POMÁZ VÁROS ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTERE
2013 Pomáz, Kossuth Lajos utca 23-25. Telefon: (26) 814-300 Fax: (26) 325-640 E-mail: pomaz@pomaz.hu honlap: www.pomaz.hu
Ügyfélfogadási idő: Minden páratlan hét hétfőjén 13-17-ig. Az ügyintézés helye: 2013 Pomáz, Kossuth Lajos utca 23.

Ügyiratszám: 635-6/2017/01
Ügyintéző: Kiss Gabriella
Telefonszám: 26/814-364
E-mail: foepitesz@pomaz.hu

Tárgy: TSZT és HÉSZ tervezetének véleményezésre bocsátás előtti jóváhagyása

Melléklet: TSZT tervezete (leírás+tervlap)
HÉSZ tervezete (rendelet+tervlapok)
Vázrajz tervezet

Előterjesztés
a Képviselő-testület 2017. április 26-i ülésére

Tisztelt Képviselő-testület!

Mint arról korábban már értesültek, folyamatban van a Településszerkezeti terv (TSZT) és a Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ), valamint az ennek mellékletét képező Szabályozási terv (SZT) készítése. Az előkészítése során a Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság többször is tárgyalta a készítés során felmerült problémákat, illetve a beérkezett módosítási igényeket. A hosszas tervezési folyamat lezárultakor kb. 180 db ilyen módosítási igénynél tartottunk.

A PESTTERV Kft. elkészítette a TSZT és a HÉSZ tervezetét, melyet az előterjesztéshez mellékelve találnak. A mai ülésen a Képviselő-testületnek az elkészült tervezet jóváhagyásáról, annak véleményezésre való alkalmasságáról kell döntenie.

Az előbb említett módosítások egyikéről szeretném egy kicsit részletesebben is tájékoztatni Önöket:

A tervezési munkával párhuzamosan számos vagyongazdálkodási kérdést is meg kellett oldanunk, így az ún. Alcsevica háromszög területét is. Itt közös tulajdonban van 5 db ingatlanban Önkormányzatunk és 4 magánszemély. Az elmúlt időszakban folyamatos tárgyalásokat folytattunk a tulajdonosokkal annak érdekében, hogy a közös tulajdont meg tudjuk szüntetni. Ehhez szükséges a HÉSZ és az SZT módosítása is. Sajnálatos módon az egyik tulajdonos néhány héttel ezelőtt elhunyt, így a leendő örökösökkel próbáltuk folytatni a tárgyalásokat. Ez azzal járt, hogy az előterjesztéshez mellékelt SZT tervezete a tárgyalások eredményeképpen véglegesnek tűnő tömbkialakítást már nem tudta tartalmazni, ezért azt külön vázrajz-tervezet formájában csatoljuk. Terveink szerint, a tulajdonosokkal és a vároményos örökösökkel kötendő előzetes megállapodás alapján a véleményezési anyagba már beépítjük ezt a tervezetet is.

A másik fontos, kiemelendő téma, amiről már a februári ülésre készített előterjesztésemben is írtam, hogy a korábban a HÉSZ-ben megszokott előírások egy része (az ún. településképi előírások) a településkép védelméről szóló törvény rendelkezései szerint át kell kerüljön a majd megalkotandó településképi rendeletünkbe. Így a mostani előterjesztés melletti HÉSZ-tervezet nem tartalmaz előírásokat például a kialakítható épületek anyagáról, színéről, formájáról, a reklámokról, a közmű vezetékek és a zöldfelületek kialakításáról...stb.

Mivel a klasszikus építésügyi előírások és az ún. településképi előírások szétválasztására még nincs kialakult gyakorlat, és a jogszabályok sem fogalmaznak ezen a téren egyértelműen, ezért a HÉSZ szövegének megalkotásakor csak az egyértelműen településképi előírásnak tekinthető szabályokat töröltük, minden más előírást a rendelet-tervezetben hagytunk. A véleményezési eljárás során számítunk e tekintetben az állami főépítész véleményére, valamint terveink szerint a rendelet-

tervezetet megküldjük a Pest Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Törvényességi Felügyeleti Osztályának is előzetes véleményezésre.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (Kódex) 28-43.§-a tartalmazza a véleményezési eljárás szabályait.

Amennyiben a Képviselő-testület a mellékelt anyagot arra alkalmasnak ítéli, a PESTTERV Kft. összeállíthatja a teljes véleményezési anyagot az alátámasztó, szakági munkarészekkel együtt. Ez alapján az elkövetkező hetekben-hónapokban lefolytathatjuk a TSZT és a HÉSZ véleményezési eljárását, mely során az illetékes államigazgatási szervek, megyei és szomszédos települési önkormányzatok, a korábban bejelentkezett partnerek, illetve tőlük függetlenül –a partnerségi egyeztetés szabályai szerint– szinte bárki más is észrevételt tehet majd a tervezettel kapcsolatban.

Kérem tehát a T. Képviselő-testületet, hogy tárgyalja meg a mellékelt tervezet, tegye meg észrevételeit és támogassa annak véleményezésre bocsátását.

A fentiek alapján az alábbi határozati javaslatot terjesztem a Tisztelt Képviselő-testület elé.

Pomáz, 2017. április 18.

Tisztelettel:

Vicsi László
polgármester

3609/5
3609/7
3609/14
3609/6
(3609/8)
3609/9
3609/10
3609/11
3609/12
3609/13
(3607)
3639/2
3639/23
3639/25
3639/26
3639/28
3639/27
3639/29
3639/30
3639/32
3639/31
3652
(3652)
3655/1
(3639/3)
(3639/4)
3645/2
3645/1
(3646)
3648/2
3648/1
(3647)
3647
298/39
298/38
298/37
298/40
(298/36)
(298/37)
298/42
298/41
298/46
298/47
298/45
298/44
298/43
298/48
298/49
298/50
298/51
298/57
298/56
298/58
298/55
298/59
298/54
298/60
298/53
298/61
298/52
298/62
298/63
298/70
298/71
298/69
298/72
298/68
298/73
298/67
298/74
298/66
298/75
298/64
298/76
298/65
298/77
298/79
298/78
298/81
298/82
298/83
298/84
298/85
298/80
(298/29)
(298/35)
298/5
298/7
298/9
298/8
298/10
088/14
Sz 4
088/21
088/20
088/15
088/16
088/17
088/18
088/19
088/11
273/13
073/15
073/14
073/13
073/12
073/11
073/10
073/9
073/8
073/7
Sz 5
BEKE Ut.
MÁRTIRÓK UTJA

HATÁROZATI JAVASLAT

POMÁZ VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
_____/2017. (IV. 26.) határozata

Pomáz Város Önkormányzat Képviselő-testülete ..... igen-szavazattal, ... nem-szavazattal úgy határozott, hogy a Településszerkezeti Terv és a Helyi Építési Szabályzat elkészített és az előterjesztéshez csatolt tervezetéhez az alábbi észrevételt teszi:

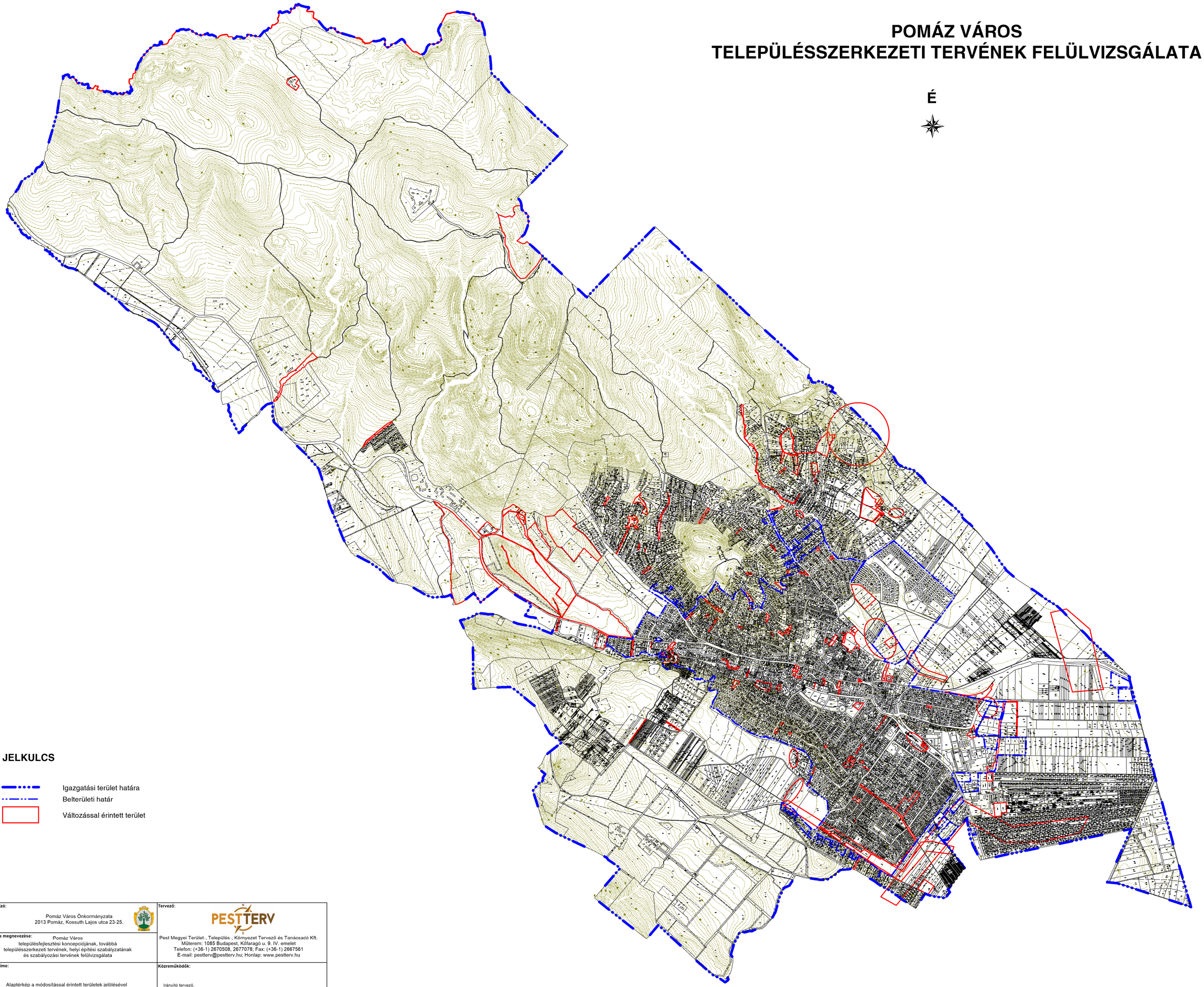
- Az ún. Alcsevica háromszögben a (jelenlegi és leendő) tulajdonosokkal egyeztetett telekalakítás-tervezetet lehetővé tevő megoldás kerüljön ábrázolásra
-
-

Egyebekben a TSZT-nek és a HÉSZ-nek az előterjesztéshez mellékelt tervezetét elfogadja, azt véleményezésre alkalmasnak találja. Felkéri a Polgármestert a véleményezési eljárás lefolytatására.

Felelős: Polgármester, főépítész
Határidő: azonnal

POMÁZ VÁROS
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK FELÜLVIZSGÁLATA

É



JELKULCS

- Igazgatási terület határa
- Belterületi határ
- Változással érintett terület

Megbízó:

Pomáz Város Önkormányzata
2013 Pomáz, Kossuth Lajos utca 23-25.

Munka megnevezése:

Pomáz Város
településfejlesztési koncepciójának, továbbá
településszerkezeti tervének, helyi építési szabályzatának
és szabályozási tervének felülvizsgálata

Rajz címe:

Alaptérkép a módosítással érintett területek jelölésével

Rajz száma: AT **Dátum:** 2015. augusztus hó

Méretarány, mértékléc: M = 1:20.000 — 0 125 250 500 méter

Projektszám: 1056 **Rajzkód:** pf-2.8

Megjegyzés: A térkép az állami alapadatok felhasználásval készült, csak településrendezési célra használható!

A rajzolat tényleges méretaránya kicsinyített nyomat esetén a fenti mértékléccel kell ellenőrizni.

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

Tervező:

PESTTERV

Pest Megyei Terület , Település , Környezet Tervező és Tanácsadó Kft.
Műterem: 1085 Budapest, Kőfaragó u. 9. IV. emelet
Telefon: (+36-1) 2670508, 2677078; Fax: (+36-1) 2667561
E-mail: pestterv@pestterv.hu; Honlap: www.pestterv.hu

Közreműködők:

Irányító tervező, településtervező, projekt menedzser:	Pekár Zoltán (TT/1 01-3463)
Településtervező:	Gertheis Mátyás (TT 1-6220)
Környezet- és tájrendező tervező:	Mándi József (01-5149)
Közlekedéstervező:	Rhorer Ádám (01-3157)
Közműtervező:	Hanczár Zsoltné (01-2418)
Közműtervező:	Biró Attila (01-2456)
Szerkesztő:	Mándi József Gertheis Mátyás
Ügyvezető igazgató:	Schuchmann Péter

Jelmagyarázat:

meglévő	tervezett	
		országos autópálya
		országos főút
		országos mellékút
		települési gyűjtőút
		HÉV vonal
		kerékpáros útvonal
		szintbeni közúti-vasúti átjáró
		híd
		gyalogos híd
		jelentősebb szintbeni csomópont
		különszintű csomópont
P		jelentősebb parkoló

Ez a terv a Közlekedés Kft. szellemi tulajdona, melynek védelmét jogszabály biztosítja. Felhasználása csak a tárgyra vonatkozó szerződés keretén belül lehetséges.

KÖZLEKEDÉS TERVEZŐ TANÁCSADÓ KFT.
1052 Budapest V., Bécsi u. 5.
Levélcím: 1364 Budapest, Pf.:262
Telefon: 235-2000, 235-2009 Fax: 790-1021
E-mail: varos@kozlekedes.hu
Web oldal: www.kozlekedes.hu

MEGBÍZÓ: Pestterv	DÁTUM: 2017. március
A MEGBÍZÁS TÁRGYA: Pomáz TSZT	
RAJZ, RÉSZMŰVELET: Javasolt közlekedési hálózat	MÉRETARÁNY: 1:10.000
	RAJZSZÁM:
TERVEZŐ - FELELŐS TERVEZŐ: Rhorer Ádám 01-3157 / IRODAVEZETŐ: Rhorer Ádám / ÜGYVEZETŐ KL.: Gödi Tamás	TERVSZÁM: 4651

Alapító ügyvezető: Várady Tamás

Jelmagyarázat:

meglévő

- országos főút
- országos mellékút, települési főút
- települési fő- és gyűjtőút
- HÉV vonal
- kerékpáros útvonal
- szintbeni közúti-vasúti átjáró
- jelentősebb szintbeni csomópont
- autóbusz végállomás
- P jelentősebb parkoló

KÖZLEKEDÉS
FŐVÁROSI TERVEZŐ IRODA KFT.
1052 Budapest V., Bécsi u. 5.
Levélcím: 1364 Budapest, Pf.262
Telefon: 235-2000, 235-2009 Fax: 235-2006
E-mail: ut@kozlekedes.hu Web oldal: www.kozlekedeskft.hu

MEGNEVEZÉS: Pestterv

A MEGVALÓSÍTÁS TÁRGYA: Pomáz TSZT

DÁTUM: 2013.november

TERVSZÁM: 4651

MAPTÍPUS:

MAP. MEGNEVEZÉSE: Jelenlegi közlekedési hálózat

MÉRETARÁNY: 1:10000

MAPTÁRGY:

TERVEZŐ - FELELŐS TERVEZŐ: Rhorer Ádám 01-3157

ELLENŐRZŐ: Rhorer Ádám

GYŰJTŐMŰ SZ.: Várady Tamás

Ez a terv a Közlekedés Kft. szellemi tulajdona, melynek védelmét jogszabály biztosítja.
Felhasználása csak a tárgyra vonatkozó szerződés keretein belül lehetséges.

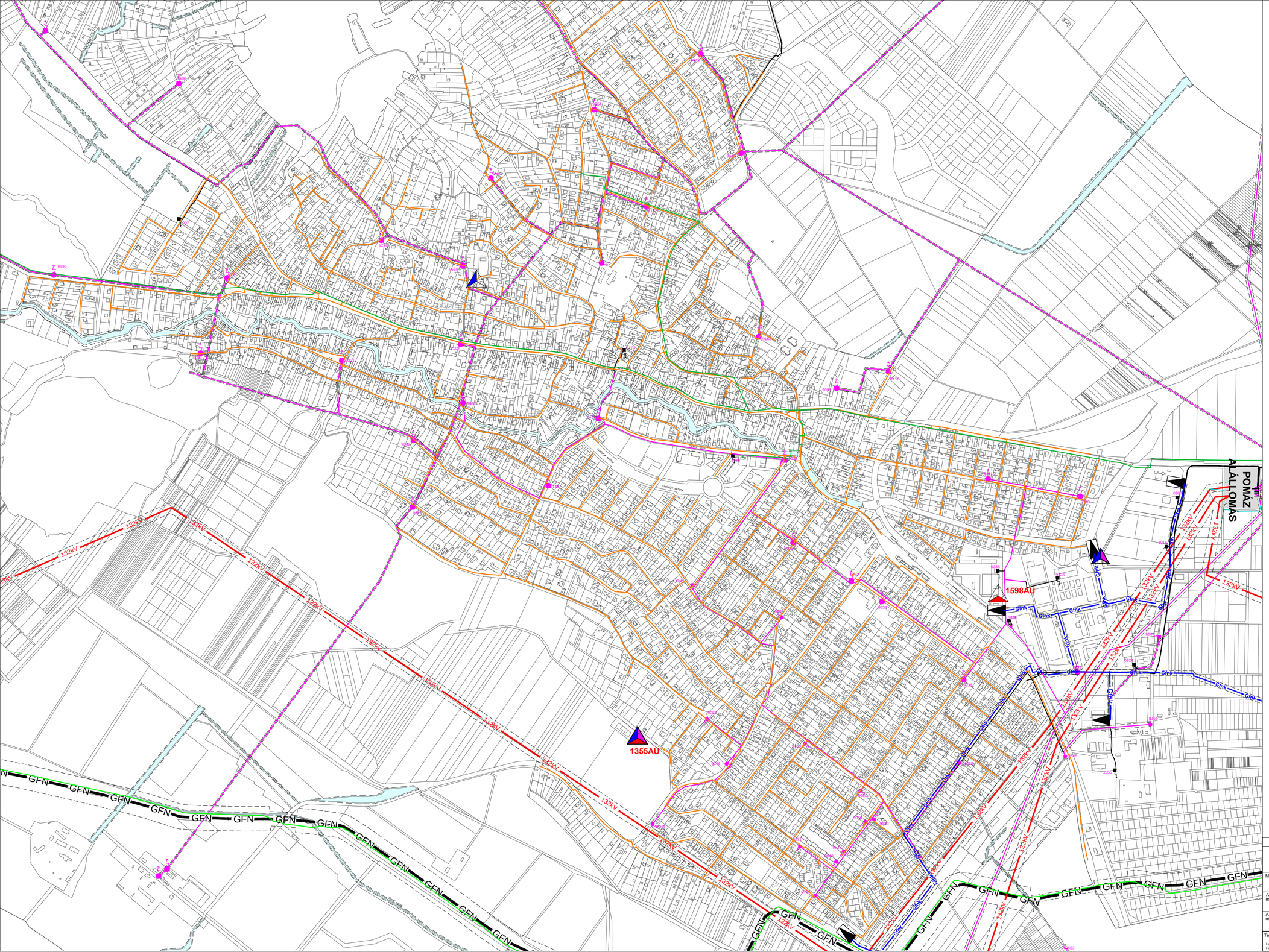
POMÁZ VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK FELÜLVIZSGÁLATA

Közművizsgálat

Energiaközművek és elektronikus hírközlés

M=1:8 000



Jelmagyarázat:

- GFN — Nagynyomású földgázvezeték biztonsági övezettel
- Glnk — Nagy-középnyomású földgázvezeték 9-9 m-es biztonsági övezettel
- Gáznyomascsökkentő
- Középnyomású földgázvezeték
- 132 kV — 132 kV-os villamosenergia légvezeték az oszlop tengelyétől mért 18-18 m-es biztonsági övezettel
- 22 kV-os villamosenergia légvezeték biztonsági övezettel
- 22/0,4 kV-os transzformátor
- 22/0,4 kV-os földkábel 1-1 m-es biztonsági övezettel
- Telenor antenna
- T-Mobile antenna
- Vodafone antenna
- Optikai földkábel
- GTS kábel
- Vízgazdálkodási terület mederkarbantartó sávval

Ez a terv a KÉSZ Tervező Kft. szellemi tulajdona, amely védelmét jogszabály biztosítja.

KÉSZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI TERVEZŐ KFT.
1016 Budapest, I. Naphegy utca 26. Tel.: 489-0365 Fax: 201-4692
Email: kozmu@kesztervezo.hu

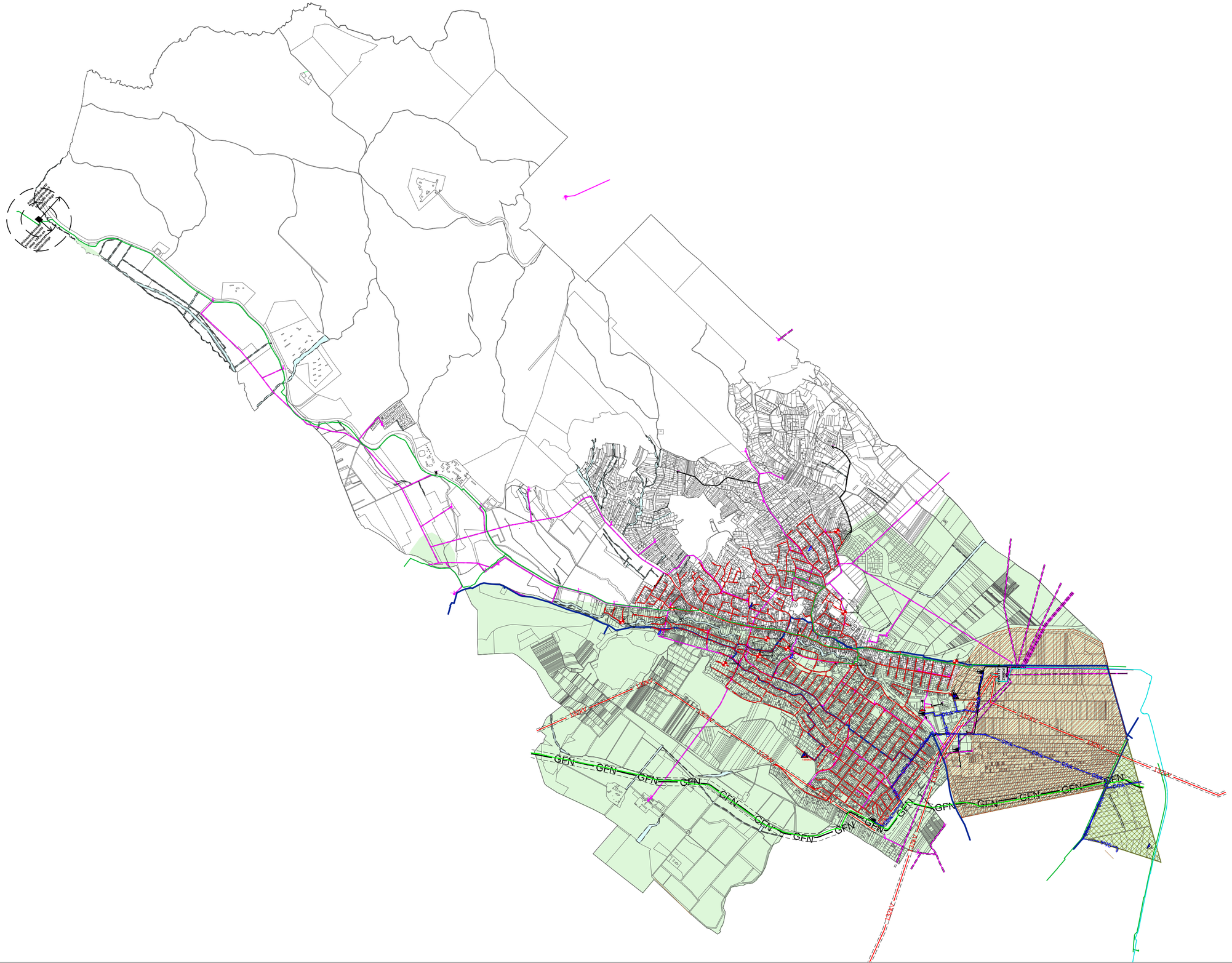
Munkaszám:	91/2013
Módosítás:	
Tervfázis:	Vizsgálat
Tervszám:	KV-E
Méretarány:	M=1: 8 000
Dátum:	2013. október

Megbízó: Pestterv Kft., 1085 Budapest, Kőfaragó utca 9.

A munka megnevezése: **POMÁZ VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK FELÜLVIZSGÁLATA**

A munkarész megnevezése: Közművizsgálat: Energiaközművek és elektronikus hírközlés

Tervezők:	Szakági vezető tervező:	Szakági vezető tervező:	Ügyvezető:
Hanczár Gábor, Csima-Takács Judit, Herczik Eszter, Szolóczki Balint, Tóth Gábor	Biró Attila, MK: 01-2456, TV-T, TE-T, TM-T	Hanczár Zsoltné, MK: 01-2418, TV-T, TE-T, TM-T	Hanczár Zsolt



POMÁZ VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK FELÜLVIZSGÁLATA

Korlátozó közműadottságok

M=1:25 000

É

Jelmagyarázat:

- Regionális ivóvízvezeték
- Szennyvízátemelő védőtávolsággal
- Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület övezete
- Vízbázis hidrogeológiai "A" védőterülete
- Vízbázis hidrogeológiai "B" védőterülete
- GFN — Nagynyomású földgázvezeték biztonsági övezettel
- Gfnk — Nagy-középnyomású földgázvezeték 9-9 m-es biztonsági övezettel
- Gáznyomascsökkentő
- 132 kV — 132 kV-os villamosenergia légvezeték az oszlop tengelyétől mért 18-18 m-es biztonsági övezettel
- 22 kV-os villamosenergia légvezeték biztonsági övezettel
- 22/0,4 kV-os transzformátor
- 22/0,4 kV-os földkábel 1-1 m-es biztonsági övezettel
- Telenor antenna
- T-Mobile antenna
- Vodafone antenna
- Optikai földkábel
- Vízgazdálkodási terület mederkarbantartó sávval

Ez a terv a KÉSZ Tervező Kft. szellemi tulajdona, amely védelmét jogszabály biztosítja.

KÉSZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI TERVEZŐ KFT.
1016 Budapest, I. Naphegy utca 26. Tel.: 489-0365 Fax: 201-4692
Email: kozmu@kesztervezo.hu

Munkaszám: 91/2013
Módosítás:

Megbízó: Pestterv Kft.
1085 Budapest, Kőfaragó utca 9.

Tervfázis:

A munka megnevezése: **POMÁZ VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK FELÜLVIZSGÁLATA**

Tervszám: KV-K

A munkarész megnevezése: Korlátozó közműadottságok

Méretarány: M=1: 25 000

Tervezők:	Szakági vezető tervező:	Szakági vezető tervező:	Ügyvezető:	Dátum:
Hanczár Gábor, Csima-Takács Judit, Szolócsik Balint, Herczik Eszter, Tóth Gábor	Bíró Attila, MK: 01-2495, TV-T, TE-T, TH-T	Hanczár Zsoltné, MK: 01-2438, TV-T, TE-T, TH-T	Hanczár Zsolt	2013. október

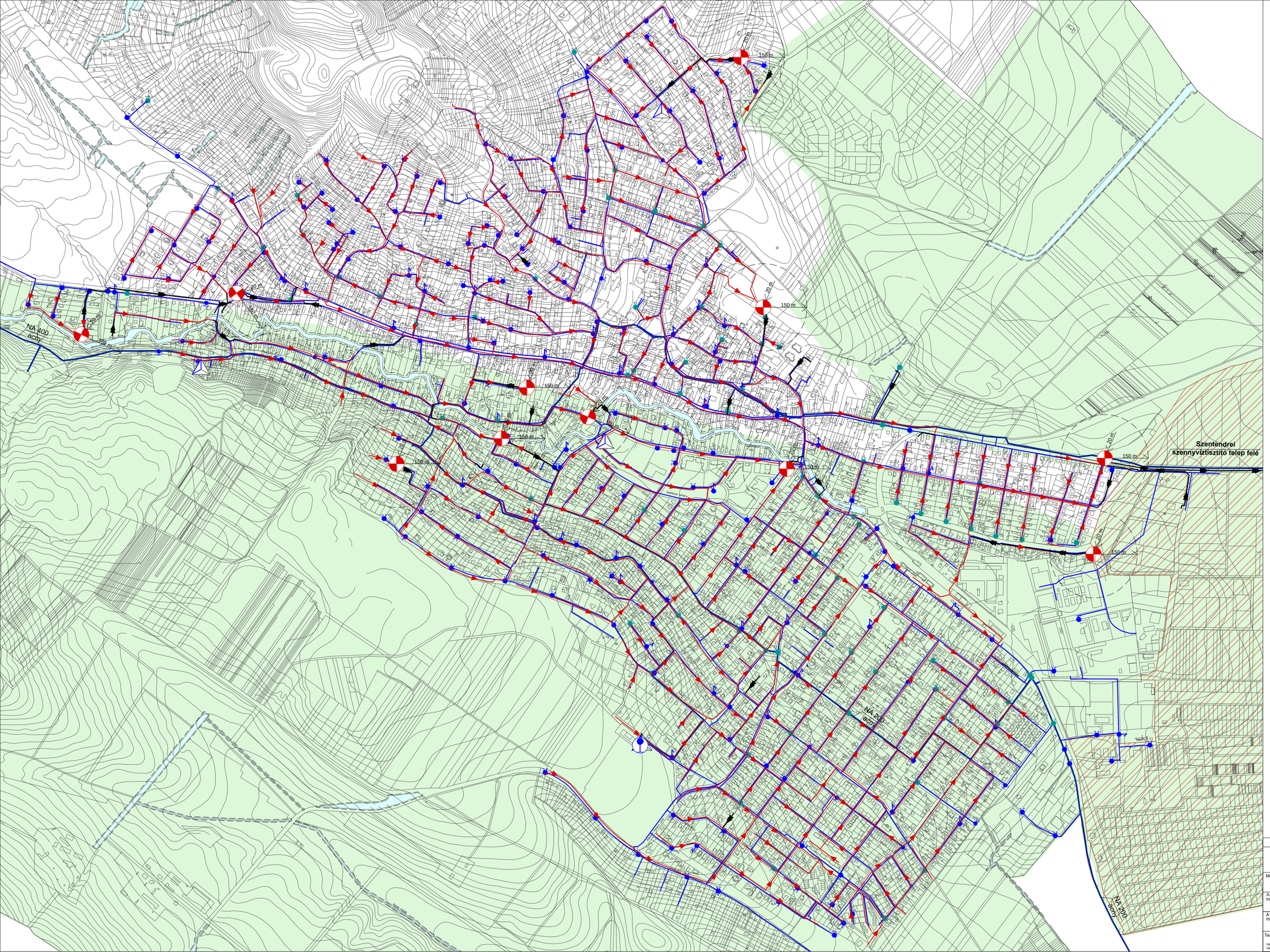
POMÁZ VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK FELÜLVIZSGÁLATA

Közművizsgálat

Víziközművek

M=1:8 000



Jelmagyarázat:

- Regionális ivóvízvezeték
- Ivóvízvezeték
- Tűzcsap föld felett
- Tűzcsap föld alatt
- Közkifolyó
- Víztorony
- Gravitációs szennyvízcsatorna
- Nyomott szennyvízcsatorna
- Szennyvízátemelő védőtávolsággal
- Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület övezete
- Vízbázis hidrogeológiai "B" védőterülete
- Vízgazdálkodási terület mederkarbantartó sávval

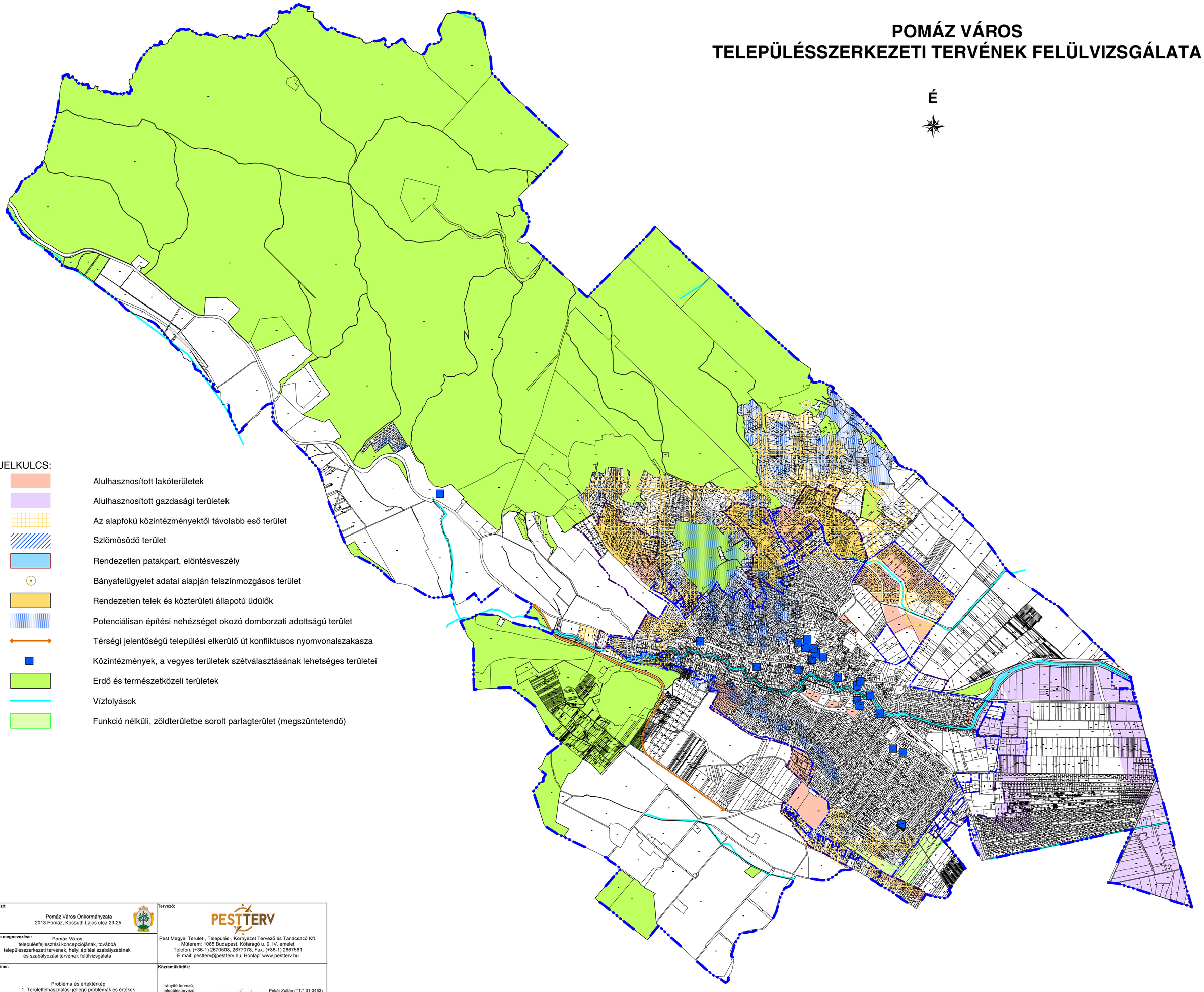
Ez a terv a KÉSZ Tervező Kft. szellemi tulajdona, amely védelmét jogszabály biztosítja.

KÉSZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI TERVEZŐ KFT.
1016 Budapest, I. Naphegy utca 26. Tel.: 489-0365 Fax: 201-4692
Email: kozmu@keszterveze.hu

Munkaszám:	91/2013
Módosítás:	
Megbízó: Pestterv Kft. 1085 Budapest, Kőfaragó utca 9.	Tervfázis: Vizsgálat
A munka megnevezése: POMÁZ VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK FELÜLVIZSGÁLATA	Tervszám: KV-V
A munkarész megnevezése: Közművizsálat: Energiaközművek és elektronikus hírközlés	Méretarány: M=1: 8 000
Tervezők: Csima-Takács Judit, Szolnoczki Balázs, Hanczár Gábor, Tóth Gábor, Herczik Eszter	Szakági vezető tervező: Bíró Attila, MK: 02-2456, TV-T, TE-T, TM-T; Szakági vezető tervező: Hanczár Zsoltné, MK: 02-2418, TV-T, TE-T, TM-T; Ügyvezető: Hanczár Zsolt	Dátum: 2013. október

POMÁZ VÁROS
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK FELÜLVIZSGÁLATA

É



JELKULCS:

- Alulhasznosított lakóterületek
- Alulhasznosított gazdasági területek
- Az alapfokú közintézményektől távolabb eső terület
- Szlömösödő terület
- Rendezetlen patakpart, elöntésveszély
- Bányafelügyelet adatai alapján felszínmozgásos terület
- Rendezetlen telek és közterületi állapotú üdülők
- Potenciálisan építési nehézséget okozó domborzati adottságú terület
- Térségi jelentőségű települési elkerülő út konfliktusos nyomvonalszakasza
- Közintézmények, a vegyes területek szétválasztásának lehetséges területei
- Erdő és természetközeli területek
- Vízfolyások
- Funkció nélküli, zöldterületbe sorolt parlagterület (megszüntetendő)

Megbízó:

Pomáz Város Önkormányzata
2013 Pomáz, Kossuth Lajos utca 23-25.

Munka megnevezése: Pomáz Város
településfejlesztési koncepciójának, továbbá
településszerkezeti tervének, helyi építési szabályzatának
és szabályozási tervének felülvizsgálata

Rajz címe:

Probléma és értéktérkép
1. Területfelhasználási jellegű problémák és értékek

Rajz száma: PÉT-1 | **Dátum:** 2015. augusztus hó

Méretarány, mértékléc: M = 1:20.000 — 0 125 250 500 méter

Projektszám: 1056 | **Rajzkód:** pf-2.8

Megjegyzés: A térkép az állami alapadatok felhasználásval készült, csak településrendezési célra használható!

A rajzolat tényleges méretarányát kicsinyített nyomat esetén a fenti mértékléccel kell ellenőrizni.

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

Tervező:

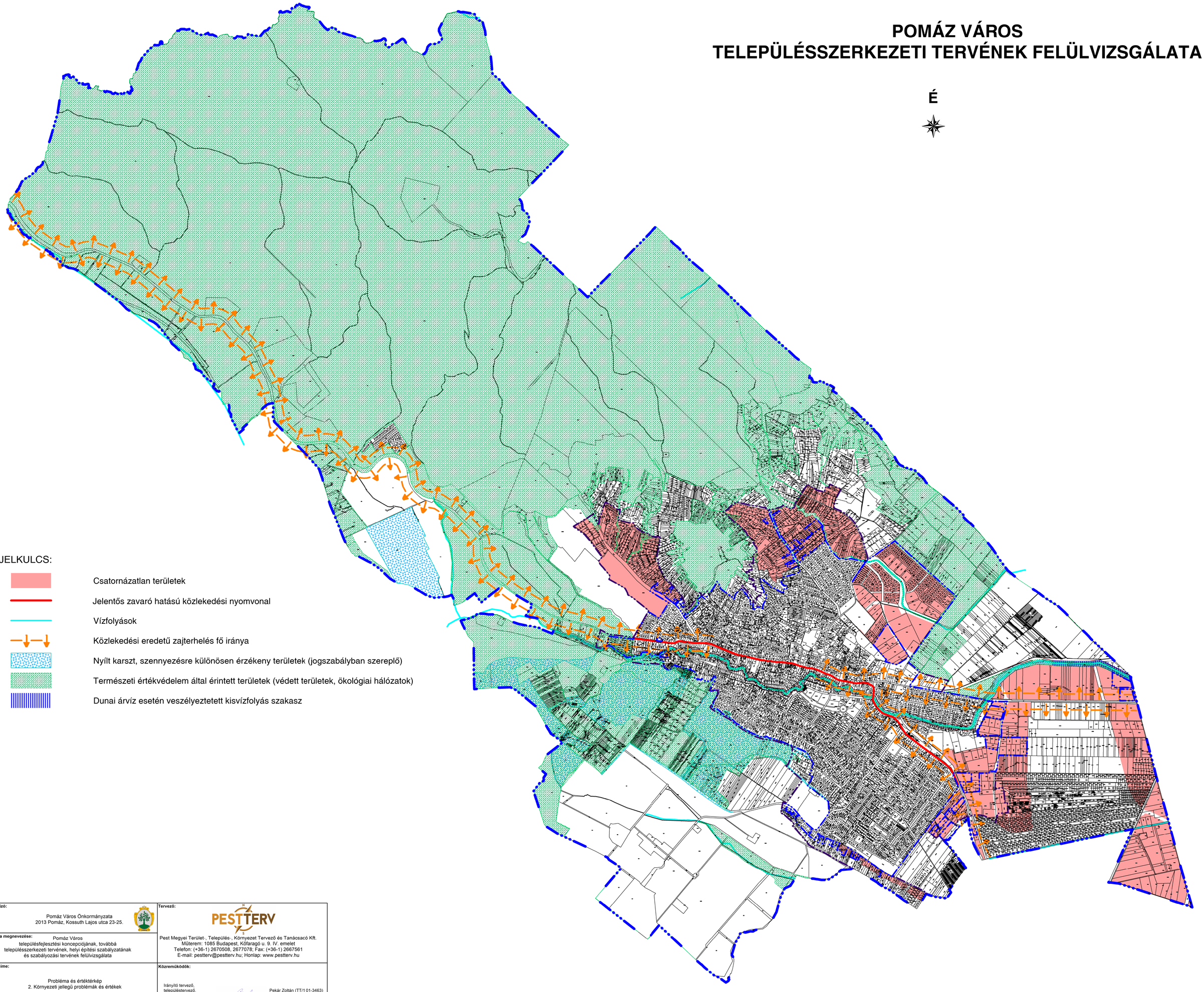
PESTTERV
Pest Megyei Terület-, Település-, Környezet Tervező és Tanácsadó Kft.
Műterem: 1085 Budapest, Kőfaragó u. 9. IV. emelet
Telefon: (+36-1) 2670508, 2677078; Fax: (+36-1) 2667561
E-mail: pestterv@pestterv.hu; Honlap: www.pestterv.hu

Közreműködők:

Irányító tervező, településtervező, projekt menedzser:	Pekár Zoltán (TT/1 01-3463)
Településtervező:	Gertheis Mátyás (TT 1-6220)
Környezet- és tájrendező tervező:	Mándi József (01-5149)
Közlekedéstervező:	Rhorer Ádám (01-3157)
Közműtervező:	Hanczár Zsoltné (01-2418)
Közműtervező:	Bíró Attila (01-2456)
Szerkesztő:	Mándi József Gertheis Mátyás
Ügyvezető igazgató:	Schuchmann Péter

POMÁZ VÁROS
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK FELÜLVIZSGÁLATA

É



JELKULCS:

- Csatornázatlan területek
- Jelentős zavaró hatású közlekedési nyomvonal
- Vízfolyások
- Közlekedési eredetű zajterhelés fő iránya
- Nyílt karszt, szennyezésre különösen érzékeny területek (jogszabályban szereplő)
- Természeti értékvédelem által érintett területek (védett területek, ökológiai hálózatok)
- Dunai árvíz esetén veszélyeztetett kisvízfolyás szakasz

Megbízó:
Pomáz Város Önkormányzata
2013 Pomáz, Kossuth Lajos utca 23-25.

Munka megnevezése:
Pomáz Város
településfejlesztési koncepciójának, továbbá
településszerkezeti tervének, helyi építési szabályzatának
és szabályozási tervének felülvizsgálata

Rajz címe:
Probléma és értéktérkép
2. Környezeti jellegű problémák és értékek

Rajz száma: PÉT-2 | **Dátum:** 2015. augusztus hó

Méretarány, mértékléc: M = 1:20.000 — 0 125 250 500 méter

Projektszám: 1056 | **Rajzkód:** pf-2.8

Megjegyzés: A térkép az állami alapadatok felhasználásval készült, csak településrendezési célra használható!
A rajzolat tényleges méretarányát kicsinyített nyomat esetén a fenti mértékléccel kell ellenőrizni.

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

Tervező:

PESTTERV
Pest Megyei Terület-, Település-, Környezet Tervező és Tanácsacó Kft.
Műterem: 1085 Budapest, Kőfaragó u. 9. IV. emelet
Telefon: (+36-1) 2670508, 2677078; Fax: (+36-1) 2667561
E-mail: pestterv@pestterv.hu; Honlap: www.pestterv.hu

Közreműködők:

Irányító tervező, településtervező, projekt menedzser:	Pekár Zoltán (TT/1 01-3463)
Településtervező:	Gertheis Mátyás (TT 1-6220)
Környezet- és tájrendező tervező:	Mándi József (01-5149)
Közlekedéstervező:	Rhorer Ádám (01-3157)
Közműtervező:	Hanczár Zsoltné (01-2418)
Közműtervező:	Bíró Attila (01-2456)
Szerkesztő:	Mándi József
	Gertheis Mátyás
Ügyvezető igazgató:	Schuchmann Péter

POMÁZ VÁROS
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE, HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVE FELÜLVIZSGÁLATA

AZ I. FÁZIS: VIZSGÁLATI ÖSSZEFOGLALÓ ÉS A II. FÁZIS: MUNKAKÖZI EGYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓ EGYESÍTETT DOKUMENTÁCIÓJA

PESTTERV

Budapest, 2017. április

Projektszám: 1056

Pomáz Város településszerkezeti terve, helyi építési szabályzata és szabályozási terve felülvizsgálatát Pomáz Város Önkormányzatának megbízásából készítette:

PESTTERV	**Pest Megyei Terület-, Település-, Környezet Tervező és Tanácsadó Kft.** Műterem: 1085 Budapest, Kőfaragó u. 9. IV. emelet Telefon: (+36-1) 2670508, 2677078 Telefon/fax: (+36-1) 2667561 E-mail: pestterv@pestterv.hu; Honlap: www.pestterv.hu

A TERV ELKÉSZÍTÉSÉBEN KÖZREMŰKÖDŐK NÉVSORA:

Településrendezés, irányító tervező és projekt menedzser:	**Pekár Zoltán** településtervezési vezető tervező	szakképesítés: okl. városgazdasági üzemmérnök, okl. városépítési- városgazdasági szakmérnök építészkamarai névjegyzéki szám: 01-3463 tervezői jogosultság: TT/1
Településrendezés, tervlap szerkesztés, grafika:	**Gertheis Mátyás** településtervező	szakképesítés: okl. településmérnök építészkamarai névjegyzéki szám: 01-6220 tervezői jogosultság: TT
Zöldfelületek, környezetrendezés:	**Mándi József** vezető területrendező tervező, településtervező, táj- és kertépítész tervező	szakképesítés: okl. táj-és kertépítész mérnök, okl. városépítési- városgazdálkodási szakmérnök építészkamarai névjegyzéki szám: 01-5149 tervezői jogosultság: TT/T, TK, TR 01-5149
Közlekedés:	**Rhorer Ádám** műszaki igazgató	szakképesítés: okl. építőmérnök, okl. városépítés-városgazdasági szakmérnök mérnökkamarai névjegyzéki szám: 01-3157 tervezői jogosultság: K1d-1-Tell, KÉ-SZ, KÉ-T-Tell, KÖ-T
Közműellátás:	**Hanczár Zsoltné (KÉSZ Kft.)** vezetőtervező	szakképesítés: okl. gépészmérnök, okl. városépítési- városgazdasági szakmérnök mérnökkamarai névjegyzéki szám: 01-2418 tervezői jogosultság: TRe-T, TRh-T, TRv-T
	Bíró Attila (KÉSZ Kft.) vezetőtervező	szakképesítés: okl. építőmérnök mérnökkamarai névjegyzéki szám: 01-2456 tervezői jogosultság: VZ-T vízimérnöki tervező
Településfejlesztés	**Károlyi János** területrendező vezető tervező	szakképesítés: okl. geográfus, okl. szociológus építészkamarai névjegyzéki szám: 13-1017 tervezői jogosultság: TR

Ügyvezető igazgató:

Schuchmann Péter

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

Budapest, 2017. április

TARTALOMJEGYZÉK:

BEVEZETÉS ... 9
VIZSGÁLATI ÉS TERVI ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK ... 10
I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATOK ... 10
1. HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ ... 10
1.1. Településhálózati összefüggések, a település helye a településhálózatban, térségi kapcsolatok ... 10
1.2. A területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések vizsgálata ... 11
1.3. A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata ... 11
1.3.1. OTrT ... 12
1.3.2. Kiemelt térségi/megyei terv (BATrT) ... 18
1.4. A szomszédos települések hatályos településszerkezeti terveinek – az adott település fejlesztését befolyásoló – vonatkozó megállapításai ... 26
1.5. Hatályos településfejlesztési döntések bemutatása ... 27
1.5.1. A hatályos fejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia vonatkozó megállapításai ... 27
1.5.2. Hatályos településfejlesztési és településrendezési szerződések ... 28
1.5.3. A tervezést befolyásoló egyéb önkormányzati döntések ... 28
1.5.4. A hatályos tervi megoldások módosítására vonatkozó önkormányzati igények ... 28
1.6. A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata ... 28
1.6.1. A hatályban lévő településrendezési eszközök ... 28
1.6.2. A hatályos településszerkezeti terv megállapításai, megvalósult elemek ... 29
1.7. A település társadalma ... 29
1.7.1. Demográfia, népesesség, nemzetiségi összetétel, képzettség, foglalkoztatottság, jövedelmi viszonyok, életminőség ... 29
1.7.2. Térbeli-társadalmi rétegződés, konfliktusok, érdekviszonyok ... 34
1.7.3. Települési identitást erősítő tényezők ... 35
1.8. A település humán infrastruktúrája ... 37
1.8.1. Humán közszolgáltatások ... 37
1.8.2. Esélyegyenlőség biztosítása ... 43
1.9. A település gazdasága ... 45
1.9.1. A település gazdasági súlya, szerepköre ... 45
1.9.2. A település főbb gazdasági ágazatai, jellemzői ... 46
1.9.3. A gazdasági szervezetek jellemzői, fontosabb beruházásai települést érintő fejlesztési elképzelése ... 47
1.9.4. A gazdasági versenyképességet befolyásoló tényezők ... 49
1.9.5. Ingatlanpiaci viszonyok ... 50
1.10. Az önkormányzat gazdálkodása, a településfejlesztés eszköz- és intézményrendszere ... 51
1.10.1. Költségvetés, vagyongazdálkodás, gazdasági program ... 51
1.10.2. Az önkormányzat településfejlesztési tevékenysége, intézményrendszere ... 55
1.10.3. Gazdaságfejlesztési tevékenység ... 57
1.10.4. Foglalkoztatáspolitika ... 57
1.10.5. Lakás- és helyiséggazdálkodás ... 58
1.10.6. Intézményfenntartás ... 58
1.10.7. Energiagazdálkodás ... 58

1.11. Településüzemeltetési szolgáltatások ... 59
1.12. A táji és természeti adottságok vizsgálata ... 59
1.12.1. Természeti adottságok ... 59
1.12.2. Tájhasználat, tájszerkezet ... 60
1.12.2.1. Tájtörténeti vizsgálat ... 60
1.12.2.2. Tájhasználat értékelése ... 60
1.12.3. Védett, védendő táji-, természeti értékek, területek ... 61
1.12.3.1. Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek ... 61
1.12.3.2. Nemzeti és nemzetközi természetvédelmi oltalom alatt álló vagy védelemre tervezett terület, érték, emlék ... 61
1.12.3.3. Ökológiai hálózat ... 66
1.12.3.4. Bioszféra-rezervátumok ... 66
1.12.4. Tájhasználati konfliktusok és problémák értékelése ... 67
1.13. Zöldfelületi rendszer vizsgálata ... 67
1.13.1 A települési zöldfelületi rendszer elemei ... 67
1.13.1.1. Szerkezeti-, kondicionáló szempontból lényeges valamint a zöldfelületi karaktert meghatározó elemek ... 67
1.13.1.2. Zöldfelületi ellátottság értékelése ... 67
1.13.2. A zöldfelületi rendszer konfliktusai és problémái ... 68
1.14. Az épített környezet vizsgálata ... 68
1.14.1. Területfelhasználás vizsgálata ... 68
1.14.1.1. A település szerkezete, a helyi sajátosságok vizsgálata ... 68
1.14.1.2. Az ingatlan-nyilvántartási adatok alapján, termőföld esetén a művelési ágak és a minőségi osztályok ... 70
1.14.1.3. Beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek ... 71
1.14.1.3.1. Lakóterületek ... 71
1.14.1.3.2. Vegyes területek ... 74
1.14.1.3.3. Gazdasági területek ... 75
1.14.1.3.4. Üdülőterületek ... 75
1.14.1.3.5. Beépítésre szánt különleges területek ... 76
1.14.1.3.6. Közlekedési területek ... 76
1.14.1.3.7. Zöldterületek ... 76
1.14.1.3.8. Erdőterületek ... 76
1.14.1.3.9. Mezőgazdasági területek ... 77
1.14.1.3.10. Vízgazdálkodási területek ... 77
1.14.1.3.11. Természetközeli területek ... 77
1.14.1.3.12. Beépítésre nem szánt különleges területek ... 77
1.14.1.4. Intézményi ellátottság, funkcionális és ellátási kapcsolatok vizsgálata ... 77
1.14.1.5. Alulhasznosított barnamezős területek ... 79
1.14.1.6. Konfliktussal terhelt (szlömösödött, degradálódott) terület ... 79
1.14.2. A telekstruktúra vizsgálata ... 79
1.14.2.1. Telekmorfológia és telekméret vizsgálat ... 79
1.14.2.2. Tulajdonjogi vizsgálat ... 81
1.14.3. Önkormányzati tulajdon kataszter ... 81
1.14.4. Tervezési alaptérkép, az épületállomány és a környezet geodéziai felmérése ... 81

1.14.5. Az építmények vizsgálata ... 82
1.14.5.1. Funkció, kapacitás ... 82
1.14.5.2. Beépítési jellemzők ... 83
1.14.5.3. Magasság, szintszám, tetőidom ... 84
1.14.5.4. Településkarakter, helyi sajátosságok: utcakép, térarány, jellegzetes épülettípusok ... 84
1.14.6. Az épített környezet értékei ... 84
1.14.7. Az épített környezet konfliktusai, problémái ... 85
1.15. Közlekedés ... 85
1.15.1. Hálózatok és hálózati kapcsolatok ... 85
1.15.2. Közúti közlekedés ... 85
1.15.2.1. Országos közutak ... 85
1.15.2.2. Települési úthálózat ... 86
1.15.3. Közösségi közlekedés ... 86
1.15.3.1. Közúti közösségi közlekedés ... 86
1.15.3.2. Kötöttpályás közösségi közlekedés ... 86
1.15.4. Kerékpáros és gyalogos közlekedés ... 86
1.15.5. Parkolás ... 86
1.16. Közművesítés ... 86
1.16.1. Víziközművek ... 88
1.16.1.1. Vízgazdálkodás és vízellátás ... 88
1.16.1.2. Szennyvízelvezetés ... 89
1.16.1.3. Csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés ... 89
1.16.2. Energiaközművek ... 89
1.16.2.1. Energiagazdálkodás és energiaellátás ... 89
1.16.2.1.1. Villamosenergia, közvilágítás ... 90
1.16.2.1.2. Földgázellátás ... 90
1.16.2.2. Megújuló energiaforrások alkalmazása, a környezettudatos energiagazdálkodás lehetőségei ... 91
1.16.2.2.1. Szélenergia ... 91
1.16.2.2.2. Napenergia ... 91
1.16.2.2.3. Vízenergia ... 92
1.16.2.2.4. Biomassza, biogáz ... 93
1.16.2.2.5. Geotermikus energia ... 93
1.16.2.3. Az önkormányzati intézmények energiahatékonysági értékelése ... 94
1.16.3. Elektronikus hírközlés ... 94
1.16.3.1. Vezetékes elektronikus hálózat ... 94
1.16.3.2. Vezeték nélküli hírközlési építmények ... 94
1.16.3.3. Vezetékes és vezeték nélküli elektronikus hírközlés hálózatának és létesítményeinek szerepeltetése a településrendezési tervben ... 94
1.16.4. A közmű kiszolgálás, a közművesítettség fennálló konfliktusai ... 95
1.17. Környezetvédelem (és településüzemeltetés) ... 95
1.17.1. Talaj ... 95
1.17.2. Felszíni és a felszín alatti vizek ... 96
1.17.3. Levegőtisztaság és védelme ... 98

1.17.4. Zaj- és rezgésterhelés ... 99
1.17.5. Sugárzás védelem ... 101
1.17.6. Hulladékkezelés ... 102
1.17.7. Vizuális környezetterhelés ... 102
1.17.8. Árvízvédelem ... 102
1.17.9. Fennálló környezetvédelmi konfliktusok, problémák ... 103
1.18. Katasztrófavédelem (területfelhasználást, beépítést, befolyásoló vagy korlátozó tényezők) 103
1.18.1. Építésföldtani korlátok ... 103
1.18.1.1. Alábányászott területek, barlangok és pincék területei ... 103
1.18.1.2. Csúszás-, süllyedésveszélyes területek ... 103
1.18.1.3. Földrengés veszélyeztetett területei ... 104
1.18.2. Vízrajzi veszélyeztetettség ... 104
1.18.2.1. Árvízveszélyes területek ... 104
1.18.2.2. Belvízveszélyes területek ... 104
1.18.2.3. Mély fekvésű területek ... 105
1.18.2.4. Árvíz és belvízvédelem ... 105
1.18.3. Egyéb ... 105
1.18.3.1. Kedvezőtlen morfológiai adottságok (pl. lejtés, falszakadás) ... 105
1.18.3.2. Mélységi, magassági korlátozások ... 105
1.18.3.3. Tevékenységből adódó korlátozások ... 105
1.19. Ásványi nyersanyag lelőhely ... 106
1.20. Városi klíma ... 106
2. HELYZETELEMZŐ MUNKARÉSZ ... 106
2.1. A vizsgált tényezők elemzése, egymásra hatásuk összevetése ... 106
3. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ ... 107
3.1. A helyzetelemzés eredményeinek értékelése, szintézis ... 107
3.1.1. A folyamatok értékelése ... 107
3.1.2. A település és környezetének fejlesztését befolyásoló külső és belső tényezők összefoglaló értékelése ... 108
3.1.3. A településfejlesztés és -rendezés kapcsolata ... 110
3.2. Probléma és értéktérkép ... 111
3.3. Eltérő jellemzőkkel rendelkező településrészek ... 111
3.3.1. Településrészek kijelölése, pontos lehatárolása, a lehatárolás indoklása, térképi ábrázolása, a lehatárolt településrészek rövid bemutatása ... 111
3.3.2. Szegregált vagy szegregációval veszélyeztetett területek lehatárolása, térképi ábrázolása és helyzetelemzése (potenciális akcióterületek) ... 111
3.3.3. Egyéb szempontból beavatkozást igénylő területek lehatárolása, térképi ábrázolása és helyzetelemzése (potenciális akcióterületek) ... 113
II. TERVI ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK ... 113
1. A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE ... 113
1.1. Településrendezési javaslatok ... 113
1.1.1. Javasolt településszerkezet, terület-felhasználási rendszer ... 114
1.1.1.1. Beépítésre szánt területek ... 114
1.1.1.1.1. Lakóterületek, lakásállomány ... 114
1.1.1.1.2. Vegyes területek (településközpont területek és intézmény területek) ... 116

1.1.1.1.3. Gazdasági területek ... 116
1.1.1.1.4. Üdülőterületek ... 117
1.1.1.1.5. Különleges - beépítésre szánt - területek ... 117
1.1.1.2. Beépítésre nem szánt területek ... 117
1.1.1.2.1. Közlekedési területek ... 117
1.1.1.2.2. Zöldterületek ... 118
1.1.1.2.3. Erdőterületek ... 118
1.1.1.2.4. Mezőgazdasági területek ... 118
1.1.1.2.5. Vízgazdálkodási területek ... 118
1.1.1.2.6. Természetközeli területek ... 118
1.1.1.2.7. Különleges - beépítésre nem szánt - területek ... 119
1.1.1.3. Szerkezet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek ... 119
1.1.1.4. Védelmi és korlátozó elemek ... 119
1.2. A változással érintett területek összefoglalója és összefüggései ... 120
1.2.1. A változások bemutatása ... 120
1.2.1.1. A településszerkezeti tervi változások bemutatása ... 120
1.2.1.2. A helyi építési szabályzat változásainak bemutatása ... 122
1.2.1.3. A szabályozási terv változásainak bemutatása ... 123
1.2.2. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása ... 126
1.2.3. A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása ... 126
2. SZAKÁGI JAVASLATOK ... 126
2.1. Tájrendezési javaslatok ... 126
2.1.1. Tájhasználat, tájszerkezet javaslata ... 126
2.1.2. Természetvédelmi javaslatok ... 126
2.1.3. Tájvédelmi és tájképvédelmi javaslatok ... 127
2.1.4. Biológiai aktivitásérték változása ... 127
2.2. Zöldfelületi rendszer fejlesztése ... 127
2.2.1. Zöldfelületi rendszer elemeinek fejlesztési javaslatai ... 127
2.2.2. Zöldfelületi ellátottság alakulása ... 128
2.2.3. Zöldfelületek ökológiai szerepének erősítésére vonatkozó javaslatok ... 128
3. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK ... 128
3.1. Hálózati kapcsolatok ... 128
3.2. Közúti közlekedés ... 128
3.2.1. Országos közutak ... 128
3.2.2. Főbb közlekedési csomópontok ... 129
3.2.3. Belső úthálózat ... 129
3.3. Közösségi közlekedés ... 129
3.4. Kerékpáros közlekedés ... 129
3.6. Főbb gyalogos közlekedés ... 130
3.6. Gépjármű elhelyezés, parkolás ... 130
4. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK ... 130
4.1. Viziközművek ... 130

4.2. Energiaellátás ... 130
4.3. Hírközlés ... 130
4.4. Megújuló energiaforrások alkalmazása, környezettudatos energiagazdálkodás, egyedi közműpótlók ... 130
5. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK ... 130
7. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ ... 131
8. EGYÉB KIEGÉSZÍTŐ MUNKARÉSZEK ... 131
8.1. Népességprognózis ... 131
8.2. A közintézmények méretezése ... 133
8.3. A tervezés indításához adott előzetes államigazgatási és egyéb érdekeltek véleményeinek összefoglalója ... 134
8.4. Környezeti értékelés ... 136
8.5. Területi hatásvizsgálat ... 137
8.6. OTÉK felmentések ... 137
VIZSGÁLATI ÉS TERVI ALÁTÁMASZTÓ RAJZI MUNKARÉSZEK ... 138
TERVIRATOK, MELLÉKLETEK ... 140
JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK ... 143
III. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ... 143
A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVET JÓVÁHAGYÓ HATÁROZAT ... 143
M-1 MELLÉKLET: A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSA ... 144
1. A TERÜLET-FELHASZNÁLÁS ... 144
1.1. A településszerkezet fő elemei ... 144
1.2. A beépítésre szánt területek tagolódása ... 144
1.3. A beépítésre szánt területek építési használatának megengedett felső határa ... 144
1.4. A beépítésre nem szánt területek tagolódása ... 144
1.5. A területfelhasználási elemek ... 145
1.5.1. Lakóterületek ... 145
1.5.2. Vegyes területek ... 145
1.5.3. Gazdasági területek ... 145
1.5.4. Üdülőterületek ... 145
1.5.5. Különleges - beépítésre szánt - területek ... 145
1.5.6. Közlekedési és közműterületek ... 146
1.5.7. Zöldterületek ... 146
1.5.8. Erdőterületek ... 146
1.5.9. Mezőgazdasági területek ... 146
1.5.10. Vízgazdálkodási területek ... 146
1.5.11.Természetközeli terület ... 146
1.5.12. Különleges - beépítésre nem szánt - területek ... 146
1.6. Közigazgatási határ, a bel- és külterületek határa ... 147
2. A TÁJRENDEZÉS ÉS TERMÉSZETVÉDELEM ... 147
3. A ZÖLDFELÜLETI RENDSZER ... 147
4. AZ ÖRÖKSÉGVÉDELEM ... 147
4.1. A település védelem alatt álló művi értékei: ... 147
4.2. Művi értékvédelem alá vonandó létesítmények: ... 150

5. A KÖZLEKEDÉS 152
6. A KÖZMŰELLÁTÁS 152
7. A KÖRNYEZETVÉDELEM 153
8. A VÉDŐTERÜLETEK ÉS VÉDŐSÁVOK 154
9. A KORLÁTOZÁSOK 154
M-2 MELLÉKLET: VÁLTOZÁSOK (BEAVATKOZÁSOK ÉS ÜTEMEZÉSEK) 155
1. A TERVEZETT VÁLTOZÁSOK BEAVATKOZÁSOK 155
2. A változások, fejlesztések ütemezése 156
M-3 MELLÉKLET: A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE 157
M-4 MELLÉKLET: A TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA 158
1. OTRT ÖSSZHANG 158
2. BATRT ÖSSZHANG 166
3. PMTrT összahang 172
M-5 MELLÉKLET: A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁSI EREDMÉNYE 173
RAJZI MELLÉKLET: A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVLAP 174
IV. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT 176
MELLÉKLETEK 212
FÜGGELÉKEK 215

TERVLAP JEGYZÉK:

-Jóváhagyandó munkarészek-

Rajzszám	Rajz megnevezése	Szerkesztési méretarány
TSZT	Településszerkezeti terv	m=1:10.000
SZT/a,b,c	Szabályozási terv (3 db szelvény, szelvényszámok a,b,c)	m=1:4.000

-Alátámasztó munkarészek-

Rajzszám	Rajz megnevezése	Szerkesztési méretarány
	Vizsgálatok:	
AT	Alaptérkép a módosítással érintett területek jelölésével	m=1:20.000
TSZV	Településszerkezeti vizsgálat (jogi állapot vizsgálata)	m=1:10.000
PÉT-1	Probléma és értéktérkép: 1. Területfelhasználási jellegű problémák és értékek	m=1:20.000
PÉT-2	Probléma és értéktérkép: 2. Környezeti jellegű problémák és értékek	m=1:20.000
KÖV	Közlekedési vizsgálat (jelenlegi közlekedési hálózat)	m=1:10.000
KV-E	Közművizsgálat: energiaközművek és elektronikus hírközlés	m=1:8.000
KV-V	Közművizsgálat: viziközművek	m=1: 8.000
KV-K	Korlátozó közműadottságok	m=1:25.000
	Tervjavaslatok:	
KÖT	Közlekedési terv	m=1:10.000
KF-E	Közműjavaslat: energiaközművek és elektronikus hírközlés - későbbi munkafázisban készül el -	m=1:8.000
KF-V	Közműjavaslat: viziközművek - későbbi munkafázisban készül el -	m=1: 8.000

A papír dokumentáció egyes tervlapokat A/4, vagy A/3-as lapméretűre kicsinyített változataikban tartalmazza. A CD dokumentáció változatban ezek a tervlapok is a fenti méretaránynak megfelelő felbontással, szabadon nagyítható digitális pdf formátumban szerepelnek és így méretarányhelyesen nyomtathatóak ki. A papír térképek esetén a papírnyomat tényleges méretarányát a tervlapon szereplő mértékléccel előbb le kell ellenőrizni!

Budapest, 2017. április

BEVEZETÉS

SZERZŐDÉS, MUNKAINDÍTÁS

Pomáz Város településszerkezeti tervének, helyi építési szabályzatának és szabályozási tervének felülvizsgálatát, a települési önkormányzat megbízásából a PESTTERV Kft., a 2013. szeptemberében kötött tervezési szerződés alapján és keretei között végzi. A településtervezési munka a szerződéskötést követően az adatbeszerzésekkel, és ez alapján a szakági vizsgálatok elkészítésével 2013 szeptemberében indult.

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEZÉSI FELADATOK

A tervezési feladat a hatályos településszerkezeti terv (továbbiakban: TSZT), a helyi építési szabályzat (továbbiakban: HÉSZ) és a szabályozási terv (továbbiakban: SZT) felülvizsgálatának elkészítése volt. Ezzel összhangban a terv elkészítésének elsődleges célja az volt, hogy a 2010-ben jóváhagyott és néhány módosítással jelenleg is hatályos terv a megváltozott önkormányzati igényeknek és a 2013. január 1-e után hatályos jogszabályoknak megfelelően átfogó korszerűsítésre, a módosított jogszabályi jelkulcsnak megfelelően átszerkesztésre kerüljön, az korábbi tervmódosítási megoldások is beillesztésre kerüljenek, továbbá az időközben felmerült új tervmódosítási elképzelések is beillesztésre kerüljenek, ennek révén pedig létrejöjjön egy új, korszerű tervanyag.

E tervmódosítás tehát az előbb ismertetett alapvető célokat szolgálja, lényeges új -, a korábbi, hatályos tervi megoldásoktól gyökeresen eltérő- nagy horderejű tervi megoldásokat jellemzően nem tartalmaz. A most dokumentált terv tehát lényegében a hatályos tervi megoldások tartalmilag kis mértékben módosított, formailag azonban jelentősebben továbbfinomított, korszerűsített változata.

TERVEZÉSI FOLYAMAT FÁZISAI ÉS RÉSZDOKUMENTÁCIÓK

Munkafázis és részdokumentáció megnevezése	Elkészülés időpontja
I. fázis: Vizsgálati összefoglaló dokumentáció	2017.04.
II. fázis: Munkaközi egyeztetési dokumentáció	2017.04.
III. fázis: Véleményezési dokumentáció	később készül el
IV. fázis: Végső szakmai véleményezési dokumentáció	később készül el
V. fázis: Elfogadásra előkészített dokumentáció	később készül el
VI. fázis: Véglegesített dokumentáció	később készül el

TERVDOKUMENTÁCIÓ TARTALMI EGYSZERŰSÍTÉSEI, ELMARADÓ FEJEZETEK

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet határozza meg az elkészítendő dokumentáció tartalmi követelményeit. Ezzel összefüggésben kiemeljük, hogy a rendeletben felsorolt fejezetek közül a jogszabályban biztosított eltérési lehetőség alapján „a településrendezési feladatnak megfelelően a település adottságainak, valamint a település településhálózatban elfoglalt helyének figyelembevételével indokolt" esetek fennállására való tekintettel - teljes egészében elmarad az alábbi fejezet:

- 8. Beépítési terv

A fenti rövidítés miatt a dokumentációban 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben maghatározott fejezetszámok is értelemszerűen megváltoztak.

VIZSGÁLATI ÉS TERVI ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATOK

1. HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ

1.1. Településhálózati összefüggések, a település helye a településhálózatban, térségi kapcsolatok

Pomáz Pest megyében a Dunakanyar hegyei között, Budapest központjától mintegy 20 km-re É-i irányban helyezkedik el. A településről D-i irányban az 11-es úton keresztül jó esetben hozzávetőleg 30 percen belül Budapest központi, belvárosi részei is elérhetőek. A városi rangú, mintegy 17.000 fő lélekszámú település a Budapesti Agglomeráció része.

Pomázzal a következő települések igazgatási területei határosak közvetlenül: Budakalász, Csobánka, Pilisszentkereszt, Pilisszentlászló, Szentendre. Ezek közül Pilisszentlászló csak Szentendrén keresztül közelíthetők meg közúton Pomázról.

Pomáz jó közúti közlekedési kapcsolatai, a településen áthaladó alsóbbrendű utak, valamint az igazgatási területen áthaladó HÉV a távlatban még tovább erősíthetik Pomáz országon belüli és nemzetközi szerepét, kapcsolatait.

Pomáznak ma még elsősorban a saját lakossága részére kell alapfokon a megfelelő életkörülményeket biztosítania. Ennek a követelménynek a település nagyobb kompromisszumokkal megfelel. A település rangja, kistérségben betöltött szerepe, lakosságszáma illetve a lakosságnövekedés üteme egyre inkább megköveteli az újabb középfokú intézmények alapítását, fenntartását. Ennek a követelménynek a város az erejéhez mérten egyre igyekszik megfelelni. A település meglévő középiskolájában a környező és egyéb települések számára is elérhető szolgáltatásokat nyújt. A város saját szolgáltatásain túl közép, és felsőfokú intézményellátás szempontjából azonban egyértelműen a közeli városokhoz (Szentendre, Budapest) kötődik.

Pomáz lakosságának és szervezeteinek hivatalos ügyei egy részét a járásközpont, Szentendre intézi. Itt találhatóak a főbb középfokú közintézmények, például építéshatóság, földhivatal, szakorvosi rendelő intézet is.

Budapesti kapcsolatok:
Mint Budapest közeli, és a budapesti agglomerációba tartozó településen, Pomázon is tapasztalhatóak az agglomeráció hatásai. A település részére Budapest biztosítja a felsőfokú ellátás (pl. kórházak, egyetemek, színházak stb.) döntő részét, de a középfokú ellátásban (pl. középiskolák) is jelentős szolgáltatásokat nyújt Pomáznak. A települési munkaerő felesleg foglalkoztatását is részben a főváros biztosítja (ingázás). Pomáz a fővárosi népesség kedvelt kitelepülési célterülete. A pomázi népességnövekedés jelentős forrása a budapesti népességkiáramlás. A kitelepülők egy része azonban megtartja budapesti munkahelyét, így a lakosság ezen része csak lakik Pomázon, és esetleg az alapfokú közintézményi szolgáltatásokat is Budapesten veszi igénybe. A város korábbi zártkerti besorolású területei a rekreáció igényével fellépő budapesti népesség egy része számára is kedvelt célterületté teszi a települést. Az életszínvonal emelkedésével bizonyosan számítani lehet az "őslakos" népesség Budapest irányába fellépő igényeinek emelkedésével is.

Szentendrei kapcsolatok:
A város járás- és statisztikai kistérség-központjával való hagyományos kapcsolatai hosszútávon is megmaradnak, mivel a két település közvetlenül szomszédos egymással. Szentendre munkahelyteremtő, igazgatási és egyéb intézményi, vagy gazdasági szolgáltatásait távlatilag is igénybe fogja venni a pomázi lakosság. A viszonosság elve alapján azonban a szentendrei népesség számára is elérhetőek Pomáz kistérségi jellegű szolgáltatásai.

Egyéb kistérségi kapcsolatok:
Ezek a kistérségi kapcsolatok állnak a legnagyobb fejlődési lehetőség előtt. Pomáz a múltban és a jelenben is törekedett a szomszédos településekkel való minél jobb és szorosabb együttműködés megvalósítására, amely a történelmi hagyományok okán nem minden esetben egyszerű feladat. A település helyzetéből, településfejlesztési elhatározásaiból fakadóan fokozatosan kistérségi centrum helyzetű település válhat Pomázból. A város közintézményei a saját népességén kívül a szomszédos települések lakói számára érhetőek el a legkönnyebben. A város meglévő, tervezett alap- és középfokú intézményhálózati elemei bizonyos fokú alternatívát nyújthatnak a környékbeli településeknek a szentendrei és budapesti hasonló kategóriájú intézményekkel szemben.

Igazgatási területen belüli kapcsolatok:
A település közigazgatási területén belüli kapcsolatokat értékelve az alábbi megállapítások tehetők. A központi belterület egy tömbben fogja össze a település beépítésre szánt területeinek nagy részét. Ehhez szervesen csatlakozva, a szakaszos és telkenkénti belterületbe vonás miatt kisebb-nagyobb, különálló belterületek is találhatóak, továbbá előfordulnak belterületen belüli külterületi zárványok is. Jelentősebb különálló beépítésre szánt területek a Szentendrei út mentén található gazdasági területek, melyek inkább már a 11-es számú főút melletti Szentendrei gazdasági területekhez kapcsolódnak. A Pilisszentkereszti út mentén is több külterületi beépítésre szánt terület található, mint például a Kiskovácsi Kórház, a Pankos-tetőn található üdülőterület és az ettől északra található gazdasági és különleges területek. A település D-i részén található mezőgazdasági majorok pedig változó kiépítettségű utakon közelíthetőek meg a központi belterületről. Mivel a HÉV-nek Pomázon belül csak egy megállóhelye található, ezért a településen belüli forgalomban nem játszik szerepet. A központi belterület szolgáltatásai révén egyértelmű vonzó hatással bír a különálló belterületi részekre, vagy egyéb más külterületi beépítésre szánt területekre.

1.2. A területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések vizsgálata

ORSZÁGOS TERÜLETFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ

Az Országos Területfejlesztési Koncepció (OTFK) településre vonatkozó megállapításai vizsgálata során először rögzítenünk kell, hogy a 2014-ben módosult Országos Területrendezési Terv (továbbiakban: OTrT) a Nemzeti Fejlesztés 2030 – Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Koncepcióról szóló, 1/2014. (I. 3.) OGY határozattal elfogadott koncepcióra épül. Az OTFK-ban megfogalmazott elvek egyrészt az OTrT-ben, másrészt a megyei területfejlesztési koncepción keresztül érvényesülnek, emiatt a tervi megoldások OTFK-val való összhangjának önálló vizsgálata nem szükséges. Elégséges az OTrT-vel és a megyei területfejlesztési koncepcióval való összhang igazolása.

PEST MEGYEI TERÜLETFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ

A Pest megyei Területfejlesztési Koncepció nem tartalmaz konkrétan Pomázra vonatkozó területi, vagy egyéb megállapítást. A koncepció társadalmi, gazdasági, fenntarthatósági célkitűzéseinek általános megállapításai ugyan érvényesek a településre is, de ezek vagy nem tartoznak a településrendezési tervek hatáskörébe, vagy pedig a rendezési terv módosításai nem akadályozzák ezek megvalósulását. Így Pest Megye Területfejleszési Koncepciójával való összhang a tervezés során biztosított.

1.3. A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata

A település területét az alábbi területrendezési tervek érintik:
- A 2003. évi (többször módosult) XXVI. törvény az Országos Területrendezési Tervről (továbbiakban: OTrT),
- A 2005. évi LXIV. (2011-ben módosított) törvény a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről (továbbiakban: BATrT).

Mivel kiemelt térségi terv, azaz a BATrT érinti a települést, így az 5/2012 (V.10.) PM Kgy. sz. rendelettel jóváhagyott Pest megye Területrendezési Terve nem képezi vizsgálat tárgyát.

A mostani tervek készítése során a települést érintő területrendezési tervek, jogszabályok kötelező elemeit, és előírásait be kell tartani.

A dokumentáció összeállításánál az OTrT és a BATrT térségi övezeteinek lehatárolásához szükséges

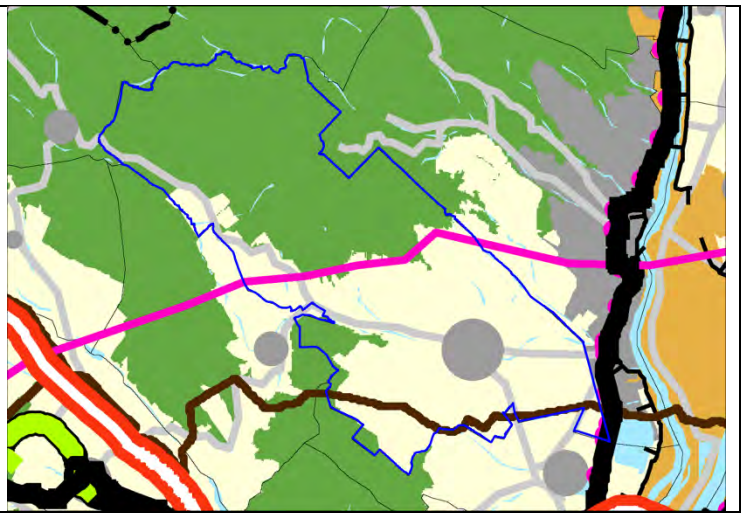
adatszolgáltatások megtörténtét, vagy meg nem történtét, továbbá a megküldött adatok felhasználását a következő táblázat foglalja össze:

Térségi övezet	Adatszolgáltatásra kötelezett szervezet	Adatszolgáltatás értékelése
Ásványi nyersanyagvagyon-terület övezete	Pest Megyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Bányászati Osztálya	Adatszolgáltatása alapján a településen nincs sem nyilvántartott bányatelek, sem megkutatott, nyilvántartott ásványvagyon.
Magterület	DINPI	Az övezeti érintettségek az adatszolgáltatás alapján lettek meghatározva.
Ökológiai folyosó		
Pufferterület		
Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület	FÖMI	Az övezeti érintettségek az adatszolgáltatás alapján lettek meghatározva.
Jó termőhelyi adottságú szántóterület	FOMI	Az övezeti érintettségek az adatszolgáltatás alapján lettek meghatározva.
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	FOMI	Az övezeti érintettségek az adatszolgáltatás alapján lettek meghatározva.
Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület	Erdészeti hatósági hatáskörben eljáró megyei kormányhivatal	Az övezeti érintettségek az adatszolgáltatás alapján lettek meghatározva.
Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete	DINPI	Az övezeti érintettségek az adatszolgáltatás alapján lettek meghatározva.
Világörökség és világörökség várományos terület övezete	Forster Központ	Megadta az érintett ingatlanokat. Az övezeti érintettség ez alapján lett meghatározva.
Országos vízminőség-védelmi terület övezete	KDVVIZIG, Országos Vízügyi Főigazgatóság	Az övezeti érintettségek az adatszolgáltatás alapján lettek meghatározva.
Rendszeresen belvízjárta terület övezete	KDVVIZIG, Országos Vízügyi Főigazgatóság	Adatszolgáltatása alapján a település nem érintett.
Nagyvízi meder és a Vásárhelyi terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szükségtározók területének övezete	KDVVIZIG, Országos Vízügyi Főigazgatóság	Adatszolgáltatása alapján a település nem érintett.
Földtani veszélyforrás területének övezete	PMKH Bányászati Osztály	Nem adott kellő részletezettségű rajzi adatot. Az övezeti érintettség a BATrT tervlap alapján lett meghatározva.
Kiemelt fontosságú meglévő honvédelmi terület övezete	HM	Adatszolgáltatása alapján a település nem érintett.
Honvédelmi terület övezete	HM	Adatszolgáltatása alapján a település nem érintett.
Szőlő és gyümölcskataszter	NÉBIH	Az adatszolgáltatás szerint Pomáz nem borvidéki település, de az érintett földterületeket megküldte. A gyümölcskataszterre vonatkozó adatszolgáltatása jelenleg még pontosítás alatt áll.

1.3.1. OTrT

Az OTrT Pomázra vonatkozó rajzi (törvény rajzi mellékleteinek) és szöveges megállapításait, kötelezően betartandó szabályait az alábbiakban részletezzük.

2.sz. melléklet:
Az Ország Szerkezeti Terve:



Az OTrT 2. sz. mellékletének rajzi megállapításai a következőek:

- A város területének települési térségen kívüli részei erdőgazdálkodási (É-on), mezőgazdasági (DK-en) és vízgazdálkodási térségbe tartoznak.
- A város területét a DK-i sarkában érinti 11-es számú főút.
- A város területét érinti a Bicske – Pomáz – Göd 400 kV-os átvitelei hálózat távvezeték eleme.
- A város D-i részén halad át az (Ausztria) - országhatár – Győr – Pilisvörösvár – Dunakeszi – Zsámbok nemzetközi és hazai szénhidrogén szállítóvezeték

Az OTrT térségi területfelhasználási kategóriákra vonatkozó szabályai:

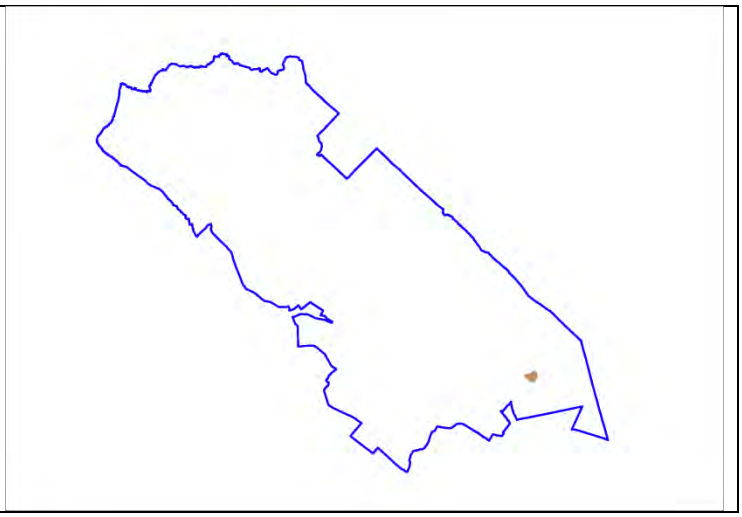
„6. § (2) A kiemelt térségi és megyei területfelhasználási kategóriákon belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során a következő szabályokat kell alkalmazni:
a) az erdőgazdálkodási térséget legalább 85%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni;
b) a mezőgazdasági térséget legalább 85%-ban mezőgazdasági terület, beépítésre szánt különleges honvédelmi terület, beépítésre nem szánt különleges honvédelmi terület vagy természetközeli terület területfelhasználási egységbe kell sorolni, a térségben nagyvárosias lakóterület és vegyes terület területfelhasználási egység nem jelölhető ki;
d) a települési térség bármely települési területfelhasználási egységbe sorolható;
e) a vízgazdálkodási térséget legalább 85%-ban vízgazdálkodási terület vagy természetközeli területfelhasználási egységbe kell sorolni;
(3) Az országos területfelhasználási kategóriákra vonatkozó szabályoknak a kiemelt térség vagy a megye területére vetítve, a kiemelt térségi és megyei területfelhasználási szabályoknak a település közigazgatási területére vetítve kell teljesülniük.”

Az OTrT országos és térségi jelentőségű infrastruktúra hálózatokra vonatkozó szabályai:

„6. § (6) A településrendezési eszközök készítése során
a) az országos és térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatok és az egyedi építmények helyét a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervekben meghatározott térbeli rend figyelembevételével kell meghatározni,
b) az országos és térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatoknak a település közigazgatási területére vetített hossza legfeljebb ±5%-kal térhet el a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervek szerkezeti tervében megállapított nyomvonalváltozattól, kivéve, ha a területi (környezeti, társadalmi és gazdasági) hatásvizsgálat alapján lefolytatott területrendezési hatósági eljárás szerint nagyobb eltérés indokolt.
(7) Az országos és térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatok nyomvonalának meghatározásánál biztosítani kell a szomszédos megyék és települések határán a folyamatos kapcsolódás lehetőségét.”

3/1.sz. melléklet:
Országos ökológiai hálózat övezete:

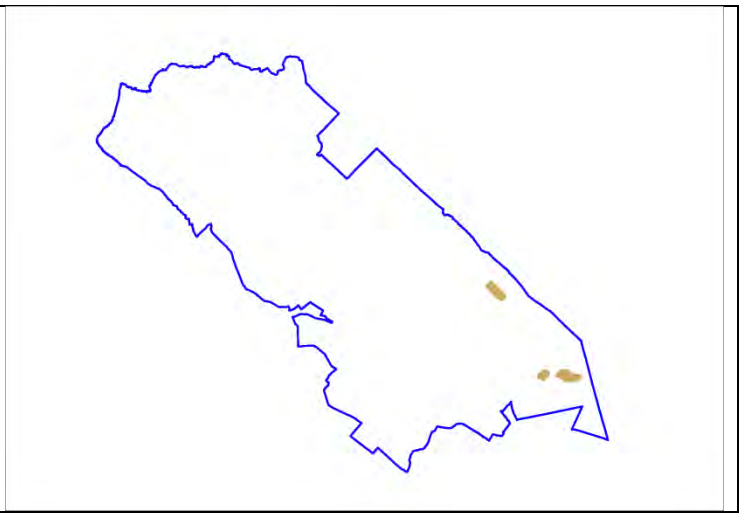
A fenti térkép alapján a település különböző részei érintettek az országos ökológiai hálózat övezetével.

3/2.sz. melléklet: Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete	

A fenti térkép alapján a település néhány helyen érintett a kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezetével.

Az erre vonatkozó OTRT előírás:

„13/A. § (1) Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezetében beépítésre szánt terület csak kivételesen, egyéb lehetőség hiányában területrendezési hatósági eljárás alapján jelölhető ki."

3/3.sz. melléklet: Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete	

A fenti térkép alapján a település különböző részei érintettek a jó termőhelyi adottságú szántóterület övezetével.

Az erre vonatkozó OTRT előírás:

„13/B. § A településrendezési eszközökben a jó termőhelyi adottságú szántóterület övezetét a mezőgazdasági terület területfelhasználási egység kijelölésénél figyelembe kell venni."

3/4.sz. melléklet: Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete	

A fenti térkép alapján a település különböző részei érintettek a kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezetével.

Az erre vonatkozó OTRT előírás:

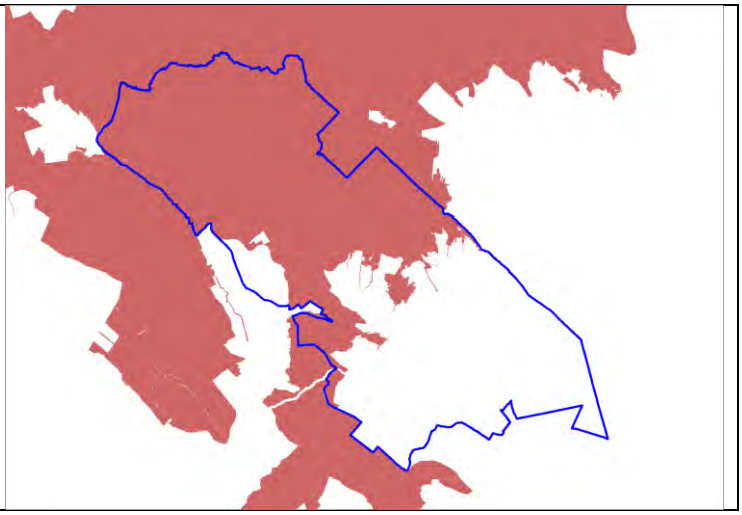
„14. § (1) Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki."

3/5.sz. melléklet: Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete	

A fenti térkép alapján a település különböző részei érintettek a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetével.

Az erre vonatkozó OTRT előírások:

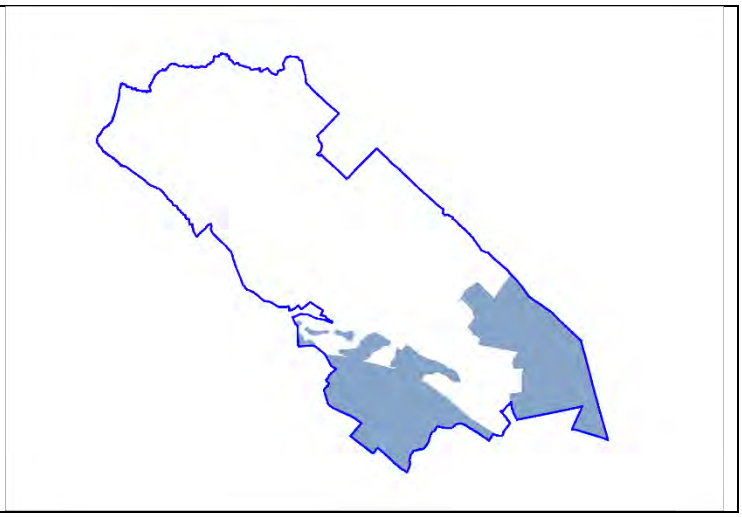
„14/A. § (1) A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete területét a kiemelt térségi és megyei területrendezési terv és annak alapján a településszerkezeti terv pontosítja.
(2) Az övezet (1) bekezdés szerint pontosított lehatárolása által érintett területre a kiemelt térség és a megye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg helyi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a természeti adottságokhoz igazodó hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.
(3) Az övezet (1) bekezdés szerint pontosított lehatárolása által érintett területre a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat fennmaradása érdekében a helyi építési szabályzatban meg kell határozni a területhasználatra és az építmények tájba illeszkedésére vonatkozó szabályokat.
(4) A helyi építési szabályzat az építmények tájba illeszkedésének bemutatására látványterv készítését írhatja elő és a készítésre vonatkozó követelményeket határozhat meg.
(5) Az övezetben bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni.
(6) Az övezetben a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, erőműveket és kiserőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell elhelyezni."

3/6.sz. melléklet: Világörökségi es világörökségi várományos terület övezete	

A fenti térkép alapján a település egésze érintett a vilagörökségi es világörökségi várományos terület övezetével.

Az erre vonatkozó OTRT előírások:

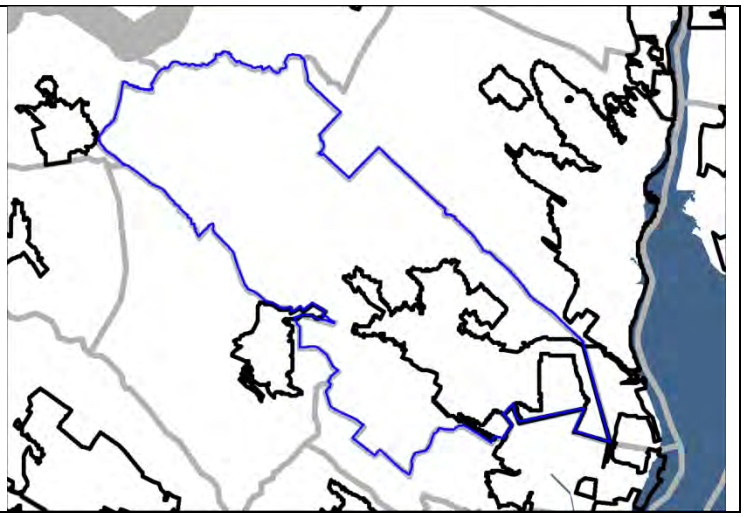
„14/B. § (1) A világörökségi és világörökségi várományos terület övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.
(2) Az (1) bekezdés szerint lehatárolt világörökségi és világörökségi várományos területen:
a) a területfelhasználás módjának és mértékének összhangban kell lennie a világörökségi kezelési tervben meghatározott célokkal,
b) új külszíni művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külszíni művelésű bányatelek területe nem bővíthető,
c) a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, erőműveket és kiserőműveket a kulturális és természeti örökségi értékek sérelme nélkül, területi egységüket megőrizve, látványuk érvényesülését elősegítve és a világörökségi kezelési tervnek megfelelően kell elhelyezni.”

3/7.sz. melléklet: Országos vízminőség-védelmi terület övezete	

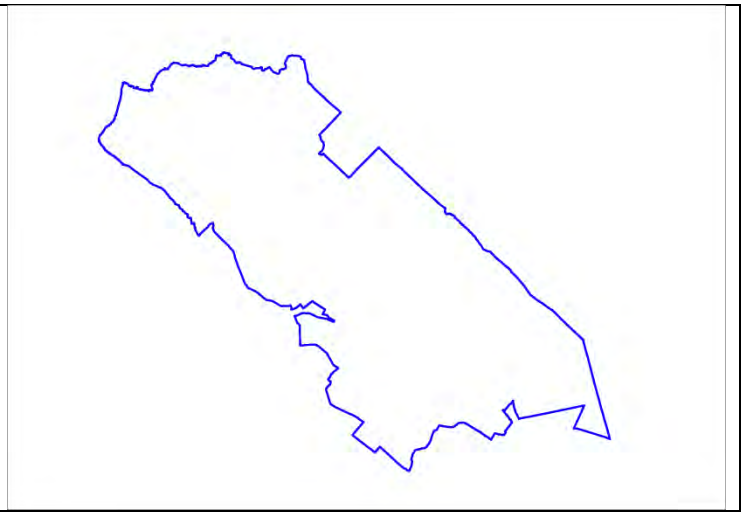
A fenti térkép alapján a település különböző részei érintettek az országos vízminőség-védelmi terület övezetével.

Az erre vonatkozó OTRT előírás:

„15. § (2) Az övezetbe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket, és a helyi építési szabályzatban az építési övezetre vagy övezetre vonatkozó szabályokat kell megállapítani.”

3/8.sz. melléklet: Nagyvízi meder és a Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szükségtározók területének övezete	

A fenti térkép és az adatszolgáltatás alapján a település nem érintett a nagyvízi meder és a Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szükségtározók területének övezetével.

3/9.sz. melléklet: Kiemelt fontosságú honvédelmi terület övezete	

A fenti térkép alapján a település nem érintett kiemelt fontosságú honvédelmi terület övezetével.

A fenti rajzi érintettségek vizsgálatán túlmenően a tervezés során vizsgálni kell majd az OTrT 7§ (1) bekezdésében rögzített szöveges követelmény érvényesülését is. Ennek szövege a következő:

„7. § (1) Az Országos Erdőállomány Adattár szerint erdőterületnek minősülő területet a településrendezési eszközökben legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni."

Ez alapján, Pomázon az Országos Erdőállomány Adattár szerint erdőterületnek minősülő terület nagysága 2.279,9 ha, melynek legalább 95%-a (azaz 2.165,905 ha) a tervezés során csak erdőterület területfelhasználási egységbe sorolható.

A fenti rajzi érintettségek vizsgálatán túlmenően a tervezés során vizsgálni kell majd az OTrT 8.§ -ban rögzített szöveges követelmények érvényesülését is. Ennek szövege a következő:

8. § (1) Borvidéki település szőlő termőhelyi katasztere I–II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – beépítésre szánt területté nem minősíthető.
(2) Az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – beépítésre szánt területté nem minősíthető.

Az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszterről a NEBIH-nek kellett volna adatot szolgáltatni, de ez (adathiány miatt) nem történt meg. Viszont kijelenthető, hogy a település nem érintett az OTrT 8.§-a által.
Megjegyzés: A szőlészeti és a borászati adatszolgáltatás, valamint a származási bizonyítványok kiadásának rendjéről, továbbá a borászati termékek előállításáról, forgalomba hozataláról és jelöléséről szóló 127/2009. (IX. 29.) FVM rendelet 1. sz melléklete alapján a település nem tartozik

egyetlen borvidékhez sem. A NÉBIH adatszolgáltatása alapján a település nem Borvidéki település, de érintett a szőlő termőhelyi kataszter I–II. osztályú területeihez tartozó földrészletekel.

Az OTrT előírásait Pomáz területén alapvetően a BATrT értelmezi, pontosítja tovább. Jelenleg azonban a 2014-es OTrT és a - még az új OTrT alapján nem módosított, hatályos - BATrT között átmenetileg eltérés van. Ezért a 2014-es OTrT előírásainak való megfelelést és a BATrT-nek való megfelelést is vizsgálni kell majd.

Az OTrT és a BATrT közötti eltérést a 2014-es OTrT 31/B.§-a alapján az alábbiak szerint kell majd figyelembe venni:

„31/B. § A kiemelt térségi és a megyei területrendezési terveknek az e törvénnyel való összhangba hozataláig a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál az alábbi átmeneti rendelkezéseket kell alkalmazni:
a) az Országos Szerkezeti Terv által kijelölt országos jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatokat az e törvénynek az MTv.-vel megállapított 1/1–11. melléklete, 9. § (7) bekezdése, valamint 10. §-a előírásainak alkalmazásával kell kijelölni,
c) a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV. törvényben (a továbbiakban: BATrT.) megállapított térségi területfelhasználási kategóriákon belül
ca) a cb) alpont kivételével a BATrT. térségi területfelhasználási kategóriákra vonatkozó előírásait,
cb) a vízgazdálkodási térség vonatkozásában az e törvénynek az MTv.-vel megállapított 6. § (2) bekezdés e) pontjának előírását kell alkalmazni,
e) azokat az országos övezeteket, amelyeket a kiemelt térségi és megyei területrendezési terv alkalmaz, azonban az MTv. megszüntetett, a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál nem kell alkalmazni,
f) azokra az országos övezetekre, amelyeket a kiemelt térségi és megyei területrendezési terv alkalmaz, azonban a rá vonatkozó előírásokat az MTv. módosította, a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál e törvénynek az MTv.-vel megállapított övezeti előírásait kell alkalmazni,
g) azokat a kiemelt térségi és megyei övezeteket, amelyeket a kiemelt térségi és megyei területrendezési terv megállapít, azonban az MTv. megszüntetett, az i) pontban foglaltak kivételével a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál nem kell alkalmazni,
h) azokat a kiemelt térségi és megyei övezeteket, amelyeket a kiemelt térségi és megyei területrendezési terv megállapít, azonban a rá vonatkozó előírásokat az MTv. módosította, a j) pontban foglaltak figyelembevételével a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál e törvénynek az MTv.-vel megállapított övezeti előírásaival kell alkalmazni,
k) a BATrT.-ban megállapított kiemelt térségi övezetek vonatkozásában, ha e törvénynek az MTv.-vel megállapított kiemelt övezeti előírásaitól eltérő előírást tartalmaznak, a BATrT. kiemelt térségi övezeti előírásait kell alkalmazni,
l) azon új országos, kiemelt térségi és megyei övezeteket, amelyeket az MTv. állapított meg, azonban a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben még nem kerültek alkalmazásra, a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál e törvénynek az MTv.-vel megállapított 12/A. § (1) bekezdése és övezeti előírásai szerint kell lehatárolni és alkalmazni.”

1.3.2. Kiemelt térségi/megyei terv (BATrT)

A tervezés során az OTrT-n túlmenően a BATrT előírásait is figyelembe kell venni. A BATrT Pomázra vonatkozó rajzi (törvény rajzi mellékleteinek) és szöveges megállapításait, kötelezően betartandó szabályait az alábbiakban részletezzük.

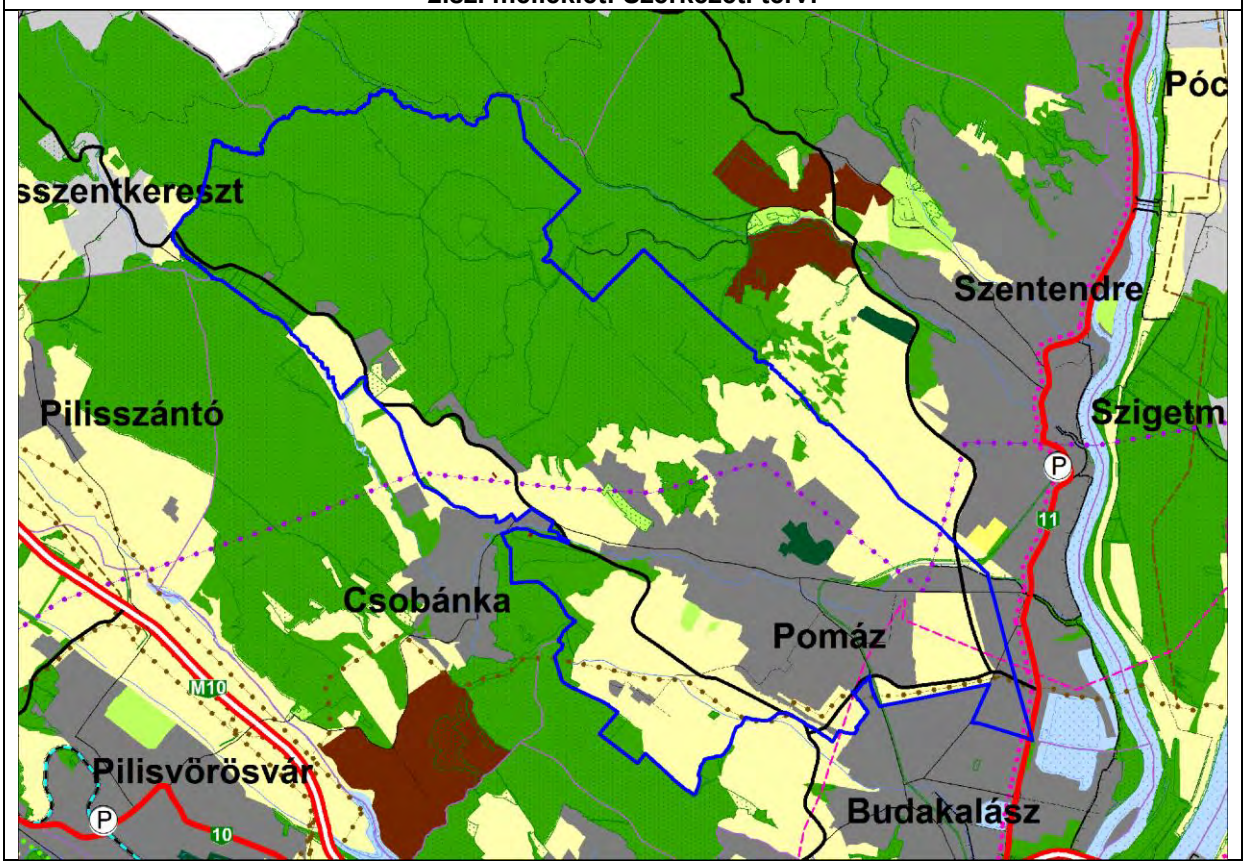
A konkrét BATrT betartandó szabályok ismertetését megelőzően kiemeljük, hogy a MTv. (Az egyes törvények területrendezéssel összefüggő módosításáról szóló 2013. évi CCXXIX. törvény) az alábbi kiemelt térségi övezeteket megszűntette, így a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál ezeket már nem kell alkalmazni:

- 3.7. sz. melléklet: Országos komplex tájrehabilitációt igénylő terület övezete
- 3.8. sz. melléklet: Térségi komplex tájrehabilitációt igénylő terület övezete
- 3.11. sz. melléklet: Világörökség és világörökség-várományos terület övezete
- 3.12. sz. melléklet: Történeti települési terület övezete
- 3.13. sz. melléklet: Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület övezete
- 3.14. sz. melléklet: Felszíni vizek vízminőség-védelmi vízgyűjtő területe övezete
- 3.15. sz. melléklet: Ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezete
- 3.16. sz. melléklet: Rendszeresen belvízjárta terület övezete
- 3.17. sz. melléklet: Nagyvízi meder övezete
- 3.19. sz. melléklet: Vízeróziónak kitett terület övezete
- 3.20. sz. melléklet: Széleróziónak kitett terület övezete

A BATrT 1/3. számú szöveges mellékletének Pomázra vonatkozó része:

Térségi terület-felhasználási kategóriák	Térségi terület-felhasználási kategória területe (hektár)	Település közigazgatási területéhez viszonyított arány (%)
Városias települési térség	986,65	20,11
Nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség	26,05	0,53
Magas zöldfelületi arányú települési térség	22,64	0,46
Erdőgazdálkodási térség	2419,21	49,32
Mezőgazdasági térség	1450,34	29,56
Építmények által igénybevett térség	0,74	0,02
Összesen:	4905,63	100,00

2.sz. melléklet: Szerkezeti terv:



Az BATrT 2. sz. mellékletének rajzi megállapításai a következőek: A település

- érintett főúttal, térségi mellékúttal, az országos kerékpárút-törzshálózat elemével;
- döntően városias települési térségbe, mezőgazdasági és erdőgazdálkodási térségekbe, kisebb részben pedig nagy kiterjedésű zöldterületi települési térségbe, magas zöldfelületi arányú települési térségbe és az építmények által igénybe vett térségbe tartozik.
- érintett nemzetközi és hazai szénhidrogén-szállító vezetékkel, a 400 kV-os átviteli hálózat távvezeték, a térségi ellátást biztosító 120 kV-os elosztó hálózat elemével;

Pomáz területét ezen felül az 1/2. számú melléklet szerint az Országos és térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények közül a következő elemek érintik:

- 11.sz. főút
- Üröm M0 – Budakalász – Pomáz – Pilisszentkereszt – (Esztergom) térségi mellékút
- Pomáz – Szentendre – Pilisszentlászló – (Esztergom) térségi mellékút
- Felső-Dunamente kerékpárút (1.A)
- (Bicske) – Pomáz – Göd 400 kV-os átviteli hálózat távvezeték eleme
- Budapest [Békásmegyer] – Budapest [É-Budai Erőmű] – Göd felhasítási pontja térségi ellátást biztosító 120 kV-os elosztó hálózat
- (Ausztria – országhatár – Győr) – Pilisvörösvár – Dunakeszi – (Zsámbok) nemzetközi és hazai szénhidrogén szállítóvezeték

A BATrT térségi területfelhasználási kategóriákra és az országos és térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra hálózatokra vonatkozó szabályai:

5. § (1) Települési térségek a városias települési térség, a hagyományosan vidéki települési térség, a nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség, valamint a magas zöldfelületi arányú települési térség.
(2) Városias települési térségben és a hagyományosan vidéki települési térségben új lakóterület, vegyes terület, gazdasági terület, illetve üdülőterület abban az esetben jelölhető ki, ha
a) a tervezett területfelhasználás jól illeszthető a település meglevő szerkezetéhez,
b) táj- és természetvédelmi, környezetvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és árvízvédelmi szempontok alapján nem sért társadalmi érdeket, és
c) a tervezett funkció ellátásához szükséges műszaki infrastruktúra kapacitás azt lehetővé teszi vagy a terület igénybevételével párhuzamosan kiépül.
(3) Városias települési térségben és hagyományosan vidéki települési térségben új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb csak az állami főépítésznek a területrendezési hatósági eljárás során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.
(4) Városias települési térségben és hagyományosan vidéki települési térségben új lakóterületet, illetve vegyes területet csak a települési területhez

kapcsolódóan lehet kijelölni.
(5) Városias települési térségben és hagyományosan vidéki települési térségben 5 hektárt meghaladó kiterjedésű, illetve legalább 300 lakás elhelyezésére alkalmas új lakóterület vagy vegyes terület kijelölésére ott van lehetőség, ahol annak a meglévő, vagy kiépítendő kötöttpályás közösségi közlekedés megállóhelytől a közforgalom számára szabályosan használható közúton mért távolsága nem haladja meg az 5 km-t.
(6) Városias települési térségben és a hagyományosan vidéki települési térségben új beépítésre szánt területen a lakóterület, illetve vegyes terület növelésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában a beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet kell kijelölni.
(7) A nagy kiterjedésű zöldterületi települési térségben csak zöldterület, továbbá – a beépítésre szánt és beépítésre nem szánt különleges terület területfelhasználási egység köréből – sportolási célú terület, valamint temetőterület jelölhető ki.
(8) A magas zöldfelületi arányú települési térségnek
a) legfeljebb 30%-án beépítésre szánt üdülőterület, illetve – a beépítésre szánt különleges terület területfelhasználási egység köréből – oktatási, egészségügyi és sport célú terület,
b) legalább 70%-án beépítésre nem szánt terület
alakítható ki.
(9) A 7000 m2 nettó eladótérnél nagyobb új kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű építmény ott helyezhető el, ahol az építmény bejárata 300 méternél nem hosszabb gyalogos közlekedéssel megközelíthető a meglévő, vagy a tervezett funkció megvalósításával együtt kiépítendő jelentős közösségi közlekedési csomóponti megállóhelytől számítva.
6. § (1) Az erdőgazdálkodási térséget legalább 85%-ában erdőterület területfelhasználási egységbe, illetve természetközeli terület (ezen belül kizárólag karsztbokorerdő) területfelhasználási egységbe kell sorolni. A védelmi elsődleges rendeltetésű erdőterületként és a természetközeli területként besorolt területfelhasználási egységek kiterjedése nem csökkenhet.
(2) Az egyes településeken lévő, erdőterületként besorolt területfelhasználási egységek nagysága – a település közigazgatási területére vetítve – összességében nem csökkenhet.
7. § (1) A mezőgazdasági térség legalább 90%-át mezőgazdasági terület, illetve természetközeli terület területfelhasználási egységbe kell sorolni. A mezőgazdasági térség legfeljebb 10%-án bármely települési területfelhasználási egység kialakítható.
(2) A település közigazgatási területére vonatkoztatott területén a városias települési térség vagy hagyományosan vidéki települési térség növekménye nem haladhatja meg az 1/3. számú mellékletben található területi mérleg szerinti városias települési térség és hagyományosan vidéki települési térség területének 2%-át. A városias települési térség vagy hagyományosan vidéki települési térség növekményére is alkalmazni kell az 5. § (1)–(6) bekezdés előírásait.
(3) A (2) bekezdésben rögzített növekményen felül csak az állami főépítésznek a területcserére vonatkozó térségi területfelhasználási engedélye alapján és legfeljebb olyan mértékben bővíthető a városias települési térség és a hagyományosan vidéki települési térség kiterjedése, amilyen mértékben a Szerkezeti Tervben rögzítetthez képest máshol – a mezőgazdasági térség javára – csökken a városias települési térség és a hagyományosan vidéki települési térség kiterjedése. A területcsere során a városias települési térség és a hagyományosan vidéki települési térség területének nagysága nem változhat. A területcserét táj- és természetvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és árvízvédelmi szempontok alapján és úgy kell végrehajtani, hogy ne sértsen társadalmi érdekeket. A területcseréről az azt kezdeményező települési önkormányzat az érintetteket a helyben szokásos módon tájékoztatja.
8. § (1) A különleges rendeltetésű térség teljes területén a településrendezési eszköz készítése során beépítésre nem szánt különleges vagy más beépítésre nem szánt területfelhasználási egység jelölhető ki.
(2) A 10 hektárt meghaladó sportolási célú területet beépítésre nem szánt különleges terület területfelhasználási egységbe kell sorolni.
9. § (1) Az országos és a térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatok térbeli rendjét és az egyedi építmények elhelyezkedését a 2. számú (térképi) melléklet, a térbeli rend szempontjából meghatározó települések felsorolását pedig az 1/2. számú melléklet tartalmazza.
(2) Az országos és a térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények kialakítását az OTrT 1/1–10. számú mellékletében, valamint az e törvény 1/2. számú mellékletében megjelölt települések közigazgatási területének érintésével és a 2. számú (térképi) melléklet figyelembevételével kell meghatározni.
10. § A vízgazdálkodási térséget legalább 95%-ban vízgazdálkodási terület, illetve természetközeli terület területfelhasználási egységbe kell sorolni. A fennmaradó részen olyan területfelhasználási egység jelölhető ki, amely nem veszélyezteti a vízgazdálkodás érdekeit.

A vízgazdálkodási térség vonatkozásában a BATrT 10.§ helyett az OTrT 31/B.§ c) pontja alapján az OTrT 6. § (2) bekezdés e) pontja alkalmazandó:

„6.§ (2) e) a vízgazdálkodási térséget legalább 85%-ban vízgazdálkodási terület vagy természetközeli területfelhasználási egységbe kell sorolni;”

Az előzőek alapján, a BATrT előírásaiban a Pomázra vonatkozó közvetlen átsorolási területnagyságbeli korlátok a jogszabályi állapotnak megfelelően a következők:

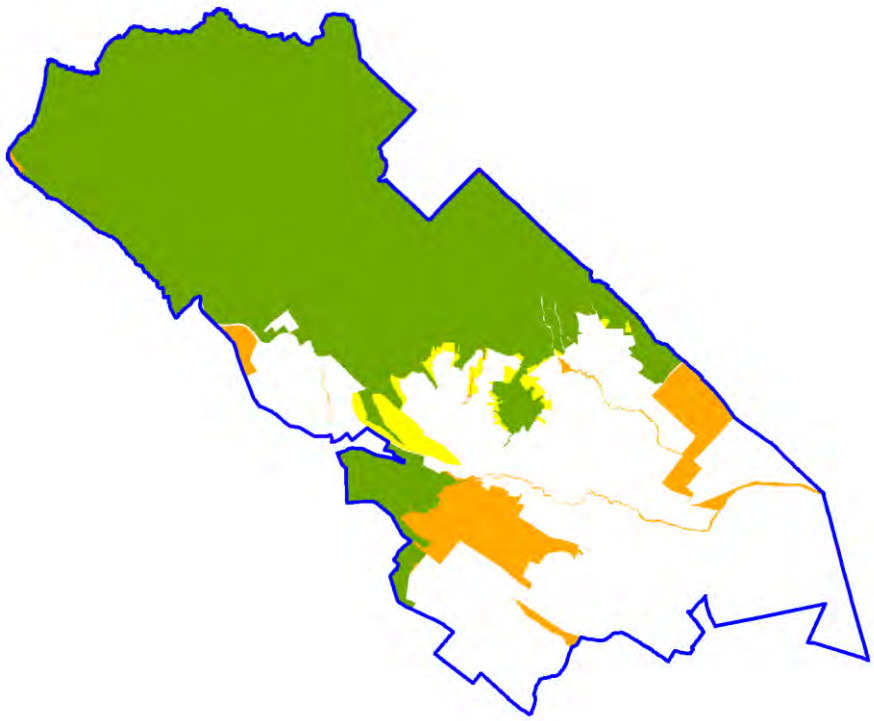
Átsorolható ilyen kategóriából	Ilyen célra	Lehetséges területnagyság (ha)
Nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség	- zöldterületté, illetve beépítésre szánt és beépítésre nem szánt különleges sportolási célú területté, valamint temetőterületté	legfeljebb: 26,05
Magas zöldfelületi arányú települési térségből	- beépítésre szánt üdülőterületté, illetve – a beépítésre szánt különleges terület területfelhasználási egység köréből – oktatási, egészségügyi és sport célú területté.	legfeljebb: 6,792
	- beépítésre nem szánt területté.	legalább: 15,848
Erdőgazdálkodási térségből	- erdőterületté, illetve természetközeli területté.	legalább: 2056,3285
	- bármely települési területfelhasználási egységgé.	legfeljebb: 362,8815
Mezőgazdasági térségből	- mezőgazdasági területté, illetve természetközeli területté.	legalább: 1305,306
	- bármely települési területfelhasználási egységgé.	legfeljebb: 145,034
A vízgazdálkodási térségből	- vízgazdálkodási területté, illetve természetközeli terület területfelhasználási egységgé.	legalább: 0
	-olyan területfelhasználási egységgé, amely nem veszélyezteti a vízgazdálkodás érdekeit.	legfeljebb: 0
A városias települési térség vagy hagyományosan vidéki települési térség legnagyobb növekménye legfeljebb:		19,733

Az egyéb rajzi mellékletek Pomáz területi érintettségének összefoglaló táblázata:

3.1. sz. melléklet	Magterület	x
3.2. sz. melléklet	Ökológiai folyosó	x
3.3. sz. melléklet	Pufferterület	x
3.16. sz. melléklet	Rendszeresen belvízjárta terület övezete	-
3.18. sz. melléklet	Földtani veszélyforrás terület	x
3.22. sz. melléklet	Honvédelmi terület	-
	Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	x

x= érintett; -= nem érintett

3.1. sz. melléklet: Magterület övezete
3.2 sz. melléklet: Ökológiai folyosó övezete,
3.3. sz. melléklet: Puffer terület övezete:



A fenti térkép alapján a település különböző részei érintettek a magterület övezetével, az ökológiai folyosó övezetével és a puffer terület övezetével.

A magterület övezetére vonatkozó OTRT előírások:

„17. § (1) Az övezetben beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha:
a) a települési területet a magterület vagy a magterület és az ökológiai folyosó körülzárja, és
b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.
(2) Az (1) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén, a beépítésre szánt terület területrendezési hatósági eljárás alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e a magterület, a magterület és az ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.
(3) Az övezetben közművezetékeket és járulékos közműépítményeket tájba illesztett módon, a természetvédelmi célok megvalósulását nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával – beleértve a felszín alatti vonalvezetést is – kell elhelyezni.
(4) Az övezetben a közlekedési infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala a magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával helyezhető el.
(5) Az övezetbe tartozó település helyi építési szabályzatában és szabályozási tervében elő kell írni a tájszerkezetbe illeszkedő beépítési mód, a tájra jellemző építészeti hagyományok és építmények megőrzését és ezek követelményeit.
(6) Az övezetben új külszíni művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külszíni művelésű bányatelek nem bővíthető.”

A magterület övezetére vonatkozó BATrT előírások:

„16. § (1) A magterület övezetben beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha
a) a települési területet a magterület vagy a magterület és az ökológiai folyosó körülzárja, vagy
b) a magterület övezetében történelmi sportterületek találhatók, és
c) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.
(2) Az (1) bekezdés a) és c) pontjában vagy b) és c) pontjában szereplő kivételek együttes fennállása esetén a beépítésre szánt terület területrendezési hatósági eljárás alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e a magterület, a magterület és az ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése. Az (1) bekezdés b) és c) pontjában szereplő feltételek együttes fennállása esetén történő kijelölés csak a történelmi sportterületeken belül történhet.”

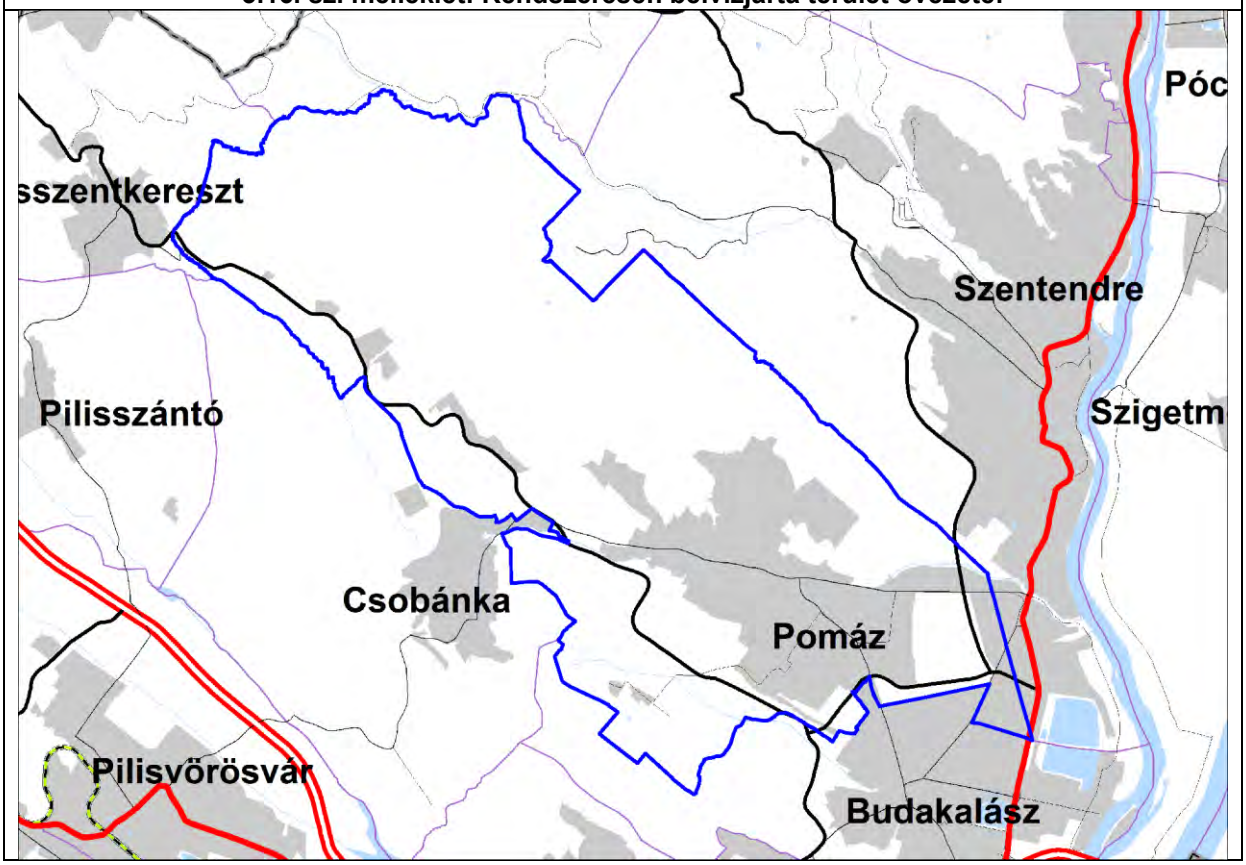
Az ökológiai folyosó övezetére vonatkozó OTRT előírások:

„18. § (1) Az övezetben beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha
a) a települési területet az ökológiai folyosó körülzárja, és
b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.
(2) Az (1) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén, a beépítésre szánt terület területrendezési hatósági eljárás alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.
(3) Az övezetben közművezetékeket és járulékos közműépítményeket tájba illesztett módon, a természetvédelmi célok megvalósulását nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával – beleértve a felszín alatti vonalvezetést is – kell elhelyezni.
(4) Az övezetben a közlekedési infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala az ökológiai folyosó és az érintkező magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával helyezhető el.
(5) Az övezetben új külszíni művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külszíni művelésű bányatelek nem bővíthető.”

A pufferterület övezetére vonatkozó OTRT előírás:

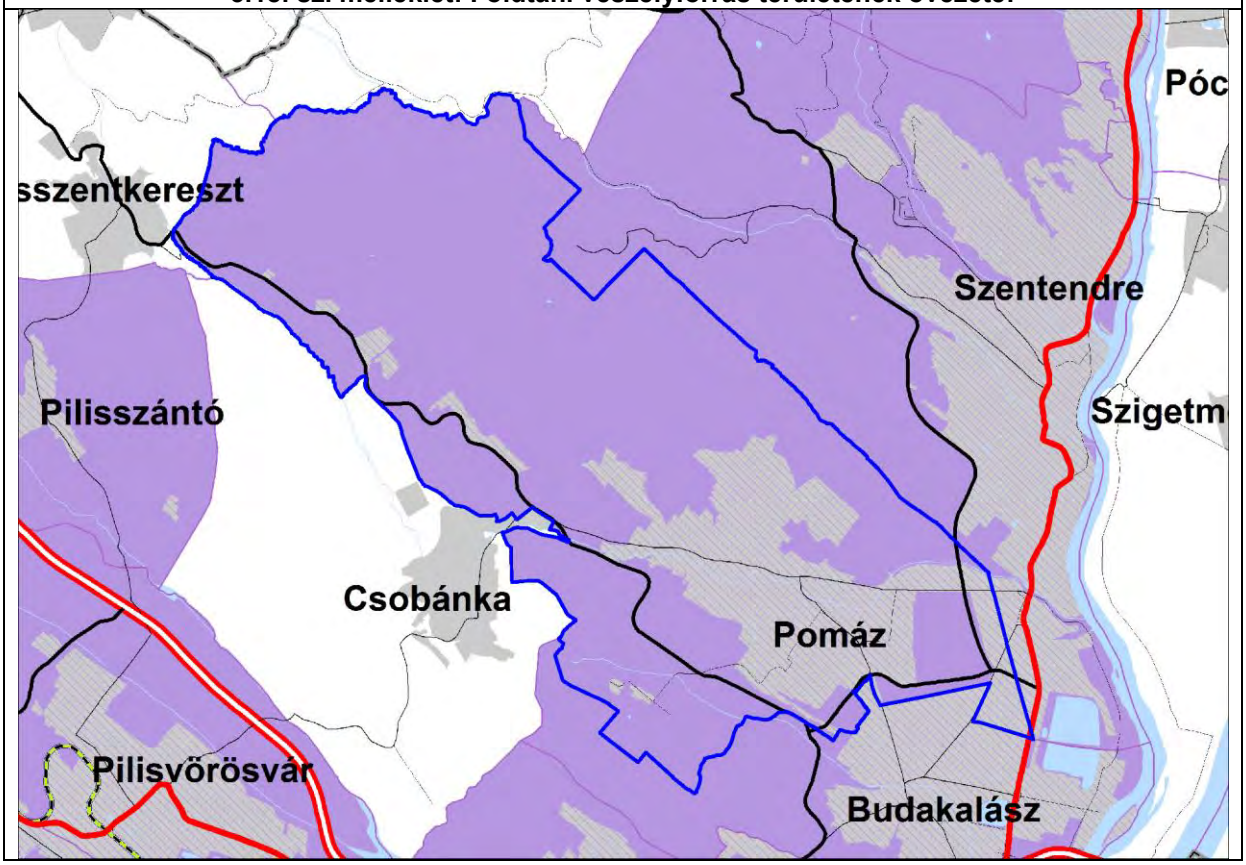
„19. § Pufferterületen a településszerkezeti terv beépítésre szánt területet csak abban az esetben jelölhet ki, ha az a szomszédos magterület vagy ökológiai folyosó természeti értékeit, biológiai sokféleségét, valamint táji értékeit nem veszélyezteti.”

3.16. sz. melléklet: Rendszeresen belvízjárta terület övezete:



A fenti térkép alapján a település nem érintett a rendszeresen belvízjárta terület övezetével.

3.18. sz. melléklet: Földtani veszélyforrás területének övezete:

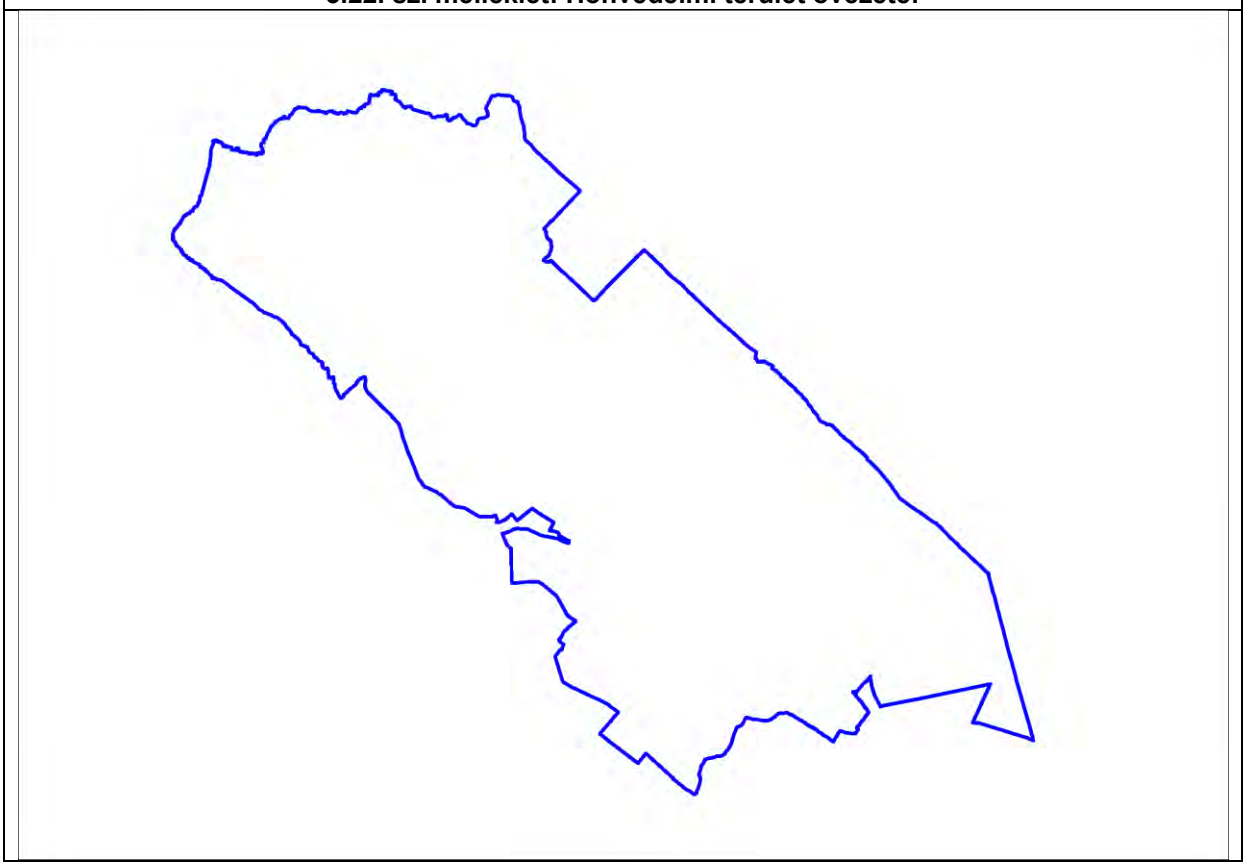


A fenti térkép alapján a település egésze érintett a földtani veszélyforrás területének övezetével.

A földtani veszélyforrás területének övezetére vonatkozó OTRT előírások:

„25. § (1) A földtani veszélyforrás területének övezetét a településrendezési eszközökben kell a tényleges kiterjedésnek megfelelően lehatárolni.
(2) Az övezet területén új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a bányafelügyelet a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul."

3.21. sz. melléklet: Kiemelt fontosságú meglévő honvédelmi terület övezete
3.22. sz. melléklet: Honvédelmi terület övezete:



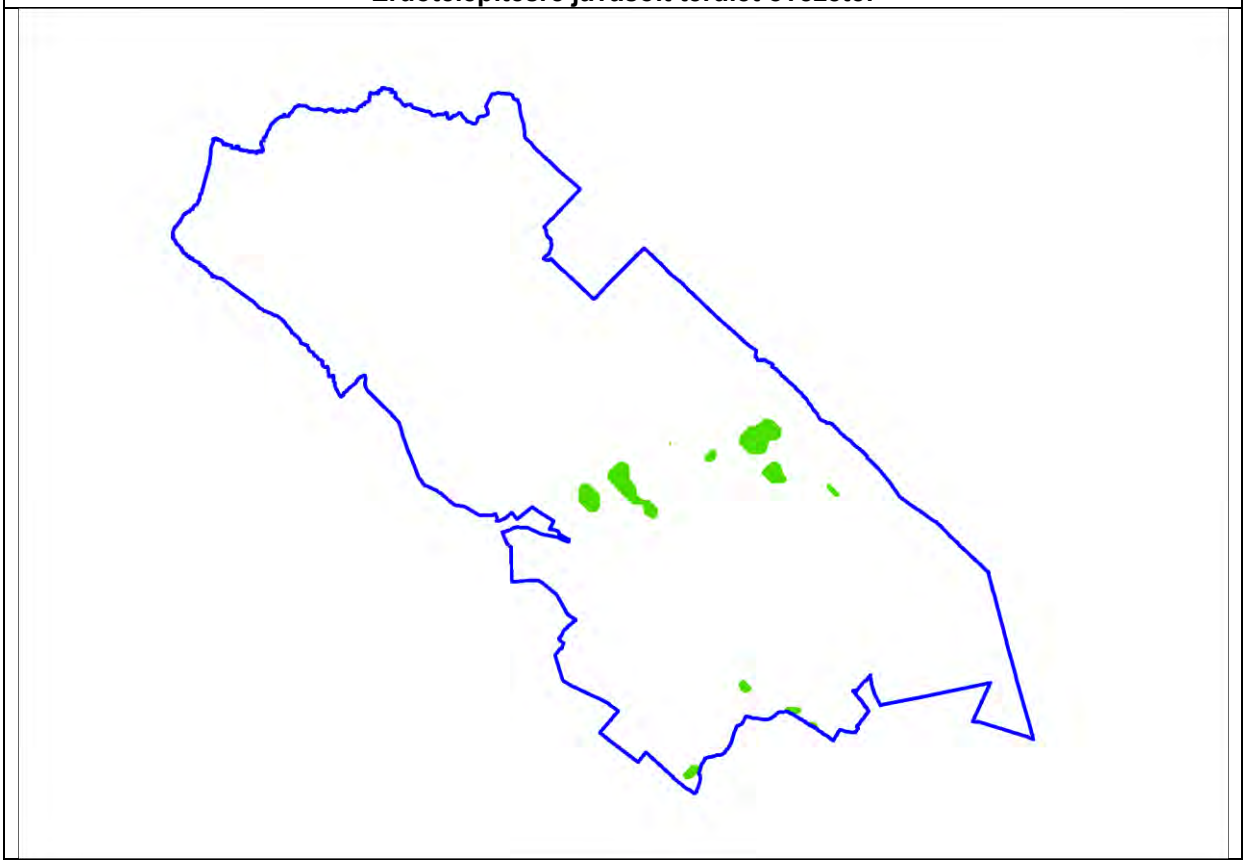
A fenti térkép alapján a település nem érintett a kiemelt fontosságú meglévő honvédelmi terület övezetével és a honvédelmi terület övezetével.

Az honvédelmi terület övezetére vonatkozó OTRT előírás:

27/A. § A honvédelmi terület övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni, és a településszerkezeti tervben beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt különleges honvédelmi terület vagy erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni.

Ezen felül vizsgálni kell még az alábbi két, az OTrT által megállapított, de a BATrT-ben még nem létező, rajzilag nem meghatározott, megyei tervi övezet előírásait is.

Erdőtelepítésre javasolt terület övezete:



Erdőtelepítésre javasolt terület övezete vonatkozó OTrT előírása:

„19/A. § A településrendezési eszközökben az erdőtelepítésre javasolt terület övezetét az erdőterület területfelhasználási egység kijelölésénél figyelembe kell venni."

Az adatszolgáltatás alapján a település nem érintett az ásványi nyersanyagvagyon-terület övezetével.

Ásványi nyersanyagvagyon-terület övezete vonatkozó OTrT előírásai:

„19/B. § (1) Az ásványi nyersanyagvagyon-terület övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.
(2) Az (1) bekezdés szerint kijelölt területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el."

1.4. A szomszédos települések hatályos településszerkezeti terveinek – az adott település fejlesztését befolyásoló – vonatkozó megállapításai

Pomáz Város TSZT-jének az elkészítésére a következő szomszédos települések hatályos településszerkezeti tervei, a következő témakörökben vannak érdemi hatással.

Budakalász:
- A pomázi D-i határra rátapadt beépítésre szánt területek és csatlakozó közút és közműhálózatok.
- Tervezett országos közút nyomvonala Pomáz D-i határa mentén.

Csobánka:
- A pomázi DNy-i határra rátapadt beépítésre szánt területek és csatlakozó közút és közműhálózatok.
- Tervezett országos közút (Csobánkai elkerülő) nyomvonala, ami Pomáz terüeltén csatlakozna a dobogókői útba.

Pilisszentkereszt:
- A pomázi ÉNy-i határ közelében lévő beépítésre szánt területek és csatlakozó közút és közműhálózatok.
- Szennyvíztisztító védőtávolsága.

Pilisszentlászló:
- A pomázi ÉNy-i határ közelében nincs érdemi hatású elem, erdőterületekkel csatlakozik Pomázhoz.

Szentendre:
- A pomázi DK-i határra rátapadt beépítésre szánt területek és csatlakozó közút és közműhálózatok.
- Honvédségi területek védőtávolságai.
- Tervezett országos közút nyomvonala Pomáz K-i, ÉK-i határa mentén.

Ezeket az elemeket a tervezés során figyelembe vettük.

1.5. Hatályos településfejlesztési döntések bemutatása

1.5.1. A hatályos fejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia vonatkozó megállapításai

A terviratok között mellékelten csatoltuk a 10/2015.(I.27.) sz. Ök. határozatot a településfejlesztési koncepció felülvizsgálata elkészítéséről. E határozat értelmében elkészült Pomáz Város Településfejlesztési koncepciójának tervezete, melynek államigazgatási egyeztetésre bocsátásáról 2016 szeptemberi ülésén döntött a Képviselőtestület. Az új koncepció ilyen szintű készültsége okán ehelyütt a jelenleg ugyan jogilag még hatályos, ámde 15 éve, 2001-ben készült településfejlesztési koncepció ismertetése helyett az egyeztetés alatt álló új dokumentum tervezet rövid áttekintését adjuk.

A koncepció tervezetben felrajzolt városi jövőkép: Pomáz lakói és vendégei számára magas színvonalú lakókörnyezetet és jó színvonalú ellátást nyújtó kisváros és turistacélpont lesz a Pilis kapujában, amely stabil helyi gazdasággal rendelkezik majd, és természeti, tájképi adottságait, kulturális és épített értékeit, nemzetiségi hagyományait, továbbá kedvező agglomerációs fekvését kihasználva térségével együttműködve mikrotérségi központként fejlődik.

Ennek elérését az alábbi átfogó fejlesztési célok illetve hozzájuk kapcsolódó részcélok segítik elő:
- A helyi gazdaság élénkítése, a foglalkoztatás növelése
  - = Munkahely-teremtés
  - = Ipari park infrastruktúrájának fejlesztése, területi bővítés, inkubátorház létesítése
  - = A gyümölcs- és szőlőtermesztés bázisára építő gazdaságfejlesztés
  - = A turizmus jövedelmezővé tétele
- Minőségi lakókörnyezet és magas színvonalú ellátás biztosítása, a közösségi kohézió folyamatos erősítése, a helyi kultúra, a nemzetiségi identitás megőrzése és továbbadása
  - = Közösség építés
  - = Életkörülmények javítása, intézmény- és infrastruktúra fejlesztés
- A települési környezet értékőrző megújítása, arculatának javítása, a településszerkezet fejlesztése
  - = A városkép javítása és a település-szerkezet fejlesztése
  - = Település-fejlesztés érdekeit szolgáló közlekedés-fejlesztés
  - = A települési környezet értékőrző fejlesztése, klímabarát település

A településrendezés feladatai között fenti, hosszútávú városi célok elérését segítő műszaki megoldásoknak is helyet kell kapniuk.

Pomáz város Önkormányzata 2010-ben készítette el integrált városfejlesztési stratégiáját. A 2010-ben elkészült módosított integrált településfejlesztési stratégia (IVS) vonatkozó fontosabb megállapításai:
- Az IVS egyik alapvető célkitűzése, hogy a helyben történő foglalkoztatottság, és intézményi ellátottság növelésével csökkenjen a település alvóvárosi jellege.
- Az élhető, egészséges környezet biztosítása érdekében fontos a természeti és az épített környezet védeleme, fenntartása, rehabilitációja. A kulturális örökség megóvásával a kulturális illetve sport turizmus is fejleszthető.
- Szükséges a kültéri közösségi terek kialakítása, fejlesztése, valamint a közösségi infrastruktúra elemeinek létrehozása, az óvárosi központi területek gazdasági revitalizációja.
- Cél Pomáz kistérségi szerepének erősítése, turisztikai vonzerejének növelése, egyedi, saját értékek felmutatásával. A kiránduló turizmus mellett a célturizmus fejlesztése is lényeges, a helyi sokszínű kulturális értékekre alapozva ("Pomáz a Pilis kapuja").
- Fontos célkitűzése a HÉV állomás és az autóbuszállomás környékének fejlesztése, a P+R

parkolók kialakításával intermodális csomópont létrehozása. A tömegközlekedés fejlesztésvel a közlekedés környezeti terhelésének csökkentése.
- Fontos célja a hátrányos helyzetű városrészek (Pataksor utca, Vár utca) rehabilitációja, a szegregációs folyamatok megállítása.

A 2015. őszére elkészülő új településfejlesztési koncepció céljaihoz való illeszkedés, továbbá az Európai Unió 2014-2020 közötti tervezési-programozási ciklusához való alkalmazkodás érdekében, a pályázati forrásokhoz való eredményes hozzáférhetőség érdekében feltétlenül indokolt és javasolt Pomáz Integrált Településfejlesztési Stratégiájának (ITS) mielőbbi elkészítése. A településrendezési eszközök készítése keretében a 314/2012. Korm. rendelet szerinti tartalommal elkészült megalapozó vizsgálat megfelelő kiindulási alapot is szolgáltat egy rövid időn belül megkezdett stratégiaalkotáshoz.

1.5.2. Hatályos településfejlesztési és településrendezési szerződések

A tervezési munka megkezdése időpontjában a város nem rendelkezett érvényes településfejlesztési és településrendezési szerződéssel.

1.5.3. A tervezést befolyásoló egyéb önkormányzati döntések

A terviratok között csatolt 38/2013.(IV.23.) Ök.sz. munkaindító határozat alapján készült el előbb a tervezési szerződés, majd a szerződés aláírása után ennek alapján indult meg a konkrét tervezési feladatok elvégzése. A határozat megállapításai a következők:

„Pomáz Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 10 igen szavazattal (egyhangúlag) úgy határozott, hogy elindítja a településrendezési eszközök átfogó felülvizsgálatát az alábbi feladatterv alapján:
1. Budakalászt elkerülő út nyomvonalának pontosítása (csak ahol az Önkormányzat kártérítési felelőssége felmerülhet)
2. Alcsevicára vezető feltáró út nyomvonalának módosítása
3. A Pomázt elkerülő, ill. a Szentendrét tehermentesítő út nyomvonalának jelölése úgy, hogy kártérítési igényt minél kisebb mértékben jelentsen Önkormányzatunk számára
4. Szabályozási terven ábrázolt út szélesítések ill. új útnyitások felülvizsgálata
5. Övezeti határok pontosítása, kisebb módosításai, némely esetben új övezet létrehozása
6. Különböző védettségek lehatárolásának pontosítása (műemlék, Natura 2000...stb.)
7. Lakossági észrevételek, kérelmek vizsgálata”

1.5.4. A hatályos tervi megoldások módosítására vonatkozó önkormányzati igények

Az önkormányzat kérésére alapvetően a tervezési szerződésben rögzített konkrét módosításokat kellett megvizsgálnunk és lehetőség szerint végrehajtanunk a TSZT-n, HÉSZ-en és SZT-n. A munkavégézés során e feladatok részben változtak, kiegészültek több új igénnyel. Az konkrét módosítási igények közül több is azonos, vagy azonos típusú cél elérését szolgálja, ezért a terven átvezetett módosításoknál ezeket a könnyebb kezelhetőség érdekében több esetben csoportosítva, összevonva jelenítettünk meg.

1.6. A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata

1.6.1. A hatályban lévő településrendezési eszközök

A munka elkészítéséhez a következő jelenleg is érvényes közvetlen településrendezési tervelőzményeket használtuk fel.

Településfejlesztési koncepció: 167/2001 (X.25.) Öh. (PESTTERV Kft.);

TSZT és módosítása:
- Pomáz TSZT: 101/2010. (V. 4.) Öh. (PESTTERV Kft.);
- Alcsevica, Nemzeti Kézilabda Akadémia TSZT módosítás: 198/2010. (IX. 14.) Öh. (TT 1 Tanácsadó és Tervező Kft.);

HÉSZ és SZT és módosításai:
- Pomáz HÉSZ és SZT: 16/2010. (V. 19.) Ör. (PESTTERV Kft.);

- Alcsevica, Nemzeti Kézilabda Akadémia SZT módosítás: 27/2010. (IX. 21.) Ör. (TT 1 Tanácsadó és Tervező Kft.);
- A kötelező elvi engedélyezést hatályon kívül helyező rendelet 17/2011. (VII. 28.) Ör. (Önkormányzat)
- Volt Hungaropharma telephely SZT módosítás: 20/2011. (IX. 20.) Ör. (Portaterv Kft.);
- Alcsevica északi részén 4 tömb SZT módosítás: 6/2013. (III. 21.) Ör. (TT 1 Tanácsadó és Tervező Kft.);
- ELMÜ törvényességi HÉSZ korrekció:13/2013. (V. 31.) Ör. (TT 1 Tanácsadó és Tervező Kft.).

A tervezési feladatok része ezen anyagok egységesítése, egybedolgozása.

1.6.2. A hatályos településszerkezeti terv megállapításai, megvalósult elemek

A hatályos településszerkezeti terv főbb megállapításai, tervezett elemei a következők:
- Dolinai út és a Víztorony utca között tervezett új lakóterület 11,2 ha területen.
- Tervezett településközpont vegyes terület a Gábor Áron utca környezetében 6,4 ha területen.
- Tervezett településközpont vegyes terület a Szentendrei út környezetében a HÉV vonalon túli területeken 3,6 ha nagyságban.
- A 11-es út környezetében a tervezett elkerülő út és a település határ között tervezett kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület 73,1 ha nagyságban.
- A meglevő gazdasági területek K-i oldalához kapcsolódva, valamint a Szentendrei út É-i oldalán tervezett ipari gazdasági területek 60,2 ha területen.
- Az Alcsevica területén létrejövő új, különleges, beépítésre szánt területek, amelyekből temető terület 5,4 ha, sport-rekreációs terület 5,9 ha, sportterület 3,6 ha nagyságban.
- A Jóbarátok utca D-i oldalán létesülő új különleges, beépítésre nem szánt sport-rekreációs terület 18,4 ha nagyságban.
- A Dobogókői út mellett, a Pankos-tetőtől É-ra tervezett különleges beépítésre szánt sport-rekreációs terület 23,9 ha-on.
- A Kiskovácsi kórház területéhez csatlakozóan, a Pankos-tetői üdülőterület irányában új különleges, beépítésre nem szánt egészségügyi terület 2,9 ha nagyságban.
- A település különböző részein összesen 9,8 ha nagyságban erdőterületek kijelölése.
- Az 1111 j. (Pilisszentkereszt-Esztergom) összekötő út települést elkerülő nyomvonala.
- A Budakalász igazgatási határa közelében tervezett új összekötő útszakasz.
- A 11. sz. főút menti új gazdasági területek kiszolgálására – összhangban Szentendre településrendezési tervével – a főúttal közel párhuzamosan kijelölt új út.
- A Huszár utca és a kapcsolódó Dera-híd forgalmi útként való kiépítése és csatlakozása a Beniczky utcához.
- A tervezett Szentendre-Csobánka kerékpárút Pomázra eső szakaszának nyomvonalának tervi rögzítése.
- Az Alcsevica területén, a Nemzeti Kézilabda Akadémia területéhez kapcsolódóan, különleges sport rekreációs területek 6,7 ha nagyságban.

A fentiekben felsorolt területfelhasználási és szerkezeti változások, egy-két kisebb, a településközpontban lévő területrésztől, valamint a beépítésre nem szánt területté visszasorolástól eltekintve érdemben még nem valósultak meg. Ennek oka részben a terv jóváhagyása óta eltelt rövid idő, részben a gazdasági, jogi környezet folyamatos változása.

1.7. A település társadalma

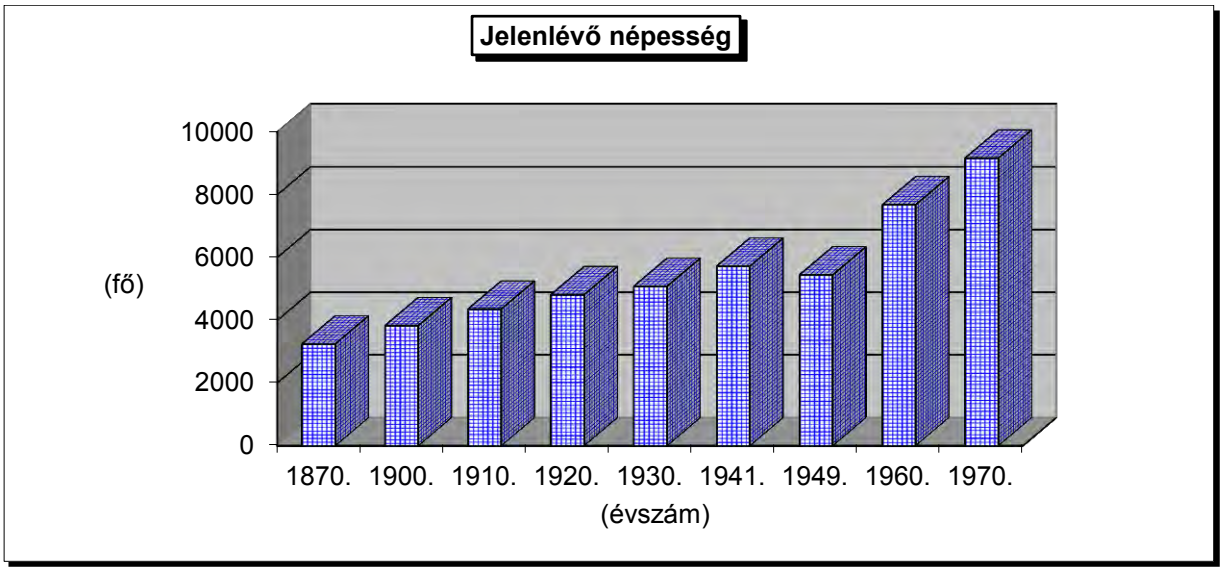
1.7.1. Demográfia, népesesség, nemzetiségi összetétel, képzettség, foglalkoztatottság, jövedelmi viszonyok, életminőség

A települési népesség jellemzőinek (népességszám, korösszetétel, iskolázottság, foglalkoztatottság, családok) vizsgálata, értékelése során a 2011. évi népszámlálási (KSH publikációban szereplő) adatokat vettük alapul. A helyi társadalom vizsgálatánál helyszíni adatfelvételre, célzott települési szociológiai vizsgálatok elvégzésére nem volt mód. Ettől függetlenül azonban frissebb kiinduló adatokat is igyekeztünk - 2013. szeptemberében- az önkormányzattól beszerezni és az átadott adatokat alábbi elemzéseinkben felhasználtuk.

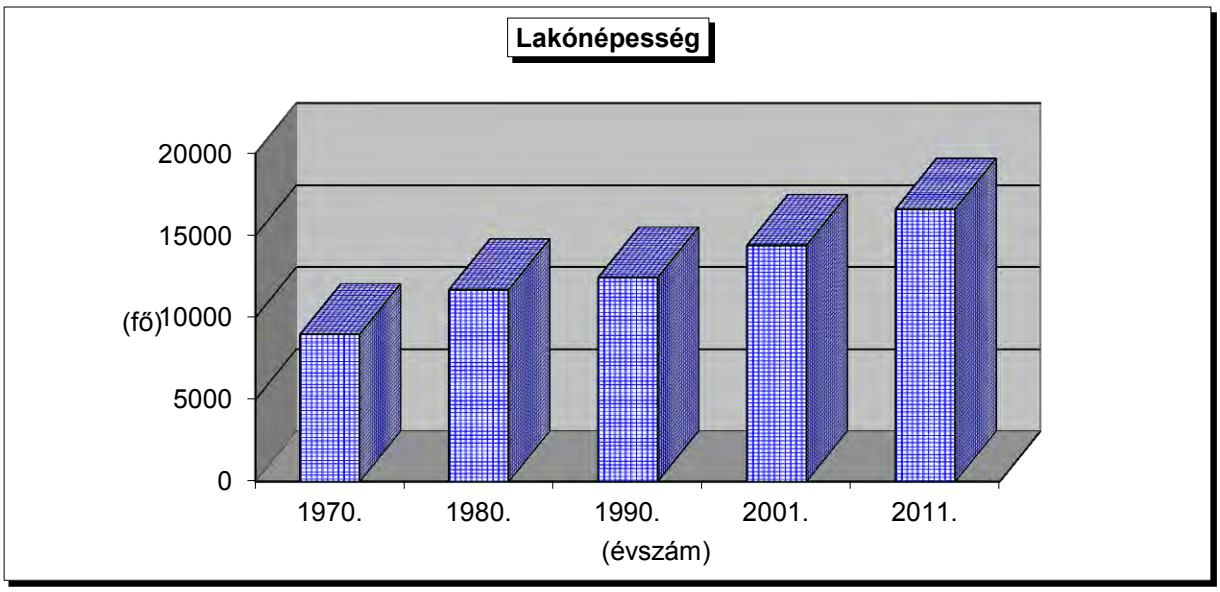
A népességszám eddigi alakulása

A település népességszáma a XIX. század végétől napjainkig lényegében folyamatosan növekedett (kivétel csak a II. világháború időszaka volt). A 2013-as utolsó helyi adat szerint a lakónépesség száma 17.178 fő volt. Az 1990-2011 közti időszakra jellemző megyei (28,18 %) és városi (26,91 %) átlagos népességnövekedés helyett a településen nagyobb népességnövekedés volt tapasztalható (33,67 %). Az utóbbi évtizedek népességszám változására (növekedésére) jellemző, hogy erős bevándorlás figyelhető meg, ugyanakkor a természetes szaporodás mértéke változó volt.

A népesség számának alakulása (KSH adat 2011.)									
Évszám	1870.	1900.	1910.	1920.	1930.	1941.	1949.	1960.	1970.
Jelenlévő népesség (fő)	3.247	3.830	4.354	4.815	5.083	5.725	5.445	7.679	9.170



A népesség számának alakulása (KSH adat 2011.)					
Évszám	1970.	1980.	1990.	2001.	2011.
Lakónépesség (fő)	8.983	11.706	12.435	14.404	16.622



A népesség számának alakulása 1999-től 2013-ig (helyi adat)		
évszám	állandó lakosság száma (fő)	lakónépesség száma (fő)
2013.	nem ismert	17.178
2012.	14.428	17.080
2011.	14.288	16.964
2010.	14.219	16.786
2009.	14.084	16.506
2008.	nem ismert	16.304
2007.	14.394	16.595
2006.	nem ismert	15.761
2005.	15.501	16.231
2004.	15.642	16.305
2003.	15.793	16.023
2002.	14.678	15.308
2001.	nem ismert	14.109
2000.	nem ismert	14.227
1999.	nem ismert	13.847

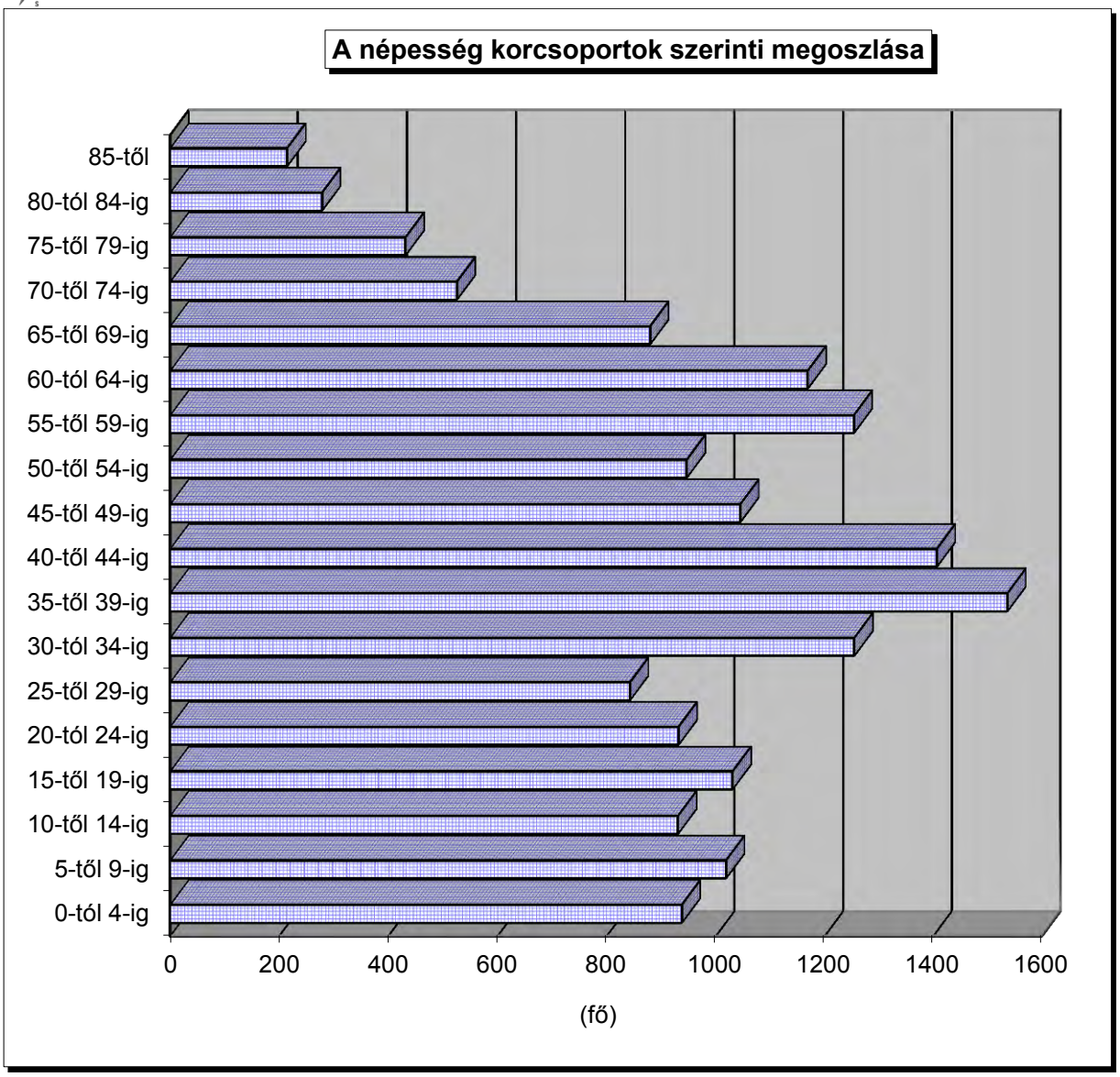
Népszaporodás (KSH adat 2011.)							
Évszám	**1980.**		**1990.**		**2001.**		**2011.**
Lakónépesség összesen (fő)	11.706		12.435		14.404		16.622
Élve születések száma (fő)		1.602		1.509		1.862	
Halálozások száma (fő)		1.295		1.505		1.479	
Természetes szaporodás (fő)		+307		+4		+383	
Vándorlási különbözet (fő)		+422		+1.965		+1.835	
Tényleges szaporulat (fő)		+729		+1.969		+2.218	

A népesség nemek szerinti megoszlása (KSH adat 2011.)	összesen	férfi	nő	1000 férfira jutó nő
Népesség száma (fő):	16.622	8.012	8.610	1074,64

A népesség korösszetétele

A korcsoportok szerinti népességmegoszlás adatait figyelembe véve (az ún. korfa alakját vizsgálva) megállapítható, hogy a település népesség korösszetétele szerint öregedő volt 2011-ben, azaz viszonylag kevés a gyermekek, és ezzel párhuzamosan magas az időskorúak aránya a lakónépességen belül. Az egyes egymás utáni korosztályok létszámbeli változása sem egyenletes (nagy ugrások tapasztalhatóak), ami a korosztályonként eltérő igények kielégítésének tervezhetőségét, gazdaságosságát nagyban rontja.

A népesség korcsoportok szerinti megoszlása (KSH adat 2011.)	
Lakónépesség összesen (fő)	16622
0-tól 4-ig (fő)	937
5-től 9-ig (fő)	1018
10-től 14-ig (fő)	930
15-től 19-ig (fő)	1030
20-tól 24-ig (fő)	931
25-től 29-ig (fő)	842
30-tól 34-ig (fő)	1254
35-től 39-ig (fő)	1536
40-től 44-ig (fő)	1406
45-től 49-ig (fő)	1044
50-től 54-ig (fő)	946
55-től 59-ig (fő)	1253
60-tól 64-ig (fő)	1168
65-től 69-ig (fő)	879
70-től 74-ig (fő)	525
75-től 79-ig (fő)	431
80-tól 84-ig (fő)	278
85-től (fő)	214



A népesség iskolázottsága

2011-ben a 7 évesnél idősebb korú népességen belül a felsőfokú végzettségűek aránya a megyei átlagot (15,87 %) és a megyei városi átlagot (17,13 %) is meghaladta. A településen ez a mutatószám 22,44 % volt.

A 7 éves és idősebb népesség legmagasabb iskolai végzettség szerinti megoszlása (KSH adat 2011.)		
Összesen (fő)		15.269
Általános iskolai osztály	0 (fő)	182
	1-7 (fő)	1.608
	8 (fő)	3.092
Középiskola érettségi nélkül, szakmai oklevéllel (fő)		2.470
Középiskola érettségivel (fő)		4.490
Egyetem, felsőfokú iskola oklevéllel (fő)		3.427

A népesség vallás és felekezet szerinti megoszlása

A 2011-es népszámlálás adatai alapján a népesség 32,81 %-a római katolikus, de jelentős a református vallásúak (11,92 %), ugyanakkor kiemelkedő a nem válaszolók (29,77 %) települési arányszáma is.

Vallás és felekezet szerinti megoszlás (KSH adat 2011.)	
Római katolikus (fő)	5.454
Görög katolikus (fő)	233
Ortodox keresztény (fő)	128
Református (fő)	1.982
Evangélikus (fő)	175
Izraelita (fő)	25
Más vallási közösséghez, felekezethez tartozik (fő)	406
Vallási közösséghez, felekezethez nem tartozik (fő)	2.890
Ateista (fő)	378
Nem kívánt válaszolni, nincs válasz (fő)	4.948
Összesen (fő)	16.622

A népesség nemzetiségi hovatartozás szerinti megoszlása

Az alábbi táblázat szerint a 2011-es népszámlálás adatai alapján a nemzetiségi hovatartozását megjelölő lakosság 90,89 %-a tartja magát magyarnak. A kisebbségek közül a legnagyobb a német nemzetiség aránya (2,60 %).

Nemzetiségi hovatartozás (KSH adat 20011.)	
Magyar (fő)	14.414
Bolgár (fő)	18
Cigány (fő)	367
Görög (fő)	8
Horvát (fő)	14
Lengyel (fő)	25
Német (fő)	412
Örmény (fő)	5
Román (fő)	54
Ruszin (fő)	5
Szerb (fő)	163
Szlovák (fő)	88
Szlovén (fő)	5
Ukrán (fő)	9
Hazai nemzetiségek együtt (fő)	1.173
Arab (fő)	11
Kínai (fő)	3
Orosz (fő)	32
Vietnami (fő)	3
Egyéb (fő)	222
Összesen (fő)	15.858

Foglalkoztatottsági adatok

A népesség gazdasági aktivitás szerint (KSH adat 20011.)		
Évszám	2011.	Megoszlási arány %
Foglalkoztatott (fő)	6.984	42,01
Munkanélküli (fő)	779	4,69
Inaktív kereső (fő)	4.200	25,27
Eltartott (fő)	4.659	28,03
Összesen (fő)	16.622	100,00

Év	Nyilvántartott álláskeresők száma összesen	A nyilvántartott álláskeresők megoszlása iskolai végzettség szerint					
		8 általánosnál alacsonyabb végzettség		8 általános		8 általánosnál magasabb iskolai végzettség	
	fő	fő	%	fő	%	fő	%
2008.	333	9	2,7%	83	24,9%	241	72,4%
2009.	428	9	2,1%	86	20,1%	333	77,8%
2010.	568	11	1,9%	199	35,0%	358	63,0%
2011.	411	6	1,5%	106	25,8%	299	72,7%
2012.	422	10	2,4%	109	25,8%	303	71,8%

Év	Jövedelempótló támogatás v. foglalkoztatást helyettesítő támogatás (fő)
2003.	20
2004.	22
2005.	25
2006.	28
2007.	48
2008.	48
2009.	222
2010.	201
2011.	58
2012.	82

Családok

Az alábbi táblázatok alapján a településen is megfigyelhető jelenség az egy családból álló háztartások számának dominanciája (72,70 %), és a nem családháztartások igen magas aránya (26,13 %).

Háztartások és családok főbb adatai (KSH adat 2011.)					
Évszám		1980.	1990.	2001.	2011.
Háztartások száma (db)		3.988	4.203	4.721	6.180
100 háztartásra jutó	személy (fő)	276	274	292	266
	foglalkoztatott (fő)	139	127	121	113
Családok száma (db)		3.167	3.259	3.968	4.640
100 családra jutó	családtag (fő)	300	299	305	303
	összes gyermek (fő)	113	118	122	122

Háztartások, háztartás-összetétel szerint (KSH adat 2011.)		Megoszlási arány %
Egy családból álló háztartás (db)	4.493	72,70
Két és több családból álló háztartás (db)	72	1,17
Család háztartás összesen (db)	4.565	73,87
Nem családháztartás összesen (db)	1.615	26,13
Összesen (db)	6.180	10,00

A családok családösszetétel szerint (KSH adat 2011.)	
Házaspár és élettárs + 1gyerek (fő)	1.002
Házaspár és élettárs + 2gyerek (fő)	1.001
Házaspár és élettárs + 3, vagy több gyerek (fő)	416
Házaspár és élettárs + 0gyerek (fő)	1.357
Házaspár és élettárs összesen (fő)	3.776
Egy szülő + 1 gyerek (fő)	548
Egy szülő + 2 gyerek (fő)	231
Egy szülő + 3, vagy több gyerek (fő)	85
Összes család száma (db)	4.640

1.7.2. Térbeli-társadalmi rétegződés, konfliktusok, érdekviszonyok

A városban kimutathatók ugyan jelentős státusz-beli különbségek a lakosságon belül, de alapvető és tartós társadalmi konfliktussal Pomázon nem kell számolni.

Szegregált lakóterületnek minősül, ha az egyes védett tulajdonságokkal rendelkező csoportok (főleg etnikai csoportok tagjai) egy adott településrészen belül elkülönülnek. Az anti-szegregációs terv elkészítéséhez kidolgozott útmutató nyomán szegregátum az a településrész, ahol az alacsony státuszú lakosság - az aktív korú népességen belül a legfeljebb 8 osztályos iskolai végzettséggel rendelkezők és rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők - aránya meghaladja az 50%-ot.

A fentiek alapján Pomázon szegregátumok, telepek kialakulása egy esetben jellemző, össztársadalmi problémaként viszont nem jelenik meg. Az utóbbi években ennek ellenére a szegényebb rétegek bizonyos fokú koncentrációja figyelhető meg a város egyes részein.

A város dél-nyugati részén, a Pataksor utca, Vár utca és a településhatár által közrezárt területen található, a mintegy 18.000 m^2-es Roma telep. E városrész lakói igen rossz jövedelmi és szociális körülmények között élnek, döntő többségük roma származású.

Az északi családi házas városrészben a felsőfokú végzettségűek száma jelentősen felülmúlja a pomázi átlagot, ahol kiemelkedően magas az „elit” lakosság aránya.

A volt zártkerti településrész sajátos státuszú. A korábbi szabályozási hiányosságok miatt mára nem tud normális üdülőterületként működni. Közművel, úthálózattal nem vagy rosszul ellátott. A gazdasági épületeket lakóházakként használja az ott élő, és folyamatosan duzzadó számú lakosság. Cél lenne a dzsumbujosodás ésszerű mederbe terelése. Ennek egy lehetséges módja - másutt jól bevált gyakorlat alapján - a központi vagy önkormányzati fejlesztések indukálta egyéni tulajdonosi fejlesztések. A várost elkerülő út megépítése követően kerüljön sor a Főutca megújítására, amely fejlesztés magával húzza a magáningatlanok megújítását is.

Előfordulnak feszültségek, például a mikroközösségek szintjén, a településrészek között, a régi és új lakosok között, a helyi hatalom és egyes érdekcsoportok között, vagy az egyes érdekcsoportok között is. Azonban léteznek olyan formális, informális mechanizmusok, melyek ezeket a feszültségeket rövidebb, hosszabb idő alatt feloldják, kezelik. Tehát összességében tartós zavarai, feloldhatatlan ellentmondásai nincsenek a helyi társadalomnak.

Pomázon is felszínre kerül több fronton is a város agglomerációs, alvótelepülés jellegéből adódóan a több generáció óta itt élő tősgyökeres helyi, és a frissen beköltöző („együttmentek”) lakosság közötti ellentét. Ezek többnyire szemléletmódbeli különbözőségben, egyes kérdések eltérő megítélésében öltenek testet. Erős az a tendencia, hogy a jellemzően Budapestről a kertes, családi házas lakóövezetbe és a társasházakba („lakóparkokba”) kiköltöző egykori fővárosiak hajlamosak az önkormányzattól várni mindazokat az intézkedéseket illetve szolgáltatásokat, amelyek korábbi lakóhelyükön rendelkezésre álltak. A megváltozott életforma és lakókörnyezet eredményezte változásokhoz nehezebben képesek alkalmazkodni. Jó példa erre a saját ingatlan előtti közterületek rendben tartásának kérdése. A helyi, évtizedek óta családi házban élő lakosok számára nem jelent problémát az árkok, járdák rendbetétele, a fűvel borított szegélyek nyírása, gondozása, mivel számukra nincs éles határ a magán és a köztulajdon terén. A budapesti lakásokból frissen Pomázra beköltözők jellemzően ezeket a tevékenységeket korábban nem kellett, hogy elvégezzék. Mindebből adódóan rendszeres konfliktusokkal kell számolni a betelepülők és a helyi lakosság, valamint a betelepülők és az önkormányzat között is.

1.7.3. Települési identitást erősítő tényezők

Pomáz város egyik fő sajátossága a településen meglévő gazdag művészeti orientáltság, művészi alkotókedv, művészeti fogékonyság. A művészeti tevékenységeket az alkotó szabadság tiszteletben tartása mellett strukturált figyelemmel és gondoskodással (támogatás, működési és élettér, reprezentáció és prezentáció) egy erre a területre készült speciális értékmentő és fejlesztési programmal kell megsegíteni. A helyi művészeknek szerepük van és lesz is Pomáz köztereinek esztétikus és művészi kialakításában.

Jelenleg aktuális a Múzeum esetleges újranyitásának kérdése: most folyik az épületek állagfelmérése, a szükséges felújítási munkák költségeinek meghatározása, és annak költségvetési lehetőségeinek vizsgálata. Fontos lenne egyéb funkcióval is megtölteni az „udvart”, mert önmagában a Múzeum olyan csekély látogatottsággal bírt, hogy gazdaságosan nem volt működtethető.

2015. márciusában átadásra került a korszerűsített, felújított Művelődési Ház és Könyvtár. Az intézményben több országos hírű klub és egyesület működik. Színes programokkal, előadásokkal,

rendezvénnyel próbálják a város lakóit becsalogatni. Közel 30.000 kötetes könyvtár várja az olvasni szeretőket. A könyvtártagok számára eMagyarország Pont, ingyenes internet elérés vehető igénybe.

A Pomázi Városi Könyvtár feladata a lakosság szolgálata, szolgáltatásokkal való ellátása, az egyének és a közösségek számára a dokumentumokhoz és az információhoz való szabad hozzáférés biztosítása a kultúra minden területén. Olvasóbarát, felhasználóbarát szolgáltatás nyújtása a hagyományos könyvtári és az új típusú szolgáltatások terén, tanácsadás, segítség nyújtása az információs ismeretekben, közhasznú információs tevékenység végzése. Az olvasók számára ingyenes Internet használat biztosítása az esélyegyenlőség növelése érdekében. A könyvtár gyűjteményéből hiányzó-kutatáshoz, tanuláshoz, munkához, ismeretszerzéshez szükséges-dokumentumok beszerzése más könyvtárak állományából az Országos Dokumentum-Ellátási Rendszeren keresztül; kulturális értékek közvetítése sajátos könyvtári eszközökkel; olvasáskultúra ápolása, kiemelt figyelemmel fordulva az ifjabb korosztály felé. A város helyismereti dokumentumainak gyűjtése, őrzése és rendelkezésre bocsátása; irodalmi és kulturális programok szervezése; lehetőség nyújtása a szabadidő kellemes és hasznos eltöltéséhez.

A társadalom és a könyvtár kapcsolata mindig kétoldalú. A könyvtár, mint közgyűjtemény csak akkor szolgálhatja jól a társadalmat, ha az megfelelő feltételeket biztosít számára, a társadalom viszont akkor nyújt jó feltételeket a könyvtár számára, ha a könyvtár jól szolgálja a társadalmat. Ennek értelmében a hagyományos gyűjtemény-központú könyvtárat napjaink kívánalmainak megfelelően a használó-központú könyvtárnak kell felváltania. Olyan szolgáltatásokat kell szervezni és olyan formában, hogy a középpontban a felhasználó álljon. Ehhez szükséges, hogy kifelé tekintsen, és szolgáltatásaival megtalálja és elérje az embereket. A szolgáltatások széles skáláján mozgó intézmény

Pomáz városára jellemző a rendkívül sokszínű és sokrétű civil szerveződés, amit jól mutat a civil szervezetek nagy száma is. Ezek a szervezetek a közösségi élet szinte minden területét lefedően megtalálhatóak a városban: egészségügy, oktatás, sport, kultúra, népművészet, hagyományőrzés, érdekképviselet, hitélet, szabadidős tevékenységek, stb. A közép és hosszútávú településfejlesztési célok meghatározásakor tehát egyértelműen van kikre építeni a civil szervezeteket tekintve. Megjegyzendő, hogy az egyes szervezeteket összehasonlítva a civil szervezetek aktivitása igen változó. Több esetben, amikor az Önkormányzat párbeszédet kezdeményez, érdektelenség jellemző.

Pomázon tevékenykedő főbb civil szervezetek:
- A Pomázi Szerb Kisebbségért Alapítvány
- Emberséggel, Kultúrával Pomázért Közhasznú Alapítvány
- ENA Egészséges Nemzetért Alapítvány
- Felzárkózunk Regionális Fejlesztő, Tanácsadó, Továbbképző Közhasznú Alapítvány
- Hétkrajcár Alapítvány
- Holdvilág-árok Országjáró és Kulturális Egyesület
- Huncutka Alapítvány
- Icuri-Picuri Alapítvány
- Kráter Műhely Egyesület
- Magyar Vár Alapítvány
- Napsugár Alapítvány
- Opanke Hagyományőrző Kulturális Egyesület
- Őszi Napfény Alapítvány az Idős Korért
- Pomáz Barátai Társaság
- Pomáz Rehabilitációért Alapítvány
- Pomázi Állatvédő és Állatsegítő Egyesület
- Pomázi Harcművészeti Sport Alapítvány
- Pomázi Kertbarátok Porpáczy Aladár Egyesülete
- Pomázi Közművelődési és Környezetvédő Egyesület
- Pomázi Lokálpatrióták Egyesülete
- Pomázi Nebulókért Alapítvány
- Pomázi Német Nemzetiségi Kulturális Egyesület
- Pomázi Polgárőrség
- Pomázi Református Gyülekezetért Alapítvány
- Pomázi Tűzoltó Egyesület
- Sashegyi Sándor Alapítvány
- Szent Miklós Alapítvány

- Tarzicius Alapítvány
- Tátika Alapítvány
- Testvérmúzsák Alapítvány
- Zöld Szív Ifjúsági természetvédő Mozgalom

A városban jelentős a német, a szerb és a roma kisebbség létszáma. A szerbek kicsi, de nagyon erős közösséget alkotnak. Társadalmi státuszuk heterogén, vannak köztük tehetős családok is. A helyi óvodában szerb óvodai csoportot is rendszeresen indítanak. A német közösség nagyobb létszámú, de jobban felhígult az idők során. A német nemzetiségnek is van önálló óvodai csoportja illetve német általános iskolai osztály is. Fontos identitásképző erő a hagyományőrzés. Mindkét népcsoport erőteljesen őrzi, ápolja hagyományait. A szerbeknél a fiatal és az idős korosztály egyaránt, a németek estében elsősorban az idősek körében tartják a nemzetiségi hagyományokat. A nemzeti kisebbségek hozzájárulnak, gazdagítják Pomáz kulturális sokszínűségét.

Napjainkban is kedvelt a Teleki-Wattay kastély, mely a XVIII. században barokk stílusban épült. A kastély épületét 2006. évben teljesen felújították, valamint a hozzátartozó barokk kertet is. Szakmai programokat, továbbképzéseket, rendezvényeket, esküvőket, konferenciákat rendeznek e patinás épület falai között. Évente visszatérő rendezvény a György Ádám zongoraművész által szervezett György Ádám Akadémia, amely mintegy másfél hetes időtartama alatt a világ minden tájáról vonzza a művészeket.

Pomáz sportéletére jellemző, hogy egyrészt hagyományokra épülő, szervezett, minőségi sport formában egyesületi keretek között, másrészt önszerveződő szabadidő-sport formában ugyancsak egyesületi, illetve klub keretekben rendszeresen, továbbá laza keretek között, rendezvényekhez kapcsolódva, alkalmanként zajlik.

Igen jelentős lehetőséget nyújt Pomáznak a természetes környezete, melyet a múltban is nagymértékben használt ki a lakosság és az érdeklődő városi ember is turisztikai célzattal. A jövő egyik kibontakozási lehetősége megfelelő befektetések után a környezet potenciális kihasználása üdülési, aktív pihenési, rekreációs célzattal.

A városban, mint minden területen, így a sport területén is - az önkormányzatiság elveinek megfelelően - a lakossági igényeknek, a prioritásoknak és a gazdasági lehetőségeknek megfelelően kell a koncepciót kialakítani, a kereteket megteremteni.

Az utóbbi években lehetőség nyílt társasági adókedvezmény igénybevételével a látványsportok területén jelentős fejlesztéseket megvalósítani. Ennek eredményeképpen a Pomázi Egervári - Halmai Focisuli Sport Egyesület a pomázi sportpálya területén egy új 105 x68 m-es műfüves pályát valamint a hozzá kapcsolódó kiegészítő építményeket létesített és jelentős eszközbeszerzést is megvalósított. Az ICO SE által tervezett füves pálya és a kerítés, lelátó a közelmúltban készült el.

Pomáz esetében jelentősebb szerepet kaphat a kulturális turizmus, a természetjárás, a lovas turizmus, illetve megfelelő infrastruktúra kiépítése esetén a kerékpáros turizmus.

1.8. A település humán infrastruktúrája

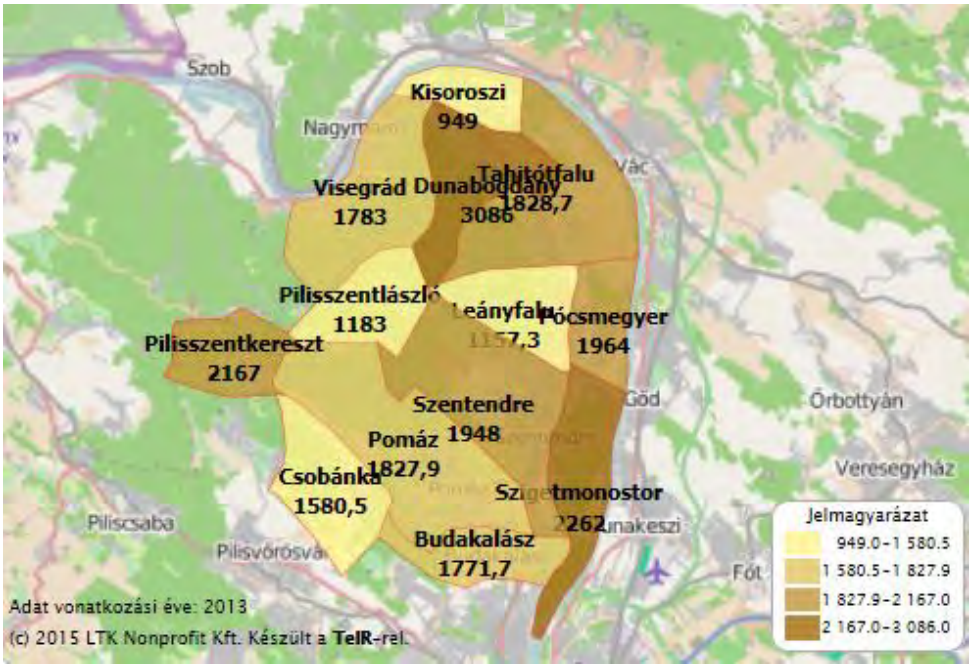
1.8.1. Humán közszolgáltatások

Az alábbi fejezetek a KSH nyilvános adatainak felhasználásval készültek.

Egészségügy

Az egészségügyi ellátás feltételei a településen megfelelőnek mondhatók. Az egészségügyi alapellátást hat háziorvos, három házi-gyermekorvos, három fogorvos látja el, jellemzően az önkormányzat tulajdonában lévő egészségügyi intézményben, az önkormányzattal kötött feladat-ellátási szerződés alapján. A településen az orvosi ügyeleti ellátást szintén feladat-ellátási szerződés alapján végzi egészségügyi szolgáltató. A város lakossága az egészségügyi szakrendelést Szentendre Város Egészségügyi Intézményeiben, Szentendrén tudja igénybe venni. Kedvező a pomázi lakosság számára, hogy a reumatológiai szakrendelés Pomáz Város Önkormányzata által ingyenesen biztosított helyiségben, a pomázi háziorvosi rendelőben is elérhető. A területi- és iskolavédőnői feladatokat, integrált intézményi formában működő Szociális Szolgáltatási Központ tagintézményeként, összesen hét védőnő látja el. A városban három gyógyszertár működik.

Az egészségügyi alapellátás mellett Pomázon állami finanszírozású fekvő- (462 ágy, pszichiátriai szakkórház) és járóbeteg (40 óra/hét) ellátás is zajlik (a járásban Visegráddal egyedüli településekként), a Gálfi Béla Gyógyító és Rehabilitációs Nonprofit Kft. üzemeltetésében. Az intézmény emellett biztosítja a szociális intézményi ellátást, és helyben igénybe vehetők egyes speciális szakellátások is.



Egy házi- és házi gyermekorvosra jutó lakosok száma (fő)
Forrás: Lechner Nonprofit Kft

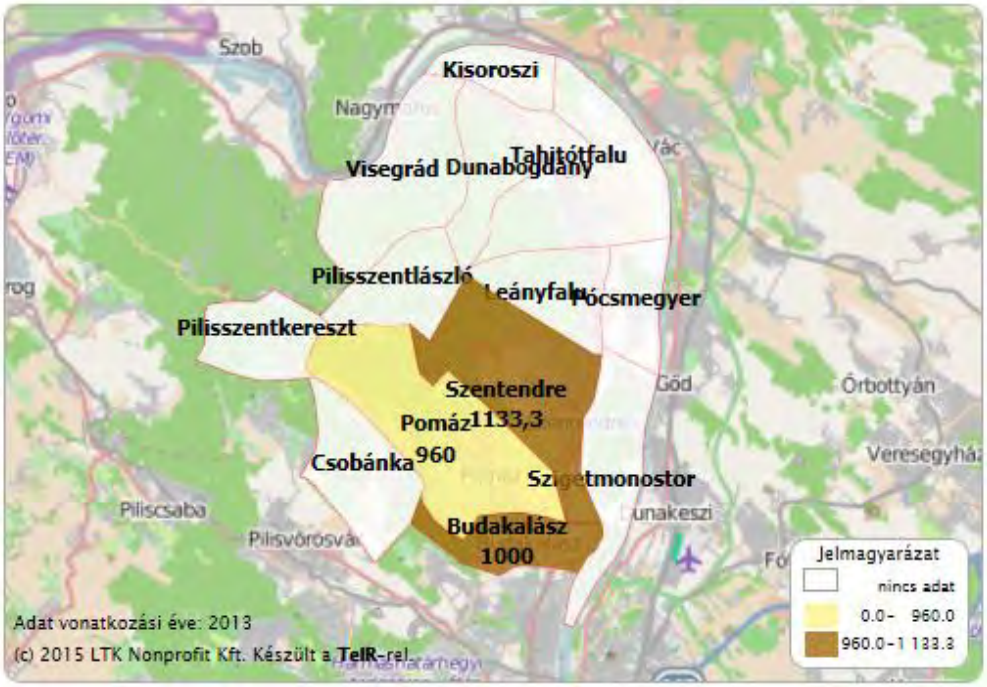
Az egy háziorvosra jutó lakosok száma a településen 1827,9 fő. A háziorvosok és a gyermekorvosok leterheltsége folyamatos, jóval az országos átlag felett mérhető (1556,7 fő). Azonban egy háziorvos átlagosan a járásban több beteget lát el, mint Pomázon. Tehát a település leterheltsége közepesnek minősül a járáson belül (fenti ábra): jóval meghaladja például Pilisszentkereszt (2167), Szigetmonostor (2262 fő) és Dunabogdány (3086 fő) a Pomázi ellátási arányokat.

Szociális ellátás

A szociális ellátás keretein belül a településen két intézmény működik. Tartós bentlakásos elhelyezést nyújt a Gálfi Béla Gyógyító és Rehabilitációs Nonprofit Kft, ahol a 150 férőhely maximális kihasználtsága jellemző.

A másik az Önkormányzati kezelésben lévő Szociális Szolgáltatási Központ, mely 1986 óta működik. Alapfeladatként idősek klubját, házi segítségnyújtást és szociális étkeztetést biztosít, ezenkívül 2006-tól idősek átmeneti elhelyezését is, mely 18 férőhellyel bír. Szociális étkeztetésben körülbelül 70 fő vesz részt, a házi segítségnyújtás által 2013-ban 49 főt láttak el. Az idősek nappali ellátásában 25 férőhely engedélyezett.

A járásban idősek nappali intézménye még Szentendrén és Budakalászon található (alábbi ábra), illetve tartós bentlakásos vagy átmeneti elhelyezést nyújtó intézmény Pomázon kívül csak Visegrádon működik.

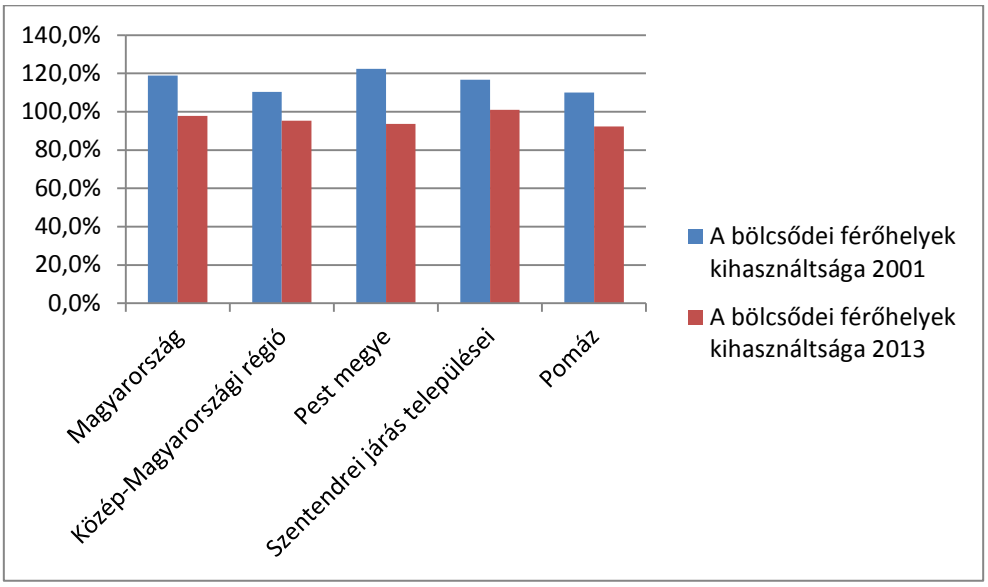


Idősek nappali intézményeinek kapacitás kihasználtsága (ezrelék)
Forrás: Lechner Nonprofit Kft

A gyermekvédelem helyi feladatait, integrált intézményi formában működő Szociális Szolgáltatási Központ tagintézményeként Gyermekjóléti Szolgálat látja el. Tevékenysége során többek között családgondozást, tanácsadást, információnyújtást végez. A szolgálat által gondozott kiskorúak száma közel 240 fő. 2012-ban 202 veszélyeztetett kiskorú gyermeket számlált a település, s 30 gyermeket védelembe is vettek.

A családsegítés feladat-ellátást Pomáz Város Önkormányzata a Szent Miklós Alapítvánnyal kötött feladat-ellátási szerződés alapján az Érte, Érted, Egymásért Családsegítő szolgálat útján biztosítja. Szolgáltatások többek között: Információnyújtás, hivatalos ügyek intézésének segítése, krízishelyzetben segítségnyújtás, életvezetési tanácsadás, segítőbeszélgetés, beilleszkedési program segélyezettek részére, jogi, pszichológiai tanácsadás szervezése, családterápia és mediáció szervezése, iskoláskorú gyermekek korrepetálás, szabadidős tevékenységének szervezése, adományok gyűjtése, közvetítése és szétosztása. A Családsegítő Szolgálat szolgáltatásait ~1700 fő veszi igénybe.

A járásban bölcsőde Pomázon, Szentendrén, és Budakalászon található. Pomázon 2 bölcsőde és 9 családi napközi működik. 2013-ban 90 működő bölcsődei férőhelyről számolnak be a statisztikai adatok, melyhez képest a bölcsődébe beírt gyermekek száma 83 fő volt. A folyamatos férőhelyhiány után uniós pályázatokból végrehajtott bővítés következtében 2010-ben 40-el nőtt a férőhelyek száma, s először jutott kapacitás alá a kihasználtság. Míg a másik két településen jellemzően még mindig férőhelyhiánnyal küzdenek, 2013-ban Pomázon átlagosan már csak 0,92 gyermek jutott egy bölcsődei férőhelyre (alábbi ábra). A családi napközi 75 férőhelyén, átlagosan 50-60 gyermeket gondoznak.

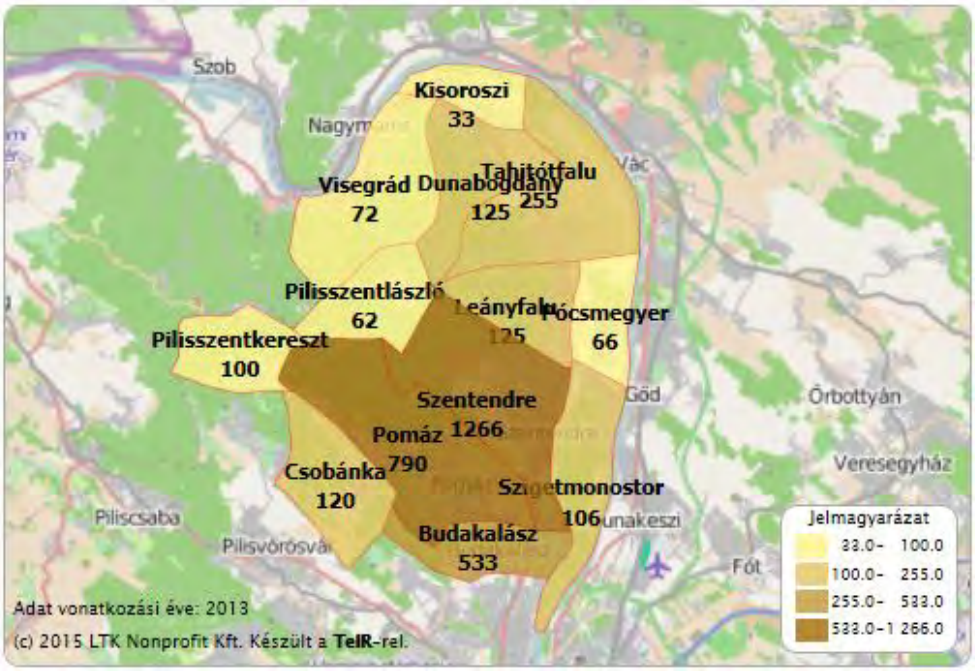


A bölcsődei férőhelyek kihasználtsága (százalék)
Forrás: saját szerkesztés

Oktatás

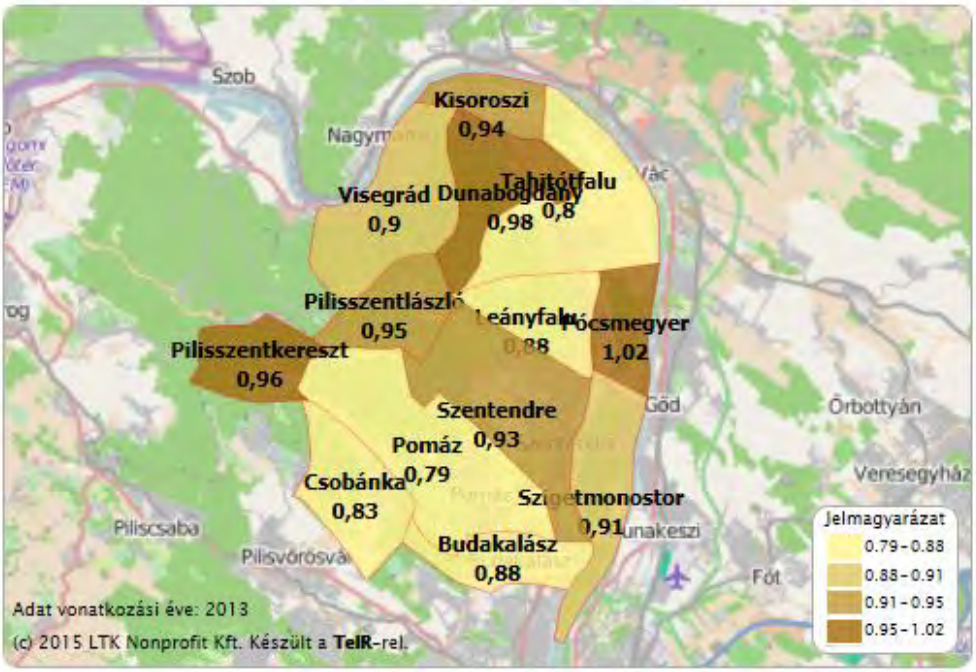
A város öt tagóvodával rendelkezik, melyek a Hétszínvirág Óvoda és Bölcsőde intézményéhez tartoznak, mely mellett a településen öt magánóvoda működik. A férőhelyek száma és a gyermekek létszáma folyamatosan növekszik, s a jogszabályi változások miatt az intézmények pedagógus létszáma (pedagógiai asszisztens foglalkoztatása miatt) is kismértékű gyarapodást mutat.

A járás minden településén található óvoda, melyek közül Pomáz a második legnagyobb a férőhelyek számának tekintetében (790 db) (lenti ábra). A korábbi túltelítettség utáni javuló kapacitáskihasználtságok azt jelzik, hogy a településen megoldódni látszik az óvodai szolgáltatásokhoz való hozzáférés. Jellemzően a járás többi településével ellentétben mind az 1 pedagógusra, mind az 1 csoportra jutó gyermekek száma csökkenő tendenciát mutat, s kevesebb a járásban mérhető átlagoknál (lenti ábra). 2013-ban 622 fő óvodás gyermeket írattak be, s 31 óvodai csoportban 61 pedagógus dolgozott. Az egy óvodai férőhelyre jutó óvodások száma 0,7, kicsit alacsonyabb arány a járási, a megyei és az országos átlaghoz képest (lenti ábra).

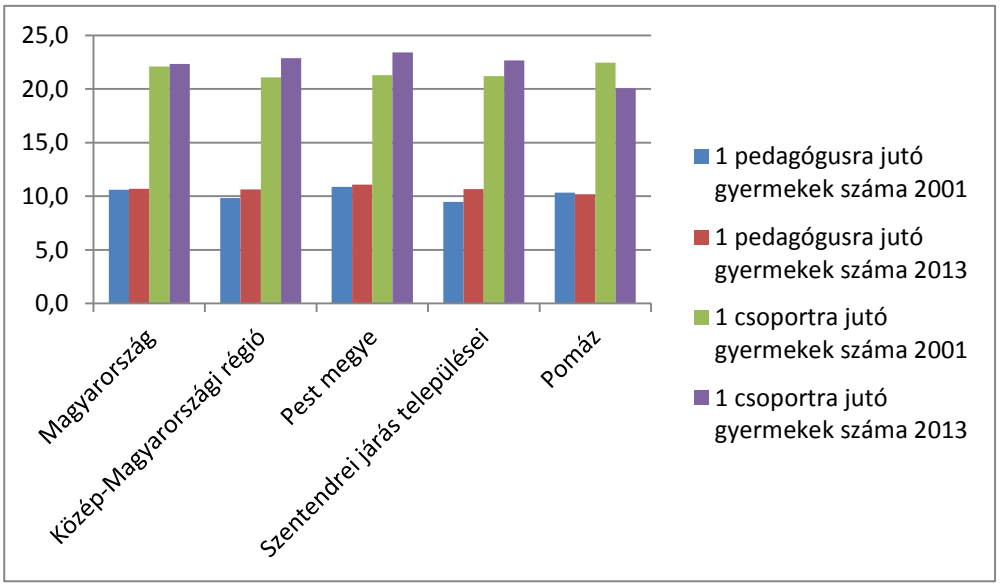


Óvodai férőhelyek száma (gyógypedagógiai neveléssel együtt) (db)

Forrás: Lechner Nonprofit Kft.

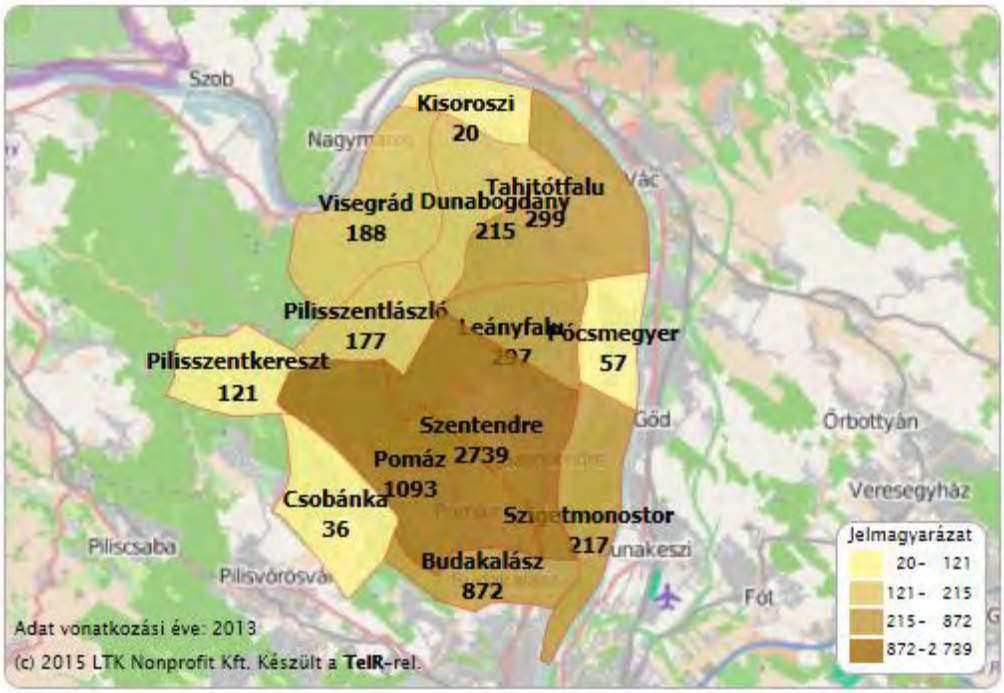


Egy óvodai férőhelyre jutó óvodások száma
Forrás: Lechner Nonprofit Kft.



Egy pedagógusra és egy csoportra jutó óvodások száma
Forrás: saját szerkesztés

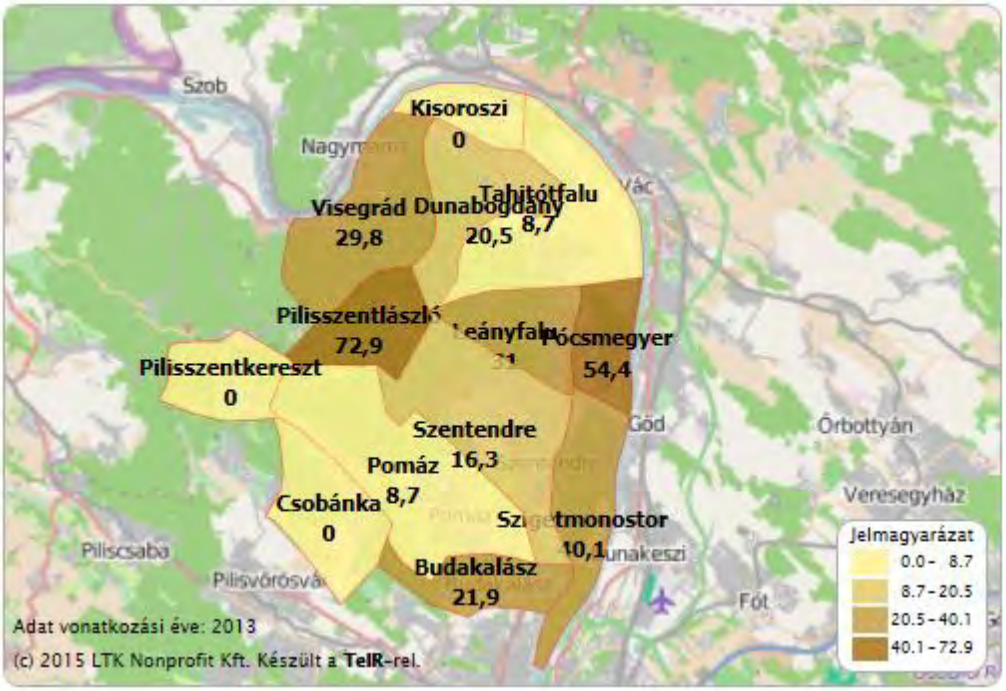
A közoktatást három általános iskola, egy művészeti iskola és egy szakközépiskola biztosítja. A Sashegyi Sándor Általános Iskola és Rendészeti Szakközépiskola általános iskolai mutatói kedvezően alakulnak, mind gyermek létszámban, mind pedagógus létszámban. A szakközépiskola tekintetében a létszámok enyhe csökkenést mutatnak. A Pomázi Mátyás Király Általános Iskola tekintetében a gyermek létszámok csökkenek, a pedagógusi létszám kis mértékben növekszik. A Pomázi Német Nemzetiségi Általános Iskola tanulói létszáma drasztikusan csökkent, a pedagógusi létszám lényegében változatlan. A Teleki-Wattay Zeneművészeti Iskolában a tanulói létszám emelkedett, a pedagógusi létszám ezzel együtt kis mértékben nőtt.



Általános iskolai tanulók száma (gyógypedagógiai oktatással együtt) (fő)
Forrás: Lechner Nonprofit Kft.

Összességében az általános iskolai tanulók száma csökkenő tendenciát mutat, 2001-ben 1273 fő tanulót számlált a település, míg 3013-ban már csak 1093 főt (fenti ábra). 46 osztályteremben 46 osztály működik, 88 pedagógussal. 2013-ban 224 hátrányos helyzetű tanulók regisztráltak.

A más településekről bejáró általános iskolai tanulók aránya a településen igen alacsony, csupán 8,7% (lenti ábra), szemben a járásbeli 18,9%-kal, és jóval elmarad a Pest megyei és az országos átlagoktól is (11% és 14,5%). Ez azt jelenti, hogy a településen legnagyobb arányban a helyi oktatási intézményt választják a tanulók, mely mellett a bejárók aránya ebben a korcsoportban szintén csökkenő tendenciát mutat.



Más településről bejáró általános iskolai tanulók aránya a nappali oktatásban (%)
Forrás: Lechner Nonprofit Kft

A Sashegyi Sándor Általános Iskola és Rendészeti Szakközépiskola középfokú oktatási tevékenységén belül 2013-ban 4 osztályban 114 tanulót számláltak. A középiskolai oktatás intézményeit a járásban még Budakalász és Pilisszentlászló 1-1 db, és Szentendre 6 db intézménye látja el, illetve a közeli főváros is változatos középfokú oktatási tevékenységet kínál. A más településről bejáró középiskolai tanulók aránya Pomázon 45,6%, s a másik két településen is magasabb 50%-nál, mely meghaladja az országos értékeket (40%).

A Klebelsberg Intézményfenntartó Központ 2013. évtől a köznevelési feladatokat átvette a három általános iskolában, a szakközépiskolában és a zeneművészeti iskolában. A köznevelési törvény alapján az önkormányzat a feladatellátásban (mint a nevelési-oktatási ingatlanok tulajdonosa) a három iskola tekintetében működtetési kötelezettséggel vesz részt.

A Pest Megyei Pedagógiai Szakszolgálat Szentendrei Tagintézmény telephelye a Mátyás király utca 4. szám alatt található, mely többek között gyógypedagógiai tanácsadási, korai fejlesztési feladatokat lát el. A Szakszolgálat ellátási területéhez 13 település tartozik.

Felsőfokú oktatási intézmény a járásban nem található.

1.8.2. Esélyegyenlőség biztosítása

Pomáz város önkormányzata 2013-ban elkészítette és a Képviselőtestület elfogadta Helyi Esélyegyenlőségi Programját. A program célja, hogy Pomáz Város minden lakója számára elérhetővé tegye a közszolgáltatásokat, biztosítsa különösen a hátrányos helyzetű polgárok számára a jog- és esélyegyenlőséget az élet minden területén: a fizikai és kulturális környezetben, a lakhatás és közlekedési eszközök vonatkozásában, a szociális és egészségügyi ellátás, az iskoláztatás, a munkavállalás, valamint a társadalmi élet, sport, kultúra és szabadidős tevékenységek területén egyaránt.

Pomáz Város Önkormányzat Esélyegyenlőségi Programjának célja a 2003. évi CXXV. törvény előírásainak figyelembevételével, a helyi viszonyokhoz igazodó, a hátrányos helyzetben élő állampolgárokat segítő, támogató feladatok rendszerezése, ütemezése, az eddig jól bevált hagyományok megerősítésével és megtartásával. Az esélyegyenlőségi programnak a város területén élő hátrányos helyzetű csoportokra kell irányulnia, akik számára a sikeres élet és társadalmi integráció esélye a helyi közösséget célzó fejlesztések és beruházások ellenére korlátozott marad a hátrányaikat kompenzáló esélyegyenlőségi intézkedések nélkül.

Pomáz városban az esélyegyenlőségi intézkedések hátrányos társadalmi csoportjai – a jogszabályi keretekhez igazodva – a nők, a romák, a fogyatékkal élők, a hátrányos vagy halmozottan hátrányos gyermekek és az idősek.

Az esélyegyenlőségi program a helyzet megismerésén, a problémák feltárásán alapszik. Megállapította, hogy a városban élő hátrányos helyzetű társadalmi csoportok a teljes lakossághoz viszonyítva milyen jövedelmi, foglalkoztatási, képzettségi, szociális, lakhatási, területi mutatókkal rendelkeznek, és ezek alapján a város milyen esélyegyenlőtlenségi problémákkal küzd. A helyzetelemzés alapján készített esélyegyenlőségi program olyan intézkedéseket tervez, amelyek a helyzetértékelésben felvetett problémákra megoldásokat nyújtanak. Az esélyegyenlőségi programnak kiemelt figyelmet fordít:

- az egyenlő bánásmód követelményének érvényesítésére a helyi önkormányzat döntéshozatalában, illetve az általa fenntartott vagy támogatott intézményekben, és az önkormányzat által ellenőrzött szolgáltatások körében,
- a megfelelő pénzbeli- és természetbeni juttatásokhoz valamint a szociális szolgáltatásokhoz való hozzájutás biztosítására,
- a nevelés, oktatás területén a szegregáció megelőzésére,
- a közszolgáltatásokhoz, valamint az egészségügyi szolgáltatásokhoz való egyenlő esélyű hozzáférés biztosítására,
- a munkaerő-piaci szegregáció visszaszorítására, a hátrányos helyzetűek munkaerő-piaci hátrányainak csökkentésére, foglalkoztatási esélyeik javítására,
- a hátrányos helyzetű csoportok tagjai részvételének elősegítésére a döntéshozatalban, a közügyek irányításában.
-

Az esélyegyenlőségi biztosításával összefüggő alapelvek:

- Megkülönböztetés tilalma, egyenlő bánásmód elve

- Az emberi méltóság tiszteletben tartása
- Szolidaritás
- Méltányosság és rugalmas ellátás

A végrehajthatóság érdekében a tervezett intézkedések lehetséges forrásait is bemutatja. Továbbá az Önkormányzat gondoskodik az esélyegyenlőségi program és az egyéb fejlesztési tervek, koncepciók összhangjáról.

Pomáz Helyi Esélyegyenlőségi Programjának átfogó célja érvényesíteni:
- az egyenlő bánásmód, és az esélyegyenlőség biztosításának követelményét,
- a közszolgáltatásokhoz történő egyenlő hozzáférés elvét,
- a diszkriminációmentességet,
- szegregációmentességet,
- a foglalkoztatás, a szociális biztonság, az egészségügy, az oktatás és a lakhatás területén, a helyzetelemzés során feltárt problémák komplex kezelése érdekében szükséges intézkedéseket.

A köznevelési intézményeket – az óvoda kivételével – érintő intézkedések érdekében együttműködik az intézményfenntartó központ területi szerveivel (tankerülettel).

Problémák és fejlesztési lehetőségek összefoglalása

Célcsoport	**Következtetések**	
	Problémák beazonosítása rövid megnevezéssel	**Fejlesztési lehetőségek meghatározása rövid címmel**
Romák és/vagy mélyszegénységben élők	A szegénység megelőzése	Helyi foglalkoztatási eszközök alkalmazása
	Hátrányos helyzetek generációkon keresztüli átöröklődése	Szociális, gyermekjóléti, képzési szolgáltatások bővítése
	Pomáz városában lakó állampolgárok egészségi állapota nem megfelelő	Szociális és egészségügyi szakemberek bevonásával az egészségügyi szűrővizsgálatok népszerűsítése
Gyermekek	Fejlesztő programok szervezése gyerekeknek	Rendszeres szakmai találkozók
	Veszélyeztetettségi megelőző programok szervezése	Programok szervezése, szakemberek képzése és alkalmazása, fejlesztőpedagógus alkalmazása
	A demográfiai mutatók alapján a gyermek létszám növelése	Az intézmények befogadó képességének vizsgálata, gyermeklétszámhoz igazodó intézményhálózat működtetése, bővítése.
Idősek	Magas az egyedül élők aránya	Szociális és közművelődési szolgáltatások bővítése
	A morbiditási (daganatok, szív- és érrendszeri betegségek stb.) statisztika adatai nem jók	Szociális, egészségügyi szolgáltatások bővítése
	Nemzedékek közötti kapcsolat erősítése	Generációs programok szervezése
	Idős korral összefüggő társadalmi sztereotípiák eloszlatása	A nyilvánosság eszközeinek bővítése, helyi média, újság stb.

Nők	A tartós munkanélküliség aránya a nők esetében magas a női munkavállalók körében	Képzési programok körének bővítése, korszerű ismeretek szerzése
	A GYÁS, GYES-ről való visszatérés a munkaerő piacra mérsékli a szegénység kialakulásának kockázatát	Gyermekek napközbeni ellátását biztosító intézmények működtetése, az önkormányzat az ellátásköltségeinek egy részét átvállalja
	A magányérzet kialakulása családi konfliktusokhoz vezethet	Szabadidős programok szervezése, zöldterületek, közparkok felújítása, építése
Fogyatékkal élők	Az akadálymentes környezet aránya nem 100%-os	Folyamatos és ütemezett akadálymentesítés
	A közszolgáltatásokhoz, kultúrához való hozzáférés nem akadálymentes	Kommunikációs és információs akadálymentesítés
	Egészségügyi, prevenciós szolgáltatásokhoz, szűrővizsgálatokhoz a hozzáférés nem teljes körű	Az egészségügyi szűrővizsgálatokhoz, prevenciós szolgáltatásokhoz való szűrővizsgálatokon való részvétel

1.9. A település gazdasága

1.9.1. A település gazdasági súlya, szerepköre

A városi gazdaság aktivitása országos viszonylatban kiemelkedő.

A hatvanas évek végén a település keleti szélén, a lakóterületektől jól elkülönülő, de nagyon jó közlekedési adottságokkal rendelkező ipartelep alakult ki. A legjelentősebb megtelepülő vállalatok az ICO Írószer Szövetkezet és a MÜÁRT. Elkészült az Elektromos Művek Transzformátorállomása, mely a környező településeken túl, Pilisvörösvár és Dorog környékét is ellátja transzformált elektromos energiával.

A kilencvenes évek végén, Pomázon működő szövetkezetek, nagyvállalatok elvesztették piaci monopóliumukat. Többségük a piaci körülményeknek megfelelően átalakult, de néhányuk helyére új vállalkozások, új cégek telepedtek jelentek meg.

Pomáz vállalkozási aktivitása országos viszonylatban is jó. Főleg a tercier ágazat térhódítása figyelhető meg. A jogi személyiségű társaságok magas száma, illetve az ipari vállalkozások 20 %-os részaránya a helyi gazdaságot erősítik. Napjainkban lehet érezni a gazdasági válság hatását, sok vállalkozás megszűnik.

A foglalkoztatottak főleg a településről, Pilisszentkeresztről, Csobánkáról, Szentendréről, Budakalászról és Budapestről járnak Pomázra dolgozni. A pomázi vállalkozások a helyi lakosokat részesítik előnyben a szaktudás mellett. A munkanélküliségi ráta az országos átlagnál sokkal jobb.

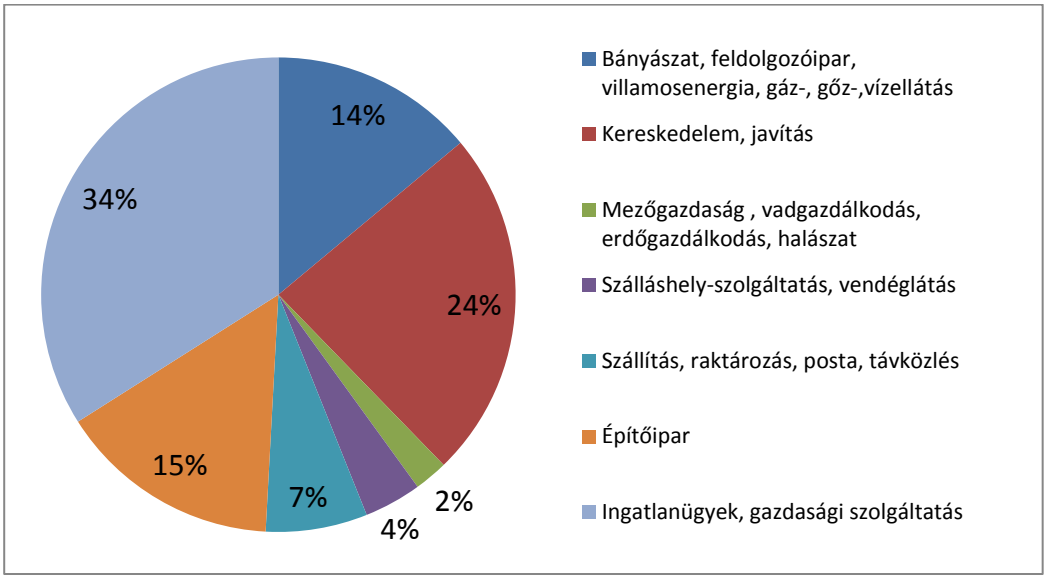
Pomázon élők részére döntően a főváros közelsége és a Megyeri híd megnyitása biztosít munka lehetőséget. Sokan a szomszédos településeken dolgoznak és helyben a működő vállalkozások, gazdasági szervezetek és intézmények nyújtanak munka lehetőséget. A helyben történő foglalkoztatás lehetősége bővült a COOP, SPAR, DM bevásárló áruházakkal, K&H Bank és az OTP Bank megnyitásával. Több helyi vállalkozás is biztosít munkalehetőséget a lakosság számára.

A településen több mint 1400 működő gazdasági vállalkozás található, ezek közül néhány:
- ICO ZRt.: 1951-ben, mint szövetkezet alakult. 1968-ban költözött Pomázra, az Ipartelepre. 1992-től részvénytársasági formában működik. Profilja az író- és irodaszergyártás.
- Hungagent Rt.: 1994-ben településünkre települt kereskedelmi társaság.
- SAX Kft.: 1992-ben alakult irodagépgyártást végző cég 1992-ben alakult.
- Domoelektro Kft.: 1993-ban alakult elektronikai alkatrészek gyártására.
- Euro Irodaszergyártó Kft.: 1989-ban alakult és borítékgyártást végez.
- ZSALU Kft.: 1987-ben gmk-ként indult asztalosipari tevékenységre. 1995-től kft formában működik.
- Batz Hungary KFT: 30 éve foglalkoznak lábbeli gyártással, Pomázon 2000. óta működnek.

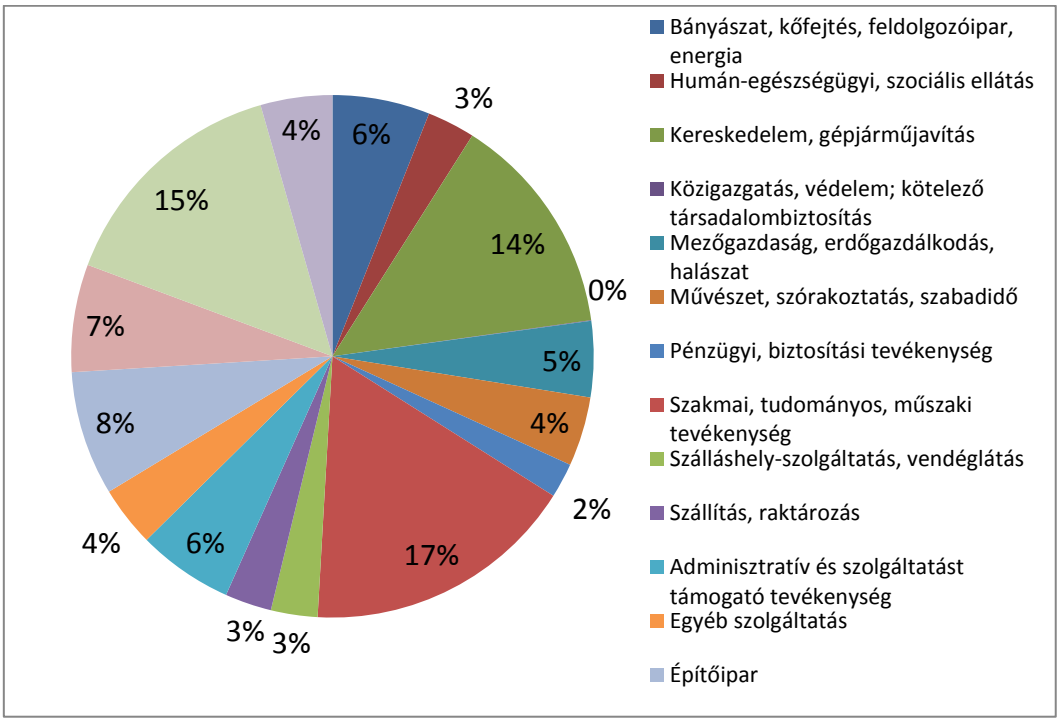
- Zimankó KFT: hűtő- klímatechnikai cikkek forgalmazása, szervízelése, tervezésével, telepítésével foglalkozik.
- T-Markt KFT: automata öntöző rendszer, víztisztító berendezések, garázsajtó, központi porszívók telepítésével, gyártásával foglalkozó cég.
- Vaizer KFT: a cég fémforgácsolással, szerszámkészítéssel, egyedi gépek gyártásával foglalkozik.
- Rákos-Kara- Kft: vendéglátással és szállodai szolgáltatással foglalkozik.

1.9.2. A település főbb gazdasági ágazatai, jellemzői

Pomázon 2001 év végén 1834 működő vállalkozást regisztráltak, a 2013. évben pedig már 2703 db, vállalkozás működött. Így a vizsgált 12 év alatt több mint közel 1,5-szeresére emelkedett a vállalkozások száma. A KSH adatait figyelembe véve megállapítható, hogy a vállalkozások tevékenysége míg 2001-ben 7 nemzetgazdasági ágat ölelt fel, 2013-ban már 16-ot.



Működő vállalkozások száma a különböző nemzetgazdasági ágakban - 2001
Forrás: KSH adatok alapján saját szerkesztés



Működő vállalkozások száma a különböző nemzetgazdasági ágakban - 2013
Forrás: KSH adatok alapján saját szerkesztés

A korábbi 7 nemzetgazdasági ágat tekintve három esetében tapasztalható nagyobb mértékű változás a 2001 óta eltelt időszakot vizsgálva.

A mezőgazdasági ágazatban tevékenykedők száma 2001. után több mint négyszeresére növekedett, azonban ezek aránya még mindig csekély mértékű a többi ágazathoz képest (2013-ban 127 db). Ezek a vállalkozások főleg családi vállalkozások és önfoglalkoztató őstermelők, foglalkoztatást – jellemzően – nem, vagy esetlegesen idényjelleggel végeznek.

Az egykor nagy arányt képviselő (24%) kereskedelem, gépjárműjavítás területén 81 új vállalkozás jelent meg az utóbbi 10 évben, s ma is jelentős szektorát jelenti a vállalkozásoknak. Emellett a szálláshely-szolgáltatásban, vendéglátásban tevékenykedő vállalkozások száma 62%-al növekedett.

A többi gazdasági ág tekintetében a vállalkozások számának változása csupán kisebb mértékű, 10%-on belüli, összességében stagnáló tendenciát mutat.

A korábban legnagyobb arányt (34%) képviselő ingatlanügyletek 2013-ra a gazdasági ágak már csak 15%-át adta, azonban még így is a második legnagyobb arányú szektor maradt. Az ingatlanügyletekben működő vállalkozások száma kis mértékben, de tovább nőtt az évek folyamán, így az arány jelentős csökkenése nem a vállalkozások megszűnésének köszönhető, hanem az egyéb nemzetgazdaságban működő vállalkozások nagyobb arányú növekedésének.

Az építőiparban 2013-ra kis mértékben növekedett a vállalkozások száma, viszont az egyes gazdasági ágak között az eredeti arányhoz képest 7%-os visszaesés tapasztalható.

A jelenleg legnagyobb arányt képviselő a szakmai, tudományos és műszaki tevékenység ágazatban tevékenykedő vállalkozások adják 17%-al.

A vállalkozások profilja az évek során folyamatosan bővült, a statisztikai adatokban is 2011-ben megjelentek új tevékenységi csoportok, azonban szinte mindegyik a szolgáltatási ágazat területéről. Érezhető a gazdasági szerkezet változása a kereslet és a jövedelemtermelő lehetőségek hatására. A megnövekedett lakosságszám a szolgáltató szektor erősödését hozta Pomázon.

1.9.3. A gazdasági szervezetek jellemzői, fontosabb beruházásai települést érintő fejlesztési elképzelése

ICO Író-és Irodaszereket Gyártó és Forgalmazó Zrt.

Az ICO ZRt. 1951-ben, mint szövetkezet alakult. 1968-ban költözött Pomázra, az Ipartelepre. 1992-től részvénytársasági formában működik. Profilja az író- és irodaszergyártás.

Közép-Kelet-Európa legnagyobb írószer gyártó vállalata, amelynek hatvan éves gyártási tapasztalata szavatolja gyártmányai kiváló minőségét. A környező országok közül Csehországban, Romániában és Szerbiában saját tulajdonban lévő leányvállalattal is rendelkezik, világszerte 54 országba exportálja termékeit.

Az ICO Zrt. pomázi telephelye mintegy kétszáz munkavállalónak ad munkát, akik a legkorszerűbb gyártó eszközökkel dolgoznak. Az ICO Zrt. a magas minőségi követelményeket a szigorú minőségellenőrzéssel tartja szinten.

Saját gyártású márkáik a következők:
- ICO író- és irodaszerek
- SÜNI iskolaszerek
- CREATIVE KIDS iskolaszerek és hobbitermékek
- SAX fűző- és lyukasztógépek
- BOXER fűző- és lyukasztógépek
- STUDENT iratrendezés
- GREEN PLANET környezetbarát termékek

Hungagent Zrt.

Főtevékenysége: Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése. Jegyzett tőkéje alapján jelentős gazdasági erőt képvisel, foglalkoztatotti létszáma viszont minimális.

Sax irodaszergyártó kft.

A "SAX" márkanevű irodai fűző- és lyukasztógépek gyártása 1967-ben indult el Pomázon, az akkori Írószer Szövetkezetben. A licenszadó osztrák Heinrich Sachs KG és gyártást végző magyar (ICO Iró- és Irodaszereket gyártó Rt.) vállalatok 1991-ben alapították a SAX Irodaszergyártó Kft-t.

A SAX márkanév széles körben ismert Magyarországon és egész Európában is, az irodai felhasználók körében. A SAX termékeket az igényes forma és kivitelezés, a hosszú élettartam jellemzi. A gyártott termékek száma lyukasztógépeknél éves szinten meghaladja az 1 millió darabot, fűzőgépek esetében ez a szám 300 ezer darab. A gyártott termékek 50%-a Magyarországon, 50%-a exportban kerül értékesítésre.

A vállalat, termékeit korszerű technológiával állítja elő. Elsősorban az automata működtetésű présgépekkel felszerelt alkatrészgyártó műhely, valamint a festő műhelyben alkalmazott porfestési eljárás képvisel korszerű hatékony technológiát.

Domoelektro Kft.

A DOMOELEKTRO Kft 1993 óta gyárt főként a háztartási készülékekhez különböző kijelző-egységeket, kapcsolókat, jelzőlámpákat és elektromechanikai részegységeket. A cég székhelye Pomázon található, néhány kilométerre Budapesttől, közel az M0 autópályához. Jelenleg több mint 70 képzett munkatárs dolgozik a vállalatnál. A magas szintű vevői elvárások folyamatos teljesítésének a képzett munkaerő mellett az ISO 9001:2008 szerint tanúsított minőségirányítás az alapja.

A DOMOELEKTRO Kft a HURST+SCHRÖDER cégcsoport tagjaként elektromechanikai részegységek és kábel- ill. vezetékkonfekcionálás fejlesztésével és gyártásával megbízható szállítójává vált a háztartási készülékeket gyártó nemzetközi és hazai cégeknek. A cég tevékenységének súlypontja a „fehér áruk” piaca. Folyamatos magas szintű termékminőség valamint szüntelen alkalmazkodás az aktuális műszaki fejlődéshez, gyártási módszerekhez és anyagfelhasználási igényekhez teszik a DOMOELEKTRO Kft-t az ipar kompetens partnerévé.

Euro Irodaszergyártó Kft.

Az EURO Irodaszergyártó Kft. 1989-ben alapított osztrák-magyar vegyesvállalat, melynek feladata a papírfeldolgozás egy speciális területe, a borítékgyártás.

Az alapító tulajdonosok, az Österreichische Kuvertindustrie GmbH, aki Ausztria legnagyobb borítékgyártó cége, és az ICO Író- és Irodaszereket Gyártó és Forgalmazó Rt., aki Magyarország vezető vállalata az író- és irodaszer piacon. A tulajdonosi szerkezet 2002-ben változott, ekkor az ÖKI kivásárolta a magyar fél üzletrészét. Az EURO Kft. megalakulása óta Pomázon működik, közel 4000 m2 alapterületen, jelenleg 90 főt foglalkoztatva.

Az alapítástól eltelt 18 év alatt az EURO Kft. folyamatos fejlődésen ment keresztül. Különösen 2002 után, amikor egy tulajdonos kezébe került a cég, gyorsult föl ez a folyamat. Az első évben még csak 40 millió boríték volt az éves gyártás, mára ez a szám a tízszeresére növekedett, az éves termelés 400 millió db boríték felett van. Az EURO Kft jelenlegi gépparkjában a papírtekercsből és ívből borítékot gyártó gépek mellet megtalálhatóak a speciálisan borítéknyomásra szolgáló nyomdagépek is.

A magyarországi borítékpiacon túl az EURO exportál Ausztriába Romániába Szlovákiába.

Zsalu Kft.

A Zsalu Asztalosipari és Kereskedelmi Kft.-t 1991-ben családi vállalkozásként alapították. A cég telephelye Budapest északi határától 3 km-re, a Dunakanyar kapujában, Pomáz Ipartelepén található. A telep jól megközelíthető, jó parkolási lehetőséggel.

Tevékenységük kialakításánál megpróbálják az építkezők és asztalosok minden igényét kiváló minőségben, rövid határidővel, kedvező áron kielégíteni . Ennek érdekében az utóbbi években nagymértékben fejlesztette gépparkját. Áruskálája folyamatosan bővíti, követve az igényeket. A megbízható, évek óta fennálló beszállítói háttér lehetővé teszi, hogy szinte minden megrendelést ki

tudjanak elégíteni.

Batz Hungary KFT.

A Batz márka története a szakdolgozattal indult, amely arról értekezett, hogy miként lehet felépíteni a Dr.Batz márkanevet. Az elmélet pedig úgy vált valóra, hogy a Dr. Batz a gyógypapucsok és – szandálok hazai piacának egyik piacvezetőjévé vált. A cipőipari szakembereik több, mint 30 éve foglalkoznak lábbeli gyártással. Az elmúlt 15 évben a kényelmi papucsok gyártására, illetve fejlesztésére összpontosított a cég. Szigorúan ellenőrzött körülmények között egyedi eljárással különleges minőségű termékeket készítenek. A kényelmi lábbelik készítése több, mint 30-50 munkafolyamatból áll. Termékeik kívül-belül válogatott minőségű, kizárólag növényi cserzésű bőrökből készülnek. A termékcsalád termékei óriási népszerűségnek örvendenek idehaza és külföldön egyaránt. A siker egyik titka a minőség-centrikus gyártásban keresendő - a növényi cserzésű bőr alapanyagban és a szigorúan ellenőrzött gyártási folyamatban.

Zimankó KFT.

A ZIMANKÓ Hűtő- és Klímatechnikai Szolgáltató Kft. hűtő- klímatechnikai cikkek forgalmazásával, szervízelésével, tervezésével, telepítésével foglalkozik.

1995-ben alakult és az eltelt évek során az általános hűtő- és klímatechnika területén folyamatosan fejlődve bővítette tevékenységi körét. Ennek köszönhetően a cég szakmai körökben is elismert vállalkozássá nőtte ki magát.

T-Markt KFT.

A T-Markt Szakáruház Kft. automata öntözőrendszer, víztisztító berendezések, garázsajtó, központi porszívók telepítésével, gyártásával foglalkozó cég.

A T-Markt 1991-ben alakult, és a kezdeti egyszemélyes vállalkozásból 2001 évre 30 fő feletti kisvállalkozássá alakult. A telephelye 20 m^2-ről 1300 m^2-re nőtt, éves forgalma pedig ötvenszerese lett. Kezdetben elsősorban végfelhasználó ügyfeleknek telepítettek öntöző és kapunyitó rendszereket, de folyamatosan bővült a viszonteladók köre is. Az elmúlt 10 év alatt közel 10.000 partnerrel került a cég kapcsolatba, több ezer lakásban, kertben működnek a T-Markt által forgalmazott termékek. Kialakították Magyarország legnagyobb öntözőrendszer viszonteladói hálózatát, így az ország egész területén 50km-es körzetben tudnak szakképzett partnert ajánlani. A kapurendszerek telepítése piacán Budapesten és Pest megyében az egyik legjelentősebb vállalkozássá fejlődött. A piaci igények alapján 1998-tól forgalmaznak és telepítenek központi porszívó rendszert is. Öntözőrendszer telepítést a partnereiken keresztül tud szolgáltatni.

VAIZER Forgácsoló és Szerszámkészítő KFT.

A cég fémforgácsolással, szerszámkészítéssel, egyedi gépek gyártásával foglalkozik. Főtevékenysége a fémmegmunkálás és felületkezelés. Termékeik, szolgáltatásaik:

- Esztergálás, marás, fúrás, vésés, köszörülés
- Szerszám javítás, hegesztés, gyalulás
- Fékdob, tárcsa esztergálás
- Alkatrész gyártás minden típusú géphez .

Egyedi és kis szériás munkákat vállalnak.

Rákos-Kara- Kft.

Vendéglátással és szállodai szolgáltatással foglalkozik. A család 1972-óta foglalkozik magán vendéglátással, 1981-ben nyitott a Rákospince éttermük és 1992-ben nyílt mellé a 34 szobás hotel. A Kara-Hotelban 37 db 2 ágyas, 6 db 3 ágyas szoba áll a vendégek rendelkezésére. Minden szoba zuhanyzós, WC-és. Zárt vendég parkolót tart fenn.

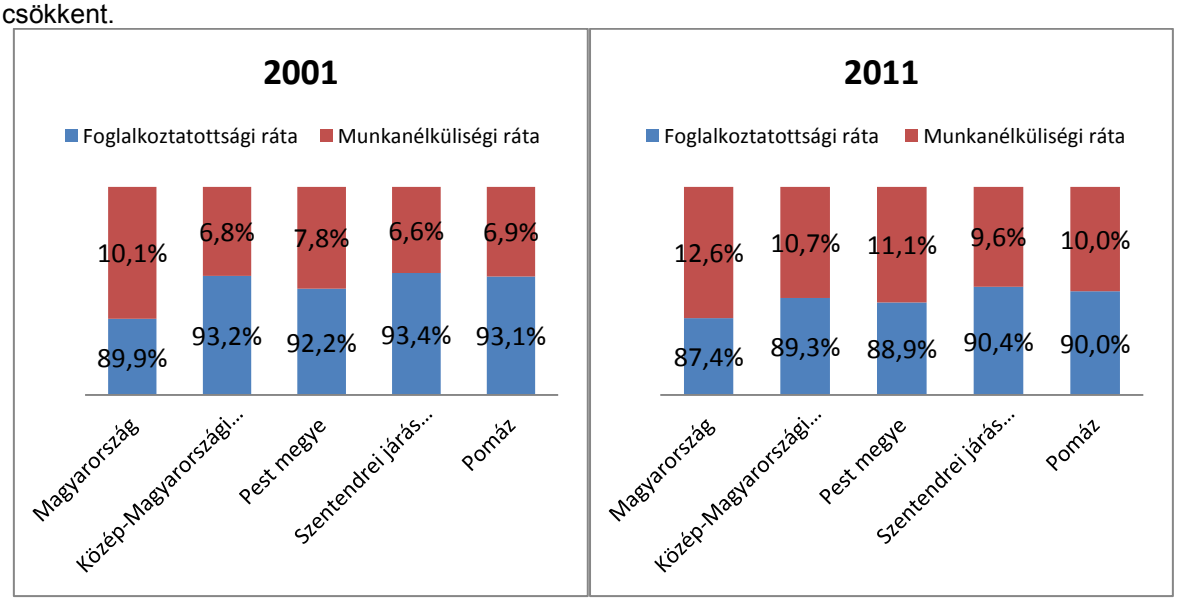
1.9.4. A gazdasági versenyképességet befolyásoló tényezők

Pomáz gazdasági fejlődésében mindig is meghatározó jelentőségű volt a főváros és más nagyobb városok közelsége. Sokan a szomszédos településeken dolgoznak, melyből kifolyólag a lakosság nagy része napi rendszerességgel ingázni kényszerül. A naponta eljáró foglalkoztatottak aránya

67,5%.

A település gazdasági életének befolyásoló tényezői elsősorban a földrajzi helyzet, az elérhető munkaerő képzettsége, a helyben foglalkoztatási lehetőségek jelenléte, a K+F ráfordítás nagysága.

A foglalkoztatottság – a gazdasági aktivitás 2011. évi adatai alapján – kedvezőbben alakul az országos átlagnál (lenti ábra). A foglalkoztatottsági ráta (a foglalkoztatottak száma a gazdaságilag aktív népesség százalékában) kicsit alacsonyabb a térségi átlagoknál, a munkanélküliségi ráta (a munkanélküliek száma a gazdaságilag aktív népesség százalékában) pedig meghaladja kis mértékben a járási értéket, azonban kedvezőbb a megyei és az országos viszonyoknál. Mindemellett a 2001-es évhez képest kedvezőtlenebb gazdasági helyzet jellemző a településre, azonban ez a tendencia országos mértékű, melyhez képest viszont a település mérsékelte előnyét a többi területegységgel szemben. Az országos átlaghoz képest a korábbi 3,2%-os eltérés 2,6%-ra csökkent.

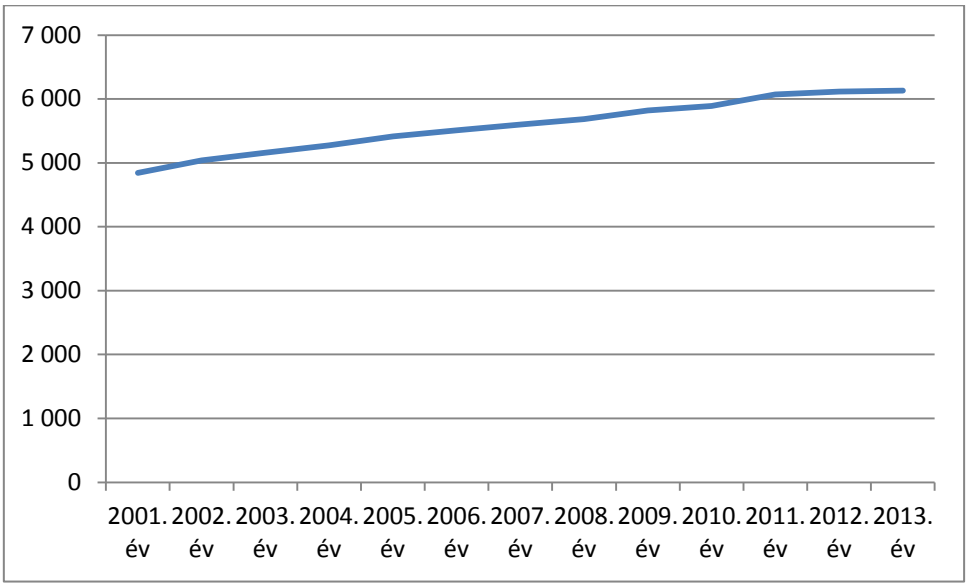


A lakosság gazdasági aktivitásának változása 2001-2011.
Forrás: KSH adatok alapján saját szerkesztés

A rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők (munkanélküliek, inaktív keresők, eltartottak) száma 2011-ben 9638 fő volt, a gazdaságilag aktív népesség (foglalkoztatottak és munkanélküliek) száma 7763 fő.
A gazdaság fejlődése nagymértékben függ a munkaerő minőségétől. A település iskolázottsági aránya is jóval kedvezőbb az országos és a megyei átlagnál. Ahogyan a település társadalmáról szóló fejezet is tárgyalja, a 25 éves és idősebb népesség aránya, akik felsőfokú végzettséggel rendelkeznek 28,3%, szemben az országos 19%-os átlaggal.
A vállalkozói aktivitás Pomázon megyei viszonylatban alacsony intenzitású. Az ezer főre jutó regisztrált vállalkozások száma 2001-ben 128 volt, míg Pest megyében 967. 2013-ra tovább csökkent az arány, a Pomázi 119 vállalkozás/ezer fő a megye 1299-es értékéhez képest nagyon alacsonynak minősül.
Az utóbbi évek a helyben történő foglalkoztatás lehetősége bővült a COOP, SPAR, DM bevásárló áruházakkal, K&H Bank és az OTP Bank megnyitásával. Jelenleg a városban többek között az ICO Zrt, Gálffy Béla Nonprofit KFT, EURO KFT, Batz Hungary KFT, Domoelektro KFT, SAX KFT, s több helyi vállalkozás biztosít munkalehetőséget a lakosság számára.

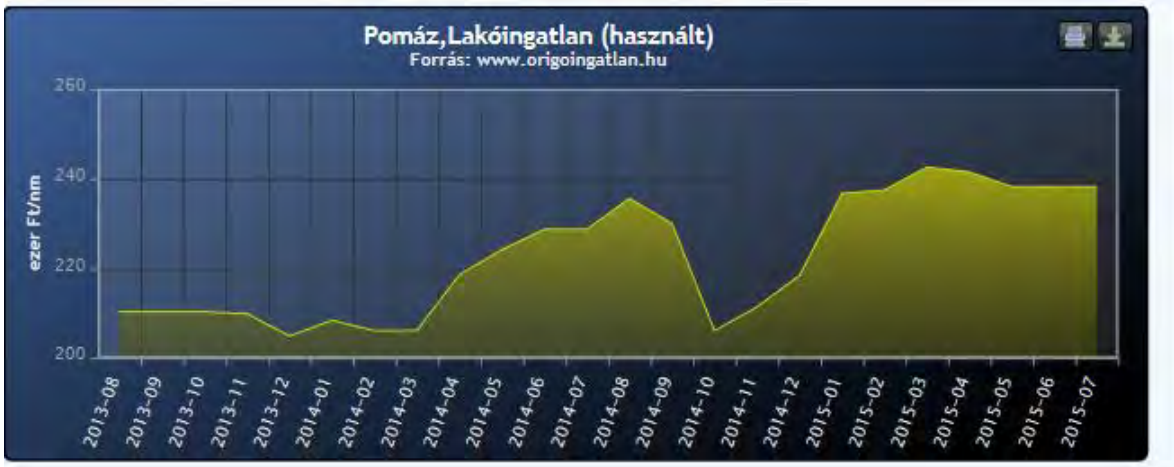
1.9.5. Ingatlanpiaci viszonyok

A település lakásállományát 2013-ban 6130 db lakás alkotta. A lakásállomány 2011-ig dinamikusan növekedett, 2011 óta kisebb mértékű, azonban továbbra is fokozatosan növekvő tendencia jellemző (lenti ábra).



Lakások számának alakulása 2001. – 2013.
Forrás: KSH adatok alapján saját szerkesztés

Pest megyében az ingatlanok átlagos értékesítési ára 207 700 Ft/m^2, melyhez képest a településen pedig 238 200 Ft/m^2 az átlagos kínálati ár (2015). A 2014-es nagymértékű csökkenést követően az ingatlanárak további emelkedése várható.



Ingatlan átlagárak változása az elmúlt két évben
Forrás: origoingatlan.hu

1.10. Az önkormányzat gazdálkodása, a településfejlesztés eszköz- és intézményrendszere

1.10.1. Költségvetés, vagyongazdálkodás, gazdasági program

Költségvetés

Az önkormányzat alapvető célja a város likviditásának megőrzése és folyamatos biztosítása, valamint a megkezdett beruházások jó színvonalú megvalósítása. Biztosítani kell, hogy az önkormányzat törvényi kötelező feladatait a helyi lakosság igényeinek megfelelően- az optimális, és finanszírozható méretnagyságot figyelembe véve- lássa el és finanszírozza.

A bevételi oldalnak két olyan tényezője van, amelyet az önkormányzat - ha ésszerű gazdaságpolitikát folytat - befolyásolni tud. Ilyenek a saját bevételek, valamint pályázatokon való részvétel.

Korábban elvárás volt az önkormányzatokkal szemben, hogy a stagnáló, vagy csökkenő állami támogatások és a törvényben rögzített bér- és járuléknövekedéseket az önkormányzatoknál képződő bevételekkel (pl. saját bevételekkel, helyi adókkal) pótolják. Mára ez már lehetetlenné vált. A

gazdasági szereplők nem képesek a korábbi időszakokhoz hasonló befizetéseket teljesíteni. Ennek számos oka van: fizetőképesség, kereslet vagy a piac hiánya, a recesszió is jelentős szerepet játszik.

Pomáz önkormányzata abban a kivételes helyzetben van, hogy nincs működési hiánya. Folyamatosan racionalizálta intézményhálózatát. A Képviselő-testület nyomon követi a költségvetési támogatási rendszert, és az elképzeléseivel összhangba hozva igyekszik kihasználni a támogatási rendszer nyújtotta előnyöket (azaz a feladatokat igyekszik olyan formában, illetve feltételekkel megteremteni, hogy a legkedvezőbb összegű támogatást kapja).

Az önkormányzat kiadásainak és bevételeinek 2010-2014 időszakra vonatkozó idősoros részletes adatai:

Pomáz Város bevételeinek és kiadásainak alakulása 2010-2014. év között
Pomáz Város Önkormányzat kiadásainak alakulása (e Ft)

Jogcím	2010	2011	2012	2013	2014
Személyi juttatások	929 983	1404 213	809 837	453 586	528 203
Munkaadókat terhelő járulékok és szociális hozzájárulási adó	246 483	374 735	212 694	115 502	137 919
Dologi kiadások	906 453	940 815	735 255	700 314	601 926
Különféle költségvetési befizetések	4 648	33		3 830	
Előző évi maradvány visszafizetése	4 030	728			
Egyéb folyó kiadások	31 165	47 856			
Követelés elengedés, tartozásátvállalás kiadásai		33 102			
Támogatásértékű működési kiadások	15 914	500	320	79 033	31 911
Előző évi működési célú előirányzat-maradvány, pénzmaradvány átadás			3 096		
Működési célú pénzeszközátadások államháztartáson kívülre	53 000	25 940	37 738	34 205	
Egyéb működési célú támogatások államháztartáson belülre					1 751
Társadalom-, szociálpolitikai és egyéb juttatás, támogatás	107 171	176 275	173 282		
Működési célú kamakiadások	192 144	170 246	170 246	153 486	5 445
Ellátottak pénzbeli juttatásai				83 701	65 005
Működési költségvetés előirányzat csoport	**2490 991**	**3174 443**	**2142 468**	**1623 657**	**1372 160**
Felújítások	37 037	2 425	1 089	17 049	37 070
Beruházások	498 674	86 164	298 598	64 102	224 567
Irányító szerv alá tartozó költségvetési szervnek folyósított felhalmozási támogatás			5 307		
Felhalmozási célú pénzeszközátadások államháztartáson belülre					2 485
Felhalmozási célú pénzeszközátadások államháztartáson kívülre	10 722	27 065	1 202	3 205	8 367
Felhalmozási költségvetés elő·irányzat csoport	**546 433**	**115 654**	**306 196**	**84 356**	**272 489**
Támogatási kölcsönök nyújtása államháztartáson kívülre	321	300			
Irányító szerv alá tartozó költségvetési szervnek folyósított támogatás	823 647		345 776		
Költségvetési kiadások	**3861 392**	**3290 397**	**3794 440**	**1708 013**	**1644 649**
Rövid lejáratú hitelek törlesztése (folyószámlahitel mozgása)	699 095	466 173	926 839		40 561
Irányító szerv alá tartozó költségvetési szervnek folyósított támogatás				547 150	632 306
Hosszú lejáratú hitelek törlesztése	7 866	4 777	28 872	59 503	3 618
Befektetési célú értékpapírok beváltása	37 109	70 179	129 260	99 523	
Függő, átfutó, kiegyenlítő kiadások	-23 764	-5 079			
Finanszírozási kiadások	**2720 306**	**2536 050**	**1084 971**	**706 176**	**676 485**
Függő, átfutó, kiegyenlítő kiadások			**56 214**	**-89 467**	
TÁRGYÉVI KIADÁSOK ÖSSZESEN	**6581 698**	**5826 447**	**4935 625**	**2324 722**	**2321 134**

Pomáz Város bevételeinek és kiadásainak alakulása 2010-2014. év között
Pomáz Város Önkormányzat bevételeinek alakulása (e Ft)

Jogcím	2010	2011	2012	2013	2014
Elvonások és befizetések bevételei				2 079	
Egyéb működési célú támogatások bevételei államháztartáson belülről			53 656		89 109
Közhatalmi bevételek	1080 299	1139 354	1167 913	688 655	680 613
Intézményi működési bevételek	285 895	262 894	237 029	237 501	159 371
Előző évi költségvetési kiegészítések, visszatérülések összesen	16 507				
Előző évi működési célú előirányzat-maradvány, pénzmaradvány átvétel			7 584		
Önkormányzatok működési támogatásai				730 220	718 508
Támogatás értékű működési bevételek	52 504	123 368		127 100	

Működési célú átvett pénzeszközök	44 052	12 505	9 565	265	150
Működési költségvetés előirányzat	***1479 257***	***1538 121***	***1475 747***	***1785 820***	***1647 751***
Felhalmozási célú önkormányzati támogatások				742	22 551
Egyéb felhalmozási célú támogatások bevételei államháztartáson belülről			77 666		
Felhalmozási célú támogatások államháztartáson belülről	**0**	**0**	**77 666**	**742**	**22 551**
Ingatlanok értékesítése	409 477	115 709	171 845	16 169	29 368
Egyéb önkormányzati vagyon bérbeadásából származó bevétel	9 037	9 575			
Felhalmozási bevételek	**418 514**	**125 284**	**171 845**	**16 169**	**29 368**
Felhalmozási célú visszatérítendő támogatások, kölcsönök visszatérülése az Európai Uniótól	230 600	27 705			
Felhalmozási célú visszatérítendő támogatások, kölcsönök visszatérülése államháztartáson kívülről				620	22 321
Egyéb felhalmozási célú átvett pénzeszközök	37 298	45 104	41 998	69 220	
Felhalmozási célú átvett pénzeszközök	**267 898**	**72 809**	**41 998**	**69 840**	**22 321**
Felhalmozási költségvetés előirányzat csoport	***686 412***	***198 093***	***291 509***	***86 751***	***74 240***
Támogatási kölcsönök visszatérülése államháztartáson kívülről	2 628	1 840	1 440		
Saját bevételek és átengedett pénzeszközök	**2168 297**	**1738 054**	**1768 696**	**1872 571**	**1721 991**
Önkormányzatok működési támogatásai	754 944	812 802	824 870		
Irányító szervtől kapott támogatás	823 647	893 656	351 083		
Előző évi költségvetési kiegészítések, visszatérülések összesen			6 612		
Támogatások összesen	**578 591**	**170 458**	**218 565**	**0**	**0**
Költségvetési bevételek	**3746 888**	**3444 512**	**3951 261**	**1872 571**	**1721 991**
Előző év költségvetési maradványának igénybevétele	28 315	22 280	6 236	47 701	128 951
Államháztartáson belüli megelőlegezések					22 724
Központi, irányítószervi támogatás				547 150	632 306
Különböző finanszírozási bevételek				32 609	
Rövid lejáratú hitelek felvétele (folyószámlahitel mozgása)	2428870	2366454	944 786		
Befektetési célú belföldi értékpapírok kibocsátása	500 000				
Egyéb finanszírozás bevételei	-89 004	-16 568			
Finanszírozási bevételek	**2839866**	**2349886**	**944 786**	**627 460**	**783 981**
Függő, átfutó, kiegyenlítő bevételek			36 154	-54 365	
TÁRGYÉVI BEVÉTELEK ÖSSZESEN	**6615069**	**5816678**	**4938437**	**2445 666**	**2505 972**

(Ahol üres cella található, nem feltétlenül a jogcím szerinti kiadás vagy bevétel hiányzik, az Áht. módosításának könyveléstechnikai része.)

2015. évre városunk hitelállománya megszűnt. Az elmúlt években az állam jelentős segítséget nyújtott Pomáz városának az adósságkonszolidáció során. Az adósságkonszolidáció két lépcsőben történt.

Vagyongazdálkodás

Pomáz Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 56/2012. (IV.24.)sz.ök. határozatával fogadta el Pomáz Város Önkormányzatának Közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási tervét.

A vagyongazdálkodás átfogó céljai - függetlenül a gazdálkodás tárgyát képező vagyon típusától és a szervezeti keretektől - a következők:

- az önkormányzati vagyon teremtsen megfelelő infrastrukturális feltételeket az önkormányzati kötelező és önként vállalt feladatainak, közszolgáltatásainak hatékony ellátásához,
- a teljes önkormányzati vagyont olyan módon kell hasznosítani, hogy a lehetséges szinten biztosítsa az elérhető bevételi forrásokat, azaz törekedni kell arra, hogy az önkormányzati tulajdonnak azok a részei, amelyek közvetlenül nem szükségesek a feladatok ellátásához, megfelelő formában hasznosításra kerüljenek, bevételeket generáljanak,
- az önkormányzat legyen tisztában a tulajdonában lévő vagyonelemekkel kapcsolatos kötelezettségeivel és jogaival, és e kötelezettségek és jogok érvényesítése érdekében szervezze meg tevékenységét,
- olyan vagyoni portfolió kialakítására kell törekedni, amellyel kapcsolatban a kötelezettségek összhangban állnak az önkormányzat alapfeladataival, s lehetővé teszi az önkormányzat stratégiai elképzeléseinek megvalósítását.

Az ingatlangazdálkodás stratégiai irányvonalai:
Pomáz Város Önkormányzata számára több eszköz is rendelkezésre áll ahhoz, hogy meglévő ingatlanjainak állapotát és értékét javítsa:

1. "pótlás" jellegű beruházás a funkció ellátására való alkalmasság biztosítására (pl. leromlott állagú óvoda vagy lakás felújítása az eredeti állapotának való visszaállítás céljával, rossz közmű és kátyús útfelület felújítása);
2. "fejlesztés" jellegű beruházás az adott funkció magasabb minőségű ellátásához (pl. körforgalom építése, iskolai infrastruktúra-fejlesztés, komfort nélküli lakás komfortosítása, park növényzetének megújítása, ipari park közművesítése);
3. "funkcióbővítő fejlesztés" az eredeti rendeltetéshez képest további funkcióknak való megfelelés biztosítására (pl. fitness park építése meglévő parkokban);
4. "funkcióváltó fejlesztés" az eredeti rendeltetéshez képest új funkcióra való alkalmasság megteremtése (pl. korábban oktatásra használt iskolaépület átalakítása más célú használatra)

A nem, vagy korlátozottan forgalomképes ingatlanok - funkciójuktól függően - lehetnek csak kiadásokat generálók (pl. óvodai épület), vagy egyszerre jelenthetnek fenntartási költségeket és hozhatnak bevételt is (művelődési ház, múzeum).

A forgalomképes ingatlantípus folyamatos jövedelmet (pl. lakbér) generálhat az önkormányzat számára, vagy értékesítéséből származó bevételekkel (pl. építési telkek eladási ára) járulhat hozzá egyszeri alkalommal az önkormányzati költségvetéshez.

Az önkormányzatnak tehát a tulajdonában álló ingatlanokat céljai és feladatai megvalósításához alkalmazható eszközöknek kell tekintenie. Ennek tükrében lehetősége van eladói és szabályozói pozíciójával élve - de nem visszaélve - bizonyos ingatlanok eladását vagy hasznosításba adását olyan feltételekhez kötni, amelyek az önkormányzat által ellátandó feladatok megvalósítását garantálják (pl. játszótér építése a beruházó által használatba vett területen vagy más közterületen).

Az önkormányzati vagyon növelése tekintetében cél minél több pályázatban részt venni. 2015-ben az alábbi jelentős pályázata van az önkormányzatnak energetikai korszerűsítés, energiaracionalizálás témakörben:

- KEOP-2015-5.7.0 Középületek kiemelt jelentőségű épületenergetikai fejlesztése. A pályázaton az Önkormányzat 150 millió Ft támogatást nyert el, jelenleg a kivitelező kiválasztása folyik.

2015. évben tervezett jelentős önkormányzati beruházások (e Ft)

Megnevezés	Nettó	Áfa	Bruttó
Pomáz Város településszerkezeti terve, helyi építési szabályzata	8 330	2 248	10 578
Vízrendezési tanulmányterv	4 000	1 080	5 080
Hész geodéziai munkák	788	212	1 000
Immateriális javak beszerzése, létesítése (K61)	**13 118**	**3 540**	**16 658**
Tél utca 1651/10.hrsz.útépítés, **Boglárka** u. 1753.hrsz.	98 125	26 494	124 619
Pomázi iskolák, óvodák érintésvédelmi, villamos biztonságtechnikai és villámvédelmi felülvizsgálatának elvégzése	2 362	638	3 000
Ingatlanok beszerzése, létesítése (K62)	**100 487**	**27 132**	**127 619**
Polgármesteri Hivatal kisértékű tárgyi eszközei	340	92	432
Pomázi Művelődési Ház és Könyvtár kisértékű tárgyi eszközei	100	27	127
Informatikai eszközök beszerzése, létesítése (K63)	**440**	**119**	**559**
Kamerarendszer állami normatívája	6 471	1 748	8 219
Hétszínvirág Óvoda kisértékű tárgyi eszközei	1 000	271	1 271
Szociális Szolgáltatási Központ kisértékű tárgyi eszközei	420	114	534
Polgármesteri Hivatal kisértékű tárgyi eszközei	60	16	76
Pomázi Művelődési Ház és Könyvtár folyóirat beszerzése	300	15	315
Pomázi Művelődési Ház és Könyvtár könyvbeszerzése	550	28	578
Pomázi Művelődési Ház és Könyvtár kisértékű tárgyi eszközei	100	27	127
Pomázi Művelődési Ház és Könyvtár napelemes beruházása	10 607	2 864	13 471
Egyéb tárgyi eszközök beszerzése, létesítése (K64)	**19 508**	**5 083**	**24 591**

Beruházások (K6)	**133 553**	**35 874**	**169 427**
Pomázi Művelődési Ház és Könyvtár tetőszerkezetének felújítása	14 987	4 046	19 033
Pomáz Város Önkormányzat energetikai pályázat	95 420	25 763	121 183
Ingatlanok felújítása (K71)	**110 407**	**29 809**	**140 216**
Informatikai eszközök felújítása (K72)	**0**	**0**	
Egyéb tárgyi eszközök felújítása (K73)	**0**	**0**	**0**
Felújítások (K7)	**110 407**	**29 809**	**140 216**

Gazdasági program

A Képviselő-testület elfogadta Pomáz Város Önkormányzatának Gazdasági Programját a 2015- 2019 közötti időszakra. A Gazdasági Program helyi szinten meghatározza mindazokat a célkitűzéseket és feladatokat, amelyek az Önkormányzat költségvetési lehetőségeivel összhangban, a helyi társadalmi, környezeti és gazdasági adottságok átfogó figyelembevételével a helyi önkormányzat által nyújtandó feladatok biztosítását, színvonalának javítását szolgálják.

A Gazdasági Program az alábbiak figyelembe vételével készült:
- a Képviselő-testület és a Polgármester település- és gazdaságfejlesztési elképzelései, - az Önkormányzat jelenlegi, illetve várható pénzügyi helyzete,
- hosszú távú településfejlesztési koncepciónak, ágazati koncepcióknak és az önkormányzat gazdasági programja összhangjának biztosítása.

A Gazdasági Programban említett célkitűzések eléréséhez az anyagi források megteremtéséhez nem elegendőek a szokásos bevételi források (állami támogatások, adók), így szükség van a pályázati lehetőségek felkutatására, valamint az Önkormányzat sajátosságainak kihasználása alapján új lehetőségek keresésére. A Képviselő-testület törekszik arra, hogy a Gazdasági Programjában meghatározott feladatokat lehetőség szerint hitelfelvétel nélkül, minél több pályázati forrás bevonásával valósítsa meg.

Pomáz Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Gazdasági Program megvalósítása érdekében kiemelt feladatának tekinti a kötelező feladatok ellátását, valamint a költségvetés bevételi forrásainak dinamikus, folyamatos bővítését.

A Gazdasági Program a jövőkép megvalósítás érdekében a következő átfogó célokat határozta meg:
1. A helyi gazdaság élénkítése, helyi munkalehetőségek biztosítása
2. A közösségi kohézió folyamatos erősítése, a helyi kultúra, a nemzetiségi identitás megőrzése és továbbadása
3. A települési környezet értékőrző fejlesztése
4. A térségi kapcsolatok erősítése

Fontos, hogy az önkormányzat a jelenlegi kiegyensúlyozott pénzügyi helyzetben, de kedvezőtlen gazdasági környezetben hosszútávon tudja biztosítani gazdasági stabilitását. Az önkormányzat sajátos működési bevételeinek növelési lehetőségeit meg kell keresni. Törekedni kell olyan helyi adórendszer megteremtésére, amely megfelel a helyi adópolitika elvárásainak, és hatékony eszköze az Önkormányzat saját forrásai növelésének. Az Önkormányzat törekszik arra, hogy a gazdasági programjában meghatározott célkitűzéseket lehetőség szerint hitelfelvétel nélkül, minél több pályázati forrás bevonásával valósítsa meg.

1.10.2. Az önkormányzat településfejlesztési tevékenysége, intézményrendszere

A gazdasági programban megnevezett átfogó településfejlesztési célokat az előző fejezet ismerteti.

A Gazdasági Programban meghatározott konkrét településfejlesztési célok:
- Új óvoda építése
- Kerékpárút létesítése Szentendre felé
- Alcsevica közművesítés
- Kültéri fitness park
- Rekultivált szeméttelepen napelem park létesítésének lehetősége
- Új hulladékgazdálkodási rendszer megvalósítása a Duna-Vértes hulladékgazdálkodási társulaton belül, háztól menő szelektív hulladékgyűjtés megvalósítása
- Ipari park bővítése, közművesítése

- Ipartelepi inkubátorház
- Közlekedési infrastruktúra fejlesztése
- Helyi vízgazdálkodás fejlesztése

Az önkormányzat településfejlesztési tevékenysége körében a Képviselő-testület véleményt mondhat és kezdeményezést tehet különösen abban az esetben, ha az ügy településfejlesztéssel kapcsolatos. A Polgármester készíti elő a városfejlesztés, városrendezéssel kapcsolatos döntéseket és végrehajtja azokat. Pomázon 5 taggal működik a Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság.

A városi főépítész, valamint a polgármesteri hivatal Városfejlesztési- és Városüzemeltetési Csoportja látja el a településfejlesztéssel összefüggő feladatokat.

A <u>városi főépítész</u> feladatkörébe tartozó feladatok:

- Ellátja a települési önkormányzat településszerkezeti tervének, helyi építési szabályzatának és szabályozási tervének elkészítésével, felülvizsgálatával összefüggő feladatokat (véleményezési eljárás irányítása, szervezése, biztosítja a településrendezési eszközök készítésének nyilvánosságát). Fogadja a településrendezési terv módosítására irányuló kérelmeket, javaslatokat.
- Nyilvántartást vezet a település területére készült településrendezési eszközökről és kérésre tájékoztatást ad az abban foglaltakról.
- Közreműködik a kulturális örökségvédelemmel kapcsolatos önkormányzati feladatok ellátásában.
- Előkészíti az önkormányzat helyi építészeti értékek védelmével kapcsolatos szabályozását, és figyelemmel kíséri annak érvényesülését, gondoskodik az azokkal összefüggő nyilvántartás vezetéséről.
- Véleményezi a kihelyezendő reklámokat, hirdetéseket.
- Vezeti a helyi önkormányzati tervtanácsot.
- Szakmai véleményével, állásfoglalásaival segíti a település egységes táji és építészeti arculatának alakítását.
- Döntésre előkészíti a belterületbe vonási kérelmeket. Lebonyolítja az eljárást, melynek során együtt működik a kérelmezővel, az ingatlan tulajdonosával.
- Előkészíti a településrendezési szerződéseket.

A <u>Városfejlesztési- és Városüzemeltetési Csoport</u> feladatkörébe tartozik egyebek mellett (kiemelve a településfejlesztéshez közvetlenül kapcsolódó feladatokat):

- Települési önkormányzatok érdekeltségi körébe tartozó pályázati lehetőségek feltárása, a pályázatok előkészítése, hazai és Európai Unió által finanszírozott projektek menedzselése.
- Fejlesztési projektek előkészítése, partnerek felkutatása, a közös pályázatok előkészítésében való együttműködés, azok lebonyolítása, közreműködés műszaki tartalom meghatározásában.
- a hatóságokkal való hatékony együttműködés.
- A térségbe tartozó más települési önkormányzatokkal való kapcsolattartás, a közös pályázati lehetőségek feltárása, együttműködési megállapodások előkészítése és a végrehajtásban való közreműködés.
- Projektek megvalósításában közreműködő szerződő partnerekkel való együttműködés és kapcsolattartás.
- Szerződések elkészítése, aláírásra történő előkészítése.
- Projektek bonyolítása során szükséges gazdasági elemzések, pénzügyi elszámolásokban közreműködés, dokumentálási, adminisztratív feladatok elvégzése.
- Közreműködés az Önkormányzat éves költségvetése tervezésében, időszakos és éves teljesítések értékelésében illetve a csoportra vonatkozó előirányzatok, jóváhagyott beruházási keret felhasználásának folyamatos figyelemmel kísérése.
- Lakossági fórumok megszervezésében való közreműködés a csoport feladatkörét érintően.
- Az Önkormányzat közép és rövid-távú beruházási programjai, tervei készítésében való közreműködés
- Közreműködés az éves költségvetés összeállításában.
- Beruházási előirányzatok figyelemmel kísérése, előirányzat-módosításokra javaslattétel.
- Önkormányzati költségvetési intézményeknél felmerülő felújítási feladatok, koordinálása, műszaki ellenőrök munkájának összehangolása.
- Közlekedésfejlesztési tervek és koncepciók előkészítése, a megvalósításuk végrehajtása.
- Vagyongazdálkodási feladatok ellátása.
- A Városfejlesztési és városüzemeltetési bizottság üléseivel kapcsolatos szakmai feladatok, teendők előkészítése és ellátása.

- Az önkormányzati vagyonrendelet rendelkezéseinek figyelemmel kisérése ingatlanok étkesítése esetén;
- Ingatlanok értékesítése esetén a vagyonrendelet melléklete szerinti pályázati felhívás összeállítása, részvétel a pályáztatásban
- Ingatlanok vásárlása esetén a közbeszerzési törvény rendelkezéseinek figyelemmel kisérése (hirdetmény nélküli tárgyalásos eljárásos eljárás),ezzel összefüggésben, a közbeszerzési kötelesség fennállása esetén írásbeli javaslattétel a csoportvezető felé
- Nyilvántartás vezetése az önkormányzati bérlakás állomány kihasználtságáról és az esetleges bérlői közműtartozások összegéről
- Helyi rendeletek és az ingatlan nyilvántartási törvény naprakész ismerete
- Vagyonkataszteri feladatok ellátása, statisztikai jelentések készítése
- Önkormányzatot érintő kártérítési, kártalanítási igényekkel kapcsolatos ügyek ellátás, együtt működve műszaki kérdésekben a műszaki végzettségű kollégákkal
- Gondoskodik azoknak a feladatoknak a hatékony végrehajtásáról, amelyeket számára a képviselő- testület, a polgármester, a munkáltató és a csoportvezető meghatároz.

1.10.3. Gazdaságfejlesztési tevékenység

Az önkormányzatnak a gazdaság fejlesztésére vonatkozóan közvetett eszközei állnak rendelkezésre:
- az infrastruktúra fejlesztése,
- a helyi adórendszer,
- a befektetések elvi lehetőségének biztosítása.

A meglévő gazdasági tevékenységet végzők esetében az önkormányzat törekszik rá, hogy pomázi vállalkozóknak adjon megrendeléseket. Ez abban az esetben működőképes konstrukció, ha a vállalkozók versenyképes, nem irreális áron dolgoznak.

1.10.4. Foglalkoztatáspolitika

2013-ban az önkormányzatnál az oktatási intézmények üzemeltetése maradt, a bérek és járulékaik kifizetése (fenntartói tevékenység) átkerült a Klebelsberg Intézményfenntartó Központhoz. Ezáltal csökkent az önkormányzat közalkalmazottjainak száma.

A közfoglalkoztatás ellátásában az Önkormányzat együttműködik a Pest megyei Kormányhivatal Szentendrei Járási Hivatal Járási Munkaügyi Kirendeltségével. A 2012. év volt az első olyan év, amikor a közfoglalkoztatásról szóló 2011. évi CVI. törvény egész évben következetesen alkalmazásra került. Januártól decemberig az új törvényben foglaltaknak megfelelően, azonos feltételekkel dolgoztak a közfoglalkoztatottak.

Közfoglalkoztatási jogviszonyra irányuló szerződés alapján, a 319/2011. (XII.27.) Kormányrendeletben meghatározott közfoglalkoztatási bérért, illetve közfoglalkoztatási garantált bérért, határozott időre, napi 6-8 órás munkaidőben, havi elszámolási és bérfizetési rendben. Az önkormányzat a közmunka keretében foglalkoztatottakat elsősorban a közterületek tisztántartására, rendben tartására alkalmazza.

A nyugdíjkorhatár emelkedése miatt módosításra került a Szociális törvény aktív korúak rendszeres szociális segélyét szabályozó paragrafusa. A korábbi 55 éves korhatár a nyugdíjkorhatárhoz igazodva sávosan megemelkedett. Ennek következtében a korábban 55 éven felüliek rendszeres szociális segélyében részesülők 2012. április 1-jétől foglalkoztatást helyettesítő támogatásra lett jogosult. A foglalkoztatást helyettesítő támogatásra jogosultak száma ezzel megemelkedett. 2012-ben összesen 96 fő részesült rövidebb-hosszabb ideig ebben az ellátásban. Ők az aktív korú álláskeresők (20–58 éves korig), akik továbbra is kötelesek együttműködni a lakóhely szerint illetékes Munkaügyi Központ kirendeltségével, továbbá az iskolai végzettségtől és szakképzettségtől függetlenül a kirendeltség által felajánlott munkát – beleértve a közfoglalkoztatást is – elvállalni.

A Munkaügyi Központ kumulált adatai szerint 1626 fő pomázi álláskeresőt tartottak nyilván 2012- ben. Mivel az álláskeresési járadék időtartama maximum 90 nap lehet, közülük 2012. évben 332 fő kapott valamilyen pénzbeli ellátást a Munkaügyi Központtól. A foglalkoztatást helyettesítő támogatásra jogosultak száma 2012. évben 82 fő kapott. Ezen adatokhoz viszonyítva magas, 1626 fős (2012 évben) fő azon álláskeresők száma, akiknek lejárt az álláskeresési ellátása és valamilyen okból nem jogosultak a foglalkoztatást helyettesítő támogatásra, pénzbeli ellátást sehonnan nem kapnak. Ezek az emberek aktívan és sokszor egyre kétségbe esettebben keresnek munkát. Adósságokkal

küzdenek, teljesen az élet perifériájára szorulnak. Számukra a közfoglalkoztatás az utolsó szalmaszál, hogy megkapaszkodhassanak, esélyt kapjanak a továbblépéshez. Szociális szempontokat figyelembe véve közülük is egyre több embert igyekszik bevonni az Önkormányzat a közfoglalkoztatásba.

1.10.5. Lakás- és helyiséggazdálkodás

Pomáz Város Önkormányzata szociális bérlakást, csak szociális alapon adott bérbe, pályázaton, vagy különös méltányossági esetekben nagycsaládosok, egyszülős családok részére. A szociális lakásállomány száma 2008. év óta nem változott (41 db).

Az önkormányzat feladata, hogy segítséget nyújtson azok számára, akik saját erőből képtelenek lakhatásukat megoldani. Az évről évre nem változó szociális bérlakás-állomány nem fedi le a rászorulók lakásigényét. Új lakóház építésére a város anyagi helyzetére való tekintettel nincs lehetőség.

Ezt is elősegítheti egy települési lakáskoncepció, lakóépület felújítási koncepció kidolgozása. Koncepció kidolgozása akkor célszerű, ha a bérlakások száma ezt indokolja. A koncepció tartalmazza a lakásállomány mértékével kapcsolatos elképzeléseket. Kívánja-e bővíteni az önkormányzat a bérlakás állományát. Ha igen, milyen módon. Új bérlakásokat épít, esetleg vásárol is. Szociális típusú, költségalapú vagy piaci alapú lakbérű lakásokat épít.

Az értékesítéssel összefüggő elképzelések is itt fogalmazhatók meg. Kíván-e eladni bérlakást az önkormányzat, például a vegyes tulajdon megszüntetése érdekében, avagy sem. Ha igen, milyen feltételekkel.

A lakbér kialakításával összefüggő elképzelések kidolgozása ugyancsak része kell, hogy legyen a koncepciónak. Célszerű megfogalmazni azt is, hogy az üzemeltetési feladatok ellátását milyen szervezeti keretek közt képzelik el. A bérlet szabályozása főbb rendező elveinek is helye lehet a koncepcióban. Esetleg sajátos bérlakás típusokkal kapcsolatos eltérőségek megfogalmazása is célszerű (például nyugdíjasház, fecskeház, stb.).

A lakásfelújítással kapcsolatos felújítási, korszerűsítési elképzelések ugyancsak részei a koncepciónak. Ha az önkormányzat részt akar venni az iparosított technológiával épült lakóépületek energia megtakarítást célzó felújítási programjában, kötelező lakóépület felújítási koncepciót készítenie, amely túlmutat az önkormányzati lakásállomány felújítási programján, bemutatva a település iparosított technológiájú lakásállományát, jelezve annak önkormányzati részfinanszírozással tervezett felújítási programját, ütemezését.

1.10.6. Intézményfenntartás

A Klebelsberg Intézményfenntartó Központ 2013. évtől a köznevelési feladatokat átvette a három általános iskolában, a szakközépiskolában és a zeneművészeti iskolában. A köznevelési törvény alapján az önkormányzat a feladatellátásban (mint a nevelési-oktatási ingatlanok tulajdonosa) a három iskola tekintetében működtetési kötelezettséggel vesz részt.

Pomáz az intézményeit pályázati forrásokból, állami támogatásokból, helyi adóbevételekből és az intézmények alapítványainak támogatásaiból tartja fenn.

Pomáz város jelenlegi intézményi ellátó rendszere a feladatokkal arányos, a jelenlegi befogadó képessége a gyermek és tanulói létszámmal arányos. Ezek olyan értékek, amelyek szinten tartása kiemelt feladat a következő években is. A mennyiségi mutatók mellett a minőségi szempontokat is figyelembe kell vennie az önkormányzatnak. A következő időszak önkormányzati feladata a szakmai és tulajdonosi (épületüzemeltetői) feladatok eddiginél is fokozottabb összehangolása.

1.10.7. Energiagazdálkodás

Az önkormányzat energiahatékonysági, energiatakarékossági téren közintézményei többségén, közte a művelődési ház és könyvtár épületén tervez fejlesztéseket. Az önkormányzat minden lehetőséget kihasznál, hogy külső forrást is bevonjon az épületei energiahatékonyságának növelésére. Az önkormányzati vagyon növelése tekintetében cél minél több pályázatban részt venni. Az 2015-ben a következő jelentős pályázata van az önkormányzatnak energetikai korszerűsítés, energiaracionalizálás témakörben:

- KEOP-2015-5.7.0 Középületek kiemelt jelentőségű épületenergetikai fejlesztése. A pályázaton az Önkormányzat 150 millió Ft támogatást nyert el, jelenleg a kivitelező kiválasztása folyik.

1.11. Településüzemeltetési szolgáltatások

A településüzemeltetés célja:
A településen élő lakosság, valamint az ott működő intézmények, gazdálkodó szervezetek egyéni és közösségi közszolgáltatási szükségleteinek, igényeinek elvárható szintű folyamatos és zavartalan kielégítése, a települési komfort érzet elősegítése, erősítése, az élhető település feltételeinek megteremtése, a fenntarthatóság biztosítása.

A 2011. évi CLXXXIX. törvény Magyarország helyi önkormányzatairól 13.§ (1) 2. pontja szerint településüzemeltetés: a köztemetők kialakítása és fenntartása, a közvilágításról való gondoskodás, kéményseprő-ipari szolgáltatás biztosítása, a helyi közutak és tartozékainak kialakítása és fenntartása, közparkok és egyéb közterületek kialakítása és fenntartása, gépjárművek parkolásának biztosítása.

A városban nem hiányoznak közszolgáltatások.

A polgármesteri hivatal keretein belül működő Városfejlesztési- és Városüzemeltetési Csoport feladatkörébe tartozik egyebek mellett (kiemelve a városüzemeltetéshez közvetlenül kapcsolódó feladatokat):

- Útépítések és az útépítésekhez kapcsolódó közműépítések koordinálása.
- Beruházások üzembe helyezése.
- Városüzemeltetési feladatok ellátása
- Közvilágítással kapcsolatos feladatok ellátása.
- Parkok fenntartásával kapcsolatos feladatok ellátása, koordinálása.
- A város köztisztaságával kapcsolatos teendők ellátása.
- Zöldterületek fejlesztéséről, parkok fenntartásáról és védelméről való gondoskodás.
- Utcanévtáblázás.
- Emlékműfenntartás.
- A település rágcsálómentessége fenntartásából adódó feladatok ellátása.
- A csapadék és egyéb vizek által okozott kártételek megelőzése, a védőművek fenntartása, fejlesztése és azokon a védekezés ellátása körébe tartozó önkormányzati feladatellátás előkészítése.
- A hulladékgazdálkodással kapcsolatos városüzemeltetési feladatok ellátása.
- A Ravatalozó, urnatemető és más temetők fenntartásával, üzemeltetésével kapcsolatos feladatok ellátása.
- A városi vízellátás, csatornázás, csapadékvíz elvezetés önkormányzati feladatainak ellátása.
- Az energiagazdálkodás fejlesztésére vonatkozó önkormányzati javaslatok előkészítése. A város energiafelhasználásának figyelemmel kísérése, a felhasználás racionalizálására vonatkozó elképzelések, koncepciók kidolgozása.
- A közterület hasznosításával és igénybevételével kapcsolatos teendők ellátása. Közlekedési igazgatási teendők ellátása.
- A városi forgalomszervezés irányítása.
- Az önkormányzati tulajdonú utak, járdák, kerékpárutak, hidak és egyéb műtárgyak felújításával, üzemeltetésével kapcsolatos teendők ellátása.
- Tömegközlekedéssel összefüggő feladatok ellátása.
- Más csoporthoz nem telepített az önkormányzat és a hivatal számára előírt beruházási városüzemeltetési és vagyongazdálkodási feladatok ellátása.
- Kapcsolattartás és együttműködés a földhivatalokkal
- A kisajátítási és elbirtoklási eljárások előkészítése, az ezekkel összefüggő okiratok szerkesztése

1.12. A táji és természeti adottságok vizsgálata

1.12.1. Természeti adottságok

Pomáz a Pilisi-medencék kistáj keleti és Visegrádi-hegység kistáj dél-keleti szélén helyezkedik el. Változatos a domborzati adottsága, a laza üledékeken dombsági jellegű térszínek formálódtak. A felszín egyenetlenségeit vékony lejtőlösztakaró borítja. Térségi szinten is meghatározó kisvízfolyása a Duna jobb-parti vízgyűjtőséhez tartozó Dera-patak. A patakvölgyeket nedves rétek és erdőfoltok

kísérik, ezen területek az ökológiai hálózat részeként természeti értékvédelem alatt is állnak. A mezőgazdasági művelések a domborzati adottságokhoz alkalmazkodók, a település jelentős kiterjedésű erdőterülettel rendelkezik.

1.12.2. Tájhasználat, tájszerkezet

1.12.2.1. Tájtörténeti vizsgálat

A Második Katonai Felmérés (1806–1869) térképeit a mai állapotokkal összehasonlítva az alábbi rövid megállapítások tehetők:

- A települések többségéhez hasonlóan a beépített területek jelentős növekedést mutatnak, elsősorban a korábbi településmag körül, valamint a Dera-patak (a térképen: Piliser Wasser) mentén. A patak északi oldala már akkoriban is beépített volt, de déli irányba, a Majdanpole felé még beépítetlen. A patakparti szántók és rétek, valamint a Majdanpole gyümölcsösei azóta mind beépültek. A legnagyobb kiterjedésű új beépítések a HÉV vonal mellett alakultak ki.
- Jelentős zártkerti, azóta már beépítésre szánt területté átminősített vegyesen üdülő és lakó funkciójú területek alakultak ki a Messelia korábbi gyümölcsös és szőlő területein.
- A lankásabb domboldali területen a rét-legelő gazdálkodás volt jellemző, míg a magasabban fekvő részeket akkor is nagy kiterjedésű erdők borították.

1.12.2.2. Tájhasználat értékelése

Az ingatlan-nyilvántartás művelési ágakra vonatkozó adatai alapján a település nagyon magas, mintegy 45% erdőterülettel rendelkezik. Ezek többnyire a külterület nyugati részén helyezkednek jel. Jellemző a védelmi rendeltetés.

A település területének mintegy 15%-át teszik ki a szántó területek, míg a gyep (rét, legelő) és nádas területek a közel 8%-át. Viszonylag magas a gyümölcsös, míg jóval kisebb szőlő és kert művelési ágban lévő területek nagysága, együttesen mintegy 13,5%.
A településen (illetve a térségben) nincsenek hagyományai a tanyás gazdálkodási formának. Jellemzően gyümölcstermesztő vidék.

A tájhasználat legmeghatározóbb elemei a nyugati részen lévő nagy kiterjedésű erdőterületek, míg keleti része a tájat markánsan felszabdaló közlekedési útvonalak és a kötöttpályás közlekedés, valamint a közel 20%-ot kitevő kivett és többségében beépített területek aránya.

A nagy kiterjedésű erdőterületek, valamint a rét, legelő területek egy jelentős része természeti értékvédelem alatt áll. A legnagyobb kiterjedésű, többnyire egymással jelentős területi átfedésben lévő, a településen előforduló védettségi kategóriák: Nemzeti Park, országos ökológiai hálózat, Natura 2000 területek, Bioszféra rezervátum.

1.12.3. Védett, védendő táji-, természeti értékek, területek

1.12.3.1. Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek

A „tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek” az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény alapján kerültek kijelölésre. Általában olyan, a természeti adottságok, rendszerek, valamint az emberi tevékenység kölcsönhatása, változása következtében kialakult területek tartoznak ide, amelyek a táj látványa szempontjából sajátos és megkülönböztetett fontosságú, megőrzésre érdemes esztétikai jellemzőkkel bírnak.
A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek közé a külterületen nyugati és déli részén lévő fekvő völgyek, erdős területek tartoznak, valamint ehhez csatlakozóan a belterület déli és nyugati szélei.

1.12.3.2. Nemzeti és nemzetközi természetvédelmi oltalom alatt álló vagy védelemre tervezett terület, érték, emlék

Országos vagy helyi jelentőségű védett természeti területek:
A Természetvédelmi Információs Rendszer, illetve a Védett Természeti Területek Törzskönyv nyilvántartása alapján a település területén országos jelentőségű védett természeti területek találhatók.

A Duna–Ipoly Nemzeti Park (Törzskönyvi száma: 283/NP/97) részét képező földrészletek: 0110, 0111, 0132/12, 0132/13, 0132/16a, 0132/16b, 0132/17, 0132/18, 0132/19, 0132/20, 0132/21, 0132/22, 0132/25, 0132/26, 0133, 0134, 0135/2, 0147, 0148, 0149/1, 0149/2, 0149/3, 0149/4, 0149/5, 0149/6, 0149/7, 0149/8, 0150/1, 0150/10, 0150/12, 0150/13, 0150/14, 0150/15, 0150/18, 0150/19, 0150/2, 0150/20, 0150/3, 0150/4, 0150/5, 0150/6, 0150/7, 0150/8, 0150/9a, 0150/9b, 0153/1, 0153/10, 0153/11, 0153/12, 0153/13, 0153/14, 0153/15, 0153/17, 0153/19, 0153/2, 0153/20, 0153/21, 0153/22, 0153/23, 0153/24a, 0153/24b, 0153/3, 0153/4, 0153/5, 0153/6, 0153/7, 0153/8, 0153/9, 0157/1, 0157/2a, 0157/2b, 0157/2c, 0161, 0163, 0164, 0168, 0179/157, 0179/158, 0188/2, 0189/2, 0194, 0214/1, 0226/1, 0226/2, 0226/4, 0226/5, 0226/6, 0226/7, 0228, 0229, 0230/a, 0230/b, 0231, 0232/a, 0232/b, 0232/c, 0232/d, 0232/f, 0232/g, 0233, 0234, 0235, 0236, 0237, 0239, 0240, 0242/a, 0242/b, 0257/1, 0257/10, 0257/11, 0257/12, 0257/13, 0257/14, 0257/15, 0257/16, 0257/17, 0257/18, 0257/19, 0257/20, 0257/2a, 0257/2b, 0257/3, 0257/4, 0257/5, 0257/6, 0257/7, 0257/8, 0257/9, 0258, 0259/1, 0259/2, 0259/3, 0259/4, 0259/5, 0259/6, 0259/7, 0259/8, 0261/1, 0261/10, 0261/11, 0261/12, 0261/13, 0261/14, 0261/15, 0261/16, 0261/17, 0261/18, 0261/19, 0261/2, 0261/20, 0261/21, 0261/22a, 0261/22b, 0261/22c, 0261/23, 0261/24, 0261/25, 0261/26, 0261/27, 0261/28, 0261/29a, 0261/29b, 0261/3, 0261/30, 0261/31, 0261/32, 0261/33, 0261/34, 0261/35a, 0261/35b, 0261/36, 0261/37a, 0261/37b, 0261/38, 0261/39, 0261/4, 0261/40, 0261/41, 0261/42, 0261/43, 0261/5, 0261/6, 0261/7, 0261/8, 0261/9, 0262, 0263/1, 0263/2, 0264, 0265/10, 0265/11, 0265/14, 0265/15, 0265/16, 0265/17, 0265/20, 0265/21, 0265/22, 0265/23, 0265/24, 0265/25, 0265/4, 0265/5, 0265/6, 0265/7, 0265/8, 0268/1, 0268/3, 0269/11, 0269/12, 0269/13, 0269/14, 0269/15, 0269/16, 0269/17, 0269/6, 0269/8, 0270/1, 0271/13, 0271/15, 0271/16, 0271/18, 0271/21, 0271/22, 0271/23, 0271/24, 0271/25a, 0271/25b, 0271/26, 0271/29, 0271/3, 0271/30, 0271/31, 0271/32, 0271/33, 0271/34, 0271/5, 0273/1, 0278/2a, 0278/2b, 0278/2c, 0278/2d, 0278/2f, 0278/2g, 0279, 0311/1a, 0311/1b, 0311/1c, 0311/3, 0311/4, 0312/8, 0313/1, 0313/2a, 0313/2b, 0313/2c, 0314/1, 0314/2, 0315, 0316, 0317, 0318/1, 0318/2, 0319, 0320/1, 0320/2, 0320/3, 0320/4, 0321/a, 0321/b, 0322, 0323, 0324, 0325, 0326/1, 0326/2, 0327/1, 0327/2, 0328/1, 0328/2a, 0328/2b, 0329, 0330/1, 0330/2, 0331, 0332, 0333/1, 0333/2, 0334/1, 0334/2, 0335/1, 0335/2, 0335/3, 0336/1, 0336/2, 0337, 0338, 0339, 0340/1, 0340/2a, 0340/2b, 0340/2c, 0340/2d, 0341, 0342, 0344, 0345, 0346, 0347, 0348, 0349, 0350, 0351, 0352/1, 0352/2, 0353, 0354/1, 0354/2, 0355/1, 0355/2, 0357, 0358, 0359, 0360, 0361, 0362, 0363, 0364, 0365, 0366, 0367, 0368, 0369, 0370, 0371/3, 0371/4, 0371/5, 0371/6, 0372/1, 0372/2, 0372/3, 0373/1, 0373/2a, 0373/3, 0374, 0375/a, 0375/b, 0375/c, 0376, 0377, 0378, 0381/1, 0381/2, 0382/1, 0382/2, 0383/1, 0383/3, 0383/4, 0383/5, 0383/6, 0383/7, 0383/8a, 0383/8b, 0383/8c, 0384/1, 0384/2, 0385, 0386, 0387/1, 0387/2, 0388, 0393/4, 0394, 0395/1, 0395/2, 0395/3, 0396, 0397, 0398, 0399/1, 0399/4, 0399/6, 0399/7, 0400, 0401, 0402, 0403, 0404, 0405, 0464/a, 0464/b, 0464/c, 0466, 0467, 10030, 8401, 8402, 8403, 8404, 8456, 8606, 8638/a, 8638/b, 8639, 8640/a, 8640/b, 8640/c, 8641, 8642, 8643/1, 8643/2, 8643/3, 8643/4, 8643/5, 8643/6, 8644, 8645, 8646, 8647, 8648, 8649, 8650, 8651, 8652, 8653, 8654, 8655, 8656, 8657, 8658, 8659/1, 8659/2, 8659/3, 8659/4, 8659/5, 8659/6, 8660, 8661, 8662, 8663, 8664, 8665, 8666, 8667, 8668, 8669, 8670, 8671, 8672, 8673, 8674, 8675, 8701, 8717, 8718, 8719, 8720, 8721, 8722, 8723, 8729/a, 8729/b, 8730, 8731, 8732, 8737/1, 8737/2, 8737/3, 9201, 9228/1, 9388, 9389, 9390, 9391, 9392, 9393/1, 9393/2, 9393/3, 9393/4, 9393/5, 9393/6, 9394/1, 9394/3, 9394/4, 9394/5, 9394/6, 9395, 9396, 9397, 9398, 9452, 9453, 9454, 9455/1, 9455/2,

9456/1, 9456/2, 9457/1, 9457/2, 9458, 9459, 9460, 9461, 9462, 9463, 9464, 9465, 9466, 9467, 9468, 9469, 9470, 9471, 9472/1, 9472/2, 9472/3, 9473, 9474, 9475, 9476/1, 9476/2, 9476/3, 9476/4, 9477/1, 9477/2, 9478/1, 9478/2, 9479, 9480/2, 9480/3, 9480/4, 9480/5, 9501, 9502, 9503, 9504, 9516, 9517, 9518/a, 9518/b, 9616, 9617, 9618, 9619, 9620, 9621, 9622, 9623, 9783/1, 9783/2, 9783/3, 9783/4, 9904, 9963, 9972, 9973/1, 9973/2, 9974, 9975, 9976, 9978, 9980, 9981, 9982, 9983, 9984/1, 9984/2, 9986, 9987, 9989, 9990/1, 9990/2, 9991, 9992, 9997.

A törvény erejénél fogva ("ex lege") védett természeti területek

források (természeti emlék)

Az ex lege védelem szempontjából forrásnak számít a felszín alatti víz természetes felszínre bukkanása, ha vízhozama tartósan meghaladja az 5 liter/percet, akkor is, ha időszakosan elapad. A település területén az ex lege védett források találhatók:

VIFIR azon.	max ho-zam		forrás neve	EOV-X	EOV-Y	Z-MBF	vízadó kora	vízadó közeg	meg-jegy-zés
f120550 002	**8**	Pomáz	**Tubin-kút**	257520	645460	193	Miocén	andezit	Foglalt
f120550 006	**5**	Pomáz	**Gyopár-forrás**	257970	645380	238	Miocén	andezit-tufa	Foglalt
f120550 001	**10**	Pomáz	**Hubertus-forrás**	258720	645940	358	Miocén	andezit	Foglalt
f120550 007	**12**	Pomáz	**János-forrás**	258790	647160	237	Miocén	andezit-tufa	Foglalt
f120550 004	**78**	Pomáz	**Salabasinai-kút**	260370	643350	420	Miocén	andezit	Foglalt
f120430 002	**12**	Pilisszent kereszt	**Szürke (Pomázi)-forrás**	261900	640350	505	Miocén	andezit	
f120340 002	**60**	Pilisszentl ászló	**Szilágyi Bernát-forrás**	262110	643140	340	Miocén	andezit-tufa	Foglalt
f120340 001	**324**	Pilisszentl ászló	**Schubert (Kárpát)-forrás**	262630	644370	304	Miocén	andezit-tufa	Foglalt

Egyéb források, melyek vízhozama nem éri el az 5 liter/percet

VIFIR azon.	max ho-zam		forrás neve	EOV-X	EOV-Y	Z-MBF	vízadó kora	vízadó közeg	meg-jegy-zés
f120550 011	0	Pomáz	Dugacske forrása	255950	649200	110	Holocén	Allu- vium	
f120550 013	1	Pomáz	Mesélő-hegyi-forrás II.	257470	645930	178	Miocén	andezit-tufa	
f120550 014	0	Pomáz	Szőlőhegyi-forrás	257510	647420	180	Miocén	andezit-tufa	
f120550 012	1	Pomáz	Mesélő-hegyi-forrás I.	257540	646200	180	Miocén	andezit-tufa	
	0			258077	647642	0			
f120550 008	2	Pomáz	Körte-forrás (Szőlőh.-i)	258240	648290	168	Miocén	andezit-tufa	Foglalt
f120550 005	3	Pomáz	Hajós Ferenc-forrás	258720	645940	358	Miocén	andezit	Foglalt
f120550 010	1	Pomáz	Holdvilág-árok □-i-forrás	258950	644270	290	Miocén	andezit-tufa agglomerát	Foglalt
	0			259786	646523	0			
f120490 011	1	Szentendre	Csepel-forrás	259810	646590	328	Miocén	andezit-tufa	

	0			259832	646499	0			
f120550 015	0	Pomáz	Géza-forrás (Kék-forrás)	260140	644630	470	Miocén	andezit-tufa	
f120550 016	4	Pomáz	Kerekes-kút	260740	641510	360	Miocén	andezit-tufa	
f120550 009	2	Pomáz	Kékvizű-forrás	260940	644680	493	Miocén	andezit-tufa	Foglalt
f120430 007	0	Pilisszent kereszt	Mogyorós-forrás	261090	640670	374	Miocén	andezit-tufa	
f120490 005	2	Szentendre	Helyiipari-forrás (Gábor)	261400	644240	424	Miocén	andezit-tufa	Foglalt
	0			262286	643625	0			
f120340 016	0	Pilisszentlászló	Kárpát II.-forrás	262620	644340	304	Miocén	andezit-tufa	

Megjegyzés: A nyilvántartásban egyes forrásoknál az érintett településnél nem Pomáz, hanem a szomszéd település került megjelölésre. Viszont az EOV X és Y koordináták alapján az adott forrás a határ közelében, de Pomáz területére esik.

földvár (természeti emlék)

A Kőhegy és a Cseresznye-hegy tetején egykor létezett, sáncokkal körülépített, késő-bronzkori földvár található. (Helytörténeti leírások alapján Szkíta és kelta emlékek.) A Duna-Ipoly NP Igazgatóság nyilvántartása alapjána a fontosabb adataik:

	Földvár neve	EOV_Y	EOV_X	hrsz
1	Nagycsikóvár	645074	259428	0387/1
2	Kőhegy	647542	259323	Pomáz 0404, 0405, 0399/1; Szentendre 0589/1, 0590, 0591/1

kaptárkövek (természeti emlék)

A kaptárkövek területi lehatárolását és elhelyezkedését, valamint a megóvásukat szolgáló előírásokat és intézkedéseket a 17/2014. (X. 27.) FM rendelet tartalmazza.

(A jogszabály fogalmi meghatározása alapján a „kaptárkő: olyan természetes állapotú vagy ember alakította sziklaalakzat, amelynek felületén egy vagy több faragott, kultúrtörténeti jelentőséggel bíró fülke - és esetenként egyéb, hasonló jellegű megmunkálás – látható …”)

A 17/2014. (X. 27.) FM rendelet 2. melléklete tartalmazza az Országos jelentőségű védett természeti területek kaptárkövet magában foglaló részterületeinek lehatárolását és elhelyezkedését. Ez alapján a Duna-Ipoly Nemzeti Park területén belül a településen a következő részterületeken találhatók kaptárkövek:

A) Részterület megnevezése	C) Területi lehatárolás ingatlan-nyilvántartási helyrajzi számok / Egységes Országos Vetületi Rendszer (EOV) koordináták alapján	D) Össz-kiterjedés
Pomázi Holdvilág-árok kaptárkövei	0371/5 hrsz.-ból az Y644437,X259030; Y644424,X259018; Y644411,X259027; Y644436,X259034; Y644437,X259030 EOV koordinátákkal lehatárolt 0,0188 ha kiterjedésű rész, 0371/5 hrsz.-ból az Y644504,X259084; Y644488,X259061; Y644469,X259053; Y644464,X259050; Y644442,X259085; Y644477,X259107; Y644504,X259084 EOV koordinátákkal lehatárolt 0,1944 ha kiterjedésű rész, 0385 hrsz.-ból az Y644438,X259026; Y644424,X259013; Y644406,X259025; Y644411,X259027; Y644424,X259018; Y644437,X259030; Y644438,X259026 EOV koordinátákkal lehatárolt 0,0142 ha kiterjedésű rész 0386/2 hrsz.-ból az Y644406,X259025; Y644424,X259013; Y644438,X259026; Y644446,X259002; Y644412,X258991; Y644402,X259024; Y644406,X259025 EOV koordinátákkal lehatárolt 0,0858 ha kiterjedésű rész	0,3132 ha

Pomázi Kő-hegy kaptárkövei	0153/21 hrsz.-ból az Y647674,X258831; Y647720,X258843; Y647736,X258851; Y647747,X258850; Y647755,X258805; Y647693,X258809; Y647674,X258831 EOV koordinátákkal lehatárolt 0,2480 ha kiterjedésű rész, 0405 hrsz.-ból az Y647736,X258851; Y647720,X258843; Y647674,X258831; Y647669,X258837; Y647690,X258854; Y647736,X258851 EOV koordinátákkal lehatárolt 0,0734 ha kiterjedésű rész	0,3214 ha

Védett természeti értékek:
A Természetvédelmi Információs Rendszerben elérhető barlang nyilvántartás alapján a település területén az alábbi barlangok találhatók:

	Kat.sz.	Név	Hossz (m)	Vertikális kiter-jedés (m)	Mélység (m)	Magas-ság (m)	Hrsz.
1.	4820-40	272-es pont barlangja	2	1.5	1.5	0	0467
2.	4820-74	Amazonok-barlangja	141	12.6	12.6	0	0242/14
3.	4900-35	Bölcsõ-hegyi-barlang	23	10.5	10.5	0	0383/8
4.	4900-24	Csikóvári-csõlyuk	3	0.8	0	0.8	0387/1
5.	4900-23	Domini-barlang	15.9	2.8	0	2.8	0386/2
6.	4900-22	Karolina-odú	4.5	2.2	0	2.2	0371/5
7.	4900-30	Kõ-hegyi-átjáró	3.7	2	0	2	0153/21
8.	4900-29	Kõ-hegyi-barlang	6	2.5	0	2.5	0153/21
9.	4820-31	Margitligeti-átjáró	5	3	0	3	0265/5
10.	4820-65	Margitligeti-kõfülke	2	1.5	0	1.5	0265/5
11.	4820-64	Margitligeti-odú	2	1.5	0	1.5	0265/5
12.	4820-77	Pomázi Büdös-barlang	3.5	1.2	0	1.2	02/33
13.	4820-76	Pomázi Kétlyukú-barlang	31.5	24.6	22	2.6	02/28
14.	4820-69	Pomázi kõfejtõ 1. sz. barlangja	15	8	8	0	0242/14
15.	4820-72	Pomázi kõfejtõ Alsó-barlangja	55	4	4	0	0242/14
16.	4820-71	Pomázi kõfejtõ Felsõ-barlangja	300	45	45	0	0242/14
17.	4820-70	Pomázi kõfejtõ névtelen-bontás	6	2	2	0	0242/14
18.	4820-67	Pomázi-kõfülke	2.5	1.5	0	1.5	0242/14
19.	4900-27	Vasas-szakadéki 3.sz. barlang	0	0	0	0	0405

Természeti értékek, nyílt karszt területek
A természet védelméről szóló 1996. évi LIII. tv. értelmében földtani természeti értékek, azon belül is nyílt (fedetlen) karsztos kőzetből álló területek találhatók a településen. Az érintett nyílt karsztok területeinek felsorolását a következő – hatályon kívül helyezett - jogszabály tartalmazta: 8002/2005. (MK 138.) KvVM tájékoztató a nyílt karszt területek külterületi jegyzékéről (amit a Környezetvédelmi és Vízügyi Értesítőben tettek közzé).
A nyílt (fedetlen) karsztos kőzetből álló felszínen a karsztos kőzet, illetve a karsztvíz szennyezése vagy állapotának jogellenes megváltoztatása tilos.

Natura 2000, európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területek:
A Natura 2000 területeket alkotó közösségi, valamint kiemelt jelentőségű közösségi élőhelytípusok, illetőleg fajok megőrzéséhez szükséges előírásokat az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet állapította meg. A Natura 2000 hálózatot az Európai Uniós madárvédelmi és élőhelyvédelmi irányelvek alapján lehatárolt területek alkotják. Kialakításuk célja, hogy az európai közösség számára jelentős élőhely típusok, egy összefüggő ökológiai hálózat részeként hosszútávon fennmaradjanak. Az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészletek felsorolását a 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet tartalmazza.

A Natura 2000 európai ökológiai hálózatnak, a településre eső részterületei közé tartozik, a HUDI20039 jelű Pilis és Visegrádi-hegység - kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület. Az érintett földrészletek: 02/5, 02/6, 02/7, 02/8, 02/9, 02/10, 02/11, 02/12, 02/13, 02/14, 02/15, 02/16, 02/17, 02/18, 02/19, 02/20, 02/21, 02/22, 02/23, 02/24, 02/25, 02/26, 02/27, 02/28, 02/29, 02/30, 02/31, 02/32, 02/33, 02/34, 02/35, 02/36, 02/37, 02/38, 02/39, 02/40, 03/15, 03/16, 03/17, 03/18, 03/19, 03/20, 03/21, 03/22, 03/23, 03/24, 03/25, 03/26, 03/27, 03/28, 03/29, 03/30, 03/31, 03/32, 03/33, 03/34, 05/8, 05/9, 05/10, 06, 012/5, 012/7, 012/9, 012/10, 012/11, 012/12, 012/13, 012/15, 012/16, 012/17, 012/18, 012/19, 012/20, 012/21, 014/1, 014/2, 014/3, 014/4, 014/5, 014/6, 014/7, 014/8, 014/9, 014/10, 014/12, 014/13, 014/14, 014/15, 014/16, 014/17, 014/18, 014/19, 014/20, 014/21, 014/22, 014/23, 014/24, 014/25, 014/26, 014/27, 014/28, 014/29, 014/30, 014/31, 014/32, 014/33, 014/34, 020/13, 020/53, 020/54, 020/100, 020/101, 020/102, 020/103, 020/104, 069/2, 072/15,

072/17, 072/18, 072/19, 072/20, 072/21, 072/22, 072/23, 072/24, 072/25, 072/26, 073/1, 073/3, 073/4, 073/5, 074/4, 074/8, 074/11, 074/12, 074/13, 074/14, 074/15, 074/16, 074/17, 074/18, 074/19, 074/20, 074/25, 074/27, 074/28, 074/29, 074/30, 074/31, 074/32, 075, 078/1, 0129/1g, 0129/1h, 0130/4, 0130/5, 0130/6, 0130/7, 0130/8, 0130/9, 0130/10, 0130/11, 0130/26, 0130/27, 0130/28, 0130/29, 0130/30, 0130/54, 0130/55, 0130/59, 0130/61, 0130/62, 0130/63, 0130/65, 0130/66, 0130/67, 0130/68, 0130/69, 0130/70, 0130/71, 0130/72, 0130/73, 0130/74, 0130/75, 0130/76, 0131, 0132/2, 0132/12, 0132/13, 0132/16, 0132/17, 0132/18, 0132/19, 0132/20, 0132/21, 0132/22, 0132/25, 0132/26, 0132/27, 0132/28, 0132/29, 0132/30, 0132/31, 0132/32, 0132/33, 0132/34, 0132/35, 0132/36, 0132/37, 0132/38, 0133, 0134, 0135/2, 0147, 0148, 0149/1, 0149/2, 0149/3, 0149/4, 0149/6, 0149/7, 0149/8, 0150/1, 0150/2, 0150/3, 0150/4, 0150/5, 0150/6, 0150/7, 0150/8, 0150/9, 0150/10, 0150/12, 0150/13, 0150/14, 0150/15, 0150/16, 0150/17, 0150/18, 0150/19, 0150/20, 0153/4, 0153/5, 0153/6, 0153/7, 0153/10, 0153/11, 0153/13, 0153/14, 0153/15, 0153/17, 0153/19, 0153/20, 0153/21, 0153/22, 0153/23, 0153/24, 0157/1, 0157/2, 0161, 0163, 0164, 0179/155, 0179/157, 0179/158, 0188/2, 0189/2, 0194, 0214/1, 0218/2, 0219, 0224/18, 0225, 0226/1, 0226/2, 0226/4, 0226/5, 0226/6, 0226/7, 0228, 0229, 0230/1, 0230/2, 0231, 0235, 0239, 0242/14, 0243, 0244, 0245/42, 0245/43, 0245/44, 0245/45, 0245/46, 0245/47, 0245/48, 0245/49, 0245/50, 0245/51, 0245/52, 0245/53, 0245/54, 0245/55, 0245/56, 0245/57, 0245/58, 0245/59, 0245/60, 0245/61, 0245/62, 0245/63, 0245/64, 0245/65, 0245/66, 0245/67, 0245/68, 0245/69, 0245/70, 0245/71, 0245/72, 0245/73, 0245/74, 0245/75, 0245/76, 0245/77, 0245/78, 0245/79, 0245/80, 0245/81, 0245/82, 0245/83, 0245/84, 0245/85, 0245/86, 0245/87, 0245/88, 0245/89, 0245/90, 0245/91, 0245/92, 0245/93, 0245/102, 0245/103, 0245/104, 0245/105, 0245/106, 0245/107, 0245/108, 0245/109, 0245/110, 0245/111, 0245/112, 0245/113, 0245/114, 0245/115, 0245/116, 0245/117, 0245/118, 0245/119, 0245/120, 0245/121, 0245/122, 0245/123, 0245/124, 0245/125, 0245/126, 0245/127, 0245/128, 0245/129, 0245/130, 0245/131, 0245/132, 0245/133, 0245/134, 0245/136, 0245/137, 0245/139, 0245/140, 0245/141, 0245/142, 0245/143, 0245/144, 0245/145, 0245/146, 0245/147, 0245/148, 0245/149, 0245/150, 0245/151, 0245/152, 0245/153, 0245/154, 0245/155, 0245/156, 0245/157, 0245/158, 0245/159, 0246, 0247/2, 0247/3, 0247/4, 0248, 0249/1, 0249/3, 0249/4, 0249/5, 0249/6, 0249/7, 0250, 0251/1, 0251/2, 0251/3, 0251/5, 0251/6, 0251/7, 0251/8, 0251/9, 0251/10, 0251/11, 0251/12, 0251/13, 0251/14, 0251/15, 0251/16, 0251/17, 0251/18, 0251/19, 0251/20, 0251/21, 0251/22, 0251/23, 0251/24, 0251/25, 0251/26, 0251/47, 0251/48, 0251/49, 0251/50, 0251/51, 0251/52, 0251/53, 0251/54, 0251/55, 0251/56, 0251/57, 0251/58, 0251/59, 0251/60, 0251/61, 0251/62, 0251/63, 0251/64, 0251/65, 0251/66, 0251/67, 0251/68, 0251/69, 0251/70, 0251/71, 0251/72, 0251/73, 0251/74, 0251/75, 0251/76, 0251/77, 0251/78, 0251/79, 0251/80, 0251/81, 0251/82, 0251/83, 0251/84, 0251/85, 0251/86, 0251/87, 0251/88, 0251/89, 0251/90, 0251/91, 0251/92, 0251/93, 0251/94, 0251/95, 0251/96, 0253/22, 0253/24, 0253/25, 0253/26, 0253/27, 0253/28, 0253/29, 0253/30, 0253/31, 0253/32, 0253/33, 0253/34, 0253/35, 0253/36, 0253/37, 0253/38, 0253/39, 0253/40, 0253/41, 0253/42, 0253/43, 0253/44, 0253/45, 0253/46, 0253/47, 0253/48, 0253/49, 0253/50, 0253/51, 0253/52, 0253/53, 0253/54, 0253/55, 0253/56, 0253/57, 0253/58, 0253/59, 0253/60, 0253/61, 0253/62, 0253/63, 0253/64, 0253/65, 0253/66, 0253/67, 0253/68, 0253/69, 0253/70, 0253/71, 0253/72, 0253/73, 0253/74, 0253/75, 0253/76, 0253/77, 0253/78, 0253/79, 0253/80, 0253/81, 0253/82, 0253/83, 0253/84, 0253/85, 0253/86, 0253/87, 0253/88, 0253/89, 0253/90, 0253/91, 0253/92, 0253/93, 0253/94, 0253/95, 0253/96, 0253/97, 0253/98, 0253/99, 0253/100, 0253/101, 0253/102, 0253/103, 0253/104, 0253/105, 0253/106, 0253/107, 0254, 0255, 0256/31, 0256/32, 0256/36, 0256/37, 0256/38, 0256/39, 0256/40, 0256/41, 0256/42, 0256/43, 0256/44, 0256/45, 0256/46, 0256/47, 0256/48,
0256/49, 0256/50, 0256/51, 0256/52, 0256/53, 0256/54, 0256/55, 0256/56, 0256/57, 0256/58, 0256/59, 0256/60, 0256/61, 0256/62, 0256/63, 0256/64, 0256/65, 0256/66, 0256/67, 0256/68, 0256/69, 0256/70, 0256/71, 0256/72, 0256/73, 0256/74, 0256/75, 0256/76, 0256/77, 0256/78, 0256/79, 0256/80, 0256/81, 0256/82, 0256/83, 0256/84, 0256/85, 0256/86, 0256/87, 0256/88, 0256/89, 0256/90, 0256/91, 0256/92, 0256/93, 0256/94, 0256/95, 0256/96, 0256/97, 0256/98, 0256/99, 0256/100, 0256/101, 0256/102, 0256/103, 0256/104, 0256/105, 0256/106, 0256/107, 0256/108, 0256/109, 0256/110, 0256/111, 0256/112, 0256/113, 0256/114, 0256/115, 0256/116, 0256/117, 0256/118, 0256/119, 0256/120, 0256/121, 0256/122, 0256/123, 0256/124, 0256/125, 0256/126, 0256/127, 0256/128, 0256/129, 0256/130, 0256/131, 0256/132, 0257/1, 0257/2, 0257/3, 0257/4, 0257/5, 0257/6, 0257/7, 0257/8, 0257/9, 0257/10, 0257/11, 0257/12, 0257/13, 0257/14, 0257/15, 0257/16, 0257/17, 0257/18, 0257/19, 0257/20, 0258, 0259/1, 0259/2, 0259/3, 0259/4, 0259/5, 0259/6, 0259/7, 0259/8, 0260, 0261/1, 0261/2, 0261/3, 0261/4, 0261/5, 0261/6, 0261/7, 0261/8, 0261/9, 0261/10, 0261/11, 0261/12, 0261/13, 0261/14, 0261/15, 0261/16, 0261/17, 0261/18, 0261/19, 0261/20, 0261/21, 0261/22, 0261/23, 0261/24, 0261/25, 0261/26, 0261/27, 0261/28, 0261/29, 0261/30, 0261/31, 0261/32, 0261/33, 0261/34, 0261/35, 0261/36, 0261/37, 0261/38, 0261/39, 0261/40, 0261/41, 0261/42, 0261/43, 0262, 0263/1, 0263/2, 0264, 0265/5, 0265/6, 0265/7, 0265/8, 0265/14, 0265/15, 0265/16, 0265/23, 0265/26, 0265/27, 0265/28, 0265/29, 0265/30, 0265/31,

0265/32, 0265/33, 0265/34, 0265/35, 0265/36, 0265/37, 0265/38, 0265/39, 0265/40, 0265/41, 0265/42, 0265/43, 0265/44, 0265/45, 0265/46, 0265/47, 0265/48, 0265/49, 0265/50, 0265/51, 0266, 0268/1, 0268/3, 0269/6, 0269/8, 0269/11, 0269/12, 0269/13, 0269/14, 0269/15, 0269/16, 0269/17, 0270/1, 0271/3, 0271/5, 0271/13, 0271/15, 0271/17, 0271/18, 0271/21, 0271/22, 0271/23, 0271/24, 0271/25, 0271/26, 0271/32, 0271/33, 0271/34, 0272, 0273/1, 0278/2, 0280, 0283/2, 0284/4, 0288, 0289/1, 0289/2, 0289/3, 0289/4, 0289/5, 0289/6, 0289/7, 0289/8, 0289/9, 0289/10, 0289/11, 0289/12, 0289/13, 0291, 0292, 0293/1, 0293/2, 0293/3, 0293/4, 0293/5, 0293/6, 0293/7, 0293/8, 0293/9, 0293/10, 0293/11, 0293/12, 0293/13, 0294, 0295, 0296, 0297, 0298, 0299, 0300, 0301, 0302, 0304, 0305, 0306, 0307, 0308, 0311/1b, 0311/1c, 0312/1, 0312/5, 0312/6, 0312/8, 0312/10, 0313/1, 0313/2, 0314/1, 0314/2, 0315, 0316, 0317, 0318/1, 0318/2, 0319, 0320/1, 0320/2, 0320/3, 0320/4, 0321, 0322, 0323, 0324, 0325, 0326/1, 0326/2, 0327/1, 0327/2, 0328/1, 0328/2, 0329, 0330/1, 0330/2, 0331, 0332, 0333/1, 0333/2, 0334/1, 0334/2, 0335/1, 0335/2, 0335/3, 0336/1, 0336/2, 0337, 0338, 0339, 0340/1, 0340/2, 0341, 0342, 0343, 0344, 0345, 0346, 0347, 0348, 0349, 0350, 0351, 0352/1, 0352/2, 0353, 0354/1, 0354/2, 0355/1, 0355/2, 0357, 0358, 0359, 0360, 0361/1, 0361/2, 0362, 0363, 0364, 0365, 0366, 0367, 0368, 0369, 0370, 0371/3, 0371/4, 0371/5, 0371/6, 0372/1, 0372/2, 0372/3, 0373/1, 0373/2, 0373/3, 0374, 0375, 0376, 0377, 0378, 0381/1, 0381/2, 0382/1, 0382/2, 0383/1, 0383/3, 0383/4, 0383/5, 0383/6, 0383/7, 0383/8, 0384/1, 0384/2, 0385, 0386/2, 0386/3, 0387/1, 0387/2, 0388, 0393/2, 0393/4, 0394, 0395/1, 0395/2, 0395/3, 0396, 0397, 0398, 0399/1, 0399/4, 0399/6, 0399/7, 0400, 0401, 0402, 0403, 0404, 0405, 0406, 0464, 0466, 0467, 7936, 8402, 8403, 8404, 8637, 8638, 8639, 8640, 8641, 8642, 8643/1, 8643/2, 8643/3, 8643/4, 8643/5, 8643/6, 8644, 8645, 8646, 8647, 8648, 8649, 8650, 8651, 8652, 8653, 8654, 8655, 8656, 8657, 8658, 8659/1, 8659/2, 8659/3, 8659/4, 8659/5, 8659/6, 8660, 8661, 8662, 8663, 8664, 8665, 8666, 8667, 8668, 8669, 8670, 8671, 8672, 8673, 8674, 8717, 8718, 8719, 8720, 8721, 8722, 8723, 8728, 8729, 8730, 8731, 8732, 8733, 8734, 8735, 8736, 8737/1, 8737/2, 8737/3, 9032/2, 9034, 9035, 9115, 9117/4, 9126/2, 9128, 9130/1, 9136, 9141, 9142/2, 9145/9, 9146, 9147/3, 9152, 9153, 9154, 9155, 9156, 9394/4, 9395, 9396, 9397, 9398, 9453, 9454, 9455/1, 9455/2, 9456/1, 9456/2, 9457/1, 9457/2, 9458, 9459, 9460, 9461, 9462, 9463/1, 9463/2, 9463/3, 9464, 9465, 9466, 9467, 9468, 9469, 9470, 9471, 9472/1, 9472/2, 9472/3, 9473, 9474, 9475, 9476/1, 9476/2, 9476/3, 9476/4, 9477/3, 9477/4, 9477/5, 9477/6, 9477/7, 9478/1, 9478/2, 9479, 9480/4, 9480/5, 9480/6, 9480/7, 9480/8, 9480/9, 9501, 9502, 9503, 9504, 9505, 9506, 9518, 9568/5, 9568/6, 9597, 9598, 9599/2, 9599/3, 9599/4, 9599/5, 9599/6, 9599/7, 9602, 9603, 9604, 9605, 9606, 9607, 9608, 9609, 9610, 9611, 9612, 9613, 9614, 9615, 9616, 9617, 9618, 9619, 9620, 9621, 9622, 9623, 9624/1, 9624/2, 9625, 9626, 9627, 9628, 9629, 9630, 9631/2, 9631/3, 9631/4, 9632, 9633, 9634, 9635, 9636, 9637/1, 9637/2, 9638, 9639, 9640, 9641, 9642, 9643/2, 9644, 9645, 9646, 9647, 9648, 9649, 9650, 9652, 9653, 9654, 9655, 9656, 9657, 9659, 9660, 9661, 9662, 9663, 9664, 9665, 9666, 9667, 9677, 9678, 9679, 9680, 9681/1, 9681/2, 9682, 9683, 9684, 9687/1, 9687/2, 9783/1, 9783/2, 9783/3, 9783/4, 9784, 9988, 9989, 9990/1, 9990/2, 9991, 9992, 9996/1, 9996/2, 9998, 9999, 10000, 10001, 10002, 10003, 10004, 10005, 10006, 10007, 10008, 10009, 10010, 10011, 10012, 10022, 10023, 10024, 10025, 10026, 10028, 10029, 10030, 10031, 10032/1, 10032/2, 10033, 10034, 10035, 10036, 10037, 10038, 10039, 10044, 10048/1, 10058, 10059, 10060, 10079/2

1.12.3.3. Ökológiai hálózat

Az „országos ökológiai hálózat” területei az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény alapján kerültek kijelölésre, s céljuk a természetvédelmi szempontból jelentős területek közti ökológiai kapcsolatok biztosítása

Az országos ökológiai hálózatnak a településre eső részterületei magterület, ökológiai folyosó és pufferterület (al)övezetekbe kerültek besorolásra. Az érintett ökológiai hálózati területek elsősorban a Nemzeti Park védett, valamint a szentendrei és budakalászi határ melletti erdős és rét-legelő területeken találhatók.

1.12.3.4. Bioszféra-rezervátumok

A bioszféra-rezervátumok kiterjedését, a területük ingatlan-nyilvántartási helyrajzi számait, valamint ha ezen belül kijelölésre kerültek a kiemelkedő természetvédelmi értékek közvetlen megóvására szolgáló „magterületek”, ezen érintett földrészletek felsorolását a magyarországi bioszféra-rezervátumokról szóló 7/2007. (III. 22.) KvVM rendelet tartalmazza.

A Pilisi bioszféra-rezervátum Pomáz területét érintő (2535,4552 hektár) ingatlan-nyilvántartási helyrajzi számai: 8701/, 8717/, 8718/, 8719/, 8720/, 8721/, 8722/, 8723/, 8737/1, 8737/2, 8737/3, 9201/, 9501/, 9502/, 9503/, 9504/, 9516/, 9517/, 9518/a, 9518/b, 9616/, 9617/, 9618/, 9619/, 9620/, 9621/, 9622/, 9623/, 9783/1, 9783/2, 9783/3, 9783/4, 9904/, 9963/, 9972/, 9973/1, 9973/2, 9974/, 9975/, 9976/, 9978/, 9980/, 9981/, 9982/, 9997/, 10030/, 0110/, 0111/, 0161/, 0163/, 0164/, 0179/158, 0188/2, 0189/2, 0214/1, 0226/1, 0226/2, 0226/4, 0226/5, 0226/6, 0226/7, 0228/, 0229/, 0230/a,

0230/b, 0231/, 0232/a, 0232/b, 0232/c, 0232/d, 0232/f, 0232/g, 0233/, 0234/, 0235/, 0236/, 0237/, 0239/, 0240/, 0257/1, 0257/2a, 0257/2b, 0257/3, 0257/4, 0257/5, 0257/6, 0257/7, 0257/8, 0257/9, 0257/10, 0257/11, 0257/12, 0257/13, 0257/14, 0257/15, 0257/16, 0257/17, 0257/18, 0257/19, 0257/20, 0258/, 0259/1, 0259/2, 0259/3, 0259/4, 0259/5, 0259/6, 0259/7, 0259/8, 0261/1, 0261/2, 0261/3, 0261/4, 0261/5, 0261/6, 0261/7, 0261/8, 0261/9, 0261/10, 0261/11, 0261/12, 0261/13, 0261/14, 0261/15, 0261/16, 0261/17, 0261/18, 0261/19, 0261/20, 0261/21, 0261/22a, 0261/22b, 0261/22c, 0261/23, 0261/24, 0261/25, 0261/26, 0261/27, 0261/28, 0261/29a, 0261/29b, 0261/30, 0261/31, 0261/32, 0261/33, 0261/34, 0261/35a, 0261/35b, 0261/36, 0261/37a, 0261/37b, 0261/38, 0261/39, 0261/40, 0261/41, 0261/42, 0261/43, 0262/, 0263/1, 0263/2, 0264/, 0265/4, 0265/5, 0265/6, 0265/7, 0265/8, 0265/10, 0265/11, 0265/14, 0265/15, 0265/16, 0265/17, 0265/20, 0265/21, 0265/22, 0265/23, 0265/24, 0265/25, 0268/1, 0268/3, 0269/6, 0269/8, 0269/11, 0269/12, 0269/13, 0269/14, 0269/15, 0269/16, 0269/17, 0270/1, 0271/3, 0271/5, 0271/13, 0271/15, 0271/16, 0271/18, 0271/21, 0271/22, 0271/23, 0271/24, 0271/25a, 0271/25b, 0271/26, 0271/29, 0271/30, 0271/31, 0271/32, 0271/33, 0271/34, 0273/1, 0278/2a, 0278/2b, 0278/2c, 0278/2d, 0278/2f, 0278/2g, 0279/, 0311/1a, 0311/1b, 0311/1c, 0311/3, 0311/4, 0312/8, 0314/1, 0314/2, 0315/, 0316/, 0317/, 0318/1, 0318/2, 0319/, 0320/1, 0320/2, 0320/3, 0320/4, 0321/a, 0321/b, 0322/, 0323/, 0324/, 0325/, 0326/1, 0326/2, 0327/1, 0327/2, 0328/1, 0328/2a, 0328/2b, 0329/, 0330/1, 0330/2, 0331/, 0332/, 0333/1, 0333/2, 0334/1, 0334/2, 0335/1, 0335/2, 0335/3, 0336/1, 0336/2, 0337/, 0338/, 0339/, 0340/1, 0340/2a, 0340/2b, 0340/2c, 0340/2d, 0341/, 0342/, 0344/, 0345/, 0346/, 0347/, 0348/, 0349/, 0350/, 0351/, 0352/1, 0352/2, 0353/, 0354/1, 0354/2, 0355/1, 0355/2, 0357/, 0358/, 0359/, 0360/, 0361/, 0362/, 0363/, 0364/, 0365/, 0366/, 0367/, 0368/, 0369/, 0370/, 0371/3, 0371/4, 0371/5, 0371/6, 0372/1, 0372/2, 0372/3, 0373/1, 0373/2, 0373/3, 0374/, 0375/a, 0375/b, 0375/c, 0376/, 0377/, 0378/, 0381/1, 0381/2, 0382/1, 0382/2, 0383/1, 0383/3, 0383/4, 0383/5, 0383/6, 0383/7, 0383/8a, 0384/1, 0384/2, 0385/, 0386/, 0387/1, 0388/, 0393/4, 0394/, 0395/1, 0395/2, 0395/3, 0396/, 0397/, 0398/, 0399/1, 0399/4, 0399/6, 0399/7, 0400/, 0401/, 0402/, 0403/, 0404/, 0405/.
A Pilisi bioszféra-rezervátum magterületének Pomáz területét érintő (550,8541 hektár) ingatlan-nyilvántartási helyrajzi számai: 0388/, 0383/4, 0383/5, 0383/6, 0383/8a, 0384/2, 0385/, 0387/1, 0383/7, 0405/, 0383/3, 0386/, 0371/5, 0382/2, 0384/1, 0189/2, 0214/1, 0371/4, 0371/6, 0372/1, 0179/158, 0372/2, 0372/3, 0382/1, 0371/3.

1.12.4. Tájhasználati konfliktusok és problémák értékelése

A település tájhasználati konfliktusai jellemzően a közlekedési útvonalak menti intenzív beépítésből és a szomszédos területeket érő környezeti terhelésekből adódnak.
A település belső területeinek tehermentesítését szolgáló elkerülő utak, feltáró utak kijelölése, meglévő utak esetén a megfelelő szabályozási szélesség kialakítása több helyen (a később kijelölésre került) ökológiai hálózat, vagy Natura 2000 terület lehatárolással kerül konfliktusba.

1.13. Zöldfelületi rendszer vizsgálata

1.13.1 A települési zöldfelületi rendszer elemei

1.13.1.1. Szerkezeti-, kondicionáló szempontból lényeges valamint a zöldfelületi karaktert meghatározó elemek

Zöldfelületek alatt értendő minden olyan terület, amelyet részben, vagy egészben növényzet borít. A település zöldfelületi rendszerének elsődleges elemei a közparkok, fasorok, erdők, rét-legelő és nádas területek, másodlagos elemei a fennmaradó területek növényzettel fedett részei, amelyek együttesen település zöldfelületi hálózatát alkotják.

Az erdőterületek nagy kiterjedésű, összefüggő területeket alkotnak, melyek külterület északnyugati részét borítják, ezen kívül kisebb erdőterületek a csobánkai és budalakászi határ közelében találhatók. A település erdőinek többsége természeti értékvédelem alatt áll. A rét, legelő és nádas és ligetes területek elsősorban a vízfolyások mentén helyezkednek el. A település jelentősebb közparkként is hasznosított területei: a Klissza–domb környéki területek, valamint a Szelistye-sétány (tervezett) zöldterülete.

1.13.1.2. Zöldfelületi ellátottság értékelése

A kisebb településeken általában jellemző, hogy közparkot viszonylag kis területen, vagy egyáltalán nem alakítanak ki. Ennek okai között megtalálható egyrészt az, hogy a fenntartásra nincs elegendő

pénz, másrészt a lakosság a rekreációs igényeit, ha teheti akkor inkább megoldja a saját telkén, amire a kertes lakóterület többnyire lehetőséget is biztosít.
Pomáz (rekreációs célú) belterületi zöldfelületi ellátottsága alacsony mértékű.

1.13.2. A zöldfelületi rendszer konfliktusai és problémái

A település erdőterületeinek nagysága messze átlag feletti, ezen területek a zöldfelületi rendszer legértékesebb elemei. Ezzel együtt a települési szintű zöldfelületi rendszer fő problémája, hogy belterületen az elszórtan elhelyezkedő, kisszámú zöldterületek, illetve parkosított területek (és extenzív fenntartású, többnyire parlagterületek), valamint a vízfolyások menti zöld sávok közötti kapcsolat erősen hiányos.

1.14. Az épített környezet vizsgálata

Főbb területi adatok

A településre jellemző főbb területi jellegű és azzal összefüggésben lévő népességi adatokat a következő táblázat tartalmazza.

A település alapadatai (KSH 2011. és TAKARNET 2013.)	
Igazgatási terület (ha) - KSH 2011. és TAKARNET 2013. -	4903,4276
Lakónépesség (fő) -KSH 2011.-	16.622
Átlagos népsűrűség (fő/km^2) -KSH 2011. -	339,0
Belterületek (ha) -TAKARNET 2013. -	606,2025
Külterület (ha) - TAKARNET 2013. -	3991,1897
Zártkert (ha - TAKARNET 2013. -	306,0354

1.14.1. Területfelhasználás vizsgálata

1.14.1.1. A település szerkezete, a helyi sajátosságok vizsgálata

Pomáz Város Pest megyében, Budapesttől É-ra, az ún. Pilisi-hegyek K-i az ún. Pilisi-medencék ÉK-i és a Visegrádi-hegység D-i részén, Szentendre közelében, domborzatilag tagolt területen, az 1111. és az 1112. j. utak találkozásánál helyezkedik el. Pomáz igazgatási területének alakja szabálytalan, ÉNy-DK-i irányban hosszúkás. A település központi belterülete az igazgatási terület súlypontjától DK-re, a Duna irányában eltolódva található. Egyéb jelentősebb kiterjedésű összefüggő belterület nem található a településen. A beépítésre szánt területeken belül azonban néhol mozaikosan egy-egy belterületbe vont telek található a központi részek környezetében.

A település szerkezetét tagoló fő elemek:
- a természetföldrajzi elemek: hegyek, Dera-patak a Duna menti síkság, erdők;
- a közlekedéshálózati elemek: a települést érinti 11-es út és egyéb közúthálózati elemek nyomvonala (1111., 1108. és 1112 j utak), a szentendrei (H5-ös) HÉV;
- a különféle terület-felhasználási elemek.

A domborzat erősen tagolt, magas és mély fekvésű területekkel is rendelkezik. Legmagasabb pontja a Nagy-Csikóvár 556 mBf magassággal, legmélyebb pontja a település DK-i sarka környékében kb. 101 mBf. A vízrajzi elemek közül kiemelkedik a Dera-patak, mely ÉNy-DK irányban folyik át a településen. Ezen kívül megemlíthető a Barát-patak, néhány forrás és apró tó a település É-i részén. A településképben ezeken az alapvető táji természeti adottságokon kívül meghatározó szerepe van még a Pilis jelentős méretű összefüggő erdőinek, valamint egyéb kisebb-nagyobb erdőfoltoknak, mezőgazdasági és természetközeli területeknek is. Természetesen a tájhasználatot, a kül- és belterületek terület-felhasználását.

A város közlekedési adottságai szempontból kedvező helyzetben van, mind közúton, mind a Szentendrei (H5-ös) HÉV vonalon egyszerűen és jól megközelíthető. A közlekedési adottságokat önálló szakági fejezet értékeli, de a főbb adottságok a következők:
- Az 11-es főútról lehet elérni a Pomázt Budakalász irányából (1111 j. ök út), illetve Szentendre irányából (1112 j. ök. út). ÉNy-i irányból pedig a 1111. j. ök. úton Esztergom-Pilisszentkereszt, és Pilisvörösvár-Csobánka felől lehet megközelíteni a települést. Számozatlan összekötő úton Szentendre-Püspökmajor felől is megközelíthető a település központja.

- A település HÉV állomása a település központjától DK-re található. A mellette található autóbuszállomás miatt a település távolabbi részeiről tömegközlekedéssel is megközelíthető. Kedvező közúti kapcsolatokkal is bír. A HÉV vonal a településnek csak egy kisebb lakóterületét, valamint gazdasági területeit választja el a többi beépített területétől.

A területfelhasználás főbb szerkezeti jellemzői az alábbiak:
- Pomáz Város nagy kiterjedésű igazgatási területének relatíve kis része, mintegy 12 %-a a beépített (már belterületbe vont) és beépítésre szánt terület.
- A település központi belterülete az igazgatási terület középpontjától DK-re található. A település mai központi belterületének legjelentősebb kiterjedésű beépítésre szánt területei a különféle jellemzőkkel rendelkező, eltérő karakterű lakóterületek, melyek a központi belterület elsődleges használati funkcióját adják. Ennek az elsődleges funkciónak a kiszolgálásra a központi belterületen elszórtan egyéb területhasználati funkciók is találhatóak.
- Pomáz hagyományos településközpontja az 1111-es út (Kossuth Lajos utca) környezetében alakult ki, három irányban továbbnyúlva a Benicziky utca, Mártírok újta és a József Attila utca mentén. Pomáz ófaluja ma is őrzi a török utáni újratelepülés szerkezetét. Jellegzetessége a völgyi egy- (fő-) utcás, fésűs utcafronti, oldalhatáron álló, ill. zártsorú, hézagosan zártsorú beépítés, az ehhez csatlakozó mellék és harántutak a közrezárt terekkel, teresedésekkel, mint a települési alközpontok területei. Mindezek mellett Pomázon egy-egy közintézmény (az egyenletes szolgáltatással való lefedettség biztosítása érdekében) azonban más településrészen is fellelhető. A közintézményi ellátottság tehát a település egészére vetítve nem homogén. A lakosságot ellátó kereskedelmi és szolgáltató egyéb létesítmények több-kevesebb egyenletességgel elszórva a lakóterületek egészén belül megtalálhatók.
- Pomáz kül- és belterületein egyaránt találhatóak üdülőterületek, elsődlegesen a belterület É-i részén, a lakóterületekhez kapcsolódva, de a Dobogókő felé vezető út mentén is. Az üdülőterületekre jellemző, hogy a rendszerváltást követően növekszik a korábbi üdülők lakó funkcióra történő igénybevétele.
- Gazdasági területek döntően a HÉV állomástól K-re a belterület szélén alakultak ki. Ezen a területen számos kisebb és nagyobb igen vegyes kereskedelmi-szolgáltató profillal működő vállalkozás telepedett meg a település és a tágabb környezete ellátására specializálódva. Ezek országos, és nemzetközi jelentőségű vállalkozások is képviseltetik magukat a területen (Stern Filmstúdió, ICO). Jelentős kiterjedésű beépítetlen vállalkozási területek találhatók a település K-i szélén a 11-es főút közelségében, amelyek a vállalkozásfejlesztés célterületei is lehetnek. Az igazgatási terület D-i részén találhatóak mezőgazdasági telephelyek, amelyek mezőgazdasági termelő tevékenységeknek, vagy egyéb kereskedelmi vállalkozásoknak nyújthatnak otthont.
- Az igazgatási területen a belterületen, a funkcióhoz igazodóan elszórtan találhatóak a temetők, a a sportpálya, illetve ezen funkciók bővítésére szolgáló és rekreációs területek. A külterületen, a Dobogókői út mentén további nagy kiterjedésű sport, rekreációs, és egészségügyi területek, valmint turistaház és az ún. Magyar Vár területe találhatóak, amelyek mind a különleges (beépítésre szánt, vagy beépítésre nem szánt) terület-felhasználási kategóriába tartoznak. Ezek a sajátos különleges funkciók a tervezés során egyedi problémakezelést igényelnek majd.
- A település közhasználatú zöldterülettel (közparkkal) gyengén ellátott. A zöldterületi, zöldfelületi adottságokat némileg javítja, hogy a településre jellemző családiházas beépítés miatt az egyéni rekreációs igények nagyobb része saját telken belül is megoldható.
- A település mezőgazdasági művelés alatt álló külterülete az utóbbi évtizedekben lecsökkent, elsősorban a belterületek lakó és gazdasági területeinek növekedése miatt. A külterület nagyobb hányadát az erdőterületek után a mezőgazdasági területek teszik ki, melyek egy része természetvédelmi oltalom alatt áll. A nem védett mezőgazdasági területek nagyobb hányada szántó, kisebb részt kert, gyümölcsös, szőlő és gyep-nádas terület. A mezőgazdasági területek aránya az összterülethez képest fokozatosan csökkenő tendenciát mutat.
- Az erdő területek nagy része összefüggő egységet alkot, melyek jórészt a Duna-Ipoly Nemzeti Park területére esnek, így ezek természeti védelem alatt állnak. A külterület egyéb részein szórványosan elhelyezkedő erdőfoltok találhatók. Az erdőterületek jelentős turisztikai vonzerővel bírnak.
- A belterülettől Ny-i irányban, a nyílt karszt területeken jelentős kiterjedésű természetközeli területek találhatók.
- A külterület jelentősebb beépített területei a Dobogókő felé vezető út mentén található Kiskovácsi, Pankostető, Podmaniczky-major, Középkovácsi és Nagykovácsi, valamint a Majdán-patak melletti Dolinapuszta, Tehenestanya.
- Pomázon a külterületi lakott helyek nem jellemzőek. Zártkert jellegű területek viszont csatlakoznak a belterülethez, É-i irányban első sorban a hegy- és domboldalakon a Messelia-hegy, a Susnyár-hegy és a Vróc térségében.

A település belterületén elszórtan többfelé találhatók beépítetlen foghíj telkek és területek, nagyobb egybefüggő beépítetlen lakóterület pedig település keleti részén, az Alcsevica és a Pinkovce területén. A foghíjak és beépítetlen területek az esetleges további lakó célú fejlesztési igényeket elvben még egy jó ideig még ki tudják szolgálni, de gond velük kapcsolatban, hogy az Acsevica kivételével döntő részben magántulajdonban vannak, ezért nehezen indítható meg fejlesztésbe vonásuk. Elsődleges településpolitikai cél kell legyen ezeknek a foghíjaknak, hasznosítatlan területeknek a beépülését szorgalmazni. A település korábbi üdülőterületeinek lakó célú hasznosítása is megindult. Az üdülőterületeken tehát elvben már most is jelentős tartalékok állnak rendelkezésre.

1.14.1.2. Az ingatlan-nyilvántartási adatok alapján, termőföld esetén a művelési ágak és a minőségi osztályok

A Takarnet 2014. októberi adatai alapján a településen a művelési ágak megoszlása:

Művelési ágak	Terület (m2)	%
erdő	22008086	44,88
fásított terület	755	0,00
gyep (legelő)	2764284	5,64
gyep (rét)	725983	1,48
gyümölcsös	5167734	10,54
kert	726070	1,48
kivett	8936368	18,22
nádas	226054	0,46
szántó	7740030	15,78
szőlő	738912	1,51
	49034276	100

A Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály2015.06.17-i adatszolgáltatása alapján az átlagos aranykorona (AK) értékek, valamint az átlagosnál jobb minőségű területek és a minőségi osztályok megoszlása:

Művelési ág	Minőségi osztály	AK érték	Területnagyság (ha)	Átlagos AK érték
gyümölcsös	2	36,50	16,5782	
	3	20,90	272,8016	
				18,79
kert	1	45,20	1,8604	
	2	36,50	14,5385	
				23,45
szántó	2	45,20	8,4949	
	3	41,70	73,2273	
	4	34,80	126,6744	
	5	27,80	331,6894	
				26,19
szőlő	2	97,30	8,9039	
	3	78,20	37,8252	
				65,53
gyep (legelő)	1	13,20	51,4044	
	2	9,70	72,0315	
				6,95
gyep (rét)	2	43,40	1,1473	
	3	38,20	5,4696	
	4	34,80	14,1384	
	5	26,10	1,0356	
				20,22

Megjegyzés: Az átlagos AK érték az adatszolgáltatás időpontjában lévő ingatlannyilvántartási adatokból származtatott érték. Ezek az értékek minden egyes művelésből való kivonás, vagy művelési ág váltás esetén kis mértékben módosulnak.

1.14.1.3. Beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek

1.14.1.3.1. Lakóterületek

Pomáz központi belterületének mintegy háromnegyedét a lakóterület alkotja, amely szerkezetének kialakulása több évszázados múltra tekinthet vissza. A történelmi településmag szerkezetileg, és a beépítésében is különbözik a később parcellázott településrészek lakóterületeitől. A lakóterületi részek karakterük, beépítési módjuk szerint több részre tagolhatók, de jellemzően családiházas, kertvárosias lakóterületek, melyben a központok környékén találhatók vegyes területfelhasználású részek is. A lakóterületek alapvetően a következő fő típusokba sorolhatók:

A kisvárosias lakóterületek a város területén több helyen, foltokban találhatók, nagyobb összefüggő részek nem alakultak ki. Az egységes beépítés ezeken belül is csak helyenként fordul elő, ezen területek településképileg meglehetősen heterogének.

- A meglevő, beépített kisvárosias lakóterületek közül a régebbi a település belterületének D-i részén található. Ezen terület középső részén, a Mikszáth Kálmán és a Móricz Zsigmond utcák között, egy F+3 szintes egy tömbnyi paneles technológiával épült lapostetős kislakótelep található. Az ettől északra levő terület hasonló magassággal és sűrűséggel, de változó telekmérettel és technológiával épült be, jellemzően magastetővel és F+2+T szintszámmal. A Mikszáth Kálmán utcától D-re ettől eltérően alacsonyabb F+1+T, F+T szintszámmal sorházas, és ikerházas beépítésű területek találhatóak. A Szelistye kisvárosias, szabályozott lakótömbjei fokozatosan épültek be, kevés helyet hagyva az intézmények fejlesztésének és a valamikor megálmodott új városközpont megszületésének.
- A Huszár utca mentén lévő kisvárosias lakóterületek közvetlenül a településközponthoz kapcsolódnak, a Dera-patak jobb oldalán. A terület nem összefüggő, ugyanis beékelődik egy intézményi terület, ahol a művelődési ház és egy posta is található. A beépítés az elmúlt évtized eredménye, jellemzően F+2+T szintmagasságú magastetős társasházi épületekkel. A telkek beépítettsége nem teljeskörű, jellemzően a terület nyugati részén találhatóak még üres telkek.
- A temető és a sportpálya mögött az Alcsevica területén találhatóak jelentős méretű, még teljesen beépítetlen kisvárosias lakóterületek, melyek kellő tartalékot nyújtanak a településnek.

Az egyéb lakóterületeket hatályos építésjogi státuszuk, beépítési jellegzetességük és telekállományuk adottsága alapján a kertvárosias lakóterületi (jele: Lke) terület-felhasználási kategóriába soroltuk. Ezek a következők:

- A településközponthoz csatlakozóan alakult ki több helyen a hagyományos falusias jellegű, oldalhatáron álló beépítés, többek között a Dera-patak jobb oldalán, a Horváth utcában, az Ady Endre utca elején, valamint szórványosan még más helyeken is. Ezek jellemzően földszintes beépítésű, keskeny, kisméretű (100-1.500 m^2) telkek fésűs beépítéssel, helyenként zártsorúan. A hagyományos falusias épületek jó része leromlott állapotú.
- A település belterületének nagy része viszonylag homogén módon szabadonálló, családi házas beépítésű. Részben a korábban meglevő, hagyományos településstruktúrához igazodva, részben a domborzathoz igazodó telek és tömbstruktúrával, a központi belterület D-i és K-i részén, a kedvezőbb terepadottságú területeken viszont szabályos, raszteres telektömbökkel. A jellemző telekméretek 500-1.200 m^2 között alakulnak.
- A településközponttól É-ra a Messelia-hegy odlalában kialakult kertvárosias lakóterületek magukon viselik a korábbi mező- illetve kertgazdálkodáshoz igazodó telekstruktúra nyomait. Az eredendően keskeny lejtőirányú hosszúkás telkek beépítettsége lazább, mint a település más részein található lakótelkeké, feldarabolódásukkal pedig számos szabálytanalan alakú, nyeles, illetve magánútról megközelíthető telek alakult ki. Az utcahálózat is szabálytalan, a telkek jelentős része zsákutcákról közelíthető meg.
- Beépítetlen telkek kertvárosias lakóterületeken elsősorban a belterület határán találhatóak. Ilyenek a Magyar Vár és a Majdánpolje melletti területek, a Magitliget úttól É-ra levő területek, a Messelia hegy alja, az Orlovác környéke, valamint az Alcsevica területe. Ezen felül a település belsőbb részein is találhatóak beépítetlen telkek is lakóterületi tartalékot jelentenek.

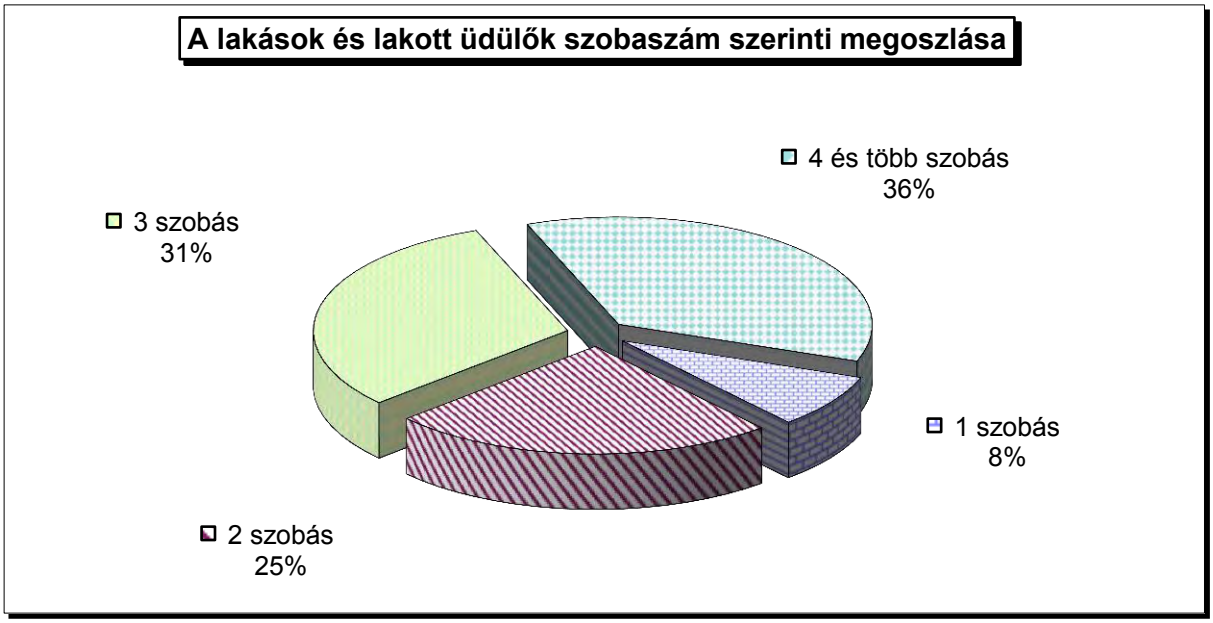
A lakásállomány statisztikai adatai és értékelése

A lakások, lakott üdülők és egyéb lakóegységek száma 2011-ben 6.058 db, a háztartások száma 6.180 db volt. Így az egy lakásra, lakott üdülőre és egyéb lakóegységre jutó háztartások száma 1,02, azaz gyakorlatilag 1 db. Ez azt jelenti, hogy egy háztartásra statisztikai értelemben kicsit több mint 1 lakás, lakott üdülők és egyéb lakóegység jut, így mennyiségi lakáshiány nincs (lényegében 100 %-os az ellátottság). A település lakásállományának döntő része (97,65 %-a) volt magánszemélyek

tulajdona, és mindössze 2,35 %-a volt önkormányzati és egyéb tulajdon. A nem lakott lakások aránya magas, 6,66 %. A lakásvagyon mindössze 15 %-a épült 1946 előtt, míg az 1970 óta épült lakások aránya 72 %. A lakásállomány 67 %-a három és több szobás. A lakásállomány 82 %-a volt összkomfortos. A lakásállomány 53,66 %-a alapterületre 80 m^2-nél nagyobb. A lakóházak 96,08 %-a földszintes.

Lakások rendeltetése (KSH adat 2011.)		
Lakás	lakott (db)	5.576
	nem lakott (db)	397
	együtt (db)	5.973
Lakott üdülő (db)		70
Lakás és lakott üdülő együtt (db)		6.043
Lakott egyéb lakóegység (db)		15
Lakók	lakásban (fő)	16.253
	üdülőben (fő)	170
	egyéb lakóegységben (fő)	33
100 lakott lakásra és lakott üdülőre jutó lakó (fő)		291

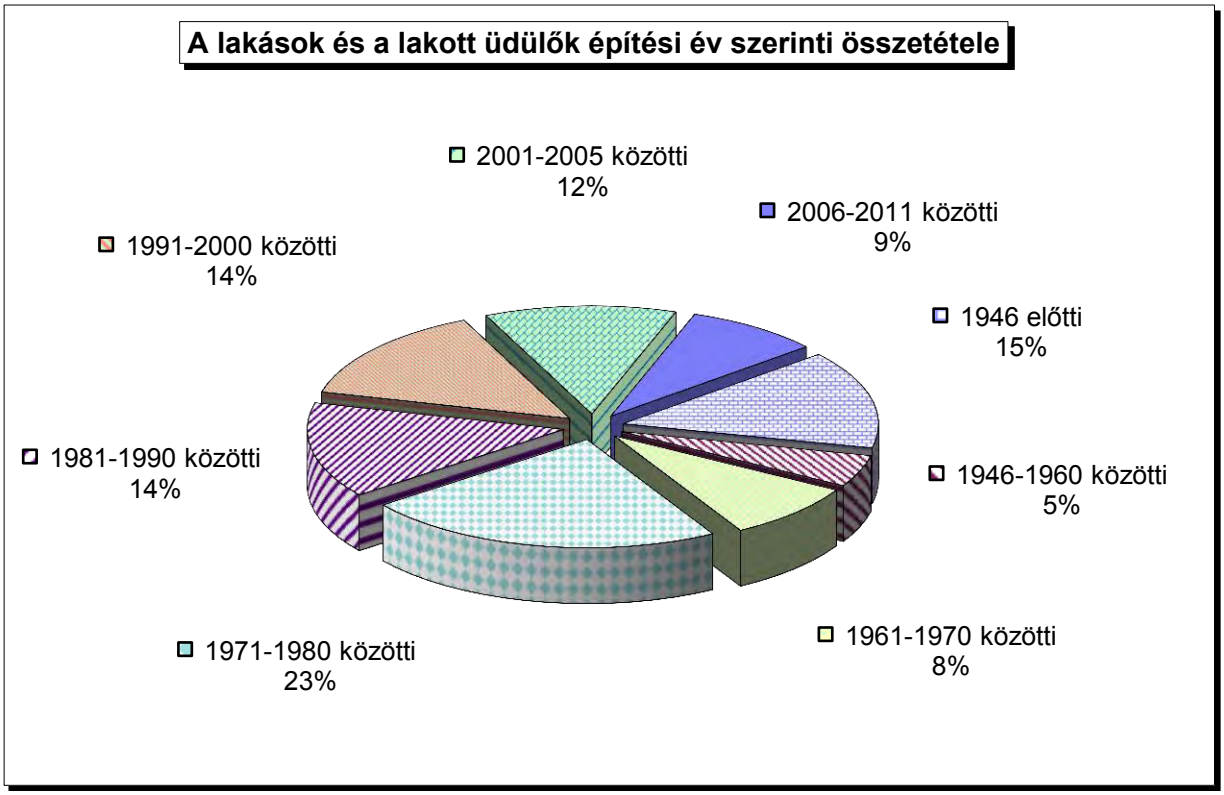
Lakások és lakott üdülők szobaszám szerinti megoszlása (KSH adat 2011.)	
Szobaszám	(db)
1 szobás	490
2 szobás	1488
3 szobás	1864
4 és több szobás	2201
Összesen	6043



A lakások és lakott üdülők tulajdoni jellege és használati jogcíme szerinti megoszlása (KSH adat 2011.)		
Tulajdonjelleg	magánszemély tulajdona	5.901
	önkormányzati tulajdon	53
	más intézmény, szervezet	89
Összesen (db):		6.043
Lakott lakások használati jogcíme	tulajdonosi	5.377
	bérleti	228
	más jogcímű	41

A lakások és lakott üdülők építési év szerint (KSH adat 2011.)		
Építési év	(db)	Megyei átlag (%)
1946 előtt	888	13,30
1946-1960 közötti	287	9,59
1961-1970 közötti	513	12,93

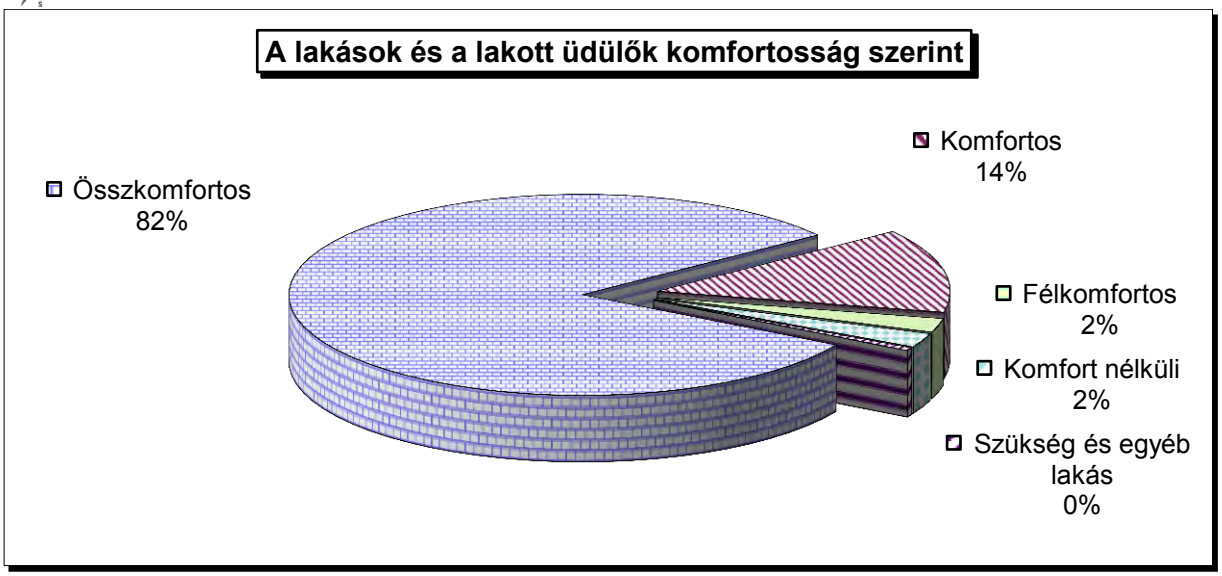
1971-1980 közötti	1380	19,42
1981-1990 közötti	864	15,18
1991-2000 közötti	862	11,07
2001-2005 közötti	732	9,77
2006-2011 közötti	517	8,74
Összesen	6043	100,00



Lakások és lakott üdülők alapterülete (KSH adat 2011.)								
Összesen (db)	A lakás alapterülete (m^2)							Egy lakásra jutó alapterület (m^2)
	29 alatt (db)	30-39 (db)	40-49 (db)	50-59 (db)	60-79 (db)	80-99 (db)	100 felett (db)	
6.043	91	324	337	573	1.475	1.260	1.983	88

Lakások és lakott üdülők felszereltség szerint (KSH adat 2011.)			
A lakások ellátása	Vízzel	Hálózati (db)	5.806
		Házi (db)	176
	Meleg folyóvízzel (db)		5.834
	Vízöblítéses WC-vel (db)		5.871
	Csatornával	Köz (db)	5.292
		Házi (db)	690
Összesen (db)			6.043

Lakások és lakott üdülők komfortosság szerint (KSH adat 2011.)	
Összkomfortos	4.927
Komfortos	816
Félkomfortos	134
Komfort nélküli	137
Szükség és egyéb lakás	29
Összesen (db):	6.043



A lakó- és üdülőházak magassága és nagysága (KSH adat 2011.)		
Földszintes (db)		4.430
Emeletes (db)		181
Összesen (db)		4.611
Lakóépületenkénti lakásszám:	1 (db)	4.046
	2-3 (db)	403
	4-10 (db)	151
	11-től (db)	10

Új, használatbavételi engedéllyel rendelkező lakások és üdülők száma 2000-től 2013-ig (helyi adat)													
2000.	2001.	2002.	2003.	2004.	2005.	2006.	2007.	2008.	2009.	2010.	2011.	2012.	2013.
26	18	37	41	45	47	44	85	86	49	32	21	18	0

1.14.1.3.2. Vegyes területek

Pomáz rendelkezik a jelenleg érvényes OTÉK által meghatározott településközpont és intézményi vegyes területekkel is, noha a hatályos terv - a készítés időszakában érvényes OTÉK előírásai miatt - egységesen ún. településközpont vegyes területekről beszélt.

A város közintézményei nagy részben a település központi területén találhatóak, de számos intézmény működik más településrészeken elszórva is. Ezek állapota és elhelyezkedése összességében vegyes képet mutat, vannak jó, és leromlottabb állapotú intézmények, vannak intézménytípusok, melyek a település egésze számára jó elérhetőségűek, míg mások egyes településrészektől távolabb esnek.

A település távlati fejlődése, fejleszthetősége érdekében szükséges, hogy külön is vizsgálat alá vonjuk a közintézmények jelenlegi kapacitását, az ellátás rendszerét is. A vizsgálat célja a település területén lévő közintézmények kapacitásának, jövőbeni használhatóságának megállapítása és értékelése. Ezek a - 1.14.1.4. fejezetben található - vizsgálatok szolgáltatják majd a tervi munkarészek elkészítéséhez is a kiinduló adatokat.

Az ún. településközpont (Vt jelű) vegyes terület-felhasználási kategóriába soroltuk azokat az építési telkeket, melyeken alapvetően nem lakó célokra létesített „főépületként” kereskedelmi, szolgáltató épületek találhatóak. Ezen túlmenően ugyancsak ebbe a terület-felhasználási kategóriába soroltuk azokat a vegyes hasznosítású (pl kevert lakó és kereskedlemi funkciójú) területegységeket is, melyek jelentőségük, vagy a megjelent kereskedelmi szolgáltató funkciók sűrűsödése miatt településrészi központképző jelentőséggel bírnak.

A vegyes területek épületállománya erősen heterogén, a hagyományos településközponti épületek jellemzően oldalhatáron állóak, vagy zártsorúak F+T szintszámmal, magastetővel, míg máshol ettől eltérő, jellemzően gazdasági épületek is megtalálhatóak. Ugyanúgy változatos az építészeti minősége és fizikai állapota ezeknek az épületeknek, de ezen a téren területi különbségek nem jellemzőek.

Azok az elsősorban alapfokú kereskedelmi, szolgáltató intézményeket, amelyek lakótelkeken, lakóépületekben valósítottak meg és lokális ellátási jelentőséggel bírnak, a lakóterületi terület-felhasználási kategóriába tartoznak.

1.14.1.3.3. Gazdasági területek

A korábbi rendszer helyi munkahelyeket biztosító „vállalkozásainak" egy része a rendszerváltás következtében megszűnt, vagy átalakult. A „tisztán" vállalkozási célú telephelyek kisebb részben a régi telephelyek hasznosításával, nagyobb részben új terület igénybevétellel valósultak meg. A korábbi időszak gazdasági célú vállalkozásainak korábbi telephelyei és épületállománya mostanra átalakulva új vagy megújult tevékenységeknek ad otthont. Mára már a régi -, de már nem, vagy csak részlegesen működő - telephelyeknek a funkcióval megtöltése révén a helyi munkahelyteremtés fokozása és a korábban igénybevett területek rehabilitációja is egyenrangú cél.

A hatvanas évek végén a település K-i szélén, a lakóterületektől jól elkülönülő, de nagyon jó közlekedési adottságokkal rendelkező ipartelep alakult ki. A legjelentősebb megtelepülő vállalatok az ICO Írószer Szövetkezet és a MÜÁRT. Elkészült az Elektromos Művek Transzformátorállomása, mely a környező településeken túl, Pilisvörösvár és Dorog környékét is ellátja transzformált elektromos energiával. A kilencvenes évek végén a településen működő szövetkezetek, nagyvállalatok elvesztették piaci monopóliumukat. Többségük a piaci körülményeknek megfelelően átalakult, de néhányuk helyére új vállalkozások, új cégek telepedtek jelentek meg.

A legjelentősebb gazdasági terület jelenleg is a HÉV állomás mögött, a belterület K-i szélén elhelyezkedő ipari gazdasági terület, ahol az ipari tevékenységek mellet ma már számos más kereskedelmi, és szolgáltatás jellegű gazdasági funkció is megtalálható. A terület a kiterjedése a korábbiakhoz képest jelentősen megnőtt, további gazdasági telephelyeknek biztosítva ezáltal megfelelő környezetet. A területe megtalálható vállalkozások többek között: ICO ZRt., CBA raktár, Robox Kft., Domoelektro, Dobai Hidraulika, Futurus Kft, Stern Filmstudió, Zsalu Kft., Holcim Hungária Kft., Navarti Hungary Kft.

További kisebb meglevő gazdasági területek a település belterületén elszórva többfelé is találhatóak, jellemzően a település K-i felében, ezek jellemzően valamilyen kereskedelmi funkciót látnak el. Kereskedelmi, illetve szolgáltatási jellegű gazdasági tevékenység a település más területén, lakó és vegyes területfelhasználású területeken is folyik, ezek elsődleges funkciója a helyben megjelenő igények ellátása. A település külterületén levő gazdasági területeken működő vállalkozások elsősorban mezőgazdasághoz kapcsolódó tevékenységet folytatnak.

Pomáz jelentős méretű gazdasági taratlékterületekkel is rendelkezik. A beépítetlen gazdasági területek koncentráltan jelennek meg, a belterület K-i részén levő iparterülethez kapcsolódva, valamint a Szentendrei út mentén és a 11-es főút melletti szentendrei gazdasági területekhez kapcsolódóan. Ezek a területek hosszútávon is lehetőséget nyújtanak a településen telephelyet kereső vállalkozásoknak

1.14.1.3.4. Üdülőterületek

A belterület É-i részén, a lakóterületekhez kapcsolódva a Messelia és a Susnyár-hegyen jelentős, korábbi zártkerttekből kialakult üdülőterületek találhatóak. A változatos méretű (200-10.000 m^2) telkek között sok a nagyon keskeny, közterülethez nyélen csatlakozó, illetve szabálytalan alakú. A szabályos beépítés kismértékű, ugyanakkor számos korábban épült gazdasági épület és egyéb hivatalosan nem létező épület található. Ezek az adottságok pedig megnehezítik a tömbök rendezését, a telkek újraosztását. A domborzati adottságok miatt a határos lakóterületeknél is szabálytalanabb az utcahálózat, a telkek, különösen a Messelia-hegy K-i és Ny-i oldalán levőek, sokszor csak nagyon keskeny zsákutcákon keresztül közelíthetőek meg. A terület egyfajta átmenet a lakóterületek, és a kertes mezőgazdasági területek között, helyenként ezek funkcióit felvéve. Mivel éles elhatárolódás nem tapasztalható egyik szomszédos eltérő területfelhasználású terület irányában sem, ezért valószínűsíthető, hogy üdülő célú ingatlanok megtalálhatóak a kapcsolódó lakó, és kertes mezőgazdasági területeken is.

Egy kisebb üdülőterület található a külterületen, Pankostetőn, a Kiskovácsi egészségügyi intézmények É-i szomszédságában. Ez a szabályos kb. 720 m^2-es telkeken kialakult tervezett üdülőtelep, jó részt beépült, és a terület nagy része a funkciójának megfelelően hasznosított.

1.14.1.3.5. Beépítésre szánt különleges területek

Pomáz területén a különféle, egyéb területfelhasználási kategóriába nem besorolható funkciók a különleges területekbe tartoznak. Az OTÉK előírásainak megfelelően a hatályos terv is megkülönböztetett beépítésre szánt, és beépítésre nem szánt különleges területeket. Ezek közül a településen található beépítésre szánt területek az alábbiak:

- A település központjától É-ra, a Szentendre-Püspökmajor felé vezető út mentén található Pomáz régi temetője. Ez a temető azonban kis területű, csak a korábban jóval kisebb lakossággal rendelkező település temetkezési igényeit szolgálta ki. Mára ez teljesen betelt, további temetésekre nem alkalmas, és a kapcsolódó területeken sincs lehetőség a bővítésére. A közeli Ravatalozó utcában, a Klissza dombnál található a város új temetője, amelyet jelenleg használnak temetkezésekre. A város méretéhez képest még ez a temető sem túlságosan nagy, de a további igények kiszolgálására alkalmas a Ravatalozó utca túloldalán kijelölt, jelenleg még kihasználatlan temetőterület. A temetők területe nagyon alacsony beépítettségű, vagy egyáltalán nem beépített, ezért mindenképpen érdemes megfontolni, a hatályos OTÉK előírások alapján beépítésre nem szánt területekké átsorolni őket.
- A város sportpályája közvetlenül kapcsolódik a településközponthoz, beépítettsége alacsony, mindössze egy klubház található a területen. Mivel lakóépületek, és az új temető által közrezárt területen található, a sportpályák, sportolási célú területek helyben bővítésére nincsen lehetőség. További, jelenleg felhasználatlan sportpálya terület a temető bővítési területétől K-re található, ami hosszabb távon is elegendő területet biztosíthat a sportolási funkciókhoz.
- A település területén találhatóak sport, rekreációs területek, ezek azonban jelenleg nem a tervezett funkciójuknak megfelelően hasznosítottak, hanem jellemzően valamilyen növényzettel borított területek: rétek, gyümölcsösök, erdők. A településnek hosszabb távon mindenképpen szüksége van e rekreációs célú a területekre.
- A Pilisszentkereszt, Dobogókő felé vezető út mentén, külterületen található egészségügyi területen működik a Kiskovácsi kórház. A kórház, mivel specializált intézmény, elsődlegesen nem a helyi igények ellátását szolgálja. A kórházhoz kapcsolódóan a területen működik egy szociális otthon, illetve lakóépületek is. A terület az egészségügyi funkció bővítéséhez jelentős tartalékokkal is rendelkezik, beépítetlen területek és egy korábban raktározásra szolgáló terület is található itt.
- A település belterületéhez DNy-i oldalról kapcsolódva, a Majdánpoljén található az ún. Magyar Vár különleges területe. A terület jelenleg csak kis mértékben beépített, de hosszabb távon jelentős kulturális, idegenforgalmi beruházásokat terveznek itt.

1.14.1.3.6. Közlekedési területek

Ebbe a terület-felhasználási kategóriába tartoznak a közutak, közterek (jelük KÖu) valamint a vasúti pályatestek, a HÉV (jelük KÖk) által igénybevett területek. Ezeknek a területeknek a rendezettsége arányban áll használtságukkal és tulajdonosuk anyagi lehetőségeivel. A közterületek rendezettségén általában még sokat kell javítani (pl. hiányzó útburkolatok, járdák, fasorok).

1.14.1.3.7. Zöldterületek

A település belterülete zöldterületi szempontból gyengén ellátott. A közparkként funkcionáló területek többsége a tömbök illetve a patak szélén megmaradó „hulladék területekből” került kialakításra, nagyobb kiterjedésű lakóterületi illetve városi szintű közpark a településen nem található.

A település közparkként is hasznosított területei: a Klissza–domb környéki területek, valamint a Szelistye-sétány (tervezett) zöldterülete.

1.14.1.3.8. Erdőterületek

A település a megyei és az országos átlagnál jóval több erdőterülettel rendelkezik. Ezek többnyire a külterület nyugati részén helyezkednek jel. Jellemző a védelmi rendeltetés.

Megjegyzés: a hatályos településrendezési tervben lévő erdőterület lehatárolások, az ingatlan-nyilvántartási térkép erdő művelési ágban lévő területei, valamit az erdészeti nyilvántartásban lévő erdőterületek között kisebb eltérések találhatók.

1.14.1.3.9. Mezőgazdasági területek

A mezőgazdasági területek kevesebb, mint felét teszik ki a szántó művelésű területek. Jelentős a szőlő, gyümölcsös és kert művelési ágban lévő területek nagysága, míg a vízfolyások menti területekre a gyep (rét, legelő) és nádas gazdálkodás a jellemző.

1.14.1.3.10. Vízgazdálkodási területek

Az alábbi kisvízfolyások érintik a települést: Dera-patak, Bükkös-patak, Barát-patak. A település területén a hatályos terv szerint vízgazdálkodási területfelhasználásba sorolt természetes vagy mesterséges állóvíz nem található. A település K-i részén lévő mélyfekvésű területen kialakult tó területét a tervezés során kell a megfelelő területfelhasználásba sorolni.

1.14.1.3.11. Természetközeli területek

A természetközeli területek a külterület DNY-i részén található, jelentős természeti értékkel bíró, nyílt karszt területeken kerültek kijelölésre. A sekély termőrétegű, szennyezésre érzékeny területeken a környezet- és természetvédelmi előírások betartására fokozottan figyelmet kell fordítani.

1.14.1.3.12. Beépítésre nem szánt különleges területek

A hatályos terv beépítésre nem szánt különleges területek körébe egyedül a turisztikai, turistaházas területet sorolta. A belterülettől Ny-ra található, és Kiskovácsi irányából megközelíthető Csikóváraljai turistaház és környezete tartozik ebbe a területbe.

1.14.1.4. Intézményi ellátottság, funkcionális és ellátási kapcsolatok vizsgálata

Az ebben a fejezetben található adatok az önkormányzati fenntartású közintézményekre vonatkozó helyi adatszolgáltatásból származó adatok. Ezek több esetben eltérnek a fentebb már ismertetett 1.8.1. Humán közszolgáltatások című fejezetben szereplő más adatforrásból származó, feldolgozással készült, eltérő időállapotot bemutató adatoktól. Az előbbiek miatt természetesen kisebb-nagyobb mértékben eltérnek az intézményi kapacitások elégségességére vonatkozó megállapítások is.

A közintézmény-hálózat kapacitásvizsgálatánál a 2013. év végén meglévő kb. 17.200 fő lakos számot, és a 2011-es évre jellemző kb. 6.100 meglévő lakást és lakott üdülőt vettük figyelembe. Pomáz alapfokú közintézményeinek felsorolása és a településrendezési tervezésnél alkalmazott normatív értékelése a következő:

- <u>Igazgatási intézmény:</u> A Polgármesteri Hivatal elhelyezkedése alapvetően jó, de az elhelyezés körülményei kifogásolhatóak, mert az irodák több épületben elkülönülten találhatóak. Minőségileg, kapacitását tekintve is minden bizonnyal további fejlesztéseket és a település későbbi anyagi erejétől függően esetleg átépítést, áthelyezést is kívánna.
- <u>Egészségügyi és szociális intézmények:</u>
  - = Az 1 db bölcsőde 72 férőhellyel rendelkezik. Az intézmény a településen belül jól megközelíthető helyen található, azonban számos településrészről a megközelítés távolsága igen nagy. A szolgáltatás a szükséges 310 férőhely nem egészen negyedét biztosító kapacitásokkal rendelkezik, így jelentősen bővítendő lenne. A további intézmények létesítésénél fontos, hogy ezek a város területén elszórva valósuljanak meg, javítva ezzel megközelíthetőségüket. Az intézmény jó minőségű, de belső funkcióproblémákkal rendelkezik.
  - = A házi orvosi rendelők összes kapacitása 5+1=6 fő körzeti orvosi munkahely. Az intézmények elhelyezkedése összességében megfelelő, de egyes településrészek távol esnek a rendelőktől. A szolgáltatás a kalkulált 9 munkahelynél 3 munkahellyel kevesebb kapacitással rendelkezik, így a szolgáltatási kapacitás bővítendő lenne. A rendelők minősége jó.
  - = A fogorvosi rendelő összesen 3 fő orvosi munkahellyel működik. Az intézmények elhelyezkedése megfelelő, a szolgáltatás a 6 munkahelynyi szükségeshez képest, 3 munkahellyel kevesebb kapacitásokkal rendelkezik, így a szolgáltatási kapacitás bővítendő lenne. A rendelő minősége jó.
  - = A gyermek szakorvosi rendelők összesen 2+1=3 fő orvosi munkahellyel működnek. A

szolgáltatás így a kb. 3 fő orvosi munkahelyszükségletnek megfelel. A Huszár utcai épület megfelelő, de a Jankovich utcai amortizálódott és így korszerűsítendő, felújítandó.

= Az idősotthon 25 fő nappali ellátását és 18 fő átmeneti gondozóházi ellátását biztosítja. Jelenleg mintegy 120 fő kapacitásigénnyel számolhatunk a településen, így tehát minimum 75-80 fő kapacitáshiányt tudunk kimutatni. Elhelyezkedése jó, minősége megfelelő.

- Oktatási és művelődési intézmények:
  = A 5db óvoda összes kapacitását tekintve 304 férőhelyes. Az intézmények kapacitása pillanatnyilag kevés (kb 850 férőhelyre lenne szükség) , így a szolgáltatási kapacitás jelentősen bővítendő lenne.. Az óvodák elhelyezkedése alapvetően megfelelő, bár bizonyos településrészekről már távol vannak, így a kapacitások bővítésével együtt megközelíthetőségük is lehetőleg javítandó (új építés esetén pl. megfelelő elhelyezéssel). A Jókai utcai létesítmény minősége megfelelő, de a többi amortizálódott és így korszerűsítendő, felújítandó.
  = A 3 db általános iskola összes kapacitása (23+22+8=) 53 normál tanterem a szükséges 74 tanterem helyett, így a szolgáltatási kapacitás jelentősen bővítendő lenne.. Az iskolák elhelyezkedése a város nagy részéről történő megközelíthetőségüket tekintve megfelelő. Azonban a település egyes részeiről már nagyok az ellátási távolságok, így a kapacitások bővítésével együtt ezt is javítandó, az új intézmények megfelelő elhelyezésével. Az általános iskolák korszerűsítendők, felújítandók.
  = A Művelődési Ház szükséges férőhelyszáma 3500 lenne. Ehhez képest az intézmény jelenlegi kapacitását tekintve csak egy 350 fős nagyteremmel rendelkezik. A Művelődési Ház korszerűsítendő, felújítandó, bővítendő, de leginkább új építendő.
  = A könyvtár 29.479 kötetes, ami kapacitásában lényegesen elmarad a jelenleg szükséges 51.600 kötettől. A könyvtár elhelyezkedése megfelelő. A könyvtár korszerűsítendő, felújítandó, bővítendő vagy új építendő.
- Zöldterületi jellegű intézmények:
  = A temetők összes területnagysága 44.200 m^2. Ebből a katolikus temetők területe összesen (12.199 + 9.562 =) 21.761 m^2, a szerb temető területe 14.544 m^2, a református temető területe 6.000 m^2, a ravatalozó és urnafalak területe pedig 1.895 m^2 nagyságot tesz ki. A jelenleg szükséges összes temetői területnagyság - csak hagyományos temetkezést feltételezve - 68.800 m^2 lenne. A meglévő kapacitás adat tehát a konkrét temetkezési igényeket is figyelembe véve elvileg akár megfelelő is lehetne, de a mai és közeljövőben várható temetkezési szokásoktól függően reálisan felvetődhet új temető kijelölésének szükségessége is.
  = Pomáz legjelentősebb sportpályája a lakóterületek határán, közlekedési szempontból kedvezőtlen helyen található. A pálya megközelíthetősége csúcsidőben nehézkes. A meglévő sportpálya, elhelyezkedése kedvezőtlen, lehetőség szerint áthelyezendő.

- További fontosabb - nem méretezendő - létesítmények:
  = A város iskolai kapacitását választékbővítő jelleggel kiegészíti a Teleky-Wattay Művészeti Iskola, Alapfokú Művészeti Iskola (zeneiskola), mely 420 fős kapacítással rendelkezik.
  = Gálfi Béla Gyógyító és Rehabilitációs Nonprofit Kft kórháza pszichiátriai szakkórházként működik 462 ággyal és a járóbeteg ellátásban 40 óra/hét kapacitással. (Személyes gondoskodás szállásnyújtással 187 férőhely -szakosított szociális ellátás.)

Egyéb ellátási és szolgáltatási intézmények: A települési alapfokú kereskedelmi, vendéglátási, szolgáltatási intézmények település szerte megtalálhatók, és a piacgazdasági viszonyok között értelemszerűen igyekeznek minden helyi fizetőképes keresetet kielégíteni, így a település is nagyságrendjéhez képest jól ellátottnak tekinthető.

Pomáz alapfokú közintézményi ellátása tehát a jelenlegi népességi viszonyok mellett ugyan biztosított, de nagyok a kapacitáshiányok és minőségi problémák is vannak. Az önkormányzati fenntartású alapfokú közintézmények minőségi kialakításának javítása illetve a szolgáltatási kapacitások további bővítése nyilvánvalóan anyagi kérdés, amelynek megválaszolása a települési önkormányzat feladata. Ezért az egyes intézmények értékelésénél csak a legfőbb adatok értékelésére vállalkozhattunk.

Pomáz közintézményeit tekintve önálló (települési önkormányzati fenntartású) középfokú ellátással is rendelkezik már. Ez a középfokú intézmény a Sashegyi Sándor Általános Iskola, Művészeti és Rendészeti Szakközépiskola. Más települések diákjai is tanulnak az intézményben,. Az egyéb középfokú illetve felsőfokú ellátást más települések (pl. Szentendre, Budapest) nyújtják Pomáznak.

Szentendrei kapitánysághoz tartozó Pomázi Rendőrőrs Pilisszentkeresztet és Pilisszántót is innen látja el. A tűzoltósági feladatokat a Budakalász, Csobánka, Pilisszentkereszt, Pilisszántó és Pomáz Önkormányzati Önkéntes Tűzoltóság látja el Pomáz területén is.

1.14.1.5. Alulhasznosított barnamezős területek

A tervezés szempontjából lényeges nagyságú barnamezős területe nincs Pomáznak.

1.14.1.6. Konfliktussal terhelt (szlömösödött, degradálódott) terület

Egyes ingatlanok rossz telek-, építészeti, vagy közlekedési (rosszul megközelíthető, vagy ennek ellentéteként túlságosan forgalmas út melletti helyzeti) adottságaik miatt, piaci szempontból leértékelődhetnek. Ahol ezek az ingatlanok nagyobb számban koncentráltan megtalálhatóak, ott az a terület társadalmi, szociális szempontból is lecsúszhat, aminek egymást erősítő folyományaként az épületek, területek állaga tovább romlik.

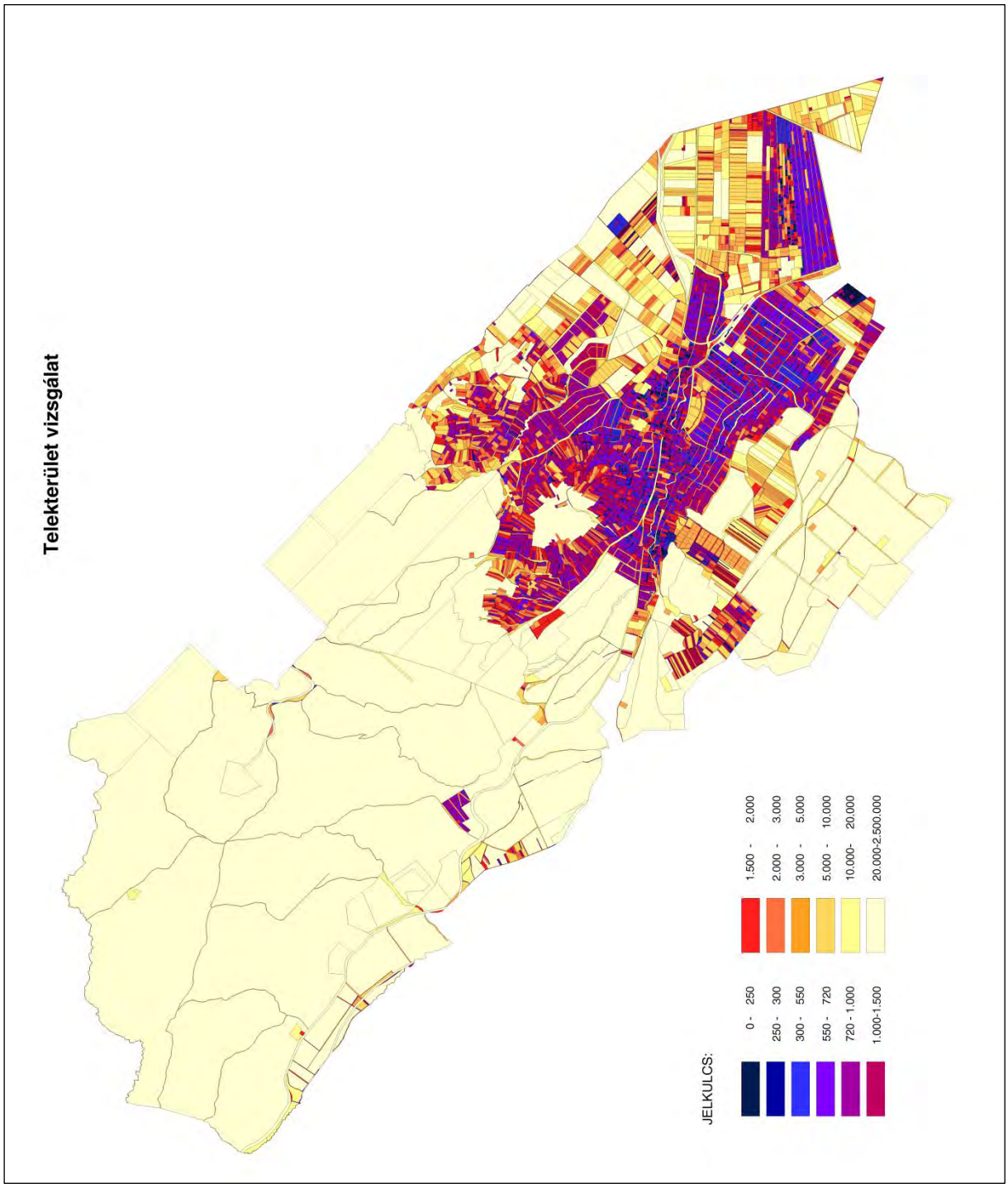
Pomáz város területén még nem található klasszikus értelemben vett szlömösödött, degradálódott terület, de ezek a folyamatok a település egyes részein már megindultak. Ezek a folyamatok különböző fázisokban Pomázon is megfigyelhetőek, első sorban a település történelmileg korábban kialakult központi, vagy korábbi perem helyzetű részein. Ilyen szlömösödő terület különösen a Pataksor utca, Vár utca és környéke. Ehhez hasonló, de kissé más adottságú területek vannak még a Fő utcában és környezetében. Itt első sorban a közterületek leromlottsága, az épített örökség védelmének igénye és az ezzel ellenérdekű ingatlantulajdonosok között kialakult konfliktusos helyzet jelent veszélyeztetett helyzetet.

1.14.2. A telekstruktúra vizsgálata

1.14.2.1. Telekmorfológia és telekméret vizsgálat

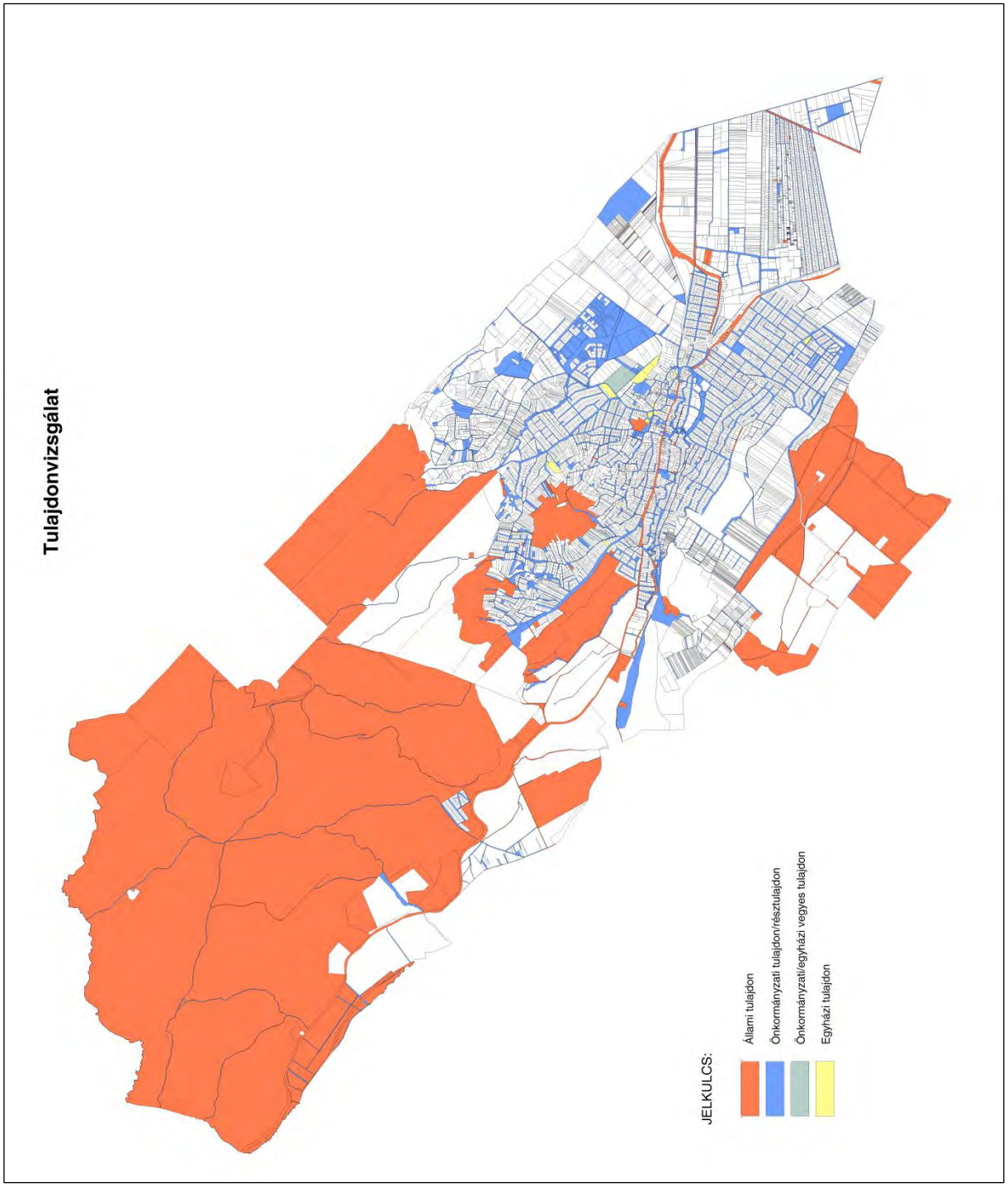
Telekmorfológia és telekméret vizsgálatunk alapját a lenti telekméret vizsgálati térképünk adja. Az ezen a térképen megjelenített ábrázolás jó kirajzolódóan plasztikusan bemutatja a jelenlegi adottságokat a bel- és a külterületek vonatkozásában.

A vizsgálat alapján megfigyelhető főbb jellemzők:
- belterület-külterület
- úthálózat
- a településmag hagyományos struktúrája,
- az újabb területeken raszteres rajzolatú tömbök
- a domb- és hegyoldalak domborzathoz, illetve a korábbi gazdálkodáshoz igazodó telekrajzolata
- a korábbi zártkertek, szabályos, kistelkes mintázata
- aprózódott mezőgazdasági területek
- nagytelkes erdőterületek és mezőgazdasági területek
- külterületi beépített helyek


Telekterület vizsgálat
JELKULCS:
0 - 250
250 - 300
300 - 550
550 - 720
720 - 1.000
1.000-1.500
1.500 - 2.000
2.000 - 3.000
3.000 - 5.000
5.000 - 10.000
10.000- 20.000
20.000-2.500.000

1.14.2.2. Tulajdonjogi vizsgálat

Tulajdonjogi vizsgálatunk eredményét az alábbi vizsgálati térképünk mutatja be. Ennek alapadatait az Önkormányzati tulajdon kataszter adta, melyet személyes egyeztetésekkel finomítottunk és egészítettünk ki.



1.14.3. Önkormányzati tulajdon kataszter

Az előző fejezetben említett vizsgálatok elkészítéséhez szükséges tulajdoni adatok az önkormányzati vagyonkataszteri kimutatásból származnak. Ennek releváns adatait munkánkhoz felhasználtuk.

1.14.4. Tervezési alaptérkép, az épületállomány és a környezet geodéziai felmérése

A tervezési alaptérkép alapját a földhivatali eredetű hivatalos alaptérkép digitális állománya képezi. Ez

a térkép további információként tartalmazza az EOV 10.000 ma-ú (FÖMI) térkép rétegvonalait is. Tervezési alaptérképként tehát ez az összedolgozott digitális városrendezési alaptérkép szolgált. A hivatalos alaptérkép földhivatali digitális állományát az önkormányzat szerezte be és 2014 január 1-i állapotú. (Helyenként az egyes részterületi tervi megoldások kialakításának megalapozásához az önkormányzat által elkészíttetett részletesebb, terepi mérések alapján elkészített térképeket is kaptunk, felhasználtunk melyeket külön nem dokumentáltuk.)

Pomázon a tervezési alaptérkép adattartalma és a valóság között a szokásosnál is jóval nagyobb eltérés tapasztalható, bizonyos lényeges adatok a korábbi időszakban megszokott adattartalomtól eltérően már nem voltak részei a hivatalos alaptérképnek, melynek hiánya gyengíti a tervezés elvárható pontosságát. Megállapítható, hogy a jelenleg még hatályos tervelőzmény hivatalos alaptérképe és a most használt új alaptérkép között olyan, a térképezési hibák kijavításából adódó lényegi eltérések álltak elő, ami a korábbi tervlapok alapvető használatát is sok esetben megnehezítik, vagy lehetetlenné teszik. Emiatt a tervi rajzolatkorrekciós feladatok mennyisége a szokásos mértéket jóval meghaladta Pomázon. További súlyos gond, hogy az alaptérképi pontatlanságokból, hibajavításokból következő problémák zöme a városi önkormányzatot terheli annak ellenére, hogy ezen problémáknak nem az önkormányzat az okozója. A problémakör teljes és végleges megoldását a település teljes újratérképezése jelenti, amely állami feladat.

A térkép az állami alapadatok felhasználásával készült, csak településrendezési célokra használható. Az alaptérkép tájékoztató jellegű, a méreteket a helyszínen ellenőrizni kell.

1.14.5. Az építmények vizsgálata

1.14.5.1. Funkció, kapacitás

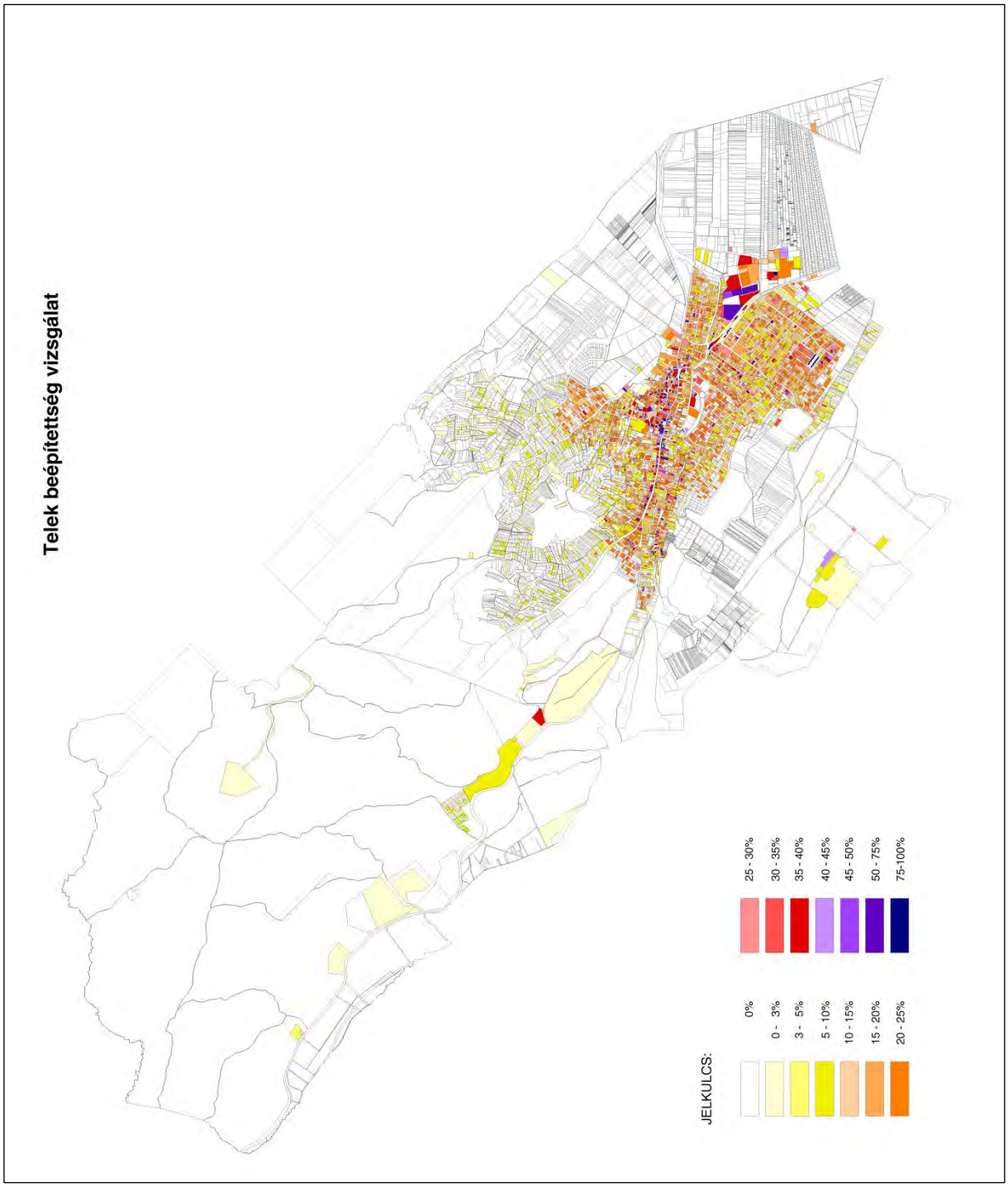
Pomáz város területén található építmények alapvetően a településen kialakult helyi igények kiszolgálását biztosítják. Az önkormányzatnak csak a középületek, közintézmények funkció- és kapacitásváltozásaira van közvetlen hatása. Ezek adottságait külön fejezetben elemeztük. A magántulajdonban levő ingatlanok a helyi lakosság és gazdaság igényeivel és lehetőségeivel alapvetően összhangban vannak. A későbbiekben felmerülő igények a továbbiakban is a piacgazdaság keretei között megoldhatóak.

A meglévő épületállomány alábbi értékelését a földhivatali alaptérképen ábrázolt adatok alapján készítettük, így ez ugyan jó megközelítést ad, de pontossága nem teljes mértékben azonos a valósággal.

Épülettípus nyilvántartási státusza az ingatlan-nyilvántartásban	Épületek száma (db)	Épületek összes alapterülete (m^2)	Épületek átlagos alapterülete (m^2)
lakóépület	4218	475540	113
gazdasági és melléképület	1215	47471	39
középület, közintézmény	149	36250	243
üzemi épület, építmény	281	114013	406
vegyes funkciójú épület	28	7215	258
üdülőépület	141	5487	39
egyéb önálló ingatlan	56	6241	111
rendezetlen funkciójú épület	207	8998	43

1.14.5.2. Beépítési jellemzők

A munka jellege miatt a város ingatlanainak részletes, mindenre kiterjedő helyszíni vizsgálata helyett az alaptérképi adatok alapján a meglévő beépítettséget értékelő vizsgálatunk eredményét a következő vizsgálati térkép mutatja be.



A fenti térkép a földnyilvántartásban szereplő beépítettség mértékét mutatja, ami nem minden esetben azonos a valós helyzettel!

A fenti térkép alapján a település legsűrűbben beépített részei a településközpont és az iparterület É-i része. A később kijelölt kertvárosias lakóterületeken és volt zártkerti területeken ennél lényegesen alacsonyabb beépítési sűrűség tapasztalható. A fenti térkép adatai alapján a túlépítettség a település területén elszórtan több helyen is kimutatható, ennek aránya és mértéke övezettípusonként változó, összességében kismértékűnek tekinthető. A túlépített telkek leginkább -, bár itt is kis számban - a

lakó- és a vegyes övezetekben jellemzőek. Jellegzetességük, csoportosulásuk, vagy mintázatuk azonban nem ad számottevően értékelhető jellegzetességet. Kismértékű eltérés a településközpont környékén jellemző, itt is leginkább a hagyományosan kialakult, jellemzően nagyon kis méretű telkek következményeként. Külterületen és beépítésre nem szánt övezetekben a rendelkezésre álló adatok alapján néhány helyen elszórtan tapasztalható túlépítettség.

A beépítési mód a település egészét nézve igencsak változatos, eltérő számban ugyan, de az összes fontosabb típus megtalálható Pomázon. Összességében nézve a szabadonálló beépítés a lakó- és gazdasági területek többségére jellemző. A Beniczky utca és a Kossuth utca mentén és környezetében, jellemzően a településközponti területeken vegyesen zártsorú és oldalhatáron álló a beépítés. Oldalhatáron álló beépítés emellett jellemző egyéb korábban kialakult lakóterületeken is, a településközpont környezetében. Újabb beépítésű lakóterületeknél továbbá ikres és sorházas beépítés is jellemző szórványosan. A kisvárosias területeken a zártsorú és a úszótelkes beépítési mód is megtalálható.

1.14.5.3. Magasság, szintszám, tetőidom

A város épületeinek többsége, vagy a falusias, vagy a kertvárosias karakterhez igazodóan jellemzően földszintes, esetenként tetőtérbeépítéses lakóház magastetővel. Ettől eltérő épületek lakóterületeken a kisvárosias lakóterületek, de az épületmagasság jellemzően ott sem nagyobb 10 méternél, legfeljebb F+2 szinttel és esetenként változóan magastetővel, tetőtérbeépítéssel, vagy lapostetővel.

A vegyes területeken, a településközpontban található épületek is a fentebb jellemzett lakóépületi típusokhoz hasonlóak, F, F+1 szinttel, jellemzően magastetővel. A közintézmények is jellemzően legfeljebb 10 méter körüli magasságúak, földszintestől a F+2+T szintszámig, vegyesen magas- és lapostetős kialakítással. A vegyes területeken az átlagostól eltérő magasságú épület csak a település három régebbi temploma.

A gazdasági területek teljesen vegyes képet mutatnak, itt a magasság és a szintszám teljesen az adott gazdasági tevékenység igényeitől függ. A csarnokszerű, gyártásra, raktározásra, kereskedelmi célra épült épületek jellemezően nagyobb épületmagasságúak, de földszintes kialakításúak, míg az irodai épületek akár F+2+T szintszámúak is lehetnek. Általánosságban elmondható, hogy a 10 méteres épületmagasságot itt sem haladják meg az épületek, jellemzően pedig alacsony hajlásszögű magastető, vagy lapostető fedi őket.

1.14.5.4. Településkarakter, helyi sajátosságok: utcakép, térarány, jellegzetes épülettípusok

A településkarakter szempontjából meghatározó része a városnak a történelmileg korábban kialakult, központi rész, ahol jellemzően a védett épületek is találhatóak. Itt a főutca kivételével szabálytalan tömbhatárok, összetett telekstruktúra jellemző, hagyományos, régebbi, földszintes, magastetős, oldalhatáron álló, vagy részben zártsorú épületekkel. A tömböket határoló keskeny utcák szabálytalan vonalvezetésűek, változó szélességgel, ki-be ugrásokkal. Ezen a területen található számos egyedi karakterrel bíró, egyházi, magántulajdonban levő, vagy középület is, amelyek a város arculatát is meghatározzák.

A domborzati adottságok is meghatározzák egyes településrészek karakterét, a hegyoldalakon levő lakóterületek utcahálózata is a terepadottságokhoz igazodva, korábbi dűlőutak mentén alakult ki, így emiatt sokszor szűkek, és a körülhatárolt tömbök is szabálytalan alakúak. A kevésbé dombos területeken jellemzően szabályos rendszerű, kertvárosias és gazdasági területek alakultak ki, szélesebb közterületekkel.

1.14.6. Az épített környezet értékei

A művi étékeket a külön kötetben dokumentált ún. örökségvédelmi hatástanulmány sorolja fel részletesen, továbbá elemzi ezen értékek és a tervi megoldások közötti kapcsolatot, összhangot. Az örökségvédelmi hatástanulmány régészeti részét Türk Attila és Vágner Zsolt, művi értékvédelmi részét Dr Vásárhelyi Balázs az ARCHEO-ART Bt. munkatársai állították össze. Az alábbi fejezeteket ennek a tanulmánynak az alapján készítettük el.

Az örökségvédelmi hatástanulmány megállapításaiból következik, hogy a város területén több területen különféle kategóriájú régészeti, országos műemléki védelem alatt álló építészeti érték is található. A helyi védelemre tervezett építészeti értékek köre és a védelem módja kidolgozásra

szorult, amelyet az új örökségvédelmi hatástanulmány megállapításai alapoznak meg.

A hatályos HÉSZ az illetékes hatóságok és az önkormányzat igényeinek ma már nem teljesen megfelelően biztosítja ezen ismert értékek vonatkozásában a régészeti lelőhelyek védelmét, a műemlékek és közvetlen műemléki környezetük országos védelmének a helyi szabályzatban történő érvényesítését, továbbá a helyi értékvédelemre érdemes létesítmények védelmét. Ezért ezeken a hatályos szabályokon az e tervben kidolgozott módosítások szerint javasoltunk változtatni. A tervben tehát az érintett művi értékek lehatárolásának pontosítása mellett a HÉSZ vonatkozó részének aktuális jogi környezethez történő szövegpontosítása is megtörtént. A művi értékek és a településkép helyi védelmét elsősorban az önálló helyi értékvédelmi rendeletben és a településképi rendeletben javasoltuk érvényesíteni, melyhez a HÉSZ előírásai kiegészítéseket tartalmaznak.

A külön kötetben az ún. egyeztetési dokumentációhoz csatolt örökségvédelmi hatástanulmány tárgyalja részletesen az alábbi fejezetek tartalmát. Mivel a hatástanulmányt a dokumentációhoz csatoltuk, ezért a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben rögzített alábbi fejezetekben szereplő tartalmakat, adatokat ezen a helyen nem ismételtük meg:

- 1.14.6.1. Településszerkezet történeti kialakulása, történeti településmag
- 1.14.6.2. Régészeti terület, védett régészeti terület, régészeti érdekű terület
- 1.14.6.3. Védett épített környezet, a helyi, egyedi arculatot biztosító építészeti jellemzők
- 1.14.6.4. Világörökségi és világörökségi várományos terület
- 1.14.6.5. Műemlék, műemlék együttes
- 1.14.6.6. Műemlékvédelem sajátos tárgyai: a történeti kert, temető és temetkezési emlékhely
- 1.14.6.7. Műemléki terület: történeti táj, műemléki jelentőségű terület, műemléki környezet
- 1.14.6.8. Nemzeti emlékhely
- 1.14.6.9. Helyi védelem

1.14.7. Az épített környezet konfliktusai, problémái

A tervezési időtávon belül önkormányzati eszközökkel megoldható épített környezeti konfliktusok, problémák elemek nincsenek a városban. Azokat a kisebb horderejű változtatásokat, melyeket a mostani tervezés során végre lehet hajtani a terven és az épített környezeti konfliktusok, problémák megoldását célozzák, a tervi munkarészek tartalmazzák.

1.15. Közlekedés

1.15.1. Hálózatok és hálózati kapcsolatok

Pomáz területét a 11. sz. országos főútvonal a dél-keleti külterületen érinti. A 11. sz. főút felől Szentendre külterületén a 1112 jelű úton közelíthető meg a település.
Budapest felé Budakalász központján át a 1111 jelű úton is van országos közúti kapcsolata, az út nyugat felé a Pilis hegység forgalma is lebonyolódik. A 10. sz. főút Pomázról a Csobánkán átvezető 1109 jelű úton érhető el.
Közösségi közlekedését elsősorban a Budapest – Szentendre HÉV vonal bonyolítja le, amelyhez csatlakoznak a környéki, helyközi autóbuszjáratok.

1.15.2. Közúti közlekedés

1.15.2.1. Országos közutak

Pomáz közúti közlekedési tengelye a 1111 jelű Budakalász – Esztergom összekötő út. Az út Budakalász határától belterületi jellegű, Pilisszentkereszt felé mintegy 7 km hosszban külterületi jellegű. A 2x1 sávos út csomópontjai közül a déli szakaszon a Szilágyi Erzsébet utcánál jelzőlámpás szabályozású, a Rákóczi Ferenc utcánál és a Hősök terén körforgalom, a Kossuth Lajos utcai szakaszon a közterület szélessége (9 m) miatt az út kapacitása jelentősen csökken. Az út forgalma az 1111 jelű út csomópontjától délre átlagosan 9600 E/nap, attól nyugatra a belterületen meghaladja 11500 E/nap értéket.

Az 1112 jelű összekötő út a 11. sz. főút szentendrei szakaszát és Pomáz központját köti össze. Az út keleti szakasza külterületi jellegű, belterületi szakaszán szintben, fénysorompós biztosítású átjáróban keresztezi a Budapest – Szentendre HÉV vonalat. Forgalma közel 15000 E/nap.

Az 1108 jelű Szentendre – Budakalász – Üröm összekötő út a település dél-keleti külterületén halad át.

A 1109 jelű Pomáz - Csobánka - Pilisvörösvár irányú összekötő út, Pomáz nyugati külterületén csatlakozik az 1111 jelű úthoz.

A 11319 jelű út Pomáz HÉV állomás megközelítő útja az 1111 jelű ök út felől.

1.15.2.2. Települési úthálózat

A település belső forgalmának tengelye az 1111 jelű országos közút (Budakalászi út – Árpád fejdelem u. – József A. u. – Kossuth L. u. – Beniczky u. – Dobogókői út – Margitliget u.) amelyhez csatlakoznak az egyes településrészek gyűjtő útjai:

- A déli településrész forgalmát a Rákóczi Ferenc u. vezeti az Árpád fejedelem utcai körforgalomig. A Rákóczi Ferenc úttól Budakalász felé vezető gyűjtőút a Vörösmarty M. u.
- Szelistye kapcsolatát a településközpont felé a Huszár utca biztosítja.
- A központtól észak felé levő területek forgalmának jelentős része a Bem j. u. - Susnyár út vonalán bonyolódik, az út Szentendre belterülete felé is közvetlen kapcsolatot ad.
- A Bem József utcához csatlakozó Damjanich u. – Vasvári Pál u. útvonal a településközpont egy részének megközelítését biztosítja.
- Jelentősebb szerepű kiszolgáló utak
- A központtól nyugatra eső területek megközelítő útja a Hunyadi u., de jelentős a – Messelia u. – Egres u. útvonal is.
- A belterület déli részének fontos kapcsolata a Bajcsy Zsilinszky utca.

1.15.3. Közösségi közlekedés

1.15.3.1. Közúti közösségi közlekedés

A HÉV állomáshoz kapcsolódik a VOLÁNBUSZ helyközi hálózata, amelyek Pomázon belül helyi forgalmat is lebonyolítanak.

851 sz. járat	Pomáz, Híd – Pomáz autóbuszállomás
855 sz. járat	Csobánka – Pomáz autóbuszállomás
856 sz. járat	Pilisvörösvár – Csobánka – Pomáz autóbuszállomás
860 sz. járat	Dobogókő – Pomáz autóbuszállomás
861 sz. járat	Dobogókő – Csobánka – Pomáz autóbuszállomás

A járatoknak Pomáz belterületén átlagosan 560 m-ként van megállója. A követési idő az autóbuszállomás és a Csobánkai elágazás között 10 perces, megfelelő szolgáltatási színvonalú.

1.15.3.2. Kötöttpályás közösségi közlekedés

Pomáz utasforgalmának jelentős része Budapest és Szentendre felé a HÉV vonalon bonyolódik le. A vonalon csúcsidőszakban 10 – 12 perc, napközben 30 perc a követési idő. A település egyetlen HÉV kapcsolata Pomáz állomás a központtól mintegy 800 m –re van.

1.15.4. Kerékpáros és gyalogos közlekedés

A településen kiépített kerékpárút hálózat nincs. A legnagyobb forgalmú utat (Kossuth Lajos u. – Beniczky u.) keresztező gyalogos forgalom számára helyenként jelzőlámpás szabályozású átkelő épült.

1.15.5. Parkolás

Pomáz HÉV állomáshoz 45 férőhelyes P+R parkoló épült. A Szelistye területén épült intézményeknek megfelelő a parkoló ellátottsága. A városközpont területén jelentős a közterületi parkolási igény.

1.16. Közművesítés

Pomáz közműellátását a múlt század második felében építették ki. Jelenleg a település belterületének döntő hányadán a teljes közműellátás áll rendelkezésre. A belterület teljes közműellátással nem

rendelkező ingatlanjai számára és a belterülethez közvetlen kapcsolódó külterületi ingatlanok egy része részleges közműellátására a villamosenergia ellátás, a vezetékes ivóvíz ellátás és a földgázellátás biztosított. A belterülettől távolabbra eső külterületen fekvő ingatlanok számára jellemzően a közüzemi közműszolgáltatásból csak a villamosenergia ellátást építették ki. A bel- és külterületen jelentkező további közműigényt egyedi közműpótló megoldással biztosítják.

A település jelenlegi közművesítettségéről pontos információk a statisztikai nyilvántartásból állnak rendelkezésre. A legutolsóként rendelkezésre álló adatsor 2011-es, amely közművek vonatkozásában a 2012. január 1.-ei állapotot rögzíti. A település közműellátottságát ezekkel az adatokkal lehet jellemezni.

A statisztikai adatokat elemezve megállapítható, hogy a település lakásállományának majdnem 100 %-a (illetve számszerűen több mint 100 %-a) rendelkezik villamosenergia ellátással. Természetesen ez a statisztikai nyilvántartásban szereplő adat a fogyasztók számát jelöli, beleértve a külterületi, kiskertes területi fogyasztókat is, így e vonatkozásban a szolgáltató tájékoztatása a mértékadó, mely szerint teljes körű az ellátottság.

A vezetékes ivóvíz elosztóhálózat a beépített, belterület utcáiban 84,7 km hosszban épült ki, a vízvezeték kiépítettsége teljes körűnek tekinthető. Az ivóvízzel ellátott lakások száma 5252 volt, ez a település lakásállományának 2012. január 1.-én 86,5 %-a volt. Ez azt mutatja, hogy jelenleg a településen élők 13,5 %-a, kb. 2500 fő nem rendelkezik közvetlenül a telkére, ingatlanára bekötött vezetékes ivóvíz ellátással. A közüzemi ivóvízhálózaton 47 közkifolyó üzemel. A vízbekötéssel nem rendelkező ingatlanban élők a vízigényüket részben házi kutakból vételezik, részben a közkifolyókról tudják kielégíteni.

A vezetékes ivóvízzel ellátott ingatlanoknál is jellemző a házi kutak használata, melyet jellemzően locsolásra használnak, mivel a házi kutak vize talajvízből, az első vízadó rétegből nyert víz, amely már alig tekinthető ivóvíz minőségűnek. A házi kutakról nyilvántartás nem áll rendelkezésre.

A településen közcsatornás szennyvízelvezetés és szennyvízkezelés kiépítése a 90-es években kezdődött. Az ezredfordulón a lakásállomány 32 %-a csatlakozott a közüzemi hálózatra, ma már 77,3 km kiépített közcsatorna hálózatra 4425 lakás, a lakásállomány 72,9 %-a csatlakozik. A szolgáltató a hálózat kiépítettségét a belterületen teljesnek tartja, ez azt jelzi, hogy a kiépített hálózat mentén sem mindegyik ingatlan csatlakozik a közhálózatra. A szennyvíz közcsatornával összegyűjtött szennyvizeket Szentendre regionális szerepkörű szennyvíztisztító telepén kezelik.

A közcsatorna hálózatra nem csatlakozó ingatlanoknál keletkező szennyvizeket saját egyedi házi szennyvízgyűjtő medencékben gyűjtik, amelyek a hazai gyakorlatnak megfelelően legnagyobb részben szikkasztóként üzemelnek. Ez a település egyik szennyező forrása. Ma is naponta átlagosan 4-500 m^3 szennyvizet szikkasztanak a talajba, amely a város egyik jelentős szennyező forrásának tekinthető.

A felszíni vízelvezetés vonatkozásában, a településre általánosan jellemző a nyílt árkos vízelvezetés, a városközpont területén viszont zárt csapadékvíz elvezetést építettek ki. A csapadékvizek elvezetését a település mélyvonalain haladó jelentősebb árkok, patakok biztosítják, amelyeknek befogadója a településen nyugat-kelet irányban végighaladó Dera patak. A Dera patak gyűjti össze a többi vízfolyás-árok által szállított vizeket és vezeti tovább a végbefogadónak tekinthető Dunába.

A városban jellemző a nyílt árkos vízelvezetés, meg kell említeni, hogy 5997 személygépkocsit tartanak nyilván, amely azt jelenti, ahol nem zárt csatornával történik a csapadékvíz elvezetése, szinte minden telekre aktív kocsi behajtót építettek ki.

A településen az automatikus üzemvitelre is alkalmas termikus célú energiaellátásra a földgázellátást kiépítették ki. A város belterületén 96,1 km földgázelosztó hálózat üzemel. A gázhálózat kiépítettségének eredményeként 2012. január 1-én 4938 lakás, a lakásállomány 81,4 %-a vette igénybe a komfortos életkörülmény lehetőségét nyújtó szolgáltatást.

A földgázhálózatra nem csatlakozó ingatlanok döntő hányadában a termikus célú energiaigényt nem vezetékes energiahordozó (jellemzően szén, fa) hasznosításával elégítik ki. Főzési célra a szintén nem vezetékes PB gáz használata a jellemző.

A statisztikai nyilvántartás a közműfogyasztásokkal kapcsolatos értékelésekre is lehetőséget nyújt. A

település közüzemi ivóvízhálózatával 648,1 ezer m^3 vizet szolgáltattak 2011-ben a lakosság számára. Ez alapján a vízellátást igénybevevő lakókörnyezetben az egy főre eső vízfogyasztás éves átlagban 118 l/fő,nap volt. A tapasztalatok szerint a távlatban elvárható komfortos életvitel hatására, a lakossági, illetve a kommunális szektor napi ivóvíz fogyasztása ennél magasabb 150 l/fő, nap érték körül várható. A jelenlegi átlagos vízfogyasztási adatok figyelembe vételével, a meglevő fogyasztóknál a víztakarékosságra való törekvés ellenére is, számolni kell a vízigény növekedésével.

A település lakossági villamosenergia fogyasztása 20111 MWh volt 2011-ben. Az egy lakásra jutó havi átlagos villamosenergia fogyasztása 232 kWh volt. Ez az érték jelzi, hogy a lakások felszereltségének még fejlesztése várható, s vele a háztartások további villamosenergia igény növekedése prognosztizálható.

A település lakossági gázfogyasztása 7694 ezer m^3 volt 2011-ben. A gázfogyasztók közül egy háztartásra jutó átlagos havi földgázfogyasztás 130 nm^3/hó, amelyből számolt csúcsigény átlagosan 0,65 nm^3/h. Ez a mutató azt jelzi, hogy nem mindegyik gázfogyasztó háztartásban hasznosítják a gázt komplexen, főzési energiahordozónak, fűtés és használati melegvíz termelésre. Jellemzően egy-egy gázkonvektort használnak. Várható a gázfogyasztó ingatlanoknál a komfortigény növekedése, a cirko rendszerű központi fűtések kiépítési igénye, terjedése és ez a földgáz fajlagos igénynövekedését fogja eredményezni. A továbbtervezés során ezt a várható fogyasztási növekedési igényt is figyelembe kell venni.

A statisztikai adatok nem térnek ki rá, de a helyszíni vizsgálataink során megállapítottuk, hogy a település közvilágítása jellemzően ugyan az előírásoknak, a közlekedésbiztonságnak megfelelő szinten kialakított. Jellemzően a kisfeszültségű elosztóhálózat tartóoszlopaira szerelt lámpafejekkel megoldott, de a megvilágítás mértékének növelésére már nagyobb igény lenne.

1.16.1. Víziközművek

1.16.1.1. Vízgazdálkodás és vízellátás

Pomázon a komfortos közműellátás legfontosabb eleme, a vezetékes ivóvíz ellátás megoldott, a vízellátó hálózat a beépített területen minden utcában, s kiskertes terület néhány utcájában is megépült. A település vízellátását a DMRV Zrt. biztosítja. A város vízellátása a DMRV Zrt. Jobb-parti Regionális Rendszeréről megoldott.

A Regionális Vízmű a Duna partjára telepített kútjaiból termel ki ivóvizet, alapbázis szempontjából a DMRV rendszerébe juttatható vízmennyiség elegendőnek tekinthető. A DMRV Jobb-parti Regionális Rendszere 17 település vízellátását szolgálja. Az alapellátó hálózati rendszer alapvezetékének a Duna jobbpartja mentén megépített gerincvezeték tekinthető, amelyről a távolabbi településeket ellátó ág-, illetve körvezetékek csatlakoznak le. Erről a Duna menti NÁ 500-as gerincvezetékről Szentendre déli határában csatlakozik le az, az NÁ 400-as vezeték, amely Pomáz, Csobánka, Pilisvörösvár, Pilisszentiván, Piliscsaba, Jászfalu és Tinnye települések ellátását szolgálja. A regionális rendszer tározó medencéinek víz szintje határozza meg a víznyomást, ami az elosztóhálózatban így megfelelő.

A pomázi elosztó hálózaton több nagyobb átmérőjű vezeték is üzemel, de az ellátó hálózati rendszer vezetékei döntően NÁ 100-as és NÁ 80-as méretűek.

A kiépített vízelosztó hálózatra az előírásoknak megfelelően a tüzivíz csapok felszerelésre kerültek, biztosítva ezzel a megfelelő tüzivíz ellátást.

A település közigazgatási területének déli, dél-keleti oldala, belterületének jelentős hányada kiemelten érzékeny vízbázis védelmi területen és felszín alatti vízminőség védelmi területen fekszik, amely a felszíni és felszín alatti szennyezésre nagyon érzékeny. A város területének keleti széléhez közel találhatók a regionális rendszer vízellátását szolgáló részben üzemelő, részben tartalékként fenntartott kutak.

A település vízgazdálkodásában, a mindennapi vízigények kielégítésében ugyan jelentős szerepet nem tölt be, de meg kell említeni, hogy a város természeti hidrogeológiai adottságaként a település északi felén jelentős számú forrást tartanak nyilván, amelyeknek helyi használatán túl az elfolyó vize táplálja a hegyi kisvízfolyásokat.

1.16.1.2. Szennyvízelvezetés

Pomázon elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna hálózat üzemel. A hálózat által összegyűjtött szennyvizeket a település észak-keleti részén, a Szentendrei út északi oldalán üzemeltetett végátemelő nyomóvezetékkel szállítja tovább a befogadó Szentendrei Szennyvíztisztító Telepre.

A kiépített közcsatorna hálózat jellemzően gravitációs rendszerű, mélypontjain a helyi átemelőkbe érkező vizet, az átemelő műtárgy segítségével továbbítják. A településen kiépített szennyvízgyűjtő csatornahálózatot, annak műtárgyait és a Szentendrei Szennyvíztisztító telepet is a DMRV Zrt üzemelteti.

A helyi szennyvízátemelő műtárgyak jelenlegi védőtávolság igénye, mivel megfelelő zajvédelemmel és bűzzárral nem rendelkeznek 150 m.

Pomáz közigazgatási területét érinti a szomszédos Pilissezntkereszt dél-keleti szélén üzemelő szennyvíztisztító telep 300 m-es védőtávolság igénye, amely átnyúlik Pomáz közigazgatási területére. Ez a védőtávolság jelenleg Pomáz területén beépített, illetve beépítésre szánt területet nem érint.

Meg kell jegyezni, hogy régóta tervezik Pilisszentkereszt szennyvíztisztító telepének a megszüntetését. Jelenlegi telkén végátemelőt építenének és onnan indított dn 160-as nyomóvezeték szállítaná a szennyvízet a Csobánkai szennyvízcsatornáig, majd onnan a két település szennyvizeit dn 200-as nyomóvezeték szállítaná tovább a pomázi csatornahálózatig, ahonnan közös nyomóvezeték szállítaná az összegyűjtött szennyvizeket a befogadó Szentendrei regionális szennyvíztisztító telepre. Ennek a regionális szennyvíznyomó vezetéknek a létesítésére az illetékes hatóság 2011-ben már vízjogi létesítési engedélyt adott.

A pilisszentkereszti szennyvíztisztító telep szennyvíz vég-átemelővé alakításával a védőtávolság igénye lecsökken, A szennyvízátemelő műtárgy bűzzáró kivitelezése esetén, már a védőtávolság igénye annyira lecsökkenthető, hogy érdemileg Pomáz területét csak a nyomóvezeték létesítése fogja érinteni.

A nyomóvezeték kiépítésének, illetve üzembe helyezésének feltétele a szentendrei szennyvíztisztító telep korábban tervezett 14,2 ezer m^3/nap kapacitásra a bővítésének is a megléte.

1.16.1.3. Csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés

Pomázon a csapadékvizek elvezetésére zömmel nyílt árkos csapadékvíz elszállító rendszer épült ki, csak a városközponti részeken épült ki zárt csapadékcsatornás elvezető rendszer. Befogadója a kisebb-nagyobb árkok, közülük a legnagyobb a Pomáz területén induló, Budakalász-Szentistvántelep északi oldalán végighaladó budakalászi árok, amely a vizeket egészen a Dunáig szállítja. További befogadó a településen áthaladó Dera-patak és annak mellékágai, valamint a település déli részén halad a Barát-patak. Mindkettő patak a Dunáig szállítja a vizeket, jelentős szerepet vállalva a település felszíni vizeinek elvezetésében.

A település északi szélén beépítésre nem szánt területen halad még a Bükkös-patak, a település felszíni vízelvezetésében minimális szerepet tölt be. A Bükkös patak Pomázt elhagyva Szentendrén halad tovább a Dunáig.

A településen az utcák víztelenítése jelenleg főleg nyílt árkos módon történik, az árkok egy vagy kétoldali kiépítettségűek. Az árkok hidraulikai összehangoltsága nem jellemző, néhány út mentén szikkasztó árkokban gyűlik össze a csapadékvíz. Egyes keskenyebb szabályozású utcákban egyáltalán nincs megoldva a csapadékvíz elvezetés, ezekben a nem burkolt utcákban az erózió mind az úttesten, mind pedig az út menti telkeken jelentős.

A településen az árkok döntő hányada burkolatlan, ezek a csapadékvizeket jól-rosszul elvezetik, vagy pedig bennük a vizek elszikkadnak. Burkolt árok csak a meredekebb esésű részeken találhatók.

1.16.2. Energiaközművek

1.16.2.1. Energiagazdálkodás és energiaellátás

A település energiaellátására a vezetékes energiahordozók közül a villamosenergia és a földgáz áll

rendelkezésre. A nem vezetékes, hagyományos energiahordozók használata is jelentős mértékű a település energiaellátásában.

A két vezetékes energiahordozó rendelkezésre állása a település gazdaságos, takarékos, korszerű, környezetbarát energiaellátását lehetővé teszi.

A villamosenergia, mint vezetékes energiahordozó elsődlegesen világításra és erőátviteli célú, vagy technológiai célú energiaigények kielégítésére használják. A földgáz közvetlen hasznosításával komplex módon a termikus energiaigények teljes körűen kielégíthetők. A nem vezetékes energiahordozók igénybevétele korábban a vezetékes energiahordozóval el nem látott területeken volt jellemző, ma már költségtakarékosság érdekében használata szétszórtan, a vezetékes ellátással rendelkező területeken is számottevő.

Pomáz fontos szerepet tölt be az energiaiparban, mivel közigazgatási területén jelenleg 132/22 kV-os alállomás üzemel, amelynek távlatban a fejlesztését tervezi az iparág 400/132 kV-os alállomással.

Továbbá területén áthalad az FGSZ Földgázszállító Zrt üzemeltetésében levő Szentendre-Pilisvörösvár DN 800-as nagynyomású szállítóvezeték nyomvonala.

Energiagazdálkodás keretében meg kell említeni, hogy a Pomáz közigazgatási területét is érinti a magasabb rendű tervekben, a Pest megye Területrendezési Tervében, a Budapest Agglomerációs Területrendezési Tervében és az Országos Területrendezési Tervben is szereplő Bicske-Göd között tervezett 400 kV-os átviteli hálózat nyomvonala. A településrendezési terv készítése során a település közigazgatási területén belül a tervezett nagyfeszültségű villamosenergia átviteli hálózat nyomvonala a helyi adottságokhoz igazítva pontosítható.

1.16.2.1.1. Villamosenergia, közvilágítás

A település villamosenergia ellátásának üzemeltetője a Budapesti ELMŰ Hálózati Kft. A város villamosenergia ellátásának bázisa a Pomáz területén üzemelő 132/22 kV-os alállomás, amelynek bekötése Göd felöl többrendszerű 132 kV-os főelosztó hálózattal épült ki a Duna meder feletti átvezetéssel. Az alállomástól Pomáz területén keresztül a 132 kV-os főelosztó hálózati nyomvonal továbbhalad déli irányba Budapest-Kaszásdülő alállomás betáplálására.

A Pomázi 132/22 kV-os alállomásról induló 22 kV-os középfeszültségű hálózati rendszerről történik Pomáz város és a környező települések ellátása is. A 22 kV-os hálózat oszlopokra szerelve halad és fűzi fel a fogyasztói transzformátorokat.

A transzformátorokról táplált kisfeszültségű hálózatról elégítik ki közvetlen a fogyasztói igényeket.

A közép-, és kisfeszültségű hálózatok is jellemzően oszlopokra szerelve üzemelnek a településen. Közvilágítást a főutcán már közvilágítási lámpatestek biztosítják, de általánosan a városban a közvilágítást a kisfeszültségű villamoselosztó hálózat tartóoszlopaira szerelt lámpafejekkel oldották meg.

1.16.2.1.2. Földgázellátás

A település korszerű termikus energiaellátása biztosítható a komplex földgázellátással. A földgáz alkalmas egyedi berendezésekkel, jól szabályozható, automatikus üzemvitelű, teljes komfortot nyújtó ellátás biztosítására. Fűtésre, használati melegvíz termelésre és főzésre egyaránt energiatakarékosan, gazdaságosan hasznosítható.

Pomáz földgázellátásának szolgáltatója a. TIGÁZ-DSO Földgázelosztó Kft. A település már kiépült gázelosztó hálózata szinte valamennyi utcában megtalálható. Az elosztóhálózat olyan paraméterekkel épült, hogy az egyes utcákban valamennyi ingatlan rákötheto.

Pomáz ellátását szolgáló gerincvezeték a Lupa-szigeti gázátadó és nyomáscsökkentő állomástól indul. Ezzel a nagy-középnyomású vezetékkel érkezik a gáz a település beépített területére. Nyomvonalával érintett jelentősebb gázfogyasztók ellátása közvetlen a nagy-középnyomású gerincvezetékkel kiépített bekötéssel megoldott.

A nagy-középnyomású vezeték táplálja a város területén üzemelő körzeti nyomáscsökkentőt,

ahonnan indul a település fogyasztóinak ellátására kiépített középnyomású elosztóhálózat. Erről a hálózatról építették ki az egyes ingatlanok bekötését. A középnyomású bekötés táplálja a telkenként elhelyezett nyomáscsökkentőket, amelyről induló kisnyomású hálózattal lehet közvetlen a fogyasztói igényeket kielégíteni.

Pomáz közigazgatási területén a Lupai gázátadó felől érkezik a MOL Földgázszállító Zrt. kezelésében levő nagynyomású szállítóvezeték és annak kísérő kábele, amely a település déli részén halad keresztül Pilisvörösvár felé. A településen áthaladó Zsámbok-Szentendre-Pilisvörösvár NÁ 800-as nagynyomású szállítóvezeték jelentős állóeszköz értékű, nyomvonalának és biztonsági övezetének helyigénye a továbbtervezés során figyelembe veendő.

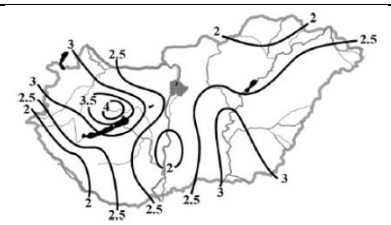
1.16.2.2. Megújuló energiaforrások alkalmazása, a környezettudatos energiagazdálkodás lehetőségei

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

A hazánkban is, s benne Pomázon is elérhető megújuló energiaforrás a szélenergia, a napenergia, a vízenergia, a biomassza-biogáz és a geotermikus energia. Ezek előfordulása az ország területén nem egyenletes és általános, befolyásolja a földrajzi elhelyezkedés, a topográfiai és a légköri viszonyok, valamint a felszín alatti geológiai adottságok.

1.16.2.2.1. Szélenergia

A topográfiai és légköri, meteorológiai viszonyok alapján kialakuló szélenergiát a szélkerék alkalmazásával közvetlen mechanikai erőátvitelre lehetett hasznosítani. Az ősi hasznosítású elvek alapján kialakított „szélkerék”-ből fejlesztett szélturbinával, amivel, mint szélerőművel közvetlen villamosenergia termelhető.

 Fig. 1. Spatial distribution of mean wind speed (m s^{-1}) over Hungary. Bartholy – Radics – Bohoczky (2003) A szél energiája Magyarországon Forrás: Dr. Tar Károly Debreceni Egyetem Meteorológiai Tanszék & Magyar Szélenergia Társaság	Mivel a szélenergia előfordulási mértékét a topográfiai és légköri viszonyok befolyásolják, eltérő az ország területén a szélenergia hasznosíthatóság mértéke. A meteorológiai adatok és mérések alapján rögzítették a hasznosítás lehetőségének területi vetületét. A térképek jelzik, hogy Magyarország mely térségeiben lehet hatékonyabban hasznosítani a szél energiáját. Így a térképről is leolvasható, hogy Pomáz és térsége nem fekszik a szélenergiát nagyon kedvezően hasznosítható területen, de hasznosítási lehetősége nem zárható ki. Szélerőmű létesítési szándékot azonban a település számára meghatározóbb szempontok alá kell vetni.
 Az évi átlagos szélsebességek [m/s] és az uralkodó szélirányok Magyarországon (2000-2009) Forrás: www.met.hu	Szélkerék a település megjelenését, arculatát, látványát nem ronthatja, a település fejlődését biztosító távlati céljait nem korlátozhatja. Reálisan alkalmazása legfeljebb reklámcélú lehet.

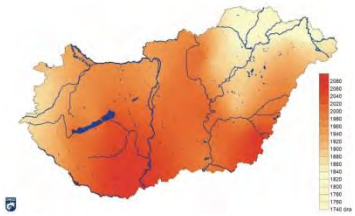
1.16.2.2.2. Napenergia

A meteorológiai és topográfiai viszonyok alapján rendelkezésre álló napenergia, mint megújuló

energiaforrás, az ősi „fekete hordó” elvén kifejlesztett napkollektorok segítségével termikus célú energiaellátásra, elsődlegesen használati melegvíz termelésre, kisebb mértékben fűtésre alkalmas. A továbbfejlesztéssel kialakított napelemek közvetlen villamosenergia előállítására alkalmasak.

A hasznosítható napenergia mértékét befolyásolják a földrajzi és meteorológiai adottságok, így ezek változóak az ország területén. A meteorológiai adatok és mérések alapján, a szélenergia hasznosítási lehetőségéhez hasonlóan a napenergia hasznosítás lehetőségének területi vetülete is rögzíthető.

A globálsugárzás (MJ/m2) átlagos évi összege Magyarországon (2000-2009)
Forrás: www.met.hu



Az évi átlagos napfénytartam (óra) Magyarországon az 1971-2000 közötti időszakalapján
Forrás: www.met.hu

A térképek jelzik, hogy Magyarország mely térségeiben lehet hatékonyabban hasznosítani a nap energiáját. Pomáz területén 1900-2000 a maximálisan hasznosítható éves napos órák száma, amelynek hasznosíthatóságát célszerű igénybe venni.

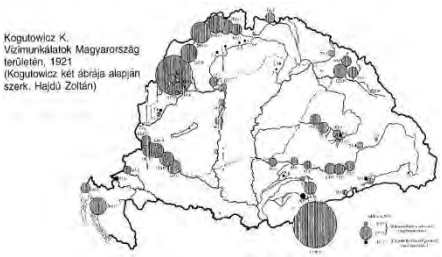
Hasznosítás lehetősége napkollektorokkal termikus célú energiaellátásra, naperőművel, napelemmel villamosenergia termelésre biztosított, de a hasznosításhoz szükséges beruházás megtérülését gyorsan nem lehet várni.

A vizsgálatok szerint a napenergia hasznosítása helyi jelentőséggel, intézményi szinten és házi hasznosítással alkalmazásuk egyre növekszik. Nyilvántartás nem áll rendelkezésre az elhelyezett napkollektorokról, napelemekről.

Ez az a megújuló energiahordozó, amelynek szélesebb, energiagazdálkodást is érintő hasznosítása várható Pomázon. A fotovoltarikus energiahasznosító berendezések tömeges gyártásának az elindulása által elért ár-eséssel a megtérülésében már javulás tapasztalható, így a hasznosításának intenzív terjedése várható. Hasznosítása továbbra is célorientált lesz, így helyi jelentőségű marad.

1.16.2.2.3. Vízenergia

A vízfolyások esésével, mint megújuló energiaforrással lehet energiát termelni, amelynek hasznosításához vízikerék telepítése szükséges, majd annak továbbfejlesztésével kialakították a vízturbinát, amely már közvetlen villamosenergia termelésre alkalmas. Vízenergia termelésre a nagyobb vízszint-változású vízfolyások, alkalmasak, így előfordulásuk Magyarország térképéről leolvashatók.



Kogutowicz K.
Vízimunkálatok Magyarország területén, 1921
(Kogutowicz két ábrája alapján szerk. Hajdú Zoltán)
Forrás: Magyar Tudomány A Magyar Tudományos Akadémia lapja
1999. augusztus Tudomány és politika a magyar századokban/
A magyarországi vízi energia hasznosításának száz éve

A térkép jelzi, hogy közüzemű szintű energiatermelésre alkalmas vízerőmű létesítésére Pomázon nincs lehetőség.

1.16.2.2.4. Biomassza, biogáz

A növényi termésből, növényi, állati hulladékokból, melléktermékekből, erdőgazdasági hulladékokból, energiaültetvényekből előállítható energiahordozó a biomassza, amely közvetlen elégetésével fűtési és használati melegvíz termelési energiaigények elégíthetők ki, biogázzá alakítva hő- és villamosenergia termelésre egyaránt alkalmas, bioetanollá alakítva üzemanyagként hasznosítható.

Megújuló energiaforrások hasznosítására javasolt területek

Forrás: Pylon Kft.

Biomassza-biogáz előállítására az ország területén mindenhol, így Pomázon is van lehetőség. Az elégetése során keletkező CO_2 miatt, ma már nem tekintik annyira környezetbarátnak, mert bár az elégetése előtti oxigén termelése és az elégetése során keletkező CO_2 közel egyensúlyban van, csak amíg az oxigén termelése a beépített környezettől távolabbra esik, a környezet terhelő kibocsátás az beépített területen jelentkezik.

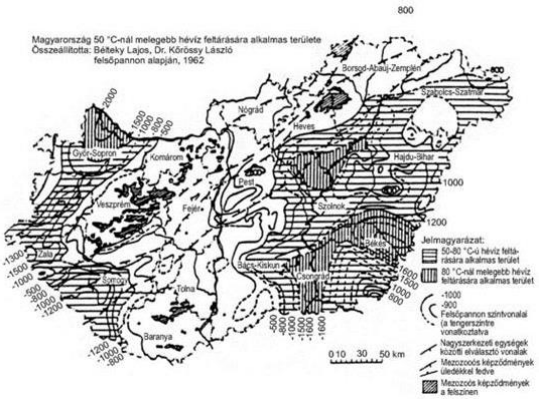
Természetesen a biomassza hasznosítás lehetőségét Pomázon kizárni nem lehet, de megfontolandó, hogy a település épített környezetében jelentkező környezetterhelés növekedés felvállalható-e.

1.16.2.2.5. Geotermikus energia

A föld belső hőjéből hasznosítható a geotermikus energia. Geológiai adottságok befolyásolják előfordulásának mértékét. Hasznosítására részben a termálvíz kitermelésével, részben a földfő hőszivattyúval történő alkalmazásával nyílik lehetőség.

A földhőből hőszivattyúval kitermelt hőenergia közvetlenül fűtésre, használati melegvíz előállítására hasznosítható, geoerőmű segítségével villamosenergia termelésre is alkalmas.

A geológiai adottságok alapján a geológusok elkészítették a termikus energia várhatóan rendelkezésre állását bemutató térképet.



Magyarország 50 C-nál melegebb hévíz feltárására alkalmas területe

Összeállította: Bélteky Lajos, Dr. Kőrössy László Felsőpannon alapján, 1962

Forrás: dr. Barótfi István

Környezettechnika (Mezőgazda Kiadó)

Geotermikus energia –

Magyarország 50 °C-nál melegebb hévíz feltárásának területei

A térkép jelzi, hogy az ország területén hol lehet a termikus energia hasznosítását kedvezőbben megvalósítani. Pomázon a földhő hasznosítása hőszivattyúval egyedileg nem zárható ki, energiagazdálkodási szinten ennek érzékelhető hatása nem várható.

A térkép jelzi, hogy a termálvíz kivételére gazdaságosan az esély kicsi.

1.16.2.3. Az önkormányzati intézmények energiahatékonysági értékelése

Az önkormányzati intézmények energiaellátása vezetékes energiahordozók hasznosításával jelenleg megoldott. A villamosenergia ellátással az intézmények világítási és technológiai igényeit elégítik ki, a termikus célú energia ellátásuk pedig földgáz hasznosításával biztosított.

Energiahatékonyság javítására, energiatakarékos fogyasztást eredményező beruházások, a szigetelések, homlokfali hőleadást csökkentő (falszigetelések, nyílászáró cserék, javítások) beruházások, épületgépészeti felújítások előfordultak. Az utóbbi években fokozódott a napenergia aktív hasznosításának megoldása napkollektorok és napelemek telepítésével, de az energiahatékonyság jelentősebb javítását szolgáló megújuló energiaforrás hasznosítása nem ismert, erről információ nem áll rendelkezésre.

1.16.3. Elektronikus hírközlés

1.16.3.1. Vezetékes elektronikus hálózat

Pomáz vezetékes távközlési ellátását jelenleg a Magyar Telekom Zrt. biztosítja. A Budapest szekunderközponthoz tartozó 36-os körzetszámú Szentendre primer központ a település vezetékes távközlési hálózatának bázisa. Pomáz 26-os körzetszámon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz.

A település távközlési hálózatának kiépítése a múlt század utolsó éveiben történt, korábban a lakások nem rendelkeztek távbeszélő fővonallal. A kiépítés eredményeként 2000-ben már 3956 egyéni lakásfővonal üzemelt, azaz a lakásállomány 84 %-a rendelkezett vezetékes telefonvonallal. A vezeték nélküli szolgáltatás terjedésével a vezetékes vonalas telefon iránti érdeklődés csökkent. Jelenleg 3736 egyéni lakásvonal üzemel, de ez a jelenlegi lakásállomány figyelembe vételével csak 61 %-os ellátottságot jelent. Azonban ezzel is az ellátottság teljes körűnek tekinthető, mivel valamennyi vezetékes távközlési igény kielégített.

A statisztikai nyilvántartás szerint a településen, amíg 2000-ben 49, jelenleg, a mobiltelefon használatának az elterjedésének hatására már csak 13 db nyilvános távbeszélő állomás üzemel.
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 2000-ben 2351 lakás, az akkori lakásállomány 50 %-a vette igénybe. Jelenleg 2903 lakásban, a jelenlegi lakásállomány 47 %-ában biztosított a jó minőségű vezetékes műsorvétel.

1.16.3.2. Vezeték nélküli hírközlési építmények

A vezetékes hírközlési ellátottságot tovább növeli a vezeték nélküli mobiltelefonok használata. Ennek területi korlátja nincs. Pomázon üzemelő és a tágabb térségben elhelyezett létesítmények, antennák segítségével, valamennyi vezeték nélküli táv- (Magyar Telekom, Telenor, Vodafone) és műsorelosztó szolgáltató megfelelő vételi lehetőséget tud biztosítani.

1.16.3.3. Vezetékes és vezeték nélküli elektronikus hírközlés hálózatának és létesítményeinek szerepeltetése a településrendezési tervben

A településrendezési eszközök keretében készülő tervek elektronikus hírközlési fejezetére vonatkozó alátámasztó munkarészek elkészítésének tartalmi követelményeit az ágazat a közelmúltban elfogadott 14/2013 (IX.25.) NMHH rendeletben rögzítette. Ennek alapján a hálózatengedélyes szolgáltatók hálózati rendszereit rögzíteni kellene a településrendezési eszközök keretében készített infrastruktúra alátámasztó tervében, hogy a fennálló, illetve a tervezés hatására várhatóan keletkező konfliktusok feltárhatók legyenek.

A szolgáltatókról az NMHH nyilvántartást vezet, nagy számuk a teljes körű közvetlen elérést tervezői oldalról nem teszi lehetővé. A szolgáltatási jogosultsággal rendelkezők köre lényegesen bővebb, mint ahány szolgáltató tényleges szolgáltatást végez, de a piaci verseny a szolgáltató szabad kiválasztására biztosított, tekintettel arra, hogy az elektronikus hírközlés alanyi jogú szolgáltatás.

Pomáz területén **59 vezetékes távközlési szolgáltató** áll rendelkezésre az ágazati nyilvántartás szerint:

Pomáz területén a kedvező műsorvételezésre kábel TV hálózatot is kiépítettek. A távközléshez hasonlóan műsorelosztásra is több szolgáltató áll rendelkezésre. Az ágazat 7 **vezetékes műsorelosztó szolgáltatót** tart nyilván, mint szolgáltatásra jogosult. Természetesen közülük is van olyan, amelyik bár rendelkezésre áll, tényleges szolgáltatást nem végez.

A vezetékes szolgáltatást a vezeték nélküli szolgáltatók egészítik ki. Jelenleg az ágazat által **vezeték nélküli elektronikus hírközlési szolgáltatóként** a térségben 7 szolgáltatót tartanak nyilván. Természetesen ezek bár rendelkezésre állnak, nem biztos, hogy igénybe veszik szolgáltatásukat.

1.16.4. A közmű kiszolgálás, a közművesítettség fennálló konfliktusai

A legfőbb fennálló konfliktus a közművesítettségben a település hidrogeológiai adottságával függ össze. A település jelentős hányada a kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen fekszik, továbbá a település egy része hidrogeológiai A egy része hidrogeológiai B övezeten fekszik. Ezeken a területeken a talaj, a talajvíz és rétegvizek szennyezési lehetőségének a teljes kizárására kell törekedni. Fennálló konfliktus a településen a szennyvízelvezetésével kapcsolatban jelentkezik, mivel a felszín alatti vízbázis védelme, a hidrogeológiai A, ill B védőidom által érintett területen a szennyvíz okozta szennyezés felszámolása különösen indokolt. Ezért:

- A csatornázott területen a kiépített szennyvízgyűjtő hálózatra nem csatlakozó ingatlanok rácsatlakozását meg kell oldani.
- Vannak olyan beépített területek, amelyek nem rendelkeznek kiépített közcsatorna hálózattal miközben vezetékes vízellátása megoldott. Ezt a konfliktust fel kell számolni.

A másik település szintű közműfejlesztést igénylő feladat a felszíni vízrendezés, a csapadékvíz elvezetés megoldása, különösen a már jelentkező események megszüntetésére, valamint a klímaváltozás hatására várható még szélsőségesebb csapadékesemények zavarmentes elvezetésének biztosítására.

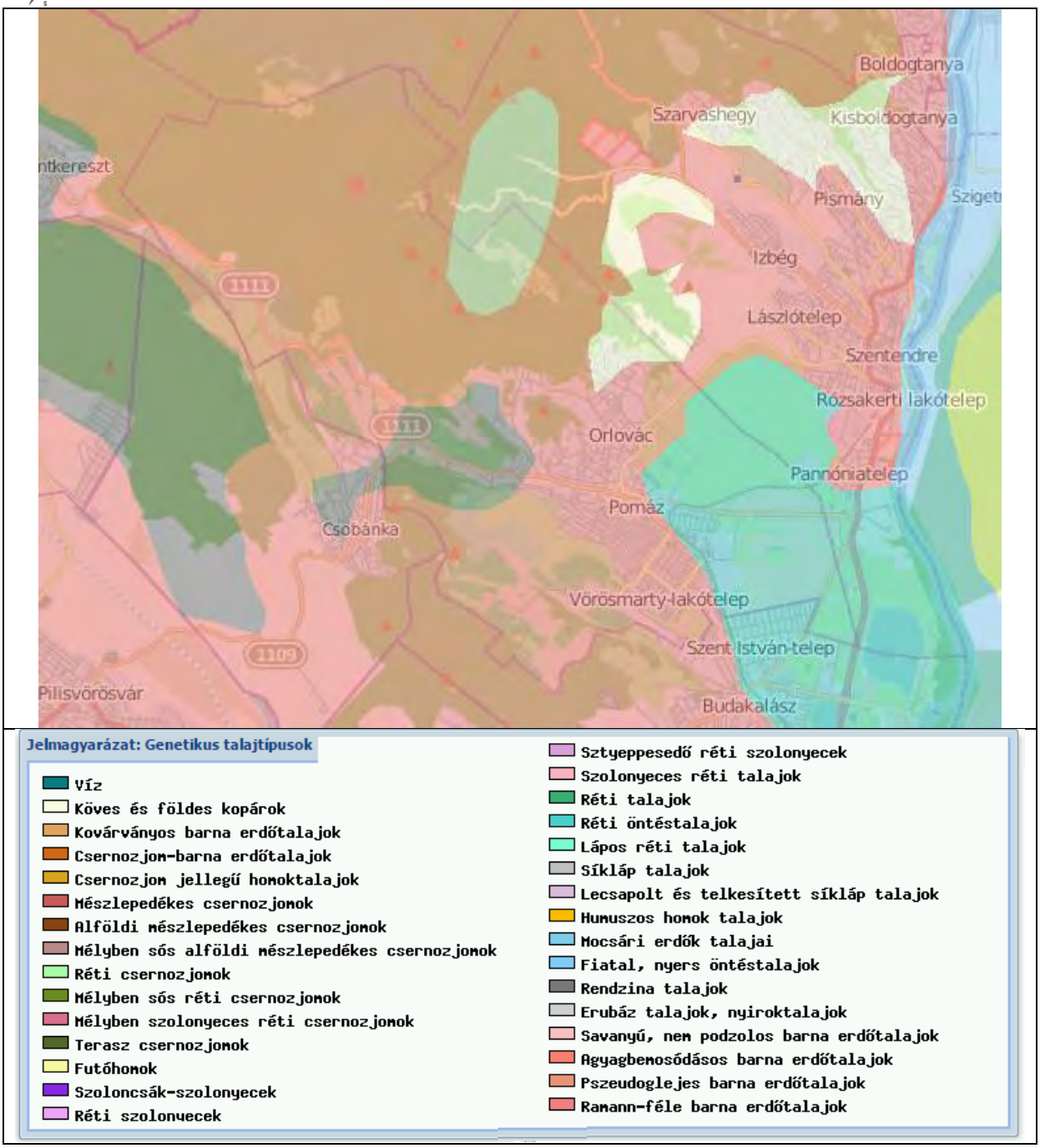
A közművek jelenlegi területfoglalása is konfliktus-teremtő adottság. A településen a racionálisabb közműelrendezés, közműfektetés felszín felett és felszín alatt egyaránt fontos nem csak a közterületek látványának, hasznosításának javítására, hanem biztosítani kell helyet a fasorültetés lehetőségére is, amely a klímaváltozás okozta felmelegedés mikrokörnyezeti hatás javítása érdekében szükséges.

A konfliktusok között kell említeni a településen jelenleg üzemelő közvilágítást, amely sem műszaki kivitelezésében, sem energiagazdasági szempontból nem megfelelő. A közvilágítás energiagazdálkodási szempontú, arculatépítő és közbiztonság javító hatása érdekében mennyiségi és minőségi fejlesztést igényel.

1.17. Környezetvédelem (és településüzemeltetés)

1.17.1. Talaj

A település és környéke talajtani adottságainak, talajosztályozási rendszerének térképi alapú átfogó bemutatását "Magyarország genetikai talajtérképe" kivonata mutatja be. Az adatok forrása a MTA TAKI (MTA Agrártudományi Kutatóközpont Talajtani És Agrokémiai Intézet) által készített térkép, illetve annak a KÖRINFO rendszerben lévő változata.



A kistáj legkiterjedtebb talajtípusa a barnaföld. A barnaföldek löszös üledékeken képződtek, homokos vályog mechanikai összetételűek, a felszíntől karbonátosak, kedvező vízgazdálkodású és termékenységű (55-70 int.) talajok. Zömmel szántóként, de szőlőként és gyümölcsösként is hasznosítható talajok.
A löszös üledékeken vályog mechanikai összetételű, kedvező vízgazdálkodású agyagbemosódásos barna erdőtalajok képződtek. Elszórtan helyezkednek el. Termékenységük kedvező (int. 45-55).
A mészköveken található rendzina talajok igen gyenge termőképességűek és zömmel erdővel borítottak.
A patak völgyekben a réti öntés talajok jellemzően szántóként hasznosíthatók.

A talajminőséget rontó talajhibák közül a legjelentősebb a dombvidéki jellegből adódó erózió. A helytelen talajhasznosítás következtében a termőréteg csökkentő talajhibák és azok hatásai növekedhetnek, ezért a talajvédelemre fokozott gondot kell fordítani.

1.17.2. Felszíni és a felszín alatti vizek

A település a Duna jobb-parti vízgyűjtőjéhez tartozik és a területére vonatkozó vízgyűjtő-gazdálkodási

terv a következő: 1-9. jelű Közép-Duna vízgyűjtő alegység.
A vízgyűjtő-gazdálkodási terv alapján a település területét az alábbi felszín alatti víztestek érintik:

Víztest kódja	Víztest neve	Víztest típusa	mennyiségi állapota	Kémiai állapota
sh.1.6.	Dunántúli-középhegység - Duna-vízgyűjtő Visegrád - Budapest	sekély hegyvidéki	jó	jó
h.1.6.	Dunántúli-középhegység - Duna-vízgyűjtő Visegrád - Budapest	hegyvidéki	jó	jó
kt.1.4.	Visegrád-Veresegyháza termálkarszt	termál karszt	gyenge	jó
k.1.3.	Dunántúli-középhegység - Budai-források vízgyűjtője	hideg karszt	gyenge	jó

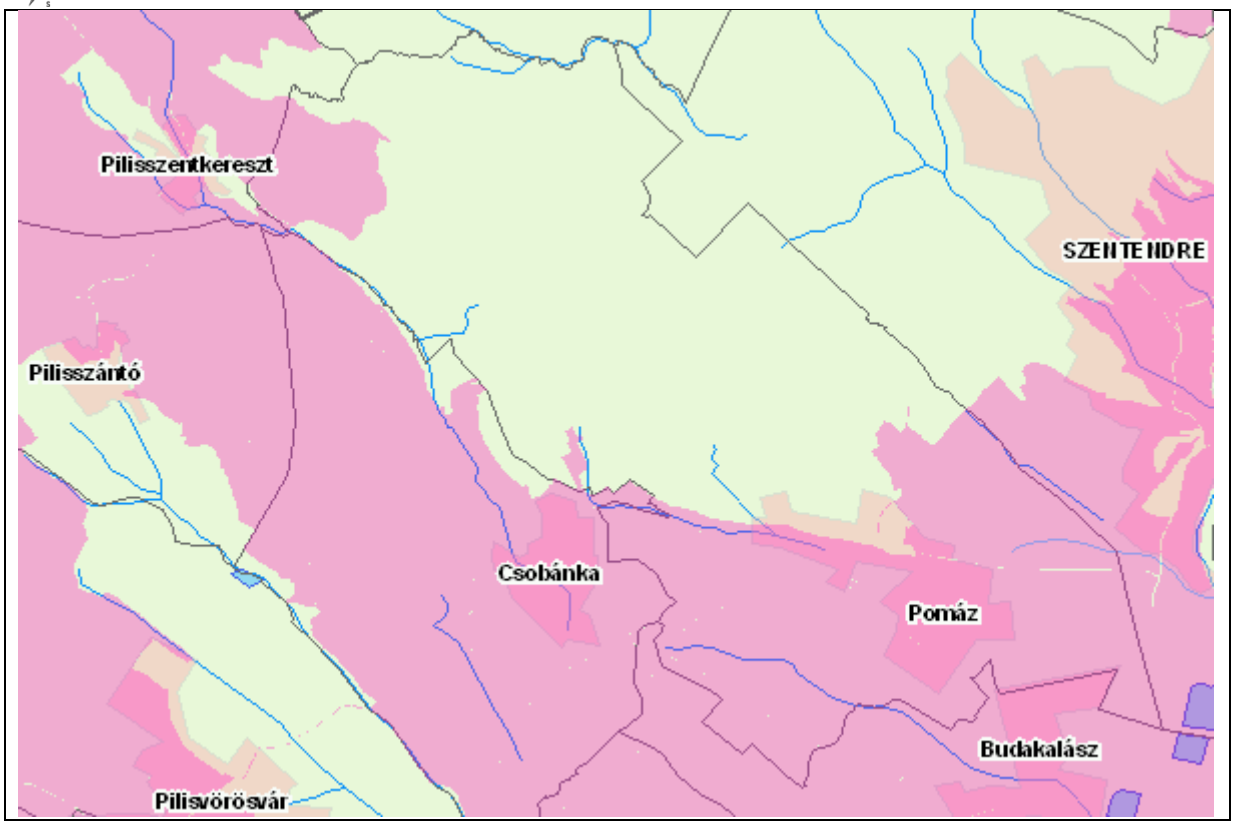
A vízgyűjtő-gazdálkodási terv alapján a település területét az alábbi felszíni víztestek érintik:

Víztest neve:	Dera-patak	Bükkös-patak felső	Barát-patak felső
- Víztest kategóriája	erősen módosított	természetes	erősen módosított
Biológiai elemek:			
- Fitobenton (FB) minősítés	jó	jó	jó
- FB minősítés megbízhatósága	közepes	közepes	közepes
- Fitoplankton (FP) minősítés	---	---	---
- FP minősítés megbízhatósága	---	---	---
- Makrofita (MF) minősítés	---	---	---
- MF minősítés megbízhatósága	---	---	---
- Makrozoobenton (MZ) minősítés	jó	---	---
- MZ minősítés megbízhatósága	közepes	---	---
- Hal minősítés	mérsékelt	---	---
- Hal minősítés megbízhatósága	magas	---	---
- Biológiai elemek szerinti állapot	mérsékelt	jó	jó
Fizikai-kémiai elemek:			
- szervesanyagok	kiváló	---	---
- táp-anyagok	mérsékelt	---	---
- sótartalom	mérsékelt	---	---
- savasság	kiváló	---	---
- Fizikai-kémiai elemek szerinti állapot	mérsékelt	---	---
- Fizikai-kémiai minősítés megbízhatósága	alacsony	---	---
Hidromorfológiai elemek szerinti állapot:	gyenge	mérsékelt	gyenge
Specifikus szennyezőanyagok:			
- Specifikus szennyezők (fémek)	---	---	---
- Nem jó állapot oka	---	---	---
Víztest ökológiai állapota:			
- Ökológiai minősítés	mérsékelt	kevés adat	alacsony
- Ökológiai minősítés megbízhatósága	közepes	kevés adat	alacsony

A vízgyűjtő-gazdálkodási tervben szereplő felszíni víztestek mellett az alábbi kisvízfolyások érintik a települést: Kovács-patak.

A felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról szóló, a 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet alapján – a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelettel összhangban – Pomáz a „fokozottan érzékeny” területi kategóriába tartozik, valamint ezen belül „kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület”

A nitrátérzékeny területeknek a MePAR szerinti blokkok szintjén történő közzétételéről szóló 43/2007. (VI. 1.) FVM rendelet melléklete alapján a település közigazgatási területén nitrátérzékeny területek találhatók. Ennek megfelelően a potenciális szennyezések megelőzése és elkerülése érdekében a vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezéssel szembeni védelméről szóló 27/2006. (II. 7.) Korm. rendeletben foglalt „a vizek nitrátszennyezéssel szembeni védelmét szolgáló általános szabályok" alapján kell eljárni.
Az Agrár-környezetgazdálkodási Információs Rendszer "nitrátérzékeny területek (MePAR szerinti blokkok szintjén)" térképe alapján az érintett területeket a következő térképkivonat tartalmazza (lásd. rózsaszín lehatárolás).



1.17.3. Levegőtisztaság és védelme

A légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2002. (X. 7.) KvVM rendelet 1. és 2. sz. melléklete alapján, a település a „Budapest és környéke légszennyezettségi agglomerációba" került besorolásra, s ennek megfelelően az egyes kiemelt jelentőségű légszennyező anyagok tekintetében az alábbi zónacsoportokba tartozik:

szennyezőanyag	zónacsoport
Kén- dioxid	E
Nitrogén- dioxid	B
Szén- monoxid	D
/PM10/ szilárd	B
Benzol	E
Talaj-közeli ózon	O-I

szennyezőanyag	zónacsoport
/PM10/ Arzén (As)	F
/PM10/ Kadmium (Cd)	F
/PM10/ Nikkel (Ni)	F
/PM10/ Ólom (Pb)	F
/PM10/ benz(a)-pirén (BaP)	B

A levegőterheltségi szint határértékeiről és a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről szóló 4/2011. (I. 14.) VM rendelet 5. melléklete alapján a zónák típusai következők:

A csoport:	agglomeráció: olyan légszennyezettségi zóna, ahol a népesség száma meghaladja a 250 000 lakost, vagy ahol a népesség száma 250 000 lakos vagy annál kevesebb, de a népsűrűség legalább 500 fő/km. További előírások a levegő védelméről szóló 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet alapján.
B csoport:	azon terület, ahol a levegőterheltségi szint egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a levegőterheltségi szintre vonatkozó határértéket és a tűréshatárt meghaladja. Ha valamely légszennyező anyagra tűréshatár nincs megállapítva, de a területen e légszennyező anyag tekintetében a levegőterheltségi szint meghaladja a határértéket, a területet ebbe a csoportba kell sorolni.
C csoport:	azon terület, ahol a levegőterheltségi szint egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a levegőterheltségi szintre vonatkozó határérték és a tűréshatár között van.
D csoport:	azon terület, ahol a levegőterheltségi szint egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a felső vizsgálati küszöb és a levegőterheltségi szintre vonatkozó határérték között van.
E csoport:	azon terület, ahol a levegőterheltségi szint egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a felső és az alsó vizsgálati küszöb között van.
F csoport:	azon terület, ahol a levegőterheltségi szint az alsó vizsgálati küszöböt nem haladja

	meg.
O-I csoport:	azon terület, ahol a talaj közeli ózon koncentrációja meghaladja a célértéket.
O-II csoport:	azon terület, ahol a talaj közeli ózon koncentrációja meghaladja a hosszú távú célként kitűzött koncentráció értéket.
	Az alsó és felső vizsgálati küszöbérték meghatározását ----- a levegőterheltségi szint és a helyhez kötött légszennyező források kibocsátásának vizsgálatával, ellenőrzésével, értékelésével kapcsolatos szabályokról szóló 6/2011. (I. 14.) VM rendelet tartalmazza.

A település területén számottevő légszennyezéssel járó ipari tevékenységet nem folytatnak. A helyhez kötött légszennyező forrásokon légtérbe jutó szennyező anyagok zömmel a hőenergia termelésből erednek, ezek mennyisége nem haladja meg a területi kibocsátási határértéket és nem okoznak jelentős légszennyezést.

A közlekedési eredetű légszennyezésben a belterületen áthaladó 1112 és a 1111 jelű utak jelentős gépjárműforgalma a szomszédos területeken számottevő légszennyezés és porterhelést okoz.

1.17.4. 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, illetve zajterhelési forráshoz kapcsolódóan állapítja meg a különböző zaj terhelési határértékeket. Ezek a következők:
- üzemi vagy szabadidős zajforrástól származó zajterhelés,
- építési kivitelezési tevékenységből származó zajterhelés,
- közlekedéstől származó zajterhelés.

<u>Üzemi és szabadidős létesítményektől származó zaj terhelési határértékei</u>
a zajtól védendő területeken
(a 27/2008. (XII. 3.) KvVM–EüM együttes rendelet 1. melléklete)

Sor-szám	Zajtól védendő terület	Határérték (L_TH) az L_{AM} megítélési szintre* (dB)	
		nappal 06–22 óra	éjjel 22–06 óra
1.	Üdülőterület, különleges területek közül az egészségügyi területek	45	35
2.	Lakóterület (kisvárosias, kertvárosias, falusias, telepszerű beépítésű), különleges területek közül az oktatási létesítmények területe, a temetők, a zöldterület	50	40
3.	Lakóterület (nagyvárosias beépítésű), a vegyes terület	55	45
4.	Gazdasági terület	60	50

<u>Építési kivitelezési tevékenységből származó zaj terhelési határértékei</u>
a zajtól védendő területeken
(a 27/2008. (XII. 3.) KvVM–EüM együttes rendelet 2. melléklete)

Sor-szám	Zajtól védendő terület	Határérték (L_{TH}) az L_{AM} megítélési szintre* (dB) ha az építési munka időtartama					
		1 hónap vagy kevesebb		1 hónap felett 1 évig		1 évnél több	
		nappal 06–22 óra	éjjel 22–06 óra	nappal 06–22 óra	éjjel 22–06 óra	nappal 06–22 óra	éjjel 22–06 óra
1.	Üdülőterület, különleges területek közül az egészségügyi terület	60	45	55	40	50	35
2.	Lakóterület (kisvárosias, kertvárosias, falusias, telepszerű beépítésű), különleges területek közül az oktatási létesítmények területei, a temetők, a zöldterület	65	50	60	45	55	40
3.	Lakóterület (nagyvárosias beépítésű), a vegyes terület	70	55	65	50	60	45
4.	Gazdasági terület	70	55	70	55	65	50

A közlekedéstől származó zaj terhelési határértékei
a zajtól védendő területeken
(a 27/2008. (XII. 3.) KvVM–EüM együttes rendelet 3. melléklete)

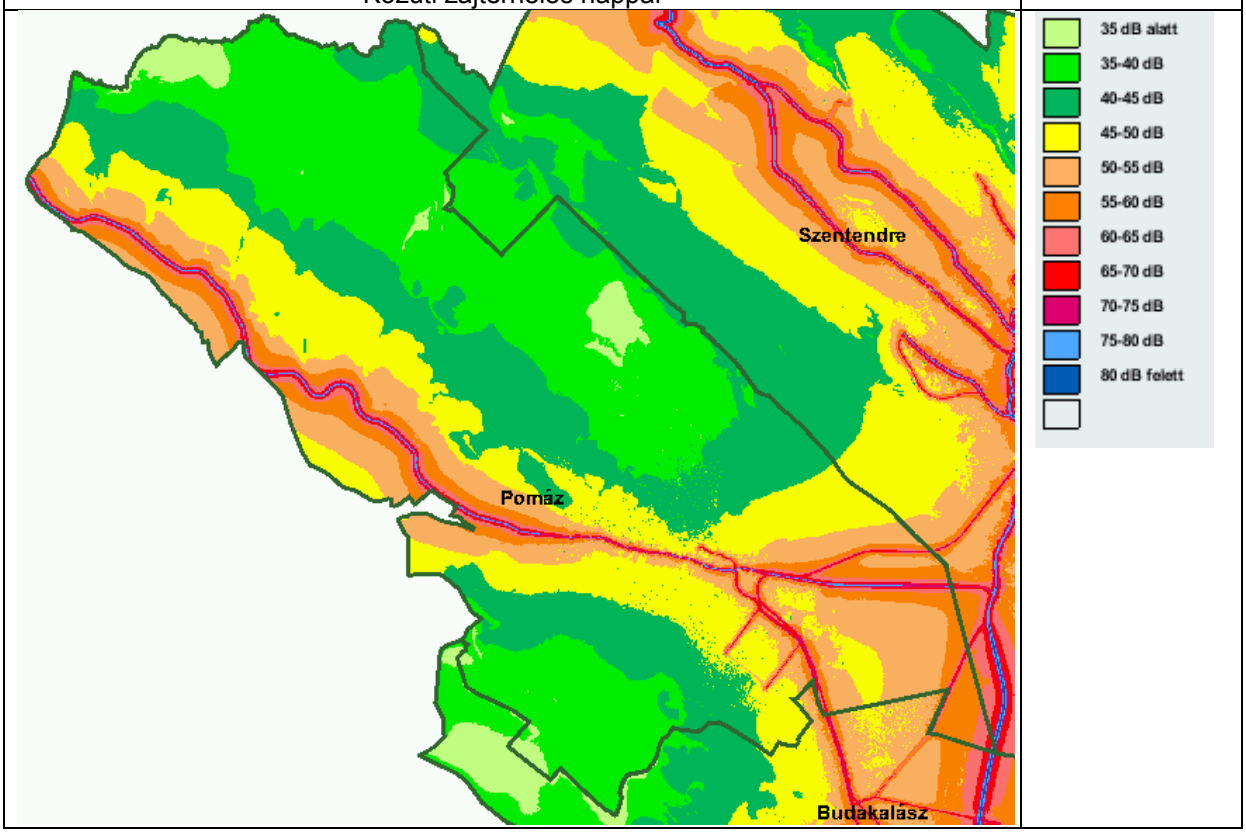
Sor-szám	Zajtól védendő terület	Határérték (L_{TH}) az $L_{AM'kö}$ megítélési szintre* (dB)					
		kiszolgáló úttól, lakóúttól származó zajra		az országos közúthálózat-ba tartozó mellékutaktól, a települési önkormányzat tulajdonában lévő gyűjtő-utaktól és külterületi közutaktól, a vasúti mellékvonaltól és pályaudvarától, a repülőtértől, illetve a nem nyilvános fel- és leszálló-helyektől** származó zajra		az országos közúthálózat-ba tartozó gyorsforgalmi utaktól és főutaktól, a települési önkormányzat tulajdonában lévő belterületi gyorsforgalmi utaktól, belterületi elsőrendű főutaktól és belterületi másodrendű főutaktól, az autóbusz-pályaudvartól, a vasúti fővonaltól és pályaudvarától, a repülőtértől, illetve a nem nyilvános fel- és leszálló-helytől*** származó zajra	
		nappal 06–22 óra	éjjel 22–06 óra	nappal 06–22 óra	éjjel 22–06 óra	nappal 06–22 óra	éjjel 22–06 óra
1.	Üdülőterület, különleges területek közül az egészségügyi terület	50	40	55	45	60	50
2.	Lakóterület (kisvárosias, kertvárosias, falusias, telepszerű beépítésű), különleges területek közül az oktatási létesítmények területei, a temetők, a zöldterület	55	45	60	50	65	55
3.	Lakóterület (nagyvárosias beépítésű), a vegyes terület	60	50	65	55	65	55
4.	Gazdasági terület	65	55	65	55	65	55

A településen a zajterhelés legjelentősebb forrása a közlekedés. A belterületen átmenő utak (1112 és a 1111 jelű utak) valamint a Szentendrei HÉV forgalma forgalma a közlekedési terület melletti intenzív beépítésű területrészeken számottevő zajterhelést és rezgésterhelést okoz.

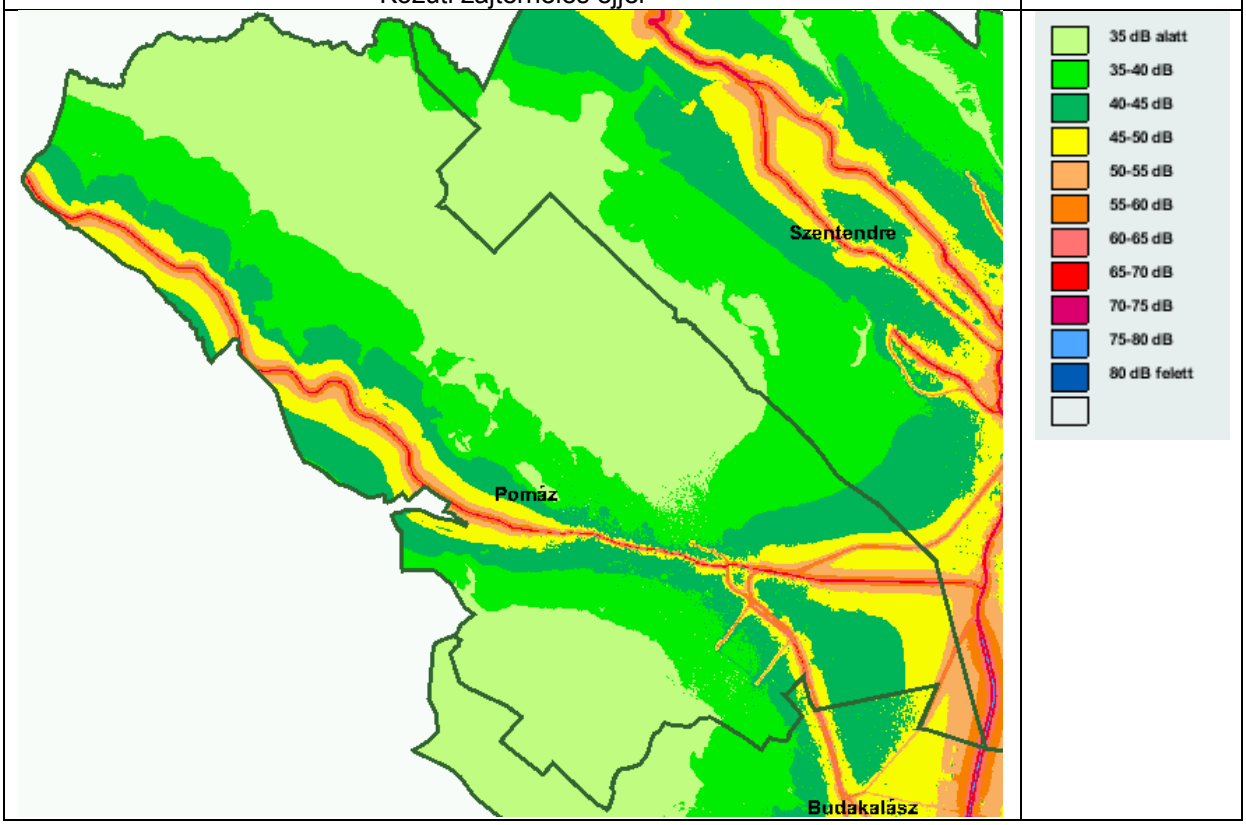
Lakóterületen, illetve a közelében jelentős zajkibocsátású telephely, szórakozóhely nem működik.

A környezeti zaj értékeléséről és kezeléséről szóló 280/2004. (X. 20.) Korm. rendelet alapján a település "stratégiai zajtérkép és intézkedési terv készítésére kötelezett" települések közé tartozik. A "Budapest és vonzáskörzete" által érintett települések: Budapest, Dunakeszi, Fót, Csömör, Kistarcsa, Kerepes, Pécel, Vecsés, Gyál, Dunaharaszti, Szigetszentmiklós, Diósd, Érd, Halásztelek, Törökbálint, Budaörs, Budakeszi, Solymár, Üröm, Budakalász, Pomáz, Szentendre.
Budapest és vonzáskörzete stratégiai zajtérképe 2007-ben készült el. A zajtérkép-készítés többek között a területfejlesztés, a várostervezés, a közlekedéspolitika, a környezetegészségügy, a városüzemeltetés területeit érinti.

Közúti zajterhelés nappal



Közúti zajterhelés éjjel



1.17.5. Sugárzás védelem

A település területén, vagy tágabb környezetében nincs olyan ismert objektum, ami sugárzásterhelés, illetve sugárzásvédelem szempontjából intézkedést igényel.
A terv előkészítő szakaszában erre vonatkozó adatszolgáltatás nem érkezett.

1.17.6. Hulladékkezelés

A település belterületén a kommunális hulladékok szelektív gyűjtése és elszállítása szervezett formában történik. A hulladékszállítást jelenleg a VSZ ZRt. végzi. A Önkormányzat a Duna-Vértes Köze Regionális Hulladékgazdálkodási Társulás tagja. Az elszállított települési hulladékot, az elkülönítetten (szelektíven) gyűjtött hulladékot és a biohulladékot a Közszolgáltató a Tatabányai hulladékkezelő központba szállítja.

1.17.7. Vizuális környezetterhelés

A település területén területi védelmet, vagy intézkedést igénykő vizuális környezetterhelés nem ismert.

1.17.8. Árvízvédelem

Pomáz települést a vízügyi ágazat, mint klasszikus árvízvédelmet igénylő települést nem tartja nyilván, azaz Pomáz nem árvíz-veszélyeztetett település. Ez természetesen nem zárja ki, hogy a település területét érintő patakok nem léphetnek ki a medrükből. Ennek előfordulását azonban jellemzően a vízelvezető rendszer és annak karbantartásának hiányossága okozhatja, valamint azok a vízelvezető rendszert érintő átalakítások, horhosok-árkok felszámolása, területének beszűkítése, amelyeknek víztároló képességének csökkentését-elvesztését eredményezték, s ezzel a vízelvezető patakok túlterhelését okozzák.

Az éveken át tartó szárazabb időjárás időszakában emberi beavatkozásokkal csökkentették a vízelvezető rendszer területfoglalását és korlátozták egyes helyeken a víz útjának természetes lefolyását. A fenntartott patak-árok medreket is benőtte a növényzet, ezzel csökkentve a víz-befogadó, tároló és vízszállító képességét. A szárazabb időjárást nedvesebb időszak váltotta fel, amelynek hatására jelentkező záporok zavarmentes vízelvezetésének biztosítására a jelenlegi vízelvezető rendszer nem alkalmas.

A nedves időszakkal jelentkező terhelést növeli a szélsőséges (tartósabb és nagyobb intenzitású) csapadékesemények egyre sűrűbb előfordulása, amelyre a település vízelvezető hálózata nincs felkészítve. A vízgyűjtő területén a beépítés növekedésével a felszínen lefolyó víz mennyiségileg is növekedett, azonban a tapasztalt villámárvizes elöntéseket a csapadékok összegyülekezési idejének csökkenése okozza. Ennek eredménye képpen a nagy intenzitású, akár rövidebb időtartamú csapadékok esetén is olyan magas vízhozamú lefolyás alakulhat ki, amely biztonsággal a jelenlegi mederben nem elvezethető. A patakok esése mellett gyakran sok hordalékot szállító, a víztömeg olyan eróziós hatással bír, amelynek kezelése csak komoly, a teljes vízgyűjtőre kiterjedő rendezési elvek mellett kezelhető.

A település mielőbbi feladata a vízelvezető rendszerének átfogó felülvizsgálata, a szélsőséges csapadékesemények zavartalan elvezetéséhez szükséges fejlesztések megvalósítása.

A település vízelvezető patakjai, a Szentistván telepi árok Szentendre, illetve Budakalász területén torkollik a Dunába. A Duna nagy kiterjedésű vízgyűjtőjéről változó mennyiségű vizet szállít, amelynek hatására rajta árhullámok alakulnak ki. Az árhullámok levonulásakor a Dunába torkolló patakok-árkok medrében visszatorlódás fordul elő, de ennek hatása nem éri el Pomáz területét.

A település és vízfolyásai a 74/2014. (XII. 23.) BM rendeletben felsorolt folyószakaszok mértékadó árvízszintjéhez rendelt nagyvízi mederrel érintett és árvédelmi szempontból veszélyeztetett.

A visszatöltésezett vízfolyások és csatornák árvízvédelmi fővédvonalainak magassági biztonsági mértékét szakaszonként részletezve a 3. melléklet tartalmazza. Az érintett szakaszok (Duna völgy):

	A	B	C	D
1	Vízfolyás, csatorna	A fővédvonal összes hossza (km)		Magassági biztonság
2	megnevezése	bal part	jobb part	(m)
9	Dera patak		1,892	1,0

1.17.9. Fennálló környezetvédelmi konfliktusok, problémák

Településrendezési szempontból a környezetvédelmi konfliktusok között kiemelendők a következők:
- a közlekedés okozta zaj (és légszennyezés),
- belterületen a zöldterületek és kondicionáló zöldfelületek elszórt elhelyezkedése,
- csatornázatlan üdülőterületek és kisebb részt lakóterületek,
- felszíni csapadékvíz-elvezetés több területeken megoldatlan,
- helyenként előforduló illegális hulladék elhelyezések,
- az allergén gyomok (parlagfű, fekete üröm) elterjedése, a nem rendben tartott területek zavaró nagysága.

1.18. Katasztrófavédelem (területfelhasználást, beépítést, befolyásoló vagy korlátozó tényezők)

1.18.1. Építésföldtani korlátok

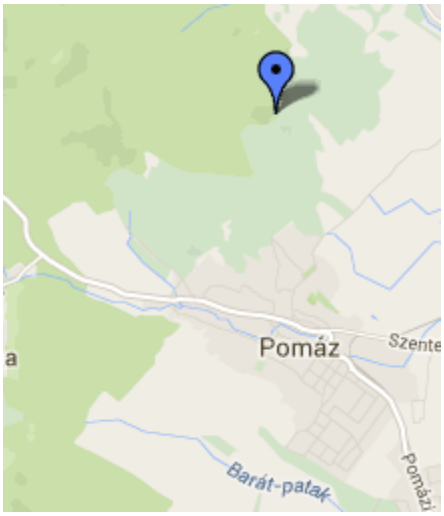
1.18.1.1. Alábányászott területek, barlangok és pincék területei

A Magyar Bányászati és Földtani Hivatal Budapesti Bányakapitányság adatszolgáltatása alapján, a nyilvántartásuk szerint a település közigazgatási területén aktív felszínmozgás-veszélyes terület nincs.

A belterületet, illetve a beépítésre szánt területet ismert barlang, vagy barlang védőtávolság nem érinti.

1.18.1.2. Csúszás-, süllyedésveszélyes területek

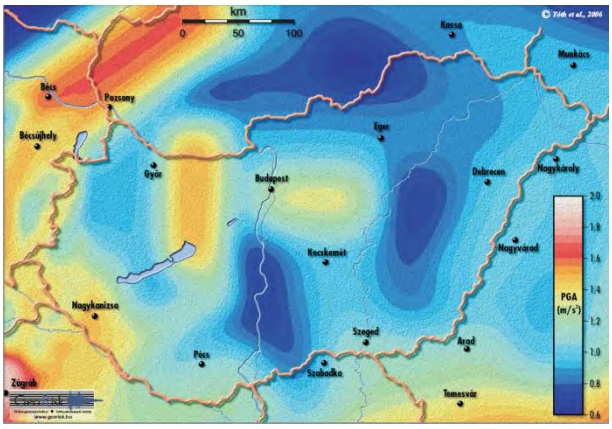
A Magyar Bányászati és Földtani Hivatal Budapesti Bányakapitányság adatszolgáltatása alapján, a nyilvántartásuk szerint a település közigazgatási területén aktív felszínmozgás-veszélyes terület nincs.
Az Országos Felszínmozgás Kataszter adatai alapján a település külterületének északi határán van nyilvántartott, de 1980-ban már stabilizált felszínmozgás:



azonosító	OEV_1308-100-1
megye	Pest
település	Pomáz
kezdete	1970-01-01T00:00:00.0
vége	1980-12-31T00:00:00.0
periodicitás	folyamatos
mozgástípus	suvadás
állapot	részben mentesített
szélesség	15 m
hosszúság	50 m
beépítettség	külterület
lehetséges ok	átázás
megépített védmű	védekezési mű a területen nem létesült, kisebb erdőtelepítés történt

1.18.1.3. Földrengés veszélyeztetett területei

Magyarország Földrengési Információs Rendszere (HUN-Reng) (http://www.foldrenges.hu) honlap adatai felhasználásával, a "Magyarország földrengésveszélyeztetettsége" áttekintő térkép alapján a településen, illetve annak tágabb térségében a veszélyeztetettség PGA (vízszintes talajgyorsulás maximális értékének) nagysága: ~1,0-1,2 m/s^2.
(Megjegyzés: a forrástérképen a PGA - Peak Ground Acceleration érték meghatározása a szeizmicitás alapján kijelölt forrászónák földrengés-aktivitásának statisztikus jellemzőin alapuló "valószínűségi módszer" alapján történt.)



1.18.2. Vízrajzi veszélyeztetettség

1.18.2.1. Árvízveszélyes területek

A települések ár- és belvíz veszélyeztetettségi alapon történő besorolásáról szóló 18/2003. (XII. 9.) KvVM-BM együttes rendelet alapján Pomáz "erősen veszélyeztetett"
A település és vízfolyásai a 11/2010. (IV.28.) KvVM rendeletben felsorolt folyószakaszok mértékadó árvízszintjéhez rendelt nagyvízi mederrel érintett és árvédelmi szempontból veszélyeztetett.
Az árvíz- és a belvízvédekezésről szóló 10/1997. (VII. 17.) KHVM rendelet írja elő az érintett területeken a szükséges védelmi intézkedéseket. Az 1. számú melléklete tartalmazza az "állami tulajdonú árvízvédelmi vonalak védelmi szakaszai", míg 2. számú melléklete a "belvízrendszerek és védelmi szakaszok" felsorolásait.
Ez alapján az árvízvédelmi vonalak által érintett, belvízrendszer védelmi szakasz által nem érintett a település.

A védelmi szakasz			A folyó, a vízfolyás, a csatorna neve és védvonala	A fővédvonal			A védekezési készültség elrendelésére és megszüntetésére mértékadó								Megjegyzés
szá-ma	neve	hossza		kezdő szelvénye	végső szelvénye	hossza	vízmérce					vízállás, cím			
							helye	„0”		LNV		I.	II.	III.	
		km		tkm	km	fkm		pont	mBf.	cm	kelte	fok	fok	fok	
02.08.	Budakalászi	8,742	Dera p. jp.	0,000	2,092	2,092	Nagymaros	1694,6	99,43	891 (867)	2013. VI. 09. 1876. II. 25.	520	620	670	Árvíz-védelmi fal: 0,062 km

A fenti besorolás a Duna vízvisszaduzzasztó hatása miatt érvényes. A szakági tervező megállapítása szerint Pomáz a vízügyi ágazat által nyilvántartott árvízzel veszélyeztetett települések között nem szerepel. Az előforduló „árvízi” elöntés a vízelvezető rendszer fokozottabb karbantartásával, a szélsőséges csapadékesemények elvezetésére történő alkalmassá tételével kizárható.

1.18.2.2. Belvízveszélyes területek

A település területét érintő átfogó területrendezési tervekben belvízveszélyeztetett terület nem szerepel.

A belvíz veszélyeztetettségre vonatkozó és a vízügyi igazgatóságok által is használt (Pálfai-féle) index alapján a településen belvízveszélyes terület nincs.

1.18.2.3. Mély fekvésű területek

A településen korábbi rendezési tervekben is jelölt mélyfekvésű területek nincsenek. Mélyebben fekvő területek a patakok medre menti sávok. A mélyvonalon haladó vízfolyások természetes útjának fenntartásával a környezetének védelme biztosított.

1.18.2.4. Árvíz és belvízvédelem

A településen klasszikus árvíz- és belvízveszélyes terület nincs, így árvíz- és belvízvédelemre szükség nincs.

A település mélyfekvésű területeinek védelmére és az előforduló villámárvíz okozta vízelöntésnél a védekezés helyi városi feladat, a városi katasztrófavédelem feladata.

1.18.3. Egyéb

1.18.3.1. Kedvezőtlen morfológiai adottságok (pl. lejtés, falszakadás)

A Magyar Bányászati és Földtani Hivatal Budapesti Bányakapitányság adatszolgáltatása alapján, a nyilvántartásuk szerint a település közigazgatási területén aktív felszínmozgás-veszélyes terület nincs.

1.18.3.2. Mélységi, magassági korlátozások

Nemzeti Közlekedési Hatóság Légügyi Hivatal a településre vonatkozó adatszolgáltatása légügyi szempontból nem tartalmaz magassági korlátozásokat.
Egyéb mélységi és magassági korlátozások a település területén nincs elrendelve.

Közműszolgáltatással összefüggő korlátozások:

A vezeték nélküli elektronikus hírközlés területén az antennák közötti kapcsolatok fenntartásához szükséges átláthatóság biztosítása érdekében magassági korlátozás szükséges.

1.18.3.3. Tevékenységből adódó korlátozások

Veszélyes üzem a település területén nem található. Tevékenységből adódó egyéb korlátozások a település területén, vagy a szomszédos településeken, az itteni területeket is érintően nincsenek elrendelve.
A Pest Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság adatszolgáltatása nem tartalmaz tevékenységből adódó korlátozásokat.
A településszerkezeti terv és a szabályozási terv térképei ábrázolják a vonatkozó jogszabályokban előírt természeti értékvédelmi, környezetvédelmi, közlekedési és közműhálózati, továbbá honvédelmi területhasználati korlátozásokat, védőtávolságokat, védősávokat.

Közműszolgáltatással összefüggő korlátozások:

1. Vízellátás szolgáltatási területén
   - Felszínalatti vízminőség védelmi terület
   - Települést ellátó, áthaladó regionális vízellátó hálózat és annak műtárgyai, valamit a település területére átnyúló vízbázis védelmét szolgáló hidrogeológiai védőterület

2. Szennyvízelvezetés
   - Regionális és helyi szennyvíz nyomóvezetékek, s azok 3-3 m-es védőtávolsága
   - Szennyvízátemelők 20 m-es (bűzzár és zajszigetelés esetén) és 150 m-es (bűzzár és zajszigetelés nélkül) védőtávolsága

3. Csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés
   - Felszíni vízrendezést szolgáló árkok, csatornák 3-3 m-es karbantartó sávval
   - Önkormányzati, illetve társulási kezelésű patak 3-3 m-es, állami kezelésű patak 6-6 m-es karbantartó sávval

4. Energiaellátás

Villamosenergia ellátás területén

- Település területét érintő Göd-Pomáz, és Pomáz-Budapest 132 kV-os hálózat nyomvonala és 18-18 m-es biztonsági övezetének helyigénye
- Pomázi 132/22 kV-os alállomás területe
- 22 kV-os gerinc elosztóhálózat nyomvonala, a külterületen 7-7 m-es oszloptengelytől mért biztonsági övezettel

Földgázellátás, szénhidrogén szállító vezetékek

- Nagyközép-nyomású gerincelosztó vezeték 9-9 m-es biztonsági övezettel.
- Szentendre-Pilisvörösbár DN 800-as nagynyomású szállítóvezeték 25-25, 42-42 m-es biztonsági övezeti területigénnyel,

5. Elektronikus hírközlés

- Vezeték nélküli elektronikus hírközlési szolgáltatók létesítményei
- Közigazgatási területet érintő mikrohullámú összeköttetés nyomvonala

1.19. Ásványi nyersanyag lelőhely

A Magyar Bányászati és Földtani Hivatal Budapesti Bányakapitányság adatszolgáltatása alapján, a nyilvántartásuk szerint a település közigazgatási területén sem bányatelek, sem nyilvántartott ásványvagyon nincs.

1.20. Városi klíma

Pomáz a Pilisi-medencék kistáj keleti és Visegrádi-hegység kistáj dél-keleti szélén helyezkedik el. Mérsékelten száraz éghajlatú, az évi napfénytartam kb. 1920 óra, míg az évi középhőmérséklet közel 10,0^{o}C, az abszolút hőmérsékleti maximumok átlaga (a tszf-i magasságtól függően) 31-33°C és az abszolút hőmérsékleti minimumok átlaga -16,0 - -17,0^{o}C körül van. A csapadék évi összege 600mm körüli. Az uralkodó szélirány ÉNy-i (és DK-i), az átlagsebessége 3-3,5m/s.

A település klímaháztartását befolyásoló tényezők közt említést érdemel a közlekedés, a helyhez kötött energiafelhasználás, a biológiailag aktív felületek, s nem utolsó sorban a települési beépített felületarányok alakulása. A nem túl nagy településméret, a jelentős kiterjedésű külterületi erdők, a kertvárosi jellegű beépítettség kedvezően, míg a nagyobb burkolt felületű, gazdasági célú beépítések, valamint a belterületi zöldfelületi rendszer hiányosságai kedvezőtlenül hatnak. A klímaháztartás kedvezőbb irányba történő befolyásolása érdekében lehetőség szerint kerülendő a beépített belterületek intenzitásának növelése, ellenben célszerű a meglévő biológiailag aktív felületek (zöldfelületek, felszíni vizek) védelme és növelése.

2. HELYZETELEMZŐ MUNKARÉSZ

2.1. A vizsgált tényezők elemzése, egymásra hatásuk összevetése

A jelenlegi közúti közlekedéshálózati elemek a település és az átmenő forgalom igényeit alapvetően kielégítik, lényegi kapcsolati hiányok nincsenek. A térségi tervekben, és a hatályos településrendezési eszközökben szereplő, tervezett új közúti nyomvonalak tehermentesíteni tudják a belterületen áthaladó főutak egy részét, továbbá javíthatják a város térségi megközelíthetőségét. A meglévő közúthálózat minősége fejleszthető. A meglévő úthálózat és ez egyéb területhasználatok összhangban vannak egymással. Új, vízi és légközlekedési kapcsolatok és területek kialakítása nem szükséges.

A meglévő kertvárosias és kisvárosias lakóterületek a jelenlegi és a távlati igényeknek is lényegében megfelelnek, mivel jelentős tartalékokkal rendelkeznek, ezért újabb területek kijelölése nem szükséges. A lakosság fokozatos életmódváltásával párhuzamosan egyre inkább előtérbe kerül a kisebb méretű telkek iránti igény, azaz szükség lesz a meglévő telekállomány egyes részeinek felaprózódásának elősegítésére is.

A város közintézményi és egyéb vegyes területei a meglévő igényeket nagyjából kielégítik. A kisebb mennyiségi és minőségi hiányok, megközelítési távolságok problémái várhatóan az anyagi

lehetőségek függvényében fokozatosan megszüntethetőek. Az életminőség szinten tartása és fokozatos javítása érdekében fontos feladat a mennyiségi és minőségi igényváltozások monitorozása.

A kereskedelmi szolgáltató, valamint ipari gazdasági területek és a lakó, továbbá az üdülőfunkciók között nem ismert érdemi konfliktus. A gazdasági területek használati és beépítési minőségének további javítása, továbbá a már korábban kijelölt, de még beépítetlen területek hasznosítása a város érdeke.

A hétvégiházas üdülőterületek a kijelölt funkciójuknak a kialakult telek-, közművesítési és közlekedési adottságok továbbá a beépítési állapotok miatt nem mindenhol képesek megfelelni, ezért a környezetükhöz illeszkedő fejlesztésük még várat magára.

A város beépítésre szánt és beépítésre nem szánt különleges területei (sportpálya, rekreációs, egészségügyi, temető, magyar vár) zömmel a jelentkező igényeknek megfelelően alakultak ki. A meglevő és felhagyott bányaterületek későbbi rekultivációja, a város érdekeinek megfelelő hasznosítása a település alapvető érdeke. A sport- és rekreációs területek további fejlesztése ugyancsak szükséges a város távlati igényeinek és anyagi lehetőségeinek függvényében.

A település zöldfelületi ellátottsága külterületen a nagy kiterjedésű erdős területeknek köszönhetően messze átlag feletti, ellenben a belterületi (rekreációs célú) zöldfelületi ellátottság alacsony mértékű. A zöldfelületi rendszer elemei közül a zöldterületi ellátottság viszonylag gyenge, minőségét tekintve is változó, kevés az intenzív fenntartású zöldterület. A belterület DK-i részét körbefogó közpark övezetbe sorolt közművédősáv funkciójú, parlagterületek övezeti besorolásának felülvizsgálata szükséges.

Az erdők nagy kiterjedésű, összefüggő területeket alkotnak, főként a külterület északnyugati részén, ezen kívül kisebb erdőterületek találhatóka csobánkai és budalakászi határ közelében. A település erdőinek többsége természeti értékvédelem alatt áll. A rét, legelő és nádas és ligetes területek elsősorban a vízfolyások mentén helyezkednek el.

A mezőgazdasági területek használata a termőhelyi adottságokkal részben összhangban van, de számos nem művelt, parlagterület is található. A természeti értékkel bíró területek védelme megfelelően biztosított.

Pomáz esetében az egyes kialakult területhasználatok és a különféle infrastrukturális elemek nagyjából összhangban vannak egymással. A kialakult területhasználatok jelentősebb felülvizsgálata és esetleges változtatása a már említett közpark besoroláson kívül elsősorban a külterületi részeken a „többfunkciós” vízmosásként, útként és néha még erdős területjként is egyszerre használt területek esetében indokolt.

3. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ

3.1. A helyzetelemzés eredményeinek értékelése, szintézis

3.1.1. A folyamatok értékelése

A Pomázon zajló társadalmi, gazdasági, pénzügyi folyamatok eredményeképpen az épített környezet elemei, minőségük és értékük fokozatosan, de csak kis lépésekben nőnek, javulnak. E folyamat erősítése elsősorban nem településfejlesztési, -rendezési kérdés. A város természetesen egynémely, a vizsgálatokban részletezett épített, vagy természeti környezeti problémával küzd, javításra váló elemek is természetesen vannak. Amennyiben az országos és helyi társadalmi, gazdasági, pénzügyi környezet a későbbikben kedvezőbb lehetőségekkel rendelkezik majd, úgy felgyorsulhat, tovább folytatódhat az utóbbi években lelassult településfejlődési, -fejlesztési folyamat is.

3.1.2. A település és környezetének fejlesztését befolyásoló külső és belső tényezők összefoglaló értékelése

Az áttekinthetőség kedvéért az alábbi táblázatokban témakör szerint csoportosítva összegyűjtöttük a település fejlesztését befolyásoló tkülönböző ényezőket:

Humán környezet
Erősségek
- meglevő alapfokú (pl. egészségügyi, oktatási-nevelési) helyi közintézményrendszer - növekvő népessége ellenére sem küzdenek oktatási-nevelési intézményei kapacitásproblémákkal, a városban új óvoda is épül - több bölcsőde illetve családi napközi működik a városban - meglevő középfokú (pl. kórház, középsikola) helyi közintézményrendszer - egyéb közintézmények viszonylag közeli elérési lehetősége (pl. Budapest) - a felsőfokú végzettségűek az országos átlagnál magasabb aránya
Gyengeségek
- helyi közintézményektől esetenként nagy megközelítési távolságai - helyi közintézmények finanszírozási, személyzeti korlátai
Lehetőségek
- a térségi elheyezkedés miatt elvben a jó külső humán potenciál is elérhető a város számára - agglomerációs településként a humán közszolgáltatások minden szintje és formája elérhető a közelben
Veszélyek
- a lakónépesség további növekedése ellátási hiányokat okozhat

Jogi környezet
Erősségek
- piacgazdasági külső jogi környezet léte - a helyi viszonyokat finomszabályozó helyi jogszabályok léte
Gyengeségek
- a külső jogi környezet kiszámíthatatlan változékonysága
Lehetőségek
- a helyi viszonyokat finomszabályozó helyi jogszabályok megalkotásának (pl HÉSZ, helyi adójogszabály) lehetősége
Veszélyek
- a külső jogi környezet kiszámíthatatlan változékonysága

Pénzügyi, gazdasági környezet
Erősségek
- ipari és gazdasági területek léte és ezek tartalékai - helyben működő termelő, kereskedelmi és szolgáltató gazdasági társaságok léte
Gyengeségek
- a helyben történő foglalkoztatottság alacsony aránya - Közép-Magyarország részeként Pomáz a többi régióhoz képest nagyságrenddel szűkebb VEKOP forrásokból részesülhet
Lehetőségek
- az országos és nemzetközi gazdasági helyzet javulása - a rendelkezésre álló gazdasági területek jobb kihasználása - turisztikai, idegenforgalmi potenciál - Pest megye esetleges különválásával az EU-s forrásokhoz való jobb hozzáférés
Veszélyek
- az országos és nemzetközi gazdasági helyzet romlása

Általános épített környezet
Erősségek
- nagy értékű meglevő épületállomány - különféle védettségű épületek (pl. műemlék, helyi védett épület) léte - karakteres városközpont - jelentős kiterjedésű beépíthető tartalékterületek (pl. lakó, gazdasági) léte
Gyengeségek
- közterületek általános minősége

- egyes településrészek avult, leromott épületállománya
- a tartalékterületek felhasználást akadályozó tulajdonjogi problémák, infrastruktúrális hiányosságai
- rendezetlen állapotú (telkek, közterületek) üdülőterületek léte
- potenciálisan építési nehézségeket okozó domborzati adottságú lakó és üdülőterületek léte
- a homogén családi házas területek zömének településarculatilag semleges, karakterhiányos megjelenése
- a temetőterületek szűkössége, bővíthetőségük területi, régészeti és közegészségügyi korlátai

Lehetőségek

- a szegregáció kívánatos csökkentésével egyes ingatlanok állapotának, értékének általános emelkedése
- az átmenő forgalom csökkentésével a belső területek funkcionális és arculati megújulásának lehetősége
- az újonnan kialakítandó közintézmények megfelelő elhelyezésével javítható a perifférikusabb településrészek ellátottsága
- a vízrendezés megoldásával a vízelöntéssel veszélyeztetett értékesebb területek nagyságának csökkenése
- a helyi épített értékek figyelembe vételével még tudatosan alakítható, javítható a település karaktere, vizuális építészeti minősége

Veszélyek

- a védett és helyi karaktert hordozó épületek megőrzésének anyagi nehézségei
- a domborzat és vízrajz miatt veszélyeztetett helyeken épült ingatlanok változatlan veszélyeztetettségi kitettsége
- a szegregációval érintett területek nem kívánt növekedése esetén az ingatlanállomány további romlása, értéktelenedése
- az épített értékek esetleg nem megfelelő védelme kedvezőtlen hatást gyakorolhat az épületek általános használati, műszaki, korszerűségi állapotára

Műszaki infrastrukturális környezet

Erősségek

- a közúti kapcsolatok Budapest és a környező települések felé
- a HÉV vonal Budapest és Sznetendre irányába
- az autóbuszállomás léte, mint helyközi közösségi közlekedési csomópont
- alapvetően jó közműinfrastruktúra

Gyengeségek

- egyes közutak túlterheltsége
- elkerülő útvonalak hiánya, nehézkes kialakíthatósága
- a HÉV és Volán állomás környezetének rendezetlensége
- a HÉV vonal jelentős elválasztó, átközlekedést megnehezítő hatása
- a kiszolgáló és lakóutcák egy részének gyenge kiépítettsége
- egyes - többnyire egyszerre kedvezőtlen terepadottságú - utak szabályozatlansága
- kerékpárutak hiánya
- a vízrendezés, vízelvezetési rendszer hiányosságai
- közművekkel ellátatlan, gazdaságosan elláthatatlan területek léte

Lehetőségek

- az elkerülő utak kiépítésével a belső területek tehermentesítése
- a vízrendezési problémák megoldásával a természeti katasztrófák bekövetkezési veszélyének csökkenése, a környezetminőség, rendzettség javulása, az ingatlanok értékének növekedése

Veszélyek

- a közlekedési eredetű zajterhelés, légszennyezettség növekedése a belterületen az elkerülő utak megépítéséig
- a vízrendezés megvalósításának hiányában potenciális árvíz és elöntésveszély

Természeti- táji környezet

Erősségek

- természeti értékvédelem alatt álló területek nagy kiterjedése
- a természeti értékek olyan kitejedésűek és minőségűek, hogy többféle védelem alat állnak
- nagy, összefüggő erdőterületek, többségében őshonos fajokat tartalmazó társulásokkal
- számos barlang és forrás található a területen

Gyengeségek

- a szegélyterületeken a szomszédos beépített területek felőli potenciális környezettehelés lehetősége és kockázata

- a védett területeken kívül a vízfolyásokat és közvetlen környezetüket érő környezeti terhelések - Pomáz a Pilis egyik kapujának tekinthető, de a 11-es út felől beérve a településre, az iparterületek tájbeillesztése, védőzöld sávok kialakításának hiánya miatt nincs megoldva
Lehetőségek
- rekreációs és turisztikai fejlesztések lehetősége (a táj és természetvédelmi érdekek figyelembe vételével)
Veszélyek
- a nyílt karsztterületek szennyezésre való érzékenysége - a domborzati viszonyok miatt esetleges földtani veszélyeztetettség - a korábban felhagyott külterületi lakott helyek (tanyák) egy részénél újra megjelentek a lakó- és turisztikai célú hasznosítási igények, melyek a táj- és természetvédelmi elvárásokkal nehezen egyeztethetők össze

3.1.3. A településfejlesztés és -rendezés kapcsolata

A jelen tervfelülvizsgálat és tervmódosítás során a tervezett módosítások az újonnan készülő településfejlesztési koncepcióban megfogalmazottakkal összhangban vannak, attól eltérő elemeket nem tartalmaznak. A településrendezés során a koncepcióban rögzítetteken túlmenően a településen érvényesülő jelenlegi gazdasági, társadalmi folyamatok hatásait egyaránt figyelembe vettük.

A településfejlesztési koncepció „A települési környezet értékőrző megújítása, arculatának javítása, a településszerkezet fejlesztése” átfogó célja, azon belül is a „A városkép javítása és a településszerkezet fejlesztése” részcél tartalmaz olyan célokat, alapelveket és nevez meg konkrét beavatkozásokat, amelyek a településrendezési eszközök készítése során irányadó, és közvetlenül is kezelhető. Ezeket az alábbiakban foglaljuk össze:

- A településszerkezet alakításakor mind a fejlesztési elképzelések, mind a rendezési javaslatok kidolgozása és azok érvényesítése során azoknak a megoldásoknak kell prioritást adni, amelyek hozzásegítenek a fenntartható szerkezet, a nyugalmas és rendezett, kertvárosias karaktert nyújtó stabil gazdaságú lakó-, üdülő- és kirándulótelepülés, mint távlati fejlesztési cél eléréséhez.
- A településszerkezet formálódásakor a település térben kiegyensúlyozott szerkezetének kialakítására, a terekkel, zöldfelületekkel jól tagolt, nem túlzsúfolt struktúra biztosítására kell törekedni.
- A zöldfelületek minőségi és mennyiségi fejlesztése a belvárosban és a lakórészeken.
- Pomáz belső városrészeinek és központjának alakításakor, fejlesztésekor azoknak a megoldásoknak kell prioritást biztosítani, amelyek a településközpont színesebbé, látványosabbá, karakteresebbé tételét segítik elő, amelyek révén a Fő utca megújul, valódi közösségi térré alakulhat. A településszerkezeti és a szabályozási terv ezen a téren jobbára csak közvetett eszközökkel rendelkezik, elsősorban a központfejlesztés keretfeltételeit teremtheti meg. A településrendezési mélységben is kezelhető elemeket a szabályozási terv kidolgozásakor figyelembe kell venni.
- Új lakóterületek kijelölése Pomázon nem kívánatos, a településfejlesztés érdekei a már lakóövezetbe sorolt és beépült illetve még csak kijelölt de nem vagy részben beépült területeken a minőségi, esztétikus beépítések elősegítése mind a magán, mind a közfunkciók tekintetében.
- Pomáz kialakult településszerkezetének és területhasználatának egyik sajátossága a nagy kiterjedésű üdülőházas terület. Ennek nagysága vetekszik a város lakóterületeivel. A demográfiai adottságok és a tapasztalt kereslet-kínálati igények alapján az látszik, hogy tartós igény van és lesz új lakóingatlanokra Pomázon. A beköltözők között sok a gyermekes család, de sokan az idősebb korosztályt képviselik. Pomáz befogadó település kíván maradni, de csak olyan mértékig, ami nem veszélyezteti a fenntarthatóságot mind társadalmi, gazdasági, környezeti és településüzemeltetési vonatkozásban. A településen mindezekre tekintettel nem új lakóterületek további kijelölése a cél, hanem a szabad, megüresedő belterületi telkek hasznosítása. Cél, hogy a Fő utca ne üresedjen ki, revitalizálódjon folyamatosan, miközben a külső településrészek fejlődnek.
- Az újabb beépítésre szánt területek kijelölése helyett a városnak élnie kell a belső településrészek szabad telkei, rossz állapotban lévő, elhagyott lakóingatlanjai nyújtotta lehetőségekkel is. A beépítésre szánt területek további növekedése nem cél, csak legfeljebb az üdülőterületek egy részének átminősítésével elérhető, hogy a belső településrészek rosszabb állapotban lévő épületeit is megvásárolják, felújítsák, vagy helyükön újakat emeljenek, ezáltal a város belső területei is megújulhatnak. Mindenképpen arra kell törekedni, hogy ne mutatkozzanak esetlegesen a látványos leromlás jelei a belső városrészekben sem, sőt, lakó és közterületei folyamatosan megújuljanak.

- A településkép egykori értékeinek megőrzése, illetve visszaállítása is feladat, amelynek konkrét szabályait a településrendezési szabályozásban kell rögzíteni. Alapelv és cél a tetszetős településkép és a funkciók közötti összhang biztosítása.
- A város temetője telítődik, emiatt szükséges a temető bővítéséről gondoskodnia az önkormányzatnak (a temető bővítési terület egy részét az elmúlt évtizedekben már meg is vásárolta a város). A településrendezési eszközökben kell kijelölni és biztosítani az ehhez szükséges területet.

3.2. Probléma és értéktérkép

A település problémáinak és értékeinek összefoglalóját térképi formában - a területi lehetőségek és korlátok térképi ábrázolását - a tervlapok között található PÉT-1 és PÉT-2 jelű térképpel szemléltetjük. A térképek az alábbiakat ábrázolják:
- Az alulhasznosított lakóterületeket.
- Az alulhasznosított gazdasági területeket.
- Az alapfokú közintézményektől távolabb eső területeket.
- Szlömösödő területet
- Rendezetlen patakpart, elöntésveszély
- A Bányafelügyelet adatai alapján felszínmozgásos terület.
- Rendezetlen telek és közterületi állapotú üdülők
- Potenciálisan építési nehézséget okozó domborzati adottságú terület
- Térségi jelentőségű települési elkerülő út konfliktusos nyomvonalszkasza
- Közintézmények, a vegyes területek szétválasztásának lehetséges területei
- Erdő és természetközeli területek
- Vízolyások
- Funkció nélküli, zöldterületbe sorolt parlagterület (megszűntetendő)
- Csatornázatlan területek
- Jelentős zavaró hatású közlekedési nyomvonal
- Közlekedési eredetű zajterhelés fő iránya
- Nyílt karszt, szennyezésre különösen érzékeny terület (jogszabályban szereplő)
- Természeti értékvédelem által érintett területek (védett területek, ökológiaig hálózat)
- Dunai árvíz esetén veszélyeztetett kisvízfolyás szakasz

3.3. Eltérő jellemzőkkel rendelkező településrészek

3.3.1. Településrészek kijelölése, pontos lehatárolása, a lehatárolás indoklása, térképi ábrázolása, a lehatárolt településrészek rövid bemutatása

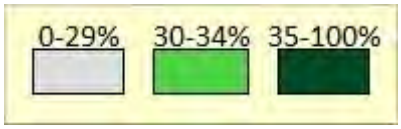
Önkormányzati adatszolgáltatás után és alapján, később készül el.

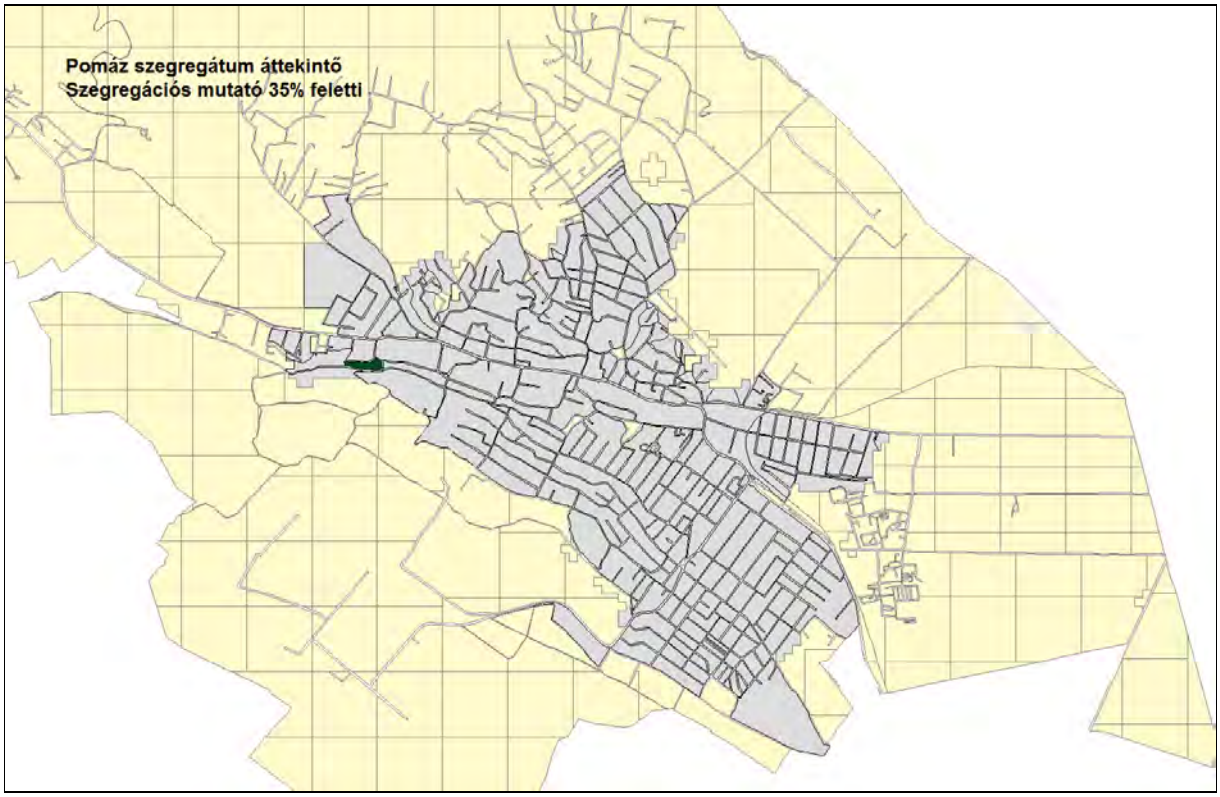
3.3.2. Szegregált vagy szegregációval veszélyeztetett területek lehatárolása, térképi ábrázolása és helyzetelemzése (potenciális akcióterületek)

Az Önkormányzat adatkérése részeként a 2011-es népszámlálás adatai alapján a KSH elvégezte a településen található szegregátumok lehatárolását. A lehatárolás a 314/2012-es Kormányrendelet 10. mellékletében meghatározott szegregációs mutató alapján történt. A szegregációs mutató a 2011-es népszámlálási adatokból állítható elő. A 314/2012-es Kormányrendeletben foglaltak szerint azon területek tekinthetők szegregátumnak, ahol a legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők és a rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya az aktív korúakon (15-59 év) belül eléri, illetve meghaladja az adott településtípusokra vonatkozó határértéket.

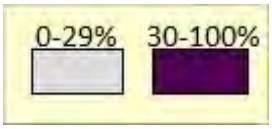
Két áttekintő kartogramon alapján látszik, hogy a településen belül mely területek felelnek meg a szegregátum és a szegregációval veszélyeztetett terület kritériumának.

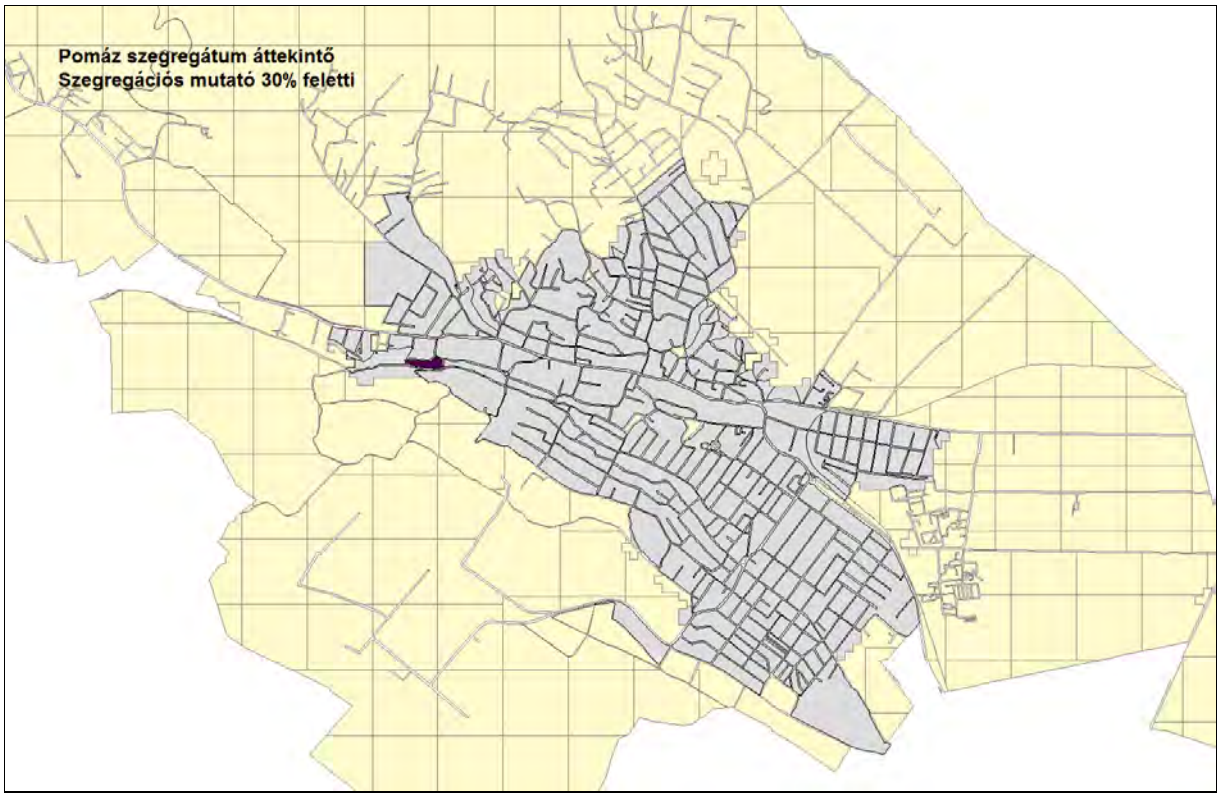
Az alábbi áttekintő kartogramon a szegregációs mutató 35%, illetve a fölötti értéket vesz fel. Ez a térkép azt is mutatja, hogy melyek azok a területek, ahol a szegregációs mutató 30-34%, az ilyen területek szegregáció szempontjából veszélyeztetett területnek számítanak. (Jelmagyarázat: a szegregációs mutató térképen jelzett értékeit a következő színek jelölik: 0-29% = szürke, 30-34%=világoszöld, 35-100%=sötétzöld)





Az alábbi áttekintő kartogram a szegregációs mutató 29%-os határértéke mellett együttesen mutatja a szegregátumokat és a szegregációval veszélyeztetett területeket. (Jelmagyarázat: a szegregációs mutató térképen jelzett értékeit a következő színek jelölik: 0-29%= szürke, 30-100%=lila)





Pomázon az ábrázolton kívül más szegregátum illetve szegregációval veszélyeztetett terület nem található.

3.3.3. Egyéb szempontból beavatkozást igénylő területek lehatárolása, térképi ábrázolása és helyzetelemzése (potenciális akcióterületek)

Pomázon - jelen megbízás keretében – integrált településfejlesztési stratégia nem készül. Ezért potenciális akcióterületek lehatárolása a megalapozó vizsgálat részeként nem indokolt.

II. TERVI ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

1. A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE

1.1. Településrendezési javaslatok

A tervmódosítás során a hatályos TSZT (tervlap és leírás) megváltozott. E változások a település egészéhez viszonyítva ugyan nem jelentősek, de tartalmilag, formailag és területi értelemben is az érvényes tervek több elemét érintik.

A lényegesebb területi típusú rajzi változásokat egy áttekintő térképen (az AT jelű lapon) ábrázoltuk annak érdekében, hogy a hatályos tervekhez képest történő változások jól összevethetők legyenek az előzményi állapottal. A szöveges jóváhagyandó munkarészben a formai és tartalmi változtatások összességében olyan mértékűek (pl. a külső jogi környezet változása miatt), hogy emiatt nincs mód a

változtatások pontos összevethetőségére (pl. kiemelés, áthúzás) bemutatására, ezért a régi szövegek egységes hatályon kívül helyezését és az új szövegek hatálybaléptetését alkalmaztuk a „módosítgatások” helyett.

1.1.1. Javasolt településszerkezet, terület-felhasználási rendszer

A város településszerkezete a jelenleg kialakult állapothoz képest lényegileg nem változik meg. Néhány közúthálózati elem és néhány kisebb-nagyobb terület-felhasználási elem azonban megváltozik. Ezek részletes leírása a későbbi fejezetekben található.

A közúthálózati elemek bővülésének nyomvonali változásának fő indoka a kedvezőbb településen belüli és településközi kapcsolati rendszer kialakításának igénye. A kisebb-nagyobb mértékben megváltozó terület-felhasználások indoka a korábbi terv hatálybalépése óta letelt időszak gazdasági, társadalmi, jogi környezetének megváltozásából fakadó kihívásoknak való megfelelés kényszerének figyelembe vétele.

Az alább alfejezetekben az OTÉK-nak megfelelő terület-felhasználási kategóriák alkalmazásával ismertetjük Pomáz igazgatási területének tényleges mai terület-felhasználását, és a tervezett állapotot is. A város (OTÉK megfogalmazás szerint) beépített, és beépítésre szánt területe lényegileg megegyezik a mai belterülettel, míg a beépítésre nem szánt területe pedig nagyjából a mai külterülettel. (A beépített és beépítésre szánt területek jellemzően, de nem kizárólag a meglévő belterületek. A beépítésre nem szánt területek jellemzően, de nem kizárólag a külterületek.)

1.1.1.1. Beépítésre szánt területek

1.1.1.1.1. Lakóterületek, lakásállomány

A lakáslétesítési igényeknek lényegében a telkes, családiházas beépítési forma felel meg a településen, bár Pomázon létezik soklakásos társasházas beépítési forma (kisvárosias beépítésű telepek) is. Tervünkben a telkes, családiházas lakáslétesítési formát javasoltuk alkalmazni a településen.

A település jelenlegi belterületein lévő lakóterületein a fizetőképes igények növekedésével párhuzamosan ugyan egyre csökken a lakásépítési tartalék, de azért a település korábban átsorolt különféle (kertvárosias, hétvégiházas üdülő) terület-felhasználási besorolású területein valójában még mindig sok telek vár beépítésre. Korábbi önkormányzati igényeknek megfelelően azonban újabb jelentős nagyságú lakóterületek kijelöléséről nem kellett gondoskodnunk.

A most elvégzett lakóterületi átsorolások lényegében korábbi más beépítésre szánt célú, vagy eltérő lakóterületi területhasználati funkciójú területek lakóterületi átsorolására terjedtek ki, nem pedig beépítésre nem szánt célú területek átsorolására. Így az Alcsevica, a Szelistye, a Vörösmarty lakótelep és néhány más kisebb terület zömmel vegyes területek vagy más típusú lakóterületek átsorolásával járt, ezekből lényeges változás nem következik.

A távlatban várható lehetséges legnagyobb lakásszám, becslésünk szerint a terv távlatán belül (kb. 2025-ig) az alábbiaknak megfelelően alakul.

A lakásszám számítási metódus:

Ebben az anyagrészben azt számítjuk ki, hogy a párhuzamos tervezésben készülő HÉSZ szabályaival összhangban a TSZT-ben rögzített meglévő és tervezett terület-felhasználási besorolások nagyságát is figyelembe véve mekkora lehet az a potenciálisan legnagyobb lakásszám, amellyel számolnunk kell a későbbiekben. Nyilván ezek az értékek jóval nagyobb számot eredményeznek akár annál is, amely a meglévő területeken ma valójában kialakult, de a HÉSZ szabályai elvben a ma kialakult területeken a kialakult állapotnál is nagyobb lakásszám kialakulását is megengedik. (Nyilvánvalóan nem minden telket építenek, építettek úgy be a tulajdonosaik, hogy azokon az elvben lehetséges legnagyobb lakásszám jöjjön létre.)

A számított, lehetséges legnagyobb telek- és lakásszám becsléseknél az adott terület-felhasználási kategóriákra vonatkozóan kiadódó területnagyságokat figyelembe véve a következő képleteket alkalmaztuk azoknál a terület-felhasználási kategóriáknál amelyeknél szóba jöhet akár legálisan, akár fél-, vagy illegálisan lakófunkció kialakítása:

- Kisvárosias lakóterületeknél a lakótelkek száma átlagosan (db) = terület-felhasználási kategória összes területe (m^2) x 0,8 / 1000. A lakásszám maximuma = a telkek száma x 1000 m^2 (telekterület) x 0,30 (beépítési %) x 2 (szintszám) / 70 m^2 (lakás alapterület).
- Kertvárosias lakóterületeknél a lakótelkek száma átlagosan (db) = terület-felhasználási kategória összes területe (m^2) x 0,8 / 900. A lakásszám maximuma = a lakótelkek száma x 2 lakás/telek.
- Településközpont területeknél a lakófunkció befogadására is alkalmas telkek száma átlagosan (db) = terület-felhasználási kategória összes területe (m^2) x 0,8 / 800. A lakásszám maximuma = a lakótelkek száma x 2 lakás/telek.
- Intézményi területeknél általában a lakófunkció befogadására is alkalmas telkek száma átlagosan (db) = terület-felhasználási kategória összes területe (m^2) x 0,8 / 2000. A lakásszám maximuma = a lakótelkek száma x 2 lakás/telek.
- Kereskedelmi szolgáltató gazdasági területeknél a lakásszám maximuma (db) = terület-felhasználási kategória összes területe (m2) x 0,8 x 1,0 (szintterületi mutató) x 0,01 (az épület alapterülethez viszonyított becsült lakásarány %-a) / 70 m^2 (lakás alapterület).
- Ipari gazdasági területeknél lakás nem helyezhető el.
- Hétvégi házas üdülőterületeknél a lakófunkció befogadására is alkalmas telkek száma átlagosan (db) = terület-felhasználási kategória összes területe (m^2) x 0,8 / 800. A lakásszám maximuma = a telkek száma x 1 lakás/telek.
- Kertes mezőgazdasági területeknél a lakófunkció befogadására is alkalmas telkek száma átlagosan (db) = terület-felhasználási kategória összes területe (m^2) x 0,85 / 720. A lakásszám maximuma = a telkek száma x 720 m^2 (telekterület) x 0,03 (beépítési %) x 1 (szintszám) / 70 m^2 (lakás alapterület).

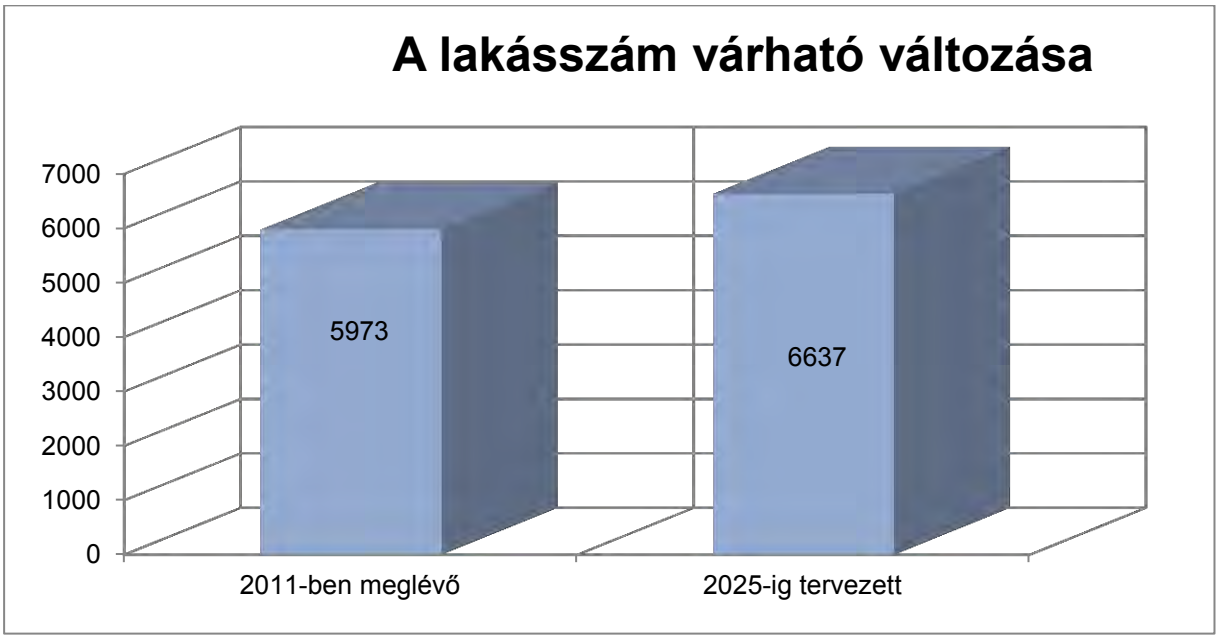
A fenti számításoknál szereplő értékeket, a biztonság irányába tévedve az átlagos jellemzők alapján a legsűrűbb beépítést eredményező változatához igazodó értékekkel határoztuk meg.

Várható lakásszám:

Terület-felhasználási kategória	Terület-felhasználás területnagysága (m^2)	Számított lehetséges legnagyobb lakásszám (db)
Meglévő megmaradó, már ilyen funkciókra beépült területek		
Kisvárosias lakóterületek	257060	1763
Kertvárosias lakóterületek	4464190	7936
Településközpont területek	603110	1072
Intézményi területek	0	0
Kereskedelmi szolgáltató gazdasági területek	838118	96
Ipari gazdasági területek	33250	0
Hétvégi házas üdülőterület	682317	682
Kertes mezőgazdasági terület	2577950	939
Meglévő összesen:	**6195728**	**12488**
Tervezett újonnan kialakított, vagy funkcióváltó területek		
Kisvárosias lakóterületek	40894	280
Kertvárosias lakóterületek	58260	104
Településközpont területek	11576	21
Intézményi területek	86391	69
Kereskedelmi szolgáltató gazdasági területek	1298080	148
Ipari gazdasági területek	1380	0
Hétvégi házas üdülőterület	0	0
Kertes mezőgazdasági területek	114290	42
Tervezett összesen:	**1610872**	**664**

A fentiek alapján a terv távlatán belül (kb. 2025-ig) a tervmódosítás alapján mindösszesen 664 db új lakás létesülhet majd. Ez az érték a 2011-ben már meglévő 5.973 db összes lakóegység számhoz képest 2025-ig kb. 11 %-os, jelentősebb lakásszám növekedést jelenthet. Ezért javasoljuk, hogy a település egy prioritási sorrend meghatározásával a későbbiekben mindenképpen ütemezze a lehetséges fejlesztéseket, vagy/és a HÉSZ szabályait szigorítsa tovább, ha a lakásszámot és ezen keresztül a népességszámot is szigorú keretek között kívánja tartani. (Az ütemezést már csak ezért is azért is javasoljuk, mert a fenti lakásszám összesítési táblázatban nem is annyira a tervezett újonnan kialakított, vagy funkcióváltó területek lakásszám értéke a jelentős, hanem a meglévő, megmaradó beépített és beépítésre kijelölt területek potenciális lakásszám tartaléka. Ez a tartalék a 2011-es 5.973

db lakás helyett kedvezőtlen esetben, elvben további több mint kétszeres, összességében közel 12.500 lakás kialakítását is lehetővé tenné jelenleg már hatályosan átsorolt területeken.)



A lakásszám és a lakóterületek lakónépesség alakulása	2011-ben meglévő	2025-ig tervezett
100 lakott lakásra és lakott üdülőre jutó lakó (fő)	291	280
Lakóegység összesen (db)	5.973	6.637
Lakónépesség (fő)	16.622	18.584

A fentiek szerint becsült lakásszám változásból származó népességnövekedésből adódó közmű- és közintézményi infrastruktúrával szembeni elvárások megnőnek. Ezért ezt a becsült lakónépesség növekedést a népesség távlati alakulásának számításánál (, illetve a közintézményi és közmű infrastruktúra hálózatok méretezésénél is) figyelembe vettük.

A terv szerint a meglévő lakóterületek jellemzően a korábbi időszakban kialakult állapotra szervesen ráépülve, drasztikus változások nélkül, szabályozott keretek között fejlődnek tovább fokozatos szerves urbanizáció révén Lk jelű kisvárosias és Lke jelű kertvárosias. Ennek érdekében a meglévő lakóterületeket eltérő adottságaiknak megfelelően eltérő lakó terület-felhasználási kategóriákba soroltuk. Így pl. Vörösmarty-lakótelepnek és környezetének is nagyrészt megváltozott az övezeti rendszere, és ezzel összhangban helyenként a területfelhasználása is kisvárosias helyett kertvárosias lakóterületté.

1.1.1.1.2. Vegyes területek (településközpont területek és intézmény területek)

A mostani tervezés során az egyik legfontosabb feladat az OTÉK változásával lehetőség kihasználása, mely szerint a korábbi „homogén” településközpont vegyes terület-felhasználási kategóriát két részre lehetett osztani. Ennek megfelelően a város közintézményeit a Vi jelű intézményi terület-felhasználásba, az egyéb korábbi településközpont vegyes besorolású területeit a Vt jelű településközpont terület-felhasználásba soroltuk be. Ez az átstrukturálási feladat érdemi új területkijelölésnek nem minősül, de több részterületet is érintett. A tervmódosítás során ezeken felül érdemi új intézményi terület kijelölés nem történt.

Az előzőeken túlmenően a csupán néhány településközponti jelentőségű kereskedelmi területnél (Szelistye, Vörösmarty-lakótelep) jelöltünk ki új településközpont területeket.

1.1.1.1.3. Gazdasági területek

A tervezési feladat részben a meglévő gazdasági területek megfelelő -, szükség esetén pontosított-szabályozása, részben pedig az új gazdasági területek kijelölése az igényeknek és adottságoknak megfelelő terület-előkészítése, esetenként pedig szabályozási, övezeti besorolásának megoldása volt. Az új gazdasági területek kijelölésénél a terület adottságait és az önkormányzati fejlesztési

elképzeléseket egyaránt figyelembe vettük.

Az új gazdasági terület kijelölések mögött elsősorban a több helyi munkahely létesítésének (befektetők, foglalkoztatók idevonzása) és a helyi adóbevételek növelésének szándéka húzódott meg. Másrészt azonban az is, hogy a belterületeken lakóterületek között működő zavaró ipari tevékenységek kitelepüléséhez biztosítani lehessen a területi lehetőséget. A település meglévő és tervezett gazdasági területeinek vonatkozásában olyan feltételrendszert alakítottunk ki, amelyben megelőzhetők a szomszédos területegységeken a már meglévő és az újonnan tervezett funkciók egymás melletti létéből fakadó későbbi konfliktushelyzetek.

A jelentősebb új gazdasági terület kijelölések mind korábban valamely más beépítésre szánt terület átsorolásából adódtak. Legjelentősebb változás, hogy a település gazdasági területeinek strukturális átgondolásaként a nem közműtelephelyekhez kapcsolódó ipari gazdasági területeket kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területekké soroltuk át. Ezzel párhuzamosan néhány kisebb, különleges, vagy jelenleg lakó területfelhasználásban levő területet, jelenlegi használatuknak megfelelően gazdasági területbe soroltunk. A település külterületén levő majorokat, mezőgazdasági üzemeket viszont gazdasági helyett különleges területbe soroltuk át.

1.1.1.1.4. Üdülőterületek

A tervben újonnan tervezett üdülőterületek kialakítására nem tettünk javaslatot. A már a hatályos tervben is rögzített hétvégiházas üdülőterületeken kizárólag minimális, a szabályozási korrekciókat, és a gyűjtőúthálózati változásokat követő, nem lényegi területfelhasználások történtek.

1.1.1.1.5. Különleges - beépítésre szánt - területek

Pomázon elszórtan több, az OTÉK-nak megfelelően a különleges területek közé sorolandó területhasználat alakult ki. Tervünkben pedig újabb tervezett különleges területhasználatot is jelöltünk.

A különleges területek közös lényeges jellemzője, hogy a rajtuk elhelyezkedő (vagy tervezett) építmények különlegessége miatt más övezetbe nem sorolhatók illetve jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól igényelnek védelmet. Ezeket a meglévő és az újonnan tervezett különleges területhasználatokat eltérő sajátos beépítési és területhasználati (környezeti) igényeik miatt az alábbiak szerinti eltérő terület-felhasználási kategóriákba soroltuk.

Tervezett elemként a külterületi majorok és mezőgazdasági üzemi területek esetében korábbi gazdasági terület helyén jelöltünk ki KMü jelű új különleges mezőgazdasági üzemi területet. Ezen felül a korábbi jelentős sport rekreációs területek is átstruktúrálásra kerültek. Egyrészt a korább KSp különleges sport területeket is ebbe soroltuk át az átfedő és nehezen megkülönböztető funkciók miatt. A régebben kijelölt, és várhatóan nem megvalósuló KSr területeket erdőterületbe (Jóbarátok utca mentén), vagy mezőgazdasági területbe soroltuk. A magasabb rendű jogszabályi környezet változása miatt pedig, az alacsony beépíthetőségű KSr övezetek területét beépítésre nem szánt különleges sport, rekreációs területbe soroltuk. Az Alcsevica területén korábbi KSr területeket pedig, az agglomerációs jogszabályi előírások miatt különleges temető területbe soroltuk. Fontos megjegyezni, hogy ez nem jelöl valós települési vagy tervezési célt, az erős jogszabályi területi kötöttségek változása esetén a terület átsorolása mindenképpen szükséges lesz.

1.1.1.2. Beépítésre nem szánt területek

1.1.1.2.1. Közlekedési területek

A meglévő és tervezett közutak, és vasutak nyomvonalát a TSZT jelű településszerkezeti tervlap tartalmazza. Eszerint az országos fő- és mellékút, továbbá a helyi gyűjtőúthálózat korrekcióját, valamint új elemek kiépítését javasoltuk több helyen, a településszerkezeti tervi műleírással és a közlekedési műleírással összhangban. Fontosnak tartjuk, hogy az állami és önkormányzati úthálózat minősége, és e közterületek rendezettsége tovább javuljon. Az ehhez szükséges előírásokat a TSZT-ben és a külön dokumentált HÉSZ-ben alkalmazott megoldásoknak megfelelően dolgoztuk ki. A meglévő és tervezett közúti közlekedési területek jele: KÖu, a meglévő és tervezett kötöttpályás közlekedési területek jele: KÖk.

1.1.1.2.2. Zöldterületek

A település zöldterületi szempontból viszonylag gyengén ellátott. A közterületeken levő jelentősebb zöldfelületek a zöldterületek övezetébe kerültek besorolásra. Közparkként is hasznosított intenzív fenntartású zöldterületei: Klissza–vár környéki területek, valamint a Szelistye-sétány zöldterülete.
Extenzív fenntartású zöldterületek találhatók a Diófa u. mellett és a Tavasz u. mellett. További extenzív fenntartású zöldterületként hasznosított, kisebb területek előfordulnak több közt a közlekedési területekhez kapcsolódó "hulladék" területeken, valamint a vízfolyások mentén.

A zöldterületek folyamatos fenntartásáról, esetenkénti felújításáról gondoskodni kell. Az új zöldterületek létesítését és meglévők felújítását kertészeti kiviteli tervek alapján kell végrehajtani. A zöldterületek növényzettel való megfelelő borítottságát biztosítani kell.
A közterületeken az előzőeken túl további zöldfelületi elemekként alakítandók ki az utcafásítások és zöldsávok.

A hatályos településrendezési tervben a belterületet DK-ről keretezi egy zöldterületi besorolású, a valóságban mindig is mezőgazdasági területként hasznosított területsáv. A hajdani besorolás, az akkori tervezési gyakorlatnak megfelelően, a területen futó elektromos és gázvezetékek védőtávolsága által érintett területsávot extenzív fenntartású védőzöldsáv területbe sorolta. A valóságban parlagon lévő területet, az esetleges kisajátítás kényszere miatt, célszerű vissza sorolni a valós állapotának megfelelő mezőgazdasági területbe.

1.1.1.2.3. Erdőterületek

Az erdőterületek rendezése az ökológiai és ökonómiai szempontok figyelembe vételével készült. Az erdőterületek szakszerű kezelése, az erdőgazdálkodás folytatása az üzemtervek alapján biztosítandó.
A település a megyei és az országos átlagnál jóval több erdőterülettel rendelkezik. Ezek többnyire a külterület nyugati részén helyezkednek jel. Jellemző a védelmi rendeltetés.

Megjegyzés: a hatályos településrendezési tervben lévő erdőterület lehatárolások, ahol erre lehetőség volt, pontosításra kerültek az erdészeti nyilvántartásban lévő erdőterületek lehatárolások alapján.

1.1.1.2.4. Mezőgazdasági területek

A mezőgazdasági területek rendezésének célja egyrészt a termelőterületek megóvása, másrészt a gazdálkodás feltételeinek megteremtése. Mindezt tájrendezési, tájvédelmi szempontok figyelembe vételével, továbbá törekedve az ökológiailag értékesebb területek megóvására, illetve művelési ág változás esetén ebbe az irányba történő elmozdulásra.

A településen úgy kertes (volt zártkerti), mint az általános (szántó, szőlő, gyümölcsös és rét) gazdálkodásnak megvannak a hagyományai.
Megjegyzendő, hogy a térségben és a településen is (újra) megjelentek a borászat, valamint a hobbi állattartás és agrárturizmus kiszolgálására szakosodott gazdálkodók és vállalkozások. A rendezési terv a területfelhasználási és övezeti besorolások kialakítása során törekszik ezen új agrárgazdálkodási formák igények figyelembe vételére is.

1.1.1.2.5. Vízgazdálkodási területek

A település legjelentősebb felszíni vízfolyásai a Dera-patak, Bükkös-patak, Barát-patak. A település területén természetes vagy mesterséges állóvíz nem található.
A vízfolyások mentén elhelyezkedő nádas, gyepes, ligetes területeknek a vízügyi és általános tájvédelmi szempontok szerinti fenntartását biztosítani kell.

1.1.1.2.6. Természetközeli területek

A természetközeli területek a külterület DNY-i részén található, jelentős természeti értékkel bíró, nyílt karszt területeken kerültek kijelölésre. A sekély termőrétegű, szennyezésre érzékeny területeken a környezet- és természetvédelmi előírások betartására fokozottan figyelmet kell fordítani.

1.1.1.2.7. Különleges - beépítésre nem szánt - területek

A beépítésre nem szánt különleges területek körébe az alábbi területek tartoznak:
- a belterülettől Ny-ra található, és Kiskovácsi irányából megközelíthető Csikóváraljai turistaház és környezete,
- a belterülettől É-ra tervezett megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület, a volt szeméttelep, az új napelempark területe,
- a belterülettől Ny-ra a 1111 j. út ÉK-i oldalán lévő különleges sport-rekreációs terület (volt Hungaropharma).

1.1.1.3. Szerkezet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek

A város területét az alábbiakban felsorolt szerkezetet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek érintik.

Szerkezetalkotó és tagoló közlekedési elemek:
- A meglévő 11-es főút.
- Az egyéb alsóbbrendű közutak meglévő elemei: a szentendrei (1112. j.), a budakalászi (1111. j.) és a csobánkai (1109. j.) utak.
- A közutak tervezett elemei: a város központi részét elkerülő útszakaszok.
- Egyéb települési meglévő és tervezet gyűjtő utak.
- A meglevő és tervezett kerékpár úthálózati rendszer.
- A meglevő Budapest-Szentendre HÉV vonal.

Szerkezetet meghatározó, tagoló egyéb nyomvonalas elemek:
- Meglevő 132 kV-os villamosenergia légvezetékek.
- Meglevő nagynyomású földgázvezeték.

Szerkezetalkotó zöldfelületi rendszerek, vízfolyások:
- A belterületen belüli zöldterületek, közparkok.
- A külterületi meglévő és tervezett erdőterületek.
- Természetközeli területek.
- Dera-patak és egyéb kisebb vízfolyások.

1.1.1.4. Védelmi és korlátozó elemek

A város területét az alábbiakban felsorolt védelmi és korlátozó elemek érintik.

Védőtávolságok:
- Közúti közlekedési létesítmények védősávjai.
- Közművek védőterületei és védősávjai.
- Közegészségügyi (temető, szennyvíz átemelők) védőterületek.
- Honvédelmi védőzónák.

Táj és természetvédelmi elemek, területek:
- nemzeti park területe
- a törvény erejénél fogva ("ex lege") védett természeti területek: források (természeti emlék), kaptárkövek (természeti emlék), barlangok (természeti érték), nyílt karszt területek
- országos ökológiai hálózat határa (magterület, pufferterület, ökológiai folyosó) határa;
- Natura 2000 terület határa.
- Bioszféra-rezervátum területe(a nemzeti park területén belül található, ezért nem kerül külön ábrázolásra)

Kulturális örökségvédelmi elemek:
- Régészeti lelőhelyek.
- Műemlékek.
- Műemléki környezetek.

1.2. A változással érintett területek összefoglalója és összefüggései

1.2.1. A változások bemutatása

1.2.1.1. A településszerkezeti tervi változások bemutatása

Az alábbiakban részletezzük a hatályos TSZT rajzolatát érintő főbb módosítási javaslatokat, fontosabb konkrét változtatások esetén rajzi azonosítóikkal együtt. Ezeket az AT jelű tervlapon is ábrázoltunk, lehatároltuk, melynek célja az volt, hogy pontosan meghatározható legyen az egyes változással érintett területek igazgatási területen belüli elhelyezkedése.

A TSZT RAJZOLATÁN MEGVÁLTOZOTT LEGFONTOSABB ELEMEK				
Általános jellegű módosítások:				
Változási azonosító	**Leírás (változás indoklása, megjegyzés)**			
Formai egyszerűsítések, korszerűsítések, egyértelműsítések:				
-	A TSZT hatályos rajzolatait átvettük a teljes igazgatási területére érvényes legfrissebb alaptérképre, majd új egységes tervlapot készítettünk a teljes közigazgatási területre, amely a hatályos megoldásokat és a most tervezett módosításokat is egységes rendszerben tartalmazza, a hatályos OTÉK jelkulcsának megfelelően. (Az alaptérkép és az OTÉK megváltozása miatt.)			
-	Az terület-felhasználási besorolásoknál és jelöléseknél követtük az OTÉK besorolási változásait, így például a településközpont vegyes terület szétválását településközpont és intézményi területre. (Az OTÉK megváltozása miatt.)			
A már a korábbi tervekben rögzített, vagy már lezárult tervezéssel megváltoztatott elemek átvezetése:				
-	A korábban jóváhagyott TSZT módosításokban kidolgozott terület-felhasználási és szerkezeti változtatásokat a tervbe értelemszerűen beemeltük. (Az anyag általános frissítésének igénye miatt.)			
Általános jellegű módosítások, megváltoztatott elemek átvezetése:				
-	A zöldterületeknél az OTÉK által adott lehetőséggel élve megkülönböztettük a közparkokat és közkerteket. (Szakmai javaslat alapján, önkormányzati igényre.)			
-	Az erdőterületeknél az erdőterületek erdészeti adatok alapján történt pontosított lehatárolását ábrázoltuk. (Jogszabályi kötelezettség miatt.)			
-	Az új vízrendezési tanulmány megállapításai alapján az útnak használt vízmosások, vízfolyások, árkok terület-felhasználási státuszának rendezése. (Önkormányzati igényre a szakági konfliktushelyzetek rendezése érdekében.)			
-	A különféle természeti és művi védelem alatt álló területek, létesítmények határait az adatszolgáltatások alapján korszerűsítettük. (Korszerűsített adatbázis adatainak térképi jelölése, adatfrissítés, és önkormányzati igény.)			
-	A tervmódosításokkal összhangban az ún. BA érték egyenlegét biztosításáról gondoskodtunk. (Jogszabályi kötelezettség miatt.)			
-	Az új fejlesztési elképzelésekkel összhangban módosított javaslatot tettünk az új belterületi határokra. (Önkormányzati kérésre történő pontosítás.)			
01	A Budakalászt elkerülő út nyomvonalának pontosítása. (Önkormányzat igényre, a kártérítési felelősség csökkentése, elkerülése érdekében.)			
02	Az Alcsevicára vezető feltáró út nyomvonalának módosítása. (Önkormányzat igényre, a kártérítési felelősség csökkentése, elkerülése érdekében.)			
03	A Pomázt elkerülő, és a Szentendrét tehermentesítő út nyomvonalának jelölése (Önkormányzat igényre, a kártérítési felelősség csökkentése, elkerülése érdekében.)			
-	A teljes kerékpáros úthálózat felülvizsgált nyomvonalának jelölése. (Önkormányzat és szakmai korszerűsítési igényre.)			
Terület specifikus változtatások:				
Változási azonosító	**Érintett terület (változás indoklása, megjegyzés)**	**Terület-felhasználási változás**		
		jele		**nagy-sága (ha)**
		meg-szűnő	**terve-zett**	
Beépítésre szánt területek beépítésre szánt területi átsorolásával (az OTÉK változása következtében valós funkcióváltás nélkül) megváltozott elemek:				
T1	A korábbi településközpont vegyes övezetek egy részének átsorolása intézményi területfelhasználásba (OTÉK változása miatt megnyíló lehetőség kihasználása és az adottságok miatt).	Vt	Vi	8,6

Beépítésre szánt területek beépítésre szánt területi átsorolásával (funkcióváltással) megváltozott elemek:				
T3	A Temető utca mellett. (Fejlesztői kérést elfogadó önkormányzati igény átvezetése.)	Lk	Gksz	1,3
T8	A Szelistye területén. (Önkormányzati igény a jelenlegi és a fejlesztési célknak jobban megfelelő területfelhasználások átvezetése.)	Lk	Lke	1,3
		Lk	Vt	0,9
		Vt	Lk	0,7
		Vt	Gip	0,1
T11	A Messelia oldalában a 9699/1 hrsz-on korábbi. (Önkormányzati pontosítási igény átvezetése.)	Gip	Üh	0,1
T12	A Kiskovácsi kórház mellett. (Önkormányzati igény a területfelhasználásnak a jelenlegi használathoz igazítása.)	KEü	Gksz	1,6
T13	Az Alcsevicán lévő területek területfelhasználásának a jelenlegi igényekhez igazítása. (Önkormányzati és tulajdonosi igények átvezetése.)	KSp	KSr	3,5
		Lke	Lk	2,4
		KSr	KT	6,0
		KT	Má	3,2
		KSr	Má	2,9
T24	A Fáy András utca melletti. (Önkormányzati igény átvezetése.)	Lke	Lk	0,7
T25	A Vörösmarty lakótelepen. (Önkormányzati igény a területfelhasználások valós állapothoz igazításának átvezetése.)	Lk	Vt	0,1
		Lk	Lke	0,4
		Lk	Gip	0,02
T26	A Bem József utca mellett. (Önkormányzati igény átvezetése.)	Vt	Lk	0,2
T28	A település iparterületeinek átsorolása kereskedelmi- szolgáltató gazdasági területfelhasználásba. (Általános önkormányzati igény átvezetése.)	Gip	Gksz	120,5
T30	A település külterületén több helyen a majorok megfelelő övezeti szabályozása érdekében. (Önkormányzati igény átvezetése.)	Gksz	KMü	15,2
T32	A sportpálya területén a megfelelő övezeti szabályozás érdekében.	Ksp	KSr	2,0
Beépítésre szánt területek beépítésre nem szánt területi visszaminősítésével (funkcióváltással) megváltozott elemek:				
T7	A Táncsics Mihály utca és a Beethoven utca kereszteződésénél. (Önkormányzati igény átvezetése.)	Lke	Zkk	0,1
T31	A Margit liget utca Ny-i végénél a korábbi fejlesztési cél megszűnése miatti visszasorolás a valós használatnak megfelelően. (Önkormányzati igény átvezetése.)	KSr-1	Má-f	1,3
Beépítésre nem szánt területek, beépítésre szánt területi átsorolásával (funkcióváltással) megváltozott elemek:				
T6	A Tavasz utca mentén (Önkormányzati igény átvezetése.)	Z-1	Lke-1	0,2
T10	A Patak sor és Vár utca környezetének rendezése. (Önkormányzati pontosítási igény átvezetése.)	Ev	Má	1,9
		Ev	Lke	0,4
		V	Lke	0,1
		Ev	V	0,03
T16	A HÉV állomásnál levő benzinkút területe. (Önkormányzati igény átvezetése.)	KÖu	Gksz	0,1
T20	A korábbi szeméttelep területe. (Önkormányzati igény átvezetése.)	Ev	KbMe	4,9
		Mk	KbMe	0,5
		Má	KbMe	0,1
T25	A Vörösmarty lakótelepen. (Önkormányzati pontosítási igény átvezetése.)	Z	Vt	0,1
		Z	Vi	0,4
T27	A Budakalászi út mentén az út és a HÉV közötti területen. (Önkormányzati igény átvezetése.)	KÖu	Gksz	0,2
Beépítésre nem szánt területek beépítésre nem szánt területi átsorolásával (funkcióváltással) megváltozott elemek:				
T2	Az erdőterületek valós állapothoz igazítása az igazgatási területen, több helyen. (Az erdészeti nyilvántartás szerinti erdőterületek megváltozott lehatárolásának átvétele miatt.)	Má	Ev	19,6
		Mk	Ev	0,2
		KSr	Ekj	13,6
		Ev	Má	18,7
		Ev	Mk	0,7
		Ev	Tk	45,6
S5	A Kőhegyen. (Önkormányzati igény átvezetése a borászat létesítési lehetőségének megteremtése érdekében.)	Má	Mk	2,5
T9	A Klisovác területén, közművezetékek védőövezetében. (Önkormányzati igény átvezetése, a meg nem valósult közparki területek területfelhasználási visszasorolása.)	Z	Má	14,5
T15	A 0361/2 hrsz-on. (Önkormányzati igény átvezetése.)	Ev	Má	1,1

T17	A Messelia-hegy É-i oldalán. (Önkormányzati igény átvezetése.)	Má	Mk	0,4
T18	A Szentendrei út mentén és a HÉV vonal közti területen. (Önkormányzati igény átvezetése.)	KÖu	Má	4,9
T21	A Klisovácz utca mentén a Budakalászi határnál. (Önkormányzati igény átvezetése.)	Má	Mk	1,3
T23	A Szentendrei határ mentén. (Önkormányzati igény átvezetése.)	Má	Mk	5,8

A TSZT leírás szövege a korábbi hatályos szöveg(ek) tartalma alapján, de a fenti rajzi módosításoknak megfelelő szöveges kiegészítéssel és jelentősebb szakági-, szakmai korszerűsítésekkel teljes átszerkesztésre került! Ezen túlmenően a tervlapon történőt változásokon kívül a következő lényegesebb szöveges változtatásra került sor.

A TSZT LEÍRÁSÁBAN MEGVÁLTOZOTT LEGFONTOSABB ELEMEK	
Általános jellegű módosítások:	
Változási azonosító	**Leírás (változás indoklása, megjegyzés)**
-	A TSZT leírás szövegét a korábbi hatályos szövegek tartalma alapján és a rajzi módosításoknak megfelelően a hatályos jogszabályi előírásoknak megfelelően kiegészítettük, módosítottuk. (Az anyag általános frissítésének igénye miatt.)
-	A szöveg struktúrája megváltozott és a leírások tartalmi mélysége, részletezettsége megnőtt. (Az OTÉK megváltozása miatt.)
-	A leírás kiegészült a területi mérlegadatokkal és az OTrT-vel, BATrT-vel való összhangra vonatkozó elemekkel. (Az OTÉK megváltozása miatt.)
-	A szöveg az önkormányzat által igényelt fentebb részletezett módosítások tervi szövegbe való beépítését és a korábbi szövegrészek tartalmi aktualizálását is tartalmazza. (Az anyag általános frissítésének igénye miatt.)

1.2.1.2. A helyi építési szabályzat változásainak bemutatása

Az alábbiakban részletezzük a HÉSZ-t érintő főbb módosítási javaslatokat.

A HÉSZ-BEN MEGVÁLTOZOTT LEGFONTOSABB ELEMEK:	
Változási azonosító	**Leírás (változás indoklása, megjegyzés)**
-	A HÉSZ-en a jóváhagyás óta eltelt időben a szakmai, ágazati gyakorlat, a jogi környezet változása miatt részben formai, részben pedig tartalmi korszerűsítéseket, pontosításokat végeztünk el. Ilyenek pl. övezeti jelek, §-ok alatti övezeti táblák, övezeti adattáblázatok, magasabb szintű jogszabályokra való közvetlen hivatkozások átalakítása, övezetek megnevezései, korábbi szöveges mellékletek, függelékek törlése és átalakítása, általános, vagy magasabb rendű jogszabály által már szabályozott előírások törlése, több helyen szabályozott témakörök egységesítése. (A jogszabályok megváltozása miatt.)
-	A tervbe beillesztettük, a HÉSZ általános módosításával összedolgoztuk a hatályban lévő korábban jóváhagyott SZT-hez kapcsolódó kiegészítő előírásokat. Az ellentétes, vagy nehezen értelmezhető előírásokat egységesítettük és egyértelműsítettük, vagy töröltük. (Az egységesítés szakmai igénye miatt és önkormányzati kérésre.)
-	Az övezeti besorolásoknál és jelöléseknél lekövettük az OTÉK besorolási változásait, így éldául a településközpont vegyes terület megszűnését, átalakulását. (Az OTÉK megváltozása miatt.)
-	A hatályos HÉSZ-ben rögzített övezeti jeleket részlegesen megváltoztattuk, pontosítottuk, az összedolgozással, egybeszerkesztéssel kiadódó új logikai rendszer szerint esetenként átszámoztuk az övezeteket. (A logikusabb felépítés miatt)
-	A HÉSZ-ben eddig alkalmazott szabályozási paramétereiket egységesítettük. (Jogszabály szerkesztési okokból.)
-	A HÉSZ a korábbi mellékletek és függelékek helyett új szöveges mellékleteket és függelékeket kapott. (Jogszabály szerkesztési okokból.)
-	A fentiek miatt új egységes HÉSZ készült a település egészére vonatkozó HÉSZ, a korábban jóváhagyott részterületi HÉSZ-ek, HÉSZ módosítások egybeszerkesztésével, jogszabályi korszerűsítésével, és a lehetséges mértékű egyszerűsítésekkel, egységesítésekkel, szükség szerinti átalakításokkal, törlésekkel. Az újonnan létrejött HÉSZ szövege nem a régi szöveg helyenkénti módosításával állt elő, hanem teljesen új HÉSZ szöveg készült, amelynek egyes szövegrészei a hatályos HÉSZ előírásaival megegyeznek, illetve arra épülnek. (A jogszabályok megváltozása

	és a szövegegységesítési igények miatt.)
-	Egyes területekre új övezeti szabályokat dolgoztunk ki, vagy a meglévő paramétereket pontosítottuk. (Megváltozott önkormányzati igényre és jogszabály szerkesztési okokból.)
-	Az övezetek többségénél bevezettük és meghatároztuk a legnagyobb szintterületi mutató értékét. (A pontosított paraméterezés igénye miatt.)
-	A HÉSZ szövegkorrekciójának elvégzése több helyen. (Önkormányzati igényre.)
-	A HÉSZ kiegészült a fogalom-meghatározásokkal. (Szabály egyértelműsítés igénye miatt.)
-	A szakági szabályok is egységesedtek, helyenként egyszerűsödtek. (Jogszabály szerkesztési okokból.)
-	Az állattartó épületek elhelyezését a HÉSZ-be beillesztettük. (A jogszabályok megváltozása miatt.)
-	A szabályozási terven végrehajtott változtatásoknak megfelelően esetenként új övezeteket és övezeti szabályrendszert hoztunk létre. (Önkormányzati igényre.)
-	Az új vízrendezési tanulmány megállapításai alapján az útnak használt vízmosások, vízfolyások, árkok övezeti szabályainak korrekciója. (Önkormányzati igényre a szakági konfliktushelyzetek rendezése érdekében.)

1.2.1.3. A szabályozási terv változásainak bemutatása

Az alábbiakban részletezzük a hatályos SZT rajzolatát érintő főbb módosítási javaslatokat, fontosabb konkrét változtatások esetén rajzi azonosítóikkal együtt. Ezeket az AT jelű tervlapon is ábrázoltunk, lehatároltuk, melynek célja az volt, hogy pontosan meghatározható legyen az egyes változással érintett területek igazgatási területen belüli elhelyezkedése.

AZ SZT-N MEGVÁLTOZOTT LEGFONTOSABB ELEMEK:	
Általános jellegű módosítások:	
Változási azonosító	**Leírás (változás indoklása, megjegyzés)**
Formai egyszerűsítések, korszerűsítések, egyértelműsítések:	
-	Az SZT hatályos rajzolatait átvettük a teljes igazgatási területére érvényes legfrissebb alaptérképre, majd új egységes tervlapot készítettünk a teljes közigazgatási területre, amely a hatályos megoldásokat és a most tervezett módosításokat is egységes rendszerben tartalmazza, a hatályos OTÉK jelkulcsának megfelelően. (Az alaptérkép és az OTÉK megváltozása miatt.)
-	A tervlap jelkulcsa, kötelező elemei korszerűsödtek. (A jogszabályok megváltozása miatt.)
-	Az övezeti besorolásoknál és jelöléseknél követtük az OTÉK besorolási változásait, így például a településközpont vegyes övezet szétválását településközpont és intézményi övezetre. (Az OTÉK megváltozása miatt.)
-	A hatályos TSZT rajzolati változásához igazítottuk a szükséges helyeken az SZT rajzolatát. (Szakmai szükségességből.)
A már a korábbi tervekben rögzített, vagy már lezárult tervezéssel megváltoztatott elemek átvezetése:	
-	A korábban jóváhagyott SZT-kben kidolgozott övezeti és szabályozási változtatásokat a tervbe értelemszerűen beemeltük. (Az anyag általános frissítésének igénye miatt.)
Általános jellegű módosítások, megváltoztatott elemek átvezetése:	
-	A teljes rajzolatot összhangba hoztuk az átfogóan korszerűsített HÉSZ előírásrendszerével. (A jogszabályok megváltozása miatt.)
-	A korábbi tervekből származó hatályos szabályozási vonalakat teljes körűen áttekintettük és az új egységes térképhez igazítottuk, helyenként a nyomvonalakon szükség szerint igazítottunk. Ahol szükséges volt a csatlakozási pontatlanságokat megoldottuk, az önkormányzat által igényelt kisebb módosításokat is beépítettük. (Szakmai szükségességből.)
-	A szabályozási terven ábrázolt útszélesítések, szabályozási korrekciók és új útnyitások teljes felülvizsgálata. A szükségtelennek bizonyult korábbi szabályozási vonalak tölése a tervlapról. (Önkormányzat igényre, a kártérítési felelősség csökkentése, elkerülése érdekében és szakmai szükségességből.)
-	Övezeti határok pontosítása, kisebb módosításai, némely szükséges esetben új övezet létrehozása. (Önkormányzat igényre, a kártérítési felelősség csökkentése, elkerülése érdekében és vagyonértékesíthetőségi okokból.)
-	Az erdőterületeknél az erdőterületek erdészeti adatok alapján történt pontosított lehatárolását ábrázoltuk. (Jogszabályi kötelezettség miatt.)
-	A zöldterületeknél az OTÉK által adott lehetőséggel élve megkülönböztettük a közparkok és közkertek övezeteit. (Szakmai javaslat alapján, önkormányzati igényre.)
-	Az új vízrendezési tanulmány megállapításai alapján az útnak használt vízmosások, vízfolyások, árkok övezeti státuszának rendezése. (Önkormányzati igényre a szakági konfliktushelyzetek rendezése érdekében.)
-	A különféle természeti és művi védelem alatt álló területek, létesítmények határait az adatszolgáltatások alapján korszerűsítettük. (Korszerűsített adatbázis adatainak térképi jelölése, adatfrissítés, és önkormányzati igény.)

01	A Budakalászt elkerülő út nyomvonalának pontosítása. (Önkormányzat igényre, a kártérítési felelősség csökkentése, elkerülése érdekében.)
02	Az Alcsevicára vezető feltáró út nyomvonalának módosítása. (Önkormányzat igényre, a kártérítési felelősség csökkentése, elkerülése érdekében.)
03	A Pomázt elkerülő, és a Szentendrét tehermentesítő út nyomvonalának jelölése. (Önkormányzat igényre, a kártérítési felelősség csökkentése, elkerülése érdekében.)
-	A teljes kerékpáros úthálózat felülvizsgált nyomvonalának jelölése. (Önkormányzat és szakmai korszerűsítési igényre.)

Terület specifikus változtatások:

Változási azonosító	Érintett terület (változás indoklása, megjegyzés)	Övezeti változás		
		jele		nagy-sága (ha)
		meg-szűnő	terve-zett	
Beépítésre szánt területek beépítésre szánt területi átsorolásával (az OTÉK változása következtében valós funkcióváltás nélkül) megváltozott elemek:				
S1	A korábbi településközpont vegyes övezetek egy részének átsorolása intézményi övezetbe (OTÉK változása miatt megnyíló lehetőség kihasználása és az adottságok miatt).	Vt-1	Vi-2	0,6
		Vt-2	Vi-1	2,0
		Vt-2	Vi-2	1,6
		Vt-2	Vi-3	0,2
		Vt-3	Vi-1	0,2
		Vt-3	Vi-2	0,7
		Vt-4	Vi-1	0,6
		Vt-4	Vi-2	0,5
		Vt-4	Vi-3	0,2
		Vt-7	Vi-2	0,6
Beépítésre szánt területek beépítésre szánt területi átsorolásával (funkcióváltással) megváltozott elemek:				
S8	A Szelistye területén. (Önkormányzati igény a jelenlegi és a fejlesztési célknak jobban megfelelő övezetek átvezetése.)	Lk-1	Lke-15	1,2
		Lk-6	Vt-9	0,9
		Vt-1	Lk-1	0,5
		Vt-1	Gip-1	0,1
S11	A Messelia oldalában a 9699/1 hrsz-on korábbi. (Önkormányzati pontosítási igény átvezetése.)	Gip-7	Üh-1	0,1
S12	A Kiskovácsi kórház mellett. (Önkormányzati igény az övezetnek a jelenlegi használathoz igazítása.)	KEü	Gksz-5	1,5
S13	Az Alcsevicán lévő területek területfelhasználásának a jelenlegi igényekhez igazítása. (Önkormányzati és tulajdonosi igények átvezetése.)	KSp-2	KSr-6	3,1
		Lke-4	Lk-8	1,8
		KSr-2	KT-1	3,1
		KT-2	Má-k	3,2
		KSr-2	Má-k	2,9
S24	A Fáy András utca mellett. (Önkormányzati igény átvezetése.)	Lke-2	Lk-10	0,7
S25	A Vörösmarty lakótelepen. (Önkormányzati igény az övezetek valós állapothoz igazításának átvezetése.)	Lke-1	Lke-2	0,3
		Lke-3	Lke-14	0,4
		Lk-3	Vt-10	0,1
		Lk-3	Lke-10	0,4
		Lk-3	Lke-13	0,5
		Lk-3	Lk-1	0,7
		Lk-3	Lk-4	1,4
		Lk-3	Lk-5	0,9
		Lk-3	Lk-6	0,1
		Lk-3	Gip-1	0,02
		Lk-2	Lke-11	0,8
		Lk-2	Lke-12	0,7
S26	A Bem József utca mellett. (Önkormányzati igény átvezetése.)	Vt-9	Lk-9	0,2
S28	A település iparterületeinek átsorolása kereskedelmi- szolgáltató gazdasági övezetbe. (Általános önkormányzati igény átvezetése.)	Gip-1	Gksz-3	8,0
		Gip-2	Gksz-3	8,5
		Gip-3	Gksz-5	32,7
		Gip-4	Gksz-5	1,7
		Gip-5	Gksz-4	1,6
		Gip-6	Gksz-5	4,4
S30	A település külterületén több helyen a majorok megfelelő övezeti szabályozása	Gksz-1	KMü-1	14,9

	érdekében. (Önkormányzati igény átvezetése.)			
S32	A sportpálya területén a megfelelő övezeti szabályozás érdekében. (Önkormányzati igény átvezetése.)	Ksp-1	KSr-2	2,0
Beépítésre szánt területek beépítésre nem szánt területi visszaminősítésével (funkcióváltással) megváltozott elemek:				
S7	A Táncsics Mihály utca és a Beethoven utca kereszteződésénél. (Önkormányzati igény átvezetése.)	Lke-2	Zkk	0,1
S31	A Margit liget utca Ny-i végénél a korábbi fejlesztési cél megszűnése miatti visszasorolás a valós használatnak megfelelően. (Önkormányzati igény átvezetése.)	KSr	Má	1,3
Beépítésre nem szánt területek, beépítésre szánt területi átsorolásával (funkcióváltással) megváltozott elemek:				
S3	A Temető utca mellett. (Fejlesztői kérést elfogadó önkormányzati igény átvezetése.)	KÖu	Gksz-3	0,2
S4	A Plébánia utca és Bem József utca között. (Önkormányzati igény átvezetése.)	KÖu	Lke-16	0,1
		Lke-2	Lke-16	0,7
S6	A Tavasz utca mentén (Önkormányzati igény átvezetése.)	Z-1	Lke-1	0,2
		Z-1	KÖu	0,04
S10	A Patak sor és Vár utca környezetének rendezése. (Önkormányzati pontosítási igény átvezetése.)	Ev	Má-k	1,6
		Ev	Lke-1	0,3
		Ev	KÖu	0,1
		V	KÖu-1	0,1
		KÖu	V-1	0,03
		KÖu	Má-k	0,1
S14	A 2988/21-26 hrsz a Dera-patak mentén az iparterületen. (Önkormányzati igény átvezetése.)	Gip-4	KÖu-1	0,1
		KÖu	Gksz-5	0,1
S16	A HÉV állomásnál levő benzinkút területe. (Önkormányzati igény átvezetése.)	KÖu	Gksz-1	0,1
S19	A 9924/26 hrsz. (Önkormányzati pontosítási igény átvezetése.)	KÖu	Üh-1	0,1
S20	A korábbi szeméttelep területe. (Önkormányzati igény átvezetése.)	Ev	KbMe-1	4,9
		Mk	KbMe-1	0,5
		Má-k	KbMe-1	0,1
S25	A Vörösmarty lakótelepen. (Önkormányzati pontosítási igény átvezetése.)	Z-1	Vt-3	0,1
		Z-1	Vi-1	0,4
S27	A Budakalászi út mentén az út és a HÉV közötti területen. (Önkormányzati igény átvezetése.)	KÖu	Gksz-4	0,2
Beépítésre nem szánt területek beépítésre nem szánt területi átsorolásával (funkcióváltással) megváltozott elemek:				
S2	Az erdőövezetek valós állapothoz igazítása az igazgatási területen, több helyen. (Az erdészeti nyilvántartás szerinti erdőterületek megváltozott lehatárolásának átvétele miatt.)	Má-k	Ev	19,6
		Mk	Ev	0,2
		Et	Ekj	13,6
		Ev	Má-k	17,1
		Ev	Má-b	0,8
		Ev	Mk	0,7
		Ev	Tk	45,6
S5	A Kőhegyen. (Önkormányzati igény átvezetése a borászat létesítési lehetőségének megteremtése érdekében.)	Má-f	Mk	2,5
		Má-f	Má-b	9,4
		Má-f	Ev	0,8
		Mk	Má-b	0,5
S9	A Klisovác területén, közművezetékek védőövezetében. (Önkormányzati igény átvezetése, a meg nem valósult közparki területek övezeti visszasorolása.)	Z-1	Má-k	14,3
S15	A 0361/2 hrsz-on. (Önkormányzati igény átvezetése.)	Ev	Má-e	1,1
S17	A Messelia-hegy É-i oldalán. (Önkormányzati igény átvezetése.)	Má-k	Mk	0,4
S18	A Szentendrei út mentén és a HÉV vonal közti területen. (Önkormányzati igény átvezetése.)	KÖu	Má-k	1,3
		Ev	Má-k	3,3
S19	A 9924/26 hrsz. (Önkormányzati pontosítási igény átvezetése.)	KÖu	Mk	0,4
S21	A Klisovácz utca mentén a Budakalászi határnál. (Önkormányzati igény átvezetése.)	Má-f	Mk	1,3
S23	A Szentendrei határ mentén. (Önkormányzati igény átvezetése.)	Má-f	Mk	5,7
S29	A Jóbarátok utca mentén. (Önkormányzati igény átvezetése.)	Má-f	Má-k	4,2

1.2.2. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása

Ezeket az információkat és igazolásokat a településszerkezeti terv M-4 jelű melléklete tartalmazza részletesen. Ezért az ott szeplő adatokat ebben a fejezetben most nem ismételtük meg.

Összefoglalva megállapítjuk, hogy az OTrT-ben és BATrT-ben rögzítettektől a tervi megoldások nem térhetnek és így nem is térnek el!

1.2.3. A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása

A változások rajzi azonosítója:	A változás jóváhagyás előtt álló új településfejlesztési koncepcióban foglaltakkal (jövőképpel és célokkal) való összhangjának bemutatása:
1T	A koncepció céljai között szerepel a közintézmény-hálózat fejlesztése Pomáz mikrotérségi központi fejlesztésével párhuzamosan.
2T, T15	A település hosszú távú jövőképe alapján jó színvonalú ellátást nyújtó kisváros és turistacélpont lesz a Pilis kapujában, ehhez pedig mindenképpen szükséges az erdőterületek megfelelő rendezése is.
3T, T9, T12, T20, T27, T28, T30	A település célja a helyi gazdaság élénkítése, a foglalkoztatás növelése, ezzel kapcsolatban pedig minden jól működő gazdasági terület fejleszése is.
8T, T10, T11, T13, T16, T18, T31, T32	A koncepció egyik részcélja a városkép javítása és a település-szerkezet fejlesztése, és ezzel kapcsolatban a korábban kialakult rosszul szabályozott, vagy azóta megváltozott területek rendezése.
T6, T7, T24, T25, T26	A településfejlesztési célként meghatározott minőségi lakókörnyezethez szükséges a lakó- és zöldterületek megfelelő szerkezeti, szabályozási rendezése is, szoros kapcsolatban a különböző ellátási funkciók optimális kialakíthatóságával is.
T9, T21, T23	A koncepció egyik fontos részcélja a gyümölcs- és szőlőtermesztés bázisára építő gazdaságfejlesztés, ennek rendezési tervi elősgítése fontos a cél elérése érdekében.

2. SZAKÁGI JAVASLATOK

2.1. Tájrendezési javaslatok

2.1.1. Tájhasználat, tájszerkezet javaslata

A településszerkezeti tervben a meglévő tájhasználatot és tájszerkezetet jelentősen befolyásoló javaslatok nem kerülnek megfogalmazásra. A területfelhasználások és övezeti elírások, valamint hálózati elemek kialakítása során érvényesítésre került fontosabb szempontok:

- A mezőgazdasági területek rendezése során egyrészt az (átlagosnál jobb minőségű) termelőterületek megóvása, másrészt a gazdálkodás feltételeinek megteremtése. Az ökológiailag értékesebb mezőgazdasági területek (rét, legelő és nádas) megóvása.
- A kertes mezőgazdasági (jellemzően volt zártkerti) területek esetében a művelés szempontjából nélkülözhető, illetve indokolatlan beépítések további kialakulásának visszaszorítása.
- Az erdőterületek településrendezési tervi lehatárolásában a hatályos tervi állapotokhoz képest több helyen is kisebb változtatások történtek. Ennek oka, hogy a korábban használt forrásadatok (ingatlan-nyilvántartásban szereplő művelési ágak és egyéb kartográfiai erdőterület lehatárolások) felhasználásán alapuló tervi adatok az Erdészeti Igazgatóság adatszolgáltatása alapján pontosításra kerültek.
- A tájszerkezetet tagoló közlekedéshálózat terén új elemek megjelenése nem várható.

2.1.2. Természetvédelmi javaslatok

A településszerkezeti terv új helyi jelentőségű, vagy országos jelentőségű természeti védelemre nem tesz javaslatot.
A már meglévő természeti értékvédelem alatt álló, elsősorban a Natura 2000 és az országos ökológiai hálózat által érintett területeken olyan övezeti előírások kerültek kialakításra, amik a természeti

értékek fennmaradását szolgálják.

2.1.3. Tájvédelmi és tájképvédelmi javaslatok

Az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény alapján kijelölt „tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek" tájképi védelme a településrendezési tervben megfogalmazott területfelhasználások és övezeti előírások mellett megfelelően biztosított.

A településen tervezett beépítésre szánt területi, közlekedési és energiaközmű hálózati fejlesztésektől nem várhatók olyan változások, melyek a meglévő tájképvédelmi területek állapotát kedvezőtlen irányba számottevően befolyásolnák.

2.1.4. Biológiai aktivitásérték változása

A területek biológiai aktivitásértékének számításáról a 9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendelet rendelkezik. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés b) pontja értelmében az újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet.
A terület eredeti (változtatás előtti) biológiai aktivitásértékének számítása hatályos településrendezési eszközök hiányában beépített területen a kialakult állapot, egyéb területen az ingatlan-nyilvántartás szerinti művelési ágak alapján, míg hatályos településrendezési eszközök esetében a terület-felhasználási egységek és az építési övezeti, valamint az övezeti besorolásból adódó építési használat alapján történik.

A tervezési területre van érvényben lévő, hatályos településrendezési eszköz, Pomáz Város Településszerkezeti Terve.

A biológiai aktivitásérték változás, illetve egyenleg számításánál a cél, egyrészt a valós állapotokat rögzítő települési összesített biológiai aktivitásérték rögzítése, másrészt a tényleges területfelhasználás változás biológiai aktivitásérték egyenlegének és szükség esetén kompenzációjának kiszámítása.
A biológia aktivitásérték számítás területfelhasználásonként részletezett, területi és aktivitás érték szorzós adatait a szerkezeti terv határozati részében lévő M-5 melléklet tartalmazza.

Ez alapján megállapítható, hogy a településszerkezeti terv hatályos és tervezett állapota közötti összesített területfelhasználási területi adatok alapján számított biológiai aktivitás érték egyenleg pozitívumot mutat.

2.2. Zöldfelületi rendszer fejlesztése

2.2.1. Zöldfelületi rendszer elemeinek fejlesztési javaslatai

A zöldfelületi rendszer elemeinek fejlesztési javaslatai a következőkben foglalhatók össze:

- Külterületen - a nagy kiterjedésű gazdasági területek környezetében, védelmi céllal - az erdőterületek fejlesztésére települési források hiányában nincs lehetőség. A tervben megjelenő új erdőterület kijelölés jellemzően a biológiai aktivitásérték kompenzációhoz köthető.
- Belterületen, a közösségi rekreációs célokat szolgáló zöldterületek, közparkok fejlesztésére kevés szabad terület áll rendelkezésre. A zöldterületek és közparkok kialakítását kertépítészeti tervek alapján, a városfűrés szempontjainak figyelembe vételével kell kialakítani. A formájuk, vagy elhelyezkedésük miatt korlátozottan hasznosítható területrészeken is kialakíthatók kisebb kiterjedésű új zöldterületek.
- Belterületen, az újabb építésű településrészeken elsősorban a közlekedési területeken található közterületi fasorok és cserjesávok fejlesztésében rejlenek lehetőségek. A közterületeken a közterület szélességétől függően legalább egy oldali fasort célszerű kialakítani. A fasorok telepítésénél legalább utcánként (illetve a kereszteződések által határolt utca szakaszonként) egyazon fa fajtából javasolt a fasorokat kialakítani. A fasorok telepítését faültetési (vagy kertépítészeti kiviteli) terv alapján kell végezni. A fasorok folyamatos fenntartásáról gondoskodni kell.
- A beépítésre szánt területeken amennyiben legalább az övezeti az előírásokban szereplő zöldfelületi aránynak megfelelően kerülnek kialakításra a telken belüli kötelező zöldfelületek, azzal

jelentősen javulna a település egészének a zöldfelületi rendszere.

2.2.2. Zöldfelületi ellátottság alakulása

A tervben megfogalmazásra kerülő területfelhasználási és övezeti változások következtében mennyiségileg alig javul a zöldfelületi ellátottság. Ellenben a közterületeken található zöldfelületek (közparkok és fasorok) fenntartási színvonalának emelésével minőségi értelemben javulás várható.

2.2.3. Zöldfelületek ökológiai szerepének erősítésére vonatkozó javaslatok

A belterületi zöldfelületek minőségének (és mennyiségének) javításával tovább növelhető a település környezetállapotának javításában betöltött ökológiai szerepük. Az állatvilág számára új élőhelyek megjelenésével növekszik a biodiverzitás. A növényzet mennyiségének növekedésével nagyobb arányú a pormegkötés, a zajszűrés, a rezgés elleni védelem és kis mértékben javul a mikroklíma.

Külterületen elsősorban a természeti értékvédelem alatt álló zöldfelületek, zöldhálózati (illetve ökológiai hálózati) elemek megőrzésével tovább növekszik a biodiverzitás, míg a mezővédő fasorok és cserjesávok megtartásával és fejlesztésével a mezőgazdasági területeken csökken az erózió és a defláció mértéke.

3. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK

3.1. Hálózati kapcsolatok

A város főúthálózati kapcsolata a 11. sz. főút az országos főúthálózat fejlesztési terve szerint nem változik.

Az országos mellékút hálózat tervezett fejlesztései jelentős mértékben javítják a külső kapcsolatokat: a Budakalász belterületét északról elkerülő út, illetve a hozzá kapcsolódó Pomáz belterületét délről elkerülő út elsősorban a Budapest felé irányuló forgalom lebonyolítását teszi kedvezőbbé.

A Szentendre belterületét nyugat felől elkerülő út Pomáz területén vezet át a 11. sz. főút felé, így a településnek is új kapcsolatot biztosít.

Pomáz fő közösségi közlekedési kapcsolata a Szentendrei HÉV vonal Budapest Közlekedési Rendszerének Fejlesztési Terve szerint a főváros központját is érintő Észak-déli regionális gyorsvasút része lesz, ezzel nagy mértékben javítja az eljutási lehetőséget Budapest felé.

A Pomáz területén átvezető regionális kerékpárút a települést bekapcsolja az észak-budai agglomeráció hálózatába.

3.2. Közúti közlekedés

3.2.1. Országos közutak

A Pomáz területén tervezett elkerülő utak teljes hosszban külterületi jellegűek, ennek megfelelően az utak tengelyétől mért 50 -50 m védőtávolságon belül kerítés 20 -20 m-re, beépítés 30 -30 m-re helyezhető el a közútkezelő állásfoglalása szerint.

A Budakalász és Pomáz belterületét elkerülő útvonal nyomvonala a jelenleg hatályos TSZT-hez képest kis mértékben módosul, Pomáz déli közigazgatási határa közelében húzódik, a Szentendrei HÉV vonalát külön szintben keresztezi.

A Pomáz belterületét nyugat felől elkerülő út nyomvonala a korábbi TSZT-nek megfelel, Csobánka határánál csatlakozik az 1111 jelű úthoz.

A Szentendre belterületét nyugatról elkerülő út Pomáz területén külön szintben keresztezi a Szentendrei HÉV vonalat, az 1112 jelű és 1108 jelű utakkal alkotott csomópontjai körforgalmak.

Az 1111 és 1112 jelű utak belterületi szakaszain a szabályozás a kialakult beépítés miatt nem változik.

3.2.2. Főbb közlekedési csomópontok

- Az 1108 jelű út – tervezett Szentendrei elkerülő út – Budakalász belterületét elkerülő tervezett út csomópontjának javasolt kialakítása körforgalom.
- A Budakalász belterületét elkerülő út és a 1111 jelű ök. út csomóponti kapcsolatát – mivel az elkerülő út felüljárón halad át a Szentendrei HÉV vonal és az 1111 jelű út fölött – a két utat összekötő ág biztosítja, 2 szintbeni csomópontban.
- A Budakalász és Pomáz belterületét elkerülő, tervezett utak csomópontja körforgalom.
- Alcsevica fejlesztési területeinek megközelítését I. ütemben az 1112 jelű út Béke utcai csomópontjának fejlesztése biztosítja. II. ütemben a HÉV vonal alatti átvezetéssel tervezett új út csomópontjai szintbeni kialakításúak.

3.2.3. Belső úthálózat

Települési utak

Az 1112 jelű út és a Szentendre Püspökmajor felé vezető út között, az Alcsevica terület megközelítésére tervezett települési út nyomvonalát a hatályos TSZT-ben szereplőhöz képest módosítottuk a megvalósíthatóság érdekében. A módosítás szerint az út nem a Szentendrét elkerülő úthoz csatlakozik, hanem az 1112 jelű út belterületi szakaszától kiindulva a HÉV pálya alatt külön szintben átvezethető (50 km/h tervezési sebességnek megfelelő paraméterekkel). A tervezett út nyomvonala a 2735 hrsz. és (298/35) hrsz. út keresztezése közelében is módosítandó a terület-igénybevétel csökkentése érdekében.

A település belterületétől északra Orlovác és Uglarovica területén kijelölt gyűjtő utakat, mivel ilyen közúthálózati szerepük a mezőgazdasági és üdülőterületen nincs, kiszolgáló út kategóriára módosítottuk.

A település útjainak tervezési osztályba sorolása:
- 11. sz. főút K.III.A.
- 1111 j. ök út, 1112 j ök. út, 1108 j ök út, 1109 j ök út külterületi szakaszai K.V.B.
- A Budakalász és Pomáz belterületét elkerülő tervezett utak K.V.B.
- Az 1111 és 1112 j. ök út belterületi szakaszai B.IV.c.D
- Alcserica gyűjtőútja B.V.c.B
- Meglevő gyűjtőutak B.V.c.D.
- Kiszolgáló utak B.VI.d.B.

3.3. Közösségi közlekedés

A Szentendrei HÉV vonal regionális gyorsvasúttá fejlesztésére vonatkozó engedélyezési terv szerint, Pomáz területén a nyomvonal nem változik, az állomás korszerűsítése szükséges.

3.4. Kerékpáros közlekedés

A Pilis kistérségi közlekedésbiztonsági kerékpáros hálózatra készült terv Pomáz területén a hatályos TSZT-től jelentős részben eltérő nyomvonalon halad. Szentendre határától Pomáz HÉV állomás környezetéig a Dera patak és a Bihari J. utca menti nyomvonal azonos a TSZT-vel, de a HÉV keresztezésére a Katona S. u. – Magyar u. – Füleki u. nyomvonal szerepel a patak menti vonaltól eltérően.

Az 1111 jelű úttól nyugatra a hatályos TSZT-ben a Dera patak mentén kijelölt nyomvonal csak a teljes patakmeder rendezésével lenne kialakítható, ezért a terv meglevő utcákon jelöli ki a kerékpáros közlekedés irányát (Huszár u. – Gábor Áron u. – Fűzfa u. – Diófa u.).

A Diófa utcától nyugatra a nyomvonal a Dera patak illetve külterületi földút mentén halad Csobánka határáig.

Az 1111 jelű út mentén Budakalász felé tervezett kerékpárút a terv szerint csak az Ipartelepi úttól délre épül ki, kapcsolatát a HÉV állomás felé későbbi ütemben meg kell oldani.

3.6. Főbb gyalogos közlekedés

A gyalogos közlekedés fejlesztésének főbb területei:
- A Szentendrei HÉV vonal rekonstrukciója keretében Pomáz állomás gyalogos infrastruktúrájának korszerűsítése.
- Az országos közutakat keresztező gyalogos forgalom biztonságának növelése (középszigetek, jelzőlámpás szabályozás).
- A kiszolgáló út hálózaton forgalomcsillapítási övezetek kialakítása.

3.6. Gépjármű elhelyezés, parkolás

A település területén az új intézmények számára telken belül kell kiépíteni a parkolókat az OTÉK előírásoknak megfelelően.

4. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK

Későbbi munkafázisban készül el.

4.1. Viziközművek

Későbbi munkafázisban készül el.

4.2. Energiaellátás

Későbbi munkafázisban készül el.

4.3. Hírközlés

Későbbi munkafázisban készül el.

4.4. Megújuló energiaforrások alkalmazása, környezettudatos energiagazdálkodás, egyedi közműpótlók

Későbbi munkafázisban készül el.

5. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

Termőföldvédelmi, valamint levegőtisztaság-védelmi, zajvédelmi, vízvédelmi és hulladékgazdálkodási vonzata a tervmódosításnak nem jelentős. A rendelkezésre álló adatok alapján a tervmódosítások környezetvédelmi szempontból a meglévő állapothoz képest számottevő káros hatással nem járnak.

A meglévő környezetállapot megtartása, illetve javítása érdekében a településrendezési terv alkalmazása során a következő feltételek megtartása szükséges:
- A mezőgazdasági területeken a helytelen gazdálkodás eredményeként fokozatos minőségromlás következhet be, ezért a talajvédelemre nagy figyelmet kell fordítani.
- Az építési tevékenységek által érintett nagyobb kiterjedésű tereprendezési munkák végzése során, talaj védelme érdekében a kitermelt humuszt és az altalajt egymástól elkülönítve kell tárolni. A deponált humuszos talaj újrahasznosításáról gondoskodni kell.
- A vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezéssel szembeni védelme érdekében a területen mezőgazdasági tevékenységet folytatóknak a helyes mezőgazdasági gyakorlat kötelező elemeit tartalmazó, országosan egységes, összehangolt cselekvési program alapján kell eljárniuk.
- A vizek védelme érdekében az övezeten belül a kialakítandó nagy kiterjedésű burkolt felületekről a csapadékvizet víznyelőkön át tisztítóaknákba kell vezetni, majd ezután csak olajfogón keresztül kerülhetnek szikkasztó árokba.
- Szennyvízszikkasztás a település területén nem engedélyezhető.
- A meglévő, helyhez kötött légszennyező források esetében technológia-váltással, vagy a szennyező forrás felszámolásával meg kell szüntetetni a határérték feletti terhelést.
- A közlekedési eredetű légszennyezés terhelés csökkentése érdekében belterületen alapvetően a forgalomszabályozás eszközeit kell alkalmazni, míg külterületen védőzöldsávokat kell telepíteni.

- A közlekedési eredetű légszennyezés terheléshez hasonlóan, a fejlesztések következtében nem várhatók olyan mértékű forgalmi változások, melyek a meglévő közlekedési eredetű zajterhelést jelentősen befolyásolnák.
- Az újonnan beépítendő területeket is be kell kapcsolni a meglévő kommunális hulladékgyűjtési rendszerbe. A keletkező veszélyes hulladékok a telephelyeken belül - üzemi gyűjtőben - átmenetileg tárolhatók, melyek rendszeres elszállításáról gondoskodni kell.
- A települési szilárd hulladékok gyűjtése során, a veszélyes és újrahasznosítható komponensek szelektív gyűjtésének arányát növelni kell. Ehhez meg kell teremteni a szelektív hulladék gyűjtés infrastrukturális feltételeit, a gyűjtőedényzet beszerzés, az elszállítás és hasznosítás feltételeinek kialakításával.
- A meglévő belterületen (lakóterület), illetve a javasolt fejlesztési területeken kialakuló új települési szegélyek rendezése. A települési szegélyek rendezésének célja, hogy a beépített területek külső határa, valamint a szomszédos mező-, illetve erdőgazdasági területek találkozása rendezett képet mutasson. A települési szegélyek megjelenését elsősorban az határozza meg, hogy beépített területek szélén található többnyire (lakó)telkek végei, hátsókertjei mennyire rendezettek. Az összhatást tovább rontja, hogy a telkek mögötti területsávban gyakori az illegális hulladék elhelyezés.

7. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

Az SZT kidolgozásának alapját a hatályos terv rajzolata adta. A hatályos SZT elemeinek nagy részén alapvetően nem változtattunk. Mivel a hatályos SZT már nem mindenben felel meg a jelenleg érvényes jogszabályok előírásainak, ezért szükséges volt a terv átfogó korszerűsítése, esetenként jelöléseinek megváltoztatása, de a lehatárolások, szabályozási elemek jelentős része érdemben változatlan maradt.

A település komolyabb hatású új szabályozási változtatásokat (érdemi szerkezeti jelentőségű új közterület szabályozást, övezetmódosítást) a hatályos tervekben foglaltakhoz a kisebb, néhány ingatlanra kiterjedő övezetmódosításokon, pontosításokon, vagy az útszélesítő hatású, vagy hatályos tervi megoldások felülvizsgálatával kijelölt szabályozásokon kívül érdemben nem tervezett. Emiatt alapvetően a hatályos tervek szabályozási eszközrendszerét alkalmaztuk a felülvizsgálat során is kisebb lokális módosításokkal, pontosításokkal, egyértelműsítésekkel. A tervben alkalmazott szabályozási eszközök:
- szabályozási vonalak
- övezethatárok és paraméterek
- egyéb más szakági szabályozási nyomvonalas és zónaelemek (pl. természetvédelmi, örökségvédelmi)

Természetesen a HÉSZ szöveges szabályozási elemeinek változásával összefüggésben ugyancsak szükség volt az SZT egyes jeltípusainak kisebb-nagyobb megváltoztatására. Ilyen volt különösen az új övezeti jelek megváltozott kódrendszere

A HÉSZ javítása során természetesen figyelembe vettük a jelenleg hatályos országos településképi jogszabályok és a majdani önálló helyi rendelet szempontjait, a HÉSZ-szel való összefüggéseit. Külön kiemeljük azonban, hogy a HÉSZ-ből jelen változatban csak azokat az elemeket távolítottuk el, melyek egyéretlműen csak majd az új önálló településképi rendeletben szerepelhetnek. Mivel a HÉSZ és a későbbi önálló településképi rendelet szabályai között éles témaköri határonal nem húzható meg, a tartalmi szétválasztás erősen szubjektív, ezért úgy döntött a megbízó, hogy a HÉSZ minél magasabb fokú integritását prioritásként kell kezelni a tervezés során.

8. EGYÉB KIEGÉSZÍTŐ MUNKARÉSZEK

8.1. Népességprognózis

Ebben a részben (a korábbi fejezetekben szereplő településfejlesztési elképzelésekkel összhangban) a települési népesség számának a jövőben várható alakulását prognosztizáltuk. Erre az előrejelzésre azért van szükség, mert ennek révén váltak feltárhatóvá a helyben élő népesség távlati igényei a települési szolgáltatásokkal szemben. A lakossági igényeknek pedig csakis akkor lehet kellően megfelelni, ha meg tudjuk becsülni a lakónépesség távlati alakulását. Ha ismerjük és meg tudjuk becsülni a helyben élő népesség számát a kérdéses időszakokban, akkor a tervezés során a

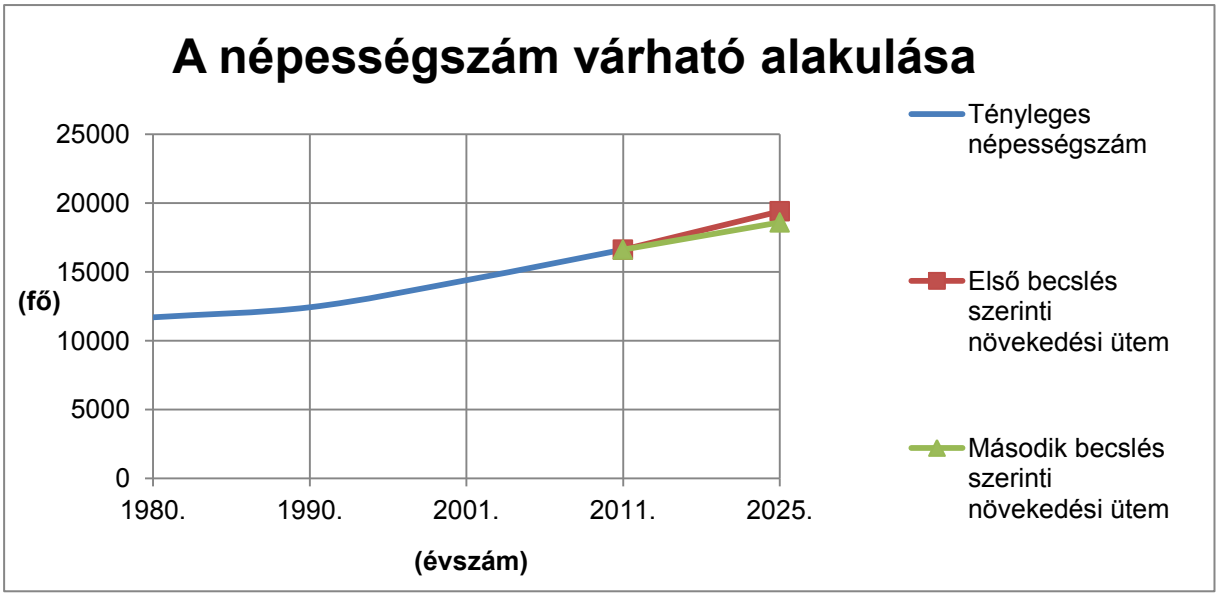
közúthálózatokkal, a közintézmény, valamint közműellátó rendszerekkel szemben felmerülő lakossági igényekre tudjuk méretezni az ellátórendszereket is. A települési népességszám távlati alakulását azonban nyilvánvalóan csak kisebb nagyobb pontatlansággal tudjuk előre jelezni, hiszen a tényleges távlati népességszámot több olyan külső tényező is befolyásolja, amelyet nem láthatunk előre pontosan, illetve amelyre nincsen ráhatásunk (pl. országos népesedési, népességvándorlási vagy az agglomerációs folyamatok).

Kiindulópontként azokat a biztosabb tényezőket kell számba vennünk, melyeket nagyobb pontossággal ismerhetünk. A biztos tényezők közül ismerjük a település lakásszámát, valamint a múltbeli és jelenlegi népességszámot. Ismerjük a települési és az országos népesedési folyamatokat, illetve tudjuk azt is, hogy a település képviselőtestülete milyen lakóterület fejlesztéseket (új lakások részére történő új telekalakítási lehetőségeket) irányzott elő.

A tényleges távlati valós népességszám várhatóan két érték között, körül alakul majd a településen. Az egyik érték (első becslés) a bekövetkezett települési népességváltozási folyamatokat figyelembevevő, és azt töretlenül továbbfolytató adat lehet. A másik érték pedig (második becslés) a távlatban várhatóan megvalósuló lakóépület állomány nagyságából számított elméleti népességnagyság lehet. Ez utóbbi becslés azt veszi számba, hogy a későbbi állapotban meglévő távlati lakásszámhoz mekkora népességszám tartozhat majd. A távlatban esetleg bekövetkező -, az előző két érték közötti, vagy akörüli- népességnövekedés mindenképpen hosszabb távú, és fokozatosan megvalósuló folyamat lesz. Ezért az Önkormányzat a népességváltozási folyamatot figyelemmel kísérve elvileg kellő időben, és fokozatos fejlesztésekkel is felkészülhet a közlekedési, a közmű- és a közintézményi infrastruktúra hálózatok fejlesztésére. Előrejelzésünk szerint tehát a települési lakónépesség várhatóan az alábbiak szerint alakul majd:

1. Az első becslésünk szerint a település lakónépessége az elmúlt évtizedek folyamatainak változatlansága esetén 2025-ig várhatóan kb. 19.400 fő lesz. Ennél a becslésnél kiindulásként, a KSH adatok közül az 1990-es. 12.435 fő és a 2011-es 16.622 fő népesség számot, illetve az erre az időszakra jellemző átlagban 199 fő/év népességnövekedési folyamatot vettük figyelembe.
2. A második becslés szerint számított elméleti népességnagyság megegyezik a lakóterületek ismertetésénél rögzített lakásszám és lakónépesség számításban szereplő értékekkel. Eszerint 2025 körül a népességszám kb. 18.600 fő lesz.

A fentiekkel összhangban a méretezés igényeknél a kellő biztonság érdekében mértékadó értéknek a 2025-ig tartó időszakra az első becslésben szereplő 19.400 főt és (2,8 fő/lakás értékkel számolva) 6.930 db lakást, kicsit kerekítve 19.500 főt és 7.000 lakást vettük figyelembe. A 2011-es kb. 16.600 fő népességszámhoz a 2025. után terjedő időszak várható mértékadó népességszámát (19.500 főt) viszonyítva a terv távlatán belül mintegy 17 %-os népesség növekedés prognosztizálható a településen. E népességnövekedés következtében várhatóan mind közmű- mind közintézményi infrastruktúra vonatkozásában a minőségi fejlesztés mellett jelentős mennyiségi kapacitásfejlesztésekre is szükség lenne.



A képviselőtestület már a korábban meghozott egyedi rendeletalkotásain keresztül (SZT-k

jóváhagyása) determinálta azokat a lakóterület fejlesztési döntéseit, amelyek a népességszám fenti mértékű emelkedését okozhatják. Ezen e terv keretei között nem tudunk változtatni. Mivel a további számításoknál alkalmazandó mértékadó értéknek jelen esetben a 19.500 fős érték adódott ki, ezért a fejlesztések kordában tartására azt tudjuk javasolni, hogy a további átsorolásokat, az egyes lakóterületek SZT-it - terven rögzített ütemezés hiányában- a mindenkori képviselőtestület csak ütemezve hagyja jóvá. Azaz kísérje figyelemmel a már átsorolt területek beépülését, benépesülését, és csak akkor soroljon át újabb területeket, ha az átsorolás egyéb kapcsolódó feltételei is biztosítottak és a korábbi beruházások is már megvalósultak.

8.2. A közintézmények méretezése

A közintézmények méretezésénél a népesség távlati alakulását elemző fejezetben kiadódó mértékadó népességszámra végeztük el a számításokat. A távlati mértékadó népességszám függvényében tehát a következő irányadó közintézményi kapacitásszükségletekkel számoltunk tervünkben:

Az önkormányzati ellátási kötelezettség miatt méretezendő közintézmények				
Megnevezés	**Legnagyobb megközelítési távolság (m)**	**2011-ben meglévő (16.600 fő és 6.000 lakás)**	**2025. körül szükséges (16.500 fő és 7.000 lakás esetén)**	**Irányadó bővítési többlet telek terület igény (m^2)**
Egészségügyi és szociális intézmények:				
Orvosi rendelő	1.200-1.500	6 munkahely	10 munkahely	~1x4.000
Gyermek szakorvosi rendelő	1.500	3 munkahely	4 munkahely	orvossal együtt
Fogorvosi rendelő	-	3 munkahely	6 munkahely	orvossal együtt
Bölcsőde	500-800	72 férőhely	350 férőhely	~4x5.000
Időskorúak napközi otthona	800-1000	43 férőhely	120 férőhely	0
Oktatási és művelődési intézmények:				
Óvoda	500-800	304 férőhely	980 férőhely	~3x9.000
Általános iskola	800	53 tanterem	84 tanterem	~2x12.000
Művelődési ház	1.200-1.400	350 férőhely	~2.000 férőhely	egyedi program alapján
Könyvtár	-	29.479 kötet	60.000 kötet	más intézményeken belül
Zöldterületi jellegű intézmény (a különleges területeknél ismertetve):				
Temető	3.000	44.200 m^2	80.000 m^2	~ 35.000 m^2

A fenti adatokat a várható igények nagyságrendi meghatározása és a település vezetésének általános tájékoztatása céljából rögzítettük. Az igények kielégítésére több konkrét megoldás kínálkozik.

A táblázatban szereplő közintézmények közül néhány egymást kiegészítő intézmény együtt is telepíthető, ezáltal valamelyest csökkenthető az új létesítmények tényleges telekterület igénye (pl. egészségügyi intézmények, vagy a művelődési, oktatási intézmények) és így beruházási költsége is. A fenti intézmények közül néhány közintézmény (pl. magán óvoda, orvosi rendelő) elvileg piaci úton is megvalósulhat, azonban az önkormányzatot ettől függetlenül is mindenképpen közvetlenül (, vagy közvetve) terheli a települési alapintézmények fenntartási és létesítési kötelezettsége és költsége is. Ugyan nem méreteztük, de a mai polgármesteri hivatal is bővítésre, korszerűsítésre (esetleg áthelyezésre) szorulhat majd, hiszen a távlatban a növekvő népesség igényeihez, a városi ranghoz mérten kell a hivatalt is ki(át)alakítani.

A település saját üzemeltetésű közép- és felsőfokú intézménnyel (középiskola, egészségügyi központ) -, kivéve a Sashegyi Sándor Általános Iskola, Művészeti és Rendészeti Szakközépiskola - nem rendelkezik. A középfokú illetve felsőfokú ellátást más települések (Budapest, Szentendre) nyújtják Pomáznak. A település közép- és felsőfokú intézményi ellátottsága tehát jellemzően más települések közintézményeinek igénybevételével jelenleg teljes körűen megoldódik. Az elmúlt időszakban bekövetkezett településfejlődés és népességnövekedés folytatódása esetén azonban előbb-utóbb felvetődhet a települési középfokú ellátás egy-egy újabb szegmensének biztosítási igénye amellett, hogy természetesen a környékbeli más intézmények jelenleg nyújtott szolgáltatása is fennmarad.

A település meglévő közintézményei a belterületeken jelentkező ellátási igényeket már ma sem tudják mindenhol a nagyjából optimális megközelítési távolságokon belül kielégíteni, bizonyos szolgáltatásokban szolgáltatási külpontosság figyelhető meg. A település új lakóterületeinek kialakulásával, a régebbiek nagyobb fokú beépülésével az igények növekedése és változása tovább

feszíti a meglévő közintézményi kereteket. Az intézményi és egyes különleges területek kijelölésének célja a közintézményi ellátottsági színvonal fenntartása, lehetőség szerinti további javítása volt. Ha a tervezett közintézmények ezeken a már rendelkezésre álló, de még be nem épült területeken épülnének meg, akkor a belterületek vonatkozásában a későbbiekben javulhatnak az egyes közintézmények elérhetőségét biztosító megközelítési távolságok. (A közintézmény hálózat bővítése iránti igény a lakóterületek benépesülésével egy időben fokozatosan fog jelentkezni, ezért várhatóan az önkormányzat is kellőképpen és időben kellő ütemezéssel fel tud majd készülni a kihívásokra. Arra azonban már most fel kell hívni a figyelmet, hogy az intézményhálózat esetleges bővítése a későbbiekben egyre komolyabb önkormányzati forrásokat is igényelhet majd. Vonatkozik ez például az új létesítmények kialakításához szükséges területek felvásárlására, de esetleg a meglévő intézmények bővítéséhez szükséges további területek megszerzésére is.)

A település településközpont terület-felhasználásba sorolt kereskedelmi és szolgáltató (vállalkozási, profit orientált) intézményeivel kapcsolatban megállapítható, hogy a piacgazdaság folyamatai fogják kielégíteni a jelentkező lakossági igényeket, ezért méretezésük nem indokolt és nem lehetséges. A beépítésre szánt területek építési övezetei közül több építési övezetben is adott a lehetőség a lakosság ellátását felvállaló kereskedelmi és szolgáltató célú vállalkozások létesítésére.

8.3. A tervezés indításához adott előzetes államigazgatási és egyéb érdekeltek véleményeinek összefoglalója

Előzetes államigazgatási, egyéb érdekelt szervezeti és partnerségi egyeztetési vélemények

A településrendezési tervezési munka megindítása után az 1997. évi LXXVIII. Tv. 8. § (2) bekezdéssel, továbbá a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 37.§-sal összhangban a tervek véleményezésében érdekelt a partnerségi egyeztetés szerint az eljárásban érintett partnereket, a külön meghatározott államigazgatási szerveket és az érintett területi, települési önkormányzatokat az önkormányzat megkereste. Az önkormányzathoz visszaérkezett és cégünkhöz eljuttatott válaszlevelekből megismert előzetes véleményekben foglaltak önkormányzati szempontból is hasznosítható elemeit a tervezés során az adottságokhoz igazodó módon lehetőség szerint figyelembe vettük. A visszaérkezett előzetes államigazgatási véleményekből következően betartandó település-specifikus különleges szempontok:

Államigazgatási szerv neve	A további véleményezési eljárásban részt kíván-e venni?	Lényegesebb előzetes észrevételek, különleges megjegyzések:
Pest Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatal Állami Főépítészi Iroda	Igen	Általános tervezési elvek és a jogszabályi előírások betartására hívta fel a figyelmet, melyekhez részletes szempontokat adott. Környezeti vizsgálat szükségesnek tartja. Teljes papír és digitális dokumentációt is kér.
Közép-Duna-völgyi Környezetvédelmi és Természetvédelmi Felügyelőség	Igen	Az általános tervezési elvek és jogszabályi előírások betartására hívta fel a figyelmet, melyekhez részletes szempontokat adott. Környezeti vizsgálat készítését szükségesnek tartja. Legalább a rajzi munkarészeket kéri papír formátumban is megküldeni. (A TFK elkészítéséhez adott előzetes véleményében digitális adatszolgáltatást adott a vízvédelmi szempontú területekről)
Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság	Igen	Adatszolgáltatáskánt megadják a település szennyzésérzékenységi besorolását, felszíni és felszín alatt vizeinek vízgyűjtőgazdálkodási tervi besorolását, valamint megadják a Pomázi tározó és záportározó kialakítás lehetőségének helyét! Elektronikus dokumentációt kér. (A TFK elkészítéséhez adott előzetes véleményében digitális adatszolgáltatást adott a természetvédelmi szempontú területekről)
Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság	Igen	Tájékoztatásul közli a település területét érintő természeti értékvédelem alatt, vagy kijelölés alatt álló területeket, amelyeket a településrendezési tervben fel kell tüntetni és teljesítik az adatszolgáltatást. Környezeti vizsgálat készítését és Natura 2000 hatásbecslés készítését szükségesnek tartja. Elektronikus dokumentációt kér.

Nemzeti Környezetügyi Intézet Közép-Duna-völgyi Kirendeltsége	Igen	Tájékoztatásul közlik, a település különféle környezeti szempontú besorolásait, valamint a vonatkozó jogszabályokat és teljesítik az adatszolgáltatást.
Pest Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság	Igen	Általános tervezési elvek és jogszabályi előírások betartására hívta fel a figyelmet, melyekhez részletes szempontokat adott. Elektronikus dokumentációt kér.
Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Szakigazgatási Szerve	Igen	Nincs. Elektronikus dokumentációt kér.
Nemzeti Közlekedési Hatóság Útügyi, Vasúti és Hajózási Hivatal	Igen	Általános tervezési elvek és jogszabályi előírások betartására hívta fel a figyelmet, melyekhez részletes szempontokat adott.
Nemzeti Közlekedési Hatóság Légügyi Hivatal	Nem	Nincs
Pest Megyei Kormányhivatal Közlekedési Felügyelősége Útügyi Osztály	Nem	Véleményezési jogkörrel nem rendelkezik. Helyette a Nemzeti Közlekedési Hatóság Útügyi, Vasúti és Hajózási Hivatal jogosult eljárni.
Forster Gyula Nemzeti Örökséggazdálkodási és Szolgáltatási központ	Igen	Altalános jogszabályi előírások betartására hívta fel a figyelmet. Lehetőleg papír dokumentációt kér. (A TFK elkészítéséhez adott előzetes véleményében szakági adatszolgáltatást adott!)
Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatal Járási Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatal Örökségvédelmi Osztály	Igen	Jelzi, hogy a várost 9 műemlék és 33 régészeti lelőhely található, melyből 5 kiemelten védett. A szükséges adatokat a Lechner Lajos Tudásközpont fogja biztosítani. Jelzi, hogy örökségvédelmi hatástanulmányt kell készíteni. Javasolja, hogy a műemléki környezetekre és a helyi értékvédelemmel érintett területekre egységesített védelmi előírások érvényesüljenek. Kéri, hogy a műemléki környezetek hrsz-os felsorolása szerepeljen a HÉSZ mellékletében. Kéri, hogy a régészeti érintettségű ingatlanok hrsz-os felsorolása szerepeljen a HÉSZ mellékletében. Általános tervezési elvek és jogszabályi előírások betartására hívta fel a figyelmet, melyekhez részletes szempontokat adott. Lehetőleg papír dokumentációt kér.
Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatala	Igen	A tervezést segítő művelési ági alapadatokat adott. Egyebekben általános tervezési elvek és jogszabályi előírások betartására hívta fel a figyelmet. A dokumentációhoz később a hrsz-eket ábrázoló papír alapú rajzi kivonatokat kér.
Szentendrei Járási Hivatal Járási Földhivatala	Nem	A földvédelmi előírásoik betartzására hívj fel a figyelmet.
Pest Megyei Kormányhivatal Erdészeti Igazgatósága	Igen	Általános tervezési elvek és jogszabályi előírások betartására hívta fel a figyelmet, melyekhez részletes szempontokat adott jogszabályokat és teljesítik az adatszolgáltatást. (A TFK elkészítéséhez adott előzetes véleményében szakági adatszolgáltatást adott!)
Pest Megyei Kormányhivatal Növény- és Talajvédelmi Igazgatóság	Nem	Tervezési irányelvek betartására hívja fel a figyelmet.
Honvédelmi Minisztérium Hatósági Hivatal	Igen	Nincs. (A TFK elkészítéséhez adott előzetes véleményében szakági adatszolgáltatást adott! Jelzik, hogy Szentendrén kiemelt fontosságú honvédelmi terület található (a helyrajzi számokat megadták) és ennek védőtávolságát gfell kell tüntetni Pomáz településrendezési tervében.)
Pest-Megyei Rendőr-Főkapitányság Rendészeti Igazgatóság Közlekedésrendészeti Osztály	Nem	A Szentendrei Rendőrkapitányságra továbbította az ügyet.
Pest-Megyei Rendőr-Főkapitányság Szentendrei Rendőrkapitányság Közlekedésrendészeti Osztály	Nem	Nincs.

Magyar Bányászati és Földtani Hivatal Budapesti Bányakapitányság	Nem	Nincs. (A TFK elkészítéséhez adott előzetes véleményében szakági adatszolgáltatást adott!)
Nemzeti Média- és Hirközlési Hatóság	Igen	Általános tervezési elvek és jogszabályi előírások betartására hívta fel a figyelmet, melyekhez részletes szempontokat adott. Papír, vagy CD dokumentációt kér.
Országos Atomenergia Hivatal	Nem	Nem érintett.

Egyéb érdekelt szerv neve	A további véleményezési eljárásban részt kíván-e venni?	Lényeges előzetes észrevételek, különleges megjegyzések:
Pest Megyei Főépítész	Igen	Általános tervezési elvek és jogszabályi előírások betartására hívta fel a figyelmet, melyekhez részletes szempontokat adott. Javasolja településfejlesztési koncepció felülvizsgálatát. Elektronikus dokumentációt kér.
Állami Népegészségügyi és Tisztiorvosi Szolgálat Országos Tisztifőorvosi Hivatal	Nem	Nem érintett.
Magyar Közút Nonprofit Zrt	Igen	Általános tervezési elvek és jogszabályi előírások betartására hívta fel a figyelmet, melyekhez részletes szempontokat adott. (Az 1112 jelű út – Béke utcán keresztül feltárható területre vonatkozó megállapítást a terv az Alcsevica terület felől az 1112 jelű útra új útvonalon, a HÉV alatti aluljárón átvezetve javasolja kivezetni a forgalmat.) Papír dokumentációt kér.
Nemzeti Élelmiszerlánc-biztonsági Hivatal Erdészeti Igazgatóság	Nem	Adatszolgáltatását teljesítette.
NIF Zrt	Várhatóan igen	Nincs
Csobánka Község Polgármestere	Igen	Pomázt érintő elképzeléseik nincsenek, a TSZT-t és mellékleteit megküldték Pomáznak, elektronikus dokumentációt kér. (A TFK elkészítéséhez adott előzetes véleményében jelzi, hogy a csobánkai belterületet Ny-ról elkerülő út nyomvonalát kéri figyelembe venni!)
Szentendre Város Polgármestere	Igen	A Pomázt érintő ún. Tófenék és Kőhegy alja területekre vonatkozó HÉSZ módosítást később tudják adatszolgáltatásként megküldeni.

A partnerségi egyeztetésben érintett véleményező neve	A további véleményezési eljárásban részt kíván-e venni?	Lényegesebb előzetes észrevételek, különleges megjegyzések:
Pomázi Lokálpatrióták Egyesülete	Várhatóan igen	Nincs

Az egyéb érintett szervezetek véleményei, a munkafázis lezárásáig (, azaz a megkereséstől számított 21 napon túli időpont után) még nem érkeztek meg az önkormányzathoz.

8.4. Környezeti értékelés

A településrendezési terv módosításával kapcsolatban a 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet 4-5.§-ainak megfelelően az Önkormányzatnak az előírt tájékoztatás megadása után kikérte a környezet védelméért felelős szervek szakvéleményét a környezeti vizsgálat készítéséről, illetve tematikájáról.

A környezeti vizsgálat szükségességéről három felelős államigazgatási szerv nyilatkozott, míg a tematika kialakításával kapcsolatban érdemi észrevétel nem történt. A Természetvédelem részéről kérték egyes módosítási területekkel kapcsolatban a Natura 2000 hatásbecslés elkészítését is.
Ezek ismeretében döntött az önkormányzat a környezeti vizsgálat lefolytatásáról, és annak a jogszabályban előírt tartalmi követelmények szerinti elkészítéséről.

A környezeti vizsgálati dokumentáció (és mellékleteként a Natura 2000 hatásbecslés) e terv mellékleteként a véleményezési dokumentációval egyidejűleg készül el, önálló dokumentációként.

8.5. Területi hatásvizsgálat

A most dokumentált tervi megoldások miatt nem volt szükség előzetesen ún. területi (környezeti, társadalmi, gazdasági) hatásvizsgálat lefolytatására, illetve ún. térségi terület-felhasználási engedély beszerzésére.

8.6. OTÉK felmentések

A HÉSZ új KSr-2 (régi Ksp-1) jelű beépítésre szánt különleges sport-rekreációs övezete esetén szükség van a legkisebb zöldfelületi arány értékének 20%-ban való meghatározására, mely a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendeletben (OTÉK) erre az övezettípusra a 2. számú melléklet 14F jelű cellájában rögzített 40%-os értéknél kisebb, azaz az OTÉK keretparaméterei enyhítésnek minősül. A kérelem indoka, hogy TAO révén az MLSZ által is jóváhagyott módon megvalósult műfüves sportpálya burkolattípusa és a meglévő telekadottságok miatt az ingatlanon a jelenlegi zöldfelületi arány a helyi adatok alapján 27,5%, mely műszaki és tulajdonjogi okokból később sem növelhető.

A HÉSZ új KSr-2 (régi Ksp-1) jelű beépítésre szánt különleges sport-rekreációs övezete esetén a legkisebb zöldfelületi arány értékének 20%-ban való meghatározása, azaz a kérelmezett OTÉK-tól való eltérés az OTÉK 111. § (2) bekezdése alapján

a) a fentiekben részletezett különleges településrendezési okok, így a kialakult helyzet miatt indokolt, továbbá
b) közérdeket nem sért, valamint
c) a felmentés megadásával teljesülnek azok a követelmények, hogy az építményeket csak úgy szabad elhelyezni, hogy azok együttesen feleljenek meg a településrendezési, településképi, illeszkedési, a környezet-, a táj- és természet- és a műemlékvédelemi, továbbá a rendeltetési, az egészség-, a tűz-, a köz- és más biztonsági, az akadálymentességi követelményeknek, valamint a geológiai, éghajlati, illetőleg a terep, a talaj és a talajvíz fizikai, kémiai, hidrológiai adottságainak, illetőleg azokat ne befolyásolják károsan..

VIZSGÁLATI ÉS TERVI ALÁTÁMASZTÓ RAJZI MUNKARÉSZEK

TERVIRATOK, MELLÉKLETEK

- a 38/2013.(IV.23.) Ök. határozat a munkaindításról
- a 10/2015.(I.27.) sz. Ök. határozat a településfejlesztési koncepció felülvizsgálata elkészítéséről

Pomázi
Polgármesteri Hivatal
5/2013.ÖTÜ.

KIVONAT

Készült Pomáz Város Önkormányzatának Képviselőtestülete által 2013. 04.23-án tartott képviselő-testületi ülésen hozott határozatról.

"Kihagyva a kihagyandók"

38/2013.(IV.23.) sz. Ök. határozat

Pomáz Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 10 igen szavazattal (egyhangúlag) úgy határozott, hogy elindítja a településrendezési eszközök átfogó felülvizsgálatát az alábbi feladatterv alapján:

1. Budakalászt elkerülő út nyomvonalának pontosítása (csak ahol az Önkormányzat kártérítési felelőssége felmerülhet)
2. Alcsevicára vezető feltáróút nyomvonalának módosítása
3. A Pomázt elkerülő, ill. a Szentendrét tehermentesítő út nyomvonalának jelölése úgy, hogy kártérítési igényt minél kisebb mértékben jelentsen Önkormányzatunk számára
4. Szabályozási terven ábrázolt út szélesítések ill. új útnyitások felülvizsgálata
5. Övezeti határok pontosítása, kisebb módosításai, némely esetben új övezet létrehozása
6. Különböző védettségek lehatárolásának pontosítása (műemlék, Natura 2000...stb.)
7. Lakossági észrevételek, kérelmek vizsgálata

Határidő: Azonnal.
Felelős: Vicsi László polgármester
Kiss Gabriella főépítész

A kiadmány hiteléül:
Pomáz, 2014. február 10

Gál Ildikó
ülésszervező

Pomáz Város
Önkormányzata
2/2015.ÖTÜ.

Vicsi László polgármester
Kiss Gabriella főépítész

K I V O N A T
Készült Pomáz Város Önkormányzatának Képviselő-testülete által 2015.I.27-én tartott Képviselő-testületi ülésén hozott határozatról.

"Kihagyva a kihagyandók"

10/2015.(I.27.) sz.Ök.határozat:
Pomáz Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 11 igen szavazattal (egyhangúlag) úgy határozott, hogy a településrendezési eszközök folyamatban lévő átfogó felülvizsgálatával egyidejűleg elindítja a Településfejlesztési Koncepció felülvizsgálatát is.
Felelős: Vicsi László polgármester
Határidő: azonnal

Kiadmány hiteléül:
Pomáz, 2015. január 29.

Kocsis Mónika
szervezési csoportvezető

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

III. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVET JÓVÁHAGYÓ HATÁROZAT

Pomáz Város Önkormányzatának ……/2017. (……..) határozata
Pomáz Város településszerkezeti tervéről

Pomáz Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvényének 32. cikk (1) bekezdés a) pontja és a (2) bekezdése szerinti jogalkotói hatáskörében eljárva, a helyi önkormányzatokról szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény alapján a város ……/……...(……) számú határozattal elfogadott településfejlesztési koncepciójában foglaltakkal összhangban a következők szerint megalkotja a város településszerkezeti tervéről szóló határozatát, és egyúttal jóváhagyja a településszerkezeti tervlapot, valamint azok kötelező együttes alkalmazását előírja.

(1) Pomáz Város teljes igazgatási területére vonatkozóan jóváhagyja a településszerkezeti terv e határozat szerinti szöveges, valamint rajzi mellékleteit. Az e határozat szöveges és rajzi mellékleteit azok módosításáig együtt kell alkalmazni.
(2) E határozat szöveges mellékletei:
   a) M-1 melléklet: A településszerkezeti terv leírása
   b) M-2 melléklet: Változások (beavatkozások és ütemezések)
   c) M-3 melléklet: A település területi mérlege
   d) M-4 melléklet: A területrendezési tervvel való összhang igazolása
   e) M-5 melléklet: A biológiai aktivitásérték számítási eredménye
(3) E határozat rajzi melléklete: a TSZT rajzszámú, m=1:10.000 méretarányú településszerkezeti terv.
(4) Ez a határozat, a hozzátartozó szöveges és rajzi mellékletek a határozat meghozatalától számított 30. napon lépnek hatályba.
(5) E határozat meghozatalával egyidejűleg a város településszerkezeti tervéről szóló 101/2010. (V. 4.) Ök. határozat, és az azt módosító 198/2010. (IX. 14.) Ök. határozat az érvényüket vesztik.:

Határidő: azonnal
Felelős: jegyző

Pomáz, 2017. ……..

Vicsi László
polgármester

M-1 MELLÉKLET:
A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSA

1. A TERÜLET-FELHASZNÁLÁS

1.1. A településszerkezet fő elemei

A településszerkezetet meghatározó meglévő és tervezett elemek:
- Természetföldrajzi elemek:
  - = változatos domborzat, a Pilis hegyei;
  - = a Dera-patak és mellékágai;
  - = a nagy összefüggő és a kisebb-nagyobb kiterjedésű erdőterületek.
- Közlekedéshálózati elemek:
  - = a települést érintő 11. sz. főút. a települést feltáró 1111. j. összekötő út, a 11-es úttal összekötő 1112 j. út, a települést éppen érintű 1108. j. út és a Csobánkai 1109. j út, továbbá az egyéb alsóbbrendű közúthálózati gyűjtőúti elemek nyomvonalai;
  - = a HÉV nyomvonala;
  - = a HÉV állomás és környezete, mint közlekedési csomópont;
  - = a tervezett elkerülőút szakaszok;
  - = új helyi gyűjtőutak;
  - = új kerékpáros útvonali szakaszok.
- Különféle területfelhasználási elemek a későbbi részletes leírásnak megfelelően, mely területek. terület-felhasználási szempontból alapvetően beépítésre szánt továbbá beépítésre nem szánt területekre tagolódnak.

1.2. A beépítésre szánt területek tagolódása

A település beépítésre szánt területei tervezett állapotban az alábbi terület-felhasználási egységekre tagolódnak:
- lakóterületek (Lk, Lke);
- vegyes területek (Vt és Vi);
- gazdasági területek (Gksz, Gip);
- üdülőterületek (Üh);
- különleges beépítésre szánt területek (KSr, KT, KMv, KEü, KMü

1.3. A beépítésre szánt területek építési használatának megengedett felső határa

Terület-felhasználási egység neve	Térképi jel	Legnagyobb beépítési sűrűség
Kisvárosias lakóterület	Lk	1,5
Kertvárosias lakóterület	Lke	0,6
Településközpont terület	Vt	2,4
Intézményi terület	Vi	2,5
Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	Gksz	1,0
Ipari gazdasági terület	Gip	1,5
Hétvégiházas üdülőterület	Üh	0,2
Különleges -beépítésre szánt- terület	KSr	1,0
	KT	0,3
	KMv	0,5
	KEü	1,0
	KMü	1,0

1.4. A beépítésre nem szánt területek tagolódása

A település beépítésre nem szánt területei az alábbi terület-felhasználási egységekre tagolódnak:
- közúti közlekedési terület (KÖu);
- kötöttpályás közlekedési terület (KÖk);
- zöldterület (Zkk, Zkp);

- erdőterület (EV, Ekj);
- mezőgazdasági terület (Má, Mk);
- vízgazdálkodási terület (V);
- különleges beépítésre nem szánt terület (KbTh, KbSr, KbMe);
- természetközeli terület (Tk).

1.5. A területfelhasználási elemek

A város igazgatási területe a TSZT jelű tervlap ábrázolásával összhangban az alábbi területfelhasználási kategóriákba van besorolva.

1.5.1. Lakóterületek

A meglévő lakóterületek használatuk, beépítési jellegzetességük és telekállományuk adottsága alapján a kertvárosias és a kisvárosias lakóterületi kategóriába tartoznak. A kertvárosias lakóterületek eltérő időben, módon kialakult különböző jellegű (sűrűbben, vagy lazábban beépült) lakóterületek. A kisvárosias lakóterületek első sorban a település központjának közelében és a Vörösmarty lakótelepen találhatóak. Tervezett állapotban a lakóterületek változatlanul a kertvárosias és a kisvárosias lakóterületi kategóriába tartoznak. A mostani tervben érdemi új lakóterület kijelölés nem történt.

1.5.2. Vegyes területek

A településközpont terület-felhasználási kategóriába tartoznak azok az ingatlanok, amelyeken alapvetően nem lakó célokra létesített „főépületként" kereskedelmi, szolgáltató épületek találhatóak, és intézményi terület terület-felhasználási kategóriába tartoznak, amelyek közintézmények elhelyezésére szolgálnak. E területek túlnyomó részben a belterületen a településközpontban találhatóak. Tervezett állapotban a vegyes területek változatlanul a településközpont és az intézményi vegyes kategóriába tartoznak.

1.5.3. Gazdasági területek

A település meglévő jelentősebb kereskedelmi szolgáltató és ipari gazdasági területei elsősorban a belterületek K-i szélein helyezkednek el, de más településrészeken is megtalálhatóak. Ezek közül a kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területek túlsúlyban vannak. Ezek legnagyobb részben a központi belterületen K-i részén, és annak határán kívül a településről kivezető utak mentén jöttek létre. A város meghatározó ipari gazdasági területe a belterület DK-i részén található, melyen kívül a korábbi majorok területe, és a közműtelephelyek ipari területek. Tervezett állapotban a gazdasági területek változatlanul a kereskedelmi szolgáltató és az ipari kategóriába tartoznak, de a korábbi ipari besorolású területek döntő többsége kereskedelmi szolgáltató besorolásúvá vált.

1.5.4. Üdülőterületek

A település meglevő üdülőterületei hétvégi házas üdülőterületek és zömmel a település belterületének É-i oldalához csatlakoznak. Ezen kívül különálló üdülőterület a Pankos-tetőn található. E területek tervezett állapotban is változatlanul hétvégiházas üdülőterületek maradnak, új érdemi üdülőterület kijelölésre e tervben nem kerül sor.

1.5.5. Különleges - beépítésre szánt - területek

Jelenleg a beépítésre szánt különleges területek közé a meglévő sportpálya és rekreációs területek, egészségügyi, magyarávr és temető területek tartoznak melyek Pomáz területén, több helyen elszórva találhatóak. A sportpályák a település belterületén, a sport-rekreációs területek több helyen elszórva a bel- és külterületen is megtalálhatóak. Az egészségügyi területek a kiskovácsi kórház területei, a magyarvár pedig a belterület DNy-i oldalához csatlakozó terület. Temetők a belterület Ny-i részén, valamint a központi részhez közelebb a Alcsevicán és környezetében találhatóak. E területek tervezett állapotban is változatlanul különleges sportpálya, rekreációs, egészségügyi, magyarvár és temetőterületek maradnak. Új elemként pedig ezek kiegészülnek egy tervezett mezőgazdasági üzemi területtel a volt majorok és mezőgazdasági üzemek területén a külterület több helyen.

1.5.6. Közlekedési és közműterületek

A közúti közlekedési terület-felhasználásba tartoznak meglévő és tervezett állapotban is a 1108, a 1109, 1111, a 1112 és a 11319 j. ök. és bek. utak és az egyéb önkormányzati fenntartású gyűjtőutak. A kötöttpályás közlekedési területek terület-felhasználási kategóriájába tartozik meglévő és tervezett állapotban is a Budapest - Szentendre HÉV által igénybevett területek.

1.5.7. Zöldterületek

A település zöldterületi szempontból viszonylag gyengén ellátott. Közparkként is hasznosított intenzív fenntartású zöldterületei: Klissza–domb környéki területek, valamint a Szelistye-sétány zöldterülete. Extenzív fenntartású zöldterületek találhatók a Diófa u. mellett és a Tavasz u. mellett. A terv felülvizsgálata során (a belterületet DK-ről keretező védőzöldsáv visszasorolását kivéve) a zöldterületek közpark és közkert besorolásába történő szétbontásán kívül a kiterjedésében érdemi változások nem történtek.

A belterületet DK-ről keretező, az elektromos és gázvezetékek védőtávolsága által érintett területsávban korábban kijelölt zöldterületi besorolású, extenzív fenntartású védőzöldsávot vissza kell sorolni a valós állapotának megfelelő mezőgazdasági területbe.

1.5.8. Erdőterületek

A település a megyei és az országos átlagnál jóval több erdőterülettel rendelkezik. Ezek többnyire a külterület nyugati részén helyezkednek jel. Jellemző a védelmi rendeltetés.

A terv felülvizsgálata során az erdőterületek védelmi és közjóléti kategóriába kerültek besorolásra.

1.5.9. Mezőgazdasági területek

A településen úgy kertes (volt zártkerti), mint az általános (szántó, szőlő, gyümölcsös és rét) gazdálkodásnak megvannak a hagyományai. A mezőgazdasági területek kevesebb, mint felét teszik ki a szántó művelésű területek. Jelentős a szőlő, gyümölcsös és kert művelési ágban lévő területek nagysága, míg a vízfolyások menti területekre a gyep (rét, legelő) és nádas gazdálkodás a jellemző.

A mezőgazdasági területek egyes részein biztosítandó az agrárturizmus és a szőlészet-borászat kialakulásának feltételei.

A terv felülvizsgálata során a mezőgazdasági területek besorolásában és kiterjedésében érdemi változások nem történtek.

1.5.10. Vízgazdálkodási területek

A település jelentősebb vízgazdálkodási területbe sorolt felszíni vízfolyásai, a -patak, Bükkös-patak, Barát-patak. A terv felülvizsgálata során a vízgazdálkodási területek besorolásában változások nem történtek.

1.5.11.Természetközeli terület

A külterület DNY-i részén a jelentős természeti értékkel bíró nyílt karszt területeken lett kijelölve, megőrízve ezáltal a terület beépítetlenségét. A területen fokozottan figyelembe kell venni a természetvédelmi előírásokat is.

1.5.12. Különleges - beépítésre nem szánt - területek

A beépítésre nem szánt különleges területek körébe a belterülettől Ny-ra található, és Kiskovácsi irányából megközelíthető Csikóváraljai turistaház és környezete került besorolásra.

A terv felülvizsgálata során a beépítésre nem szánt különleges területek közé került besorolásra a tervezett megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület (volt szeméttelep területén az új napelempark) és a 1111 j. út mentén lévő különleges sport-rekreációs terület (volt Hungaropharma).

1.6. Közigazgatási határ, a bel- és külterületek határa

A település igazgatási területe 2013-ban 4903,43 ha, amelyből a hivatalos földhasználati nyilvántartás szerint 606,20 ha belterület, a fennmaradó 4297,23 ha pedig külterület volt. A külterületen belül 306,04 ha az ún. zártkerti nyilvántartási kategóriába tartozott. A földhivatali alaptérképi rajzi ábrázolása szerint azonban a belterület összes nagysága 4904,41 ha volt.

A település igazgatási területe tervezett állapotban nem változik. Tervezett állapotban a településszerkezeti tervlap lehatárolásának megfelelően a belterület (jelenlegi földhivatali térképi rajzolat szerint nagyság 618,55 ha + a jelenlegi tervben megjelenő tervezett belterületek összes nagysága 191,73 ha =) 810,28 ha, a külterület pedig 4.094,13 ha lesz.

2. A TÁJRENDEZÉS ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

A meglévő belterületen (lakóterület), illetve a javasolt fejlesztési területeken kialakuló új települési szegélyek rendezése. A települési szegélyek rendezésének célja, hogy a beépített területek külső határa, valamint a szomszédos mező-, illetve erdőgazdasági területek találkozása rendezett képet mutasson. A települési szegélyek megjelenését elsősorban az határozza meg, hogy beépített területek szélén található többnyire (lakó)telkek végei, hátsókertjei mennyire rendezettek. Az összhatást tovább rontja, hogy a telkek mögötti területsávban gyakori az illegális hulladék elhelyezés.

A település területének természeti védelem alatt álló területeinek döntő hányadát az országos ökológiai hálózat, valamint a Natura 2000 területek teszik ki. Az országos ökológiai hálózatnak a településre eső részterületei főként külterület ÉNy-i részét borító, a nemzeti park részét képező erdős területeken, valamint a kapcsolódó rét-legelőkön és a vízfolyások menti nedves réteken találhatók.
A településszerkezeti terv új helyi jelentőségű, vagy országos jelentőségű természeti védelemre nem tesz javaslatot.

A módosítások védett tájelemeket nem érintenek. A tervmódosítások alakítása és szabályozása során maradéktalanul érvényre kell juttatni a táj- és természetvédelem szempontjait, valamint biztosítani kell a település kialakult értékes táji zöldfelületi rendszerének fenntartását, az ökológiai elemek és hálózatok védelmét. A módosítások táji léptékben kis területekre terjednek ki, viszonylag elenyésző hatással járnak, ennek ellenére a kellő gondossággal kell eljárni a táji és természeti adottságok megóvása érdekében.

3. A ZÖLDFELÜLETI RENDSZER

Zöldfelületek alatt értendő minden olyan terület, amelyet részben, vagy egészben növényzet borít. A település zöldfelületi rendszerének elsődleges elemei a közparkok, fasorok, erdők, rét-legelő és nádas területek, másodlagos elemei a fennmaradó területek növényzettel fedett részei, amelyek együttesen település zöldfelületi hálózatát alkotják.

Az erdőterületek nagy kiterjedésű, összefüggő területeket alkotnak, melyek külterület északnyugati részét borítják, ezen kívül kisebb erdőterületek a csobánkai és budalakászi határ közelében találhatók. A település erdőinek többsége természeti értékvédelem alatt áll. A rét, legelő és nádas és ligetes területek elsősorban a vízfolyások mentén helyezkednek el. A település jelentősebb közparkként is hasznosított területei: a Klissza–vár környéki területek, valamint a Szelistye-sétány (tervezett) zöldterülete.

4. AZ ÖRÖKSÉGVÉDELEM

4.1. A település védelem alatt álló művi értékei:

A régészeti értékek védelméről a helyi építési szabályzatban gondoskodni kell. A település területén, a településszerkezeti terven ábrázolt több különféle védettségi fokozatú, és egyéb ismert régészeti lelőhely található. Ezeket külön örökségvédelmi hatástanulmány rögzíti részletesen. Ezek felsorolása a következő:

	Lelőhely neve	Azo-	Nyilvántartott

		nosító	Hrsz.
1.	Koszicza, Vribnyák	11241	0130/11, 0130/72, 0130/10, 0130/6, 0130/66, 0131, 0130/71, 0130/70, 0132/32, 0130/64, 0130/68, 0129/1, 0130/69, 0132/35, 0130/13, 0132/33, 0130/7, 10115/2, 0130/73, 0129/2, 0130/48, 0130/67, 0130/65, 0130/49, 0130/51, 0130/52, 0130/50, 0130/4, 0130/5, 0130/8, 0130/9
2.	Fehér-hegy	11242	10115/1, 10118, 10127/1, 0126/21, 0127, 10115/2, 10120, 10117, 10116, 10119, 10128, 10123/4, 10127/2, 10124, 10135, 10122, 10139, 10138/1, 10136, 10140, 10131, 10132, 10123/6, 10133, 10134, 10130, 10123/5, 10138/4, 10137, 10129
3.	Zdravlyak	11243	190, 2796, 250, 274/2, 216/1, 263, 2879, 088/18, 071, 254, 2822, 2926/6, 2763, 2765, 236, 2849, 2739/8, 2915, 070/1, 2927/1, 232/1, 269, 271, 2736/1, 2736/3, 270, 279, 2739/6, 2739/4, 219, 2857, 301, 2762, 2840, 065/3, 2828, 2835, 2842, 2814, 198, 2767, 253, 088/17, 2830, 212, 2829, 188, 2856, 2870/1, 2783, 2855, 2864, 232/2, 2872, 2905, 247/1, 2738, 2886, 2778, 2749, 2906, 2799, 2797, 262/3, 2788, 2784/2, 2804/2, 2798/2, 2757, 2769, 072/10, 2755/1, 2843, 2768, 2789/2, 2791, 2870/2, 2742, 2777, 2803, 2793, 273/3, 072/15, 196/3, 214/5, 215, 224, 262/4, 214/3, 214/4, 220, 214/6, 196/4, 2748, 2789/1, 400/2, 274/4, 245, 243, 2869, 2874/2, 2844, 2839, 2860, 2859, 2854, 210, 2831, 199, 211, 072/43, 2760, 281/4, 262/2, 241, 2785, 2784/1, 249, 2807, 2756/1, 2776, 244, 273/6, 2733, 2735, 2827, 248, 204, 278/2, 2775, 072/12, 273/8, 197/1, 2772, 2747, 235, 197/2, 2887, 2824, 2739/3, 273/4, 237, 2746, 2808, 214/2, 072/4, 268, 2802, 072/7, 088/11, 259, 2897, 070/81, 2841, 070/3, 072/16, 072/5, 072/3, 213, 066, 067, 2792, 2871, 088/19, 273/12, 295, 273/9, 072/9, 072/6, 072/11, 2926/5, 2770, 255, 225, 2736/2, 247/4, 252, 242, 231, 227/1, 276, 246, 247/3, 2734, 2732/1, 2766, 2761, 072/8, 2771, 2764, 2750, 2754, 2758, 2773, 2779, 2780, 216/2, 260, 256, 239, 234, 238, 2816, 265, 262/5, 262/6, 217, 221, 273/17, 258, 257, 214/1, 261, 2739/7, 2739/1, 2813, 2806/2, 2812, 228, 2786, 2806/1, 2873, 2801, 2908, 2907, 2810, 2809, 2790, 2787, 2782, 2794, 2888, 2804/1, 2889, 2805, 281/6, 2795, 2800, 2752, 2751, 2744, 2821, 2755/2, 2756/2, 2774, 2759, 2743, 2753, 2745, 2928/13, 2817/2, 2823, 2820, 2815, 2826, 2817/1, 2819, 2825, 2818, 240, 195/2, 196/2, 187, 2858, 227/2, 233, 189, 251, 223, 272/1, 230, 229, 194, 2922/1, 280/2, 273/14, 281/2, 273/13, 273/16, 273/15, 275, 2781, 281/1, 277, 281/3, 218, 2798/1, 278/1, 272/2, 2811
4.	Klissza	11244	088/15, 298/13, 088/14, 297, 298/11, 088/16, 301, 300, 298/12, 088/17, 295
5.	Klissza	11245	299, 298/18, 298/2, 298/4
6.	Rinkovce	11246	3605/1, 3609/1, 3607, 3610, 3611/2, 3608, 3609/2, 3612, 3611/3, 3611/1, 3605/3, 3601, 3605/2, 3606, 298/36
7.	Új-dűlő (Szövőgyár, Váckert, Szmolnica, Prekobrodica)	11247	2988/25, 2988/10, 2997/3, 2732/11, 056/145, 2728/10, 2430, 2427, 2431, 2423/2, 2423/1, 2426, 2439, 2435, 2437/2, 3677, 2436, 2447/1, 2419/1, 2419/2, 2732/13, 2988/18, 2988/19, 2728/2, 2988/17, 2728/5, 2728/6, 2447/2, 2728/12, 2728/18, 3679, 3678, 3676/1, 2444, 2440/2, 2732/10, 2988/16, 2995/3, 2996/2, 3502, 2995/4, 2441/2, 3453, 059/7, 2440/1, 2988/27, 2732/6, 2728/11, 3443, 2445/2, 056/39, 2998, 2988/2, 3676/2, 3501, 2988/20, 2976/3, 2443, 2972, 059/13, 056/29, 2434, 2728/9, 2997/5, 2663, 057/1, 056/24, 2728/20, 2991, 2728/14, 2974, 2988/26, 2728/7, 2988/24, 2984, 2983/2, 2985, 2976/2, 2997/1, 2988/22, 2988/23, 2988/5, 2987, 3671, 2973/2, 2973/4, 2963/1, 2728/4, 2971/1, 2973/3, 2965, 2964, 2728/3, 2962, 2732/8, 056/36, 059/105, 056/27, 056/35, 056/37, 056/38, 2422, 2990, 059/75, 3454, 2988/21, 2989, 2986, 056/41, 056/34, 056/146, 056/28, 056/42, 056/40, 2995/5, 2442/2, 2995/1, 2975, 2438, 2979/2, 2980/2, 2963/2, 2961, 2728/19, 2448, 2451, 3675, 2732/3, 2406/3, 2433, 2432, 2446, 2414, 2415, 2418, 2408, 2406/1, 2407/2, 2407/1, 2410/2, 2411, 2406/2, 2732/12
8.	Tavan, Szencso	11248	054/760, 691, 690/2, 688/13, 688/10, 1237, 688/12, 688/11, 690/1, 689/1, 688/14, 688/9, 039/354, 039/371, 039/373, 039/61, 054/6, 054/762, 054/772, 039/40, 2229, 2230/1, 2230/2, 2231/1, 2238/1, 2238/2, 2239, 2240, 2243/2, 2244, 2245, 2228, 2247, 3463, 3464, 3466, 3494, 054/4, 045, 3495, 2246, 3496, 039/46, 054/14, 044/746, 039/161, 039/47, 039/80, 039/100, 039/163, 042/9, 041, 039/55, 044/744, 039/57, 054/773, 042/11, 3672, 044/601, 044/747, 039/164, 039/359, 044/743, 039/88, 039/54, 039/116, 039/360, 044/606, 044/742, 044/745, 039/370, 039/56, 039/43, 039/165, 039/85, 039/81, 039/355, 039/196, 039/162, 054/764, 044/605, 039/48, 039/166, 044/602, 042/10, 044/741, 039/358, 042/3, 039/59, 039/45, 044/604, 054/779, 039/195, 3673, 044/603, 054/778
9.	Szelistye	11249	1689/91, 1689/102, 1689/78, 1689/79, 1689/103, 1689/109, 1689/90, 1689/85, 1689/84, 1689/93, 1689/80, 1689/68, 1689/61, 1689/67, 1689/2, 1689/4, 1689/6, 1689/8, 1689/11, 1689/13, 1689/15, 1689/19, 1689/37, 1689/38, 1689/39, 1689/51,

			1689/52, 1689/53, 1689/54, 1689/55, 1689/56, 1689/57, 1689/58, 1689/59, 1689/70, 1689/71, 1689/72, 1689/73, 1689/74, 1689/75, 1689/76, 1689/86, 1689/87, 1689/88, 1689/89, 1689/104, 1689/105, 1689/106, 1689/107, 1689/123, 1689/124, 1689/125, 1689/126, 1689/127, 1689/144, 1689/145, 1689/146, 1689/203, 1689/211, 1689/69, 1689/22, 1689/77, 1689/192, 1689/9, 1689/20, 1689/193, 1689/40, 1689/60, 1689/50, 1689/21, 1689/184, 1689/170, 1893, 1689/26, 1874, 1875, 1876, 1865, 1689/17, 1689/172, 1866/4, 1873, 1689/171, 1689/210, 1689/185, 1689/122, 1689/148, 1689/128, 1689/108, 1877, 1864/2, 1878, 1689/143, 1689/121, 1689/101
10.	Nagykovácsi	11250	0328/2
11.	Nagykovácsi	11251	0313/1
12.	Nagykovácsi, Pusztatemplom	11252	0318/1, 0318/2
13.	Lugi dűlő	11253	0220/2, 10109/3, 0224/14, 10074, 10098, 10061, 0218/2, 10112, 10101, 0224/19, 10073/2, 10070, 0224/18, 10111, 10102/3, 0223/2, 10109/5, 0224/17, 0221, 10073/5, 10109/6, 10060, 10073/4, 10105, 10109/2, 10064, 10108/1, 10103, 10113, 10106, 10071, 10063, 10102/1, 10100, 10099, 10073/1, 0220/3, 0220/4, 0220/5, 0220/8, 0220/9, 0220/10, 0220/11, 10091, 10092, 10093, 10095, 10096, 10109/7, 10110, 9925/2, 9927/2, 9927/6, 9928, 9929, 9930, 9931, 9932, 9933, 9934, 9935/1, 9935/2, 9997, 9936, 9937, 9940, 9942, 0220/20, 0220/25, 0220/19, 0220/7, 0220/13, 0220/18, 0220/16, 0220/24, 0220/23, 0220/26, 0220/17, 0220/22, 10073/3, 10090, 10094, 10057, 10102/2, 0222, 0220/14, 0220/15, 0220/12, 0220/6, 10097, 10072, 10104, 0220/21, 10109/1, 10107, 10062, 0219/2
14.	Nagycsikóvár	11254	0387/1
15.	Kiskovácsi-major	11255	0278/2, 0280
16.	Bükki-puszta	11256	0375
17.	Holdvilág-árok	11257	0386/2, 0385, 0371/5
18.	Kolevka-hegy	11258	0386/2
19.	Lugi-dűlő	11259	0224/17, 0224/19
20.	Orlovác	11260	3601, 298/21, 689/53, 695/4, 695/3, 298/36, 689/52, 689/79, 689/51, 690
21.	Sztaragroblye	11261	3647, 3645/1, 3635, 3634, 3633, 3632/1, 3648/1, 3639, 3648/2, 3644, 3651, 3652, 3631, 3636/2, 3637, 3653/2, 3655, 3641, 3653/1, 3650, 3649, 3646, 3645/2, 3658, 3630, 3636/1, 3642, 3654, 3640, 082/2, 3629, 3643, 3632/2, 3638/2, 3656, 3657/1, 3657/3, 3657/4, 3657/2, 073/3
22.	Határ-dűlő	11262	0132/32, 077, 074/27, 074/28, 074/29
23.	Klissza	11263	298/23, 298/21, 298/26, 298/2, 298/22, 298/25, 298/24, 088/14, 298/9, 298/36, 298/10, 298/4, 298/6, 088/17, 088/15, 298/5, 088/20, 088/21, 088/16, 298/20, 298/8, 298/27, 298/7, 3606, 088/18, 088/19, 298/33, 298/29, 298/32
24.	Ady Endre utca 19.		1194, 1125, 1192, 1195, 1196, 1179, 1190, 1197, 1193, 1191, 1180, 1205, 1116/2, 1114/1, 1211, 1115/1, 1116/1, 1214, 1215, 1221, 1213, 1220, 1222/2, 1216, 1218, 1217
25.	Belterület		599, 600, 515/1, 560, 561, 562, 554, 555, 556, 557, 558/2, 553, 552/2, 552/3, 883/1, 1475, 881/3, 1435, 551, 883/4, 885/1, 552/4, 1487, 549, 613, 479, 641/1, 374, 424, 659/1, 658, 861, 857, 860, 858/2, 865, 880/8, 611, 668, 862/2, 863, 862/1, 642, 864, 858/1, 873/2, 872, 612/2, 671, 660, 640/2, 644, 878/1, 873/4, 874/3, 1463/6, 884, 1478/1, 881/1, 1463/4, 1474, 882, 1473, 1464, 1463/5, 1484, 1492, 879/2, 1458, 1457, 1461, 1472/2, 1476, 1463/3, 1477, 71/4, 515/2, 641/2, 577, 880/7, 617, 78/6, 119, 98, 1459, 76/2, 662, 602, 603, 646, 610, 588, 670, 614, 604, 102, 886, 641/3, 597, 70/1, 855, 596, 637/2, 612/1, 1463/7, 621, 664, 1491, 95, 101, 78/2, 585, 601, 640/1, 78/3, 868, 120, 661, 123, 874/1, 116/2, 116/3, 116/4, 89, 77, 74, 93/2, 122, 94, 84, 97, 594/1, 64, 871, 669, 93/1, 103, 96, 1488, 875, 81, 80, 87, 1478/2, 82, 118, 1481, 1480, 91, 616/1, 1483, 1482, 1489, 65, 869, 666, 656/5, 70/2, 66/2, 859, 582, 580, 665, 877, 667, 587, 616/3, 619, 609, 608, 67, 66/1, 616/4, 121, 618, 88, 653, 654, 655, 648, 649, 856/1, 635, 591, 590, 116/1, 576, 575, 579, 652, 651, 656/4, 867, 656/2, 593, 589, 1478/3, 615, 79, 873/3, 85, 592, 657, 878/2, 598, 90, 552/1, 583, 480, 1486/1, 879/1, 581, 616/2, 548/1, 1472/1, 880/9, 100/2, 1224, 1486/2, 656/3, 550, 873/1, 1463/8, 502, 605, 650, 73, 880/4, 607, 578, 876, 659/2, 606, 883/7, 594/2, 586, 866, 1490, 92, 83, 338, 1472/3, 656/1, 1479, 595, 645, 69, 1485, 643, 647, 78/4, 100/1, 880/3, 478, 565, 564, 503, 1453/1, 1456/2, 1456/1, 1455, 888, 1462, 1460, 573, 63, 574, 68
26.	Nagykovácsi	11266	0321, 0312/8, 0317
27.	Boglárka utca	11267	1689/2, 1689/43, 1689/27, 1689/45, 1689/28, 1689/44, 1672/4, 1672/3, 1672/2, 1672/9, 1672/5, 1672/1, 1684/21, 1684/18, 1684/19, 1682/4, 1682/3, 1683/3, 1683/4,

			1684/20, 1684/10, 1684/9, 1684/13, 1684/12, 1684/11
28.	Lugi dűlő	11268	0225, 0224/17, 0236
29.	Kő-hegy	11269	0405, 0153/21, 0590, 0589/1, 0591/1, 0592, 0109/41, 0109/40, 0109/5, 0593, 0594, 0109/3, 0110, 0109/21, 0111/1, 9576/4, 9575
30.	Tavan felett	11270	2128/8, 2118/23, 2118/32, 2118/29, 2118/30, 2118/22, 2128/19, 2131/21, 2131/4, 2128/6, 2118/26, 2128/9, 2118/27, 2131/20, 2131/3, 2128/7, 2118/28, 2118/24, 2131/5, 2128/11, 2128/17, 2128/18, 2118/9, 2131/22, 2131/23, 2131/31, 2131/6, 2131/11, 2131/13, 2131/2, 2131/10, 2131/8, 2131/9, 2131/7, 3016, 2131/12, 2131/26
31.	Dolina	10040	0430/1, 0422, 0424
32.	Dolina	10041	0430/1, 0420, 0416, 0438, 0436/1, 0419, 0418, 0421, 0430/3, 0415/2, 0437, 0139/5, 0473, 0412, 0471, 0417, 0414, 0415/1
33.	Középsőtanya	10045	0436/2, 0446, 0439, 0436/1
34.	Budakalász – Tavan felett	10057	039/375, 040/1, 039/93, 039/356, 039/374, 039/352

Pomázon országos műemléki értékvédelem alatt állnak az alábbi létesítmények:

műemlékjegyzék		**cím**	**hrsz.**	**leírás**
M III	7206	Hősök tere	1	Református templom, klasszicista, 1814-1828.
M II	7207	Klissza dűlő	299 298/18	Várkastély romjai, gótikus, 14-15. sz.
M II	7207	Klissza dűlő	298/18 299	Templomrom, gótikus, 14-15. sz.
M III	7208	Lugi dűlő (külterület)	0220/2, 0220/10, 0220/11, 0220/12, 0220/13, 0220/14, 0220/15, 0220/16, 0220/17, 0220/18, 0220/19, 0220/20, 0220/21, 0220/22, 0220/23, 0220/24, 0220/25, 0220/26, 0220/3, 0220/4, 0220/5, 0220/6, 0220/7, 0220/8, 0220/9	Római kori villa maradványai, 2. század, a területen 5. századi barbár leletanyag is kimutatható volt.
M III	7209	Nagykovácsi puszta	0318/1 0318/2	Kolostorrom, román stílusú, 12. sz.
M III	7210	Szente-dűlő (külterület)	054/4	Templomrom, középkori.
M III	7211	Templom tér	585	Görögkeleti templom, 14. sz.-i eredetű gótikus. Mai alakjában barokk, 1719-1722. Berendezés és ikonosztáz barokk, 18. sz. második fele.
M III	7212	Templom tér	601	Római katolikus templom, barokk, 1768. Átépítve.
M III	7212	Templom tér	601	Reneszánsz pasztofórium maradványa, 1519.
M I	7213	Templom tér 3.	640/1	Teleki-kastély, földszintes, barokk, 1773. Átalakítva eklektikus stílusban a 19. sz. második felében.
M II	11381	Kossuth Lajos utca 48.	30	Szerb lakóház, néprajzi gyűjtemény, 19. század eleje.
M II	11382	Orgona u. 11/b.	1610/1	Marschalkó-villa, 1910-ben Marschalkó Béla által tervezett és épített szecessziós stílusú, háromszintes családi ház.

Jelenleg helyi művi értékvédelmi rendleet, így védettség alatt álló építmény nincs Pomázon.

4.2. Művi értékvédelem alá vonandó létesítmények:

A település védendő helyi művi értékeit igény esetén (településszerkezet, telekstruktúra, építmények) külön rendelettel helyi védelem alá kell vonni. A helyi építési szabályzatban, a településképi rendletben, az önálló helyi értékvédelmi rendelet elveivel, céljaival összhangban lévő szabályozást kell kidolgozni, illetőleg e rendeletek közötti működési összhangot meg kell teremteni.

Az örökségvédelmi hatástanulmány alapján építészeti és helytörténeti értékei miatt helyi egyedi védelemre javasoltak az alábbi keresztek, emlékművek, emléktáblák:

	megnevezés	cím	hrsz.
1.	Honalapítás Emlékmű	Klissza-domb	298/18
2.	Luppa-Mandics Mauzóleum	Klissza-domb	299
3.	I. világháborús Emlékmű	Hősök tere	(3)
4.	II. világháborús és 56-os Emlékmű	Kossuth Lajos utca	449
5.	56-os emlékmű	Árpád fejedelem útja	(2728/20)
6.	Tiszolczy emlékmű	Kossuth L. utca 21.	451
7.	Szent György napi szerb emlékkereszt	Szabadság tér	(667)
8.	Magyar kereszt	Hősök tere	(400/2)
9.	Német kereszt	Diófa utca	(1386)
10.	Szlovák kereszt	Beniczky utca	1223
11.	Szent Márk napi kereszt	Ravatalozó utca	529/9
12.	Kálvária	r.k. temető	691
13.	Templom téri kőkereszt	Templom tér	601
14.	Zsidó temető – 1944 mártírjainak emlékműve	Ady Endre utca	1127, 9836
15.	Szent Vendel szobor	Dobogókői út	1175
16.	Dera híd	József Attila utca	0270/1
17.	Fakapu – Fű-Török ház	Beniczky utca 22.	884
18.	Fakapu	Kossuth Lajos utca 20.	50
19.	Fakapu	Kossuth Lajos utca 1.	576
20.	Fakapu	Kossuth Lajos utca 37.	427
21.	Fakapu	Hősök tere 7.	415
22.	Fedeles kapu	Kossuth Lajos utca 41.	425
23.	Utcai kőkerítés	Templom tér 3-5-7.	604, 603, 602

Az örökségvédelmi hatástanulmány alapján építészeti és helytörténeti értékei miatt helyi egyedi védelemre javasoltak az alábbi épületek:

	megnevezés	cím	hrsz.
1.	volt jószágkormányzói lak	Templom tér 4.	611
2.	Mattyók-Steller ház	Hunyadi János utca 2.	659/1
3.	Luppa-ház	Luppa Vidor utca 1.	479
4.	Római katolikus plébánia épülete, kőkerítés, két kápolna	Templom tér 8.	600
5.	Wattay-kúria (kiskastély)	Vasvári Pál utca 8.	637/4
6.	Főszolgabírói hivatal	Goethe utca 2.	1434
7.	Jordán-Tregele kúria	Beniczky utca 53.	1433/1
8.	Kubinyi ház	Beniczky utca 6/b.	661
9.	Gröschl ház	Beniczky utca 16.	876 877
10.	Mares-Koronka ház	Fáy András utca 35.	283/8 283/8
11.	Szilády-ház (Zboray-ház)	Vasvári Pál utca 2.	622/1
12.	Radnai-villa	Margitligeti út 111.	0269/12
13.	egykori gazdasági épület	Mártírok útja 1.	272/4
14.	Princz-Laszlovszky ház	Mártírok útja 2.	245
15.	Almássy-kúria	Mártírok útja 20.	219
16.	Princz-Tiszovszky ház	Kossuth Lajos utca 39.	426
17.	Lakóépület	Templom tér 1.	641/1; 641/2; 641/3
18.	Görögkeleti parókia	Plébánia utca 2.	502
19.	Református lelkészi hivatal	Hősök tere 1.	417/2
20.	Városháza	Kossuth Lajos utca 23-25	449
21.	Csata ház	Jankovits Gyula utca 3.	2022
22.	Loos ház	Iskola utca 1.	645
23.	Sashegyi Sándor általános iskola	Iskola utca 2.	640/2
24.	Lakóépület	Ady Endre utca 6.	1121/2
25.	Lakóépület	Ady Endre utca 8.	1120/2
26.	Lakóépület	Ady Endre utca 10.	1119
27.	Kovács ház	Bem József utca 10.	553

28.	Lakóépület	Bem József utca 14.	549
29.	Lakóépület	Beniczky utca 32.	893/8
30.	Lakóépület	Beniczky utca 34.	895
31.	Lakóépület	Beniczky utca 35.	1453/1
32.	Liebl ház és vendéglő	Beniczky utca 38.	912
33.	Lakóépület	Beniczky utca 50.	977
34.	Lakóépület	Beniczky utca 54.	982/1
35.	Lakóépület	Beniczky utca 80.	1011
36.	Lakóépület	Beniczky utca 115.	1250
37.	Lakóépület	Diófa utca 3.	1355
38.	Lakóépület	Diófa utca 5.	1356/1
39.	Lakóépület	Diófa utca 14.	1400
40.	Lakóépület	Diófa utca 34/b.	1388/1
41.	Lakóépület	Dobogókői út 13.	1258
42.	Lakóépület	Fáy András utca 1.	562
43.	Lakóépület	Fáy András utca 25.	369/2
44.	Lakóépület	Fáy András utca 31.	373
45.	Lakóépület	Fűzfa utca 25.	1569/1
46.	Lakóépület	Fűzfa utca 27.	1568/1
47.	Lakóépület	Hársfa utca 10.	905/5
48.	Lakóépület	Hősök tere 10/a.	15
49.	Lakóépület	József Attila utca 14.	1966
50.	Golub ház	Kossuth Lajos utca 11.	570
51.	Lakóház	Luppa Vidor utca 2.	564
52.	Lakóház	Luppa Vidor utca 10.	450
53.	Lakóház	Luppa Vidor utca 15.	463
54.	Lakóház	Luppa Vidor utca 22.	432/1
55.	Lakóház	Luppa Vidor utca 25.	384
56.	Lakóház	Luppa Vidor utca 27/b.	386
57.	Lakóház	Luppa Vidor utca 31.	390
58.	Kuchenbauer ház	Luppa Vidor utca 39.	418
59.	Lakóház	Orgona utca 37.	1352/1
60.	Lakóház	Orgona utca 38.	1351/1
61.	Lakóház	Orgona utca 63.	1328
62.	Lakóház	Rózsa utca 13.	2028
63.	Lakóház	Rózsa utca 4.	1877
64.	Lakóépület	Vasvári Pál utca 6.	638/5
65.	Lakóépület	Verebes utca 2.	423/2

5. A KÖZLEKEDÉS

A TSZT-n jelölt országos és helyi közúthálózati nyomvonal-korrekciókból fakadó változtatásokat a HÉSZ-en és az SZT-n át kell vezetni. A kiszolgáló (lakó) utcák szükséges korrekcióit, vagy a tervezett új utcákat az OTÉK szerinti építési szélességek biztosításával, vagy méretezett keresztszelvények alapján a SZT-ben ugyancsak biztosítani kell.

A belterületen tervezett létesítmények normatívák szerinti parkoló igényét telken belül kell biztosítani. Amennyiben ez a meglevő, megmaradó beépítés miatt nem biztosítható, akkor csak az OTÉK előírásai szerinti HÉSZ-ben meghatározott módon lehet ettől eltérni.

A TSZT-n jelölt tervezett kerékpárút hálózati nyomvonalakat is lehetőség szerint mielőbb meg kell valósítani.

6. A KÖZMŰELLÁTÁS

Az egyes terület-felhasználási egységek kötelező minimális közüzemi közművesítettségének mértékét az alábbi táblázat rögzíti. A helyi építési szabályzat kidolgozása során legalább az alábbi táblázatban közölt minimális, vagy annál magasabb szintű közművesítettségi mértéknek megfelelő előírásokat kell alkalmazni.

Terület-felhasználási egység neve	A közművesítettség mértéke
A belterületen:	
Kisvárosias lakóterületek	Teljes közművesítettség
Kertvárosias lakóterületek	Teljes közművesítettség
Településközpont területek	Teljes közművesítettség
Intézményi területek	Teljes közművesítettség
Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek	Teljes közművesítettség
Ipari gazdasági területek	Teljes közművesítettség
Hétvégiházas üdülőterületek	Teljes közművesítettség
Különleges területek	Teljes közművesítettség
Közlekedési és közmű-elhelyezési, hírközlési területek	A feltárt terület közművesítettségi mértékével azonos
Zöldterületek	Közművesítetlen
Mezőgazdasági területek	Közművesítetlen
Erdőterületek	Közművesítetlen
Vízgazdálkodási területek	Közművesítetlen
A külterületen:	
Ipari gazdasági területek	Teljes közművesítettség
Különleges területek	Teljes közművesítettség
Közlekedési és közmű-elhelyezési, hírközlési területek	A feltárt terület közművesítettségi mértékével azonos
Erdőterületek	Közművesítetlen
Mezőgazdasági területek	Közművesítetlen
Vízgazdálkodási területek	Közművesítetlen
Különleges beépítésre nem szánt	Közművesítetlen

Az újonnan tervezett változó funkciójúi területeken a közművek kiépítését egységes rendszerben elő-közművesítéssel kell megvalósítani. Közművezetékek, járulékos közműlétesítmények elhelyezésénél az esztétikai követelmények betartására is figyelemmel kell lenni.

A közművezetékek telepítésénél (átépítéskor és új vezeték létesítésekor) a gazdaságos területhasználatra figyelmet kell fordítani. Az utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell figyelembe venni. A meglévő és tervezett közművezetékek nyomvonalának helyét (közterületen, vagy a szolgalmi jog bejegyzésével) biztosítani kell. A közműveket elsősorban közterületen kell elhelyezni, a jelenleg magánterületen húzódó vezetékeket közterületre kell kiváltani.

7. A KÖRNYEZETVÉDELEM

A vízgyűjtő-gazdálkodási tervben szereplő felszíni víztestek mellett az alábbi kisvízfolyások érintik a települést: Dera-patak, Bükkös-patak, Barát-patak. A település területén természetes vagy mesterséges állóvíz nem található.

A felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról szóló, a 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet alapján – a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelettel összhangban – Pomáz a „fokozottan érzékeny” területi kategóriába tartozik, valamint ezen belül „kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület”

A nitrátérzékeny területeknek a MePAR szerinti blokkok szintjén történő közzétételéről szóló 43/2007. (VI. 1.) FVM rendelet melléklete alapján a település közigazgatási területén nitrátérzékeny területek találhatók. Ennek megfelelően a potenciális szennyezések megelőzése és elkerülése érdekében a vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezéssel szembeni védelméről szóló 27/2006. (II. 7.) Korm. rendeletben foglalt „a vizek nitrátszennyezéssel szembeni védelmét szolgáló általános szabályok" alapján kell eljárni.

A légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2002. (X. 7.) KvVM rendelet 1. és 2. sz. melléklete alapján, a település a „Budapest és környéke légszennyezettségi agglomerációba” került besorolásra.
A település területén számottevő légszennyezéssel járó ipari tevékenységet nem folytatnak. A helyhez kötött légszennyező forrásokon légtérbe jutó szennyező anyagok zömmel a hőenergia termelésből erednek, ezek mennyisége nem haladja meg a területi kibocsátási határértéket és nem okoznak jelentős légszennyezést.
A közlekedési eredetű légszennyezésben a belterületen áthaladó 1112 és a 1111 jelű utak jelentős

gépjárműforgalma a szomszédos területeken számottevő légszennyezés és porterhelést okoz.

A településen a zajterhelés legjelentősebb forrása a közlekedés. A belterületen átmenő utak (1112 és a 1111 jelű utak) valamint a Szentendrei HÉV forgalma forgalma a közlekedési terület melletti intenzív beépítésű területrészeken számottevő zajterhelést és rezgésterhelést okoz.
Lakóterületen, illetve a közelében jelentős zajkibocsátású telephely, szórakozóhely nem működik.

A település belterületén a kommunális hulladékok szelektív gyűjtése és elszállítása szervezett formában történik. A Önkormányzat a Duna-Vértes Köze Regionális Hulladékgazdálkodási Társulás tagja. Az elszállított települési hulladékot, az elkülönítetten (szelektíven) gyűjtött hulladékot és a biohulladékot a Közszolgáltató a Tatabányai hulladékkezelő központba szállítja.

A társulás keretében működtetett, a település hulladékait befogadó lerakó a rendezési terv távlatán belül nem fog betelni, így település kommunális hulladék elhelyezése távlatilag megoldott.

8. A VÉDŐTERÜLETEK ÉS VÉDŐSÁVOK

Pomáz a 18/2003. (XII. 9.) KvVM-BM együttes rendelet alapján "erősen veszélyeztetett" a Duna vízvisszaduzzasztó hatása miatt, de a vízügyi ágazat által nyilvántartott árvízzel veszélyeztetett települések között nem szerepel. A településen erózió- és aktív felszínmozgás-veszélyes terület a jelenlegi nyilvántartások szerint nincs. A települést ismert természetes üregek érintik. Közműves szennyvízelvezetéssel ellátatlan területek a belterületek a Messelia-hegy oldalában levő lakóterületek egy része és az üdülőterületek. Meglévő és tervezett állapotban a következő jelentősebb védőterületek érintik a települést:

- Közlekedési: az országos közutak és a HÉV vonal menti védősáv.
- Közművek védősávjai:
  - vízvezetékek;
  - szennyvízelvezető hálózatok;
  - felszíni vízelvezetés és csapadékvíz elvezetés rendszere;
  - gázvezetékek védősávjai;
  - elektromos légvezetékek védősávjai.
- Honvédelmi terület védőzónja.

9. A KORLÁTOZÁSOK

A terület-felhasználást befolyásoló, más jogszabállyal érvényesülő, érvényesítendő korlátozások:

- közlekedéshálózatai elemek védősávjai;
- közművek védősávjai;
- honvédelmi terület védőzónája;
- nyilvántartott régészeti lelőhely;
- országos ökológiai hálózat határa (magterület, ökológiai folyosó) határa;
- Natura 2000 terület határa;
- Nemzeti park (DINP) határa;
- természetvédelmi terület határa (ex-lege).

A terület-felhasználást befolyásoló, helyi jogszabállyal érvényesülő, érvényesítendő korlátozások:

- közúti védőterület határa;
- vasúti védőterület határa;
- szennyvízátemelők védőterületének határa.

M-2 MELLÉKLET: VÁLTOZÁSOK (BEAVATKOZÁSOK ÉS ÜTEMEZÉSEK)

1. A TERVEZETT VÁLTOZÁSOK BEAVATKOZÁSOK

Terület specifikus változtatások:				
Változási azonosító	Érintett terület (változás indoklása, megjegyzés)	Terület-felhasználási változás		
		jele		nagy-sága (ha)
		meg-szűnő	terve-zett	
Beépítésre szánt területek beépítésre szánt területi átsorolásával (az OTÉK változása következtében valós funkcióváltás nélkül) megváltozott elemek:				
T1	A korábbi településközpont vegyes övezetek egy részének átsorolása intézményi területfelhasználásba (OTÉK változása miatt megnyíló lehetőség kihasználása és az adottságok miatt).	Vt	Vi	8,6
Beépítésre szánt területek beépítésre szánt területi átsorolásával (funkcióváltással) megváltozott elemek:				
T3	A Temető utca mellett. (Fejlesztői kérést elfogadó önkormányzati igény átvezetése.)	Lk	Gksz	1,3
T8	A Szelistye területén. (Önkormányzati igény a jelenlegi és a fejlesztési célknak jobban megfelelő területfelhasználások átvezetése.)	Lk	Lke	1,3
		Lk	Vt	0,9
		Vt	Lk	0,7
		Vt	Gip	0,1
T11	A Messelia oldalában a 9699/1 hrsz-on korábbi. (Önkormányzati pontosítási igény átvezetése.)	Gip	Üh	0,1
T12	A Kiskovácsi kórház mellett. (Önkormányzati igény a területfelhasználásnak a jelenlegi használathoz igazítása.)	KEü	Gksz	1,6
T13	Az Alcsevicán lévő területek területfelhasználásának a jelenlegi igényekhez igazítása. (Önkormányzati és tulajdonosi igények átvezetése.)	KSp	KSr	3,5
		Lke	Lk	2,4
		KSr	KT	6,0
		KT	Má	3,2
		KSr	Má	2,9
T24	A Fáy András utca melletti. (Önkormányzati igény átvezetése.)	Lke	Lk	0,7
T25	A Vörösmarty lakótelepen. (Önkormányzati igény a területfelhasználások valós állapothoz igazításának átvezetése.)	Lk	Vt	0,1
		Lk	Lke	0,4
		Lk	Gip	0,02
T26	A Bem József utca mellett. (Önkormányzati igény átvezetése.)	Vt	Lk	0,2
T28	A település iparterületeinek átsorolása kereskedelmi- szolgáltató gazdasági területfelhasználásba. (Általános önkormányzati igény átvezetése.)	Gip	Gksz	120,5
T30	A település külterületén több helyen a majorok megfelelő övezeti szabályozása érdekében. (Önkormányzati igény átvezetése.)	Gksz	KMü	15,2
T32	A sportpálya területén a megfelelő övezeti szabályozás érdekében.	Ksp	KSr	2,0
Beépítésre szánt területek beépítésre nem szánt területi visszaminősítésével (funkcióváltással) megváltozott elemek:				
T7	A Táncsics Mihály utca és a Beethoven utca kereszteződésénél. (Önkormányzati igény átvezetése.)	Lke	Zkk	0,1
T31	A Margit liget utca Ny-i végénél a korábbi fejlesztési cél megszűnése miatti visszasorolás a valós használatnak megfelelően. (Önkormányzati igény átvezetése.)	KSr-1	Má-f	1,3
Beépítésre nem szánt területek, beépítésre szánt területi átsorolásával (funkcióváltással) megváltozott elemek:				
T6	A Tavasz utca mentén (Önkormányzati igény átvezetése.)	Z-1	Lke-1	0,2
T10	A Patak sor és Vár utca környezetének rendezése. (Önkormányzati pontosítási igény átvezetése.)	Ev	Má	1,9
		Ev	Lke	0,4
		V	Lke	0,1
		Ev	V	0,03
T16	A HÉV állomásnál levő benzinkút területe. (Önkormányzati igény átvezetése.)	KÖu	Gksz	0,1
T20	A korábbi szeméttelep területe. (Önkormányzati igény átvezetése.)	Ev	KbMe	4,9
		Mk	KbMe	0,5
		Má	KbMe	0,1

T25	A Vörösmarty lakótelepen. (Önkormányzati pontosítási igény átvezetése.)	Z	Vt	0,1
		Z	Vi	0,4
T27	A Budakalászi út mentén az út és a HÉV közötti területen. (Önkormányzati igény átvezetése.)	KÖu	Gksz	0,2
Beépítésre nem szánt területek beépítésre nem szánt területi átsorolásával (funkcióváltással) megváltozott elemek:				
T2	Az erdőterületek valós állapothoz igazítása az igazgatási területen, több helyen. (Az erdészeti nyilvántartás szerinti erdőterületek megváltozott lehatárolásának átvétele miatt.)	Má	Ev	19,6
		Mk	Ev	0,2
		KSr	Ekj	13,6
		Ev	Má	18,7
		Ev	Mk	0,7
		Ev	Tk	45,6
S5	A Kőhegyen. (Önkormányzati igény átvezetése a borászat létesítési lehetőségének megteremtése érdekében.)	Má	Mk	2,5
T9	A Klisovác területén, közművezetékek védőövezetében. (Önkormányzati igény átvezetése, a meg nem valósult közparki területek területfelhasználási visszasorolása.)	Z	Má	14,5
T15	A 0361/2 hrsz-on. (Önkormányzati igény átvezetése.)	Ev	Má	1,1
T17	A Messelia-hegy É-i oldalán. (Önkormányzati igény átvezetése.)	Má	Mk	0,4
T18	A Szentendrei út mentén és a HÉV vonal közti területen. (Önkormányzati igény átvezetése.)	KÖu	Má	4,9
T21	A Klisovácz utca mentén a Budakalászi határnál. (Önkormányzati igény átvezetése.)	Má	Mk	1,3
T23	A Szentendrei határ mentén. (Önkormányzati igény átvezetése.)	Má	Mk	5,8

2. A VÁLTOZÁSOK, FEJLESZTÉSEK ÜTEMEZÉSE

A fejlesztések, változások megvalósításának ütemezését, az egyes később elkészítendő szabályozási tervek fokozatos jóváhagyásával, esetileg kívánja megszabni az önkormányzat. Külön ütemezési javaslat nem készült a tervhez.

A fent felsorolt elképzelések megvalósulásáig az érintett átsorolásra tervezett beépítésre nem szánt területeket változatlanul a jelenlegi művelési águknak megfelelően kell hasznosítani. A tervezett átsorolások egy részének végrehajtására -a magasabb szintű jogszabályokban rögzítettek miatt- csak szabályozási terv elkészítése és jóváhagyása után kerülhet sor. Új belterületbe vonásra tervezett területre szabályozási tervet készíteni és az érintett területeket építési övezetbe sorolni csak akkor lehet, ha az adott funkciójú terület-felhasználására belterületen már nem áll rendelkezésre beépítetlen terület.

M-3 MELLÉKLET:
A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE

A településszerkezeti tervben rögzített terület-felhasználás változások alapján a meglévő és tervezett állapotra vonatkozóan a település területmérlege a következők szerint alakul.

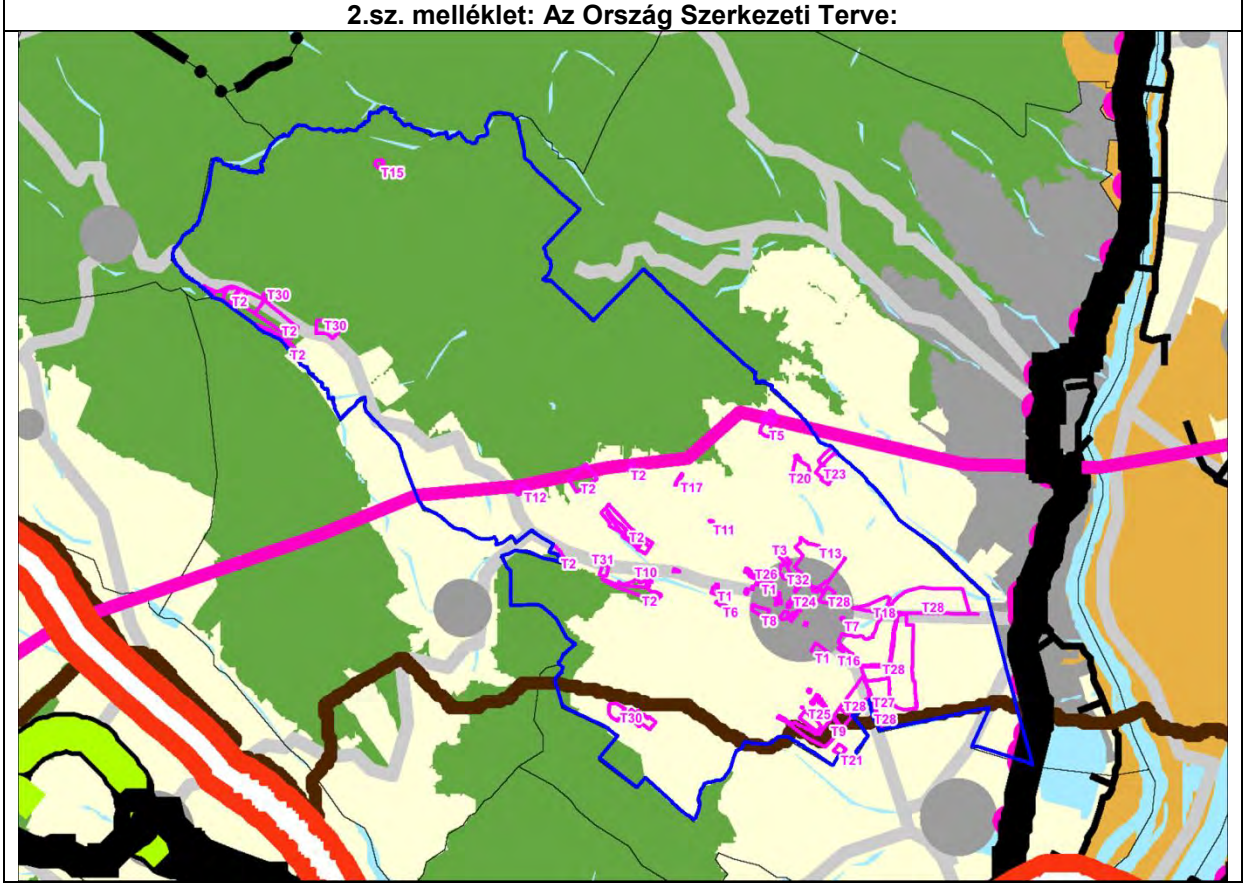
Terület-felhasználási kategória	Meglévő állapot (ha)	Tervezett állapot		
		Megmaradó (ha)	Tervezett (ha)	Összesen (ha)
Kisvárosias lakóterület	32,9	25,7	4,1	29,8
Kertvárosias lakóterület	450,9	446,4	5,8	452,2
Településközpont terület	73,7	60,3	1,2	61,5
Intézményi terület	0,0	0,0	8,6	8,6
Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	96,9	83,8	129,8	213,6
Ipari gazdasági terület	128,8	3,3	0,1	3,5
Hétvégiházas üdülőterület	71,3	68,2	0,0	68,2
Különleges, egészségügyi terület	19,6	18,4	0,0	18,4
Különleges, sport, rekreációs terület	57,6	18,4	5,5	23,9
Különleges, sportpálya terület	5,7	0,0	0,0	0,0
Különleges, temető terület	10,3	4,7	11,5	16,2
Különleges, mezőgazdasági üzemi terület	0,0	0,0	15,2	15,2
Különleges, magyarvár terület	9,2	9,3	0,0	9,3
Közúti közlekedési terület	117,0	76,5	1,8	78,3
Kötöttpályás közlekedési terület	9,9	10,0	0,0	10,0
Zöldterület, közkert	0,0	0,0	0,5	0,5
Zöldterület, közpark	28,9	12,6	0,0	12,6
Védelmi erdőterület	2335,1	2335,2	0,8	2335,9
Közjóléti erdőterület	0,0	0,0	13,0	13,0
Kertes mezőgazdasági terület	255,6	257,8	11,4	269,2
Általános mezőgazdasági terület	1084,7	1071,4	24,0	1095,4
Vízgazdálkodási terület	25,7	48,0	1,7	49,7
Természetközeli terület	89,4	85,4	7,1	92,5
Különleges, beépítésre nem szánt turistaház terület	1,4	1,4	0,0	1,4
Különleges, beépítésre nem szánt sport, rekreációs terület	0,0	0,0	20,0	20,0
Különleges, beépítésre nem szánt megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület	0,0	0,0	5,5	5,5
Összesen:	**4904,4**	**4636,8**	**267,7**	**4904,4**

M-4 MELLÉKLET:
A TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

1. OTRT ÖSSZHANG

Az OTrT előírásainak érvényesülését jellemzően a BATrT előírásainak való megfeleléssel lehet és kell igazolni. Ezen túlmenően azonban az OTrT változása miatt az alábbiakban részletezett témakörökben is igazolni kell az OTrT előírásainak érvényesülését.

2.sz. melléklet: Az Ország Szerkezeti Terve:

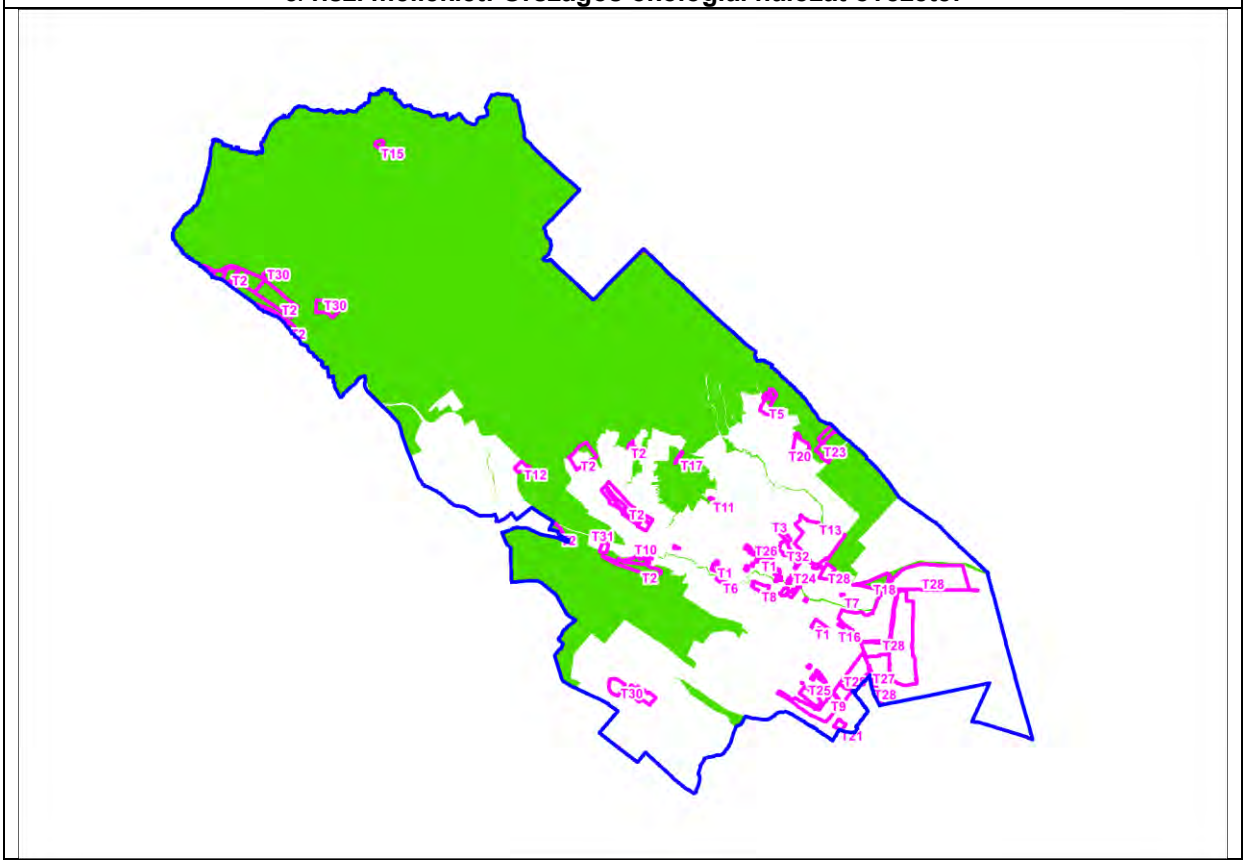


A fenti kivonat alapján az alábbi módosítások a következőképpen érintik az országos jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatokat:

- a Bicske-Pomáz-Göd 400 kV-os átviteli hálózat távvezeték eleme, melynek a települést érintő OTrT rajzolati hossza 5735 m, a TSZT-ben rögzített rajzolati hossza 5735 m. A két nyomvonal hosszkülönbsége 0 m, amely a települést érintő OTrT rajzolati hossz 0 %-a.
- a Szentendre – Pilisvörösvár földgázszállítóvezeték, melynek a települést érintő OTrT rajzolati hossza 6011 m, a TSZT-ben rögzített rajzolati hossza 6066 m. A két nyomvonal hosszkülönbsége 55 m, amely a települést érintő OTrT rajzolati hossz 0,9 %-a.
- a 11. sz. főút, melynek a települést érintő OTrT rajzolati hossza 108 m, a TSZT-ben rögzített rajzolati hossza 103 m. A két nyomvonal hosszkülönbsége 5 m, amely a települést érintő OTrT rajzolati hossz 4,6 %-a.

<u>A fenti nyomvonalhossz eltérések a jogszabályban megengedett ± 5%-os tartományon belül vannak, így a tervezett megoldások e vonatkozásban az OTrT-vel összhangban vannak.</u>

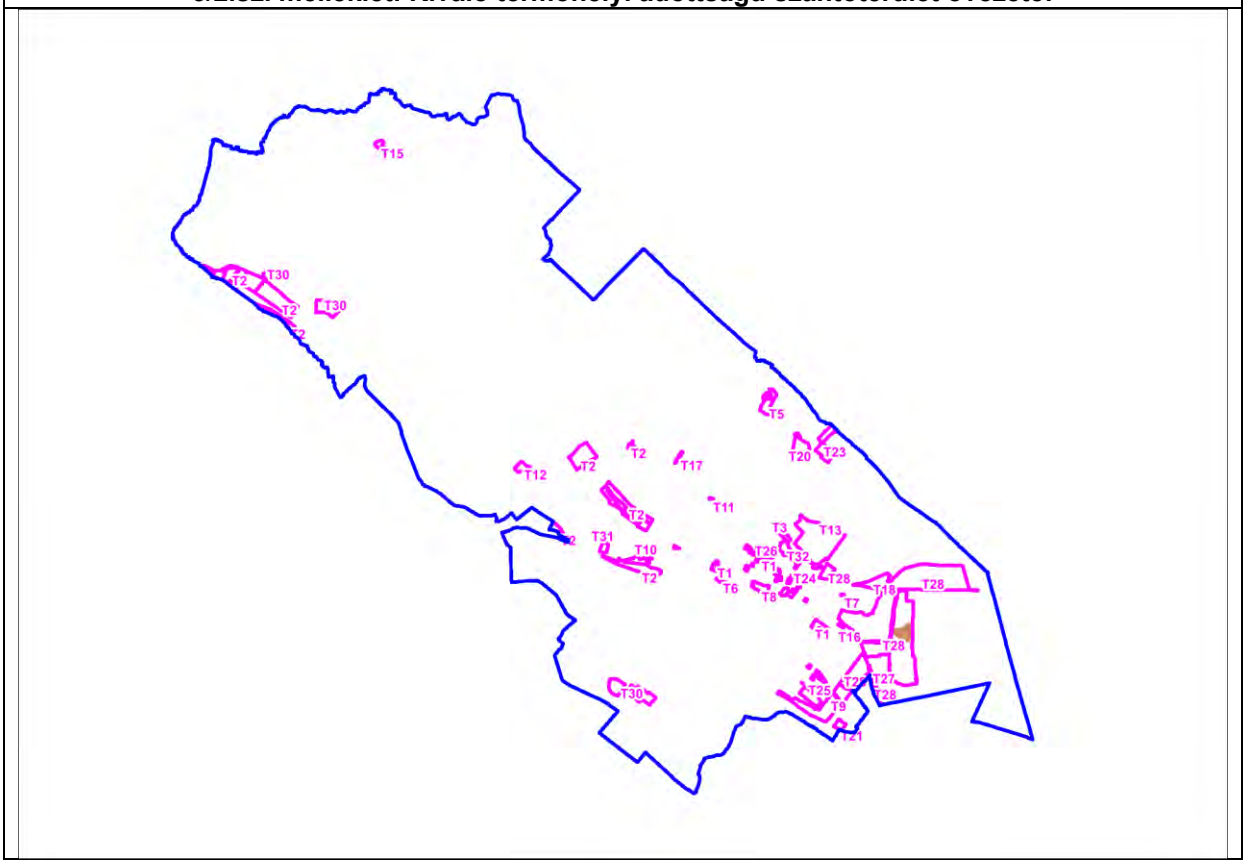
3/1.sz. melléklet: Országos ökológiai hálózat övezete:



A fenti kivonat alapján különböző módosítások érintik az országos ökológiai hálózat övezetét. Településrendezési tervekben betartandó OTrT előírás nem tartozik ehhez az elemhez, ezért a tervi megoldások, és a 3/1.sz. melléklet tartalma egymással összhangban lévőnek minősülnek.

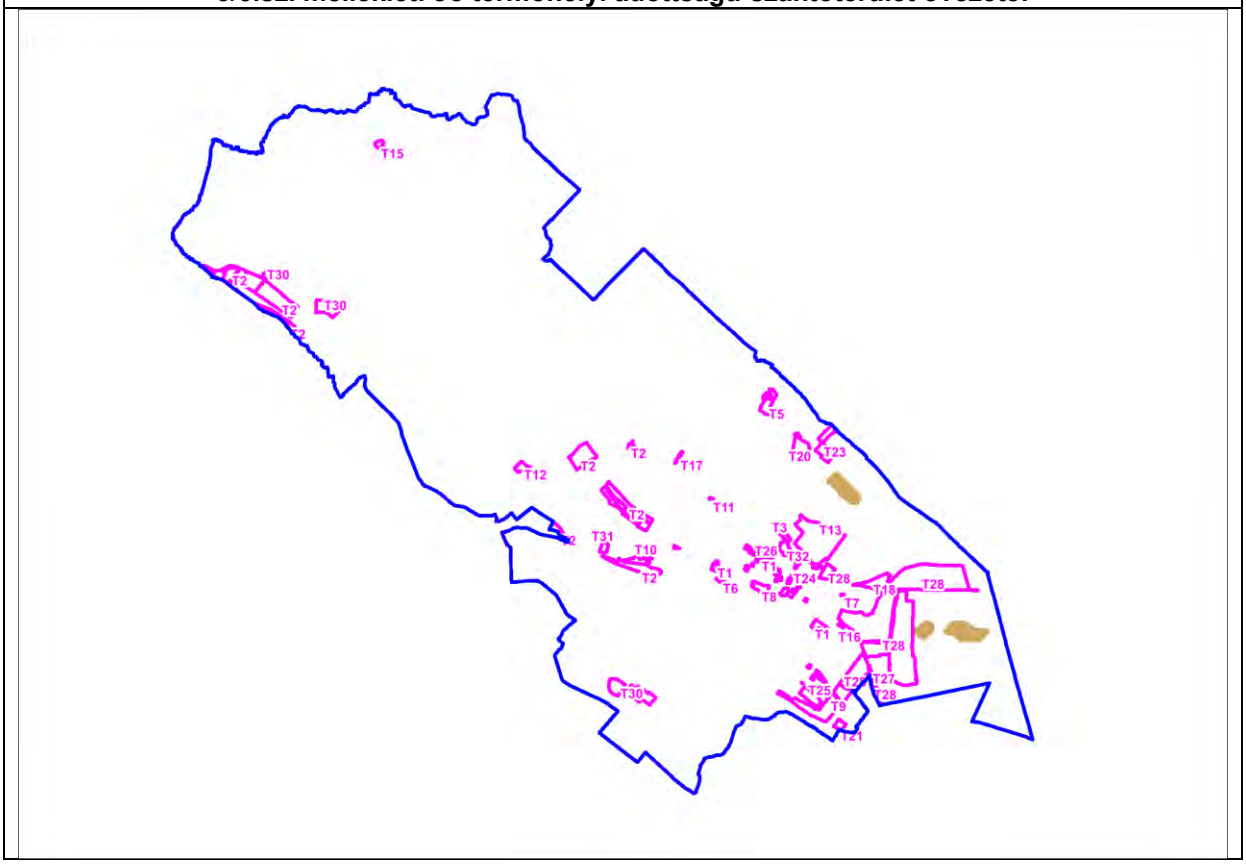
A konkrét érintettségek részletesen a BATrT országos ökológiai hálózati övezeteinél (magterület, ökológiai folyosó, pufferterület) vannak kifejtve.

3/2.sz. melléklet: Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete:



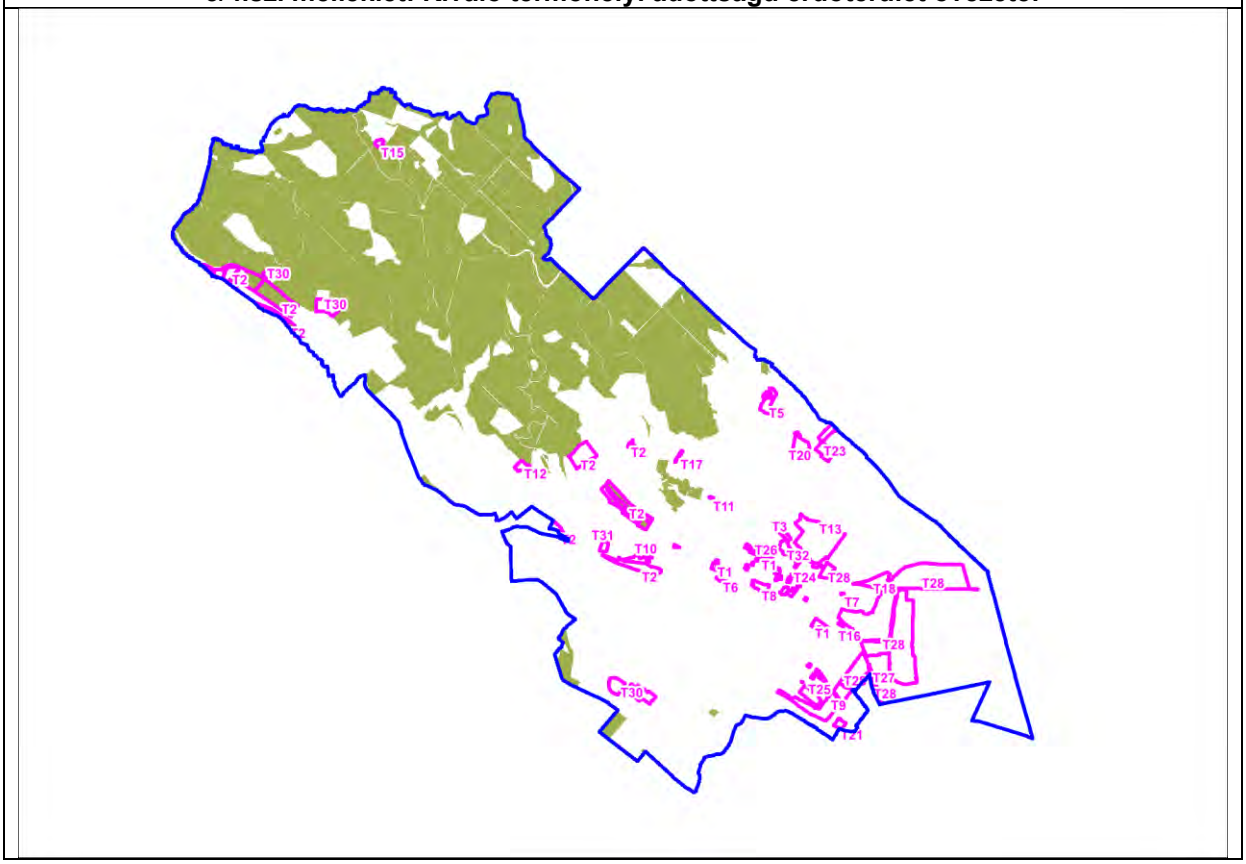
A fenti kivonat alapján a módosítások közül új beépítésre szánt terület kijelölése nem érinti a kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezetét. Az érintett T28-as módosítás már meglevő beépítésre szánt terület. Emiatt a tervi megoldások, és a 3/2.sz. melléklet tartalma egymással összhangban lévőnek minősülnek.

3/3.sz. melléklet: Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete:



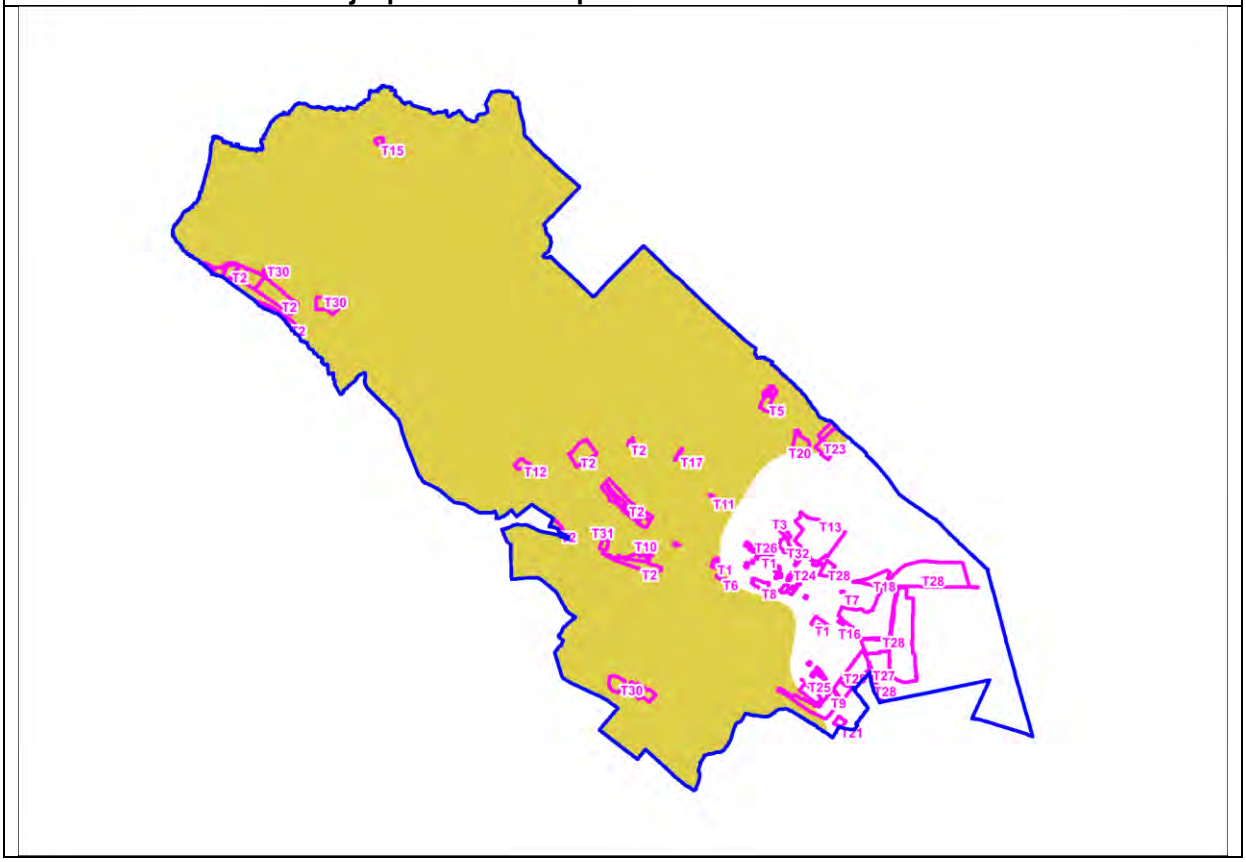
A fenti kivonat alapján a módosítások nem érintik a jó termőhelyi adottságú szántóterület övezetét. A jó termőhelyi adottságú szántóterület övezetébe tartozó területek már a hatályos szerkezeti tervben is nagyrészt mezőgazdasági területek, így új mezőgazdasági terület kijelölésére az övezetben nem volt mód. Így a tervi megoldások, és a 3/3.sz. melléklet tartalma egymással összhangban lévőnek minősülnek.

3/4.sz. melléklet: Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete:



A fenti kivonat alapján a T2 jelü módosítás érinti az övezetet. A T2 módosításnak az övezet által érintett részein erdőterület kijelölés történik, így új beépítésre szánt terület kijelölése nem érinti a kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezetét. Emiatt a tervi megoldások, és a 3/4.sz. melléklet tartalma egymással összhangban lévőnek minősülnek.

3/5.sz. melléklet: Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete:

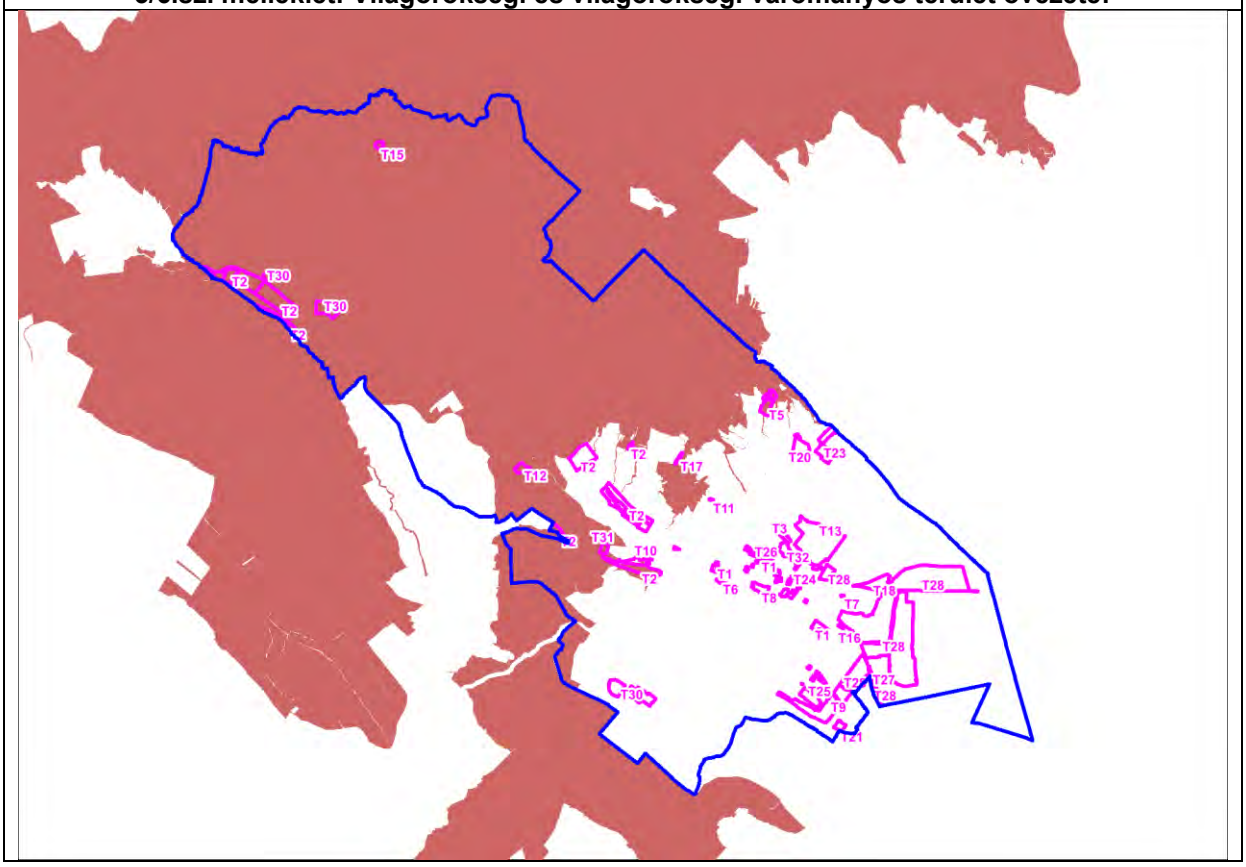


A fenti kivonat alapján a T1, T2, T6, T9, T10, T11, T12, T15, T17, T20, T23, T30, T31 jelű módosítások érintik a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetét. Az övezetet érintő módosítások során:

- a megalapozó vizsgálat keretében meghatároznásra kerültek a tájjelleg megőrzendő elemei, elemegyüttesei, valamint a tájképi egység és a természeti adottságokhoz igazodó hagyományos tájhasználat helyi jellemzői
- az építési övezetekre vagy övezetekre vonatkozóan az ott elhelyezett építmények tájba illesztésére vonatkozó szabályok vannak rögzítve a HÉSZ-ben
- a HÉSZ-ben olyan szabályok szerepelnek, melyek szerint a közművezetékeket és járulékos közműépítményeket tájba illesztett módon, a tájképvédelmi célok megvalósulását nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával – beleértve a felszín alatti vonalvezetést is – kell elhelyezni.

<u>Emiatt a tervi megoldások, és a 3/5.sz. melléklet tartalma egymással összhangban lévőnek minősülnek.</u>

3/6.sz. melléklet: Világörökségi es világörökségi várományos terület övezete:

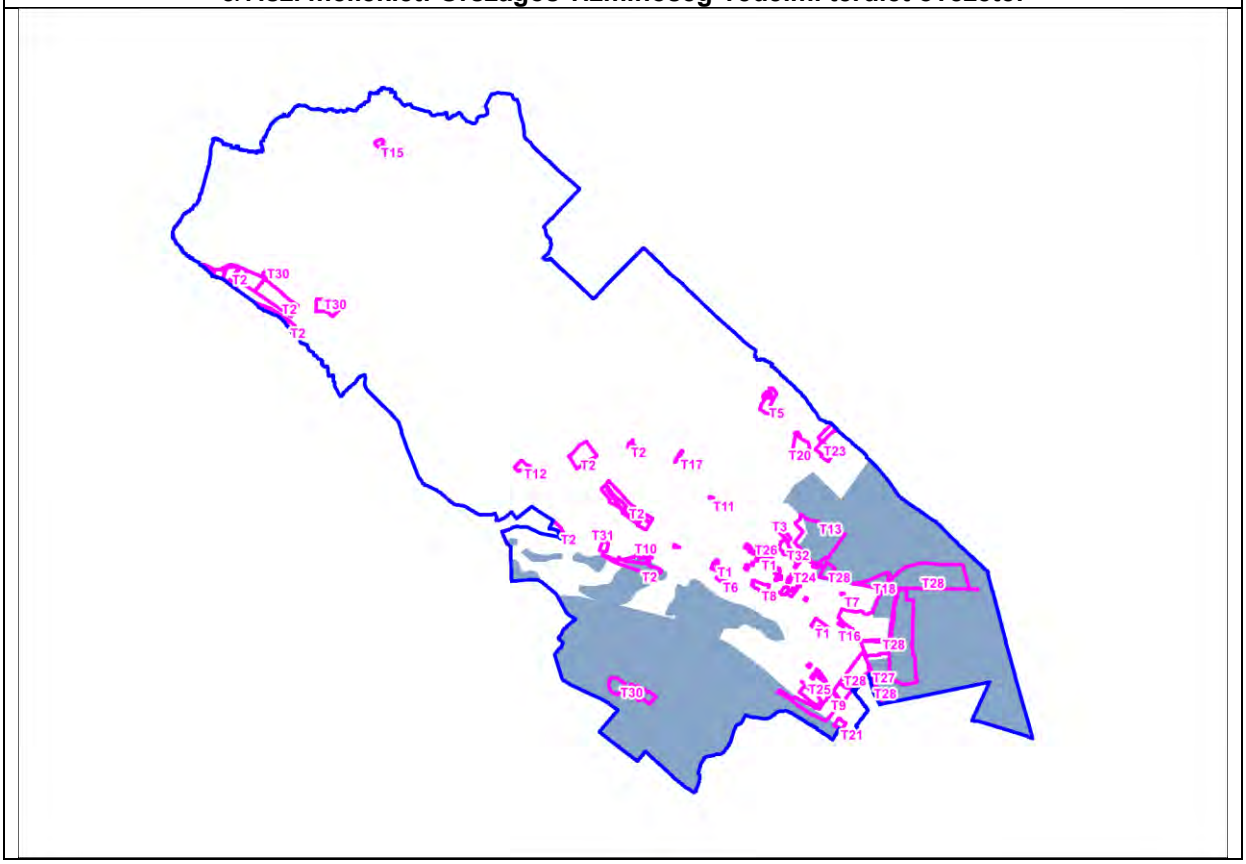


A fenti kivonat alapján a T2, T5, T10, T15, T17, T30, T31 jelű módosítások érintik a világörökségi es világörökségi várományos terület övezetét.
A világörökségi és világörökségi várományos terület övezete a településrendezési eszközökben tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolásra került. Az ezen lehatárolást érintő módosítások során:

- a területfelhasználás módja és mértéke összhangban van a világörökségi tervben meghatározott célokkal
- a HÉSZ-ben olyan szabályok szerepelnek, melyek szerint a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, erőműveket és kiserőműveket a kulturális és természeti örökségi értékek sérelme nélkül, területi egységüket megőrizve, látványuk érvényesülését elősegítve és a világörökségi kezelési tervnek megfelelően kell elhelyezni

<u>Emiatt a tervi megoldások, és a 3/6.sz. melléklet tartalma egymással összhangban lévőnek minősülnek.</u>

3/7.sz. melléklet: Országos vízminőség-védelmi terület övezete:



A fenti kivonat alapján a több módosítás is érinti az országos vízminőség-védelmi terület övezetét.
A TSZT-ben és a SZT-ben a vízvédelmi területek kijelölésre kerületek, a HÉSZ pedig tartalmazza az érintett területekre vonatkozó szabályokat.
Emiatt a tervi megoldások, és a 3/7.sz. melléklet tartalma egymással összhangban lévőnek minősülnek.

Az OTrT 7§ (1) bekezdésében rögzített követelmény érvényesülésének igazolása	(ha)	%
Az Országos Erdőállomány Adattár szerint erdőterületnek minősülő terület nagysága a településen	2.279,9	100
Ebből csak erdőterület területfelhasználási egységbe sorolható	2.165,905	95
Ebből más egyéb területfelhasználási egységbe sorolható legfeljebb	113,995	5
Az TSZT-ben az Országos Erdőállomány Adattár szerint erdőterületnek minősülő területből a nem erdőterületbe sorolt terület nagysága a településen	38,912	1,7

A fenti táblázat adatai alapján tehát a tervmódosítás során az OTrT 7§ (1) bekezdésében rögzített követelmény érvényesül!

Az OTrT 8.§ -ban rögzített szöveges követelmények érvényesülését az alábbiak igazolják:
- A település nem Borvidéki település, de érintett a szőlő termőhelyi kataszter I–II. osztályú területeihez tartozó földrészletekel. Mivel beépítésre szánt területté nem minősít át a terv külterületi ingatlanokat, így a szőlő termőhelyi kataszterben nyilvántartott területeket sem érinti. A tervezési folyamattal párhuzamosan az Önkormányzat kezdeményezte Pomáz teljes területének kivonását a szőlő termőhelyi kataszter hatálya alól, a nyilvántartás okafogyottá válása miatt.
- A települést nem érinti az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter, így a kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészletet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – beépítésre szánt területté nem minősít át a terv.

A fentiek alapján tehát az OTrT 8.§ -ban rögzített követelmény érvényesül!

A fentiek alapján tehát a tervi megoldások és az OTrT közötti összhang érvényesül.

2. BATRT ÖSSZHANG

Az alábbi táblázatban bemutatjuk a módosítással érintett területeknek a BATrT vonatkozó övezeti lapjainak lehatárolásaival való elvi érintettségét. E jelölések azonban nem minden esetben jelölnek érdemi, vizsgálandó érintettséget is (pl. az adott övezet vonatkozásában egyébként megengedett átsorolás alkalmazása). Emiatt a táblázat adatai csak előzetes tájékoztatási célokat szolgálnak. A nem érintett minősítések azonban egyértelműek a területi lehatárolások vonatkozásában a nem érintettség bizonyítására.

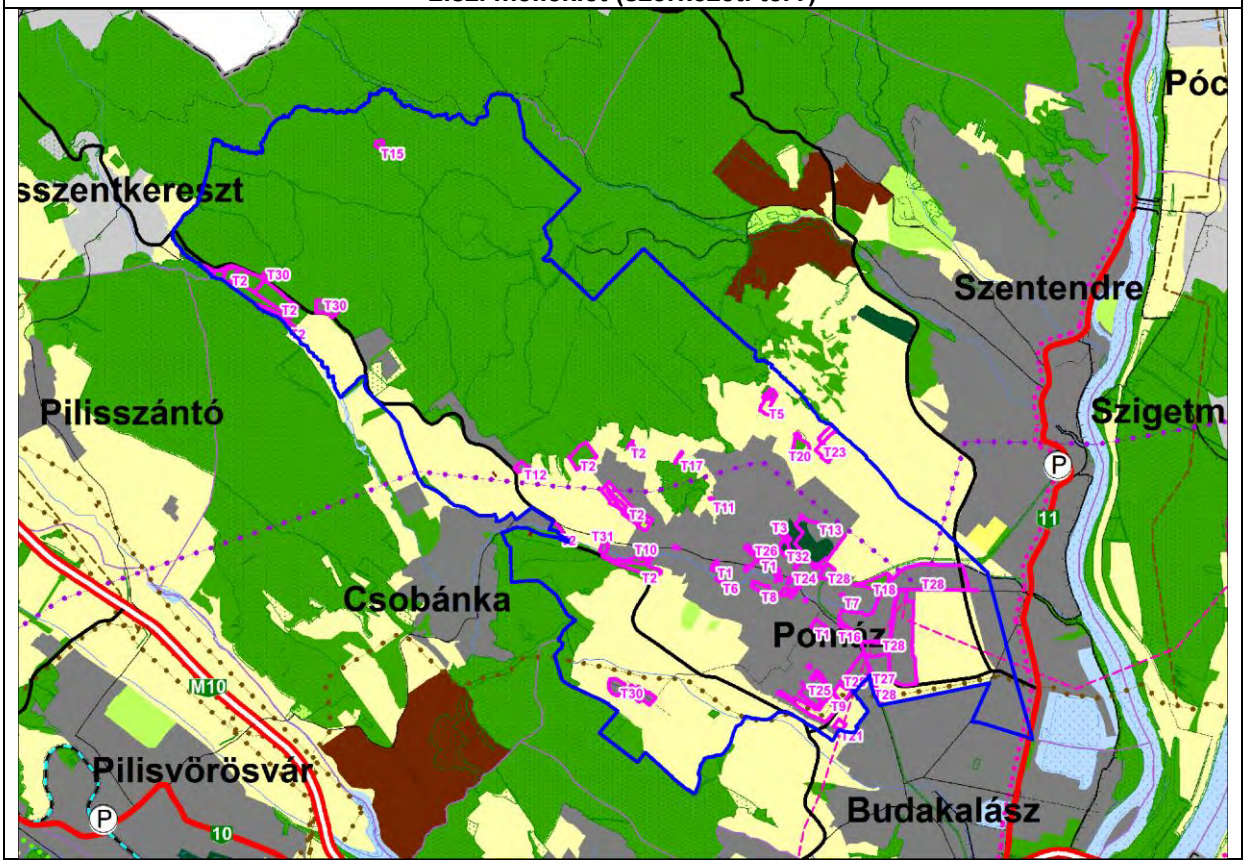
A kiváló termőhelyi adottságú szántóterület, a kiváló termőhelyi adottságú erdőterület, tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület, a világörökség és világörökség-várományos terület, az országos vízminőség-védelmi terület országos övezetek, ezért az igazolásuk az OTRT Összhang fejezetben található.

Változási azonosító	A TSZT módosítások elvi érintettsége a területlehatárolás alapján			
	3.1. sz. melléklet: Magterület övezete	3.2 sz. melléklet: Ökológiai folyosó övezete	3.3. sz. melléklet: Puffer terület övezete	Erdőtelepítésre javasaolt terület övezete
T1	-	-	-	-
T2	O	O	O	-
T3	-	-	-	-
T5	O	-	O	-
T6	-	-	-	-
T7	-	-	-	-
T8	-	-	-	-
T9	-	-	-	-
T10	O	O	-	-
T11	-	-	-	-
T12	-	-	-	-
T13	-	-	-	-
T14	-	-	-	-
T15	O	-	-	-
T16	-	-	-	-
T17	O	-	-	-
T18	-	O	-	-
T20	O	-	-	-
T21	-	-	-	-
T23	O	-	-	-
T24	-	-	-	-
T25	-	-	-	-
T26	-	-	-	-
T27	-	-	-	-
T28	-	-	-	-
T30	O	-	-	-
T31	-	-	-	-

- = nem érintett
O = érintett

Az átsorolási döntések térképi jelölése a BATrT egyes tervlapjain és a megfeleltetés ismertetése:

2.sz. melléklet (szerkezeti terv)



A tervezett új terület-igénybevétellel együtt járó fejlesztési elképzelések területmérlege:

Tervi azonosító	Átsorolási döntés megnevezése	Terület (ha)	BATrT kategóriából „elhasznál” (ha)	
T2	Erdőterületekből tervezett mezőgazdasági területek a település különböző részein	18,6	az erdőgazdálkodási térségből	18,6
T2	Mezőgazdasági területekből tervezett erdőterületek a település különböző részein	20,0	az erdőgazdálkodási térségben	20,0
T2	Erdőterületből tervezetttermészetközeli terület a Vár utca mögötti területn	7,1	az erdőgazdálkodási térségben	7,1
T2	Különleges területekből tervezett erdőterület a Jóbarátok útja mentén	13,0	a magas zöldfelületi arányú települési térségben	13,0
T5	Mezőgazdasági területből tervezett mezőgazdasági terület	2,5	a mezőgazdasági térségben	2,5
T9	Zöldterületből tervezett mezőgazdasági terület	14,6	a mezőgazdasági térségben	14,6
T10	Erdőterületből tervezett mezőgazdasági terület a Vár utca környezetében	2,3	az erdőgazdálkodási térségből	2,3
T13	Különleges sport, rekreációs területből tervezett különleges temető terület az Alcsevica területén	6,0	a nagy kiterjedésű zöldterületi települési térségben	6,0
T15	Erdőterületből tervezett mezőgazdasági terület	1,1	az erdőgazdálkodási térségből	1,1
T17	Mezőgazdasági területekből tervezett mezőgazdasági terület a Meselia É-i oldalában	0,4	a mezőgazdasági térségben	0,4
T18	Mezőgazdasági területekből tervezett erdőterület a diósdi határ közelében	3,3	az erdőgazdálkodási térségből	3,3
T20	Erdőterületből tervezett különleges beépítésre nem szánt terület	4,9	az erdőgazdálkodási térségből	4,9
T20	Mezőgazdasági területből tervezett különleges beépítésre nem szánt terület	1,5	a mezőgazdasági térségből	1,5
T21	Mezőgazdasági területből tervezett mezőgazdasági terület	1,3	a mezőgazdasági térségben	1,3
T23	Mezőgazdasági területből tervezett mezőgazdasági terület	5,8	a mezőgazdasági térségben	5,8

Az ún. BATrT szerinti közvetlen átsorolási területi korlátok és a tervi igénybevételek összevetése:

Átsorolható ilyen kategóriából	Ilyen célra	Lehetséges területnagyság (ha)		A TSZT módosítás-nál igénybevett terület-nagyság (ha)		További fejlesztési lehetőség területnagysága (ha)	
Nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség	- zöldterületté, illetve beépítésre szánt és beépítésre nem szánt különleges sportolási célú területté, valamint temetőterületté	legfeljebb:	26,1	6,0		legfeljebb:	26,1
Magas zöldfelületi arányú települési térségből	- beépítésre szánt üdülőterületté, illetve – a beépítésre szánt különleges terület területfelhasználási egység köréből – oktatási, egészségügyi és sport célú területté.	legfeljebb:	6,8	0,0		legfeljebb:	6,8
	- beépítésre nem szánt területté.	legalább:	15,8	13,0		legalább:	15,8
Erdőgazdálkodási térségből	- erdőterületté, illetve természetközeli területté.	legalább:	2056,3	27,1		legalább:	2056,3
	- bármely települési területfelhasználási egységgé.	legfeljebb:	362,9	30,2		legfeljebb:	332,7
Mezőgazdasági térségből	- mezőgazdasági területté, illetve természetközeli területté.	legalább:	1305,3	24,6		legalább:	1305,3
	- bármely települési területfelhasználási egységgé.	legfeljebb:	145,0	1,5		legfeljebb:	143,5
A vízgazdálkodási térségből	- vízgazdálkodási területté, illetve természetközeli terület területfelhasználási egységgé.	legalább:	0,0	0,0		legalább:	0,0
	-olyan területfelhasználási egységgé, amely nem veszélyezteti a vízgazdálkodás érdekeit.	legfeljebb:	0,0	0,0		legfeljebb:	0,0
A városias települési térség vagy hagyományosan vidéki települési térség legnagyobb növekménye legfeljebb:			19,7	0,0		19,7	19,7

A fenti adatok alapján tehát a területátsorolási mennyiségi korlátok teljesülnek!

A tervben rögzített átsorolások:
- a BATrT rajzolatával (2. sz. melléklet) nem ellentétesek;
- összes kiterjedésük a fenti táblázat szerint BATrT-ben rögzített átsorolási korlátot nem érik el.

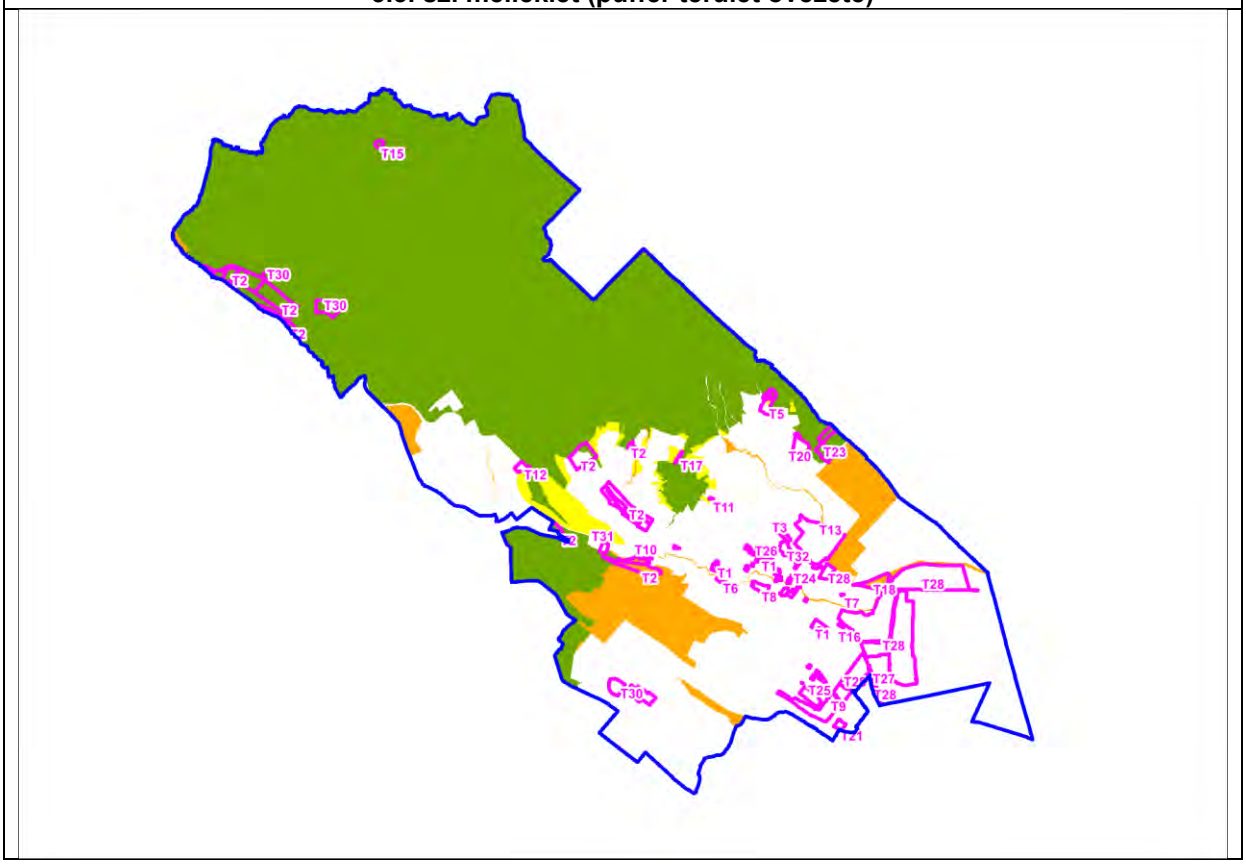
A tervben rögzített, a városias települési térségen belüli módosítások:
- tervezett területfelhasználásai jól illeszthetők a település meglevő szerkezetéhez;
- táj- és természetvédelmi, környezetvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és árvízvédelmi szempontok alapján nem sértenek társadalmi érdeket;
- kapcsán a tervezett funkciók ellátásához szükséges műszaki infrastruktúra kapacitás az átsorolásokat lehetővé teszi vagy a terület igénybevételével párhuzamosan kiépül;
- közül nincs olyan új beépítésre szánt területkijelölés, amely a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb lenne és az állami főépítésznek a területrendezési hatósági eljárás során

kiadott területfelhasználási engedélyét be kellene szerezni;
- közül az új beépítésre szánt területként lakóterületek, illetve vegyes területek nincsenek;
- közül új beépítésre szánt területként olyan lakóterület, illetve vegyes terület kijelölésére nem került sor, mely az 5 hektárt meghaladta volna illetve legalább 300 lakás elhelyezésére alkalmas lenne, így e területeknek a meglévő, vagy kiépítendő kötöttpályás közösségi közlekedés megállóhelytől a közforgalom számára szabályosan használható közúton mért 5 km-t meghaladó távolságát sem kell vizsgálni.

Mivel a BATrT az OTrT-vel való összhangba hozása nem történt meg, ezért a műszaki-infrastruktúra hálózatok igazolását az OTrT 31/B § a) pontja alapján az Országos Szerkezeti Tervben meghatározott térbeli rend figyelembevételével kell kijelölni. Emiatt a kiemelt térségi tervvel való nyomvonalhossz igazolás külön nem szükséges, ez az OTrT igazolásnál már megtalálható.

A védelmi elsődleges rendeltetésű erdőterületként és a természetközeli területként besorolt területfelhasználási egységek kiterjedésének érintetlensége a következők szerint igazolt:
- A védelmi elsődleges rendeltetésű erdőterületek nagysága a hatályos TSZT alapján 2335,1 ha volt, az új tervnek megfelelő tervezett állapotban ez az érték (2335,2 + 0,8 ha)= 2335,9 ha. Így e vonatkozásban igazolt a BATrT megfelelőség.
- Természetközeli területet a hatályos TSZT alapján 89,4 ha volt, az új tervnek megfelelő tervezett állapotban ez az érték (85,4 + 7,1 ha)= 2335,9 ha. Így e vonatkozásban igazolt a BATrT megfelelőség..

3.1. sz. melléklet (magterület övezete), 3.2 sz. melléklet (ökológiai folyosó övezete), 3.3. sz. melléklet (puffer terület övezete)



A T2, T5, T10, T15, T17, T20, T23, T30 jelű - az ún. magterület övezetét érintő - átsorolások során új beépítésre szánt terület kijelölése a tervben nem történik, így az előírt korlátozások nem érintik.
- Az övezetben a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonalai a magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával kerülnek majd elhelyezésre.
- A HÉSZ-ben szereplő előírásokkal érvényesülnek a tájszerkezetbe illeszkedő beépítési mód, a tájra jellemző építészeti hagyományok és építmények megőrzésének követelményei.

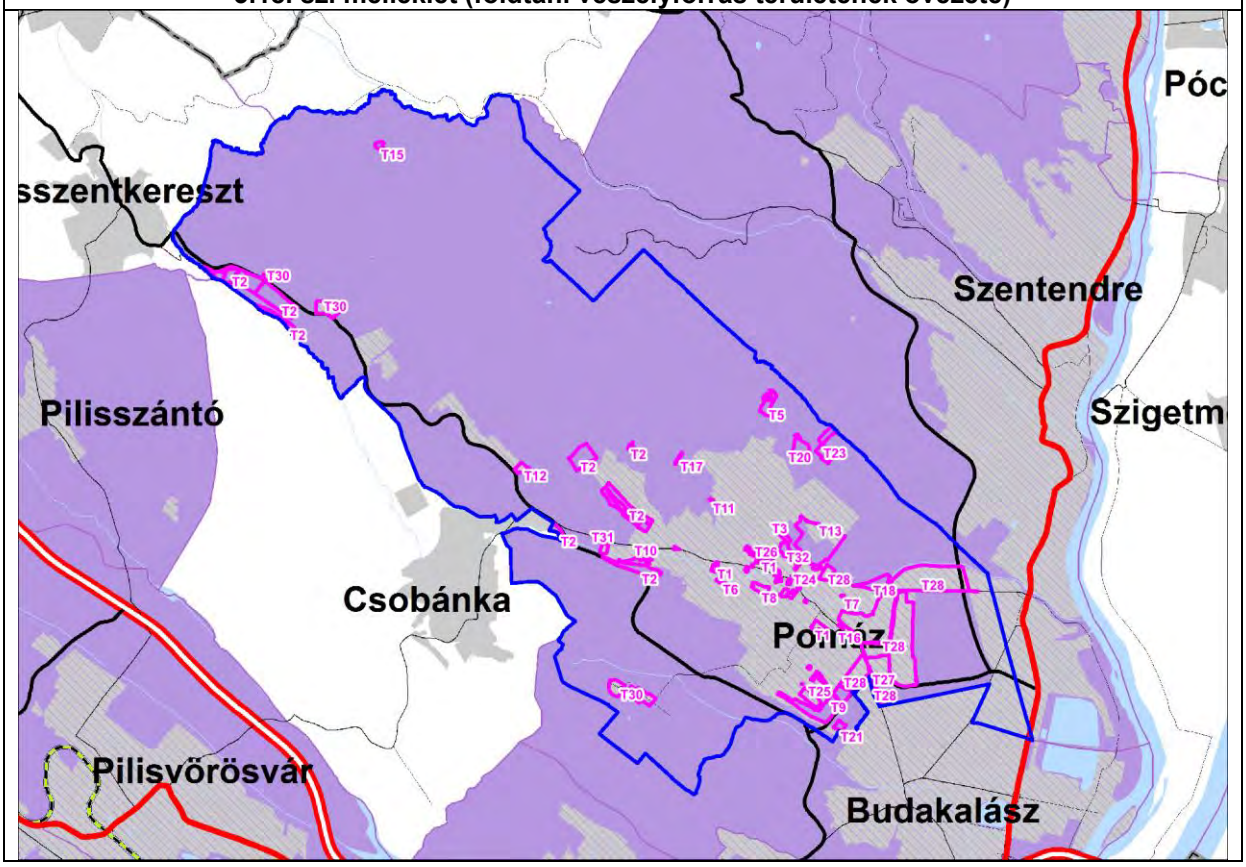
A T2, T10, T18 jelű - az ún. ökológiai folyosó övezetét érintő - átsorolások új beépítésre szánt

terület kijelölését nem tartalmaznak.

- Az övezetben a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonalai a magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával kerülnek majd elhelyezésre.

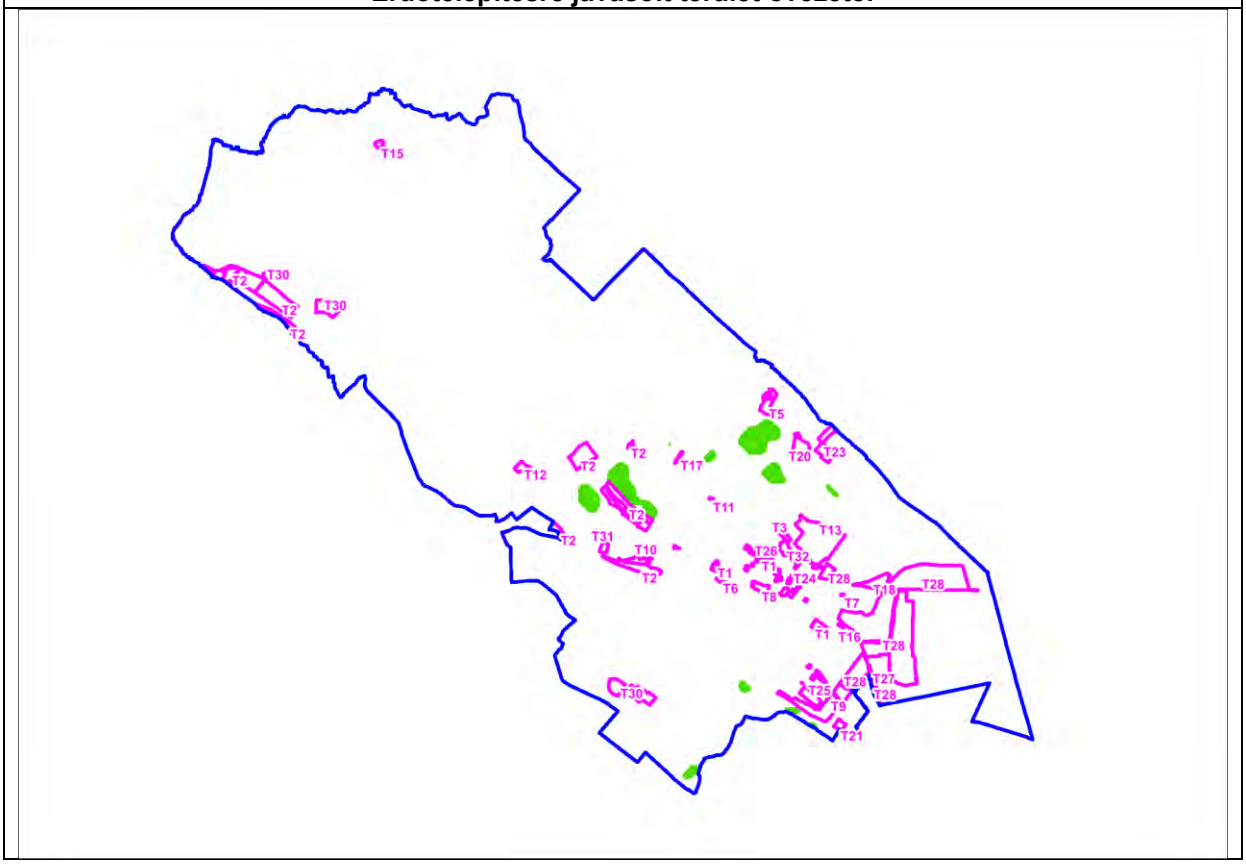
A T2, T5 jelű - az ún. puffer terület övezetét érintő - átsorolások új beépítésre szánt terület kijelölését nem tartalmaznak, így e vonatkozásban további igazolás nem szükséges.

3.18. sz. melléklet (földtani veszélyforrás területének övezete)



A földtani veszélyforrások területének övezete a TSZT-ben és a SZT-en tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolásra került. A lehatárolás területén belül új beépítésre szánt terület kijelölés nem történt.

Erdőtelepítésre javasolt terület övezete:



Az erdőtelepítésre javasolt terület övezetét a tervezés során ugyan figyelembe vettük, de mivel érdemi új erdőterület kijelölés nem történt, csak a valós állapothoz és az erdészeti nyilvántartáshoz való igazítás, ezért az övezeten belül új erdőterület kijelölés nem történt.

A fentiek alapján tehát a tervi megoldások és a BATrT közötti összhang érvényesül.

3. PMTRT ÖSSZAHANG

Pest megye Területrendezési Terve (PMTrT) nem érinti a települést. Emiatt a településen a megoldások PMTrT-nek való megfelelőségét nem kell vizsgálni.

M-5 MELLÉKLET: A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁSI EREDMÉNYE

A területek biológiai aktivitásértékének számításáról a 9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendelet rendelkezik. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés b) pontja értelmében az újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet.
A tervben rögzített területi mérleg változás alapján készített részletes biológiai aktivitásérték változás számításokat a következő táblázat tartalmazza:

Terület-felhasználási kategória	Biológiai aktivitás érték szorzó	Meglévő állapot (ha)	Tervezett állapot (ha)	Terület változás (ha)	Biológiai aktivitás érték változás
Kisvárosias lakóterület	1,2	32,9	29,8	-3,1	-3,76
Kertvárosias lakóterület	2,7	450,9	452,2	1,4	3,74
Településközpont terület	0,5	73,7	61,5	-12,3	-6,14
Intézményi terület	0,5	0,0	8,6	8,6	4,32
Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	0,4	96,9	213,6	116,7	46,69
Ipari gazdasági terület	0,4	128,8	3,5	-125,3	-50,14
Hétvégiházas üdülőterület	3,0	71,3	68,2	-3,1	-9,20
Különleges, egészségügyi terület	3,0	19,6	18,4	-1,2	-3,61
Különleges, sport, rekreációs terület	3,0	57,6	23,9	-33,8	-101,34
Különleges, sportpálya terület	3,0	5,7	0,0	-5,7	-17,01
Különleges, temető terület	3,0	10,3	16,2	5,9	17,63
Különleges, mezőgazdasági üzemi terület	0,7	0,0	15,2	15,2	10,62
Különleges, magyarvár terület	3,0	9,2	9,3	0,1	0,37
Közúti közlekedési terület	0,6	117,0	78,3	-38,7	-23,20
Kötöttpályás közlekedési terület	0,6	9,9	10,0	0,2	0,11
Zöldterület, közkert	6,0	0,0	0,5	0,5	2,83
Zöldterület, közpark	8,0	28,9	12,6	-16,3	-130,68
Védelmi erdőterület	9,0	2335,1	2335,9	0,9	7,96
Közjóléti erdőterület	9,0	0,0	13,0	13,0	116,95
Kertes mezőgazdasági terület	5,0	255,6	269,2	13,6	68,25
Általános mezőgazdasági terület	3,7	1084,7	1095,4	10,7	39,56
Vízgazdálkodási terület	6,0	25,7	49,7	24,0	143,99
Természetközeli terület	3,0	89,4	92,5	3,2	9,48
Különleges, beépítésre nem szánt turistaház terület	3,0	1,4	1,4	0,1	0,18
Különleges, beépítésre nem szánt sport, rekreációs terület	3,0	0,0	20,0	20,0	60,07
Különleges, beépítésre nem szánt megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület	3,0	0,0	5,5	5,5	16,37
Összesen:		**4904,4**	**4904,4**		**204,03**

Ez alapján megállapítható, hogy a településszerkezeti terv hatályos és tervezett állapota közötti összesített területfelhasználási területi adatok alapján számított biológiai aktivitás érték egyenleg pozitívumot mutat.

RAJZI MELLÉKLET:
A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVLAP

IV. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

Pomáz Város Önkormányzata Képviselő-testületének
…../2017. (…….) önkormányzati rendelete
a város helyi építési szabályzatáról

Pomáz Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvényének 32. cikk (1) bekezdés a) pontja és a (2) bekezdése szerinti jogalkotói hatáskörében eljárva, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében és 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján - a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 28.§ (1) bekezdésében említett partnerségi egyeztetés szerinti érintettek, a 9. mellékletében meghatározott államigazgatási szervek és az érintett területi és települési véleményének kikérésével - a következőket rendeli el:

I. FEJEZET
ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK
1. A rendelet hatálya és alkalmazása

1.§

(1) E rendelet (továbbiakban: HÉSZ) hatálya Pomáz Város közigazgatási területére terjed ki.

(2) A HÉSZ hatálya alá tartozó területen területet használni, építmény elhelyezésére felhasználni, telket alakítani, építés alapjául szolgáló tervet elkészíteni, építményt építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, elmozdítani vagy lebontani, továbbá az építmény rendeltetését megváltoztatni, valamint ezekre az építési munkákra hatósági engedélyt adni, az általános érvényű országos jogszabályok és helyi vonatkozó egyéb előírások betartása mellett kizárólag a HÉSZ és mellékletei együttes alkalmazásával szabad.

(3) A HÉSZ mellékletei a HÉSZ szerves részét képezik, ezért azok módosítása csak a HÉSZ módosítására vonatkozó jogszabályoknak megfelelően lehetséges. A függelékek nem képezik a HÉSZ részét, ezért azok tartalma a HÉSZ-től függetlenül változtatható.

(4) A HÉSZ mellékletei:
1. számú melléklet: Szabályozási terv (továbbiakban: SZT; összesen 3 szelvény; szelvényszámok: SZT/a, SZT/b, SZT/c).
2. számú melléklet: Elővásárlási joggal érintett ingatlanok

(5) A HÉSZ függelékei:
1. számú függelék: Mintakeresztszelvények
2. számú függelék: A HÉSZ-hez kapcsolódó egyéb hatályos önkormányzati rendeletek listája
3. számú függelék: Régészeti lelőhelyek listája
4. számú függelék: Országos művi értékvédelem alatt álló építmények listája

2. Fogalommeghatározások

2.§

(1) A HÉSZ alkalmazásában:
1. Alcsevica: A 690, 301, 295, 277, 273/18, 088/11, 298/29, 298/35, 3658 hrsz-ek által határolt terület.
2. Fekvő telek: Olyan téglalap jellegű telek, melynek legkisebb telekmélysége nem éri el az övezetre meghatározott legkisebb értéket, és melynek egyúttal a legkisebb telekszélessége meghaladja a legkisebb telekmélységét.
3. Nyúlványos telek: Az a telelek, melynek köz-, vagy magánútkapcsolati szélessége kisebb az övezetben előírt kialakítható legkisebb szélességű teleknél.
4. Telek legkisebb mélysége: Általános esetben a teleknek a feltárást biztosító közúttal, vagy magánúttal közös (utcafronti) telekhatára és a hátsó telekhatár közti legkisebb merőleges távolság, saroktelek esetén a két utcafronti hossz közül a nagyobb érték.
5. Telek legkisebb szélessége: Általános esetben a telek oldalsó telekhatárai közötti legkisebb merőleges távolság, saroktelek esetén a két utcafronti hossz közül a kisebb érték.
6. Mély fekvésű területek: Azok a lefolyás nélküli területek, amelyekről a felszíni víz természetes módon vagy ember által átalakított terepviszonyok következtében nem juthat el a befogadóba.

7. Főépület: Az övezeti előírások megtartásával épített, a területfelhasználási egység jellegének megfelelő, a HÉSZ-ben meghatározott épület.
8. Szintterületi mutató: Az adott telken lévő összes építményszint bruttó alapterületének és a telek sík vetületi területének hányadosa.
9. Terepszint alatti beépítettség mértéke: Az adott telken lévő terepszint alatti épületrész(ek) által műszakilag igénybevett terület szintenként számolt bruttó szintterületeinek összege és a telek sík vetületi területének %-ban kifejezett aránya.
10. Melléképület: A telek és a telken álló főépület (főépületek) rendeltetésszerű használatát, működtetését elősegítő, kiegészítő rendeltetésű épület. Ezzel összefüggésben melléképületnek minősül különösen a különféle funkciójú tárolóépület, műterem, kézműipari, vagy egyéb műhely, mosókonyha, nyári konyha, szauna, télikert, kazánház, valamint portaépület.
11. Védőzöld: A káros környezeti hatások mérséklését szolgáló, védelmi célú zöldfelület.
12. Támfalgarázs: Támfalban létesített, közvetlenül a közterületről terepszinten megközelíthető, földborítású, vagy tetőterasz kialakítású terepszint alatti személygépjármű-tároló (a lejtős terep hegyfelőli oldalában létesített - a bevágást megtámasztó - támfalban kialakított építmény). A létesítmény csak akkor minősül támfallétesítménynek, ha végleges kialakításában legfeljebb 1 m-re emelkedik ki a terepszintből.
13. Telek be nem építhető része: a szabályozási terven lehatárolt telekrész, melyen az előkertre vonatkozó előírásokat kell figyelembe venni

(2) Az állattartás és építményeihez kapcsolódó egyéb alkalmazott fogalmak:
1. Haszonállat: A mezőgazdasági haszonállatok, valamint a kedvtelésből tartott állatok közé sorolt minden olyan faj, amelyet haszonszerzés céljából tartanak.
2. Mezőgazdasági haszonállat: A nagytestű, közepes testű és kistestű állatok közé sorolt minden olyan faj, amelyet haszonszerzés céljából tartanak.
3. Nagytestű állatok: L, póniló, szamár, öszvér, szarvasmarha, bivaly, strucc, emu, láma és jellegükben, méretükben, tömegükben ezekhez hasonló állatok.
4. Közepes testű állat: L, kecske, sertés, alpaka (vikunya) és jellegükben, méretükben, tömegükben ezekhez hasonló állatok.
5. Kistestű állat: Házinyúl, baromfi, szőrméjükért tenyésztett fajok, emberi fogyasztásra szánt haszongalamb és jellegükben, méretükben, tömegükben ezekhez hasonló állatok.
6. Kedvtelésből tartott állat: a rendszertani besorolásától függetlenül minden olyan állat, amelyet nem kizárólag tudományos kutatás, állati eredetű termék előállítása, igavonás, teherhordás, természetvédelem, géntartalék- védelem és - eb és macska kivételével - közcélú bemutatás céljából tartanak, tenyésztenek, forgalmaznak, továbbá az az állat, amelyet más kedvtelésből tartott állat táplálása céljából tartanak és szaporítanak, valamint a nem gazdasági céllal tartott haszonállat, és a vadászatra használt állat.
7. Állattartó telep: Egy háztartás igényét meghaladó állattartásra szolgáló létesítmény.
8. Trágya: Minden olyan nitrogénvegyületet tartalmazó anyag, amely a termesztett növények tápanyagellátását szolgálja, szolgálhatja.
9. Szervestrágya: Haszonállatok által ürített trágya, illetve a trágya és az alom keveréke, feldolgozott formában is, idetartozik különösen a hígtrágya, az istállótrágya.
10. Hígtrágya: Folyékony halmazállapotú, hidraulikusan szállítható szervestrágya.
11. Istállótrágya: Az állati ürülék, a bélsár és a vizelet keveréke szilárd halmazállapotú nedvszívó alomanyaggal, vagy a nélkül, nem beleértve a hígtrágyát.
12. Trágyakazal: Trágyatelepen vagy tábla szélén friss trágyából épített trágyatároló.
13. Trágyaszarvas: A trágyázandó terület szélein létesített olyan ideiglenes trágyakazal, trágyatároló, amelyben. a trágya maximum 2 hónapig tárolható és amelyet minden évben más helyszínen kell kialakítani.
14. Trágyatelep: a trágya tárolására és kezelésére szolgáló, szigetelt alapú, csurgalékvíz összegyűjtésére szolgáló gyűjtőcsatornákkal és aknával ellátott terület.

II. FEJEZET
ÁLTALÁNOS ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

3. Közterület alakításra vonatkozó előírások

3.§

(1) Közterület csak a szabályozási terv szerint alakítható (szabályozható) ki, vagy szüntethető meg.

(2) A jogszabályokban előírt legkisebb szabályozási szélességet el nem érő közutak esetén mintakeresztszelvény segítségével kell megállapítani a szükséges közművek fektetési helyét, egymástól való távolságát és az út keresztmetszeti kialakítását (pl. útfelületek, járdák, zöldsávok).

(3) Új közúti közlekedési célú közterület kialakítása és kiépítése során az adott közterületen elhelyezendő összes szükséges közműveken és közlekedési felületeken túlmenően -, amennyiben annak egyéb műszaki akadálya nincs - a 14,0 m-t el nem elérő szabályozási szélességű közterületeken legalább egyoldali, a 14,0 m, vagy annál nagyobb szabályozási szélességű közterületeken kétoldali, fasort kell telepíteni.

KÖRNYEZETVÉDELMI ELŐÍRÁSOK

4. A föld védelmének általános előírásai

4.§

(1) A földmozgatással járó építési-, rendezési tevékenység (tereprendezés, alapozás, előkészítés) végzése során:
   a) a kitermelt humuszt és az altalajt egymástól elkülönített területen kell tárolni újrahasznosításig,
   b) a földmozgatás, majd a végleges elhelyezés során biztosítani kell a kiporzás elleni védelmet (nedvesítéssel, takarással),
   c) az építési tevékenység befejeztével a deponált humuszos talaj hasznosítását helyben kell megoldani, vagy a szakhatóságok által előírt helyen és módon kell kezelni.

(2) A pincék, pincerendszerek feltöltésére (visszatöltésre) szennyezett anyag, talaj nem használható.

(3) Új beépítésre szánt területek kialakításánál az úthálózat kialakításánál, vagy módosításánál úgy kell eljárni, hogy az ne segítse elő az eróziós kártételek, valamint a szélsőséges vízháztartási helyzet kialakulását.

5. A vizek védelmének általános előírásai

5.§

(1) A település közigazgatási területén szennyvíz szikkasztása ideiglenes jelleggel sem lehetséges. Beépítésre szánt területeken a szennyvíz csak közcsatornába, annak kiépítéséig zárt tárolóba vezethető, kivéve, ha az övezeti szabályok ettől eltérően rendelkeznek. Beépítésre nem szánt területen, ha a szennyvíz közcsatornába nem vezethető, zárt szennyvíztároló vagy egyedi szennyvízkezelő berendezés létesíthető. Egyedi szennyvíztározóból a folyékony kommunális hulladék el nem szikkasztható, csak szippantott szennyvíz kezelővel rendelkező szennyvíztisztító telepen helyezhető el.

(2) A szennyezett felszíni vizek (csapadékvizek) csak megfelelő előtisztítás és a minőség ellenőrzése után engedhetők a befogadóba.

(3) Felszíni víztől, vagy ivóvíznyerőhelytől számított 100m-en belül állattartó telephez trágyatároló nem létesíthető

(4) Az országos területrendezési tervről szóló törvény (továbbiakban: OTrT)) szerinti országos vízminőség-védelmi terület övezetével érintett területen belül:
   a) 15,0 m-nél nagyobb talpmélységű ásott kút, különálló árnyékszék, állattartó-telep, gombakomposztáló telep nem létesíthető.
   b) nem burkolt felületen hulladék, potenciálisan szennyezőanyag ideiglenesen sem helyezhető el.
   c) a 250 m^2-nél nagyobb felületű parkolási célú burkolt felületekről a csapadékvíz elvezetése csak hordalék és olajfogó műtárgyon keresztül történhet.

6. Hulladékgazdálkodás és ártalmatlanítás előírásai

6.§

(1) A település területén a kommunális hulladék szervezett gyűjtését és elszállítás, valamint a szelektív hulladékgyűjtést, az Önkormányzat által megbízott szervezetnek, vállalkozásnak kell végezni, az Önkormányzat hulladékgazdálkodással foglakozó rendeletének megfelelően.

(2) A veszélyes hulladék gyűjtéséről, üzemi gyűjtőben történő biztonságos átmeneti tárolásáról, elszállításáról, illetőleg ártalmatlanításáról a hulladéktermelőnek kell gondoskodni. A telephelyen kívüli hulladéktárolás tilos.

VESZÉLYEZTETETT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

7. Vízkár elleni védelem szabályai

7.§

(1) Azokon a területeken, amelyek az országos nyilvántartások szerint ugyan nem tartoznak a vízvédelmi szempontból veszélyeztetett területek közé, de valamely terepadottságuk következtében (pl patakok, vízfolyások közeli elhelyezkedésük, vagy mély fekvésük miatt) mégis elöntésveszélyesek, csak az elöntésveszélyt figyelembe vevő műszaki megoldások alkalmazásával és bármiféle kártalanítási igény kizárásával szabad építési munkát végezni.

8. A közúti és vasúti közlekedési területek védősávjainak előírásai

8.§

(1) A meglévő közutak külterületi szakaszainak mentén a jogszabályokkal összhangban az alábbi védősávokat kell biztosítani a közút tengelyétől mérve:
   a) Az országos 11. sz. főút mentén 100-100 m.
   b) Az országos mellékutak mentén 50-50 m.
   A védősávot csak a vonatkozó jogszabályokban rögzített esetekben és módon lehet felhasználni.

(2) A még meg nem valósult, tervezett közutak SZT-n jelölt nyomvonalai mentén a tervezett új út tengelyétől mért 50-50 m-es sáv az érintett telkek be nem építhető részének minősül.

(3) A Szentendrei HÉV vonal mentén a jogszabályokkal összhangban a szélső vágány tengelyétől 50-50 m széles védősávot kell biztosítani. A védősávot csak a vonatkozó jogszabályokban rögzített esetekben és módon lehet felhasználni.

9. A közművek védősávjainak előírásai

9.§

(1) A védőtávolság igényeket és az arra vonatkozó előírásokat a közművekre vonatkozó ágazati szakági szabályozások rögzítik.

10. A temetők védőtávolságának előírásai

10.§

(1) A temető övezetén belül, a más beépítésre szánt területtel közös határtól számított 20 m-es területsávon belül hagyományos (koporsós és kriptás) temetés, hamvak szétszórása nem folytatható, csak urnás temetkezés lehetséges.

EGYES SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEKKEL KAPCSOLATOS ELŐÍRÁSOK (TILALMAK, TELEKALAKÍTÁS, TELEPÜLÉSRENDEZÉSI KÖTELEZÉSEK, KÖZTERÜLET-ALAKÍTÁS)

11. Telekalakítási jogintézmény előírásai

11.§

(1) Az SZT rögzíti a telekalakítási kötelezettséggel érintett egyes területek lehatárolását. Az SZT-n ábrázolt tömbönként kötelező telekalakításokat a beépíthetőség az érintett telekcsoport – legalább telektömbönként történő – az előírásoknak megfelelő építési telekké, telekké történő újraosztásával végre kell hajtani.

12. Elővásárlás jogintézmény előírásai

12.§

(1) Településrendezési feladatok megvalósítása, és a lakóövezeti ingatlanok védelme érdekében Pomáz Város Önkormányzata elővásárlási jogot állapít meg az SZT-n jelölt és a 2. számú mellékletben is felsorolt ingatlanokra.

13. Útépítési és közművesítési hozzájárulás előírásai

13.§

(1) Az önkormányzat a településrendezési feladatok megvalósítását biztosító sajátos

jogintézményként a külön rendeletében meghatározott területekre útépítési és közművesítési hozzájárulást állapít meg, mely rendeletben meghatározza a hozzájárulás mértékét és megfizetésének módját.

14. KÖZLEKEDÉSI ELŐÍRÁSOK

14.§

(1) A város területén az új közlekedési célú közterületeinek szabályozási szélességét az SZT rögzíti és az SZT szerint kell kialakítani.
(2) A nem az országos úthálózat részét képező külterületi utak, mező- és erdőgazdasági üzemi utak, dűlőutak mentén a tengelytől mért 8-8 méteren belül építmény nem helyezhető el.
(3) A közforgalom elől el nem zárt magánutak műszaki kialakításánál a közforgalmú utakra érvényes előírások szerint kell eljárni.
(4) A magánút mindenkori tulajdonosa a magánút rendeltetésszerű használatát nem korlátozhatja az adott út által feltárt telkek esetében, azaz a magánúttal feltárt telkeknél szolgalmi jog bejegyzésével folyamatosan biztosítandó a telkek megközelíthetősége.
(5) Az új magánutak telekszélessége, a gazdasági övezetbe tartozó telkeket kiszolgáló magánutak kivételével:
   a) 1-4 telek kiszolgálása esetén legalább 6,0 m;
   b) 4 teleknél több kiszolgálása esetén legalább 8,0 m.
(6) Gazdasági övezetbe tartozó telkeket kiszolgáló új magánút telekszélessége legalább 16,0 m.
(7) Az egyes övezetek tervezett létesítményeinek parkolási, rakodási igényét a jogszabályok előírásai szerint telken belül kell biztosítani. Ez a szabály nem érvényes az országos úthálózat részét képező utakkal határos ingatlanokra, ahol az egyéb jogszabályok előírásait kell betartani.
(8) Az Alcsevica területén lakófunkció létesítése esetén lakásonként két parkolót kell kialakítani.

KÖZMŰVEK ELŐÍRÁSAI

15. Általános közműellátási és elektronikus hírközlési előírások

15.§

(1) A meglévő és a tervezett közüzemű:
   a) vízellátás,
   b) vízelvezetés (szenny- és csapadékvíz),
   c) energiaellátás (villamosenergia ellátás, földgázellátás),
   d) elektronikus hírközlés

   hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti közmű-védőtávolságai (biztonsági övezetei) számára közterületen, vagy közműterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérő esetben a közművek és biztonsági övezetük helyigényét szolgalmi, vezeték jogi bejegyzéssel kell fenntartani.
(2) A közművesítésre kerülő területen telkenként kell a közterületi hálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni.
(3) A közművek műtárgyainak és építményeinek elhelyezésekor figyelemmel kell lenni
   a) településképi megjelenésre,
   b) környezetvédelmi szempontokra (zaj, rezgés, szag),
   c) a közműhálózatokhoz való hozzáférhetőségre
(4) Új út építése, út rekonstrukciója esetén (közforgalmú és magánút esetén egyaránt)
   a) a tervezett közművek egyidejű megépítéséről,
   b) a meglevő közművek szükséges felújításáról,
   c) a csapadékvizek elvezetéséről,
   d) lakott területen (vagy járdával rendelkező út esetén) a közvilágítás kiépítéséről

   gondoskodni kell.
(5) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor
   a) a feleslegessé vált közművet, hálózatot és létesítményt el kell bontani,
   b) az indokoltan földben maradó vezeték, létesítmény betömedékelését, felhagyását szakszerűen kell megoldani,
   c) új közműrendszer szakaszos kiépítése esetén a meglevő (felszámolásra tervezett) és új rendszer kapcsolatát az átépítés ideje alatt biztosítani kell.
(6) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a racionális területgazdálkodás érdekében
   a) az utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezésére kell helyet biztosítani,

b) a beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy
   ba) a 12,0 m szabályozási szélességet el nem érő utcákban legalább egyoldali,
   bb) a 12,0 m-es és a 12,0 m szabályozási szélességet meghaladó szélességű utcákban kétoldali
   fasor telepítését ne akadályozzák meg.

16. Vízellátás

16.§

(1) A helyi vízellátásra szolgáló fúrt kút körül 10 m-es területet belső hidrogeológiai védőterületként kell biztosítani.
(2) A források hidrogeológiai védelmére 10 m-es területet kell külső védőterületként biztosítani.
(3) Beépítésre szánt területen:
   a) új vízhálózat csak a szennyvíz közcsatorna hálózattal együtt építhető,
   b) fogyasztói csatlakozás nem helyezhető üzembe a szennyvíz közcsatorna hálózatra való csatlakozás üzembe helyezését megelőzően (kivéve, ahol már kiépült a vezetékes ivóvíz hálózat közcsatorna nélkül).
(4) Kertes mezőgazdasági területen új közüzemi vezetékes ivóvíz ellátás nem alakítható ki és fogyasztói csatlakozás nem létesíthető.
(5) Közterületen, új közüzemű vízhálózat építésénél, rekonstrukciójánál:
   a) dn 100-as átmérőnél kisebb keresztmetszetű vezetéket építeni nem szabad,
   b) azbesztcement anyagú csővezetéket építeni nem szabad.

17. Szennyvízelvezetés

17.§

(1) A településen elválasztott rendszerű szennyvízelvezetést kell kiépíteni.
(2) A település kiemelten érzékeny vízbázis védelmi területen való fekvése miatt, valamint a talaj, talajvíz védelme érdekében a szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos.
(3) Részleges közműellátásra javasolt területen elhelyezhető építményben keletkező szennyvizeket ha:
   a) a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az 5 m^3-t és a rendelkezésre álló közcsatorna hálózat nem közelíti meg a területet 100 m távolságon belül:
      aa) a szennyvizeket egyedi házi közműpótlóként vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni,
         - az összegyűjtött szennyvizet a kijelölt leürítő helyre kell szállíttatni,
         - a közműpótló medence használata csak akkor alkalmazható, ha a telek állandó megközelíthetőségére a megfelelő (paraméterű és kiépítettségű) közhálózati útkapcsolat biztosított.
      ab) a keletkező szennyvizek tisztítására egyedi szennyvízkezelő berendezés is alkalmazható:
         - ha a tisztított vizek számára a megfelelő befogadás megoldható
         - ha az egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint illetékes szakhatóságok hozzájárulnak,
         - ha a berendezés védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken,
         - ha a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot lehet elérni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz.
   b) a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja az 5 m^3-t, és a közcsatorna hálózat nem közelíti meg a területet 200 m távolságon belül:
      ba) a keletkező szennyvizek tisztítására helyben létesítendő szennyvízkezelő berendezés is alkalmazható:
         - ha a tisztított vizek számára a megfelelő befogadó rendelkezésre áll,
         - ha az egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint illetékes szakhatóságok hozzájárulnak,
         - ha a berendezés védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken,
         - ha a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot lehet elérni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz.
      bb) ha berendezés telepítésének bármelyik feltétele nem biztosítható építeni csak közcsatorna csatlakozás kiépítésének megoldásával lehet.
(4) Közműpótló csak akkor alkalmazható, ha a telek állandó megközelíthetőségére a megfelelő (paraméterű és kiépítettségű) közhálózati útkapcsolat biztosított.

(5) Szennyvízátemelő műtárgy védőtávolság igénye:
   a) a berendezés üzemelési engedélyében egyedileg megállapított és rögzített méret,
   b) előzetes megállapítás nélkül:
      ba) bűzzáróan és zajvédelemmel kivitelezett műtárgy esetén 20 m
      bb) bűzzár vagy zajvédelem nélküli műtárgy esetén 150 m.
(6) Szennyvízátemelő műtárgy védőtávolságán belül:
   a) beépítésre szánt területen lakó-, üdülő-, vegyes, gazdasági épület nem létesíthető.
   b) beépítésre nem szánt területen élelmiszer és gyógyszer alapanyag nem termelhető, élelmiszer, gyógyszer nem állítható elő, nem tárolható, nem csomagolható és nem forgalmazható.
(7) 5 m^3-t meghaladó hasznos térfogatú kerti, valamint épületen belüli víz- és fürdőmedence csak akkor létesíthető, ha a medence közcsatornára való rákötése biztosított.

18. Felszíni vízrendezés, csapadékvíz elvezetés

18.§

(1) A felszíni vizek mederkarbantartó parti sávját közterületként kell szabadon hagyni, amennyiben a karbantartó sávot közterületként nem lehet lejegyezni, úgy szolgalmi jogi bejegyzéssel kell a karbantartás lehetőségét biztosítani.
(2) A csapadékvíz elvezetésére elválasztott rendszerű vízelvezetést kell kiépíteni, a csapadékvíz a szennyvízcsatorna hálózatba nem vezethető.
(3) A csapadékvíz (nyílt árokrendszerrel, vagy zárt csapadékcsatornával összegyűjtve) élővízbe történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárgy (szénhidrogén szennyezési veszély esetén olajfogó műtárgy) elhelyezése kötelező.
(4) A csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer szállítóképességét egészen a végbefogadóig ellenőrizni kell
   a) minden 0,5 ha-t meghaladó telekterületű beruházás esetén,
   b) telekcsoport újra osztás esetén.
(5) Az előző bekezdésben foglaltak alapján a tervezett beépítések csak akkor valósíthatók meg, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal továbbvezethető a befogadóig.
(6) Ha a csapadékvíz szállító hálózat, vagy a befogadó a többlet vizeket elvezetni nem tudja, akkor telken belül kell a többlet csapadékvizek visszatartását (telken belüli elszikkasztását) megoldani.

19.§

(1) A telkeken és a magánutakon keletkező csapadékvizek visszatartását elsősorban saját telken belül kell szakszerűen megoldani, telken belüli elszikkasztással vagy szűkített, késleltetett elvezetéssel rendelkező ciszternában való tározással. A ciszterna, záportározó egy órán belüli ürítését a szűkített elvezetésen keresztül biztosítani kell. Új épület építése esetén a ciszterna tározó térfogata az adott ingatlan minden egyes 50 m^2 beépített és minden egyéb burkolt felületére számítva legalább 0,75 m^3 nagyságú legyen. A csapadékvizek a közterületre csak műszakilag indokolt esetben, a közterület tulajdonosának, a hálózat és a befogadó kezelőjének előzetes hozzájárulásával vezethetők ki a hozzájárulásban rögzített mértékig.
(2) Építmények oly módon helyezhetők el, hogy a felszíni vizek természetes lefolyását ne akadályozzák, a vízi-létesítmények állapotát, üzemeltetését, fenntartását ne veszélyeztessék, továbbá a víz minőségét ne károsítsák.
(3) Terepszint alatti építmények kizárólag a felszín alatti vizek mozgását nem akadályozó, az érintett térség vízháztartását nem befolyásoló módon létesíthetők. Terepszint alatti építés esetén a felszín alatti vizek továbbvezetését meg kell oldani.
(4) Az épületek ereszcsatornáit csak terepszint alatt szabad az utcai vízelvezető hálózatba vezetni akkor is, ha az épület a telekhatárra épült.
(5) A 20 vagy annál több gépkocsit befogadó parkolókat kiemelt szegéllyel kell kivitelezni, és vízzáró burkolattal ellátni.
(6) A parkoló felületekről és a szénhidrogén szennyezésnek kitett gazdasági területek belső útjairól összegyűlő csapadékvíz csak olajfogó műtárgyon keresztül vezethető be a közcsatornába.

20.§

(1) A nyílt árkos vízelvezető hálózat feletti kocsibehajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják, ezért az áteresz méretét úgy kell meghatározni, hogy
   a) az víz-visszaduzzasztást ne okozzon, és
   b) a vízszállítás akadálymentes legyen.
(2) A nyílt árok fenekét a szint- és medertartás, valamint a karbantarthatóság figyelembevételével kell kialakítani.
(3) A legalább 0,5%-nál nagyobb esésű árkot teljes keresztmetszetében burkolni kell.

TELEKALAKÍTÁS ÉS ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI

19. Telekalakítás

21.§

(1) Új konkáv poligon geometriai formájú (pl. amőba alakú, vagy nyúlványos), vagy fekvő építési telek nem alakítható ki.

(2) Ha egy telket érintő közterület kialakítás, szabályozás következtében az adott telek területe úgy csökken le, hogy az övezetre meghatározott kialakítható legkisebb terület 80%-át eléri a telekalakítás lehetséges. Ebben az esetben a telek beépíthetőségére, és az építési hely meghatározására vonatkozó egyéb megkötéseket nem kell figyelembe venni.

(3) Önálló helyrajzi szám alatt nyilvántartott magánutat csak a HÉSZ közlekedési előírásai és az érintett övezetre vonatkozó különleges szabályok szerint lehet kialakítani. A magánút területe az építési övezetre, vagy övezetre meghatározott legkisebb telekterületnél kisebb is lehet.

(4) Lakó, vegyes, vagy üdülő övezetekbe sorolt újonnan kialakítandó építési telkek esetén az övezetben előírt legkisebb telekterület háromszorosát meghaladó nagyságú új építési telek nem alakítható ki.

(5) Az SZT-n telekalakítási kötelezettséggel jelölt tömböknél a tömbönkénti telekalakítások során olyan kiszolgáló utakat kell kialakítani, hogy a tömböt határoló közutak, magánutak összes szélessége az adott útszakasz teljes hosszán legalább 12,0 m legyen, kivéve ahol az SZT szabályozási vonallal ettől eltérő megoldást jelöl.

20. Építési munka előkészítése, tereprendezés

22.§

(1) A tereprendezéssel kialakuló új terepalakulatnak illeszkednie kell a környező telkek terepadottságaihoz. Az építési munkával érintett telken belül kialakított rendezett terepszint és a szomszédos telek csatlakozó terepszintje közötti legnagyobb eltérés legfeljebb 1,0 méter lehet. Kivétel ez alól:
   a) a pinceszintet megközelítő nem fedett lejárók környezete,
   b) a már kialakult és gazdaságosan ilyen módon nem rendezhető 1,0 m-t meghaladó szintkülönbséggel rendelkező terepállapotú telekrész,
   c) az utcai telekhatáron, vagy a telekhatártól mért 6,0 m-en belül elhelyezett támfalgarázs.

(2) Építési munkával együtt nem járó tereprendezés nem lehetséges.

(3) Az épületek melletti feltöltés, vagy bevágás magassága támfal alkalmazása nélkül, csak rézsűvel legfeljebb 1,0 m, támfallal legfeljebb 1,5 m lehet, kivéve a garázslehajtót, ahol a támfal legnagyobb magassága 3,0 m lehet. Építési munkához kötődő tereprendezés csak úgy végezhető, hogy azáltal a létesítendő új építmény (épület) utcafronti megjelenésével a környezetbe illeszkedjen. Az adott övezetre vonatkozó egyedi szabályok az e bekezdésben rögzített szabályoktól eltérően is rendelkezhetnek.

(4) Pince, garázs megközelítését szolgáló lejárónak teljes egészében saját telken kell lennie. A közterület ilyen célra részben sem használható fel.

21. Általános építési előírások, építmények kialakítása

23.§

(1) A település közigazgatási területén a már meglévő, kialakult beépítés fenntartható (tetőtérbeépítés, átalakítás, állagmegóvás, felújítás lehetséges), figyelembe véve az illeszkedés szabályait. Új építési munka, valamint bővítés a HÉSZ előírásainak betartásával végezhető.

(2) Meglevő épület vízszintes irányban csak az építési helyen belül bővíthető az övezetben megállapított beépítési paraméterek figyelembevételével.

(3) Az építési helyen teljes területével kívül álló épületek tovább nem bővíthetők (sem vízszintes, sem függőleges irányban.

(4) Ha egy telekre, építési telekre több övezet, építési övezet előírásai vonatkoznak, akkor építési munka csak akkor végezhető, ha az érintett telket a tulajdonos előbb az övezeti szabályoknak megfelelően az övezethatár mentén megosztja és ezzel telekrendezési szempontból az építéssel érintett telekrészen egyértelműen megítélhető helyzetet hoz létre, és ezzel a telek rendezetté válik.

(5) A HÉSZ alkalmazásában a beépítésre nem szánt területen az építési hely, az elő-, oldal es hátsó kert a beépítésre szánt területeken alkalmazott fogalmakkal megegyező. Beépítésre nem szánt

övezet telkén épület csak HÉSZ-ben meghatározott beépítési mód, elő-, oldal- és hátsókert előírásai alkalmazásával helyezhető el.

(6) Az elő- oldal- és hátsókertek méretét az adott övezetre vonatkozó előírások tartalmazzák. Övezeti előírások hiányában az elő- oldal- és hátsókertek méretét a környezetben kialakult beépítésnek megfelelően, továbbá az egyéb jogszabályok előírásait betartva esetileg kell meghatározni. Az új építési övezetté váló területeken, vagy ha az adott telek környezetében nincs kialakult beépítés, az előkert mélysége legalább 6,0 m. Ha az egyéb feltételek fennállása esetén támfalgarázs létesíthető, akkor az előkert értéke legalább 0,0 m azzal a kikötéssel, hogy a 0,0 m és a támfalgarázs létesítésének hiányában kiadódó előkerti érték közötti területsávban az épületek közül csak a támfalgarázs, vagy támfalgarázs-rész helyezhető el. Oldalhatáron álló beépítés esetén az oldalkert legkisebb szélessége az övezetre vonatkozó legnagyobb épületmagasság értéke, szabadon álló beépítés esetén az oldalkert legkisebb szélessége az övezetre vonatkozó legnagyobb épületmagasság értékének a fele.

24.§

(1) Lakó, vegyes, vagy üdülő övezetekbe sorolt fekvő teleknél az előző bekezdésben rögzített előkerti méret csak akkor csökkenhető, ha az a környezetben kialakult állapot miatt lehetséges. Lakó, vegyes, vagy üdülő övezetekbe sorolt fekvő teleknél az előző bekezdésben rögzített, hátsókerti érték akkor csökkenthető, ha az épület tényleges hátsókerti homlokzatára kiadódó tényleges épületmagassági érték az övezeti előírások alapján lehetséges értéknél kisebb. Ebben az esetben a hátsókert méret az épület tényleges hátsókerti homlokzatára kiadódó tényleges épületmagassági értéke.

(2) Ténylegesen oldalhatáros beépítés alkalmazása esetén az oldalsó telekhatárhoz közelebbi oldalhomlokzatnak az adott telek környezetében kialakult megoldáshoz illeszkedve kell a telken elhelyezkednie. Ha a környezetben kialakult állapot alapján nincs egyértelműen meghatározható oldalhomlokzati helyzet, akkor az oldalsó telekhatárhoz közelebbi oldalhomlokzatnak az oldalhatártól mért 1,0 m-es távolságra kell kerülnie. Ez a szabály nem vonatkozik az oldalhatáron álló beépítésűként meghatározott övezetekben az egyéb feltételek fennállása esetén megvalósítható szabadonálló beépítés alkalmazásának esetére.

(3) Oldalhatáron álló beépítési módú terület esetén amennyiben az SZT-n nem került rögzítésre az építési hely, akkor az utcában jellemzően kialakult beépítési oldalnak megfelelően kell az épületet telepíteni.

(4) Ténylegesen oldalhatáros beépítésű saroktelek esetén a beépítésnek elsősorban a környezetben kialakult rendszerhez kell igazodnia. Ha a saroktelek telekszélességi értéke az egyik irányban 20 m-nél keskenyebb, akkor az épületnek ezen oldalsó telekhatárhoz közelebbi oldalhomlokzata az oldalhatártól mért 0,0 m-es távolságra (azaz az utcai telekhatárra) is elhelyezhető.

(5) A 16 és 18 m közötti telekszélességű szabadonálló beépítésű saroktelek esetén a keskenyebbik oldal mentén lévő utcai telekhatártól mért 3,0 m-es csökkentett előkertet kell alkalmazni.

(6) Ahol az építési helyen belül a konkrét építésre igénybe venni kívánt területen a telek, építési telek hossz- vagy keresztirányú átlagos lejtése eléri a 15%-ot, a tárgyi övezetre megadott legnagyobb épületmagasság értéke legfeljebb 10%-kal megnövelhető.

25.§

(1) A közmű-becsatlakozási műtárgy, a hulladéktartály-tároló, és az - épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekrény kivételével a melléképítményeket csak az építési helyen belül és a hátsókertben szabad elhelyezni.

(2) A lakó, a településközpont és az üdülő övezetekben:
   a) önálló gépjármű tároló építmény nem helyezhető el.
   b) a telken megvalósult főépítményben lévő rendeltetési egységenként 1 db, legfeljebb 10 m^2 alapterületű önálló tárolóépítmény helyezhető el, csak a közterületről nem látható módon az építési helyen, vagy a hátsókerten belül.

(1) Lakókocsi, üdülősátor; mobilház, konténer, és ezekből kialakított épület és építmény állandó jelleggel csak azokban az övezetekben helyezhető el, melyekben a HÉSZ azt kifejezetten lehetővé teszi. Egyéb területen ezen építmények kizárólag az építéssel összefüggő felvonulási építményként, ideiglenes jelleggel, legfeljebb az építési munkák időtartamára helyezhetőek el.

22. A zöldfelületek kialakításának és fenntartásának általános előírásai

26.§

(1) Az egyes telken belül kialakítandó védőzöld sáv kialakítása és fenntartása a telektulajdonos feladata. Telekhatár mentén kialakítandó védőzöld sáv esetén a sáv teljes hosszának 15%-ig megszakítható, pl. kapu, portaépület, gépkocsitároló, egyéb közmű építmény, reklámtábla elhelyezése céljából. A telepítéshez elsősorban a tájra jellemző őshonos fa- és cserjefajok használhatók. A védőzöld sáv 3 szintű növényállománya a következők szerint alakítandó ki: fa

(jellemzően 60% lombos, 40% örökzöld fa), magas cserje, alacsony cserje.

(2) Az egyes ingatlanokon az övezetenként meghatározott zöldfelületeket legkésőbb az épületek használatba vételéig ki kell alakítani.

(3) Közterületen vagy közhasználat céljára átadott magánterületen lévő fasor fenntartását, a hiányzó elemek pótlását -a környezeti hatások figyelembe vételével- közműegyeztetett terv alapján kell elvégezni.

(4) Beépítésre nem szánt területen - kivéve a belterületi közlekedési és közműövezetek területét, valamint az erdőterületek övezetét, ha az erdészeti üzemterv mást ír elő - az új védelmi célú zöldfelületek fás szárú növényállományának létesítésénél a telepítéshez csak a tájra jellemző őshonos fa- és cserjefajok használhatók.

(5) Külterületen védőzöld sávokban, út menti fásításokban invazív fajok alkalmazása tilos.

(6) Lakóterület beépítésénél a tervezés előtt a 20 cm-nél nagyobb törzsátmérőjű fákról geodéziai felmérést kell készíteni.

(7) A lakó, vegyes, gazdasági és üdülő övezetekben, ha az övezeti előírás ettől eltérően nem rendelkezik, akkor az adott építési övezetre előírt legkisebb zöldfelületi arány alapján számított nagyság minden megkezdett 150 m^2-e után legalább egy környezettűrő, nagy lombkoronát növelő fát kell telepíteni és fenntartani.

23. Állattartó építmények

27.§

(1) Állattartó épületeket, építményeket és trágyatárolót a (2) bekezdésben meghatározott védőtávolságok megtartásával, és a telekre vonatkozó övezeti előírások figyelembe vételével lehet létesíteni. A meglévő állattartást szolgáló építmény bővítésekor, átalakításakor is az előírt védőtávolságokat be kell tartani.

(2) Az állattartó építmények védőtávolság igényei:

	Kistestű állat ólja, kifutója, trágya, vagy trágyalé tárolója és kedvtelésből tartott állat ólja, kennelje, kifutója				Nagy- és közepes állat ólja, istállója, kifutója trágya, vagy trágyalé tárolója		
	1-10 állatig	11-100 állatig	101-500 állatig	501-től több állat	1-5 állatig	6-10 állatig	11-től több állat
Lakó, oktatási, nevelési, szociális, egészségügyi, kulturális, szállás jellegű, kereskedelmi, szolgáltató, igazgatási, iroda, sport vagy üdülő épülettől	8	10	15	20	15	20	30
Kúttól, vagy ismert, védett rétegtől	10	10	15	20	15	15	50
Vízvezetéktől	1	1	1	1	2	2	2
Kerti csaptól	1	1	1	1	3	3	3

(3) Állattartó telepek trágyatároló és takarmánytároló műtárgyait a felszín alatti vizek minőségének védelmére vonatkozó, külön jogszabályokban foglalt előírásoknak megfelelően a város teljes területén, így az OTrT szerinti országos vízminőség-védelmi területen is az alábbi kiegészítő szabályok betartásával lehet elhelyezni:

a) Hígtrágya tároló kialakítására vonatkozó előírások: hígtrágya, trágyalé, csurgalékvíz tárolására kizárólag zárt, szivárgásmentes, szigetelt tartály, medence létesíthető. A tárolótartály, medence anyagának korrózióállónak kell lennie, aminek élettartama legalább 20 év. A tárolónak legalább 4 havi hígtrágya, trágyalé, csurgalékvíz befogadására elegendő méretűnek kell lennie.

b) Istállótrágya tároló kialakítására vonatkozó előírások: istállótrágya tárolása zárt szigetelt alapú, csurgalékvíz összegyűjtésére szolgáló gyűjtőcsatornákkal és aknával ellátott trágyatelepen létesíthető. A tárolókapacitásnak elegendőnek kell lennie legalább 8 havi istállótrágya tárolására.

c) Mélyalmos trágya - amennyiben nem ütközik más előírással - előzetes tárolás nélkül is kijuttatható, de abban az esetben, ha az előírások ezt nem teszik lehetővé, az istállótrágyával azonos módon kell tárolni és kezelni.

d) A karámföld tárolása az istállótrágyával azonos módon történhet. A karámok csurgalékvizének gyűjtését úgy kell megoldani, hogy az ne veszélyeztethesse a környezetet.

e) Ideiglenes trágyakazal, trágyaszarvas mezőgazdasági tábla szélén - legfeljebb 2 hónap időtartamra - olyan helyen alakítható ki elszivárgás elleni védelem nélkül, ahol

ea) a talajvíz legmagasabb szintje 1,5 m alatt van,
eb) felszíni víz nincs 100 m-en belül.
Ideiglenes trágyakazal nem létesíthető vízjárta területen, alagcsövezett mezőgazdasági tábla szélén.

f) A silótakarmányok tárolására szolgáló silótereket szigetelt aljzattal kell készíteni. Az érlelés során keletkező silólevet a csurgalékvízhez hasonlóan szivárgásmentes, szigetelt aknában kell gyűjteni, felhasználása során ügyelni kell rá, hogy ne szennyezhesse a vizeket.

KATASZTRÓFAVÉDELMI OSZTÁLYBA SOROLÁS ALAPJÁN MEGHATÁROZOTT ELÉGSÉGES VÉDELMI SZINT KÖVETELMÉNYEI

24. ÁLTALÁNOS KATASZTRÓFAVÉDELMI ELŐÍRÁSOK

28.§

(1) Vízhálózatot úgy kell kialakítani, hogy az a mértékadó tűzszakaszhoz szükséges vízmennyiséget minden körülmények között biztosítsa. A közüzemi hálózat kapacitását meghaladó mértékű tüzivíz igényeket tartalék oltóvíz tározó létesítésével kell biztosítani.
(2) A vízellátó hálózaton az egyéb jogszabályban meghatározottak szerint föld feletti tűzcsapokat kell telepíteni. Tűzcsapokat úgy kell elhelyezni, hogy a vonatkozó egyéb országos jogszabályoknak megfelelően a tűzcsap és a védendő építmények között 100 m-nél nagyobb távolság nem lehet.
(3) Az úthálózatot úgy kell megtervezni, és megvalósítani, hogy az biztosítsa a tűzoltóság vonulását.
(4) Az ingatlanokon történő építési munka végzésénél az ivóvízkészlet minőségét megóvó megoldásokat kell alkalmazni. A felszíni és felszín alatti csapadékvíz-elvezető rendszereket fenn kell tartani.

III. FEJEZET
RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEINEK ELŐÍRÁSAI

25. A lakóövezetek általános előírásai

29.§

(1) Az adott övezet előírásaiban meghatározott legkisebb telekméretnél kisebb területű kialakult építési telken is lehetséges az építés, ha az összes egyéb előírás betartható.
(2) A kisvárosias lakóövezetek sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgálnak. A kisvárosias lakóövezetekben az adott övezet egyedi előírásait is figyelembe véve általában elhelyezhető épület - a lakó rendeltetésen kívül -:
   a) kereskedelmi, szolgáltató,
   b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
   c) kulturális, közösségi szórakoztató,
   d) szállás jellegű,
   e) igazgatási, iroda és
   f) sport
   rendeltetést is tartalmazhat.
(3) A kertvárosias lakóövezetek laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 6,0 m-es beépítési magasságot meg nem haladó elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgálnak. A kertvárosias lakóövezetekben az adott övezet egyedi előírásait is figyelembe véve általában elhelyezhető épület - a lakó rendeltetésen kívül -:
   a) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató.
   b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
   c) kulturális,
   d) szállás jellegű és
   e) sport
   rendeltetést is tartalmazhat.
(4) Ha az övezetre vonatkozó szabályok ettől eltérően nem rendelkeznek, a kertvárosias lakóövezetekben elhelyezhető épületek száma 900 m^2-nél kisebb területű telkek esetén egy, a legalább 900 m^2-es nagyságú telkek esetén kettő. Ha az övezetre vonatkozó szabályok ettől eltérően nem rendelkeznek, a kertvárosias lakóövezetekben létesíthető lakások száma telkenként legfeljebb kettő.
(5) A tetőtér megközelítésére szabad lépcső nem létesíthető.
(6) A lakóövezetekben az adott övezetre vonatkozó eltérő előírásokat is figyelembe véve a

melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladéktartály-tároló; -épülettől különálló- építménynek minősülő kirakatszekrény; kerti építmény, komposztáló, valamint telkenként 1 db legfeljebb 20m^2 nettó alapterületű, kedvtelésből tartott állat elhelyezésére szolgáló állat ól, kennel és állatkifutó helyezhetők el.

(7) Az előkert értéke egyben azonos a kötelező utcafronti építési vonallal is. Az új utca felőli épületek utca felőli homlokzati hosszának legalább 50%-át a kötelező építési vonalra kell helyezni. Egy telken több épület elhelyezése esetén ezt a szabályt úgy kell alkalmazni, hogy az először megépült épület az utcafronti építési vonalon legyen. A további épületek pedig csak akkor létesíthetők az utcafronti építési vonaltól a teleken hátrébb elhelyezve, ha az utcai épület már megépült.

26. Az Lk-1 jelű kisvárosias lakóövezet

30.§

(1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	zártsorú
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2)	2.000
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	20,0
A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	50,0
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	40
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	40
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m^2 / telek m^2)	1,6
Legnagyobb épületmagasság (m)	10,5
Legkisebb épületmagasság (m)	6,0
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	30

27. Az Lk-2 jelű kisvárosias lakóövezet

31.§

(1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	szabadon álló
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2)	700
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	18,0
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	30
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	30
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m^2 / telek m^2)	1,6
Legnagyobb épületmagasság (m)	10,5
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	50

28. Az Lk-3 jelű kisvárosias lakóövezet

32.§

(1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	szabadon álló
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2)	1.000
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	18,0
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	60
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	60
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m^2 / telek m^2)	1,6
Legnagyobb épületmagasság (m)	12,5
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	20

29. Az Lk-4 jelű kisvárosias lakóövezet

32.§

(1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	ikres
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2)	600
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	14,0
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	30

Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	30
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m² / telek m²)	1,6
Legnagyobb épületmagasság (m)	10,5
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	50

30. Az Lk-5 jelű kisvárosias lakóövezet

33.§

(1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	zártsorú
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m²)	500
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	12,0
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	30
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	30
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m² / telek m²)	1,6
Legnagyobb épületmagasság (m)	10,5
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	50

31. Az Lk-6 jelű kisvárosias lakóövezet

34.§

(1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	zártsorú
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m²)	250
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	12,0
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	30
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	30
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m² / telek m²)	1,6
Legnagyobb épületmagasság (m)	10,5
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	50

32. Az Lk-7 jelű kisvárosias lakóövezet

35.§

(1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	szabadon álló
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m²)	2.000
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	18,0
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	35
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	35
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m² / telek m²)	1,6
Legnagyobb épületmagasság (m)	7,5
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	30
Az előkert legkisebb mérete (m)	6,0

(2) Az övezetben nem helyezhető el önálló gépkocsi tároló épület, továbbá semmilyen olyan rendeltetés, amely a vonatkozó jogszabály alapján telepengedélyhez kötött.
(3) Az épületek földszintjén a beépített nettó alapterület legalább 70 %-án a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó egységeket kell elhelyezni.
(4) Tetőtérben legfeljebb egy építményszint építhető be.
(5) Felszíni parkoló csak az építési helyen belül és az előkertben helyezhető el.

33. Az Lk-8 jelű kisvárosias lakóövezet

36.§

(1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	szabadon álló
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m²)	1.000
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	18,0
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	35
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	35

Legnagyobb szintterületi mutató (épület m² / telek m²)	1,6
Legnagyobb épületmagasság (m)	7,5
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	50
Az előkert legkisebb mérete (m)	6,0

(2) Az övezetben nem helyezhető el önálló gépkocsi tároló épület, továbbá semmilyen olyan rendeltetés, amely a vonatkozó jogszabály alapján telepengedélyhez kötött.
(3) A telken elhelyezhető lakások számát a telek négyzetméterben mért területének 125-tel való osztásával kell meghatározni. Az osztás eredményeként kapott nem egész számot lefele kell kerekíteni egész számra.
(4) Tetőtérben legfeljebb egy építményszint építhető be.
(5) Felszíni parkoló csak az építési helyen belül és az előkertben helyezhető el.

34. Az Lk-9 jelű kisvárosias lakóövezet

37.§
(1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	zártsorú
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m²)	2.000
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	12,0
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	35
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	35
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m² / telek m²)	1,6
Legnagyobb épületmagasság (m)	5,5
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	40
A hátsókert legkisebb mérete (m)	3,0

(2) Az utcai telekhatártól számított 14 m-nél távolabb 2,5 m oldalkertet kell tartani.

35. Az Lk-10 jelű kisvárosias lakóövezet

38.§
(1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	szabadon álló
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m²)	7.000
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	15,0
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	30
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	30
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m² / telek m²)	0,6
Legnagyobb épületmagasság (m)	6,0
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	50
Az előkert legkisebb mérete (m)	6,0
Az oldalkert legkisebb mérete (m)	6,0

(2) A telken legfeljebb két önálló lakóépület létesíthető, az elhelyezhető lakások száma legfeljebb 30.
(3) A telken az egyéb szabályok szerint számított szükséges gépjármű elhelyezési lehetőség 1,25-szörösét kell kialakítani.

36. Az Lke-1 jelű kertvárosias lakóövezet

39.§
(1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	oldalhatáron álló
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m²)	550
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	15,0
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	30
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	30
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m² / telek m²)	0,75
Legnagyobb épületmagasság (m)	5,0
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	50

37. Az Lke-2 jelű kertvárosias lakóövezet

40.§

(1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	Ikres
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2)	250
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	14,0
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	30
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	30
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m^2 / telek m^2)	0,75
Legnagyobb épületmagasság (m)	5,0
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	50

38. Az Lke-3 jelű kertvárosias lakóövezet

41.§

(1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	oldalhatáron álló
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2)	720
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	15,0
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	30
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	30
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m^2 / telek m^2)	0,75
Legnagyobb épületmagasság (m)	5,0
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	50

39. Az Lke-4 jelű kertvárosias lakóövezet

42.§

(1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	szabadon álló
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2)	720
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	18,0
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	30
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	30
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m^2 / telek m^2)	0,75
Legnagyobb épületmagasság (m)	5,0
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	50

(2) Az övezet Alcsevica területére vonatkozó kiegészítő előírásai:

a) Az előkert legkisebb mérete 6,0 m, az oldalkert legkisebb mérete 3,0 m
b) Az épületben szállás jellegű funkció esetén legfeljebb négy vendégszobás szálláshely létesíthető.
c) Az övezetben nem helyezhető el önálló gépkocsi tároló épület, továbbá semmilyen olyan rendeltetés, amely a vonatkozó jogszabály alapján telepengedélyhez kötött.
d) Tetőtérben legfeljebb egy építményszint építhető be.
e) Felszíni parkoló csak az építési helyen belül és az előkertben helyezhető el.

40. Az Lke-5 jelű kertvárosias lakóövezet

43.§

(1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	oldalhatáron álló
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2)	720
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	15,0
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	20
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	20
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m^2 / telek m^2)	06
Legnagyobb épületmagasság (m)	5,0
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	50

41. Az Lke-6 jelű kertvárosias lakóövezet

44.§

(1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	szabadon álló
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2)	720
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	18,0
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	20
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	20
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m^2 / telek m^2)	0,6
Legnagyobb épületmagasság (m)	5,0
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	50

42. Az Lke-7 jelű kertvárosias lakóövezet

45.§

(1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	szabadon álló
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2)	1.000
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	18,0
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	20
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	30
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m^2 / telek m^2)	0,6
Legnagyobb épületmagasság (m)	5,0
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	65

(2) Az épületben szállás jellegű funkció esetén legfeljebb négy vendégszobás szálláshely létesíthető.

(3) Az építési övezetben nem helyezhető el hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, továbbá semmilyen olyan rendeltetés, amely a vonatkozó jogszabály alapján telepengedélyhez kötött.

(4) Parkoló csak az építési helyen belül és az előkertben helyezhető el.

43. Az Lke-8 jelű kertvárosias lakóövezet

46.§

(1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	szabadon álló
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2)	720
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	18,0
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	20
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	20
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m^2 / telek m^2)	0,6
Legnagyobb épületmagasság (m)	5,0
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	70
Az előkert legkisebb mérete (m)	6,0
Az oldalkert legkisebb mérete (m)	4,0
A hátsókert legkisebb mérete (m)	12,0

(2) Az építési övezetben a kertvárosias lakóövezetekben egyébként elhelyezhető rendeltetések közül nem helyezhető el a HÉSZ 29.§ (3) bekezdésében említett rendeltetés b)-től e)-ig, továbbá semmilyen olyan rendeltetés, amely a vonatkozó jogszabály alapján telepengedélyhez kötött.

44. Az Lke-9 jelű kertvárosias lakóövezet

47.§

(1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	oldalhatáron álló
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2)	720
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	15,0
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	10
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	10
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m^2 / telek m^2)	0,3

Legnagyobb épületmagasság (m)	4,5
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	60

45. Az Lke-10 jelű kertvárosias lakóövezet

48.§

(1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	szabadon álló
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2)	1.250
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	18,0
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	30
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	30
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m^2 / telek m^2)	0,75
Legnagyobb épületmagasság (m)	7,5
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	50

46. Az Lke-11 jelű kertvárosias lakóövezet

49.§

(1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	zártsorú
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2)	1.000
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	12,0
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	30
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	30
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m^2 / telek m^2)	0,75
Legnagyobb épületmagasság (m)	6,0
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	50

47. Az Lke-12 jelű kertvárosias lakóövezet

50.§

(1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	szabadon álló
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2)	700
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	18,0
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	30
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	30
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m^2 / telek m^2)	0,75
Legnagyobb épületmagasság (m)	5,0
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	50

48. Az Lke-13 jelű kertvárosias lakóövezet

51.§

(1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	zártsorú
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2)	500
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	12,0
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	30
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	30
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m^2 / telek m^2)	0,75
Legnagyobb épületmagasság (m)	5,0
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	50

49. Az Lke-14 jelű kertvárosias lakóövezet

52.§

(1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	oldalhatáron álló
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2)	3.000
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	18,0
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	25
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	25
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m^2 / telek m^2)	0,75
Legnagyobb épületmagasság (m)	5,0
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	50

50. Az Lke-15 jelű kisvárosias lakóövezet

53.§

(1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	zártsorú
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2)	2.000
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	20,0
A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	50,0
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	30
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	30
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m^2 / telek m^2)	0,75
Legnagyobb épületmagasság (m)	5,5
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	50

(2) Egy építési telken legfeljebb 18 lakás létesíthető.

51. Az Lke-16 jelű kertvárosias lakóövezet

54.§

(1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	oldalhatáron álló
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2)	5.000
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	15,0
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	30
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	30
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m^2 / telek m^2)	0,75
Legnagyobb épületmagasság (m)	5,0
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	50

(2) Az 5000 m^2-nél nagyobb telek közterületi feltárását legalább két önálló közterületről kell biztosítani.

(3) Az 5000 m^2-nél nagyobb telkeken legfeljebb 11 épületben telkenként legfeljebb összesen 27 lakás létesíthető.

52. A vegyes (településközpont, továbbá intézményi) övezetek általános előírásai

55.§

(1) A településközpont övezetek elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgálnak, amelyek nincsenek zavaró hatással a lakó rendeltetésre. A településközpont övezetekben az adott övezet egyedi előírásait is figyelembe véve általában elhelyezhető épület - a lakó rendeltetésen kívül -:

a) igazgatási, iroda,
b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
c) a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges egyéb közösségi szórakoztató,
d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
e) kulturális, közösségi szórakoztató és
f) sport

rendeltetést is tartalmazhat.

(2) Az intézmény övezetek elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgálnak. Az intézmény övezetekben az adott övezet egyedi előírásait is figyelembe véve általában elhelyezhető épület - az előzőeken kívül -:
a) iroda,
b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
c) kulturális, közösségi szórakoztató,
d) hitéleti és
e) sport
rendeltetést is tartalmazhat.

(3) A (2) bekezdés a)–e) pontjában felsorolt rendeltetést tartalmazó épületben a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás, továbbá más lakás az adott övezet egyedi előírásait is figyelembe vevő számban és módon (önálló lakó vagy más rendeltetésű épületben meghatározott szintszám felett) alakítható ki.

(4) Ha az adott ingatlanon lakó rendeltetés található és a konkrét övezeti szabályok sem térnek el ettől, akkor a HÉSZ kertvárosias lakóövezetekre vonatkozó 29.§ (4) bekezdésének megfelelően kell meghatározni az egy telken létesíthető épületek és lakások számát.

(5) A településközpont és az intézményi övezetekben az adott övezetre vonatkozó eltérő előírásokat is figyelembe véve a melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladéktartály-tároló; -épülettől különálló- építménynek minősülő kirakatszekrény; kerti építmény; komposztáló, építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop, valamint telkenként 1 db legfeljebb 20m^2 nettó alapterületű, kedvtelésből tartott állat elhelyezésére szolgáló állat ól, kennel és állatkifutó helyezhetők el.

53. A Vt-1 jelű településközpont övezet

56.§

(1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	oldalhatáron álló
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2)	550
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	15,0
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	80 (50)
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	80 (50)
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m^2 / telek m^2)	2,4
Legnagyobb épületmagasság (m)	5,0
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	20
Az előkert legkisebb mérete (m)	0,0

(2) Ha egy építési telek meglévő terepszint feletti beépítettsége meghaladja az 50 %-os mértéket, akkor a legnagyobb beépítettség terepszint felett és alatt a meglévő állapotnak megfelelő érték, de legfeljebb 80%.

54. A Vt-2 jelű településközpont övezet

57.§

(1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	oldalhatáron álló
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2)	550
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	15,0
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	80 (35)
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	80 (35)
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m^2 / telek m^2)	2,4
Legnagyobb épületmagasság (m)	5,0
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	40

(2) Ha egy építési telek meglévő terepszint feletti beépítettsége meghaladja az 35 %-os mértéket, akkor a legnagyobb beépítettség terepszint felett és alatt a meglévő állapotnak megfelelő érték, de legfeljebb 80%.

55. A Vt-3 jelű településközpont övezet

58.§

(1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	zártsorú
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2)	550
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	12,0
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	80 (35)
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	80 (35)
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m^2 / telek m^2)	2,4
Legnagyobb épületmagasság (m)	5,0
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	40

(2) Ha egy építési telek meglévő terepszint feletti beépítettsége meghaladja az 35 %-os mértéket, akkor a legnagyobb beépítettség terepszint felett és alatt a meglévő állapotnak megfelelő érték, de legfeljebb 80%.

56. A Vt-4 jelű településközpont övezet

59.§

(1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	szabadon álló
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2)	1.500
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	18,0
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	30
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	30
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m^2 / telek m^2)	1,2
Legnagyobb épületmagasság (m)	7,5
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	40

57. A Vt-5 jelű településközpont övezet

60.§

(1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	szabadon álló
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2)	2.000
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	18,0
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	50
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	50
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m^2 / telek m^2)	1,2
Legnagyobb épületmagasság (m)	10,0
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	35

58. A Vt-6 jelű településközpont övezet

61.§

(1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	szabadon álló
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2)	1.000
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	18,0
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	40
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	30
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m^2 / telek m^2)	1,6
Legnagyobb épületmagasság (m)	8,0
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	35

(2) A telken elhelyezhető lakások számát a telek négyzetméterben mért területének 125-tel való osztásával kell meghatározni. Az osztás eredményeként kapott nem egész számot lefele kell kerekíteni egész számra.

59. A Vt-7 jelű településközpont övezet

62.§

(1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	oldalhatáron álló
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2)	2.000
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	18,0
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	40
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	40
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m^2 / telek m^2)	1,6
Legnagyobb épületmagasság (m)	7,5
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	40

60. A Vt-8 jelű településközpont övezet

63.§

(1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	szabadon álló
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2)	1.500
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	18,0
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	35
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	35
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m^2 / telek m^2)	0,9
Legnagyobb épületmagasság (m)	6,5
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	20
Az előkert legkisebb mérete (m)	0,0

(2) Az építési övezetben a HÉSZ-ben megengedett elhelyezhető rendeltetések közül nem helyezhető el lakó és szállás rendeltetés.

61. A Vt-9 jelű településközpont övezet

64.§

(1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	szabadon álló
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2)	1.500
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	18,0
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	40
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	40
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m^2 / telek m^2)	1,0
Legnagyobb épületmagasság (m)	5,0
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	10

62. A Vi-1 jelű intézményi övezet

65.§

(1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	zártsorú
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2)	500
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	12,0
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	50
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	50
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m^2 / telek m^2)	2,3
Legnagyobb épületmagasság (m)	11,0
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	25

(2) Konténer építmény az övezetben elhelyezhető.

63. A Vi-2 jelű intézményi övezet

66.§

(1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	zártsorú
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2)	4.000
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	18,0
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	50
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	50
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m^2 / telek m^2)	2,3
Legnagyobb épületmagasság (m)	11,0
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	25

(2) Konténer építmény az övezetben elhelyezhető.

64. A Vi-3 jelű intézményi övezet

67.§

(1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	zártsorú
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2)	500
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	12,0
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	50
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	50
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m^2 / telek m^2)	2,3
Legnagyobb épületmagasság (m)	20,0 (8,0)
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	25

(2) A legnagyobb épületmagasság értéke csak templomépület esetén 20,0 m, egyéb épület esetén legfeljebb 8,0 m.

65. A gazdasági (kereskedelmi szolgáltató, továbbá ipari) övezetek általános előírásai

68.§

(1) A kereskedelmi, szolgáltató övezetek elsősorban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgálnak.

(2) Az egyéb ipari övezetek elsősorban a településgazdálkodás építményei és közműtelephelyek elhelyezésére szolgálnak.

(3) A kereskedelmi, szolgáltató és az ipari gazdasági övezetekben az adott övezetre vonatkozó eltérő előírásokat is figyelembe véve a melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladéktartály-tároló; -épülettől különálló- építménynek minősülő kirakatszekrény; kerti építmény; siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló; építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop helyezhetők el.

(4) Ha az övezeti előírás ettől eltérően nem rendelkezik, akkor a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezetekben a zöldfelületek területének legalább 1/3-án többszintes növényállományt kell kialakítani.

(5) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezetekben az adott építési telek beépítése esetén a használatbavételt megelőzően a lakó- és vegyes övezetekkel határos telekhatárok mentén összefüggő, többszintes növényállományú védő zöldsávot kell telepíteni, melynek minimális szélessége 10 m.

66. A Gksz-1 jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági övezet

69.§

(1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	zártsorú
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2)	400
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	40
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	40
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m^2 / telek m^2)	1,0
Legnagyobb épületmagasság (m)	6,0
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	20

(2) Az övezetben csak üzemanyagtöltő és kiszolgáló létesítményei helyezhetők el.

67. A Gksz-2 jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezet

70.§

(1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	szabadon álló
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2)	15.000
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	20,0
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	30
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	30
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m^2 / telek m^2)	1,0
Legnagyobb épületmagasság (m)	10,0
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	40
Az előkert legkisebb mérete (m)	5,0
Az oldalkert legkisebb mérete (m)	5,0
A hátsókert legkisebb mérete (m)	5,0

(2) Telkenként legfeljebb két épület helyezhető el.

68. A Gksz-3 jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezet

71.§

(1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	oldalhatáron álló
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2)	2.000
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	20,0
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	35
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	35
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m^2 / telek m^2)	1,0
Legnagyobb épületmagasság (m)	7,5
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	30

69. A Gksz-4 jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezet

72.§

(1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	szabadon álló
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2)	2.000
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	20,0
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	20
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	20
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m^2 / telek m^2)	0,6
Legnagyobb épületmagasság (m)	5,0
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	30

70. A Gksz-5 jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezet

73.§

(1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	szabadon álló
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2)	1.500
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	20,0
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	40
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	40
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m^2 / telek m^2)	1,0
Legnagyobb épületmagasság (m)	10,0
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	30

71. A Gip-1 jelű ipari gazdasági övezet

74.§

(1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	szabadon álló
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2)	700
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	20,0
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	50
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	50
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m^2 / telek m^2)	1,5
Legnagyobb épületmagasság (m)	7,5
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	25

(2) Az övezetben kizárólag az érdemi területigénnyel bíró közműtelephelyek létesítményei és berendezései helyezhetők el.

72. A hétvégi házas üdülő övezetek általános előírásai

75.§

(1) A hétvégi házas övezetekben legfeljebb két üdülőegységet magába foglaló üdülőépületek helyezhetők el. Az övezetekben olyan építmények elhelyezése is lehetséges, amelyek a terület rendeltetésével összhangban vannak, és azt szolgálják, valamint sportépítmények is elhelyezhetők. A hétvégi házas övezetekben közösségi szórakoztató épület nem helyezhető el.

(2) A hétvégi házas üdülőövezetekben egy építési telken legfeljebb két épület, ezen belül egy telken legfeljebb egy üdülőépület helyezhető el.

(3) A hétvégi házas üdülő övezetekben az adott övezetre vonatkozó eltérő előírásokat is figyelembe véve a melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladéktartály-tároló; kerti építmény, komposztáló helyezhető el.

73. Az Üh-1 jelű hétvégi házas üdülőövezet

76.§

(1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	szabadon álló
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2)	800
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	14,0
A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	-
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	10
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	10
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m^2 / telek m^2)	0,25
Legnagyobb épületmagasság (m)	4,0
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	80

74. Az Üh-2 jelű hétvégi házas üdülőövezet

77.§

(1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	szabadon álló
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2)	700
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	14,0
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	10
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	10
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m^2 / telek m^2)	0,25
Legnagyobb épületmagasság (m)	4,0
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	60

75. A beépítésre szánt különleges területek övezeteinek általános előírásai

78.§

(1) A beépítésre szánt különleges területek övezeteiben az adott övezetre vonatkozó eltérő előírásokat is figyelembe véve a melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy;

közműpótló műtárgy; hulladéktartály-tároló; - épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekrény; kerti építmény; szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop helyezhető el.

(2) Ha az övezeti előírás ettől eltérően nem rendelkezik, akkor a zöldfelületek területének legalább 1/3-án többszintes növényzetet kell kialakítani.

76. A KEü-1 jelű beépítésre szánt különleges egészségügyi övezet

79.§

(1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	szabadon álló
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2)	30.000
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	15
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	15
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m^2 / telek m^2)	0,8
Legnagyobb épületmagasság (m)	10,0
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	70

(2) Az övezetben elsősorban különféle egészségügyi rendeltetések (pl. kórház, szanatórium, gyógyszálló, gyógyüdülő stb.), továbbá az ezzel az elsődleges rendeltetéssel összhangban lévő egyéb kiegészítő rendeltetésű építmények (pl. szolgálati lakás, szállás, gazdasági épületek, raktár) helyezhetők el.

77. A KSr-1 jelű beépítésre szánt különleges rekreációs övezet

80.§

(1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	szabadon álló
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2)	2.000
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	10
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	10
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m^2 / telek m^2)	0,3
Legnagyobb épületmagasság (m)	5,0
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	70
Az előkert legkisebb mérete (m)	10,0

(2) Az övezetben sportolási, turisztikai, kulturális, szociális, szállás jellegű, lakó rendeltetésű, továbbá az ezzel az elsődleges rendeltetéssel összhangban lévő egyéb kiegészítő rendeltetésű építmények helyezhetők el.

(3) Lakás csak az övezet fő funkcióját meghatározó épület megépítésével vagy annak megléte után létesíthető.

78. A KSr-2 jelű beépítésre szánt különleges sport-rekreációs övezet

81.§

(1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	szabadon álló
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2)	10.000
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	10
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	10
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m^2 / telek m^2)	0,3
Legnagyobb épületmagasság (m)	6,0
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	20

(2) Az övezetben kizárólag a sport és az azt kiszolgáló rendeltetésű építmények helyezhetők el.

79. A KSr-3 jelű beépítésre szánt különleges sport-rekreációs övezet

82.§

(1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	szabadon álló
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2)	10.000
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	30

Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	40
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m^2 / telek m^2)	0,6
Legnagyobb épületmagasság (m)	12,0
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	40
Az előkert legkisebb mérete (m)	10,0
Az oldalkert legkisebb mérete (m)	10,0
A hátsókert legkisebb mérete (m)	10,0

(2) Az övezetben kizárólag szállás jellegű, sport, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, közösségi szórakoztató, állat-és növénykert, a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás és kiszolgáló funkcióként pedig kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű építmények helyezhetők el. A kiszolgáló funkcióként létesített kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés, a megépülő nettó szintterület legfeljebb 5%-án létesíthető.
(3) Az övezetben nem helyezhető el lakóépület, semmilyen az előző bekezdésben rögzítetteken túli gazdasági tevékenységi célú építmény, továbbá üzemanyagtöltő állomás, parkolóház.
(4) Az övezetben legfeljebb 1 pinceszint és 4 további szint létesíthető.
(5) A beépítés feltétele a beépítéssel egyidejű teljes közművesítés, és az épületek megközelítését biztosító, a meglévő úthálózathoz kapcsolódó út kiépítése.

80. A KSr-4 jelű beépítésre szánt különleges sport-rekreációs övezet

83.§

(1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	szabadon álló
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2)	5.000
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	20
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	20
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m^2 / telek m^2)	0,7
Legnagyobb épületmagasság (m)	8,,0
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	40

(2) Az övezetben kizárólag szállás jellegű, sport, kulturális, közösségi szórakoztató, vendéglátó, rekreáció, kereskedelmi, szolgáltató, a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakó és az ezen funkciókhoz kapcsolódó kiegészítő gazdasági rendeltetésű, továbbá állattartó építmények helyezhetők el.
(3) Az övezetben támfal legfeljebb 1m magassággal létesíthető.
(4) Az övezetben csapadékvíztározó tó és dísztó elhelyezhető.
(5) Az építési övezet teljes területén tájrégészeti kutatás, valamint a tájrégészeti elemek, épületek feltárása és eredeti állapotuk szerinti rekonstrukciója folytatható.
(6) Az építési övezetben az állattartásból eredő csurgalékvizeket zárt trágyatárolóba szükséges összegyűjteni és környezetkímélő módon elszállítani.
(7) Az építési övezetben a melléképítmények közül zárt trágyatároló is elhelyezhető.

81. A KSr-5 jelű beépítésre szánt különleges sport-rekreációs övezet

84.§

(1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	szabadon álló
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2)	5.000
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	10
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	10
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m^2 / telek m^2)	0,3
Legnagyobb épületmagasság (m)	4,5
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	40

(2) Az övezetben gazdasági tevékenységű funkció számára szolgáló épületek helyezhetők el.

82. A KSr-6 jelű beépítésre szánt különleges sport-rekreációs övezet

85.§

(1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	szabadon álló
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2)	2.000
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	15
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	30
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m^2 / telek m^2)	0,8
Legnagyobb épületmagasság (m)	12,0 (7,5)
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	40

(2) Az övezetben kizárólag a sport, kereskedelmi, szolgáltató, szállás jellegű, kulturális, közösségi szórakoztató, lakó és az azt kiszolgáló rendeltetésű építmények helyezhetők el. Az övezetben legfeljebb két lakás helyezhető el.

(3) A legnagyobb épületmagasság értéke a sport, kulturális, valamint közösségi szórakoztató funkciójú csarnok épület esetén legfeljebb 12,0 m, minden egyéb funkciójú épület esetén legfeljebb 7,5 m.

83. A KT-1 jelű beépítésre szánt különleges temető övezet

86.§

(1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	szabadon álló
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2)	5.000
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	10
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	10
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m^2 / telek m^2)	0,2
Legnagyobb épületmagasság (m)	4,5
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	40

(2) Az övezetben kizárólag temető a temetőhöz kapcsolódó kereskedelem, szolgáltatás és az azokat kiszolgáló rendeltetésű építmények helyezhetők el.

(3) A temető övezetének más beépítésre szánt területtel közös határától számított 20m-es területsávján belül hagyományos (koporsós és kriptás) temetés, hamvak szétszórása nem folytatható, csak urnás temetkezés lehetséges.

84. A KMv-1 jelű beépítésre szánt különleges Magyar Vár övezet

87.§

(1) Övezeti paraméterek

Beépítési mód	szabadon álló
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2)	10.000
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	15
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	15
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m^2 / telek m^2)	0,5
Legnagyobb épületmagasság (m)	15,0
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	80

(2) Az övezetben kizárólag a magyarság történelmét, vallástörténetét, kulturális hagyományait és a magyar népművészetet bemutató, azok ápolását szolgáló, és az azokhoz kapcsolódó:
   a) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális,
   b) sportolási, turisztikai, kulturális (pl. szabadtéri színpad, és színház)
   c) állat és növénykert
   d) egyéb kiszolgáló

   rendeltetésű építmények helyezhetők el:.

85. A KMü-1 jelű különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi övezet

88.§

(1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	szabadon álló
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2)	2.000

Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	35
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	35
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m^2 / telek m^2)	1,0
Legnagyobb épületmagasság (m)	7,5
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	40

(2) Az övezetben elsődlegesen mezőgazdasági üzemi és az azt kiszolgáló rendeltetésű építmények, de kivételesen a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások is elhelyezhetők. Lakások csak akkor helyezhetők el, ha azok léte nem zárja ki az adott ingatlanon és környezetében a mezőgazdasági üzemi rendeltetésű építmények elhelyezését, valamint ha már az elsődleges mezőgazdasági üzemi rendeltetésű építmények az adott ingatlanon megvalósultak.
(3) Az övezetben bármely melléképítmény elhelyezhető.
(4) Haszonállattartó építmény az egyéb feltételek fennállása esetén elhelyezhető.

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ÖVEZETEINEK ELŐÍRÁSAI

86. A közlekedési és közműövezetek általános előírásai

89.§
(1) Az övezetben elsősorban közlekedési, közművesítési és környezetvédelmi rendeltetésű építmények, továbbá a más jogszabályban meghatározott különféle egyéb rendeltetésű építmények, utcabútorok helyezhetők el, továbbá utcafásítás (növényzet) telepíthető.
(2) Az övezetben elhelyezhető épület a közlekedést kiszolgáló, a területet igénybe vevők ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató rendeltetést tartalmazhat.
(3) Az övezetben a melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladéktartály-tároló; - épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekrény; kerti építmény; szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop helyezhető el.

87. A KÖu-1 jelű közúti közlekedési és közműövezet

90.§
(1) Övezeti paraméterek:

Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	5
Legnagyobb épületmagasság (m)	4,5

88. A KÖu-2 jelű közúti közlekedési és közműövezet

91.§
(1) Övezeti paraméterek:

Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	5
Legnagyobb épületmagasság (m)	4,5

(2) A kialakult terepszintet megváltoztatni, vagy bármely építményt (pl. utat, járdát) építeni csak a műszakilag megfelelő, az övezethatáron átnyúló csapadékvízelvezetési funkcióra is alkalmas engedélyezett csapadékvízelvezetés megvalósításával egyidejűleg, vagy azt követően lehet.

89. A KÖk-1 jelű kötöttpályás közlekedési és közműövezet

92.§
(1) Övezeti paraméterek:

Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	5
Legnagyobb épületmagasság (m)	10,0

90. Zöldterületek általános előírásai

93.§
(1) Az zöldterületi övezetekben az övezeti előírásokban felsoroltakon túl a pihenést és testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszótér stb.), valamint a terület fenntartásához szükséges épület helyezhető el.
(2) A zöldterületek kialakítása során minden megkezdett 200 m^2-e után legalább 1 nagyméretű

lombos díszfa telepítése kötelező.

(3) A zöldterületek fenntartásáról és a berendezési tárgyak karbantartásáról folyamatosan gondoskodni kell.

(4) A zöldterületi övezetekben állattartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.

(5) A melléképítmények közül:
a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
b) közműpótló műtárgy,
c) hulladéktartály-tároló,
d) - épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekrény,
e) kerti építmény,
f) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop
helyezhető el.

91. A Zkk jelű közkert - zöldterületi övezet

94.§

(1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	szabadon álló
A legkisebb beépíthető telek területe (m^2)	3.000
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	3
Legnagyobb épületmagasság (m)	3,5
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	60

92. A Zkp-1 jelű közpark - zöldterületi övezet

95.§

(1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	szabadon álló
A legkisebb beépíthető telek területe (m^2)	10.000
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	3
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	3
Legnagyobb épületmagasság (m)	7,5
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	70

(2) Az övezetben vendéglátó rendeltetést tartalmazó épület elhelyezhető és az ehhez szükséges parkoló kialakítható.

93. A Zkp-2 jelű közpark - zöldterületi övezet

96.§

(1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	szabadon álló
A legkisebb beépíthető telek területe (m^2)	10.000
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	3
Legnagyobb épületmagasság (m)	4,5
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	70

(2) Az övezetben vendéglátó rendeltetést tartalmazó épület elhelyezhető és az ehhez szükséges parkoló kialakítható.

(3) Az árok határától számított 20 m-es sávon belül az árokkal párhuzamosan sem szilárd burkolattal ellátott út, sem épület nem helyezhető el.

(4) Parkoló csak az árok határától számított 20 m-es sávon kívül, a parkhoz szükséges és előírt mennyiségben helyezhető el.

94. Az erdő övezetek általános előírásai

97.§

(1) Az erdő övezetek telkei elsősorban a rendeltetésüknek megfelelő erdőgazdálkodási tevékenységek céljára szolgáló területek.

(2) Az erdő övezetekben erdészeti létesítmények csak az erdőterület nyilvántartásban lévő területeken létesíthetők. A kialakítható erdészeti létesítmények: erdészeti magánút, erdei vasút,

valamint az erdőgazdálkodási tevékenységet, így különösen az erdő védelmét, illetve az erdei haszonvételek gyakorlását, az erdő rendeltetését szolgáló műtárgy, kerítés.

95. Az Ev jelű védelmi erdő övezet

98.§

(1) Az övezetben épület és melléképítmény nem helyezhető el.

96. Az Ek jelű közjóléti erdő övezet

99.§

(1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	szabadon álló
A legkisebb beépíthető telek területe (m^2)	20.000
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	2
Legnagyobb épületmagasság (m)	4,5

(2) Az övezetben megadott legnagyobb építménymagasság értékét az erdő- és vadgazdasági tevékenységhez szükséges építmények (pl. magasles) technológiai okokból legfeljebb kétszeresen haladhatják meg.

(3) Az övezetben elsősorban az erdei turizmust, kirándulást, egészségügyi-rekreációs célokat szolgáló építmények, valamint a természetvédelem és vadgazdálkodás építményei helyezhetők el. Az övezetben más jellegű, nem erdőgazdasági célú épület nem helyezhető el. Az építési helyen belül az épületet úgy kell elhelyezni, hogy az az értékes erdőállományt, természeti területet, illetve erdészetileg értékes termőhelyet nem érintheti és nem zavarhatja.

(4) A 20.000 m^2-nél kisebb területű meglévő telkeken a már meglévő beépítés fenntartható, újjáépíthető, de további növelése (alapterület bővítés, emeletráépítés, tetőtér beépítés) nem lehetséges.

97. A mezőgazdasági övezetek általános előírásai

100.§

(1) A mezőgazdasági övezetek telkei a növénytermesztési, állattenyésztési tevékenységek területei, ezért a mezőgazdasági övezetekben elsősorban e mezőgazdasági tevékenységekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei helyezhetők el, azonban egyes esetekben az övezeti előírásokban foglalt feltételek fennállása esetén kivételesen lakóépület, továbbá a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó szállás jellegű épület is építhető.

(2) Ha egy beépíthető méretű telek rendelkezik erdő, gyep (rét, legelő) vagy nádas művelési ágú alrészletekkel is, ezek a telekrészek csak akkor építhetők be, ha a telek más kivett, vagy művelésből kivehető résszel nem rendelkezik.

(3) A mezőgazdasági övezetek bármelyikébe eső telek igénybe vehető birtoktest összterületébe történő beszámításánál, függetlenül attól, hogy az övezetben birtokközpont kialakítása engedélyezett-e, vagy sem.

98. Az Má-k jelű korlátozott használatú általános mezőgazdasági övezet

101.§

(1) Az övezetben épület és melléképítmény nem helyezhető el.

(2) Az övezet telkei csak oly módon keríthetők le, hogy a védett kisállat-fajok számára az átjárás biztosított legyen.

99. Az Má-f jelű farmgazdasági általános mezőgazdasági övezet

102.§

(1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	szabadon álló

A legkisebb kialakítható birtoktest összterülete (m^2)	150.000
A birtoktest telkeinek összterülete alapján alkalmazható beépíthetőség (%)	1,0
A legkisebb kialakítható és beépíthető birtokközpont területe (m^2)	10.000
A birtokközpont telkén alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	15,0

A birtokközpont telkén alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	15,0

A birtoktest részét nem képező, önállóan beépíthető telek legkisebb területe (m^2)	25.000
A birtoktest részét nem képező, önállóan beépíthető telek esetén alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	3,0
A birtoktest részét nem képező, önállóan beépíthető telek esetén alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	3,0
Legnagyobb épületmagasság (m)	7,5
Az előkert legkisebb mérete (m)	10
Az oldalkert legkisebb mérete (m)	4
A hátsókert legkisebb mérete (m)	10

(2) A birtoktest összterületére vonatkoztatott beépítettség csak a birtok egyik, legalább 10.000 m^2 nagyságú, birtokközpontként kialakított telkén vehető igénybe.
(3) A birtokközpont telkén az újonnan kialakítandó építményeknek legalább 300 m-re kell lennie a meglévő, illetve tervezett belterület határtól.
(4) A birtokközpont kialakítására vonatkozó építési engedélynek tartalmaznia kell a hozzá tartozó birtoktest összes telkének ingatlan-nyilvántartási adatait. A birtoktest birtokközponton kívül eső telkeire építési tilalmat, illetve korlátozást kell bejegyezni. A birtokközpont, illetve a birtoktest területén történő építési tevékenység engedélyezési eljárása során vizsgálni kell, hogy a birtoktest telkei a birtokközponttól 20 km-nél távolabb nem lehetnek.
(5) Az övezetben megadott legnagyobb épületmagasság értékét a mezőgazdasági tevékenységhez szükséges üzemi építmények (pl. silók) technológiai okokból legfeljebb kétszeresen haladhatják meg.
(6) Az övezetben elsősorban a mezőgazdasági termelés és az agrárturizmus építményei, valamint a rendeltetésszerű használathoz szükséges építmények helyezhetők el, azonban a jogszabályokban és a HÉSZ-ben meghatározott (általános beépítési) feltételek teljesülése esetén lakóépület, továbbá a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó szállás jellegű épület, vendéglátó épület is létesíthető. A kialakítható lakóépületben a tulajdonos számára legfeljebb két lakás, ezen felül legfeljebb további egy szolgálati lakás létesíthető.

103.§

(1) Az övezet kialakításának elsődleges célja a mezőgazdálkodás lehetőségének biztosítása, ezért az övezetbe tartozó telken csak akkor helyezhető el lakóépület, ha:
   a) a mezőgazdálkodási célú gazdasági építmény már megépült és használatba vételi engedéllyel is rendelkezik,
   b) a mezőgazdálkodási célú gazdasági építménnyel egyidejűleg épül meg, ebben az esetben a lakóépület nem vehető használatba.
(2) A melléképítmények közül:
   a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
   b) közműpótló műtárgy,
   c) hulladéktartály-tároló,
   d) kerti építmény.
   e) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
   f) állat ól, állatkifutó,
   g) trágyatároló, komposztáló,
   h) folyadék- és gáztároló,
   i) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop

   helyezhető el.
(3) A 150.000 m^2-nél kisebb területű birtoktest meglévő telkein, vagy a 25.000 m^2-nél kisebb területű önálló telken, a már meglévő beépítés fenntartható, újjáépíthető, de további növelése (alapterület bővítés, emeletráépítés, tetőtérbeépítés) nem lehetséges.
(4) Az övezetbe tartozó telkek Natura 2000 védettség alá tartozó gyep (rét, legelő), erdő, vagy nádas művelési ágú alrészletei nem építhetők be, azokon melléképítmény sem helyezhető el.

100. Az Má-e jelű általános mezőgazdasági övezet

104.§

(1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	szabadon álló
A legkisebb beépíthető telek területe (m^2)	10.000
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	1,0

Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	0
Legnagyobb épületmagasság (m)	4,5
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	80
Az előkert legkisebb mérete (m)	10,0
Az oldalkert legkisebb mérete (m)	10,0
A hátsókert legkisebb mérete (m)	10,0

(2) Az övezetben csak a mezőgazdasági termelés építményei helyezhetők el, valamint lakó rendeltetésű épület is létesíthető. A kialakítható lakóépületben a tulajdonos számára legfeljebb egy lakás helyezhető el.
(3) A melléképítmények közül:
a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
b) közműpótló műtárgy,
c) hulladéktartály-tároló,
d) kerti építmény,
e) komposztáló,
f) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,
helyezhető el.

101. Az Má-b jelű borászati általános mezőgazdasági övezet

105.§
(1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	szabadon álló
A legkisebb beépíthető telek területe (m^2)	6.000
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	10
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	10
Legnagyobb épületmagasság (m)	7,5
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	80
Az előkert legkisebb mérete (m)	10,0
Az oldalkert legkisebb mérete (m)	10,0
A hátsókert legkisebb mérete (m)	10,0

(2) Az övezetben elsősorban a növénytermesztés továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmények helyezhetők el, valamint borászati-, a borturizmust szolgáló szállás jellegű, vendéglátó- és lakó rendeltetésű épület is létesíthető. A kialakítható lakóépületben a tulajdonos számára legfeljebb egy lakás, ezen felül legfeljebb további egy szolgálati lakás helyezhető el. Az övezetben állattartó épület nem helyezhető el.
(3) Az övezet területén a terepszint feletti beépítés az SZT-n jelölt építési helyen lehetséges. Terepszint alatti beépítés az elő-, oldal-, és hátsókert által határolt építési helyen belül is lehetséges.
(4) A kötelezően természetközeli zöldfelületként megtartandó területrész”-nek jelölt területek hasznosítása az élőhelyi adottságok és a meglévő természetes növényzet megőrzésével történhet. Ezen területrészeken a természetközeli állapot megtartása érdekében semmilyen épület, építmény nem helyezhető el, építési tevékenység nem folytatható. Ezen területrészen burkolat nem létesíthető, továbbá kertépítészeti módszerek nem alkalmazhatók a fenntartás során.
(5) Az övezet birtokközponton kívüli területrészén útfelület csak természetbarát talajstabilizációval, illetve vízáteresztő útburkolattal alakítható ki.
(6) Lakó- és szállásrendeltetés elhelyezése esetén a beépíthetőség közműellátási előfeltételének szükséges mértéke részleges.

106.§
(1) Az övezetben több önálló telekből mezőgazdasági birtoktest alakítható ki. A birtoktest esetében a 10%-os beépíthetőség a birtoktesthez tartozó összes telek területe után számítva csak az egyik telken is kihasználható (birtokközpont), ha a telek területe legalább a 10 000 m^2-t eléri, és a beépítés a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatára nincs korlátozó hatással, vagy azt nem veszélyezteti.
a) A birtokközpont beépítésénél alkalmazható legnagyobb épületmagasság legfeljebb 7,5 m
b) A birtokközpont telkén a beépítettség a 30%-ot nem haladhatja meg.
c) Birtoktest birtokközponton kívüli része nem építhető be.
d) Az üzemi építmény legfeljebb 10 m magasságú lehet.
(2) A melléképítmények közül:

a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
b) közműpótló műtárgy,
c) hulladéktartály-tároló,
d) kerti építmény.
e) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
f) legfeljebb 20m^2 nettó alapterületű, kedvtelésből tartott állat elhelyezésére szolgáló állat ól, kennel és állatkifutó,
g) komposztáló,
h) folyadék- és gáztároló,
i) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop

helyezhető el.

102. Az Mk jelű kertes mezőgazdasági övezet

107.§

(1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	szabadon álló
A legkisebb beépíthető telek területe (m^2)	720
A legkisebb beépíthető telek szélessége (m)	14
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	3,0
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	3,0
Legnagyobb épületmagasság (m)	3,5
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	90
Az előkert legkisebb mérete (m)	10,0
Az oldalkert legkisebb mérete (m)	4,0
A hátsókert legkisebb mérete (m)	10,0

(2) Az övezetben csak a mezőgazdasági termelés építményei helyezhetők el.
(3) A 720 m^2-nél kisebb területű telkeken épület nem építhető.
(4) A 720 m^2-nél kisebb területű meglévő telkeken a már meglévő beépítés fenntartható, újjáépíthető, de további növelése (alapterület bővítés, emeletráépítés, tetőtérbeépítés) nem megengedett.
(5) A melléképítmények közül:
g) közmű-becsatlakozási műtárgy,
h) közműpótló műtárgy,
i) hulladéktartály-tároló,
j) kerti építmény,
k) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem; állat ól, állatkifutó,
l) trágyatároló, komposztáló,
m) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,
n) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop

helyezhető el.

103. A V jelű vízgazdálkodási övezet

108.§

(1) Az övezetbe a kisvízfolyások és vízfelületek meder és part területei tartoznak. Az övezetben elsősorban a vízgazdálkodással kapcsolatos területhasználatnak megfelelő építmények helyezhetők el.
(2) A vízfolyások, vízmedrek területét érintő beavatkozások vízjogi engedély alapján végezhetők.
(3) Záportározó létesítésénél a tó partvonalának legalább 20%-án a partfal rézsűjét legfeljebb 10 fok meredekséggel kell kialakítani, és 15 tófelület-hektáronként 1500-2000 m^2 nagyságú szigetet kell kialakítani, melynek rézsűje legfeljebb 10 fok meredekségű lehet.

104. A Tk jelű természetközeli terület övezete

109.§

(1) Az övezetben épület és melléképítmény nem helyezhető el.

105. A KbSr-1 jelű beépítésre nem szánt különleges sport-rekreációs övezet

110.§

(1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	szabadon álló
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2)	10.000
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)*	5
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	5
Legnagyobb épületmagasság (m)	8,0
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	80

(2) Az övezetben kizárólag szállás jellegű, sport, vendéglátó, rekreáció, kereskedelmi, szolgáltató, a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakó és az ezen funkciókhoz kapcsolódó kiegészítő gazdasági rendeltetésű építmények helyezhetők el. Kivétel ez alól a kolostorrom, „védett régészeti lelőhely" területén jelölt építési hely, melyen belül kizárólag az egykori kolostorrom rekonstrukciója valósulhat meg.

(3) Csapadékvíztározó tó és dísztó elhelyezhető.

(4) Az övezetben a melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladéktartály-tároló, kerti építmény, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem, állat ól, állatkifutó, trágyatároló, komposztáló helyezhető el.

(5) Az övezetben tájrégészeti kutatás, valamint a tájrégészeti elemek, épületek feltárása és eredeti állapotuk szerinti rekonstrukciója folytatható.

(6) Az SZT-n kötelezően természetközeli zöldfelületként megtartandó jelöléssel rendelkező területek hasznosítása az élőhelyi adottságok és a meglévő természetes növényzet megőrzésével történhet. Ezen területrészeken a természetközeli állapot megtartása érdekében épület, építmény nem helyezhető el, kivéve a szükséges közműműtárgy létesítése, valamint a kolostorrom rekonstrukciója. Ezen területrészen burkolat nem létesíthető, továbbá kertépítészeti módszerek nem alkalmazhatók a fenntartás során.

(7) Csak vízáteresztő útburkolat létesíthető.

106. A KbTh-1 jelű beépítésre nem szánt különleges turistaházas övezet

111.§

(1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	szabadon álló
A legkisebb beépíthető telek területe (m^2)	10.000
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	2,0
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	2,0
Legnagyobb épületmagasság (m)	4,5
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	70

(2) Az övezetben turisztikai és rekreációs célú területek, valamint ezt kiegészítő funkciójú épület, építmény helyezhető el.

(3) Az övezetben a melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladéktartály-tároló; kerti építmény; komposztáló, építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop helyezhetők el.

107. A KbMe-1 jelű beépítésre nem szánt különleges megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló övezet

112.§

(1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	szabadon álló
A legkisebb beépíthető telek területe (m^2)	50.000
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	10
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	10
Legnagyobb épületmagasság (m)	4,5
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	60

(2) Az övezetben csak a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló területek, valamint ezt kiegészítő funkciójú épület, építmény helyezhető el.

(3) Az övezetben a melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladéktartály-tároló; építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop helyezhetők el.

IV. FEJEZET

108. EGYES TELEPÜLÉSRÉSZEK KIEGÉSZÍTŐ ELŐÍRÁSAI

113.§

(1) Az Alcsevicán:
   a) a járdákat közterületen legalább 2 m szélességben szilárd burkolattal kell kialakítani.
   b) az iskola, óvoda előtti útszakaszt veszélyessége miatt a környező utak burkolatától eltérő színű burkolattal kell ellátni.
   c) az utcákat, sétányokat legalább egyik oldalon fásítani kell.
   d) a 16 m, vagy annál nagyobb szabályozási szélességű utcák, utak területén a közművek helytakarékos elhelyezésével, az útpálya mindkét oldalán fásított zöldsávot kell kialakítani.
   e) a 16 m, vagy annál nagyobb szabályozási szélességű utakat aszfalt burkolattal kell ellátni.
   f) a 12 m szabályozási szélességű utcák vegyes használatú útként is kialakíthatóak. Ebben az esetben megfelelő forgalomcsillapító eszközök alkalmazásával kell gondoskodni a biztonságos gyalogos és kerékpáros közlekedésről.
   g) a 16 m, és 22 m szabályozási szélességű utcák csapadékvíz elvezetését zártan kell megoldani.
   h) építési munkát végezni - beleértve a közlekedési, illetve közmű létesítmények, műtárgyak építését is - csak talajmechanikai szakvélemény alapján lehet.
   i) telken belül két épület között legalább az építési övezetben megengedett legnagyobb építménymagassággal megegyező távolságot kell tartani.
   j) bármelyik építési övezetben rendszeres (napi) tehergépjármű-forgalommal járó, vagy épületenként 15 személygépkocsi/óra forgalmat vonzó, -nem lakó- funkció csak olyan telken helyezhető el, ahol az adott funkciót tartalmazó épület legalább 16 m szabályozási szélességű útról közvetlenül megközelíthető.

(2) Az Alcsevicán lévő lakóövezetekben épületet építeni csak akkor lehet, ha:
   - az Alcsevica teljes közműhálózata közüzemi szolgáltatásra vonatkozó egységes engedélyezési tervvel rendelkezik;
   - az érintett területrész teljes körű közüzemi szolgáltatással történő előközművesítése az előzőeknek megfelelő tervek szerint megvalósult, továbbá
   - az érintett területen a szilárd burkolatú utak megvalósultak.

V. FEJEZET
109. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

114.§

(1) Hatályát veszti a 32/2006. (2007. III. 6.) Ör. számú rendelet, továbbá a módosítására kiadott:
   – az 1/2007. (I. 25.) Ör.;
   – a 9/2007. (IV: 26.) Ör.;
   – a 16/2007. (VIII. 7.) Ör.;
   – az 1/2008. (I. 18.) Ör.;
   – a 19/2008. (V. 23.) Ör.;
   – a 29/2008. (IX. 18.) Ör.;
   – a 30/2008. (X. 30.) Ör.;
   – a 35/2008. (XII. 11.) Ör.;
   – az 1/2009. (I. 26.) Ör.;
   – a 28/2009. (VI. 26.) Ör.;
   – a 16/2010. (V. 19.) Ör.;
   – a 27/2010. (IX. 21.) Ör.;
   – a 17/2011. (VII. 28.) Ör.;
   – a 20/2011. (IX. 20.) Ör.;
   – a 6/2013. (III. 21.) Ör., valamint
   – a 13/2013. (V. 31.) Ör. számú rendeletek.

(2) Ez a rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.
(3) Ennek a rendeletnek az előírásait a hatálybalépést követően indult ügyekben kell alkalmazni.

Kelt: Pomáz, 2017. ……..

Vicsi László
polgármester

Szabóné dr. Bartholomaei Krisztina
jegyző

Záradék: A rendelet a Pomáz Város Önkormányzati Hivatal hirdetőtábláján 2017. ……..-én kihirdetésre került.

Szabóné dr. Bartholomaei Krisztina
jegyző

MELLÉKLETEK

1. számú melléklet a …/… (…) önkormányzati rendelethez:

Szabályozási tervlap

Rajzszám	Rajz megnevezése	Szerkesztési méretarány
SZT/a,b,c	Szabályozási terv (3 db szelvény, szelvényszámok a,b,c)	m=1:4.000

2. számú melléklet a …/… (…) önkormányzati rendelethez:

Elővásárlási joggal érintett ingatlanok

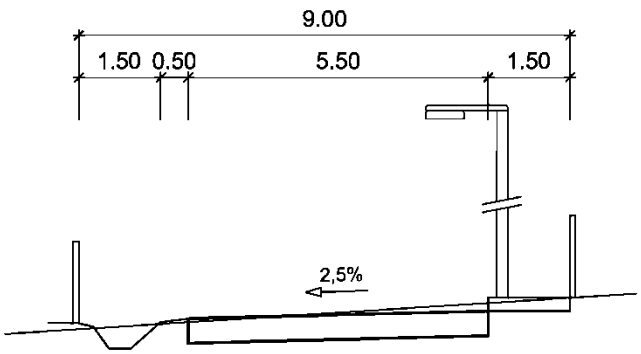
A 70/2016. (III.23.) sz. Ök. határozattal összhangban az önkormányzatot elővásárlási jogot illeti a következő ingatlanokra vonatkozóan:
2976/11; 2988/22-26, 2988/27, 2988/32-35; 3442; 3443; 3450; 3451; 3452/1; 3453; 3454; 3671; 3686; 3685/1; 3694; 056/34-51; 059/15; 059/59-71; 059/94; 059/95; 056/155-157; 056/159; 061/21-22; 061/25-27; 061/45-48; 061/51

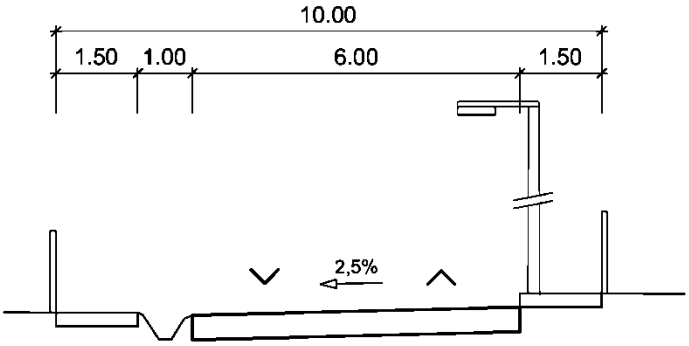
FÜGGELÉKEK

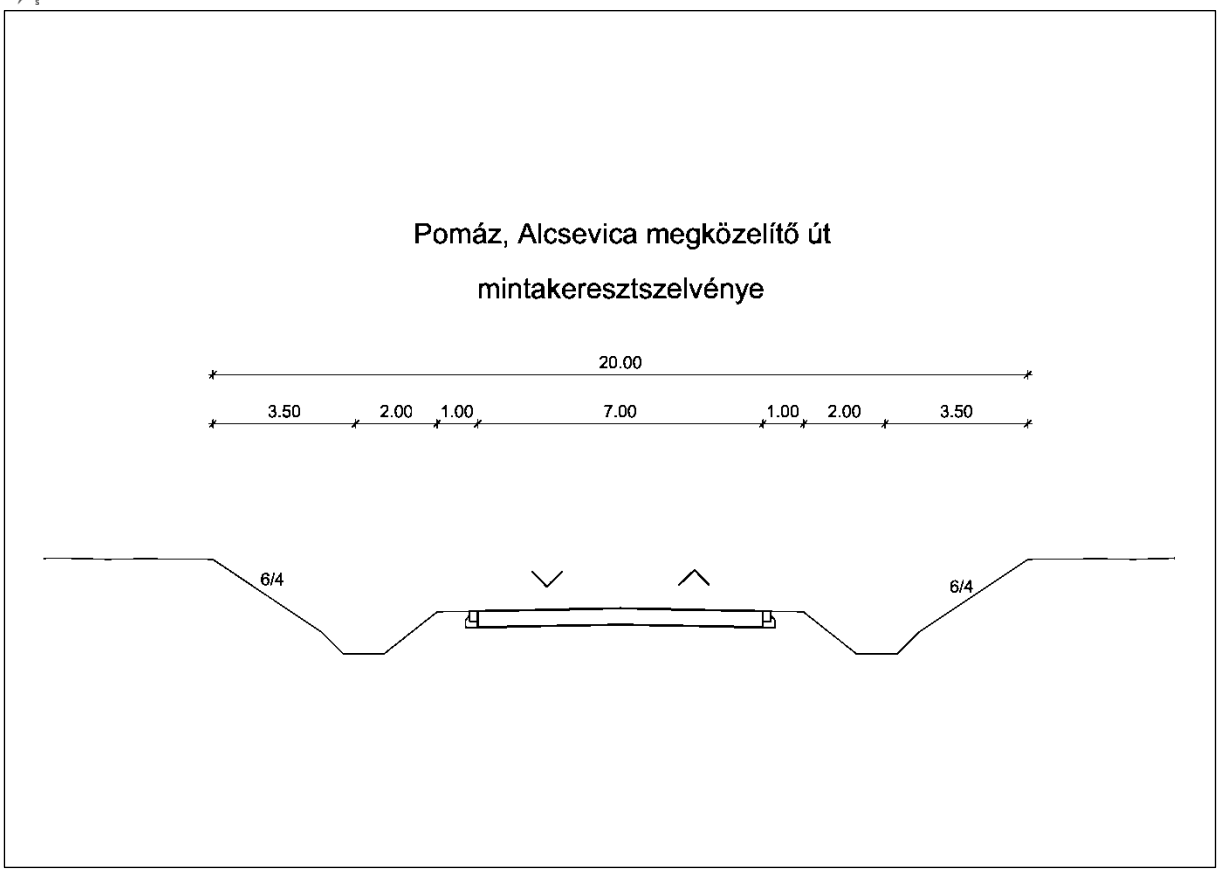
1. számú függelék a …/… (…) önkormányzati rendelethez:

Mintakeresztszelvények

Pomáz
kiszolgáló utak mintakeresztszelvényei







2. számú függelék a …/… (…) önkormányzati rendelethez:

A HÉSZ-hez kapcsolódó egyéb hatályos önkormányzati rendeletek listája.

Rendeletszám:	Témakör:
17/2009.(05.22.)	az építészeti és természeti értékek helyi védelméről
25/2005.(09.12.)	a közterület nevek megállapításáról, valamint a házszámozás, névtáblák és házszámtáblák elhelyezésének rendjéről
4/2015. (III. 4.)	a közterület-használatról és a közterület-használati díjakról
22/2005.(09. 12.)	a települési szilárd hulladék kezelésével összefüggő közszolgáltatási tevékenységről és a köztisztasági tevékenységről
4/2012. (II.29.)	az önkormányzati tulajdonban lévő víziközmű hálózatokhoz történő utólagos csatlakozás engedélyezésének feltételeiről
23/2006.(VIII.31.)	útépítési hozzájárulásról az önkormányzat által megvalósításra kerülő utak építéséhez

3. számú függelék a …/… (…) önkormányzati rendelethez:

Régészeti lelőhelyek listája.

	Lelőhely neve	Azo-nosító	Nyilvántartott Hrsz.
35.	Koszicza, Vribnyák	11241	0130/11, 0130/72, 0130/10, 0130/6, 0130/66, 0131, 0130/71, 0130/70, 0132/32, 0130/64, 0130/68, 0129/1, 0130/69, 0132/35, 0130/13, 0132/33, 0130/7, 10115/2, 0130/73, 0129/2, 0130/48, 0130/67, 0130/65, 0130/49, 0130/51, 0130/52, 0130/50, 0130/4, 0130/5, 0130/8, 0130/9
36.	Fehér-hegy	11242	10115/1, 10118, 10127/1, 0126/21, 0127, 10115/2, 10120, 10117, 10116, 10119, 10128, 10123/4, 10127/2, 10124, 10135, 10122, 10139, 10138/1, 10136, 10140, 10131, 10132, 10123/6, 10133, 10134, 10130, 10123/5, 10138/4, 10137, 10129
37.	Zdravlyak	11243	190, 2796, 250, 274/2, 216/1, 263, 2879, 088/18, 071, 254, 2822, 2926/6, 2763, 2765, 236, 2849, 2739/8, 2915, 070/1, 2927/1, 232/1, 269, 271, 2736/1, 2736/3, 270, 279, 2739/6, 2739/4, 219, 2857, 301, 2762, 2840, 065/3, 2828, 2835, 2842, 2814, 198, 2767, 253, 088/17, 2830, 212, 2829, 188, 2856, 2870/1, 2783, 2855, 2864, 232/2, 2872, 2905, 247/1, 2738, 2886, 2778, 2749, 2906, 2799, 2797, 262/3, 2788, 2784/2, 2804/2, 2798/2, 2757, 2769, 072/10, 2755/1, 2843, 2768, 2789/2, 2791, 2870/2, 2742, 2777, 2803, 2793, 273/3, 072/15, 196/3, 214/5, 215, 224, 262/4, 214/3, 214/4, 220, 214/6, 196/4, 2748, 2789/1, 400/2, 274/4, 245, 243, 2869, 2874/2, 2844, 2839, 2860, 2859, 2854, 210, 2831, 199, 211, 072/43, 2760, 281/4, 262/2, 241, 2785, 2784/1, 249, 2807, 2756/1, 2776, 244, 273/6, 2733, 2735, 2827, 248, 204, 278/2, 2775, 072/12, 273/8, 197/1, 2772, 2747, 235, 197/2, 2887, 2824, 2739/3, 273/4, 237, 2746, 2808, 214/2, 072/4, 268, 2802, 072/7, 088/11, 259, 2897, 070/81, 2841, 070/3, 072/16, 072/5, 072/3, 213, 066, 067, 2792, 2871, 088/19, 273/12, 295, 273/9, 072/9, 072/6, 072/11, 2926/5, 2770, 255, 225, 2736/2, 247/4, 252, 242, 231, 227/1, 276, 246, 247/3, 2734, 2732/1, 2766, 2761, 072/8, 2771, 2764, 2750, 2754, 2758, 2773, 2779, 2780, 216/2, 260, 256, 239, 234, 238, 2816, 265, 262/5, 262/6, 217, 221, 273/17, 258, 257, 214/1, 261, 2739/7, 2739/1, 2813, 2806/2, 2812, 228, 2786, 2806/1, 2873, 2801, 2908, 2907, 2810, 2809, 2790, 2787, 2782, 2794, 2888, 2804/1, 2889, 2805, 281/6, 2795, 2800, 2752, 2751, 2744, 2821, 2755/2, 2756/2, 2774, 2759, 2743, 2753, 2745, 2928/13, 2817/2, 2823, 2820, 2815, 2826, 2817/1, 2819, 2825, 2818, 240, 195/2, 196/2, 187, 2858, 227/2, 233, 189, 251, 223, 272/1, 230, 229, 194, 2922/1, 280/2, 273/14, 281/2, 273/13, 273/16, 273/15, 275, 2781, 281/1, 277, 281/3, 218, 2798/1, 278/1, 272/2, 2811
38.	Klissza	11244	088/15, 298/13, 088/14, 297, 298/11, 088/16, 301, 300, 298/12, 088/17, 295
39.	Klissza	11245	299, 298/18, 298/2, 298/4
40.	Rinkovce	11246	3605/1, 3609/1, 3607, 3610, 3611/2, 3608, 3609/2, 3612, 3611/3, 3611/1, 3605/3, 3601, 3605/2, 3606, 298/36
41.	Új-dűlő (Szövőgyár, Váckert, Szmolnica, Prekobrodica)	11247	2988/25, 2988/10, 2997/3, 2732/11, 056/145, 2728/10, 2430, 2427, 2431, 2423/2, 2423/1, 2426, 2439, 2435, 2437/2, 3677, 2436, 2447/1, 2419/1, 2419/2, 2732/13, 2988/18, 2988/19, 2728/2, 2988/17, 2728/5, 2728/6, 2447/2, 2728/12, 2728/18, 3679, 3678, 3676/1, 2444, 2440/2, 2732/10, 2988/16, 2995/3, 2996/2, 3502, 2995/4, 2441/2, 3453, 059/7, 2440/1, 2988/27, 2732/6, 2728/11, 3443, 2445/2, 056/39, 2998, 2988/2, 3676/2, 3501, 2988/20, 2976/3, 2443, 2972, 059/13, 056/29, 2434, 2728/9, 2997/5, 2663, 057/1, 056/24, 2728/20, 2991, 2728/14, 2974, 2988/26, 2728/7, 2988/24, 2984, 2983/2, 2985, 2976/2, 2997/1, 2988/22, 2988/23, 2988/5, 2987, 3671, 2973/2, 2973/4, 2963/1, 2728/4, 2971/1, 2973/3, 2965, 2964, 2728/3, 2962, 2732/8, 056/36, 059/105, 056/27, 056/35, 056/37, 056/38, 2422, 2990, 059/75, 3454, 2988/21, 2989, 2986, 056/41, 056/34, 056/146, 056/28, 056/42, 056/40, 2995/5, 2442/2, 2995/1, 2975, 2438, 2979/2, 2980/2, 2963/2, 2961, 2728/19, 2448, 2451, 3675, 2732/3, 2406/3, 2433, 2432, 2446, 2414, 2415, 2418, 2408, 2406/1, 2407/2, 2407/1, 2410/2, 2411, 2406/2, 2732/12
42.	Tavan, Szencso	11248	054/760, 691, 690/2, 688/13, 688/10, 1237, 688/12, 688/11, 690/1, 689/1, 688/14, 688/9, 039/354, 039/371, 039/373, 039/61, 054/6, 054/762, 054/772, 039/40, 2229, 2230/1, 2230/2, 2231/1, 2238/1, 2238/2, 2239, 2240, 2243/2, 2244, 2245, 2228, 2247, 3463, 3464, 3466, 3494, 054/4, 045, 3495, 2246, 3496, 039/46, 054/14, 044/746, 039/161, 039/47, 039/80, 039/100, 039/163, 042/9, 041, 039/55, 044/744, 039/57, 054/773, 042/11, 3672, 044/601, 044/747, 039/164, 039/359, 044/743, 039/88, 039/54, 039/116, 039/360, 044/606, 044/742, 044/745, 039/370, 039/56,

			039/43, 039/165, 039/85, 039/81, 039/355, 039/196, 039/162, 054/764, 044/605, 039/48, 039/166, 044/602, 042/10, 044/741, 039/358, 042/3, 039/59, 039/45, 044/604, 054/779, 039/195, 3673, 044/603, 054/778
43.	Szelistye	11249	1689/91, 1689/102, 1689/78, 1689/79, 1689/103, 1689/109, 1689/90, 1689/85, 1689/84, 1689/93, 1689/80, 1689/68, 1689/61, 1689/67, 1689/2, 1689/4, 1689/6, 1689/8, 1689/11, 1689/13, 1689/15, 1689/19, 1689/37, 1689/38, 1689/39, 1689/51, 1689/52, 1689/53, 1689/54, 1689/55, 1689/56, 1689/57, 1689/58, 1689/59, 1689/70, 1689/71, 1689/72, 1689/73, 1689/74, 1689/75, 1689/76, 1689/86, 1689/87, 1689/88, 1689/89, 1689/104, 1689/105, 1689/106, 1689/107, 1689/123, 1689/124, 1689/125, 1689/126, 1689/127, 1689/144, 1689/145, 1689/146, 1689/203, 1689/211, 1689/69, 1689/22, 1689/77, 1689/192, 1689/9, 1689/20, 1689/193, 1689/40, 1689/60, 1689/50, 1689/21, 1689/184, 1689/170, 1893, 1689/26, 1874, 1875, 1876, 1865, 1689/17, 1689/172, 1866/4, 1873, 1689/171, 1689/210, 1689/185, 1689/122, 1689/148, 1689/128, 1689/108, 1877, 1864/2, 1878, 1689/143, 1689/121, 1689/101
44.	Nagykovácsi	11250	0328/2
45.	Nagykovácsi	11251	0313/1
46.	Nagykovácsi, Pusztatemplom	11252	0318/1, 0318/2
47.	Lugi dűlő	11253	0220/2, 10109/3, 0224/14, 10074, 10098, 10061, 0218/2, 10112, 10101, 0224/19, 10073/2, 10070, 0224/18, 10111, 10102/3, 0223/2, 10109/5, 0224/17, 0221, 10073/5, 10109/6, 10060, 10073/4, 10105, 10109/2, 10064, 10108/1, 10103, 10113, 10106, 10071, 10063, 10102/1, 10100, 10099, 10073/1, 0220/3, 0220/4, 0220/5, 0220/8, 0220/9, 0220/10, 0220/11, 10091, 10092, 10093, 10095, 10096, 10109/7, 10110, 9925/2, 9927/2, 9927/6, 9928, 9929, 9930, 9931, 9932, 9933, 9934, 9935/1, 9935/2, 9997, 9936, 9937, 9940, 9942, 0220/20, 0220/25, 0220/19, 0220/7, 0220/13, 0220/18, 0220/16, 0220/24, 0220/23, 0220/26, 0220/17, 0220/22, 10073/3, 10090, 10094, 10057, 10102/2, 0222, 0220/14, 0220/15, 0220/12, 0220/6, 10097, 10072, 10104, 0220/21, 10109/1, 10107, 10062, 0219/2
48.	Nagycsikóvár	11254	0387/1
49.	Kiskovácsi-major	11255	0278/2, 0280
50.	Bükki-puszta	11256	0375
51.	Holdvilág-árok	11257	0386/2, 0385, 0371/5
52.	Kolevka-hegy	11258	0386/2
53.	Lugi-dűlő	11259	0224/17, 0224/19
54.	Orlovác	11260	3601, 298/21, 689/53, 695/4, 695/3, 298/36, 689/52, 689/79, 689/51, 690
55.	Sztaragroblye	11261	3647, 3645/1, 3635, 3634, 3633, 3632/1, 3648/1, 3639, 3648/2, 3644, 3651, 3652, 3631, 3636/2, 3637, 3653/2, 3655, 3641, 3653/1, 3650, 3649, 3646, 3645/2, 3658, 3630, 3636/1, 3642, 3654, 3640, 082/2, 3629, 3643, 3632/2, 3638/2, 3656, 3657/1, 3657/3, 3657/4, 3657/2, 073/3
56.	Határ-dűlő	11262	0132/32, 077, 074/27, 074/28, 074/29
57.	Klissza	11263	298/23, 298/21, 298/26, 298/2, 298/22, 298/25, 298/24, 088/14, 298/9, 298/36, 298/10, 298/4, 298/6, 088/17, 088/15, 298/5, 088/20, 088/21, 088/16, 298/20, 298/8, 298/27, 298/7, 3606, 088/18, 088/19, 298/33, 298/29, 298/32
58.	Ady Endre utca 19.		1194, 1125, 1192, 1195, 1196, 1179, 1190, 1197, 1193, 1191, 1180, 1205, 1116/2, 1114/1, 1211, 1115/1, 1116/1, 1214, 1215, 1221, 1213, 1220, 1222/2, 1216, 1218, 1217
59.	Belterület		599, 600, 515/1, 560, 561, 562, 554, 555, 556, 557, 558/2, 553, 552/2, 552/3, 883/1, 1475, 881/3, 1435, 551, 883/4, 885/1, 552/4, 1487, 549, 613, 479, 641/1, 374, 424, 659/1, 658, 861, 857, 860, 858/2, 865, 880/8, 611, 668, 862/2, 863, 862/1, 642, 864, 858/1, 873/2, 872, 612/2, 671, 660, 640/2, 644, 878/1, 873/4, 874/3, 1463/6, 884, 1478/1, 881/1, 1463/4, 1474, 882, 1473, 1464, 1463/5, 1484, 1492, 879/2, 1458, 1457, 1461, 1472/2, 1476, 1463/3, 1477, 71/4, 515/2, 641/2, 577, 880/7, 617, 78/6, 119, 98, 1459, 76/2, 662, 602, 603, 646, 610, 588, 670, 614, 604, 102, 886, 641/3, 597, 70/1, 855, 596, 637/2, 612/1, 1463/7, 621, 664, 1491, 95, 101, 78/2, 585, 601, 640/1, 78/3, 868, 120, 661, 123, 874/1, 116/2, 116/3, 116/4, 89, 77, 74, 93/2, 122, 94, 84, 97, 594/1, 64, 871, 669, 93/1, 103, 96, 1488, 875, 81, 80, 87, 1478/2, 82, 118, 1481, 1480, 91, 616/1, 1483, 1482, 1489, 65, 869, 666, 656/5, 70/2, 66/2, 859, 582, 580, 665, 877, 667, 587, 616/3, 619, 609, 608, 67, 66/1, 616/4, 121, 618, 88, 653, 654, 655, 648, 649, 856/1, 635, 591, 590, 116/1, 576, 575, 579, 652, 651, 656/4, 867, 656/2, 593, 589, 1478/3, 615, 79, 873/3, 85, 592, 657, 878/2, 598, 90, 552/1, 583, 480, 1486/1, 879/1, 581, 616/2, 548/1, 1472/1, 880/9, 100/2, 1224, 1486/2, 656/3, 550, 873/1, 1463/8, 502, 605, 650, 73, 880/4, 607, 578, 876, 659/2,

			606, 883/7, 594/2, 586, 866, 1490, 92, 83, 338, 1472/3, 656/1, 1479, 595, 645, 69, 1485, 643, 647, 78/4, 100/1, 880/3, 478, 565, 564, 503, 1453/1, 1456/2, 1456/1, 1455, 888, 1462, 1460, 573, 63, 574, 68
60.	Nagykovácsi	11266	0321, 0312/8, 0317
61.	Boglárka utca	11267	1689/2, 1689/43, 1689/27, 1689/45, 1689/28, 1689/44, 1672/4, 1672/3, 1672/2, 1672/9, 1672/5, 1672/1, 1684/21, 1684/18, 1684/19, 1682/4, 1682/3, 1683/3, 1683/4, 1684/20, 1684/10, 1684/9, 1684/13, 1684/12, 1684/11
62.	Lugi dűlő	11268	0225, 0224/17, 0236
63.	Kő-hegy	11269	0405, 0153/21, 0590, 0589/1, 0591/1, 0592, 0109/41, 0109/40, 0109/5, 0593, 0594, 0109/3, 0110, 0109/21, 0111/1, 9576/4, 9575
64.	Tavan felett	11270	2128/8, 2118/23, 2118/32, 2118/29, 2118/30, 2118/22, 2128/19, 2131/21, 2131/4, 2128/6, 2118/26, 2128/9, 2118/27, 2131/20, 2131/3, 2128/7, 2118/28, 2118/24, 2131/5, 2128/11, 2128/17, 2128/18, 2118/9, 2131/22, 2131/23, 2131/31, 2131/6, 2131/11, 2131/13, 2131/2, 2131/10, 2131/8, 2131/9, 2131/7, 3016, 2131/12, 2131/26
65.	Dolina	10040	0430/1, 0422, 0424
66.	Dolina	10041	0430/1, 0420, 0416, 0438, 0436/1, 0419, 0418, 0421, 0430/3, 0415/2, 0437, 0139/5, 0473, 0412, 0471, 0417, 0414, 0415/1
67.	Középsőtanya	10045	0436/2, 0446, 0439, 0436/1
68.	Budakalász – Tavan felett	10057	039/375, 040/1, 039/93, 039/356, 039/374, 039/352

Jogszabály által külön védett régészeti lelőhelyek

Kiemelten védett régészeti lelőhelyek:
11245 – Klissza: középkori nemesi udvarház és temploma
11248 - Tavan, Szencso: római villa és középkori templom
11253 – Lugi – dűlő: római villa
11257 – Holdvilág-árok: őskori barlang, középkori bánya és kaptárkő

Fokozottan védett régészeti lelőhelyek:
11252 – Kiskovácsi: középkori ciszter kolostori gazdaság és templom

4. számú függelék a …/… (…) önkormányzati rendelethez:

Országos művi értékvédelem alatt álló építmények listája.

műemlékjegyzék		cím	hrsz.	leírás
M III	7206	Hősök tere	1	Református templom, klasszicista, 1814-1828.
M II	7207	Klissza dűlő	299 298/18	Várkastély romjai, gótikus, 14-15. sz.
M II	7207	Klissza dűlő	298/18 299	Templomrom, gótikus, 14-15. sz.
M III	7208	Lugi dűlő (külterület)	0220/2, 0220/10, 0220/11, 0220/12, 0220/13, 0220/14, 0220/15, 0220/16, 0220/17, 0220/18, 0220/19, 0220/20, 0220/21, 0220/22, 0220/23, 0220/24, 0220/25, 0220/26, 0220/3, 0220/4, 0220/5, 0220/6, 0220/7, 0220/8, 0220/9	Római kori villa maradványai, 2. század, a területen 5. századi barbár leletanyag is kimutatható volt.
M III	7209	Nagykovácsi puszta	0318/1 0318/2	Kolostorrom, román stílusú, 12. sz.
M III	7210	Szente-dűlő (külterület)	054/4	Templomrom, középkori.
M III	7211	Templom tér	585	Görögkeleti templom, 14. sz.-i eredetű gótikus. Mai alakjában barokk, 1719-1722. Berendezés és ikonosztáz barokk, 18. sz. második fele.
M III	7212	Templom tér	601	Római katolikus templom, barokk, 1768. Átépítve.
M III	7212	Templom tér	601	Reneszánsz pasztofórium maradványa, 1519.
M I	7213	Templom tér 3.	640/1	Teleki-kastély, földszintes, barokk, 1773. Átalakítva eklektikus stílusban a 19. sz. második felében.
M II	11381	Kossuth Lajos utca 48.	30	Szerb lakóház, néprajzi gyűjtemény, 19. század eleje.
M II	11382	Orgona u. 11/b.	1610/1	Marschalkó-villa, 1910-ben Marschalkó Béla által tervezett és épített szecessziós stílusú, háromszintes családi ház.

Hitelesítés:

Pomáz Város Önkormányzatának Képviselő-testülete jelen szabályozási terv módosítást

a .... számú ÖK. rendelettel fogadta el.

P.H.

Pomáz, 201.....................

....

jegyző

Megbízó:

Pomáz Város Önkormányzata
2013 Pomáz, Kossuth Lajos utca 23-25.

Tervező:

PESTTERV

Pest Megyei Terület-, Település-, Környezet Tervező és Tanácsadó Kft.
Műterem: 1085 Budapest, Kőfaragó u. 9. IV. emelet
Telefon: (+36-1) 2670508, 2677078; Fax: (+36-1) 2667561
E-mail: pestterv@pestterv.hu; Honlap: www.pestterv.hu

Munka megnevezése:

Pomáz Város
településszerkezeti tervének, helyi építési szabályzatának
és szabályozási tervének felülvizsgálata

Rajz címe:

Szabályozási terv

Közreműködők:

Irányító tervező, településtervező, projekt menedzser:	Pekár Zoltán (TT/1 01-3463)
Településtervező:	Gertheis Mátyás (TT 01-6220)
Környezet- és tájrendező tervező:	Mándi József (01-5149)
Közlekedéstervező:	Rhorer Ádám (01-3157)
Közműtervező:	Hanczár Zsoltné (01-2418)
Közműtervező:	Bíró Attila (01-2456)
Szerkesztő:	Mándi József Gertheis Mátyás
Ügyvezető igazgató:	Schuchmann Péter

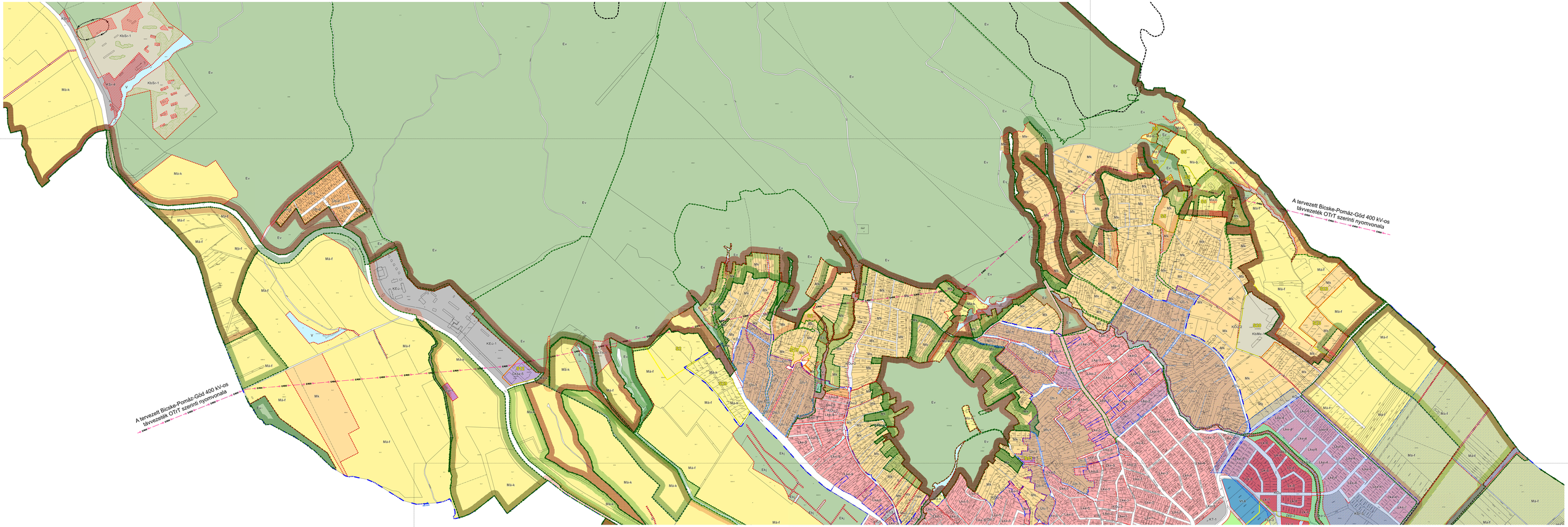
Rajz száma:	SZT/a	**Dátum:**	2017. április hó
Méretarány, mértékléc:	M = 1:4.000	0 125 250 500 méter	
Projektszám:	1056	**Rajzkód:**	pf-2.8

Megjegyzés:

A térkép az állami alapadatok felhasználásval készült, csak településrendezési célra használható!

A rajzolat tényleges méretarányát kicsinyített nyomat esetén a fenti mértékléccel kell ellenőrizni.

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



JELKULCS:

Megjelenő Tervezett

- Közigazgatási határ
- Belterületi határ
- Tervezett szabályozási vonal
- Övezet, építési övezet határa
- Ev, Lke-2 — Övezet, építési övezet azonosítója (a tervezésszerű ill. az az évszám (pl.evszám) Zárójelben a HSZ vonatkozó részében alkalmazandóan)
- Telken belül kötelezően kialakítandó védőövezet sáv
- Jelentősebb védőterület (védőövezet, védősáv) határa
- Műemlék
- Műemlékei környezet határa (a megszűnt műemlék környezeti kategória miatt helyi védelemre javasolt terület határa)
- Helyi védelem alá helyezendő természeti terület
- Fokozottan védett természetvédelmi terület
- Országos ökológiai hálózat - Magterület
- Országos ökológiai hálózat - Ökológiai folyosó
- Országos ökológiai hálózat - Pufferterület
- Duna-Ipoly Nemzeti Park területe
- Nyilvántartott régészeti lelőhely és azonosítója
- Védett régészeti terület határa
- Natura 2000 terület határa
- Természetvédelmi terület határa (ex-lege)
- Nagynyomású gázvezeték
- Nagy-középnyomású gázvezeték
- 132 kV-os villamos átviteli hálózat
- 400 kV-os tervezett villamos átviteli hálózat
- Szerkezeti terven jelölt tervezett útnyomvonal, védőtávolsággal
- Telekalakítási kötelezettséggel érintett terület határa
- Be nem építhető, vízgazdálkodási célú terület
- Vízbázis hidrogeológiai védőterület határa
- Országos vízminőség-védelmi terület övezete
- Kötelezően termőtelkének zöldfelületként megtartandó terület
- Építési hely
- Elővásárlási jog

FŐ ÖVEZETTÍPUSOK SZÍNEZÉSI KIEMELÉSE

- Kisvárosias lakóterület (Lk)
- Kertvárosias lakóterület (Lke)
- Településközpont vegyes övezet (Vt)
- Intézményterület (Vi)
- Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági övezet (Gksz)
- Ipari gazdasági övezet (Gip)
- Hőtermelő üzemek övezete (Üh)
- Különleges, beépítésre szánt területek övezete (KT, KSr, KMü)
- Közúti közlekedési és közműövezet (KÖu)
- Vasúti közlekedési és közműövezet (KÖk)
- Zöldterület, közkert övezet (Zkk)
- Zöldterület, közpark övezet (Zkp)
- Erdő övezet (Ev, Ek)
- Kertes mezőgazdasági övezet (Mk)
- Mezőgazdasági övezet (Má-k, Má-f, Má-ö, Má-e)
- Vízgazdálkodási övezet (V)
- Természetközeli terület övezete (Tk)
- Különleges beépítésre nem szánt terület (KbTh, KbSr, KbMe)

Jóváhagyó záradék:

Pomáz Város Önkormányzatának Képviselő-testülete jelen szabályozási terv módosítását

a ..... számú OK. rendeletével fogadta el.

Pomáz, 201.....

P.H.

jegyző

Megrendelő: Pomáz Város Polgármestere, 2119 Pomáz, Kossuth Lajos utca 23-25.

Tervezési munkaszakasz: Pomáz Város Integrációvezérelt tervezési, kata fajlos szabályozási terv és szabályozási terv módosítása

Rajz szám: Szabályozási terv

Rajz méret: 1x7Fs Méretarány: M = 1:4.000

Dátum: 2017. április hó

Tervezők: Pest Megyei Terület- Tervezési, Városrend Tervező Kft. Tanúsító KS. Cím: 1062 Budapest, Andrássy út 3. fsz. 9. lépcsőház Telefon/Fax: +36 1 / 269 0 269 E-mail: pesttervezo@kabelnet.hu, Honlap: www.pesttervezo.hu

Felelős vezető tervező: Varga Zoltán (T17-01-0003)

Tervezőtársak: Szerfalvi Mátyás (T17-01-0224)

Közreműk. és tervezői: Mihók József (01-2246)

Kartográfus: Rónai Róbert (01-2102)

Informatikus: Horváth Szabolcs (01-2478)

Ellenőrzött: Erdi Attila (01-2484)

Vezető tervező: Varga Zoltán

Szerfalvi Mátyás

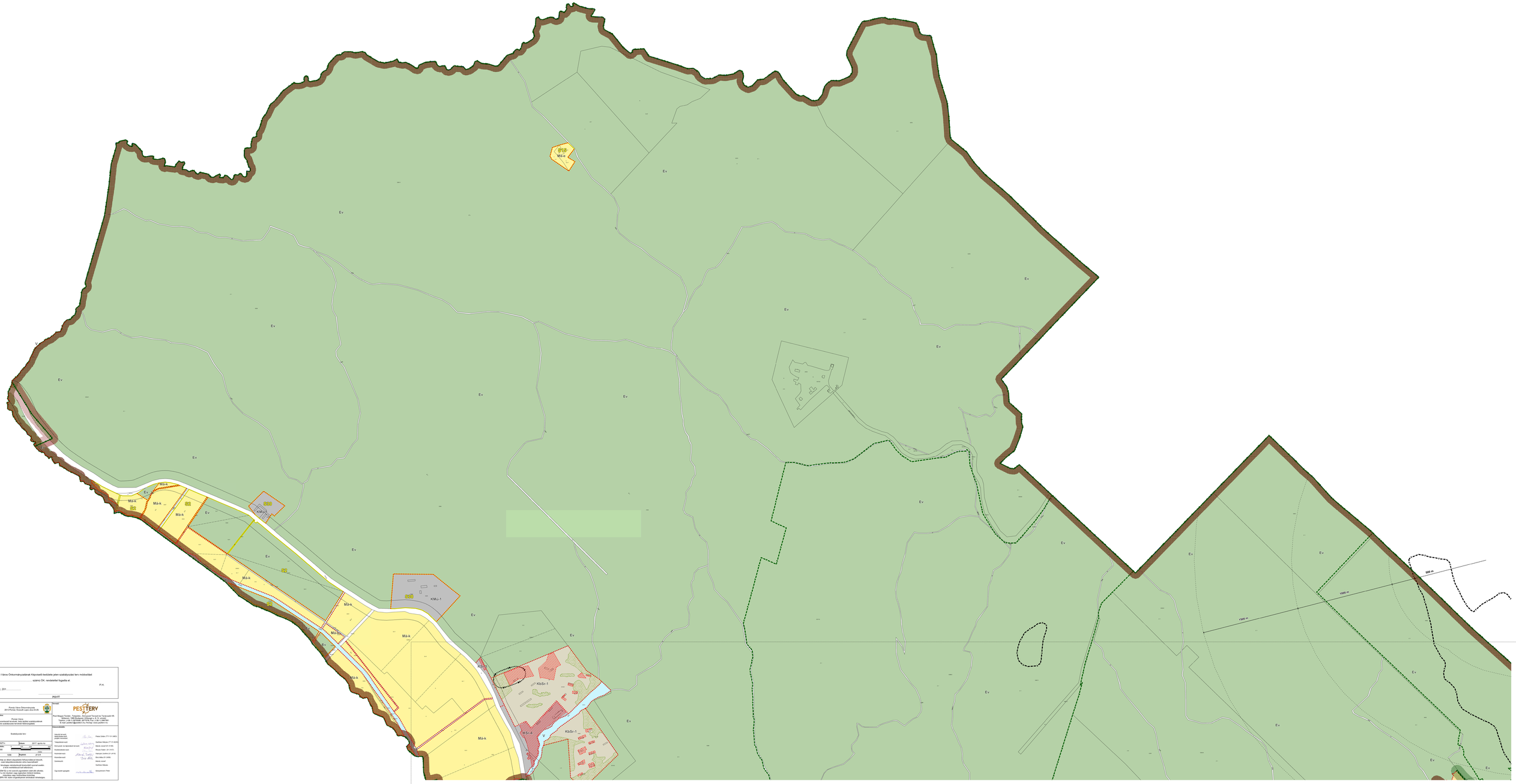
Ügyvezető igazgató: Schulcz Ferenc Péter

Jóváhagyó: A terven az alapadatok felhasználásával készült, más megoldásokat nem tartalmazó szabályozási terv.

A rajzon ábrázolt szabályozási elemek szintek szerint kikapcsolhatók.

FIGYELEM! A rajz csak az azon szerepelő adatokat és elemeket tartalmazza, amelyek az adatszolgáltatás és a tervezés ideje szerinti, rendelkezés kezelőjének a PESTTERV Kft. más ügyfeleinek tervei nincsenek.

PESTTERV



Hatályos:

Pomáz Város Önkormányzatának Képviselő-testülete jelen szabályozási terv módosítását

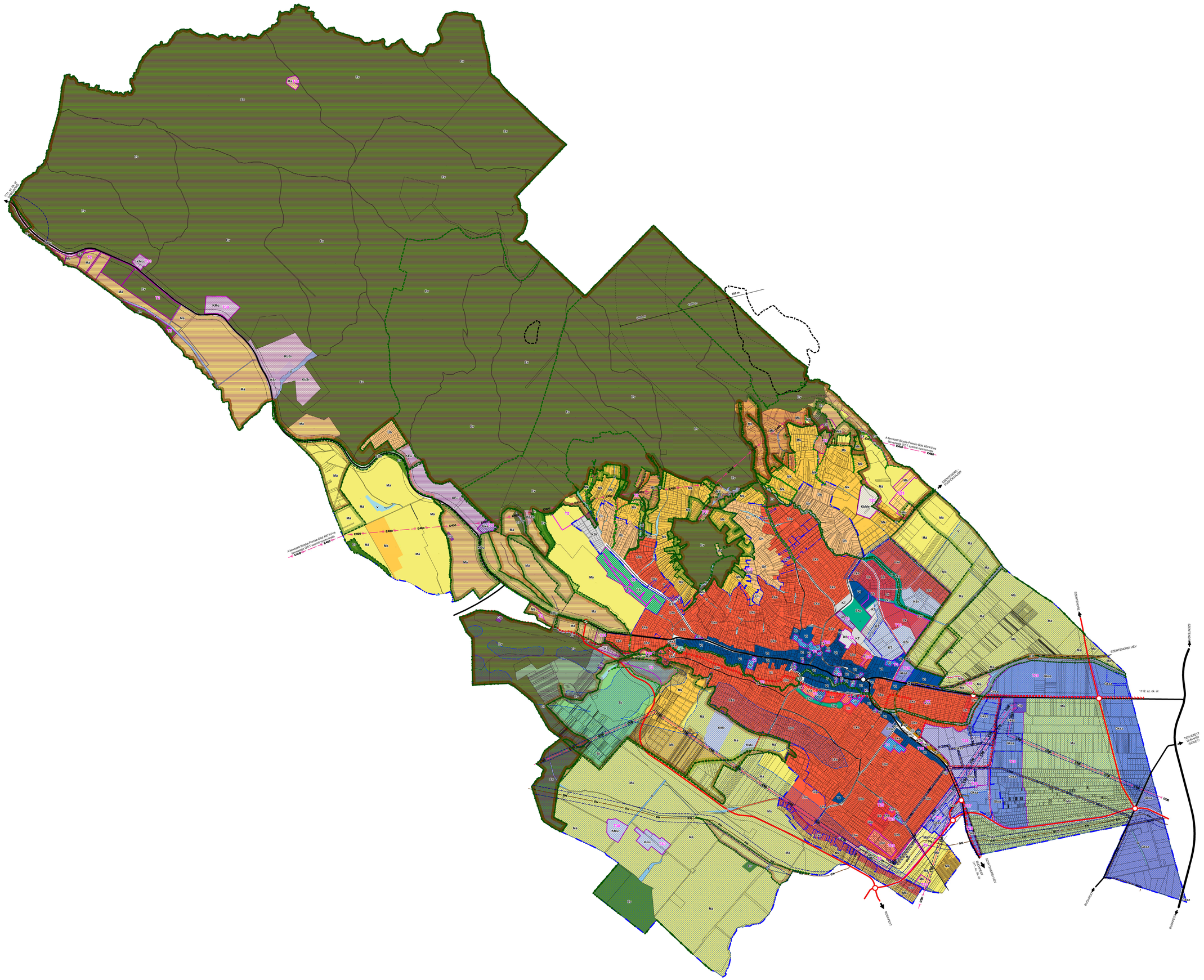
a ..... számú ÖK. rendeletével fogadta el.

P.H.

Pomáz, 201. .....

jegyző

Megrend: Pomáz Város Önkormányzata 2013 Pomáz, Kossuth Lajos utca 23-25.	Tervező: PESTTERV Pest Megyei Terület- Tervezési, Műszaki Tanácsadó és Tervezővállalat Kft. 1139 Budapest, Váci út 91. Tel/fax: (+36 1) 2870300, 2870700 Mob: (+36 1) 2887561 E-mail: pestterv@pestterv.hu, Honlap: www.pestterv.hu
Helyszín megnevezése: Pomáz Város Helyszínrajzon/térképen feltüntetett szabályozásának és szabályozási tervének felülvizsgálata.	Szakmai felelősök:
Rajz cím: Szabályozási terv	Vezető tervező, felelős tervező: Pesthy Zoltán (T17-0-1883)
Rajz szám: 427/1 Dátum: 2017. évben 10.	Tervezők: Gerliczki Attiláné (T17-0-0002)
Méretarány, vetítési rendszer: 1/1 = 1:500 EOV	Szintező és tájrendező tervező: Gilicze Attila (T17-0-0004)
Fejezetszám: 1200 Rajzszám: pl 2 B	Szolgáltatásvezető: Bíró Ágnes
Megjegyzés: A terület az ellenőrzött felmérés(ek)ben és a helyszínen elvégzett helyszínbejárásokon nincs hasznosítható régészeti lelőhely, illetve régészeti érdekű terület. A régészeti emlékekkel kapcsolatban az illetékes Régészeti Szakszolgálat szakértőjét kell megkérni. FIGYELEM! Ez a rend szerint jóváhagyott szám alatt eltárolt, Bpen, a Pest Megyei Terület- Tervezési, Műszaki Tanácsadó és Tervezővállalat Kft. nevében vagy felhatalmása birtokában a PESTTERV Kft. határ-engedélyezésre kiadott tervekhez.	Szerkesztő: Vörös Ákos Gyűjtőrendszer ügyvezető: Schuchmann Péter



JELKULCS:

- Igazgatási terület határa
- Belterületi határ (egyben beépítésre szánt területek határa)
- Tervezett belterületi határ
- Országos főút
- Országos mellékút (meglevő - tervezett)
- Helyi gyűjtőút (meglevő - tervezett)
- Vasúti nyomvonal (HÉV)
- Kerékpáros útvonal (meglevő - tervezett)
- 400kV-os tervezett villamosenergia átviteli hálózat
- 132kV-os villamosenergia átviteli hálózat
- Nagynyomású földgázvezeték
- Nagy-középnyomású földgázvezeték

Területfelhasználási egységek
-beépítésre szánt területek-

Lk	Kisvárosias lakóterület
Lke	Kertvárosias lakóterület
Vt	Településközpont vegyes terület (Településközpont terület)
Vi	Településközpont vegyes terület (Intézményi terület)
Gksz	Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület
Gip	Ipari gazdasági terület
Üh	Hétvégiházas üdülőterület
KEü	Különleges, egészségügyi terület
KMü	Különleges, mezőgazdasági üzemi terület
KSr	Nagy kiterjedésű sport, rekreációs terület
KT	Különleges temető terület
KMv	Különleges terület, Magyarvár területe

A beépítésre szánt területek megengedett legnagyobb szintterület sűrűségi értékét a szöveges munkarész vonatkozó táblázata tartalmazza!

-beépítésre nem szánt területek-

KÖu	Közúti közlekedési terület
KÖk	Kötöttpályás közlekedési terület
Zkk	Zöldterület (közkert)
Zkp	Zöldterület (közpark)
Ev	Védelmi erdőterület
Ekt	Közjóléti erdőterület
Má	Általános mezőgazdasági terület
Mk	Kertes mezőgazdasági terület
V	Vízgazdálkodási terület
Tk	Természetközeli terület
KbTh	Különleges, beépítésre nem szánt, turistaházas turisztikai terület
KbSr	Különleges, beépítésre nem szánt, sport, rekreációs terület
KbMe	Különleges, beépítésre nem szánt, megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület

- A területfelhasználást jelentősen befolyásoló védőtávolság, -sáv
- Nyilvántartott régészeti lelőhely és azonosítója
- Natura 2000 terület határa
- Nemzeti park határa (Duna-Ipoly NP)
- Természetvédelmi terület határa (ex-lege)
- Védett forrás (ex-lege)
- Fokozottan védett természetvédelmi terület határa
- Országos ökológiai hálózat - magterület
- Országos ökológiai hálózat - ökológiai folyosó
- Országos ökológiai hálózat - pufferterület
- Vízbázis hidrolgeológiai védőterület határa
- Országos vízminőség-védelmi terület övezete
- Világörökség és világörökség-várományos terület

Illetékes:

Pomáz Város Önkormányzatának Képviselő-testülete jelen településszerkezeti terv módosítást

a ..... számú ÖK. határozattal fogadta el.

P.H.

Pomáz, 201.....

.....

jegyző

Megbízó:

Pomáz Város Önkormányzata
2013 Pomáz, Kossuth Lajos utca 23-25.

Munka megrendelése:

Pomáz Város
településfejlesztési koncepciója, továbbá
településszerkezeti tervének, helyi építési szabályzatának
és szabályozási tervének felülvizsgálata

Rajz címe:

Településszerkezeti terv

Rajz száma:	TSZT	**Dátum:**	2017. április hó
Méretarány, méretskála:	M = 1:10.000	0 125 250 500 1000 méter	
Projektszám:	1058	**Rajzlap:**	pl.2:8

Megjegyzés:

A terület az állami alapadatok felhasználásával készült, a helyszínrajz a pontosság szempontjából nem hitelesíthető!

A rajzokat tervezési mérőtanácsnak közzétenni csomat esetén a fenti mérőtáblázat kell alkalmazni.

FIGYELEM! Ez a mű szerzői jogvédelem alatt áll! Az átvétel, Ezért a mű részben vagy egészben történő közlése, sokszorosítása, illetve az azokban foglaltak felhasználása a PESTTERV Kft. külön engedélyének birtokában lehetséges.

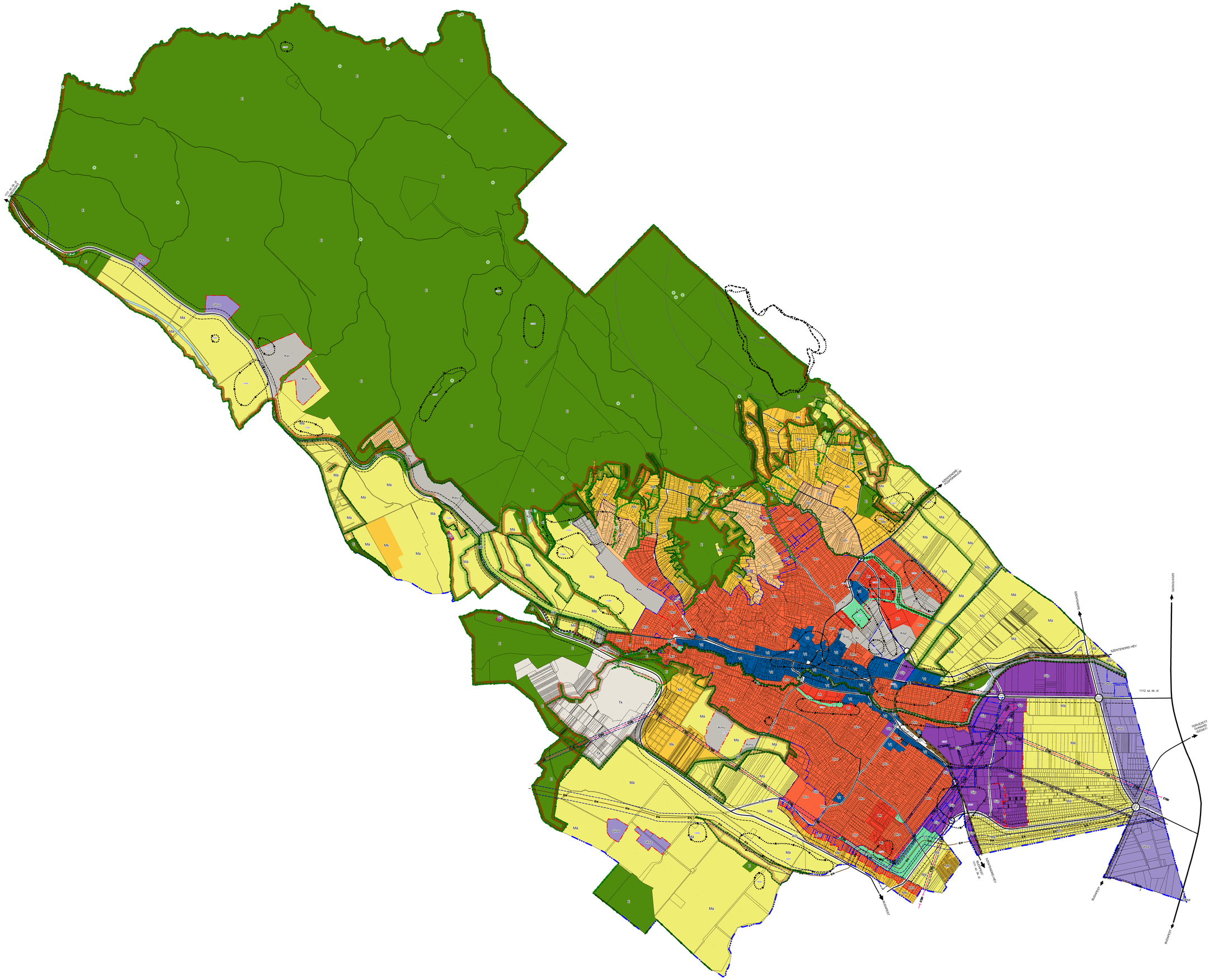
Tervező:

PESTTERV

Pest Megyei Terület-, Település-, Környezet Tervező és Tanácsadó Kft.
Műterem: 1088 Budapest, Kőfaragó u. 8. IV. emelet
Telefon: (+36-1) 2610928, 2875378
E-mail: pestterv@pestterv.hu; Honlap: www.pestterv.hu

Felelős tervezők:

Irányító tervező, felelős tervező, jogosult tervezők:	Pekár Zoltán (TT/1-01-0403)
Településtervező:	Gerthers Mátyás (TT 1-6/220)
Környezet- és tájrendezési tervező:	Márdi József (01-0146)
Közlekedéstervező:	Rhuner Ádám (01-3107)
Közműtervező:	Hernádi Zsolttné (01-2618)
Műszaki-ellátás tervező:	Bíró Attila (01-3456)
Szerkesztő:	Márdi József
	Gerthers Mátyás
Ügyvezető igazgató:	Schuchmann Péter



POMÁZ VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK FELÜLVIZSGÁLATA

É

JELKULCS:

- Igazgatási terület határa
- Belterületi határ (egyben beépítésre szánt területek határa)
- A hatályos tervekben rögzített belterületi határ (egyben beépítésre szánt területek határa)
- Beépítésre szánt területek határa
- Országos főút
- Országos mellékút
- Helyi gyűjtőút
- Vasúti nyomvonal (HÉV)
- Kerékpáros útvonal
- ETD 132kV-os villamosenergia átviteli hálózat
- GN Nagynyomású földgázvezeték
- GNk Nagy-középnyomású földgázvezeték

Területfelhasználási egységek
-beépítésre szánt területek-

- Uk Kisvárosias lakóterület
- Uke Kertvárosias lakóterület
- Vt Településközpont vegyes terület (Településközpont terület)
- Vt Településközpont vegyes terület (Intézményi terület)
- Gksz Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület
- Gip Ipari gazdasági terület
- Üh Hétvégiházas üdülőterület
- Keu Különleges, egészségügyterület
- Ksp Különleges, sportpálya területe
- Ksr Nagy kiterjedésű sport, rekreációs terület
- Kt Különleges temető terület
- Kmv Különleges terület, Magyarvár területe

A beépítésre szánt területek megengedett legnagyobb szinterület sűrűségi értékét a szöveges munkarész vonatkozó táblázata tartalmazzal

-beépítésre nem szánt területek-

- KÖu Közúti közlekedési terület
- KÖk Kötöttpályás közlekedési terület
- Z Zöldterület (közpark)
- E Erdőterület
- Má Általános mezőgazdasági terület
- Mk Kertes mezőgazdasági terület
- V Vízgazdálkodási terület
- Tk Természetközeli terület
- Kth Különleges, beépítésre nem szánt, turistaházas turisztikai terület
- A területfelhasználást jelentősen befolyásoló közművédőtávolság, -sáv
- A területfelhasználást jelentősen befolyásoló honvédségi védőtávolság, -sáv
- A területfelhasználást jelentősen befolyásoló egyéb védőtávolság, -sáv
- Nyilvántartott régészeti lelőhely előzetes határa
- Natura 2000 terület határa
- Nemzeti park határa (Duna-Ipoly NP)
- Természetvédelmi terület határa (ex-lege)
- Védett forrás (ex-lege)
- Pilisi Biosféra Reszervátum határa
- Országos ökológiai hálózat - magterület
- Országos ökológiai hálózat - ökológiai folyosó
- Országos ökológiai hálózat - pufferterület

Megbízó: Pomáz Város Önkormányzata 2013 Pomáz, Kossuth Lajos utca 23-25.	**Tervező:** PESTTERV Pest Megyei Terület-, Település-, Környezet Tervező és Tanácsadó Kft. Műterem: 1085 Budapest, Kálvária u. 9. IV. emelet Telefon: (+36-1) 2670008, 2670076; Fax: (+36-1) 2867561 E-mail: pestterv@pestterv.hu; Honlap: www.pestterv.hu
Munka megnevezése: Pomáz Város településszerkezeti konceptusának, továbbá településszerkezeti és szabályozási terveinek felülvizsgálata és szabályozási terveinek felülvizsgálata	**Közreműködők:** Irányító tervező, felelős tervező: Pekár Zoltán (T/11-01-3463); projekt menedzser: Gerhesa Mátyás (T/1-1-6220); Településtervező: Wándi József (01-5148); Környezet- és tájrendező tervező: Röcser Ádám (01-3157); Közlekedéstervező: Hancsár Zsolna (01-2418); Közműtervező: Bíró Attila (01-2456); Szerkesztő: Wándi József; Gerhesa Mátyás; Ügyvezető igazgató: Schuchmann Péter
Rajz címe: Településszerkezeti vizsgálat (rajz állapot vizsgálata)	
Rajz száma: TSZV **Státusz:** 2015. augusztus hó	
Méretarány, mértékegység: M = 1:10.000 0 1k 2k 4k 6k 8k 10k méter	
Projektszám: 1006 **Projektvezető:** pf-2.8	
Megjegyzés: A térkép az állami alapadatok felhasználásával készült, csak településrendezési célra használható! A rajzban feltüntetett mindenkori közszolgálati nyomvonal esetén a fenti mértékkötöttek kell alkalmazni. FIGYELEMBE KELL VENNI: A rajz szerzői jogvédettséget élvez, az átvétele, Ennek a rajz részben vagy egészben történő kiadása, másolása vagy módosítása kizárólag a PESTTERV Kft. külön engedélyével lehetséges.	