

# P Á N D

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK  
RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA  
A 02/69, 02/100-102 HRSZ. INGATLANOK  
TERÜLETÉRE VONATKOZÓAN




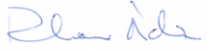


PARTNERSÉGI EGYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓ

2020. október

**PESTTERV**

PEST MEGYEI TERÜLET, TELEPÜLÉS, KÖRNYEZET  
TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ KFT.  
BUDAPEST 1085, KÓFARAGÓ U. 9.  
TEL.: 267-0508, 267-7078  
E-MAIL: pestterv@pestterv.hu

## TERVEZŐK NÉVSORA

Településrendezés:	Mátyás-Varga Eszter	okl. építészmérnök, településrendezési vezető tervező TT/1 01-4863 É 01-4863	
Zöldfelületek, környezetrendezés:	Burányi Endre	TR1 01-5014 TK, TT/K 01-5014	
Közlekedés:	Rhorer Ádám	K1d-1-Tell, KÉ-SZ, KÉ-T-Tell, KÖ-T	
Közműellátás:	Dima András	MK-01-2130 TE, TH, TV	
Tervlap szerkesztés, grafika:	Vancsóné Jánossy Zsuzsanna		
Ügyvezető igazgató:	Schuchmann Péter	TR1-01-5068	

Ez a mű szerzői jogvédelem alatt álló alkotás.  
Ezért a mű részben vagy egészben történő közlése, másolása vagy módosítása  
kizárólag a PESTTERV Kft. engedélyének birtokában lehetséges.

**PESTTERV**  
PEST MEGYEI TERÜLET, TELEPÜLÉS, KÖRNYEZET  
TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ KFT.  
BUDAPEST 1085, KÖFARAGÓ U. 9.  
TEL.: 267-0508, 267-7078  
E-MAIL: pestterv@pestterv.hu

## TARTALOMJEGYZÉK

### SZÖVEGES MUNKARÉSZEK:

Bevezetés, előzmények .....	4
Településrendezési tervelőzmények .....	6
A területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések vizsgálata .....	7
A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata .....	7
Településhálózati összefüggések, településszerkezet .....	11
Településszerkezet .....	12
A tervezési terület bemutatása .....	12
A településszerkezet és területfelhasználás módosítása .....	14
Örökségvédelem .....	17
Közlekedés .....	17
Zöldfelületek, környezetvédelem .....	17
Közművesítés .....	18
A településszerkezeti terv módosításának jóváhagyó határozat javaslata .....	19
Pánd község Önkormányzata Képviselő testületének ...../2020. (.....) Kt. rendelete a 10/2003. (XII. 31.) sz. rendelettel elfogadott HÉSZ módosításáról .....	24

### RAJZI MUNKARÉSZEK:

TSZT-M	Településszerkezeti terv módosítása
SZT-8	Szabályozási terv módosítása

## VIZSGÁLATI MUNKARÉSZEK ÉS ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

### BEVEZETÉS, ELŐZMÉNYEK

Jelen településrendezési eszköz módosítás Pánd község Településrendezési eszközei részleges módosítása a Pánd község 02/69, 02/100-102 hrsz. ingatlanokra vonatkozóan Pánd község Önkormányzata megbízásából készül. A megbízás egy kisebb különleges mezőgazdasági üzemi terület kialakítására vonatkozik.

A Képviselőtestület 54/2020.(VII.16.) sz. határozatában rögzítette Településrendezési terv módosítási igényét a területre vonatkozóan, és ún. **kiemelt fejlesztési területté nyilvánította** a területeket:



**PÁND KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA**  
**PÁNDI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL**

JEGYZŐKÖNYVI KIVONAT

Pánd Község Önkormányzat Képviselő-testület ülésének 2020.07.16-i jegyzőkönyvéből

Napirendi pont:  
2. Napirendi pont  
Tárgy: Tárgy: Pánd község Településrendezési eszközeinek részleges módosítása a 02/69 hrsz., a 02/100-102 hrsz. területekre vonatkozóan  
Ea: Lázók József polgármester

Pánd Község Önkormányzat képviselő-testülete 5 igen szavazattal és 1 tartózkodással az alábbi határozatot hozza:

**PÁND KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATÁNAK**  
**54/2020.(VII.16.) határozata**  
**a 02/69, 02/100-102 hrsz. területek**  
**kiemelt fejlesztési területté nyilvánításáról**

Pánd Község Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a 02/69, 02/100-102 hrsz. területeket kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja.

A Képviselő-testület támogatja a területekre vonatkozóan Pánd Község Településrendezési eszközeinek (Településszerkezeti terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv) részleges módosítását, amely a fejlesztések megvalósításához szükséges.

A kiemelt fejlesztési területté nyilvánítás értelmében a településrendezési eszközök módosítása a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 32. § (6) bekezdés szerinti ún. „tárgyalásos eljárás” szerint folytatható le.

A kiemelt fejlesztési területek érdekében történő településrendezési eszközeinek módosítása során az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet szerinti környezeti vizsgálat elkészítését nem tartja indokoltnak, tekintettel a módosítások indokoltságára és mértékére.

Határidő: azonnal  
Felelős: a polgármester

Lázók József polgármester  
Major Pálné jegyző „h”

2020. 07.16.  
A kiadmány hitelülül:  
Árval-Bárány Zsuzsanna Igazgatási vezető-tanácsos, jegyzőkönyvvezető

2214 Pánd, Fő út 84. – Telefon: (29) 430-240  
E-mail: hivatal@pand.hu - Honlap: https://pand.asp.lgov.hu/  
Pánd Község Önkormányzata - Hivatali Kapu címe: PANDONK KRID 415894719  
Pándi Közös Önkormányzati Hivatal - Hivatali Kapu címe: PANDIKOH KRID:165259394

A területek fejlesztése során nem kerül kijelölésre új beépítésre szánt terület, ezért a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 32. § (4) bekezdése szerint az előzmények és a konkrét módosítási szándékok ismerete alapján a tervegyeztetésre vonatkozó eljárás a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 32. § (1) bek. c) pontja szerinti tárgyalásos eljárás lesz.

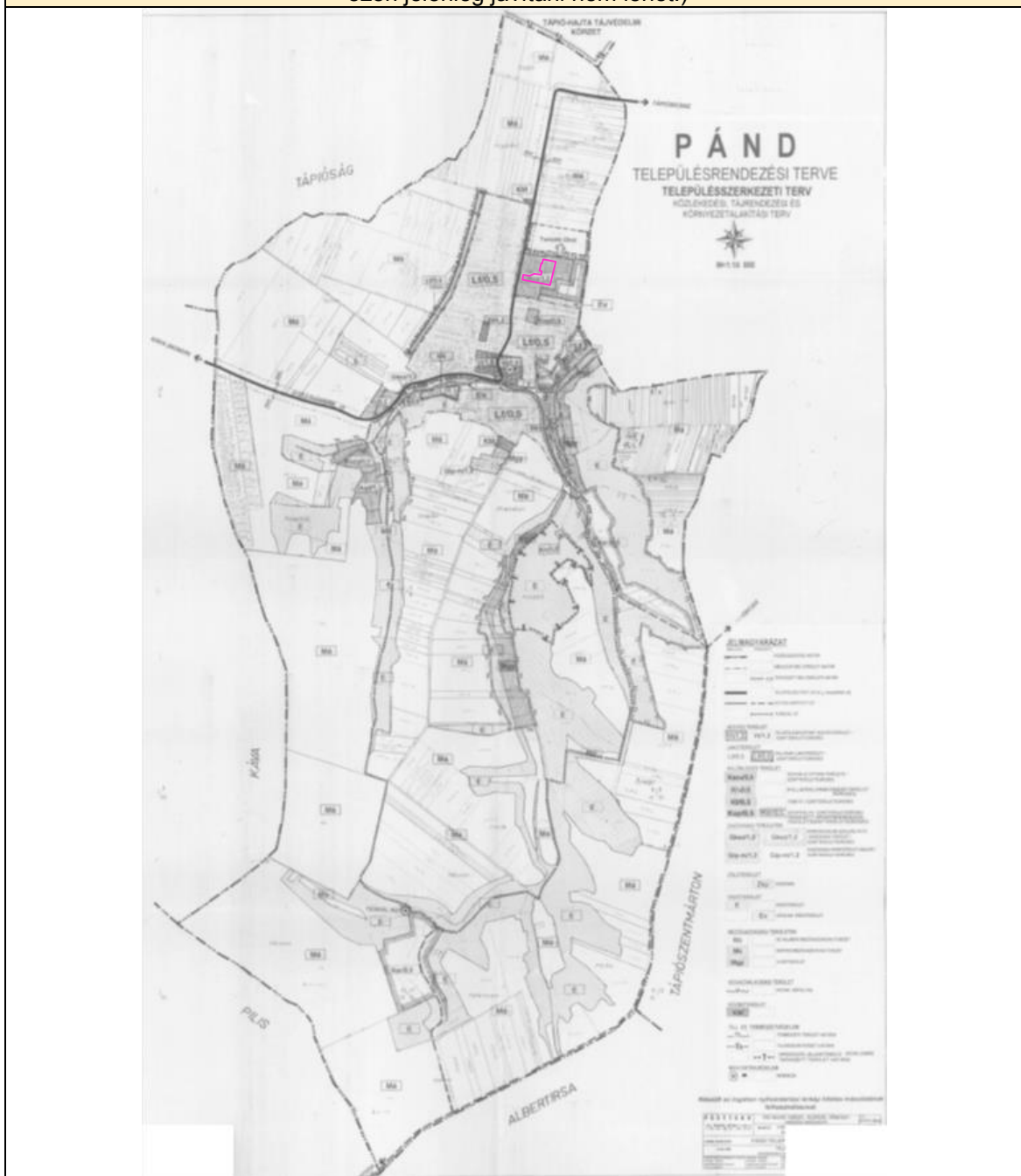
A tervmódosítási feladatok és településrendezési eszközök a 2013. január 1-től hatályos 314/2012. (XI. 8.) kormányrendelet szerinti eljárási követelményeinek megfelelően, és az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek megfelelően készülnek.

**TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVELŐZMÉNYEK**

2003-ban készült el Pánd község közigazgatási területére vonatkozó Településszerkezeti és Szabályozási terve, valamint Helyi Építési Szabályzata (PESTTERV Kft.). A Településszerkezeti terv a (44/2003. (XII.15.) önk. határozattal lett jóváhagyva. A Helyi Építési Szabályzat és a Szabályozási terv a 10/2003. (XII.31.) sz. rendelettel lett jóváhagyva.

A tervi megoldások kidolgozásában a hatályos településfejlesztési koncepció megfelelő alapot biztosít a tervmódosításhoz, ezért ennek módosítása nem szükséges.

Pánd község hatályos Településszerkezeti terve  
(44/2003. (XII.15.) határozattal jóváhagyva (a kivonat a 2004-es tervlapból készült,  
ezért a tervlap minősége, olvashatósága ennek a hatályos tervnek megfelelő,  
ezen jelenleg javítani nem lehet.)



### A TERÜLETFEJLESZTÉSI DOKUMENTUMOKKAL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA

A módosítás célja	Illeszkedés a Pest Megyei Fejlesztési Konceptió célrendszeréhez	Illeszkedés az Országos Területfejlesztési Konceptió célrendszeréhez
Különleges mezőgazdasági üzemi terület kijelölése	A változtatás szolgálja a „gazdaság teljesítményének, hatékonyságának, stabilitásának erősítése, több lábon álló gazdaság” c. megyei célkitűzést.	A változtatás kapcsolódik a területi különbségek csökkentése, térségi felzárkóztatás és gazdaságösztönzésre vonatkozó országos célkitűzésekhez.

### A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA

A település területét az alábbi területrendezési tervek érintik:

- 2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről (továbbiakban: MaTrT)
- Pest megye Területrendezési Terve (PMTTrT)

### Országos Területrendezési Terv

Kivonat az Ország szerkezeti tervéből (MaTrT) a tervezési területek feltüntetésével
Az Országos Területrendezési Tervről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (MaTrT) 2. melléklet

Országos területfelhasználási kategóriák	Energetikai hálózatok és egyedi építmények	Vízi létesítmények
Erdőgazdálkodási térség	Atomerőmű (meglévő)	VTT-tározó (meglévő)
Mezőgazdasági térség	Atomerőmű (tervezett)	VTT-tározó (tervezett)
Vízgazdálkodási térség	Egyéb 50 MW vagy annál nagyobb névleges teljesítőképességű erőmű (meglévő)	Országos vízkár-elhárítási célú tározó (meglévő)
Települési térség	Egyéb 50 MW vagy annál nagyobb névleges teljesítőképességű erőmű (tervezett)	Országos vízkár-elhárítási célú tározó (tervezett)
<b>Közlekedési hálózatok és egyedi építmények</b>	750 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)	Kiemelt jelentőségű vízi építmény (meglévő)
Gyorsforgalmi út (meglévő)	750 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)	Országos jelentőségű csatorna (meglévő)
Gyorsforgalmi út (tervezett)	400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)	Országos jelentőségű csatorna (tervezett)
Főút (meglévő)	400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)	Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal (meglévő)
Főút (tervezett)	220 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)	Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal (tervezett)
Nagysebességű vasútvonal (tervezett)	220 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)	<b>Hulladékgazdálkodási létesítmények</b>
Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (meglévő)	Földgázszállító vezeték (meglévő)	Veszélyeshulladék-lerakó (meglévő)
Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (tervezett)	Földgázszállító vezeték (tervezett)	Veszélyeshulladék-égetőmű (meglévő)
Nemzetközi kereskedelmi repülőtér (meglévő)	Kőolajszállító vezeték (meglévő)	Radioaktív hulladék-tároló (meglévő)
Közös felhasználású katonai és polgári repülőtérre fejleszhető repülőtér (meglévő)	Termékvezeték (meglévő)	<b>Alaptérképi elemek</b>
Országos kerékpárút		Országhatár
Országos kikötő (meglévő)		Megyehatár
Határkikötő (meglévő)		Település közigazgatási határa

### Országos Területrendezési Terv övezeti érintettségei és a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendeletben meghatározott kiegészítő övezetek

ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERV ORSZÁGOS TERÜLETFELHASZNÁLÁSI/ÖVEZETI ÉRINTETTSÉG a közigazgatási területet az alábbiak érintik (X), illetve nem érintik (-)		
országos területfelhasználási kategóriák	település területe	tervezési terület
települési térség	X	X
erdőgazdálkodási térség	X	-
mezőgazdasági térség	X	-
vegyes területfelhasználású térség	-	-
vízgazdálkodási térség	X	-
építmények által igénybe vett térség	-	-
<b>országos övezetek</b>		
országos ökológiai hálózat – magterület	X	-
országos ökológiai hálózat – ökológiai folyosó	X	-
országos ökológiai hálózat - pufferterület	-	-
kiváló termőhelyi adottságú szántóterület	X	-
jó termőhelyi adottságú szántóterület	X	-
erdők övezete	X	-
tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete	X	-
világörökségi és világörökségi várományos terület övezete	-	-
országos vízminőség-védelmi terület övezete	X	-
nagyvízi meder és a Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szükséggtározók területe	-	-
honvédelmi és katonai célú terület övezete	-	-

A módosítással érintett területek a települési térségen belül helyezkednek el, az erdőállományt, és a szőlő- és gyümölcskataszterrel érintett területeket nem érintik.



**Kiemelt térségi terv (PMTrT)**

A szerkezeti terv kivonata a tervezési területtel,  
amely a települési térségen belül található.



Térségi területfelhasználási kategóriák és településrendszer elemei		Energetikai hálózatok és egyedi építmények	
Települési térség	Nagysebességű vasútvonal (tervezett)	-5-50 MW névleges teljesítő-képességű erőmű (meglévő)	
Sajátos területfelhasználású térség	Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (meglévő)	750 KV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)	
Erdőgazdálkodási térség	Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (tervezett)	400 KV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)	
Mezőgazdasági térség	Országos vasúti mellékvonal (meglévő)	400 KV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)	
Vizgazdálkodási térség	Térségi repülőter (meglévő)	220 KV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)	
Térségi térszerző központ	Országos kerékpárút-vonal (meglévő)	Térségi ellátást biztosító 132 KV-os elosztó hálózat (meglévő)	
<b>Közlekedési hálózatok és egyedi építmények</b>	Országos kerékpárút-vonal (tervezett)	Kőolajszállító vezeték (meglévő)	
Gyorsforgalmi út (meglévő)	Térségi kerékpárút-vonal (meglévő)	Termékvezeték (meglévő)	
Gyorsforgalmi út (tervezett)	Térségi kerékpárút-vonal (tervezett)	Földgázszállító vezeték (meglévő)	
Főút (meglévő)	Térségi kikötő (meglévő)	Földgázelosztó vezeték (meglévő)	
Főút (tervezett)	Kompátkelőhely (meglévő)		
Tervezett főúti elkerülő	<b>Víz létesítmények</b>	<b>Hulladékgazdálkodási létesítmények</b>	
Térségi szerepű összekötő út (meglévő)	Országos jelentőségű csatorna (meglévő)	Veszélyeshulladék-lerakó (meglévő)	
Térségi szerepű összekötő út (tervezett)	Elsősorú árvíz-védelmi fővédvonal (meglévő)	Radioaktív-hulladék-tároló (meglévő)	
Mellékút (meglévő)		Térségi hulladék-kezelő (meglévő)	
Mellékút (tervezett)			

### A PMTrT Szerkezeti Terv területi mérlege Pándot érintően:

Térségi kategória	mérete	Erre a célra	Lehetséges területnagyság (ha)	Jelen tervmódosítás során igénybevett területek (ha)	További igénybe vehető területek (ha)
települési térség	191,7	bármely települési területfelhasználási egységbe	191,7	-	
sajátos területfelhasználású térség	45,8	bármely települési területfelhasználási egységbe		-	
erdőgazdálkodási térség	369,1	Erdők övezete 95 %-át erdő területfelhasználási egységbe kell sorolni. Eddig igénybe vett összesen:---	legalább: 350,645	-	legalább: 350,645
mezőgazdasági térség	1613,3	75%-át elsődlegesen mezőgazdasági területfelhasználási egységbe kell sorolni	legalább: 1209,97	-	legalább: 1209,97
		25% természetközeli terület, – nagyvárosias lakóterület és vegyes terület kivételével – beépítésre szánt vagy különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló területfelhasználási egységbe sorolható Eddig igénybevett összesen: -----	legfeljebb: 403,33	-	legfeljebb: 403,333
víz-gazdálkodási térség	0,6	bármely települési területfelhasználási egységbe	0,6	-	
<b>Igazgatási terület összesen:</b>	<b>2220,5</b>				

**A PMTrT övezetei:**

<b>PEST MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERV</b> <b>KIEMELT TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI / ÖVEZETI ÉRINTETTSÉG</b> a közigazgatási területet az alábbiak érintik (X), illetve nem érintik (-)		
<b>kiemelt térségi területfelhasználási kategóriák</b>	<b>település területe</b>	<b>tervezési terület</b>
települési térség	X	<b>X</b>
sajátos területfelhasználású térség	-	-
erdőgazdálkodási térség	X	-
mezőgazdasági térség	X	-
vízgazdálkodási térség	X	-
<b>térségi övezetek</b>		
erdőtelepítésre javasolt terület övezete	X	-
ásványi nyersanyagvagyon terület övezete	-	-
rendszeresen belvízjárta terület övezete	X	-
földtani veszélyforrás területének övezete	X	-

**TELEPÜLÉSHÁLÓZATI ÖSSZEFÜGGÉSEK, TELEPÜLÉSSZERKEZET**

Pánd Pest megye középső részén, Nagykáta és Monor között, a Monor-Irsai dombságban, a Tápió-vidék szélén fekvő település, mely három völgy találkozásában helyezkedik el. A település a 4. sz. és a 31. sz. utak közötti térségben, de ezektől a főutaktól messzebb helyezkedik el, Budapest közigazgatási határától kb. 40 km-re a 3112. j út mentén.

Pánd településszerkezetében meghatározó szerepet játszik egyrészt a 3112 j. összekötő út, a község területén átfolyó Pándi patak, valamint a község domborzatilag erősen tagolt, táji-természeti értékekben gazdag külterülete. A település majdnem teljes egészében egy völgyben fekszik, az Őrhegy, a Dobos-hegy és a Montágh-hegy határolja. A község a Tápió vízrendszeren belül helyezkedik el, területén négy forrás található: Szilas, Diós, Szopókás, Sósakarét, melyek a Pándi-patakot táplálják. A Pándi patak a Gombai patakba- az utóbbi pedig az Alsó-Tápióba torkollik.

A térséget érintő és feltáró főutak (4., 31. sz. főutak) és vasútvonalak (Budapest – Újszász – Szolnok, Budapest – Cegléd - Szolnok), amelyek a jelentősebb fejlesztési energiákat is közvetítik, elkerülik Pándot. A község ezért közlekedési szempontból viszonylag kedvezőtlen helyzetben van, mivel csak közúton közelíthető meg. A település közúti gerincét a 3112 j. ök. út adja, mely Tápióbszék felé biztosít kapcsolatot.

A település belterülete három egységből áll, ezek a településközpont területe a Tobán területével együtt (mely az eredeti Ófalu területe), a Pándi pataktól délre fekvő terület és a településközponttól északra fekvő lakóterület, mely a Tápióbszék felé vezető 3112 j. út két oldalán található. A település belterülete az igazgatási terület észak-keleti részén helyezkedik el.

## TELEPÜLÉSSZERKEZET

Pánd belterületének területfelhasználását, településszerkezetét nagymértékben meghatározzák a természeti- és gazdasági, földrajzi, táji- és történeti adottságok. A településszerkezetben meghatározó szerepet játszik egyrészt a 3112 j. összekötő út, a község területén átfolyó Pándi patak, valamint a domborzatilag erősen tagolt, táji-természeti értékekben gazdag külterület.

A község viszonylag zárt szerkezeti egységet alkotó beépített, jellemzően belterületi része a 3112. számú összekötő út valamint a Pándi patak mentén alakult ki. A településszerkezetben a kialakult utcahálózat és telekstruktúra alapján jól elkülöníthető egymástól az ősi falumagnak nevezhető községrész a Pándi patak mentén, illetve az ettől délre kialakult Dobos-hegy területe és a tőle északra kialakult újkori településrész.

A település belterületének jelentős része falusias lakóterületi területfelhasználási kategóriába tartozik. A település területén gazdasági funkciójú területek a belterület dél-nyugati részén és észak-keleti részén a 3112 j. út mellett található, melyek közül egyik vállalkozás időnként zavaró hatású tevékenységet folytató gazdasági vállalkozás.

A község elsősorban a Monor – Irsai dombság, kisméretben a síkvidéki jellegű Tápió vidék kistájhoz tartozik. A község telepítő tényezői között meghatározó szerepet játszanak a tájszerkezeti adottságok. Pánd jelenlegi területhasználatában viszonylag jelentős szerepet játszik a természeti környezet, értékesebb természeti környezeti adottságai elsődlegesen patak völgyeihez illetve ezek erőzios mellékvölgyeihez kapcsolódnak. Erdőterületei a község belterületétől D-re levő völgyekhez, vízmosásokhoz kötődő részén levő, döntő részt telepített erdők.

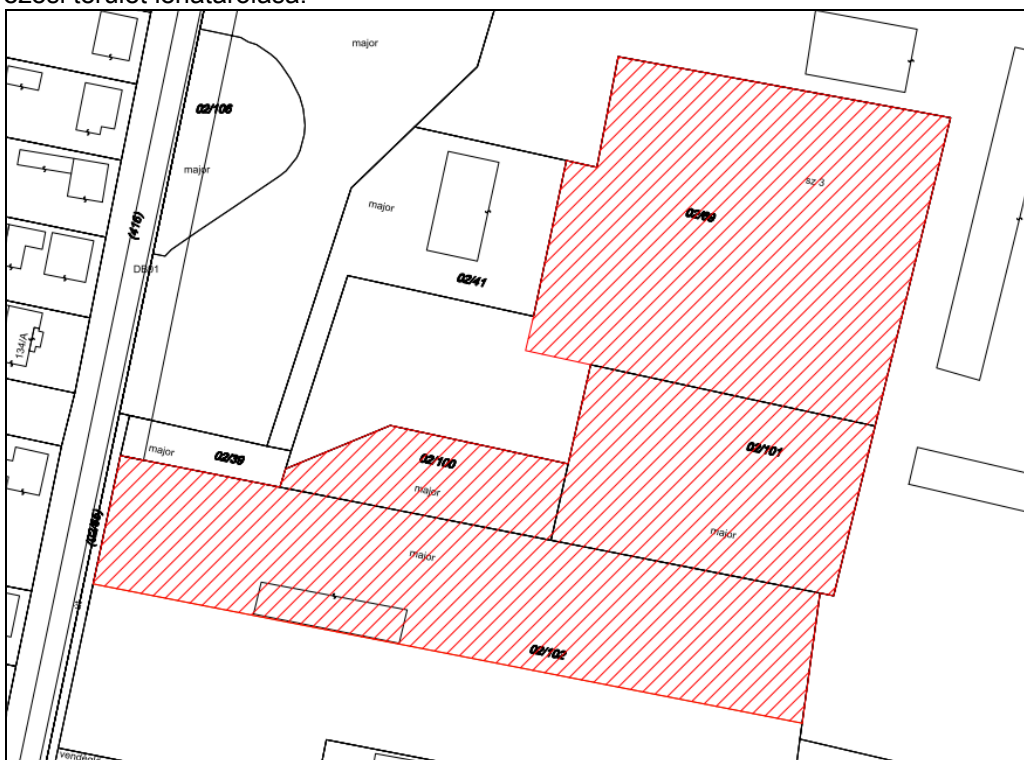
## A TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA

A módosítással érintett terület Pánd belterületén, a belterület észak-keleti részén, a Fő út közelében található.

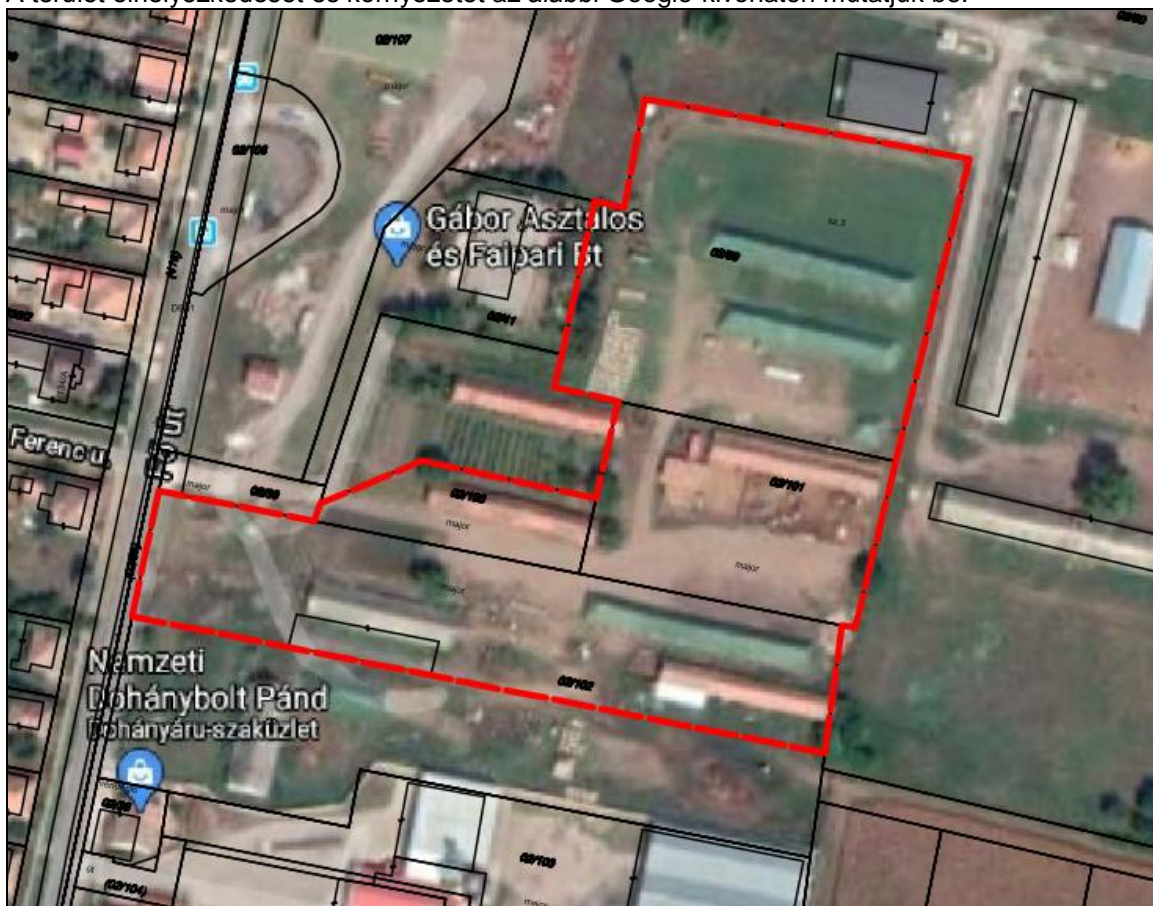
A tervezési terület Pánd északi részén, gazdasági területek között helyezkedik el.

A területet a hatályos szerkezeti és szabályozási terv a Gksz-3 jelű kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területek közé sorolja. A módosítással érintett terület mérete: 1,6 ha.

A tervezési terület lehatárolása:

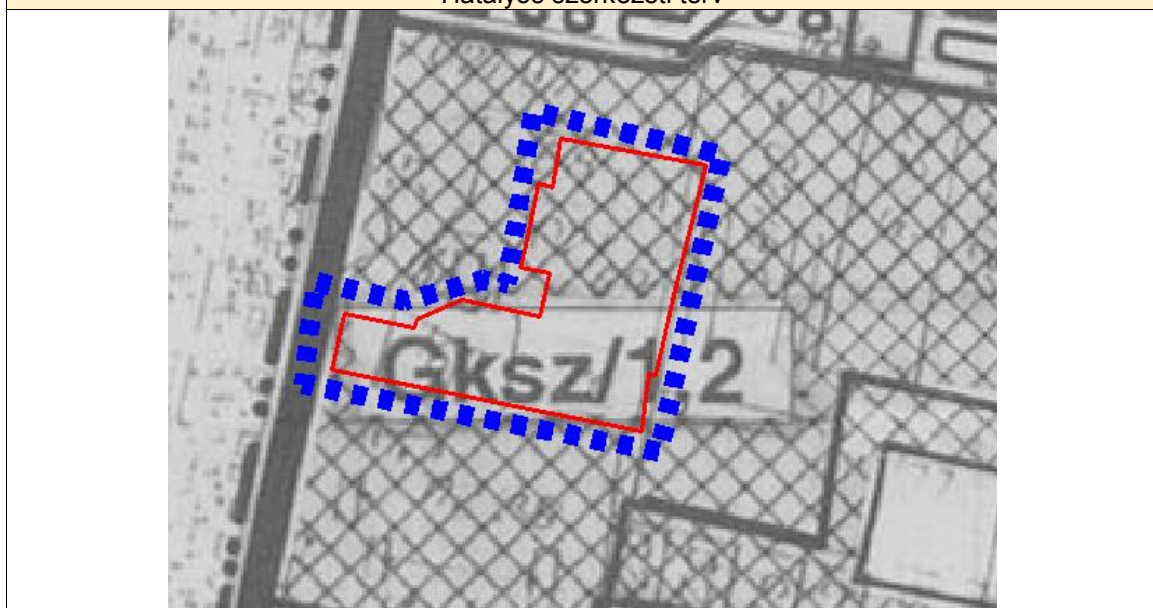


A terület elhelyezkedését és környezetét az alábbi Google-kivonaton mutatjuk be:

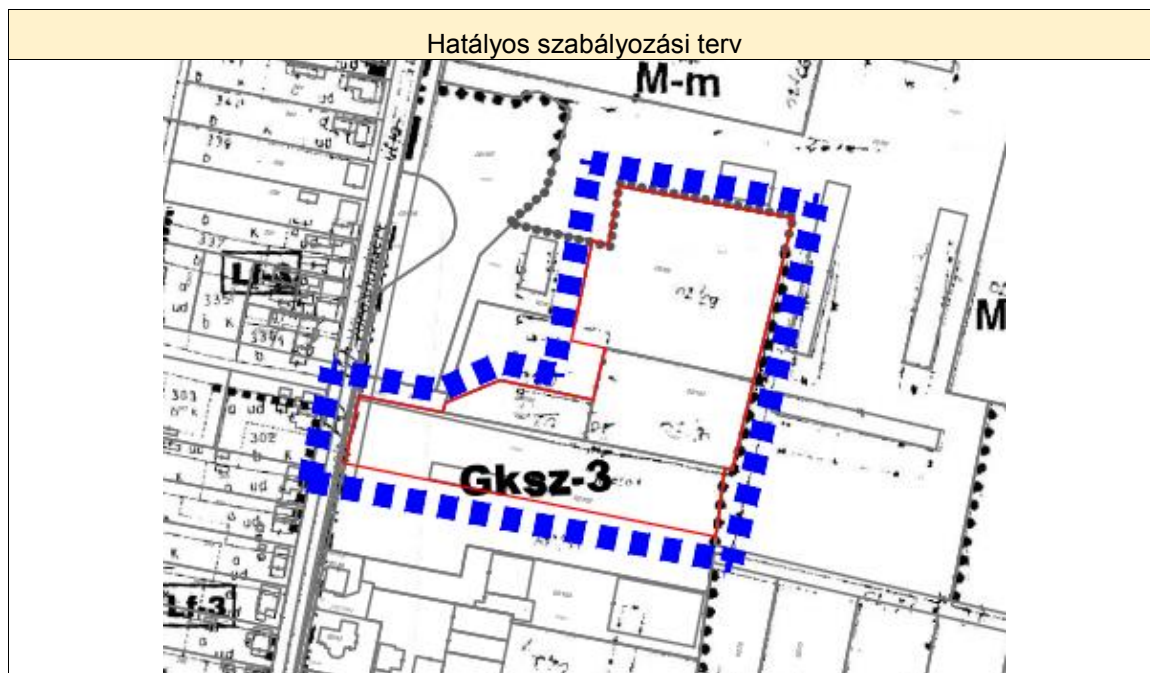


A hatályos szerkezeti terv kivonata a tervezési területekre: (a kivonat a 2007-es tervlapból készült, ezért a tervlap minősége, olvashatósága ennek a hatályos tervnek megfelelő, ezen jelenleg javítani nem lehet.)

Hatályos szerkezeti terv



A hatályos szabályozási tervlap kivonata a tervezési területekre: (a kivonat a 2007-es tervlapokból készült, ezért a tervlapok minősége, olvashatósága ennek a hatályos tervnek megfelelő, ezen jelenleg javítani nem lehet.)



## A TELEPÜLÉSSZERKEZET ÉS TERÜLETFELHASZNÁLÁS MÓDOSÍTÁSA

A Településrendezési eszközökben felmerült módosítási igények összhangban vannak Pánd jóváhagyott településfejlesztési koncepciójának elképzeléseivel és a hatályos településszerkezeti és szabályozási tervet lényegében nem befolyásolják.

Jelen módosítással Pánd község településszerkezeti jellemzői a hatályos településszerkezeti tervben rögzítettekhez képest nem változnak.

### A módosítás ismertetése:

A településszerkezeti és szabályozási terv változása a következő:

A 02/69, 02/100-102 hrsz. területek a hatályos tervben kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területbe tartoznak. A terv módosítása az ingatlan különleges mezőgazdasági üzemi területbe sorolását tartalmazza.

A területen az Önkormányzat célja az, hogy a területen különleges mezőgazdasági üzemi terület jöjjön létre, amelyen lehetőség van az állattartással kapcsolatos funkciók és mellette lakóépület létrehozására is. Ezek elhelyezésére a kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területen nincs lehetőség, ezért szükséges a módosítás.

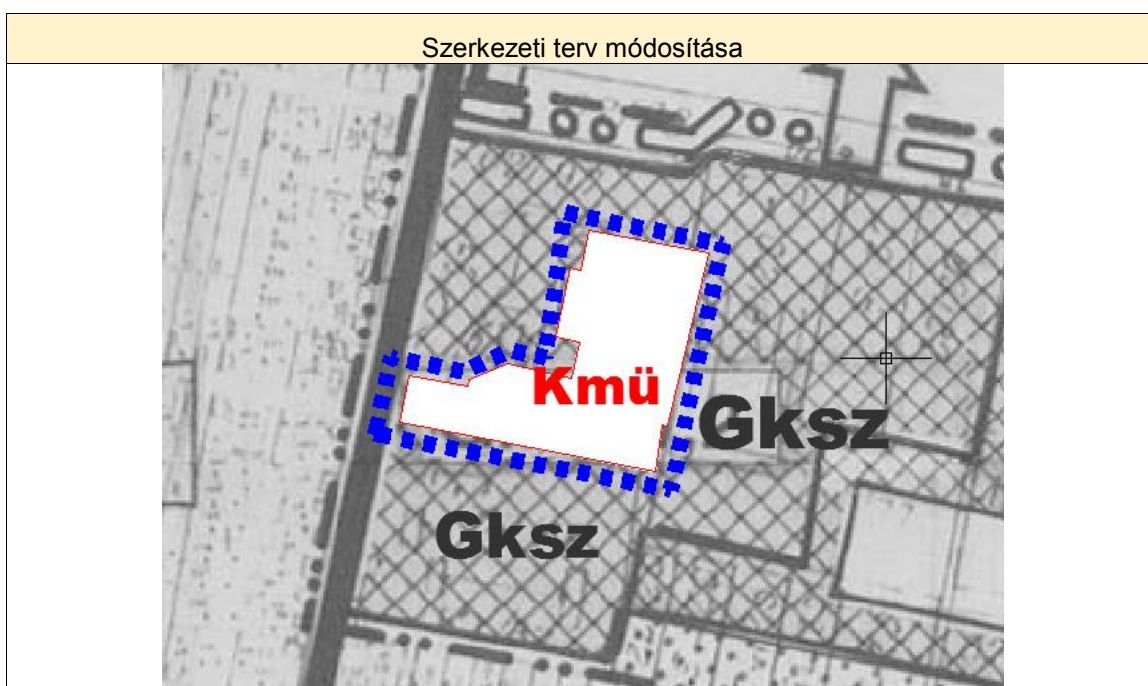
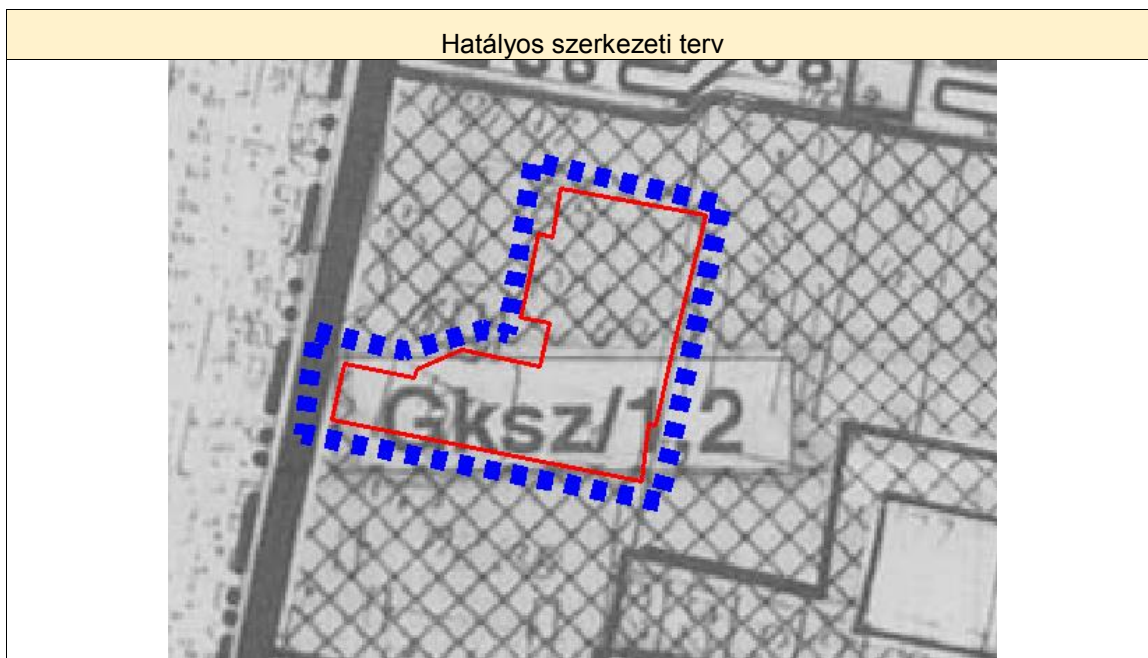
A területek egy része már jelenleg is állattartás céljára szolgál. A terület tulajdonosa a településen belül lakik, azonban szükséges, hogy a területen belül meg tudja oldani a lakóépület elhelyezését is.

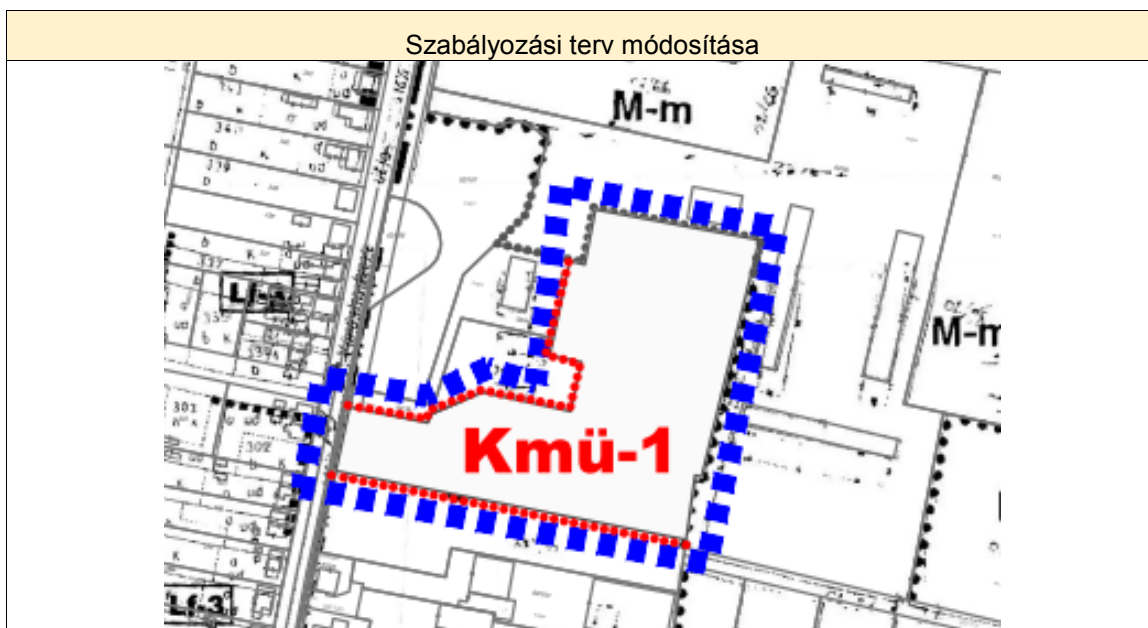
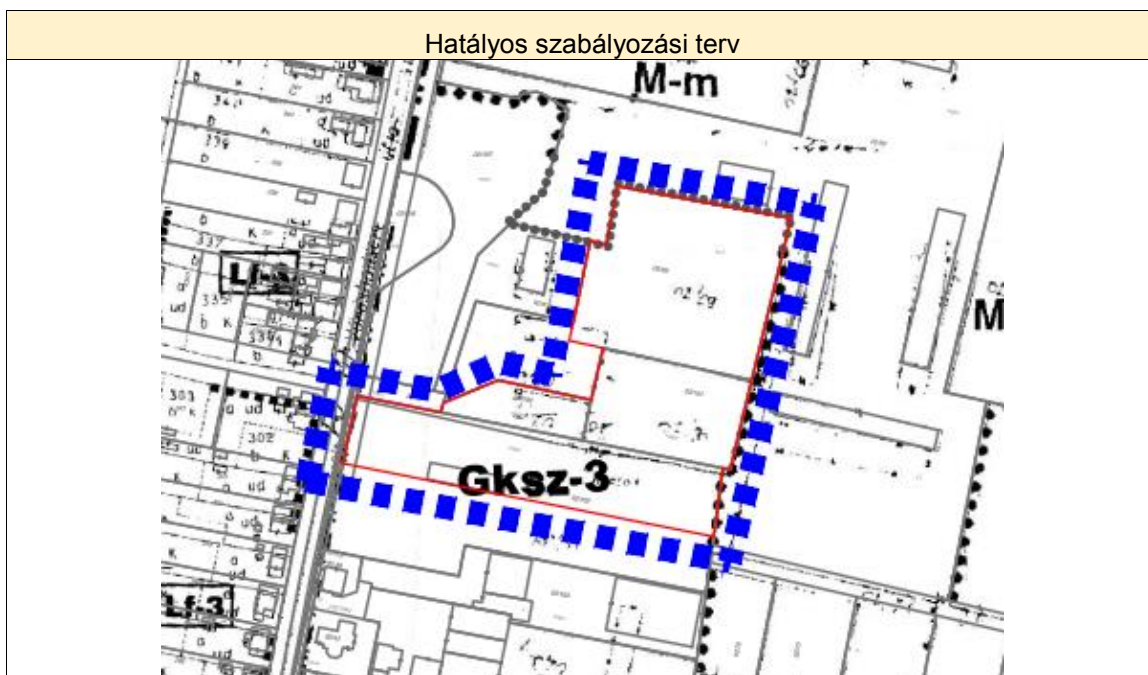
A terület átsorolásának természetvédelmi hatása nincs; védett területet, ökológiai övezetet nem érint. A biológiai aktivitásérték egyenlegre való hatása kismértékben pozitív. A tervmódosítás a zöldterületi rendszerre és ellátottságra nincs hatással.

A módosítás mértékét mutatja be az alábbi táblázat:

sorszám	Terület ha	Helyrajzi szám	TSZT/SZT Területfelhasználás/övezet módosítás	
			hatályos	tervezett
1	1,6	02/69, 02/100-102 hrs.	Gksz gazdasági terület	Kmü különleges mezőgazdasági üzemi terület

#### Szerkezeti terv módosítása:



**Szabályozási terv módosítása:**



**Helyi építési szabályzat módosítása:**

A termódosítás során a helyi építési szabályzat csak annyiban változik, hogy kiegészül a Kmű-1 jelű építési övezettel:

**16/A §**

- (1) A **Kmű-1** jelű építési övezet előírásai:
- |  |                      |
|--|----------------------|
| a) Beépítési mód   | Szabadonálló         |
| b) Az építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )                     | 3000                 |
| c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) | 40                   |
| d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): | 40                   |
| e) A terepszint alatti beépítettség helye                                    | építési helyen belül |
| f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m)                | 7,5                  |
| g) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)               | 50                   |
| h) A közműellátás mértéke:   | teljes               |
- (2) Az övezetben a mezőgazdasági üzemi (növénytermesztési, állattenyésztési és termény- és élelmiszer-feldolgozási) tevékenységek, valamint a közművek, a hírközlés létesítményei és berendezései, valamint lakóépület és zöldfelületek helyezhetők el.
- (3) Az övezetben a haszonállattartás üzemi méretekben is megengedett, amennyiben az ehhez szükséges közegészségügyi, állategészségügyi és környezetvédelmi feltételek biztosítottak.

**ÖRÖKSÉGVÉDELEM**

Pánd területén egy műemléki védelem alatt álló érték található, mely a Református templom épülete a Kultúr utcában. A település területén 1 db régészeti lelőhely található.

A folyamatban lévő tervfelülvizsgálat Településszerkezeti és Szabályozási tervlapjain ábrázolásra került a nyilvántartott régészeti lelőhely, valamint a műemlék és műemléki környezete.

A tervezési területet nem érinti a régészeti lelőhely és a műemléki környezet sem.

**KÖZLEKEDÉS**

A település országos főúthálózati kapcsolatát a 3112 jelű Monor – Tápiószele összekötő út biztosítja. A szomszédos települések (Káva, Tápióbscske) felé irányuló forgalom is a 3112 j. úton bonyolódik le.

A területek területfelhasználásának változása közlekedési változással nem jár. A tervezési területek megközelítése a meglévő úthálózatról megoldható.

Új létesítmény elhelyezéséhez az OTÉK előírásai szerinti parkolókat telken belül kell biztosítani.

**ZÖLDFELÜLETEK, KÖRNYEZETVÉDELEM**

Tájszerkezeti szempontból és a tájhasználat változására jelen módosítás nem jelentős, mivel a viszonylag kis területet érintő módosítás a csak meglévő beépített területet érintik, védett tájelemekre, a táji szempontból meghatározó mező- és erdőgazdasági tájhasználatra nincs hatással. Össztelepülési szinten a tervezett változások tájszerkezeti hatása csekélynek minősíthető, de helyi szinten inkább a pozitív hatások jelentkeznek.

A tervezett módosítások táj-, természet- és környezetvédelmi szempontból nem hoznak jelentős változást, a meglévő táj- és természetvédelmi, ökológiai területek érintettsége nem áll fenn.

A tárgyi módosítás keretében tervezett változtatások zöldterületi szempontból helyi szinten nem jelentősek, a zöldfelületi rendszer egészére inkább pozitív hatással vannak. A TSZT-ben különleges mezőgazdasági üzemi területi célra kijelölt telkek zöldterületi átsorolása a **Biológiai Aktivitás-érték (BAé) egyenlegre** ténylegesen pozitív hatással van. Ezért a BAé egyenleg fenntartására vonatkozó törvényi (Étv) előírás teljesül, a módosítás területen kívüli kompenzációt nem igényel.

A BAé alakulását érintő területfelhasználási változások az alábbiak:

Területfelhasználás jele Meglévő>Tervezett	terület (ha)	BAé szorzó különbség	BAé változás*
1.: Gksz → Kmü	1,6	(0,7-0,4) 0,3	+0,48
Összesen:	1,6		<b>+0,48</b>

A BAÉ pozitív értéket - **+0,48** - eredményez.

**A fentiek alapján egyértelmű, hogy a TSZT módosítással a jelenleginél kismértékben kedvezőbbé válik a település számított biológiai aktivitás értéke, kompenzációt nem igényel.**

## KÖZMŰVESÍTÉS

Pánd községben a közművek kiépítése az elmúlt évtizedekben jelentős fejlődésen ment keresztül, mivel a víz-, gáz-, és villamosenergia-ellátáson túlmenően folyamatosan kiépült a hírközlés valamennyi vételi lehetősége.

A csapadékvíz-elvezetés tartozik azon feladatok közé, melyet a burkolt utak kiépítésével egy időben, illetve ahol nem került még megvalósításra a meglévő burkolt utak mentén, szintén meg kell oldani.

A tervezési területek közművesítése a jelenlegi hálózatokról, a Fő utca felől megoldható, fejlesztést nem igényel.

**TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA**  
**- jóváhagyandó munkarész -**

**A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSÁNAK JÓVÁHAGYÓ HATÁROZAT JAVASLATA:**

**PÁND KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATÁNAK**  
**...../2020. (.....) ÖK. HATÁROZATA**  
**44/2003. (XII. 15.) SZ. HATÁROZATA SZERINTI**  
**TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSÁRÓL**

Pánd község Önkormányzatának Képviselő-testülete az alábbi döntéseket hozza: a 44/2003. (XII.15.) sz. határozattal elfogadott Pánd község Településszerkezeti Tervét – a helyi önkormányzatokról szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontja szerint, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. § (2) bekezdés a) pontjára tekintettel –, az 1 jelű Településszerkezeti Tervét, valamint a Településszerkezeti Terv módosításáról szóló leírását az 1. mellékletben rögzítettek szerint az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos állapota alapján módosítja:

- (1) A határozat hatálya területi értelemben Pánd község igazgatási területére terjed ki. A tervezési területekre az e határozathoz tartozó TSZT-M jelű tervlap érvényes. A közigazgatási terület többi részére az 44/2003. (XII.15.) sz. határozathoz tartozó TSZT jelű tervlap érvényes.
- (2) A Településszerkezeti tervet érintő, területfelhasználás változással érintett terület változása: az M-1 melléklet 1. pontja szerint.
- (3) Biológiai aktivitásérték (BAé) egyenleg biztosítása  
A biológiai aktivitásérték egyenleg számítása alapján a jelen tervmódosítás egyenlege pozitív. A módosítás során keletkezett **+0,48** BAé pont többlet a terv következő módosítása során figyelembe vehető.
- (4) Pest megye Területrendezési Terve és a területrendezési tervvel való összhang igazolása: az 1. melléklet 2. sz. táblázata szerint.
- (5) Ez a határozat és a hozzá tartozó módosított településszerkezeti tervlap 2020. év ..... hó ..... napján lép hatályba.
- (6) Pánd község Önkormányzatának Képviselő-testülete utasítja a Polgármestert és a Jegyzőt a szükséges intézkedések megtételére.

Határidő:.....

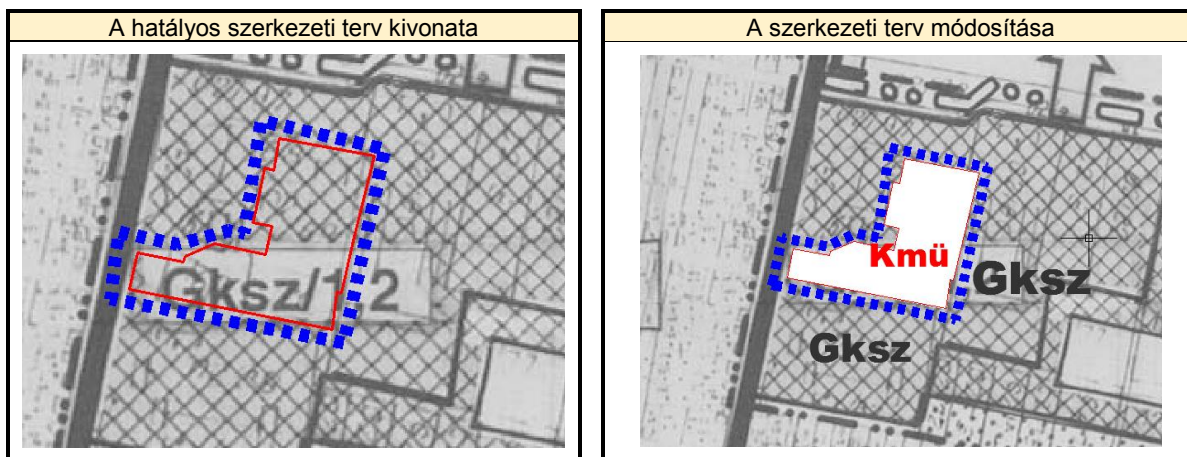
Felelős: Lázók József polgármester

A határozatról értesítést kapnak:

- 1.
- 2.
- 3.

## 1. MELLÉKLET

1. A településszerkezeti terv módosítása az alábbi változást tartalmazza:



A településszerkezeti terv leírása az e határozat hatálya alá tartozó területre vonatkozóan a következőkkel egészül ki:

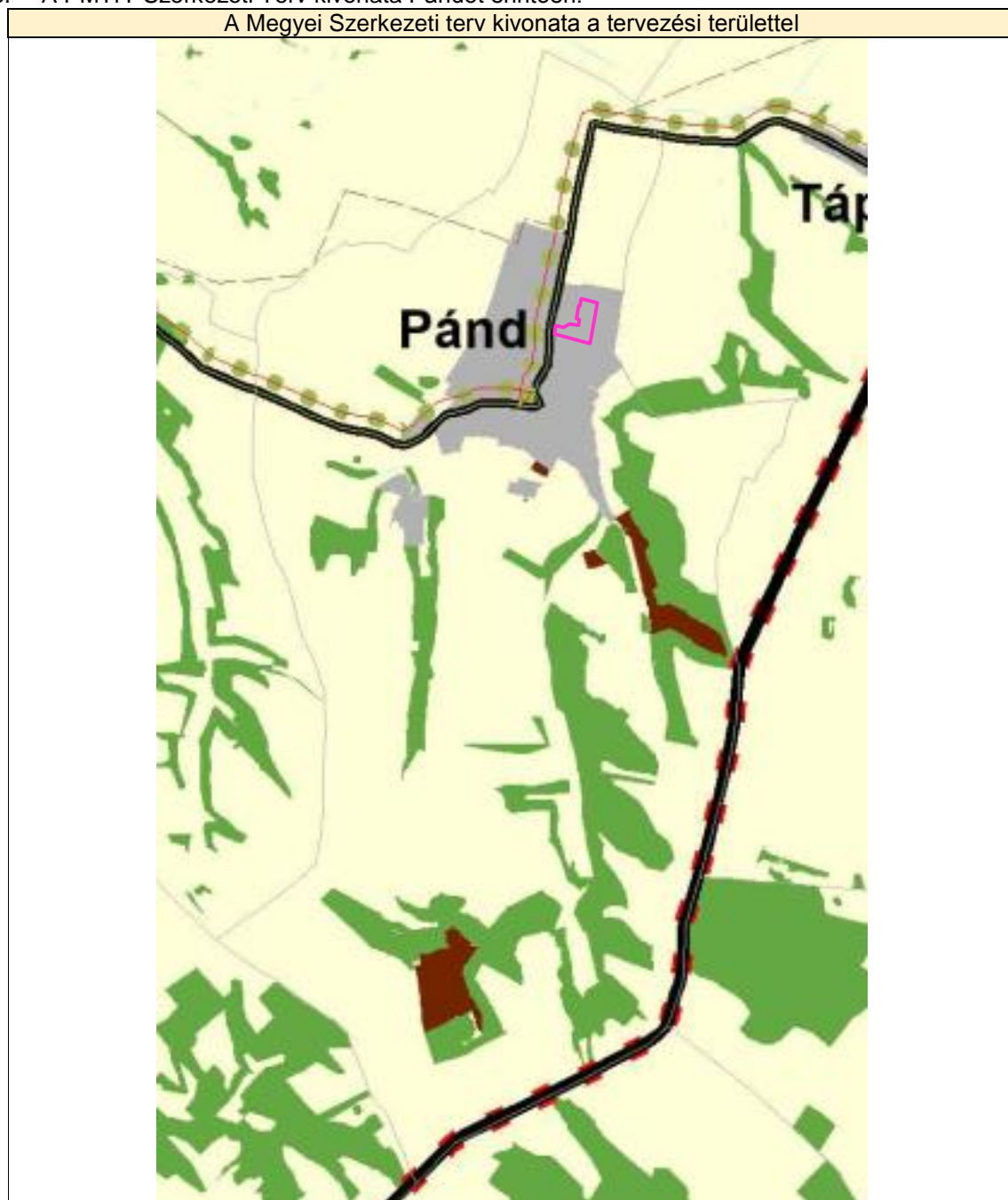
sorszám	Terület ha	Helyrajzi szám	TSZT/SZT Területfelhasználás/övezet módosítás	
			hatályos	tervezett
1	1,6	02/69, 02/100-102 hrsz.	Gksz gazdasági terület	Kmü mezőgazdasági üzemi terület

2. Pest megye Területrendezési tervével való összhang igazolása:

A PMTrT Szerkezeti Terv területi mérlege Pándot érintően:					
Térségi kategória	mérete	Erre a célra	Lehetséges területnagyság (ha)	Jelen tervmódosítás során igénybevett területek (ha)	További igénybe vehető területek (ha)
települési térség	191,7	bármely települési területfelhasználási egységbe	191,7	-	
sajátos területfelhasználású térség	45,8	bármely települési területfelhasználási egységbe		-	
erdőgazdálkodási térség	369,1	Erdők övezete 95 %-át erdő területfelhasználási egységbe kell sorolni. Eddig igénybe vett összesen:---	legalább: 350,645	-	legalább: 350,645
mezőgazdasági térség	1613,3	75%-át elsődlegesen mezőgazdasági területfelhasználási egységbe kell sorolni	legalább: 1209,97	-	legalább: 1209,97
		25% természetközeli terület, – nagyvárosias lakóterület és vegyes terület kivételével – beépítésre szánt vagy különleges honvédelmi, katonai	legfeljebb: 403,33	-	legfeljebb: 403,333

		és nemzetbiztonsági célra szolgáló területfelhasználási egységbe sorolható Eddig igénybevett összesen: -----			
víz-gazdálkodási térség	0,6	bármely települési területfelhasználási egységbe	0,6	-	
<b>Igazgatási terület összesen:</b>	<b>2220,5</b>				

3. A PMTrT Szerkezeti Terv kivonata Pándot érintően:



A Pánd közigazgatási területét érintő területfelhasználási kategóriákra vonatkozó előírásokat az alátámasztó munkarész tartalmazza.

Igazolás:

Az övezeti tervlapok alapján megállapítható, hogy a tervezési területet az OTrT és a PMTrT alapján a térségi övezetek nem érintik.

4. A biológiai aktivitásérték egyenleg változása, zöldterületek

A BAé alakulását érintő területfelhasználási változások az alábbiak:

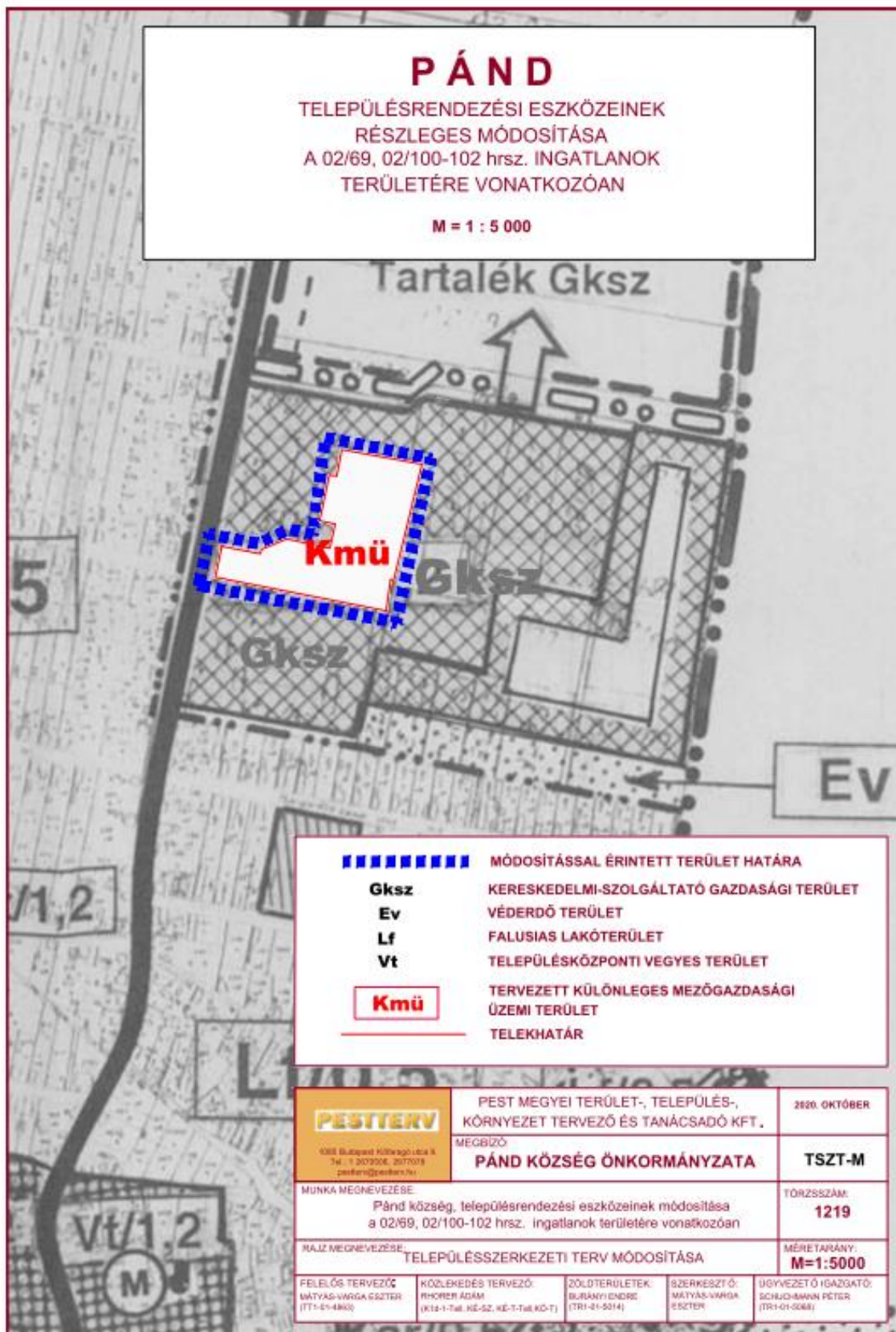
Területfelhasználás jele Meglevő>Tervezett	terület (ha)	BAé szorzó különbség	BAé változás*
1.: Gksz → Kmü	1,6	(0,7-0,4) 0,3	+0,48
Összesen:	1,6		<b>+0,48</b>

A BAÉ pozitív értéket - +0,48 - eredményez.

A fentiek alapján megállapítható, hogy a TSZT módosítással a jelenleginél kismértékben kedvezőbbé válik a település számított biológiai aktivitás értéke, kompenzációt nem igényel.

## 2. MELLÉKLET

TSZT-M jelű tervlap



## HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSÁNAK TERVEZETE

- jóváhagyandó munkarész -

### PÁND KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ TESTÜLETÉNEK ...../2020. (.....) Kt. RENDELETE A 10/2003. (XII. 31.) SZ. RENDELETTEL ELFOGADOTT HÉSZ MÓDOSÍTÁSÁRÓL

Pánd Község Önkormányzatának Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvényének 32. cikk (1) bekezdés a) pontja és a (2) bekezdése szerinti jogalkotói hatáskörében, és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az alábbiak szerint módosítja a 6/2007. (IV. 17.) sz. önkormányzati rendelettel elfogadott Helyi Építési Szabályzatát (továbbiakban: HÉSZ). A módosítás a 314/2012. (XI.8.) 45.§. (2) bekezdésének értelmében a 2013. január 1-től hatályos eljárási szabályok szerint, de az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos tartalmi követelményeknek megfelelően, a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 41. §. alapján a 9. számú mellékletében nevesített államigazgatási szervek és partnerek közreműködésével készült.

**1. §** A község helyi építési szabályzatáról szóló 10/2003. (XII. 31.) Kt. rendelet (a továbbiakban: Ör.) 1. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

(2) A szabályzat az alábbiakban felsorolt Ö-1 és Ö-2 jelű övezeti tervlapokkal, valamint az SZT-1 - SZT-8 jelű szabályozási tervekkel együtt alkalmazandó:

- a) Ö-1: Belterületi övezeti tervlap (M=1:4000),
- b) Ö-2: Külterületi övezeti tervlap (M=1:10000),
- c) az SZT-1 jelű szabályozási terv (M=1 :2000),
- d) az SZT-2 jelű szabályozási terv (M= 1 :2000),
- e) az SZT-3 jelű szabályozási terv (M=1 :2000),
- f) az SZT-4 jelű szabályozási terv (M=1 :2 000),
- g) az SZT-5 jelű szabályozási terv (M=1 :2000),
- h) az SZT-6 jelű szabályozási terv (M=1 :2000),
- i) az SZT-7 jelű szabályozási terv (M=1 :2000).
- j) az SZT-8 jelű szabályozási tervlap (M=1:2000).**

**2. §** Az Ör. a következő, 16/A §-sal egészül ki:

A tervmódosítás során a helyi építési szabályzat csak annyiban változik, hogy kiegészül a Kmü-1 jelű építési övezettel:

#### 16/A §

(1) A **Kmü-1** jelű építési övezet előírásai:

- |  |                      |
|--|----------------------|
| a) Beépítési mód   | Szabadonálló         |
| b) Az építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )                     | 3000                 |
| c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) | 40                   |
| d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): | 40                   |
| e) A terepszint alatti beépítettség helye                                    | építési helyen belül |
| f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m)                | 7,5                  |
| g) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)               | 50                   |
| h) A közműellátás mértéke:   | teljes               |

(2) Az övezetben a mezőgazdasági üzemi (növénytermesztési, állattenyésztési és termény- és élelmiszer-feldolgozási) tevékenységek, valamint a közművek, a hírközlés létesítményei és berendezései, valamint lakóépület és zöldfelületek helyezhetők el.



(3) A övezetben a haszonállattartás üzemi méreteken is megengedett, amennyiben az ehhez szükséges közegészségügyi, állategészségügyi és környezetvédelmi feltételek biztosítottak.

4. § Ez a rendelet 2020. .... hó ..... napján lép hatályba, és a hatályba lépését követő napon hatályát veszti.

.....  
jegyző

Lázók József  
polgármester

-----

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

SZT-8 jelű szabályozási tervlap:

