Üdvözlettel:

Mészáros István  
főosztályvezető

Kapják:

1. MAJOSHÁZA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
2. Irattár



Hitelesítette: Országos Atomenergia Hivatal

Országos Atomenergia Hivatal

**Szigetcsép Községi Önkormányzat  
Polgármestere**

2317 Szigetcsép, Szabadság u. 2.

Tel: 24/418-543 Fax: 24/418-540 Mobil: 06-30-749-1082

E-mail: polgarmester@szigetcsep.hu

Hivatali ügyfélfogadási idő: hétfő: 8-12 óráig, szerda: 8-17 óráig, csütörtök: 13-16 óráig

Iktatószám: SZCSEP/33-1/2022.

**Tárgy:** Majosháza településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatos előzetes tájékoztatási szakaszban a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 37. § (4) bekezdés c) pontja és (6) bekezdése szerinti közreműködés

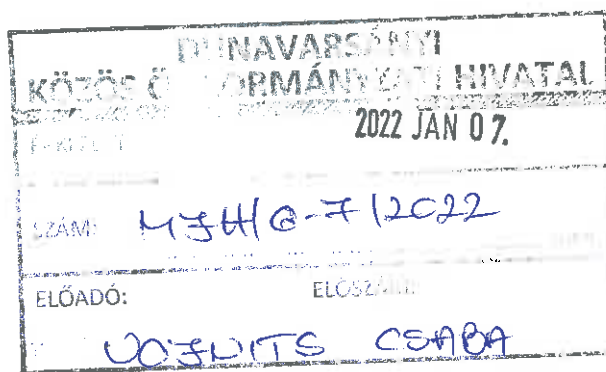
**Hiv.szám:** MJH/1512-3/2021.

**Előadó/juk:** Vojnits Csaba Ferenc főépítész

**Ügyintézőnk:** Bihari Cecília (e-mail: bihari.cecilia@szigetcsep.hu)

**Majosháza Község Önkormányzata  
Zsiros Viktor polgármester részére**

2339 Majosháza  
Kossuth u. 34.



**Tisztelt Polgármester Úr !**

Hivatkozott számú megkeresését - melyben az előzetes tájékoztatási anyag megküldésével előzetes tájékoztatási szakaszt kezdeményezett Majosháza településrendezési eszközeinek (településszerkezeti tervének, helyi építési szabályzatának és annak mellékletét képező szabályozási tervének) módosításával kapcsolatban és ennek keretében a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 37. §-a szerinti közreműködésünket kéri - köszönettel megkaptam.

Mint érintett (szomszédos) települési önkormányzat az eljárás tárgyi szakaszában az alábbi tájékoztatást adom:

Szigetcsép hatályos településrendezési eszközei az alábbiak:

Szigetcsép Településszerkezeti Terve (84/2000. (XII. 6.) KT. határozat)

Szigetcsép Helyi Építési Szabályzata és annak mellékletét képező Szabályozási Terve (9/2000. (XII. 6.) önkormányzati rendelet)

A HÉSZ természetesen elektronikus formában is rendelkezésünkre áll, így - ha szükséges - elektronikus úton meg tudjuk küldeni, azonban a településrendezési terv rajzi részeivel csak papír formátumban rendelkezünk.

Az előzetes tájékoztatási anyagot megismerve tájékoztatom Tisztelt Polgármester Urat, hogy Szigetcsép Községi Önkormányzatnak nincsenek olyan tervei, településfejlesztési elképzelései, melyek Majosháza településrendezési tervei tárgyi módosítására befolyással lehetnének. A településrendezési eszközök módosítása kapcsán - a véleményezési

dokumentáció kidolgozása előtt - előzetesen nem kívánok élni a javaslattételi, véleményezési lehetőséggel.

Nyilatkozom, hogy az eljárás további szakaszaiban részt kívánok venni, és kérem a Tisztelt Polgármester Urat, hogy a véleményezési dokumentációt elektronikus adathordozón szíveskedjen megküldeni.

Szigetcsép, 2022. január 3.

Tisztelettel:



**Tothné Kriszt Judit**  
polgármester

**Értesül:**

1. címzett
2. irattár



PEST MEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

Bélyegző  
PMKH

Digitálisan aláírta:  
Bélyegző PMKH  
Dátum: 2021.12.23  
09:59:36 +01'00'

Ügyiratszám: PE-06/KTF/36907-2/2021. Tárgy: Majosháza Község településrendezési eszközeinek több részterületre vonatkozó módosítása

Ügyintéző: Németh Orsolya Hiv. szám: MJH/1512-3/2021  
Telefon: (06-1) 478-4400 Melléklet:

Zsiros Viktor úr részére  
polgármester

Majosháza Község Önkormányzatának Polgármestere

Majosháza  
Kossuth utca 34.  
2339

KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL	
ERKEZETT:	2022. 01. 03.
SZÁM:	MJA/6-5/2022
ELŐADÓ:	ELŐSZÁM:
DOZSITS	CSABA

Tisztelt Polgármester Úr!

**Majosháza Község településrendezési eszközeinek több részterületre vonatkozó módosítása tárgyában**

a Pest Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi, Hulladékgazdálkodási és Bányafelügyeleti Főosztály (a továbbiakban: Kormányhivatal) a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet] 37. §, valamint a környezetvédelmi és természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 71/2015. (III. 30.) Korm. rendelet 35. § (1) bekezdése c) pontja alapján

az eljárás további szakaszaiban részt kíván venni.

A Kormányhivatal az alábbi előzetes véleményt adja:

Táj- és természetvédelmi szempontból:

Majosháza közigazgatási területén a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény (a továbbiakban Tvt.) 23. § (2) bekezdés alapján ex lege védett lápterületek találhatóak.

A Majosháza 300/2, 302, 303, 336/1-2, 338 hrsz.-ú ingatlanok szerepelnek a Vidékfejlesztési Értesítő LXII. évfolyam 1. számában megjelent, az ex lege lápi és szikes tavi védettséggel érintett területekről szóló, a vidékfejlesztési miniszter által kiadott közlemény „a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság működési területén található, egyedi hatósági határozattal történő lehatárolásra váró ex lege védett láppal érintett ingatlanok helyrajzi számos listája” című fejezetében.

A Majosháza 087/1, 288, 289, 290, 291, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299/1, 299/2, 300/1, 301, 304-317, 318/1, 319-325, 327-330, 332-335, 337, 339-343, 345-348, 349/1-2, 350 hrsz.-ú ingatlanok szerepelnek a Vidékfejlesztési Értesítő LXII. évfolyam 1. számában megjelent, az ex lege lápi és szikes tavi védettséggel érintett területekről szóló, a vidékfejlesztési miniszter által kiadott közlemény „a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság működési területén található, egyedi hatósági határozattal lehatárolt határvonalú ex lege védett láppal érintett ingatlanok helyrajzi számos listája” című fejezetében.

A Tvt. 23. § (2) bekezdése szerint „E törvény erejénél fogva védelem alatt áll valamennyi forrás, láp, barlang, víznyelő, szikes tó, kunhalom, földvár. Az e bekezdés alapján védett természeti területek országos jelentőségűnek [24. § (1) bekezdés] minősülnek.”

A Tvt. 31. §-a szerint „Tilos a védett természeti terület állapotát (állagát) és jellegét a természetvédelmi célokkal ellentétesen megváltoztatni.”

Majosháza közigazgatási területét érinti az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet] és az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészelekről szóló 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet alapján a **Ráckevei Duna-ág** megnevezésű (HUDI20042) jóváhagyott kiemelt jelentőségű természetmegőrzési területet (Natura 2000).

A 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet 4. § (1) bekezdése alapján „A Natura 2000 területek lehatárolásának és fenntartásának célja az azokon található, az 1-3. számú mellékletben meghatározott fajok és a 4. számú mellékletben meghatározott élőhelytípusok kedvező természetvédelmi helyzetének megőrzése, fenntartása, helyreállítása, valamint a Natura 2000 területek lehatárolásának alapjául szolgáló természeti állapot, illetve a fenntartó gazdálkodás feltételeinek biztosítása.”

Majosháza település területe érintett a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény által lehatárolt **ökológiai hálózat övezeteivel**, valamint a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendeletben lehatárolt **tájképvédelmi terület övezetével**.

Felhívom a figyelmet, hogy a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság (a továbbiakban: Igazgatóság) által a Kormányhivatal rendelkezésére bocsátott adatbázis alapján a településen védett fajokra vonatkozó adatokat tartunk nyilván. A környezetvédelmi és természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 71/2015. (III. 30.) Korm. rendelet 24.§-a és 37. §-a, valamint az 1. sz. mellékletének II. fejezet 5. pontja alapján a védett természeti értékek kezeléséért felelős szerv az Igazgatóság. A védett fajok előfordulására vonatkozó legfrissebb adatokkal az Igazgatóság rendelkezik.

A Tvt. 8. § (1) bekezdése kimondja, hogy „a vadon élő szervezetek, továbbá ezek állományai, életközösségei megőrzését élőhelyük védelmével együtt kell biztosítani.”

A Tvt. 17. § (1) bekezdésének megfelelően „a vadon élő szervezetek élőhelyeinek, azok biológiai sokféleségének megóvása érdekében minden tevékenységet a természeti értékek, és területek kíméletével kell végezni.”

A Tvt. 42. § (1) szerint „*Tilos a védett növényfajok egyedeinek veszélyeztetése, engedély nélküli elpusztítása, károsítása, élőhelyeinek veszélyeztetése, károsítása.*” A (2) bekezdés szerint „*Gondoskodni kell a védett növény- és állatfajok, társulások fennmaradásához szükséges természeti feltételek, így többek között a talajviszonyok, vízháztartás megőrzéséről.*”

A Tvt. 43. §(1) bekezdése alapján tilos a védett állatfajok egyedének zavarása, károsítása, kínzása, elpusztítása, szaporodásának és más élettevékenységének veszélyeztetése, lakó-, élő-, táplálkozó-, költő-, pihenő- vagy búvóhelyeinek lerombolása, károsítása.

Az előzetes tájékoztatásban ismertetett módosítások (Majosháza 050/3-5 és 064/7 hrsz.-ú ingatlanok) természetvédelmi szempontú kijelöléssel érintett területnek képezik részét, a változtatásokkal kapcsolatban a Kormányhivatal előzetesen nem tesz észrevételt.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 1. § (3) a) pontja értelmében a település egy részére készülő szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzatnál a várható környezeti hatások jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége.

**Az előzetes tájékoztatásban foglaltak alapján a településrendezési eszközök módosításának céljait tekintve előre láthatóan jelentős környezeti hatása nem várható. A fentiek alapján a Kormányhivatal környezeti vizsgálat elkészítését nem tartja szükségesnek.**

Majosháza közigazgatási területe érint Natura 2000 területet, azonban a módosítási szándékok részletes ismeretének hiánya okán nem állapítható meg egyértelműen, hogy tárgyi ügyben a 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet 14. számú mellékletének megfelelően elkészített Natura 2000 hatásbecslési dokumentáció elkészítése szükséges-e. **Véleményünket, csak a részletes tervek megismerését követően tudjuk megadni.**

A 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet 10. § (1) bekezdés alapján „*Olyan terv vagy beruházás elfogadása, illetőleg engedélyezése előtt, amely nem szolgálja közvetlenül valamely Natura 2000 terület természetvédelmi kezelését vagy ahhoz nem feltétlenül szükséges, azonban valamely Natura 2000 területre akár önmagában, akár más tervvel vagy beruházással együtt hatással lehet, a terv kidolgozójának, illetőleg a beruházást engedélyező hatóságnak - a tervvel, illetve beruházással érintett terület kiterjedésére, az érintett területnek a Natura 2000 területhez viszonyított elhelyezkedésére, valamint a Natura 2000 területen előforduló élővilágra vonatkozó adatokra figyelemmel - vizsgálnia kell a terv, illetve beruházás által várhatóan a Natura 2000 terület jelölésének alapjául szolgáló, az 1-4. számú mellékletben meghatározott fajok és élőhelytípusok természetvédelmi helyzetére gyakorolt hatásokat.*”

A 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet 10. § (2) bekezdés alapján „*Amennyiben az (1) bekezdés szerinti vizsgálat alapján a tervnek, illetve beruházásnak jelentős hatása lehet, hatásbecslést kell végezni.*”

A 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet 10. § (3) bekezdés alapján „*A terv kidolgozója, illetve a beruházó a 14. számú mellékletnek megfelelően hatásbecslési dokumentációt készít, amely alapján a hatásbecslést a természetvédelmi hatóság végzi. A hatásbecslési dokumentációt a környezetvédelmi,*

természetvédelmi és tájvédelmi szakértői tevékenységről szóló jogszabály alapján a természetvédelem szakterület megfelelő részterületén szakértői jogosultsággal rendelkező szakértő is elkészítheti.”

A 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet 10. § (7) bekezdése szerint „A terv akkor fogadható el, illetve a beruházás akkor engedélyezhető, ha a hatásbecslés alapján megállapítható, hogy az a Natura 2000 terület kijelölésének alapjául szolgáló, az 1-4. számú mellékletben meghatározott fajok és élőhelytípusok természetvédelmi helyzetére, illetve a Natura 2000 területre kedvezőtlen hatással nem jár, továbbá - a 4. § (1) bekezdésre figyelemmel - nem ellentétes a jelölés céljaival.”

**A fentiek értelmében a Kormányhivatal fenntartja azon lehetőségét, hogy amennyiben a véleményezésre megküldött településrendezési eszközök módosítását tartalmazó tervdokumentációban ismertetett változtatások szükségessé teszik, akkor Natura 2000 hatásbecslési dokumentáció utólagos benyújtását írja elő.**

Környezetvédelmi és természetvédelmi szempontból alapvető jogszabályok, amelyekben foglaltak érvényre juttatása a településrendezési eszközök készítése során meghatározó jelentőséggel bír:

- A környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény.
- A területek biológiai aktivitásértékének számításáról szóló 9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendelet.
- Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény.
- A területfejlesztésről és a területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény.
- A hulladékról szóló 2012. évi CLXXXV. törvény. Kapcsolódó szabályozás: a tervek készítése során különösen figyelemmel kell lenni az e törvényben meghatározott önkormányzati feladatokra (33-37. §).
- Figyelembe kell venni a hulladékjegyzékről szóló 72/2013. (VIII. 27.) VM rendelet, az építési és bontási hulladék kezelésének részletes szabályairól szóló 45/2004. (VII. 26.) BM-KvVM együttes rendelet előírásait.
- Hulladékgazdálkodási szempontból speciális szabályozást tartalmaz az egyes hulladékgazdálkodási létesítmények kialakításának és üzemeltetésének szabályairól szóló 246/2014. (IX. 29.) Korm. rendelet, a biohulladék kezeléséről és a komposztálás műszaki követelményeiről szóló 23/2003. (XII. 29.) KvVM rendelet, és a nem emberi fogyasztásra szánt állati eredetű melléktermékekre vonatkozó állategészségügyi szabályok megállapításáról szóló 45/2012. (V. 8.) VM rendelet.
- A felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet.
- A tervek készítése során figyelembe kell venni a földtani közeg és a felszín alatti víz szennyezéssel szembeni védelméhez szükséges határértékekről és a szennyezések méréséről szóló 6/2009. (IV. 14.) KvVM-EüM-FVM együttes rendeletet.
- A levegő védelméről szóló 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet 10-13. §-ban meghatározottak alapján a légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2002. (X. 7.) KvVM rendelet 1. sz. melléklete tartalmazza a terület légszennyezettségi zónába való besorolását. A zónák típusai a levegőterheltségi szint határértékeiről és a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről szóló 4/2011. (I. 14.) VM rendelet 5. sz. mellékletében, illetve a felosztás értelmezése a levegőterheltségi szint és a helyhez kötött légszennyező források

kibocsátásának vizsgálatával, ellenőrzésével, értékelésével kapcsolatos szabályokról szóló 6/2011. (I. 14.) VM rendelet 9. sz. mellékletében található.

- A környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet, illetve a környezeti zaj és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet.

A tervek készítésénél tekintettel kell lenni arra, hogy a szabályozások, előírások nem veszélyeztethetik a település természeti és tájképi értékeit, a környezeti elemeket, az emberi egészséget, az életminőség környezeti feltételeit. Ennek érdekében a tervek tartalmát úgy kell meghatározni, hogy az a jelenleg érvényben lévő környezetvédelmi, táj- és természetvédelmi jogszabályokkal összhangban legyen.

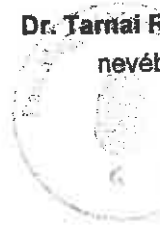
**Jelen vélemény nem helyettesíti a tervezett fejlesztések megvalósításához szükséges engedélyek beszerzését, illetve a Kormányhivatal bevonását az egyes eljárásokba a hatáskörébe utalt szakkérdések vonatkozásában.**

A tervek készítése során a környezetvédelmet, táj- és természetvédelmet érintő kérdésekkel kapcsolatban a Kormányhivatal egyeztetés céljából szívesen áll a tervezők rendelkezésére.

Az elkészült terveket elegendő digitális formátumban, az ügyiratszámra hivatkozva benyújtani a Kormányhivatal (1072 Budapest, Nagy Diófa utca 10-12.) részére.

Budapest, 2021. december 21.

Dr. Tarnai Richárd kormány megbízott  
nevében és megbízásából:



Galamb István  
osztályvezető

Kapják:

- |  |                     |
|--|---------------------|
| 1. Majosháza Község Önkormányzata<br>polgarmester@majoshaza.hu                               | HK - MOPH<br>e-mail |
| 2. Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész – tájékoztatásul<br>allamifoeptes@pest.gov.hu | e-mail              |
| 3. Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság - tájékoztatásul                                      | HK - DINPI          |
| 4. Irattár   |                     |

**Az eredeti papíralapú dokumentummal egyező.**

**Ezen lap nem része az eredeti iratnak, kizárólag a jogszabályi megfeleléshez szükséges záradékolás megjelenítését szolgálja**



PEST MEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

DUNAVARSÁNYI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL	
ÉRKEZETT:	2022 JAN 03
SZÁM:	MJH/6-4/2022 ..... mell.
ELŐADÓ:	ELŐSZÁM:

Ügyiratszám: PE/V/3743-2/2021  
Ügyintéző: Kovácsné Szatmári Tünde  
Telefon: (06 1) 373 1812

Tárgy: Előzetes vélemény és adatszolgáltatás,  
Majosháza Község hatályos  
településrendezési eszközeinek  
módosítása több részterületre  
Ügyiratszámuk: MJH/1512-3/2021  
Előadójuk: Vojnits Csaba Ferenc - főépítész

Majosháza Község Önkormányzatának Polgármestere

[polgarmester@majoshaza.hu](mailto:polgarmester@majoshaza.hu)

Majosháza Község Polgármestere megküldte a tárgyi megkeresést a Pest Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi, Hulladékgazdálkodási és Bányafelügyeleti Főosztály Bányafelügyeleti Osztályának (a továbbiakban: Bányafelügyelet) vélemény kérése céljából. A Bányafelügyelet, mint területileg illetékes első fokú szakhatóság kiadja az alábbi előzetes véleményt:

- A településrendezési eszközöknek a következő két részterületre vonatkozó módosítási eljárásában ~~nem kíván részt venni~~.
  - 050/3-/5 hrsz.
  - 064/7 hrsz.
- Szakterületét érintően ~~nem tartja szükségesnek~~ környezeti vizsgálat készítését egyik módosítandó területen sem.
- A módosítással érintett területeken sem megállapított bányatelek, sem nyilvántartott ásványvagyon nincs. Az Országos Felszínmozgás Kataszterben nem szerepelnek a módosítással érintett területek.
- A 3. sorszámú módosítandó terület (064/7 hrsz.) DNy-i szomszédja a „Majosháza V. – kavics” védnevű bányatelek.

A bányászati területek digitális térképei a Magyar Bányászati és Földtani Szolgálat honlapján ([www.mbfisz.gov.hu](http://www.mbfisz.gov.hu)) a *Bányászati területek legfrissebb nyilvántartása* cím alatt található meg: *Hatósági ügyfeleknek / Hatósági ügyek / Nyilvántartások / Bányászati területek*.

<https://www.mbfisz.gov.hu/hatosagi-ugyek/nyilvantartasok/banyaszati-teruletek>

A Bányafelügyelet előzetes véleményét a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendeletben és az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendeletben biztosított jogkörében eljárva adja ki, illetékességi területéről a Magyar Bányászati és Földtani Szolgálatról szóló 161/2017. Korm. rendelet 1. melléklete rendelkezik.

Budapest, 2021. december 29.

Dr. Tarnai Richárd kormány megbízott  
nevében és megbízásából:

Pályi György  
bányakapitány



PEST MEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/ERDŐ/9772-2/2021  
Ügyintéző: Szekeres Szilárd  
Telefon: +36 28/532-323

Tárgy: Majosháza Község hatályos  
településrendezési eszközeinek módosítása több  
részterületre teljes eljárásban

Hivatkozási szám: MJH/1512-3/2021..

Ügyintéző: Vojnits Csaba Ferenc

Ügyintézőink kizárólag a láblécben feltüntetett hétfői ügyfélfogadási időben érhetők el!

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Majosháza Község  
Önkormányzatának  
Polgármestere  
2339 Majosháza  
Kossuth u. 34.

Zsiros Viktor  
polgármester

PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL	
ÉRTÉKELT: 2022 JAN 03.	
SZÁM:	MJH / 6-3 / 2022 mell.
ELŐADÓ:	ELŐSZÁM: Vojnits Csaba

Tisztelt Polgármester Úr!

Köszönettel megkaptam levelét, melyben Majosháza Község Önkormányzatának Polgármestere új településfejlesztési tervének készítésére vonatkozóan előzetes tájékoztatást nyújt a 314/2012 (XI.8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) alapján.

**I. Az erdészeti hatóság hatáskörébe tartozó, jogszabályokon alapuló követelményei a következők:**

1. Az erdőről és erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII törvény (továbbiakban: Evt.) 5-6., 11. és 13. §-aiban, meghatározza az erdőterület és az erdőgazdálkodási tevékenységet közvetlenül szolgáló földterület fogalmát. Felhívom a figyelmet arra, hogy a törvény bizonyos, az Evt. 6.§-ában meghatározott nyilvántartási állapothoz köti az erdő fogalmát, nem pedig az ingatlan-nyilvántartásban szereplő erdő művelési ághoz. Ez sok félreértésre ad okot, hiszen az ingatlan-nyilvántartási állapotból kiinduló tervező gyakran az Evt.-vel ellentétes övezeti besorolást tervez meg.

Földművelésügyi és Erdészeti Főosztály  
Erdőfelügyeleti Osztály

2100 Gödöllő, Kotlán Sándor u. 1. Levelezési cím: 2101 Gödöllő. Pf.:431.  
Telefon: 28/532-301; Fax: 28/532-302;

Hivatali Kapu KRID:200822776 (PMKHEI) e-mail: erdeszeti.hatosag@pest.gov.hu,  
http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest; szakmai nyomtatványok: http://www.nfk.gov.hu/  
Az ügyfélfogadás időpontja: hétfő 9<sup>00</sup> - 14<sup>00</sup> Tel: 28/532-308



2. A tervezési területen található erdők határa a tájékoztatásom végén megadott helyen elérhető, az erdők rendeltetését tartalmazó adatállományból kinyerhető.
3. Szintén előforduló probléma, hogy a tervekészítés során a tervezők egyes erdőterületek rendeltetését önkényesen megváltoztatják. A rendeltetést az Evt. 23.§ (1) bekezdése alapján az erdészeti hatóság az erdőgazdálkodó, illetőleg a használatra jogosult kérelmére állapítja meg. Új erdő telepítésekor mindez az erdőtelepítési tervdokumentációban foglaltak alapján történik. A helyi rendelet tehát a fennálló jogi szabályozás értelmében nem változtathatja meg az erdőterületek rendeltetését.
4. Az Evt. 78.§ (1) bekezdés szerint erdőterületet termelésből kivonni kivételes esetben lehet. Ezért kérem, hogy erdőt érintő igénybevételeket ne, vagy csak valóban kivételesen indokolt esetben tervezzenek.
5. Erdők védelem alá helyezését (országos és helyi védettség) külön eljárás keretében lehet engedélyezni, így a szerkezeti tervben való esetleges feltüntetés nem jelenti a hozzájárulás megadását.
6. A 253/1997. (XII. 20.) Korm. rend. (OTÉK) 28.§ alapján a tervezők gyakran az erdőterületek bizonyos fokú beépíthetőségét határozzák meg. Az OTÉK azonban ezen a ponton részben ellentétes az Evt. 77-83.§-aiban foglaltakkal, melyek alapján erdőterületen építmény csak kivételesen indokolt esetben, az erdőterület igénybevétele mellett helyezhető el. Ennek indokoltsága viszont csak egyes erdőgazdálkodást szolgáló létesítmények elhelyezése esetében jöhet szóba.
7. Az esetlegesen tervezendő erdőtelepítésekkel kapcsolatban az erdészeti hatóság felhívja a figyelmet, hogy az erdőtelepítést az Evt. 44.§-a alapján az erdészeti hatósággal engedélyeztetni kell. Az engedély csak az érintett szakhatóságok hozzájárulása alapján adható meg. A telepítés lehetőségét azonban alapvetően a termőhelyi viszonyok befolyásolják.
8. Gyakran előfordul rendezési tervekben olyan kitétel, mely kimondja, hogy az adott település területén az erdőterület nagysága összességében nem csökkenhet. E szabályozás nem ütközik sem az Evt. sem pedig a Vhr. előírásaival, ezért hatóságunk az ilyen kezdeményezést támogatja.
9. Erdő és erdőterületként besorolt terület beépítése esetében figyelemmel kell lenni az 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 7.§ (3) bekezdés b) pontja szerint arra, hogy a beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet.
10. Előfordul olyan eset, hogy erdőövezetbe sorolnak olyan területet, melyen a kialakult használat, a beépítettség, meglévő vonalas létesítmény a talaj korábbi mesterséges megváltoztatása, vagy az eredeti talajviszonyok kizárják a jövőben az erdő telepítésének lehetőségét. Ezekben az esetekben a csak statisztikailag felmutatható, látszat biológiai aktivitást produkáló területek erdő övezetben való feltüntetését az erdészeti hatóság azért nem támogatja, mert ezen területek Evt. 6.§ (2) szerinti erdőként történő nyilvántartásba vétele kizárt.

A fenti jogszabályi követelmények a jogszabályi hierarchiában a helyi rendeletnél magasabb szintű jogszabályokból következnek, mellyel az alacsonyabb szintű jogszabály nem lehet ellentétes. Ezért kérjük ezek figyelembe vételét, ellenkező esetben olyan helyzet állna elő, amelyet az erdészeti hatóság későbbi véleményében nem tudna támogatni.

Az erdészeti hatóság a véleményezési eljárásban részt kíván venni. A dokumentációt elektronikus adathordozón vagy a tartalmazó tárhely elérési útjának megadásával kérem.

Az adatszolgáltatási kötelezettség teljesítéséhez szükséges dokumentumok az alábbi helyen érhetők el:

**kiváló termőhelyi adottságú erdőterület (shape, dxf):**

[http://erdoterkep.nebih.gov.hu/tarhely/kiverdo/2017/kivalo\\_erdo\\_2017\\_BUDAPEST\\_FOVARO\\_S.zip](http://erdoterkep.nebih.gov.hu/tarhely/kiverdo/2017/kivalo_erdo_2017_BUDAPEST_FOVARO_S.zip)

[http://erdoterkep.nebih.gov.hu/tarhely/kiverdo/2017/kivalo\\_erdo\\_2017\\_PEST\\_MEGYE.zip](http://erdoterkep.nebih.gov.hu/tarhely/kiverdo/2017/kivalo_erdo_2017_PEST_MEGYE.zip)

**erdőterület rendeltetése (shape, dxf):**

[http://erdoterkep.nebih.gov.hu/tarhely/rendeltetes/2017/rendeltetes\\_2017\\_BUDAPEST\\_FOVAROS.zip](http://erdoterkep.nebih.gov.hu/tarhely/rendeltetes/2017/rendeltetes_2017_BUDAPEST_FOVAROS.zip)

[http://erdoterkep.nebih.gov.hu/tarhely/rendeltetes/2017/rendeltetes\\_2017\\_PEST\\_MEGYE.zip](http://erdoterkep.nebih.gov.hu/tarhely/rendeltetes/2017/rendeltetes_2017_PEST_MEGYE.zip)

Felhívom figyelmüket, hogy a fentiek figyelembe vételével olyan szabályozást tervezzenek, amely a további infrastruktúrális létesítmények (út, víz, gáz, elektromos áram, csatorna, kábel TV, stb) elhelyezésére az erdő igénybevétele nélkül biztosít lehetőséget. Javasolt olyan szabályozás, mely az épületek elhelyezésénél a meglévő erdőt figyelembe veszi és nem generál a jövőben a már meglévő erdő mellé kerülő építmények védelme érdekében fakivágást, az erdő megszüntetését. Ez az erdő mellett 1 fahossznyi sáv beépítetlenül hagyásával biztosítható.

**II. Kérte továbbá, hogy a 2/2005 (I.11) szerint az erdészeti hatóság adja meg előzetes véleményét, hogy szükségesnek tartja e környezet hatásvizsgálat lefolytatását a részleges módosításokhoz:**

A megküldött dokumentáció alapján megállapítottam, hogy a tervezett módosítás – mely a Majosháza 050/3-5 és 064/7 hrsz-ú ingatlanokat érinti - az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény (továbbiakban Evt.) 6. §-a szerinti erdőt nem érintenek.

A településrendezési terv módosítási eljárásában erdők esetében a fenntartható erdőgazdálkodást és az erdők közérdekű szolgáltatásainak biztosítását nem látom veszélyeztetve, érintve, ezért a tervezettel, véleményezési dokumentációval kapcsolatban kifogást nem emelek.

Környezeti hatásvizsgálattal kapcsolatos eljárást az erdészeti hatóság nem tartja szükségesnek.

A véleményt a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 11. § (1) bekezdésében biztosított hatáskörben eljárva, a rendelet 2. számú melléklete szerinti illetékességi szabályok figyelembevételével adtam meg.

Gödöllő, digitális aláírás szerinti dátummal

**Dr. Tarnai Richárd kormány megbízott**  
nevében és megbízásából:

**Kapják:**

1. Majosháza Község Önkormányzatának Polgármestere (2339 Majosháza Kossuth u. 34.) HK 605158372
2. Irattár

HONVÉDELMI MINISZTERIUM  
HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY

mint honvédelmi szakhatóság

1055 Budapest, Balaton u. 7-11. • Postacím: 1555 Budapest Pf.: 70.

Telefon: 06 (1) 474-1680 • HM 215-12 • Fax: 06 (1) 474-1467 • HM 21-740

Hivatali Kapu: HMHH (KRID: 210267399), e-mail: hm.hf@hm.gov.hu, web: <http://hm.hatosagihivatal.kormany.hu>

Nyt. szám: 18166-2/2021/h

Hiv. szám: MJH/1512-3/2021

2022 JAN 03

SZÁM: MJH/6-2/2021 Majosháza Község Önkormányzatának Polgármestere

ILLOSZÁS:

ILLOSZÁS:

2. Vajna László

. számú példány

„Elektronikusan továbbítandó!”

**2339 Majosháza**

Kossuth u. 34.

Tárgy: Majosháza község településrendezési terveinek módosítása,  
részterületeket érintően, teljes eljárás, előzetes tájékoztatási szakasz

**Tisztelt Cím!**

Megkeresésükre értesítem, hogy a tárgyi dokumentációt megvizsgáltam és azzal kapcsolatban az alábbi állásfoglalást adom:

A fenti hivatkozási számon érkezett dokumentációban foglaltak a honvédelem érdekeit nem érintik, a Magyar Honvédség nemzeti és szövetségi védelmi feladatai végrehajtása biztosított, ezért az abban foglaltakkal kapcsolatban külön észrevételt nem teszek.

Tájékoztatom, hogy a további véleményezési eljárásban nem kívánok részt venni.

Jelen állásfoglalást, mint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. sz. mellékletének 20. pontjában megjelölt államigazgatási szerv adtam ki, figyelemmel az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (2) m) pontjára.

Tájékoztatom, hogy jelen állásfoglalásom, nem helyettesíti a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. sz. melléklet 14. b) pontjában nevesített katonai légügyi hatóság állásfoglalását.

Állásfoglalásomat a honvédelemért felelős miniszter nevében, a Honvédelmi Minisztérium Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 16/2019. (III. 5.) HM utasítás 42. § (10)-(11)-(12) bekezdése alapján adtam ki.

Budapest, „időbélyegző szerint”

Tisztelettel:

**Dr. Benkő Tibor**

Magyarország honvédelmi minisztere  
nevében és megbízásából

**Bucsánszky Zoltán alezredes**

településrendezési hatósági osztályvezető

Készült: 2 példányban

Egy példány: 1 lap

Ügyintéző (tel/fax): Ács Piroska (tel.:+36 (1) 474-1608; HM 022-21-505; fax: +36 (1) 474-1467)

Kapják:

1. sz. pld.: Irattár

2. sz. pld.: Címzett

adatkezelési tájékoztató:

**HONVÉDELMI MINISZTERIUM**  
**HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY**

---

**E-ALÁÍRÓÍV**

Aláírta: Bucsánszky Zoltán László  
Időpont: 2021.12.23 11:05:44 CET



Bélyegző  
PMKH

Digitálisan aláírta:  
Bélyegző PMKH  
Dátum: 2021.12.23  
09:59:36 +01'00'

PEST MEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE-06/KTF/36907-2/2021. Tárgy: Majosháza Község településrendezési  
eszközeinek több részterületre  
vonatkozó módosítása

Ügyintéző: Németh Orsolya Hiv. szám: MJH/1512-3/2021  
Telefon: (06-1) 478-4400 Melléklet:

Zsiros Viktor úr részére  
polgármester

Majosháza Község Önkormányzatának Polgármestere

Majosháza  
Kossuth utca 34.  
2339

KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL	
ERKEZETI:	2022 JAN 03
SZÁM:	MJH/6-1/2022
ELŐADÓ:	ELŐSZÁM:
Vojnits Orsolya	

Tisztelt Polgármester Úr!

**Majosháza Község településrendezési eszközeinek több részterületre  
vonatkozó módosítása tárgyában**

a Pest Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi, Hulladékgazdálkodási és Bányafelügyeleti Főosztály (a továbbiakban: Kormányhivatal) a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet] 37. §, valamint a *környezetvédelmi és természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről* szóló 71/2015. (III. 30.) Korm. rendelet 35. § (1) bekezdése c) pontja alapján

az eljárás további szakaszaiban részt kíván venni.

A Kormányhivatal az alábbi előzetes véleményt adja:

Táj- és természetvédelmi szempontból:

Majosháza közigazgatási területén a *természet védelméről* szóló 1996. évi LIII. törvény (a továbbiakban Tvt.) 23. § (2) bekezdés alapján ex lege védett lápterületek találhatóak.

A Majosháza 300/2, 302, 303, 336/1-2, 338 hrsz.-ú ingatlanok szerepelnek a Vidékfejlesztési Értesítő LXII. évfolyam 1. számában megjelent, az ex lege lápi és szikes tavi védettséggel érintett területekről szóló, a vidékfejlesztési miniszter által kiadott közlemény „a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság működési területén található, egyedül hatósági határozattal történő lehatárolásra váró ex lege védett láppal érintett ingatlanok helyrajzi számos listája” című fejezetében.

A Majosháza 087/1, 288, 289, 290, 291, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299/1, 299/2, 300/1, 301, 304-317, 318/1, 319-325, 327-330, 332-335, 337, 339-343, 345-348, 349/1-2, 350 hrsz.-ú ingatlanok szerepelnek a Vidékfejlesztési Értesítő LXII. évfolyam 1. számában megjelent, az ex lege lápi és szikes tavi védettséggel érintett területekről szóló, a vidékfejlesztési miniszter által kiadott közlemény „a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság működési területén található, egyedi hatósági határozattal lehatárolt határvonalú ex lege védett láppal érintett ingatlanok helyrajzi számos listája” című fejezetében.

A Tvt. 23. § (2) bekezdése szerint „E törvény erejénél fogva védelem alatt áll valamennyi forrás, láp, barlang, víznyelő, szikes tó, kunhalom, földvár. Az e bekezdés alapján védett természeti területek országos jelentőségűnek [24. § (1) bekezdés] minősülnek.”

A Tvt. 31. §-a szerint „Tilos a védett természeti terület állapotát (állagát) és jellegét a természetvédelmi célokkal ellentétesen megváltoztatni.”

Majosháza közigazgatási területét érinti az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet] és az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészeletről szóló 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet alapján a Ráckevei Duna-ág megnevezésű (HUDI20042) jóváhagyott kiemelt jelentőségű természetmegőrzési területet (Natura 2000).

A 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet 4. § (1) bekezdése alapján „A Natura 2000 területek lehatárolásának és fenntartásának célja az azokon található, az 1-3. számú mellékletben meghatározott fajok és a 4. számú mellékletben meghatározott élőhelytípusok kedvező természetvédelmi helyzetének megőrzése, fenntartása, helyreállítása, valamint a Natura 2000 területek lehatárolásának alapjául szolgáló természeti állapot, illetve a fenntartó gazdálkodás feltételeinek biztosítása.”

Majosháza település területe érintett a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény által lehatárolt ökológiai hálózat övezeteivel, valamint a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendeletben lehatárolt tájképvédelmi terület övezetével.

Feihívom a figyelmet, hogy a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság (a továbbiakban: Igazgatóság) által a Kormányhivatal rendelkezésére bocsátott adatbázis alapján a településen védett fajokra vonatkozó adatokat tartunk nyilván. A környezetvédelmi és természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 71/2015. (III. 30.) Korm. rendelet 24.§-a és 37. §-a, valamint az 1. sz. mellékletének II. fejezet 5. pontja alapján a védett természeti értékek kezeléséért felelős szerv az Igazgatóság. A védett fajok előfordulására vonatkozó legfrissebb adatokkal az Igazgatóság rendelkezik.

A Tvt. 8. § (1) bekezdése kimondja, hogy „a vadon élő szervezetek, továbbá ezek állományai, életközösségei megőrzését élőhelyük védelmével együtt kell biztosítani.”

A Tvt. 17. § (1) bekezdésének megfelelően „a vadon élő szervezetek élőhelyeinek, azok biológiai sokféleségének megóvása érdekében minden tevékenységet a természeti értékek, és területek kíméletével kell végezni.”

A Tvt. 42. § (1) szerint „Tilos a védett növényfajok egyedeinek veszélyeztetése, engedély nélküli elpusztítása, károsítása, élőhelyeinek veszélyeztetése, károsítása.” A (2) bekezdés szerint „Gondoskodni kell a védett növény- és állatfajok, társulások fennmaradásához szükséges természeti feltételek, így többek között a talajviszonyok, vízháztartás megőrzéséről.”

A Tvt. 43. §(1) bekezdése alapján tilos a védett állatfajok egyedének zavarása, károsítása, kínozása, elpusztítása, szaporodásának és más élettevékenységének veszélyeztetése, lakó-, élő-, táplálkozó-, költő-, pihenő- vagy búvóhelyeinek lerombolása, károsítása.

Az előzetes tájékoztatásban ismertetett módosítások (Majosháza 050/3-5 és 064/7 hrsz.-ú ingatlanok) természetvédelmi szempontú kijelöléssel érintett területnek képezik részét, a változtatásokkal kapcsolatban a Kormányhivatal előzetesen nem tesz észrevételt.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 1. § (3) a) pontja értelmében a település egy részére készülő szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzatnál a várható környezeti hatások jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége.

**Az előzetes tájékoztatásban foglaltak alapján a településrendezési eszközök módosításának céljait tekintve előre láthatóan jelentős környezeti hatása nem várható. A fentiek alapján a Kormányhivatal környezeti vizsgálat elkészítését nem tartja szükségesnek.**

Majosháza közigazgatási területe érint Natura 2000 területet, azonban a módosítási szándékok részletes ismeretének hiánya okán nem állapítható meg egyértelműen, hogy tárgyi ügyben a 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet 14. számú mellékletének megfelelően elkészített Natura 2000 hatásbecslési dokumentáció elkészítése szükséges-e. **Véleményünket, csak a részletes tervek megismerését követően tudjuk megadni.**

A 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet 10. § (1) bekezdés alapján „Olyan terv vagy beruházás elfogadása, illetőleg engedélyezése előtt, amely nem szolgálja közvetlenül valamely Natura 2000 terület természetvédelmi kezelését vagy ahhoz nem feltétlenül szükséges, azonban valamely Natura 2000 területre akár önmagában, akár más tervvel vagy beruházással együtt hatással lehet, a terv kidolgozójának, illetőleg a beruházást engedélyező hatóságnak - a tervvel, illetve beruházással érintett terület kiterjedésére, az érintett területnek a Natura 2000 területhez viszonyított elhelyezkedésére, valamint a Natura 2000 területen előforduló élővilágra vonatkozó adatokra figyelemmel - vizsgálnia kell a terv, illetve beruházás által várhatóan a Natura 2000 terület jelölésének alapjául szolgáló, az 1-4. számú mellékletben meghatározott fajok és élőhelytípusok természetvédelmi helyzetére gyakorolt hatásokat.”

A 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet 10. § (2) bekezdés alapján „Amennyiben az (1) bekezdés szerinti vizsgálat alapján a tervnek, illetve beruházásnak jelentős hatása lehet, hatásbecslést kell végezni.”

A 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet 10. § (3) bekezdés alapján „A terv kidolgozója, illetve a beruházó a 14. számú mellékletnek megfelelően hatásbecslési dokumentációt készít, amely alapján a hatásbecslést a természetvédelmi hatóság végzi. A hatásbecslési dokumentációt a környezetvédelmi,

*természetvédelmi és tájvédelmi szakértői tevékenységről szóló jogszabály alapján a természetvédelem szakterület megfelelő részterületén szakértői jogosultsággal rendelkező szakértő is elkészítheti.”*

A 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet 10. § (7) bekezdése szerint „A terv akkor fogadható el, illetve a beruházás akkor engedélyezhető, ha a hatásbecslés alapján megállapítható, hogy az a Natura 2000 terület kijelölésének alapjául szolgáló, az 1-4. számú mellékletben meghatározott fajok és élőhelytípusok természetvédelmi helyzetére, illetve a Natura 2000 területre kedvezőtlen hatással nem jár, továbbá - a 4. § (1) bekezdésre figyelemmel - nem ellentétes a jelölés céljaival.”

**A fentiek értelmében a Kormányhivatal fenntartja azon lehetőségét, hogy amennyiben a véleményezésre megküldött településrendezési eszközök módosítását tartalmazó tervdokumentációban ismertetett változtatások szükségessé teszik, akkor Natura 2000 hatásbecslési dokumentáció utólagos benyújtását írja elő.**

Környezetvédelmi és természetvédelmi szempontból alapvető jogszabályok, amelyekben foglaltak érvényre juttatása a településrendezési eszközök készítése során meghatározó jelentőséggel bír:

- A környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény.
- A területek biológiai aktivitásértékének számításáról szóló 9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendelet.
- Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény.
- A területfejlesztésről és a területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény.
- A hulladékról szóló 2012. évi CLXXXV. törvény. Kapcsolódó szabályozás: a tervek készítése során különösen figyelemmel kell lenni az e törvényben meghatározott önkormányzati feladatokra (33-37. §).
- Figyelembe kell venni a hulladékjegyzékről szóló 72/2013. (VIII. 27.) VM rendelet, az építési és bontási hulladék kezelésének részletes szabályairól szóló 45/2004. (VII. 26.) BM-KvVM együttes rendelet előírásait.
- Hulladékgazdálkodási szempontból speciális szabályozást tartalmaz az egyes hulladékgazdálkodási létesítmények kialakításának és üzemeltetésének szabályairól szóló 246/2014. (IX. 29.) Korm. rendelet, a biohulladék kezeléséről és a komposztálás műszaki követelményeiről szóló 23/2003. (XII. 29.) KvVM rendelet, és a nem emberi fogyasztásra szánt állati eredetű melléktermékekre vonatkozó állategészségügyi szabályok megállapításáról szóló 45/2012. (V. 8.) VM rendelet.
- A felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet.
- A tervek készítése során figyelembe kell venni a földtani közeg és a felszín alatti víz szennyezéssel szembeni védelméhez szükséges határértékekről és a szennyezések méréséről szóló 6/2009. (IV. 14.) KvVM-EÜM-FVM együttes rendeletet.
- A levegő védelméről szóló 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet 10-13. §-ban meghatározottak alapján a légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2002. (X. 7.) KvVM rendelet 1. sz. melléklete tartalmazza a terület légszennyezettségi zónába való besorolását. A zónák típusai a levegőterheltségi szint határértékeiről és a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről szóló 4/2011. (I. 14.) VM rendelet 5. sz. mellékletében, illetve a felosztás értelmezése a levegőterheltségi szint és a helyhez kötött légszennyező források

kibocsátásának vizsgálatával, ellenőrzésével, értékelésével kapcsolatos szabályokról szóló 6/2011. (I. 14.) VM rendelet 9. sz. mellékletében található.

- A környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet, illetve a környezeti zaj és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet.

A tervek készítésénél tekintettel kell lenni arra, hogy a szabályozások, előírások nem veszélyeztethetik a település természeti és tájképi értékeit, a környezeti elemeket, az emberi egészséget, az életminőség környezeti feltételeit. Ennek érdekében a tervek tartalmát úgy kell meghatározni, hogy az a jelenleg érvényben lévő környezetvédelmi, táj- és természetvédelmi jogszabályokkal összhangban legyen.

**Jelen vélemény nem helyettesíti a tervezett fejlesztések megvalósításához szükséges engedélyek beszerzését, illetve a Kormányhivatal bevonását az egyes eljárásokba a hatáskörébe utalt szakkérdések vonatkozásában.**

A tervek készítése során a környezetvédelmet, táj- és természetvédelmet érintő kérdésekkel kapcsolatban a Kormányhivatal egyeztetés céljából szívesen áll a tervezők rendelkezésére.

Az elkészült terveket elegendő digitális formátumban, az ügyiratszámra hivatkozva benyújtani a Kormányhivatal (1072 Budapest, Nagy Diófa utca 10-12.) részére.

Budapest, 2021. december 21.

Dr. Tarnai Richárd kormány megbízott  
nevében és megbízásából:



  
Galamb István  
osztályvezető

Kapják:

- |  |                     |
|--|---------------------|
| 1. Majosháza Község Önkormányzata<br>polgarmester@majoshaza.hu                                 | HK - MOPH<br>e-mail |
| 2. Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész – tájékoztatásul<br>allamifoepiresz@pest.gov.hu | e-mail              |
| 3. Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság - tájékoztatásul  | HK - DINPI          |
| 4. Irattár   |                     |

**Az eredeti papíralapú dokumentummal egyező.**

**Ezen lap nem része az eredeti iratnak, kizárólag a jogszabályi megfeleléshez szükséges záradékolás megjelenítését szolgálja**



KÖZÉP-DUNA-VÖLGYI  
VÍZÜGYI IGAZGATÓSÁG  
BUDAPEST



Dátum:  
Bélyegző szerint

Ügyiratszám:  
05274-0003/2021

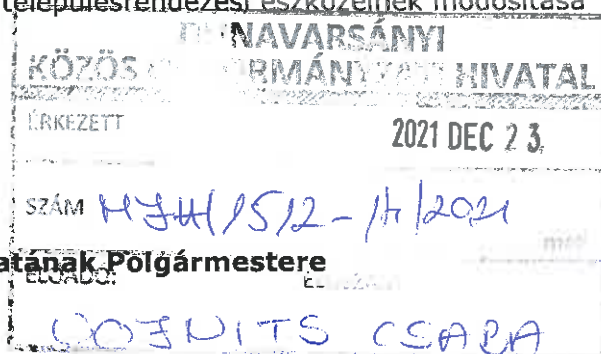
Előadó:  
Virág Katinka

Hivatkozási szám:  
MHJ/1512-3/2021

**Tárgy:** Majosháza Község hatályos településrendezési eszközeinek módosítása több részterületre, válasz  
**Melléklet:** -

**Zsiros Viktor úr** részére  
polgármester

**Majosháza Község Önkormányzatának Polgármestere**  
Majosháza, Kossuth u. 34.  
2339



**Tisztelt Polgármester Úr!**

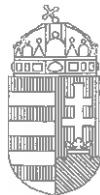
Tájékoztatjuk, hogy környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségességével, valamint annak tematikájának megállapításával kapcsolatban illetékességgel nem rendelkezünk, mivel az „*egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról*” szóló **2/2005. (I.11.) Korm. rendelet** 3. melléklete alapján Igazgatóságunk nem szerepel a környezet védelméért felelős szervek felsorolásában.

Igazgatóságunk működési területéhez tartozó településrendezési és településfejlesztési eszközök módosításával kapcsolatos eljárásokban szakvéleményünket az Országos Vízügyi Főigazgatóság (OVF) kijelölése és meghatalmazása alapján adjuk ki. Jelen levelünk tehát mind az OVF, mind pedig Igazgatóságunk tárgyí témában kelt válaszát tartalmazza.

Tájékoztatjuk továbbá, hogy a „településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló **314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet** 9. számú melléklet 9. pontja alapján 2017. január 1. napjától a koncepció, stratégia, településrendezési eszközök vonatkozásában a területi vízügyi igazgatósági szervek is egyeztetési és adatszolgáltatási feladatokat kaptak. Ennek figyelembevételével az ilyen és hasonló tárgyú megkereséseiket az Országos Vízügyi Főigazgatóság mellett már igazgatóságunk számára is szükséges megküldeniük.

A véleményezésre küldött dokumentumokat elegendő elektronikusan megküldeni igazgatóságunknak.

Üdvözlettel:  
**Szilágyi Attila**  
igazgató

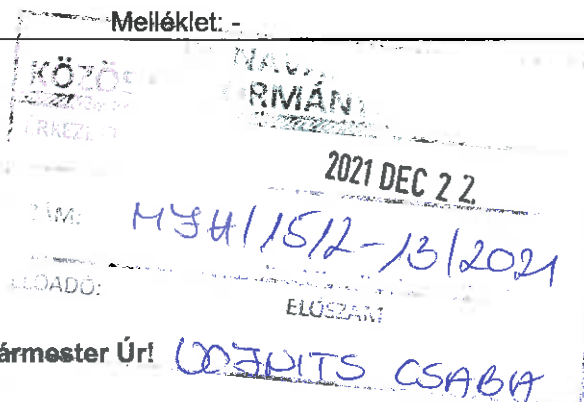


PEST MEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

Tárgy: Majosháza Településszerkezeti és Szabályozási Ügyiratszám: 10.214/2021.  
Terv, valamint Helyi Építési Szabályzat Hiv. szám: MJH/1512-3/2021.  
módosításának véleményezése Ügyintéző: Fülöpp Éva  
Telefon: (06 1) 236 4141

Melléklet: -

Zsiros Viktor polgármester úrnak  
Majosháza Polgármesteri Hivatal  
Majosháza  
Kossuth u. 34.  
2339



Tisztelt Polgármester Úr!

Tárgyi ügyben tett megkeresésére a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 08.) Korm. rendelet, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: *Étv.*), valamint az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. sz. rendelet (a továbbiakban: *OTÉK*) vonatkozó rendelkezései alapján biztosított jogkörömben az alábbi véleményt adom:

Az előzetes véleményezésre megküldött egyeztetési anyagot megvizsgáltam és megállapítottam, hogy jelen tervmódosítás során beazonosíthatóan az alábbi termőföldterületek érintettek:

2-es számmal jelölt, vélhetően különleges sport övezetbe (új lovarda kialakítása) sorolni tervezett a 050/3-5 hrsz-ú, megközelítően 4,1 ha nagyságú, jelentős részben (cca: 1,6 ha) átlagosnál jobb minőségű termőföldterület. Tekintettel az érintett termőföld részbeni átlagosnál jobb minőségére, termőföldvédelmi szempontból a terv átgondolását javaslom különös tekintettel arra, hogy az érintett terület tulajdonszerzése 5 éven belüli, így a termőföldterület tényleges igénybevétele kizárólag a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 13. § (3) bekezdésében foglalt célok megvalósítása esetén van lehetőség.

3-as számmal jelölt, vélhetőleg szintén különleges (vadászház és kapcsolódó létesítmények) övezetbe sorolni tervezett a 064/7 hrsz-ú, megközelítően 1,4 ha nagyságú, túlnyomó részben átlagosnál gyengébb minőségű termőföldterület. Tekintettel az érintett termőföld részbeni átlagosnál jobb minőségére, termőföldvédelmi szempontból szintén a terv átgondolását javaslom ez esetben is különös tekintettel arra, hogy az érintett terület tulajdonszerzése 5 éven belüli, így a termőföldterület tényleges igénybevétele kizárólag a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 13. § (3) bekezdésében foglalt célok megvalósítása esetén van lehetőség.

A tervben szereplő további elképzelésekkel kapcsolatban megkeresése **nem tartalmaz szakmai állásfoglalásom kialakításához alkalmas és értékelhető adatokat (érintett területek helyrajzi száma), ezért a további területek tekintetében egzaktt véleményt csak a véleményezési eljárás következő szakaszában áll módomban adni.** Jelen véleményemben e területek vonatkozásában kizárólag a vonatkozó jogszabályi (földvédelmi) előírások, valamint a településsel kapcsolatos általános földhivatali adatok ismertetésére szorítkozom. Egyúttal jelzem, hogy a terv későbbi véleményezési eljárásában **részt kívánok venni.** Kérem, hogy a véleményezési eljárás következő szakaszában

Földhivatali Főosztály  
Földügyi Osztály

1135 Budapest, Lehel utca 43-47.

Telefon: (06 1) 269 4550 Fax: (06 1) 269 4564 KRID: 516558998

E-mail: [foldhivatali.foosztaly@pest.gov.hu](mailto:foldhivatali.foosztaly@pest.gov.hu) Web: [www.pest.foldhivatal.hu](http://www.pest.foldhivatal.hu), <http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest>

Az ügyfélfogadás időpontja:  
szerda: 8.00-16.30

megküldendő tervdokumentációban tüntessék fel a tervezések által érintett külterületi termőföldterületek helyrajzi számait, vagy mellékeljenek a dokumentációhoz az érintett területet ábrázoló papíralapú térképkivonatot, melyen a helyrajzi számok jól láthatóak, ellenkező esetben az övezeti átsorolásokhoz nincs lehetőségem hozzájárulásomat megadni.

Majosháza Község területe összesen 1141,66 hektár, amelynek 64,1 %-a termőterület. Ebből a mezőgazdaságilag hasznosított terület 646,37 hektár (ez a teljes terület 56,6 %-a). Az alábbi táblázat a település viszonylatában meglévő átlagosnál jobb minőségű termőföldterületek művelési ágát, minőségi osztályát és területnagyságát mutatja az adott művelési ágban átlagos aranykorona érték megjelölésével.

Művelési ág	Minőségi osztály	AK érték	Területnagyság (ha)	Átlagos AK érték
gyümölcsös	2	38,20	2,6362	24,99
	3	26,10	7,6779	
kert	2	38,20	0,0846	16,62
szántó	1	34,80	140,8309	21,01
	2	26,10	156,5893	
szőlő	2	38,20	2,4997	26,34
	4	27,80	3,8882	
gyep (legelő)	4	8,00	2,9084	6,51

A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény (Tfv.) tartalmazza a termőföld hasznosításával, a földvédelemmel, a talaj védelmével, és a gyümölcsültetvény telepítésének engedélyezésével, nyilvántartásával kapcsolatos új rendelkezéseket.

Felhívom figyelmét, hogy a hivatkozott törvény rendelkezései szigorúan védik az átlagosnál jobb minőségű termőföldterületeket, melyek igénybevételére kizárólag időlegesen, valamint helyhez kötött beruházás esetén kerülhet sor. Helyhez kötött igénybevételnek kell tekinteni a meglévő létesítmények bővítését, közlekedési és közmű kapcsolatainak kiépítését, valamint a bányüzemet és az egyéb természeti kincsek kitermeléséhez szükséges létesítményt.

Kérem, hogy tervezésük során legyenek figyelemmel a termőföld védelméről szóló törvény átlagosnál jobb minőségű termőföldterületekre vonatkozó rendelkezéseire, hiszen a későbbi más célú hasznosítás engedélyezésére irányuló kérelem földhivatali elbírálása során az illetékes járási földhivatal is – széleskörű mérlegelési jogkörrel – a törvényi előírások alapján fog dönteni az engedély megadásáról, vagy megtagadásáról. Az említett széleskörű mérlegelés egyik szempontja a termőföld mennyiségi védelme tekintetében az is, hogy a település belterületén található-e az adott cél megvalósítására alkalmas, azonban még fel nem használt terület. Ezzel kapcsolatban tájékoztatom, hogy **Majosháza Község belterületén 170 darab ingatlan szerepel az ingatlan-nyilvántartásban beépítetlen területként, melyek összterülete 18,8945 ha.**

A Tájékoztatóban részletezett jogszabályi előírásokból fontosnak tartom kiemelni a földvédelmi eljárásra, valamint az **Önkormányzatokra vonatkozó előírásokat.**

A Tfv. 2013. november 1-ével hatályba lépett módosítása külön jogszabályi rendelkezéseket tartalmaz a településrendezési tervek véleményezési eljárására vonatkozólag. Ennek megfelelően a földhivatalnak, mint véleményező hatóságnak véleményével érvényt kell szerezni annak, hogy a beépítésre szánt területek kijelölése lehetőség szerint a gyengébb minőségű termőföldeken, a lehető legkisebb mértékű termőföld igénybevételével történjen. A vélemény kiadása során figyelemmel kell lenni továbbá arra is, hogy az egyeztetési eljárás részét képező földrészletekkel szomszédos termőföldek megfelelő mezőgazdasági hasznosítását az övezeti átsorolás szerinti terület-felhasználás ne akadályozza. Az egyeztetési eljárás során a földhivatalnak kifogást kell emelnie az övezeti átsorolás ellen abban az esetben, ha a településrendezési eszköz készítése, vagy módosítása alapján kijelölt beépítésre szánt területek többségében átlagosnál jobb minőségű termőföldet érintenek, és a beépítésre szánt terület övezeti besorolásának megfelelő, terület-felhasználásra hasonló körülmények és

feltételek esetén átlagosnál gyengébb, vagy átlagos minőségű termőföldeken is sor kerülhet. Kifogást kell emelni továbbá abban az esetben is, ha az övezeti besorolásnak megfelelő terület-felhasználásra kellő nagyságú térmértékben lehetőség van a település már beépítésre kijelölt, de még fel nem használt területén is.

A földvédelmi eljárás a termőföld mennyiségi védelmének érvényre juttatásával, valamint a termőföld más célú hasznosításának engedélyezésével kapcsolatos hatósági eljárás, melynek alkalmával a földhivatal minden esetben helyszíni szemlét tart.

**Földvédelmi eljárásnak minősül** a termőföld időleges és végleges más célú hasznosításának, a belterületbe vonásának engedélyezése, valamint az engedély nélkül más célra hasznosított termőföldterületekre vonatkozó hatósági eljárás, melynek során a földhivatal az e törvény által megszabott követelmények alapján kérelemre dönt a más célú hasznosítás továbbfolytatásának engedélyezéséről, vagy az eredeti állapot helyreállításának elrendeléséről. A fent felsorolt kérelemre induló eljárásokért a kérelmezőnek a Tfv.18. §-a alapján igazgatási szolgáltatási díjat kell fizetnie. A hivatalból indult eljárásnál (engedély nélküli más célú hasznosítás) a földhivatal egyéb eljárási költséget számít fel.

Az **Önkormányzatok** vonatkozásában a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény az alábbi rendelkezéseket hozta: Külterületi termőföld belterületbe vonása iránti kérelmet **kizárólag** az Önkormányzatok terjeszthetnek elő. A kérelem megalapozottságát az alább részletezett módon **igazolnia kell**. A kérelem elbírálásánál **elutasítási ok lehet**, ha a kérelemmel érintett termőföldterület **nem szomszédos a belterülettel**, valamint, ha a földrészlet(ek) **átlagosnál jobb minőségűek** és a **belterülettel átlagosnál gyengébb területek is határosak**. Mindezen túl a belterületbe vonási kérelmet **el kell utasítani**, ha az nem olyan földrészletre vonatkozik, amelyeket az önkormányzat a településszerkezeti tervben meghatározott célra 4 éven belül ténylegesen felhasználni tervez.

Budapest, 2021. december 15.

Üdvözlettel:

**Dr. Tarnai Richárd kormány megbízott**  
nevében és megbízásából:

**Dr. Alvári Andrea**  
osztályvezető



**Tájékoztatásul kapja:**

PMKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 10. (Ráckeve)



NMHH

Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság

Hírközlés-felügyeleti Főosztály

KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL	
ÉRKEZETT	2021 DEC 22
SZÁM	MJH/1512-12/2021
ELŐADÓ:	JOZSEF CSABA

### Építmenyengedélyezési Osztály

Iktatószám: EE K/29242-2/2021.  
Tárgy: **Majosháza Község hatályos településrendezési eszközeinek módosítása több részterületre – előzetes tájékoztatás**  
Ügyintéző: Dr. Lakatos István Antal  
Tel.: 1 457 7168  
E-mail: [lakatos.istvan.antal@nmhh.hu](mailto:lakatos.istvan.antal@nmhh.hu)  
Hiv. szám: MJH/1512-3/2021

**Majosháza Község Önkormányzatának Polgármestere**  
Zsiros Viktor polgármester részére

**Majosháza**  
Kossuth u. 34.  
2339

### Tisztelt Polgármester Úr!

A Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala (a továbbiakban: **Hatóság**), mint **Majosháza Község hatályos településrendezési eszközei módosításának** előkészítésébe bevont államigazgatási szerv, a hatáskörébe tartozó kérdésekben az alábbi tájékoztatást adja a rendezési feladat ellátásához szükséges, a jogszabályokon alapuló követelményekről.

Az elektronikus hírközlési építmények vonatkozásában, az *elektronikus hírközlésről szóló 2003. évi C. törvény 94. § (1) bekezdése* szerint: „A település tervezésénél, rendezésénél, utak és közművek építésénél, korszerűsítésénél, egyéb építmények és más létesítmények megvalósításánál, felújításánál – a külön jogszabályban meghatározott módon – **biztosítani kell az elektronikus hírközlési építmények elhelyezésének lehetőségét.**”

A postai létesítmények vonatkozásában a *postai szolgáltatásokról szóló 2012. évi CLIX. törvény 31. § (1) bekezdése* alapján: „A település tervezésénél, rendezésénél, utak és közművek építésénél, korszerűsítésénél, egyéb építmények és más létesítmények megvalósításánál, felújításánál **biztosítani kell a postai szolgáltatóhelyek, felvételi pontok és kézbesítési pontok, valamint az egyetemes postai szolgáltatás teljesítését lehetővé tevő egyéb eszközök (a továbbiakban együtt: postai létesítmény) elhelyezésének lehetőségét.**”

Az elhelyezés területét a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 26. § (1) bekezdése szabályozza, további műszaki iránymutatást az MSZ 7487 számú szabvány ad, míg az elhelyezés engedélyezésének feltételeit a **20/2020. (XII. 18.) NMHH rendelet** (a továbbiakban: **Rendelet**), továbbá a 8/2012. (I. 26.) NMHH rendelet határozza meg.

A Hatóság tevékenységének – jogszabályban meghatározott – célja az elektronikus hírközlési piac zavartalan, eredményes működésének és fejlődésének, az elektronikus hírközlési tevékenységet végzők és felhasználók érdekei védelmének, továbbá a tisztességes, hatékony verseny kialakulásának, illetve fenntartásának elősegítése az elektronikus hírközlési ágazatban.

A távközlés, a távközlési infrastruktúra fejlődése településrendezési eszközökkel befolyásolható, támogatható vagy korlátozható, ezért indokoltnak tartom, hogy az érintett hírközlési szolgáltatók az előkészítésben részt vegyenek úgy, hogy ismertethessék a település fejlődése és építési rendje szempontjából terveiket, és ezek várható lefolyását.

Tájékoztatom, hogy az e-közmű rendszerben tájékozódhatnak a területen hálózattal rendelkező szolgáltatókról, és azok hálózatának elhelyezkedéséről. A [hesz@telekom.hu](mailto:hesz@telekom.hu), [hesz@telenor.hu](mailto:hesz@telenor.hu), [hesz@invitel.co.hu](mailto:hesz@invitel.co.hu), [hesz@vodafone.com](mailto:hesz@vodafone.com), [hesz@digico.hu](mailto:hesz@digico.hu) címre küldött e-mailre a szolgáltatók tájékoztatást adnak fejlesztési terveikről.

A Hatóság felhívja a figyelmet, hogy a településrendezési eszközök készítéséhez, módosításához kapcsolódó elektronikus hírközlési fejezet elektronikus hírközlési fejezetét csak az *építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről* szóló 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendeletben meghatározott településrendezési hírközlési tervező (betűjele: TH) jogosultsággal rendelkező és névjegyzékbe vett tervező készíthet.

A hírközlési munkarész elkészítéséhez a Hatóság 2015. évben a Magyar Mérnöki Kamara közreműködésével módszertani útmutatót készített a településtervezési hírközlési jogosultsággal rendelkező tervezők részére a településfejlesztési koncepció, az integrált településfejlesztési stratégia és a településrendezési eszközök készítésével és módosításával összefüggő elektronikus hírközlési szakági munkarészek készítéséhez címmel, melyet a Hatóság honlapjáról a letölthető. ([http://nmhh.hu/dokumentum/168359/HESZ\\_modszertani\\_utmutato\\_2015\\_10\\_01.pdf](http://nmhh.hu/dokumentum/168359/HESZ_modszertani_utmutato_2015_10_01.pdf))

Kérem, hogy az elektronikus hírközlési építmények elhelyezését taglaló munkarész elkészítése során **vegyék figyelembe a Rendelet 18. § e), f) pontjában, 27. §-ában, valamint 4. mellékletében foglaltakat.**

Hatóság kéri, hogy a rendeletalkotás, rendeletmódosítás során az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény illetve az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet által használt és definiált kifejezéseket és fogalmakat alkalmazzák.

Kérem, hogy a terv elkészültét követően, szíveskedjék azt a Hatóság részére véleményezésre megküldeni, **iktatószámunk** válaszevelükön történő feltüntetésével és a **hírközlési szakági munkarészek** csatolásával **elektronikus úton Hivatali kapun keresztül.**

*Elektronikusan aláírt dokumentum.*

*Kiadmányozta: Dr. Rajnai Judit osztályvezető, Aranyosné dr. Börcs Janka, a Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatalának főigazgatója nevében és megbízásából Budapesten, az elektronikus aláírás szerinti időpontban.*

iktatószám: LTK/14082-2/2021

Lechner Tudásközpont

Zsiros Viktor  
részére

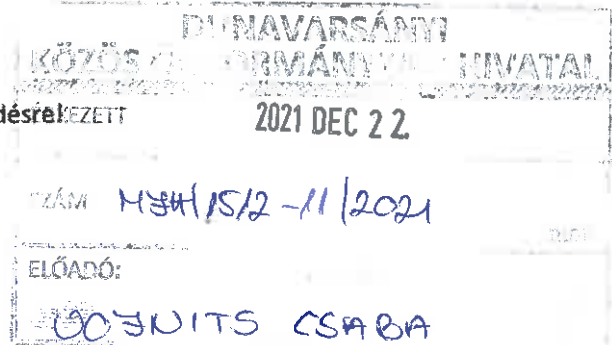
Majosháza Község Önkormányzata  
[polgarmester@majoshaza.hu](mailto:polgarmester@majoshaza.hu)

Ügyintéző: Némethné Meier Éva  
Email: [eva.meier@lechnergkzpont.hu](mailto:eva.meier@lechnergkzpont.hu)  
Telefon: +36 1 460 4245

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

Tárgy: Tájékoztató megküldése

Tisztelt Polgármester Úr!



Hivatkozva a 2021.12.15-én kelt MJH/1512-3/2021 iktatószámú megkeresésére az alábbiakról tájékoztatom.

A területfejlesztési program és a területrendezési terv tartalmi követelményeiről, valamint illeszkedésük, kidolgozásuk, egyeztetésük, elfogadásuk és közzétételük részletes szabályairól szóló 218/2009. (X. 6.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 14. melléklete a megkeresésében hivatkozott kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete, a jó termőhely adottságú szántók övezete és az erdőtelepítésre javasolt területek övezete tekintetében adatszolgáltatásra kötelezett államigazgatási szervként a Lechner Nonprofit Kft.-t jelöli ki.

A Rendelet 9/B. § (1) bekezdése szerint a 9/A. § szerint kijelölt előzetes adatszolgáltatásra kötelezett államigazgatási szerv az előzetes adatszolgáltatást a területrendezési terv és a településrendezési eszköz kidolgozásáért felelős szerv megkeresése alapján teljesíti.

Az adatokat egy web felületen tudjuk átadni Önöknek. A web felület eléréséhez egy adatlapot állítunk ki egy vagy több kollégájuknak, akik csak felhasználónévvel és jelszóval tudnak ide belépni.

Kérem, hogy az adatlap elkészítéséhez szíveskedjenek megadni

az igénylő önkormányzat nevét  
a felhasználó személy nevét  
a felhasználó egyértelműen azonosítható, személyhez köthető hivatali e-mail címét.

Kérem, hogy a fenti adatokat közvetlenül Némethné Meier Éva kolléganőmnek szíveskedjenek megküldeni, a következő elérhetőségre: [eva.meier@lechnergkzpont.hu](mailto:eva.meier@lechnergkzpont.hu).

Tájékoztatom továbbá, hogy a Lechner Nonprofit Kft. - mint a földmérési és térinformatikai államigazgatási feladatok ellátására kijelölt szervezet - sem a területrendezési tervek véleményezésére

nem jogosult, sem pedig a környezet védelméért felelős szervként nem került megjelölésre a területfejlesztési koncepció, a területfejlesztési program és a területrendezési terv tartalmi követelményeiről, valamint illeszkedésük, kidolgozásuk, egyeztetésük, elfogadásuk és közzétételük részletes szabályairól szóló 218/2009. (X. 6.) Korm. rendelet 11. mellékletében, továbbá az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.(I. 11.) Korm. rendelet 3. mellékletében, ezért a területrendezési terv véleményezésére a Lechner Nonprofit Kft.-nek - mint a földmérési és térinformatikai államigazgatási feladatok ellátására kijelölt szervezetnek - nincs hatásköre és az eljárás további szakaszaiban sem kíván részt venni.

Ugyanakkor felhívom szíves figyelmét arra, hogy az Építésügyi Dokumentációs és Információs Központról, valamint az Országos Építésügyi Nyilvántartásról szóló 313/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 4. §-ában foglaltak értelmében a településrendezési eszközöket/terveket .pdf formátumban szükséges megküldeniük a Lechner Nonprofit Kft. Dokumentációs Központja részére csak egyszer írható elektronikus adathordozón a 1592 Budapest, Pf.: 585. postacímre, vagy a [www.e-epites.hu](http://www.e-epites.hu) portál feltöltés moduljának segítségével.

Kérem tájékoztatásom szíves tudomásul vételét.

Budapest, 2021 DEC. 21

Tisztelettel:

Kolossa József ügyvezető  
meghatározása alapján





PEST MEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/AF/00365-2/2021.

Ügyintéző: Ferencz Dóra

Telefon: (+36 1) 485 6990

Tárgy: **Majosháza** – településrendezési eszközeinek módosítására vonatkozó előzetes tájékoztatás a 314/2012.

(XI.8.) Korm. rendelet alapján, **teljes eljárásban**

Hivatkozási szám: MJH/1512-3/2021

**Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!**

Majosháza Község Önkormányzata

Zsiros Viktor polgármester részére

Majosháza

Kossuth u. 34.

2339

PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL	
ÉRKEZET	2021 DEC 22
SZÁM	MJH/1512-10/2021
ELŐADÓ:	DOZSITS CSABA

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Köszönettel vettük levelét, amelyben Majosháza településrendezési eszközeinek módosításának egyeztetésére és elfogadására vonatkozó eljárásról kéri előzetes tájékoztatásunkat. Tájékoztatása szerint a helyi építési szabályzat és esetlegesen a településszerkezeti tervmódosítását tervezik.

Fenti levelével kapcsolatban a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 37. §-a szerint az alábbi előzetes tájékoztatást adjuk:

- Nyilatkozunk, hogy Majosháza településrendezési eszközeinek egyeztetésére és elfogadására vonatkozó eljárásban – mint érintett államigazgatási szerv – részt kívánunk venni, a dokumentációt mind a véleményezési szakaszban, mind a végső szakmai véleményezési szakaszban papír és elektronikus formátumban kérjük benyújtani.
- Tájékoztatjuk, hogy a településrendezési eszközökkel kapcsolatosan előzetes adatszolgáltatási kötelezettséget az állami főépítési hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal tekintetében az R. 9. melléklete nem állapít meg.
- Tájékoztatjuk, hogy a településrendezési eszközökkel kapcsolatosan előzetes adatszolgáltatási kötelezettséget az állami főépítési hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal tekintetében a *kiemelt térségi és megyei területrendezési tervek, valamint a településrendezési tervek készítése során az országos, a kiemelt térségi és a megyei övezetek területi érintettségével kapcsolatosan állásfoglalásra kötelezett államigazgatási szervek köréről és az eljárás részletes szabályairól* szóló 282/2009. (XII. 11.) Korm. rendelet 1. melléklete nem állapít meg.

- Felhívjuk a figyelmet, hogy a vonatkozó jogszabályi rendelkezés – *egyres tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 1.§ (2) bekezdés a) pontja – alapján a település egészére készülő településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv esetén a környezeti vizsgálat lefolytatása kötelező. A környezeti vizsgálat általános tartalmi követelményeit a rendelet 4. számú melléklete rögzíti, attól eltérő tematikát az épített környezet védelmére vonatkozóan nem határozzuk meg.

A környezeti értékelés elkészítésébe olyan szakértőket kell bevonni, akik a vonatkozó jogszabályokban *egyres tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet, a *környezetvédelmi, természetvédelmi, vízgazdálkodási és tájvédelmi szakértői tevékenységről* szóló 297/2009. (XII. 21.) Korm. rendelet] foglaltak szerint megfelelő szakértői jogosultsággal rendelkeznek.

A fentiekkel kapcsolatban fontosnak tartjuk megjegyezni, hogy Önök új, az R.-ben foglalt formai, az R.-ben és az *országos településrendezési és építési követelményekről* szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendeletben, valamint a *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről* szóló 2018. évi CXXXIX. törvényben (a továbbiakban: MATrT.) foglalt tartalmi követelményeknek megfelelő településszerkezeti tervet és helyi építési szabályzatot fognak alkotni. Ha a hatályos településszerkezeti tervükhöz, helyi építési szabályzatukhoz már készült környezeti vizsgálat, annak ma is érvényes elemei természetesen felhasználhatók az új településrendezési eszközökhöz készítendő környezeti értékelésben.

A jelen eljárásban indított módosítások kapcsán, az épített környezet védelmére irányulóan környezeti értékelés elkészítését nem tartjuk szükségesnek.

Tájékoztatjuk, hogy az *egyres tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005.(I. 11.) Korm. rendelet 4. számú mellékletében meghatározott környezeti értékelés általános tartalmi követelményeit a tematika kidolgozásához elégségesnek tartjuk.

Fentiekén túl megjegyezzük, hogy a környezeti vizsgálat elkészítésének szükségessége vonatkozásában az érintett hatóságok álláspontját tartjuk irányadónak.

- Felhívjuk a figyelmet, hogy a *kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról* szóló 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet 83. § (1) bekezdés a) pontjában foglaltak értelmében örökségvédelmi hatástanulmányt kell készíteni a településfejlesztési koncepció, vagy a településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében, ha a település hatályos településfejlesztési koncepciójának, helyi építési szabályzatának készítésekor nem készült örökségvédelmi hatástanulmány, vagy készült, de az tíz évnél régebbi.

Nem kell örökségvédelmi hatástanulmányt készíteni, ha az *épített környezet alakításáról és védelméről* szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 8. § (2) bekezdése szerinti véleményezési eljárásban az illetékes államigazgatási szerv véleménye szerint a rendezés alá vont terület örökségvédelmi szempontból nem érintett.

Felhívom a figyelmet, hogy az örökségvédelmi hatástanulmány régészeti szakterületi munkarésének, valamint a védett műemléki értékeket érintő munkarésének készítése a vonatkozó jogszabály [a *régészeti örökséggel és a műemléki értékkel kapcsolatos szakértői tevékenységről* szóló 439/2013. (XI. 20.) Korm. rendelet] szerint szakértői tevékenységnek minősül, ezért az említett munkarészeket csak megfelelő jogosultsággal rendelkező szakértők készíthetik el.

- 
- A településrendezési eszközöket a vonatkozó területrendezési tervek rendelkezéseivel összhangban kell elkészíteni. A településszerkezeti tervnek a MATrT.-ben foglaltaknak meg kell felelnie, azt a dokumentációban igazolni szükséges (térképpel, leírással és számítással). A területhasználát területi mérlegét, szükség esetén a biológiai aktivitás értéket a szerkezeti terv leírásának tartalmaznia kell az R. 4. melléklet 4. és 6. pontjai alapján.
  - Felhívjuk a figyelmet, hogy a helyi építési szabályzatot a településszerkezeti tervvel összhangban kell elkészíteni az R. 11. §-a szerint. A helyi építési szabályzatban településképi követelmény nem határozható meg a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 14. § (3) bekezdése, és az R. 11. § (1) bekezdése alapján.
  - Felhívjuk a figyelmet, hogy a készítendő helyi építési szabályzatban – az R. 46/B.§ (1) bekezdésében foglaltak értelmében – településképi követelményt jogszerűen már nem lehet meghatározni, továbbá az építészeti örökség helyi védelmével, a reklámhordozók és egyéb műszaki berendezések elhelyezésével kapcsolatos előírások szintén már csak településképi rendeletben állapíthatók meg.  
A helyi építési szabályzat mellékletét képező szabályozási tervnek a településszerkezeti tervvel összhangban kell készülnie, az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis felhasználásával, a szabályozási tartalomnak megfelelő méretarányban. A szabályozási terven fel kell tüntetni, hogy *„Készült az állami alapadatok felhasználásával”*.
  - A településrendezési eszközt megalapozó vizsgálat alapján kell elkészíteni, a részletes tartalmi követelményeket az mellékletei tartalmazzák. Közös megalapozó vizsgálat készíthető, ha a településfejlesztési koncepció és a településrendezési eszközök együtt vagy közvetlenül egymást követően kerülnek kidolgozásra.
  - A megalapozó vizsgálatra, alátámasztó munkarészre vonatkozó, az R. 1., 3. mellékletében felsorolt tartalmi elemek részletezettségét az önkormányzati főépítész írásban meghatározhatja, ha eltér a mellékletekben foglaltaktól. Az R. 1., 3. mellékletben meghatározott tartalmi elemek összevonhatók, átcsoportosíthatók, indokolt esetben egyes elemei elhagyhatók.  
Itt kell felhívnom a figyelmet, hogy az Étv. 6/A.§ (3) bekezdésében foglaltak értelmében a települési önkormányzatnak az építésügyi feladatait a helyi rendeletei megalkotásával és a kapcsolódó sajátos jogintézményekkel, továbbá települési vagy térségi önkormányzati főépítész közreműködésével kell ellátnia. A *főépítész tevékenységéről* szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 1.§ c) pontjában foglaltak értelmében a törvényekben, kormányrendeletekben meghatározott, a településfejlesztéssel és településrendezéssel, a településképi-védelemmel, továbbá az épített környezet alakításával és védelmével, az építésüggyel kapcsolatos egyes feladatokat a települési önkormányzat a települési főépítész közreműködésével látja el.  
A vonatkozó jogszabályi rendelkezés szerint a települési főépítész feladatkör ellátható köztisztviselőként, vagy - az összeférhetlenségre, a minősített adatra és a felelősségre vonásra vonatkozó jogszabályi előírásokra való figyelemfelhívást is tartalmazó, a feladatkör ellátására vonatkozó írásban megkötött - megbízási szerződés alapján is.  
Felhívjuk a figyelmet, hogy a R. 1., és 3. melléklet összevont, átcsoportosított vagy elhagyott tartalmi elemek részletezettségét írásban rögzítő főépítész feljegyzés a készülő dokumentáció mellékletét képezi az R. 3/C. § és 6. § (2a) bekezdése alapján.
-

---

- Az Étv. 16.§ (1) bekezdése szerint településtervezési tevékenységnek minősül a településrendezési eszköz elkészítése. Az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet 14.§ (5) bekezdése szerint: „A településrendezési tervezési tevékenység során létrejött dokumentáció aláíró lapja tartalmazza a feladat elvégzésében részt vett összes tervező nevét, szakképzettségét, szakmai címét, névjegyzéki jelölését és - legalább egy eredeti példányon - a tervező saját kezű aláírását. A településrendezési eszköz tervlapja tartalmazza a településtervező és a szakági településtervezők nevét és névjegyzéki jelölését.”

Amennyiben a dokumentáció készítéséhez szakági munkarészek is szükségesek (pl.: közlekedési javaslat, közművesítési javaslat, tájrendezési javaslat stb.), akkor ezen munkarészek elkészítéséhez szakági tervezőket kell bevonni a 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet alapján.

- Külön felhívjuk a figyelmet a lakosság, a helyi érdekképviseleti, civil és gazdálkodó szervezetek, vallási közösségek egyeztetési eljárásba történő bevonására, amelyet az R. 21. A *partnerségi egyeztetés* alcíme alattiak figyelembe vételével, a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló önkormányzati rendeletük szerint kell lefolytatni.

- Emlékeztetőként meg kell jegyeznünk, hogy az előzetes tájékoztatót meg kell küldeni az eljárásban érintett partnereknek, az R. 9. mellékletében meghatározott összes államigazgatási szervnek, a településükkel közvetlenül szomszédos települési önkormányzatoknak, és az érintett területi önkormányzatnak. A településfejlesztési koncepció és a településrendezési eszközök elkészült tervezeteit a megalapozó és alátámasztó munkarészekkel együtt véleményeztetni kell a partnerekkel, az eljárásban való részvételi szándékáról nyilatkozó államigazgatási szervvel, a tájékoztatót adó érintett területi, települési önkormányzattal. Véleményeltérés esetén a polgármester egyeztetést kezdeményezhet, amelyről jegyzőkönyvet kell készíteni.

A véleményezést követően a beérkezett véleményeket – egyeztetés(ek) esetén a jegyzőkönyve(ke)t is – ismertetni kell a képviselő-testülettel, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület dönt. Vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntést indokolni kell.

A véleményezési szakasz lezárását követően a településfejlesztési koncepció és a településrendezési eszközök tervezeteit a megalapozó és alátámasztó munkarészekkel együtt kell megküldeni végső szakmai véleményezésre.

Kérem, hogy az elfogadott észrevételek esetén eszközölt javításokat jól érzékelhetően jelöljék a dokumentációban!

Szintén meg kell küldeni az eljárás során beérkezett összes véleményt – a partnerekét is – és a véleményezési szakaszban keletkezett valamennyi egyéb dokumentumot (jegyzőkönyvek, emlékeztetők, tértivevények, stb.).

Felhívom a figyelmet, hogy záró szakmai vélemény akkor adható, ha az R. 40.§ (1) bekezdés szerinti valamennyi dokumentum hiánytalanul megküldésre került.

- Felhívjuk a figyelmet, hogy az R. 37. § (4) bekezdés b) pont bc) alpontja és 9. melléklete alapján az Állami Főépítésznek előzetes adatszolgáltatási kötelezettsége nincsen. Az országos és térségi tervekkel való összefüggéseket a dokumentációt készítő településtervező vizsgálja az R. 3. melléklete szerinti táblázat 12. sora alapján, mely vizsgálatnak része az országos és térségi övezetek érintettségének vizsgálata is.

---

Végezetül arra is felhívjuk szíves figyelmét, hogy településfejlesztési koncepció, településrendezési eszköz vagy ezek módosítása véleményezési eljárás lefolytatása nélkül jogszerűen nem fogadható el.

Kérem fentiek szíves tudomásul vételét és az egyeztetési eljárás R.-ben meghatározott rendjének betartását.

Kelt: Budapest, az elektronikus aláírás időbélyegzése szerint

Tisztelettel:

**Dr. Tarnai Richárd** kormány megbízott  
nevében és megbízásából:

**Váradí Tibor**  
állami főépítész

Kapják:

1. Címzett
2. Irattár



2021 DEC 22

MJH/1512-9/2021

ELŐADÓ: JOZSITS CSABA

PEST MEGYEI FŐÉPÍTÉSZ

1052 BUDAPEST, VÁROSHÁZ U. 7. – TEL: 06 1 233-6861 – FAX: 06 1 233-6884 – MOBIL: 06-20-9369-607

PANYIZ@PESTMEGYE.HU

**Zsiros Viktor**  
polgármester úr

**Majosháza Község Önkormányzata**

**2339 Majosháza**  
Kossuth u. 34.

Ikt. szám: 1149-2/2021  
Hív. szám: MJH/1512-3/2021  
Ügyintéző: Pányi Zsuzsanna  
Tel: +36-1-233-68-61, Mobil: +36-20-9369-607  
Email: panyiz@pestmegye.hu

**Tárgy:** Majosháza község településrendezési eszközeinek a részleges módosításával kapcsolatos 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 37. § (2) bekezdés szerinti tájékoztatás

**Tisztelt Polgármester Úr!**

**Majosháza község településrendezési eszközeinek a lakossági és önkormányzati igények alapján történő részleges módosításáról, valamint a jogharmonizációjáról szóló, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet (a továbbiakban Településrendezési kódex) 37. § (2) bekezdés c) pontja szerinti levelét köszönettel megkaptam, amelyre a területfejlesztésről és területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény 11. § (1) bekezdés h) pontjának, valamint 13/A. § (3) és (5) bekezdésének, valamint a főépítészti tevékenységről szóló 190/2009.(IX.15.) Korm. rend. 9. § (1) bekezdés d) pontjának megfelelően az alábbi nyilatkozatot teszem.**

**Tájékoztatom, hogy Pest Megye Önkormányzata a Településrendezési kódex szerinti véleményezési eljárásban részt kíván venni.**

- A készülő dokumentumok kötelező alátámasztó munkarészeit a Településrendezési kódex 1. és 2. számú, melléklete alapján kell elkészíteni.
- 2019. március 16-tól hatályba lépett a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban Trtv.). A településrendezési eszközök felülvizsgálatát e törvény, és a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet figyelembevételével kell elkészíteni.
- Ezúton tájékoztatom, hogy Pest Megye Önkormányzata jóváhagyta a megye új területrendezési tervét. A megyei területrendezési terv legnagyobb részét ugyan csak a budapesti agglomeráción kívüli településekre vonatkozó előírásokat fogalmaz meg, de a terv tartalmaz néhány olyan egyedileg meghatározott megyei övezetet is, amelyek az agglomerációs településekre is vonatkoznak. Ezek:
  - az innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete;
  - a logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete;
  - a turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete;
  - a klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete (Homokhátság a szomszédos érintett megyékkel összehangolt tartalommal).

Fentiek alapján kérem, hogy Majosháza község településrendezési eszközeinek módosítása során már e tervet is vegyék figyelembe, mint magasabb rendű területrendezési terv.

- A Településrendezési kódex 4. számú, a településszerkezeti terv tartalmi követelményeit tartalmazó melléklete alapján kötelező munkarész a területrendezési tervvel való összhang igazolása, illetve az alátámasztó javaslat tartalmi követelményeit meghatározó 3. melléklet 1.2.2. pontjának megfelelően „A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása” mind szöveges, mind rajzi alátámasztó munkarészekkel.

A módosításokat számozással és annak megfelelő térképi jelöléssel ellátva, a területnagyságok feltüntetésével egy részletes – a későbbiek során is egyértelműen követhető – táblázatban kell összefoglalni, és ez alapján egy területi mérleget készíteni, amelyben a budapesti agglomeráció térségi területfelhasználási kategóriáinak területi változásai kimutathatók, valamint a számításon alapuló eredmények összevethetők a megengedett eltérési lehetőségekkel.


- Szintén vizsgálni kell az életbe lépett Trtv. országos és kiemelt térségi övezeteket tartalmazó tervlapjait, és a Trtv. figyelembevételével e tervek tekintetében is elemezni kell a településrendezési eszközök módosító javaslatait és a felülvizsgálatot.
- Tájékoztatom, hogy az Trtv. 19. §-ában meghatározott térségi övezetek lehatárolása a 22. és 23. § (2) bekezdése alapján történhet. A lehatároláshoz szükséges adatszolgáltatók körét a 282/2009. (XII.11.) Korm. rendelet tartalmazza.
- A Trtv. erdőkre, gyümölcskataszterrel és szőlőkataszterrel érintett területekre vonatkozó előírásait is szükséges érvényesíteni a településrendezési eszközökben.
- Tájékoztatom, hogy az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) kormányrendelet (OTÉK) is többször módosult az elmúlt időszakban, amelyet a Településrendezési kódexszel együtt kell alkalmazni a településrendezési tervek készítésénél.

A véleményezéshez a tervdokumentációt elektronikus adathordozón (CD-n) kérjük megküldeni.


Kérem fentiek szives figyelembevételét!

Budapest, 2021. december 21.

Üdvözlettel:



Pányi Zsuzsanna



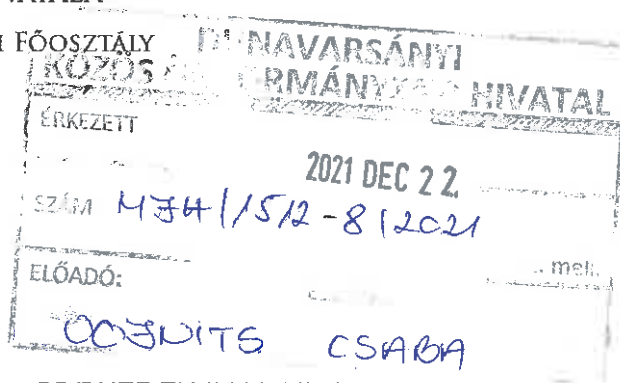


dr. Homor  
Zsuzsanna Judit

Digitálisan aláírta: dr.  
Homor Zsuzsanna Judit  
Dátum: 2021.12.21  
15:47:48 +01'00'

BUDAPEST FŐVÁROS  
KORMÁNYHIVATALA

NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY



Zsiros Viktor polgármester  
részére

Majosháza Község Önkormányzatának  
Polgármestere

Iktatószám: BP/PNEF-TKI/2898-3/2021,  
BP/PNEF-TKI/2898-4/2021.  
Ügyintéző: Konkoly Szilvia  
Telefonszám: +36-1-4653866  
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu  
Tárgy: Majosháza község településrendezési  
eszközeinek módosítása több részterületen,  
valamint véleményezés környezeti értékelés  
készítésének szükségességéről - előzetes  
tájékoztatási szakasz  
Hiv. szám: MJH/1512-3/2021

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

**Tisztelt Polgármester Úr!**

A tárgyi ügygel kapcsolatos egyeztetési eljárásban a népegészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: BFKH) részt kíván venni, és a teljes dokumentációt elektronikus úton kéri megküldeni.

**A település közigazgatási területén természetes gyógytényező érintettsége nem áll fenn, ezért e szempontból a BFKH véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.**

A megküldött dokumentációban foglaltak alapján a BFKH közegészségügyi szempontból a környezeti vizsgálat elvégzését nem tartja szükségesnek.

A BFKH jelen véleményét az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdésében és 3. számú mellékletében; a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 08.) Korm. rendelet 9. számú mellékletében; továbbá a fővárosi és megyei kormányhivatal, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatal népegészségügyi feladatai ellátásáról, továbbá az egészségügyi államigazgatási szerv kijelöléséről szóló 385/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 3. § (1) bekezdésében foglaltakra figyelemmel alakította ki.

A BFKH jelen iratot az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló 2015. évi CCXXII. törvény 9. § (1) bekezdésére tekintettel elektronikus úton küldi meg.

**Közegészségügyi Osztály 1.**

1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf.: 203. – Telefon: +36 (1) 465-3866 – Fax: +36 (1) 465-3853

Hivatali Kapu KRID azonosító: 427094958

E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu – Honlap: www.kormanyhivatal.hu

A BFKH felhívja a figyelmet arra, hogy a BFKH-val elektronikus úton szükséges kapcsolatot tartani (szervezetnév: BFKHNSZSZ, KRID azonosító kód: 427094958).

Budapest, - dátum a digitális aláírás szerint

Üdvözlettel:

dr. Sára Botond  
kormány megbízott megbízásából

Dr. Kelemen Erzsébet  
helyettes fővárosi és megyei tisztifőorvos  
helyett

Melléklet: –

Kapják:

1. Majosháza Község Önkormányzata – Hivatali Kapu
2. Irattár

**Közegészségügyi Osztály 1.**

1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf.: 203. – Telefon: +36 (1) 465-3866 – Fax: +36 (1) 465-3853

Hivatali Kapu KRID azonosító: 427094958

E-mail: [kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu](mailto:kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu) – Honlap: [www.kormanyhivatal.hu](http://www.kormanyhivatal.hu)

Bélyegző  
PMKH

2021 DEC 22

PÉST MEGYEI

KORMÁNYHIVATAL

MJH/1512-7/2021

KÖZLÖNY: UOZSITS CSABA

Ügyiratszám: PE/UT/2758-2/2021.

Előzmény ügyiratszám: ---

Ügyintéző: Helméczy Károly

Telefon: 06-1/460-2274

Tárgy: Majosháza településrendezési

eszközeinek módosítása – előzetes tájékoztatási szakasz. Ügyben való részvétel jelzése.

Hiv. szám: MJH/1512-3/2021

Melléklet: ---

Kérelmező ügyfél neve: Majosháza Község Önkormányzata (2339 Majosháza, Kossuth utca 34.)

**Tisztelt Címzett!**

A község településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatban a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9 sz. melléklet 15. pontja alapján a Pest Megyei Kormányhivatal Közlekedésfelügyeleti Főosztály Ütügyi Osztály (továbbiakban: Ütügyi Osztály) részéről az alábbi nyilatkozatot tettem:

A részünkre megküldött MJH/1512-3/2021 számú előzetes tájékoztatás alapján a tárgyi ügyben a továbbiakban az Ütügyi Osztály részt kíván venni. A dokumentáció elektronikus formában történő megküldése elegendő az Ütügyi Osztály részére.

Amennyiben az állami közúthálózatot is érintik a módosítások, kérem a tervezési folyamat során felvenni a kapcsolatot a Magyar Közút Nonprofit Zrt.-vel.

A település rendezési tervének közlekedési munkarészeinek összeállításakor kérjük a 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet [OTÉK], valamint az e-ÜT 02.01.41 jelű műszaki előírásban foglaltak szerint összeállítani.

**Az úthálózat kialakítására vonatkozó megjegyzéseim:**

A 253/1997. (XII.20.) Kormányrendelet [OTÉK] 26.§ (2) bekezdése a különböző rendeltetésű közlekedési területek szabályozási szélességére tesz ajánlásokat – melyek más jogszabályi előírás hiányában kötelezőek. A fő gyűjtőutak legyenek szélesebbek, hogy az átmenő forgalom azt használja a lakóutcák helyett.

Amennyiben a területsáv nem biztosítható, úgy az előírt értékektől csak méretezés alapján lehet eltérni. A méretezésnél a közút keresztmetszeti elemein túlmenően fel kell tüntetni a közművek elhelyezését is, valamint a méretezés során figyelembe kell venni a helyi adottságok alapján, a terep lejtéséből adódóan esetlegesen szükséges bevágási és töltés rézsű elhelyezésének helyigényét is. A tervezett útszélességekre mintakeresztmetszelvényeket is készítsenek el.

Új úthálózati elem létesítésének szükségessége vagy egy út jelenlegi státusának változása esetén az eljárásba az Ütügyi Osztályt be kell vonni az 1988. évi I. törvény [Kkt.] 29. § (7), (9), valamint 32.§ (3) alapján. A 29. § (16) rendelkezik a bejelentésköteles tevékenységekről.

Az OTÉK-ot a 190/2021. (IV. 21.) Korm. rendelet módosította 2021. április 21-én a kötelezően előírandó személygépjármű-parkolóhelyek vonatkozásában. Az abban foglaltak miatt várható, hogy a beruházók olyan lakóépületeket építenek, ahonnan a kötelező előírásos felüli gépjárművek kiszorulnak az utca területére, és ott fognak parkolni.

Az utakkal kapcsolatban alapvető feltételként kívánjuk rögzíteni, hogy az ÚT 2-1.201 sz. (e-UT 03.01.11) Közutak tervezése (KTSZ) útügyi műszaki előírásban foglaltak alkalmazási területe az országos közutak, a helyi közutak és közforgalom számára megnyitott magánutak. Ezen felül a közforgalom elől elzárt magánutak tekintetében ajánlott és indokolt.

Az újonnan létesítendő, lakott területeket elkerülő, valamint új településközi összekötő utak kijelölésekor hagyni kell növényzet telepítésére megfelelő szélességű területet. A növénytakaró csökkenti a légszennyezést, a rezgés- és zajterhelést, emellett az út optikai tájképpromboló hatását is részben ellensúlyozza.

Közlekedésfelügyeleti Főosztály  
Ütügyi Osztály

1141 Budapest, Komócsy u. 17-19.

Telefon: (06-1) 460-2220 Fax: (06-1) 460-2225 KRID: PMKHKFLUT (615366333)

E-mail: utugy@pest.gov.hu Web: http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest

Kérem, hogy a tervezett lakó-, üdülőövezetek és a gazdasági-kereskedelmi szolgáltató célú területeket **különítsék el**. A konkrét közlekedési érdekek az építési engedélyezési eljárás szakhatósági szakaszában érvényesíthetők.

**Felhívom a figyelmet**, hogy a birtokközpontok kialakításakor ügyelni kell a közlekedési létesítmények kialakításánál arra, hogy **nehéz tehergépjárművek** fognak közlekedni célirányosan a birtokközpontokhoz. Az utak kialakítása során ezek mértékadó járműtálalkozásait, fordulási tulajdonságait, tengelyterhelésüket figyelembe kell venni.

**Az utak forgalmának megfelelő szabályozása szintén elengedhetetlen.** Egy 40 tonnás tehergépjármű-szerelvény egy 1 tonnás személygépjárművel szemben nem 40-szeres mértékben rombolja az utakat, hanem ennél nagyságrendekkel nagyobb mértékben (különböző számítások 400-1000-szeres adatot adnak meg). Emiatt ajánlott a gyűjtőút útpályáját erősebbre tervezni és megépíteni.

A **buszmegállók** esetén meg kell vizsgálni, hogy az utcák kiépítése megfelelő-e a tervezett forgalom elvezetésére minőségi és mennyiségi szempontból (parkolás, útterhelhetőség, van-e megfelelő redundancia a hálózatban).

### **Az utcák kialakítására vonatkozó megjegyzéseim:**

Az utak kialakítása során az ÚT 2-1.201 sz. (e-UT 03.01.11) **Közutak tervezése (KTSZ)** útügyi műszaki előírásban foglaltak szerint szükséges eljárni. Az utak keresztmetszévényeinek tartalmaznia kell:

- telekhatár és járda között 0,5 méter biztonsági sáv
- $n \cdot 0,75$  méter, de legalább 1,5 méter széles járda minimum egy oldalon, de ajánlott mindkét oldalon, a terület gyűjtőútján mindkét oldalon szükséges
- berendezési sáv közművek és közvilágítás elhelyezésére
- zöldsáv növényzet telepítésére, mellyel az aszfaltutak és járdák hősziget-hatását lehet mérsékelni
- vízelvezetés – árok vagy zárt vízelvező csatorna – a csapadék-elvezetéshez, a gyűjtőút esetében ajánlott a fedett vízelvezetés
- árok esetében padka, kiemelt útszegély esetében ismételt biztonsági sáv kialakítása szükséges
- út rendeltetésének megfelelő útszélesség

**8 méternél keskenyebb szabályozási szélességű utat nem kíván az Útügyi Osztály engedélyezni**, egyedül az épített környezet sajátosságai miatt **egyedi elbírálás** alapján lehet keskenyebb utat építeni. **8 méter széles út csak kis számú lakás kiszolgálását tudja megfelelően elvégezni (75 méteres maximális úthossz esetén)**. 8 lakás (vagy 75 méternél hosszabb út) esetén 10 méter, 16 lakás esetén minimálisan 12 méteres útszélesség kell.

**Magánutak kialakításánál szinté szükséges ezen sávos rendszer alapján eljárni**, hogy a minimálisan engedélyezett útszélesség csak egy bizonyos mennyiségű telek és úthossz esetében legyen lehetséges, és ezen két keretparaméter szerint fokozatosan növekedjen az engedhető minimális útszélesség az OTÉK 26.§ által tartalmazott értékekig.

**Ugyan nem ajánlott zsákutca, de kialakítása esetében kell végforduló olyan méretezéssel**, hogy a tehergépjárművek meg tudjanak fordulni (pl. tűzoltó, szemetes).

Amennyiben közműépítés során az útburkolat alá közművek kerülnek elhelyezésre, javasolt a tisztítóaknákat, illetve a szerelvények elhelyezését lehetőleg a **forgalmi sáv közepére tervezni** (nem az út tengelyébe), illetve a mértékadó keréknyomokat (pld: kapu bejáratok, parkolók, buszmegállók) szükséges figyelembe venni. Útkereszteződésben, amennyiben ez megoldható, kerüljenek a **kereszteződés területén kívülre**.

**A gyalogos úthálózat fejlesztése fontos**, mivel ennek – és a kerékpáros infrastruktúra – segítségével csökkenteni lehet a személygépjármű-forgalmat. A járdafelújítások és szélesítések mellett ez kiterjed új utak építésére, például hosszú, kereszteződés nélküli utca esetében annak középrészén keresztirányban, zsákutca esetében annak folytatásaként gyalogos-kerékpáros szakaszok építése ajánlott a közlekedési útvonalak rövidítésére.

Közlekedési szempontból a legkedvezőbb, ha a sarokingatlan kapubejárata **az alárendelt úton az útcsatlakozástól a lehető legtávolabbra kerül**.

**Az utakat egyik legnagyobb mértékben a nem, vagy rosszul elvezetett csapadék rombolja.**

Parkolásra vonatkozó megjegyzéseim:

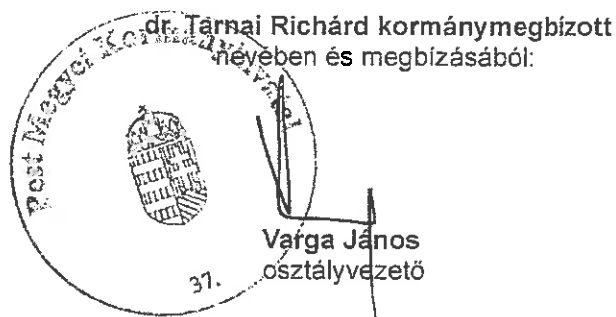
A közintézmények környezetében ügyelni kell a megfelelő mennyiségű és minőségű parkolóhely kialakítására, mely nem csak a személygépjárművekre, hanem kerékpárokra is kiterjed (OTÉK 7. melléklet). Ezen felül az intézmények bejáratához lehető legközelebb ajánlott K+R parkolók kialakítása, főként oktatási, sport, egészségügyi és tömegközlekedési létesítmények esetében. A gyűjtőút esetében ajánlott útmenti parkolók kialakítása.

Az elektromobilitás terjedésének elősegítéséről a 7/2006. (V.24.) TNM rendelet 8. melléklete rendelkezik. A rendelet melléklete magában foglalja az új építésű, vagy jelentős felújítás alá vont, tíznél több parkolóhellyel rendelkező épületek esetében a kialakítandó töltőpontok és az elektromos csatlakozást biztosító létesítmények mennyiségéről. Emellett rendelkezik a 2025. január 1-jétől életbe lépő előírásokról.

A Pest Megyei Kormányhivatal (1141 Budapest, Komócsy u. 17-19.) ügyi közlekedési hatósági hatáskörét és Pest megye területére kiterjedő illetékességét a közlekedési igazgatási feladatokkal összefüggő hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 382/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 2.§ (1) b), illetve a fővárosi és megyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 86/2019. (IV.23.) Korm. rendelet 2.§ (1)-ben foglaltak, továbbá az 1988. évi I. tv. 11.§ határozza meg.

Budapest, 2021. december 20.

JK



**Címzettek:**

1. Majosháza Község Önkormányzata (2339 Majosháza, Kossuth u.34.) - HKP: 605158372 (MOPH)
2. Irattár



BUDAPEST FŐVÁROS  
KORMÁNYHIVATALA

ORSZÁGOS KÖZÜTTI ÉS HAJÓZÁSI HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY



Elektronikus aláírással hitelesítve  
Bognár Géza  
osztályvezető  
(2021.12.21. 09:21:38)

DUNA-VAARSÁNYI KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATI HIVATALA	
ÉRKEZETI:	2021 DEC 21
SZÁM: HSA/15/12-6/2021	..... mell.
ELŐADÓ:	ELŐSZÁM:
OSZDITS ÉS CSABKA	

Zsiros Viktor polgármester úr  
részére

Iktatószám: BP/0801/01058-2/2021

Ügyintéző: Bánhidi Viktória

Telefonszám: +36 1 815 9633

Majosháza Község Önkormányzata

Tárgy:

Majosháza község

Majosháza  
Kossuth u. 34.  
2339

településrendezési eszközeinek  
módosítása. (3 részterület) –  
előzetes tájékoztatói szakasz

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre KRID: 605158372

Tisztelt Polgármester Úr!

Majosháza község településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatos MJH/1512-3/2021. iktatószámú, 2021. december 15-én kelt megkeresésére a közlekedési feladatokkal összefüggő hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 382/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet



PEST MEGYEI KATASZTRÓFAVÉDELMI IGAZGATÓSÁG

Tárgy: Majosháza Község településrendezési eszközeinek felülvizsgálata - előzetes tájékoztatási szakasz  
Ügyintéző: Kátai-Urbán Maxim tű. százados  
Telefon: 06-20-8200-923

Zsiros Viktor  
polgármester

Majosháza Község Önkormányzat Polgármestere

Majosháza  
Kossuth u. 34.  
2339

<b>DUNAVARSÁNYI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL</b>	
ÉRKEZETT:	2021 DEC 21
SZÁM: H-34/15/2-5 12021 ..... mell.	
ELŐADÓ:	ELŐSZÁM:
DOLGOS CSABA	

*Tisztelt Polgármester Úr!*

Értesítem, hogy Majosháza Község településrendezési eszközeinek felülvizsgálatával kapcsolatban a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 24. § (1) bekezdése, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 37. §-a szerint tűz- és polgári védelmi, valamint iparbiztonsági szempontból az alábbi előzetes véleményt adom:

A tűzoltó gépjárművek vonulása és működése céljára az építményekhez, azok megközelítésére szolgáló meglévő utat, illetőleg területet biztosítani kell. A tűzoltási felvonulási területek és utak elhelyezkedésével kapcsolatosan a területileg illetékes Katasztrófavédelmi Kirendeltséggel kell egyeztetni.

A tervmódosításokkal kapcsolatban az adott környezetben található, oltóvizet biztosító tűzcsapok számát csökkenteni nem lehet. A korábban létesült, meglévő földalatti tűzcsapokat átépítésükkor, föld feletti típusúra kell kicserélni. Ha az útszabályozás, közműkiváltás a vezetékes vízellátás kiépítését is érinti, a szükséges oltóvizet föld feletti tűzcsapokkal kell biztosítani.

Az útszabályozási tervek biztosítsák, – ide értve az útépítési, közúti forgalmi és parkolási rendet – a középmagas és magas épületek legalább egyik oldalán a tűzoltási felvonulási területet.

A tervmódosítás által érintett területen, továbbá a közműhálózat a vezetékes vízhálózat nyomvonalának megváltoztatásakor vagy új nyomvonal létesítésekor az új tűzcsapok telepítési helyét, illetve a meglévők áthelyezését a területileg illetékes Katasztrófavédelmi Kirendeltséggel kell egyeztetni.

A tűzcsapoknál a tűzoltó gépjárművek részére úgy kell felállítási helyet biztosítani, hogy azok mellett legalább egy nyomsávú közlekedési út szabadon maradjon.

Amennyiben az iparbiztonsági hatóság korábbi határozataival kijelölt veszélyességi övezetet is érinti a szabályozandó terület, a veszélyességi övezet határán belül történő fejlesztésekre a 2011. évi CXXVIII. törvény és a 219/2011. (X.20.) Kormányrendelet vonatkozó rendelkezéseit is figyelembe kell venni.

A 219/2011. (X.20.) Kormányrendelet 29. §-ában foglaltak szerint a polgármesternek a következők szerint kell biztosítania, hogy a fejlesztéssel kapcsolatos döntés meghozatalakor a veszélyességi övezet határait figyelembe vegyék:

- a polgármester a veszélyességi övezet határán belüli területen történő esetleges fejlesztések során figyelembe veszi a veszélyességi övezet határait, és a fejlesztésekről a fejlesztés engedélyezése előtt bizottság létrehozását kezdeményezi az iparbiztonsági hatóságnál;
- a polgármesternek biztosítania kell, hogy a bizottsági állásfoglalást követően a tervezett fejlesztésről az érintett nyilvánosság véleményét nyilváníthasson. Ennek érdekében a polgármesternek a fejlesztéshez kapcsolódó dokumentációkat, terveket hirdetményi közzététel útján 21 napig hozzáférhetővé kell tenni és ezen idő alatt azokra az érintett nyilvánosság észrevételeket tehet;
- a polgármester biztosítja, hogy a fejlesztéssel kapcsolatos döntés meghozatalakor a bizottsági állásfoglalást és az érintett nyilvánosság észrevételeit a tervezett fejlesztés kialakításakor kellő mértékben figyelembe vegyék.

*A véleményezési eljárás további szakaszában is részt kívánunk venni, a véleményezési dokumentációt elektronikus adathordozón szíveskedjék megküldeni.*

Kelt: Budapest, elektronikus bélyegző szerint

Tisztelettel:

**Branyiczky Márk t. dandártábornok**  
tűzoltósági főtanácsos  
igazgató  
nevében és megbízásából:

**Péter András t. alezredes**  
hatósági osztályvezető

Készült: 1 példányban  
Egy példány: 2 old.  
Kapja: 1. sz. pld.: Irattár  
Címzett: HIVATALI KAPU elektronikusan

ZÁRADÉK

A dokumentum elektronikus aláírással hitelesített  
36300/4970-1/2021.ált.



**HONVÉDELMI MINISZTERIUM  
ÁLLAMI LÉGÜGYI FŐOSZTÁLY**

**mint katonai légügyi hatóság**

1055 Budapest, Balaton utca 7-11. • Postacím: 1885 Budapest Pf. 25  
Telefon: +36 (1) 474-1469 • HM 21-670 • Fax: +36 (1) 474-1404 • HM 21-685  
E-mail: klh@hm.gov.hu • Hivatali Kapu: Honvédelmi Minisztérium – EIR



Nyt. szám: 17613-2/2021/h  
Hiv. szám: MJH/1512-3/2021

**Zsíros Viktor**

Majosháza Község Polgármestere részére

KÖZÖS sz. példány  
2021. 12. 17.  
MJH/1512-3/2021  
ELOADÓ:  
Majosháza  
003NITE CSABA

**Tárgy:** Előzetes tájékoztatás és adatszolgáltatás településfejlesztési koncepció és településrendezési eszközök készítéséhez

**Tisztelt Polgármester Úr!**

A MJH/1512-3/2021 ügyiratszámú megkeresésére Majosháza Község településfejlesztési koncepciójának és településrendezési eszközeinek készítése tárgyában az alábbiakról tájékoztatom:

1. Az adott területre vonatkozólag különös követelményeket, a településfejlesztési koncepció vagy a településrendezési eszközök tartalmi követelményeivel kapcsolatos különös elvárásokat és az adott területet érintő ágazati elhatározást nem fogalmazok meg.
2. A rendezési feladat ellátásához szükséges adatot nem tartok indokoltnak szolgáltatni.
3. Majosháza Község az állami célú légitözlekedés tekintetében légitözlekedéssel közvetlenül nem érintett, tekintettel arra, hogy az adott terület az állami repülések céljára szolgáló repülőterek (beleértve a közös felhasználású repülőtereket is) vagy az állami célú repülés biztonságát szolgáló földi berendezések biztonsági övezetén kívül van, és hogy az adott terület az állami repülések céljára szolgáló repülőterek telekhatárától mért 15 kilométernél nagyobb távolságban van.

Az érintett terület ugyanakkor az állami célú légitözlekedés tekintetében légitözlekedéssel közvetve érintett, tekintettel arra, hogy egyes – így különösen a beépítésre szánt területen a 100 méternél, beépítésre nem szánt területen az 50 méternél magasabb – építmények az állami célú légitözlekedés biztonságát veszélyeztethetik. Az ilyen építmények állami célú légitözlekedésre gyakorolt hatását a katonai légügyi hatóság az építmények építésügyi hatósági eljárásaiban, jogszabályban meghatározott szakhatóságként vizsgálja.

4. Az eljárás további szakaszaiban nem kívánok részt venni.

Tájékoztatom Polgármester urat, hogy előzetes tájékoztatásomat és adatszolgáltatásomat a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kormányrendelet) 30. § (3) bekezdésére, 37. § (4) bekezdésére és 9. melléklete táblázata 14. sorának b) pontjára figyelemmel, a katonai légügyi hatóság kijelöléséről szóló 392/2016. (XII. 5.) Korm. rendelet 1. §-ban kijelölt illetékességi területemen eljárva adtam meg.

Tájékoztatom tisztelt Polgármester urat, hogy előzetes tájékoztatásom és adatszolgáltatásom nem minősül a Kormányrendelet 9. melléklete táblázatának 20. sorában meghatározott honvédelemért felelős miniszter, mint államigazgatási szerv előzetes tájékoztatásának vagy adatszolgáltatásának.

Budapest, időbélyeg szerint.

Tisztelettel:

**Dr. Benkő Tibor**  
honvédelmi miniszter  
nevében és megbízásából:

**Lázár Béla ezredes**  
Repülésfelügyeleti Osztály  
osztályvezető (főov. h.)

Készült: 2 példányban

Egy példány: 1 lap

Ügyintéző (tel.): Csáder Zsuzsanna főhadnagy (Tel.: +36 1 474 1218; E-mail: zsuzsanna.csader@hm.gov.hu)

Kapják: 1. sz. pld.: Majosháza Község Önkormányzat (Hivatali Kapun továbbítva)

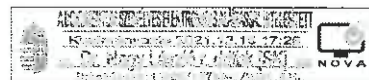
2. sz. pld.: Irattár

**HONVÉDELMI MINISZTERIUM  
ÁLLAMI LÉGÜGYI FŐOSZTÁLY**  
mint katonai légügyi hatóság

---

**E-ALÁÍRÓÍV**

Aláírta: Lázár Béla  
Időpont: 2021.12.17 06:47:42 CET



13000/15740-1/2021.ált.

## PEST MEGYEI RENDŐR-FŐKAPITÁNYSÁG

Tárgy: Majosháza  
településrendezése  
Ügyintéző: Andrási Judit r.százados  
Hivatkozás: MJH/1512-3/2021.  
Tel.: 06 1 443 5119

Zsíros Viktor  
Majosháza Község  
polgármestere

Majosháza

<b>DUNAVARSÁNYI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL</b>	
ÉRKEZETT:	2021 DEC 16.
SZÁM:	MJH/1512-3/2021 ..... mell.
ELŐADÓ:	ELŐSZÁM: JOSZKITS CSABA

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Hatóságomhoz a fenti ügyiratszámom érkezett, Majosháza Község Településrendezési tervének módosításával kapcsolatos átiratára válaszul, az alábbiakról tájékoztatom:

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 37. §. (2). bek. b) pontjának, valamint annak 9. számú melléklete 21. sz. pontjának értelmében, a tervezett intézkedések **kizárólag** abban az esetben relevánsak számunkra és a további eljárásban **akkor kívánunk részt venni**, ha az **határrendészeti szakterületet** érint.

Egyéb észrevételünk, javaslatunk nincs.

**Budapest, időbélyegző szerint**

**Tisztelettel:**

**Dr. Nagy László r. dandártábornok**  
rendőrségi főtanácsos  
megyei rendőrfőkapitány

Cím: 1139 Budapest XIII.ker. Postafiók:123  
Telefon: 06 1 237-4341;  
e-mail: pmrk@pest.police.hu

ZÁRADÉK

A dokumentum elektronikus aláírással hitelesített  
13000/15740-1/2021.ált.