



Fehér VÁRtervező KFT.

8000 Székesfehérvár, Rába utca 22.
tel.: +36 70/385 0133
email: feterv@feterv.hu



PÁKOZD

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV, HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV 2. MÓDOSÍTÁSA

Egyszerűsített eljárásra összeállított tervdokumentáció

2021. november

Felelős tervező:
Bodó Beáta TT 07-0368
településtervező

TARTALOMJEGYZÉK:

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

Településszerkezeti terv fedvényterve
HÉSZ rendelet módosítás
Szabályozási tervlap fedvénye

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

ALÁÍRÓLAP:

Bodó Beáta
településtervező TT 07-368



JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

**Pákozd Nagyközség Képviselő-testületének (.....) határozata
a Pákozd teljes területére vonatkozó új Településszerkezeti terv elfogadásáról szóló
194/2018. (XI.26.) határozat
módosításáról**

A Pákozd Nagyközség hatályos Településszerkezeti tervének módosításával kapcsolatosan a Képviselő-testület az egyeztetési eljárást maradéktalanul lezártnak nyilvánítja és az alábbi döntéseket hozza:

1. A Pákozd Nagyközség hatályos, 194/2018. (XI. 26.) számú Képviselő-testületi határozat (Továbbiakban Határozat) 1. melléklete: Településszerkezeti terv M=1:15000 léptékű tervlap a jelen módosítással érintett területrészen hatályát veszti, helyébe a jelen határozat 1. mellékletét képező tervlapok szerinti megállapítások lépnek.
2. A Határozat 3. melléklete: Változások táblázat kiegészül a jelen határozat 2. melléklete szerinti 15-20. sorral.
3. A Határozat 4. melléklete: A település területi mérlege hatályát veszti, helyébe a jelen határozat 3. melléklete szerinti megállapítások lépnek.
4. A Határozat 5. melléklete kiegészül a jelen határozat 4. melléklete szerinti megállapításokkal.
5. A Határozat 6. melléklete: A biológiai aktivitásérték számítás eredménye táblázat kiegészül a jelen határozat 5. melléklete szerinti 15-20 sorokkal.
6. A jelen határozattal módosított településszerkezeti terv alapján a Helyi Építési Szabályzatot és a szabályozási tervet módosítani kell.
7. Jelen határozat az elfogadást követő napon hatályba lép.

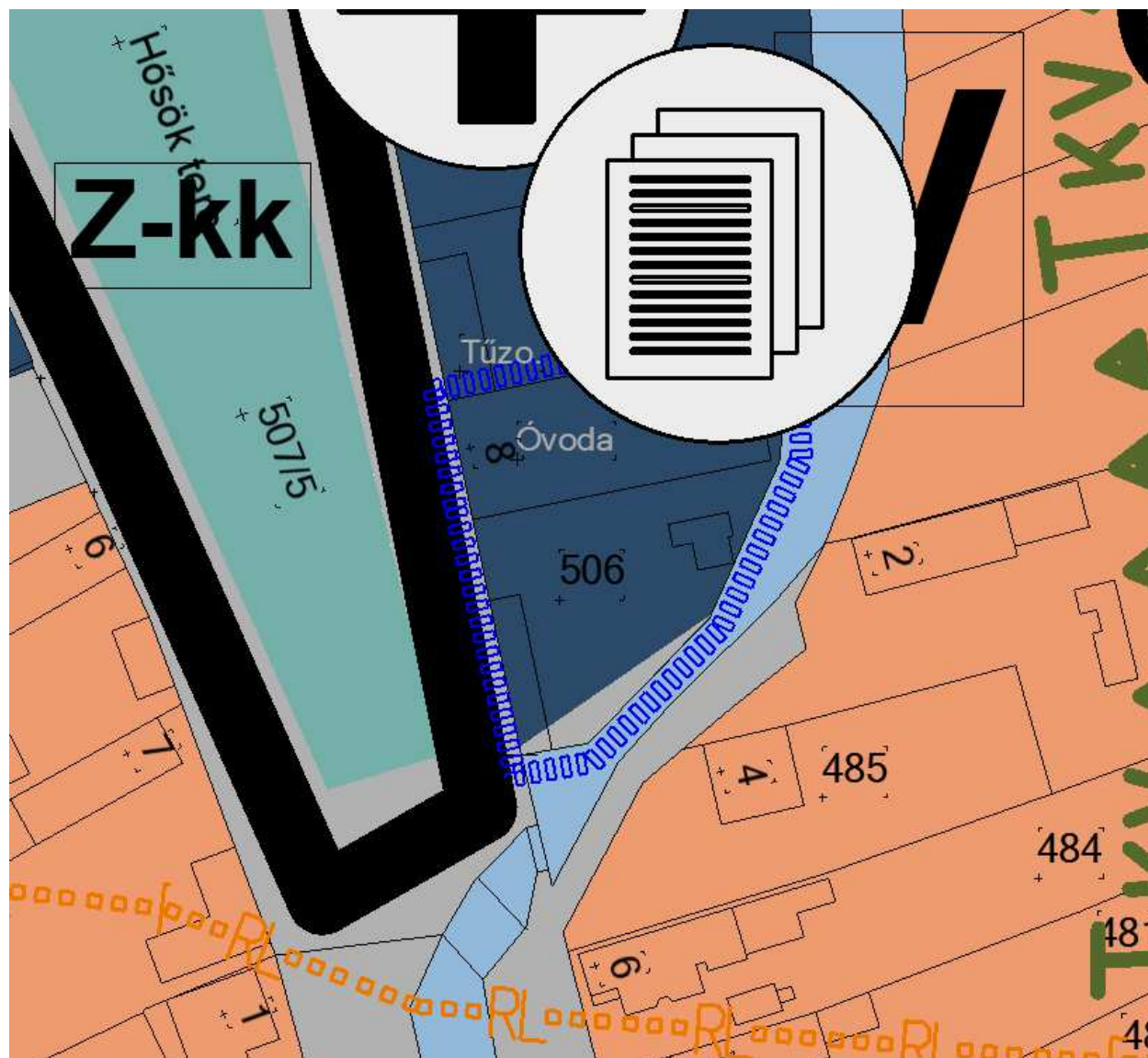
Határidő: 2021.

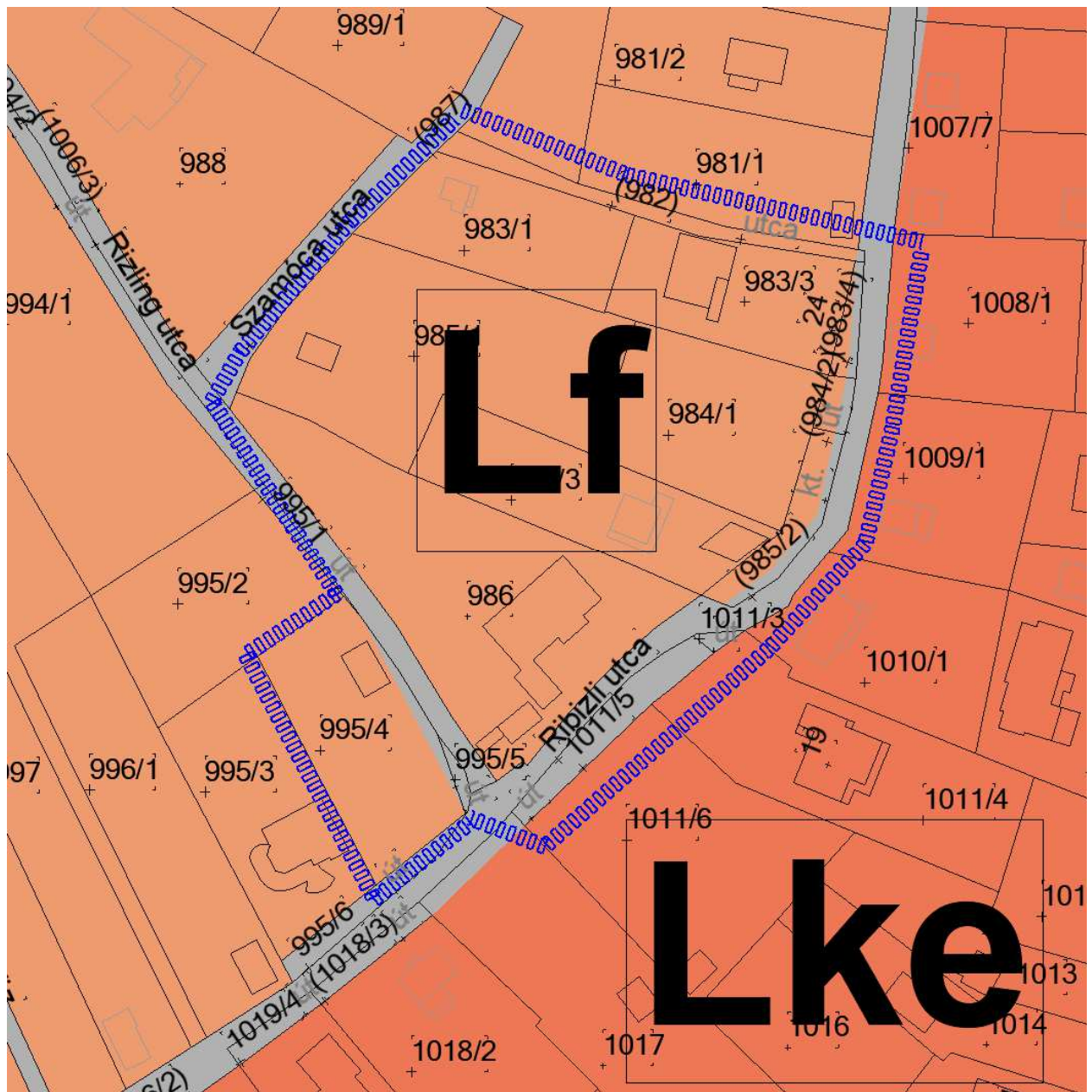
Felelős: Kardos Ádám polgármester

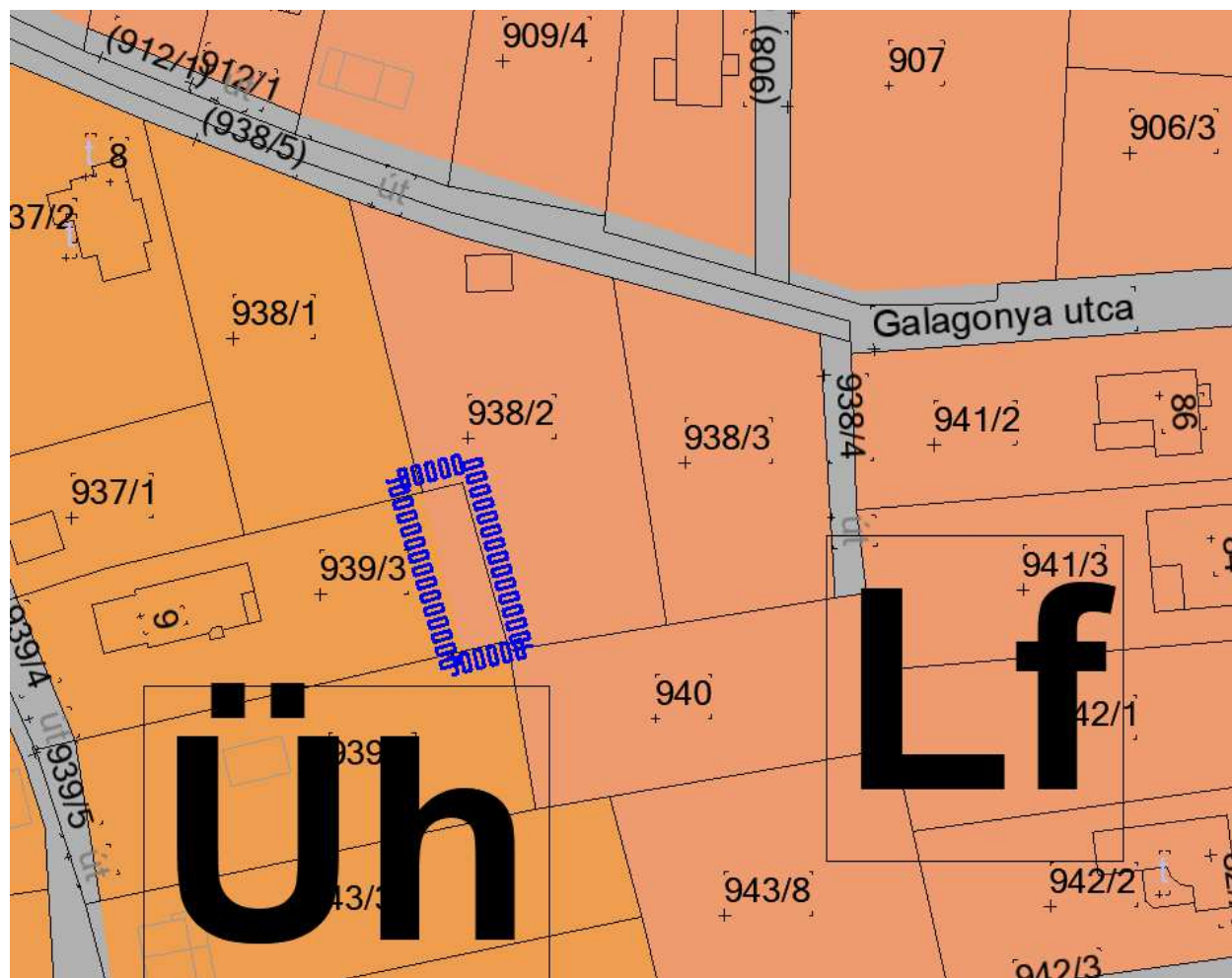
Kardos Ádám
Polgármester

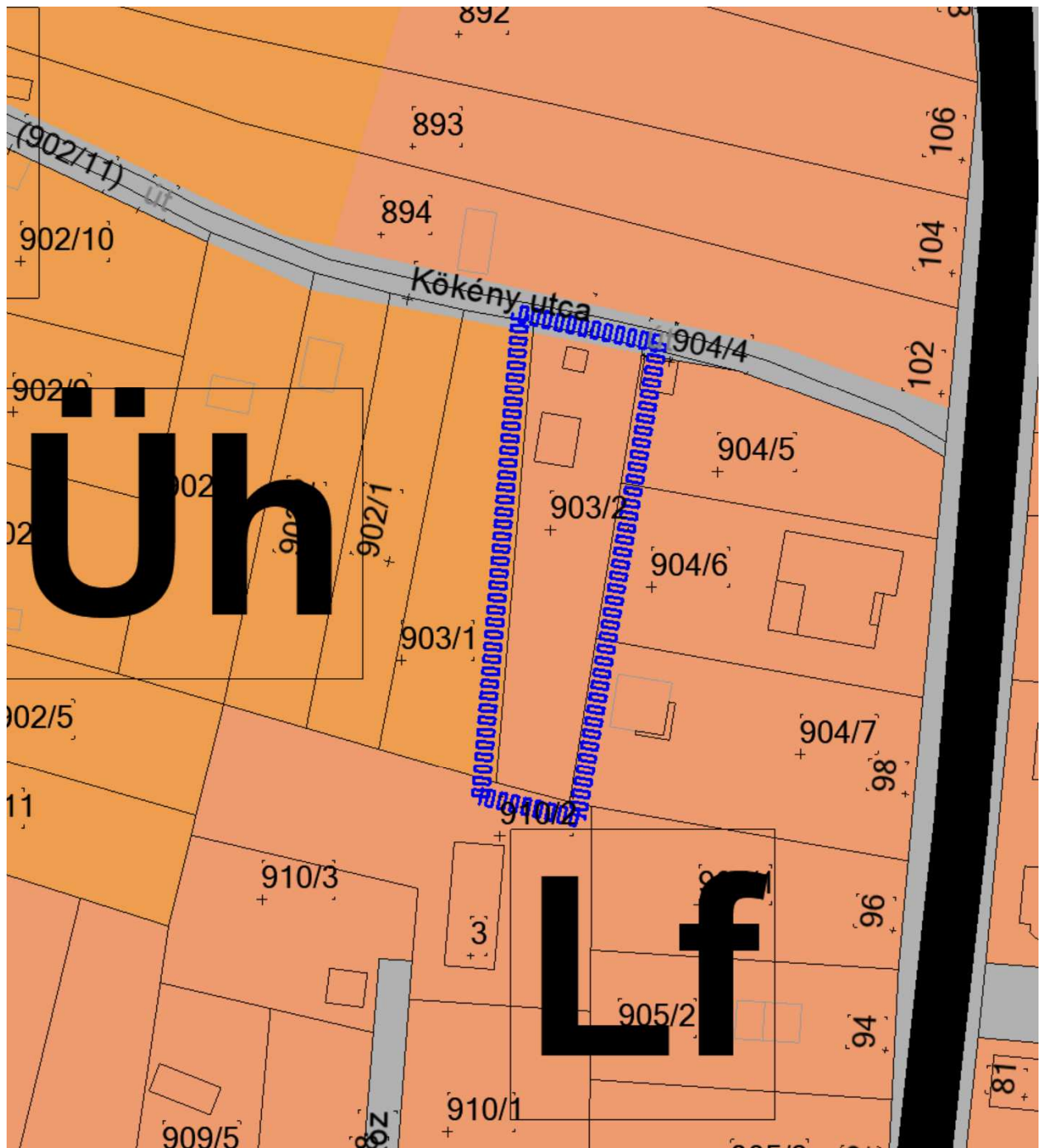
Szabadi-Gál Rita
jegyző

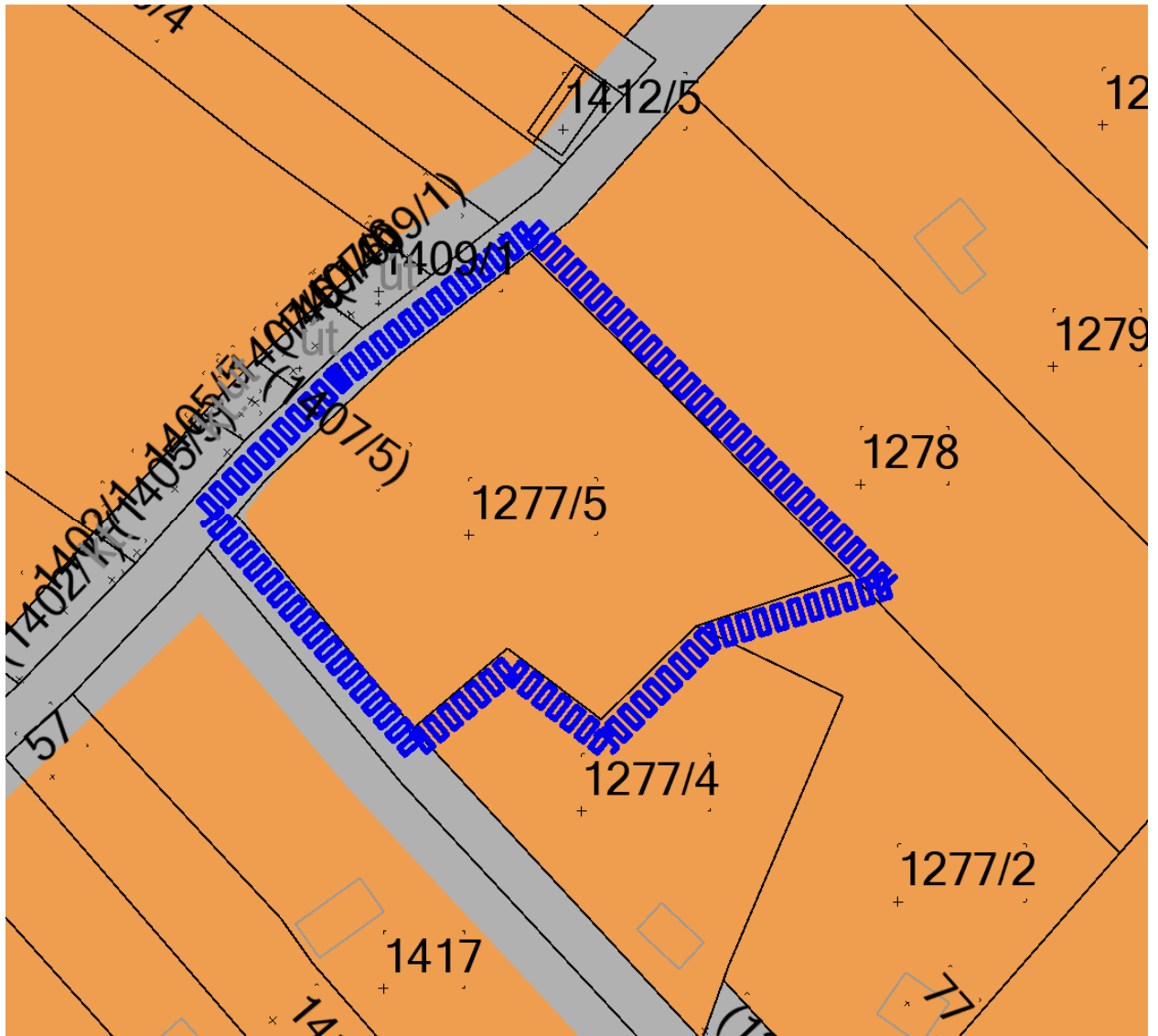
1. melléklet:





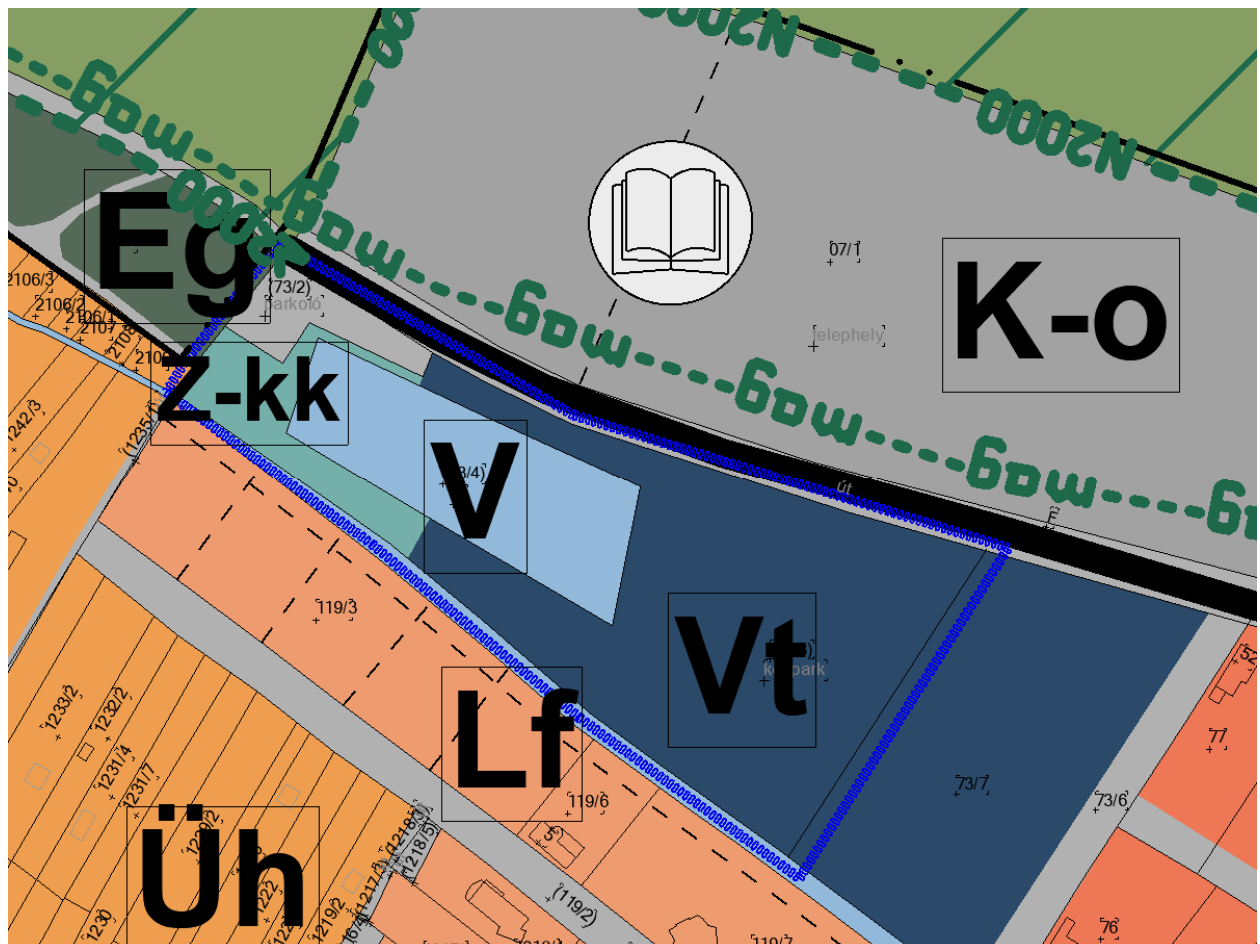












2. melléklet:
VÁLTOZÁSOK

sorszám	terület	terület (ha)	korábbi ter.felhasználás	jelenlegi ter.felhasználás	érintett hrsz	megjegyzés
15	Óvoda telke	0,0096	Vt	Köu	506	önkormányzati döntés alapján
16	Ribizli és Rizling utca környezete	0,0217	Köu	Lf	982	önkormányzati döntés alapján
		0,0241	Köu	Lf	985/2, 984/2, 983/4	
		0,0049	Lf	Köu	995/4	
17	939/3 hrsz	0,015	Üh	Lf	939/3	önkormányzati döntés alapján
18	903/2 hrsz	0,113	Üh	Lf	903/2	önkormányzati döntés alapján
19	Szegfű utca	0,0003	Üh	Köu	1277/5	önkormányzati döntés alapján
		0,0021	Üh	Köu	1513/2	
		0,0241	Lf	Köu	1591/1, 1591/2	
20	Bella-tó melletti zöldterület	0,060	Vt	Z-kk	73/8	jogszabályi megfelelés

3. melléklet

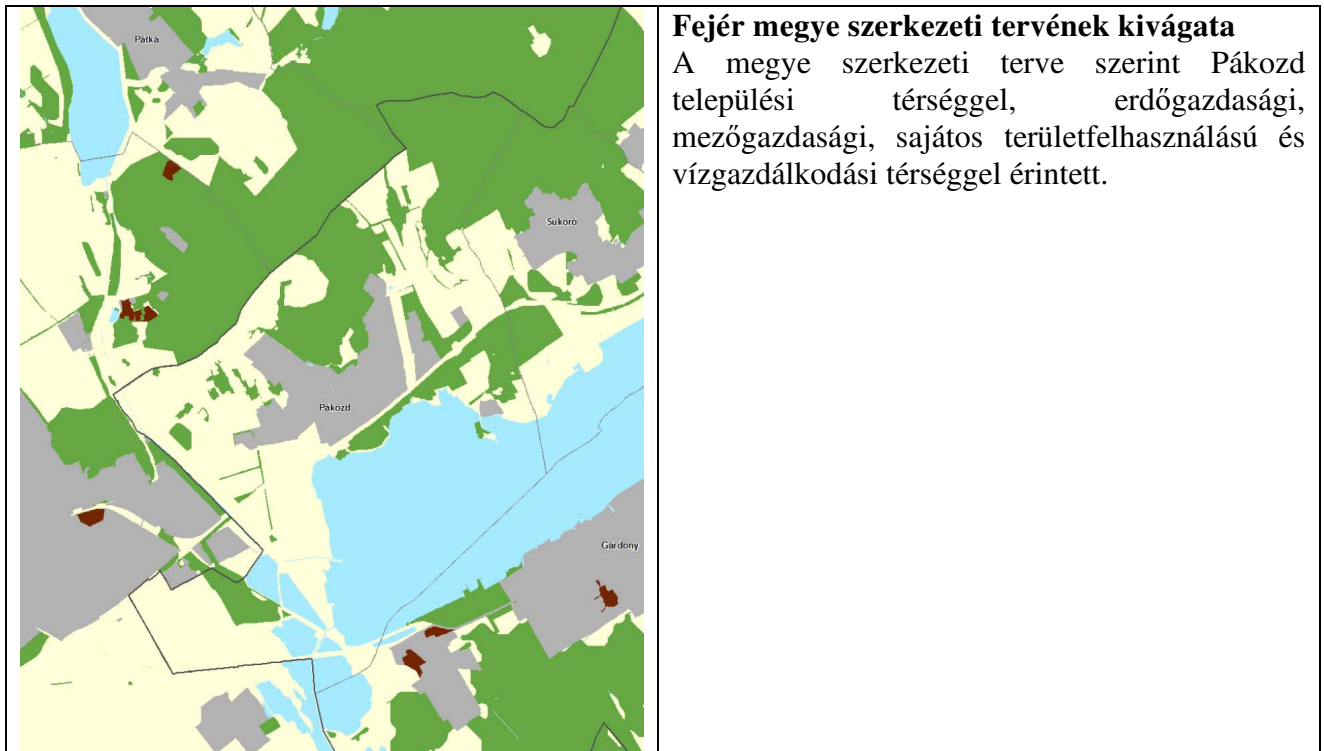
A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK		
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK	Rövidítés	Terület nagysága hektárban
Közigazgatási terület összesen		4330 ha
Kertvárosias lakóterület	Lke	81,06
Falusias lakóterület	Lf	126,22
Településközpont terület	Vt	5,77
Kereskedelmi, szolgáltató terület	Gksz	21,22
Általános gazdaságterület	Gá	1,85
Üdülőterület - hétvégi házas	Üh	94,23
Különleges területe	K	52,74
Beépítésre szánt terület összesen:		383,16
Közlekedési és közmű területek	Köu	155,568
Kötőpályás közlekedési területek	Kök	15,95
Zöldterület	Z	8,97
Erdőterület (véderdő)	E	1038,31
általános mezőgazdasági terület	Má	1550,36
Kertes mezőgazdasági terület	Mk	9,8
Vízgazdálkodási terület	V	1144,23
Természetközeli terület	TK	11,37
Különleges beépítésre nem szánt terület	Kb	12,61
Beépítésre nem szánt összesen:		3946,84

4. melléklet:

A TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

Fejér megye Területrendezési tervét a 7/2020. (II.28.) önkormányzati rendeletével fogadta el a megyei önkormányzat.



Térségi területfelhasználási kategóriákra vonatkozó előírások

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban MATrt) szerinti következők:

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

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

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

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

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

e) a sajátos területfelhasználású térség területét a terület tervezett felhasználásának megfelelően honvédelmi, különleges, közlekedési, erdő-, gazdasági vagy intézményterület települési övezetbe kell sorolni.

A kiemelt térségi területfelhasználási kategóriákra vonatkozó előírások és a megfelelés igazolása

kiemelt térségi területfelhasználási kategóriák	Területrendezési követelmények	Megfelelés igazolása
Erdőgazdálkodási térség <i>Területe a FmTrT-ben:</i> 1030,76 ha	az erdőgazdálkodási térségben az erdő területfelhasználási egységet a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell lehatárolni;	A tervezett módosítások erdőgazdálkodási térséget nem érintenek.
Mezőgazdálkodási térség <i>Területe a FM TrT-ben:</i> 1702,86 ha	a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át elsődlegesen a mezőgazdasági terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó rész természetközeli terület, – nagyvárosias lakóterület és vegyes terület kivételével – beépítésre szánt terület vagy különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület területfelhasználási egységbe sorolható.	A tervezett módosítások mezőgazdálkodási térséget nem érintenek.
Települési térség <i>Területe a FM TrT-ben:</i> 440,52 ha	a települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető	A tervezett módosítások települési térséget érintenek.
Vízgazdálkodási térség <i>Területe a FM TrT-ben:</i> 1158,19 ha	a vízgazdálkodási térség területét – e törvény hatálybalépését megelőzően már jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területek kivételével – vízgazdálkodási terület, vízgazdálkodási célú erdőterület, vízgazdálkodási célú mezőgazdasági terület, természetközeli terület, továbbá különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú terület vagy honvédelmi célú erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani.	A tervezett módosítások vízgazdálkodási térséget nem érintenek.

Új beépítésre szánt terület kijelölés:

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

- a) az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,
- b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és
- c) új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerinti barnamezős terület.

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

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

A megfelelés igazolása:

Új beépítésre szánt terület kijelölés történik 0,0458 ha területtel.

A területnövekmény 5 %-a: 0,0023 ha. Az új beépítésre szánt területek több pontján helyezkednek el, ezért az újonnan beépítésre szánt területekkel kapcsolatban zöldterület vagy véderdő kijelölésre nem volt megvalósítható.

A módosítás során új zöldterület kijelölés történik 0,06 ha területtel, tehát a módosítás megfelel az előírásoknak.

Műszaki infrastruktúra hálózatok

MATrT 14. § (1) Az országos közlekedési infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek térbeli rendjét és az országos jelentőségű építmények elhelyezkedését a 2. melléklet, e térbeli rend szempontjából meghatározó települések felsorolását pedig a 4/1–4/6. melléklet tartalmazza.

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

(3) Az 50 MW és annál nagyobb névleges teljesítőképességű erőművek elhelyezkedését a 2. melléklet, e térbeli rend szempontjából meghatározó települések felsorolását pedig a 4/7. melléklet tartalmazza.

(4) A villamosenergia-átviteli hálózat távvezetékeit, továbbá a nemzetközi és hazai szénhidrogénzállító-vezetékek térbeli rendjét a 2. melléklet, e térbeli rend szempontjából meghatározó települések felsorolását pedig a 4/8. és a 4/9. melléklet tartalmazza.

(5) Az országos vízi létesítmények térbeli rendjét a 2. melléklet, ezek felsorolását pedig a 4/10. melléklet tartalmazza.

(6) Az országos hulladékgazdálkodási létesítmények térbeli rendjét a 2. melléklet, ezek felsorolását pedig a 4/11. melléklet tartalmazza.

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

15. §

(2) A településrendezési tervekben

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

b) az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok nyomvonala a településrendezési terv egyeztetési eljárásában részt vevő, az egyeztetés tárgyát képező infrastruktúra elem vonatkozásában az adott egyeztetési szakterületet képviselő államigazgatási szerv hozzájárulása, és az egyéb érintett szakterületet képviselő államigazgatási szerv egyetértése esetén térhet el a kiemelt térségi, illetve megyei területrendezési tervek szerkezeti tervében megállapított nyomvonalváltozattól, azok térbeli rendjétől és a térbeli rend szempontjából meghatározó települések felsorolásától.


(3) Az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok nyomvonalának meghatározásánál biztosítani kell a szomszédos megyék és települések határán a folyamatos kapcsolódás lehetőségét.

Megfelelés igazolása:


A műszaki infrastruktúra hálózatok a módosítás során nem változnak.

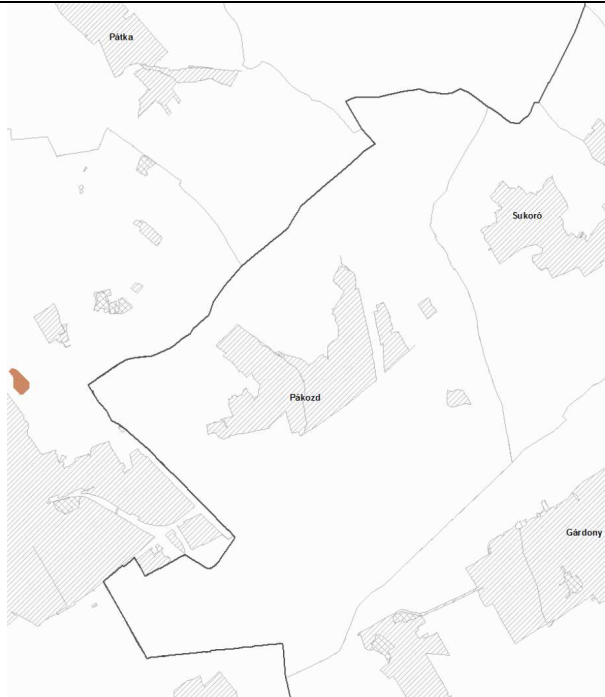
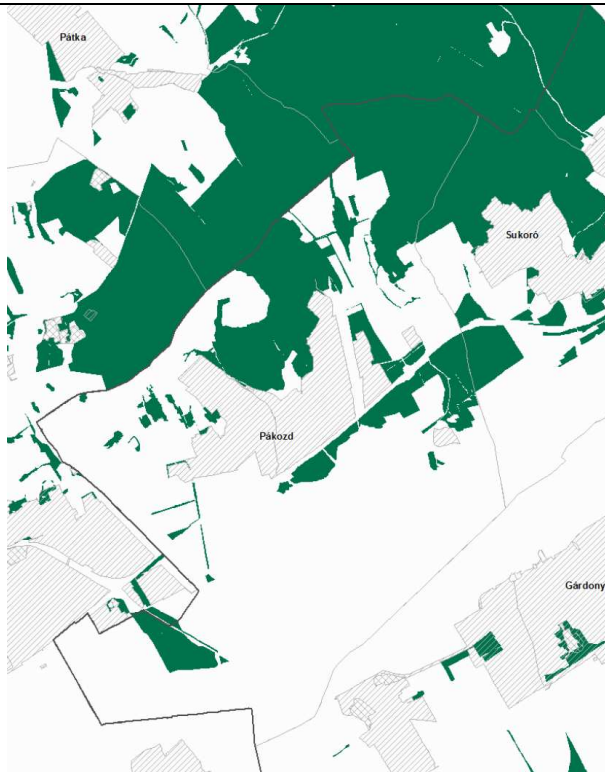
Országos övezetek lehatárolása

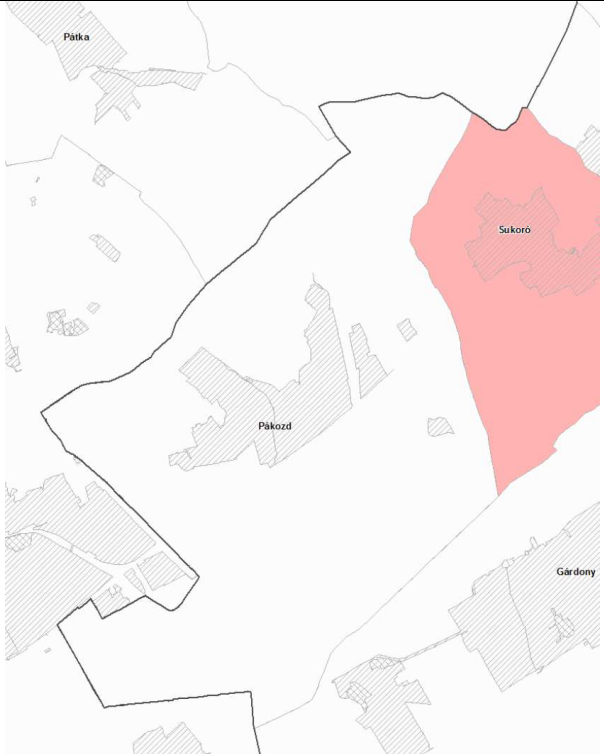

1. Azon országos övezetek, melynek lehatárolása és az övezeti szabályok a MATrT-ben megállapításra kerültek:

Országos övezet kivágata	az övezetre vonatkozó szabályok MATrT szerint
	<p>Ökológiai hálózat magterületének övezete MATrT 25. §-a szerint:</p> <p>az övezetet érintően a településrendezési tervben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti.</p> <p>új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha települési területet az ökológiai hálózat magterülete, vagy az ökológiai hálózat ökológiai folyosója körülzárja, továbbá a kijelölést más jogszabály nem tiltja.</p> <p>A kivételek együttes fennállása esetén beépítésre szánt terület az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.</p> <p>Az övezetben a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala a magterület természetes élőhelyeinek</p>

	<p>fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhetők ki és helyezhetők el.</p> <p>Bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, a meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető.</p> <p>Az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető épületen elhelyezve.</p> <p>A változtatások nem érintik az övezet területét.</p>
	<p>Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete MATRT 26. §-a szerint</p> <p>A településrendezési tervben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti.</p> <p>Az övezetben új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha a települési területet az ökológiai hálózat ökológiai folyosó, vagy az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó körülzárja, továbbá a kijelölést más jogszabály nem tiltja.</p> <p>A kivételek együttes fennállása esetén, a beépítésre szánt terület csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.</p> <p>Az övezetben a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala, továbbá az erőművek az ökológiai folyosó és az érintkező magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhetők ki és helyezhetők el.</p> <p>Bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő</p>

	<p>külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető. A változtatások nem érintik az övezet területét.</p>
	<p>Ökológiai hálózat pufferterületének övezete MATRT 27. §-a szerint</p> <p>A településrendezési tervben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete, ökológiai folyosója és pufferterülete övezetek természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti.</p> <p>Településrendezési tervben beépítésre szánt területet csak abban az esetben jelölhet ki, ha az a szomszédos magterület vagy ökológiai folyosó természeti értékeit, biológiai sokféleségét, valamint táji értékeit nem veszélyezteti.</p> <p>(3) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében, ahol az Ország Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg, beépítésre szánt terület a külön feltételektől függetlenül is kijelölhető.</p> <p>Bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben célkitermelőhely nem létesíthető.</p> <p>Pákozd nem érintett az övezettel.</p>

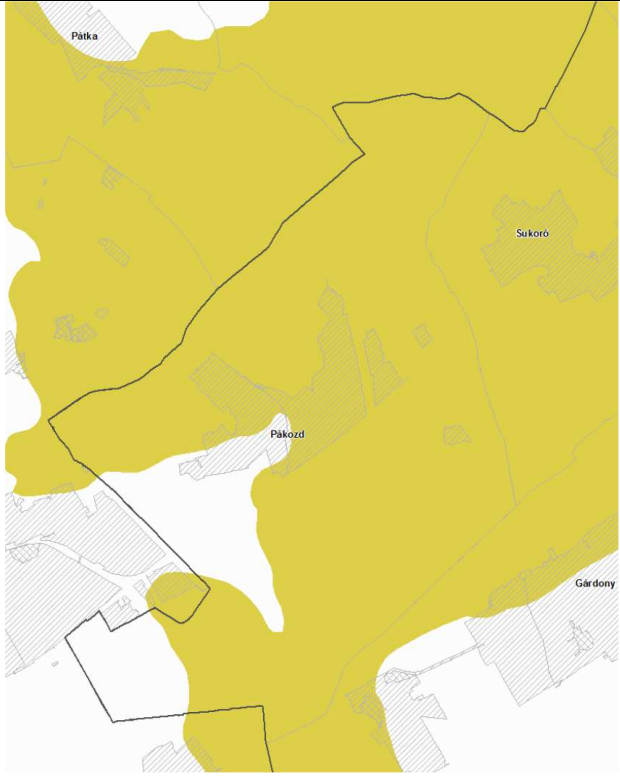
	<p>Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete MATRT 28. §-a szerint</p> <p>Az övezetben új beépítésre szánt terület – kivéve, ahol az Ország Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg – csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.</p> <p>A kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében új külfejtéses művelésű bányatelek megállapítása és bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.</p> <p>Pákozd nem érintett az övezettel.</p>
	<p>Erdők övezete MATRT 29-30. §-a szerint</p> <p>Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési tervében legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.</p> <p>Az erdők övezetében külfejtéses művelésű bányatelek megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet</p> <p>A változtatások nem érintik az övezet területét.</p>

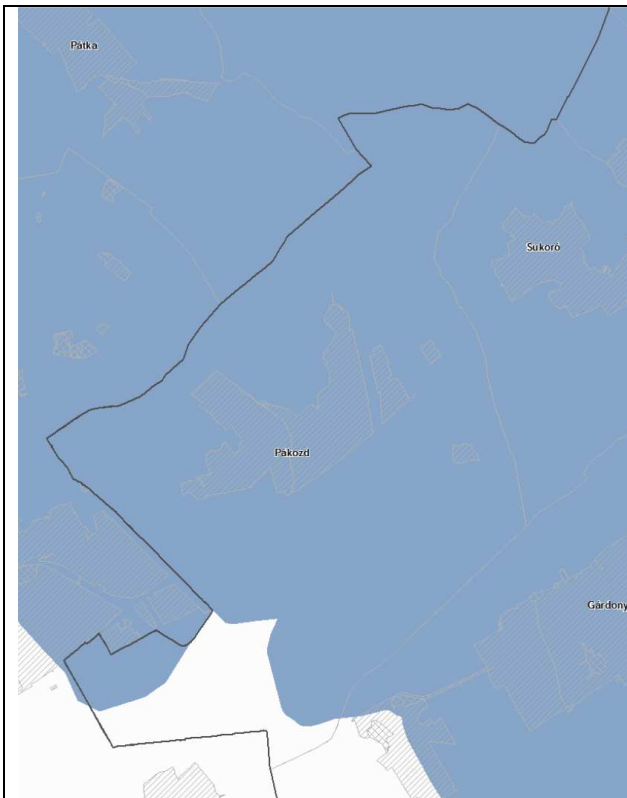
	<p>Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete MATRT 31. §-a szerint</p> <p>A világörökségi és világörökségi várományos területek övezetét a településrendezési tervben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.</p> <p>A lehatárolt világörökségi és világörökségi várományos terület övezetén:</p> <p>a) a területfelhasználás módjának és mértékének összhangban kell lennie a világörökségről szóló törvényben, valamint a világörökségi kezelési tervben meghatározott célokkal,</p> <p>b) új külfejtéses művelésű bányatelek, célkitermelőhely nem létesíthető, meglévő külfejtéses művelésű bányatelek területe horizontálisan nem bővíthető; a felszíni tájsebeket rendezni kell,</p> <p>c) a közlekedési, vízgazdálkodási és hírközlő infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a kulturális és természeti örökség értékeinek sérelme nélkül, területi egységüket megőrizve, látványuk érvényesülését elősegítve és a világörökségi kezelési tervnek megfelelően kell elhelyezni.</p> <p>Az övezet Pákozd közigazgatási területét nem érinti.</p>
	<p>Honvédelmi és katonai célú terület övezete MATRT 32. §-a szerint</p> <p>Az övezetet a településrendezési tervben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.</p> <p>A lehatárolt területét a településrendezési tervben beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló építési övezetbe vagy övezetbe kell sorolni;</p> <p>a zárt bekerített objektumok kivételével honvédelmi célú erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni, ha az adott terület az erdők övezete által is érintett.</p> <p>A beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló építési övezet vagy övezet módosítása csak a honvédelemért felelős miniszter hozzájárulásával lehetséges.</p> <p>Az övezet Pákozd közigazgatási területét nem érinti</p>

2. Azon országos övezetek, melynek területi lehatárolását és övezeti szabályait a területrendezésért felelős miniszter rendeletben állapítja meg.

A 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet 2019. június 22-én lépett hatályba.

Országos övezet kivágata	övezeti szabályok miniszteri rendeletben meghatározottak
	<p>Jó termőhelyi adottságú szántók övezete</p> <p>2. § (1) A településrendezési eszközök készítése során a mezőgazdasági terület területfelhasználási egység területét elsősorban – a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete mellett – a jó termőhelyi adottságú szántók övezetén javasolt kijelölni.</p> <p>(2) A jó termőhelyi adottságú szántók övezetében új külfejtéses művelésű bányatelek megállapítása és bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.</p> <p>A változtatások nem érintik az övezet területét.</p>
	<p>Erdőtelepítésre javasolt terület övezete</p> <p>3. § (1) A településrendezési eszközök készítése során az Országos Erdőállomány Adattárban nem szereplő erdőterület területfelhasználási egységeket a településfejlesztési és településrendezési célokkal összhangban – a természeti és kulturális örökségi értékek sérelme nélkül – az erdőtelepítésre javasolt terület övezet területén javasolt kijelölni.</p> <p>A változtatások nem érintik az övezet területét.</p>

	<p>Tájképvédelmi terület övezete</p> <p>4. § (1) A tájképvédelmi terület övezete területére a megye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.</p> <p>(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében – a településképvédelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában – meg kell határozni</p> <p>a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,</p> <p>b) a településképvédelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.</p> <p>(3) A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.</p> <p>(4) A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.</p> <p>A változtatások érintik az övezet területét. A területfelhasználás-változások a tájképvédelem és a hagyományos tájhasználat figyelembe vételével történtek.</p>
---	--



Vízminőség-védelmi terület övezete

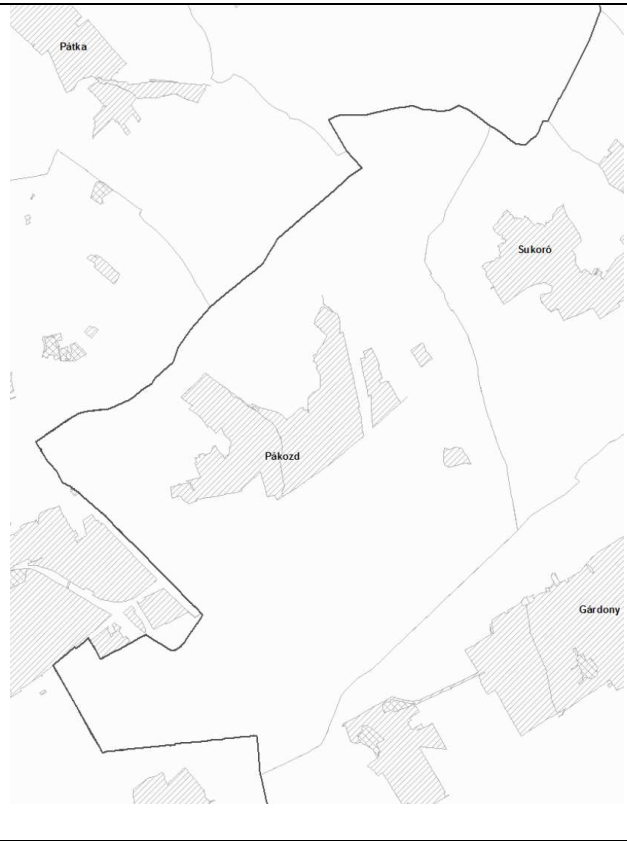
5. § (1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.


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

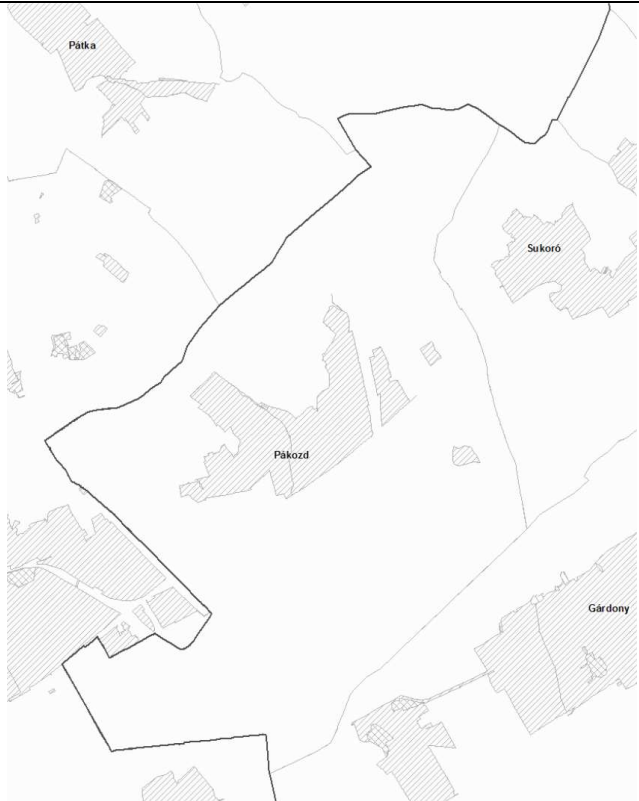
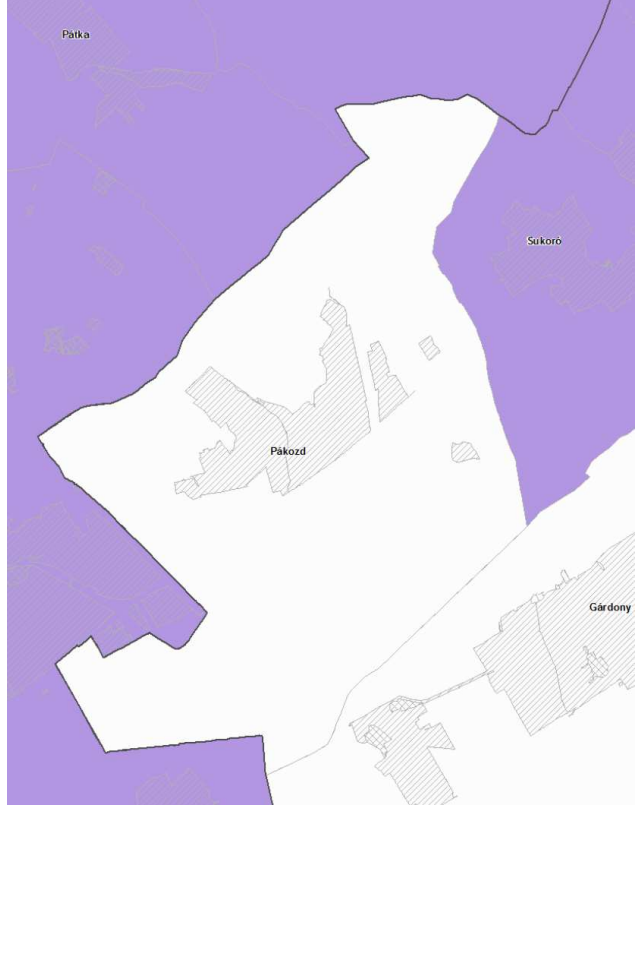
(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

Az övezet Pákozd közigazgatási területét érinti. A hatályos tervben a vízvédellemmel érintett területek kijelölése nem történt meg, a HÉSZ nem tartalmaz a területre vonatkozóan egyedi szabályokat. Az új megyei tervi összhang megteremtése érdekében a terv teljes eljárásban történő felülvizsgálata szükséges.


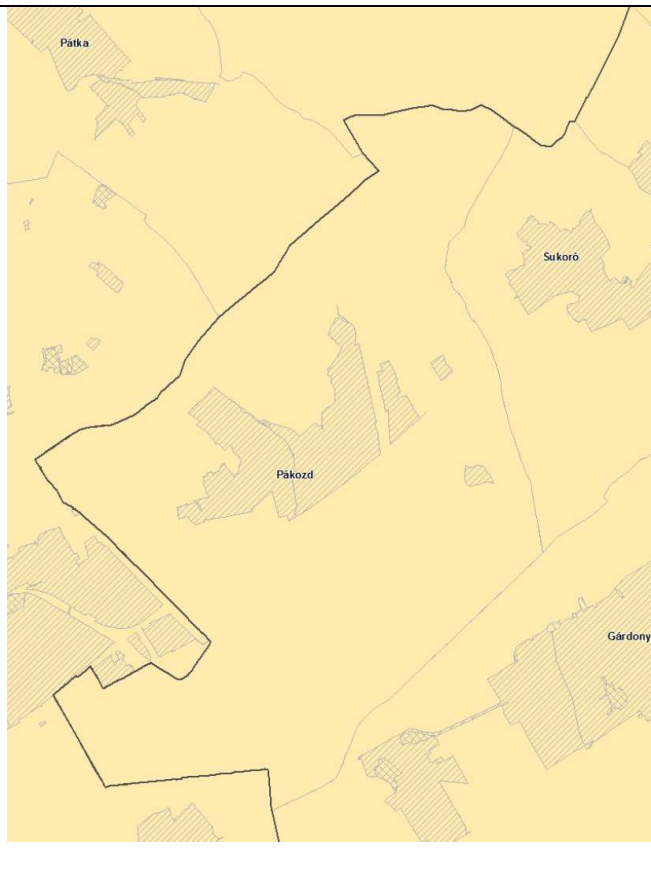
A tervezett módosítások a vízminőség-védelem szempontjából kedvezőtlen változásokat nem okoznak.

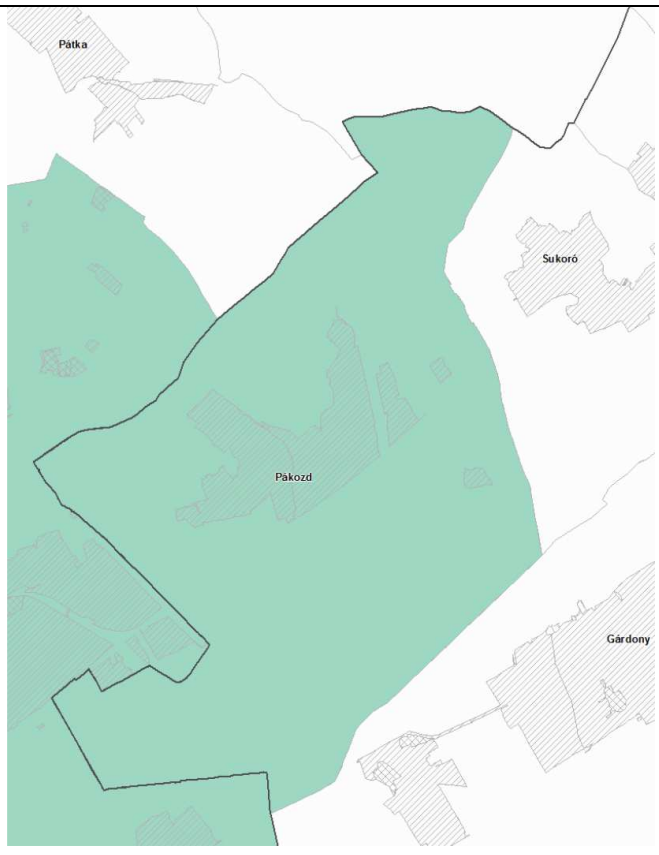
	<p>Nagyvízi meder övezete</p> <p>6. § (1) A nagyvízi meder övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.</p> <p>(2) A nagyvízi meder övezetében a településrendezési eszközökben, a jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területen a helyi építési szabályzatnak megfelelően, a vízügyi igazgatási szerv hozzájárulásával lehet építési tevékenységet folytatni.</p> <p>(3) A településrendezési eszköz módosítása esetén a vízügyi igazgatási szerv egyetértésével lehet új beépítésre szánt területet kijelölni.</p> <p>Az övezet Pákozd területét nem érinti.</p>
	<p>VTT-tározók övezete</p> <p>7. § A VTT-tározók övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.</p> <p>Az övezet Pákozd területét nem érinti.</p>

<p>FmTrT szerint az övezet lehatárolása</p> 	<p>MvM rendelet előírásai</p> <p>Ásványi nyersanyagvagyon övezete</p> <p>8. § (1) Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.</p> <p>(2) Az (1) bekezdés szerinti területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.</p> <p>Az övezet Pákozd területét nem érinti.</p>
--	--


	<p>Rendszeresen belvízjárta terület övezete</p> <p>9. § (1) A rendszeresen belvízjárta terület övezetében új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a működési területével érintett vízügyi igazgatási szerv a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.</p> <p>Az övezet Pákozd területét nem érinti.</p>
	<p>Földtani veszélyforrás terület övezete</p> <p>11. § (1) A földtani veszélyforrás terület övezetében a földtani veszélyforrással érintett terület kiterjedését a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.</p> <p>(2) Az (1) bekezdés szerinti területen új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a bányafelügyelet a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.</p> <p>(3) A beépítés feltételeit a bányafelügyeleti hatáskörben eljáró illetékes fővárosi és megyei kormányhivatal hozzájárulásával kell meghatározni.</p> <p>(4) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó települések településrendezési eszközeiben a földtani veszélyforrás terület övezet területén, az (1)–(3) bekezdésben foglaltakon túl, le kell határolni az övezetbe tartozó azon területeket, amelyekre vonatkozóan új beépítésre szánt terület tényleges igénybevétele előtt a felszíni vizek és belvizek szakszerű elvezetését biztosító tervet kell készíteni.</p> <p>Az övezet Pákozd területét nem érinti.</p>

Fejér Megye Területrendezési tervében az egyedileg meghatározott megyei övezetek a következők:

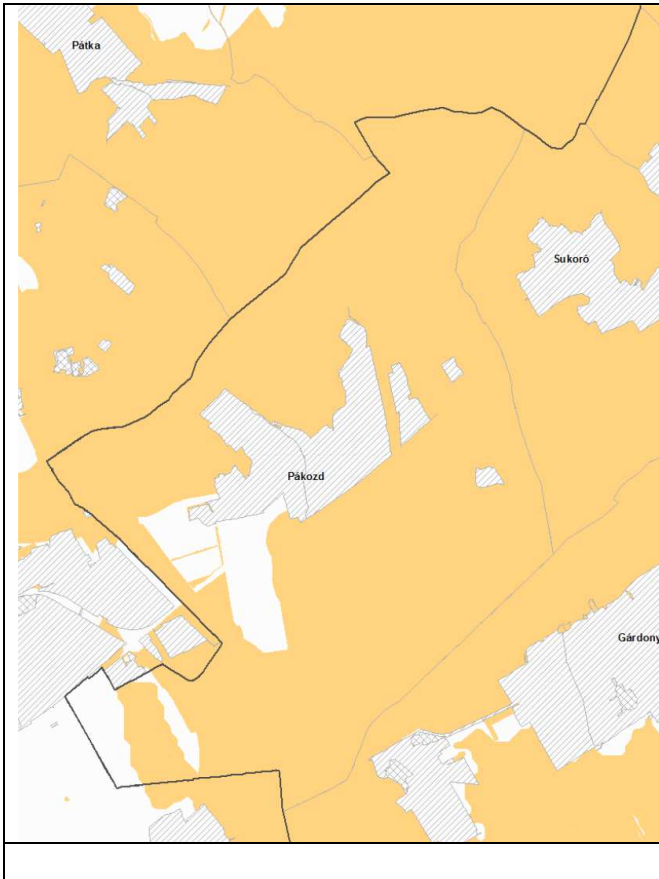
FmTrT szerint az övezet lehatárolása	Fm-i önk. rendelet előírásai
	<p>Felzárkóztatandó belső periféria övezet</p> <p>8. § (1) A felzárkóztatandó belső periféria övezetbe tartozó települések településfejlesztési koncepcióinak, integrált településfejlesztési stratégiáinak készítése, módosítása során azokat a megyei önkormányzattal és az övezetbe tartozó valamennyi településsel is egyeztetni kell.</p> <p>Az övezet Pákozd területét nem érinti.</p>
	<p>Turizmus szempontjából kiemelt, fejlesztendő övezet</p> <p>9. § (1) A Vértesi Natúrpark településeinek a településfejlesztési koncepciókat, az integrált településfejlesztési stratégiákat és a településrendezési eszközöket a natúrpark létrehozási céljainak megfelelően kell kidolgozni. Az azokban megfogalmazott előírásoknak támogatnia kell a natúrpark alapító (felterjesztési) dokumentumában szereplő célkitűzéseket, továbbá biztosítani kell a natúrpark természeti és kulturális, valamint táj- és településképi értékeinek védelmét.</p> <p>(2) A turisztikai térségek fejlesztésének állami feladatairól szóló 2016. évi CLVI. törvény rendelkezéseivel összhangban álló Pannónia Szíve turizmusfejlesztési koncepció program által érintett települések településfejlesztési koncepcióit és az integrált településfejlesztési stratégiáit a turisztikai régió turizmusfejlesztési koncepcióban megfogalmazott céloknak megfelelően kell kidolgozni. A Pannónia Szíve program</p>

	<p>desztinációs elvben gondolkodva alkot egy olyan, számos települést magába foglaló térséget, ahol a fejlesztési elképzeléseket nemcsak a turizmus, hanem számos egyéb területen is össze kell hangolni.</p> <p>Az övezet érinti Pákozd területét ,a tervezett módosítások nem ellentétesek az övezeti előírásokkal, a natúrpark alapító dokumentumával és a Pannónia Szíve turizmusfejlesztési koncepcióval.</p>
	<p>Megeyi jogú városok vonzáskörzete gazdaságfejlesztési övezet</p> <p>10. § (1) A megyei jogú városok vonzáskörzete gazdaságfejlesztési övezetbe tartozó települések településfejlesztési koncepcióinak, integrált településfejlesztési stratégiáinak, valamint településszerkezeti terveinek készítése, módosítása során azokat a megyei önkormányzattal és az érintett megyei jogú város vonzáskörzetébe tartozó valamennyi településsel is egyeztetni kell.</p> <p>(2) Az érintett megyei jogú város vonzáskörzetébe tartozó települések esetében közös, társulásban elkészített településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia, valamint településszerkezeti terv kidolgozása javasolt.</p> <p>(3) A tervdokumentumokban különösen az alábbi térségi jelentőségű tartalmi elemeket kell összehangolni, a térségi szinten rendelkezésre álló humán, gazdasági és természeti erőforrások együttes vizsgálata alapján:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) a közlekedési hálózat elemeit, b) a több település ellátását szolgáló közműhálózati elemek helyét, nyomvonalát, c) a kereskedelmi gazdasági területek, ipari gazdasági területek, ipari parkok, innovációs, logisztikai területek helyét és méretét, d) az érintett térségben rendelkezésre álló munkaerőhelyzet igényeit, e) a rendelkezésre álló szabad „barnamezős” területeket, figyelemmel a kialakult hagyományos, értékes településszerkezetekre, és a táj terhelhetőségére. <p>Az övezet Pákozd területét érinti, a módosítások az övezeti előírásoknak</p>

	<p>megfelelnek. A tervdokumentációt az érintett megyei jogú város vonzáskörzetébe tartozó valamennyi településsel is egyeztetni kell.</p>
	<p>Borvidéki és kertgazdálkodási fejlesztési övezet</p> <p>11. § (1) A Borvidéki és kertgazdálkodási fejlesztési övezetbe tartozó települések borszőlő termőhelyi kataszteri I. és II. osztályú területeire, valamint a volt zártkerti (kertes mezőgazdasági) területeire a településrendezési eszközöket olyan tartalommal kell kidolgozni, amely a szőlő- és borgazdálkodást és gyümölcsstermesztést segíti és ösztönzi, továbbá ezen területek beépíthetőségét csak az előbbi célok érdekében teszi lehetővé. Kerülni kell a beépítésre szánt területek és a mezőgazdasági birtokközpontok kijelölését, kivéve, ha a birtokközpont szőlészeti-borászati, kertgazdasági funkciót, illetve ehhez kapcsolódó lakó, szállás és vendéglátó funkciót szolgál.</p> <p>(2) A volt zártkertek (kertes mezőgazdasági területek) területe a település településszerkezeti tervében beépítésre szánt területté csak akkor minősíthető, ha az nem tartozik borszőlő termőhelyi kataszteri I. és II. osztályú területhez, és az átminősítés egyéb jogszabállyal nem ellentétes, továbbá, ha a következő feltételek együttesen teljesülnek:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) az érintett terület a település belterületével, vagy beépítésre szánt területével határos, b) a tervezett területhasználathoz tartozó, jogszabályban szabályozott és a helyi sajátosságoknak is megfelelő telekstruktúra, telekméret és telekgeometria kialakítása biztosítható, vagy erre vonatkozóan a települési önkormányzat a településrendezési szerződéseket az érintett tulajdonosokkal megkötötte, c) a tervezett funkció (lakó, üdülő, gazdasági, stb.) működéséhez szükséges – a megközelítést és a közművek elhelyezését egyaránt lehetővé tevő – közterületek biztosítottak, vagy erre vonatkozóan a települési önkormányzat a településrendezési szerződéseket az érintett tulajdonosokkal megkötötte, d) a közművek kiépítettek vagy kiépítésük lehetősége és feltételei biztosítottak és erre vonatkozóan a települési önkormányzat a településrendezési szerződéseket az érintett tulajdonosokkal megkötötte vagy döntést

	<p>hozott a költségek vállalásáról.</p> <p>(3) A volt zártkertek, hagyományos szőlőhegyek sajátos településképi és tájképi értékeit a településképi arculati kézikönyvekben és a településképi rendeletekben figyelembe kell venni.</p> <p>Az övezet érinti Pákozdi területét, a tervezett változtatások nem ellentétesek az övezeti előírásokkal.</p>
	<p>Kulturális örökségi-történeti fejlesztési övezet</p> <p>12. § (1) Kulturális örökségi-történeti fejlesztési övezetbe tartozó települések településfejlesztési koncepcióit és az integrált településfejlesztési stratégiáit, valamint településrendezési eszközeit a település jellemző kulturális örökségének megőrzésére és fejlesztésére tekintettel, a turisztikai értékek, vonzerők bemutatathóságát is figyelembe véve kell kidolgozni.</p> <p>(2) A településképi rendeletekben ki kell jelölni azoknak a településképvédelmi szempontból meghatározó területeknek a határát, amelyek a védendő örökségi és történeti objektumokat és terület egységeket, valamint ezek környezetét, védőövezetét foglalják magukban.</p> <p>Az övezet érinti Pákozdi területét, a módosítások megfelelnek az övezeti előírásoknak.</p>

	<p>Majorsági térség övezete</p> <p>13.§ (1) Majorsági térség övezetbe tartozó települések mezőgazdasági területein és mezőgazdasági üzemi különleges területein a településrendezési eszközökben olyan tartalommal kell kidolgozni, amely a termőföldvédelem, környezetvédelem, valamint az épített örökségi és táji értékek figyelembevételével segíti és ösztönzi - különösen a mezőgazdasági funkcióhoz, tevékenységekhez kapcsolódó - fejlesztéseket és beépítéseket.</p> <p>(2) A meglévő majorsági területek (mezőgazdasági üzemi különleges területek, „majorok”, „puszták”) figyelembevételével, és lehetőség szerinti felhasználásával kell meghatározni mezőgazdasági birtokközpontok létesítésének, valamint beépítésének speciális, helyi adottságokat és igényeket figyelembe vevő szabályait.</p> <p>Az övezet Pákozd területét nem érinti.</p>
	<p>Karsztvízszint emelkedésével érintett területek övezete</p> <p>14. § (1) Az érintett települések településrendezési eszközeiben vízügyi adatszolgáltatás, szakvélemény alapján kell meghatározni a biztonságos, vízkárral nem veszélyeztetett, továbbá a karsztvizek tisztaságának megőrzését is biztosító területhasználatokat, le kell határolni a veszélyeztetett területrészeket, valamint ki kell dolgozni azok használati, építési szabályait.</p> <p>(2) A fentiek figyelembevételével el kell készíteni a települési vízgyűjtőkre is kitékintő csapadék- és karsztvíz elvezetési, hasznosítási tervet.</p> <p>Az övezet Pákozd területét nem érinti.</p>



Naperómű létesítése céljából korlátozottan igénybe vehető terület övezete

15. § (1) A településrendezési eszközöket úgy kell kidolgozni, elkészíteni, hogy a naperómű létesítés céljából korlátozottan igénybe vehető terület övezet területét érintően - a háztartási méretű kiseróművek kivételével - naperómű ne legyen létesíthető.

(2) A településképi arculati kézikönyvekben és a településképi rendeletekben figyelembe kell venni a naperómű létesítés céljából korlátozottan igénybe vehető területeket.

Az övezet érinti Pákozd területét, a tervezett változtatások nem ellentétesek az övezeti előírásokkal, naperóműlétesítése nem tervezett.

5. melléklet:**A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁSI EREDMÉNYE**

sorsz	terület	terület (ha)	korábbi ter.felhaszn	szorzó	érték	jelenlegi ter.felhaszn	szorzó	érték
15	Óvoda telke	0,0071	Vt	0,5	0,0035	Köu-B	0,6	0,00426
16	Ribizli utca	0,0217	Köu-B	0,6	0,01	Lf	2,4	0,05208
		0,0241	Köu-B	0,6	0,01	Lf	2,4	0,05784
		0,0049	Lf	2,4	0,01	Köu-B	0,6	0,00294
17	939/3 hrsz	0,015	Üh	3	0,045	Lf	2,4	0,036
18	903/2 hrsz	0,1134	Üh	3	0,34	Lf	2,4	0,27216
19	Szegfű utca	0,0024	Üh	3	0,01	Köu-B	0,6	0,00144
		0,0241	Lf	2,4	0,06	Köu-B	0,6	0,01446
20	Zöldterület	0,06	Vt	0,5	0,03	Z-kk	6	0,36
Összesen					711,24+0,55= 711,79			1033,08+0,801= 1033,881
Még felhasználható érték*					+322,091			

* módosult a/2021. (.....) önk. határozattal

Pákozd Nagyközség Önkormányzata
Képviselő-testületének /2021. (.....) rendelete
15/2018.(XI.26.) önkormányzati rendelettel megállapított helyi építési szabályzat
módosításáról

Pákozd Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6.) pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésben meghatározott feladatkörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8. § (2) bekezdésében, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Kormányrendelet szerint, a véleményezésben részt államigazgatási szervek és partnerek véleményének kikérésével a helyi építési szabályzatról (HÉSZ) szóló rendeletet az alábbiak szerint módosítja:

1. § Pákozd Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének helyi építési szabályzatáról szóló 15/2018. (XI.26.) önkormányzati rendelete (továbbiakban R.) 2. mellékletét képező SZT-1 jelű és M=1:5000 méretarányú belterületi szabályozási tervnek a módosítással érintett területre vonatkozó normatartalma helyébe e rendelet 1. melléklet SZT-1/2M, SZT-1/3M, SZT-1/4M, SZT-1/5M, SZT-1/6M, SZT-1/7M, SZT-1/8M, SZT-1/9M és SZT-1/10M jelű szabályozási tervének módosítással érintett területre vonatkozó normatartalma lép.

2.§ A R. 2 §-a kiegészül a d) ponttal:

„d) Az elhelyezendő személygépkocsik számának megállapítását a 4.melléklet szerint állapítja meg.”

3.§ A R. 29. §-a kiegészül a (6)-(7)- bekezdéssel:

„(6) Az egyes telkek és építmények rendeltetésszerű használatához a telken a R 4. mellékletében meghatározott számú személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani.

(7) A személygépkocsik elhelyezését lakás és üdülő rendeltetéshez tartozóan telken belül kell biztosítani. Egyéb rendeltetés esetén a 4.számú mellékletben meghatározott számú gépkocsik 50 %-a közterületen is elhelyezhető, amennyiben ehhez az önkormányzat hozzájárul és kijelöli a parkoló céljára szolgáló közterületet.

4. § A R. 32 § (1) bekezdésének e) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„e) legfeljebb 16 fő elszállásolása céljára létesülő szállás”

5. § A R. 33. § (3) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(3) Kertvárosias lakóterület építési övezeteinek építési telkein két főépület és egy melléképület építhető. Az építési telkeken legfeljebb 2 fő rendeltetési egység helyezhető el.

6. § A R. 33. § (6) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(6) A Pipacsos lakópark Lke-4 jelű építési övezetbe tartozó telektömbjeiben a jelenlegi telekstruktúra telekösszevonással és telekhatárrendezéssel nem változtatható meg. A Pipacsos

lakópark területén két főépületben legfeljebb négy önálló rendeltetés és egy melléképület építhető”

7. § A R. 33 § (1) bekezdésének d) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„d) legfeljebb 16 fő elszállásolása céljára létesülő szállás”

8.§ A R. 33. §-a (3) (4) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezések lépnek:

„(3) Falusias lakóterület építési övezeteinek építési telkein legfeljebb két főépület építhető. Az építési telkeken legfeljebb 2 fő rendeltetési egység helyezhető el. A melléképületek száma nem korlátozott.

(4) Két önálló lakóépület esetén nem építhető a lakófunkciót kiegészítő funkció számára önálló melléképület, azt a lakóépülettel egy tömbben kell megépíteni.

9. § A R. 32. § (6) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(6) A Pipacsos lakópark Lke-4 jelű építési övezetbe tartozó telektömbjeiben a jelenlegi telekstruktúra telekösszevonással és telekhatárrendezéssel nem változtatható meg.”

10. § A R. 35. §-a kiegészül az alábbi (4) bekezdéssel:

„(4) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen munkásszállás rendeltetési egység legfeljebb 100 fő elszállásolása céljából létesíthető.

11.§ A R.1.mellékletének 20. sora helyébe a 2. melléklet szerinti 20. sor lép.

12.§ A R. kiegészül a 4. melléklettel.

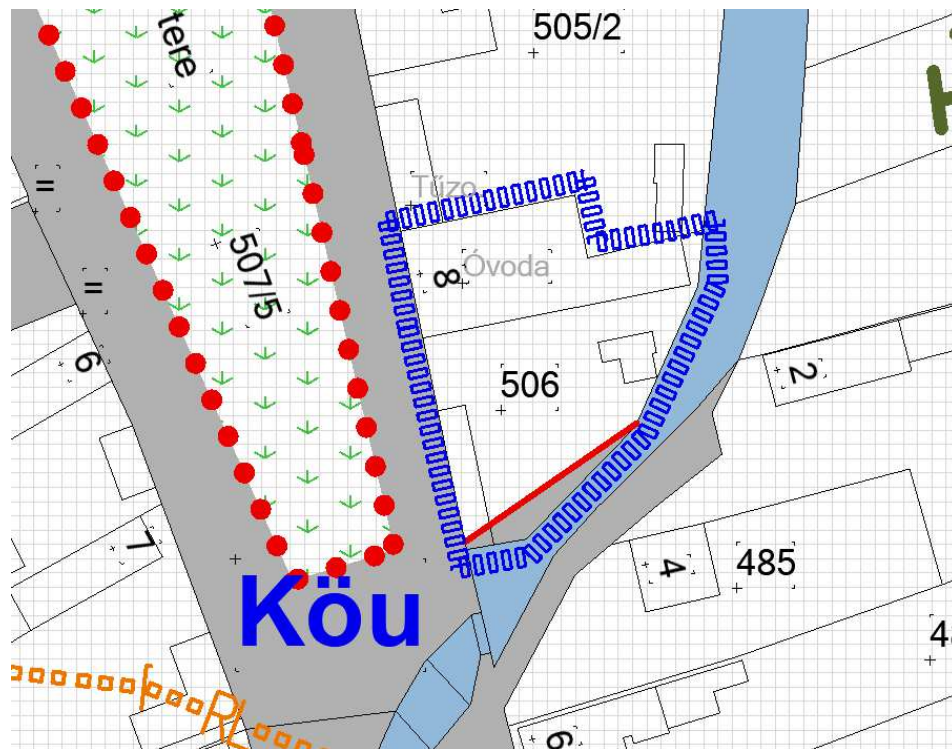
13.§ Záró és hatályba léptető rendelkezések:

Ez a rendelet az elfogadását követő napon 15. lép hatályba, rendelkezéseit a hatályba lépést követően indult államigazgatási ügyekben kell alkalmazni. Folyamatban levő, még el nem bírált kérelmek esetében amennyiben kérelmező számára kedvezőbbek a jelen rendelettel elfogadott módosítások, azokat az eljárás során alkalmazni lehet.

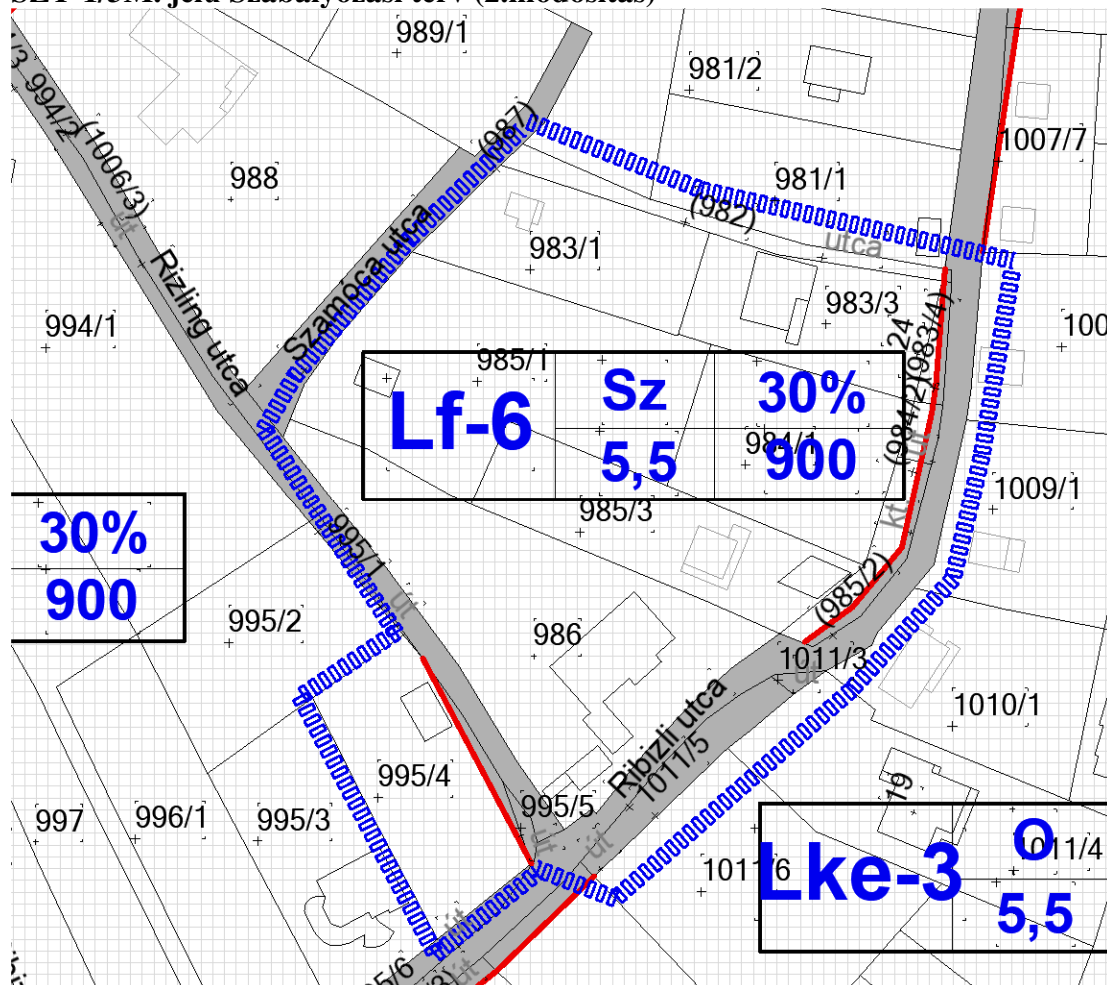
Kardos Ádám
Polgármester

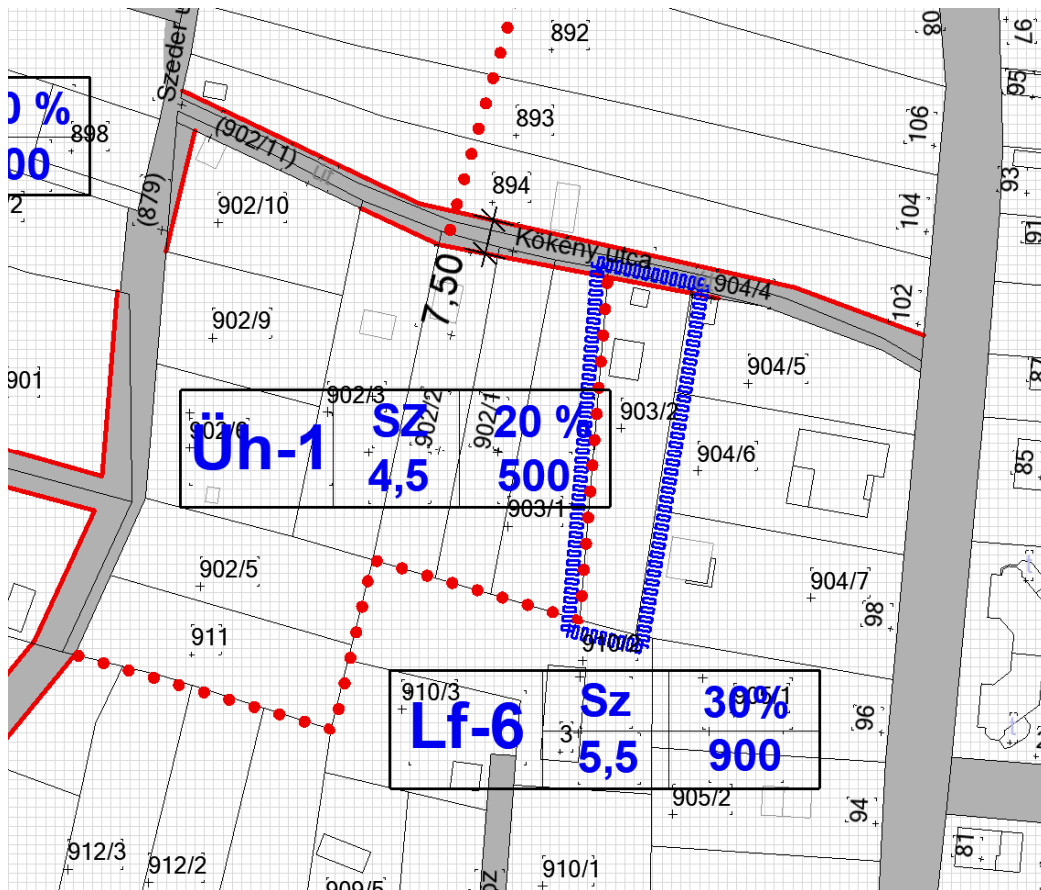
Szabadi-Gál Rita
jegyző

1. melléklet
SZT-1/2M. jelű Szabályozási terv (1.módosítás)

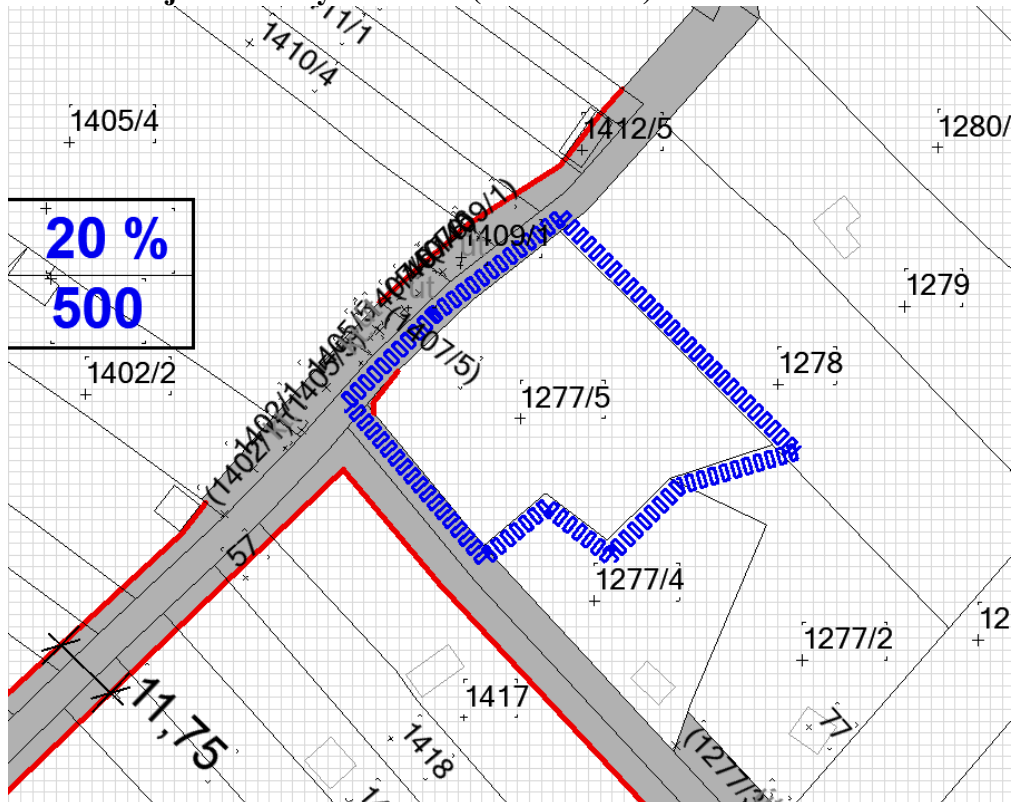


SZT-1/3M. jelű Szabályozási terv (2.módosítás)

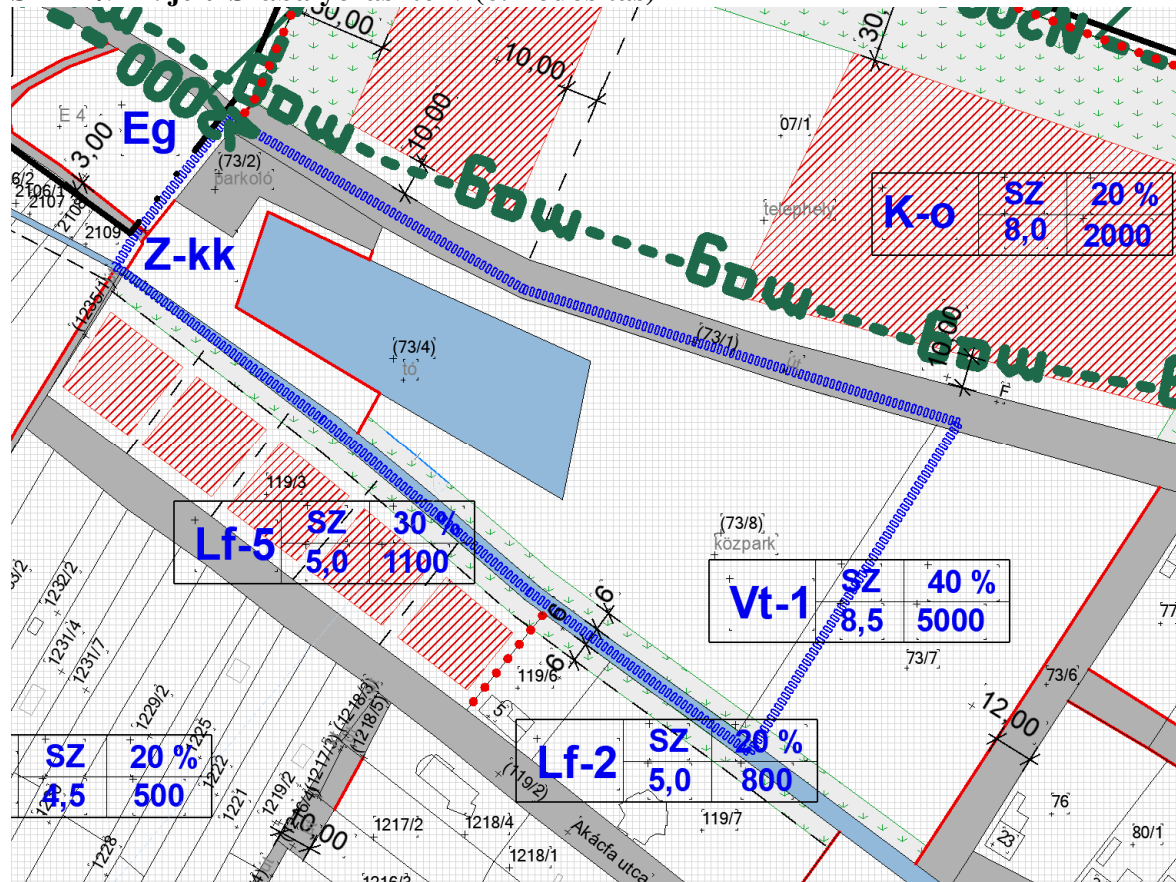




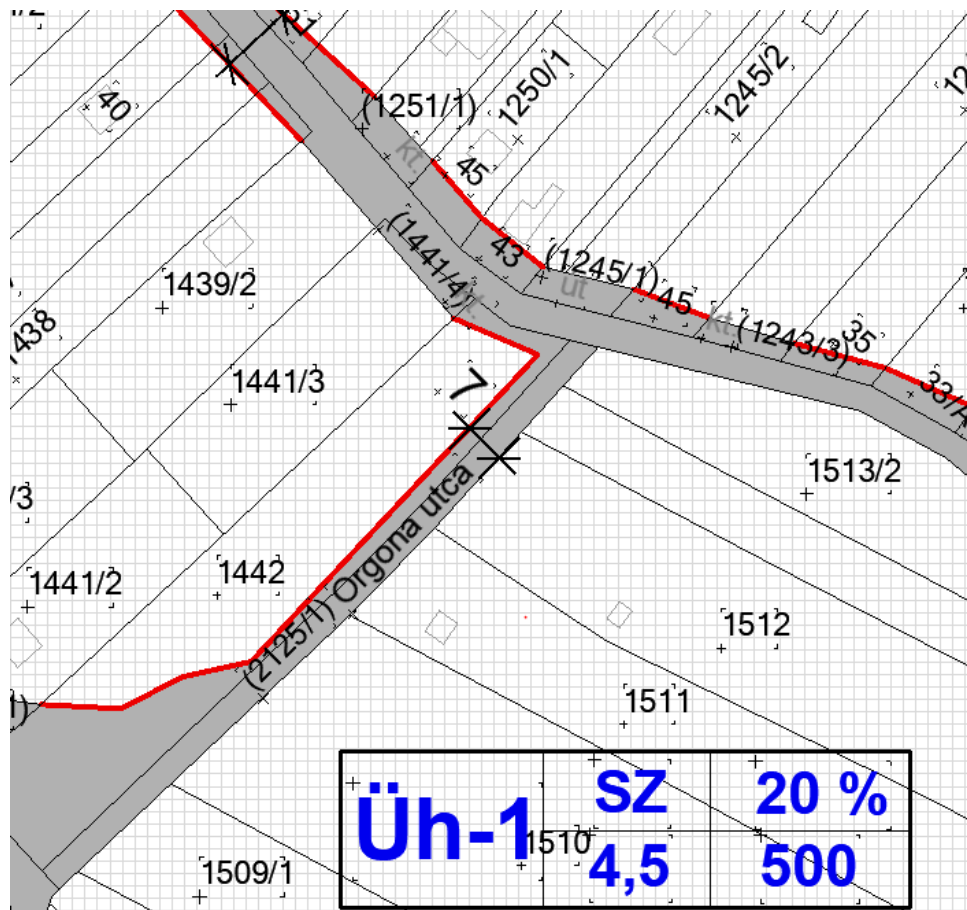
SZT-1/6M. jelű Szabályozási terv (5.módosítás)



SZT-1/9M. jelű Szabályozási terv (6.módosítás)



SZT-1/10M. jelű Szabályozási terv (8.módosítás)



2.melléklet:

20.	Vt-4	K	-	600	45	6,5	30
-----	------	---	---	-----	----	-----	----

3. melléklet:

„4. melléklet a 15/2018.(XI.26.) önkormányzati rendelethez

**Az elhelyezendő személygépkocsik számának megállapítása
Egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani telken belül**

- 1.minden lakás, és üdülő önálló rendeltetési egysége után,
2. kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusítóterének 0–100 m²-ig minden megkezdett 20 m², e fölött minden megkezdett 40 m² nettó alapterülete után,
3. szállás jellegű – kivéve hajléktalanszálló és idősek otthona, diákszálló, diákotthon – önálló rendeltetési egység 2 vendégszobája után,
- 4.vendéglátó önálló rendeltetési egység fogyasztóterének minden megkezdett 10 m² nettó alapterülete után (beleértve a terasz, kerthelyiség területét is),
- 5.bölcsőde, mini bölcsőde, családi bölcsőde, munkahelyi bölcsőde, óvodai nevelési, alap- és középfokú nevelési, oktatási önálló rendeltetési egység minden foglalkoztatója és/vagy tanterme nettó alapterületének minden megkezdett 40 m²-e után,
- 6.felsőfokú nevelési, oktatási és kutatási önálló rendeltetési egység oktatási és kutatási helyiségeinek minden megkezdett 40 m² nettó alapterülete után,

7.kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység (színház, bábszínház, filmszínház, operaház, koncert-, hangversenyerem, művelődési központ, disco, vigadó, kaszinó, variete, cirkusz stb.) minden megkezdett 15 férőhelye után, valamint ahol a férőhely száma nem állapítható meg (múzeum, művészeti galéria, levéltár stb.) a huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségek minden megkezdett 80 m² nettó alapterülete után,

8. sportolás, strandolás célját szolgáló önálló rendeltetési egységek minden 15 férőhelye után, lelátóval rendelkező, fedetlen vagy részben fedett sportlétesítmény minden megkezdett 25 férőhelye után,

9. igazgatási, nem fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett 30 m² nettó alapterülete után,

10. fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egység minden megkezdett 8 betegágya után,

11.ipari (üzemi) önálló rendeltetési egység gyártó, szerelő helyiségeinek minden megkezdett 300 m²-e után,

12.raktározási önálló rendeltetési egység raktárhelyiségeinek minden megkezdett 2000 m²-e után,

13.iroda, és egyéb önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett 40 m² nettó alapterülete után,

14.jelentős zöldfelületet igénylő közösségi kulturális önálló rendeltetési egység (állatkert, növénykert, temető stb.) és közhasználatú park területének minden megkezdett 800 m²-e után,

15.kollégium, diákothon, diákszálló, idősek otthona esetében minden 20 férőhely után,

16.hajléktalanszálló, szállás jellegű önálló rendeltetési egység huzamos tartózkodás céljára szolgáló irodai helyiségeinek minden megkezdett 40 m² nettó alapterülete után.

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

A módosítások leírása

Pákozd Nagyközség Önkormányzatának megbízásából a Fehér Vártervező Kft. jelen terve alapján a településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítását készíti el.

A tervezett módosítások a következők:

1. Pákozd 506 hrsz-ú ingatlanon közlekedési terület kiszabályozása
2. Pákozd, Rizling utca 995/4 hrsz-ú ingatlant érintő útszabályozás és a Ribizli utca szabályozásának változása a 995/4 és 982 hrsz-ú utak közötti szakaszon
3. Pákozd, 939/3 hrsz-ú ingatlan környezetében övezeti határ módosítás telekalakítás miatt.
4. Pákozd, 904/7 hrsz-ú ingatlanok környezetében övezeti határ módosítás telekalakítás miatt.
5. Pákozd, Szegfű utca szabályozásának változása a 1277/5, 1513/2, 1591/1 és 1591/2 hrsz-ú ingatlanokat érintően.
6. Új zöldterület kijelölés az MATrT 12. § (3) bekezdésnek való megfelelés miatt
7. A hatályos HÉSz előírásainak módosítása
8. Rajzi hiba javítása

A terv módosításának egyeztetése

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: Korm. rendelet) 32. § (4) bekezdés a) pontja alapján a településrendezési eszközök módosítása a Korm. rendelet 41. §-ában foglaltak szerinti tárgyalásos eljárás keretén belül történik.

Tervi előzmények

A képviselőtestület a **194/2018.(XI.26.) határozattal** fogadta el a településszerkezeti tervet. A határozat 1. mellékletét képező településszerkezeti tervlap fedvénytervvel módosul, a 3. 4. és 6. melléklete is változik. A **15/2018.(XI.26.)** számú rendelettel elfogadott helyi építési szabályzatot 2. mellékletét képező SZT-1 jelű „Pákozd Nagyközség Központi belterület” megnevezésű szabályozási terv is módosul. Jelen munkarész jelű fedvénytervek készítésével és rendelet-módosítással változtat a hatályos helyi építési szabályzaton és szabályozási terven.

A jóváhagyás után egységes szerkezetben dokumentálásra kerülnek a módosítással érintett tervlapok.

A Korm rendelet 4. § (2) bekezdése értelmében a településrendezési eszközök a területrendezési tervek rendelkezéseivel összhangban készülnek. A terv készítésekor hatályos területrendezési tervek a következők:

- Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény - továbbiakban: MATrT
- Fejér megye Közgyűlésének Fejér megye Területrendezési Tervéről szóló 7/2020.(II.28.) rendelete.

Jelen tervezés során területfelhasználási változás is történik, ezért a területrendezési tervi összhang vizsgálata is szükséges.

Új beépítésre szánt kijelölés is történik, ezért a településre vonatkozó biológiai aktivitásérték is változik.

Az alátámasztó munkarészek csak az eltelt időszakokra és a terv által megkövetelt részletességre figyelemmel készülnek.

2. Településrendezési vizsgálat és a módosítások indoklása

1. tervezési terület: Pákozdi 506 hrsz-ú ingatlanon közlekedési terület kiszabályozása

Településszerkezeti összefüggések, területfelhasználás

A tervezési terület Pákozdi településközpontban a Hősök terén beépítésre szánt területen helyezkedik el. A terület a településszerkezeti terven beépítésre szánt településközponti területfelhasználásba sorolt.

Területfelhasználási változás is történik, ezért a településszerkezeti terv módosítása is szükséges.

Tulajdonviszonyok, egyéb

A tervezési területen található 506 hrsz-ú ingatlan önkormányzati tulajdonban van.



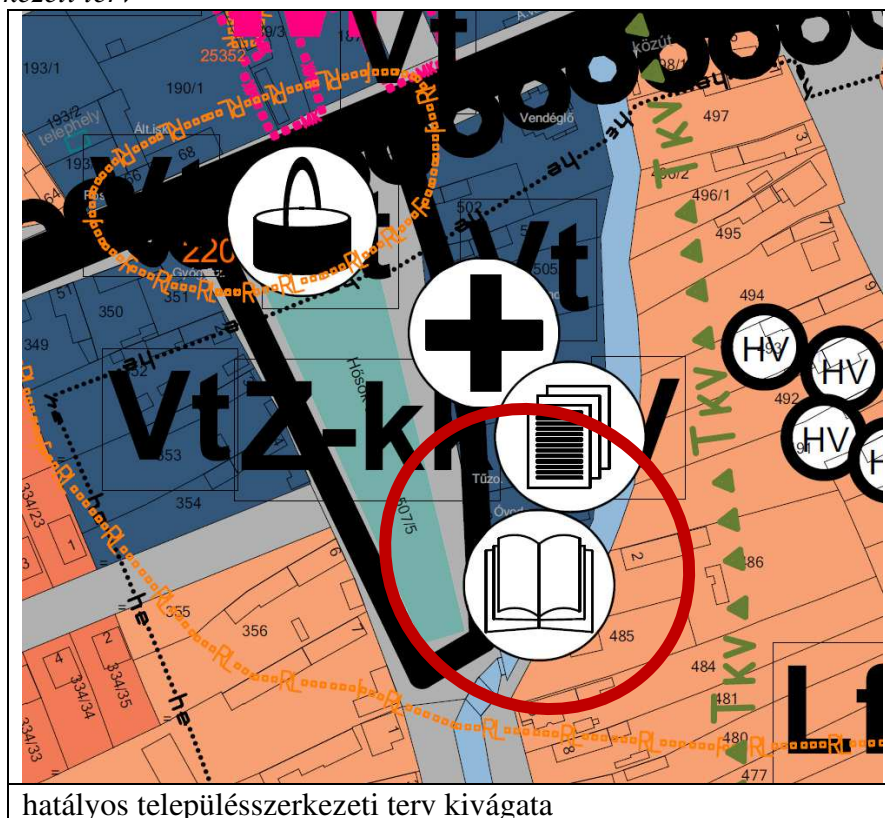
Beépítettség vizsgálat

A tervezési területen található ingatlan beépített, az ingatlanon óvoda működött. Az óvoda mögötti 486 hrsz-ú ingatlanon új bölcsőde épül az önkormányzat beruházásában. A bölcsőde jobb megközelíthetősége miatt szükséges az új közlekedési terület kiszabályozása.



Településrendezési előírások vizsgálata

Településszerkezeti terv

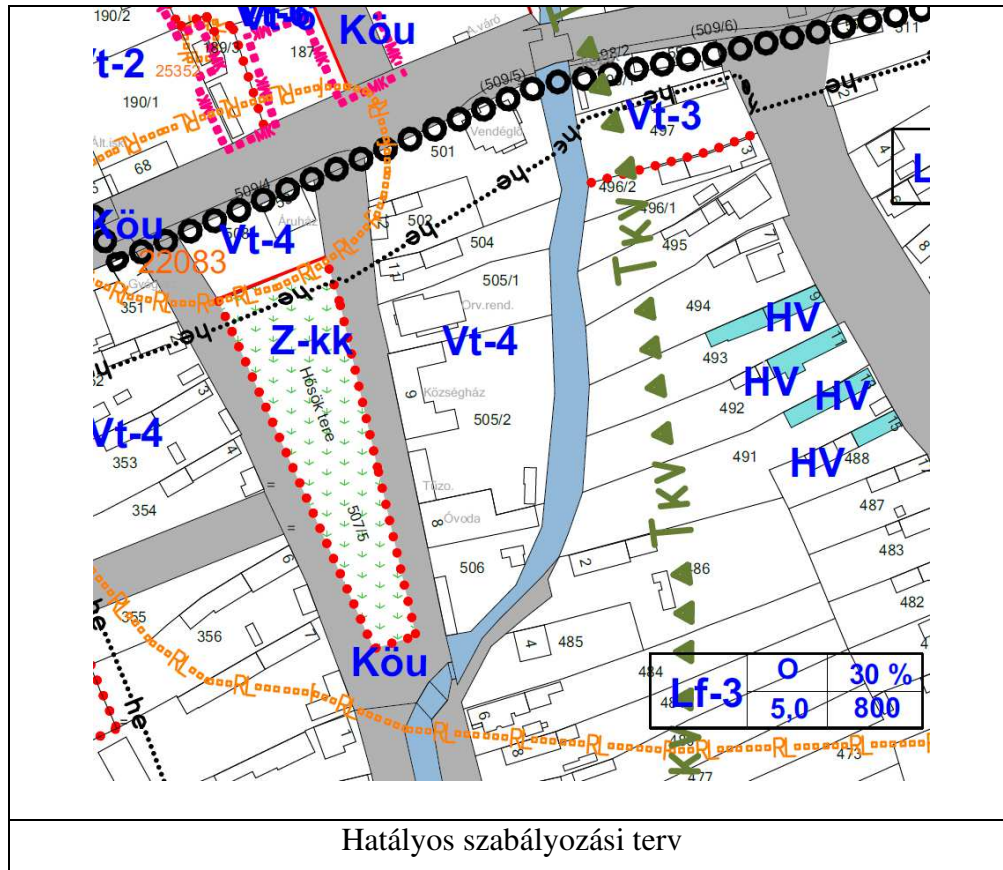


A hatályos településszerkezeti terv a tervezési területet beépítésre szánt településközponti terület-felhasználásba sorolja.

A tervezési terület melletti Hősök tere települési gyűjtőút.

A településszerkezeti terven a területfelhasználás közlekedési terület kialakítással változik.

Szabályozási terv



A hatályos szabályozási terv szerint a tervezési terület Vt-4 jelű építési övezetbe tartozik, ahol épületet elhelyezni szabadonálló beépítési móddal, legfeljebb 40 %-os beépítéssel lehet. A megengedett legnagyobb épületmagasság 6,5 m, a legkisebb zöldfelület mértéke 30 %. A kialakítható legkisebb telekterület 600 m².





A módosítás indoklása:

Az 506 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú ingatlant érintően közlekedési terület kiszabályozása vált szükségessé annak érdekében, hogy a 486 hrsz-ú ingatlanon épülő új bölcsőde könnyebben megközelíthető legyen.

A Vt-4 építési övezetbe tartozó óvoda telke 71 m²-el csökken, így az ingatlan beépítettsége is változik. Annak érdekében, hogy a tervezett telekalakítás megvalósítható legyen, a Vt-4 építési övezetben a megengedett legnagyobb beépítettség 45 %-ra módosul.

2.tervezési terület Pákozd, Rizling utca 995/4 hrsz-ú ingatlant érintő útszabályozás és a Ribizli utca szabályozásának változása a 995/4 és 982 hrsz-ú utak közötti szakaszon:

Településszerkezeti összefüggések, területfelhasználás

A tervezési terület Pákozd belterületén található, falusias lakóterületen. A terület Ény -Dk irányban lejt, a terepviszonyok miatt az utak keskenyek, vonalvezetésük szabálytalan.

Területfelhasználási változás is történik, ezért a településszerkezeti terv módosítása is szükséges.

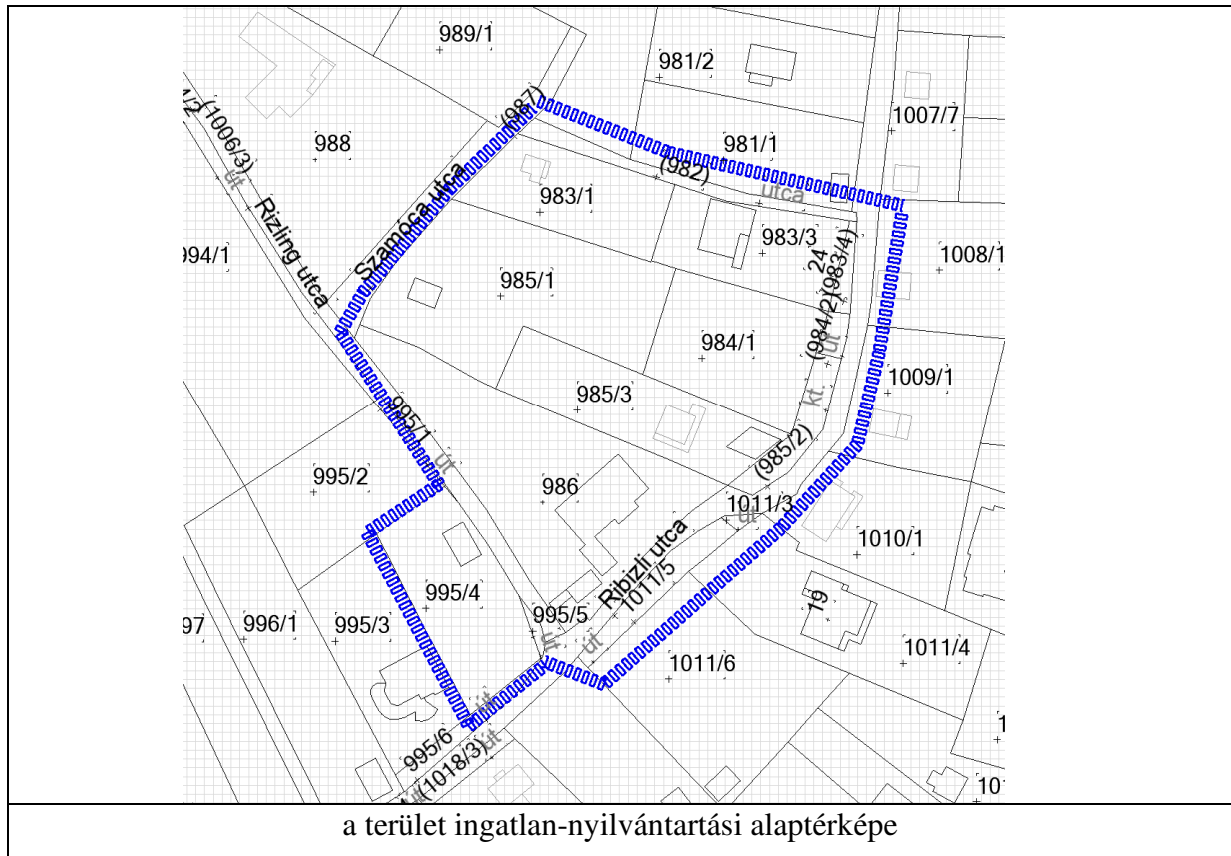
Tulajdonviszonyok, egyéb

A tervezési területen található ingatlanok magán tulajdonban vannak. Önkormányzati tulajdonúak a közterületként nyilvántartott utcák, a Ribizli utca, Rizling utca és a 982 hrsz-ú gyalogút.



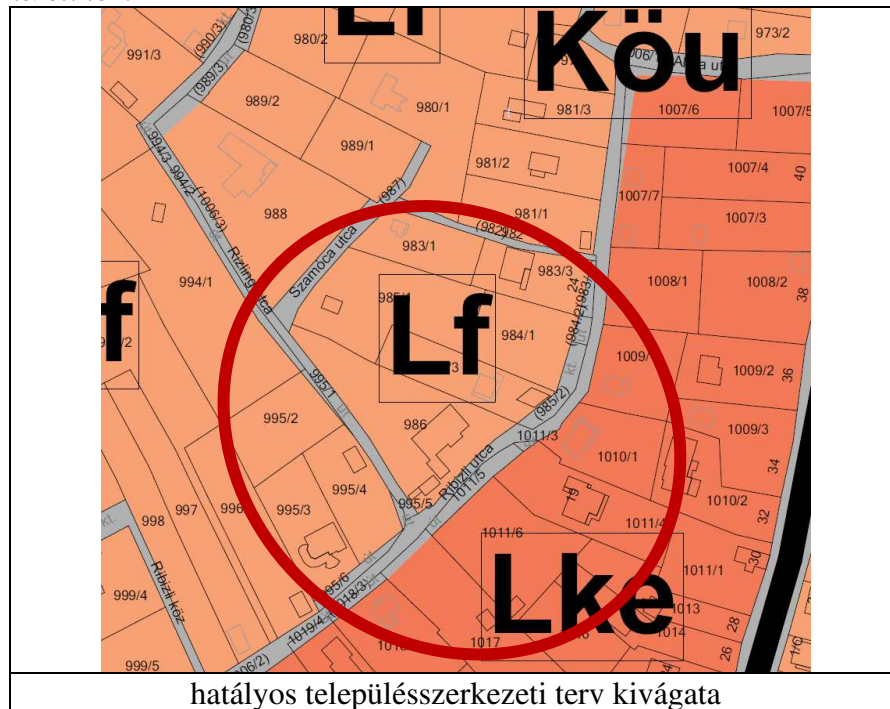
Beépítettség vizsgálat

A tervezési területen található ingatlanok beépítettek, a legnagyobb beépítettség 20 %.



Településrendezési előírások vizsgálata

Településszerkezeti terv



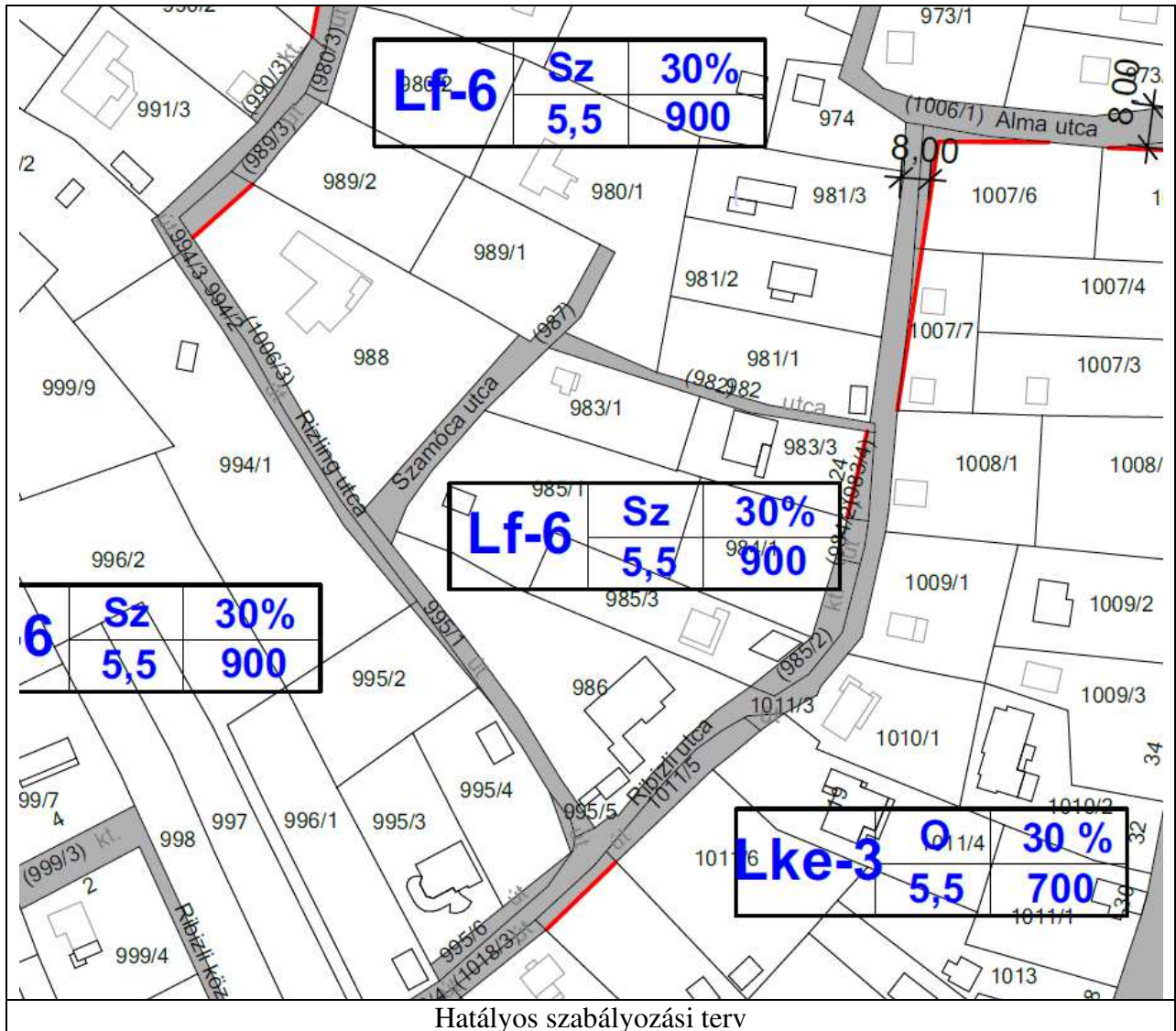
A hatályos településszerkezeti terv a tervezési területet falusias lakó és közúti közlekedési terület-felhasználásba sorolja.

A településszerkezeti terven a területfelhasználás változik.

Szabályozási terv

A hatályos szabályozási terv szerint a tervezési terület Lf-6 jelű építési övezetbe tartozik, ahol épületet elhelyezni szabadonálló beépítési móddal, legfeljebb 30 %-os beépítéssel lehet. A megengedett legnagyobb épületmagasság 5,5 m, a legkisebb zöldfelület mértéke 30 %.

A közlekedési területek a korábbi szabályozási terv szerint felszabályozottak.



	
A 985/3 hrsz-ú ingatlan kiépített kapubehajtója	A Ribizli utca a 984/1 hrsz felé
	
A 982 hrsz-ú önkormányzati út	Rizling utca

A módosítás indoklása:

A tervezési területen az önkormányzat a meglévő állapot figyelembevételével változtatni kíván a Ribizli utca szabályozásán. A domborzati viszonyok miatt a 985/3 hrsz-ú ingatlan megközelítése a már kiszabályozott telekrésztől történik. Az egyértelmű tulajdonviszonyok és a domborzati viszonyok miatt a szabályozás változtatása szükséges.

A 982 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú közterületet nem használja senki közterületként. A terület növényzettel benőtt, karbantartása nehézkes. Az önkormányzat a területet a szomszédos ingatlanok tulajdonosai részére értékesíteni szeretné, ehhez a településrendezési eszközök módosítása szükséges.

A Rizling utca a Ribizli utca irányába erősen lejt. A 995/4 hrsz-ú ingatlant érintően az út szélesítése szükséges a csapadékvíz elvezetés miatt.

3. számú tervezési terület: Pákozd 939/3 hrsz-ú ingatlan környezetében övezeti határ módosítás telekalakítás miatt.

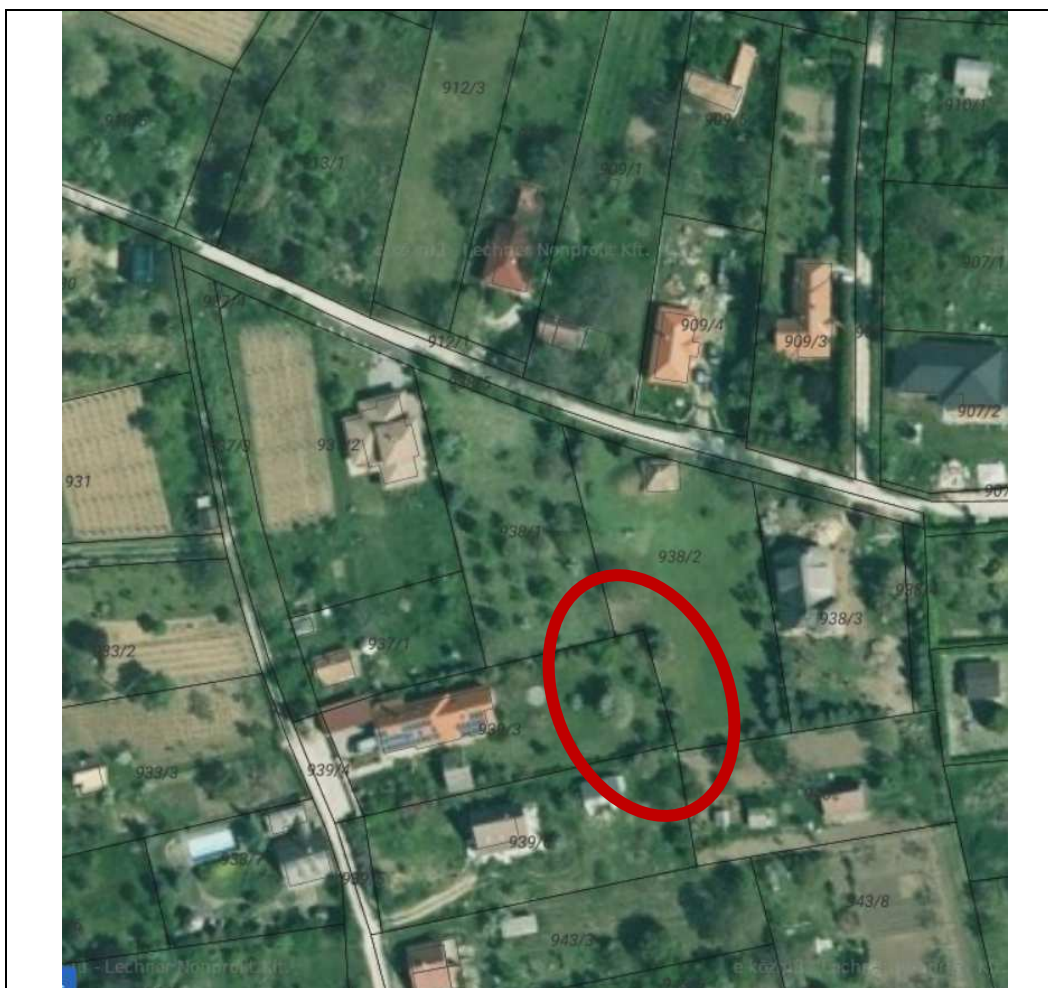
Településszerkezeti összefüggések, területfelhasználás

A tervezési terület Pákozd központi belterületének északi részén, a Galagonya utcában, beépítésre szánt területen helyezkedik el. A terület a településszerkezeti terven hétvégházias területfelhasználásba sorolt.

Területfelhasználási változás is történik, ezért a településszerkezeti terv módosítása is szükséges.

Tulajdonviszonyok, egyéb

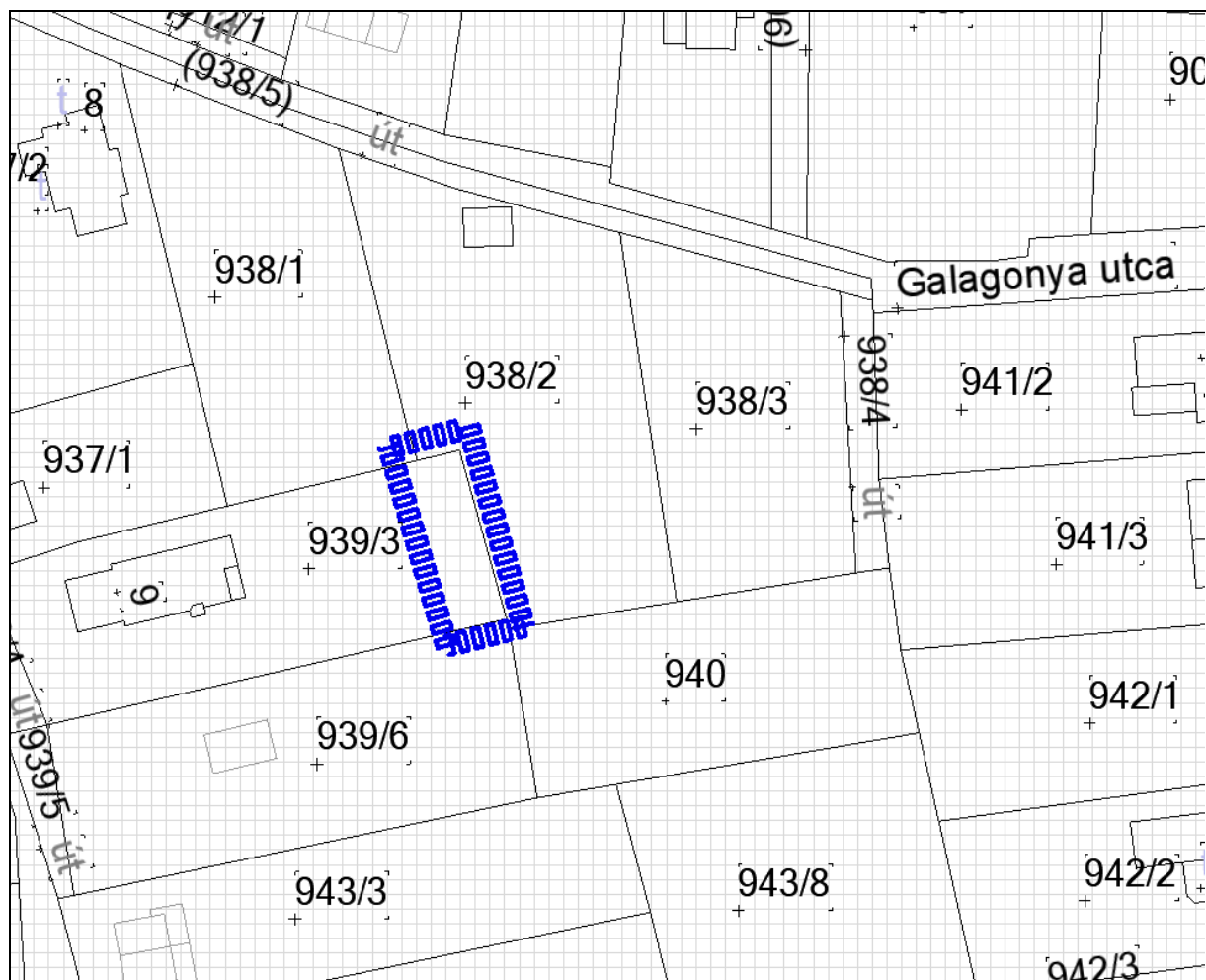
A tervezési területen található 939/3 hrsz-ú ingatlan magán tulajdonban van.



Tervezési terület légifotón

Beépítettség vizsgálat

A tervezési területen található ingatlan beépítetlen.



a terület ingatlan-nyilvántartási alaptérképe

Fejér Megyei Kormányhivatal

Székesfehérvár Levelezési cím: 8000 Székesfehérvár, Kégl Gy. u. 1.

Ingatlan leíró adatai

2021.11.16

PÁKOZD

Belterület 939/3 helyrajzi szám

Szektor: 61

Térképszelvény:

8095 PÁKOZD Dió utca 9.

I. rész

1. Az ingatlan adatai:

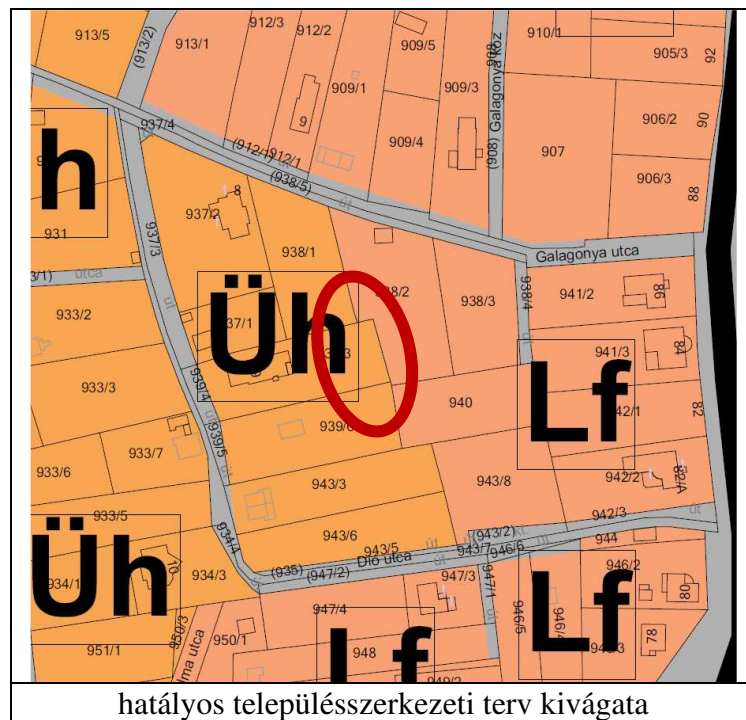
alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill. ter. kat.jöv
			ha m2 k.fill

. Kivett lakóház, udvar	0	1522	0.00
-------------------------	---	------	------

Az ingatlan adatai

Településrendezési előírások vizsgálata

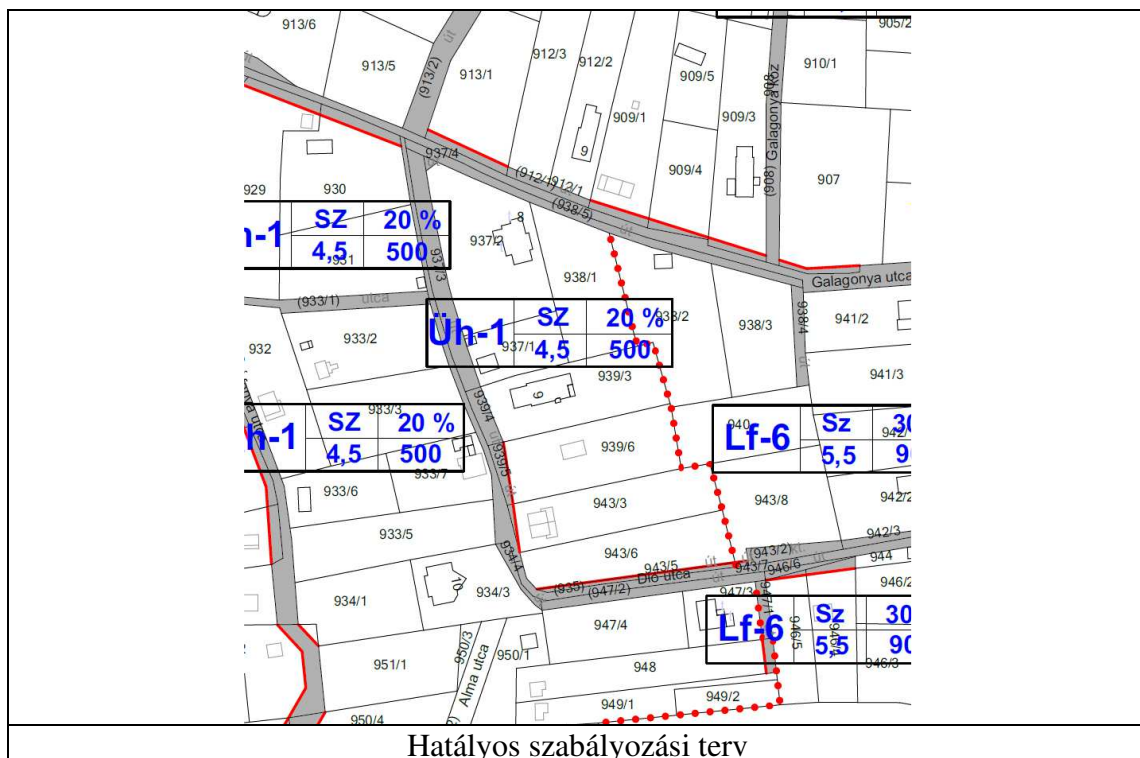
Településszerkezeti terv



A hatályos településrendezési terv a tervezési területet üdülő terület-felhasználásba sorolja. Az ingatlantól keletre a telektömb másik része falusias lakó területfelhasználásba sorolt. A településrendezési terven a területfelhasználás változik.

Szabályozási terv

A hatályos szabályozási terv szerint a tervezési terület Üh-1 jelű építési övezetbe tartozik, ahol épületet elhelyezni szabadonálló beépítési móddal, legfeljebb 20 %-os beépítéssel lehet. A megengedett legnagyobb épületmagasság 4,5 m.



A hatályos szabályozási terv szerint a tervezési területtől keletre levő 939/3 hrsz-ú ingatlan Lf-6 jelű építési övezetbe tartozik, ahol épületet elhelyezni szabadonálló beépítési móddal, legfeljebb

30 %-os beépítéssel lehet. A megengedett legnagyobb épületmagasság 5,5 m. A kialakítható legkisebb telekterület 900 m².

A módosítás indoklása:

A tervezési területen a 939/3 hrsz-ú ingatlan keleti részét a 938/2 hrsz-ú ingatlanhoz hozzá kívánja vonni a tulajdonos. A telekhatárrendezés az eltérő építési övezetben levő telkek esetében nem lehetséges, ezért a 939/3 hrsz-ú ingatlan mintegy 150 m² területét falusias lakó területfelhasználásba és Lf-6 jelű építési övezetbe soroltuk át.

4. tervezési terület: Pákozd 903/2 hrsz-ú ingatlan övezeti határ módosítás telekalakítás miatt

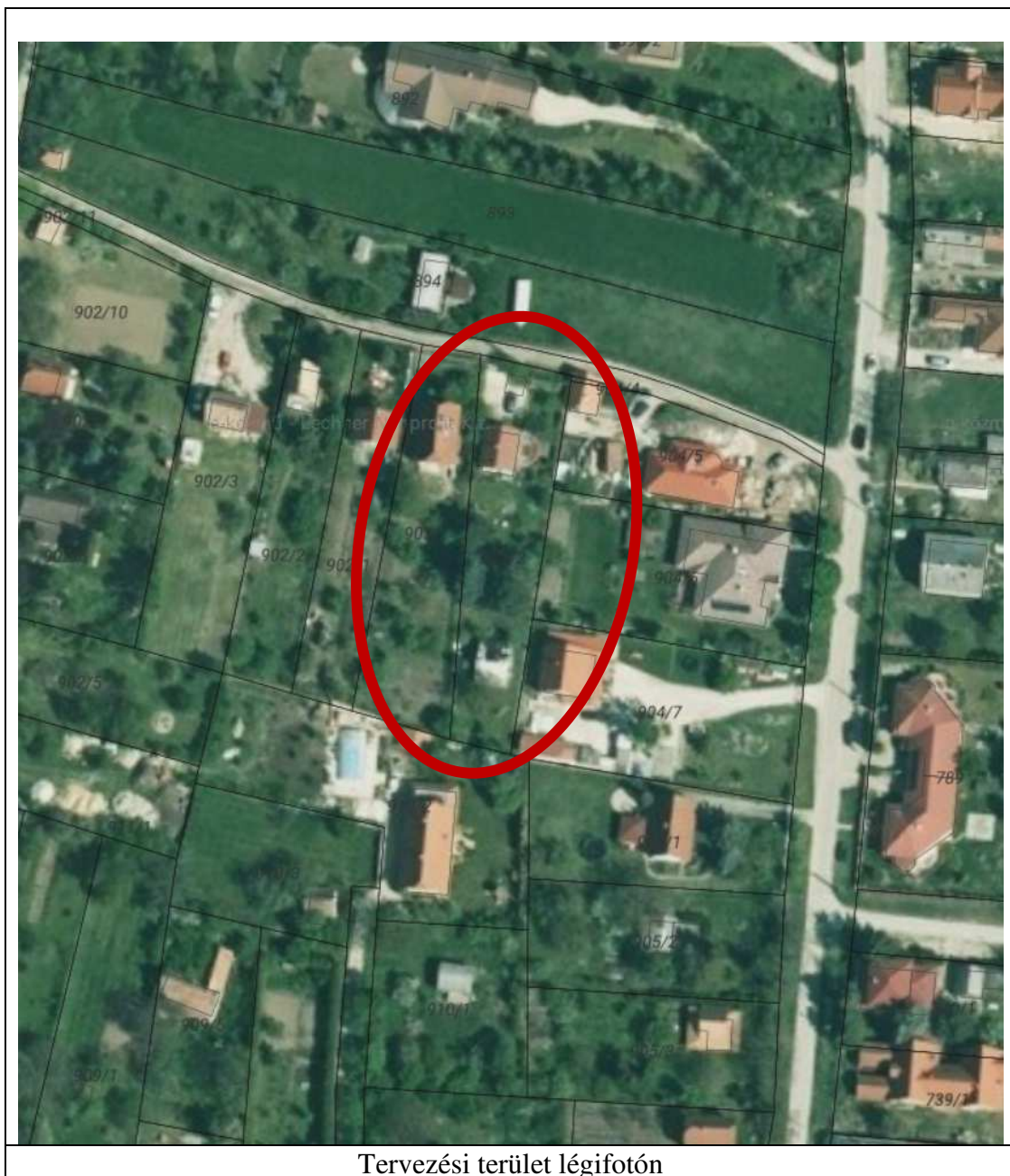
Településszerkezeti összefüggések, területfelhasználás

A tervezési terület Pákozd központi belterületének északi részén, a Kökény utcában, beépítésre szánt területen helyezkedik el. A terület a településszerkezeti terven hétvégi házas területfelhasználásba sorolt.

Területfelhasználási változás is történik, ezért a településszerkezeti terv módosítása is szükséges.

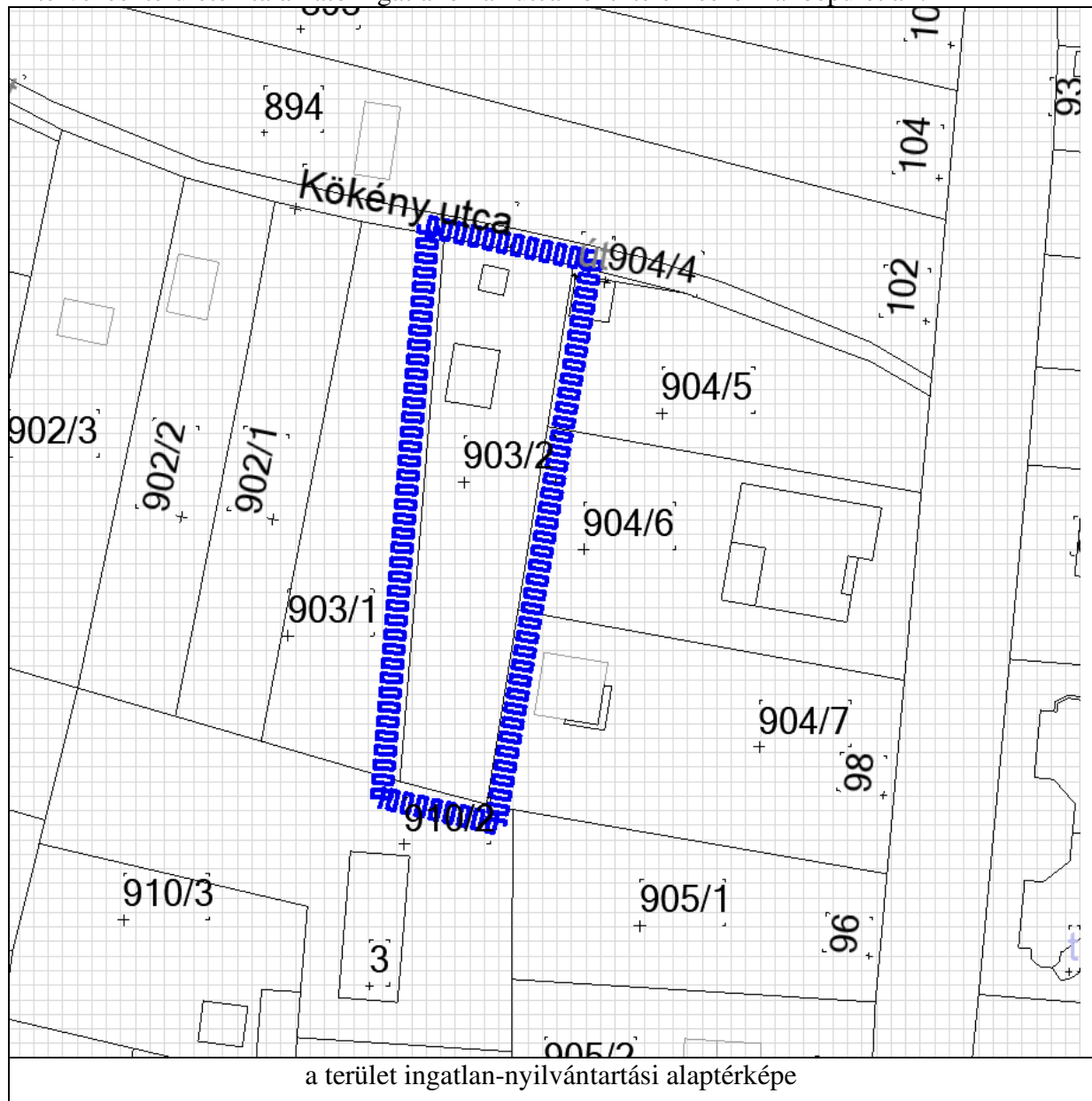
Tulajdonviszonyok, egyéb

A tervezési területen található 903/2 hrsz-ú ingatlan magán tulajdonban van.



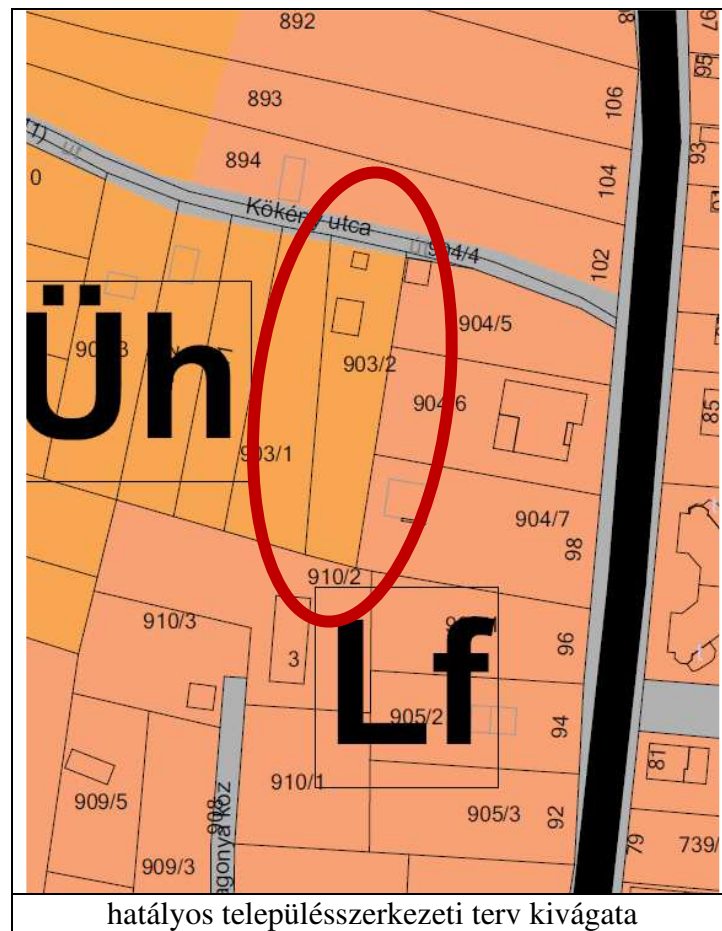
Beépítettség vizsgálat

A tervezési területen található ingatlanon az utcafronti telekrészen lakóépület áll.



Településrendezési előírások vizsgálata

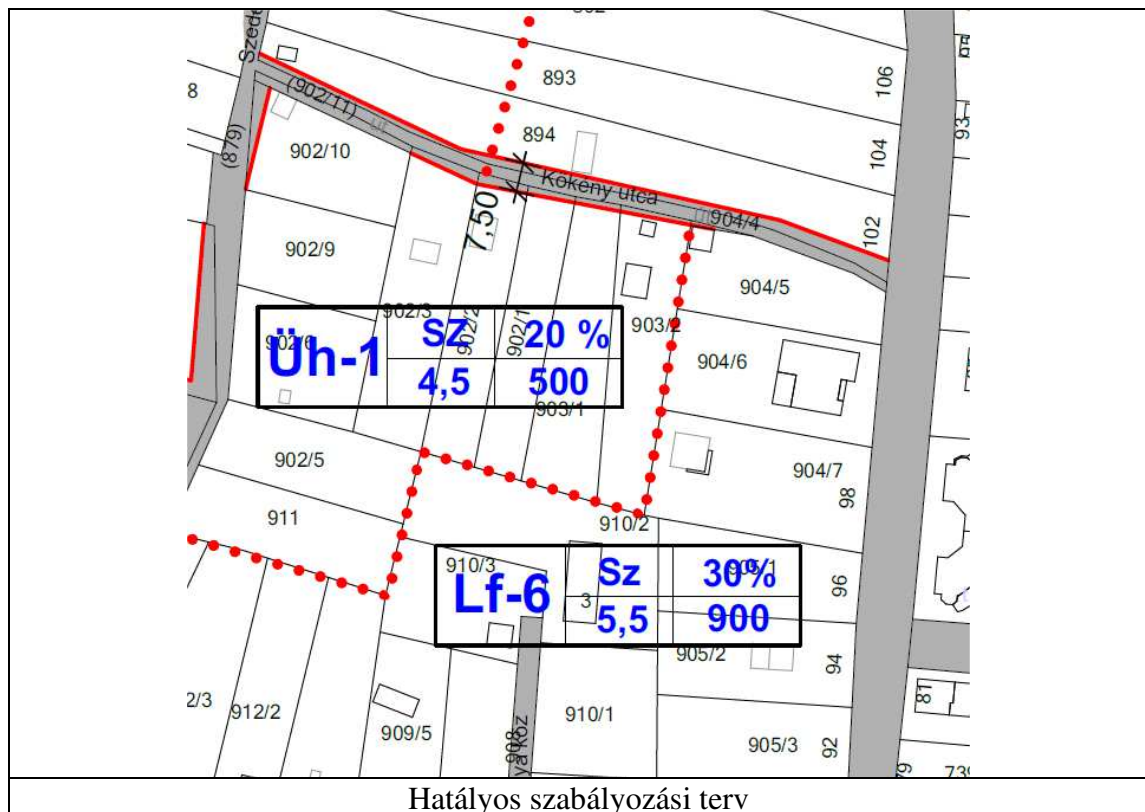
Településszerkezeti terv



A hatályos településszerkezeti terv a tervezési területet üdülő területfelhasználásba sorolja. Az ingatlantól keletre a telektömb másik része falusias lakó területfelhasználásba sorolt. A településszerkezeti terven a területfelhasználás változik.

Szabályozási terv

A hatályos szabályozási terv szerint a tervezési terület Üh-1 jelű építési övezetbe tartozik, ahol épületet elhelyezni szabadonálló beépítési móddal, legfeljebb 20 %-os beépítéssel lehet. A megengedett legnagyobb épületmagasság 4,5 m.



A hatályos szabályozási terv szerint a tervezési területtől keletre levő 904/7 hrsz-ú ingatlan Lf-6 jelű építési övezetbe tartozik, ahol épületet elhelyezni szabadonálló beépítési móddal, legfeljebb 30 %-os beépítéssel lehet. A megengedett legnagyobb épületmagasság 5,5 m. A kialakítható legkisebb telekterület 900 m².

A módosítás indoklása:

A tervezési területen a 903/1 hrsz-ú ingatlan déli részét a 904/7/2 hrsz-ú ingatlannal össze kívánja vonni a tulajdonos. A telekösszevonás az eltérő építési övezetben levő telkek esetében nem lehetséges, ezért a 903/1 hrsz-ú ingatlant falusias lakó területfelhasználásba és Lf-6 jelű építési övezetbe soroltuk át.

5.tervezési terület Pákozd, Szegfű utca szabályozásának változása a 1277/5, 1513/2, 1591/1 és 1591/2 hrsz-ú ingatlanokat érintően.

Településszerkezeti összefüggések, területfelhasználás

A Szegfű utca Pákozd belterületén található. A lakóutcán az önkormányzat aszfalt burkolatot szeretne kiépíteni. Az utépítési tervek szerint az aszfaltozás négy ingatlant érintően magántulajdonú ingatlant érint.

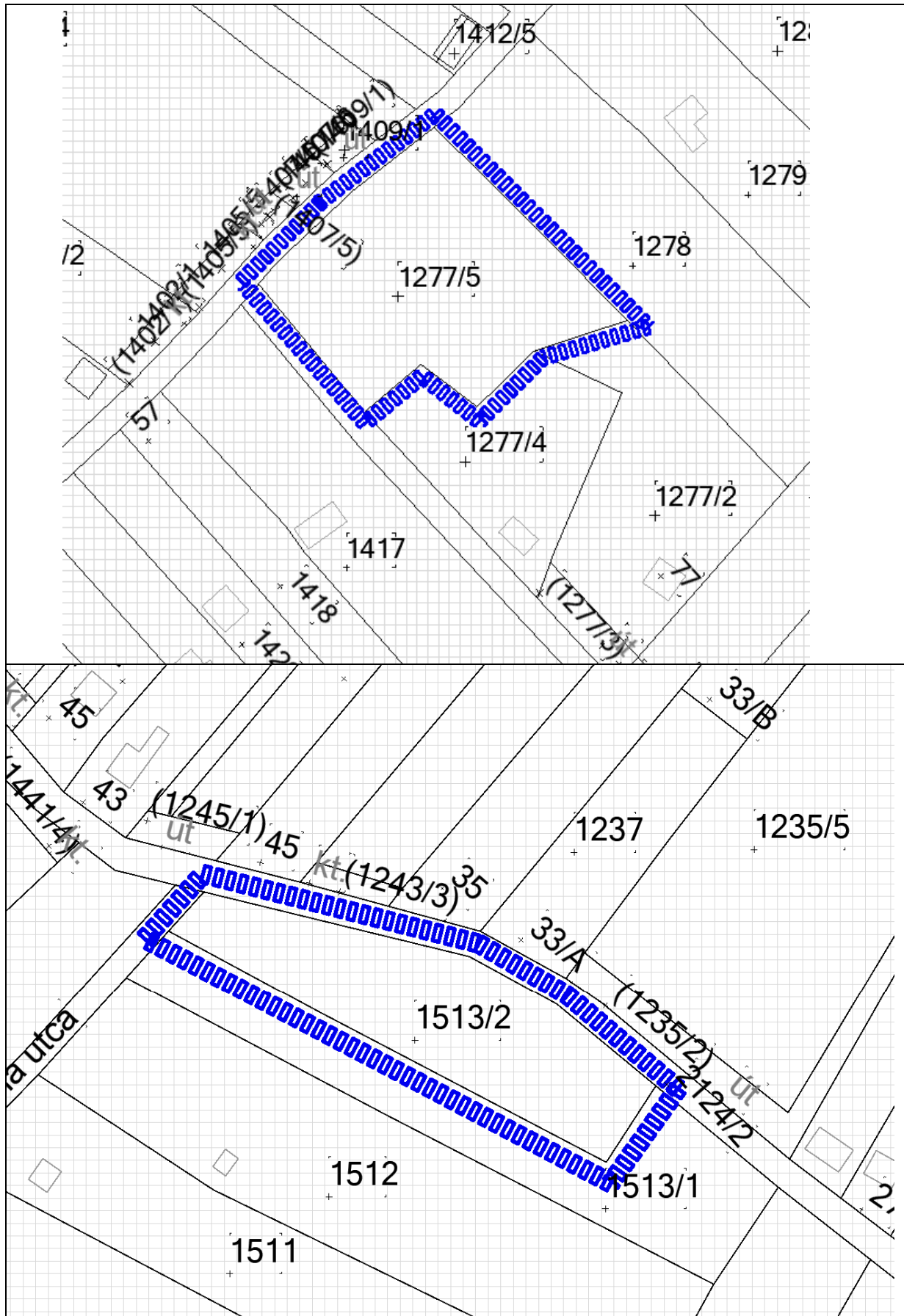
Tulajdonviszonyok, egyéb

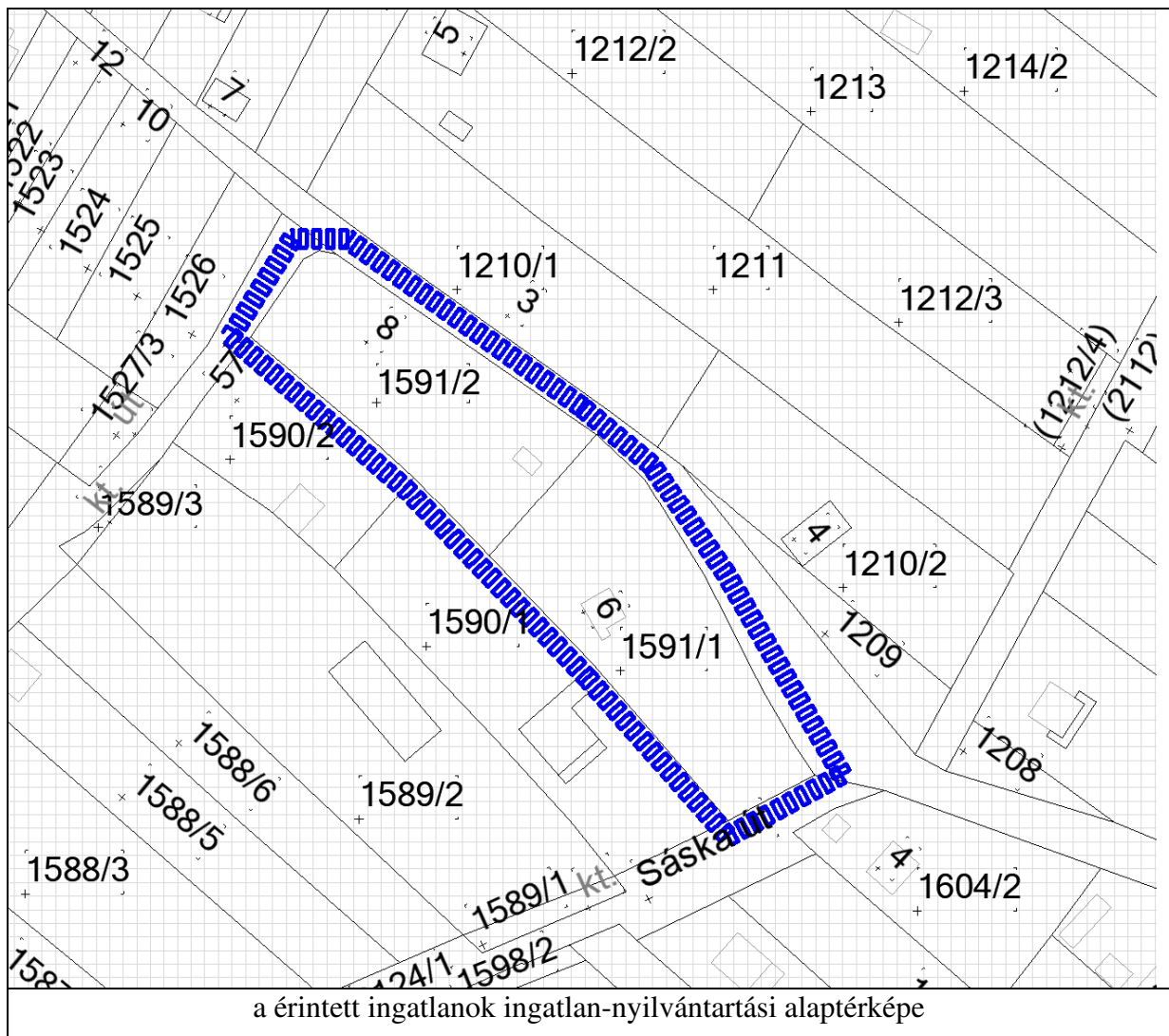
A tervezési területen található ingatlanok magán tulajdonban vannak. Önkormányzati tulajdonú a közterületként nyilvántartott a Szegfű utca. A szabályozási terv tartalmazza az utca felszabályozását, mely szerint telekalakítások történtek több helyen. A kialakított út művelési ágú telekrészen nagy része még magántulajdonban van.



Beépítettség vizsgálat

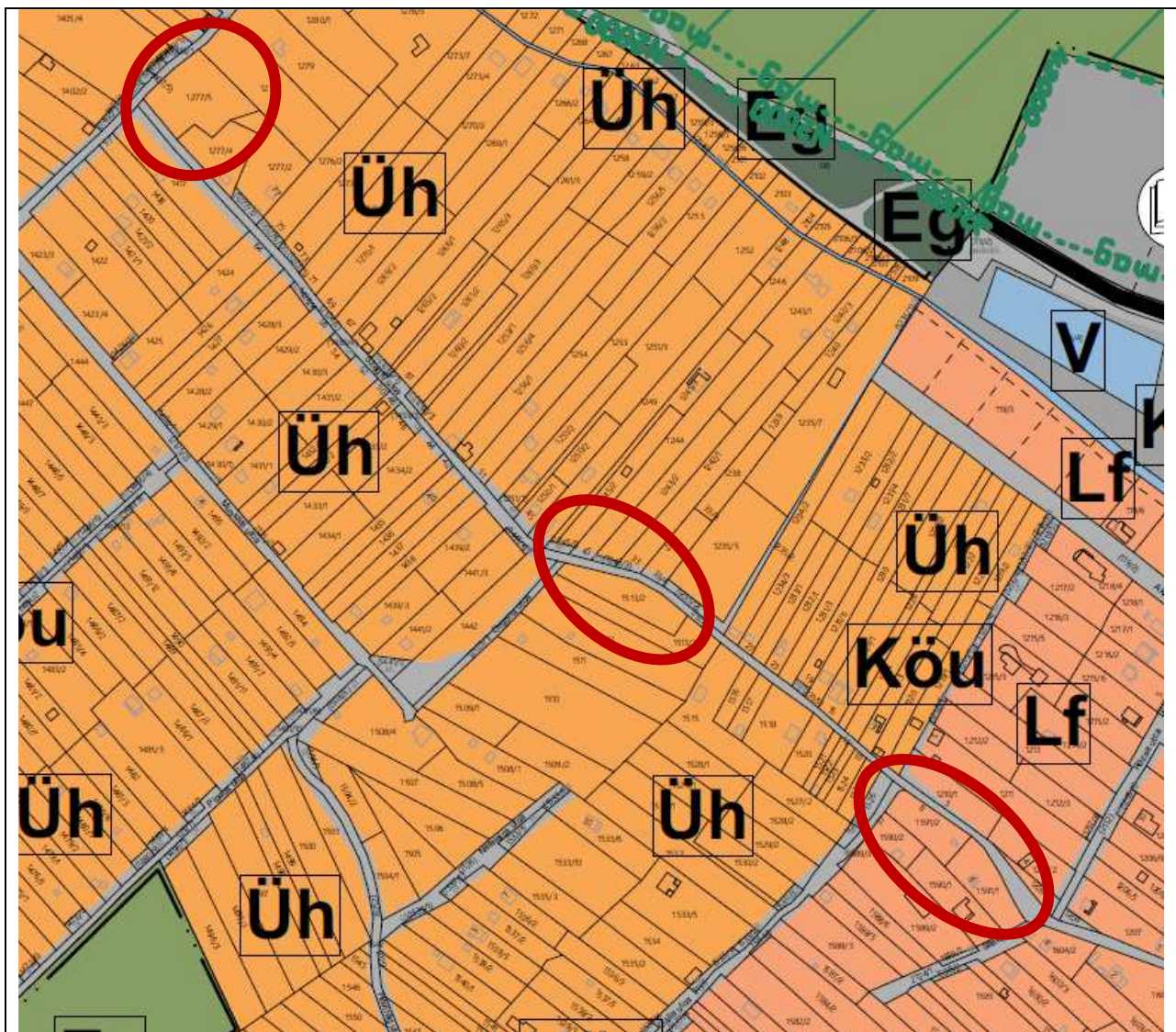
A tervezési területen található ingatlanok beépítettek, a legnagyobb beépítettség 20 %.





Településrendezési előírások vizsgálata

Településszerkezeti terv



hatályos településszerkezeti terv kivágata

A hatályos településszerkezeti terv a tervezési területet hétvégi házas, falusias lakó és közúti közlekedési terület-felhasználásba sorolja.

A településszerkezeti terven a területfelhasználás változik, a közlekedési terület növekszik.

A 1277/5 és 1513/2 hrsz-ú ingatlanok esetében a hétvégi házas üdülő területfelhasználás, a 1591/1 és 1591/2 hrsz-ú ingatlanok esetében a falusias lakó területfelhasználás csökken.

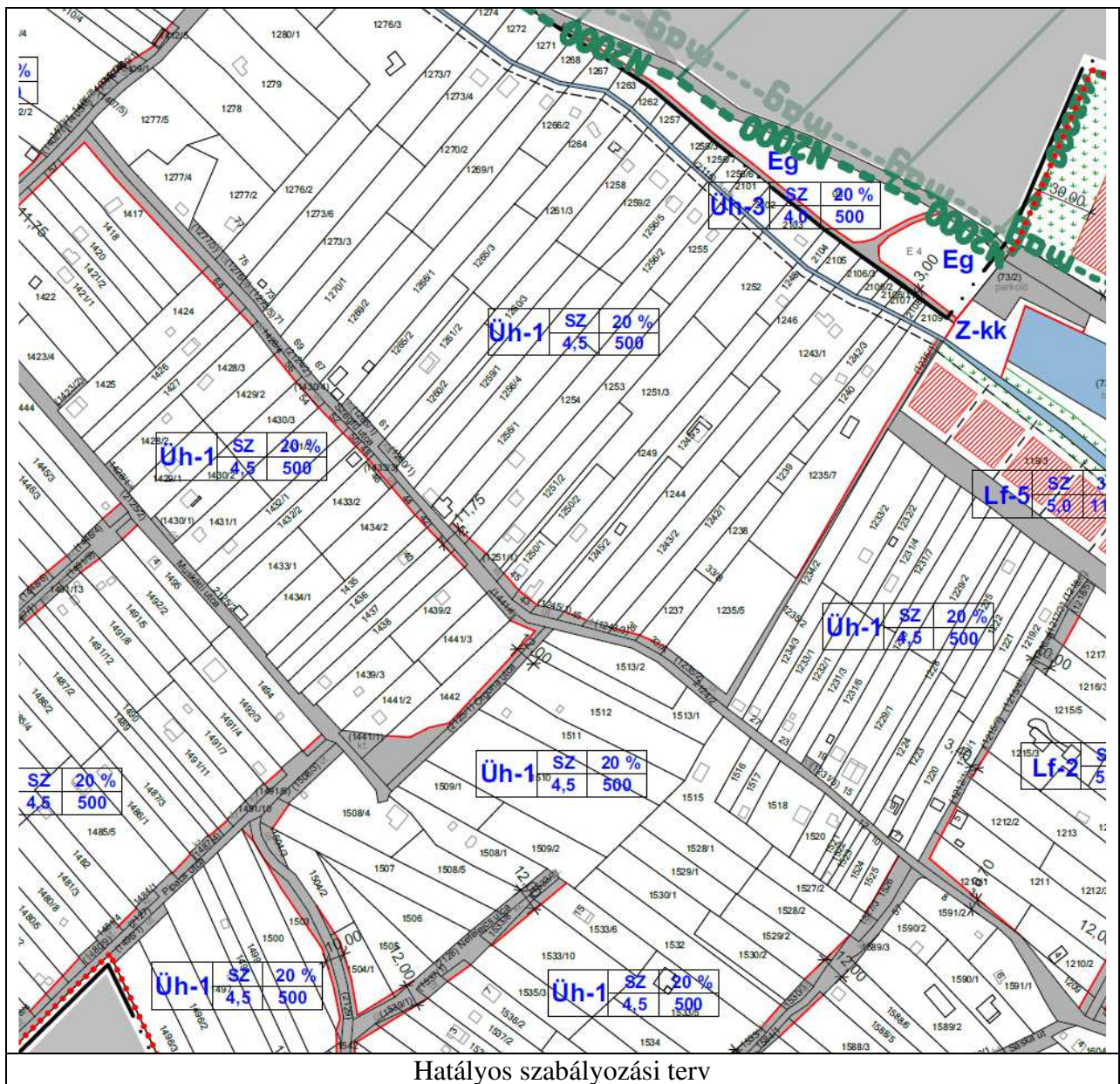
Szabályozási terv

A Szegefű utcára vonatkozóan a hatályos szabályozási terv tartalmaz felszabályozást, azonban az útépitéshez elkészített geodéziai felmérés szerint négy ingatlant érintően további szabályozás szükséges.

A 1591/1 és 1591/2 hrsz-ú ingatlanokat érintően a szabályozási vonal a telken belül megépített kerítés vonalára került, a 1513/2 hrsz-ú ingatlant az új szabályozás szintén a meglévő kerítés vonalára került.

A 1277/5 hrsz-ú ingatlant az Ibolya utcai kereszteződés miatt mintegy 3 m² területtel érinti a tervezett szabályozás.

A szabályozási terv egyebekben nem változik, a HÉSZ normaszövegének módosítása nem szükséges.



A Szegfű utca az Ibolya utcánál



A Szegfű utca az Orgona utcánál



A módosítás indoklása:

A tervezési területen az önkormányzat a meglévő állapot figyelembevételével változtatni kíván a Szegfű utca szabályozásán. A Sáska utcától északra levő szakaszon az Ibolya utcáig négy telket érintően a szabályozás érinti a magántulajdonú ingatlanokat. Az érintett területrészeket szabályozási vonallal jelöltük.

6.tervezési terület: Új zöldterület kijelölés az MATrT 12. § (3) bekezdésnek való megfelelés miatt

Településszerkezeti összefüggések, területfelhasználás

A tervezési terület Pákozd központi belterületének északi részén, a Rákóczi utca mellett, részben beépítésre szánt területen helyezkedik el. A terület a településszerkezeti terven beépítésre szánt településközponti vegyes, illetve beépítésre nem szánt különleges idegenforgalmi területfelhasználásba sorolt.

Területfelhasználási változás is történik, ezért a településszerkezeti terv módosítása is szükséges.

Tulajdonviszonyok, egyéb

A tervezési területen található 73/2 és a 73/8 hrsz-ú ingatlanok önkormányzati tulajdonban vannak.



Beépítettség vizsgálat

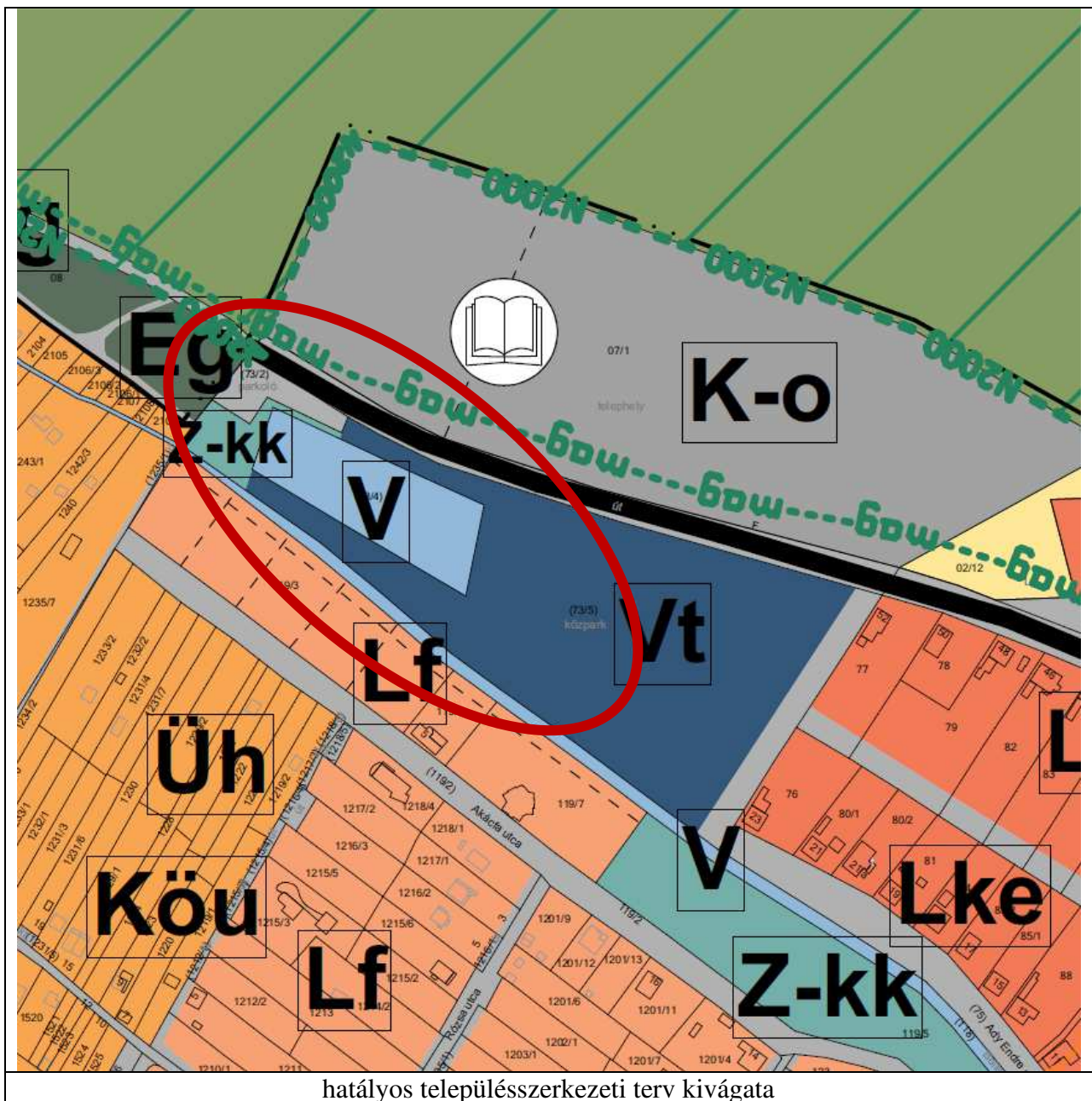
A tervezési területen található ingatlan beépíthetetlenek. A 78/8 hrsz-ú ingatlan dél-keleti része településközponti vegyes területfelhasználásba sorolt, az észak-nyugati területrészt zöldterület közkert.



a terület ingatlan-nyilvántartási alaptérképe

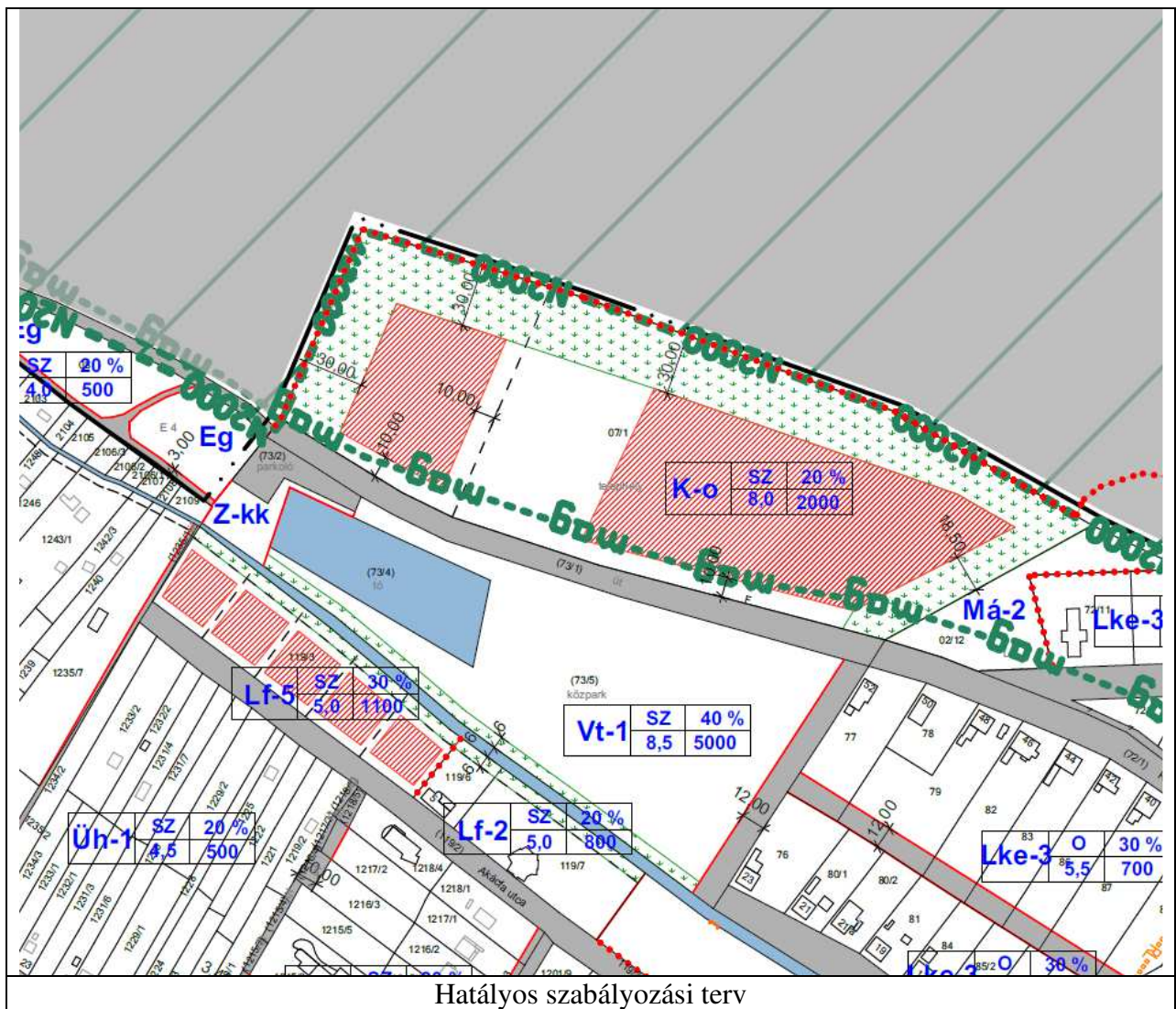
Településrendezési előírások vizsgálata

Településszerkezeti terv



A hatályos településszerkezeti terv a tervezési területet beépítésre szánt településközponti vegyes, illetve beépítésre nem szánt zöldterület terület-felhasználásba sorolja.

A településszerkezeti terven a területfelhasználás változik, a zöldterület nő mintegy 600 m²-el.



A hatályos szabályozási terv szerint a tervezési terület Vt-1 jelű építési övezetbe és Z-kk övezetbe tartozik.

A MATrT 12. § (3) bekezdésnek való megfelelés miatt jelen terv szerinti módosításokkal összefüggésben új zöldterület kijelölés szükséges.

7.tervezési terület: A hatályos HÉSZ előírásainak módosítása.

Falusias lakóterületen elhelyezhető rendeltetési egységek számának meghatározása

A hatályos HÉSZ 33. § (3)-(4) bekezdései a falusias lakóterületekre vonatkozóan jelenleg az alábbiakat tartalmazzák:

(3) Falusias lakóterület építési övezeteinek építési telkein legfeljebb két főépület építhető. Az építési telkeken legfeljebb 2 rendeltetési egység helyezhető el. A melléképületek száma nem korlátozott.

(4) Két önálló lakóépület esetén nem építhető a lakófunkciót kiegészítő funkció számára önálló melléképület, azt a lakóépülettel egy tömbben kell megépíteni.

Ezen rendelkezéseket az önkormányzat 2019-ben egyeztetési eljárás nélkül változtatta meg. A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 28. § (4) bekezdése értelmében településrendezési eszköz módosítása véleményezési eljárás lefolytatása nélkül nem fogadható el.

Az egyeztetés nélkül módosított bekezdésekre vonatkozóan a Fejér Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Törvényességi Felügyeleti Osztálya törvényességi felhívással élt, azonban a rendelkezést az önkormányzat még nem helyezte hatályon kívül.

Jelen egyszerűsített eljárás keretében zajlik a módosított rendelkezések egyeztetése.

A HÉSZ-t 2018-ban alkotta meg a képviselő-testület, mely a 33 §-ban a falusias lakóterületen elhelyezhető főépületekre és lakások számára vonatkozóan az alábbiakat tartalmazta:

„(3) Falusias lakóterület építési övezeteinek építési telkein két főépület építhető, melyben főépületenként legfeljebb 2 lakó rendeltetési egység helyezhető el. A melléképületek száma nem korlátozott.

(4) A két utcára nyíló telkeknél több önálló lakóépület is elhelyezhető, de a 2000 m²-nél kisebb telkeken legfeljebb négy lakás építhető. Több önálló lakóépület esetén nem építhető a lakófunkciót kiegészítő funkció számára önálló melléképület, azt a lakóépülettel egy tömbben kell megépíteni.”

Az önkormányzat úgy döntött, hogy falusias lakóterületen legfeljebb két rendeltetési egység létesítését teszik lehetővé, ezért a HÉSZ 33. § (3)-(4) bekezdéseit módosítani kell.

Kertvárosias lakóterületen elhelyezhető rendeltetési egységek számának meghatározása

A hatályos HÉSZ 32. § (3) bekezdése a kertvárosias lakóterületekre vonatkozóan jelenleg az alábbiakat tartalmazzák:

„(3) Kertvárosias lakóterület építési övezeteinek építési telkein két főépület és egy melléképület építhető. Amennyiben a telek területe a 1000 m² alatti, a telken legfeljebb két önálló rendeltetési egység és egy melléképület helyezhető el. Az 1000 m²-t meghaladó telkeken legfeljebb négy önálló rendeltetési egység és egy melléképület helyezhető el az építési övezet előírásai másképp nem rendelkeznek.”

Az önkormányzat döntése szerint kertvárosias lakóterületen két főépület és egy melléképület építése a kívánatos, ezért a HÉSZ 32. § (3) bekezdését az alábbiak szerint kell módosítani.

„(3) Kertvárosias lakóterület építési övezeteinek építési telkein két főépület és egy melléképület építhető. Az építési telkeken legfeljebb 2 fő rendeltetési egység helyezhető el.”

Lke-4 lakóterületen főépületek és rendeltetési egységek számának módosítása és telekösszevonás megtiltása

A település ún. Pipacsos lakóparkot is érintő Lke-4 építési övezetben a HÉSZ 32. § (6) bekezdése értelmében „Az Lke-4 jelű építési övezetben az építési helyen belül több önálló, többlakásos lakóépület is elhelyezhető. Több önálló lakóépület építése esetén nem építhető a lakófunkciót kiegészítő funkció számára önálló melléképület, azt a lakóépületekkel egy tömbben kell megépíteni. Önálló épületként elhelyezhető az építési övezetben megengedett nem lakóépület funkciójú főépület is.”

Az önkormányzat a jelenleg általánosnak mondható négy lakásos lakóépületeknél több lakást nem tart indokoltnak a Pipacsos lakópark területén. A jelenlegi telekstruktúra megtartandó, ezért a HÉSZ 32. § (6) bekezdését az alábbiak szerint kell módosítani:

„(6) A Pipacsos lakópark Lke-4 jelű építési övezetbe tartozó telektömbjeiben a jelenlegi telekstruktúra telekösszevonással és telekhatárrendezéssel nem változtatható meg. A Pipacsos lakópark területén két főépületben legfeljebb négy önálló rendeltetés és egy melléképület építhető”

Kertvárosias és Falusias lakóterületen elhelyezhető szállás rendeltetési egységek férőhelyének meghatározása:

Az önkormányzat módosítani kívánja a HÉSZ-t, hogy a kertvárosias és falusias lakóterületen elhelyezhető szállás rendeltetési egységekben legfeljebb 16 fő elszállásolására legyen lehetőség. Emiatt a HÉSZ 32. § (1) bekezdés e) pontját és a 33. § (1) bekezdés d) pontját módosítani kell az alábbi szöveggel:

„legfeljebb 16 fő elszállásolása céljára létesülő szállás;”

Kereskedelmi szolgáltató gazdasági területen elhelyezhető munkásszállás rendeltetési egységek férőhelyének meghatározása:

A hatályos HÉSZ szerint kereskedelmi szolgáltató gazdasági területen elhelyezhető munkásszállás is, azonban a munkásszálláson elhelyezhető férőhelyek száma nem korlátozott.

Az önkormányzat döntése értelmében a HÉSZ 35. § d) bekezdését ki kell egészíteni úgy, hogy a kereskedelmi gazdasági területen legfeljebb 100 fő legyen elszállásolható.

Várakozó helyekre vonatkozó rendelkezések:

Az önkormányzat a HÉSZ rendelkezéseit kiegészíti a várakozó helyek számának és a parkolók közterületen történő elhelyezésének szabályaival.

Az OTÉK 2021. július 15-én hatályos állapotának 42. § (2) bekezdése szerint: „az egyes telkek és építmények rendeltetésszerű használatához a telken – a helyi építési szabályzatnak a terület településen belüli elhelyezkedése, tömegközlekedési ellátottsága és forgalmi terheltsége és az építmény rendeltetése alapján, a (10) bekezdésben foglaltak figyelembe vételével meghozott eltérő rendelkezése hiányában – a (2a) bekezdésben foglaltak kivételével a 4. számú melléklet szerint meghatározott számú személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani.

Pákozdon a településen belüli alacsony forgalmi terhelés miatt indokolt a várakozó helyek számának csökkentése, illetve a várakozó helyek egy részének közterületen történő elhelyezése.

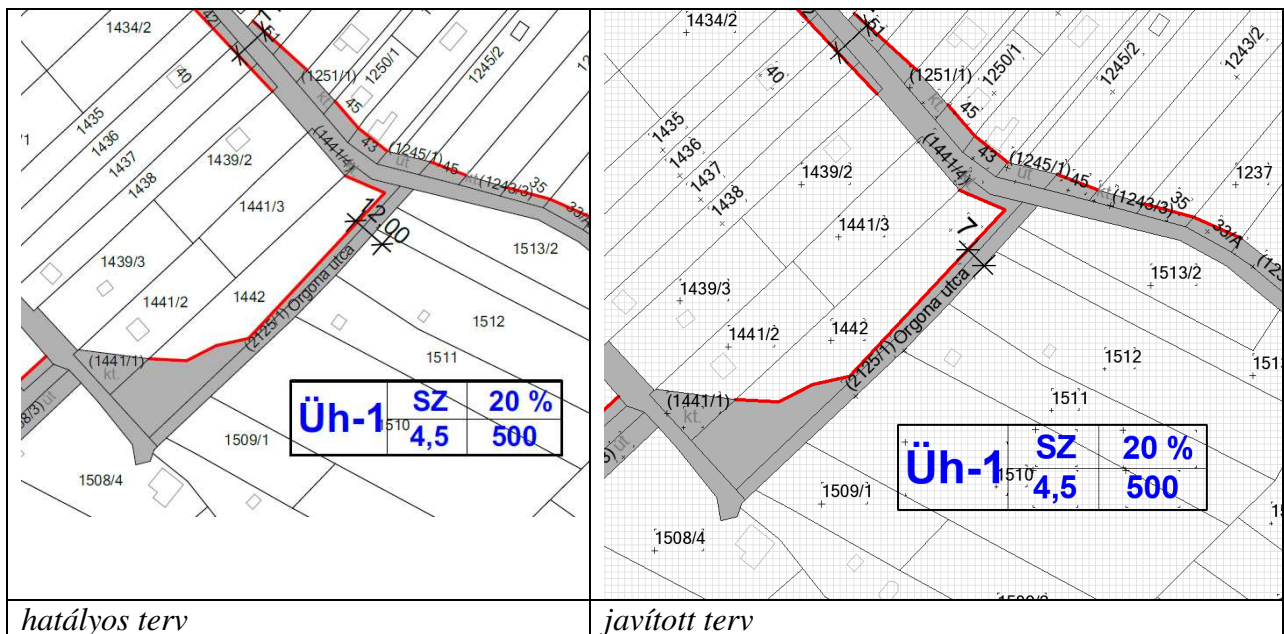
Ennek érdekében a HÉSZ 29. §-át ki kell egészíteni a várakozó helyekre vonatkozó rendelkezésekkel:

„(6) Az egyes telkek és építmények rendeltetésszerű használatához a telken a R 4. mellékletében meghatározott számú személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani.

(7) A személygépkocsik elhelyezését lakás és üdülő rendeltetéshez tartozóan telken belül kell biztosítani. Egyéb rendeltetés esetén a 4.számú mellékletben meghatározott számú gépkocsik 50 %-a közterületen is elhelyezhető, amennyiben ehhez az önkormányzat hozzájárul és kijelöli a parkoló céljára szolgáló közterületet.

8. módosítás: Rajzi hiba javítása

A hatályos szabályozási terven az Orgona utca északi oldalán a szabályozási szélesség téves adatot tartalmaz, javítása szükségessé vált.



3. Alátámasztó szakági munkarészek

Az alátámasztó munkarészek a hatályos településrendezési eszközök aktualizálásával készültek.

Tájrendezési javaslat

A tervezett módosítások tekintetében a tájhasználatban változás nem történik. A hatályos terv tájrendezési munkarészeinek módosítására, kiegészítésére az új beépítésre szánt terület kijelöléssel járó biológiai aktivitásérték (BAÉ) számítás miatt szükséges.

Biológiai aktivitás érték számítás

A tervezett módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölés történik, ezért biológiai aktivitásérték számításra az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés b) pontja értelmében az egyensúlyt meg kell teremteni.

sorsz	terület	terület (ha)	korábbi ter.felhaszn	szorzó	érték	jelenlegi ter.felhaszn	szorzó	érték
16	Óvoda telke	0,0071	Vt	0,5	0,0035	Köu-B	0,6	0,00426
17	Ribizli utca	0,0217	Köu-B	0,6	0,01	Lf	2,4	0,05208
		0,0241	Köu-B	0,6	0,01	Lf	2,4	0,05784
		0,0049	Lf	2,4	0,01	Köu-B	0,6	0,00294
18	939/3 hrsz	0,015	Üh	3	0,045	Lf	2,4	0,036
19	903/2 hrsz	0,1134	Üh	3	0,34	Lf	2,4	0,27216
20	Szegfű utca	0,0024	Üh	3	0,01	Köu-B	0,6	0,00144
		0,0241	Lf	2,4	0,06	Köu-B	0,6	0,01446
21	Zöldterület	0,06	Vt	0,5	0,03	Z-kk	6	0,36
Összesen					711,24+0,55= 711,79			1033,08+0,801= 1033,881
Még felhasználható érték*					+322,091			

* módosult a/2021. (.....) önk. határozattal

A Korm. rendelet 9. § (9) bekezdés szerint „a településszerkezeti terv részét képező biológiai aktivitásérték számítási eredményben, a biológiai aktivitásérték számítás során keletkezett növekmény mértéke rögzíthető.”

A hatályos TSZT 6. mellékletében a biológiai aktivitásérték számítás növekménye rögzítésre került.

A Korm R. 6. §-a értelmében:

(8) A biológiai aktivitásérték szinten tartásának biztosítása érdekében, új beépítésre szánt terület kijelölésével járó településszerkezeti terv módosítása során a 9. § (9) bekezdés szerinti biológiai aktivitásérték növekmény (a továbbiakban: növekmény) a teljes közigazgatási területre készülő új településszerkezeti terv elfogadásáig felhasználható, amennyiben a módosítással a településszerkezeti terv biológiai aktivitásérték számítási eredménye kiegészül a (9) bekezdésben foglaltak szerint.

(9) A településszerkezeti terv biológiai aktivitásérték számítási eredmény (8) bekezdés szerinti kiegészítése tartalmazza legalább

- a) az újonnan beépítésre szánt terület lehatárolását, területét, a változás előtti és változással meghatározott területfelhasználást, a beépítési sűrűséget, a vonatkozó biológiai aktivitásérték mutatókat,
- b) az újonnan beépítésre szánt terület kijelölésével létrejött biológiai aktivitásérték csökkenés mértékét, a (8) bekezdés szerinti növekményből ezzel összefüggésben felhasznált mértéket és a felhasználás módját,
- c) a (8) bekezdés szerinti növekmény b) pont szerinti felhasználással csökkentett mértékét, továbbá
- d) az új beépítésre szánt terület kijelölést tartalmazó településszerkezeti terv módosítását megállapító önkormányzati döntés számát.

A TSZT 6. melléklet táblázat kiegészült, összességében a település biológiai aktivitásértéke a felülvizsgálat előtti állapothoz képest továbbra is pozitív értéket mutat.

Az újonnan beépítésre szánt terület lehatárolása megtörtént, a terv tartalmazza a változással érintett területek nagyságát, a változás előtti és változással meghatározott területfelhasználást a vonatkozó biológiai aktivitásérték mutatókat. A beépítési sűrűség a TSZT 2. mellékletében rögzített, jelen módosítás során nem változik.

Közlekedési javaslat

A tervezett módosítás közül közlekedési változás az 1. 2. 5. 6 és 7. számú módosítás során történik.

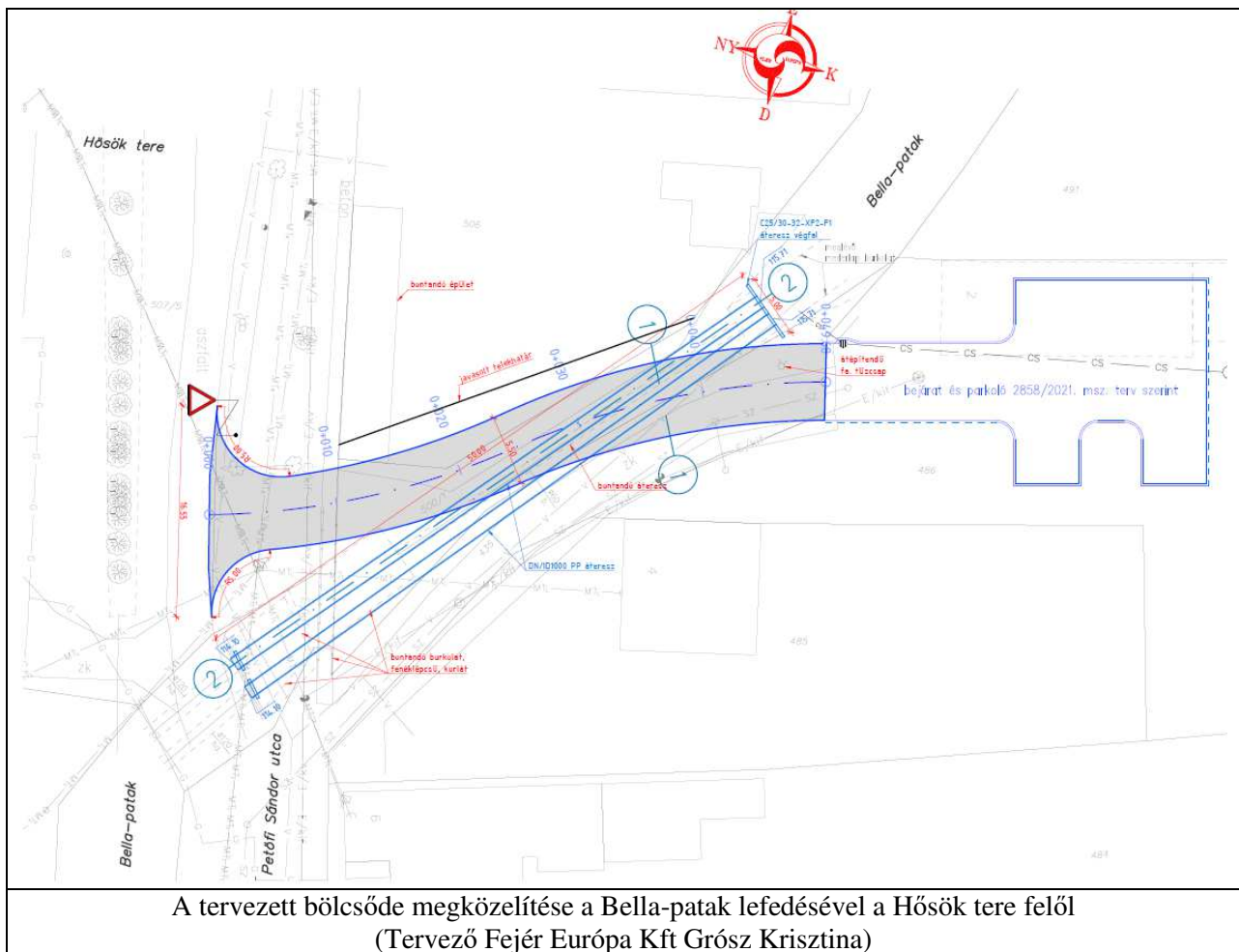
1. tervezési terület: 506 hrsz-ú telken közlekedési terület kijelölése

Az 506 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú ingatlant érintően közlekedési terület kiszabályozása vált szükségessé annak érdekében, hogy a 486 hrsz-ú ingatlanon épülő új bölcsőde könnyebben megközelíthető legyen.

Az 506 hrsz-ú ingatlan a Hősök terén található, az ingatlan mögött a Bella-patak egy szakaszon jelenleg is le van fedve.

A 486 hrsz-ú ingatlanon önkormányzati beruházásban épül a bölcsőde, az ingatlan jelenlegi megközelítése a Petőfi Sándor utcáról lehetséges. Az önkormányzat szeretné az új intézményt a Hősök tere felől megközelíteni egy 5,5 m burkolattal ellátott úton.

A terület megközelítésére közlekedési terv készült, mely tartalmazza az 506 hrsz-ú ingatlan javasolt telekhatárt is.



2. tervezési terület: Rizling és Ribizli utcák szabályozásának módosítása

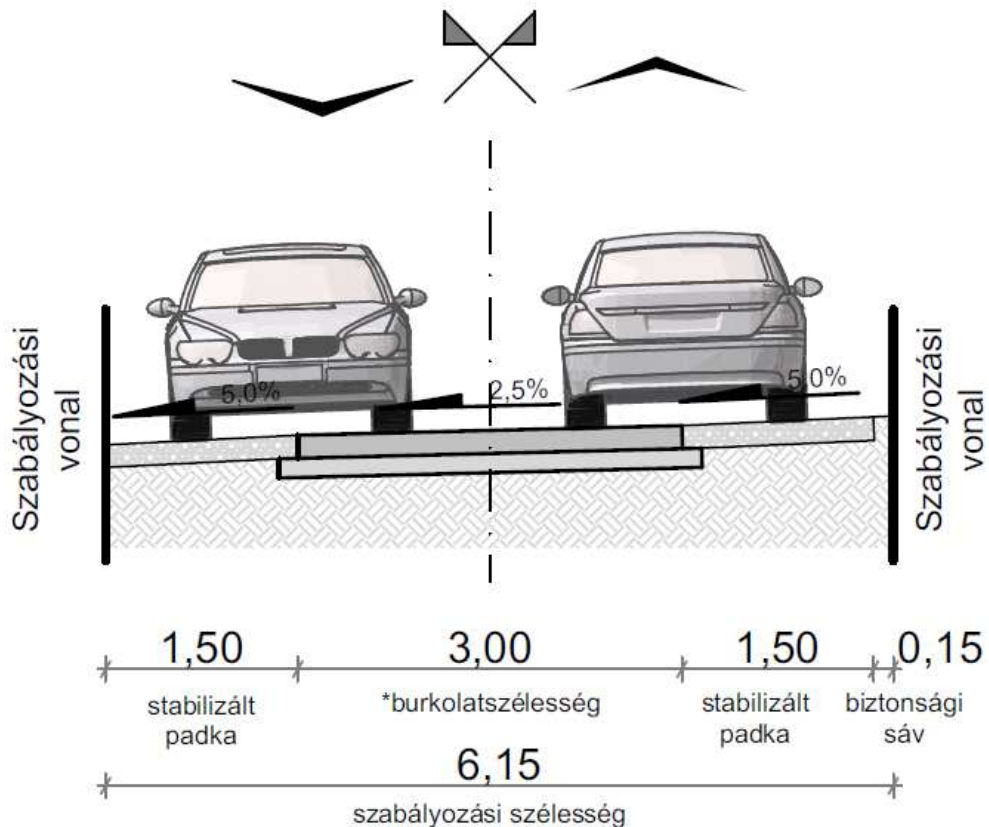
A tervezési területen az önkormányzat a meglévő állapot figyelembevételével változtatni kíván a Ribizli utca szabályozásán. A domborzati viszonyok miatt a 985/3 hrsz-ú ingatlan megközelítése a már kiszabályozott telekrésztől történik. Az egyértelmű tulajdonviszonyok és a domborzati viszonyok miatt a szabályozás változtatása szükséges.

A 982 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú közterületet nem használja senki közterületként. A terület növényzettel benőtt, karbantartása nehézkes. Az önkormányzat a területet a szomszédos ingatlanok tulajdonosai részére értékesíteni szeretné, ehhez a településrendezési eszközök módosítása szükséges.

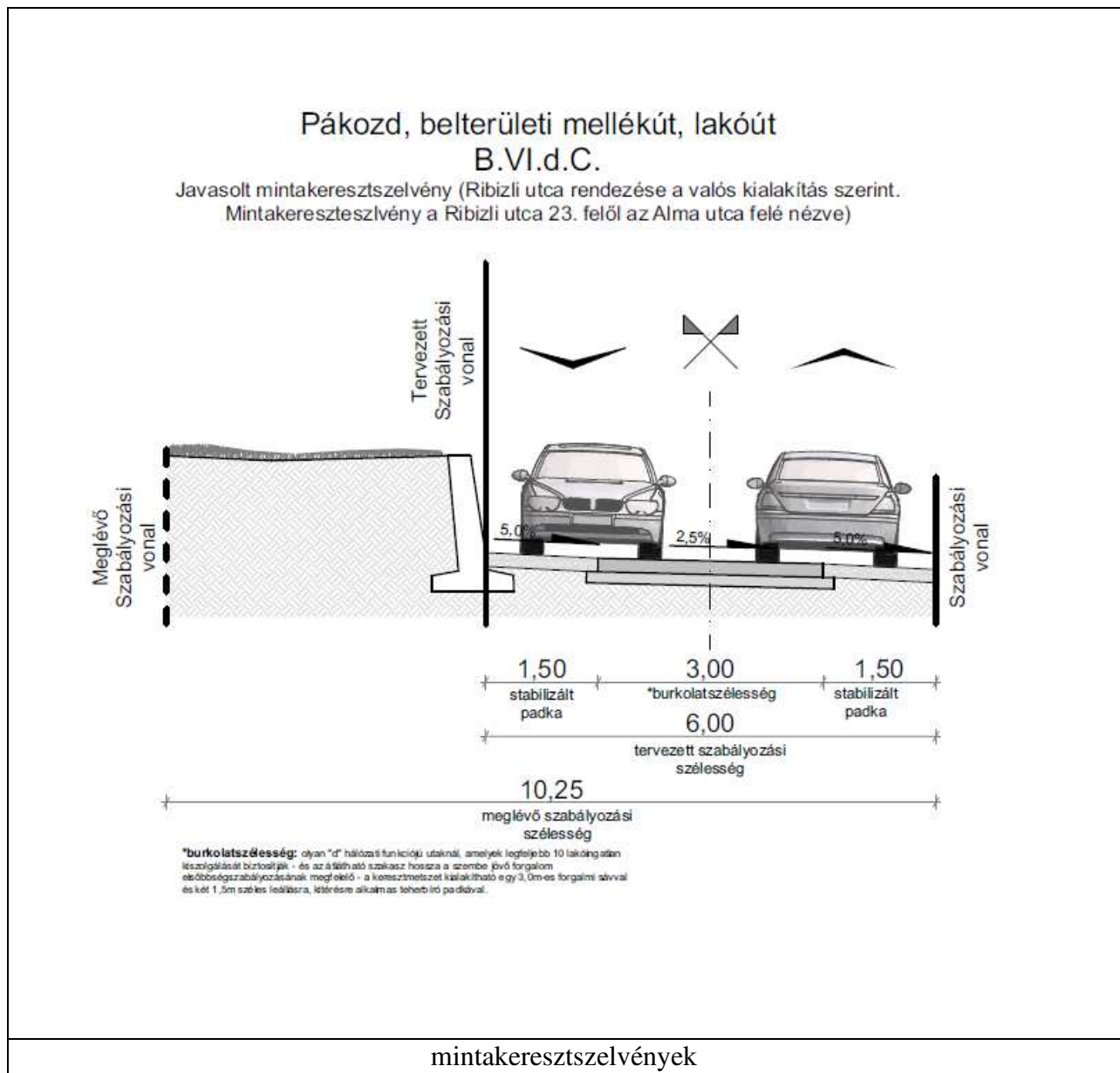
A Rizling utca a Ribizli utca irányába erősen lejt. A 995/4 hrsz-ú ingatlant érintően az út szélesítése szükséges a csapadékvíz elvezetés miatt.

Pákozd, belterületi mellékút, lakóút B.VI.d.C.

Javasolt mintakeresztmetszvény (Rizling utca szélesítése.
Mintakeresztmetszvény a Ribizli utca felől nézve)



***burkolatszélesség:** olyan "d" hálózati funkciójú utaknál, amelyek legfeljebb 10 lakóingatlan kiszolgálását biztosítják - és az átlátható szakasz hossza a szembe jövő forgalom elsőbbségszabályozásának megfelelő - a keresztmetszet kialakítható egy 3,0m-es forgalmi sávval és két 1,5m széles leállásra, kitérésre alkalmas teherbíró padkával.



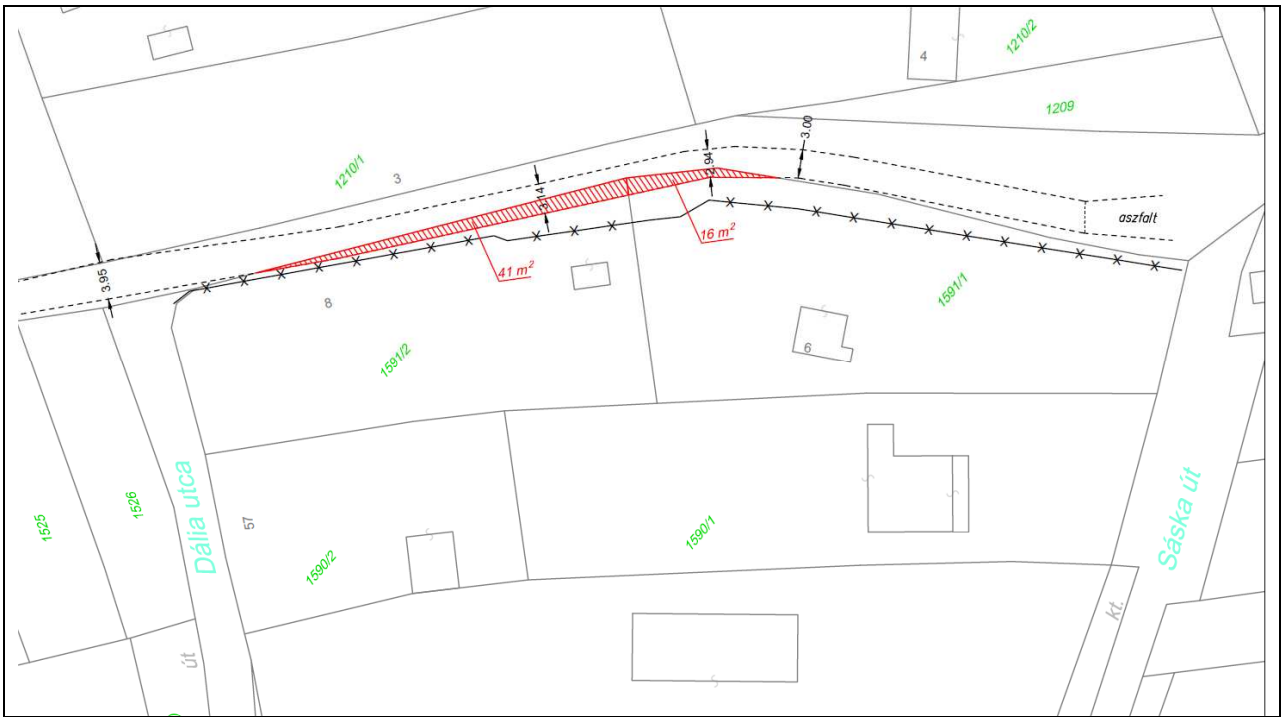
5. tervezési terület: Szegfű utca szabályozásának módosítása

A Szegfű utcára vonatkozóan a hatályos szabályozási terv tartalmaz felszabályozást, azonban a jelenlegi út aszfaltozásához készített geodéziai felmérés szerint négy ingatlant érintően további szabályozás szükséges.

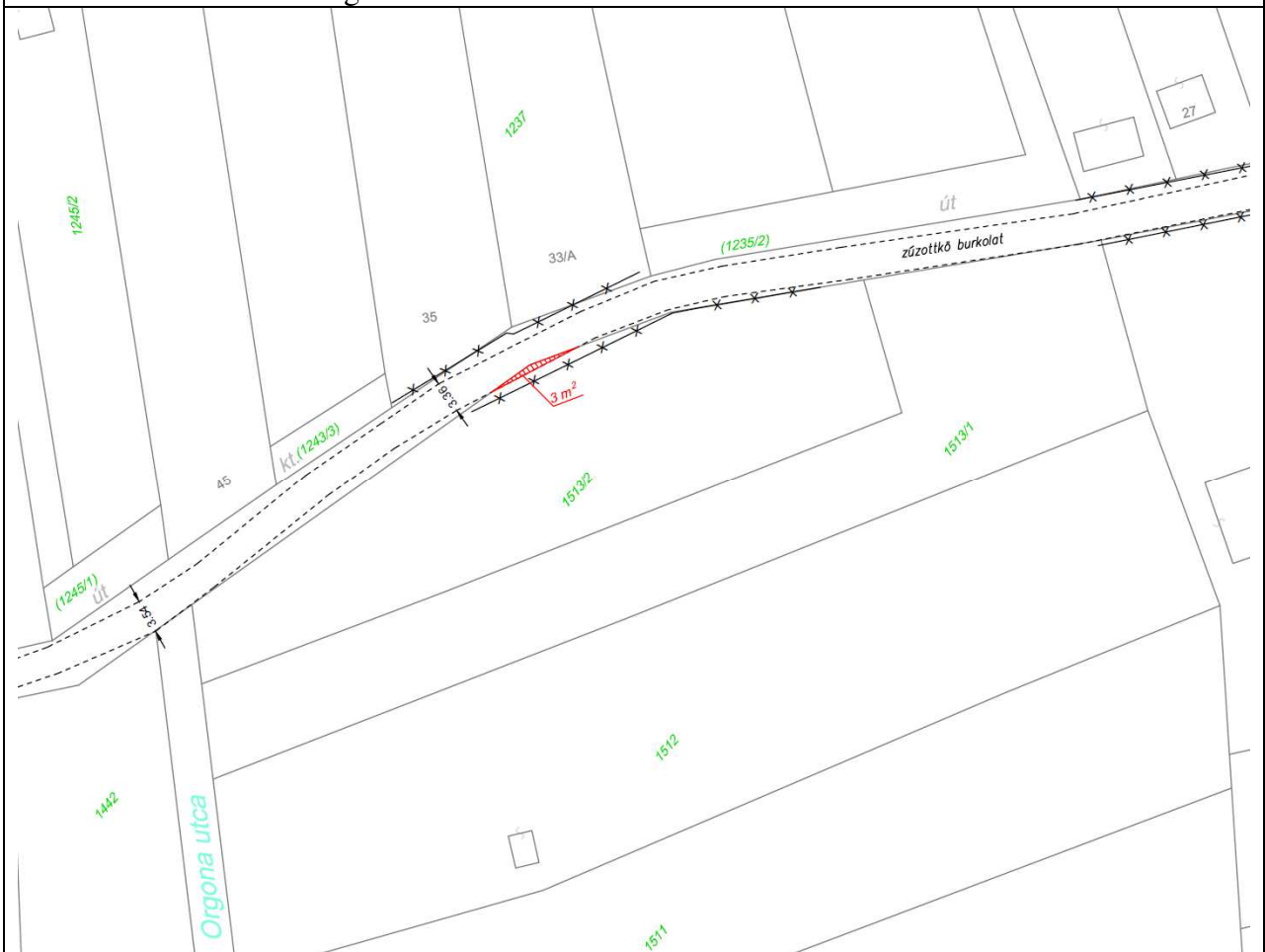
A 1591/1 és 1591/2 hrsz-ú ingatlanokat érintően a szabályozási vonal a telken belül megépített kerítés vonalára került, a 1513/2 hrsz-ú ingatlant érintő új szabályozás szintén a meglévő kerítés vonalára került.

A 1277/5 hrsz-ú ingatlant az Ibolya utcai keresztezôdés miatt mintegy 3 m² területtel érinti a tervezett szabályozás.

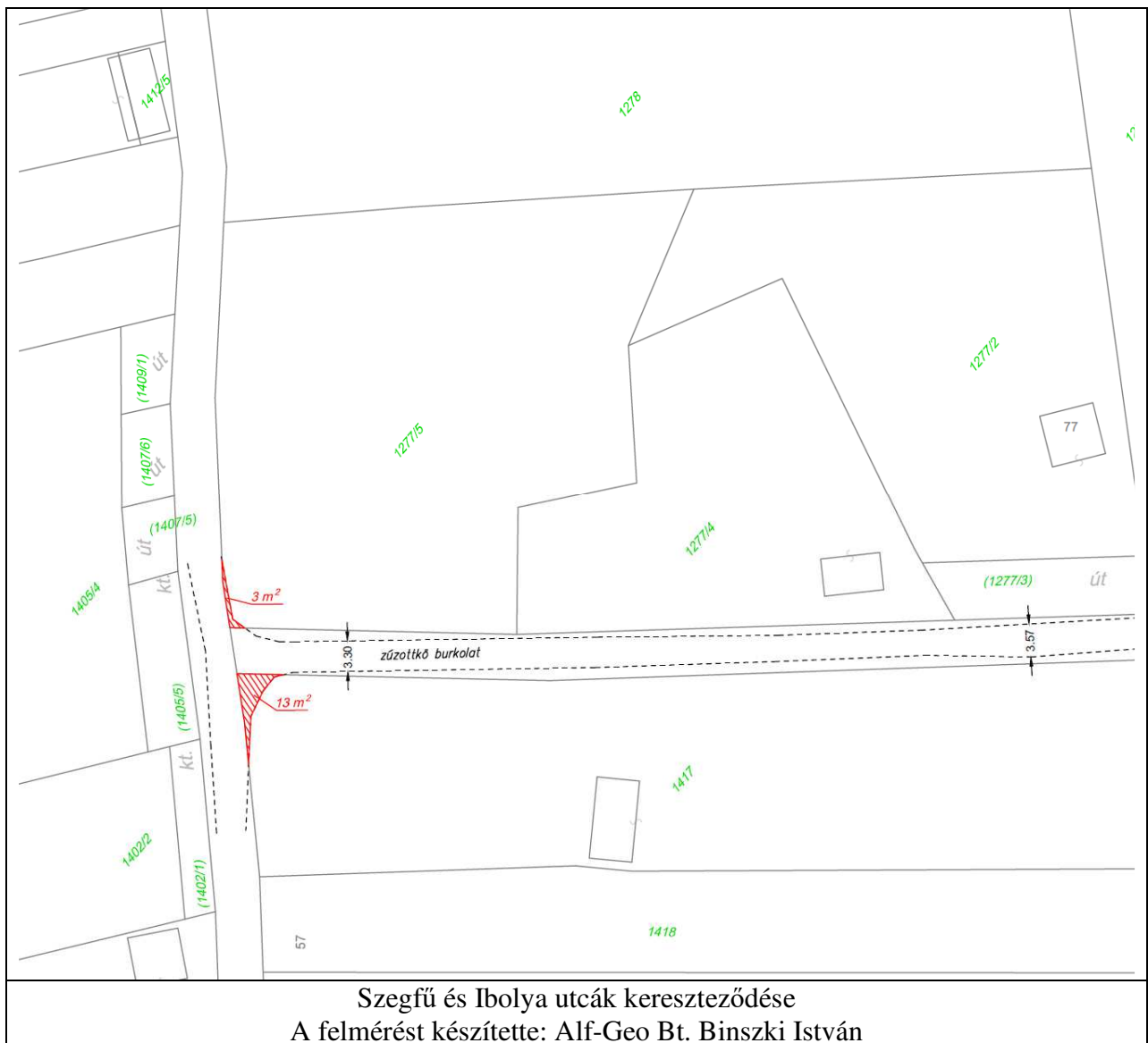
A szabályozási terv egyebekben nem változik, a HÉSZ normaszövegének módosítása nem szükséges.



Szegfű utca a Sáska és Dália utcák közötti szakaszon



Szegfű utca az Orgona utcai kereszteződés előtt



6. módosítás: Várakozó helyek létesítésére vonatkozó szabályok:

Az OTÉK szerint az intézmények, gazdasági vállalkozások, vendéglátóhelyek bővítésénél, létesítésénél a parkolást saját területen belül kell biztosítani. Pákozd településen a forgalmi adatok alapján lehetséges az OTÉK rendelkezéseitől eltérően megállapítani az elhelyezendő személygépkocsik számát. A kereskedelmi létesítményeknél, kisebb foglalkoztatóknál indokolt a közterületeken a parkolóhelyek és kerékpártárolók kialakítása. HÉSZ mellékletként meghatározható OTÉK rendelkezéseitől eltérő parkolóok száma az alábbiak szerint:

Az elhelyezendő személygépkocsik számának megállapítása

Egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani telken belül

1. minden lakás, és üdülő önálló rendeltetési egysége után,
2. kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusítótérének 0–100 m²-ig minden megkezdett 20 m², e fölött minden megkezdett 40 m² nettó alapterülete után,
3. szállás jellegű – kivéve hajléktalanszálló és idősek otthona, diákszálló, diákotthon – önálló rendeltetési egység 2 vendégszobája után,
4. vendéglátó önálló rendeltetési egység fogyasztótérének minden megkezdett 10 m² nettó alapterülete után (beleértve a terasz, kerthelyiség területét is),

5. bölcsőde, mini bölcsőde, családi bölcsőde, munkahelyi bölcsőde, óvodai nevelési, alap- és középfokú nevelési, oktatási önálló rendeltetési egység minden foglalkoztatója és/vagy tanterme nettó alapterületének minden megkezdett 40 m²-e után,
6. felsőfokú nevelési, oktatási és kutatási önálló rendeltetési egység oktatási és kutatási helyiségeinek minden megkezdett 40 m² nettó alapterülete után,
7. kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység (színház, bábszínház, filmszínház, operaház, koncert-, hangversenyterem, művelődési központ, disco, vigadó, kaszinó, variete, cirkusz stb.) minden megkezdett 15 férőhelye után, valamint ahol a férőhely száma nem állapítható meg (múzeum, művészeti galéria, levéltár stb.) a huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségek minden megkezdett 80 m² nettó alapterülete után,
8. sportolás, strandolás célját szolgáló önálló rendeltetési egységek minden 15 férőhelye után, lelátóval rendelkező, fedetlen vagy részben fedett sportlétesítmény minden megkezdett 25 férőhelye után,
9. igazgatási, nem fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett 30 m² nettó alapterülete után,
10. fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egység minden megkezdett 8 betegágya után,
11. ipari (üzemi) önálló rendeltetési egység gyártó, szerelő helyiségeinek minden megkezdett 300 m²-e után,
12. raktározási önálló rendeltetési egység raktárhelyiségeinek minden megkezdett 2000 m²-e után,
13. iroda, és egyéb önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett 40 m² nettó alapterülete után,
14. jelentős zöldfelületet igénylő közösségi kulturális önálló rendeltetési egység (állatkert, növénykert, temető stb.) és közhasználatú park területének minden megkezdett 800 m²-e után,
15. kollégium, diákothon, diákszálló, idősek otthona esetében minden 20 férőhely után,
16. hajléktalanszálló, szállás jellegű önálló rendeltetési egység huzamos tartózkodás céljára szolgáló irodai helyiségeinek minden megkezdett 40 m² nettó alapterülete után.

A fentiek szerint számított várakozóhelyek 50%-a közterületen is elhelyezhető amennyiben ehhez az önkormányzat hozzájárul és kijelöli a parkoló céljára szolgáló közterületet.

A személygépkocsik elhelyezését lakás és üdülő rendeltetéshez tartozóan minden esetben telken belül kell biztosítani.

Környezeti hatások elemzése

A településrendezési eszközök módosítása a környezetre káros hatással nem lesz, ezért a módosításra vonatkozóan az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet szerinti külön környezeti értékelés nem készül. A környezeti vizsgálati eljárásban történő környezeti értékelés készítését az önkormányzat, mint a terv kidolgozója előzetesen nem tartja szükségesnek.

Tekintettel arra, hogy jelen terv véleményezése egyszerűsített eljárásban történik, az önkormányzat a terv megküldésével egyidejűleg tájékoztatja a környezet védelméért felelős szerveket arról, hogy környezeti értékelés készítését előzetesen nem tartja szükségesnek. Egyúttal az alábbi tájékoztatás mellett kikéri a tekintetben véleményüket, hogy a módosítások következtében a hatáskörükbe tartozó környezet- vagy természetvédelmi szakterületet illetően várható-e jelentős környezeti hatás.

A terv megvalósítása következtében várható környezeti hatások jelentőségének meghatározásához a alábbiakat kell figyelem venni.

A tervezett módosítás több kisebb tervezési területre korlátozódik.

A változtatás a település területét tekintve kis területet érint, új beépítésre szánt terület kijelölés történik.

A tervezett változtatás következtében lehetővé váló tevékenységek nem befolyásolnak más tervet vagy nincsenek hatással másik terv, illetve program tartalmára, megvalósítására;

A tervezett változtatás nem vonatkozik olyan területre vagy kérdéskörre, ahol környezeti problémák vannak.

Nincs jelentősége a változtatásnak a környezettel kapcsolatos közösségi jogszabályok végrehajtása szempontjából.

A várható környezeti hatások

- a) településszerkezeti változással járó módosításnak a környezeti hatás elenyésző
- b) a tervmódosítás célja egy telket érintően változik annak érdekében, hogy ott a tervezett önkormányzati és gazdaságfejlesztő beruházások megvalósíthatók legyenek.
- c) a módosítás lényege és az eredeti tervhez mért jelentőségéről elmondható, hogy a beépítésre szánt terület nagysága kis mértékben változik. A fő műszaki infrastruktúra hálózat nem változik, a területek közművesítése jelenleg részben kiépített.
- d) a várható környezeti hatások
 - időtartama a terv időtávlatában véglegesnek mondhatóak, azok nem adódnak össze és nem erősíthetik egymást.
 - az országhatáron nem terjednek át, nem idéznek elő olyan környezeti változásokat, amelyek az emberi egészségre, a környezetre kockázatot jelentenek, ill. ezen hatások csökkentését szolgálják
 - területi kiterjedése alapján a település igazgatási területének elenyészően kis részét érinti a módosítás.
 - a tervezéssel érintett ingatlanok nem érintettek ivóvízbázis hidrogeológiai védőövezetével, országosan védett természeti területtel, Natura 2000 területtel. Nem érintettek továbbá önkormányzati rendelettel megállapított helyi természetvédelmi területet sem.

Mindezeket figyelembe véve megállapítható, hogy a tervezett módosítás jelentős környezeti hatással nem jár, ezért környezeti értékelés lefolytatása nem indokolt.

Jelen tervdokumentáció egyidejű megküldése mellett az önkormányzat, mint a terv kidolgozója az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kr.) 1.§ (3) b) pontban adott felhatalmazása alapján a **környezeti vizsgálat** szükségességének eseti meghatározásához a Kr. 4.§(2) bekezdése alapján, kikéri a környezetvédelemért felelős szervek véleményét arról, hogy a hatáskörükbe tartozó környezet- vagy természetvédelmi szakterületet illetően várható-e jelentős környezeti hatás, illetve attól függően szükséges-e környezeti vizsgálat készítése.

Közművesítési javaslat:

A tervezett módosítások a közmű-hálózatokat nem érintik. Az egyes területfelhasználások közművesítettségének mértéke a TSZT-ben rögzített, módját a hatályos terv alátámasztó munkarésze vizsgálja. Fentiek miatt a hatályos terv alátámasztó munkarészeinek kiegészítése nem volt szükséges.

Régészet, örökségvédelem:

A tervezési terület régészeti lelőhellyel, műemléki védelemmel, helyi védelemmel nem érintett. A 2018-ban elkészített települési örökségvédelmi hatástanulmány a régészeti területekkel részletesen foglalkozik.

A területrendezési tervek és a településszerkezeti terv összhangjának igazolása

A TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

Fejér megye Területrendezési tervét a 7/2020. (II.28.) önkormányzati rendeletével fogadta el a megyei önkormányzat.



Fejér megye szerkezeti tervének kivágata

A megye szerkezeti terve szerint Pákozd települési térséggel, erdőgazdasági, mezőgazdasági, sajátos területfelhasználású és vízgazdálkodási térséggel érintett.

Térségi területfelhasználási kategóriákra vonatkozó előírások

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban MATrT) szerint a következők:

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

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

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

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

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

e) a sajátos területfelhasználású térség területét a terület tervezett felhasználásának megfelelően honvédelmi, különleges, közlekedési, erdő-, gazdasági vagy intézményterület települési övezetbe kell sorolni.

A kiemelt térségi területfelhasználási kategóriákra vonatkozó előírások és a megfelelés igazolása

Kiemelt térségi területfelhasználási kategóriák	Területrendezési követelmények	Megfelelés igazolása
Erdőgazdálkodási térség <i>Területe a FmTrT-ben:</i> 1030,76 ha	az erdőgazdálkodási térségben az erdő területfelhasználási egységet a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell lehatárolni;	A tervezett módosítások erdőgazdálkodási térséget nem érintenek.
Mezőgazdálkodási térség <i>Területe a FM TrT-ben:</i> 1702,86 ha	a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át elsődlegesen a mezőgazdasági terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó rész természetközeli terület, – nagyvárosias lakóterület és vegyes terület kivételével – beépítésre szánt terület vagy különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület területfelhasználási egységbe sorolható.	A tervezett módosítások mezőgazdálkodási térséget nem érintenek.
Települési térség <i>Területe a FM TrT-ben:</i> 440,52 ha	a települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető	A tervezett módosítások települési térséget érintenek.
Vízgazdálkodási térség <i>Területe a FM TrT-ben:</i> 1158,19 ha	a vízgazdálkodási térség területét – e törvény hatálybalépését megelőzően már jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területek	A tervezett módosítások vízgazdálkodási térséget nem érintenek.

	<p>kivételével – vízgazdálkodási terület, vízgazdálkodási célú erdőterület, vízgazdálkodási célú mezőgazdasági terület, természetközeli terület, továbbá különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú terület vagy honvédelmi célú erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani.</p>	
--	---	--

Új beépítésre szánt terület kijelölés:

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

- a) az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,
- b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és
- c) új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerinti barnamezős terület.

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

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

A megfelelés igazolása:

*Új beépítésre szánt terület kijelölés történik **0,0458 ha** területtel.*

*A területnövekmény 5 %-a: **0,0023 ha**. Az új beépítésre szánt területek több pontján helyezkednek el, ezért az újonnan beépítésre szánt területekkel kapcsolatban zöldterület vagy véderdő kijelölésre nem volt megvalósítható.*

*A módosítás során új zöldterület kijelölés **történik 0,06 ha** területtel, tehát a módosítás megfelel az előírásoknak.*

Műszaki infrastruktúra hálózatok

MATrT 14. § (1) Az országos közlekedési infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek térbeli rendjét és az országos jelentőségű építmények elhelyezkedését a 2. melléklet, e térbeli rend szempontjából meghatározó települések felsorolását pedig a 4/1–4/6. melléklet tartalmazza.

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

(3) Az 50 MW és annál nagyobb névleges teljesítőképességű erőművek elhelyezkedését a 2. melléklet, e térbeli rend szempontjából meghatározó települések felsorolását pedig a 4/7. melléklet tartalmazza.

(4) A villamosenergia-átviteli hálózat távvezetékeit, továbbá a nemzetközi és hazai szénhidrogénszállító-vezetékek térbeli rendjét a 2. melléklet, e térbeli rend szempontjából meghatározó települések felsorolását pedig a 4/8. és a 4/9. melléklet tartalmazza.

(5) Az országos vízi létesítmények térbeli rendjét a 2. melléklet, ezek felsorolását pedig a 4/10. melléklet tartalmazza.

(6) Az országos hulladékgazdálkodási létesítmények térbeli rendjét a 2. melléklet, ezek felsorolását pedig a 4/11. melléklet tartalmazza.

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

15. §

(2) A településrendezési tervekben

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

b) az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok nyomvonala a településrendezési terv egyeztetési eljárásában részt vevő, az egyeztetés tárgyát képező infrastruktúra elem vonatkozásában az adott egyeztetési szakterületet képviselő államigazgatási szerv hozzájárulása, és az egyéb érintett szakterületet képviselő államigazgatási szerv egyetértése esetén térhet el a kiemelt térségi, illetve megyei területrendezési tervek szerkezeti tervében megállapított nyomvonalváltozattól, azok térbeli rendjétől és a térbeli rend szempontjából meghatározó települések felsorolásától.

(3) Az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok nyomvonalának meghatározásánál biztosítani kell a szomszédos megyék és települések határán a folyamatos kapcsolódás lehetőségét.

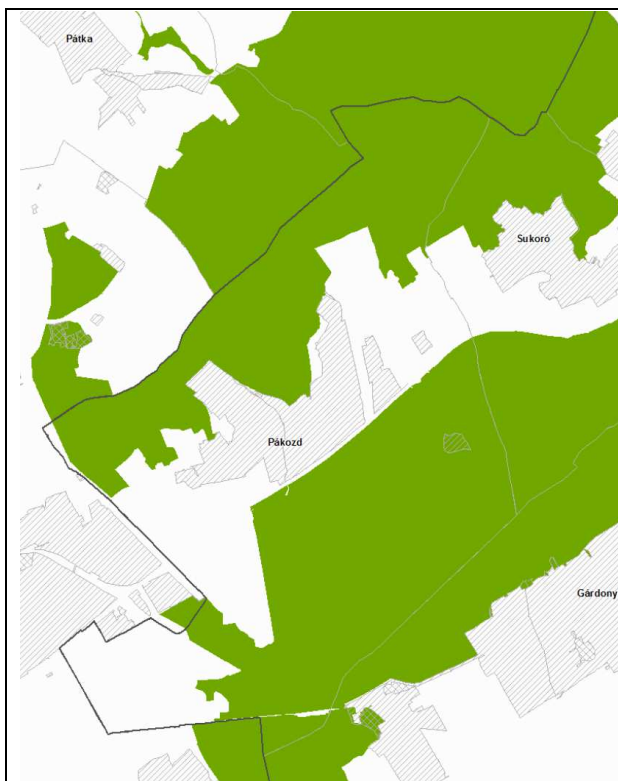
Megfelelés igazolása:

A műszaki infrastruktúra hálózatok a módosítás során nem változnak.

Országos övezetek lehatárolása

1. Azon országos övezetek, melynek lehatárolása és az övezeti szabályok a MATrT-ben megállapításra kerültek:

Országos övezet kivágata	az övezetre vonatkozó szabályok MATrT szerint
--------------------------	---

**Ökológiai hálózat magterületének övezete****MATRT 25. §-a szerint:**

az övezetet érintően a településrendezési tervben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti.

új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha települési területet az ökológiai hálózat magterülete, vagy az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója körülzárja, továbbá a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

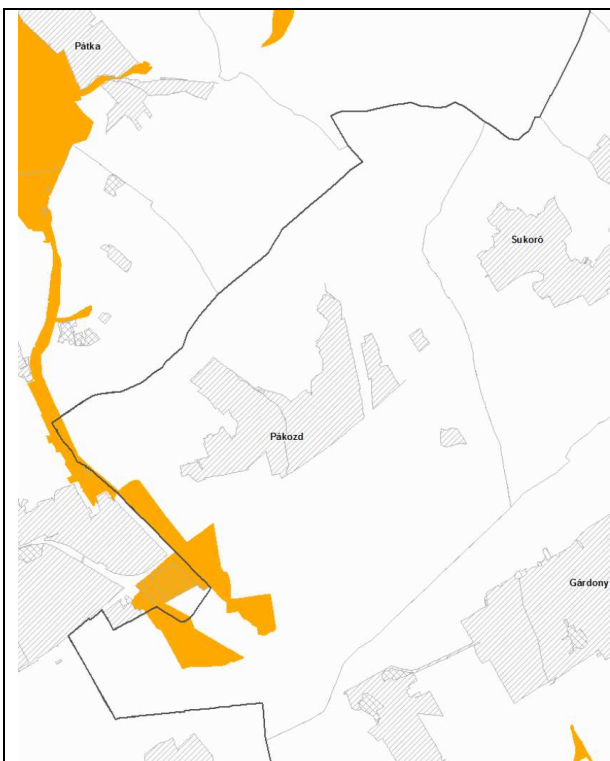
A kivételek együttes fennállása esetén beépítésre szánt terület az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.

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

Bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, a meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető.

Az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető épületen elhelyezve.

A változtatások nem érintik az övezet területét.



Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete MATRT 26. §-a szerint

A településrendezési tervben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti.

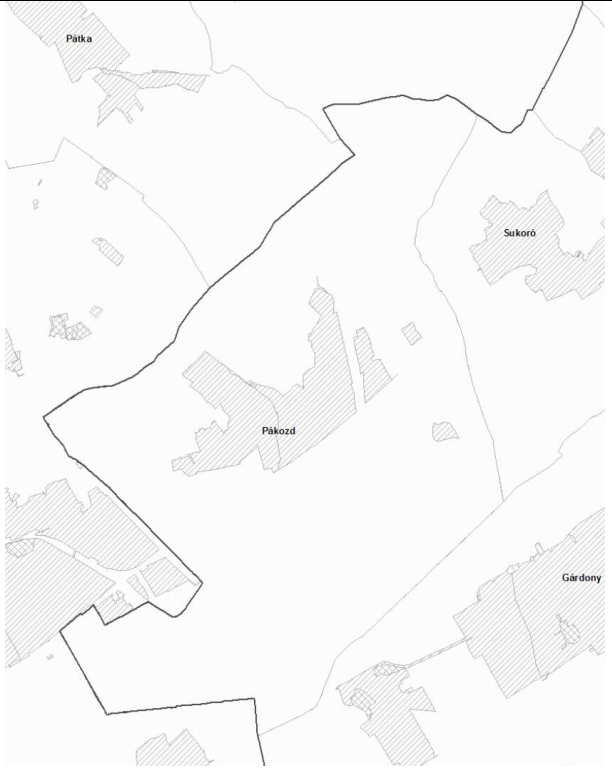
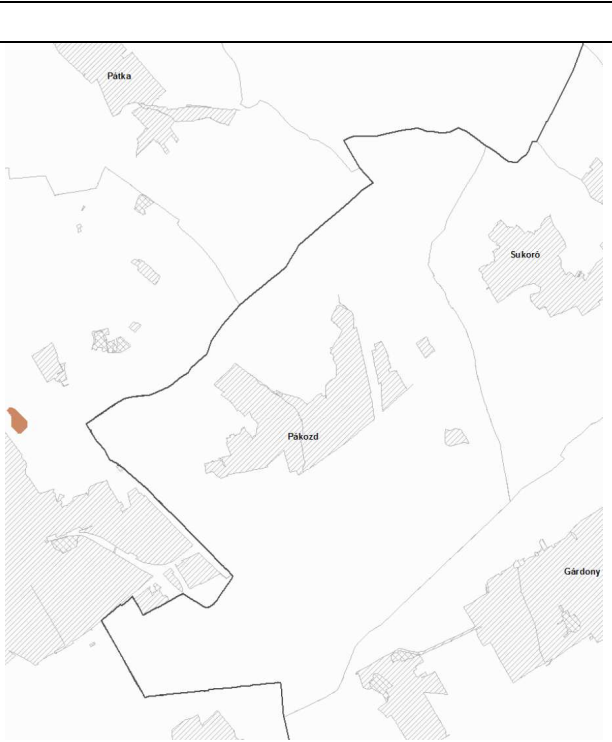
Az övezetben új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha a települési területet az ökológiai hálózat ökológiai folyosó, vagy az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó körülzárja, továbbá a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

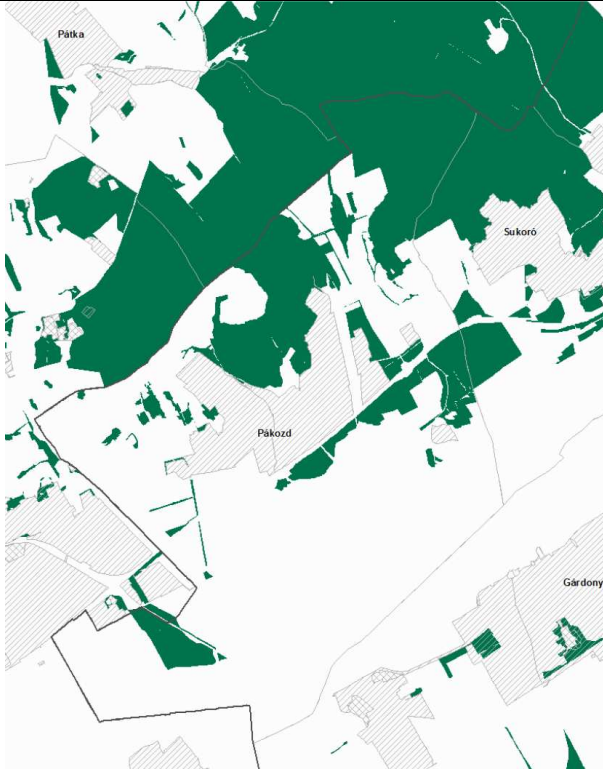
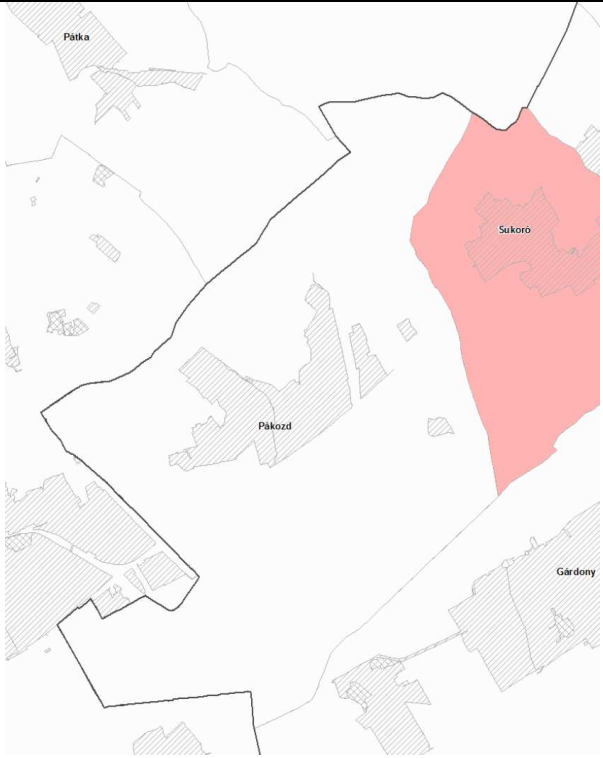
A kivételek együttes fennállása esetén, a beépítésre szánt terület csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.

Az övezetben a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala, továbbá az erőművek az ökológiai folyosó és az érintkező magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhető ki és helyezhető el.

Bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető.

A változtatások nem érintik az övezet területét.

	<p>Ökológiai hálózat pufferterületének övezete MATRT 27. §-a szerint</p> <p>A településrendezési tervben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete, ökológiai folyosója és pufferterülete övezetek természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti.</p> <p>Településrendezési tervben beépítésre szánt terület csak abban az esetben jelölhet ki, ha az a szomszédos magterület vagy ökológiai folyosó természeti értékeit, biológiai sokféleségét, valamint táji értékeit nem veszélyezteti.</p> <p>(3) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében, ahol az Ország Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg, beépítésre szánt terület a külön feltételektől függetlenül is kijelölhető.</p> <p>Bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben célkitermelőhely nem létesíthető.</p> <p>Pákozd nem érintett az övezettel.</p>
	<p>Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete MATRT 28. §-a szerint</p> <p>Az övezetben új beépítésre szánt terület – kivéve, ahol az Ország Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg – csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.</p> <p>A kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében új külfejtéses művelésű bányatelek megállapítása és bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.</p> <p>Pákozd nem érintett az övezettel.</p>

	<p>Erdők övezete MATRT 29-30. §-a szerint</p> <p>Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési tervében legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.</p> <p>Az erdők övezetében külfejtéses művelésű bányatelket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet</p> <p>A változtatások nem érintik az övezet területét.</p>
	<p>Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete MATRT 31. §-a szerint</p> <p>A világörökségi és világörökségi várományos területek övezetét a településrendezési tervben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.</p> <p>A lehatárolt világörökségi és világörökségi várományos terület övezetén:</p> <ol style="list-style-type: none"> a területfelhasználás módjának és mértékének összhangban kell lennie a világörökségről szóló törvényben, valamint a világörökségi kezelési tervben meghatározott célokkal, új külfejtéses művelésű bányatelek, célkitermelőhely nem létesíthető, meglévő külfejtéses művelésű bányatelek területe horizontálisan nem bővíthető; a felszíni tájsebeket rendezni kell, a közlekedési, vízgazdálkodási és hírközlő infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a kulturális és természeti örökség értékeinek sérelme nélkül, területi egységüket megőrizve, látványuk érvényesülését elősegítve és a világörökségi kezelési tervnek megfelelően kell elhelyezni. <p>Az övezet Pákozd közigazgatási területét nem érinti.</p>

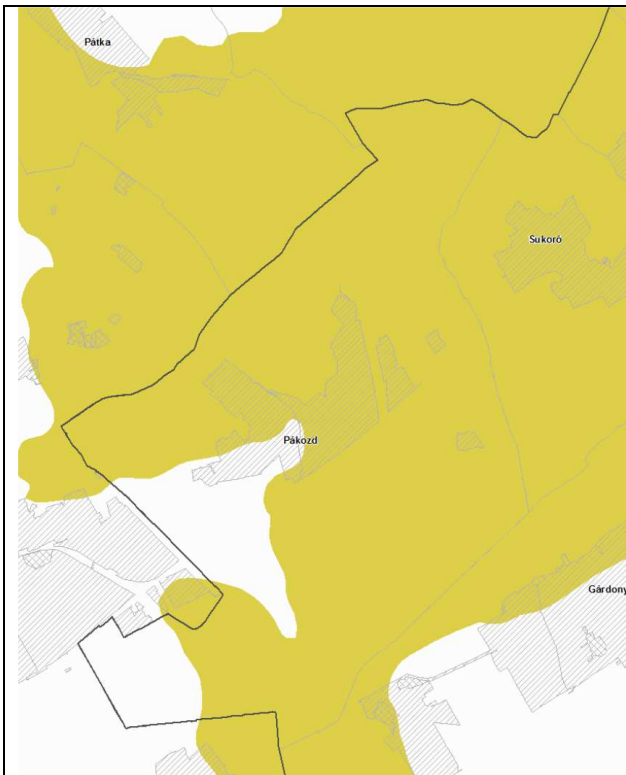
	<p>Honvédelmi és katonai célú terület övezete MATRT 32. §-a szerint</p> <p>Az övezetet a településrendezési tervben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.</p> <p>A lehatárolt területét a településrendezési tervben beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló építési övezetbe vagy övezetbe kell sorolni;</p> <p>a zárt bekerített objektumok kivételével honvédelmi célú erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni, ha az adott terület az erdők övezete által is érintett.</p> <p>A beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló építési övezet vagy övezet módosítása csak a honvédelemért felelős miniszter hozzájárulásával lehetséges.</p> <p>Az övezet Pákozd közigazgatási területét nem érinti</p>
---	--

2. Azon országos övezetek, melynek területi lehatárolását és övezeti szabályait a területrendezésért felelős miniszter rendeletben állapítja meg.

A 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet 2019. június 22-én lépett hatályba.

Országos övezet kivágata	övezeti szabályok miniszteri rendeletben meghatározottak
--------------------------	--

	<p>Jó termőhelyi adottságú szántók övezete</p> <p>2. § (1) A településrendezési eszközök készítése során a mezőgazdasági terület területfelhasználási egység területét elsősorban – a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete mellett – a jó termőhelyi adottságú szántók övezetén javasolt kijelölni.</p> <p>(2) A jó termőhelyi adottságú szántók övezetében új külfejtéses művelésű bányatelek megállapítása és bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.</p> <p>A változtatások nem érintik az övezet területét.</p>
	<p>Erdőtelepítésre javasolt terület övezete</p> <p>3. § (1) A településrendezési eszközök készítése során az Országos Erdőállomány Adattárban nem szereplő erdőterület területfelhasználási egységeket a településfejlesztési és településrendezési célokkal összhangban – a természeti és kulturális örökségi értékek sérelme nélkül – az erdőtelepítésre javasolt terület övezet területén javasolt kijelölni.</p> <p>A változtatások nem érintik az övezet területét.</p>



Tájképvédelmi terület övezete

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

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

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

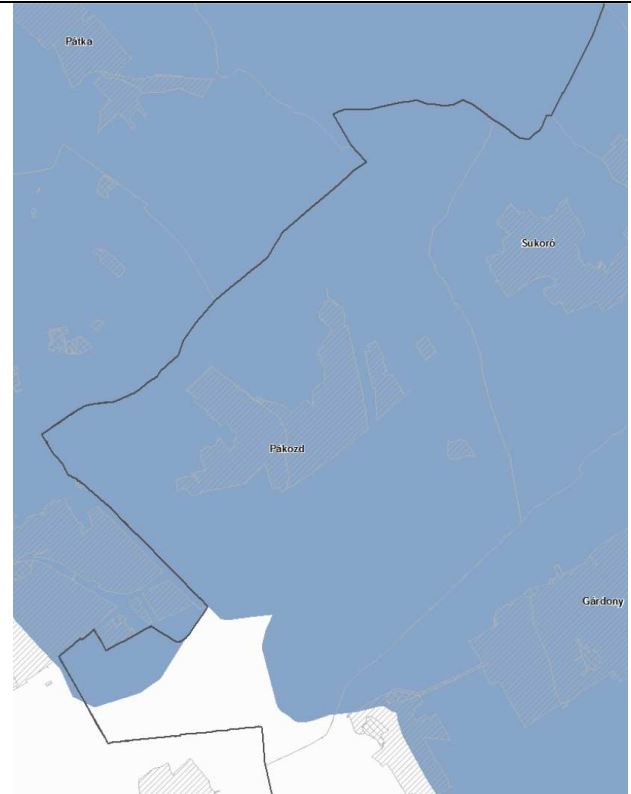
b) a településképvédelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.

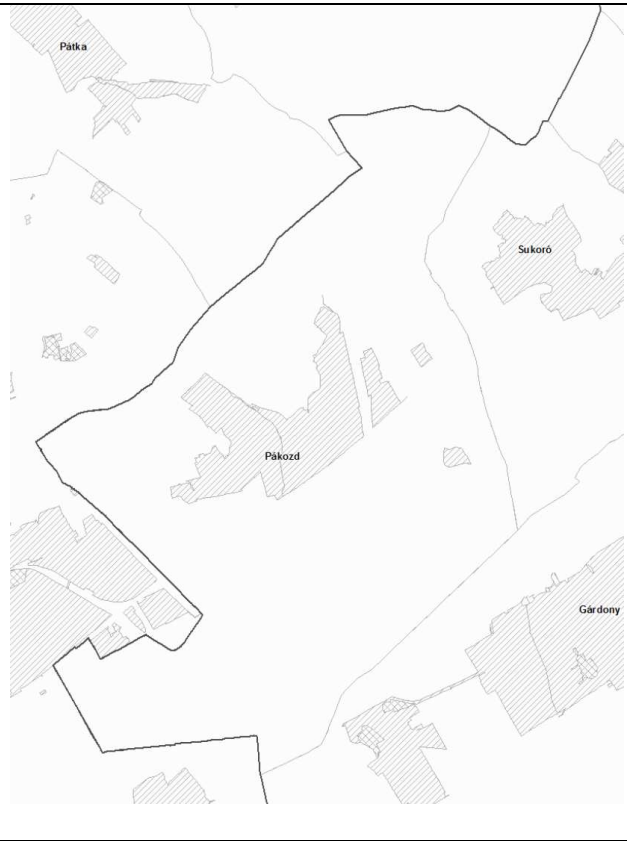
(3) A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.


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

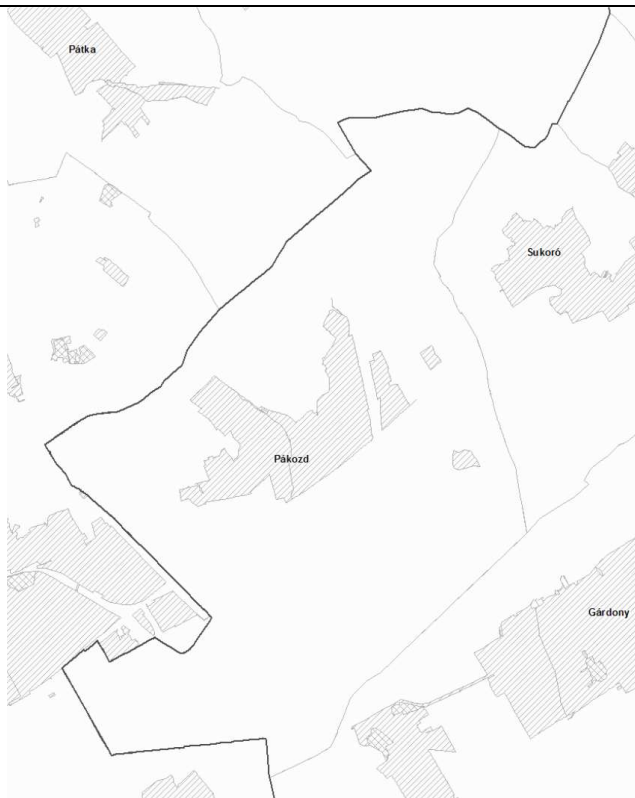
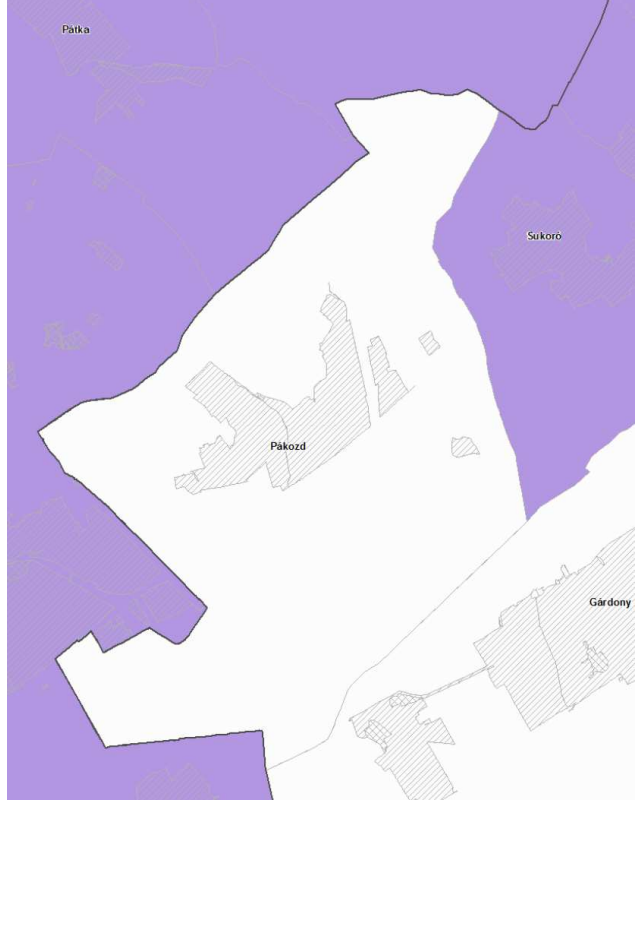
A változtatások érintik az övezet területét.

A területfelhasználás-változások a tájképvédelem és a hagyományos tájhasználat figyelembe vételével történtek.


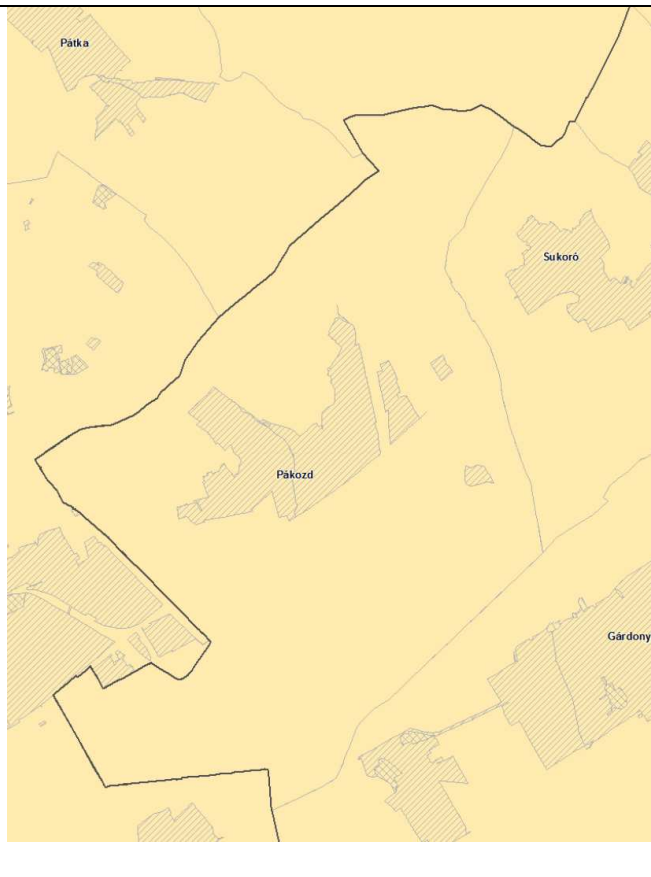
	<p>Vízminőség-védelmi terület övezete</p> <p>5. § (1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.</p> <p>(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédellemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.</p> <p>(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.</p> <p>Az övezet Pákozd közigazgatási területét érinti. A hatályos tervben a vízvédellemmel érintett területek kijelölése nem történt meg, a HÉSZ nem tartalmaz a területre vonatkozóan egyedi szabályokat. Az új megyei tervi összhang megteremtése érdekében a terv teljes eljárásban történő felülvizsgálata szükséges.</p> <p>A tervezett módosítások a vízminőség-védelem szempontjából kedvezőtlen változásokat nem okoznak.</p>

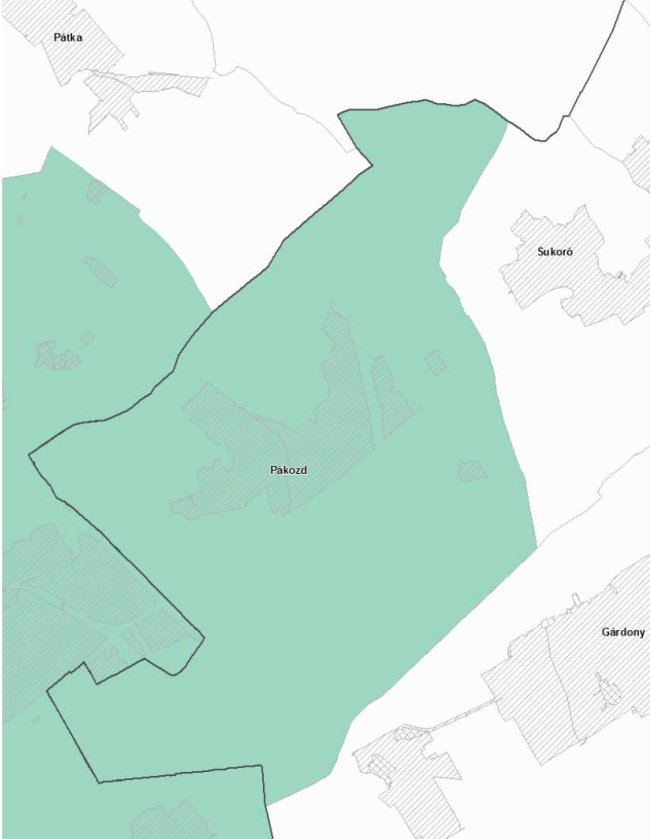
	<p>Nagyvízi meder övezete</p> <p>6. § (1) A nagyvízi meder övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.</p> <p>(2) A nagyvízi meder övezetében a településrendezési eszközökben, a jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területen a helyi építési szabályzatnak megfelelően, a vízügyi igazgatási szerv hozzájárulásával lehet építési tevékenységet folytatni.</p> <p>(3) A településrendezési eszköz módosítása esetén a vízügyi igazgatási szerv egyetértésével lehet új beépítésre szánt területet kijelölni.</p> <p>Az övezet Pákozd területét nem érinti.</p>
	<p>VTT-tározók övezete</p> <p>7. § A VTT-tározók övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.</p> <p>Az övezet Pákozd területét nem érinti.</p>

<p>FmTrT szerint az övezet lehatárolása</p> 	<p>MvM rendelet előírásai</p> <p>Ásványi nyersanyagvagyon övezete</p> <p>8. § (1) Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.</p> <p>(2) Az (1) bekezdés szerinti területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.</p> <p>Az övezet Pákozd területét nem érinti.</p>
--	--


	<p>Rendszeresen belvízjárta terület övezete</p> <p>9. § (1) A rendszeresen belvízjárta terület övezetében új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a működési területével érintett vízügyi igazgatási szerv a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.</p> <p>Az övezet Pákozd területét nem érinti.</p>
	<p>Földtani veszélyforrás terület övezete</p> <p>11. § (1) A földtani veszélyforrás terület övezetében a földtani veszélyforrással érintett terület kiterjedését a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.</p> <p>(2) Az (1) bekezdés szerinti területen új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a bányafelügyelet a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.</p> <p>(3) A beépítés feltételeit a bányafelügyeleti hatáskörben eljáró illetékes fővárosi és megyei kormányhivatal hozzájárulásával kell meghatározni.</p> <p>(4) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó települések településrendezési eszközeiben a földtani veszélyforrás terület övezet területén, az (1)–(3) bekezdésben foglaltakon túl, le kell határolni az övezetbe tartozó azon területeket, amelyekre vonatkozóan új beépítésre szánt terület tényleges igénybevétele előtt a felszíni vizek és belvizek szakszerű elvezetését biztosító tervet kell készíteni.</p> <p>Az övezet Pákozd területét nem érinti.</p>

Fejér Megye Területrendezési tervében az egyedileg meghatározott megyei övezetek a következők:

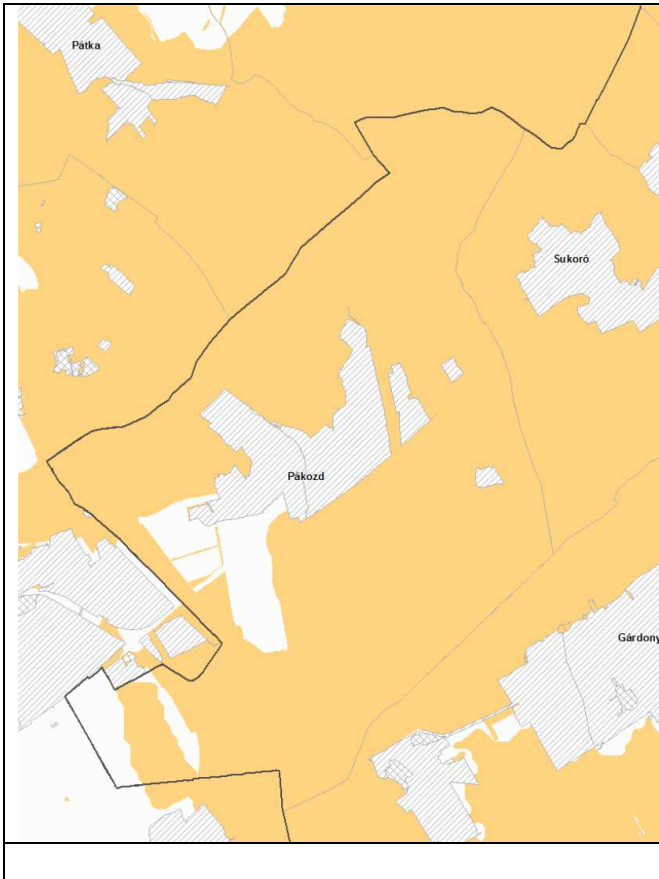
FmTrT szerint az övezet lehatárolása	Fm-i önk. rendelet előírásai
	<p>Felzárkóztatandó belső periféria övezet</p> <p>8. § (1) A felzárkóztatandó belső periféria övezetbe tartozó települések településfejlesztési koncepcióinak, integrált településfejlesztési stratégiáinak készítése, módosítása során azokat a megyei önkormányzattal és az övezetbe tartozó valamennyi településsel is egyeztetni kell.</p> <p>Az övezet Pákozd területét nem érinti.</p>
	<p>Turizmus szempontjából kiemelt, fejlesztendő övezet</p> <p>9. § (1) A Vértesi Natúrpark településeinek a településfejlesztési koncepciókat, az integrált településfejlesztési stratégiákat és a településrendezési eszközöket a natúrpark létrehozási céljainak megfelelően kell kidolgozni. Az azokban megfogalmazott előírásoknak támogatnia kell a natúrpark alapító (felterjesztési) dokumentumában szereplő célkitűzéseket, továbbá biztosítani kell a natúrpark természeti és kulturális, valamint táj- és településképi értékeinek védelmét.</p> <p>(2) A turisztikai térségek fejlesztésének állami feladatairól szóló 2016. évi CLVI. törvény rendelkezéseivel összhangban álló Pannónia Szíve turizmusfejlesztési koncepció program által érintett települések településfejlesztési koncepcióit és az integrált településfejlesztési stratégiáit a turisztikai régió turizmusfejlesztési koncepcióban megfogalmazott céloknak megfelelően kell kidolgozni. A Pannónia Szíve program</p>

	<p>desztinációs elvben gondolkodva alkot egy olyan, számos települést magába foglaló térséget, ahol a fejlesztési elképzeléseket nemcsak a turizmus, hanem számos egyéb területen is össze kell hangolni.</p> <p>Az övezet érinti Pákozd területét ,a tervezett módosítások nem ellentétesek az övezeti előírásokkal, a natúrpark alapító dokumentumával és a Pannónia Szíve turizmusfejlesztési koncepcióval.</p>
	<p>Megyei jogú városok vonzáskörzete gazdaságfejlesztési övezet</p> <p>10. § (1) A megyei jogú városok vonzáskörzete gazdaságfejlesztési övezetbe tartozó települések településfejlesztési koncepcióinak, integrált településfejlesztési stratégiáinak, valamint településszerkezeti terveinek készítése, módosítása során azokat a megyei önkormányzattal és az érintett megyei jogú város vonzáskörzetébe tartozó valamennyi településsel is egyeztetni kell.</p> <p>(4) Az érintett megyei jogú város vonzáskörzetébe tartozó települések esetében közös, társulásban elkészített településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia, valamint településszerkezeti terv kidolgozása javasolt.</p> <p>(5) A tervdokumentumokban különösen az alábbi térségi jelentőségű tartalmi elemeket kell összehangolni, a térségi szinten rendelkezésre álló humán, gazdasági és természeti erőforrások együttes vizsgálata alapján:</p> <ul style="list-style-type: none"> f) a közlekedési hálózat elemeit, g) a több település ellátását szolgáló közműhálózati elemek helyét, nyomvonalát, h) a kereskedelmi gazdasági területek, ipari gazdasági területek, ipari parkok, innovációs, logisztikai területek helyét és méretét, i) az érintett térségben rendelkezésre álló munkaerőhelyzet igényeit, j) a rendelkezésre álló szabad „barnamezős” területeket, figyelemmel a kialakult hagyományos, értékes településszerkezetekre, és a táj terhelhetőségére. <p>Az övezet Pákozd területét érinti, a módosítások az övezeti előírásoknak</p>

	<p>megfelelnek. A tervdokumentációt az érintett megyei jogú város vonzáskörzetébe tartozó valamennyi településsel is egyeztetni kell.</p>
	<p>Borvidéki és kertgazdálkodási fejlesztési övezet</p> <p>11. § (1) A Borvidéki és kertgazdálkodási fejlesztési övezetbe tartozó települések borszőlő termőhelyi kataszteri I. és II. osztályú területeire, valamint a volt zártkerti (kertes mezőgazdasági) területeire a településrendezési eszközöket olyan tartalommal kell kidolgozni, amely a szőlő- és borgazdálkodást és gyümölcsstermesztést segíti és ösztönzi, továbbá ezen területek beépíthetőségét csak az előbbi célok érdekében teszi lehetővé. Kerülni kell a beépítésre szánt területek és a mezőgazdasági birtokközpontok kijelölését, kivéve, ha a birtokközpont szőlészeti-borászati, kertgazdasági funkciót, illetve ehhez kapcsolódó lakó, szállás és vendéglátó funkciót szolgál.</p> <p>(2) A volt zártkertek (kertes mezőgazdasági területek) területe a település településszerkezeti tervében beépítésre szánt területté csak akkor minősíthető, ha az nem tartozik borszőlő termőhelyi kataszteri I. és II. osztályú területhez, és az átminősítés egyéb jogszabállyal nem ellentétes, továbbá, ha a következő feltételek együttesen teljesülnek:</p> <ol style="list-style-type: none"> az érintett terület a település belterületével, vagy beépítésre szánt területével határos, a tervezett területhasználathoz tartozó, jogszabályban szabályozott és a helyi sajátosságoknak is megfelelő telekstruktúra, telekméret és telekgeometria kialakítása biztosítható, vagy erre vonatkozóan a települési önkormányzat a településrendezési szerződéseket az érintett tulajdonosokkal megkötötte, a tervezett funkció (lakó, üdülő, gazdasági, stb.) működéséhez szükséges – a megközelítést és a közművek elhelyezését egyaránt lehetővé tevő – közterületek biztosítottak, vagy erre vonatkozóan a települési önkormányzat a településrendezési szerződéseket az érintett tulajdonosokkal megkötötte, a közművek kiépítettek vagy kiépítésük lehetősége és feltételei biztosítottak és erre vonatkozóan a települési önkormányzat a településrendezési szerződéseket az érintett tulajdonosokkal megkötötte vagy döntést

	<p>hozott a költségek vállalásáról.</p> <p>(3) A volt zártkertek, hagyományos szőlőhegyek sajátos településképi és tájképi értékeit a településképi arculati kézikönyvekben és a településképi rendeletekben figyelembe kell venni.</p> <p>Az övezet érinti Pákozdi területét, a tervezett változtatások nem ellentétesek az övezeti előírásokkal.</p>
	<p>Kulturális örökségi-történeti fejlesztési övezet</p> <p>12. § (1) Kulturális örökségi-történeti fejlesztési övezetbe tartozó települések településfejlesztési koncepcióit és az integrált településfejlesztési stratégiáit, valamint településrendezési eszközeit a település jellemző kulturális örökségének megőrzésére és fejlesztésére tekintettel, a turisztikai értékek, vonzerők bemutatathóságát is figyelembe véve kell kidolgozni.</p> <p>(2) A településképi rendeletekben ki kell jelölni azoknak a településképvédelmi szempontból meghatározó területeknek a határát, amelyek a védendő örökségi és történeti objektumokat és terület egységeket, valamint ezek környezetét, védőövezetét foglalják magukban.</p> <p>Az övezet érinti Pákozdi területét, a módosítások megfelelnek az övezeti előírásoknak.</p>

	<p>Majorsági térség övezete</p> <p>13.§ (1) Majorsági térség övezetbe tartozó települések mezőgazdasági területein és mezőgazdasági üzemi különleges területein a településrendezési eszközökben olyan tartalommal kell kidolgozni, amely a termőföldvédelem, környezetvédelem, valamint az épített örökségi és táji értékek figyelembevételével segíti és ösztönzi - különösen a mezőgazdasági funkcióhoz, tevékenységekhez kapcsolódó - fejlesztéseket és beépítéseket.</p> <p>(2) A meglévő majorsági területek (mezőgazdasági üzemi különleges területek, „majorok”, „puszták”) figyelembevételével, és lehetőség szerinti felhasználásával kell meghatározni mezőgazdasági birtokközpontok létesítésének, valamint beépítésének speciális, helyi adottságokat és igényeket figyelembe vevő szabályait.</p> <p>Az övezet Pákozd területét nem érinti.</p>
	<p>Karsztvízszint emelkedésével érintett területek övezete</p> <p>14. § (1) Az érintett települések településrendezési eszközeiben vízügyi adatszolgáltatás, szakvélemény alapján kell meghatározni a biztonságos, vízkárral nem veszélyeztetett, továbbá a karsztvizek tisztaságának megőrzését is biztosító területhasználatokat, le kell határolni a veszélyeztetett területrészeket, valamint ki kell dolgozni azok használati, építési szabályait.</p> <p>(2) A fentiek figyelembevételével el kell készíteni a települési vízgyűjtőkre is kitékintő csapadék- és karsztvíz elvezetési, hasznosítási tervet.</p> <p>Az övezet Pákozd területét nem érinti.</p>



Naperómű létesítése céljából korlátozottan igénybe vehető terület övezete

15. § (1) A településrendezési eszközöket úgy kell kidolgozni, elkészíteni, hogy a naperómű létesítés céljából korlátozottan igénybe vehető terület övezet területét érintően - a háztartási méretű kiseróművek kivételével - naperómű ne legyen létesíthető.

(2) A településképi arculati kézikönyvekben és a településképi rendeletekben figyelembe kell venni a naperómű létesítés céljából korlátozottan igénybe vehető területeket.

Az övezet érinti Pákozd területét, a tervezett változtatások nem ellentétesek az övezeti előírásokkal, naperóműlétesítése nem tervezett.

Megállapítható, hogy a tervezett módosítás megfelel az országos és térségi szintű területrendezési tervek előírásainak.

Székesfehérvár, 2021.november



Bodó Beáta
településtervező