



POMÁZ VÁROS
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE, HELYI ÉPÍTÉSI
SZABÁLYZATA ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVE
FELÜLVIZSGÁLATA

III. FÁZIS: VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

- településszerkezeti terv-



Budapest, 2017. október



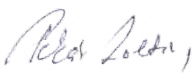
Projektszám: 1056

Pomáz Város településszerkezeti terve, helyi építési szabályzata és szabályozási terve felülvizsgálatát Pomáz Város Önkormányzatának megbízásából készítette:

	Pest Megyei Terület-, Település-, Környezet Tervező és Tanácsadó Kft. Műterem: 1085 Budapest, Kőfaragó u. 9. IV. emelet Telefon: (+36-1) 2670508, 2677078 E-mail: pestterv@pestterv.hu; Honlap: www.pestterv.hu
---	---

A TERV ELKÉSZÍTÉSÉBEN KÖZREMŰKÖDŐK NÉVSORA:

Településrendezés,
tervező és projekt
menedzser:


Pekár Zoltán
településtervezési vezető tervező

szakképesítés: okl. városgazdasági üzemmérnök,
okl. városépítési- városgazdasági szakmérnök
építész kamarai névjegyzéki szám: 01-3463
tervezői jogosultság: TT/1

Településrendezés,
szerkesztés, grafika:


Gertheis Máttyás
településtervező

szakképesítés: okl. településmérnök
építész kamarai névjegyzéki szám: 01-6220
tervezői jogosultság: TT

Zöldfelületek,
környezetrendezés:


Mándi József
vezető területrendező tervező,
településtervező,
táj- és kertépítész tervező

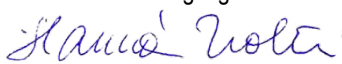
szakképesítés: okl. táj- és kertépítész mérnök, okl.
városépítési- városgazdálkodási szakmérnök
építész kamarai névjegyzéki szám: 01-5149
tervezői jogosultság: TT/T, TK, TR 01-5149

Közlekedés:


Rhorer Ádám
műszaki igazgató

szakképesítés: okl. építőmérnök,
okl. városépítés-városgazdasági szakmérnök
mérnökkamarai névjegyzéki szám: 01-3157
tervezői jogosultság: K1d-1-Tell, KÉ-SZ, KÉ-T-Tell,
KÖ-T

Közműellátás:


Hanczár Zsolt (KÉSZ Kft.)
vezetőtervező

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


Bíró Attila (KÉSZ Kft.)
vezetőtervező

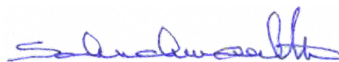
szakképesítés: okl. építőmérnök
mérnökkamarai névjegyzéki szám: 01-2456
tervezői jogosultság: VZ-T vízimérnöki tervező

Előkészítő
szerkesztések

digitális

Dental Sped Way Kft.

Ügyvezető igazgató:


Schuchmann Péter

FIGYELEM! Ez a mű szerzői jogvédelem alatt álló alkotás.
Ezért a mű részben vagy egészben történő közzétele, másolása vagy módosítása
kizárólag a PESTTERV Kft. külön engedélyének birtokában lehetséges.

Budapest, 2017. október

**TARTALOMJEGYZÉK:**

A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV	4
A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVET JÓVÁHAGYÓ HATÁROZAT	4
M-1 MELLÉKLET: A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSA	5
1. A TERÜLET-FELHASZNÁLÁS	5
1.1. A településszerkezet fő elemei	5
1.2. A beépítésre szánt területek tagolódása	5
1.3. A beépítésre szánt területek építési használatának megengedett felső határa	5
1.4. A beépítésre nem szánt területek tagolódása	5
1.5. A területfelhasználási elemek	6
1.5.1. Lakóterületek	6
1.5.2. Vegyes területek	6
1.5.3. Gazdasági területek	6
1.5.4. Üdülőtérületek	6
1.5.5. Különleges - beépítésre szánt - területek	6
1.5.6. Közlekedési és közműterületek	7
1.5.7. Zöldterületek	7
1.5.8. Erdőterületek	7
1.5.9. Mezőgazdasági területek	7
1.5.10. Vízgazdálkodási területek	7
1.5.11. Természetközeli terület	7
1.5.12. Különleges - beépítésre nem szánt - területek	7
1.6. Közigazgatási határ, a bel- és külterületek határa	8
2. A TÁJRENDEZÉS ÉS TERMÉSZETVÉDELEM	8
3. A ZÖLDFELÜLETI RENDSZER	8
4. AZ ÖRÖKSÉGVÉDELEM	8
4.1. A település védelem alatt álló művi értékei:	8
4.2. Művi értékvédelem alá vonandó létesítmények:	12
5. A KÖZLEKEDÉS	14
6. A KÖZMŰELLÁTÁS	14
7. A KÖRNYEZETVÉDELEM	15
8. A VÉDŐTERÜLETEK ÉS VÉDŐSÁVOK	15
9. A KORLÁTOZÁSOK	16
M-2 MELLÉKLET: VÁLTOZÁSOK (BEAVATKOZÁSOK ÉS ÜTEMEZÉSEK)	16
1. A TERVEZETT VÁLTOZÁSOK BEAVATKOZÁSOK	16
2. A változások, fejlesztések ütemezése	17
M-3 MELLÉKLET: A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE	18
M-4 MELLÉKLET: A TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA	19
1. OTRT ÖSSZHANG	19
2. BATRT ÖSSZHANG	34
3. PMTrT összhang	43
M-5 MELLÉKLET: A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁSI EREDMÉNYE	43
RAJZI MELLÉKLET: A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVLAP	44

**TERVLAP JEGYZÉK:**

Rajzsám	Rajz megnevezése	Szerkesztési méretarány
TSZT	Településszerkezeti terv	m=1:10.000

A papír dokumentáció egyes tervlapokat A/4, vagy A/3-as lapméretűre kicsinyített változataikban tartalmazza. A CD dokumentáció változatban ezek a tervlapok is a fenti méretaránynak megfelelő felbontással, szabadon nagyítható digitális pdf formátumban szerepelnek és így méretarányhelyesen nyomtathatóak ki. A papír térképek esetén a papírnymat tényleges méretarányát a tervlapon szereplő mértékléccel előbb le kell ellenőrizni!

Budapest, 2017. október



A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVET JÓVÁHAGYÓ HATÁROZAT

Pomáz Város Önkormányzatának/2017. (.....) határozata Pomáz Város településszerkezeti tervéről

Pomáz Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvényének 32. cikk (1) bekezdés a) pontja és a (2) bekezdése szerinti jogalkotói hatáskörében eljárva, a helyi önkormányzatokról szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény alapján a város/.....(.....) számú határozattal elfogadott településfejlesztési koncepciójában foglaltakkal összhangban a következők szerint megalkotja a város településszerkezeti tervéről szóló határozatát, és egyúttal jóváhagyja a településszerkezeti tervlapot, valamint azok kötelező együttes alkalmazását előírja.

- (1) Pomáz Város teljes igazgatási területére vonatkozóan jóváhagyja a településszerkezeti terv e határozat szerinti szöveges, valamint rajzi mellékleteit. Az e határozat szöveges és rajzi mellékleteit azok módosításáig együtt kell alkalmazni.
- (2) E határozat szöveges mellékletei:
 - a) M-1 melléklet: A településszerkezeti terv leírása
 - b) M-2 melléklet: Változások (beavatkozások és ütemezések)
 - c) M-3 melléklet: A település területi mérlege
 - d) M-4 melléklet: A területrendezési tervvel való összhang igazolása
 - e) M-5 melléklet: A biológiai aktivitásérték számítási eredménye
- (3) E határozat rajzi melléklete: a TSZT rajzszámú, m=1:10.000 méretarányú településszerkezeti terv.
- (4) Ez a határozat, a hozzátartozó szöveges és rajzi mellékletek a határozat meghozatalától számított 30. napon lépnek hatályba.
- (5) E határozat meghozatalával egyidejűleg a város településszerkezeti tervéről szóló 101/2010. (V. 4.) Ök. határozat, és az azt módosító 198/2010. (IX. 14.) Ök. határozat az érvényüket veszti.:

Határidő: azonnal

Felelős: jegyző

Pomáz, 2017.

Vicsi László
polgármester



M-1 MELLÉKLET: A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSA

1. A TERÜLET-FELHASZNÁLÁS

1.1. A településszerkezet fő elemei

A településszerkezetet meghatározó meglévő és tervezett elemek:

- Természetföldrajzi elemek:
 - = változatos domborzat, a Pilis hegyei;
 - = a Dera-patak és mellékágai;
 - = a nagy összefüggő és a kisebb-nagyobb kiterjedésű erdőterületek.
- Közlekedéshálózati elemek:
 - = a települést érintő 11. sz. főút, a települést feltáró 1111. j. összekötő út, a 11-es úttal összekötő 1112 j. út, a települést éppen érintő 1108. j. út és a Csobánkai 1109. j út, továbbá az egyéb alsóbbrendű közúthálózati gyűjtőúti elemek nyomvonalai;
 - = a HÉV nyomvonala;
 - = a HÉV állomás és környezete, mint közlekedési csomópont;
 - = a tervezett elkerülőút szakaszok;
 - = új helyi gyűjtőutak;
 - = új kerékpáros útvonali szakaszok.
- Különbféle területfelhasználási elemek a későbbi részletes leírásnak megfelelően, mely területek. terület-felhasználási szempontból alapvetően beépítésre szánt továbbá beépítésre nem szánt területekre tagolódnak.

1.2. A beépítésre szánt területek tagolódása

A település beépítésre szánt területei tervezett állapotban az alábbi terület-felhasználási egységekre tagolódnak:

- lakóterületek (Lk, Lke);
- vegyes területek (Vt és Vi);
- gazdasági területek (Gksz, Gip);
- üdülőterületek (Üh);
- különleges beépítésre szánt területek (KSr, KT, KMv, KEü, KMü)

1.3. A beépítésre szánt területek építési használatának megengedett felső határa

Terület-felhasználási egység neve	Térképi jel	Legnagyobb beépítési sűrűség
Kisvárosias lakóterület	Lk	1,5
Kertvárosias lakóterület	Lke	0,6
Településközpont terület	Vt	2,4
Intézményi terület	Vi	2,5
Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	Gksz	1,0
Ipari gazdasági terület	Gip	1,5
Hévígház üdülőterület	Üh	0,2
Különleges -beépítésre szánt- terület	KSr	1,0
	KT	0,3
	KMv	0,5
	KEü	1,0
	KMü	1,0

1.4. A beépítésre nem szánt területek tagolódása

A település beépítésre nem szánt területei az alábbi terület-felhasználási egységekre tagolódnak:

- közúti közlekedési terület (KÖu);
- kötöttpályás közlekedési terület (KÖk);
- zöldterület (Zkk, Zkp);



- erdőterület (EV, Ekj);
- mezőgazdasági terület (Má, Mk);
- vízgazdálkodási terület (V);
- különleges beépítésre nem szánt terület (KbTh, KbSr, KbMe);
- természetközeli terület (Tk).

1.5. A területfelhasználási elemek

A város igazgatási területe a TSZT jelű tervlap ábrázolásával összhangban az alábbi területfelhasználási kategóriákba van besorolva.

1.5.1. Lakóterületek

A meglévő lakóterületek használatuk, beépítési jellegzetességük és telekállományuk adottsága alapján a kertvárosias és a kisvárosias lakóterületi kategóriába tartoznak. A kertvárosias lakóterületek eltérő időben, módon kialakult különböző jellegű (sűrűbben, vagy lazábban beépült) lakóterületek. A kisvárosias lakóterületek első sorban a település központjának közelében és a Vörösmarty lakótelepen találhatóak. Tervezett állapotban a lakóterületek változatlanul a kertvárosias és a kisvárosias lakóterületi kategóriába tartoznak. A mostani tervben érdemi érdemi új lakóterület kijelölés nem történt, csak néhány helyen a besorolások aktualizálása.

1.5.2. Vegyes területek

A településközpont terület-felhasználási kategóriába tartoznak azok az ingatlanok, amelyeken alapvetően nem lakó célokra létesített „főépületként” kereskedelmi, szolgáltató épületek találhatóak, és intézményi terület terület-felhasználási kategóriába tartoznak, amelyek közintézmények elhelyezésére szolgálnak. E területek túlnyomó részben a belterületen a településközpontban találhatóak. Tervezett állapotban a vegyes területek változatlanul a településközpont és az intézményi vegyes kategóriába tartoznak.

1.5.3. Gazdasági területek

A település meglévő jelentősebb kereskedelmi szolgáltató és ipari gazdasági területei elsősorban a belterületek K-i széléin helyezkednek el, de más településrészekben is megtalálhatóak. Ezek közül a kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területek túlsúlyban vannak. Ezek legnagyobb részben a központi belterületen K-i részén, és annak határán kívül a településről kivezető utak mentén jöttek létre. A város meghatározó ipari gazdasági területe a belterület DK-i részén található, melyen kívül a korábbi majorok területének egy része, és a közműtelephelyek ipari területek. Tervezett állapotban a gazdasági területek változatlanul a kereskedelmi szolgáltató és az ipari kategóriába tartoznak, de a korábbi ipari besorolású területek döntő többsége kereskedelmi szolgáltató besorolásúvá vált, csak a közműtelephelyek maradtak ipari gazdasági területek.

1.5.4. Üdülőterületek

A település meglévő üdülőterületei hétvégi házas üdülőterületek és zömmel a település belterületének É-i oldalához csatlakoznak. Ezen kívül különálló üdülőterület a Pankos-tetőn található. E területek tervezett állapotban is változatlanul hétvégiházas üdülőterületek maradnak, új üdülőterület kijelölés érdemben e tervben nem kerül sor.

1.5.5. Különleges - beépítésre szánt - területek

Jelenleg a beépítésre szánt különleges területek közé a meglévő sportpálya és rekreációs területek, egészségügyi, magyarvár és temető területek tartoznak melyek Pomáz területén, több helyen elszórva találhatóak. A sportpályák a település belterületén, az egyéb sport-rekreációs területek több helyen elszórva a bel- és külterületen is megtalálhatóak. Az egészségügyi területek a kiskovácsi kórház területei, a magyarvár pedig a belterület DNY-i oldalához csatlakozó terület. Temetők a belterület NY-i részén, valamint a központi részhez közelebb a Alcsevicán és környezetében találhatóak. E területek tervezett állapotban is változatlanul különleges sportpálya, rekreációs, egészségügyi, magyarvár és temetőterületek maradnak. Új elemként pedig ezek kiegészülnek a tervezett mezőgazdasági üzemi területtel a meglévő volt majorok és mezőgazdasági üzemek területén a külterület több helyen.



1.5.6. Közlekedési és közműterületek

A közúti közlekedési terület-felhasználásba tartoznak meglévő és tervezett állapotban is a 1108, a 1109, 1111, a 1112 és a 11319 j. ök. és bek. utak és az egyéb önkormányzati fenntartású gyűjtőutak. A kötöttpályás közlekedési területek terület-felhasználási kategóriájába tartozik meglévő és tervezett állapotban is a Budapest - Szentendre HÉV által igénybevett területek.

1.5.7. Zöldterületek

A település zöldterületi szempontból viszonylag gyengén ellátott. Közparkként is hasznosított intenzív fenntartású zöldterületei: Klissza-domb környéki területek, valamint a Szelistye-sétány zöldterülete. Extenzív fenntartású zöldterületek találhatók a Diófa u. mellett és a Tavaszi u. mellett. A terv felülvizsgálata során (a belterületet DK-ről keretező védőzöldsáv visszasorolását kivéve) a zöldterületek közpark és közkert besorolásába történő szétbontásán kívül a kiterjedésében érdemi változások nem történtek.

A belterületet DK-ről keretező, az elektromos és gázvezetékek védőtávolsága által érintett területsávban korábban kijelölt zöldterületi besorolását, extenzív fenntartású védőzöldsávot vissza kell sorolni a valós állapotának megfelelő mezőgazdasági területbe.

1.5.8. Erdőterületek

A település a megyei és az országos átlagnál jóval több erdőterülettel rendelkezik. Ezek többnyire a külterület nyugati részén helyezkednek el. Jellemző a védelmi rendeltetés. A terv felülvizsgálata során az erdőterületek védelmi és közjóléti kategóriába kerültek besorolásra.

1.5.9. Mezőgazdasági területek

A településen úgy kertes (volt zártkerti), mint az általános (szántó, szőlő, gyümölcsös és rét) gazdálkodásnak megvannak a hagyományai. A mezőgazdasági területek kevesebb, mint felét teszik ki a szántó művelésű területek. Jelentős a szőlő, gyümölcsös és kert művelési ágban lévő területek nagysága, míg a vízfolyások menti területekre a gyepek (rét, legelő) és nádas gazdálkodás jellemző.

A mezőgazdasági területek egyes részein biztosítandó az agrárturizmus és a szőlészeti-borászat kialakulásának feltételei.

A terv felülvizsgálata során a mezőgazdasági területek besorolásában és kiterjedésében érdemi változások nem történtek.

1.5.10. Vízgazdálkodási területek

A település jelentősebb vízgazdálkodási területbe sorolt felszíni vízfolyásai, a Dera-patak, Bükkös-patak. A terv felülvizsgálata során a vízgazdálkodási területek besorolásában változások nem történtek.

1.5.11. Természetközeli terület

A külterület DNY-i részén a jelentős természeti értékkel bíró nyílt karszt területeken lett kijelölve, megőrizve ezáltal a terület beépíttelenségét. A területen fokozottan figyelembe kell venni a természetvédelmi előírásokat is.

1.5.12. Különleges - beépítésre nem szánt - területek

A beépítésre nem szánt különleges területek körébe a belterülettől Ny-ra található, és Kiskovácsi irányából megközelíthető Csikóvárakaljai turistaház és környezete került besorolásra.

A terv felülvizsgálata során a beépítésre nem szánt különleges területek közé került besorolásra a tervezett megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület (volt szeméttelép területén az új napelempark) és a 1111 j. út mentén lévő különleges sport-rekreációs terület (volt Hungaropharma).



1.6. Közigazgatási határ, a bel- és külterületek határa

A település igazgatási területe 2013-ban 4.903,43 ha, amelyből a hivatalos földhasználati nyilvántartás szerint 606,20 ha belterület, a fennmaradó 4.297,23 ha pedig külterület volt. A külterületen belül 306,04 ha az ún. zártkerti nyilvántartási kategóriába tartozott. A földhivatali alaptérképi rajzi ábrázolása szerint azonban a belterület összes nagysága 4.904,41 ha volt.

A település igazgatási területe tervezett állapotban nem változik. Tervezett állapotban a településszerkezeti tervlap lehatárolásának megfelelően a belterület (jelenlegi földhivatali térképi rajzolat szerint nagyság 618,55 ha + a jelenlegi tervben megjelenő tervezett belterületek összes nagysága 321,85 ha =) 940,4 ha, a külterület pedig 3.963,03ha lesz.

2. A TÁJRENDEZÉS ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

A meglévő belterületen (lakóterület), illetve a javasolt fejlesztési területeken kialakuló új települési szegélyek rendezése. A települési szegélyek rendezésének célja, hogy a beépített területek külső határa, valamint a szomszédos mező-, illetve erdőgazdasági területek találkozási rendszert képezzen. A települési szegélyek megjelenését elsősorban az határozza meg, hogy beépített területek szélén található többnyire (lakó)telkek végei, hátsókertjei mennyire rendezettek. Az összhatást tovább rontja, hogy a telkek mögötti területsávban gyakori az illegális hulladék elhelyezés.

A település területének természeti védelem alatt álló területeinek döntő hányadát az országos ökológiai hálózat, valamint a Natura 2000 területek teszik ki. Az országos ökológiai hálózatnak a településre eső részterületei főként külterület ÉNy-i részét borítják, a nemzeti park részét képező erdős területeken, valamint a kapcsolódó rét-legelőkön és a vízfolyások menti nedves réteken találhatók.

A településszerkezeti terv új helyi jelentőségű, vagy országos jelentőségű természeti védelemre nem tesz javaslatot.

Beépítésre szánt területi módosítások védett tájalemezeket nem érintenek. A tervmódosítások alakítása és szabályozása során maradéktalanul érvényre kell juttatni a táj- és természetvédelem szempontjait, valamint biztosítani kell a település kialakult értékes táji zöldfelületi rendszerének fenntartását, az ökológiai elemek és hálózatok védelmét. A módosítások táji léptékben kis területekre terjednek ki, viszonylag elenyésző hatással járnak, ennek ellenére a kellő gondossággal kell eljárni a táji és természeti adottságok megóvása érdekében.

3. A ZÖLDFELÜLETI RENDSZER

Zöldfelületek alatt értendő minden olyan terület, amelyet részben, vagy egészben növényzet borít. A település zöldfelületi rendszerének elsődleges elemei a közparkok, fasorok, erdők, rét-legelő és nádas területek, másodlagos elemei a fennmaradó területek növényzettel fedett részei, amelyek együttesen település zöldfelületi hálózatát alkotják.

Az erdőterületek nagy kiterjedésű, összefüggő területeket alkotnak, melyek külterület északnyugati részét borítják, ezen kívül kisebb erdőterületek a csobánkai és budalakiszi határ közelében találhatók. A település erdőinek többsége természeti értékvédelem alatt áll. A rét, legelő és nádas és ligetes területek elsősorban a vízfolyások mentén helyezkednek el. A település jelentősebb közparkként is hasznosított területei: a Klissza-vár környéki területek, valamint a Szelistye-sétány (tervezett) zöldterülete.

4. AZ ÖRÖKSÉGVÉDELEM

4.1. A település védelem alatt álló művi értékei:

A régészeti értékek védelméről a helyi építési szabályzatban gondoskodni kell. A település területén, a településszerkezeti terven ábrázolt több különféle védettségű fokozatú, és egyéb ismert régészeti lelőhely található. Ezeket külön örökségvédelmi hatástanulmány rögzíti részletesen. Ezek felsorolása a következő:

	Lelőhely neve	Azo-nosító	Nyilvántartott Hrsz.
1.	Koszicza,	11241	0130/11, 0130/72, 0130/10, 0130/6, 0130/66, 0131, 0130/71, 0130/70, 0132/32,



	Vribnyák		0130/64, 0130/68, 0129/1, 0130/69, 0132/35, 0130/13, 0132/33, 0130/7, 10115/2, 0130/73, 0129/2, 0130/48, 0130/67, 0130/65, 0130/49, 0130/51, 0130/52, 0130/50, 0130/4, 0130/5, 0130/8, 0130/9
2.	Fehér-hegy	11242	10115/1, 10118, 10127/1, 0126/21, 0127, 10115/2, 10120, 10117, 10116, 10119, 10128, 10123/4, 10127/2, 10124, 10135, 10122, 10139, 10138/1, 10136, 10140, 10131, 10132, 10123/6, 10133, 10134, 10130, 10123/5, 10138/4, 10137, 10129
3.	Zdravlyak	11243	190, 2796, 250, 274/2, 216/1, 263, 2879, 088/18, 071, 254, 2822, 2926/6, 2763, 2765, 236, 2849, 2739/8, 2915, 070/1, 2927/1, 232/1, 269, 271, 2736/1, 2736/3, 270, 279, 2739/6, 2739/4, 219, 2857, 301, 2762, 2840, 065/3, 2828, 2835, 2842, 2814, 198, 2767, 253, 088/17, 2830, 212, 2829, 188, 2856, 2870/1, 2783, 2855, 2864, 232/2, 2872, 2905, 247/1, 2738, 2886, 2778, 2749, 2906, 2799, 2797, 262/3, 2788, 2784/2, 2804/2, 2798/2, 2757, 2769, 072/10, 2755/1, 2843, 2768, 2789/2, 2791, 2870/2, 2742, 2777, 2803, 2793, 273/3, 072/15, 196/3, 214/5, 215, 224, 262/4, 214/3, 214/4, 220, 214/6, 196/4, 2748, 2789/1, 400/2, 274/4, 245, 243, 2869, 2874/2, 2844, 2839, 2860, 2859, 2854, 210, 2831, 199, 211, 072/43, 2760, 281/4, 262/2, 241, 2785, 2784/1, 249, 2807, 2756/1, 2776, 244, 273/6, 2733, 2735, 2827, 248, 204, 278/2, 2775, 072/12, 273/8, 197/1, 2772, 2747, 235, 197/2, 2887, 2824, 2739/3, 273/4, 237, 2746, 2808, 214/2, 072/4, 268, 2802, 072/7, 088/11, 259, 2897, 070/81, 2841, 070/3, 072/16, 072/5, 072/3, 213, 066, 067, 2792, 2871, 088/19, 273/12, 295, 273/9, 072/9, 072/6, 072/11, 2926/5, 2770, 255, 225, 2736/2, 247/4, 252, 242, 231, 227/1, 276, 246, 247/3, 2734, 2732/1, 2766, 2761, 072/8, 2771, 2764, 2750, 2754, 2758, 2773, 2779, 2780, 216/2, 260, 256, 239, 234, 238, 2816, 265, 262/5, 262/6, 217, 221, 273/17, 258, 257, 214/1, 261, 2739/7, 2739/1, 2813, 2806/2, 2812, 228, 2786, 2806/1, 2873, 2801, 2908, 2907, 2810, 2809, 2790, 2787, 2782, 2794, 2888, 2804/1, 2889, 2805, 281/6, 2795, 2800, 2752, 2751, 2744, 2821, 2755/2, 2756/2, 2774, 2759, 2743, 2753, 2745, 2928/13, 2817/2, 2823, 2820, 2815, 2826, 2817/1, 2819, 2825, 2818, 240, 195/2, 196/2, 187, 2858, 227/2, 233, 189, 251, 223, 272/1, 230, 229, 194, 2922/1, 280/2, 273/14, 281/2, 273/13, 273/16, 273/15, 275, 2781, 281/1, 277, 281/3, 218, 2798/1, 278/1, 272/2, 2811
4.	Klissza	11244	088/15, 298/13, 088/14, 297, 298/11, 088/16, 301, 300, 298/12, 088/17, 295
5.	Klissza	11245	299, 298/18, 298/2, 298/4
6.	Rinkovce	11246	3605/1, 3609/1, 3607, 3610, 3611/2, 3608, 3609/2, 3612, 3611/3, 3611/1, 3605/3, 3601, 3605/2, 3606, 298/36
7.	Új-dűlő (Szövőgyár, Väckert, Szmolnica, Prekobrodica)	11247	2988/25, 2988/10, 2997/3, 2732/11, 056/145, 2728/10, 2430, 2427, 2431, 2423/2, 2423/1, 2426, 2439, 2435, 2437/2, 3677, 2436, 2447/1, 2419/1, 2419/2, 2732/13, 2988/18, 2988/19, 2728/2, 2988/17, 2728/5, 2728/6, 2447/2, 2728/12, 2728/18, 3679, 3678, 3676/1, 2444, 2440/2, 2732/10, 2988/16, 2995/3, 2996/2, 3502, 2995/4, 2441/2, 3453, 059/7, 2440/1, 2988/27, 2732/6, 2728/11, 3443, 2445/2, 056/39, 2998, 2988/2, 3676/2, 3501, 2988/20, 2976/3, 2443, 2972, 059/13, 056/29, 2434, 2728/9, 2997/5, 2663, 057/1, 056/24, 2728/20, 2991, 2728/14, 2974, 2988/26, 2728/7, 2988/24, 2984, 2983/2, 2985, 2976/2, 2997/1, 2988/22, 2988/23, 2988/5, 2987, 3671, 2973/2, 2973/4, 2963/1, 2728/4, 2971/1, 2973/3, 2965, 2964, 2728/3, 2962, 2732/8, 056/36, 059/105, 056/27, 056/35, 056/37, 056/38, 2422, 2990, 059/75, 3454, 2988/21, 2989, 2986, 056/41, 056/34, 056/146, 056/28, 056/42, 056/40, 2995/5, 2442/2, 2995/1, 2975, 2438, 2979/2, 2980/2, 2963/2, 2961, 2728/19, 2448, 2451, 3675, 2732/3, 2406/3, 2433, 2432, 2446, 2414, 2415, 2418, 2408, 2406/1, 2407/2, 2407/1, 2410/2, 2411, 2406/2, 2732/12
8.	Tavan, Szencso	11248	054/760, 691, 690/2, 688/13, 688/10, 1237, 688/12, 688/11, 690/1, 689/1, 688/14, 688/9, 039/354, 039/371, 039/373, 039/61, 054/6, 054/762, 054/772, 039/40, 2229, 2230/1, 2230/2, 2231/1, 2238/1, 2238/2, 2239, 2240, 2243/2, 2244, 2245, 2228, 2247, 3463, 3464, 3466, 3494, 054/4, 045, 3495, 2246, 3496, 039/46, 054/14, 044/746, 039/161, 039/47, 039/80, 039/100, 039/163, 042/9, 041, 039/55, 044/744, 039/57, 054/773, 042/11, 3672, 044/601, 044/747, 039/164, 039/359, 044/743, 039/88, 039/54, 039/116, 039/360, 044/606, 044/742, 044/745, 039/370, 039/56, 039/43, 039/165, 039/85, 039/81, 039/355, 039/196, 039/162, 054/764, 044/605, 039/48, 039/166, 044/602, 042/10, 044/741, 039/358, 042/3, 039/59, 039/45, 044/604, 054/779, 039/195, 3673, 044/603, 054/778
9.	Szelistye	11249	1689/91, 1689/102, 1689/78, 1689/79, 1689/103, 1689/109, 1689/90, 1689/85, 1689/84, 1689/93, 1689/80, 1689/68, 1689/61, 1689/67, 1689/2, 1689/4, 1689/6, 1689/8, 1689/11, 1689/13, 1689/15, 1689/19, 1689/37, 1689/38, 1689/39, 1689/51, 1689/52, 1689/53, 1689/54, 1689/55, 1689/56, 1689/57, 1689/58, 1689/59, 1689/70, 1689/71, 1689/72, 1689/73, 1689/74, 1689/75, 1689/76, 1689/86, 1689/87, 1689/88,



			1689/89, 1689/104, 1689/105, 1689/106, 1689/107, 1689/123, 1689/124, 1689/125, 1689/126, 1689/127, 1689/144, 1689/145, 1689/146, 1689/203, 1689/211, 1689/69, 1689/22, 1689/77, 1689/192, 1689/9, 1689/20, 1689/193, 1689/40, 1689/60, 1689/50, 1689/21, 1689/184, 1689/170, 1893, 1689/26, 1874, 1875, 1876, 1865, 1689/17, 1689/172, 1866/4, 1873, 1689/171, 1689/210, 1689/185, 1689/122, 1689/148, 1689/128, 1689/108, 1877, 1864/2, 1878, 1689/143, 1689/121, 1689/101
10.	Nagykovács	11250	0328/2
11.	Nagykovács	11251	0313/1
12.	Nagykovács, Pusztatemplom	11252	0318/1, 0318/2
13.	Lugi dűlő	11253	0220/2, 10109/3, 0224/14, 10074, 10098, 10061, 0218/2, 10112, 10101, 0224/19, 10073/2, 10070, 0224/18, 10111, 10102/3, 0223/2, 10109/5, 0224/17, 0221, 10073/5, 10109/6, 10060, 10073/4, 10105, 10109/2, 10064, 10108/1, 10103, 10113, 10106, 10071, 10063, 10102/1, 10100, 10099, 10073/1, 0220/3, 0220/4, 0220/5, 0220/8, 0220/9, 0220/10, 0220/11, 10091, 10092, 10093, 10095, 10096, 10109/7, 10110, 9925/2, 9927/2, 9927/6, 9928, 9929, 9930, 9931, 9932, 9933, 9934, 9935/1, 9935/2, 9997, 9936, 9937, 9940, 9942, 0220/20, 0220/25, 0220/19, 0220/7, 0220/13, 0220/18, 0220/16, 0220/24, 0220/23, 0220/26, 0220/17, 0220/22, 10073/3, 10090, 10094, 10057, 10102/2, 0222, 0220/14, 0220/15, 0220/12, 0220/6, 10097, 10072, 10104, 0220/21, 10109/1, 10107, 10062, 0219/2
14.	Nagycsikóvár	11254	0387/1
15.	Kiskovácsi-major	11255	0278/2, 0280
16.	Bükk-puszt	11256	0375
17.	Holdvilág-árok	11257	0386/2, 0385, 0371/5
18.	Kolevka-hegy	11258	0386/2
19.	Lugi-dűlő	11259	0224/17, 0224/19
20.	Orlovác	11260	3601, 298/21, 689/53, 695/4, 695/3, 298/36, 689/52, 689/79, 689/51, 690
21.	Sztaragroblye	11261	3647, 3645/1, 3635, 3634, 3633, 3632/1, 3648/1, 3639, 3648/2, 3644, 3651, 3652, 3631, 3636/2, 3637, 3653/2, 3655, 3641, 3653/1, 3650, 3649, 3646, 3645/2, 3658, 3630, 3636/1, 3642, 3654, 3640, 082/2, 3629, 3643, 3632/2, 3638/2, 3656, 3657/1, 3657/3, 3657/4, 3657/2, 073/3
22.	Határ-dűlő	11262	0132/32, 077, 074/27, 074/28, 074/29
23.	Klissza	11263	298/23, 298/21, 298/26, 298/2, 298/22, 298/25, 298/24, 088/14, 298/9, 298/36, 298/10, 298/4, 298/6, 088/17, 088/15, 298/5, 088/20, 088/21, 088/16, 298/20, 298/8, 298/27, 298/7, 3606, 088/18, 088/19, 298/33, 298/29, 298/32
24.	Ady Endre utca 19.		1194, 1125, 1192, 1195, 1196, 1179, 1190, 1197, 1193, 1191, 1180, 1205, 1116/2, 1114/1, 1211, 1115/1, 1116/1, 1214, 1215, 1221, 1213, 1220, 1222/2, 1216, 1218, 1217
25.	Belterület		599, 600, 515/1, 560, 561, 562, 554, 555, 556, 557, 558/2, 553, 552/2, 552/3, 883/1, 1475, 881/3, 1435, 551, 883/4, 885/1, 552/4, 1487, 549, 613, 479, 641/1, 374, 424, 659/1, 658, 861, 857, 860, 858/2, 865, 880/8, 611, 668, 862/2, 863, 862/1, 642, 864, 858/1, 873/2, 872, 612/2, 671, 660, 640/2, 644, 878/1, 873/4, 874/3, 1463/6, 884, 1478/1, 881/1, 1463/4, 1474, 882, 1473, 1464, 1463/5, 1484, 1492, 879/2, 1458, 1457, 1461, 1472/2, 1476, 1463/3, 1477, 71/4, 515/2, 641/2, 577, 880/7, 617, 78/6, 119, 98, 1459, 76/2, 662, 602, 603, 646, 610, 588, 670, 614, 604, 102, 886, 641/3, 597, 70/1, 855, 596, 637/2, 612/1, 1463/7, 621, 664, 1491, 95, 101, 78/2, 585, 601, 640/1, 78/3, 868, 120, 661, 123, 874/1, 116/2, 116/3, 116/4, 89, 77, 74, 93/2, 122, 94, 84, 97, 594/1, 64, 871, 669, 93/1, 103, 96, 1488, 875, 81, 80, 87, 1478/2, 82, 118, 1481, 1480, 91, 616/1, 1483, 1482, 1489, 65, 869, 666, 656/5, 70/2, 66/2, 859, 582, 580, 665, 877, 667, 587, 616/3, 619, 609, 608, 67, 66/1, 616/4, 121, 618, 88, 653, 654, 655, 648, 649, 856/1, 635, 591, 590, 116/1, 576, 575, 579, 652, 651, 656/4, 867, 656/2, 593, 589, 1478/3, 615, 79, 873/3, 85, 592, 657, 878/2, 598, 90, 552/1, 583, 480, 1486/1, 879/1, 581, 616/2, 548/1, 1472/1, 880/9, 100/2, 1224, 1486/2, 656/3, 550, 873/1, 1463/8, 502, 605, 650, 73, 880/4, 607, 578, 876, 659/2, 606, 883/7, 594/2, 586, 866, 1490, 92, 83, 338, 1472/3, 656/1, 1479, 595, 645, 69, 1485, 643, 647, 78/4, 100/1, 880/3, 478, 565, 564, 503, 1453/1, 1456/2, 1456/1, 1455, 888, 1462, 1460, 573, 63, 574, 68
26.	Nagykovács	11266	0321, 0312/8, 0317
27.	Boglárka utca	11267	1689/2, 1689/43, 1689/27, 1689/45, 1689/28, 1689/44, 1672/4, 1672/3, 1672/2, 1672/9, 1672/5, 1672/1, 1684/21, 1684/18, 1684/19, 1682/4, 1682/3, 1683/3, 1683/4, 1684/20, 1684/10, 1684/9, 1684/13, 1684/12, 1684/11



28.	Lugi dűlő	11268	0225, 0224/17, 0236
29.	Kő-hegy	11269	0405, 0153/21, 0590, 0589/1, 0591/1, 0592, 0109/41, 0109/40, 0109/5, 0593, 0594, 0109/3, 0110, 0109/21, 0111/1, 9576/4, 9575
30.	Tavan felett	11270	2128/8, 2118/23, 2118/32, 2118/29, 2118/30, 2118/22, 2128/19, 2131/21, 2131/4, 2128/6, 2118/26, 2128/9, 2118/27, 2131/20, 2131/3, 2128/7, 2118/28, 2118/24, 2131/5, 2128/11, 2128/17, 2128/18, 2118/9, 2131/22, 2131/23, 2131/31, 2131/6, 2131/11, 2131/13, 2131/2, 2131/10, 2131/8, 2131/9, 2131/7, 3016, 2131/12, 2131/26
31.	Dolina	10040	0430/1, 0422, 0424
32.	Dolina	10041	0430/1, 0420, 0416, 0438, 0436/1, 0419, 0418, 0421, 0430/3, 0415/2, 0437, 0139/5, 0473, 0412, 0471, 0417, 0414, 0415/1
33.	Középsőtanya	10045	0436/2, 0446, 0439, 0436/1
34.	Budakalász – Tavan felett	10057	039/375, 040/1, 039/93, 039/356, 039/374, 039/352

Jogszabály által külön védett régészeti lelőhelyek

Kiemelten védett régészeti lelőhelyek:

11245 – Klissza: középkori nemesi udvarház és temploma

11248 - Tavan, Szencso: római villa és középkori templom

11253 – Lugi – dűlő: római villa

11257 – Holdvilág-árok: őskori barlang, középkori bánya és kaptárkő

Fokozottan védett régészeti lelőhelyek:

11252 – Kiskovácsi: középkori ciszter kolostori gazdaság és templom

Pomázon országos műemléki értékvédelem alatt állnak az alábbi létesítmények:

műemlékjegyzék	cím	hrs.	leírás
M III 7206	Hősök tere	1	Református templom, klasszicista, 1814-1828.
M II 7207	Klissza dűlő	299 298/18	Várkastély romjai, gótikus, 14-15. sz.
M II 7207	Klissza dűlő	298/18 299	Templomrom, gótikus, 14-15. sz.
M III 7208	Lugi dűlő (külterület)	0220/2, 0220/10, 0220/11, 0220/12, 0220/13, 0220/14, 0220/15, 0220/16, 0220/17, 0220/18, 0220/19, 0220/20, 0220/21, 0220/22, 0220/23, 0220/24, 0220/25, 0220/26, 0220/3, 0220/4, 0220/5, 0220/6, 0220/7, 0220/8, 0220/9	Római kori villa maradványai, 2. század, a területen 5. századi barbár leletanyag is kimutatható volt.
M III 7209	Nagykovácsi puszta	0318/1 0318/2	Kolostorrom, román stílusú, 12. sz.
M III 7210	Szente-dűlő (külterület)	054/4	Templomrom, középkori.
M III 7211	Templom tér	585	Görögkeleti templom, 14. sz.-i eredetű gótikus. Mai alakjában barokk, 1719-1722. Berendezés és ikonosztáz barokk, 18. sz. második fele.
M III 7212	Templom tér	601	Római katolikus templom, barokk, 1768. Átépítve.
M III 7212	Templom tér	601	Reneszánsz pasztofórium maradványa, 1519.
M I 7213	Templom tér 3.	640/1	Teleki-kastély, földszintes, barokk, 1773. Átalakítva eklektikus stílusban a 19. sz. második felében.
M II 11381	Kossuth Lajos utca 48.	30	Szerb lakóház, néprajzi gyűjtemény, 19. század eleje.
M II 11382	Orgona u. 11/b.	1610/1	Marschalkó-villa, 1910-ben Marschalkó Béla által tervezett és épített szecessziós stílusú, háromszintes családi ház.



A műemléki környezetek a következők:

műemlékjegyzék	cím	hrsz.	leírás
MK 7207	Klissza dűlő	298/2, 298/20, 301, 607, 690, 691, 302, 529/3, 529/8, 529/7, 529/6, 530, 531	Vár- és templomrom ex-lege műemléki környezete
MK 7213		599, 601, 611, 612/1, 614, 619, 621, 635, 637/2, 640/2, 641/1, 671, 672, 855, 856/1, 857, 859, 638/5, 637/5, 637/6, 637/4	Teleki-kastély ex-lege műemléki környezete
MK 11382		1586, 1592, 1585, 1609/1, 1609/39, 1609/40, 1609/7, 1611/1, 1547, 1546, 1584, 1583	Marschalkó-villa műemléki környezete
MK 11381		1, 28, 2, 32, 33, 425, 34, 29, 3, 31, 426, 668	Szerb lakóház műemléki környezete

Jelenleg helyi művi értékvédelmi rendleet, így védettség alatt álló építmény nincs Pomázon.

4.2. Művi értékvédelem alá vonandó létesítmények:

A település védendő helyi művi értékeit igény esetén (településszerkezet, telekstruktúra, építmények) külön rendelettel helyi védelem alá kell vonni. A helyi építési szabályzatban, a településképi rendletben, az önálló helyi értékvédelmi rendelet elveivel, céljaival összhangban lévő szabályozást kell kidolgozni, illetőleg e rendeletek közötti működési összhangot meg kell teremteni.

Az örökségvédelmi hatástanulmány alapján építészeti és helytörténeti értékei miatt helyi egyedi védelemre javasoltak az alábbi kereszttek, emlékművek, emléktáblák, épületrészek:

	megnevezés	cím	hrsz.
1.	Honalapítás Emlékmű	Klissza-domb	298/18
2.	Lupa-Mandics Mauzóleum	Klissza-domb	299
3.	I. világháborús Emlékmű	Hősök tere	(3)
4.	II. világháborús és 56-os Emlékmű	Kossuth Lajos utca	449
5.	56-os emlékmű	Árpád fejedelem útja	(2728/20)
6.	Tiszolczy emlékmű	Kossuth L. utca 21.	451
7.	Szent György napi szerb emlékkereszt	Szabadság tér	(667)
8.	Magyar kereszt	Hősök tere	(400/2)
9.	Sváb kereszt	Diófa utca	(1386)
10.	Szlovák (tót) kereszt	Beniczky utca	1223
11.	Szent Márk napi kereszt	Ravatalozó utca	529/9
12.	Kálvária	r.k. temető	691
13.	Templom téri kőkereszt	Templom tér	601
14.	Zsidó temető – 1944 mártírjainak emlékműve	Ady Endre utca	1127, 9836
15.	Szent Vendel szobor	Dobogókői út	1175
16.	Dera híd	József Attila utca	0270/1
17.	Fakapu – Fű-Török ház	Beniczky utca 22.	884
18.	Fakapu	Kossuth Lajos utca 20.	50
19.	Fakapu	Kossuth Lajos utca 1.	576
20.	Fakapu	Kossuth Lajos utca 37.	427
21.	Fakapu	Hősök tere 7.	415
22.	Fedeles kapu	Kossuth Lajos utca 41.	425
23.	Utcai kőkerítések	Templom tér 3-5-7. Fáy András utca	604, 603, 602
24.	Neobarokk fakapu	Beniczky utca 22.	884
25.	Fakapu	Kossuth Lajos utca 1.	576
26.	Fakapu	Kossuth Lajos utca 20.	50
27.	Fakapu	Kossuth Lajos utca 37.	427
28.	Fakapu	Hősök tere 7.	415

Az örökségvédelmi hatástanulmány alapján építészeti és helytörténeti értékei miatt helyi egyedi



védelemre javasoltak az alábbi épületek:

	megnevezés	cím	hatsz.
1.	volt jószágkormányzói lak	Templom tér 4.	611
2.	Mattyók-Steller ház	Hunyadi János utca 2.	659/1
3.	Luppa-ház	Luppa Vidor utca 1.	479
4.	Római katolikus plébánia épülete, kőkerítés, két kápolna	Templom tér 8.	600
5.	Wattay-kúria (kiskastély)	Vasvári Pál utca 8.	637/4
6.	Főszolgabírói hivatal	Goethe utca 2.	1434
7.	Jordán-Tregele kúria	Beniczky utca 53.	1433/1
8.	Kubinyi ház	Beniczky utca 6/b.	661
9.	Gröschl ház	Beniczky utca 16.	876, 877
10.	Mares-Koronka ház	Fáy András utca 35.	283/8, 283/7
11.	Szilády-ház (Zboray-ház)	Vasvári Pál utca 2.	622/1
12.	Radnai-villa	Margitligeti út 111.	0269/12
13.	egykori gazdasági épület	Mártírok útja 1.	272/4
14.	Princz-Laszlovszky ház	Mártírok útja 2.	245
15.	Rábel-ház	Mártírok útja 20.	219
16.	Princz-Tiszovszky ház	Kossuth Lajos utca 39.	426
17.	Lakóépület	Templom tér 1.	641/1, 641/2, 641/3
18.	Görögkeleti parókia	Plébánia utca 2.	502
19.	Református lelkesi hivatal	Hősök tere 1.	417/2
20.	Városháza	Kossuth Lajos utca 23-25	449
21.	Csata ház	Jankovits Gyula utca 3.	2022
22.	Loos ház	Iskola utca 1.	645
23.	Sashegyi Sándor általános iskola	Iskola utca 2.	640/2
24.	Lakóépület	Ady Endre utca 6.	1121/2
25.	Lakóépület	Ady Endre utca 8.	1120/2
26.	Lakóépület	Ady Endre utca 10.	1119
27.	Kovács ház	Bem József utca 10.	553
28.	Lakóépület	Bem József utca 14.	549
29.	Lakóépület – Mocsáry villa	Beniczky utca 8.	660
30.	Lakóépület	Beniczky utca 32.	893/8
31.	Lakóépület	Beniczky utca 34.	895
32.	Lakóépület	Beniczky utca 35.	1453/1
33.	Liebl ház és vendéglő	Beniczky utca 38.	912
34.	Lakóépület	Beniczky utca 54.	982/1
35.	Lakóépület	Beniczky utca 80.	1011
36.	Lakóépület	Beniczky utca 115.	1250
37.	Lakóépület	Diófa utca 3.	1355
38.	Lakóépület	Diófa utca 5.	1356/1
39.	Lakóépület	Diófa utca 14.	1400
40.	Lakóépület	Diófa utca 34/b.	1388/1
41.	Lakóépület	Dobogókői út 13.	1258
42.	Lakóépület	Fáy András utca 1.	562
43.	Lakóépület	Fáy András utca 25.	369/2
44.	Lakóépület	Fáy András utca 31.	373
45.	Lakóépület	Fűzfa utca 25.	1569/1
46.	Lakóépület	Fűzfa utca 27.	1568/1
47.	Lakóépület	Hársfa utca 10.	905/5
48.	Lakóépület	Hősök tere 10/a.	15
49.	Lakóépület	József Attila utca 14.	1966
50.	Golub-Tregele ház	Kossuth Lajos utca 7.	572
51.	Golub ház	Kossuth Lajos utca 11.	570
52.	Herold-ház	Kossuth Lajos utca 41.	425
53.	Lakóház	Luppa Vidor utca 2.	564
54.	Lakóház	Luppa Vidor utca 10.	450
55.	Lakóház	Luppa Vidor utca 15.	463
56.	Lakóház	Luppa Vidor utca 22.	432/1
57.	Lakóház	Luppa Vidor utca 25.	384



58.	Lakóház	Luppa Vidor utca 27/b.	386
59.	Lakóház	Luppa Vidor utca 31.	390
60.	Kuchenbauer ház	Luppa Vidor utca 39.	418
61.	Lakóház	Orgona utca 37.	1352/1
62.	Lakóház	Orgona utca 38.	1351/1
63.	Lakóház	Rózsa utca 13.	2028
64.	Lakóház	Rózsa utca 4.	1877
65.	Szerb közösségi ház	Szerb utca 8.	585
66.	Lakóépület	Vasvári Pál utca 6.	638/5
67.	Lakóépület	Verebes utca 2.	423/2

5. A KÖZLEKEDÉS

A TSZT-n jelölt országos és helyi közúthálózati nyomvonal-korrekciókból fakadó változtatásokat a HÉSZ-en és az SZT-n át kell vezetni. A kiszolgáló (lakó) utcák szükséges korrekcióit, vagy a tervezett új utcákat az OTÉK szerinti építési szélességek biztosításával, vagy méretezett keresztszelvények alapján a SZT-ben ugyancsak biztosítani kell.

A belterületen tervezett létesítmények normatívák szerinti parkoló igényét telken belül kell biztosítani. Amennyiben ez a meglevő, megmaradó beépítés miatt nem biztosítható, akkor csak az OTÉK előírásai szerinti HÉSZ-ben meghatározott módon lehet ettől eltérni.

A TSZT-n jelölt tervezett kerékpárút hálózati nyomvonalakat is lehetőség szerint mielőbb meg kell valósítani.

6. A KÖZMŰELLÁTÁS

Az egyes terület-felhasználási egységek kötelező minimális közüzemi közművesítettségének mértékét az alábbi táblázat rögzíti. A helyi építési szabályzat kidolgozása során legalább az alábbi táblázatban közölt minimális, vagy annál magasabb szintű közművesítettség mértéknek megfelelő előírásokat kell alkalmazni.

Terület-felhasználási egység neve	A közművesítettség mértéke
A belterületen:	
Kisvárosias lakóterületek	Teljes közművesítettség
Kertvárosias lakóterületek	Teljes közművesítettség
Településközpont területek	Teljes közművesítettség
Intézményi területek	Teljes közművesítettség
Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek	Teljes közművesítettség
Ipari gazdasági területek	Teljes közművesítettség
Hévígházak üdülőterületek	Teljes közművesítettség
Különleges területek	Teljes közművesítettség
Közlekedési és közmű-elhelyezési, hírközlési területek	A feltárt terület közművesítettség mértékével azonos
Zöldterületek	Közművesítetlen
Mezőgazdasági területek	Közművesítetlen
Erdőterületek	Közművesítetlen
Vízgyűjtőterületek	Közművesítetlen
A külterületen:	
Ipari gazdasági területek	Teljes közművesítettség
Különleges területek	Teljes közművesítettség
Közlekedési és közmű-elhelyezési, hírközlési területek	A feltárt terület közművesítettség mértékével azonos
Erdőterületek	Közművesítetlen
Mezőgazdasági területek	Közművesítetlen
Vízgyűjtőterületek	Közművesítetlen
Különleges beépítésre nem szánt	Közművesítetlen

Az újonnan tervezett változó funkciójú területeken a közművek kiépítését egységes rendszerben elő-közművesítéssel kell megvalósítani. Közművezetékek, járulékos közműlétesítmények elhelyezésénél az esztétikai követelmények betartására is figyelemmel kell lenni.



A közművezetékek telepítésénél (átépítéskor és új vezetékek létesítésekor) a gazdaságos területhasználatra figyelmet kell fordítani. Az utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell figyelembe venni. A meglévő és tervezett közművezetékek nyomvonalának helyét (közterületen, vagy a szolgalmi jog bejegyzésével) biztosítani kell. A közműveket elsősorban közterületen kell elhelyezni, a jelenleg magánterületen húzódó vezetékeket közterületre kell kiváltani.

7. A KÖRNYEZETVÉDELME

A vízgyűjtő-gazdálkodási tervben szereplő felszíni víztestek (kiszvízfolyások): Dera-patak, Bükkös-patak felső, Barát-patak. A település területén természetes vagy mesterséges állóvíz nem található.

A felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról szóló, a 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet alapján – a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelettel összhangban – Pomáz a „fokozottan érzékeny” területi kategóriába tartozik, valamint ezen belül „kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület”

A nitrátérzékeny területeknek a MePAR szerinti blokkok szintjén történő közzétételéről szóló 43/2007. (VI. 1.) FVM rendelet melléklete alapján a település közigazgatási területén nitrátérzékeny területek találhatók. Ennek megfelelően a potenciális szennyezések megelőzése és elkerülése érdekében a vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezéssel szembeni védelméről szóló 27/2006. (II. 7.) Korm. rendeletben foglalt „a vizek nitrátszennyezéssel szembeni védelmét szolgáló általános szabályok” alapján kell eljárni.

A légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2002. (X. 7.) KvVM rendelet 1. és 2. sz. melléklete alapján, a település a „Budapest és környéke légszennyezettségi agglomerációba” került besorolásra.

A település területén számottevő légszennyezéssel járó ipari tevékenységet nem folytatnak. A helyhez kötött légszennyező forrásokon légtérbe jutó szennyező anyagok zömmel a hőenergia termelésből erednek, ezek mennyisége nem haladja meg a területi kibocsátási határértéket és nem okoznak jelentős légszennyezést.

A közlekedési eredetű légszennyezésben a belterületen áthaladó 1112 és a 1111 jelű utak jelentős gépjárműforgalma a szomszédos területeken számottevő légszennyezés és porterhelést okoz.

A településen a zajterhelés legjelentősebb forrása a közlekedés. A belterületen átmenő utak (1112 és a 1111 jelű utak) valamint a Szentendrei HÉV forgalma forgalma a közlekedési terület melletti intenzív beépítésű területrészekben számottevő zajterhelést és rezgésterhelést okoz.

Lakóterületen, illetve a közelében jelentős zajkibocsátású telephely, szórakozóhely nem működik.

A település belterületén a kommunális hulladékok szelektív gyűjtése és elszállítása szervezett formában történik. Az Önkormányzat a Duna-Vértes Köze Regionális Hulladékgazdálkodási Társulás tagja. Az elszállított települési hulladékot, az elkülönítetten (szelektíven) gyűjtött hulladékot és a biohulladékot a Közszolgáltató a Tatabányai hulladékkezelő központba szállítja.

A társulás keretében működtetett, a település hulladékait befogadó lerakó a rendezési terv távlatán belül nem fog betelni, így település kommunális hulladék elhelyezése távlatilag megoldott.

8. A VÉDŐTERÜLETEK ÉS VÉDŐSÁVOK

Pomáz a 18/2003. (XII. 9.) KvVM-BM együttes rendelet alapján "erősen veszélyeztetett" a Duna vízviSSZADUZZASZTÓ hatása miatt, de a vízügyi ágazat által nyilvántartott árvízzel veszélyeztetett települések között nem szerepel. A településen erózió- és aktív felszínmozgás-veszélyes terület a jelenlegi nyilvántartások szerint nincs. A települést ismert természetes üregek érintik. Közműves szennyvízelvezetéssel ellátatlan területek a belterületek a Messelia-hegy oldalában levő lakóterületek egy része és az üdülőterületek. Meglévő és tervezett állapotban a következő jelentősebb védőterületek érintik a települést:

- Közlekedési: az országos közutak és a HÉV vonal menti védősáv.
- Közművek védősávjai:
 - = vízvezetékek;
 - = szennyvízelvezető hálózatok;
 - = felszíni vízelvezetés és csapadékvíz elvezetés rendszere;
 - = gázvezetékek védősávjai;



- = elektromos légvezetékek védősávjai.
- Honvédelmi terület védőzónja.

9. A KORLÁTOZÁSOK

A terület-felhasználást befolyásoló, más jogszabállyal érvényesülő, érvényesítendő korlátozások:

- közlekedéshálózatai elemek védősávjai;
- közművek védősávjai;
- honvédelmi terület védőzónája;
- nyilvántartott régészeti lelőhely;
- országos ökológiai hálózat határa (magterület, ökológiai folyosó) határa;
- Natura 2000 terület határa;
- Nemzeti park (DINP) határa;
- természetvédelmi terület határa (ex-lege).

A terület-felhasználást befolyásoló, helyi jogszabállyal érvényesülő, érvényesítendő korlátozások:

- közúti védőterület határa;
- vasúti védőterület határa;
- szennyvízáttelelők védőterületének határa.

M-2 MELLÉKLET: VÁLTOZÁSOK (BEAVATKOZÁSOK ÉS ÜTEMEZÉSEK)

1. A TERVEZETT VÁLTOZÁSOK BEAVATKOZÁSOK

A TSZT RAJZOLATÁN MEGVÁLTOZOTT LEGFONTOSABB ELEMEK					
Terület specifikus változtatások:					
Változási azonosító	Érintett terület (változás indoklása, megjegyzés)	Terület-felhasználási változás			
		jele		nagysága (ha)	
		megszűnő	tervezett		
Beépítésre szánt területek beépítésre szánt területi átsorolásával (az OTÉK változása következtében valós funkcióváltás nélkül) megváltozott elemek:					
T1	A korábbi településközpont vegyes övezetek egy részének átsorolása intézményi területfelhasználásba (OTÉK változása miatt megnyíló lehetőség kihasználása és az adottságok miatt).	Vt	Vi	8,6	
Beépítésre szánt területek beépítésre nem szánt területi átsorolásával (az OTÉK változása következtében valós funkcióváltás nélkül) megváltozott elemek:					
T33	A volt Hungaropharma telephely területének egy része (OTÉK változása miatt megnyíló lehetőség kihasználása és az adottságok miatt).	KSr	KbSr	20,0	
Beépítésre szánt területek beépítésre szánt területi átsorolásával (funkcióváltással) megváltozott elemek:					
T3	A Temető utca mellett. (Fejlesztői kérést elfogadó önkormányzati igény átvezetése.)	Lk	Gksz	1,3	
T8	A Szelistye területén. (Önkormányzati igény a jelenlegi és a fejlesztési célknak jobban megfelelő területfelhasználások átvezetése.)	Lk	Lke	1,3	
		Lk	Vt	0,9	
		Vt	Lk	0,7	
		Vt	Gip	0,1	
T11	A Messelia oldalában a 9699/1 hrsz-on korábbi. (Önkormányzati pontosítási igény átvezetése.)	Gip	Üh	0,1	
T12	A Kiskovácsi kórház mellett. (Önkormányzati igény a területfelhasználásnak a jelenlegi használathoz igazítása.)	KEü	Gksz	1,6	
T13	Az Alcsevicán lévő területek területfelhasználásának a jelenlegi igényekhez igazítása. (Önkormányzati és tulajdonosi igények átvezetése.)	KSp	KSr	3,5	
		Lke	Lk	2,4	
		KSr	KT	6,0	
		KT	Má	3,2	
		KSr	Má	2,9	
T24	A Fáy András utca melletti. (Önkormányzati igény átvezetése.)	Lke	Lk	0,7	
T25	A Vörösmarty lakótelepen. (Önkormányzati igény a területfelhasználások valós	Lk	Vt	0,1	



	állapothoz igazításának átvezetése.)	Lk	Lke	0,4
		Lk	Gip	0,02
T26	A Bem József utca mellett. (Önkormányzati igény átvezetése.)	Vt	Lk	0,2
T28	A település iparterületeinek átsorolása kereskedelmi- szolgáltató gazdasági területfelhasználásba. (Általános önkormányzati igény átvezetése.)	Gip	Gksz	120,5
T30	A település külterületén több helyen a majorok megfelelő övezeti szabályozása érdekében. (Önkormányzati igény átvezetése.)	Gksz	KMü	15,2
T32	A sportpálya területén a megfelelő övezeti szabályozás érdekében.	Ksp	KSr	2,0
T35	A 1511 hrsz-en lévő trafóház telke. (Önkormányzati igényre hibás átsorolás helyesbítése a valós állapotnak megfelelően.)	Lke	Gip	0,07
Beépítésre szánt területek beépítésre nem szánt területi visszaminősítésével (funkcióváltással) megváltozott elemek:				
T7	A Tancsics Mihály utca és a Beethoven utca kereszteződésénél. (Önkormányzati igény átvezetése.)	Lke	Zkk	0,1
T31	A Margitliget utca Ny-i végénél a korábbi fejlesztési cél megszűnése miatti visszasorolás a valós használatnak megfelelően. (Önkormányzati igény átvezetése.)	KSr-1	Má	1,3
Beépítésre nem szánt területek, beépítésre szánt területi átsorolásával (funkcióváltással) megváltozott elemek:				
T6	A Tavaszi utca mentén (Önkormányzati igény átvezetése.)	Z-1	Lke-1	0,2
T10	A Patak sor és Vár utca környezetének rendezése. (Önkormányzati pontosítási igény átvezetése.)	Ev	Má	1,9
		Ev	Lke	0,4
		V	Lke	0,1
		Ev	V	0,03
T16	A HÉV állomásnál levő benzinkút területe. (Önkormányzati igény átvezetése.)	KÖu	Gksz	0,1
T25	A Vörösmarty lakótelepen. (Önkormányzati pontosítási igény átvezetése.)	Z	Vt	0,1
		Z	Vi	0,4
T27	A Budakalászi út mentén az út és a HÉV közötti területen. (Önkormányzati igény átvezetése.)	KÖu	Gksz	0,2
T36	A 9006 hrsz egy része. (Önkormányzati igény átvezetése.)	Mk	Üh	0,02
Beépítésre nem szánt területek beépítésre nem szánt területi átsorolásával (funkcióváltással) megváltozott elemek:				
T2	Az erdőterületek valós állapothoz igazítása az igazgatási területen, több helyen. (Az erdészeti nyilvántartás szerinti erdőterületek megváltozott lehatárolásának átvétele miatt.)	Má	Ev	19,6
		Mk	Ev	0,2
		KSr	Ekj	13,6
		Ev	Má	18,7
		Ev	Mk	0,7
		Ev	Tk	45,6
T5	A Köhegyen. (Önkormányzati igény átvezetése a borászat létesítési lehetőségének megteremtése érdekében.)	Má	Mk	2,5
T9	A Klisovác területén, közművezetékek védőövezetében. (Önkormányzati igény átvezetése, a meg nem valósult közparki területek területfelhasználási visszasorolása.)	Z	Má	14,5
T15	A 0361/2 hrsz-on. (Önkormányzati igény átvezetése.)	Ev	Má	1,1
T17	A Messelia-hegy É-i oldalán. (Önkormányzati igény átvezetése.)	Má	Mk	0,4
T18	A Szentendrei út mentén és a HÉV vonal közti területen. (Önkormányzati igény átvezetése.)	KÖu	Má	4,9
T20	A korábbi szeméttelep területe. (Önkormányzati igény átvezetése.)	Ev	KbMe	4,9
		Mk	KbMe	0,5
		Má	KbMe	0,1
T21	A Klisovác utca mentén a Budakalászi határnál. (Önkormányzati igény átvezetése.)	Má	Mk	7,9
T23	A Szentendrei határ mentén. (Önkormányzati igény átvezetése.)	Má	Mk	5,8

2. A VÁLTOZÁSOK, FEJLESZTÉSEK ÜTEMEZÉSE

A fejlesztések, változások megvalósításának ütemezését, az egyes később elkészítendő szabályozási tervek fokozatos jóváhagyásával, esetileg kívánja megszabni az önkormányzat. Külön ütemezési javaslat nem készült a tervhez.

A fent felsorolt elképzelések megvalósulásáig az érintett átsorolásra tervezett beépítésre nem szánt területeket változatlanul a jelenlegi művelési águknak megfelelően kell hasznosítani. A tervezett



átörölások egy részének végrehajtására -a magasabb szintű jogszabályokban rögzítettek miatt- csak szabályozási terv elkészítése és jóváhagyása után kerülhet sor. Új belterületbe vonásra tervezett területre szabályozási tervet készíteni és az érintett területeket építési övezetbe sorolni csak akkor lehet, ha az adott funkciójú terület-felhasználására belterületen már nem áll rendelkezésre beépítetlen terület.

M-3 MELLÉKLET: A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE

A településszerkezeti tervben rögzített terület-felhasználás változások alapján a meglévő és tervezett állapotra vonatkozóan a település területmérlege a következők szerint alakul.

Terület-felhasználási kategória	Meglévő állapot (ha)	Tervezett állapot		
		Megmaradó (ha)	Tervezett (ha)	Összesen (ha)
Kisvárosias lakóterület	32,9	25,7	4,1	29,8
Kertvárosias lakóterület	450,9	446,5	5,8	452,3
Településközpont terület	73,7	60,3	1,2	61,5
Intézményi terület	0,0	0,0	8,6	8,6
Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	96,9	83,7	129,9	213,6
Ipari gazdasági terület	128,8	3,3	0,2	3,5
Hétfélgázás üdülőtérület	71,3	68,2	0,1	68,2
Különleges, egészségügyi terület	19,6	18,4	0,0	18,4
Különleges, sport, rekreációs terület	57,6	18,4	5,5	23,9
Különleges, sportpálya terület	5,7	0,0	0,0	0,0
Különleges, temető terület	10,3	10,3	5,9	16,2
Különleges, mezőgazdasági üzemi terület	0,0	0,0	15,2	15,2
Különleges, magyarávár terület	9,2	9,3	0,0	9,3
Közúti közlekedési terület	117,0	76,4	1,8	78,3
Kötőpályás közlekedési terület	9,9	10,0	0,0	10,0
Zöldterület, közkert	0,0	0,0	0,5	0,5
Zöldterület, közpark	28,9	12,5	0,0	12,5
Védelmi erdőterület	2335,1	2335,3	0,8	2336,1
Közjóléti erdőterület	0,0	0,0	13,6	13,6
Kertes mezőgazdasági terület	255,6	257,8	18,0	275,8
Általános mezőgazdasági terület	1084,7	1065,0	24,0	1089,0
Vízgazdálkodási terület	25,7	48,0	1,1	49,1
Természetközeli terület	89,4	84,9	7,1	92,0
Különleges, beépítésre nem szánt turistaház terület	1,4	1,4	0,0	1,4
Különleges, beépítésre nem szánt sport, rekreációs terület	0,0	0,0	20,0	20,0
Különleges, beépítésre nem szánt megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület	0,0	0,0	5,5	5,5
Összesen:	4904,4	4635,4	269,0	4904,4



M-4 MELLÉKLET: A TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

1. OTRT ÖSSZHANG

Az OTrT előírásainak érvényesülését jellemzően a BATrT előírásainak való megfeleléssel lehet és kell igazolni. Ezen túlmenően azonban az OTrT változása miatt az alábbiakban részletezett témakörökben is igazolni kell az OTrT előírásainak érvényesülését.

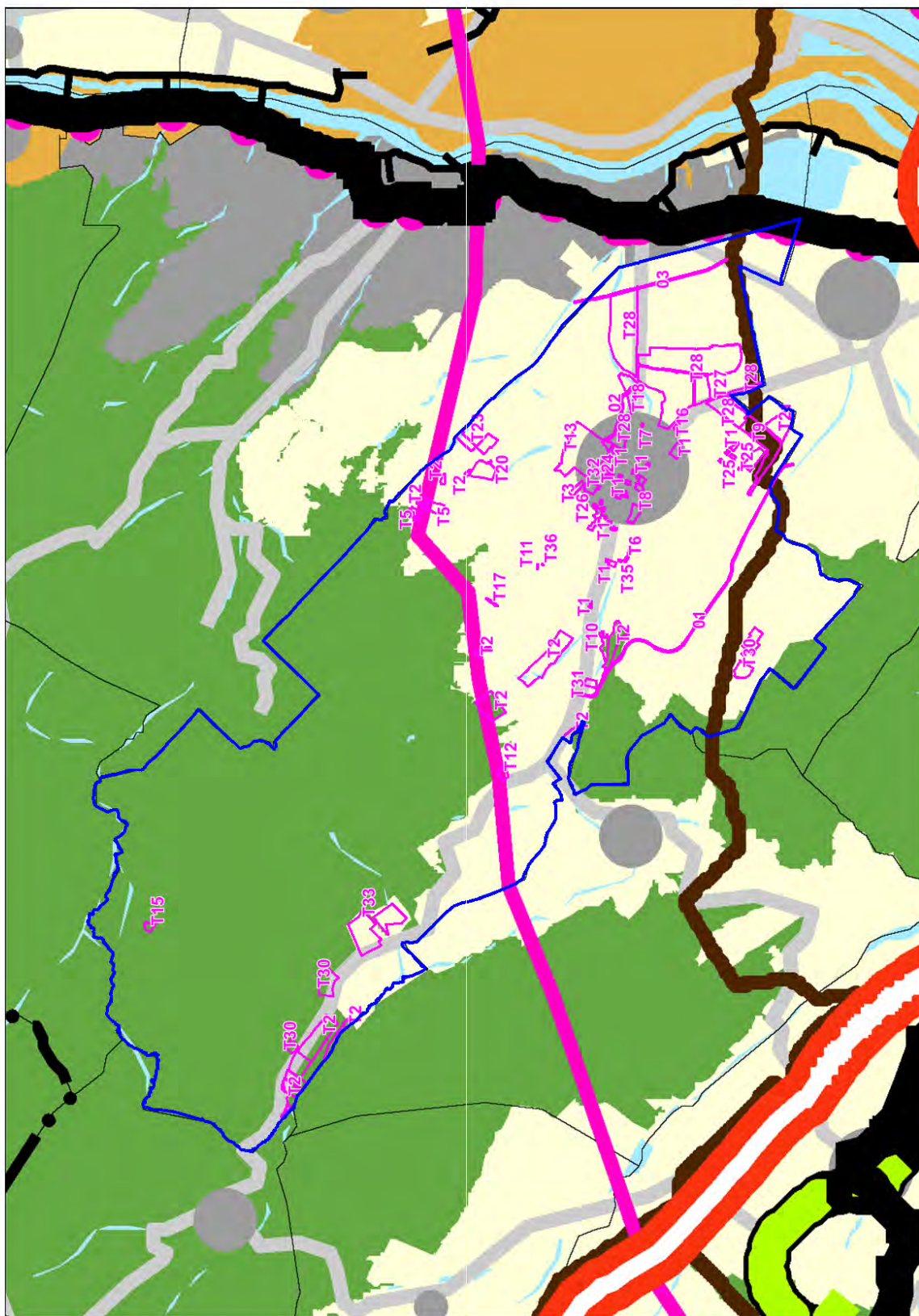
A lenti kivonat alapján az alábbi módosítások a következőképpen érintik az országos jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatokat:

- a Bicske-Pomáz-Göd 400 kV-os átviteli hálózat távvezeték eleme, melynek a települést érintő OTrT rajzolati hossza 5735 m, a TSZT-ben rögzített rajzolati hossza 5735 m. A két nyomvonal hosszkülönbsége 0 m, amely a települést érintő OTrT rajzolati hossz 0 %-a.
- a Szentendre – Pilisvörösvár földgázszállítóvezeték, melynek a települést érintő OTrT rajzolati hossza 6011 m, a TSZT-ben rögzített rajzolati hossza 6066 m. A két nyomvonal hosszkülönbsége 55 m, amely a települést érintő OTrT rajzolati hossz 0,9 %-a.
- a 11. sz. főút, melynek a települést érintő OTrT rajzolati hossza 108 m, a TSZT-ben rögzített rajzolati hossza 103 m. A két nyomvonal hosszkülönbsége 5 m, amely a települést érintő OTrT rajzolati hossz 4,6 %-a.

A lenti nyomvonalhossz eltérések a jogszabályban megengedett $\pm 5\%$ -os tartományon belül vannak, így a tervezett megoldások e vonatkozásban az OTrT-vel összhangban vannak.

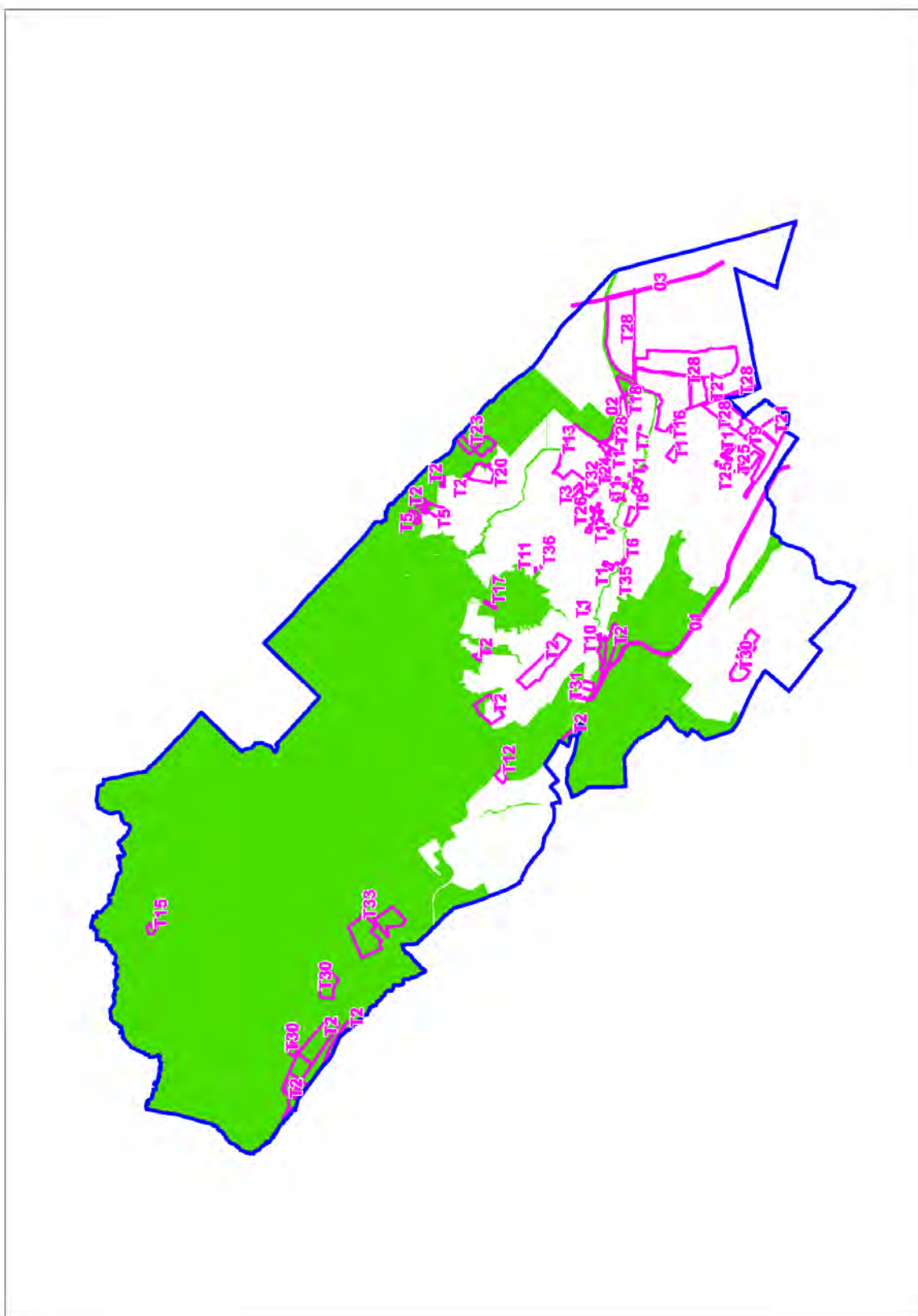


2.sz. melléklet: Az Ország Szerkezeti Terve:

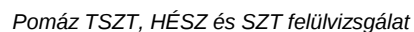




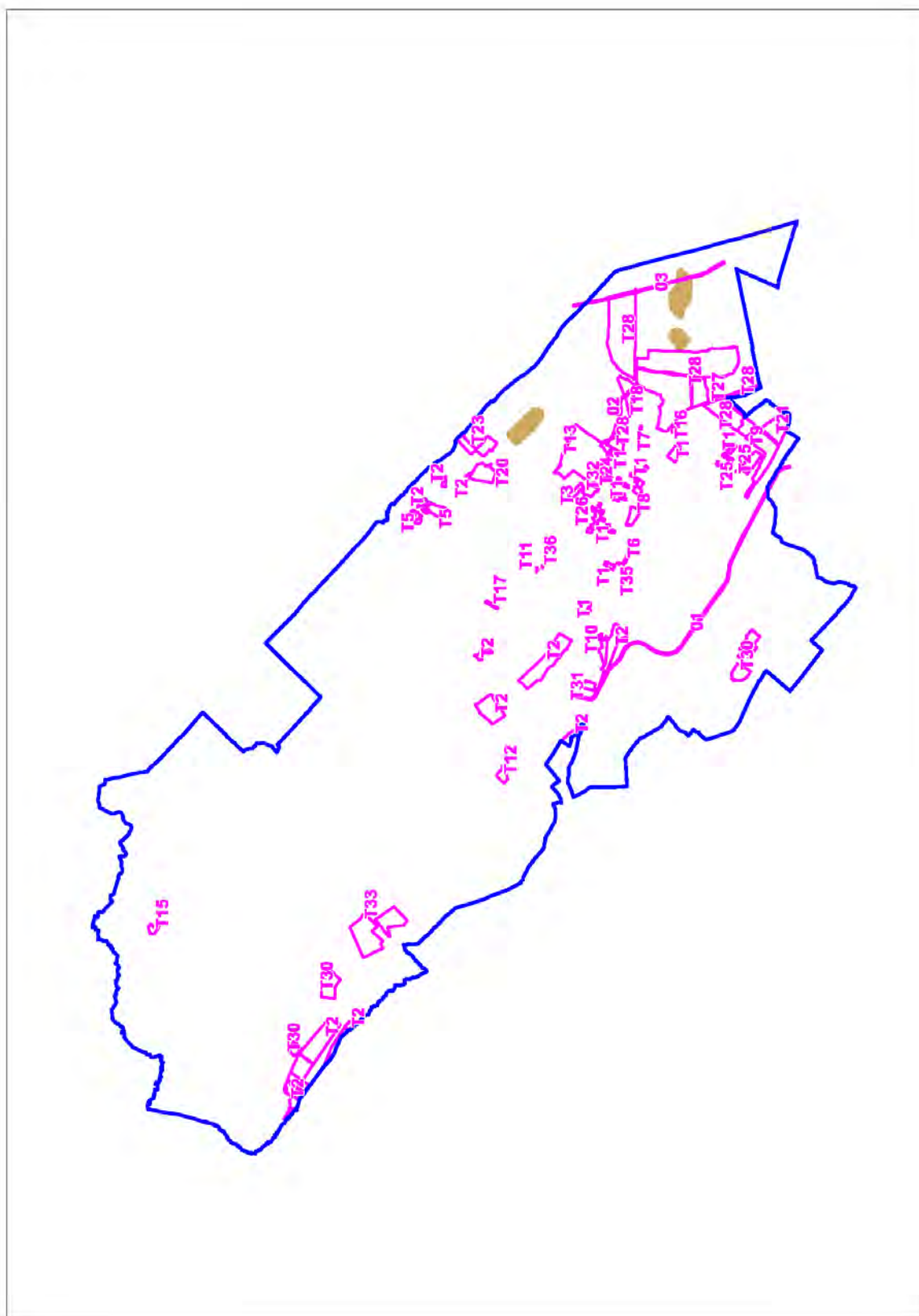
3/1.sz. melléklet: Országos ökológiai hálózat övezete:



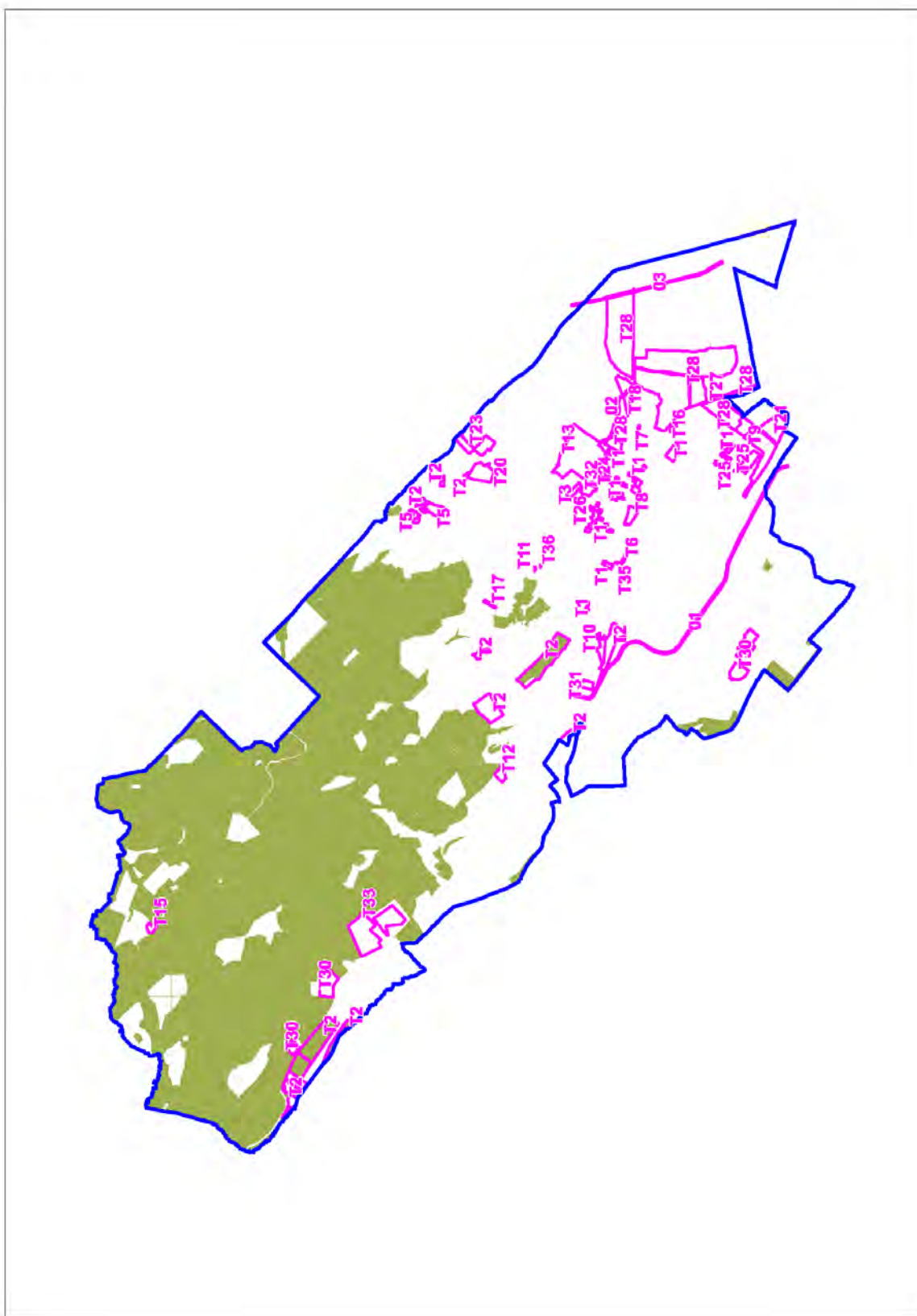
A fenti kivonat alapján különböző módosítások érintik az országos ökológiai hálózat övezetét. Településrendezési tervekben betartandó OTTrT előírás nem tartozik ehhez az elemhez, ezért a tervi megoldások, és a 3/1.sz. melléklet tartalma egymással összhangban lévőknek minősülnek. A konkrét érintettségek részletesen a BATrT országos ökológiai hálózati övezeteinél (magterület, ökológiai folyosó, pufferterület) vannak kifejtve.



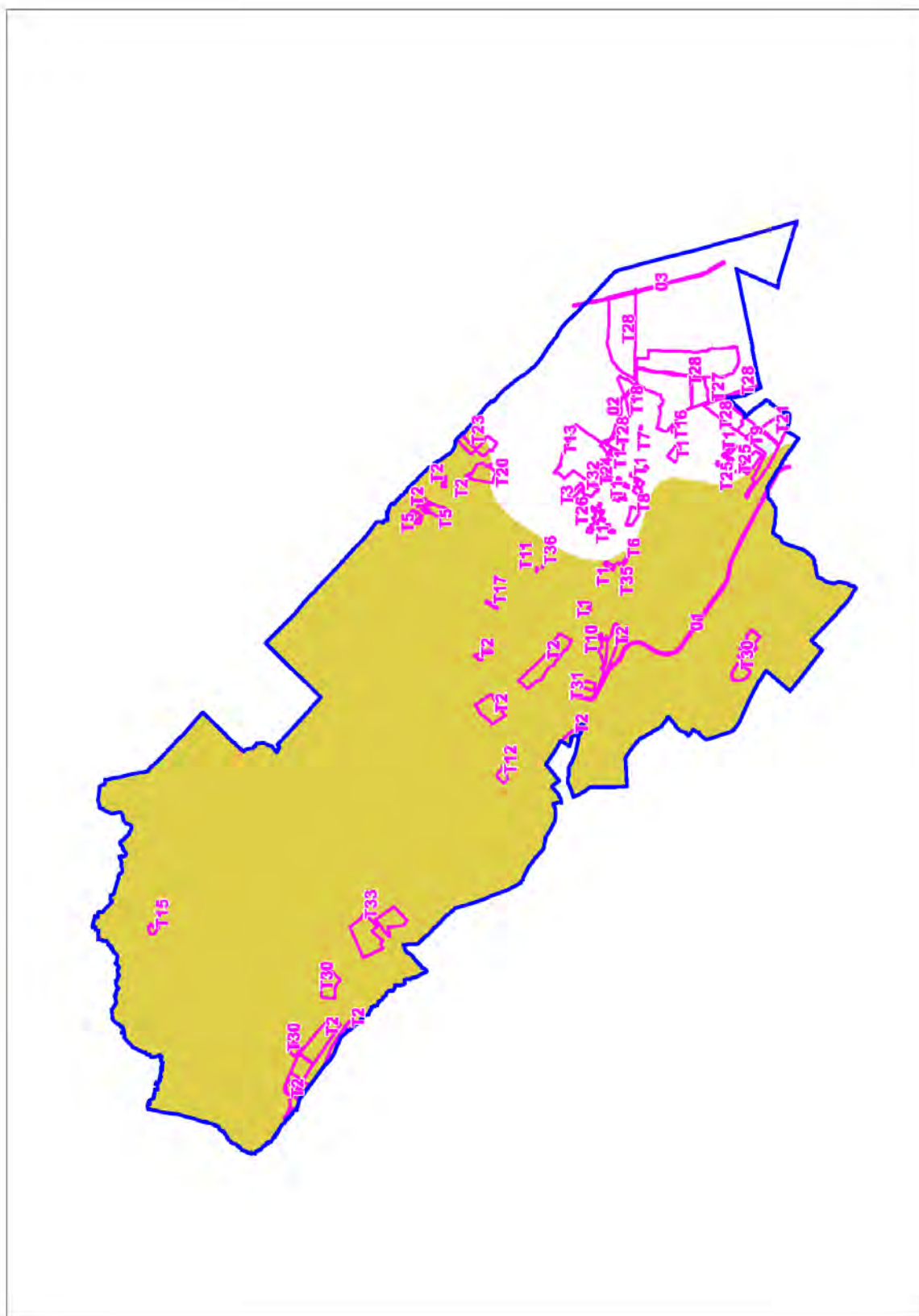
file: Pomaz TSZT 20171005.docx

**3/3.sz. melléklet: Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete:**

A fenti kivonat alapján a módosítások nem érintik a jó termőhelyi adottságú szántóterület övezetét. A jó termőhelyi adottságú szántóterület övezetébe tartozó területek már a hatályos szerkezeti tervben is nagyrészt mezőgazdasági területek, így új mezőgazdasági terület kijelölésére az övezetben nem volt mód. Így a tervi megoldások, és a 3/3.sz. melléklet tartalma egymással összhangban lévőnek minősülnek.

**3/4.sz. melléklet: Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete:**

A fenti kivonat alapján csak a T2 jelű módosítás érinti az övezetet. A T2 módosításnak az övezet által érintett részein erdőterület kijelölés történik, így új beépítésre szánt terület kijelölése nem érinti a kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezetét. Emiatt a tervi megoldások, és a 3/4.sz. melléklet tartalma egymással összhangban lévőknek minősülnek.

**3/5.sz. melléklet: Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete:**

A fenti kivonat alapján a T1, T2, T6, T9, T10, T11, T12, T15, T17, T20, T23, T30, T31, T33, T35, T36 jelű módosítások érintik a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetét. Az övezetet érintő módosítások során:

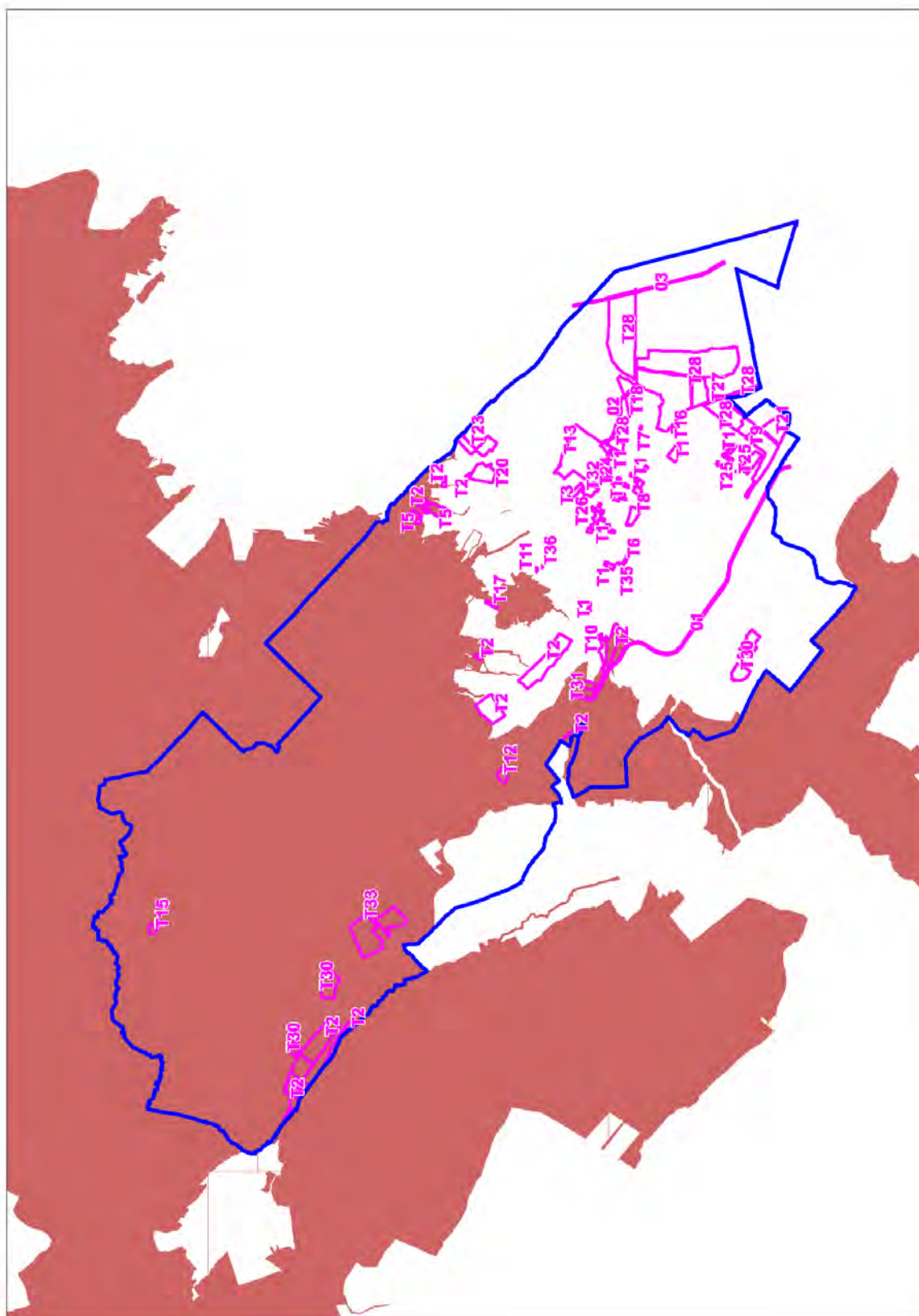
- a megalapozó vizsgálat keretében meghatározásra kerültek a tájjelleg megőrzendő elemei, elemegyüttesei, valamint a tájképi egység és a természeti adottságokhoz igazodó hagyományos



tájhasználat helyi jellemzői

- az építési övezetekre vagy övezetekre vonatkozóan az ott elhelyezett építmények tájba illesztésére vonatkozó szabályok vannak rögzítve a HÉSZ-ben
- a HÉSZ-ben olyan szabályok szerepelnek, melyek szerint a közművezetékeket és járulékos közműépítményeket tájba illesztett módon, a tájképvédelmi célok megvalósulását nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával – beleértve a felszín alatti vonalvezetést is – kell elhelyezni.

Emiatt a tervi megoldások, és a 3/5.sz. melléklet tartalma egymással összhangban lévőnek minősülnek.

**3/6.sz. melléklet: Világörökségi és világörökségi várományos terület övezete:**

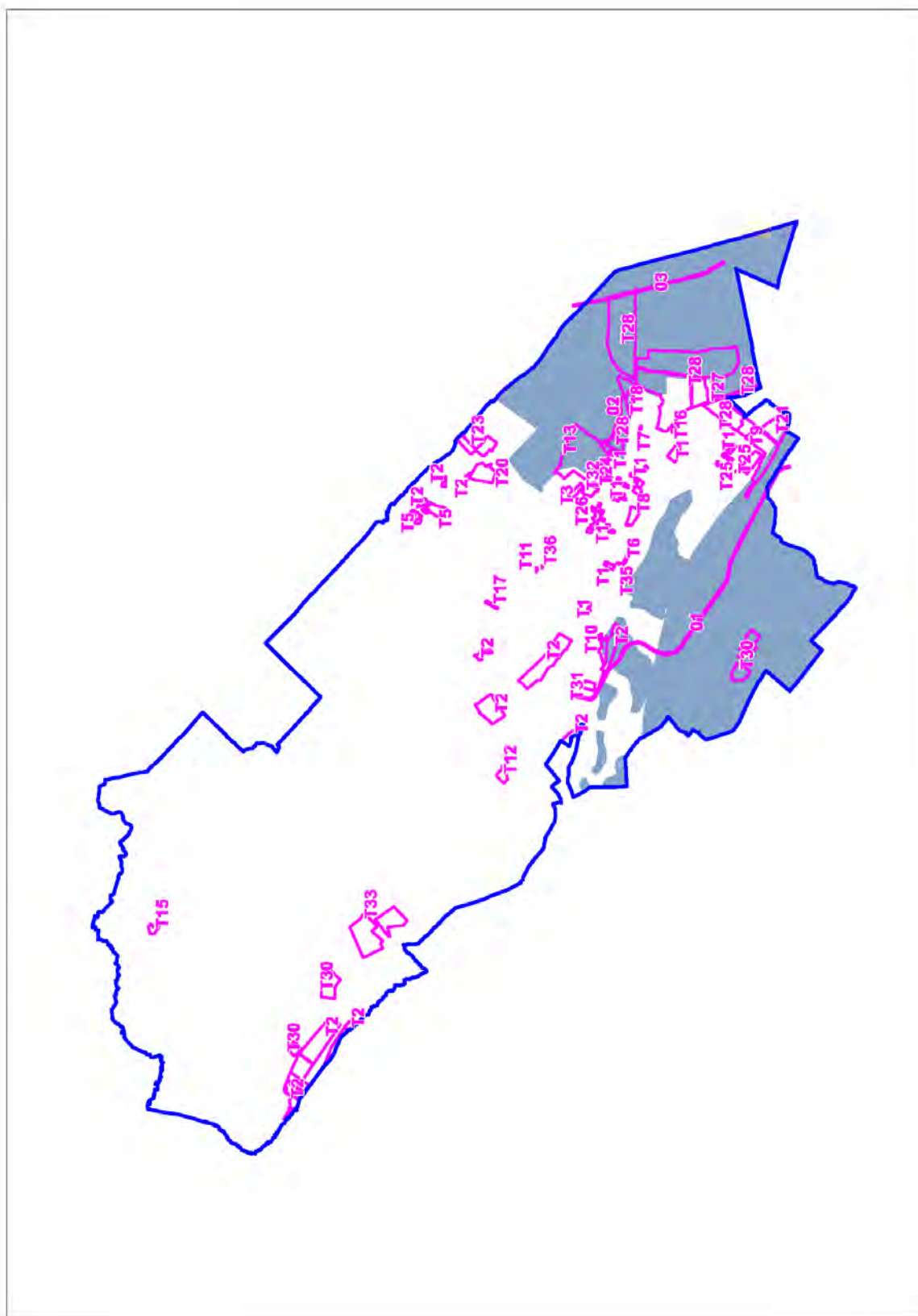
A fenti kivonat alapján a T2, T5, T10, T15, T17, T30, T31, T33 jelű módosítások érintik a világörökségi és világörökségi várományos terület övezetét.

A világörökségi és világörökségi várományos terület övezete a településrendezési eszközökben tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolásra került. Az ezen lehatárolást érintő módosítások során:



- a területfelhasználás módja és mértéke összhangban van a világörökségi tervben meghatározott célokkal
- a HÉSZ-ben olyan szabályok szerepelnek, melyek szerint a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, erőműveket és kiserőműveket a kulturális és természeti örökségi értékek sérelme nélkül, területi egységüket megőrizve, látványuk érvényesülését elősegítve és a világörökségi kezelési tervnek megfelelően kell elhelyezni

Emiatt a tervi megoldások, és a 3/6.sz. melléklet tartalma egymással összhangban lévőnek minősülnek.

**3/7.sz. melléklet: Országos vízminőség-védelmi terület övezete:**

A fenti kivonat alapján a több módosítás is érinti az országos vízminőség-védelmi terület övezetét. A TSZT-ben és a SZT-ben a vízvédelmi területek kijelölésre kerültek, a HÉSZ pedig tartalmazza az érintett területekre vonatkozó szabályokat.
Emiatt a tervi megoldások, és a 3/7.sz. melléklet tartalma egymással összhangban lévőnek minősülnek.

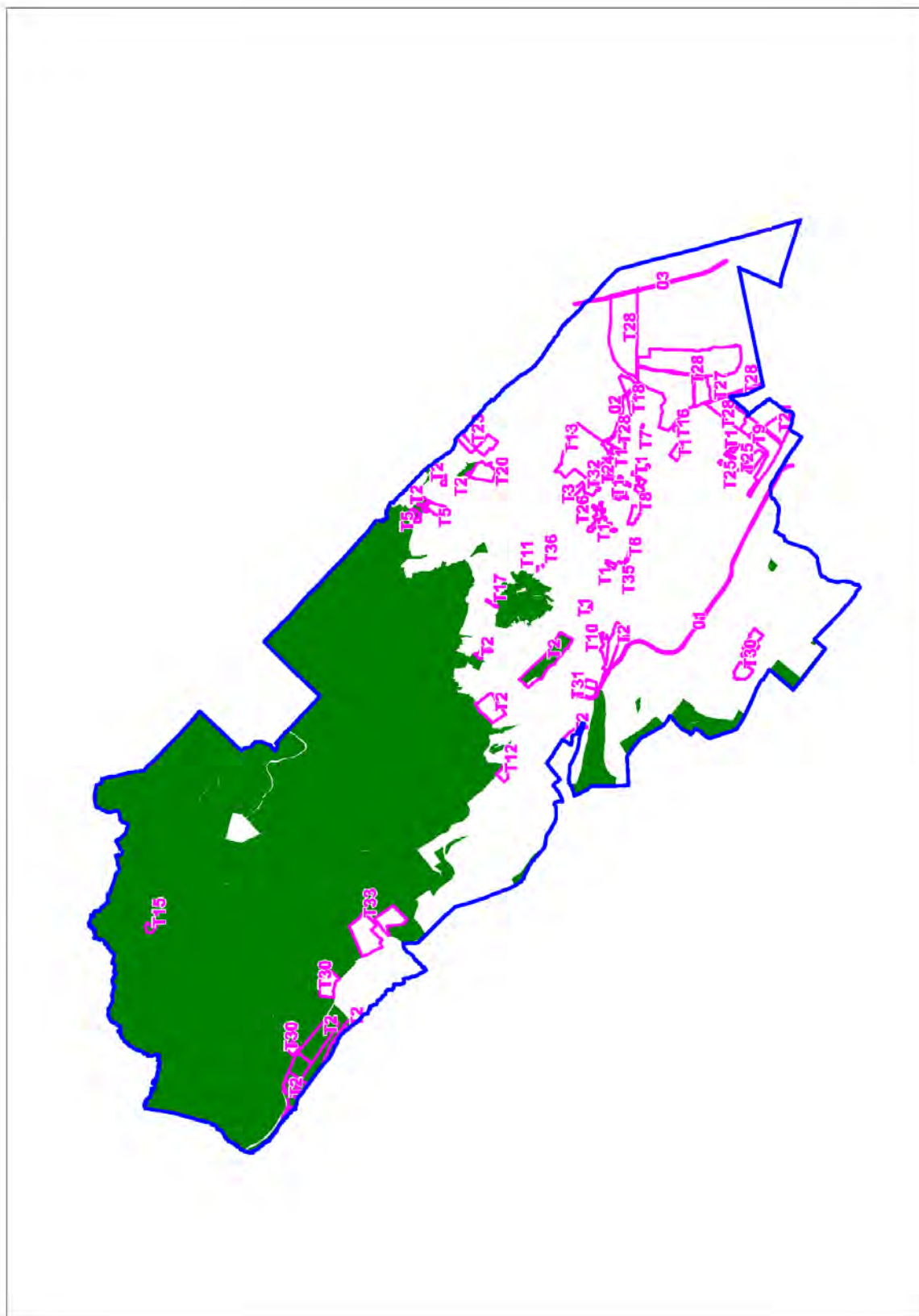


Az OTrT 7§ (1) bekezdésében rögzített követelmény érvényesülésének igazolása	(ha)	%
Az Országos Erdőállomány Adattár szerint erdőterületnek minősülő terület nagysága a településen	2.287,1	100
Ebből csak erdőterület területfelhasználási egységbe sorolható	2.172,745	95
Ebből más egyéb területfelhasználási egységbe sorolható legfeljebb	114,355	5
<u>Az TSZT-ben az Országos Erdőállomány Adattár szerint erdőterületnek minősülő területből a nem erdőterületbe sorolt terület nagysága a településen</u>	21,07	0,9

A lenti térkép adatai alapján a módosítások közül a T2 jelű módosítás kis része, valamint a T15 jelű módosítás érinti az Országos Erdőállomány Adattár szerint erdőterületnek minősülő területeket.

A fentiek és a lenti térkép alapján tehát a tervmódosítás során az OTrT 7§ (1) bekezdésében rögzített követelmény érvényesül!

Az Országos Erdőállomány Adattár szerint erdőterületnek minősülő területek és a módosítási területek:



Az OtrT 8.§ -ban rögzített szöveges követelmények érvényesülését az alábbiak igazolják:

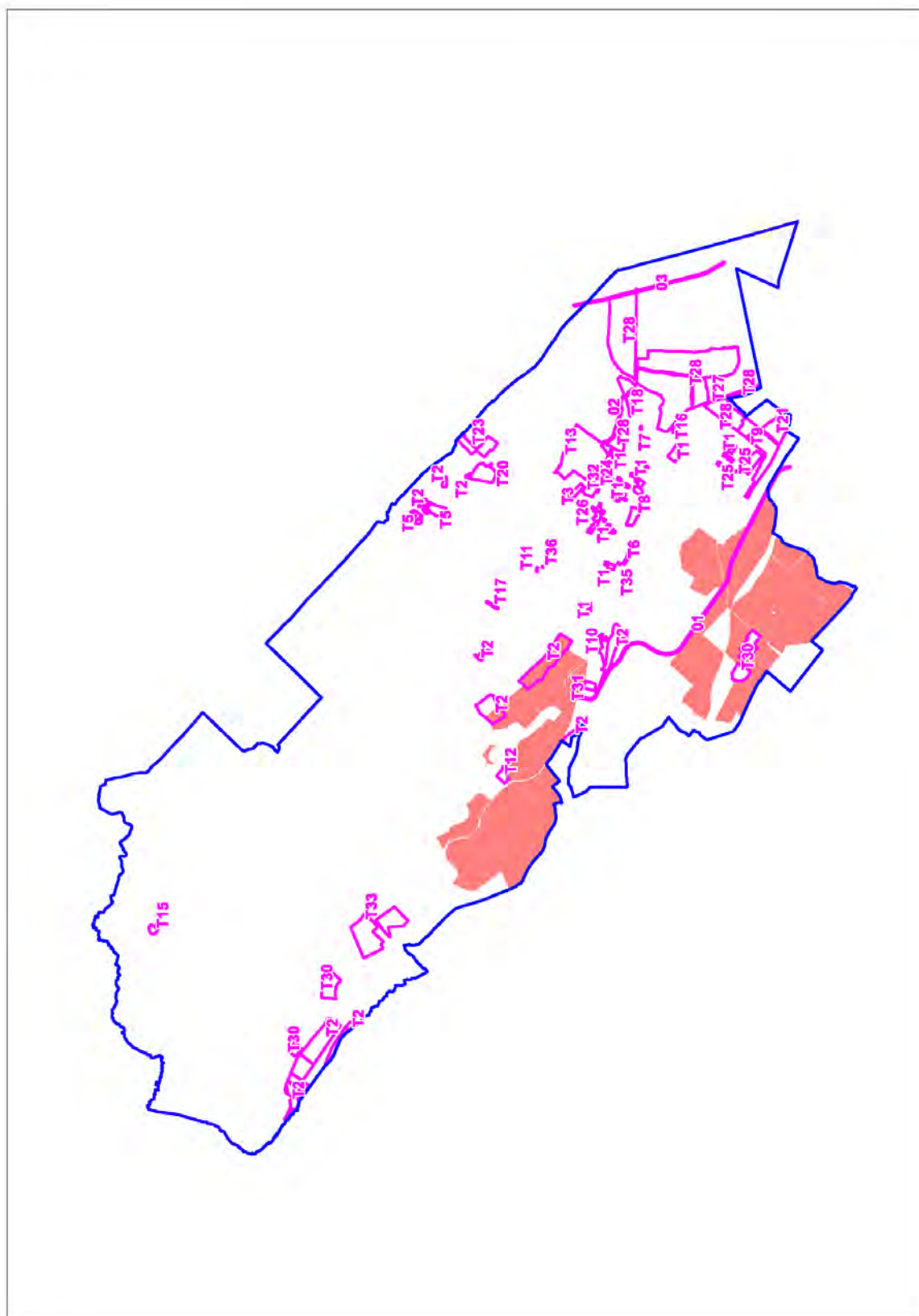
- A település nem Borvidéki település (, de érintett a szőlő termőhelyi kataszter I–II. osztályú területeihez tartozó földrészletekkel), így a megfeleltetés nem szükséges. A tervezési folyamattal párhuzamosan az Önkormányzat kezdeményezte Pomáz teljes területének kivonását a szőlő



- termőhelyi kataszter hatálya alól, a nyilvántartás okafigyottá válása miatt.
- Az elérhető nyilvántartások alapján a település több ingatlana szerepel az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszterben ismeretlen osztálybesorolással. A terv a kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészletet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – beépítésre szánt területté nem minősít át. Az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszterben nyilvántartott területeket csak a 01 és a T2 jelű módosítások érintik, melyek nem beépítésre szánt célú módosítások (új közúti nyomvonal kialakítása, valamint erdőterületek helyesbítése)



**Az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszterben nyilvántartott területek
és a módosítási területek:**



A fentiek alapján tehát az OtrT 8.§ -ban rögzített követelmény érvényesül!

A fentiek alapján tehát a tervi megoldások és az OtrT közötti összhang érvényesül.



2. BATRT ÖSSZHANG

Az alábbi táblázatban bemutatjuk a módosítással érintett területeknek a BATrT vonatkozó övezeti lapjainak lehatárolásaival való elvi érintettségét. E jelölések azonban nem minden esetben jelölnek érdemi, vizsgálandó érintettséget is (pl. az adott övezet vonatkozásában egyébként megengedett átsorolás alkalmazása). Emiatt a táblázat adatai csak előzetes tájékoztatási célokat szolgálnak. A nem érintett minősítések azonban egyértelműek a területi lehatárolások vonatkozásában a nem érintettség bizonyítására.

A kiváló termőhelyi adottságú szántóterület, a kiváló termőhelyi adottságú erdőterület, tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület, a világörökség és világörökség-várományos terület, az országos vízminőség-védelmi terület országos övezetek, ezért az igazolásuk az OTRT Összhang fejezetben található.

Változási azonosító	A TSZT módosítások elvi érintettsége a területlehatárolás alapján			
	3.1. sz. m.: Magterület övezete	3.2 sz. m.: Ökológiai folyosó övezete	3.3. sz. m.: Puffer terület övezete	Erdőtelepítésre javasolt terület övezete
T1	-	-	-	-
T2	O	O	O	-
T3	-	-	-	-
T5	O	-	O	-
T6	-	-	-	-
T7	-	-	-	-
T8	-	-	-	-
T9	-	-	-	-
T10	O	O	-	-
T11	-	-	-	-
T12	-	-	-	-
T13	-	-	-	-
T14	-	-	-	-
T15	O	-	-	-
T16	-	-	-	-
T17	O	-	-	-
T18	-	O	-	-
T20	O	-	-	-
T21	-	-	-	-
T23	O	-	-	-
T24	-	-	-	-
T25	-	-	-	-
T26	-	-	-	-
T27	-	-	-	-
T28	-	-	-	-
T30	O	-	-	-
T31	-	-	-	-
T33	O	-	-	-
T35	-	-	-	-
T36	-	-	-	-

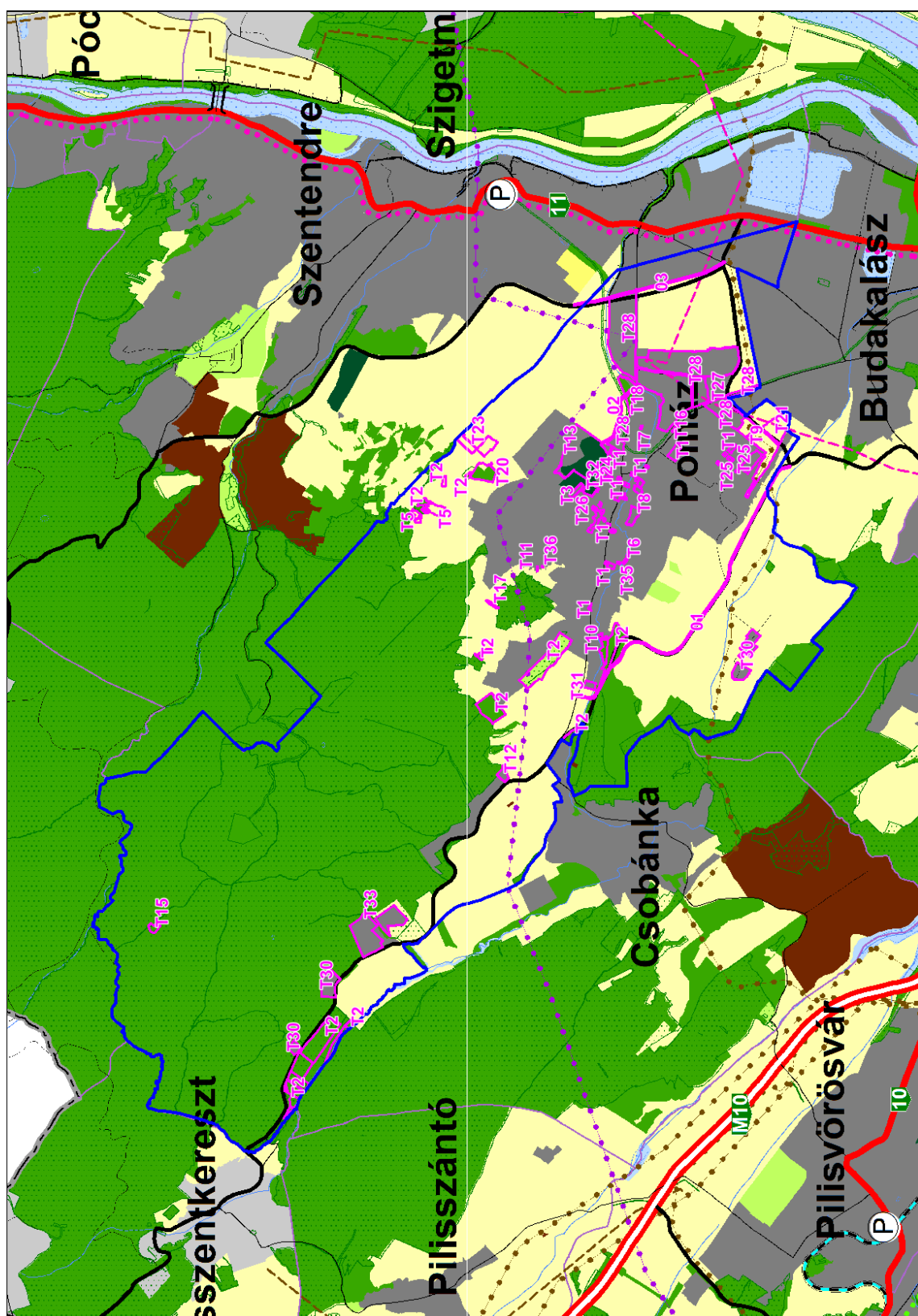
- = nem érintett

O = érintett



Az átsorolási döntések térképi jelölése a BATrT egyes tervlapjain és a megfeleltetés ismertetése:

2.sz. melléklet (szerkezeti terv)



**A tervezett új terület-igénybevétellel együtt járó fejlesztési elképzelések területmérlege:**

Tervi azonosító	Átsorolási döntés megnevezése	Terület (ha)	BATrT kategóriából „elhasznál” (ha)	
T2	Erdőterületekből tervezett mezőgazdasági területek a település különböző részein	18,6	az erdőgazdálkodási térségből	18,6
T2	Mezőgazdasági területekből tervezett erdőterületek a település különböző részein	20,0	az erdőgazdálkodási térségben	20,0
T2	Erdőterületből tervezett természetközeli terület a Vár utca mögötti területn	7,1	az erdőgazdálkodási térségben	7,1
T2	Különleges területből területekből tervezett erdőterület a Jóbarátok útja mentén	13,0	a magas zöldfelületi arányú települési térségben	13,0
T5	Mezőgazdasági területből tervezett mezőgazdasági terület	2,5	a mezőgazdasági térségben	2,5
T9	Zöldterületből területekből tervezett mezőgazdasági terület	14,6	a mezőgazdasági térségben	14,6
T10	Erdőterületből tervezett mezőgazdasági terület a Vár utca környezetében	2,3	az erdőgazdálkodási térségből	2,3
T13	Különleges sport, rekreációs területből tervezett különleges temető terület az Alcsevica területén	6,0	a nagy kiterjedésű zöldterületi települési térségben	6,0
T15	Erdőterületből tervezett mezőgazdasági terület	1,1	az erdőgazdálkodási térségből	1,1
T17	Mezőgazdasági területekből tervezett mezőgazdasági terület a Meselia É-i oldalában	0,4	a mezőgazdasági térségben	0,4
T18	Mezőgazdasági területekből tervezett erdőterület a diósdai határ közelében	3,3	az erdőgazdálkodási térségből	3,3
T20	Erdőterületből tervezett különleges beépítésre nem szánt terület	4,9	az erdőgazdálkodási térségből	4,9
T20	Mezőgazdasági területből tervezett különleges beépítésre nem szánt terület	1,5	a mezőgazdasági térségből	1,5
T21	Mezőgazdasági területből tervezett mezőgazdasági terület	7,9	a mezőgazdasági térségben	7,9
T23	Mezőgazdasági területből tervezett mezőgazdasági terület	5,8	a mezőgazdasági térségben	5,8
T36	Mezőgazdasági területből tervezett üdülőterület	0,02	a mezőgazdasági térségben	0,02



Az ún. BATrT szerinti közvetlen átsorolási területi korlátok és a tervi igénybevételek összevetése:

Átsorolható ilyen kategóriából	Ilyen célra	Lehetséges területnagyság (ha)	A TSZT módosítás-nál igénybevett terület-nagyság (ha)	További fejlesztési lehetőség területnagysága (ha)
Nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség	- zöldterületté, illetve beépítésre szánt és beépítésre nem szánt különleges sportolási célú területté, valamint temetőterületté	legfeljebb: 26,05	6,00	legfeljebb: 26,05
Magas zöldfelületi arányú települési térségből	- beépítésre szánt üdülőterületté, illetve – a beépítésre szánt különleges terület területfelhasználási egység köréből – oktatási, egészségügyi és sport célú területté.	legfeljebb: 6,79	0,00	legfeljebb: 6,79
	- beépítésre nem szánt területté.	legalább: 15,85	13,00	legalább: 15,85
Erdőgazdálkodási térségből	- erdőterületté, illetve természetközeli területté.	legalább: 2056,33	27,10	legalább: 2056,33
	- bármely települési területfelhasználási egységgé.	legfeljebb: 362,88	30,20	legfeljebb: 332,68
Mezőgazdasági térségből	- mezőgazdasági területté, illetve természetközeli területté.	legalább: 1305,31	31,22	legalább: 1305,31
	- bármely települési területfelhasználási egységgé.	legfeljebb: 145,03	1,50	legfeljebb: 143,53
A vízgazdálkodási térségből	- vízgazdálkodási területté, illetve természetközeli terület területfelhasználási egységgé.	legalább: 0,00	0,00	legalább: 0,00
	- olyan területfelhasználási egységgé, amely nem veszélyezteti a vízgazdálkodás érdekeit.	legfeljebb: 0,00	0,00	legfeljebb: 0,00
A városias települési térség vagy hagyományosan vidéki települési térség legnagyobb növekménye legfeljebb:		19,73	0,00	19,73

A fenti adatok alapján tehát a területátsorolási mennyiségi korlátok teljesülnek!

A tervben rögzített átsorolások:

- a BATrT rajzolatával (2. sz. melléklet) nem ellentétesek;
- összes kiterjedésük a fenti táblázat szerint BATrT-ben rögzített átsorolási korlátot nem érik el.

A tervben rögzített, a városias települési térségen belüli módosítások:

- tervezett területfelhasználásai jól illeszthetők a település meglevő szerkezetéhez;
- táj- és természetvédelmi, környezetvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és árvízvédelmi szempontok alapján nem sértenek társadalmi érdeket;
- kapcsán a tervezett funkciók ellátásához szükséges műszaki infrastruktúra kapacitás az átsorolásokat lehetővé teszi vagy a terület igénybevitelével párhuzamosan kiépül;
- közül nincs olyan új beépítésre szánt területkijelölés, amely a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb lenne és az állami főépítésznek a területrendezési hatósági eljárás során



- kiadott területfelhasználási engedélyét be kellene szerezni;
- közül az új beépítésre szánt területként lakóterületek, illetve vegyes területek nincsenek;
 - közül új beépítésre szánt területként olyan lakóterület, illetve vegyes terület kijelölésére nem került sor, mely az 5 hektárt meghaladta volna illetve legalább 300 lakás elhelyezésére alkalmas lenne, így e területeknek a meglévő, vagy kiépítendő kötőtpályás közösségi közlekedés megállóhelytől a közforgalom számára szabályosan használható közúton mért 5 km-t meghaladó távolságát sem kell vizsgálni.

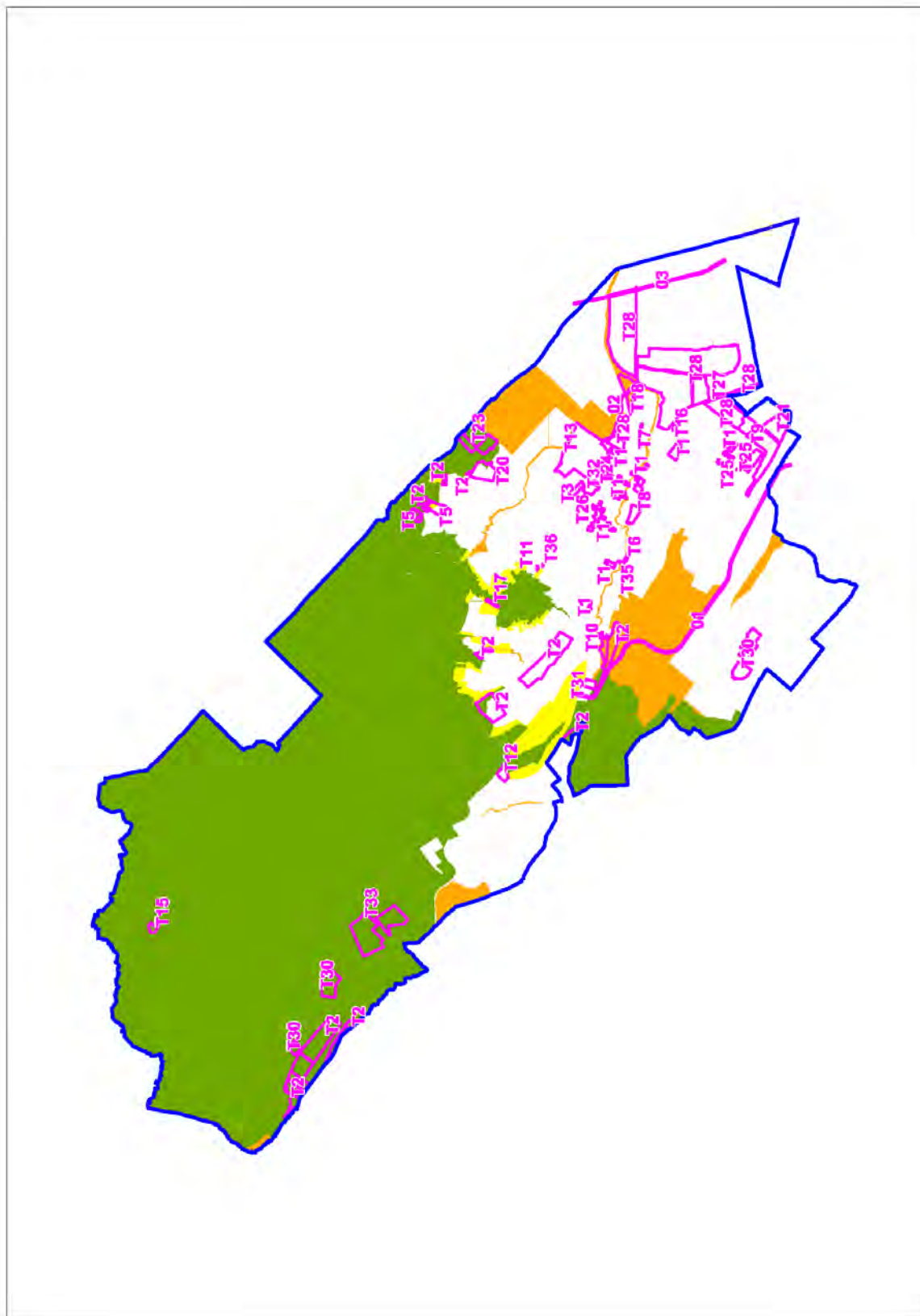
Mivel a BATrT az OTrT-vel való összhangba hozása nem történt meg, ezért a műszaki-infrastruktúra hálózatok igazolását az OTrT 31/B § a) pontja alapján az Országos Szerkezeti Tervben meghatározott térbeli rend figyelembevételével kell kijelölni. Emiatt a kiemelt térségi tervvel való nyomvonalhossz igazolás külön nem szükséges, ez az OTrT igazolásnál már megtalálható.

A védelmi elsődleges rendeltetésű erdőterületként és a természetközeli területként besorolt területfelhasználási egységek kiterjedésének érintetlensége a következők szerint igazolt:

- A védelmi elsődleges rendeltetésű erdőterületek nagysága a hatályos TSZT alapján 2335,1 ha volt, az új tervnek megfelelő tervezett állapotban ez az érték $(2335,3 + 0,8 \text{ ha}) = 2336,1 \text{ ha}$. Így e vonatkozásban igazolt a BATrT megfelelés.
- Természetközeli területet a hatályos TSZT alapján 89,4 ha volt, az új tervnek megfelelő tervezett állapotban ez az érték $(85,4 + 7,1 \text{ ha}) = 2335,9 \text{ ha}$. Így e vonatkozásban igazolt a BATrT megfelelés.



3.1. sz. melléklet (magterület övezete), 3.2 sz. melléklet (ökológiai folyosó övezete),
3.3. sz. melléklet (puffer terület övezete)





A T2, T5, T10, T15, T17, T20, T23, T30, T3 jelű - az ún. magterület övezetét érintő - átsorolások során új beépítésre szánt terület kijelölése a tervben nem történik, így az előírt korlátozások nem érintik.

- Az övezetben a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonalai a magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával kerülnek majd elhelyezésre.
- A HÉSZ-ben szereplő előírásokkal érvényesülnek a tájszerkezetbe illeszkedő beépítési mód, a tájra jellemző építészeti hagyományok és építmények megőrzésének követelményei.

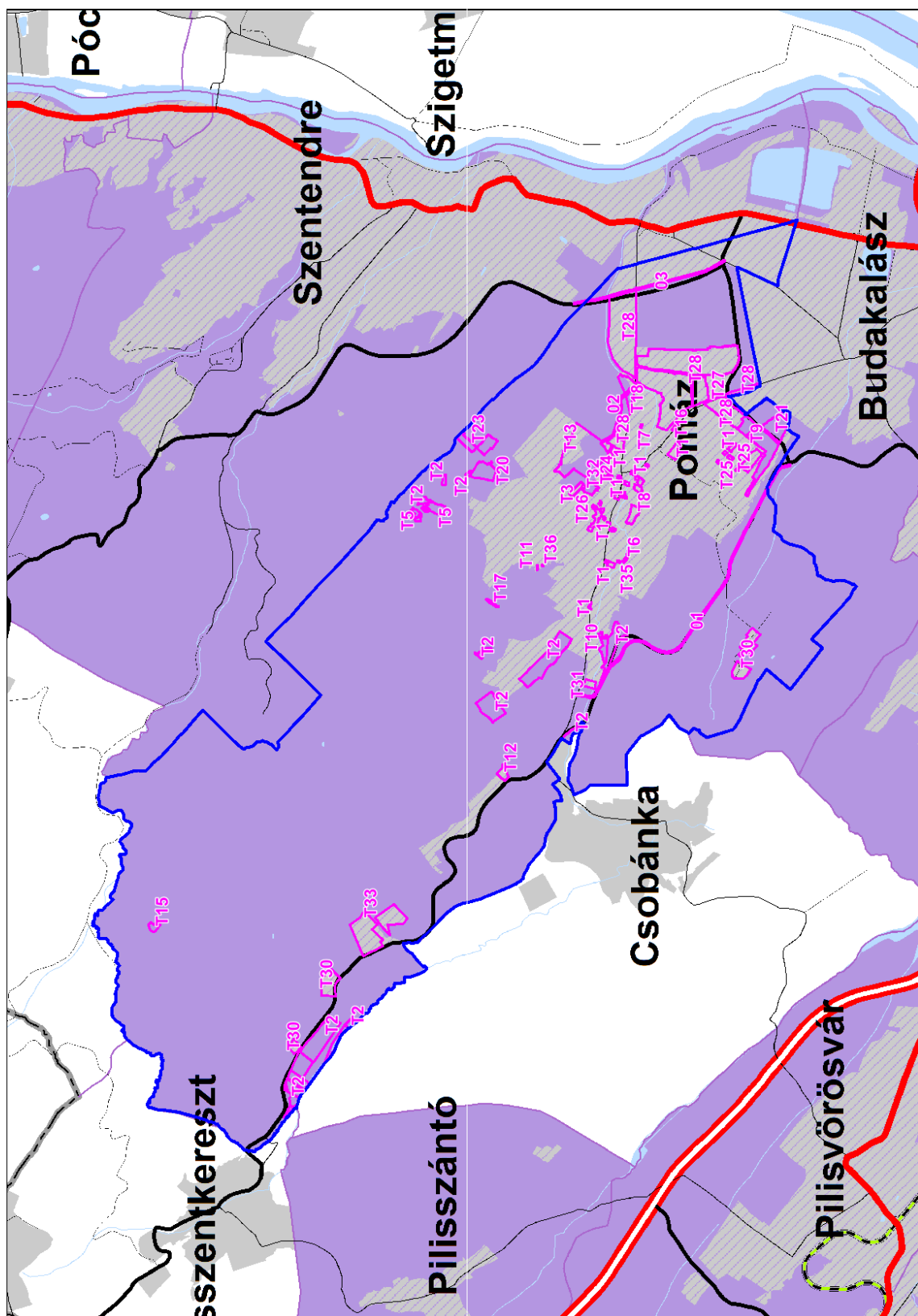
A T2, T10, T18 jelű - az ún. ökológiai folyosó övezetét érintő - átsorolások új beépítésre szánt terület kijelölését nem tartalmazzák.

- Az övezetben a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonalai a magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával kerülnek majd elhelyezésre.

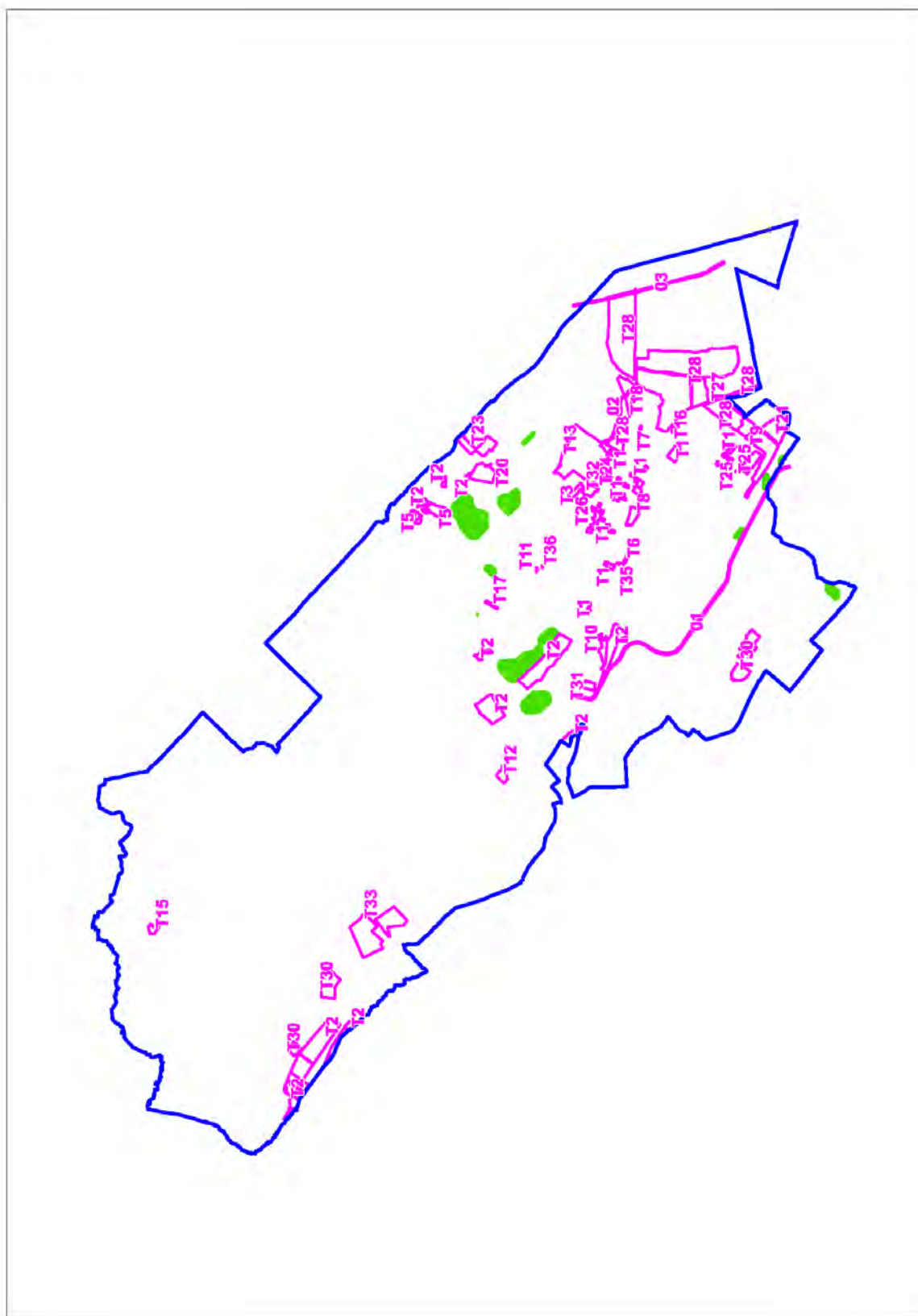
A T2, T5 jelű - az ún. puffer terület övezetét érintő - átsorolások új beépítésre szánt terület kijelölését nem tartalmazzák, így e vonatkozásban további igazolás nem szükséges.



3.18. sz. melléklet (földtani veszélyforrás területének övezete)



A földtani veszélyforrások területének övezete a TSZT-ben és a SZT-en tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolásra került. A lehatárolás területén belül új beépítésre szánt terület kijelölés nem történt.

**Erdőtelepítésre javasolt terület övezete:**

Az erdőtelepítésre javasolt terület övezetét a tervezés során ugyan figyelembe vettük, de érdemi új erdőterület kijelölés nem történt, csak a valós állapothoz és az erdészeti nyilvántartáshoz való igazítás.

A fentiek alapján tehát a tervi megoldások és a BATrT közötti összhang érvényesül.



3. PMTRT ÖSSZAHANG

Pest megye Területrendezési Terve (PMTrT) nem érinti a települést. Emiatt a településen a megoldások PMTrT-nek való megfelelését nem kell vizsgálni.

M-5 MELLÉKLET: A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁSI EREDMÉNYE

A területek biológiai aktivitásértékének számításáról a 9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendelet rendelkezik. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés b) pontja értelmében az újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet.

A tervben rögzített területi mérleg változás alapján készített részletes biológiai aktivitásérték változás számításokat a következő táblázat tartalmazza:

Terület-felhasználási kategória	Biológiai aktivitás érték szorzó	Meglévő állapot (ha)	Tervezett állapot (ha)	Terület változás (ha)	Biológiai aktivitás érték változás
Kisvárosias lakóterület	1,2	32,9	29,8	-3,1	-3,76
Kertvárosias lakóterület	2,7	450,9	452,3	1,4	3,84
Településközpont terület	0,5	73,7	61,5	-12,3	-6,14
Intézményi terület	0,5	0,0	8,6	8,6	4,32
Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	0,4	96,9	213,6	116,7	46,69
Ipari gazdasági terület	0,4	128,8	3,5	-125,3	-50,11
Hétféligázás üdülőtérület	3,0	71,3	68,2	-3,1	-9,15
Különleges, egészségügyi terület	3,0	19,6	18,4	-1,2	-3,61
Különleges, sport, rekreációs terület	3,0	57,6	23,9	-33,8	-101,34
Különleges, sportpálya terület	3,0	5,7	0,0	-5,7	-17,01
Különleges, temető terület	3,0	10,3	16,2	5,9	17,65
Különleges, mezőgazdasági üzemi terület	0,7	0,0	15,2	15,2	10,62
Különleges, magyarávár terület	3,0	9,2	9,3	0,1	0,37
Közüti közlekedési terület	0,6	117,0	78,3	-38,7	-23,21
Kötőtpályás közlekedési terület	0,6	9,9	10,0	0,2	0,11
Zöldterület, közkert	6,0	0,0	0,5	0,5	2,83
Zöldterület, közpark	8,0	28,9	12,5	-16,3	-130,77
Védelmi erdőterület	9,0	2335,1	2336,1	1,1	9,76
Közüjleti erdőterület	9,0	0,0	13,6	13,6	122,73
Kertes mezőgazdasági terület	5,0	255,6	275,8	20,2	101,04
Általános mezőgazdasági terület	3,7	1084,7	1089,0	4,3	15,94
Vízgazdálkodási terület	6,0	25,7	49,1	23,4	140,20
Természetközeli terület	3,0	89,4	92,0	2,7	8,01
Különleges, beépítésre nem szánt turistaház terület	3,0	1,4	1,4	0,1	0,18
Különleges, beépítésre nem szánt sport, rekreációs terület	3,0	0,0	20,0	20,0	60,07
Különleges, beépítésre nem szánt megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület	3,0	0,0	5,5	5,5	16,37
Összesen:		4904,4	4904,4		215,61

Ez alapján megállapítható, hogy a településszerkezeti terv hatályos és tervezett állapota közötti összesített területfelhasználási területi adatok alapján számított biológiai aktivitás érték egyenleg pozitívumot mutat.



**RAJZI MELLÉKLET:
A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVLAP**