

# POMÁZ VÁROS ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE

2013 Pomáz, Kossuth Lajos utca 23-25. Telefon: (26) 814-300 Fax: (26) 325-640 E-mail: [pomaz@pomaz.hu](mailto:pomaz@pomaz.hu) honlap: [www.pomaz.hu](http://www.pomaz.hu)  
Ügyfélfogadási idő: Minden páratlan hét hétfőjén 13-17-ig. Az ügyintézés helye: 2013 Pomáz, Kossuth Lajos utca 23.  
Elektronikus ügyintézéshez, rövidnév: POMAZONK, KRID azonosító: 658159708

Ügyiratszám: 01/732-4/2019  
Ügyintéző: Kiss Gabriella  
Telefonszám: 26/814-364  
E-mail: [foepitesz@pomaz.hu](mailto:foepitesz@pomaz.hu)

Tárgy: Településrendezési szerződés módosítása  
056/34-47 hrsz

Melléklet: Településrendezési szerződés módosítása

## Előterjesztés a Képviselő-testület 2019. április 17-i ülésére

### Tisztelt Képviselő-testület!

A Képviselő-testület 139/2017. (VI. 21.) határozatában támogatta a Pomáz külterület 056/34-47 hrsz-ú (Céhmester u.) ingatlanokra készítendő HÉSZ módosítás elkészítését, illetve az ehhez kapcsolódó Településrendezési szerződés aláírására felhatalmazta a Polgármestert.

A fejlesztési folyamat elindult, azonban a teljes közigazgatási területre készült HÉSZ-be a Pest Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági, Földhivatali, Növény- és Talajvédelmi, Erdészeti Főosztály Földügyi és Földmérési Osztályának (véleményünk szerint téves jogértelmezésen alapuló) állásfoglalása alapján nem kerülhetett be a terület átminősítése.

Ezt követően változtatva az eredetileg tervezett ügymeneten a Képviselő-testület 93/2018. (V. 16.) határozata alapján megkezdtuk a terület belterületbe vonását. Sajnos I. fokon a Szentendrei Járási Hivatal Földhivatali Osztálya a termőföld védelmére hivatkozva elutasította erre vonatkozó kérelmünket, azonban alaposan alátámasztott fellebbezésünknek helyt adva a Pest Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági, Földhivatali, Növény- és Talajvédelmi, Erdészeti Főosztály Földügyi és Földmérési Osztálya II. fokú határozatában mégis engedélyezte a terület belterületbe vonását.

Ennek birtokában már nem látjuk akadályát a területre készítendő HÉSZ módosítás sikeres lefolytatását, mely azonban így az eredetileg tervezetthez képest jelentős késedelmet szenved. A fejlesztés folytatásához a Befektetőnek a PESTTERV Kft-től újabb árajánlatot kellett kérnie, valamint szükséges a korábban megkötött Településrendezési szerződés módosítása is. A terület átminősítése így önálló, külön eljárásban lebonyolítandó HÉSZ módosítás során lehetséges.

A HÉSZ módosítása teljes eljárásban min. 9-12 hónapot vehet igénybe. A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (Településrendezési Kódex) azonban lehetőséget biztosít az önkormányzatoknak arra, hogy a tervezett beruházásokkal érintett területeket kiemelt fejlesztési területté nyilvánítsák, mellyel egyszerűbben és rövidebb idő alatt lefolytatható a HÉSZ módosítás véleményezési eljárása:

„2. § E rendelet alkalmazásában:

4a. *kiemelt fejlesztési terület*: egy adott fejlesztés megvalósítása céljából, képviselő-testületi döntésben változásra kijelölt terület;

32.§ (6) A településrendezési eszköz egyeztetése tárgyalásos eljárás szerint történik, amennyiben a településrendezési eszköz készítése vagy módosítása

c) a képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területen, beruházás megvalósítása miatt indokolt.”

Tekintettel a korábban aláírt Településrendezési szerződésre, valamint a HÉSZ módosítást követően kialakuló önkormányzati telekre, és az ide települő vállalkozások tevékenységéből várhatóan befolyó iparüzési adó bevételre, javaslom a z ingatlanok kiemelt fejlesztési területté nyilvánítását.

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

Pomáz, 2019. április 11.

Tisztelettel:



Vicsi László  
polgármester

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉST MÓDOSÍTÓ OKIRAT

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: 10403057-50485456-57481008, PIR törzsszáma: 731058, képviseli: Vicsi László Csaba polgármester), a továbbiakban: Önkormányzat,

másrésztől **Szabó Bence** (sz. \_\_\_\_\_, anyja neve: \_\_\_\_\_; szül.: \_\_\_\_\_; lakcíme: \_\_\_\_\_; adóazonosító jele: \_\_\_\_\_ szaj: \_\_\_\_\_), a továbbiakban: Befektető,

valamint

**Rafajlovcics Szaniszlóné** (sz. \_\_\_\_\_, anyja neve: \_\_\_\_\_; szül.: \_\_\_\_\_; lakcíme: \_\_\_\_\_; adóazonosító jele: \_\_\_\_\_, szaj: \_\_\_\_\_), hrsz.: \_\_\_\_\_

056/34 - 1. sz. Ingatlan tulajdonos

**Sallai Gyula** (sz. \_\_\_\_\_, anyja neve: \_\_\_\_\_; szül.: \_\_\_\_\_; lakcíme: \_\_\_\_\_; adóazonosító jele: \_\_\_\_\_, szaj: \_\_\_\_\_), hrsz.: \_\_\_\_\_

056/35 - 2. sz. Ingatlan tulajdonos

**Sallai Gyuláné** (sz. \_\_\_\_\_, anyja neve: \_\_\_\_\_; szül.: \_\_\_\_\_; lakcíme: \_\_\_\_\_; adóazonosító jele: \_\_\_\_\_, szaj: \_\_\_\_\_), hrsz.: \_\_\_\_\_

056/36 - 3. sz. Ingatlan tulajdonos

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

sz. Ingatlan tulajdonos

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

sz. Ingatlan tulajdonos

**Meleg Gáborné** (sz. \_\_\_\_\_, 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** (sz. \_\_\_\_\_, anyja neve: \_\_\_\_\_; szül.: \_\_\_\_\_; lakcíme: \_\_\_\_\_; adóazonosító jele: \_\_\_\_\_, szaj: \_\_\_\_\_), 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) Szerződő Felek rögzítik, hogy 2017. július 13. napján településrendezési szerződést kötöttek egymással, a Pomáz a 056/39-056/42, a 056/44-056/47 hrsz-ú ingatlanok rendezése vonatkozásában és belterületbe vonásával kapcsolatosan.
- 2) Szerződő Felek rögzítik, hogy a szerződés részlegesen teljesedésbe ment, illetőleg jelenleg is folyamatban vannak eljárások, amelyek a szerződés maradéktalan teljesítéséhez szükségesek.
- 3) Erre figyelemmel a Szerződő Felek az 1) pontban megjelölt szerződést az alábbiak szerint módosítják:
- 4) A szerződés 3.2.4. pontjában a teljesítési határidő 2020. december 31. napjára módosul.
- 5) A szerződés kiegészül a következő 3.3.5. ponttal (Befektető jogai és kötelezettségei):

*A befektető kötelezettséget vállal arra, hogy a szerződés maradéktalan teljesedésbe meneteléhez szükséges további eljárások költségeit és díjait azok felmerülését követően az Önkormányzat fenti számlájára átutalja. Ilyen költségként várható többek között a helyi építési szabályzat és településrendezési terv módosításának költsége, amelynek előzetes ajánlata jelen szerződés elválaszthatatlan mellékletét képezi.*

- 6) A szerződés egyéb rendelkezései változatlan tartalommal fennmaradnak.
- 7) Pomáz Város Önkormányzat Képviselő-testületének ...../2019. (.....) 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.

Pomáz, 2019. április .....

**Vicsi László Csaba**  
polgármester  
Pomáz Város Önkormányzata

**Szabó Bence**  
Befektető

**HÁsZ Kft.**  
Szabó Bence  
ügyvezető  
tulajdonosi meghatalmazott

Készítettem és ellenjegyzem Pomázon 2019. április ..... napján:

**Dr. Sipos Attila**  
ügyvéd  
KASZ: 36068423



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

2000 Szentendre,  
Vadkacsa u. 7.  
e-mail: [szabobence@hasz.hu](mailto:szabobence@hasz.hu)

Tárgy: korrigált településrendezési  
tervezési ajánlat

Tisztelt Szabó Úr, Kedves Bence!

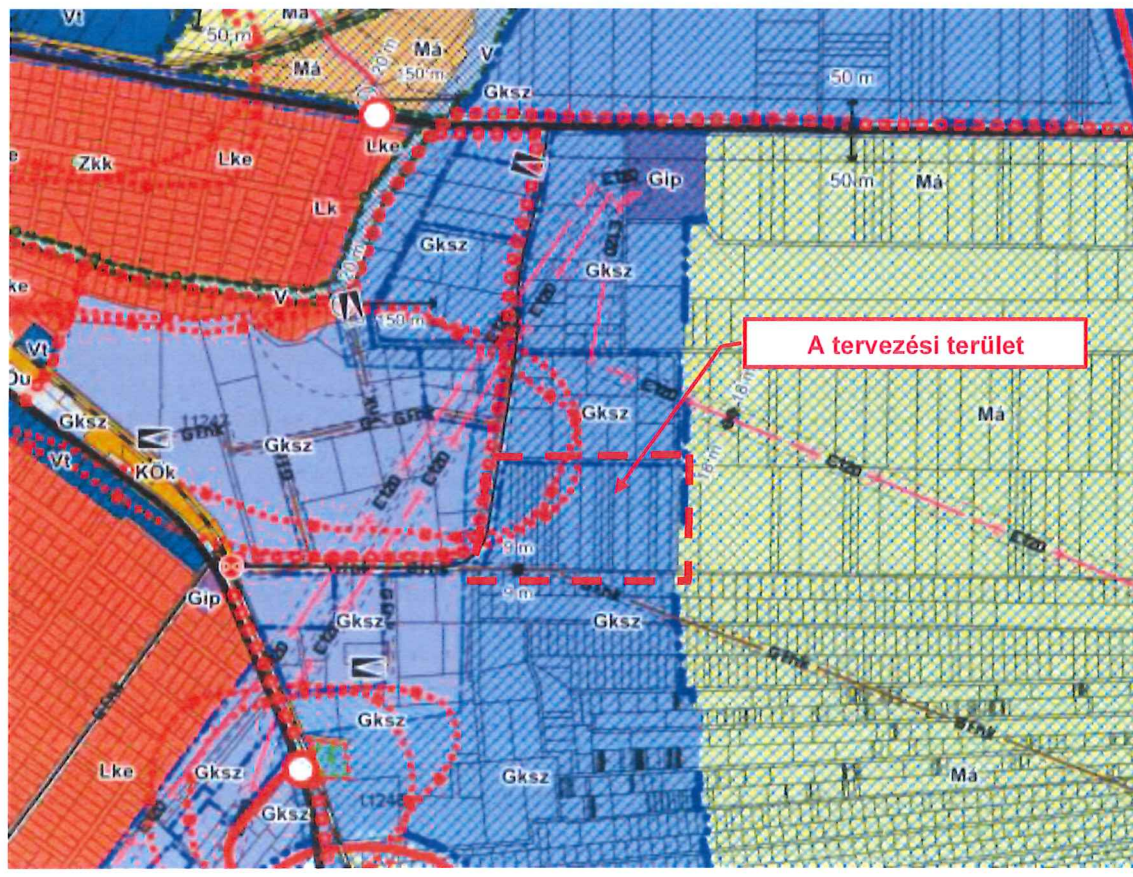
Hivatkozással a 2019.04.03-i kérésedre, az alábbiakban megadjuk vonatkozó korrigált településrendezési tervezési ajánlatunkat.

Az ajánlat tárgya az érvényes hatályos helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosításának elkészítése és a jóváhagyott módosított terv adatainak Pomáz Város térinformatikai rendszerébe történő adatfeltöltése.

A tervmódosítás célja az, hogy a módosítandó besorolású terület - a hatályos telepítési tanulmánytervben és településrendezési szerződésben foglaltaknak megfelelően - új ipari gazdasági övezetbe tartozzon és ipari gazdasági funkciójú épületek létesítése lehetővé váljon a területen.

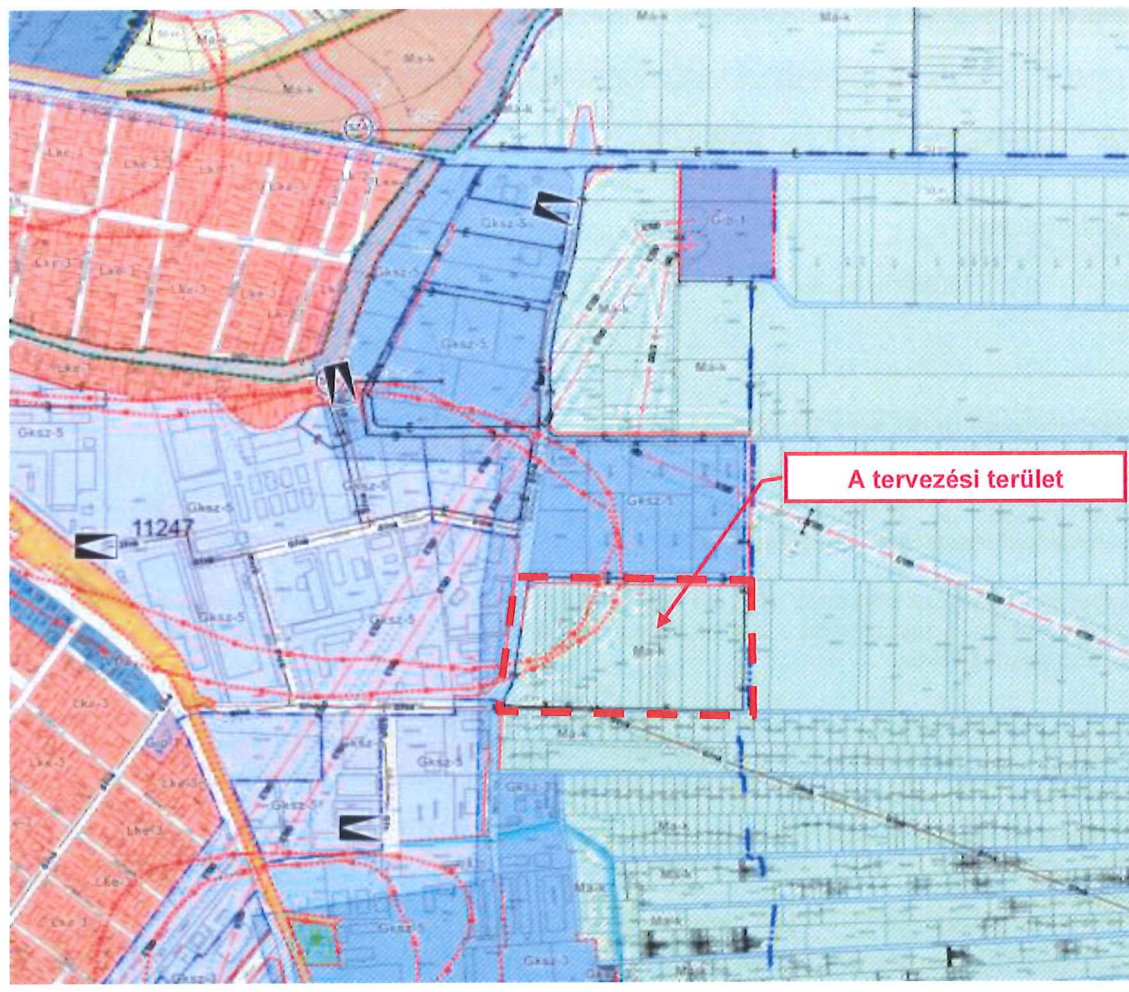
A tervezési terület: Pomáz Város Mester u. menti (056/34-tól 056/52-ig hrsz) ingatlanok kb. 5 ha nagyságú területe és közvetlen tervezési környezete a szükséges tervezési kitekintéssel a lenti lehatárolások szerint.

Kivonat a hatályos TSZT-ből a tervezési terület lehatárolásával





#### Kivonat a hatályos SZT-ből a tervezési terület lehatárolásával



#### Adatszolgáltatás:

- A tervvel szemben támasztott Önkormányzati és tulajdonosi követelmények, a tervezési program, a rendezés irányelveinek meghatározása.
- A tervezést előkészítő előzetes államigazgatás egyeztetés során megkapott észrevételek átadása.
- Az egyeztetési dokumentáció szabályszerű véleményeztetésének lefolytatása (jogsabály alapján át nem ruházható önkormányzati feladat), és az erről szóló iratok, dokumentumok kellő időben történő átadása.

A tervezési feladat az önkormányzattal kötött településendezési 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 szerződés aláírásától számított nagyságrendileg mintegy 7-9 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. Jelezzük egyúttal, hogy időközben az önkormányzati választásokra is sor kerül majd, ami kedvezőtlen esetben okozhat jelenleg nem számszerűsíthető időbeli késedelmet.

A helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítás elkészítésének tervezési díja: a tervelőzményekre, korábbi ajánlatunkra és az ajánlattétel óta bekövetkezett jogszabályi, továbbá pénzügyi változásokra való tekintettel 2.100.000,- + 27% ÁFA.

A jóváhagyott módosított terv adatainak Pomáz Város térinformatikai rendszerébe történő

adatfeltöltésének díja: 395.000,- + ÁFA

Felhívjuk a figyelmet arra, hogy az önkormányzati főépítész személyének folyamatban lévő változásával összefüggésben a teljes tervezési folyamatra nagy hatást gyakorolhat az új főépítész kinevezésének időpontja és későbbi támogató közreműködése! A terv egyeztetésének előkészítéséhez és lefolytatásához Pomáz Városnak önkormányzati főépítésszel kell rendelkeznie.

Ajánlatunk nem terjed ki a 2/2005 (I.11.) Korm. Rendelet szerint elkészítendő környezeti vizsgálat elkészítésére, csak az ennek szükségességét eldöntendő eljárásban való előkészítő szakmai közreműködésre. A 2/2005 (I.11.) Korm. Rendelet szerinti környezeti vizsgálat és értékelést ugyanis csak a hatóságok választól függő esetben kell elkészíteni.

A tervezési ajánlatban foglaltak legkésőbb 2019. június 29-ig történő szerződéskötés esetén érvényesek a szállítási határidők pontosítása mellett.

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

Budapest, 2019. április 04.

Tisztelettel:



Pekár Zoltán

településtervezési vezető tervező

**PESTERV**  
EST MEGYEI TERÜLET-, TELEPÜLÉS-, KÖRNYEZET  
TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ KFT  
1085 BP. KÖRPARAGÓ U. 9.



## HATÁROZATI JAVASLAT

### POMÁZ VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK \_\_\_\_\_ /2019. (IV. 17.) határozata

Pomáz Város Önkormányzat Képviselő-testülete ..... igen-szavazattal, ..... nem-szavazattal úgy határozott, hogy

- 139/2017. (VI. 21.) határozatát továbbra is fenntartja, és támogatja és jelen határozattal elindítja a 056/34-47 hrsz.-ú ingatlanokra készítendő HÉSZ módosítás elkészítését a Telepítési tanulmánytervben megfogalmazottak alapján;
- a Településrendezési szerződés módosítását elfogadja, annak aláírására felhatalmazza a Polgármestert;
- a Pomáz külterület 055/3-4, 056/34-51, 3679, 3677/10 hrsz.-ú ingatlanokat kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja.

Felelős: Polgármester, főépítész

Határidő: azonnal