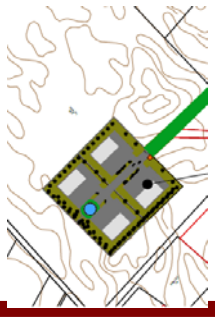
TER·T·REND
H-1016 - Budapest, Gellérthegy u. 16. • tel: +36 1 488-0202 • fax: +36 1 488-0199 • tertrend@tertrend.hu • www.tertrend.hu

FELSŐPAKONY NAGYKÖZSÉG

049/20 HRSZ-Ú INGATLANON

TÖBBFUNKCIÓS ÉPÜLETEK ELHELYEZÉSÉT CÉLZÓ


TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

2026. JÚNIUS

FELSŐPAKONY NAGYKÖZSÉG

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

049/20 HRSZ-Ú INGATLANON TÖBBFUNKCIÓS ÉPÜLETEK ELHELYEZÉSE

KÉSZÍTETTÉK:

Településrendezés: **TÉR-T-REND Kft.** (C-1-699)

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

Révész László
településmérnök

Németh Gyula
okl. településmérnök

Papp Lívia Katalin
okl. tájépítészmérnök

Szigetvári Lili
gyakornok

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

Papp Lívia Katalin
okl. tájépítészmérnök

Közlekedés, közművek, hírközlés: **TP-Terv Mérnöki Iroda Kft.**

Tóth Attila Gábor
okl. építőmérnök, településmérnök
településtervezési közlekedési tervező, Tkö-01-10559
településtervezési víziközmű tervező: V-01-10559

Közművek, hírközlés: Szabó Krisztián
okl. építőmérnök
településtervezési vízi közmű tervező, TV 01-16166

Orosz István Péter
okl. villamosmérnök
településtervezési energia-közmű tervező, TE 05-1585
településtervezési hírközlési tervező TH 05-1585

TARTALOM

1. ELŐZMÉNYEK 2

2. A TELEPÜLÉSTERV MÓDOSÍTÁSÁNAK MEGALAPOZÁSA 3

A TERVEZÉSI TERÜLET LEHATÁROLÁSA ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK LEHATÁROLÁSA 3

A FEJLESZTÉSI CÉLT, VÁLTOZÁST SZEMLÉLTETŐ TELEKALAKÍTÁSI ÉS BEÉPÍTÉSI TERV 7

3. A BEÉPÍTÉSI TERVHEZ KAPCSOLÓDÓ INFRASTRUKTÚRA-IGÉNYEK, A SZÜKSÉGES ÉS TERVEZETT MŰSZAKI ÉS HUMÁNINFRASTRUKTÚRA-FEJLESZTÉSEK 10

3.1. A TERVEZÉSI TERÜLET ÚTKAPCSOLATA, KÖZLEKEDÉSI INFRASTRUKTÚRÁVAL VALÓ ELLÁTOTTSÁGA 10

3.2. A TERVEZÉSI TERÜLET KÖZMŰVESÍTETTSÉGE, A TERVEZETT LÉTESÍTMÉNY KÖZMŰIGÉNYE 12

3.3. HUMÁNINFRASTRUKTÚRA FEJLESZTÉS 16

3.4. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS KÖRNYEZETI HATÁSAI ÉS KÖVETELMÉNYEI 18

3.5. A ZÖLDFELÜLETEK KIALAKÍTÁSÁNAK MÓDJA 19

4. HATÁLYOS TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG VIZSGÁLATA 20

4.1. TERÜLETRENDEZÉSI SZABÁLYOKKAL VALÓ ÖSSZHANG VIZSGÁLATA 20

4.1.1. TÉRSÉGI SZERKEZETI TERV 21

4.2. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG 22

4.2.1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV (TSZT) 22

4.2.2. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (HÉSZ) ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV (SZT) 23

4.2.3. TELEPÜLÉSKÉPI ARCULATI KÉZIKÖNYV ÉS TELEPÜLÉSKÉPVÉDELMI RENDELET 25

5. A TELEPÜLÉSTERV VÁLTOZÁSÁNAK, MÓDOSÍTÁSÁNAK TARTALMA, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓJA 25

6. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉSHEZ ÉS A BERUHÁZÁS LEBONYOLÍTÁSÁHOZ KAPCSOLÓDÓ JAVASLATOK, ÉSZREVÉTELEK 29

1. ELŐZMÉNYEK

A Felsőpakony Nagyközség közigazgatási területén, a külterület 049/20 hrsz-ú ingatlanon a terület tulajdonosa **gazdasági célú csarnoképületek és a gazdasági, kutatás-fejlesztési tevékenységhez kapcsolódó épületek létesítését** tervezi. A terület a település külterületének déli részén fekszik, az Ócsával közös közigazgatási határoktól 700 métert meghaladó távolságban, és nagyságrendileg **2,6 ha művelés alól kivett terület igénybevételével jár**. A fejlesztési elképzelés szerint a területen nem zavaró hatású gazdasági, kutatás-fejlesztési, oktatási, sport tevékenység, gyártás, raktározás valósul meg. A beruházással érintett ingatlan tervezett igénybevételéhez szükséges a 049/20 hrsz.-ú beépítésre nem szánt tanyás mezőgazdasági területbe tartozó telek beépítésre szánt különleges területbe sorolása, továbbá a telek megközelítését jelenleg is szolgáló, természetben a 049/23 és 049/31 hrsz.-ú mezőgazdasági telkeken átvezető út magánútként való szerepeltetése a szabályozási terven (1. módosítás).

Az új beépítésre szánt különleges terület kijelölésével párhuzamosan, a jogszabályi előírásoknak megfelelően, a hatályos településrendezési eszközök besorolása szerinti beépítésre nem szánt általános mezőgazdasági terület kerülhet **csereterületként átsorolásra** gazdasági erdőterület területfelhasználásba, illetve övezetbe (2. módosítás).

Felsőpakony Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 11/2021. (XI. 17.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: HÉSZ) 5.§ (2) bekezdés alapján út- és közműépítéssel járó beépítésre szánt területet kialakítani, telket átminősíteni, és azt belterületbe vonni csak az út- és közműépítés feltételeinek tisztázása és a **településrendezési szerződés**ben meghatározottak szerint lehet. A HÉSZ 17. § (2) bekezdése szerint **magánút kialakításához is szükséges településrendezési szerződés kötése**, melyben a magánút telkének közterülethez való csatlakozásának módjáról és a magánút működtetéséről is rendelkezni kell.

A településrendezési szerződés **megalapozásához telepítési tanulmánytervet** kell készíteni, mely elfogadásáról a Képviselő-testület dönt, majd ezután ez a településrendezési szerződés mellékletét képezi.

A Képviselő-testület döntését megelőzően az önkormányzati főépítésznek véleményeznie kell, hogy a telepítési tanulmányterv **összhangban áll-e a település településfejlesztési és településrendezési céljaival**, valamint a településrendezési szerződés tervezete összhangban áll-e a **területrendezési szabályokkal**, a települési **zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel**, valamint – új beépítésre szánt terület kijelölése esetén – teljesülnek-e a Méptv. természeti rendszerek megőrzésével és új beépítésre szánt területek kijelölésével kapcsolatos előírásai. Ennek megfelelően a jelen telepítési tanulmányterv ezek ismertetésére is kitér.

A telepítési tanulmányterv **tartalmi követelményei**t, kapcsolódó főbb előírásokat a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 19. §-a és 7. melléklete tartalmazza. Jelen dokumentum a 7. mellékletben meghatározott tartalmi követelményeket veszi alapul.

Szintén **a telepítési tanulmányterv alapozza meg a hatályos településrendezési eszközök módosítási javaslatát** is, amennyiben a fejlesztési szándék, építési beruházás ennek elkészítését szükségessé teszi. Felsőpakony közigazgatási területére vonatkozóan az alábbi településfejlesztési dokumentumok és településrendezési tervek vannak hatályban, melyekkel az összhangot vizsgálni szükséges:

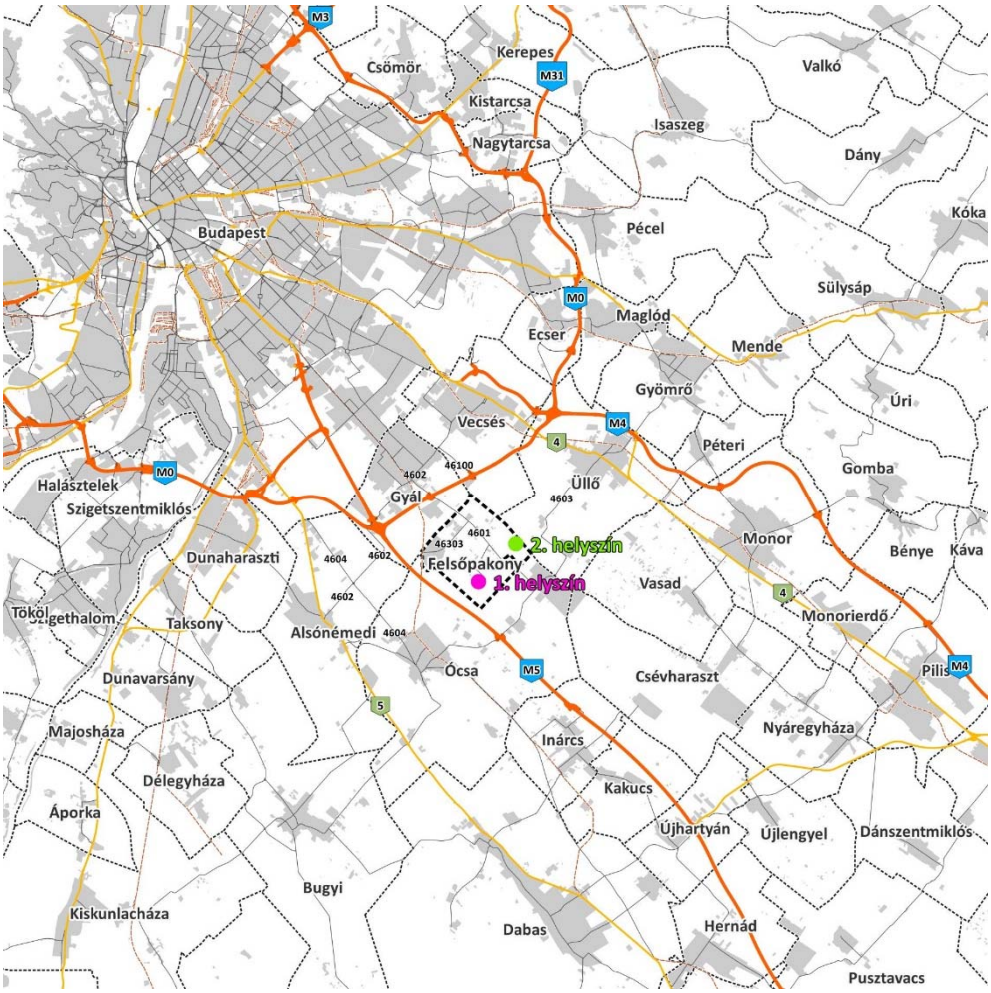
- Felsőpakony Nagyközség Településfejlesztési Koncepciója 2017-2030 az 5/2018. (I. 31.) önkormányzati határozattal elfogadva,
- Felsőpakony Nagyközség Településszerkezeti terve 43/2021. (XI.16.) KH. számú határozattal elfogadva,
- Felsőpakony Nagyközség Önkormányzata Közgyűlése 11/2021. (XI.17.) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról.

A telepítési tanulmányterv kitér arra is, hogy fejlesztési szándék összhangban áll-e a **helyi településkép védelmével kapcsolatos ajánlásokkal és előírásokkal**.

A telepítési tanulmánytervet az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet szerint meghatározott **településtervezési jogosultsággal rendelkező tervezők** és településtervezési szakági tervezők készítették az aláírólapon feltűntetettek szerint.

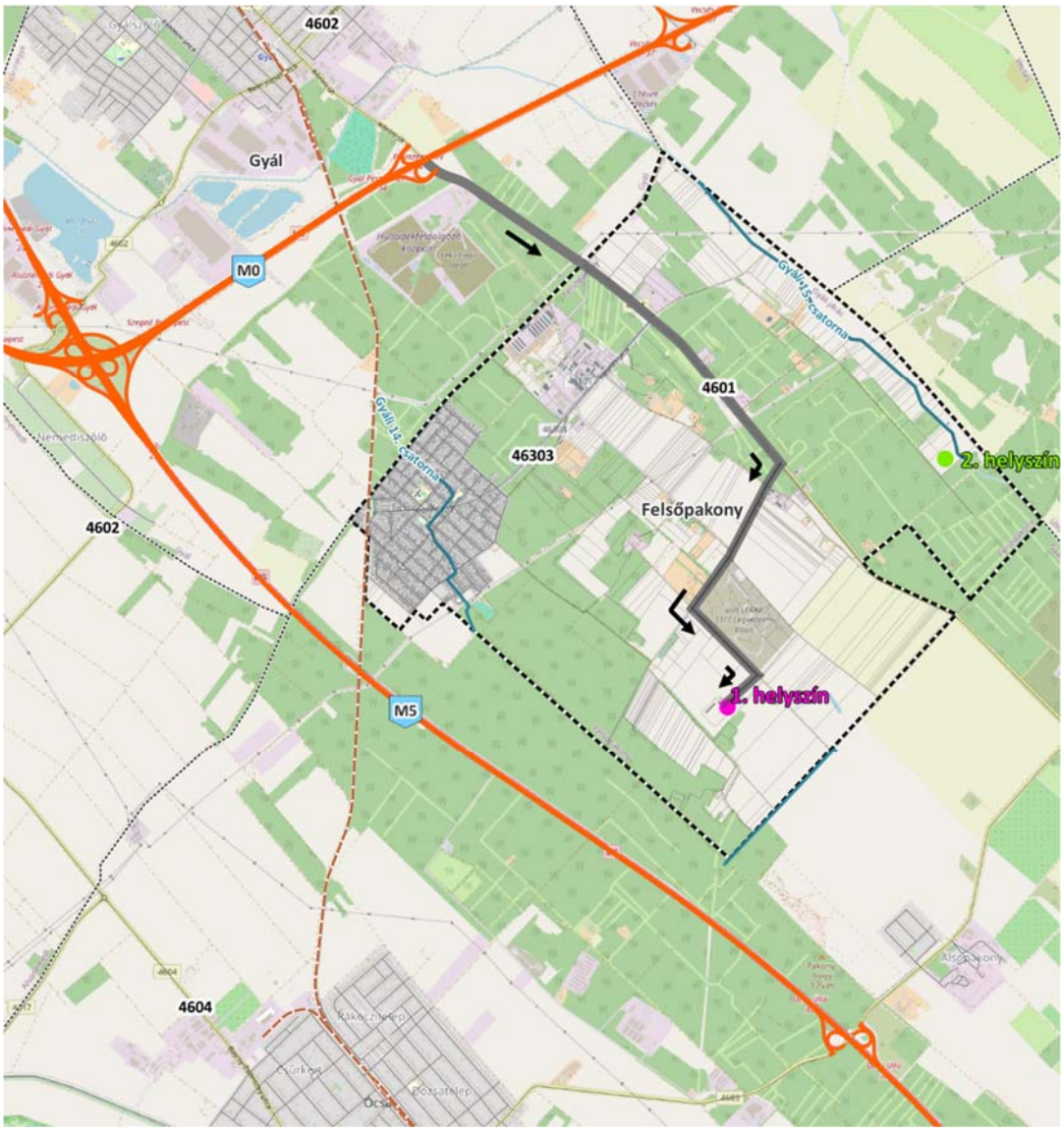
2. A TELEPÜLÉSTERV MÓDOSÍTÁSÁNAK MEGALAPOZÁSA

2.1. A TERVEZÉSI TERÜLET LEHATÁROLÁSA ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK LEHATÁROLÁSA



FELSŐPAKONY ÉS A TERÜLETEK ELHELYEZKEDÉSE

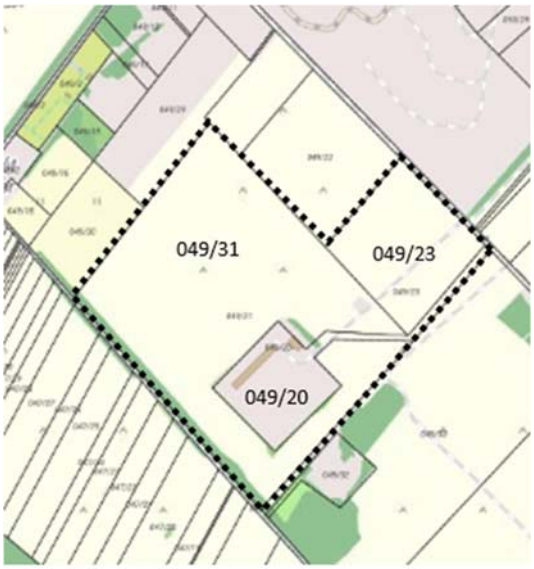
Felsőpakony nagyközség a Budapesti Agglomeráció **Délkeleti szektorának intenzíven hasznosított, nagy funkicó-sűrűségű térségében helyezkedik el**, de a fővárossal közvetlenül határos településekhez hasonló nagyméretű gazdasági-logisztikai beruházások nem történtek. **Kisebb telephelyek vannak a település külterületén elszórt gazdasági területeken**: a belterülettől északra a fő bevezető Csarnok út mentén, a volt mezőgazdasági major területén, ettől dél-délkeleti irányban lévő régi katonai bázis területén, valamint a 4601 jelű Budapest-Tiszakécske összekötő út mentén. A település központi belterülete és a gazdasági területei az M0 autóútról a 4601 jelű Budapest – Tiszakécske összekötő útról leágazó 46303 jelű Felsőpakony állomáshoz vezető útról (Csarnok út) közelíthető meg.



A TERÜLETEK ELHELYEZKEDÉSE A TELEPÜLÉSEN BELÜL

A **tervezési terület** (1. helyszín) a közigazgatási határ délkeleti részén, külterületen helyezkedik el, a lakott területtől távol a volt katonai bázison kialakított, részben hasznosított gazdasági területekről délre. A 4601 jelű Budapest-Tiszakécske összekötő útról leágazva a Hétsor úton, majd a 050 hrsz.-ú úton keresztül közelíthető meg.

Az **1. tervezési területet** az **M5 autópályától keletre és az M0 autóúttól délre elhelyezkedő, beépített nyeles telek** és az azt körülvevő művelés alatt álló mezőgazdasági területek alkotják. Északkelet és délnyugat felől földúttal határos, déli irányból egy épülettel beépített telek és egy kisebb erdőrészlet a szomszédja. Tágabb környezetében, a területtől északi irányban mintegy 350 méterre kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület helyezkedik el. A **módosítási helyszín 26 232 m² nagyságú beépítésre szánt különleges terület** és a megközelítését szolgáló magánút kialakításához igénybevételre kerülő két szomszédos telek.



1. TERVEZÉSI TERÜLET LEHATÁROLÁSA
(alaptérkép forrása: oeny, NTA)

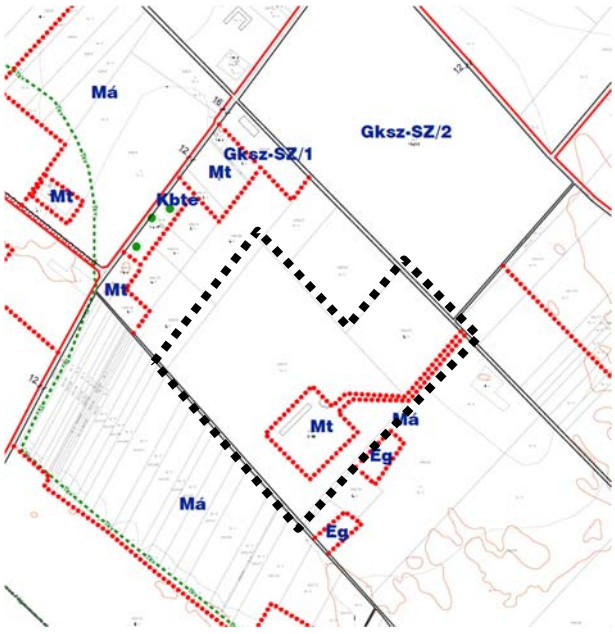
A **fejlesztéssel érintett ingatlanon** négy építmény áll, két mezőgazdasági épület, egy fedett tároló és egy trapézlemez anyagú tároló. A telek jelenlegi beépítettsége nem éri el 6%-ot. A telken elszórtan építési törmelék található. A beruházási terület kerítéssel bekerített. A három telek közvetlen szomszédságában szintén művelés alatt álló mezőgazdasági területek helyezkednek el, melybe a tervezési terület déli határánál két erdőrészlet és egy épületet tartalmazó telek ékelődik. A terület délnyugati és északkeleti határán földút halad. A különleges területbe sorolással érintett telektől mintegy 350 méterre, északkeletre, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen a gyepszőnyeg termesztéssel és értékesítéssel foglalkozó Pannon Turfgrass Kft., a Pakony Ring autóversenypályája, a Barkó-acél Kft. lakatos telephelye, és a V-Engines.hu Kft. autóalkatrész üzlete található.

A tervezett fejlesztési terület helyszíne egykor állattartó telep volt, később takarmánygyártó és értékesítő cég telephelye lett, jelenleg használaton kívül van. Az ingatlannyilvántartás szerint a telek **kivett hodály** besorolású. Az enyhén lankás terület nem áll szántóföldi művelés alatt. A magánút kialakításával érintett 049/23 hrsz.-ú ingatlan gyep, a 049/31 hrsz.-ú földrészlet szántó művelési ágba tartozik, mindkét ingatlan művelés alatt áll. A 049/20 hrsz.-ú terület jelenlegi megközelítése nem az ingatlan-nyilvántartási állapot szerinti nyélen, hanem a természetben kijárt, a 049/23 és 049/31 hrsz-ú telkeken keresztül haladó földúton keresztül történik.



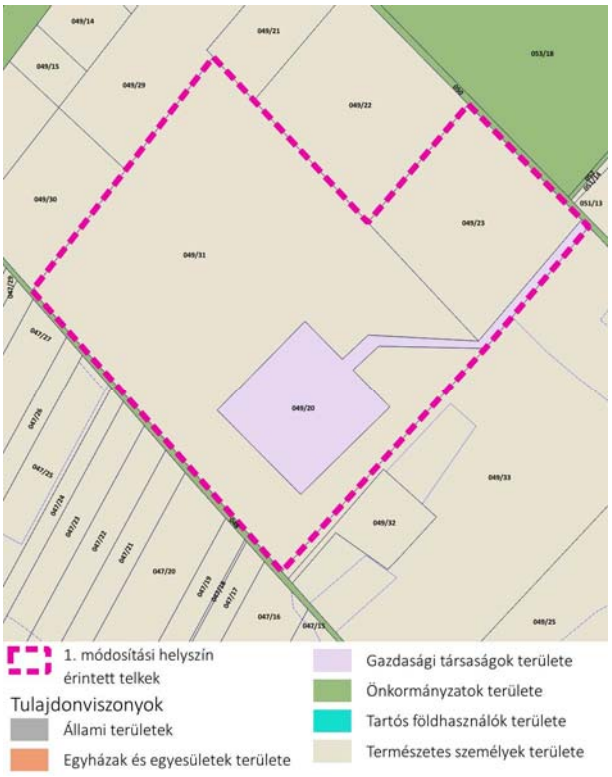


1. TERVEZÉSI TERÜLET KÖRNYEZETE
(alaptérkép forrása: Google Satellite, 2025)

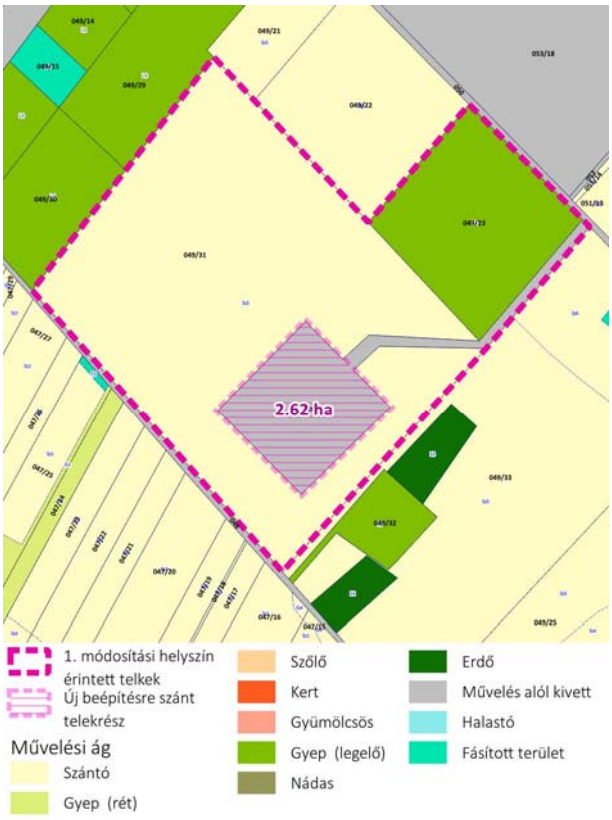


KIVÁGAT A HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERVLAPBÓL

A jelenleg alulhasznosított 049/ 20 hrsz.-ú fejlesztési területet a településrendezési tervek **általános mezőgazdasági terület (tanyás) területfelhasználásba** és **Mt** jelű **tanyás mezőgazdasági övezetbe** sorolják. A magánút létesítésével érintett telkek **általános mezőgazdasági terület**be taroznak. A tervezési terület közvetlen környezetében általános mezőgazdasági területek és kisebb, meglévő, kataszteri erdőként nyilvántartott, gazdasági erdő övezetbe sorolt erdőfoltok helyezkednek el.



TULAJDONVISZONYOK AZ 1. HELYSZÍNEN



MŰVELÉSI ÁGAK AZ 1. HELYSZÍNEN

Az **új beépítésre szánt különleges terület kijelölésének jogszabályi feltétele**, hogy legalább azonos **területnagyságon új zöldterület vagy erdőterület is egyidejűleg kijelölésre kerüljön** a településrendezési tervben, ezért szükségessé válik a módosítás során legalább 26 232 m^2 területű csereterület kijelölése. A visszasorolandó **csereterület** a belterület északkeleti peremén helyezkedik el.

A **2. tervezési terület**, a csereterület, a nagyközség **északkeleti részén, a Gyáli 15. csatorna mellett elhelyezkedő 3,5 ha nagyságú**, általános mezőgazdasági területbe sorolt 087/5 hrsz.-ú földrészlet, melynek egy része kerül átsorolásra (32 957 m^2). A telek nem a beruházó tulajdonában áll – de **átsorolása az erdőtervezett erdőkkel való összhang megteremtése érdekében egyébként is szükséges lenne.**



2. TERVEZÉSI TERÜLET LEHATÁROLÁSA
(alaptérkép forrása: oeny, NTA)

A **2. tervezési területet** az Üllői közigazgatási határtól délre elhelyezkedő beépítetlen, cserjékkel beültetett, bekerítetlen telek alkotja. Közvetlen szomszédságában szintén művelés alatt álló mezőgazdasági területek

és erdőrészletek helyezkednek el. A terület délnyugati, délkeleti és északkeleti határán földút halad, utóbbi mellet a Gyáli 15. csatorna helyezkedik el.

A tervezett csereterület az ingatlannyilvántartás szerint 3, 4 és 5 minőségi osztályba tartozó **szántó** művelési ágba sorolt, melynek az 5. és a 4. minőségi osztályú földrészletét érinti az átsorolás.

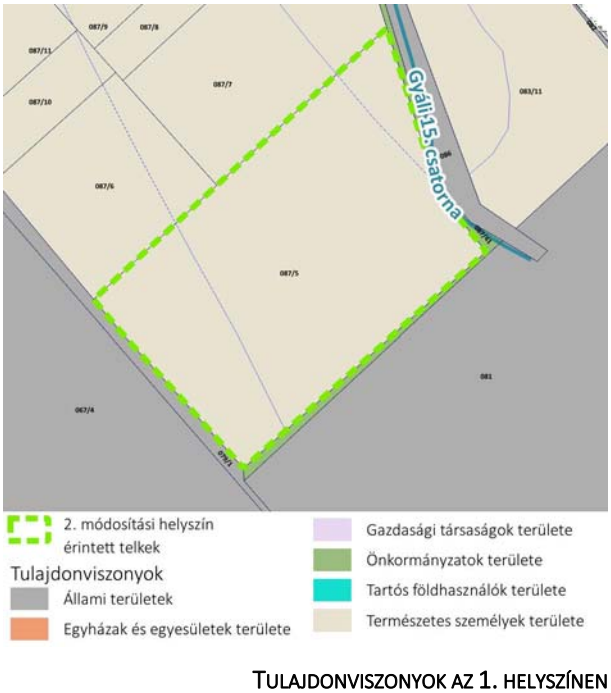
A 087/5 hrsz.-ú csereterületet a településrendezési tervek **általános mezőgazdasági terület területfelhasználásba** és **övezetbe** sorolják. A 2. tervezési terület közvetlen környezetében északnyugat felől általános mezőgazdasági terület, a többi irányból közúti közlekedési területek helyezkednek el. A földutakon túl északkeleten vízgazdálkodási terület, a déli részeken gazdasági erdőterület fekszik. A Gyáli 15. csatorna és a melletti fekvő 087/41 hrsz.-ú út az országos ökológiai hálózat részét képezi.



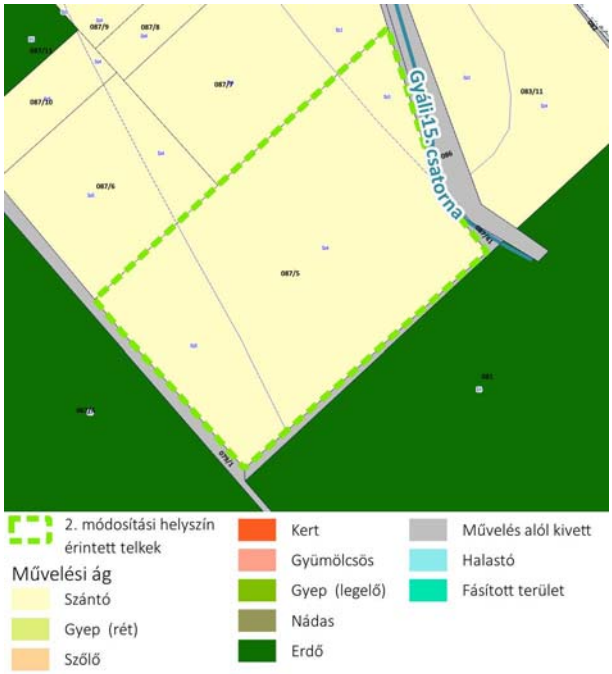
2. TERVEZÉSI TERÜLET KÖRNYEZETE
(alaptérkép forrása: Google Satellite, 2025)



KIVÁGAT A HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERVLAPBÓL



TULAJDONVISZONYOK AZ 1. HELYSZÍNEN



MŰVELÉSI ÁGAK AZ 1. HELYSZÍNEN

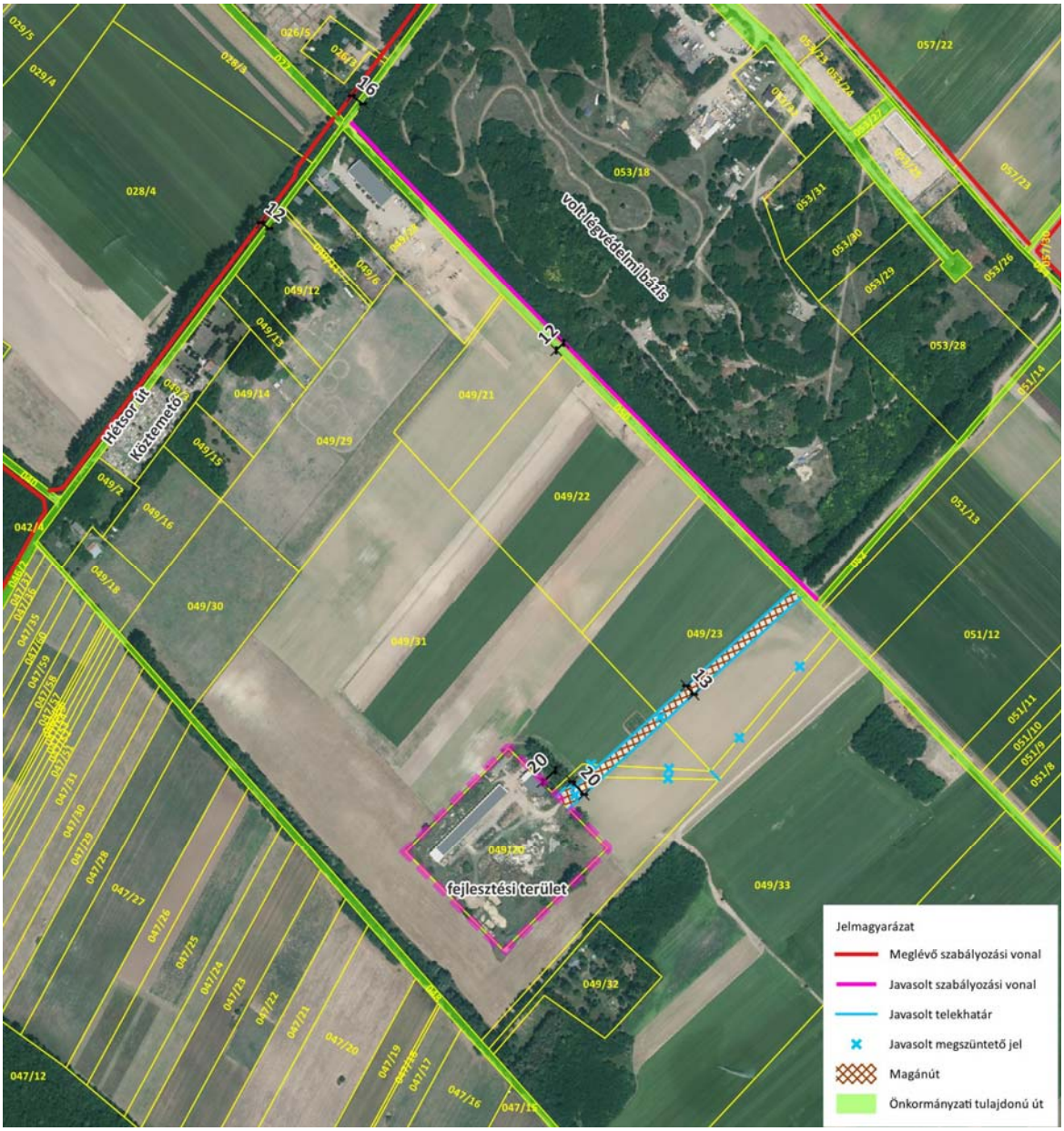
2.2. A FEJLESZTÉSI CÉLT, VÁLTOZÁST SZEMLÉLTETŐ TELEKALAKÍTÁSI ÉS BEÉPÍTÉSI TERV

A határoló köz-, illetve közhasználatú területek

Az **1. módosítási terület** a 050 hrsz.-ú, 8,5 méter széles, jó állapotú földút mellett fekszik, megközelítése e földútról lehetséges. A terület megközelítését szolgáló meglévő úthálózat szélesítése egyes szakaszokon szükséges lehet, javasolt 12 méter széles kiszolgáló út kialakítása, melyhez közvetlenül csatlakozhat

a terület feltárását biztosító magánút. A beruházás területéhez a 050 hrsz.-ú úthoz csatlakozó, új, 13 méter széles, a végén tűzoltó gépjármű megfordulására alkalmas fordulóval kialakított, közforgalom elől el nem zárt magánút létesül.

A csereterület megközelítését továbbra is a telek mellett elhaladó 079/1 hrsz.-ú, ~7,5 méter széles földút biztosítja. Az új gazdasági erdőterület besorolás nem igényli a közlekedési felületek- és kapcsolatok módosítását.



Javasolt közterületi és magánúti telekalakítások

Javasolt telekalakítás

A 049/20 hrsz.-ú telek beépítése kapcsán a meglévő, ám az ingatlan megközelítését nem szolgáló telknyél megszüntetése és a ténylegesen a telekre bejárást biztosító, kijárt földút közforgalom elől el nem zárt magánútként történő kialakítása tervezett az alábbi ábra szerint.

A magánút önálló telekként kerül kialakításra, javasolt szélessége 13 méter, a végén gépjármű fordulóval. A magánút kialakítása által a 049/23 hrsz.-ú mezőgazdasági telek egy ~1,6 ha nagyságú déli telekre

és egy ~2,8 ha területű földrészletre tagolódik. A 049/31 hrsz.-ú mezőgazdasági telek továbbra is körül öleli a fejlesztésre szánt telket és az ahhoz vezető magánútszakaszt, területében kismértékű növekedés következik be. A beépítésre tervezett 049/20 hrsz.-ú telek területe a telekalakítást követően 26 232 m^2 lesz. A kialakuló területnagyságokat *tájékoztató jelleggel* a következő táblázat foglalja össze; a végleges értékek a telekalakítási vázrajz készítése során kerülnek meghatározásra.

Hrsz.	Meglévő telek területe (m^2)	Tervezett telek területe (m^2)
049/20	31 684	26 232
tervezett magánút	0	4 763
049/23	44 280	28 649
		15 743
049/31	171 733	172 316

A tervezett változás realizálásához a telekalakítással érintett ingatlantulajdonosok megegyezése és a telekalakítási eljárás lefolytatása szükséges.

Beépítési javaslat

A 049/20 hrsz.-ú fejlesztési területen álló építmények elbontásra kerülnek, a telken a javaslat szerint 40%-os beépítési mérték mellett helyezhetők el csarnok jellegű, raktározási, kutatás-fejlesztési és sport vegyes rendeltetésű épületek.

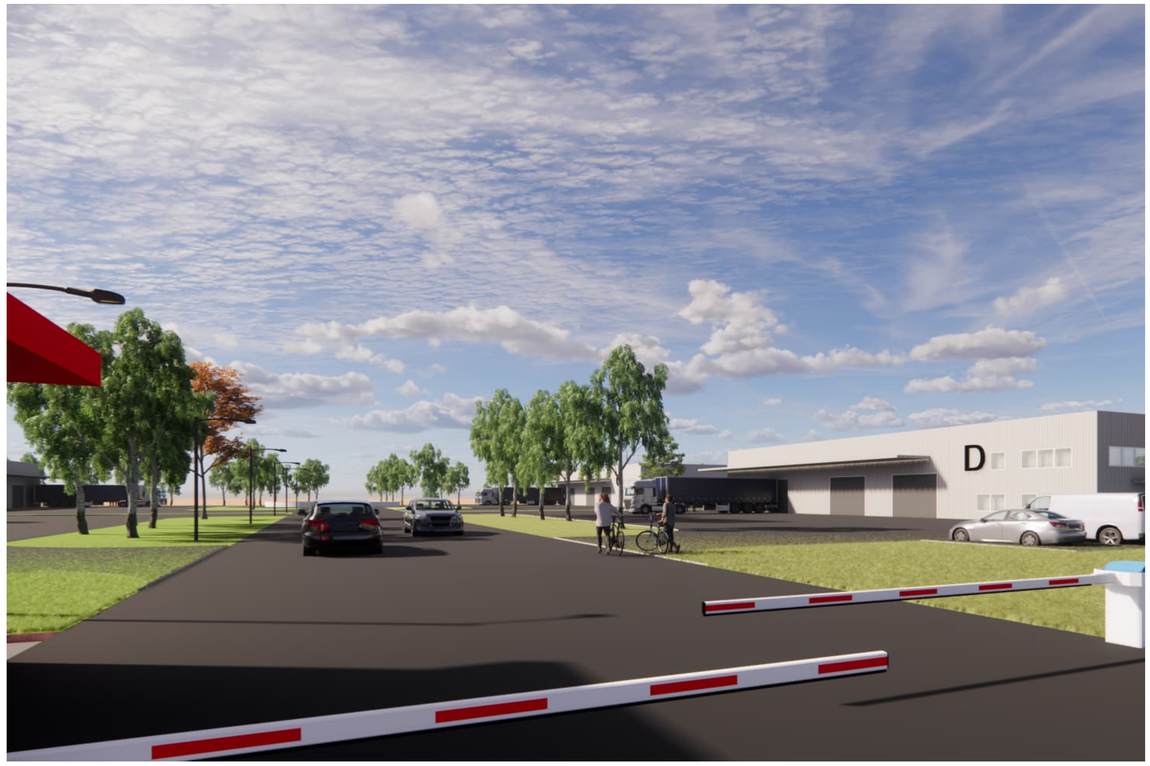
A **beépítési terv egy lehetséges beépítési variációt mutat be, mely megfelel a szabályozási koncepcióban javasolt beépítési határértékeknek.** A tényleges beruházás, a konkrét fejlesztési igények alapján a beépítési tervtől eltérően is beépíthető.

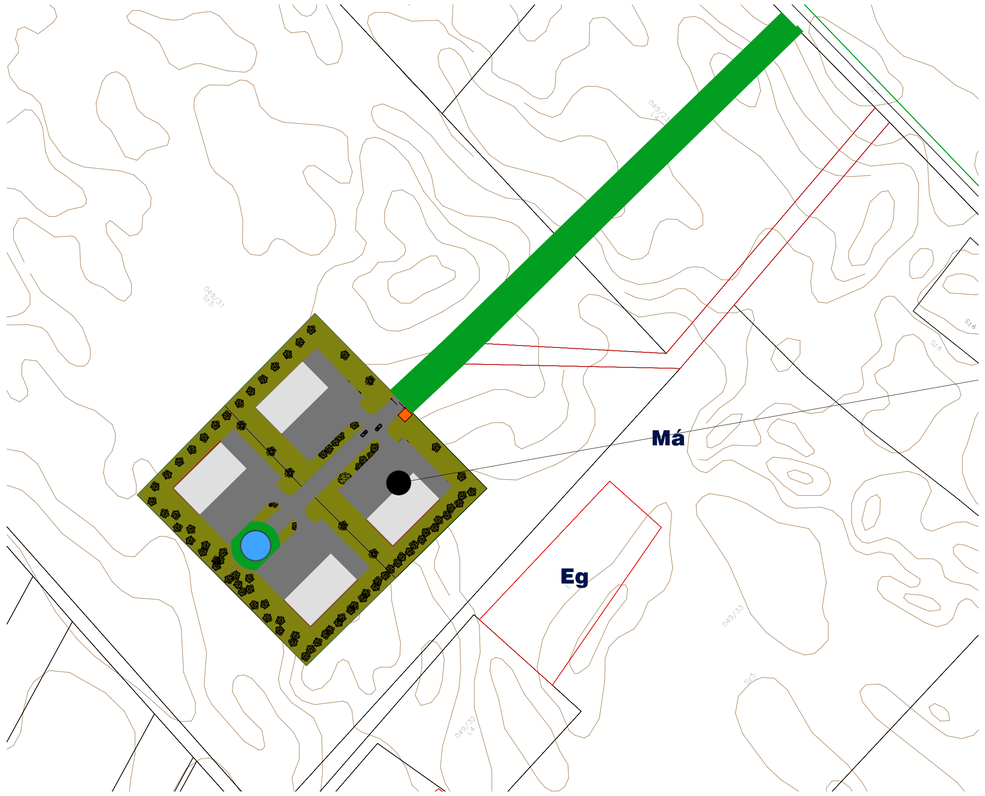
A fejlesztési telek középvonalában, a magánút folytatásaként épül ki a belső feltáró út, amely a telek négy sarkában elhelyezni tervezett négy épület megközelítését szolgálja. A telek hosszanti tengelyét adó út egy gépjárműfordulóban (tűzoltó és hulladékszállító járművek számára is megfelelően kialakított) végződik. A **feltáróút mindkét oldalán 2-2 csarnoképület kap helyet**, az út felé eső parkolófelületekkel. A beépített és burkolt felületeket zöldfelület övezi. Az épületek szabadonálló beépítéssel, egymástól kétszintes növényállománnyal beültetett zöldfelülettel elválasztottan létesülnek. **A csarnoképületek doboz-szerűen, lapostetővel** fedetten kerülnek kialakításra, a tetőfelületen a megújuló energiaforrás építményei is helyet kaphatnak. Rendeltetésük védőtávolságot nem igénylő, nem zavaró hatású kereskedelmi-raktározó, szolgáltató, irodai, kutatás-fejlesztési, oktatási vagy sport (gokart, falmászás, trambulin, stb), az ezekhez kapcsolódó vendéglátó és kiszolgálóegységekkel. Az épületek legfeljebb a telek 40%-át foglalják el, épületek magassága nem haladja meg a 8,0 métert. A telek zöldfelületi borítottsága legalább 40%.

A tervezett beruházás keretében a 26 232 m² alapterületű ingatlanon a 0,6-os szintterületi mutató figyelembevételével összesen mintegy 15 740 m² bruttó szintterület alakítható ki.

Településképi szempontból a fejlesztési terület a meglévő beépített területektől távol helyezkedik el, így azokra nincs káros hatása. A csarnok jellegű épületek tájba illesztése érdekében javasolt a szomszédos mezőgazdasági területek irányába többszintes növényzetet kialakítani. A magas intenzitású zöldfelület mérsékli a nagyméretű beépített (kb. 4500 m^2) és burkolt felületek (kb. 13.000 m^2) kedvezőtlen ökológiai hatását is. A burkolt felületekről összefolyó csapadékvizek kezelése (hordalék- és olajfogó után) telken belüli szikkasztással vagy záportározóban történő visszatartással oldandó meg.

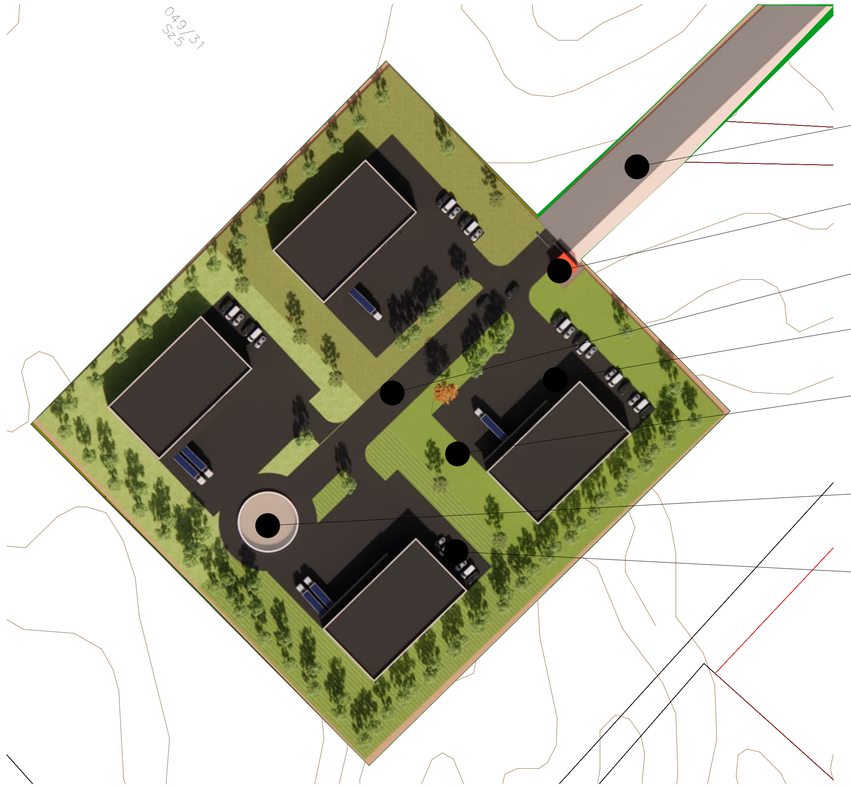
A tervezett funkciókhoz szükséges minimális parkolószám és a tehergépjármű-várakozóhelyek a telken belül teljes mértékben biztosítottak. A rendeltetésből adódó forgalmi terhelés növekedés szintén nem érinti a meglévő védendő területfelhasználásokat.





TERVEZÈSI TERÜLET





FELTÀRÒ ÙT

PORTA

BELSÖ UTAK

ÈPÜLETEK

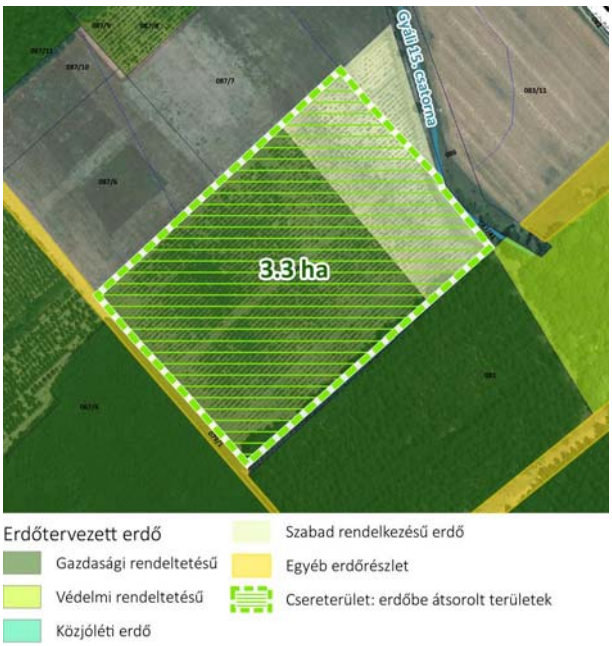
TEHERRAKODÓ

TÜZIVÌZ

PARKOLÒ

A 087/5 hrsz.-ú csereterületen telekalakítás nem szükséges, beépítés és telekalakítás nem tervezett. A telek erdőtervezett erdő, jelenleg is fásított. A telek 3,30 ha kiterjedésben kerül át gazdasági erdőterületbe általános mezőgazdasági területből. A telek déli része a 17/I jelű erdőrészlet gazdasági rendeltetésű **erdőtervezett erdőterület.** Északon a Gyáli 15.-csatorna melletti 17/M erdőrészlet telekrész szabad rendelkezésű erdő. Mindkettő faanyagtermelő akácos. A 17/I jelű erdőrészlet 2,45 ha-os kiterjedésében teljes egészében gazdasági erdőterületbe, a 17/M jelű erdőrészlet 0,85 ha kiterjedésben kerül gazdasági erdőterületbe.

A területfelhasználás változással, illetve az övezet átsorolással érinett telekrészen a jelenlegi területhasználat továbbra is folytatható.



3. A BEÉPÍTÉSI TERVHEZ KAPCSOLÓDÓ INFRASTRUKTÚRA-IGÉNYEK, A SZÜKSÉGES ÉS TERVEZETT MŰSZAKI ÉS HUMÁNINFRASTRUKTÚRA-FEJLESZTÉSEK

3.1. A TERVEZÉSI TERÜLET ÚTKAPCSOLATA, KÖZLEKEDÉSI INFRASTRUKTÚRÁVAL VALÓ ELLÁTOTTSÁGA

Közúti közlekedés

A fejlesztési terület közúti közlekedési kapcsolatait **a meglévő kiszolgáló utakhoz kapcsolódóan** kell meghatározni. Javasolt a meglevő utak, járdák burkolatának felújítása, helyenként szélesítése, a nem burkolt utak burkolatának kiépítése. Országos közutak védőtávolságán belül történő fejlesztések esetén, illetve országos közutak mellett gazdasági, vagy ipari terület létesítése esetén a fejlesztés engedélyezési eljárásába a Magyar Közút Nzrt. bevonása szükséges. A tervezett fejlesztés országos közút védőtávolságán kívül van.

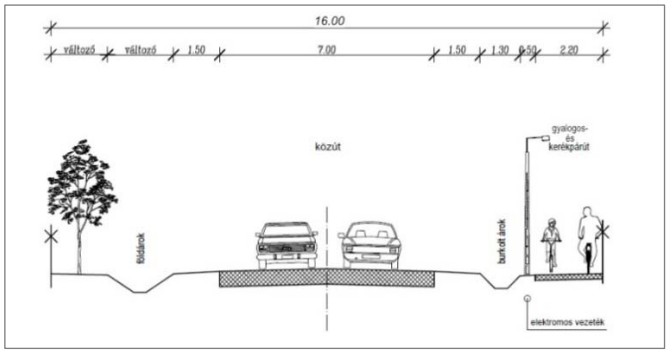
A település **kiváló közlekedésfölrajzi kapcsolatokkal rendelkezik**: az M0 és M5 autópályák csomópontjánál helyezkedik el, előbbiről közvetlen Gyál–Pestszentimre lehajtón keresztül el is érhető. Az M0 körgyűrűről Budapestet megkerülve az M1-M7 autópályák egész országon át vezető sugárirányú hálózata, és minden főút elérhető. A legközelebbi M4 és M5 autópályák az ország keleti felével kötik össze a fővárost: az M4 Nagykerekinél éri el az országhatárt és teremt kapcsolatot az észak-erdélyi A3-as autópályával, az M5 autópálya Kecskemétet és Szegedet érintve halad délkelet felé (az országhatárt Röszkénél lép át). Felsőpakony település területét az országos mellékút hálózat elemei közül a 4601 j. összekötő út és a 46303 j. állomáshoz vezető út érinti, ami a Magyar Közút Nonprofit Zrt. üzemeltetésében van.

A beruházással érintett terület az M0 és M5 gyorsforgalmi utak közelében helyezkedik el. Közvetlen megközelítése **M0 autóút irányából** a 34-es számú Gyál-Pestszentimre csomópontról a **4601 jelű Budapest-Tiszakécske összekötő úton** keresztül történhet. Ez az országos összekötő út biztosít kapcsolatot a 4603 jelű Üllő-Ócsa összekötő úttal, melyen keresztül elérhető az M5 és M4 autópálya is.

A **tervezési terület** a 4601 jelű Budapest-Tiszakécske összekötő útról leágazva (a 25+491 km szelvényről jobbra lekanyarodva), a volt katonai bázison kialakított, részben hasznosított gazdasági területet is feltáró Hétsor úton, majd ennek déli határán haladó 050 hrsz.-ú mezőgazdasági úton és arról leágazó, önálló telekkel nem rendelkező földúton érhető el. Az országos összekötő út és az önkormányzati Hétsor út aszfaltburkolattal ellátott- állapota átlagos, teher- és gépjárműforgalomra alkalmas és azzal érintett út.

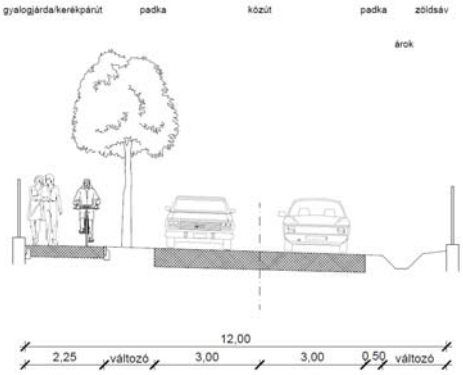
A **Hétsor út szélesítése** a meglévő és tervezett területhasználatokat (kiterjedt gazdasági telephelyeket), forgalmat figyelembe véve is szükséges.

A **hatályos szabályozási terv a Hétsor utat 16,0 m szélességben szabályozza**, melybe kétirányú autóforgalmi sáv, kétoldali vízelvezető árok, egyoldali fasor, valamint egyoldali gyalogos- és kerékpárút kiépítésére van lehetőség. A közeli Köztemető, a meglévő és tervezett beruházások, létesülő munkahelyek miatt is szükséges lenne a járda és kerékpársáv kiépítése, egészen a településközponttól idáig – beleértve a 4601 j. összekötő utat is.



16,00 m széles út mintakeresztszelvénye

A **050 hrsz.-ú út** jelenleg önkormányzati tulajdonú, saját használatú, burkolatlan mezőgazdasági dűlőút. Az út telkének jelenlegi szélessége nem éri el a 10,0 métert. Mivel mind a jelen fejlesztés, mind pedig a kijelölt gazdasági területek feltárása kapcsán az út szerepköre változik, mezőgazdasági út helyett kiszolgálóúttá válik, így ennek megfelelően legalább **12,0 méter szélességű területet kell biztosítani a közút céljára**. Ezzel kétirányú autóforgalmi sáv egyirányú lejtéssel, egyoldali vízelvezető árok, egyoldali fasor, valamint egyoldali gyalogos- és kerékpárút kiépítésére van lehetőség.



12,00 m széles kiszolgáló út mintakeresztszelvénye

Az út telke közvetlenül a szintén önkormányzati tulajdonban lévő 053/18 hrsz-ú telek mentén található, így ebbe az irányba biztosítható az út helyigénye, egészen a 052 hrsz-ú önkormányzati közútig.

A fejlesztési területet, azaz a 049/20 hrsz.-ú telket a szomszédos telkeken (049/23 hrsz-ú, kialakult, kitaposott földúton lehet megközelíteni. A fejlesztéssel érintett 049/20 hrsz.-ú teleknek telekjogilag van egy nyele, mely a 050 hrsz.-ú dűlőúthoz csatlakozik, de a valóságban ez a telekrész a szántóterületekkel együtt művelés alatt áll. A fejlesztési terület feltárása szempontjából a meglévő földút nyomvonalán javasolt önálló telken magánutat kialakítani, a telek végén végfordulóval. A fejlesztési terület előtt közterületen 20,0*20,0 m-es végforduló kialakítása javasolt.

A tervezett beruházás kapcsán megnövekedett közúti forgalomara kell számítani. A **parkolóhelyet és a teherjárművek parkolását telken belül kell biztosítani. A forgalmi rendet úgy kell kialakítani, hogy a közút felől a járművek menetiránynak megfelelően tudjanak kihajtani.** A tervezett települési fejlesztések esetében mindig figyelembe kell venni az adott beruházáshoz tartozó, a TÉKA által meghatározott, ingatlanon belül előírt parkoló szám elhelyezhetőségét, figyelembe kell venni a várható mértékadó teherforgalmat.

A fejlesztési terület várható becsült összes mértékadó teherjármű forgalma: 4 tgk. J/nap, várható összes személygépjármű forgalma: 16 szgk J./nap, várható összes mértékadó kerékpáros forgalma: 10 kp. J/nap.

A csereterület közlekedési és parkolási rendjét az övezet átsorolás nem befolyásolja. A telken évek óta erdőállomány nevelkedik, melynek forgalomvonzó hatása nincs. A parkolás a telken vagy a gyér forgalmú földút szélén biztosított.

Közúti közösségi közlekedés

Felsőpakony településen a 609 Volánbusz Dabas – Ócsa – Felsőpakony – Gyál közlekedik. A településen 2 db autóbusz megállóhely található:

- Felsőpakony, Óvoda
- Felsőpakony, autóbusz–forduló.

Az autóbusz forgalom az országos közúton és a település a 46303 j. gyűjtőútján bonyolódik. Az autóbusz megállóhelyek száma és elhelyezése az igényeknek megfelelő, a menetrendi járatok követési időközei megfelelőek, változás nem várható. A fejlesztési területhez legközelebbi buszmegálló, az Óvoda 3,5-4,20 km-re van, földutakon. Burkolt úton 5,8 km-re van, a Hétsor úton és a mellékutakon keresztül.

Kötöttpályás közösségi közlekedés

A település rendelkezik vasútállomással, amin az S21 járat közvetlenül megáll. A főváros, Budapest – Nyugati pályaudvar vasútállomás átszállás nélkül elérhető, 52 perc menetidővel, 28 km távolságra. Az állomás a dűlőutakon keresztül a fejlesztési helyszíntől 4,0 km-re van, burkolt úton kb. 6,5 km-re.

3.2. A TERVEZÉSI TERÜLET KÖZMŰVESÍTETTSÉGE, A TERVEZETT LÉTESÍTMÉNY KÖZMŰIGÉNYE

Vízellátás

Felsőpakony település ivóvízellátó rendszere teljesen kiépítettnek tekinthető, az ivóvizet két különböző mélységre szűrőzött kútból nyerik. A K-21 és K-22 kataszteri számú kutak a település keleti részén (036/30 hrsz.) létesültek 1995-ben. A kutakból termelt víz minősége vas és mangán tekintetében lépi túl az ivóvíz minőségi követelményeiről és az ellenőrzés rendjéről szóló 201/2001. (X. 25.) Korm. rendeletben megfogalmazott parametrikus értékeket, ezért a hálózatba táplálás előtt a termelt vizek megfelelő vízkezelésben részesülnek. A vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízilétesítmények védelméről szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendeletben előírtaknak megfelelően a Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Katasztrófavédelmi Hatósági Osztálya 35100/80-17/2019. ált. számú határozatában kijelölte a vízbázis védőterületeit. A vízellátást és az oltóvízigényt a Dél-Pest Megyei Víziközmű Szolgáltató Zrt. (DPMV Zrt.) Központi Üzemigazgatósága biztosítja.

A tervezési terület vízellátása jelenleg nem biztosított. A fejlesztéssel érintett terület közelében a kiépített ivóvízhálózat a TSZ-dűlő – Hétsor út nyomvonalon épült ki ágvezetékes rendszerben, D110-es mérettel és KPE anyagból a területen kiépült, nem lakó funkciók vízellátásának érdekében. A területet a kijelölt vízbázis védőterületek nem érintik.

A tervezett beruházás révén megjelenő ivóvízigény becsült mennyisége 30-35 m^3/d-ra tehető. A területen a mértékadó tűzivízigény és a várható jellemző érték 2400 – 2700 l/percre tehető.

Az ivóvízigény kielégítése érdekébe új ivóvízvezeték kiépítése szükséges a Hétsor út és a terület megközelítését biztosító új út nyomvonalán.

Pontos ivó- tűzivízigények meghatározása a tényleges beépítés megtervezése után, a tervezés későbbi szakaszában lehetséges, amikor ismertek a tervezett létesítmények, azok konkrét ivóvíz- és oltóvízigényei. Az adatok ismerete után a DPMV Zrt. megkeresése szükséges a konkrét vízellátási feltételeket, szükséges fejlesztéseket meghatározó elvi nyilatkozat kiadása, majd vízhálózati tervjóváhagyás céljából.

Mivel a terület környezetében **közterületi tűzcsap nem található**, ezért gondoskodni kell a területen **az oltóvízigény biztosításáról.** Ez lehetséges az újonnan kiépítésre kerülő ivóvízvezetékre telepített, föld feletti tűzcsap(ok) kiépítésével, a területen belüli tűzcsap(ok) kialakításával vagy egyedi módon (pl. tűzivíztároló) biztosítani. A tűzcsap(ok) számát és pontos helyét, valamint az oltóvízigény nagyságát, vagy az oltóvíz biztosításának egyedi megoldását a kiviteli tervek ismeretében (tűzszakaszok, szintszám, funkciók stb.), az illetékes Tűzvédelmi Szakhatósággal történő egyeztetést követően lehet pontosan meghatározni.

Új, telken kívüli ivóvízvezeték építése, meglévő átépítése és megszüntetése csak a Dél-Pest Megyei Víziközmű Szolgáltató Zrt. hozzájárulása után történhet.

Felhívjuk a figyelmet, hogy a nem lakossági felhasználó, vagy a víziközmű-szolgáltatásba bekapcsolódni kívánó személy (igénybejelentő) a jogszabályban meghatározott esetekben **víziközmű-fejlesztési hozzájárulást köteles fizetni.**

Szennyvízelvezetés -tisztítás

Felsőpakony település szennyvízelvezető rendszerének kiépítettsége közel 100%-osnak tekinthető. A Nemzeti Települési Szennyvízelvezetési és -tisztítási Megvalósítási Programról szóló 25/2002. (II. 27.) Korm. rendelet alapján a település **Ócsa szennyvízelvezetési agglomerációba tartozik** (Ócsa és Inárcs mellett). A szennyvíztisztító telep Ócsán található. Felsőpakony településen a szennyvízelvezetést a Dél-Pest Megyei Víziközmű Szolgáltató Zrt. (DPMV Zrt.) Központi Üzemigazgatósága biztosítja.
A tervezési terület szennyvízelvezetése jelenleg nem biztosított. A fejlesztéssel érintett terület közelében a kiépített szennyvízelvezető rendszer a 053/19 hrsz.-ú terület – 053/18 hrsz.-ú terület – Hétsor út nyomvonalon létesült. A 053/19 hrsz.-ú terület (út) mellett meglévő funkciók szennyvízelvezetése részben gravitációs rendszerben (DN 200-as méretű, KG-PVC anyagú csatornával) történik, amelynek befogadója az út mellett található szennyvízátemelő. A szennyvízátemelőből a szennyvizek DN 125-ös méretű, KPE anyagú nyomóvezeték segítségével kerül továbbításra.

A fejlesztés hatására a keletkező szennyvízmennyiség becsült mennyisége 30-35 m^3/d-ra tehető.
A helyi építési szabályzat tiltja a szennyvíz szikkasztását, ugyanakkor lehetővé teszi **zárt szennyvíztároló vagy egyedi szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazását**. A területet vízbázis védőövezet nem érinti.

A javasolt **elsődleges megoldás egyedi szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazása**. Ezek olyan korszerű rendszerek, amelyek a kommunális szennyvizet helyben tisztítják, majd a tisztított vizet elszikkasztják, felszíni befogadóba vezetik, vagy szürkevízként újrahasznosítják. A rendszer három fő részből áll: előülepítőből, aerob biológiai tisztító térből és utóülepítőből. A tisztítás biológiai lebontással és levegőztetéssel történik (a melléklet részletesen ismerteti ennek jogszabályi feltételeit, tervezési, kivitelezési és üzemeltetési szempontjait).

Ha a helyi adottságok vagy hatósági előírások nem teszik lehetővé egyedi szennyvíztisztító alkalmazását, akkor **zárt tároló vagy nyomott szennyvízcsatorna kiépítése válhat szükségessé**.

Alternatív megoldásként **zárt szennyvíztároló is kialakítható**, amely a szennyvíz ideiglenes, vízzáró tárolását biztosítja. Ebben az esetben a szennyvizet rendszeresen szippantással kell elszállítani a kijelölt szennyvíztisztító telepre. A melléklet ismerteti a zárt tárolók telepítésének műszaki lépéseit és előírásait is.

Csapadékvíz-elvezetés, -kezelés, -hasznosítás

A település bel- és külterületére lehulló csapadékvizek elvezetése jellemzően burkolatlan **nyílt árkokkal történik**, amelyekben a jellegéből adódóan **a csapadékvizek többnyire elszikkadnak**.

A fejlesztéssel érintett területen és közelében csapadékvíz-elvezető rendszer nem került kiépítésre még.

A területen keletkező csapadékvíz becsült mennyiségének meghatározása során az alábbiak kerültek figyelembevételre:

- Egy éves gyakoriságú, 10 perces intenzitású eső mennyisége Budapesten (Budapest Ferihegy – Országos Meteorológiai Szolgálat, 2026): 90,19 l/s.
- Lefolyási tényezők: tető esetében 0,9, burkolt felület esetében 0,9, zöldfelületek: 0,1.

A tervezési területen a területen keletkező csapadékvíz mennyisége összesen 137,2 l/s-ra tehető.

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 67. §-a alapján a **csapadékvizet a telken belül meg kell tartani.** A vízvisszatartás, öntözés és egyéb hasznosítás érdekében a csapadékvizet a telek zöldfelületén el kell szivárogtatni vagy a telek egyéb

területén hasznosítási célból tárolni szükséges olyan mértékben és módon, hogy ez a telek és a szomszédos telkek, továbbá az építmények állékonyságát és rendeltetésszerű használatát ne veszélyeztesse. A telekről csak a nem hasznosítható, nem elszivárogtatható és hasznosítási célból nem tárolható csapadékvíz vezethető el. A vízvisszatartás módjáról és mértékéről a helyi építési szabályzat rendelkezhet.

A terület adottságaiból, elhelyezkedéséből adódóan, illetve figyelembevéve a jogszabályok előírásait javasolt az ingatlanon belül keletkező csapadékvizek helyben tartása, adott esetben másodlagos hasznosítása is, amellyel az ivóvízigény mértéke is csökkenthető.

A csapadékvizek keletkezésének helyén történő szabályozására alapvetően két módszer lehetséges. Az egyik **a csapadékvíz talajba történő elszivárogtatása** (gyepes, bokros területen, nyílt árokban, vízáteresztő burkolattal stb.), amivel a talajvíz utánpótlása biztosítható, illetve csökkenthető az elvezetendő csapadékvíz mennyisége. A másik megoldás a **vizek ideiglenes tározókban való visszatartása** (záportározók, ciszternák stb.), és késleltetett elvezetése, amivel a kialakuló árhullámok csúcsai is csökkenthetők. A csapadékvizek másodlagos hasznosítása esetében kiemelkedően fontos a csapadékvizek előtisztítása, tisztítása, amelyre azért van szükség, hogy ne szennyezze a környezetet (talajt, talajvizet).

Jellemző megoldások lehetnek: beszivárogtató cellák, zöldtetők, esőkertek, beszivárogtató kavicsdrének, fűborítású árkok és rézsűk, ideiglenes elöntési területek, állandó vízborítású, vizenyős területek (wetland-ek), szilárd, de áteresztő burkolatok, tetővizek és burkolt felületi vizek visszatartása felszín alatti tározókkal.

A területen alkalmazandó módszer(ek) kiválasztása során számos környezeti tényezőt, körülményt és műszaki paramétert kell figyelembe venni, amelyek korlátozhatják egy-egy módszer alkalmazását, illetve egyben befolyásolhatják az adott módszer hatékonyságát. Többek között ilyen például a talajvízszint helyzete, talaj összetétele, típusa, adottságai, lejtésviszonyok stb. A meghatározó tényezők feltárása, illetve a megfelelő módszer(ek) kiválasztása több szakterület (szakmérnök) együttműködésének eredményeképpen határozható meg egzakt módon a részletesebb tervezés során.

A csapadékvizek tisztítása szempontjából el kell különíteni a gépjárműforgalom által érintett burkolt felületeket (beleértve a parkolófelületeket) és az ettől eltérő burkolt felületeket (tető, járda stb.). Előbbi felületről származó csapadékvizek esetében ugyanis más, károsabb szennyezőanyagokat is tartalmazhat a csapadékvíz (nehézfémekkel, kőolajszármazékokkal, illetve egyéb szennyezőanyagokkal szennyezettek), így más szintű, fokozottabb tisztítást igényel, mint az egyéb burkolt felületekről származó csapadékvíz (olajfogó, -leválasztó). Ezért az ingatlanon belül úgy kell kialakítani a csapadékvizeket összegyűjtő rendszereket, hogy azok adott esetben külön tisztíthatóak legyenek a tervezett tisztítási eljárásnak megfelelően.

Amennyiben a csapadékvizek elvezetése befogadóba történik (nyílt árok, felszíni víztest), akkor abban az esetben a befogadó üzemeltetője, fenntartója által adott nyilatkozat alapján szükséges akár fokozottabb tisztítási módszer, eljárás alkalmazása is. A szükséges tisztítást az ingatlanon belül kell kialakítani, alkalmazni.

Az egyes tisztítást, előtisztítást szolgáló módszereket, berendezéseket az ingatlan tulajdonosának kell fenntartani, üzemeltetni, gondoskodnia kell a tisztítóból kikerülő szennyeződések elhelyezéséről, kezeléséről, adott esetben a veszélyes hulladék megfelelő helyre történő elhelyezéséről.

Villamosenergia-ellátás

Felsőpakony Nagyközség villamosenergia-ellátása a térségi és helyi hálózatok fejlettségének köszönhetően stabil alapokon nyugszik. A település közigazgatási területét országos jelentőségű átviteli és főelosztóhálózati elemek (220 kV-os és 120 kV-os távvezetékek) nyomvonalai és biztonsági övezeteik érintik, míg a helyi és külterületi fogyasztók kiszolgálása az ELMŰ Hálózati Kft. (E.ON csoport) üzemeltetésében lévő 22 kV-os középfeszültségű elosztóhálózatról történik. A tervezési terület közvetlen környezetében, 100 méteren belüli távolságban halad egy 22 kV-os elosztóhálózati szabadvezeték, amelyen jelenleg is üzemel egy oszlopra telepített transzformátorállomás (BOTR/egytörzsű OTR típus).

A térség villamosenergia-infrastruktúrája alkalmas a gazdasági fejlesztések kiszolgálására, azonban az új, jelentősebb teljesítményigények kielégítése gyakran teszi szükségessé a **meglévő középfeszültségű hálózat rövid szakaszú átépítését vagy új transzformátorállomások létesítését**. A konkrét helyszín (049/20 hrsz.) jelenleg alulhasznosított, korábban állattartó telepként és takarmánygyártó telephelyként működött, így a meglévő csatlakozási kapacitások a tervezett többfunkciós csarnoképületek igényeit önmagukban nem fedezik. A térségi hálózat naperőművi kapacitásbefogadó képességének növelése érdekében a szolgáltató folyamatos fejlesztéseket végez, ami kedvező feltételeket teremt a tervezett megújuló energiaforrások integrálásához.

A tervezett beruházás keretében a 26 232 m² alapterületű ingatlanon a 0,6-os szintterületi mutató figyelembevételével összesen mintegy 15 740 m² bruttó szintterület alakítható ki. A tervezett funkció nem zavaró hatású gazdasági, raktározási, kutatás-fejlesztési és oktatási tevékenység. A villamosenergia-igény meghatározásánál figyelembe vettük a technológiai fogyasztók, a világítás, valamint a tervezett hőszivattyús hőellátás (fűtés és hűtés) szükségleteit, mivel **földgázellátás kiépítése nem tervezett**.

A várható villamosenergia-igény kalkulációja az alábbiak szerint alakul:

- **Általános üzemi és világítási igény**: A raktározási és gazdasági funkciók átlagos 20 W/m² fajlagos igényével számolva a teljesítményigény 315 kW.
- **Hőellátás (hőszivattyú)**: A modern épületszerkezetek mellett 40 W/m² fűtési hőigényt és átlagosan 3,5-ös munkatényezőt (COP) feltételezve a hőszivattyúk elektromos csúcsteljesítményigénye további mintegy 180 kW.

A fenti tételek összessége 495 kW, amely 0,8-as egyidejűségi tényező alkalmazásával **közel 400 kW méretezési teljesítményigényt** eredményez.

Bár a közeli 20 kV-os hálózaton üzemelő oszloptranszformátor rendelkezik szabad kapacitással, az a kalkulált 400 kW-os igény és a jövőbeli bővíthetőség biztosítására valószínűleg nem elegendő. Ezért javasolt a fejlesztési területen belül egy **új, saját tulajdonú, 630 kVA névleges teljesítményű kompakt házas transzformátorállomás (BHTR)** telepítése. Az állomás csatlakoztatása a 100 méteren belül található 20 kV-os légvezetékhez leágazó földkábellel oldható meg.

Megújuló energiaforrások alkalmazása, a környezettudatos energiagazdálkodás lehetőségei

A tervezett épületek tetőkialakítása lehetőséget ad **napelemes rendszer telepítésére**. Bár a tetőfelület nagysága elméletileg nagyobb kapacitást is lehetővé tenne, a beruházás keretében egy legfeljebb 500 kW_p beépített csúcsteljesítményű napelemes rendszer kialakítása javasolt.

Ez a rendszerméret – a modern, nagyhatékonyságú panelekkel számolva – körülbelül 2200–2300 m² tiszta panel-felületet igényel, ami a tetők összesen 12 000 m²-es felületének és a 40%-os beépíthetőségi korlátnak is csupán töredékét foglalja el. A 500 kW_p-es kapacitás meghatározása összhangban van a telephely számított, közel 400 kW-os méretezési teljesítményigényével, így a rendszer elsődlegesen a saját fogyasztás fedezését szolgálja. A napelemes rendszer kialakításánál figyelembe kell venni a jelenleg érvényben lévő hálózatcsatlakozási szabályozást, amely előírhatja a vissz-watt védelem (visszatáplálás-korlátozás) alkalmazását. Annak érdekében, hogy a korlátozás ne okozzon jelentős energiaveszteséget a hétvégi vagy alacsony terhelésű időszakokban, a rendszer részét kell képeznie egy intelligens energiamenedzsment egységnek. Ez a vezérlés összehangolja a hőszivattyús rendszer hőigényét (pl. puffertárolók túlfűtése/hűtése a napsütéses órákban) és az akkumulátoros energiatároló (BESS) töltését, maximalizálva a helyben termelt zöldenergia hasznosítását.

A fűtési és hűtési energiaigény kielégítésére t**ervezett nagyhatékonyságú, levegő-víz vagy talajszondás hőszivattyús rendszerek alkalmazása** lehetővé teszi a fosszilis tüzelőanyagok teljes körű kiváltását. A környezeti hő hasznosítása mellett a csarnoképületek szellőztetése során magas hatásfokú hővisszanyerő technológia (rekuperációt) alkalmazható, amely a távozó levegő hőtartalmának jelentős részét visszanyeri, ezzel tovább csökkentve az épületek primer energiaigényét.

A napelemes rendszer hatékonyságának maximalizálása érdekében fentiekben részletezettek miatt **telephelyi akkumulátoros energiatároló egységek** (BESS) telepítése. Ez lehetővé teszi a napközben keletkező energiatöbblet eltárolását és annak esti/éjszakai, vagy csúcsidőszaki felhasználását. Az épületfelügyeleti rendszer (BMS) „smart" funkciókkal való kiegészítése segíti a fogyasztók (pl. hőszivattyúk, technológiai berendezések) összehangolását a pillanatnyi megújulóenergia-termeléssel.

A környezettudatos közlekedés jegyében a telephelyen **elektromos gépjármű-töltőpontok** kerülnek kialakításra. A töltőoszlopok energiaellátása közvetlenül a tetőre telepített napelemes rendszerből biztosítható, így a munkavállalók és a logisztikai partnerek számára zéró emissziós energiaforrás áll rendelkezésre a közlekedéshez.

Az **épületek tájolása és a homlokzati nyílászárók árnyékolása** úgy kerüljön kialakításra, hogy a nyári benapozás elleni védelem minimalizálja a hűtési energiát. A tetőfelületek egy részét lefedő napelemmező mellett fennmaradó felületeken – ahol a technológia engedi – extenzív zöldtető vagy magas fényvisszaverő képességű (cool roof) bevonat alkalmazása javasolt a hősziget-hatás csökkentése és az épület belső hőmérsékletének stabilizálása érdekében. A csarnokokban és a külső területeken kizárólag alacsony fogyasztású LED-technológiát javasolt alkalmazni, amelyet mozgásérzékelőkkel és a természetes fény intenzitásához igazodó fényerőszabályozással látunk el, ezzel is optimalizálva a villamosenergia-felhasználást.

Vezetékes elektronikus hírközlés

A tervezési terület jelenleg is rendelkezik vezetékes hírközlési kapcsolattal. Az elektronikus közműnyilvántartás alapján a 2Connect Távközlési Infrastruktúra és Hálózati Szolgáltatások Kft. üzemeltet szimmetrikus fémvezetős földkábelt az ingatlan délnyugati határvonalán. Ez a meglévő infrastruktúra jelenleg is kiszolgálja a területet, azonban a tervezett többfunkciós csarnoképületek és a modern raktártechnológia (automatizált készletkezelés, felhőalapú szolgáltatások) megnövekedett sávszélesség-igénye miatt a hálózat korszerűsítése válhat szükségessé.

A beruházás során javasolt a meglévő fémes hálózat mellé, vagy annak kiváltásával optikai (FTTB/FTTH) gerinchálózat kiépítése a 2Connect Kft.-vel vagy más, a térségben jelen lévő szolgáltatóval (pl. Magyar Telekom Nyrt.) együttműködésben. Az optikai hozzáférés garantálja a zavarmentes, gigabit sebességű adatátvitelt, amely elengedhetetlen a tervezett kutatás-fejlesztési és gazdasági funkciókhoz.

A hírközlési hálózatok bővítését, fejlesztését a szolgáltatók saját beruházásban, 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.

Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

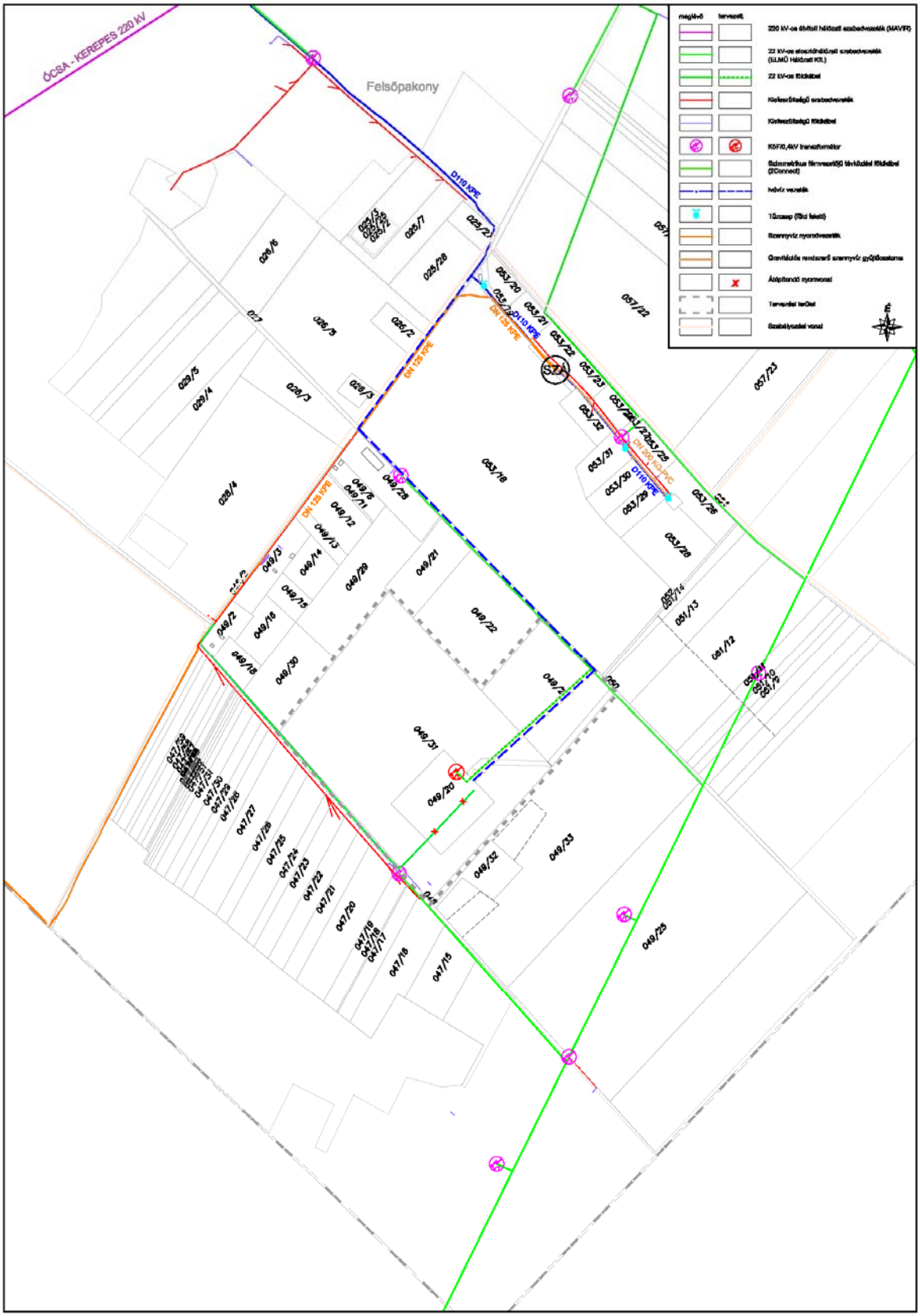
A távközlési ellátottságot a térségben lényegesen növeli a vezeték nélküli szolgáltatások terjedése, fejlődése. Ennek szabad kereskedelmi forgalma és műszaki területi korlátja nincs, így igény szerint korlátlanul használható. A település területe mobil távközlési ellátás szempontjából lefedettnek tekinthető, a településen és térségében telepített rácsos tornyon vagy víztornyon elhelyezett szektorsugárzó berendezéseinek köszönhetően.

A terület vezeték nélküli hírközlési lefedettsége megfelelő, köszönhetően a település belterületén és az M0/M5 gyorsforgalmi utak mentén telepített bázisállomásoknak. A három nagy mobilhálózat-üzemeltető (Magyar Telekom, Yettel, One) kültéri 4G/LTE lefedettsége teljes körű, és a térségben elérhető a nagysebességű 5G szolgáltatás is.

Fentieken kívül igény esetén kül- és beltéri egységek telepítésével lehetőség van műholdas rendszerhez történő csatlakozásra. A település vonzáskörzetében a mobil távközlést szolgáló bázisállomások és adóberendezések üzemelnek.

3.3. HUMÁNINFRASTRUKTÚRA FEJLESZTÉS

A tervezett beruházás nem generál nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális ellátási igényt.


ÓCSA - KEREPES 220 kV
Felsőpakony
D110 KPE
DN 125 KPE
megvalós
tervezett
220 kV-os átviteli hálózati szabadvezeték (MAVIR)
22 kV-os elosztóhálózati szabadvezeték (ELMŰ Hálózati Kft.)
22 kV-os föld
Kisfeszültségű szabadvezeték
Kisfeszültségű földkábel
MVF/0,4kV transzformátor
Számmérőhöz fémvezetőjű távvezeték földkábel (ZConnect)
hővíz vezeték
Tűzcsap (föld feletti)
Szennyvíz nyomóvezeték
Gravitációs rendszerű szennyvíz gyűjtőcsatorna
Átépítendő nyomvonal
Tervezési terület
Szabályozási vonal

3.4. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS KÖRNYEZETI HATÁSAI ÉS KÖVETELMÉNYEI

A településen a környezeti állapotra jelenleg a közlekedés-szállítás, a gazdasági tevékenységek és a hulladékkezelés, valamint a téli időszakban a fűtés vannak a legjelentősebb hatással.

A módosítás Felsőpakonyban nem zavaró hatású gazdasági, kereskedelem, raktározás, kutatás-fejlesztési, oktatási és épületben kialakított szabadidős tevékenység létesítését teszi lehetővé a nagyközség külterületén, telephelyek szomszédságában, a beépített belterülettől ~1,6 km-re. Környezeti hatások a létesítés és az üzemelés során jelentkezhetnek, a főbb hatótényezők a területfoglalás, építési tevékenység, szállítási tevékenység. **A tervezett beruházásnak védendő területhasználatokra kedvezőtlen hatása nincsen.**

A módosítás **védett természeti területet nem érint**, a területen természetközeli élőhely nem található. Az érintett élőhelyek alacsony természetességű füves területen helyezkednek el. A tervezett beépítés területe természetvédelmi területtel, ex lege védett természeti értékkel, Natura 2000 területtel nem érintett.

A **módosításnak nincs hatása a HÉSZ-ben korábban rögzített környezetvédelmi rendelkezésekre**, vagyis az országosan és helyileg meghatározott vízvédelmi és vízgazdálkodási szempontok, levegőtisztaság-védelmi szempontok, zajvédelmi és hulladékgazdálkodási szempontok nem változnak. A létesítéssel, építkezéssel és a tervezett tevékenységekkel járó forgalom, zaj és porterhelés a közvetlen környezetet fogja érinteni. **A tervezett módosítás kapcsán jelentős környezeti terhelő hatás nem várható.**

A **csereterület** a 15. csatorna mellett található, faegyedekkel betelepített földrészletet érint, amelynek természet- és környezetvédelmi érintettsége nincsen. A jelenlegi, valós területhasználat (erdő) rögzítésével a csatorna melletti élőhelyek kevésbé bolygatottak, a biológiailag aktív felületek aránya szempontjából is pozitív környezeti hatást jelent.

Levegőtisztaság-védelem

A légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2002. (X.7.) KvVM rendelet meghatározása szerint Felsőpakony a Budapest és környéke légszennyezettségi agglomerációba és az 1 légszennyezettségi zónába tartozik. A levegőminőségét alapvetően a telephelyeken, a gazdasági területeken és az utakon közlekedő gépjárművek, továbbá a fűtési eredetű légszennyező anyagok határozzák meg. Felsőpakony az M0-M5 gyorsforgalmi utak csomópontjának közelében fekszik. Az autópályák közelsége a levegőt érő hatások szempontjából kedvezőtlenül érinti a települést.

A tervezett beruházás **levegőtisztaságra** gyakorolt káros hatása a létesítési, építési fázisban és az üzemelés ideje alatt egyaránt jelentkezik. Az építéshez kapcsolódóan a munkagépek és tehergépjárművek révén időszakosan megemelkedő, majd az üzemelés során a megnövekedett célforgalom által generált, állandósuló imissziós terhelés a közvetlen környezetet érinti. A létesíteni tervezett pontforrások száma jelen fázisban nem ismert. A tervezési terület mezőgazdasági területek övezik, míg a területtől északra gazdasági terület található. A tervezett különleges terület elhelyezkedésére tekintettel a fejlesztés által generált negatív egészségügyi hatások kialakulása nem várható.

Talaj, felszíni és felszín alatti vizek védelme

A tervezett beépítés művelés alól kivett területen valósul meg. A csereterület kiváló és jó termőhelyi adottságú szántók övezetével nem érintett, a területfelhasználás változása 4. és 5. minőségi osztályba tartozó szántót érint.

A 27/2004. (XII. 25.) KvVm rendelet alapján település közigazgatási területe **felszín alatti vizek szempontjából érzékeny terület,** ahol a vizek minőségének romlása nem következhet be. A 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 4. melléklete és az adatszolgáltatás alapján a tervezési terület **érintett a vízminőség-védelmi terület övezetével**.

Az újonnan létrejövő építési övezetben a szennyvízhálózatra való rákötés nem kötelező, a szennyvizek elhelyezésére zárt szennyvíztároló vagy egyedi szennyvíztisztító berendezés létesíthető. A létesítmények

tervezése és kivitelezése során olajfogó műtárgyak beépítése, a csapadékvizek kontrollált körülmények közötti elvezetése és tisztítása fontos feladat.

Zaj és rezgés elleni védelem

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

Hulladékgazdálkodás

Az 1. tervezési területen az építés és az üzemelés során keletkező kommunális **hulladékok** gyűjtése és kezelése a városi szervezett hulladékgyűjtésbe bekapcsolható. Az egyéb hulladékok gyűjtése megfelelő engedéllyel rendelkező hasznosító vagy ártalmatlanító szervezetnek történő átadással történhet.

3.5. A ZÖLDFELÜLETEK KIALAKÍTÁSÁNAK MÓDJA

A beépítési terv alapján a csarnoképületek környezetében a parkolók, gépjármű-közlekedéshez szükséges felületek mellett, között és a telekhatárok mentén alakíthatók ki zöldfelületek. A jelenlegi mezőgazdasági hasznosítással szemben jelentősen növekszik **a burkolt felületek kiterjedése, csökken az aktív talajfelszín.** A zöldfelületek feladata a környező területhasználatokkal való konfliktus megelőzése és mérséklése, a mikroklimatikus viszonyok megőrzése és javítása, a biodiverzitás fenntartása és javítása, valamint esztétikus munkakörnyezet biztosítása. Mindezek mellett a zöldfelületek tervezésénél és kialakításánál a **gazdaságos és egyszerű, energiatakarékos fenntartás is kiemelt szempont.**

A lapostetős csarnoképületek tetején extenzív zöldtető alakítható ki – akár napelemek alatt is – extrém szárazságtűrő növényekkel (pl. varjúhájfélék), akár vízmegtartó (45-54 l/m^2-ként), illetve könnyített rétegrenddel.

A parkolók fásítása kötelező: minden 6 db várakozó- (parkoló) hely után 1 db nagy lombkoronát nevelő, vagy minden megkezdett 4 db várakozóhely után 1 db közepes lombkoronájú, többször iskolázott lombos fa telepítése kötelező, min. 1 m^2 szabad földterület biztosításával. A legkeskenyebb zöldsáv 5,0 m széles, a telekszegélyi zöldsávok 10,0-13,0 m szélesek, mely a fák számára megfelelő, sőt a telekszegélyeken háromszintes (talajtakaró, cserje és fa) növényállomány is biztosan telepíthető. A bevezető útra merőleges 5,0 m széles zöldsávokban a fák alatt előnyös lehet tágtűrésű évelő-sor vagy cserjesáv telepítése a biodiverzitás növelésére és a telekrészek elválasztására. A növényzet kiválasztásának szempontjai: nem, vagy kevésbé allergizáló, szárazságtűrő, honos, nem invazív, a termőhelyi adottságokhoz alkalmazkodó.

A nagykiterjedésű szilárd burkolatú, illetve tetőfelületekről elfolyó jelentős mennyiségű csapadékvíz tározása, helyben tartása, az esetleges befogadó vízfolyások minél kisebb mértékű terhelése, a klímaváltozás okozta szélsőséges időjárási események miatt, kiemelten fontos, beruházói felelősség és feladat. Ezek a célok komplex **csapadékvíz-gazdálkodási rendszer tervezésével és kiépítésével** érhetők el. Az ökologikus csapadékvíz-gazdálkodás céljait és eszközeit L: Közműfejezet, csapadékvízelvezetés.

A szennyezéssel nem érintett – pl. gyalogos használatú – **burkolt felületeket mindenképp érdemes a zöldfelület irányába lejtetni**, hogy az elfolyó víz közvetlenül ott hasznosuljon. A **parkolófelületek** vize általában tisztítás után használható fel (nehézfémek, kőolajszármazékok), egyéb felületek **vízáteresztő burkolattal** (pl. gyep vagy zúzottkőfugás térkő) is kialakíthatók, a beszivárgás viszont csak hajlékony alapozás esetén valósul meg. A **burkolatokról származó tisztított víz** (olajfogón, ülepítő aknán átment) a föld alatt **tartályokban tározható**, majd öntözésre felhasználható, de **szikkasztókosarakból fokozatosan beszivárogtatható** a talajba – mindegyik megoldás burkolt és zöldfelületek alatt is megvalósítható.



NAPELEMEK ZÖLDTETŐN NÉMETORSZÁGBAN



PARKOLÓFELÜLETEK ALATTI SZIKKASZTÓRENDSZER (forrás: aco.hu)

4. HATÁLYOS TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG VIZSGÁLATA

A tervezett beruházással kapcsolatban a rendelkezésünkre álló fontosabb terület- és településfejlesztési dokumentumok, illetve kapcsolódó programok, stratégiák a következők:

- Pest Megyei Területfejlesztési Koncepció (2014-2030),
- Pest Megye Területfejlesztési Programja (2021-2027),
- Felsőpakony Nagyközség Településfejlesztési Koncepciója 2017-2030 (5/2018. (I. 31.) önkormányzati határozat).

Pest Megyei Területfejlesztési Koncepcióban átfogó célként jelenik meg a gazdaság dinamizálása Pest megye kiegyensúlyozott gazdasága, több lábon álló és a helyi adottságokat hatékonyan használó térség legyen. A stratégiai célok között szerepel **a technológia és tudásintenzív ágazatok fejlesztése, a kereskedelmi, raktározás, információ és kommunikáció ágakban működő vállalkozások versenyképességének növelése**.

Pest Megye Területfejlesztési Programja 5 cselekvési programot, prioritást határoz meg, melyek közül az I. Prioritás: Versenyképes Pest megye: **a megye több lábon álló gazdaságának dinamizálása**. A prioritás a megye gazdaságának megerősítését, a vállalkozások versenyképességének, hatékonyságának javítását célozza, különös tekintettel a megye húzóágazataira és gazdasági szempontból kiemelt jelentőségű térségeiben.

Felsőpakony Nagyközség Településfejlesztési Koncepciójában a 2017-2030 évekre vonatkozóan átfogó célként fogalmazódik meg a helyi gazdaság erősítése a kedvező vállalkozási környezet bővítésével, a sokszínű gazdaság megteremtésének elősegítésével.

A területfelhasználás fejlesztésére vonatkozó javaslatok között szerepel **új gazdasági területek kialakítása - az alulhasznosított területek rehabilitációjával**, és újabb mezőgazdasági területek bevonásával azokon a területeken, ahol az kapcsolódik a közlekedéshálózati fejlesztésekhez, a térségben jelentkező gazdasági fejlesztésekhez és a lakófunkció zavarása nélkül oldható meg. Idegenforgalmi és **rekreációs fejlesztések**et is előirányoz a koncepció, fontos cél az aktív sport és rekreációs helyszínek, szolgáltatások kialakítása.

A tervezett beruházás lehetőséget ad nem zavaró gazdasági, raktározás, oktatás, kutatás-fejlesztési, és teremsport rendeltetés kialakítására, a stratégiában megfogalmazott célok megvalósítását elősegítve. A fejlesztés hozzájárul a város gazdasági versenyképességének növeléséhez, ezáltal bővíti a foglalkoztatást, növeli a helyi adóbevételeket, erősíti a térség gazdasági kapcsolatait. **A módosítás összhangja a stratégiai dokumentumokkal biztosított.**

4.1. TERÜLETRENDEZÉSI SZABÁLYOKKAL VALÓ ÖSSZHANG VIZSGÁLATA

Felsőpakony területére vonatkozóan az alábbi jogszabályok határoznak meg fontosabb területrendezési szabályokat:

- Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: az ország területrendezési terve: OTrT, a Budapesti Agglomeráció területrendezési terve: BATrT),
- A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (továbbiakban: MvM rendelet),
- Pest Megye Önkormányzat Közgyűlésének Pest megye területrendezési tervéről szóló 10/2020. (VI. 30.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: PMTrT).

4.1.1. Térségi szerkezeti terv

A tényleges területfelhasználás változással és övezetátsorolással mindkét tervezési területnek csak egy-egy része érintett. Mindkét módosítással érintett terület a BATrT Szerkezeti terve szerint **mezőgazdasági térség** térségi területfelhasználási kategóriába tartozik. Az OTrT 11.§ b) pontja szerint 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 előírás korlátozó hatással van a két terület övezeti átsorolására, a megfelelés az alábbiak szerint biztosított:

A mezőgazdasági térség területe: 535,5479 ha,

melynek a **75%-a 401,6609 ha,**

eltérési lehetőség: 133,8870 ha.



KIVÁGAT A BATRT SZERKEZETI TERVLAPJÁBÓL

A hatályos településszerkezeti tervben 509,88 ha mezőgazdasági terület szerepel, **ebből 490,52 ha helyezkedik el a mezőgazdasági térségi lehatároláson belül**, vagyis jelenleg az eltérés 45,03 ha. A tervezett átsorolással a mezőgazdasági terület 2,6232 ha + 3,2954 ha = 5,9186 ha-al csökken, így **a TSZT-ben a módosítást követően a mezőgazdasági terület** 484,60 ha nagyságú lesz, ami **a mezőgazdasági térség 90,48%-a**. Ezzel az eltérés 50,95 ha-ra nő és további 82,94 ha lehetőség marad fenn.

A tervezett módosítás megfelel a mezőgazdasági térség előírásainak, azaz az OTrT 11.§ b) pontjában foglaltaknak.

Az országos jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózati elemek a két tervezési területet nem érintik.

A területrendezési tervek (OTrT, BATrT) térségi szerkezeti tervlapjával az összhang biztosított.

4.1.2. Országos és vármegyei övezetek

A mellékletben szereplő kivágatok alapján látható, hogy az országos övezetek közül a vízminőség-védelmi terület övezete érinti a tervezett beruházás területét.

A **Vízminőség-védelmi terület övezetében** a szennyvizek kezelésére, vezetésére különös figyelmet kell fordítani. A község településrendezési eszközei ábrázolják a más jogszabály által elrendelt vízvédelemmel érintett területeket. A HÉSZ tartalmazza a közművesítés mértékére vonatkozó előírásokat.

Az 1. módosítással érintett külterületi telek területén az elgondolás szerint a szennyvízhálózatra való rákötés nem kötelező, zárt szennyvíztároló vagy egyedi szennyvíztisztító berendezés létesíthető. Zárt szennyvíztárolót víz-zárósági próbával igazolt, vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medenceként kell kialakítani.

A 2. tervezési terület is vízminőség-védelmi területen fekszik, ám ott szennyvíz nem keletkezik.

A tervezett területhasználat figyelembe veszi az országos övezetek előírásait, így a területrendezési tervekkel való összhang az országos övezetek tekintetében biztosított.

A vármegyei övezetek közül **csak a logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete** érinti a települést. A PMTrT a logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezetének beépítése kapcsán lehetőséget ad a települési önkormányzatoknak a beépítési mérték növelésére.

4.1.3. Egyéb területfelhasználás változásra vonatkozó jogszabályi előírások

A módosítással érintett két terület a területrendezési tervek szerint **mezőgazdasági térségbe tartozik**, a hatályos településrendezési tervek szerint **beépítésre nem szánt területek**, azon belül általános mezőgazdasági területek. A beruházás megvalósításához **új beépítésre szánt terület kijelölése történik az 1. módosítási területen,** így szükséges vizsgálni, hogy teljesülnek-e a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv.) természeti rendszerek megőrzésével és új beépítésre szánt területek kijelölésével, illetve az OTrT 12.§-13.§ szerint, továbbá a BATrT 38.§-40.§ szerint új beépítésre szánt terület kijelölésével kapcsolatos előírásai. **Ennek való megfelelés igazolása a mellékletben található**.

EZÁLTAL A KÖZSÉG TERÜLETÉRE VETÍTETT ÖSSZES BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK 21,9-RŐL 30, 7-RE EMELKEDIK.

4.2. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG

Felsőpakony közigazgatási területére vonatkozóan az alábbi településrendezési tervek vannak hatályban a telepítési tanulmányterv készítésekor:

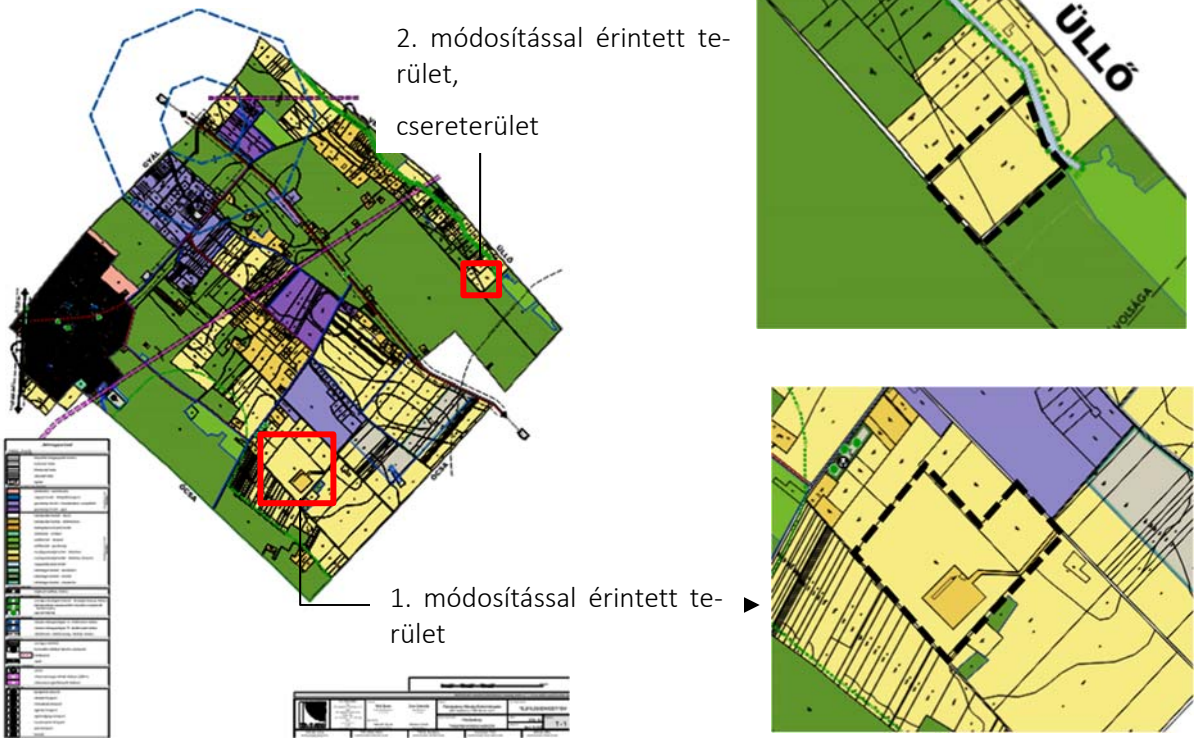
- Felsőpakony Község Önkormányzata Képviselő-testülete 43/2021. (XI.16.) KH. számú határozatával elfogadott Településszerkezeti terve (a továbbiakban: **TSZT),** melyet elfogadása óta egy alkalommal módosítottak, valamint
- Felsőpakony Község Önkormányzata Képviselő-testülete 11/2021. (XI.17.) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról (a továbbiakban: **HÉSZ**), valamint ennek mellékletét képező **Szabályozási terv** (továbbiakban: **SZT**). A rendelet a jóváhagyása óta két ízben módosult.

4.2.1. Településszerkezeti terv (TSZT)

A **beruházás tervezett helyszíne**, a 049/20 hrsz.-ú telek, Felsőpakony déli részén, az M5 autópálya közelében, mezőgazdasági területen helyezkedik el, közelében kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület fekszik. A telek művelés alól kivett, négy rossz állapotú tároló építménnyel beépített. A telek egy 13 m (a gépjárműbehajtásra szolgáló kapunál 20 m) széles nyéllel csatlakozik a 355 méterre lévő közúthoz. A hatályos TSZT a fejlesztési szándékkal érintett területet beépítésre nem szánt, **általános mezőgazdasági (tanyás) terület**nek sorolja.

A tervezési terület – a fejlesztési telek nyelének megszüntetése és az új magánút kialakítása céljából - a beruházás helyszíne körül elhelyezkedő, beépítetlen földrészleteket is magában foglalja, melyek **általános mezőgazdasági terület**be tartoznak a településszerkezeti terven.

Az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg **csereterület** biztosítása szükséges. A csereterület a község északkeleti részén, a Gyáli 15. csatorna mellett fekvő mezőgazdasági területen található. A telek beépítetlen, facsemetékkel beültetett. A hatályos TSZT a területet **általános mezőgazdasági terület**nek jelöli.



KIVÁGAT A HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVLAPBÓL

4.2.2. Helyi építési szabályzat (HÉSZ) és Szabályozási terv (SZT)

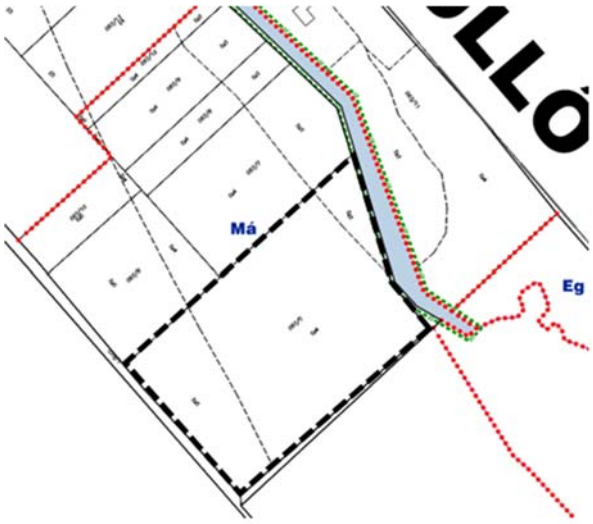
A HÉSZ 1. melléklete tartalmazza a külterületre vonatkozó Szabályozási tervet.

Az SZT **a beruházás helyszínét Mt jelű tanyás mezőgazdasági övezetbe, a magánút** kialakításával érintett telkeket **Má jelű általános mezőgazdasági övezetbe sorolja**.

A csereterületet adó telek a szabályozási tervben **Má** jelű **általános mezőgazdasági övezet**be tartozik. A telek északkeleti irányból az ökológiai folyosó részét képező vízgazdálkodási területhez csatlakozik.



1. TERVEZÉSI TERÜLET, A BERUHÁZÁS HELYSZÍNE ÉS KÖRNYEZETE
KIVÁGAT A HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERVLAPBÓL



2. TERVEZÉSI TERÜLET, CSERETERÜLET TELKE
KIVÁGAT A HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERVLAPBÓL

A tervezett beruházás szempontjából a **HÉSZ tanyás mezőgazdasági terület előírásai** a következők:

- **elhelyezhető rendeltetés**: elsősorban a növénytermesztés, az állattartás és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló lakó- és gazdasági épületek,
- **elhelyezhető építmények**: mezőgazdasági hasznosítású gazdasági célú építmények, (pl. állattartó épületek, terménytárolók, szárítók, gépjárműtárolók, gépjavítók, trágyatárolók), legfeljebb két lakásos lakóépület, falusiturizmushoz tartozó építmények,
- közművesítettség mértéke: hiányos,
- kialakítható telek legkisebb területe - a már beépített telkek kivételével - 4000 m^2,
- beépítettség mértéke legfeljebb 10%,
- építési hely: előkert 7,0 méter, oldal-és hátsókert: 4,0 - 4,0 méter,
- épületmagasság: lakóépületé legfeljebb 5,0 méter, egyéb épületé legfeljebb 7,5 méter vagy a technológiai igény szerinti magasság,
- **hiányos közműellátás** biztosítandó.

A településrendezési terv elfogadása óta hatályba lépett **a TÉKA**, melynek bizonyos rendelkezéseit a **HÉSZ előírásaitól eltérően már alkalmazni kell**. Ide tartoznak a tanyákra vonatkozó 36.§ előírásai is, mely szerint:

- a földrészlet **területének nagysága** legalább 1500 m^2, legfeljebb 10 000 m^2,
- a földrészleten **növénytermesztést és állattenyésztést**, valamint ezekkel kapcsolatos terménytárolást, termény- vagy termékfeldolgozást végeznek,
- a földrészleten van **gazdasági épület, épületcsoport,** valamint legfeljebb kettő lakórendeltetést tartalmazó, 4,50 méter párkánymagasságú **lakóépület** helyezhető el,
- tanya területének **megengedett beépítettsége** legfeljebb 30 százalék lehet,
- a tanya területe legalább **60 százalékának** a fekvése szerinti általános vagy kertes mezőgazdasági területnek **megfelelő művelési ágban kell szerepelnie** az ingatlan-nyilvántartásban.

A beruházói elhelyezni kívánt rendeltetések (nem zavaró hatású gazdasági, kereskedelmi-raktározó, szolgáltató, kutatás-fejlesztési, oktatás, irodai, sport az ezekhez kapcsolódó vendéglátó, kiszolgálófunkciók) **az Mt övezetben nem alakíthatók ki**. A terület jelenleg kivett hodály jogi jelleg bejegyzést tartalmaz, így nem tud megfelelni a jelenleg hatályos országos előírásoknak sem.

A hatályos HÉSZ nem tartalmaz olyan építési övezetet, ami a megkívánt, széles skálán mozgó rendeltetési kört lefedi.

A használaton kívüli **teleknyél megszüntetése és a magánút kialakítása** az általános mezőgazdasági övezet előírásai, valamint az általános rendelkezések alapján történhet.

Az alkalmazandó jogszabályok alapján megállapítható, hogy **Má övezetben** elhelyezkedő **beépítetlen telek tetszőlegesen alakítható**, méretei nincsenek korlátozva. A beépített telek beépítettsége a telekalakítást követően nem haladhatja meg a 10%-ot.

Magánút kialakítását a HÉSZ 17.§-a szabályozza. Előírása szerint a szabályozási terven nem jelölt magánút minden építési telekből és minden telekből kialakítható, meghatározott minimális szélesség megtartásával. A 8,0 méternél szélesebb magánutakat **közforgalom elől el nem zárt magánút**ként kell működtetni. A magánút telkének **közterülethez kell csatlakoznia**, ennek módjáról a telekalakítást megelőzően **településrendezési szerződést kell kötni**, amelyben a magánút működtetéséről is rendelkezni kell. Az új magánút zsákutcás kialakítása esetén, a **zsákutca végén** tűzoltó gépjármű számára tolatásmentes **végforduló** létesítésére alkalmas helyet kell biztosítani. Magánútról, csapadékvíz közterületre nem vezethető ki, biztosítani kell a **csapadékvizek telken belül** tartását és kezelését.

A **TÉKA magánútra** vonatkozó egyes előírásait szintén alkalmazni kell jelen beruházás esetében is. Ezek alapján kiszolgáló szerep esetén a magánút szélessége legalább 8,0 méter. A visszamaradó telek területének az övezet előírásainak meg kell felelnie. **A magánúttal feltárt területen belül a közműhálózati csatlakozást a közterület és a magánút határánál kell kiépíteni.**

A HÉSZ 5. § (2) bekezdése az út- és közműépítéssel járó beépítésre szánt terület kialakítását, telek átminősítését **településrendezési szerződés** kötéséhez köti.

Az **Eg jelű gazdasági erdőövezet** területén, a gazdálkodás elsődleges célja a fatermelés, valamint egyéb erdei termékek előállítása és hasznosítása. Az övezetben elsősorban az erdőgazdasági termelés, vadgazdálkodás és természetvédelem építményei helyezhetők el, legfeljebb 0,5%-os beépítettséggel, legfeljebb 7,5 m-es épületmagassággal. Az övezetben minden engedélyköteles építési, területhasználat-módosítás csak az erdők védelmével, létesítésével, kezelésével, használatával összefüggő országos hatályú jogszabályok alapján és az erdészeti hatósággal, mint szakhatósággal egyetértésben történhet. Kerítést létesíteni csak természetvédelmi, vízgazdálkodási, erdőgazdálkodási célból szabad.

4.2.3. Településképi arculati kézikönyv és településképvédelmi rendelet

A Felsőpakony Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének **a településkép védelméről szóló** 7/2018. (VI. 29.) önkormányzati **rendelete (TKR)** egyik tervezési területet sem helyezi helyi védelem alá és **nem sorolja a településkép szempontjából meghatározó területek közé**.

A rendelet sajátos építményfajták elhelyezésére vonatkozó előírásai, továbbá a településkép védelmi eljárások rendelkezései alkalmazandók a módosítással érintett két területre.

Mindkét tervezési területet a **Településképi Arculati Kézikönyv** (**TAK**) az eltérő karakterű településrészek lehatárolásánál **mezőgazdasági karakterbe** sorolja, ahol a TAK ajánlása alapján a területek beépítetlen jellegének megtartása a jövőre nézve is kívánatos. Az értékes tájkarakter megőrzését szolgálja a területhasználat és a telekszerkezet hosszú távú megőrzése.

5. A TELEPÜLÉSTERV VÁLTOZÁSÁNAK, MÓDOSÍTÁSÁNAK TARTALMA, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓJA

A hatályos településrendezési eszközök módosításának célja, hogy a telepítési tanulmánytervben bemutatott beruházás, azaz a nem zavaró hatású gazdasági, logisztikai, kutatás-fejlesztési, oktatás, sport célú épületek létesítése megvalósítható legyen.

A településfejlesztési intézkedések között kiemelt szerepe van a gazdaságfejlesztésnek, gazdaságélénkítésnek és a logisztikai fejlesztéseknek. A beruházással megvalósulhat egy **új gazdasági területek kialakítása az alulhasznosított terület rehabilitációjával,** a nagyközség fejlesztési koncepciójához illeszkedően, a lakófunkció zavarása nélkül.

A módosítási igény a településfejlesztési koncepció elhatározásaival és a magasabb szintű területrendezési tervek követelményeivel összhangban van. A módosítás során a mezőgazdasági térség keretein belül **új beépítésre szánt terület és új erdőterület kerül kijelölésre**. A fejlesztés kapcsán általános mezőgazdasági terület tanyás területén kijelölt, alulhasznosított, beépített, művelés alól kivett terület használata történik, termőföld igénybevétele nélkül. A csereterület 3, 4 és 5 minőségi osztályba tartozó szántó művelési ágú telek, melynek az erdősített területén változik a területfelhasználás besorolása.

Szabályozási vonalak, tervezett közterületek

A szabályozási vonal közterületet és az egyéb nem közterületet elválasztó meglévő, valamint a szabályozási terven meghatározott tervezett közterületi telekhatár, amely egyben övezethatár is. **A szabályozási vonal egyben kötelezően kialakítandó telekhatárt jelöl**, a telekalakítást legkésőbb a kiszolgáló utat érintő építési tevékenység megkezdéséig kell elvégezni. A szabályozási vonal megvalósulásáig, de legfeljebb hét évig érvényes.

A beruházással érintett terület a 4601 jelű Budapest-Tiszakécske összekötő útról leágazva a Hétsor úton, majd a 050 hrsz.-ú önkormányzati úton keresztül közelíthető meg. A Hétsor utca telkének jelenlegi szélessége 10-12 méter között változik, ennek szélesítését a hatályos szabályozási terv tartalmazza 16,0 méteres szélességben. A 050 hrsz.-ú saját használatú út jelenlegi telke nem éri el a 10,0 méteres szélességet, ezért itt a szerepkör megváltozásából adódóan ennek 12,0 méterre történő szélesítését lehetővé tévő szabályozási vonal jelölése javasolt. A szomszédos 053/18 hrsz-ú ingatlan önkormányzati tulajdonban van, így a helyigény biztosítása más tulajdonos számára nem jár korlátozással.

A 050 hrsz.-ú önkormányzati út jelenlegi mezőgazdasági feltáró út szerepköre jelen fejlesztési igény kapcsán változni fog és **kiszolgáló útként 12,0 méter szélességű telek biztosítandó kialakításához.** Erről a kiszolgáló útról nyílik majd a beruházás telkét feltáró 12,0-13 méter széles magánút.

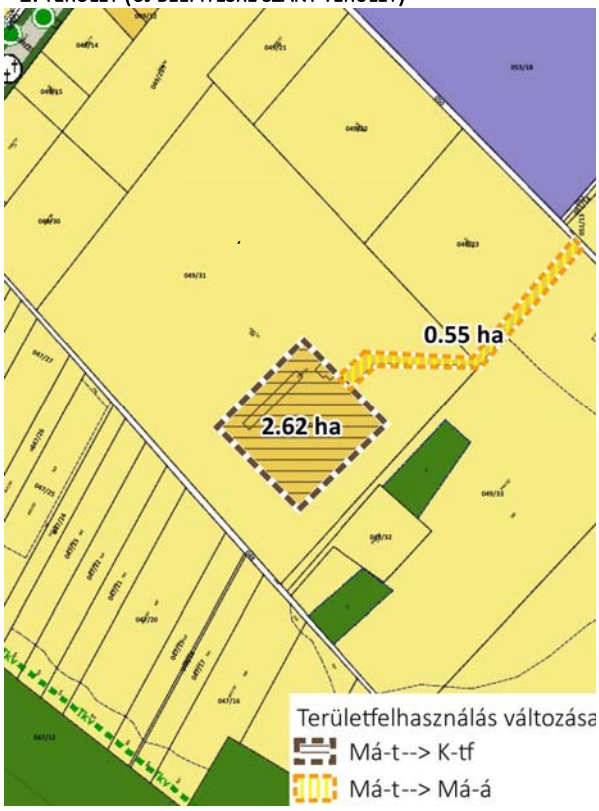
Az Önkormányzattal a településrendezési szerződés keretében kell megállapodni a szabályozási vonallal érintett területek szükségességéről, igénybevételéről. Szintén településrendezési szerződésben rögzíthető az önkormányzati út kiépítésének, a közművek elhelyezésének műszaki feltételei.

Elhelyezhető rendeltetések

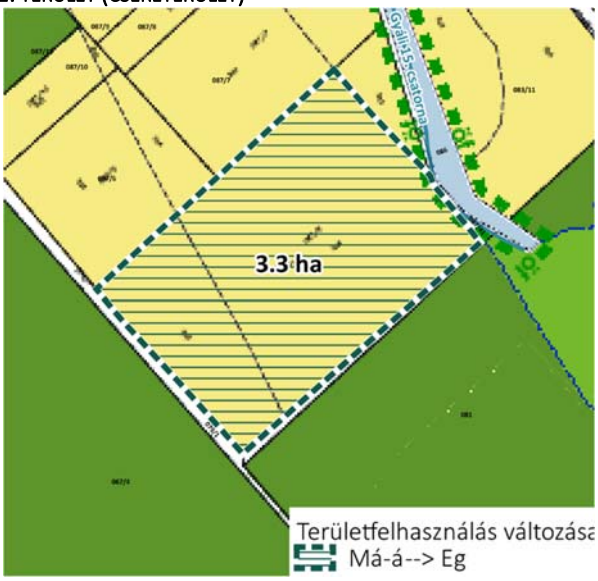
A beruházás területén a tervezett területhasználat igen széles skálán mozog, a kutatás-fejlesztéstől a raktározáson és a nem zavaró gazdasági tevékenységen és a hozzájuk kapcsolódó oktató tevékenységen át a beltéri sportok területéig, ami egy **komplex rendeltetési paletta biztosítását igényli**. A hatályos területfelhasználási rendszer a fejlesztési igényt teljes mértékben lefedő rendeltetéseknek helyet adó területfelhasználási besorolást nem tudja biztosítani, ezért **új, beépítésre szánt különleges terület létrehozása szükséges,** ami a **környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú, továbbá kereskedelmi, szolgáltató, raktár, kutatás-fejlesztési, oktatási, sport rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál.**

A hatályos TSZT tervlapján mind a beruházási terület, mind a csereterület területfelhasználási besorolása megváltozik. A beépítésre nem szánt tanyás általános mezőgazdasági területbe tartozó 049/20 hrsz.-ú földrészlet telekteste a beruházás megvalósítását szolgáló **beépítésre szánt különleges többfunkciós (K-tf) területbe és építési övezetbe**, míg a használaton kívüli teleknyele beépítésre nem szánt általános mezőgazdasági területbe és övezetbe kerül átsorolásra. A telektest megközelítése a kialakult állapotnak megfelelő területen, újonnan kialakításra kerülő **magánúton történik**.

1. TERÜLET (ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET)



2. TERÜLET (CSERETERÜLET)



TERÜLETFELHASZNÁLÁS VÁLTOZÁSA AZ 1. ÉS A 2. MÓDOSÍTÁSI TERÜLETEN

A területfelhasználás változását az alábbi táblázat foglalja össze:

Ssz.	Helyrajzi szám	Hatályos terület-felhasználás	Tervezett terület-felhasználás	Területnagyság (m^2)	megjegyzés:
1.1	049/20	Mt	K-tf	26 232	
1.2	049/31, 049/23	Mt	Má	5 452	meglévő teleknyél
1.3	049/31, 049/23	Má	Má	4 802	magánút
2.	087/5	Má-á	Eg	32 954	csereterület

Építési övezeti, övezeti besorolás

A különösen sokrétű rendeltetési igény szükségessé teszi a beruházási terület beépítésre szánt különleges többfunkciós építési övezetbe sorolását.

A tervezett létesítmény területére, a K-tf jelű **különleges többfunkciós** építési övezetre vonatkozó telekalakítási paramétereket, beépítési határértékeket és előírásokat az alábbiak alapján javasolt meghatározni:

K-tf jelű különleges többfunkciós építési övezet:

- **beépítési mód:** szabadonálló,
- legkisebb kialakítható telek területe: 4000 m^2 v. 6000 $m^{2,}$
- legkisebb kialakítható telekszélesség: 60,0 m
- megengedett legnagyobb beépítettség terepszint felett: 40%
- megengedett legnagyobb beépítettség terepszint alatt: 50%
- megengedett legnagyobb beépítési magasság: 8,0 m,

- legkisebb zöldfelület mértéke: 40%
- **közműellátás:** közművesítés mértéke részleges, zárt szennyvíztároló vagy egyedi szennyvíztisztító berendezés létesíthető,
- **gépjármű-elhelyezés**: telken belül biztosítandó,
- **építési hely**: előkert 5,0 m, oldalkert 8,0 m, hátsókert 10,0 m,
- **egyéb előírások**: Különleges többfunkciós (K-tf) építési övezetbe sorolt terület rendeltetésének megfelelő területfelhasználása belterületbe vonás nélkül is megvalósítható, ha településrendezési szerződésben kikötött területhasználathoz szükséges infrastrukturális fejlesztés megvalósul.

A 049/20 hrsz.-ú telek használaton kívüli nyele a szomszédos földrészletekhez csatolhatósága érdekében a **teleknyél** Mt jelű tanyás mezőgazdasági övezetből **Má jelű általános mezőgazdasági övezet**be kerül.

A fejlesztési telek megközelítése a kijárt földút magánútként történő kialakításával oldandó meg a jövőben. A magánút 13 m széles, a beruházói teleknél 20m x 20m gépjárműfordulóval helyigényét is figyelembe véve javasolt kialakítani.

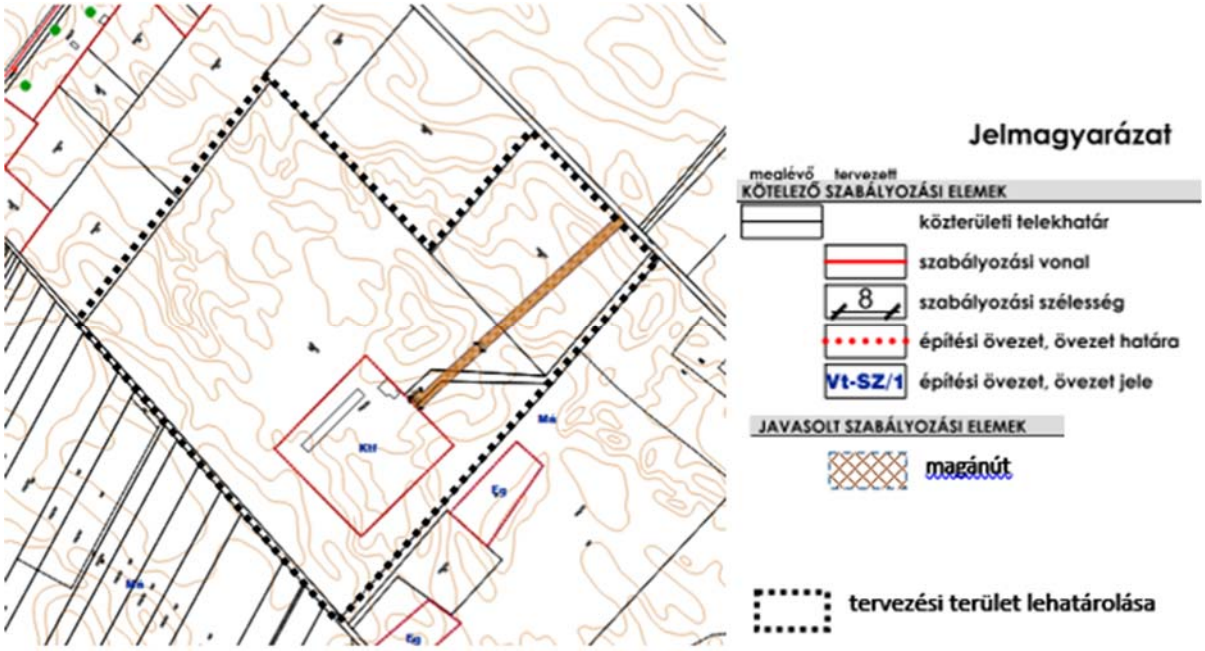
A 2. tervezési terület, a **csereterület**, 4 és 5 minőségi osztályba sorolt, összesen 3,5223 ha nagyságú területe Má jelű általános mezőgazdasági övezetből **Eg jelű gazdasági erdő övezet**be kerül, a tényleges területhasználathoz igazodva.

Egyéb védelmi és korlátozó elemek

A rendelkezésre álló információk szerint táj- és természetvédelmi illetve örökségvédelmi szempontból a terület nem érintett.

A módosítással érintett területek vízminőség-védelmi terület övezetben fekszenek, ahol a szennyvizek kezelésére, vezetésére különös figyelmet kell fordítani. A fejlesztési terület a kiépített közüzemi csatornahálózattól több mint 1 km-re fekszik, ezért a terület használata során zárt szennyvíztároló vagy egyedi szennyvíztisztító berendezés létesíthető. A zárt szennyvíztárolót víz-zárósági próbával igazolt, vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medenceként kell kialakítani.

A magánútra vonatkozóan a HÉSZ 17. § (6) bekezdése előírja a csapadékvizek telken belül tartását és kezelését, így a közlekedésből származó szennyezett víz nem juthat a talajba.



1. TERÜLET SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

1

ÁTNÉZETI TÉRKÉP

MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET 2.

MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET 1.

Mt

Gksz-SZ/2

Gksz-SZ/1

Mt

Kbte

Má

Kbre

az önkormányzati tulajdonban lévő 050 hrsz-ú, kivett saját használatú út megnevezésű földrészlet kiszabályozása 12m szélesre északi irányba a szintén önkormányzati tulajdonban lévő 053/18 hrsz-ú földrészletből, 2258m² területnagyságú telekrész

az ingatlan-nyilvántartás szerinti 049/20 hrsz-ú földrészlet teleknyúlványának megszüntetése, az építési telek gépjárművel történő megközelíthetőségének, valamint az igény szerinti közművekkel elláthatóságának biztosítása érdekében a valóságban kijárt úton 13m széles magánút létesítése 20x20m-es fordulófejjel

a 049/20 hrsz-ú földrészlet általános (tanyás) mezőgazdasági övezetből különleges, beépítésre szánt többfunkciós építési övezetbe átsorolása

Mt

Ktf

bontásra tervezett épület

épületek elhelyezhetőségét biztosító építési hely kijelölése a telekhatároktól mért 10m-re, a telken belül kialakítandó zöldfelületen belül

az építési telken belül a telekhatároktól mért 10m-es sávban telken belül kialaktandó zöldfelület

Eg

Má

Eg

2

a 087/5 hrsz-ú földrészleten csereterület, általános mezőgazdasági övezetből gazdasági erdőterület övezetbe átsorolás (32954m²)

Má

Má

V

Eg

Má

Eg

Ev

Eg

Eg

A fejlesztési telek tekintetében a **TAK módosítása** is javasolt, a beruházás ingatlana a tervezett beépítés alapján, településképi szempontból a gazdasági karakter területek közé sorolható.

6. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉSHEZ ÉS A BERUHÁZÁS LEBONYOLÍTÁSÁHOZ KAPCSOLÓDÓ JAVASLATOK, ÉSZREVÉTELEK

A fejlesztés illeszkedik Felsőpakony településfejlesztési elképzeléseibe, elősegíti a helyi gazdaság erősítését a kedvező vállalkozási környezet bővítésével, a sokszínű gazdaság megteremtésének elősegítésével, az **alulhasznosított terület rehabilitációjával.** A módosítás lehetőséget ad **oktatási,** valamint **aktív sport és rekreációs helyszínek**, szolgáltatások kialakítása.

A beruházás **helykijelölését** indokolja, hogy a tervezett fejlesztés területe gazdasági terület közelében található, **alulhasznosított, művelésből kivett terület**. A terület közvetlen környezetében mezőgazdasági területek húzódnak. A tervezett létesítmény a meglévő, kialakult **települési szövetet és településképet nem zavarja**, a legközelebbi lakóterületektől min. 1500 m-re helyezkedik el. Az érintett terület mezőgazdasági térségben helyezkedik el.

A helyi építési szabályzatról szóló 11/2021. (XI. 17.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: HÉSZ) 5.§ (2) bekezdése az út- és közműépítéssel járó beépítésre szánt terület kialakításához, telek átminősítéséhez, a 17. § (2) bekezdése a magánút kialakításához, működtetéséhez **településrendezési szerződés** kötését írja elő.

A településrendezési szerződésre vonatkozóan az alábbi jogszabályok határoznak meg fontosabb előírásokat:

- a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv. 84.§, 92.§)
- a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet.

A települési önkormányzat településrendezési szerződést köthet a telken beruházni szándékozóval, a cél megvalósítójával a településrendezési terv kidolgozásának finanszírozásáról, valamint azon **egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalásáról**, amelyek az önkormányzatot terhelnék, és amelyek a **cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei**.

A szerződésben vállalt kötelezettségek és a megvalósuló településrendezési cél között **településfejlesztési vagy településrendezési összefüggésnek kell lennie**. Igazolni szükséges, hogy a vállalt kötelezettség a beruházás jellegéhez és mértékéhez képest **nem aránytalanul nagymértékű**, az önkormányzatnál vagy a beruházás környezetében lévő ingatlanoknál valóban **felmerülő többlet terhek kiegyenlítését szolgálja**, és az **infrastruktúra-fejlesztések megvalósulását szolgálják**.

A telepítési tanulmányterv meghatározza azon közfejlesztések körét és előzetes költségbecslését, amelyek kizárólag **a tervezett beruházással kapcsolatos szabályváltozás miatt válnak szükségessé**. Jelen beruházás megvalósításához szükséges jelentős közfejlesztések:

- A terület adott fejlesztési célú hasznosításához **ivóvízvezeték kiépítése** szükséges.
- A tervezett létesítmény üzemelése során gépjárműforgalmat indukál, ezért jelen fejlesztés kapcsán a 050 hrsz.-ú közút kiépítése, tehergépjármű forgalom lebonyolítására alkalmas kialakítása indokolt.
- A helyi építési szabályzat módosítása szükséges, ennek költségeinek átvállalása.

A **beruházás előkészítése kapcsán** az építési engedélyezési eljárás megkezdése előtt javasolt az alábbi észrevételek figyelembe vétele:

- Az érintett területek művelés alól kivett területek, termőföld végleges más célú hasznosítására vonatkozó engedélyt nem kell kérni.

- A beruházással érintett telek megosztása és egyúttal a magánút telkének kialakítása javasolt a telkek megközelíthetőségének biztosítása érdekében. Érintett telkek: 049/20, 049/23, 049/31.
- A telekalakításhoz változási vázrajzot kell készíteni, telekalakítási eljárást szükséges lefolytatni.
- Amennyiben a beruházás a Kötv. 7. § 23. pontja alapján régészeti szempontból nagyberuházásnak minősül, Előzetes Régészeti Dokumentációt (ERD) szükséges készíttetni a Magyar Nemzeti Múzeummal.

A településrendezési szerződésnek egyértelműen rögzítenie kell az önkormányzat és a beruházó feladatait, kötelezettségeit és felelősségi köreit. A szerződésben javasolt rögzíteni:

1. A beruházó kötelezettségei:

- a településrendezési terv módosításának költségviselése;
- a telekalakítási eljárások lebonyolítása;
- a magánút kialakítása és fenntartása;
- a szükséges közműfejlesztések megvalósítása vagy finanszírozása;
- a beruházás működéséhez szükséges parkolók telken belüli biztosítása;
- a zöldfelületi és fásítási kötelezettségek teljesítése;
- a burkolt felületekről összefolyó csapadékvizek kezelése, vízvisszatartás és hasznosítása;
- a szükséges szakhatósági és közműszolgáltatói hozzájárulások beszerzése;
- a fejlesztésből eredő esetleges infrastruktúra-fejlesztési hozzájárulások megfizetése.

2. Az önkormányzat feladatai:

- a településrendezési terv módosítási eljárásának előkészítése és lefolytatása;
- a szükséges önkormányzati döntések meghozatala;
- a szabályozási terv módosításának jóváhagyása, figyelembe véve az eljárás során érkezett véleményeket;
- együttműködés a szükséges közlekedési és közműfejlesztések előkészítésében;
- a település érdekeinek érvényesítése a fejlesztés során.

3. Infrastrukturális vállalások:

- a 050 hrsz.-ú út fejlesztésével kapcsolatos feladatok;
- a közműhálózatok kiépítésének felelősei;
- az esetleges közterületi fejlesztések finanszírozásának rendje;
- az ütemezés és a megvalósítás határidő.

4. Garanciális és ütemezési kérdések:

- a beruházás megkezdésének és megvalósításának határideje;
- a vállalások teljesítésének ellenőrzési módja;
- a nem teljesítés jogkövetkezményei;
- az esetleges biztosítékok rendszere.

MELLÉKLETEK

A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV MEGALAPOZÁSÁHOZ

TARTALOMJEGYZÉK

FOTÓMELLÉKLET: A FEJLESZTÉSI TERÜLET, ILLETVE A CSERETERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK BEMUTATÁSA

ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK KIJELÖLÉSÉNEK ELŐÍRÁSAI

TERVEZÉSI TERÜLET TÉRSÉGI ÖVEZETEKKEL VALÓ ÉRINTETTSÉGE

BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS

KÖZMŰVESÍTÉSI IGÉNYEK RÉSZLETEZÉSE

FOTÓMELLÉKLET: A FEJLESZTÉSI TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK BEMUTATÁSA



A 049/31 ÉS A 049/23 HRSZ.-Ú TELEK A TERVEZETT MAGÁNÚTRÓL DÉLKELETI IRÁNYBAN



A 050 HRSZ.-Ú FÖLDÚT



A BERUHÁZÁS TELKE AZ ÉSZAKI SAROK FELŐL



A FEJLESZTÉSI TELEK A TERVEZETT MAGÁNÚTRÓL



A TERVEZETT MAGÁNÚT A FEJLESZTÉSI TELEK FELŐL



A TERVEZÉSI TERÜLET ÉS KÖRNYEZETE A FEJLESZTÉSI TELEK KAPUJÁBÓL FOTÓZVA ÉSZAKI IRÁNYBA A 050 HRSZ.-Ú FÖLDÚT FELÉ

FOTÓMELLÉKLET: A CSERETERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK BEMUTATÁSA



A CSERETERÜLET A 079/1 HRSZ.-Ú ÚT FELŐL



ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET KIJELÖLÉSÉNEK ELŐÍRÁSAI

Új beépítésre szánt terület kijelölése a 049/20 hrsz.-ú külterületi, művelés alól kivett telek 26 232 m^2 területű részén		
Jogszabályi feltétel		Megfelelőség
1.	Méptv. 7.§ (2)	✓
Zöldterület övezetből, mezőgazdasági terület övezetből és erdőterület övezetből új beépítésre szánt területet, vagy különleges beépítésre nem szánt területet kijelölni nem lehet, kivéve, ha legalább az új kijelöléssel azonos mértékű és legalább azzal megegyező biológiai aktivitás értékű zöldterület övezet, mezőgazdasági terület övezet vagy erdőterület övezet kerül csereterületként kijelölésre az új beépítésre szánt terület kijelölésével azonos település közigazgatási területén belül.		Csereterületként kijelölésre kerül a 087/5 hrsz.-ú telekből az új beépítésre szánt terület 2,62 ha-os nagyságát meghaladó 3,30 ha méretű földrészlet.
2.	Méptv. 8.§ (1) a)	✓
A zöldterület övezet nagysága a település közigazgatási területén belül összességében nem csökkenhet, és		a mezőgazdasági övezetbe tartozó területek átsorolása tervezett, így a zöldterület övezet nagysága nem csökken.
3.	Méptv. 8.§ (1) b)	✓
A zöldterület övezet nagysága a településen – ha törvény ennél szigorúbb szabályt nem állapít meg – nem lehet kevesebb a település beépítésre szánt területének 3 százalékánál. Kiegészítő rendelkezések: 3.1. TÉKA 13.§ (7) miszerint: Ha a hatályos településrendezési eszköz, településterv alapján a település zöldterületének mérete nem éri el a Méptv. 8. § (1) bekezdés b) pontjában meghatározott arányt, akkor annak nagysága tovább nem csökkenthető, és új beépítésre szánt terület kijelölése esetén legalább a hatályos településrendezési eszközben, településtervben szereplő arányt meg kell tartani. 3.2. 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 18. § (2a): A zöldterület beépítésre szánt területhez viszonyított százalékának megállapítása során, a zöldterület övezet mellett az erdőterület övezetét és a természetközeli terület övezetét lehet figyelembe venni.		A hatályos terv területi mérlege szerint a beépítésre szánt területek 259,55 ha tesznek ki, mely jelen új kijelölés kapcsán 262,17 ha-ra emelkedik. Ennek 3%-a 7,86 ha. A hatályos terv szerint zöldterület övezetbe 1,99 ha tartozik, így önmagában a zöldterület nem éri el a 3%-os arányt. A kiegészítő rendelkezések alapján azonban az összhang biztosítható, mivel a zöldterület övezetének területe nem csökken. Az erdőterület övezetébe sorolt területek a hatályos terv területi mérlege szerint 660,67 ha területet jelentenek, mely a csereterület biztosításával 3,30 ha-ral nő, így a zöldterületi övezet 3%-os aránya továbbra is biztosított (663,97 ha>7,86 ha.), a beépítésre szánt területekhez viszonyított területi aránya nem csökken (39,48%>39,28%).
4.	Méptv. 8.§ (2) a)	✓
8. § (2) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési tervben új beépítésre szánt területet a következő szempontok alapján kell kijelölni: a) a lakóterület építési övezeteknek és a vegyes terület építési övezeteknek csatlakozniuk kell a meglévő települési területhez,		Különleges terület kerül kijelölésre, így nem releváns előírás.
5.	Méptv. 8.§ (2) b)	✓

b) a települések beépítésre szánt területeinek összességét – ott ahol ez fizikailag lehetséges – beépítésre nem szánt területekből álló, a szomszédos települések beépítésre szánt területei között mért legalább 500 méteres zöldgyűrűvel kell körbevenni, amely a települési zöldinfrastruktúra részét képezi és az új kijelölést követően is megmarad a szomszédos településekkel történő összenövés elkerülése érdekében, és		A szomszédos települések beépítésre szánt területei közül Ócsa távlati gazdasági fejlesztési terület van a legközelebb az újonnan kijelölésre kerülő beépítésre szánt területhez. A Felsőpakonyhoz délkelet felől csatlakozó ócsai településrész több, mint 800 méterre helyezkedik el az 1. módosítással érintett területtől.
6.	Méptv. 8.§ (2) c)	✓
c) ha a tervezett új beépítésre szánt terület 5 km-es környezetében, az adott település közigazgatási területén belül az adott fejlesztés megvalósítására alkalmassá tehető 9. § szerinti barnamezős terület van, akkor új beépítésre szánt terület csak kiemelt közérdek esetében jelölhető ki.		a barnamezős kataszter (https://www.oeny.hu /oeny/barka/map.html) adatai alapján Felsőpakony közigazgatási területén és annak környezetében nincs barnamezős terület.
7.	Méptv. 8.§ (3) a)	✓
8. § (3) Az új beépítésre szánt területek kijelölése során a következő feltételeknek együttesen meg kell felelni, és ezt az önkormányzatnak külön önkormányzati határozattal – amely a településrendezési terv mellékletét képezi – igazolni kell: a) a 7. § (2) bekezdésében, valamint az (1) és (2) bekezdésben foglaltak teljesülését,		Képviselő-testületi döntés szükséges az új beépítésre szánt terület kijelölésének szükségességéről és meghatározott feltételek biztosításáról, az önkormányzati főépítész feljegyzése alapján. lásd. fenti bekezdések
8.	Méptv. 8.§ (3) b)	✓
b) számítással igazolva, hogy a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt területkijelöléssel nem csökken,		A biológiai aktivitás érték számítást a településrendezési terv alátámasztó munkarésze tartalmazza majd. A javasolt módosítás és hozzá kapcsolódó csereterület kapcsán a változás értéke pozitív (jelenlegi BAÉ értéke: 21,90< tervezett BAÉ értéke: 30,71)
9.	Méptv. 8.§ (3) c)	✓
c) Új lakóterület kijelölése esetén a szilárd burkolatú úton való megközelítés biztosított lesz, a közműkapacitás a közműszolgáltató nyilatkozata szerint rendelkezésre áll – vagy ha nem áll rendelkezésre, a közműpótló műtárgyak az ingatlanon belül biztosítottak lesznek –, valamint az óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátás a településen vagy a kijelölt új lakóterület legfeljebb 5 km-es környezetében a kijelölést követő 3 éven belül biztosított lesz.		Nem releváns, nem kerül új lakóterület kijelölésre.
10.	Méptv. 8.§ (3) d)	✓
d) hogy a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs olyan szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület vagy barnamezős terület, amely az új beépítést előirányzó rendeltetésnek és használatnak megfelel, és		A település már beépítésre kijelölt területén belül nincs olyan szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület vagy barnamezős terület, amely az új beépítést előirányzó rendeltetésnek és használatnak megfelel.

11.	Méptv. 8.§ (3) e)	✓
e) a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó követelményeinek teljesülését.	lásd a következő pontban	
12.	Trtv. 12.§ (1)	✓
Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.	Az új beépítésre szánt területtől Felsőpakony legközelebb eső közigazgatási határa több mint 700 méterre fekszik (Ócsa délnyugati közigazgatási határa).	
13.	Trtv. 12.§ (2)	✓
Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.	Nem releváns, az új beépítésre szánt terület mezőgazdasági terület átsorolásával jár	
14.	Trtv. 12.§ (3)	✓
A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt – jellemzően mezőgazdasági – területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha	A módosítás során általános mezőgazdasági terület kerül átsorolásra.	
a) az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését,	a) a csereterület kijelölése a b) pont alapján történik, mivel a megkívánt beépítésre szánt övezetbe sorolt csereterület visszasorolására nincs lehetőség	
vagy		
b) az a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható.	b) csereterületként az új beépítésre szánt terület nagyságánál (26 232 m^2) nagyobb területű 32 954 m^2 erdőterület kerül csereterületként kijelölésre általános mezőgazdasági terület átsorolásával.	
15.	Trtv. 12.§ (4)	✓
Az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést	Nem releváns, nem kerül zöldterület kijelölésre.	

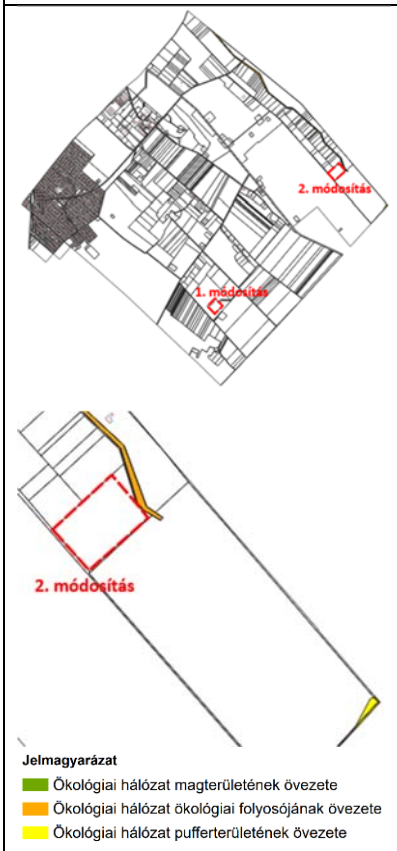
kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie.		
16.	Trtv. 13.§ (1)	✓
Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I–II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.	Nem releváns, Felsőpakony nem borvidéki település.	
17.	Trtv. 13.§ (2)	✓
13. § (2) Az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.	Az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszterben a módosítással érintett telkek nem szerepelnek.	
18.	Trtv. 38.§ (1)	✓
Új lakóterület, vegyes terület, gazdasági terület, illetve üdülőterület abban az esetben jelölhető ki, ha a) a tervezett területfelhasználás jól illeszkedik a település meglevő szerkezetéhez, b) táj- és természetvédelmi, környezetvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és vízgazdálkodási szempontok alapján nem sért társadalmi érdeket, továbbá c) a tervezett funkció ellátásához szükséges műszaki infrastruktúra-kapacitás azt lehetővé teszi, vagy az a terület igénybevételével párhuzamosan kiépül, továbbá új lakóterület kijelölése esetén a Kormány rendeletében meghatározott feltételek teljesülnek.	Nem releváns előírás, különleges terület kerül kijelölésre.	
19.	Trtv. 38.§ (2) és (3)	✓
Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb csak az állami főépítészi hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.	Az új beépítésre szánt terület 700 métert meghaladó távolságban van a közigazgatási határtól (lásd: feljebb a 12. § (1) bek.-nél).	
Ezen a területen új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, ha a kijelölés a környezetre jelentős hatást gyakorló ipari területre irányul.	Nem releváns előírás, különleges terület kerül kijelölésre	
20.	Trtv. 38.§ (4)	✓
Új lakóterület, illetve vegyes terület csak a települési térséghez kapcsolódóan jelölhető ki.	Nem releváns előírás, különleges terület kerül kijelölésre.	
21.	Trtv. 38.§ (5)	✓
A nagy kiterjedésű zöldterületi települési térségben – új építési övezetként vagy övezetként – csak zöldterület, továbbá – a beépítésre szánt és beépítésre nem szánt különleges területek köréből – sportolási célú terület, temetőterület vagy különleges beépítésre nem szánt, rekreációs célú terület építési övezet, övezet jelölhető ki.	Nem releváns előírás, a módosítás mezőgazdasági térséget érint	

22.	Trtv. 38.§ (6)	✓
5 ha-t meghaladó kiterjedésű új lakóterület vagy vegyes terület ott jelölhető ki, ahol annak legtávolabbi pontjától a meglévő vagy kiépítendő közösségi közlekedés megállóhelyig a közforgalom számára szabályosan használható közúton mért távolság nem haladja meg az 5 km-t.	Nem releváns előírás, különleges terület kerül kijelölésre, területe 2,6 ha	
23.	Trtv. 38.§ (7)	✓
Az 5000 m^2 nettó eladótérnél nagyobb kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű építmény ott helyezhető el, ahol az építmény a meglévő vagy a tervezett jelentős közösségi közlekedési csomóponti megállóhelytől számítva 300 méternél nem hosszabb gyalogos közlekedéssel is megközelíthető.	Nem kerül elhelyezésre Az 5000 m^2 nettó eladótérnél nagyobb kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű építmény	
24.	Trtv. 39.§ (1)	✓
Az e törvénnyel való összhang megteremtése érdekében történt felülvizsgálat alapján elfogadott településrendezési tervben a természetközeli területként és erdőterületként kijelölt övezetek nagysága a település közigazgatási területére vonatkozóan összességében nem csökkenhet.	A településrendezési tervben a természetközeli területként és erdőterületként kijelölt övezetek nagysága nem csökken. A 087/5 hrsz.-ú telek ~3,3 ha területű része erdőterületbe kerül átsorolásra, így az erdőövezet nagysága nő.	
25.	Trtv. 39.§ (2)	✓
Az egymással határos, összességében legalább 10 hektárt meghaladó új sportolási célú területet különleges beépítésre nem szánt terület övezetbe kell sorolni, további átsorolás nem hajtható végre. Az így lehatárolt területen a testedzést szolgáló építmények helyezhetők el, kereskedelmi célú szállásférőhely, lakó- és üdülőépület, valamint lakás nem alakítható ki. A beépítésre nem szánt különleges terület beépítettsége az összterületének 3%-át nem haladhatja meg	Nem releváns, nem kerül kijelölésre 10 hektárt meghaladó új sportolási célú terület	
26.	Trtv. 39.§ (3)	✓
A Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Tervében kijelölt 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.	Nem releváns, a módostás nem érint sajátos területfelhasználású térséget.	
27.	Trtv. 40.§ (1)	✓
40. § (1) A település közigazgatási területére vonatkoztatott területén a településrendezési tervben a beépítésre szánt terület növekménye nem	BATrT szerinti települési térség területe: 301,08 ha. BATrT szerinti települési térség területének 2%-a: 6,02 ha	

haladhatja meg a 8. mellékletben foglalt területi mérleg szerinti települési térség területének 2%-át. A beépítésre szánt terület növekményére is alkalmazni kell a 12. §-ban és a 38. §-ban foglalt rendelkezések előírásait.	A beépítésre szánt terület növekménye: 2,62 ha. 2,62 ha < 6,02 ha már a jelenlegi terven eltérés: 2019. óta 1,78 ha	
28.	Trtv. 40.§ (2)-(4)	✓
Az előírások kertes mezőgazdasági térségre vonatkoznak.	Nem releváns, a módosítás nem érint kertes mezőgazdasági térséget.	
29.	Trtv. 40.§ (8)	✓
Az (1) és (2) bekezdésben rögzített növekményen felül csak az állami főépítészi hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a területcserére vonatkozó térségi területfelhasználási engedélye alapján, és legfeljebb olyan mértékben növelhető a beépítésre szánt terület kiterjedése, amilyen mértékben a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Tervében rögzítetthez képest a település közigazgatási területén belül máshol csökken a települési térség kiterjedése. A területcsere során a települési térség területének nagysága nem nőhet. A területcserét táj- és természetvédelmi, termőföldvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és árvízvédelmi szempontok figyelembevételével és úgy kell végrehajtani, hogy ne sértsen társadalmi érdekeket. A területcseréről az azt kezdeményező települési önkormányzat az érintetteket a helyben szokásos módon tájékoztatja.	Nem releváns előírás, a tervezett módosítás megfelel az (1) és (2) bek. előírásainak.	
30.	Trtv. 40.§ (9)	✓
A településrendezési terv készítésekor a 8. mellékletben foglalt területi mérleg szerinti települési térség és minden más térségi területfelhasználás térmértékének a meghatározása során figyelembe kell venni a 92. § (2) bekezdés szerinti beépítésre szánt területeket, valamint e törvényben meghatározott pontosítási lehetőségek által létrejött területfelhasználási területi változásokat.		

TERVEZÉSI TERÜLET TÉRSÉGI ÖVEZETEKKEL VALÓ ÉRINTETTSÉGE

A tervezési terület érintettsége az országos övezetekkel



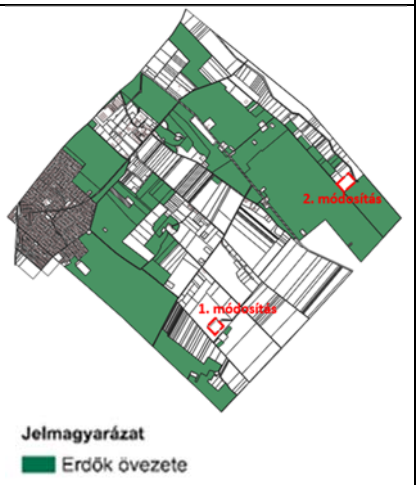
BATrT 3/1. melléklet:

az ökológiai hálózat magterületének, ökológiai folyosójának és pufferterületének övezete



BATrT 3/2. melléklet:

Kiváló és jó termőhelyi adottságú szántók övezete



BATrT 3/3. melléklet:

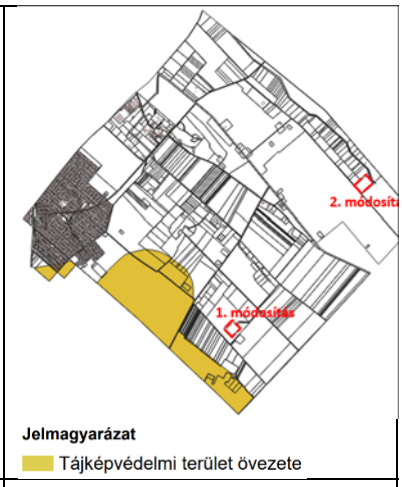
Erdők övezete



BATrT 3/4. MELLÉKLET:
VILÁGÖRÖKSÉGI ÉS VILÁGÖRÖKSÉGI VÁROMÁNYOS TERÜLETEK ÖVEZETE



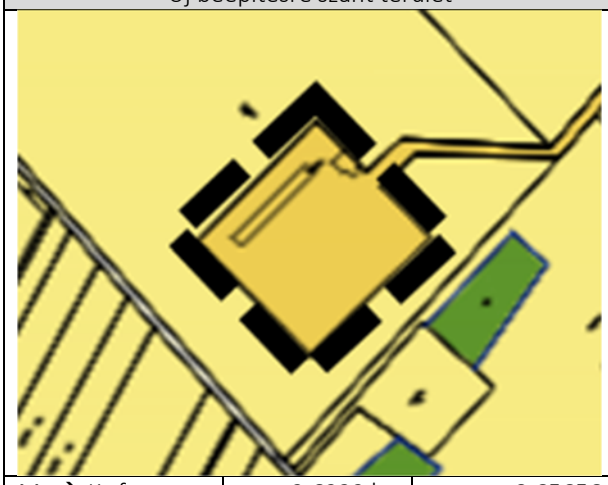
BATrT 3/5. MELLÉKLET:
HONVÉDELMI ÉS KATONAI CÉLÚ TERÜLET ÖVEZETE

		
MVM RENDELET 1. MELLÉKLET: JÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ SZÁNTÓK ÖVEZETE	MVM RENDELET 2. MELLÉKLET: ERDŐTELEPÍTÉSRE JAVASOLT TERÜLET ÖVEZETE	MVM RENDELET 3. MELLÉKLET: TÁJKÉPVÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE
		
MVM RENDELET 4. MELLÉKLET: VÍZMINŐSÉG-VÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE	MVM RENDELET 5. MELLÉKLET: NAGYVÍZI MEDER ÖVEZETE	MVM RENDELET 6. MELLÉKLET: VTT-TÁROZÓK ÖVEZETE

				
PMTRT 3.13.11. MELLÉKLET INNOVÁCIÓS-TECHNOLÓGIAI FEJLESZTÉS TÁMOGATOTT CÉLTERÜLETÉNEK ÖVEZETE	PMTRT 3.13.12. MELLÉKLET LOGISZTIKAI FEJLESZTÉSEK TÁMOGATOTT CÉLTERÜLETÉNEK ÖVEZETE	PMTRT 3.13.13. MELLÉKLET TURISZTIKAI FEJLESZTÉSEK TÁMOGATOTT CÉLTERÜLETÉNEK ÖVEZETE	PMTRT 3.13.14. MELLÉKLET KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK ÖVEZETE	PMTRT 3.13.15. MELLÉKLET A KLÍMAVÁLTOZÁSNAK FOKOZOTTAN KITETT TERÜLETEK ÖVEZETE

BIOLÓGIAI AKTIVITÁSTÉRTÉK SZÁMÍTÁS:

Biológiai Aktivitásérték (BAÉ) változása									
	Hatályos				Tervezett				BAÉ változás
Hrsz.	Területhasználat	Terület (ha)	Értékmutató	BAÉ	Területhasználat	Terület (ha)	Értékmutató	BAÉ	
049/20	Má-t	2,6232	3,7	9,70584	K-tf	2,6232	0,4 0,8	1,04928	-8,65656
087/5	Má-á	3,2954	3,7	12,19298	Eg	3,2954	9,0	29,6586	+17,46562
Össz.:				21,89882				30,70788	+ 8,80906

Új beépítésre szánt terület			Csereterület		
					
Mt → K-tf	2,6232 ha	- 8,65656	Má → Eg	3,2957 ha	+ 17,46562
BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK A MÓDOSÍTÁS UTÁN: -8,65656 + 17,46562 = + 8,80906					

A két telek területfelhasználásának változását követően a biológiai aktivitásérték 8,8 ponttal nő. A település jelenlegi biológiai aktivitás–egyenlege 21,9.

KÖZMŰVESÍTÉSI IGÉNYEK RÉSZLETEZÉSE

Egyedi szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazása

A tervezés során fontos, hogy olyan egyedi szennyvíztisztító kisberendezés kerüljön kiválasztásra, amely megfelel az MSZ EN 12566-3:2006 szabványnak és CE minősítéssel rendelkezik.

Az egyedi szennyvíztisztító kisberendezések alkalmazására vonatkozó jogszabályi háttere:

- A 72/1996. (V. 22.) Korm. rendelet a vízgazdálkodási hatósági jogkör gyakorlásáról alapján a települési önkormányzat jegyzőjének engedélye szükséges az 500 m^3/év mennyiséget meg nem haladó, kizárólag háztartási szennyvíz tisztítását és a tisztított szennyvíz elszikkasztását szolgáló vízilétesítmény létesítéséhez, üzemeltetéséhez, fennmaradásához és megszüntetéséhez.
- A 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízilétesítmények védelméről 5. számú melléklete alapján:
    - Felszín és felszín alatti vízbázisok belső és külső védőövezetén a Tisztított szennyvízzel való öntözés tilos.
    - Felszín alatti vízbázisok hidrogeológiai A védőövezetek esetében a Tisztított szennyvízzel való öntözés Új vagy meglévő létesítménynél, tevékenységnél a környezeti hatásvizsgálat, illetve a környezetvédelmi felülvizsgálat, illetve az ezeknek megfelelő tartalmú egyedi vizsgálat eredményétől függően megengedhető.
    - Felszín alatti vízbázisok hidrogeológiai B védőövezet esetében a tisztított szennyvízzel való öntözés nincs korlátozva.
    - Felszín és felszín alatti vízbázisok védőövezetein belül a házi szennyvíz szikkasztása tilos.
    - Felszín alatti vízbázisok hidrogeológiai A és B védőövezetek esetében a házi szennyvíz szikkasztása új vagy meglévő létesítménynél, tevékenységnél a környezeti hatásvizsgálat, illetve a környezetvédelmi felülvizsgálat, illetve az ezeknek megfelelő tartalmú egyedi vizsgálat eredményétől függően megengedhető.
- A felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet alapján tilos a felszín alatti vizek állapota szempontjából fokozottan érzékeny területen a felszín alatti vízbe történő közvetett bevezetése, kivéve egyedi szennyvízkezelő berendezésekkel tisztított háztartási szennyvíz bevezetésének a vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó általános szabályokról szóló kormányrendeletben meghatározott eseteit.
- A vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó általános szabályokról szóló 147/2010. (IV. 29.) Korm. rendelet alapján egyedi szennyvíztisztító kisberendezés programszerű telepítése esetében a környezet védelmének általános szabályairól szóló törvény és a vizek védelméről szóló jogszabályok alapján az azoknak megfelelő monitoring rendszer kiépítését el kell végezni, ami jelen esetben monitoring kutak kiépítését jelenti. A monitoring kutak kiépítése vízjogi létesítési engedély köteles.

Egyedi szennyvíztisztító berendezést a felszín alatti vizek védelme szempontjából fokozottan érzékeny területek közül csak azokon a helyeken lehet létesíteni, ahol

a) a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízilétesítmények védelméről szóló kormányrendelet a tisztított szennyvíz szikkasztását nem tiltja, és

b) karsztos területek esetén továbbá akkor, ha a karsztvíztest jó kémiai állapotban van és

ba) a felszínen vagy 10 méteren belül nem találhatóak mészkő vagy dolomit képződmények, vagy

bb) mész- és dolomitmárga képződmények előfordulása esetén ezekre a területekre vonatkozóan a települési szennyvízkezelési program készítése során végzett vizsgálatok bizonyítják, hogy az elszivárogtatásra kerülő tisztított szennyvíz nem éri el a karsztvizet.

Az egyedi szennyvíztisztító kisberendezések jellemzője, hogy a keletkezett kommunális szennyvizet helyben tisztítják, és a tisztított vizet helyben szikkasztják, vagy felszíni vízbe vezetik, vagy részben újra hasznosítják úgynevezett szürkevízként.

A technológia fejlődésével egyre több cég kínál megfelelő minősítéssel rendelkező egyedi szennyvíztisztító kisberendezést. A működési elvükről általánosságban az alábbiak mondhatóak el:

- Az egyedi szennyvíztisztító berendezés három részből áll:
    - Előülepítő: durva, mechanikus tisztító rész. Feladata a háztartási szennyvízben található szennyeződések mechanikus kiszűrése és a biológiai lebomlás közben létrejött fölös iszap tárolása.
    - Aerob medence (reaktor tér): itt megy végbe a komplett biológiai lebomlás, valamint a komplett nitrifikáció.
    - Utóülepítő: kiszűri az ülepíthető anyagokat és az iszapot. A leülepedett szennyvíziszapot az ebben a térben elhelyezett mamutszivattyú visszajuttatja az aerob térbe, ahol az újra bekapcsolódik a tisztítási folyamatba.
- A tisztítóberendezés különálló terei között a szennyvíz gravitációsan közlekedik. Ebbe a folyamatba besegít egy mamutszivattyú is, melyet a szennyvíztisztító berendezéshez tartozó elektronika vezérel. Végül a tisztított szennyvíz gravitációsan jut ki a készülékből. Az oldott oxigént, mely az oxidációhoz szükséges sűrített levegővel biztosítjuk. Ezt egy membrán-kompresszor állítja elő, mely a vezérlőegységgel együtt a vezérlőszekrényben található. A sűrített levegő csődiffúzoron keresztül jut az aerob térbe.
- A szennyvíztisztító kisberendezés levegőellátását, és a mamutszivattyúk megfelelő időközönkénti működtetését a vezérlő rendszer biztosítja. Ez a rendszer működtethető manuálisan, illetve automatikusan. Automatikus üzemben a szivattyúk és a levegőztető egységek egy, a vezérlő egységben előre meghatározott program szerint működnek.
- A berendezésben anaerob körülmények között zajlik az iszap stabilizálódása az iszaptárolós előülepítő medence részben. Lakosegyenérték függvényében 0,5 - 1,5 év ideig lehet az iszap ebben a részben. Az iszap stabilitása ekkor a legkedvezőbb. Végül a stabilizált iszap szippantással eltávolítható.
- A folyamat során megtisztult szennyvíz egy elfolyó csövön keresztül lép ki.

A kilépés után a tisztított szennyvíz általában elszikkasztásra kerül, vagy felszíni víz befogadóba vezethető.

A tisztított szennyvíz minősége alapján akár újrahasznosítható a háztartásban ivóvíz minőségű vizet nem igénylő célokra, így például akkor, ha a szürke víz számára WC öblítésre kiépítenek egy vízkört, vagy kerti locsolásra használják. Ilyen technológiai igények esetén a tisztított szennyvizet például egy UV lámpás kezelő egységen kell keresztül vezetni, ahol a csírátlanítása megtörténik, majd egy ezen célra telepített tározóba (néhány m^3-es tartály, többnyire a talajszint alatt elhelyezve) helyezik el, ahonnan a további felhasználásra szivattyú segítségével juttatják a felhasználási helyre.

A szikkasztómező kialakításának lehetőségei:

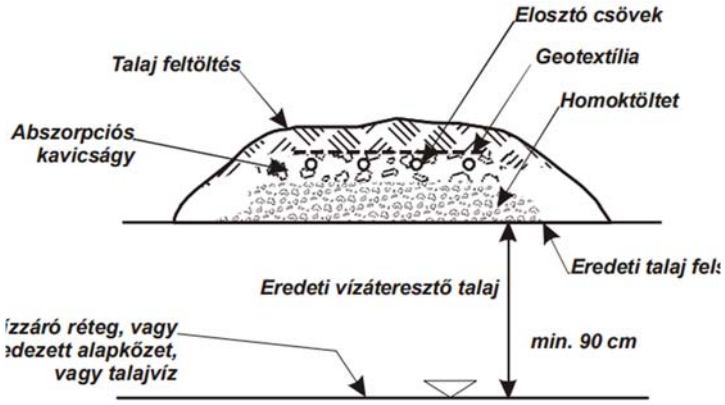
- A szikkasztó árkok egymással párhuzamos elhelyezésével szikkasztómezőket lehet létrehozni. A szikkasztómező kialakításával megvalósítható a vizek helyben tartása. A mezőkben elhelyezett szikkasztó árkokban szivárogtató alagcsövek kerülnek elhelyezésre, egymástól méretezés szerinti, de általában körülbelül 2 méter tengelytávolságra. A szikkasztó mezőre szakaszosan juttatják ki a tisztított, elszivárogtatni kívánt vizet. A kijuttatás lehet:
    - gravitációsan,
    - szakaszos üzemelésű szivattyúval az alacsonyabb geodetikus magasságon lévő kisberendezésből,
    - váltakozó elosztással a mező más-más részére,
    - szifonnal.

- A szikkasztómező kialakításakor a részletesebb tervezés során a tervezőnek gondos, körültekintő helyszínelés során kell a szikkasztás helyét kiválasztani, illetve szükséges szikkasztási próbát késztenie.

Az alábbi törvényszerűségeket érdemes figyelembe venni:

- Tereplejtés:
  - 15%-nál nagyobb lejtésnél a szikkasztás kizárt,
  - 2%-nál kisebb lejtésnél a szikkasztás nagyon kedvező,
  - 2 - 8% tereplejtés között a szikkasztás kedvező,
  - 8 - 15% tereplejtés között a szikkasztás kevésbé kedvező.
- Átereszető, repedezett kőzet mélysége:
  - a repedezett kőzet felszíne a szikkasztás alsó síkjától 1,0 méteren belül van, akkor a talajban történő szennyvízszikkasztást csak a dombos szikkasztási rendszer alkalmazása esetén engedhető meg,
  - ha ez a távolság több mint 2 méter, akkor a szikkasztás nagyon kedvező,
  - ha ez a távolság 1,5 - 2 méter közötti, akkor a szikkasztás kedvező,
  - ha ez a távolság 1,0 - 1,5 méter közötti, akkor a szikkasztás kevésbé kedvező.
- Vízadó réteg mélysége:
  - ha a vízzáró réteg mélysége a szikkasztási felület alsó síkjától számítva 1,0 méteren belül van, a talajban történő szennyvízszikkasztás csak a dombos szikkasztási rendszer alkalmazása esetén engedhető meg,
  - ha a vízzáró réteg mélysége a szikkasztási felület alsó síkjától számítva 2,5 méteren túl van, akkor a szikkasztás nagyon kedvező,
  - ha a vízzáró réteg mélysége a szikkasztási felület alsó síkjától számítva 1,5 - 2,5 méteren belül van, akkor a szikkasztás kedvező,
  - ha a vízzáró réteg mélysége a szikkasztási felület alsó síkjától számítva 1,0 - 1,5 méteren belül van, akkor a szikkasztás kevésbé kedvező.
- A talajvízszint mélysége:
  - ha a maximális talajvízszint kevesebb mint 1,0 méterre közelíti meg a szikkasztási felület alsó síkját, illetve tartósan (két hónap) 60 cm-re közelíti meg, akkor a talajban történő szikkasztás dombos szikkasztási rendszer alkalmazásával vagy sekély mélységű árkos rendszerű szikkasztómező és átemelő segítségével oldható meg,
  - ha a maximális talajvízszint több mint 3,0 méterre van a szikkasztási felület alsó síkjától, akkor a szikkasztás nagyon kedvező,
  - ha a maximális talajvízszint 1,5 – 3,0 méterre van a szikkasztási felület alsó síkjától, akkor a szikkasztás kedvező,
  - ha a maximális talajvízszint 1,0 - 1,5 méterre van a szikkasztási felület alsó síkjától, akkor a szikkasztás kevésbé kedvező.
- Vízáteresztő képessége befogadó talajnak:
  - ha $1*10^{-5}$ m/s feletti vízáteresztő képességű talaj, akkor szikkasztásra rendkívül kedvező,
  - $1*10^{-5} – 5*10^{-6}$ m/s vízáteresztő képesség közötti érték esetén kedvező a szikkasztás,
  - $5*10^{-6} – 5*10^{-7}$ m/s vízáteresztő képesség közötti érték esetén átlagos minősítésű a szikkasztás,
  - ha a talaj vízáteresztő képessége kisebb, mint $1*10^{-7}$ m/s, a talajban történő szennyvízszikkasztás nem kedvező (a meglévő talajban történő szikkasztás esetén nagy szikkasztási felület igény jelentkezik, ezért a szikkasztó-árkoknál javasolt talajcserét alkalmazni).
- A szikkasztómezők kialakítására szakirodalmi és tapasztalati adatok alapján:
  - Kiemelt, dombos rendszerű szikkasztómezőt lehet építeni:
    - magas talajvízállású területeken,
    - ahol a felszín közelében töredezett kőzet felszín található,

- ahol a lejtés kisebb mint 12%,
- ahol a talaj vízáteresztő képessége kicsi.

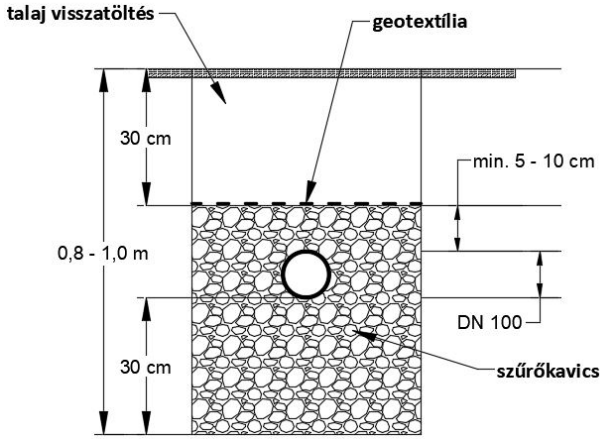


Dombos rendszerű kialakítás

(forrás: Útmutató a szakszerű szennyvízkezeléssel kapcsolatos előírások alkalmazásához, Magyar Köztársaság Környezetvédelmi és Vízügyi Minisztérium, Budapest, 2006)

- A rendszer a talajfelszín feletti magasságban van kialakítva. A fellazított fedőrétegre 40 - 60 cm homokréteg van felhordva, erre van helyezve a 40 cm zúzottkő vagy kavics ágyazat (szemcseméret 3 - 5 mm). Az ágyazatba kerül az elosztó drénhálózat, ahová gravitációsan vagy szivattyú segítségével kerül a szennyvíz. A kavicsréteg fölé geotextília, majd természetes talajból minimum 50 cm borítás kerül. Az ágyazat szélessége 2 méter.

- Árkos rendszerű szikkasztómezőt lehet építeni:
  - alacsony talajvíz szintű területeken,
  - ahol a talaj vízáteresztő képessége kedvező.

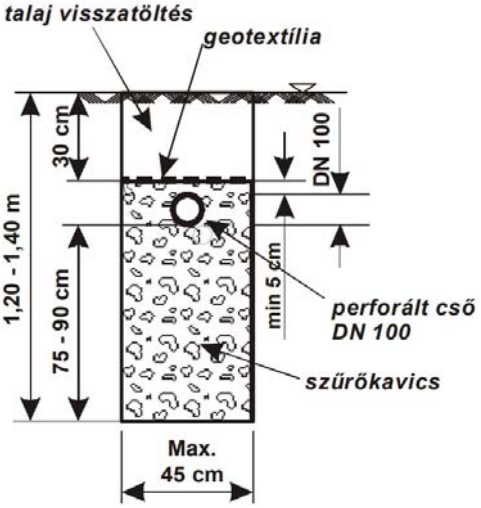


Árkos rendszerű kialakítás

- A rendszer a talajfelszín alatt van kialakítva. A 0,8 - 1,0 m mélységű árok aljára 50 - 60 cm zúzott kő kavics ágyazat (szemcseméret 3 - 5 mm) kerül. Az ágyazatba kerül az elosztó drénhálózat, ahová gravitációsan vagy szivattyú segítségével kerül a szennyvíz. A kavicsréteg fölé geotextília, majd természetes talajból a visszatöltés a földfelszínig.

- Árkos rendszerű, talajcserés szikkasztómezőt lehet építeni:

- alacsony talajvíz szintű területeken,
- ahol a talaj vízáteresztő képessége kedvezőtlen.

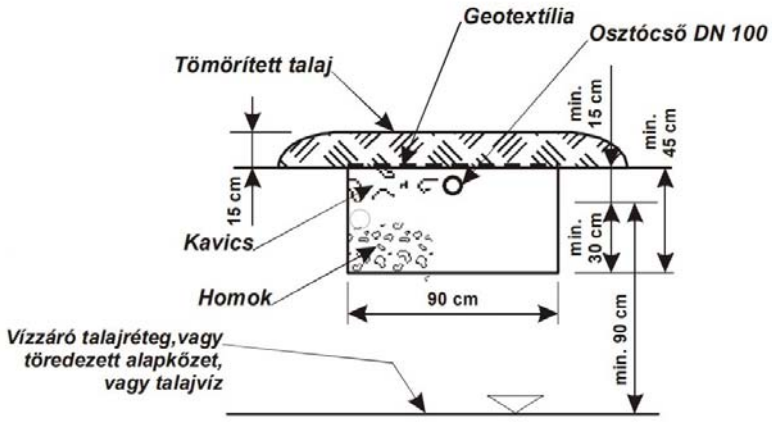


Árkos rendszerű kialakítás, talajcserével

(forrás: Útmutató a szakszerű szennyvízkezeléssel kapcsolatos előírások alkalmazásához, Magyar Köztársaság Környezetvédelmi és Vízügyi Minisztérium, Budapest, 2006)

- A rendszer a talajfelszín alatt van kialakítva. Az 1,2 - 1,4 m mélységű árok aljára 60 - 90 cm zúzottkő (szemcseméret 5 - 8 mm) kerül, erre jön a 40 cm zúzottkő vagy kavics ágyazat (szemcseméret 3 - 5 mm). Az ágyazatba kerül az elosztó drénhálózat, ahová gravitációsan vagy szivattyú segítségével kerül a szennyvíz. A kavicsréteg fölé geotextília, majd természetes talajból a visszatöltés a földfelszínig. Az árokszélesség 0,4 - 0,5 méter.

- Sekély mélységű árkos rendszerű szikkasztómezőt lehet kiépíteni:
  - magas talajvíz szintű területeken,
  - olyan helyeken, ahol az alsó kőzet nagyon porózus,
  - ahol a talaj vízáteresztő képessége kedvezőtlen.



Sekély mélységű árkos rendszerű kialakítás

(forrás: Útmutató a szakszerű szennyvízkezeléssel kapcsolatos előírások alkalmazásához,, Magyar Köztársaság Környezetvédelmi és Vízügyi Minisztérium, Budapest, 2006)

- A rendszer a talajfelszín magasságban van kialakítva. A sekély mélységű árok aljára 30 - 40 cm homokréteg van terítve, erre van helyezve a 40 cm zúzottkő

vagy kavics ágyazat (szemcseméret 3 - 5 mm). Az ágyazatba kerül az elosztó drénhálózat, ahová gravitációsan vagy szivattyú segítségével kerül a szennyvíz. A kavicsréteg fölé geotextília, majd természetes talajból 15 - 30 cm borítás kerül. Az árok szélessége 0,9 – 1,0 méter.

A szikkasztó árkok és mezők terv szerinti kialakítást igényelnek, amelyekre a szükséges szennyvízelhelyező terület számítását a tervezőnek kell elvégezni.

A szikkasztásos elhelyezéshez ismerni kell a település geotechnikai viszonyait.

Ugyancsak egy lehetséges a szikkasztási rendszer kiépítésére az alagutas szikkasztási rendszer/szivárogtató-alagút kialakítása. A szivárogtató-alagút egy speciálisan kifejlesztett rendszer. A szivárogtató-alagút struktúrája megengedi a felszín közeli és helykímélő installációt közlekedési felület számára is.



Szikkasztó alagút kialakítása (forrás: https://www.proidea.hu/)

Kialakítása során az alábbiak szerint történik:

- A munkagödör alját és oldalait el kell simítani és geotextíliával kibélelni.
- Erre kell fektetve elhelyezni az egymáshoz rögzített szikkasztó blokkokat.
- A beömlő és levegőztető csövek rákötése után a teljes felületet be kell fedni geotextíliával.
- Végül a föld visszatöltése és tömörítése következik.

A tisztított szennyvíz bevezetése felszíni vízbe, mint befogadóba:

- A felszíni vízbe történő bevezetés esetében szükséges figyelembe venni a felszíni vizek minősége védelmének szabályairól szóló 220/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet, valamint a felszíni vizek védelmével összefüggő, a vízszennyező anyagok kibocsátásaira vonatkozó határértékekről és alkalmazásuk egyes szabályairól szóló 28/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet előírásait.
- A tisztított szennyvíz bevezetése vízjogi létesítési engedély köteles. A vízjogi létesítési engedély követelményeit és szükségességét a vízjogi engedélyezési eljáráshoz szükséges dokumentáció tartalmáról szóló 41/2017. (XII. 29.) BM rendelet tartalmazza.

A terület közelben nem található felszíni víz befogadó.

Zárt szennyvíztároló alkalmazása és a keletkező szippantott szennyvíz elszállítása már meglévő szennyvíztisztító telepre

A 147/2010. (IV. 29.) Korm. rendelet a vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó általános szabályokról alapján az egyedi zárt

szennyvíztároló olyan egy vagy több, zártan és vízzáróan kialakított tartályból, illetve medencéből álló közműpótló műtárgy, amely a szennyvizek időszakos ártalommentes gyűjtésére és tárolására szolgál.

Korábban a korszerű közműpótló (zárt szennyvíztároló) építése építési engedély köteles tevékenység volt. Jelenleg **az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről szóló** 281/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet alapján építési engedély nélkül végezhető építési tevékenységek közé tartozik a telken belüli közmű becsatlakozási és -pótló műtárgy építése.

Az ingatlanon jelenleg a keletkező szennyvizeket az ingatlanokon lévő szennyvízgyűjtő aknákba tárolják és abból történik a szippantás útján a szennyvizek elszállítása a szennyvíztisztító telepre.

Jelenleg Felsőpakony Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2019.(VIII.29.) önkormányzati rendelete rendelkezik a nem közművel összegyűjtött háztartási szennyvíz begyűjtésére vonatkozó közszolgáltatásról. A rendelet alapján a szennyvíz összegyűjtésére (szippantására) és elszállítására kijelölt közszolgáltató a Dél-Pest Megyei Víziközmű Szolgáltató Zrt., a szennyvíz elhelyezésére, ürítésére kijelölt hely pedig a Dél-Pest Megyei Víziközmű Szolgáltató Zrt. által üzemeltetett Vecsés, 0217/3 hrsz.-ú területen található szennyvíztisztító telep szennyvízfogadó műtárgya.

A zárt szennyvíztároló olyan létesítmény (építmény), amely:

- egy vagy több, zártan és vízzáróan kialakított medencéből áll;
- a szennyvizek ártalommentes gyűjtésére és a szennyvízből keletkező települési folyékony hulladék időszakos tárolására szolgál;
- az ebben gyűjtött települési folyékony hulladék ártalommentes elhelyezése a rendszeres elszállítás, a hulladékgazdálkodásra vonatkozó külön jogszabályok szerinti további kezelés után biztosított.

A zárt szennyvíztárolók általában műanyag kivitelben készülnek.



Zárt szennyvíztárolók

(forrás: https://www.esovizgyujtes.hu/; http://alapitvany.taxam.ru/)

A zárt szennyvíztároló telepítése az alábbiak szerint történik:

- Munkagödör készítése: Egy munkagödröt készítenek sík alappal, melynek átmérője minden irányban 0,5 méterrel haladja meg a tartály legnagyobb átmérőjét a munkavégzés, valamint az ágyazati anyag feltöltésének/visszatöltésének és tömörítésének helyigénye miatt. Az omlásveszély elkerülése érdekében a munkagödör falát 35-80°-os szögben felfelé tágítani tanácsos. A munkagödör mélységének meghatározásakor figyelembe kell vennie azt, hogy minimum 15 cm-es alsó ágyazat szükséges, és a tartály földdel való takarása maximum a

búvónyílás felső szintjéig lehetséges. A föld kiemelése után a munkagödör alján - célszerűen sóderből – alakítsa ki az alsó ágyazatott, melyet kellően tömöríteni kell (3–szoros gépi döngölés vagy ezzel egyenértékű kézi tömörítés), majd vízszintezze. Az ágyazatban nem lehetnek éles kövek, kitüremkedések. A talajvizes területeken a tartály felúszás elleni védelméről gondoskodni kell. Kedvezőtlen talajvízviszonyoknál a tartályok betonalaphoz történő lehorgonyzása javasolható. Tervezés során erre nagy körültekintéssel kell kitérni.

- Tartály lehelyezése, csőcsatlakozások kialakítása: A tartályt óvatosan (hevederek segítségével) le kell ereszteni a munkagödörbe és ellenőrizni, hogy vízszintben van–e. A DN110-es cső vízzáró csatlakoztatásához – koronafúróval - egy 125 mm átmérőjű furatot kell készítenie a tartályon megjelölt helyen. A gyártótól vásárolt ajakos gumitömítés behelyezése előtt a furat széleit gondosan tisztítani, sorjázni szükséges. A csatlakozó csővezetéket legalább 10 cm-es mértékben át kell tolni a gumitömítésen.
- Feltöltés, tömörítés: A tartályt félig vízzel fel kell tölteni. Fel kell helyezni az aknafedelet, hogy a felső visszatöltés során ne kerüljön kavics, homok a tartályba. A tartály körüli töltőanyagot - homok, homok-sóder keverék (0,8 – 0,32 tartományban) - 0,2 - 0,3 méteres rétegenként egyenletesen kell feltölteni a tartály körül. Minden réteget kézi tömörítő eszközzel körkörösen, egyenletesen szükséges ledöngölni. Ha az oldalsó ágyazat feltöltése elérte a tartályban lévő víz magasságát, a tartály be- és elvezető csöveit be kell kötni, majd lezárása után a tartályt teljesen fel kell tölteni vízzel. Ezt követően folytatható az oldalsó ágyazat kialakítását. Ellenőrizni kell a bekötött csöveket. Ezeknek feszültségmentesen jól rögzítve kell lenniük. Az utolsó 20 cm-es réteg feltöltésénél fel lehet használni a munkagödörből kiemelt földet, de fontos, hogy az hegyes, éles köveket nem tartalmazhat.

Fentiek alapján a területen tervezett szennyvízgyűjtésére és -tisztítására javasolt egyedi szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazása az alábbiakat figyelembevéve:

- A részletes tervezés során fel kell tárni a terület pontos adatait (talajösszetétel, talajvízszint stb.), hogy a szikkasztás megfelelően méretezhető legyen. Talajmechanikai vizsgálatok, szikkasztási próbák elvégzése szükséges.
- Mivel a tervezett beruházás során a becsült keletkező szennyvíz mennyisége több, mint 500 m^3/év, ezért az engedélyeztetés nem jegyzői hatáskörbe tartozik, hanem létesítési engedélyköteles.
- A részletes tervezés során – a pontos funkciók meghatározása során, amikor már pontosan ismeretesek a keletkező szennyvízmennyiségek – szükséges eldönteni, hogy a terület szennyvízkezelése épületenként történjen (egy-egy épülethez egy-egy szennyvíztisztító kisberendezés kerüljön kialakításra), vagy a keletkező szennyvizek egy egyedi szennyvíztisztító kisberendezés által történjen.
- Érdemes egy elvi vízjogi létesítési engedélyeztetési tervdokumentációt készíttetni, amely feltárhatja a tisztított szennyvíz elhelyezésére vonatkozó lehetséges megoldásokat, azok elfogadásának feltételeit, ellehetetlenségének tényét a területileg illetékes vízügyi szakhatósági állásfoglalásai, engedélye révén. Az állásfoglalás, elvi vízjogi létesítési engedély után szükséges elkészíteni és engedélyeztetni vízjogi létesítési engedélyeztetési eljárás során a szóba jöhető, releváns és elfogadható megoldási lehetőséget
- Az engedélyezés során a hatóságok előírhatják monitoring kút/kutak kiépítését, amely szintén engedélyköteles.
- Amennyiben a feltárt viszonyok és a hatósági vélemények alapján a területen keletkező szennyvizek helyben történő kezelése, tisztítása nem lehetséges egyedi szennyvíztisztító kisberendezéssel, akkor vagy zárt szennyvíztárolót szükséges alkalmazni a szennyvizek átmeneti tárolása, majd elszállíttatása érdekében, vagy szennyvízátemelő és szennyvíz nyomóvezeték kiépítése szükséges, amelynek befogadója a Hétsor úton kiépült nyomott rendszerű szennyvízcsatorna lehet. Zárt szennyvíztároló alkalmazása esetében szükséges a DPMV Zrt.-t, hogy az elszállítani kívánt szippantott szennyvíz befogadására alkalmas-e a kijelölt befogadó (Vecsés Szennyvíztisztító Telep). Amennyiben nem, akkor ebben az esetben olyan

szennyvíztisztító telepet szükséges meghatározni, amely a folyékony hulladék többletet képes befogadni. Azon esetben, ha a szennyvíz elvezetése szennyvíz nyomóvezeték által történne, akkor szintén szükséges a DPMV Zrt. megkeresése, hogy a meglévő nyomóvezeték és a szennyvíztisztító telep képes-e fogadni a keletkező szennyvíztöbbletet. Adott esetben a meglévő nyomóvezeték fejlesztése válhat szükségessé.