

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: 2024-13/2017/01
Ügyintéző: Kiss Gabriella
Telefonszám: 26/814-364
E-mail: foepitesz@pomaz.hu

Tárgy: Településrendezési szerződés 056/34-47 hrsz

Melléklet: Tanulmányterv
Településrendezési szerződés tervezete

Előterjesztés a Képviselő-testület 2017. június 21-i ülésére

Tisztelt Képviselő-testület!

A Képviselő-testület 2017. április 26-i ülésén már tárgyalta a Céhmaster u. mellett lévő, a TSZT-ben gazdasági övezetként, de a HÉSZ-ben még mezőgazdasági övezetként szereplő terület fejlesztéséhez kapcsolódó Tanulmánytervet és Településrendezési szerződést. Akkor a következő határozat született:

81/2017. (IV.26.) sz. Ök. határozat

Pomáz Város Önkormányzat Képviselő-testülete 11 igen szavazattal (egyhangúan) 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.
- A területet déli irányból határoló 16 m széles út területe teljes egészében a tárgyi tömbből kerüljön kialakításra

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

Felelős: Vicsi László polgármester

Kiss Gabriella főépítész

Határidő: azonnal

A döntést ismertettük a Befektetővel, akivel többszöri levélváltás és személyes egyeztetés történt. Ezt követően alakult ki a mellékelt, átdolgozott Tanulmányterv, és az ehhez kapcsolódó Településrendezési szerződés.

A megküldött tervezet véleményem szerint a korábbi döntésnek megfelelően került átdolgozásra, a korábbi véleményünket beépítették, így az Önkormányzat részéről is támogatható.

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

Pomáz, 2017. június 14.

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 tanulmánytervet elfogadja.

Támogatja a 056/34-47 hrsz.-ú ingatlanokra készítendő HÉSZ módosítás elkészítését a Telepítési tanulmánytervben megfogalmazottak alapján.

Az ehhez kapcsolódó Településrendezési szerződés aláírására felhatalmazza a Polgármestert.

Felelős: Polgármester, főépítész

Határidő: azonnal

**HÁSZ Építőipari Kivitelező és Tervező Kft.
 Szabó Bence Úr részére!**

2000 Szentendre,
 Vadkacsa u. 7.
 e-mail: szabobence@hasz.hu

Tárgy: módosított településrendezési
 tervezési ajánlat

Tisztelt Szabó Úr!

Hivatkozással a 2017.02.14-i megbeszélésünkre, az alábbiakban megadjuk cégünk vonatkozó módosított településrendezési tervezési ajánlatát.

Az ajánlat tárgya végső célként az érvényes hatályos helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosításának elkészítése.

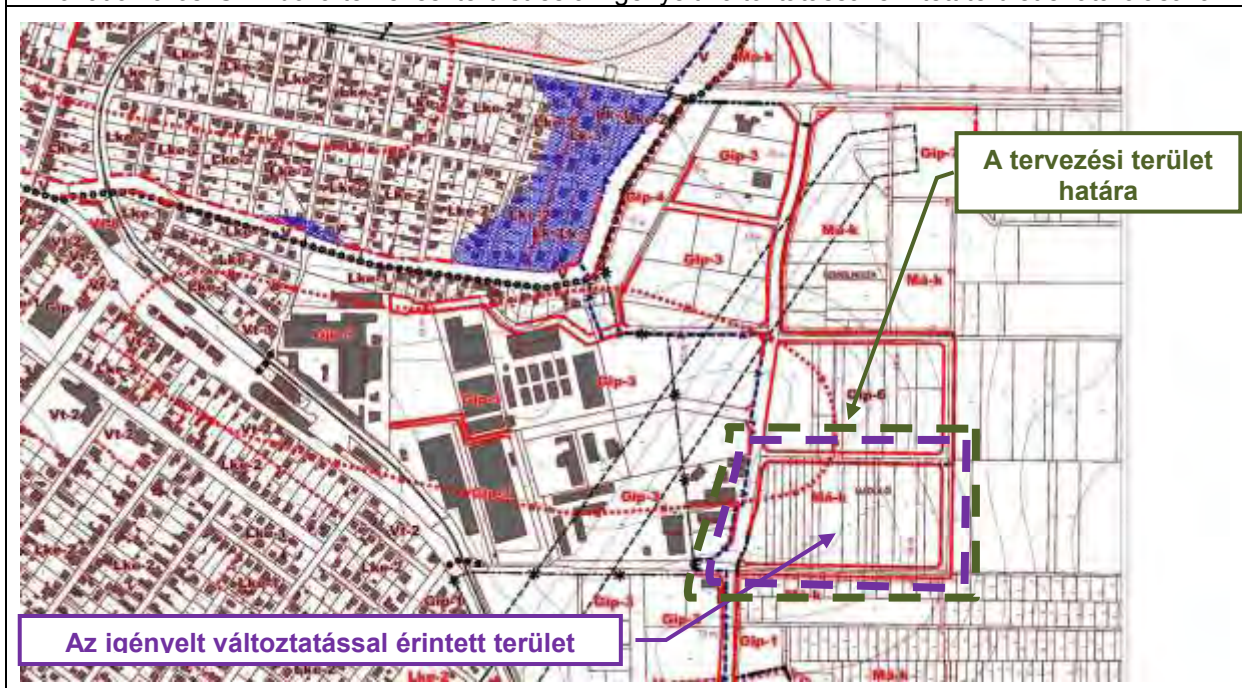
A tervmódosítás végső célja az, hogy a módosítandó besorolású terület új ipari gazdasági övezetbe tartozzon és ipari gazdasági funkciójú épületek létesítése lehetővé váljon a területen.

Fontosabb tervezési lépések: A hatályos helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosításának elkészítése -, mint végső célnak az elérése - csak két lépésben megoldható feladat. A tervezési folyamat egymásra épülő és egymás után következő főbb lépései az alábbiak:

- I. fázis: Az Önök és Pomáz Város Önkormányzata között megkötendő településrendezési szerződést megalapozó telepítési tanulmányterv és beépítési terv elkészítése.*
- II. fázis: A hatályos helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosításának elkészítése, egyeztetése és jóváhagyása.*

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

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



Adatszolgáltatás: A tervezési feladat elvégzéséhez szükséges kiinduló adatok egy részét az Önkormányzattól és/vagy Önöktől kérjük. Ezek:

- A későbbiekben részletezett, a településrendezési terv részét nem képező, de egyéb jogszabályi kööttségek miatt ahhoz közvetlenül kapcsolódó egyéb előkészítő, kiegészítő kötelező alátámasztó munkarészek átadása, amennyiben azt esetleg nem a PESTTERV Kft. készítené el (alaptérkép, környezeti vizsgálat és értékelés.)
- A tervezéssel érintett ingatlanok tulajdoni lapjai másolatban.
- Tervelőzmények.
- A tervezést előkészítő előzetes államigazgatás egyeztetés során megkapott észrevételek átadása.
- A tervvel szemben támasztott Önkormányzati és tulajdonosi követelmények, a tervezési program, a rendezés irányelveinek meghatározása.
- Az egyeztetési dokumentáció szabályszerű véleményeztetésének lefolytatása (jogszabály alapján át nem ruházható önkormányzati feladat), és az erről szóló iratok, dokumentumok kellő időben történő átadása.

A településrendezési tervezés részét nem képező, de egyéb jogszabályi kööttségek miatt ahhoz közvetlenül kapcsolódó egyéb előkészítő, kiegészítő kötelező alátámasztó munkarész, melyet díjcsökkentési okokból adatszolgáltatásként kérünk: A tanulmányterv, a hatályos helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosításának elkészítéséhez, azaz a munkavégzés megkezdéséhez szükséges egy ún. tervezési alaptérkép. A szükséges digitális térképnek a tervezési területeket (mindkettőt!) ábrázoló földhivatali alaptérképen alapuló, új helyszíni geodéziai felméréssel kiegészített ún. városrendezési tervezési alaptérképnek kell lennie. A tervezési alaptérkép 1:2.000 méretarányú -a földhivatal által hitelesített és záradékolt földhivatali adatokon alapuló- városrendezési alaptérkép, amely tartalmazza a tervezési területek és közvetlen környezetükre - 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.

I. tervezési fázis, telepítési tanulmányterv és beépítési terv összeállítása.

Információink szerint az 1997 évi LXXVIII. tv. 30/A. §-nak megfelelően Önöknek településrendezési szerződést kell kötniük Pomáz Város Önkormányzatával. E szerződés alapját a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 10. rész 15.§-ában rögzített tanulmányterv képezheti. Az egy változatú telepítési tanulmánytervet és beépítési tervet a PESTTERV Kft. úgy készíti el, hogy annak tartalmi felépítése igazodjon a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 7. mellékletében meghatározott tartalmi követelményekhez.

A tanulmánytervet Önökkel egyeztetve készítjük el. A tanulmányterv önkormányzati főépítéshez történő beadása, továbbá a településrendezési szerződés tervezetének összeállítása és a tanulmányhoz történő csatolása az Önök feladata.

A tanulmányterv elkészítésének, tulajdonosi egyeztetésének és véglegesítésének várható időigénye összesen kb. 2-3 hónap, díja 1.400.000 Ft + 27% ÁFA.

II. tervezési fázis, a településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása.

A tervezési feladat az önkormányzattal kötött településrendezési szerződésben (és a tanulmánytervben) foglaltakkal összhangban a hatályos helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosításának elkészítése. E tervezési feladat megoldásaiban -a szakmai vagy jogszabályi korlátok között- a tulajdonosi és a döntések meghozatalában jogosult képviselőtestületi elképzelések kerülnek rögzítésre. A terv - a költségek csökkentése és a szállítási határidők lerövidítése érdekében - célirányos munkavégzéssel, a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben rögzítetteknek megfelelően, a város adottságaihoz igazodó módon és a szakmailag indokolt tartalmi mélységű kidolgozással készül el.

A tervmódosítás elkészítésének és jóváhagyásának teljes időigénye - jelenlegi ismereteink alapján - a tervezés előkészítettségének függvényében a szerződés aláírásától számított nagyságrendileg mintegy 9 hónap lehet. Ehhez azonban az szükséges, hogy az önkormányzat a kellő időben meghozza a szükséges döntéseket és soron kívüli ügyintézással segítse a terv jóváhagyásának előkészítését. A helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítás elkészítésének tervezési díja 1.800.000,- + 27% ÁFA.

Jelen ajánlatban foglaltak nem terjednek ki a 2/2005.(I.11.) Korm. Rendeletben meghatározott külön elkészítetendő ún. környezeti vizsgálat és értékelés előállítására, mert annak szükségességét az önkormányzat és az illetékes hatóság a tervelőkészítés és tervegyeztetés időszakában esetileg határozza majd meg. A környezeti vizsgálat és értékelés elkészítésének szükségességét azonban az érintettek csak egy megelőző egyeztetési eljárás lefolytatásával tudják eldönteni. Igény esetén ennek a megelőző eljárásnak a lefolytatásában az előkészítő anyagok összeállításával és tervezői szaktanácsadással természetesen közre tudunk működni.

A tervezési ajánlatban foglaltak legkésőbb 2017. március 31-ig történő szerződéskötés esetén érvényesek a szállítási határidők pontosítása mellett. A munkakezdés és az egyes terepi munkát igénylő munkarészek elkészítésének időpontját az időjárási körülmények és a szabadságolási időszak befolyásolhatják.

Részletesen kidolgozott tervezési szerződéstervezetünket az ajánlatunkra adott visszajelzés, esetleges módosítási igény alapján tudjuk összeállítani. Bármely kérdésben a továbbiakban is készsággal állunk rendelkezésére.

Budapest, 2017. február 15.

Tisztelettel:



Pekár Zoltán

településtervezési vezető tervező

PESTTERV
PEST MEGYEI TERÜLET-, TELEPÜLÉS-, KÖRNYEZET
TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ KFT
1085 BP., KÓFARAGÓ U. 9.

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 056/34-056/47 hrsz alatt nyilvántartott, mindösszesen 14 darab ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlanok**). Befektető a 056/39-056/42, a 056/44-056/47 hrsz-ú ingatlanokra adásvételi előszerződést kötött azzal, hogy azok belterületbe vonását követő 30 napon belül végleges adásvételi szerződést kötnek felek, valamint telekhatárrendezési megállapodással 236 m²-t ingatlanrészt szerez a 056/43 hrsz-ú ingatlanból. Befektető a 056/34-056/38 hrsz-ú ingatlanok tulajdonosaival együttműködési megállapodást, a 056/43 hrsz-ú ingatlan tulajdonosával telekhatárrendezési megállapodást kötött, a tárgyi ingatlanok belterületbe vonásának érdekében.

1.2. A cél

1.2.1. Felek rögzítik, hogy Befektető és az 1-5. sz., valamint a 10. 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 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 tervezetét a PESTTERV Kft-től a Befektetőnek adott árajánlat szerint megrendeli a 3.3.1. pont szerinti összegnek az Önkormányzat számlájára történő beérkezését követő 15 napon belül, majd a jóváhagyáshoz szükséges egyszerűsített véleményezési eljárását lefolytatja. Amennyiben a jelen szerződés szerinti Új HÉSZ véleményezési eljárása befejeződik addig, míg az a már folyamatban lévő, a település teljes közigazgatási területéről készülő településrendezési eszközök véleményezési eljárásába beilleszthető, az Önkormányzat meg fogja vizsgálni az eljárások egyesítésének, és az együttes jóváhagyásnak a lehetőségét.

3.1.2. Felek rögzítik, hogy az Önkormányzat 3.1.1. pont szerinti kötelezettsége teljesítésekor a Telepítési Tanulmánytervben foglalt szabályozási koncepcióból különösen az alábbi feltételeknek kell teljesülni a Fejlesztési Ingatlanok vonatkozásában:

övezeti besorolás: Gksz-5
beépíthetőség mértéke: 40 %
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 tervezet 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. Önkormányzat kötelezettséget vállal, a Befektető által elkészített, a 055/2 hrsz-ú, önkormányzati tulajdonú közútnak 056/47 hrsz.-ú ingatlanlál történő megosztására irányuló 8 példány záradékolt változási vázrajz kézhezvételét, és az eljárás költségeinek (felmerülő illetékek, igazgatási szolgáltatási díjak) az Önkormányzat számlájára történő beérkezését követő 15 napon belül telekalakítási engedélyezési eljárást kezdeményez, majd annak sikeressége esetén azt az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezteti.
- 3.1.5. Önkormányzat kötelezettséget vállal, hogy az új HÉSZ hatályba lépését követően, a Befektető által elkészített Talajvédelmi terv és a záradékolt belterületbe vonási változási vázrajz kézhezvétele, valamint a belterületbe vonási eljárás költségeinek (felmerülő illetékek, igazgatási szolgáltatási díjak, valamint egyéb költségek, beleértve a földvédelmi járulék összegét is) az Önkormányzat számlájára történő beérkezését követő 15 napon belül belterületbe vonási eljárást kezdeményez, majd folytat le.
- 3.1.6. Az Önkormányzat a 3.2.1. pont szerinti Telekalakításhoz jelen szerződés aláírásával hozzájárul, továbbá kötelezettséget vállal arra, hogy a belterületbe vonás és 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.

3.2. Tulajdonosok jogai és kötelezettségei

- 3.2.1. Ingatlan tulajdonosok hozzájárulnak, hogy jelen szerződés aláírását követően az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 30/A.§ (5) bekezdésének megfelelően a Pomázi Polgármesteri Hivatal Jegyzőjének megkeresésére a településrendezési kötelezettséget az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék.
- 3.2.2. Az 1-5. és 10. sz. Ingatlan tulajdonosok, valamint Befektető kötelezettséget vállalnak arra, hogy Befektető 1.1. pontban írt valamennyi tulajdonszerzésének ingatlan-nyilvántartási bejegyzését követő 30 munkanapon belül – a felmerülő illetékek, igazgatási szolgáltatási díjak, valamint egyéb költségek viselése mellett – telekalakítási eljárást kezdeményeznek és folytatnak le Telepítési tanulmányterv szerint. A telekalakítás tervezete jelen szerződés 2. sz. melléklete.
- 3.2.3. Ingatlan tulajdonosok, valamint Befektető kötelezettséget vállalnak arra, hogy a telekalakítási engedély jogerőre emelkedését követő 30 napon belül telekalakítási és ajándékozási szerződést kötnek az Önkormányzattal, melyben a telekalakítás során kialakuló közutakat, valamint a közutak kialakítása után visszamaradó területek 10%-ának megfelelő területet (mely a 2. sz. mellékleten számmal jelölve, nagysága kb. 3222 m²) önálló telekként ingyenesen az Önkormányzatnak ajándékozzák
- 3.2.4. Amennyiben az új HÉSZ legkésőbb 2018. december 31-ig nem lép hatályba, úgy bármelyik fél jogosult jelen szerződéstől elállni.

3.3. Befektető jogai és kötelezettségei

- 3.3.1. Befektető kötelezettséget vállal arra, hogy a HÉSZ Telepítési Tanulmányterv szerinti módosításhoz szükséges, a PESTTERV Kft. – 3. sz. melléklet szerinti - árajánlatában szereplő tervezési díjat és a településrendezési szerződés ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez szükséges igazgatási szolgáltatási díj összegét (14×6.600,- Ft=92.400,- Ft) az Önkormányzat részére a jelen szerződés minden fél általi aláírását követő 15 napon belül megfizeti a 10403057-50485456-57481008. számú számlájára.
- 3.3.2. Befektető kötelezettséget vállal, hogy jelen szerződés minden fél általi aláírását követő 30 napon belül az Önkormányzat rendelkezésére bocsátja a 055/2 hrsz-ú, önkormányzati tulajdonú közútnak 056/47 hrsz-ú ingatlannál történő megosztására irányuló záradékolt változási vázrajzot 8 példányban, valamint az eljárás költségeit (felmerülő illetékek, igazgatási szolgáltatási díjak) az Önkormányzat fenti számlájára átutalja.
- 3.3.3. Befektető kötelezettséget vállal, hogy az új HÉSZ hatályba lépését követő 30 napon belül az Önkormányzat rendelkezésére bocsátja a belterületbe vonási eljáráshoz szükséges 3 példány talajvédelmi tervet, min. 6 példány záradékolt belterületbe vonási változási vázrajzot és a belterületbe vonási eljárás költségeit (felmerülő illetékek, igazgatási szolgáltatási díjak, valamint egyéb költségek, beleértve a földvédelmi járulékot is) az Önkormányzat fenti számlájára átutalja.
- 3.3.4. Befektető vállalja, hogy a 3.2.3 pont szerinti ajándékozási szerződéshez és annak ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez kapcsolódó ügyvédi munkadíjat és igazgatási szolgáltatási díjat viseli.

3.4. Egyéb kötelezettségvállalások

- 3.4.1. Felek megállapítják, hogy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 28. § (1) bekezdése szerint a helyi építési szabályzatban, illetőleg a szabályozási tervben a területre előírt kiszolgáló utakat és a közműveket (víz, gáz, villany villamos-energia, szennyvíz és közterületi csapadékvíz elvezetés) az újonnan beépítésre szánt területeken legkésőbb az általuk kiszolgált építmények használatbavételéig meg kell valósítani. E kötelezettség teljesítése a települési önkormányzat feladata, amelynek a kivitelezését a tervezéssel együtt azonban az 1.-5. számú és 10. számú Ingatlan tulajdonosok és a Befektető jelen szerződéssel átvállalják. A közművek és az út kiépítésének pontos feltételeit, az ezek során tanúsított együttműködés módját Felek külön megállapodásban rögzítik. Felek rögzítik, hogy a csatornaközmű kiépítése jelenleg a csatornarendszer túlterheltsége miatt a DMRV Zrt. tájékoztatás szerint fizikailag nem lehetséges, ezért az ingatlanok szennyvizét zárt tárolóban kell az érintett területen gyűjteni, és annak elszállításáról gondoskodni.
- 3.4.2. Az Önkormányzat vállalja, hogy a kiszolgáló utak, illetőleg közművek megvalósítási költségeihez a költségek legfeljebb 20 %-ának biztosításával hozzájárul.
- 3.4.3. 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.

3.4.4. 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.

3.4.5. Felek rögzítik, hogy a telekalakítások és a belterületbe vonás 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. A Tulajdonosok kötelezettséget vállalnak arra, hogy amennyiben a szerződéssel érintett ingatlan tulajdonjogát átruházzák, úgy jelen szerződés tartalmáról az Ingatlan új tulajdonosát tájékoztatják, egyben a tulajdonosváltás bekövetkezéséről az Önkormányzatot és a Befektetőt hitelt érdemlően értesítik.

4.4. Jelen szerződés valamennyi fél aláírása esetén, az utolsó fél aláírásának napján lép hatályba.

4.5. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a magyar jog, különösen a Ptk. szabályai irányadóak.

4.6. Pomáz Város Önkormányzat Képviselő-testületének .../2017. (.....) számú határozata hatalmazta fel a Polgármestert jelen településrendezési szerződés aláírására.

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

Melléklet:

- 1. sz. melléklet: Telepítési Tanulmányterv
- 2. sz. melléklet: telekalakítás tervezete
- 3. sz. melléklet: PESTTERV Kft. árajánlata

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



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

II. FÁZIS: VÉGLEGESÍTETT DOKUMENTÁCIÓ



Budapest, 2017. május



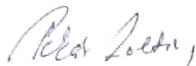
Projektszám: 1124

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 E-mail: pestterv@pestterv.hu; Honlap: www.pestterv.hu
---	---

A TERV ELKÉSZÍTÉSÉBEN KÖZREMŰKÖDŐK NÉVSORA:

Településrendezés,
irányító tervező és
projekt menedzser:

**Pékar 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

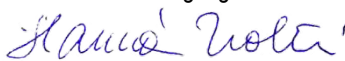
Közlekedés
(konzultáció):

**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

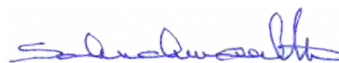
szakképesítés: okl. gépészmérnök,
okl. városépítési- városgazdasági szakmérnök
mérnökkamarai névjegyzéki szám: 01-2418
tervezői jogosultság: TRé-T, TRh-T, TRv-T

**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. május

**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 kötöttségek.....	13
3. Beépítési terv.....	15
4. A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása.....	18
5. Szabályozási koncepció	18
6. A javasolt beépítés, változás várható infrastrukturális igényei közlekedés, közműfejlesztés, humán infrastruktúra fejlesztése, igénye	19
7. A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai, rövid összefoglaló.....	19
8. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei, rövid összefoglaló	20
TERVIRATOK.....	21
TERVLAPOK	26

TERVLAP JEGYZÉK:

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

Budapest, 2017. május



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

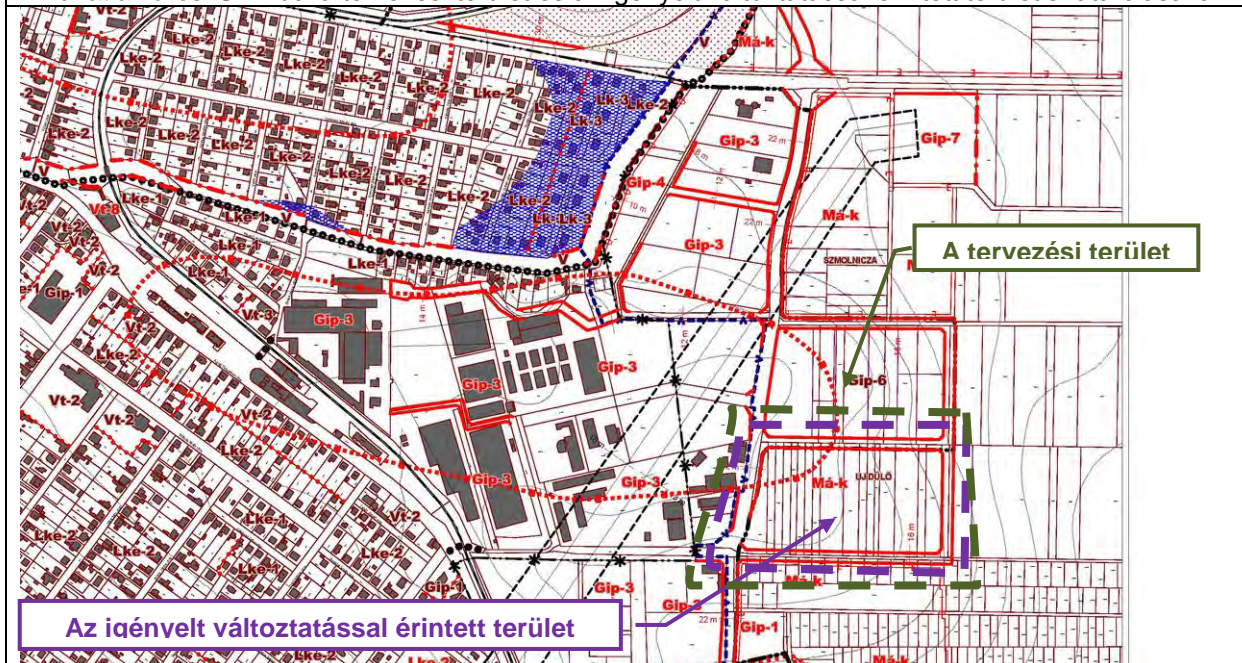
A tervezési feladat: a TTBT-ben bemutatni a területtel kapcsolatban megjelent jelenlegi hasznosítási, szabályozási és övezeti igényeket. A TTBT célja, hogy a TTBT-re alapozva a fejlesztő és az önkormányzat megköthesse a településrendezési szerződést, és ezzel megindulhasson a terület fejlesztése, beépítése.

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 második fázisaként készült el ez a véglegesített anyag, mely a TTBT munkaközi egyeztetési dokumentációjának önkormányzati megvitatása után és a módosítási javaslatok figyelembe vételével készült el.

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-tól 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 illesztenünk, 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 úrfelvétel (2016.08.07-i állapot) mutatja be a legszemléletesebben.



(forrás: Googleearth)

A beépítetlen tervezési terület látképét és a területről feltáruló 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.

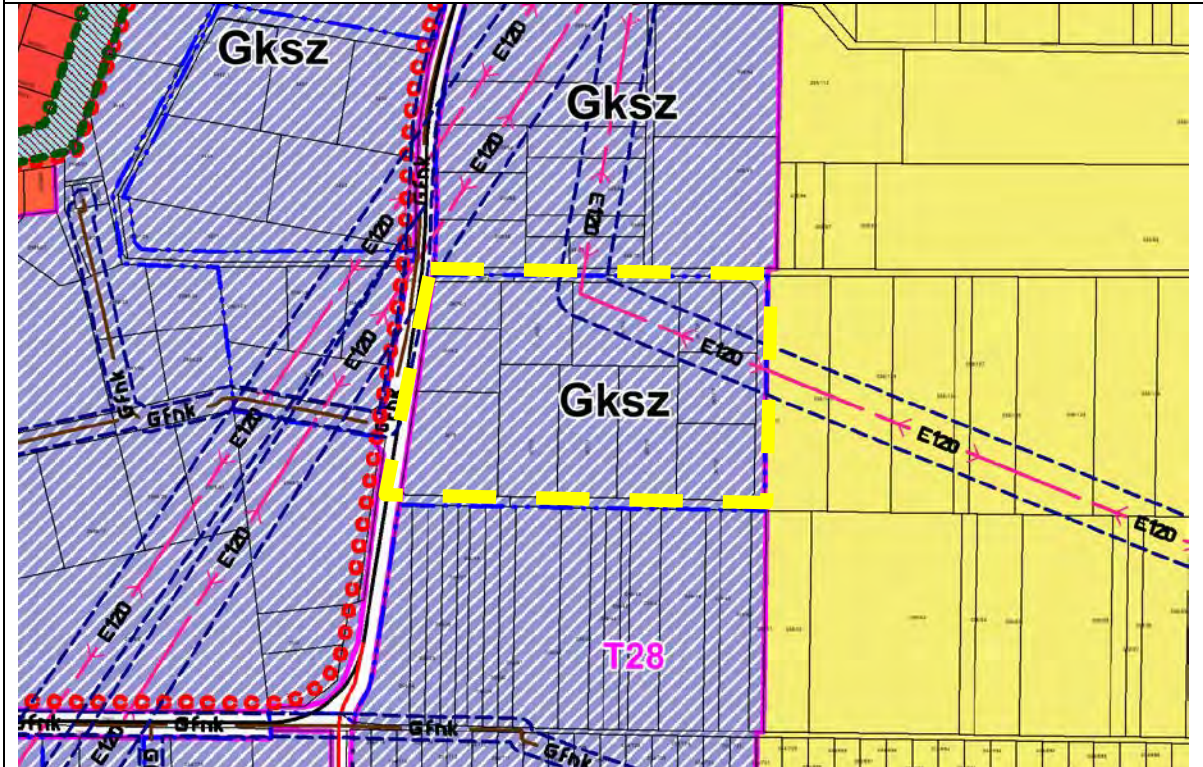
A tervezési terület rendezettségét általában megfelelő, a terület egészének fenntartása karbantartottsága a jelen használati funkciókhoz igazodik. A terület DNy-i részén azonban a rendezéssel és az útkialakítással egy időben az illegális hulladéklerakást is meg kell majd szüntetni.



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

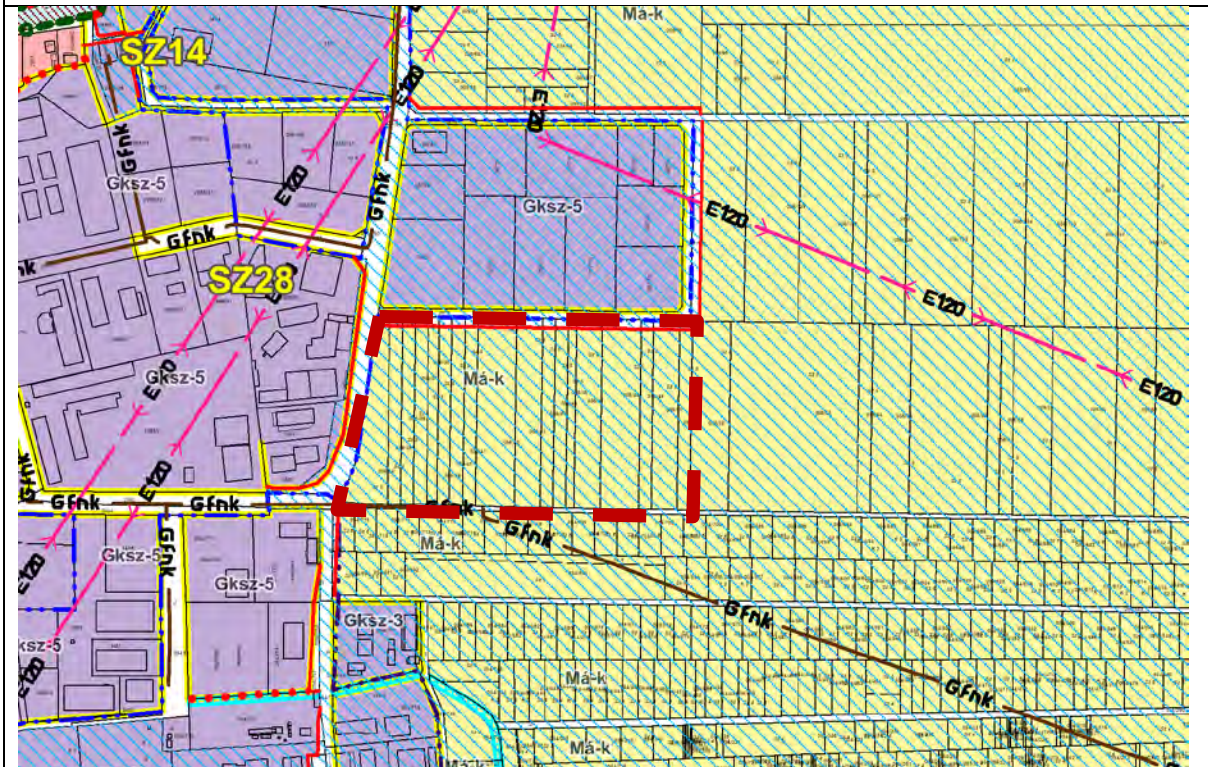


Kivonat a módosítás alatt álló TSZT-ből a tervezési terület és az igényelt változtatással érintett területlehatárolásával





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 talajmózzgatással 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 kööttségek

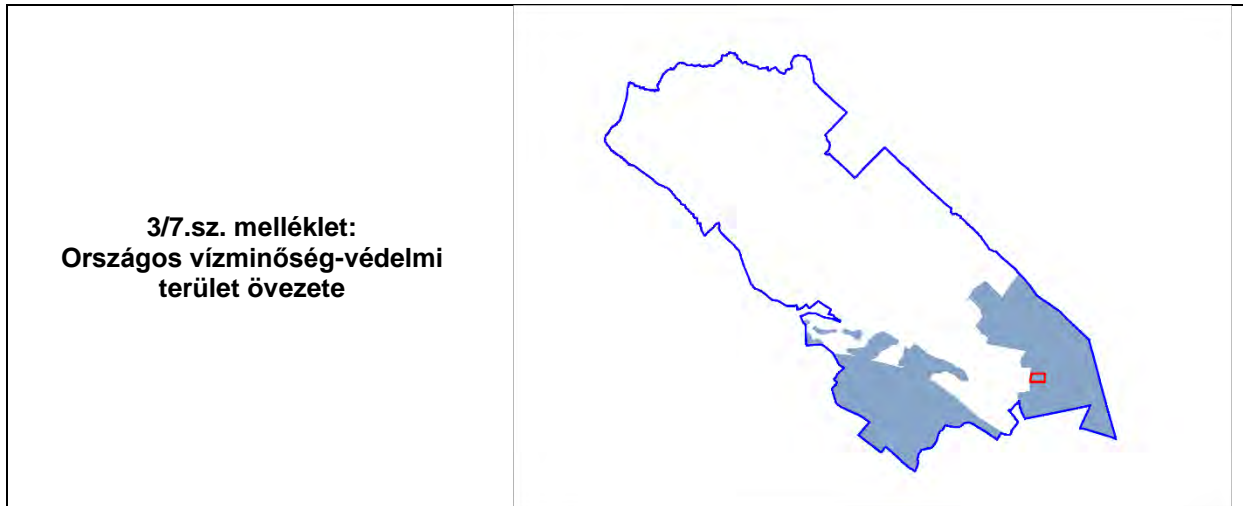
Pomáz Város és így a tervezési területet az alábbi területrendezési tervek érintik:

- 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.

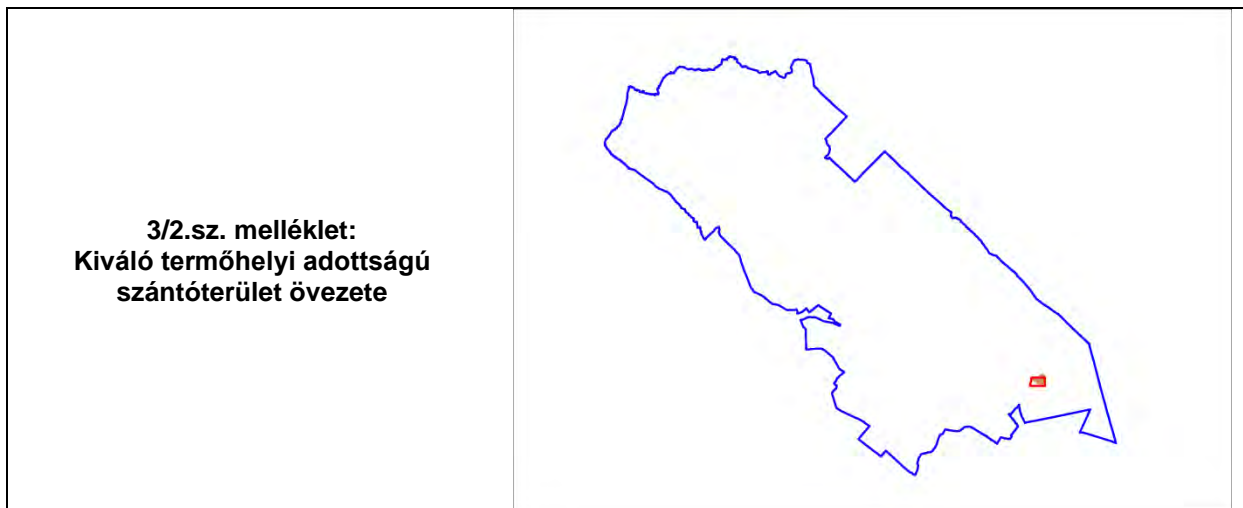
A párhuzamos tervezésben Pomáz Város teljes területére készülő településrendezési tervfelülvizsgálathoz készült vonatkozó vizsgálati adatok alapján rögzíthető, hogy a területet az alábbi térségi övezetek érintik:



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 az ütemezett megvalósítást is figyelembe vevő két állapotra. Ezek a tervlapok (BT-Mu-I és BT-Mu-II jelű tervlapok) 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 kiindulásként 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 feltételeesen 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 jeleníthettünk 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 lehetőleg minél rövidebb úthosszakokat eredményező megoldásokat kell előnyben részesíteni.

Jelen konkrét megoldásokat néhány elem vonatkozásában a terviratok között csatolt, a munkaközi egyeztetési dokumentációról szóló 81/2017.(IV.26.) Ök. határozatban foglaltak pontosították, de a fenti alapkoncepció érdemben nem módosult.

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 K-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. Az út az É-i határoló tömböt körbezárva, a tervezési területen kívül visszaköt a Mester (Ico) útb. A tervezési terület É-i telkeinek feltárása mindkét megvalósítási ütemben 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 ez az út itt egy 20x20 m-es végfordulóval zsákutcaként lezárásra kerül, és innentől csak földútként halad tovább a meglévő kialakításnak megfelelően. Amennyiben a teljes kiépítettség megvalósul, úgy ez az út a tervezett K-i határoló útig teljes hosszban kerül kiszabályozásra. Az út burkolt nyomvonala a nagyközépnomású gázvezeték jelenlegi nyomvonala fölött kerül kialakításra egy szakaszon, ehhez mindenképpen a gázvezeték üzemeltetőjének hozzájárulása, vagy a vezeték területen kívülre történő kiváltása szükséges.
- A K-i határoló út kiszabályozása és kiépítése csak akkor szükséges, ha a második megvalósítási ütembe tartozó területek hasznosításra konkrét igény merül föl. Ez az út az É-ről határos tömb K-i oldalán tervezett közúti nyomvonal 16 m szélességű folytatása lesz. Ezen út másodlagos funkciója a terület közúti feltárásán kívül a Mester (Ico) út tehermentesítése, és távlatban a tervezési területtől K-i irányban lévő jelenlegi mezőgazdasági területek gazdasági területi



igénybevételének biztosítása lehet.

- 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:

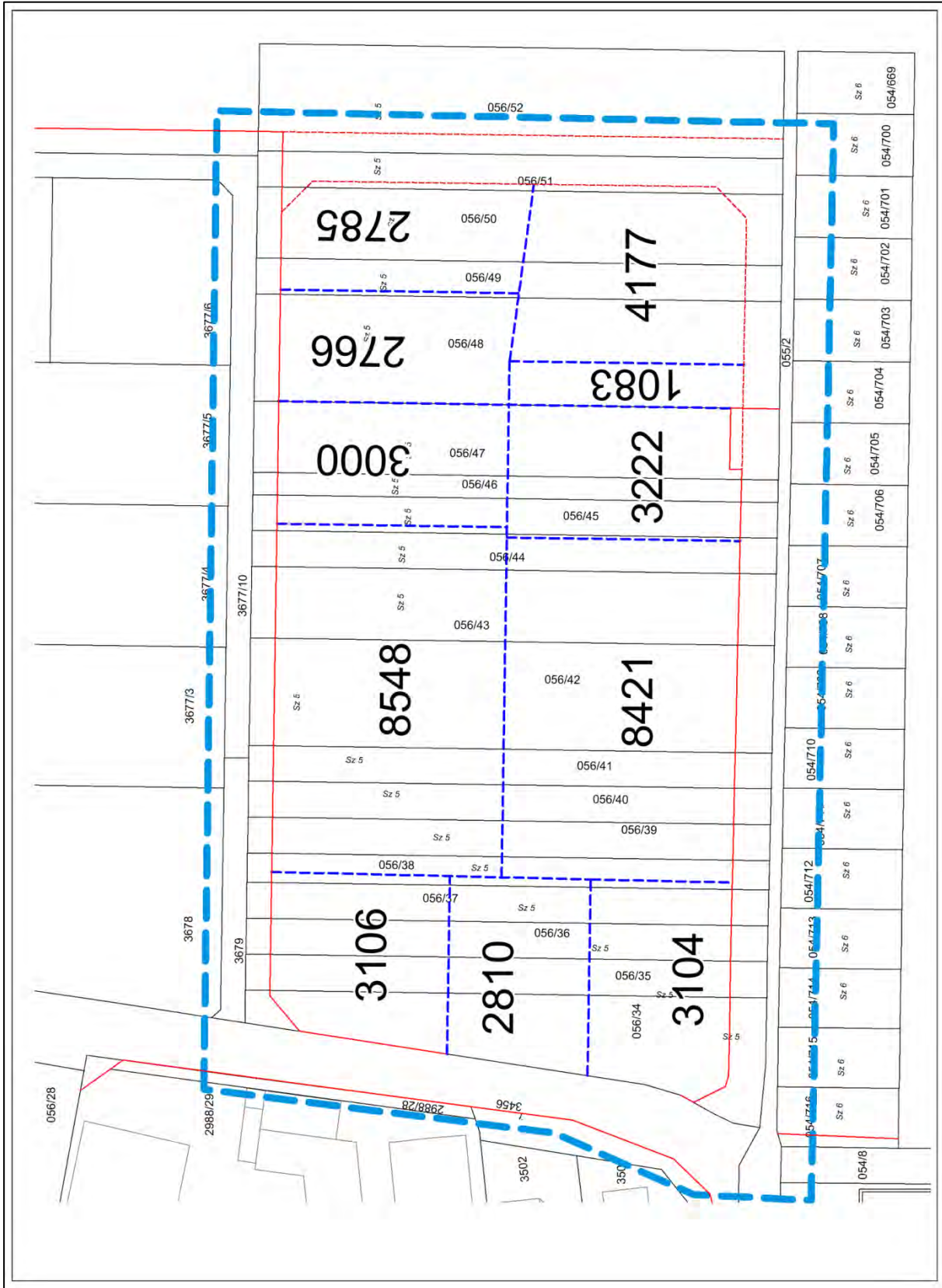
Övezettípusok	Az ábrázolt beépítés jellemzői
Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezet:	Az övezetben vegyes funkciójú épületeket helyeztük el. Ezek (és jellemző megoszlásuk): = kereskedelem, szolgáltatás (60%); = egyéb gazdasági tevékenységi célú épületek (40%); Az épületek jellemzően lapostetős legfeljebb 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 az I. ütemre tervezett végforduló el is hagyható.

Telekalakítás:

Az alábbi kivonat ábrázolja a tervezési terület új Gksz-5 jelű övezetén belül (mindkét ütemre egységesen) a tulajdonosok és az Önkormányzat által igényelt új konszenzusos telekosztási állapotot, az új telekterületek geometriai formáját és az új földrésztetek nagyságát m²-ben:



A fentiekkel összhangban az Önkormányzatnak az I. ütemben átadandó 3.222 m²-es és a II. ütemben átadandó 1.083 m²-es ingatlanja az elképzelések szerint a II. ütemben összevonásra kerül és így kialakul egy új, összesen 4.305 m² nagyságú építés telek.



4. A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA, A SZABÁLYOZÁS E CÉLBÓL 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 teljes terület (mindkét ütem) hasznosítását feltételezve

A tervezési terület fejlesztési területeinek (mindkét ütem) övezeti területmérlege:					
Övezet, építési övezet					
jele / (korábban hatályos övezeti besorolás jele)	meglévő nagysága (ha)	változás mértéke (ha)	tervezett nagysága (ha)	tervezett területi megoszlása (%)	terezszint felett és alatt beépíthető szintterület összes nagysága (m ²)
Gksz-5 / (Gip-6)	0	+4,3	4,3	79,6	43.000
KÖu-1 / (KÖu)	0,4	+0,7	1,1	20,4	550
Má-k / (Má-k)	5,0	-5,0	0	0,0	0
Összesen:	5,4	0,0	5,4	100	43.550

A tervezett fejlesztés alapadatai, a fejlesztés alá vonandó teljes területre (mindkét ütemre) vonatkozóan:				
Övezet jele	Övezet területnagysága (ha)	Legnagyobb telekszám (db)	Legnagyobb becült szolgálati lakásszám (db)	Várható népességszám (fő)
Gksz-5	4,3	28	12	33
KÖu-1	1,1	-	-	-
Összesen:	5,4	28	12 lakás	33

A fenti táblázat becült 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 becült lakásszám (db) = övezet összes területe (m²) x 1,0 (szintterületi mutató) x 0,02 (az épület alapterülethez viszonyított becült lakásarány) / 70 m² (lakás alapterület).
- Várható népességszám (fő) = Legnagyobb becült lakásszám (db) x 2,8 fő/lakás.

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

Zöldfelületek

A vizsgálatoknál már említettük, hogy a terület átlagosnál jobb (5-ös) minőségű szántó művelési ágba 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 csapadékvízet 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 (1 oldal)
- Számlamásolat az alaptérképhez (1 oldal)
- A munkaközi egyeztetési dokumentációról szóló 81/2017.(IV.26.) Ök. határozat (2 oldal)



**Pomáz Város Önkormányzatának
Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága**

K I V O N A T

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.



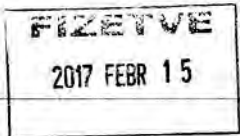
Határidő: azonnal

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. Telephely: Szentendrei Járási Hivatal Földhivatali Osztály 2000 SZENTENDRE Dunakanyar krt. 1. Bank sz. szám: 10023002-00302247-00000000 Adószám: 15789350-2-41				Vevő: Budapesti Földmérő Kft. 1034 Budapest Szomolnok utca 11. Adószám:				
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				
								



**Pomáz Város
Önkormányzata**
5/2017. ÖTÜ.

KIVONAT

Készült Pomáz Város Önkormányzatának Képviselő-testülete által 2017. IV. 26-án tartott Képviselő-testületi ülésén hozott határozatról.

"Kihagyva a kihagyandók"

81/2017. (IV.26.) sz. Ök. határozat

Pomáz Város Önkormányzat Képviselő-testülete 11 igen szavazattal (egyhangúan) 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 útépítési 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 útépítési költségeknek max. 20%-át tudja az Önkormányzat vállalni. A közművesítési- és útépítési 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.



- A területet déli irányból határoló 16 m széles út területe teljes egészében a tárgyi tömbből kerüljön kialakításra

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

Felelős: Vicsi László polgármester
Kiss Gabriella főépítész

Határidő: azonnal

A kiadmány hitelével:
Pomáz, 2017. május 11.





TERVLAPOK

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 beüli 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



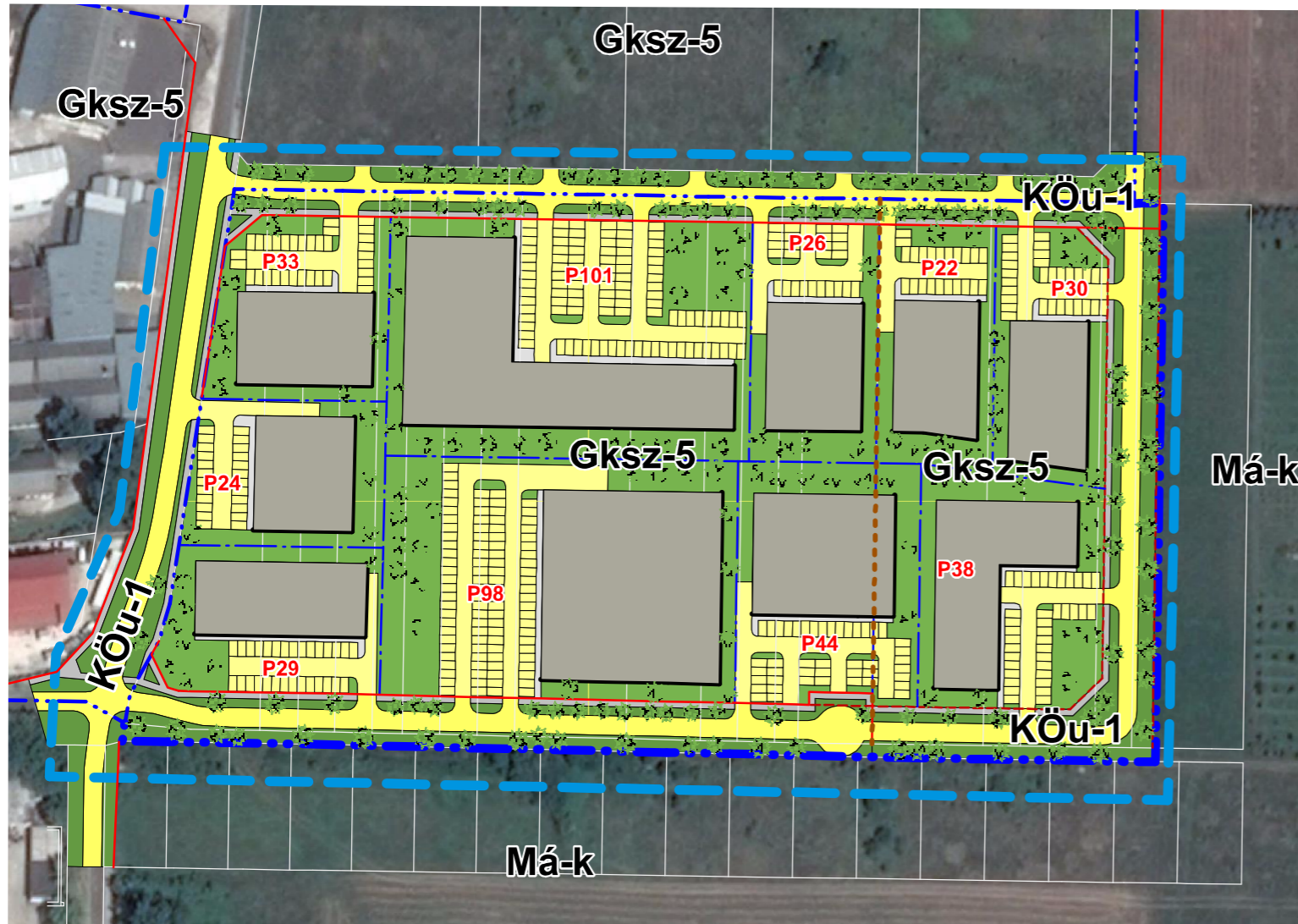
<p>Megbízó: Pomáz Város Önkormányzata 2013 Pomáz, Kossuth Lajos utca 23-25.</p> <p>Munka megnevezése: Pomáz Város Mester u. menti területek (056/34-től 056/52-ig hrsz.) településrendezési szerződést megalapozó telepítési tanulmányterv és beépítési terve</p> <p>Rajz címe: Beépítési terv (Mester u. menti terület) I. ütem</p> <p>Rajz száma: BT-Mu-I Dátum: 2017. május hó</p> <p>Méretarány, mértékléc: M = 1:2.000 0 50 100 200 méter</p> <p>Projektszám: 1124 Rajzkód: pf-2.8</p> <p>Megjegyzés: A térkép az állami alapadatok felhasználásával készült, csak településrendezési célra használható! A rajzolat tényleges méretarányát kicsinyített nyomtatás esetén a fenti mértékléccel kell ellenőrizni. FIGYELEM! Ez a mű szerzői jogvédelem alatt álló alkotás. Ezért a mű részben vagy egészben történő közzétele, másolása vagy módosítása kizárólag a PESTTÉR V Kft. külön engedélyének birtokában lehetséges.</p>	<p>Tervező: PESTTÉR V</p> <p>Pest Megyei Terület-, Település-, Környezet Tervező és Tanácsadó Kft. Műterem: 1085 Budapest, Kőfaragó u. 9. IV. emelet Telefon: (+36-1) 2670508, 2677078 E-mail: pestterv@pestterv.hu; Honlap: www.pestterv.hu</p> <p>Közreműködők:</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 80%; border: none;"> Irányító tervező, településtervező, projekt menedzser: </td> <td style="width: 20%; border: none; vertical-align: top;"> Pekár Zoltán (TT/1É 01-3463) </td> </tr> <tr> <td style="border: none;"> Településtervező: </td> <td style="border: none; vertical-align: top;"> Gertheis Máttyás (TT 01-6220) </td> </tr> <tr> <td style="border: none;"> Környezet- és tájrendező tervező: </td> <td style="border: none; vertical-align: top;"> Mándi József (01-5149) </td> </tr> <tr> <td style="border: none;"> Közlekedéstervező: </td> <td style="border: none; vertical-align: top;"> Rhorer Ádám (01-3157) </td> </tr> <tr> <td style="border: none;"> Közműtervező: </td> <td style="border: none; vertical-align: top;"> Hanczár Zsolt (01-2418) </td> </tr> <tr> <td style="border: none;"> Közműtervező: </td> <td style="border: none; vertical-align: top;"> Bíró Attila (01-2456) </td> </tr> <tr> <td style="border: none;"> Szerkesztő: </td> <td style="border: none; vertical-align: top;"> Gertheis Máttyás </td> </tr> <tr> <td style="border: none;"> Ügyvezető igazgató: </td> <td style="border: none; vertical-align: top;"> Schuchmann Péter </td> </tr> </table>	Irányító tervező, településtervező, projekt menedzser:	Pekár Zoltán (TT/1É 01-3463)	Településtervező:	Gertheis Máttyás (TT 01-6220)	Környezet- és tájrendező tervező:	Mándi József (01-5149)	Közlekedéstervező:	Rhorer Ádám (01-3157)	Közműtervező:	Hanczár Zsolt (01-2418)	Közműtervező:	Bíró Attila (01-2456)	Szerkesztő:	Gertheis Máttyás	Ügyvezető igazgató:	Schuchmann Péter
Irányító tervező, településtervező, projekt menedzser:	Pekár Zoltán (TT/1É 01-3463)																
Településtervező:	Gertheis Máttyás (TT 01-6220)																
Környezet- és tájrendező tervező:	Mándi József (01-5149)																
Közlekedéstervező:	Rhorer Ádám (01-3157)																
Közműtervező:	Hanczár Zsolt (01-2418)																
Közműtervező:	Bíró Attila (01-2456)																
Szerkesztő:	Gertheis Máttyás																
Ügyvezető igazgató:	Schuchmann Péter																

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)
- - - - - 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 beüli 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



<p>Megbízó: Pomáz Város Önkormányzata 2013 Pomáz, Kossuth Lajos utca 23-25.</p> <p>Munka megnevezése: Pomáz Város Mester u. menti területek (056/34-től 056/52-ig hrsz.) településrendezési szerződést megalapozó telepítési tanulmánytervét és beépítési terve</p> <p>Rajz címe: Beépítési terv (Mester u. menti terület) II. ütem</p> <p>Rajz száma: BT-Mu-II Dátum: 2017. május hó</p> <p>Méretarány, mértékléc: M = 1:2.000 0 50 100 200 méter</p> <p>Projektszám: 1124 Rajzkód: pf-2.8</p> <p>Megjegyzés: A térkép az állami alapadatok felhasználásával készült, csak településrendezési célra használható! A rajzolat tényleges méretarányát kicsinyített nyomtatás esetén a fenti mértékléccel kell ellenőrizni. FIGYELEM! Ez a mű szerzői jogvédelem alatt álló alkotás. Ezért a mű részben vagy egészben történő közzétele, másolása vagy módosítása kizárólag a PESTTÉR V Kft. külön engedélyének birtokában lehetséges.</p>	<p>Tervező: PESTTÉR V</p> <p>Pest Megyei Terület-, Település-, Környezet Tervező és Tanácsadó Kft. Műterem: 1085 Budapest, Kőfaragó u. 9. IV. emelet Telefon: (+36-1) 2670508, 2677078 E-mail: pestterv@pestterv.hu; Honlap: www.pestterv.hu</p> <p>Közreműködők:</p> <p>Irányító tervező, településtervező, projekt menedzser: <i>Pekár Zoltán</i> Pekár Zoltán (TT/1É 01-3463)</p> <p>Településtervező: <i>Gertheis Máttyás</i> Gertheis Máttyás (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 Zsoltné (01-2418)</p> <p>Közműtervező: <i>Bíró Attila</i> Bíró Attila (01-2456)</p> <p>Szerkesztő: Gertheis Máttyás</p> <p>Ügyvezető igazgató: <i>Schuchmann Péter</i> Schuchmann Péter</p>
---	---

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)

--- Meglévő belterülethatár

--- Tervezett belterülethatár

--- Módosítással érintett terület határa

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

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

--- Gfhl Nagy-középnomású földgázvezeték

FŐ ÖVEZETTÍPUSOK SZÍNEZÉSI KIEMELÉSE

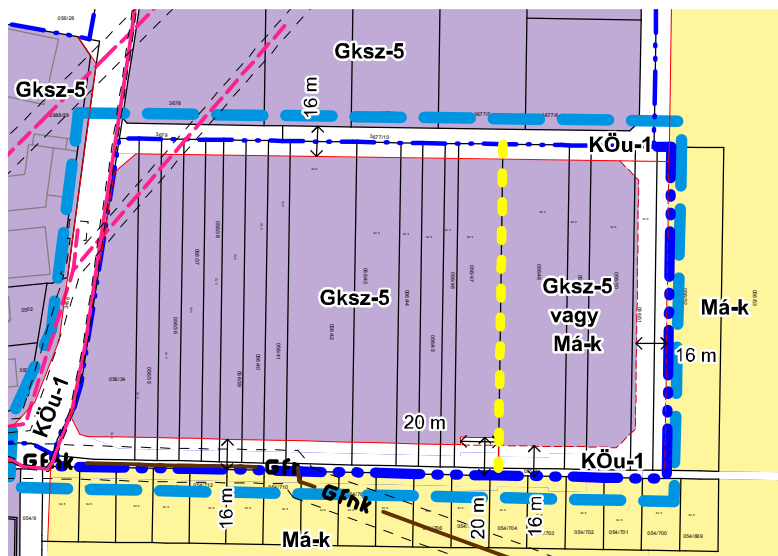
Beépítésre szánt építési övezetek


--- Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági övezet (Gksz)

Beépítésre nem szánt övezetek

--- Közúti közlekedési és közműövezet (KÖu)

--- Mezőgazdasági övezet (M)



Megbízó: Pomáz Város Önkormányzata 2013 Pomáz, Kossuth Lajos utca 23-25.		Tervező:  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 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: Pekár Zoltán (TT/1 01-3463) Településtervező: Gertheis Máttyás (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: Gertheis Máttyás Ügyvezető igazgató: Schuchmann Péter	
Rajz címe: Kivonat a készülő SZT-ből a Mester utca menti területre vonatkozó SZT módosítások beillesztésével			
Rajz száma: SZTm-Mu	Dátum: 2017. május hó		
Méretarány, mértékléc: 0 125 250 500 M = 1:4.000			
Projektszám: 1056	Rajzkód: pf-2.8		
Megjegyzés: A térkép az állami alapadatok felhasználásával készült, csak településrendezési célra használható! A rajzolat tényleges méretarányát kicsinyített nyomtatás 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.			