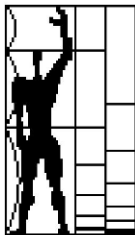


Telepítési tanulmányterv

Pácsony 094/1, 094/2 hrsz-en meglévő major déli bővítésének előkészítéséhez, tervezett kiszolgáló út felülvizsgálatához és a kapcsolódó településrendezési eszközök módosításának alátámasztásához



Tervező:



MODULOR

Tervező és Mérnöki Szaktanácsadó Kft
9700 Szombathely, Szt. Flórián krt. 2.

Tel/fax.: +3694/509-244

E-mail: modulor.gergye@t-online.hu

2026. szeptember 30.

Telepítési tanulmányterv

Pácsony 094/1, 094/2 hrsz-en meglévő major déli bővítésének előkészítéséhez, tervezett kiszolgáló út felülvizsgálatához és a kapcsolódó településrendezési eszközök módosításának alátámasztásához

Hatályos településrendezési eszközök:

Pácsony Község Önkormányzata a község településfejlesztési koncepcióját 13/1999.(V.13.) számú Kt-határozattal, míg a teljes közigazgatási területére kiterjedően elkészített településszerkezeti tervet 9/2002.(IV.29.) számú Kt-határozattal fogadta el. Pácsony község Településszerkezeti tervét teljes közigazgatási területére kiterjedően elkészített településszerkezeti tervet 9/2002.(IV.29.) számú Kt-határozattal fogadták el.

Pácsony község Helyi építési Szabályzatáról és Szabályozási tervéről szóló 6/2002 (IV.30.) önkormányzati rendelettel fogadták el, amelyet a 9/2015. (VI. 29.), 6/2017. (V. 20.) és a 3/2021 (II.15.) önkormányzati rendeletek módosítottak.

Előzmények

Az Építtető megbízást adott a Pácsony külterületén lévő 094/1 és 094/2 helyrajzi számú ingatlan vizsgálatára, a hatályos ingatlan-nyilvántartási állapothoz igazodó területfelhasználás kialakításához, a területen átvezetésre tervezett kiszolgáló út szűkítéssel történő felülvizsgálatára és a déli irányú bővítés megtervezésére, ezzel összefüggésben a hatályos településrendezési eszközök módosítására.

A tervezett tevékenységgel érintett ingatlan övezeti besorolása jelenleg Mg– mezőgazdasági, élelmiszeripari terület, közlekedési terület és M jelű általános mezőgazdasági terület.

Tervezett beruházás, telephely bővítés ismertetése:

A D&D Farm Kft 2001. november 27-én alakult meg. A társaságnak 3 fő belföldi személy tulajdonos tagja van. 2009-ben egyesüléssel beolvadt a szintén családi tagokkal alapított Kovács és Joó Bt a Kft-be.

Fő tevékenységi köre: gabonafélék és egyéb máshova nem sorolt növények termelése.

Működési területe: a székhely és annak közvetlen környéke.

A kft használatában 2025. évben 229 ha volt, melynek vetésszerkezete az alábbiak szerint alakult: 55,4ha búza, 41,9 ha kukorica, 1,4 ha szója, 37,7 ha napraforgó, 12,6 ha rét, 22,8 ha lucerna, silócirok 24,8 ha, triticales 6,8 ha, olajretek 6,7 ha, ugar 18,9 ha. A szántók egy része saját tulajdonban van, a földbérleti szerződések lejáratí ideje még további 4-5 év.

Saját gép parkukkal el tudjuk látni a növénytermesztési és állattenyésztési munkálatokat.

Továbbá növénytermelési szolgáltatást is végez a meglévő géppark maximális kihasználása érdekében.

2011-ben kezdtek állattenyésztéssel foglalkozni. Jelenlegi állatlétszám: 0-6 hóig 5 db, 6-24 hóig 13 db, tehén 28 db. A született bika borjakat hizlalják, az üszöket továbbtartásra nevelik fel.

2014. évtől sikerült anyatehén kvótát is igényelni.

A vállalkozás elsősorban mezőgazdasági tevékenység végzésére jött létre. Az ágazat megítélése Magyarországon a működő tevékenységek közé sorolt.

A piaci kereslet és kínálat függvényében változik az ágazat megítélése, de stabil és folyamatosan jelentkező piaci igények kielégítésére képes.

A vállalkozás gabonaféléket és olajos növényeket termeszt. A termékek alapanyag szükségletét szervezett keretek között, - mint tagja a Vasi Agrocorn Mezőgazdasági Gépszövetkezetnek,- közösen szerzi be a legkedvezőbb piaci lehetőségek figyelembevételével.

Az értékesítés is a szövetkezeten keresztül történik, a nagyobb tételben való eladásért magasabb árat lehet kialakítani.

Az alakulás óta a vállalkozás a megtermelt terményeinek értékesítését megfelelő piaci körülmények között teljesíteni tudta. A termények értékesítése szintén a szövetkezeten keresztül történik. A társaság két telephelyén is rendelkezik tároló kapacitással, mely 3200 to-s magtár és 400 to-s magtár, így a learatott gabonát nem kell azonnal értékesíteni.

Új beépítés

A legutóbbi fejlesztések során 2016 évben egy szarvasmarha istálló, szociális épület valamint terménytároló építéséhez nyertek támogatást. 2020-ban épült az 1079 négyzetméter alapterületű istálló, 2021-ben az 1500 m²-es síktároló.

A terület légifotói (ekozmu.hu) a terület beépítettségének változásairól



2000



2005

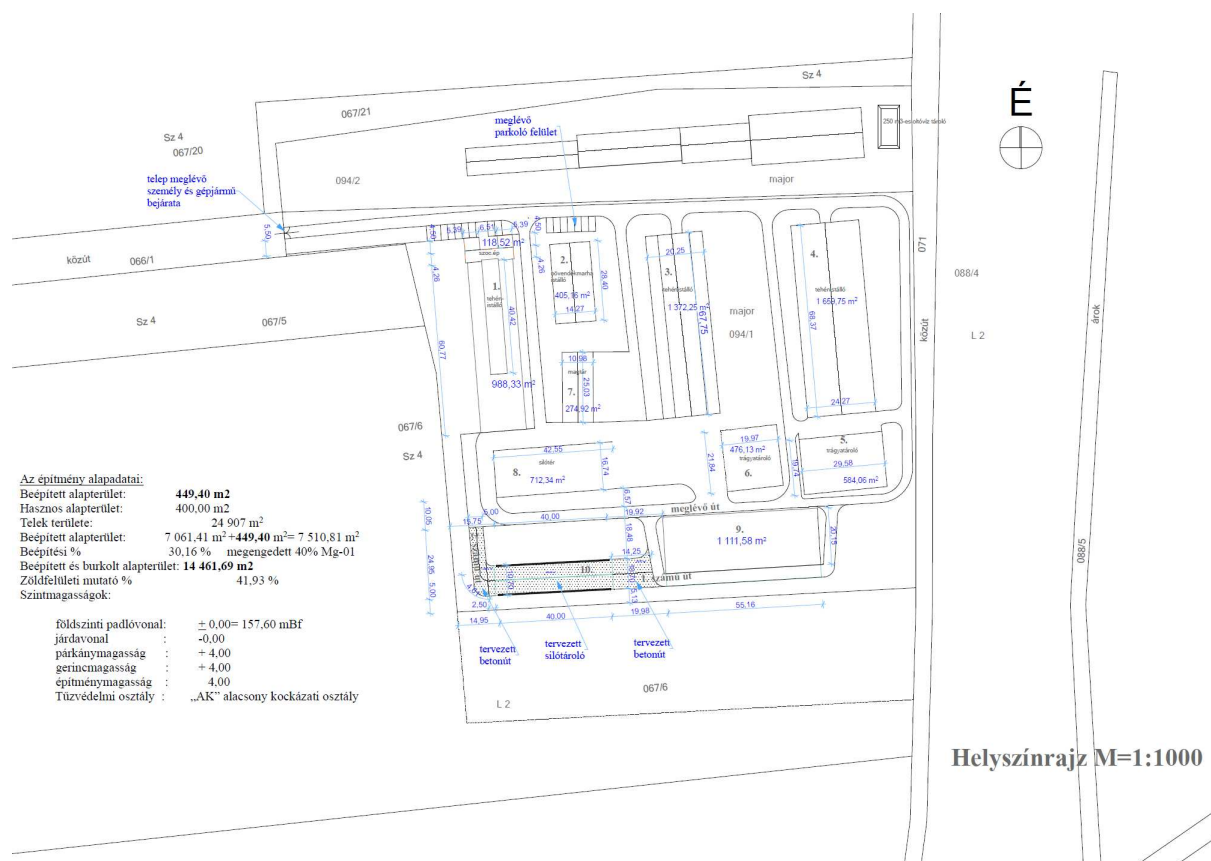


2015



legfrissebb

Telepítési tanulmányterv Pácsony 094/1-2 major terület fejlesztéséhez
MODULOR Kft 9700 Szombathely, Szent Flórián krt. 2.



Hatályos HÉSZ kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezetének előírása – szabályozási terv szerint Mg jelű építési övezetet a HÉSZ 3.§ (2) bekezdése felsorolja:

„ad) MG mezőgazdasági övezet;”

A HÉSZ 1. mellékletének táblázata tartalmazza az építési övezeti előírást, amelyet a 9/2015. (VI. 29.) önkormányzati rendelet módosított.

PÁCSONY KÖZSÉG BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEINEK EGYEDI SZABÁLYAI

ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ADATAI			TELEKALKITÁS SZABÁLYAI							BÉPÍTÉS SZABÁLYAI								KÖRNYEZETVÉDELMI ÖVEZETI BESOROLÁS		EGYÉB ELŐÍRÁSOK	
Terület-felhaszná-lási egység	Övezet száma	Érintett tábla-számok	E rendelet hatálybalépéséig kialakult telekvisszony esetén			Új telekosztás esetén			Megengedett használat	Kivételesen elhelyezhető OTÉK 31.§(2) alapján	Nem valósítható meg	Bépités módja	Beépí-tettség max. %	Max. építm.-magas-ság (m)	Max. szint-terület sűrűség	Zöld-terület min. %	Építési hely	Levegő-tisztaság	Zajvé-delem	Közmű-vesi-tettség mértéke	Egyéb kikötések, megjegyzések
			Legkisebb terület (m ²)	Legkisebb mélység (m)	Legkisebb szélesség (m)	Legkisebb terület (m ²)	Legkisebb mélység (m)	Legkisebb szélesség (m)													
MEZŐGAZD.-ÉP. ÖVEZET	MG-1	24,25, 26	4000	-	-	6000	-	-	OTÉK 18.§ mezőgazd-i termelés és feldolg.-épületek, építményei	mezőgazd. célú kereskedelmi, szolgáltató épület, építmény	OTÉK 20.§, üzemenyagoltó	"SZ"	50 *	4,5	1,0	20 *	— *	védett I.	széles közút	részleges közút	hírnök, rajos tevékenység nem folytatható, a terület 10 éves védőfaktára az É-1 és NY-1 előírás kötelező
	MG-2	23	4000	80	80	6000	80	80	-	-	-	-	50 *	4,5	1,0	20 *	— *	védett I.	széles közút	részleges közút	-

A táblázat alapján a beépítettség legnagyobb mértéke 50 %

A beépítési mód: szabadonálló

A kialakítható legkisebb telek területe: 4000 m², új telekosztás esetén 6000 m².

Legnagyobb építménymagasság 4,5 m.

Legkisebb zöldfelület mértéke 20 %.

A közművesítettség mértéke: részlegesen közművesített.

Az OTÉK 2008-tól szerepelteti a különleges mezőgazdasági üzemi terület kategóriát, amely lefedi a korábbi Mg jelű mezőgazdasági jellegű gazdasági területet. Mivel jelenleg hatályos

2012. augusztus 6-ai OTÉK állapot szerint a gazdasági terület csak kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület vagy ipari terület lehet, ezért javasoljuk a funkciójában jobban illeszkedő, OTÉK 24. § (3) 13. alpont szerinti különleges mezőgazdasági üzemi területbe sorolandó.

A 067/6 hrsz terület a szerkezeti terv szerint M jelű általános mezőgazdasági terület besorolású. A szabályozási tervlapon vélelmezhetően a szabályozási terv hatályán kívüli „M” jelű övezetként megadott terület.

9.	MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET		
9.1	általános mezőgazdasági terület		
9.2	mezőg. szőlő, gyümölcsös, kert terület		
9.3	gyepterület		

A 067/2 hrsz ~7347 m² nagyságú legelő alrészlete esetében merült fel igényként a meglévő telephely déli irányú bővítése. A terület jelenleg szénabálák/szalmabálák tárolására is igénybe van véve, de a jövőben egy, vagy két fedett tároló kialakítása tervezett.

Az általános mezőgazdasági területek nem szabályozza az „M” jelű mezőgazdasági területet. A 067/6 hrsz és környezet – 067/5, 067/6, 067/7 hrsz esetében javasolt a megfelelő időállapot szerinti OTÉK mezőgazdasági területekre vonatkozó a szabadonálló beépítési módot, a legfeljebb 3 %-os beépítettséget rögzíteni. A telekalakításhoz az ITÉK sem határoz meg telekminimumot, de rögzíti hogy:

OTÉK 29.§ „(3) A mezőgazdasági területen

- 1. a 720 m²-t el nem érő területű telken építményt elhelyezni nem szabad,*
- 2. a 720–1500 m² közötti területnagyságú telken – a nádas, a gyepek és a szántó művelési ágban nyilvántartottak kivételével – 3%-os beépítettséggel elsősorban a tárolás célját szolgáló egy gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el,*
- 3. az 1500 m²-t meghaladó területű telken építmény 3%-os beépítettséggel helyezhető el.”*

A TÉKA 34.§ (6)-(7)-(7a) bekezdése is alkalmazandóak:

*TÉKA 34.§ „(6) A (2) bekezdés szerinti mezőgazdasági területeken – a (11) bekezdésben foglalt telek kivételével –, ha a helyi építési szabályzat szigorúbb előírást nem állapít meg,**

a) a 720 m²-t el nem érő területű telken épületet elhelyezni nem szabad,*

b) a 720–1500 m² közötti területnagyságú telken – a helyi építési szabályzatban, annak hiányában az e rendeletben meghatározott beépítettségi szabályok megtartásával – a mezőgazdasági művelés célját szolgáló egy rendeltetési egységet tartalmazó egy gazdasági épület és egy pince helyezhető el,

c) az 1500 m²-t meghaladó területű telken – a helyi építési szabályzatban, annak hiányában az e rendeletben meghatározott beépítettségi szabályok megtartásával – a (7) bekezdés szerinti épületek és pince helyezhetők el.

(7) Ha a helyi építési szabályzat szigorúbb előírást nem állapít meg, a (6) bekezdés c) pontja szerinti telekméretnek megfelelő mezőgazdasági területen, önállóan vagy vegyesen

a) a mezőgazdasági géptárolás, a növénytermesztés, az állattartás, az állattenyésztés és a halgazdálkodás, továbbá az ezekkel kapcsolatos termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló,

b) a mezőgazdasággal összefüggő lakó vagy szállásjellegű,

c) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó,

d) hitéleti,

e) nevelési, alapfokú oktatási, szakmai továbbképzést biztosító oktatási

épületek helyezhetők el.

(7a) Ha az állami főépítész az eltérési igénnyel megegyező záró szakmai véleményt állít ki, a helyi építési szabályzat megengedheti a (6) bekezdés c) pontja szerinti telken lakó rendeltetésű épület elhelyezését úgy, hogy a lakó rendeltetésű épület bruttó alapterülete az övezetre megengedett beépítettség felét nem haladhatja meg.*

A 094/2 hrsz telephely beépítési mutatók változása:

	Meglévő beépítettség	Tervezett beépítettség	Javasolt HÉSz előírás
Telekméret:	7806 m ²	7806 m ²	
beépítési mód	szabadonálló	szabadonálló	szabadonálló
beépítettség mértéke	23,18 %	24,4 %	40 % (OTÉK szerinti maximum)
beépítés alapterülete	1810 m ²	1905 m ²	
Burkolt felület	500 m ²	13.355 m ²	
legkisebb zöldfelület mértéke	20 %	20 %	20 %
legnagyobb	4,5 m	7,5 m	7,5 m

építménymagasság			
Legkisebb telekméret	4000 m2	4000 m2	4000 m2
előkert	5 m	5 m	5 m
oldalkert	4,5 m	4,5 m	4,5 m
hátsókert	6 m	6 m	6 m

A 094/1 hrsz beépítési mutatók változása:

	Meglévő beépítettség ingatlan-nyilvántartási állapot és a tényleges beépítettség	Tervezett beépítettség	Javasolt HÉSz előírás
Telekméret:	24.907 m2	24.907 m2	
beépítési mód	szabadonálló	szabadonálló	szabadonálló
beépítettség mértéke	28,35 %	30,16 %	40 % (OTÉK szerinti maximum)
beépítés alapterülete	7061 m2	7510 m2	
Burkolt felület	14.461 m2	14.461 m2	
legkisebb zöldfelület mértéke	41,93 %	41,93 %	30 % (OTÉK-tól való eltéréssel)
legnagyobb építménymagasság	4,5 m	7,5 m A mezőgazdasági gépek nem férnek el az alacsony épületmagasságú épületekben	7,5 m A mezőgazdasági gépek nem férnek el az alacsony épületmagasságú épületekben
Legkisebb telekméret	4000 m2	4000 m2	4000 m2
előkert	5 m	5 m	5 m
oldalkert	4,5 m	4,5 m	4,5 m
hátsókert	6 m	6 m	6 m

A 094/1 hrsz és 067/6 hrsz-ből való kiegészítéssel beépítési mutatók változása:

	Meglévő beépítettség	Tervezett beépítettség	Javasolt HÉSz előírás
Telekméret:	7347 m ²	32.254 m ²	
beépítési mód	-	szabadonálló	szabadonálló
beépítettség mértéke	-	25,77 %	40 % (OTÉK szerinti maximum)
beépítés alapterülete	-	8312 m ²	
Burkolt felület	-	15.500 m ²	
legkisebb zöldfelület mértéke	-	48 %	30 % (OTÉK-tól való eltéréssel)
legnagyobb építménymagasság	-	7,5 m A mezőgazdasági gépek nem férnek el az alacsony épületmagasságú épületekben	7,5 m A mezőgazdasági gépek nem férnek el az alacsony épületmagasságú épületekben
Legkisebb telekméret	-	4000 m ²	4000 m ²
előkert	-	5 m	5 m
oldalkert	-	4,5 m	4,5 m
hátsókert	-	6 m	6 m

Területfelhasználás változása:

- közlekedési területből különleges mezőgazdasági üzemi terület kerül kijelölésre a 094/1 és 094/2 hrsz ingatlanon ~2795 m² nagyságban.
- Mg jelű mezőgazdasági, élelmiszeripari területből különleges mezőgazdasági üzemi terület kerül kijelölésre a 094/1 és 094/2 hrsz ingatlanok területén 24.310 m² nagyságban.
- M jelű általános mezőgazdasági területből különleges mezőgazdasági üzemi terület kerül kijelölésre a 094/1 hrsz ingatlanon az ingatlan-nyilvántartási állapot szerinti telekhatárt követve ~5670 m² nagyságban.

- M jelű általános mezőgazdasági területből különleges mezőgazdasági üzemi terület kerül kijelölésre a 067/6 hrsz ingatlanon az ingatlan-nyilvántartási állapot szerinti telekhatárt követve ~7347 m² nagyságban.

Csereterületek igénybevétele

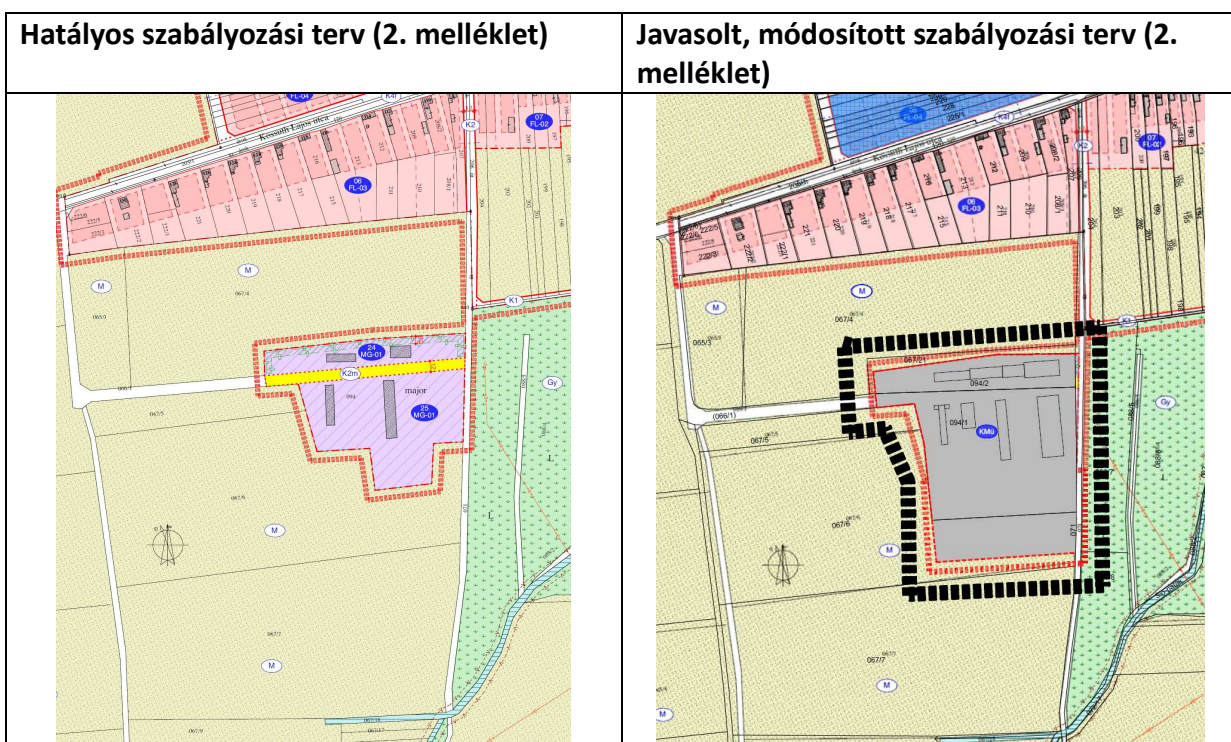
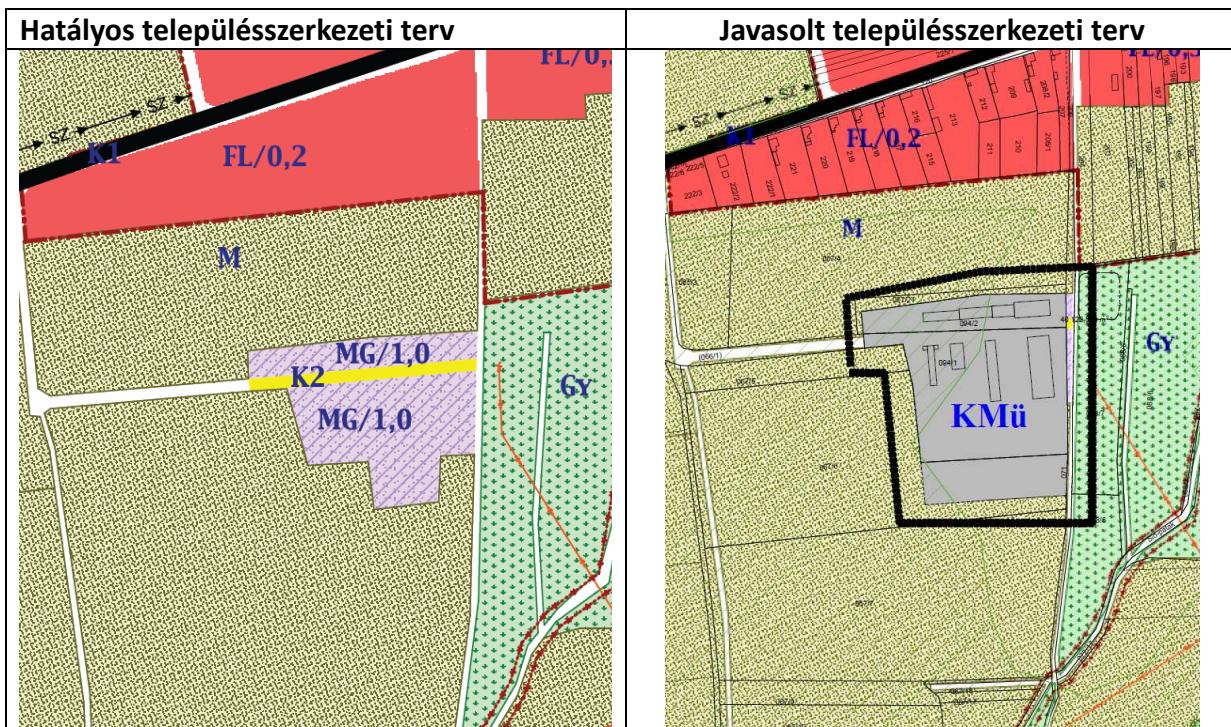
- az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyetemben a korábban kijelölt, de fel nem használt falusias lakóterület kerül általános mezőgazdasági területbe besorolásra a 0145/7 hrsz ingatlanon 12.767 m² nagyságban.
- az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyetemben a korábban kijelölt, de fel nem használt falusias lakóterület kerül általános mezőgazdasági területbe besorolásra a 98/25 hrsz ingatlanon 250 m² nagyságban.
- A BIA számítás alapján általános mezőgazdasági területbe sorolt 0186/1 hrsz ingatlan erdőgazdasági területbe kerül átsorolásra 80.150 m² nagyságban.

A 094/1 hrsz bővítésre került a 2010-es évek elején. A bővítés során a hatályos rendezési tervekről eltérően a telekhatárt déli irányban megnövelték. Jelen módosítás során ~5670 m² új beépítésre szánt terület kijelölése azt a célt szolgálja csupán, hogy a szerkezeti terv és a szabályozási terv összhangba kerüljön az ingatlan-nyilvántartási állapot szerinti telekhatárral.

A 094/1 és 094/2 hrsz telket egy tervezett kiszolgáló út érinti 12 m-es útszabályozással. A Méptv. 88.§ (5) bekezdése alapján kezdeményezzük, hogy a kiszolgáló út szűkítését, telephelyen belüli törlését. Az út korábban sem ment át a területen, viszont szabályozási tervi szintű létezésével a rendezett telek kialakítását gátolja. Továbbá állattartó telep révén a közegészségügyi szabályok alapján nem megvalósítható az út kialakítása, mert idegenek részéről való áthaladás veszélyezteti a meglévő állatállomány egészségét, a vagyonbiztonságról nem is beszélve. A települési önkormányzatnak legalább hétévente felül kell vizsgálnia a szabályozási elemet, és annak hétévenként történő meghosszabbítására csak a közérdekű elrendelési indok fennállása esetében van lehetőség. Amennyiben a közérdekűség már nem áll fenn, a települési önkormányzatnak gondoskodnia kell a szabályozási vonalnak a helyi építési szabályzatból, valamint az azzal összefüggő korlátozás vagy tilalom ingatlan-nyilvántartásból való törléséről, valamint a szabályozási elemhez kapcsolódó építési jogok és követelmények módosításáról.

A 419/2021. (VII.15.) korm. rendelet 78/D.§ (4) bekezdése szerint a helyi építési szabályzat készítése és módosítása során nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésnek, ha a közút elhelyezése céljára szolgáló terület szabályozási szélességének csökkentése miatt növekszik a beépíthető terület nagysága, a településszerkezetet meghatározó infrastruktúrának nem minősülő kiszolgáló út, mezőgazdasági út, kerékpárút és gyalogút megszűnése vagy területének csökkenése abban az esetben sem, ha az a településszerkezeti terven ábrázolásra került.

A (4) bekezdés b) pontjának alkalmazása esetén, a helyi építési szabályzattal összefüggő településszerkezeti terv módosítása sem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésének.



A HÉSZ 3.§ (2) bekezdése kiegészülne egy új ag) alponttal:

„ag).3. mezőgazdasági üzemi terület **KMü** jelű.”

A HÉSZ a következő 9/A.§-al egészül ki:

9/A.§ (1) A Kmü jelű mezőgazdasági üzemi terület elsősorban mezőgazdasági- és erdőgazdasági építmények, az állattartás elhelyezésére szolgál, valamint az elsődleges tevékenység végzését nem korlátozó hatású gazdasági célú építmények helyezhetők el.

(2) KMű jelű mezőgazdasági üzemi területen önálló épületben, vagy vegyes rendeltetésű épületben az alábbi rendeltetésű egységek helyezhetők el:

- 1. mező-, erdőgazdasági építmények*
- 2. gazdasági tevékenységi célú épület*
- 3. gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások*
- 4. igazgatási és egyéb irodaépület*
- 5. parkolóház, üzemanyagtöltő*
- 6. szociális épület.”*

A mezőgazdasági gépek tárolása, mint traktorok, kombájn, permetezés méretes gépei és eszközei jelenleg nem megoldottak, mivel a legnagyobb építménymagasság csak 4,5 m és ezek a többmilliós gépek mérete ezt meghaladja. A raktárak esetében a gabona gyűjtése, rendezése is nehézgépek mozgását felételezi, így a belvilágot ennek megfelelően kell meghatározni. Ugyanígy gond a fedett műhelyben lévő szervízeltése is, mivel ekkora magassághoz nincs kellő méretű csarnok. A telephely felújítása során az építménymagasság növelése segíthet ezen és a mezőgazdasági gépek úrszelvénye szerinti legfeljebb 7,5 m-re növelendők.

A HÉSZ 1. mellékletének táblázata kiegészül a KMÜ jelű építési övezeti előírással:

PÁCSONY KÖZSÉG BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEINEK EGYEDI SZABÁLYAI

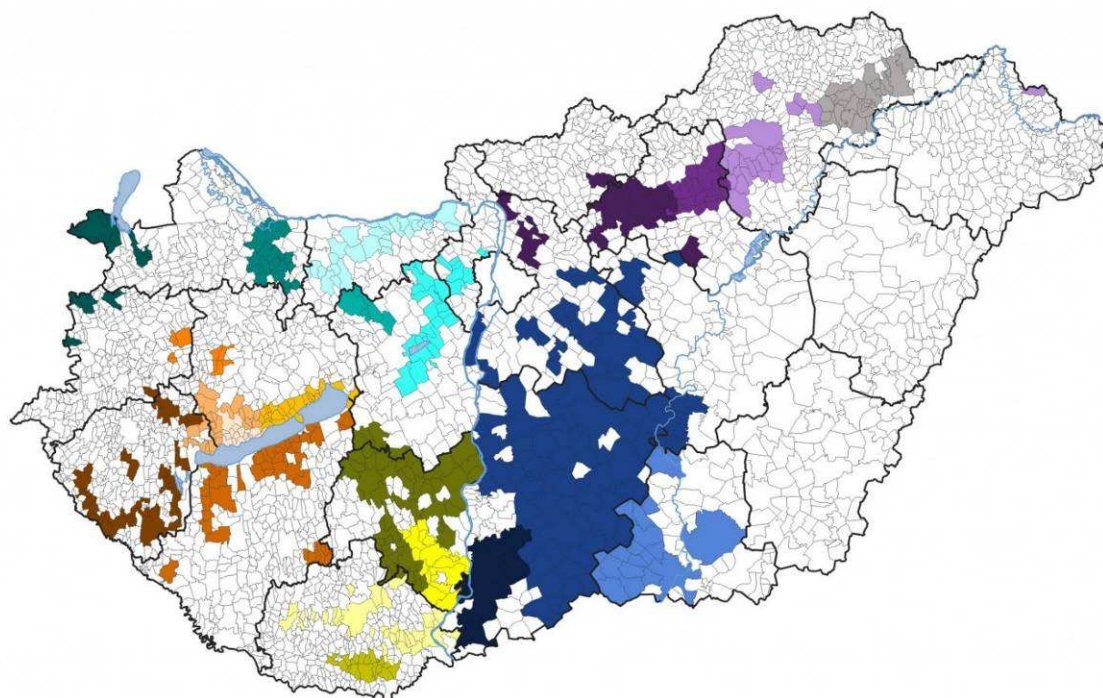
ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ADATAI			TELEKALKÍTÁS SZABÁLYAI							BEÉPÍTÉS SZABÁLYAI										KÖRNYEZETVÉDELMI ÖVEZETI BESOROLÁS		EGYÉB ELŐÍRÁSOK	
Terület-felhasználási egység	Övezet száma	Érintett tábla-számok	E rendelet hatálybalépéséig kialakult telekviszonyok esetén			Új telekosztás esetén			Megengedett használat	Kivételesen elhelyezhető OTÉK 31.§(2) alapján	Nem valósítható meg	Béplés módja	Beépí-tettség max. %	Max. építm. magasság (m)	Max. szint-terület sűrűség	Zöld-terület min. %	Építési hely	Levegő-tisztaság	Zajvé-delem	Közmű-ve-sítettség mértéke	Egyéb kikötések, megjegyzések		
			Legkisebb terület (m ²)	Legkisebb mélység (m)	Legkisebb szélesség (m)	Legkisebb terület (m ²)	Legkisebb mélység (m)	Legkisebb szélesség (m)															
MEZŐGAZD., ÉP. ÖVEZET	MG-1	24,25, 26	4000	-	-	6000	-	-	OTÉK 18.§ mezőgazd.,i termelés és földolg., épületei, építményei	mezőgazd., célú kereskedelemi, szolgáltató épület, építmény	OTÉK 20.§, üzemanyagtöltő	"SZ"	50 *	4,5	1,0	20 *	— *	védett I.	hátsó: 50 dB előre: 40 dB	+ részleges közmű	hiányosa n köz művésítés		
	MG-2	23	4000	80	80	6000	80	80										védett I.		részleges közmű	biztos, zajos tevékenység nem folytatható, a terület 10 m-es védőfajtsáca az É- és NY-i oldaltól kitérővel		
KMű	Kmü		4000	-	-	4000	-		HÉSZ 9/A.§ szerint	-	-	SZ	40	7,5	1,5	40			-	hiányosa n köz művésítés	-		

A MATRT 12. §-a alapján közlekedési területen kijelölendő új egyéb ipari építési övezetnek meg kell felelnie a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12.§-a alapján a tervezett változás megfelel az alábbiak szerint:

MATRT 12. §-ának előírása	Településrendezési eszközökben való teljesülése	Megfelel Igen/Nem
(1) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.	A 094/1 és 067/6 hrsz ingatlanok 974 m-re van a legközelebbi közigazgatási határtól (kelet felől Olaszfa irányából mérve)	Igen
(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.	Erdőterületet nem érintő változás.	Igen
(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) 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	M jelű általános mezőgazdasági területből különleges mezőgazdasági üzemi terület kerül kijelölésre a 094/1 hrsz ingatlanon az ingatlan-nyilvántartási állapot szerinti telekhatárt követve ~5670 m2 nagyságban. M jelű általános mezőgazdasági területből különleges mezőgazdasági üzemi terület kerül kijelölésre a 067/6 hrsz ingatlanon az ingatlan-nyilvántartási állapot szerinti telekhatárt követve ~7347 m2 nagyságban. Csere terület rendelkezésre áll: Számítással igazoljuk a 0145/7 hrsz Lf jelű falusias lakóterületből (1,2767 ha) általános mezőgazdasági területbe kerülne, a 98/25 hrsz önkormányzati	Igen

kiterjedését, vagy <i>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.</i>	területen 250 m² nagyságba kerül Lf jelű falusias lakóterületből (általános mezőgazdasági terület kijelölésre. Ez a kettő terület az új beépítésre szánt területtel azonos területet ad ki, mint csereterület. A 0186/1 hrsz 2 J és K jelű üzemtervezett erdőterület általános mezőgazdasági területből gazdasági erdőterületbe kerülne átsorolásra (8,015 ha). Ez csak a BIA számítás szintentartása alapján szükséges. A Méptv. 7.§ (2) bekezdése alapján ez elegendő a BIA számítás visszapótlására. Van csereterület.	
(4) A (2) és (3) bekezdés szerinti, 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 kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie.	Zöldterületet nem érintő változás.	Igen

A tervezett változás megfelel a MATRT 13.§ (1) és (2) bekezdésében foglaltaknak, mivel az alábbi igazolások szerint sem érint borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I-II. osztályú területeihez tartozó földrészlet, illetve nem érint az Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet.



Borrégió	Borvidék	Szín	Borrégió	Borvidék	Szín
Balaton borrégió	Badacsonyi borvidék	[Orange]	Duna borrégió	Csongrádi borvidék	[Dark Blue]
	Balatonfüred-Csopaki borvidék			Kunsági borvidék	
	Balaton-felvidéki borvidék			Hajós-Bajai borvidék	
	Nagy-Somlói borvidék		Felső-Magyarország borrégió	Bükk-i borvidék	[Purple]
	Balatonboglári borvidék			Egri borvidék	
Felső-Pannon borrégió	Zalai borvidék			Mátrai borvidék	
	Neszmélyi borvidék	[Cyan]	Pannon borrégió	Pécsi borvidék	[Yellow]
	Etyek-Budai borvidék			Székszárdi borvidék	
	Móri borvidék			Villányi borvidék	
	Pannonhalmi borvidék		Tokaji borrégió	Tolnai borvidék	[Green]
	Soproni borvidék			Tokaji borvidék	

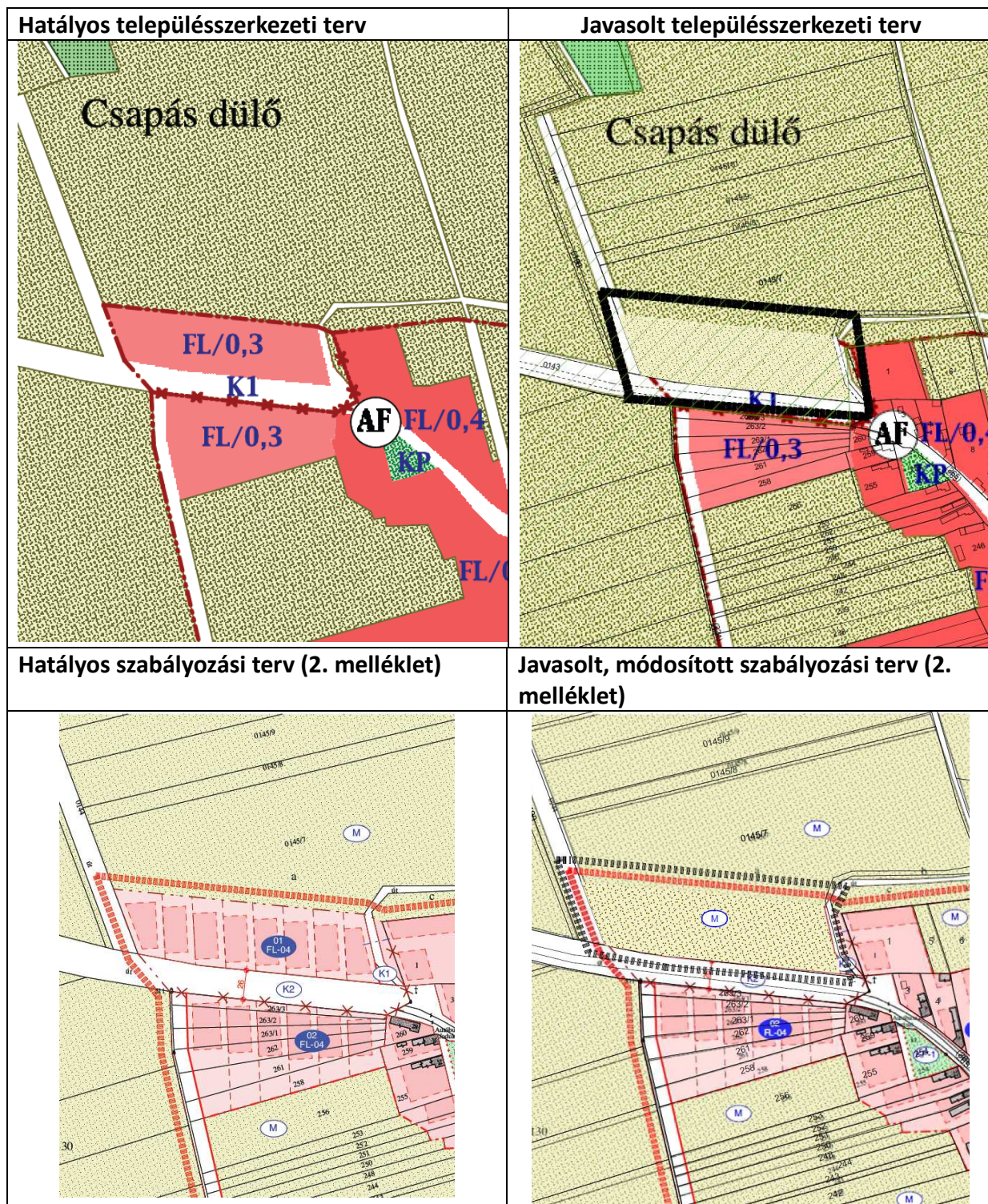
Borvidéki települések - Pácsony nem érintett

Gyümölcs termőhelyi kataszter érintettségének vizsgálata

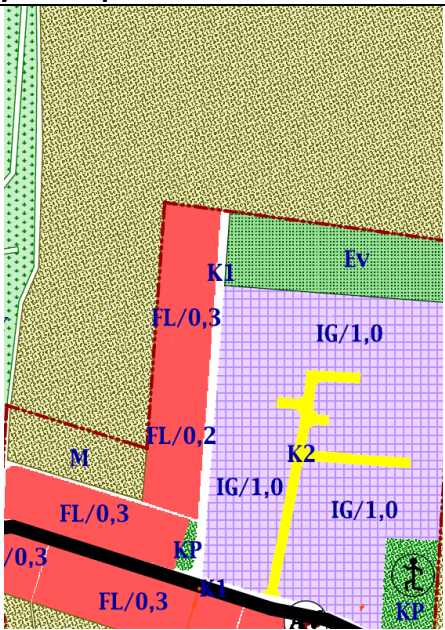
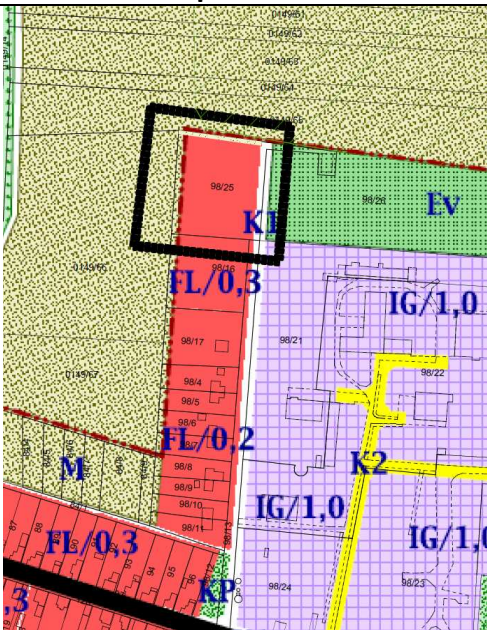
- Pácsony területén a [Termőhelyi kataszter a Nébíh által bejegyzett területekről](#) (2014. március - 2021. december 31.) nyilvántartása alapján nincsen ingatlan nyilvántartva.
- [Termőhelyi kataszter a NAIK adatai alapján](#) (2014. március előtt felvett területek) között pácsonyi ingatlant nem találunk.

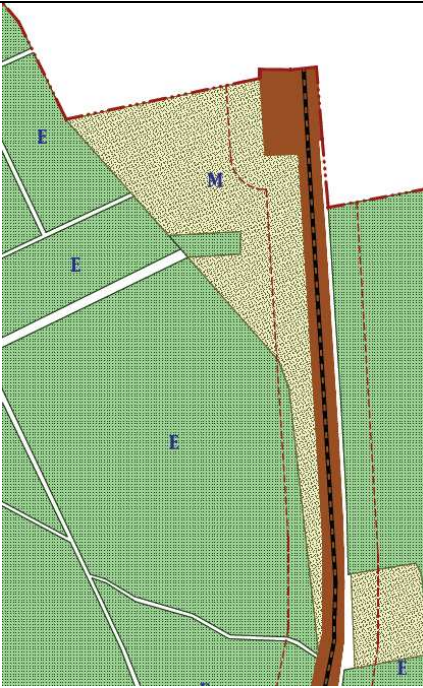
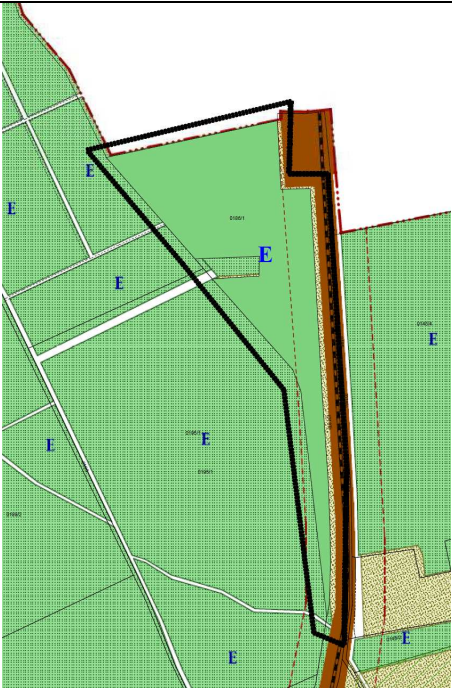
- Termőhelyi kataszter a NAIK adatai alapján a pácsonyi új beépítésre szánt terület kijelölésével érintett 094/1 és a 067/6 hrsz-ú ingatlanok nem részei a gyümölcs termőhelyi kataszternek. (2014. március előtt felvett területek) (Forrás: <https://portal.nebih.gov.hu/adatbazisok-noveny>)

A 0145/7 hrsz területből igénybevételre tervezett csereterület változásai:



A 98/25 hrsz területből igénybevételre tervezett csereterület változásai:

Hatályos településszerkezeti terv	Javasolt településszerkezeti terv
	
Hatályos szabályozási terv (2. melléklet)	Javasolt, módosított szabályozási terv (2. melléklet)
	

Hatályos településszerkezeti terv	Javasolt településszerkezeti terv
	
Hatályos szabályozási terv (2. melléklet)	Javasolt, módosított szabályozási terv (2. melléklet)
nincs hatályos szabályozási terv a területre	

A Méptv. 8.§ (2) bekezdése alapján a 094/1 hrsz ingatlan nyugati oldala, amely rendezési tervi szempontból még általános mezőgazdasági besorolású terület, természetben kivett major terület,

részben beépítve - érintkezi a már kialakult beépítésre szánt területekhez, illeszkednek és meglévő kialakult mentén csatlakoznak a környező beépítésre szánt területekhez.

A módosítás nem érint természeti környezetet és annak elért védettségi szintjét. A tervezés során kiemelt figyelembe vettük a tájkarakter megőrzését, valamint figyeltünk a zöldinfrastruktúra-elemek minőségének és összekapcsoltságának javítására.

Számítással igazoljuk a 0145/7 hrsz Lf jelű falusias lakóterületből (1,2767 ha) általános mezőgazdasági területbe kerülne, a 98/25 hrsz önkormányzati területen 250 m² nagyságba kerül Lf jelű falusias lakóterületből (általános mezőgazdasági terület kijelölésre. Ez a kettő terület az új beépítésre szánt területtel azonos területet ad ki, mint csereterület.

A BIA számításhoz és szintentartáshoz ez azonban kevésnek bizonyult.

A 0186/1 hrsz 2 J és K jelű üzemtervezett erdőterület általános mezőgazdasági területből gazdasági erdőterületbe kerülne átsorolásra (8,015 ha).

A csereterület alkalmazásával igazoltuk, hogy a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt területkijelöléssel nem csökken.

Biológiai aktivitási értékszámítás:

Pácsony településrendezési eszközeinek módosítása (2026.)

	átminősítés utáni aktivitásérték				átminősítés előtti aktivitásérték			
módosítással érintett terület száma	tervezett területhasználat	érték-mutató	terület	érték	jelenlegi területhasználat	érték-mutató	terület	érték
	Beépítésre szánt				Beépítésre nem szánt			
094/1 hrsz	Különleges mezőgazdasági üzemi terület	0,7	0,567	0,4032	Általános mezőgazdasági terület	3,7	0,567	2,0905
067/6 hrsz	Különleges mezőgazdasági üzemi terület	0,7	0,7347	0,51429	Általános mezőgazdasági terület	3,7	0,7347	2,71839
	BA kompenzáció							
0145/7 hrsz	Általános mezőgazdasági terület	3,7	1,2767	4,72379	Lf falusias lakóterület	2,4	1,2767	3,06408

98/25 hrsz	Általános mezőgazdasági terület	3,7	0,025	0,0925	Lf falusias lakóterület	2,4	0,025	0,06
0186/1 hrsz	Gazdasági erdőterület	9	8,015	72,135	Má általános mezőgazdasági	3,7	8,015	29,6555
Összesen				77,86878				37,5847
Többlet érték				+40,28408				

A biológiai aktivitási értékszámítás eredményeként a településszerkezeti tervvel összhangban történő változás során a biológiai aktivitási érték nem csökkent, hanem 40,28408 pontértékkal még növekedett is.

A község beépítésre kijelölt területein belül nincs olyan szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület vagy barnamezős terület, amely az új beépítést előirányzó rendeltetésnek és használatnak megfelel. A telephely 094/1-2 hrsz telephely jelenleg is nagyobb területet foglal el, mint a 2002-es településrendezési eszközökben jelölt terület és a telekhatárokhoz való igazításán túl csak a szükséges és elégséges mértékben kerül bővítésre déli irányban.

A tervezett változás megfelel a MATRT 13.§ (1) és (2) bekezdésében foglaltaknak, mivel az alábbi igazolások szerint sem érint borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I-II. osztályú területeihez tartozó földrészlet, illetve nem érint az Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet.

Fényképes dokumentáció:







A 094/1, 094/2 hrsz tervezési terület és környezetének fényképei (2026. szeptember)



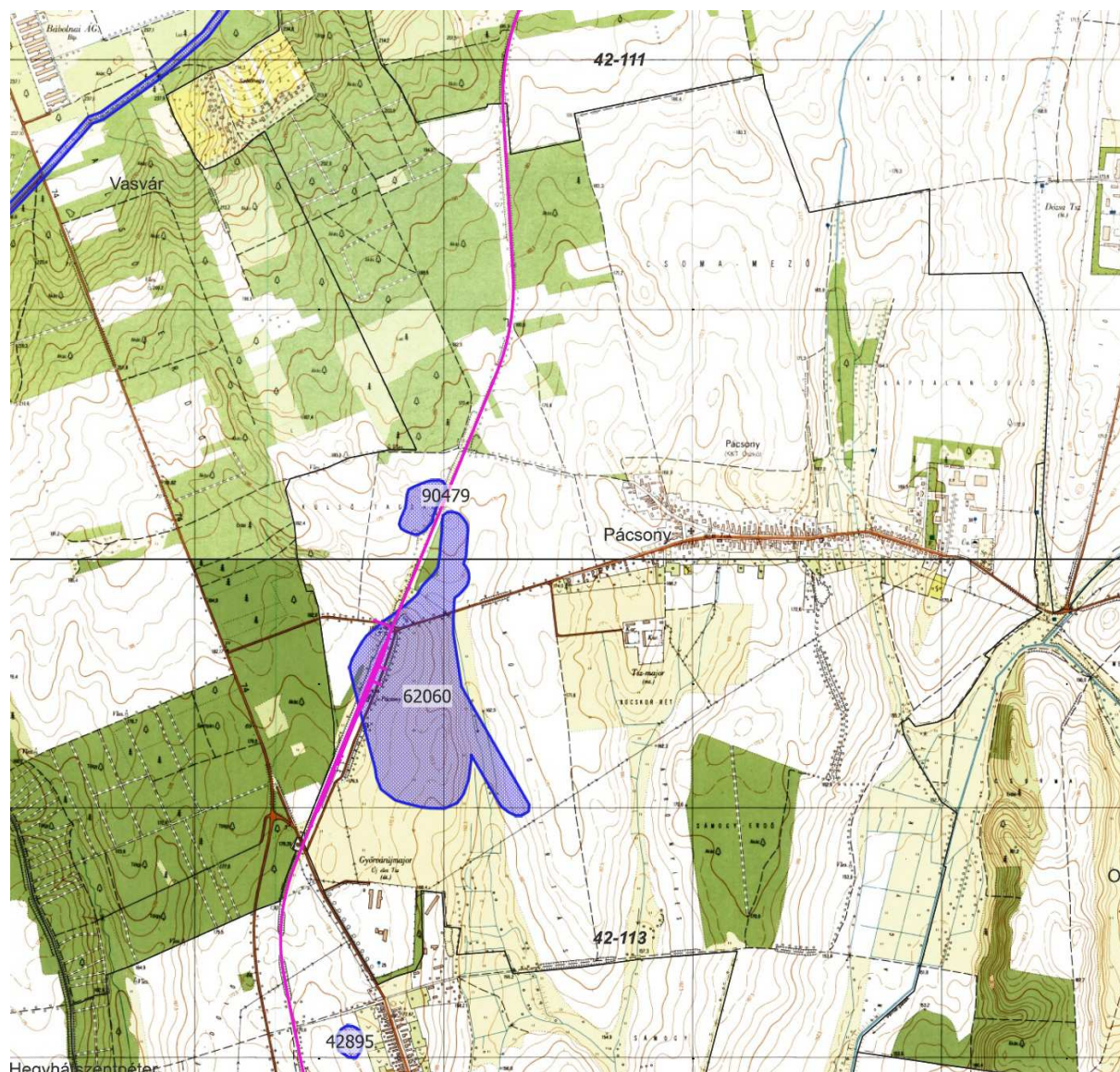
A bővítéssel érintett 067/6 hrsz telekrésze (2026. szeptember)

Örökségvédelmi érintettség:

A Pácsony 094/1, 094/2, 067/6 hrsz ingatlanok műemlék, műemlék műemléki környezetet, világörökség és világörökség várományos területet nem érintenek.

A legfrissebb régészeti örökségvédelmi hatástanulmány a településre 2025-ös: *Előzetes régészeti dokumentáció előkészítő munkarésze adatgyűjtés alapján (ERD-I.) - RFC 11 Borostyán vasúti korridor Hegyeshalom-Csorna-Porpác-Szombathely-Zalaszentiván szakaszának fejlesztése – 17 sz. vasút Szombathely (kiz) – Zalaszentiván (kiz) (974+00 –*

1446+30 hm sz.) közötti szakasz a Trenecon Kft. megrendelésére készítette: a MAGYAR NEMZETI MÚZEUM KÖZGYŰJTEMÉNYI KÖZPONT együttműködésében.



Régészeti lelőhelyek ERD alapján



Pácsony régészeti lelőhelyek kiterjedése az ETÉR adatszolgáltatás alapján

Településképi érintettség

A 2018-ban elkészített és a 9/2018 (XI.15.) önkormányzati rendelettel elfogadott településképi rendelet alapján településképi rendelet alapján a 094/1, 094/2 hrsz major eredeti kiterjedése gazdasági településrészben van. A tervezett bővítés nem tartozik a meghatározó települések közé, előírást nem tartalmaz. Javasolt a TKR és a szabályozási terv összhangjának megteremtése és a meghatározó gazdasági településrész végleges kiterjedésének megfelelő kijelölése. A TKR vonatkozó előírásai gazdasági településrészre:

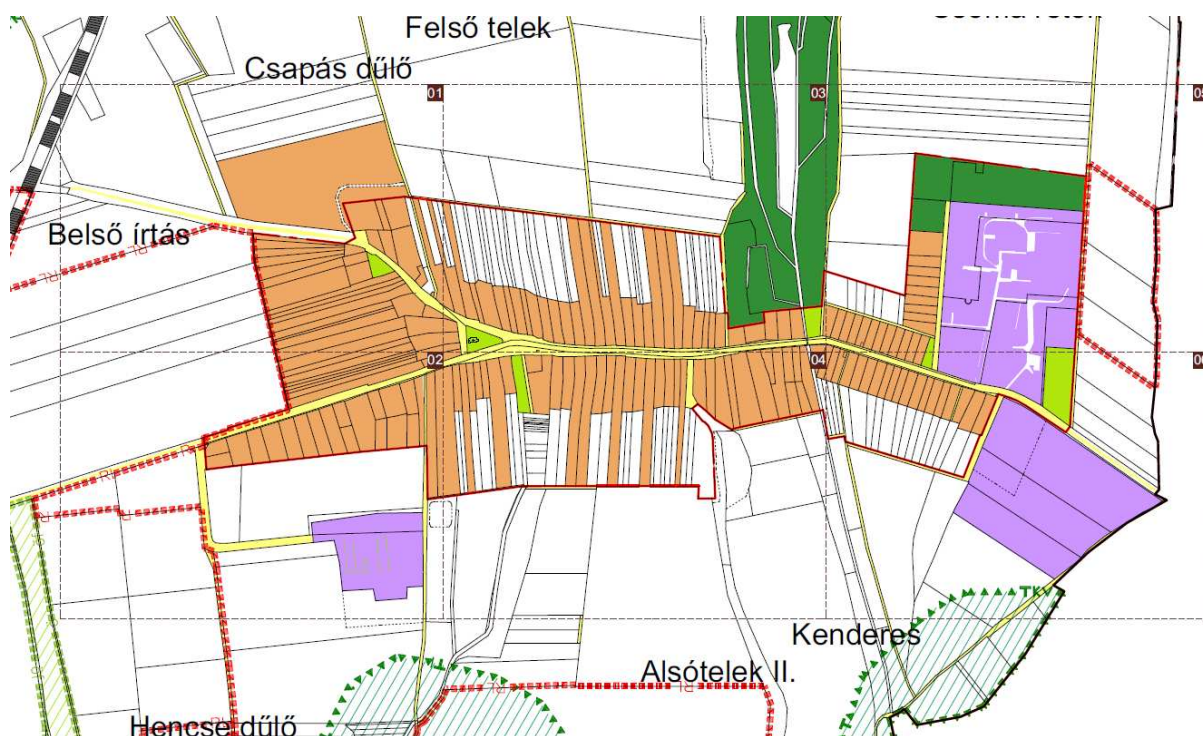
„15. § A 14. §-ban felsorolt területekre vonatkozó általános követelmények az alábbiak:

1. A közterületen önállóan elhelyezett utcanév táblákat, valamint a falra szerelt utcanév táblákat egységes formában kell elhelyezni.
2. Az épületek, építmények környezetének, valamint a közterületek rendezése során növényzet telepítése kizárólag tájba illő, őshonos növényekkel történhet.
3. Az utchálózat vonalvezetése megtartandó, a közterületek szélessége nem csökkenthető.
4. A településképet meghatározó, az egyes területfelhasználási egységekre jellemző beépítési módok megtartandók.

5. Az utakat, vízfolyásokat kísérő fasorokat, erdősávokat a területen fenn kell tartani, és a fák szakszerű pótlását el kell végezni.

6. A szikkasztó árkok területén a fenntartást akadályozó növényzet (pl. kúszótuja, terülőtuya stb.) nem telepíthető.

17. § Az egyedi építészeti követelmények a településképi és településszerkezeti szempontból meghatározó, **gazdasági területek** területén az épület tömege, homlokzati megjelenése, színezése és anyaghasználata tükrözze a fő rendeltetéshez köthető, általánosan elfogadott szakmai kritériumokat.



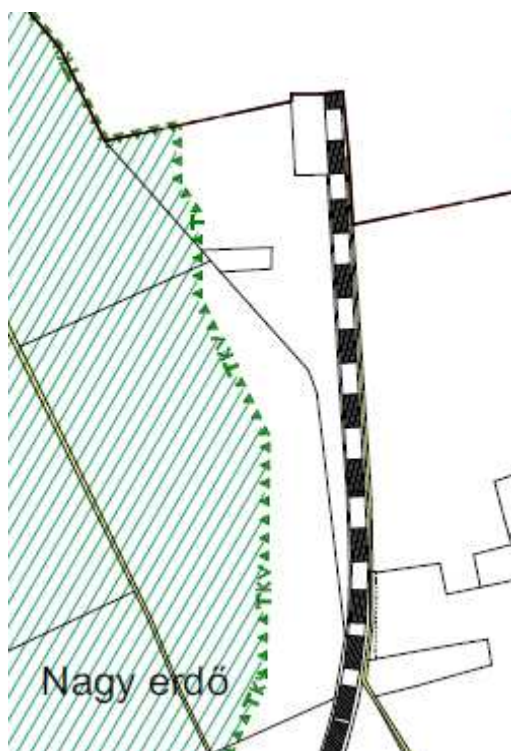
ÁBRÁZOLT ELEM	JELÖLÉS
TELEPÜLSKARAKTERI ELEMÉK	
Kialakult településrész	[Orange box]
Gazdasági terület	[Purple box]
Táj- és természetvédelmi területek	[Green box]
ORSZÁGOS VÉDELEM	
1. ORSZÁGOS MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM	
Régészeti lelőhely határa / területe	[Red dashed line]
TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM	
Nemzetközi táj- és természetvédelem	[Green dashed line]
Natura 2000 terület határa	[Green dashed line]
Országos és térségi táj- és természetvédelem	[Green dashed line]
Országos Ökológiai hálózat - magterület	[Green dashed line]
Országos Ökológiai hálózat - ökológiai folyosó	[Green dashed line]
Térségi jelentőségű tájképvédelmi terület	[Green dashed line]
HELYI VÉDELEM	
HELYI MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM	
Helyi védett objektum és telke	[Blue dashed line]
EGYÉB TÁJÉKOZTATÓ ELEMÉK	
Közigazgatási határ	[Black dashed line]
Telekhatár	[Black dashed line]
Beépítésre nem szánt terület	[White box]
Vasút	[Black dashed line]
Települési közutahálózat	[Yellow box]
Települési zöldfelület	[Green box]
Települési vízfelület	[Blue box]

2. melléklet a 9/2018 (XI.15.) önkormányzati rendelethez (részlet)

A csereterületek esetében kialakult településrészhez tartozó, jellemzően lakóterületi besorolású területek kerülne mezőgazdasági területbe visszatorlaszolásra. Javasolt a szabályozási tervvel összhangban lehatárolni a településképi szempontból meghatározó területeket, és a TAK, TKR térképi mellékleteit módosítani akkor, ha egyes lakóterületi kijelölések változnak.

A 0145/7 hrsz „kialakult településrész”, amennyiben megszűnik a lakóterület célszerű nem szabályozni a településrészt, mint mezőgazdasági terület. A 98/25 hrsz telek „táj,- és természetvédelmi területek” meghatározó településrészbe tartozik, szabályozási terven falusias lakóterület. Javasolt az összhang megteremtése itt is.

A 0186/1 hrsz ingatlan nem tartozik a meghatározó településrészek közé.



2. melléklet a 9/2018 (XI.15.) önkormányzati rendelethez (részlet)

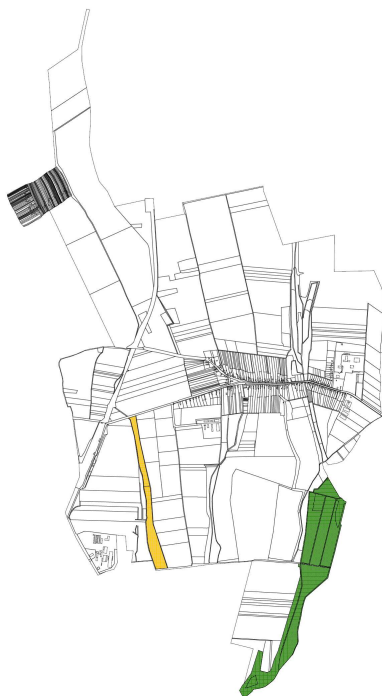
„16. § A településképi és településszerkezeti szempontból meghatározó kialakult településrészre vonatkozó követelmények az alábbiak:

1. A telek területének burkolatlan és be nem épített részét zöldfelületként kell kialakítani.
2. A közterületek térbútorait egységes koncepció alapján kell megvalósítani. Az anyaghasználat során elsősorban természetes anyagokat kell alkalmazni (kő, téglá, fa).
3. Az 1945. előtt épült, utcára merőleges tengelyű vagy „L”-alakú lakóházak oldalhatárra eső és melléképületeket határoló homlokzatainak színezését alá kell rendelni az utcai vagy más ezzel egyenrangúan díszített homlokzatának színezésének.

4. A homlokzat színezése során az épület utcai homlokzatainak 90%-án csak három, egymással és a természetes anyagokkal harmonizáló szín, vagy egy szín legfeljebb két árnyalata alkalmazható.
5. Az épületek színezésénél harsány, rikító vagy túlzottan sötét színek (pl. kék, lila, piros, sötétszürke, fekete, stb.) a területen nem alkalmazhatók. A nyílászáró színezése szürke árnyalatú, fekete, valamint fém színű nem lehet.
6. Épület utcafronti homlokzatát felújítani, átalakítani csak a teljes épülethomlokzatra kiterjedően és annak eredeti formavilágának megfelelően lehet.
7. Gázmérő vagy nyomásszabályozó az épületek utcai homlokzatán és a kerítés közterület felőli oldalán nem helyezhetők el.
8. Épület részeként gépkocsi tároló kapu az előkert közterület felőli 2,0 méteres sávjában közterületre nyílóan nem létesíthető.
9. Égéstermék elvezetésére szolgáló, külső szerelt kémény utcai homlokzaton ill. közterületről látható módon nem létesíthető.
10. Az egyedi telken álló lakóépületek fő tömegét alkotó (az alapterület min. 60%-a feletti) tető magastetőként alakítandó ki. A főtömeget kiegészítő tetőrészek lapostetős vagy alacsony hajlásszögű kialakítással is megvalósíthatók.
11. Közterület felőli kerítés fő szabályként a telekhatáron, kialakult fésűs beépítés esetén a meglévőkhöz hasonlóan az előkert első 5,0 méteres sávjában létesíthető.
12. Gerendaház, faház ill. deszka vagy fém borítású épület, építmény a területen nem létesíthető.
13. A területen önálló távközlési antennatorony, széltorony nem helyezhető el, nem fejleszthető és nem korszerűsíthető.”

Természetvédelem

A tárgyi beruházás nyomvonala által érintett hatásterület többségében antropogén hatásoknak kitett, teljesen, illetve erősen leromlott élőhelyeket - nagyrészt kivett major telep, legelőt - érint. Természetközeli állapotok nincsenek, azonban a vizsgált területen belül védett értékek előfordulását rögzítették.



Ökológiai hálózat övezetei Pácsonyban (ETÉR adatszolgáltatás)

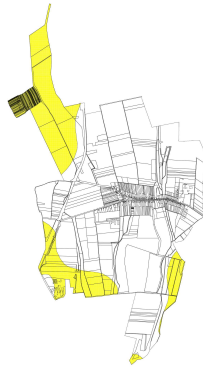
Terület státusza a Natura 2000 hálózaton belül: Különleges Terület



Sárvíz-patak menti NATURA2000 területek

Tájképvédelem

Az új beépítésre szánt terület, különleges mezőgazdasági üzemi terület kijelölése és bővítése nem érinti a tájképvédelmi terület övezetét.



Tájképvédelmi övezet terület Pácsonyban (ETÉR adatszolgáltatás)

A tájképvédelmi terület övezete érinti a 0186/1 hrsz erdőterület kijelölését, amely a hatályos településrendezési eszközökben általános mezőgazdasági terület, természetben összefüggő erdő terület.



Tájképvédelmi övezet terület Pácsony 0186/1 hrsz esetén (ETÉR adatszolgáltatás)

Mezőgazdasági területi érintettség

A 094/1 és 094/2 hrsz kivett telephely, major terület.

A 067/6 hrsz új beépítésre szánt terület kijelölésével érintett földrészlete legelő, L2 minőségi osztályban. Jelenleg is az állattartáshoz szükséges etetési célú bálák tárolására hasznosítják. A major bővítése helyhez kötött és csak déli irányba, a terepadottságok szerint bővíthető, így az máshol nem megvalósítható fejlesztés lenne.

A művelés alól kivonás és beépítéseinek elhelyezéséhez igazodóan, a legszükségesebb alrészletek kivonásával biztosítható, akár több ütemben, a beruházás előrehaladásával is.

Az átlagosnál jobb minőségű termőföldet más célra hasznosítani csak időlegesen, illetőleg helyhez kötött igénybevétel céljából lehetséges a Tftv. 11. § (2) bekezdésében foglaltak szerint.

Átlagos minőségű termőföldet a Tftv. 2. § 1. pontja úgy határozza meg, hogy az adott település azonos művelési ágú termőföldjei 1 hektárra vetített aranykorona-értékeinek területtel súlyozott átlagának megfelelő, de hektáronként szántó esetében legfeljebb 22 AK értékű, rét esetében legfeljebb 16 AK értékű, legelő esetében legfeljebb 6 AK értékű termőföld.

Erdőterületet érintő változások:

A tervezett új beépítésre szánt terület kijelölések nem érintenek erdő művelési ágba sorolt földrészleteket. Nem érint olyan területet sem, ami hatályos településszerkezeti terv alapján erdőterület besorolásban van.



Erdőtervezett területek Pácsony belterületének környezetében

[\(https://erdoterkep.nebih.gov.hu/\)](https://erdoterkep.nebih.gov.hu/)

A BIA számítás alapján a hatályos településszerkezeti tervben általános mezőgazdasági területbe sorolt 0186/1 hrsz ingatlan erdőgazdasági területbe kerül átsorolásra 80.150 m² nagyságban. A terület üzemtervezett erdőterület, amelynek erdőtervezési körzet jele 2 J és 2 K.



Erdőtervezett területek Pácsony 0186/1 hrsz ingatlanon és környezetében

(<https://erdoterkep.nebih.gov.hu/>)



0186/1 hrsz elsődleges rendeleltése gazdasági erdőterület

Közműellátás:

A telepen az állatok itatását fűrt kút biztosítja. A szociális vízigény aközségi hálózatra csatlakozó 2106 hrsz út 071 hrsz út felől kiépült vízvezetékkel biztosított. Szennyvíz-elvezetés korszerű körműpótlóval van biztosítva.

A csapadékvizeket helyben gyűjtik és elősorban víztározás, tűzvíz ellátás céljából helyben hasznosítják.

Napkollektor szolgál a szociális részen a melegvíz ellátására. Párásító rendszert építettünk ki a hízó bika istállóban, mivel a nyári meleget az állatok nehezen viselik.

[illegible]

Elektromos ellátás:

Csatlakozási fázisszám: 3 fázisú.

Vízminőségvédelem:

A településrendezési eszközök módosításaival érintett területek nem érintenek felszín alatti ivóvíz vízbázis védőterület vagy védőidomot. A településrendezési eszközök módosításaival érintett területek az országos vízminőség-védelmi terület övezetén fekszenek, az érintett területekre a 2018. évi CXXXIX. törvény és a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet vonatkozó előírásai az irányadók.

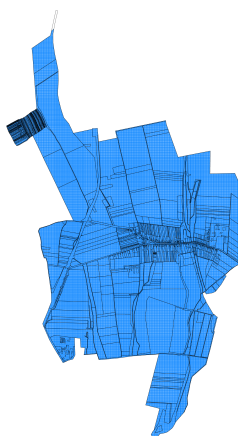
Vízvédelmi és vízgyűjtő-gazdálkodási szempontból Pácsony közigazgatási területét nem érint felszín alatti vízbázis védőterületet, azonban érinti az országos vízminőség-védelmi terület övezetét.

A 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet - a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról- alapján Pácsony község az érzékeny területek közé tartozik.

A településrendezési eszközök módosításával érintett területeket nem érintik a vízbázis védőterülete.

A település külterületét érinti az az országos vízminőség-védelmi terület övezetét, az érintett területekre a 2018. évi CXXXIX. törvény és a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet, a vonatkozó előírásai az irányadók. A településrendezési eszközök módosításával érintett területek nem érintik az országos vízminőség-védelmi terület övezetét.

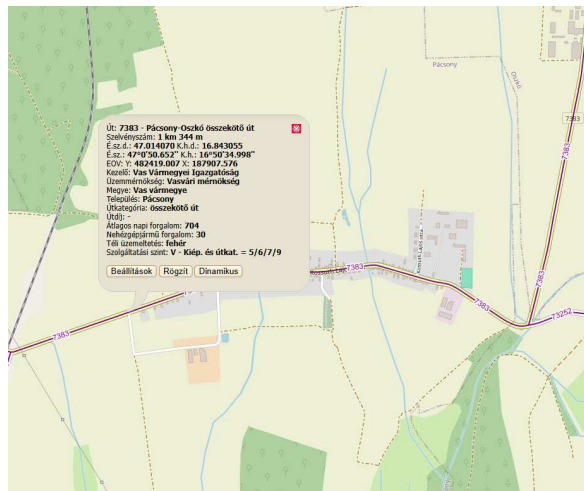
A felszíni és felszín alatti víztestek érintett területeire a 1155/2016. (III.31.) Korm. határozatban kihirdetett Magyarország felülvizsgálat 2015. évi vízgyűjtő-gazdálkodási tervében foglaltak az irányadók.



Vízminőség-védelmi terület övezete VTRT, részlet

Közlekedés:

A 094/1 hrsz és 094/2 hrsz major területet a 067/1 hrsz betonos úton keresztül lehet elérni, amelyek a település belterületének nyugati oldala előtt ágazik le déli irányba. A 094/1 és 094/2 hrsz területre kiszabályozott 12 m széles kiszolgáló út törlésre kerül, mert hálózati szerepet nem tölt be, a telephely kapuval is védett részét érinti, ahol állategészségügyi szempontból az átjárás kifejezetten káros lenne. A területek mindegyike megközelíthető a környező 067/1, kelet felől a 206 hrsz út és annak déli 071 hrsz folytatásában is biztosított.

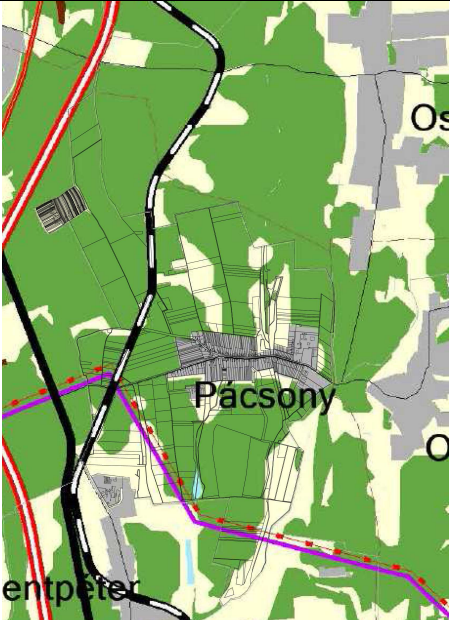


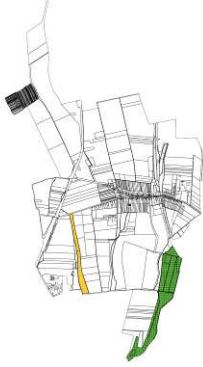
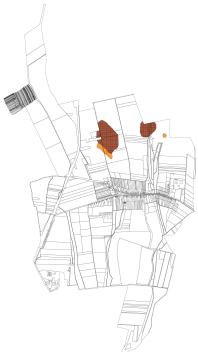
7383 jelű Pácsony-Oszkó összekötő út forgalmi adatai



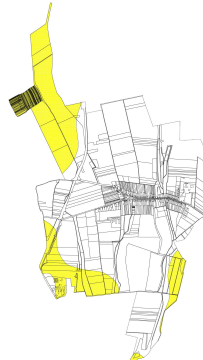
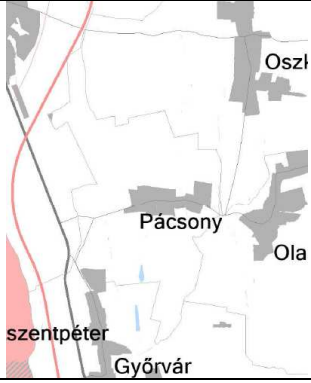
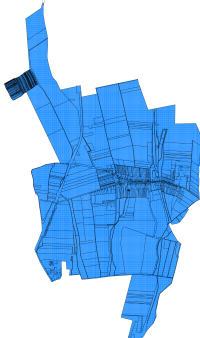
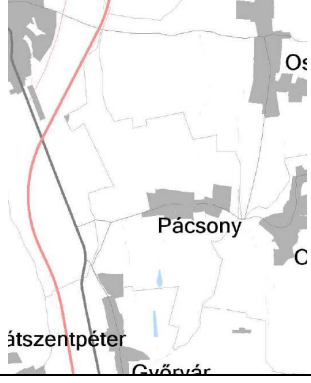
067/1 hrsz út fényképei

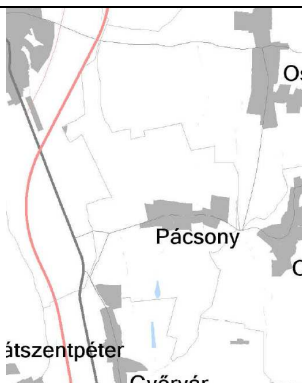
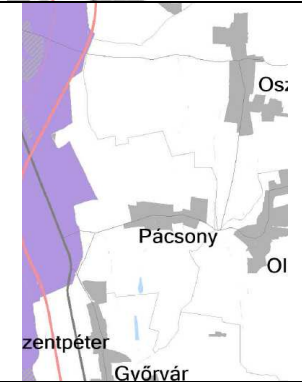
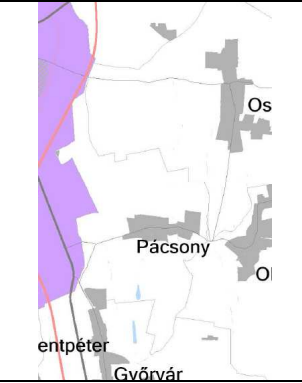
Vas megyei területrendezési terv térségi övezeteinek az érintettsége a tervezett vasútterület kialakítása esetén:

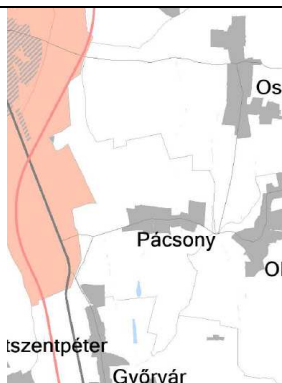
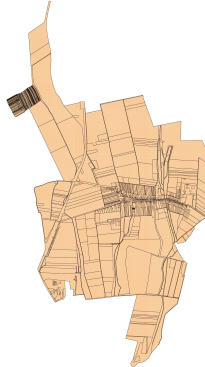
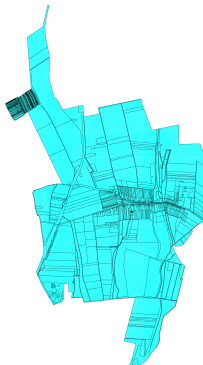
Térségi övezet megnevezése	Övezet	Érintettség, hatályosság	Térségi övezet
Térségi szerkezeti terv		A 094/1, 094/2, 0145/7, a 98/25 hrsz ingatlanok területe települési térségben fekszik, a 0186/1 hrsz ingatlan erdőgazdálkodási térségben, a 067/6 hrsz mezőgazdálkodási térségben fekszik.	

Térségi övezet megnevezése	Övezet	Érintettség, hatályosság	Térségi övezet
Ökológiai hálózat magterületének övezet		Nem érinti	
Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának területének övezet		Nem érinti	
Ökológiai hálózat pufferterületének övezet		Nem érinti	
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete		A tervezési területet nem érinti.	
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete		Nem érinti.	

Erdők övezete	Érinti a 0186/1 hrsz üzemtervezett erdőterületet, egyben BIA alapján ált. mezőgazdasági területből erdőterületbe jelölt ingatlant	
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	Érinti a 094/1, 094/2, 067/6, 0145/7 hrsz ingatlanokat.	
9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról 3. § (1) A településrendezési eszközök készítése során az Országos Erdőállomány Adattárban nem szereplő erdőterület területfelhasználási egységeket a településfejlesztési és településrendezési célokkal összhangban - a természeti és kulturális örökségi értékek sérelme nélkül - az erdőtelepítésre javasolt terület övezet területén javasolt kijelölni. (2) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó települések településrendezési eszközeiben az erdőtelepítésre javasolt terület övezet területén az (1) bekezdésben foglaltak mellett beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, és erdőterület területfelhasználási egységbe sorolás esetén a) az erdőtelepítés megvalósulásáig		Az új beépítésre szánt terület kijelölése a 094/1 hrsz mentén és a déli telephely bővítés a 067/6 hrsz irányába nem ellentétes az erdőtelepítésre javasolt terület övezetének előírásával. A tervezéssel érintett földrészek nem erdőtervezett területek. Jelen eljárás nem érinti a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet területét.

csak az erdőtelepítés lehetőségét megőrző területhasználat folytatható, valamint b) erdőtelepítést elsődlegesen az élőhelynek megfelelő, természetesen kialakult őshonos fajokból álló erdőfoltok megőrzésével kell végezni.		
Tájképvédelmi terület övezete	Érinti a 0186/1 hrsz erdőterületet	
Világörökség és világörökség várományos területek övezet által érintett települések	Nem érinti	
Vízminőség-védelmi terület övezete	Érinti	
Nagyvízi meder övezete	Nem érinti	

Honvédelmi és katonai célú terület övezet által érintett települések	Nem érinti	
Ásványi nyersanyag vagyon övezete által érintett települések	Nem érinti	
Földtani veszélyforrás által érintett települések övezete	Nem érinti	
Innovációs technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete	Nem érinti	

Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	Nem érinti	
Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	Érinti	
Víztározási fejlesztések támogatott célterületének övezete	Érinti	

Kőszeg, 2026. szeptember 30



Gergye Péter

TT/1 18-0204

A 094/2 hrsz telephely beépítési mutatók változása:			
	Meglévő beépítettség ingatlan-nyilvántartási állapot és a tényleges beépítettség	Tervezett beépítettség	Javasolt HÉSZ előírás
Telekméret:	7806 m ²	7806 m ²	7806 m ²
beépítési mód	szabadonálló	szabadonálló	szabadonálló
beépítettség mértéke	23,18 %	24,4 %	40 % (OTÉK szerinti maximum)
beépítés alapterülete	1810 m ²	1905 m ²	
Burkolt felület	500 m ²	13.355 m ²	
legkisebb zöldfelület mértéke	20 %	20 %	20 %
legnagyobb építménymagasság	4,5 m	7,5 m	7,5 m
Legkisebb telekméret	4000 m ²	4000 m ²	4000 m ²
előkert	5 m	5 m	5 m
oldalkert	4,5 m	4,5 m	4,5 m
hátsókert	6 m	6 m	6 m

A 094/1 hrsz beépítési mutatók változása:			
	Meglévő beépítettség ingatlan-nyilvántartási állapot és a tényleges beépítettség	Tervezett beépítettség	Javasolt HÉSZ előírás
Telekméret:	24.907 m ²	24.907 m ²	
beépítési mód	szabadonálló	szabadonálló	szabadonálló
beépítettség mértéke	28,35 %	30,16 %	40 % (OTÉK szerinti maximum)
beépítés alapterülete	7061 m ²	7510 m ²	
Burkolt felület	14.461 m ²	14.461 m ²	
legkisebb zöldfelület mértéke	41,93 %	41,93 %	30 % (OTÉK-tól való eltéréssel)
legnagyobb építménymagasság	4,5 m	7,5 m	7,5 m
Legkisebb telekméret	4000 m ²	4000 m ²	4000 m ²
előkert	5 m	5 m	5 m
oldalkert	4,5 m	4,5 m	4,5 m
hátsókert	6 m	6 m	6 m

A 094/1 hrsz és 067/6 hrsz-ből való kiegészítéssel beépítési mutatók változása:			
	Meglévő beépítettség	Tervezett beépítettség	Javasolt HÉSZ előírás
Telekméret:	7347 m ²	32.254 m ²	
beépítési mód	-	szabadonálló	szabadonálló
beépítettség mértéke	-	25,77 %	40 % (OTÉK szerinti maximum)
beépítés alapterülete	-	8311 m ²	
Burkolt felület	-	15.500 m ²	
legkisebb zöldfelület mértéke	-	48 %	30 % (OTÉK-tól való eltéréssel)
legnagyobb építménymagasság	-	7,5 m	7,5 m
Legkisebb telekméret	-	4000 m ²	4000 m ²
előkert	-	5 m	5 m
oldalkert	-	4,5 m	4,5 m
hátsókert	-	6 m	6 m

Készült az állami alapadatok felhasználásával.

MODULOR

MEGBÍZÓ:

RAJZ MEGNEV:

VEZETŐ TERVEZŐ:

TERVEZŐ MUNKATÁRS:

D&D Farm KFT

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

GÉRGYÉ PÉTER

TT-1 18 - 0004

TERVEZŐ ES MÉRŐI SZAKTANÁCSADÓ KFT
9700 SZOMBATHELY, SZENT FLÓRIÁN KRT. 2.
TEL: 943030-244, modulor.gergye@online.hu

067/11

MÉRÉ TARANY:

MSZ: 014/2026.

DÁTUM: 2026.

M 1:2 000

RSZ: SZT-M/12.

067/4

067/5

067/6

KMű

M

Tervezési terület határa

Szabályozási terv területi határa

Területfelhasználás határa

Új különleges mezőgazdasági üzemi terület

Általános mezőgazdasági terület, HÉSZ előírás nélkül, kiegészítendő a telekalakítást segítő előírásokkal

5/880

9/880

068/7

068/8

Sio