

POMÁZ HÉSZ 4. MÓDOSÍTÁS - TÁRGYKÖRÖK RÉSZLETES MŰSZAKI LEÍRÁSA

Tárgykörönként beárazott, az egyes módosítási feladatokhoz kapcsolódó tervezési díjak:

<i>Tárgykörök részletes műszaki leírásában szereplő tervezési feladat sorszáma</i>	<i>Tervezési díj</i>	<i>Módosítással érintett településrendezési eszközök érintettsége</i>	<i>Megjegyzés</i>
a)	1 800 000 Ft	TSZT, HÉSZ	
b)	1 500 000 Ft	HÉSZ	
c)	700 000 Ft	HÉSZ	
d)	800 000 Ft	HÉSZ	
e)	1 200 000 Ft	TSZT, HÉSZ	
f)	1 000 000 Ft	HÉSZ	
g)	500 000 Ft	HÉSZ	
h)	900 000 Ft	TSZT, HÉSZ	
i)	600 000 Ft	TSZT, HÉSZ	
j)	1 200 000 Ft	TSZT, HÉSZ	
k)-q)	1 500 000 Ft	HÉSZ	
r)	400 000 Ft	HÉSZ	
s)	600 000 Ft	HÉSZ	
t)	1 000 000 Ft	TSZT, HÉSZ	2024. okt. 1. után különleges területet csak a területtel azonos méretű mezőgazdasági terület kijelölése esetén lehet kijelölni.
u)	400 000 Ft	HÉSZ	
v)	1 000 000 Ft	HÉSZ	
w)	1 500 000 Ft	TSZT, HÉSZ	2024. okt. 1. után beépítésre szánt területet csak a területtel azonos méretű mezőgazdasági terület kijelölése esetén lehet kijelölni.
x)	1 500 000 Ft	TSZT, HÉSZ	2024. okt. 1. után különleges területet csak a területtel azonos méretű mezőgazdasági terület kijelölése esetén lehet kijelölni.
y)	800 000 Ft	HÉSZ	
z)	900 000 Ft	HÉSZ	
aa)	900 000 Ft	TSZT, HÉSZ	
bb)	1 500 000 Ft	TSZT, HÉSZ	2024. okt. 1. után különleges területet csak a területtel azonos méretű mezőgazdasági terület kijelölése esetén lehet kijelölni.
cc)	600 000 Ft	HÉSZ	
dd)	800 000 Ft	HÉSZ	
ee)	400 000 Ft	HÉSZ	
ff)	1 000 000 Ft	TSZT, HÉSZ	

a) Vt-6 településközponti vegyes és az Lk-8 kisvárosias építési övezetekbe sorolt területeinek vizsgálata

Az Alcsevicá már belterületbe vont, telkeinek teljes zöldterületkénti visszaalakítása kívánatos lenne, de az alábbi értékbecslő szakértői számítások alapján nem megvalósítható:

„221 építési telek van a területen – az utakat és egyéb közterületeket nem tartalmazza (pl. a Susnyárpatak), amelyből 63 db van jelenleg Pomáz Város Önkormányzat tulajdonában. Az önkormányzati tulajdonú ingatlanok között van igen nagyterületű is, így a területi megosztás:

- * 136.168 nm önkormányzati
- * 146.844 nm egyéb tulajdon

A jelenlegi ingatlanpiaci helyzetben az Alcsevicán tapasztalható mozgások, kínálati adatok, megvalósult értékesítések elemzése után cca. 25e Ft./nm átlagár alakult ki. Ezt az értéket figyelembevéve az idegen tulajdonú ingatlanok **3,671 milliárd** forint értéket képviselnek. Ebben nem tartozik bele a már megfizetett közműfejlesztések, megvalósult vízvezetékek, egyéb költségek (pl. projekt tervek, megvalósítási tanulmányok, konkrét építési tervek, stb.). Ilyen tételek lehetnek a kártalanítás és kártérítés alapjai. De akár elmaradt haszon is lehet ilyen tétel - ki lehet számolni milyen veszteség éri az adott ingatlan tulajdonosát.

Sok éve már, hogy ez a terület kiszabályozásra került. A befektetők (vevők) annak tudatában vásárolták meg az adott ingatlant, hogy ott belátható időn belül építési tevékenységet végezhetnek. Az egyszerűsített építéshatósági eljárásokra tekintettel ez a folyamat megkezdődött és akár rohamtempóban is megvalósulhat, hiszen az egyes építkezések vonzzák a követőket. Az utak kiszabályozása is és egyes területek alakítása is ennek az elvnek a mentén történt.” (értékbecslői végzettséggel rendelkező Vincze István, Városfejlesztési Osztályvezető)

A 298/21 hrsz, amelyen az ex-lege védett „Forrás-kút” forrás található - jelenleg építési tilalom védi - így a visszaminősítés a nagyobb védeltséget is tudja biztosítani.

A javaslat a kijelölt terület HÉSZ módosítással lehetőség szerinti közparkká és intézményi zöldterületté minősítése.



visszaminősítésre javasolt (jelenleg Vt-6 településközponti vegyes és Lk-8 kisvárosias építési övezetekbe sorolt) terület

(A változtatás a településszerkezeti tervet (továbbiakban TSZT) is érintheti.)

Handwritten signature and initials in blue ink.

b) Lke övezetben lakásszám csökkentés, ezen belül az Árpád szobor alatti területen nagyobb beépítési % mellett alacsonyabb épületet lehessen csak építeni

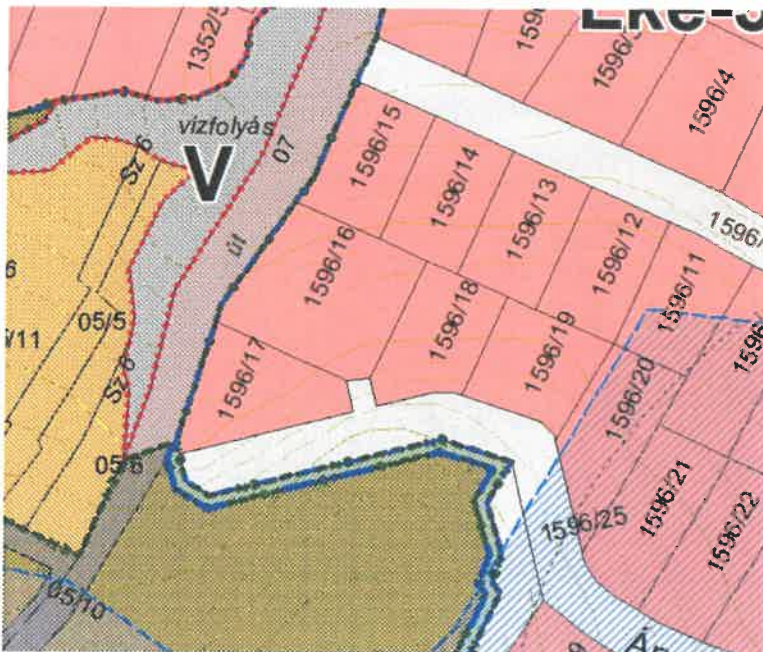
Az egész város területén lévő kertvárosi lakóterületeket (Lke) érintheti

• Lakásszám csökkentésre variációk:

- 1 telken csak 1 lakás lehet telekmérettől függetlenül
- vagy 900 m² alatti telken 1 épületben csak 1 lakás
- 900 m² fölött 1 épületben 2 lakás
- marad a 2 rendeltetési egység, de 1 lakás és 1 mellékrendeltetésre módosul

A módosítás nagy körültekintést igényel a korlátozási kártalanítás jogintézménye miatt. Tervezők egyéb településeken szerzett tapasztalatainak figyelembevételével javasolt változtatni.

- Legsürgetőbb az **Árpád szobor alatti területen** (Hrsz: 1596/11-20) változtatni a szabályokon. Szinterületi mutató ugyanaz maradjon, nagyobb beépítési % mellett alacsonyabb épületet lehessen csak építeni. Gerincmagasság bevezetése is segíthet a beépítési magasságok csökkentésében.



Jelenlegi SZT részlet

A jelenlegi szabályozásban: Lke-3 Övezeti paraméterek:

- a) Beépítési mód oldalhatáron álló
- b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m²) 720
- c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m) 15,0
- d) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%) 30
- e) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%) 30
- f) Legnagyobb szinterületi mutató (épület m² / telek m²) 0,75
- g) Legnagyobb épületmagasság (m) 5,0
- h) Legkisebb zöldfelületi arány (%) 50
- i) A közműellátás legalább részlegesen közművesített

- Az ilyen esetekben, ahol építési jogok kedvezőtlenül változnak a tulajdonos szemszögéből, vizsgálni kell a **korlátozási**

kártalanítás mértékét.

c) Volt zártkertes Üh-1-es üdülőterületek kezelése

Az üdülőházas területek túlnyomó többségére és néhány lakótömbre a 2018-as HÉSZ-ben az SZT rögzítette a telekalakítási kötelezettséggel érintettséget: „Az SZT-n ábrázolt tömbönként kötelező telekalakításokat a beépíthetőség feltételeként az érintett telekcsoport – legalább telektömbönként történő – az előírásoknak megfelelő építési telkekké, telkekké történő újraosztásával végre kell hajtani.”

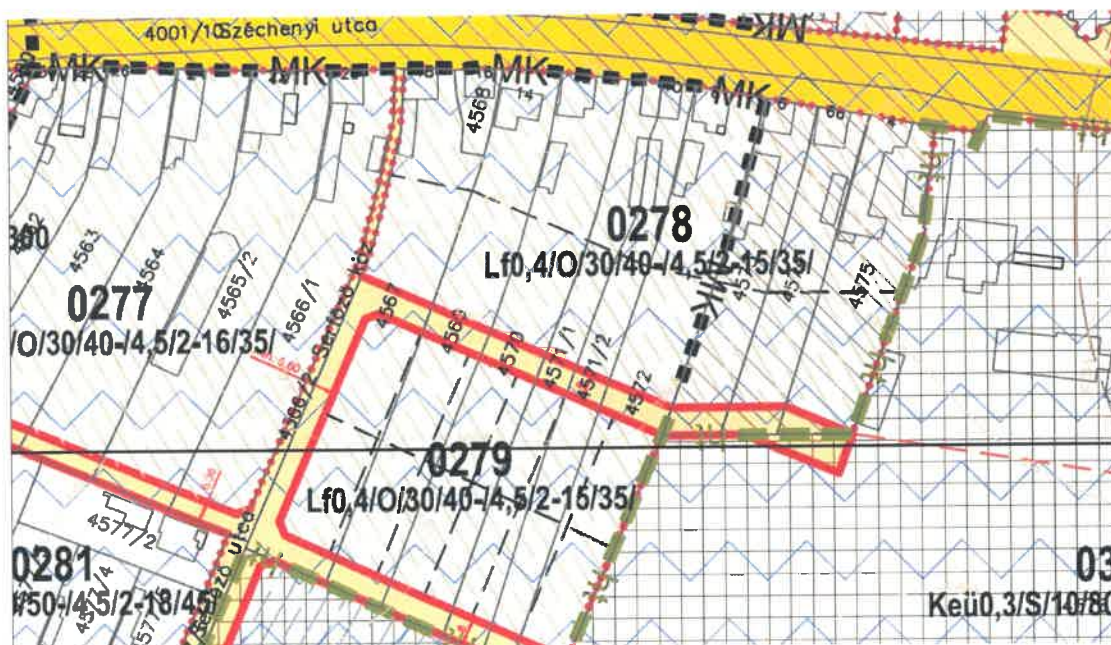
Ezt a követelményt egyetlen tömb tudta teljesíteni - nagy jóindulattal - azaz, egyszerre 2-5 telket érintő telekalakítás sorozattal 2018 óta: a Seregély és Reményik utca közötti lakótömb.

Ezeknek a fennmaradó üdülőházas telekcsoportoknak sok olyan része van, ahol a tömb nagyobb összefüggő területein minden telek teljesíti az övezeti paraméterekben előírtakat (közterületi kapcsolat, min.: 720 m² telekméret, min. 14 m telekszélesség), mégsem építhetnek rajta, mert az Építéshatóság SZT alapján sem építési-, sem fennmaradási **engedélyt nem adhat ki a megfelelő méretű telkekre sem.**

Beérkezett kérelmek és a nagyszámú telefonos és személyes érintett ügyfél kéri, hogy vizsgáljuk felül a telekalakítási kötelezettség lehatárolását. Ezzel kapcsolatban korlátozási kártalanítási per megindítása várható!

A telekszerkezet vizsgálata után jelentős tömbrészekről levehető az eddigi korlátozási jel, a többi területen a normalizálódás elősegítése érdekében un.: irányadó telekhatárok kerülhetnek a szabályozási tervlapra.

Pl. más településről (irányadó telekhatárok vékony, fekete, szaggatott vonallal jelölve):



beadvány:

„Ügyfeleim kapcsán több alkalommal találkoztam a „tömbösített telekalakítási kötelezettség” nehézségeivel.

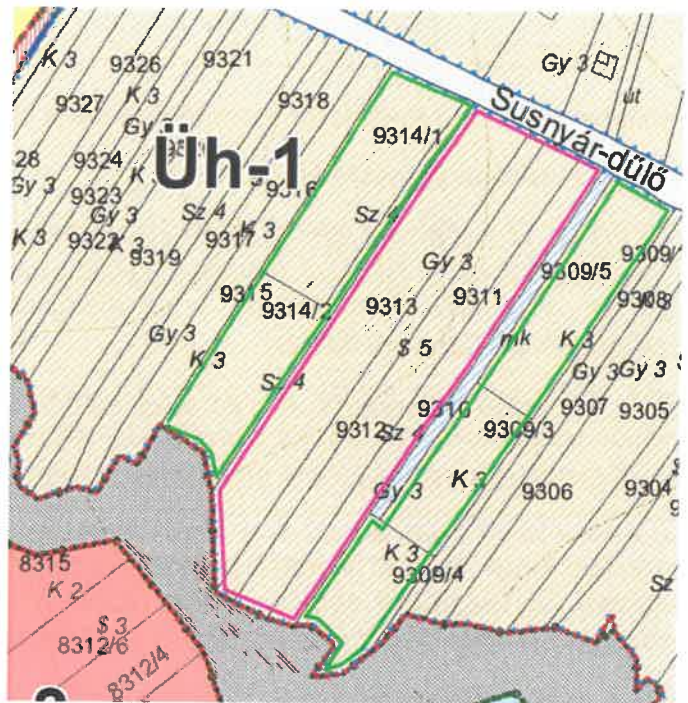
Sajnos sok ilyen ingatlan tulajdonosa idős, nehezen elérhető, akik nem hajlandóak a kérdéssel foglalkozni, így azokat is hátráltatják, akik eleget tennének a HÉSZ előírásainak.

Legutóbb 2023. március 24. napján nyújtottam be ügyfeleim képviseletében a Pomáz zártkert 9310, 9311, 9312, 9313 helyrajzi számokat érintően telekalakítási kérelmet.

Az engedélyezési eljárás folyamatban van, de ez esetben is kétesélyes, mi lesz a döntés.

A Pomáz HÉSZ 11. szakasza rögzíti a telekalakítási jogintézmény előírásait, mely szerint „Az SZT rögzíti a telekalakítási kötelezettséggel érintett egyes területek lehatárolását. Az SZT-n ábrázolt tömböknél kötelező telekalakításokat a beépíthetőség feltételeként az érintett telekcsoport – legalább telektömböknél történő – az előírásoknak megfelelő építési telkekké, telkekké történő újraosztásával végre kell hajtani.”

Az 1997. évi LXXVIII. törvény 2 § 26. pontjának fogalom meghatározása szerint „Telektömb: a telkek olyan csoportja legalább hat telekkel, amelyet minden oldalról közterület, magánút vagy más beépítésre nem szánt terület határol.”



A telekalakítási kérelemmel érintett telkek az ábrán **rozsdaszín** színnel jelölve, **zöld** a határoló, megelőzően szabályosan kialakított telkek

A Pomáz zártkert 9310, 9311, 9312, 9313 helyrajziszámú ingatlanok 3 oldalról beépítésre nem szánt területtel határosak: 2 közterületi utcával és egy ökológiai folyosóval (patak) határosak. Az érintett ingatlanok 2 oldali telekszomszédai már elvégezték a telekalakítást korábban, a HÉSZ 11 §-ának megfelelő „az előírásoknak megfelelő építési telkekké, telkekké történő újraosztás...”-sal. Természetesen ezen ingatlanok már nem vehetőek be tömbként a telekalakításba, hiszen azok területe, formája szabályos, telekalakításuk szükségtelen, viszont megmaradt egy 4 telekből álló kis tömb, mely szabálytalan formájú.

Erre tekintettel kérelmet írtam Állami Főépítész részére, a telekalakítás engedélyezése érdekében, de sajnos nem biztos, hogy megadják azt.

Hasonló a helyzet más ingatlanoknál is, ahol kialakíthatóak lennének szabályos ingatlanok úgy, hogy a tömb szabályozatlanul maradt része is – ha egyszer hajlandó lesz – szabályossá tehető. Azaz nem csak 1-2 kis zártkerti csík maradna ki, hanem akkora terület, amit érdemben lehet rendezni.

Jelen állapotában a tömbösített telekalakítási kötelezettség nagyon sok ingatlan-tulajdonost zár el attól, hogy telkét szabályossá tehesse.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerint 8. § (2) Nem kell megalapozó vizsgálatot és alátámasztó javaslatot készíteni az (1) bekezdésben foglaltakon túl, ha a 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzés szerint az nem indokolt, mert a településterv módosításánál a következő feltételek együttesen teljesülnek: a) új beépítésre szánt terület vagy különleges beépítésre nem szánt terület kijelölésére nem kerül sor, b) a beépítési paraméterek változása nem okozza a beépítési intenzitás - megengedett legnagyobb beépítettség, beépítési magasság vagy szintterületi mutató - növelését, c) a meglévő vagy tervezett közterület kiterjedése és szabályozási szélessége nem csökken, és d) az érintett terület művi értékvédelemmel és táj- vagy természetvédelemmel közvetlenül nem érintett.

13. § (1) A helyi építési szabályzat lehetőséget adhat a telekalakítási és a beépítési szabályokra vonatkozó előírásaitól történő egyedi eltérésre, valamint a szabályozási vonal és az övezethatár korrekciójára, ha a) azt a kialakult állapot vagy a domborzati adottságok indokolják, b) a közterületek fejlesztése érdekében indokolt, vagy c) az a kedvezőbb településképi illeszkedés érdekében szükséges. (2) Ha az önkormányzat él az (1) bekezdésben foglaltakkal, meg kell határoznia a helyi építési szabályzatban az eltérés lehetséges

tartalmát, területi hatályát, maximális mértékét és alkalmazásának feltételeit olyan módon, hogy ez a szomszédos telek építési jogát ne korlátozza és ne zárja ki.

Fentiekre tekintettel **javaslatot szeretnék tenni a HÉSZ 11. §-ának alábbiak szerinti módosítására:**

„11. Telekalakítási jogintézmény előírásai

11.§ (1) Az SZT rögzíti a telekalakítási kötelezettséggel érintett egyes területek lehatárolását. Az SZT-n ábrázolt tömbönként kötelező telekalakításokat a beépíthetőség feltételeként az érintett telekcsoport – legalább telektömbönként történő – az előírásoknak megfelelő építési telkekké, telkekké történő újraosztásával végre kell hajtani.

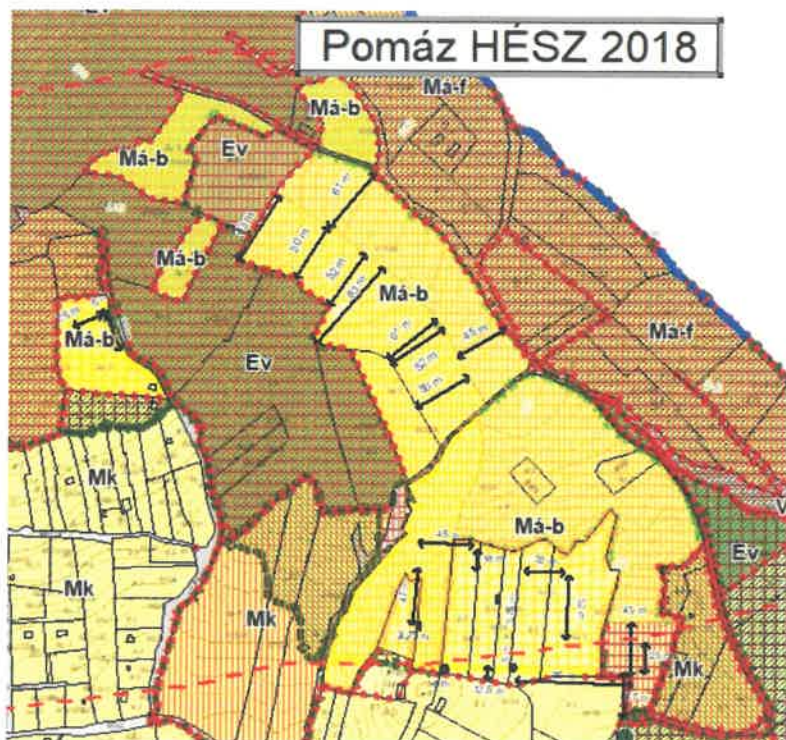
(2) Az (1) bekezdés szerinti előírás alkalmazásakor az 1997. évi LXXVIII. törvény 2 § 26. pontjának fogalom meghatározása szerinti „Telektömb”-nek tekintendő azon terület is, melyet valamely oldalairól a HÉSZ mindenkorai szabályainak megfelelően kialakított ingatlanok határolnak.

(3) Amennyiben sem az (1) sem a (2) bekezdés szerinti „Telektömb” fogalomnak nem felel meg a telekalakítással érintett ingatlan-csoport, azonban a Telektömb fennmaradó területe alkalmas az előírásoknak megfelelő építési telkekké történő újraosztásra, a telekalakítás – az egyéb vonatkozó szabályoknak való megfelelés esetén - engedélyezhető.”

Kérem szíves tájékoztatásukat, hogy támogathatónak találják-e fenti javaslatomat és szükséges-e még benyújtanom valamit.”



d) Má-b borászati területek. Kőhegy. Szöveg és elnevezés módosítása, hiányzó övezeti paraméterek pótlása, építési helyek egyértelművé tétele



szöveg és elnevezés módosítás

A Kőhegyen található Má-b övezetű telkek érzékeny, védett területen találhatók:

- Kötelezően természetközeli zöldfelületként megtartandó terület
- Világörökség várományos
- Duna-Ipoly nemzeti Park
- Natura 2000
- Országos ökológiai hálózat magterülete
- Jelentősebb honvédségi védőterület

Övezeti paraméterek (HÉSZ):

1. Beépítési mód szabadon álló
2. Az előkert legkisebb mérete (m) 10
3. Az oldalkert legkisebb mérete (m) 10
4. A hátsókert legkisebb mérete (m) 10
5. A birtoktest részét nem képező, önállóan beépíthető telkek legkisebb területe (m²) **mincs adat?**
6. A birtoktest részét nem képező, önállóan beépíthető telkek esetén alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint felett (%) 10,0
7. A birtoktest részét nem képező, önállóan beépíthető telkek esetén alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%) 10,0
8. Legnagyobb épületmagasság (m) 7,5
9. Legkisebb zöldfelületi arány (%) 80
10. A legkisebb kialakítható birtoktest összterülete (m²) 50.000
11. A birtoktest telkeinek összterülete alapján alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint felett (%) 10,0
12. A birtoktest telkeinek összterülete alapján alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%) 10,0
13. A legkisebb kialakítható és beépíthető birtokközpont területe (m²) 10.000
14. A birtokközpont és a kiegészítő központ telkén alkalmazható legnagyobb beépítettség

terepszint felett (%) 30,0

15. A birtokközpont és a kiegészítő központ telkén alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%) 30,0

16. A birtokközpont és a kiegészítő központ telkén a legnagyobb épületmagasság (m) 7,5

17. A birtokközpont és a kiegészítő központ telkén a legkisebb zöldfelületi arány (%) 50

(2) Az övezetben elsősorban a növénytermesztés továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmények helyezhetők el. Birtokközpont telkén, valamint a birtokközpontához tartozó más telken kialakított kiegészítő központ telkén, borászati-, a borturizmust szolgáló szállás jellegű, vendéglátó- és lakó rendeltetésű épület is létesíthető. A kialakítható lakóépületben a tulajdonos számára legfeljebb egy lakás, ezen felül legfeljebb további egy szolgálati lakás helyezhető el. Az övezetben haszonállattartó épület nem helyezhető el.

(3) Az övezet területén a terepszint feletti és terepszint alatti beépítés az SZT-n jelölt építési helyen belül lehetséges.

(4) A kötelezően természetközeli zöldfelületként megtartandó területrész-nek jelölt területek hasznosítása az élőhelyi adottságok és a meglévő természetes növényzet megőrzésével történhet. Ezen területrészekben a természetközeli állapot megtartása érdekében semmilyen épület, építmény nem helyezhető el, építési tevékenység nem folytatható. Ezen területrészen burkolat nem létesíthető, továbbá kertépítészeti módszerek nem alkalmazhatók a fenntartás során.

(5) Az övezet birtokközponton, valamint a birtokközpontához tartozó más telken kialakított kiegészítő központ telkén kívüli területrészen útfelület csak természetbarát talajstabilizációval, illetve vízáteresztő útburkolattal alakítható ki.

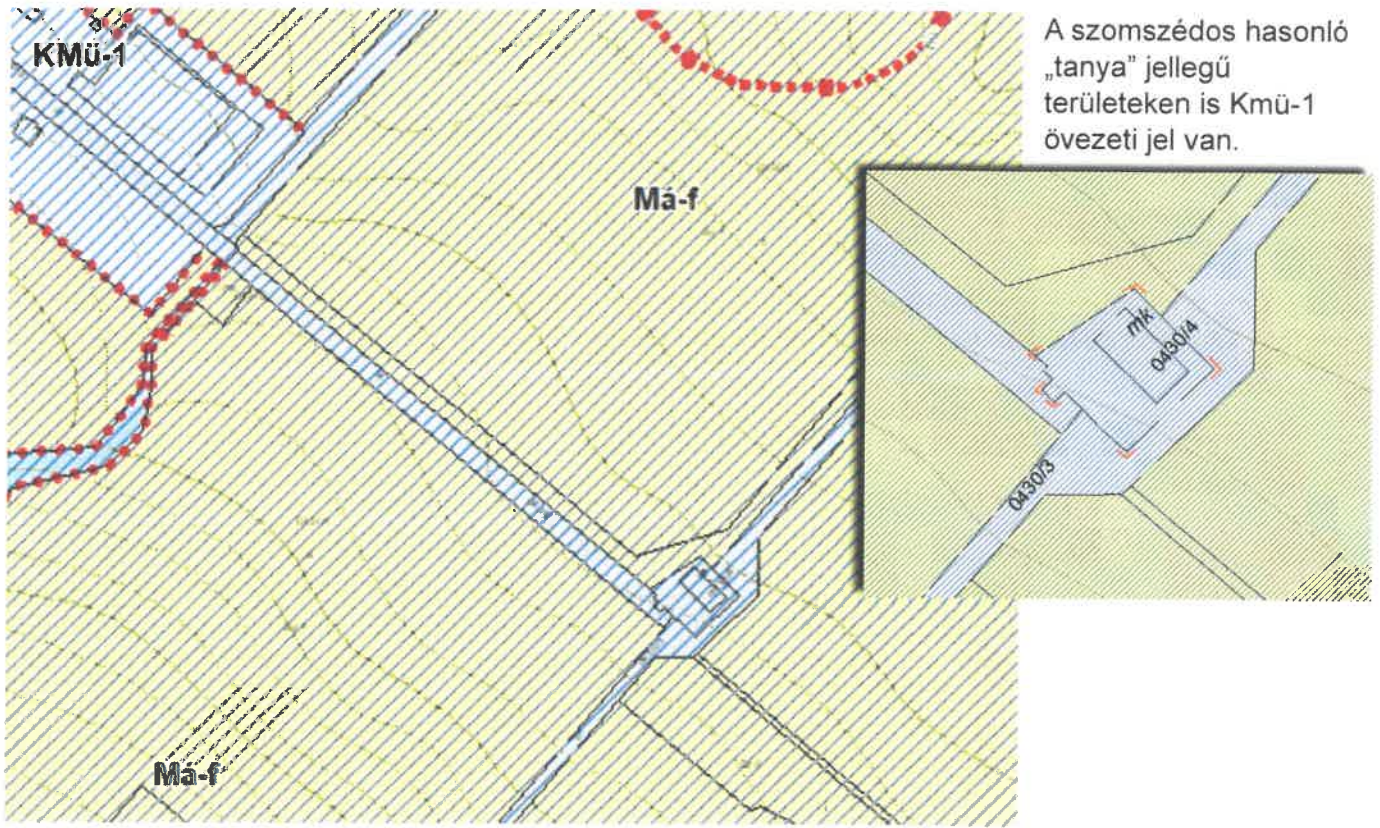
(6) Lakó- és szállásrendeltetés elhelyezése esetén a beépíthetőség közműellátási előfeltételének szükséges mértéke részleges.

- Az övezeti paraméterek közül hiányzik a birtoktest részét nem képező, önállóan beépíthető telek legkisebb területe (m²)
- Az építési helyek nem egyértelműek.
- A közművesítés szabályain változtatni kell a 2018 óta megváltozott törvényi háttér miatt.



e) Dolina puszta 0430/4 hrsz

Kivett beépített területként szerepel. Használatba vételi engedélyhez Kmü jelű különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi övezetbe kérik átsorolni (jelenleg Köu közlekedési terület).

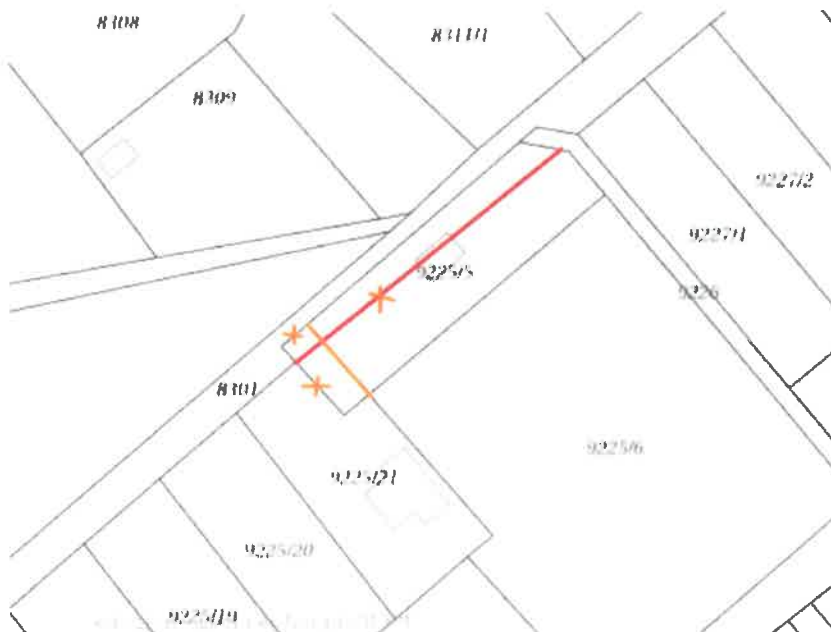


f) Meglévő épületet érintő új szabályozási vonal esetei (2024. 01. 09.-én felmerült)

A földhivatal 2024. január 9-én küldte meg telekalakítás engedélyezésére vonatkozó döntését, amely engedélyezi a telekhatárrendezést, amely a HÉSZ szerinti „új szabályozási vonalat” érinti, de nem veszi figyelembe. 2022-ben azonos vázrajzzal az engedély el lett utasítva, ezért az érintett ügyfél pert indított, amelynek elbírálásakor a Budapest Környéki Törvényszék ítélete alapján nem kell figyelembe venni a szabályozási vonalunkat. Így az engedélyezés megtörtént.

Idézet a telekalakítást engedélyező döntésből: „a kialakult joggyakorlat szerint a telekalakítási eljárásban elsősorban a kialakítandó terület rendeltetésének megfelelő használatra való alkalmasságát kell vizsgálni, melynek során a szabályozási vonalat figyelembe kell venni, de léte nem jelent telekalakítási tilalmat, az csupán egy mérlegelési szempont az eljárás során.”

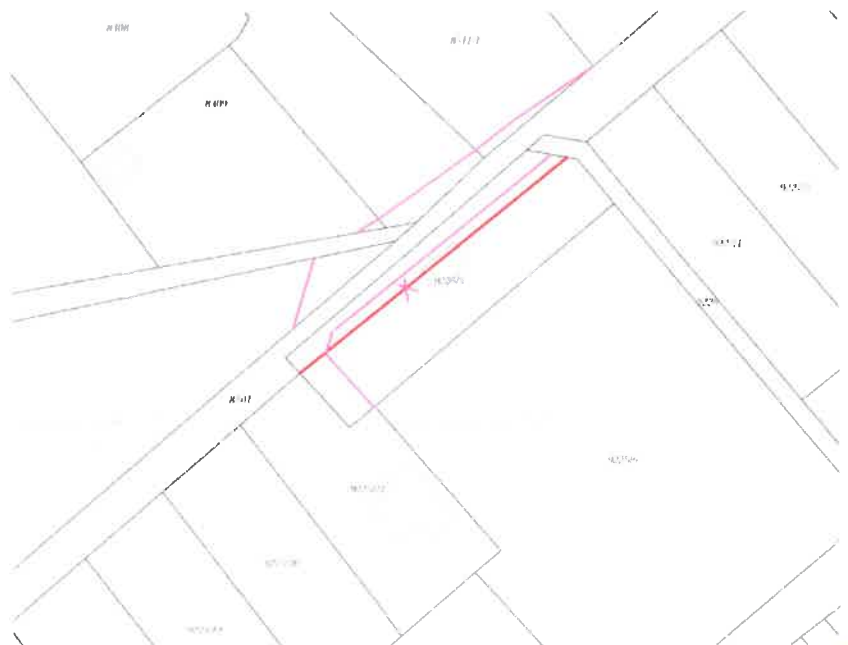
A földhivatal a következő telekalakítást fogadta el a fentiek alapján a (piros) szabályozási vonalunkat jelentős szakaszon figyelmen kívül hagyva (Szárazér utca):



Javaslat az ehhez hasonló esetek megoldására:

A szabályozási vonal tehát inkább térjen el az optimális tengelytől, de meglévő, alaptérképen feltüntetett (így használatbavételre vagy fennmaradási engedéllyel rendelkező) épületeket kerülje ki.

A szabályozási terven található „új szabályozási vonalak” felülvizsgálata ebből a szempontból is fontos.

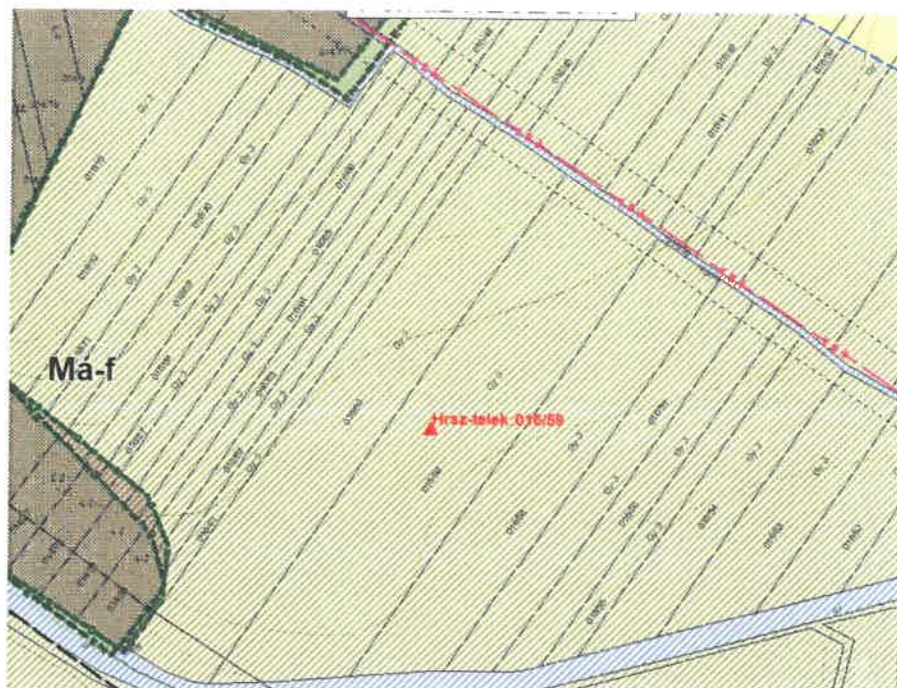


Handwritten signature in blue ink.

g) Má-f övezeti betelepített gyümölcsösök, mezőgazdászok tevékenységének támogatása építési lehetőséggel

A 016/59, 016/38 hrsz-en termelő gyümölcskertész családi gazdaság kérte Má-f övezetből átsorolását, mivel a jelenlegi szabályok alapján nem építhető be a telke. A gyümölcsfeldolgozáshoz szükséges üzemépület (csarnok, hűtőház) építési lehetőségét kéri. Gyümölcsös besorolást kéri másként szabályozni Má-f övezetben a jelenlegi szabályok szerint 2,5 ha alatti telekméret esetén nem lehet építeni.

Megoldás pl.: Lehet művelési ághoz (gyümölcsös) kötni, csak betelepített termő gyümölcsös (tőszám/ha, kor) esetén legyen elhelyezhető épület.

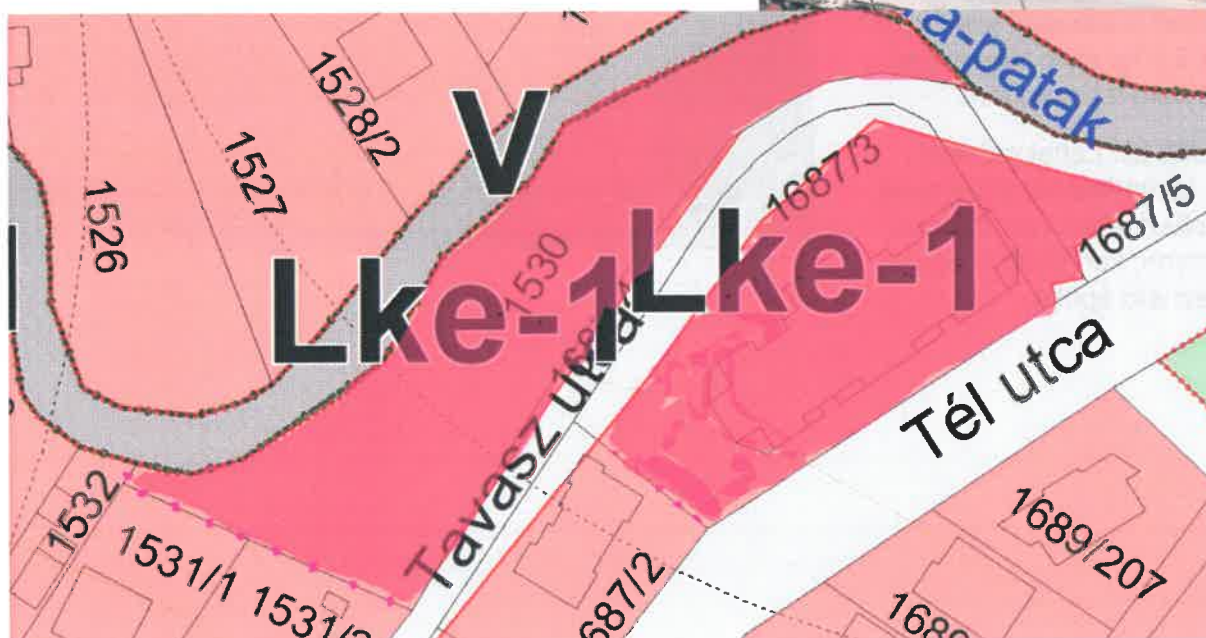


h) Dera-kanyar Tavasz utca menti többlakásos területek övezeti átsorolása Lk övezetbe

Tavasz utca 35. szám, 1530 hrsz, és a Tél u. 6. szám, 1687/3-5 hrsz **övezeti átsorolása, rendezése**

A Tavasz utca 35. szám, 1530 hrsz Önkormányzati tulajdonú telek zárt sorúan elhelyezkedő földszintes, szociális lakásokkal. Az épületsor nincs feltüntetve az alaptérképen.

Lke-1 kertvárosias lakóövezetről Lk – kisvárosias vagy Vt övezetre kell módosítani az épület legalizálása érdekében.



A Tél u 6., 1687/3 hrsz-re bejegyzett **társasház udvara, kerítése** részben az önkormányzati tulajdonú közterület (1687/4) és beépítetlen terület (1687/5) bejegyzésű telken áll.

Geodézia készült a Tavasz utca érintett szakaszára, az eltérésekről és a túlhasználatról. A szabályozási vonal a fizikai használatnak megfelelő helyen van most is, a változtatás az övezeti besorolást érinti.

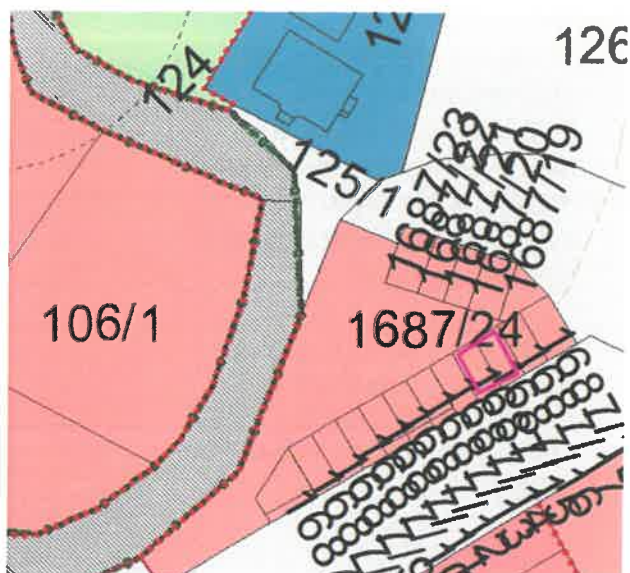
h
Tél u 6.

i) Dera-kanyar garázssor átsorolása

Tél utcai garázssorban lévő 1687/15 és 1687/16 hrsz problémás telkei:

A garázssor 2 utolsóként megépült garázsa (1687/14-15 hrsz) a közös villanyóra (pirossal jelölve az utcaképen) elhelyezkedése miatt részben a telekhatáron kívülre épült. Ennek kijavítása az épületek feltüntetése érdekében évek óta húzódó ügy a Városüzemeltetési Osztályon.

Jelenlegi övezete: Lke-1 lakóövezet, akár lakássá is átalakíthatók, ami nem kívánatos cél.



Ilyen most a szabályozási terven a terület (magenta színben a két problémás telek



A garázssor tekintetében tervezett új övezet kb. ilyen paraméterekkel:

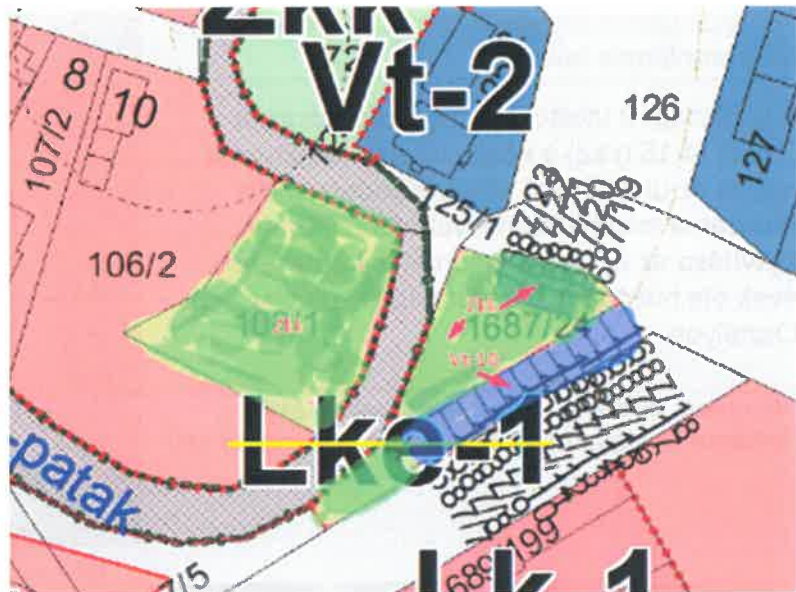
A Vt-# jelű településközpont övezet

(1) Övezeti paraméterek:	zárt sorú
a) Beépítési mód	
b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	30
c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	3,5
d) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	80 (35)
e) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	0
f) Legnagyobb szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	0,8
g) Legnagyobb épületmagasság (m)	3,0
h) Legkisebb zöldfelületi arány (%)	10
i) A közműellátás legalább	részlegesen közművesített
(2) Ha egy építési telek meglévő terepszint feletti beépítettsége meghaladja az 35 %-os mértéket, akkor a legnagyobb beépítettség terepszint felett és alatt a meglévő állapotnak megfelelő érték, de legfeljebb 80%.	
(3) elhelyezhető funkció: gépkocsitároló épület	
(4) lakó funkció elhelyezése tilos	

j) **Dera-kanyar Kutya-futtató – zöldterületté átsorolása**

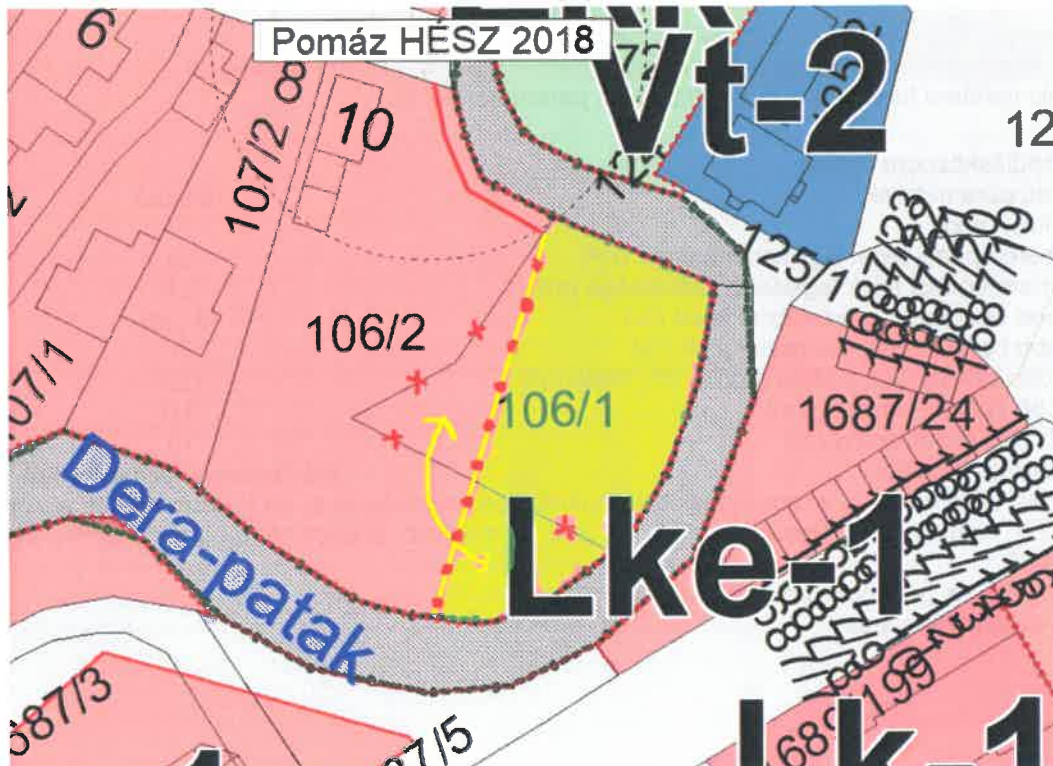
A jelenlegi HÉSZ-en a 106/1 és 1687/24 hrsz-ek, mint önkormányzati telkek is módosítást igényelnek. Lke övezetből Zkk közkert övezetbe a közel eső területi lehatárolás miatt.

Eldöntendő kérdés az 5 db beépítetlen önkormányzati tulajdonú garázstelek sorsa is. (1687/19-23 hrsz – itt Zkk-ként jelölve)



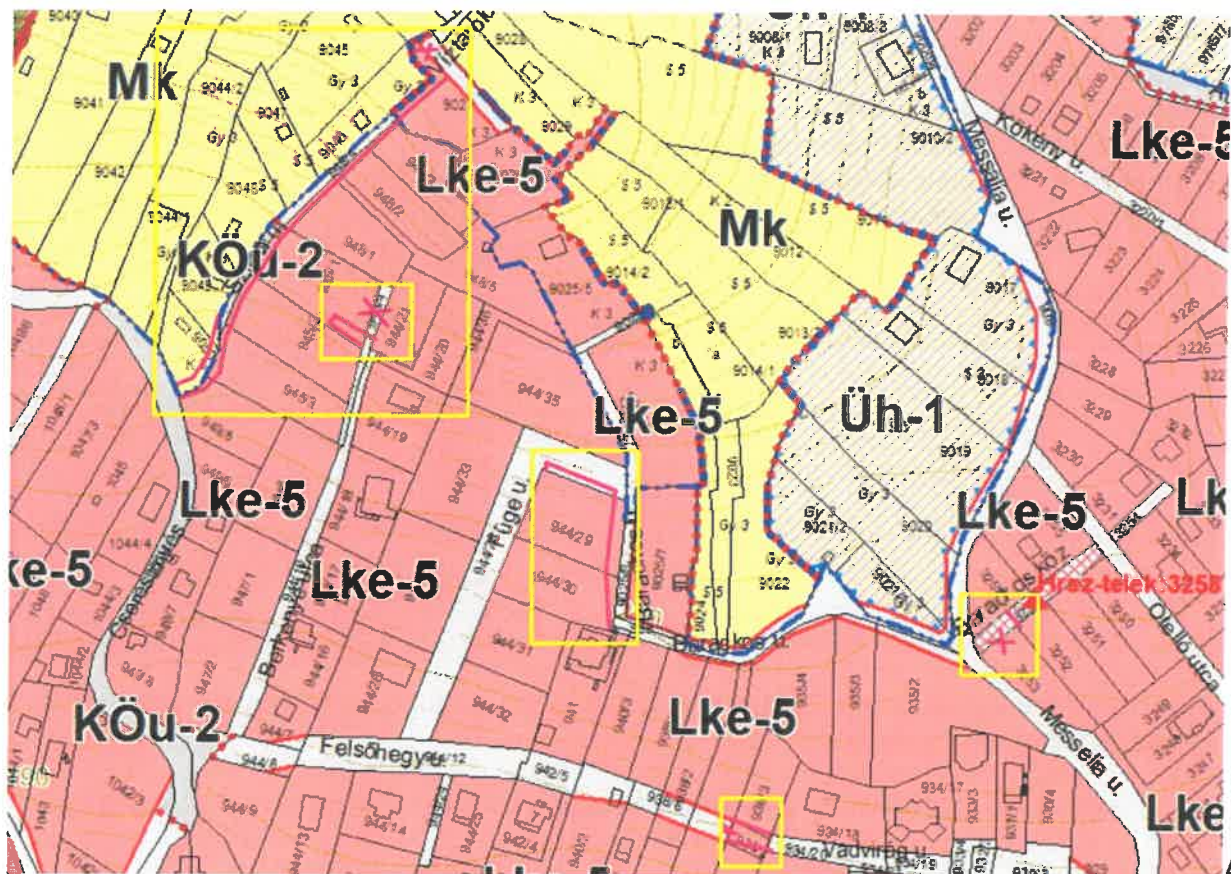
Kabinetülésre bevitt változat

A 106/1 és 106/2 közötti övezethatárt (a későbbi telekhatárrendezés érdekében) egyenes vonallal húzzuk meg a területek arányos cseréjével, a Szelistye sétány folytonossága és a területfelhasználás javítása érdekében. A Kurucz utcáról kiszabályozott gyalogút a terület nyugati irányból való átjárhatóságát segítené.



vázlat a kialakítási javaslatról

MESSELIA HEGY (k-q) tárgykörök



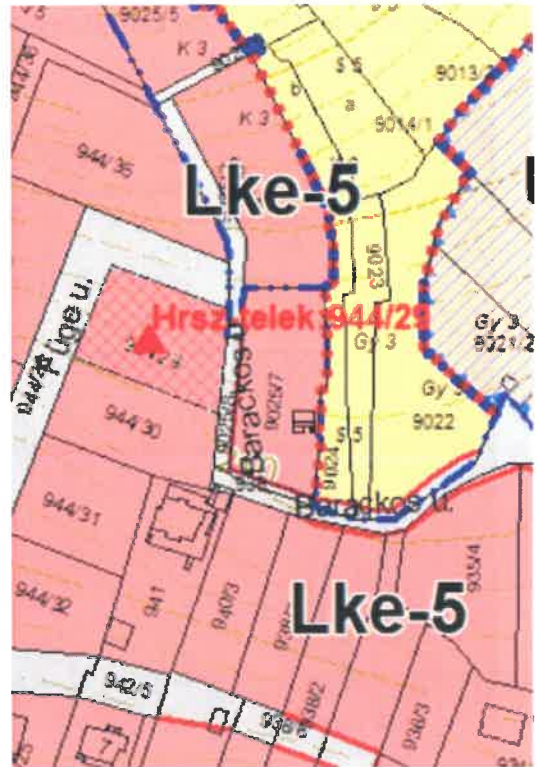
A földhivatali térkép digitalizálása során keletkezett elcsúszások és az eleve keskeny utcák kettős problémájából összeadódó anomáliák a mély vízmosásokkal szabdalt és a meredekséggel megfejtelt területen számtalan gondot okoznak

h
RKM 29

k) Füge - Barackos utcák elcsúsztatása

Érintett telkek: 944/29, 944/30, 9025/7 hrsz., valamint a 9025/8 hrsz-ú magánút

- Barackos utca rendezése. Új szabályozási vonal, a telkeket 4 m-rel arrébb tolni.
- Hatósági szerződés aláírása van folyamatban, amelyben a fizikailag kijárt út, közművek helye szerinti nyomvonalra helyezük át a közterületi részt.
- Geodézia készült



l) Berkenye u. közút lerövidítése

területcsere a 945/4 és a 945/1 telkek közötti területen. Tulajdonosokkal egyeztetett útalakítás a terepviszonyoknak megfelelően.

m) Szilva utca zárvány útjának feltárása Cseresznyés és Víztorló u. összekötése

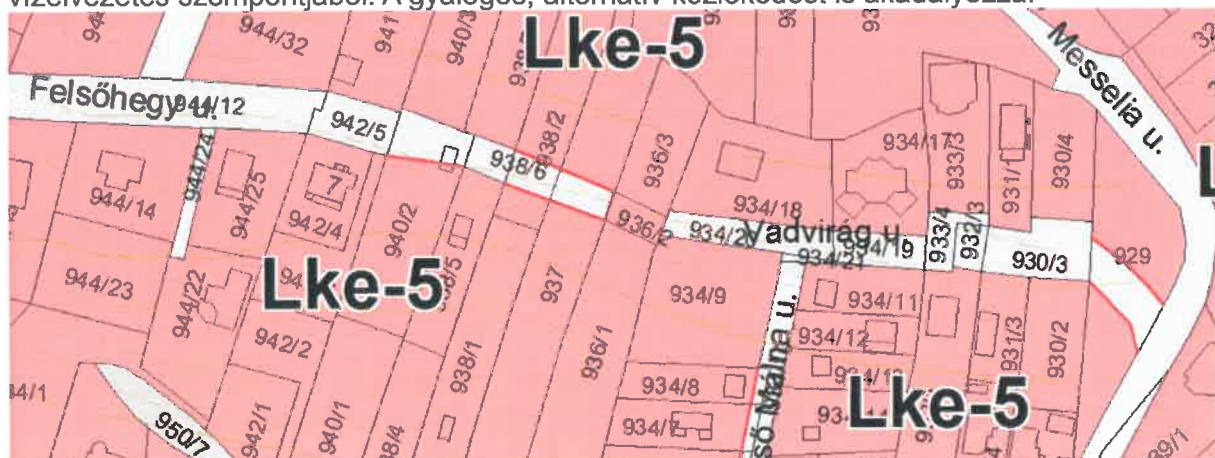
Útkialakítás a 9027; 9046 hrsz-en, valamint a 9049;9050; 949/3 és 945/5 hrsz-eken.

n) Barackos köz vége

Járhatatlan meredekségű útszakasz, amelyen jelenleg – engedéllyel – a határos 3253 hrsz-hez tartozó gépkocsitároló áll, amelyet a tulajdonosok meg szeretnének vásárolni.

o) Felsőhegy-Vadvirág u. összekötése

A tervezett övezetek nem változnak, a közutak területe módosul, rendeződik. A Messelia hegyen nagyon sok a zsákutcás feltárás, ami nem szerencsés sem forgalomtechnikailag, sem vízvezetés szempontjából. A gyalogos, alternatív közlekedést is akadályozza.



Handwritten signature and initials in blue ink.

p) Messelia utca végére autós forduló kiszabályozása, a Vizesesé utca (9700-as hrsz szélesítésével)

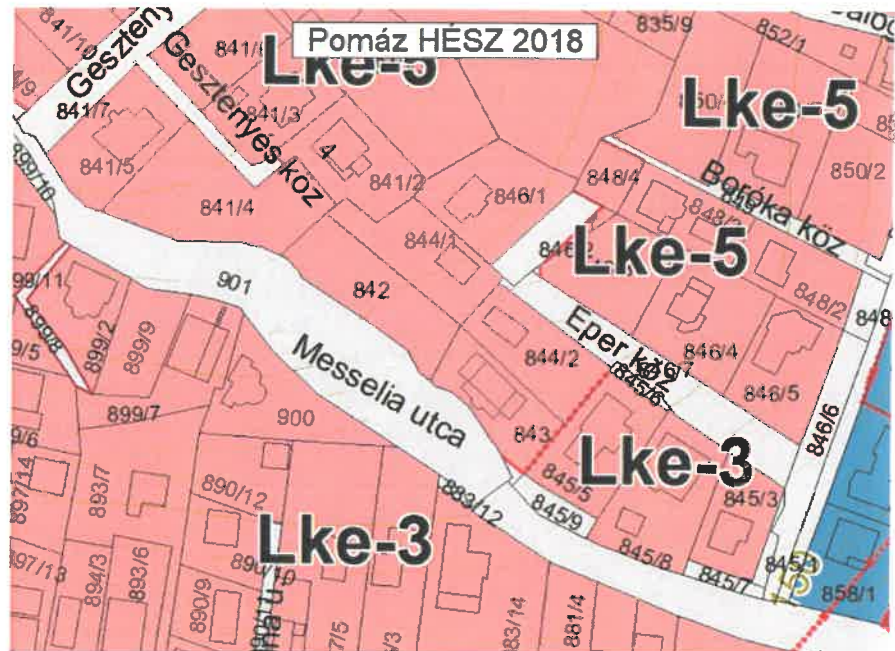
A helyszín bejárása és pontos geodéziai felmérés ismerete után lehet javaslatot adni a módosítás jellegére.

q) Messelia utca szűkítés - a 842 hrsz. telekalakítása

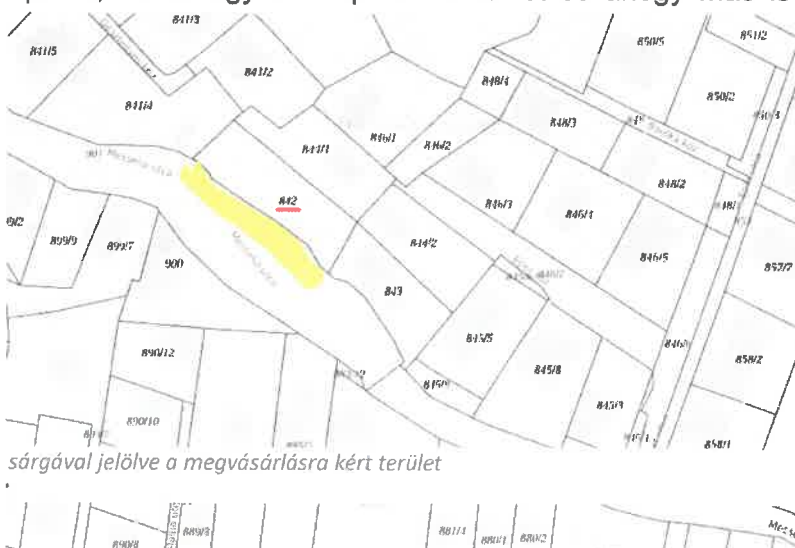
A Messelia utca a Messelia hegy egyik fő feltárási útja.

A 842 hrsz. tulajdonosai ezen a széles szakaszon szeretnék megvenni a telkük szélén található rézsűs, cserjés területből 3-400 m²-nyit.

A Helyi Építési Szabályzat közöttként jelöli a területet. Az adásvételhez forgalomképesé kell tenni, illetve magánútként vehetné meg.



A Messelia utca elég szűk, meggondolandó a terület átadása. lehetne kitérőt vagy parkolót építeni, ha az ügyfél beépítené a telkét és ahogy más is tette megfelelő támfalat építene a megfelelő telekhatárra. Viszont nagy a szintkülönbség és nagyon sok pénzbe kerülne, építeni egy támfalat a közterület burkolt részének szélesítéséhez.



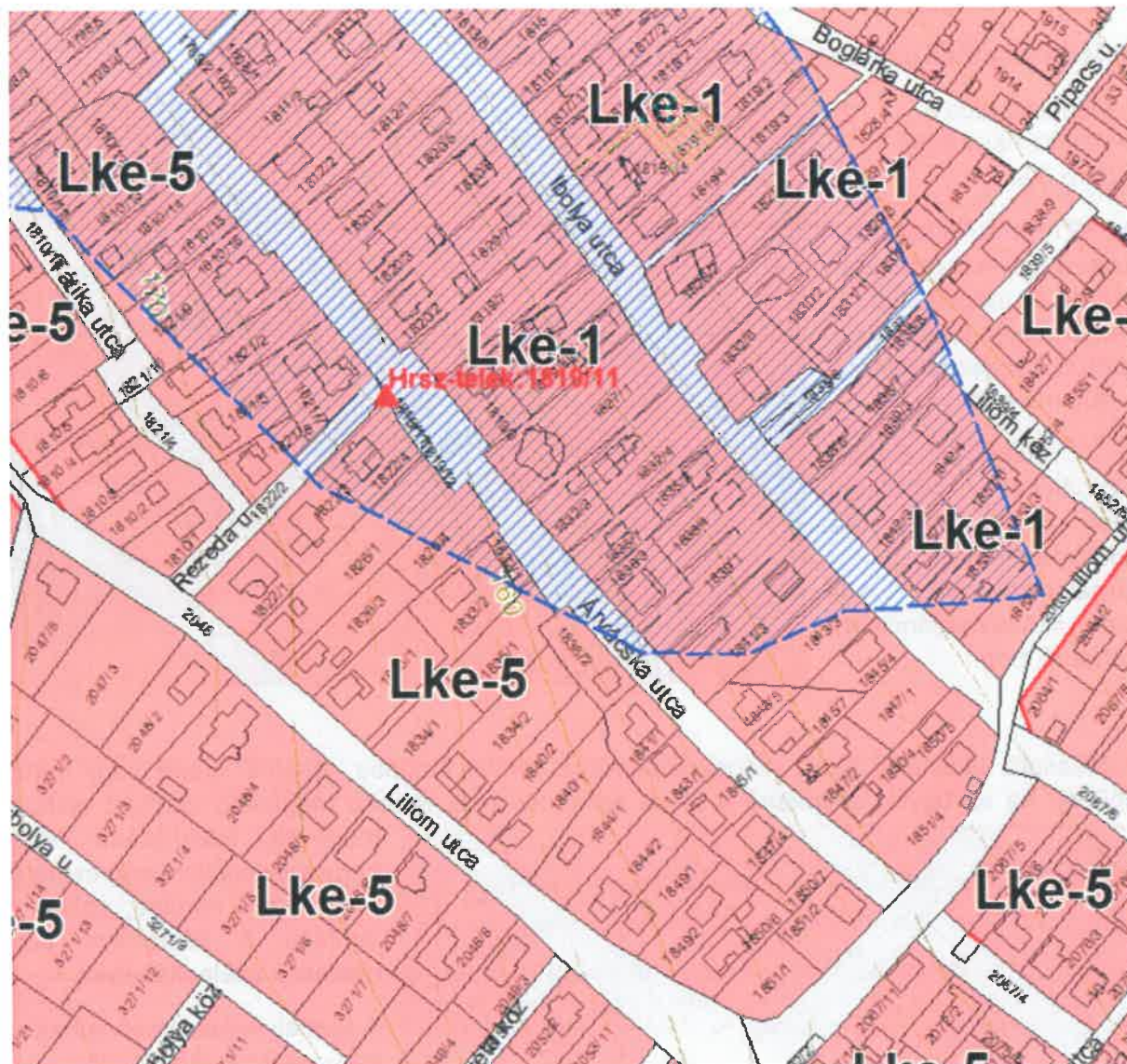
sárgával jelölve a megvásárlásra kért terület

A szabályozási terven látható, hogy az Eper utca fölötti szakaszon háromból kettő telek le is adott a telkéből útszélesítésre, ami azt jelenti, hogy a korábbi szabályozási terveken az útszélesítés még tervben volt.

r) **Árvácska utca teljes hosszában szabályozási szélesség tömbhatárok rendezése**

A 1819/18 hrsz tulajdonosai kérték a fizikai állapot – kerítésükig tartó közterület megvásárlásának lehetőségét.

- Szabályozási vonal módosítása Árvácska utcában két telek szélességben.



Az Árvácska utca 13., 1819/18 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosai azzal a kéréssel fordultak az Önkormányzathoz, hogy a szóban forgó ingatlanuknak az előtte futó Árvácska utca felé eső határát telekalakítási eljárás és adásvétel keretében rendezni szeretnék. Ezáltal a földhivatali nyilvántartás összhangba kerülne az évtizedek alatt kialakult, de facto állapottal: a jelenlegi, meglévő kerítés vonala lenne az új, hivatalos telekhatár. Az ingatlan jelenlegi állapotát és viszonyait a 2021. 10. 19-én, a helyszínen készült felvételek (1. számú melléklet), valamint a Sinka Péter földmérő által készített magassági felmérési vázlat (2. számú melléklet) ábrázolják.

h
Ruly



A terület és környékének ábrázolása a 2018-as HÉSZ térképén (az 1819/18 helyrajzi számú ingatlan az 1819/7 helyrajzi számú ingatlan későbbi megosztásából jött létre, annak DNY-i része):

Az 1819/18 helyrajzi számú ingatlanon, a közel jövőben történő építkezést előkészítő munkák miatt a tulajdonosok tulajdonosi és közútkezelői hozzájárulást kértek és kaptak Pomáz Város

Önkormányzatától az 1769/2 helyrajzi számú önkormányzati tulajdonú és kezelésű terület (Árvácska utca) adott szakaszának felvonulási területeként való használatához, valamint azon kapubejáró kialakításához (3. számú melléklet).

Kérelmezők a tervezett állapot változási vázrajzát és területkimutatását elkészítették Buzás Balázs földmérővel (4. számú melléklet). Eszerint a Pomáz, 1769/2 helyrajzi számú, kivett közterület művelési ágú természetben Árvácska utca ingatlan (területe 11598 m²) 2 alrészletre válna szét: létrejönne a 1769/7 helyrajzi számú kivett, helyi közút (területe 11531 m²), valamint a kérelmezők által megvásárolni kívánt, 1769/8 helyrajzi számú kivett, közforgalom elől elzárt magánút (területe 67 m²).

A szóban forgó terület értékesítésének előfeltétele az ingatlan értékbecslés és értékesítésre való kijelölése. Az értékesítésre való kijelölés előfeltétele a közterület megosztása (telekalakítás) valamint az ingatlan üzleti vagyongba történt átsorolása. A telekalakítás előfeltétele, hogy az építési szabályozási vonal megváltoztatásra kerüljön – enélkül a telekalakítás a hatósági eljárásban elutasításra kerül. A szabályozási vonal megváltoztatásához a Helyi Építési Szabályzat módosítása szükséges, amelynek keretein belül a szabályozási terv módosítása szükséges. A szabályozási terv és a HÉSZ módosítását településrendezési szerződés keretein belül lehet megvalósítani.

T.G.S. 3 Zrt.
2700 Cegléd, Bede szél 5.
Munka száma: 2021-110-PÖK - 5

Pomáz Község,
belterület város

HELYSZÍNRAJZ

a 9775, 9778/2, 9778/4 helyrajzi számú területek és környezetének felméréséről

Méretarány 1:1000

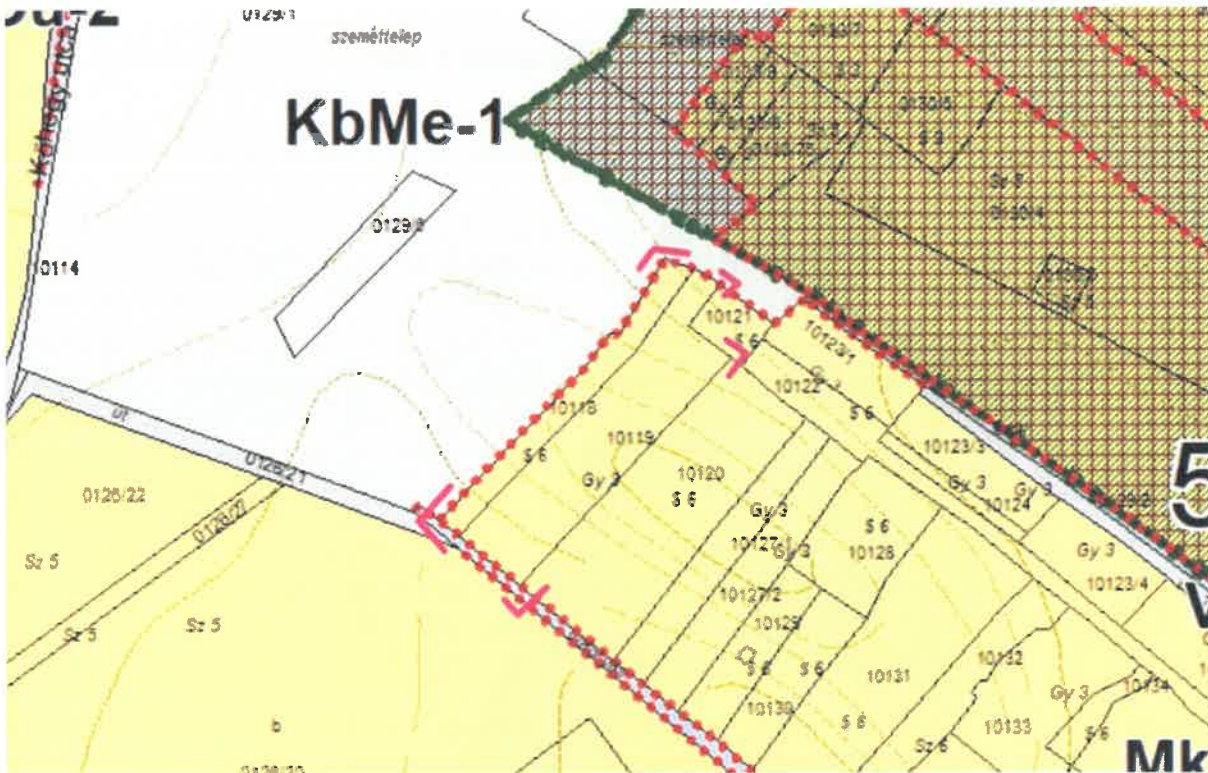


Cegléd, 2022. február 25.
Készítő / Minőséget tanúsító:

Prigl Gábor
földmérő ig.sz.: 10258/2010.
Ing.rend.min.sz.: 2153/2010.
GD-T

t) **Állatmenhely:** a szabályozási terven látható 10118 és 10119 hrsz (jelenleg összevonva 10118 hrsz) Mk kiskertes mezőgazdasági övezetből Kmü különleges mezőgazdasági üzemi területté módosítása

- 10118 hrsz. jelenleg Mk kiskertes mezőgazdasági övezetben van. Az állatmenhely által felépített melegedő és kifutók a 3%-os beépítettségbe és az építési helybe sem férnek bele. Tervezett övezeti besorolás Kmü különleges mezőgazdasági üzemi terület új övezeti paraméterekkel.
- Telekalakítás megvan, a HÉSZ-ben az övezeti átsorolás szükséges: oldalhatáros építési móddal és a lakásfunkció törlésének fontossága miatt.



a HÉSZ jelenlegi Kmü övezete:

„A KMü-1 jelű különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi övezet

94. § (1) Övezeti paraméterek:

- Beépítési mód szabadon álló
- A kialakítható építési telek legkisebb területe (m²) 2.000
- Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%) 35
- Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%) 35
- Legnagyobb szintterületi mutató (épület m² / telek m²) 1,0
- Legnagyobb épületmagasság (m) 7,5
- Legkisebb zöldfelületi arány (%) 40
- A közműellátás legalább hiányosan közművesített

(2) Az övezetben elsődlegesen mezőgazdasági üzemi és az azt kiszolgáló rendeltetésű építmények, de kivételesen a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások is elhelyezhetők. Lakások csak akkor helyezhetők el, ha azok léte nem zárja ki az adott ingatlanon és környezetében a mezőgazdasági üzemi rendeltetésű építmények elhelyezését, valamint ha már az elsődleges mezőgazdasági üzemi rendeltetésű építmények az adott ingatlanon megvalósultak.

(3) Az övezetben bármely melléképítmény elhelyezhető.

(4) Haszonállattartó építmény az egyéb feltételek fennállása esetén elhelyezhető.”

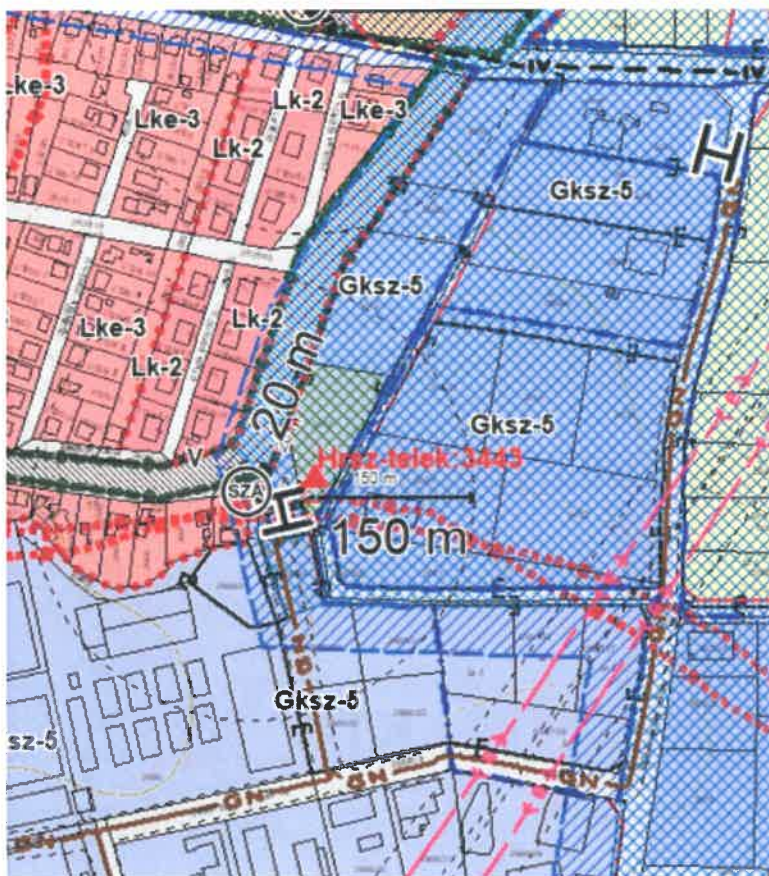
Geodézia készült

IPARTERÜLETI PROBLÉMÁK

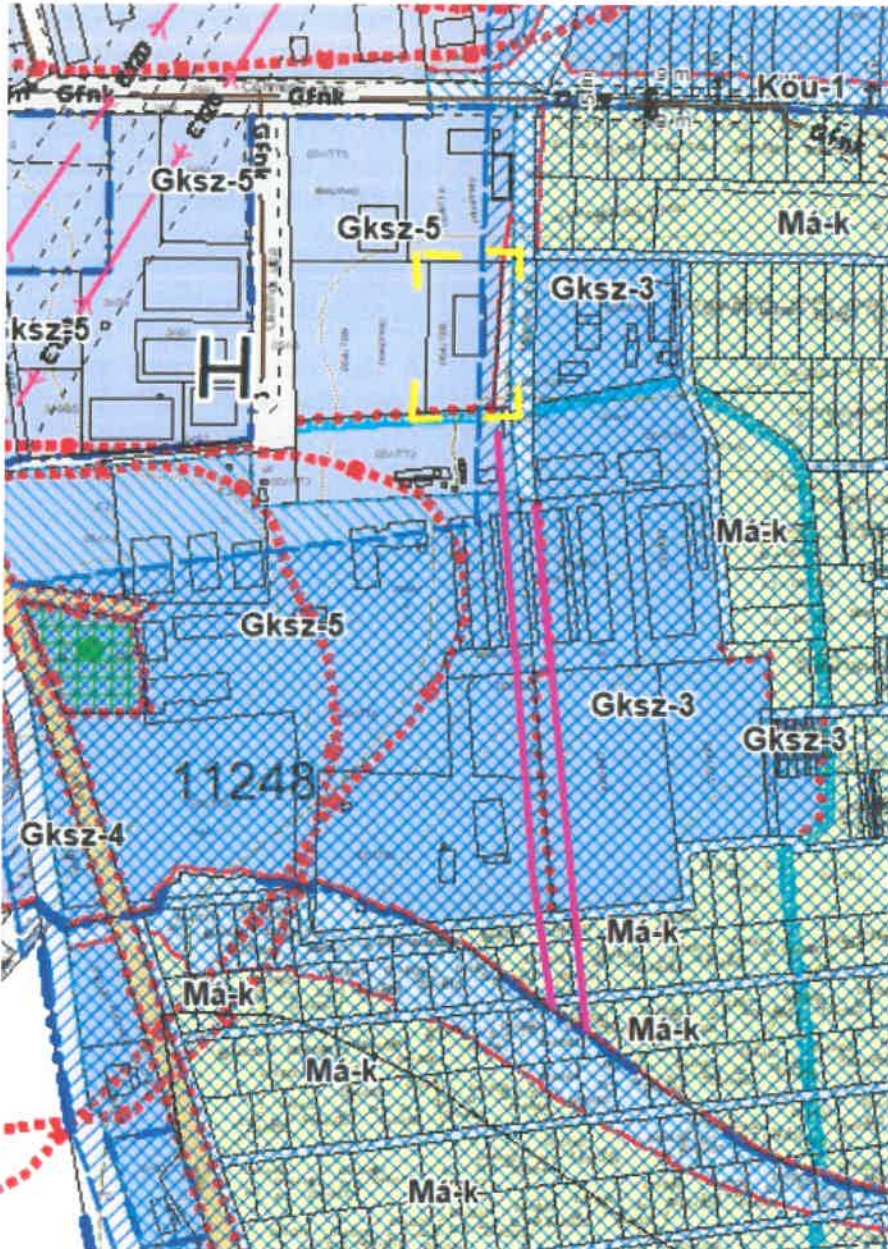
v) Útkiszabályozások

- Az iparterületen közlekedés fejlesztési kérdések: szabályozunk-e ki utakat? Jelenleg sok helyen útszolgalmak biztosítják a megközelítést, és a területeket nem tudják megosztani, mert a magánutak minimális gazdasági területeken tartandó szélességét, 16 métert nem tudják biztosítani.
- A terület csatornával és vízvezetékkel nem ellátott
- Az ipartelep nagy része vízbázis területen fekszik

Javaslat: az út szabályozás módosítása szükséges, de csak a Céhmaster ICO és Csarnok utca széles gyűjtőútjain kell a min. 16 m előírást tartani.



Ezen belül: Mester utca szűkítés



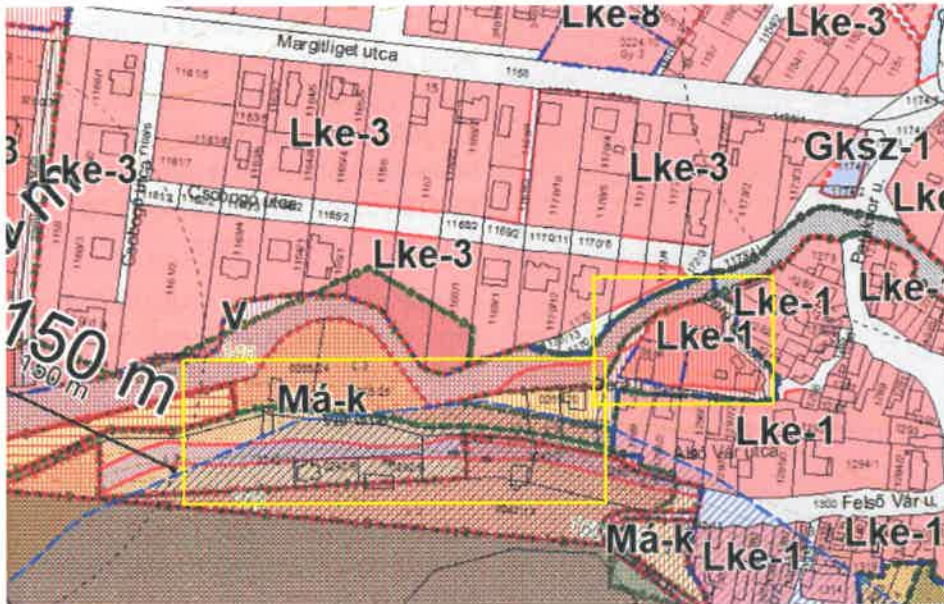
Car Contact Kft. (sárga kerettel jelölt területén) visszakérte a megelőző SZT idején leadott magánútként lejegyzett 054/787 hrsz-ú telkét, mivel a jelenlegi szabályozási tervről lekerült az útszélesítés folytatása.

(Magentával jelölve a kiszabályozás régi folytatása. Annakidején a budakalászi elkerülőút terveken rajta volt, de levették.)

a szabályozás módosítása szükséges, a terület visszaadása érdekében

Handwritten signature and initials in blue ink, located in the bottom right corner of the page.

w) Vár utca végének rendezése



A Felső Vár és a Dera utcák külterületi szakaszán évtizedek óta állnak épületek, amelyekben 1-1 túlnyomórészt a roma kisebbséghez tartozó család lakik. Jelenleg ezek a területek Má-k korlátozott mezőgazdasági területen fekszenek.

A Vár utcának ugyan létezik telke – a 0241 hrsz., amely útként van bejegyezve – azonban a kijárt útnyomvonal és két oldalán a házsor teljesen más helyen van, az eltérés helyenként a 10 métert

is meghaladja.

A terület – amennyiben a testület az épületek státuszát rendezni kívánja – más övezetet igényel a kis telkek kialakíthatóságához és a belterületre jellemző beépítettség miatt. Azonban javasolt a mezőgazdasági övezetek köréből választani, mert a belterületbe vonás itt nem cél, tekintve, hogy ha lakóházakká válnának a jelenleg állók, az példaként szolgálna újabb és újabb illegális ház felépüléséhez.



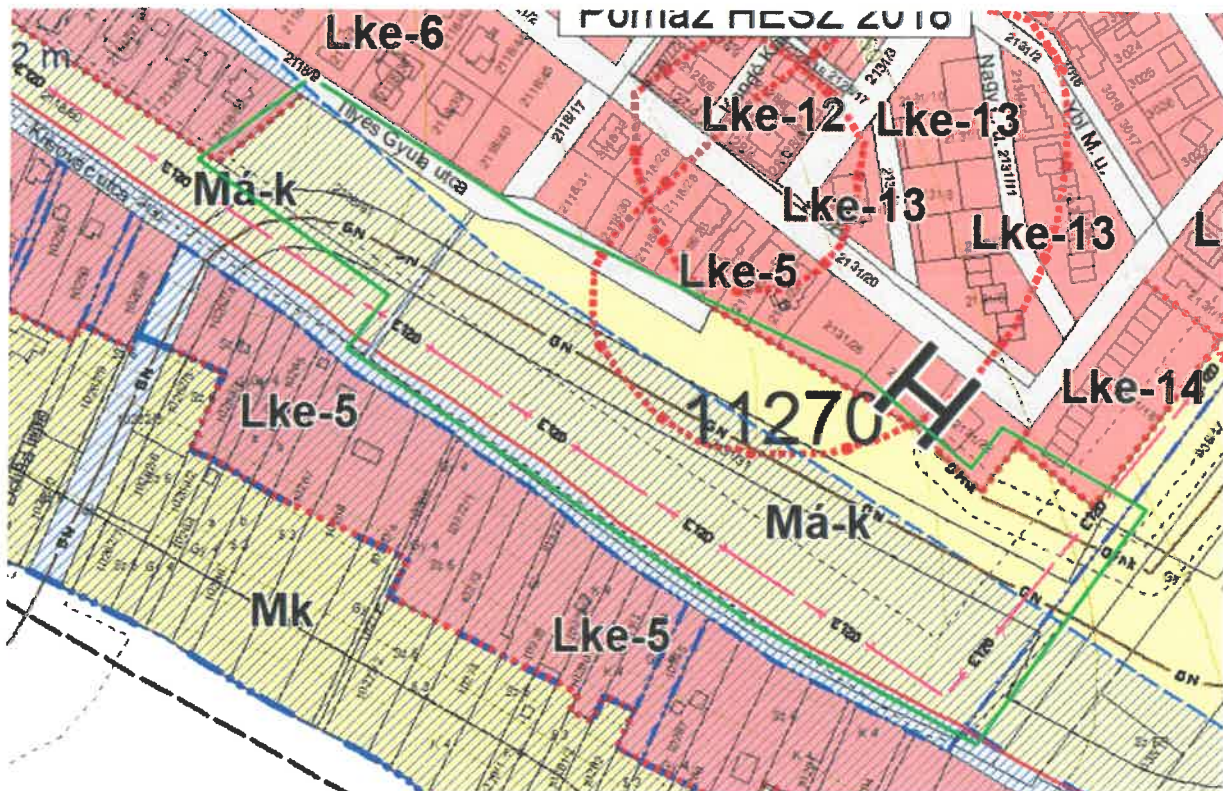
külterületi részek sárgával jelölve

A Dera utca rendezése szintén évek óta húzódó problémákat oldana meg. Itt a közterületként bejegyzett 0265/10 és részben a 0265/22 hrsz. területén állnak a házak. A tömb 2006-ban lakóövezetté vált, és belterületbevonásra javasolt terület.

Több geodéziai felmérés is készült az érintett területrészekre, amely a tervezés-rendezést segíti, de szükséges a teljes érintett terület felmérése.

x) **Klisovácz rekreációs területté fejlesztése**

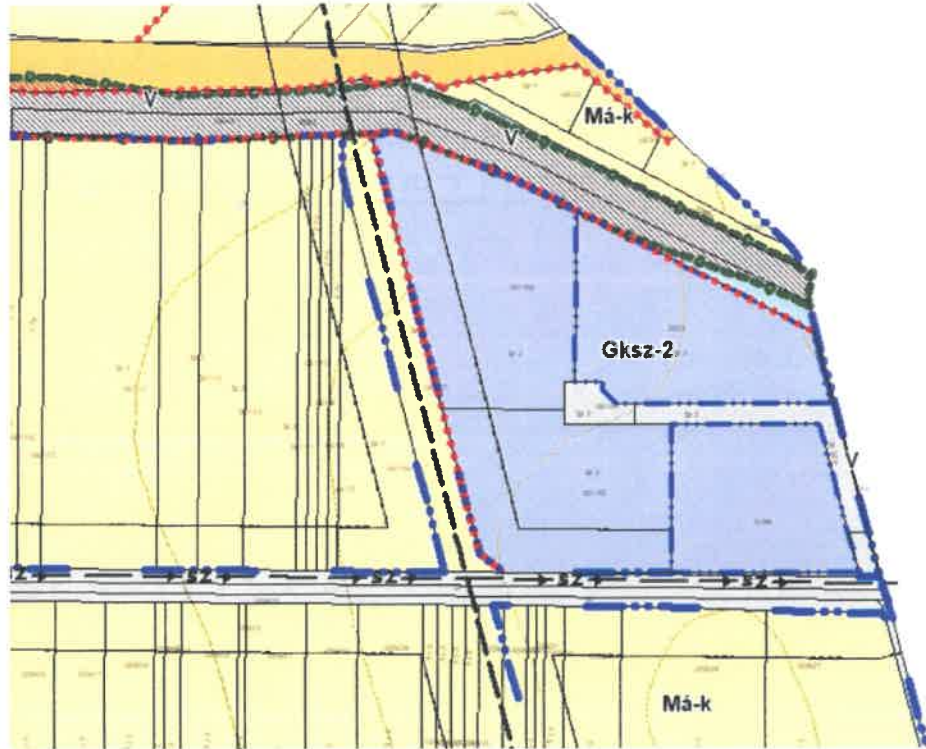
Az Illyés Gyula utca mentén lévő 2 önkormányzati tulajdonú telek: 2118/61 és 2131/31 hrsz. – jelenleg Má-k korlátozott mezőgazdasági övezet - többcélú sportolási lehetőséget biztosíthatna a pomáziaknak. Kerékpáros ugratópálya, kutyafutató, játszótér, park elhelyezések, szociális helyiségek elhelyezését segítené a Ksr különleges sportrekreációs vagy Zkk közkert besorolás.



Handwritten signatures and initials in blue ink.

y) (Szentendrei) Interspar (Szentendre) melletti gazdasági terület kisebb telkekre osztása – övezeti átsorolás

A jelenlegi Gksz-2 övezetben a kialakítható telekméret 15000 m², a tulajdonosok szeretnék megosztani a telkeket kisebb vállalkozások számára, a többi beépítési paraméter megtartása esetén új Gksz övezet szükséges, mert 30%-os beépíthetőségű másik övezetünk nincs.



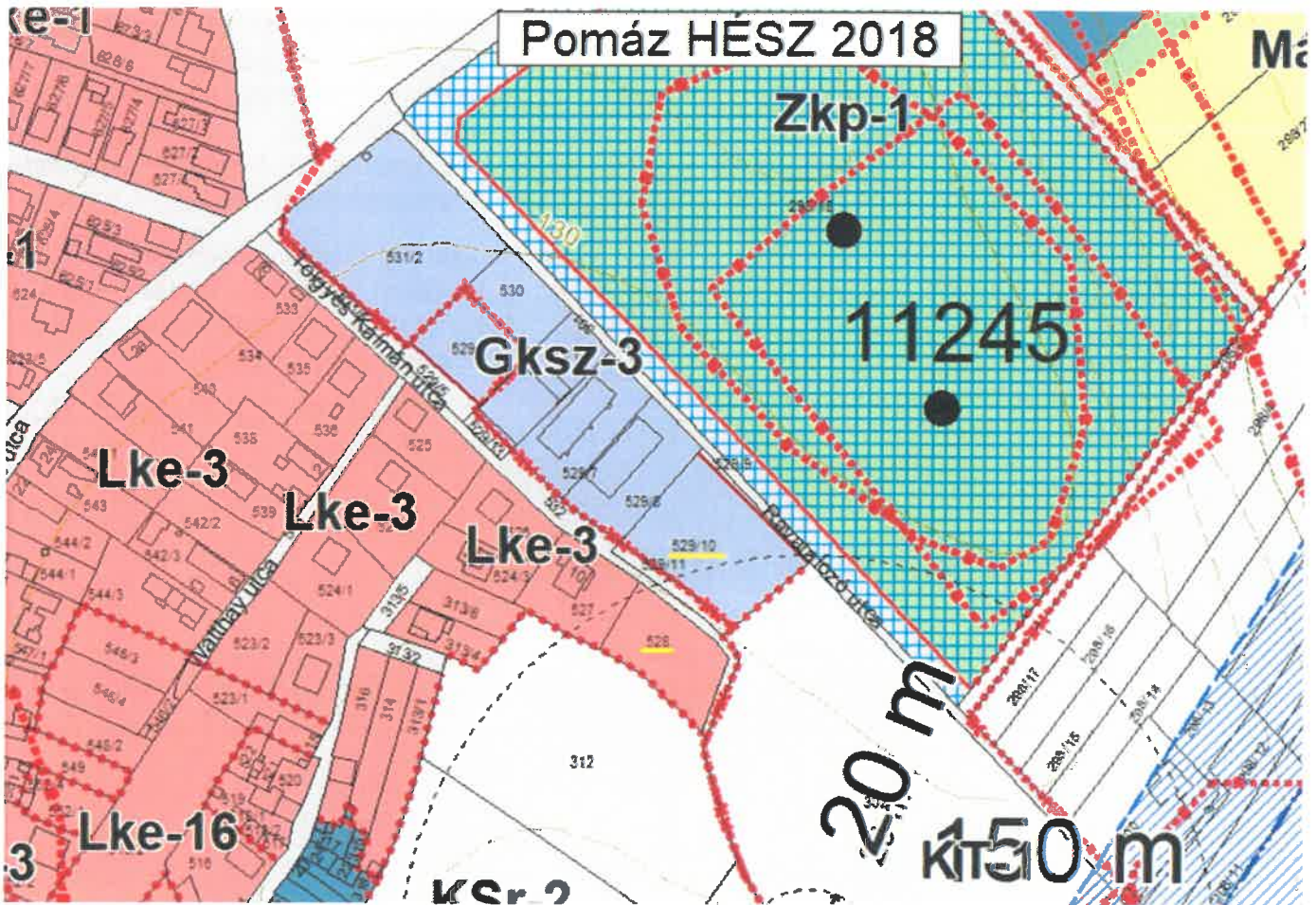
Handwritten signature and initials in blue ink.

z) Batz üzem Ravatalozó utcai székhelyének (529/10 hrsz) új Gksz övezetbe sorolása a vállalkozás bővítése érdekében

Az üzem kinőtte a telek beépítési lehetőségeit, Pomázon maradásának esélye a beépíthetőség és épületmagasság növelésével érhető el.

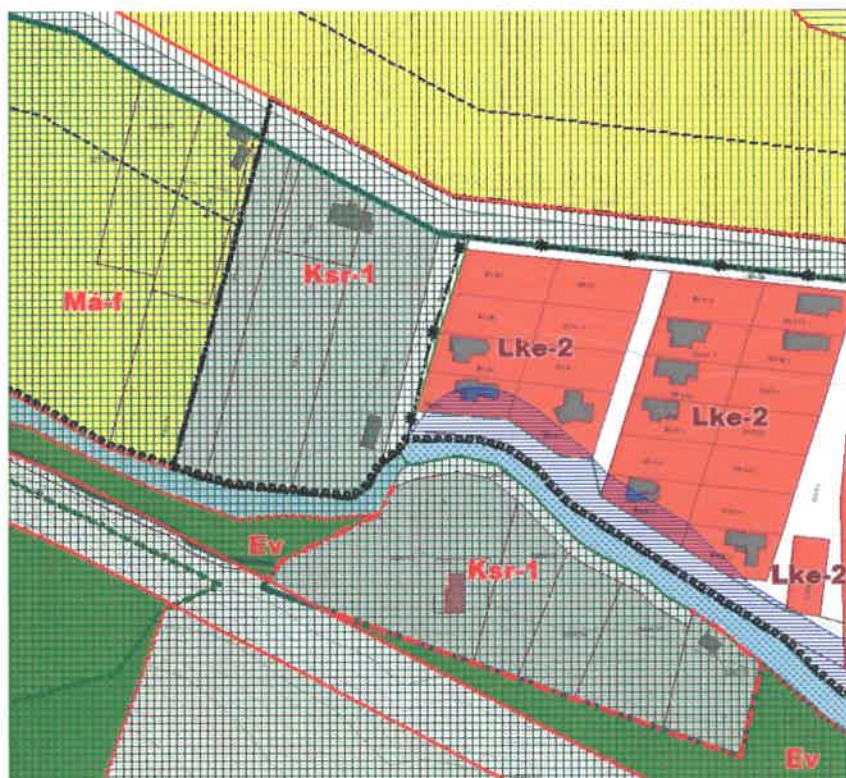
aa) Tölgyes Kálmán utca 528 hrsz Lke-ről Gksz övezetre módosítása telephely létrehozásához

Magántulajdonos a jelenlegi lakóövezet gazdasági és Ksr sportterületekkel határos telkének átminősítését kérte iroda és raktárépület elhelyezése érdekében



Handwritten signature and initials in blue ink.

bb) Papmalom utca menti Má-f területek 0271/3; ~/5; ~/21 és ~/22 hrsz Ksr-1 övezetre átsorolása

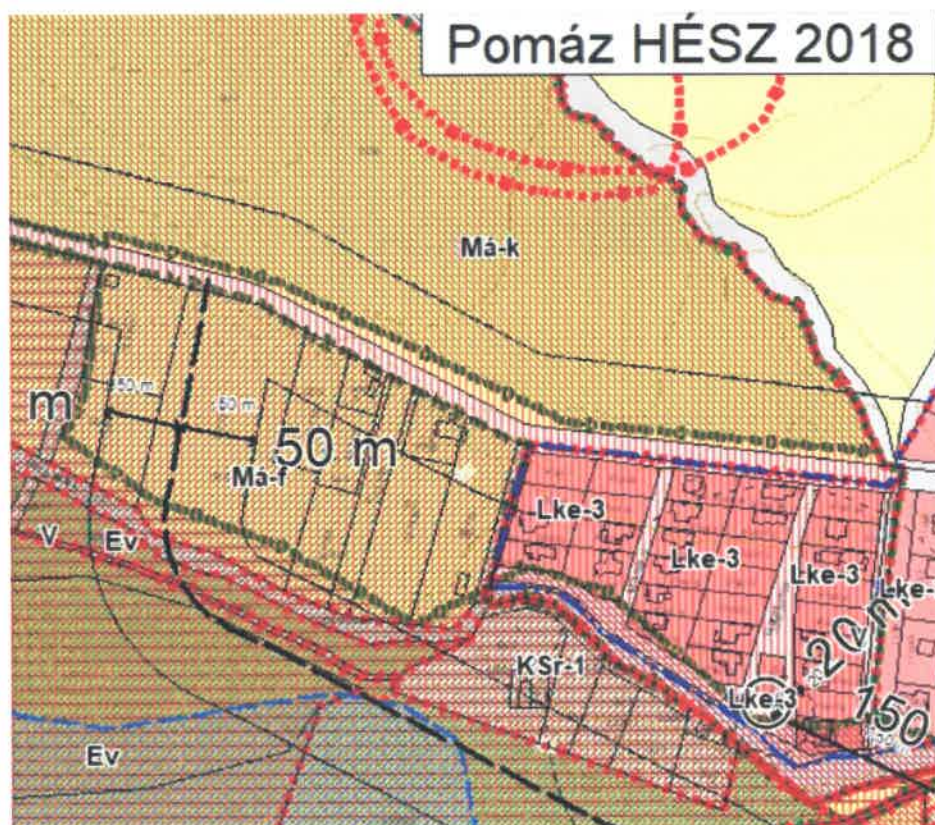


A Papmalom utca nyugati oldalán található 4 külterületi telket (0271/3; ~/5; ~/21 és ~/22 hrsz) a 2006-os HÉSZ-ben Ksr-1 beépítésre szánt különleges rekreációs övezetbe sorolták. A 2018-ban elfogadott HÉSZ visszaminősítette a területet Má-k mezőgazdasági övezetbe, amelyben épület nem helyezhető el.

Jelenleg javasolt módosítás nélkül a jelenlegi HÉSZ hatályosságáig korlátozási kártalanítás igényelhetnek a tulajdonosok.

Ksr területté minősítés TSZT módosítással jár.

Pomáz HÉSZ 2006



Handwritten signature

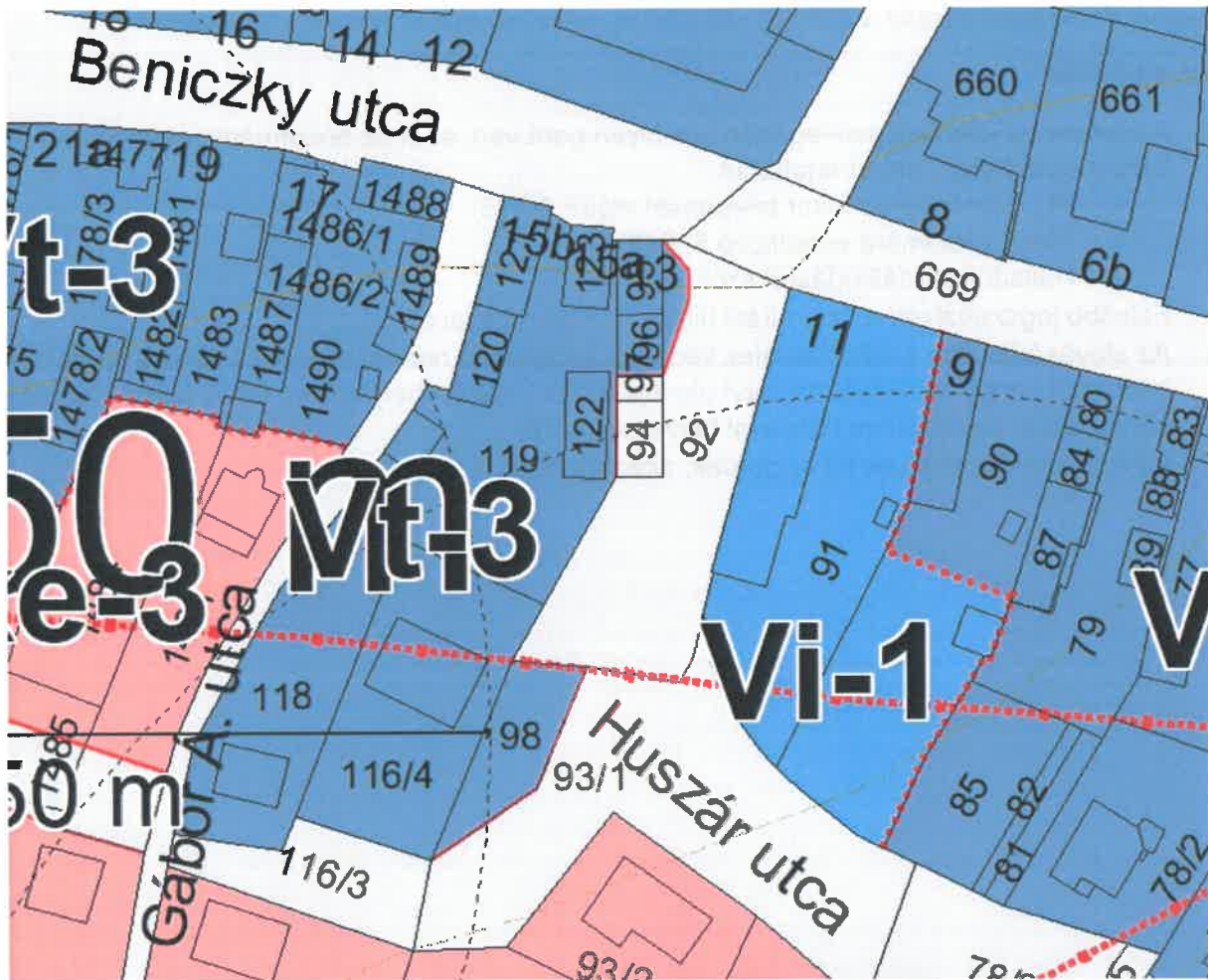
cc) Építési Szabályzat szöveg-módosítása 15 pontban

Körülbelül 15 pontban sürgős a szöveg változtatás, ezzel kérünk árajánlatot a tervezőtől.

Példák a hibákra:

- A szabályzat jelenlegi szövegében sok olyan pont van, ahol az önkormányzat úgymond „saját kárára szabályoz”, betarthatatlanul.
 - Pl.: Közterületen fasor telepítését előíró 3.§ (3)
 - Vizek védelmére vonatkozó 5. § (2)
 - Hulladékgazdálkodásról szóló 6.§ (1)
- Felsőbb jogszabályok a szigorítást tiltják. Pl. közmű szabályok
- Az elővásárlási jog a lakóövezetek védelme érdekében nem bizonyult hatásos szabálynak javasoljuk, hogy szabályozási tervi elemekkel (pl.: építési hely, telken belüli homlokzatmagasság korlátozása, áruforgalom tiltásával helyettesíteni?)
- telekalakítási szabályok túl szigorúak, akadályozzák a rendeződést

dd) Huszár utca 92; 94-98 és 118 hrsz-ok rendezése



- A 92 hrsz-hez tartozó épületeket 1980-1997 között leválasztották a közös udvarról önálló hrsz-ként.
- A Huszár utca kialakításakor a közös udvarhoz tartozó épületeket elbontották, a 95 hrsz kivételével.
- A telek funkciójának megváltoztatására nem került sor, az utca jelenleg is közös udvar bejegyzéssel szerepel a telekkönyvben. A 95 hrsz adatlapján pedig megmaradt a következő Szöveges hivatkozás: 'hozzátartozik a POMÁZ belterület 92 hrsz-ú közös udvar'. A 95 hrsz tulajdonosának kérésére a HÉSZ módosításával kerülhet rendezésre a terület.
- Valamint a telektömbben fekvő Goethe köz 98 és 118 hrsz helyzete is rendezhetővé válik (ezeken a telkeken jelenleg keresztülmegy az kialakított útburkolat).



ee) Klisovác utca 0474 hrsz menti terület rendezése

A testület által 2023 októberében tárgyalta 228/2023. (X.28.) Önk. határozat. Klisováci elkerítés rendezésére vonatkozó testületi döntés tartalma röviden:



A Képviselő-testület a pomázi 10316 hrsz-ú és a budakalászi 0135/53 hrsz-ú közút folytonosságának biztosítását szükségesnek tartja. Felkéri a polgármestert, hogy a cél megvalósításához szükséges intézkedési tervet dolgozza ki, aminek az első pontjában hívjon össze mediációt az érintettekkel és terjessze azt jóváhagyásra a képviselő-testület elé.

Az október óta eltelt időszakban a mediáció megtörtént, az álláspontok azonban nem közelítettek a megfelelő szintre. A hivatal megbízást adott földmérő mérnök szakembernek a probléma térképezési hiba eljárással történő rendezésére, amelynek még nem született megoldási javaslata.

ff) Alcsevice városrész gyűjtőút nyomvonalának módosítása, bekötése a Szentendrei útig

Komplex probléma az agglomerációs forgalmonövekedés miatt az Ófalu utcára begyűrűző forgalmi dugó.

A HÉSZ módosításban megoldást kell keresni az északi városrészt a keleti – 11. jelű országos főút összekötésével, és az új Alcsevice városrész gyűjtőútjának ideális vonalvezetésével.

„A déli gyűjtőút nem csak az Alcsevice városrész forgalmát vezetné el, hanem az attól nyugatra lévő területeken lakókéért is. Hiszen (talán) alapvető cél a Lupa Vidor és a Fáy András utcák tehermentesítése is. Az is ésszerű megoldás, hogy a Béke utcánál történő csatlakozás tovább legyen "húzva" a MÁV-HÉV elkerülőhöz, amely becsatlakozás a terveken szerepelt.

A gyűjtőút kialakítása szükséges, viszont az észak-nyugati részen („B” és „B2”) túl közel lesz a Susnyárpatak medervonalához. A most még relatíve kevés vizet (vagy időszakosan erősen változó hozamot) produkáló patak a beépítés következtében (tetők, térköves területek, utcák szilárd burkolata) már aktívabb lehet, lényegesen más és több víz jelenhet meg benne, így a most kialakult erdősülést (fás terület) kevésbé kellene csökkenteni. Az is tény, hogy a kiszabályozott déli út is érint zöld felületeket.” (Vincze István)

A 2023. szeptember 26-i Képviselő-testületi ülésen a Testület elé tárt 4 útváltozat megosztotta a szavazatokat, így nem született döntés, amely alapján az Alcsevice városrészt átszelő (belvárost tehermentesítő) gyűjtőút tervezési folyamatai megkezdődhetnek.



	igen	nem	tartózkodás
A	2	4	4
B2	4	3	3
B	0	6	6
C	5	1	4

szavazati aránnyal volt támogatva.

Mivel a szakemberek érvei az „A” változat mellett szólnak eldöntendő tervezési kérdés, az erdősült rész kikerülésével egy módosított A nyomvonal HÉSZ módosítási tervezési folyamatának elindítása és annak folytatása az Ipartelep északi csomópontjáig.

A tervezés során a probléma megoldás az a) ponttal összhangban kezelendő.