



Majosháza Község Önkormányzatának Polgármestere

2339 Majosháza, Kossuth u. 34., Tel: 06/24-511-830, E-mail: majoshaza@majoshaza.hu

ELŐTERJESZTÉS

Majosháza Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2025. október 28-ai rendes, nyílt ülésére

Hiv. szám: MJH/210/2025.

Tárgy: Javaslát Majosháza Község hatályos Helyi Építési Szabályzatának, valamint Szabályozási tervének módosítására

Tisztelt Képviselő-testület!

Tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet arról, hogy elkészült Majosháza Község hatályos településrendezési eszközeit módosító tervdokumentáció, mely eljárás a 111/2025. (IX. 22.) számú Képviselő-testületi határozattal támogatott hibajavítás kapcsán indult.

A tervdokumentáció a hibajavítási szándék alapján készült el, melynek partnerségi egyeztetési szakasza lefolytatásra került. Ennek keretében a tervdokumentáció elektronikus úton került egyeztetésre egyrészt Majosháza Község hivatalos honlapján, másrészt a magasabb szintű jogszabályoknak megfelelően az Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszerben (E-TÉR-ben). A véleményezési határidő leteltéig sem az E-TÉR-ben, sem egyéb online formában, sem személyesen nem érkezett a tervezettel kapcsolatban partneri észrevétel. A fentiek alapján a partnerségi egyeztetési szakasz lezárásra került.

Ezt követően az állami főépítési hatáskörben eljáró Kormányhivatalhoz került végső szakmai véleményezésre, melynek eredményeként a tervezett módosítás megkapta a PE/AF/00410-2/2025 ügyiratszámú záró szakmai véleményt (1. számú melléklet), mely alapján a tervezett hibajavítás jóváhagyható.

A fentiek alapján kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy a HÉSZ/SZT módosítását (2. számú melléklet) elfogadni szíveskedjen.

A rendelet megalkotása minősített többséget igényel.

Az előterjesztést tárgyalta: Pénzügyi, Fejlesztési és Ügyrendi Bizottság

Az előterjesztést készítette: Kovács Aliz Réka beruházási és műszaki osztályvezető

Mellékletek: 1. számú melléklet: Állami főépítész záró szakmai vélemény
2. számú melléklet: Rendelettervezet és mellékletei

Majosháza, 2025. október 21.



Zsiros Viktor
polgármester

Az előterjesztés törvényes:

dr. Szilágyi Ákos
jegyző



PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/AF/00410-2/2025.	Tárgy: Majosháza – településrendezési eszközök
Ügyintéző: Novotnik András Ákos	módosítása – záró szakmai vélemény – rövid eljárás
E-TÉR azonosító: 30339	

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Zsiros Viktor polgármester részére
Majosháza Község Önkormányzata
Majosháza
Kossuth u. 34
2339

Tisztelt Polgármester Úr!

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 69. § (1) alapján az alábbi záró szakmai véleményt adjuk a részünkre a megküldött, Majosháza településrendezési eszköz módosítására vonatkozó dokumentációra:

A megküldött dokumentációval kapcsolatban jogszabályon alapuló kifogás nem merült fel.

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

Az egyeztetési eljárásra vonatkozó megjegyzéseim:

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

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

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

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

Felhívom a szíves figyelmét arra is, hogy az Építésügyi Dokumentációs és Információs Központtól,

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

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

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

Kelt: Budapest, az elektronikus aláírás időbélyegzése szerint

Dr. Tarnai Richárd főispán

nevében és megbízásából:

Váradí Tibor

állami főépítész

Kapják:

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

**Majosháza Község Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2025. (X. 29.) önkormányzati rendelete**

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

- [1] Majosháza Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 81. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján,
- [2] a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésének 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva,
- [3] a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 78. §-ában rögzített átmeneti rendelkezések között rögzített felhatalmazás alapján és a 11. számú mellékletében megjelölt véleményezési jogkörben eljáró szervek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

A Majosháza Építési Szabályzatáról szóló 10/2015. (IV. 30.) önkormányzati rendelet 2. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

2. §

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

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

SZABÁLYOZÁSI TERV

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

Jelmagyarázat

A szabályozás alapelemei

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

A szabályozás másodlagos elemei

-  Javasolt telekhatár
-  Kötelező megszüntető jel

Egyéb szabályozási elemek

-  Kerékpárút

Védelem, korlátozás, kötelezettség örökségvédelem

-  Régészeti lelőhely határa

Táj- és természetvédelem

-  NATURA2000 terület határa
-  Országos jelentőségű természetvédelmi terület határa
-  Országos ökológiai hálózathoz tartozó terület határa
-  Országos ökológiai hálózathoz tartozó terület határa
-  Helyi jelentőségű természetvédelmi oltalomra javasolt terület határa

-  Térsegi jelentőségű tájképvédelmi terület határa
-  "Ex-lege" védett lap

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

-  Vákuumpház, védőtávolsággal
-  Tervezett szennyvízáttelepítő, védőtávolsággal
-  400kV-os villamosenergia légvezeték, biztonsági övezettel
-  220kV-os villamosenergia légvezeték, biztonsági övezettel
-  132kV-os villamosenergia légvezeték, biztonsági övezettel
-  Nagynyomású földgázvezeték bányalüzméi, hírközlő kábelrel és biztonsági övezettel
-  Nagy-középrnyomású földgázvezeték biztonsági övezettel
-  Kötelező biztonsági övezettel
-  Termékvezeték biztonsági övezettel

-  Víznyomó

-  Víztorony

-  Tálcavízszint észlelő kút

Más jogszabályban szabályozott elemek

-  Helyi védett énték

-  Helyi védett terület határa

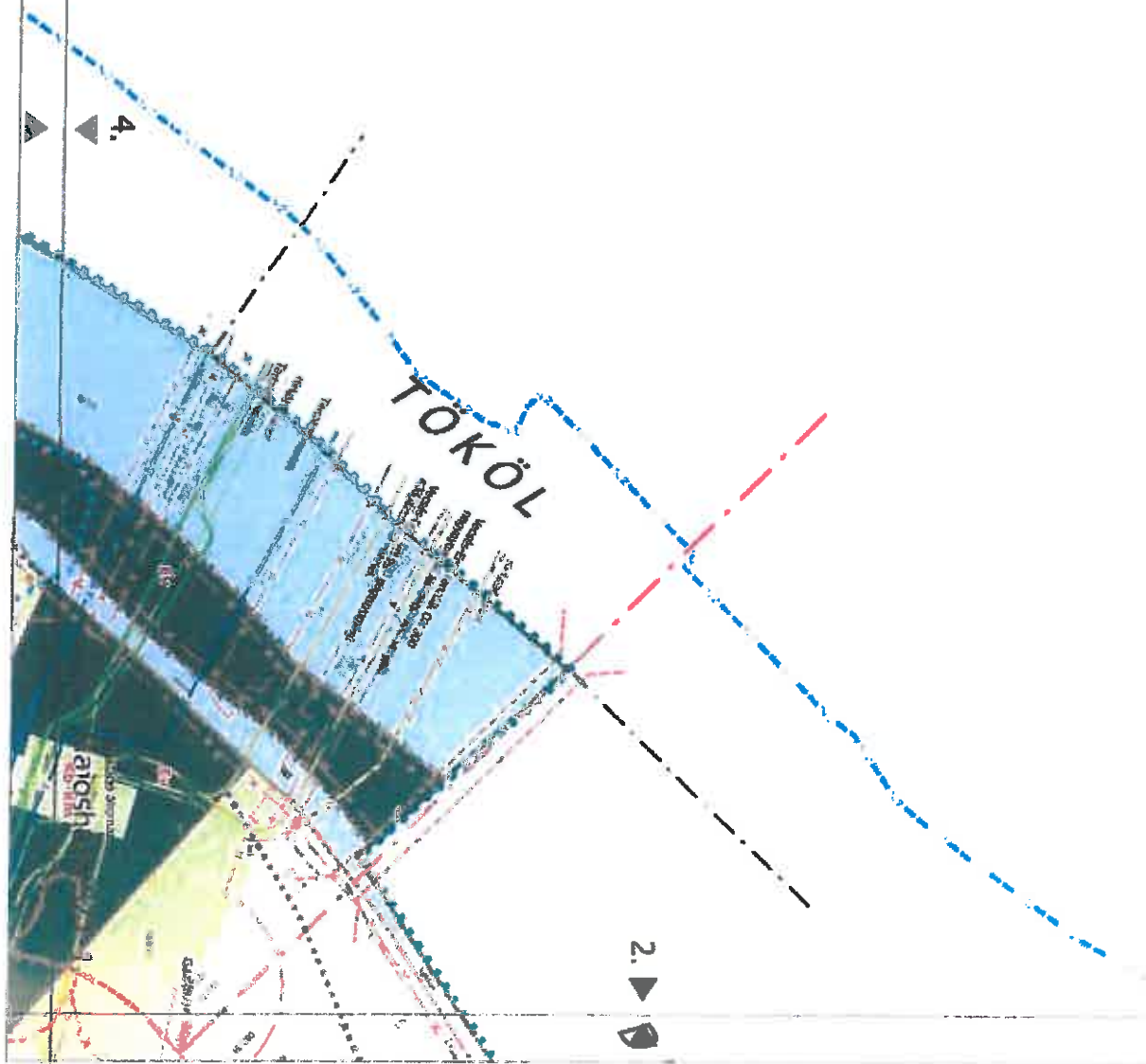
-  Települési szempontból jelentős helyi védett természeti értékek

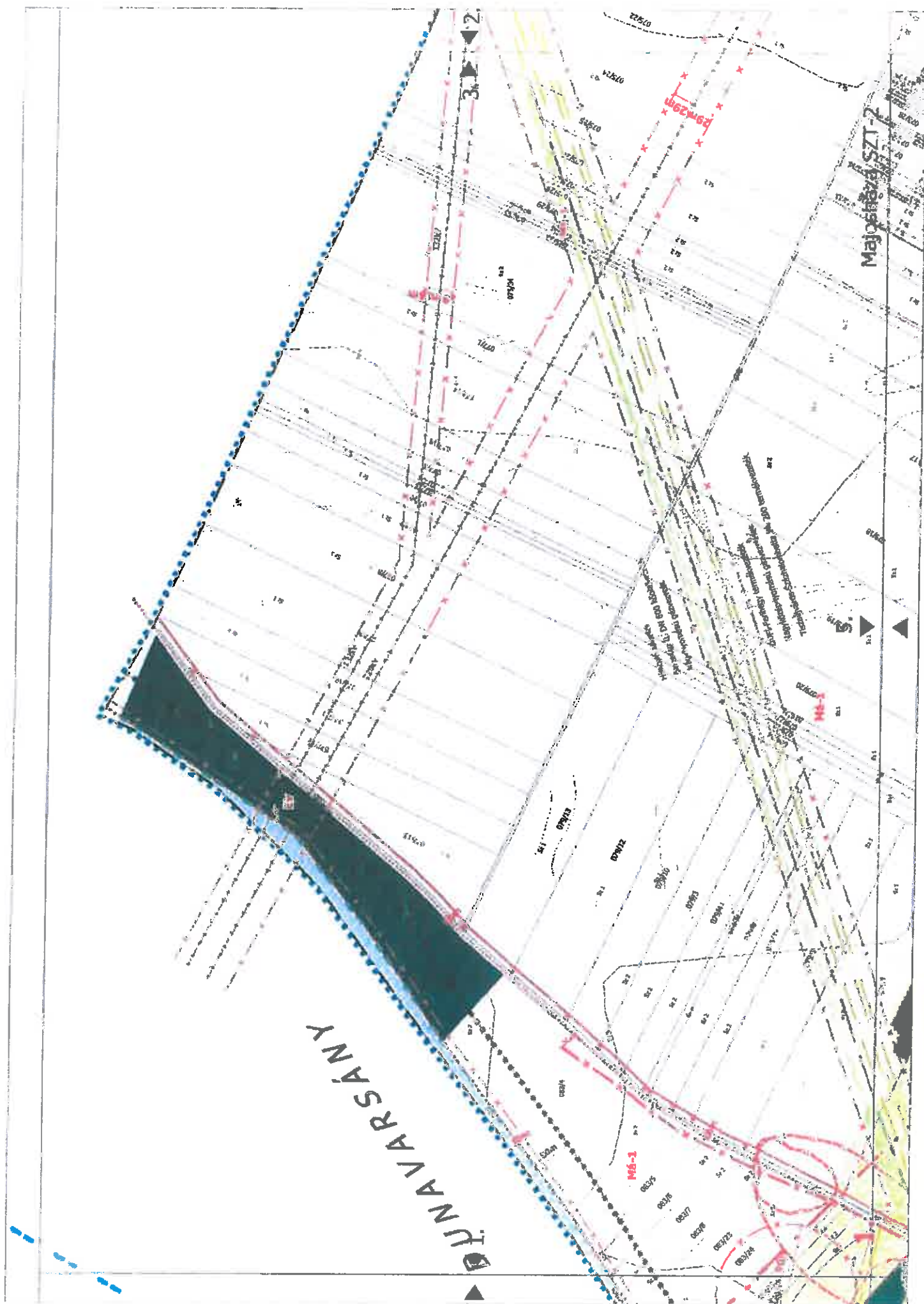
Sajátos jogintézmények

-  Beültetési kötelezettség területe

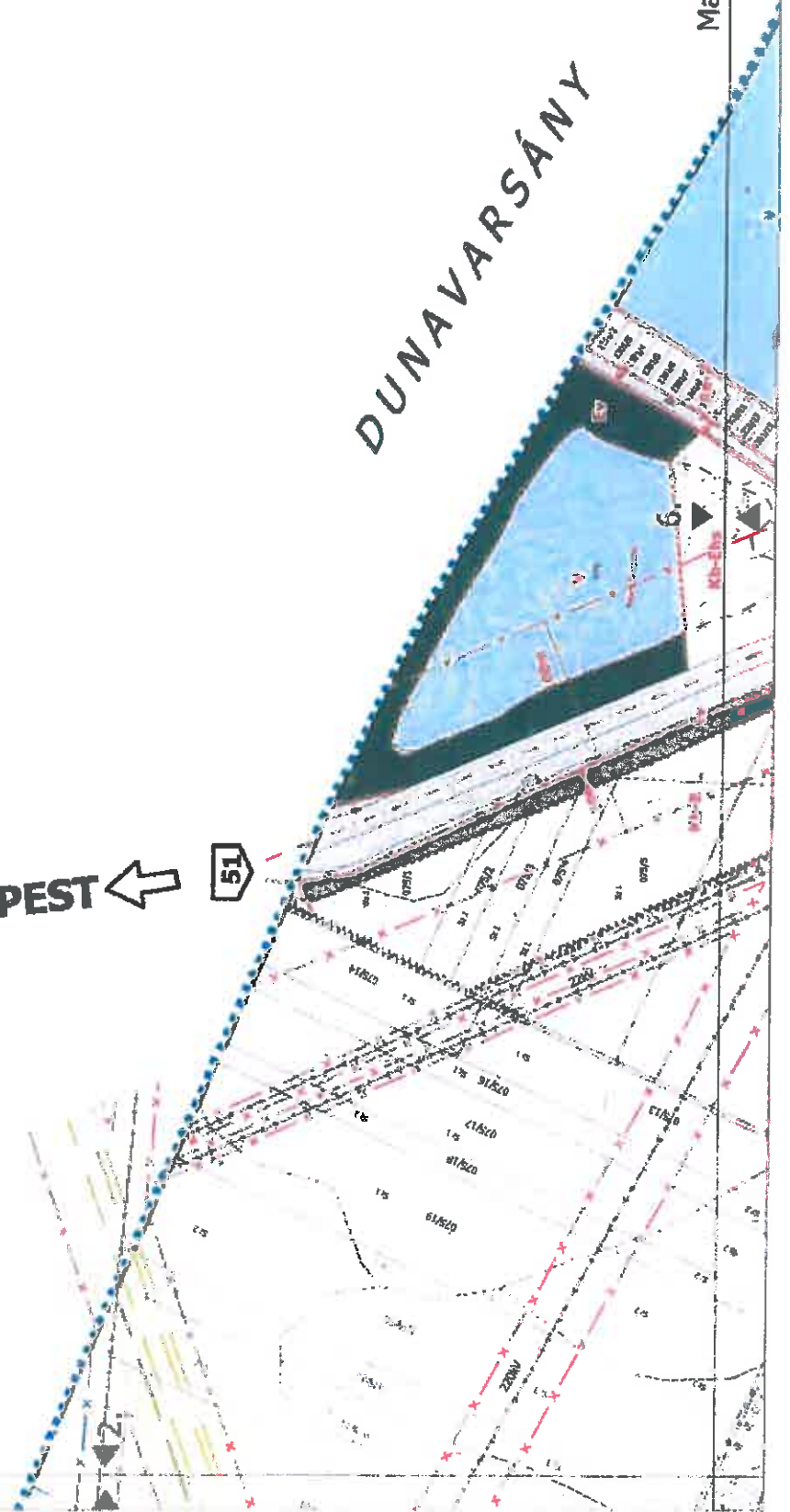
Egyéb tájékoztató elemek, jelölések, alaptérképi elemek

-  Közigazgatási terület határa
-  Beültetési kötelezettség területe
-  Országos és településszerkezeti jelentőségű út
-  Kiszolgáló út, magánút
-  Vízfelület
-  Erdőterület
-  Földhivatali térképen szereplő épület, telekhatár
-  Nem bennért légrajzzal alapján megrajzolt épület, a beépítési hely és beépítési mód csak tájékoztató
-  Régisímlő megességi értékek
-  (A mülködő és volt bányatavak vízfelületén nem értelmezhető)





BUDAPEST   **DUNAVARSÁNY**

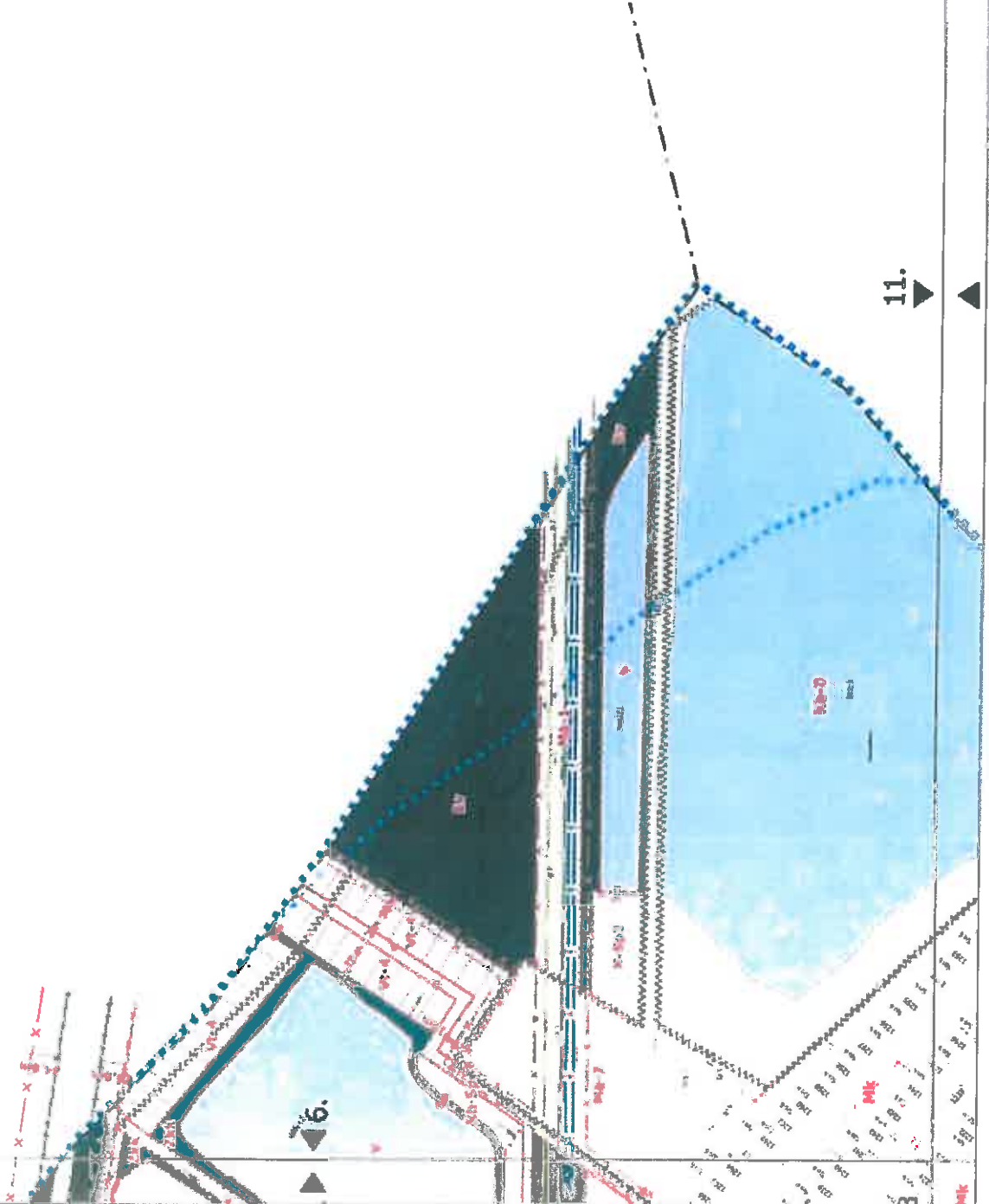


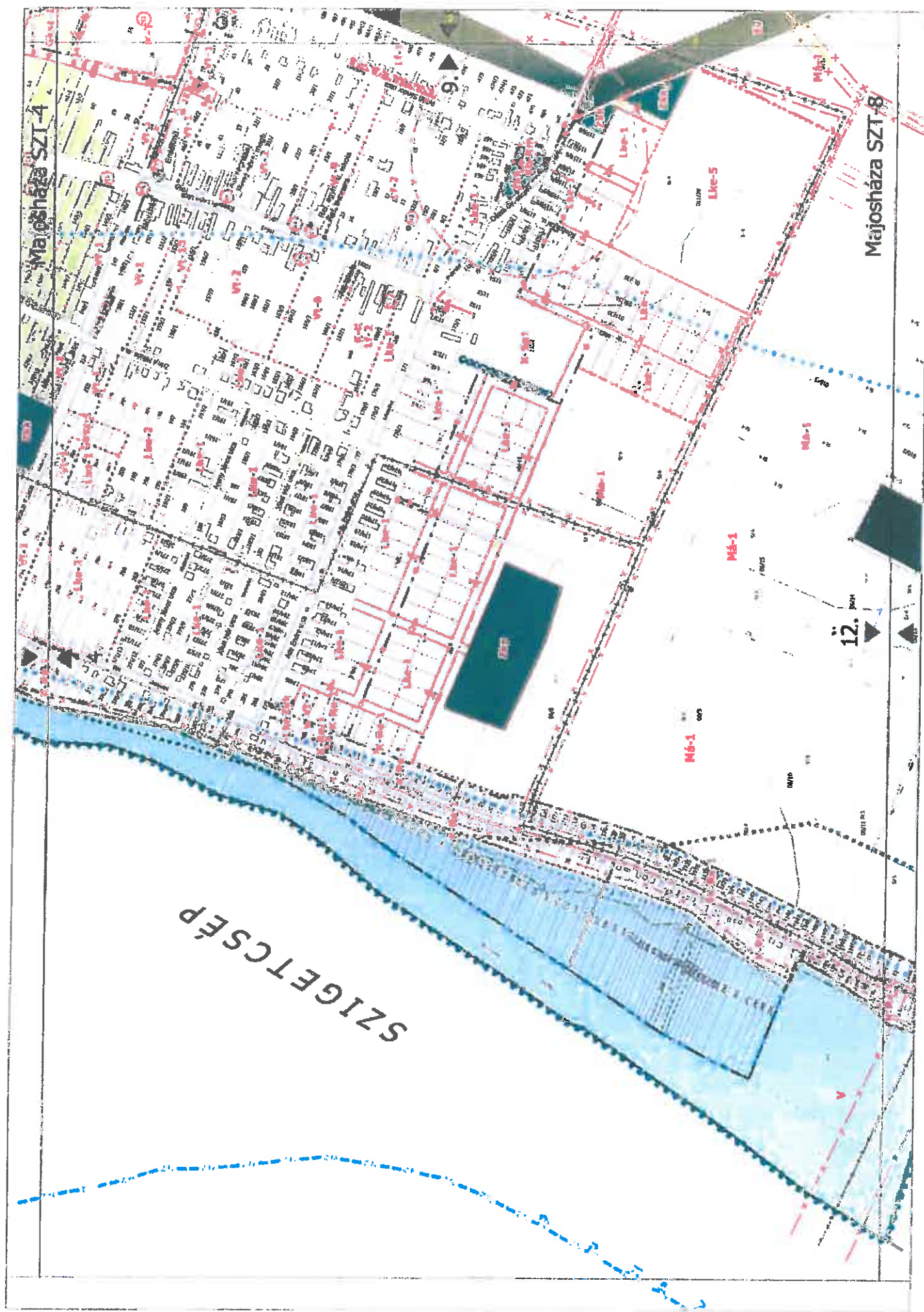


2

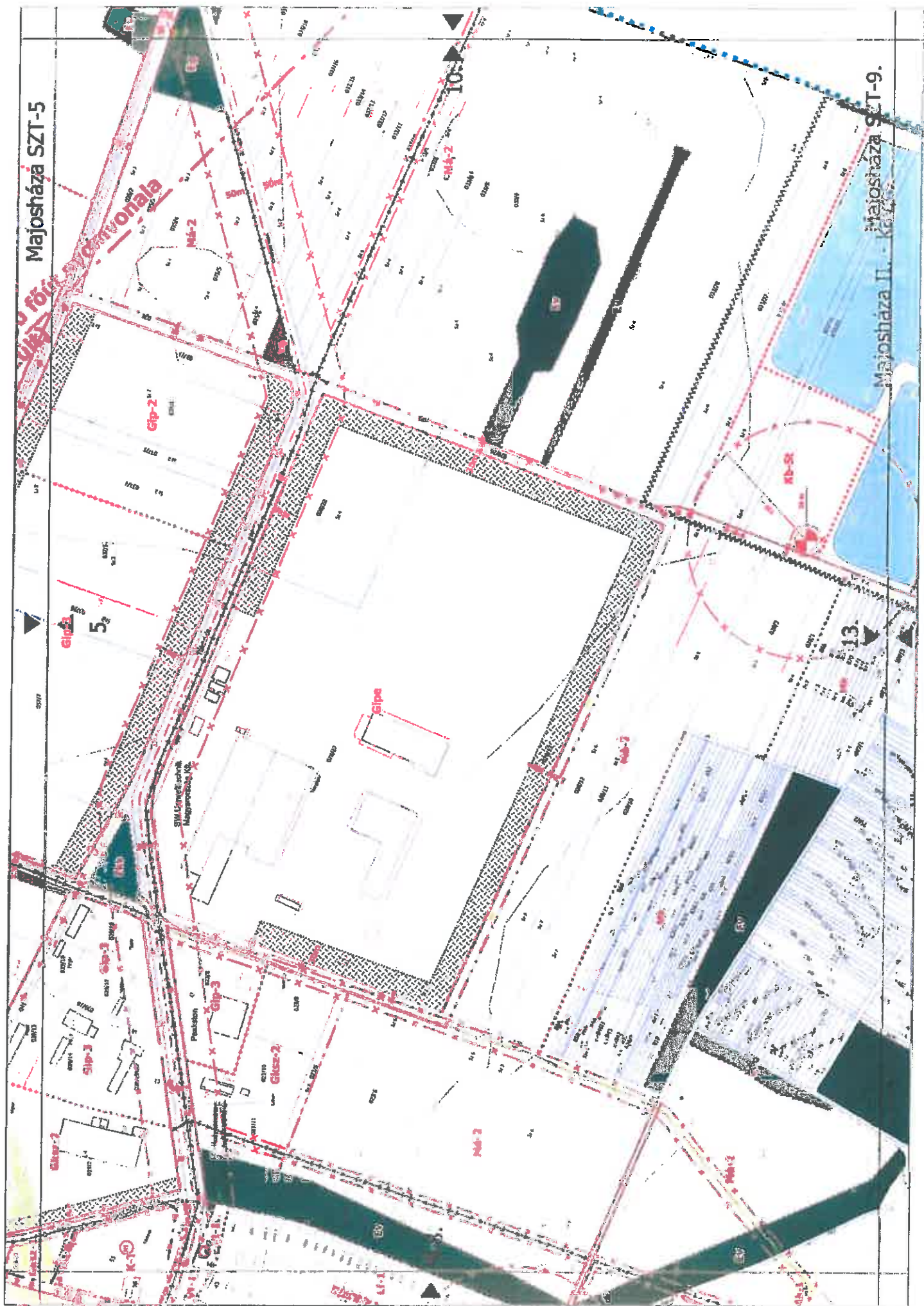
9

Alp-3.kg-1, Ćkaz-1

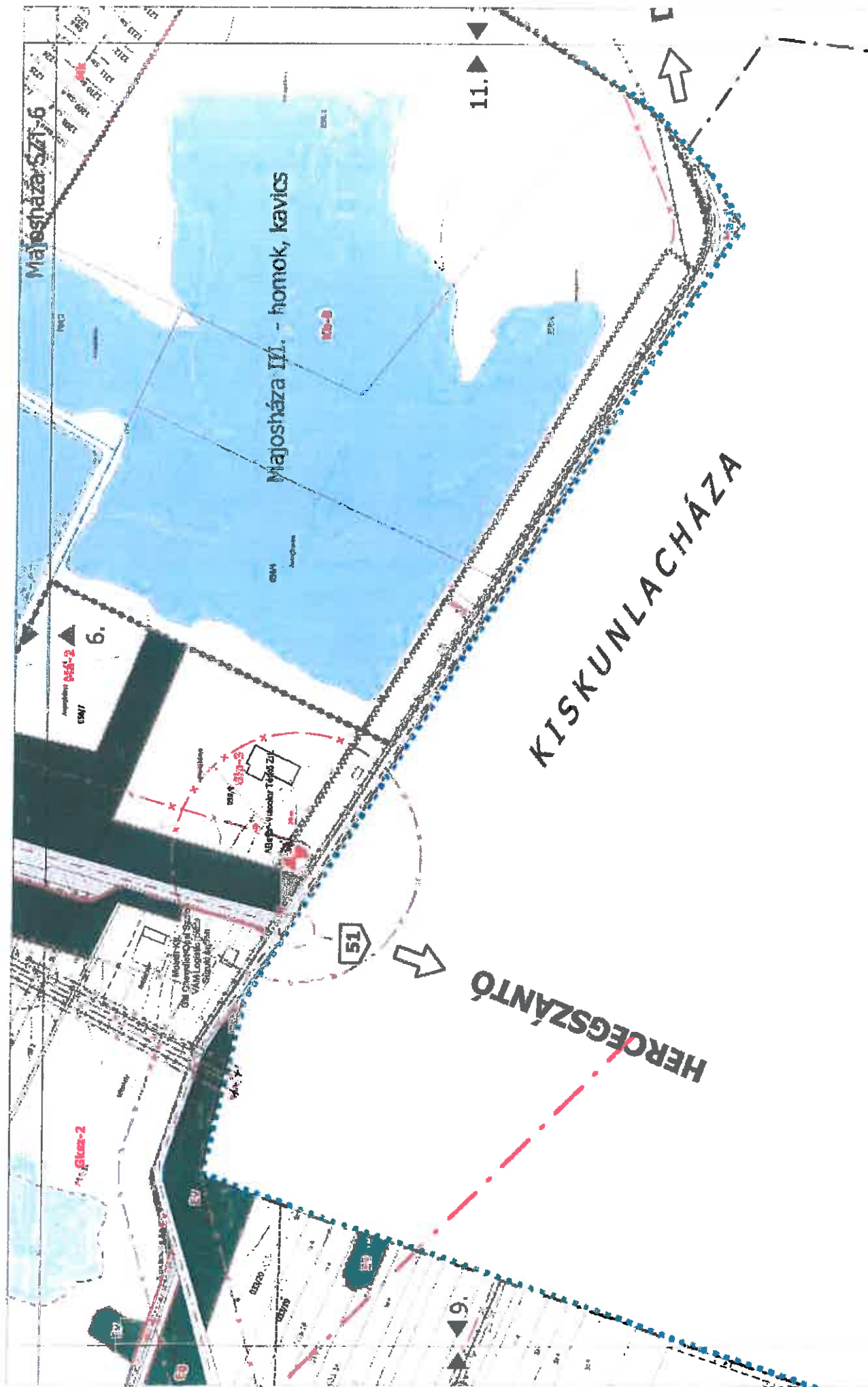




Majosháza SZT-5



Majosháza SZT-9



Majosháza SZT-10

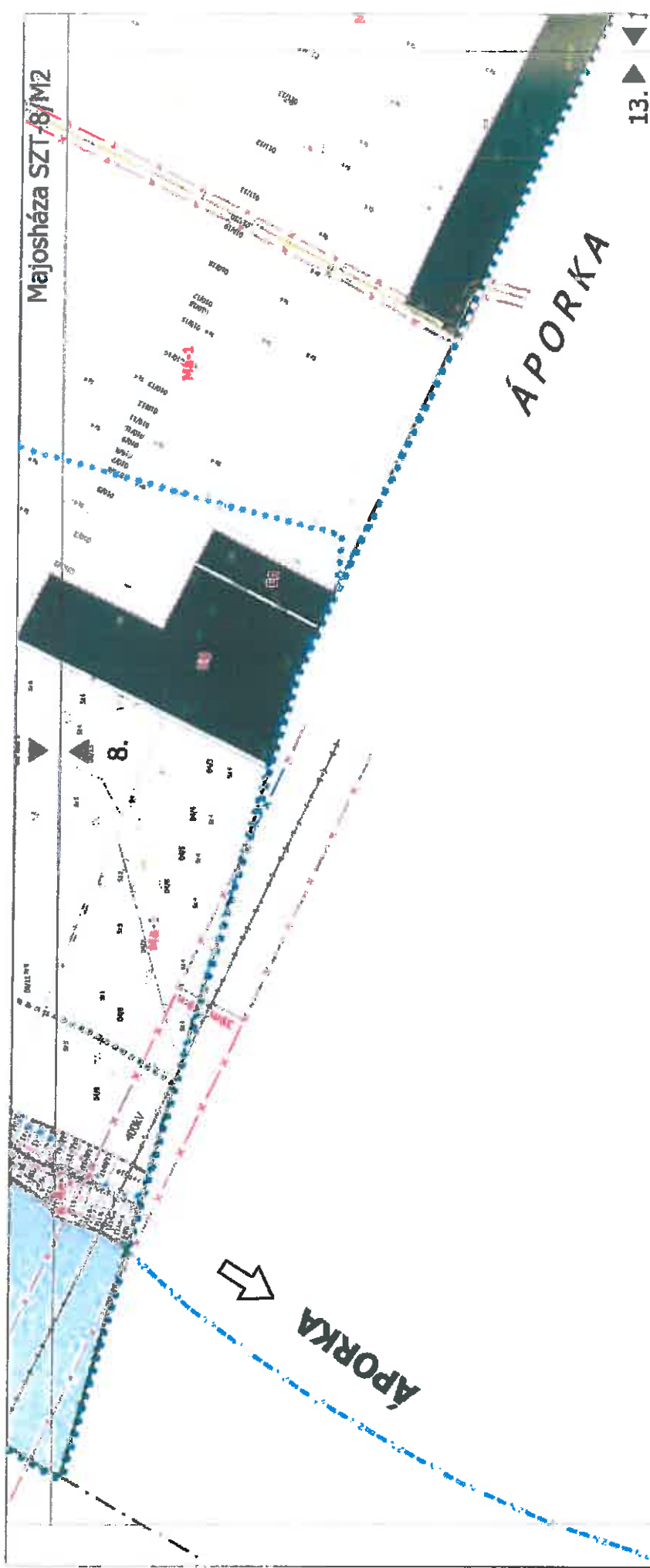


7.

DÉLEGYHÁZA

10.

DÉLEGYHÁZA





Végső előterjesztői indokolás

Majosháza Község 10/2015. (IV.30.) számú önkormányzati rendelettel jóváhagyott Helyi Építési Szabályzatának (továbbiakban: R.) jelen módosítása hibajavítás okán vált szükségessé, mivel a HÉSZ/SZT legutóbbi módosítása során a HÉSZ helytelen tartalmú SZT melléklettel került elfogadásra és feltöltésre a Nemzeti Jogszabálytárba.

A módosító eljárás a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (új Trk.) 69.§ (1) bekezdés b) pontja szerinti rövid eljárással történik.

ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT

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

Hatásvizsgálati lap

1. Társadalmi hatások

A módosítás során társadalmi hatás nem várható. A módosítás hibajavításra irányul.

2. Gazdasági, költségvetési hatások

A módosítás során gazdasági hatás nem várható. A módosítás hibajavításra irányul.

3. Környezeti és egészségügyi következmények

A módosítás során környezeti és egészségügyi hatás nem várható. A módosítás hibajavításra irányul.

4. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások

A módosításnak nem várhatók adminisztratív jellegű hatásai.

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

A hibajavítás a korábban támogatott módosítások helyes átvezetésére irányul a szabályozási terven. Ennek hiányában a korábbi módosítások elvesznek.

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

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