

# PÁZMÁND KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA



a Pázmánd, 4103 helyrajzi számú ingatlan területét érintően



Partnerségi egyeztetési dokumentáció

2023. július



## ALÁÍRÓLAP

## Megrendelő

Pázmánd község  
önkormányzata

**Böjte Richárd**  
polgármester

## Tervezők

Településrendezés



**Lőrinczy Ádám**

okl. településmérnök  
TT-01-6351

**Lőrinczyné Zelinka Szilvia**

okl. településmérnök  
TT-01-6304

Tájrendezés, környezetvédelem

**Tatai Zsombor**

okl. tájépítésmérnök  
TK 13-1430

Közlekedés

**Becsák Péter**

okl. építőmérnök, közlekedéstervező  
Tkö 01-10856

Energiaközművek, távközlés

**Orosz István**

okl. villamosmérnök, mérnök-közigazgász  
TE-T 01-67717, TH-T 01-67717

Vízi közművek

**Szabó Krisztián**

okl. építőmérnök  
Tv 01-16166



## TARTALOM

1.	BEVEZETŐ .....	5
	A terv célja, a megbízás ismertetése, a tervezési folyamat bemutatása .....	5
2.	MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT .....	7
2.1.	A TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA .....	7
2.1.1.	Településhálózati összefüggések .....	7
2.1.2.	Térségi és települési kapcsolatok.....	7
2.2.	A TERÜLETFEJLESZTÉSI DOKUMENTUMOKKAL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA .....	8
2.2.1.	Az Országos Fejlesztési és területfejlesztési Konceptió (2014) .....	8
2.2.2.	FEJÉR MEGYE TERÜLETFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓJA (2014).....	8
2.2.3.	Pázmánd Településfejlesztési koncepciójának releváns vonatkozásai .....	9
2.3.	TERÜLETRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEK .....	9
2.3.1.	A térségi területfelhasználás rendjére vonatkozó szabályok.....	9
2.3.2.	Országos jelentőségű műszaki infrastruktúra hálózatok .....	10
2.3.3.	Országos övezetek ismertetése .....	10
2.3.4.	Megyei övezetek ismertetése .....	11
2.4.	HELYI TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK .....	14
2.5.	A SZOMSZÉDOS TELEPÜLÉSEK HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK VIZSGÁLATA A TERVEZÉSI TERÜLET VONATKOZÁSÁBAN.....	16
2.6.	A TERVEZÉSI TERÜLET KÖRNYEZETÉNEK VIZSGÁLATA.....	16
2.6.1.	Az épített környezet vizsgálata .....	16
2.6.2.	Az építészeti örökség vizsgálata.....	18
2.7.	KÖRNYEZET-ÁLLAPOT JELLEMZŐK .....	18
2.7.1.	Földtan, talajvédelem .....	18
2.7.2.	Felszíni és felszín alatti vizek védelme .....	18
2.7.3.	Levegőtisztaság-védelem.....	19
2.7.4.	Zaj- és rezgésterhelés .....	19
2.7.5.	Hulladékkezelés .....	19
2.8.	A TÁJI ÉS TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK ÉS ÖRÖKSÉG, JELLEMZŐ TÁJKARAKTER, ZÖLDINFRASTRUKTÚRA-HÁLÓZAT .....	20
2.8.1.	Táji, természeti adottságok.....	20
2.8.2.	Tájhasználat, tájkarakter.....	20
2.8.3.	Védett, védendő táji-, természeti értékek, területek .....	21
2.8.4.	Zöldinfrastruktúra-hálózat .....	21
2.9.	KÖZLEKEDÉS.....	21
2.9.1.	Térségi közlekedési kapcsolatok .....	21
2.9.2.	Közúti közlekedés.....	22
2.9.3.	Közösségi közlekedés.....	22
2.9.4.	Kerékpáros és gyalogos közlekedés .....	23
2.9.5.	Parkolás.....	23
2.10.	KÖZMŰVESÍTÉS, ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS, CSAPADÉKVÍZ-GAZDÁLKODÁS .....	23
2.10.1.	Területrendezési, településfejlesztési és településrendezési tervek vonatkozásai .....	23
2.10.2.	Vízellátás .....	26
2.10.3.	Szenny- és csapadékvízvezetés .....	27
2.10.4.	Villamosenergia-ellátás.....	27
2.10.5.	Gázellátás .....	27
2.10.6.	Elektronikus hírközlés .....	28



2.11. KATASZTRÓFAVÉDELEM, A TERÜLETEK HASZNÁLATÁT, ÉPÍTÉSI TEVÉKENYSÉGET BEFOLYÁSOLÓ VAGY KORLÁTOZÓ TÉNYEZŐK .....	29
3. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT .....	31
3.1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT .....	31
3.2. A TERÜLETRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA .....	33
3.3. ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK KIJELÖLÉSÉRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK .....	35
3.4. JAVASLAT AZ ÉPÍTÉSZETI ÖRÖKSÉG MEGŐRZÉSÉRE .....	39
3.5. TÁJRENDEZÉSI ÉS ZÖLDINFRASTRUKTÚRA-FEJLESZTÉSI JAVASLAT, CSAPADÉKVÍZ-GAZDÁLKODÁS ....	39
3.6. KÖZMŰVESÍTÉS, ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉSI JAVASLAT, KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT .....	40
3.6.1. Közművesítés .....	40
3.6.2. Elektronikus hírközlés .....	42
3.6.3. Közlekedés .....	43
3.7. ÖSSZEFOGLALÓ .....	45
4. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ .....	46
4.1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA .....	47
4.2. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA .....	50
5. TERVIRATOK .....	54



## 1. BEVEZETŐ

### A terv célja, a megbízás ismertetése, a tervezési folyamat bemutatása



A 4103 hrsz-ú telek (saját fotó)

Pázmánd Község Önkormányzata a településen megjelenő gazdasági, fejlesztői igényekkel összhangban a közigazgatási területének zártkerti részén található 4103 helyrajzi számú ingatlant érintően a településrendezési eszközeinek módosítását határozta el.

Az érintett ingatlan tulajdonosa a területen olyan mezőgazdasági üzem létesítését tervezi, melyre a jelenleg hatályos településrendezési eszközök nem adnak lehetőséget, ezért azok módosítása vált szükségessé.

A módosítással érintett ingatlan Pázmánd központjától távolabb helyezkedik el, a település zártkerti részén, mely a Fő úton, majd a Bányomi úton dél felé haladva, a Bárka Lovarda irányába kelet felé, földúton közelíthető meg. A tervezési terület lakóterületekhez nem kapcsolódik, azt minden irányból mezőgazdasági területek határolják.

A módosítás célja, hogy 4103 hrsz-ú ingatlanon lehetőség nyíljon terménytisztító és tároló építésére, ennek keretében a jelenleg beépítésre nem szánt, kertes mezőgazdasági ingatlan övezeti besorolásának módosítása a jövőbeni, intenzívebb mezőgazdasági hasznosítás szándékára való tekintettel, különleges mezőgazdasági üzemi területté. A változtatás nyomán a jelenleg a település központi részén működő telep költözésével a lakóterületek környezeti terhelése csökken, a területhasználatból eredő konfliktusok mérséklődnek.

Pázmánd Község Önkormányzat Képviselő-testülete a 71/2019. (III.21.) számú határozatában döntött a 4103 és a 4101/9 helyrajzi számú ingatlanok területének gazdasági övezetbe történő átsorolására vonatkozó HÉSZ módosítás előzetes kötelezettségvállalásáról, egyúttal a módosításhoz szükséges eljárások lefolytatásáról.

Pázmánd Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a 45/2020.(VI.17.) számú határozatában döntött a Pázmánd 4103 és a 4101/9 helyrajzi számú ingatlanok kiemelt fejlesztési területté nyilvánításáról.

Pázmánd Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a 26/2023.(I.27.) számú határozatában döntött a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet szerinti módosítási eljárás megindításáról, valamint a háromoldalú tervezési szerződés megkötéséről. A tervezési feladat elvégzésére a Terminus Várostervező Iroda Kft.-t bízta meg.

Jelen módosítás a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: KR.) 68.§ (1) bekezdés szerinti **egyszerűsített eljárásban** történik.

Az egyszerűsített eljárás szabályait a KR. 68. § (2) bekezdése tartalmazza. Egyszerűsített eljárásban, a polgármester a településrendezési eszköz tervezetét a záró szakmai véleményezési szakasz



kezdeményezése előtt véleményeztetni a partnerekkel. A KR. 68. § (2) alapján a partner 10 napon belül ad véleményt a KR. 65.§-ban meghatározottak szerint. A partnerségi egyeztetés lezárását követően kerülhet sor a záró szakasz kezdeményezésére, melyet a polgármester a tervezetnek az E-TÉR-be való feltöltésével kezdeményez.

A záró szakaszban az állami főépítész – a záró szakasz kezdeményezéstől számított - 10 napon belül egyeztető tárgyalást kezdeményez, amelyre meghívja a KR. 11. mellékletben szereplő valamennyi véleményezésre jogosult szervezet.

Az egyeztető tárgyalásról jegyzőkönyv készül, az állami főépítész a jegyzőkönyvet és a záró szakmai véleményt 5 napon belül megküldi a polgármesternek a településrendezési eszköz elfogadásához.

A tervezési munka során a módosítás igényének feltárása alapján, a változtatási koncepció felállítását követően a településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat módosításának javaslata kerül kidolgozásra. A módosítás a szerkezeti tervlapot, a helyi építési szabályzatot és a szabályozási tervet egyaránt érinti. Az alátámasztó munkarészek a változtatás szakmai indokait tartalmazzák.

A KR. 7.§ (2) írja elő, hogy a megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmát úgy kell meghatározni, hogy az a tervezési feladathoz közvetlenül kapcsolódó vizsgálati tényezőt és szakterületi javaslatot tartalmazzon, a tervezési feladatnak megfelelő tartalmi mélységben, biztosítva és igazolva a településfejlesztés és településrendezés alapvető követelményeinek a teljesülését. A KR 7.§ (7) bekezdésének b) pontja alapján, a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát az önkormányzat által a településtervezéssel megbízott településtervező is meghatározhatja egy, a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben.

#### **A JELENLEG HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK**

Pázmánd Község Önkormányzatának Képviselő-testülete 2006-ban hagyta jóvá a település településrendezési eszközeit:

- Pázmánd község Településszerkezeti Terve;
- Pázmánd Község Helyi Építési Szabályzata (HÉSZ) és Szabályozási Tervének megállapításáról szóló Pázmánd Község Önkormányzat Képviselő Testületének 9/2006.(IX.15.) önkormányzati rendelete.

Jelen tervezet kidolgozása az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendeletnek az egyes előírásoktól való eltérés feltételei c. alfejezet 121.§ (1) bekezdése értelmében az **OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatainak, valamint a hatályos településrendezési eszközök tartalmi elemeinek a figyelembe vételével történik.**



## 2. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

### 2.1. A TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA

#### 2.1.1. Településhálózati összefüggések

Pázmánd a Közép-Dunántúli régióban, Fejér Vármegye középső részén, a gárdonyi járásban helyezkedik el. A község a Velencei-hegység keleti nyúlványai alatt fekszik, az M7-es autópályától északra, a Velencei tótól északkeletre.

A módosítással érintett 4103 helyrajzi számú ingatlan a település belterületétől dél-keletre, az M7-es autópálya felé, a község külterületén, a Bányomi út és a Bányom ér között fekvő, mezőgazdasági, zártkerti területen található. A terület beépítetlen, a környezetében lévő zártkertekben kisebb hétvégi házak, gazdasági épületek, míg a területtől észak-keletre nagyobb, üzemi jellegű beépítés található. A területet három oldalról kertés mezőgazdasági területek határolják és csak északkelet felől csatlakozik nagytáblás szántóterületekhez, illetve keleti oldalon egy lovarda is színesíti a tájhasználatot.



*A tervezési terület elhelyezkedése (saját ábra)*

#### 2.1.2. Térségi és települési kapcsolatok

Pázmánd közigazgatási területén áthalad az M7-es autópálya, mely csomóponttal is rendelkezik, ezáltal a település könnyen elérhető. A módosítással érintett ingatlan Pázmánd központja és az M7-es autópálya közötti területen fekszik, megközelítését a központ felől Fő úton, majd a Bányomi útról (8117 sz.) dél felé haladva, a Bárka Lovarda irányába kelet felé forduló földút biztosítja. A 8117-es út végig húzódik a község lakott területén, ez kapcsolja össze közvetlen szomszédaival is, így a terület térségi kapcsolatai megfelelőek, gépjárművel mind a szűkebb, mind a tágabb környékről könnyen elérhető.

A tervezési terület lakóterületekhez nem kapcsolódik, azt minden irányból mezőgazdasági területek határolják.





A tervezési terület Ortofotón (forrás: Lechner Tudásközpont adatszolgáltatása felhasználásával készült saját ábra)

A vizsgálat célja az érintett területen és közvetlen környezetében a meglévő állapotok feltárása, az épített környezet vizsgálata, valamint a tervezett módosítások megalapozása.

## 2.2. A TERÜLETFEJLESZTÉSI DOKUMENTUMOKKAL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA

### 2.2.1. Az Országos Fejlesztési és területfejlesztési Koncepció (2014)

Az Országgyűlés 1/2014. (I.3.) határozatával fogadta el a **Nemzeti Fejlesztés 2030 – Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Koncepciót** (a továbbiakban OFTK), mely átfogó fejlesztési célokat fogalmaz meg az ország egész területére. Az OFTK jövőképe és célrendszere 2030-ig szól, fejlesztési prioritásokat fogalmaz meg a 2014-2020-as programidőszak fejlesztéspolitikája számára, s biztosítja a kapcsolódást az Európai Unió Európa 2020 Stratégiájához, illetve a Közös Stratégiai Kerethez.

Az Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Koncepció Pázmándot, illetve a Gárdonyi járást külön nem említi, azonban Fejér megyére vonatkozóan megfogalmaz fejlesztési irányokat, melyek közül a módosítás a „**Hálózatossodós helyi gazdaságra és együttműködésre építkező gazdaság-, társadalomfejlesztés, a piacokon versenyképes szereplők támogatása, intenzív fejlesztések a K+F sikereit kiaknázó növekedés és fenntarthatóság érdekében**” célhoz kapcsolódik.

### 2.2.2. Fejér Megye Területfejlesztési Koncepciója (2014)

Fejér Megye Közgyűlése - a miniszteri jóváhagyást követően - a Koncepciót a 43/2014. (IV.24.) önkormányzati határozattal fogadta el. A dokumentumban három átfogó cél került meghatározásra:

1. A helyi közösségtudat, a kohézió, a népességmegtartó képesség erősítése, a vállalkozó – innovatív társadalom megteremtése;
2. Az élhető környezet minőségének javítása, a meglévő erőforrások védelme;
3. A gazdasági vezető szerep megőrzése és további pozícióerősítés, kiegyenlített gazdasági fejlődés megvalósítása;

Az átfogó célok közül a módosítási szándék mind a helyi közösségtudat, a kohézió, a népességmegtartó képesség erősítése, a vállalkozó – innovatív társadalom megteremtése, mind a gazdasági vezető szerep



megőrzése és további pozícióerősítés, kiegyenlített gazdasági fejlődés megvalósításához kapcsolódik azáltal, hogy a helyi szinten megjelenő fejlesztési igényeket támogatva lehetőséget teremt a település gazdasági pozíciójának erősítésére, helyi gazdasági szereplők támogatására.

### 2.2.3. Pázmánd Településfejlesztési koncepciójának releváns vonatkozásai

Pázmánd hatályos településfejlesztési koncepcióját Pázmánd község Önkormányzat Képviselő-testülete a 82/2003. (XII.11.) sz. határozatával fogadta el. A Koncepció fejlesztési célkitűzései közül a módosítással összefüggésben kiemelendők a következők:

1. Gazdaság
  - 1.1. Mezőgazdaság
    - mezőgazdaság terén hatékony piacorientált termelés feltételeinek megteremtése;
    - mezőgazdasági üzemek, telephelyek céljára megfelelő terület kijelölése;"
  2. Ipar
    - csak a környezetet minimális mértékben terhelő ipari, ill. mezőgazdasági feldolgozó üzemek településének támogatása;

A fenti célkitűzések megvalósulását a módosítás elősegítheti, így a Fejlesztési Koncepcióval a tervezett változtatás összhangban van.

## 2.3. TERÜLETRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEK

A területrendezési tervek esetében 2019. január 1-től jogszabályi változások léptek életbe: az ország területrendezési terveit egy jogszabályba vonták össze, a *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvénybe* (a továbbiakban: MATrT). További változás, hogy hatályba lépett a *területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet* (továbbiakban: MvM rendelet), amely az egyes országos és kiemelt térségi övezetekre vonatkozó előírásokat határozza meg. Az egyes területfelhasználási kategóriákra, országos és megyei övezetekre vonatkozó előírásokat és az országos övezetek lehatárolását az MATrT és az MvM rendelet tartalmazza.

A 7/2020. (II.28.) önkormányzati rendelettel került jóváhagyásra a Fejér megye területrendezési terve (a továbbiakban: FMTrT), amely 2020. május 30-tól hatályos. A módosítási területre vonatkozóan az FMTrT-ben szereplő megyei övezetek előírásait is figyelembe kell venni.

### 2.3.1. A térségi területfelhasználás rendjére vonatkozó szabályok

Térségi területfelhasználás tekintetében a módosítással érintett, a Pázmánd 4103 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan az országos szerkezeti terv alapján **Mezőgazdasági térség területfelhasználási kategóriába** sorolt.





A FMTrT szerkezeti tervlapjának Pázmándot ábrázoló részlete, jelölve a módosítással érintett területet

A MATrT 11. § rendelkezik a térségi területfelhasználási kategóriákon belüli szabályokról, az alábbiak szerint:

„A kiemelt térségi, illetve **vármegyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben**, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével

b) a mezőgazdasági térség területének **legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki.**”

### 2.3.2. Országos jelentőségű műszaki infrastruktúra hálózatok

Országos és térségi jelentőségű infrastruktúra elemek a tervezési területet nem érintik, azokra nincs hatással.

### 2.3.3. Országos övezetek ismertetése

A MATrT-ben alkalmazott **országos övezeteket** a 19.§ (1) határozza meg. Pázmánd közigazgatási területének, és ezen belül a tervezési terület érintettségét az országos övezetekkel az alábbi táblázat foglalja össze:

Országos övezet	Előírás	Pázmánd település érintettsége	Tervezési terület érintettsége (4103 hrsz.)
1. Országos ökológiai hálózat magterülete	MATrT	<b>igen</b>	nem
2. Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	MATrT	<b>igen</b>	nem
3. Ökológiai hálózat pufferterületének övezete	MATrT	<b>igen</b>	nem
4. Kiváló termőhelyi adottságú szántó övezete	MATrT	<b>igen</b>	nem
5. Jó termőhelyi adottságú szánó területe	MvM	<b>igen</b>	Nem
6. Erdők övezete	MATrT	<b>igen</b>	Nem
7. Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	MvM	<b>Igen</b>	Nem
8. Tájképvédelmi terület övezete	MvM	<b>Igen</b>	Nem



9. Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett település	MATrT	Nem	Nem
<b>10. Vízminőség-védelmi terület övezete</b>	<b>MvM</b>	<b>Igen</b>	<b>Igen</b>
11. Nagyvízi meder övezete	MvM	Nem	Nem
12. VTT-tározók övezete	MvM	Nem	Nem
<b>13. Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett település</b>	<b>MATrT</b>	<b>Igen</b>	<b>Igen</b>

#### Vízminőség-védelmi terület övezete



Az övezettel kapcsolatos előírások az MvM rendelet alapján:

„5. § (1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a vármegye területrendezési tervében rendelkezni kell.

(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések **településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellemmel érintett területeket.** A kijelölt vízvédellemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.”

#### Honvédelmi és katonai célú terület övezete:



A MATrT 32. § rendelkezik a Honvédelmi és katonai célú terület övezetének előírásairól:

„32.§ (1) A honvédelmi és katonai célú terület övezetét a **településrendezési tervben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.**”

#### 2.3.4. Megyei övezetek ismertetése

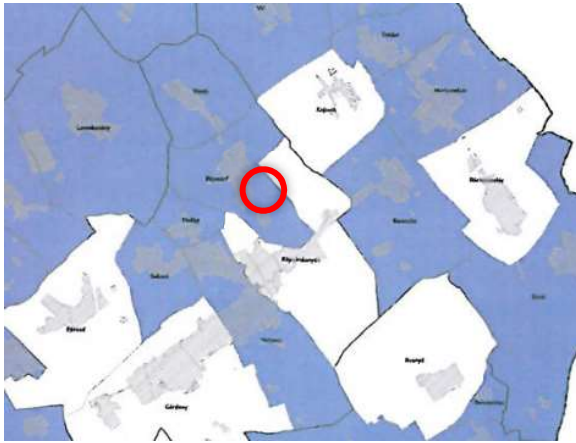
Pázmánd község Fejér Vármegyében helyezkedik el, ahol a Fejér megye területrendezési tervéről szóló Fejér Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 7/2020. (II. 28.) rendelete (továbbiakban: FMTrT) van hatályban.



A MATrT 19.§ (3) bekezdésében meghatározott, és az MvM rendeletben lehatárolt megyei övezetek, valamint az FMTrT által egyedileg meghatározott megyei övezeteket és a módosítással érintett terület érintettségét a következő táblázat mutatja be:

Megyei övezet	Előírás	Pázmánd település érintettsége	Módosítással érintett ingatlan érintettsége
1. Ásványi nyersanyagvagyon övezete által érintett település	FMTrT	nem	nem
2. Rendszeresen belvízjárta terület övezete	FMTrT	nem	nem
<b>3. Földtani veszélyforrás terület övezete által érintett település</b>	<b>FMTrT</b>	<b>igen</b>	<b>Teljes közigazgatási terület</b>
Egyedileg meghatározott vármegyei övezetek			
a) Felzárkóztatandó belső periféria övezet	FMTrT	nem	nem
<b>b) Turizmus szempontjából kiemelt, fejlesztendő övezet</b>	<b>FMTrT</b>	<b>igen</b>	<b>Teljes közigazgatási terület</b>
c) Megyei jogú városok vonzáskörzete gazdaságfejlesztési övezet	FMTrT	nem	nem
<b>d) Borvidéki és kertgazdálkodási fejlesztési övezet által érintett település</b>	<b>FMTrT</b>	<b>igen</b>	<b>Teljes közigazgatási terület</b>
e) Kulturális örökségi-történeti fejlesztési övezet által érintett település	FMTrT	nem	nem
f) Majorsági térség övezet által érintett település	FMTrT	nem	nem
g) Karsztvízszint emelkedésével érintett terület övezete által érintett település	FMTrT	nem	nem
h) Naperőmű létesítés céljából korlátozottan igénybe vehető terület övezete	FMTrT	<b>igen</b>	nem



**Földtani veszélyforrás terület övezete (FMTrT 3.11. melléklet)**

**MvM 11. §** „(1) A földtani veszélyforrás terület övezetében a földtani veszélyforrással érintett terület kiterjedését a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

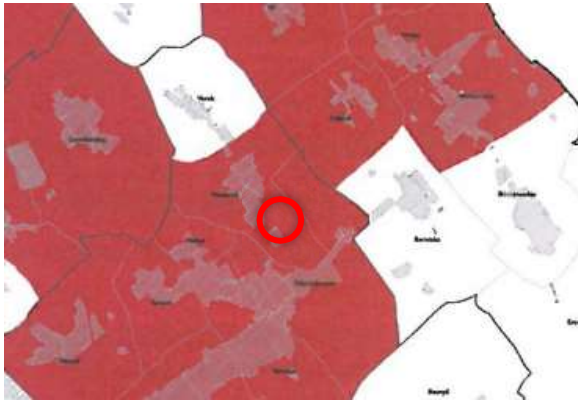
(2) Az (1) bekezdés szerinti területen új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a bányafelügyelet a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.

(3) A beépítés feltételeit a bányafelügyeleti hatáskörben eljáró illetékes fővárosi és megyei kormányhivatal hozzájárulásával kell meghatározni.”

**Turizmus szempontjából kiemelt, fejlesztendő övezet (FMTrT 3.13 melléklet)**

**FMTrT 9. §** „(1) A Vértesi Natúrpark településein a településfejlesztési koncepciókat, az integrált településfejlesztési stratégiákat és a településrendezési eszközöket a natúrpark létrehozási céljainak megfelelően kell kidolgozni. Az azokban megfogalmazott előírásoknak támogatnia kell a natúrpark alapító (felterjesztési) dokumentumában szereplő célkitűzéseket, továbbá biztosítania kell a natúrpark természeti és kulturális, valamint táj- és településképi értékeinek védelmét.

(2) A turisztikai térségek fejlesztésének állami feladatairól szóló 2016. évi CLVI. törvény rendelkezéseivel összhangban álló Pannónia Szíve turizmusfejlesztési koncepció program által érintett települések településfejlesztési koncepcióit és az integrált településfejlesztési stratégiáit a turisztikai régió turizmusfejlesztési koncepcióban megfogalmazott céloknak megfelelően kell kidolgozni. A Pannónia Szíve program desztinációs elvben gondolkodva alkot egy olyan térséget, ahol a fejlesztési elképzeléseket nemcsak a turizmus, hanem gazdasági, örökség- és tájvédelmi, településrendezési területen is össze kell hangolni.”

**Borvidéki és kertgazdálkodási fejlesztési övezet**

A jelen tervdokumentáció készítésekor hatályos állapot szerint Pázmánd Borvidéki és kertgazdálkodási fejlesztési övezet által érintett település, így vonatkozik rá az FMTrT 11. § (1) és (2) bekezdése is:

„(1) A Borvidéki és kertgazdálkodási fejlesztési övezetbe tartozó települések borszőlő termőhelyi kataszteri I. és II. osztályú területeire, valamint a volt zártkerti (kertes mezőgazdasági) területeire a településrendezési eszközöket olyan tartalommal kell kidolgozni, amely a szőlő- és borgazdálkodást és gyümölcsstermesztést segíti és ösztönzi, továbbá ezen területek beépíthetőségét csak az előbbi célok érdekében teszi lehetővé. Kerülni kell a

beépítésre szánt területek és a mezőgazdasági birtokközpontok kijelölését, kivéve, ha a birtokközpont szőlészeti-borászati, kertgazdasági funkciót, illetve ehhez kapcsolódó lakó, szállás és vendéglátó funkciót szolgál.

**(2) A volt zártkertek (kertes mezőgazdasági területek) területe a település településszerkezeti tervében beépítésre szánt területté csak akkor minősíthető, ha az nem tartozik borszőlő termőhelyi kataszteri I. és II. osztályú területéhez, és az átminősítés egyéb jogszabállyal nem ellentétes, továbbá, ha a következő feltételek együttesen teljesülnek:**

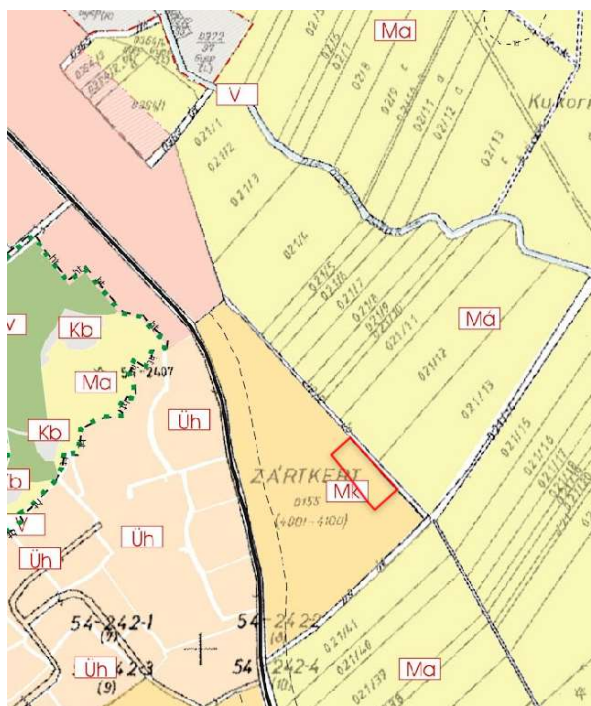
- a) az érintett terület a település belterületével, vagy beépítésre szánt területével határos,
- b) a tervezett területhasználathoz tartozó, jogszabályban szabályozott és a helyi sajátosságoknak is megfelelő telekstruktúra, telekméret és telekgeometria kialakítása biztosítható, vagy erre vonatkozóan a települési önkormányzat a településrendezési szerződéseket az érintett tulajdonosokkal megkötötte,
- c) a tervezett funkció (lakó, üdülő, gazdasági, stb.) működéséhez szükséges – a megközelítést és a közművek elhelyezését egyaránt lehetővé tevő – közterületek biztosítottak, vagy erre vonatkozóan a települési önkormányzat a településrendezési szerződéseket az érintett tulajdonosokkal megkötötte,
- d) a közművek kiépítettek vagy kiépítésük lehetősége és feltételei biztosítottak és erre vonatkozóan a települési önkormányzat a településrendezési szerződéseket az érintett tulajdonosokkal megkötötte vagy döntést hozott a költségek vállalásáról.

**(3) A volt zártkertek, hagyományos szőlőhegyek sajátos településképi és tájképi értékeit a településképi arculati kézikönyvekben és a településképi rendeletekben figyelembe kell venni.”**

**2.4. HELYI TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK**

Pázmánd 2006-ban léptette életbe településrendezési eszközeit.



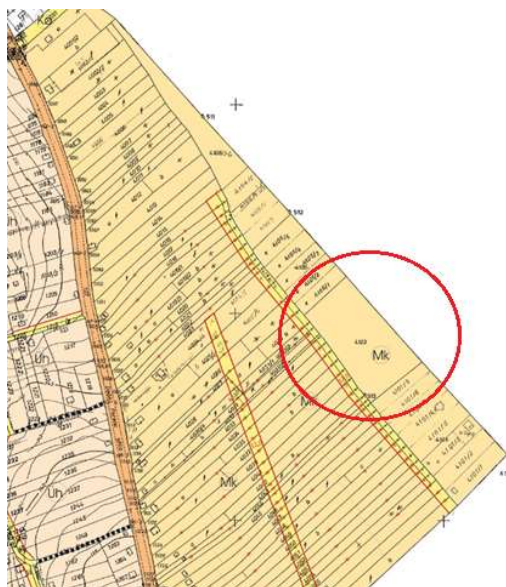


Pázmánd hatályos településszerkezeti terve - részlet

Közlekedési terület		
Mezőgazdasági terület - általános		
Mezőgazdasági terület - kertes-hagyományos		
Mezőgazdasági terület - kertes-szőlőültetvény		
Erdőterület - gazdasági		
Erdőterület - védelmi		
Erdőterület - egészségügyi- szociális-turisztikai		
Vizgazdálkodási terület		
Belterület		
Üdülőterület - héthégházás		
Gazdasági terület - kereskedelmi, szolgáltató		
Különleges terület - rekreációs		
Különleges terület - bánya		

A hatályos településszerkezeti terv (továbbiakban: TSZT) a módosítással érintett területet Mk jelű, *kertes mezőgazdasági terület* területfelhasználásba sorolja.

Pázmánd Község Önkormányzat Képviselő-testületének a *Pázmánd Község Helyi Építési Szabályzata (HÉSZ) és Szabályozási Tervének megállapításáról* szóló 9/2006.(IX.15.) önkormányzati rendelete – a TSZT-vel összhangban – a módosítással érintett területet Mk jelű, *kertes mezőgazdasági terület* övezetbe sorolja.



Helyi építési szabályzat – Belterületi Szabályozási terv - részlet

Az övezetre vonatkozó előírások a HÉSZ 12.§-ában kerültek meghatározásra:

„12. § (1) Mezőgazdasági kertes övezet – hagyományos- (Mk)





- a) Az övezetbe a volt zártkertek, illetve zártkert jellegű kisüzemi művelésű, jellemzően kistelkes területek tartoznak.
- b) Az övezetbe eső telkeken a növénytermesztés és ezzel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei építhetők.
- c) Az építmény-elhelyezés feltételei az övezetbe eső telkeken:
1. 720-1500 m<sup>2</sup> közötti telekterületen (csak szőlő, gyümölcsös és kertművelési ágban nyilvántartott telken) egy gazdasági épület és egy terepszint alatti építmény (pince) létesíthető,
  - 1.1500 m<sup>2</sup> feletti telekterületen (csak szőlő, gyümölcsös, szántó és kertművelési ágban nyilvántartott telken) gazdasági épület és pince létesíthető.
- d) Lakóépület az övezetben nem létesíthető.
- e) Állattartó telep az övezetben nem létesíthető.
- f) A „szőlőhegyi” (8117.szj. országos közúttól nyugatra fekvő) zártkerti területeken az építmények – tájvédelmi szempontból – nem emelkedhetnek a hegygerinc fölé illetve a hegygerincre nem építhetők.
- g)

Telekalakítás	legkisebb kialakítható	terület (m <sup>2</sup> )	720	
		szélesség (m)	10	
		mélység (m)	-	
Építmény / telek viszonya	beépítési mód		Szabadonálló Bővítések esetén ha a már meglévő beépítés oldalhatáros, oldalhatáron álló is lehet.	
	beépíthető legkisebb telek nagyság (m <sup>2</sup> )		720	
	beépítettség max.%		3	
	zöldfelület min. %		-	
	építési hely (m)	előkert		10
		oldalkert		-
hátsókert			-	
Építmény	építménymagasság (m)	legnagyobb	3,5	
		legkisebb	3,0	
	Tetőfedés anyaga, Tetőforma		-	
	tetőhajlásszög (°)	min. – max.	35-45°	

## 2.5. A SZOMSZÉDOS TELEPÜLÉSEK HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK VIZSGÁLATA A TERVEZÉSI TERÜLET VONATKOZÁSÁBAN

A tervezési területen elképzelt fejlesztés a léptékéből, az elhelyezkedéséből és a fejlesztési szándékból fakadóan a szomszédos települések terveire nincs közvetlen hatással. Ez viszont is igaz, a szomszédos települések településrendezési eszközei sem hatnak közvetlenül a tervezési területre.

## 2.6. A TERVEZÉSI TERÜLET KÖRNYEZETÉNEK VIZSGÁLATA

### 2.6.1. Az épített környezet vizsgálata

A módosítással érintett 4103 helyrajzi számú ingatlan Pázmánd Szőlőhegy elnevezésű településrészéhez tartozik, mely a belterülethez délről kapcsolódik. A Szőlőhegy nagyobb része a Bányomi úttól nyugatra fekszik, a tervezési terület azonban a keleti oldalra esik.





Belterületi területhasználatok (forrás: Pázmánd Területfejlesztési Konceptió és Településrendezési eszközök felülvizsgálata – Megalapozó vizsgálat 50. oldal, VZM Műhely Kft.)



A tervezési terület (saját fotók)

A tervezési terület jelenleg beépítetlen, a közvetlen környezetében azonban többfajta beépítés is megjelent az elmúlt évek során. A terület így ma igen vegyes képet mutat, a leginkább volt zártkerti ingatlanokból álló részen ma a kiskertes telkek mellett egy-egy szántó, valamint üdülőként és életvitelszerű lakásra is használt telkek egyaránt megtalálhatók.





A tervezési terület környezetében készült fotók (saját fotók)

A szomszédos, általános mezőgazdasági övezetbe tartozó ingatlanokon megjelentek a nagyobb volumenű, ipari jellegű épületek is, úgymint a Bárka Lovarda fedeles pályája.

#### 2.6.2. Az építészeti örökség vizsgálata

A tervezési terület nem áll országos műemléki védelem alatt, sem műemléki környezet, sem műemléki jelentőségű terület nem érinti, továbbá nem fekszik régészeti lelőhelyen. A terület helyi építészeti örökségvédelemmel szintén nem érintett.

### 2.7. KÖRNYEZET-ÁLLAPOT JELLEMZŐK

#### 2.7.1. Földtan, talajvédelem

A pázmándi talajok összességében jó minőségűek, a magasabb minőségi osztályba tartozók szántóföldi művelés, illetve szőlőművelés alatt állnak. A tervezési területen löszös talajok jellemzőek változó minőségben.

A község a 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet alapján a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny település, így a talajok, valamint a felszíni és a felszín alatti vizek védelmére fokozott figyelmet kell fordítani.

#### 2.7.2. Felszíni és felszín alatti vizek védelme

A tervezési terület közelében, mintegy 500 méterre található a Bágyom-ér, hivatalos nevén Vereb–Pázmándi-vízfolyás. A Magyarország 2021. évi vízgyűjtő-gazdálkodási tervéről szóló 1242/2022. (IV. 28.) Korm. határozat alapján bárminemű beavatkozásnak összhangban kell lennie a VGT-ben szereplő, erre a víztestre vonatkozó intézkedési tervekkel, melyek az Európai Unió Víz Keretirányelvében (2000/60/EK) megfogalmazott célkitűzések elérését teszik lehetővé.

Víztest kód	AEQ104
Víztest neve	<b>Vereb–Pázmándi-vízfolyás</b>
Típus leírása	dombvidéki – közepes esésű – meszes – durva és közepes-finom mederanyagú – közepes vízgyűjtőjű
Leggyakoribb vízhozam a teljes vízgyűjtőn (1981-2010) [m <sup>3</sup> /s]	0,01945354
Biológiai elemek szerinti állapot	jó
Fizikai-kémiai elemek szerinti állapot	gyenge
Hidromorfológiai elemek szerinti állapot	mérsékelt



Ökológiai állapot	mérsékelt
Integrált állapot	mérsékelt

A Vereb-Pázmándi vízfolyás a Velencei-tó második legnagyobb befolyója. Vízyűjtőterülete döntően mezőgazdasági hasznosítás alatt áll. A kisvízfolyás vízminősége a tápanyagterheltség (nitrogén, foszfor) miatt évek óta gyenge, jelentősen növelve ezzel a Velencei-tó eutrofizálódásának kockázatát, elsősorban a nyári hónapokban.

A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet értelmében a település teljes közigazgatási területe vízminőség-védelmi terület övezetében van.

A tervezési terület a felszín alatti vizek védelméről alkotott 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet, valamint a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken lévő települések besorolásáról szóló 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet szerint érzékeny vízminőség-védelmi besorolású.

### 2.7.3. Levegőtisztaság-védelem

Pázmánd területén jelentős mennyiségű légszennyező anyag kibocsátással rendelkező ipari létesítmény nem üzemel. A levegőminőség szempontjából veszélyeztető tényezők a településen átmenő forgalom, a lakossági fűtés, valamint a mezőgazdasági művelésből származó porterhelés.

### 2.7.4. Zaj- és rezgésterhelés

A környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM–EüM együttes rendelet, a zajtól védendő területeken alapvetően háromféle tevékenységi körhöz, zajterhelési forráshoz (üzemi/szabadidős, építési tevékenységhez, közlekedéshez) állapít meg, különböző zaj terhelési határértékeket. Zajterhelés Pázmánd estében jellemzően a közúti közlekedésből származik. A közlekedés zajterhelése elsősorban a 8117. jelű, a település belterületét átszelő országos közút, illetve az autópálya mentén jelentősebb, mivel ezek forgalma a legnagyobb. A tervezési területen zajérzékeny funkció jelenleg nem található és a tervezett állapot szerint sem várható.

### 2.7.5. Hulladékkezelés

Pázmánd Község Önkormányzata „a Magyarország helyi önkormányzatairól” szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 13. § (1) bekezdésének 19. pontjában meghatározott kötelező közfeladatot a Közép-Duna Vidéke Hulladékgazdálkodási Önkormányzati Társulás (a továbbiakban: Társulás) útján látja el. A Társulás a társulási megállapodásban rögzített feladatok ellátása érdekében a Depónia - VHG Konzorcium, 2024. január 28-ig fennálló hulladékgazdálkodási közszolgáltatási szerződést kötött. A településen a hulladékelszállításról az agárdi VHG Kft. gondoskodik. A hulladék a székesfehérvári Depónia Nonprofit Kft. csalai telephelyén kerül elhelyezésre.



## 2.8. A TÁJI ÉS TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK ÉS ÖRÖKSÉG, JELLEMZŐ TÁJKARAKTER, ZÖLDINFRASTRUKTÚRA-HÁLÓZAT

### 2.8.1. Táj, természeti adottságok

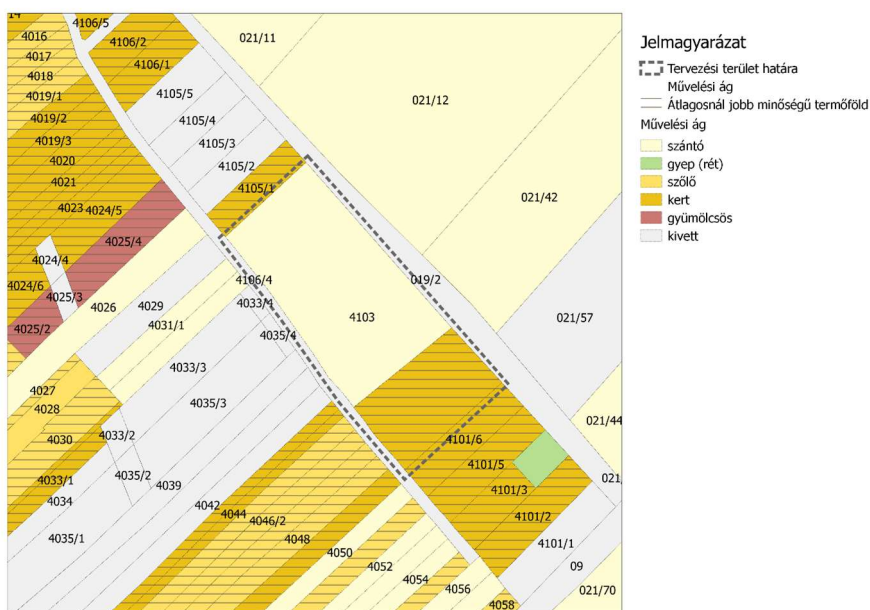
A község táji adottságait a Velencei-hegység keleti hegylábi elhelyezkedése és a vízrajzi adottságai határozzák meg. A település legmagasabb pontja (235 m) az északnyugati, lovasberényi településhatáron fekszik. A község belterülete a közigazgatási terület középső részére, a Bágyom-ér völgyébe, mélyebb területre települt.

### 2.8.2. Tájhasználat, tájkarakter

Pázmánd területén település-kertmozaikos dombsági és hegységperemi táj található. A művelési ágakat tekintve a településen a szántók vannak túlsúlyban, 66%-os arányával ez a legdominánsabb területhasználat. A tervezési terület (4103 hrsz-ú ingatlan) is nagyobb arányban szántó művelési ágba tartozik. Ugyanakkor a területet három oldalról kertés mezőgazdasági területek veszik körül és csak északkelet felől csatlakozik nagytáblás szántóterületekhez, illetve keleti oldalon egy lovarda is színesíti a tájhasználatot.

A lovarda nagy alapterületű épületei már jelenleg is mezőgazdasági üzemi karaktert adnak a tervezési terület környezetének.

A tervezési terület két alrészletet érint: az északnyugati alrészlet átlagosnál rosszabb minőségű osztályú (4-es minőségi osztály), szántó művelési ágú termőterület, a délkeleti alrészlet átlagosnál jobb minőségű (5-es minőségi osztály), kert művelési ágú termőföld az ingatlannyilvántartási adatok szerint.



Művelési ágak megoszlása a tervezési területen (saját ábra)

Az ingatlannyilvántartás szerint a 4103 hrsz-ú ingatlan zártkertnek minősül, ami egyedi szabályozási helyzetet teremt.

A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény tartalmazza a termőföld hasznosításával, a földvédelemmel, a talaj védelmével és a gyümölcsültetvény telepítésének engedélyezésével, nyilvántartásával kapcsolatos rendelkezéseket. Ezen törvény rendelkezik az átlagosnál jobb minőségű földterületek védelméről. Ugyanakkor a 6/B. § (3) bekezdésben foglaltak alapján, ha a



településrendezési terv készítése vagy módosítása a zártkerti ingatlan területének beépítésre szánt területbe történő átsorolása érdekében történik, nem kell alkalmazni termőföldek védelmére vonatkozó szabályokat.

### 2.8.3. Védett, védendő táji-, természeti értékek, területek

A tervezési területen táj- és természetvédelmi szempontú kijelölések alatt álló területek nem találhatók.

A tervezési területtől 700 méterre található a Zsidó-hegy, ami földtani értékei miatt vált ismertté. A sziklaformációk mellett a terület része ökológiai hálózatnak is. A 202 m magas Zsidó-hegyen az abrázio és a defláció (szél) által csiszolt kvarcitok tetejéről csodálatos a panoráma is, a hegy keleti oldalán pedig egy tömegmozgásos eredetű hasadékon lehet végig sétálni. A tájképi értékek miatt a Zsidó-hegy környezete tájképvédelmi terület.



*A tervezési terület a Zsidó-hegy kilátópontjáról*

### 2.8.4. Zöldinfrastruktúra-hálózat

A települési zöldinfrastruktúra jellemzően zöld- vagy vízfelülettel borított területek széles körű ökoszisztéma-szolgáltatásokat nyújtó, stratégiaileg tervezett hálózata, amely a településtervben kerül meghatározásra, és az életminőség javítását, az egészség-, a környezet-, a természet- és a tájvédelem biztosítását szolgálja. A település zöldinfrastruktúrájának elsődleges elemei a közparkok, játszóterek, erdők, útmenti fasorok, rét és legelő területek, másodlagos elemei a fennmaradó területek növényzettel fedett részei, vízfelületei. A tervezési területen és annak közvetlen környezetében meghatározó zöldinfrastruktúra elem nem található. A zöldinfrastruktúra másodlagos elemei a környező kertek gyümölcsösei, jellemzően gyepek zöldfelületei. A szomszédos szántóterületek csak időszakos növényborítottsággal bírnak a mezőgazdasági kultúrától függően. A tervezési területet határoló közterületek jellemzően fásítatlan, burkolatlan földutak.

## 2.9. KÖZLEKEDÉS

### 2.9.1. Térségi közlekedési kapcsolatok

A tervezési terület magasabb rendű közúthálózati kapcsolatait a 8117 j. Kápolnásnyék – Vereb – Lovasberény összekötő út (Bágyomi út – Deák Ferenc utca – Fő utca) biztosítja. Az összekötő út délen



a 7 sz. Budapest – Székesfehérvár – Letenye elsőrendű főúthoz csatlakozik, valamint különszintű csomóponttal rendelkezik az M7 Budapest – Letenye autópályával. Az összekötő út észak felől a 811 sz. Székesfehérvár – Bicske másodrendű főút irányából biztosítja a tervezési terület elérhetőségét.

### 2.9.2. Közúti közlekedés

A 4103 hrsz. ingatlanon tervezett terménytisztító és tároló telep gépjárművel való közvetlen megközelítését a 019/2 hrsz. – 1288/5 hrsz.-ú út által alkotott, a település főutcájával közel párhuzamos észak-déli irányú kiszolgáló út (mezőgazdasági út) biztosítja. Az út és a Deák Ferenc utca - Bágyomi út nyomvonal (a 8117 j. összekötő út települési átkelési szakasza) között több kapcsolati lehetőség is adott – a 136 hrsz. út (Hegyalja vendéglőnél), a 4001/1 hrsz. út (a lakott terület déli határán) és a 09 hrsz. út (Pázmánd Szőlőhegy autóbuszmegállótól északra) -, melyek közül ez utóbbi biztosítja a legkedvezőbb elérhetőséget.

A 09 hrsz.-ú út a Pázmánd, Szőlőhegy buszmegállótól kb. 100 méterre északra található csatlakozáson keresztül kapcsolódik a Bágyomi út (8117 j. Kápolnásnyék – Vereb – Lovasberény összekötő út) külterületi szakaszának ~4+965 km szelvényéhez.

A Bágyomi út a csomópont térségében 2x1 forgalmi sávossal kialakítású, az út mindkét oldalán padka és csapadékvíz-elvezető árok található. A nyomvonal külterületi jellegéből adódóan gyalogosforgalmi létesítmények az út mentén nem épültek, közvilágítás nincs.

A fejlesztési terület elérhetőségét biztosító földutak önkormányzati tulajdonban vannak, közterületi szélességük változó, 6,0 - 10,0 méter közötti. Az utak jellemzően a környező mezőgazdasági területek megközelíthetőségét szolgálják, ebből adódóan egy nyom szélességűek, szilárd, pormentes burkolattal nem rendelkeznek. Az utak csapadékvíz-elvezetése nem megoldott.

### 2.9.3. Közösségi közlekedés

#### Vasúti közlekedés

A település területét országos közforgalmú vasútvonal nem érinti. Pázmánd közigazgatási határának délkeleti részén, Kápolnásnyék területén húzódik a MÁV 30a számú Budapest-Székesfehérvár kétvágányú, villamosított fővonala. A vasút Budapest, illetve a Székesfehérvár elővárosi forgalma mellett jelentős távolsági és nemzetközi személyforgalmat bonyolít le, valamint a teherforgalmi szerepe is kiemelkedő jelentőségű.

Pázmánd saját vasútállomással nem rendelkezik, a legközelebb lévő Kápolnásnyék megállóra való ráhordást a helyközi autóbuszjáratok biztosítják.

(A településtől északra, Lovasberény térségét érintő egykori 6-os számú Bicske-Székesfehérvár egyvágányú, nem villamosított vasútvonal már csak Székesfehérvártól egy rövid szakaszon, a Könnyűféműig járható, a Lovasberény – Bicske vonalszakasz nem üzemel, a pályát több helyen megbontották.)

#### Helyi autóbusz-közlekedés

A tervezési terület autóbuszszállítással a Bágyomi úton lévő Pázmánd Szőlőhegy autóbuszmegállón keresztül érhető el.

A megállóhelyet az alábbi helyközi és távolsági viszonylatok érintik:

- 717 Székesfehérvár-Lovasberény-Vereb-Kápolnásnyék (6 járatpár/nap)



- 718 Kápolnásnyék – Pázmánd – Vereb (19 járatpár/nap)
- 748 Székesfehérvár – Sukoró – Kápolnásnyék – Vereb (3 járatpár/nap)
- 758 Székesfehérvár – Gárdony – Kápolnásnyék – Vereb (3 járatpár/nap)

A megálló pár a területtől mintegy 700 méter gyaloglási távolságra (légvonalban kb. 550 méter) található.

#### 2.9.4. Kerékpáros és gyalogos közlekedés

##### Kerékpáros közlekedés

A tervezési terület térségében önálló kerékpáros infrastruktúra nem található, a kerékpárral közlekedők a kisforgalmú mellékutakat és kiszolgáló utakat biztonságosan használhatják.

(A Budapest-Balaton kerékpárút településen átvezető szakasza a közelmúltban épült ki, a nyomvonal a tervezési területet közvetlenül nem érinti.)

##### Gyalogos közlekedés

A Bágyomi út mentén az autóbussz megálló és a 09 hrsz-ú út útcsatlakozása között az út külterületi jellegéből adódóan járda nem épült ki, a gyalogosok jellemzően az úton, illetve az út melletti padkán közlekedve érhetik el a megállóhelyet.

A 09 hrsz-ú és a 019/2 hrsz-ú kiszolgáló (mezőgazdasági) utakat a jellemzően gyér forgalomra való tekintettel a gyalogosok biztonságosan használhatják.

#### 2.9.5. Parkolás

A terület mezőgazdasági jellegéből adódóan a tervezési terület jelenleg beépítetlen, így a területen gépjármű-elhelyezési igény nem jelentkezik.

## 2.10. KÖZMŰVESÍTÉS, ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS, CSAPADÉKVÍZ-GAZDÁLKODÁS

### 2.10.1. Területrendezési, településfejlesztési és településrendezési tervek vonatkozásai

A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 1. §-a alapján meghatározott 4. melléklet szerinti Vízminőség-védelmi terület övezete a tervezési területet érinti.

A tervezési területet közmű védőtávolság, illetve vízbázis védőterület, védőidom nem érinti. Mivel a terület jelenleg beépítésre nem szánt területbe, azon belül Mk – Mezőgazdasági kertes övezet – hagyományos -ba tartozik, ezért a Helyi Építési Szabályzat a közművesítettség mértékét nem határozza meg.

A közművekkel kapcsolatban a Helyi Építési Szabályzatban az alábbi általános előírások lettek meghatározva:

- 20. § (1) A közüzemi közműhálózatok és közműlétesítmények:
  - a vízellátás,
  - a szennyvízelvezetés,
  - csapadékvíz-elvezetés,
  - villamos energia,
  - földgázellátás,





- kábel-TV
- hírközlés

létesítményeit közterületen vagy a közmű üzemeltető telkén belül kell elhelyezni.

Ettől eltérő esetben szolgalmi jog bejegyzéssel kell a helyet biztosítani. Az előírások szerinti védőtávolságon belül mindennemű tevékenység csak az illetékes üzemeltető hozzájárulása esetén engedélyezhető.

- 20. § 2) A tervezett új telkeknek a közterületi hálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel kell csatlakozni. Ingatlanon áthaladó, más telket ellátó bekötővezeték nyomvonalára a szolgalmi jogot a Földhivatalnál be kell jegyeztetni. A szolgalmi jogot és a szükséges védőtávolságot az építési engedély kiadásánál figyelembe kell venni.
- 20. § (3) A meglévő közművek kiváltásakor, a feleslegessé vált közművet el kell bontani, indokolt esetben, ha a földben marad, eltömedékelését szakszerűen meg kell oldani.
- 20. § (4) A föld alatti és a föld feletti közműépítmény csak egységes közmű, közlekedési és kertészeti tervek szerint engedélyezhető, melyeknek elő kell segíteni az igényes környezet kialakítását.
- 20. § (5) Útépítésnél, útrekonstrukciónál a tervezett közművek egyidejű kiépítéséről, a csapadékvizek elvezetéséről és a meglévő közművek szükséges egyidejű rekonstrukciójáról gondoskodni kell.
- 21. § (1) Vízellátás

A pázmándi vízmű meglévő és tervezett kútjainak meghatározandó és kijelölésre kerülő védőövezetébe eső területek beépítése és hasznosítása a jogszabály előírásainak a figyelembe vételével történhet. A végleges hidrogeológiai védőterület lehatárolást a szabályozási tervbe át kell vezetni.

(a) A tervezett és a rekonstrukcióra kerülő vezetékekről az oltóvíz kivételét földfeletti tűzcsapokkal kell biztosítani. A tűzcsapokat a védendő épülettől mérten 100 méternél közelebb kell elhelyezni.

(b) Azokban a létesítményekben, ahol az oltóvíz mennyisége meghaladja a hálózatból kivehető vízmennyiséget, az építményeknek a tűzi víz ellátását a meglévő vezeték keresztmetszetének bővítésével, illetve helyi megoldással kiegészítve, tűzvíz tároló építésével kell megoldani.

(c) Lakás céljából szolgáló, gazdasági, szolgáltató, kereskedelmi, üdülő, vagy idegenforgalmi célú új épület elhelyezése, illetve meglévő épület felsorolt célra történő funkcióváltása csak akkor engedélyezhető, ha az ÁNTSZ által is elfogadott egészséges ivóvízellátás biztosítható.

(d) lakó célú építési engedély csak a közműves ivóvízzel ellátott ingatlanokra adható ki, abban az esetben, ha a keletkező szennyvizek ártalommentes elhelyezése biztosított.
- 21. § (2) Szennyvízelvezetés

(a) A nyílt árkokba, időszakos vagy állandó vízfolyásba történt szennyvíz bekötéseket, valamint a felhagyott kutakba történő szennyvíz bevezetéseket meg kell szüntetni.

(b) A település területén a szennyvizek szikkasztása tilos.

(c) A megépült szennyvízcsatorna-hálózat mentén a még csatornázatlan ingatlanokat a hálózatra rá kell kötni.

(d) A szennyvízcsatorna hálózat megépítését követően az érintett telkeket a közcsatornára rá kell kötni.

(e) Új épület építése esetén az övezeti előírás szerinti közművesítetttségi szint biztosítandó.

(f) Azoknál az ingatlanoknál (pl. gazdasági területek), ahol a kibocsátott szennyvíz összetétele nem felel meg a közcsatornára rákötött szennyvíz vízminőségi követelményeinek, a telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel a vizeket elő kell tisztítani. A közcsatornába csak a megengedett szennyezettség mértékéig tisztított



szennyvíz vezethető. A közcatornába bocsátott szennyvíz minősége feleljen meg a 204/2001. (X.26.) Kormány rendelet előírásainak.

(g) Új lakóépület meglévő és tervezett szennyvízáttemelő telekhatárához viszonyítva legközelebb 20 m távolságra helyezhető el. Egyéb előírások hiányában a védőtávolságok mértéke az OTÉK szerint betartandók

(h) A település beépítésre nem szánt csatornázatlan területein a keletkező szennyvíz elvezetésére vízzáró szennyvíz gyűjtő-tároló berendezés létesítendő.

● 21. § (3) Felszíni vízvezetés

(a) A település közigazgatási területén átvezető Vereb -pázmándi vízfolyás partételtől mért 6-6 m széles sávot vízgazdálkodási célból fenn kell tartani. Az önkormányzati kezelésben lévő árkoknak a partéleitől 2-2 m, a már elépített helyeken a nyílt árok karbantartására az egyik oldalon legalább 3 m, a másik oldalon legalább 1m szélességű sávot fenn kell tartani. A karbantartási sávok nem építhetők be, legfeljebb olyan tevékenység végezhető rajtuk, amely a szakfeladatok elvégzését nem akadályozza (pl. kerékpárút).

(b) Vízgazdálkodási területként lejegyzett területet (árok, vízfolyás, horhos stb.) egyéb célra hasznosítani csak vízjogi létesítési engedély alapján az első fokú vízügyi hatóság engedélyével szabad.

(c) A csapadékvíz-hálózattal szállított csapadékvíz élővízbe történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárgy elhelyezése kötelező.

(d) A 20, illetve annál több gépkocsit befogadó, kiemelt szegéllyel építendő parkoló felületekről az összegyűlt csapadékvizet olajfogó műtárgyon keresztül kell a befogadó csatornába vezetni. A csapadékvíz előtisztító berendezések telepítése vízjogi létesítési engedély alapján történhet.

(e) A felszíni vízfolyások mentén fekvő telkek beépítéséhez a Vízügyi szakhatóság hozzájárulása szükséges.

● 21. § (4) Villamosenergia-ellátás

(a) Beépítésre szánt területek tervezett kiefeszültségű és közvilágítási vezetékait, továbbá a meglévő beépítés területén a rekonstrukcióra kerülő hálózatokat földkábelben kell vezetni.

(b) A beépítésre nem szánt területeken a villamosenergia-ellátás hálózatainak földfeletti vezetése megmaradhat. A villamos kiefeszültségű és közvilágítási, továbbá a távközlési szabadvezetéseket közös egyoldali oszlopsoron kell vezetni.

(c) A beépített területen új csatlakozás létesítésekor a meglévő kiefeszültségű villamosenergia-hálózathoz az oszlopkról a földfeletti átfeszítések helyett a földkábelben történő csatlakozást kell alkalmazni.

(d) Új közvilágítási hálózat létesítésekor, ill. meglévő közvilágítási hálózat rekonstrukciója során csak energiatakarékos lámpatestek elhelyezése engedélyezhető.

● 21. § (5) Földgázellátás

(a) Középnomású földgázellátással rendelkező területeken telkenként egyedi nyomás-szabályozókat kell elhelyezni. A tervezett gáznyomás-szabályozók az épületek utcai homlokzatára nem helyezhetők el. A berendezések a telkek előkertjében, udvarán, vagy az épület alárendeltebb homlokzatára szerelhetők fel.

(b) A földgáz vezetéseket közterületen és telken belül is csak föld alatti elhelyezéssel szabad kivitelezni.

(c) A vezetékes földgázellátás hiányában a tartályos gázellátás csak az Má és Gksz-el jelölt területen lakó és nagyobb gazdasági egységek építményeinek, valamint birtokközpontok ellátására engedélyezhető.

● 21. § (6) Elektronikus hírközlés, kábel TV

(a) A tervezett távközlési és a kábel TV vezetékét, továbbá a meglévő beépítés területén a rekonstrukcióra kerülő hálózatokat földalatti vezetéssel, kell kialakítani.



*(b) 6,0 m-t meghaladó hírközlési építmény (antennatorony) csak építési engedéllyel helyezhető el. Az engedély kiadásának feltétele, hogy az önkormányzattal egyeztetett helykijelölési eljárás lefolytatására kerüljön.*

*(c) A beépített területen új csatlakozás létesítésekor a meglévő hírközlési és kábel TV hálózathoz az oszlopkról a földfeletti átfeszítések helyett a földkábelben történő csatlakozást kell alkalmazni.*

*(d) Azokon a területeken, ahol a hálózatok föld felett vezethetők, a hálózatokat közös oszlopsorra kell elhelyezni, lehetőleg a közvilágítási lámpatesteket tartó oszlopokra.*

Amennyiben a tervezési terület beépítésre szánt övezetbe kerül átsorolásra, úgy szükségessé válik a közművesítettség mértékének meghatározása és a mértéknek megfelelő biztosítás feltételeinek előírása.

#### 2.10.2. Vízellátás

Pázmánd vízellátása kiépült, a vízellátást és a megfelelő tűzvíz igény kielégítését a Dunántúli Regionális Vízművek Zrt. (továbbiakban DRV Zrt.) Velencei Üzemvezetőség biztosítja.

A vízellátó rendszer saját kúttal rendelkezik, amelyből a kitermelt víz a 200 m<sup>3</sup>-es térszíni tárolóba kerül. Szivattyúk segítségével a vizek a 2x200 m<sup>3</sup>-es térszíni magas tárolóba kerülnek. A hálózati víznyomást a térszíni magas tárolóban lévő vízszintje határozza meg. A vízműkút kijelölt vízbázis védőterületekkel és védőidomokkal rendelkezik, illetve a települést még érinti a Kápolnásnyéki vízbázis védőterületei és védőidomai is. A tervezési területet azonban egyik védőterület, vagy védőidom sem érinti.

A tervezési terület vízellátása jelenleg nem biztosított, a területhez legközelebbi a Deák Ferenc utca (Bágyomi út) – 4001/1 hrsz.-út út keresztezésénél található DN 100-as méretű ivóvízelosztó vezeték, mintegy 500 méter távolságban.

A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 1. §-a alapján meghatározott 4. melléklet szerinti vízminőség-védelmi terület övezete a település teljes egészét, így a tervezési területet is érinti. Ennek értelmében a vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a területrendezési tervben rendelkezni kell.



### 2.10.3. Szenny- és csapadékvízvezetés

#### Csatornázás

Pázmánd település a Nemzeti Települési Szennyvízelvezetési és -tisztítási Megvalósítási Programról szóló 25/2002. (II. 27.) Korm. rendelet alapján Gárdony szennyvízelvezetési agglomerációba tartozik, amelybe még Gárdony, Kápolnásnyék, Sukoró, Velence és Vereb települések tartoznak. A településen szennyvíztisztító létesítmény nincs. A településen összegyűjtött szennyvizek a gárdonyi szennyvíztisztító telepre kerülnek. A szennyvízelvezető-hálózat üzemelését a DRV Zrt. végzi.

A tervezési terület szennyvízelvezetése jelenleg nem biztosított. A terület északi oldalán egy D225-ös méretű, nyomott rendszerű szennyvízcsatorna került kiépítésre, amelynek segítségével a Fő utca – Szabadság utca kereszteződésében található átemelőből a szennyvíz Kápolnásnyék település felé kerül továbbításra.

#### Csapadékvíz-gazdálkodás

Pázmánd település külterületein és belterületein a csapadékvíz elvezetése nyílt árkos rendszerrel történik. A csapadékvizek legnagyobb részben elszikkadnak, vagy a Bányom-érbe kerülnek (az ebbe belefolyó árkok és csatornák által), majd innen a csapadékvizeket a Velencei-tóba, mint végbefogadóba vezetik.

A település egyes utcáiban, utcaszakaszain kétoldali, vagy egyoldali nyílt árkot alakítottak ki, de akadnak olyan utcák is, amelyekben nem épült ki vízvezetés, így itt nagyobb záporok után vízállásos területek kialakulásának veszélye áll fenn.

A tervezési területen és közelében a keletkező csapadékvizek jellemzően a zöldfelületen elszikkadnak, illetve egyoldali, burkolatlan árok került kialakításra.

### 2.10.4. Villamosenergia-ellátás

Pázmánd villamosenergia igényeit az E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. biztosítja.

Pázmánd villamosenergia ellátásának bázisa a Baracska közigazgatási területén üzemelő 132/22 kV-os alállomás. Az alállomás betáplálása a Martonvásár és Inota között üzemelő 132 kV-os nagyfeszültségű főelosztóhálózati rendszerről biztosított.

Az alállomásokról induló 22 kV-os szabadvezetékes hálózat táplálja Pázmánd település fogyasztói transzformátor állomásait. A település ellátását szolgáló transzformátor állomások jellemzően oszlopállomások.

A fogyasztói transzformátor állomásokról táplált kiefeszültségű hálózatról történik közvetlen a fogyasztói igények kielégítése. A kiefeszültségű hálózat is oszlopokra szerelten került kivitelezésre, jellemzően szabadvezetékes kivitelben.

A terület ÉK-i határában a kiefeszültségű elosztóhálózat kiépült, szigetelt szabadvezetékes kialakítással. A hálózat a mintegy 1000 m távolságban lévő, Bányomi úti 20/0,4 kV-os oszloptranzformátorról megtáplált.

### 2.10.5. Gázellátás

A településen az automatikus üzemvitelre is alkalmas termikus célú energiaellátásra a földgázellátást építették ki. A településen 29,5 km földgázelosztó hálózat üzemel.



A település földgázellátását az E.ON Dél-dunántúli Gázhálózati Zrt. elosztóhálózata biztosítja.

A település gázellátásának bázisa a Kápolnásnyék területén üzemelő gázátadó állomás, amelyről leágazó nagyközépnomású földgázvezeték táplálja be a település gázfogadóját (0358/4 hrsz).

A településen belül a gázelosztás középnyomású hálózattal történik, a kiszolgáló vezetékek DN 90, illetve 63 mm méretűek – a hálózat közterületen létesült. A házi bekötések egységesek.

A fogyasztói igényeket közvetlen kielégítő kisnyomású gáz előállítására telkenként elhelyezett egyedi nyomásszabályozókkal megoldott. Az egyedi nyomásszabályozók általában az előkertben nyertek elhelyezést, de található ház falsíkjára szerelt nyomásszabályozó is. A helyi, egyedi nyomásszabályozótól induló kisnyomású hálózatról lehet közvetlen az igényeket kielégíteni.

Földgáz elosztóhálózat a területtől mintegy 500 m távolságban üzemel, a Deák Ferenc utcában DN 63 PE mérettel.

Meg kell említeni, hogy a település közigazgatási területének keleti részét érintik a MOL Nyrt. tulajdonában és üzemeltetésében levő

- Kápolnásnyék–Szőny DN 150-es termékvezeték és gázipari létesítményei,
- Kápolnásnyék–Szőny DN 300-as termékvezeték és gázipari létesítményei.

Fenti gázipari létesítmények nyomvonalai és biztonsági övezetei a vizsgálati területet nem érintik.

#### 2.10.6. Elektronikus hírközlés

##### Vezetékes elektronikus hírközlés

A település vezetékes távközlési ellátását jelenleg a Magyar Telekom Távközlési Nyrt. biztosítja. A 17-es székesfehérvári primer központ Pázmánd vezetékes távközlési hálózatának bázisa. A település 22-es távhívó számon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz.

Az 1990-es fejlesztés során kiépítették a digitális átvételi rendszert, melynek egyik állomása Baracskán található.

A település távközlési hálózatának kiépítése a múlt század utolsó éveiben történt. A vezeték nélküli szolgáltatás terjedésével a vezetékes vonalas telefon iránti érdeklődés csökkent, ugyanakkor az ellátottság teljes körűnek tekinthető, mivel valamennyi vezetékes távközlési igény kielégített.

A településen belüli vezetékes távközlési hálózat föld feletti elhelyezésű, a település nagyobb területi hányadán jellemzően külön oszlopokra szerelten épült.

A kedvező műsorvétel számára a kábel TV szolgáltatást a 2000-es évek előtt építették ki.

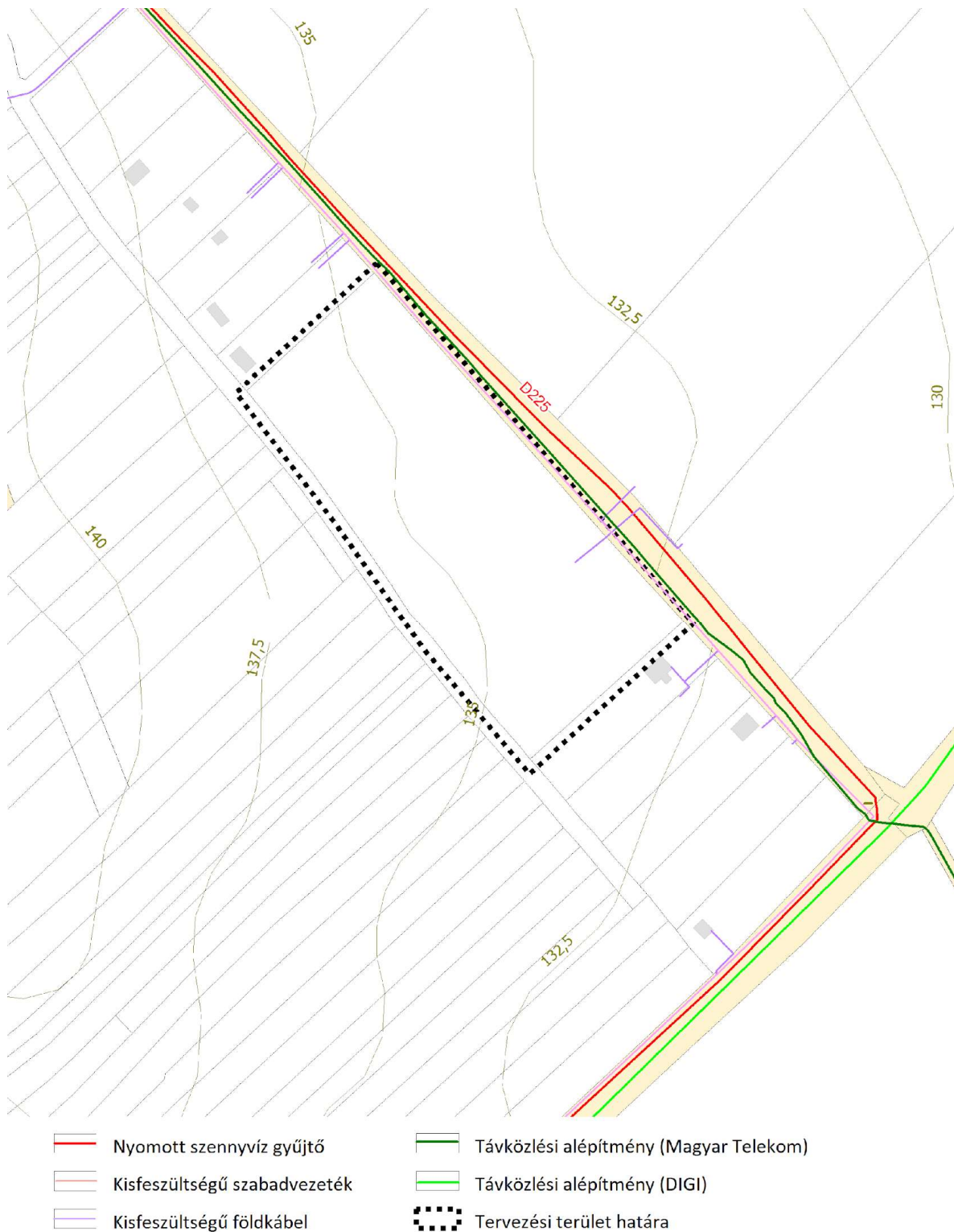
A Magyar Telekom Nyrt. alépítményhálózata 2m40 mérettel a területtől ÉK-i határában létesült.

A területtől délre a DIGI Kft. alépítményhálózata is megtalálható, 3m40 alépítményben elhelyezve létesült a gerinchálózat.

##### Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

A vezetékes szolgáltatást a vezeték nélküli szolgáltatók egészítik ki. A megfelelő vételi lehetőség biztosításához szükséges antennák (2G, 3G, 4G) – részben településen belül, részben a környező településeken – elhelyezésre kerültek, azokat a Magyar Telekom Nyrt., a Yettel Magyarország Zrt. és a Vodafone Magyarország Zrt. üzemelteti.





## 2.11. KATASZTRÓFAVÉDELEM, A TERÜLETEK HASZNÁLATÁT, ÉPÍTÉSI TEVÉKENYSÉGET BEFOLYÁSOLÓ VAGY KORLÁTOZÓ TÉNYEZŐK

A települések katasztrófavédelmi besorolásáról, valamint a katasztrófák elleni védekezés egyes szabályairól szóló 62/2011. (XII. 29.) BM rendelet módosításáról szóló 61/2012. (XII.11.) BM rendelet alapján a település katasztrófavédelmi besorolása III. osztály. A katasztrófavédelemről és a hozzá



kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény végrehajtásáról szóló 234/2011. (XI. 10.) Korm. rendelet rendelkezik arról, hogy mely települések tartoznak a III. osztályba, illetve arról, hogy milyen szabályok vonatkoznak az egyes osztályokra.

*„24.§ (3) III. osztályba kell sorolni azokat a településeket, amelyek*

*a) a Kat. IV. Fejezetének hatálya alá nem tartozó üzem által a veszélyes anyagok környezetbe kerülése esetén veszélyeztetettek,*

*b) az egyes veszélyeztető hatások kockázatbecslése és a kockázati mátrixban történő elhelyezése alapján a 2. melléklet b) pontja szerinti III. besorolást kapják.”*

A Lechner Tudásközpont adatszolgáltatása alapján a településen felszínmozgás-veszélyes terület, megkutatott ásványvagyon nincs.



### 3. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

#### 3.1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT

##### Különleges beépítésre szánt terület kijelölése

Jelen módosítás célja a 4103 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó településrendezési előírások módosítása a távlati fejlesztési lehetőség biztosítása érdekében. Az elérendő célokat szem előtt tartva, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) figyelembe vételével javasolt a tervezési terület egy részének átsorolása K-Mű jelű, beépítésre szánt, különleges mezőgazdasági üzemi terület építési övezetbe az alábbi paraméterekkel:

Telekalakítás	legkisebb kialakítható	terület (m <sup>2</sup> )	10 000
		szélesség (m)	30
		mélység (m)	25
Építmény / telek viszonya	beépítési mód		Szabadonálló
		beépíthető legkisebb telek nagyság (m <sup>2</sup> )	8 000
	beépítettség max.%		20
		zöldfelület min. %	
	építési hely (m)	előkert	10
		oldalkert	10
hátsókert		10	
Építmény	építménymagasság (m)	legnagyobb	7,5 (*)
		legkisebb	3,0

\* Amennyiben a mezőgazdasági technológia azt megköveteli, a telek max 1%-án az épületmagasság legfeljebb 13 méterig növelhető

Az építési övezetben az építés feltétele a teljes közművesítettség mértékének megléte az alábbiak figyelembevételével:

- amennyiben a telken huzamosabb emberi tartózkodásra alkalmas épület nem kerül elhelyezésre, vagy olyan funkció létesül, amely nem igényli ivóvíz minőségű víz biztosítását, illetve a területen szennyvíz nem keletkezik, úgy hiányos közművesítettség is megengedett,
- amennyiben az építési övezetben a telken huzamosabb emberi tartózkodásra is alkalmas épület létesül, vagy olyan funkció kerül kialakításra, amely során szennyvíz keletkezik, úgy átmenetileg, a szennyvízcsatorna kiépítéséig zárt szennyvíztároló kiépítése is megengedett,
- amennyiben az építési övezetben a telken huzamosabb emberi tartózkodásra is alkalmas épület létesül, illetve olyan funkció létesül, amely ivóvíz minőségű víz biztosítását igényli, és a belterületi határtól, illetve a meglévő közműhálózattól nagy távolságban (400 m-en túl) található, úgy átmenetileg, az ivóvízhálózat kiépítéséig az ivóvízigény vízellátó közműpótló műtárgy segítségével is biztosítható, amennyiben a kút vízminősége megfelel az ivóvíz minőségnek, vagy az víztisztító segítségével biztosított.





Erdőterület kijelölése

Az új beépítésre szánt terület kijelölésével párhuzamosan 20 méter széles, Ev jelű, véderdő kerül kijelölésre a módosítással érintett terület délkeleti határa mentén, a szomszédos területek védelme érdekében. A védelmi erdőterület övezetében épületet elhelyezni nem lehet.

A területfelhasználás változásait a következő ábra szemlélteti:



A területfelhasználás változása (saját ábra)

Területi mérleg

A módosítás következtében a hatályos tervhez képest kis mértékben nő a védelmi célú erdőterületek aránya, illetve új elemként megjelenik a különleges mezőgazdasági terület. Ezzel párhuzamosan ugyanakkor csökken a kertés mezőgazdasági területek mértéke. A tervezett módosítás a település közigazgatási területének mindössze 0,032 % -át érinti, a változásokat az alábbi táblázat mutatja be:

Hatályos Övezeti besorolás	Terület változás	Tervezett övezeti besorolás	Terület változás
<b>Beépítésre nem szánt</b>			
Kertés Mezőgazdasági terület - (Mk)	- 0,8801 ha	Védelmi célú erdőterület	+ 0,1295 ha
<b>Beépítésre szánt</b>			
		Különleges mezőgazdasági terület (4103 hrsz)	+ 0,7506 ha
<b>Összesen</b>	- 0,8801 ha		+ 0,8801 ha



Egyéb szabályozási elemek

A véderdő kijelölésével együtt javasolt alkalmazni a beültetési kötelezettség sajátos jogintézményét. Az Étv. 29. § (4) bekezdése értelmében a települési önkormányzat rendeletében vagy önkormányzati hatósági döntésében a környezet- és természetvédelmi, valamint a településrendezési célok megvalósítása érdekében az ingatlan növényzettel történő meghatározott módon és időn belüli beültetési kötelezettségét írhatja elő, ha a beültetési kötelezettség településrendezési okból indokolt, és a helyi építési szabályzat a beültetési kötelezettséggel kapcsolatos szabályokat az e törvény végrehajtására kiadott kormányrendeletben foglaltak szerint tartalmazza.

A beépítésre szánt, különleges mezőgazdasági üzemi terület építési övezet határoló utak felőli telekhatára mentén telken belüli kötelező fásítás kerül jelölésre, amelyhez kapcsolódóan szintén javasolt alkalmazni a fent részletezett beültetési kötelezettség sajátos jogintézményét.

**3.2. A TERÜLETRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA**

A területrendezési követelményeket jelen dokumentáció 2.3. fejezetében ismertettük. A következőkben a követelményeknek való megfelelés kerül bemutatásra.

Területrendezési követelmény	Megfelelés
<p>MATrT 11.§</p> <p>„A kiemelt térségi, illetve <b>vármegyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben</b>, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével ...</p> <p>b) a mezőgazdasági térség területének <b>legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki.</b>”</p>	<p>Pázmádon – a FMTrT alapján – a mezőgazdasági térség nagysága 2115,6 hektár, melynek a 75%-a 1586,7 hektár.</p> <p>A módosítást követően a településrendezési tervben mezőgazdasági övezetbe sorolt terület 2106,45 hektár.</p> <p><b>1586,7&lt;2106,45, tehát megfelel.</b></p> <p>A módosítás tervezete a MATrT 11.§-ban foglalt előírásoknak megfelel, a tervezett különleges mezőgazdasági üzemi terület a térségi területhasználattal nem ellentétes.</p>
<p>MvM 5.§</p> <p>„(1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a vármegye területrendezési tervében rendelkezni kell.</p> <p>(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések <b>településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellel érintett területeket</b>. A kijelölt vízvédellel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.</p> <p>(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.”</p>	<p>A hatályos településrendezési eszközben lehatárolásra kerültek a vízvédellel érintett területek, melyek a módosítási területet nem érintik.</p> <p>A tervezett funkció nyomán sem vízigény, sem szennyvízelvezetési igény nem keletkezik, így a tervezett módosítás az előírásoknak megfelel.</p>
<p>MATrT 32.§</p>	<p>A módosítás településrendezési tervben kijelölt honvédelmi területet nem érint.</p>



<p>„(1) A honvédelmi és katonai célú terület övezetét a <b>településrendezési tervben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.</b>”</p>	
<p>MvM 11.§</p> <p>„(1) A földtani veszélyforrás terület övezetében a földtani veszélyforrással érintett terület kiterjedését a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.</p> <p>(2) Az (1) bekezdés szerinti területen új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a bányafelügyelet a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.</p> <p>(3) A beépítés feltételeit a bányafelügyeleti hatáskörben eljáró illetékes fővárosi és megyei kormányhivatal hozzájárulásával kell meghatározni.”</p>	<p>A hatályos településrendezési eszközben lehatárolásra kerültek a földtani veszélyforrással érintett területek, melyek a módosítási területet nem érintik.</p>
<p>FMTTrT 9.§</p> <p>„(1) A Vértesi Natúrpark településeinek a településfejlesztési koncepciókat, az integrált településfejlesztési stratégiákat és a településrendezési eszközöket a natúrpark létrehozási céljainak megfelelően kell kidolgozni. Az azokban megfogalmazott előírásoknak támogatnia kell a natúrpark alapító (felterjesztési) dokumentumában szereplő célkitűzéseket, továbbá biztosítania kell a natúrpark természeti és kulturális, valamint táj- és településképi értékeinek védelmét.</p> <p>(2) A turisztikai térségek fejlesztésének állami feladatairól szóló 2016. évi CLVI. törvény rendelkezéseivel összhangban álló Pannónia Szíve turizmusfejlesztési koncepció program által érintett települések településfejlesztési koncepcióit és az integrált településfejlesztési stratégiáit a turisztikai régió turizmusfejlesztési koncepcióban megfogalmazott céloknak megfelelően kell kidolgozni. A Pannónia Szíve program desztinációs elvben gondolkodva alkot egy olyan térséget, ahol a fejlesztési elképzeléseket nemcsak a turizmus, hanem gazdasági, örökség- és tájvédelmi, településrendezési területen is össze kell hangolni.”</p>	<p>A Turizmus szempontjából kiemelt, fejlesztendő övezet előírásai között nincs a módosítás szempontjából releváns elem, a módosítás az előírásokkal nem ellentétes.</p>
<p>FMTTrT 11.§</p> <p>„(1) A Borvidéki és kertgazdálkodási fejlesztési övezetbe tartozó települések borszőlő termőhelyi kataszteri I. és II. osztályú területeire, valamint a volt zártkerti (kertes mezőgazdasági) területeire a településrendezési eszközöket olyan tartalommal kell kidolgozni, amely a szőlő- és borgazdálkodást és gyümölcsstermesztést segíti és ösztönzi, továbbá ezen területek beépíthetőségét csak az előbbi célok érdekében teszi lehetővé. Kerülni kell a beépítésre szánt területek és a mezőgazdasági birtokközpontok kijelölését, kivéve, ha a birtokközpont szőlészeti-borászati, kertgazdasági funkciót, illetve ehhez kapcsolódó lakó, szállás és vendéglátó funkciót szolgál.</p>	<p>A módosítás célja összhangban van a <i>Borvidéki és kertgazdálkodási fejlesztési övezetre vonatkozó célkitűzésekkel, a mezőgazdasági üzemi terület kijelölése a szőlő- és borgazdálkodást és gyümölcsstermesztést segíti és ösztönzi, a terület beépíthetőségét ezen célok érdekében teszi lehetővé.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- a módosítással érintett terület nem tartozik <b>borszőlő termőhelyi kataszteri I. és II. osztályú területhez</b></li> <li>- a tervezett területhasználathoz tartozó telekstruktúra kialakult;</li> <li>- a megközelítéshez, működéshez szükséges közterületek biztosítottak (019/2 hrsz – kivett út, 09 hrsz – kivett út);</li> </ul>



<p><b>(2) A volt zártkertek (kertes mezőgazdasági területek) területe a település településszerkezeti tervében beépítésre szánt területté csak akkor minősíthető, ha az nem tartozik borszőlő termőhelyi kataszteri I. és II. osztályú területhez, és az átminősítés egyéb jogszabállyal nem ellentétes, továbbá, ha a következő feltételek együttesen teljesülnek:</b></p> <p>a) az érintett terület a település belterületével, vagy beépítésre szánt területével határos,</p> <p>b) a tervezett területhasználathoz tartozó, jogszabályban szabályozott és a helyi sajátosságoknak is megfelelő telekstruktúra, telekméret és telekgeometria kialakítása biztosítható, vagy erre vonatkozóan a települési önkormányzat a településrendezési szerződéseket az érintett tulajdonosokkal megkötötte,</p> <p>c) a tervezett funkció (lakó, üdülő, gazdasági, stb.) működéséhez szükséges – a megközelítést és a közművek elhelyezését egyaránt lehetővé tevő – közterületek biztosítottak, vagy erre vonatkozóan a települési önkormányzat a településrendezési szerződéseket az érintett tulajdonosokkal megkötötte,</p> <p>d) a közművek kiépítettek vagy kiépítésük lehetősége és feltételei biztosítottak és erre vonatkozóan a települési önkormányzat a településrendezési szerződéseket az érintett tulajdonosokkal megkötötte vagy döntést hozott a költségek vállalásáról.</p> <p><b>(3) A volt zártkertek, hagyományos szőlőhegyek sajátos településképi és tájképi értékeit a településképi arculati kézikönyvekben és a településképi rendeletekben figyelembe kell venni.”</b></p>	<p>- A szükséges közművek kiépítettek (villamos energia elosztóhálózat vehető figyelembe).</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------

### 3.3. ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK KIJELÖLÉSÉRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK

Az Étv. új beépítésre szánt területek kijelölése szempontjából releváns előírásai a következők:

**„7. § (3) A (2) bekezdésben foglaltak érvényesülése - különösen a természet- és a környezetvédelem, az erdők és a felszíni és felszín alatti vizek védelme, az ár- és belvízvédelem, valamint a termőfölddel és a területekkel való takarékos bánás - érdekében az alábbi követelményeknek kell érvényt szerezni:**

b) új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet,



d) a termőföld igénybevételével járó, új beépítésre szánt területek kijelölésénél elsősorban a termőföld védelméről szóló törvényben meghatározott átlagosnál gyengébb minőségű termőföld-területek jelölhetők ki,

e) a település beépítésre szánt területe csak olyan használati célra növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület, és ezt a települési önkormányzat képviselő-testülete - a fővárosban a Fővárosi Közgyűlés és a kerületi önkormányzat képviselő-testülete - külön döntéssel igazolja.”

#### A módosítással érintett terület biológiai aktivitás értéke

Az Étv. 7.§ (3) b) szerint a biológiai aktivitás érték fenntartásáról a végrehajtására kiadott kormányrendeletben fogaltak szerint kell gondoskodni (ld. fent). A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 18.§-a részletesen meghatározta a biológiai aktivitás érték fenntartásának előírásait:

„18.§ (1) **Az egy hektár területet meghaladó új beépítésre szánt terület kijelölésével járó településterv készítése vagy módosítása során, az Étv. 7. § (3) bekezdés b) pontjában meghatározott követelmény teljesülése érdekében, az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel összefüggő biológiai aktivitásérték**

- a) egyenleg fenntartását a rendezési terv alátámasztó munkarésében kell igazolni, és
- b) egyenleg fenntartásához szükséges zöldfelületi követelményeket a helyi építési szabályzatnak kell tartalmaznia.

A Korm. rendelet 78.§ (5) bekezdésében megfogalmazott átmeneti rendelkezések szerint továbbá

„78.§ (5) Településrendezési eszköz 2027. június 30-ig történő módosításakor a területek biológiai aktivitásértékének számítása során

- a) a 9. mellékletet kell alkalmazni azzal, hogy az építési övezetek alatt beépítésre szánt területeket, az övezetek alatt beépítésre nem szánt területeket kell érteni, és
- b) \* a 18. §-t kell alkalmazni azzal, hogy az (5) bekezdésben az építési övezetek alatt beépítésre szánt területeket, az övezetek alatt beépítésre nem szánt területeket kell érteni.”

Összefoglalva, mivel **a településrendezési eszköz módosítása során az újonnan beépítésre szánt terület mérete nem éri el a Korm. rendeletben meghatározott 1 ha területet** (0,7506 ha), **ezért a biológiai aktivitás érték pótlása nem szükséges.** A módosítás környezeti hatásainak csökkentése, és a területfelhasználási konfliktusok elkerülése érdekében a tervezési területen 20 méteres védelmi erdő kerül kijelölésre.

#### Termőföld igénybevételével kapcsolatos előírásoknak való megfelelés

A tervezési terület szántó és kert művelési ágban van nyilvántartva, az alábbi megosztásban:

	művelési ág	minőségi osztály	terület
4103 hrsz	kert	5	2482 m <sup>2</sup>
	szántó	4	6319 m <sup>2</sup>



Az adatszolgáltatás alapján a tervezési terület nem minősül jó termőhelyi adottságú szántó területnek (ld. még: 2.8.2. fejezet Tájhasználat, tájkarakter).

A *termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény* rendelkezik arról, hogy a termőföld védelmének érvényesítése a településrendezés és a településfejlesztés során milyen szempontok szerint történjen. Ezek alapján a törvény 6/B. § (2) bekezdésére hivatkozva:

*„6/B.§ (2) Az egyeztetési eljárásban az ingatlanügyi hatóságnak - **a (3) bekezdésben meghatározott eset kivételével** - kifogást kell emelni, ha a településrendezési terv készítése, vagy módosítása alapján kijelölt beépítésre szánt területek*

*a) többségében átlagosnál jobb minőségű termőföldeket érintenek, és a beépítésre szánt terület övezeti besorolásának megfelelő, területfelhasználásra hasonló körülmények és feltételek esetén átlagosnál gyengébb vagy átlagos minőségű termőföldeken is sor kerülhet, vagy*

*b) övezeti besorolásának megfelelő területfelhasználásra kellő nagyságú térmértékben lehetőség van a település már beépítésre kijelölt, de még fel nem használt területén is.*

*(3) \* **A (2) bekezdésben foglaltakat nem kell alkalmazni a zártkerti ingatlan esetében, ha a településrendezési terv készítése vagy módosítása a zártkerti ingatlan területének beépítésre szánt területbe történő átsorolása érdekében történik.***

Tekintettel a törvényben megfogalmazott kivételre, az ingatlan-nyilvántartásban 4103 helyrajzi számon nyilvántartott, **zártkerti ingatlan különleges, beépítésre szánt övezetbe történő átsorolása megfelel a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény előírásainak.**

#### Beépítésre szánt terület növelése

A hatályos településrendezési eszközöket megvizsgálva megállapítható, hogy abban Különleges mezőgazdasági üzemi terület kijelölésére nem került sor, így a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt övezetben lévő terület, a mérete, fekvése, övezeti előírásai alapján, a tervezett funkcióra alkalmas. A tervezett új beépítésre szánt, különleges mezőgazdasági üzemi terület területfelhasználásában igazodik a szomszédos területek mezőgazdasági használatához, és a kijelölése a fentiekben ismertetettek szerint, az előírásoknak megfelel.

Az MATrT –nek az új beépítésre szánt területek kijelölése szempontjából releváns előírásai a következők:

A MATrt 12. § (1) alapján: „Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési tervben új beépítésre szánt területet a **következő szempontok mérlegelése alapján kell kijelölni:**

*„a) az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,*

*b) az új beépítésre szánt terület kijelölése **nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és***

*c) új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, **ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerinti barnamezős terület.**”*

Tekintettel a módosítással érintett ingatlan tervezett mezőgazdasági funkciójára, annak meglévő települési terület közelébe történő telepítése várhatóan jelentős környezeti konfliktusokat generálna.



A hatályos településrendezési eszközöket megvizsgálva megállapítható, hogy abban Különleges mezőgazdasági üzemi területet kijelölésére nem került sor, így a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt, beépítetlen földrészlet. A tervezett új beépítésre szánt terület területfelhasználásában igazodik a szomszédos területek mezőgazdasági használatához, továbbá nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, így a tervezett módosítás az előírásokkal összhangban van. A település központjától távolabb eső, mezőgazdasági övezetek által határolt elhelyezéssel a tervezett funkció a jelenleginél jobban fog illeszkedni a település mindennapi életébe, hosszú távon kevesebb területfelhasználási konfliktust eredményez.

A MATrT 12.§-a rendelkezik továbbá az új beépítésre szánt terület kijelölésének feltételeiről is, ami szerint:

*„(3) Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtal kapcsolatban lévő zöldterületet, - gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy védelmi célú erdőterületet - kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy védelmi célú erdőterület kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a védelmi célú erdőterületet a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.”*

A tervezési területen belül újonnan beépítésre szánt, különleges mezőgazdasági üzemi terület kijelölése tervezett, 7506 m<sup>2</sup> területen. Az övezetközvetlenül kapcsolódva, a tervezési területen belül - a különleges területtel határosan – 20 méter széles védelmi célú erdőterület kijelölését tartalmazza a javaslat, melynek területe 1295 m<sup>2</sup>. Mivel az újonnan kijelölt erdőterület teljes egészében kapcsolódik az újonnan beépítésre szánt területhez a MATrT előírásai teljesülnek.

A MATrT 12.§ (3) bekezdésének való megfelelést az alábbi táblázat tartalmazza:

Tervezett új övezetek	Területnövekmény	Beépítésre szánt területnövekmény 5%-a	Megfelelés
Különleges mezőgazdasági üzemi terület	7506 m <sup>2</sup>	375 m <sup>2</sup>	1295 > 375 m <sup>2</sup> tehát megfelel.
Védelmi erdő	1295 m <sup>2</sup>	-	

Az MATrT 13. § (1) bekezdése az alábbiakat írja elő:

*„Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I-II. osztályú területeihez tartozó földrészlet - a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével - nem minősíthető beépítésre szánt területté.”*

Pázmánd települése Borvidéki település, borszőlő termőhelyi kataszterrel érintett, melybe a tervezési területet magába foglaló Bányom településrész is beletartozik. **A tervezési terület az adatszolgáltatás alapján azonban nem része az I-II. osztályú területhez tartozó földrészleteknek**, így a MATrT 13.§ (1) bekezdése a módosítás szempontjából nem releváns.



A település továbbá Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter területtel is érintett, ezek a belterületől északkeletre fekvő nagyobb egybefüggő területek, valamint elszórt kisebb foltok a külterületen. **A tervezési terület az Országos Gyümölcs termőhelyi kataszterrel nem érintett**, így a 13.§ (2) sem korlátozza új beépítésre szánt terület kijelölését.

### 3.4. JAVASLAT AZ ÉPÍTÉSZETI ÖRÖKSÉG MEGŐRZÉSÉRE

A tervezési területen építészeti érték nem található, régészeti lelőhely nem ismert.

### 3.5. TÁJRENDEZÉSI ÉS ZÖLDINFRASTRUKTÚRA-FEJLESZTÉSI JAVASLAT, CSAPADÉKVÍZ-GAZDÁLKODÁS

A tervezési területen az épített mezőgazdasági termékek tisztítására, valamint tárolására alkalmas korszerű, energiatakarékos telepet szeretne létesíteni. Az ingatlanon a beépítési helyszínrajz szerint 5370 m<sup>2</sup>-en (a jelenleg telek mintegy 60%-án) létesül zöldfelület. Tekintettel az üzemi létesítmény táji elhelyezkedésre különösen fontos a magasabb létesítmények tájbaillesztése. A tájbaillesztés az építményeknek (épületek, utak, közmű vezetékek stb.) a táji adottságokhoz igazodó kialakítása és elhelyezése, amely magában foglalja az építmény elhelyezésére alkalmas terület meghatározását, az esztétikai megjelenést kedvezően befolyásoló kialakítását, illetve az építmény környezetének rendezését.

Az építmény kialakítását (főleg az építménymagasság tekintetében) jelentősen behatárolja a tervezett technológia. Ugyanakkor az épület megjelenése a környezet rendezésével jelentősen befolyásolható. Az elhelyezés optimálisnak tekinthető, mivel a terület szomszédságában már most is nagy alapterületű mezőgazdasági létesítmények találhatók (lovarda).

A növénytelepítés, a biológiailag aktív felületek kialakítása segít az ökológiai kapcsolatok fenntartásában, a környezeti állapot megőrzésében, javításában, továbbá biztosítja a létesítmények takarását. Takaró hatás csak gyors növekedésű, magasra növő növényfajoktól várható el eredményesen. A védőzöltsávok, védelmi rendeltetésű erdősávok telepítése esetén, lombhullató növények alkalmazásakor figyelemmel kell lenni a vegetációs időszakon kívüli, jelentősen hosszú nyugalmi időszak alatti alacsonyabb védelmi teljesítményre. Szakszerű növényalkalmazás csak szakági tervező által készített növénykiültetési terv alapján várható el.

A tervezett terménytároló és az attól délre kialakítandó építmény takarása érdekében védőzöltsáv telepítendő a telekhatár mentén, ahol erre lehetőség adódik. A 4101/6 hrsz-ú telek felől szélesebb, többszintes növényállomány kialakítására is lehetőség nyílik, ezért itt véderdő telepítése javasolt. Ennek megfelelően a területen javasolt véderdő területfelhasználási egységet kijelölni, ami az új beépítésre szánt terület kijelölése miatt egyébként is szükséges.

A 4101/4 hrsz-ú közterület felől 10 méter széles többszintes védőzöltsáv telepítése indokolt a szomszédos kertes mezőgazdasági területek felőli takarás biztosítása indokolt.

Északkelet felől, a 019/2 hrsz-ú közterület felől telken belüli fasorral javasolt takarni a létesítményt, amelyet a behajtónál és a tervezett parkolónál lehet megszakítani.

A növénytelepítést a termőhelyre jellemző, lehetőleg őshonos, nagy lombkoronát adó fafajok alkalmazásával kell biztosítani. A növénytelepítés biztosítása érdekében sajátos jogintézményként alkalmazni lehet a beültetési kötelezettséget, ami garanciát jelenthet a védőzöldek eltelepítésére.





A tervszerű csapadékvíz-gazdálkodás kialakítása érdekében javasolt a területen keletkező csapadékvizek visszatartása és annak másodlagos hasznosítása (például öntözővízként, vagy burkolt felületek tisztán tartása). Másodlagos hasznosítás és szikkasztás esetében fontos, hogy a csapadékvízgyűjtő rendszer kialakítása során el kell választani egymástól a gépjárművek által használt burkolt felületekről és a gyalogos felületekről, tetőfelületekről származó csapadékvizeket, mivel előbbiek fokozottabb előtisztítást igényelnek. Amíg egyéb esetekben elegendő szűrőrács beépítése (falevelek, egyéb kisebb és nagyobb szennyeződések megfogására), addig a gépjárműforgalomból eredő szennyezések kiszűrésére olaj- és zsírfogó beépítése válik szükségessé.

### 3.6. KÖZMŰVESÍTÉS, ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉSI JAVASLAT, KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT

A tervezési területen terménytisztító és -tároló telep elhelyezése tervezett. A technológiai tervdokumentáció alapján a telep tervezett elektromos ellátása elegendő a tervezett létesítmény működtetéséhez, a közművek közül a villamos elosztóhálózati csatlakozás lehetőségének biztosítása szükséges. A telepen állandó munkahely, huzamosabb emberi tartózkodásra alkalmas épület nem létesül. A telephelyen időszakosan egy fő tartózkodik. A telep építési engedélyezési terve alapján vízvételi lehetőség nem kerül kialakításra, így elvezetendő, elhelyezendő szennyvíz sem keletkezik.

#### 3.6.1. Közművesítés

##### Vízellátás

A tervek szerint vízvételi lehetőség nem kerül kialakításra, a technológia nem igényli ivóvíz minőségű víz biztosítását. Ezt a tényt figyelembe véve a területen esetlegesen felmerülő vízigények (zöldfelület locsolása, burkolt felületek tisztántartása) biztosítása érdekében fűrt kút létesítése javasolt. Amennyiben a területen huzamosabb emberi tartózkodásra alkalmas épület kialakítására kerül sor, vagy olyan funkció kialakítása történne, amely ivóvíz minőségű víz meglétét igényli, akkor abban az esetben szükséges az ivóvíz minőségű víz biztosítása. Figyelembe véve a meglévő vezetékes ivóvízellátó hálózatának távolságát átmenetileg, a közüzemű ivóvízellátás biztosításáig közműpótló műtárgy segítségével is biztosítható a szükséges ivóvíz mennyisége. Fontos hangsúlyozni, hogy amennyiben a kút vízminősége nem felel meg a jogszabályokban meghatározott ivóvízminőségnek, úgy annak tisztításáról gondoskodni kell.

A vízigények biztosítása mellett szükséges biztosítani a tűzivízigényt is, amely érdekében az oltóvíz biztosítását közterületen kialakított, a vízellátó rendszerre telepített tűzcsappal, esetlegesen a területen belüli tűzcsap(ok) kialakításával vagy egyéb módon (pl. tűzivíztároló kiépítésével) szükséges megoldani. 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. Közterületen elhelyezett tűzcsap csak föld feletti kivitelben építhető.

A területen kialakítandó, tervezett funkció oltóvíz igényének kielégítés érdekében tűzivíztároló kialakítása tervezett, amelynek vízmennyisége fűrt kútból kitermelt vízzel biztosítható. A tűzivíztároló pontos méreteinek meghatározása és az oltóvíz biztosítása az illetékes Tűzvédelmi Szakhatósággal történő egyeztetés után, annak jóváhagyása után történhet.

##### Csatornázás (szenny- és csapadékvíz elvezetése)



A tervek alapján a tervezett funkció révén szennyvíz nem keletkezik. Ezt a tényt figyelembe véve nem szükséges a szennyvíz elvezetése, esetleges elszállítása. Amennyiben a területen huzamosabb emberi tartózkodásra alkalmas épület kialakítására kerül sor, vagy olyan funkció kialakítása történne, amely során szennyvíz keletkezik, úgy biztosítani szükséges annak elvezetését és megtisztítását.

Figyelembe véve a meglévő szennyvízelvezető hálózat távolságát átmenetileg, a közüzemű szennyvízelvezetés biztosításáig közműpótló műtárgy segítségével is biztosítható a szennyvíz elvezetése. Ebben az esetben a területen belül, CE minősítésű, vízzáró kialakítású szennyvíztároló kiépítése szükséges, amelyből a szennyvíz elszállítása, elhelyezése az Önkormányzat által kijelölt módon és helyre történhet.

A területen keletkező csapadékvíz mennyiség becsült mennyiségének meghatározása során az alábbiak kerültek figyelembe vételre:

- Egy éves gyakoriságú, 10 perces intenzitású eső mennyisége (Agárd mérőállomás – Országos Meteorológiai Szolgálat, 2023): 83 l/s.
- Négy éves gyakoriságú, 10 perces intenzitású eső mennyisége (Agárd mérőállomás – Országos Meteorológiai Szolgálat, 2023): 188 l/s.
- Tíz éves gyakoriságú, 10 perces intenzitású eső mennyisége (Agárd mérőállomás – Országos Meteorológiai Szolgálat, 2023): 223 l/s.
- Lefolyási tényezők: tető esetében 0,9, burkolt felület esetében 0,9, zöldfelületek: 0,1.

A területen keletkező csapadékvizek becsült mennyisége:

- egy éves gyakoriságú, 10 perces intenzitású eső esetén 30,2 l/s-ra, a 10 perc alatt keletkező csapadékvíz mennyisége 18,1 m<sup>3</sup>-re tehető,
- négy éves gyakoriságú, 10 perces intenzitású eső esetén: 68,2 l/s-ra, a 10 perc alatt keletkező csapadékvíz mennyisége 40,9 m<sup>3</sup>-re tehető,
- tíz éves gyakoriságú, 10 perces intenzitású eső esetén: 80,9 l/s-ra, a 10 perc alatt keletkező csapadékvíz mennyisége 48,5 m<sup>3</sup>-re tehető.

A tározott csapadékvizek telken belüli felhasználásának különféle megoldási lehetőségei vannak, amelyek közül néhány megoldás az alábbi:

- A tározóból közvetlenül történő felhasználása öntözővízként, burkolt felületek tisztán tartására: ebben az esetben a tározóból a csapadékvizek szivattyú segítségével kiemelhetők és öntözésre, burkolt felületek tisztán tartására hasznosíthatók.
- A tározóból a csapadékvizek elszivárogtatása: ebben az esetben a tározóban összegyűjtött csapadékvizek akár gravitációs módon is továbbíthatók egy szikkasztómezőre, esetlegesen egy szikkasztóalagútra. Ebben az esetben a tározott csapadékvíz mennyisége túlfolyón keresztül akár el is tud távozni, ezzel is megnövelve a tározó kapacitását.

Fontos megjegyezni, hogy a csapadékvizek tározóba történő bevezetése előtt minden esetben szükséges legalább a durva szennyeződések (falevelek stb.) előszűrése például ráccsal. A gépjárműforgalom által érintett burkolt felületekről származó csapadékvizek már nehézfémekkel, kőolajszármazékokkal, illetve egyéb szennyezőanyagokkal szennyezettek, ezért tisztítása érdekében olajfogó, olajleválasztó beépítése szükséges. Fontos hangsúlyozni, hogy csak megfelelően minősített (CE, ÉMI) berendezést lehet alkalmazni. Javasolt továbbá figyelembe venni a magyar szabványokban, műszaki előírásokban és tervezési útmutatókban leírtakat.



Villamosenergia-ellátás

A tervek szerint az új tisztító berendezés egy síkrosta, amely a technológiai leírásban részletezett kiegészítő gépi berendezésekkel együtt kerül telepítésre. Az elektromos ellátást a gyártó előírásai szerinti villamos teljesítményre kell méretezni, a gépeknek egyidejűleg kell tudni üzemelni.

Technológiai berendezések energiaigénye (kW)	
SKANDIA SEI 35 /14 serleges felvonó 13,0 m 40 t/h	3
DENIS NSD 2 síkrosta porciklonnal	6,25
SKANDIA SEI 35 /14 serleges felvonó 13,0 m 40 t/h	3
Világítási energiaigény	2,76
<b>Összesen</b>	<b>15,01</b>

A fejlesztés hatására megjelenő várható villamosenergia-igény 15 kW (3x25A 400/230V 3f 50 Hz). A határoló közterületen az E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt., mint elosztóhálózati engedélyes kifizetésű hálózata kiépült, a telek már rendelkezik – annak déli részén – földkábeles bekötéssel.

Gázellátás

A telephelyen hőigény nem jelentkezik, a földgáz elosztóhálózat mintegy 500 méter távolságban érhető el a Deák Ferenc utcában, itt az elosztóhálózat DN 63 PE mérettel épült ki.

Megújuló energiaforrások hasznosítása, a környezettudatos energiaigazgatás lehetőségei

Az energiatermelésre alkalmas megújuló energiaforrások hasznosítása nem újszerű, csak időközben háttérbe szorult. Újra előtérbe kerülését a hagyományos energiaforrások fogyó készlete és hasznosításának környezetszennyező hatása indította el és az a felismerés, hogy a megújuló energiaforrások különösebb ráfordítási igény nélkül rendelkezésre állnak, használatuk nem okoz halmozódó káros hatásokat, környezeti terhelést. Ezekkel az adottságokkal a fenntartható fejlődés lehetőségét szolgálják.

A térségben elérhető megújuló energiaforrás a napenergia, a szélenergia és a geotermikus energia. Ezek előfordulása területileg nem egyenletes, befolyásolja a földrajzi elhelyezkedés, a topográfiai és a légköri viszonyok, valamint a felszín alatti geológiai adottságok. A területen megjelenő villamosenergia-igények egy részének fedezéséhez a napenergia figyelembe vehető, amennyiben az aktuális jogszabályi környezet azt megtérülő beruházásként lehetővé teszi.

**3.6.2. Elektronikus hírközlés**Vezetékes elektronikus hírközlés

A határoló közterületen üzemel a Magyar Telekom Nyrt. 2m40 műanyagcsöves alépítménye, amelyben helyi (elosztó) hálózati kábel üzemel.

A szolgáltatók hálózataikat piaci alapon, igénybejelentés alapján jellemzően saját beruházásban építik, esetleges igény megjelenése esetén a szolgáltató megkeresése szükséges.

Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

A mobil telekommunikációs hálózat működéséhez a szolgáltatók bázisállomásokat üzemeltetnek, amelyek a szolgáltatások nyújtásához szükséges lefedettséget biztosítani tudják.



Az elektronikus hírközlési építmények engedélyezésének és bejelentéssel történő legalizálásának feltételeit az elektronikus hírközlési építmények elhelyezéséről és az elektronikus hírközlési építményekkel kapcsolatos hatósági eljárásokról szóló 20/2020. (XII.18.) NMHH rendelet írja elő.

A rendelet hatálya kiterjed az elektronikus hírközlésről szóló 2003. évi C. törvény (Eht.) 188. § 12. pontjában meghatározott elektronikus hírközlési építmények, mint sajátos építmények létesítésére és bontására.

A rendelet hatálya alá tartozó engedélyezési és bejelentési ügyekben első fokon a Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala jár el. Az elektronikus hírközlési építmények engedélyezését – 2013. július 1-jétől az antennák, antennatartó szerkezetek, valamint az azokhoz tartozó műtárgyak tekintetében is – a Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala végzi.

A nyújtott vezeték nélküli szolgáltatások folyamatos rádiós hálózatfejlesztést igényelnek, a szolgáltatók a tervezett telephelyeket illetően csak rövid távú (néhány hónapos) időszakokra vonatkozóan tudnak nyilatkozni. A 20/2020. (IX. 25.) NMHH rendelet (az elektronikus hírközlési építmények elhelyezéséről és az elektronikus hírközlési építményekkel kapcsolatos hatósági eljárásokról) 8. szakaszának (Az elektronikus hírközlési építmények elhelyezésének települési szakági tervezésre vonatkozó szabályai) a 27. § (6) bekezdéséhez igazodva a település rendezési tervének lehetővé kell tennie a későbbiekben új telephely létesítését.

### 3.6.3. Közlekedés

#### Közúti közlekedés

A különleges mezőgazdasági üzemi területen tervezett terménytisztító és tároló telep gépjárművel való közvetlen megközelítése a 019/2 hrsz. és 09 hrsz-ú kiszolgáló utak által alkotott nyomvonalról javasolt.

A 09 hrsz-ú út a Pázmánd, Szőlőhegy buszmegállótól kb. 100 méterre északra található útcsatlakozáson keresztül kapcsolódik a Bágyomi út (8117 j. Kápolnásnyék – Vereb – Lovasberény összekötő út) külterületi szakaszának ~4+965 km szelvényéhez.

A Bágyomi út a csomópont térségében 2x1 forgalmi sávossal kialakítású, az út mindkét oldalán padka és csapadékvíz-elvezető árok található. A nyomvonal külterületi jellegéből adódóan gyalogosforgalmi létesítmények az út mentén nem épültek, közvilágítás nincs. Az út íves vonalvezetéséből adódóan a jelenleg is meglévő földútcsatlakozás térsége nehezen belátható, ezért az érintett szakaszon javasolt a településközpont felé vezető szakaszon bevezetett 60 km/órás sebességkorlátozás kiterjesztése a csomópont térségére is.

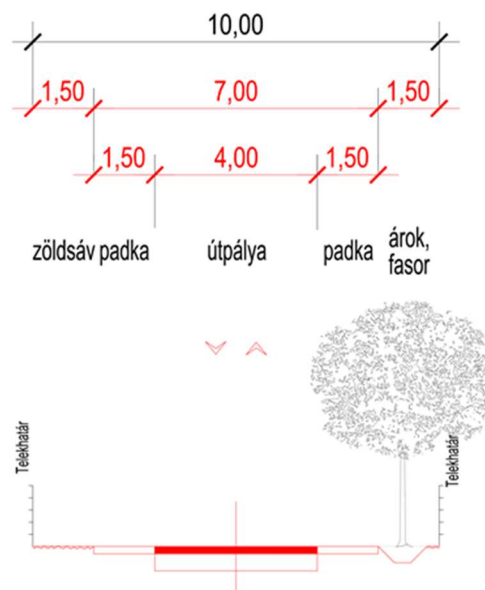
A tervezett létesítmény által generált várható többletforgalom nagysága távlatban sem igényli a csomópont kapacitásbővítését, a forgalomszabályozás módjának megváltoztatását.

A Bágyomi út és a fejlesztési terület kapcsolatát biztosító 09 és 019/2 hrsz.-ú utak önkormányzati tulajdonban vannak, az érintett szakaszon a közterületi szélességük ~10,0 méter. Az utak jellemzően a környező mezőgazdasági területek megközelíthetőségét szolgálják, ebből adódóan egy nyom szélességűek, szilárd, pormentes burkolattal nem rendelkeznek. Az utak csapadékvíz-elvezetése nem megoldott.



A fejlesztési terület időjárástól független megközelíthetőségének biztosítására a jelenlegi földutak szilárd, pormentes burkolattal való kiépítése, valamint az útpálya víztelenítésének, csapadékvíz-elvezetésének (szikkasztásának) biztosítása szükséges legalább a Bágyomi út és a tervezett létesítmény kapubehajtója közötti szakaszon. A burkolt úthoz csatlakozó földutakon a sárfelhordás megakadályozására sárrázó építése javasolt.

Az érintett útszakaszokat a vonatkozó útügyi műszaki előírásoknak megfelelően minimum 7,00 méteres koronaszélességgel (4,00 m burkolat és 2x1,50 m padka) kell kialakítani, a csapadékvíz elvezetésére legalább az út egyik oldalán árok építése szükséges. Az útpálya, valamint a padka pályaszerkezetét úgy kell megválasztani, hogy az a tervezési időtartam alatti forgalmi terhelési osztálynak megfeleljen, valamint a szembe jövő tehergépkocsik egymás melletti elhaladását a padka károsodása nélkül biztosítani tudja.



A 09 és a 019/2 hrsz. út javasolt mintakeresztmetszévényé

Az útcsatlakozásokat és a csomópontokat úgy kell kialakítani, hogy azokon a mértékadó szállítójárművek számára a kanyarodás a burkolt felület igénybevételével biztosított legyen.

A szabályozási tervlapon a fejlesztési terület délnyugati oldalát határoló 4106/4 hrsz-ú közterület kialakítása, illetve bővítése a tervezett létesítmény megközelítése szempontjából nem releváns.

#### Közösségi közlekedés

A tervezett fejlesztés jellegéből adódóan a közösségi közlekedési hálózaton az utasforgalom érzékelhető növekedésére nem kell számítani. Ebből adódóan az autóbussz-megállóhelyek áthelyezése, valamint az autóbusszjáratok sűrítése jelen tervmódosításhoz kapcsolódóan nem indokolható.

#### Gyalogos és kerékpáros közlekedés

A fejlesztési terület megközelíthetőségét biztosító kiszolgáló utak (mezőgazdasági utak) külterületi jellegéből adódóan a gyalogos- és kerékpáros forgalom is eseti jellegű. Az érintett kisforgalmú utak a gyalogosok és kerékpárosok számára biztonságosan használhatóak, ezért önálló gyalogosforgalmi



létesítmény vagy kerékpáros infrastruktúra kialakítása jelen tervmódosításhoz kapcsolódóan nem indokolt.

#### Parkolás

A telken belül elhelyezendő személygépkocsi-parkolók mennyiségét a Helyi Építési Szabályzatnak, ennek hiányában az *országos településrendezési és építési követelményekről* szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendeletnek (OTÉK) megfelelően kell meghatározni.

A tervezett létesítmény jellegéből adódóan a telken belül a tehergépkocsik elhelyezését egyedi méretezés alapján kell biztosítani. A rendeltetésszerű használathoz szükséges gépjárművek a közterületen nem várakozhatnak.

A fejlesztéssel érintett ingatlanon a telken belüli közlekedési felületeket úgy kell kialakítani, hogy a tehergépkocsik telken belüli megfordulása lehetséges legyen.

A terület elhelyezkedéséből és a beépített terület közelségéből adódóan a rendeltetésszerű használat során rendszeres kerékpáros forgalomra kell számítani. Ennek következtében a telken belül a kerékpárok tárolását az OTÉK által meghatározott mennyiségben biztosítani kell.

***A tervezett közlekedési infrastruktúra-fejlesztéseknek új, a helyi építési szabályzat és a szabályozási terv módosítását igénylő vonzata nincs.***

### 3.7. ÖSSZEFOGLALÓ

A tervezési cél, vagyis a tervezési területen mezőgazdasági üzem fejlesztésének lehetővé tétele a helyi településrendezési eszközök kismértékű módosításával, jelentősebb infrastruktúra-fejlesztés nélkül elérhetőek. A javasolt módosítások a magasabb rendű jogszabályokkal nem ellentétesek, közérdeket nem sértenek.



#### 4. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ



#### 4.1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA

### PÁZMÁND KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK .../2023. (...) SZ. HATÁROZATA A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSÁRÓL

Pázmánd község Önkormányzat képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 6.§ (1) bekezdés alapján az alábbi döntést hozza:

- 1) Pázmánd község Önkormányzatának Képviselő-testülete a településszerkezeti tervet módosítja.
- 2) A szerkezeti terv leírását jelen határozat 1. melléklete szerinti tervlapon lehatárolt területre vonatkozóan módosítja az alábbiak szerint:
  - Különleges beépítésre szánt – mezőgazdasági üzemi terület kerül kijelölésre a 4103 hrsz ingatlanon;
  - Védelmi erdő kerül kijelölésre a 4103 hrsz. ingatlanon

3) Jelen módosítás során Pázmánd területfelhasználási változása a következők szerint alakul:

Módosítás	Terület mérete (ha)	TSZT módosítás	
		Hatályos terv szerinti terület-felhasználás	Tervezett terület-felhasználás
Különleges beépítésre szánt – mezőgazdasági üzemi terület kijelölése	0,7506	Mk	K-Mü
Védelmi erdő kijelölése	0,1295	Mk	Ev
<b>Összesen</b>	<b>0,8801</b>		

4) Jelen módosítás mértéke nem haladja meg a 1 ha-t, ezért az Étv. 7.§ (3) b) valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 18. § (1) és 78.§ (5) bekezdésére való tekintettel biológiai aktivitás érték számítás nem szükséges.

5) A Településszerkezeti Tervnek a területrendezési tervvel való összhangjának igazolása:

Térségi területfelhasználás	Fejér Megye területrendezési Terve alapján – Mezőgazdasági térség (ha)	MATrT által előírt megfelelés (ha)	A módosítást követően településrendezési tervben mezőgazdasági öveztebe sorolt terület (ha)	Megfelelés
Mezőgazdasági térség	2115,6	1586,7 (75%)	2106,45	Igen

*Megjegyzés:* A MATrT alapján a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át elsődlegesen a mezőgazdasági terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó rész





területén kijelölhető beépítésre szánt területfelhasználási egység. Pázmánd területi mérlege megfelel az MATrT előírásainak.

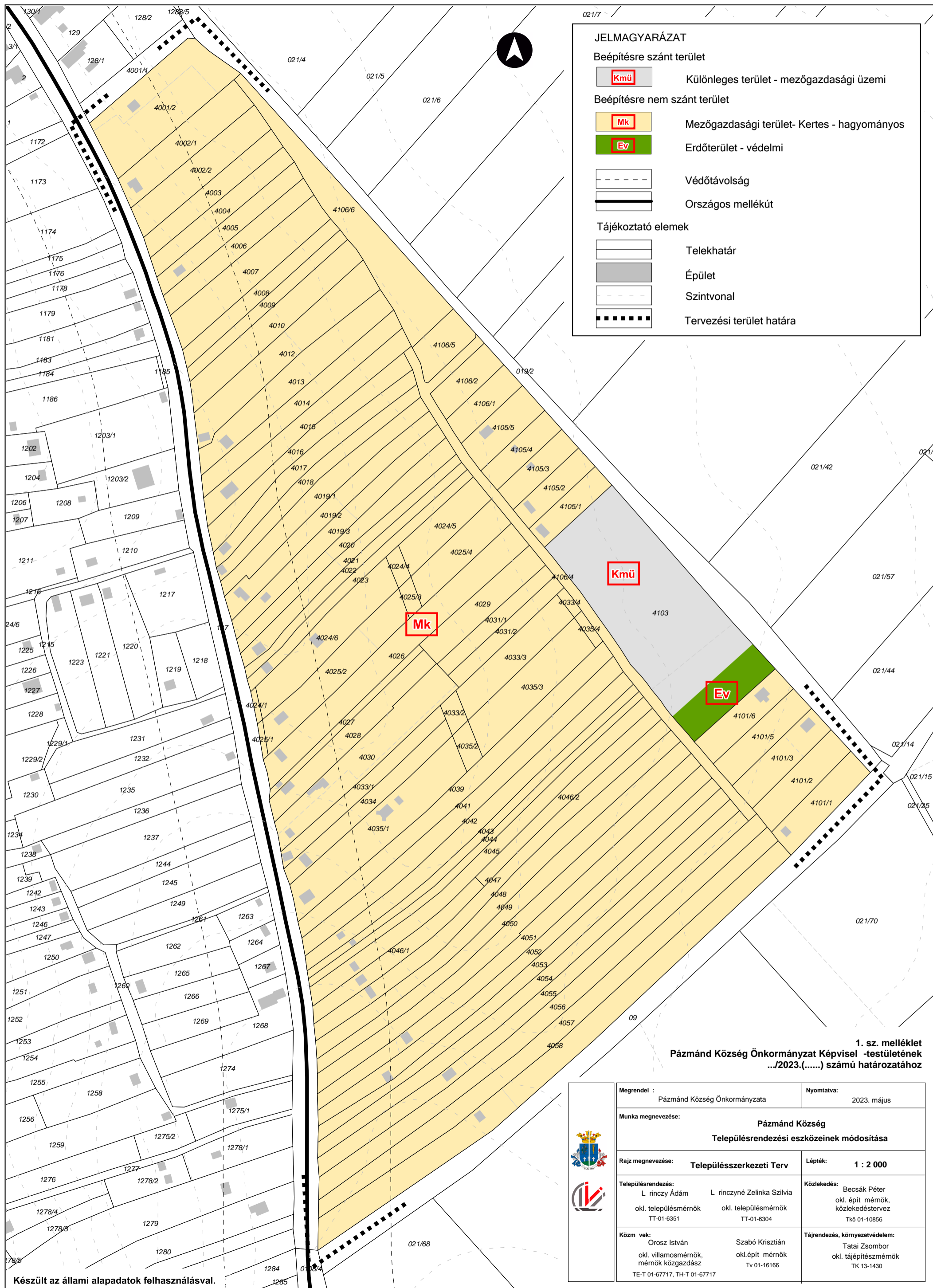
- 6) A Településszerkezeti Terv jelen határozat 1. melléklete szerinti (Településszerkezeti terv módosítása) tervlappal egészül ki, s egyidejűleg a módosítással érintett területre vonatkozóan hatályát veszti.
- 7) Megbízta a polgármestert, a módosított településrendezési eszközök nyilvánosságának biztosításával.

.....  
Böjte Richárd  
polgármester

.....  
Szűcs Ágnes  
jegyző



# Pázmánd Község Településrendezési Eszközeinek módosítása a 4103 helyrajzi számú ingatlan területét érintően



1. sz. melléklet  
Pázmánd Község Önkormányzat Képviselő-testületének  
.../2023.(.....) számú határozatához

Megrendel :	Pázmánd Község Önkormányzata	Nyomatva:	2023. május
Munka megnevezése:	<b>Pázmánd Község Településrendezési eszközeinek módosítása</b>		
Rajz megnevezése:	<b>Településszerkezeti Terv</b>	Lépték:	<b>1 : 2 000</b>
Településrendezés:	L rinczy Ádám okl. településmérnök TT-01-6351	L rinczné Zelinka Szilvia okl. településmérnök TT-01-6304	Közlekedés: Becsák Péter okl. épít mérnök, közlekedéstervez Tkó 01-10856
Közm. vek:	Orosz István okl. villamosmérnök, mérnök közgazdász TE-T 01-67717, TH-T 01-67717	Szabó Krisztián okl. épít mérnök Tv 01-16166	Tájékoztató, környezetvédelem: Tatai Zsombor okl. tájépítésmérnök TK 13-1430



keletkezik, úgy átmenetileg, a szennyvízcsatorna kiépítéséig zárt szennyvíztároló kiépítése is megengedett,

cc) amennyiben az építési övezetben a telken huzamosabb emberi tartózkodásra is alkalmas épület létesül, illetve olyan funkció létesül, amely ivóvíz minőségű víz biztosítását igényli, és a belterületi határtól, illetve a meglévő közműhálózattól nagy távolságban (400 m-en túl) található, úgy átmenetileg, az ivóvízhálózat kiépítéséig az ivóvízigény vízellátó közműpótló műtárgy segítségével is biztosítható, amennyiben a kút vízminősége megfelel az ivóvíz minőségnek, vagy az víztisztító segítségével biztosított.

d) Melléképitmények közül a rendeltetésszerű használathoz szükséges építmények, kiegészítő funkciójú építmények elhelyezhetők.

Telekalakítás	legkisebb kialakítható	terület (m <sup>2</sup> )	10 000
		szélesség (m)	30
		mélység (m)	25
Építmény / telek viszonya	beépítési mód		Szabadonálló
	beépíthető legkisebb telek nagyság (m <sup>2</sup> )		8 000
	beépítettség max.%		20
	zöldfelület min. %		40
	építési hely (m)	előkert	10
		oldalkert	10
hátsókert		10	
Építmény	építménymagasság (m)	legnagyobb	7,5 (*)
		legkisebb	3,0

\* Amennyiben a mezőgazdasági technológia azt megköveteli, a telek max 1%-án az épületmagasság legfeljebb 13 méterig növelhető

**4.§** Pázmánd Község Helyi Építési Szabályzata (HÉSZ) és Szabályozási Tervének megállapításáról szóló Pázmánd Község Önkormányzat Képviselő Testületének 9/2006.(IX.15.) önkormányzati rendelete a következő 22.§ a következő (3) bekezdéssel egészül ki:

„(3) A szabályozási terven „beültetési kötelezettség” jelöléssel érintett terület legalább 90%-án háromszintes növényállományt kell kialakítani az alábbiak szerint:

- 150 m<sup>2</sup>-ként legalább egy nagy vagy közepes lombtömegű fa és legalább 40 db lombhullató vagy örökzöld cserje telepített és
- a többi felület a talajszinten gyepvel vagy talajtakaró növényzettel fedett.

**5.§** A HÉSZ mellékletét képező SZT jelű szabályozási tervlap normatartalma a jelen rendelet 1. melléklete szerinti normatartalommal módosul.



**6.§** Jelen rendelet a kihirdetést követő 30. napon lép hatályba.

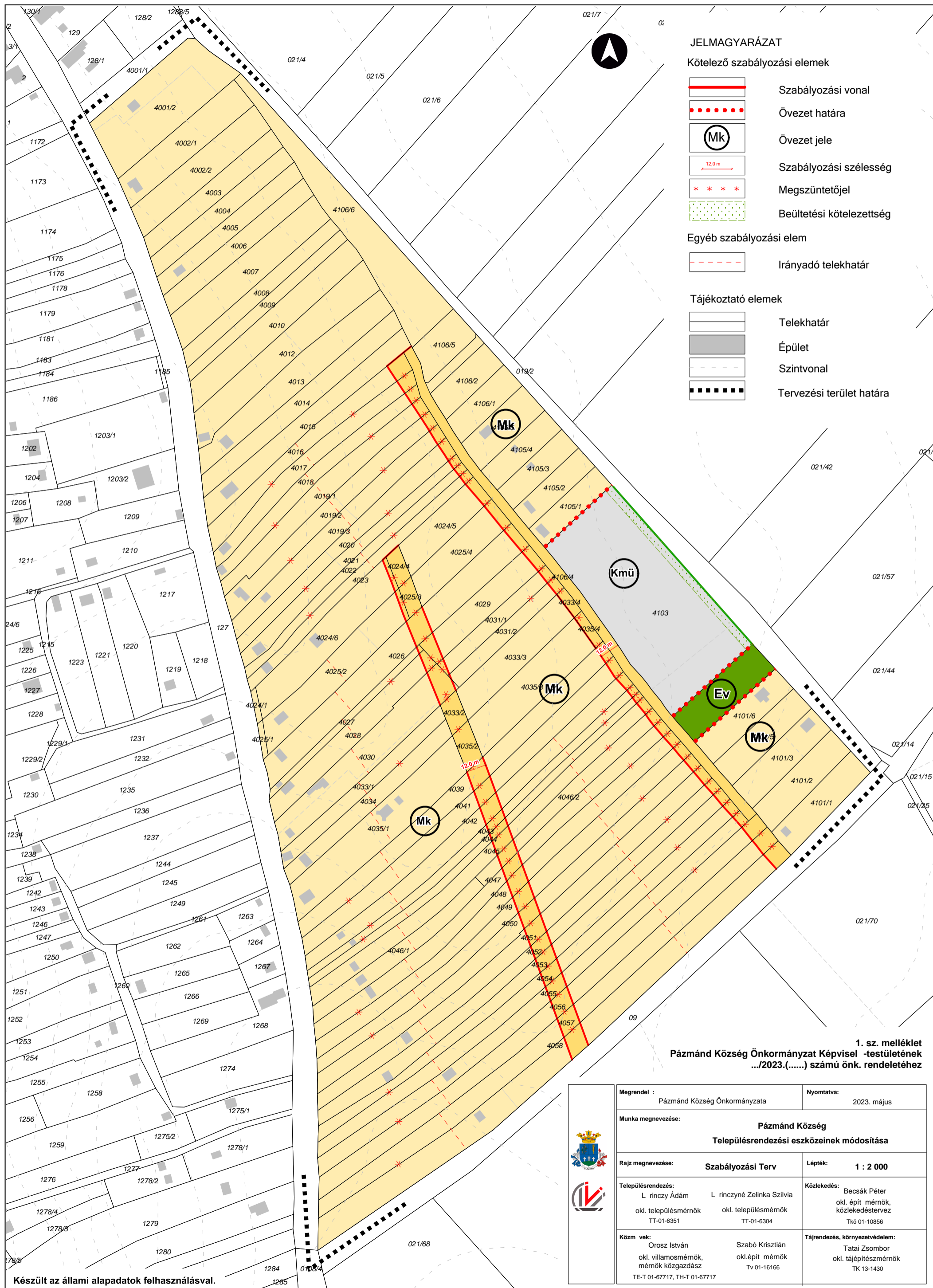
Pázmánd, 2023. ...

.....  
Böjte Richárd  
polgármester

.....  
Szűcs Ágnes  
jegyző



# Pázmánd Község Településrendezési Eszközeinek módosítása a 4103 helyrajzi számú ingatlan területét érintően



Megrendel :	Pázmánd Község Önkormányzata	Nyomatva:	2023. május
Munka megnevezése:	<b>Pázmánd Község</b> <b>Településrendezési eszközeinek módosítása</b>		
Rajz megnevezése:	<b>Szabályozási Terv</b>	Lépték:	<b>1 : 2 000</b>
Településrendezés:	L. rinczy Ádám okl. településmérnök TT-01-6351	L. rinczné Zelinka Szilvia okl. településmérnök TT-01-6304	Közlekedés: Becsák Péter okl. épít mérnök, közlekedéstervez TKö 01-10856
Közm. vek:	Orosz István okl. villamosmérnök, mérnök közzgazdász TE-T 01-67717, TH-T 01-67717	Szabó Krisztián okl. épít mérnök Tv 01-16166	Tájérendezés, környezetvédelem: Tatai Zsombor okl. tájépítész mérnök TK 13-1430

## 5. TERVIRATOK

