

## POMÁZ VÁROS ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE

LEVÉLCÍM: 2013 Pomáz, Kossuth Lajos utca 23-25.  
ÜGYINTÉZÉS HELYE: 2013 Pomáz, Kossuth Lajos utca 23.  
ÜGYFÉLFOGADÁSI IDŐ:  
Minden páratlan hét hétfőjén 13-17-ig



ELEKTRONIKUS ÜGYINTÉZÉSHEZ:  
rövidnév: POMAZONK, KRID azonosító: 65B159708  
TELEFON: (26) 814-300 FAX: (26) 325-640  
E-MAIL: pomaz@pomaz.hu HONLAP: www.pomaz.hu

Ügyiratszám: 01/.....-1/2022  
Ügyintéző: Balázs Adrienn  
Telefonszám: 26/814-364  
E-mail: [foepitesz@pomaz.hu](mailto:foepitesz@pomaz.hu)

Tárgy: Előterjesztés

### Előterjesztés a Képviselő-testület 2022. április 28-i ülésére

a változtatási tilalom elrendeléséről szóló 16/2021. (IX. 30.) Önk. rendelet módosítására

Tisztelt Képviselő-testület!

#### Általános indokolás

Az a) pont tekintetében:

A Pomáz Kölcsey Ferenc utca 2500 hrsz.-ú kivett közterület (közút) nyomvonala megtörik az oldalhatáron álló magántulajdonban lévő 2341/1 hrsz.-ú kivett beépített terület ingatlan határvonalában. A 2341/1 hrsz.-ú ingatlan kerítésének jelenlegi nyomvonala nem a használati viszonyok valós állapotát mutatja.

A Csokonai-Kölcsey utca szűk kereszteződése, valamint a Kölcsey Ferenc utca gyalogos forgalmának lebonyolítását szolgáló járda miatt közlekedésbiztonsági szempontból szükségeszerű a jelenlegi állapot megváltoztatása.

A b) - d) pont tekintetében:

A Pomáz Várost érintő az egyes közlekedésfejlesztési projektekkel összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról és az eljáró hatóságok kijelöléséről szóló 345/2012. (XII. 6.) Kormányrendelet 1. mellékletében az „Országos közúti közlekedési projektek, Mellékutak (1.3.56.) Budakalász-Pomáz elkerülő út (11. számú főút és 1111. számú főút közötti szakasz) megvalósítása”, valamint a 3. mellékletében a „Városi közlekedési projektek, Kötőtpályás közlekedési hálózatok (3.1.4.) Szentendrei H5 HÉV Batthyány tér - Szentendre közötti vonalszakaszának fejlesztése” pontok alapján meghatározott fejlesztések célja érdekében a szabályozási terv módosítása szükséges, amelyben az érintett Pomáz 072/4-11 hrsz.-ú, valamint a 054/4; ~/14; ~/759; ~/779; 3466/1-2; 2260 hrsz.-ú ingatlanok tervezett utak nyomvonalának, ill. közlekedési csomópont kiszabályozásához igénybe veendő.

A változtatás a helyi építési szabályzat módosításával érhető el.

A Pomáz 072/4-11; 054/4; ~/14; ~/759; ~/779; 3466/1-2; 2260 hrsz.-ú ingatlanokon végrehajtani kívánt, a jövőbeni módosított szabályozási terv településrendezési feladat, aminek egyik feltétele a változtatási tilalom elrendelése, amihez szükséges a HÉSZ módosítása.

Annak megtörténtéig azonban indokolt a területre változtatási tilalom elrendelése.

Előterjesztés a 12/2021. (IX. 30.) Önk. rendelet módosításáról: Pomáz 072/4-11; 054/4; ~/14; ~/759; ~/779; 3466/1-2; 2260 helyrajzszámú ingatlanokon változtatási tilalom elrendeléséről

Ennek szabályait az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény az alábbiak szerint szabályozza a:

„20. § (1) Az érintett területre

a) „változtatási tilalom rendelhető el a helyi építési szabályzat készítésének időszakára annak hatálybalépéséig,

(2a) Tilalmat külön önkormányzati rendelettel vagy - a (4) bekezdésben meghatározott indokból - hatósági határozattal kell elrendelni, módosítani és megszüntetni.

21. § (1) A helyi építési szabályzat - ideértve a kerületi építési szabályzatot is - készítésére vonatkozó írásos megállapodás megléte esetén a helyi építési szabályzat - ideértve a kerületi építési szabályzatot is - készítésének időszakára azok hatálybalépéséig, de legfeljebb három évig az érintett területre a települési önkormányzat rendelettel változtatási tilalmat írhat elő.

(2) A változtatási tilalom - ha az azt elrendelő önkormányzati rendelet rövidebb időről nem rendelkezik - három év eltelte után külön rendelkezés nélkül megszűnik.

22. § (1) A változtatási tilalom alá eső területen - a 20. § (7) bekezdésében foglalt esetek kivételével - telket alakítani, új építményt létesíteni, meglévő építményt átalakítani, bővíteni, továbbá elbontani, illetőleg más, építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött érték növelő változtatást végrehajtani nem szabad. „

A jelen javaslat a Helyi Építési Szabályzat módosításáig, ill. a szabályozási terv módosításáig változtatási tilalmat rendel el az érintett területre.

## Részletes indokolás

### 1. §

A város távlati fejlesztésnek célja érdekében a szabályozási terv módosítása szükséges, amely három különálló terület érintett:

#### **a pont**

A Pomáz Kölcsey utca 2341/1 hrsz.-ú ingatlan kerítésének jelenlegi nyomvonala nem a tulajdonviszonynak megfelelő állapotot tükrözi, aminek folyamánként a szabályozási terv módosítása szükséges, amiben az érintett ingatlan kerítésének jelenlegi nyomvonala legyen a terven szabályozási vonalként jelölve.

#### **b pont**

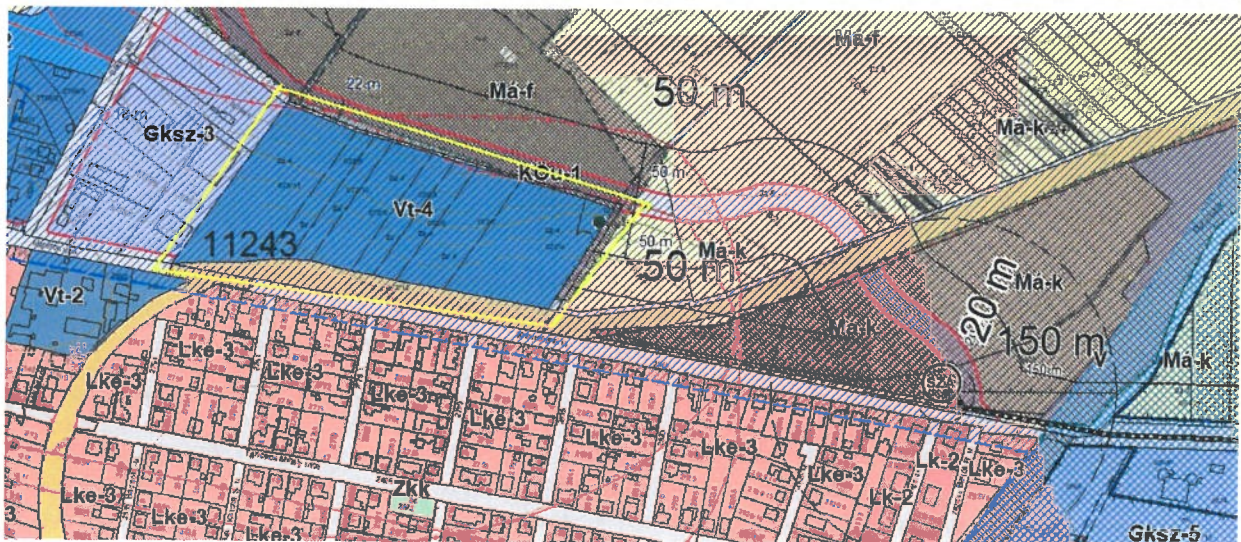
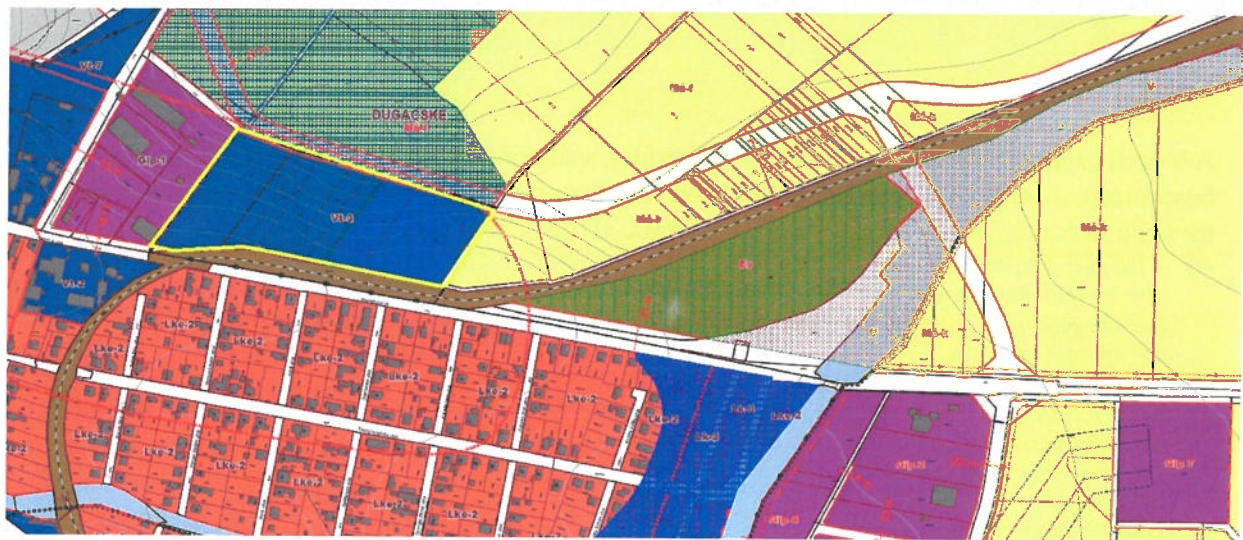
Pomáz 072/4-11 hrsz.-ú ingatlanok egyes részei feltétlenül érintettek.

A Pomáz Mártírok útja és Szentendrei út között, attól északra fekvő külterületi 072/4-11 hrsz.-ú, szántó művelési ágú Vt-4 területi besorolású ingatlanok részben a tervezett H5 HÉV rekonstrukció során megvalósuló **1112 j. út – H5 HÉV** külön szintű kereszteződéshez és részben a **Budakalászi Fél-elkerülő kapcsán megépülő Ipartelepi északi körforgalomhoz** kapcsolhatóan, megfelelő terület biztosítása érdekében szükséges útkiszabályozás céljára.

Az út nyomvonalának megváltozása miatt szükséges a módosítás, mivel az érintett telkektől északra tervezett nyomvonal helyett, a Mártírok útja vasúttól nyugatra lévő szakaszával megoldandó a vasúti kereszteződés csatlakozása.



(Sárga kontúrvonallal körülhatárolt terület = 072/4-11 hrsz-ek)





Szentendrei úti szintbeni átjáró helyett  
aluljáró kialakítása



A b pont szerinti 8 darab telek tervezett belterület, valamint Vt-4 településközponti vegyes terület besorolását, a 14/2018 Képv. t. rendelet (továbbiakban HÉSZ) szerint a vegyes (településközpont, továbbá intézményi) övezetek általános előírásai (HÉSZ 61.§):

- (1) A településközpont övezetek elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgálnak, amelyek nincsenek zavaró hatással a lakó rendeltetésre. A településközpont övezetekben az adott övezet egyedi előírásait is figyelembe véve általában elhelyezhető épület - a lakó rendeltetésen kívül -:
  - a) igazgatási, iroda,
  - b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
  - c) a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges egyéb közösségi szórakoztató,
  - d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
  - e) kulturális, közösségi szórakoztató és
  - f) sport
 rendeltetést is tartalmazhat.
- (2) Az intézmény övezetek elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgálnak. Az intézmény övezetekben az adott övezet egyedi előírásait is figyelembe véve általában elhelyezhető épület - az előzőeken kívül -:
  - a) iroda,
  - b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
  - c) kulturális, közösségi szórakoztató,
  - d) hitéleti és
  - e) sport
 rendeltetést is tartalmazhat.
- (3) A (2) bekezdés a)-e) pontjában felsorolt rendeltetést tartalmazó épületben a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás, továbbá más lakás az adott övezet egyedi előírásait is figyelembe vevő számban és módon (önálló lakó vagy más rendeltetésű épületben meghatározott színtszám felett) alakítható ki.
- (4) Ha az adott ingatlanon lakó rendeltetés található és a konkrét övezeti szabályok sem térnek el ettől, akkor a HÉSZ kertvárosias lakóövezetekre vonatkozó 34.§ (4) bekezdésének megfelelően kell meghatározni az egy telken létesíthető épületek és lakások számát.
- (5) A településközpont és az intézményi övezetekben az adott övezetre vonatkozó eltérő előírásokat is figyelembe véve a melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladéktartály-tároló; -épülettől különálló- építménynek minősülő kirakatszekrény; kerti építmény; komposztáló, építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop, valamint telkenként 1 db legfeljebb 20m<sup>2</sup> nettó alapterületű, kedvtelésből tartott állat elhelyezésére szolgáló állat ól, kennel és állatkifutó helyezhető el.

A Vt-4 jelű településközpont övezet 65.§ (1) Övezeti paraméterek:

- |  |               |
|--|---------------|
| a) Beépítési mód   | szabadon álló |
| b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> ) | 1.500         |

Előterjesztés a 12/2021. (IX. 30.) Önk. rendelet módosításáról: Pomáz 072/4-11; 054/4; ~/14; ~/759; ~/779; 3466/1-2; 2260 helyrajzszámú ingatlanokon változtatási tilalom elrendeléséről

c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	18,0
d) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	30
e) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	30
f) Legnagyobb szintterületi mutató (épület m <sup>2</sup> / telek m <sup>2</sup> )	1,2
g) Legnagyobb épületmagasság (m)	7,5
h) Legkisebb zöldfelületi arány (%)	40
i) A közműellátás legalább	<i>részlegesen közművesített</i>

A terület fejlesztésének koordinálását végző Budapest Fejlesztési Központ Nonprofit Zártkörűen Működő Részvénytársasággal (BFK) és a Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt-vel (NIF) történő tárgyalások folyamatban vannak, a leendő új szakaszt a régivel összekötő, a belterület keleti határán létesítendő közúti csomópont helye változhat, azonban a tárgyi területek igénybevételére minden változat során szükség lesz.

## c pont

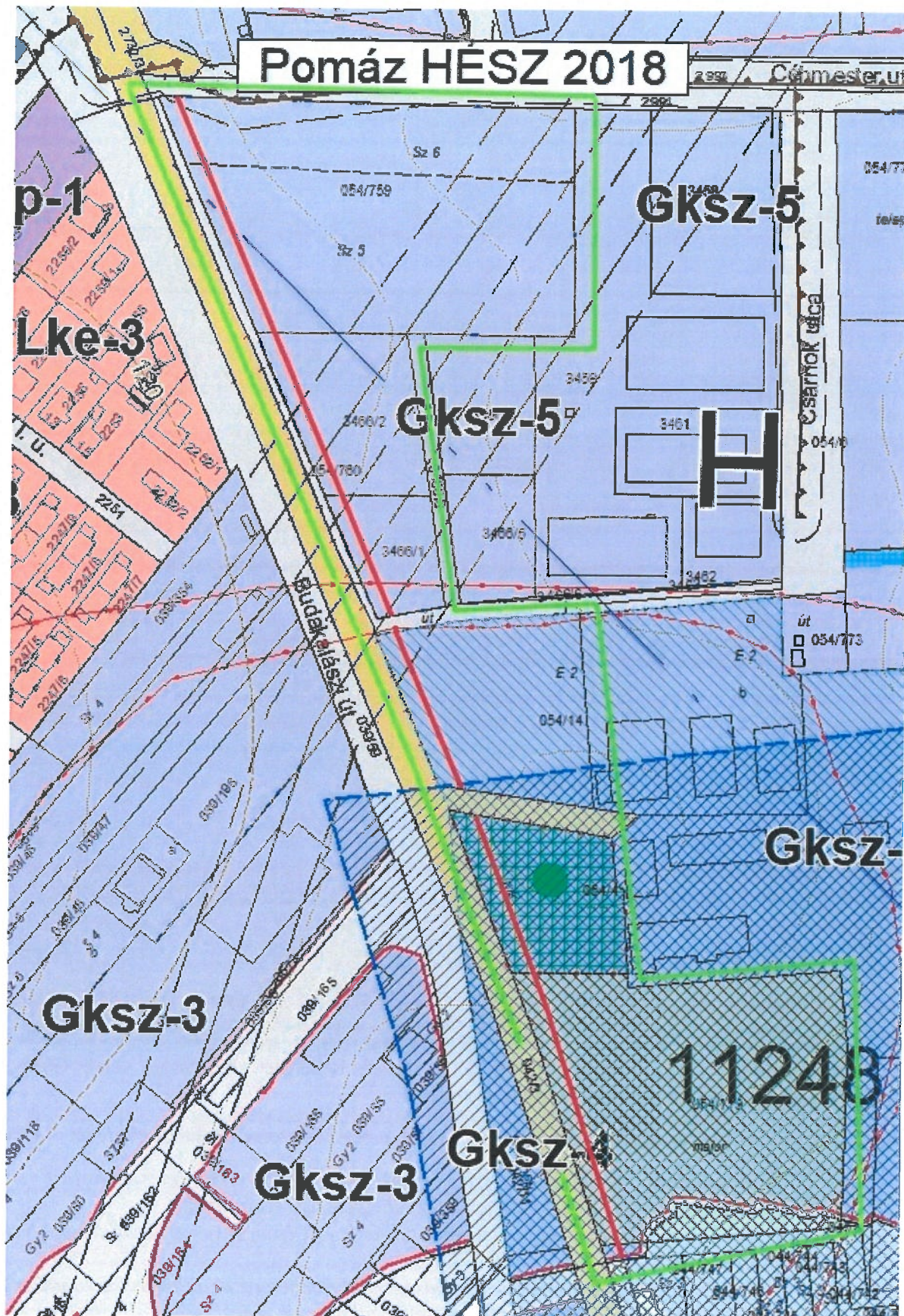
A 054/4; ~/14; ~/759; ~/779; 3466/1-2 hrsz-ú ingatlanok területének nyugati széle. A H5 HÉV keleti oldalán a délebbre már meglévő, **kerékpárút** hiányzó szakaszának megvalósításához szükséges 6 m-es sáv útkiszabályozás céljára.

A 2. számú területtől északra a kerékpárút a vasúti sínek nyugati oldalán fog elhelyezkedni, és a hév rekonstrukció során megvalósuló kerékpáros és gyalogos (szintbeni) kereszteződéssel tér át a hév nyomvonal keleti oldalára. A kerékpárút a Budakalász Fél-elkerülő beruházással kialakuló felüljáró alatt létrejövő átjáróval is biztosított. A 2. számú terület déli oldalától a csatlakozó Budakalászi kerékpárútig önkormányzati közúton (045 hrsz) megvalósítható a kerékpárút, így ezen a déli szakaszon nem szükséges változtatási tilalom elrendelése.





(Zöld kontúrvonallal körülhatárolt terület = az érintett Pomáz, 054/4; ~/14; ~/759; ~/779; 3466/1-2 hrsz-ek, piros: tervezett új szabályozási vonal)



Előterjesztés a 12/2021. (IX. 30.) Önk. rendelet módosításáról: Pomáz 072/4-11; 054/4; ~/14; ~/759; ~/779; 3466/1-2; 2260 helyrajzszámú ingatlanokon változtatási tilalom elrendeléséről  
10 / 7. oldal





A c pont szerinti 6 darab telek körül 4 db: tervezett belterület. Az összes telek Gksz-5 kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület besorolású.

A HÉSZ a gazdasági (kereskedelmi szolgáltató, továbbá ipari) övezetek általános előírásai (74.§):

- (1) *A kereskedelmi, szolgáltató övezetek elsősorban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgálnak.*
- (2) *Az egyéb ipari övezetek elsősorban a településgazdálkodás építményei és közműtelephelyek elhelyezésére szolgálnak.*
- (3) *A kereskedelmi, szolgáltató és az ipari gazdasági övezetekben az adott övezetre vonatkozó eltérő előírásokat is figyelembe véve a melléképítmények közül közmű-becsatlakozási*

Előterjesztés a 12/2021. (IX. 30.) Önk. rendelet módosításáról: Pomáz 072/4-11; 054/4; ~/14; ~/759; ~/779; 3466/1-2; 2260 helyrajzszámú ingatlanokon változtatási tilalom elrendeléséről



műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladéktartály-tároló; -épülettől különálló- építménynek minősülő kirakatszekrény; kerti építmény; siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló; építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop helyezhető el.

(4) Ha az övezeti előírás ettől eltérően nem rendelkezik, akkor a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezetekben a zöldfelületek területének legalább 1/3-án többszintes növényállományt kell kialakítani.

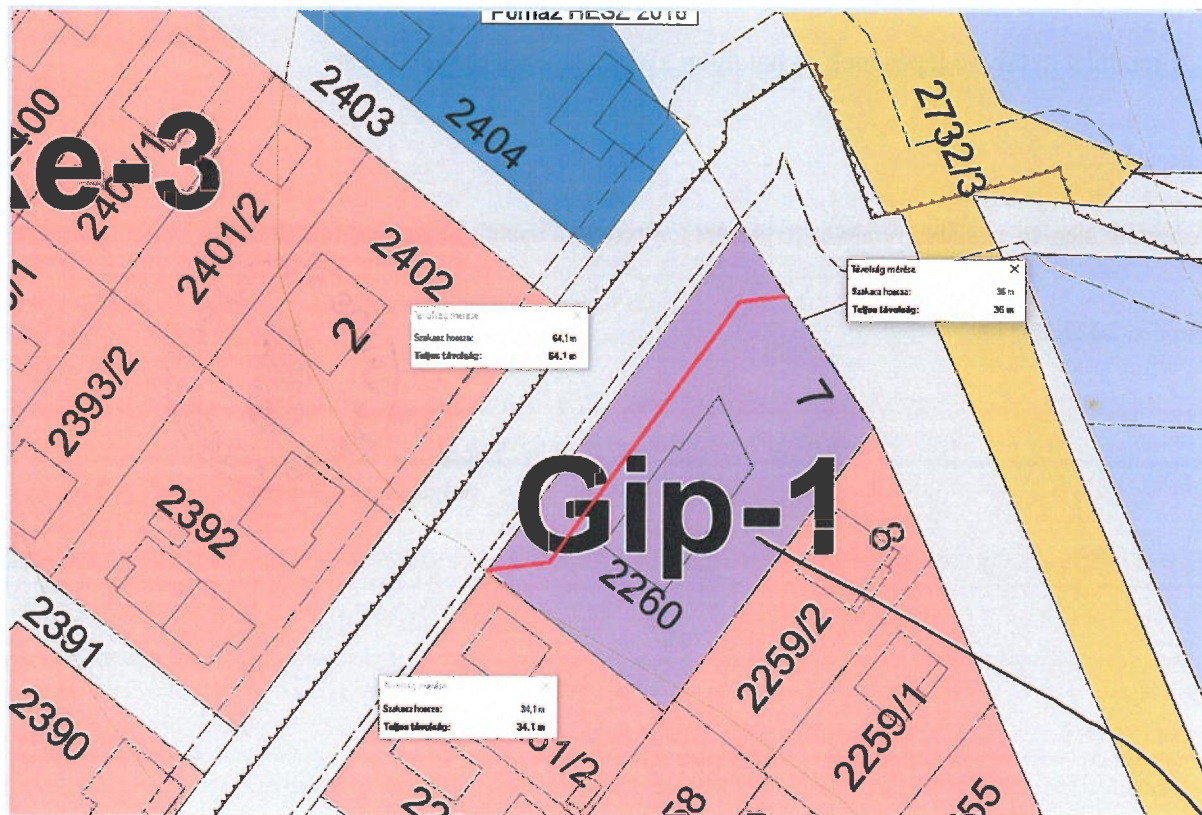
(5) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezetekben az adott építési telek beépítése esetén a használatbavételt megelőzően a lakó- és vegyes övezetekkel határos telekhatárok mentén összefüggő, többszintes növényállományú védő zöldsávot kell telepíteni, melynek minimális szélessége 10 m.

A Gksz-5 jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezet előírásai (HÉSZ 79.§):

- (1) Övezeti paraméterek:
  - a) Beépítési mód szabadon álló
  - b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m<sup>2</sup>) 1.500
  - c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m) 20,0
  - d) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%) 40
  - e) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%) 40
  - f) Legnagyobb szintterületi mutató (épület m<sup>2</sup> / telek m<sup>2</sup>) 1,0
  - g) Legnagyobb épületmagasság (m) 10,0
  - h) Legkisebb zöldfelületi arány (%) 30
  - i) A közműellátás legalább részlegesen közművesített

#### **d pont**

A 2260 hrsz-ú ingatlan területének észak-nyugati széle a Bajcsy-Zsilinszky utca mentén a Budakalász Fél-elkerülő kapcsán kialakítandó lámpás kereszteződés megvalósításához szükséges 5 m-es sáv 45°-os letöréssel útkiszabályozás céljára.



Előterjesztés a 12/2021. (IX. 30.) Önk. rendelet módosításáról: Pomáz 072/4-11; 054/4; ~/14; ~/759; ~/779; 3466/1-2; 2260 helyrajzszámú ingatlanokon változtatási tilalom elrendeléséről





## 2. §

A javaslat a rendelet időbeli hatályát az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 21.§ (1) bekezdésével összhangban szabályozza.

## 3. §

A rendelet hatályba lépésének és hatályon kívül helyezés rendelkezése.

A fentiek alapján az alábbi rendelet-tervezetet terjesztem a tisztelt Képviselő-testület elé.

Pomáz, 2022. 04. 12.

  
**Leidinger István**  
polgármester



## Pomáz Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete

### Változtatási tilalom elrendeléséről szóló 16/2021. (IX. 30.) önkormányzati rendelet módosításáról

Pomáz Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 21. § (1) bekezdésében foglalt felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontja és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a következőket rendeli el:

#### 1. §

A Változtatási tilalom elrendeléséről szóló 16/2021. (IX. 30.) önkormányzati rendelet 1. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

#### „1. §

A rendelet területi hatálya

- a) a Pomáz, belterület 2341/1 helyrajzi számú ingatlanra,
- b) a Pomáz, külterület 072/4-11 helyrajzi számú ingatlanra,
- c) a Pomáz, külterület 054/4, 54/14, 54/759, 54/779, belterület 3466/1-2 helyrajzi számú ingatlanokra, és
- d) a Pomáz, belterület 2260 helyrajzi számú ingatlanra terjed ki.”

#### 2. §

A Változtatási tilalom elrendeléséről szóló 16/2021. (IX. 30.) önkormányzati rendelet 4. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

#### „4. §

(1) A rendelet 1. § a) pontja hatályát veszti az adott változtatási tilalommal érintett területekre készülő helyi építési szabályzatról szóló önkormányzati rendelet hatálybalépésének napján, de legkésőbb hatálybalépését követő 3 év elteltével, azaz 2024. 09. 30. napján.

(2) A rendelet 1. § b) pontja hatályát veszti az adott változtatási tilalommal érintett területekre készülő helyi építési szabályzatról szóló önkormányzati rendelet hatálybalépésének napján, de legkésőbb hatálybalépését követő 3 év elteltével, azaz ..... napján.

(3) A rendelet 1. § c) pontja hatályát veszti az adott változtatási tilalommal érintett területekre készülő helyi építési szabályzatról szóló önkormányzati rendelet hatálybalépésének napján, de legkésőbb hatálybalépését követő 3 év elteltével, azaz ..... napján.

(4) A rendelet 1. § d) pontja hatályát veszti az adott változtatási tilalommal érintett területekre készülő helyi építési szabályzatról szóló önkormányzati rendelet hatálybalépésének napján, de legkésőbb hatálybalépését követő 3 év elteltével, azaz ..... napján.”

#### 3. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba, és a kihirdetését követő második napon hatályát veszti.