

## A SZERKEZETI TERV LEÍRÁSA

2. melléklet

Majosháza Község Önkormányzat 58/2015. (IV. 29.) számú Képviselő-testületi határozathoz  
(egységes szerkezetben, hatályos 2025. VII. 28-tól)

### Tartalom

#### I. TELEPÜLÉSSZERKEZET- TÁJSZERKEZET

1. TERÜLETFELHASZNÁLÁS
2. TÁJRENDEZÉS ÉS TERMÉSZETVÉDELEM
3. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER
4. ÖRÖKSÉGVÉDELEM
5. KÖZLEKEDÉS
6. KÖZMŰELLÁTÁS
7. KÖRNYEZETVÉDELEM
8. VÉDŐTERÜLETEK ÉS VÉDŐSÁVOK, KORLÁTOZÁSOK

#### II. VÁLTOZÁSOK (A területfelhasználási változások adatai és mutatói)

#### III. MAJOSHÁZA TERÜLETI MÉRLEGE

#### IV. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

#### V. A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁSI EREDMÉNYE

A Településszerkezeti Terv feladata, hogy meghatározza a település alakításának, védelmének lehetőségeit és fejlesztési irányait, ennek megfelelően az egyes területrészek felhasználási módját, a település működéséhez szükséges műszaki infrastruktúra elemeinek a településszerkezetét meghatározó térbeli kialakítását és elrendezését, az országos és a térségi érdek, a szomszédos vagy a más módon érdekelt többi település alapvető jogainak és rendezési terveinek figyelembevételével a környezet állapotának javítása, vagy legalább szinten tartása mellett. (Étv.10.§.(1) bekezdés)

#### I. TELEPÜLÉSSZERKEZET- TÁJSZERKEZET

##### 1. TERÜLETFELHASZNÁLÁS

Majosháza község közigazgatási területe építési szempontból beépítésre szánt (beépített, vagy a terv távlatában beépítendő) és beépítésre nem szánt területekre tagolódik.

A beépítésre szánt területek jellemzően, de nem kizárólag a meglévő és tervezett belterületek.

A beépítésre szánt területek a felhasználási igények sorrendjében ütemezetten belterületbe vonhatók.

A beépítésre nem szánt területek jellemzően, de nem kizárólag a külterületek.

A beépítésre szánt területek felhasználása, illetve a belterületek bővítése csak ütemezetten, műszaki, környezeti és gazdasági szempontból szigorú feltételekhez kötötten, a fejlesztésben érdekelt finanszírozásában valósíthatók meg.

A beépítésre szánt területfelhasználási egységeket a tervezett szerkezeti elemek figyelembevételével, a területi adottságok alapján építési övezetekbe kell sorolni a továbbtervezés során.

A tervlapokon feltüntetett védőterületeknek, védőtávolságoknak és védősávoknak, valamint a szomszédos területfelhasználási egységeknek az érintett területfelhasználásra gyakorolt hatásait az építési övezetek kialakításánál figyelembe kell venni.

## A jellemzően beépítésre szánt területek

Majosháza község területének beépítésre szánt területei az építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint az alábbi területfelhasználási egységekre tagolódnak:

- a.) Lakóterületek:
  - Kertvárosias lakóterületek (Lke) – a településmagon kívüli lakóterületek
  - Falusias lakóterület (Lf) – a településmagon belüli lakóterületek
- b.) Vegyes területek
  - Településközpont terület (Vt)
- c.) Gazdasági terület:
  - Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz)
  - Ipari terület (Gip)
  - Egyéb ipari terület (Gipe)
- d.) Különleges területek (

## Lakóterületek

Folyamatban lévő beépítésű, a tervben kijelölt lakóterületfejlesztési területek:

- a) tervezett lakóterületek a belterület északi részén: kb. 60 lakótelek
- b) tervezett lakóterület a belterület déli részéhez kapcsolódó külterület belterületbe vonásával,  
kb. 164 lakótelek
- c) tervezett lakóterület a belterület észak keleti részéhez kapcsolódó külterületi területsáv belterületbe vonásával,  
kb. 16 lakótelek
- d) falusias lakóterület a temető környékén tömbfeltárással, illetve attól északra, beépítetlen lakótelkeken  
kb. 30 lakótelek
- e) tervezett lakóterület a dunavarsányi közigazgatási határon átnyúló tó mentén, a Tó lakóparknak nevezett területen,  
kb. 35 lakótelek

Összesen kb. 305 új lakótelek kialakítása

## Településközpont területek

- a) Majosháza meglévő és tervezett intézményei a Kossuth Lajos utca és a Rákóczi utca mentén, a település központjában egységesen településközponti besorolásúak és az alapfokú ellátás intézményeit (igazgatás, oktatás, egészségügy, művelődés, kereskedelem, szolgáltatás) teljes egészében magába foglalják.
- b) A volt kavicsbányák körül a lakóterületeken kívül kereskedelmi, szolgáltató, lakó- és üdülőterületi funkciók befogadására és az ellátás biztosítására településközpont besorolású terület alakítandó ki távlati célként a bányaterületek rekultivációját követően.

## Kereskedelmi, szolgáltató területek

- a) Kereskedelmi, szolgáltató terület az 51. számú főközlekedési és a majosházi 51108 jelű bekötőút csomópontja északnyugati szektorában kialakult és fejlesztési területként kijelölt gazdasági terület (autó, használtautó kereskedés).
- b) Majosháza északkeleti belterületi lakóterületeihez közvetlenül kapcsolódó kialakult és tervezett gazdasági területek kereskedelmi, szolgáltató területfelhasználású besorolásúak.
- c) a majosházi 51108 jelű bekötőút déli oldalán tervezett kereskedelmi, szolgáltató terület.

## Gazdasági területek

Kialakult ipari területek:

- a) A majosházi 51108 jelű bekötőúttól délre és a belterülethez a temető keleti oldalán levő ipari területek
- b) Az 51-es út és az 51108 jelű, illetve az 52102 jelű délegyházi bekötő út csomópontja északkeleti szektorában meglévő, üzemelő betonelem gyár (5,3 ha)

A korábban letelepedett ipari területekhez csatlakozóan tervezett ipari terület területfelhasználásúak

- a) A majosházi 51108 jelű bekötőúttól délre és a belterülethez a temető keleti oldalán levő ipari területekhez keleten és északon kapcsolódó területek

- b) az 51108 jelű bekötőút menti területekhez délen kapcsolódó 028/6, 028/13-16 hrsz.-ok (7,24 ha)

### **Különleges terület**

Majosháza közigazgatási területén használatuk általános, valamint sajátos jellege szerint az alábbi területek beépítésre szánt különleges területfelhasználási egységekbe soroltak:

- a) rekreációs és sportolási célú sportterületek (K-sp), a meglévő községi sportpálya területe és annak bővítési lehetősége, valamint a közigazgatási terület északkeleti részén levő volt kavicsbánya tó (066/21 hrsz.-ú ingatlan) területén meghatározott területek
- b) kikötő terület a Ráckevei(Soroksár)-Duna-ág mellett (K-K), a jelenleg használaton kívüli, de meglévő kikötő önkormányzati tulajdonú területe különleges-kikötő területfelhasználási besorolásának fenntartása biztosítja a kikötői funkció későbbi visszaállítását.
- c) a temető területe (K-T) temető terület területfelhasználás besorolású a meglévő temető területe, amely területe telekhatár korrekció következtében kibővül
- d) különleges, egyéb, helyi sajátosságot hordozó rekreációs terület (K-Re), a Ráckevei(Soroksári)-Duna-ág mentén a Széchenyi sétány nyugati oldalán, illetve a sétány déli szakaszán a keleti oldalán is levő kialakult belterületi területek, kb. 300 db telekkel, valamint a közigazgatási határ északkeleti részén, volt kavics-bányató partjai menti Tó-park területe.

### **A JELLEMZŐEN BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK**

Majosháza közigazgatási területének beépítésre nem szánt területei használatuk általános, valamint sajátos jellege szerint az alábbi területfelhasználási egységekre tagolódnak:

A beépítésre nem szánt területek, amelyen belüli övezetekben a telkek megengedett beépítettsége legfeljebb 5%:

- a) közlekedési- és közműterület
- b) zöldterület (Z)
- c) erdőterület (E)
- d) mezőgazdasági terület (Má)
- e) vízgazdálkodási terület (V)
- f) különleges beépítésre nem szánt terület (Kb)

### **Közlekedési- és közműterületek**

A közlekedés és a közmű elhelyezésére szolgáló terület az országos és a helyi közút, a kerékpárút, a gépjármű várakozóhely (parkoló) - a közterületnek nem minősülő telken megvalósuló kivétellel -, a járda és gyalogút (sétány), köztér, mindezek csomópontja, vízvezetési rendszere és környezetvédelmi építményei, a közúti, a kötöttpályás, a vízi és a légi közlekedés, továbbá a közmű és a hírközlés építményei elhelyezésére szolgál.

Majosháza közlekedési létesítményeit a 2.5. fejezet tartalmazza.

### **Zöldterületek**

Majosháza meglévő zöldterületei (közparkjai)

- a Rákóczi u. nyugati részének folytatása a Duna partig (hrsz.: 381)
- a Rákóczi úti közlekedési park

Jelentős zöldfelülettel bíró létesítmények:

- a Temető
- az I. és II. világháborús emlékmű

Tervezett közparkok (Z):

- a belterület déli részén tervezett új lakóterülettől délre levő erdőfolt zöldterületbe sorolása
- a szennyvízáttemelőtől délre, az új lakóterület északi határán tervezett közpark
- a bekötőút menti iparterületek közötti új zöldfelületek
- a volt kavicsbányák körüli zöldterületek.

### **Erdőterületek**

- gazdasági erdőterületek (Eg)
- védelmi rendeltetésű erdőterületek (Ev):

a Domariba-sziget erdőterületei  
az 51-es számú főt menti erdőterületek  
a mezőgazdasági területeken kijelölt erdőterületek

### **Mezőgazdasági területek**

- általános mezőgazdasági terület (Má) Majosháza külterületi mezőgazdasági területének legnagyobb része
- kertes mezőgazdasági terület (Mk) a volt zártkerti kisparcellás mezőgazdasági területek, továbbá a volt kavicsbánya tavak melletti kisparcellás területek.

### **Vízgazdálkodási terület**

Egyéb terület az OTÉK 30.§-a szerint a vízmedrek (vízfolyás, tó) területe:

- a Ráckevei(Soroksári)-Duna-ág
- a volt kavicsbányák vízfelülete

### **Különleges beépítésre nem szánt területek**

- a) a **Kb-Sp** jelű övezet sportolási és rekreációs célt szolgáló különleges terület, a közigazgatási terület északkeleti részén levő volt kavicsbánya tavak területén meghatározott területek.
- b) a **Kb-St** jelű strandterületen – volt kavicsbánya-tó területén, a 033/23-25 hrsz.-ú ingatlanokon folyó kavicsbányászat felhagyását és a terület rekultivációját követően különleges strandterület területfelhasználás létesülhet
- c) a **Kb-Ht** jelű övezet horgászati célt szolgáló különleges terület, a volt kavicsbányák rekultiváció utáni hasznosítására kijelölt területek horgászati céllal, a közigazgatási terület déli részén a meglévő horgásztóhoz kapcsolódva, illetve északi .
- d) a **Kb-B** jelű övezet bánya terület. A különleges bányaterületek biztosítják a jelenlegi kavicsbányászati funkciók működését a bányaművelés felhagyásáig, valamint a korábban elhatározott és elfogadott, de utolsó lehetőségként megvalósítható fejlesztési területként az 51. számú főt nyugati oldalán kijelölt bányaterületet.
- e) a **Kb-Km** jelű övezet közművek elhelyezésére szolgáló különleges közműterületek, mely területeken a magasépítési igényt is jelentő és egyéb közműlétesítmények elhelyezését biztosító területek:
  - a vízműterület, víztorony, vízmű kutak,
  - a vákuum-gépház,
  - a gázfogadó,
  - a gázátadó állomás közműterületei.
- f) a **Kb-Ehs** jelű övezet területén, a 070 hrsz.-ú telken található bányató feltöltésig, inert hulladék feldolgozás végezhető, alapvetően a tó gyorsabb feltöltése érdekében.

## **2. TÁJRENDEZÉS ÉS TERMÉSZETVÉDELLEM**

Az európai, országos és helyi védettségű természetvédelmi területek a Ráckevei(Soroksári)-Duna-ághoz és partjaihoz, a Domariba-szigethez, az ökológiai szempontból értékes gyeppekhez, erdőterületekhez, illetve vízgazdálkodási területekhez kapcsolódnak.

Európai közösségi jelentőségű Különleges Természetmegőrzési Terület (Natura2000 hálózat része) a Ráckevei(Soroksári)-Duna-ág egésze. Ez a terület Majosháza térségében a Széchenyi sétány mentén jelentősen kiépült üdülőterületekkel, amelyek telekosztása egészen a vízpartig nyúlik, így ezzel a Duna szakasz közterületi megközelíthetőségét, egységes fenntartását gátolja, az üdülőterület szennyvizei, a nyaralók vízi és vízparti rekreációs tevékenységei pedig kockázati tényezőt jelentenek az élővíz (és az itt található természeti értékek) hosszútávú megőrzése szempontjából.

Országosan védett természeti területek – ex-lege védett úszólápok is azonosíthatók ezen a szakaszon. A nemzeti ökológiai hálózat területei Majosháza területén a Ráckevei(Soroksári)-Duna-ág (ökológiai folyosó) és a Domariba-sziget és környezete (magterület).

## **3. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER**

Majosháza zöldfelületi rendszerét erdők, mezőgazdasági területek, vizek és vízpartok, valamint települési belterületi zöldfelületek és különleges területek alkotják.

A zöldfelületi rendszer fejlődésével lehet számolni a 066/21 hrsz-ú ingatlan, valamint a 033/23-25 hrsz.-ú ingatlanok (volt kavicsbánya tó) területén, mely területek utóhasznosítása során különleges

sport-, horgász- (13,9 ha, melyből 3 ha meglévő) és strandterületet (3,33 ha) jelöl ki a Településszerkezeti Terv.

A különleges területek vonatkozásában a temető területének van/lehet még a zöldfelületi szempontjából jelentősége.

Majosháza belterületén a zöldterületek a zöldfelületi rendszer szempontjából nem túl jelentősek, a kertvárosias és falusias beépítés és viszonylag szellős telekszerkezet miatt ennél sokkal jelentősebbek a magánkertek.

Meglévő zöldterületek:

- a Rákóczi u. nyugati részének folytatása a Duna partig (hrsz.: 381)
- a Rákóczi úti közlekedési park
- az I. és II. világháborús emlékmű környezete

Tervezett közparkok a Településszerkezeti Tervben:

- a belterület déli részén tervezett új lakóterülettől délre levő erdőfolt zöldterületbe sorolása
- a vákuum-gépháztól délre, az új lakóterület északi határához tervezett zöldterület (közkert)
- a bekötőút menti iparterületek közötti tervezett zöldfelület
- a volt kavicsbányák körüli zöldterületek.

Majosháza erdőterületeinek jelentős része gazdasági erdő. A védelmi rendeltetésű erdőterületek elsősorban azok az országos védettséggel vagy ökológiai folyosóként funkcionáló területek, amelyek az RSD mentén és a Domarimba-szigeten helyezkednek el, de az 51-es út menti, vagy a dűlőutak menti mezővédő erdősávok is ide sorolhatók.

Tervezett erdő a BATrT-ben kijelölt, a belterület déli részéhez, illetve az üdülőterülethez csatlakozó, jelenleg szántó művelésű terület, valamint a belterület északi határához, a víztoronytól nyugatra levő meglévő erdő, melyet a felülvizsgálat során a BATrT övezeti tervlapjával szinkronban tartalmazza a terv.

Majosháza külterületének jelentős része szántóföldi mezőgazdasági terület. Ezek mellett jelentős a kertés (volt zártkerti) kisparcellás területek aránya is a település belterületétől északra és délkeletre húzódó külterületi területrészekben.

## **4. ÖRÖKSÉGVÉDELEM**

### **Az épített örökség védelme**

Majosházán országos védettségű műemléki létesítmény nincs.

Helyi védelemre tett javaslat az építészeti értékvédelmi vizsgálat alapján 4 kategóriát határoz meg:

Egyedi védelem:

- a) az épület, építmény teljes egészére: H1 jelű
- b) az épület, építmény utcai homlokzatára H2 jelű
- c) az épület, építmény egy részére illetve tartozékára, valamint az egyéb örökségi (képzőművészeti) alkotásokra H3 jelű

Területi védelem:

- d.) településrész, összefüggő területi egység: He jelű

Helyi jelentőségű védett természeti emlék: Ht jelű

### **Régészeti védelem**

Védett területek Majosháza területén kiemelten védett régészeti lelőhely nem található.

Nyilvántartott régészeti lelőhelyek Majosháza területén:

1. számú nyilvántartott régészeti lelőhely, Váradi dűlő, beleértve a 40467 és a 45833 azonosító számú területeket, középsőbronzkori temető, őskori, szarmata, árpádkori telepnyomok.
2. számú nyilvántartott régészeti lelőhely, Váradi dűlő, őskori és középkori telepnyomok
3. számú nyilvántartott régészeti lelőhely, Szalai dűlő, őskori, szarmata és középkori telepnyomok
4. számú nyilvántartott régészeti lelőhely, az 51-es főút nyugati oldalán, őskori, szarmata és középkori telepnyomok
5. számú nyilvántartott régészeti lelőhely, Virág-tanya, őskori és középkori telepnyomok

6. számú nyilvántartott régészeti lelőhely, pontosan nem lokalizálható terület, Szabadság TSZ, későavari temető.

## 5. KÖZLEKEDÉS

### Közúthálózat

- Országos főút: az 51. sz. Budapest-Baja-Hercegszántó út
- Országos mellékút: az 51108 jelű majosházi bekötőút és az 52102 délegyházi bekötő út
- Gyűjtő utak:
  - a Kossuth Lajos utca,
  - a Széchenyi sétány,
  - az Ady Endre utca,
  - a majosházi bekötőútról leágazó bevezetőút a belterület északi részéhez, és arról északi irányban arról leágazó, Dunavarsány területére átvezető gyűjtő út, mely gyűjtő út Dunavarsány közigazgatási határán, az 51-es útra kikötő tervezett gyűjtő úthoz kapcsolódik
  - Dunavarsány közlekedési hálózatához csatlakozóan a Tó-lakópark nyugati határán és a déli határához csatlakozóan tervezett gyűjtő utak,
  - a déli iparterület déli feltáró útja.

### Közúti csomópontok

- a) az 51-es főút meglévő csomópontja - a majosházi és délegyházi bekötő útnál - körforgalmúvá kiépítése, Kiskunlacháza területe irányában történő bővítéssel
- b) a Tó lakópark térségében levő útcsatlakozás fejlesztése

### Közösségi közlekedés, vízi közlekedés

Majosháza fejlesztése nem teszi indokolttá az autóbusz hálózat módosítását.

A Ráckevei(Soroksári)-Duna-ágon a hosszirányú vízi közlekedés beindításához a meglévő kikötő megfelelő lehetőséget biztosít.

### Kerékpáros közlekedés

A Ráckevei(Soroksári)-Duna-ág mentén az OTrT-ben kijelölt Alsó Duna-mente 6-os Eurovelo kerékpárút nyomvonalát a Széchenyi sétánytól – a belterület északi határán húzódó utca és az attól északi, Dunavarsány irányában tervezett gyűjtő út mentén javasolt átvezetni.

## 6. KÖZMŰELLÁTÁS

A településfejlesztéshez szükséges területhasznosítási változtatás meghatározásánál adottságként kell kezelni azokat a közműhálózatokat és létesítményeket, amelyek helyhez kötöttek, ilyenek pl.: a vízmű kutak, vizes élőhelyek, stb., illetve továbbá azok, amelyek kiváltásának költsége meghaladná a felszabaduló hely értéknövekedését. Ez utóbbi csoportba a gerinchálózatok és létesítmények tartoznak.

### A területfejlesztés tervezésénél korlátozó adottságként kell kezelni:

**A vízellátás területén** a vízmű kutak helyét, azok hidrogeológiai védőidomát, védőterületét, amelyekre vonatkozóan a területhasznosítás lehetőségét a 123/1997 (VII.18.) Korm. rend. rögzíti, továbbá a vízellátást szolgáló létesítmények közül a vízmű területeket (vízmű gépészeti létesítményeket).

**A szennyvízelvezetés területén** a vákuumgépház területét és annak védőtávolság igényét, továbbá a regionális szerepet betöltő szennyvíznyomó csatornák nyomvonalát, amely Majosháza és a szomszédos Áporka szennyvizeit szállítja a befogadó Dunavarsányi szennyvíztisztító telepre.

**A felszíni vízelvezetés és csapadékvíz elvezetés vonatkozásában** a Duna-ág és a további vízfolyások, tavak és a jelentősebb árkok területigényét, valamint azok parti sávját, karbantartási sávját. A Duna-ág mentén biztosítandó parti sáv 10 m, a további társulási, illetve önkormányzati kezelésű vízfolyások, árkok mentén, azok mindkét oldalán 3 m-es sávot kell karbantartás céljára szabadon hagyni.

**A villamosenergia ellátás vonatkozásában** a 400 kV-os, 220 kV-os átviteli hálózatok, 132 kV-os főelosztó gerinchálózat és 22 kV-os főelosztó hálózatok oszlopokra fektetett nyomvonalát és biztonsági övezetének helyigényét.

**A szénhidrogén ellátással kapcsolatosan** Majosháza közigazgatási területén áthaladó kőolaj és termék vezetékek, nagynyomású földgázz szállító vezetékek, nagy-középnomású földgázvezeték nyomvonalát, kapcsolódó létesítményeit (átadó állomás, fáklya) és biztonsági övezeteinek helyigényét.

**Az elektronikus hírközlés vonatkozásában** jelenleg védelmet igénylő vezeték nélküli hírközlési szolgáltatást szolgáló antenna nincs.

A felsorolt területfelhasználást korlátozó adottságok kiváltási igénye esetén a műszaki megoldási lehetőség rendelkezésre áll, de a kiváltás megvalósítása várhatóan költségigényessége miatt azonban nem lesz gazdaságos. A gazdaságosság kérdésében dönteni a kiváltás költsége és a kiváltással tehermentesített terület szabadabb hasznosíthatóságával elérhető értéknövekedés közötti mérlegelés alapján lehet. A felsorolt korlátozó adottságok gazdaságos kiváltása reálisan nem javasolható, legfeljebb rövid szakaszon, pl. útépités miatt.

Majosháza viszonylag lassú fejlődését feltételezve a népességszám 2000, az üdülónépesség 1000 főre növekedése prognosztizálható. A lakó- és az üdülónépesség igényes elhelyezésére kertvárosias és falusias lakótelkek, üdülőtelkek megtartása, illetve kialakítása javasolt. Az ellátásukra településközponti terület, kereskedelmi, szolgáltató terület, különleges beépítésre szánt és beépítésre nem szánt terület kialakítása is javasolt, a munkahelyek létesítésére szolgáló iparterület kijelölése mellett.

Az új fejlesztésre javasolt területeken a megfelelő élet- és munkakörülmény biztosítására, valamint a környezetvédelmi igények kielégítésére, a fenntartható fejlődést segítő, megfelelő közműellátást kell biztosítani.

A fejlesztésre javasolt belterületi területek vagy már jelenleg is teljes közműellátással rendelkező területen, vagy ahhoz kapcsolódó területen fekszenek. Ezeknél a teljes közműellátás biztosítása megoldható, azaz a villamosenergia, a vezetékes ivóvízellátás, a közcsatornás szennyvízelvezetés és a földgázellátás, valamint a csapadékvíz elvezetése is rendelkezésre állhat.

A külterületen beépítésre szánt új használati mód megváltoztatás közműves szempontból akkor lehetséges, ha annak is legalább a részleges közműellátása biztosítható, úgy, hogy a szennyvízelvezetés, elhelyezés a legkisebb környezetkárosítás, veszélyeztetés nélkül legyen megoldható, az erre vonatkozó építési szabályzatban rögzített előírások szigorú betartásával.

A beépítésre nem szánt területen, a javasolt szintén beépítésre nem szánt (pl. erdő) használati mód megváltoztatás közműves szempontból változtatást nem igényel. A megengedett új épület, építmény elhelyezésének feltétele, hogy ellátására rendelkezésre álljon a közegészségügyi hatóság által is elfogadott vízellátás és a villamosenergia ellátás, valamint a szennyvíz kezelése-elhelyezése a környezet veszélyeztetése nélkül megoldható és a csapadékvíz elvezetése is biztosított legyen.

A településtervezés alapján javasolt új beépítés megvalósításához szükséges közműellátási igényekhez hozzáadódik a már beépített területen élők komfortosabb körülményeik kialakításához szükséges többlet közműigények. Ezzel az új javasolt beépítési területeken jelentkező új közműigények és a meglévő beépítésnél jelentkező többlet igények összeadódnak. A közműfejlesztés során ezt az összesített közműigény kielégítési lehetőségét kell ütemezetten megoldani.

## **7. KÖRNYEZETVÉDELLEM**

### **Talajvédelem**

A potenciális talajszennyezést jelentő források (az RSD menti üdülőterületek, a zártkertek, esetleges állattartó telepek, kavicsbánya-tavak, ipari területek) esetében a teljes közművesítés megvalósítását kell megvalósítani, a felszíni csapadékvizeket helyben szikkasztani, hasznosítani a zöldfelületek öntözésére. A talajvédelem során különös figyelemmel kell lenni a vízközei területeken a vegyszer- és műtrágyamentes védőzónák kijelölésére, valamint az építési munkák során kötelezően betartandó földvédelmi szabályokra.

### **Feszíni- és felszín alatti vizek**

Majosháza meghatározó vízfolyása a Ráckevei–Soroksári-Duna (RSD). Víztisztsége II-III. osztályú, vízminőség-védelmi szempontból kiemelt terület, revitalizációja folyamatban van.

Árvízvédelem szempontjából a terület mentesített ártérnek tekinthető, mivel az RSD vízszintje mesterségesen szabályozott.

A külterület állóvizekben is gazdag (bányatavak, illetve volt bányatavak), amelyek a szennyezés érzékenységét tovább növelik.

Majosháza felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny, felszín alatti vízminőség védelmi területen fekvő település, ennek megfelelően a szennyezett csapadékvíz megfelelő tisztításáról kell gondoskodni a szikkasztást megelőzően.

### **A levegőtisztaság és védelme**

Majosháza a légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló rendelet alapján a budapesti agglomerációhoz tartozik, légszennyezettségét a főváros és környéke légszennyezettsége befolyásolja. Háttérszennyezésként jelentkezik a budapesti, illetve a százhalmibattai erőművek levegőterhelése az uralkodó szélirány következtében.

A települési levegőtisztaságot a vonalas közúti légszennyező források, a bányaművelésből származó, illetve a defláció okozta portterhelés határozza meg, amely azonban elsősorban az utak külterületi szakaszát és a bányatavak környezetét érinti.

### **Zaj- és rezgésterhelés**

Majosháza esetében az 51. sz. főút okoz zaj- és rezgésterhelést, de a zsákjelleget miatt elsősorban a kavicsbányák közeli területeken, ahol az üzemi zajterhelés is jelentkezik. A településen belüli közúti zajterhelés nem okoz problémákat.

### **Hulladékgyűjtés**

A települési szilárd hulladékokat, valamint a zöldhulladékokat a Vertikál Nonprofit Zrt. gyűjti be és ártalmatlanítja. A szervezett hulladékszállítás ellenére jellemző az illegális hulladéklerakás.

elepülési folyékony hulladékokat a Dél-Pesti Dunavarsány és Térsége Vízközműveit Üzemeltető Koncessziós Zrt. kezeli a dunavarsányi szennyvíztisztító telepen és a hozzá tartozó erdőterületen.

## **8. VÉDŐTERÜLETEK ÉS VÉDŐSÁVOK, KORLÁTOZÁSOK**

### **Műszaki biztonsági (közlekedési- és közmű nyomvonalak) védőövezetek**

- az országos közutak védőtávolsága:

az 51. számú főút mentén az út tengelyétől 100 – 100 m

az 51108 jelű út külterületi szakasza és az 52102 jelű út mentén az út tengelyétől mért 50 – 50 m

- közmű védőtávolságok:

- Barátság I. DN 400 kőolajvezeték	13-13 m
- Barátság II. DN 600 kőolajvezeték	18-18 m
- Ercsi-Vecsés DN 600 nagynyomású földgázvezeték	8-8 m, 18-18 m,
- bányaiüzemi hírközlő kábellel és biztonsági övezettel	30-30 m, 35-35 m
- Algyő-Százhalmibatta DN300 kőolajvezeték	13-13 m
- Százhalmibatta-Szajol DN150 termékvezeték	13-13 m
- Százhalmibatta-Szajol DN300 termékvezeték	13-13 m
- Tiszaújváros-Százhalmibatta DN200 termékvezeték	13-13 m
- DUFI-Ferihegy DN150	7-7 m
- Majosháza-Taksony nagyközép-nyomású gázvezeték	9-9 m
- Majosháza-Ipari Park nagyközép-nyomású gázvezeték	9-9 m
- Nagy-középnomású földgázvezeték DN 250 KPE	9-9 m
- 400 kv-os nagyfeszültségű távvezeték	39-39 m
- DHE-Soroksár és DHE–Zugló 220 kV	25-25 m
- DUME-DUVA 132 kV	18-18 m
- 220 kV	29-29 m, illetve 24,6 m
- 22 kV-os légvezeték	7-7 m

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

#### **Környezetvédelmi, táj- és természetvédelmi védőterületek és védőtávolságok**

- A táj- és természetvédelmi célú területek (Országos Ökológia Hálózat területei) körül nincsenek kijelölve egyedi határozattal, és egyéb jogszabállyal megállapított védőterületek

#### **Egyéb korlátozó tényezők**

- az RSD mentén 10 m,
- az önkormányzati és társulati kezelésben lévő árkok partéleitől 3-3 m, a már elépített helyeken
- a nyílt árkok karbantartására az egyik oldalon legalább 3 m, a másik oldalon legalább 1 m,
- az önkormányzati és egyéb kezelésben, tulajdonban levő tavak partélétől 3 m szélességű karbantartási sáv szabadon hagyandó,
- a vonatkozó jogszabály szerint 200 m-es korlátozás a közigazgatási határ mentén az új beépítésre szánt terület kijelölésre vonatkozóan
- a vonatkozó jogszabály szerinti térségi jelentőségű tájképvédelmi terület a Domaribaszigethez, illetve a holtághoz keleten csatlakozó 50 m-es területsáv, beleértve a Domaribasziget Dunavarsány közigazgatási területével érintkező részét is.
- a vonatkozó jogszabály szerinti térségi jelentőségű tájképvédelmi terület az 51. számú főúttól keletre fekvő külterületen az Mk, mezőgazdasági kiskertes és Kb-B különleges beépítésre nem szánt bányaterületek területei;
- a vonatkozó jogszabály szerinti térségi jelentőségű tájképvédelmi terület a belterületől délkeletre levő erdőterületek és azokhoz északon csatlakozó mezőgazdasági kiskertek területe.

#### **Az egyes sajátos jogintézmények korlátozásai**

##### **Településrendezési szerződés**









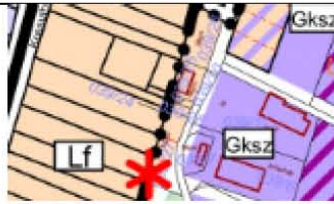

Majosháza Önkormányzata a településfejlesztési célok megvalósítására az érintett területek tulajdonosaival, illetve a területek beruházójával Településrendezési szerződés keretében kíván megállapodni. Ennek lebonyolítása a mindenkori hatályos jogszabályok szerint történhet.

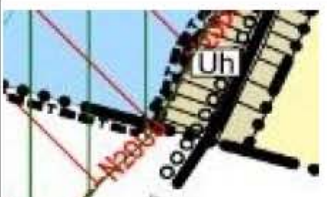


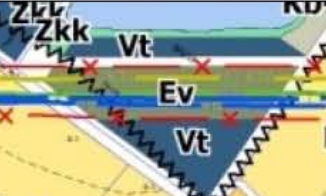






A Településrendezési szerződés megkötését megelőző képviselőtestületi döntés feltételéről és a szerződés tárgyáról - a jelenleg hatályos jogszabályok szerint- az Építési Törvény 30/A.§-a rendelkezik.

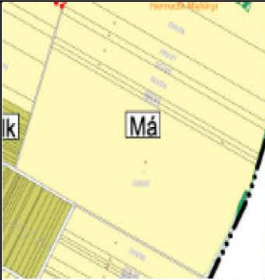
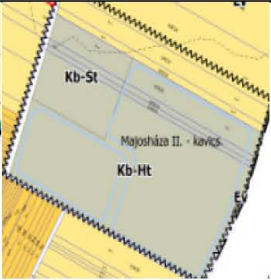
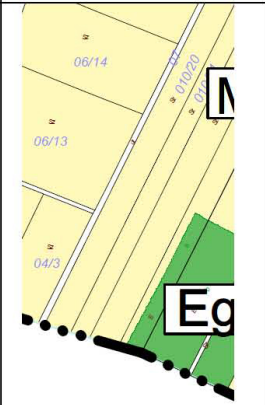
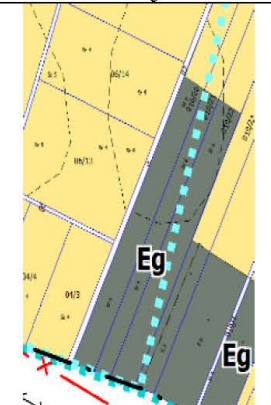
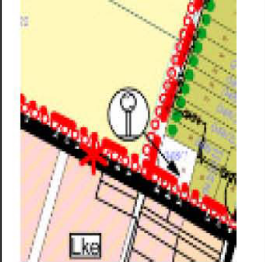
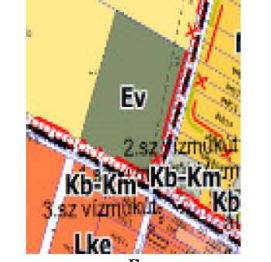
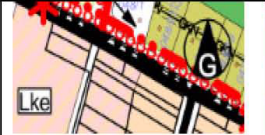



##### **Elővásárlási jog**

Majosháza Község Önkormányzata az Építési Szabályzatában meghatározott településrendezési célok megvalósításához szükséges ingatlanokra **elővásárlási jogot** jegyezhet be. Ennek lebonyolítása a mindenkori hatályos jogszabályok szerint történhet. Az elővásárlási jog bejegyzésének szabályait – a jelenleg hatályos jogszabályok szerint- az Építési Törvény 25.§ a rögzíti.

## II. VÁLTOZÁSOK (A területfelhasználási változások adatai és mutatói)

Az önkormányzati szándékok figyelembevételével, valamint a hatályos TSZT felülvizsgálata során realizált Településszerkezeti Tervi módosítások					
	A módosítási jav. sorszáma, jele a TSZT-n	terület (ha)	helyrajzi szám	a TSZT területfelhasználása hatályos                      tervezett	
1. Beépítésre szánt területi növekménnyel járó változás	2.	0,38	039/29	 <p>Z, zöldterület</p>	 <p>Gksz, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület</p>
	3.	0,10 (0,03)	174/6	 <p>Közlekedési terület</p>	 <p>Vt, településközpont vegyes terület (és Z zöldterület)</p>
	5.	0,58 (Ev 0,26) (Z 0,07)	068/1 068/2	 <p>Z, zöldterület (Lke kertvárosias lakóterület; Ev véderdő terület; a gyűjtő út hálózat és csatlakozása az 51. útra)</p>	 <p>K-Re, különleges rekreációs terület, (Ev, véderdőterület Z zöldterület, a gyűjtő út hálózat és csatlakozása az 51. útra a meglévő adottságok alapján)</p>
<b>1. összesen 1,06 ha beépítésre szánt területi növekménnyel járó változás</b>					
2. Beépítésre szánt területen belüli területfelhasználás változás	D1a	0,21	441/24	 <p>Lke, kertvárosias lakóterület</p>	 <p>Vt, településközpont vegyes ter.</p>
	2	0,27	69/3 és 14, 039/25	 <p>Lke, kertvárosias lakóterület</p>	 <p>Gksz, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület</p>
<b>2. összesen 0,48 ha beépítésre szánt területen belüli területfelhasználás változás</b>					

3. Beépítésre szánt terület visszaminősítése beépítésre nem szánt területté	4.	0,025	1114/6	 Uh hétvégi üdülőházas terület	 Közlekedési terület
	6.	0,74	066/16	 Vt, településközpont vegyes ter.	 Ev, védelmi erdőterület
	D1b	0,04	441 hrsz. 3.sz. vízmű-kút	 Lke, kertvárosias lakóterület	 Kb-Km, különleges beépítésre nem szánt, közművek elhelyezésére szolgáló terület
	D2	6,45	288-362	 Ü, hétvégi üdülőházas terület	 V, vízgazdálkodási terület
	5.	0,26	0,68/2	 Lke, kertvárosias lakóterület	 Ev, védelmi erdőterület
3. összesen 7,515 ha beépítésre szánt terület visszaminősítése beépítésre nem szántterületté					

4. Beépítésre nem szánt területen belüli terület-felhasználás változás	1.	3,33 13,90 17,23	033/22- 033/25		
				Má, általános mezőgazdasági terület	Kb-St és Kb-Ht, különleges beépítésre nem szánt strand- és horgászterület
	B1	2,30	a 010/20- 010/23 hrsz.-ek egy része		
				Má, általános mezőgazdasági terület	Eg, gazdasági erdőterület
	B2	1,52	083/22 része		
			Má általános mezőgazdasági terület	Eg gazdasági erdőterület	
D3	0,32	048/20			
			Mk, kertés mezőgazdasági terület	Kb-Km, különleges beépítésre nem szánt terület	
5.	0,07	068/1			
			Ev, védelmi erdőterület	Z, zöldterület	
<b>4. összesen 41,22 ha beépítésre nem szánt területen belüli terület-felhasználás változás</b>					
<b>Mindösszesen 50,275 ha</b>					

A 10/2023. (II. 28.) önkormányzati határozattal elfogadott módosítás:

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

A 20/2024. (II.27.) sz. önkormányzati határozattal elfogadott módosítás:

Módosítással érintett terület	Jelenlegi állapot		Tervezett állapot	
	Területfelhasználás	Terület (ha)	Területfelhasználás	Terület (ha)
1	Gksz	0,01	KÖu	4,74
	Má	0,18		
	Kb-B	0,01		
	Ev	4,54		
Erdőpótlás	Má	4,54	Ev	4,54

A 97/2024. (IX. 24.) sz. önkormányzati határozattal elfogadott módosítás:

Módosítással érintett terület	Jelenlegi állapot		Tervezett állapot	
	Területfelhasználás	Terület (ha)	Területfelhasználás	Terület (ha)
1	<u>Ev</u>	1,013	<u>Kb-Ehs</u>	1,013
2	<u>Má</u>	1,013	<u>Ev</u>	1,013
	<b>Összesen</b>	<b>2,026</b>	=	<b>2,026</b>

A 95/2025. (VII. 24.) sz. önkormányzati határozattal elfogadott módosítás:

TSZT módosulások					
	A terület száma	Terület (ha)	Hrsz.	Hatályos TSZT	Tervezett TSZT
Beépítésre szánt területen belüli területfelhasználás változás	1	0,078	69/1	Lf	Gksz
	2	0,028	039/29,55	K-T	Gksz
	3	0,167	23	Lf	Vt
	4	0,175	153/1,154	Lke	Vt

### III. MAJOSHÁZA TERÜLETI MÉRLEGE

<i>Területi mérleg</i>	
<b>Beépítésre szánt területek</b>	
<b>Területfelhasználási kategória</b>	<b>Terület (ha)</b>
<i>Kertvárosias lakóterület (Lke)</i>	55,22
<i>Falusias lakóterület (Lf)</i>	22,81
<i>Településközponti vegyes terület (Vt)</i>	19,36
<i>Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)</i>	28,21
<i>Ipari gazdasági terület (Gip)</i>	40,25
<i>Egyéb ipari gazdasági terület (Gipe)</i>	30,75
<i>Különleges sportolási és rekreációs célú terület (K-Sp)</i>	2,13
<i>Különleges kikötő terület (K-K)</i>	0,23
<i>Különleges temető terület (K-T)</i>	1,58
<i>Különleges egyéb helyi sajátosságot hordozó rekreációs terület (K-Re)</i>	20,67
<b>Beépítésre szánt területek összesen</b>	<b>221,21</b>
<b>Beépítésre nem szánt területek</b>	
<b>Területfelhasználási kategória</b>	<b>Terület (ha)</b>
<i>Gazdasági erdőterület (Eg)</i>	54,05
<i>Védelmi erdőterület (Ev)</i>	58,90
<i>Zöldterület – közpark (Zkp)</i>	1,64
<i>Zöldterület – közkert (Zkk)</i>	3,58
<i>Általános mezőgazdasági terület (Má)</i>	503,05
<i>Kertes mezőgazdasági terület (Mk)</i>	49,00
<i>Vízgazdálkodási terület (V)</i>	68,57
<i>Különleges bányaterület (Kb-B)</i>	96,69
<i>Különleges sportolási és rekreációs célú terület (Kb-Sp)</i>	1,34
<i>Különleges strand terület (Kb-St)</i>	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>	2,00
<i>Területfelhasználási kategóriába nem sorolt közlekedési terület</i>	62,98
<b>Beépítésre nem szánt területek összesen</b>	<b>920,24</b>
<b>A település teljes területe</b>	<b>1141,45 ha</b>

#### IV. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

**„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) kertés mezőgazdasági térség:	53,91 ha

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

Térségi területfelhasználási kategória	Térségi területfelhasználási kategória területe (ha)	Jogszabály szerinti módosítási lehetőség	Hatályos állapot szerint elhasznált területek	További módosítások kapcsán felhasználható területek
települési térség	266,40	MATrT 40. § (1) bek. szerint	<b><u>MEGFELEL</u></b>	
		5,328 ha   2%	0,06 ha	5,268 ha
sajátos területfelhasználású térség	35,70	MATrT 11. § e) szerint	Hatályos besorolások: b.n.sz. szánt különleges területek, <b><u>MEGFELEL</u></b>	-
mezőgazdasági térség	568,05	MATrT 11. § b) szerint	<b><u>MEGFELEL</u></b>	
		142,0125 ha   25%	68,17 ha	73,8373 ha
kertés mezőgazdasági térség	53,91	MATrT 40. § (4) bek. szerint	Hatályos besorolások: - b.n.sz. kertés mezőgazdasági- és erdőterület <b><u>MEGFELEL</u></b>	-
erdőgazdálkodási térség	72,92 de a szabályt az erdők övezetére kell igazolni, melynek területe 72,50 ha	Az érték az MATrT 29. § alapján sem csökken: 72,50 ha	<b><u>MEGFELEL</u></b>	
		72,50x0,05 = 3,625   5%	1,87 ha	1,755 ha
vízgazdálkodási térség	127,24	MATrT 11. § c) szerint	Hatályos besorolások: - vízgazdálkodási területek, vagy a törvény hatálybalépése előtt már eltérő besorolás <b><u>MEGFELEL</u></b>	-
nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség	17,23	MATrT 38. § (5) bek. szerint	Hatályos besorolások: b.n.sz. szánt különleges sport-rekreációs területek <b><u>MEGFELEL</u></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.

<b>Országos és kiemelt térségi övezetek</b>	
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><u>megfelel a törvényi előírásnak.</u></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><u>megfelel a törvényi előírásnak.</u></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 tartalmaznak kapcsolódó előírásokat. A kialakult állapot megfelel a <b><u>törvényi előírásnak.</u></b>
vízminőség-védelmi terület övezete	A kiemelt térségi övezet a település közigazgatási területét lefedi. Ennek megfelelően Majosháza hatályos településrendezési eszközei tartalmaznak a vízvédelmi területekhez kapcsolódó lehatárolásokat és előírásokat, mely <b><u>megfelel az előírásnak.</u></b>
ásványi nyersanyagvagyon övezete	Majosháza területén többnyire a kijelölt bányatelkek azon részei találhatóak beépítésre nem szánt különleges bánya övezetben, melyeken valóban zajlik kitermelés. Ez alól egy terület jelent kivételt, de a kialakult állapot ezzel együtt is <b><u>megfelel az előírásnak.</u></b>
rendszeresen belvízjárta terület övezete	Majosháza területén az övezet által érintett területen új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre, ami <b><u>megfelelnek az előírásnak.</u></b>

**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>		
logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete		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>
turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete		A hatályos TFK időben jóval a PMTrT elfogadását megelőzően került elfogadásra, ugyanakkor Majosháza nem rendelkezik ITS-sel. Esetleges készíttetése során szükséges figyelembe venni a vonatkozó előírásokat, ami <b>megfelel az előírásnak.</b>

## **V. A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁSI EREDMÉNYE**

Majosháza jelen Településszerkezeti Tervének módosításai a települési biológiai aktivitásérték egyenlegre való hatása összességében pozitív, miután a kis területeket érintő negatív hatású módosításokkal szemben pozitív hatású tervmódosítások, a BATrT-ben kijelölt erdőterületek átvezetése a TSZT-re, állnak.

**A BIAé növekmény mindösszesen:**

**+1,71 BIAé**