

PÁKOZD

**TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA
M7 autópálya fejlesztése során többlet
területi-igénybevételek érdekében**

EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS

**VÉLEMÉNYEZÉSRE ÖSSZEÁLLÍTOTT
TERVDOKUMENTÁCIÓ**

Tervező:
Fehér Vártervező Kft
Székesfehérvár, Rába u. 22.

2026. június



TARTALOMJEGYZÉK:

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

Településszerkezeti terv fedvényterve
HÉSZ rendelet módosítás
Szabályozási tervlap fedvénye

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

ALÁÍRÓLAP:

Tervezők:	
Ertl Antal építész É 07-0075 településtervező TT 07-0075	
Bodó Beáta településtervező TT 07-368	
Közreműködők:	
Burián Péter okl. építész, szerkesztő	
Kálmán Péter okl. építész, szerkesztő	
A tervdokumentáció az alábbi adatszolgáltatások alapján készült:	
Közlekedési munkarészek, kisajátítási tervek:	ÚT-TEST Mérnöki és Szolgáltató Kft.közlekedési kivitelezési dokumentáció
Környezeti Hatástanulmány (KHT):	UTIBER Közúti Beruházó Kft 1115 Budapest, Csóka u. 7-13. VIKÖTI Mérnök Iroda Kft. Postacím: 1519 Budapest, Pf.: 241.
Előzetes régészeti dokumentáció (ERD)	Nemzeti Régészeti Intézet Magyar Nemzeti Múzeum Közgyűjteményi Központ

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

1. Határozati javaslat
(Tervezet)

**Pákozd Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2026. (... ..) határozata
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. 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 területrészekben hatályát veszti, helyébe a jelen határozat 1. mellékletét képező tervlapok tervezési területre vonatkozó megállapításai lépnek.
2. A Határozat 3. melléklete: Változások táblázat kiegészül jelen határozat 2. melléklete szerinti 34. sorral és a változások ábrázolásával.
3. A Határozat 4. melléklete: A település területi mérlege hatályát veszti, helyébe a jelen határozat 3. melléklete szerinti megállapítások lépnek.
4. A Határozat 5. mellékletét képező „A területrendezési tervvel igazolása” kiegészül jelen határozat 4. mellékletében foglaltakkal.
5. A tervezett módosítás során újonnan beépítésre szánt terület nem került kijelölésre. A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény szerinti biológiai aktivitásérték számítás nem vált szükségessé.
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: 2026.

Felelős: Kardos Ádám polgármester

Kardos Ádám
polgármester

Szabadi-Gál Rita
jegyző

1.melléklet a/2026. (....) Kt. határozathoz

2.melléklet a/2026. (....) Kt. határozathoz

VÁLTOZÁSOK

sorszám	terület	terület (ha)	korábbi ter.felhasználás	jelenlegi ter.felhasználás	érintett hrsz	megjegyzés
34.	Az M7 autópálya bővítés következtében szükségessé vált pótkisajátítás miatti változások	0,05	Má	Köu	062/2, 062/3	kiviteli tervek készítése során felmerült terület-igénybevételi határok pontosítása
		0,07	Ev	Köu	078/14	
		0,01	Ev	Köu	076/29	
		0,03	Ev	Köu	076/29	
		0,06	Zkp	Köu	069/20	



3.melléklet a/2026. (....) Kt. határozathoz

A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE**A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE**

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK		
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK	Rövidítés	Terület nagysága hektárban
Közigazgatási terület összesen		4330 ha
Kertvárosias lakóterület	Lke	80,68
Falusias lakóterület	Lf	126,34
Településközpont terület	Vt	5,84
Kereskedelmi, szolgáltató terület	Gksz	21,22
Általános gazdaságterület	Gá	1,85
Üdülőterület - hétvégi házas	Üh	94,00
Különleges területe	K	50,85
Beépítésre szánt terület összesen:		380,78
Közlekedési és közmű területek	Köu	157,93 + 0,22 = 158,15
Kötőtpályás közlekedési területek	Kök	15,95
Zöldterület	Z	8,96 – 0,06 = 8,93
Erdőterület (véderdő)	E	1043,46 – 0,11 = 1043,35
általános mezőgazdasági terület	Má	1545,47 – 0,05 = 1545,42
Kertes mezőgazdasági terület	Mk	9,8
Vízgazdálkodási terület	V	1144,23
Természetközeli terület	TK	11,37
Különleges beépítésre nem szánt terület	Kb	11,95

4.melléklet a/2026. (....) Kt. határozathoz

Az 5. melléklet kiegészül az alábbiakkal:

TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

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

**Fejér vármegye szerkezeti tervének kivágata**

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

A meglévő gyorsforgalmi út fejlesztése erdőgazdálkodási, mezőgazdasági és települési térséget érint.

A megfelelés igazolása:

Kiemelt térségi területfelhasználási kategóriák	Területrendezési követelmények	Megfelelőség igazolása
Erdőgazdálkodási térség <i>Területe a FMTrT-ben:</i> 1030,76 ha	az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület övezet 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;	A tervezett módosítások közül a 2., 3. és 4. számú érinti az erdőgazdálkodási térséget. A módosítás során erdőgazdálkodási térségben megszűnő erdőterület: 0,11 ha. A tervezett módosítás megfelel a térségi előírásoknak.
Települési térség <i>Területe a FMTrT-ben:</i> 440,52 ha	a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;	A tervezett módosítások közül az 5. számú érinti a települési térséget. A tervezett módosítás megfelel a térségi előírásoknak.
Mezőgazdálkodási térség <i>Területe a FMTrT-ben:</i> 1702,86 ha	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;	Az FMTrT-ben mezőgazdálkodási térség 1702,86 ha. Ebből a településrendezési tervben mezőgazdasági területfelhasználásba sorolt $1478,444 - 0,05 = 1478,394$ ha, vagyis 86,82% . Tehát a településrendezési terv összhangban van a FMTrT-vel. Az összhang igazolása az alábbi tervlapon történik:




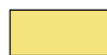


PÁKOZD NAGYKÖZSÉG

Mezőgazdasági térség kimutatás

M=1:20000



Mezőgazdasági területek:

-  Mezőgazdasági térség az FmTrT szerint:
1702,86 ha
-  Településrendezési terv szerinti mezőgazdasági területek a mezőgazdasági térségben:
1478,394 ha
-  Településrendezési terv szerinti mezőgazdasági területek, melyek nem a mezőgazdasági térségbe tartoznak:
72,194 ha
-  Településrendezési terv szerint nem mezőgazdasági területek, melyek a mezőgazdasági térségbe tartoznak:
224,466 ha

Mezőgazdasági térségtől való eltérés kimutatása:
 $\frac{1478,394}{1702,86} \times 100 = 86,82\%$ 86,82% > 75%
tehát megfelel

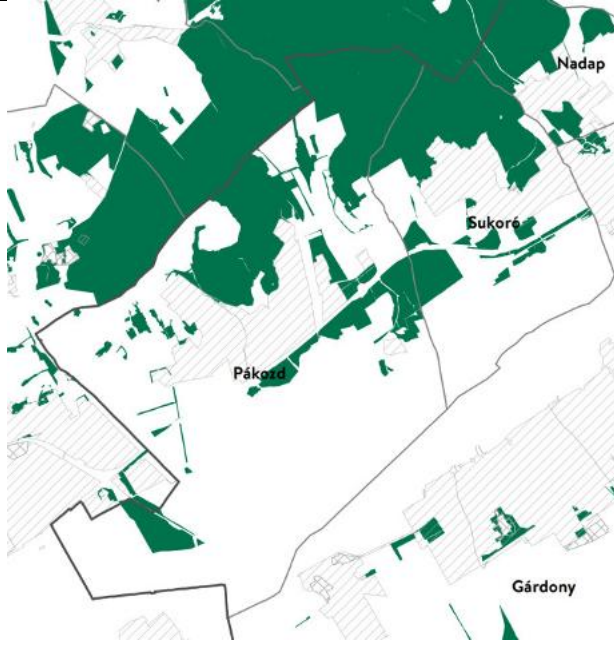
Összes mezőgazdasági terület Pákozd közigazgatási területén a településrendezési terv szerint:
1478,394 ha + 72,194 ha = 1550,588 ha

A változtatások megfelelnek az előírásoknak.

A TSZT módosítása műszaki infrastruktúra hálózatok nem érinti.

Országos övezetek lehatárolása



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

Országos övezet kivágata az új FMTrT szerint	az övezetre vonatkozó szabályok MATrT szerint
	<p>Erdők övezete MATRT 29-30/A. §-a szerint</p> <p>29.§ Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési tervében legalább 95%-ban erdőterület övezetbe 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, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.</p> <p>30.§ Az erdők övezetében külfejtées művelésű bányatelket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.</p> <p>30/A.§ Az erdők övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve.</p> <p>A tervezett változtatások közül a 2., 3. és 4. számú érinti az övezet területét.</p> <p>A módosítás során az erdők övezetében megszűnő erdőterület: 0,11 ha.</p> <p>A megfelelés igazolása külön tervlapon történik.</p>






Pákozd Nagyközség
Erdők országos övezetének való
megfelelőség igazolása

Készült az állami alapadatok felhasználásával a MATrT erdők országos övezetének és az Országos Erdőállományi adattár állományának figyelembevételével.

-  Országos Erdőállományi adattár szerinti erdőterületek:
1006,50 ha
-  Települési térség határa

"MATrT 29. § ...Az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni."

-  Azon erdők területe, melyek a Országos Erdőállományi Adattár szerinti erdők és települési térségben vannak, ezért a számításnál figyelmen kívül hagyandók:
3,99 ha
-  Azon erdők területe, melyek az Országos Erdőállományi Adattár szerinti nem védettek és települési térségben vannak, ezért a számításnál figyelmen kívül hagyandók:
1,47 ha
-  Az Országos Erdőállományi Adattár szerinti és a településterv szerinti erdőterületek:
991,25 ha
-  Azon erdők, melyek az Országos Erdőállományi Adattár szerinti nem védettek, vagy nincsenek nyilvántartva de a településtervben erdőterületek:
50,63 ha
-  Azon erdők, melyek az Országos Erdőállományi Adattár szerinti védettek, de a településtervben nem erdőterületek:
11,26 ha

Országos erdőállományi adattár szerinti erdőtől való eltérés:

$$\frac{11,26}{1006,50} \times 100 = 1,119\% \quad \mathbf{1,119\% < 5\%}$$

Tehát megfelel!

Összes erdőterület Pákozd közigazgatási területén a településrendezési terv szerint:

$$991,25\text{ha} + 50,63\text{ha} + 1,47\text{ha} = \mathbf{1043,35\text{ ha}}$$



RENDELET - TERVEZET

Pákozd Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének .../2026. (... ..)
önkormányzati rendelete
a helyi építési szabályzatról szóló 15/2018. (XI.26.) önkormányzati
rendelet módosításáról

[1] A rendelet célja a község helyi településrendezési és építési követelmények módosítása annak érdekében, hogy a településen áthaladó közcélú nyomvonalas építmény, mint kiemelt beruházás megvalósíthatóvá váljon.

[2] Pákozd Nagyközség Önkormányzatának 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, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdésben a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet Kormányrendelet szerint, a véleményezésben részt vett államigazgatási szervek és partnerek véleményének kikérésével a helyi építési szabályzatról szóló rendeletet az alábbiak szerint módosítja:

1.§ A helyi építési szabályzatról szóló 15/2018 (XI.26.) önkormányzati rendelet 2. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

2.§ A helyi építési szabályzatról szóló 15/2018 (XI.26.) önkormányzati rendelet 3. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.

3.§ Ez a rendelet 2026.-én lép hatályba.

Kardos Ádám
polgármester

Szabadi-Gál Rita
jegyző

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

JELMAGYARÁZAT

Alaptérképi elemek

	megelevő		tervezett
	Közgygatási határ		Belterületi határ

Szabályozási elemek

	Szabályozási vonal
	Szabályozási szélesség
	Építési övezet határa
	Építési hely
	Javasolt telekhatár
	Telek be nem építhető része
	Új csővezeték fenntartott terület

Táj- és természetvédelem

	Natura 2000 terület határa és területe
	Országos jelentőségű természetvédelmi terület
	Országos ökológiai hálózat - magterület határa
	Országos ökológiai hálózat - ökológiai folyósó határa
	Tájvédelmi terület határa

Helyi művi értékvédelem

	Helyi értékvédelmi terület határa
	Helyi védelem alatt álló épület

Országos művi értékvédelem

	Műemlék (műemléki objektum és telke)
	Műemlék környezeti határa /területe
	Régészeti lelőhely határa és lelőhely azonosító

Talaj és vízvédelem

	Erózió, defláció érzékeny terület határa
--	------------------------------------------

Közelkedés, közművek

	Fűtő, gázvezeték és a 1988/1. tv. 42/A. § szerinti védőávolsága (kültérület)
	Kerékpárút
	Tervezett kerékpárút
	ivóvíz-gerincvezeték
	Középrnyomású földgáz elosztóvezeték

Légi közlekedés

	Kirepülési felület határa
	Küps felület határa
	Havária esetére vonatkozó megközelítési terület határa

Építési övezetek beépítési határértékei:

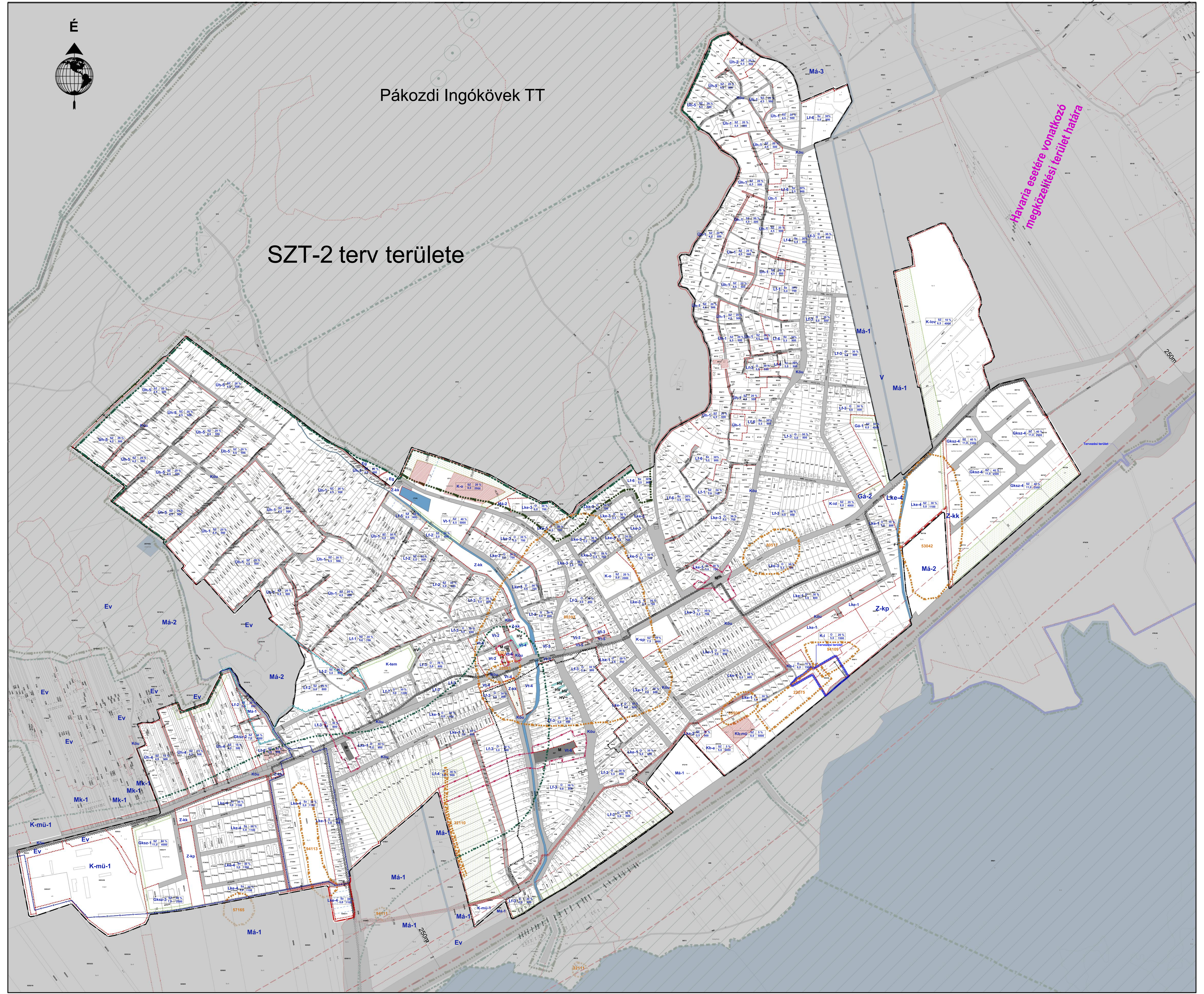
	Építési övezet jele
--	---------------------

Beépítésre szánt területek építési övezetei

	Kertvárosias lakóterület
	Falusias lakóterület
	Településközponti terület
	Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület
	Általános gazdasági terület
	Különleges idők otthona terület
	Különleges mezőgazdasági üzemi terület
	Különleges sport terület
	Különleges oktatási terület
	Különleges temető terület
	Különleges lovarda terület
	Különleges idegenforgalmi terület
	Különleges múzeum terület

Beépítésre nem szánt területek övezetei

	Közúti közlekedési terület
	Közúti pályás közlekedési terület
	Közpark
	Közpark
	Véderdő
	Gazdasági erdő
	Közéleti erdő
	Általános mezőgazdasági terület
	Kertes mezőgazdasági terület
	Vízgazdálkodási terület, egyben övezeti határ
	Természetközeli terület
	Mezőgazdasági üzemi terület
	Megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület
	Strand terület
	Idegenforgalmi terület
	Sport terület



A 15/2018. (XI.26.) számú önkormányzati rendelet 2. melléklete	
Módosította a .../2025. (...) önkormányzati rendelet.	
Hatályos 2025. ...-...-...	
Az alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával, a földhatalosból beszerezett hiteles irattal-nyilvántartás térkép alapján készült.	
	Rajzszám: SZT-1
Tervező: Bódi Balázs TT 01088 Ért. Ambrózy TT 014075	Megrendelő: Pákozdi Nagyközségi Önkormányzata
Tervezési terület: Pákozdi nagyközség igazgatási területe	
Feladat: Szervezeti terv és HÉSZ, Szabályozási terv készítése	Régió címe: Belterületi Szabályozási Terv
Tervező: Javahagyott terv	Lépték: M=1:5000 (A1) Kész: 2018. november

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

JELMAGYARÁZAT

Alaptérképi elemek

- megelevő
- tervezett
- Közigazgatási határ
- Belterület határa

- Beépítésre szánt területek építési övezetei**
- Lke** Kertvárosias lakóterület
 - Lf** Falusias lakóterület
 - Vt** Településközponti terület
 - Gksz** Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület
 - G-á** Általános gazdasági terület
 - K-id** Különleges idők otthona terület
 - K-mü** Különleges mezőgazdasági üzemi terület
 - K-sp** Különleges sport terület
 - K-o** Különleges oktatási terület
 - K-tem** Különleges temető terület
 - K-lov** Különleges lovarda terület
 - K-i** Különleges idegenforgalmi terület
 - K-m** Különleges múzeum terület

- Beépítésre nem szánt területek övezetei**
- Kök** Közúti közlekedési terület
 - Z-kk** Közteret
 - Z-kp** Közpark
 - Ev** Véderdő
 - Eg** Gazdasági erdő
 - Ek** Képzőművészeti terület
 - Má** Általános mezőgazdasági terület
 - Mk** Kertészeti terület
 - Tk** Természetközeli terület
 - Kb-mü** Mezőgazdasági üzemi terület
 - Kb-e** Megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület
 - Kb-st** Strand terület
 - Kb-i** Idegenforgalmi terület
 - Kb-sp** Sport terület

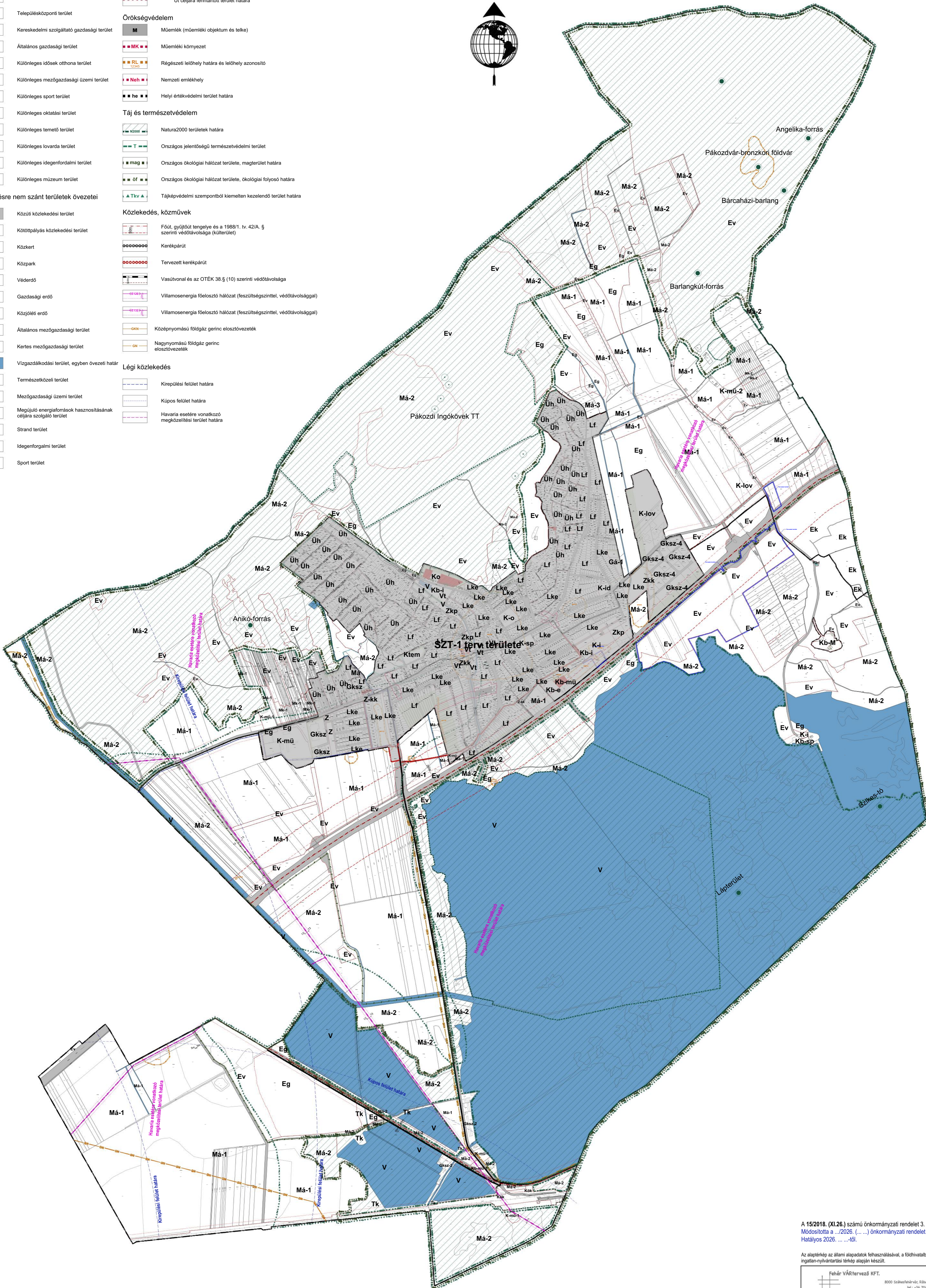
- Építési övezet, övezet határa
- Szabályozási vonal
- Szabályozási szélesség
- Építési hely
- Javasolt telekhatár
- Út céljára fenntartott terület határa

- Örökségvédelem**
- M** Műemlék (műemléki objektum és telke)
 - MK** Műemléki környezet
 - RL** Régészeti lelőhely határa és lelőhely azonosító
 - Neh** Nemzeti emlékhely
 - he** Helyi értékvédelmi terület határa

- Táj és természetvédelem**
- Natura2000** Natura2000 területek határa
 - T** Országos jelentőségű természetvédelmi terület
 - mag** Országos ökológiai hálózat területe, magterület határa
 - óf** Országos ökológiai hálózat területe, ökológiai folyosó határa
 - Tkv** Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület határa

- Közlekedés, közművek**
- F** Fűtő, gőzfejlesztő, tengelye és a 1988/1. tv. 42/A. § szerinti védőtávolsága (külterület)
 - K** Kerékpárút
 - T** Tervezett kerékpárút
 - V** Vasútvonal és az OTÉK 38.§ (10) szerinti védőtávolsága
 - E110** Villamosenergia főelosztó hálózat (feszültségintellel, védőtávolsággal)
 - E112** Villamosenergia főelosztó hálózat (feszültségintellel, védőtávolsággal)
 - GN** Középnymású földgáz gerinc elosztóvezetékek
 - GN** Nagynymású földgáz gerinc elosztóvezetékek

- Légi közlekedés**
- K** Képviseleti terület határa
 - K** Képviseleti terület határa
 - K** Haverias esetére vonatkozó megközelítési terület határa



A 15/2018. (XI.26.) számú önkormányzati rendelet 3. melléklete
 Módosította a .../2026. (...) önkormányzati rendelet.
 Hatályos 2026.-tól.

Az alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával, a földhivatalból beszerzett hiteles ingatlan-nyilvántartási térkép alapján készült.

Fehér VÁR tervező KFT. 8000 Székesfehérvár, Sálka utca 23. Tel: +36 70/88 0133 email: feher@feher.hu		Rajtszám: SZT-2
Tervező: Bódi Beáta TT 07-0368 Érti Antal TT 07-0075	Megrendelő: Pákozdi Nagyközség Önkormányzata	Tervezési terület: Pákozdi Nagyközség igazgatási területe
Feladat: Településrendezési eszközök felülvizsgálata	Rajz címe: Külterületi szabályozási terv	Tervfajta: Javított terv
Lépték: M=1:15000 (A1)	Kelt: 2018. november	

I. Előzmények

1. Tervi előzmények, érvényes településfejlesztési döntések

A kormány és az egyes közlekedésfejlesztési projektekkel összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról és az eljáró hatóságok kijelöléséről szóló 345/2012. (XII. 6.) Korm. rendelet 1.melléklet 1.1.34-38. soraiban az M7 autópálya Budapest és Balatonvilágos közötti szakasz 2×3 sávra bővítését nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházássá nyilvánította.

A Magyar Állam az MKIF Magyar Koncessziós Infrastruktúra Fejlesztő Zrt.-vel (2040 Budaörs, Akron utca 2.) Koncessziós szerződést kötött az M7 autópálya üzemeltetési és fejlesztési feladatainak ellátására vonatkozóan. A Koncessziós szerződés alapján a tervezési munka megrendelője az MKIF Magyar Koncessziós Infrastruktúra Fejlesztő Zrt.

A kiemelt beruházás az M7 autópálya 16+249 (M0) – 90+603 (Balatonvilágos) km. szelvények közötti szakaszát érinti. Az MKIF Magyar Koncessziós Infrastruktúra Fejlesztő Zrt. a tervezési feladatokkal a Főmterv – Roden Konzorciumot bízta meg. A tervező konzorcium vezetője a Főmterv Mérnöki Tervező Zrt. (1024 Budapest Lövőház utca 37), konzorciumi tag a Roden Mérnöki Iroda Kft. (1089 Budapest, Villám utca 13.). A konzorcium megbízásából a Kápolnásnyék – Székesfehérvár szakasz úttervezését az Út-Teszt Kft. (1115 Budapest, Csóka utca 7-13.) végzi, a tervezési szerződés tartalmazza a településrendezési eszközök módosításának előkészítését és finanszírozását is.

Az M7 autópálya Budapest és Balatonvilágos közötti szakaszának 2×3 sávra bővítése érdekében az engedélyezési tervek alapján Pákozd Nagyközség Önkormányzata 2025. évben módosította a hatályos településrendezési eszközeit.

A kiviteli tervek készítése során a terület-igénybevételi határok pontosítása, többlet igénybevételek megjelenítése miatt a településrendezési eszközök kis mértékű módosítása újra szükségessé válik. Jelen tervdokumentáció az ún. pótkisajátítások megvalósítása érdekében szükséges változtatásokat mutatja be.

Pákozd Nagyközség Képviselő-testülete a 68/2026.(III.30.) határozatával döntött a településrendezési eszközök módosításáról.

A hatályos településrendezési eszközök közül a képviselőtestület a **194/2018. (XI.26.) határozattal** fogadta el a településszerkezeti tervet. A határozat 1. mellékletét képező településszerkezeti tervlap módosul a tervezési területtel érintett telektömbök területén, a 3. és 4. melléklete változik, az 5. melléklet kiegészül a területrendezési tervi megfelelés rögzítésével. A **15/2018.(XI.26.) számú rendelettel** elfogadott helyi építési szabályzat külterületi szabályozási tervlapja módosul.

**Pákozd Nagyközség Önkormányzatának
Képviselő-testülete**

K I V O N A T

**a Képviselő-testület 2026. március 30.-án, hétfőn
tartott rendes nyilvános testületi üléséről készült jegyzőkönyvből**

- 14. Napirendi pont:** Előterjesztés a településrendezési eszközök módosításáról
Előterjesztő: Kardos Ádám polgármester

A Képviselő-testületből jelen levő **6 képviselő 6 igen, 0 nem és 0 tartózkodó** szavazattal az alábbi határozatot hozta:

**Pákozd Nagyközség Önkormányzata
Képviselő-testületének**

68/2026. (III.30.) határozata

a településrendezési eszközök módosításáról

- I. Pákozd Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testülete egyetért azzal, hogy az településrendezési eszközök módosítása szükséges a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánított M7 autópálya Budapest és Balatonvilágos közötti szakasz 2×3 sávra bővítésének megvalósítása érdekében. A Képviselő-testület a településrendezési eszközök módosítását elindítja, a terv egyeztetését a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti egyszerűsített eljárással lefolytatja.
- II. Pákozd Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testülete elfogadja a települési főépítész által készített feljegyzést a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmáról.
- III. Pákozd Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert a háromoldalú településrendezési szerződés aláírására, amelyben az önkormányzat a településterv megrendelője, a finanszírozó az ÚT-TESZT Mérnöki és Szolgáltató Kft. (székhelye: 1115 Budapest, Csóka utca 7-13.), a tervező a Fehér Vártervező Kft. (8000 Székesfehérvár, Rába utca 22.)

Határidő: folyamatos

Felelős: Kardos Ádám polgármester

Kardos Ádám s.k.
polgármester

Szabadi-Gál Rita s.k.
jegyző

A kivonat hitelül:

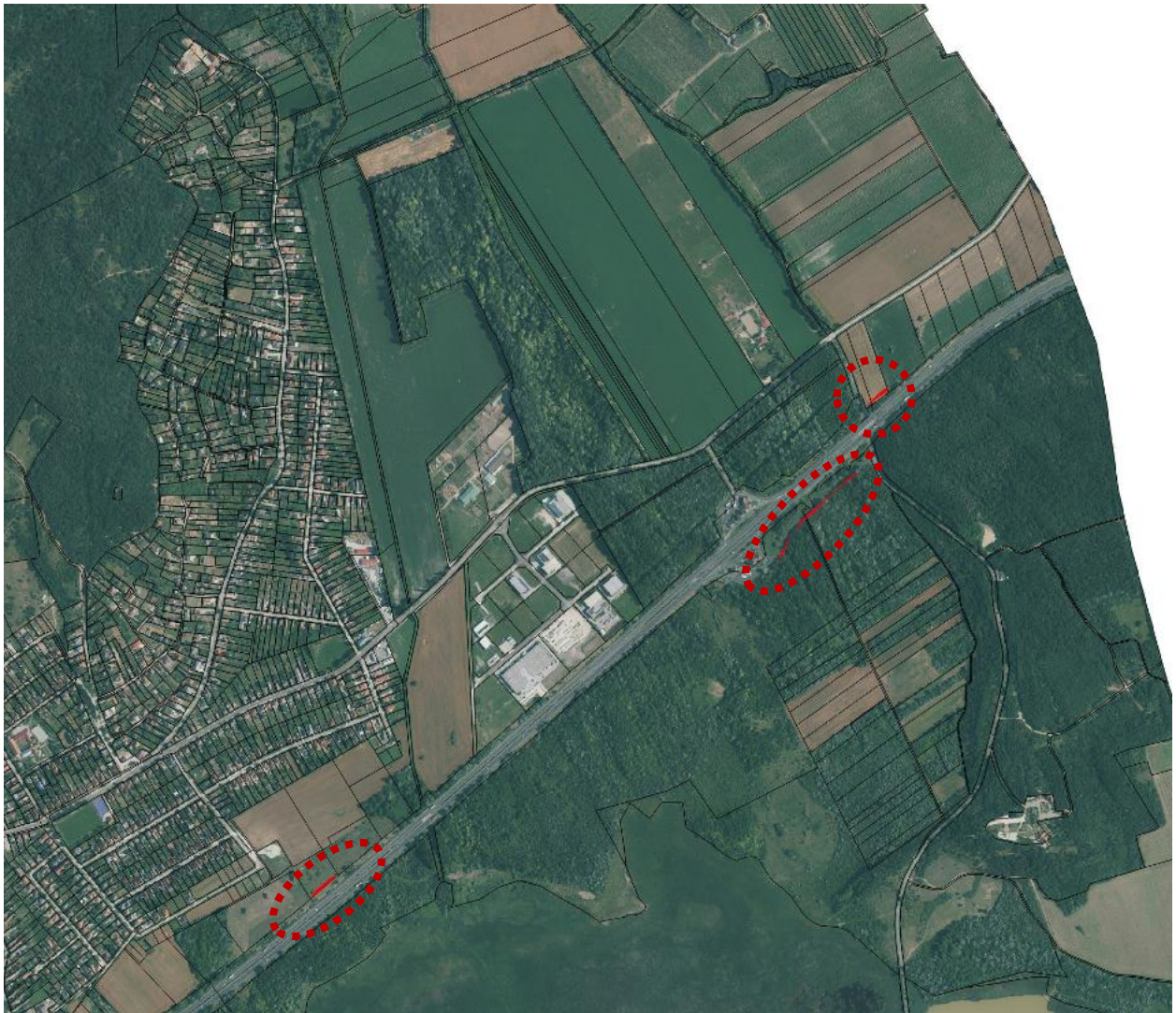
Pákozd, 2026.03.30.

.....
jegyző



2. A módosítással érintett területek ismertetése

A pótkisajátítással érintett területek az alábbiak:



A településrendezési eszközök módosítása az Út-Teszt Kft. útépitési kiviteli tervei és kisajátítási tervei alapján készült.

3. A terv módosításának egyeztetése

A tervezett módosítás a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban Korm.R.) szerinti egyszerűsített eljárás szerint történik.

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.

A tervek módosítása az Országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) kormányrendelet (OTÉK) 2021. július 15-ig hatályos állapotának II. és III. fejezete, a 111. § (1) és (2) bekezdése, valamint 1. és 2. melléklete figyelembevételével készül.

II. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT TERVEZÉSI TERÜLETEK

1. Tervezési terület: Pákozd közigazgatási területe, a meglévő gyorsforgalmi út környezete

1.1. Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat

Az M7 autópálya bővítése és fejlesztése érinti Pákozd közigazgatási területét. A kiviteli tervek készítése során a terület-igénybevételi határok pontosítása, többlet igénybevételek megjelenítése miatt az autópálya környezetében a közlekedési területek kis mértékben módosulnak.

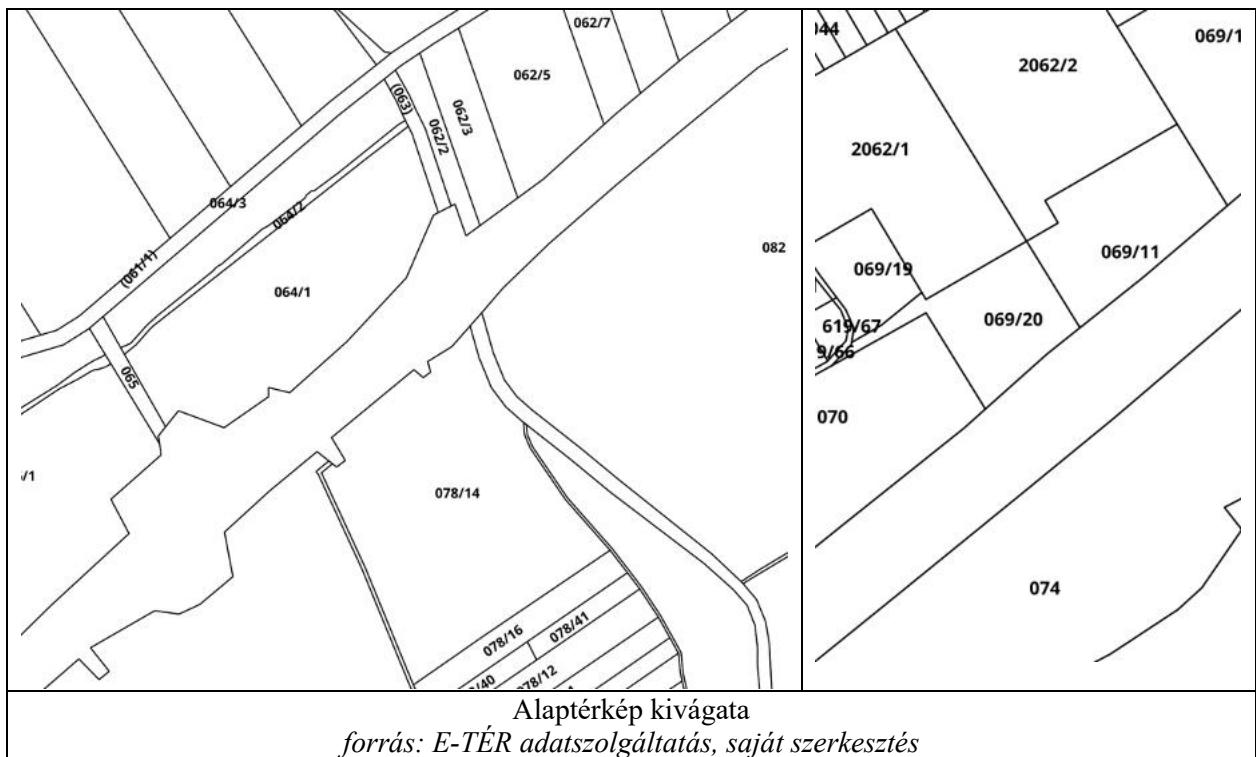
A Pákozdi pihenőhelytől északkeletre, a 062/3 és 062/2 hrsz-ú ingatlanok környezetében a kiviteli tervek készítése során a jobb oldali koronaszélesség megnövekedett, ezáltal a vízelvezetés és az út egyéb tartozékai már nem fértek el a korábbi kisajátításra jelölt területen, ezért a közlekedési terület kis mértékben növekszik.

A Pákozdi pihenő délkeleti szélén jelenleg is meglévő kerítés az eredeti tervekkel ellentétben megtartásra kerül, ezért a közlekedési terület kis mértékben növekszik.

A belterülettől délkeletre, a 069/20 hrsz-ú ingatlanon a jobb oldali koronaszélesség megnövekedett, ezáltal a vízelvezetés és az út egyéb tartozékai már nem fértek el a korábbi kisajátításra jelölt területen, ezért a közlekedési terület kis mértékben növekszik.



A tervezett változtatások légifotón
forrás: E-TÉR adatszolgáltatás, saját szerkesztés



1.2. Településrendezési előírások vizsgálata

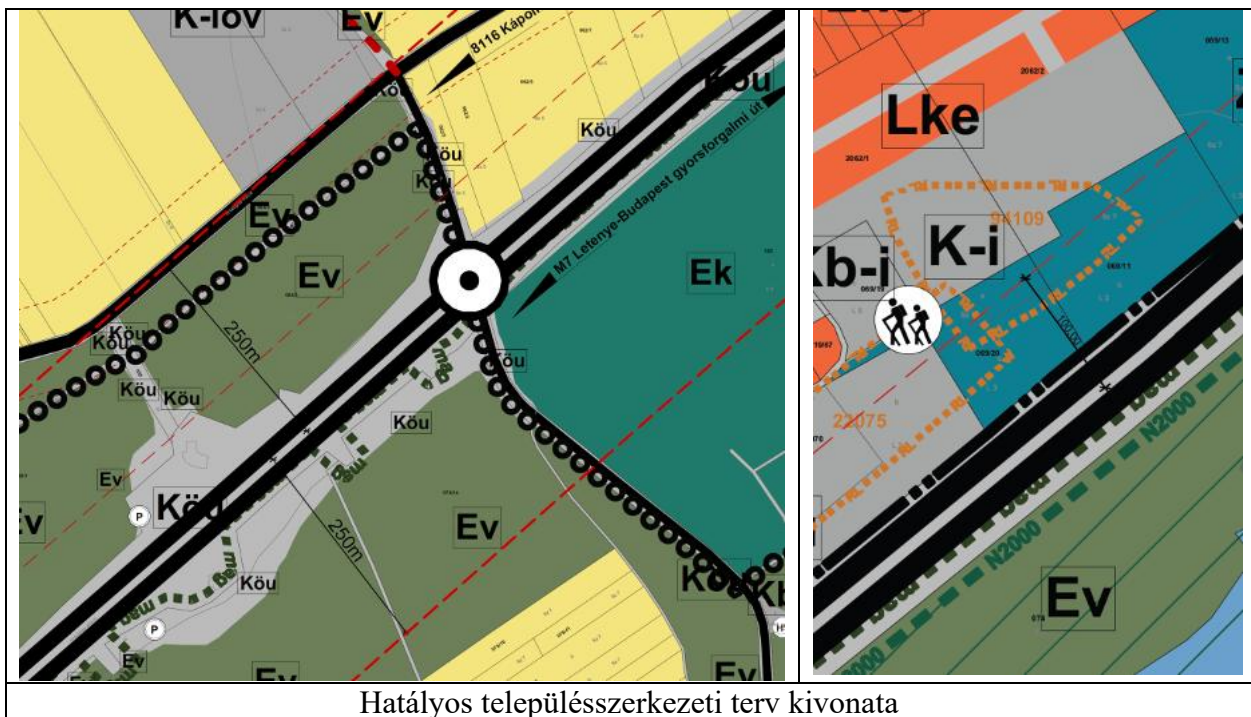
A hatályos településszerkezeti terv ismertetése

A tervezési területen belül a 062/2 és 062/3 hrsz-ú ingatlan módosítással érintett része a hatályos településszerkezeti terv szerint általános mezőgazdasági területfelhasználásba sorolt.

A tervezési területen belül a 076/29 és 078/14 hrsz-ú ingatlan módosítással érintett része véderdő területfelhasználásba sorolt.

A tervezési területen belül a 069/20 hrsz-ú ingatlan módosítással érintett része a hatályos településszerkezeti terv szerint közpark területfelhasználásba sorolt.

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



Hatályos településszerkezeti terv kivonata

HÉSZ és Szabályozási terv ismertetése

A hatályos szabályozási terv szerint a 062/2 és 062/3 hrsz-ú ingatlan módosítással érintett része Má-1 jelű övezetbe sorolt.

A HÉSZ Má-1 jelű övezetre vonatkozó rendelkezései a következők:

52.§ (1) Az Má-1 és Má-3 jellel jelölt övezet elsősorban a növénytermesztés, és az állattenyésztés, továbbá az ezekhez kapcsolódó tevékenységek végzésére szolgáló terület.

(2) Má-1 jelű övezetben elhelyezhető:

- a) a növénytermesztéshez kapcsolódó;
- b) állattartáshoz, állattenyésztéshez kapcsolódó;
- c) az ezekhez kapcsolódó saját termék feldolgozás, tárolás, árusítás építményei;
- d) lakó építmény.

(3) Má-1 és Má-3 jelű területen nagy létszámú állattartó telep nem létesíthető. Állattartó telep, belterületől, továbbá belterületen kívüli beépítésre szánt területtől és országos jelentőségű védett természeti terület határától, vízfolyástól, vízfelülettől legkevesebb 100 m védőtávolság biztosításával alakítható ki.

(4) Má-1 jelű övezetben az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet (a továbbiakban: OTÉK.) mezőgazdasági területre vonatkozó előírásainak betartása mellett:

- a) lakóépület legfeljebb 200 m² hasznos alapterületű lehet, mely csak gazdasági épület megléte esetén építhető
- b) a beépíthető telek szélessége legalább 30 m,
- c) a kialakítható új telek területe legalább 1,0 ha (10 000 m²), a telekhatárrendezés kisebb telkek esetén is megengedett
- d) a beépítés módja szabadon álló,
- e) az előkert és az oldalkert szélessége legalább 10 m,
- f) az épületmagasság legfeljebb 7,0 m.

(5) Má-3 jelű övezetben az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet (a továbbiakban: OTÉK.) mezőgazdasági területre vonatkozó előírásainak betartása mellett:

- a) a különálló lakóépület legfeljebb 300 m² hasznos alapterületű lehet
- b) a kialakítható új telek területe legalább 6000 m², a telekhatárrendezés kisebb telkek esetén is megengedett

c) a beépítés módja szabadon álló,

d) az előkert és az oldalkert szélessége legalább 10 m,
az épületmagasság legfeljebb 7,0 m.

(5) Az országos ökológiai hálózattal érintett földrészek esetében az épületeket az ökológiai hálózattal nem érintett területén kell elhelyezni.

(6) Az általános mezőgazdasági övezetben, több önálló telekből az OTÉK rendelkezései szerinti birtoktest alakítható ki. A birtoktest esetében 3%-os beépíthetőséggel a birtoktesthez tartozó összes telek területe után számítva csak az egyik telken is kihasználható (birtokközpont), ha a telek területe legalább a 10 000 m²-t eléri, és a beépítés a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatára nincs korlátozó hatással, illetőleg azt nem veszélyezteti. A birtokközpont telkén a beépítettség a 45%-ot nem haladhatja meg.

A hatályos szabályozási terv szerint a 076/29 és 078/14 hrsz-ú ingatlan módosítással érintett része Ev jelű övezetbe sorolt.

A HÉSZ Ev jelű övezetre vonatkozó rendelkezései a következők:

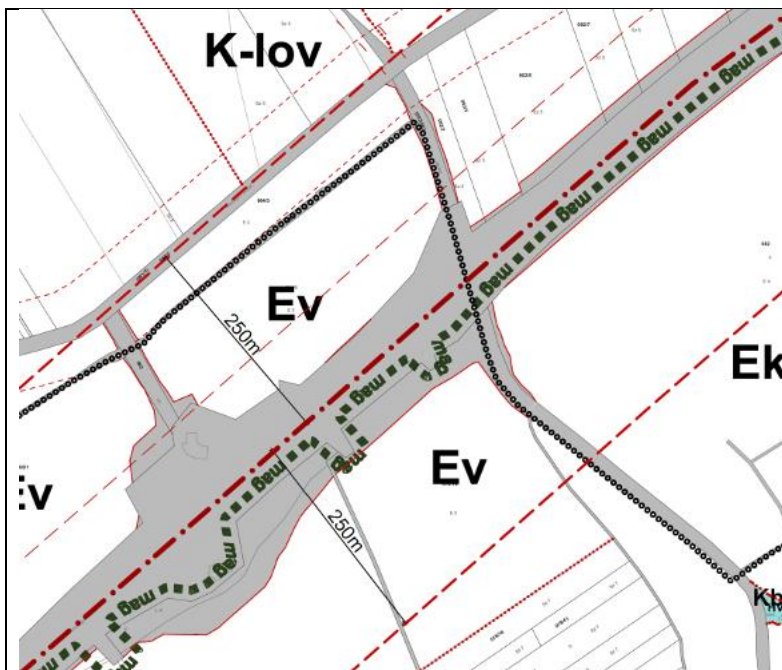
49.§ (1) A védelmi rendeltetésű erdőterület az Ev jellel jelölt övezet, mely elsősorban a természeti környezet, és a különböző környezeti elemek valamint a település és egyéb létesítmények védelmére szolgál.

(2) Ev övezetben épületet elhelyezni nem lehet.

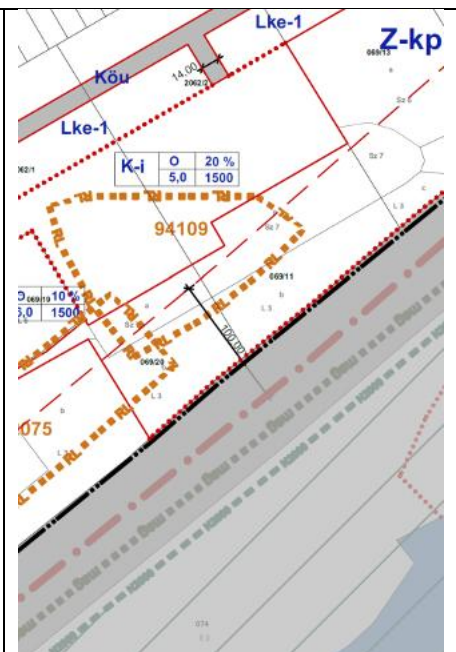
A hatályos szabályozási terv szerint a 069/20 hrsz-ú ingatlan Z-kp jelű övezetbe sorolt.

A HÉSZ Z-kp jelű övezetre vonatkozó rendelkezései a következők:

48.§ (1) Zöldterület - közkert a Z-kk jellel jelölt övezet, közpark a Z-kp jellel jelölt övezet, mely állandóan növényzettel fedett, a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, a pihenést, testedzést szolgáló közterület.



Hatályos külterületi szabályozási terv kivonata



Hatályos belterületi szabályozási terv kivonata

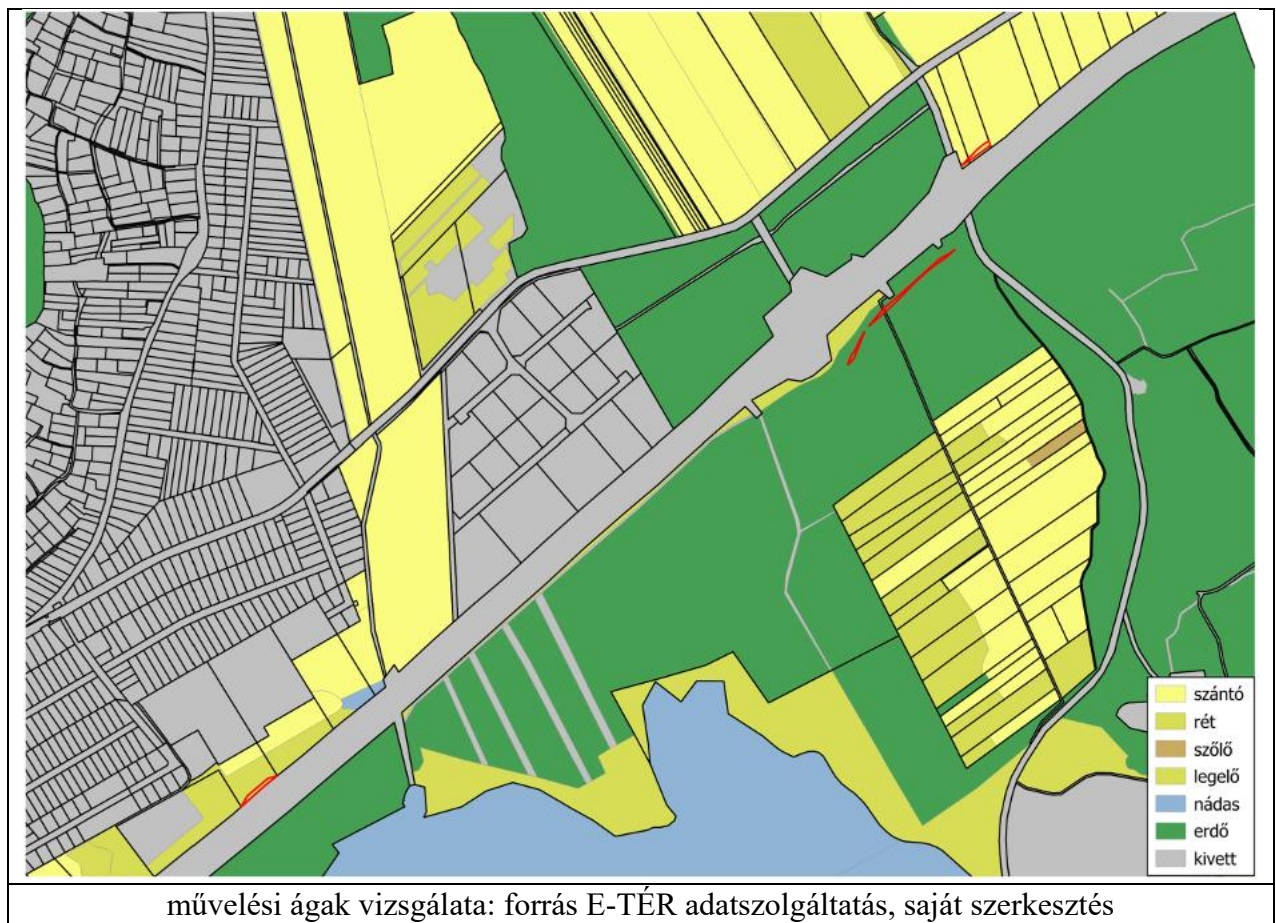
Az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata

A tervezett többlet-igénybevétel műemléki védelem alatt álló értéket és műemléki környezetet nem érint.

A tervezett módosítások nyilvántartott régészeti lelőhelyek területét sem érintik.

Táji és természeti adottságok vizsgálata

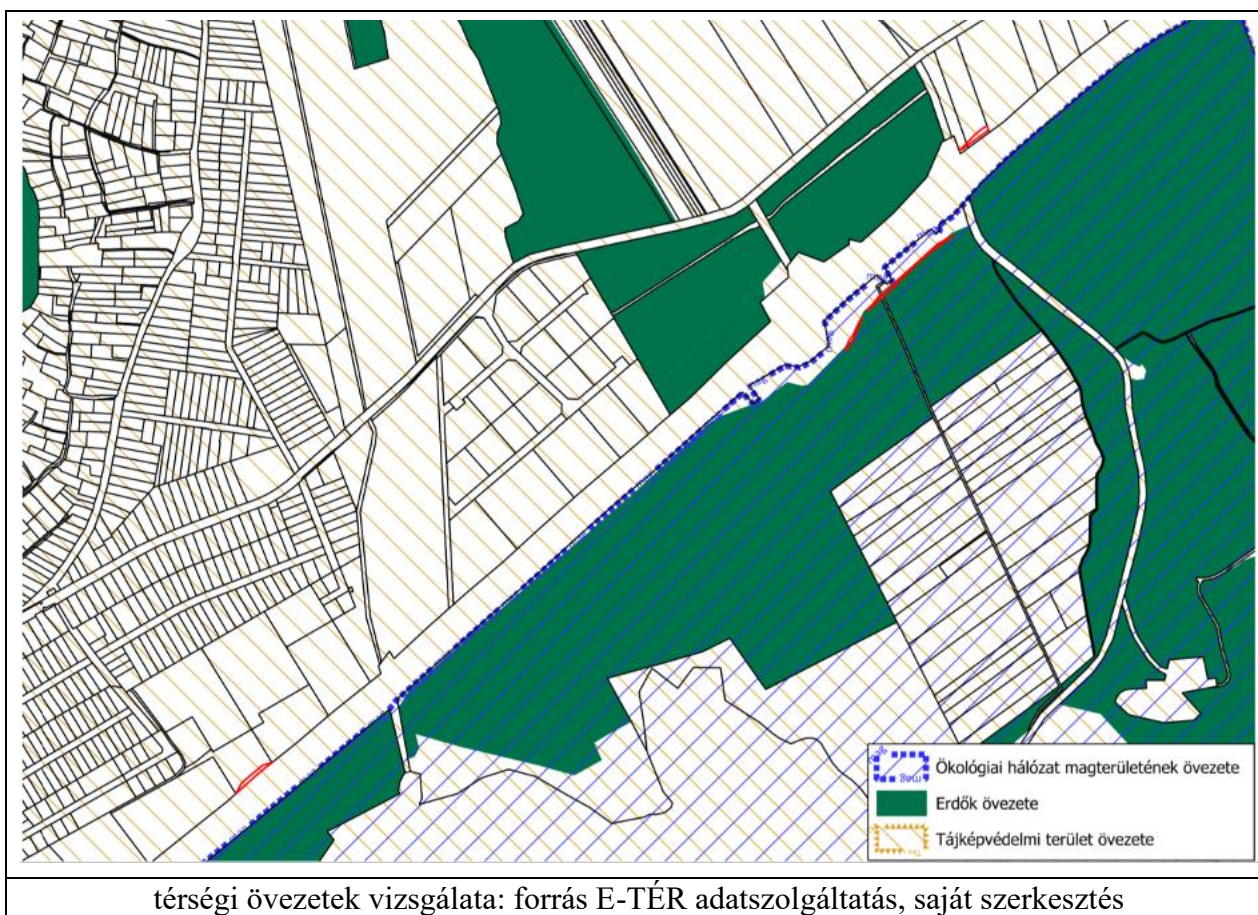
A településrendezési eszközök módosításához az E-TÉR felületéről letöltött adatszolgáltatás alapján a M7 autópálya környezetében az ingatlanok művelési ága a következő:



A többlet területigénybevétellel érintett területek mezőgazdasági művelés alatti és erdős területeket érintenek.

A fejlesztés a tájhasználatban csekély változást okoz. A termőföld igénybevétele csak a műszakilag feltétlenül indokolt mértékre korlátozódik.

Az autópálya bővítésével érintett területek az E-TÉR adatszolgáltatás szerint tájrendezési szempontból releváns térségi övezetek nem érintik.



Megállapítható, hogy a többlet területigénybevétellel érintett területeket a tájképvédelmi terület övezete, az erdők övezete és az ökológiai hálózat magterületének övezete érinti.

A meglévő gyorsforgalmi út bővítése a tájképi megjelenésre, a termőföld hasznosítására kedvezőtlen hatást nem gyakorol.

Az autópálya bővítését nem érinti országos vagy helyi védett vagy védelemre tervezett-, vagy ex lege védett természeti terület, emlék. A tervezéssel érintett terület nem része a Natura 2000 területnek.

Közlekedési vizsgálat

Pákozd közigazgatási területén a pálya 2+3 sávossal kialakítású, azaz a jobb pályaoldal két forgalmi sáv + üzemi sáv, míg a bal pályaoldal három forgalmi sáv+üzemi sáv kialakítással üzemel.

Pákozd közigazgatási területén a pálya 2+3 sávossal kialakítású, azaz a jobb pályaoldal két forgalmi sáv + üzemi sáv, míg a bal pályaoldal három forgalmi sáv+üzemi sáv kialakítással üzemel.

A meglévő pálya aszfalt burkolatú, a padka füves kialakítású. Kétoldalt töltés vagy bevágási rézsű határolja. A töltés rézsűláb mellett jellemzően (van olyan szakasz, ahol árok nem létesült) víztelenítő trapéz árok húzódik, annak külső oldalán füves, fás-bokros terület kíséri a pályát a meglévő védőkerítésig. A meglévő védőkerítés fa oszlopra rögzített védőháló (egyes szakaszokon fém oszlopos korszerűbb rendszerre cserélve). A belső elválasztó sáv oldalán acélszalag korlát fut, az elválasztó sáv füves kialakítás, illetve cserjesor létesült a vakításgátlás céljára.

A 81307 j. út a főpálya alatt átvezető hídon halad az M7 autópálya 50+053,99 km szelvényében.

Közművesítési, elektronikus hírközlés, csapadékvíz-gazdálkodás vizsgálata

A többlet területigénybevétel miatti változtatások a következő közművet érinti:

- 50+398 22 kV-os légvezeték - Meglévő, Megmaradó

III. Alátámasztó szakági munkarészek

Az alátámasztó munkarészek a hatályos településrendezési eszközök aktualizálásával készültek.

1. Pákozdi közigazgatási területe, a meglévő gyorsforgalmi út környezete

1. A Vál-völgyi pihenőhely és környezetének változásai

Az M7 autópálya bővítése és fejlesztése érinti Pákozdi közigazgatási területét. A kiviteli tervek készítése során a terület-igénybevételi határok pontosítása, többlet igénybevételek megjelenítése miatt az autópálya környezetében a közlekedési területek kis mértékben módosulnak.

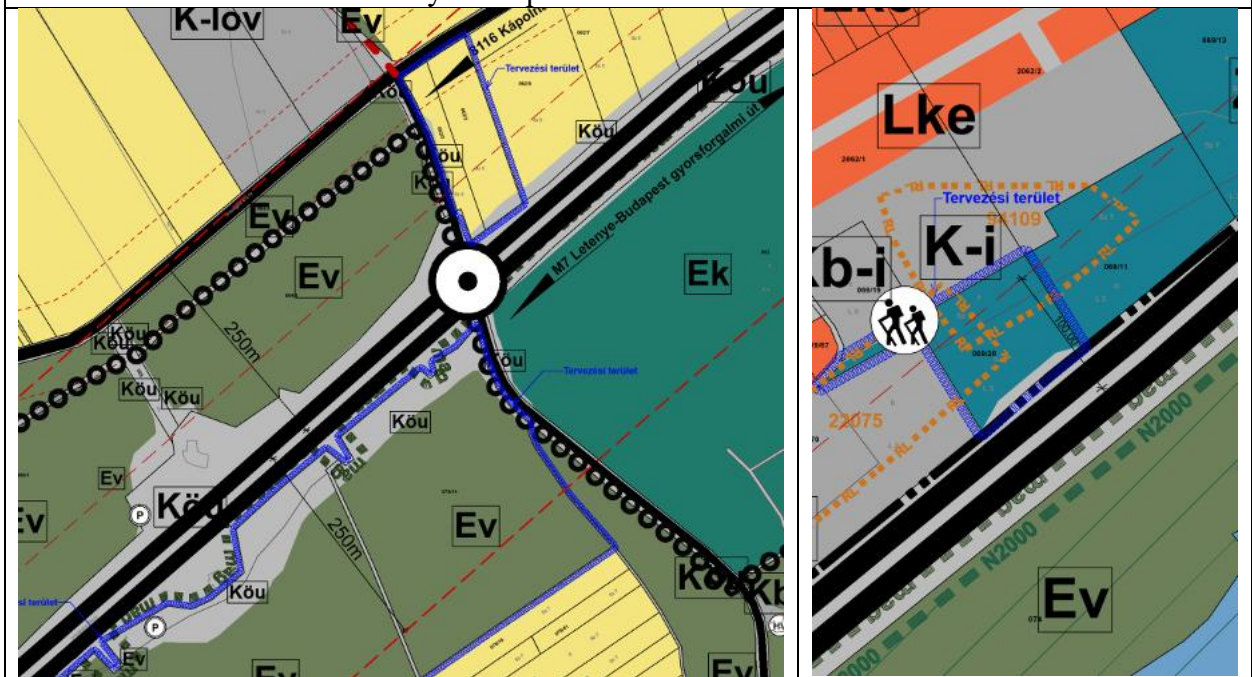
A Pákozdi pihenőhelytől északkeletre, a 062/3 és 062/2 hrsz-ú ingatlanok környezetében a kiviteli tervek készítése során a jobb oldali koronaszélesség megnövekedett, ezáltal a vízelvezetés és az út egyéb tartozékai már nem fértek el a korábbi kisajátításra jelölt területen, ezért a közlekedési terület kis mértékben növekszik.

A Pákozdi pihenő délkeleti szélén jelenleg is meglévő kerítés az eredeti tervekkel ellentétben megtartásra kerül, ezért a közlekedési terület kis mértékben növekszik.

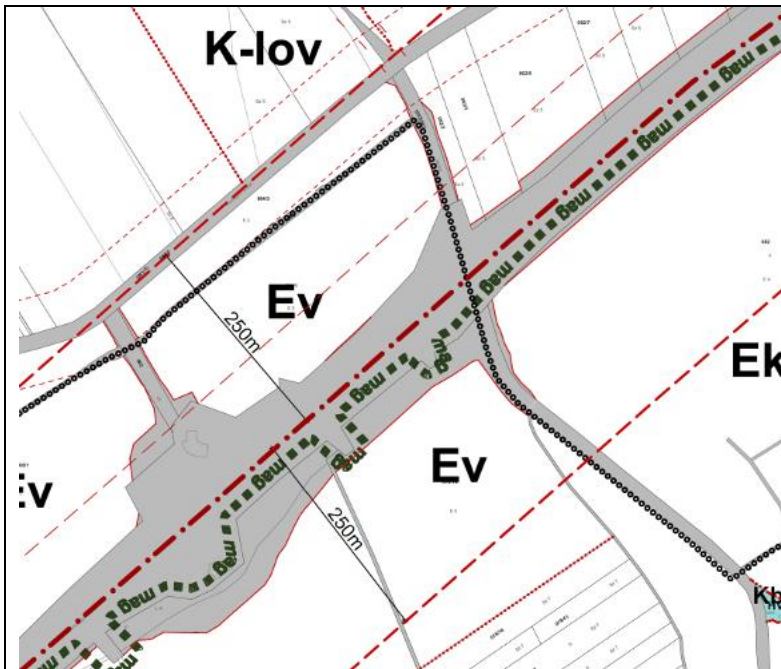
A belterülettől délkeletre, a 069/20 hrsz-ú ingatlanon a jobb oldali koronaszélesség megnövekedett, ezáltal a vízelvezetés és az út egyéb tartozékai már nem fértek el a korábbi kisajátításra jelölt területen, ezért a közlekedési terület kis mértékben növekszik.



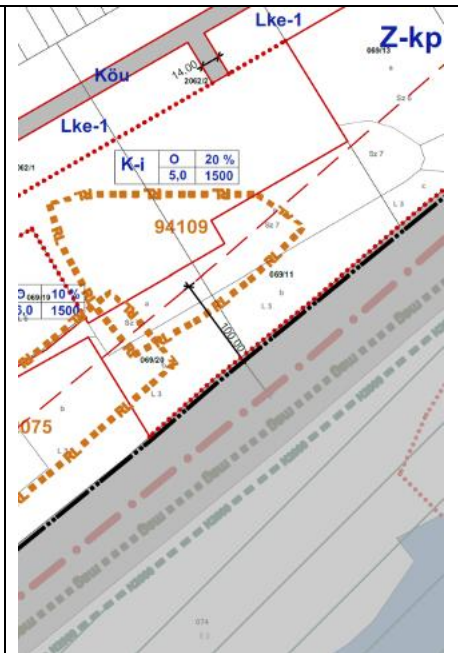
Hatályos településszerkezeti terv kivonata



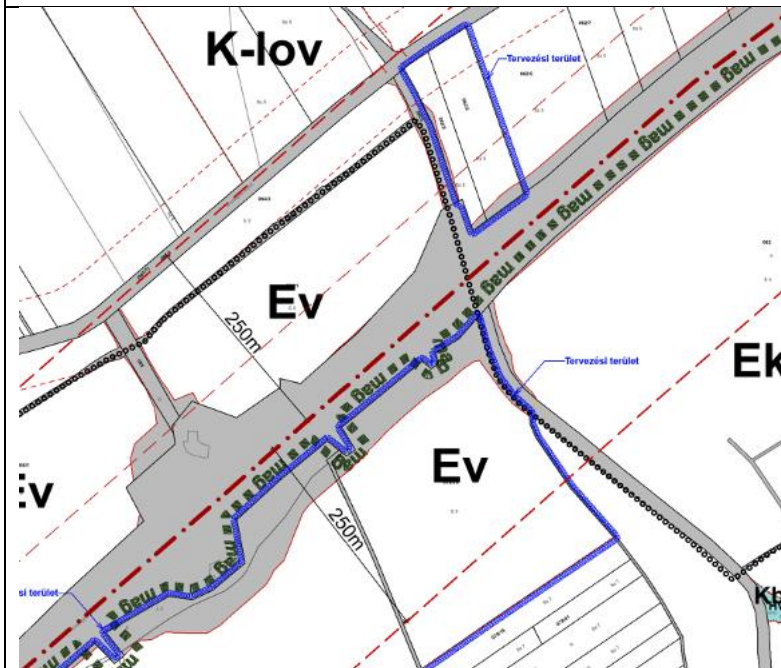
Módosított településszerkezeti terv



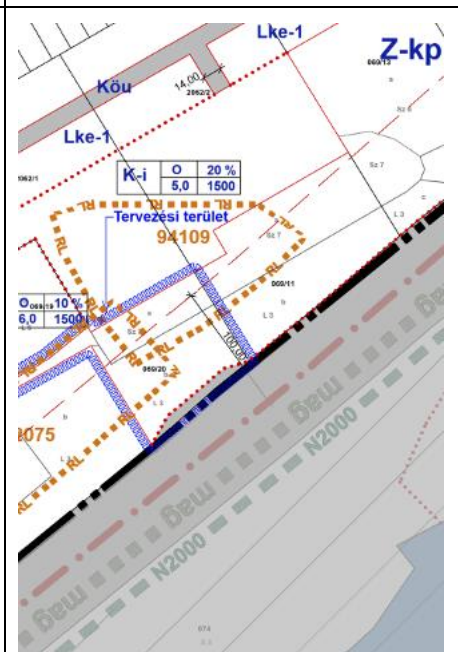
Hatályos külterületi szabályozási terv



Hatályos belterületi szabályozási terv

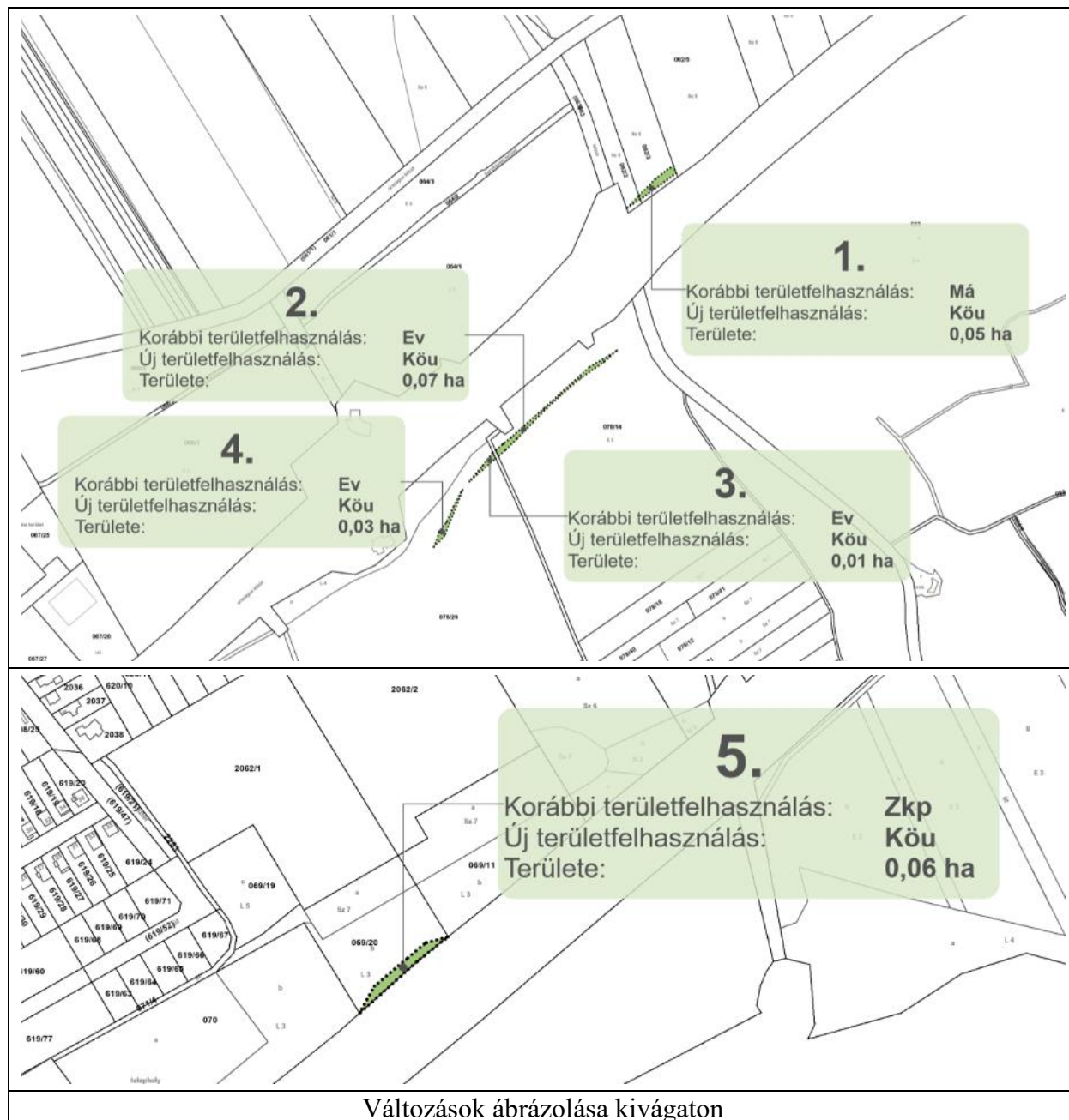


Módosított külterületi szabályozási terv



Módosított belterületi szabályozási terv

Új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik.



Területhasználati változások:

Sorszám	Terület	Terület (ha)	Korábbi ter.felhaszn.	Tervezett ter.felhaszn.	Érintett hrsz	Megjegyzés
1.	Má → Köu	0,05	Má	Köu	062/2, 062/3	kiviteli tervek készítése során felmerült terület-igénybevételi határok pontosítása
2.	Ev → Köu	0,07	Ev	Köu	078/14	
3.	Ev → Köu	0,01	Ev	Köu	076/29	
4.	Ev → Köu	0,03	Ev	Köu	076/29	
5.	Zkp → Köu	0,06	Zkp	Köu	069/20	

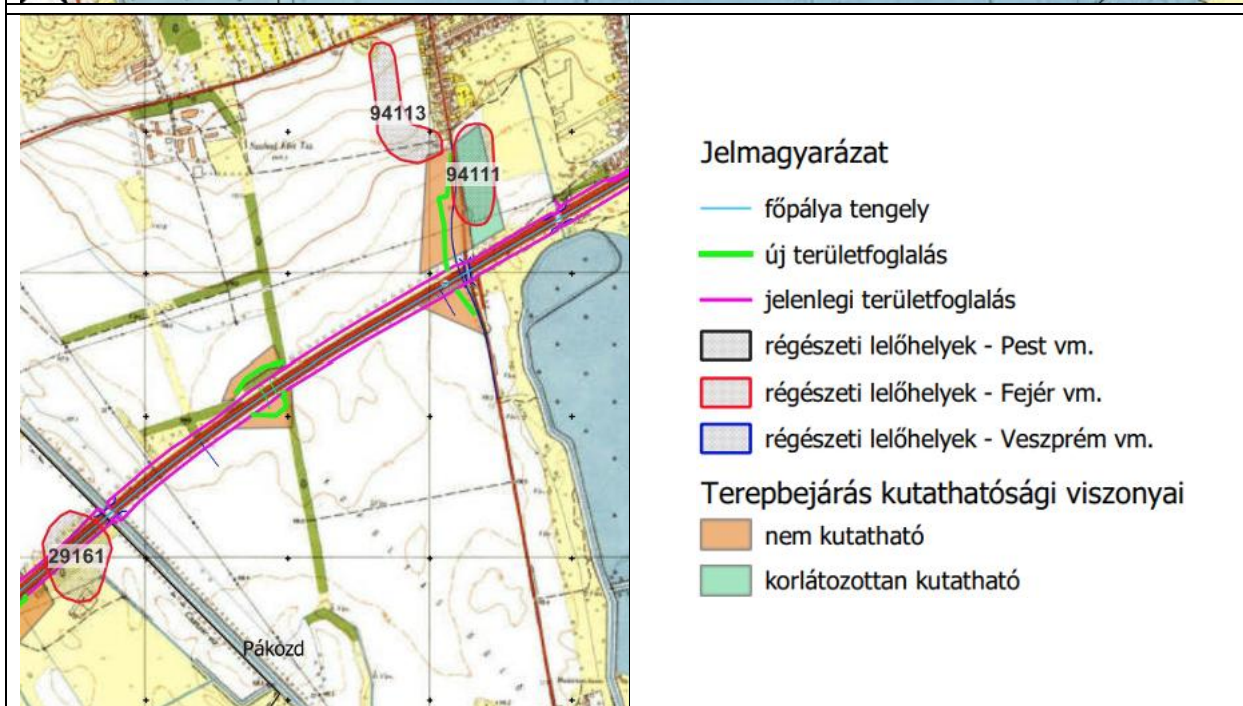
2. Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére, ERD ismertetése

Örökségvédelem

A VIKÖTI Mérnök Iroda Kft. megkeresésére a Magyar Nemzeti Múzeum Közgyűjteményi Központ a teljes beruházásra vonatkozóan Előzetes Régészeti Dokumentációt készített.

Az ERD készítés során Pákozdi települést érintően a következő nyilvántartott lelőhelyek érintik a beruházás:

Név:	Nyilv.i szám:	Információ forrása:	Lelőhely jellege:	Lelőhely kora:
<i>Pákozdi – Lapos-dűlő</i>	53042	<i>helyszíni szemle, régészeti megfigyelés</i>	<i>telep</i>	<i>középkor</i>
<i>Pákozdi – Kisföldek kiemelten védett</i>	22075	<i>ásatás, terepbejárás, régészeti megfigyelés, helyszíni szemle</i>	<i>szentély telep</i>	<i>római kori kelta (I. sz.), római kor késő vaskor, római kor, avar kor, Árpád-kor</i>
<i>Pákozdi – Kisföldek II.</i>	89509	<i>terepbejárás</i>	<i>telep</i>	<i>római kor</i>
<i>Pákozdi – Gábor Áron utca</i>	94111	<i>terepbejárás</i>	<i>telep</i>	<i>rézkor, kora bronzkor</i>
<i>Pákozdi – Ér útja</i>	94113	<i>terepbejárás</i>	<i>telep</i>	<i>Árpád-kor, késő középkor</i>



Pákozd közigazgatási területén a beruházást érintő lelőhely
(Készítette: Magyar Nemzeti Múzeum Közgyűjteményi Központ)

A többlet területigénybevétel miatti változtatások nem érintenek régészeti területet.

3. Tájrendezési javaslat, a biológiai aktivitásérték számítás szükségessége

A tervezett módosítások a tájhasználatban nem jelentenek változást.

A tervezett változások érintettek a Fejér megye Területrendezési tervéről szóló 7/2020. (II.28.) önkormányzati rendelet (továbbiakban FMTrT) szerinti tájképvédelmi terület övezettel.

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban MATrT) 2. § 43 pontja a tájképvédelmi terület övezet fogalmát az alábbiak szerint határozza meg:

„43.tájképvédelmi terület övezete: a területrendezésért felelős miniszter rendeletében megállapított, kiemelt térségi területrendezési terv esetében a miniszteri rendeletben, valamint a megyei területrendezési tervben alkalmazott övezet, amelybe a természeti adottságok, rendszerek, valamint az emberi tevékenység kölcsönhatása, változása következtében kialakult olyan területek tartoznak, amelyek a táj látványa szempontjából sajátos és megkülönböztetett fontosságú, megőrzésre érdemes esztétikai jellemzőkkel bírnak”

9/2019. (VI.14.) MvM rendelet a tájképvédelmi terület övezetét alábbiak szerint szabályozza:

„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 településkép védelméről 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 településkép védelméről 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.”

Pákozd településkép védelméről szóló 20/2017 (XII.14.) helyi rendeletének 24. §-a tartalmaz rendelkezéseket a tájképvédelmi területre vonatkozóan.

A tervezési területek a településkép szempontjából meghatározó területek közül az országos tájképvédelmi területtel érintett területet és a külterületet érinti.

A tervezett változások megfelelnek a településkép védelméről szóló rendelet előírásainak.

Pákozd Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének a helyi jelentőségű természeti értékek védelméről szóló 8/2014 (V.12.) önkormányzati rendelete szerint helyi védelem alatt álló természeti értéket a tervezett módosítások nem érintenek.

Fentiek alapján kijelenthető, hogy a tájképvédelmi területet érintő módosítások nem befolyásolják kedvezőtlenül a tájképi egységet és a hagyományos tájhasználatot.

Környezetvédelem

Az autópálya bővítéséhez a VIKÖTI Mérnök Iroda Kft. (1519 Bp., Postafiók 241.) által készített, 2024. november 29. napján kelt, V311 tervszámú Környezeti hatástanulmányt (KHT) készült, mely alapján a Pest Vármegyei Kormányhivatal Országos Környezetvédelmi, Természetvédelmi

és Hulladékgazdálkodási Főosztálya PE/KTFO/769-190/2025. számon környezetvédelmi engedélyt adott.

A környezetvédelmi engedély módosítása nem vált szükségessé a tervezett többlet-igénybevételek miatt.

Biológiai aktivitás érték számítás szükségessége

A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 16. § 130. pontja szerint „*új beépítésre szánt terület kijelölése: településrendezési terv készítése vagy módosítása során valamely övezetnek, teleknek vagy ezek egy részének építési övezetbe sorolása*”.

Az Elj.R 18.§ (1) bekezdése értelmében „*Az egy hektár területnagyságot meghaladó új beépítésre szánt terület kijelölésével járó településtervezés készítése vagy módosítása során, ideértve azt az esetet is, ha az új beépítésre szánt részterületek nagysága összesen haladja meg az egy hektárt, a Méptv. 8. § (3) bekezdés b) pontjában meghatározott követelmény teljesülése érdekében, az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel összefüggő biológiai aktivitásérték*

a) egyenleg fenntartását a rendezési terv alátámasztó munkarészében kell igazolni, és

b) egyenleg fenntartásához szükséges zöldfelületi követelményeket a helyi építési szabályzatnak kell tartalmaznia.”

A tervezett módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik, ezért biológiai aktivitásérték számítás készítése nem vált szükségessé.

4. Közlekedési és közműfejlesztési javaslat

Az M7 autópálya közlekedési fejlesztésének bemutatása Pákozd települést érintően

A kiemelt beruházás az M7 autópálya 16+249 (M0) – 90+603 (Balatonvilágos) km. szelvények közötti szakaszát érinti.

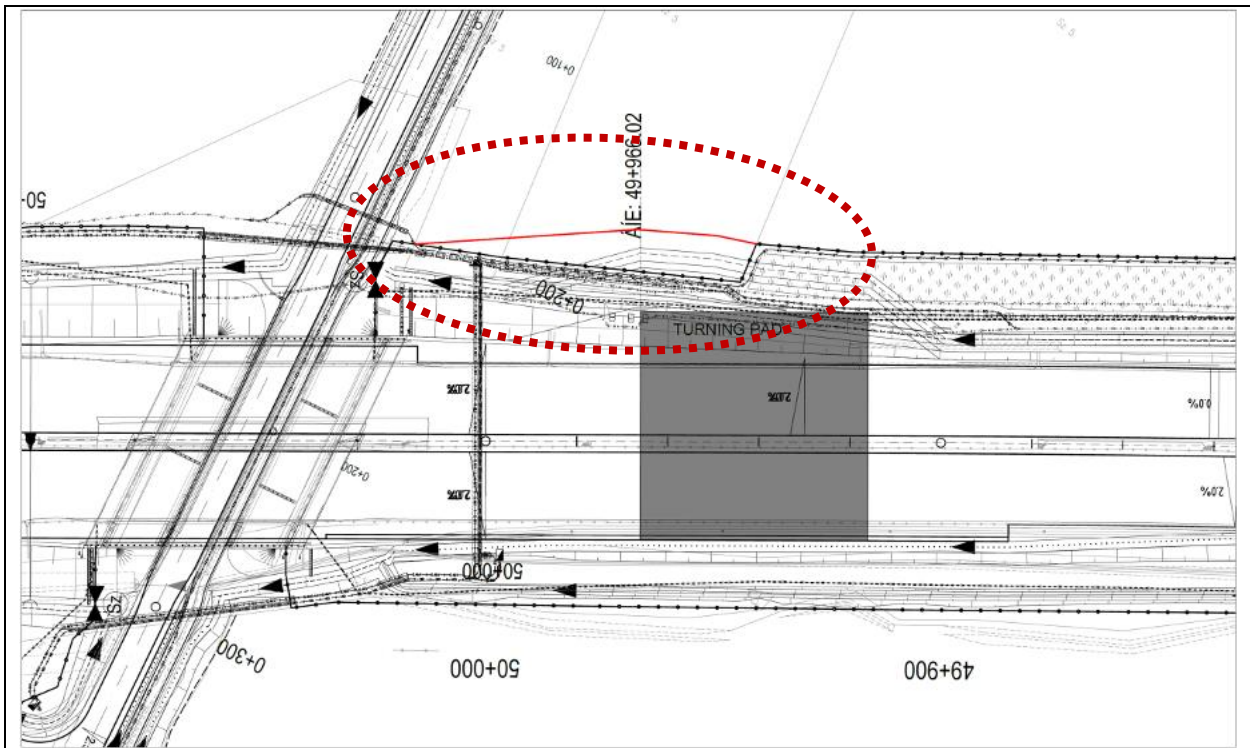
Pákozd közigazgatási területét az M7 autópálya a 49+381 – 55+429 és az 56+977 - 57+686 km. szelvények közötti szakasza érinti.

A településrendezési eszközök módosítása Út-Teszt Mérnöki és Szolgáltató Kft. útépítési tervi alapján készül, az alábbiakban a közlekedéstervezői munkarészben foglaltak szerint ismertetjük az autópálya fejlesztés műszaki paramétereit.

A tervezési feladat fő eleme az M7 autópálya sáv bővítése. A 16+249 km sz. és a ~70+500 km sz. közötti szakaszon az autópálya 2x3+ITS sáv kialakítással, a ~70+500 (Új Gorsium pihenőhely) és a 90+603 km sz. között pedig 2x2+ITS sáv kialakítással tervezett. (ITS sáv: az üzemi sáv forgalomtechnikai eszközökkel történő időszakos megnyitásának lehetővé tételével kialakított speciális üzemi sáv.)

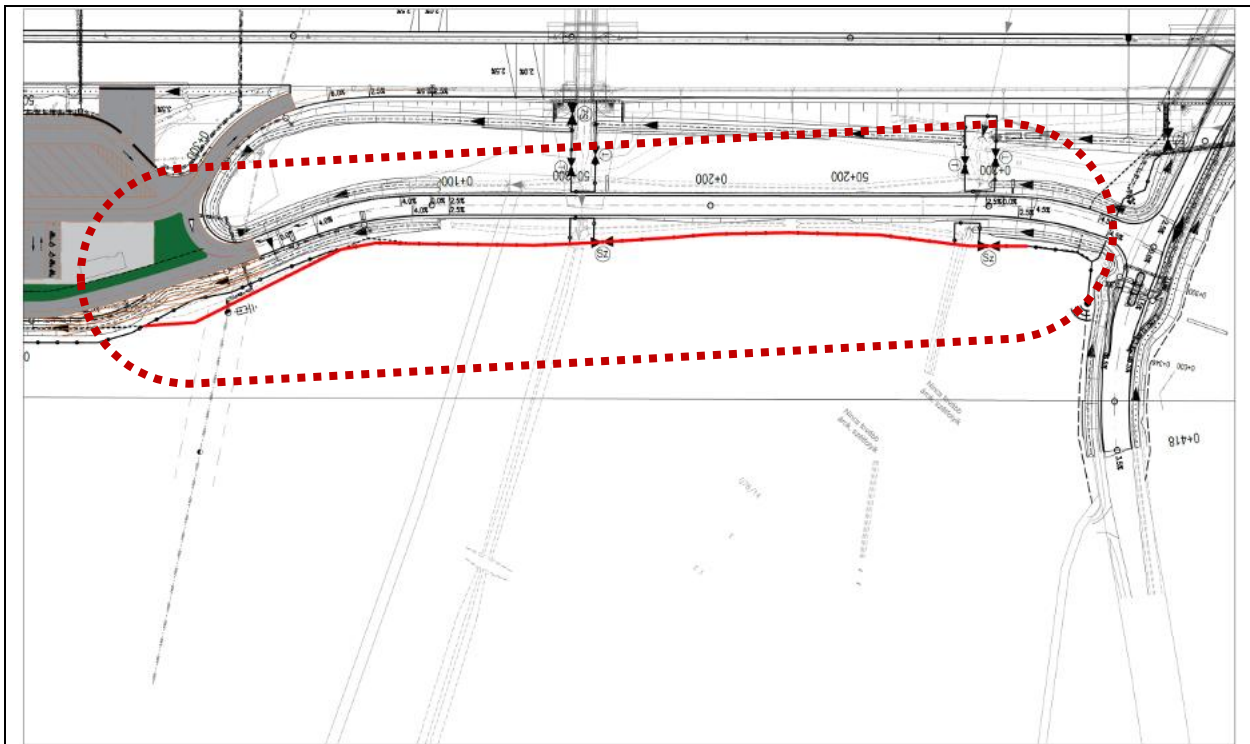
A kiviteli terv készítése során az alábbi területeken kerül sor többlet-igénybevételre:

1. M7 autópálya útépítési engedélyezése során a szakhatósági előírások teljesítéséhez a 49+950 km szelvény környezetében 50 méter széles burkolt felület került betervezésre, mely miatt a korábbi tervekben szereplő jobb oldali koronaszélesség megnövekedett. Ebből fakadóan a vízelvezetés és az út egyéb tartozékai már nem fértek el a korábbi kisajátításra jelölt területen, így pótkisajátítás vált szükségessé.



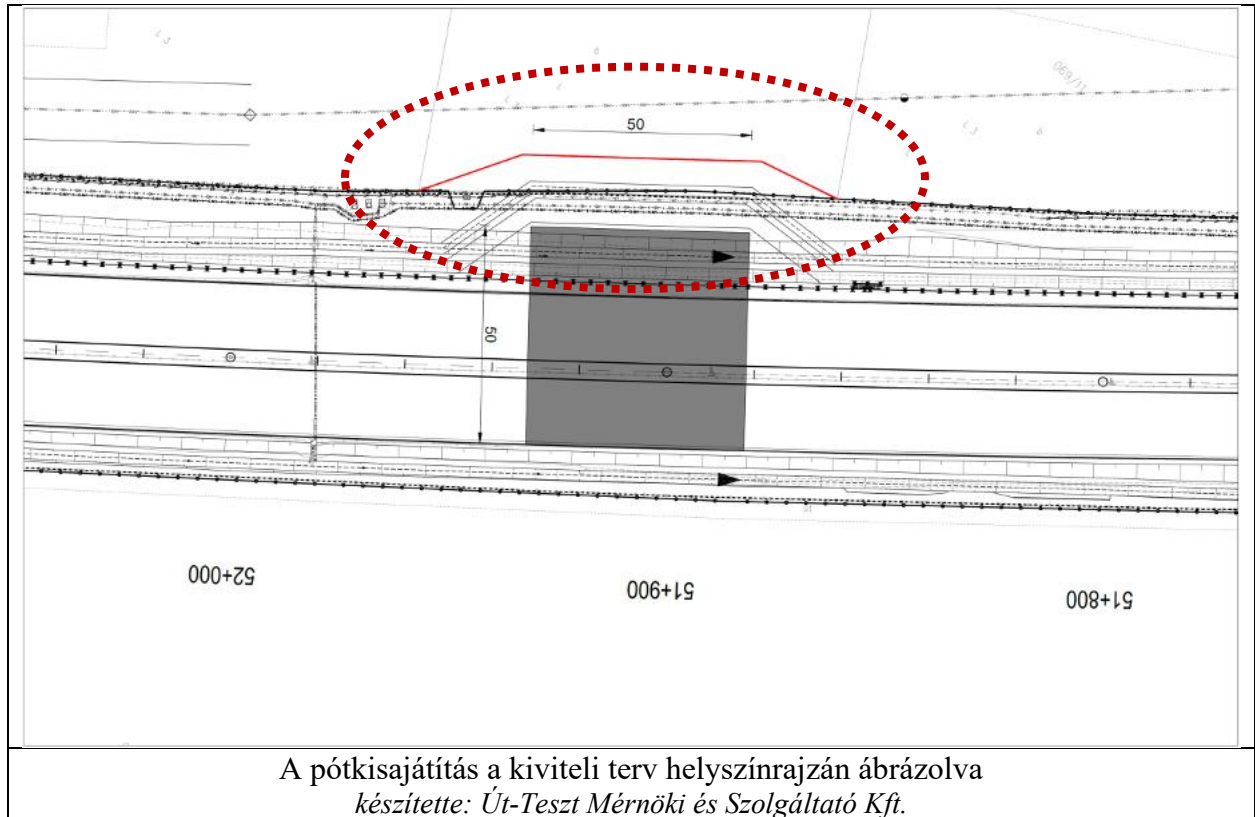
A pótkisajátítás a kiviteli terv helyszínrajzán ábrázolva
 készítette: Út-Teszt Mérnöki és Szolgáltató Kft.

2. M7 autópálya útépitési engedélyezése során a szakhatósági előírások teljesítéséhez a 70495 j. út jobb oldalán lévő kisajátítás módosítása vált szükségessé. Korábban a tervezés során cél volt a minél kisebb erdőterület igénybevétel, de a pihenőhely belső módosításai miatt a jelenleg meglévő védőkerítés nyomvonala módosul. Ez jelenleg telekhatárral nem rendezett, így a pótkisajátítás szükséges. Erre többek között a vízvezetés és a mellette lévő minimális üzemeltetési szélesség miatt van szükség.



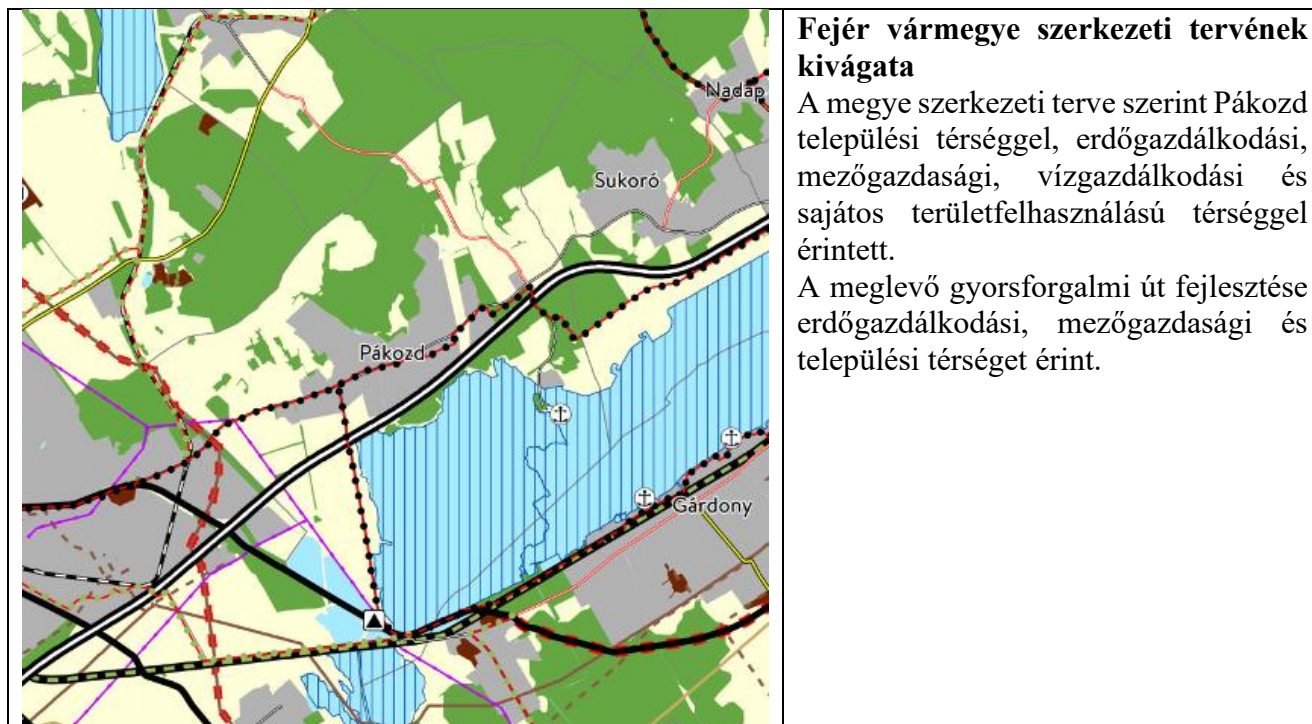
A pótkisajátítás a kiviteli terv helyszínrajzán ábrázolva
 készítette: Út-Teszt Mérnöki és Szolgáltató Kft.

3. M7 autópálya útépitési engedélyezése során a szakhatósági előírások teljesítéséhez a 51+900 km szelvény környezetében 50 méter széles burkolt felület került betervezésre, mely miatt a korábbi tervekben szereplő jobb oldali koronaszélesség megnövekedett. Ebből fakadóan a vízelvezetés és az út egyéb tartozékai már nem fértek el a korábbi kisajátításra jelölt területen, így pótkisajátítás vált szükségessé.



5. A területrendezési tervvel való összhang igazolása

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



Fejér vármegye szerkezeti tervének kivágata

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

A meglévő gyorsforgalmi út fejlesztése erdőgazdálkodási, mezőgazdasági és települési térséget érint.

Térségi területfelhasználási kategóriákra vonatkozó előírások

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

MATrT 11.§ A kiemelt térségi, illetve vármegyei 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 beépítésre nem szánt 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 különleges – ideértve a beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai, nemzetbiztonsági célú területet –, közúti közlekedési, egyéb közlekedési, védelmi célú erdőterület, rekreációs célú erdőterület, egyéb erdőterület, kertes mezőgazdasági terület, általános mezőgazdasági terület, tájgazdálkodási mezőgazdasági terület, kereskedelmi szolgáltató

gazdasági, ipari gazdasági, egyéb ipari gazdasági, általános gazdasági, intézményi vegyes területbe kell sorolni.

A tervezett módosítások erdőgazdálkodási, mezőgazdasági és települési térséget érintenek.

A megfelelés igazolása:

Kiemelt térségi területfelhasználási kategóriák	Területrendezési követelmények	Megfelelőség igazolása
Erdőgazdálkodási térség <i>Területe a FMTrT-ben:</i> 1030,76 ha	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;	A tervezett módosítások közül a 2., 3. és 4. számú érinti az erdőgazdálkodási térséget. A módosítás során erdőgazdálkodási térségben megszűnő erdőterület: 0,11 ha. A tervezett módosítás megfelel a térségi előírásoknak.
Települési térség <i>Területe a FMTrT-ben:</i> 440,52 ha	a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;	A tervezett módosítások közül az 5. számú érinti a települési térséget. A tervezett módosítás megfelel a térségi előírásoknak.
Mezőgazdálkodási térség <i>Területe a FMTrT-ben:</i> 1702,86 ha	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;	Az FMTrT-ben mezőgazdálkodási térség 1702,86 ha. Ebből a településrendezési tervben mezőgazdasági területfelhasználásba sorolt $1478,444 - 0,05 = 1478,394$ ha, vagyis 86,82% . Tehát a településrendezési terv összhangban van a FMTrT-vel. Az összhang igazolása az alábbi tervlapon történik:




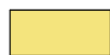


PÁKOZD NAGYKÖZSÉG

Mezőgazdasági térség kimutatás

M=1:20000



Mezőgazdasági területek:

-  Mezőgazdasági térség az FmTrT szerint:
1702,86 ha
-  Településrendezési terv szerinti mezőgazdasági területek a mezőgazdasági térségben:
1478,394 ha
-  Településrendezési terv szerinti mezőgazdasági területek, melyek nem a mezőgazdasági térségbe tartoznak:
72,194 ha
-  Településrendezési terv szerint nem mezőgazdasági területek, melyek a mezőgazdasági térségbe tartoznak:
224,466 ha

Mezőgazdasági térségtől való eltérés kimutatása:

$$\frac{1478,394}{1702,86} \times 100 = 86,82\% \quad \begin{matrix} 86,82\% > 75\% \\ \text{tehát megfelel} \end{matrix}$$

Összes mezőgazdasági terület Pákozd közigazgatási területén a településrendezési terv szerint:
1478,394 ha + 72,194 ha = 1550,588 ha

A változtatások megfelelnek az előírásoknak.

Új beépítésre szánt terület kijelölés:

A TSZT módosítása során új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik.

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.

(8) Az M0 gyorsforgalmi út tervezett 10. sz. főút – M1-M0 közös csomópont közötti szakaszának szakági tervezéséről gondoskodni kell úgy, hogy a nyomvonal kialakítása társadalmi, természet- és környezetvédelmi szempontból a lehető legkisebb érdeksérelmet okozza.

MATrT 15. § (2) bekezdése értelmében:

A településrendezési tervben

z országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek helyét a kiemelt térségi, illetve vármegyei 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 vármegyei 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 vármegyék és települések határán a folyamatos kapcsolódás lehetőségét.

A módosítással érintett területen lévő műszaki infrastruktúra hálózatok:

Meglévő gyorsforgalmi út:

- M7 gyorsforgalmú út (Budapest) – Székesfehérvár – (Siófok – Balatonszentgyörgy – Nagykanizsa – Letenye) – (Horvátország)

Megfelelés igazolása:

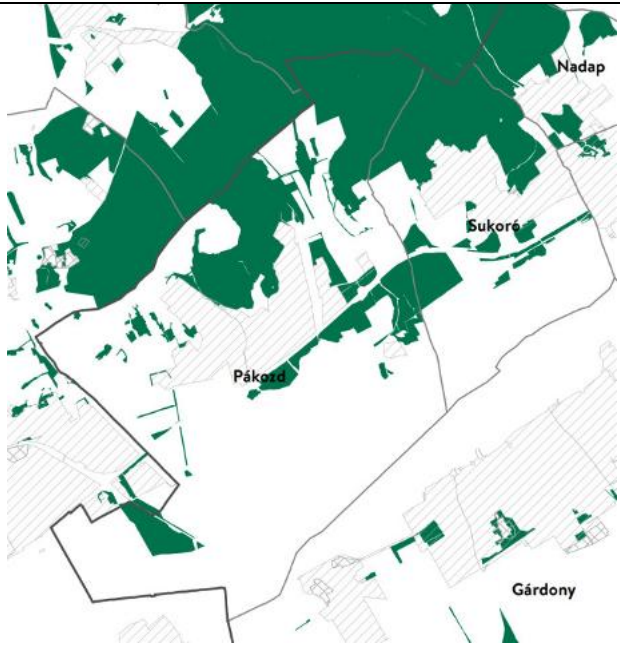
Az M7 autópálya nyomvonala nem változik.

Országos övezetek lehatárolása

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

Országos övezet kivágata az új FMTrT szerint	az övezetre vonatkozó szabályok MATrT szerint
	<p>Ökológiai hálózat magterületének övezete MATRT 25. §-a szerint:</p> <p>(1) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében csak olyan vármegyei területfelhasználási kategória és vármegyei övezet, valamint 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 károsítja</p> <p>(2) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha:</p> <ol style="list-style-type: none"> a 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. <p>(3) A (2) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén beépítésre szánt terület az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.</p> <p>(4) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében 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.</p> <p>(5) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében 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>(6) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető épületen elhelyezve.</p> <p>A tervezett változtatások nem érintik az övezet területét.</p>
	<p>Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete MATRT 26. §-a szerint</p> <p>(1) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében csak olyan vármegyei területfelhasználási kategória és vármegyei övezet, valamint 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 károsítja.</p> <p>(2) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha</p> <ol style="list-style-type: none"> 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>(3) A (2) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén, a beépítésre szánt terület csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.</p> <p>(4) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala, 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.</p> <p>(5) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében 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.</p> <p>(6) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve.</p>

	A tervezett változtatások nem érintik az övezet területét.
Ökológiai hálózat pufferterületének övezete	Az övezet Pákozd közigazgatási területét nem érinti.
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	Az övezet Pákozd közigazgatási területét nem érinti.
	<p>Erdők övezete MATRT 29-30/A. §-a szerint</p> <p>29.§ Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési tervében legalább 95%-ban erdőterület övezetbe 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, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.</p> <p>30.§ Az erdők övezetében külféjtéses művelésű bányatelket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.</p> <p>30/A.§ Az erdők övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve.</p> <p>A tervezett változtatások közül a 2., 3. és 4. számú érinti az övezet területét.</p> <p>A módosítás során az erdők övezetében megszűnő erdőterület: 0,11 ha.</p> <p>A megfelelés igazolása külön tervlapon történik.</p>






Pákozd Nagyközség
Erdők országos övezetének való
megfelelőség igazolása

Készült az állami alapadatok felhasználásával a MATrT erdők országos övezetének és az Országos Erdőállományi adattár állományának figyelembevételével.

-  Országos Erdőállományi adattár szerinti erdőterületek: **1006,50 ha**
-  Települési térség határa

"MATrT 29. § ...Az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni."

-  Azon erdők területe, melyek a Országos Erdőállományi Adattár szerint erdők és települési térségben vannak, ezért a számításnál figyelmen kívül hagyandók: **3,99 ha**
-  Azon erdők területe, melyek az Országos Erdőállományi Adattár szerint nem védettek és települési térségben vannak, ezért a számításnál figyelmen kívül hagyandók: **1,47 ha**
-  Az Országos Erdőállományi Adattár szerinti és a településterv szerinti erdőterületek: **991,25 ha**
-  Azon erdők, melyek az Országos Erdőállományi Adattár szerint nem védettek, vagy nincsenek nyilvántartva de a településtervben erdőterületek: **50,63 ha**
-  Azon erdők, melyek az Országos Erdőállományi Adattár szerint védettek, de a településtervben nem erdőterületek: **11,26 ha**

Országos erdőállományi adattár szerinti erdőtől való eltérés:

$$\frac{11,26}{1006,50} \times 100 = 1,119\% \quad \mathbf{1,119\% < 5\%}$$

Tehát megfelel!

Összes erdőterület Pákozd közigazgatási területén a településrendezési terv szerint:



$$991,25\text{ha} + 50,63\text{ha} + 1,47\text{ha} = \mathbf{1043,35\text{ ha}}$$

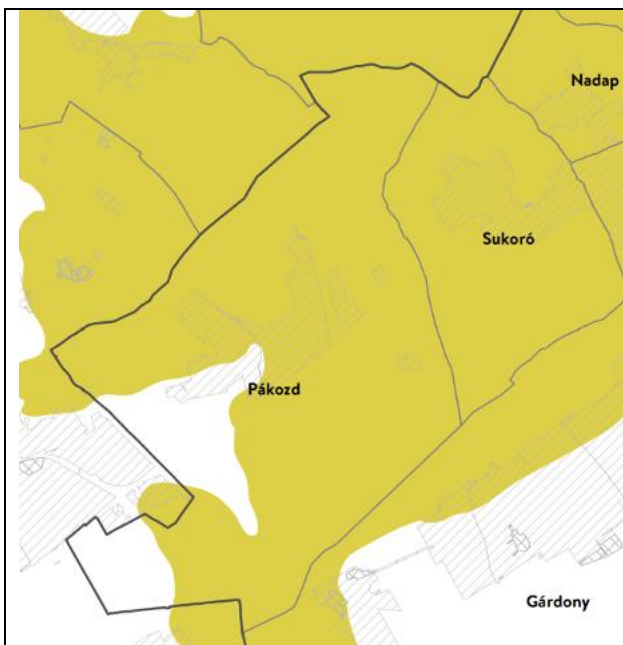


<p>Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete</p>	<p>Az övezet Pákozd közigazgatási területét nem érinti.</p>
	<p>Honvédelmi és katonai célú terület övezete MATRT 32. §-a szerint</p> <p>(1) A honvédelmi és katonai célú terület övezetét a településrendezési tervben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.</p> <p>(2) Az övezet (1) bekezdés alapján lehatárolt területét a településrendezési tervben</p> <p>a) a b) pontban megfogalmazottak kivételével – minden területfelhasználási kategóriában – beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló építési övezetbe vagy övezetbe kell sorolni;</p> <p>b) a zárt bekerített objektumok kivételével honvédelmi célú erdőterület övezetbe kell sorolni, ha az adott terület az erdők övezete által is érintett.</p> <p>(3) A (2) bekezdésben foglalt építési övezet, övezet módosítása csak a honvédelemért felelős miniszter hozzájárulásával lehetséges.</p> <p>Az övezet Pákozdot teljes közigazgatási területtel érinti. Az érintett államigazgatási szerv adatszolgáltatása alapján övezeti érintettség Pákozdon nincs.</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 tervezett 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 tervezett változtatások nem érintik az övezet területét.</p>



Tájképvédelmi terület övezete

4. § (1) A tájképvédelmi terület övezete területére a vármegye 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 településképp védelméről 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,

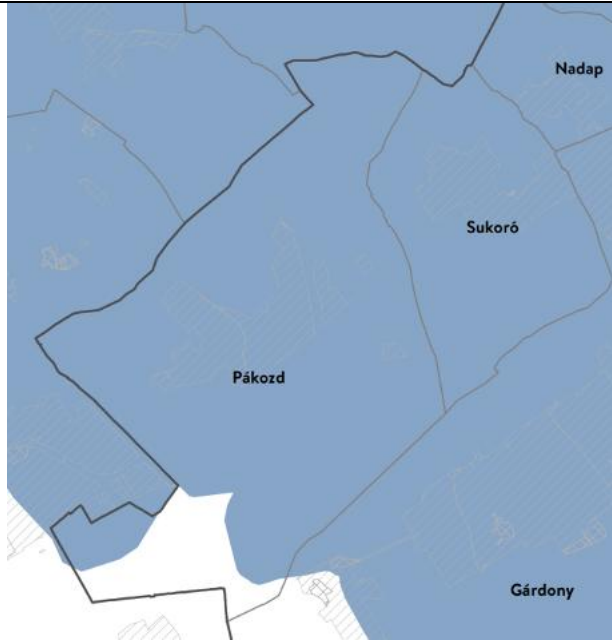
b) a településképp védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.

(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 változtatások nem ellentétesek az övezeti előírásokkal.

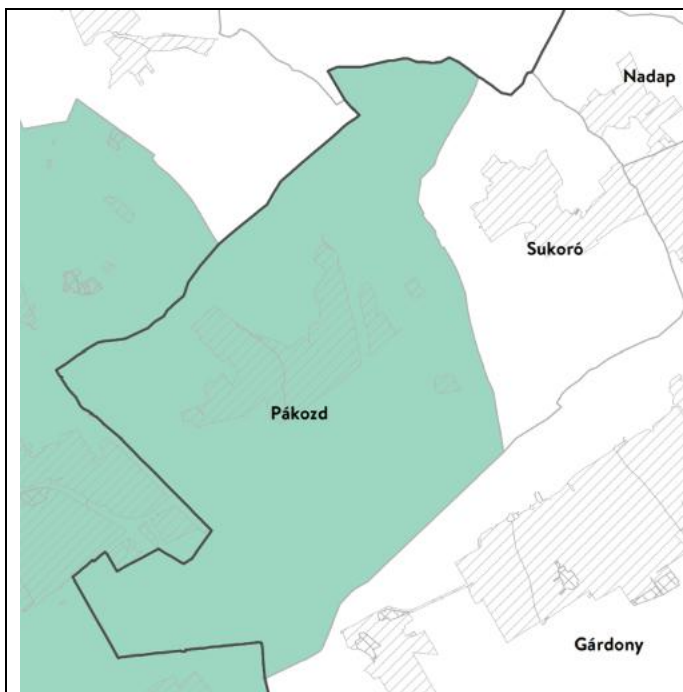
	<p>Vízminőség-védelmi terület övezete</p> <p>5. § (1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a vármegye területrendezési tervében rendelkezni kell.</p> <p>(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel 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>A tervezett változtatások érintik az övezet területét, a változtatások nem ellentétesek az övezeti előírásokkal.</p>
<p>Nagyvízi meder övezete</p>	<p>Az övezet Pákozd közigazgatási területét nem érinti.</p>
<p>VTT-tározók övezete</p>	<p>Fejér vármegye esetében a VTT-tározók övezete nem releváns.</p>

A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet szerint a megyei övezetre vonatkozó előírások

FMTrT szerin az övezet lehatárolása	MvM rendelet előírásai
<p>Ásványi nyersanyagvagyon övezete</p>	<p>Az övezet Pákozd közigazgatási területét nem érinti.</p>
<p>Rendszeresen belvízjárta terület övezete</p>	<p>Az övezet Pákozd közigazgatási területét nem érinti.</p>
<p>Földtani veszélyforrás terület övezete</p>	<p>Az övezet Pákozd közigazgatási 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>Az övezet Pákozd közigazgatási területét nem érinti.</p>
	<p>Turizmus szempontjából kiemelt, fejlesztendő övezet</p> <p>9.§ (1) A Vértesi Natúrparc településeinek a településtervek kidolgozásakor szükséges figyelembe venni a natúrparc természeti, kulturális, 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 terveit a turisztikai régió turizmusfejlesztési koncepcióban megfogalmazott céloknak megfelelően kell kidolgozni. A Pannónia Szíve program desztinációs elvben gondolkodva alkot egy olyan térséget, ahol a fejlesztési elképzeléseket nemcsak a turizmus, hanem gazdasági, örökség- és tájvédelmi, településrendezési területen is össze kell hangolni.</p> <p>(3) A turisztikai térségek fejlesztésének állami feladatairól szóló 2016. évi CLVI. törvény rendelkezéseivel összhangban álló, jogszabályban meghatározott Budapest környéke turisztikai térség Fejér vármegyei településeinek településterveit a Nemzeti Turizmusfejlesztési Stratégia 2030 című dokumentumban, illetve a turisztikai térség vonatkozásában kidolgozásra kerülő turisztikai stratégiában és turizmusfejlesztési koncepcióban megfogalmazott céloknak megfelelően kell kidolgozni.</p> <p>Az övezet Pákozdot teljes közigazgatási területtel érinti.</p> <p>A változtatások nem ellentétesek az övezeti előírásokkal.</p>



Megyei jogú városok vonzáskörzete gazdaságfejlesztési övezet

10.§ (1) A megyei jogú városok vonzáskörzete gazdaságfejlesztési övezetbe tartozó települések településterveinek készítése, módosítása során azokat a vármegyei önkormányzattal és az érintett megyei jogú város vonzáskörzetébe tartozó valamennyi településsel is egyeztetni kell.

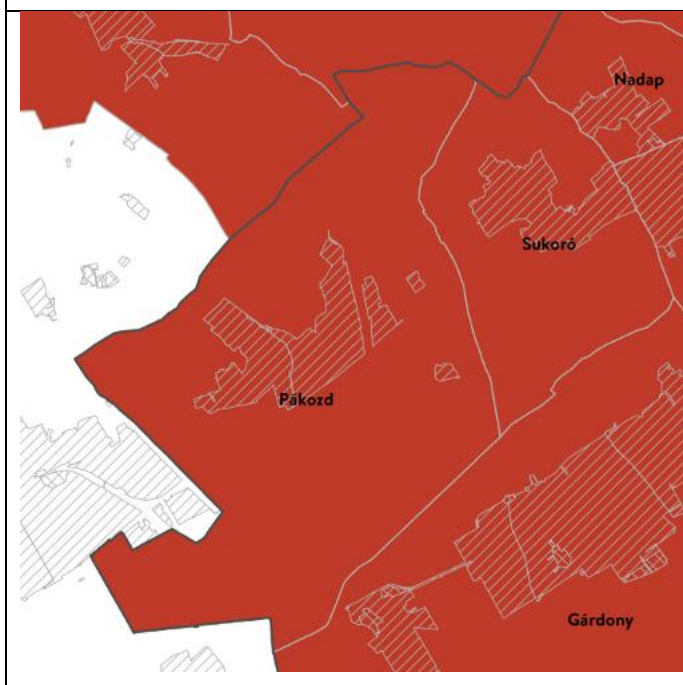
(2) Az érintett megyei jogú város vonzáskörzetébe tartozó települések esetében közös, társulásban elkészített településterv kidolgozása javasolt.

(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:

- a közlekedési hálózat elemeit,
- a több település ellátását szolgáló közműhálózati elemek helyét, nyomvonalát,
- a kereskedelmi-gazdasági területek, ipari gazdasági területek, ipari parkok, innovációs, logisztikai területek helyét és méretét,
- az érintett térségben rendelkezésre álló munkaerőhelyzet igényeit,
- a rendelkezésre álló szabad „barnamezős” területeket, figyelemmel a kialakult hagyományos, értékes településszerkezetekre, és a táj terhelhetőségére.

Az övezet Pákozdot teljes közigazgatási területtel érinti.

A változtatások nem ellentétesek az övezeti előírásokkal.




Borvidéki és kertgazdálkodási fejlesztési övezet

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 terveket 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.

(2) A volt zártkertek (kertes mezőgazdasági területek) területe a település településtervében beépítésre szánt területtől csak akkor minősíthető,

	<p>ha az nem tartozik borszőlő termőhelyi kataszteri I. és II. osztályú területéhez, és az átminősítés egyéb jogszabállyal nem ellentétes, továbbá, ha a következő feltételek együttesen teljesülnek:</p> <p>a) az érintett terület a település belterületével, vagy beépítésre szánt területével határos, kivéve, ha az átminősítés célja különleges mezőgazdasági üzemi terület kijelölése,</p> <p>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,</p> <p>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,</p> <p>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 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 Pákozdot teljes közigazgatási területtel érinti, a tervezett módosítások kertes mezőgazdasági területet, szőlőhegyet nem érintenek.</p>

	<p>Kulturális örökségi-történeti fejlesztési övezet</p> <p>12.§ (1) Kulturális örökségi-történeti fejlesztési övezetbe tartozó települések településterveit a település jellemző kulturális örökségének megőrzésére és fejlesztésére tekintettel, a turisztikai értékek, vonzerők bemutathatóságát 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 területegységeket, valamint ezek környezetét, védőövezetét foglalják magukban.</p> <p>Az övezet Pákozdot teljes közigazgatási területtel érinti. A tervezett változtatások nem ellentétesek az övezeti előírásokkal.</p>
<p>Majorsági térség övezete</p>	<p>Az övezet Pákozdi közigazgatási területét nem érinti.</p>
<p>Karsztvízszint emelkedésével érintett területek övezete</p>	<p>Az övezet Pákozdi közigazgatási területét nem érinti.</p>

Megállapítható, hogy a tervezett módosítások megfelelnek az országos és térségi szintű területrendezési tervek előírásainak.

Székesfehérvár, 2026. június



Bodó Beáta
településrendező