

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: 01-732 /2019
Szakmai előkészítő: Hámornyikné Csemeczki Zita

Tárgy: Előterjesztés

Pomáz Város Önkormányzat
Képviselő testülete

ELŐTERJESZTÉS

A város helyi építési szabályzatáról szóló 14/2018.(VI. 25.) önkormányzati rendelet módosításához szükséges véleményezési eljárásról

Pomáz belterületének keleti határában az Újdülőben kijelölt gazdasági területek egy részének fejlesztése évek óta húzódó, megoldásra váró probléma. A Mester utca (ICO), a továbbiakban a hivatalos nevén Céhmaster utca. A Céhmaster utca környezetében jelen szabályozási tervmódosítást megelőzően 2017. májusban a HÁSZ Kft. megrendelésében A PESTTERV Kft. kidolgozásában Telepítési tanulmányterv és beépítési terv (továbbiakban: TTBT) készült a fejlesztési lehetőség tisztázása érdekében, illetve az infrastruktúra kiszolgálás átgondolását segítően.

Pomáz Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 139/2017. (VI.21.) sz. Ök. határozattal elfogadta a területre készített TTBT-ben bemutatott beépítési és szabályozási elgondolásokat, közút és közmű fejlesztési követelményeket. A dokumentáció több esetben hivatkozik a telepítési tanulmánytervre, azonban az időközben bekövetkezett változások a területrendezési tervekben és egyéb jogszabályokban néhol a szakági leírásokban eltérést mutatnak. Ilyen változás a jogszabályi környezethez igazítva pl. az országos területrendezési tervre történő hivatkozás, vagy a gázvezeték védősávjára vonatkozó előírás.

A telepítési tanulmányterv elkészítése óta elkészült a város településrendezési eszközeinek felülvizsgálata, s a 119/2018. (VI. 20.) sz. Ök. határozattal megállapított Településszerkezeti Terv (továbbiakban: TSZT) az érintett területet a korábbi iparterület helyett kereskedelmi gazdasági területre szánt használattal jelölte meg.

A TTBT a gazdasági célra megjelölt területek mintegy hat hektáros részére készült, s a gazdasági területté alakulás lehetőségét két ütemben mutatta be. Jelen szabályozási terv készítés a terület I. ütemű közel négy hektáros részét, azaz a 056/34-47 hrsz.-ú mezőgazdasági területeket érinti.

Pomáz Város Önkormányzatának Képviselőtestülete a Céhmaster utca menti területek (056/34-47 hrsz.-ú ingatlanok) fejlesztése kapcsán területfejlesztői igények által generálva a 103/2019. (VI. 19.) sz. Ök. határozatában döntést hozott a Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosításáról, melynek elkészítésére megbízta a PRO-TERRA Kft. tervező irodát.

Pomáz Város Önkormányzatának Képviselőtestülete kiemelt fejlesztési területté nyilvánította az érintett fejlesztési területet, s ezzel összefüggésben döntött arról, hogy a 314/2012. (XI. 8.) kormányrendelet 32.§ (3) bekezdése szerinti tárgyalásos eljárást kívánja lefolytatni a módosítás során.

A mellékelt dokumentáció módosítást tartalmaz
- a HÉSZ előírásaiban, s annak mellékletét képező
- a szabályozási terven.

A hatályos településrendezési eszközök:

- a 119/2018. (VI. 20.) ök. határozattal megállapított Településszerkezeti Terv, valamint
- a 14/2018. (VI. 25.) ök. rendelettel elfogadott Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv.

A mellékelt dokumentáció a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletnek megfelelően kidolgozott szakmai és partnerségi véleményezésre felterjeszhető anyag.

A dokumentáció véglegesítése a partnerségi véleményezés lezárását követően történik majd, s kerülhet az államigazgatási szervek véleményének megkérését biztosító tárgyalásos eljárásra, az állami főépítész záró szakmai véleményének megkérése útján.

Pomáz, 2019.09.06.



Vicsi László
polgármester

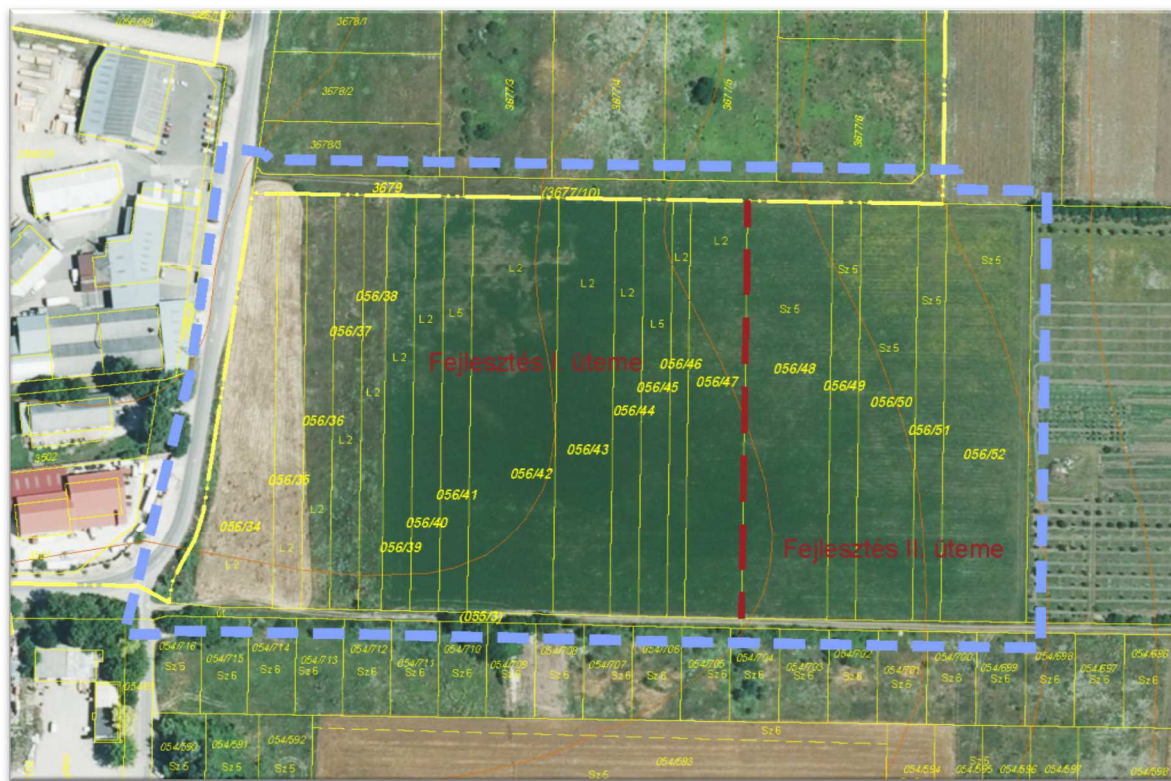
HATÁROZATI JAVASLAT

POMÁZ VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
_____/2019. (IX.18.) határozata

Pomáz Város Önkormányzat Képviselő-testülete igen-szavazattal, nem-szavazattal úgy határozott, hogy a 14/2018. (VI. 25.) ök. rendelettel elfogadott Helyi Építési Szabályzat elkészített és az előterjesztéshez csatolt módosított tervezetét a Mester utca menti 056/34-056/52 hrsz.-ú ingatlanokat érintően elfogadja, azt véleményezésre alkalmasnak találja. Felkéri a Polgármestert a véleményezési eljárás lefolytatására.

Felelős: Polgármester, főépítész

Határidő: azonnal

POMÁZ VÁROS**HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA
A MESTER UTCA (ICO) MENTI 056/34-056/52 HRSZ.-Ú
INGATLANOKAT ÉRINTŐEN****VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ**

(A 314/2012. (IX. 8.) Korm. rendelet 32.§ (6) bekezdése szerinti tárgyalásos eljárásához kapcsolódó, a 42. §-ban megjelölt véleményezési szakasz)

2019. szeptember

**PRO -TERRA KFT.
URBANISZTIKAI ÜGYNÖKSÉG**

1138. Budapest, Esztergomi út 18. ☒ E-mail: protterra@protterra.hu

☎ Tel: +36-1-237-00-59; +36-1-612-66-84; Raiffeisen Bank Zrt. 12011351-01151032-00100002;
Cégjegyzékszám: 01-09-268958; Adószám: 10903863-2-41

Készült Pomáz Város Önkormányzatának megbízásában
 Polgármester: Vicsi László
 Jegyző: Szabóné dr. Bartholomaei Krisztina
 Megbízott főépítész: Hámornyikné Csemeczki Zita

A tervkészítő generáltervező

PRO TERRA Kft. email.: proterra@proterra.hu

A város hatályos településrendezési eszközeinek kidolgozásában résztvevő szaktervezők:

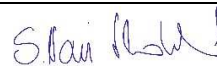
<i>Felelős településtervező</i>	<i>Pekár Zoltán</i>
<i>Településtervező</i>	<i>Gertheis Máttyás</i>
<i>Környezet- és tájrendező tervező</i>	<i>Mándi József</i>
<i>Közlekedéstervező:</i>	<i>Rborer Ádám</i>
<i>Közműtervező</i>	<i>Hanczár Zsoltné</i>
<i>Közműtervező</i>	<i>Bíró Attila</i>

A forrásdokumentumként szolgált

- a PEST MEGYEI TERÜLET-, TELEPÜLÉS-, KÖRNYEZET TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ KFT. által kidolgozott Pomáz Város Mester u. menti területek (056/34-tól 056/52-ig hrsz.) településrendezési szerződést megalapozó telepítési tanulmányterve és beépítési terve

A településrendezési eszközök módosítását készítette:


S.Vasi Ildikó vezető településtervező, okl. építészmérnök,



TT/1É-01-2609

Szilágyi Csilla okl. településmérnök

Dr. Macsinka Klára közlekedéstervező, okl. építőmérnök



TRk-T13-1017 K1d-1-10-17

Boldizsár Attila okl. építőmérnök

Hanczár Zsoltné energia közmű és elektronikus hírközlés, vízi közmű tervező

okl. gépészmérnök, városépítési-városgazdasági szakmérnök,

TE-T-Tell-01-2418, TH-T-Tell-01-2418; TV-T-Tell-01-2418



Tóth Árpád okl. építőmérnök

Hanczár Gábor okl. építőmérnök

Tartalomjegyzék

I.	Előzmények.....	4
II.	JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK	6
1.	A város helyi építési szabályzatát módosító rendelettervezet:.....	6
III.	ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK.....	9
1.	A tervezési terület ismertetése, fejlesztési elgondolások	9
3.	Tájrendezés és környezetalakítás, természet- és környezetvédelem	13
4.	Közlekedés.....	15
4.1	Hálózatok és hálózati kapcsolatok	15
4.2.	Közúti közlekedés	15
4.3	Közösségi közlekedés	17
4.4	Kerékpáros és gyalogos közlekedés	17
4.5	Parkolás	18
4.6	Tervezett fejlesztések, várható közlekedési hatások.....	18
4.7	Tervezett közlekedési hálózat	21
5.	Közmű- és elektronikus hírközlési vizsgálatok és fejlesztési javaslatok.....	22
6.	A településrendezési eszközökben bekövetkező változások.	25
	A helyi építési szabályzat és a szabályozási terv módosulása	25
7.	Örökség védelem	27

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK RAJZI MELLÉKLETE:

SZT/A-m1 jelű szabályozási terv módosítás M = 1 : 2.000

ALÁTÁMASZT MUNKARÉSZEK RAJZI MELLÉKLETEI:

<p><u>1 Városrendezés:</u></p> <p>01_T-1 Beépítési terv 02_V-1 Alaptérkép 03_V-2 Ortofotó 04_V-3 Területhasználati vizsgálat 05_V-4 Tulajdonvizsgálat</p>	<p><u>2 Közlekedés:</u></p> <p>KV-1 és KV-3 Átnézeti térkép és Jellemző kereszttszelvény KV-2 Meglévő közlekedési hálózat KV-4 Meglévő közösségi közlekedési hálózat KT-1.1 Helyszínrajzi kialakítás I. ütem KT-1.2 Helyszínrajzi kialakítás II. ütem KT-2 Mintakereszttszelvények</p>
<p>4 Képek-Ábrák</p>	<p><u>3 Közművek és elektronikus hírközlés</u></p> <p>01-Közműellátás: Víziközművek 02-Közműellátás: Energiaközművek 03-Elektronikus hírközlés 04- MKSZ közművekkel</p>

MELLÉKELT DOKUMENTUMOK

139/2017. (VI.21.) sz. Ök. határozattal elfogadta a területre készített TTBT-ben

72/2019. (IV. 17.) sz Ök. határozat a kiemelt fejlesztési területté nyilvánításról

103/2019. (VI. 19.) sz. Ök. határozatában döntést hozott a Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosításáról szóló szerződés lehetőségéről

I. ELŐZMÉNYEK

Pomáz belterületének keleti határában az Újdúlőben kijelölt gazdasági területek egy részének fejlesztése évek óta húzódó, megoldásra váró probléma. A Mester utca (ICO), a továbbiakban a hivatalos nevén Céhmaster utca.

A Céhmaster utca környezetében jelen szabályozási tervmódosítást megelőzően 2017. májusban a HÁSZ Kft. megrendelésében A PESTTERV Kft. kidolgozásában Telepítési tanulmányterv és beépítési terv (továbbiakban: TTBT) készült a fejlesztési lehetőség tisztázása érdekében, illetve az infrastruktúra kiszolgálás átgondolását segítően.

Pomáz Város Önkormányzat Képviselő-testülete a **139/2017. (VI.21.) sz. Ök.** határozattal elfogadta a területre készített TTBT-ben bemutatott beépítési és szabályozási elgondolásokat, közút és közmű fejlesztési követelményeket. A dokumentáció több esetben hivatkozik a telepítési tanulmánytervre, azonban az időközben bekövetkezett változások a területrendezési tervekben és egyéb jogszabályokban néhol a szakági leírásokban eltérést mutatnak. Ilyen változás a jogszabályi környezethez igazítva pl. az országos területrendezési tervre történő hivatkozás, vagy a gázvezeték védősávjára vonatkozó előírás.

A telepítési tanulmányterv elkészítése óta elkészült a város településrendezési eszközeinek felülvizsgálata, s a **119/2018. (VI. 20.) sz. Ök.** határozattal megállapított Településszerkezeti Terv (továbbiakban: TSZI) az érintett területet a korábbi iparterület helyett kereskedelmi gazdasági területre szánt használatra jelölte meg.

A TTBT a gazdasági célra megjelölt területek mintegy hat hektáros részére készült, s a gazdasági területté alakulás lehetőségét két ütemben mutatta be. Jelen szabályozási terv készítés a terület I. ütemű közel négy hektáros részét, azaz a 056/34-47 hrsz.-ú mezőgazdasági területeket érinti.

Pomáz Város Önkormányzatának Képviselőtestülete a Céhmaster utca menti területek (056/34-47 hrsz.-ú ingatlanok) fejlesztése kapcsán területfejlesztői igények által generálva a **103/2019. (VI. 19.) sz. Ök.** határozatában döntést hozott a Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosításáról, melynek elkészítésére megbízta a PRO-TERRA Kft. tervező irodát.

Pomáz Város Önkormányzatának Képviselőtestülete kiemelt fejlesztési területté nyilvánította az érintett fejlesztési területet, s ezzel összefüggésben döntött arról, hogy a 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 32.§ (3) bekezdése szerinti tárgyalásos eljárást kívánja lefolytatni a módosítás során.

Jelen dokumentáció módosítást tartalmaz

- a HÉSZ előírásaiban, s annak mellékletét képező
- a szabályozási terven.

A hatályos településrendezési eszközök:

- a 119/2018. (VI. 20.) ök. határozattal megállapított Településszerkezeti Terv, valamint
- a 14/2018. (VI. 25.) ök. rendelettel elfogadott Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv.

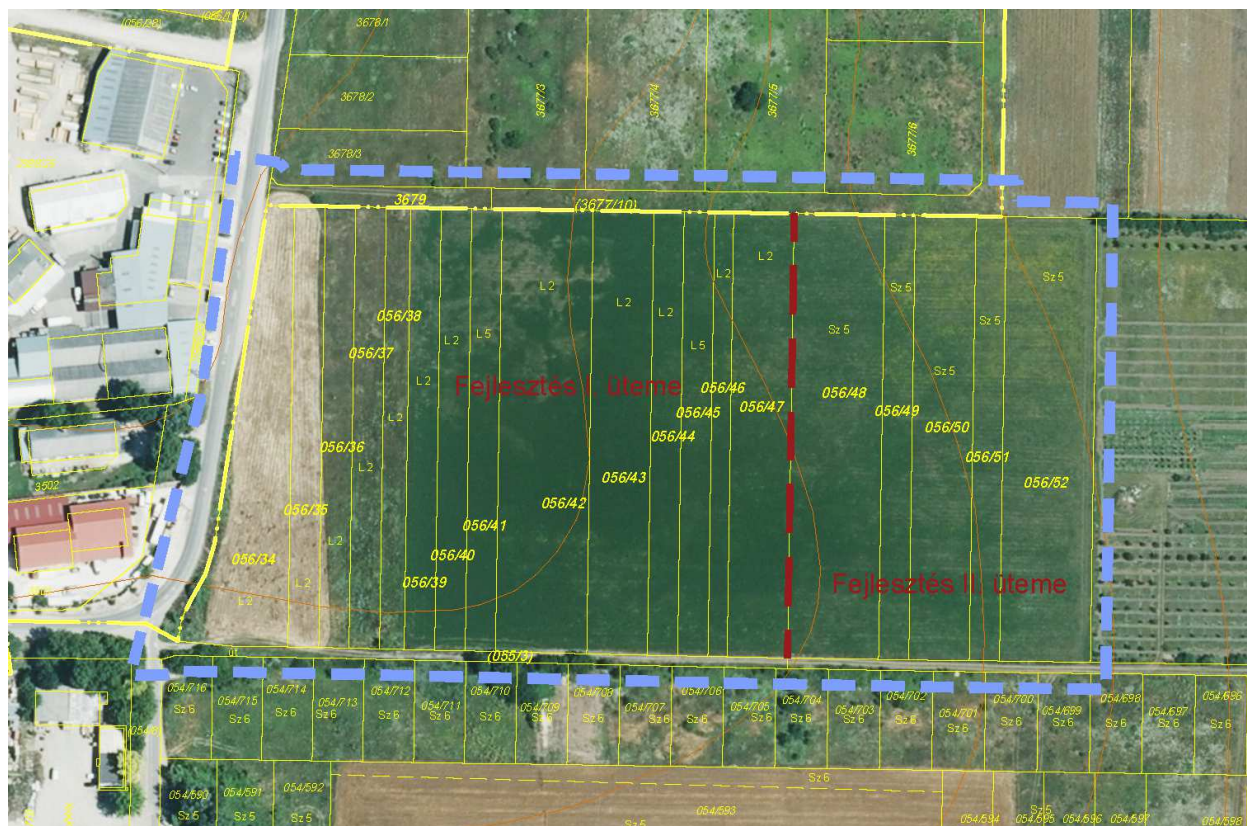
Jelen dokumentáció a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletnek megfelelően kidolgozott szakmai és partnerségi véleményezésre felterjeszhető anyag.

A dokumentáció véglegesítése a partnerségi véleményezés lezárását követően történik majd, s kerülhet az államigazgatási szervek véleményének megkérését biztosító tárgyalásos eljárásra, az állami főépítész záró szakmai véleményének megkérése útján.



Google Maps légi felvétele a szabályozás alá vont és teljes vizsgálati tömbterület megjelölésével

A Google Maps légi felvétel részlete bemutatja a tervezési területet és e tágabb környezetet. Látható a szabályozás alá vont terület elhelyezkedése a balra feltűnő Pomáz város és a jobbra megjelenő Szentendre Város közötti területsávban. A tervezési terület nyugati oldalán a már kiépült gazdasági területek találhatóak, míg É-i szomszédságában szabályozott gazdasági terület van, de betelepülése még csak elkezdődött.



Az ortofotóra vetített telekosztás mutatja a fejlesztési terület két ütemre bontását, melynek első ütemére szólnak a jelen szabályozási tervmódosítás.

II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK**1. A város helyi építési szabályzatát módosító rendelettervezet:**

**Pomáz Város Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2019. (... ..) rendelete
a város helyi építési szabályzatáról szóló
14/2018.(VI. 25.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Pomáz Város Önkormányzat Képviselő-testülete, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 38. §-ban biztosított véleményezési jogkörében eljáró és a Kormányrendelet 9. mellékletében felsorolt államigazgatási szervek, továbbá a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településképvérvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 16/2017. (VII.17.) számú önkormányzati rendeletben megjelöltek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. Módosuló rendelkezések

1. § (1) A város helyi építési szabályzatáról szóló 14/2018.(VI. 25.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 1.§ (4) bekezdésének a) pontja aa) alponnttal egészül ki:

„aa) 1. fedvényterv: Mester utca (ICO) menti 056/34 – 056/47 hrsz.-ú terület
SZT/a-m1 jelű tervlap M = 1:2.000 ”

(2) A Rendelet 16. § (1) bekezdésének a) pontja az alábbi szövegrésszel kiegészül:

(Beépítésre szánt vagy azzával határos területen:

a) *új vízvezeték csak a szennyvíz köztisztvisz hálózáttal együtt építhető,*) „kivéve, ahol a részleges közműellátás a zárt tárolóban való szennyvízelhelyezésre vonatkozhat,”

(3) A Rendelet 1. melléklete e rendelet 1. melléklet szerinti SZT/a-m1 jelű fedvénytervvel egészül ki.

(4) A Rendelet 2. mellékletében a „056/34-51” szövegrész helyébe a „056/48-52” szövegrész kerül.

2. Záró rendelkezés

2. § Jelen rendelet a 2019. napon lép hatályba.

3. § A rendelet hatálybalépésével egyidejűen hatályát veszti a Szabályozási terv SZT/a jelű tervlap jelen rendelet mellékletét képező SZT/a-m1 jelű fedvénytervvel érintett területre vonatkozó rendelkezései.

Vicsi László
polgármester

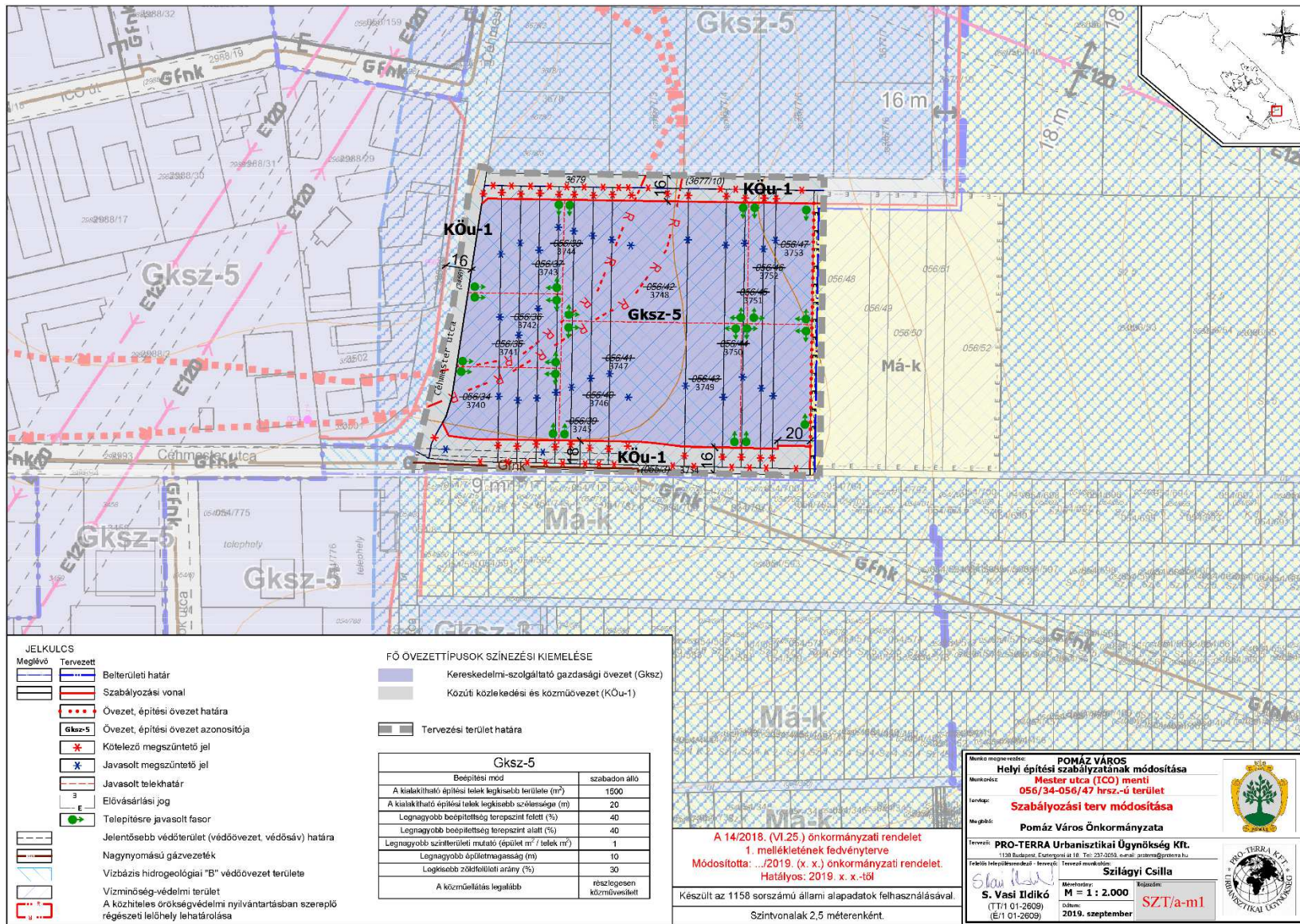
Szabóné dr. Bartholomaei Krisztina
jegyző

Záradék:

A rendelet kihirdetésének napja: 2019.

Szabóné dr. Bartholomaei Krisztina
jegyző

1. melléklet: Pomáz - a város helyi építési szabályzatáról szóló 14/2018.(VI. 25.) önkormányzati rendeletet módosító .../2019. (... ..) önk. rendelethez



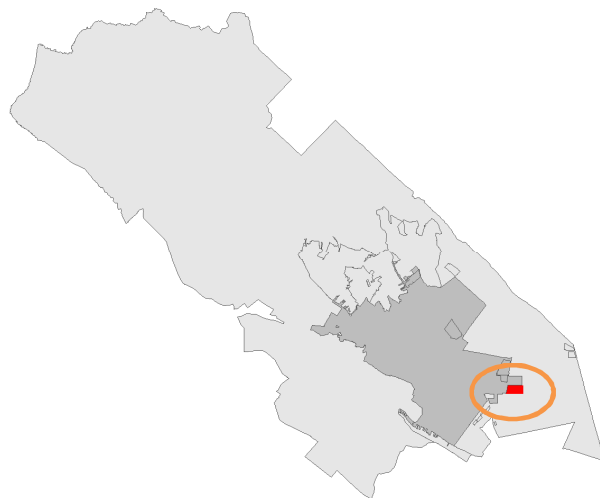
III. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

1. A tervezési terület ismertetése, fejlesztési elgondolások

A tervezési terület Pomáz város külterületén a belterületi határral északról és nyugatról érintkezően helyezkedik el. A tervezési alaptérkép, melyet Budapest Főváros Kormányhivatala földmérési, Távérzékelési és Földhivatali Főosztálya adatszolgáltató néven a Lechner Tudásközpont Kft. megküldött a területet külterületi állapotát mutatja, mely vélhetően a tervjövahagyás idejére már belterületi területrész lesz.

Pomáz Város Önkormányzat Képviselő-testülete a **93/2018. (V.16.) sz. Ök.** határozattal támogatta a 056/34-47 és a 055/3 hrsz.-ú ingatlanok belterületbe vonását. A telkek belterületbe vonásának folyamata a szabályozási terv módosításának ideje alatt megindult. A tervekészítés ideje alatt a terület belterületbe vonásáról szóló változtatási vázrajz elkészült, záradékolása 2019. júl. 9-én megtörtént, s a telkek új helyrajzi számot és kivett beépítetlen terület megjelölést kaptak. Ezért a szabályozási terven az új belterületi helyrajzi számok is szerepelnek. A belterületbe vonás következtében a telkek kivett beépítetlen terület megjelölést kapnak majd a vizsgálati lapon legelő és szántó használatként jelöltekhez képest.

Alábbiakban láthatóak a belterületbe vonást kezdeményező vázrajzon az új belterületi helyrajzi számok. A szabályozási terven az állami alapadatok szolgáltatásának megfelelően szerepelnek a külterületi helyrajzi számok is, de jelölésre kerülnek a vázrajzhoz hasonlóan a belterületi helyrajzi számok is.



a belterületbe vonást kezdeményező változási vázrajz részlete, valamint a hivatalos alaptérkép a vizsgálati területtel

A gazdasági célra megjelölt teljes tömb területe trapéz alakú (délnyugati irányba kissé szélesedő). A környezetében lévő utak területét is figyelembe véve a tömb nagysága 6,23 hektár. A hasznosításra váró telkek tehát beépítetlen területek, legelők és szántóföldek. A telektömböt három oldalról közutak veszik közre. Nyugati oldalán a burkolattal rendelkező, kiépített Céhmester utca halad, az északi oldalon a tömbbel határos kiszabályozott gazdasági területek mentén egy „fél-szélességű, 8,0 m-es” kiszolgáló út, telekalakítással már létrejött, míg a déli oldalán ma még csak a mezőgazdasági területeket kiszolgáló mintegy 4,0 m széles földúttal határos.

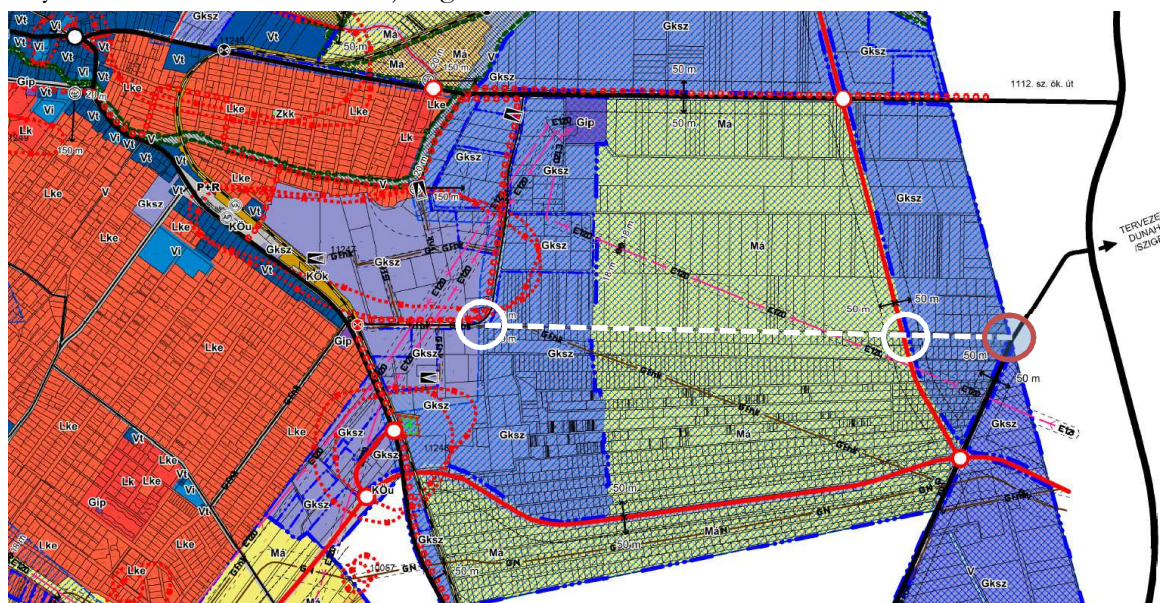


Légifelhétel a Céhmaster utca (c.sárga) és a Mester utca (n.sárga) találkozásában megjelölt szabályozás alá vont területtel

A kiépült vegyes beépítésű és területhasználatú gazdasági terület, melyhez keletről csatlakozik a fejlesztési terület az „L” alakot leíró Céhmaster utca és a déli irányból csatlakozó Mester utca találkozásában található.

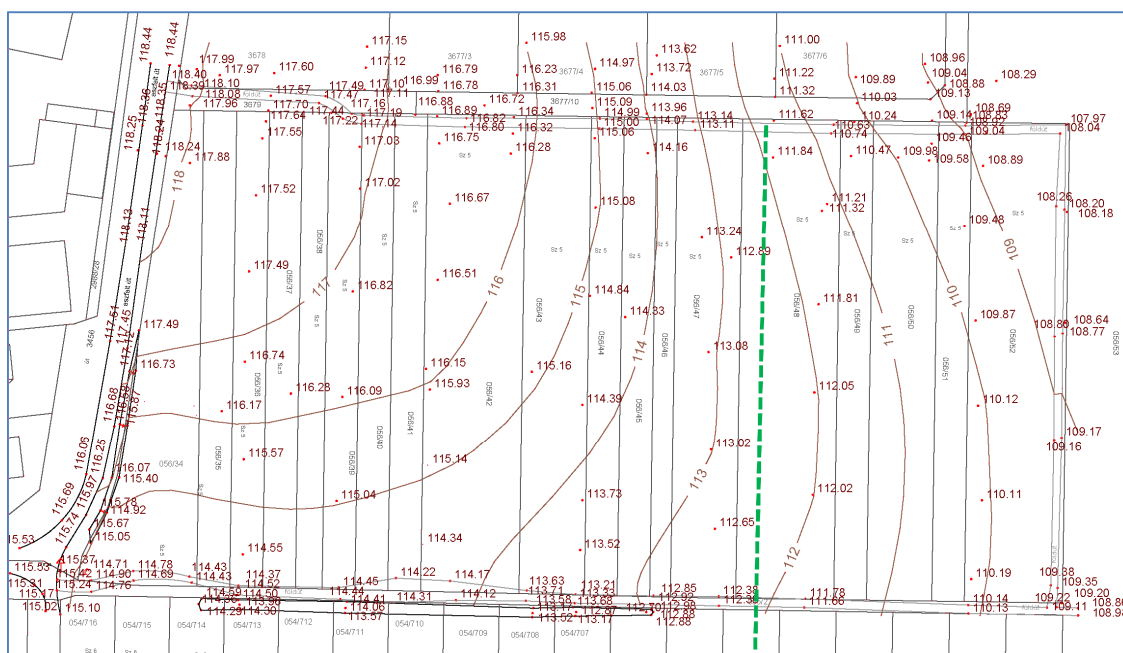
A vizsgált területet keletről és délről beépítetlen mezőgazdasági területek határolják, északról beépülésre váró gazdasági területek, míg nyugatról a Céhmaster út túlsó oldalán működő gazdasági telephelyek képezik a szomszédságát. A Céhmaster út nyugati oldala a már jelentős mértékben beépült telken egy-két szintes épületek, vagy földszintes csarnoképületek láthatóak.

A jelen szabályozás alá vont terület déli határán vezető mezőgazdasági területeket feltáró út kiemelt szereppel bírhat a többi K-Ny-i irányú földutakhoz képest, mivel a keleti végén a Szentendréről induló 1108 sz. közútra –éppen a közigazgatási határ közelében kikötéssel rendelkezik egy jelentősnek nevezhető csomópontba. Ez a csomópont a Duna menti regionális vízmű Zrt. Duna Jobbparti Üzemigazgatóságának telephelye előtt van, amely Szentendre területén lévő „Bravos-területek” fejlesztése kapcsán forgalomtechnikai okok miatt rövidesen átépítésre kerül. Megfontolásra javasolt, hogy Pomáz gazdasági területeinek forgalmát - alternatív nyomvonalként számba véve - nem lenne-e érdemes ebbe az irányba kivezetni a mostani zsákjellelű Céhmaster útról.

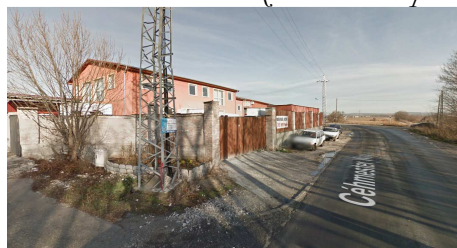


A város hatályos szerkezeti tervében megjelöltek szerint a Céhmaster út Budakalászi útra történő ki-vezetése a HÉV-vágányok szintbeli lámpás lekeresztésével lehetséges. A kereszteződést követően a Budakalászi út szemközti oldalán lakóterület található, mely miatt talán nem ideális a fokozódó teherforgalom lebonyolítására, mivel ez az útvonal tudná csak biztosítani a tervezett elkerülő útra való ki-jutást a gazdasági területek irányából. (Ezzel kapcsolatos további leírást lásd a közlekedési munkarészben.)

A terepviszonyok alapján a terület enyhe mértékben keleti, ill. déli irányba lejt. A szabályozás alá vont területen belül mintegy 5,0 m szintkülönbség tapasztalható (113 mBf – 118 mBf), mely a terület mintegy 2%-os átlagos lejtését jelenti a keleti irányba. A Céhmaster út déli irányba szintén 2%-os lejtésű a tervezési terület mellett, a mintegy 150m-es hosszán 3,0 métert esik.



A tervezési terület terepadottsága, megjelölve rajta a szabályozás alá vont területhatárt



2. kép: A Céhmaster út nyugati ága, háttérben a tervezési terület.



2. kép A Céhmaster úton észak felé nézve





Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényben foglaltak szerint: a megyei övezetekre vonatkozó előírásokat az MvM rendelet állapítja meg. A véleményezés alatt lévő Pest Megyei területrendezési tervben Pomáz tekintetében az „egyedileg meghatározott megyei övezetek sorolhatók ide, azon belül is:

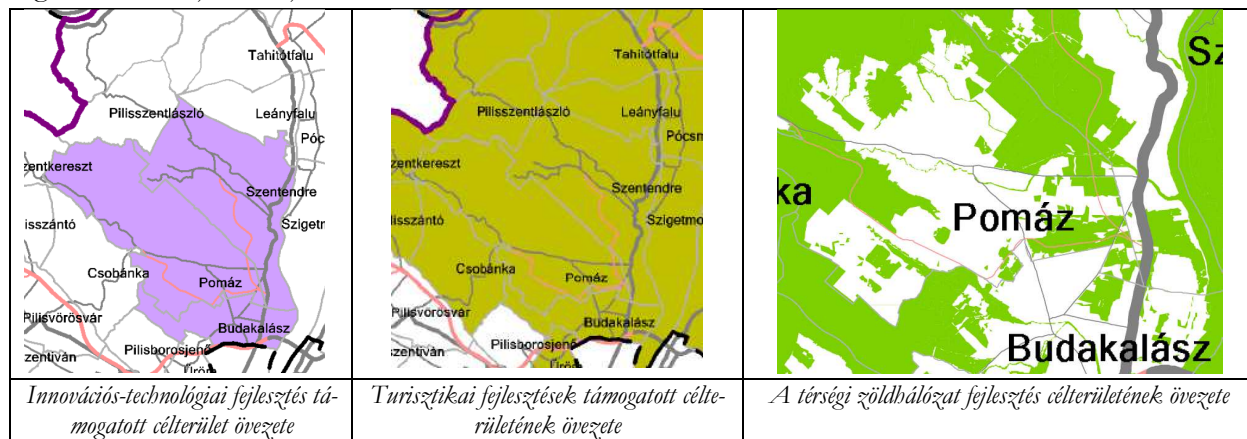
- innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete
- turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete
- kertés mezőgazdasági területek övezete
- térségi zöldhálózat fejlesztés célterületének övezete

Fenti egyedileg meghatározott megyei övezetek közül a tervezési területet az első kettő érinti. Lehetősége lesz az Önkormányzatnak a megyei területrendezési terv elfogadását követően a településrendezési eszközeinek készítése során alábbiak szerint döntenie:

„azokon az innovációs-technológiai fejlesztési céllal kijelölt gazdasági besorolású területeken, amelyeket a települési önkormányzat döntésével kiemelt innovációs-technológiai fejlesztési területté minősít – az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége 10 %-al lehet magasabb, a legkisebb zöldfelületi arány pedig 5 %-al alacsonyabb, mint az OTÉK 2. számú mellékletében meghatározott, a kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület sajátos használat szerinti területéhez rendelt érték.”

A turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezetével érintett települések fejlesztési dokumentumainak és településrendezési eszközeinek készítése, módosítása esetén: „A tervezésbe be kell vonni a térségben érintett turisztikai desztináció menedzsment (TDM) szervezeteket a településfejlesztés és a turisztikai fejlesztés összhangjának biztosítása érdekében.”

A véleményezés alatt lévő **Pest Megyei területrendezési tervének módosítása** során Pomáz teljes közig területe az „Innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezetébe” valamint a „Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezetébe” tartozik. A térségi zöldhálózat fejlesztés célterületének övezete is érinti Pomáz nyugati területrészét, de a jelen szabályozás alá vont gazdasági területre kijelölt fejlesztési területet nem.



3. Tájrendezés és környezetalakítás, természet- és környezetvédelem

A tervezési terület nem része országos jelentőségű védett természeti területnek, nem része a Natura 2000 hálózatnak, sem az Országos Ökológiai Hálózatnak.

A terület jelenleg mezőgazdasági hasznosítás alatt áll, a keleten fekvő telkek szántó 5, a szabályozás alá vont telkek legelő 2 minőségi osztályúak. Ez Pomáz területén az átlagosnál jobb minőségű szántóterületnek minősül, de nincsen gyengébb minőségű földterület a városban, mely gazdasági rendeltetésre igénybe vehető lenne. A jelenlegi művelés alatti terület zöldfelületi értéke a művelési ágnek megfelelő.

A tervezési területtel szemközti gazdasági területeken a zöldfelületi arány egyetlen telephely esetében valósul meg, mivel egyes telephelyeken szinte „0” a zöldfelület.

Talajvédelem

A tervezési terület mivel mezőgazdasági művelés alatt áll, ezért a mezőgazdasági kemikáliákkal feltételezhetően terhelt a talaj. Egyéb gazdasági tevékenységből eredő talajszennyezése nem ismert a területnek. A terület enyhén kelet és déli irányba lejt, de nem olyan mértékben, hogy ez vízerózió veszélyét eredményezné. A szántó művelésű telkek szélereziónak enyhén kitett területnek minősülnek.

Vízvédelem

A területen, s annak környezetében vízfolyás nem található. A tervezési területtől mintegy 600 méterre ÉNy-i irányban folyik el a Duna irányába a térség legjelentősebb kisvízfolyása a Dera-patak.

A felszín alatti víz állapota szempontjából Pomáz „kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület. A tervezési terület a vízbázis hidrogeológiai "B" védőterületén fekszik.

A korábban az Országos Területrendezési Tervben megjelölt és szabályozott „országos vízminőség-védelmi terület övezetébe” tartozó területekkel kapcsolatban – mint amilyen Pomáz érintett tervezési területe is – a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény kimondja, hogy a „vízminőség-védelmi terület övezete a területrendezésért felelős miniszter rendeletében megállapított, kiemelt térségi területrendezési terv esetében a miniszteri rendeletben, valamint a megyei területrendezési tervben alkalmazott övezet.”

Az országos övezetekre vonatkozó előírásokat a területrendezési törvény és a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (továbbiakban: MvM rendelet) állapítja meg. Ilyen Pomáz területét érintően a vízminőség-védelmi terület övezete.

9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról

„1. § (1) d) a 4. melléklet szerinti vízminőség-védelmi terület övezete,

5. § (1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.

(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

A levegő tisztaságának védelme

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

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

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

Mivel a tervezési terület jelenleg mezőgazdasági művelés alatt áll, ezért légszennyezés terhelés szempontjából nem jelent terhelést környezetére.

Zaj- és rezgésártalmak elleni védelem

A zajterhelési határértékeket a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet (továbbiakban: együttes rendelet) állapítja meg az alábbi tevékenységi körhöz, illetve zajterhelési forráshoz kapcsolódóan:

- üzemi vagy szabadidős zajforrástól származó zajterhelés,
- építési kivitelezési tevékenységből származó zajterhelés,
- közlekedéstől származó zajterhelés.

Az üzemi és szabadidős létesítményektől származó zaj terhelési határértékei a zajtól védendő területeken az együttes rendelet 1. melléklete szerint:

Sor-szám	Zajtól védendő terület	Határérték (L _{T+H}) az L _{AM} megítélési szintre* (dB)	
		nappal 06–22 óra	éjjel 22–06 óra
4.	Gazdasági terület	60	50

Az építési kivitelezési tevékenységből származó zaj terhelés határértéke az együttes rendelet 2. melléklete szerint:

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 az együttes rendelet 3. melléklete szerint:

Sor-szám	Zajtól védendő terület	Határérték (L _{TH}) az L _{AM10} megítélési szintre* (dB)	
		kiszolgáló úttól, lakóúttól származó zajra	
		nappal 06–22 óra	éjjel 22–06 óra
4.	Gazdasági terület	65	55

Hulladékgyűjtés

A tervezési terület jelenleg nincsen bekapcsolva a városi hulladékgyűjtési rendszerbe, mivel nem keletkezik rajta kommunális, vagy üzemi hulladék.

4. Közlekedés

A közlekedési munkarészben az útkategóriák meghatározását, valamint a javasolt közúti elemek tervezését, paramétereinek kialakítását az e-UT 03.01.11 (ÚT-2-1.201:2008) számú, „Közutak tervezése (KTSZ)” című Útügyi Műszaki Előírásban, a csomópontok tervezését az e-UT 03.03.21 (ÚT 2-1.214:2004) számú „Szentbeni közúti csomópontok méretezése és tervezése” című Útügyi Műszaki Előírásban foglaltak szerint végeztük el.

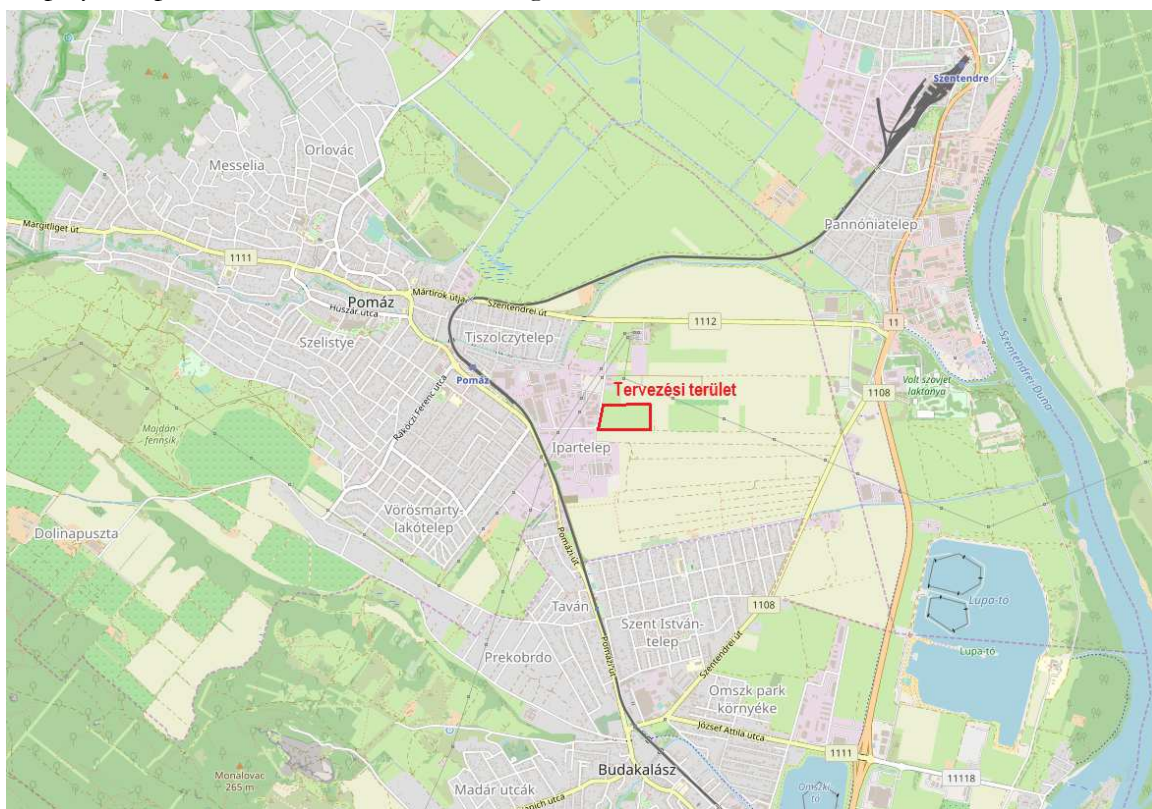
A tervezés során betartottuk az e-UT 02.01.41 (ÚT 2-1.218:2003.) számú, a településrendezési tervek alátámasztó közlekedési munkarészeinek tartalmára vonatkozó Útügyi Műszaki Előírás rendelkezéseit.

4.1 Hálózatok és hálózati kapcsolatok

A tervezési terület Pomázon a Szentendrei út és a Pomázi út által közbezárt területen található, a város keleti részén. Pomáz Város Budapesttől északra, kb. 5 km távolságban fekszik, a fővárosi agglomeráció fontos települése. A vizsgált terület jelenleg mezőgazdasági területként üzemel, amely szomszédságában további gazdasági (ipari) épületek fekszenek, lakó funkció a fejlesztendő ingatlanok környezetében nem található.

A terület fővárossal és az országos közúthálózattal való legfontosabb kapcsolatát a 11. sz. főút biztosítja, amelyen keresztül megközelíthető az M0 körgyűrű. A tervezési területről a 11. sz. főút a Céhmes-ter utca és a Szentendrei út (1112.j. országos összekötő út) igénybe vételével érhető el.

Kötőpályás kapcsolatot a terület szomszédságában, attól kb. 500 méterre haladó H5 HÉV biztosít.



KV-1. A tervezési terület átnézeti térképe

4.2 Közúti közlekedés

A tervezési terület szomszédságában, a meglévő iparterületek kiszolgálása miatt kialakult úthálózattal rendelkezik, ahol a Céhmes-ter utca a fő feltáró út. Az említett utca a Szentendrei úthoz (1112. j. út) csatlakozik egy jelzőtáblával irányított, egyszerű csomópontban, így az iparterület teherforgalma a Pomázi lakóterületek érintése és terhelése nélkül érheti el az országos főúthálózatot a 11. sz. főúton keresztül. A Budakalászi út (1111. j. út) a tervezési terület közelében fekszik, azonban a H5 HÉV vonal fizikai elválasztása miatt, jelenleg nincs kapcsolat az országos mellékúttal, ez a közúti kapcsolati hiány a későbbiekben is csak külön szintű csomópont létesítésével oldódhat meg.

Helyi közúthálózat:

Főúthálózat

Főutak

II. rendű főút

- **1112. jelű** (Szentendre-Pomáz) összekötő út (*Szentendrei út*), útkategória: K.V.A.

A tervezési terület mellett haladó Céhmaster út a közelben fekvő országos mellékúthoz (Szentendrei út) kapcsolódik, amely külterületi jelleggel, 2x1 forgalmi sávval, aszfaltburkolattal, nyílt árkos csapadékvíz elvezetéssel kiépített.

Az út forgalmi terhelése az érintett szakaszán:

1112. j. (Szentendre – Pomáz) összekötő út

(0+000 – 3+216 km szelvények között)

Szgj	Kistgj	Szóló busz	Csuklós busz	Középtgj	Nehézt	pótkocsis	nyerges	speciális	Mkp	Kp	Lassú jmű	ÁNF
(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	Ejm/nap
12018	1817	46	1	340	195	27	18	1	119	32	11	14981

Ez a forgalmi terhelés (MOF=1498 Ejmh) az országos összekötőút esetében kissé meghaladja a vonatkozó Útügyi Műszaki Előírásban foglalt megfelelő forgalomnagyságot (1400 Ejm/h), de csupán az eltűrhető forgalomnagyság 75 %-át teszi ki, így képes további forgalomnövekményt elviselni, befogadni. A tehergépjármű forgalom a teljes forgalom mindössze 8,7 %-a, ami nem tekinthető magasnak.

- **1111. jelű** (Budakalász-Dobogókő-Esztergom) összekötő út (*Pomázi út*)

Belterületi jelleggel, 2x1 forgalmi sávval, aszfaltburkolattal, nyílt árkos csapadékvíz elvezetéssel kiépült út. A gyalogos közlekedés számára a HÉV vonallal ellentétes oldalán található egy oldali járda.

Mellékutak:

Gyűjtőút

A vizsgált terület környezetében nem található gyűjtőúti funkcióval működő útszakasz.

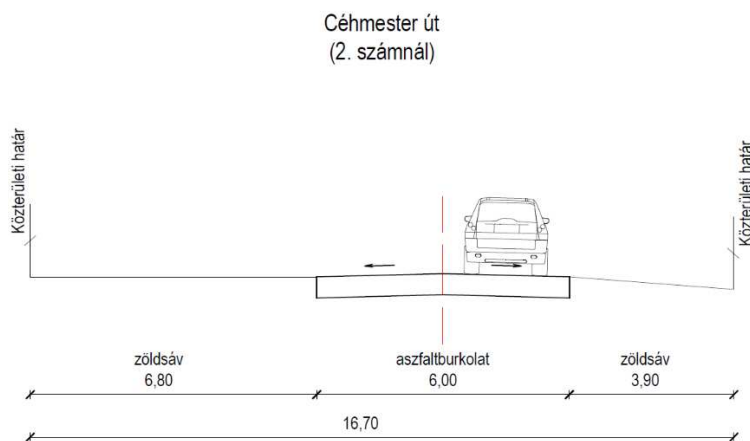
Kiszolgáló utak (Útkategória: **B.VI.d.C**):

Céhmaster út: fontosabb kiszolgáló út, a tervezési terület egyetlen megközelítési lehetősége. Széles aszfaltburkolattal, kétoldali süllyesztett szegéllyel, nyílt árkokkal kiépült útszakasz. A burkolat állapota leromlott, közvilágítás nincs kiépítve.

A tervezési terület közvetlen környezetében csak kiszolgáló utak találhatók, amelyek esetében az ipari épületek kiszolgálására szolgáló utak általánosan aszfaltburkolattal, 2x1 forgalmi sávval, nyílt árkos csapadékvíz-elvezetéssel kiépítettek. Míg a mezőgazdasági területeket földutakon keresztül lehet megközelíteni.

Forgalmi rend:

A vizsgált terület közvetlen közelében a kiszolgáló utakra a kétirányú forgalom és a csomópontokban a jelzőtáblás forgalomirányítás jellemző.



KV-3. Céhmaster út – Jellemző keresztmetszvény

A tervezési terület környezetének meglévő közúthálózatát a KV-2 tervlap szemlélteti.

4.3 Községi közlekedés



2. Községi közlekedési vonal térkép (Forrás: Volánbusz honlapja)

A terület községi közlekedési járatokkal közvetlenül nincs kiszolgálva, legközelebbi kapcsolatot a Pomázi úton elhelyezkedő Autóbusz állomás és a Pomázi HÉV-állomás biztosít, amelyen keresztül a H5 HÉV összeköti a várost Budapesttel és Szentendrével. A tervezési területtől a HÉV-állomás kb. 800 m gyaloglási távolságban található.

Buszjáratok tekintetében a városban található helyközi és helyi autóbuszjárat is, amelyek az Autóbusz állomástól kiindulva biztosítanak kapcsolatot. A helyi autóbuszjárat egy körjáratból áll, amely a Pomázi út – Rákóczi Ferenc utca – Vörösmarty Mihály utca – Bajcsy-Zsilinszky utca nyomvonalon közlekedik. A város meglévő községi közlekedési hálózata és megállói a KV-4. tervlapon láthatóak.

4.4 Kerékpáros és gyalogos közlekedés

Gyalogos közlekedés

Jelentős gyalogosforgalmi igény nem tapasztalható a tervezési területen és annak közvetlen környezetében sem, erre utal az is, hogy jelenleg nincs a gyalogosforgalom számára biztosítva külön közlekedési felület. De megváltozhat ez a telephelyek betelepülésével, beüzemelésével.

Kerékpáros közlekedés

A vizsgált területen nem található meglévő kerékpárforgalmi létesítmények.

4.5 Parkolás

A tervezési terület környezetében a meglévő gazdasági egységek esetében nagy volumenű parkolási igény jelentkezik, amelyet a tulajdonosok a saját telkükön belül elégítettek ki, ebből kifolyólag közterületi parkolás nem tapasztalható.

A tervezési terület közúti megközelíthetősége a város és a kapcsolódó országos közúthálózati elemek irányából egyaránt közvetlenül biztosított, de jelenleg csak egyetlen útszakaszon keresztül. A tervezési területen (és a város egészében) javasolható a kerékpáros és gyalogos kapcsolatok fejlesztése.

4.6 Tervezett fejlesztések, várható közlekedési hatások

A terület jelenlegi mezőgazdasági funkciójú, mely a tervezett állapotban Gksz-5 besorolást kap. A tervezett fejlesztés két ütemre oszlik, jelen szabályozási terv módosításának célja az első ütemnek megfelelő telekalakítások és közlekedésfejlesztési lehetőségek meghatározása.

A telepítési tanulmányterv a következő szempontok szerint alakította ki a terület új felhasználási módját:

- A terület egésze legyen a környező területekre 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 feltételesen meghosszabbítható a 056/49,50,51 hrsz-ekig. A nagyközép nyomású gázvezeték nyomvonala 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 telepítési tanulmánytervben a következő megoldási javaslatok találhatók:

- „ - *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 körbezárván, a tervezési területen kívül visszaköt a Mester (Ico) útba. 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 kerülés inntől 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 kívülrre történő kiváltása szükséges.”*

Megállapítható, hogy a mezőgazdasági területen lefektetett gázvezeték nyomvonala felett az előírások nem teszik lehetővé teherfogalmat lebonyolító közúti burkolat építését. Tehát az út nyomvonalának tervezésekor figyelembe kell venni a gázvezeték védősávját.

A gazdasági területfejlesztésre kijelölt teljes tömböt K-ről határoló út kiszabályozására és kiépítésére csak akkor lesz szükség, ha a második megvalósítási ütembe tartozó területek gazdasági célú hasznosítására konkrét igény merül föl. Ez az út az É-ről szomszédos, már szabályozott tömb K-i oldalán tervezett közúti nyomvonal 16,0 m szélességű folytatása lesz. Az út másodlagos funkciója lehet a terület közúti feltárásián kívül a Céhmaster út tehermentesítése, valamint a gazdasági területű tömbök körüljárhatóságának biztosítása.

- *A területen jelentkező parkolási igényeket telken belül térszíni parkolókkal, esetleg igény szerint terepszint alatti mélygarázssal lehet majd kielégíteni.*

A fejlesztés programját képező telepítési tanulmánytervben szereplő beépítési koncepció alapján az alábbi közlekedésfejlesztési elemek javasolhatóak:

Az **I. ütemben** (lásd: KT-1.1 tervlap) kiépül a terület északi oldalán futó kiszolgáló út és a déli kiszolgáló út végleges hosszának kb. kétharmada. A terület déli oldalán a szabályozással érintett útszakasz jelentős hosszban 18,0 méter közterületi szélességet kap a meglévő gázvezeték védősávjának figyelembe vétele miatt. A gázvezeték déli irányba történő nyomvonalváltozását követően 16,0 méteres a közterületi szélesség melynek végén egy szélesebb aszfaltburkolat tervezett, amely akár 3 tengelyes teherjárművek megfordulására is alkalmas. Erre addig van szükség, amíg a II. ütemű fejlesztéssel az északi és déli kiszolgáló utak összekötése meg nem valósul. Ezért a 16 méteres tervezett közterületi szélességet az érintett szakaszon ismét növelni szükséges min. 1,5 méterrel.

Az I. ütemben tervezett gazdasági épületek mellett az ingatlanok területén megmaradó felületeken a kapott helyszínrajzi vázlat (telepítési tanulmányterv) szakági áttervezése során összesen 293 db parkoló kialakítása vált lehetővé, mely következtében a következő mértékű többletforgalom várható a területet feltáró úton:

Forgalomkeltés számítása:

Feltételezve, hogy a 293 parkolóhely kb. 50 %-a a területen dolgozók hosszútávú parkolását szolgálja (legalább 8 órán át parkolnak), a maradék parkolóhelyek legalább 60 %-án kétóránként változnak a használók az alábbi forgalom generálódik:

$293 \times 0,5/8 + 146 \times 0,6/2 = 19 + 44 = 63$ Ejm/h/ irány. Ez egy forgalmi sáv kapacitásának kb. 10%-a, így ennek megjelenése nem jelenthet nagyobb problémát a környező úthálózaton.

Csúcsórai terhelést számolva (a parkolóhelyek 70 %-a reggel 2 óra alatt megtelik), 103 Ejm/h/ irány forgalomnagyságot számolhatunk, amely még mindig messze alulmarad a bevezető út jelenlegi kapacitástartalékán.

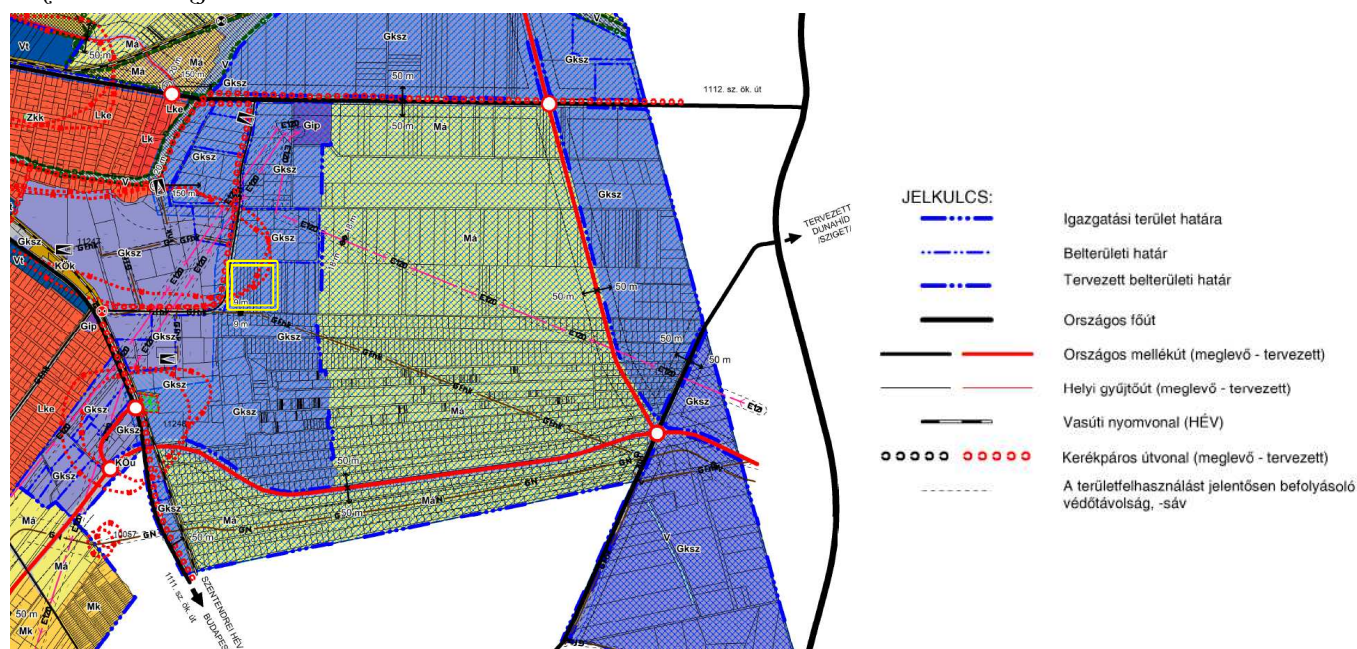
Bár jelenleg nem ismerjük a betelepülő funkciók nagyságát és típusát, feltételezhető, hogy teherforgalom megjelenésére is számítani kell, de ebben az esetben sokkal kevesebb személyautó számára marad parkolóhely a területen.

A tervezett fejlesztések **II. ütemi** bővítésének lehetőségére készült javaslat a KT – 1.2 tervlapon látható, amely beavatkozás során további 120 db parkolóhely kerülhet kialakításra a tervezett épületekkel, így összesen a végleges kialakításban 413 parkolóhely épülhet.

A közterületek keresztmetszeti kialakítása a KT – 2 tervlapon látható. Külön figyelmet kellett fordítanunk a tervezés során a meglévő középnyomású gázvezeték 5 méter széles biztonsági védősávjára, amely miatt az út burkolatát a tervezési terület érintett szakaszának északi oldalán lévő járda felé kellett eltolnunk.

A tervezési terület beépülése során, a Szentendrei út – Céhmaster utca csomópontban a jelenlegi kialakítástól eltérő csomópont-típust kell megépíteni (körforgalom, esetleg jelzőlámpás forgalomirányítás), mivel a csomópont az egyetlen közúti kapcsolatot jelenti a budakalászi elkerülő megvalósításának időtávjáig a fejlesztési terület számára.

A területrendezési tervekben előirányzott Pomáz dél-keleti részét érintő közlekedéshálózati fejlesztések a településszerkezeti tervben megjelenítve



Forrás: Pomáz város településszerkezeti terve, 2018.

A tervezési terület feltáró úthálózaton és annak környezetében az alábbi fejlesztések tervezettek:

- A településszerkezeti tervlapon látható a tervezett (kelet-nyugati irányú) Budakalászi elkerülő út nyomvonala. Ennek az útszakasznak megvalósulása után jelentős szerepe lesz a tervezési terület által keltett forgalom déli irányú elvezetésében. A megépülő elkerülő út közvetlen kapcsolatban áll majd a 11. sz. főúttal és azon keresztül az országos gyorsforgalmi kapcsolatokat biztosító M0 autópályával. Nyugati vége a Dobogókő felé vezető 1111. j. országos összekötő úthoz csatlakozik, lehetővé téve a (teher)forgalom számára Pomáz belterületének elkerülését. Bár a szerkezeti terv nem jelöli, de valószínűsíthető, hogy a HÉV-vonalat az elkerülő út nyomvonala külön szintben fogja keresztezni.
- Jelentős változást fog jelenteni a tervezési terület megközelíthetőségében, amikor a Céhmaster út nyomvonala közvetlen csatlakozást kap a Budakalászi úthoz. A szerkezeti terv a HÉV-nyomvonal szintbeni keresztesítését mutatja a Budakalászi út mellett. Valószínűleg az iparterület által keltett forgalom nem lesz olyan mértékű, hogy a HÉV-szerelvények áthaladása nagyobb fennakadásokat (várakozási időket) okozzon a Céhmaster út forgalmában. A HÉV-keresztesítés biztosításához jelzőlámpás forgalomirányítás szükséges. Ugyanakkor a két közút csomópontjának megtervezésénél is gondosan kell eljárni, hogy a Bajcsy-Zsilinszky utca csatlakozási pontjához a lehető legközelebb csatlakozzon a Céhmaster út a Budakalászi úthoz. Ez a csomópont ad lehetőséget a tervezési terület forgalma számára, hogy kerülő utak nélkül megközelítse a Budakalászi elkerülő tervezett nyomvonalát. A HÉV-vonal keleti oldalán a Budakalászi elkerülő és a Céhmaster út között nem mutat tervezett útkapcsolatot a szerkezeti terv, valószínűleg a csomóponti távolságok által szabott korlátok miatt (az elkerülő út nagyobb sebességű, külterületi útszakaszként tervezett), így a tervezési terület forgalma mindenképpen keresztezni fogja a HÉV-vonalat és egy rövid szakaszon lakóterületet is érintve a Budakalászi úton fog haladni, ha a Budakalászi elkerülő utat akarja elérni.
- Kerékpáros nyomvonal tervezett a Szentendrei út – Céhmaster út – új vasúti keresztesítés – Budakalászi út nyomvonalon. Tekintettel a várható nagymértékű tehergépjármű forgalomra, mindenképpen elválasztott (önálló) kerékpáros elemek megvalósítását javasoljuk. Megfontolandó a helyenként 16,0 m alatti szabályozással létrehozott közterületi szélesség.

Bár a szerkezeti terv nem jelzi, de csomóponti fejlesztésre lenne szükség a Szentendrei út – Céhmaster út csomópontjában, amely jelenleg jelzőablával irányított keresztesződés. A gazdasági területek növekedése a teherforgalom növekedésével jár majd és mivel jelenleg ezen a csomóponton kell áthaladni a

teljes keltett forgalomnak, biztonságosabb kialakítású, kapacitív (nagy forgalmi volument befogadni képes) csomópont kiépítésére lesz szükség. Javasoljuk egy nagyméretű körforgalom kiépítését, mivel ez jelentős mennyiségű forgalom biztonságos és folyamatos lebonyolítására képes. A fejlesztési területek működőképességének feltétele a Szentendrei úti kereszteződés fejlesztése, mivel a terület egyetlen feltárását jelenti a Budakalászi úti kapcsolat kialakítása előtti időszakban.

4.7 Tervezett közlekedési hálózat

Közúthálózat

Városi főutak

A városi főutakra vonatkozó változásokat a Szabályozási Terv jelen módosítása nem tartalmaz.

Gyűjtőutak

A gyűjtőutakra vonatkozó változásokat a Szabályozási Terv jelen módosítása nem tartalmaz.

Közösségi közlekedés

A közösségi közlekedésre vonatkozó változásokat a Szabályozási Terv jelen módosítása nem tartalmaz.

Kerékpáros közlekedés

A kerékpáros közlekedésre vonatkozó változásokat a Szabályozási Terv jelen módosítása nem tartalmaz.

Gyalogos közlekedés

A fejlesztések tervezése során a gyalogosfelületek kialakításánál figyelemmel kell lenni a közutak biztonságos keresztezési lehetőségeire és a közösségi közlekedési megállók gyalogos elérhetőségére. A tervezett útszakaszon legalább egyoldali gyalogjárdát tüntettünk fel.

Parkolás

A tervezett gazdasági területre vonatkozó fejlesztések során a jelentkező parkolási igények számára szükséges parkolási felületeket a magán ingatlanokon belül kell biztosítani, az OTÉK által meghatározott számban, a kötelező zöldfelületi arány megtartása mellett.

5. Közmű- és elektronikus hírközlési vizsgálatok és fejlesztési javaslatok

A vizsgált térség a 11-es útról induló pomázi bekötő úttól (Szentendrei út) északra, a Mester utca és Céhmaster utca csomópontjától észak-keletre található. A település jelentősebb vízfolyása, a Derapatak a területtől északra található.

A tervezési terület környezetében ki vannak építve közmű vezetékek. A javasolt telekalakítással, és a maximálisan kihasználható beépítéssel a következő közműigények jelentkezése prognosztizálható:

Vízigény (m ³ /nap)	Szennyvíz mennyiség (m ³ /nap)	Villamos energia (kW)	Termikus igény (kW)	Földgáz igény (nm ³ /h)
417	17	1.670	1.441	200

A meghatározott közmű igények az I. fejlesztési ütem megvalósításához biztosítandó közmű kapacitásokat tartalmazzák, azonban a közmű hálózat paramétereinek meghatározásánál figyelembe kell venni a távlati fejlesztési szándékokat is. Ennek szükségessége azért is indokolt, mert a kiépítésre kerülő közmű hálózatok várható élettartama túlmutat a tervezés távlatán.

Vízellátás

Pomázon a vezetékes ivóvíz hálózat 100 %-os szintre kiépített, az ivóvíz vezeték minden utcában kiépült. A hálózat a térség vízellátását biztosító Dunamenti Regionális Vízművek Zrt. Jobbparti Regionális Rendszerének része.

A DMRV Jobbparti Regionális Rendszer több mint húsz település vízellátását szolgálja. Az alapellátó hálózati rendszer alapvezetékének a Duna jobbpartja mentén megépített gerincvezeték tekinthető, amelyről a távolabbi településeket ellátó ág-, illetve körvezetékek csatlakoznak le. Ilyen ágvezeték a Pomázon keresztülhaladó NÁ 500-as méretű vezeték is, amely a városon kívül Csobánkától Tinnyéig további hat települést lát el ivóvízzel. A regionális vezetéken átfolyásos rendszerű, 1000 m³-es térszíni magastározó üzemel (tfsz: 179,32 mBf.), a pomázi vízellátó hálózat alsó zónájában ennek vízszintje határozza meg víznyomást. Ez a vezeték a Szentendrei út északi oldalán halad, védőtávolsága 5-5 m, amelyen belül építmény nem helyezhető el.

A tervezési terület északi részén D160 vezeték épült ki, amelyről leágazva D110 körvezeték halad. A tervezési területtől nyugati irányban, a Céhmaster utcában lévő vízvezeték pontos helyzete bizonytalan. A fejlesztéssel érintett terület ivóvíz és tűzvíz ellátásához a meglévő D160 vízvezetékéről leágazva a tervezett északi és déli kiszolgáló úton új D160 vízvezetékkel kell kiépíteni, amelyekről a telkek elláthatók. A tűzvíz ellátásához a tervezett vízvezeték mentén térszín feletti tűzcsapokat kell létesíteni, amelyek pontos helyét a Fővárosi Katasztrófavédelmi Hatósággal le kell egyeztetni. A vízhozamokról levehető tényleges vízhozamokat tűzcsap próbaméréssel kell igazolni. A tűzcsapokról nem vételezhető, hiányzó vízhozamok biztosításához telken belül tűzvíz tározókat kell létesíteni. A pontos külső tűzvíz igény meghatározására a tervezett épületek tűzvédelmi tervének elkészítését követően kerülhet sor.

Hidrogeológia

A tervezett területre rányúlik a sérülékeny Dunakeszi vízbázis „B” hidrogeológiai védőterülete. A sérülékeny vízbázissal való érintettség miatt a területen az átlagosnál szigorúbb előírások betartását írja elő több jogszabály is.

123/1997. (VIII.18.) Korm. rendelet	a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási létesítmények védelméről
27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet	a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról
219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet	a felszín alatti vizek védelméről

Ezek a jogszabályok a tervezett kereskedelmi gazdasági célú irodaépületek és raktárépületek építési lehetőségét nem akadályozzák meg, csak közműves szempontból a vízelvezésre szigorúbb előírásokat kell figyelembe venni. A talajba szennyezett vizek nem vezethetők.

Szennyvízcsatornázás

A városban elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna hálózat üzemel, az általa összegyűjtött szennyvizet a DMRV Rt. regionális rendszerével juttatják a Szentendrei szennyvíztisztító telepre, ahol azokat megtisztítják.

Pomáz területén elválasztott rendszerű, gravitációs szennyvízcsatorna hálózat épült meg, rajta a szükséges helyeken átemelő berendezések és nyomóvezetékek üzemelnek. A tervezési területtől északnyugatra, a Bihari János utcában átemelő üzemel, amely a szennyvizet a Beethoven utcában kiépült gravitációs szennyvíz csatornába juttatja.

A fejlesztéssel érintett terület szennyvizet házi átemelők és nyomó vezeték kiépítésével a Bihari János utcai átemelőbe lehet vezetni. A tervezett nyomó vezeték a déli és északi kiszolgáló út mentén, valamint a céhmester utcán keresztül a (056/28) helyrajzi számú útnál leágazva szükséges fektetni. A telken belül elhelyezett házi átemelőknél nem szükséges védő távolságot alkalmazni. A tervezett nyomó vezeték mentén 3-3 méteres biztonsági sávot kell hagyni, amelyen belül épületek nem helyezhetők el.

A helyi építési szabályzat 17. § (3) bekezdésének rendelkezése szerint

(3) *Részleges közműellátásra javasolt területen elhelyezhető építményben keletkező szennyvizet ha:*

- a) *a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az 5 m^3 -t és a rendelkezésre álló közcatorna hálózat nem közelíti meg a területet 100 m távolságon belül:*
 - aa) *a szennyvizet egyedi házi közműpótlóként vízszóróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni, és az összegyűjtött szennyvizet a kijelölt leürítő helyre kell szállítani.*
 - ab) *a keletkező szennyvíz tisztítására egyedi szennyvízkezelő berendezés is alkalmazható:*
 - *ha a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni élővíz befogadás megoldható,*
 - *a berendezés védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken,*
- b) *a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja az 5 m^3 -t, és a közcatorna hálózat nem közelíti meg a területet 200 m távolságon belül:*
 - ba) *a keletkező szennyvíz tisztítására helyben létesítendő szennyvízkezelő berendezés is alkalmazható:*
 - *ha a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni élővíz befogadó rendelkezésre áll,*
 - *ha a berendezés védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken,*
 - bb) *ha berendezés telepítésének bármelyik feltétele nem biztosítható építeni csak közcatorna csatlakozás kiépítésének megoldásával lehet.*

Mivel az övezetben megengedett a részleges közműellátás ezért alternatív szennyvízvezetési lehetőség lehet a tervezett telkeken belül. A fenti feltételek teljesülése esetén a szennyvízgyűjtő tározók kialakítása lehetséges, amelyekből az összegyűjtött szennyvizet szippantással lehet a befogadó telepre juttatni. Megjegyzendő, hogy a szennyvíz tározók alkalmazása hosszútávon nem gazdaságos.

Csapadékvíz elvezetés

A tervezési terület körzetére eső csapadékvizek jelenleg a területről a Dera patak, illetve a Duna irányában folynak le, valamint a területen legnagyobb részben elsikkadnak.

A fejlesztési területtől délre, a Céhmester utcában nyílt árok van kialakítva, amely a vizeket déli irányba vezeti, majd a 044/732 hrsz.-ú telek előtt befogadó hiányában megszűnik. A nyílt árokban relatív kis vízhozamok el tudnak szikkadni, azonban befogadó hiányában jelentősebb vízmennyiségeket nem tud fogadni.

A terület sajátossága, hogy csapadékvíz befogadó nem található a közelben, így továbbra is a vizek szikkasztása az egyetlen reális műszaki megoldás, amelyet minden telek tulajdonosának egyedileg kell

megoldani. Fel kell hívni azonban a figyelmet arra, hogy a vizek szikkasztása ekkora volumenű ingatlanoknál vízjogi létesítési engedély köteles tevékenység, és mivel a tervezési területen gazdasági célú létesítmények építése várható, ezért a vízjogi engedélyeztetés itt fokozottan fontos lehet.

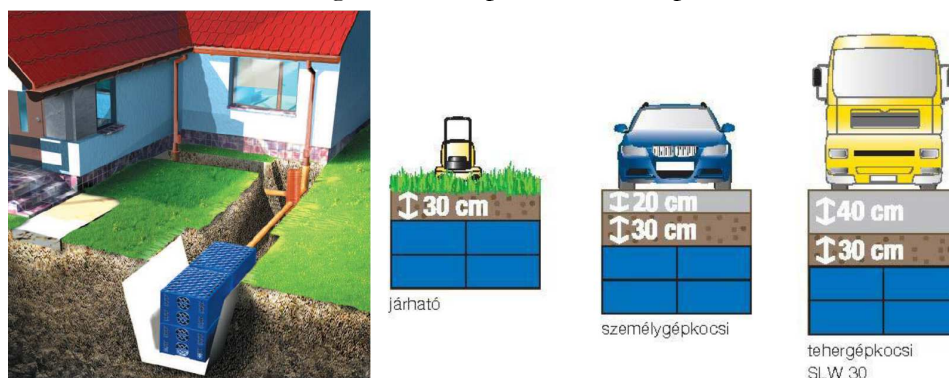
A közterületeken összegyűlő csapadékvizeket a tervezett út menti árkokba kell gyűjteni, ahol a vizek elszikkaszthatók.

A csapadékvizek elvezetésének lehetőségéről a helyi építési szabályzat az alábbiakat írja a 18. § (3)-(6) bekezdéseiben:

- (3) *A csapadékvíz elvezetésére elválasztott rendszerű vízvezetést kell kiépíteni.*
- (4) *A telkeken és a magánutakon keletkező csapadékvizek visszatartását elsősorban saját telken belül kell szakszerűen megoldani. A telken annak burkolásával vagy beépítésével keletkezett többlet csapadékvizeket telken belül kell visszatartani, és csak késleltetve, fékezetten lehet a közhálózatba vezetni.*
- (5) *A vízvisszatartás mértékét a befogadó kapacitásához kell igazítani. Amennyiben a befogadói kapacitás nem meghatározható, telken belül 50 m² burkolt felületenként 1 m³ esővíztároló kialakítása szükséges.*
- (6) *Bármilyen új építés, burkolt felület növelés csak akkor valósítható meg, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal továbbvezethető a befogadóig.*

Az utóbbi években jelentkező egyre szélsőséesebb időjárás miatt javasolt a vízvisszatartás igényét megnövelni. Míg korábban minden egyes m²-re 50 liter visszatartás volt javasolt, ezt célszerű lenne megemelni 60 literre, s így 60 mm csapadék leesését még be lehetne tározni.

Erre alkalmas műszaki megoldás lehet pl. a Wavin-csapadéktárolás



Villamosenergia ellátás

Pomáz településen, így a tervezési területen is a villamosenergia ellátást a Budapesti ELMŰ Zrt. szolgáltatja. Az ellátás bázisa a tervezési területet délről határoló Szentendrei út déli oldalán üzemelő Pomázi 132/22 kV-os alállomás. Az alállomás a környező települések (Szentendre, Budakalász stb.) ellátásának is a bázisa.

Az alállomásból a tervezési területet is felszabdalva haladnak a 22 kV-os kivezetések minden irányba. A 22 kV-os vezetékek alacsonyabb oszlopsoron haladnak. Oszlopsora által érintett telkek beépítésének lehetőségét erősen korlátozza.

A tervezési terület észak-nyugati sarkán a telkek fölött keresztül halad egy közép feszültségű légvezeték, amelynek kiváltását a területen jelentkező építési igény esetén el kell végezni. Az érintett vezeték szakaszt el kell bontani, és a Céhmaster utcán, valamint az északi kiszolgáló úton a meglévő légvezeték oszlopáig földkábelként kell fektetni.

A fejlesztéssel érintett területen a telkek villamos ellátásához a Céhmaster utcában kiépült közép feszültségű földkábelről leágazva az északi és déli kiszolgáló úton közép feszültségű földkábelként kell fektetni, amelyről a telkek betáplálhatók.

Földgázellátás

A tervezési terület földgázellátásának szolgáltatója a TIGÁZ DSO kft. A tervezési terület körzetében csak nagyközépnomású vezetékek üzemelnek, a legközelebbi a tervezési területtől délre található Céhmaster utcában található, mérete D63. A nagyközépnomású gázvezeték biztonsági övezete a je-

lenleg hatályban lévő 21/2018 (IX.27) rendelet szerint 5-5 méter. A már hatályon kívüli korábbi rendelet 9-9 méter kötetmet írt elő, így a közműnyilvántartásban még ez szerepel. Lehetőség van azonban a közmű szolgáltatótól a korábbi 9-9 m biztonsági övezet felülbírálatát kérni, és kérni az új rendelet szerinti 5-5 m biztonsági sávra történő átvezetést. A szabályozási terven ábrázolt közterület kialakítását, az útburkolat elhelyezhetőségét ennek figyelembevételével határozta meg a közlekedéstervező.

A tervezési terület telkeinek földgázellátásához a meglévő Céhmaster utcában kiépített nagyközépnomású gázvezetékéről leágazó vezetéket kell építeni az északi és déli kiszolgáló úton, valamint a Céhmaster utca gázvezetékkel nem rendelkező szakaszán.

Távközlés

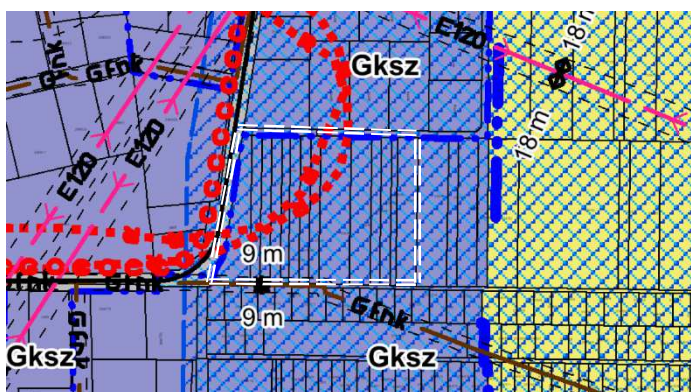
A tervezési terület térségében a távközlés szolgáltatója a Magyar Telekom Nyrt. A távközlési hálózat gerince alépítményben halad a 11-es út melletti gerincről lecsatlakozva a Szentendrei út északi oldalán. Ez a gerincevezeték hálózat szolgálja a műszaki háttérrel a településen. A területen halad továbbá a Digi Kft. oszlopokra szerelt légvezetéke is.

A várható igények kielégítése alanyi jogon, egyéni elbírálással történik.

6. A településrendezési eszközökben bekövetkező változások.

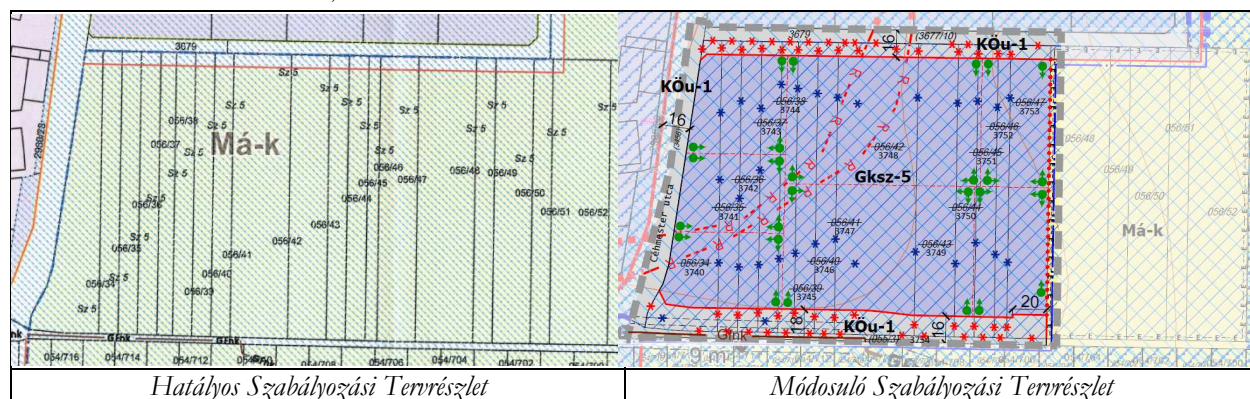
A változások nem érintik a településszerkezeti tervet, mivel azon a terület kereskedelmi gazdasági területbe van sorolva. Változás érinti azonban a helyi építési szabályzatot, s annak mellékletét képező szabályozási tervet.

*A hatályos Településszerkezeti Terven a tervezési terület **Gksz**, azaz kereskedelmi- szolgáltató gazdasági területfelhasználású*



A helyi építési szabályzat és a szabályozási terv módosulása

A szabályozási terven megjelenítésre kerülnek közlekedési területként kiszabályozott közutak, az építési övezeti jel, más jogszabály által előírt követelmények, mint a régészet, illetve a víz-védelmi korlátozások. Javasolt elemként jelenik meg a telekosztás, valamint a telken belüli fasortelepítése. Megszűnik a területen Pomáz Város elővásárlási joga. A hatályos SZT **Má-k** övezeti jelű korlátozott használatú általános mezőgazdasági övezetként ábrázolja a területet. A módosított terven a 056/34 – 056/47 hrsz.-ú ingatlanok **Gksz-5** jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területfelhasználásba kerültek megegyezően az északi szomszédos tömb besorolásával. A 056/48 – 056/52 hrsz.-ú telkek övezete nem változott, maradtak Má-k jelű övezetben.

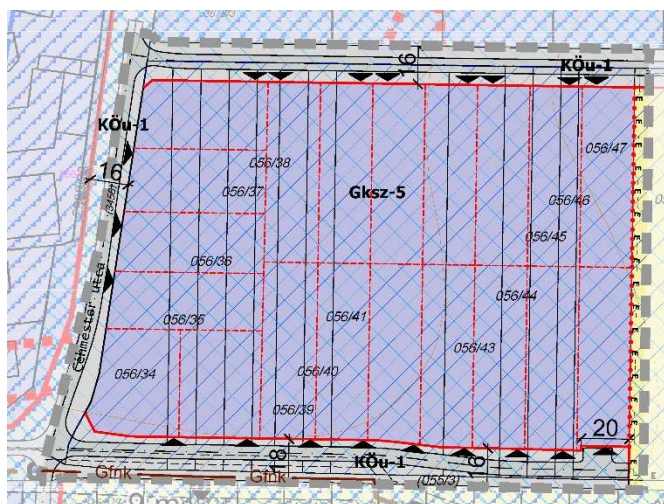


A terület északi oldalán –mint azt a hatályos szabályozási terv is jelöli - 16 méteres szabályozási szélességű kiszolgáló út kerül kiszabályozásra. Apró módosítás a szabályozási vonal tekintetében a létrejövő út és a Céhmaster utca találkozásánál van.

A tervezési terület déli határán futó feltárási út a meglévő mezőgazdasági út telekéhez igazítva lett megjelölve a nagyközép-nyomású földgázvezeték 5-5 méteres biztonsági övezetét is figyelembe véve. A szabályozási szélesség és a szabályozási vonal helyének meghatározásánál tekintettel kellett lenni az útburkolat kialakítására, mely a gázvezeték védősávjára nem fedhet rá, ezért vált szükségessé az út telkét a nyugati irányba átlagosan 18 méteresre szélesíteni, majd a gázvezeték délnyugati irányba fordulás után az út szélességes 16,0 méterre csökken. Amíg az út zsákutca jelleggel funkcionál, a keleti oldalán elengedhetetlen a burkolat-kiszélesítését biztosító közterület létrehozása a gépkocsik megfordulását biztosítandóan. A közterületi szélességet meghatározó szabályozási vonal az út végén egy 20,0 méteres szakaszon másfél méterrel északi irányba elmozdul, s így 17,5 méterre bővül.

A HÉSZ-ben a **Gksz-5** jelű övezeti paraméterek a következők:

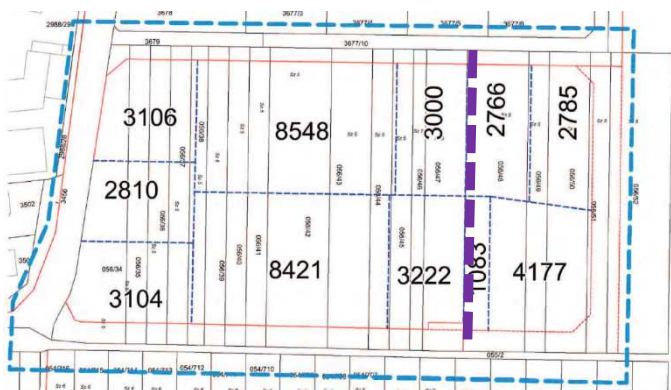
Beépítési mód	szabadon álló
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	1.500
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	20,0
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	40
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	40
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	1,0
Legnagyobb épületmagasság (m)	10,0
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	30
A közműellátás legalább	részlegesen közművesített



A szabályozási terven javasolt telekosztás, valamint a beépítési terven ábrázoltak nem a maximálisan kialakítható telekosztást mutatják, mivel az 1.500 m²-es telekméretet nem javasolt a teljes területen érvényesíteni. A tömb mélysége közel 150 méter, melynek felezésével 75 méter hosszú és 20 méter széles telkek alakulnának ki, ha a kialakítható legkisebb telekméret lenne a kívánalom. Ez a telekarány, telekszélesség gazdasági területek számára nem kedvező, ezért nem ábrázolja ezt a szabályozási terv. Téves azon megállapítása a telepítési tanulmánytervnek, hogy 28 db telek lenne kialakítható a területen, hiszen a terület geometriája nem teszi azt

lehetővé.

↑ a fenti ábrán látható a legfeljebb 20 db telek milyen telekarányokat eredményezne a tömb minimális telekméretben történő felosztása esetén.



A telepítési tanulmánytervben megjelölt telekalakítás, valamint a szabályozás alá vont terület beépítési javaslata

A HÉSZ módosítása

- A szabályozási tervet módosító részterületre szóló szabályozási tervet, mint fedvénytervet fel kell sorolni a HÉSZ mellékletei között.
- Kiegészítésre van szükség a HÉSZ 16 § (1) bekezdésének a) pontjában megfogalmazottakhoz, mivel a vízhálózat építése nem szükségszerű a szennyvízhálózat kiépítésével egyidejűen, hiszen lehetőségét adja a szabályzat egyes esetekben a zárt szennyvíztároló létesítésének.
- A HÉSZ 2. számú mellékletében, az “Elővásárlási joggal érintett ingatlanok” listájában a „056/34-51” szövegrész helyébe a „056/48-52” szövegrész kerül.

7. Örökség védelem

A tervezési terület régészeti lelőhellyel érintett, melynek következtében a jelöléssel érintett telkeken történő építési tevékenység során különös figyelemmel kell eljárni a földmunkák végzése során. Az építési engedélyezéskor kapott szakhatósági nyilatkozat szerint kell eljárni a földmunkák végzésekor.

A területen, vagy annak környezetében országos vagy helyi épített örökség nem található.