



TER-T·REND

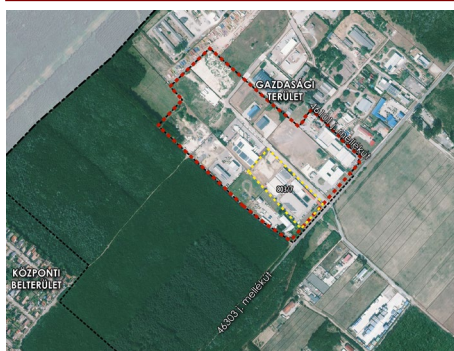
H-1016 - Budapest, Gellérthegy u. 16. • tel: +36 1 488-0202 • fax: +36 1 488-0199 • tertrend@tertrend.hu • www.tertrend.hu

FELSŐPAKONY NAGYKÖZSÉG



HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA

A 803/7 HRSZ-Ú TELEK KAPCSÁN



EGYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓ

E-TÉR azonosító: 35343

EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS – VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ

419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. §-a szerint

2026. AUGUSZTUS

FELSŐPAKONY NAGYKÖZSÉG
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA
A 803/7 HRSZ-Ú TELEK KAPCSÁN

KÉSZÍTETTÉK:

Önkormányzat részéről: Vojnits Csaba Ferenc 01-6112
Önkormányzati főépítész

Településrendezés: **TÉR-T-REND KFT.**

Cseri Gabriella
okl. településmérnök, terület-és településfejlesztő szociológus
településtervező, TT-01-4867

Révész László
településmérnök

Németh Gyula
okl. településmérnök

Farkas Zsuzsanna
okl. tájépítésmérnök

Tájrendezés, Adorján Anna
környezetalakítás: okl. tájépítésmérnök, településmérnök
településrendezési zöldfelületi és tájrendező tervező, TK 13-1263

Közlekedés, **TP-Terv Mérnöki Iroda Kft.**
közművek, hírközlés: Tóth Attila Gábor
okl. építőmérnök, településmérnök
településtervezési közlekedési tervező, Tkö-01-10559
településtervezési víziközmű tervező, V-01-10559

TARTALOMJEGYZÉK

1. ELŐZMÉNYEK	2
2. TERVEZÉSI TERÜLET LEHATÁROLÁSA.....	3
3. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT	3
3.1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI ÖSSZEFÜGGÉSEK, MÓDOSÍTÁSI TERÜLET KÖRNYEZETE	4
3.2. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA	5
3.2.1. Útkapcsolatok	5
3.2.2. Jelenlegi területhasználat ismertetése	5
3.3. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ÉS RENDELKEZÉSEIK	6
3.3.1. Hatályos településszerkezeti terv (TSZT).....	6
3.3.2. Hatályos helyi építési szabályzat (HÉSZ) és szabályozási terv (SZT).....	7
3.4. TELEPÜLÉSKÉP-VÉDELMI RENDELET (TKR)	7
3.5. A MÓDOSÍTÁSI IGÉNY ÖSSZEFOGLALÁSA	8
4. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT	9
4.1. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEK MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA	9
4.2. ÖSSZHANG A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓVAL	10
4.3. A MÓDOSÍTÁS VÁRHATÓ HATÁSA	11
4.4. TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK	11
4.3.1. Országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózati elemek	12
4.3.2. Országos és térségi területfelhasználási kategóriák.....	12
4.3.3. Országos és térségi övezetek.....	12
5. SZAKÁGI ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT	15
5.1. TÁJRENDEZÉSI ÉS KÖRNYEZETALKÍTÁSI, ZÖLDFELÜLETI JAVASLAT	15
5.2. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK	15
5.3. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK	16
5.4. VEZETÉKES ÉS VEZETÉK NÉLKÜLI HÍRKÖZLÉSI LÉTESÍTMÉNYEK	16
5.5. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK	17
5.6. ÖRÖKSÉGVÉDELEM	18

1. ELŐZMÉNYEK

Felsőpakony Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Önkormányzat) módosítani kívánja helyi építési szabályzatát és ennek mellékletét képező szabályozási tervét a 803/7 hrsz-ú telek (Csarnok út 1.) kapcsán. A belterületi telken működő gazdasági telephely bővítése tervezett, ennek megvalósíthatósága érdekében a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági besorolású telekre vonatkozó építési övezeti előírások módosítása szükséges a beépíthetőség és a zöldfelületi arány vonatkozásában. A módosítás településszerkezeti változással nem jár.

A módosítási igény illeszkedik Felsőpakony településfejlesztési elképzeléseibe, hozzájárul a helyi gazdaság fejlesztésére, a kedvező vállalkozási környezet megteremtésére vonatkozó célok megvalósításához.

A település közigazgatási területének egészére 2021-ben készültek el a településrendezési eszközök. A képviselő-testület 5/2018. (I. 31.) számú ÖK. határozatával fogadta el Felsőpakony nagyközség hatályos településfejlesztési koncepcióját. A teljes közigazgatási területre vonatkozó településszerkezeti tervet (a továbbiakban: TSZT) a képviselő-testület 43/2021. (XI. 16.) számú ÖK. határozatával hagyta jóvá. Ezzel párhuzamosan került elfogadásra a Felsőpakony helyi építési szabályzatáról szóló 11/2021. (XI. 17.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ), valamint annak mellékleteként a bel- és külterületre vonatkozó szabályozási tervek (a továbbiakban: SZT).

Az Önkormányzat lefolytatja a HÉSZ módosításának egyeztetési eljárását, a 37/2026. (II. 25.) számú ÖK. Határozattal elfogadott indító, településfejlesztési döntésének megfelelően. A tervezési feladattal az Önkormányzat a TÉR-t-REND Terület- és Településtervezési, Építészeti Kft.-t bízta meg.

A településrendezési eszközök módosításának egyeztetése a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. §-a szerinti egyszerűsített eljárásban történik, mivel a módosítás kapcsán együttesen teljesülnek a 68. § (1) bekezdés b) pont bb) alpontjában meghatározott feltételek: a településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra-főhálózat nem változik, nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.

A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 61. § (1) bekezdése szerinti előzetes adatszolgáltatás-kérés megtörtént. A rendelkezésre bocsátott, releváns adatok beépültek a településrendezési terv módosítási javaslatába. Az eljárás részeként a polgármester a településrendezési eszközök tervezetét a záró szakasz kezdeményezése előtt véleményezteteti a partnerekkel a kialakult, helyben szokásos módon és az E-TÉR felületén. Jelen dokumentáció a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § (2) bekezdésében meghatározott véleményezési szakasz lefolytatásához készült.

Mivel a hatályos településrendezési eszközök a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet szerint készültek, így ezek módosítási dokumentációja a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet tartalmi előírásainak és 6. melléklete szerinti jelmagyarázatának megfelelően, valamint az OTÉK 2021. július 15-én hatályos II. fejezete és 1. és 2. melléklete előírásainak figyelembevételével készül.

Jelen dokumentáció tartalmazza a jóváhagyandó munkarészeket, így a helyi építési szabályzat és ennek mellékleteként a szabályozási terv módosítását, valamint ezek indoklását szolgáló alátámasztó munkarészt. A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet értelmében a már elkészült megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat felhasználható, így csak annak aktualizálása történik a módosítással érintett területre vonatkozóan a szerkezeti összefüggések bemutatásával, a módosítás jellegéhez igazodva, a módosítás értelmezéséhez szükséges mélységben, a főépítési feljegyzés alapján.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 1. §. (3) bekezdése értelmében a település egy részére készülő rendezési tervnél és helyi építési szabályzat-

nál a rendelet szerinti **környezeti vizsgálat szükségességét** a módosítás várható környezeti hatása jelentőségének eseti meghatározása alapján kell eldönteni. A **települési környezeti vizsgálat és értékelés** szükségességét eldöntő eljárás során a **környezet védelméért felelős szervek nem tartották szükségesnek a dokumentáció elkészítését és az eljárás lefolytatását**. Az Önkormányzat a 37/2026. (II. 25.) számú ÖK. Határozatával úgy döntött, hogy nem tartja szükségesnek települési környezeti vizsgálat lefolytatását, csak abban az esetben, ha azt valamely érintett véleményező kéri.

Jelen módosítás kapcsán külön **örökségvédelmi hatástanulmány nem készül**. A településfejlesztési koncepcióhoz és a településrendezési eszközök felülvizsgálatához települési örökségvédelmi hatástanulmány készült 2017-ben. A rendezés alá vont terület a Lechner Tudásközpont adatszolgáltatása alapján **műemlékvédelmi, régészeti szempontból nem érintett**.

A tervezési alaptérkép az **állami alapadatok** felhasználásával készült, a tervező részére adatszolgáltatásként átadott, a Lechner Tudásközpont által szolgáltatott ingatlan-nyilvántartási alaptérkép digitális adatállománya alapján. A dokumentációban szereplő ortofotó-kivágatok szintén az állami adatszolgáltatásként kapott adatok felhasználásával készültek.

2. TERVEZÉSI TERÜLET LEHATÁROLÁSA



■ ■ ■ tervezési terület tömbje ■ ■ ■ módosítással érintett telek - - - belterület határa - - - közigazgatási terület határa

A TERVEZÉSI TERÜLET LEHATÁROLÁSA (ortofotó és alaptérkép forrása: Lechner Tudásközpont adatszolgáltatása)

A módosítással érintett terület a Felsőpakony központi belterületétől északkeletre elhelyezkedő gazdasági területen, a 46303 jelű *Felsőpakony állomáshoz vezető út* (az érintett, belterületi szakaszon Csarnok út) északnyugati oldalán helyezkedik el. A módosítással érintett 803/7 hrsz-ú telek a 46303 j.

mellékút, a 802/4 hrsz-ú helyi közút és a belterületi határ által meghatározott tömb délkeleti részén található.

3. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

Jelen megalapozó vizsgálatokat tartalmazó munkarész kidolgozása a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 1. mellékletében meghatározott tartalmi követelményei alapján készül, a 2018-ban a **teljes közigazgatási területre készült megalapozó vizsgálat figyelembevételével**. A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 3/A. § (2) bekezdése értelmében a megalapozó vizsgálatot a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél figyelembevételével aktualizálni kell olyan módon, hogy a szükséges tartalmat és annak részletezettségét az önkormányzati főépítész írásban határozza meg. Jelen esetben a módosítással érintett területre, a módosítás jellegéből adódóan csak azok a fejezetek kerülnek kidolgozásra, amelyeket a 2018-ban készült megalapozó vizsgálatok nem tartalmaztak, vagy kiegészítésre, aktualizálásra szorulnak. A módosítás nem teszi szükségessé a társadalmi, gazdasági viszonyok részletes vizsgálatát, ismertetését.

A térségi tervek szerint a módosítás helyszíne **települési térségben helyezkedik el**. A módosítás **terület-felhasználási változással nem jár, új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik**. A módosítás nem változtatja meg a területrendezési tervekben jelölt szerkezeti jelentőségű infrastrukturális hálózatok rendszerét. A település **térszerkezeti helyzete, térségi szerepe változatlan marad, és az infrastrukturális ellátási rendszerében változás nem következik be a fejlesztések hatására, nem változnak a településszerkezetet meghatározó közlekedéshálózattal és a közműellátással szemben támasztott igények sem**.

3.1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI ÖSSZEFÜGGÉSEK, MÓDOSÍTÁSI TERÜLET KÖRNYEZETE

Felsőpakony a **fővárosi agglomeráció délkeleti részében helyezkedik el**, Budapest határától 9 kilométerre délre, Gyál, Vecsés, Ócsa és Üllő között. Gyál, Ócsa és Alsónémedi településekkel együtt a Gyáli járás tagja. Fekvése, földrajzi elhelyezkedése igen kedvező: az M5 és M0 autópályák mentén, a Liszt Ferenc Nemzetközi repülőtér közelében, ugyanakkor annak légifolyosóján kívül található. A nagyközség területe 1532 ha, népsűrűsége 215 fő/km².

A térséget és a közigazgatási területet a **4601 jelű Budapest–Tiszaújváros összekötő út** északnyugat-délkeleti, illetve a **46303 jelű Felsőpakony nagyközség állomáshoz vezető út** északkelet-délnyugat tengellyel osztja fel. A nagyközség **központi belterülete** a közigazgatási terület nyugati sarkában, a Budapest–Lajosmizse–Kecskemét vasút keleti oldalán alakult ki. A vasútállomáshoz vezető bekötőút mentén szabályosan kimért, sakktáblaszerűen elrendezett utcái sűrűn beépültek, és homogén, kertvárosias lakóterületté alakultak.

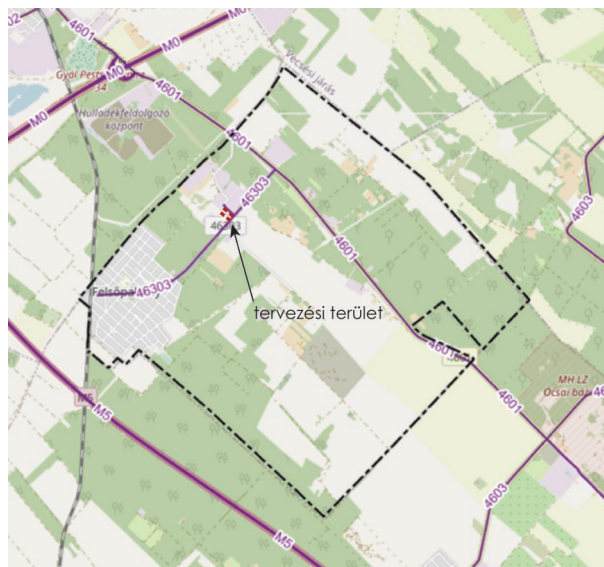
Felsőpakony **gazdasági területe** az egykori TSZ környezetében jött létre, a központi belterülettől északkeletre. A lakóterületet és a gazdasági területet is feltáró 46303 j. mellékút mentén, valamint a 2010-es évek közepétől az innen északnyugati irányba ágazó magánutak mentén épültek és épülnek ma is az új telephelyek, jellemzően acél-, vagy betonvázcsarnoképületekkel. A feltáró utak aszfaltburkolatúak, változó műszaki állapotban. A módosítás a **46303 jelű mellékút**, vagyis az érintett szakaszon a **Csarnok út** mentén található **803/7 hrsz-ú gazdasági telephely szabályozására, beépítési paramétereire** vonatkozik.

3.2. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA

3.2.1. Útkapcsolatok

A módosítással érintett terület Felsőpakony közlekedéshálózati szempontból egyik legjelentősebb útja, a **46303 jelű Felsőpakony állomáshoz vezető út** (a központi belterületen Petőfi Sándor utca, ill. a módosítással érintett, gazdasági területi szakaszon **Csarnok út**) mentén helyezkedik el, amely északon a 4601 jelű Budapest–Tiszaécske összekötő úthoz csatlakozva biztosít kapcsolatot az M0 autópályával és távlatban Budapesttel és az agglomerációval.

A gazdasági terület egyik belső feltáróútja a 46303 j. mellékúthoz csatlakozó **802/10 hrsz-ú, közforgalom elől el nem zárt magánút**, erről nyílik a telephely meglévő, a telek keleti sarka közelében található bejárata és a telek északi sarka közelében tervezett bejárata is.



FELSŐPAKONY ÉS A TERVEZÉSI TERÜLET KÖZLEKEDÉSI KAPCSOLATAI
(forrás: <https://kira.kozut.hu/kira/>)

3.2.2. Jelenlegi területhasználat ismertetése



■ ■ ■ tervezési terület tömbje ■ ■ ■ módosítással érintett telek - - - belterület határa

A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET LEHATÁROLÁSA (ortofotó és alaptérkép forrása: Lechner Tudásközpont adatszolgáltatása)

A 803/7 hrsz-ú, 2 ha-os, kivett belterületi ingatlan a Thermofoam Kft. telephelye, ahol gyártócsarnokok, raktár, portaépület, fedett udvar és manipulációs tárolótér, valamint tűzvíztározó található, 31,6%-os beépítettséggel. A zöldfelület jelenleg 38,7% körül alakul. A telek délnyugati és délkeleti határai mentén található zöldsávokban a gyepszintet helyenként fasor egészíti ki.



A THERMOFOAM KFT. TELEPHELYE A 46303 J. MELLÉKÚT IRÁNYÁBÓL (forrás: Google Earth)

3.3. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ÉS RENDELKEZÉSEIK

3.3.1. Hatályos településszerkezeti terv (TSZT)

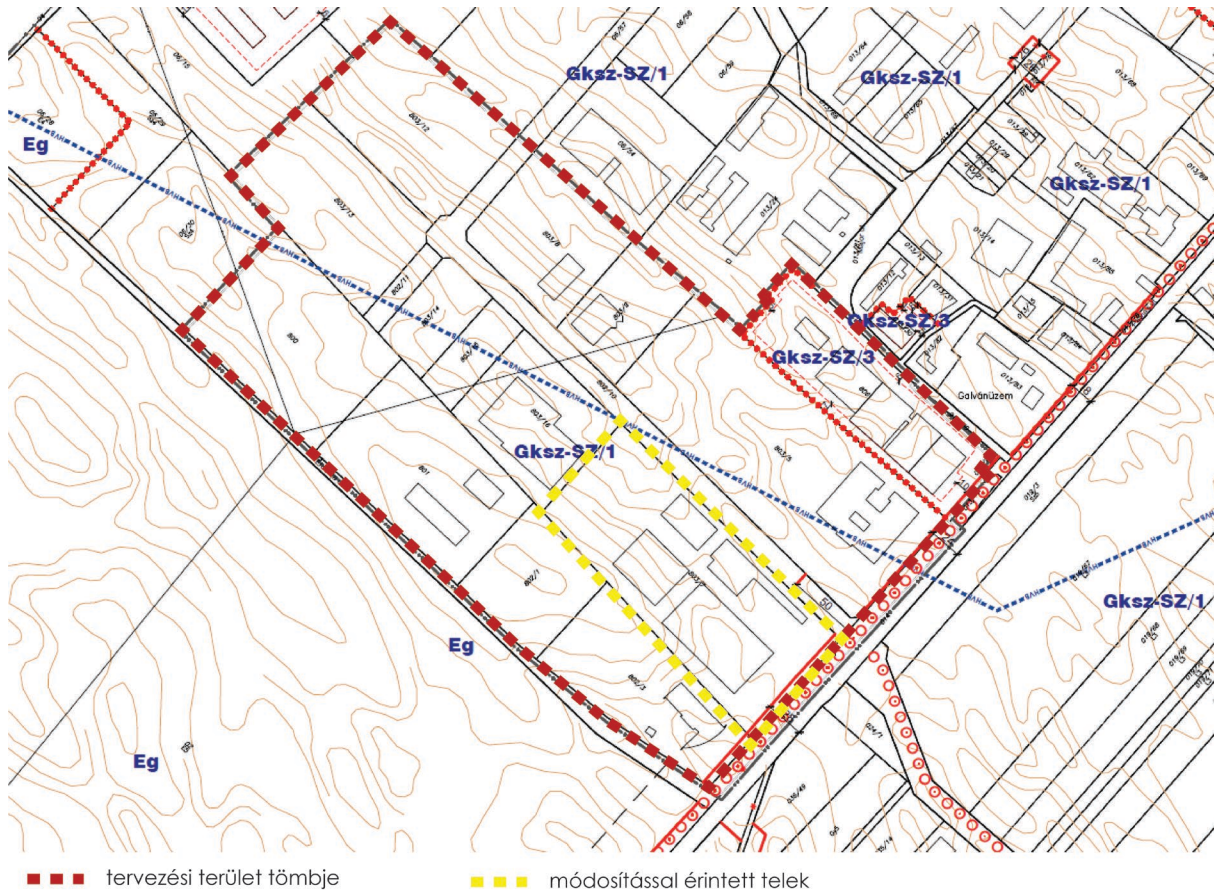


KIVÁGAT A HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVLAPBÓL

A 43/2021. (XI. 16.) számú ÖK. határozattal elfogadott TSZT tervlapja a 46303 j. országos mellékút mentén elhelyezkedő, 803/7 hrsz-ú telek tömbjét **kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területfelhasználásba** sorolja. A tömböt északkeleten a 46101 j. országos mellékút határolja. A 46303 j. országos mellékút mentén a tervlap **tervezett kerékpárutat** jelöl. A telek északkeleti sarkánál halad el a vízbázis hidrogeológiai "B" védőövezet határa, a védőövezet a tervezési területet nem foglalja magában.

3.3.2. Hatályos helyi építési szabályzat (HÉSZ) és szabályozási terv (SZT)

A 11/2021. (XI. 17.) önkormányzati rendelettel elfogadott HÉSZ a 7/2024. (IV. 2.) és a .../2026. (... ..) önkormányzati rendeletekkel módosult. A módosítás nyomán a HÉSZ mellékletét képező szabályozási tervlapok egységes szerkezetben kerültek dokumentálásra. A módosítással érintett 803/7 hrsz-ú földrészletre az SZ-2 jelű, a **belterületre és beépítésre szánt területekre vonatkozó tervlap** van érvényben, mely a HÉSZ 2. mellékletét képezi.



KIVÁGAT A HATÁLYOS SZ-2 JELŰ SZABÁLYOZÁSI TERVBŐL

A SZT tervlapján a módosítással érintett telek **Gksz-SZ/1** jelű **kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezetbe** tartozik, ahol elsősorban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek helyezhetők el. Az építési övezetben a kialakítható telek legkisebb területe 2000 m², az építmények 40%-os terepszint feletti és 50%-os terepszint alatti beépítettséggel, legalább 10,0 m-es előkert és 30%-os zöldfelületi arány megtartása mellett helyezhetők el; a megengedett legnagyobb építménymagasság 12,0 m [HÉSZ 3. melléklet]. A telek délkeleti, a 802/4 hrsz-ú, helyi közút besorolású ingatlannal határos pereme a 46303 j. országos mellékút 24 m-es szabályozási szélességét rögzítő **szabályozási vonallal érintett**, így a telekhatár menti, 5 m széles sáv jelenleg a közúti közlekedési övezet része.

3.4. TELEPÜLÉSKÉP-VÉDELMI RENDELET (TKR)

A **településkép védelméről** szóló 7/2018. (VI. 29.) önkormányzati rendelet 2. melléklete alapján a tervezési terület **nem érintett Felsőpakony településképi szempontból meghatározó területeinek lehatárolásával**. A TKR 3. melléklete szerint a terület, a település többi gazdasági területével együtt, **a sajátos építmények, műtárgyak, elhelyezésére elsősorban alkalmas területek közé tartozik**.

3.5. A MÓDOSÍTÁSI IGÉNY ÖSSZEFOGLALÁSA

A 803/7 hrsz-ú, belterületi ingatlan területe **20.000 m²**. A területen a csomagolótechnikával foglalkozó Thermofoam Kft. **meglévő, működő üzemi épületei** állnak, az ingatlan-nyilvántartás szerint 6.320 m² beépített alapterülettel, ez 31,6%-os beépítettséget jelent. A zöldfelület aktuálisan 38,7% körül alakul (kb. 7.730 m²). A tulajdonos a telek északnyugati, jelenleg beépítetlen részén **2.196 m² alapterületű, acélszerkezetű csarnoképület építését** tervezi, amely egy automata magasraktár, valamint a III. számú gyártócsarnok folytatólagos meghosszabbítását tartalmazza. Az oromfalas, magastetős kialakítású magasraktár építésénél a tervek szerint igénybe veszik a megengedett épületmagasságot (12 m). A határoló falak a meglévő épületekhez igazodó, hasonló szendvicspanelekből tervezettek. A beruházás megvalósításához engedélyezési terv készült.

A tervezett beruházás nyomán **a beépítettség 44,2%-ra emelkedne** (8.842 m²). A rendelkezésre álló beépítési helyszínrajz alapján a tervezett teljes zöldfelület 5.560 m², ebből **kb. 5.075 m² teljes értékű zöldfelület** (485 m² a tervezett felszín alatti tűzivíz tározók területe), ez **25,4%-ot** tesz ki (ehhez hozzáadódik a tűzivíz tározók felett létesítendő zöldfelület, amely kialakítástól, az ültetőközegek vastagságától függően számítható bele a telek zöldfelületébe).



BEÉPÍTÉSI HELYSZÍNRAJZ – ENGEDÉLYEZÉSI TERV (készítette: ArsLocí Kft., 2025)

A módosítással érintett telket a hatályos településrendezési eszközök Gksz-SZ/1 jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezetbe sorolják, ahol az építmények 40%-os terepszint feletti és

50%-os terepszint alatti beépítettséggel, legalább 10,0 m-es előkert és 30%-os zöldfelületi arány megtartása mellett helyezhetők el; a megengedett legnagyobb építménymagasság 12,0 m.

A módosítás célja a **803/7 hrsz-ú telekre vonatkozó beépítési paraméterek módosítása** a telek **építési övezeti átsorolása** révén. A célzott építési övezetben a **beépíthetőség javasolt felső határa 50%**, míg a **minimális zöldfelületi arány 25%**. Egyetlen telket érintően válik szükségessé a helyi építési szabályzat és a szabályozási terv módosítása.

Az engedélyezési terv helyszínrajza alapján a hatályos szabályozási terv által jelölt szabályozási vonal érinti a tervezett szikkasztóblokkot, ezért a szabályozási vonal felülvizsgálata is indokolt.

4. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

Jelen dokumentáció a módosítással érintett terület vonatkozásában és a **tervezési feladatnak megfelelő mélységben** tartalmazza az alátámasztó javaslati részt. Mivel a módosítandó rendelet a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet tartalmi előírásainak megfelelően készült, ezért jelen módosítás készítése is ennek megfelelő tartalmi követelményekkel és ennek 6. melléklete szerinti jelmagyarázatának alkalmazásával történhet, az OTÉK II. fejezete 2021. július 15-én hatályos állapotának figyelembevételével. A megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat Korm. rendeletben meghatározott tartalmi elemei összevonhatók, fejezeten belül átcsoportosíthatók, bővíthetők, egyes részelemei a településrendezési feladatnak megfelelően a település adottságainak, valamint a település településhálózatban elfoglalt helyének figyelembevételével indokolt esetben elhagyhatók. Az alátámasztó javaslat ennek megfelelően készül.

A módosítási igény a **magasabb szintű területrendezési tervek kereteit, a településfejlesztési koncepció elhatározásait és a településszerkezeti terv koncepcionális javaslatait nem érinti**. Településszerkezeti tervi módosítás nem történik, így a település területi mérlege és biológiai aktivitásérték-egyensúlya sem változik.

4.1. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEK MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

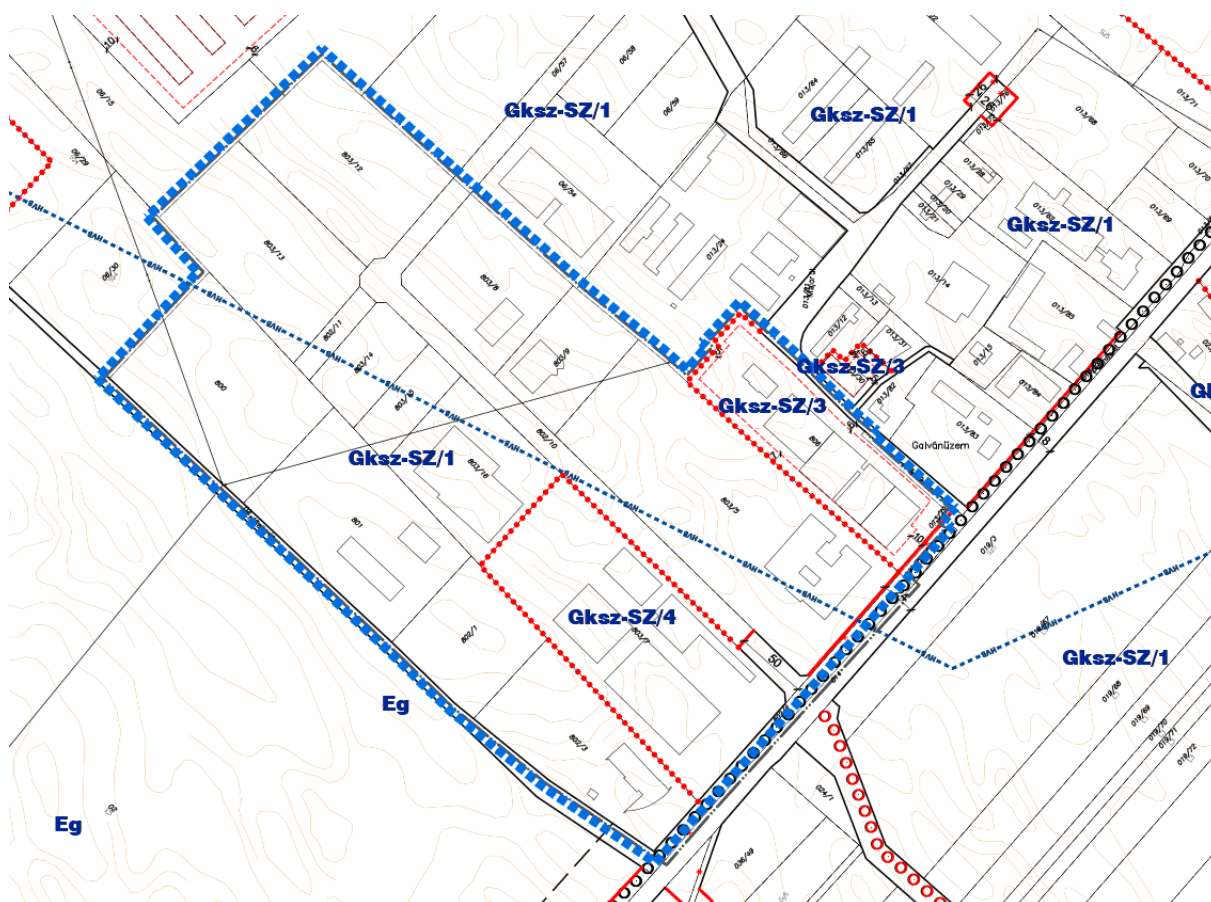
Jelen módosítás célja, hogy a telephelyfejlesztés megvalósítható legyen, támogatva a helyi vállalkozó egyedi kérelmét. Ennek megfelelően kis mértékben módosul a helyi építési szabályzat és szabályozási terv a 803/7 hrsz-ú telket érintően.

A szabályozási tervi módosítást az **SZ-2/M3/26** jelű tervlap tartalmazza. A módosítás **beépül Felsőpakony helyi építési szabályzatába, ennek megfelelően módosul a HÉSZ 2. melléklete, mely jelen módosítással egységes szerkezetben tartalmazza belterületi szabályozási tervet..** A HÉSZ módosítása a mellékletét képező szabályozási tervi módosítás elfogadásáról és egységes szerkezetbe illesztéséről is rendelkezik.

A **szabályozási terven** a telek besorolása **Gksz-SZ/4** jelű építési övezetre módosul, melynek beépítési paraméterei a HÉSZ 3 mellékletébe kerülnek.

A telket érintő **szabályozási vonal** a telekhatárra kerül áthelyezésre, mivel az országos mellékút mentén tervezett kerékpárút 2025-ben megvalósult a 802/4 hrsz-ú telken, így az érintett telekrész kisajátítására nincs szükség.

A szabályozási terven jelölt tervezett közút szélesítését szolgáló szabályozási vonal törlése a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 78/D.§ (4) bekezdés b) pontja alapján **nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésnek**. A hivatkozott rendelkezés szerint nem jelent új beépítésre szánt területi kijelölést, ha a közút elhelyezése céljára szolgáló terület szabályozási szélességének csökkentése miatt növekszik a beépíthető terület nagysága.



TERVEZETT SZT – MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT

A HÉSZ 3. melléklete kiegészül a **Gksz-SZ/4** jelű építési övezet előírásaival:

építési övezet jele	telekalakítás		építmények elhelyezése					építmények épületek
	legkisebb kialakítható telek		beépítési mód	legnagyobb beépítettség (%)		legkisebb előkert (m)	legkisebb zöldfelület (%)	legnagyobb épület- magasság (m)
	terület (m ²)	szélesség (m)		terepszint felett	terepszint alatt			
Gksz-SZ/4	2 000	25	SZ	50	50	10,0	25	12,0

A Gksz-SZ/4 jelű építési övezet paraméterei a jelenleg a telekre vonatkozó hatályos paraméterek közül a terepszint feletti legnagyobb beépítettség értéke változik 40%-ról 50%-ra, illetve a legkisebb zöldfelület értéke 30%-ról 25%-ra csökken.

Az országos jogszabályi előírások által meghatározott **felső határértéket** (jelen esetben az OTÉK 2021. 07. 15-én hatályos állapota) a módosítás során meghatározott paraméter nem éri el. Az OTÉK 2. melléklete kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület esetében 60%-ot határoz meg megengedett legnagyobb beépítettségként és 20%-ot legkisebb zöldfelületként.

4.2. VÉDELMEK ÉS KORLÁTOZÁSOK

A szakági adatszolgáltatás szerint a módosítási helyszínt a **Községi Vízmű védőövezete (kód: AQP419)** érinti. A hatályos településrendezési eszközök tervlapjai az adatszolgáltatás szerint ALG270 kódszámú védőövezetet tartalmazzák, megkülönböztetve a hidrogeológiai „A” és „B” védőövezetet, amelyek nem érintik a módosítás helyszínét. Mindkét vízmű **felszín alatti vízkivételt jelent**.

A védőövezetekre vonatkozó szabályokat a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási építmények védelméről szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet rögzíti. A hidrogeológi-

ai védőidom, védőövezet rendeltetése a le nem bomló szennyező anyagok elleni, a nagy valószínűséggel bekövetkező veszélyektől való védelem [123/1997. Korm. rend. 3.§ (1) c)]. A hidrogeológiai védőidomokban és védőövezetek területén tilos olyan létesítményt elhelyezni, mely a felszín alatti víz minőségét károsítja. Tilos olyan tevékenységet végezni, ami miatt csökken a vízkészlet védeltsége, nő a sérülékenysége, 6 hónapon belül le nem bomló károsító anyag kerül a készletbe, vagy mennyisége, jellege, bomlásterméke a minőség károsodását okozza.

A módosítási helyszínen új létesítmény nem tervezett, a meglévő telephely bővül új épülettel, épületrésszel. A jelenlegi állapothoz képest többletterhelés várhatóan nem jelentkezik.

További védelmi és korlátozó elem a módosítás területét nem érinti.

4.3. ÖSSZHANG A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓVAL

Az 5/2018. (I. 31.) számú ÖK. határozattal elfogadott, a 2016-2030-as időszakra vonatkozó **hosszú távú településfejlesztési koncepcióban** meghatározott célrendszer részét képezi a **helyi gazdaság erősítése**, ezen belül a **meglévő vállalkozások életképességének megőrzése a helyi lakosság munkahelyteremtésének javítása érdekében**, valamint a **kedvező helyi gazdasági környezet fenntartása**.

Jelen tervmódosítás célja, hogy a **803/7 hrsz-ú telken meglévő telephely bővítése** lehetővé váljon az itt működő, csomagolástechnikai és építőipari termékeket előállító vállalkozás fejlesztése, vagyis hozzájárul a helyi gazdasági szereplő fejlődéséhez, a munkahelyek számának fenntartásához/növeléséhez. **A módosítás összhangja a településfejlesztési koncepcióval biztosított.**

4.4. A MÓDOSÍTÁS VÁRHATÓ HATÁSA

A tervezett módosításnak **nincs hatása a területrendezési tervekkel való összhangra, országos és térségi jelentőségű szerkezeti elemet nem érint.** A módosítási javaslat a **településfejlesztési koncepció elhatározásaival és a településszerkezeti terv koncepcionális javaslataival összhangban van.** A településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra-főhálózat nem változik, a hatályos településrendezési eszközökben foglaltakhoz képest nem történik vízgazdálkodási, erdő- vagy természetközeli terület megszüntetése. **Új beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor.**

A módosítás **egyetlen telek beépítési paramétereire vonatkozik**, a jelenlegi tevékenységhez kapcsolódó fejlesztés megvalósíthatósága érdekében, így **jelentős környezeti hatást nem keletkeztet**, az **eredeti tervhez képest jelentősége nem számottevő.** Az érintett területen **védendő természeti vagy művi érték nem található.**

A fejlesztés a beépítési intenzitás növelésével a meglévő telephely határain belül valósul meg, így elkerülhetővé válik az újabb zöldmezős területek igénybevétele. A módosítás **ezáltal összhangban van a szükséges minimum, valamint a természeti rendszerek megőrzésének építészeti alapelveivel.**

A módosítási helyszín közvetlen környezetében nincs olyan területhasználat, amely a célzott fejlesztésre kedvezőtlen hatással lenne, sem olyan területfelhasználás, amelyre a fejlesztés kedvezőtlenül hatna.

4.5. TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK

A településrendezési eszközök területrendezési tervekkel való összefüggéseinek vizsgálatánál Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló **2018. évi CXXXIX. törvény** (a továbbiakban Trtv.) 2026.01.01-től hatályos állapotát vettük alapul. Felsőpakony nagyközség területére, az Országos Területrendezési Terv (OTrT) előírásai mellett a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terv (BATrT) előírásait is figyelembe kell venni, a közlekedési infrastruktúra-hálózatok térbeli rendjének és térségi területfelhasználási kategóriának vizsgálatánál az utóbbi a mérvadó. Egyes övezeti előírásokat és lehatárolásokat a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló **9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet** határoz meg. **Pest Megye**

területrendezési tervéről szóló 10/2020. (VI. 30.) önkormányzati rendelet előírásai és övezetei közül az agglomerációhoz tartozó települések esetében csak az egyedileg meghatározott övezetek szabályozása vonatkozik. Az egyes előírásoknak való megfelelést a fenti előírások és területi lehatárolások figyelembevételével végeztük el. Az egyes térségi övezetek lehatárolásánál a Lechner Tudásközpont adatszolgáltatását vettük alapul.



A MÓDOSÍTÁSI HELYSZÍN ÉRINTETTSÉGE A BATrT SZERKEZETI TERVÉN JELÖLT TÉRSÉGI SZERKEZETI ELEMekkel
(téradatak forrása: Lechner Tudásközpont adatszolgáltatása)

4.5.1. Országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózati elemek

A műszaki infrastruktúra-hálózat térbeli rendjét a településrendezési eszközök jelen módosítása nem érinti. A BATrT szerkezeti tervlapja és az adatszolgáltatás szerint a módosítás térségi szerepkörű elemet nem érint.

4.5.2. Országos és térségi területfelhasználási kategóriák

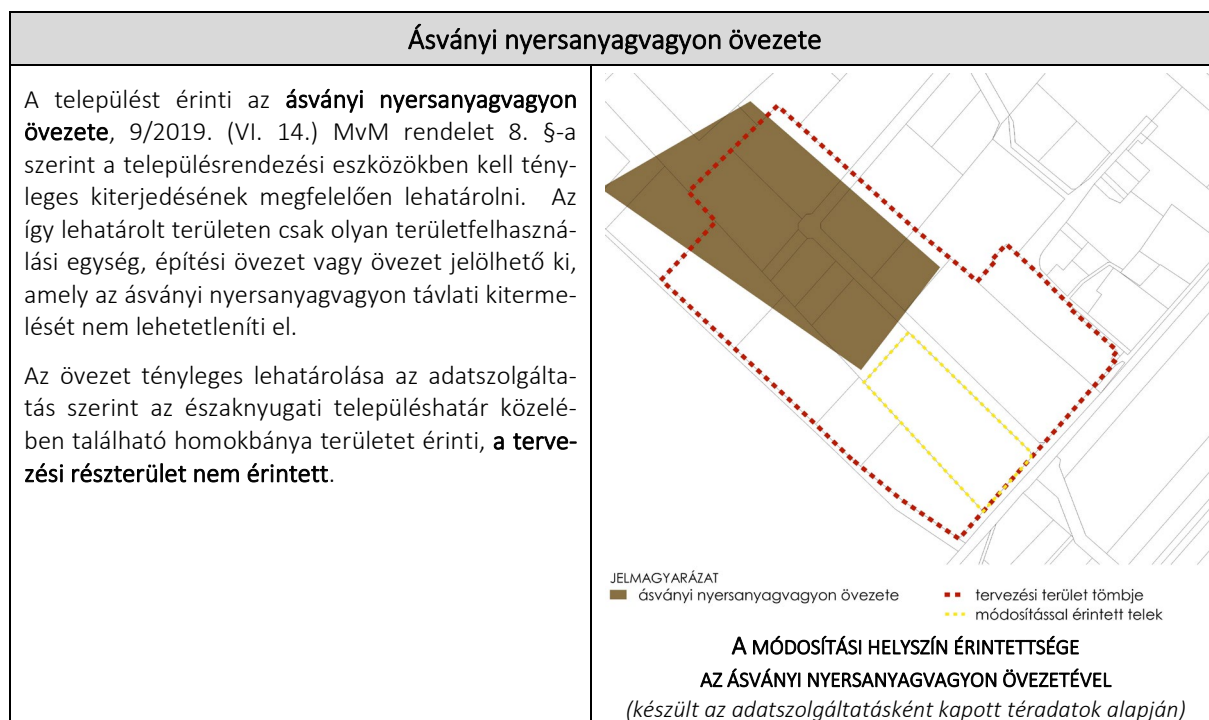
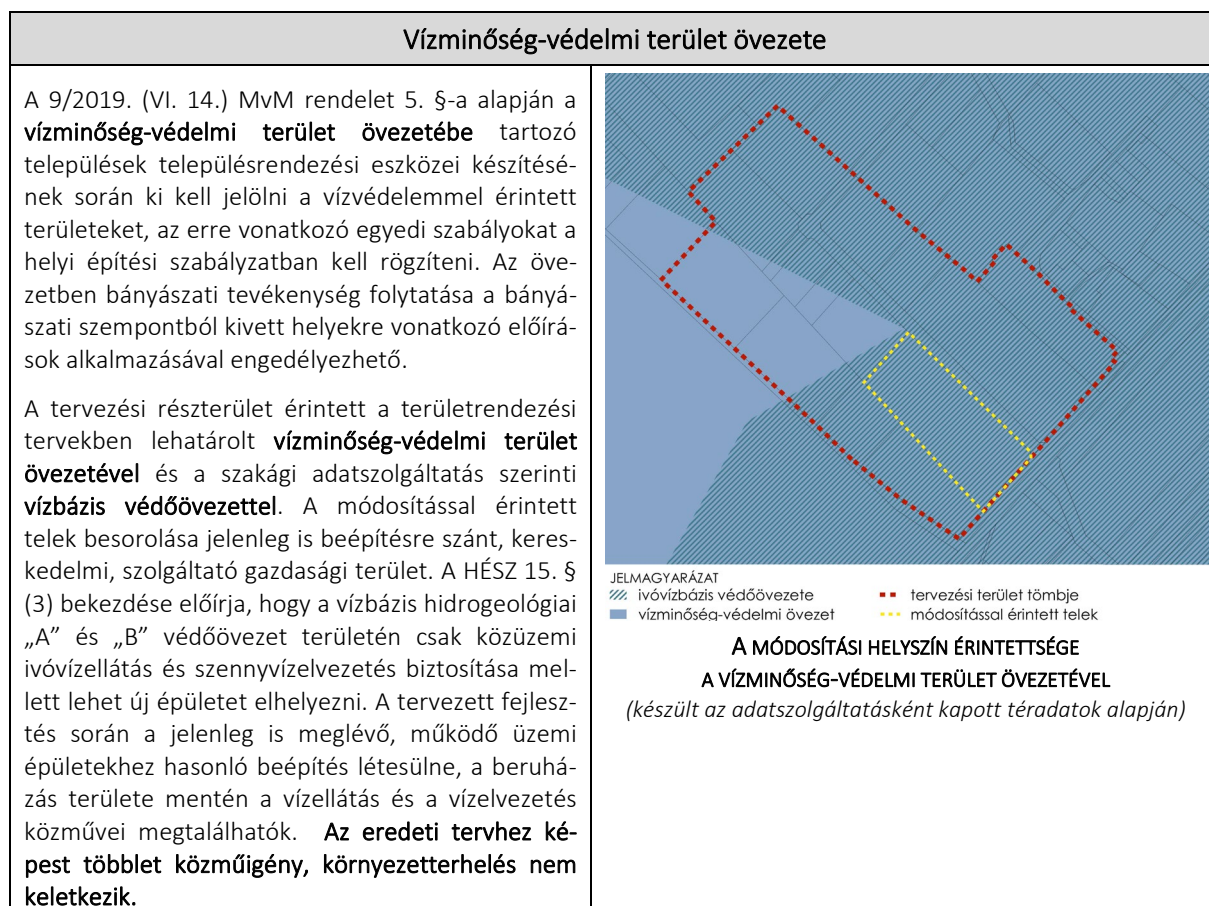
A BATrT-ben megállapított térségi területfelhasználási kategóriákon belül a TrTv. 11. § előírásait kell alkalmazni. A módosítással érintett terület a területrendezési tervekben lehatárolt **települési térséghez** tartozik, ahol a Trtv. 11. § d) pontja szerint **bármely építési övezet, övezet kijelölhető**.

4.5.3. Országos és térségi övezetek

A településrendezési eszközök készítése során az **országos és térségi övezeteket** a meghatározott államigazgatási szervek adatszolgáltatása figyelembevételével kell lehatárolni, pontosítani.

Országos és megyei övezetek	Közigazgatási terület érintettsége	Tervezési terület érintettsége
Országos övezetek		
Ökológiai hálózat magterületének övezete	-	-
Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	+	-
Ökológiai hálózat pufferterületének övezete	+	-
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	-	-
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	-	-
Erdők övezete	+	-
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	-	-
Tájképvédelmi terület övezete	+	-
Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	-	-
Vízminőség-védelmi terület övezete	+	+
Nagyvízi meder övezete	-	-
Honvédelmi és katonai célú terület övezete	-	-
BATrT övezetek		
Ásványi nyersanyagvagyon övezete	+	teljes település
Földtani veszélyforrás terület övezete	-	-
Egyedileg meghatározott megyei övezetek		
Tanyás területek övezete	-	-
Földtani veszélyforrás terület övezete	-	-
Innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete	-	-
Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	+	teljes település
Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	-	-
Kertes mezőgazdasági területek övezete	-	-
Klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete	-	-

A területrendezési tervekben lehatárolt országos és megyei övezetekre vonatkozó előírások az alábbiak szerint teljesülnek:



Felsőpakony a megyei tervben egyedileg kijelölt **logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezetével érintett település**, ahol a PMTrT 9. §-a szerinti speciális előírások vonatkoznak a logisztikai fejlesztésre kijelölt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági besorolású területekre. **Jelen módosítás nem érint ilyen területeket.**

Figyelembe véve a területrendezési tervek övezeti lehatárolásait és előírásait, valamint a szakági adat-szolgáltatást, **a tervezett módosítást a térségi övezetek nem befolyásolják.** A módosításnak **nincs hatása a területrendezési tervekkel való összhangra.**

5. SZAKÁGI ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

5.1. TÁJRENDEZÉSI ÉS KÖRNYEZETALAKÍTÁSI, ZÖLDFELÜLETI JAVASLAT

Felsőpakony közigazgatási területe az Alföld nagytáj, Dunamenti-síkság középtáj területén, ezen belül az északi elhelyezkedésű, élénkebb domborzatú, teraszos hordalékkúpokkal tagolt Pesti hordalékkúp-síkság kistáj területén helyezkedik el. A nagyközség Budapest agglomerálódó térségében, annak egy főutakkal határolt szejletében található, ezért a külterületeken már szinte nyoma sincs a hagyományosan kialakult tájszerkezetnek.

A módosítással érintett gazdasági terület település peremén, **sík területen** található. A 803/7 hrsz-ú telket tartalmazó tömböt délen erdőterület, keleten a 46303 jelű országos mellékút övezi. A szomszédos, 802/3 hrsz-ú telek előtti közterületen bugás csörgőfákból (*Koelreuteria paniculata*) álló **fásor** található, ennek folytatása a gazdasági területet érintő útszakasz teljes hosszán javasolt a **telephelyek tájbaillesztése** és a közút mentén kiépült **kerékpárút árnyékolása** érdekében.

A javasolt előírások szerint a 803/7 hrsz-ú telek területének **legalább 25%-át szükséges zöldfelületként kialakítani.** A tervezett magas beépítettség és a telephelyhez tartozó épületek jellege, anyaghasználata miatt különösen fontos, hogy a zöldfelületek **többszintes, intenzív, biodiverz növénykiültetésekkel** járuljanak hozzá a terület árnyékolásához és a mikroklima javításához. A fenntarthatóságot szem előtt tartva a növénytelepítés során **honos, a tájra jellemző és a termőhelyi adottságoknak megfelelő, a közlekedés hatásaival szemben ellenálló, kevés ápolást igénylő fajokat** célszerű alkalmazni.

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **TÉKA**) 60. §-a szerint a 10 gépjárműnél nagyobb befogadóképességű **felszíni várakozóhelyet** lehetőség szerint legalább 1,50 méter széles, a lehető legnagyobb mértékben összefüggő zöldfelületbe telepített fásor kialakításával **fásítani kell.** A parkolófelületek árnyékolását biztosító fásítást minden megkezdett 6 db várakozóhely után 1 db nagy lombkoronájú, vagy minden megkezdett 4 db várakozóhely után 1 db közepes lombkoronájú környezettűrő, többször iskolázott lombos fa telepítésével kell megoldani.

A módosítás területe, hatásterülete **védett természeti területet, természeti értéket nem érint.** A tervezési terület a **tájképvédelmi terület övezetével nem érintett,** azon **védett tájelem, egyedi tájérték nem található.** A tervmódosítás kapcsán a természeti, táji környezet értékeit veszélyeztető hatás **nem várható.**

5.2. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK

Közúti közlekedés

A teljes közigazgatási területre 2018 elején készült megalapozó vizsgálatok részeként részletes közlekedési vizsgálat készült „A településrendezési tervek közúti közlekedési munkarészei – Tartalmi követelmények” megnevezésű, e-UT 02.01.41 sz. ütiügyi műszaki előírásban foglaltak szerint, figyelembe véve az e-UT 03.01.11 Közutak tervezése ütiügyi műszaki előírásban foglaltakat, és összhangban a további kapcsolódó előírásokkal, jogszabályokkal. **Jelen tervmódosítás a közlekedéshálózati elemeket nem érinti, közlekedésfejlesztési igény nem merül fel.**

A módosítás helyszíne az országos mellékúthálózathoz tartozó **46303 jelű Felsőpakony állomáshoz vezető út bekötőút** északnyugati oldalán helyezkedik el. Az útpálya mellett elválasztott kerékpárút épült ki.

A telephely meglévő, a telek keleti sarka közelében található bejárata és a telek északi sarka közelében

tervezett bejárata is a **802/10 hrsz-ú, közforgalom elől el nem zárt magánútról nyílik**, amely a gazdasági terület 46303 j. mellékúthoz csatlakozó feltáróútja, amely 7 m széles aszfalt burkolattal és 16 m-es szabályozási szélességgel rendelkezik, így a gazdasági terület forgalmát a jövőben is megfelelően ki tudja szolgálni.

A telephelybővítés részeként tervezett, az **új bejárattól induló, egyirányú belső út** pályaszélessége 2,5 m, süllyesztett szegélyek között, amelynek nyomvonala lehetővé teszi a nehéz tehergépjárművek forgalmát.

Parkolás

A TÉKA 4. melléklete szerint egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani:

- iroda és egyéb önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett 20 m² nettó alapterülete után,
- ipari és üzemi önálló rendeltetési egység minden 3 helyben dolgozó munkavállalója után a legnagyobb létszámú műszak figyelembevételével, raktározási és logisztikai önálló rendeltetési egység raktárhelyiségeinek minden megkezdett 1500 m²-e után.

A bővítéshez készült engedélyezési terv szerint az állandó dolgozók száma 140 fő. A fejlesztés nyomán a telken belül 72 db parkoló áll majd rendelkezésre, így az előírások teljesülnek.

A parkolókat a TÉKA 60. §-a alapján fásítani kell.

Kerékpáros közlekedés

A tervezési terület és az országos közút között halad a település gazdasági területe és központi belterülete között 2024-ben kiépült **kerékpárút** („C” hálózati szerep, Vt = 20 km/h, tervezési osztály: egyéb közút/kerékpárút K.VII). A telephely bejárata mellett fedett **kerékpártároló** található.

Gyalogos közlekedés

A módosítással érintett terület környezetében nincs kiépített gyalogjárda. Nemcsak a gazdasági terület feltáróútjai, hanem a központi belterületről kivezető Petőfi Sándor utca és a csatlakozó mellékutcák, valamint a gazdasági területet feltáró utcák is vegyes forgalmúként funkcionálnak.

5.3. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK

Jelen tervi módosítás **új beépítésre szánt, fejlesztési területet nem jelöl ki**. A módosítással érintett telken jelenleg is működő telephely bővítésére vonatkozik, amely a település **közművekkel (ivóvízellátás, vízelvezetés, villamos energia és szénhidrogén) ellátott gazdasági területén található**. A rendszerekre a még ellátatlan fogyasztók számára a rákötés biztosítható.

A meglevő üzemi épületek temperálását **geotermikus energiával** végzik, és az új épület kapcsán is tervezett annak hasznosítása. A tető kedvező tájolása **napelemes rendszerek** telepítését is lehetővé teszi.

A településen a **csapadékvíz** jellemzően utcai nyílt árkokban szikkad és szivárog el. Az országos közút és a kerékpárút között **gyepes szikkasztóárok**, a 802/10 hrsz-ú út mentén zárt csapadékvízcsatorna található. A telken található burkolt felületek és a tetők felületére hulló csapadék összegyűjtését telken belül kell megoldani. Szükséges megvizsgálni a **víz megtartás** és a **víz hasznosításának** lehetőségeit. A **beszivárgás** lehetősége, és ezzel a talaj vízpótlása biztosítható növényzettel borított területeken, nyílt, fűborítású árokban, esőkertek, beszivárogtató kavicsdrének kialakítása és szilárd, de vízáteresztő burkolatok alkalmazása révén. A gépjárműforgalommal érintett, valamint a parkolófelületeken összegyülekező csapadékvizeket **olajfogóval ellátott víznyelőkben** szükséges

összegyűjteni. A fejlesztési terület léptékében további megfontolandó megoldás lehet a **zöldtetők** kialakítása is a meglévő magastetős épületeken. A vizek ideiglenes, akár felszín alatt elhelyezett **tározókban való visszatartásával** és késleltetett elvezetésével a kialakuló árhullámok csúcsai is csökkenthetők. Javasolt a tetőfelületekre hulló csapadékvizek **zárt tartályban történő gyűjtése**, illetve annak felhasználása a zöldfelületek öntözésére.

5.4. VEZETÉKES ÉS VEZETÉK NÉLKÜLI HÍRKÖZLÉSI LÉTESÍTMÉNYEK

Felsőpakony területén a hírközlési hálózat kiépült. A módosítás nincs hatással a vezetékes és vezeték nélküli hírközlési hálózat meglévő és tervezett elemeire. A hírközlési hálózatok bővítését, fejlesztését a szolgáltatók saját beruházásában, a piaci igényeknek megfelelően végzik – az elektronikus hírközlési építmények elhelyezéséről és az elektronikus hírközlési építményekkel kapcsolatos hatósági eljárásokról szóló 1/2026. (I. 30.) NMHH rendelet figyelembevételével. A vezetékes hírközlési hálózatokat – a villamosenergia-ellátás létesítményeihez hasonlóan – javasolt térszín alatt elhelyezni. A vezetékek elhelyezéséhez a tényleges és kiszabályozott közterületek rendelkezésre állnak. A távközlési ellátottságot a térségben lényegesen növeli a vezeték nélküli technológiák használata. Ennek szabad kereskedelmi forgalma és műszaki területi korlátja nincs, így igény szerint korlátlanul használható.

5.5. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

A módosítás kapcsán a meglévő gazdasági területen belül, meglévő kereskedelmi szolgáltató gazdasági építési övezetbe tartozó telek kerül új építési övezetbe. Az érintett telken belül a fejlesztés nyomán **nő a beépítési intenzitás és a burkolt felületek aránya**.

A légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2002. (X.7.) KvVM rendelet meghatározása szerint Felsőpakony a **Budapest és környéke légszennyezettség agglomerációjába** tartozik. Ez azt jelenti, hogy az ország többi részéhez képest magasabb a légszennyező anyagok aránya. A fejlesztés **levegőtisztaságra** gyakorolt káros hatása elsősorban a kivitelezési, építési fázisban jelentkezik. Az üzemelési fázisban a jelenlegihez hasonló környezeti hatások várhatók.

A tervezési terület **a vízminőség-védelmi terület övezetével** és a szakági adatszolgáltatás szerint **ivóvízbázis védőterülettel érintett**. A telephely tevékenysége felszín alatti vizek igénybevételével nem jár, a **felszín alatti víz és a földtani közeg, valamint a felszíni vizek szennyeződése nem várható**.

A fejlesztéshez kapcsolódó építési tevékenységből és az üzemelés idején az ipari tevékenység és az ahhoz kapcsolódó forgalom kapcsán határérték feletti **zaj- és rezgésterheléssel nem kell számolni**.

Össességében a tervezett módosítás kapcsán számottevő környezeti terhelő hatással nem jár.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 1. §. (3) bekezdése értelmében a település egy részére készülő rendezési tervnél és helyi építési szabályzatnál a rendelet szerinti környezeti vizsgálat szükségességét várható környezeti hatása jelentőségének eseti meghatározása alapján kell eldönteni. **A módosításra nézve külön**, az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti **környezeti vizsgálat lefolytatása** a környezet védelméért felelős szervek és az Önkormányzat véleménye szerint **nem szükséges**.

5.6. ÖRÖKSÉGVÉDELEM

A 2021-ben elfogadott településrendezési eszközökhöz a település teljes közigazgatási területére vonatkozóan készült **települési örökségvédelmi tanulmány**.

Felsőpakony területén **műemlék nem található**.

A Lechner Tudásközponttól származó téradatok alapján a tervezési terület **nem érintett országosan vagy helyileg védett művi értékkel, épített örökségi elemmel, műemléki környezettel, nyilvántartott régészeti lelőhellyel**.

A telephely bővítése nem hat kedvezőtlenül az épített környezetre, a kulturális és táji örökség elemei nem sérülnek.

A fentiek alapján és a módosítás jellegéből adódóan ebben a fázisban **nem készül települési örökségvédelmi hatástanulmány**.



A TERVEZÉSI RÉSZTERÜLET RÉGÉSZETI LELŐHELYI ÉRINTETTSÉGE
(téradatok forrása: Lechner Tudásközpont adatszolgáltatása)

RENDELETTEL JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÓ RENDELETE

TARTALOMJEGYZÉK

FELSŐPAKONY NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK .../2026. (... ..) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE
A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL SZÓLÓ 11/2021. (XI. 17.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELET MÓDOSÍTÁSÁRÓL

MELLÉKLETEK:

1. MELLÉKLET: SZ-2/M3/26 JELŰ SZABÁLYOZÁSI TERV – A BELTERÜLETEKRE VONATKOZÓ, EGYSÉGES SZERKEZETŰ SZABÁLYOZÁSI TERV
2. MELLÉKLET: EGYSÉGES SZERKEZETŰ SZ-2/M2/23 JELŰ BELTERÜLETEKRE VONATKOZÓ SZABÁLYOZÁSI TERV
3. MELLÉKLET: 1. TÁBLÁZAT: ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK TELEKALKÍTÁSI ÉS BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREI

**Felsőpakony Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2026. (... ..) önkormányzati rendelete
a helyi építési szabályzatról szóló 11/2021. (XI. 17.) önkormányzati rendelet módosításáról**

- [1] Felsőpakony Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete a helyi építési szabályzatról szóló 11/2021. (XI. 17.) önkormányzati rendeletét és a szabályozási tervet abból a célból módosítja, hogy megteremtse 803/7 hrsz-ú telken működő gazdasági telephely bővítésének építésjogi kereteit.
- [2] Felsőpakony Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 64. § (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró, érintett államigazgatási, önkormányzati és egyéb szervek és a véleményezési eljárásban részt vevő partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:
- 1.§** A helyi építési szabályzatról szóló 11/2021. (XI. 17.) önkormányzati rendelet 2. melléklete szerinti, SZ-2/M2/23 jelű szabályozási terv a módosítással érintett terület vonatkozásában az 1. melléklet szerinti, SZ-2/M3/26 jelű szabályozási terv szerint módosul.
- 2.§** (1) A helyi építési szabályzatról szóló 11/2021. (XI. 17.) önkormányzati rendelet 2. melléklete helyébe a 2. melléklet lép
- 3.§** A HÉSZ 3. melléklete helyébe a 3. melléklet lép
- 4.§** Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

jegyző

polgármester

1. melléklet a .../2026. (... ..) önkormányzati rendelethez

„1. melléklet a .../2026. (... ..) önkormányzati rendelethez

Felsőpakony 803/7 hrsz-ú telek kapcsán készült szabályozási terv módosítás

Hatályos: ...”

SZ-2/M3/26 jelű szabályozási terv

(A melléklet szövegét a(z) ...pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

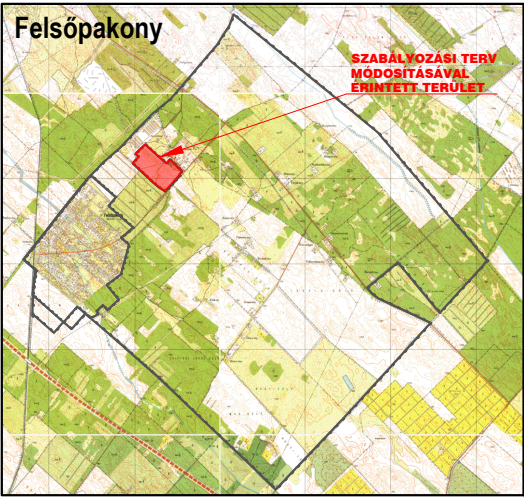
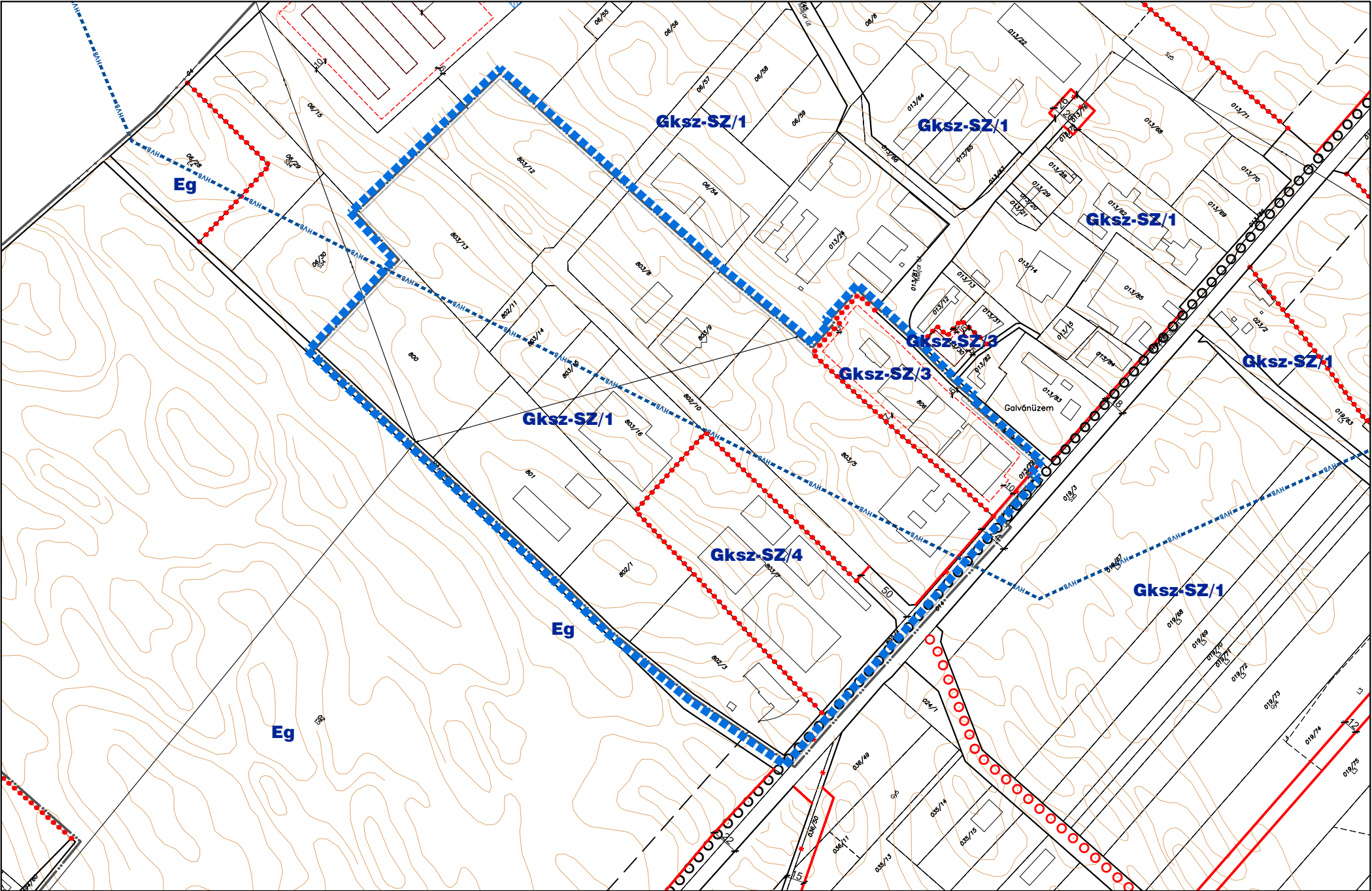
Jelmagyarázat

meglévő	tervezett
TERVMÓDOSÍTÁSI ELEMÉK	
	módosítással érintett tervezési terület határa
KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK	
	közfürdő telekhatár
	szabályozási vonal
	szabályozási szélesség
	építési övezet, övezet határa
	építési övezet, övezet jele
	építési határvonal
MÁS JOGSZABÁLY ÁLTAL ELRENDELTE SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK	
	vízbázis hidrogeológiai "B" védőövezet határa
JAVASOLT SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK	
	megszüntető jel
TÁJÉKOZTATÓ ELEMÉK	
	kerékpárút
ALAPTÉRKÉPI ELEMÉK	
	település közigazgatási határa
	belterület határ
	földrészlet határ
	alrészlet határ
	szintvonal
ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK	
Gksz-SZ/1	gazdasági terület - kereskedelmi, szolgáltató
Gksz-SZ/4	gazdasági terület - kereskedelmi, szolgáltató

1. melléklet a ../2026. (... ..) önkormányzati rendelethez

FELSŐPAKONY
a 803/7 hrsz-ú telek kapcsán
Településrendezési eszközök
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁS
SZABÁLYOZÁSI TERV MELLÉKLETE

M = 1 : 4.000



Készült az állami ingatlan-nyilvántartási alapadatok felhasználásával. Magassági szintvonalak az adatszolgáltatás alapján.							
	Ter-T-Rend Kft. Cím: 1016. Budapest, Gellérthegy u. 16. Iroda: 1027. Budapest, Margit krt. 26. Telefon / Fax: +36 1 488 0202 / +36 1 488 0199 Web: www.tertrend.hu E-mail: tertrend@tertrend.hu	Tervezők:		Megbízó:	Rajz megnevezése:		
		Cseri Gabriella településrendező TT 01-4867		Felsőpakony Község Önkormányzata 2363 Felsőpakony, Petőfi Sándor utca 9.		HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁS SZABÁLYOZÁSI TERV MELLÉKLETE	
		Németh Gyula okl. településmérnök	Révész László településmérnök	Munka megnevezése:	Dátum:	Rajzszám:	
				Felsőpakony a 803/7 hrsz-ú telek kapcsán Településrendezési eszközök	2026. 08.	SZ-2/M3-26	
					Méretarány: M=1:4.000		
Adorján Anna településrendezési zöldfelületi és tájrendező tervező TK 13-1263		Farkas Zsuzsanna okl. tájépítésmérnök		Tóth Attila Gábor okl. építésmérnök, településmérnök, településrendező közlekedési tervező TK-01-10559 településrendezési vizakadémia tervező V-01-10559			

2. melléklet a .../2026. (... ..) önkormányzati rendelethez

„2. melléklet a 11/2021. (XI. 17.) önkormányzati rendelethez

Felsőpakony Község Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 11/2021. (XI.17.) önkormányzati rendelet, valamint ennek módosításáról szóló 21/2023. (XII. 20.) önkormányzati rendelet, 7/2024. (IV. 2.) önkormányzati rendelet, a .../2026. (... ..) önkormányzati rendelet és a .../2026. (... ..) önkormányzati rendelet szabályozási tervi melléklete egységes szerkezetben.

Hatályos: ...”

SZ-2/M2/23 jelű szabályozási terv – **Belterületek**

(A melléklet szövegét a(z) ...pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

3. melléklet a .../2026. (... ..) önkormányzati rendelethez

„3. melléklet a 11/2021. (XI. 17.) önkormányzati rendelethez
módosítva: a 7/2024. (IV. 02.) és a .../2026. (... ..) önkormányzati rendeletekkel
hatályos:”

Építési övezetek telekalakítási és beépítési paraméterei

(A melléklet szövegét a(z) ...pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

1. táblázat: Építési övezetek telekalakítási és beépítési paraméterei

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	építési övezet jele	telekalakítás		építmények elhelyezése					építmények épületek
		legkisebb kialakítható telek		beépítési mód	legnagyobb beépítettség (%)		legkisebb előkert (m)	legkisebb zöldfelület (%)	legnagyobb épület-magasság (m)
		terület (m ²)	szélesség (m)		terepszint felett	terepszint alatt			
2	Lke-O/1	600	18	O	30	40	5,0	50	4,5
3	Lke-O/2	800	18	O	30	40	5,0	50	4,5
4	Lke-O/3	800	20	O	30	40	5,0	50	4,5
5	Vt-SZ/1	600	18	SZ	40	50	5,0	30	7,5
6	Vt-O/2	600	16	O	40	50	5,0	30	7,5
7	Gksz-SZ/1	2 000	25	SZ	40	50	10,0	30	12,0
8	Gksz-SZ/2	5 000	50	SZ	45	50	10,0	30	14,0
9	Gksz-SZ/3	1 000	25	SZ	50	50	SZT	25	8,0
10	Gksz-SZ/4	2 000	25	SZ	50	50	10,0	25	12,0
11	Gip-SZ/1	10 000	50	SZ	45	50	10,0	30	15,0*

* lásd. 26.§ (6) bekezdése

2.táblázat: Elhelyezhető rendeltetések és lakások száma

	A	B	C	D	E
1	építési övezet jele	telek területe m ²	elhelyezhető főépületek száma	elhelyezhető rendeltetési egységek száma	ezen belüli lakások száma
2	Lke-O/1	0-599	1	1	1
3		600-799	1	2	1
4		800-1199	1	2	2
5		1200-	2	4	3
6	Lke-O/2	0-799	1	1	1
7		800-1599	1	2	2
8		1600-	2	4	4
9	Vt-SZ/1	0-799	1		1
10		800-1199	1		2
11		1199-	2		2
12	Vt-O/2	0-799	1		1
13		800-1199	1		2
14		1199-	2		2

”