

Lakossági tájékoztató

Pákozd településrendezési eszközök 6. módosításáról

Pákozd Nagyközség Képviselő-testülete a településrendezési eszközök módosításáról határozott.

A módosítási pontok a következők:

1. Katonai Emlékpark Pákozd – Nemzeti Emlékhely (KEMPP) Pákozd 087 hrsz-ú ingatlant és annak környezetét tartalmazó telektömb területén a településrendezési eszközöket módosítani kell. A módosítás során a 087 hrsz-ú telek és a jelenlegi használat szerinti terület különleges múzeum és véderdő területből különleges beépítésre nem szánt múzeum területfelhasználásba kerül. Az övezet területe változik, a beépítési paraméterek változatlanul maradnak.
A 092 hrsz-ú ingatlant tartalmazó telektömbben a kijelölt különleges beépítésre nem szánt strand terület helyett véderdő és általános mezőgazdasági terület kijelölése.
2. A helyi építési szabályzat módosítása a jogalkalmazás során felmerültek szerint.

A tervezett módosítások összefoglalója:

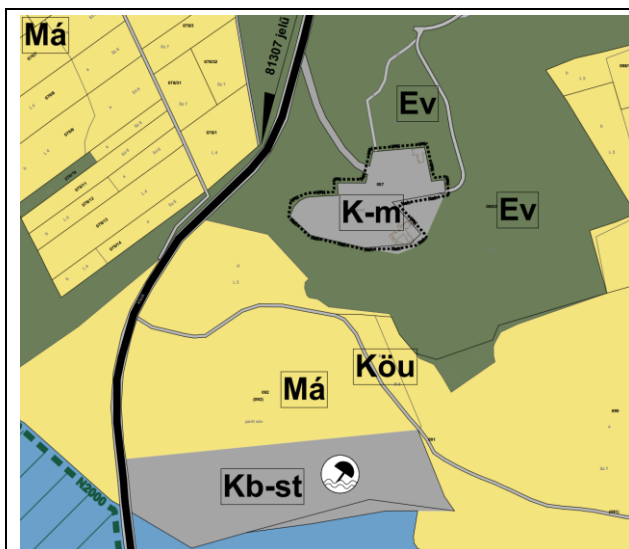
1. Katonai Emlékpark Pákozd – Nemzeti Emlékhely (KEMPP)teleptömbjét érintő módosítás

A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.) 2. mellékletének 11. sora szerint nemzeti emlékhelynek minősül a pákozdai emlékpark.

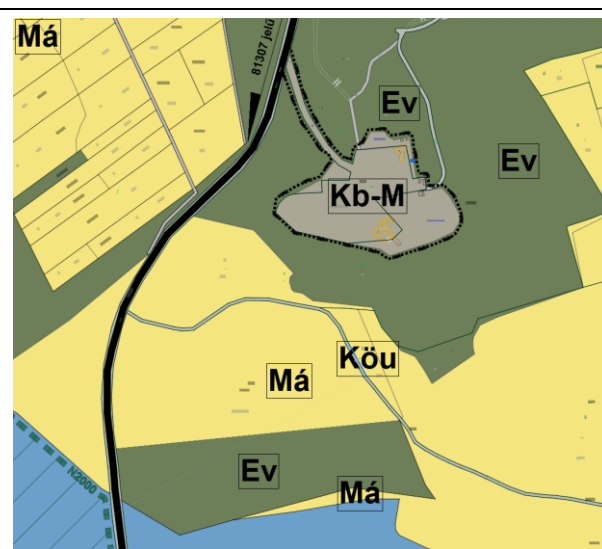
11.	Katonai Emlékpark Pákozd	cím: 8095 Pákozd külterület Mészeg-hegy, a 087, 086/1 helyrajzi számokon nyilvántartott ingatlanok
-----	--------------------------	--

A KEMPP 087 hrsz-ú ingatlanán levő épületek egy része átnyúlik a 086/1 és a 086/2 hrsz-ú erdőként nyilvántartott földrészletekre. Több létesítmény is az erdők területén készült el, ezért a területet a településrendezési eszközökben, az ingatlan-nyilvántartásban és az erdészeti hatóságnál is rendezni szükséges.

A rendezés első lépéseként a településrendezési eszközök módosítása szükséges a kialakult állapot rendezése érdekében. A Méptv. 23. §-a szerint a módosítás országos közérdek érvényesítése céljából készül. A Méptv. 152. § (3) bekezdése értelmében a nemzeti emlékhely védelme közérdek. A védelem kiterjed az emlékhely méltóságának megőrzésére és a méltó megemlékezés helyszíni feltételeinek biztosítására, az emlékhely történelmileg hiteles, egységes arculatának és műemléki megjelenésének fenntartására és biztosítására, továbbá az ezek érdekében végzett fejlesztés, beruházás megvalósításának elősegítésére.



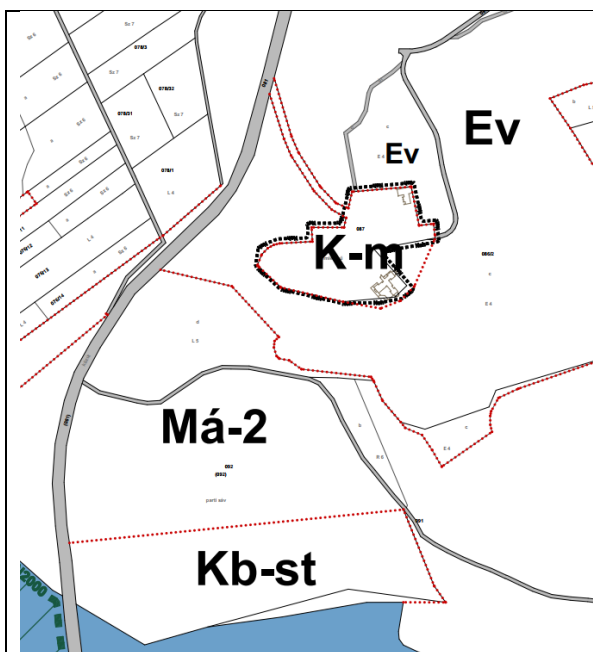
hatályos településszerkezeti terv



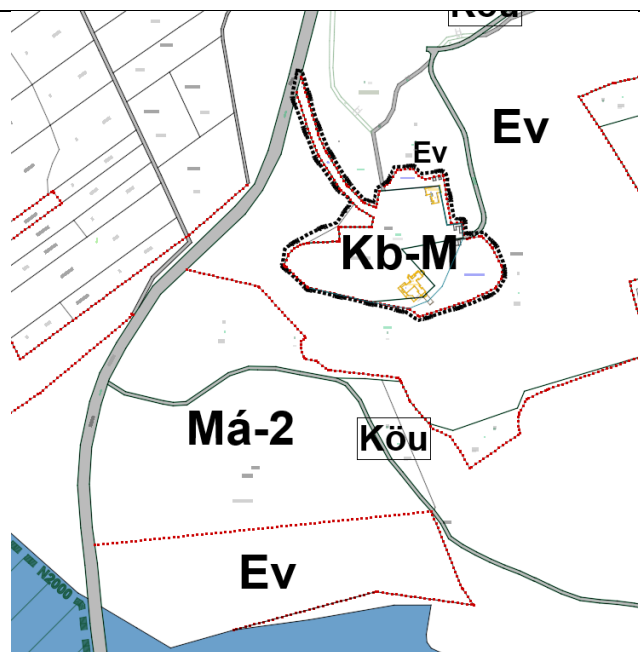
módosított településszerkezeti terv

Új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik.

Sorszám	Terület	Terület (ha)	Korábbi ter.felhaszn.	Jelenlegi ter.felhaszn.	Érintett hrsz	Megjegyzés
1.	K-m → Kb-M	1,89	K-M	Kb-M	087, 086/1 086/2	telekhatárrendezés miatti szabályozás
	Ev → Kb-M	0,65	Ev	Kb-M	087, 086/1 086/2	telekhatárrendezés miatti szabályozás
	Kb-st → Ev	4,01	Kb-st	Ev	092	Méptv 7. § (2) bekezdésnek való megfelelés
	Kb-st → Má	0,25	Kb-st	Má	096/2	területfelhasználási változás



hatályos szabályozási terv részlet



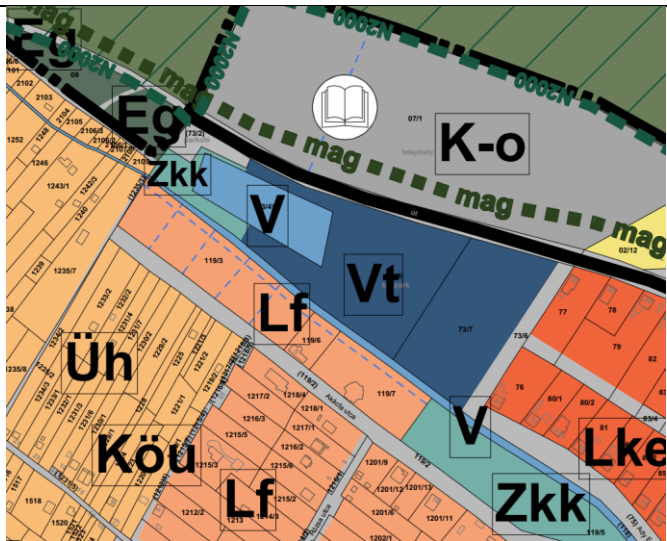
módosított szabályozási terv részlet

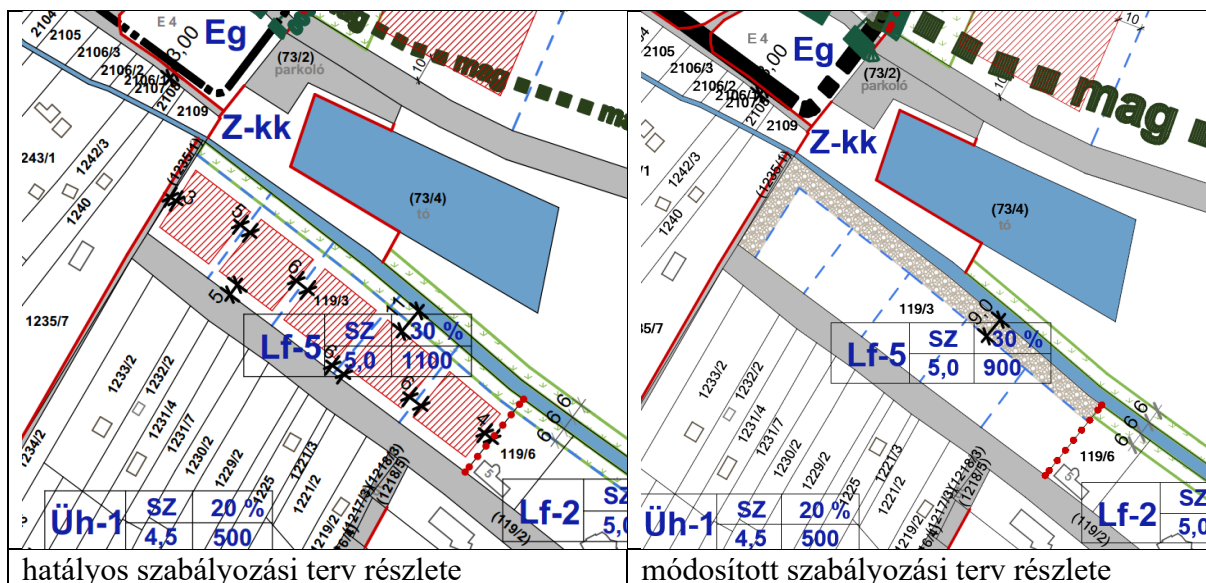
A változások összegzése:

- Településszerkezeti terv: a különleges beépítésre szánt múzeum területe helyett nagyobb, a ténylegesen már igénybe vett területen különleges beépítésre nem szánt múzeum terület kerül kijelölésre. A módosítás során 0,65 ha erdő terület szűnik meg. A Méptv. 7. § (2) bekezdésének való megfelelés érdekében a 092 hrsz-ú ingatlanon tervezett 4,01 ha különleges beépítésre nem szánt strand terület helyett véderdő terület lesz. A tervezett strand a 096/2 hrsz-ú ingatlan egy részét is érintette, itt általános mezőgazdasági területet jelölünk ki.
A településszerkezeti terven módosítani szükséges a nemzeti emlékhely területi érintettségét.
- HÉSZ és szabályozási terv: a szabályozási terven jelölni kell a valós és a tervezett telekhasználatot övezeti határral. A HÉSZ szövegének módosítása szükséges. A különleges beépítésre szánt múzeum építési övezeti előírásait és a különleges beépítésre nem szánt strand övezet előírásai törölni kell a rendeletből. Ki kell egészíteni a HÉSZ-t a beépítésre nem szánt múzeum övezet előírásaival a jelenlegivel azonos beépítési határértékekkel és épületelhelyezési előírásokkal.
A szabályozási terven módosítani szükséges a nemzeti emlékhely területi érintettségét.

2. HÉSZ egyéb módosítása, a jogalkalmazás során felmerült előírások pontosítása.

2.1. A Bellató melletti 119/3 hrsz-ú ingatlant érintő szabályozási terv módosítása

	A településszerkezeti terv nem változik.
hatályos TSZT	



A Bella-patak melletti 119/3 hrsz-ú ingatlan a hatályos belterületi szabályozási terv szerint Lf-5 jelű falusias lakó építési övezetbe tartozik. Az önkormányzat arról döntött, hogy az ingatlant telekmegosztást követően lakótelkeként értékesíti. A Bella-patak medre ezen a területen is rendezetlen, ezért az önkormányzat a patak melletti területet magánútként szeretné megtartani. A szabályozási terv módosítása során a tervezett magánút területét út céljára fenntartott területként szükséges jelölni. Az Lf-5 építési övezetben a kialakítható legkisebb telekterület 900 m²-re változik.

A változások összefoglalása

1. Településszerkezeti terv: nem változik.
2. HÉSZ és szabályozási terv: a szabályozási terven a HÉSZ rendelkezéseinek megfelelően 9 méter széles út céljára fenntartott területként kell jelölni a tervezett önkormányzati tulajdonú magánút területét. A HÉSZ normaszövegét ki kell egészíteni Z alábbi rendelkezéssel:

„Út céljára fenntartott területen és attól 5-5 m távolságban épületet elhelyezni nem lehet.”

A HÉSZ 1. mellékletének módosítása szükséges az Lf-5 építési övezetre vonatkozóan.

1.	A	B	C	D	E	F	G
2.	Az építési övezet jele	A beépítés módja	A kialakítható telek legkisebb szélessége (m)	A kialakítható legkisebb telek-terület (m ²)	A megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	A megengedett legnagyobb épület-magasság (m)	A legkisebb zöldfelület mértéke (%)
	Lf-5	SZ	16	900	30	5,0	50

2.2.Hétfélig házas üdülő építési övezetben a lakó funkció megtiltása

Az önkormányzat úgy döntött, hogy hétfélig házas üdülő övezetben a lakó rendeltetést nem kívánja a jövőben lehetővé tenni, ezért a HÉSZ-t módosítja.

A HÉSZ 37. §-ának módosítása az alábbiak szerint javasolt.

„37.§ (1) Hétvégi házas üdülőterület Üh jellel jelölt építési övezeteiben elhelyezhető épület:

- a) legfeljebb két egységet tartalmazó üdülőépület
- b) a terület rendeltetésével összhangban levő és azt szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, szállás;
- c) sport jellegű

rendeltetést is tartalmazhat.

~~(2) 17 Az Üh-1 és Üh-2 jelű területen~~

~~a) kivételesen elhelyezhető egy lakásos lakóépület, amennyiben az építési telék területe eléri a 800 m²-t és legalább a 16 m átlagos telekszélességet;~~

~~b) nem helyezhetők el az üdülési rendeltetést zavaró közösségi szórakoztató, kulturális építmények és haszonállattartó létesítmények.~~

~~c) lakóépület építése esetén a az oldalkert legkisebb mérete 2,25 m, de a szomszédos telkeken álló épület közötti távolság legalább 4,5 m kell legyen.~~

~~d) lakóépület épületmagassága 5,5 m lehet~~

(3) Állattartó épületek üdülőterületen nem építhetők

(4) Üh-3, Üh-4 és Üh-5 Üh jelű övezetben lakóépület nem építhető.

(5) Üh-3 övezetben építményt elhelyezni csak a Bella-patak 6 m védőtávolságát figyelembe véve lehet. Az övezetben az előkert mérete 3 m lehet.

(6) Az építési övezeteinek építési telkeit ~~részleges~~ hiányos közművesítettséggel kell ellátni. ~~Lakóépület építése esetén a keletkező szennyvizet közüzemi szennyvízesatorna hálózatba kell elvezetni.~~

(7) Az építési övezet építési telkein egy főépület építhető, melyben legfeljebb 2 fő rendeltetési egység helyezhető el. Melléképület önállóan nem építhető.”

Módosítani kell a HÉSZ 1. mellékletét is a hétvégi házas üdülőterületen elhelyezhető lakó rendeltetéshez kapcsolódó többlet előírások törlésével. A HÉSZ ezen szakaszának tervezett hatálybalépése 2027. január 1.

2.3. Kapubehajtó létesítésére vonatkozó előírások pontosítása

A HÉSZ közterület alakításra vonatkozó 5. §-át javasolt kiegészíteni az alábbi (3) bekezdéssel:

“(3) A közterületen az építési telkekhez kiépített kapubehajtókat az alábbiak szerint lehet kialakítani:

a) kertvárosias, falusias és hétvégi házas építési övezetekben építési– saroktelkek kivételével – telkenként 1 db kapubehajtó létesíthető a közút és a telekhatár között, legfeljebb 6 m szélességben;

b) egyéb építési övezetben építési telkenként 2 db kapubehajtó létesíthető, legfeljebb 6 m szélességben;

c) a kapubehajtók számától, méretétől és a kialakítás módjától – különösen indokolt esetben – a közútkezelő és az önkormányzat hozzájárulásával el lehet térni.”

A tájékoztatót összeállította:

Székesfehérvár, 2026. március

Bodó Beáta
településtervező