



## 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)

### ELŐTERJESZTÉS

Majosháza Község Önkormányzata Képviselő-testületének  
2015. április 29-ei rendes, nyílt ülésére

**Hiv. szám:** 174-2/2015.

**Tárgy:** Javaslat Majosháza Község településfejlesztési és a településrendezési eszközei felülvizsgálata és részleges módosítása elfogadására

### Tisztelt Képviselő-testület!

Majosháza Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a 102/2013. (VIII. 14.) számú határozatának megfelelően az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9.§-a alapján indította meg Majosháza teljes közigazgatási területére vonatkozóan a 2013. január 1-jén hatályba lépett *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Trk.) szerint Majosháza településfejlesztési és településrendezési eszközei felülvizsgálatát és részleges módosítását.

A Trk. előírásai szerint lefolytatott tervezési folyamat és államigazgatási eljárás most érkezett a településrendezési eszközök jóváhagyásához.

A Trk. 40. § (1) értelmében a polgármester, a véleményezési szakasz lezárását követően a településfejlesztési koncepció, a településrendezési eszköz tervezetét, az eljárás során beérkezett valamennyi vélemény és a véleményezési szakaszban keletkezett egyéb dokumentum egy példányát, továbbá azok másolati példányát elektronikus adathordozón megküldte záró szakmai véleményezésre az Állami Főépítésznek. Az Állami Főépítész a beérkezett dokumentumokat áttanulmányozta, kiegészítő egyeztetési dokumentumok megküldését kérte, majd azt követően 2015.február 20-i keltezéssel megküldte záró szakmai véleményét a településrendezési eszközök képviselő-testületi elfogadásához.

Az Állami Főépítész a PED/ÁF/10-2/2015 ügyiratszámú záró véleményében Majosháza Településfejlesztési Koncepciója tervezetével kapcsolatban nem tett észrevételt, de az „Alátámasztó munkarészek” 2.1.3. fejezetének felülvizsgálatát, és annak eredménye függvényében javítását kérte. Az érintett biológiai aktivitásérték számítás munkarészben kisebb számítási elírást a tervező Urbanitás Kft. javított és annak eredményét a jóváhagyandó Településszerkezeti Tervet elfogadó határozat-tervezet 2. számú mellékletének V. fejezetébe átvette. A záró vélemény 2. és 3. pontjai szerint a határozat-tervezet kiegészítette a hiányolt rendelkezésekkel, illetve a 4. pont szerinti táblázatot a Településszerkezeti Tervet elfogadó határozat 2. mellékletének I. fejezetében, míg a vélemény 5. pontjának megfelelően a rendelet-tervezet 42.§ (5) bekezdését törölte.

A jelen előterjesztés **1. MELLÉKLETE Majosháza Község Településfejlesztési Koncepciója.**

A jelen előterjesztés **2. MELLÉKLETE** tartalmazza **Majosháza Község Településszerkezeti Terve** elfogadására vonatkozó határozati javaslatot, melynek 1. melléklete tartalmazza a Szerkezeti tervlapot, 2. melléklete a Szerkezeti Terv Leírását.

A jelen előterjesztés **3. MELLÉKLETE** tartalmazza a megalkotásra javasolt, **Majosháza Építési Szabályzatáról szóló rendeletet** és annak mellékleteit.

A fentiek alapján kérem a tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztésben foglaltak megtárgyalására és Majosháza Község Településfejlesztési Konceptiója, valamint a Településszerkezeti Terv határozattal történő elfogadására, majd azt követően Majosháza Építési Szabályzatáról szóló rendelet megalkotására.

**A határozati javaslatok elfogadása egyszerű többséget igényel.**

**A rendelet megalkotása minősített többséget igényel.**

**1. Határozati javaslat:**

**Majosháza Község Önkormányzatának Képviselő-testülete**

- a) visszavonja Majosháza Község Településfejlesztési Konceptiójáról szóló 45/2008. (III.4.) számú határozatát.
- b) jóváhagyja a jelen határozat meghozatalát segítő előterjesztés 1. mellékletét képező Majosháza Község Településfejlesztési Konceptióját.

**Határidő: azonnal és folyamatos**

**Felelős: Kis Gábor polgármester**

**2. Határozat javaslat:**

**Majosháza Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII törvény 9/B. § (2) bekezdés a) pontja alapján Majosháza Község Településszerkezeti Tervét jelen határozat meghozatalát segítő előterjesztés 2. számú melléklete szerint állapítja meg:**

**1. A Településszerkezeti Terv**

- a) 1. melléklete az M=1:8000 méretarányú Szerkezeti tervlapját,
- b) 2. melléklete A Szerkezeti Terv leírását tartalmazza.

**2. Jelen határozat elfogadását követő 30. napon lép hatályba.**

**3. A hatálybalépéssel egyidejűleg hatályát veszti Majosháza Község 45/2008. (III. 4.) számú határozattal jóváhagyott Településszerkezeti Terve Majosháza egész közigazgatási területére, a 117/2009. (V. 29.) számú határozattal jóváhagyott TSZT módosítás Majosháza északkeleti külterületi részén levő Tó-lakópark és környéke tömbjére és a 7/2010. (IV.29.) Ök. rendelettel jóváhagyott TSZT módosítás Majosháza északkeleti külterületi részén a Tó-lakóparktól délre levő, a Gyöngykvacs 32 Kft. területére és a belterület keleti részén levő temető bővítésére vonatkozóan.**

**4. A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, hogy Majosháza Község Településszerkezeti Terve elfogadásáról a lakosságot tájékoztassa, az elfogadott tervet küldje meg az állami főépítésznek és az eljárásban résztvevő államigazgatási szerveknek.**

**5. A hatálybalépést követően a város közigazgatási területén készülő szabályozási terveket, a településen folyó illetve tervezett fejlesztési, rendezési tevékenységeket a Településszerkezeti Tervvel összhangban kell készíteni.**

**Határidő: azonnal és folyamatos**

**Felelős: Kis Gábor polgármester**

**Az előterjesztést tárgyalta: Pénzügyi, Ügyrendi és Fejlesztési Bizottság**

**Az előterjesztést készítette: Kertész Beáta főépítész**

**Az előterjesztés mellékletei:**

1. MELLÉKLET

MAJOSHÁZA KÖZSÉG TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓJA

2. MELLÉKLET

SZERKEZETI TERVLAP, 1. melléklet Majosháza Község Önkormányzat .../2015. (...) számú Képviselő-testületi határozat-tervezetéhez

A SZERKEZETI TERV LEÍRÁSA, 2. melléklet Majosháza Község Önkormányzat .../2015. (...) számú Képviselő-testületi határozat-tervezetéhez

3. MELLÉKLET

Majosháza Község Önkormányzata Képviselő-testületének ...../2015. (...) önkormányzati rendelet-tervezete

4. MELLÉKLET

Majosháza - Településfejlesztési koncepciójának véleményezése, valamint a TSZT, HÉSZ, SZT módosítására vonatkozó záró szakmai vélemény a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet alapján, teljes eljárás, PED/ÁF/10-2/2015 ügyiratszám

**Majosháza, 2015. április 13.**

**Kis Gábor  
polgármester**

**Az előterjesztés törvényes:**

**dr. Szilágyi Ákos  
jegyző**

## MAJOSHÁZA KÖZSÉG TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓJA

Elfogadva az 57/2015. (IV. 29.) számú Kt. határozattal

### 1. MAJOSHÁZA JÖVŐKÉPE

**Majosháza a Ráckevei(Soroksári)-Duna-ág menti kiemelkedő természeti adottságokra épülő, a táji, természeti és épített értékeket megőrző nyugodt, falusias hangulatú, de korszerű, igényes életvitelt, kereskedelmi, szolgáltató és ipari háttérrel, megélhetést biztosító település a budapesti agglomeráció déli határán.**

Majosháza lakó- és üdülónépessége növekedése, lakossága helybentartása és munkahelyteremtő igénye szükségessé teszi a település összehangolt, rendezett térbeli-fizikai kereteinek meghatározását, a természeti és az épített adottságok és lehetőségek hatékony kihasználásával, a működőképesség és a fenntarthatóság biztosításával, a környezeti ártalmak lehető legkisebbre való csökkentése mellett.

Majosháza Község Önkormányzat Képviselő-testülete Majosháza közigazgatási területére a jövőkép eléréséhez az alábbi célokkal vizsgálja felül és módosítja Településszerkezeti Tervét, Építési Szabályzatát és Szabályozási Tervét.

### 2. MAJOSHÁZA TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI CÉLJAI

Majosháza községben a népessége mérsékelt, de folyamatos növekedése, a munkahelyteremtéssel kapcsolatban az ipari létesítmények jelentős mértékű növelésének igénye, másrészt az üdülőtérületi és természeti és épített adottságok, a lehetőségek hatékony kihasználásával szükséges Majosháza egységes és rendezett, működőképes településszerkezetének a meghatározása:

- 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 51108-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.

Eszközök

A fent megfogalmazott célok megvalósítását részben a településrendezés, részben a település fejlesztés eszközeivel lehet elősegíteni.

A településrendezési tervek felülvizsgálata, illetve módosítása aktuális feladat, ennek során a célok megvalósításához szükséges változtatásokat át kell vezetni.

### **3. KIINDULÓ ADATOK A TOVÁBBI TERVEZÉSI FELADATOKHOZ**

#### **A településfejlesztési koncepció célja**

Az 1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről (Étv.) az alábbiakban határozza meg a településfejlesztési koncepció célját, szempontjait:

„Településfejlesztési koncepció: a fejlesztés összehangolt megvalósulását biztosító és a településrendezést is megalapozó, a település közigazgatási területére kiterjedő önkormányzati településfejlesztési döntéseket rendszerbe foglaló, önkormányzati határozattal elfogadott dokumentum, amely a település jövőbeni kialakítását tartalmazza. A fejlesztési koncepció elsősorban településpolitikai dokumentum, amelynek kidolgozásában a természeti-művi adottságok mellett a társadalmi, a gazdasági, a környezeti szempontoknak és az ezeket biztosító intézményi rendszernek van döntő szerepe.”

Majosháza Településfejlesztési Koncepciója a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendeletben meghatározottaknak megfelelően készült.

#### **A településfejlesztési koncepció előzményei**

Majosháza község Képviselő-testülete 2008-ban fogadta el a község ez idáig érvényes Településfejlesztési Koncepcióját. A fejlesztési koncepció és az arra épülő településrendezési eszközök felülvizsgálata a vizsgálati munkarészek elkészítésével van megalapozva.

A jelen Településfejlesztési Koncepció az érvényben lévő módosítja és egészíti ki, ennek megfelelően alapnak tekinti a korábbi vizsgálati és rendezési tervi munkarészeket is.

A vizsgálódás legfontosabb célja a megváltozott jogszabályi környezetnek való megfelelés és a korábbi tervek elkészítése óta történt változások feltárása, elemzése, a Koncepció megalkotásának előzetes megalapozása és azt követően a településrendezési eszközök felülvizsgálatának és módosításának előkészítése.

#### **A stratégiához és a településrendezési eszközök készítéséhez szükséges társadalmi, gazdasági és környezeti adatok meghatározása**

A 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 5. § (2) és (3) bekezdésének megfelelően a fejlesztési koncepció készítését megalapozó vizsgálatok a rendelet 1. melléklete szerint készültek el. A vizsgálat a meghatározott tartalom minden olyan elemével foglalkozik, amely érinti Majosháza községet, némely elem összevonásával, átcsoportosításával, Majosháza sajátos adottságainak megfelelően.

#### **Településhálózati összefüggések, Majosháza helye a településhálózatban, térségi kapcsolatok**

Majosháza Közép-Magyarország Régióban, Pest megye déli részén, a Budapesti Agglomeráció déli határán fekszik. Kistérségi tekintetében a Ráckevei kistérséghez tartozik.

Majosháza járasszékhelye Szigetszentmiklós, míg a szomszédos Dunavarsány város Önkormányzatához Közös Polgármesteri Hivatali kapcsolata révén tartozik.

Majosháza a Csepel-szigettől keletre, a Ráckevei(Soroksári)-Duna-ág mentén, Szigetcséppel szemben lévő település. Budapesttől 30 km-re. Majosházától Dunavarsány 10 km, Délegyháza 7 km, Áporka 5,5 km, Kiskunlacháza 8 km, Taksony 10 km, Dunaharaszti 13 km távolságra fekszik.

Budapesttől délre, néhány kilométerrel Dunavarsány után, a Duna folyását követő 51-es Bajai főútról jobbra ágazik le a majosházi bekötőút, mely iparterületeken keresztülhaladva Majosháza belterületéhez vezet.

Majosháza külterületét északon Dunavarsány, keleten Délegyháza, délen Áporka területe határolja, nyugaton természetes határa a „Kis-Duna”, azaz a Ráckevei(Soroksári)-Duna-ág. A Kis-Duna nyugati oldalán Majosházához Szigetcsép, Tököl és kisebb részen Dunavarsány települések területei csatlakoznak.

## **A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata**

A Településfejlesztési Konceptió és az erre épülő településrendezési eszközök megalkotása során figyelemmel kell lenni a tervhierarchiában a magasabb szintű országos és térségi tervek vonatkozó megállapításaira.

- Az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. Törvény (a továbbiakban: OTrT) Szerkezeti terve – hatályos 2014. január 1.-től - új tervezett közlekedésszerkezeti elemet jelöl országos jelentőségű főútként Majosháza északi külterületén áthaladóan;
- a 2005. évi LXIV. törvény a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről (BATrT) szintén új tervezett közlekedésszerkezeti elemet ábrázol Majosháza északi külterületén áthaladó térségi jelentőségű mellékútként, mely út az OTrT nyomvonalal nem teljesen megegyező.

Az OTrT 31/B.§ átmeneti rendelkezései szerint az OTrT alapján kell figyelembe venni az országos jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatokat, így a távlati főutat (a BATrT-ben kijelölt mellékúttal ellentétben), az országos kerékpárút-hálózat elemeit és az országos közművezetéseket, országos szállítóvezetéseket.

Az OTrT (MTv.) térségi övezetei közül az alábbi országos térségi övezetek érintettek Majosháza közigazgatási területe egyes területrészein:

- 3/1. Országos ökológiai hálózat övezete
- 3/3. Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete
- 3/4. Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete

Majosháza teljes közigazgatási területét érintő országos térségi övezet:

- 3.7. Országos vízminőség-védelmi terület övezete

A BATrT térségi övezetek Majosháza területén:

- 3.1.-3.2.-3.3. Magterület, ökológiai folyosó, puffer terület övezete
- 3.6. Erdőtelepítésre javasolt terület övezete
- 3.10. Térségi jelentőségű tájképvédelmi területek övezete
- 3.15. Ásványi nyersanyagvagyon terület övezete
- 3.16. Rendszeresen belvízjárta terület övezete.

## **A hatályos településfejlesztési döntések bemutatása**

Majosháza község Önkormányzata 2008-ben, a 45/2008.(III.4.) sz. Kt. határozattal fogadta el a jelen Településfejlesztési Konceptió elfogadásáig hatályos Településfejlesztési Konceptiót, mely az alábbi:

### **„Majosháza Településfejlesztési Konceptiója**

Majosháza község településfejlesztési igényei a rendszerváltás óta megváltozott társadalmi és gazdasági viszonyok területén mára körvonalazódtak.

Majosháza község Önkormányzata Képviselő-testülete Majosháza közigazgatási területére az alábbi célokkal Szerkezeti és Szabályozási tervet készített.

Majosháza fejlesztési céljai:

Majosháza községben egyrészt az ipari létesítmények jelentős mértékű növekedésének igénye, másrészt az üdülőövezeti adottságok, a lehetőségek hatékony kihasználásával szükséges a település egységes és rendezett településszerkezetének meghatározása:

- az üdülőövezet és a lakóövezet egybeolvadásának megszüntetése (csak lakó- és csak üdülő),
- a meglévő rendezési tervben lévő lakó-és üdülőövezet bővítésére fenntartott területek konzerválása,
- az 51108 számú bekötő út mellett a már meglévő és kialakítandó iparterület legalizálása, illetve tervezése,
- a község északi déli részén a 087 hrsz.-ú állami tulajdonú terület üdülőövezeti besorolása,
- a sportpálya és a szennyvíztisztító gépház közötti un. lőtér és sittalakó területén lakóövezet kialakítása,
- a megkezdett pihenő-tó környékének lakóterületi besorolása,
- a bányatavak tőrendszerének lehatárolása.”

A Településfejlesztési Konceptió készítésének időpontjában Majosháza Önkormányzata nem rendelkezik településfejlesztési és településrendezési szerződéssel, a településrendezési eszközök készítésének során, a Tó-lakópark területére vonatkozó módosítással kapcsolatban várható ahhoz csatlakozóan településfejlesztési és településrendezési szerződés megkötése a terület tulajdonosaival.

## **Majosháza településrendezési tervi előzményei**

### **Településszerkezeti Tervek**

- Majosháza 45/2008.(III.4.) számú Kt. határozattal elfogadott Településszerkezeti Terve Majosháza teljes közigazgatási területére
- A 117/2009. (V.29.) számú határozattal jóváhagyott TSZT módosítás Majosháza észak-keleti külterületi részén a Tó lakópark területére
- A 7/2010. (IV.29.) Ök. rendelettel jóváhagyott TSZT módosítás Majosháza északkeleti külterületi részén a Gyöngykavics 32 Kft. területére és a belterület keleti részén levő temető bővítésére vonatkozóan.

### **Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Tervek**

- Majosháza 4/2008. (III. 4.) Ök. rendelettel jóváhagyott Helyi Építési Szabályzata és az azzal együtt alkalmazandó külterületi és belterületi szabályozási tervek Majosháza teljes közigazgatási területére
- Majosháza északkeleti külterületi részén levő Tó lakópark és környéke tömbjére vonatkozó 4/2009. (V.29.) Ök. rendelettel jóváhagyott SZT módosítás
- Majosháza északkeleti külterületi részén levő Gyöngykavics 32 Kft. területére és a temető bővítésére vonatkozó 7/2010. (IV.29.) Ök. rendelettel jóváhagyott SZT módosítás

### **A hatályos Településszerkezeti Terv megállapításai, a megvalósult elemek**

A hatályos Településszerkezeti Terv, beleértve a két TSZT módosítás területeit is, az alábbi meglévő és fejlesztésre kijelölt terület-felhasználási elemeket tartalmazza:

Beépítésre szánt területek:

- kertvárosias és falusias lakóterület
- hétvégi házas üdülőterület
- településközpont vegyes terület
- kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
- ipari gazdasági terület
- különleges (temető, kikötő, valamint bányaterület)

Beépítésre nem szánt területek:

- zöldterület
- gazdasági erdőterület
- vízgazdálkodási terület
- általános mezőgazdasági terület
- kertes mezőgazdasági terület

### **A hatályos Településszerkezeti Terv megvalósult elemei**

#### **Lakóterületek**

Majosháza Településszerkezeti Tervében a belterülethez kapcsolódóan 3 nagy lakóterület-fejlesztésre kijelölt területből a belterület északnyugati részén, önkormányzati tulajdonú területen, a Zrínyi utca és a Széchenyi sétány közötti területen, valamint a belterület délkeleti részén levő Dózsa György utca déli oldalán kezdődött meg kismértékben. A lakóterület-fejlesztés TSZT-ben meghatározott területei jelentős lakóépítési igényeket tud befogadni, további lakóterület-fejlesztés kijelölésére nincs szükség.

Majosháza északkeleti külterületén, a volt kavicsbánya tavakhoz kapcsolódóan tervezett lakó és vegyes területek felhasználása még nem kezdődött meg.

#### **Gazdasági területek**

Jelentős a külterületi gazdasági – ipari és kereskedelmi-szolgáltató – területek fejlődése, területi terjeszkedése, azonban még ebből a szempontból is jelentős tartalékterületekkel rendelkezik Majosháza.

#### **Majosháza társadalma**

Majosháza lakónépessége 2013-ban 1519 fő volt, a népességszám egyenletesen növekvő, a növekmény az utóbbi 13 évet tekintve 30%-os volt. Majosháza jellemzően agglomerációs település, főként Budapestre ingázó népességgel, annak ismert gondjaival. Előnye ebből adódóan az alvó

települési jelleg, a csendes, nyugodt környezet. Jövedelmi viszonyaiban, életminőségben is az agglomerációban megszokott mutatók jellemzik.

A munkanélküliek száma az országos átlagnak megfelelő. Konfliktusok a lakosság között az őslakosok és a betelepülők, illetve nyaralók között előfordul. Az őslakosok reformátusok, a betelepülők inkább katolikusak. A betelepülők döntő része Budapestről érkezik.

### **Humán szolgáltatások**

Majosháza rendelkezik az alapvető ellátó létesítményekkel: oktatási intézményei a 8 osztályos Majosházi Református Általános Iskola, Majosházai Napraforgó Óvoda. Művelődési feladatokat a Piróth Gyula Művelődési Ház és Könyvtár lát el.

Egészségügyi intézmények: háziorvosi és gyermekorvosi ellátás, fogorvosi ellátás, védőnői szolgálat, patika.

Kereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás és egyéb intézmények, állatorvosi ellátás, egyesületek, alapítványok működnek a községben. (Postahivatal, Rendőrségi Körzeti megbízott, Makra Sándor Majosházai Önkéntes Tűzoltó Egyesület, Majosháza Polgárőrség, stb.)

Az országosan egyedülálló, az adományokból felépülő Református Dunamenti Kistérségi Diakónia, Majosházi Hospice Ház. A 15 fh-es létesítmény a ráckevei és a szigetszentmiklósi járás 20 településén élő felnőtt daganatos betegek OEP által fizetett ingyenes fekvő-beteg intézményi ellátását biztosítja.

### **Majosháza gazdasága**

A nyilvántartott vállalkozások száma évenként változó, kb. 120-170 között mozog.

Majosháza népességszámához, területi méreteihez és zsákjellegű települési helyzetéhez, az agglomeráció szélén levő elhelyezkedéséhez képest jelentős gazdasági létesítményekkel rendelkezik. A térséget tekintve meghatározó gazdasági súly és gazdasági szerepkör bár nem is várható el Majosházától, de a gazdasági lét, tevékenység jelentős mértékben jelen van a község mindennapi életében.

### **Majosháza főbb gazdasági ágazatai, jellemzői**

- építőipari szerkezet-gyártás
- építőanyag-gyártás
- faipari és fémipari gépgyártás és forgalmazás
- műszergyártás
- autópári szolgáltatás-kereskedelem
- jelenleg még kavicsbányászat, homokbányászat

### **A gazdasági területek elhelyezkedése**

Az 51-es számú főút és az 51108 jelű bekötő út csomópontjánál levő külterületi gazdasági területen,

- Az 51. és a Délegyházi bekötő út északkeleti szektorában,
- Az 51108 jelű bekötő úttól délre levő külterületi gazdasági területen,
- Egyéb kisvállalkozások belterületen.

A gazdasági versenyképességet befolyásoló tényezők közül, amit az önkormányzat anyagi lehetőségek hiányában is megtehet, hogy a hatályos településrendezési eszközeiben a gazdasági tevékenységeknek - kereskedelmi, szolgáltatási és ipari tevékenységek fogadására - megfelelően kijelölt területi lehetőségeket kínál.

### **Az önkormányzat gazdálkodása, a településfejlesztés eszköz- és intézményrendszere**

Az Önkormányzat gazdálkodásának lehetőségeit a település mérete, gazdasági súlya és költségvetési helyzete alakítja, kis település lévén a lehetőségek tehát korlátozottak. Az Önkormányzat tulajdonában olyan szolgálati lakás nincs, amivel szabadon rendelkezhetne. Hosszú évek óta lehetősége van dunaparti Közösségi Ház bérbeadására, ami több főre szállásként lett kialakítva. Az ingatlanok közül lakóterületi fejlesztésre, némi intézményfejlesztésre és a kikötő esetleges visszaállítására van saját tulajdonon alapuló lehetősége.

Alapvető szempont a gazdaság terén, hogy a kavicsbányászat számára új lehetőséget nem kíván adni, a bányahatóságok által ez idáig lefektetett bányatelkeken, és a településrendezési eszközökben szereplő kavicsbánya területeken kívül újakat létesíteni nem kíván. Ezt a szándékot a jó minőségű, magas aranykorona-értékű mezőgazdasági területek megtartásának, védelmének szándéka is megerősíti.

A településrendezési eszközökben kijelölt megfelelő tartalékkal is rendelkező gazdasági területek, a kereskedelmi, szolgáltató jellegűek a belterülethez kapcsolódóan, az ipari tevékenységgel rendelkezők a belterülettől elkülönülten lehetőséget adnak a meglévő cégeken kívül a Majosházán letelepülni szándékozók számára.

Az önkormányzat preferálja a megüresedett lakások, házak megvásárlását, az újak építésével szemben, mert a meglévő adottságok hasznosítását, az értékmegőrzést, és a gazdaságos használatot igen fontosnak ítéli.

Az önkormányzat hatással kíván lenni a műveletlen mezőgazdasági területek megművelése érdekében.

Majosháza önkormányzat intézmény-fenntartási körében az óvodai ellátás biztosítása és az egészségügyi intézmények tartoznak. Az óvoda saját üzemeltetésében működik, míg a család-orvosi és fogorvosi ellátást szerződéses formában üzemelteti.

#### **A táji és természeti adottságok és védelmük**

Majosháza természetes határa nyugaton a Ráckevei(Soroksári)-Duna-ág. A nagyobb részben Dunavarsányhoz tartozó Domariba-szigeten a Duna menti ártéri puhafás és keményfás ligeterdők legtöbb jellegzetes fa- és cserjefaja előfordul. A bokorfüzesek és nyárok idős példányai, változatos csoportjai, a gazdag növény- és állatvilág a sziget természeti értékeit jelzi. A Duna-ág lassú feltöltődését is jelző sás és a nád vegetáció kedvez a vízparton élő madárfajoknak.

A környék egyedi természeti jelensége a Dunán található úszóláp.

A tájhasználatot a tágabb térségben a szántóföldi mezőgazdasági művelés és bányatavak magas koncentrátsága dominálja. Alacsony az erdőfedettség, és kicsi a mezővédő erdősávok aránya is, így magas a deflációs (szélerezési) hatás és a hóátfúvások is jelentős gondokat okozhatnak.

A bányatavak környékén a településrendezési eszközökben tervezett lakóterületi, vegyes településközponti és zöldterületi terület-felhasználás és átalakulás nem indult még meg.

Az üdülési hasznosítási tendencia az RSD partján van jelen.

A települési szántóföldek egy részén, jellemzően a települési belterülettől keletre zöldmezős telepítésként a gazdasági területek nagysága szaporodott el a földterületek rovására.

A kistáj északon 110 m körüli tengerszint feletti magasságú, jellemzően ártéri szintű, hordalékkúp síkság. Az általában 10-20 m vastag kavicsos rétegsor felszín-közeli helyzetű, jó víztároló, jelentős hasznosítható kavics- készletet tartalmazott, a nyersanyagkészletet azonban már jelentős mértékben már kiaknázták.

Növényföldrajzi szempontból Majosháza a Duna–Tisza flórajárásba (Praematrix) tartozik. A kistáj jelentősen átalakított fragmentált mezőgazdasági táj, 20%-nyi természetes és féltermészetes növényzettel. Potenciális növényzete a Duna, RSD mentén ártéri ligeterdő és mocsár, a mentett ártereken keményfaliget és láperdő.

A településen a tájhasználat módja az elmúlt évszázadokban sokat változott. A Duna egykori árterére jellemző legeltetéses gyepgazdálkodást jelentős arányban felváltotta a szántóföldi növénytermesztés, amelyet az utóbbi 60 évben intenzív agrárgazdálkodás, és ezek mellett a kavicsbányászat megjelenése jellemez. A szövetkezeti típusú agrárgazdálkodást 24 éve felváltotta a fragmentálódott birtokrendszer, a bányászatot pedig fokozatosan a rekreációs utóhasznosítási igény megjelenése jellemzi.

A települési belterülettől ÉK-re, Dunavarsány és Délegyháza irányában húzódó kavicsbánya tó rendszer a bányautó-táj hasznosítása felveti a belőlük fakadó problémákat (tájseb, felszín alatti vizek védelme, további hasznosítás), amelynek kezelése jelenleg nem kidolgozott. A térségben született fejlesztési stratégia kimondja, hogy a bányatavak további térnyerése nem kívánatos. Ugyanakkor, tekintettel arra, hogy ez települési közigazgatási határon átnyúló probléma, ennek megnyugtató rendezését egy, a bányatavakat érintő önálló kezelési/tájhasználati terv kidolgozása jelentené.

A mezőgazdasági termelés Majosháza népesség elöregedésével és a korábbi termőterületek egy részének intenzívebb igénybevételével – beépítésével, bányaműveléssel, egyéb területhasznosítással visszaszorulóban van.

Majosháza egyik legjelentősebb kihívása a mesterséges vízfelületek hasznosítása, illetve a fennmaradt területek racionális igénybe vétele a jogszabályi keretek adta lehetőségek szerint, a fenntarthatóság valódi elveire tekintettel. A költséghatékony bányászati kitermelés kevéssé vette figyelembe az utóhasznosítást, vízhasználatot, mely során. elsődleges szempont a vízminőség megőrzése a tavak terhelhetőségének szigorú figyelembe vételével.

A település fejlődése szempontjából kiemelt, hogy a természeti erőforrásait megőrizze. A termőterületek más célú hasznosítása esetén szükséges, hogy a lehető legoptimálisabban és racionális mértékben vegyék igénybe azokat, a település pedig kompakt maradjon. A kavicsbányászat az eddigiek során jelentős területeket vett igénybe, fontos tájhasználati célkitűzés lehet, hogy továbbiak ne keletkezzenek.

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 érdekeltsgű 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 védettséggű természetvédelmi területek a Ráckevei (Soroksári)-Duna-ághoz és partjaihoz, a Domariba-szigethez, az ökológiai szempontból értékes gyepekhez, erdőterületekhez, illetve vízgazdálkodási területekhez kapcsolódnak.

- Európai közösségi jelentőségű Különleges Természetmegőrzési Terület (Natura2000 hálózat része) a Ráckevei Duna-ág egésze;
- az országos ökológiai hálózat területe az RSD, Domariba-sziget, és környezete (ökológiai folyosó)
- Országosan védett természeti területek – ex-lege védett úszólápok találhatóak az RSD térségben.

#### **A zöldfelületi rendszer vizsgálata**

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. Temetője széles védőfásítással keretezett, fontos eleme a település zöldfelületi rendszerének.

Az alacsony külterületi erdősültségi arány, és a bányatavak esetében a hiányzó zöldfelületi infrastruktúra jelentős problémát jelent azok későbbi 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.

#### **Közlekedés**

Majosháza országos főúthálózati kapcsolatát az 51. sz. főút biztosítja. A főút a település területén 2x1 forgalmi sávossal, külterületi jellegű. Az út forgalma 13850 E/nap. Az 51. sz. főút – 51108 j. út – 52102; út csomópontja egyszerű útcsatlakozás.

Majosháza központjának megközelítő útja az 51. sz. főút felől az 51108 j. bekötő út. A bekötő út az 51. sz. főút és a temető között külterületi, attól nyugatra belterületi jellegű. Forgalma 3070 E/nap.

Majosháza területén halad az 51. sz. főúttól keletre Délegyháza bekötő útja, az 52102 j. út külterületi szakasza, forgalma 3435 E/nap.

Majosháza belterületén az 51108 jelű úthoz csatlakozó települési gyűjtő utak merőleges hálózatot alkotnak:

- a Rákóczi Ferenc utca az országos közút meghosszabbításában az úthálózat kelet-nyugati tengelye
- a Kossuth utca a településközpontot észak-déli irányban szeli át
- az Ady Endre utca a belterületet délről határolja
- a Széchenyi sétány a Ráckevei (Soroksári)-Duna partjának megközelítő útja, egyúttal Áporka felé is kapcsolatot biztosít.

Majosházát az 51. sz. főúton közlekedő járatok érintik, megállójuk a Majosháza csomóponttól délre, Kiskunlacháza területén van (Majosházai elágazás)

A belterületet kiszolgáló 652, 660, 661, 665 és 667/668 sz. helyközi járatok az 51108 j. út – Rákóczi Ferenc utca – Széchenyi sétány útvonalon közlekednek az Ady Endre utcában levő fordulóig.

Megállói a Rév állomás, Széchenyi sétány, Művelődési Ház és temetőnél vannak, átlagosan 500 m gyaloglással elérhetők a belterületről.

Vasút nem érinti a települést, a legközelebbi vasúti megálló Délegyházán van.

A Ráckevei (Soroksári)-Duna-ágon Majosháza kikötői létesítményei használaton kívül vannak, a szigetcsépi kompátkelés megszűnt, a vízen hosszanti hajózás nem működik.

A kerékpáros közlekedés az úthálózaton bonyolódik le, a forgalom alapján nincs szükség önálló kerékpárútra.

A település központjában az egyes intézmények illetve kereskedelmi szolgáltató egységek parkolása közterületen történik, az 51108 j. út menti telephelyeken a parkolási igényeket telken belül kielégítik.

### **Közművesítés**

Majosháza közműellátása folyamatos fejlődés eredménye, ma már a jól közművesített települések közé tartozik. Közműellátására a vízellátás, a szennyvízelvezetés-kezelés, a villamosenergia ellátás, a földgázellátás és az elektronikus hírközlés hálózati rendszere kiépült. A közművek vonatkozásában a csapadékvíz elvezetés tekinthető a legkevésbé rendezettnak. A településre jellemző a nyílt árkos rendszerű csapadékvíz elvezetés illetve szikkasztás, ahol kialakított az árok, ott sem mindenhol biztosítja a megfelelő vízelvezetést. A felszíni vizek befogadója a Ráckevei(Soroksári)-Duna-ág.

Majosháza az RSD mentén fekszik, amelynek vízminőség védelmére a talaj, talajvíz védelme kiemelt feladat. A szükséges védelmet a településszintű csatornázás megoldása biztosítaná. A nem közcsatornával összegyűjtött szennyvíz gyűjtése házi egyedi, többnyire szikkasztó medencékkel történik, amelyekből a talajba szikkadó szennyvíz, szennyezi a talajt, a talajvizet, közvetve az RSD-t.

Majosháza közigazgatási területét országos jelentőségű közművek érintik. Területén, annak déli részén, kelet-nyugat irányban 400 kV-os nagyfeszültségű vezeték, a település északi részén nyugat-keleti irányban 132 és 220 kV-os nagyfeszültségű vezeték halad keresztül, amelyet a tervezés során, mint korlátozó adottság, figyelembe kell venni.

Majosháza a szénhidrogén ipar számára is csomóponti település, területén nagynyomású földgázszállító vezeték, termék és kőolaj szállító vezetékek haladnak át. Az országos jelentőségű szállítóvezetékek nyomvonalait biztonsági övezetükkel szintén, mint területhasznosítást korlátozó adottságot kell tekinteni.

A település jelenlegi közművesítettségéről pontos információk a statisztikai nyilvántartásból állnak rendelkezésre. Majosháza lakásállományának 100 %-a rendelkezik villamosenergia ellátással.

A vezetékes ivóvíz elosztóhálózat kiépítettsége teljes körűnek tekinthető. Az ivóvízzel ellátott lakások száma 554 volt, ez a település lakásállományának 2013. január 1.-én 89,8 %-a volt, kb 200 fő nem rendelkezik közvetlenül, a telkére, ingatlanára bekötött vezetékes ivóvíz ellátással. A vízbekötéssel nem rendelkező ingatlanban élők a vízigenyüket részben házi kutakból vételezik, részben a közfolyókról tudják kielégíteni.

A vezetékes ivóvízzel ellátott ingatlanoknál is jellemző a házi kutak használata, melyet jellemzően locsolásra használnak, mivel a házi kutak vize talajvízből, az első vízáadó rétegből nyert víz, amely már alig tekinthető ivóvíz minőségűnek.

Majosházán közcsatornás szennyvízelvezetés és szennyvízkezelés kiépítése a 90-es években kezdődött. Az ezredfordulón a lakásállomány 47 %-a csatlakozott a közüzemi hálózatra, ma már 18,7 km kiépített közcsatorna hálózatra a lakásállomány 78,4 %-a csatlakozik. A szennyvíz közcsatornával összegyűjtött szennyvizeket a Dunavarsányi regionális szerepkörű szennyvíztisztító telepén kezelik.

A közcsatorna hálózatra nem csatlakozó ingatlanoknál keletkező szennyvizeket saját egyedi házi szennyvízgyűjtő medencékben gyűjtik, amelyek a hazai gyakorlatnak megfelelően legnagyobb részben szikkasztóként üzemelnek. Ez a település egyik szennyező forrása. Ma is naponta átlagosan 20-25 m<sup>3</sup> szennyvizet szikkasztanak a talajba, amely a Ráckevei(Soroksári)-Duna-ág egyik szennyező forrásának tekinthető.

A felszíni vízelvezetés vonatkozásában általánosan jellemző a nyílt árkos vízelvezetés. A nyílt árkok döntő hányada szikkasztó árokként üzemel, a nagyobb vízgyűjtőjű árkokkal összegyűjtött vizek közvetlen befogadója a Duna.

Majosházán az automatikus üzemvitelre is alkalmas termikus célú energiaellátásra a földgázellátást kiépítették ki. A gázhálózat kiépítettségének eredményeként a lakásállomány 79,9 %-a csatlakozott a földgázelosztó hálózatra. Fűtési célú energiaellátásra 338 lakás hasznosította a földgázt, a lakásállomány 54,8 %-a vette igénybe a komfortos életkörülmény lehetőségét nyújtó szolgáltatást.

### **A környezeti adottságok vizsgálatának aktualizálása**

Majosháza a településrendezési tervek készítése során a vízmű-kutak (meglévő és jelenleg létesülő 3. számú kút) védőidomainak és védőterületeinek meghatározása szükséges különös tekintettel az érintett szomszédos meglévő és tervezett lakóterületekre.

A vízmű-területen levő meglévő vízmű-kúthoz a védőidom-lehatárolás hivatalosan megtörtént, annak ábrázolása a Szabályozási Terven feladat, a jelenlegi terv azt nem tartalmazza. A vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízi-létesítmények védelméről szóló 123/1997.(VII.18.) Korm. rendelet 5. számú melléklete tartalmazza a védőterületek és védőidomok övezeteire vonatkozó korlátozásokat.

### **A település adottságainak értékelése**

Megvalósult fejlesztések és a felmerült problémák

A vizsgálódás során összegezhető, hogy Majosháza fejlődő, befogadó, fejlesztésekre nyitott település. A település- és közlekedéshálózat adta adottságait, és a napjainkban is tapasztalható migrációs folyamatokat kedvezően használta ki, ezzel a lakosságszám megnövekedett.

A bővítéssel párhuzamosan a községben élők megtartását és az életminőség javítását szolgáló intézkedések is megvalósultak, illetve megvalósulnak: vízminőség-javító program megvalósítása, új vízmű-kút építése, katolikus kápolna létesítése, gazdasági területek kijelölése és megvalósítása.

A történelmi hagyományok és építészeti értékek védelme szintén fontos összetevője a település identitását meghatározó intézkedéseknek.

*Fejlesztési lehetőségeket magukban hordozó területek*

Az érvényben lévő településfejlesztési koncepció és annak nyomán a Településszerkezeti Terv és Szabályozási Terv bőséges mennyiségű területen fogalmazott meg fejlesztési elképzelést, értékelték fel területeket, soroltak be építési övezetekbe.

*Veszélyek*

A nagyarányú új lakóterületek beépülésével a lakosság jelentős hányada betelepülő, ami társadalmi konfliktusok forrása lehet. Mindezt erősítheti a napi szintű ingázás szükségessége, ami akadályozza a lakóhelyhez való kötődés kialakulását. Mindezek a jelenségek a faluközösséget erősítő intézkedéseket igényelnek, mint pl. a rendezvények, intézmények, közösségi munkák szervezése.

## **4. A MEGVALÓSÍTÁS ESZKÖZEI ÉS AZOK NYOMONKÖVETÉSE**

### **A megvalósítást szolgáló eszköz- és intézményrendszer**

A településfejlesztési koncepcióban szereplő jövőkép megvalósítása érdekében a meglévő intézményrendszer koncepcionális célokkal való összehangolására van szükség. A Majosháza Önkormányzat által fenntartott illetve működtetett intézményekkel kapcsolatban van egyenes ráhatási lehetőség, ezen túl a gazdaság élénkítése, helyi munkalehetőségek biztosítás:

- Környezetbarát ipar támogatása,
- Új gazdasági területek kijelölése,
- Új vállalkozások megtelepedésének segítése, stb.

### **Javaslat a változások nyomon-követésére, a felülvizsgálat rendjére**

A Településfejlesztési Koncepcióban foglaltak megvalósulásának folyamatos nyomon követése, felülvizsgálata elsősorban a község érdeke. A monitoring célja felhívni a döntéshozók és a megvalósításért felelős szervezetek figyelmét a céloktól való esetleges eltérésre és összegezni az elvégzett feladatokat. Figyelni kell arra, hogy a célkitűzések elérése érdekében tett lépések a megfelelő időben történjenek, a megfelelő eszközökkel. Rendszerességgel meg kell vizsgálni, hogy milyen lépések történtek a koncepció célkitűzések elérésére. Eltérés esetén be kell avatkozni, a kívánt cél elérése érdekében módosítani kell a korábban meghatározott intézkedéseket.

## **MAJOSHÁZA KÖZSÉG TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓJA**

Elfogadva a ..../2015. (.....) Kt. számú határozattal

### **1. MAJOSHÁZA JÖVŐKÉPE**

**Majosháza a Ráckevei(Soroksári)-Duna-ág menti kiemelkedő természeti adottságokra épülő, a táji, természeti és épített értékeket megőrző nyugodt, falusias hangulatú, de korszerű, igényes életvitelt, kereskedelmi, szolgáltató és ipari háttérrel, megélhetést biztosító település a budapesti agglomeráció déli határán.**

Majosháza lakó- és üdülónépessége növekedése, lakossága helybentartása és munkahelyteremtő igénye szükségessé teszi a település összehangolt, rendezett térbeli-fizikai kereteinek meghatározását, a természeti és az épített adottságok és lehetőségek hatékony kihasználásával, a működőképesség és a fenntarthatóság biztosításával, a környezeti ártalmak lehető legkisebbre való csökkentése mellett.

Majosháza Község Önkormányzat Képviselő-testülete Majosháza közigazgatási területére a jövőkép eléréséhez az alábbi célokkal vizsgálja felül és módosítja Településszerkezeti Tervét, Építési Szabályzatát és Szabályozási Tervét.

### **2. MAJOSHÁZA TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI CÉLJAI**

Majosháza községben a népessége mérsékelt, de folyamatos növekedése, a munkahelyteremtéssel kapcsolatban az ipari létesítmények jelentős mértékű növelésének igénye, másrészt az üdülőtérületi és természeti és épített adottságok, a lehetőségek hatékony kihasználásával szükséges Majosháza egységes és rendezett, működőképes településszerkezetének a meghatározása:

- 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 51108-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.

## **Eszközök**

A fent megfogalmazott célok megvalósítását részben a településrendezés, részben a település fejlesztés eszközeivel lehet elősegíteni.

A településrendezési tervek felülvizsgálata, illetve módosítása aktuális feladat, ennek során a célok megvalósításához szükséges változtatásokat át kell vezetni.

## **3. KIINDULÓ ADATOK A TOVÁBBI TERVEZÉSI FELADATOKHOZ**

### **A településfejlesztési koncepció célja**

Az 1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről (Étv.) az alábbiakban határozza meg a településfejlesztési koncepció célját, szempontjait:

„Településfejlesztési koncepció: a fejlesztés összehangolt megvalósulását biztosító és a településrendezést is megalapozó, a település közigazgatási területére kiterjedő önkormányzati településfejlesztési döntéseket rendszerbe foglaló, önkormányzati határozattal elfogadott dokumentum, amely a település jövőbeni kialakítását tartalmazza. A fejlesztési koncepció elsősorban településpolitikai dokumentum, amelynek kidolgozásában a természeti-művi adottságok mellett a társadalmi, a gazdasági, a környezeti szempontoknak és az ezeket biztosító intézményi rendszernek van döntő szerepe.”

Majosháza Településfejlesztési Koncepciója a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendeletben meghatározottaknak megfelelően készült.

### **A településfejlesztési koncepció előzményei**

Majosháza község Képviselő-testülete 2008-ban fogadta el a község ez idáig érvényes Településfejlesztési Koncepcióját. A fejlesztési koncepció és az arra épülő településrendezési eszközök felülvizsgálata a vizsgálati munkarészek elkészítésével van megalapozva.

A jelen Településfejlesztési Koncepció az érvényben lévő módosítja és egészíti ki, ennek megfelelően alapnak tekinti a korábbi vizsgálati és rendezési tervi munkarészeket is.

A vizsgálódás legfontosabb célja a megváltozott jogszabályi környezetnek való megfelelés és a korábbi tervek elkészítése óta történt változások feltárása, elemzése, a Koncepció megalkotásának előzetes megalapozása és azt követően a településrendezési eszközök felülvizsgálatának és módosításának előkészítése.

### **A stratégiához és a településrendezési eszközök készítéséhez szükséges társadalmi, gazdasági és környezeti adatok meghatározása**

A 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 5. § (2) és (3) bekezdésének megfelelően a fejlesztési koncepció készítését megalapozó vizsgálatok a rendelet 1. melléklete szerint készültek el. A vizsgálat a meghatározott tartalom minden olyan elemével foglalkozik, amely érinti Majosháza községet, némely elem összevonásával, átcsoportosításával, Majosháza sajátos adottságainak megfelelően.

### **Településhálózati összefüggések, Majosháza helye a településhálózatban, térségi kapcsolatok**

Majosháza Közép-Magyarország Régióban, Pest megye déli részén, a Budapesti Agglomeráció déli határán fekszik. Kistérségi tekintetében a Ráckevei kistérséghez tartozik.

Majosháza járasszékhelye Szigetszentmiklós, míg a szomszédos Dunavarsány város Önkormányzatához Közös Polgármesteri Hivatali kapcsolata révén tartozik.

Majosháza a Csepel-szigettől keletre, a Ráckevei(Soroksári)-Duna-ág mentén, Szigetcséppel szemben lévő település. Budapesttől 30 km-re. Majosházától Dunavarsány 10 km, Délegyháza 7 km, Áporka 5,5 km, Kiskunlacháza 8 km, Taksony 10 km, Dunaharaszti 13 km távolságra fekszik.

Budapesttől délre, néhány kilométerrel Dunavarsány után, a Duna folyását követő 51-es Bajai főútról jobbra ágazik le a majosházi bekötőút, mely iparterületeken keresztülhaladva Majosháza belterületéhez vezet.

Majosháza külterületét északon Dunavarsány, keleten Délegyháza, délen Áporka területe határolja, nyugaton természetes határa a „Kis-Duna”, azaz a Ráckevei(Soroksári)-Duna-ág. A Kis-Duna nyugati oldalán Majosházához Szigetcsép, Tököl és kisebb részen Dunavarsány települések területei csatlakoznak.

## **A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata**

A Településfejlesztési Konceptió és az erre épülő településrendezési eszközök megalkotása során figyelemmel kell lenni a tervhierarchiában a magasabb szintű országos és térségi tervek vonatkozó megállapításaira.

- Az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. Törvény (a továbbiakban: OTrT) Szerkezeti terve – hatályos 2014. január 1.-től - új tervezett közlekedésszerkezeti elemet jelöl országos jelentőségű főútként Majosháza északi külterületén áthaladóan;
- a 2005. évi LXIV. törvény a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről (BATrT) szintén új tervezett közlekedésszerkezeti elemet ábrázol Majosháza északi külterületén áthaladó térségi jelentőségű mellékútként, mely út az OTrT nyomvonalal nem teljesen megegyező.

Az OTrT 31/B.§ átmeneti rendelkezései szerint az OTrT alapján kell figyelembe venni az országos jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatokat, így a távlati főutat (a BATrT-ben kijelölt mellékúttal ellentétben), az országos kerékpárút-hálózat elemeit és az országos közművezetéseket, országos szállítóvezetéseket.

Az OTrT (MTv.) térségi övezetei közül az alábbi országos térségi övezetek érintettek Majosháza közigazgatási területe egyes területrészein:

- 3/1. Országos ökológiai hálózat övezete
- 3/3. Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete
- 3/4. Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete

Majosháza teljes közigazgatási területét érintő országos térségi övezet:

- 3.7. Országos vízminőség-védelmi terület övezete

A BATrT térségi övezetek Majosháza területén:

- 3.1.-3.2.-3.3. Magterület, ökológiai folyosó, puffer terület övezete
- 3.6. Erdőtelepítésre javasolt terület övezete
- 3.10. Térségi jelentőségű tájképvédelmi területek övezete
- 3.15. Ásványi nyersanyagvagyon terület övezete
- 3.16. Rendszeresen belvívjárta terület övezete.

## **A hatályos településfejlesztési döntések bemutatása**

Majosháza község Önkormányzata 2008-ben, a 45/2008.(III.4.) sz. Kt. határozattal fogadta el a jelen Településfejlesztési Konceptió elfogadásáig hatályos Településfejlesztési Konceptiót, mely az alábbi:

### **„Majosháza Településfejlesztési Konceptiója**

Majosháza község településfejlesztési igényei a rendszerváltás óta megváltozott társadalmi és gazdasági viszonyok területén mára körvonalazódtak.

Majosháza község Önkormányzata Képviselő-testülete Majosháza közigazgatási területére az alábbi célokkal Szerkezeti és Szabályozási tervet készített.

Majosháza fejlesztési céljai:

Majosháza községben egyrészt az ipari létesítmények jelentős mértékű növekedésének igénye, másrészt az üdülőövezeti adottságok, a lehetőségek hatékony kihasználásával szükséges a település egységes és rendezett településszerkezetének meghatározása:

- az üdülőövezet és a lakóövezet egybeolvadásának megszüntetése (csak lakó- és csak üdülő),
- a meglévő rendezési tervben lévő lakó-és üdülőövezet bővítésére fenntartott területek konzerválása,
- az 51108 számú bekötő út mellett a már meglévő és kialakítandó iparterület legalizálása, illetve tervezése,
- a község északi déli részén a 087 hrsz.-ú állami tulajdonú terület üdülőövezeti besorolása,
- a sportpálya és a szennyvíztisztító gépház közötti un. lőtér és sittalakó területén lakóövezet kialakítása,
- a megkezdett pihenő-tó környékének lakóterületi besorolása,
- a bányatavak tórendszerének lehatárolása.”

A Településfejlesztési Konceptió készítésének időpontjában Majosháza Önkormányzata nem rendelkezik településfejlesztési és településrendezési szerződéssel, a településrendezési eszközök készítésének során, a Tó-lakópark területére vonatkozó módosítással kapcsolatban várható ahhoz csatlakozóan településfejlesztési és településrendezési szerződés megkötése a terület tulajdonosaival.

## **Majosháza településrendezési tervi előzményei**

### **Településszerkezeti Tervek**

- Majosháza 45/2008.(III.4.) számú Kt. határozattal elfogadott Településszerkezeti Terve Majosháza teljes közigazgatási területére
- A 117/2009. (V.29.) számú határozattal jóváhagyott TSZT módosítás Majosháza észak-keleti külterületi részén a Tó lakópark területére
- A 7/2010. (IV.29.) Ök. rendelettel jóváhagyott TSZT módosítás Majosháza északkeleti külterületi részén a Gyöngykavics 32 Kft. területére és a belterület keleti részén levő temető bővítésére vonatkozóan.

### **Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Tervek**

- Majosháza 4/2008. (III. 4.) Ök. rendelettel jóváhagyott Helyi Építési Szabályzata és az azzal együtt alkalmazandó külterületi és belterületi szabályozási tervek Majosháza teljes közigazgatási területére
- Majosháza északkeleti külterületi részén levő Tó lakópark és környéke tömbjére vonatkozó 4/2009. (V.29.) Ök. rendelettel jóváhagyott SZT módosítás
- Majosháza északkeleti külterületi részén levő Gyöngykavics 32 Kft. területére és a temető bővítésére vonatkozó 7/2010. (IV.29.) Ök. rendelettel jóváhagyott SZT módosítás

### **A hatályos Településszerkezeti Terv megállapításai, a megvalósult elemek**

A hatályos Településszerkezeti Terv, beleértve a két TSZT módosítás területeit is, az alábbi meglévő és fejlesztésre kijelölt terület-felhasználási elemeket tartalmazza:

Beépítésre szánt területek:

- kertvárosias és falusias lakóterület
- hétvégi házas üdülőterület
- településközpont vegyes terület
- kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
- ipari gazdasági terület
- különleges (temető, kikötő, valamint bányaterület)

Beépítésre nem szánt területek:

- zöldterület
- gazdasági erdőterület
- vízgazdálkodási terület
- általános mezőgazdasági terület
- kertes mezőgazdasági terület

### **A hatályos Településszerkezeti Terv megvalósult elemei**

#### **Lakóterületek**

Majosháza Településszerkezeti Tervében a belterülethez kapcsolódóan 3 nagy lakóterület-fejlesztésre kijelölt területből a belterület északnyugati részén, önkormányzati tulajdonú területen, a Zrínyi utca és a Széchenyi sétány közötti területen, valamint a belterület délkeleti részén levő Dózsa György utca déli oldalán kezdődött meg kismértékben. A lakóterület-fejlesztés TSZT-ben meghatározott területei jelentős lakóépítési igényeket tud befogadni, további lakóterület-fejlesztés kijelölésére nincs szükség.

Majosháza északkeleti külterületén, a volt kavicsbánya tavakhoz kapcsolódóan tervezett lakó és vegyes területek felhasználása még nem kezdődött meg.

#### **Gazdasági területek**

Jelentős a külterületi gazdasági – ipari és kereskedelmi-szolgáltató – területek fejlődése, területi terjeszkedése, azonban még ebből a szempontból is jelentős tartalékterületekkel rendelkezik Majosháza.

#### **Majosháza társadalma**

Majosháza lakónépessége 2013-ban 1519 fő volt, a népességszám egyenletesen növekvő, a növekmény az utóbbi 13 évet tekintve 30%-os volt. Majosháza jellemzően agglomerációs település, főként Budapestre ingázó népességgel, annak ismert gondjaival. Előnye ebből adódóan az alvó

települési jelleg, a csendes, nyugodt környezet. Jövedelmi viszonyaiban, életminőségben is az agglomerációban megszokott mutatók jellemzik.

A munkanélküliek száma az országos átlagnak megfelelő. Konfliktusok a lakosság között az őslakosok és a betelepülők, illetve nyaralók között előfordul. Az őslakosok reformátusok, a betelepülők inkább katolikusak. A betelepülők döntő része Budapestről érkezik.

### **Humán szolgáltatások**

Majosháza rendelkezik az alapvető ellátó létesítményekkel: oktatási intézményei a 6 osztályos Majosházi Református Általános Iskola, míg a 7. és 8. osztály Halásztelekre jár iskolába, valamint a napközi otthonos Óvoda. Művelődési intézmény a Piróth Gyula Művelődési Ház és Könyvtár.

Egészségügyi intézmények: háziorvosi, fogorvosi, gyermekorvosi ellátás, védőnői szolgálat, patika. Kereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás és egyéb intézmények, állatorvosi ellátás, egyesületek, alapítványok működnek a községben. (Postahivatal, Rendőrségi Körzeti megbízott, Makra Sándor Majosházai Önkéntes Tűzoltó Egyesület, Majosházai Polgári Őrség, stb.)

Az országosan egyedülálló, az adományokból felépülő Református Dunamenti Kistérségi Diakónia, Majosházi Hospice Ház. A 15 fh-es létesítmény a ráckevei és a szigetszentmiklósi járás 20 településén élő felnőtt daganatos betegek OEP által fizetett ingyenes fekvő-beteg intézményi ellátását biztosítja.

### **Majosháza gazdasága**

A nyilvántartott vállalkozások száma évenként változó, kb. 120-170 között mozog.

Majosháza népességszámához, területi méreteihez és zsákjellegetű települési helyzetéhez, az agglomeráció szélén levő elhelyezkedéséhez képest jelentős gazdasági létesítményekkel rendelkezik. A térséget tekintve meghatározó gazdasági súly és gazdasági szerepkör bár nem is várható el Majosházától, de a gazdasági lét, tevékenység jelentős mértékben jelen van a község mindennapi életében.

### **Majosháza főbb gazdasági ágazatai, jellemzői**

- építőipari szerkezet-gyártás
- építőanyag-gyártás
- faipari és fémipari gépgyártás és forgalmazás
- műszergyártás
- autóiipari szolgáltatás-kereskedelem
- jelenleg még kavicsbányászat, homokbányászat

### **A gazdasági területek elhelyezkedése**

Az 51-es számú főút és az 51108 jelű bekötő út csomópontjánál levő külterületi gazdasági területen,

- Az 51. és a Délegyházi bekötő út északkeleti szektorában,
- Az 51108 jelű bekötő úttól délre levő külterületi gazdasági területen,
- Egyéb kisvállalkozások belterületen.

A gazdasági versenyképességet befolyásoló tényezők közül, amit az önkormányzat anyagi lehetőségek hiányában is megtehet, hogy a hatályos településrendezési eszközeiben a gazdasági tevékenységeknek - kereskedelmi, szolgáltatási és ipari tevékenységek fogadására - megfelelően kijelölt területi lehetőségeket kínál.

### **Az önkormányzat gazdálkodása, a településfejlesztés eszköz- és intézményrendszere**

Az Önkormányzat gazdálkodásának lehetőségeit a település mérete, gazdasági súlya és költségvetési helyzete alakítja, kis település lévén a lehetőségek tehát korlátozottak. Az Önkormányzat tulajdonában lakás nincs, az ingatlanok közül lakóterületi fejlesztésre, némi intézményfejlesztésre és a kikötő esetleges visszaállítására van saját tulajdonon alapuló lehetősége.

Alapvető szempont a gazdaság terén, hogy a kavicsbányászat számára új lehetőséget nem kíván adni, a bányahatóságok által ez idáig lefektetett bányatelkeken, és a településrendezési eszközökben szereplő kavicsbánya területeken kívül újakat létesíteni nem kíván. Ezt a szándékot a jó minőségű, magas aranykorona-értékű mezőgazdasági területek megtartásának, védelmének szándéka is megerősíti.

A településrendezési eszközökben kijelölt megfelelő tartálékkal is rendelkező gazdasági területek, a kereskedelmi, szolgáltató jellegűek a belterülethez kapcsolódóan, az ipari tevékenységgel rendelkezők a belterületől elkülönülten lehetőséget adnak a meglévő cégeken kívül a Majosházán letelepülni szándékozóknak.

Az önkormányzat preferálja a megüresedett lakások, házak megvásárlását, az újak építésével szemben, mert a meglévő adottságok hasznosítását, az értékmegőrzést, és a gazdaságos használatot igen fontosnak ítéli.

Az önkormányzat hatással kíván lenni a műveletlen mezőgazdasági területek megművelése érdekében.

Majosháza önkormányzat intézmény-fenntartási körében az óvodai ellátás biztosítása és az egészségügyi intézmények tartoznak. Az óvoda saját üzemeltetésében működik, míg a család-orvosi és fogorvosi ellátást szerződéses formában üzemelteti.

#### **A táji és természeti adottságok és védelmük**

Majosháza természetes határa nyugaton a Ráckevei(Soroksári)-Duna-ág. A nagyobb részben Dunavarsányhoz tartozó Domariba-szigeten a Duna menti ártéri puhafás és keményfás ligeterdők legtöbb jellegzetes fa- és cserjefaja előfordul. A bokorfüzesek és nyárok idős példányai, változatos csoportjai, a gazdag növény- és állatvilág a sziget természeti értékeit jelzi. A Duna-ág lassú feltöltődését is jelző sás és a nád vegetáció kedvez a vízparton élő madárfajoknak.

A környék egyedi természeti jelensége a Dunán található úszóláp.

A tájhasználatot a tágabb térségben a szántóföldi mezőgazdasági művelés és bányatavak magas koncentráltága dominálja. Alacsony az erdőfedettség, és kicsi a mezővédő erdősávok aránya is, így magas a deflációs (széleróziós) hatás és a hóátfúvások is jelentős gondokat okozhatnak.

A bányatavak környékén a településrendezési eszközökben tervezett lakóterületi, vegyes településközponti és zöldterületi terület-felhasználás és átalakulás nem indult még meg.

Az üdülési hasznosítási tendencia az RSD partján van jelen.

A települési szántóföldek egy részén, jellemzően a települési belterülettől keletre zöldmezős telepítésként a gazdasági területek nagysága szaporodott el a földterületek rovására.

A kistáj északon 110 m körüli tengerszint feletti magasságú, jellemzően ártéri szintű, hordalékkúp síkság. Az általában 10-20 m vastag kavicsos rétegsor felszín-közeli helyzetű, jó víztároló, jelentős hasznosítható kavics- készletet tartalmazott, a nyersanyagkészletet azonban már jelentős mértékben már kiaknázták.

Növényföldrajzi szempontból Majosháza a Duna–Tisza flórajárásba (Praematrix) tartozik. A kistáj jelentősen átalakított fragmentált mezőgazdasági táj, 20%-nyi természetes és féltérmezős növényzettel. Potenciális növényzete a Duna, RSD mentén ártéri ligeterdő és mocsár, a mentett ártereken keményfaliget és láperdő.

A településen a tájhasználat módja az elmúlt évszázadokban sokat változott. A Duna egykori árterére jellemző legeltetési gyepgazdálkodást jelentős arányban felváltotta a szántóföldi növénytermesztés, amelyet az utóbbi 60 évben intenzív agrárgazdálkodás, és ezek mellett a kavicsbányászat megjelenése jellemez. A szövetkezeti típusú agrárgazdálkodást 24 éve felváltotta a fragmentálódott birtokrendszer, a bányászatot pedig fokozatosan a rekreációs utóhasznosítási igény megjelenése jellemzi.

A települési belterülettől ÉK-re, Dunavarsány és Délegyháza irányában húzódó kavicsbánya tó rendszer a bányautó-táj hasznosítása felveti a belőlük fakadó problémákat (tájseb, felszín alatti vizek védelme, további hasznosítás), amelynek kezelése jelenleg nem kidolgozott. A térségben született fejlesztési stratégia kimondja, hogy a bányatavak további térnyerése nem kívánatos. Ugyanakkor, tekintettel arra, hogy ez települési közigazgatási határon átnyúló probléma, ennek megnyugtató rendezését egy, a bányatavakat érintő önálló kezelési/tájhasználati terv kidolgozása jelentené.

A mezőgazdasági termelés Majosháza népesség elöregedésével és a korábbi termőterületek egy részének intenzívebb igénybevételével – beépítésével, bányaműveléssel, egyéb területhasznosítással visszaszorulóban van.

Majosháza egyik legjelentősebb kihívása a mesterséges vízfelületek hasznosítása, illetve a fennmaradt területek racionális igénybe vétele a jogszabályi keretek adta lehetőségek szerint, a fenntarthatóság valódi elveire tekintettel. A költséghatékony bányászati kitermelés kevéssé vette figyelembe az utóhasznosítást, vízhasználatot, mely során. elsődleges szempont a vízminőség megőrzése a tavak terhelhetőségének szigorú figyelembe vételével.

A település fejlődése szempontjából kiemelt, hogy a természeti erőforrásait megőrizze. A termőterületek más célú hasznosítása esetén szükséges, hogy a lehető legoptimálisabban és racionális mértékben vegyék igénybe azokat, a település pedig kompakt maradjon. A kavicsbányászat az

eddigiek során jelentős területeket vett igénybe, fontos tájhasználati célkitűzés lehet, hogy továbbiak ne keletkezzenek.

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 átlagnál 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 gyepekhez, erdőterületekhez, illetve vízgazdálkodási területekhez kapcsolódnak.

- Európai közösségi jelentőségű Különleges Természetmegőrzési Terület (Natura2000 hálózat része) a Ráckevei Duna-ág egésze;
- az országos ökológiai hálózat területe az RSD, Domariba-sziget, és környezete (ökológiai folyosó)
- Országosan védett természeti területek – ex-lege védett úszólápok találhatóak az RSD térségben.

### **A zöldfelületi rendszer vizsgálata**

Majosháza zöldfelületi ellátottsága hiányos. Közhasználatú zöldfelületei és az utak és utcák fásítása, előkertjei nem érik el a kívánt rendezettség 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. Temetője széles védőfásítással keretezett, fontos eleme a település zöldfelületi rendszerének.

Az alacsony külterületi erdőszültségi arány, és a bányatavak esetében a hiányzó zöldfelületi infrastruktúra jelentős problémát jelent azok későbbi rekreációs célú hasznosításában.

A defláció elleni védekezés és a biológiai aktivitásérték növelés céljából szükséges lenne mezővédő erdősávok célzott telepítése, illetve az ipari és gazdasági területek ma szinte teljesen hiányzó védőfásításának kialakítása.

### **Közlekedés**

Majosháza országos főúthálózati kapcsolatát az 51. sz. főút biztosítja. A főút a település területén 2x1 forgalmi sávú, külterületi jellegű. Az út forgalma 13850 E/nap. Az 51. sz. főút – 51108 j. út – 52102; út csomópontja egyszerű útcsatlakozás.

Majosháza központjának megközelítő útja az 51. sz. főút felől az 51108 j. bekötő út. A bekötő út az 51. sz. főút és a temető között külterületi, attól nyugatra belterületi jellegű. Forgalma 3070 E/nap.

Majosháza területén halad az 51. sz. főúttól keletre Délegyháza bekötő útja, az 52102 j. út külterületi szakasza, forgalma 3435 E/nap.

Majosháza belterületén az 51108 jelű úthoz csatlakozó települési gyűjtő utak merőleges hálózatot alkotnak:

- a Rákóczi Ferenc utca az országos közút meghosszabbításában az úthálózat kelet-nyugati tengelye
- a Kossuth Lajos utca a településközpontot észak-déli irányban szeli át
- az Ady Endre utca a belterületet délről határolja
- a Széchenyi sétány a Ráckevei (Soroksári)-Duna partjának megközelítő útja, egyúttal Áporka felé is kapcsolatot biztosít.

Majosházát az 51. sz. főúton közlekedő járatok érintik, megállójuk a Majosháza csomóponttól délre, Kiskunlacháza területén van (Majosházai elágazás)

A belterületet kiszolgáló 652, 660, 661, 665 és 667/668 sz. helyközi járatok az 51108 j. út – Rákóczi Ferenc utca – Széchenyi sétány útvonalon közlekednek az Ady Endre utcában levő fordulóig. Megállói a Rév állomás, Széchenyi sétány, Művelődési Ház és temetőnél vannak, átlagosan 500 m gyaloglással elérhetők a belterületről.

Vasút nem érinti a települést, a legközelebbi vasúti megálló Délegyházán van.

A Ráckevei (Soroksári)-Duna-ágon Majosháza kikötői létesítményei használaton kívül vannak, a szigetcsépi kompátkelés megszűnt, a vízen hosszanti hajózás nem működik.

A kerékpáros közlekedés az úthálózaton bonyolódik le, a forgalom alapján nincs szükség önálló kerékpárútra.

A település központjában az egyes intézmények illetve kereskedelmi szolgáltató egységek parkolása közterületen történik, az 51108 j. út menti telephelyeken a parkolási igényeket telken belül kielégítik.

### **Közművesítés**

Majosháza közműellátása folyamatos fejlődés eredménye, ma már a jól közművesített települések közé tartozik. Közműellátására a vízellátás, a szennyvízelvezetés-kezelés, a villamosenergia ellátás, a földgázellátás és az elektronikus hírközlés hálózati rendszere kiépült. A közművek vonatkozásában a csapadékvíz elvezetés tekinthető a legkevésbé rendezettnek. A településre jellemző a nyílt árkos rendszerű csapadékvíz elvezetés illetve szikkasztás, ahol kialakított az árok, ott sem mindenhol biztosítja a megfelelő vízelvezetést. A felszíni vizek befogadója a Ráckevei(Soroksári)-Duna-ág.

Majosháza az RSD mentén fekszik, amelynek vízminőség védelmére a talaj, talajvíz védelme kiemelt feladat. A szükséges védelmet a településszintű csatornázás megoldása biztosítaná. A nem közcsatornával összegyűjtött szennyvíz gyűjtése házi egyedi, többnyire szikkasztó medencékkel történik, amelyekből a talajba szikkadó szennyvíz, szennyezi a talajt, a talajvizet, közvetve az RSD-t.

Majosháza közigazgatási területét országos jelentőségű közművek érintik. Területén, annak déli részén, kelet-nyugat irányban 400 kV-os nagyfeszültségű vezeték, a település északi részén nyugat-keleti irányban 132 és 220 kV-os nagyfeszültségű vezeték halad keresztül, amelyet a tervezés során, mint korlátozó adottság, figyelembe kell venni.

Majosháza a szénhidrogén ipar számára is csomóponti település, területén nagynyomású földgázszállító vezeték, termék és kőolaj szállító vezetékek haladnak át. Az országos jelentőségű szállítóvezetékek nyomvonalait biztonsági övezetükkel szintén, mint területhasznosítást korlátozó adottságot kell tekinteni.

A település jelenlegi közművesítettségéről pontos információk a statisztikai nyilvántartásból állnak rendelkezésre. Majosháza lakásállományának 100 %-a (rendelkezik villamosenergia ellátással.

A vezetékes ivóvíz elosztóhálózat kiépítettsége teljes körűnek tekinthető. Az ivóvízzel ellátott lakások száma 554 volt, ez a település lakásállományának 2013. január 1.-én 89,8 %-a volt, kb 200 fő nem rendelkezik közvetlenül, a telkére, ingatlanára bekötött vezetékes ivóvíz ellátással. A vízbekötéssel nem rendelkező ingatlanban élők a vízigényüket részben házi kutakból vételezik, részben a közfolyókról tudják kielégíteni.

A vezetékes ivóvízzel ellátott ingatlanoknál is jellemző a házi kutak használata, melyet jellemzően locsolásra használnak, mivel a házi kutak vize talajvízből, az első vízáadó rétegből nyert víz, amely már alig tekinthető ivóvíz minőségűnek.

Majosházán közcsatornás szennyvízelvezetés és szennyvízkezelés kiépítése a 90-es években kezdődött. Az ezredfordulón a lakásállomány 47 %-a csatlakozott a közüzemi hálózatra, ma már 18,7 km kiépített közcsatorna hálózatra a lakásállomány 78,4 %-a csatlakozik. A szennyvíz közcsatornával összegyűjtött szennyvizeket a Dunavarsányi regionális szerepkörű szennyvíztisztító telepén kezelik.

A közcsatorna hálózatra nem csatlakozó ingatlanoknál keletkező szennyvizeket saját egyedi házi szennyvízgyűjtő medencékben gyűjtik, amelyek a hazai gyakorlatnak megfelelően legnagyobb részben szikkasztóként üzemelnek. Ez a település egyik szennyező forrása. Ma is naponta átlagosan 20-25 m<sup>3</sup> szennyvizet szikkasztanak a talajba, amely a Ráckevei(Soroksári)-Duna-ág egyik szennyező forrásának tekinthető.

A felszíni vízelvezetés vonatkozásában általánosan jellemző a nyílt árkos vízelvezetés. A nyílt árkok döntő hányada szikkasztó árokként üzemel, a nagyobb vízgyűjtőjű árkokkal összegyűjtött vizek közvetlen befogadója a Duna.

Majosházán az automatikus üzemvitelre is alkalmas termikus célú energiaellátásra a földgázellátást kiépítették ki. A gázhálózat kiépítettségének eredményeként a lakásállomány 79,9 %-a csatlakozott a földgázelosztó hálózatra. Fűtési célú energiaellátásra 338 lakás hasznosította a földgázt, a lakásállomány 54,8 %-a vette igénybe a komfortos életkörülmény lehetőségét nyújtó szolgáltatást.

### **Környezeti adottságok vizsgálatának aktualizálása**

Majosháza a településrendezési tervek készítése során a vízmű-kutak (meglévő és jelenleg létesülő 3. számú kút) védőidomainak és védőterületeinek meghatározása szükséges különös tekintettel az érintett szomszédos meglévő és tervezett lakóterületekre.

A vízmű-területen levő meglévő vízmű-kúthoz a védőidom-lehatárolás hivatalosan megtörtént, annak ábrázolása a Szabályozási Terven feladat, a jelenlegi terv azt nem tartalmazza. A vízbázisok, a távlati

vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízi-létesítmények védelméről szóló 123/1997.(VII.18.) Korm. rendelet 5. számú melléklete tartalmazza a védőterületek és védőidomok övezeteire vonatkozó korlátozásokat.

#### **A település adottságainak értékelése**

Megvalósult fejlesztések és a felmerült problémák

A vizsgálódás során összegezhető, hogy Majosháza fejlődő, befogadó, fejlesztésekre nyitott település. A település- és közlekedéshálózat adta adottságait, és a napjainkban is tapasztalható migrációs folyamatokat kedvezően használta ki, ezzel a lakosságszám megnövekedett.

A bővítéssel párhuzamosan a községben élők megtartását és az életminőség javítását szolgáló intézkedések is megvalósultak, illetve megvalósulnak: vízminőség-javító program megvalósítása, új vízmű-kút építése, ökomenikus templom létesítése, gazdasági területek kijelölése és megvalósítása.

A történelmi hagyományok és építészeti értékek védelme szintén fontos összetevője a település identitását meghatározó intézkedéseknek.

*Fejlesztési lehetőségeket magukban hordozó területek*

Az érvényben lévő településfejlesztési koncepció és annak nyomán a Településszerkezeti Terv és Szabályozási Terv bőséges mennyiségű területen fogalmazott meg fejlesztési elképzelést, értékelték fel területeket, soroltak be építési övezetekbe.

*Veszélyek*

A nagyarányú új lakóterületek beépülésével a lakosság jelentős hányada betelepülő, ami társadalmi konfliktusok forrása lehet. Mindezt erősítheti a napi szintű ingázás szükségessége, ami akadályozza a lakóhelyhez való kötődés kialakulását. Mindezek a jelenségek a faluközösséget erősítő intézkedéseket igényelnek, mint pl. a rendezvények, intézmények, közösségi munkák szervezése.

#### **4. A MEGVALÓSÍTÁS ESZKÖZEI ÉS AZOK NYOMONKÖVETÉSE**

##### **A megvalósítást szolgáló eszköz- és intézményrendszer**

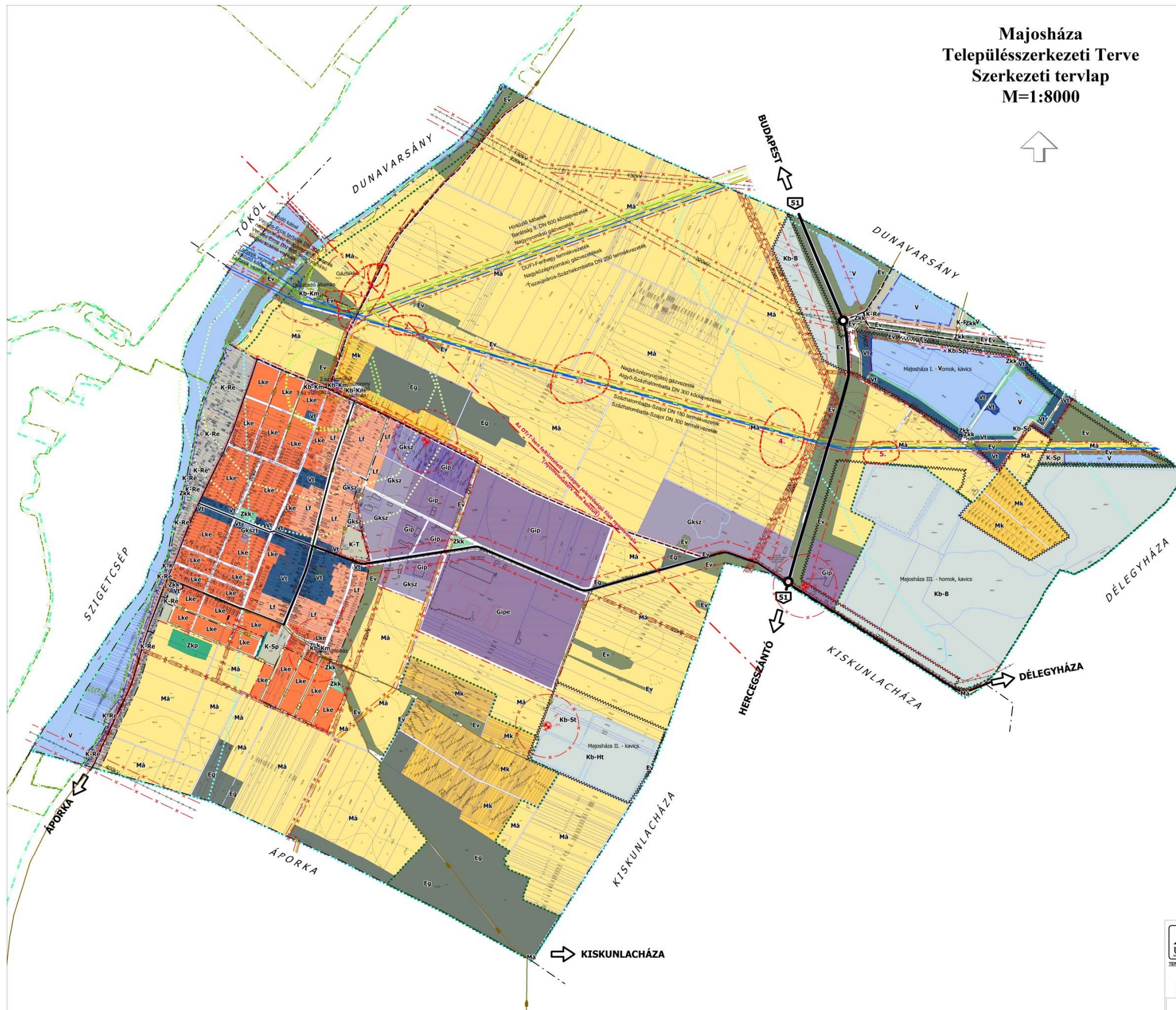
A településfejlesztési koncepcióban szereplő jövőkép megvalósítása érdekében a meglévő intézményrendszer koncepcionális célokkal való összehangolására van szükség. A Majosháza Önkormányzat által fenntartott illetve működtetett intézményekkel kapcsolatban van egyenes ráhatási lehetőség, ezen túl a gazdaság élénkítése, helyi munkalehetőségek biztosítás:

- Környezetbarát ipar támogatása,
- Új gazdasági területek kijelölése,
- Új vállalkozások megtelepedésének segítése, stb.

##### **Javaslat a változások nyomon-követésére, a felülvizsgálat rendjére**

A Településfejlesztési Koncepcióban foglaltak megvalósulásának folyamatos nyomon követése, felülvizsgálata elsősorban a község érdeke. A monitoring célja felhívni a döntéshozók és a megvalósításért felelős szervezetek figyelmét a céloktól való esetleges eltérésre és összegezni az elvégzett feladatokat. Figyelni kell arra, hogy a célkitűzések elérése érdekében tett lépések a megfelelő időben történjenek, a megfelelő eszközökkel. Rendszerességgel meg kell vizsgálni, hogy milyen lépések történtek a koncepció célkitűzések elérésére. Eltérés esetén be kell avatkozni, a kívánt cél elérése érdekében módosítani kell a korábban meghatározott intézkedéseket.

Majosháza  
Településszerkezeti Terve  
Szerkezeti tervlap  
M=1:8000



- Beépítési módok**
- Beépítésre szánt területek**
- Lke - kertvárosias lakóterület
  - Lf - falusias lakóterület
  - Vt - településközpont vegyes terület
  - Gksz - kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
  - Gipe - ipari gazdasági, egyéb terület
  - K - különleges beépítésre szánt terület
  - K-Sp - különleges sportolási és rekreációs célú terület
  - K-St - különleges strandterület
  - K-K - különleges kiállási terület
  - K-T - különleges termelői terület
  - K-Re - különleges egyéb helyi sajátosságú, horgászati rekreációs terület
- Beépítésre nem szánt területek**
- Zk - köznevelési terület
  - Zp - zöldségterület, közpark
  - Ev - védési erdőterület
  - Eg - gazdasági erdőterület
  - Má - általános mezőgazdasági terület
  - Mk - kertészművelődési terület
  - V - vízgazdálkodási terület
  - Kb-Sp - különleges beépítésre nem szánt sportolási és rekreációs célú terület
  - Kb-Ht - különleges beépítésre nem szánt horgászati célú terület
  - Kb-B - különleges beépítésre nem szánt bányai terület
  - Kb-Km - közút
- Védelem, korlátozás, kötelezettség**
- Örökségvédelem**
- Régészeti lelőhely határa
- Helyi művelődésvédelem**
- H1 - Helyi védelemre javasolt érték
  - H2 - Helyi értékvédelemre javasolt terület határa
- Táj- és természetvédelem**
- NATURA2000 terület határa
  - Országos jelentőségű természetvédelmi terület határa
  - Országos ökológiai hálózati - magterület határa
  - Országos ökológiai hálózati - ökológiai folyosó határa
  - Társági jelentőségű természetvédelmi terület határa
- Helyi táj- és természetvédelem**
- Helyi jelentőségű természetvédelmi oltalomra javasolt érték, fasor
- Talaj- és vízvédelem**
- Vízbüntető terület határa
  - Vízbüntető terület határa
  - Vízbüntető terület határa
  - Hidrogeológiai védőterület "A" zóna
  - Hidrogeológiai védőterület "B" zóna
  - Belvízvesztés terület határa
  - Országos vízvédelmi terület övezete
- Egyéb korlátozó tényezők**
- Felzárkózott terület határa
  - Bányászati terület határa
  - Védőterület, védőterület, védőterület határa
- Közművek korlátozásai**
- Víznyom
  - Víznyom
  - Talajvizszint észlelő kút
  - Megelőző nyomott szennyvízcsatlakozás
  - Tervezett nyomott szennyvízcsatlakozás
  - Tervezett szennyvíztisztító
  - Megelőző tervezett 220V-os villamosenergia földkábel 1-1m-es biztonsági övezet
  - Megelőző 220/4 kV-os transzformátor
  - Tervezett 220/4 kV-os transzformátor
  - Vakumgátló védőterület
  - 400kV-os villamosenergia lépcsőzet, biztonsági övezet
  - 220kV-os villamosenergia lépcsőzet, biztonsági övezet
  - 132kV-os villamosenergia lépcsőzet, biztonsági övezet
  - 22kV-os villamosenergia lépcsőzet, biztonsági övezet
  - Nagy- és köznyomású földgázvezeték, biztonsági övezet
  - Nagy- és köznyomású földgázvezeték, biztonsági övezet
  - Központvezeték biztonsági övezet
  - Termelővezeték biztonsági övezet
- Nyomvonalas elemek**
- Országos főút
  - Országos mellékút
  - Települési gyűjtőútvonal
  - Szabványosított csomópont
  - Keretpálya (tervezett)
- Egyéb tájékoztató elemek, jelölések, alaptérképi elemek**
- Közigazgatási terület határa
  - Belsőhatár határ megjelölésére, javasolt
  - Földhivatali térképen szereplő épület, telekhatár
  - Nem birtokolt földterület alapján megjelölt épület, a beépítési hely és beépítési mód csak tájékoztató

Majosháza Község Önkormányzata ...2014. (...) számú önkormányzati határozatához

1. melléklet

<p>URBANITÁS TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ KFT.</p> <p>Székhely: 1111 BUDAPEST, BUDACSKA U. 18. 103. TEL./FAX: 468.2019 / 468.4229 e-mail: urbanitas@urbanitas.hu</p>	<p>MAJOSHÁZA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA</p> <p>Majosháza Község Településszerkezeti és Településrendezési szabályozásának módosítása</p> <p>MAJOSHÁZA TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE SZERKEZETI TERVLAP</p> <p>2014. 10. 15.</p> <p>Bereinyi Mária Bereinyi Mária</p>
--	--

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

## A SZERKEZETI TERV LEÍRÁSA

2. melléklet

Majosháza Község Önkormányzat 58/2015. (IV. 29.) számú Képviselő-testületi határozathoz

### 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 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 kereskedelem).
- 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 kivételével -, 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 főút 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 **K-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 főút 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.

## **2. TÁJRENDEZÉS ÉS TERMÉSZETVÉDELEM**

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 határára 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 védettséggű 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 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 kapcsolódódik
  - 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 útsatlakozás fejlesztése

### Közösségi közlekedés, vízi közlekedés

Majosháza fejlesztése nem teszi indokolttá az autóbussz 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 szennyvizet szállítja a befogadó Dunavarsányi szennyvíztisztító telepre.

**A felszíni vízvezetés 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. KÖRNYEZETVÉDELEM**

### **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 vízközelű 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. Hátterszennyezésként jelentkezik a budapesti, illetve a százhalmabattai erőművek levegőterhelése az uralkodó szélirány következtében.

A települési levegőminőséget 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 zsákjellel miatt elsősorban a kavicsbányák közeli területeken, ahol az üzemi zajterhelés is jelentkezik. A településen belüli közúti zajterhelés nem okoz problémákat.

### **Hulladékgazdálkodás**

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,
- bányászati hírközlő kábellel és biztonsági övezettel	30-30 m, 35-35 m
- Algyő-Százhalmabatta DN300 kőolajvezeték	13-13 m
- Százhalmabatta-Szajol DN150 termékvezeték	13-13 m
- Százhalmabatta-Szajol DN300 termékvezeték	13-13 m
- Tiszaújváros-Százhalmabatta 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 kiskertes területe.

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

##### **Településrendezési szerződés**

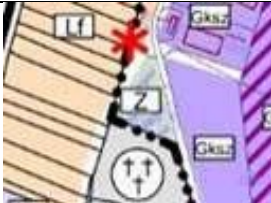









Majosháza Önkormányzata a településfejlesztési célok megvalósítására az érintett területek tulajdonosaival, illetve a területek beruházójával Településrendezési szerződés keretében kíván megállapodni. Ennek lebonyolítása a mindenkori hatályos jogszabályok szerint történhet.



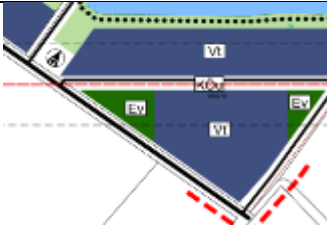
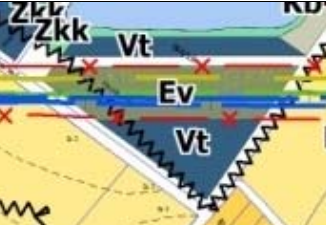






A Településrendezési szerződés megkötését megelőző képviselőtestületi döntés feltételéről és a szerződés tárgyáról - a jelenleg hatályos jogszabályok szerint- az Építési Törvény 30/A.§-a rendelkezik.


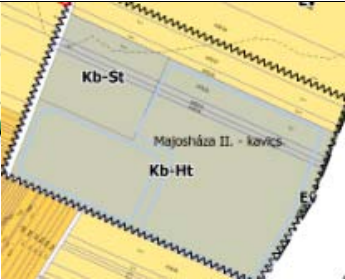
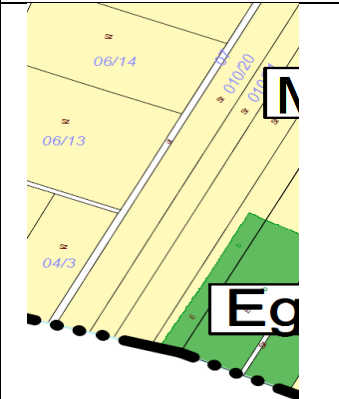
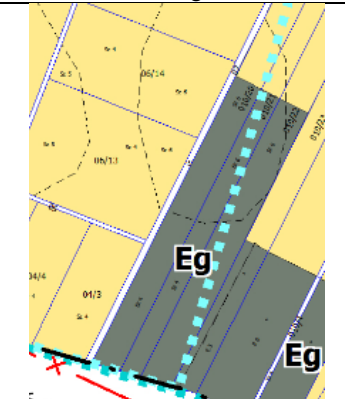






##### **Elővásárlási jog**

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	 Z, zöldterület	 Gksz, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
	3.	0,10 (0,03)	174/6	 Közlekedési terület	 Vt, településközpont vegyes terület (és Z zöldterület)
	5.	0,58 (Ev 0,26) (Z 0,07)	068/1 068/2	 Z, zöldterület (Lke kertvárosias lakóterület; Ev véderdő terület; a gyűjtő út hálózat és csatlakozása az 51. útra)	 K-Re, különleges rekreációs terület, (Ev, véderdőterület Z zöldterület, a gyűjtő út hálózat és csatlakozása az 51. útra a meglévő adottságok alapján)
<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	 Lke, kertvárosias lakóterület	 Vt, településközpont vegyes ter.
	2	0,27	69/3 és /4, 039/25	 Lke, kertvárosias lakóterület	 Gksz, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
<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 hétfégi üdülöházás 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, hétfégi üdülöházás 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 szánt területté					

4. Beépítésre nem szánt területen belüli terület-felhasználás változás	1.	3,33 13,90 17,23	033/22- 033/25		
	B1	2,30	a 010/20- 010/23 hrsz.-ek egy része		
	B2	1,52	083/22 része		
	D3	0,32	048/20		
	5.	0,07	068/1		
4. összesen 41,22 ha beépítésre nem szánt területen belüli terület-felhasználás változás					
Mindösszesen 50,275 ha					

### III. MAJOSHÁZA TERÜLETI MÉRLEGE

<b>TERÜLETI MÉRLEG</b>		
Majosháza közigazgatási területe: 1141,66 ha		
A területfelhasználási egység megnevezése	A területfelhasználási egység mérete ha	A területfelhasználási egység %-os aránya
<b>Lke</b>	55,01	4,81%
<b>Lf</b>	23,45	2,05%
<b>Vt</b>	19,04	1,67%
<b>Gksz</b>	28,08	2,46%
<b>Gip</b>	71,00	6,22%
<b>K-Sp</b>	2,01	0,18%
<b>K-K</b>	0,23	0,02%
<b>K-T</b>	1,61	0,14%
<b>K-Re</b>	20,66	1,81%
<b>Zkp</b>	1,64	0,14%
<b>Zkk</b>	3,46	0,30%
<b>Ev</b>	58,99	5,17%
<b>Eg</b>	53,99	4,73%
<b>Má</b>	508,84	44,57%
<b>Mk</b>	48,99	4,30%
<b>V</b>	69,56	6,10%
<b>Kb-Sp</b>	1,34	0,12%
<b>Kb-St</b>	3,33	0,29%
<b>Kb-Ht</b>	13,90	1,22%
<b>Kb-B</b>	96,70	8,47%
<b>Kb-Km</b>	1,21	0,11%
Területfelhasználási egységbe nem sorolt terület	58,62	5,13%
<b>Összesen:</b>	<b>1141,66</b>	<b>100%</b>

## IV. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

### A BATrT TERÜLETI MÉRLEG

#### a törvény szerinti területfelhasználás-eltérési lehetőségek és az előírások teljesülésének igazolása

Majosháza BATrT térségi területfelhasználási kategóriák és területi mérleg			Majosháza összes fejlesztési területfelhasználási lehetőségei a 2005. évi LXIV. törvény alapján		Korábbi TSZT módosítás során felhasznált lehetőség*	A 2014. évi TSZT módosítási javaslatok során felhasznált lehetőség		A további fejlesztési lehetőség	A megfelelés igazolása
Megnevezés	Terület (hektár)	%	Törvényi előírások, területfelhasználási egységek	Terület (hektár)	Terület (hektár)	Terület (hektár)	%	Terület (hektár)	
Városias települési térség	305,37	26,75	A növekmény nem haladhatja meg a térség jelenlegi területének 2%-át	növekménye max. 6,11	-	0,82 ha**	0,2	5,29 ha	A jelen TSZT módosítási javaslatok során a városias települési térségtől való eltérés a törvény által biztosított 2%-ot nem haladja meg, így az az előírásoknak (5.§ (6) bek.) megfelel. Új beépítésre szánt terület kijelölése a közigazgatási határtól számítva 200 m-en belül nem történt (5.§ (3) bek.)
Erdőgazdálkodási térség	130,99	11,47	15%-a egyéb területfelhasználási egységbe sorolható	19,65	-	(35,15)* ha	(26,83)%	(-)*	A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rend. 39.§ szerinti eltérő vélemények egyeztetése céljából megtartott tárgyalás Jegyzőkönyvének megfelelően az OTrT előírásai alkalmazandók, így a BATrT- vel való megfeleltetés nem értelmezhető!
Mezőgazdasági térség	669,88	58,67	Legfeljebb 10%-án bármely települési területfelhasználási egység kialakítható	66,99	-	17,55 ha	2,6%	49,44 ha	A 7.§ (1) teljesül, mert 17,55 ha kisebb, mint 66,99 ha, tehát megfelel.
Vízgazdálkodási térség	35,51	3,11	-	-	-	-	-	-	-

\*2011. IX.1-től TSZT módosítás nem történt.

Majosháza BATrT-ben meghatározott területi mérlege és az attól való törvényi eltérési lehetőség a TSZT módosítást követően az alábbi:

Térségi területfelhasználási kategória Majosháza területén	a BATrT 1/3. számú melléklet		a TSZT 2014. évi módosítása után a törvény által biztosított eltérési lehetőségből	
	Térségi terület- felhasználási kategória (hektár)	Majosháza közigazgatási területéhez viszonyított arány (%)	igénybevett terület- nagyság (hektár)	a továbbiakra maradt igénybevehető területnagyság (hektár)
Városias települési térség	305,37	26,75	0,82	5,29
Erdőgazdálkodási térség	130,99	11,47	(35,15)*	(-)*
Mezőgazdasági térség	669,88	58,67	17,55	49,44
Vízgazdálkodási térség	35,51	3,11	-	-

Majosháza Településszerkezeti Terve módosításai a BATrT-től való, törvény által biztosított eltérés alapján

- a BATrT-ben rögzített városias települési térség 0,2%-át, 0,82 ha területet városias települési térségként használ fel, mely kisebb, mint BATrT-ben rögzített városias települési térség 2 %-a;
- a BATrT-ben rögzített erdőgazdálkodási térség 26,83 %-át, 35,15\* ha területet egyéb területfelhasználási egységként használ fel, de miután az OTrT előírásai alkalmazandók, így a BATrT-vel való megfeleltetés nem értelmezhető!
- a BATrT-ben rögzített mezőgazdasági térség 2,6 %-át, 17,55 ha területet beépítésre nem szánt területfelhasználási egységként használ fel, mely kisebb mint BATrT-ben rögzített mezőgazdasági térség 10 %-a.

## 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**

**Majosháza Község Önkormányzata Képviselő-testületének  
...../2015. (.....) Önkormányzati rendelet-tervezete  
Majosháza Építési Szabályzatáról**

**Tartalomjegyzék**

<b>ELSŐ RÉSZ - ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK</b>	
<i>I. Fejezet ALAPVETŐ ELŐÍRÁSOK</i>	2.
1. A rendelet hatálya és alkalmazása, értelmező rendelkezések.	
2. Közterület-alakítás	
3. Magánút	
<i>II. Fejezet AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉS A TELEPÜLÉSKÉP ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK</i>	3.
4. A településkép védelme, tájképvédelem	
5. Közterületek	
6. Közterületi építmények	
<i>III. Fejezet A TÁJ ÉS TERMÉSZETI KÖRNYEZET VÉDELMÉRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK KÖRNYEZETVÉDELEM</i>	4.
7. A levegő védelme.	
8. Föld- és talajvédelem	
9. A felszíni- és felszín alatti vizek védelme	
10. Táj-, természeti értékek és az épített környezet helyi védelme	
11. Régészeti lelőhelyek	
12. Helyi értékvédelem.	
<i>IV. Fejezet A KÖZMŰVEK ELŐÍRÁSAI</i>	6.
13. Közművesítés, közműlétesítmények	
Általános előírások	
Vízellátás	
Szennyvízelvezetés	
Felszíni vízrendezés, csapadékvíz elvezetés	
Villamosenergia ellátás	
Vezetékes elektronikus hírközlés	
Vezeték nélküli elektronikus hírközlés	
<i>V. Fejezet AZ ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI</i>	9.
14. Általános előírások	
15. A katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményei	
<b>MÁSODIK RÉSZ - A BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI</b>	
<i>VI. Fejezet LAKÓTERÜLETEK</i>	10.
16. Általános előírások a lakóterületekre	
17. Kertvárosias lakóterület (Lke)	
18. Falusias lakóterület	
<i>VII. Fejezet VEGYES TERÜLETEK</i>	12.
19. Településközpont terület (Vt)	
<i>VIII. Fejezet GAZDASÁGI TERÜLETEK</i>	12.
20. Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz)	
21. Ipari terület (Gip, Gipe)	
<i>IX. Fejezet KÜLÖNLEGES TERÜLETEK</i>	13.
22. Különleges beépítésre szánt területek (K jelű területek: K-Sp, K-K, K-T, K-Re)	
<b>HARMADIK RÉSZ – A BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI</b>	
<i>X. Fejezet KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK</i>	15.
23. Általános előírások a közlekedési és közműterületekre, az övezetbe nem sorolt közterületekre	
<i>XI. Fejezet ZÖLDTERÜLETEK</i>	16.
24. Általános előírások a zöldterületekre (Zkp, Zkk)	
<i>XII. Fejezet ERDŐTERÜLETEK</i>	16.
25. Általános előírások az erdőterületekre (Ev, Eg)	
26. Védelmi erdő terület (Ev).	
27. Gazdasági erdő terület (Eg).	
<i>XIII. Fejezet MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK</i>	17.
28. Általános előírások a mezőgazdasági területekre (Mk, Má).	
29. Kertés mezőgazdasági terület övezete (Mk)	
30. Általános mezőgazdasági terület övezete (Má).	
<i>XIV. Fejezet VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET</i>	19.
31. Vízgazdálkodási területek (V)	
<i>XV. Fejezet KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK</i>	19.
32. Különleges beépítésre nem szánt területek (Kb-Sp, Kb-St, Kb-Ht, Kb-B, Kb-Km).	
<b>NEGYEDIK RÉSZ - ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK</b>	20.
1. melléklet Az építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei	
2. melléklet Majosháza Szabályozási Terve, az SZT szelvényezését tartalmazó és a jelmagyarázatát tartalmazó SZT-0/b számú tervlap, az M=1:4000 méretarányú A3-as szelvényezés, illetve digitális dokumentálás esetén Majosháza SZT-1. számú tervlaptól a Majosháza SZT-13. számú tervlapig (oldalszámozás nélkül)	
1. függelék Majosháza táji-, természeti értékei és a helyi védelemre javasolt épített értékek, objektumok, területek és természeti értékek	
2. függelék Majosháza közigazgatási területén levő nyilvántartott régészeti lelőhelyek	
3. függelék Védőterületek és védősávok, korlátozások	
4. függelék Mintakeresztelvények	

**Majosháza Község Önkormányzata Képviselő-testületének**  
**...../2015. (.....) Önkormányzati rendelet-tervezete**  
**Majosháza Építési Szabályzatáról**

Majosháza Község Önkormányzatának Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) a) pontja, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. §-ának (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet alkalmazásával, az abban megállapított államigazgatási szervek és egyéb érdekelték véleményének kikérésével az alábbi rendeletet alkotja Majosháza Építési Szabályzatáról:

**ELSŐ RÉSZ**  
**ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK**

*I. Fejezet*  
**ALAPVETŐ ELŐÍRÁSOK**

**1. A rendelet hatálya és alkalmazása, értelmező rendelkezések**

**1.§** (1) A rendelet hatálya Majosháza Község közigazgatási területére terjed ki (a továbbiakban: a terület).

(2) A rendelet az alábbi mellékleteket és függelékeket tartalmazza:

- a) 1. melléklet: Az építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei
- b) 2. melléklet: Majosháza Szabályozási Terve (a továbbiakban: SZT):
  - ba) az SZT szelvényezését tartalmazó SZT-0/a számú és a jelmagyarázatát tartalmazó SZT-0/b számú tervlap
  - bb) az M=1:4000 méretarányú A3-as szelvényezés, illetve digitális dokumentálás esetén a Majosháza SZT-1. számú tervlaptól a Majosháza SZT-13. számú tervlapig.
- c) 1. függelék: Majosháza táji, természeti értékei, és a helyi védelemre javasolt épített értékek, objektumok, területek és természeti értékek
- d) 2. függelék: Majosháza közigazgatási területén levő nyilvántartott régészeti lelőhelyek
- e) 3. függelék: Védőterületek és védőtávolságok, korlátozások
- f) 4. függelék: Mintakeresztszelvények.

(3) A rendelet a mellékleteivel együtt érvényes.

(4) Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendeletet (a továbbiakban: az OTÉK) az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel együtt kell alkalmazni.

**2. Közterület-alakítás**

**2.§** Meglevő telektömbben az egyes telkeket érintő közterületi szabályozás végrehajtása érdekében a telekalakítás akkor is lehetséges, ha a közterületi szabályozással érintett telek területe az építési övezetek, övezetek előírásaiban előírt értékénél kisebb.

**3. Magánút**

**3.§** (1) Telektömbök belső feltárására, annak kiszolgálására magánút alakítható ki az alábbi feltételek biztosítása mellett:

- a) E rendelet az érintett építési övezet telkeinek kialakítható legkisebb méretére, szélességére vonatkozó rendelkezéseit a magánút telkére vonatkozóan figyelmen kívül lehet hagyni, de a magánút létrehozása után visszamaradó teleknek meg kell felelnie az építési övezet előírásainak.

- b) A magánút telkének minimális szélessége
  - ba) legfeljebb 2 db telek megközelítése esetén legalább 6 m,
  - bb) legfeljebb 4 db telek megközelítése esetén legalább 8 m,
  - bc) 4-nél több telek több telek megközelítése esetén legalább 10,5 m,
  - bd) gazdasági területen legfeljebb 4 telek megközelítése esetén legalább 14 m,
  - be) gazdasági területen 4-nél több telek megközelítése esetén legalább 16 m,
  - bf) gyalogút, vagy kerékpárút esetén legalább 4 m.
- (2) A 10 m - 14 m széles magánút esetén legalább egyoldali fasor létesítendő.
- (3) Magánúton csak a közterületeken elhelyezhető építmények létesíthetők.
- (4) A magánútnak közterülethez kell csatlakoznia és kizárólag kiszolgáló út, gyalogút, vagy kerékpárút szerepkörrel alakítható ki.
- (5) A magánút felőli építési határvonal és a telek homlokvonalja közötti területsáv előkertnek minősül, ezért ott az arra vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni.

## **II. Fejezet**

### **AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉS A TELEPÜLÉSKÉP ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK**

#### **4. A településkép védelme, tájképvédelem**

- 4.§** (1) Fotovoltarikus energiát hasznosító berendezés (napkollektor, naperómű) magas tetős épület tetején, tetőzetén a tetőszerkezettel azonos dőlésszögben, lapostetős épület tetején legfeljebb 45 fokos dőlésszögben helyezhető el.
- (2) Energiatermelési célú szélerőenergia hasznosító:
- a) szélerőmű-park csak az SZT szerint nem beépítésre szánt külterületen helyezhető el,
  - b) háztartási méretű kiserőmű (szélgenerátor) abban az esetben telepíthető:
    - ba) ha a magassága a telepítés telkére vonatkozó előírásokban rögzített épületmagasságot legfeljebb 3 m-en túl nem haladja meg,
    - bb) ha a dőlés távolsága minden irányban saját telken belülré esik,
    - bc) az előző b) és bb) pont teljesülése esetén sem telepíthető:
      - 1. helyi védelemre kijelölt területen belül,
      - 2. egyéb védelem alatt álló területeken,
      - 3. tájképvédelmi területen.
- (3) Épületgépészeti berendezés külső (kültéri) egysége közterületről látható esetben csak takart kivitelben, az épület homlokzatához illeszkedő módon helyezhető el.
- (4) Házi gáznyomás-szabályozó az épületek közterületi homlokzatán nem helyezhető el.

#### **5. Közterületek**

- 5.§** (1) Újonnan kialakítandó közterületek tervezésekor vagy meglévő átalakításakor a teljes keresztmetszetet komplex módon (közúti, gyalogos és kerékpáros közlekedés, közművek, berendezési tárgyak, fasorok, zöldfelületek, stb.) kell kezelni, a közterületi berendezéseket egymással összhangban, rendezetten kell elhelyezni.
- (2) Újonnan kialakítandó közterületen – a kizárólag gyalogos közlekedésre szolgáló utcát leszámítva – a 12 és 14 m szabályozási szélességű utcákban egyoldali fasort, a 16 m és annál szélesebb lakóutcákban kétoldali fasort zöldsávban kell telepíteni. Meglevő közterület bővítése vagy átépítése során is így kell eljárni, amennyiben ezt a fizikai adottságok lehetővé teszik.
- (3) Fasortelepítésnél és fasor kiegészítésnél kizárólag SF besorolású, várostűrő, nem szemetelő és nem allergén, előnevelt, többszörösen iskolázott „útfasor” minőségű fák telepíthetők legalább 6-6 m, legfeljebb 8 m tőtávolságban, fánként legalább 1,5x1,5 m szabad (vízzáró burkolat nélküli) termőterület biztosításával. Az ültetéssel egy időben öntöző berendezést szükséges létesíteni. A kiültetendő fák törzs-körmérete nem lehet kisebb 12/14-as méretnél.
- (4) Közterületi fasort is tartalmazó zöldsávban a fasor 2-2 m-es védőtávolságán belül új közmű nem fektethető.

(5) Meglévő fasor esetében a (4) bekezdés szerinti védőtávolságon belül közműhöz kapcsolódó műtárgy csak kivételes esetben, fakivágási engedély alapján, a fa pótlása mellett létesíthető.

(6) A tervezett növényállomány kiültetését legkésőbb a használatbavételig el kell végezni.

(7) Helyileg védett fák, fasorok fakivágása csak a faegyedek elhalása vagy közveszély elhárítása esetében engedélyezhető, a fák vagy fasor egyidejű pótlása mellett.

## **6. Közterületi építmények**

**6.§ (1)** Közterületen elhelyezhető építmények:

- a) közlekedési-, közmű- és a terület rendeltetésszerű használatához szükséges műtárgyak és köztárgyak,
- b) esővédő, autóbuszváró,
- c) telefonfülke,
- d) szabadtéri reklámhordozó, legfeljebb 2 m<sup>2</sup> felületnagyságig.

(2) Közterületeken az (1) bekezdés szerinti új építmények akkor helyezhetők el, ha az építmény a rendeltetése szerinti külön hatósági előírásoknak megfelel, valamint elhelyezkedésével, használatból eredő sajátos hatásaival nem akadályozza a közterület rendeltetésének megfelelő használatát, valamint teljesíti a fák védelméről szóló országos, és a fakivágásra és pótlásra vonatkozó helyi rendelkezéseket, illetve a jelen rendelet a közműelhelyezésre vonatkozó rendelkezéseiben foglalt feltételeket.

(3) A közterületeken a köztárgyakat és építményeket úgy kell elhelyezni, hogy azok a gépjármű és a gyalogos forgalmat ne akadályozzák.

(4) Közterület kialakítása és rendezése, felújítása során – a domborzati adottságok figyelembe vételével – biztosítani kell az akadálymentes használatot.

(5) A közvilágítási oszlopok és a járdavédelemre szolgáló oszlopsor az egyes utcaszakaszokon, az egyes köztereken, közparkokban azonos kivitelűeknek kell lenniük.

(6) Közterületi telefonfülke és szemégyűjtő nem telepíthető közvetlenül épület homlokzati fala elé, az épülettől legalább 1,5 m távolság biztosítandó.

## *III. Fejezet*

### ***A TÁJ ÉS TERMÉSZETI KÖRNYEZET VÉDELMERE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK***

#### ***KÖRNYEZETVÉDELEM***

#### **7. A levegő védelme**

**7.§ (1)** A Ráckevei(Soroksári)-Duna térsége levegőtisztaság-védelmi szempontból kiemelten védett terület. A területen csak olyan létesítmények alakíthatók ki, illetve olyan tevékenységek folytathatók, melyek légszennyező anyag kibocsátása az előírt határértékeket nem haladja meg.

(2) A területen diffúz légszennyezést okozó építési tevékenység nem folytatható.

(3) Majosháza levegőtisztaság-védelmi szempontból ökológiailag sérülékeny terület, ezért tilos a környezeti levegő olyan mértékű terhelése, amely légszennyezést vagy határértéken felüli légszennyezettséget okoz, valamint tilos a környezeti levegő bűzzel való terhelése.

#### **8. Föld- és talajvédelem**

**8.§ (1)** Bármely építési munka során a termőföld védelme érdekében az építető köteles gondoskodni a talaj felső, humuszos termőrétegének összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és a jogszabályban előírt újrahasonosításáról.

(2) Fertőzött, szennyezett talajú területet felhasználni csak a jogszabályban előírt mentesítést követően lehet.

**9.§ (1)** Építési munkát csak úgy szabad végezni, építményt csak úgy lehet használni, hogy a keletkező szennyező anyagok ne kerülhessenek a talajba. A talaj szennyezésével járó környezetkárosítás egyéb jogszabályban meghatározott büntetőeljárást von maga után.

(2) A vízmedrek feliszapolódását vagy kedvezőtlen változását okozó, a vízmedrek természetes

állapotát vagy funkcionális működését befolyásoló területhasználat és építési tevékenység nem folytatható.

(3) A földmozgatással járó munkavégzések során:

- a) a felső humuszos szintet külön kell letermelni és deponálni
- b) a földmozgatás, majd a végleges elhelyezés során a külön tárolt humuszos szintet a kiporzás ellen védeni kell (takarással, fűvesítéssel, nedvesítéssel)
- c) az építési tevékenység befejezésekor a humuszos feltalajt helyben kell legfelső réteggént elteríteni
- d) a felesleges humuszos feltalajt más területen elhelyezni csak a talajvédelmi hatóság talajtani vizsgálat alapján kiadott nyilatkozata alapján lehet.

(4) Bontások, tereprendezések és építkezések során kitermelt talaj minőségét meg kell vizsgálni, azt követően az eredmények alapján dönthető el a kitermelt talaj elhelyezésének módja, kármentesítésének szükségessége. Területfeltöltések során csak olyan anyag helyezhető el, mely a talajt, talajvizet nem károsítja.

## **9. A felszíni- és felszín alatti vizek védelme**

**10.§ (1)** A beépítésre szánt területen új létesítmények abban az esetben létesíthetők, ha az övezetre vonatkozó közművesítés mértékét teljesíteni tudja.

(2) A vízfolyásokhoz, tavakhoz 500 m-nél közelebb állattartótelep, komposztáló telep, meglévő állattartó telephez trágyatároló - a házikerti, illetve kiskerti komposztáló létesítmények kivételével - nem létesíthető.

(3) A vízfolyások, csapadékvíz-elvezető árkok rendszeres tisztításához, karbantartásához:

- a) a Duna mentén 10 m-es
  - b) egyéb vízfolyások mentén 3 m-es
- sávot szabadon kell hagyni és időkorlátozás nélküli átjárhatóságát biztosítani.

(4) A parti sávokon a meglévő természetközeli ökoszisztéma (nádasok, ligetes fás társulások) nem szüntethető meg, a bányatavak parti sávjait a természetközeli állapot kialakulását, meghonosodását biztosító módon kell rehabilitálni, használni, fenntartani.

(5) Szennyvizek szikkasztása a területen tilos.

## **10. Táj-, természeti értékek és az épített környezet helyi védelme**

**11.§ (1)** Majosháza helyi védelemre javasolt objektumait és táji-, természeti értékeit e rendelet 1. függeléke tartalmazza, és a szabályozási tervlapok jelölik.

(2) Tájvédelmi szempontból az utak és vízfolyások menti fasorok védelméről, fenntartásáról, új út mentén fasorok telepítéséről gondoskodni kell. A jelentősebb külterületi feltároló utak mentén fasorok telepítendőek a tájegységre jellemző fajokból. A hiányos fasorok pótlásáról gondoskodni kell.

(3) A tájhasználat során biztosítani kell a táji jellegzetességek (esztétikai, természet értékek), a jellemző természetes rendszerek megóvását. Az ingatlanok és épületek kialakítása, fejlesztése és használata során a meglévő tájkarakterhez kell illeszkedni. A táj jellegét, esztétikai, természeti értékeit veszélyeztető tevékenység céljaira építményt elhelyezni tilos.

(4) A Natura2000 területén, a védett területeken az erdőket - az elsődleges rendeltetés szerint védelmi erdőként kell szabályozni.

**12.§ (1)** A külterületen a szerkezeti jelentőségű utak, vízfolyások, időszakos csatornák mellé fasorokat, védősávokat kell telepíteni és a vízparti galérianövényzetet fel kell újítani, ki kell egészíteni.

(2) Gazdasági területen a telekhatár mentén legalább 16 méter széles, 3 szintű védő zöldsáv létesítendő az SZT szerint.

(3) A tavakban tilos nem őshonos halfajok telepítése, és intenzív halgazdálkodás nem folytatható.

**13.§ (1)** A vonatkozó jogszabály alapján térségi jelentőségű tájképvédelmi területként kezelendők az SZT-n megjelölt alábbi területek:

- a) a Domariba-szigethez, illetve az azt határoló holtághoz keleten csatlakozó 50 m-es területsáv, beleértve a Domariba-sziget Dunavarsány közigazgatási területével érintkező részét is,

- b) az 51. számú főúttól keletre fekvő külterületen Mk, mezőgazdasági kiskertes és Kb-B különleges beépítésre nem szánt bányaterületeket területei;
  - c) a belterületől délkeletre levő erdőterületek és azokhoz északon csatlakozó mezőgazdasági kiskertek területe.
- (2) A térségi jelentőségű tájképvédelmi területeken csak olyan építési tevékenység folytatható, ami a terület tájképi értékeinek fennmaradását nem veszélyezteti, a táj karakterének fennmaradását biztosítja.

## **11. Régészeti lelőhelyek**

- 14.§** (1) A nyilvántartott régészeti területeket a tervlapok jelölik.
- (2) A nyilvántartott régészeti lelőhelyekkel, valamint az esetlegesen előkerülő régészeti emlékekkel kapcsolatban a vonatkozó jogszabályok előírásait kell alkalmazni.

## **12. Helyi értékvédelem**

- 15.§** (1) Majosháza helyi épített és természeti értékeinek értékvizsgálata (Településszerkezeti Terv 2008., Örökségvédelmi Hatástanulmány) alapján a helyi védelemre javasolt ingatlanokat, épületeket, objektumokat az SZT jelöli, illetve felsorolásukat az 1. függelék tartalmazza.
- (2) A helyi egyedi védelemre és területi védelemre javasolt területen álló épületet átalakítani, felújítani a meglévő építészeti karakter megtartásával lehet.

## *IV. Fejezet* **A KÖZMŰVEK ELŐÍRÁSAI**

### **13. Közművesítés, közműlétesítmények**

#### **Általános előírások**

- 16.§** (1) A meglévő és a tervezett közüzemű
- a) vízellátás,
  - b) vízvezetés (szenny- és csapadékvíz),
  - c) energiaellátás (villamosenergia ellátás, földgázellátás),
  - d) elektronikus hírközlés
- hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti közmű-védőtávolságai (biztonsági övezetei) számára közterületen, vagy közműterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérő esetben a közművek és biztonsági övezetük helyigényét szolgalmi, vezeték jogi bejegyzéssel kell fenntartani.
- (2) A közművesítésre kerülő területen telkenként kell a közterületi hálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni.
- (3) A közművek műtárgyainak és építményeinek elhelyezésekor figyelemmel kell lenni:
- a) a településképi megjelenésre,
  - b) a környezetvédelmi szempontokra (zaj, rezgés, szag),
  - c) a közműhálózatokhoz való hozzáférhetőségre.
- (4) Új út építése, út rekonstrukciója esetén (közforgalmú és magánút esetén egyaránt)
- a) a tervezett közművek egyidejű megépítéséről,
  - b) a meglévő közművek szükséges felújításáról,
  - c) a csapadékvizek elvezetéséről,
  - d) belterületen a közvilágítás, külterületi beépítésre szánt területen a térvilágítás megépítéséről gondoskodni kell.
- (5) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor:
- a) a feleslegessé vált közművet, hálózatot és létesítményt el kell bontani,
  - b) az indokoltan földben maradó vezeték, létesítmény betömedékelését, felhagyását szakszerűen kell megoldani,
  - c) új közműrendszer szakaszos kiépítése esetén a meglévő (felszámolásra tervezett) és új rendszer kapcsolatát az átépítés ideje alatt biztosítani kell.

- (6) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a racionális területgazdálkodás érdekében:
- a) az utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezésére kell helyet biztosítani,
  - b) a beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy
    - ba) a 12 m szabályozási szélességet el nem érő utcákban legalább egyoldali,
    - bb) a 12 m szabályozási szélességet meghaladó szélességű utcákban kétoldali fásor telepítését ne akadályozzák meg.

### Vízellátás

- 17.§ (1)** A hidrogeológiai védőterület kijelöléssel nem rendelkező közüzemi vízellátásra szolgáló fúrt kút körül, ha a talpmélysége nem éri el a 100 m-t, akkor 100 m-es sugarú körnek megfelelő nagyságú belső hidrogeológiai védőterületet kell biztosítani.
- (2) Beépítésre szánt területen új vízhálózat
- a) csak a szennyvíz közcsatorna hálózattal együtt építhető,
  - b) fogyasztói csatlakozás nem helyezhető üzembe a szennyvíz közcsatorna hálózatra való csatlakozás üzembe helyezését megelőzően.
- (3) Közterületen, új vízhálózat építésénél, rekonstrukciójánál:
- a) dn 100-as átmérőnél kisebb keresztmetszetű vezetékét,
  - b) azbesztcement anyagú csővezetékét építeni nem szabad.

### Szennyvízelvezetés

- 18.§ (1)** Elválasztott rendszerű szennyvízelvezetést kell kiépíteni, új szennyvízelvezető hálózat csak nyomott-rendszerű hálózatként építhető.
- (2) A talajmechanikai adottságok miatt, valamint a talaj, talajvíz és a felszíni, a felszín alatti vizek védelme érdekében a szennyvíz és a tisztított szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása, talajvízbe, állóvízbe való bevezetése a település közigazgatási területén tilos.
- (3) Meglevő belterületi, beépítésre szánt, még csatornázatlan területeken:
- a) ha a napi keletkező szennyvíz az 5 m<sup>3</sup>-t mennyiséget nem haladja meg, a szennyvízcsatorna hálózat kiépítéséig szigorúan átmeneti jelleggel, vízzáróan kivitelezett zárt szennyvíztároló medence alkalmazható. A közcsatorna hálózat kiépítését követően, a közcsatornára csatlakozást ki kell építeni.
  - b) ha a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja az 5 m<sup>3</sup> mennyiséget jelen § (4) b) bekezdésében leírtakat kell teljesíteni.
- (4) Beépítésre nem szánt területen elhelyezhető építményben keletkező szennyvizeket ha:
- a) a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az 5 m<sup>3</sup>-t és a rendelkezésre álló közcsatorna hálózat nem közelíti meg a területet 100 m távolságon belül:
    - aa) a szennyvizeket egyedi házi közműpótlóként vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni,
      1. az összegyűjtött szennyvizet a kijelölt leürítő helyre kell szállíttatni,
      2. a közműpótló medence használata csak akkor alkalmazható, ha a telek állandó megközelíthetőségére a megfelelő (paraméterű és kiépítettségű) közhálózati útkapcsolat biztosított.
    - ab) a keletkező szennyvizek tisztítására egyedi, házi szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható:
      1. ha a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni élővíz befogadás megoldható (felszín alatti tisztított vízelhelyezés tilos),
      2. ha az egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint illetékes szakhatóságok hozzájárulnak,
      3. ha a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken,
      4. ha a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot lehet elérni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz.

- b) a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja az 5 m<sup>3</sup>-t, és a közcsatorna hálózat nem közelíti meg a területet 200 m távolságon belül:
  - ba) a keletkező szennyvizek tisztítására helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható:
    - 1. ha a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni élővíz befogadó rendelkezésre áll (felszín alatti tisztított vízelhelyezés tilos),
    - 2. ha az egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint illetékes szakhatóságok hozzájárulnak,
    - 3. ha a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken,
    - 4. ha a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot lehet elérni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz.
    - 5. ha kisberendezés telepítésének bármelyik feltétele nem biztosítható, építeni csak közcsatorna csatlakozás kiépítésének megoldásával lehet.
- (5) Vákuumgépház, szennyvízátelőző műtárgy védőtávolság igénye:
  - a) hatóság által egyedileg megállapított és rögzített mérettel,
  - b) előzetes megállapítás nélkül:
    - ba) bűzzáróan és zajvédelemmel kivitelezett műtárgy esetén 20 m
    - bb) bűzzár vagy zajvédelem nélküli műtárgy esetén 150 m.
  - c) Szennyvízátelőző műtárgy védőtávolságán belül lakó-, üdülő és rekreációs célú, vegyes, gazdasági (a környezetére jelentős hatást gyakorló ipar kivételével) épület nem létesíthető.

### **Felszíni vízrendezés, csapadékvíz elvezetés**

- 19.§** (1) A csapadékvíz elvezetésére elválasztott rendszerű vízvezetést kell kiépíteni, a csapadékvíz a szennyvízcsatorna hálózatba nem vezethető.
- (2) A csapadékvíz (nyílt árokrendszerrel, illetve zárt csapadékcatornával összegyűjtve) élővízbe történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárgy (szénhidrogén szennyezési veszély esetén olajfogó műtárgy) elhelyezése kötelező.
- (3) Ha a csapadékvíz szállító hálózat, vagy a befogadó a többlet vizeket elvezetni nem tudja, akkor telken belül kell a többlet csapadékvizek visszatartását (telken belüli elszikkasztását) megoldani.

- 20.§** (1) A 20 vagy annál több gépkocsit befogadó parkolókat kiemelt szegéllyel kell kivitelezni, és vízzáró burkolattal ellátni.
- (2) A parkoló felületekről és a szénhidrogén szennyezésnek kitett gazdasági területek belső útjairól összegyűlő csapadékvíz csak olajfogó műtárgyon keresztül vezethető be a közcsatornába.
- (3) A nyílt árkos vízvezető hálózat feletti kocsibehajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják, ezért az átérész méretét úgy kell meghatározni, hogy
- a) az víz-visszaduzzasztást ne okozzon, és
  - b) a vízszállítás akadálymentes legyen.

### **Villamosenergia ellátás**

- 21.§** (1) Belterületen és külterület beépítésre szánt területén üzemelő föld feletti elosztóhálózat rekonstrukciója során, figyelembe véve az egyes földfeletti bekötésű ingatlanok átkötési igényét is, helyi értékvédelmi területen a hálózatépítés csak földalatti elhelyezéssel kivitelezhető.
- (2) Külterületi beépítésre nem szánt területen – erdőterület kivételével – egy oldali közös oszlopsoron kell a villamosenergia szolgáltatást nyújtó és a vezetékes hírközlési hálózatokat elhelyezni, amelyre egyben a felmerülő közvilágítási igény esetén, a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetők.
- (3) Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.
- (4) Erdőterületen föld feletti hálózatépítés csak akkor lehetséges, ha az nem igényel erdőirtást. Ha föld feletti hálózat kiépítése miatt erdőirtás válik szükségessé, akkor a hálózatot fakivágás nélkül, úthálózat mentén, földalatti telepítéssel lehet építeni.
- (5) Új épület építése esetén új villamosenergia ingatlan-bekötést beépítésre szánt területen csak földalatti csatlakozás kiépítésével szabad kivitelezni még akkor is, ha a közhálózat oszlopsoron halad.

## Vezetékes elektronikus hírközlés

**22.§** (1) A belterületen, beépítésre szánt új fejlesztési területeken, ahol a villamosenergia ellátásra vonatkozóan a hálózatok földalatti elhelyezése javasolt, ott az elektronikus hírközlési hálózatokat is földalatti elhelyezéssel kell építeni.

(2) Belterület már beépített területén, valamint külterület beépítésre szánt területén, ahol a meglévő gyenge és erősáramú hálózatok föld feletti vezetése, új elektronikus hírközlési hálózatokat a meglévő oszlopsorra, illetve közös tartóoszlopra kell fektetni. Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.

(3) Beépítésre nem szánt területen új elektronikus hírközlési hálózatokat föld feletti fektetéssel is kivitelezhető

a) ha egyéb föld feletti hálózat nincs kiépítve, akkor önálló oszlopsor létesíthető,

b) ha a villamosenergia elosztási, vagy közvilágítási, vagy egyéb hírközlési szabadvezetékek már földfeletti fektetéssel haladnak, akkor annak oszlopsorára kell fektetni. Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.

## Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

**23.§** (1) Vezeték nélküli szolgáltatás létesítményei belterületen, beépítésre szánt területen az alábbiak szerint lehet:

a) lakóépületre, rekreációs célú és üdülő épületre építési engedélyköteles antenna nem telepíthető,

b) a gazdasági területek kivételével, antennát önálló tartószerkezeten létesíteni nem lehet, az csak meglévő építményre telepíthető,

c) silók, tornyok, villamosenergia ellátást szolgáló tartóoszlopok, kémények szerkezetéhez illeszkedően elhelyezhető,

d) az adott övezetekben - kivéve a gazdasági építési övezeteket - az épületmagasság kétszeresénél, de az épület gerincét legfeljebb 6 m-nél jobban meghaladó antennatartó szerkezetű hírközlési létesítmény nem helyezhető el,

e) a b)-d) pont szerint létesíthető antennáknak a gyermekintézmények telekhatárától mért távolsága nem lehet kevesebb 100 m-nél.

(2) Új antenna telepítésénél 300 m-es körzetben már meglévő önálló antennatartó előfordulása esetén, közös tartószerkezetre lehet csak elhelyezni.

(3) Beépítésre nem szánt területen új antennák csak multifunkcionális kialakítású tartószerkezetre telepíthetők.

## V. Fejezet

### AZ ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI

#### 14. Általános előírások

**24.§** (1) Új beépítés, új épület a vonatkozó jogszabály előírásai szerint meghatározott építési helyen, illetve kialakult beépítéshez, kialakult beépítésű utcaszakaszon, a csatlakozó beépítés - új, vagy a meglévő bontását követően épülő épület - esetén a kialakult állapothoz illeszkedő előkertnek megfelelően meghatározott építési helyen helyezhető el.

(2) A terepszint alatti beépítés építési helye megegyezik a felszíni építési hellyel.

(3) Az SZT-n a vonatkozó jogszabály alapján belvízjárta területként lehatárolt területeken az épületek padlószintjét a becsült maximális talajvízszint felett kell meghatározni a beépítést megelőzően készítendő részletes geotechnikai jelentés alapján.

**25.§** (1) A lakó és különleges rekreációs építési övezetekben az épületeken kizárólag a magastető alkalmazható. A magastető hajlásszöge 25-45 fok között választható meg, a szomszédos beépítéshez igazodva. 6 m-nél kisebb épületmagasság esetén a tető maximális gerincmagassága az épületmagasság értéke + 5 m, 6 méternél nagyobb épületmagasság esetén az épületmagasság értéke + 6 m. Nem

lakóépületen a magastető hajlásszöge 15–45 fok között választható meg, a szomszédos beépítéshez igazodva.

(2) A területen 2 m<sup>2</sup>-nél nagyobb reklám elhelyezésére alkalmas reklámhordozó építmény nem helyezhető el.

(3) Épületen reklám legfeljebb 2 m<sup>2</sup>-en helyezhető el, kivéve a saját funkciójával összefüggő reklámfelületet, amely az épület homlokzati rendszeréhez igazodva, legfeljebb az adott homlokzati felületnek 20%-a lehet.

(4) Lakókocsi és üdülősátor Vt építési övezetben és a településszerkezeti jelentőségű utak mentén - bármely építési övezetben - az előkertben nem helyezhető el.

### **15. A katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményei**

**26.§** (1) Majosháza területe az alacsony mértékű veszélyeztető hatások és a kockázati mátrix alapján a III. katasztrófavédelmi osztályba tartozik, ennek megfelelően területére a jelen rendeletben veszélyt jelentő területi lehatárolás nem indokolt.

(2) A III. katasztrófavédelmi osztályban sorolást megalapozó kockázati mátrix szerint Majosházán veszélyeztető hatások, melyek hangsúlyozottan tesznek szükségessé megelőző intézkedéseket:

- a) az elemi csapások, természeti eredetű veszélyek közül a belvíz, mely a csapadékvíz-elvezető rendszer fejlesztését, karbantartását, megfelelő állapotának biztosítását igényli a Vízügyi törvény alapján;
- b) a rendkívüli időjárás, mely tekintettel Majosháza egy úton történő megközelíthetőségére, a közutak karbantartása, a veszélyes fasorok karbantartása terén igényel figyelmet.

## **MÁSODIK RÉSZ**

### **A BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI**

#### *VI. Fejezet*

#### **LAKÓTERÜLETEK**

### **16. Általános előírások a lakóterületekre**

**27.§** (1) Lakóterületen az építési helyen belül a tűzvédelmi távolságok betartásával több különálló épület is elhelyezhető.

(2) Az előkert mértéke új kialakítású telektömbben, beleértve a telekújraosztást is, 5 m, amennyiben jelen rendelet másképpen nem rendelkezik, meglévő beépítés esetén a kialakulthoz igazodó.

(3) Oldalhatáron álló beépítés esetén az oldalkert min. 4,5 m, szabadonálló beépítés esetén az oldalkert a megengedett épületmagasság értékének fele, de min. 3,0 m. A hátsókert minimum értéke 6 m, amennyiben a jelen rendelet másképpen nem rendelkezik.

(4) Oldalhatáronálló beépítés esetén az épületet, építményeket a telekhatártól 1 m távolságban kell elhelyezni és épületszerkezet nem nyúlhat át a szomszédos telekre.

(5) Lakótelken a vonatkozó jogszabályokban meghatározott állattartó épületet a telek hátsókertjében lehet elhelyezni. 30 m-nél kisebb telekmélység esetén nem helyezhető el állattartó épület.

(6) Lakótelken nyílt trágyatároló nem helyezhető el.

**28.§** (1) A jelen előírások, illetve a vonatkozó jogszabály előírásai által meghatározott építési helyen kívül eső meglévő épület, épületrész nem bővíthető, de állagmegóvása megengedett.

(2) Nyeles telek nem alakítható ki.

(3) Meglévő telkek újraosztása esetén, illetve új telektömb kialakításakor a saroktelkek minimális telekszélessége az építési előírásokban meghatározott minimális telekszélesség 5 m-rel megnövelt értéke kell, hogy legyen.

**29.§ (1)** A lakóterületen a melléképítmények közül

- a) építhetők
  - aa) közmű-becsatlakozási műtárgy,
  - ab) közműpótló műtárgy,
  - ac) hulladékartály-tároló,
  - ad) épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekrény,
  - ae) kerti építmény,
  - af) hűsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
  - ag) állat ól, állatkifutó,
  - ah) trágyatároló, komposztáló,
  - ai) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló,
  - aj) gépkocsi és egyéb tároló, vagy ezek épülete valamint
  - ak) mosókonyha, nyárikonyha épülete, valamint
  - al) felszín alatti folyadék- és gáztároló.
- b) nem építhető az építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

### **17. Kertvárosias lakóterület (Lke)**

**30.§ (1)** A kertvárosias lakóterület laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 7,5 m-es beépítési magasságot meg nem haladó elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A kertvárosias lakóterületen elhelyezhető épület - a lakó rendeltetésen kívül -:

- a) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
- b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- c) kulturális,
- d) szállás jellegű és
- e) sport
- f) rendeltetést is tartalmazhat.

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

**31.§ (1)** A kertvárosias lakóterületen a 2. mellékletben területileg lehatárolt építési övezetekben az 1. melléklet 1. pontja szerinti határértékeket kell alkalmazni.

(2) Új épület létesítése, meglévő épület bővítése a kertvárosias építési övezetben csak teljes közművesítéssel lehetséges, a gázcsatlakozás kiépítése nem kötelező.

### **18. Falusias lakóterület (Lf)**

**32.§ (1)** A falusias lakóterület legfeljebb 4,5 m-es beépítési magasságú lakóépületek, a mező- és az erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.

(2) A falusias lakóterületen elhelyezhető épület - a lakó rendeltetésen kívül -:

- a) mező- és erdőgazdaság, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú,
- b) kereskedelmi, szolgáltató,
- c) szállás jellegű,
- d) igazgatási, iroda,
- e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- f) kulturális, közösségi szórakoztató és
- g) sport

rendeltetést is tartalmazhat.

(3) A falusias lakóterületen telkenként egy lakóépület, legfeljebb két lakással helyezhető el.

**33.§ (1)** Az oldalhatáros beépítési módú Lf-2 övezetben 20 m telekszélesség feletti telkeken az oldalhatáron álló beépítésnek megfelelő építési helyen belül az épület a beépíthető északi oldalhatártól

3 m-re is elhelyezhető, de a „fésűs beépítési jelleg” - a telek hosszoldali, általában északi részén, a telekhatárral párhuzamosan, attól általában ereszcsergő távolságra, a főbb melléképületekkel egymás mögött egybeépített elhelyezésű lakóépületekből álló beépítés - az építési övezetben is megtartandó.

(2) A falusias lakóterületen a 2. mellékletben területileg lehatárolt építési övezetekben az 1. melléklet 2. pontja szerinti határértékeket kell alkalmazni.

(3) Meglevő belterületen, és ahhoz egy teleksávnyi külterületen kijelölt, újonnan beépülő falusias építési övezetben lakóépület a közcsatorna hálózat kiépítéséig a 18.§ (3) bekezdése szerint helyezhető el, de ebben az esetben telkenként csak egy lakásos épület létesíthető.

## **VII. Fejezet** **VEGYES TERÜLETEK**

### **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 -:

- a) igazgatási, iroda,
- b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
- c) 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
  - aa) közmű-becsatlakozási műtárgy,
  - ab) közműpótló műtárgy,
  - ac) hulladéktartály-tároló,
  - ad) épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekrény,
  - ae) kerti építmény,
  - af) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
  - ag) állat ól, állatkifutó,
  - ah) trágyatároló, komposztáló,
  - ai) gépkocsi és egyéb tároló, vagy ezek épülete valamint
  - aj) mosókonyha, nyárikonyha épülete, valamint
  - ak) felszín alatti folyadék- és gáztároló.

b) nem építhető

- ba) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló
- bb) az építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó 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 hátsókert mérete a tavak felső partélétől 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.

## **VIII. Fejezet** **GAZDASÁGI TERÜLETEK**

### **20. Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz)**

**36.§** (1) A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A kereskedelmi, szolgáltató területen önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás kialakítható.

(3) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen a 2. számú mellékletben területileg lehatárolt építési övezetekben az 1. melléklet 4. pontja szerinti határértékeket kell alkalmazni.

(4) A lakóterületek és településközpont vegyes területek határától 50 m-en belül létesítendő technológiai berendezések és gépek, hírközlési létesítmény, siló, szállítószalagok, szitarendszerek, felhordó szerkezetek, villámhárítók, stb. együttes megengedett legnagyobb magassága nem haladhatja meg az övezeti előírásokban meghatározott épületmagasság kétszeresét.

(5) Az építési övezet építési telkeit teljes közművesítéssel kell ellátni.

## **21. Ipari terület (Gip, Gipe)**

**37.§** (1) Az ipari terület olyan gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.

(2) Az ipari terület lehet:

a) a környezetre jelentős hatást gyakorló terület;

b) egyéb terület.

(3) A Gip jelű, a környezetre jelentős hatást gyakorló ipari terület a különlegesen veszélyes (pl. tűz-, robbanás-, fertőzőveszélyes), bűzös vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységhez szükséges építmények elhelyezésére szolgál.

(4) A Gipe, egyéb ipari terület elsősorban az ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodás építményei elhelyezésére szolgál.

(5) A Gip jelű környezetre jelentős hatást gyakorló iparterületen lakás nem helyezhető el. A Gipe jelű egyéb ipari gazdasági területen a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások helyezhetők el, önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el.

**38.§** (1) A Gip-3 és Gipe jelű építési övezetekben az előírt legnagyobb megengedett épületmagasságok nem vonatkoznak a technológiai jellegű építményekre, műtárgyakra és a sajátos építmény fajtákra.

(2) Az ipari területek beépítése során a telkek oldal- és hátsókertjében az SZT-n megjelölt területsávban háromszintes - fa és cserjeszinttel is rendelkező - zöldfelületet kell létesíteni.

(3) Az ipari területen a 2. mellékletben területileg lehatárolt építési övezetekben az 1. melléklet 5. pontja szerinti határértékeket kell alkalmazni.

(4) Az építési övezet építési telkeit teljes közművesítéssel kell ellátni.

## *IX. Fejezet*

### **KÜLÖNLEGES TERÜLETEK**

#### **22. Különleges beépítésre szánt területek (K jelű területek: K-Sp, K-K, K-T, K-Re)**

**39.§** (1) A különleges 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 szánt területek építési övezetei:

a) a **K-Sp** jelű különleges sportolási és rekreációs célú sportterület, ahol a sportolással, vízi sporttal kapcsolatos épületek és az azokhoz szükséges kiszolgáló szociális és szolgáltatási, vendéglátási, kereskedelmi létesítmények, illetve telkenként legfeljebb egy szolgálati lakás helyezhető el.

b) a **K-K** jelű különleges kikötő terület, ahol a kikötői funkcióhoz kapcsolódó létesítmények és azt kiszolgáló kereskedelmi, vendéglátó építmények és szolgálati lakás helyezhetők el.

c) a **K-T** jelű különleges temető terület, ahol csak a temető üzemeltetésével kapcsolatos és egyházi létesítmények helyezhetők el.

- d) a **K-Re** jelű különleges egyéb, helyi sajátosságot hordozó rekreációs terület, ahol üdülőépületek, lakóépületek, sportépítmények és olyan kereskedelmi, vendéglátási létesítmények helyezhetők el, melyek a terület rendeltetésével összhangban vannak és azt szolgálják.
- (3) A különleges beépítésre szánt területeken a 2. mellékletben területileg lehatárolt építési övezetekben az 1. melléklet 6. pontja szerinti határértékeket kell alkalmazni.
- (4) A különleges beépítésre szánt területeken új épület létesítése, meglévő épület bővítése csak teljes közművesítéssel lehetséges, a gázcsatlakozás kiépítése nem kötelező.

**40.§** A K-T jelű építési övezetre vonatkozó további előírások:

- a) A temető legfeljebb 2,5 méter magas tömör és növényvel befuttatott kerítéssel határolandó.
- b) A javasolt helyi értékvédelmi területként lehatárolt temető fenntartásáról a tulajdonosnak, vagy fenntartónak folyamatosan gondoskodni kell.
- c) A temetőkert faállományára a zöldterületekre vonatkozó fakivágási és csonkolási szabályok érvényesek.

**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.

(2) A K-Re jelű építési övezetekben nem helyezhető el:

- a) közösségi, szórakoztató épület,
- b) állattartó és állattartással kapcsolatos épület, építmény,
- c) gazdasági, ipari létesítmény.

(3) A területeken a melléképítmények közül

- a) építhetők
- aa) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- ab) közműpótló műtárgy,
- ac) hulladéktartály-tároló,
- ad) épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekrény,
- ae) kerti építmény,
- af) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
- ag) háziállat ólja, háziállat kifutója,
- ah) komposztáló,
- ai) gépkocsi és egyéb tároló, vagy ezek épülete valamint
- aj) mosókonyha, nyárikonyha épülete, valamint
- ak) felszín alatti folyadék- és gáztároló terepszint alatt fedetten;
- b) nem építhetők
- ba) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló,
- bb) trágyatároló.

**42.§** (1) A K-Re-1 jelű különleges egyéb, helyi sajátosságot hordozó rekreációs területen a beépítés feltételét képező közút, vagy magánút kialakítása, valamint a közműellátás létesítményeinek azon való elhelyezése nem helyettesíthető a telkekre történő szolgalmi jog bejegyzéssel.

(2) Az építési övezetben lakóházat építeni új telekalakítás esetén legalább 14 m telekszélesség és legalább 500 m<sup>2</sup> teleknagyság, kialakult telekállapot esetén legalább 12 m telekszélesség és legalább 300 m<sup>2</sup> teleknagyság esetén, üdülőházat lakóházzá átminősíteni legalább 10 m telekszélesség és legalább 300 m<sup>2</sup> teleknagyság esetén lehet.

(3) A Ráckevei(Soroksári)–Duna menti vízparti területeken a vízpart mentén minimum 10 m parti sáv biztosítandó a Duna-ág karbantartási munkái, valamint az élővilág védelmében. A parti sávot is magába foglaló parti ingatlan a szakfeladatok közérdekű ellátására figyelemmel használható, hasznosítható.

(4) Az Országos Ökológiai Hálózat magterületébe tartozó, ex lege védett lapterületet érintő ingatlanokon az építési hely határa a kiszolgáló út felőli telekhatártól mérten legfeljebb 20 méter telekmélységig terjed ki, kivéve ha az SZT-n jelölt 10 m széles parti sáv ennél kisebb mélységű építési helyet eredményez. Az ingatlanok fennmaradó részei nem tölthetők fel, és ott a természetes

növénytakaró (nádas, gyékényes magas-sásos társulások, illetve a vízborítás) megőrzendő.

**43.§ (1)** A K-Re-2 és K-Re-3 jelű építési övezetekben a beépítési magasság megengedett legkisebb mértéke, legkisebb épületmagassága 4,0 m.

(2) Az K-Re-2 jelű építési övezet (Tó-park) területén

- a) a tavak felőli - előkertnek minősülő - hátsókert határvonala a tó felső part élétől mért 3 m-es parti (fenntartási) sávtól legalább 3 m,
- b) az ingatlanok beépítését megelőzően, vagy azzal egyidejűleg, a telkek terepszintjét a beépítést megelőzően készítendő részletes geotechnikai jelentésben meghatározott becsült maximális talajvízszintre kell feltölteni az utcai telekhatártól a beépülő építési hely határáig.

## HARMADIK RÉSZ

### BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI

#### *X. Fejezet* **KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK**

#### **23. Általános előírások a közlekedési és közműterületekre, az övezetbe nem sorolt közterületekre**

**44.§ (1)** 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, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi építményei, a közúti, a kötöttpályás, a vízi és a légi közlekedés, továbbá a közmű és a hírközlés építményei elhelyezésére szolgál.

(2) A közlekedési területen elhelyezhető épület a közlekedést kiszolgáló, a területet igénybe vevők ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, és szállás, továbbá ezen épületeken belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás rendeltetést tartalmazhat.

(3) Országos közút védőtávolsága külterületen főút esetén a tengelytől mérten 100 m - 100 m, az alacsonyabb rendű országos utak esetén a tengelytől mérten 50 m - 50 m.

(4) A közlekedési területek és védősávjai a közlekedési szakhatóságok és az út kezelőjének hozzájárulásával használható fel.

(5) A közút felett, továbbá a közút lakott területen kívüli szakasza mellett a védősávon belül reklámtáblát, reklámhordozót és egyéb reklámcélú berendezést elhelyezni, csak a közterület tulajdonosának, kezelőjének hozzájárulásával lehet.

(6) Az 51-es sz. főút - jövőbeni négysávossá történő szélesítésének biztosítása érdekében - a szelvényezés szerinti bal oldalán 60 méteren belül építményt, 40 méteren belül kerítést, a szelvényezés szerinti jobb oldalon 50 méteren belül építményt, 30 méteren belül kerítést elhelyezni nem lehet.

**45.§ (1)** Az újonnan létesített belterületi közterületeken földkábeles közvilágítást kell kiépíteni és utcai fasort kell telepíteni a legalább 12 m szabályozási szélességű utcákban.

(2) Az SZT-n Kö-p jelű területen jelentős kapacitású közhasznú parkolót lehet létesíteni. A létesítmény elhelyezésének feltételei a következők:

- a) a kialakítható legkisebb telekméret 1500 m<sup>2</sup>;
- b) a parkolók területén információs-hely, illemhely és gépjármű- illetve kerékpártárolásával összefüggő épület, építmény elhelyezés megengedett. Az épületek, pavilonok földszintesek, tájba illőek, esztétikus kivitelezésűek legyenek;
- c) a parkolók beépíthetősége legfeljebb 2%;
- d) az épületmagasság legfeljebb 3,5 m lehet;
- e) a parkolókat zöldsáv-osztásokkal, növényzettel tagoltan kell kialakítani előfásított és cserjeszintet is tartalmazó zöldfelülettel, a kialakítandó zöldfelület a telek területének min. 30%-a, melyet háromszintes növényállománnyal kell telepíteni;

- f) burkolt felületű parkoló felületéről a csapadékvíz elvezetéséről és tisztításáról gondoskodni kell;
- g) megfelelő méretű hulladéktároló létesítendő, az összegyűlt hulladék rendszeresen elszállítandó.

**46.§** (1) Majosháza területén a közutak tervezési osztályba sorolása:

- a) az 51. jelű főút K.IV.A.
- b) az 5202 jelű összekötő út K.V.A.
- c) az 51108 jelű bekötő út külterületi szakasza K.V.A.
- d) az 51108 jelű bekötő út belterületi szakasza B.IV.c.B.
- e) a települési gyűjtő utak B.V.c.B.
- f) a kiszolgáló utak B.VI.d.B.
- g) a mezőgazdasági kiszolgáló utak K.VI.

(2) A közutak mentén zöldsáv, valamint fasor telepítendő, nagy lombkoronájú fafajokból.

(3) A közút műtárgyának minősülő burkolt árokba, csatornába vagy más vízvezető létesítménybe a közút területén kívüli területről származó vizeket bevezetni csak közút kezelőjének hozzájárulásával lehet.

(4) A külterületi, SZT szerint nem szabályozott dülő utak tengelyétől mérten 10 m -10 m távolságon belül épület, építmény nem helyezhető el.

## *XI. Fejezet* **ZÖLDTERÜLETEK**

### **24. Általános előírások a zöldterületekre (Zkp, Zkk)**

**47.§** (1) A zöldterület állandóan növényzettel fedett közterület (közpark, közkert), amely a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést és testedzést szolgálja.

(2) A zöldterületen - a Zkp jelű közpark és a Zkk jelű közkert övezetben - elhelyezhető a terület rendeltetésszerű használatához szükséges építmény és vendéglátó rendeltetést tartalmazó épület.

(3) A Zkp övezetben

- a) a megengedett legnagyobb beépítettség 3%;
- b) a legkisebb kialakítandó zöldfelület 75%;
- c) a megengedett legnagyobb beépítési épületmagasság 4,5 m.

(4) A Zkk övezetben

- a) a megengedett legnagyobb beépítettség 2%;
- b) a legkisebb kialakítandó zöldfelület 75%;
- c) a megengedett legnagyobb beépítési épületmagasság 4,5 m.

**48.§** (1) Zöldterület létesítése, átalakítása és rekonstrukciója során figyelembe kell venni a meglévő értékes, idős faállományt, melyek védendők és megőrzendők.

(2) Az Árpád utca meghosszabbításaként szabályozott útra kapcsolódó külterületi Zkp övezetben a meglévő faállomány 90%-a megtartásával kell a közparki rendeltetést biztosítani.

(3) Zöldterületen létesítendő parkolóhelyek, közmű létesítmények a meglévő és tervezett zöldfelületi elemeket nem károsíthatják. Amennyiben ez elkerülhetetlen, úgy azok pótlásáról gondoskodni kell.

## *XII. Fejezet* **ERDŐTERÜLETEK**

### **25. Általános előírások az erdőterületekre (Ev, Eg)**

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

(2) Az erdőterület az erdő területfelhasználási célja szerint:

- a) védelmi (Ev);
- b) gazdasági (Eg)

lehet.

- (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 erdősítésre 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.

## **26. 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 természet szerű, az erdő többcélú rendeltetését (természetvédelem, talajvédelem, tájvédelem, turisztikai funkció stb.) figyelembe vevő kíméletes erdőgazdálkodás és természetes módszerű erdőfelújítás végezhető.

## **27. Gazdasági erdő terület (Eg)**

- 51.§** (1) A gazdasági rendeltetésű erdőterületek az SZT-n Eg jellel jelölt területek, amelyeken a gazdálkodás elsődleges célja a fatermelés, valamint egyéb erdei termékek hasznosítása.
- (2) Az övezetben a 100.000 m<sup>2</sup>-t (10 ha) meghaladó terület nagyságú telken legfeljebb 0,5%-os beépítettséggel, az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el.
- (3) A gazdasági erdő területen a 2. mellékletben területileg lehatárolt övezetekben az 1. melléklet 7. pontja szerinti határértékeket kell alkalmazni.

### *XIII. Fejezet*

## **MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK**

### **28. Általános előírások a mezőgazdasági területekre (Mk, Má)**

- 52.§** (1) A mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattartás és állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmények, valamint az övezeti előírásokban meghatározott feltételek teljesülése esetén lakó funkciót is kielégítő épületek helyezhetők el.
- (2) A mezőgazdasági terület:
- a) kertes (Mk)
  - b) általános (Má)
- mezőgazdasági terület lehet.
- (3) A mezőgazdasági területen kizárólag a helyi építészeti hagyományoknak megfelelő, 25-45 fok közötti hajlásszögű, magastetős, tájba illő épületek, építmények építhetők.
- (4) Az új épületek körül takaró fásítást kell létesíteni.

(5) A mezőgazdasági területek között a szélerózió elleni védelem és a helyi klíma javítása céljából mezővédő erdősávok, fasorok telepítendőek. Az utak melletti fasorok, cserjesávok folyamatos ápolásáról, szükség szerinti pótlásukról gondoskodni kell.

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

### **29. Kertes mezőgazdasági terület övezete (Mk)**

**53.§** (1) Az Mk jelű kertes mezőgazdasági terület a kisüzemi jellegű termelés, illetve a saját ellátást szolgáló és az aktív szabadidő eltöltését biztosító kertészeti tevékenység területe.

(2) A kertes mezőgazdasági területen a kertészeti termelést, termékfeldolgozást és tárolást szolgáló épületek, építmények helyezhetők el. Lakóépület nem létesíthető.

(3) Épületet, építményt létesíteni kizárólag kertészetileg művelt - minimum 60%-ban megművelt kert, szőlő, gyümölcsös - telekre lehet, szántó, gyeperdő, parlag terület nem építhető be.

(4) Az övezetben az épületeket legalább 5,0 méteres előkerttel és 3,0 méteres oldalkerttel kell elhelyezni.

(5) A kertes mezőgazdasági övezetben a szőlőhegyekre jellemző, az alföldi építészeti hagyományokat figyelembevevő épületek létesíthetők.

(6) A kertes mezőgazdasági területeken a 2. mellékletben területileg lehatárolt övezetekben az 1. melléklet 8. pontja szerinti határértékeket kell alkalmazni.

### **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.

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

a) általános mezőgazdasági terület, szántó (Má-1),

b) általános mezőgazdasági terület, szántó (Má-2).

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

(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) a mezőgazdasági birtoktest bizonyítottan létezik és legalább 30 ha (300.000 m<sup>2</sup>) összterületű,

b) a birtokközpontként beépíthető telek területe legalább 10.000 m<sup>2</sup>,

c) a birtokközpont beépítésének mértéke legfeljebb 20%,

d) ha a beépítés a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatát nem korlátozza és a telek közútról megközelíthető,

e) a birtokközpont épületegyüttese körül 15 méter széles, többszintű erdősáv létesül a tájra jellemző, őshonos fajokkal.

(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.

(2) Az általános mezőgazdasági területeken a 2. mellékletben területileg lehatárolt övezetekben az 1. melléklet 8. pontja szerinti határértékeket kell alkalmazni.

*XIV. Fejezet*  
**VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET**

**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.

*XV. Fejezet*

**KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK**

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

**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) a **Kb-Sp** jelű övezet különleges sportolási és rekreációs célt szolgáló terület;
- b) a **Kb-St** jelű övezet különleges strandolási célt szolgáló terület;
- b) a **Kb-Ht** jelű övezet különleges horgászati célt szolgáló terület;
- c) a **Kb-B** jelű övezet különleges bánya terület;
- d) a **Kb-Km** jelű övezet közművek elhelyezésére szolgáló terület.

**58.§** (1) A sportolási célú különleges beépítésre nem szánt **Kb-Sp** területeken

- a) a terület rendeltetészerű használatát szolgáló építmények, sportolással és rekreációs tevékenységgel kapcsolatos és az azokhoz szükséges kiszolgáló szociális és szolgáltatási, illetve vendéglátási épületek helyezhetők el,
- b) a hátsókert mérete a tó felső partjától minimum 5 m.

(2) A strandolási célú különleges beépítésre nem szánt **K-St** jelű területen, a terület rendeltetészerű használatát szolgáló építmények, a strandolással, vízi sporttal kapcsolatos épületek és az azokhoz szükséges kiszolgáló szociális és szolgáltatási, vendéglátási létesítmények, illetve telkenként egy szolgálati lakás helyezhető el.

(3) A horgászati célt szolgáló különleges beépítésre nem szánt **Kb-Ht** területeken a terület rendeltetészerű használatát szolgáló építmények, a horgászati tevékenységgel kapcsolatos és az azokhoz szükséges kiszolgáló szociális és szolgáltatási, illetve vendéglátási épületek helyezhetők el.

(4) A bányászati célt szolgáló különleges beépítésre nem szánt **Kb-B** területeken kizárólag az ásványvagyon (kavics, homok) kitermeléséhez szükséges építmények, berendezések, valamint a termelést kiszolgáló gazdasági, igazgatási és szociális épületek elhelyezhetők el.

(5) A közművek elhelyezésére szolgáló különleges beépítésre nem szánt **Kb-Km** területeken közműlétesítmények és az azokat szolgáló, vagy a közművek működtetéséhez szükséges építmények helyezhetők el.

**59.§** (1) A Kb-B jelű övezetre vonatkozó további előírások:

- a) Az övezetre a bányászatra vonatkozó törvény és a végrehajtásáról szóló rendeletben foglaltak vonatkoznak.
- b) Az övezetben csak az anyag(kavics)bányászathoz kapcsolódó épületek, építmények helyezhetők el.

(2) Bányászati tevékenység kizárólag az SZT-n lehatárolt Kb-B jelű különleges bánya területen folytatható. További bányanyitás a közigazgatási területen nem megengedett.

(3) A kavics kitermelés megkezdéséig a terület mezőgazdasági művelési felhasználású területként hasznosítható.

(4) A különleges beépítésre nem szánt területeken a 2. mellékletben területileg lehatárolt övezetekben az 1. melléklet 9. pontja szerinti határértékeket kell alkalmazni.

(5) A különleges beépítésre nem szánt területeken a Kb-Sp, Kb-St övezetekben részleges közművesítettség biztosítandó a 18.§ (4) bekezdésben foglaltak szerint. A Kb-Ht, a Kb-Km, a Kb-B övezetekben, ha az ingatlan-használat rendszeres emberi tartózkodáshoz kötődik, legalább a villamosenergia-ellátást biztosítani kell, a többi közmű közműpótló berendezéssel is helyettesíthető.

## **NEGYEDIK RÉSZ**

### **ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

**60.§** (1) E rendelet a jóváhagyását követő 30. nap után, 2015. május 30. napján lép hatályba.

(2) E rendelet rendelkezéseit a rendelet hatályba lépését követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

(3) E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti

a) Majosháza Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 4/2008. (III. 4.) önkormányzati rendelete,

b) A Tó lakópark és környéke tömbjére vonatkozó 4/2009. (V. 29.) Ök. rendelettel jóváhagyott önkormányzati rendelet,

c) A Gyöngykavics 32 Kft. területére és a temető bővítésére vonatkozó 7/2010. (IV. 29.) Ök. rendelettel jóváhagyott önkormányzati rendelet.

**Kis Gábor**  
polgármester

**dr. Szilágyi Ákos**  
jegyző

### **Z Á R A D É K:**

A rendelet 2015. .... . napján kihirdetésre került a helyben szokásos módon, a hirdetőtáblára történő kifüggesztéssel.

**dr. Szilágyi Ákos**  
jegyző

**1. melléklet a ..../2015. (.....) önkormányzati rendelet-tervezethez**  
**Az építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei**

**BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK**

**1. Kertvárosias lakóterület (Lke)**

Az építési övezet jele	A beépítés jellemző módja	A kialakítható építési telek					A beépítési magasság megengedett legnagyobb mértéke, épület-magassága	Bruttó szintterületi mutató (épület m <sup>2</sup> /telek m <sup>2</sup> )
		legkisebb		a beépítettség megengedett legnagyobb		kialakítandó legkisebb zöldfelületi mértéke		
		területe	szélessége	mértéke	mértéke a terepszint alatt			
m <sup>2</sup>	m	%	%	%	m			
<b>Lke-1</b>	O	800	14	30	40	50	5,5	0,6
<b>Lke-2</b>	O	1200	16	30	40	50	5,5	0,6
<b>Lke-3</b>	O	800	15	30	40	50	5,5	0,6
<b>Lke-4</b>	SZ	1000	18	30	40	50	5,5	0,6

SZ - szabadonálló beépítés, O - oldalhatáron álló beépítés

**2. Falusias lakóterület (Lf)**

Az építési övezet jele	A beépítés jellemző módja	A kialakítható építési telek				A beépítési magasság megengedett legnagyobb mértéke, épület-magassága	Bruttó szintterületi mutató (épület m <sup>2</sup> /telek m <sup>2</sup> )	
		legkisebb		megengedett legnagyobb beépítettsége				
		területe	szélessége	mértéke	mértéke a terepszint alatt			
m <sup>2</sup>	m	%	%	%	m			
<b>Lf-1</b>	O	800	14	30	40	50	4,5	0,5
<b>Lf-2</b>	O	1500	14	30	40	50	4,5	0,4

O – oldalhatáron álló beépítés

**3. Településközponti vegyes terület (Vt)**

Az építési övezet jele	A beépítés jellemző módja	A kialakítható építési telek				A beépítési magasság megengedett legnagyobb mértéke, épület-magassága	Bruttó szintterületi mutató (épület m <sup>2</sup> /telek m <sup>2</sup> )	
		legkisebb		megengedett legnagyobb beépítettsége				
		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
<b>Vt-2</b>	SZ	1500	14	50	60	30	5,5*	1,0
<b>Vt-3</b>	SZ	3000	40	30	40	40	5,5	0,6
<b>Vt-4</b>	SZ	700	16	20	30	60	4,5	0,4
<b>Vt-5</b>	SZ	800	20	20	30	60	4,5	0,4
<b>Vt-6</b>	SZ	1500	20	50	60	20	13,0*	2,0
<b>Vt-7</b>	SZ	900	20	40	50	35	7,5*	1,0

SZ - szabadonálló beépítés

5,5\*, 7,5\*, 13,0\* - templom építése esetén 15,0 m

#### 4. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)

Az építési övezet jele	A beépítés jellemző módja	A kialakítható építési telek					A beépítési magasság megengedett legnagyobb mértéke, épület-magassága	Bruttó szintterületi mutató (épület m <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>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. együttes megengedett legnagyobb magassága 35,0 m lehet

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

Az építési övezet jele	A beépítés jellemző módja	A kialakítható építési telek					A beépítési magasság megengedett legnagyobb mértéke, épület-magassága	Bruttó szintterületi mutató (épület m <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>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. együttes megengedett legnagyobb magassága 35,0 m lehet

#### 6. Különleges beépítésre szánt terület (K)

Az építési övezet jele	A beépítés jellemző módja	A kialakítható építési telek					A beépítési magasság megengedett legnagyobb mértéke, épület-magassága	Bruttó szintterületi mutató (épület m <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>K-Sp1</b>	SZ	2500	50	20	25	40	10,5	0,6
<b>K-Sp2</b>	SZ	2000	40	20	25	40	5,5	0,4
<b>K-K</b>	SZ	1000	30	30	40	40	7,5	0,9
<b>K-T</b>	SZ	K	K	10	20	40	4,5	0,2
<b>K-Re-1</b>	O	500	14	20	30	60	4,5	0,3
<b>K-Re-2</b>	SZ	400	15	30	40	50	6,0	0,6
<b>K-Re-3</b>	SZ	500	17	30	40	50	7,5	0,6

SZ - szabadonálló beépítés, K - kialakult, O - oldalhatáron álló beépítés

## BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

### 7. Erdő területek (E)

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

SZ - szabadonálló beépítés

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

Az övezet jele	A beépítés jellemző módja	A beépíthető földrészlet					A beépítési magasság megengedett legnagyobb mértéke, épületmagassága
		legkisebb		megengedett legnagyobb beépítettsége		kialakítandó legkisebb zöldfelületi mértéke	
		területe	szélessége	mértéke	mértéke a terepszint alatt		
		m <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*

SZ - szabadonálló beépítés

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

### 9. Különleges beépítésre nem szánt terület (Kb)

Az övezet jele	A beépítés jellemző módja	A beépíthető földrészlet					A beépítési magasság megengedett legnagyobb mértéke, épületmagassága
		legkisebb		megengedett legnagyobb beépítettsége		kialakítandó legkisebb zöldfelületi mértéke	
		területe*	szélessége	mértéke	mértéke a terepszint alatt		
		m <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

SZ - szabadonálló beépítés, \* vízfelülettel együtt

**2. melléklet a .../2015. (.....) önkormányzati rendelet-tervezethez  
Majosháza Szabályozási Terve**

## 1. függelék a..../2015. (.....) önkormányzati rendelet-tervezethez

### Majosháza táji-, természeti értékei és a helyi védelemre javasolt épített értékek, objektumok, területek és természeti értékek

Országos jelentőségű védett területek (a Ráckevei(Soroksári)-Duna területek és ahhoz kapcsolódó területek):

- a) a „Ráckevei Duna-ág” elnevezésű kiemelt jelentőségű természet-megőrzési terület
- b) Natura2000 terület,
- c) Országos ökológiai hálózat, magterület,
- d) Országos ökológiai hálózat, ökológiai folyosó.

Térségi jelentőségű tájképvédelmi területek a vonatkozó jogszabály alapján kijelölve az SZT-n.

#### A helyi védelemre javasolt épített értékek és természeti értékek

01. Kossuth u. 24 hrsz.	H1, Református templom
02. Kossuth u. 25 hrsz. (25/1 hrsz)	H1, Református parókia
03. Kossuth u. 32/1 hrsz.	H1, Községháza
04. Kossuth u. 108/2 hrsz.	H1, Lakóház
05. Kossuth u. 133 hrsz.	H2, Lakóház
06. Kossuth u. 138/1 hrsz.	H1, Lakóház
07. Kossuth u. 169/2 hrsz.	H1, Lakóépület
08. Rákóczi utca 55 hrsz., temető	H1, Kriptá
09. Kossuth u. 149 hrsz.	H2, Művelődési ház
10. Kossuth u. 163/3 hrsz.	H2, Lakóház
11. Kossuth u. 12/2 hrsz.	H3, Gémeskút
12. Kossuth u. 47 hrsz.	H3, Emlékmű
13. Kossuth u. 116/1 hrsz.	H3, Kerítés
14. Kossuth u. 144/1 hrsz.	H3, Kerítés és kapu
15. Kossuth u. 137/1 hrsz.	H3, Tetőforma és kerítés
16. Rákóczi u. 493/3 hrsz.	H3, Hősi emlékmű
17. Petőfi u. 477 hrsz. - 484/1 hrsz.	He, Utcakép
18. Rákóczi u. 55 hrsz.,	He, Temető
19. Rákóczi u. 493/3 hrsz.	Ht, Eperfa tanufa
20. Kossuth u. 47 hrsz.	Ht, Vörösfenyők az emlékmű mellett
21. Kossuth u. 1150 hrsz., sportpálya	Ht, Fasor

#### Jelmagyarázat

- H1 Helyi egyedi védelem (az épület egésze)
- H2 Helyi egyedi védelem (az épület része, utcai homlokzata)
- H3 Helyi egyedi védelem (képzőművészeti alkotás, vagy épülettartozék)
- He Helyi területi védelem
- Ht Helyi jelentőségű védett természeti érték

## 2. függelék a..../2015. (.....) önkormányzati rendelet-tervezethez

### Majosháza közigazgatási területén levő nyilvántartott régészeti lelőhelyek

Nyilvántartott régészeti lelőhelyek:

1. számú nyilvántartott régészeti lelőhely, Váradí dűlő, beleértve a 40467 és a 45833 azonosító számú területeket

Középsőbronzkori temető, őskori, szarmata, Árpád-kori telepnyomok.

Az érintett helyrajzi számok	A jelenlegi földhivatali besorolás	A tervezett övezeti besorolás
083/9, 083/10, 083/11, 083/12	Szántó	Változatlan (Má1)
083/13, 083/14, 083/19	Szántó	Véderdő (Ev)
84/2, 048/36, 080	Út	Változatlan, út
079/9, 048/37	Szántó	Változatlan (Má)

2. számú nyilvántartott régészeti lelőhely, Váradí dűlő

Őskori és középkori telepnyomok

Az érintett helyrajzi számok	A jelenlegi földhivatali besorolás	A tervezett övezeti besorolás
048/37, 048/38, 048/39	Szántó	Változatlan (Má)

3. számú nyilvántartott régészeti lelőhely, Szalai dűlő

Őskori, szarmata és középkori telepnyomok

Az érintett helyrajzi számok	A jelenlegi földhivatali besorolás	A tervezett övezeti besorolás
079/1, 073/1, 073/3, 073/4, 073/6, 073/5, 050/19, 050/18, 050/17, 050/16, 050/15, 050/14, 050/13	Szántó	Változatlan (Má)
049, 052	Út	Változatlan, út

4. számú nyilvántartott régészeti lelőhely, az 51-es főút nyugati oldalán

Őskori, szarmata és középkori telepnyomok

Az érintett helyrajzi számok	A jelenlegi földhivatali besorolás	A tervezett övezeti besorolás
073/64, 073/63, 073/62, 073/61, 073/60, 073/59, 073/58	Szántó	Változatlan (Má)

5. számú nyilvántartott régészeti lelőhely, Virág-tanya

Őskori és középkori telepnyomok

Az érintett helyrajzi számok	A jelenlegi földhivatali besorolás	A tervezett övezeti besorolás
064/6	Szántó	Változatlan (Má)
062/3	Szántó	Változatlan (Má)

6. számú nyilvántartott régészeti lelőhely, pontosan nem lokalizálható terület

Szabadság TSZ

Későavar temető (irodalmi forrás: MNM Adt. 263.M.IV.; Régészeti füzetek I/II, 51)

### 3. függelék a.../2015. (....) önkormányzati rendelet-tervezethez

#### 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,
- bányászati hírközlő kábellel és biztonsági övezettel	30-30 m, 35-35 m
- Algyő-Százhalombatta DN300 kőolajvezeték	13-13 m
- Százhalombatta-Szajol DN150 termékvezeték	13-13 m
- Százhalombatta-Szajol DN300 termékvezeték	13-13 m
- Tiszaújváros-Százhalombatta 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

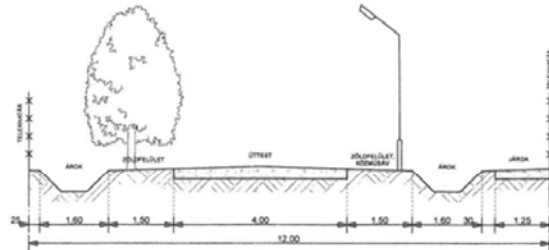
- A táj- és természetvédelmi célú terület (Országos Ökológia Hálózat területei) körül nincs kijelölve egyedi határozattal, és egyéb jogszabállyal megállapított védőterületek

##### Egyéb korlátozó tényezők

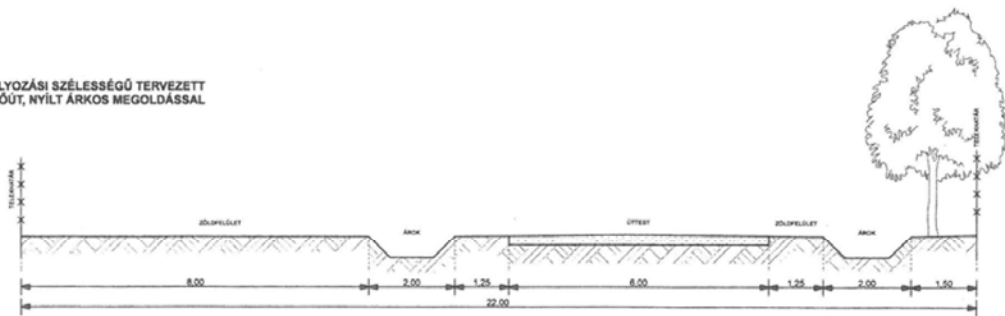
- az RSD mentén 10 m,
- az önkormányzati és társulati kezelésben lévő árkok partéleitől 3-3 m, a már elépített helyeken
- a nyílt árkok karbantartására az egyik oldalon legalább 3 m, a másik oldalon legalább 1 m,
- az önkormányzati és egyéb kezelésben, tulajdonban levő tavak partjától 3 m szélességű 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 Domaribasziget, 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 kiskertes területe.

4. függelék a.../2015. (....) önkormányzati rendelet-tervezet  
Mintakeresztmetszvények

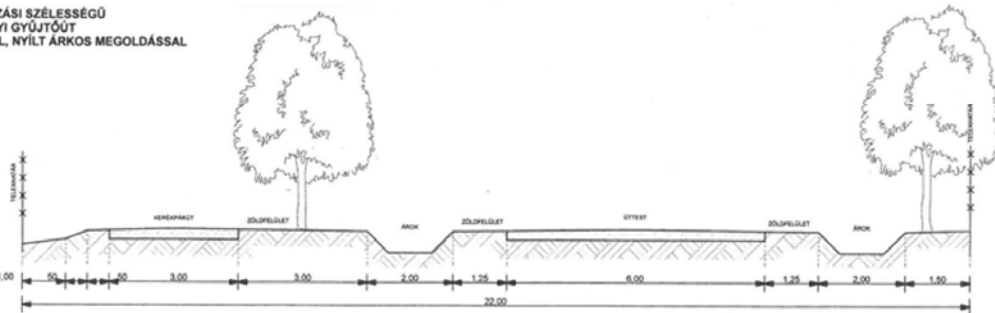
①  
12 M SZABÁLYOZÁSI SZÉLESSÉGŰ TERVEZETT LAKÓÚT  
NYÍLT ÁRKOS MEGOLDÁSSAL



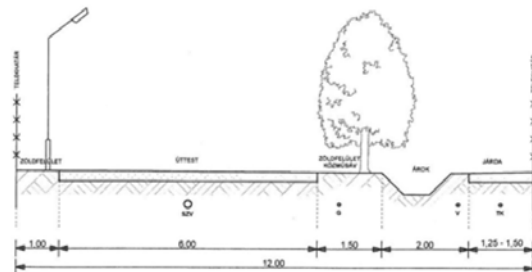
②  
22 M SZABÁLYOZÁSI SZÉLESSÉGŰ TERVEZETT  
HELYI GYŰJTŐÚT, NYÍLT ÁRKOS MEGOLDÁSSAL



③-④  
22 M SZABÁLYOZÁSI SZÉLESSÉGŰ  
TERVEZETT HELYI GYŰJTŐÚT  
KERÉKPÁRÚTTAL, NYÍLT ÁRKOS MEGOLDÁSSAL



⑤  
12 M SZABÁLYOZÁSI SZÉLESSÉGŰ TERVEZETT LAKÓÚT  
NYÍLT ÁRKOS MEGOLDÁSSAL (TÓ LAKÓPARK MELLETT)





**PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL**  
**ÉPÍTÉSÜGYI és ÖRÖKSÉGVÉDELMI HIVATAL**  
**Állami Főépítési Iroda**

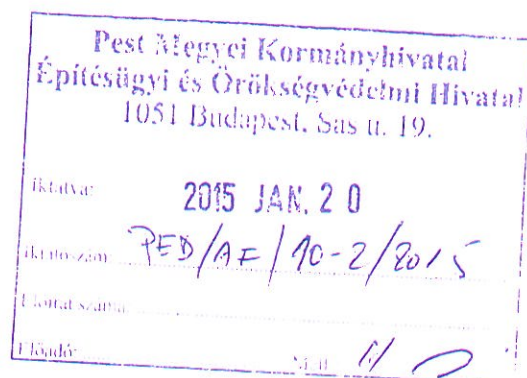
Ügyiratszám: **PED/ÁF/10-1/2015**  
Előzményi ügyiratszám: PED/ÁF/5/2014  
Ügyintéző: Dobrosiné Wallner Gabriella  
☎: 269-4550/2102  
E-mail: wallner.gabriella@pmkh.hu

Tárgy: Majosháza – Településfejlesztési koncepciójának véleményezése, valamint a TSZT, HÉSZ, SZT módosítására vonatkozó **záró szakmai vélemény** a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet alapján, **teljes eljárás**

Melléklet: –  
Hivatkozási szám: –

**Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!**

**Kis Gábor polgármester részére**  
Majosháza Község Önkormányzata  
Majosháza  
Kossuth u. 34.  
2339



Tisztelt Polgármester Úr!

Fenti levelével valamint az időközben megküldésre került javított munkarészekkel 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.) 40.§ (2) bekezdése alapján az alábbi véleményt adjuk.

**A korábbi véleményeink szerint eszközölt módosításokat köszönjük, azonban az alábbiakra hívjuk fel figyelmét.**

1. Kérjük az „Alátámasztó munkarészek” munkarész 2.1.3. fejezetének felülvizsgálatát a 9/2007. (IV.3.) ÖTM rendelet előírásának figyelembe vételével, és amennyiben szükséges a településszerkezeti tervet elfogadó határozat 2. számú mellékletének V. fejezetének javítását.
2. A határozat-tervezet nem rendelkezik a jelenleg hatályos településszerkezeti terv hatályon kívül helyezéséről. A kettős szabályozás elkerülésének érdekében kérjük a tervezet kiegészítését.
3. Teljes eljárás esetén településrendezési eszköz a R. 43.§ (2) bekezdés szerinti közlést követő 15. napon, de leghamarabb az elfogadást követő 30. napon léptethető hatályba. Kérjük a határozat-tervezet kiegészítését.
4. A településszerkezeti tervet elfogadó határozat 2. számú mellékletének I. fejezetében szereplő táblázat – 6. oldal, „A beépítésre szánt területek építési használatának megengedett felső határértékei Majosháza településrendezési eszközeiben” – szerepeltetése nem indokolt, a táblázat nem egyértelmű, ugyanakkor az OTEK 2. számú mellékletével nincs összhangban. Kérjük a munkarész átdolgozását.
5. A helyi építési szabályzat kötelezést nem tartalmazhat. Kérjük a rendelet-tervezet 42.§ (5) bekezdésének törlését.

**Az egyeztetési eljárásra vonatkozó megjegyzéseink:**

6. Az eljárás során beérkezett valamennyi vélemény és a véleményezési szakaszban keletkezett egyéb dokumentum megküldésre került.
7. A megküldött dokumentáció alapján a partnerségi egyeztetés megtörtént.
8. Kérem, hogy a jóváhagyott településrendezési eszköz egy példányát a R. 43.§ (2) bekezdés szerint irattári elhelyezésre irodánk részére eljuttatni szíveskedjen (nyomtatott, hitelesített, olvasható léptékű példány, valamint 1 digitális példány). Jelezzük, hogy az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet 14. § (5) bekezdése alapján „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.”
9. A R. 43.§ (4) bekezdése értelmében a polgármester gondoskodik a településrendezési eszköz Étv. 8. § (4) bekezdése szerinti nyilvánosságáról.
10. Kérjük a R. 43. § (2) bekezdésében foglalt határidők betartását.
11. Felhívom a szíves figyelmét arra, hogy a jogalkotásról szóló 2010 évi CXXX. törvény 2.§ (4) bekezdés b) pontja értelmében az önkormányzat képviselő testülete által alkotott rendeletnek illeszkednie kell a jogrendszer egységébe, ennél fogva az, más jogszabállyal nem lehet ellentétes.

Kérem fentiek szíves tudomásul vételét és a véleményeztetés-egyeztetési eljárási rend maradéktalan betartását.

Budapest, 2015. január 19.

Tisztelettel:



*(Handwritten signature)*  
**Marsalné Kovács Judit**  
mb. állami főépítész

*(Handwritten signature)*  
2015 JAN 20

Erről értesül:

- 1.) Címzett
- 2.) PMKH – Törvényességi Felügyeleti Főosztály – E-mail-en
- 3.) Irattár

## 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
	Helyi védelemre javasolt érték
	Helyi értékvédelemre javasolt terület 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
	Helyi jelentőségű természetvédelmi oltalomra javasolt érték
	Térségi jelentőségű tájképvédelmi terület határa

#### 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
	400kV-os villamosenergia légvezeték, biztonsági övezettel
	220kV-os villamosenergia légvezeték, biztonsági övezettel
	132kV-os villamosenergia légvezeték, biztonsági övezettel
	Nagynyomású földgázvezeték bányauzemi, hírközlő kábellel és biztonsági övezettel
	Nagy-középnomású földgázvezeték biztonsági övezettel
	Kőolajvezeték biztonsági övezettel
	Termékvezeték biztonsági övezettel
	Vízműkút
	Víztorony
	Talajvízszint észlelő kút

### 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!)

# Majosháza Szabályozási Terve

## Szelvényezés

M=1:4000



Majosháza Község Önkormányzata .../2014. (...) számú önkormányzati rendelethez

2. melléklet

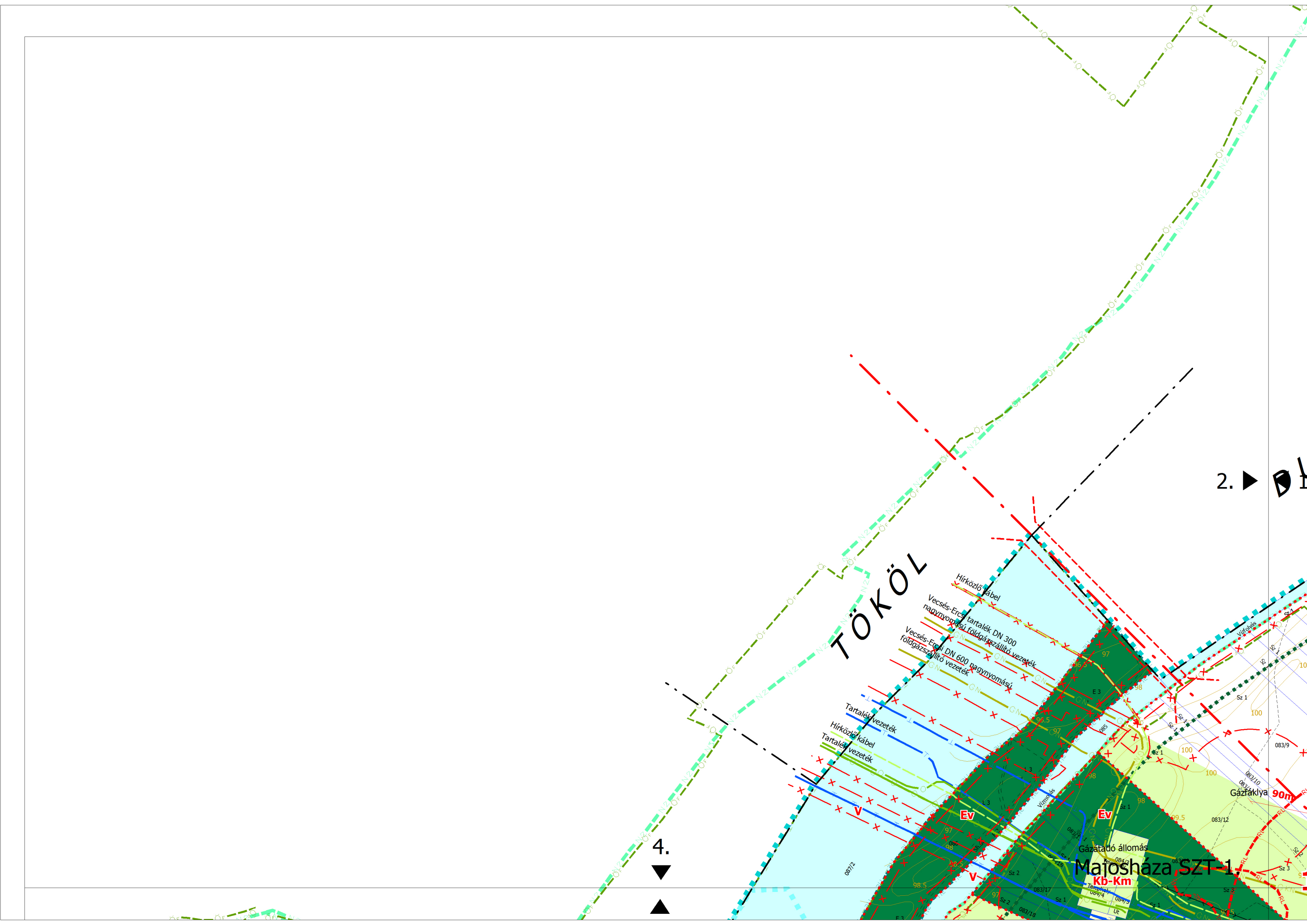


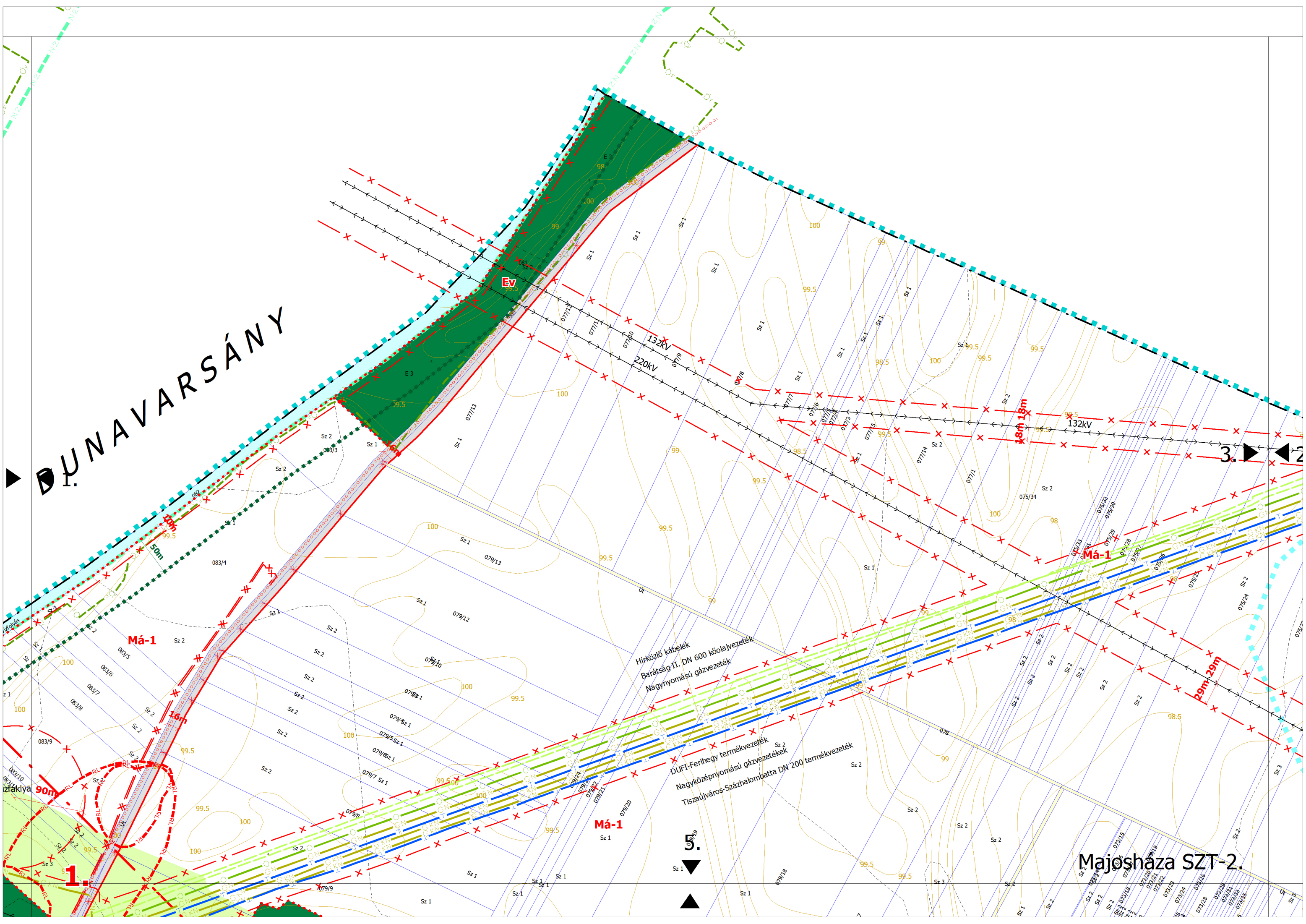
TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ KFT

Székhely: 1111 BUDAPEST,  
STOCZEK U. 19. IV/3.  
TEL./FAX: 466-2018 ; 466-4220  
e-mail:urbanitas@urbanitas.hu

Megrendelő:	MAJOSHÁZA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA	Rajzszám:	SZT-0/a
Munka megnevezése:	Majosháza Község Településfejlesztési és Településrendezési eszközei felülvizsgálata	Szerződés szám:	
Rajz megnevezése:	MAJOSHÁZA SZABÁLYOZÁSI TERVE	Lépték:	M=1:4000
Informatikus:	Tervezők: Vojnits Csaba Ferenc	Felelős tervező:	Kelt:
	Berényi Mária TT/1É 01-0654 Vojnits Csaba Ferenc TT 01-6112	Berényi Mária TT/1É 01-0654	2014. 10.
		Ügyvezető, ellenőr:	Berényi Mária

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





DUNAVARSÁNY

EV

132kV

220kV

18m 18m

132kV

Má-1

Má-1

Má-1

Hírközlő kábelek  
Barátság II. DN 600 köralvezeték  
Nagymomású gázvezeték

DUFI-Ferihegy termékvezeték  
Nagyközépnomású gázvezeték  
Tiszaújváros-Száhalombatta DN 200 termékvezeték

Majosháza SZT-2.

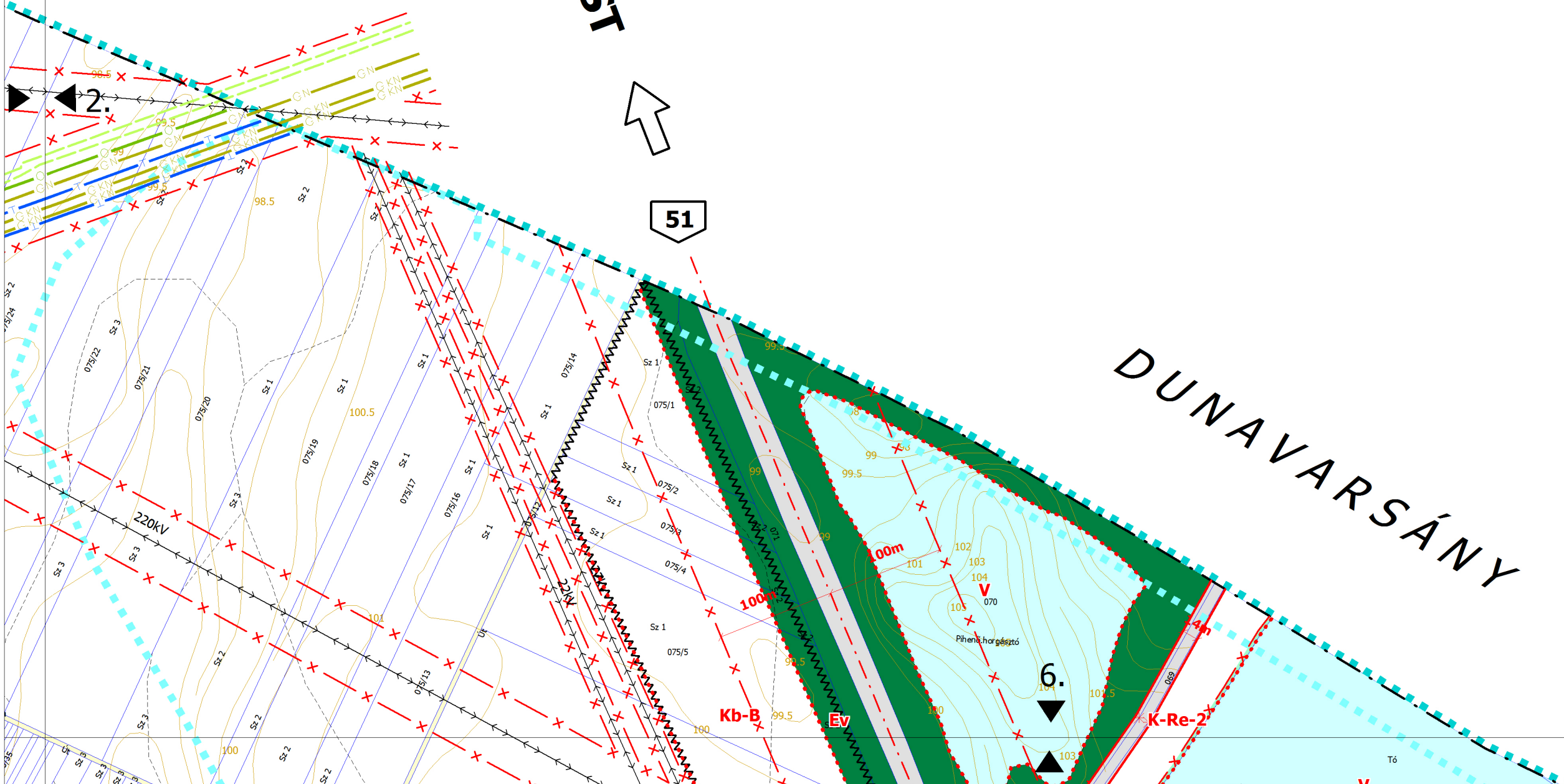


**BUDAPEST**



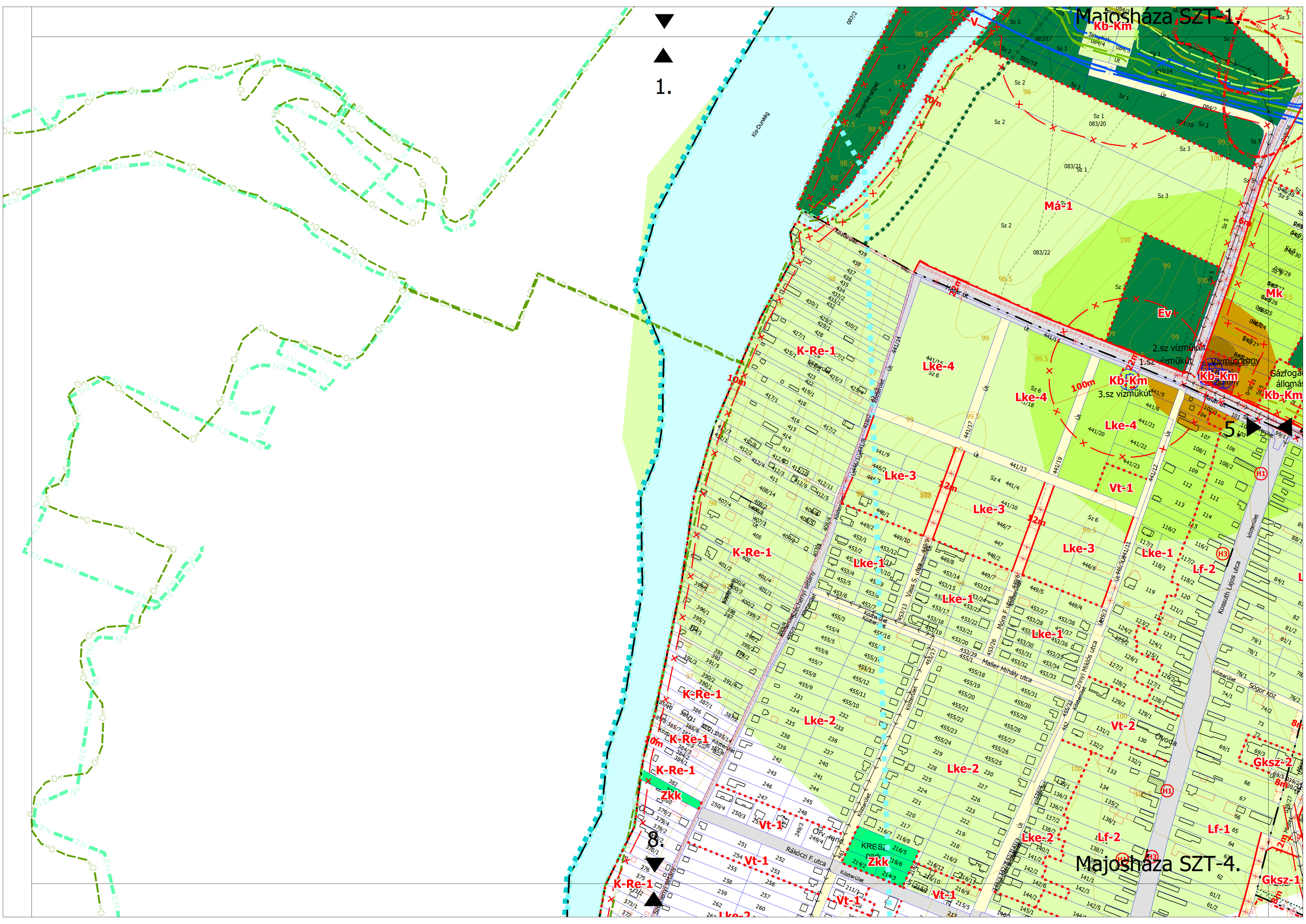
**51**

**DUNAVARSÁNY**



**6.**

Majosháza SZT-3.



Majoshaza SZT-1.

Majoshaza SZT-4.

1.

8.

5

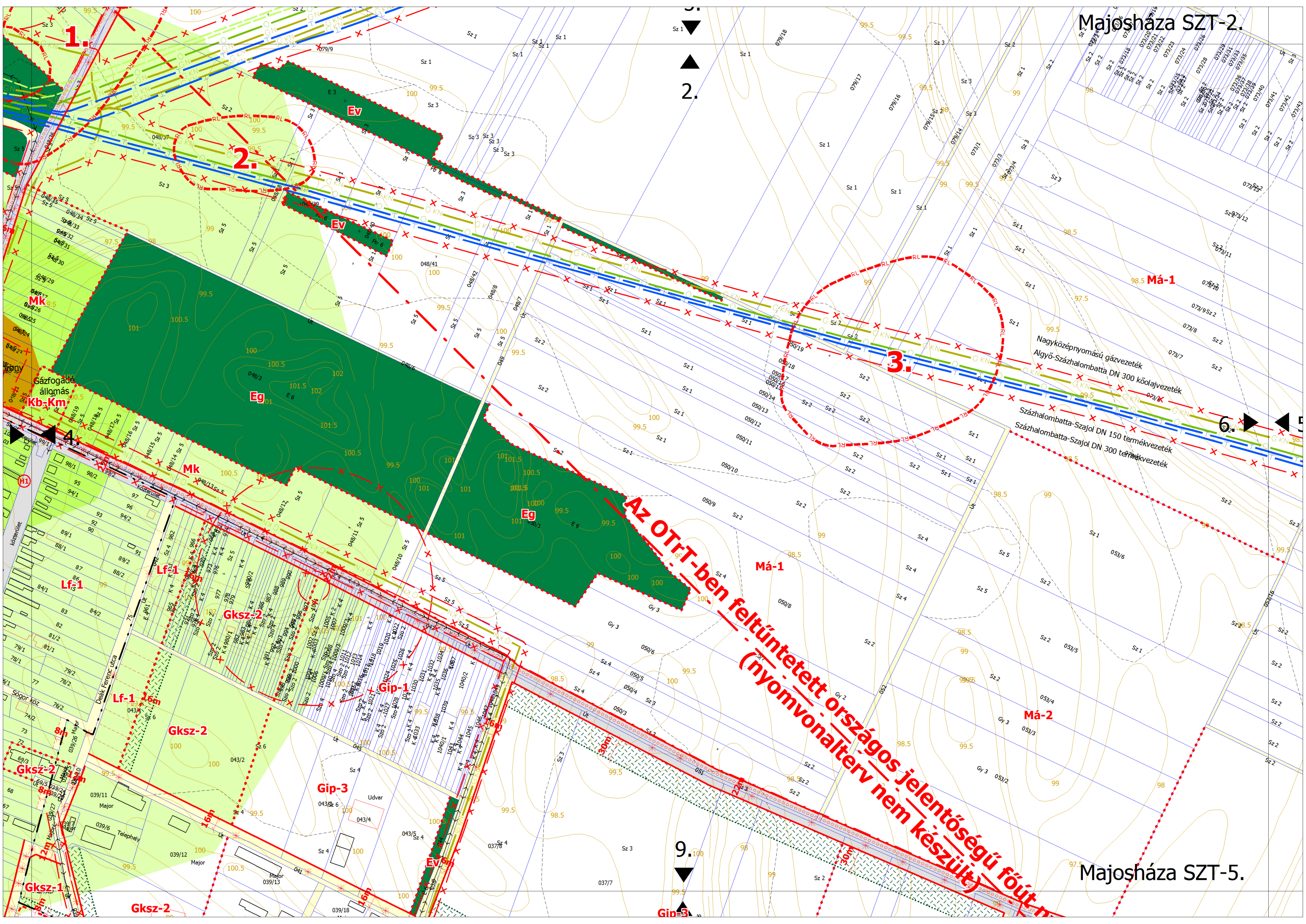
8

8

8

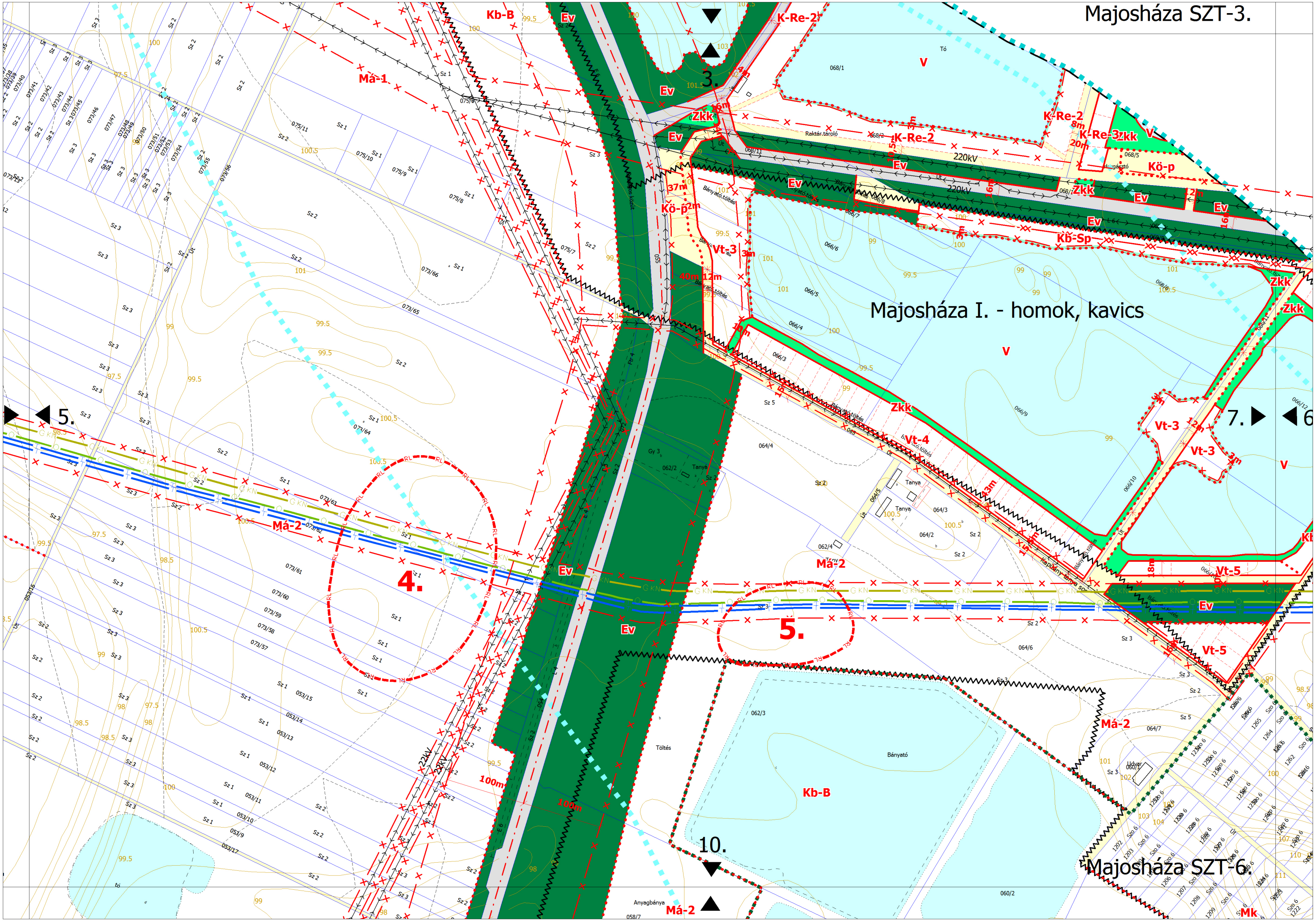
1.  
2.

9.

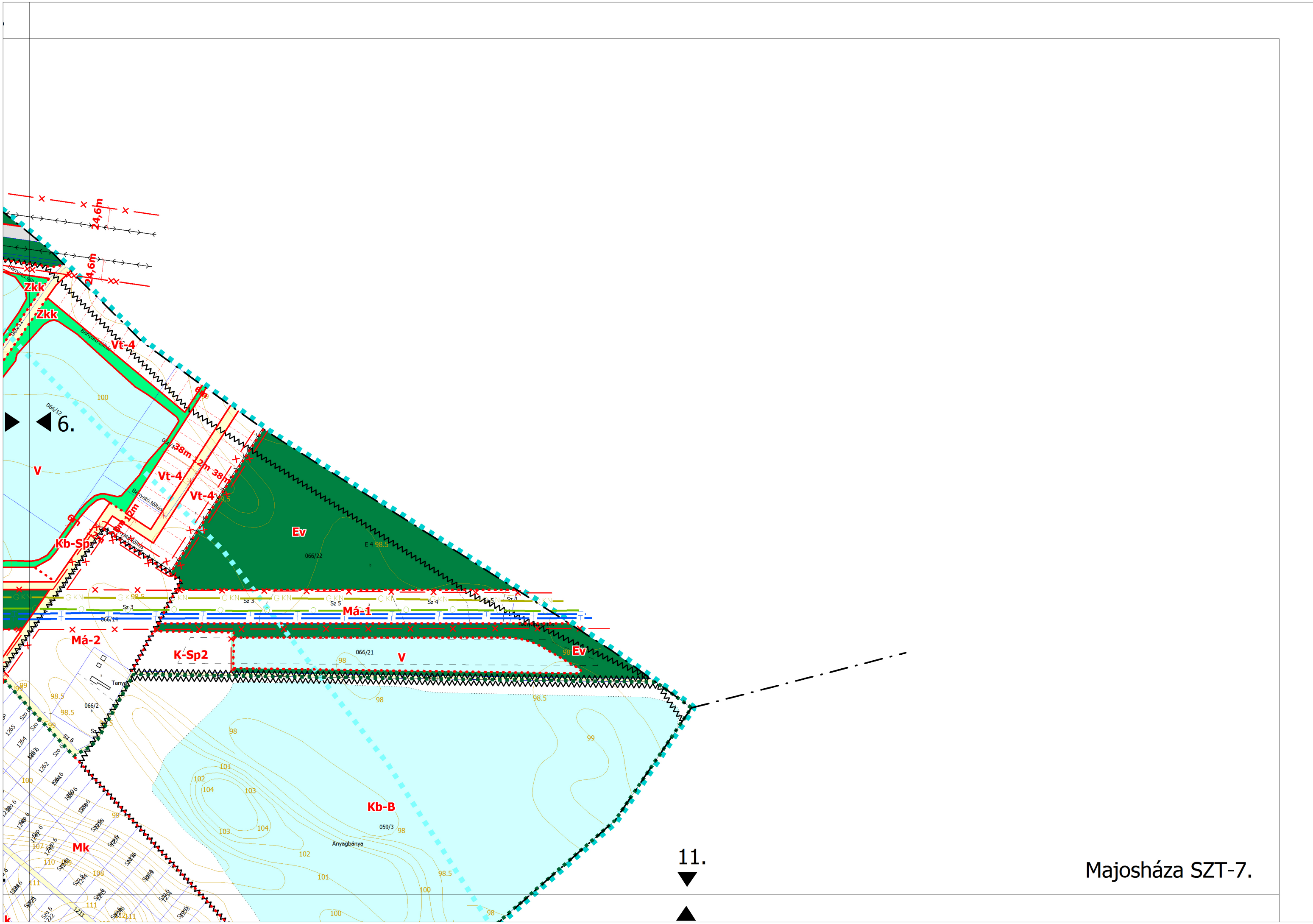


Nagyközépnomású gázvezeték  
 Algyő-Száhalombatta DN 300 kőolajvezeték  
 Száhalombatta-Szajol DN 150 termékvezeték  
 Száhalombatta-Szajol DN 300 termékvezeték

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



Majosháza I. - homok, kavics



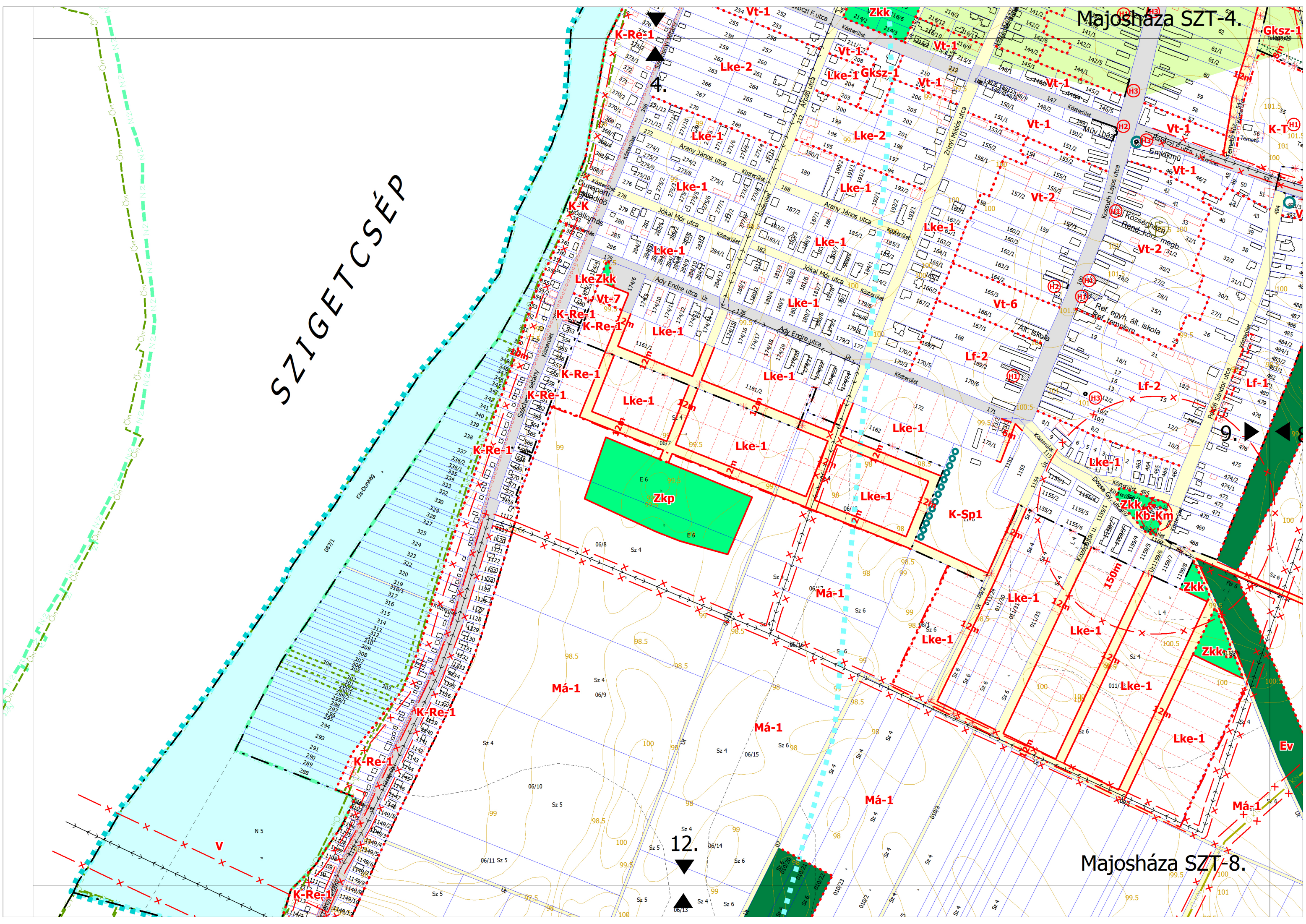
Majosháza SZT-7.

# SZIGETCSEÉP

Majosháza SZT-4.

Gksz-1

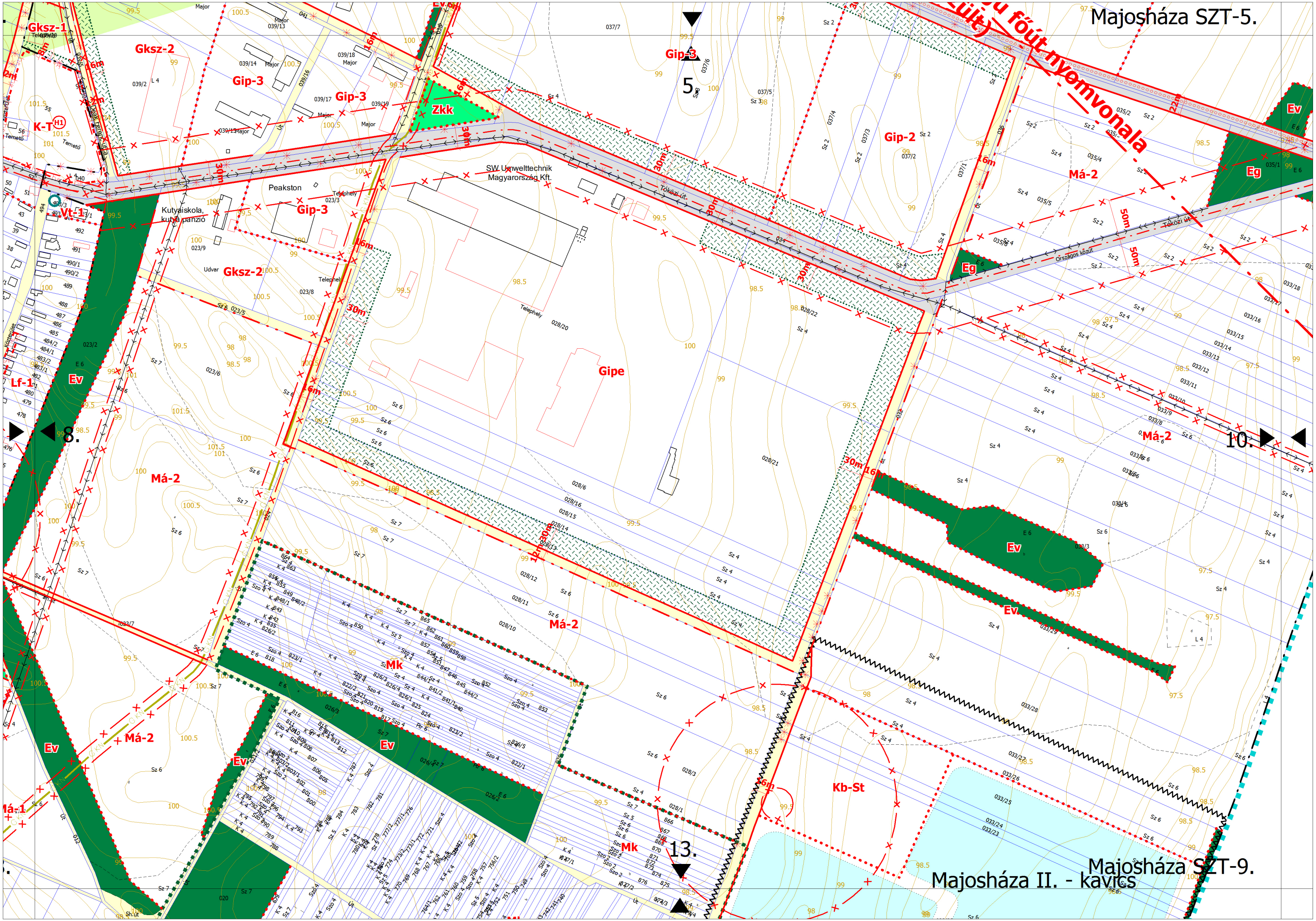
Majosháza SZT-8.





Majosháza SZT-5.

Majosháza SZT-9.  
Majosháza II. - kavics



Majosháza SZT-6.

Mk

Anyagbánya Má-2

6.

Gksz-2

EV

Eukanuba ker EV

EV

Gip-3

Majosháza III. - homok, kavics

Kb-B

51

9.

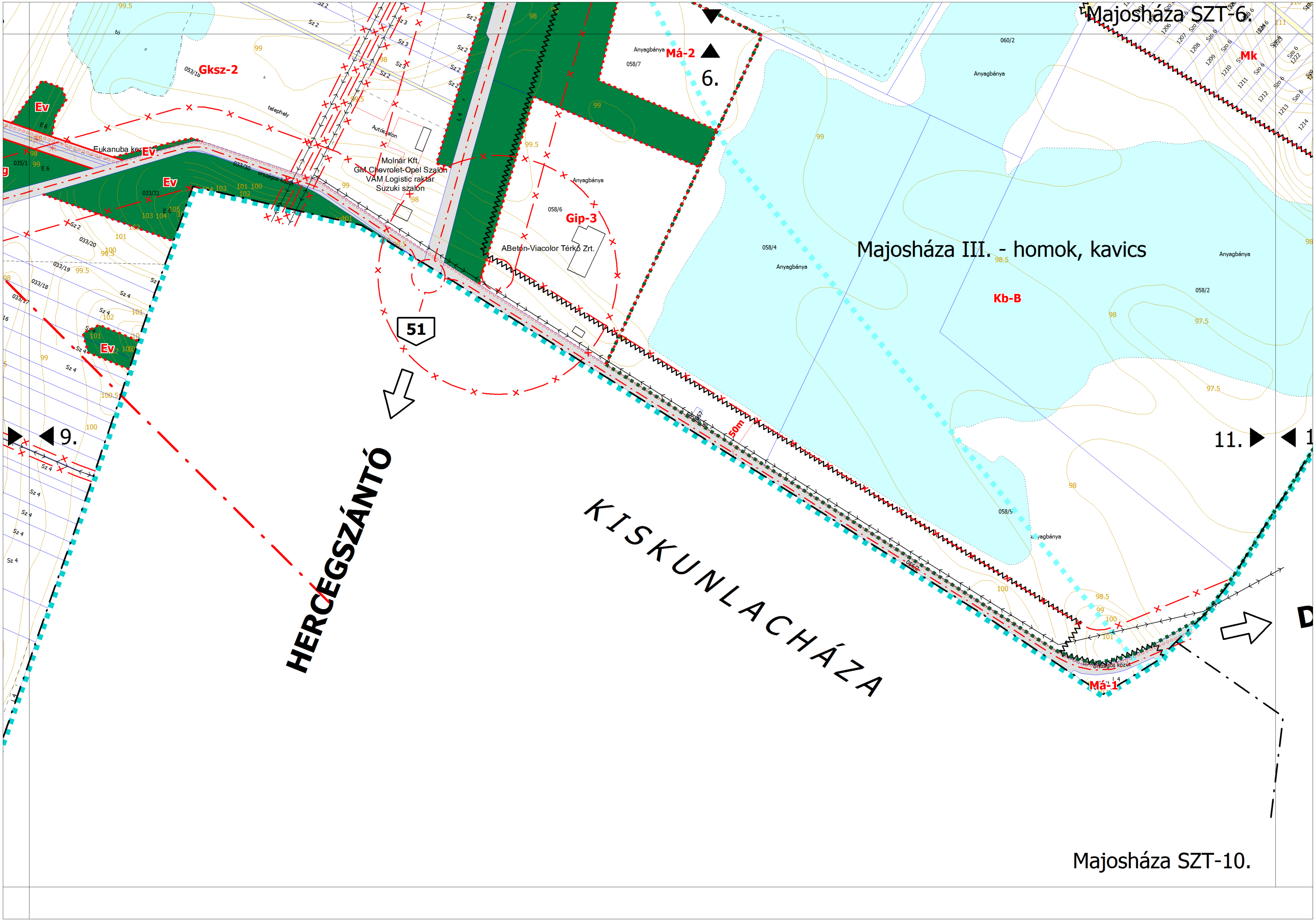
11.

HERCEGSZÁNTÓ

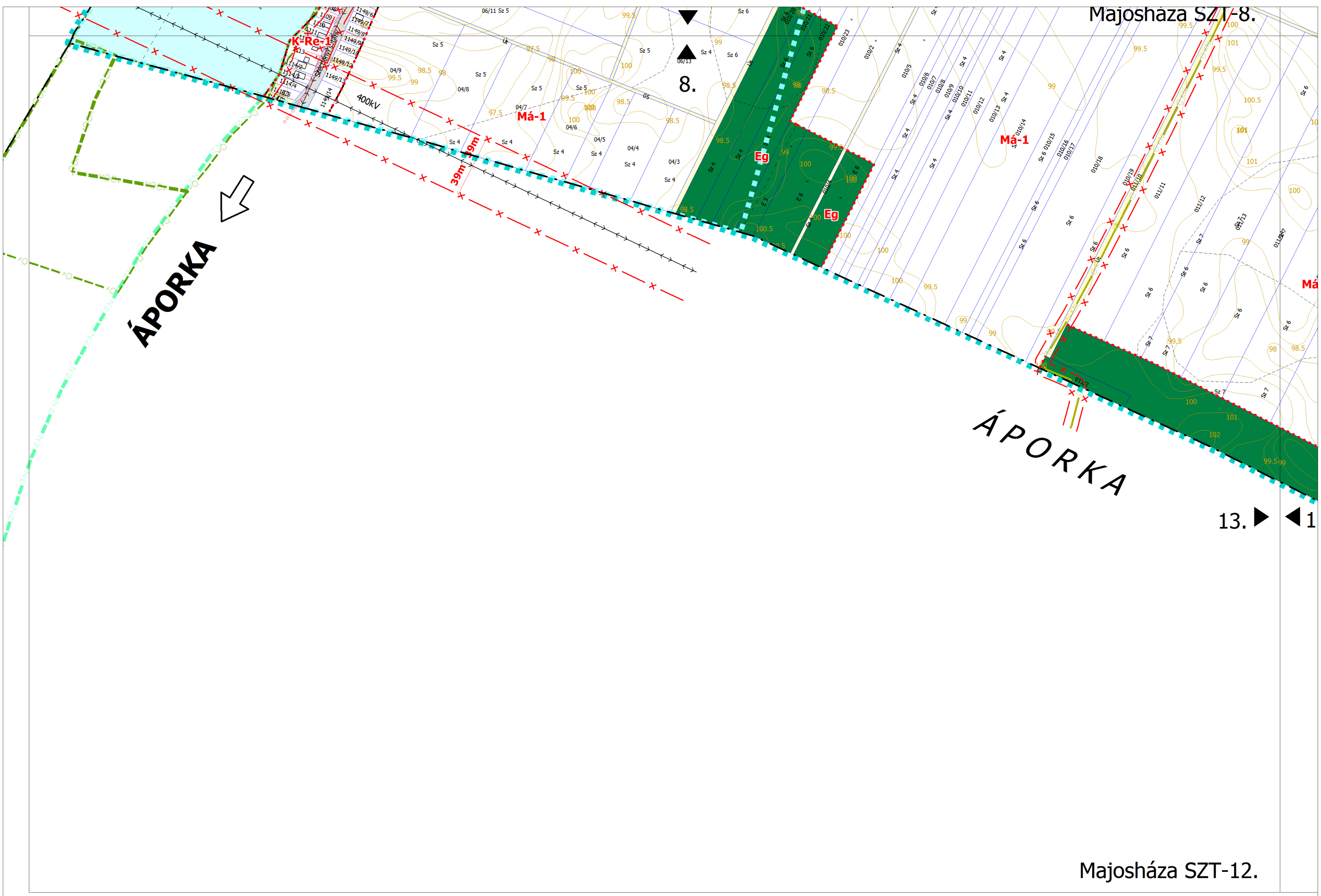
KISKUNLACHÁZA

Má-1

Majosháza SZT-10.







ÁPORKA



39m

Má-1

Eg

Eg

Má-1

K-Re-1

400kV

13. ▶ ◀ 1

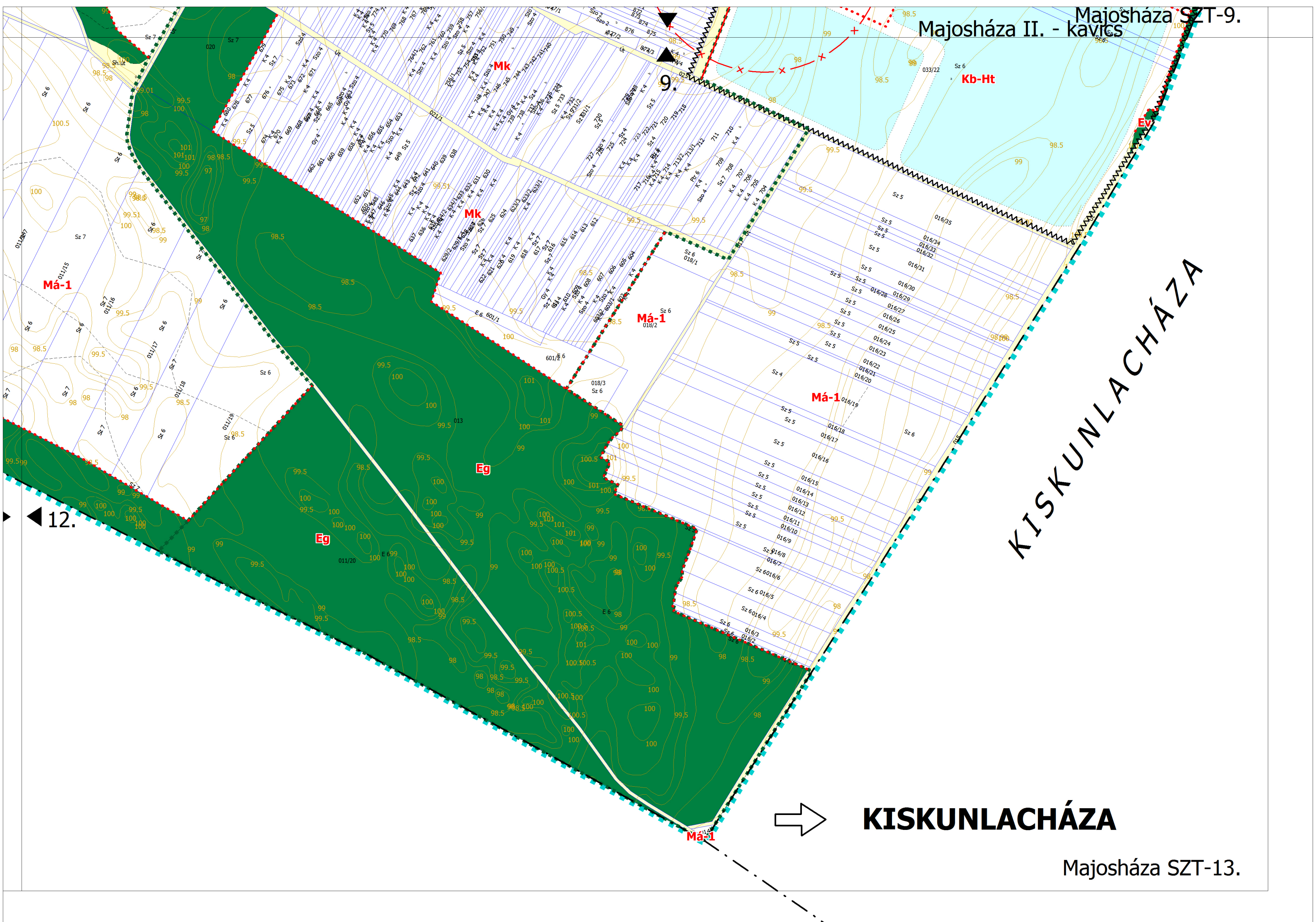
Majosháza SZT-9.  
Majosháza II. - kavics

Kb-Ht

KISKUNLACHÁZA

KISKUNLACHÁZA

Majosháza SZT-13.



Má-1

Eg

Má-1

Má-1

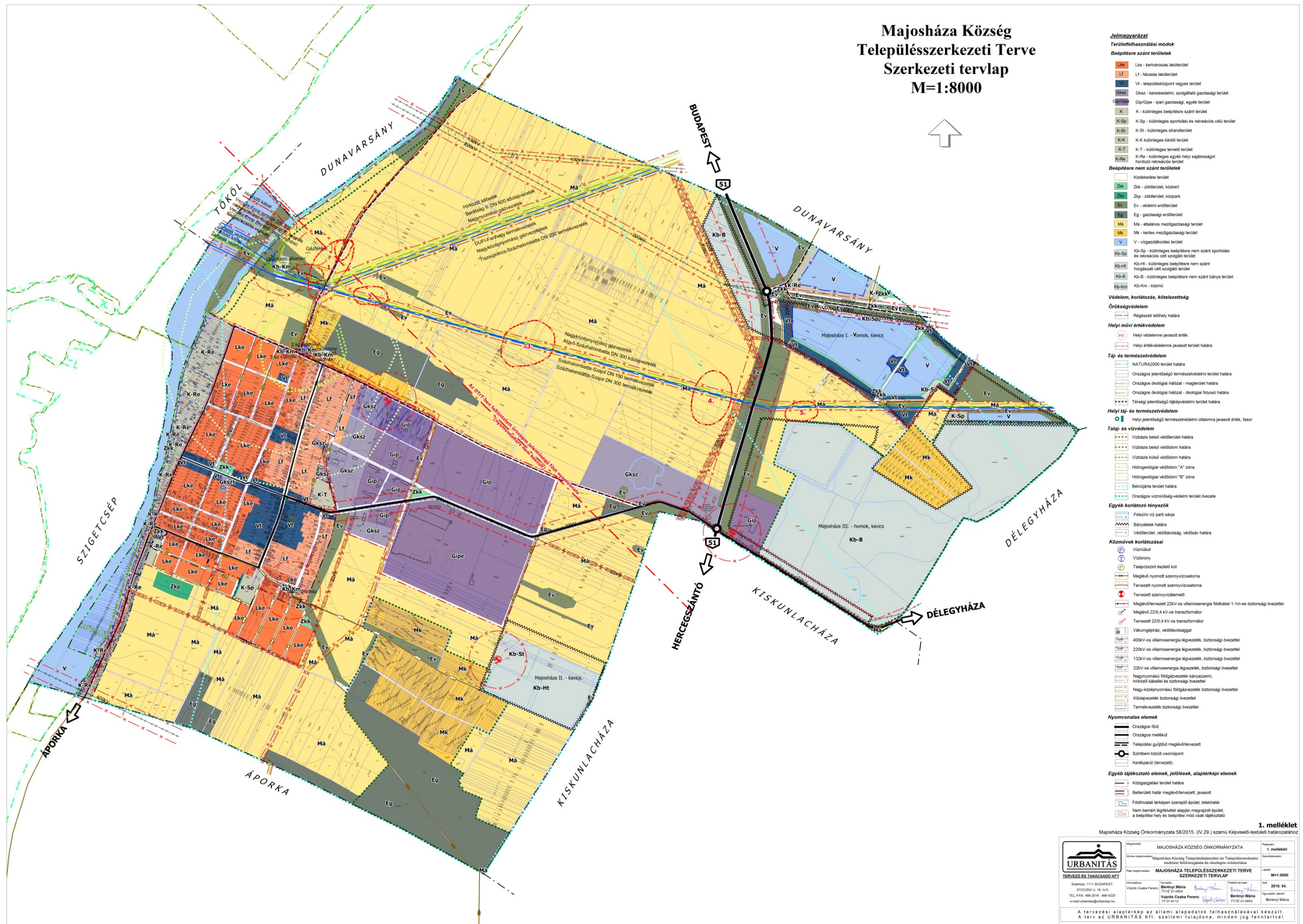
Mk

Mk

9.

12.

Má-1



**1. melléklet**

Majosháza Község Önkormányzata 58/2015. (IV. 29.) számú Képviselő-testületi határozathoz

 TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ KFT. Székhely: 1111 BUDAPEST, SROZSOK U. 18. 603. TEL/FAX: 466-2018, 466-4220 e-mail: urbanitas@urbanitas.hu	MAJOSHÁZA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA Majosháza Község Településszerkezeti és Településrendezési tervének felülvizsgálata és módosítása	1. melléklet MAJOSHÁZA TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE SZERKEZETI TERVLAP M=1:8000 2015. 04. Berényi Mária Berényi Mária
---	--	--

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

## **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 lakótelteken  
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 egységekbe 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 kivételével -, 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 főút 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 **K-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 főút 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.

## **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 határán 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 védettséggű 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 kapcsolódódik  
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 útsatlakozás fejlesztése

### Közösségi közlekedés, vízi közlekedés

Majosháza fejlesztése nem teszi indokolttá az autóbussz 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 szennyvizet szállítja a befogadó Dunavarsányi szennyvíztisztító telepre.

**A felszíni vízvezetés 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. útépítés 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, üdülőtelvek 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. KÖRNYEZETVÉDELEM**

### **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 vízközelű 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 százhalmabattai erőművek levegőterhelése az uralkodó szélirány következtében.

A települési levegőminőséget 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 zsákjelleg 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.

települési 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,
- bányászati hírközlő kábellel és biztonsági övezettel	30-30 m, 35-35 m
- Algyő-Százhalmabatta DN300 kőolajvezeték	13-13 m
- Százhalmabatta-Szajol DN150 termékvezeték	13-13 m
- Százhalmabatta-Szajol DN300 termékvezeték	13-13 m
- Tiszaújváros-Százhalmabatta 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 hidrogelológiai 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 bányaterületeket területei;
- a vonatkozó jogszabály szerinti térségi jelentőségű tájképvédelmi terület a belterülettől 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.




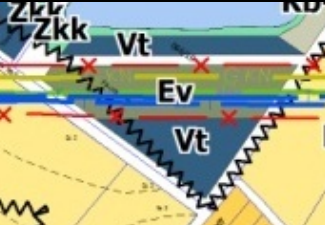


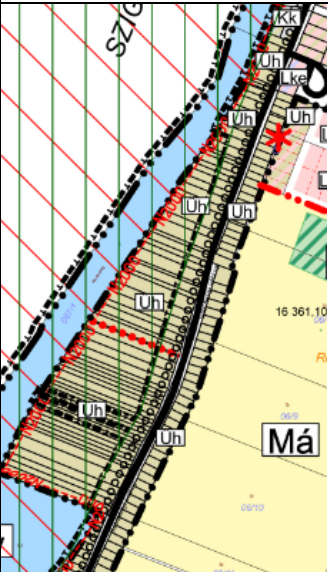



A Településrendezési szerződés megkötését megelőző képviselőtestületi döntés feltételéről és a szerződés tárgyáról - a jelenleg hatályos jogszabályok szerint- az Építési Törvény 30/A.§-a rendelkezik.

##### **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	 Z, zöldterület	 Gksz, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
	3.	0,10 (0,03)	174/6	 Közlekedési terület	 Vt, településközpont vegyes terület (és Z zöldterület)
	5.	0,58 (Ev 0,26) (Z 0,07)	068/1 068/2	 Z, zöldterület (Lke kertvárosias lakóterület; Ev véderdő terület; a gyűjtő út hálózat és csatlakozása az 51. útra)	 K-Re, különleges rekreációs terület, (Ev, véderdőterület Z zöldterület, a gyűjtő út hálózat és csatlakozása az 51. útra a meglévő adottságok alapján)
<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	 Lke, kertvárosias lakóterület	 Vt, településközpont vegyes ter.
	2	0,27	69/3 és /4, 039/25	 Lke, kertvárosias lakóterület	 Gksz, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
<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	 , védelmi erdőterület
3. összesen 7,515 ha beépítésre szánt terület visszaminősítése beépítésre nem szántterületté					



### III. MAJOSHÁZA TERÜLETI MÉRLEGE

<b>TERÜLETI MÉRLEG</b>		
Majosháza közigazgatási területe: 1141,66 ha		
A területfelhasználási egység megnevezése	A területfelhasználási egység mérete ha	A területfelhasználási egység %-os aránya
<b>Lke</b>	55,01	4,81%
<b>Lf</b>	23,45	2,05%
<b>Vt</b>	19,04	1,67%
<b>Gksz</b>	28,08	2,46%
<b>Gip</b>	71,00	6,22%
<b>K-Sp</b>	2,01	0,18%
<b>K-K</b>	0,23	0,02%
<b>K-T</b>	1,61	0,14%
<b>K-Re</b>	20,66	1,81%
<b>Zkp</b>	1,64	0,14%
<b>Zkk</b>	3,46	0,30%
<b>Ev</b>	58,99	5,17%
<b>Eg</b>	53,99	4,73%
<b>Má</b>	508,84	44,57%
<b>Mk</b>	48,99	4,30%
<b>V</b>	69,56	6,10%
<b>Kb-Sp</b>	1,34	0,12%
<b>Kb-St</b>	3,33	0,29%
<b>Kb-Ht</b>	13,90	1,22%
<b>Kb-B</b>	96,70	8,47%
<b>Kb-Km</b>	1,21	0,11%
Területfelhasználási egységbe nem sorolt terület	58,62	5,13%
<b>Összesen:</b>	<b>1141,66</b>	<b>100%</b>

## IV. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

### A BATrT TERÜLETI MÉRLEG

#### a törvény szerinti területfelhasználás-eltérési lehetőségek és az előírások teljesülésének igazolása

Majosháza BATrT térségi területfelhasználási kategóriák és területi mérleg			Majosháza összes fejlesztési területfelhasználási lehetőségei a 2005. évi LXIV. törvény alapján		Korábbi TSZT módosítás során felhasznált lehetőség*	A 2014. évi TSZT módosítási javaslatok során felhasznált lehetőség		A további fejlesztési lehetőség	A megfelelés igazolása
Megnevezés	Terület (hektár)	%	Törvényi előírások, területfelhasználási egységek	Terület (hektár)	Terület (hektár)	Terület (hektár)	%	Terület (hektár)	
Városias települési térség	305,37	26,75	A növekmény nem haladhatja meg a térség jelenlegi területének 2%-át	növekménye max. 6,11	-	0,82 ha**	0,2	5,29 ha	A jelen TSZT módosítási javaslatok során a városias települési térségtől való eltérés a törvény által biztosított 2%-ot nem haladja meg, így az az előírásoknak (5.§ (6) bek.) megfelel. Új beépítésre szánt terület kijelölése a közigazgatási határtól számítva 200 m-en belül nem történt (5.§ (3) bek.)
Erdőgazdálkodási térség	130,99	11,47	15%-a egyéb területfelhasználási egységbe sorolható	19,65	-	(35,15)* ha	(26,83)%	(-)*	A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rend. 39.§ szerinti eltérő vélemények egyeztetése céljából megtartott tárgyalás Jegyzőkönyvének megfelelően az OTrT előírásai alkalmazandók, így a BATrT- vel való megfeleltetés nem értelmezhető!
Mezőgazdasági térség	669,88	58,67	Legfeljebb 10%-án bármely települési területfelhasználási egység kialakítható	66,99	-	17,55 ha	2,6%	49,44 ha	A 7.§ (1) teljesül, mert 17,55 ha kisebb, mint 66,99 ha, tehát megfelel.
Vízgazdálkodási térség	35,51	3,11	-	-	-	-	-	-	-

\*2011. IX.1-től TSZT módosítás nem történt.

Majosháza BATrT-ben meghatározott területi mérlege és az attól való törvényi eltérési lehetőség a TSZT módosítást követően az alábbi:

Térségi területfelhasználási kategória Majosháza területén	a BATrT 1/3. számú melléklet		a TSZT 2014. évi módosítása után a törvény által biztosított eltérési lehetőségből	
	Térségi területfelhasználási kategória (hektár)	Majosháza közigazgatási területéhez viszonyított arány (%)	igénybevett terület-nagyság (hektár)	a továbbiakra maradt igénybevehető területnagyság (hektár)
Városias települési térség	305,37	26,75	0,82	5,29
Erdőgazdálkodási térség	130,99	11,47	(35,15)*	(-)*
Mezőgazdasági térség	669,88	58,67	17,55	49,44
Vízgazdálkodási térség	35,51	3,11	-	-

Majosháza Településszerkezeti Terve módosításai a BATrT-től való, törvény által biztosított eltérés alapján

- a BATrT-ben rögzített városias települési térség 0,2%-át, 0,82 ha területet városias települési térségként használ fel, mely kisebb, mint BATrT-ben rögzített városias települési térség 2 %-a;
- a BATrT-ben rögzített erdőgazdálkodási térség 26,83 %-át, 35,15\* ha területet egyéb területfelhasználási egységként használ fel, de miután az OTrT előírásai alkalmazandók, így a BATrT-vel való megfeleltetés nem értelmezhető!
- a BATrT-ben rögzített mezőgazdasági térség 2,6 %-át, 17,55 ha területet beépítésre nem szánt területfelhasználási egységként használ fel, mely kisebb mint BATrT-ben rögzített mezőgazdasági térség 10 %-a.

## 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**