



Város Polgármestere

2051 Biatorbágy, Baross Gábor utca 2/a

Telefon: 06 23 310-174/210, 224, 226, 229, 230, 233, 295 mellék

Fax: 06 23 310-135 • www.biatorbagy.hu

Iktatószám: MF /5/4/2018

Ügyintéző: Rumi Imre / Pénzes Katalin

Tárgy: Javaslat a Biatorbágy Város teljes közigazgatási területét érintő településrendezési eszközök felülvizsgálatára és módosítására.

A HÉSZ felülvizsgálatának eljárési rendjéről

Tisztelt Képviselő-testület!

Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testülete több alkalommal is döntött a hatályos településrendezési eszközök módosítására irányuló telepítési tanulmányok befogadásáról és azok alapján településrendezési szerződések megkötéséről.

A jelenleg hatályos TSZT-t és HÉSZ-t 2016 nyarán fogadta el a Képviselő-testület, amelynek módosítására a telepítési tanulmányokon kívül számos lakossági kérés, javaslat is megfogalmazódott.

A beérkezett kérelmeket, javaslatokat a csatolt melléklet tartalmazza.

A város hatályos településrendezési eszközeinek felülvizsgálatát és módosítását és annak jóváhagyó eljárását **a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kormányrendelet) alapján teljes eljárással folytatjuk le.** Ennek megfelelően a megalapozó munkarészek kiegészítésre kerülnek a hatályos Településszerkezeti terv módosításai alapján, a hatályos Településszerkezeti Terv leírása és tervlapja módosul, a Helyi Építési Szabályzat viszont új településrendezési eszközként új rendelet számmal készül, tekintettel az időközben megváltozott építési jogi környezetre, az elkészült településképi védelméről szóló rendeletre és a szabályzat jelentős átdolgozására. A településrendezési eszközök felülvizsgálatának elsődleges célja a módosított jogszabályoknak való megfeleltetés, valamint a Képviselő-testület által befogadott telepítési tanulmánytervek beépítésének vizsgálata, az önkormányzati és lakossági kezdeményezések, pontosítások figyelembe vétele.

A terv ezen felül új digitális földhivatali alaptérképre kerül átdolgozásra, aminek következtében a terület felhasználási és övezethatárok, szabályozási vonalak, stb. pontosítására is sor kerül.

A tervmódosítás során több koncepcionális, például közlekedési munkarészt (közutat, kerékpárutakat és gyalogutakat) érintő elemek kerülnek a tervbe, emellett több konkrét módosítási igény is jelentkezett a lakosság és az Önkormányzat részéről is. A mellékelt dokumentáció (táblázat és térkép) foglalja össze a tervezett változásokat, melyben a célokat és hatásokat összegeztük az egyes területekre vonatkozóan.

Tájékoztatom a testület tagjait, hogy van olyan a Képviselő-testület által továbbtervezésre befogadott telepítési tanulmány, amely ellen több aláírással ellátott tiltakozó beadványt nyújtottak be. Tekintettel arra, hogy az aláírók határozottan ellenezték a beadványuk nyilvánosságra hozatalát, az irat másolatát csak a Képviselő-testület tagjai kaphatják meg. A beadványban foglaltakra a településrendezési eszközök partnerségi egyeztetése során lehet megalapozott érdemi választ adni.

Az előterjesztés, és a csatolt dokumentumok áttanulmányozása után kérem a Tisztelt Testületet a határozati javaslat elfogadására!

Biatorbágy, 2018. szeptember 13.

Tarjáni István s.k.
polgármester

Melléklet: A településrendezési eszközök módosításának előzetes tájékoztatási dokumentációja

**Határozati javaslat
Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének
/2018. (IX. 27.) határozata**

A HÉSZ felülvizsgálatának eljárási rendjéről

Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testülete:

1. a határozat mellékletét képező, településrendezési eszközök felülvizsgálatának és módosításának tervezési programját megalapozó, dokumentációban foglalt változtatási szándékok alapján megkezdi a hatályos településrendezési eszközök felülvizsgálatát és módosítását,
2. felkéri a polgármestert, hogy a településrendezési szabályoknak megfelelően készítse elő szükséges tervi munkarészeket és folytassa le az egyeztetési eljárást,
3. tudomásul vette az egyik telepítési tanulmány ügyében benyújtott lakossági levélben foglaltakat, arra a településrendezési eszközök partnerségi egyeztetésének lezárásakor tud szakmailag megalapozott, érdemi választ adni.

Határidő: azonnal

Felelős: Polgármester

Végrehajtásért felelős: Főépítész



Város Polgármestere

2051 Biatorbágy, Baross Gábor utca 2/a

Telefon: 06 23 310-174/210, 224, 226, 229, 230, 233, 295 mellék

Fax: 06 23 310-135 • www.biatorbagy.hu

Iktatószám: MF /5/4/2018

Ügyintéző: Rumi Imre / Pénzes Katalin

HÉSZ felülvizsgálatának eljárási rendjéről

Tisztelt Képviselő-testület!

Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testülete több alkalommal is döntött a hatályos településrendezési eszközök módosítására irányuló telepítési tanulmányok befogadásáról és azok alapján településrendezési szerződések megkötéséről.

A jelenleg hatályos TSZT-t és HÉSZ-t 2016 nyarán fogadta el a Képviselő-testület, amelynek módosítására a telepítési tanulmányokon kívül számos lakossági kérés, javaslat is megfogalmazódott.

A beérkezett kérelmeket, javaslatokat a csatolt melléklet tartalmazza.

A város hatályos településrendezési eszközeinek felülvizsgálatát és módosítását és annak jóváhagyó eljárását **a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kormányrendelet) alapján teljes eljárással folytatjuk le.** Ennek megfelelően a megalapozó munkarészek kiegészítésre kerülnek a hatályos Településszerkezeti terv módosításai alapján, a hatályos Településszerkezeti Terv leírása és tervlapja módosul, a Helyi Építési Szabályzat viszont új településrendezési eszközként új rendeletszámmal készül, tekintettel az időközben megváltozott építésjogi környezetre, az elkészült településkép védelméről szóló rendeletre és a szabályzat jelentős átdolgozására. A településrendezési eszközök felülvizsgálatának elsődleges célja a módosított jogszabályoknak való megfeleltetés, valamint a Képviselő-testület által befogadott telepítési tanulmánytervek beépítésének vizsgálata, az önkormányzati és lakossági kezdeményezések, pontosítások figyelembe vétele.

A terv ezen felül új digitális földhivatali alaptérképre kerül átdolgozásra, aminek következtében a területfelhasználási és övezethatárok, szabályozási vonalak, stb. pontosítására is sor kerül.

A tervmódosítás során több koncepcionális, például közlekedési munkarészt (közutat, kerékpárutakat és gyalogutakat) érintő elemek kerülnek a tervbe, emellett több konkrét módosítási igény is jelentkezett a lakosság és az Önkormányzat részéről is. A mellékelt dokumentáció (táblázat és térkép) foglalja össze a tervezett változásokat, melyben a célokat és hatásokat összegeztük az egyes területekre vonatkozóan.

Tájékoztatom a testület tagjait, hogy van olyan a Képviselő-testület által továbbtervezésre befogadott telepítési tanulmány, amely ellen több aláírással ellátott tiltakozó beadványt nyújtottak be. Tekintettel arra, hogy az aláírók határozottan ellenezték a beadványuk nyilvánosságra hozatalát, az irat másolatát csak a Képviselő-testület tagjai kaphatják meg. A beadványban foglaltakra a településrendezési eszközök partnerségi egyeztetése során lehet megalapozott érdemi választ adni.

Az előterjesztés, és a csatolt dokumentumok áttanulmányozása után kérem a Tisztelt Testületet a határozati javaslat elfogadására!

Biatorbágy, 2018. szeptember 14.

Tarjáni István s.k.
polgármester

Melléklet: A településrendezési eszközök módosításának előzetes tájékoztatási dokumentációja

**Határozati javaslat
Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének
/2018. (IX. 27.) határozata**

HÉSZ felülvizsgálatának eljárási rendjéről

Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testülete a határozat mellékletét képező, településrendezési eszközök felülvizsgálatának és módosításának tervezési programját megalapozó, dokumentációban foglalt változtatási szándékok alapján megkezdi a hatályos településrendezési eszközök felülvizsgálatát és módosítását.

Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testülete felkéri a polgármestert, hogy a településrendezési szabályoknak megfelelően készítse elő szükséges tervi munkarészeket és folytassa le az egyeztetési eljárást.

Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testülete tudomásul vette az egyik telepítési tanulmány ügyében benyújtott lakossági levélben foglaltakat, arra a településrendezési eszközök partnerségi egyeztetésének lezárásakor tud szakmailag megalapozott, érdemi választ adni.

Melléklet:

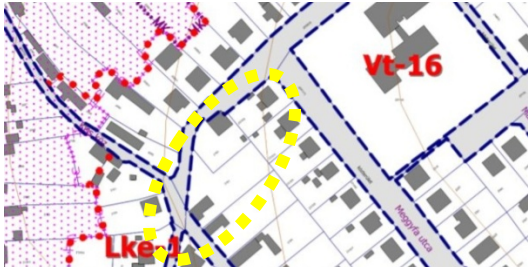
- A településrendezési eszközök módosításának előzetes tájékoztatási dokumentációja

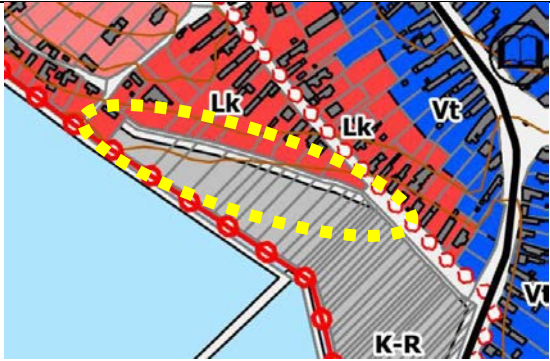
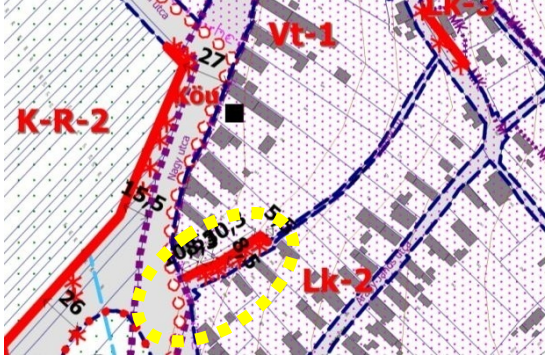
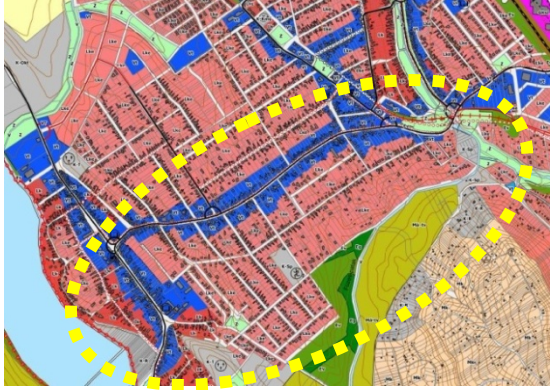
Határidő: folyamatos

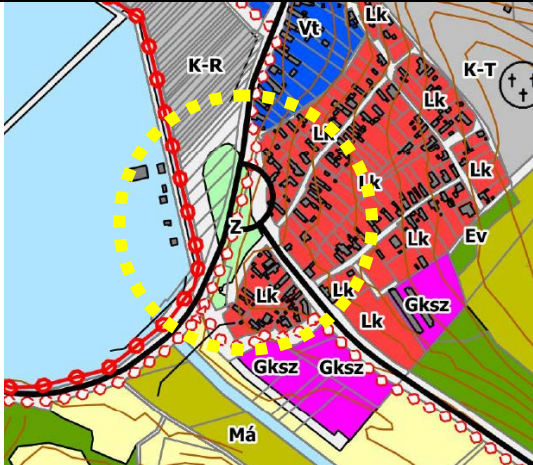
Felelős: polgármester

Végrehajtásért felelős: főépítész

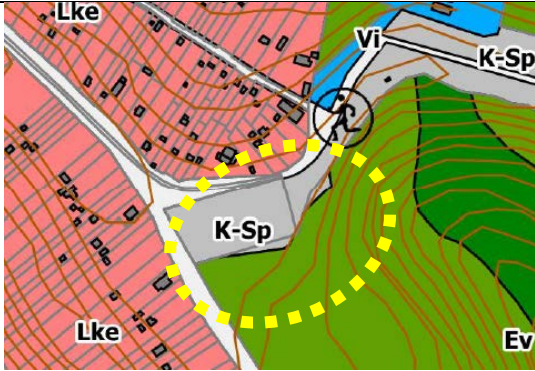
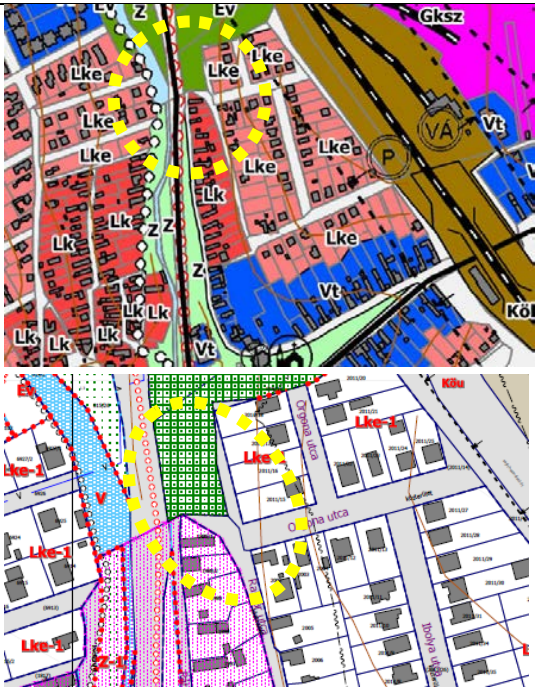
Biatorbágy településrendezési eszközök módosításainak listája, 2018. szeptember

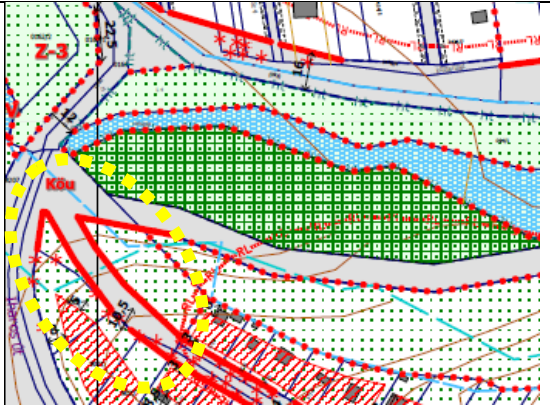
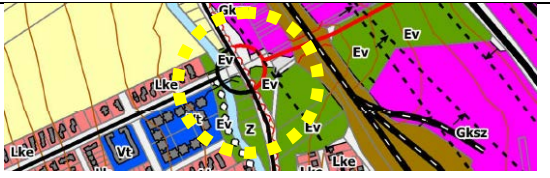
Ssz	Helyszín, HRSZ	Kérelmező	Módosítás célja	Módosítás várható hatása	TSZT/SZT kivágat
KÖZLEKEDÉSEL KAPCSOLATOS MÓDOSÍTÁSOK					
1.	Ürgehegy, 0132/24	Önkormányzat	A területen kiszabályozott út nincs, viszont a lakosság útként már használja. Tervezett gyalogútként a szabályozási terv a nyomvonalat tartalmazza.	A jelenleg is útként használt terület kiszabályozásra kerül, a telkek megközelítése rendeződik.	
2.	Karinthy Frigyes utca, 2058/2, 2181/1-2, 2182	Önkormányzat	A szűk utcában az iskola irányában nincs kiépített járda, melyen az iskolások tudnának közlekedni, ezért az utca szélesítése szükséges.	Az út szabályozásával a járda kiépítése lehetővé válik. A közlekedésbiztonságosabbá válik.	 

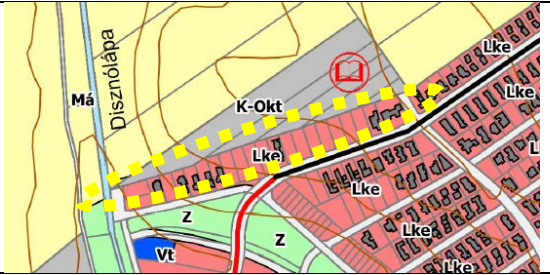
Ssz	Helyszín, HRSZ	Kérelmező	Módosítás célja	Módosítás várható hatása	TSZT/SZT kivágat
3.	Rákóczi út, 241-252	Dr. Kolláth Pál	A 4 m széles út 12 m-re történő szabályozását kéri törölni a tervből.	A különleges rekreációs építési övezet megközelítését biztosítani szükséges. <i>Nem javasolt a szabályozási szélesség csökkentése. A 241 hrsz.-ú telken a szabályozás javításra kerül.</i>	
4.	Losonci utca, 378	Lakosság	Kéri a 8,5m-es szélességű út szabályozását visszaállítani az eredeti 8m-es szélességre.	A hatályos szabályozás fenntartása szükséges, kisajátítási eljárás van folyamatban, a beomló út rendezése érdekében.	
5.	Déli városrész és teljes település	Önkormányzat	Az ingázás miatt a Szabadság út túlterhelt, ezért szükséges vele párhuzamosan kijelölni gyűjtőutakat a forgalom csökkentése érdekében.	A Szabadság út reggeli és esti nagy forgalma enyhül. <i>Részletes közlekedési vizsgálat alapján.</i>	

Ssz	Helyszín, HRSZ	Kérelmező	Módosítás célja	Módosítás várható hatása	TSZT/SZT kivágat
6.	Forrás utca, vasút menti terület	Önkormányzat	Forrás utca meghosszabbítása gyűjtőútként a régi vasút mentén az M1 Törökbálinti csomópontig.	Az új gyűjtőút csökkenteni fogja a forgalmata város belső területein. <i>Részletes közlekedési vizsgálat alapján.</i>	
7.	Sóskúti – Etyeki út csomóponti vizsgálata	Önkormányzat	A csomópont tervezett kialakításának felülvizsgálata.	<i>Részletes közlekedési és közmű vizsgálat alapján.</i>	
8.	Kodály tér, CBA csomópont, Meggyfa utca, 2311/1	Önkormányzat	A körforgalom fejlesztéséhez (Játszótér utca bekötése) kapcsolódóan a csomópont területigényének biztosítása. A Meggyfa utcai közterület szélesítése szükséges parkolóhelyek biztosítására.	A csomóponttól északra lévő városrész megközelítése javul.	

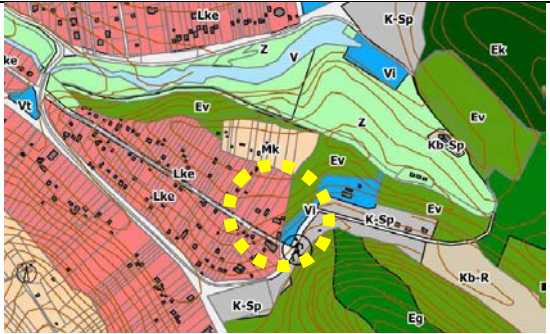
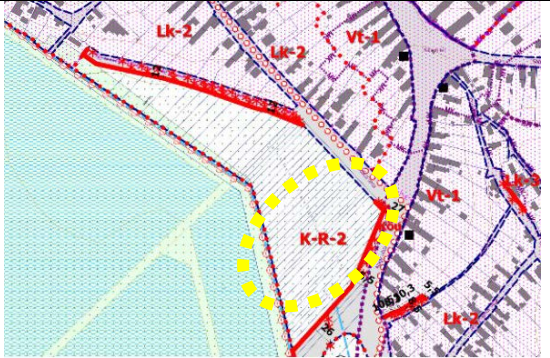
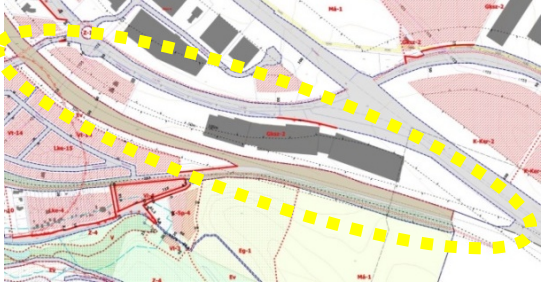
Ssz	Helyszín, HRSZ	Kérelmező	Módosítás célja	Módosítás várható hatása	TSZT/SZT kivágat
9.	M0 autópálya	Önkormányzat	Az M0 autópálya ábrázolása a megvalósulás szerint.		
10.	M1 csomópont	Önkormányzat	Az 1. sz. főút és M1 autópálya távlati csomóponti helybiztosítása.	Biatorbágy megközelítése javul.	
11.	Teljes település	Önkormányzat	A fenntartható kerékpáros közlekedési módok támogatására kerékpárút-hálózat fejlesztése.	Budapest – Balaton kerékpárút, Disznólápa vízfolyás – Benta patak – Peca-tó, Füzes-patak mente <i>Tanulmánytervek ésrészletes közlekedési vizsgálat alapján.</i>	

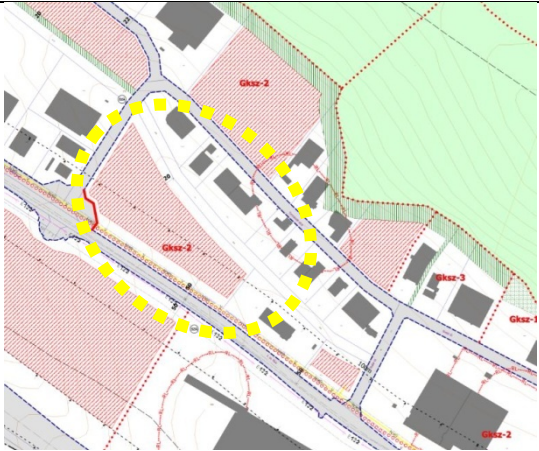
Ssz	Helyszín, HRSZ	Kérelmező	Módosítás célja	Módosítás várható hatása	TSZT/SZT kivágat
12.	Keserűkút utca, 01303	Önkormányzat	A sportpályától délre kiépült út kiszabályozása, rendezése. A sportpálya telekhatár rendezése a természetbeni állapot alapján.		
13.	Raktár utca, 2001, 1988/1, 019/19	Önkormányzat	A jelenlegi földút nyomvonalát figyelembe véve a Raktár utca kikötése a Felsőpátyi út felé.	Az út szabályozásával az 1988/1 hrsz.-ú telekrendezése is megvalósul. A Raktár utcai településrész feltárása javul.	

Ssz	Helyszín, HRSZ	Kérelmező	Módosítás célja	Módosítás várható hatása	TSZT/SZT kivágat
14.	Naphegy köz	Önkormányzat	A közterület természetbeni állapot szerinti szabályozása.	A közterület a jelenlegi használat szerint marad fenn, nem csökken.	
15.	Sóskúti út, 0137	Önkormányzat	A Sóskúti úti buszmegállótól megfelelő szabályozási szélesség biztosítása a Peca-tó és Ürge-hegy irányába.	A biztonságos gyalogos közlekedés feltételei javulnak.	
16.	Levente utca, 497/46	Czímer Hús Kft.	A tervezett tömbfeltáró út kikötése a Szabadság útra.	A tömb feltárása javul. <i>Részletes közlekedési vizsgálat alapján.</i>	
17.	Felsőpátyi út, Szily Kálmán út csomópont	Önkormányzat	A csomópont forgalma a jövőben várhatóan növekedni fog, szükséges a biztonságos kikanyarodás feltételeinek biztosítása.	A balesetek száma lecsökken.	

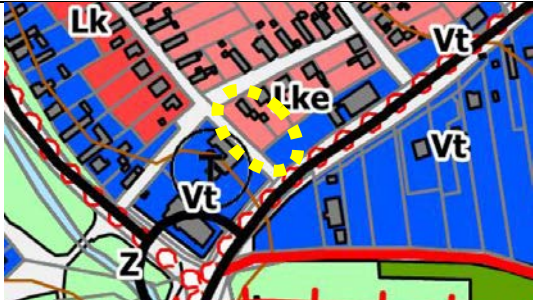
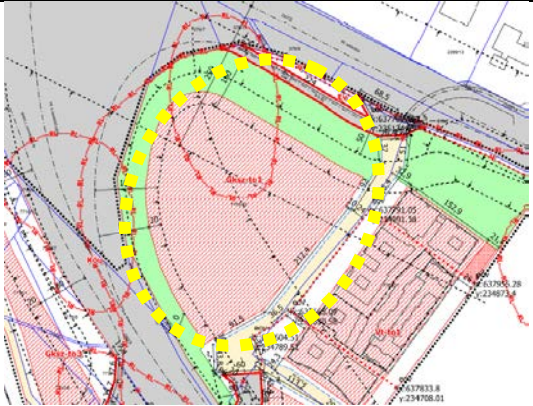
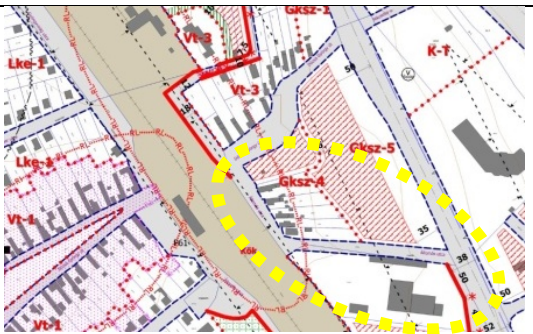
Ssz	Helyszín, HRSZ	Kérelmező	Módosítás célja	Módosítás várható hatása	TSZT/SZT kivágat
18.	04/26-30	Lakosság	A tervezett szakgimnáziumtól délre futó 8,5 m szélességű út szélesítése közterületi zöldsáv elhelyezése érdekében.	Az intézmény és a lakóterület zöldfelületi elválasztása biztosított lesz.	
19.	Teljes település	Önkormányzat	A közösségi minibuszjárat működtetéséhez szükséges közterületszabályozások.	A közösségi közlekedés kedvező hatásai.	
KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEKEN ÉS HÉTVÉGI HÁZAS ÜDÜLŐTERÜLETEKEN TÖRTÉNŐ MÓDOSÍTÁSOK					
20.	Kertes mezőgazdasági területek, hétvégi házas üdülőterületek	Önkormányzat	Kiemelt jelentőségű kiszolgáló úthálózat tervezése a volt zártkerti területek jobb megközelíthetősége érdekében.	Katalin-hegy, Szarvas-hegy – Öreg-hegy – Ürge-hegy megközelítése kedvezőbbé válik. A Szüretelők útja szélesítése megvalósul. <i>Részletes közlekedési vizsgálat alapján.</i>	
21.	Kertes mezőgazdasági területek, hétvégi házas üdülőterületek	Önkormányzat Lakosság	A zártkerti területeken a kiszolgáló utak szabályozása, min. 8 m szélességre. A be nem építhető telekrészek szabályozásának felülvizsgálata. Az előkert méretének szabályozása a HÉSZ-ben pontosítandó.	A szabályozás felülvizsgálatával a telkek megközelítése javul, ugyanakkor a be nem építhető telekrészek fenntartása szükséges az elépülés megakadályozására.	

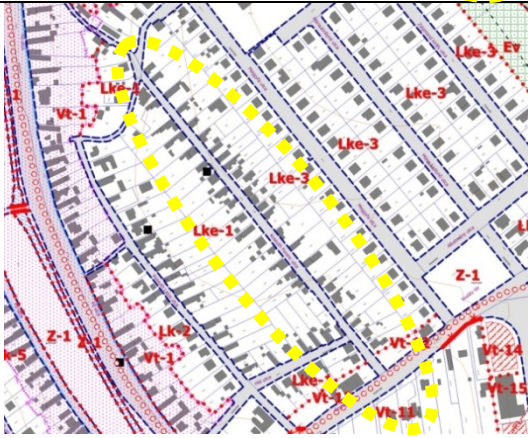
Ssz	Helyszín, HRSZ	Kérelmező	Módosítás célja	Módosítás várható hatása	TSZT/SZT kivágat
22.	Öreghegy és Ürgehegy fejlesztési lehetőségei	Önkormányzati	Módosítás célja a kertes mezőgazdasági területek és a különleges rekreációs területek határának felülvizsgálata, a megközelítés, feltárás és a két terület közötti kapcsolat megteremtése, valamint a szabályozás eszközeivel történő fejlesztési lehetőségek megadása.	A módosítás hatására a terület felértékelődik, megfelelő, jó minőségű rekreációs és kirándulási lehetőségeket biztosít a városlakók és az ide látogatók számára is. A közlekedési (közúti és kerékpáros) és ökoturisztikai fejlesztésekkel a település természeti értékeinek jobb megismerését biztosítja, fellendíti a látogatottságát és a városmarketinget erősíti.	
23.	Katalinhegy, 039	Juhász Attila fotográfus	A tervezett hétvégi házaspár üdülőterülethez kapcsolódóan közösségi épület elhelyezésének kérelme.	Különleges építési övezet kijelölésével a Dóra közhöz kapcsolódóan a fejlesztési szándék megvalósítható.	
TANULMÁNYTERV ALAPJÁN TÖRTÉNŐ MÓDOSÍTÁSOK (településrendezési szerződéssel rendelkezik vagy folyamatban van)					

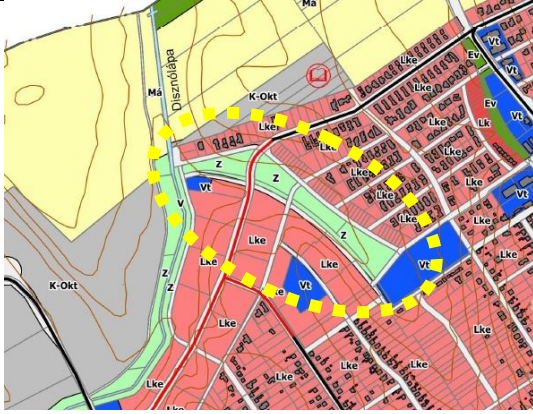
Ssz	Helyszín, HRSZ	Kérelmező	Módosítás célja	Módosítás várható hatása	TSZT/SZT kivágat
24.	Iharos, 3663,3666, 3667, 3669	Magyar Belmisszió Biatorbágy Közhasznú Egyesület	Az Egyesület tevékenységének megfelelően kéri lakóövezetből vegyes övezetbe való átsorolását telkeinek. Községi épület elhelyezését tervezi.	Az új községi épület elősegíti az Egyesület munkáját, közösségi célú tevékenységeinek fenntartását, tovább növelve az Iharos turisztikai kínálatát.	
25.	Biai tópart, 269-273	Kemenes Cukrász Manufaktúra Kft.	A tulajdonos a különleges rekreációs övezet paramétereinek bővítését kéri (15%-os beépítettség, 7,5 m épületmagassággal, 65% zöldfelülettel), hogy rendezvények és esküvők lebonyolításához alkalmas beépítést tudjon megvalósítani, valamint tanösvényt kialakítani a természeti értékek bemutatására.	Turisztikai, oktatási, edukációs fejlesztés vonzza a településre látogatókat, bővíti a települési szolgáltatások körét. <i>Szabályozási eszközökkel javasolt biztosítani a természeti értékek védelmét, az építészeti minőséget és a szomszédos lakóterületek nyugalmaát. (Lakossági tiltakozást nyújtottak be.)</i>	
26.	Verebélyi László utca, 8003 WestLog telephely	CTPark Delta Kft.	A meglévő beépítés mellé egy kisebb, korszerű üzemsarnok megvalósítását tervezik, melyhez a beépítési paraméterek növelése szükséges: a beépítés 30%-ról 50%-ra növelése, és a zöldfelület 30%-ról 25%-ra csökkentése. Új közlekedési kapcsolat biztosítása szükséges a Verebélyi László utca feltárására.	A módosítással a fejlesztés megvalósíthatóvá válik, valamint az új útkapcsolat a gazdasági terület megközelítését javítja.	

Ssz	Helyszín, HRSZ	Kérelmező	Módosítás célja	Módosítás várható hatása	TSZT/SZT kivágat
27.	Tormásrét utca, 7721/18	CTPark Delta Kft.	A beruházó a telket érintő szabályozás felülvizsgálatát kéri.	A környező gazdasági területekhez illeszkedően kívánják kialakítani a területet, viszont azoktól eltérő sűrűséggel.	
28.	Erdőalja utca, 7798/3	Trans Hungária Kft.	A tervezett logisztikai központ kiszolgálását biztosító kamionparkoló kialakításához kérelmezi az árok mentén a telek zöldfelületként kialakítandó területsávjának csökkentését 12,5 m-ről 5 m-re, hivatkozva a 2002-es terv alapján készített tervdokumentációjára.	A tervezett beruházás megvalósíthatóvá válik. A módosítással a telken kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke nem csökken, csak a zöldfelület területi lehatárolása.	

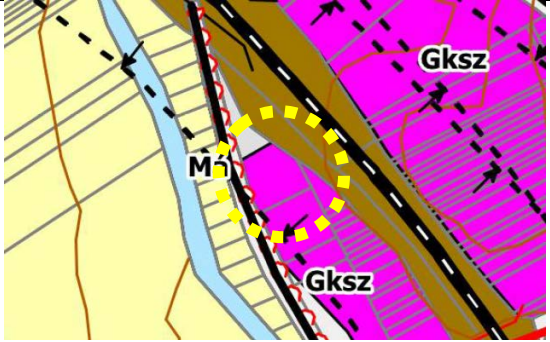
Ssz	Helyszín, HRSZ	Kérelmező	Módosítás célja	Módosítás várható hatása	TSZT/SZT kivágat
29.	Erdőalja, Tormás-rét utca, 7773, 7790	CTPark Delta Kft.	A nemzetgazdasági szempontból kiemelt beruházással nyilvánított mezőgazdasági gépgyártó üzem elhelyezése céljából az övezeti paraméterek emelése (beépítettség 30%-ról 50%-ra növelése, zöldfelület 30%-ról 20%-ra csökkentése épületmagasság 12,5 m-re emelése), valamint a HÉSZ 27. § (6) bek. módosítása.	A tervezett beruházás megvalósíthatóvá válik.	
30.	Budaörsi utca, 7743	UTTEurope Kft. Universal Trade Team Kft.	Az ingatlanon létesülő raktárcsarnok bővítése és csatlakozó kiszolgáló épületek megvalósítása érdekében a beépítési paraméterek (beépítettség 30%-ról 50%-ra növelése, zöldfelület 30%-ról 20%-ra csökkentése, épületmagasság 15 m-re emelése), valamint az építési hely módosítása szükséges.	A tervezett beruházás megvalósíthatóvá válik.	
31.	Mészárosok útja, 7724/66	CTP Management Hungary Kft.	A tervezett beruházás megvalósításához kérelmezi a telek különleges kereskedelmi övezetből Gksz övezetbe való átsorolását a beépítési paraméterek módosításával (beépítettség 30%-ról 45%-ra növelése, zöldfelület 40%-ról 25%-ra csökkentése).	A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági zóna tovább bővül a logisztikai vagy üzemi telephely kialakításával.	

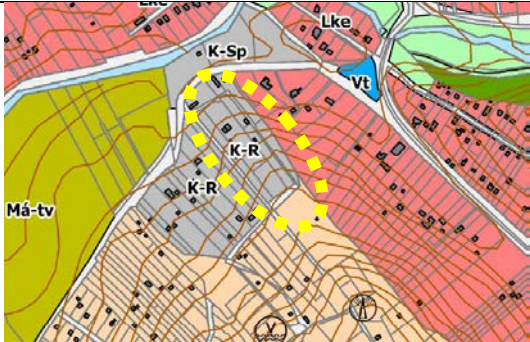
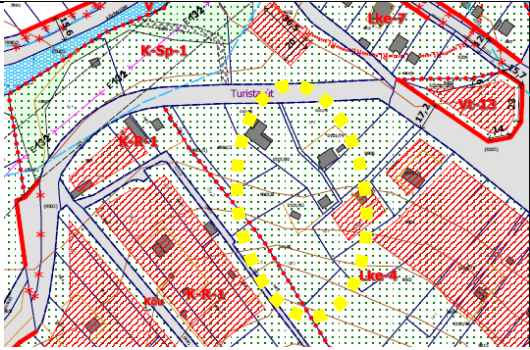
Ssz	Helyszín, HRSZ	Kérelmező	Módosítás célja	Módosítás várható hatása	TSZT/SZT kivágat
32.	Híd utca, 2213	Kemenes Franchise Kft.	Az Ország úti cukrászdához szolgálati lakások kialakítására kérelmezi a lakó övezetből való átsorolással vegyes területbe, 35%-os beépítettséggel, 40% zöldfelülettel, 6,5 épületmagassággal, 12 rendeltetési egység elhelyezhetőségével.	A telek a vegyes területi környezethez kapcsolódik. (10 lakás+2 üzlet). <i>Településképi szempontból is vizsgálendő kérdés.</i>	
33.	Tópark, 7702/45	5. KER. PROPERTY Ingatlanforgalmazó Kft.	Logisztikai vagy üzemi telephely kialakításához kérelmezi a beépítési paraméterek módosítását (beépítettség 30%-ról 40%-ra növelése, szintterületi mutató emelése 0,8-ról 1,0-re, 14,5 m-ről 17 m épületmagassággal). Az építési hely kijelölését kéri megszüntetni.	A beépítetlen gazdasági telephelyen tervezett beruházás megvalósíthatóvá válik.	
ÖNKORMÁNYZATI KEZDEMÉNYEZÉSEK					
34.	Állomás utca, 1987/1, 2313./63, 2058/3,	Önkormányzat Nagy Istvánné	Természetbeni használathoz igazodó telekhatárrendezést kérelmeznek.	A telekhatárrendezéssel az állomás irányába a közlekedési kapcsolat fennmarad (gyalogos és kerékpáros kivezetés).	

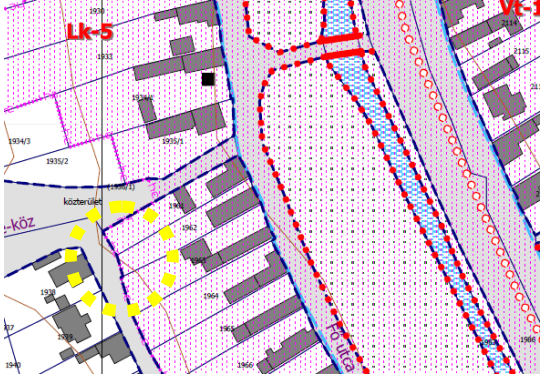
Ssz	Helyszín, HRSZ	Kérelmező	Módosítás célja	Módosítás várható hatása	TSZT/SZT kivágat
35.	Kertvárosias lakóterületek	Önkormányzat	Telekméret vizsgálat alapján a kertvárosias lakóterületi övezetek felülvizsgálatára kerül sor, a telekméret és a fő rendeltetési egységek, egyéb rendeltetések elhelyezhetősége tekintetében.	A telekszerkezethez, telekadottságokhoz jobban igazodó beépítések jöhetnek létre, melynek nyomán a nyeles telkek kialakítása csökken. A rendeltetések köre bővíthet a forgalmasabb utcákban.	
36.	Baross Gábor utca	Önkormányzat	A Vt2 övezetbe tartozó utcaszakasz beépítési módjának felülvizsgálata.	Az adottságokhoz jobban igazodó szabályozás meghatározására kerül sor.	
37.	Kossuth Ferenc utca	Önkormányzat	A vegyes beépítésű Kossuth Ferenc utca beépítési módjának felülvizsgálata.	Az adottságokhoz jobban igazodó szabályozás meghatározására kerül sor.	
38.	Teljes település	Önkormányzat	A városon átívelő magasfeszültségű vezeték jelölése hibás, ennek javítása indokolt.		

Ssz	Helyszín, HRSZ	Kérelmező	Módosítás célja	Módosítás várható hatása	TSZT/SZT kivágat
39.	ÉNy-i lakóöv	Önkormányzat	Az ÉNy-i lakóövhatalyos szabályozás szerinti zárt sorú beépítésének felülvizsgálata szükséges, a jellemzően szabadon- vagy oldalhatáron álló kialakult környezetben.	A beállt területen a szabályozás alkalmazkodik a jellemző beépítéshez.	
40.	Ohmüllner Márton sétány környezete, 8743/11-13, 18-19, 33-35, 68	Önkormányzat	Ingatlan nyilvántartás szerinti telekmérethez igazodva az önkormányzat és a telektulajdonos között területcsere történik. A közpark körül futó közterületek felülvizsgálata és telekhatárhoz igazítása is szükséges.	A csere hatására a tervezett lakóterület átkerül a mélyfekvésű területről a domboldalra, így a sétány környezetének csapadékvíz-elvezetése biztosítható.	
41.	Tópark városrész	Önkormányzat	A külön rendelettel elfogadott Tópark szabályozási terv beillesztésre kerül. A közművesítési javaslat teljesen hiányzik a részterületi tervből.	Az elektromos közművesítés feltételei meghatározásra kerülnek.	

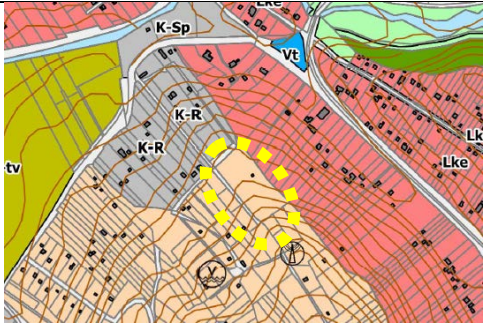
Ssz	Helyszín, HRSZ	Kérelmező	Módosítás célja	Módosítás várható hatása	TSZT/SZT kivágat
42.	Városközpont	Önkormányzat	A városközpont fejlesztésére készített tanulmánytervek alapján a terv szükséges módosítása.	A városközpont városiasodása tovább folytatódik.	
43.		Önkormányzat	HÉSZ teljes felülvizsgálata, újra szerkesztése a jogszabályi változások és a módosítások nyomán.	A településképi rendelettel összehangolt, együtt alkalmazható rendelet készül el.	
44.	Füzes-patak menté	Önkormányzat	Gravitációs szennyvízcatorna kiépítésére területbiztosítás a Füzes-patak mentén a Viadukttól szennyvíztisztítóig, a gazdasági zóna szennyvízeinek elvezetésére. A tervezett közterületen gyalogos és kerékpáros nyomvonal kialakításával.	<i>A közmű elhelyezésének lehetőségét vizsgálni szükséges, a NÖH ökológiai folyosó területén.</i>	
45.	Iharos	Önkormányzat	Iharosi sportcentrum fejlesztése, új sportpályák elhelyezésével a Naphegy köz folytatásában. A közterületi rendszer és parkoló kapacitás felülvizsgálata.	<i>Az Iharos teljes területén a településrendezési eszközök teljes felülvizsgálata szükséges a tanulmánytervekre figyelemmel.</i>	

Ssz	Helyszín, HRSZ	Kérelmező	Módosítás célja	Módosítás várható hatása	TSZT/SZT kivágat
46.	Turista út	Önkormányzat	Turista út szabályozásának felülvizsgálata.	Szükséges korrekciók végrehajtása (pl. 0159/2 hrsz.-ú telek).	
47.	Gyöngyvirág utca, 017/5	Önkormányzat	A közlekedési terület szükséges korrekciójával különleges városüzemeltetési terület kijelölése a TSZT-ben már távlatilag tervezett gazdasági területen.	A városüzemeltetés számára a közlekedési csomópont megfelelő terület.	
48.	Gyöngyvirág utca és 1. sz. főút közti szalagtelkes mezőgazdasági terület	Önkormányzat	Az Önkormányzat a hatályos TSZT szerinti gazdasági terület szabályozását tervezi a területen.	A TSZT-ben tervezett gazdasági terület kiszabályozásával az északi gazdasági zóna is elkezd kialakulni.	
49.	Teljes település	Önkormányzat	Övezethatárok felülvizsgálata, hogy telket övezethatár csak indokolt esetben vágjon ketté.	Az ingatlantulajdonosok számára kedvezőbb feltételeket teremt.	
EGYÉB LAKOSSÁGI KÉRELMEK					

Ssz	Helyszín, HRSZ	Kérelmező	Módosítás célja	Módosítás várható hatása	TSZT/SZT kivágat
50.	Turista út, Agancs utca, 3805, 3806/1, 3807/1-2, 3808	Grébecz Gábor, Szakál József	KR-1 övezetből kérelmezik kertvárosias lakóövezetbe való átsorolását a telkeknek, lakóépület elhelyezése érdekében.	A hatályos szabályozás szerint a 30%-os beépítettség 3%-án a főfunkciójú épületen belül szolgálati lakás elhelyezhető.	
51.	Turista út, 0101/80, 0101/82	Gerőcs Lajos	Övezeti módosítást kérelmez, hogy osztatlan közös tulajdonban álló telkeit 1000 m ² -es telekterülettel meg tudja osztani.	A telekosztás lehetőségeinek vizsgálata szükséges.	
52.	Iharos út, 8848	Dudinszky Orsolya	A hosszú telken lévő épület az építési vonalig tart. A tulajdonos bővíteni szeretné az épületét, ezért az építési hely határ módosítását kéri.	A domborzatra és az erdőhatárra tekintettel a teljes tömbre kiterjedően az építési hely felülvizsgálatra kerül.	

Ssz	Helyszín, HRSZ	Kérelmező	Módosítás célja	Módosítás várható hatása	TSZT/SZT kivágat
53.	Bolha utca, 0198	Tajti Andrea, Tajti Ervin	Övezeti módosítást kérelmez 160 m ² lakóépület és 1072 m ² gazdasági épület elhelyezésére. A telek mezőgazdasági és védelmi erdőterületbe sorolt.	A telek érintett védelmi rendeltetésű adattári erdőterülettel (0,97 ha), melynek határa mentén az erdőterület övezete pontosítható. Az Má-3 övezetben így kb. 670 m ² -nyi beépítés valósítható meg.	
54.	Bolha utca, Benta-patak mellett, 0176/11-13	Budai Katalin	Állattartó gazdaságát a hatályos terv Má-3 és Má-tv-1 övezetben szabályozza, kéri, hogy a teljes gazdasága kerüljön vissza általános mezőgazdasági területi besorolásba.	Az övezethatár és az építési hely a gazdaság működése szerint kerül szabályozásra.	
55.	Fő út 38., 1961	Kassay Gábor, Palkovics Beáta	A telek végében támfalat építettek a Damjanich utca felújítása során, a 1961 hrsz-ú magántelket érintően. A módosítás során a közterület által elvett területtel megegyező területet kér a tulajdonos a Fekete közben (1936/1 hrsz.) kerítésépítés céljából.	A telekhatár rendezéssel a tulajdonos a meglévő támfalhoz igazítva tudja megépíteni a kerítését, figyelembe véve a megépült járdát és villanyoszlópokat.	

Ssz	Helyszín, HRSZ	Kérelmező	Módosítás célja	Módosítás várható hatása	TSZT/SZT kivágat
56.	Fő út 6., 1978/1	Reil Róbert	Kereskedelmi célú tevékenysége miatt szeretné a telkét az értékvédelmi területből kivenni.	Értékvédelmi területből egy telek nem kivehető.	
57.	Ürge-hegy, Lipka pincék, 0132/8	Szabóné Lipka Tímea	A helyi védett érték helyrajzi számának pontosítását kéri. A védett pincék a 0132/8 hrsz.-ú ingatlanon állnak.	A településképi rendeletben a helyrajzi szám pontosításra kerül.	
58.	Füzes utca, Levél utca sarok, 821/1, 822/3	Weis Béla	Telekhatárrendezést kérelmez elbirtoklásra hivatkozva a 822/3 hrsz.-ú közterületből.	A kérelmezett telekhatárrendezés a közösségi érdekeket csorbítja, a családi házas övezet zöldterületi ellátottságát csökkenti.	
59.	Szentjánosbogár utca, 0192/4, 0192/8	Vass Albertné, Méssáros László	A két Má-2 besorolású ingatlan közötti tervezett út megszüntetése.	A tervezett út törlése esetén is fennmarad a kapcsolat a Szarvasbogár utca felé (0189).	
60.	Csodaszarvas utca, 8707	Dr. Keller Éva	25%-os beépítettséget kér az Lke-14 övezetben szabályozott 20%-os beépítés helyett, hogy akadálymentes lakóépületet tudjon építeni 808 m ² -es telkén.	A kertvárosias lakóterületek felülvizsgálata során módosításra kerül az övezet.	

Ssz	Helyszín, HRSZ	Kérelmező	Módosítás célja	Módosítás várható hatása	TSZT/SZT kivágat
60.	Agancs utca, Vadkan utca, 3882	Dr. Susánszki Edina	Az Iharos út felett elhelyezkedő Mk-1 kertes övezetben lévő ingatlanát kérelmezi kertvárosias lakóterületbe besorolni.	A KR-1 övezetbe történő átsorolás vizsgálható. A tervezői véleményünk szerint nem indokolt a terület átsorolása.	
61.	Településszerkezeti - közlekedésszerkezeti felülvizsgálat, a meglévő szabályozások felülvizsgálata	Főépítész	A város hosszútávú működését biztosító gyűjtő utak – kiszolgáló utak helybiztosítása	A forgalom növekedését kiszolgálni képes közlekedési hálózat biztosítása (gépjárművek, kerékpárosok és gyalogosok számára egyaránt).	

BIATORBÁGY TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA
TERVEZETT MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK

