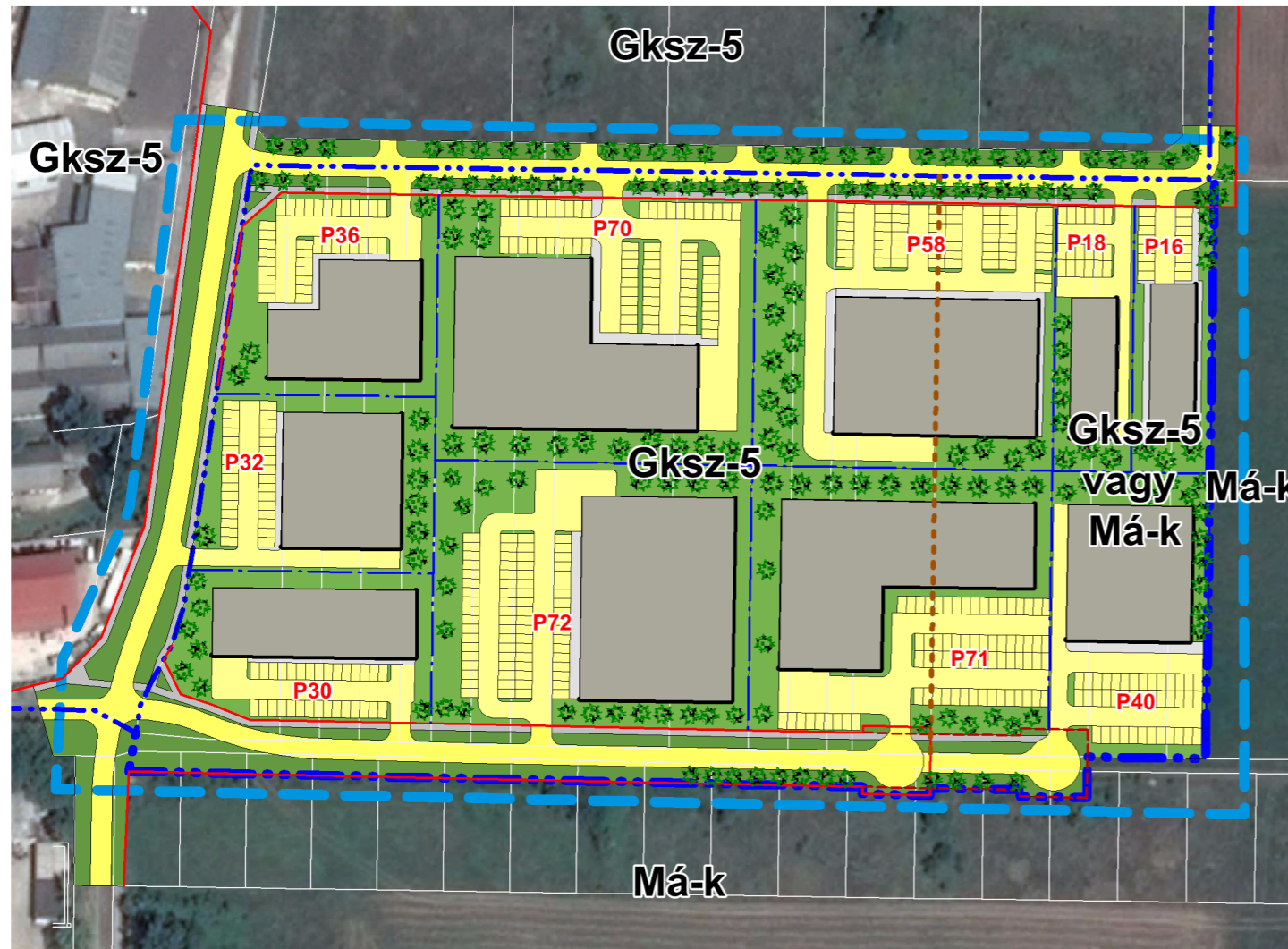



POMÁZ VÁROS BEÉPÍTÉSI TERV (MESTER UTCA MENTI TERÜLET)



JELKULCS:

- Módosítással érintett terület határa
- Közigazgatási határ
- Meglevő belterülethatár
- Tervezett belterülethatár
- Tervezett szabályozási vonal
- Tervezet szabályozási vonal (feltételes)
- Gksz-5 Övezet, építési övezet azonosítója (az övezetazonosító és az övezeti paraméterek megegyeznek a szöveges munkarészek vonatkozó részében alkalmazottakkal)
- Javasolt új épület
- Burkolt felületű közút
- Burkolt felületű, telken belüli út, parkoló
- Burkolt felületű önálló közterületi járda
- Telken belüli egyéb burkolt felület (pl.: gyalogút, járda)
- Jellemzően növényzettel fedett közterületi zöldfelületek
- Jellemzően növényzettel fedett zöldfelület, illetve kert kialakításra javasolt telekrész
- ✿ Fa
- P74 Jelentősebb telken belüli felszíni parkoló férőhelyszáma
- Javasolt telekhatár
- Ütemhatár

Megbízó: Pomáz Város Önkormányzata 2013 Pomáz, Kossuth Lajos utca 23-25.		Tervező:  Pest Megyei Terület-, Település-, Környezet Tervező és Tanácsadó Kft. Műterem: 1085 Budapest, Kófaragó u. 9. IV. emelet Telefon: (+36-1) 2670508, 2677078 E-mail: pestterv@pestterv.hu; Honlap: www.pestterv.hu	
Munka megnevezése: Pomáz Város Mester u. menti területek (056/34-től 056/52-ig hrsz) településrendezési szerződést megalapozó telepítési tanulmánytervét és beépítési terve		Közreműködők: Irányító tervező, településtervező, projekt menedzser: <i>Pekár Zoltán</i> Pekár Zoltán (TT/1É 01-3463) Településtervező: <i>Gertheis Mátyas</i> Gertheis Mátyas (TT 01-6220) Környezet- és tájrendező tervező: <i>Mándi József</i> Mándi József (01-5149) Közlekedéstervező: <i>Rhorer Ádám</i> Rhorer Ádám (01-3157) Közműtervező: <i>Hanczár Zsolt</i> Hanczár Zsoltné (01-2418) Közműtervező: <i>Bíró Attila</i> Bíró Attila (01-2456) Szerkesztő: <i>Gertheis Mátyas</i> Gertheis Mátyas Ügyvezető igazgató: <i>Schuchmann Péter</i> Schuchmann Péter	
Rajz címe: Beépítési terv (Mester u. menti terület)		Rajz száma: BT-Mu Dátum: 2017. március hó Méretarány, mértékléc: M = 1:2.000 0 50 100 200 méter	
Projektszám: 1124 Rajzkód: pf-2.8		Megjegyzés: A térkép az állami alapadatok felhasználásával 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 PESTTERTV Kft. külön engedélyének birtokában lehetséges.	

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: 2024-9/2017/01
Ügyintéző: Kiss Gabriella
Telefonszám: 26/814-364
E-mail: foepitesz@pomaz.hu

Tárgy: Településrendezési szerződés

Melléklet: Tanulmányterv
Településrendezési szerződés tervezete

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

Tisztelt Képviselő-testület!

Önkormányzatunk többször próbálkozott már a gazdasági területek fejlesztésével. Egy ilyen fejlesztés (vagy ahogy a hétköznapi szóhasználatban elterjedt: „átminősítés”) jellemzően a következő lépésekből áll:

1. telepítési tanulmányterv elkészítése (tulajdonosok vagy a területen befektetni szándékozó megrendelésére településtervező szakember által)
2. a tanulmánytervre alapuló településrendezési szerződés egyeztetése, képviselő-testület általi jóváhagyása, majd megkötése
3. településrendezési kötelezettség ingatlan-nyilvántartási bejegyzése
4. a helyi építési szabályzat (HÉSZ) és a szabályozási terv (SZT) módosítása
 - a. a tervezésre ajánlatok kérése, tervezési szerződés megkötése,
 - b. tervezés,
 - c. véleményezési eljárás,
 - d. jóváhagyás,
 - e. hatályba lépés
5. telekalakítás: a teljes tömb telkeinek újraosztása, közterületek kialakításához szükséges területek leválasztása:
 - a. telekalakítási vázrajz elkészítése, ingatlanok kitűzése
 - b. telekalakítási engedélyezési eljárás lefolytatása
6. telekalakítási és ajándékozási szerződés megkötése, majd annak ingatlan-nyilvántartási bejegyzése
7. belterületbe vonás:
 - a. talajvédelmi terv elkészítése
 - b. földvédelmi eljárás lefolytatása
 - c. földvédelmi járulék megfizetése
 - d. belterületbe vonási vázrajz elkészítése
 - e. belterületbe vonás ingatlan-nyilvántartási bejegyzése
8. Közművesítés, útépítés... stb.

Ez a folyamat csak a tulajdonosok közreműködésével, azok 100%-os egyetértésével és a jelentős költségek viselésével tud megvalósulni. Ez sajnos mindeközéig nem sikerült többszöri próbálkozásunk ellenére sem.

A vonatkozó jogszabályok értelmében a szabályozási terv elkészítéséig elvileg az Önkormányzat egyedül is el tud jutni, azonban annak hatálybalépését követően a beépítés feltételeként legalább telektömbönként az új övezeti előírásoknak megfelelő építési telkekké kel újraosztani a területet. Ez azt jelenti, hogy a mostani „nadrágszj” telkekből gazdasági célra hasznosítható, értelmesen beépíthető

telkeket kell kialakítani, a terület megközelítésére szolgáló útterületeket (először papíron) ki kell alakítani. Ehhez pedig az összes tulajdonos hozzájárulása szükséges.

Önkormányzatunkat évekkkel ezelőtt megkereste egy befektető, Szabó Bence, aki fantáziát látott a terület fejlesztésében. Volt kapacitása arra, hogy a tulajdonosokkal sokszori egyeztetéseket folytasson le, és nem utolsó sorban sok esetben a fenti eljárások lefolytatásához szükséges költségeket is tudja vállalni, mely hozzávetőlegesen 15-20 M Ft-ot tesz ki (a közművesítés és útépítés nélkül). Ezen felül Önkormányzatunk ragaszkodik a városfejlesztési hozzájárulás (a kialakult gyakorlat szerint 1000 Ft/m²) megfizetéséhez is, mely telek terület formájában is rendezhető.

A Városfejlesztési bizottság 2011-ben felhatalmazást adott számára a tárgyalások megkezdésére:

19/2011.(04.13) sz. VKB. határozat:

Pomáz Város Önkormányzatának Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága 5 igen szavazattal (egyhangúlag) úgy határozott, hogy a 056/34-51 hrsz-ú tömb tulajdonosaival kezdődjön egyeztetés a terület rendezése, illetve egy településrendezési szerződés előkészítése érdekében.

Tudomásunk szerint a tulajdonosok zömével, a 056/34-056/47 hrsz-ú ingatlanok tulajdonosaival sikerült a fejlesztés érdekében valamilyen formában megegyeznie, melyek kellő felhatalmazást adnak számára a folyamat lefolytatására. A 056/48 hrsz-ú ingatlan tulajdonosi háttere egy folyamatban lévő, és a rokonság elmondása szerint várhatóan elhúzódó hagyatéki eljárás miatt jelenleg nem tisztázott. Így ezen ingatlan esetében sem településrendezési szerződés nem köthető, sem a fentiekben írt közös telekalakítási eljárás nem folytatható le. Az ezen ingatlan mögött elhelyezkedő 056/49-51 hrsz-ú ingatlanok jelenleg tehát emiatt nem tudnak részt venni a folyamatban.

Természetesen ha a hagyatéki eljárás rövid időn belül lezárul, és a fejlesztési folyamatba még ezen ingatlanok is beilleszthetőek lesznek, és a tulajdonosokkal sikerül a feltételekben hasonlóan megegyezni, úgy azt meg fogjuk kísérelni. Amennyiben a hagyatéki eljárás elhúzódik, úgy ezen ingatlanok majd a későbbiekben önállóan (vagy ugyanígy befektető közreműködésével) tudják majd ingatlanaikat fejleszteni, átminősíteni.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. rendelkezései szerint egy ilyen fejlesztési folyamat (ahogy a fenti felsorolásban is látszik) a telepítési tanulmányterv elkészítésével kezdődik:

30/A. § (1) A települési önkormányzat egyes településfejlesztési célok megvalósítására településrendezési szerződést (a továbbiakban: szerződés) köthet az érintett telek tulajdonosával, illetve a telken beruházni szándékozóval (a továbbiakban együtt: a cél megvalósítója).

(2) A szerződés megkötése előtt a települési önkormányzat képviselő-testülete dönt a cél megvalósítója által készített telepítési tanulmánytervről annak hiánytalan benyújtásától számított 30 napon belül.

(3) A szerződés tárgya lehet különösen

a) a telepítési tanulmányterv alapján a településfejlesztési koncepció, az integrált településfejlesztési stratégia és a településrendezési eszközök kidolgozásának finanszírozása,

b) azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalása, amelyek a cél megvalósításának

ba) előfeltételei - az érintett terület előkészítése, ennek keretében a telekviszonyok rendezése vagy megváltoztatása, a talaj megtisztítása - vagy

bb) következményei - a szükséges kiszolgáló intézmény és infrastruktúra-fejlesztések -, és azok megvalósítása az önkormányzatot terhelné.

(4) A (3) bekezdés *a)* pontja szerinti szerződés esetén

a) az önkormányzat a szerződésben arra vállal kötelezettséget, hogy a szükséges településrendezési eljárást a megállapított határidőn belül megindítja és azt az előírásoknak megfelelően lefolytatja,

b) a szerződésben rendelkezni kell a településrendezési eszközök véleményezési eljárása során a véleményezők részéről felmerülő, jogszabály által alátámasztott észrevétel kapcsán szükséges intézkedésekről, a településrendezési eszközökön végrehajtandó változtatások kötelezettségéről, a változtatás miatti esetleges ismételt véleményeztetési kötelezettségről.

(5) A (3) bekezdés *b)* pontja szerinti szerződésben kikötött vagy vállalt kötelezettségek és a megvalósuló településrendezési cél között közvetlen összefüggésnek kell lennie. A

településrendezési szerződésben a telek tulajdonosa vagy annak hozzájárulásával a beruházó által vállalt kötelezettségek teljesítése érdekében a településrendezési kötelezettség tényét a települési önkormányzat jegyzőjének megkeresésére a mellékelt szerződés alapján az ingatlan-nyilvántartásba fel kell jegyeztetni. A kötelezettség megszűnését követő 15 munkanapon belül az önkormányzat jegyzője megkeresi az ingatlanügyi hatóságot a tény törlése érdekében.

(6) Törvény vagy törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendelet eltérő rendelkezése hiányában az önkormányzat a szerződést a (3) bekezdés a) pontja szerinti esetben a települési önkormányzat képviselő-testületének döntésétől számított 30 napon belül írásban köti meg.

Ennek megfelelően Szabó Bence a PESTTERV Kft-vel (akik a településrendezési eszközeink folyamatban lévő felülvizsgálatát is készítik) elkészítette a mellékelt telepítési tanulmánytervet és a településrendezési szerződés tervezetét, melyet 2017. 03. 31-én nyújtott be hozzánk. A Képviselő-testületnek 30 napon belül kell véleményét mondania a megküldött tervezetről.

A megküldött dokumentumokkal kapcsolatban a következő észrevételeket teszem:

- A szabályozási terv módosítási javaslat is tartalmazza a fentiekben ismertetett ütemezést (056/34-47 hrsz, illetve 056/48-51 hrsz), azonban a beépítési terv jelöli ugyan, de az épületek elhelyezésénél nem veszi azt figyelembe. Mindenképpen javaslom a beépítési terv kidolgozását külön az I. ütem, és külön a teljes terület beépítésének esetére.
- A II. ütemben, a 056/48-51 hrsz-ú ingatlanokból kialakítható építési telkek megközelíthetősége miatt indokoltnak látom vizsgálni a tömböt keletről határoló út esetleges szükségességét.
- A településrendezési szerződés mellékleteként már most szükségesnek tartom a HÉSZ hatályba lépését követő, a jogszabályokban előírt tömbönkénti telekalakítás tervezetét is (mely figyelembe veszi a kialakítható önkormányzati tulajdonú telket is), melyet minden érintett tulajdonos (illetve kellő felhatalmazás birtokában meghatalmazottja) jóváhagy. Ennek megfelelően a szerződés-tervezet 3.2 pontjait is módosítani szükséges.
- A szerződés-tervezet 3.1.5 pontjával kapcsolatban: javaslom rögzíteni, hogy a közmű- és útépitési terveket is a befektető (ill. a tulajdonosi kör) finanszírozza. Az elkészült tervek és engedélyek alapján készített költségvetés alapján tud az Önkormányzat a költségek vállalásáról felelősséggel dönteni, és azt ezek alapján lehetőségeihez mérten a következő évi költségvetésébe beépíteni. Mivel jelenleg ezen költségek nem ismertek, így ennél konkrétabb vállalást nem tartok elképzelhetőnek. A felmerülő közművesítési- és útépitési költségeknek max. 20%-át javaslom vállalni.

A fenti szempontok alapján tehát javaslom módosítani, és átdolgozni mind a telepítési tanulmánytervet, mind a településrendezési szerződés-tervezetet.

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

Pomáz, 2017. április 19.

Tisztelettel:



Vicsi László
polgármester

HATÁROZATI JAVASLAT

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

Pomáz Város Önkormányzat Képviselő-testülete igen-szavazattal, nem-szavazattal úgy határozott, hogy a Pomáz külterület 056/34-056/51 hrsz-ú területre készített Telepítési tanulmányterv és az ehhez kapcsolódó településrendezési szerződés-tervezet kerüljön átdolgozásra az alábbi szempontok szerint:

- A beépítési terv vizsgálja külön az I. ütem, és külön a teljes terület beépítésének esetét.
- A II. ütemben, a 056/48-51 hrsz-ú ingatlanokból kialakítható építési telkek megközelíthetősége miatt vizsgálni szükséges a tömböt keletről határoló út esetleges szükségességét.
- A településrendezési szerződés mellékleteként szükséges a HÉSZ hatályba lépését követő, a jogszabályokban előírt tömbönkénti telekalakítás tervezetét is (mely figyelembe veszi a kialakítható önkormányzati tulajdonú telket is), melyet minden érintett tulajdonos (illetve kellő felhatalmazás birtokában meghatalmazottja) jóváhagy. Ennek megfelelően a szerződés-tervezet 3.2 pontjait is módosítani szükséges.
- A szerződés-tervezet 3.1.5 pontjával kapcsolatban: javasoljuk rögzíteni, hogy a közmű- és útépitési terveket is a befektető (ill. a tulajdonosi kör) finanszírozza. Az elkészült tervek és engedélyek alapján készített költségvetés alapján tud az Önkormányzat a költségek vállalásáról felelősséggel dönteni, és azt ezek alapján lehetőségeihez mérten a következő évi költségvetésébe beépíteni. Mivel egyelőre ezen költségek nem ismertek, így ennél konkrétabb vállalás jelenleg nem képzelhető el. A felmerülő közművesítési- és útépitési költségeknek max. 20%-át tudja az Önkormányzat vállalni. A közművesítési- és útépitési költségek nagyságáról, annak megfizetéséről a részletes költségvetés ismeretében külön megállapodásban kell majd rendelkezni.
- A településrendezési eljárást a 314/2012 (XI. 8.) Korm. rend. szerinti egyszerűsített eljárásban lehet megvalósítani, mely elkülönül a jelenleg folyamatban lévő TSZT és HÉSZ felülvizsgálat eljárásától. Az elkészítendő „új HÉSZ”-szel szembeni elvárás, hogy az beillesztésre kerüljön a város térinformatikai rendszerébe is.

Az átdolgozás, kiegészítés után kerüljön vissza a Képviselő-testület elé a Telepítési tanulmányterv és a településrendezési szerződés-tervezet.

Felelős: Polgármester, főépítész
Határidő: azonnal



POMÁZ VÁROS
MESTER U. MENTI TERÜLETEK
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉST MEGALAPOZÓ
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE ÉS
BEÉPÍTÉSI TERVE

I. FÁZIS: EGYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓ



Budapest, 2017. március



Projektszám: 1124

Pomáz Város Mester u. menti területek (056/34-tól 056/52-ig hrsz) településrendezési szerződést megalapozó telepítési tanulmánytervét és beépítési tervét a „HÁSZ” Építőipari Kivitelező és Tervező Korlátolt Felelősségű Társaság megbízásából készítette:

	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:

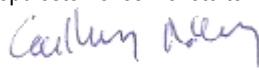
Településrendezés,
irányító tervező és
projekt menedzser:

**Pékár Zoltán**

településrendezési vezető tervező

szakképesítés: okl. városgazdasági üzemmérnök,
okl. városépítési- városgazdasági szakmérnök
építész kamarai névjegyzéki szám: 01-3463
tervezői jogosultság: TT/1

Településrendezés,
tervlap szerkesztés,
grafika:

**Gertheis Máttyás**

településrendező

szakképesítés: okl. településmérnök
építész kamarai névjegyzéki szám: 01-6220
tervezői jogosultság: TT

Zöldfelületek,
környezetrendezés:

**Mándi József**

vezető területrendező tervező,
településrendező,
táj- és kertépítész tervező

szakképesítés: okl. táj-és kertépítész mérnök, okl.
városépítési- városgazdálkodási szakmérnök
építész kamarai névjegyzéki szám: 01-5149
tervezői jogosultság: TT/T, TK, TR 01-5149

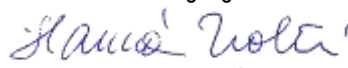
Közlekedés
(konzultáció):

**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
(konzultáció):

**Hanczár Zsoltné (KÉSZ Kft.)**

vezetőtervező

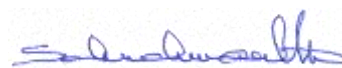
szakképesítés: okl. gépészmérnök,
okl. városépítési- városgazdasági szakmérnök
mérnökkamarai névjegyzéki szám: 01-2418
tervezői jogosultság: TRé-T, TRh-T, TRv-T

**Bíró Attila (KÉSZ Kft.)**

vezetőtervező

szakképesítés: okl. építőmérnök
mérnökkamarai névjegyzéki szám: 01-2456
tervezői jogosultság: VZ-T vízimérnöki tervező

Ügyvezető igazgató:

**Schuchmann Péter**

Budapest, 2017. március

**TARTALOMJEGYZÉK:**

BEVEZETÉS	3
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV ÉS BEÉPÍTÉSI TERV - MŰLEÍRÁS -	4
1. Az érintett terület rövid bemutatása	4
2. A telek és a környezet vizsgálati bemutatása	6
2.1. Tulajdonviszonyok	6
2.2. Településrendezési adottságok	7
2.3. Tájrendezés és környezetalakítási, zöldfelületi adottságok.....	10
2.4. Közlekedési adottságok	12
2.5. Közművesítési adottságok	12
2.6. Művi értékvédelmi adottságok	13
2.7. Természeti értékvédelmi adottságok	13
2.8. A területrendezési tervekben rögzített, figyelembe veendő kööttségek.....	13
3. Beépítési terv.....	15
4. A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása	16
5. Szabályozási koncepció	17
6. A javasolt beépítés, változás várható infrastrukturális igényei közlekedés, közműfejlesztés, humán infrastruktúra fejlesztése, igénye	17
7. A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai, rövid összefoglaló.....	18
8. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei, rövid összefoglaló	19
TERVIRATOK.....	20
TERVLAPOK	23

TERVLAP JEGYZÉK:

Rajzszám	Rajz megnevezése	Szerkesztési méretarány
SZTm-Mu	Kivonat a készülő SZT-ből a Tó Park területére vonatkozó SZT módosítások beillesztésével	m=1:4.000
BT-Mu	Beépítési terv (Mester u. menti terület)	m=1:2.000

Budapest, 2017. március



BEVEZETÉS

A MEGBÍZÁS

A munka tárgyát Pomáz Város Mester (Ico) u. menti területek (056/34-től 056/52-ig hrsz) településrendezési szerződést megalapozó telepítési tanulmányterv és beépítési terv (továbbiakban: TTBT) képezi. E munkát a „HÁSZ” Építőipari Kivitelező és Tervező Korlátolt Felelősségű Társaság megbízásából (továbbiakba: fejlesztő), a 2017. februárban kötött tervezési szerződés alapján készítettük el.

A TERVEZÉSI FELADAT ÉS A TERVEZÉS CÉLJA

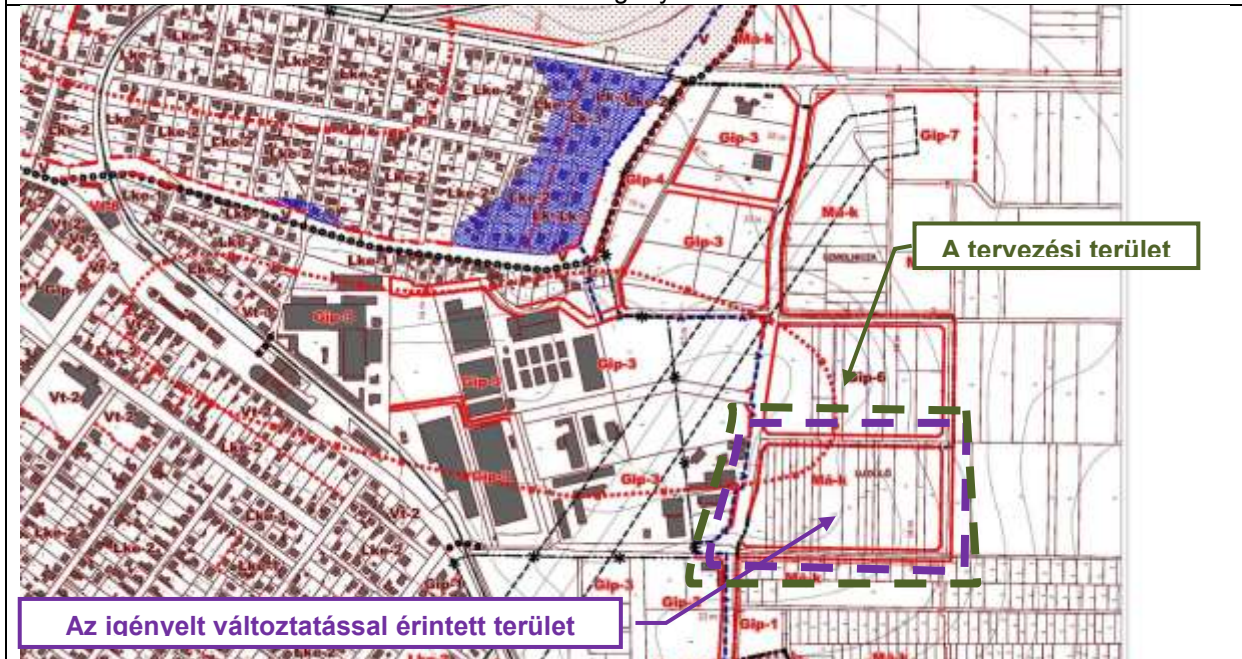
A tervezési feladat: a TTBT-ben bemutatni a területtel kapcsolatban megjelent jelenlegi hasznosítási, szabályozási és övezeti igényeket. A TTBT célja, hogy a TTBT-re alapozva a fejlesztő és az önkormányzat megköthesse a településrendezési szerződést, és ezzel megindulhasson a terület fejlesztése, beépítése.

A tervezés végcélja az, hogy az önkormányzat és a fejlesztő által is elfogadott TTBT-ben rögzített elemek, a TTBT szöveges és rajzi megoldásai a város új, helyi építési szabályzatába és szabályozási tervébe beépüljenek, vagy önálló tervként biztosítsák az igényelt beépítési lehetőséget a területen.

A TERVEZÉSI TERÜLET

A tervezési terület: Pomáz Város Mester (Ico) u. menti (056/34-től 056/52-ig hrsz) ingatlanok kb. 5 ha nagyságú területe és közvetlen tömbhatáros tervezési környezete a szükséges tervezési kitekintéssel a lenti lehatárolások szerint.

Kivonat a városi SZT-ből a tervezési terület és az igényelt változtatással érintett területlehatárolásával



KÖZVETLEN TERVELŐZMÉNYI ÖSSZEFÜGGÉSEK

A tervezési területre vonatkozóan jelenleg a következő településrendezési tervek vannak hatályban,

- Pomáz TSZT: 101/2010. (V. 4.) Öh. (PESTTERV Kft.);
- Pomáz HÉSZ és SZT: 16/2010. (V. 19.) Ör. (PESTTERV Kft.);

Jelenleg e tervek felülvizsgálata folyamatban van. A felülvizsgálat tervezési területre hatással lévő elemeit a terv elkészítésénél figyelembe vettük.



A TERVDOKUMENTÁCIÓ

A két szakaszból álló tervezési folyamat első fázisaként készült el ez az egyeztetési anyag, mely a TTBT megoldásainak önkormányzat által történő elfogadásának előkészítését szolgálja.

A TTBT elkészítésére a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. sz. rendeletnek, továbbá a konkrét tervezési feladat jellegének megfelelő összevonásokkal és egyszerűsítésekkel kerül sor. A TTBT egy változatra (további alternatívák kidolgozása nélkül) készült, és nem készült hozzá 3D ábra.

TERVEZÉSI ALAPTÉRKÉP

A TTBT elkészítéséhez szükséges új városrendezési alaptérképet a fejlesztő biztosította. A Herbály Tamás földmérő által összeállított térkép 2017. februárban készült el. A tervezési területet ábrázoló digitális térkép a földhivatali alaptérképen alapuló, új helyszíni geodéziai felméréssel kiegészített ún. városrendezési tervezési alaptérkép. A tervezési alaptérkép 1:1.000 méretarányú - a földhivatal által hitelesített és záradékolt földhivatali adatokon alapuló - városrendezési alaptérkép, amely tartalmazza a tervezési terület és közvetlen környezetére - a tervezési terület körül mintegy 20 m-es sávban - a földhivatali alaptérképi adatokat, a művi környezet terepszint fölötti valós műszaki állapotát és a valós természeti állapotot. A földnyilvántartási adatok eredetét a terviratok között csatolt számlamásolat igazolja.

A munkához rendelkezésünkre állt még a teljes települési településszerkezeti terv és szabályozási terv elkészítéséhez beszerzett tervezési alaptérkép is, melynek alapját földhivatali eredetű hivatalos alaptérkép (DAT) digitális állománya képezi. Ez a térkép (amely eredendően az NKP-től származik) további információként tartalmazza az EOVS 10.000 ma-ú térkép (FÖMI) rétegvonalait is. Mivel a TTBT megoldásait a későbbiekben várhatóan a teljes települési új városi a szabályozási tervbe is be kell majd illeszteni, ezért e térkép adatait is figyelembe vettük a tervezésnél.

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV ÉS BEÉPÍTÉSI TERV - MŰLEÍRÁS -

1. AZ ÉRINTETT TERÜLET RÖVID BEMUTATÁSA

A tervezési terület Pomáz Város igazgatási területének K-i határa (Szentendre) közelében, teljes egészében pomázi területen, a belterület határán, külterületen helyezkedik el. A terület kb. 5 ha nagyságú, döntő beépítetlen, K-i irányban enyhén lejtős. A tervezési terület szűkebb és tágabb környezete Ny-i, ÉNy-i irányból különböző gazdasági funkciókat szolgáló épületekkel lényegében már beépült, míg K-i, DK-i irányban még teljesen beépítetlen.

A terület közlekedés-földrajzi adottságai jók, mivel a Budapest környékén már működő és tervezett gyorsforgalmi- és főúthálózat jelentősebb útvonalai a terület mellett, és közelében haladnak el. A 11-es főút a Szentendrei úton gyorsan, azon keresztül pedig az M0 gyorsforgalmi út pedig rövid úton elérhető.

A terület elhelyezkedését, beépítési állapotát és a környezetében kialakult közút hálózati adottságokat az alábbi Google űrfelvétel (2016.08.07-i állapot) mutatja be a legszemléletesebben.



(forrás: Googleearth)

A beépítetlen tervezési terület látképét és a területről feltároló látványt, a területen és környezetében kialakult természeti és beépítettségi állapotot a következő 2017-ben készült fotókkal illusztráljuk.

1. kép: É-i irányban található beépítés, villamos távvezetékek



2. kép: Ny-i irányban meglévő, beépült gazdasági terület



3. kép: A beépítetlen fejlesztési terület a Mester (Ico) utca felől



4. kép: A fejlesztési terület DNy-i része





5. kép: A terület megközelítését biztosító Mester (Ico) utca É-i irányban



6. kép: A fejlesztési terület DNy-i sarka, a D-i oldalról határoló földúttal



2. A TELEK ÉS A KÖRNYEZET VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA

2.1. Tulajdonviszonyok

A tervezési terület az alábbi külterületi fekvésű ingatlanok területére terjed ki:

Az ingatlan			
hrsz-a	nagysága (m ²)	művelési ága	tulajdonosa
056/34	3.995	szántó	magántulajdonos
056/35	2.002	szántó	magántulajdonos
056/36	1.995	szántó	magántulajdonos
056/37	1.998	szántó	magántulajdonos
056/38	1.619	szántó	magántulajdonos
056/39	1.997	szántó	magántulajdonos
056/40	1.999	szántó	magántulajdonos
056/41	1.995	szántó	magántulajdonos
056/42	5.993	szántó	magántulajdonos
056/43	3.995	szántó	magántulajdonos
056/44	1.999	szántó	magántulajdonos
056/45	1.995	szántó	magántulajdonos
056/46	1.261	szántó	magántulajdonos
056/47	3.996	szántó	magántulajdonos
056/48	5.993	szántó	magántulajdonos
056/49	1.999	szántó	magántulajdonos
056/50	3.993	szántó	magántulajdonos
056/51	1.997	szántó	magántulajdonos
Összesen:	50.821	-	-

A tervezési területet határoló, részben külterületi fekvésű ingatlanok hrsz-ei:

Az ingatlan			
hrsz-a	nagysága (m ²)	művelési ága	tulajdonosa
3456	13.345	kivett, út	Pomáz Város Önkormányzata
3677/10	3.926	kivett, helyi közút	Pomáz Város Önkormányzata
3679	692	kivett, út	Pomáz Város Önkormányzata
055/2	7.501	kivett, út	Pomáz Város Önkormányzata
056/52	5.994	szántó	magántulajdonos

Összefoglalva megállapítható, hogy a tervezési terület fejlesztésre szánt része magántulajdonban áll, állami, vagy önkormányzati tulajdonnal nem érintett. A tervezési területet határoló ingatlanok önkormányzati és magán tulajdonban állnak. A vizsgálatok időpontjában aktuális tulajdonviszonyokról a fentebb ismertetett egyszerű tulajdoni állapotra való tekintettel külön térképi feldolgozást nem készítettünk.



2.2. Településrendezési adottságok

A tervezési terület Pomáz Város igazgatási területének K-i részén, külterületen található, a gazdasági terület K-i határa mentén. A tervezési terület a Mester (Ico) utca mellett a többi irányból földutak (3679, 3677/10 és 055/2 hrsz-ok) és beépítetlen terület (056/52 hrsz) által határolt kb. 5 ha nagyságú területen, jól megközelíthetően helyezkedik el. A tervezési terület alakja közel téglalap alakú. Legnagyobb mérete É-D-i irányban mintegy 170 m, Ny-K-i irányban pedig mintegy 300 m.

A terület domborzati adottságai nem összetettek. A változó esésviszonyokkal rendelkező terepen helyenként meredekebb (kb. 5-5,5 %-os esésű), helyenként pedig lankásabb (kb. 1,5-2 %-os esésű) területekkel is találkozhatunk. A terület ÉNy-i sarkánál (kb. 118 mBf magassággal) található a legmagasabb fekvésű területrészek. A terep ezekről a részekről d-i és K-i irányokban lejt a terület ÉK-i határánál lévő mélyebb területek felé (kb. 109 mBf magassággal), így a területen belüli legnagyobb szintkülönbség kb. 9 m. A terület ugyan D-i és K-i irányban is lejt, ezek azonban nem azonosak. Az É-i határon levő úton mérhető kb. 9 m szintkülönbséggel szemben a D-i oldali határoló úton csak kb. 6 m szintkülönbség található.

A terület közvetlen közúti megközelítését jelenleg a Mester (Ico) utca biztosítja. Ez az út a 1112 j. ök. úton keresztül kapcsolódik Pomáz többi részéhez és az országos közúthálózati rendszerhez is. Erről az útról ugyanis elérhető már Pomáz központja, valamint a 11-es főút is, amiről könnyen megközelíthető az M0 autópálya is, és azon keresztül a teljes országos gyorsforgalmi-úthálózat is. A terület meglévő közúti közlekedési alapadottságai fejlesztési szempontból összességében kedvezőek, de a későbbi beépítéseket és Pomáz településszerkezetének javítását is figyelembe véve továbbfejlesztendők. A terület egyéb határoló útjai kiépítetlen földutak, amelyek zömmel a korábbi mezőgazdasági használatához igazodva alakultak ki és átmenetileg még a jelenlegi területhasználatnak is megfelelnek. E határoló utak önkormányzati tulajdonú utak.

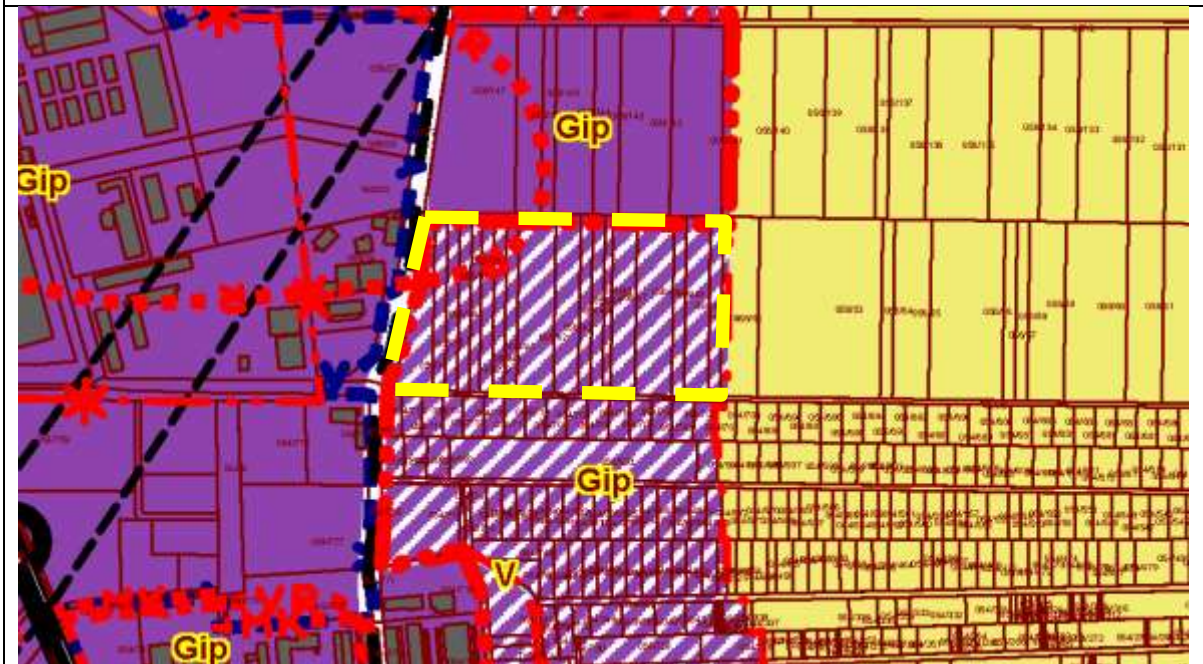
A tervezési terület közvetlen környezete beépítési szempontból változatos. A terület ÉK-i, K-i, D-i határán beépítetlen szántóföldileg nem művelt mezőgazdasági területek találhatóak, amelyen túl egészen a település határáig hasonlóak a területek. Északi irányban egy fejlesztés alatt álló gazdasági terület határolja, amelynek Ny-i Mester (Ico) utca felőli része már részben beépült, de a hátsóbb részei jelenleg még beépítetlenek. A Mester (Ico) utca túloldalán Ny-i irányban már beépült, beállt gazdasági területek találhatóak jellemzően különböző kereskedelmi és szolgáltatási funkciókat ellátó épületekkel.

A tervezési terület egésze beépítetlen, későbbi beépítésre szánt, átmenetileg még mezőgazdasági hasznosítású terület. A terület ÉNy-i sarkán halad keresztül egy a Pomázi elosztóközpontba bekötő 22 kV-os légvezeték, a Mester (Ico) utca mentén, a terület külső határán, már közterületen pedig egy 22 kV-os földkábel. A területen található még közlekedési és egyéb közmű infrastruktúra elemek illetve műtárgyak.

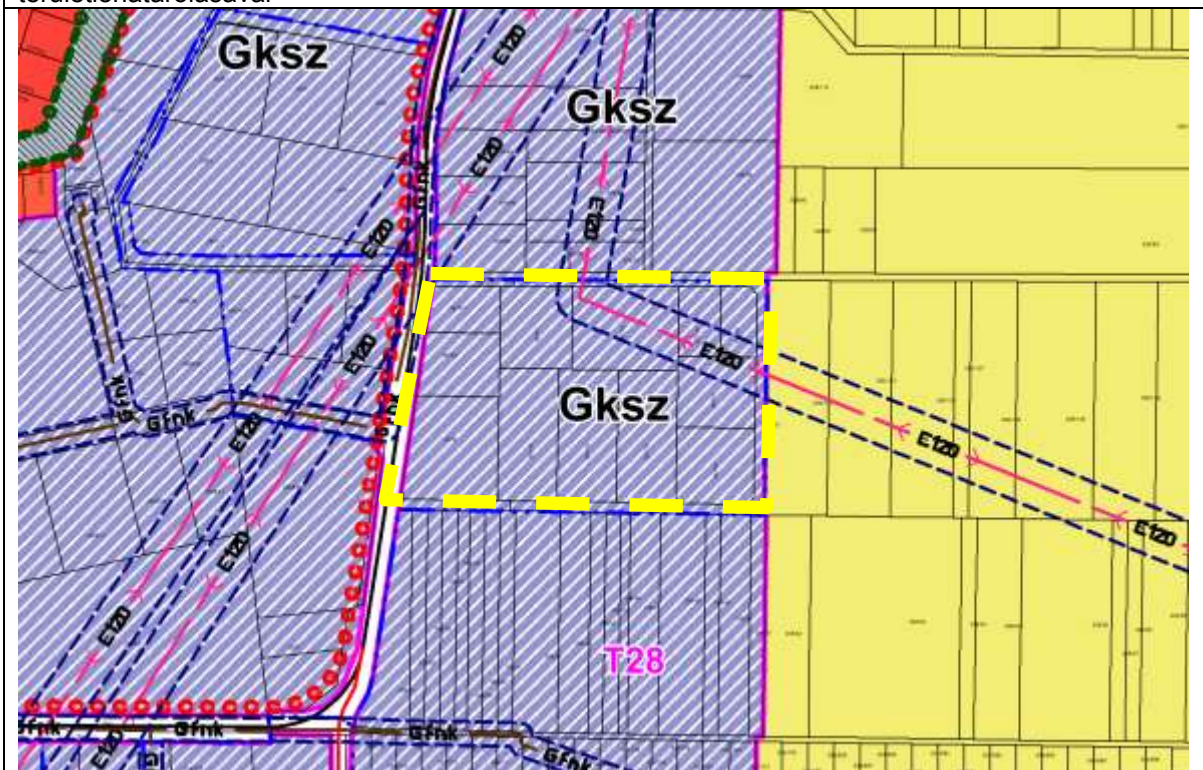
A tervezési terület rendezettségét általában megfelelő, a terület egészének fenntartása karbantartottsága a jelen használati funkciókhoz igazodik. A terület DNy-i részén azonban a rendezéssel és az útkialakítással egy időben az illegális hulladéklerakást is meg kell majd szüntetni.



Kivonat a hatályos TSZT-ből a tervezési terület és az igényelt változtatással érintett területlehatárolásával

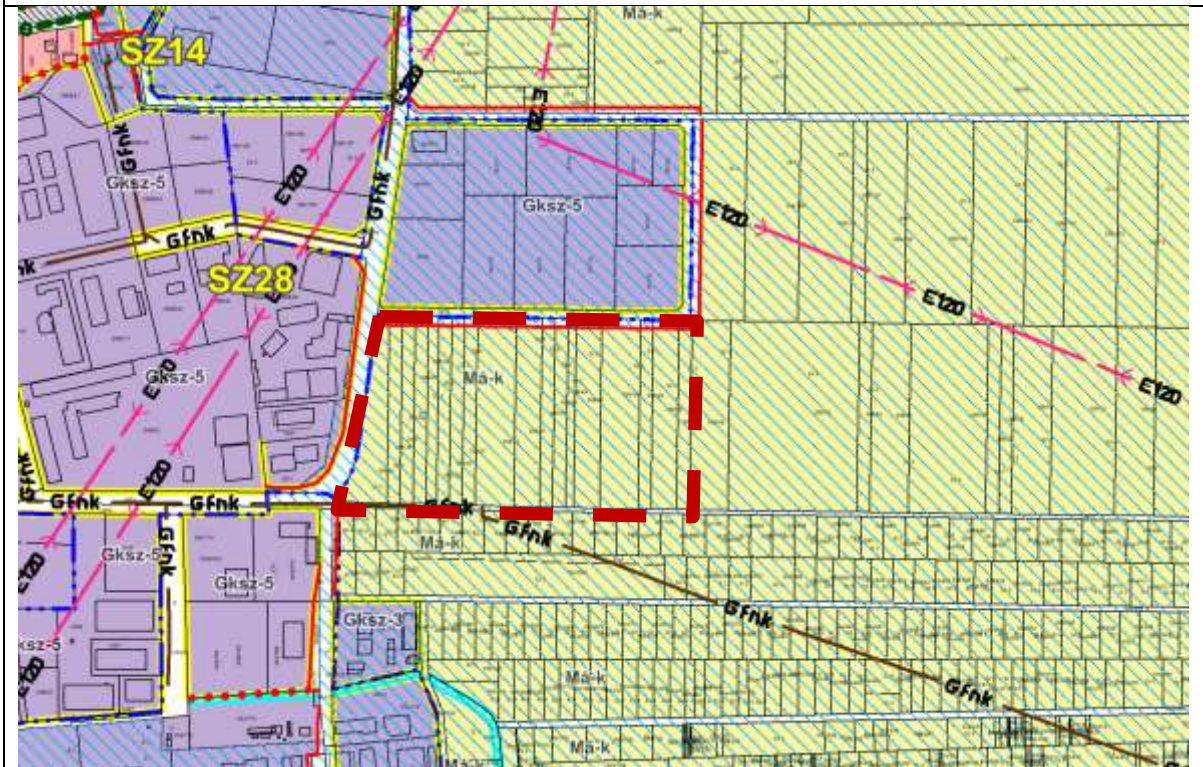


Kivonat a módosítás alatt álló TSZT-ből a tervezési terület és az igényelt változtatással érintett területlehatárolásával





Kivonat a módosítás alatt álló SZT-ből a tervezési terület és az igényelt változtatással érintett területlehatárolásával



A fenti kivonatok alapján a terület már korábbi önkormányzati szándék alapján is gazdasági célú területként szerepelt. Így a módosítási szándék illeszkedik a település hosszú távú terveibe. A módosítás alatt álló tervben a terület ipari helyett kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területként szerepel, ez a kisebb módosítás nem befolyásolja jelentősen a fejlesztési szándékot. A szabályozási terven mind a hatályos, mind a tervezett állapotban is korlátozott mezőgazdasági övezetben található a fejlesztési terület, ennek megváltoztatása a fejlesztés céljainak megvalósításához feltétlenül szükséges.



A tervezési terület és környezete beépítettségi és használati jellegét szemléltető Google űrfelvétel:



(forrás: Googleearth)

2.3. Tájrendezés és környezetalakítási, zöldfelületi adottságok

A terület jelenleg intenzív mezőgazdasági művelés alatt áll, jellemzően szántó művelési ágban, szántó 5 minőségi osztályban. Ez Pomáz területén az átlagosnál jobb minőségű szántóterületnek minősül. Ezen területek kis mértékben tekinthetők biológiai szempontból aktívnak, s jelen állapotukban települési zöldfelületek szempontjából nem hasznosíthatók.

KÖRNYEZETALAKÍTÁS

Talaj védelme

A tervezési terület jelenleg mezőgazdasági művelés alatt áll, a művelésből adódóan mezőgazdasági kemikáliákkal terhelt. A tervezési területen egyéb gazdasági tevékenységből eredő talajszennyezésről, hulladék elhelyezésről nincs tudomásunk. A terület a domborzati adottságait tekintve enyhén lejt K-i irányba, a Duna irányába, ezért vízerózióknak kis mértékben, inkább szélerózióknak kitett terület.

Vízvédelem

A tervezés területen kisvízfolyás, vagy vízfelület nem található, a tervezési területtől ÉNy-i irányban, attól mintegy 500-700 m-re folyik el a térség egyik legjelentősebb kisvízfolyása, a Dera-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 tervezési területen, illetve annak szomszédságában, jelenlegi vagy korábbi gazdasági tevékenységektől eredő talaj-, illetve talajvíz szennyezésről nincsen tudomásunk.

A levegő tisztaságának 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	szennyezőanyag	zónacsoport
Kén- dioxid	E	/PM10/ Arzén (As)	F
Nitrogén- dioxid	B	/PM10/ Kadmium (Cd)	F
Szén- monoxid	D	/PM10/ Nikkel (Ni)	F
/PM10/ szilárd	B	/PM10/ Ólom (Pb)	F
Benzol	E	/PM10/ benz(a)-pirén (BaP)	B
Talaj-közeli ózon	O-I		

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 értékét.
	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 tervezési terület, illetve annak változással érintett területei jelenleg mezőgazdasági művelés alatt állnak, ezért légszennyezés terhelés szempontjából nem jelentenek terhelést környezetükre.

Zaj- és rezgésártalmak elleni védelem

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.

Üzemi és szabadidős létesítményektől származó zaj terhelési határértékei

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
4.	Gazdasági terület	60	50

Építési kivitelezési tevékenységből származó zaj terhelési határértékei 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
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 $L_{AM,ko}$ megítélési szintre* (dB)	
		kiszolgáló úttól, lakóúttól származó zajra	
		nappal 06–22 óra	éjjel 22–06 óra
4.	Gazdasági terület	65	55

Hulladékgazdálkodás

A tervezési területen jelenleg nem történik hulladék elhelyezés sem engedélyezett, sem illegális módon.

2.4. Közlekedési adottságok

A tervezési terület közlekedés-földrajzi adottságai összességében jók, mivel a Főváros környékén már működő és tervezett gyorsforgalmi úthálózat egyes útvonalai a terület közelében haladnak el. A 11 számú főút a terület közelében halad, az M0 gyorsforgalmi út rövid úton elérhető, azon keresztül pedig a teljes országos gyorsforgalmi úthálózat. A tervezési területnek nem része, de a közlekedési feltárás szempontjából fontos a 1112 j. összekötő út, amely a főút hálózati kapcsolatot biztosítja a település és a 11. számú főút irányba.

Települési úthálózat közvetlenül a terület Ny-i oldala mellett halad, a Mester (Ico) út egyedül biztosítja a terület, és egyben a teljes iparterület országos úthálózati kapcsolódását. Az út forgalma napközben jelenleg is jelentős, ezért a terület alternatív kapcsolatainak fejlesztése fontos, de a jelen terület keretein túlmutató feladat. A módosítás alatt álló szerkezeti tervben jelölt D-i és Ny-i irányú kapcsolatok a terület megközelíthetőségét nagymértékben javítanák. A terület É-i és D-i irányból önkormányzati földutakkal határolt, ezek fejlesztése a terület beépíthetőségének alapfeltétele lesz.

A tervezési terület közelében halad a Szentendrei HÉV vonal. A vonal teherforgalmat nem bonyolít, de a terület közösségi közlekedési megközelíthetősége szempontjából jelentős. A HÉV állomás megközelíthetősége jelenlegi állapotban azonban nem ideális. A Mester (Ico) út Ny-i végének legalább gyalogos és kerékpáros átkötése a Budakalászi út irányába nagy mértékben javítaná a megközelíthetőséget. A közösségi közlekedést a térségben a HÉV-en kívül autóbusszal bonyolítják le. A 11 sz. úton közlekednek a Szentendre (Dunakanyar) – Budapest irányú, járatok, megállójuk a területtől átlagosan 2 km-re van. Minden más autóbusszjárat a Pomáz HÉV állomás mellett található autóbussz-állomásról indul Csobánka, Pilisszentkereszt irányába.

2.5. Közművesítési adottságok

A terület jelenlegi állapota alapján beépítetlen, közművesítetlen. A terület későbbi gazdasági területi használatához ezek kiépítése szükséges lesz.



A tervezési terület melletti közterületek alatt nincs kiépített ivóvízhálózat. Ennek megoldása szintén a megvalósítás során esedékes. Mivel a terület környezetében kialakult iparterület egyéb csatlakozó területein is szűk a vezetékrendszer kapacitása, a fejlesztések során várhatóan vagy egyedileg, vagy központilag, de tűzivíztárolók kiépítésére lesz szükség.

A terület és környezetének szennyvízhálózati kiépítettsége sincs megoldva. A hálózatot a tervezett fejlesztések megvalósításával párhuzamosan ki kell építeni. A terület domborzati adottságai (K-i irányba lejt, a legmagasabb része a Mester (Ico) út mentén található) következtében a K-i részről a jelentős szintkülönbség miatt nyomott szakasz kiépítése szükséges. Mivel a területtől É-ra levő gazdasági terület is hasonló adottságú, megfontolandó az É-i határoló útról a szennyvízhálózat átkötése, így gazdaságosabban, egy nyomott szakasszal megoldható a csatornázottság. Ezt vagy a területen keresztül, telekhatár mentén szolgálmi joggal, vagy a terület K-i oldalán a mezőgazdasági területen is meg lehet oldani.

A csapadékvíz elvezetés sem megoldott jelenleg a területen és környezetében. Emiatt a közterületen szikkasztó árkok, illetve a telkeken belül egyedi szikkasztás, vagy a csapadékvíz elvezetés csatornában való elvezetése javasolt.

A terület ÉNy-i sarkát érinti egy 22 kV-os villamos távvezeték hálózati elem (légvezeték) is, amely a közeli, É-i irányban lévő Pomáz Állomásba köt be. A fejlesztés során elérhető beépíthetőséget ez nem feltétlenül akadályozza, de ez is korlátozást jelent. Az érintett ingatlan beépíthetőségét negatívan befolyásoló hatása miatt itt is érdemes megfontolni a vezetékkiváltást.

A területet a DNy-i sarkán érinti egy nagy-középnomású földgázvezeték. A vezeték kb. 140 m hosszúságban a D-i oldalon határoló földút alatt vezet, a 9 m-es védőtávolsága a tervezéssel érintett egyes telkekre is ráfed. A fejlesztés céljából megfontolandó lehet a vezeték kiváltása az érintett szakaszon. A határoló út fejlesztése és közművesítése a vezetékkiváltás nélkül is lehetséges, de ehhez a vezeték üzemeltetőjének hozzájárulása szükséges. Ebben az esetben helyi igények kiszolgálásához szükséges közművek egyedi keresztmetszeti elhelyezése is szükséges.

A terület jelenlegi közművesítetlensége miatt a fentiekben már ismertetett egyéb közmű szakágakon túlmenően az elektronikus hírközlés elemei közül vezetékes és vezeték nélküli elektronikus hírközlés hálózatának és létesítményeinek a fejlesztése is egyaránt szükségessé válhat a későbbi fejlesztések kapcsán jelentkező konkrét igények függvényében.

2.6. Művi értékvédelmi adottságok

Ezt az alfejezetet a párhuzamos tervezésben Pomáz Város teljes területére készülő településrendezési tervfelülvizsgálathoz készült örökségvédelmi hatástanulmány rendelkezésünkre álló adatait felhasználva készítettük el.

A tervezési területet egy régészeti lelőhely érinti, de a területen egyéb országos, vagy helyi védelem alatt álló művi érték nincs. Így az értékvédelem kapcsán megjegyezzük, hogy várhatóan csak majd a szabályozási terven jelölt régészeti lelőhely közelében végzett talajmozgatással járó tevékenységek esetén kell fokozott figyelemmel eljárni.

2.7. Természeti értékvédelmi adottságok

A tervezési területen természeti értékvédelmi szempontból értékes terület (természeti terület, védett természeti terület, ökológiai hálózat) nem található. A tervezési terület közvetlen szomszédságában sem található ilyen terület, így ezekre nincs hatással.

2.8. A területrendezési tervekben rögzített, figyelembe veendő kötöttségek

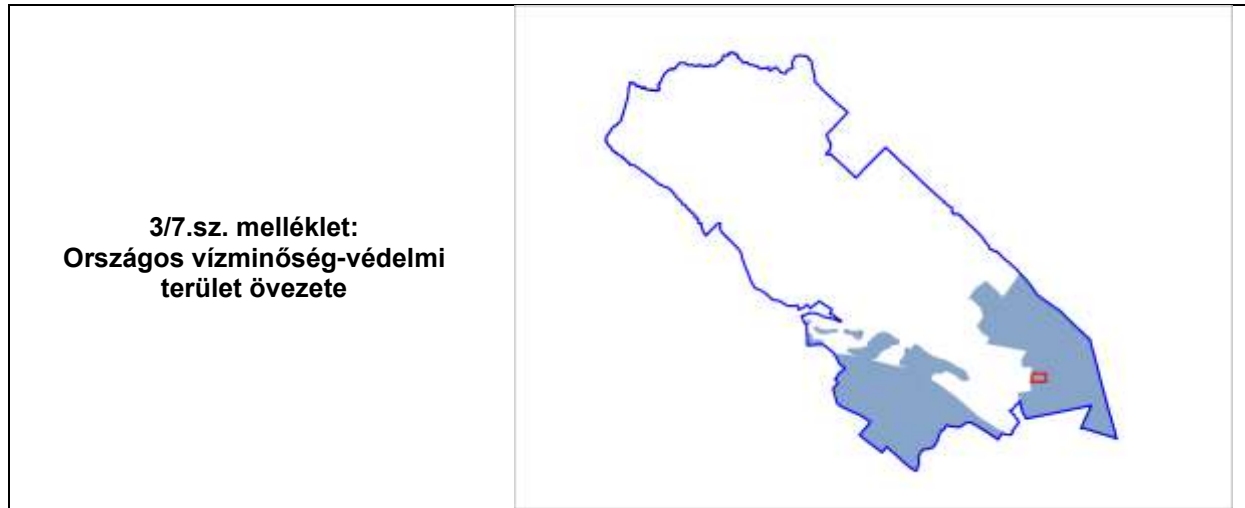
Pomáz Város és így a tervezési területet az alábbi területrendezési tervek érintik:

- A 2003. évi (2008-ban, majd 2014-ben módosult) XXVI. törvény az Országos Területrendezési Tervről (továbbiakban: OTrT),
- A 2005. évi LXIV. (2011-ben módosított) törvény a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről (továbbiakban: BATrT)



A mostani tervezés során az OTrT-ben és BATrT-ben rögzített kötelező elemeket, előírásokat be kell tartani, Pest megye Területrendezési Terve (PMTTrT) nem érinti a települést és így a területet sem.

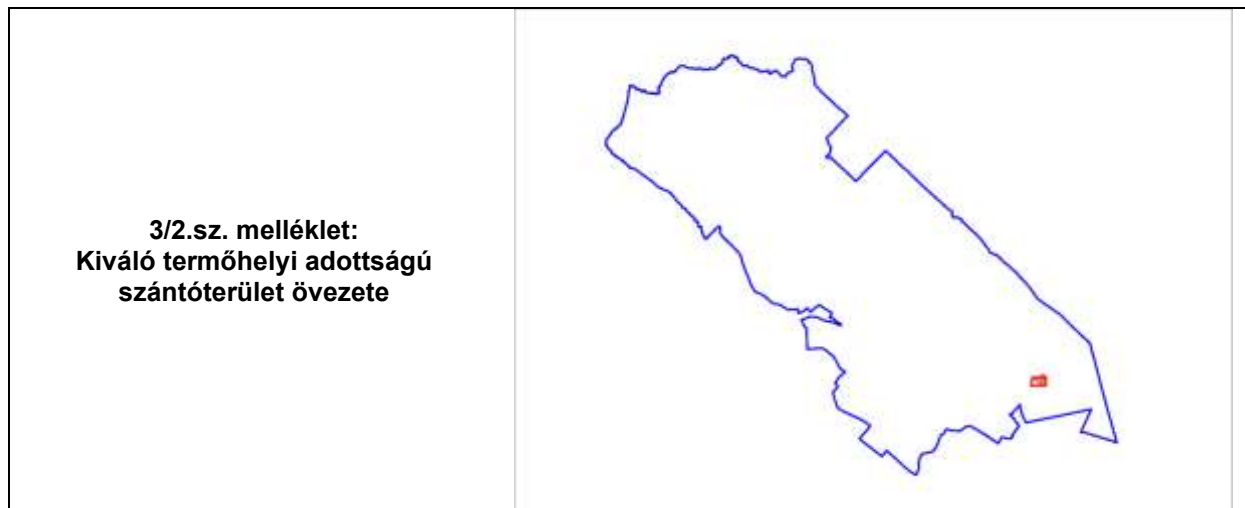
A párhuzamos tervezésben Pomáz Város teljes területére készülő településrendezési tervfelülvizsgálathoz készült vonatkozó vizsgálati adatok alapján rögzíthető, hogy a területet az alábbi térségi övezetek érintik:



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 vízvédellel érintett területeket, és a helyi építési szabályzatban az építési övezetre vagy övezetre vonatkozó szabályokat kell megállapítani.”



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.”

Az övezetekre vonatkozó előírások betartása mellett - mivel a szerkezeti tervben jelenleg is beépítésre szánt gazdasági terület - a terület javaslat alapján történő övezeti átsorolása a területrendezési terveknek megfelel.



3. BEÉPÍTÉSI TERV

A TTBT-hez - a rajzi munkarészeknél listázva - elkészítettünk egy beépítési tervlapot is. Ez a tervlap az anyag végén található. A beépítési terv tartalmával, a tervezett megoldásokkal kapcsolatos fontosabb szöveges információkat ebben a fejezetben adjuk meg.

A beépítési terven ábrázolt tervi állapot kidolgozásához kiindulásként csak viszonylag csekély mennyiségű előzetes fejlesztési információval rendelkezünk. Ki kell emelnünk, hogy a fejlesztő konkrét (biztosan megvalósítandó) részletes tervezési programot jelenleg nem tudott adni. A terület konkrét hasznosíthatóságával kapcsolatban a TSZT-ben a korábban rögzített önkormányzati szempontokon kívül a fejlesztőtől származó alábbi 2017.02.20-i megbeszélésen rögzített igénylista volt a meghatározó.

- A terület egésze legyen a környező területekre is meghatározott új Gksz-5 jelű övezet része, de ezen belül a 056/48,49,50,51 hrsz-ek most még csak későbbi ütemű hasznosításra legyenek szánva.
- A területet D-ről határoló földút nyomvonalán lehetőleg zsákutcás feltárási javaslat szülessen, mely zsákutca kb. a 056/47 hrsz-ig érjen el, mely a későbbiekben esetleg legyen feltételes meghosszabbítható a 056/49,50,51 hrsz-ekig. A nagyközép nyomású gázvezeték nyomvonal mentén szükség szerint közterület szélesítés lehetséges az igényeknek megfelelően.
- A 056/34, a 056/35,36 és a 056/37,38 hrsz. területén legyen 3 db kb. a jelenlegi tulajdoni arányoknak megfelelő területű telek jelölve a MESTER (ICO) út felől megnyitva.
- A 056/39-47 területe legyen néhány db (pl. 4 telekre) osztva.
- A telekalakítás, beépítés, burkolt felületek ábrázolása a tervező által javasolt fiktív, de szakmailag korrekt megoldással készüljön.

A beépítési tervben tehát konkrét fejlesztői igény hiányában, az előző szempontokra épített, de egy általunk elképzelt hasznosítási állapotot jeleníthetünk meg.

A tervi alapkoncepciója, hogy a terület egészén egy olyan gazdasági terület alakuljon ki, mely a hatályos tervekben rögzítetteknek megfelelően a tervezési terület környezetében kialakult és lehetséges beépítéshez hasonló, azonos használati és beépítési sűrűséggel jöhet létre. Az új közterületek kialakításánál, a feltárásoknál a jelenlegi adottságokra építkező, ütemezhető, de rövid úthosszakat eredményező megoldásokat kell előnyben részesíteni.

Megoldási javaslatok

A közlekedési hálózat és a parkolás:

- A terület fő közlekedéshálózati nyomvonala továbbra is a Mester (Ico) út marad. Bár tervezési területen kívüli ügy, de javasoljuk a módosítás alatt álló szerkezeti tervben rögzített Ny-i, illetve D-i kapcsolatot létesítő útvonalak mielőbbi kiépítését, ez jelentősen felértékeli a területet.
- Az É-i oldalról határoló földút tervi állapotban kiépítésre kerül az É-i határoló tömb jelenlegi szabályozásának megfelelően, azt körbezárva, a tervezési területen kívül visszaköt a Mester (Ico) útba. A terület É-i telkeinek feltárása erről az útról történik.
- A D-i határoló út a 054/48 hrsz-ú telek határáig mindenképpen kiépítésre kerül. Ha a beruházás nem egy ütemben valósul meg, akkor az első ütemű kiépítésben itt egy 20x20 m-es végfordulóval itt zsákutcaként lezárásra kerül, illetve csak földútként halad tovább. Amennyiben a teljes kiépítettség megvalósul, úgy a 056/50 hrsz-ú telekig kerül kiszabályozásra az út, és a végforduló is ott lesz megvalósítva. Az út burkolt nyomvonala a nagy-középnymású gázvezeték jelenlegi nyomvonala fölött kerül kialakításra egy szakaszon, ehhez mindenképpen a gázvezeték üzemeltetőjének hozzájárulása, vagy a vezeték területen kívülre történő kiváltása szükséges.
- A területen jelentkező parkolási igényeket telken belül térszíni parkolókkal, esetleg igény szerint terepszint alatti mélygarázsokkal lehet majd kielégíteni.

A terület-felhasználás:

- A terület a hatályos TSZT-re alapozva, de a készülő TSZT felülvizsgálattal összhangban kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területi besorolású marad. TSZT módosításra nincs szükség.

Övezetek és beépíthetőség:

- Kereskedelmi szolgáltató gazdasági övezet: Az adott övezetre vonatkozó különleges előírások figyelembe vételével az övezetekben elhelyezhető épületben elsősorban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú tevékenységek helyezhetők el. Az övezetekben önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el.



- Közlekedési övezet: A teljes területet É-i, Ny-i és D-i irányból határoló, megközelítést biztosító közlekedési övezete közlekedési, közművesítési célú építmények elhelyezésére szolgál.

A javasolt beépítés jellemzői övezettípusonként:

Övezettípusok	Az ábrázolt beépítés jellemzői
Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezet:	Az övezetben vegyes funkciójú épületeket helyeztük el. Ezek (és jellemző megoszlásuk): = kereskedelem, szolgáltatás (60%); = egyéb gazdasági tevékenységi célú épületek (40%); Az épületek jellemzően lapostetős legfeljebb F+2 szintes kialakításúak. A beépítés főbb jellemzői a legfeljebb 40%-os beépítettség, legfeljebb 20 %-os burkolt felületi arány, legalább 40 %-os zöldfelületi aránnyal, legfeljebb 10,0 m építménymagasságú beépítés. Az épületek szabadonállóak. A tevékenységhez szükséges parkolóférőhelyszám térszínen megoldott.
Közlekedési övezet (közutak területe)	Az övezetben épület nem építhető, közlekedési; közmű; környezetvédelmi építmények, utcabútorok helyezhetők el, továbbá utcafásítás (növényzet) telepíthető.

Arculati és egyéb javaslatok, eldöntendő kérdések:

- A tervezett beépítés a környező területekhez, vagy az azokon kialakítható beépítéshez hasonló. Fontos azonban az újonnan beépítésre kerülő területen az övezetben meghatározott zöldfelületi, előírások betartása. Ez ugyanis elősegíti a területen, az élhetőbb, egészségesebb környezet kialakítását.
- A terület beépülése miatt a burkolt felületek nagysága jelentősen megnő. A keletkező csapadékvizeket a kiépített vízvezetési rendszer hiányában célszerű helyben kell tartani, ugyanakkor a szikkasztó árkok alkalmazása csak a közterületen javasolt. Emiatt a szükséges mennyiségben és minőségben zárt csapadékvíz tározó, vagy szikkasztó műtárgyakat kell majd a területen alkalmazni.
- A területen áthaladó 22 kV-os légvezeték a terület egy részének hasznosíthatóságát befolyásolja. A terven látható beépítés a légvezeték figyelembe vételével lett ábrázolva, ehhez hasonló módon kialakítható. Azonban mindenképpen érdemes megfontolni a vezeték kiváltását, ugyanis az jelentősen javítja a terület hasznosíthatóságát is.
- Mivel a beépítési terven és a szabályozási javaslaton jelölt ütemhatártól K-re eső területek fejlesztése jelenleg még bizonytalan (fejlesztői döntéstől függően tervezetten vagy gazdasági, vagy mezőgazdasági övezeti besorolású), ezért a terv ütemezhető megvalósítási megoldást tartalmaz. A végleges szabályozási tervi megoldás rögzítéséhez el kell dönteni, hogy a teljes tervezési terület egy ütemben kerül-e majd hasznosításra, vagy két ütemben. Fontos megjegyezni, hogy a terv egy ütemben történő megvalósítása esetén a területet D-i oldalról határoló úton csak egy végforduló kialakítása szükséges, a feltételes szabályozási vonalnak megfelelően.

4. A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA, A SZABÁLYOZÁS E CÉLBŐL MÓDOSÍTANDÓ ELEMEINEK ÖSSZEFOGLALÁSA**A módosítás során elérendő fejlesztői és önkormányzati célok:**

- a jelentkező területértékesítési igények kielégítésére a tárgyi terület építési célú hasznosítása kezdődhessen meg mielőbb;
- a terület hasznosítása a tulajdoni viszonyok alakulásának függvényében akár ütemezett is lehet;
- a terület új övezeti besorolása és tervezett beépítési arculata alapvetően igazodjon a környezetben már kialakult gazdasági területi besorolásokhoz;

A fentiek miatt a korábbi szabályozás lényegesebb módosítandó elemei a következők:

- a meglévő szabályozási vonalak szükség szerinti változtatása, újak kialakítása a külső közlekedési kapcsolatok biztosítására, a terület kiszolgálására;
- a terület-felhasználási besorolással összhangban lévő, a tervezett felhasználást lehetővé tevő új övezeti besorolások megadása a terület használatra alkalmas egy részén, vagy egészén;



5. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

Az előző fejezetek megállapításai alapján tehát megállapítható, hogy alapvetően nem szükséges a településszerkezeti terv, de feltétlenül szükséges a helyi építési szabályzat (szabályozási terv) módosítása is. annak érdekében, hogy az előzőekben megfogalmazott célokat elérjük. Az e tanulmánytervből következő szükséges rendezési tervi módosításokat a későbbiekben:

- akár a munkaközi állapotban lévő, a város teljes közigazgatási területére kiterjedő HÉSZ-ben és SZT-ben, akár
- önálló SZT keretei között is meg lehet oldani.

A fejlesztési területre javasolt megoldásokat, az SZT-n javasolt megjelenítendő új elemeket a szabályozási terv módosítását ábrázoló SZTm-Mu jelű tervlap mutatja be.

1. A HÉSZ módosítása során az elvégzendő fő feladatok a következők:
 - A párhuzamosan készülő új HÉSZ Gksz-5 jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági övezet vonatkozó paramétereinek összevetése és szükség szerinti módosítása a most igényelt paramétereknek megfelelően.
 - A párhuzamosan készülő új HÉSZ a KÖu-1 jelű övezet vonatkozó paramétereinek összevetése és szükség szerinti módosítása a most igényelt paramétereknek megfelelően.
2. AZ SZT módosítása során az elvégzendő fő feladatok a következők:
 - A terület megközelíthetősége miatt, vagy a határoló közterületek korrekciója miatt szükséges szabályozási vonalakat az SZT-n fel kell tüntetni.
 - A HÉSZ módosításával összefüggésben a tervlapon ábrázolandó rajzi elemeket, övezethatárokat és övezeti jeleket az SZT-n fel kell tüntetni.
 - A tervlapon a szükség szerint módosuló egyéb rajzi szabályozási elemeket is fel kell tüntetni (pl. védőtávolságok, védendő régészeti értékek).

A fentiek és a beépítési terv alapján a HÉSZ-be, vagy egyéb helyi rendeletbe beépítendő új önálló övezeti szövegjavaslataink nincsenek. A javasolt övezetek megfelelnek a módosítás alatt álló HÉSZ-ben található övezetek előírásainak. Ezért itt csak megismételjük az abban foglalt legfontosabb övezeti paramétereket:

A Gksz-5 jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezet

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

A KÖu-1 jelű közúti közlekedési és közműövezet

Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	szabadon álló
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	5
Legnagyobb épületmagasság (m)	4,5

6. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEI KÖZLEKEDÉS, KÖZMŰFEJLESZTÉS, HUMÁN INFRASTRUKTÚRA FEJLESZTÉSE, IGÉNYE

Ebben a fejezetben meghatározzuk a tervezési területen tervezett fejlesztések alapadatait. Ezeket az adatokat az alábbi táblázatok tartalmazzák:

**A javasolt beépítés főbb területi és kapacitásbeli alapadatai**

A tervezési terület fejlesztési területeinek övezeti területmérége:					
Övezet, építési övezet					
jele / (korábban hatályos övezeti besorolás jele)	meglévő nagysága (ha)	változás mértéke (ha)	tervezett nagysága (ha)	tervezett területi megoszlása (%)	terepszint felett és alatt beépíthető bruttó szintterület nagysága (m ²)
Gksz-5 / (Gip-6)	0	+4,7	4,7	87,0	18.800
KÖu-1 / (KÖu)	0,4	+0,3	0,7	13,0	350
Má-k / (Má-k)	5,0	-5,0	0	0,0	0
Összesen:	5,4	0,0	5,4	100	19.150

A tervezett fejlesztés alapadatai, a fejlesztés alá vonandó területrészeire vonatkozóan:				
Övezet jele	Övezet területnagysága (ha)	Legnagyobb telekszám (db)	Legnagyobb becsült szolgálati lakásszám (db)	Várható népességszám (fő)
Gksz-5	4,7	31	10	28
KÖu-1	0,7	-	-	-
Összesen:	5,4	31	10 lakás	28

A fenti táblázat becsült adatainak meghatározásánál alkalmazott képletei a következők:

- Legnagyobb telekszám (db) = övezet területnagysága (ha) x 10.000 / övezetben kialakítható legkisebb építési telek nagysága (1.500 m²)
- Legnagyobb becsült lakásszám (db) = terület-felhasználási kategória összes területe (m²) x 0,8 x 1,0 (szintterületi mutató) x 0,02 (az épület alapterülethez viszonyított becsült lakásarány) / 70 m² (lakás alapterület).
- Várható népességszám (fő) = Legnagyobb becsült lakásszám (db) x 2,8 fő/lakás.

7. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAI, RÖVID ÖSSZEFOGLALÓZöldfelületek

A vizsgálatoknál már említettük, hogy a terület átlagosnál jobb (5-ös) minőségű szántó művelési ágban lévő terület. Habár a terület a hatályos településszerkezeti tervben gazdasági területbe van sorolva, szabályozási tervi (övezeti szintű) átsorolása esetleg földhivatali ellenvetést válthat ki, ha a szabályozási terv készítéséig nem kerül művelésből kivonásra.

Zöldfelületi szempontból változást hoznak a fejlesztések, mivel gazdasági területek kerülnek kialakításra és az előírásoknak megfelelően, a gazdasági területek telkein belül biztosítani kell a kötelező zöldfelületi arányt.

Biológiai aktivitásérték

Mivel a terület a településszerkezeti tervben már gazdasági területbe van sorolva, ezért a 9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendelet szerinti biológiai aktivitásérték kompenzáció céljára nem szükséges területet kijelölni.

Környezetalakítás

A terület kialakításakor a talaj védelme érdekében a tereprendezési munkák végzése során a kitermelt humuszt és az altalajt egymástól elkülönítve kell tárolni. A deponált humuszos talaj újrahasznosításáról gondoskodni kell.

A keletkező szennyvizek kezelésének és elhelyezésének módjával külön szakági munkarész foglalkozik. Az ott megfogalmazott feladatoknak alapvető vízvédelmi vonatkozásai vannak. A területen szennyvíz szikkasztása nem engedélyezhető.

A tervezett gazdasági övezeten belül a kialakítandó nagy kiterjedésű burkolt felületekről a csapadékvizet víznyelőkön át tisztítóaknába kell vezetni, majd ezután csak olajfogón keresztül kerülhetnek szikkasztó árokba.



A tervezett gazdasági tevékenységek még nem ismertek, ezért ezek esetleges hatásairól nem tudunk véleményt formálni. A fejlesztésektől oly mértékű forgalmi változások nem várhatók, melyek a meglévő zaj- és légszennyezés terhelést számottevően befolyásolnák.

A beruházások kivitelezése során időszakosan építési és bontási hulladékok keletkeznek. Az építési és bontási engedélyek iránti kérelmeknél, valamint az építési és bontási tevékenységek során ezek nyilvántartása és elhelyezése megfelelően szabályozott. Építési és bontási hulladékok elhelyezése és kezelése csak az erre a célra engedélyezett lerakón történhet.

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 területen hulladék elhelyezése tilos.

8. ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI, RÖVID ÖSSZEFOGLALÓ

A tervezési terület Ny-i része érintett régészeti területtel. Ezen a területen belül az építkezések során fokozott óvatossággal kell eljárni, hogy a védendő régészeti értékek ne sérüljenek. Ennek biztosítására a HÉSZ-ben, a településképi rendeletben, illetve a magasabbrendű jogszabályokban megfogalmazott előírások elegendőek a kellő mértékű régészeti értékvédelem a területen érvényesülni fog.

A területen a korábban említett egyetlen régészeti lelőhelyeken túlmenően nincs egyéb országos műemlék védelemi védettség, vagy helyi védelem alatt lévő létesítmény. Ezért műemléki szempontból a meglévő értékek sérülésének veszélye nem áll fenn.



TERVIRATOK

- A 19/2011. (04.13.) VKB. határozat
- számlamásolat az alaptérképhez



**Pomáz Város Önkormányzatának
Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága**

KIVONAT

Készült Pomáz Város Önkormányzatának Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága által 2011. IV. 13-án tartott bizottsági ülésén hozott határozatról.

"Kihagyva a kihagyandók"

19/2011. (04.13.) sz. VKB. határozat

Pomáz Város Önkormányzatának Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága 5 igen szavazattal (egyhangúlag) úgy határozott, hogy a 056/34-51 hrsz-ú tömb tulajdonosaival kezdődjön egyeztetés a terület rendezése, illetve egy településrendezési szerződés előkészítése érdekében.


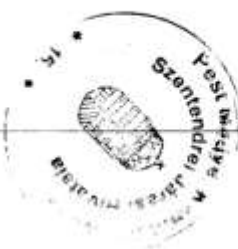
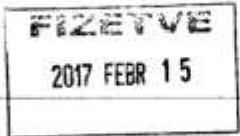
Határidő: azonnal

Felelős: Kiss Gabriella főépítész

A kiadmány hitelül:
Pomáz, 2017. február 2.





A számla készült: 2 példányban 1. példány		SZÁMLA						
Szállító: Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály 1050 BUDAPEST V.KER. Sas utca 19.				Vevő: Budapesti Földmérő Kft. 1034 Budapest Szomolnok utca 11.				
Telephely: Szentendrei Járási Hivatal Földhivatali Osztály 2000 SZENTENDRE Dunakanyar krt. 1.				Adószám:				
Bank sz. szám: 10023002-00302247-00000000								
Adószám: 15789350-2-41								
Fizetés módja	Teljesítés kelte	Fizetési határidő	Számla kelte	Számlaszám:				
Bankkártya	2017.02.15.	2017.02.15.	2017.02.15.	P1310/2017/0000220				
Szj Szám	Megnevezés	Mennyiség	Áfa kulcs	Menny. Egys.	Egységár [Ft]	Nettó [Ft]	Áfa [Ft]	Bruttó [Ft]
	*41-41. hit Földr. belül 10 ha-ig.100%	1	Á.h.k	Fr.	4000	4000		4000
Pomáz 055/2								
Összesen:						4000		4000
áfa hatályán kívüli				4000 -Ft				
				Fizetendő összesen:		4000 -Ft		
Átadó				Átvevő				
								
								



TERVLAPOK

POMÁZ VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT (MESTER UTCA MENTI TERÜLET)



JELKULCS:

Más jogszabály által elrendelt kötelező elemek

--- Jelentősebb védőterület (védőövezet, védősáv) határa

Közelező szabályozási elemek

— Tervezett szabályozási vonal

--- Tervezett szabályozási vonal (feltételes)

M, Gksz-Neu Övezet, építési övezet azonosítója

(az övezetazonosító és az övezeti paraméterek megegyeznek a szöveges munkarészek vonatkozó részében alkalmazottakkal)

Tájékoztató elemek

--- Ütemhatár (szükség esetén részben övezethatár)

••• Meglevő belterülethatár

••• Tervezett belterülethatár

— Módosítással érintett terület határa

--- 22 kV-os villamos hálózat (légvezeték)

--- 22 kV-os villamos hálózat (földkábel)

— Gfnl Nagy-középnomású földgázvezeték

FŐ ÖVEZETTÍPUSOK SZÍNEZÉSI KIEMELÉSE

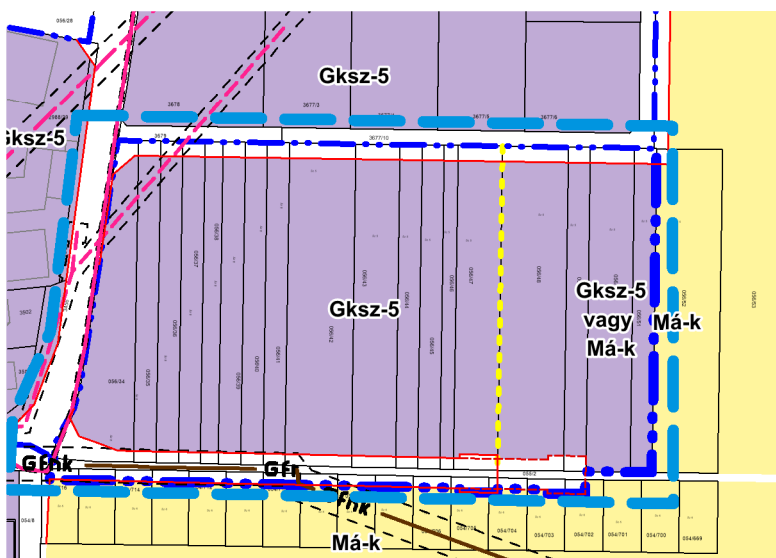
Beépítésre szánt építési övezetek

■ Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági övezet (Gksz)

Beépítésre nem szánt övezetek

□ Közüti közlekedési és közműövezet (KÖu)

■ Mezőgazdasági övezet (M)



<p>Megbízó:</p> <p style="text-align: center;">Pomáz Város Önkormányzata 2013 Pomáz, Kossuth Lajos utca 23-25.</p>	<p>Tervező:</p> <p style="text-align: center;">PESTTERV</p> <p style="text-align: center;">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</p>		
<p>Munka megnevezése:</p> <p>Pomáz Város Mester u. menti területek (056/34-től 056/52-ig hrsz) településrendezési szerződést megalapozó telepítési tanulmánytervét és beépítési terve</p>	<p>Közreműködők:</p> <p>Irányító tervező, településtervező, projekt menedzser: <i>Pekár Zoltán</i>, Pekár Zoltán (TT/1 01-3463)</p> <p>Településtervező: <i>Gertheis Mátyás</i>, Gertheis Mátyás (TT 01-6220)</p> <p>Környezet- és tájrendező tervező: <i>Mándi József</i>, Mándi József (01-5149)</p> <p>Közlekedéstervező: <i>Rhorer Ádám</i>, Rhorer Ádám (01-3157)</p> <p>Közműtervező: <i>Hanczár Zsolt</i>, Hanczár Zsolt (01-2418)</p> <p>Közműtervező: <i>Bíró Attila</i>, Bíró Attila (01-2456)</p> <p>Szerkesztő: <i>Gertheis Mátyás</i></p> <p>Ügyvezető igazgató: <i>Schuchmann Péter</i>, Schuchmann Péter</p>		
<p>Rajz címe:</p> <p style="text-align: center;">Kivonat a készülő SZT-ből a Mester utca menti területére vonatkozó SZT módosítások beillesztésével</p>			
<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td>Rajz száma: SZTm-Mu</td> <td>Dátum: 2017. március hó</td> </tr> </table> <p>Méretarány, mértékléc: 0 125 250 500 M = 1:4.000</p>	Rajz száma: SZTm-Mu	Dátum: 2017. március hó	
Rajz száma: SZTm-Mu	Dátum: 2017. március hó		
<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td>Projektzám: 1056</td> <td>Rajzkód: pf-2.8</td> </tr> </table>	Projektzám: 1056	Rajzkód: pf-2.8	
Projektzám: 1056	Rajzkód: pf-2.8		
<p>Megjegyzés:</p> <p>A térkép az állami alapadatok felhasználásával készült, csak településrendezési célra használható!</p> <p>A rajzolat tényleges méretarányát kicsinyített nyomat esetén a fenti mértékléccel kell ellenőrizni.</p> <p>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.</p>			

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

egyrésztől **Pomáz Város Önkormányzata** (székhelye: 2013 Pomáz, Kossuth Lajos utca 23-25.; adószáma: 15731058-2-13; statisztikai számjele: 15731058-8411-321-13; bankszámlaszáma:; PIR törzsszáma: 731058, képviseli: Vicsi László Csaba polgármester), a továbbiakban: Önkormányzat,

másrésztől **Szabó Bence** (anyja neve: Mile Éva; szül.: Budapest, 1978.10.02.; lakcíme: 2000 Szentendre, Vadkacsa u. 7.; adóazonosító jele: 8406661763), a továbbiakban: Befektető,

valamint

Rafajlovics Szaniszlóné (anyja neve:; szül.:; lakcíme:; adóazonosító jele:), hrsz.: 056/34 - 1. sz.

Ingatlan tulajdonos

Sallai Gyula (anyja neve:; szül.:; lakcíme:; adóazonosító jele:), hrsz.: 056/35 - 2. sz.

Ingatlan tulajdonos

Sallai Gyuláné (anyja neve:; szül.:; lakcíme:; adóazonosító jele:), hrsz.: 056/36 - 3. sz.

Ingatlan tulajdonos

Bíró Lajos (anyja neve:; szül.:; lakcíme:; adóazonosító jele:), hrsz.: 056/37 - 4. sz.

Ingatlan tulajdonos

Bíró Lajosné (anyja neve:; szül.:; lakcíme:; adóazonosító jele:), hrsz.: 056/38 - 5. sz.

Ingatlan tulajdonos

Meleg Gáborné (anyja neve:; szül.:; lakcíme:; adóazonosító jele:), hrsz.: 056/39 - 6. sz.

Ingatlan tulajdonos

Hajdú Ferenc (anyja neve:; szül.:; lakcíme:; adóazonosító jele:), hrsz.: 056/40 - 7. sz.

Ingatlan tulajdonos

Kovács András (anyja neve:; szül.:; lakcíme:; adóazonosító jele:), hrsz.: 056/41 - 8. sz.

Ingatlan tulajdonos

Borsi János (anyja neve:; szül.:; lakcíme:; adóazonosító jele:), hrsz.: 056/42 - 9. sz.

Ingatlan tulajdonos

Herhof Edéné (anyja neve:; szül.:; lakcíme:; adóazonosító jele:), hrsz.: 056/43 - 10. sz.

Ingatlan tulajdonos

Sipos József (anyja neve:; szül.:; lakcíme:; adóazonosító jele:), és **Sipos Katalin** (anyja neve:; szül.:; lakcíme:; adóazonosító jele:), hrsz.: 056/44 - 11. sz. Ingatlan tulajdonosok

Lecza János (anyja neve:; szül.:; lakcíme:; adóazonosító jele:), hrsz.: 056/45 - 12. sz. Ingatlan tulajdonos

Nagyné Melis Éva (anyja neve:; szül.:; lakcíme:; adóazonosító jele:), és **Hoffman Erika** (anyja neve:; szül.:; lakcíme:; adóazonosító jele:), hrsz.: 056/46 - 13. sz. Ingatlan tulajdonosok

Nagyné Melis Éva (anyja neve:; szül.:; lakcíme:; adóazonosító jele:), és **Hoffman Erika** (anyja neve:; szül.:; lakcíme:; adóazonosító jele:), hrsz.: 056/47 - 14. sz. Ingatlan tulajdonosok

1-14. sz. Ingatlan tulajdonosok együttesen a továbbiakban: Ingatlan tulajdonosok, melyek képviselőjében teljes körű meghatalmazással a HÁSZ Kft. (2000 Szentendre, Vadkacsa u.7. Cg.: 13-09-159350, adószám: 10730014-2-13; képviseli: Szabó Bence ügyvezető) jár el.

1. A szerződés célja:

1.1. Szabályozással érintett ingatlanok

Felek rögzítik, hogy a TAKARNET rendszeren keresztül 2016. július 19. napján lekért nem hiteles tulajdoni lap adatai szerint a Tulajdonosok tulajdonában állnak a Pomáz külterület 056/37-056/47 hrsz alatt nyilvántartott, mindösszesen 14 darab ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlanok**). Befektető a 056/39-056/47 hrsz-ú ingatlanokra adásvételi előszerződést kötött azzal, hogy azok belterületbe vonását követő 30 napon belül végleges adásvételi szerződést kötnék felek. Befektető a 056/34-056/38 hrsz-ú ingatlanok tulajdonosaival együttműködési megállapodást kötött, a tárgyi ingatlanok belterületbe vonásának érdekében.

1.2. A cél

1.2.1. Felek rögzítik, hogy Befektető és az 1-5. sz. Ingatlan tulajdonosok az 1.1. pontban írt Ingatlanokon ingatlanfejlesztést kívánnak folytatni, jelen megállapodást ezen szándékukra tekintettel kötik. Az Önkormányzat kifejezetten tudomásul veszi, hogy a Befektető és az Ingatlan tulajdonosok érdeke jelen megállapodás megkötéséhez azon okból fűződik, hogy az Ingatlanokon a jelen szerződés **1. számú mellékletét** képező telepítési tanulmányterv (a továbbiakban: **Telepítési Tanulmányterv**) 17. oldalának 5. pontjában található szabályozási koncepcióban foglaltak szerinti Gksz-5 jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezetet hozzanak létre.

1.2.2. Felek rögzítik, hogy Pomáz Város Önkormányzat Képviselő-testülete .../2017. (... ..) Kt. sz. határozatával döntött a Telepítési Tanulmányterv elfogadásáról.

1.2.3. Felek rögzítik, hogy az Ingatlan tulajdonosok a Pomáz 056/34-056/47 hrsz-ú ingatlanok jelen szerződés 3.2.1. pontjában írt telekalakítását követően kialakuló jelen megállapodás 3.2.2. pontjában meghatározott Közérdekű Kötelezettségvállalásról szóló Megállapodásban foglaltak szerint

kötelezettségvállaló nyilatkozatot tesznek, mely szerint térítésmentesen átadják az Önkormányzatnak a 3.2.2. pontban részletezett ingatlanokat.

1.2.4. Felek rögzítik, hogy felek jogainak és kötelezettségeinek jelen szerződés szerinti értelmezésekor Új HÉSZ alatt kizárólag azon helyi építési szabályzatot értik, mely a Telepítési tanulmány terv 17 sz. oldalán szereplő övezeti besorolást tartalmazza az Ingatlanok vonatkozásában.

2. A szerződés tárgya:

A szerződés céljának megvalósítása érdekében szükséges tulajdonosi és önkormányzati vállalások rögzítése.

3. A felek jogai és kötelezettségei:

3.1. Az Önkormányzat jogai és kötelezettségei

3.1.1. Az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy a Telepítési Tanulmányterv 17. sz. oldalán meghatározott szabályozási koncepció javaslatra a településrendezési eszközök módosításának egyszerűsített/teljes eljárását lefolytatja. /vagy a folyamatban lévő településrendezési eljárás során a Telepítési Tanulmányterv 17 sz. oldalán meghatározott szabályozási koncepció javaslatot a HÉSZ tervzetébe beépíti és a településrendezési eszköz módosítására irányuló teljes eljárást az előírásoknak megfelelően lefolytatja/

3.1.2. Felek rögzítik, hogy az Önkormányzat 3.2.1. pont szerinti kötelezettsége teljesítésekor a Telepítési Tanulmánytervben foglalt szabályozási koncepcióból különösen az alábbi feltételeknek kell teljesülni a Fejlesztési Ingatlanok vonatkozásában:

3.1.2.1. övezeti besorolás: Gksz-5

3.1.2.2. beépíthetőség mértéke: 40 %

3.1.2.3. épületmagasság: 10 m.

3.1.3. Az Önkormányzat vállalja, hogy amennyiben akár a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 38. §, 39. § szerinti véleményezési szakasz során, vagy a 40. § szerinti végső szakmai véleményezési szakasz során, akár egyébként harmadik személy vagy hatóság jogszabály által alátámasztott vagy véleményezői jogon a véleményezőt megillető kifogást emel az Új HÉSZ tervzetet vagy a településszerkezeti terv célzott szabályozása ellen, vagy jogszabály által alátámasztottan, illetve véleményezői jogán a véleményezőt megillető a szabályozás tartalmának megváltoztatását igényli, jóhiszeműen egyeztetnek Felek, és az Önkormányzat a Befektető által elfogadott tartalmú módosítási javaslatot kezdeményezi, illetve képviseli. Felek megállapodnak, hogy mindaddig, amíg a településrendezési eszközök véleményezési eljárása során a véleményezők részéről jogszabállyal alátámasztott vagy véleményezői jogán a véleményezőt megillető vélemény vagy kifogás nem merül fel, addig az Önkormányzat köteles a jelen szerződés 3.1.2. pontjában foglaltakat képviselni.

3.1.4. Az Önkormányzat a Telekalakításhoz jelen szerződés aláírásával hozzájárul, továbbá kötelezettséget vállal arra, hogy a Telekalakítás érdekében szükséges, a hatáskörébe és illetékességébe tartozó minden jognyilatkozatot (pl. közútkezelői hozzájárulás) megtesz és határozatot a hatályos jogszabályban foglalt határidőn belül, a jogszabályi keretek között meghoz, azzal, hogy Befektető és az Ingatlan tulajdonosok tudomásul veszik az Önkormányzat tájékoztatását, miszerint az Önkormányzat nem telekalakítási hatóság és nem közreműködő szakhatóság a telekalakításban.

3.1.5. Az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy a ... pontban foglaltak teljesítését követően, Befektető erre irányuló írásbeli felhívására az Ingatlanok közművesítésének költségét 50%-ban viseli. Az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy a közművesítés költségeire legalább,- Ft-ot a költségvetésébe betervez.

3.2. Tulajdonosok jogai és kötelezettségei

3.2.1. Ingatlan tulajdonosok kötelezettséget vállalnak arra, hogy az Új HÉSZ hatálybalépését követő 30 munkanapon belül – a felmerülő illetékek, igazgatási szolgáltatási díjak, valamint egyéb költségek (a továbbiakban együtt: **Költségek**) viselése mellett – telekalakítási eljárást kezdeményeznek és folytatnak le Telepítési tanulmányterv szerint.

3.2.2. Ingatlan tulajdonosok kötelezettséget vállalnak arra, hogy a telekalakítás ingatlan-nyilvántartási átvezetését követő 30 napon belül a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban: Ptk.) 6:589. §-ában írt közérdekű célra történő kötelezettségvállaló nyilatkozatot tesznek (a továbbiakban: **Közérdekű Kötelezettségvállalásról szóló Megállapodás**), mely alapján átruházásra kerülnek az Önkormányzat részére az alábbi ingatlanok, azzal a közérdekű céllal, hogy

3.2.2.1. m² közút,

3.2.2.2. m² 10%-nak megfelelő Ingatlan,

(a fentiekben felsorolt, mindösszesen m² alapterületű ingatlanok a továbbiakban együtt: **Felajánlott Ingatlanok**).

3.2.3. Amennyiben az új HÉSZ legkésőbb 2018.-ig nem lép hatályba, úgy bármelyik fél jogosult jelen szerződéstől elállni.

3.2.4. Az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy a 3.2.2.1. pont szerinti ingatlanon a közutat minőségben legkésőbb napjáig saját költségén kiépíti.

3.3. Befektető jogai és kötelezettségei

3.3.1. Befektető kötelezettséget vállal arra, hogy a HÉSZ Telepítési Tanulmányterv szerinti módosításhoz szükséges tervezési díjat az Önkormányzat részére-ig megfizeti (*javaslom háromoldalú tervezési szerződés*

megkötését, ahol az önkormányzat megbízza a tervezető, Befektető pedig vállalja a költségek megfizetését a nevére kiállított számla alapján).

3.4. Egyéb kötelezettségvállalások

- 3.4.1. Felek megállapodnak, hogy a településrendezési eszközök módosításának véleményezési eljárása során adott észrevételeket – a tervező bevonásával – egyeztetik. Amennyiben az észrevételek kapcsán a tervezett beruházás paramétereit érintő változtatás válik szükségessé, a szerződő felek a településrendezési szerződés módosításáról egyeztetnek.
- 3.4.2. Felek vállalják, hogy az Új HÉSZ célzott szabályozása érdekében jóhiszeműen együttműködnek, és valamennyi lényeges, vagy az Új HÉSZ célzott szabályozását befolyásoló körülmény tekintetében egymást haladéktalanul tájékoztatják.
- 3.4.3. Felek rögzítik, hogy a telekalakítás során együttműködnek, ennek keretében egymással a jóhiszeműség és egymás érdekeinek kölcsönös figyelembevétele mellett a telekalakítás ingatlan-nyilvántartáson történő átvezetéséig egyeztetéseket folytatnak, egymás megkeresésére a lehető legrövidebb idő alatt választ adnak.

4. Egyéb rendelkezések

- 4.1. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a szerződés egyes rendelkezései érvénytelenek lennének, úgy ez nem érinti a szerződés egyéb részeinek érvényességét. A felek az érvénytelen szerződési feltételeket, amennyiben ez jogilag lehetséges, olyan új kikötésekkel pótolják, amelyek az elérni kívánt célhoz a legközelebb állnak, kivéve, ha a felek a szerződést az érvénytelen rész nélkül nem kötötték volna meg.
- 4.2. A szerződés tartalmazza a Tulajdonosok, a Befektető és az Önkormányzat közötti megállapodás valamennyi feltételét. A szerződés hatálybalépésével hatályát veszti valamennyi közlés, tárgyalás és megállapodás (szóbeli vagy írásbeli), amelyet a Felek a szerződés tárgyát illetően a szerződés kelte előtt tettek vagy kötöttek. Felek rögzítik, hogy a jelen pontban foglalt kikötés a Ptk. 6:87. §-a szerinti teljességi záradéknak minősül.
- 4.3. Jelen szerződés valamennyi fél aláírása esetén, az utolsó fél aláírásának napján lép hatályba.
- 4.4. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a magyar jog, különösen a Ptk. szabályai irányadóak.
- 4.5. Pomáz Város Önkormányzat Képviselő-testületének .../2017. (.....) Kt. számú határozata hatalmazta fel a Polgármestert jelen településrendezési szerződés aláírására.

Felek a jelen szerződést, mint ügyleti akaratukat minden tekintetben megfelelően rögzítő dokumentumot - képviselő esetén a képviselőre vonatkozó szabályok figyelembe vételével - jóváhagyólag írják alá.

Melléklet:

- sz. melléklet Telepítési Tanulmányterv

Pomáz, 2017.

Vicsi László Csaba
polgármester
Pomáz Város Önkormányzata

Szabó Bence
Befektető

Rafajlovcics Szaniszlóné
1. sz. Ingatlan tulajdonos

Sallai Gyula
2. sz. Ingatlan tulajdonos

Sallai Gyuláné
3. sz. Ingatlan tulajdonos

Bíró Lajos
4. sz. Ingatlan tulajdonos

Bíró Lajosné
5. sz. Ingatlan tulajdonos

Meleg Gáborné
6. sz. Ingatlan tulajdonos

Hajdú Ferenc
7. sz. Ingatlan tulajdonos

Kovács András
8. sz. Ingatlan tulajdonos

Borsi János
9. sz. Ingatlan tulajdonos

Herhof Edéné
10. sz. Ingatlan tulajdonos

Sipos Józsefés Sipos Katalin
11. sz. Ingatlan tulajdonos

Lecza János
12. sz. Ingatlan tulajdonos

Nagyné Melis Éva és Hoffman Erika
13. sz. Ingatlan tulajdonos

Nagyné Melis Éva és Hoffman Erika
14. sz. Ingatlan tulajdonos